

SOFINALSITE BERCHEM - KLUISBERGEN

19165I_BEELDKWALITEITPLAN

04.03.2024



LIPS
life·people·space

INHOUD

BEELDKWALITEITSPLAN

1 INLEIDING

2 METASTRUCTUUR

(CONCEPT, ROL EN KARAKTER)

OPEN RUIMTE

2.1 ONTWERPPARAMETERS

2.2 STRATEN

2.2.1 STRATEN 1A, 1B

2.2.2 STRATEN 2A, 2B

2.2.3 PARKEERSTRAAT

2.3 PUBLIEKE RUIMTES

2.3.1 DORPSPLEIN

2.3.2 SPORT-RECREATIE AS

2.3.3 NATUURZONE

2.3.4 GROENE GORDEL

2.4 SEMI-PRIVATE RUIMTES

2.4.1 POCKETPARK THV APPARTEMENTSGEBOUWEN

2.4.2 POCKETPARK THV HUIZEN

BEBOUWDE RUIMTE

2.5 ONTWERPPARAMETERS

2.6 HUIZEN

2.6.1 STADSWONINGEN

2.6.2 RIJWONINGEN

2.7 APPARTEMENTSGEBOUWEN

2.7.1 APP. - DORP

2.7.2 APP. - NATUUR

2.8 NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWEN

2.8.1 SPORHAL

2.8.2 SCHOOL

2.8.3 BUURTCENTRUM

3 STRUCTUUR

(VAST KADER)

OPEN RUIMTE

3.1 OPPERVLAKKEN

(TYPE, KLEUR EN TEXTUUR, SCHAAL, ANDERE)

3.2 GRENZEN

(TYPE, KLEUR EN TEXTUUR, SCHAAL, ANDERE)

BEBOUWDE RUIMTE

3.3 RELATIE NAAR OPEN RUIMTE

(POSITIE, BOUWLIJN, VOLUME-ACCENTEN, PARKEREN, ANDERE)

3.4 GEVELS

(TYPE, MATERIAAL, OPENINGEN, ANDERE)

3.5 DAKEN

(TYPE, MATERIAAL, OPENINGEN, ANDERE)

4 INFRASTRUCTUUR

(FLEXIBELE INVULLING)

4.1 BOMEN EN VEGETATIE

(TYPE EN SCHAAL, ANDERE)

4.2 VERLICHTING

(TYPE EN SCHAAL, MATERIAAL, KLEUR, ANDERE)

4.3 STRAATMEUBILAIR EN ANDERE INFRASTRUCTUUR

(TYPE EN SCHAAL, MATERIAAL, KLEUR, ANDERE)

5 BIJLAGEN

MASTERPLAN SOFINAL 02/2024

(afzonderlijk document)

1_INLEIDING

1 INLEIDING

VOORWOORD

“Levendige omgeving met eenvoudige regels”

Dit Beeldkwaliteitsplan (BKP) heeft tot doel de beeldkwaliteit in een landschappelijk coherent gebied t.a.v. de open en de gebouwde ruimte van Sofinalsite te creëren en veilig te stellen.

Het beschrijft volgens huidige inzichten de beoogde ruimtelijke kwaliteit van een gebied aan de hand van een set richtlijnen, in woord en beeld. Het is het verbindend en overlappend element tussen stedenbouw, landschapsarchitectuur en architectuur bij de realisatie van een ruimtelijk masterplan. Het BKP inspireert, reguleert en vertaalt principes naar concrete oplossingsrichtingen. Dit handboek is een toetsingskader, een houvast en waarborgt samenhang en identiteit van het specifieke ontwikkelingsgebied Sofinal in Kluisbergen - Berchem.

Het gaat hand in hand met het verkavelingsplan, waarvan de stedenbouwkundige voorschriften complementair zijn aan de richtlijnen van het BKP. Beide dienen samen gelezen en gehanteerd te worden bij de uitwerking van een (deel)project van de Sofinalsite.

In concreto worden in het BKP aanbevelingen gedaan, randvoorwaarden geformuleerd en richtlijnen meegegeven voor

- de inrichting van de publieke ruimte,
- de visuele identiteit van de bebouwing,
- de functionele relaties tussen bebouwd en onbebouwd programma.

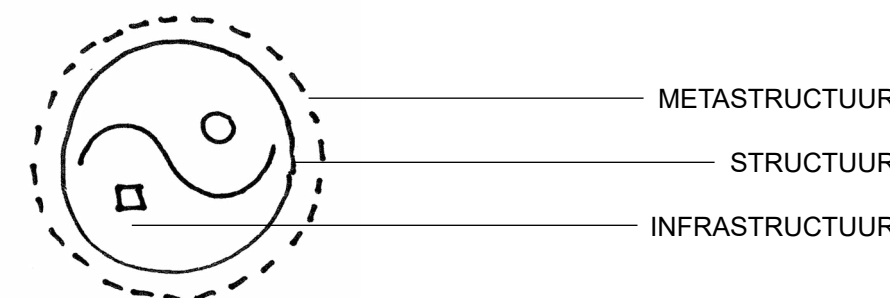
Het BKP is vooral een communicatiemiddel dat steeds vaker wordt gebruikt. Het aanschouwelijk verbeelden van de beoogde kwaliteit toont de ambitie en creëert draagvlak bij overheid, administratie, omwonenden en toekomstige bewoners of gebruikers.

Het is de houvast die samen met het verkavelingsplan overeind blijft bij een gefaseerde realisatie van het Masterplan Sofinal (zie bijlage).

1 INLEIDING

LEZEN VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

BKP BEVAT ONDERWERPEN VOLGENS DIT **SYSTEEM**:



VERSCHILLENDE LEESWIJZEN:

Als u op zoek bent naar een **specifiek onderwerp** (bv. oppervlakken, gevels, verlichting...), lees dan het desbetreffende hoofdstuk in STRUCTUUR of INFRASTRUCTUUR.

Vergeet het algemene karakter niet in METASTRUCTUUR!

Als u op zoek bent naar een **specifieke open ruimte of gebouw** (bv. plein, park, rijwoning,...), lees dan het desbetreffende hoofdstuk in METASTRUCTUUR. Daar vindt u de basisrichtlijnen en de verwijzing naar de hoofdstukken in STRUCTUUR en INFRASTRUCTUUR, waar meer gedetailleerde richtlijnen te vinden zijn.



Richtlijnen van alle onderwerpen moeten in STRUCTUUR en INFRASTRUCTUUR worden gelezen, omdat ze betrekking hebben op alle ruimtes of gebouwen!

- LEGENDE RICHTLIJNEN:
- algemene richtlijn voor de gehele site
 - 'locatie / gebouw'
 - richtlijn voor een specifieke open ruimte of gebouw



1 INLEIDING

GESCHIEDENIS

De oudste vermelding van Berchem dateert uit 1119. Berchem is gebouwd op overwegend goed gedraineerde en vruchtbare zandleembodems op een 15 tot 18 m hoge, evenwijdig met de Schelde lopende rug. Natte alluviale bodems liggen rond de dorpskern, in de respectievelijk ten noordwesten en ten zuidoosten daarvan gelegen valleien van de Schelde en de Molenbeek.

Het Paddenbroek, gelegen ten zuiden van de Sofinalsite, is een natuurreservaat van 14 hectare. Het natuurgebied, in de jaren '50 nog in gebruik als landbouwgrond, was een waterwingebied dat in de jaren '80 werd verworven door de gemeente Kluisbergen. Het moerassige gebied wordt nu beheerd door Natuurpunt, de gemeente Kluisbergen en het Regionaal Landschap Vlaamse Ardennen. Paddenbroek is een restant van de oude ijstijdvallei van de Schelde, nu nog een natte depressie aan de achterdeur van Berchem, die doorloopt richting Meldren. Daar vindt die oude vallei via het Heilsbroek en de Rennevallei weer aansluiting met de huidige Scheldevallei. Het huidige gebied is gekenmerkt door veel grote zeggevegetaties tussen een stervormig waterpatroon van een centrale vijver en diverse beken. Dit is een restant van 1912 toen voor de textielindustrie naar watervoorraden werd gezocht. Er zijn buffers in de vorm van essen en zwarte els. Het gebied is 12 ha groot. Aansluitend liggen een park en de hellingen van 'de Kwaremont'. Er is nog een tiental ha als mogelijk uitbreidingsgebied, waaronder oude weiden met knotwilgen.

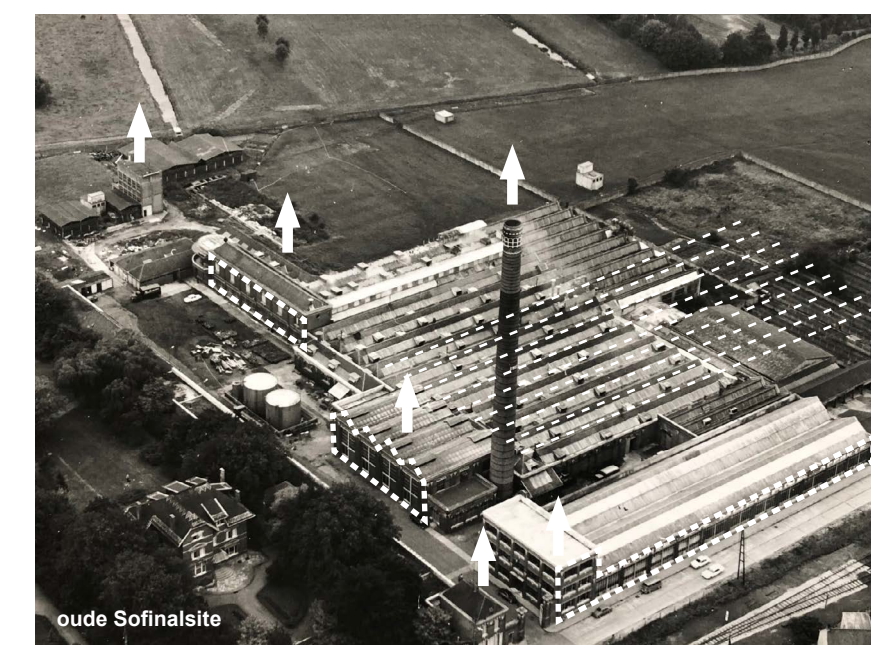
Uit het beschikbare kaartmateriaal blijkt dat de projectsite onbebouwd is gebleven tot 1910, toen ter plaatse de bedrijfsgebouwen en arbeiderswoningen werden opgetrokken. Aanvankelijk werd de ontwikkeling opgestart door het textielbedrijf 'La Moderne' en later werd ze overgenomen door 'Sofinal'.

Het bedrijf en de arbeiderswoningen langs de Parklaan zijn tussen 1912 en 1920 opgericht. De bedrijfsgebouwen van La Moderne zijn grotendeels gesloopt na 1980, met uitzondering van de hoge schouw. De villa naast de bedrijfsgebouwen werd in 1912 opgericht als directeurswoning bij het bedrijf. Het perceel is van de fabriekssite afgescheiden met een doorlopende bakstenen muur, vergezeld van een rij bomen langs de toegangsstraat aan de zijde van de voormalige industriële site.

Het gemeentehuis dateert van de jaren '30 en werd naar verluidt opgetrokken in opdracht van A. De Waele. Het gebouw werd tijdelijk gebruikt als kinderopvang voor de arbeiders van "La Moderne". Het werd als gemeentehuis in gebruik genomen in 1973.

Tussen 1890 en 1959 was er een station langs spoorlijn 85. De spoorlijn bleef voor het vervoer van steenkool in gebruik tot 2000. In 2006 werden de sporen opgebroken en vanaf februari 2008 zijn de werken aangevat om op de spoorwegbedding tussen Ruien en Leupegem een fietspad aan te leggen.

onderzoek



inspiratie

- materiaal, kleur en textuur**
bakstenen in aardetinten als basismateriaal voor gebouwen richting Berchem ('dorp'-zijde)
- dakenlandschap huizen**
hellende daken met west-oost georiënteerde daknok
- hoogte- en gevelaccenten appartementsgebouwen**
- versterken identiteit
- benadrukken belangrijke open ruimtes
- helpen met ruimtelijke oriëntatie
- schaalverkleining van grote volumes**
door geveldetails, materiaalkorrel, gevelopeningen of dakenlandschap

materiaal



kleurenpalet



1 INLEIDING

CONTEXT - OPEN RUIMTE

De site is gelegen in het centrum van Berchem, palend aan een woonomgeving, sportterreinen, natuur en diverse gemeenschapsvoorzieningen. De schaal van de projectsite (ruim 6 ha) is vrij groot in verhouding tot het dorp. Het centrum van Berchem kent vrij weinig publieke ruimte.

De omgeving van de site heeft uitzonderlijke landschappelijke kwaliteiten, met de Kwaremont als landschappelijk decor voor het project.

De projectsite is grotendeels bebouwd. De onbebouwde delen van het terrein, tussen de bedrijfsgebouwen, zijn verhard als toegangsweg, manoeuvreerruimte of parking. Tussen de Molenbeek en de bedrijfsgebouwen zijn delen nog onbebouwd en onverhard. In het kader van de sanering van de bedrijfssite werden quasi alle groenvoorzieningen op de bedrijfssite verwijderd.

Paddenbroek is een waterrijk gebied, met hoofdzakelijk lage beplanting (grassen). De randen van Paddenbroek (zuid en west) zijn dicht beplant met bomen en struiken.

Rond diverse villa's gelegen ten westen van Paddenbroek zijn grote tuinen gelegen met eveneens grote vijvers en veel bomen. Het gemeentehuis en de voormalige directeurswoning in de Parklaan hebben diepe tuinen met een parkachtige inrichting.

De open ruimte langs de oude spoorwegbedding is ingericht als een groene verblijfsruimte, met speelreinen, parkeerhavens, een fietspad en nieuwe pleinen.



onderzoek



straatstenen, mix van tinten, accenten



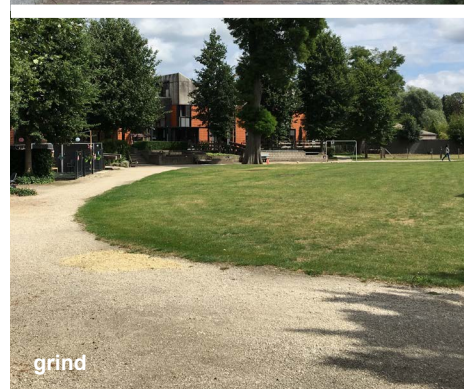
lage haag, grind, stenen, asfalt



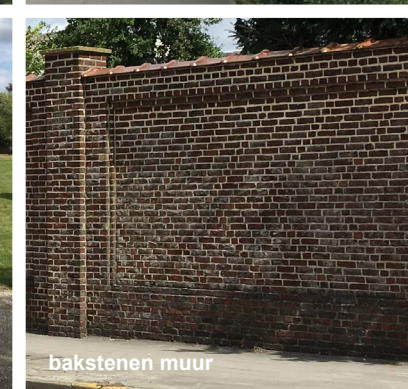
lage haag, straatstenen, mix van tinten



hoge haag



grind



bakstenen muur

inspiratie

- **materiaal, kleur en textuur**
 - bakstenen in aardetinten
 - straatstenen, asfalt, halfverharding, grind etc. in mix van grijs, bruin en zandkleur
- **oppervlakken**
 - meer minerale oppervlakken in de 'dorp'-zijde
 - meer natuurlijke waterdoortlatende oppervlakken (grind, houtsnippers) in natuurlijke gebieden
 - houten planken in wetlands (Paddenbroek)
- **grenzen**
 - lage, middelhoge en hoge bakstenen muren (of houten wanden)
 - lage, middelhoge en hoge hagen

materiaal



kleurenpalet



1 INLEIDING

CONTEXT - BEBOUWDE RUIMTE

Berchem is een langgerekt dorp tussen de Schelde en de voormalige spoorwegbedding (Parklaan - Rozenlaan). Berchem heeft een gesloten karakter. Het onderscheidt zich van de rest van de bebouwde ruimte van Kluisbergen door een grotere bebouwingsdichtheid (gesloten en halfoopen bebouwing). De meeste voorzieningen voor bewoners van Kluisbergen bevinden zich in Berchem. Het overgrote deel van handelszaken bevindt zich voornamelijk langs de Stationsstraat. Langs de Parklaan zijn meer grootschalige en openbare functies gelegen: het gemeentehuis, het voetbalplein.

Bebouwing rond het projectgebied is hoofdzakelijk kleinschalig, maar bevat, verspreid gelegen grotere gebouwen (scholen, loodsen, handel). De bebouwing op de projectsite is grootschalig en industrieel van karakter. Langs de Parklaan is een cluster kleinschalige rijwoningen gelegen, aansluitend op grootschalige industriële gebouwen van het projectgebied. In de oksel van de Parklaan en de Brugzavel staat een verouderde, maar stijlvolle villa in een grote parkachtige tuin.

Bouwhoogten variëren van 1 tot 3 bouwlagen. Aansluitend op de bedrijfssite is een rij arbeiderswoningen aanwezig met hoofdzakelijk 2 bouwlagen. Enkele woningen tellen slechts 1 bouwlaag. De bedrijfsgebouwen op de site hebben een hoogte die overeenstemt met 2 tot 4 residentiële bouwlagen.

Bouwstijlen in de Parklaan zijn uiteenlopend. Er zijn zowel stijlvolle villa's uit het interbellum te vinden als bescheiden arbeiderswoningen, eveneens uit het interbellum, maar ook recente appartementsgebouwen en eengezinswoningen.



Parklaan stadswoningen

onderzoek



Berchemstraat



fitness



cultuurcluster



huidige woningen

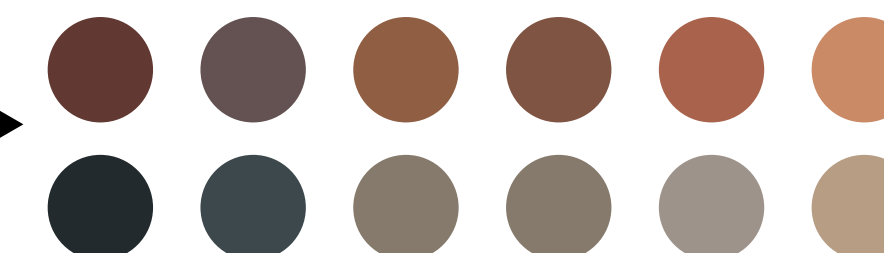
inspiratie

- **materiaal, kleur en textuur**
 - bakstenen in aardetinten als basismateriaal voor gebouwen richting Berchem ('dorp'-zijde)
- **relatie naar open ruimte**
 - mogelijke actieve begane grond thv publieke ruimtes
- **gevels**
 - levendige compositie, details en accenten, zijgevels kunnen van kleur of tint veranderen
- **daken**
 - meestal hellende daken van huizen en platte daken voor grotere volumes

materiaal

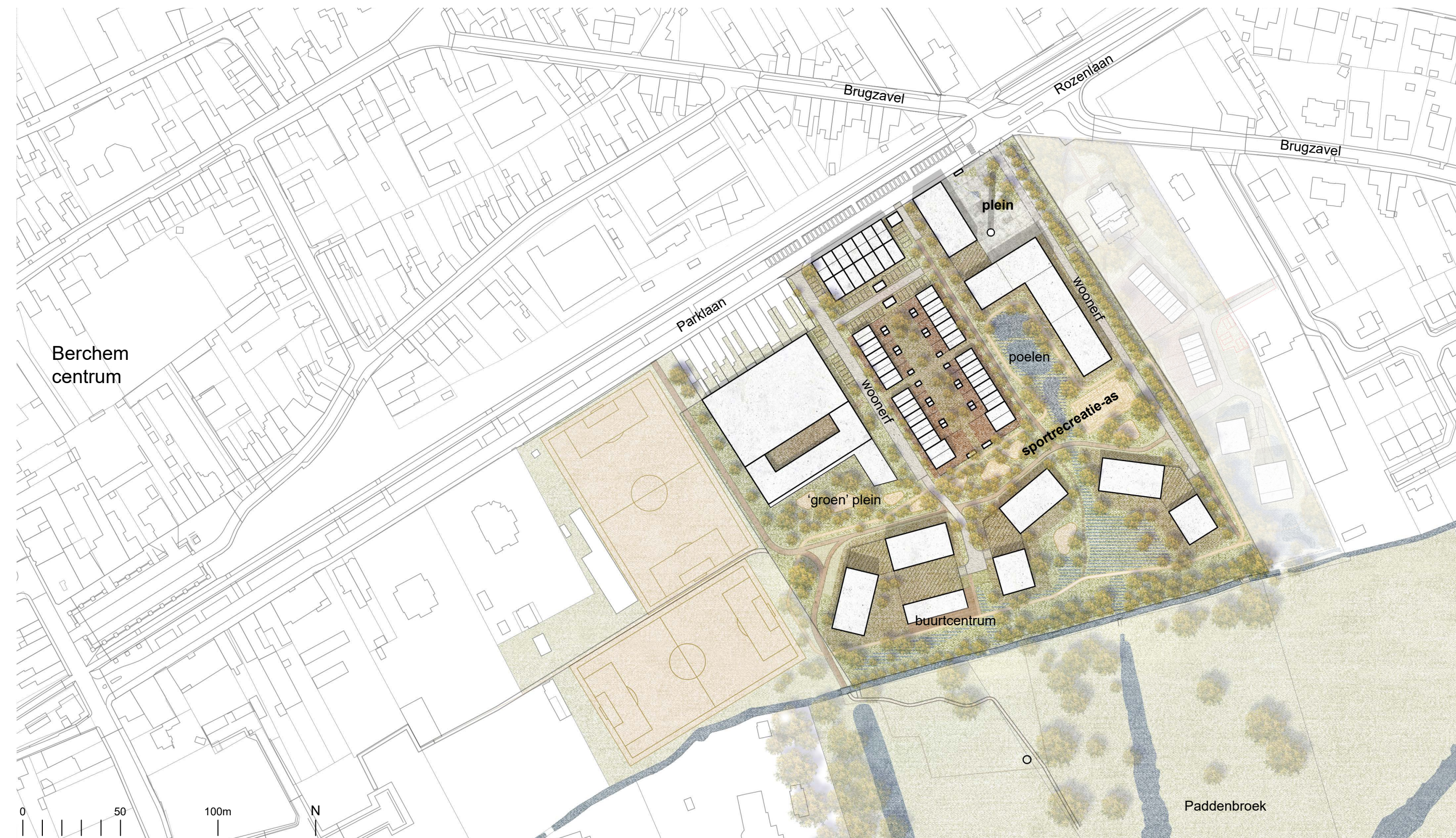


kleurenpalet



1 INLEIDING

MASTERPLAN 02/2024



2_METASTRUCTUUR

2_METASTRUCTUUR
OPEN RUIMTE

METASTRUCTUUR
OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR
OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

2.1 ONTWERPPARAMETERS

OPEN RUIMTE - METHODOLOGIE

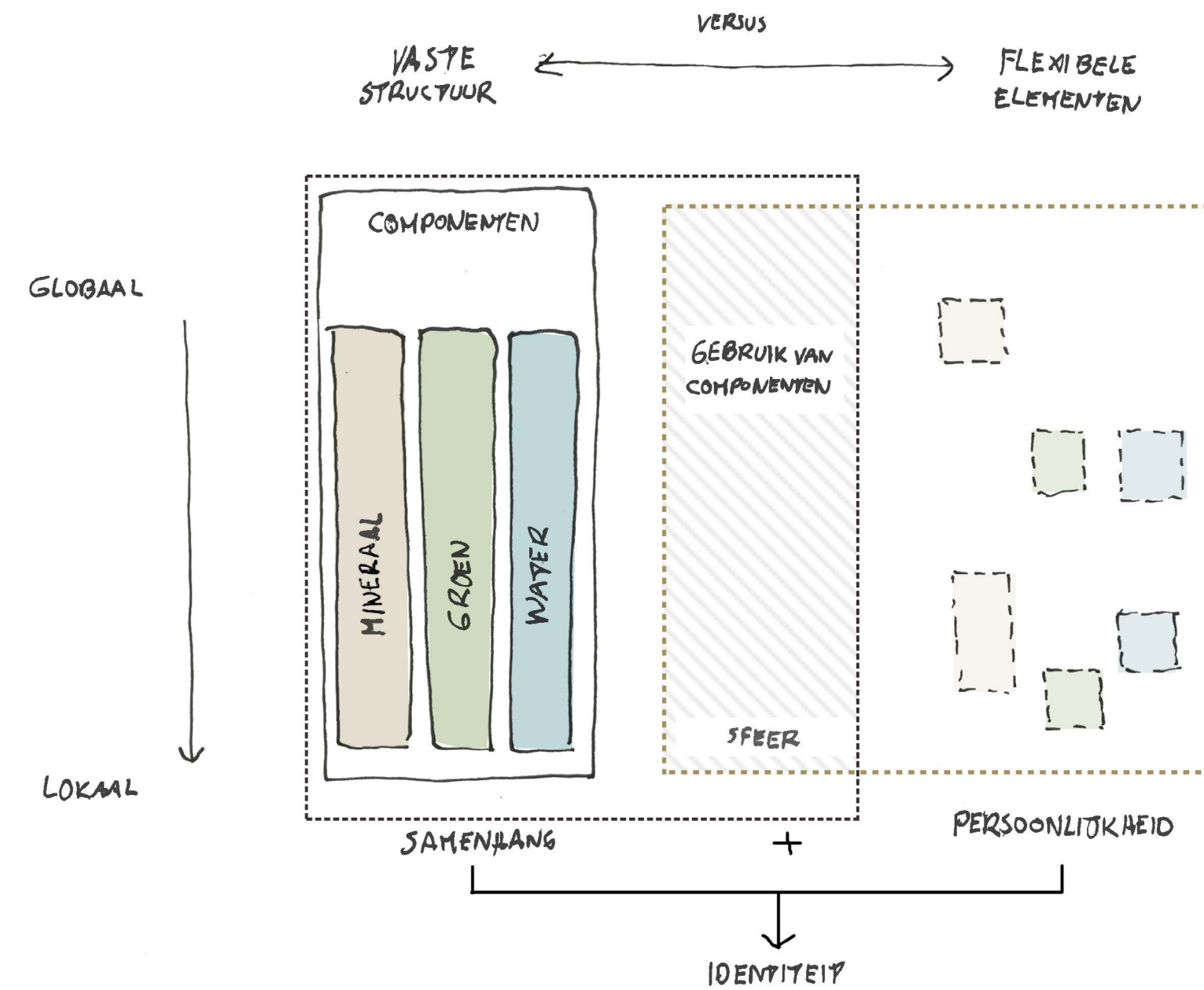
Om een sterke **identiteit** van de open ruimte te creëren, hebben we twee kwaliteiten nodig - **samenhang** en **persoonlijkheid**. Wij bereiken samenhang door een vaste structuur van basiscomponenten: **mineraal**, **groen** en **water**. Deze componenten resulteren samen in de basismaterialiteit en de algemene look & feel. Maar om ook een specifieke persoonlijkheid van de diverse plekken te bereiken, gebruiken we **flexibele elementen**, die sfeer brengen en uit subtiële variaties in deze materialiteit en look & feel bestaan.

De combinatie van de vaste, overkoepelende structuur en de flexibele, plekgerelateerde elementen resulteert in een globale identiteit van de buurt.

Ze manifesteert zich in de open ruimte door verschillende **oppervlakken** (pleinen, paden, plekken etc.) en **grenzen** (muren, hagen, wadi's etc.).

Het karakter van deze componenten en elementen varieert afhankelijk van hun belang van *globaal* tot *lokaal*, maar ook van hun plaats op de Sofinalsite. Of ze dichterbij het *dorp* of bij de *natuur* liggen.

Deze twee gradiënten representeren we in een matrix, waarin we specifieke locaties plaatsen en het algemene karakter voor **mineraal**, **groen** en **water** kunnen beschrijven.



