Masterplan en Beeldkwaliteitsplan Van Strydoncklaan Noord

Hub ism Antea & Mint
18 februari 2019

1. Lezing van de plek
2. Stedenbouwkundige analyse
3. Masterplan
4. Woonkwaliteit en -typologie
5. Programma overzicht
6. Beeldkwaliteit
7. Ontsluiting van het projectgebied
8. Beeldkwaliteit van de open ruimte

Inhoud

1. Preambule - lezing van de plek

De site aan de noordzijde van de Van Strydoncklaan laat zich lezen als een soort vreemdsoortige enclave in de XX-ste eeuwse gordel van Antwerpen. Het Boterlaar werd in 1594 beschreven als: '... een stuck velts ... geheeten Boterlaer groot omtrent 5 vierendeel oyck aent Lanckvelt gelegen ...'. Het Boterlaar werd, zoals alle laren, door de bewoners van de gehuchten rond Antwerpen gebruikt om hun vee te laten grazen.

Ook op de historische Ferrariskaart (1777) staat de plaats 'Boterlaer' afgebeeld, ten zuiden van het 'Rughveld'. Toen al was het een kleine nederzetting aan de Koude Beek, een zijarm van het toenmalige 'Schyn' die door de weilanden liep. Ook goed herkenbaar op de kaart is de groenstructuur rondom de riviervallei van het Schijn, die vandaag gevormd wordt door de parken Rivierenhof en Park Groot Schijn.

Op vandaag ligt deze site nog steeds in de marge van deze grotere oost-west georiënteerde riviervallei. De enigszins uitzonderlijke en zijdelingse positie ten opzichte van de landschappelijke hoofdstructuur, met de Koude Beek als leidraad, werd enkel versterkt door de (uit)bouw van de snelweginfrastructuur die deze zijarm afsneed van de hoofdvallei.

Met het Park Groot Schijn en meer bepaald de noord-zuid lopende groene vinger rondom de oevers van de Koude Beek is een toekomstbeeld geschapen dat als nieuwe drager heel nauw aansluit bij het verleden van de site. Een vergelijking tussen de Ferrariskaart en de plankaart van Park Groot Schijn maakt duidelijk hoe nauw verwant deze natuurlijke, historische structuren nog zijn.

De verdere ontwikkeling van de site 'Boterlaer' ten noorden van de Van Strydoncklaan kan dan ook een heel vanzelfsprekend leidmotief vinden door zich in te schrijven in de structuur van voegen en kamers van het Park Groot Schijn. Daarbij is de grote uitdaging het overwinnen van de Van Strydoncklaan die zich doorheen de tijd ontwikkeld heeft als een 2x2 baans weg met een snelheidsregime van 70 km/u. Hierdoor is het 'Boterlaer' niet alleen aan de noordzijde afgesloten geraakt van de riviervallei Groot Schijn, maar wordt deze site nu ook aan de zuidwest zijde afgesloten door moeilijk oversteekbare infrastructuur.

Maar deze enclave-structuur in combinatie met de natuurwaarden rond de Koude Beek heeft er echter ook voor gezorgd dat een meer grootschalige ontwikkeling als woongebied tot op heden is uitgebleven. Daardoor heeft het gebied een soort romantisch-naïef karakter gekregen, dat versterkt wordt door de aanwezigheid van de volkstuinen, scoutslokalen, een hondenschool en avonturenpark, een aantal overblijvende agrarische gebouwen, een uit zijn voegen gebarsten en onderkomen tennisclub en tot slot een paar verouderde, geïsoleerde woningen met wellicht een idyllische woonkwaliteit in de rand van Antwerpen.

De uitdaging lijkt dus te zijn de enclave van de Van Strydoncklaan te slechten, zodat het gebied en bij uitbreiding de bereikbaarheid van het park Groot Schijn vanuit het zuiden verbeterd wordt. Daarbij kan een woongebied ontstaan dat zich zowel oriënteert op het aanliggende landschap als dat het een bijdrage levert aan de ontwikkeling van de Van Strydoncklaan als tweezijdige woonstraat. Daarbij spelen de beide masterplannen voor het noordelijke en zuidelijke deel een complementaire rol omdat ze beiden de helft van de straat maken.

Historische kaart

Plan Park Groot Schijn

1. Lezing van de plek

2. Stedenbouwkundige analyse

Open ruimte

Het projectgebied sluit onmiddellijk aan op de open ruimte structuur van het Park Groot Schijn en meer bepaald de volkstuinen die als kamers in het parklandschap liggen. Bij de ontwikkeling van een masterplan voor dit gebied stelt zich uiteraard de vraag hoe het versnipperde ruimtegebruik van de huidige site aansluiting kan vinden op de duidelijke landschappelijke kwaliteiten van zijn context. Een leidmotief dat daarbij meteen opvalt is het inzetten van 'kamers' en 'voegen' als organiserend principe voor de open ruimte.

Morfologie

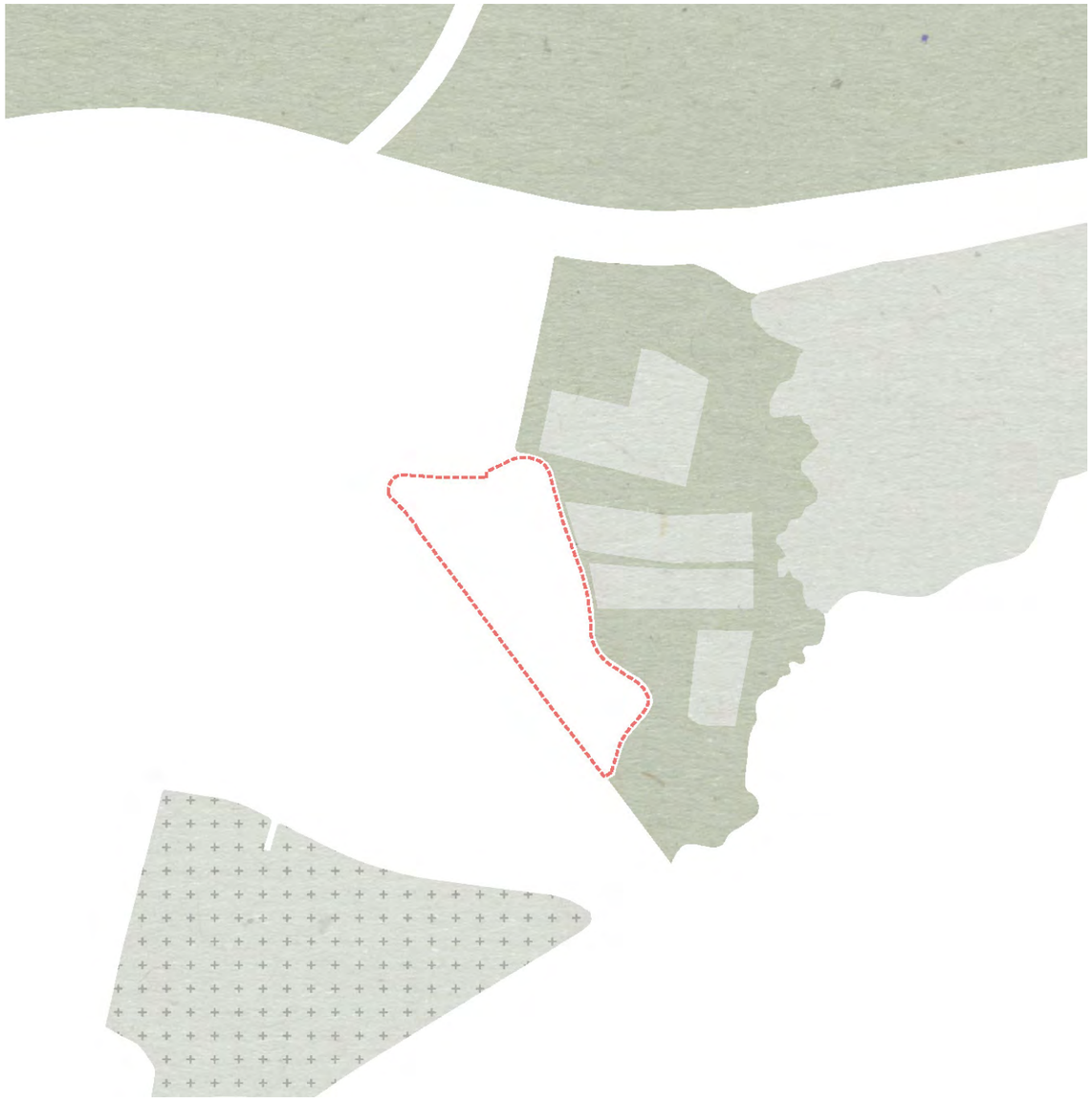
De verschijningsvorm van het gebouwd weefsel is duidelijk heel verschillend ten noorden van de Van Strydoncklaan. De min of meer gesloten bouwblokken die het centrumweefsel van Deurne Zuid vormen rafelen hier verder uit tot een randbebouwing langsheen de wegen of een meer geïsoleerde bebouwing in het parklandschap. Voor de morfologie van de toekomstige woonwijk moet onderzocht worden op welke manier een waardevolle overgang gemaakt kan worden van het meer gesloten, stedelijk weefsel van straten en bouwblokken naar de open, landschappelijke structuur van het park Groot Schijn.

Infrastructuur

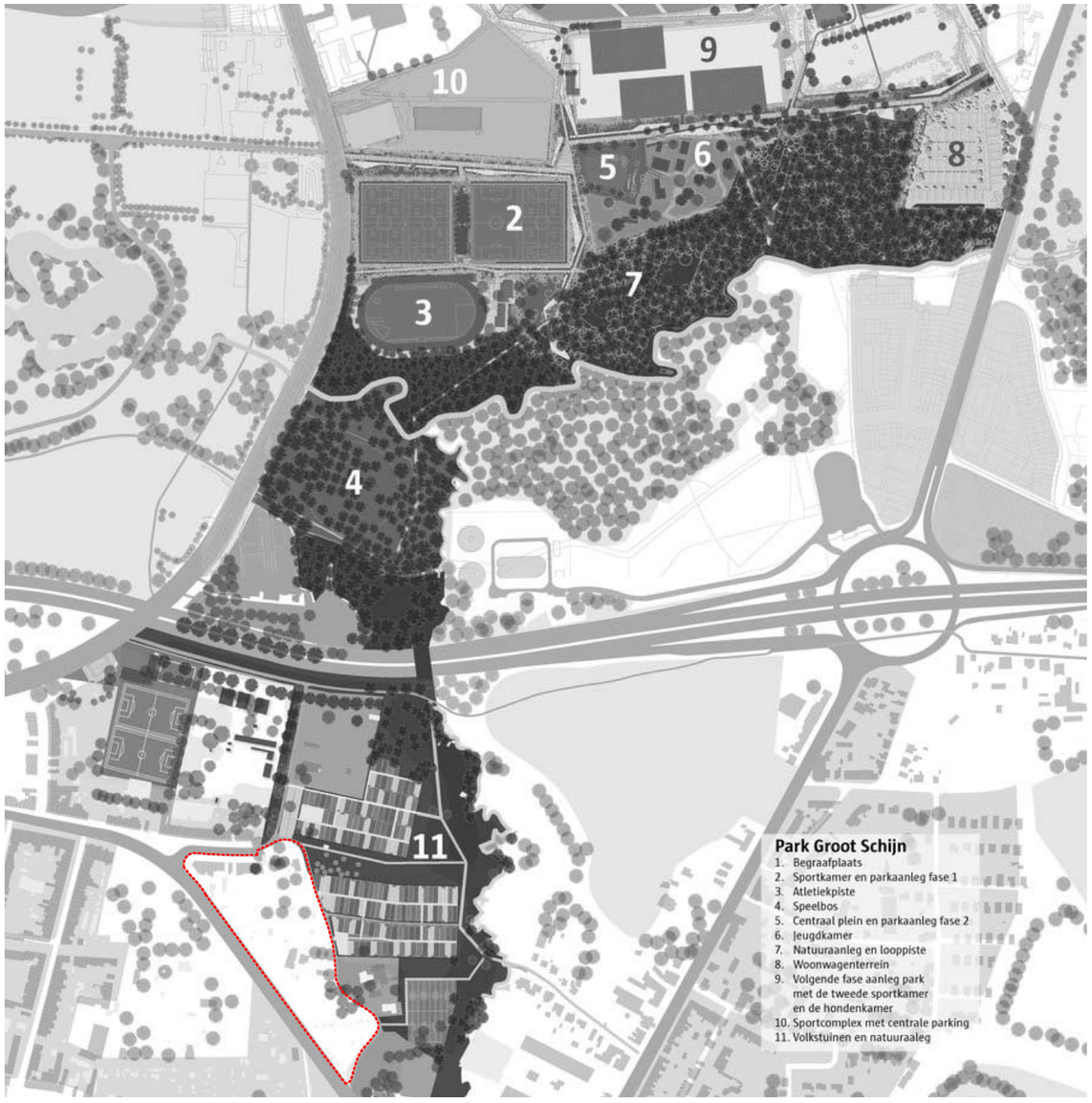
Het gebied 'Boterlaer' is doorheen de tijd afgesneden geraakt en tot een enclave verworden door de ontwikkeling van de omliggende verkeersinfrastructuur. Anders dan aan de overzijde van de Van Strydoncklaan wordt het projectgebied niet gekenmerkt door een structuur van straten en pleinen. Dit verklaart uiteraard ook het ontbreken van een herkenbare morfologie. Het gebied wordt op vandaag vooral getekend door de Boterlaarbaan, die hier de vorm aanneemt van een buurtweg en een aantal daarop aangesloten trage wegen en voetwegen. Bij de ontwikkeling van het gebied hoort een ontsluitingsstructuur die recht doet aan deze langzame ontsluitingen. Een hoofdvraag daarbij is de toekomstige rol en het karakter van de Van Strydoncklaan zelf.

Hydrologie

De site is eigenlijk onderdeel van de vallei rondom de Koude Beek en daarmee ook verbonden met de grotere hydrologische structuur van het Schijn met zijn zijrivieren. Water is dus historische en ruimtelijk op de meest een wezenlijke manier verbonden met deze plek en het waterrijke karakter ervan toont zicht tot op vandaag. Zowel in de afstromingsrichting van het projectgebied als in het overstromingsgevoelige deel aansluitend op de beekvallei toont zich deze kwaliteit. Het toekomstige masterplan moet dus een duidelijke omgang vinden met het waterrijke karakter, waarbij dit ook gelezen kan worden als een bedreiging voor de ontwikkeling van het gebied. Of dit het geval is zal bepaald worden door het respect dat het stedenbouwkundig concept toont voor de historische hydrologische cultuur.

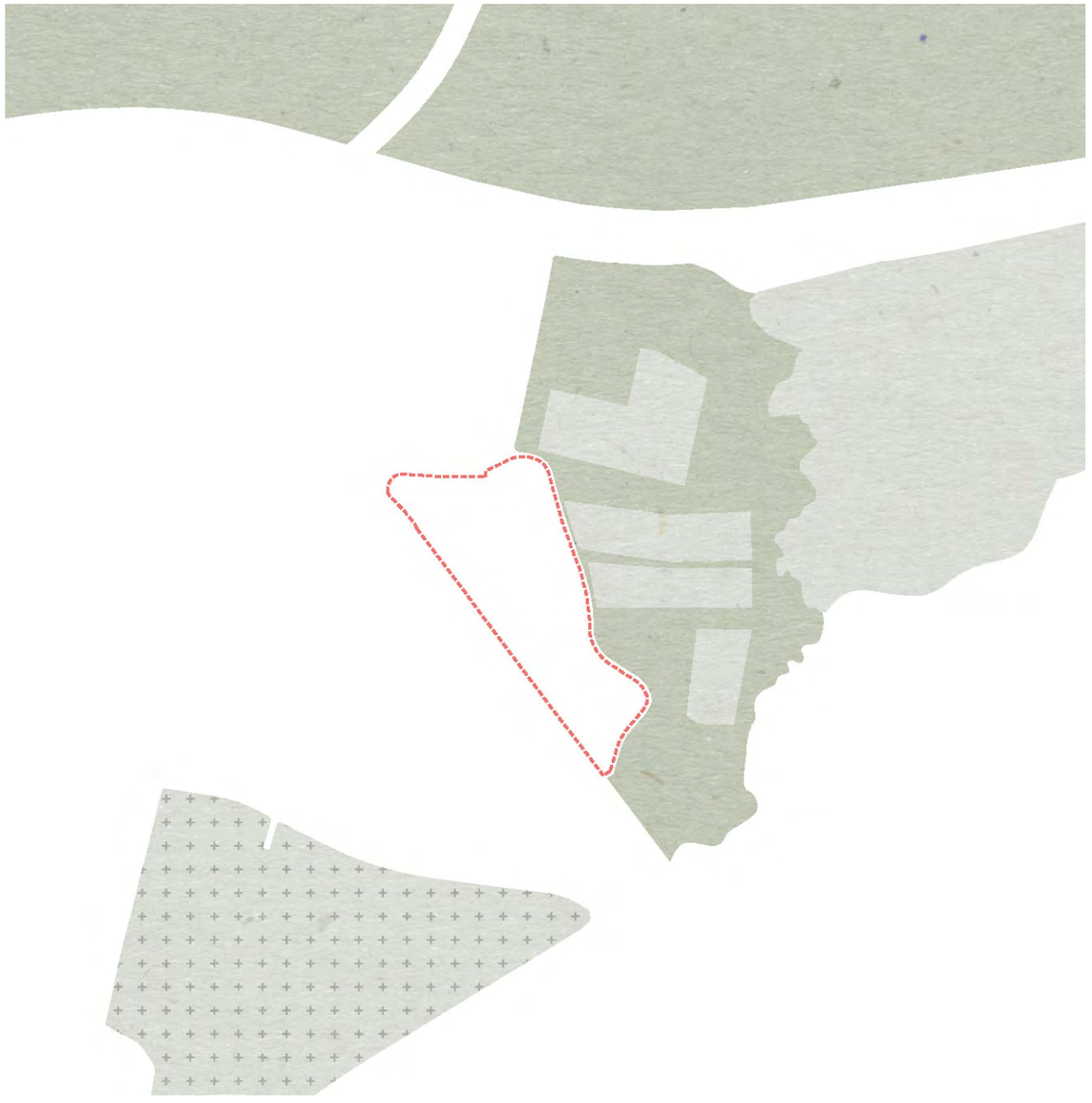


Open ruimte



Situering

2. Stedenbouwkundige analyse



Open ruimte

Morfologie

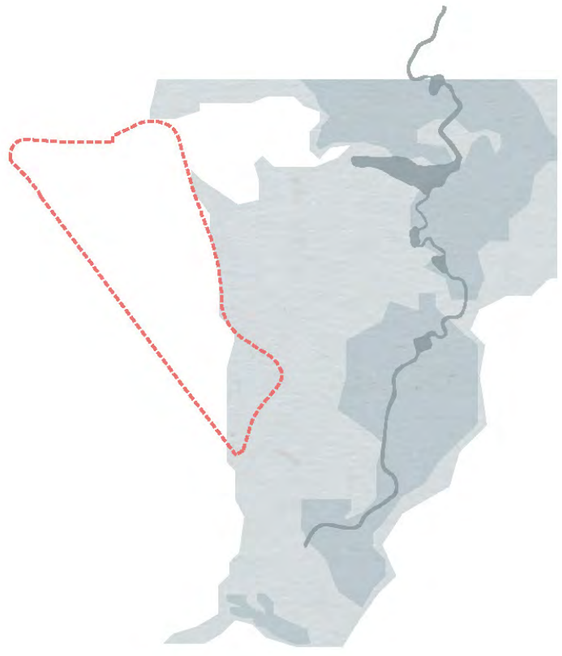
2. Stedenbouwkundige analyse

Infrastructuur

Morfologie

2. Stedenbouwkundige analyse

Infrastructuur



Hydrologie

2. Stedenbouwkundige analyse

Ecologische structuur Deurne Zuid

2. Stedenbouwkundige analyse

3. Masterplan

1. Stedenbouwkundig concept

Kamers en voegen
Met de ontwikkeling van Park Groot Schijn werd het voormalige 'Boterlaer' waar dit projectgebied deel van uitmaakt alvast mentaal opnieuw aangehecht aan zijn historisch waardevolle landschappelijke structuur. Dankzij de realisatie van deze nieuwsoortige parkruimte is de potentie voor een kwaliteitsvol maar ook 'apart' woonmilieu op deze plek eigenlijk heel groot. Tegelijk is de site eigenlijke te klein om een eigen, leesbaar autonoom concept te ontwikkelen. Dit voorstel vertrekt dan ook van het doorzetten van het conceptueel kader van 'kamers' en 'voegen' voor de ontwikkeling van dit gebied.

Daarbij vormen de voegen groene verbindingsruimtes tussen de Van Strydoncklaan en het achterliggende parkgebied. In deze verbindingen is er een prioriteit voor langzaam verkeer en een profiel dat duidelijk afwijkt van het klassieke straatprofiel. Hierdoor opent het Park Groot Schijn zich naar Deurne Zuid en maakt het er duidelijke en uitnodigende verbindingen mee. De tegenhanger van de voeg is de kamer, die het te ontwikkelen programma in zich kan opnemen en daarbij ingezet wordt als bouwveld voor de ontwikkeling van een nieuwsoortig woonmilieu.