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

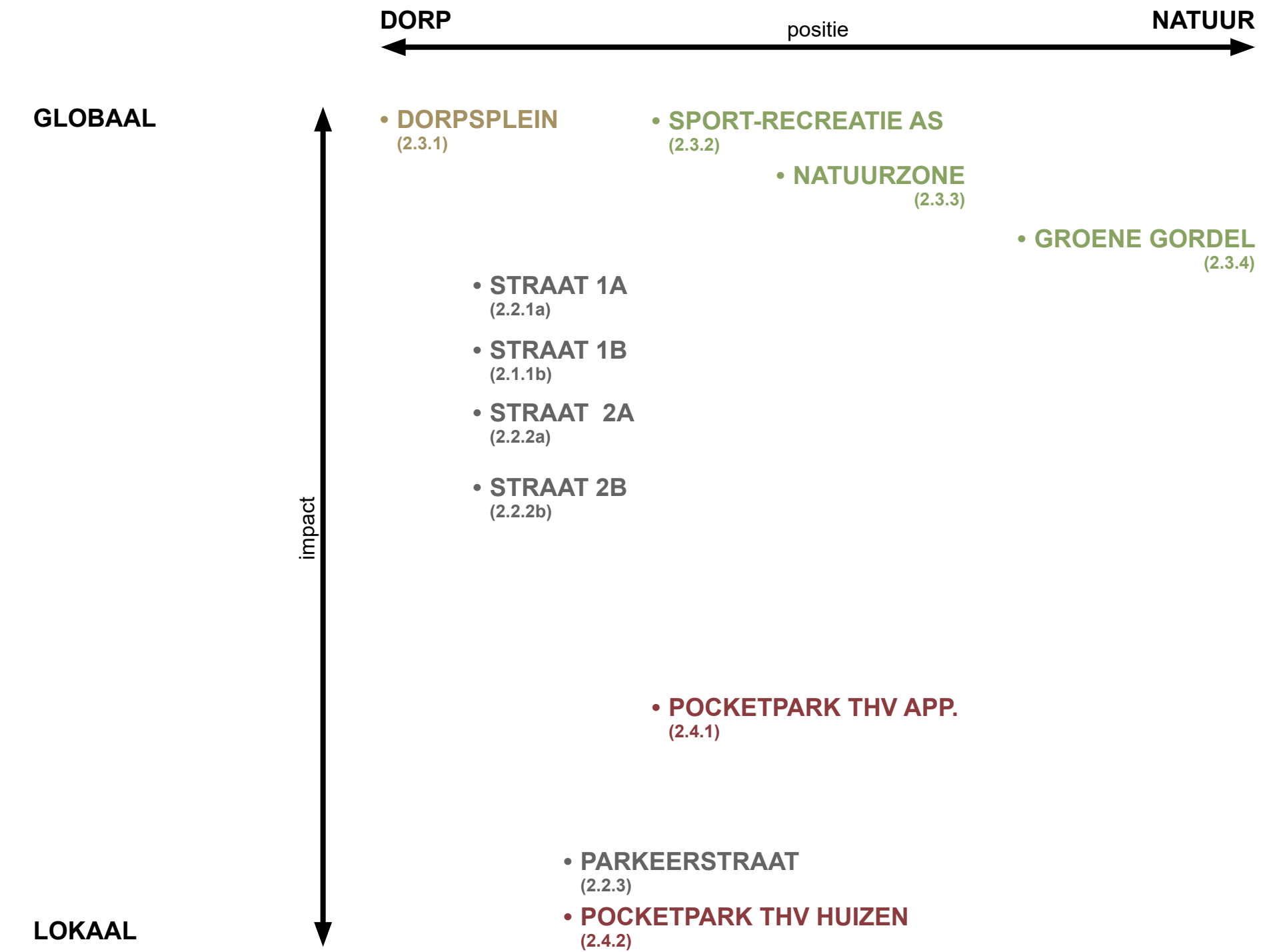
OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

2.1 ONTWERPPARAMETERS

OPEN RUIMTE - GRADIËNTEN



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

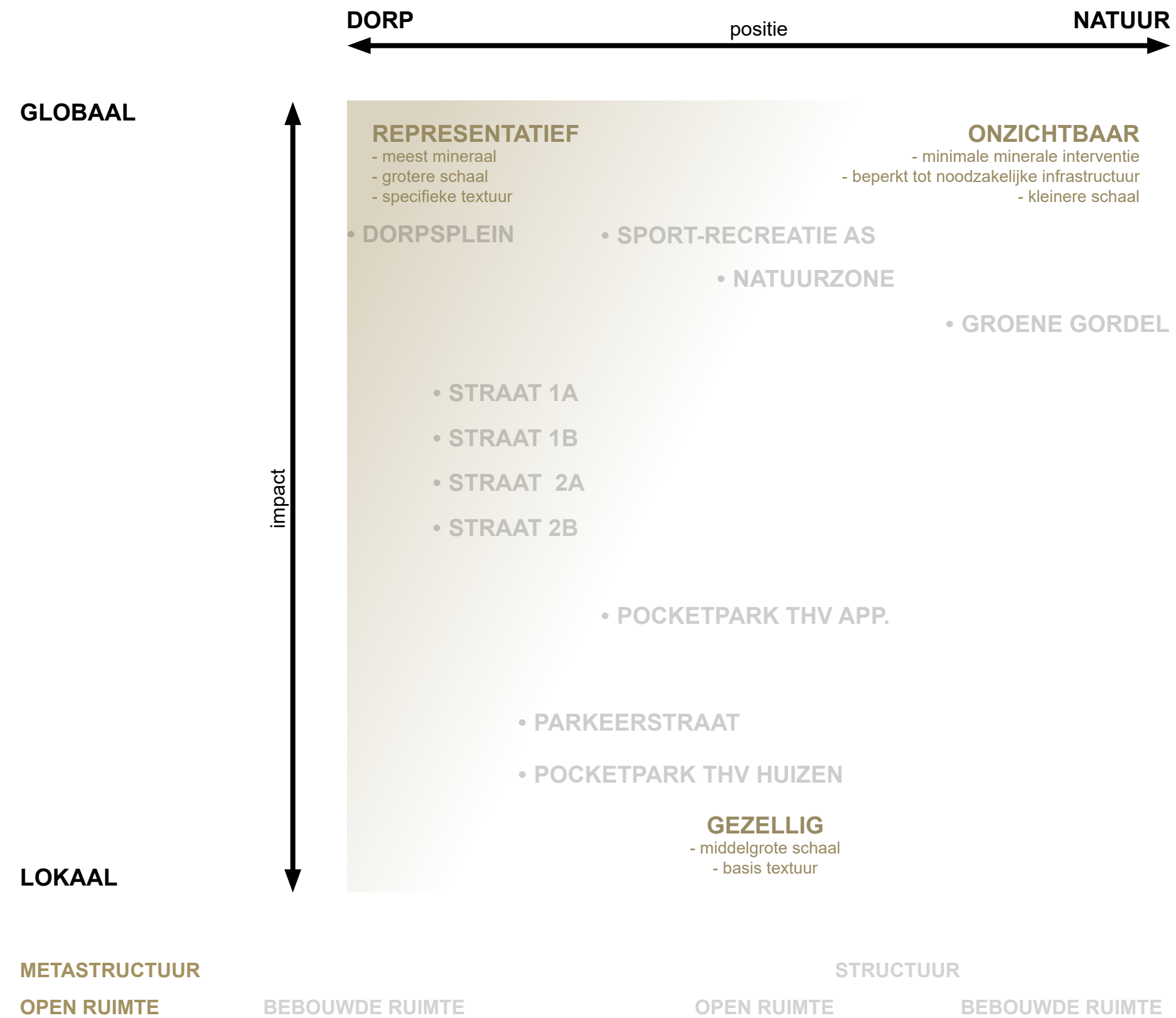
BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR



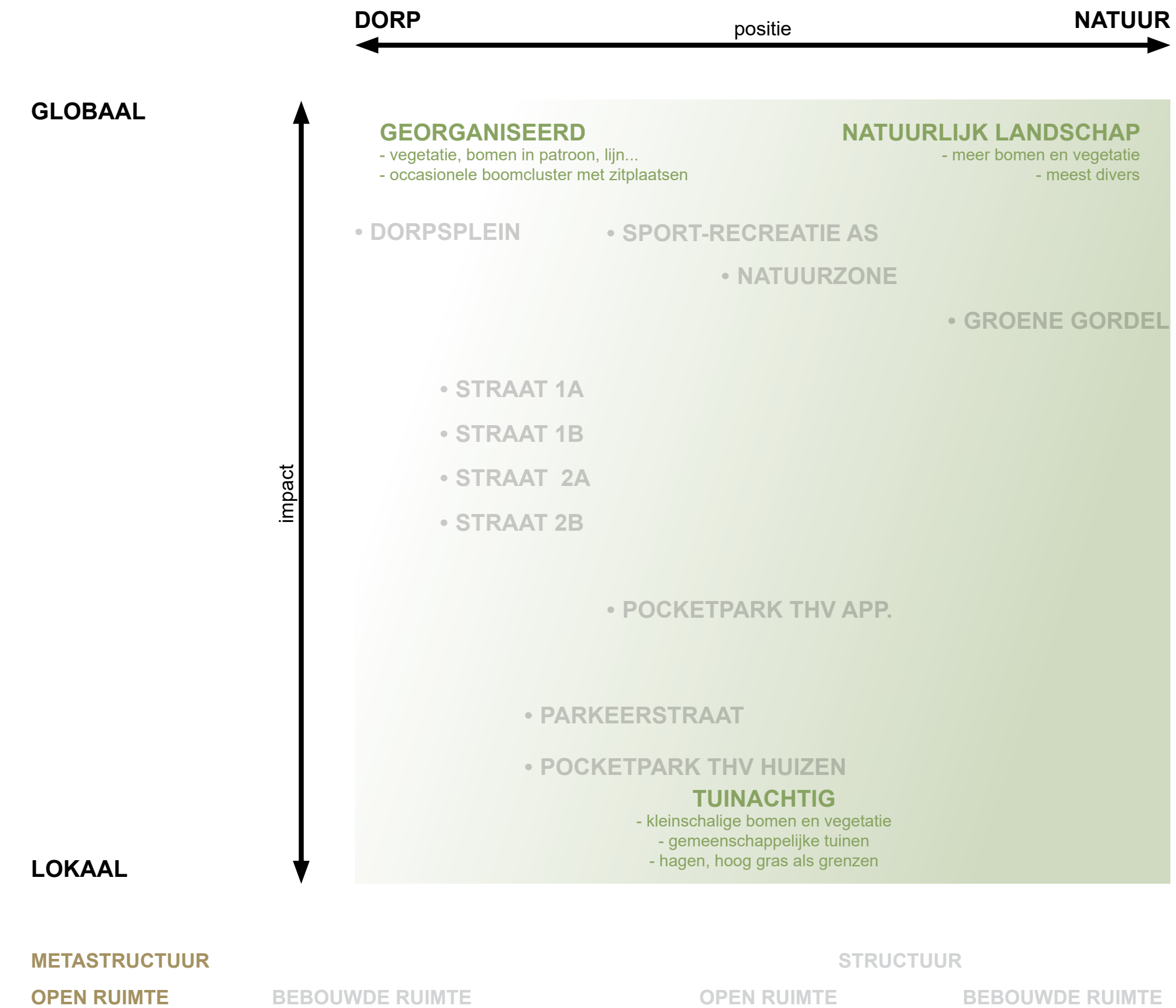
2.1 ONTWERPPARAMETERS

OPEN RUIMTE - GRADIËNT - MINERAAL



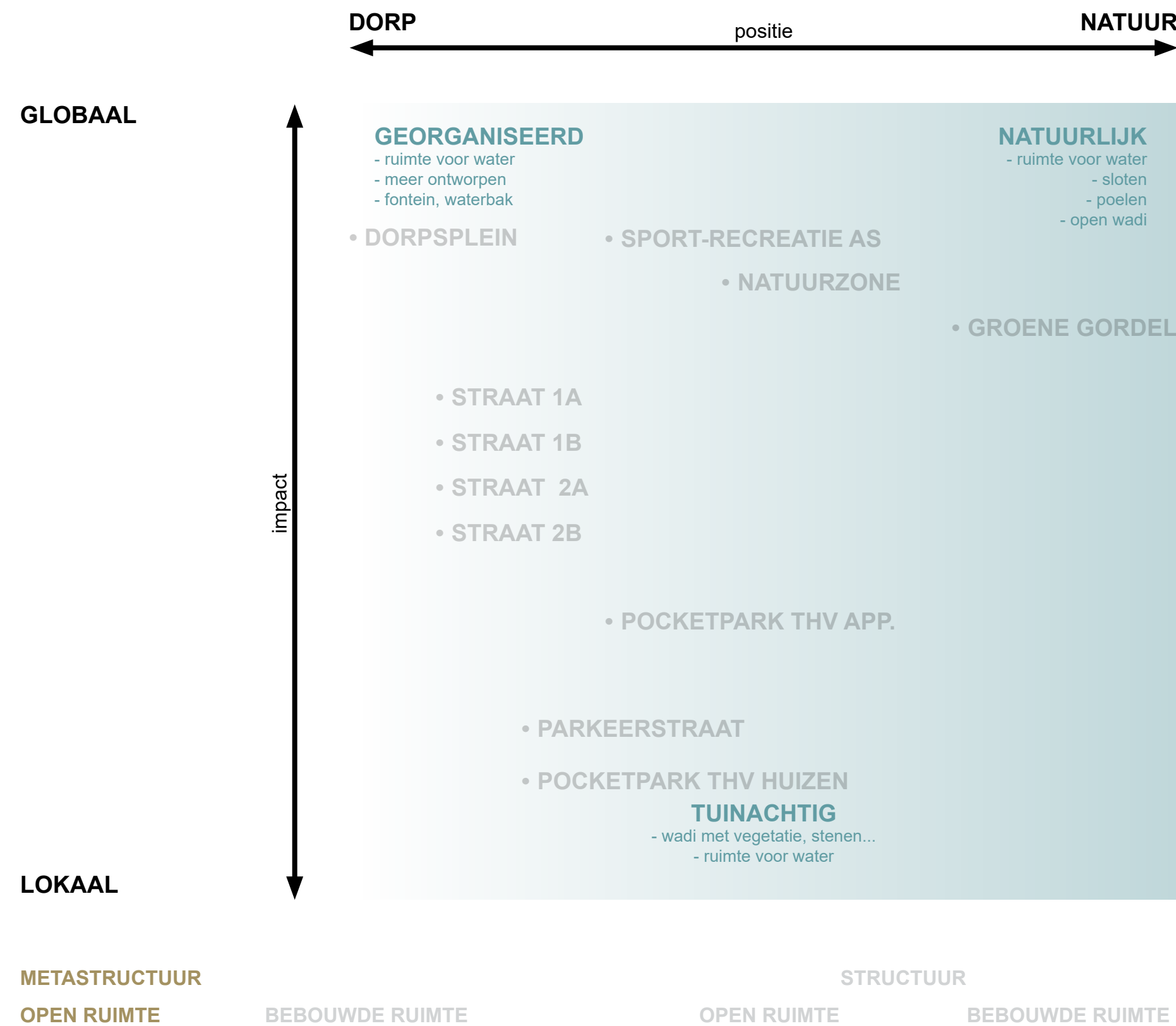
2.1 ONTWERPPARAMETERS

OPEN RUIMTE - GRADIËNT - GROEN



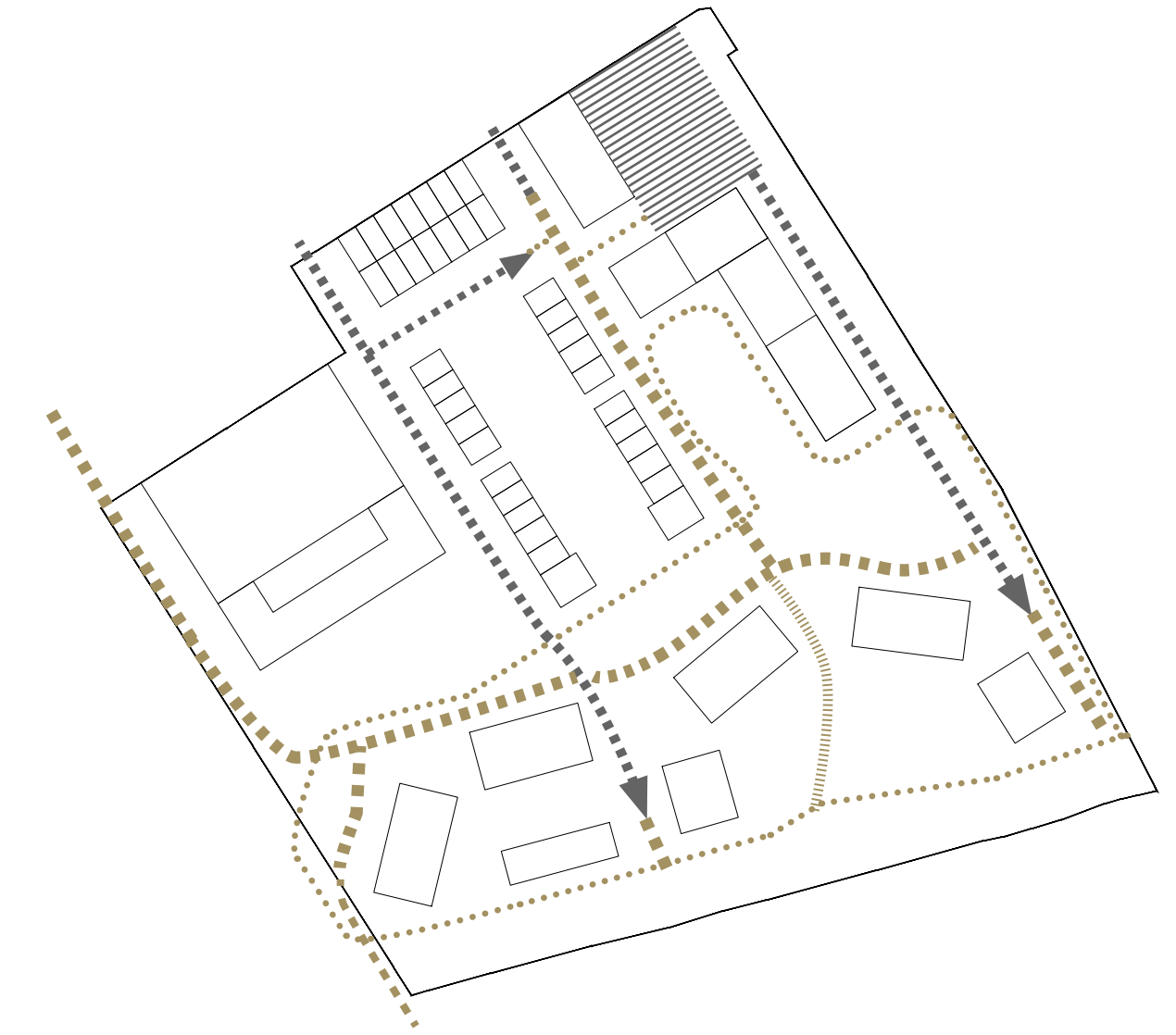
2.1 ONTWERPPARAMETERS

OPEN RUIMTE - GRADIËNT - WATER



2.1 ONTWERPPARAMETERS

OPEN RUIMTE - BASISMATERIALITEIT OPPERVLAKKEN



INFRASTRUCTUUR

2.1 ONTWERPPARAMETERS

OPEN RUIMTE - BASISMATERIALITEIT GRENZEN

DORP

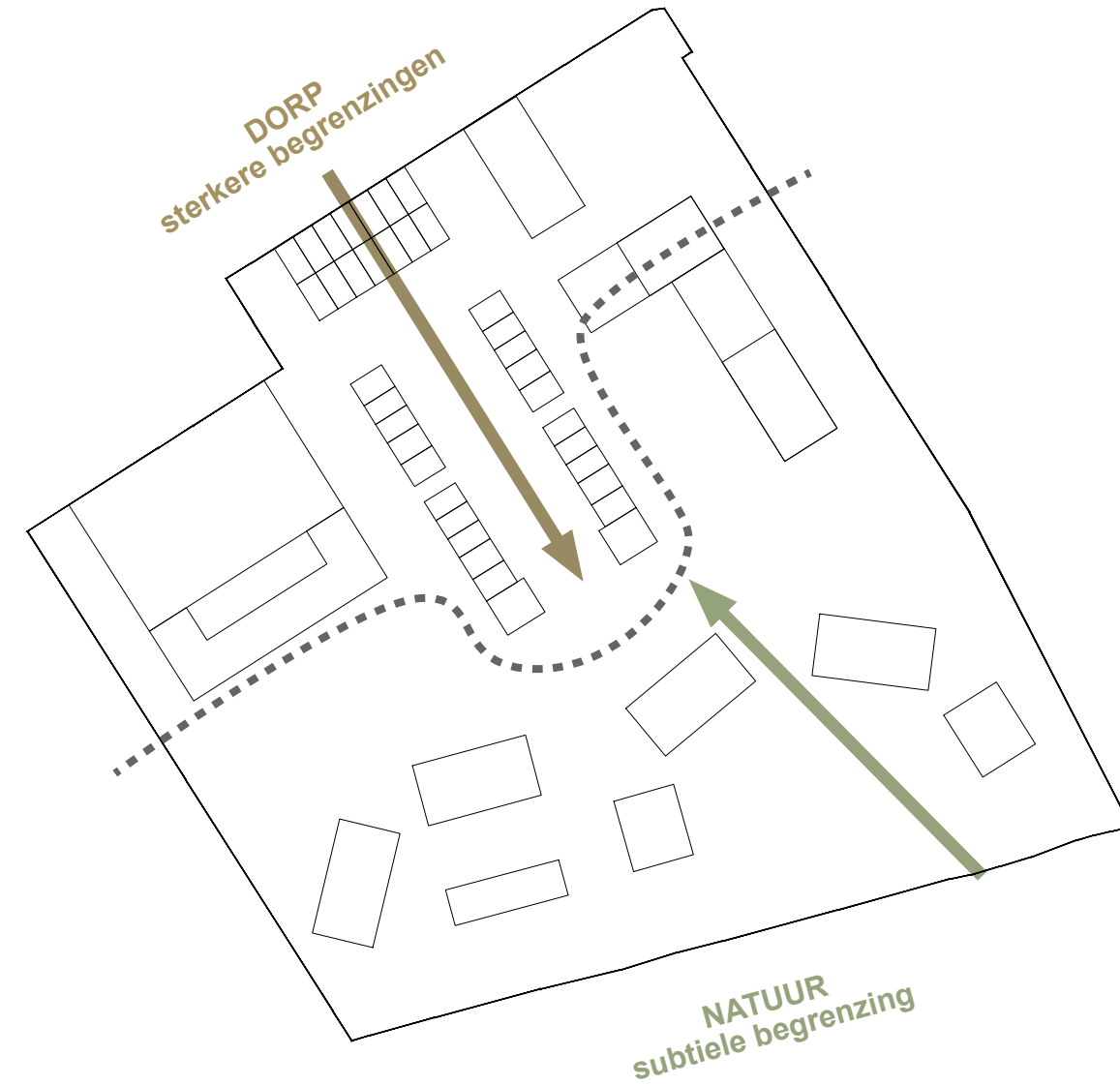
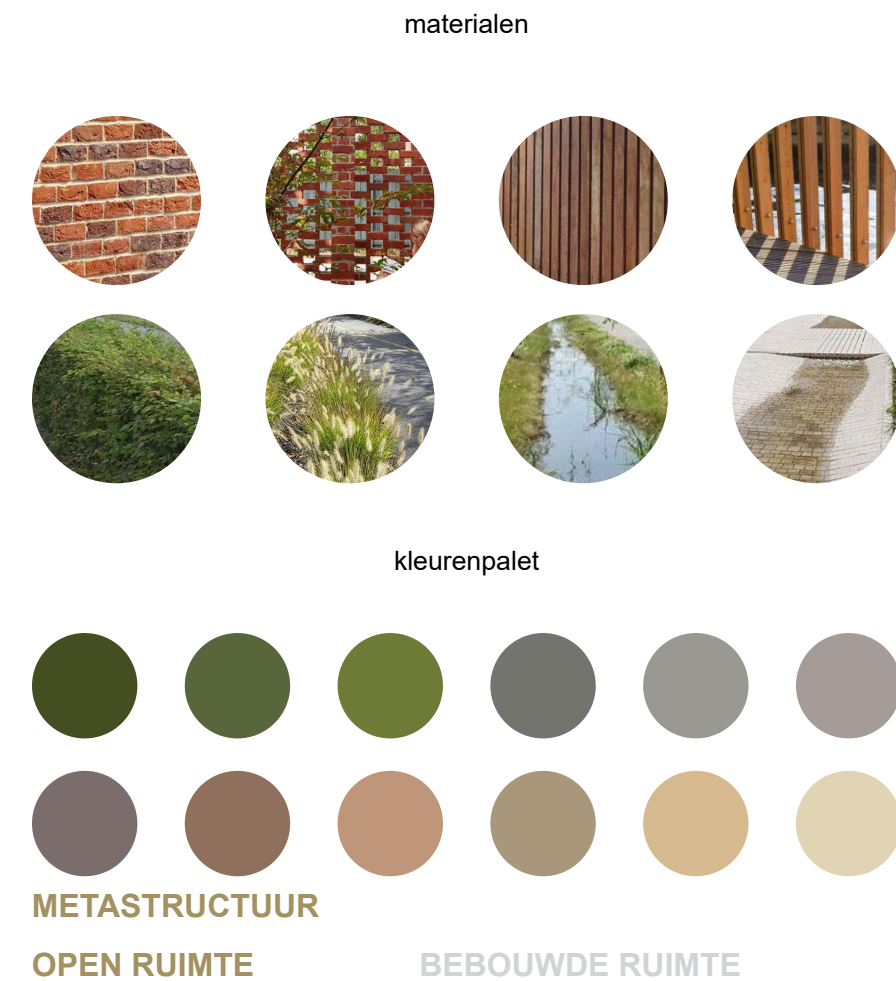
sterkere begrenzingen

- > straten thv stadswoningen en rijwoningen, scheiding tussen private percelen
 - sterkere, duidelijke overgangen
 - bakstenen muren (of houten wanden)
 - (winter)groene hagen
 - waterelementen als grens
- > dorpsplein
 - door de gebouwen en de bestaande muur

NATUUR

subtiële begrenzing

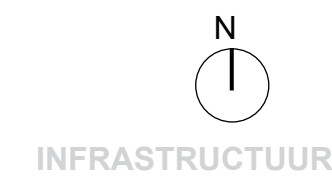
- > appartementsgebouwen
- alleen subtiële overgangstools
- hagen, grassen, struiken, terreinverschillen
- water elementen als grens



STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



2.1 ONTWERPPARAMETERS

OPEN RUIMTE - OVERGANGSTOOLS

Deze tools dienen om overgangen te maken tussen ruimtes van verschillende hiërarchie.

Ze vertegenwoordigen gradiënten van dorp naar natuur, van globaal naar lokaal.

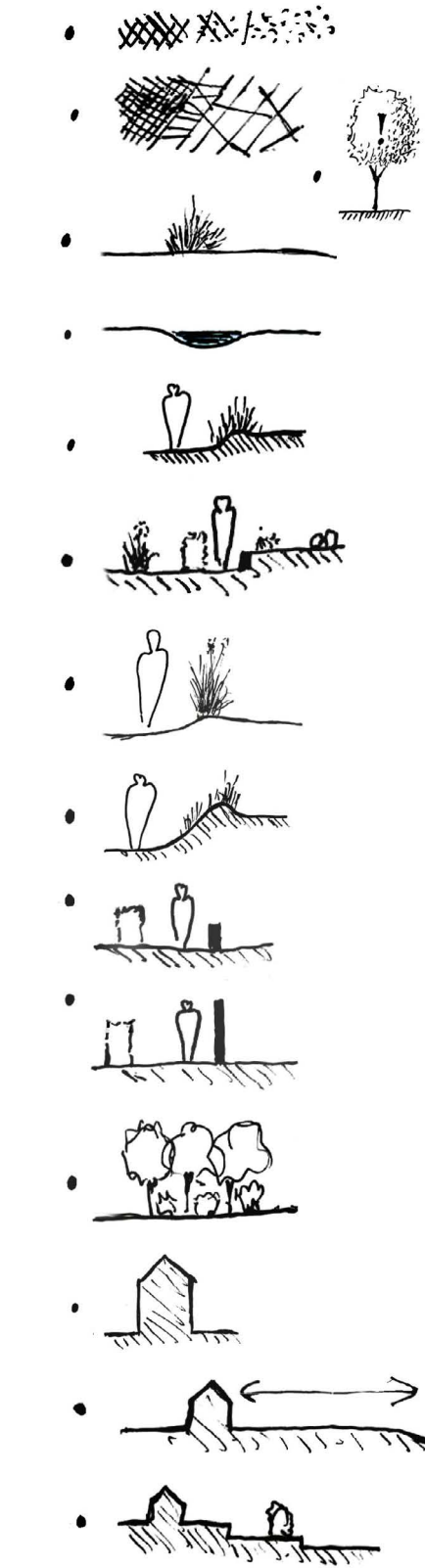
De kracht van de overgang, van subtiel naar sterk, correspondeert met de noodzaak om ruimtes te scheiden of privacy te garanderen.

METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

SUBTIEL



STERK

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

- verandering van materialen
- 'belangrijke' bomen
- lage vegetatie
- waterelementen
- lage terreinverschillen met vegetatie
- lage muren
- hoog gras
- middelhoge terreinverschillen met vegetatie
- lage-middelhoge muren of hagen
- middelhoge-hoge muren of hagen
- dichte vegetatie
- gebouwen
- afstand
- sequentie door combinatie

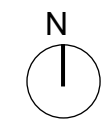
INFRASTRUCTUUR

2.1 ONTWERPPARAMETERS

OPEN RUIMTE - BEPLANTING

Bepanting op de site weerspiegelt de hiërarchie en de locatie van de open ruimtes - van het meest lokale tuinachtige karakter tot het georganiseerde groen op de pleinen.

- > **straat 1B**
 - bestaande bomenrij, infiltratiezone met vegetatie (Alnus glutinosa 'Imperialis', Salix aurita,...)
- > **parkeerstraat**
 - geen bomenrij, tuinachtige compositie van vegetatie (bv. Tilia platyphyllos, Tilia cordata, Acer campestre, Viburnum opulus,...)
- > **andere straten**
 - een of twee bomenrijen, infiltratiezone met vegetatie (bv. Tilia cordata, Pyrus calleryana 'Chanticleer', Sorbus aucuparia)
- ▭ > **dorpsplein**
 - ontworpen compositie van bomen en vegetatie (bv. Ulmus minor 'Cloud Corky', Quercus cerris, Acer campestre 'Red Shine', ...)
- ▭ > **sport-recreatie as, pocketparken thv app.**
 - natuurlijke compositie van bomen en vegetatie (bv. Acer campestre, Alnus glutinosa, Crataegus laevigata, Castanea sativa, Viburnum opulus,...)
- ▭ > **pocketparken thv huizen**
 - tuinachtige compositie van bomen en vegetatie - gras (bv. Cornus mas, Crataegus monogyna, Prunus padus, Corylus avellana, Cornus mas,...)
- ▭ > **natuurzone**
 - natuurlijke compositie van bomen en vegetatie - wetlands, gras (bv. Salix aurita, Salix alba 'Chermisina', Alnus glutinosa, Sambucus nigra)
- ▭ > **voortuinen**
 - tuinachtige compositie van vegetatie achter de infiltratiezone - gras, struiken (Crataegus monogyna, Cornus mas, ...)
- ▭ > **groene gordel**
 - natuurlijke compositie met wetlands, doorzichtige boomgrens, middelhoge en hoge bomen (bv. Salix alba 'Chermisina', Alnus glutinosa, Alnus glutinosa 'Imperialis', Populus nigra,...)



METASTRUCTUUR
OPEN RUIMTE BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR
OPEN RUIMTE BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

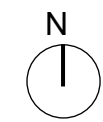
2.1 ONTWERPPARAMETERS

OPEN RUIMTE - HOOGTEKAART

Het reliëf en het bijhorende hoogteconcept wordt bepaald door het aspect water. Het terrein helt van het niveau van ca. 15,7m aan de Parklaan af naar het niveau van ca. 13,5m langs de Molenbeek. Op dit laagste punt voorzien we een systeem van infiltratiezones, die de site binnenkomen als een cascade van poelen - de natuurzone.

De hellingen binnen de site tussen de Parklaan en de sport-recreatie as zijn meestal onherkenbaar. Alleen de toegangsreef langsheen het dorpsplein loopt in een kleinere helling van ca. +15,8m tot +15,0m. Meer naar het zuiden toe loopt deze quasi horizontaal. Dit hoogteverschil dient weerspiegeld te worden in het pleinontwerp.

Finale hoogteniveau van de appartementsgebouwen - natuur en omliggende natuur te bepalen door de honderdjarige overstromingsstand!



METASTRUCTUUR
OPEN RUIMTE BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR
OPEN RUIMTE BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

2.2 STRATEN

2.2.1a STRAAT 1A

rol

- straat voor lokaal bestemmingsverkeer - autozone

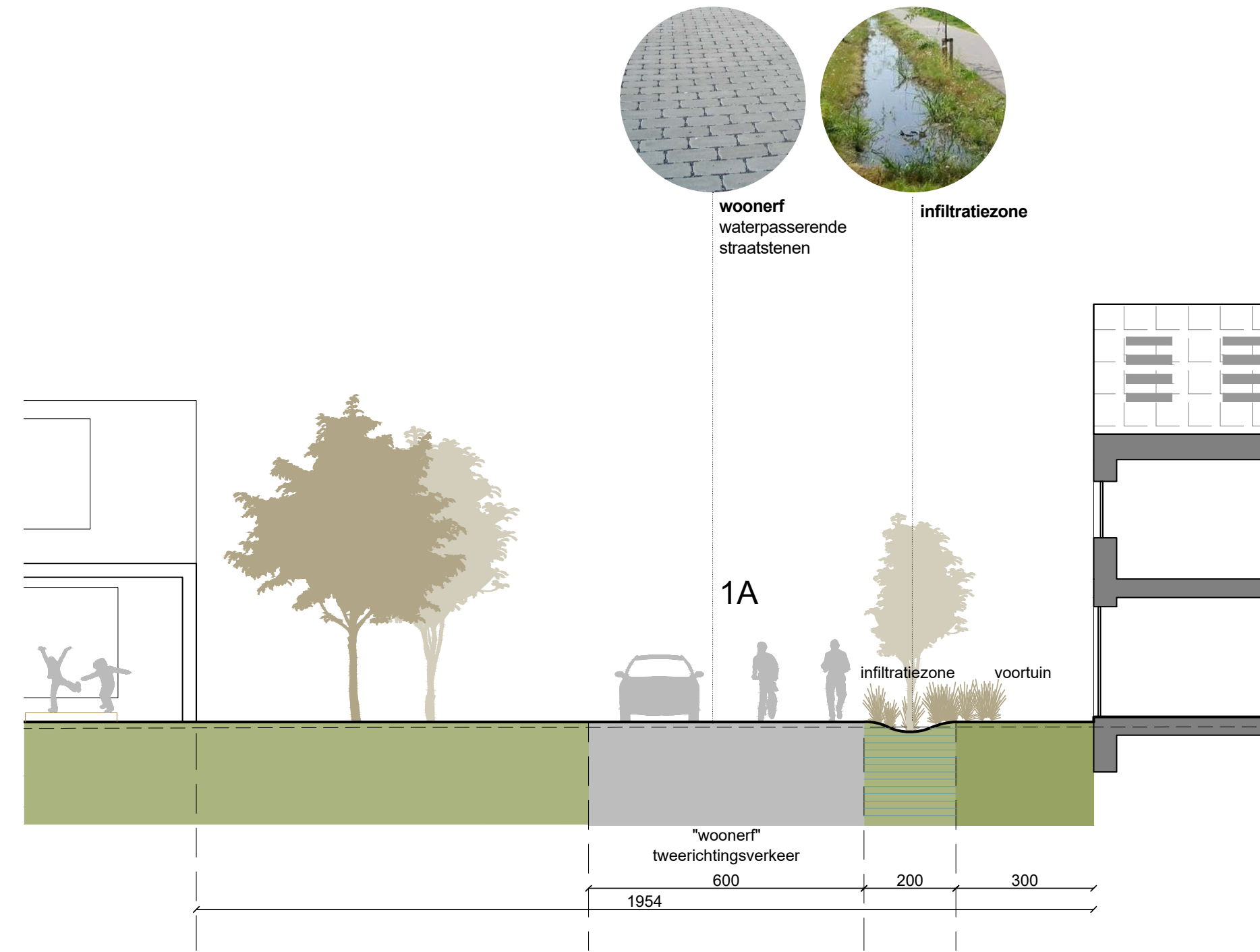
karakter

- lokale bestemmingsgerelateerde tweerichtingsstraat
- woonerfprincipe met doorlopend materiaalgebruik voor rijbaan en voetpad

RICHTLIJNEN in

- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2

principesnede - zoom



0 2,5 5m
METASTRUCTUUR
OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

2.2 STRATEN

2.2.1b STRAAT 1B

rol

- straat voor lokaal bestemmingsverkeer - autozone

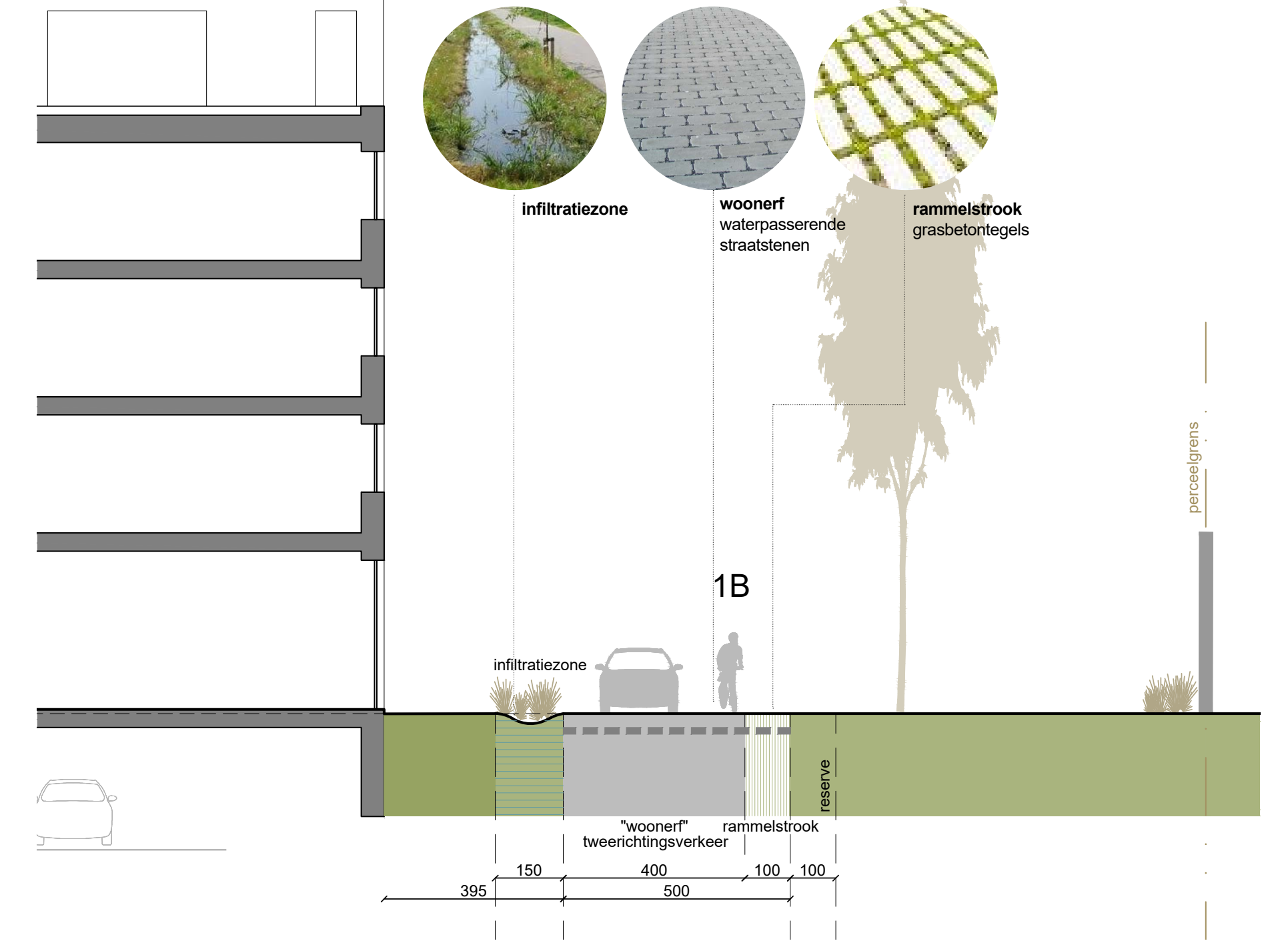
karakter

- lokale bestemmingsgerelateerde tweerichtingsstraat
- woonerfprincipe met doorlopend materiaalgebruik voor rijbaan en voetpad

RICHTLIJNEN in

- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2

principesnede - zoom



0 2,5 5m
METASTRUCTUUR
OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

2.2 STRATEN

2.2.2a STRAAT 2A

rol

- hoofdroute voor voetgangers en fietsers
- toegang naar sportaccommodatie en Paddenbroek

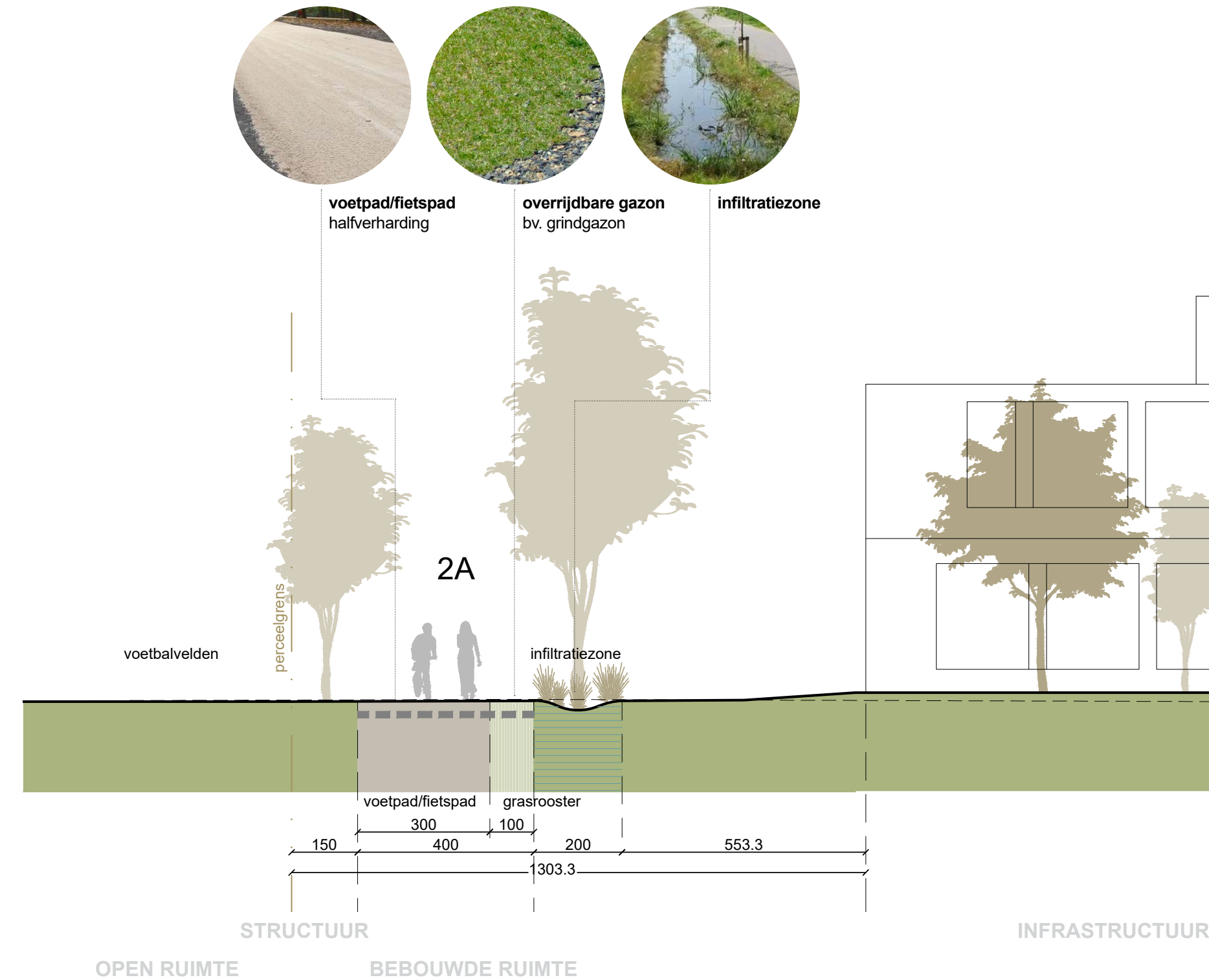
karakter

- fietspad en voetpad in meer waterdoorlatende materialen
- verbreding voor toegankelijkheid van hulpdiensten bij calamiteiten

RICHTLIJNEN in

- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2

principesnede - zoom



2.2 STRATEN

2.2.2b STRAAT 2B

rol

- route voor voetgangers en fietsers
- toegang voor de residentiële buurt

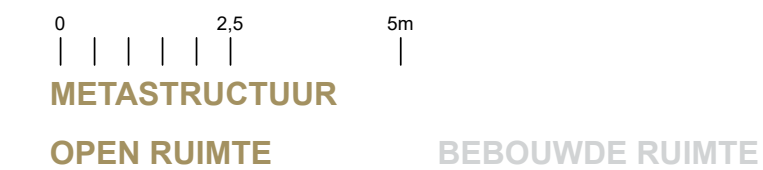
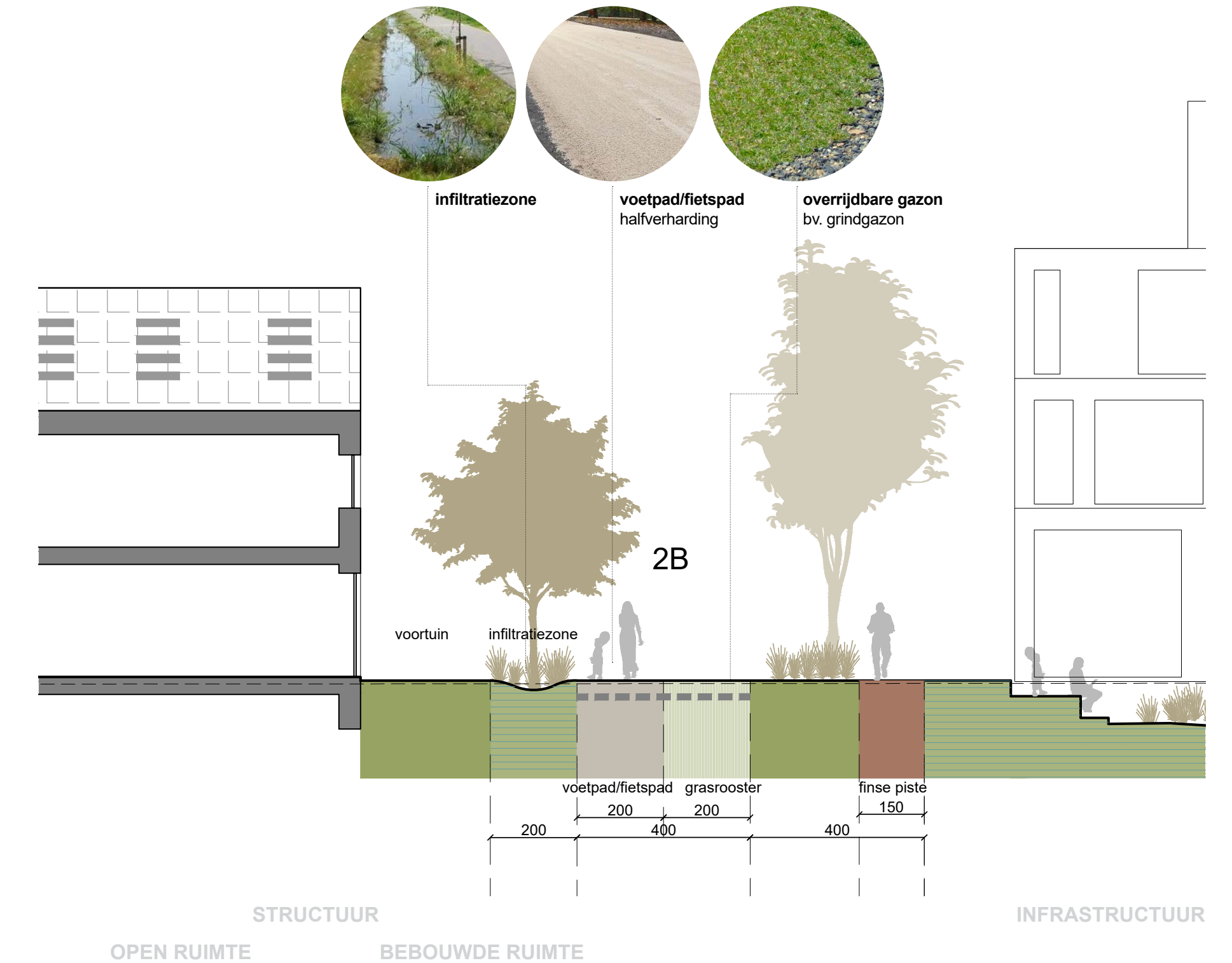
karakter

- fietspad en voetpad in meer waterdoorlatende materialen
- verbreding voor toegankelijkheid van hulpdiensten bij calamiteiten

RICHTLIJNEN in

- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2

principesnede - zoom



2.2 STRATEN

2.2.3 PARKEERSTRAAT

rol

- toegang voor bestemmingsverkeer (auto, fiets, voetganger) gelinkt aan rijwoningen aan beide zijden: parkeerplaatsen, fietsenstalling, gedeeld pocketpark

karakter

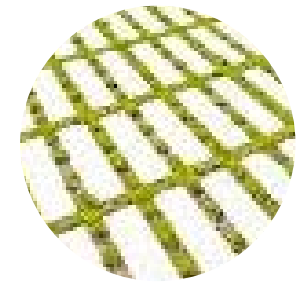
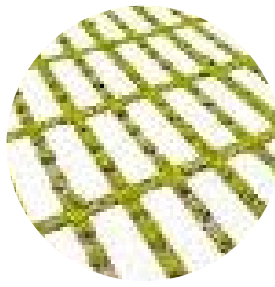
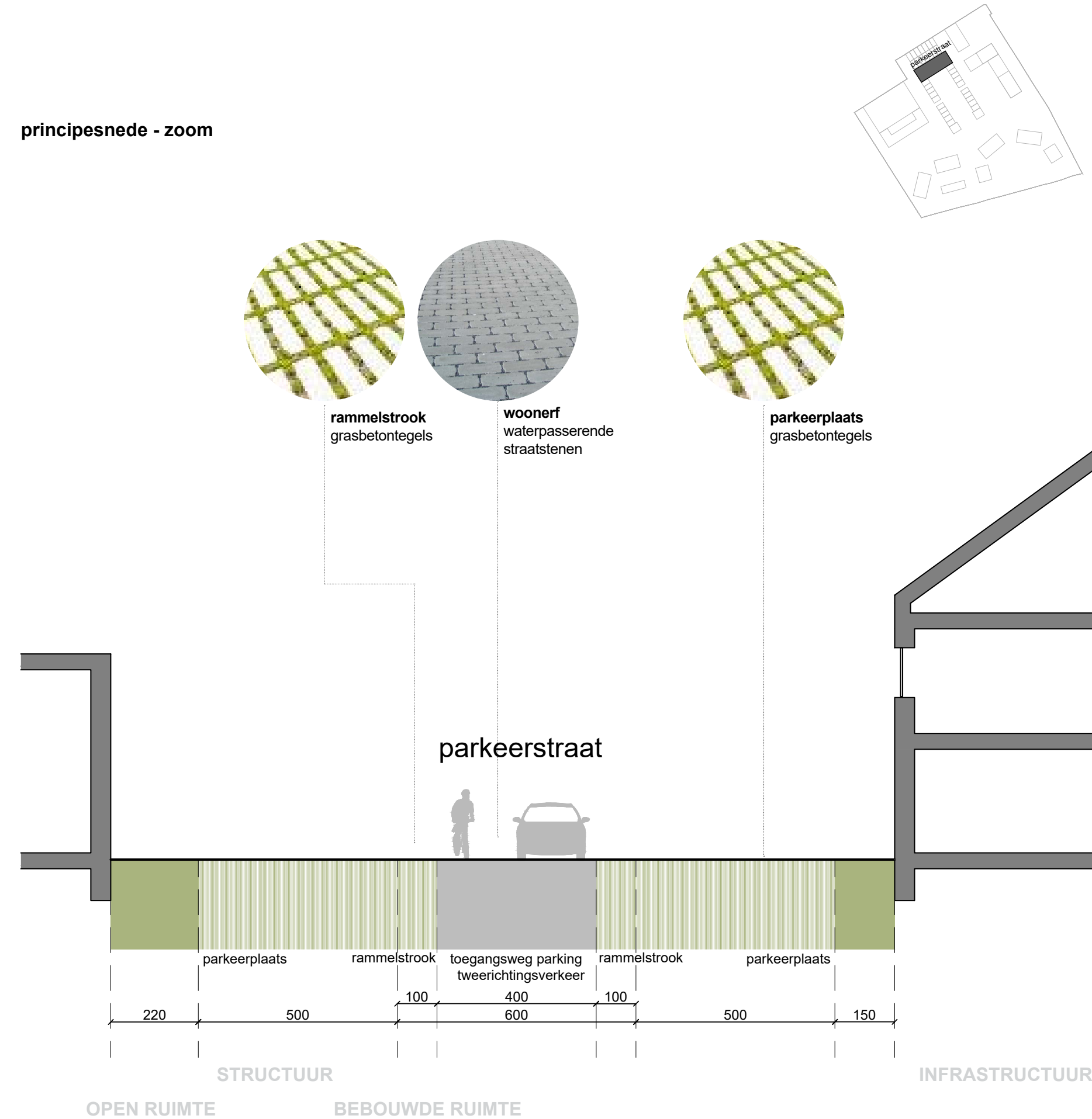
- woonerfprincipe met doorlopend materiaalgebruik voor rijbaan en voetpad in waterpasserende en waterdoorlatende materialen

RICHTLIJNEN in

- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2

0 2,5 5m
METASTRUCTUUR
 OPEN RUIMTE BEBOUWDE RUIMTE

principesnede - zoom



rammelstrook
grasbetontegels

woonerf
waterpasserende
straatstenen

parkeerplaats
grasbetontegels

parkeerstraat

parkeerplaats

rammelstrook

toegangsweg parking
tweerichtingsverkeer

rammelstrook

parkeerplaats

220

500

100

400

600

100

500

150

STRUCTUUR

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

2.3 PUBLIEKE RUIIMTES

2.3.1 DORPSPLEIN

rol

- centrumplein van de site voor de hele dorpsgemeenschap
- focus op ontmoeting en buurtondersteunende activiteiten

karakter

- representatieve open ruimte
- voornamelijk mineraal ontworpen
- hoogteverschil integrerend
- ontworpen compositie van bomen en vegetatie, beperkte waterelementen
- mogelijke integratie van specifiek stadsmeubilair, verlichting en kunst

RICHTLIJNEN in

- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2

METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

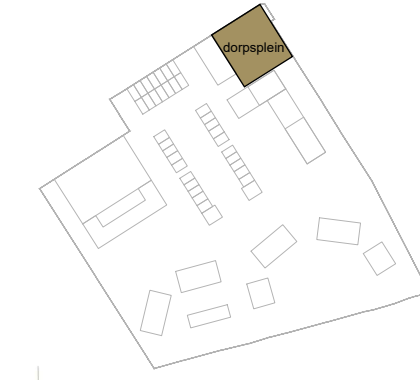
plein met schouw



plein met schouw



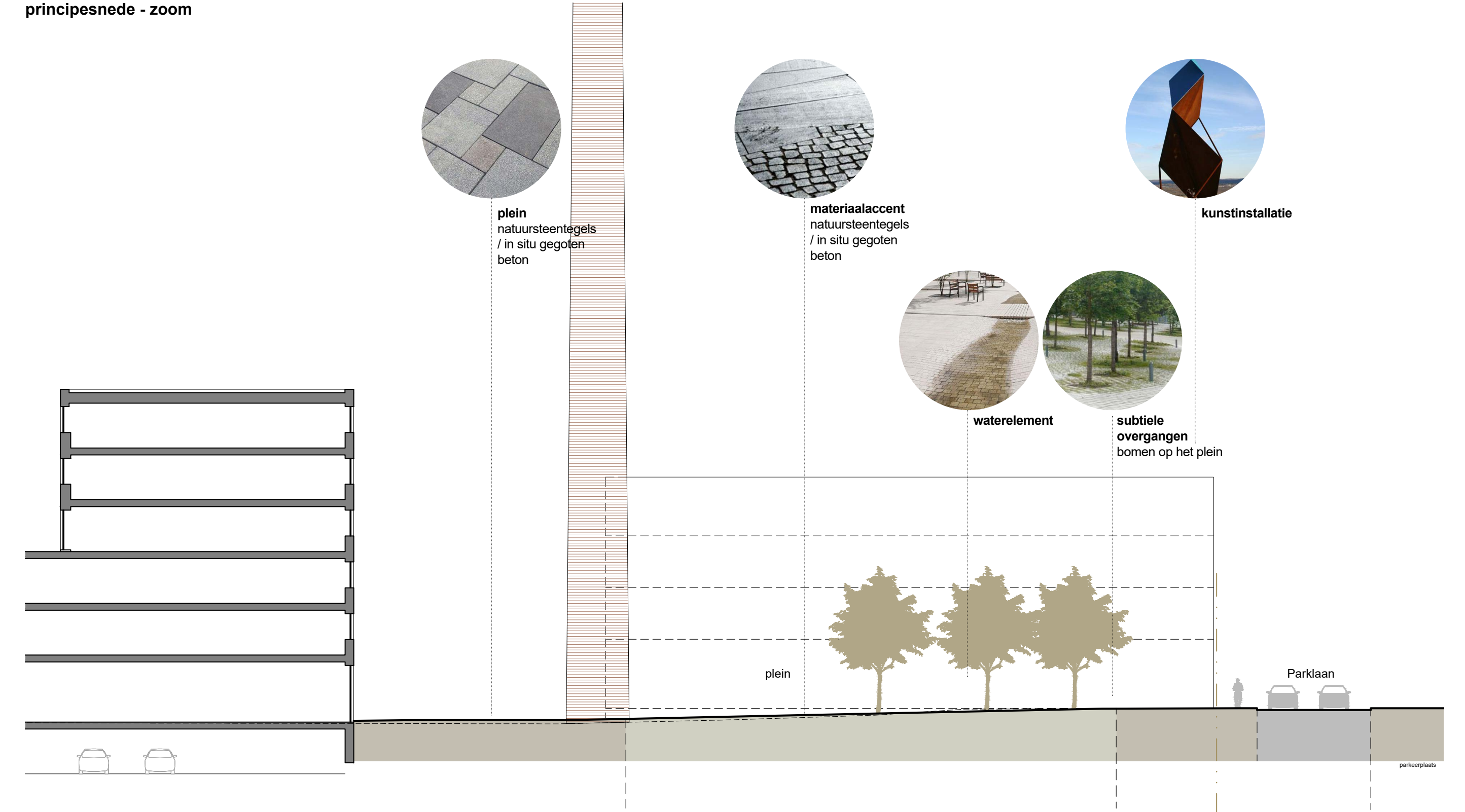
INFRASTRUCTUUR



2.3 PUBLIEKE RUIIMTES

2.3.1 DORPSPLEIN

principesnede - zoom



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

2.3 PUBLIEKE RUIMTES

2.3.2 SPORT-RECREATIE AS

rol

- sport-recreatie as
- focus op ontmoeting en sport-recreatieve activiteiten

karakter

- recreatieve open ruimte met sportaccommodatie en spelelementen
- voornamelijk groen ontworpen
- natuurlijke compositie van bomen, vegetatie en infiltratiezones
- mogelijk specifiek stadsmeubilair, verlichting en kunst