Van een stedelijke naar een landschappelijke morfologie
Dat eigen karakter van het nieuwe woongebied wordt in zijn essentie gemaakt door de kamers niet te behandelen als een klassiek bouwblok met een publieke buitenzijde en een private binnenzijde, maar als een ruimte om verschillende woontypes te combineren met een collectief karakter. De binnenzijde van de kamer wordt niet volledig afgesloten door een continue randbebouwing maar opent zich naar het omliggende landschap. Daardoor ontstaat niet alleen meer perspectief op de omliggende open ruimte, maar biedt zich ook de kans aan om de relatie tussen publieke en private ruimte opnieuw te definiëren.

Ook wordt vooral ingezet op de overgangen van publieke ruimte met het karakter van een woonerf naar private, collectieve ruimtes en voorzieningen. De grens tussen publiek en privaat blijft daarmee duidelijk maar het karakter van beide kent een veel genuanceerdere, subtiele overgang dan bij het klassieke bouwblok. Op die manier dragen de kamers als nieuwe bouwvelden bij aan de overgang van een meer stedelijk weefsel naar de landschappelijke structuur van het park. Deze transitie van peri-stedelijk weefsel naar open ruimte is één van de meest boeiende aspecten bij de verdere verdichting van dit soort plekken in de XX-ste eeuwse gordel rond Antwerpen.

Respect voor de hydrologische structuur
Bij de conceptie van het masterplan wordt een duidelijke keuze gemaakt om de zuidelijke tip van het projectgebied, die het dichtst bij de Koude Beek ligt, niet te bebouwen. Daarmee geeft het meest waardevolle, waterrijke en overstromingsgevoelige deel van het gebied ruimte terug aan de hydrologische structuur van het gebied. Door middel van wadi's en bufferzones in de voegen wordt de waterstructuur gevoegd met regenwater dat afkomstig is van de nieuwe ontwikkelingen. In dit concept is rekening gehouden met de afstroomrichting van de beekvallei zodat dit blauwe netwerk kan aangesloten worden op de bestaande waterstructuren in park Groot Schijn.

Programma en woningtypologie
Bij de invulling van de kamers is er gezocht naar een organisatieprincipe om een duidelijk, haalbaar maar ook gedifferentieerd woonmilieu tot stand te doen komen. Daarbij is er voor gekozen om aan de Van Strydoncklaan de gestapelde meergezinswoningen te concentreren, samen met een ondergrondse oplossing voor het parkeren per kamer. Hierdoor hebben deze hogere volumes en duidelijke bufferende werking maar ook een interessante oriëntatie op het zuidwesten. Aan de parkzijde van de verschillende kamers worden grondgebonden woningen gedacht. Deze kunnen op eigen kavels met volle grond voorzien worden, waarbij de parkeerplaatsen opgenomen zijn in de aanliggende collectieve parkeergarages.

Alle adressen van de woningen zijn gepositioneerd aan de buitenzijde van de kamers waar ze bijdragen aan de levendigheid en de sociale controle in de publieke ruimte van de voegen. Op de hoeken van de kamers aan de Strydoncklaan en de woonerven / doorsteken worden de gelijkvloerse collectieve voorzieningen en fietsenstallingen gepositioneerd. Het onderscheiden van een woonmilieu voor de grondgebonden woningen

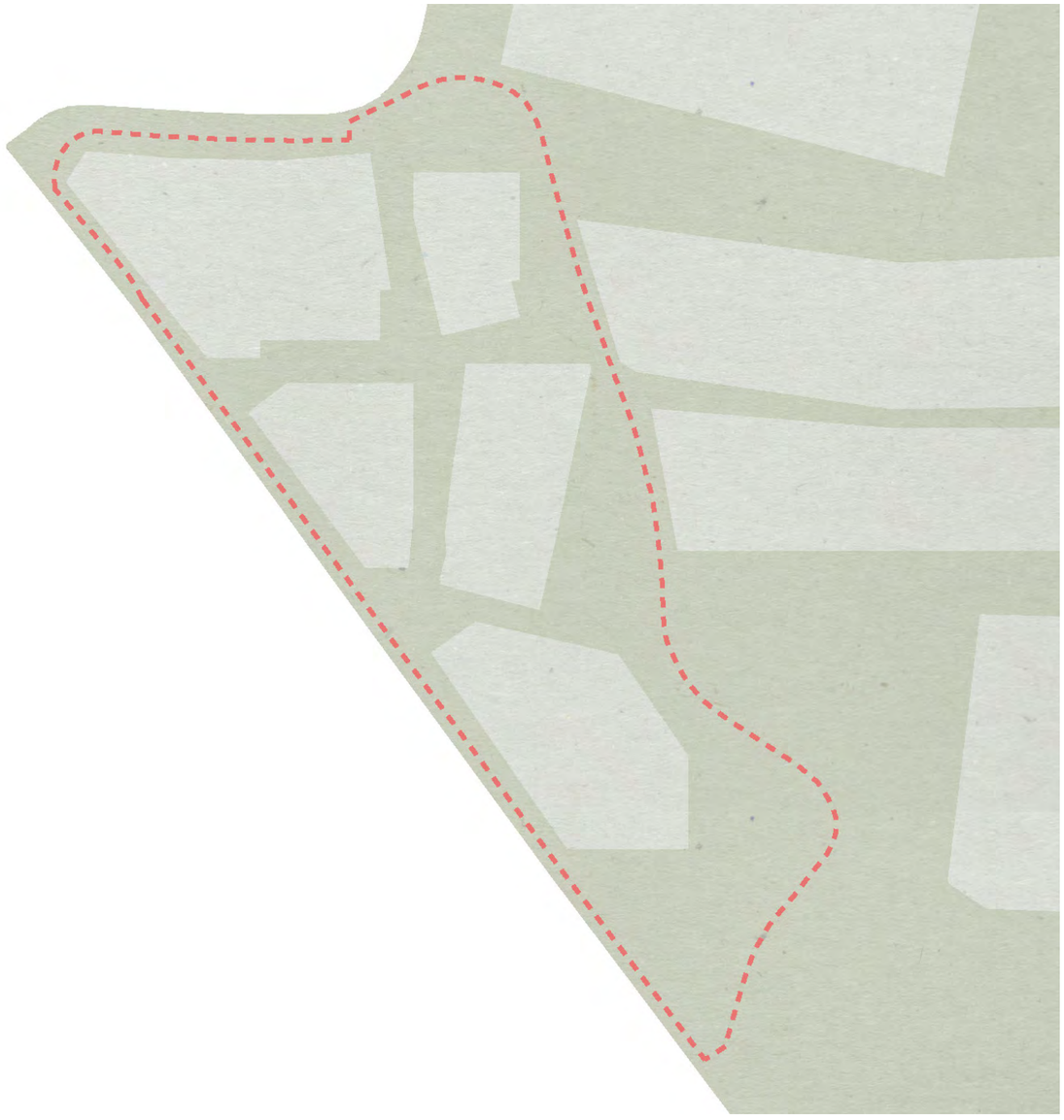
enerzijds en de meergezinswoningen zorgt steeds per kamer voor een samenhang tussen doelgroepen maar ook voor een differentiatie van woningtypes.

Fasering en groeimodel
In het stedenbouwkundig raamwerk wordt geanticipeerd op het vertrek van de geïsoleerde vrijstaande woningen centraal in het projectgebied. Door het open karakter van de aanliggende kamer kan deze gecomplementeerd worden met een gelijkaardige bebouwing op de huidige privatieve terreinen. Anderzijds kan het stedenbouwkundige concept perfect gerealiseerd worden en volwaardig functioneren ook zonder de reconversie van beide woningen.

Eenzelfde groeimodel werd in gedachten gehouden om een oplossing te bieden aan de tijdelijke huisvesting van Floringo in het gebied. Omwille van de wisselende invulling, de wens tot afsluitbaarheid en de noodzakelijke (parkeer)infrastructuur lijkt het geen goed idee om deze functie te bestendigen als een volwaardig onderdeel van de nieuwe publiek ruimtestructuur. Er is dus geopteerd om deze functie op zijn huidige plek te laten zolang ze bestaat. De bereikbaarheid en het parkeren is voorzien langsheen de Van Strydoncklaan zoals dit vandaag ook het geval is. Zo noodzaakt deze oplossing ook geen grote investeringen in nieuwe infrastructuur voor Floringo die mogelijk niet duurzaam blijkt op langere termijn. Wanneer het uitdoofscenario realiteit wordt kan het gereduceerde kavel van 1.000 m2 ingezet worden voor de ontwikkeling van een meergezinswoning op de hoek aan de eerste doorsteek richting park Groot Schijn. Ook de opening en doorgang in de straatwand van de Boterlaarbaan, die nu gebruikt wordt voor de leveringen kan dan afgewerkt worden met een nieuwe grondgebonden woning.

3. Masterplan

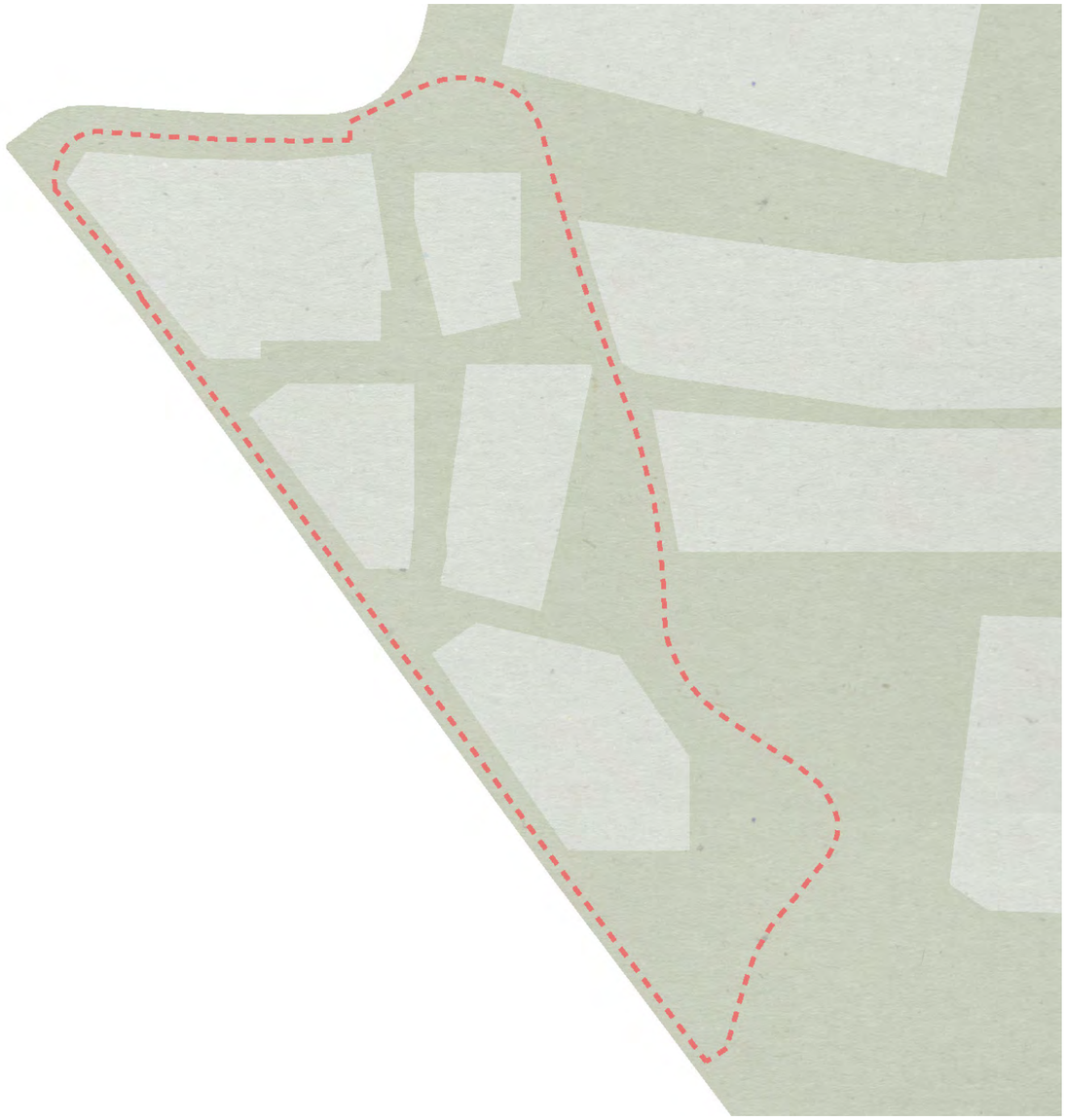
Masterplan



Kamers en voegen

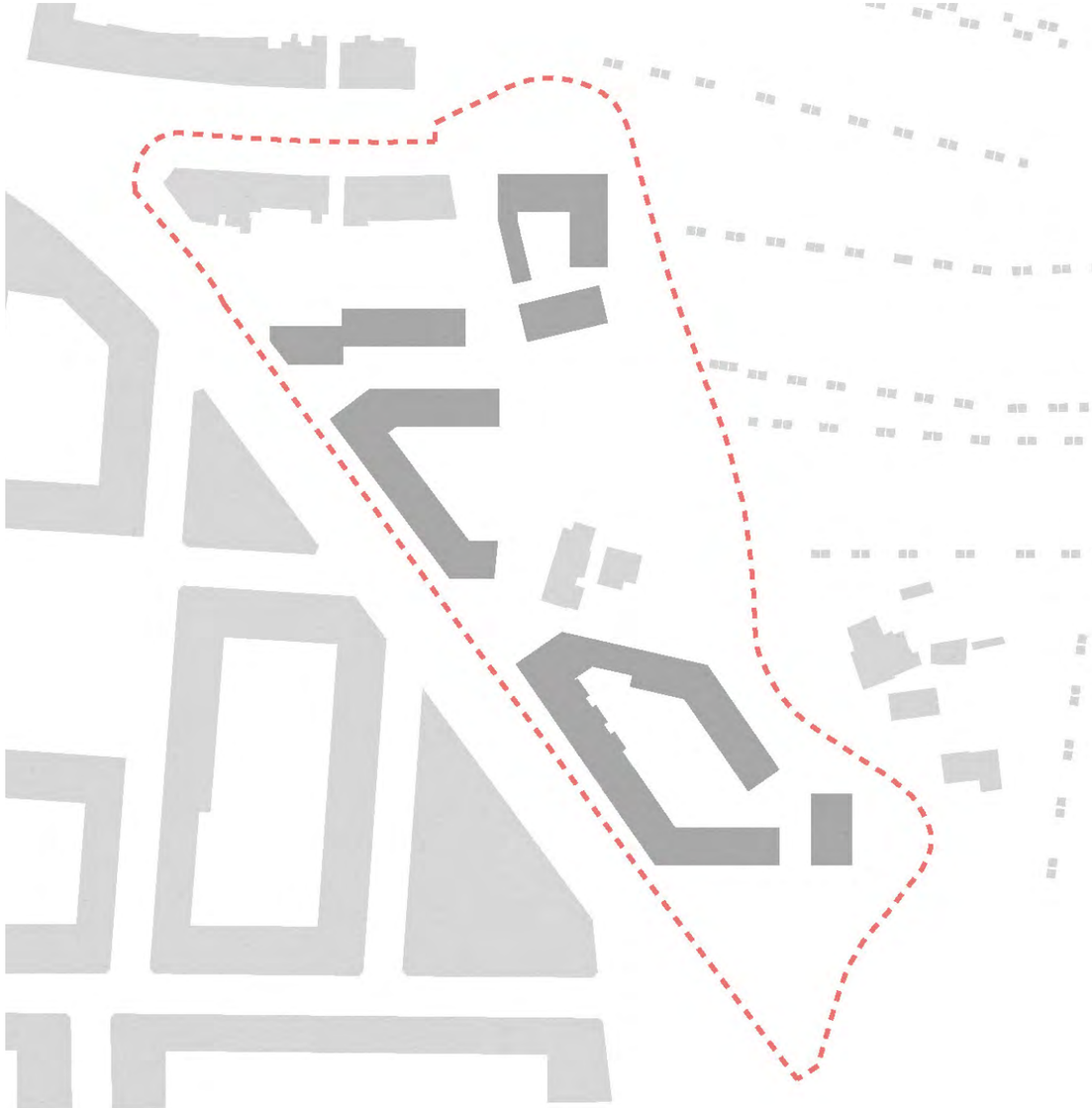
3. Masterplan

Respect voor de hydrologische structuur



Kamers en voegen

3. Masterplan



Van stedelijke naar landschappelijke morfologie

Van Strydoncklaan wordt een groene boulevard volgens de principes van de Singel

3. Masterplan

2. Landschapsontwerp en Ecologie

Landschapsontwerp en ecologie

De indeling en inrichting van het projectgebied gaat voort op de inrichtingsprincipes van Park Groot Schijn. Er worden 'kamers' afgebakend met daartussen 'voegen'. De voegen zullen wat vormgeving, afmetingen en inrichting betreft verder bouwen op het reeds aangelegde deel van het park dat aansluit op het projectgebied.

Park Groot Schijn is een hedendaags park waar verschillende functies (volkstuinen, wandelaars, fietsers, spelende kinderen) samengaan met respect voor bestaand groen en inbreng van nieuw groen. Deze visie wordt doorgetrokken in het projectgebied met het behoud van waardevolle bomen en aanplant van nieuwe bomen of groenvolumes en natuurlijkheid door de aanleg van grazige vegetaties of prairiebeplanting. De paden maken er een doorwaadbaar gebied van.

De afmeting van de voegen is afgestemd om de hoogtes en volumes van de aanpalende gebouwen. Zodoende ontstaat er een ruimte waar het aangenaam verblijven of passeren is. De afwisseling in breedtes en lengte van de verschillende voegen vermijd monotonie en moedigt aan om op ontdekking te gaan in het hele projectgebied en verder in het park. De veilige verbindingen met het park laten toe dat ouders hun kinderen met een gerust geweten kunnen laten spelen. Op de knooppunten van voegen en paden, kunnen rustpunten gecreëerd worden waar functies aan gekoppeld worden zoals een gemeenschappelijke moes- of fruittuin of een speeltuin.

De inrichting van deze plek kan ook maken dat deze bijzonder is ten opzichte van de rest van de voegen. De keuze van de beplanting zal dit ondersteunen. Terwijl er langs de voegen hoge en lange grassen en bloemenmengsels in combinatie met enkele hoogstammen zijn voorzien, zal de verfijningsgraad op de knooppunten hoger liggen door het gebruik van bijvoorbeeld prairiebeplanting. De exacte keuze van de vaste planten zal met ecologische achtergronden gebeuren om bijvoorbeeld vlinders of bijen aan te trekken.

Groenkwaliteit

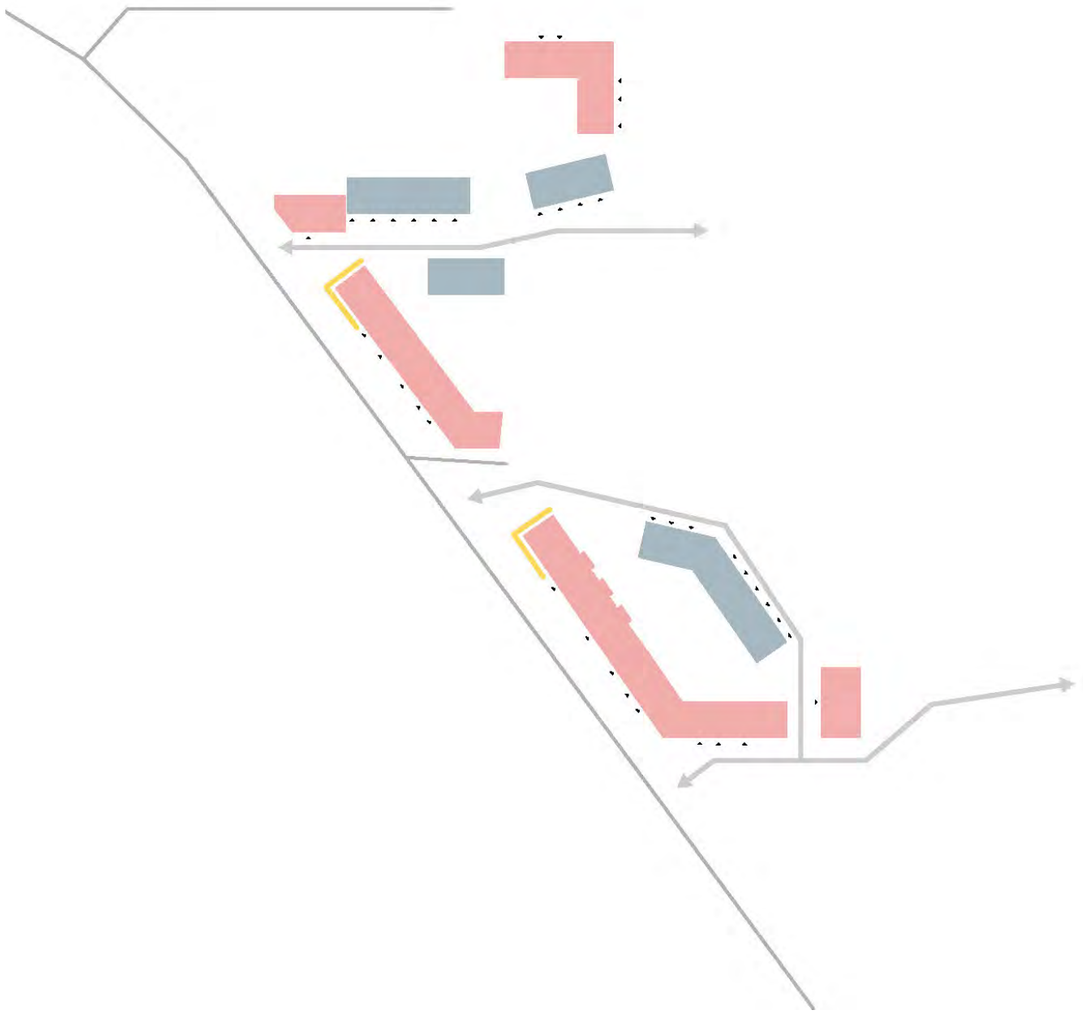
Voor de aan te planten bomen denken we eraan de boomsoorten van Park Schijn door te trekken. Quercus robur (zomereik) en Betula pendula (ruwe berk) aangevuld met solitaire hoogstamfruitbomen zoals Juglans regia (notelaar) of Castanea sativa (eetbare kastanje) .