RICHTLIJNEN in

- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2

METASTRUCTUUR

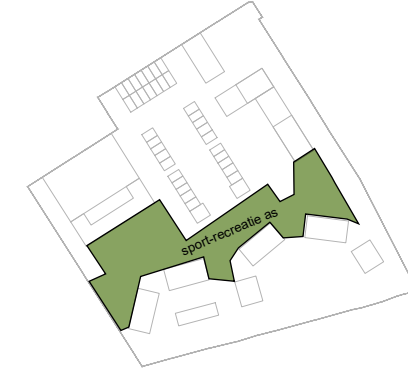
OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

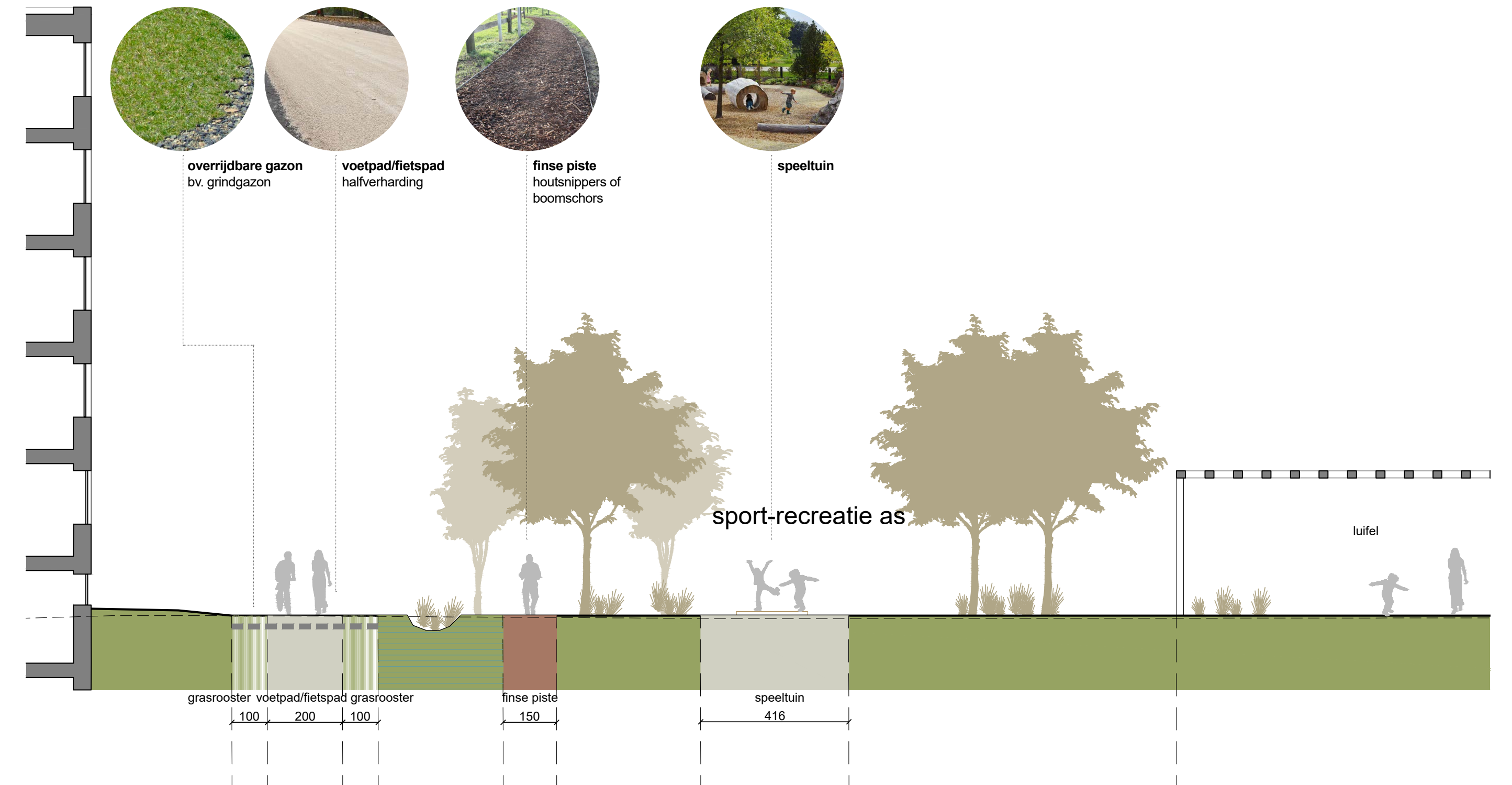


INFRASTRUCTUUR

2.3 PUBLIEKE RUIMTES

2.3.2 SPORT-RECREATIE AS

principesnede - zoom



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

2.3 PUBLIEKE RUIMTES

2.3.3 NATUURZONE

rol

- natuurzone met educatieve poelen
- beperkte toegang ten voordele van de natuurwaarde

karakter

- natuurlijke, landschappelijke open ruimte
- belangrijk deel van het groenblauw netwerk
- extra aandacht voor ruimte voor water en biodiversiteit
- compositie van poelen en infiltratiezones met vegetatie en af en toe bomen

RICHTLIJNEN in

- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2

METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



poelen



natuurlijke sfeer



educatieve poelen

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



poelen

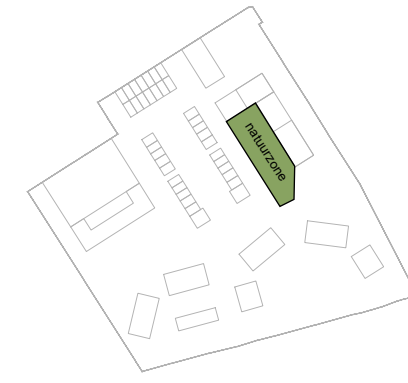


oever thv appartementsgebouw



oever thv appartementsgebouw

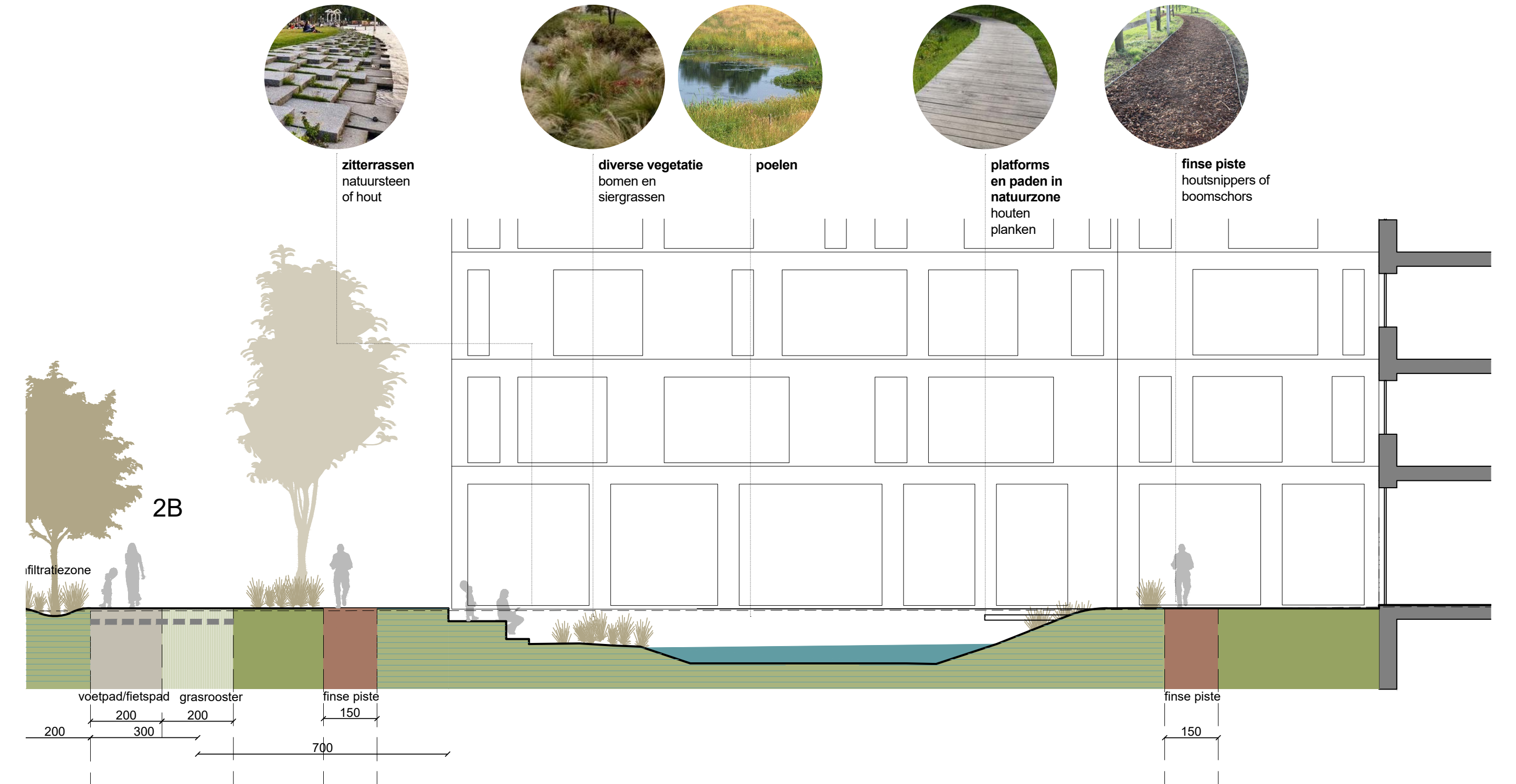
INFRASTRUCTUUR



2.3 PUBLIEKE RUIMTES

2.3.3 NATUURZONE

principesnede - zoom



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

2.3 PUBLIEKE RUIMTES

2.3.4 GROENE GORDEL

rol

- groene bufferzone met diverse vegetatie langs Molenbeek + achterliggende groen-blauwe publieke ruimte met activiteiten
- erfdiensbaarheidsstrook langs Molenbeek

karakter

- natuurlijke, landschappelijke open ruimte
- belangrijke deel van het groen-blauw netwerk
- extra aandacht voor ruimte voor water en biodiversiteit
- compositie van infiltratiezones met kleine ophogingen voor vegetatie en bomen
- recreatieve activiteiten
- meditatieve sfeer

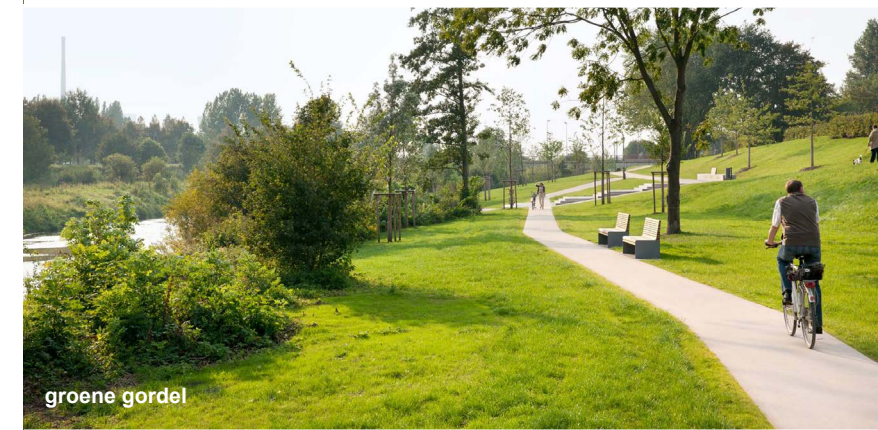
RICHTLIJNEN in

- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2

METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



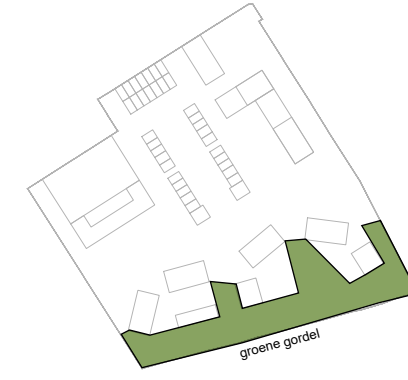
STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



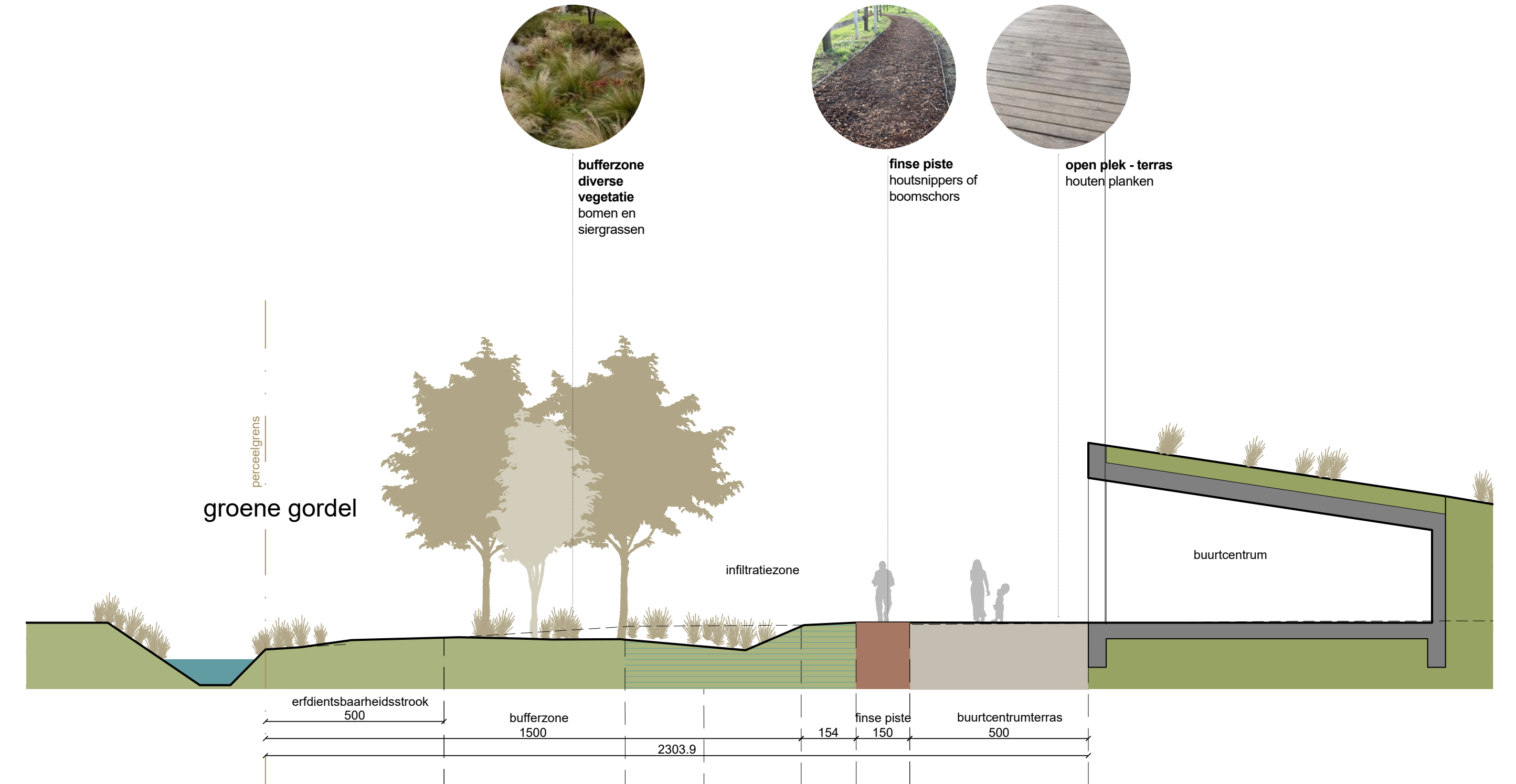
INFRASTRUCTUUR



2.3 PUBLIEKE RUIMTES

2.3.4 GROENE GORDEL

principesnede - zoom



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

2.4 SEMI-PRIVATE RUIMTES

2.4.1 POCKETPARK THV APPARTEMENTSGEBOUWEN

rol

- gedeelde open ruimte voor de appartementen
- toegangsruimte voor de appartementen

karakter

- natuurlijk, coherent met voortuinen
- tuinachtige compositie van minerale en groene oppervlakken met activiteiten voor bewoners

RICHTLIJNEN in

- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2

METASTRUCTUUR

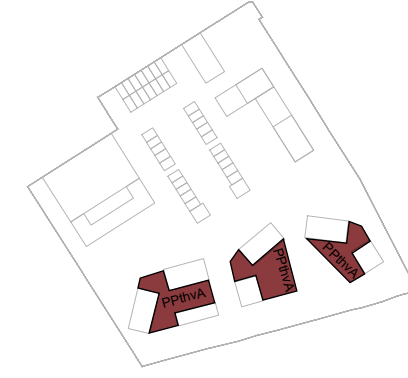
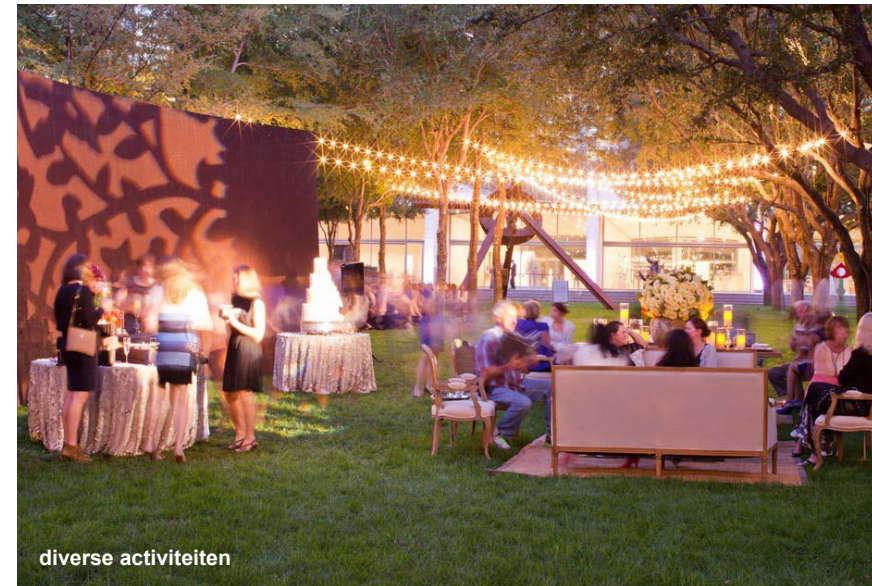
OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



INFRASTRUCTUUR

2.4 SEMI-PRIVATE RUIMTES

2.4.1 POCKETPARK THV APPARTEMENTSGEBOUWEN

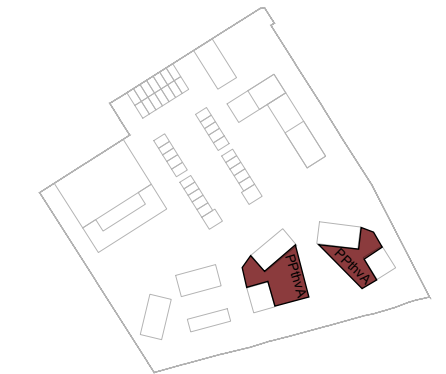
principesnede - zoom



2.4 SEMI-PRIVATE RUIIMTES

2.4.1 POCKETPARK THV APPARTEMENTSGEBOUWEN

principesnede - zoom



2.4 SEMI-PRIVATE RUIMTES

2.4.2 POCKETPARK THV HUIZEN

- rol**
- gedeelde open ruimte voor de rijwoningen
 - toegang voor de rijwoningen aan de tuinzijde

- karakter**
- natuurlijk, coherent met voortuinen
 - tuinachtige compositie van minerale en groene oppervlakken met activiteiten voor bewoners

- RICHTLIJNEN in**
- 3.1 / 3.2 / 3.3 / 4.1 / 4.2

METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

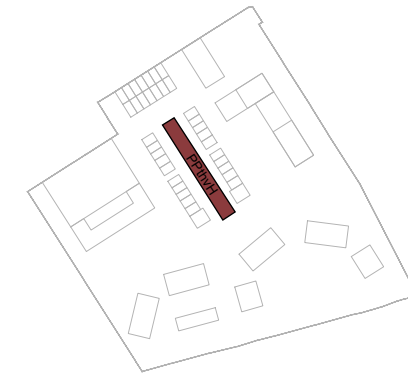
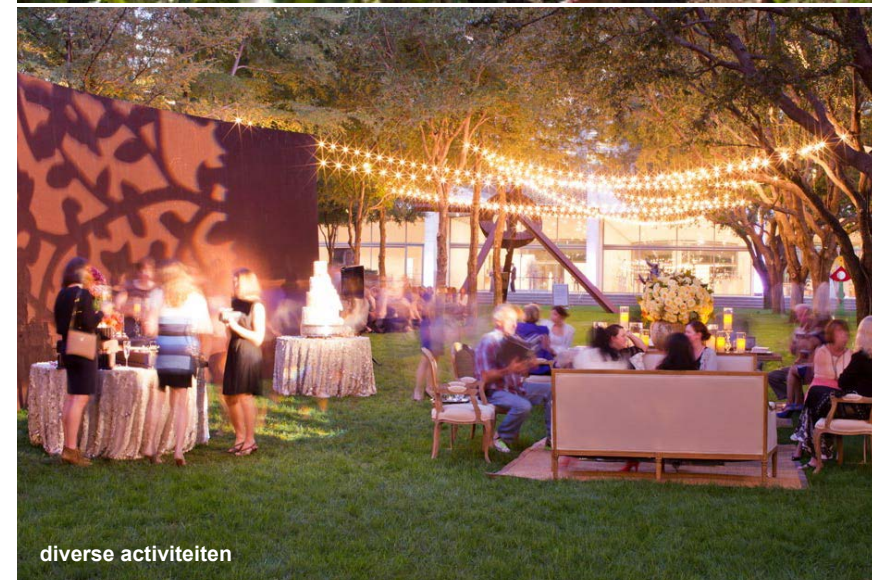
BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

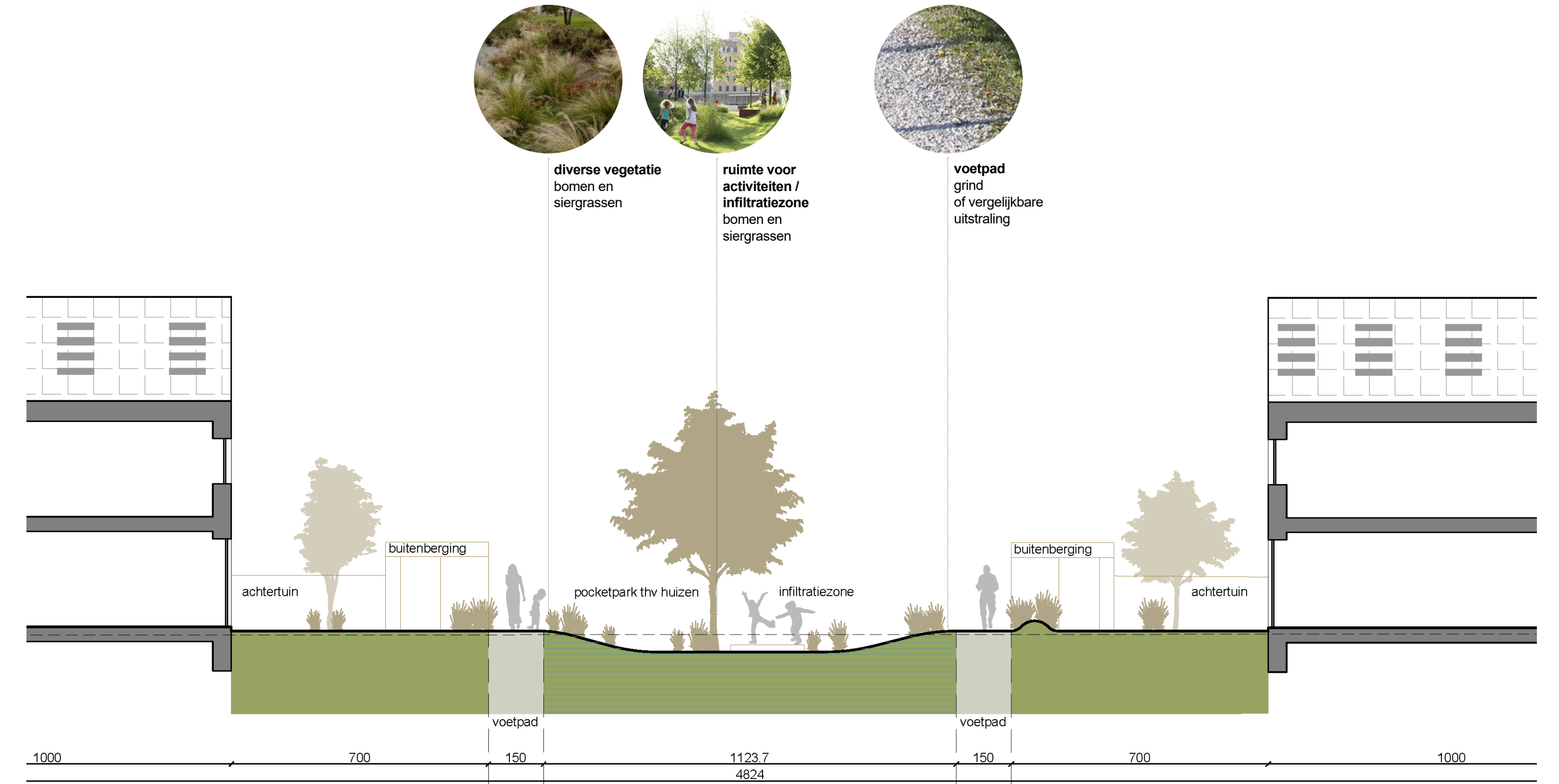
INFRASTRUCTUUR



2.4 SEMI-PRIVATE RUIMTES

2.4.2 POCKETPARK THV HUIZEN

principesnede - zoom



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

2_METASTRUCTUUR
BEBOUWDE RUIMTE

METASTRUCTUUR
OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR
OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

2.5 ONTWERPPARAMETERS

BEBOUWDE RUIMTE - METHODOLOGIE

De methodologie voor bebouwde ruimte werkt op dezelfde manier zoals de open ruimte (zie 2.1).

Om een sterke **identiteit** van de gebouwde ruimte te creëren, hebben we twee kwaliteiten nodig - **samenhang** en **persoonlijkheid**.

De drie basiscomponenten die de vaste structuur bepalen zijn **relatie naar open ruimte**, **gevels** en **daken**. Deze drie componenten creëren de uiterlijke look & feel van de architectuur en hun invloed op de identiteit van de hele site.

Om ook een specifieke persoonlijkheid aan de diverse gebouwen te geven, gebruiken we opnieuw flexibele elementen die voortkomen uit subtiële variaties van de drie basiscomponenten.