De bestaande oude gemengde hagen van Crataegus monogyna (meidoorn), Carpinus betulus (haagbeuk) en Acer Campestre (veldesdoorn) zijn kenmerkend voor de oorspronkelijke landelijke uitstraling van het gebied. Waar mogelijk zullen deze behouden blijven en ingepast in het concept. Naast de landschappelijke waarde hebben zij ook een ecologische waarde als stapsteen, fourageergebied of nestgelegenheid voor vele vogels.

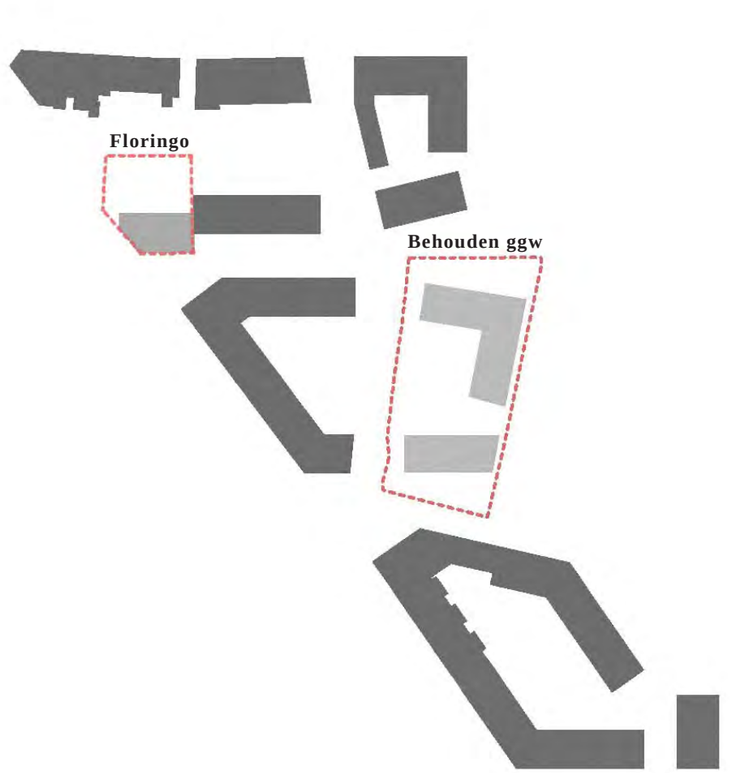
De aangelegde padenstructuur in Park Groot Schijn is overzichtelijk en leid eenvoudig naar je bestemming. In het projectgebied wordt het hoekig tracé van de paden zodanig ingepast dat het aansluit op de omliggende reeds aangelegde en geplande (wandel)verbindingen. Zodoende wordt het projectgebied een schakel in een groter netwerk van paden voor stappers en trappers. De fietsers uit het projectgebied maar ook rondom krijgen zo een verbeterde aansluiting op de Fietsostrade langs de E313.

Waterstructuur

Het projectgebied zit in de vallei van de Koude beek. In het Park Groot Schijn zijn de wadis aangelegd om de grillen van de Koude Beek op te vangen. De wadis in het projectgebied zullen dienen om het hemelwater van de verharde oppervlaktes te bufferen, te laten infiltreren en vertraagd af te voeren. In die zin is het opportuun om de wadi's aan te sluiten op het grachten en wadi systeem van Park Groot Schijn om het water finaal naar de Koude Beek te leiden. Bij gebrek aan voldoende verval kunnen de wadi's aangesloten worden op RWA riolering die dan met poreuze buizen zal worden aangelegd.

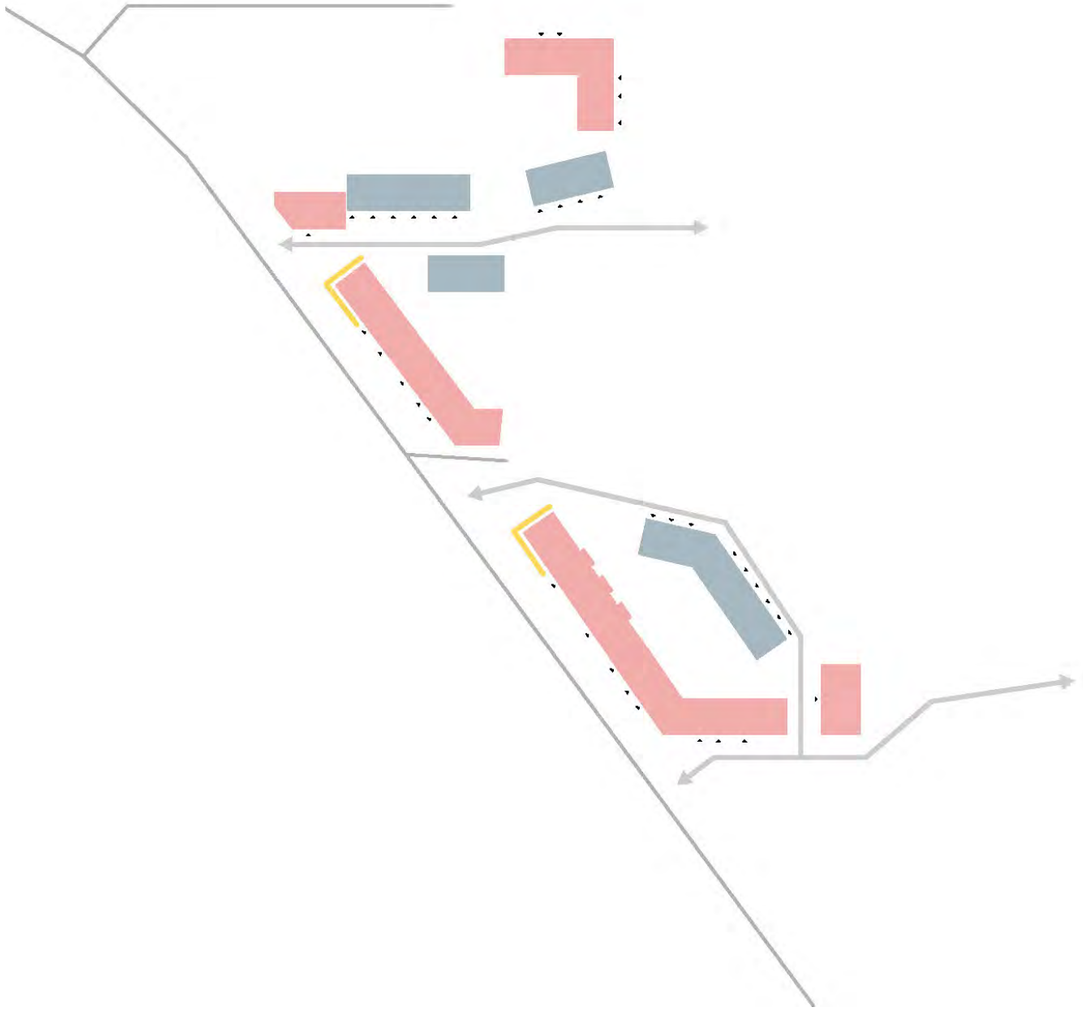


Programma en woontypologie



Fasering en groeimiddel

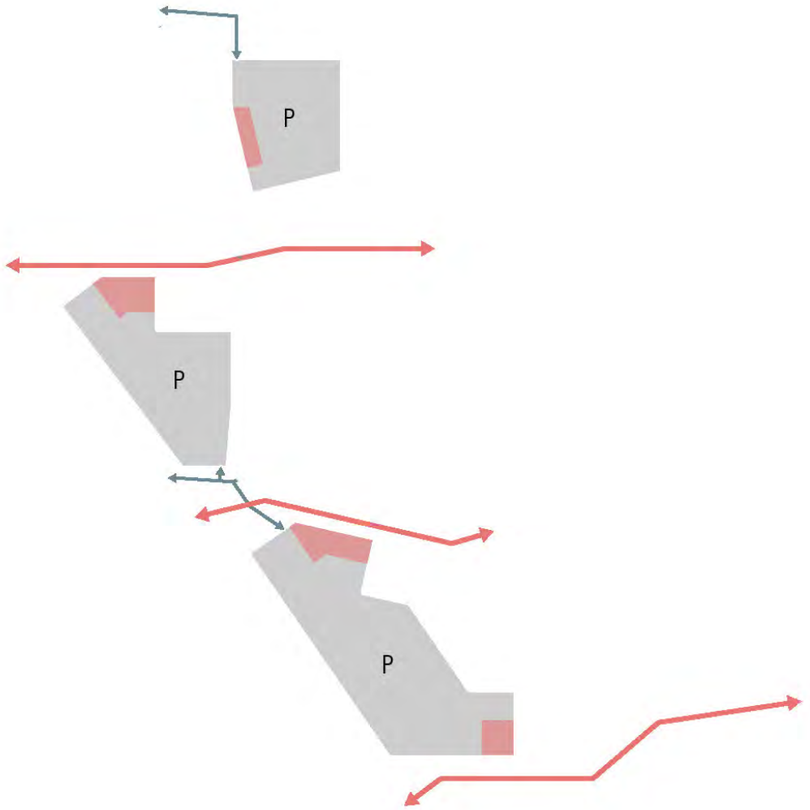
3. Masterplan



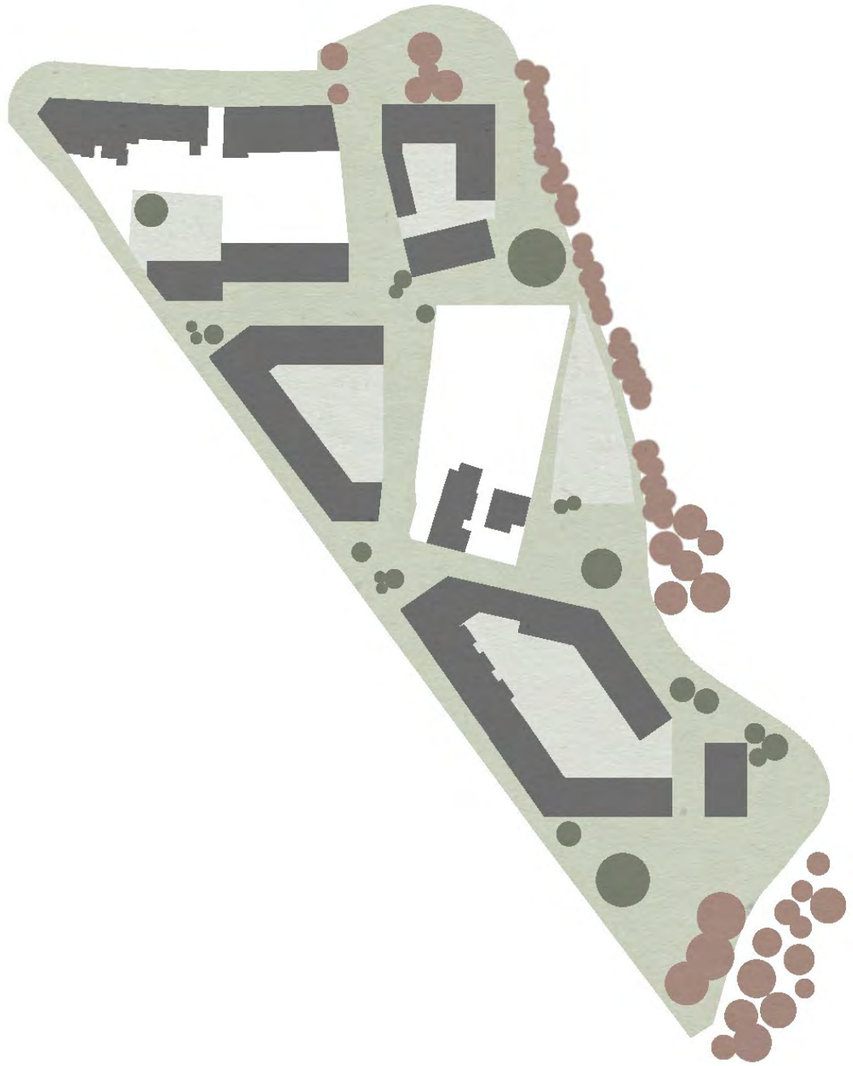
Programma en woontypologie

Landschap

3. Masterplan

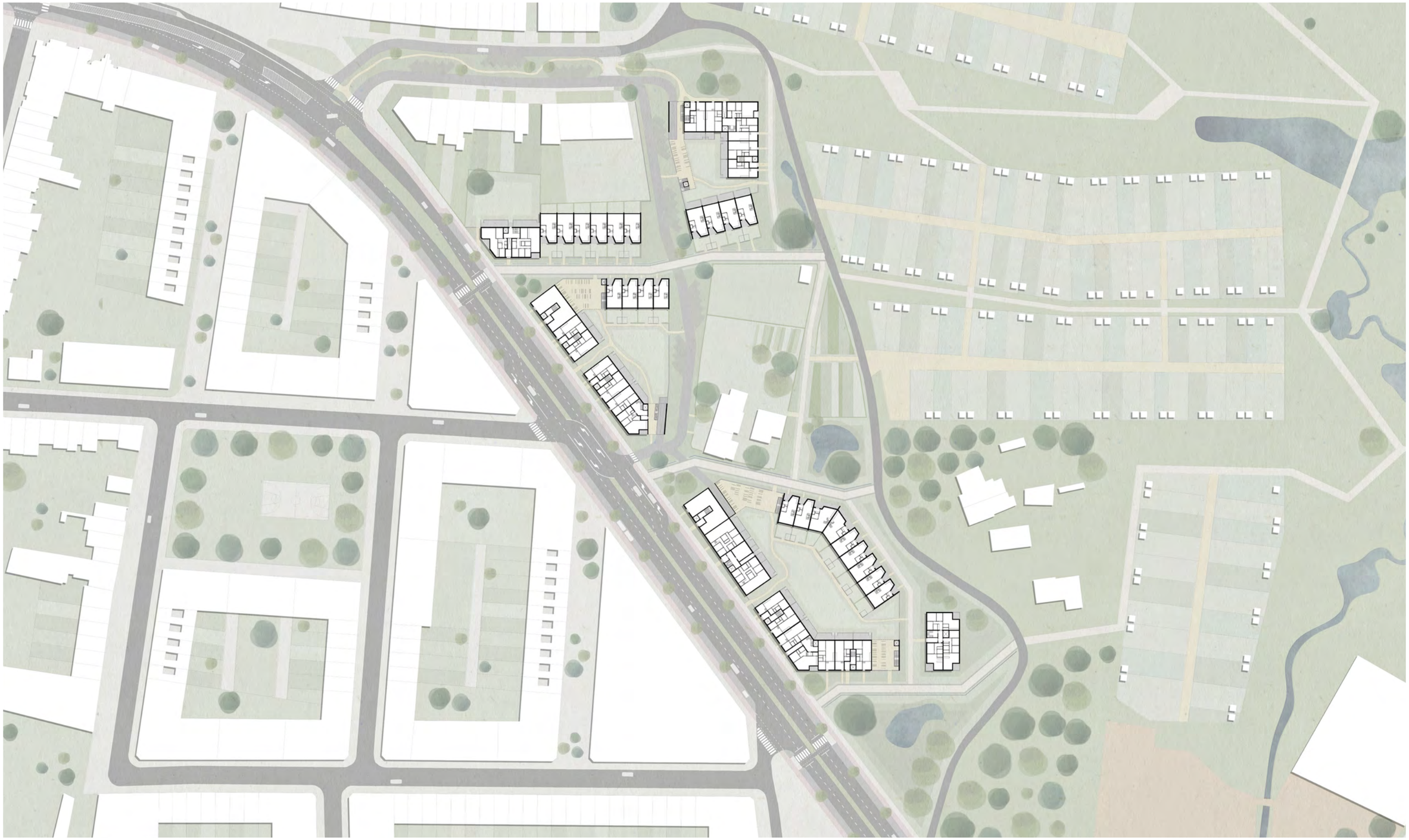


Mobiliteit



Landschap

3. Masterplan



Wedstrijdontwerp (juni 2018)

3. Masterplan

Wedstrijdontwerp (juni 2018)

Stand van zaken (februari 2019)

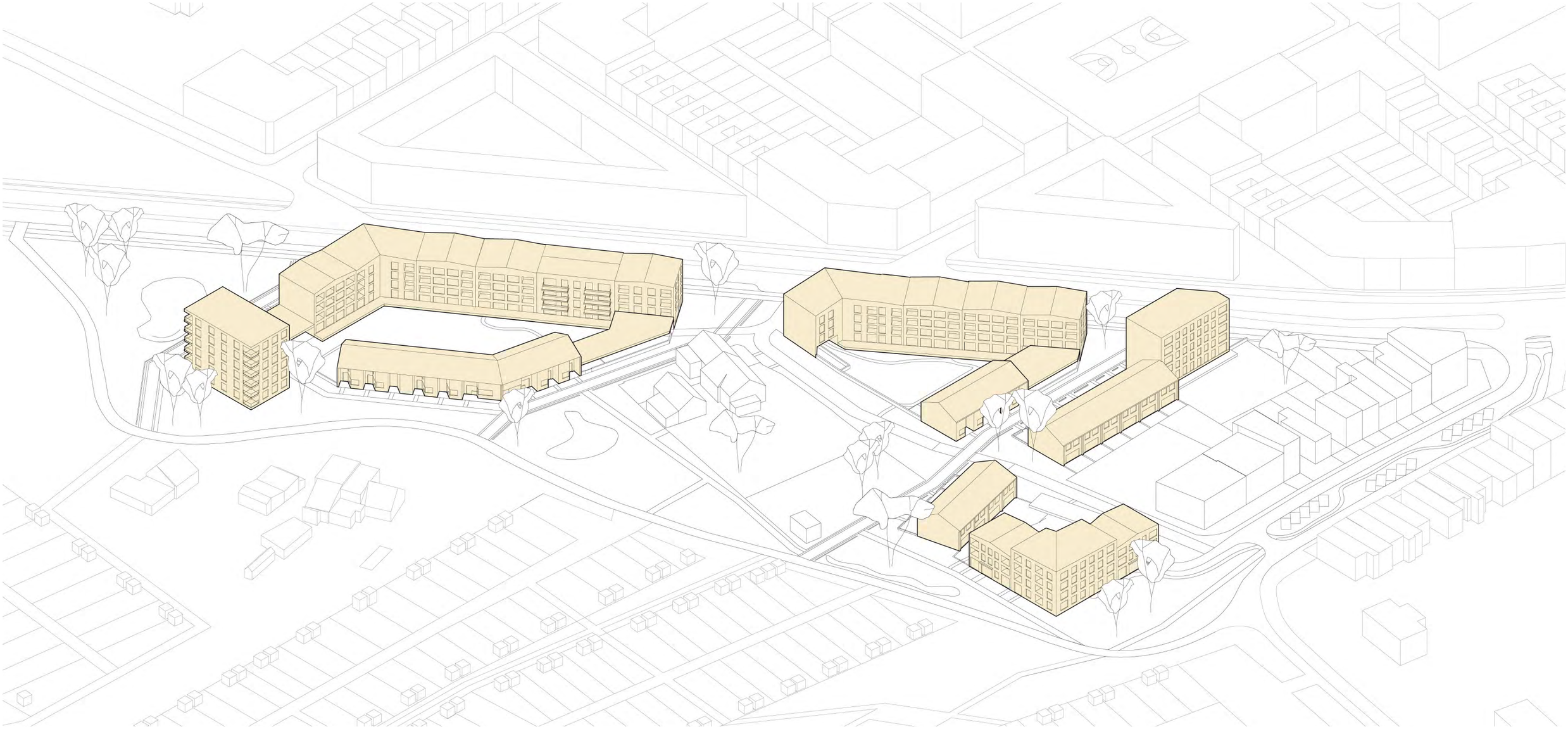
3. Masterplan

4. Woonkwaliteit en woningtypologie

Bij de verdere ontwikkeling van de kamerstructuur tot gedifferentieerde woonmilieus hebben we een typologische onderzoek gevoerd om te komen tot een logische voorbeeldinvulling. De variatie en mix van verschillende woningtypes per kamer is één mogelijke variant zoals wij ons die op basis van het gevoerde onderzoek kunnen voorstellen. Belangrijk om te benadrukken echter is dat de stedenbouwkundige armatuur van de verschillende kamers de flexibiliteit in zich heeft om tot zeer verschillende invullingen te komen. Gezien de langere ontwikkelingshorizon van het gebied lijkt ons dit een noodzakelijke openheid om tot een haalbare ontwikkeling te komen. Ook is deze voorbeeldinvulling een goede test om te onderzoeken welke dichtheid haalbaar leek met een zo compact mogelijk bebouwing en een flink aandeel grondgebonden woningen. De invulling zoals ze geschetst is per kamer resulteert in een V/T van ongeveer 0,78 en een bruto bovengronds oppervlak van een kleine 20.000 m2. Dankzij de compacte structuur van kamers en de royale voegen wordt slechts 10.000m2 van de 25.000 site ingenomen. Er wordt dus een kleine 15.000m2 terug toegevoegd aan het openbaar domein.

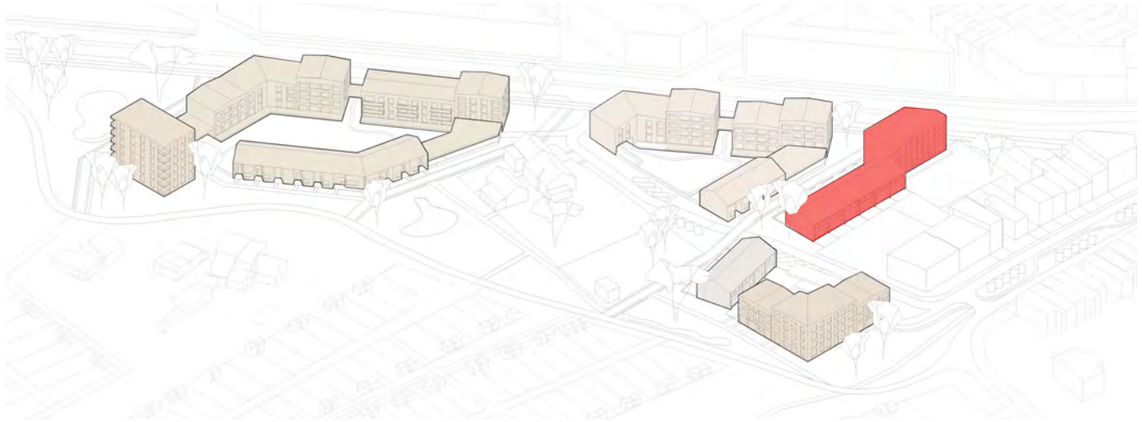
Ondanks deze openheid en flexibiliteit om op toekomstige marktvraag en woonwensen in de spelen, zijn er een aantal duidelijke keuzes gemaakt bij de invullingen zoals die getoond worden. De invulling is gebaseerd op een heldere keuze om de rijkdom aan woningtypes tot stand te brengen met een eerder beperkt aantal bouwstenen zodat de samenhang tussen de verschillende kamers gewaarborgd blijft. Daarbij werd de keuze gemaakt om de meergezinswoningen zoveel als mogelijk te concentreren aan de zijde Van Strydoncklaan. Hier worden ze gekoppeld met de onderliggende compacte parkeerinfrastructuur. Per kamer is op die manier de balans bewaakt tussen het woonprogramma en het parkeren. Stijgpunten van gestapelde woongebouwen geven daarbij rechtstreeks uit in de ondergrondse parkeerlaag. Per kamer is er minstens één collectief stijgpunt dat de parking verbindt met de gelijkvloerse fietsenstalling. Op die manier hebben ook de grondgebonden woningen, die samen met hun tuin op volle grond gerealiseerd kunnen worden, eenvoudig toegang tot de parkeerinfrastructuur. Aan de binnenzijde van het bouwblok zijn centraal collectieve, private buitenruimte gemaakt. Deze gemeenschappelijke ruimte kan bereikt worden vanuit de private tuinen van de woningen, via het stijgpunt van de appartementen of via de collectieve toegangen tot fietsenstalling en/of parking.

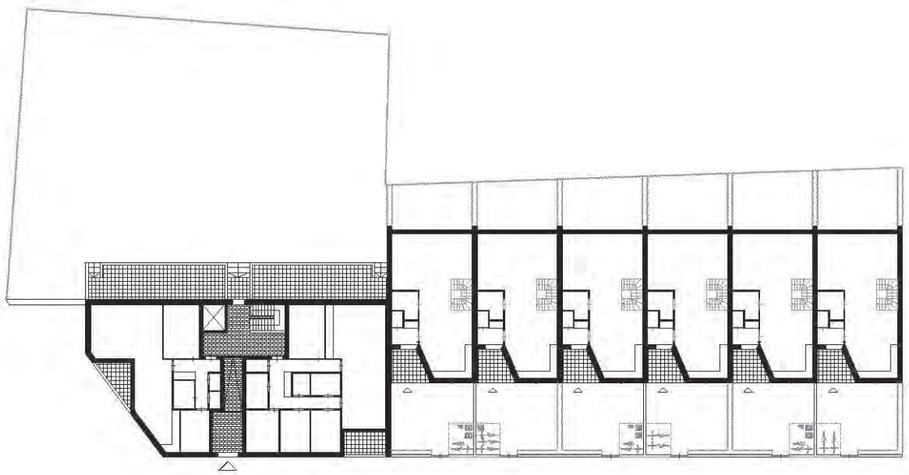
Bij de ontwikkeling van de variatie in de woningtypes is dus een koppeling gemaakt tussen de verschijningsvorm van het gebouw, de positie in de kamer en het gewenste woonmilieu. Zodoende wordt een grote samenhang bewerkstelligd tussen woningtypologie en beeldkwaliteit. Zowel voor de gestapelde als grondgebonden woningen werd dus een coherentie betracht tussen architectuurbeeld en woonmilieu. Daarbij werden verschillende typologische bouwstenen ontwikkeld om tot een samenhang te komen bij de invulling van de verschillende kamers. Die bouwstenen zijn de grondgebonden woning (130-150 m2), het familieappartement (110-130 m2), het 3 slaapkamer appartement (90-110 m2) en de meer compacte appartementen (60-90 m2). Deze rijkdom aan woningtypes werd dan gecombineerd tot herkenbare gebouwstempels in het plan.



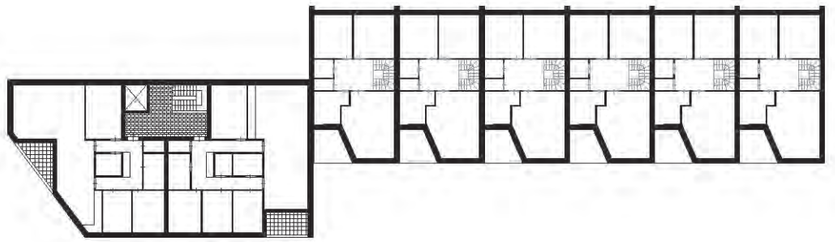
Masterplan in isometrie

4. Woonkwaliteit en -typologie





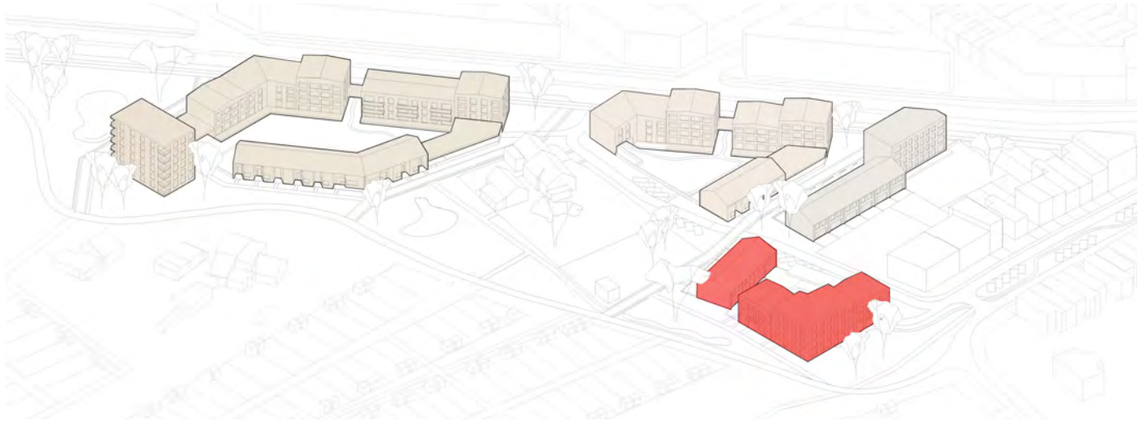
+0

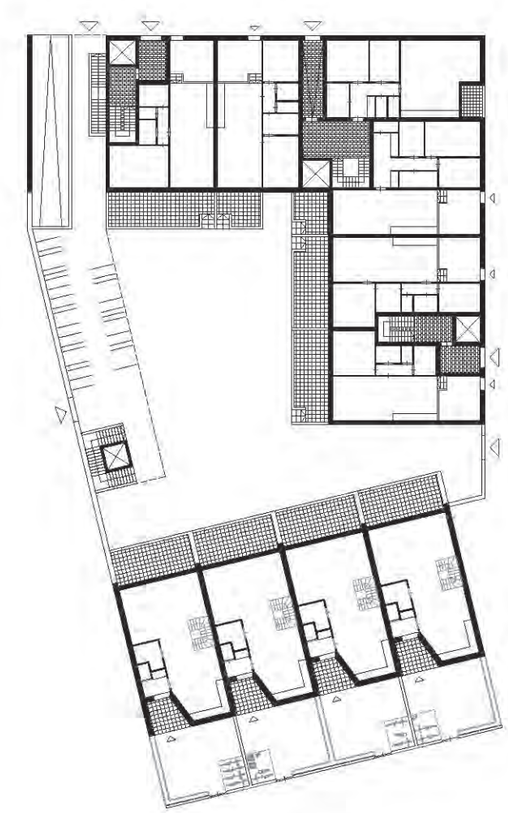


+1

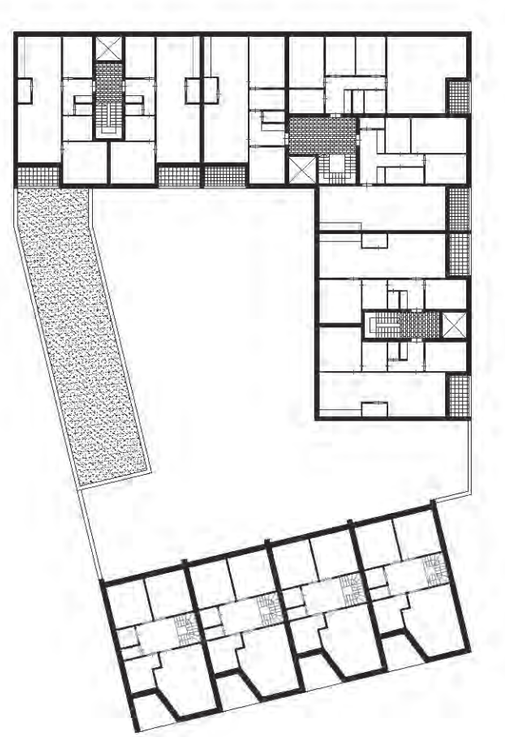
Kamer A 1:500

4. Woonkwaliteit en -typologie





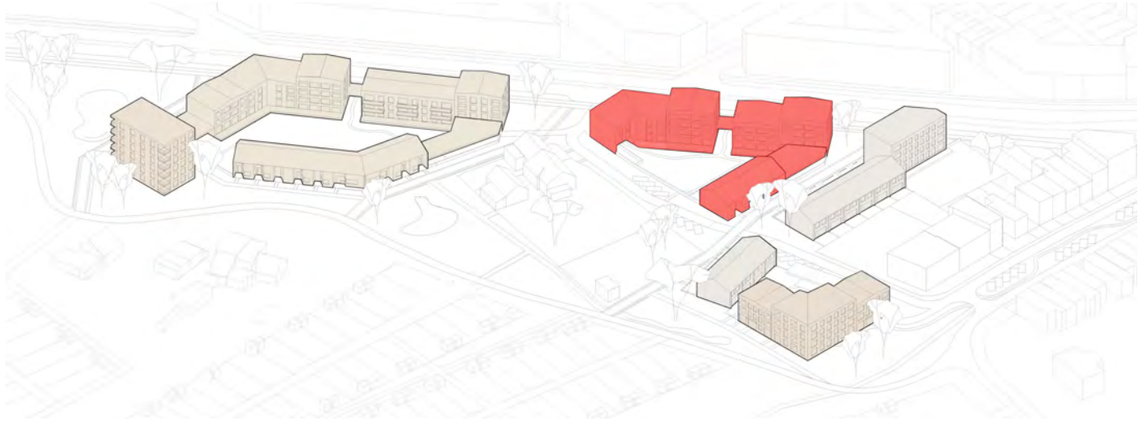
+0



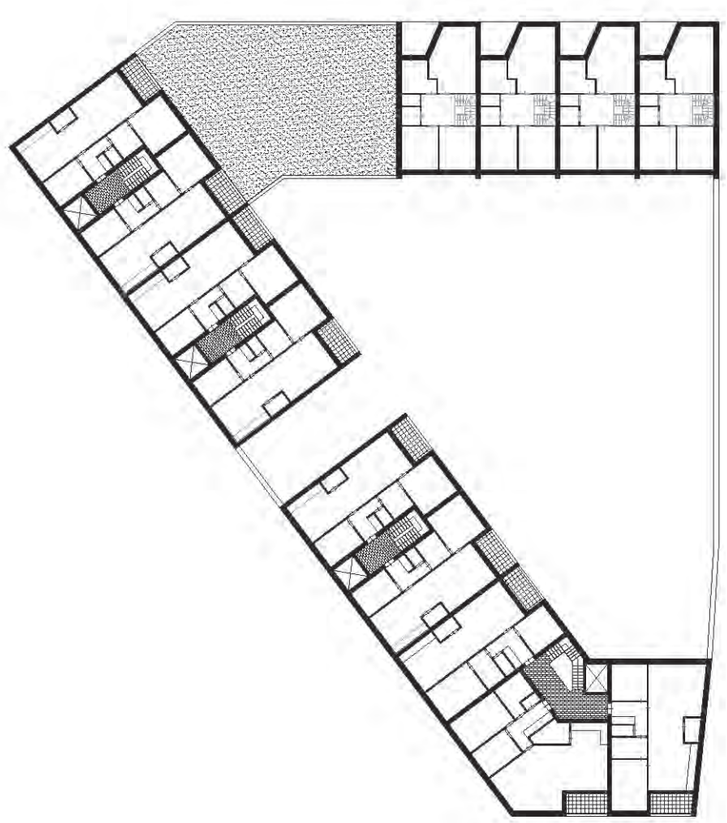
+1

Kamer B 1:500

4. Woonkwaliteit en -typologie (wedstrijdontwerp)



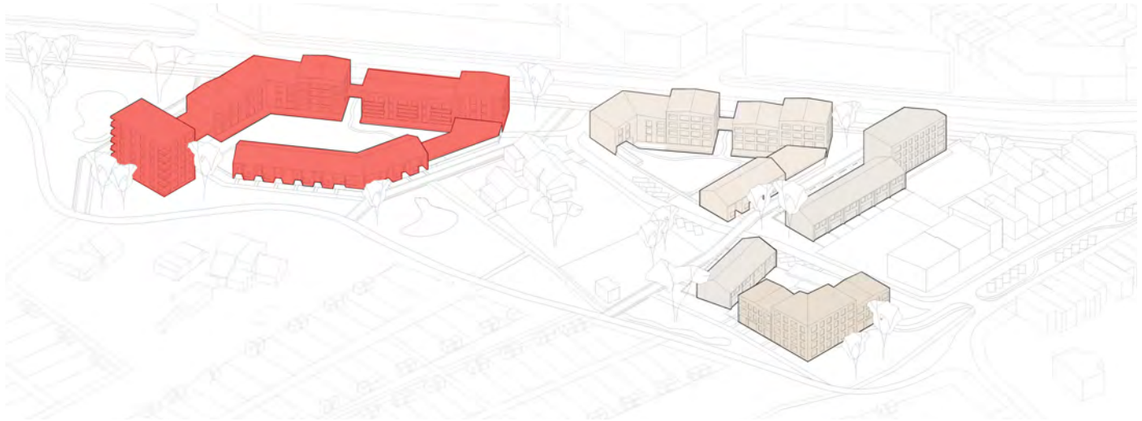
+0



+1

Kamer C 1:500

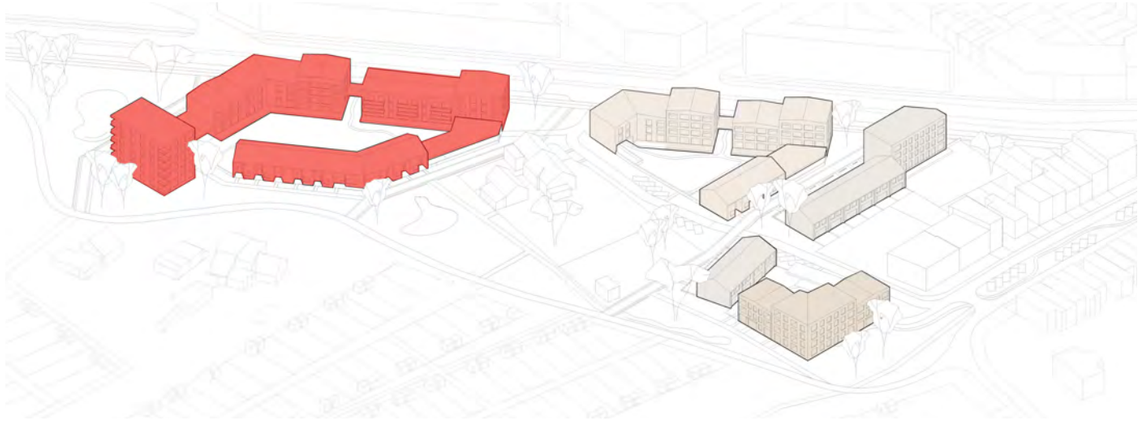
4. Woonkwaliteit en -typologie (wedstrijdontwerp)