De combinatie van de vaste, overkoepelende structuur en de flexibele, gebouwgerelateerde elementen resulteert in een globale architecturale identiteit van de buurt.

twee kwaliteiten, die de algemene identiteit geven - **samenhang** en **persoonlijkheid**, bestaan hier uit **relatie naar open ruimte**, **gevels** en **daken**. Deze drie componenten creëren de uiterlijke look & feel van de architectuur en hun invloed op de identiteit van de hele site.

Ook hier werken we met een **vaste structuur** van de componenten en een **flexibele invulling van de elementen**, die persoonlijkheid van verschillende gebouwen op een subtiële manier garanderen.

De verschillende bouwgroepen werden in een matrix van twee gradiënten geplaatst: impact (*globaal - lokaal*) en positie (*dorp - natuur*). In deze matrix beschrijven we het karakter voor een specifieke combinatie, dat verder in detail per bouwgroep wordt toegelicht.

METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

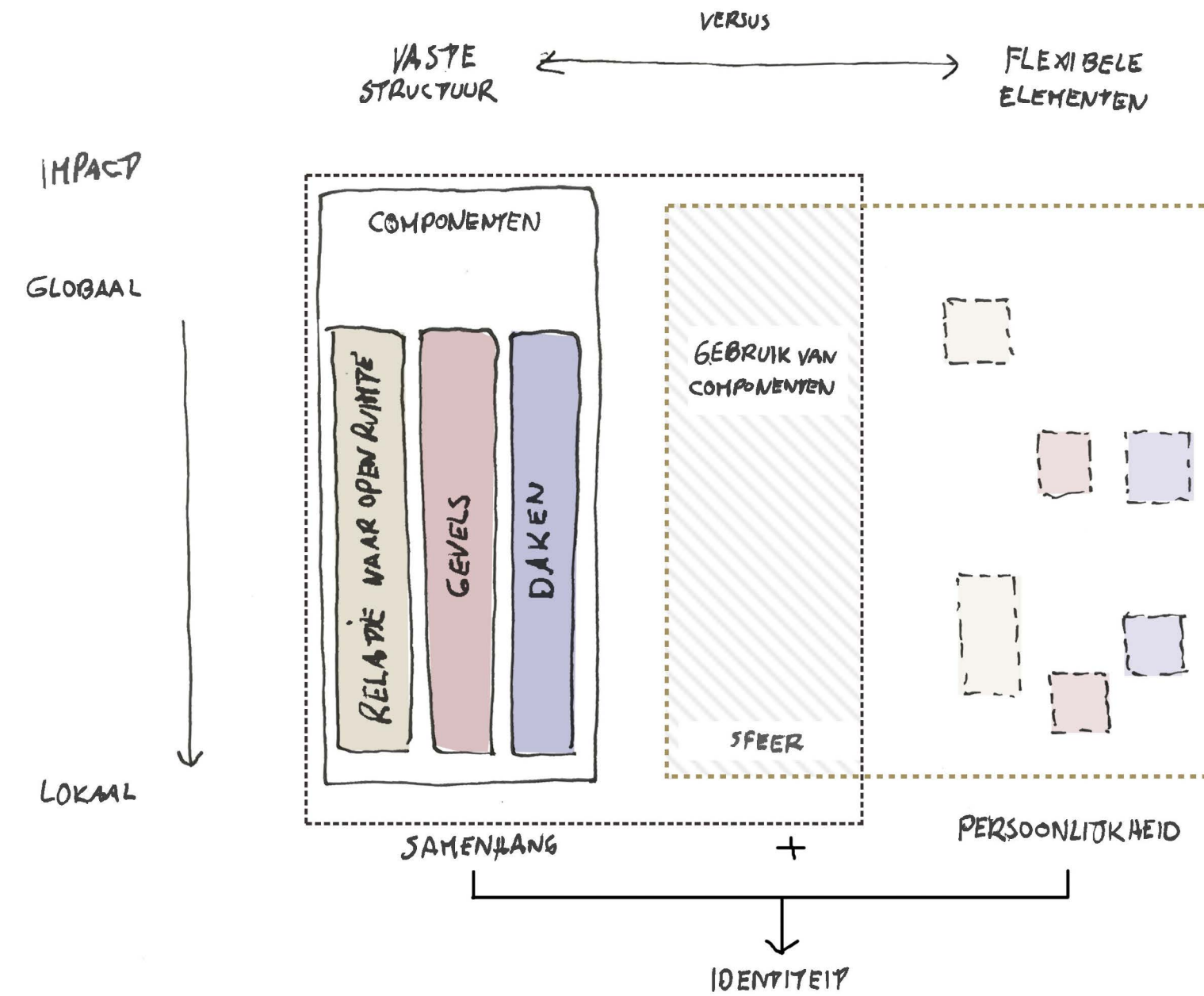
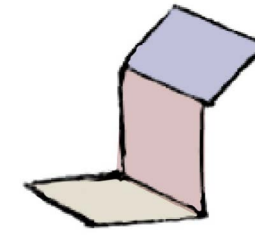
BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR



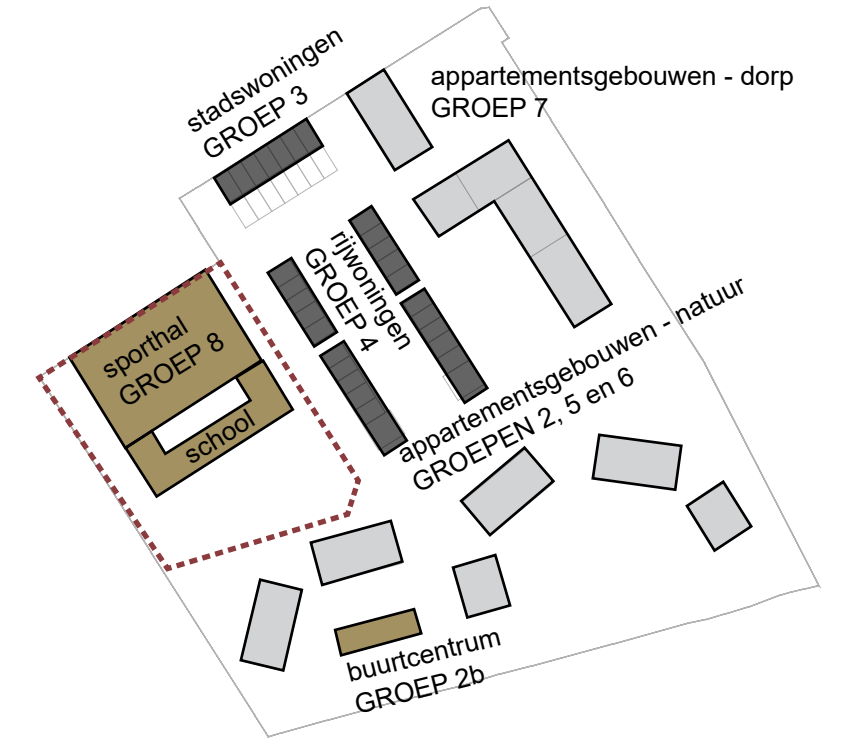
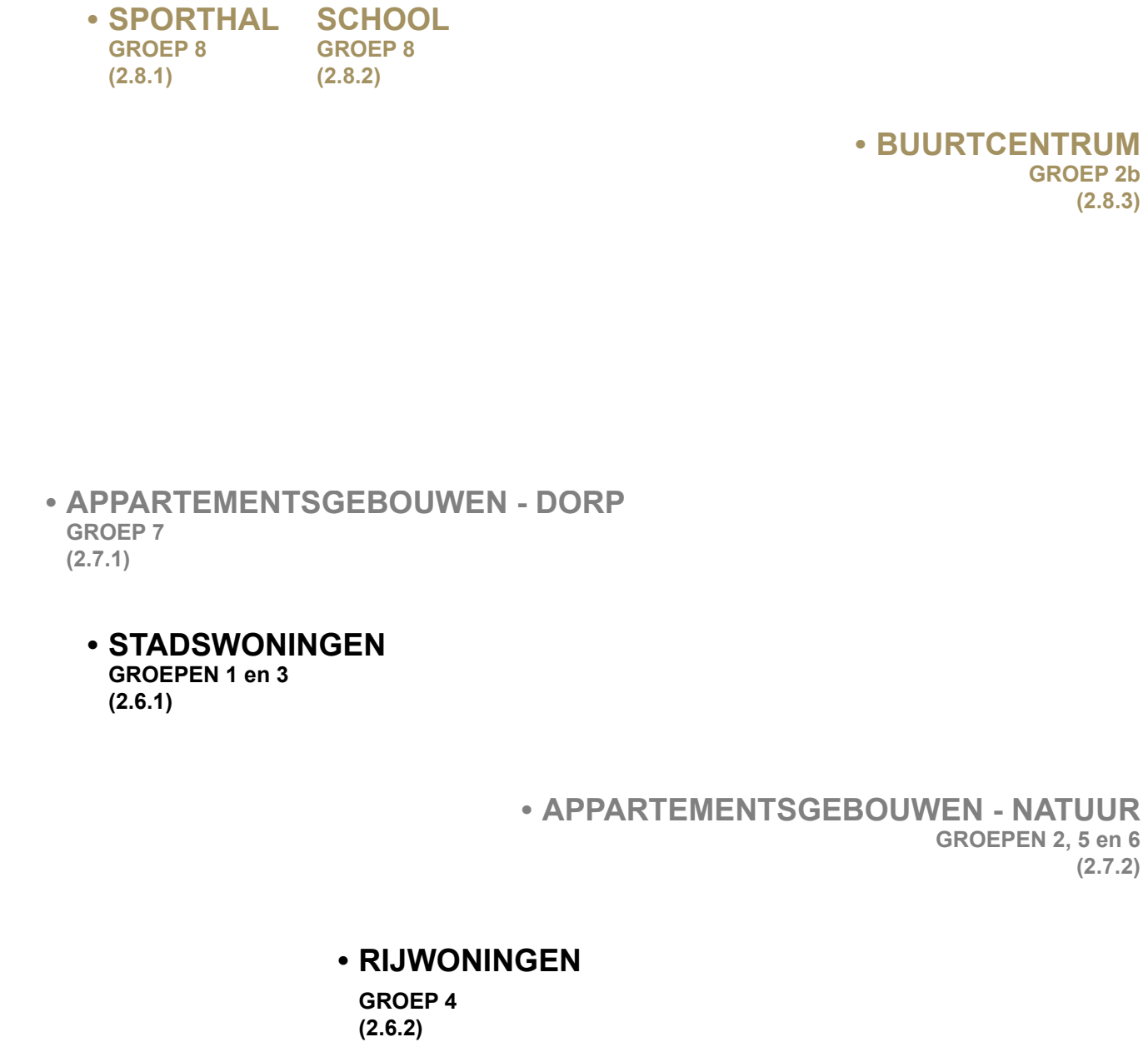
2.5 ONTWERPPARAMETERS

BEBOUWDE RUIMTE - GRADIËNTEN - BEBOUWDE RUIMTE

GLOBAAL

LOKAAL

DORP ← positie → NATUUR



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

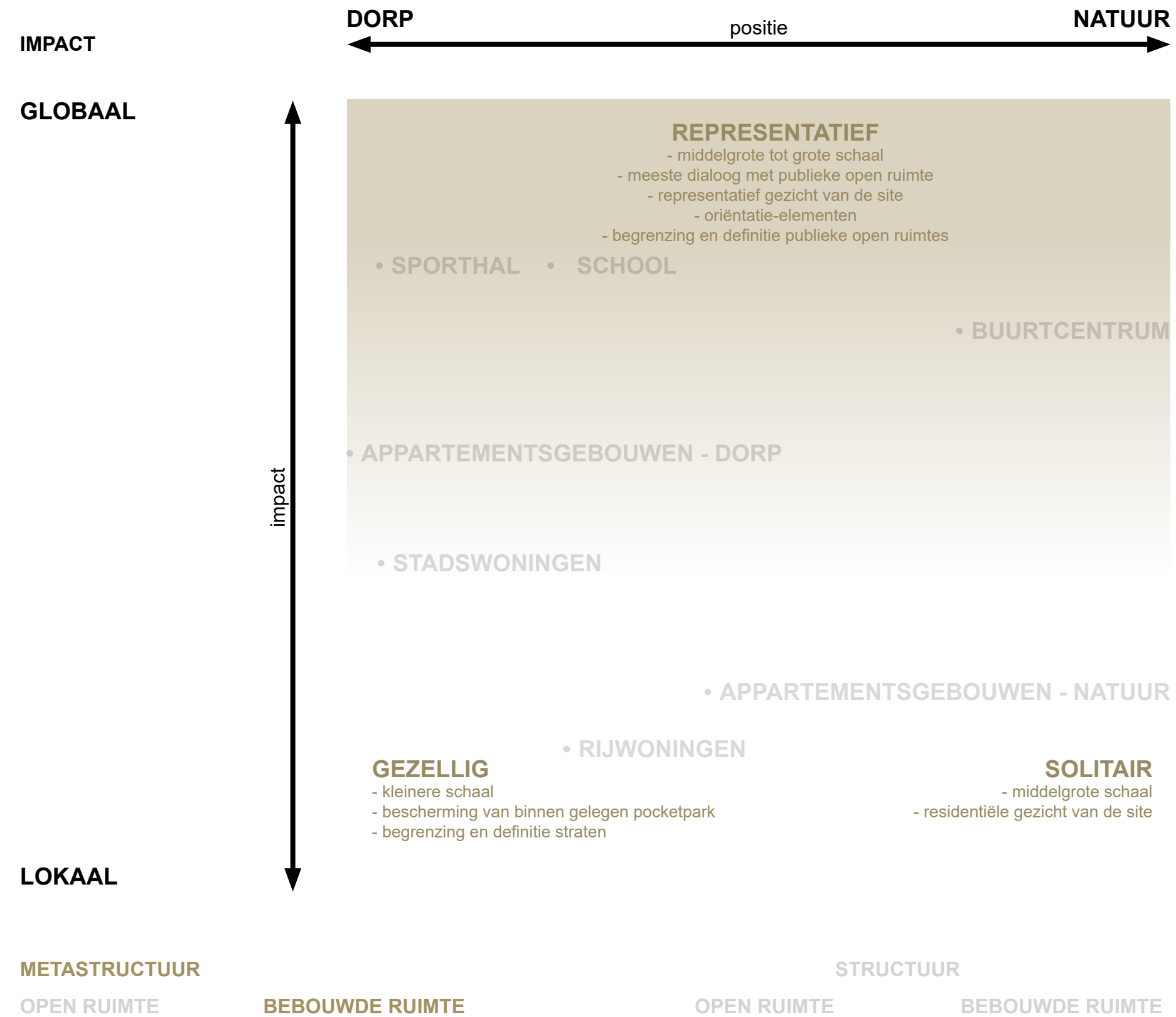
OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

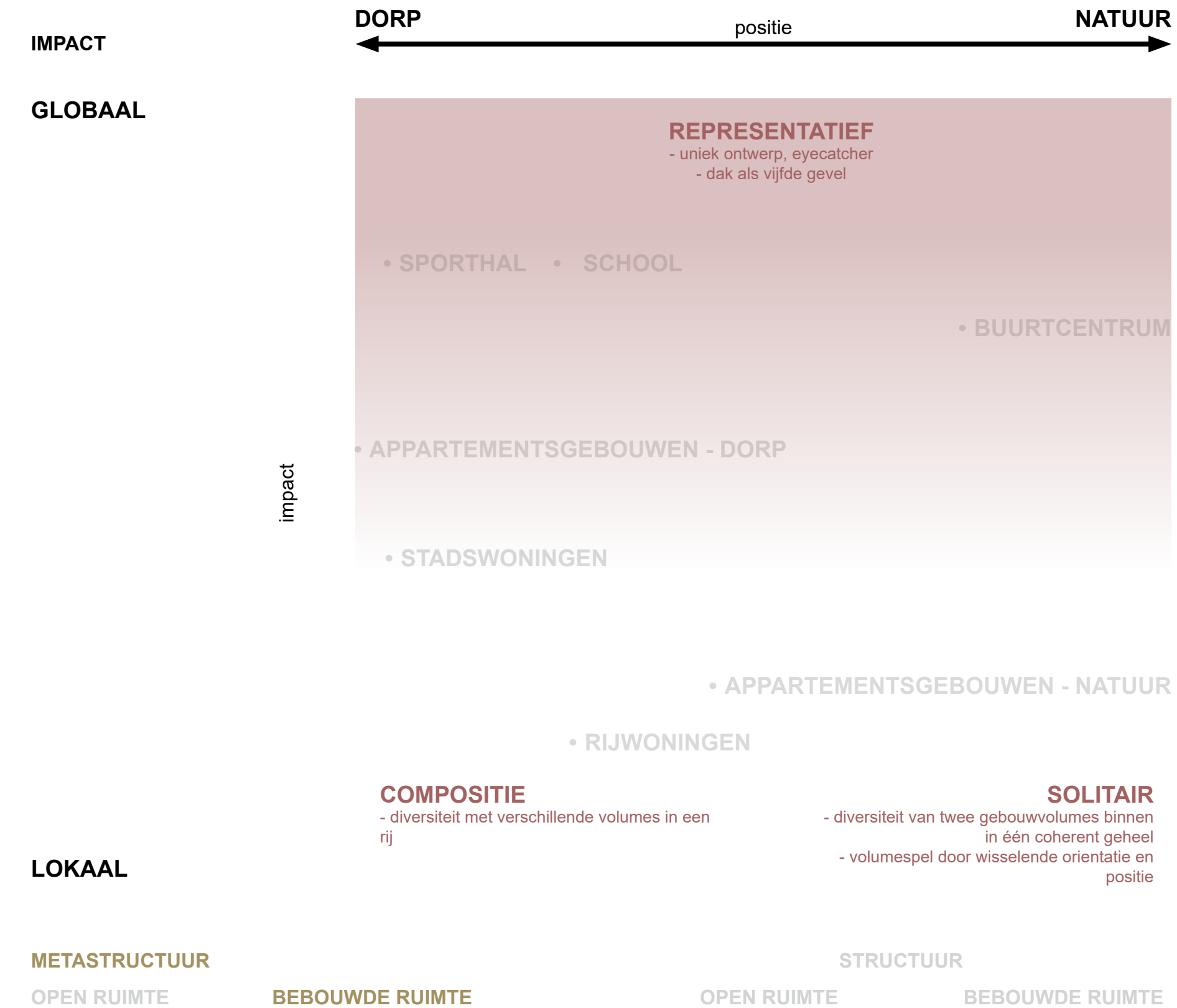
2.5 ONTWERPPARAMETERS

BEBOUWDE RUIMTE - GRADIËNT - RELATIE NAAR OPEN RUIMTE



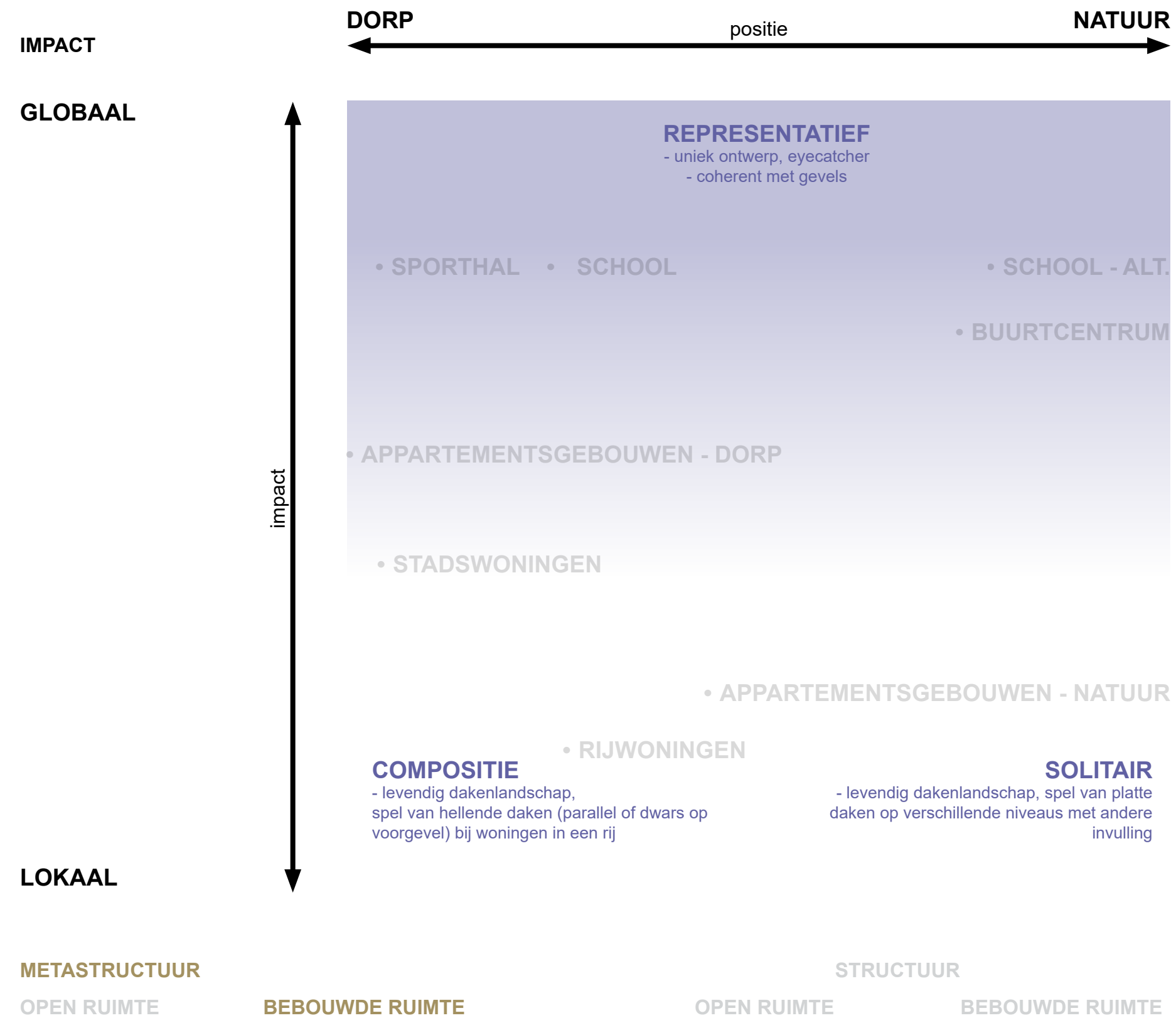
2.5 ONTWERPPARAMETERS

BEBOUWDE RUIMTE - GRADIËNT - GEVELS



2.5 ONTWERPPARAMETERS

BEBOUWDE RUIMTE - GRADIËNT - DAKEN



2.5 ONTWERPPARAMETERS

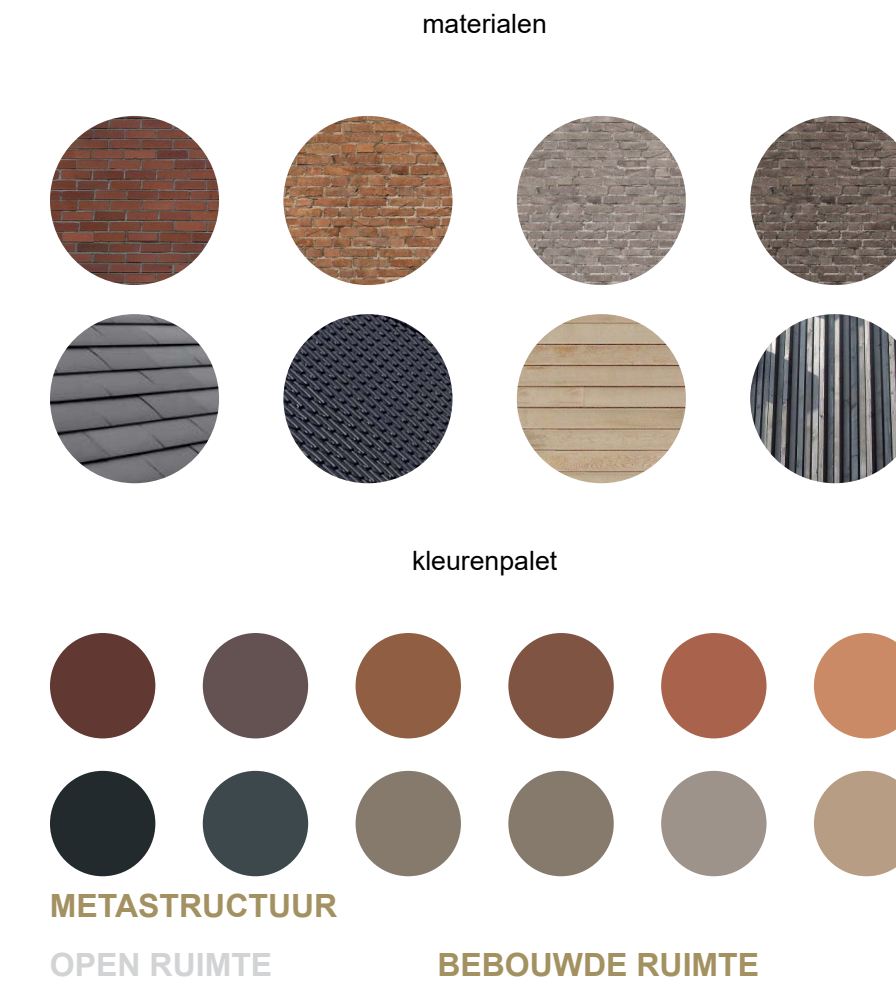
BEBOUWDE RUIMTE - BASISMATERIALITEIT

- bakstenen**
- > appartementsgebouwen - 'dorp'-zijde
 - > stadswoningen
 - > rijwoningen
 - mix van aardetinten

- hout**
of subtiele metalen elementen
- > appartementsgebouwen - 'natuur'-zijde

- specifieke materialen**
afhankelijk van het architectonisch ontwerp
- > sporthal
 - > school
 - > buurtcentrum

Deze categorieën dienen als basismaterialen die voor de hele groep moeten worden gebruikt. Subtiele variatie van tinten in de groep is mogelijk.