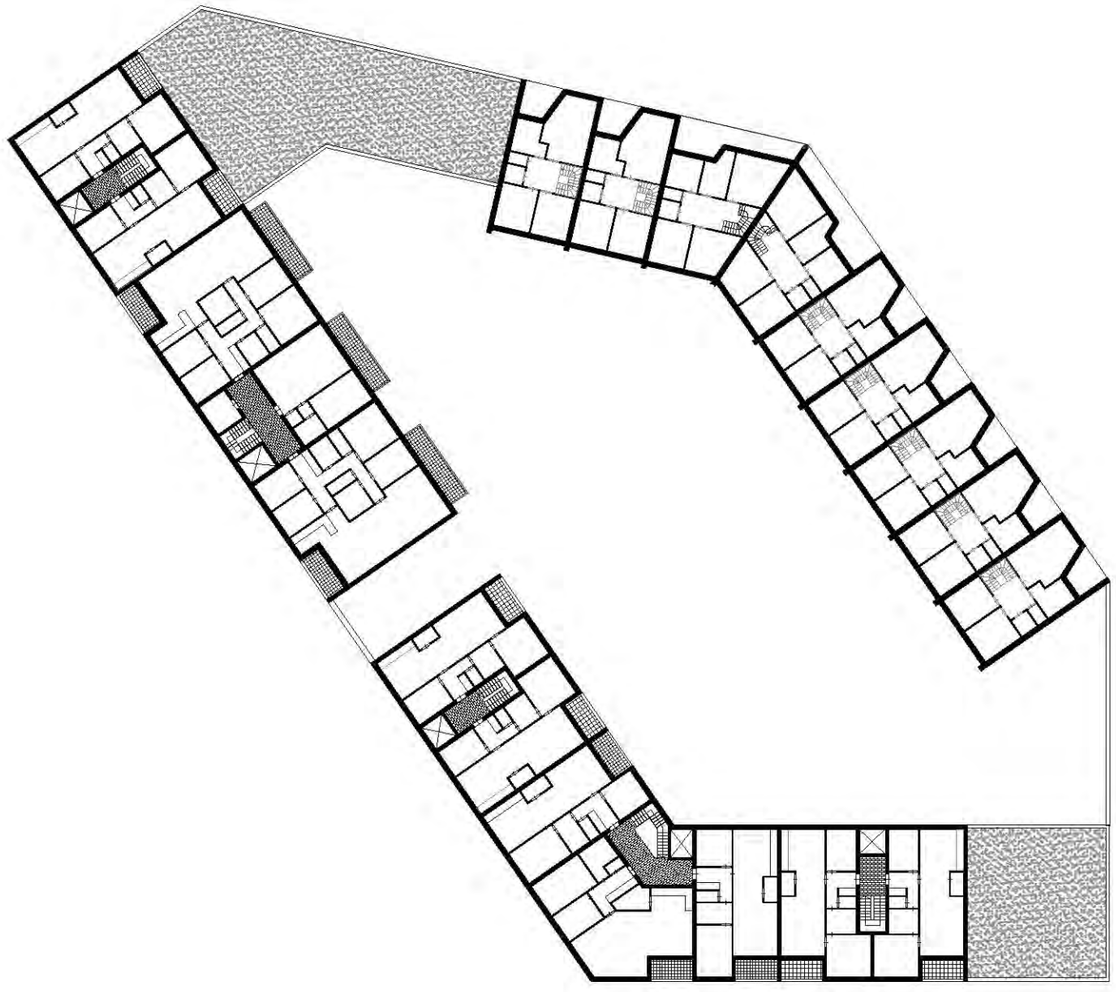


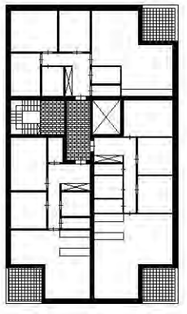
Kamer D 1:500

4. Woonkwaliteit en -typologie (wedstrijdontwerp)

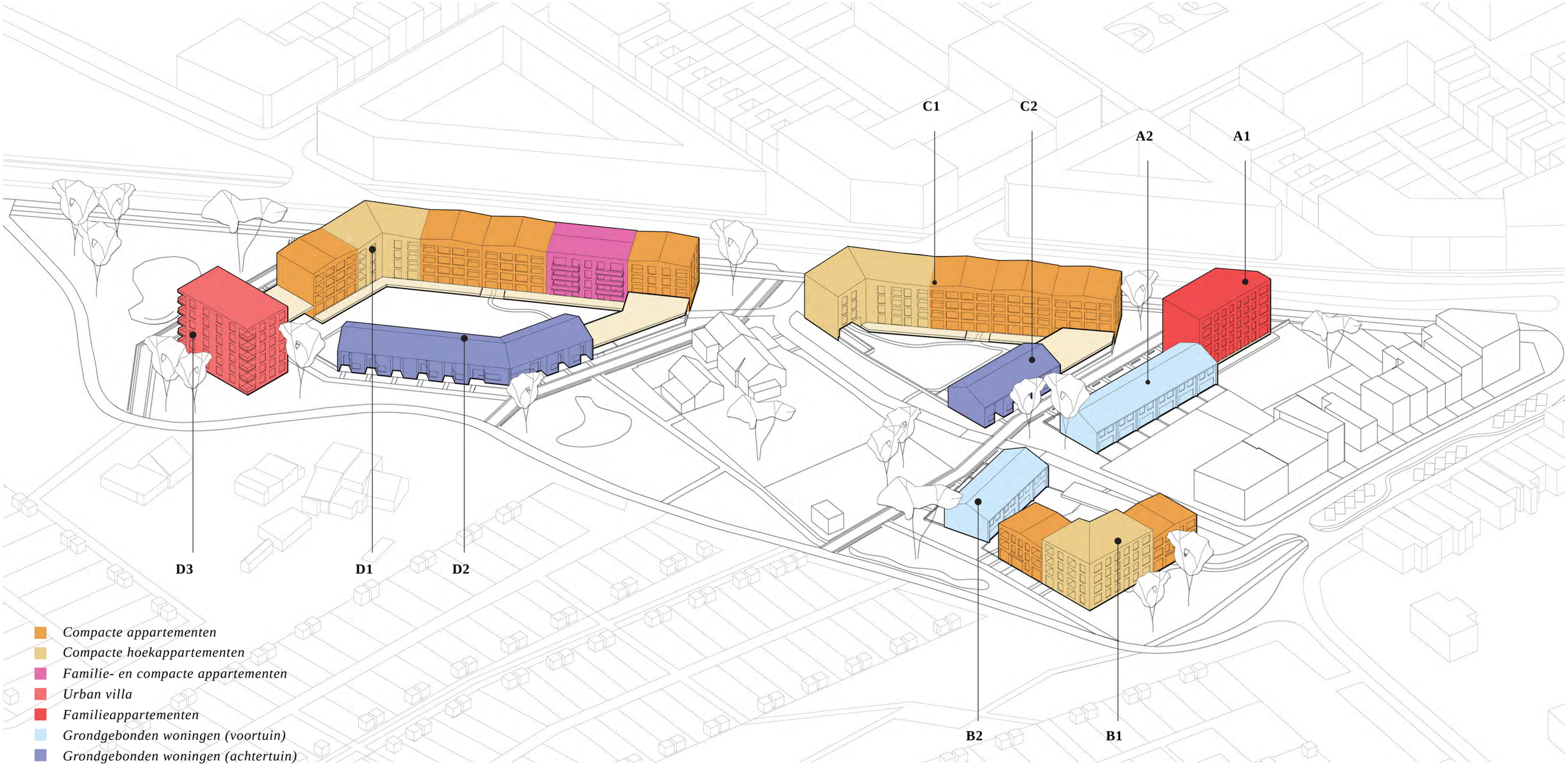
+0





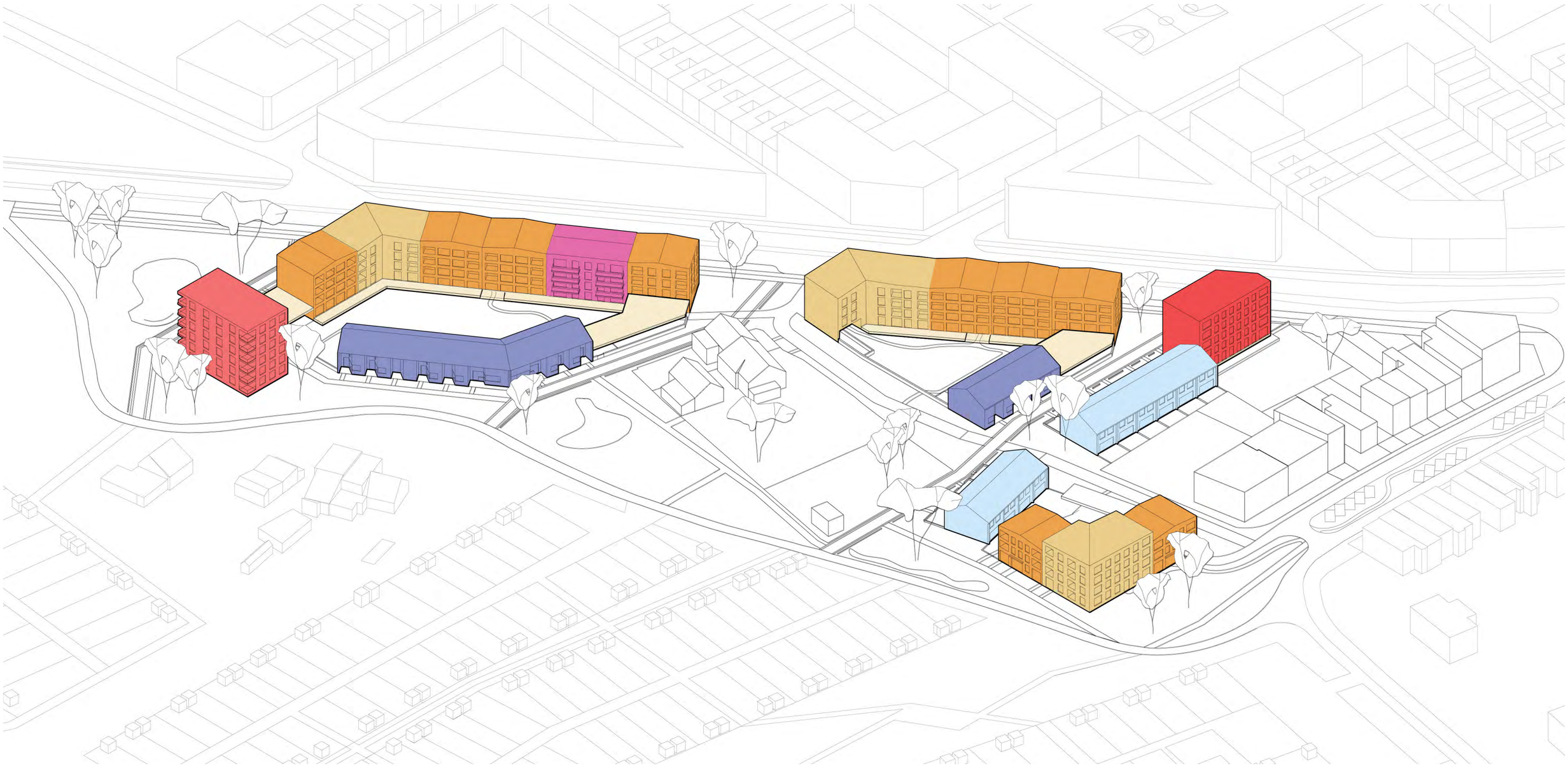


Kamer D 1:500



5. Programma overzicht

type	aantal
grondgebonden woning (4 slaapkamers)	25
appartement (1 slaapkamer)	11
appartement (2 slaapkamers)	82
appartement (3 slaapkamers)	22
appartement (4 slaapkamers)	13
totaal woningen	**153**
commerciële ruimte	2



oppervlaktes	
totale oppervlakte projectgebied	**25.843 m2**
bebouwd	5.615 m2
publieke ruimte	14.257 m2
(semi-)private ruimte	5.971 m2
bruto bovengrondse oppervlakte	**20.160 m2**
V/T	**0,78**

5. Programma overzicht

6. Beeldkwaliteit en Architectuurbeeld

Aan de hand van het hoofdstuk Beeldkwaliteit willen we reeds een doorkijk bieden naar de ontwikkeling van het stedenbouwkundige concept tot een architectuurbeeld en ontwerp van de open(bare) ruimte.

6.1 Bebouwing

Voor de beeldkwaliteit van de gebouwen inzetten op baksteenarchitectuur voor de vormgeving van het architectuurbeeld van de wijk. Baksteen is een materiaal dat zo diep geworteld is in het gebied en in onze bouwcultuur. Bovendien laat het materiaal uiterst subtiele toepassingen, kleuren en texturen, metselwerkenverbanden en detaillering toe. We denken dan ook dat we met één materiaal een heel rijk palet aan mogelijke architecturen kunnen doen ontstaan die toch een grote onderlinge harmonie hebben. Niks lijk ons zo erg indien de nieuwe woonwijk zich ook in zijn architectuur zou ontwikkelen tot een schrale modernistische nieuwbouwwijk of een bont allegaartje van individuele materialen. Het is dus met grote overtuiging dat we vertrouwen op de keuze voor baksteen als hoofdtoon om de principes van de beeldkwaliteit voor de gebouwen te ontwikkelen.

Daarbij willen wij een thematische benadering vooropstellen, eerder dan het stringent vastleggen van bepaald kleuren, soorten of detaillering in baksteen. Zo denken we dat een grote harmonie belangrijk is als hoofdthema waarbij het palet aan bakstenen dat gebruikt wordt niet te breed is en goed bij elkaar past. Dit thema zien we bij wijze van spreken als een 'Kunst der Fuge' waarbij bij elkaar passende stenen qua textuur en kleur samen een harmonieus palet vormen. Voor ons is het de klei die daarbij de kleur van de baksteen bepaald. Het palet kan dus ontwikkeld worden van bruin over dieprood tot heldere gelige of lichte oranje kleuren. Dit vereist uiteraard een heel duidelijk handboek voor de beeldkwaliteit en een nauwlettende opvolging door een kwaliteitskamer of supervisor van de wijk doorheen de tijd.

Ondanks de keuze voor een grondtoon van één materiaal met een beperkt kleurenpalet denken wij dat het expliciet adresseren van een aantal andere thema's de rijkdom in architectuurbeeld kan garanderen. Zo zien we de mogelijkheid om aan de hand van metselwerkverbanden of claustra's vlakken van gebouwen te verbijzonderen. Wensen we grote aandacht te besteden aan de overgang tussen publiek en privaat, tussen straat en tuin en bij het adresseren van de verschillende toegangen tot de gestapelde of individuele woningen. Ook de detaillering van de baksteenhuid is een belangrijk motief, waarbij thema's als dieptewerking, raamneggen of geleding door sierlijsten een grote impact kunnen hebben. Ook de verschillende dakvormen kunnen deze baksteenarchitectuur bekronen. We zien dus zeker ook kansen in het exploreren van schuine daken op een hedendaagse manier en met hedendaagse materialen. Daarbij horen ook groendaken tot de mogelijkheden.

Materialen

Baksteen is zeer sterk verankerd in de geschiedenis van 'Boterlaer' in de oude hoeves en vrijstaande gebouwen. Bovendien is het een materiaal met een zeer grote variëteit en duurzaamheid. Daarom willen we dit materiaal laten spreken in deze nieuwe wijk. De breedte van dit materiaal dient in zijn rijke kleurpallet, verschillende verbanden en verwerkingen bekeken te worden om te komen tot mooi samenhangend pallet dat het DNA kan vormen voor de nieuwe gebouwen. Naast dit ene sterke hoofdmateriaal zijn er uiteraard nog materialen die op tweede niveau een rol zullen spelen. We denken hierbij aan de materialen van daken en kroonlijsten zoals pannen, leien, zinken daken en groendaken.

Wanden

De afbakening van sommige nieuwe perceelgrenzen vragen extra aandacht. Daarom zal het thema van de wanden een belangrijke rol kunnen spelen in het beeldkwaliteitsplan. Vooral de perceelafscheidingen die grenzen aan de erven en het publieke domein kunnen niet zomaar gemaakt worden door groene metaaldraad. Om op deze plaatsen tot een goede kwalitatieve afbakening van de ruimte te komen willen we het hoofdmateriaal van de ontwikkeling inzetten, baksteen. Voor de zijtuinwoningen kan de afbakening van de tuin één geheel vormen met de woningen zodat we hier een optimaal consistent geheel bekomen. Ook de collectieve fietsenstallingen kunnen ommuurd worden zodat de fietsen niet het beeld van de erven domineren.
Deze bakstenen wanden hebben een grote rijkdom in verband, vol, claustra, of met bepaalde texturen of structuren.

Geleding

Om een woonwijk te maken op schaal van zijn bewoners, zien we een belangrijke rol weggelegd voor de geleding van de gebouwen. De geleding bestaat uit een plint als gelijkvloerse verdieping, een middendeel, en een bekroning, zijnde een daklaag of een penthouse verdieping. Deze laatste kan teruggetrokken zijn of met lijsten geaccentueerd worden in het gevelbeeld. De plint kan eveneens met lijsten gemaakt worden, of door een specifiek raamritme of materiaaldetails. De geleding zorgt voor een verschaling die de consistentie van alle gebouwen vergroot en tegemoet komt aan de menselijke schaal.

Diepte

De dieptewerking bepaalt in grote mate de uitstraling van de gebouwen. Weg van het banale geeft een grotere diepte dikwijls meer expressie aan de gebouwen. Dit kan gebeuren op niveau van het schrijnwerk - de ramen met grote diepte en dagkanten achter de gevelsteen plaatsen, of op niveau van terrassen, of op niveau van de gebouwvolumes.

Inkom

De overgang tussen straat en woning vraagt extra aandacht. Het binnentreden van een woning vraagt om een specifieke moment in het dagelijkse leven. Men wil niet zomaar pardoes op straat belanden wanneer men de woning verlaat. De inkom krijgt zijn eigen plaats door bij voorbeeld een nis of luifel.

Daken.

Naast de reeds aangehaalde thema’s is ook de exploratie van de dakvormen een instrument om de rijkdom van het gebouwde weefsel te vergroten. We zien veel mogelijkheden om schuine en andere dakvormen te maken in combinatie met mooie bakstenen gebouwen.

Gevelfragmenten compacte appartementen en grondgebonden woningen

6. Beeldkwaliteit

7. Mobiliteitsconcept

Ontsluitingsprincipe

Het ontsluitingsprincipe is toegang verlenen voor autoverkeer en inzetten op een maximale doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers. Het doel is een autovrije woonwijk die onderdeel vormt van het Park Groot Schijn. Voor louter bestemmingsverkeer en de volkstuinen in het Park Groot Schijn wordt de oude Boterlaarbaan in zijn huidige profiel behouden. Mogelijk kan het knippen van deze veldweg ter plaatse van de zuidelijke punt van het projectgebied doorgaand verkeer de facto onmogelijk maken.

Het toegang verlenen aan autoverkeer voor de nieuwe woonwijk gebeurt vanaf de Van Strydoncklaan en vanaf de bestaande Boterlaarbaan. Via deze wegen wordt rechtstreeks toegang verleend tot drie ondergrondse parkeergarages voor bewoners volgens het rechts in / rechts uit principe. Daarbij worden in- en uitrijbewegingen van of naar de andere rijrichting onmogelijk gemaakt. Dit resultaat in relatief eenvoudige aanpassingen het bestaande wegprofiel.

Op deze manier kan autoverkeer optimaal naar de parkeerplaatsen geleid worden, zonder een extra barrière te vormen tussen het ontwikkelingsgebied en het park. De centrale doorsteek voor voetgangers en fietsers tussen Van Strydoncklaan en park blijft op deze manier volledig gevrijwaard van autoverkeer. Er ontstaat een veilige verbinding doorheen het gebied waar voetgangers en fietsers, en ook kinderen zelfstandig het park kunnen bereiken. De ontsluiting voor fietsers is niet enkel gericht op de Van Strydoncklaan, maar in hoofdzaak via de Boterlaarbaan en Peter Benoitlaan richting fietsostrade F107.

Fietsers en voetgangers kunnen gebruik maken van de erfontsluitingswegen en woonerven die ook toegang verlenen voor het autoverkeer. Deze wegen zijn doorlopend voor fietsers en voetgangers. Er zijn bovendien bijkomende zachte assen die exclusief voor voetgangers en fietsers en kinderen, … beschikbaar zijn om op een veilige manier het gebied fijnmazig in alle richtingen te kunnen doorsnijden. De ontwikkelingen worden ook maximaal op deze assen gericht.

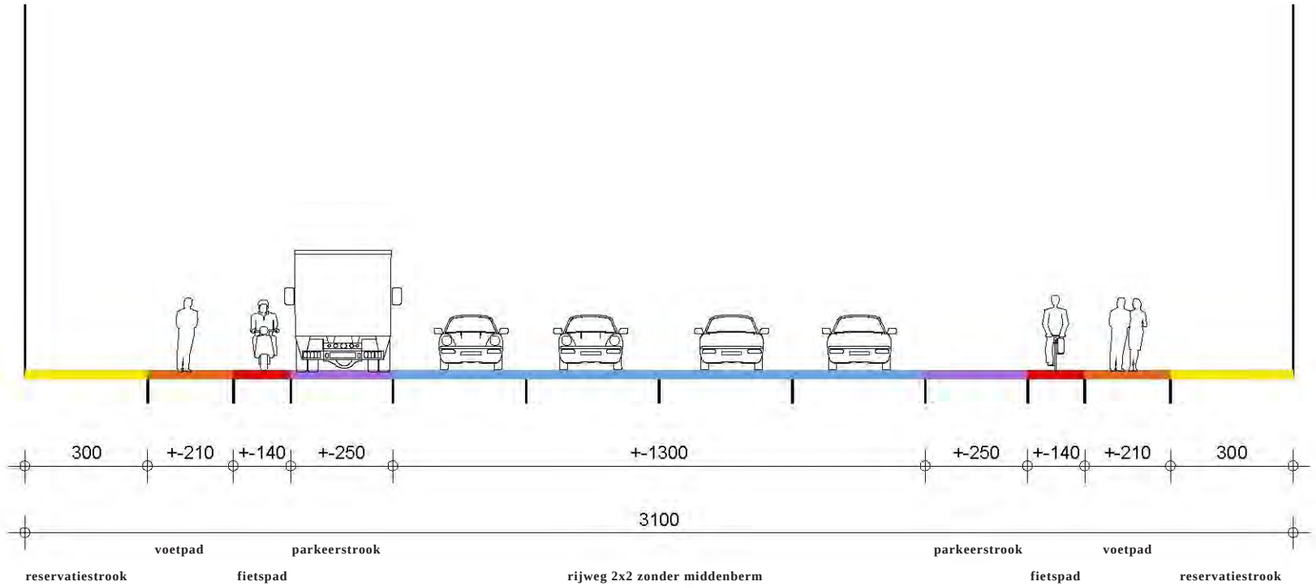
Parkeren

Het autoparkeren, zowel bewonersparkeren als bezoekersparkeren, wordt in de eerste plaats geconcentreerd in ondergrondse parkings. Het fietsparkeren wordt voorzien in collectieve zones op de hoeken van de verschillende kamers. Deze hiërarchie is belangrijk om van de fiets een meer voor de hand liggende keuze te maken voor de verplaatsingen. Enerzijds zijn er afgesloten fietsenstallingen voor de bewoners, anderzijds ook open fietsenstallingen voor bezoekers en kort fietsparkeren, deze worden ingepland in open zones ter hoogte van een aantal kruispunten van fiets- en wandelpaden. Een meer afgesloten ruimte zoals de berging kan ook gebruikt worden voor het parkeren van meer recreatieve fietsen. Die ruimtes kunnen met hellingen bereikt worden.

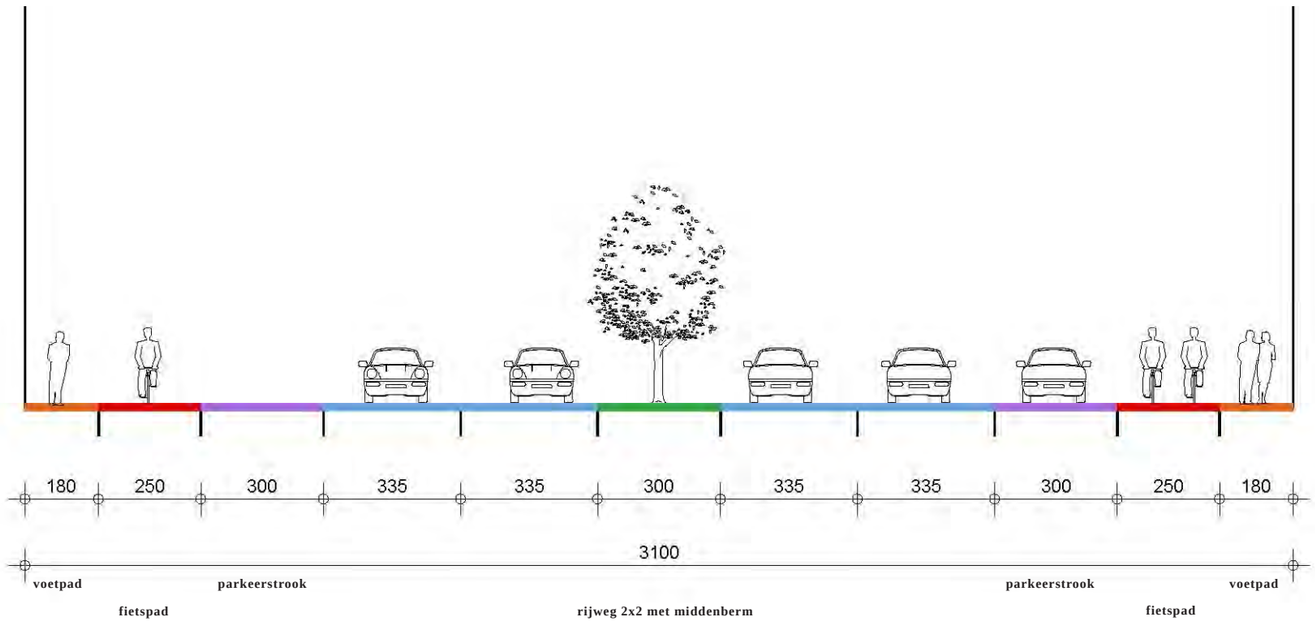
Het aantal parkeerplekken wordt voorzien overeenkomstig de bouwcode. Parkeerplaatsen op straatniveau fungeren in hoofdzaak voor bezoekers en kortparkeren. De ondergrondse bewonersparkeerplaatsen worden gekoppeld aan de verkoop van een wooneenheid.

Van Strydoncklaan

De Van Strydoncklaan is vandaag een brede invalsweg met 2x2 rijstroken en een snelheidsregime van 70km/u.
Op termijn zal de Van Strydoncklaan een nieuw dwarsprofiel krijgen zoals de Singel [berm + 2X (twee rijstroken, parkeerstrook, buffer, vrij liggend fietspad, voetpad)] zodanig dat binnen dit nieuw dwarsprofiel kan nagedacht worden over eventueel nieuw dwarsprofiel in functie van een betere ontsluiting en aantakking van beide ontwikkelingen op de Van Strydoncklaan en een optimalere oversteekbaarheid voor fietsers en voetgangers.



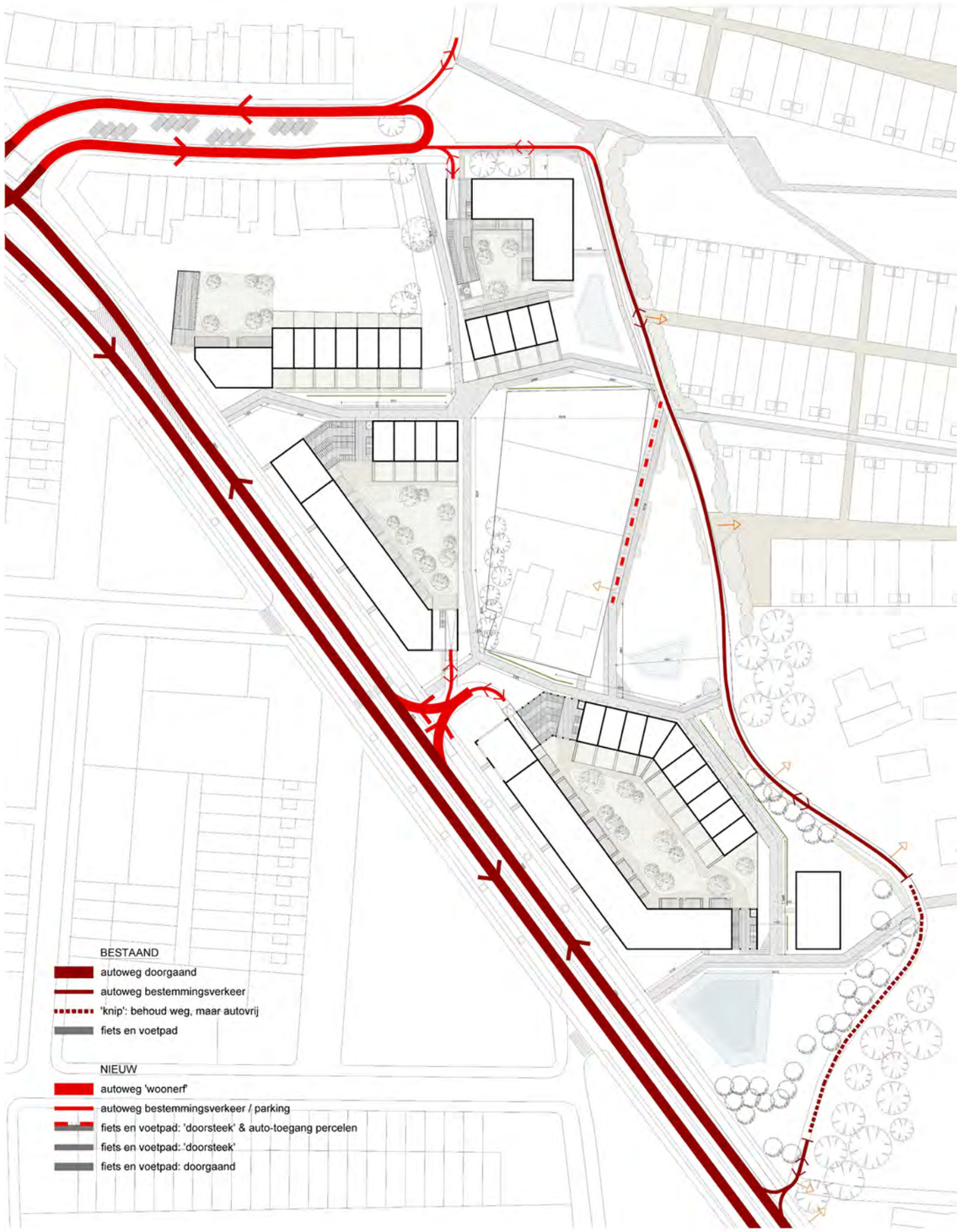
bestaande toestand Van Strydoncklaan (op basis van luchtfoto)



gewenst profiel Van Strydoncklaan; 2x2 rijweg (cfr Singel/Slachthuislaan

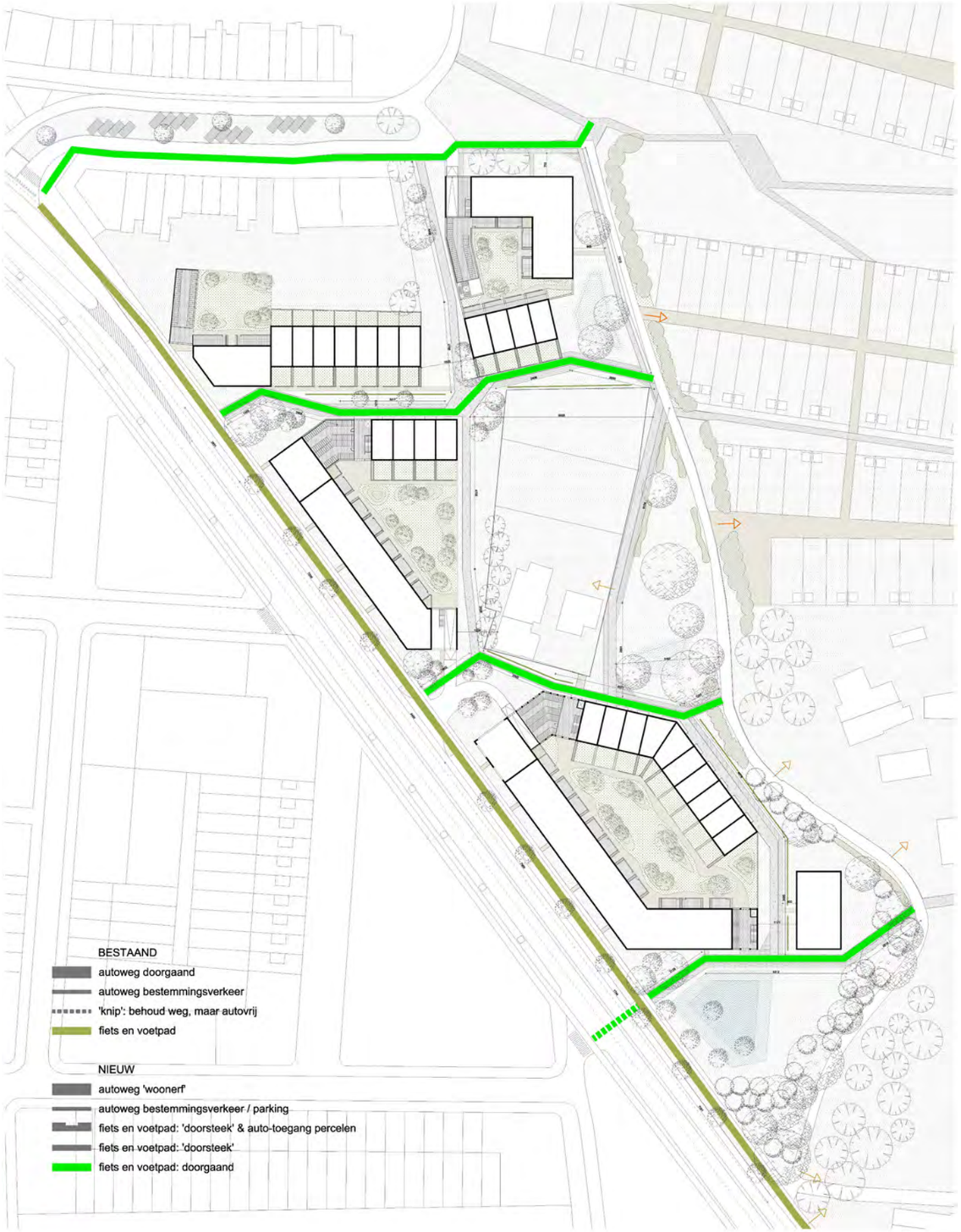
profilering Van Strydoncklaan

7. Ontsluiting van het projectgebied



ontsluitingswegen voor autoverkeer

7. Ontsluiting van het projectgebied

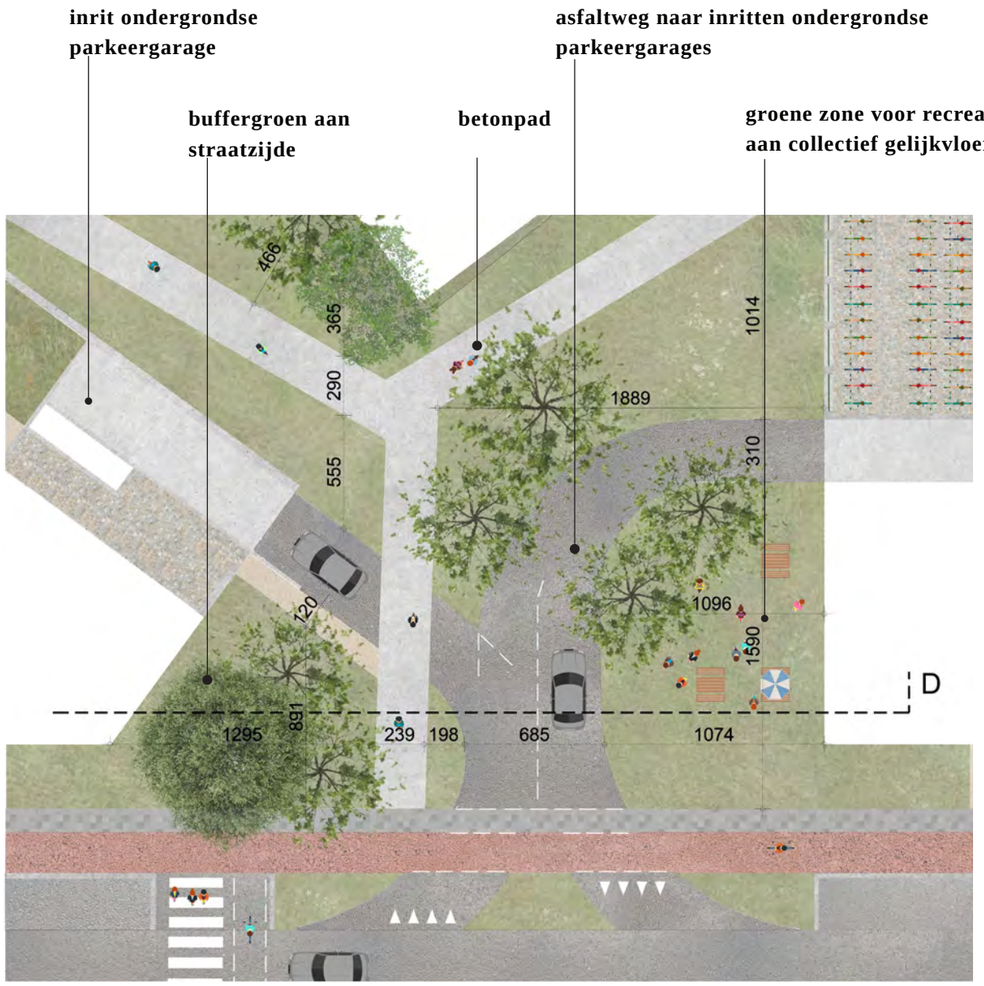


dwarse fiets- en wandelpaden ter verbinding met Park Groot Schijn

7. Ontsluiting van het projectgebied

verkeersvrije doorsteken doorheen het projectgebied

7. Ontsluiting van het projectgebied



Detailfragment: inrit ondergrondse parkeergarages

7. Ontsluiting van het projectgebied

afwisseling van open ruimtes en boomclusters

overhoekse kwaliteit van publieke functie

toegang tot collectieve tuinen

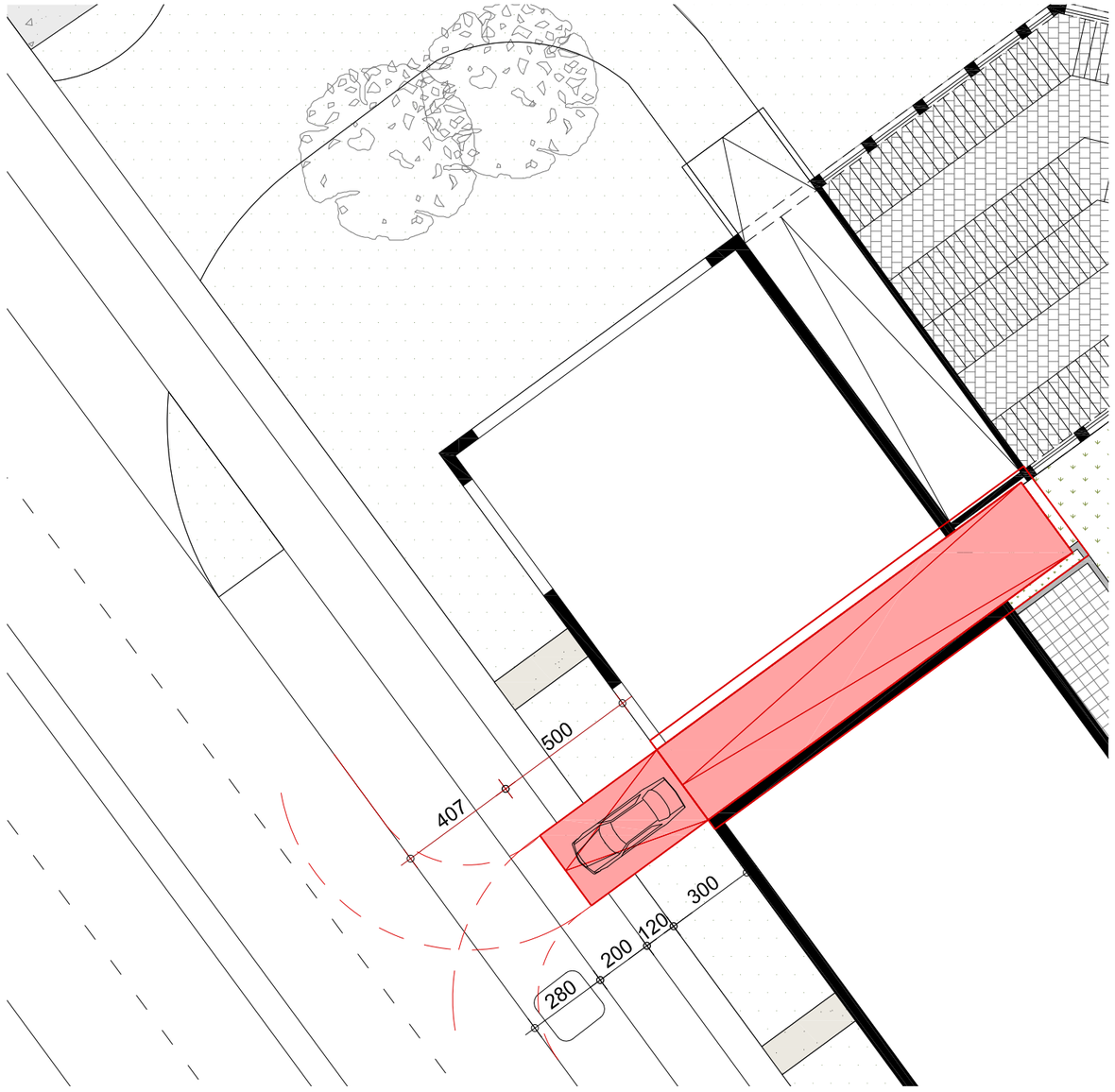
paden omringd door groene ruimte

toegang parkings verdwijnt achter woongebouwen

toegang tot collectieve tuinen

Referentiebeelden: inrit ondergrondse parkeergarages

7. Ontsluiting van het projectgebied



Alternatieve positie van de inritten

7. Ontsluiting van het projectgebied

8 Beeldkwaliteit Open Ruimte

Binnen het onderdeel 'open ruimte' onderscheiden we enerzijds de vormgeving en identiteit van de publieke ruimten. Anderzijds wordt de vormgeving en beleving van de collectieve open ruimten toegelicht. Geijkt op de structuur van het Park Groot Schijn vormen de publieke ruimten in de voegen de blauwgroene ruggengraat van het masterplan. Zodoende zal het groen ook als ontmoetingsruimte fungeren. De verbindende open ruimten laat collectief gebruik toe van wandelen, sporten, luieren tot picknicken, … en krijgen tevens een robuuste en onderhoudsarme aanleg.

Ontsluitingsweg met dubbele rijrichting voor het korte stuk van de bestaande Boterlaarbaan

Het straatprofiel van het bestaande stuk Boterlaarbaan kan voorzien worden van een brede, groene middenberm voor wandelaars en fietsers. Bestaande parkeerplaatsen worden geschranktaan beide zijden in deze berm ondergebracht. Door deze suggestie tot herinrichting van dit brede, onbestemde stuk asfalt bestaat de mogelijkheid om fietsers en voetgangers een bijkomende en quasi conflictvrije toegang te bezorgen tot het Park Groot Schijn.