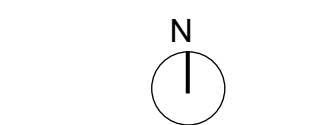
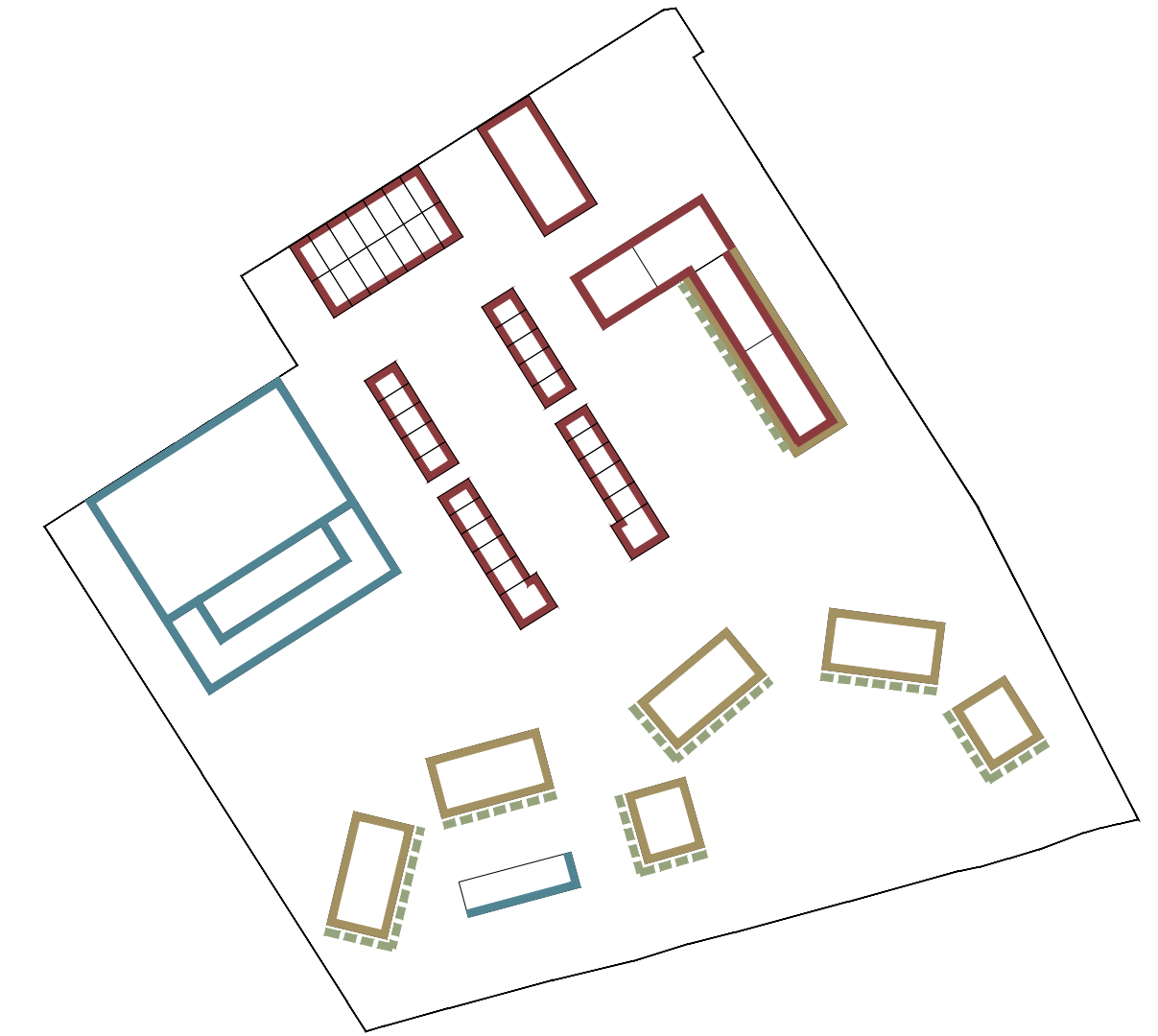


- LEGENDE**
- basismateriaal - baksteen
 - basismateriaal - hout
 - basismateriaal - specifiek
 - groene gevels

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



INFRASTRUCTUUR

2.5 ONTWERPPARAMETERS

BEBOUWDE RUIMTE - ORIËNTATIE

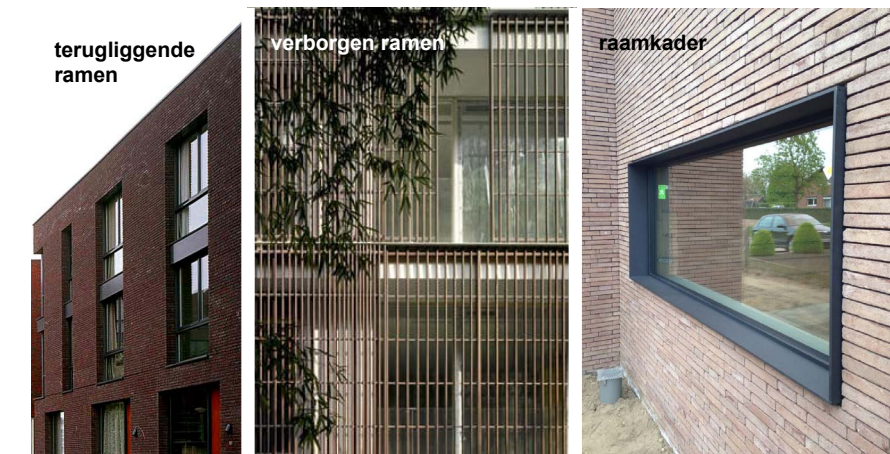
zonnige zijde

- terugliggende ramen
- ramen verborgen achter transparante gevelstructuur
- uitstekende raamkaders mogelijk om een accent te benadrukken
- terrassen, balkons

schaduwrijke zijde

- ramen in het gevelvlak
- uitstekende ramen als raamboxen mogelijk om een accent te benadrukken

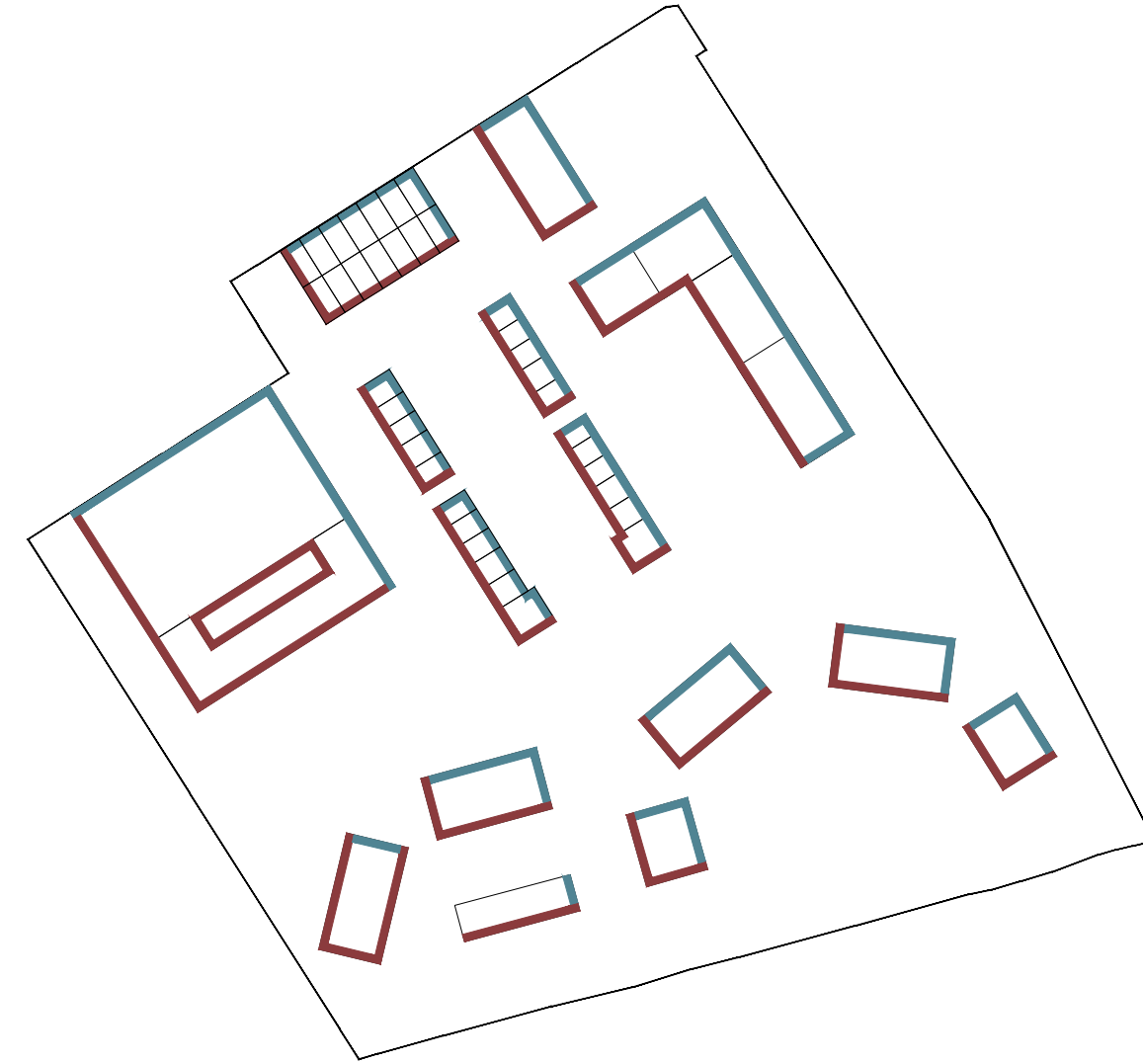
Deze richtlijnen zijn alleen indicatief. Het ontwerp moet antwoord bieden aan de specifieke lokale context en hiermee in dialoog gaan.



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



LEGENDE
▭ oriëntatie - zonnige zijde
▭ oriëntatie - schaduwrijke zijde

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



INFRASTRUCTUUR

2.5 ONTWERPPARAMETERS

BEBOUWDE RUIMTE - CONTEXT

lokaal

- richting meer private ruimten
- > privétuinen thv huizen
- > (privétuinen thv appartementsgebouwen)
- grote ramen

globaal

- richting meer publieke ruimten, straten
- > voortuinen thv huizen
- kleine ramen
- meer representatieve gevels

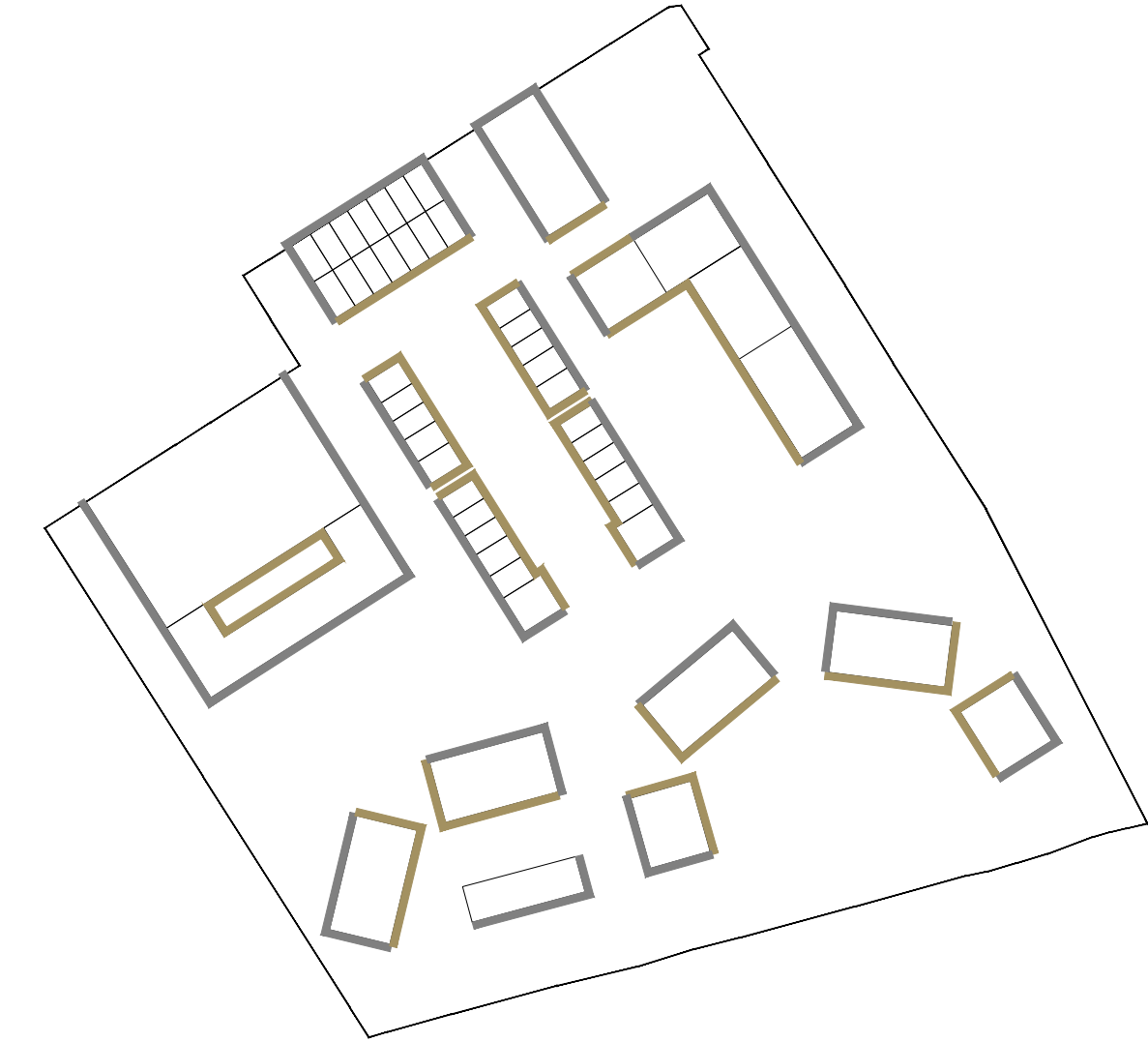
Deze richtlijnen zijn alleen indicatief. Het ontwerp moet antwoord bieden aan de specifieke lokale context en hiermee in dialoog gaan.



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



LEGENDE
▭ context - globaal
▭ context - lokaal

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



INFRASTRUCTUUR

2.5 ONTWERPPARAMETERS

BEBOUWDE RUIMTE - ACTIVITEIT

drukke omgeving

- hoofdingangen
- garage inritten
- actieve begane grond op aangegeven posities
- (terrassen, balkons)

rustige omgeving

- terrassen, balkons
- (actieve begane grond op aangegeven posities - rustige activiteiten)

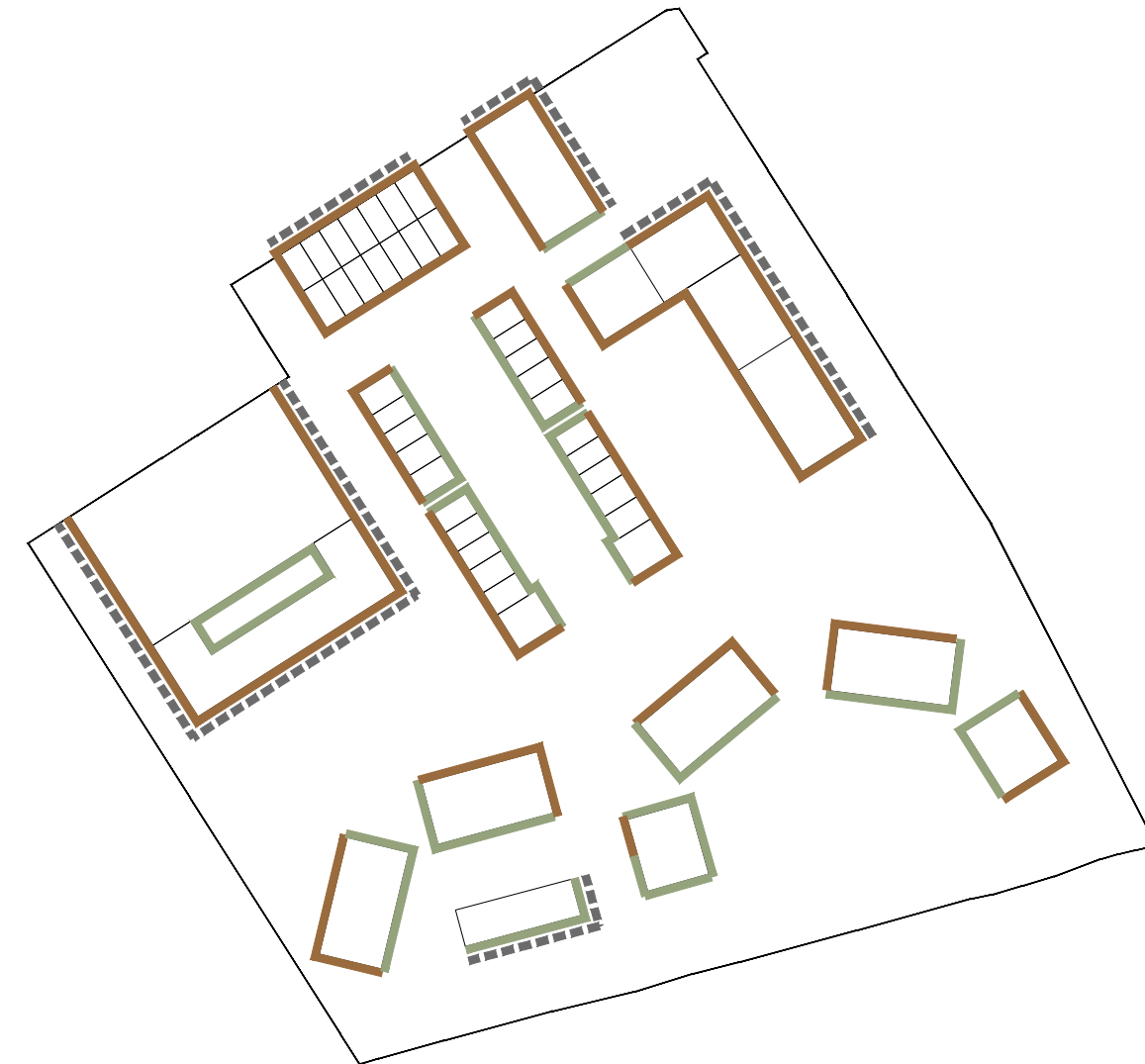
Deze richtlijnen zijn alleen indicatief. Het ontwerp moet antwoord bieden aan de specifieke lokale context en hiermee in dialoog gaan.



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

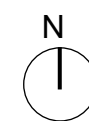


- LEGENDE
- activiteit - druk
 - activiteit - rustig
 - actieve begane grond

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



INFRASTRUCTUUR

2.6 HUIZEN

2.6.1 STADSWONINGEN

situering

- stadswoningen thv Parklaan

karakter

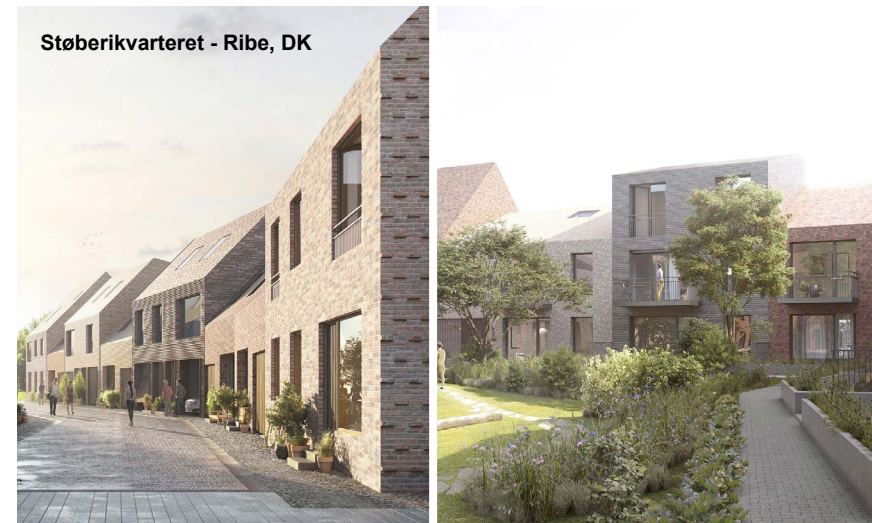
- levendigheid en diversiteit door expliciete verticale opdeling door een interessant dakenlandschap, verschillende gevelbreedte of gevelscompositie die de rij opdeelt en menselijke schaal introduceert bij straatbeleving
- mogelijkheid tot introductie gelijkvloers ikv handel, diensten, vrij beroep, ateliers... ter ondersteuning van levendige straatgevel
- daknok evenwijdig tov straat
- straatvolgende oriëntatie van voorgevel van gebouwd volume
- continue voortuinstrook thv sporthal
- coherent materiaalgebruik met baksteen als basismateriaal

RICHTLIJNEN in

- 3.3 / 3.4 / 3.5

zone

- GROEPEN 1 en 3**



STRUCTUUR

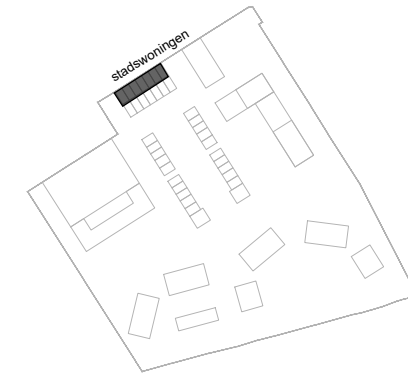
METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



INFRASTRUCTUUR

2.6 HUIZEN

2.6.2 RIJWONINGEN

situering

- rijwoningen binnenin de site

karakter

- levendigheid en diversiteit door expliciete verticale opdeling door een interessant dakenlandschap, verschillende gevelbreedte die de rij opdeelt en menselijke schaal introduceert bij straatbeleving
- daknok haaks tov straat met doorlopende zigzaggend dakvlak over de verschillende rijwoningen heen met eenzelfde dakbekleding
- straatvolgende oriëntatie van voorgevel van gebouwd volume met continue voortuinstrook
- coherent materiaalgebruik met baksteen als basismateriaal

RICHTLIJNEN in

- 3.3 / 3.4 / 3.5

zone

- GROEP 4**



STRUCTUUR

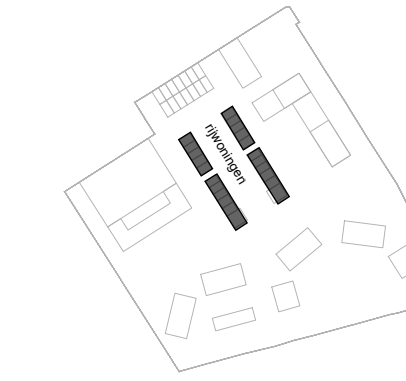
METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



INFRASTRUCTUUR

2.7 APPARTEMENTSGEBOUWEN

2.7.1 APPARTEMENTSGEBOUWEN - DORP

situering

- appartementsgebouwen thv dorpsplein en natuurzone

Haveneiland - IJburg



karakter

- levendige diversiteit van verschillende volumes, waarbij de horizontaliteit plaatselijk moet worden gebroken door het toevoegen van hoogte- of gevelaccenten
- variatie in hoogte ikv doorzichten en opgaand richting dorpsplein rekening houdend met hiërarchie van tegenoverliggende open ruimte
- mogelijkheid tot introductie gelijkvloers of eerste verdieping ikv handel, diensten, vrij beroep, ateliers...
- coherent materiaalgebruik met baksteen als basismateriaal
- integratie groen in gevels aan de zijde van natuurzone

RICHTLIJNEN in

- 3.3 / 3.4 / 3.5

zone

- **GROEP 7**

METASTRUCTUUR

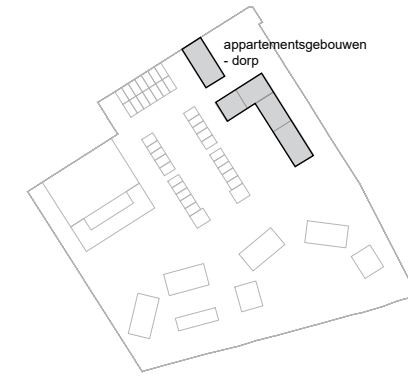
OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



levendige diversiteit

INFRASTRUCTUUR

2.7 APPARTEMENTSGEBOUWEN

2.7.2 APPARTEMENTSGEBOUWEN - NATUUR

situering

- appartementsgebouwen tussen Paddenbroek en sport-recreatie as

karakter

- levendige diversiteit van verschillende volumes, waarbij de horizontaliteit plaatselijk moet worden gebroken door het toevoegen van hoogte- of gevelaccenten
- variatie in hoogte ikv doorzichten
- coherent materiaalgebruik met hout als basismateriaal
- mogelijkheid tot introductie gelijkvloers ikv handel, diensten, vrij beroep, kantoren, ..
- integratie groen in gevels aan de zijde van Paddenbroek

RICHTLIJNEN in

- 3.3 / 3.4 / 3.5

zone

- **GROEPEN 2, 5 en 6**

METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

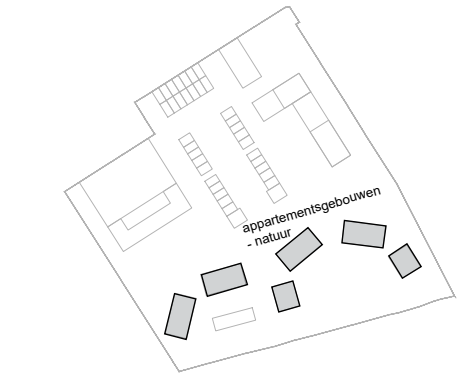
STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



Dunkerque logements - Dunkerque, FR



INFRASTRUCTUUR

2.8 NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWEN

2.8.1 SPORTHAL

situering

- sporthal thv bestaande voetbalvelden en nieuwe sport-recreatie as

karakter

- uitzonderlijke volume dat reageert in hoogte en gevelcompositie op omliggende huizen en op aanliggende grotere sport-recreatieve open ruimten
- noodzakelijke schaalverkleining door volumecompositie en materialisatie
- afwijkende materialisatie in vergelijking met overwegend residentiële context mogelijk
- uitnodigende gevels door zichten op het intern programma, die ook de omliggende open ruimte activeren
- groen dak of functioneel recreatief dak als vijfde gevel

RICHTLIJNEN in

- 3.3 / 3.4 / 3.5

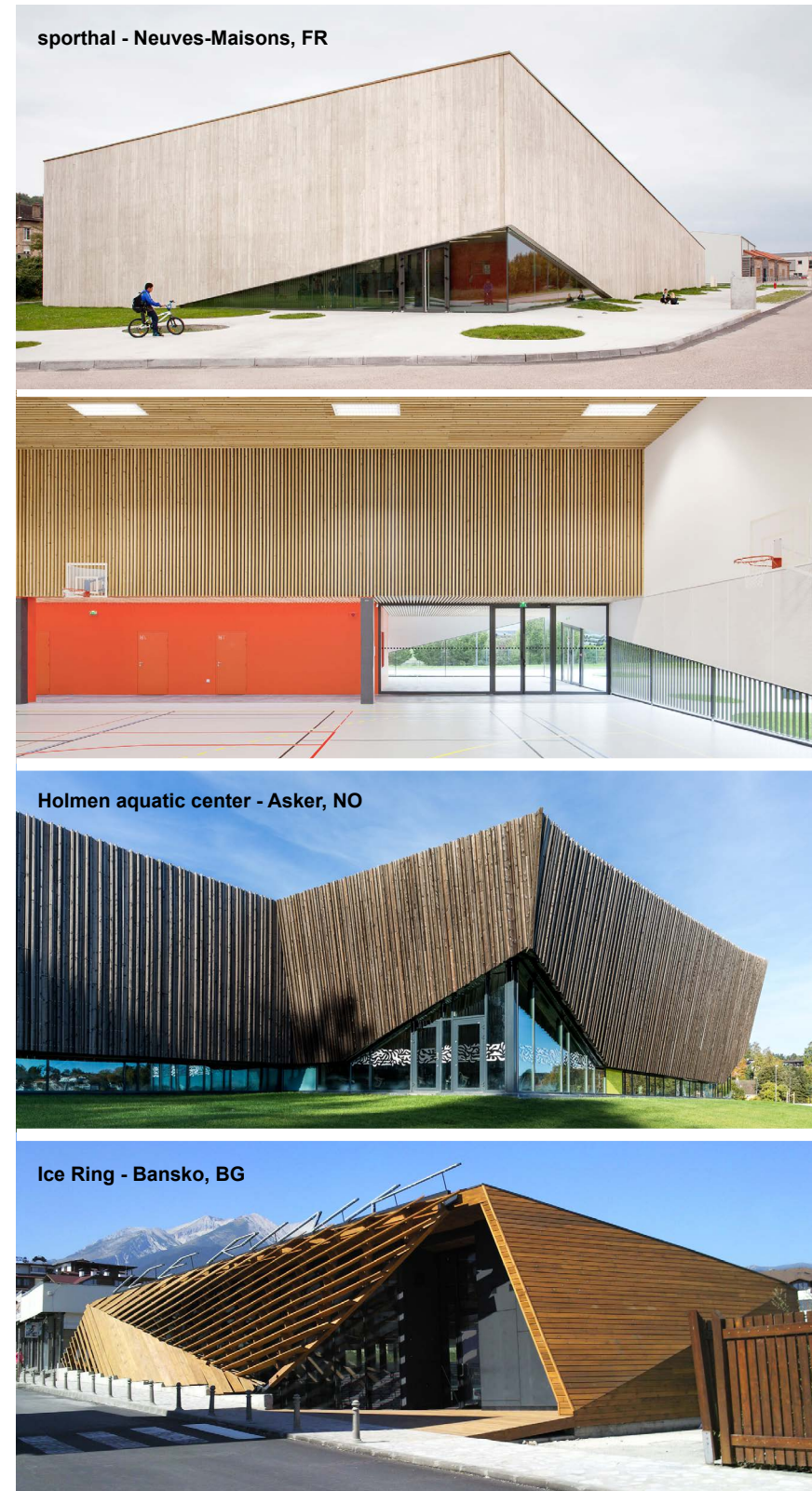
zone

- **GROEP 8**

METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

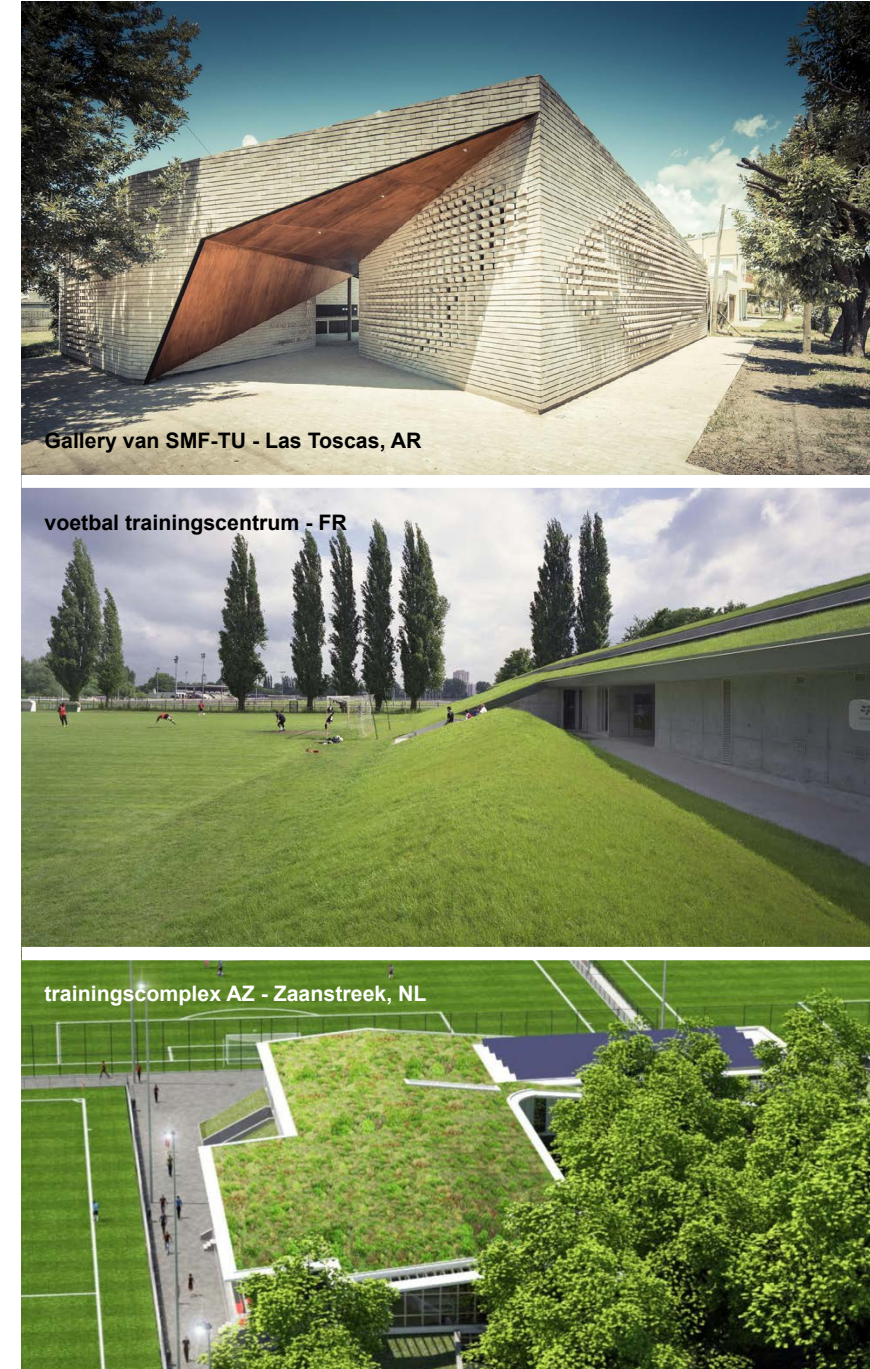
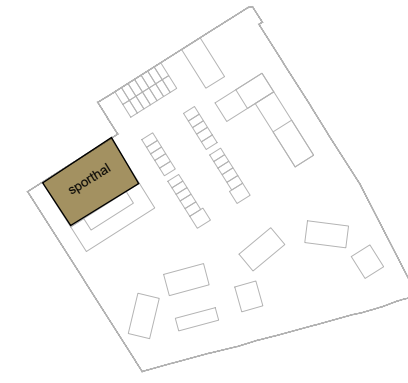
BEBOUWDE RUIMTE



STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



INFRASTRUCTUUR

2.8 NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWEN

2.8.2 SCHOOL

situering

- school thv bestaande voetbalvelden en nieuwe sporthal

karakter

- uitzonderlijke volume dat reageert in hoogte en gevelcompositie op omliggende huizen en op aanliggende grotere sport-recreatieve open ruimten
- noodzakelijke schaalverkleining door volumecompositie en materialisatie
- afwijkende materialisatie in vergelijking met overwegend residentiële context mogelijk
- uitnodigende gevels door zichten op het intern programma, die ook de omliggende open ruimte activeren
- groen dak of functioneel recreatief dak als vijfde gevel

RICHTLIJNEN in

- 3.3 / 3.4 / 3.5

zone

- **GROEP 8**

METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

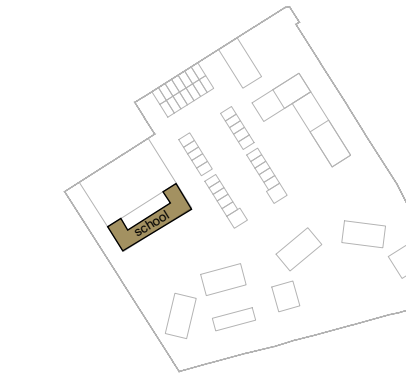
BEBOUWDE RUIMTE



STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



INFRASTRUCTUUR

2.8 NIET-RESIDENTIËLE GEBOUWEN

2.8.3 BUURTCENTRUM

situering

- buurtcentrum thv Paddenbroek

karakter

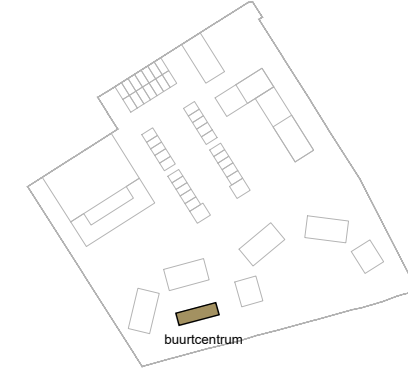
- uitzonderlijke volume dat groeit uit de grond
- verbonden met platform van appartementsgebouwen door continue groen dak
- open richting Paddenbroek, gelinkt aan terrasruimte
- laagdrempelige verlenging van groene promenade

RICHTLIJNEN in

- 3.3 / 3.4 / 3.5

zone

- **GROEP 2b**



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

3_STRUCTUUR

3_STRUCTUUR
OPEN RUIMTE

METASTRUCTUUR
OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR
OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

3.1 OPPELVAKKEN

type

- kwalitatief en duurzaam materiaal
- visueel aangenaam
- goed en mooi verouderen
- bestand tegen vandalisme
- beperkt onderhoud

- niet té ontworpen oppervlakken

- **mineraal**
lokale materialen en hun natuurlijke vormen: hout, beton, (natuur)steen, grind, zand, asfalt of vergelijkbare uitstraling

- **groen**
gras, mix van gras en bloemen,

- **water**
ontworpen of natuurlijke wateroppervlakken (poelen..)

- > **natuurzone, groene gordel, pocketparken**

- gebruik overwegend waterdoorlatende materialen (grind, waterdoorlatende bestratingen, houtschilfers of vergelijkbare uitstraling)

- > **pocketparken**

- gebruik eetbare en medicinale / aromatische soorten, klaar voor consumptie en toe-eigening door de inwoners (ex: Mentha piperita, Artemisia absinthium, Lavandula angustifolia, enz.) voor lokale tuinachtige sfeer

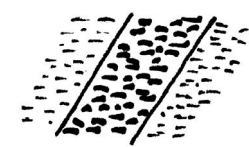
- > **plein**

- representatief subtiel ontworpen groene en wateroppervlakken, bomen als antwoord op de reeds aanwezige bomenrij langs de bestaande dreef

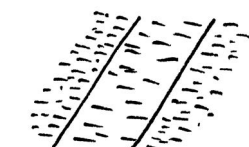
- > **sport-recreatie as, natuurzone, groene gordel pocketparken**

- natuurlijke groene en wateroppervlakken

kleur en textuur



schaal



andere



- gebruik andere tinten voor accenten

- gebruik verschillende kleuren om functies binnen de ruimte te scheiden

- gebruik andere textuur om de specifieke open ruimte te benadrukken (bv. voor belangrijke gebouwen)

- gebruik andere grootte om functies binnen de ruimte te scheiden (bv. voor belangrijke gebouwen)

- gebruik uniek formaat als accent

- gebruik altijd waterdoorlatende materialen voor bovengrondse parkeerplaatsen, vergroen maximaal

- vermijd het gebruik van gladde en reflecterende materialen

- > **woonerf 1A door plein**

- afwerkingsniveau van straten en voetpaden met het plein op gelijke hoogte; materiaal coherent met pleinontwerp

STRUCTUUR

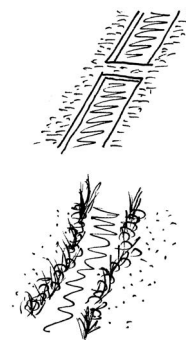
OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



INFRASTRUCTUUR

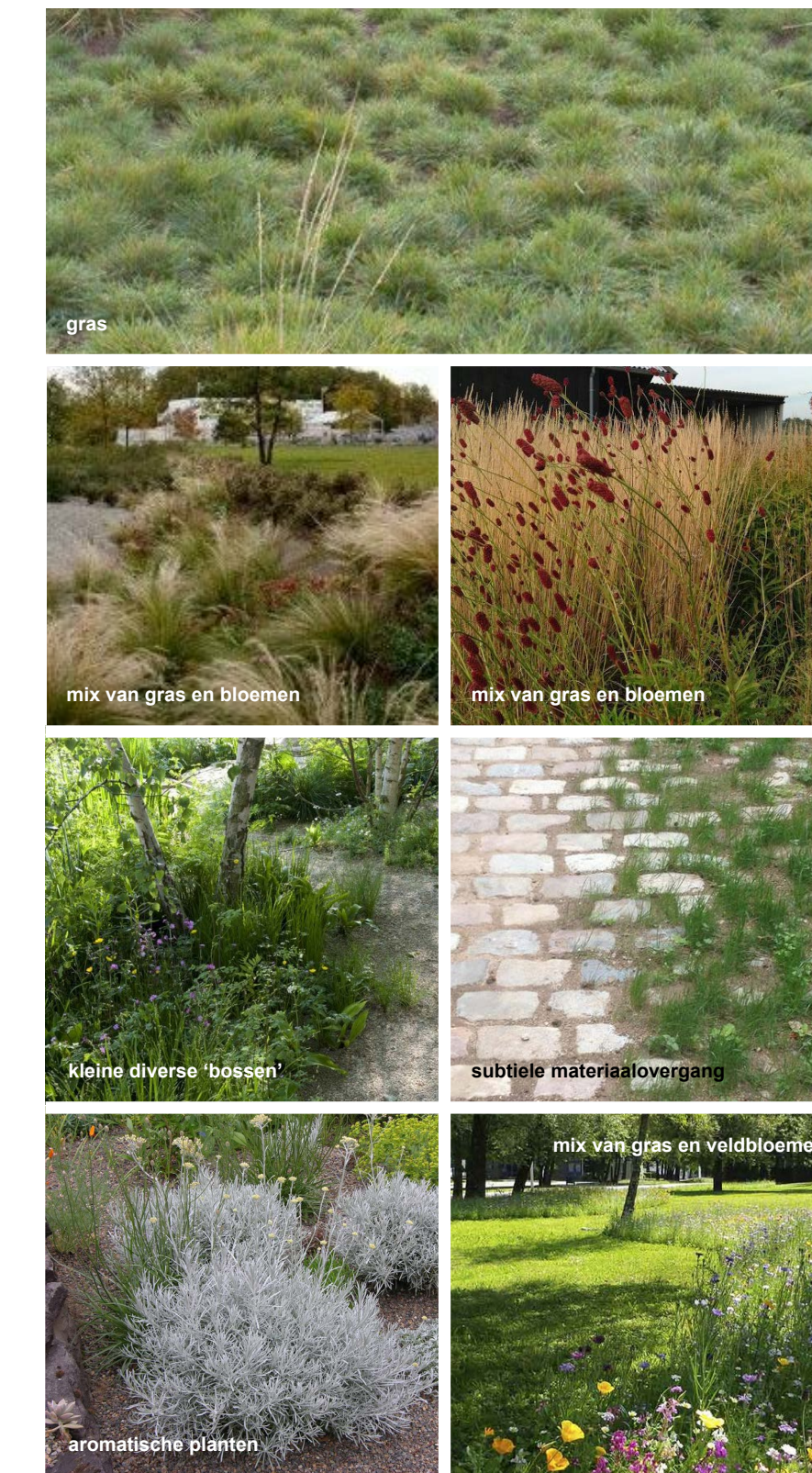
3.1 OPPELVAKKEN



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



INFRASTRUCTUUR

3.2 GRENZEN

type

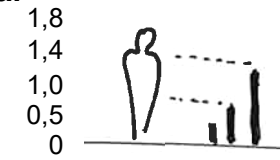
- **materiaalgrenzen**
baksteen, hout of vergelijkbare uitstraling coherent met architectuur
- subtiele doorzichtige metalen elementen indien nodig voor sportterreinen of traliewerk
- eenvoudige vormen
- **groene grenzen**
(winter)groene hagen, struiken, rijen bomen, banden van hoog gras en bloemen, mix coherent met landschap
- **watergrenzen**
lineaire waterelementen om ruimtes te scheiden
- gebruik subtiele grenzen om ruimtes van vergelijkbare hiërarchie te scheiden
- gebruik sterkere grenzen om ruimtes van verschillende hiërarchie te scheiden, waar nodig voor privacy



kleur en textuur

- baksteen - aardetinten coherent met architectuur
- hout - natuurlijke uitstraling coherent met architectuur, bij voorkeur in verticale verdeling
- metaal - donkergrijze of verroeste tinten (bv. corten), bij voorkeur in verticale verdeling
- gebruik andere kleur om de hiërarchie van de ruimte of situatie weer te geven
- gebruik andere textuur om de specifieke open ruimte of situatie te benadrukken

schaal



- hoogte:
 - laag: <0,5m
 - laag/middelhoog: 0,5-1,0m
 - middelhoog: 1,0 - 1,4m
 - hoog: 1,4-1,8m
- groene grenzen kunnen in hoogte variëren, vanwege hun groeicyclus (ca. ± 0,2m)
- > **1A en 2B thv stadswoningen**
 - hoge muren / wanden
- > **1A en 2B thv rijwoningen**
 - middelhoge (of hoge) muren / wanden
- > **pocketpark thv huizen, tussen private achtertuinen**
 - middelhoge muren / wanden / hagen
- > **2A thv voetbalvelden**
 - hoge hagen of open
- > **andere locaties**
 - alleen subtiele of lage grenzen

andere

- geen richtlijnen

METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

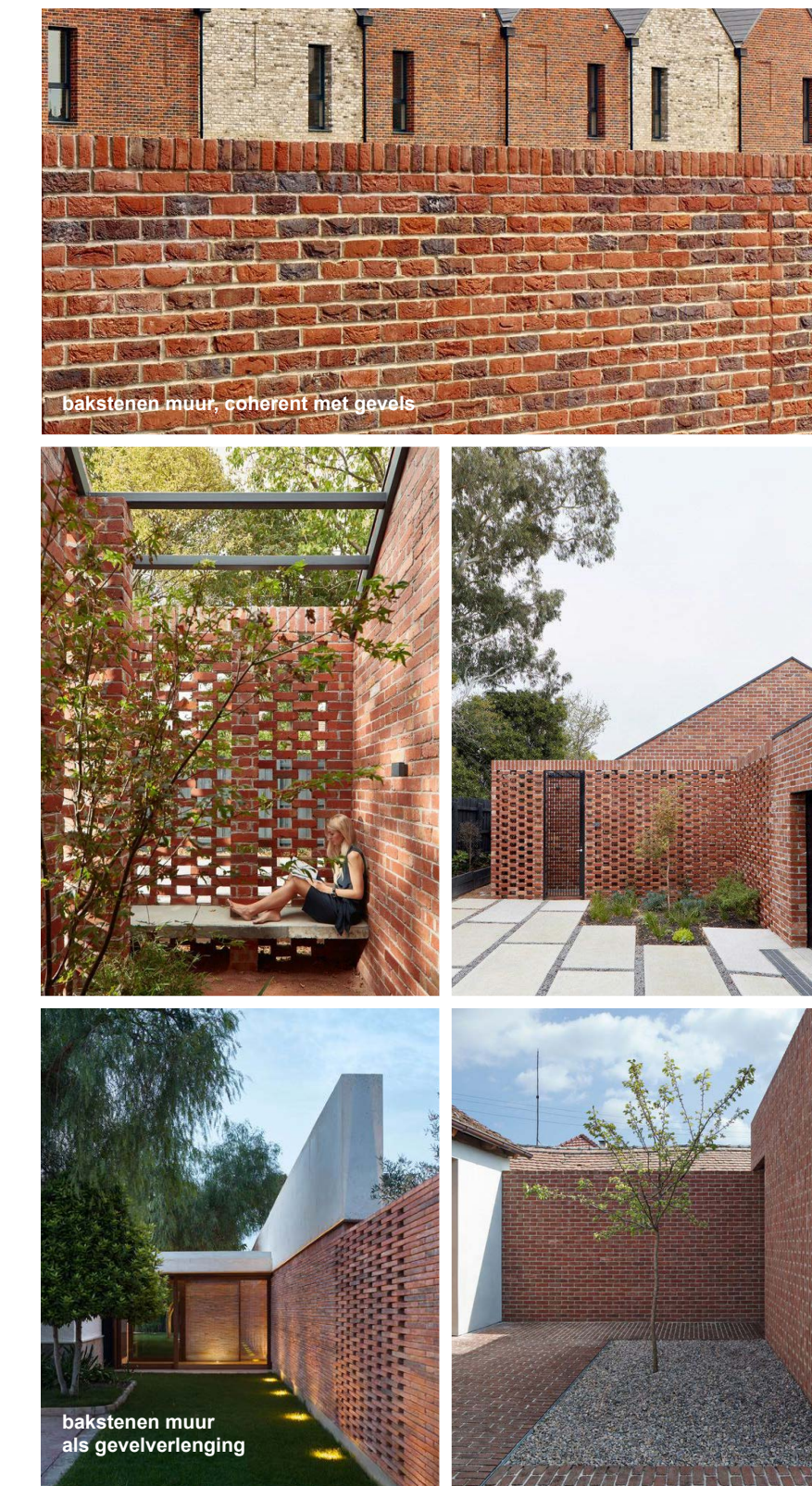
STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

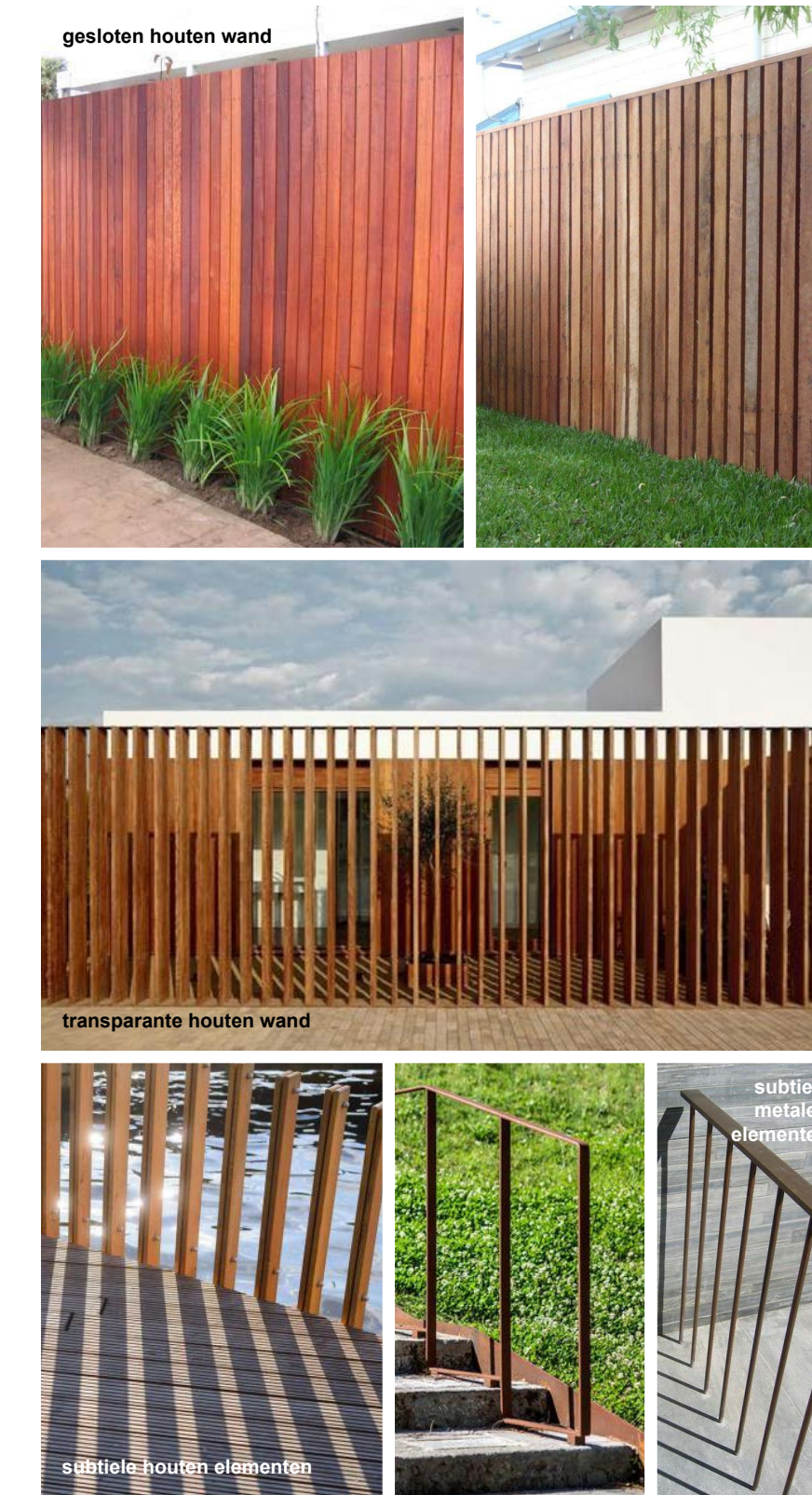
3.2 GRENZEN



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

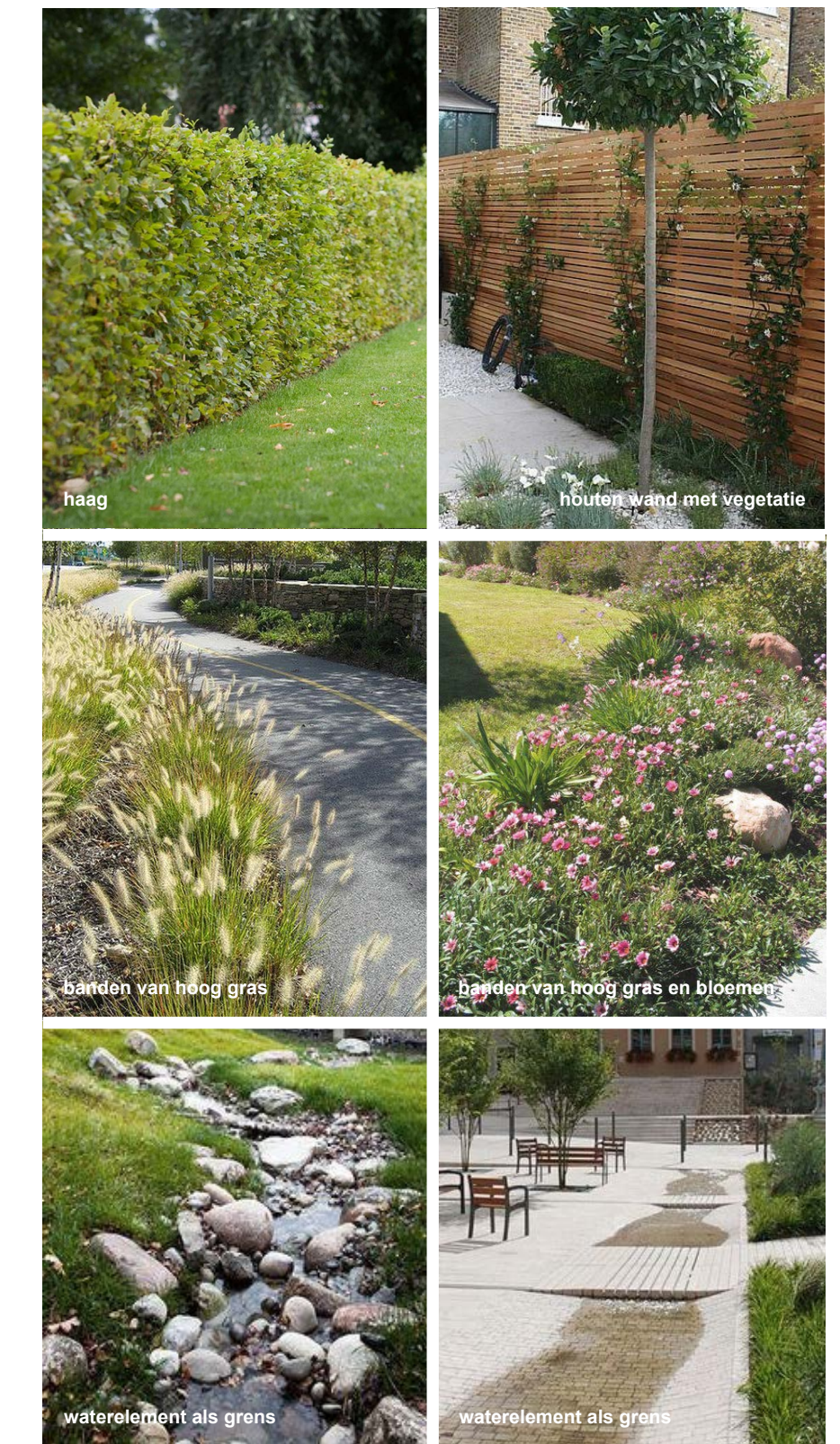
BEBOUWDE RUIMTE



STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



INFRASTRUCTUUR

3_STRUCTUUR
BEBOUWDE RUIMTE

METASTRUCTUUR
OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

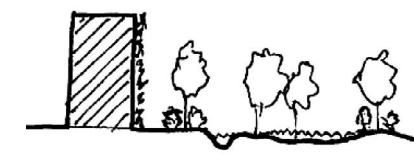
STRUCTUUR
OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

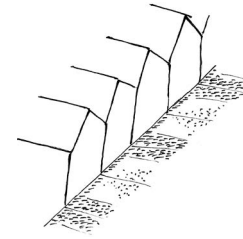
INFRASTRUCTUUR

3.3 RELATIE NAAR OPEN RUIMTE

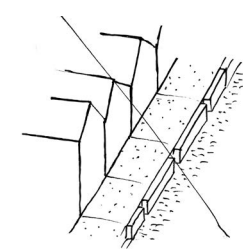
positie



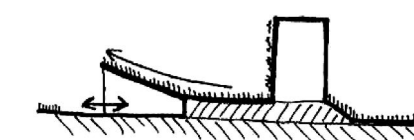
- > **appartementengebouwen - natuur**
 - gebruik gevelvormgeving en materiaal, groene gevels, bomen en vegetatie om de appartementengebouwen te laten opgaan in het landschap, terwijl uitzicht vanuit de appartementen wordt gevrijwaard (niet gezien worden versus zien)
- > **rijwoningen**
 - continue voortuinen, landschapsonwerp in samenhang met de publieke ruimten



- > **voortuinen**
 - groepeer vergelijkbare oppervlakken in voortuinen (groene oppervlakken, parkeerplaatsen en paden)

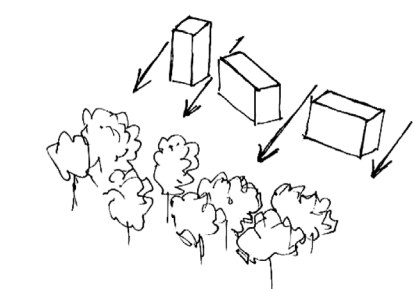


- > **voortuinen**
 - maak geen hekken en hagen in voortuinen, ongewenste inklek architecturaal oplossen of d.m.v. natuurlijke elementen (bv. verhogingen met grassen) → drempel ipv barrière



- > **buurtcentrum**
 - maak het buurtcentrum een laagdrempelige deel van het appartementsvolume en bijhorend platform

volume-accenten



- benadruk uitzonderlijke plekken
- > **appartementengebouwen - natuur**
 - solitaire volumes met doorzichten richting Paddenbroek

METASTRUCTUUR

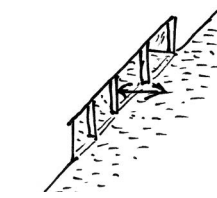
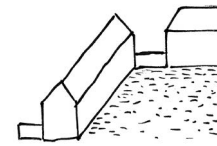
OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

parkeren

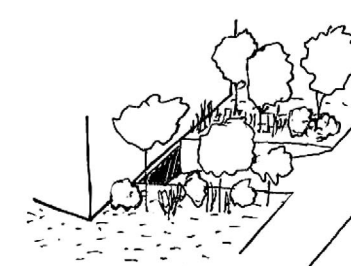
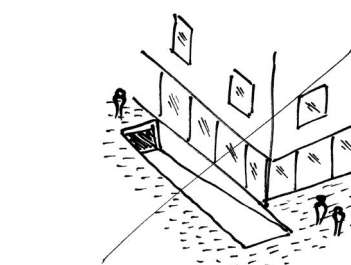
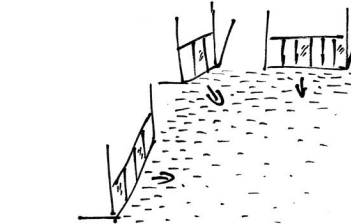