Auto-vrije woonerven

Het straatprofiel van de woonerven bestaat uit een betonpad, voldoende breed voor voetgangers en fietsers. Met het gebruik van deze betonpaden refereren we in vorm en materialisatie naar de paden in het park Groot Schijn. Langs weerszijde krijgen we een uitwaaiering van de verharding in de vorm van kasseien met open voeg, waardoor er een sterke verweving ontstaat met het groen. Lage muurtjes ter hoogte van de grenzen van de kamers fungeren als perceelsscheiding, tuinmuur of zitelement. Het straatprofiel van de woonerven wordt vormgegeven met een aanzienlijke ruimte voor verpozing en zacht verkeer. Er wordt gestreefd naar een aangename collectieve buitenruimte die een meerwaarde biedt aan de aangrenzende wooneenheden. Langsheen de wandel- en fietspaden in de woonerven worden smalle slootjes voorzien die fungeren als biowadi's en in verbinding staan met de grotere wadi's op meer open plekken. Halfverharde paden takken aan op de betonpaden en leiden naar de private inkompartijen van de woonerven.

Groene autovrije doorsteken

Tot slot worden enkele groene autovrije doorsteken voorzien die in de dwarse richting van het gebied op de fiets- en wandelpaden aantakken en in combinatie met de grotere groenstructuren zorgen voor een optimale doorwaadbaarheid van het ontwerp voor traag verkeer. Tevens wordt op deze manier ook het bestaande park en bij uitbreiding de overzijde van de Van Strydoncklaan bij de nieuwe ontwikkeling betrokken. Het straatprofiel bestaat uit betonpaden die vanwege hun beperkte breedte eerder fungeren als wandelpad. Deze paden worden steeds omrand door groene zones met hogere prairiebeplanting. Halfverharde paden takken aan op de betonpaden en leiden naar de private inkompartijen van de woonerven. Tuinpoortjes wadi's die uitgeven op de groene doorsteken geven een extra dimensie aan deze collectieve groene ruimte.

Open groene ruimte en waterhuishouding

De grotere open ruimte in het projectgebied bieden plaats aan functies zoals de hondenclub, een uitbreiding van de volkstuinen of de toevoeging van bijkomende groene, open ruimte aan het park Groot Schijn. In deze grotere ruimtes worden ook royale bufferzones voor regenwater voorzien om het waterrijke karakter van het gebied verder te versterken. Dit versterkt bijvoorbeeld de bestaande waterbiesvegetatie in het park Groot Schijn. Voor dergelijke plas-dras kan men de wadi's optimaal configureren. De nodige capaciteit voor waterinfiltratie wordt mede bepaald door dakoppervlaktes, eventuele keuze voor groendaken en mogelijkheden voor hergebruik. Infiltratieproeven zijn noodzakelijk voor een juiste inschatting van dergelijke infiltratievoorziening

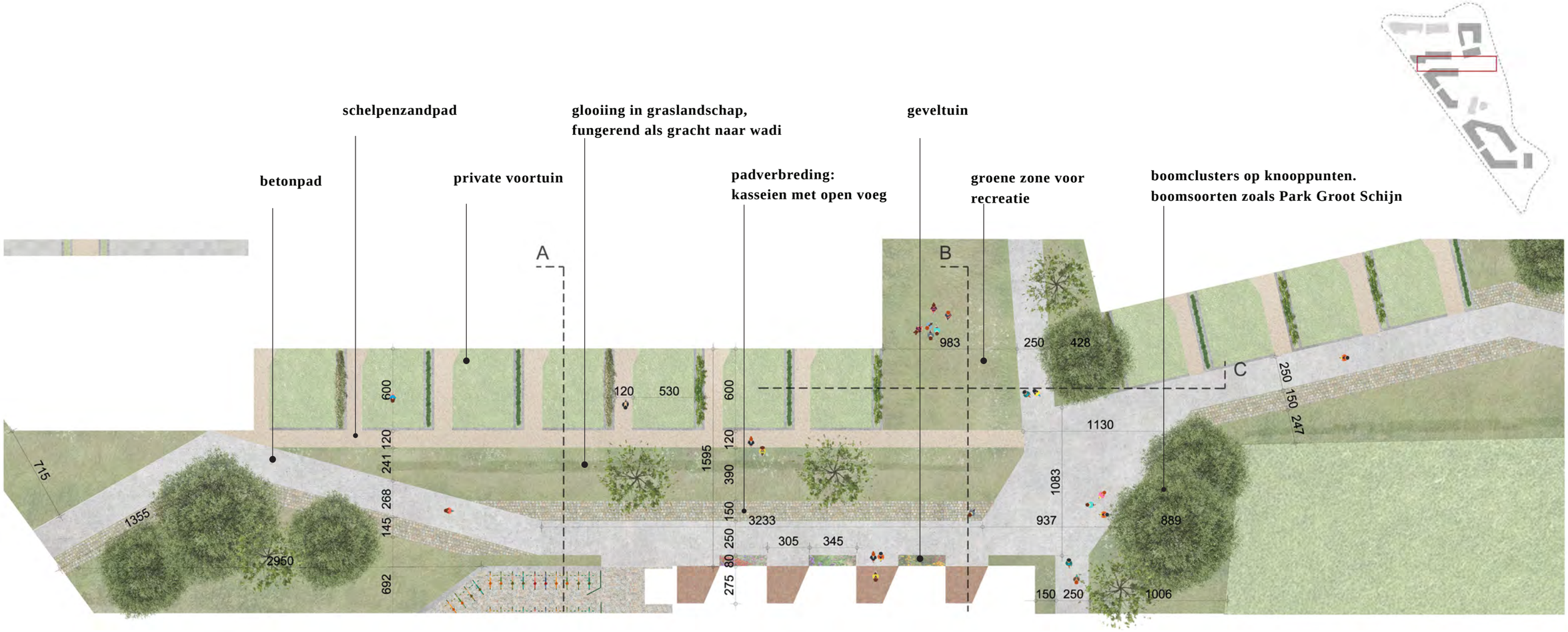
Beplanting

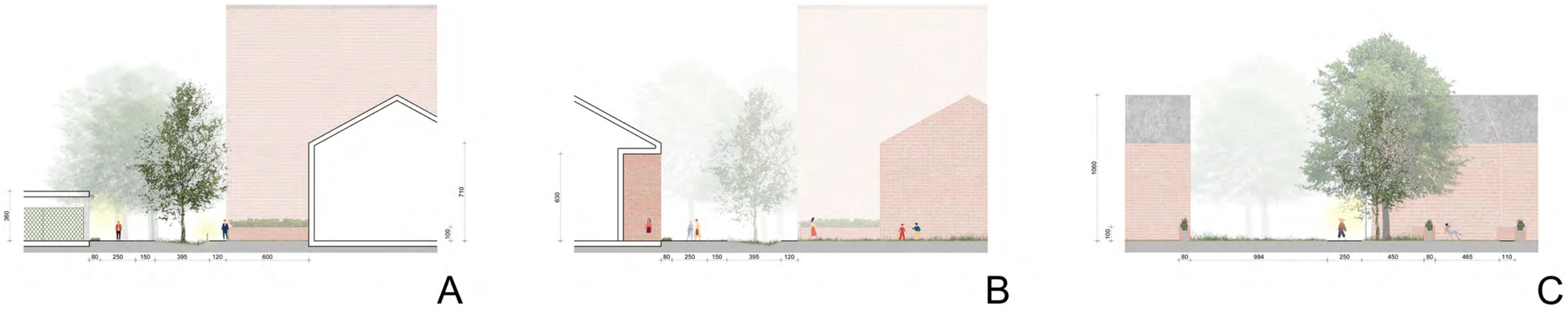
In het plan streven we naar een toename van de biodiversiteit. Er wordt gestreefd naar een groene en aangename leefomgeving die samen met de voorzieningen voor de waterinfiltratie zorgen voor een ecologische win-winsituatie. Het integreren van de wadi's, en bufferzones in het landschap zorgen ervoor dat de biodiversiteit

verder versterkt wordt. We kiezen voor een eenvoudige, onderhoudsvriendelijke en robuuste groenaanleg met wilde bloemen, grassen en prairiebeplanting en bomen die ruimte en tijd krijgen om uit te groeien tot beeldbepalende groene monumenten. Hierbij bouwen we maximaal verder op de reeds aanwezige groenstructuur, solitaire bomen en hagen.

Bomen hebben veel voordelen: ze bakenen een ruimte af onder hun bladerdak, geven verkoeling, produceren zuurstof en bieden een biotoop aan veel vogels en verschillende soorten insecten. Bomen hebben maar één nadeel: ze groeien langzaam. Het is daarom van belang dat we een boom passend voor elke plek kiezen zodat deze zijn kroon volledig kan ontwikkelen. Bij het inplanten van de nieuwe gebouwen is met zorg gekeken naar het behoud van waardevolle bestaande bomen. Grote solitaire (fruit)bomen (hoogte meer dan 25m) worden geplant voor de volgende generaties. Deze bomen geven karakter aan de parken en worden op zichzelf levende monumenten. Naast de solitaire bomen worden in de parken een groot aantal kleinere bomen (hoogte ca 15 m) voorzien. Deze bomen komen voor in beplantingsmassieven of zones van extensief beheer en vormen kleine bosjes. De boomgroepen zorgen voor een zekere graad van privacy en geborgenheid. Ze kleden de parken aan en geven mee vorm aan het frame van het park. Variatie in groeiwijze, bladvorm en herfstkleuren zorgen voor een grote sierwaarde binnen deze groenstructuren.

Binnen de straatprofielen integreren we plantvakken waar ook ruimte gemaakt wordt voor de aanplant van bomen. Deze bomen zullen beperkt zijn van grootte en breedte en de kronen zijn voldoende transparant. Deze bomen zullen op strategische plekken functioneren als zonwering voor de gebouwen en zullen zo de opwarming en dus de koelbehoefte in het gebouw beperken. Met name in het profiel van de nieuwe Van Strydoncklaan denken wij daarom aan een bomenrij in de parkeerstrook aan weerszijden van de rijweg. Bijkomend positief effect is dat bladverliezende planten de zomerse zon buitenhouden maar de winterzon wel het gebouw binnenlaten.





Detailfragment: groene voeg als woonstraat

8. Beeldkwaliteit van de open ruimte

afwisseling van open ruimtes en boomclusters

centrale plekken ifv tijdelijk collectief gebruik

wadi als waterbuffer en als bufferruimte tussen woningen

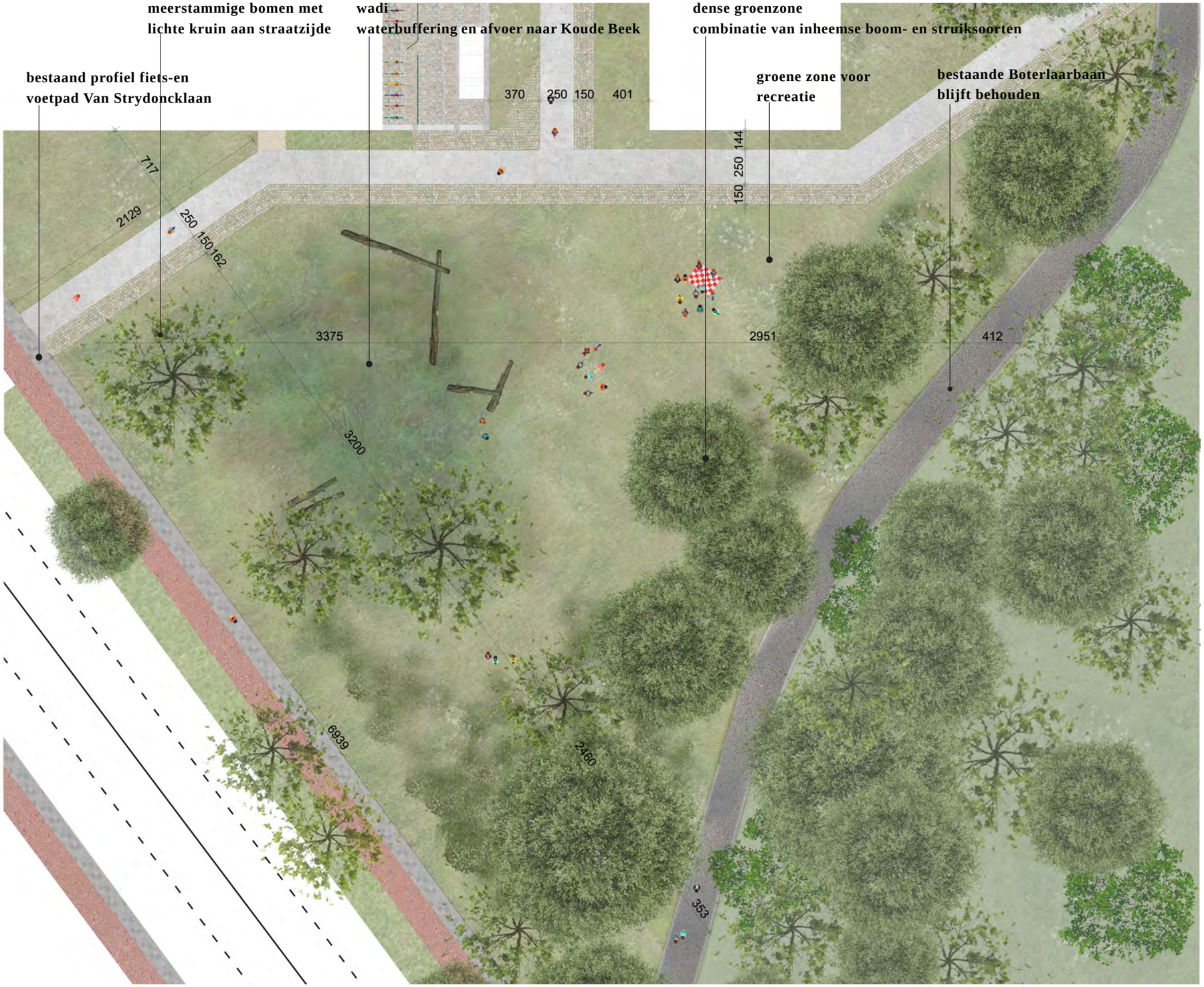
knooppunt als centrale plek temidden van groene plekken

knooppunt als centrale plek temidden van groene plekken

sequentie van woningen zonder voortuin

Referentiebeelden: groene voeg als woonstraat

8. Beeldkwaliteit van de open ruimte



Detailfragment: groene zuidelijke tip als parkinkom

8. Beeldkwaliteit van de open ruimte

afwisseling van open ruimtes en boomclusters

groen tussen gebouwen en paden

ruimte voor recreatie en spelen, met groen en ruw karakter

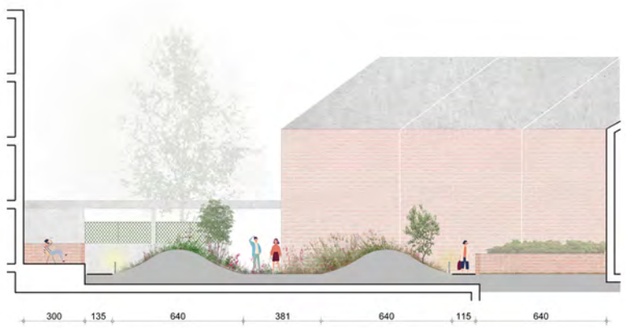
pad gaat langs wadi’s en boomclusters

wadi’s deels gevuld met water

ruimte voor recreatie en spelen, met groen en ruw karakter

Referentiebeelden: groene zuidelijke tip als parkinkom

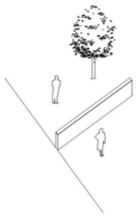
8. Beeldkwaliteit van de open ruimte



E

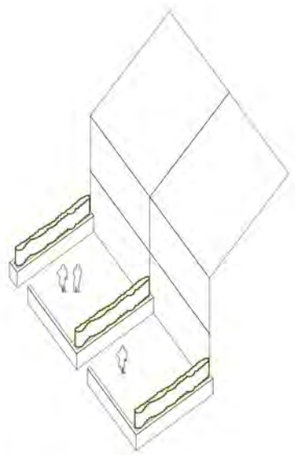
Detailfragment: kamer met collectieve tuin

8. Beeldkwaliteit van de open ruimte



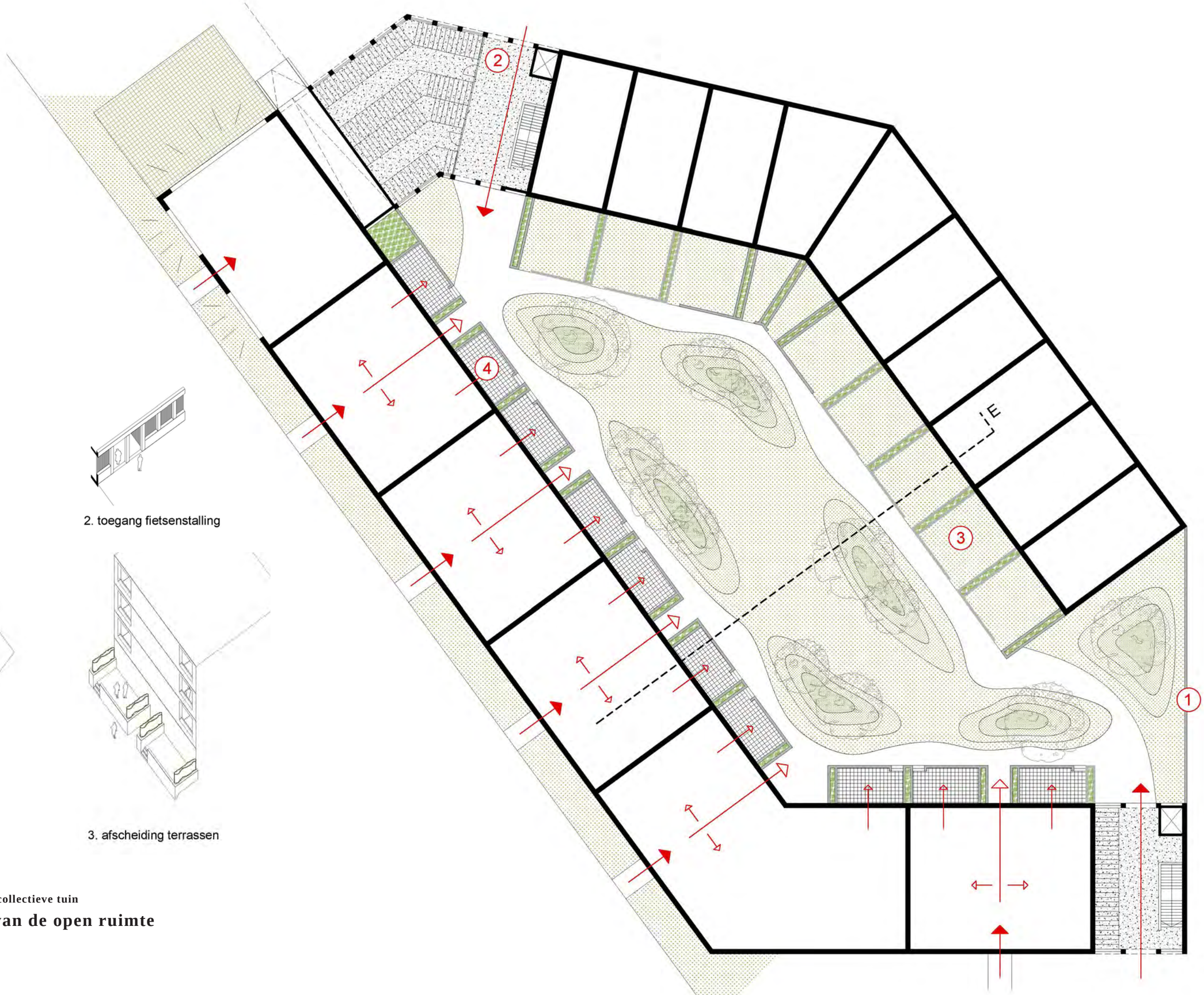
1. tuinmuur

2. toegang fietsenstalling



3. afscheiding tuinen

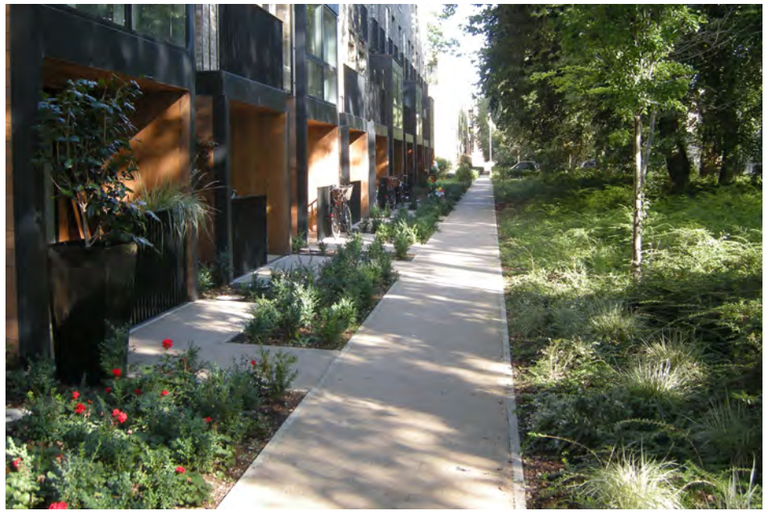
3. afscheiding terrassen



Detailfragment: kamer met collectieve tuin

8. Beeldkwaliteit van de open ruimte

connectie woning - tuin



collectieve tuin

collectieve ruimte gelijkvloers

connectie woning - tuin

collectieve tuin

inkom aan de straat

Referentiebeelden: kamer met collectieve tuin

8. Beeldkwaliteit van de open ruimte

9. Leefkwaliteit en Duurzaamheid

In het kader van het masterplan en beeldkwaliteitsplan voor de site Van Strydoncklaan Noord willen wij met u onze uitgangspunten delen om tot een gelaagde en concrete definitie te komen van een duurzame woonwijk.

9.1 Duurzaamheid en verbondenheid

Op een eerste niveau zien wij duurzaamheid als een gevoel van verbondenheid met de ons omringende context. Duurzaamheid gaat in eerste instantie niet over techniek, maar over het vermogen dat mensen in staat stelt hun leven zo vorm te geven dat zij de mogelijkheden van toekomstige generaties niet hypothekeren. In het geval van bouwen betekent dit dus het dienstbaar zijn van het gebouw ten opzichte van zijn context en zijn bewoners. Het uitgewerkte voorstel in dit bundel gaat ook over de duidelijke en zorgvuldige definitie van de verhouding tussen individualiteit en collectiviteit bij het wonen. Wij verwijzen daarvoor naar de paragraaf over het gevarieerde woningaanbod als aspect van duurzaam en collectief bouwen.

Hierbij gaat het dus niet alleen om technische aspecten zoals een collectieve oplossing van het parkeren of het verwarmen van de woningen, maar vooral ook om de architecturale verschijning en de ruimtelijkheid van individuele huizen of collectieve binnenruimten. Ons tijdperk is gekenmerkt door een deels overdreven benadrukking van het individuele of duidelijker: het individualistische. Juist de discussie over duurzaamheid begint bij het delen van dingen. Architectuur speelt een sleutelrol in het bepalen van die collectiviteit .

9.2 Belevingswaarde

Zoals tot uitdrukking gebracht in de stedenbouwkundige analyse zijn wij van mening dat de site Strydoncklaan Noord maximaal dient verder te bouwen op de structuur en landschappelijke kwaliteit van Park Groot Schijn. Wij denken dus dat een autonome plankwaliteit een noodzakelijk middel is om de belevingswaarde van het wonen op deze plek te garanderen.

Wij hebben de stedenbouwkundig structuur getracht aan te scherpen door de oriëntatie van de woningen en de gebouwvolumes. Het plangebied en de ritmiek van de gebouwen wordt verhelderd door het maken van een kamerstructuur die inzet op maximale continuïteit met het bestaande Park Groot Schijn. Op die manier ontstaat een zeer rustige en hoogwaardige compositie van gebouwen met een gelijkaardige stempel.

Binnen dit harmonieuze stedenbouwkundige ensemble worden de woningen maximaal op de zon en de aanliggende buitenruimtes gericht. De woonstraten, de collectieve groene plekken en publieke pleintjes zijn in dit kader belangrijke kwaliteitsdragers. Wij hebben ook de visie om ruimte te maken langsheen de oevers voor de uitbreiding van het waterlandschap met zijn natuurwaarde. Het plan voorziet zo in een stedenbouwkundige raamwerk dat voldoende kwalitatief is om een grootschalig en vernieuwend woonproject tot stand te laten komen.

Binnen dit kader richten de grondgebonden woningen zich met hun leefruimtes maximaal op het zuiden. De gestapelde meergezinswoningen hebben overwegend een oost-west oriëntatie met doorzonkwaliteit. Er wordt maximaal gewerkt met duplexwoningen en doorzonwoningen. Deze staan borg voor een grote woonkwaliteit binnen een compact woningtype. Royale buitenruimtes onder de vorm van pergola’s, terrassen, wintertuinen en tuinen oriënteren de woningen op de omliggende straten. De uitwerking van het openbaar domein ondersteunt deze keuze door het voorzien van de wadi's en de pleinruimtes met bomen.

Alle gebouwen voldoen aan de normen voor een integrale toegankelijkheid. Ook zijn alle kavels bereikbaar voor de brandweer en hulpdiensten. Dit zien wij als een basisvoorwaarde binnen de invulling van het publiek domein. De in- en uitrit van de parkings onder de gestapelde woningen wordt op een zo minimaal mogelijke en subtiele manier geïntegreerd in de gebouwen.

9.3 Gevarieerd woningaanbod

Zoals u kan opmaken uit dit projectvoorstel, zijn wij erop gericht om een vernieuwend woonproject te realiseren dat tegemoet komt aan de woonbehoefte van heel verschillende doelgroepen. Wij zien binnen de opdracht voor het Beeldkwaliteitsplan dan belangrijke uitdagingen voor een nieuwe, duurzame woonwijk.

Als sleutel tot de nieuwe woningbouwopgave

Wij zijn ervan overtuigd dat 'collectiviteit' een sleutel is tot de nieuwe woningbouwopgave zoals die zich stelt in dit project. Deze collectiviteit schuilt in het samen opstarten van een proces, het samen dragen van verantwoordelijkheid, het samen delen van ruimte en programma en het samen herijken van gebouwd weefsel. Maar ondanks dat we erin slagen om alle facetten te benoemen blijft de consument bij het kiezen van zijn woning al te vaak terugvallen op gekende modellen, ook omdat het aanbod van de markt hem onvoldoende alternatieven geeft om te geloven in deze andere modellen. De ontwikkeling van de site Van Strydoncklaan Noord biedt een kans om hier mee verandering in te brengen.

Als sleutel tot de betaalbaarheid van woningen

Een echte uitdaging in de woningbouwproductie vandaag ligt in de betaalbaarheid van de woning. In de actuele en brede West-Europese context van krimp, crisis en transitie is nood aan nieuwe verdien- en betaalmodellen die de omslag kunnen maken van een economie die gebouwde is op consumptie naar een meer duurzame economie. En in het schrijven van dit innovatieve model neemt het wonen als basis behoefte een belangrijke rol in. De meerderheid van de gezinnen vandaag wenst vanuit een aanvoelen van de eigen noden nog steeds een eigen woning met een tuin in een groene omgeving dichtbij voorzieningen die liefst goed bereikbaar zijn. De realiteit echter is dat de koopkracht van deze gezinnen, in al hun diversiteit, zich aan het beperken is tot een nieuwe, duurzame en compacte woning van minder dan 150 m2 of een verouderde woning in de stadsrand. Deze heeft dan wel de gewenste eigenschappen maar vaak is een ingrijpende verbouwing nodig om deze woning ook voor de toekomst duurzaam te (be)houden en ook op dit punt speelt de betaalbaarheid, ondanks alle goede intenties, vele gezinnen parten. De zoektocht naar nieuwe vormen van collectiviteit is dus ook een zoektocht naar betaalbaar wonen. Om die reden leggen wij in dit voorstel de nadruk op compacte, ruimtelijke woningen met een royale buitenruimte.

Als sleutel tot de rol van het landschap

Een woonopgave, klein of groot, kan beschouwd worden als een ecosysteem. Een ecosysteem wordt gevormd door organismen in een bepaald gebied, hun onderlinge wisselwerkingen en hun leefomgeving kan worden beschreven als een tot evenwicht gekomen levensgemeenschap met een zekere tolerantie en een grote mate van zelfregulatie. Kan landschap productief ingezet worden als bouwsteen van een dergelijk 'ecosysteem'? Kunnen we hiermee een bijdrage leveren aan een grotere landschappelijke structuur van Park Groot Schijn? Welke bijdrage kan hiermee aan de woon-en leefkwaliteit van een gemeenschap geleverd worden? De noodzaak en meerwaarde van deze onderlegger is soms moeilijk te onderbouwen binnen een klassiek ontwikkelingsproject, omdat er geen 'return on investment' kan aangetoond worden binnen de projectkavel zelf. We zien hier in de context van dit project een belangrijke kans om de onbebouwde ruimte een essentieel onderdeel te laten zijn van de bouwopgave.

Als sleutel tot het herdefiniëren van de relatie tussen privé en openbaar

Nieuwe vormen van collectiviteit betekent dat er gemeenschappelijke delers gemaakt worden. De 'buitenruimte' is daar één van. Overmaatse tuinen maken hier plaats voor een collectieve ruimte die vanuit kleinere private buitenruimtes kunnen bereikt worden. De grens tussen privé, collectief en publiek zijn bijzonder gevoelig. We denken dat een interessante opgave ligt in het aftasten van de grenzen tussen privaat en openbaar. Mits een duidelijk behoud van de grens tussen publiek en privaat kunnen verschillende interessante vormen van collectief ruimtegebruik ontstaan.

9.4 Mobiliteit en toegankelijkheid

Voor het stallen van auto's en fietsen is het duidelijk dat een zo collectief mogelijke benadering de meeste voordelen biedt. De moeilijke bodemgesteldheid en hoge waterstand maken een ondergrondse parkeervoorziening bouwen erg duur. Om die reden trachten wij alle parkeervoorzieningen zo compact mogelijk onder de kamers en gebouwen te realiseren om zo minimaal mogelijk in het grondwater te moeten bouwen. Voor de grondgebonden woningen worden parkeerplaatsen voorzien in de aangrenzende ondergrondse parking. Hierdoor verdwijnt de auto maximaal uit het straatbeeld en wordt een autoluwe wijk bekomen waar kinderen veilig op straat kunnen spelen. De keuze om de waterrijke overstromingsgevoelige zone rond de Koude Beek niet te bebouwen vrijwaart de natuurlijke (grond)waterstructuur maximaal.

Fietsen zijn ondergebracht in de collectieve bergingen vanuit de overtuiging dat zij minstens eenzelfde comfortniveau maar een betere bereikbaarheid dienen te hebben dan de stallingsplaatsen voor auto's. Enerzijds omarmen we dus het uitgangspunt voor het voorzien van parkeerplaatsen voor wagens omdat zij nu eenmaal onderdeel uitmaken van het moderne leven. Anderzijds willen we ook niet nalaten om in het kader van de ontwikkeling van een duurzame wijk het belang te onderstrepen van goed openbaar vervoer en kwalitatieve verbindingen voor langzaam verkeer.

9.5 Flexibiliteit en aanpasbaarheid

De toekomstvastheid van de gebouwde structuren willen we graag ook verankeren in het Beeldkwaliteitsplan. De casco's van alle gebouwen worden hoogwaardig geconcipieerd en hebben bij voorkeur een grote vrije verdiepingshoogte van minimaal 2,80 meter. De bedoeling is om zo intelligent mogelijke casco's te maken die een zo lang mogelijke levensduur genieten. De structuur is flexibel en aanpasbaar, schachten zijn zo geplaatst aan woningscheidende wanden om belemmeringen bij toekomstige wijzigingen te voorkomen. Alle plattegronden kunnen dus herwerkt worden op basis van de individuele woonwensen van de toekomstige bewoners. Het pakket van de technieken wordt onafhankelijk van de betonconstructie ingebouwd waardoor levensduurverschillen tussen casco en inbouw los van elkaar staan. Functies binnen de woningen, maar ook binnen de gebouwen in hun geheel zijn inwisselbaar waardoor de toekomstwaarde van de gebouwen verhoogd wordt.

9.6 Duurzaam energiegebruik en comfort

Duurzaamheid wordt vandaag vaak alleen geïnterpreteerd in de enge zin van zo energetisch performant mogelijk bouwen. Dit projectvoorstel voor de Van Strydoncklaan Noord probeert duurzaamheid op een meer alomvattende en gelaagde manier te interpreteren. Hierbij horen naast een stoere materialisering in baksteen van de casco's ook innovatieve woontypologieën die flexibiliteit in het gebruik mogelijk maken. Dit is een meer emotionele en esthetische vorm van duurzaamheid. Hiermee wordt bedoeld dat de verschijning van het gebouw zowel krachtig en eigentijds is als ook generiek genoeg om over tien of twintig jaar nog mooi gevonden te worden. Duurzaamheid op energetisch niveau is dus alleen werkelijk zinvol als ook woningen ontstaan die ruimtelijk aantrekkelijk zijn.

Vaak is de perforatiegraad een kritische parameter in het bouwen van energetisch performante woningen. Maar de uitdaging is juist om woningen met een hoge ambitie op energetisch vlak alsnog de ruimtelijke waardevolle ideeën van de moderniteit uit de 20ste eeuw te laten belichamen. We beschikken daartoe vandaag over bouwmaterialen en producten die aan steeds gunstiger prijzen beschikbaar zijn dankzij doorgedreven innovatie en onderzoek. We geloven dat dit één van de sterktes is binnen een Europese context, waar de moderniteit hand in hand gaat met meerwaardecreatie door onderzoek en ontwikkeling.

Als ontwerpteam onderschrijven wij de principes van de Trias Energetica. Deze principes promoten een bewuste aanpak van het ontwerp van gebouwen waarbij duurzaamheidscriteria het ontwerpproces beïnvloeden vanaf de eerste ontwerpbeslissingen.

Duurzaamheid en ecologische impact van een gebouw moeten echter steeds in overeenstemming gebracht worden met fundamentele comfortcriteria betreffende binnentemperatuur, luchtkwaliteit, akoestiek, daglichttoetreding in het gebouw. Een kwalitatief ontwerp slaagt erin om de nagestreefde duurzaamheidsdoelstellingen en vooropgestelde comfortcriteria te verzoenen.

9.7 Duurzaam watergebruik

Omdat **water** zo sterk aanwezig is in de beleving van het park Groot Schijn en de Koude Beek willen we hier het ambitieniveau ook voor wat betreft het masterplan graag tot het uiterste opdrijven. Om de invloed van het gebouw op de globale watercyclus zoveel mogelijk te beperken kunnen onderstaande strategieën toegepast worden. Ook hier blijft de filosofie bestaand om het waterverbruik te reduceren en zoveel mogelijk water te recupereren. Het resultaat van deze inspanningen dient te resulteren in een zo waterneutraal mogelijke woonwijk.

Reduceren van waterverbruik
Het waterverbruik in het gebouw wordt teruggedrongen door middel van toepassing van debietbegrenzing (kraanwerk is voorzien van piekbegrenzers) en spaarknoppen op sanitaire toestellen.

Regenwaterafvoer
Door het gebruik van groendaken zal afstroom van regenwater naar de riolering sterk reduceren en vertragen (deel regenwater bufferen in groendakopbouw). Dit water wordt niet gebruikt voor recuperatie. Er zitten teveel logen en nutriënten in het water, het slib is er heel moeilijk uit te halen waardoor er extra aanslag kan optreden op de vlotterkranen in jachtbakken. Door de gestapelde typologie is het aanbod regenwater te weinig voor een rendabel hergebruik en door het gebruik van groendaken zal het regenwater ook vervuilde elementen bevatten. Het wordt dus afgevoerd naar de voorziene wadi's vanwaar het de waterrijke ecologische balans in het gebied mee in stand kan houden.

Grijswaterrecuperatie
Als alternatief voor regenwaterrecuperatie wordt gekozen voor grijswaterrecuperatie. Het water van de badkamers, handwasbakjes, wasmachines en andere uitgietbakken wordt verzameld in afzonderlijk stelsel. Dit grijze water wordt verwerkt tot water maarmee toiletten, wasmachine gevoed kunnen worden en kan dienen voor poetswater en het sproeien van de tuinen. Het water van keukens wordt rechtstreeks naar de riolering geloosd. Door het aanwezig vet in het water maakt dit zuivering zeer lastig. Zuivering van het grijswater wordt gerealiseerd door middel van biologische zuivering en omgekeerde osmosefilters.

Hierbij hebben we de visie om te komen tot een bijna gesloten waterkringloop. Hierbij moet voorzien worden in de installatie van een afvalwaterwaterzuivering voor de hele site. Het water wordt beter gezuiverd dan in een klassiek zuiveringsstation, en wordt hergebruikt om via het systeem van de wadi's het waterrijke landschap van bijkomend te voeden, zonder daarbij inbreuk te doen op het onafhankelijke natuurlijke kwelwater dat op sommige plekken voorkomt en ecologisch van groot belang is.

Dit concept voor een collectieve afvalwater voorziening met een gesloten kringloop is uitstekend te combineren met de uitgangspunten van de groendaken. Het water dat uiteindelijk gerecupereerd wordt kan gebruikt worden om de groendaken en groententuinen te besproeien. Het grijs water wordt zoveel als mogelijk beperkt door energiezuinige kranen en toestellen met spaarknoppen, Door toepassing van quasi waterloze toiletten (1 liter/spoelbeurt) daalt ook hier het drinkwaterverbruik met 35 %.

9.8 Duurzaam materiaalgebruik

Binnen het kader van duurzaamheid staat het vormgeven met een minimum aan middelen en materialen voorop. Bij de keuze van de bouwmaterialen zal er steeds zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de milieu-impact van de voorgestelde materialen. In een levenscyclusanalyse (LCA) wordt de milieu-impact van een bouwmateriaal nagegaan over de hele levensduur van het materiaal, gaande van de ontginning van grondstoffen, productie van het materiaal, transport, het eigenlijke gebruik van het materiaal gedurende de levensduur van het gebouw, tot end-of-life-impact van het materiaal. De NIBE-classificatietabellen verdelen bouwmaterialen onder in klassen van milieu-impact, gaande van 1 tot 7, volgens berekeningen via levenscyclusanalyse. Het ontwerpteam stelt enkel materialen voor die vallen binnen de NIBE-milieuklassen 1 tot en met 3, op voorwaarde dat voor elke toepassing een materiaal in die klassen beschikbaar is.

Gebruikte houtsoorten beschikken altijd over een PEFC of FSC label die hun herkomst uit duurzaam beheerde bossen verzekert.

Ook op het vlak van betonsamenstellingen wordt meer en meer overgegaan tot hergebruik van granulaten en toeslagmaterialen. Wij gebruiken alleen beton waar gerecycleerd hoogovenslak aan toe wordt gevoegd. Hoogovengranulaat is een bijproduct van ijzerproductie. Door de lagere dichtheid van dit niet-metaalhoudend materiaal, worden de slakken van het gesmolten mengsel gescheiden. De gegranuleerde slak wordt verkregen door de gesmolten slak snel af te koelen met water. Tijdens het drogen en malen van de hoogovenslak komt er nauwelijks CO2 vrij. In vergelijking met traditioneel cement wordt de uitstoot van broeikasgassen tot bijna nul gereduceerd.

Verder zetten wij voor de materialisatie van de casco's in op materialen die een zolang mogelijke levensduur hebben zodat het mogelijk wordt om de casco-constructie desgewenst meermaals te herbestemmen. Wij verwijzen op dit punt naar de tekst in verband met intelligent casco's.

Een bewuste keuze voor duurzame materialen houdt niet enkel in dat de negatieve impact op het milieu wordt teruggedrongen op vlak van consumptie van eindige grondstoffen en energiebronnen, maar impliceert eveneens een positieve invloed op de gezondheid van personen die in contact zullen komen met de materialen (beperkte emissies van schadelijke stoffen). Niet enkel gezondheids- en milieu-impact zijn van belang, maar evenzeer de kostprijs, duurzaamheid (bestendigheid) en onderhoudsvriendelijkheid.

Verder passen we het cradle-to-cradle principe toe voor alles wat geen deel uitmaakt van het casco; hierbij is het uitgangspunt dat het ene materiaal beter de cyclus van de oorsprong tot het hergebruik doormaakt dan het andere. Gezonde materialen beantwoorden in zo groot mogelijke mate aan de volgende eigenschappen:

- De delving van de grondstoffen is zo weinig mogelijk hinderlijk voor de natuur, of de grondstoffen komen voort uit herwinbare bronnen en vragen zo weinig mogelijk energie voor vergaring;

- De productie van het uiteindelijk materiaal is zo weinig mogelijk hinderlijk voor de natuur, voor plaatsing en het transport is zo weinig mogelijk energie nodig;

- Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van recycleerbare materialen, of materialen die zonder milieulast terug in de natuur terecht kunnen komen;

- De plaatsingswijze van de niet casco gebonden bouwelementen maakt het mogelijk om het materiaal met zo weinig mogelijk sloop te verwijderen en te vervangen, dit wordt in de duurzame bouw het 'adisa-principe' genoemd, waarbij Adisa staat voor 'Assembly for disassembly';

- Het gekozen materiaal is eenvoudig in onderhoud en bestand tegen de vereiste gebruikslast;

Deze uitgangspunten worden maximaal ondersteund door de visie om vanuit de gewenste beeldkwaliteit vooral in te zetten op baksteen als bouwmateriaal voor de gevels en waar mogelijk ook de structuur van de gebouwen. Baksteen is daarbij een een duurzaam bouwmateriaal met een NIBE classificatie 3c maar met een levensduur > 75 jaar. Een alternaief is om de mogelijkheid te onderzoeken om op grote schaal geprefabriceerde houtstructuren zoals CLT toe te passen voor de binnenwanden en draagstructuur.