- > **voortuinen**
 - geen parkeerplaatsen
- > **stadswoningen thv Parklaan, rijwoningen**
 - parkeerplaatsen in parkeerpocket
- > **appartementengebouwen - dorp, sporthal, school**
 - ondergrondse parking
- > **appartementengebouwen - natuur**
 - halfondergrondse parking



- > **plein, 1A, 2B**
 - de ruimte moet in de eerste plaats worden bepaald door gebouwen
- > **plein, S-R as, groene gordel**
 - maak verbinding tussen interieur en exterieur voor publieke functies, handel en diensten (bv. cafés en restaurants)
- maak visuele verbinding tussen interieur en exterieur waar mogelijk (bv. sporthal)

andere



- oriënteer ingangen en actieve begane grond naar belangrijke open ruimten

- blokkeer geen belangrijke gevels met infrastructurele delen van gebouwen (bv. garagetoegang), garagetoegang mag geen barrière vormen voor voetgangers/fietsers. visueel duidelijk maken dat de voertuigen de zone voor de voetgangers/fietsers betreden en niet andersom

- gebruik vegetatie en bomen rond garagetoegangen om de impact van luchtverontreiniging op de site te minimaliseren

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

3.3 RELATIE NAAR OPEN RUIMTE



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

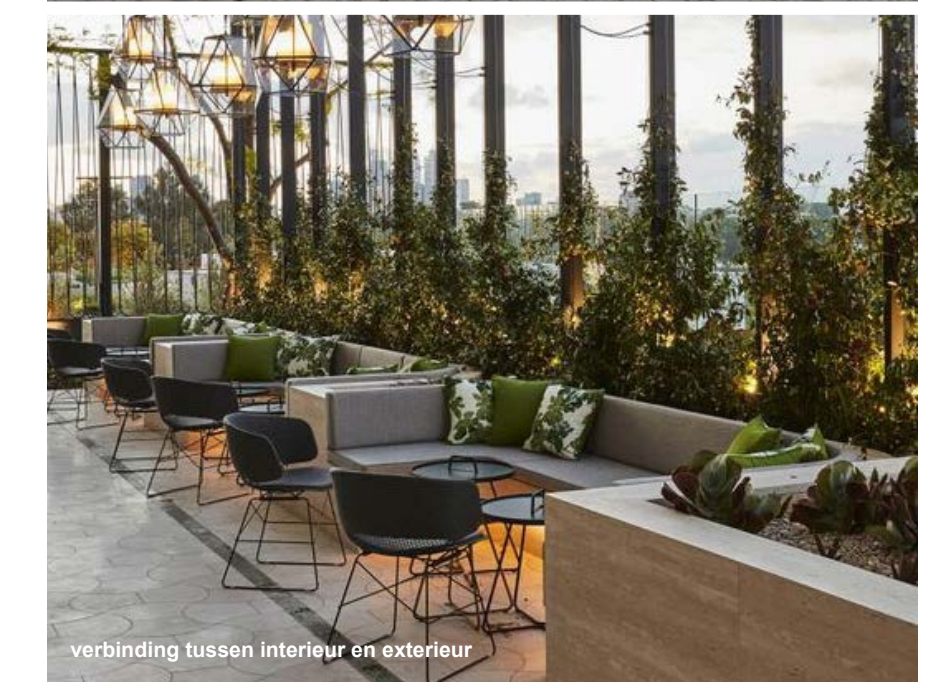
BEBOUWDE RUIMTE



STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

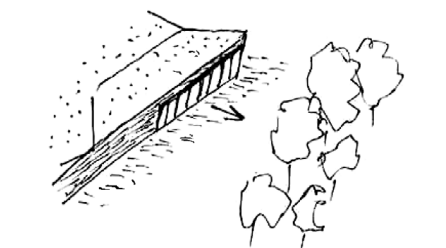
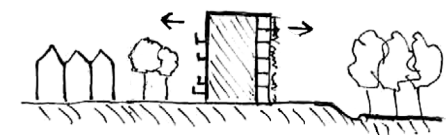
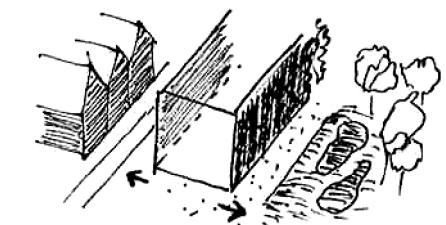
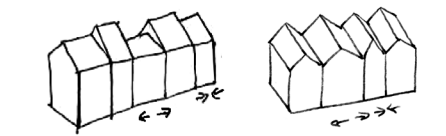


INFRASTRUCTUUR

3.4 GEVELS

type

- levendige, maar samenhangende gevels
- coherent 'gebouwd landschap'
- > **stadswoningen, rijwoningen**
- expliciete verticale opdeling, compositie met verschillende gebouwen, mogelijk diversiteit in breedte van gebouwen
- > **appartementengebouwen - dorp**
- massief gevelkarakter, levendige compositie van openingen en terugliggende balkons met actieve begane grond richting plein en Parklaan, karakter dialogueert met meer gezellige sfeer aan de zijde van de huizen en meer natuurlijke sfeer aan de zijde van de natuurzone, integratie groen in gevels richting natuurzone
- > **appartementengebouwen - natuur**
- licht gevelkarakter van solitaire volumes, doorlopende of terugliggende terrassen verborgen achter doorzichtige gevelstructuur richting Paddenbroek, levendige compositie van openingen, terugliggende of uitstekende balkons / terrassen richting sport-recreatie as, integratie groen in gevels richting natuurzone (klim- of hangplanten toegelaten, verticaal 'bos' door integratie van groen op terrassen)
- > **sporthal, school**
- speciale compositie, schaalverkleining richting stadswoningen en rijwoningen door gevelcompositie en gevelaccenten
- > **buurtcentrum**
- speciale compositie, open richting Paddenbroek



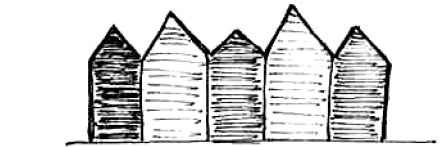
METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

materiaal

- natuurlijk
- duurzaam
- mooi verouderend (patine)
- dialogerend met het landschap
- subtiele diversiteit binnen algehele samenhang
- geen blinkende materialen
- hoogcontrasterende materialen vermijden (behalve accenten)
- > **stadswoningen, rijwoningen**
- baksteen in aardetinten als basismateriaal, mogelijke variatie in tinten per gebouw
- > **appartementengebouwen - dorp**
- baksteen in aardetinten als basismateriaal, schaalverkleining door textuur
-
- > **appartementengebouwen - natuur**
- hout als basismateriaal (of subtiele metalen elementen ikv groene gevels), medium of donkere tinten, schaalverkleining door textuur
- > **sporthal, school**
- specifieke materiaal, schaalverkleining door patroon, textuur en/of kleurschakering
- > **buurtcentrum**
- specifieke materiaal

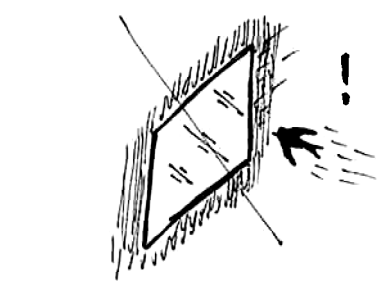


openingen

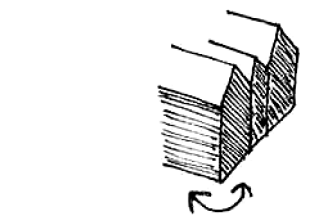
STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



andere



- > **appartementengebouwen thv Paddenbroek en natuurzone, buurtcentrum**
- gebruik minimaal glas of plaats glas achter een soort van afscherming of gebruik glas met inherente eigenschappen die botsingen verminderen
- gevelcompositie reflecteert het innerlijke programma
- gevelcompositie reflecteert de geveloriëntatie, hiërarchie en activiteiten in omliggende open ruimten (zie ontwerpparameters - bebouwde ruimte)
- > **stadswoningen, rijwoningen**
- kleur of tint kan aan de zijgevel veranderen
- > **stadswoningen, rijwoningen, appartementengebouwen, school, sporthal**
- integreer vogelnesten in het gevelontwerp waar mogelijk

INFRASTRUCTUUR

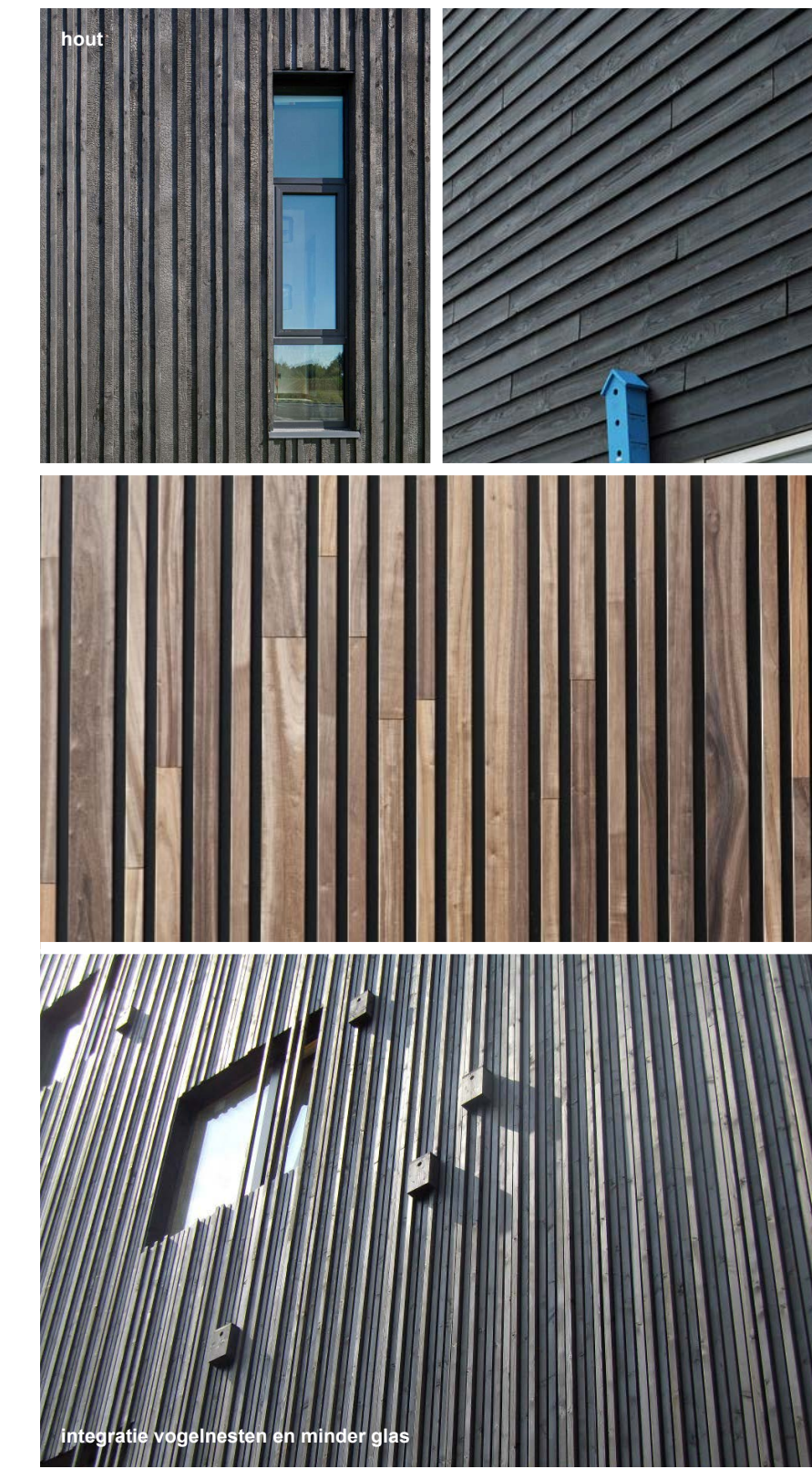
3.4 GEVELS



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE



INFRASTRUCTUUR

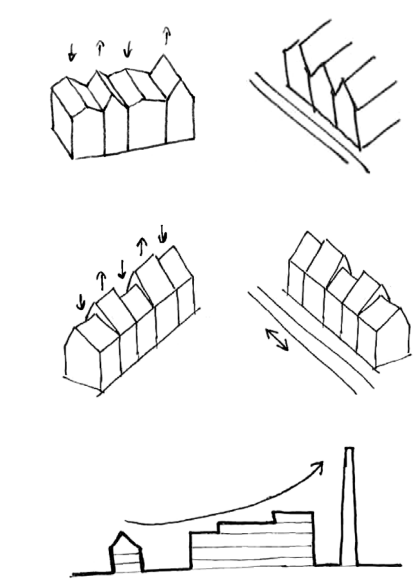
OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

3.5 DAKEN

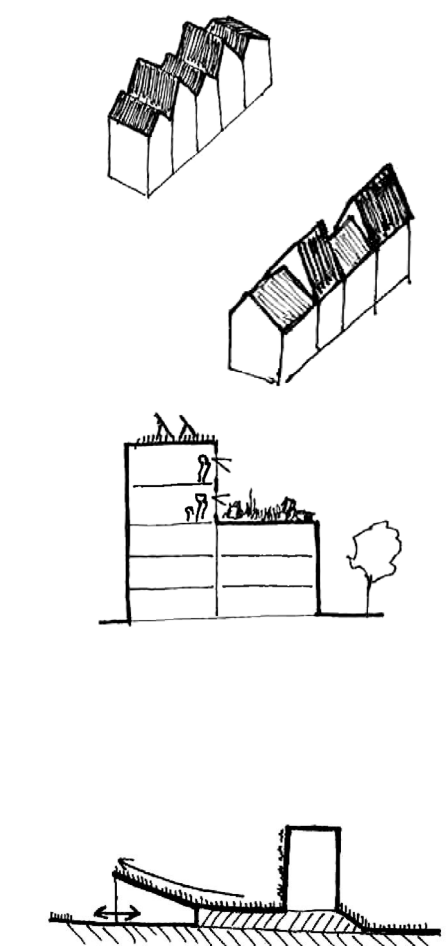
type

- levendig, maar samenhangend dakenlandschap
- coherent 'gebouwd landschap'
- > **rijwoningen**
 - ellende daken
 - daknok haaks tov straat, geen veelvuldige herhaling van dakvormen een aaneenschakeling van hellende dakvormen (goot als koppeling)
- > **stadswoningen**
 - hellende daken
 - daknok evenwijdig tov straat, mogelijke variatie in nokhoogte
- > **appartementengebouwen - dorp**
 - platte daken, hoogteaccent thv plein en schouw, dialoog met hoogtes van de aangrenzende rijwoningen - schaalverkleining door speels dakenlandschap
- > **appartementengebouwen - natuur**
 - platte daken
- > **sporthal, school**
 - bijzondere vorm/plat dak, dak als een vijfde gevel met mogelijke activiteiten - sportterreinen, zitterrassen... groendak
- > **buurtcentrum**
 - bijzondere vorm, dak als een vijfde gevel en een voortzetting van het appartementenvolume met bijhorend platform



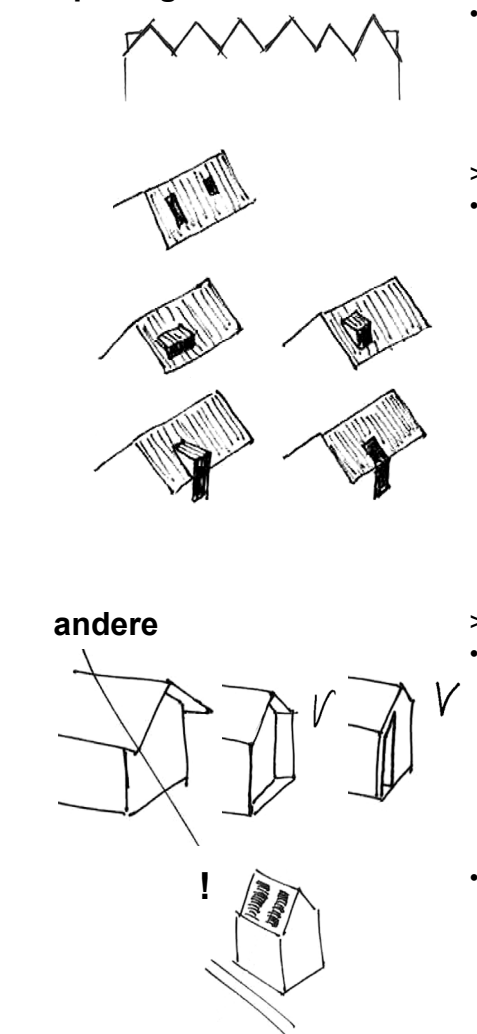
materiaal

- natuurlijk
- duurzaam
- mooi verouderend (patine)
- dialogerend met het landschap
- subtiële diversiteit binnen algehele samenhang
- geen blinkende materialen (vb. glanzend aluminium, excl. technische installaties)
- > **rijwoningen**
 - hetzelfde materiaal en dezelfde kleur op alle daken, donkere tinten
- > **stadswoningen**
 - vergelijkbaar materiaal op alle daken, mogelijke subtiële variatie in tinten
- > **appartementswoningen**
 - extensief groen (of dakgrind) met mogelijke zonnepanelen op de hoogste daken.
 - intensief groen (of extensief groen) of collectieve buitenruimte op zichtbare daken
- > **sporthal, school**
 - combinatie van intensief en extensief groen (of dakgrind) met mogelijke zonnepanelen
- > **buurtcentrum**
 - intensief (of extensief) groen dak

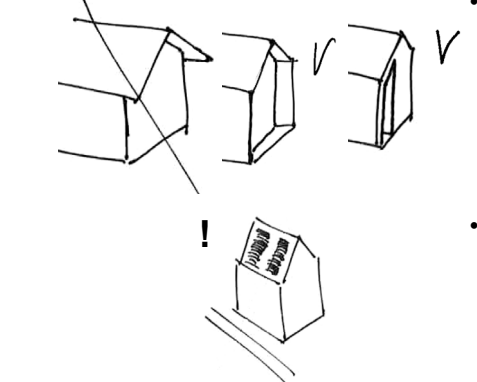


openingen

- > **rijwoningen**
 - geen dakkapellen in aangrenzende daken
- > **huizen**
 - dakramen in dakvlak of dakkapellen in eenvoudige vormen
- > **huizen**
 - geen of minimale dakoversteken, extrusie van de gevel mogelijk, overhangen mogelijk tbv inkom/terras indien ze de horizontaliteit benadrukken
- technische installaties integreer technische installaties tegenover de openbare ruimte in architectuur (deel van privaatrechtelijke overeenkomst)



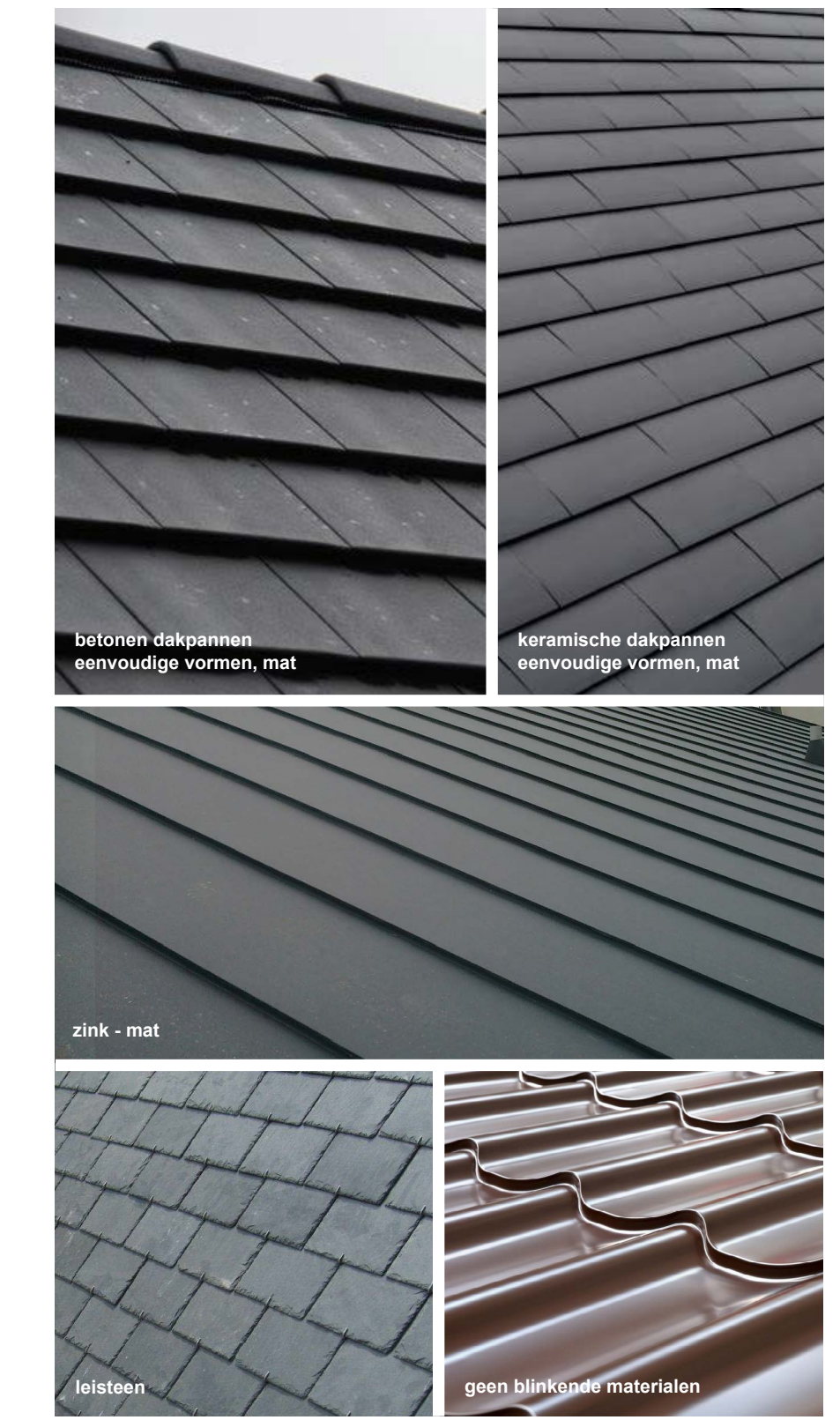
andere



METASTRUCTUUR
OPEN RUIMTE BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR
OPEN RUIMTE BEBOUWDE RUIMTE

3.5 DAKEN



METASTRUCTUUR
OPEN RUIMTE BEBOUWDE RUIMTE



STRUCTUUR
OPEN RUIMTE BEBOUWDE RUIMTE



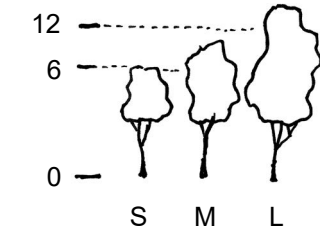
INFRASTRUCTUUR

4_INFRASTRUCTUUR

4.1 BOMEN EN VEGETATIE

type en schaal

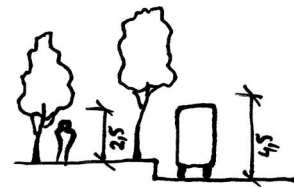
- **bomen** - solo, groep, rij
- **struiken** - solo, groep, strook
- **gras** - groep, strook
- **bloemen** - groep, strook
- **klimplanten** op hek of wand



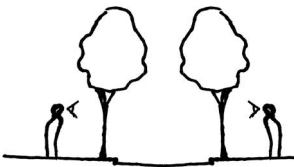
- hoogte en volume in relatie tot hiërarchie van ruimten en functie
- kleine bomen < 6m
- middelhoge bomen 6-12m
- grote bomen > 12m



- anticipeer op uiteindelijke grootte in de samenstelling van de ruimte



- boomkruin moet minimaal 4,5m hoog boven rijbaan en 2,5m hoog boven voetpad beginnen



- > **woonerven, dorpsplein, sportrecreatie as**
- hoogstammen om daartussen ruimte visueel te verbinden

- > **pocketparken, natuurzone, groene gordel buiten bufferzone**
- af en toe dichtere groepen vegetatie om biodiversiteit te versterken

- > **groene gordel langs Molenbeek (bufferzone)**
- dichte vegetatie om biodiversiteit te versterken

andere



- gebruik specifieke 'belangrijke' bomen voor wisselpunten tussen belangrijke ruimtes



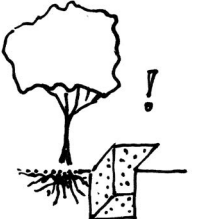
- vermijd gebruik van bomen en vegetatie in mobiele containers, zo niet als onderdeel van het stadsontwerp



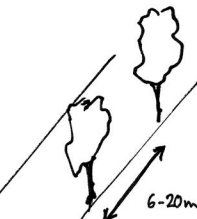
- creëer voldoende ruimte voor wortelsysteem en infiltratie van water
- voorzie geschikte grondsamenstelling, hou rekening met bestaande grondsamenstelling bij keuze van vegetatie



- minimale afstand van geplante boom tot wortelobstakel: 0,6m (0,8m voor grote bomen)



- professioneel toezicht nodig voor planten, verzorging en bescherming tijdens de bouw in de buurt



- afstand tussen bomen moet toekomstige implementatie van stedelijk meubilair of structuren mogelijk maken, indien van toepassing. Ideale afstand is ca. 6-20m

METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

4.1 BOMEN EN VEGETATIE



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

STRUCTUUR

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR



OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

4.2 VERLICHTING

type en schaal

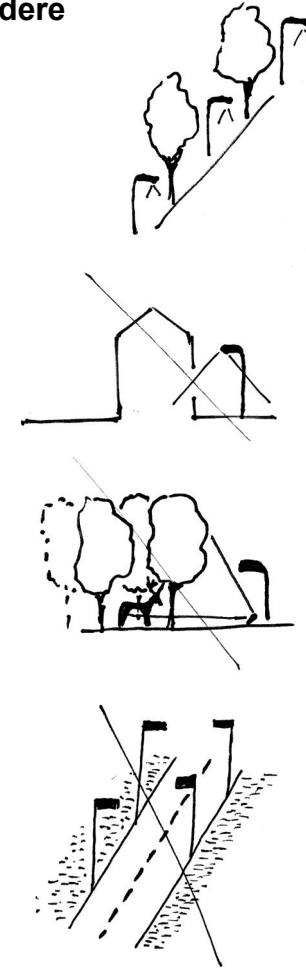


- **georiënteerde verlichting**
straatverlichting of verlichting bevestigd aan gebouwen, naar beneden gericht
- **sfeerverlichting**
niet-georiënteerde lampen, in parken en soortgelijke open ruimtes - solitair of bevestigd aan structuren
- **architecturale verlichting**
alleen op meest iconische gebouwen om algehele lichtsmog te vermijden
- gebruik de grootte van de verlichting om de schaal van de ruimte weer te geven
- gebruik de hoeveelheid verlichting volgens de betekenis en het programma van de ruimte
- > **straat 1A, 1B**
• hoog georiënteerde verlichting
- > **straat 2A, 2B, parkeerstraat, S-R as**
• middelhoge/hoge georiënteerde verlichting
- > **dorpsplein**
• middelhoge georiënteerde verlichting
gebruik in groene gebieden medium-lage sfeerverlichting
- > **pocketparken**
• lage sfeerverlichting rond activiteiten (bijv. speeltuin, BBQ, buiten sportscholen...) gebruik medium-lage sfeerverlichting

materiaal

kleur

andere



- respecteer het algemene ontwerp van de ruimte
- kleur moet overeenkomen met de oppervlakken, randen en andere elementen in een open ruimte
- warme toon voor de ontmoetingspunten en het informelere netwerk van paden
- neutrale witte tint voor functionele straatverlichting
- gebruik energiezuinige verlichting
- respecteer de indeling en het ritme van de ruimte
- vermijd storende effecten binnen de omgeving van de woonwijken
- vermijd negatieve lichteffecten op omringend landschap en fauna
- plaats geen verlichting op de grens van de rijbaan
- verminder de buitenverlichting van gebouwen en terreinen - lichten uit, gericht licht, automatisch licht, minder blauw spectrum...
- verminder de impact van de binnenverlichting - verlichting uit, speciale coating...

METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

4.2 VERLICHTING



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

4.3 STRAATMEUBILAIR EN ANDERE INFRASTRUCTUUR

type en schaal

- coherent met algemee ontwerp van open en bebouwde ruimte
- hout, steen, zichtbeton, metaal, corten of vergelijkbare uitstraling
- eenvoudige vormen
- kwalitatief en duurzaam materiaal
- visueel aangenaam
- goed en mooi verouderen
- bestand tegen vandalisme
- beperkt onderhoud

materiaal

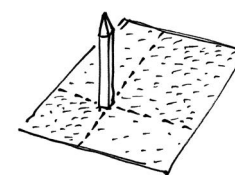
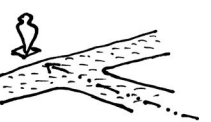
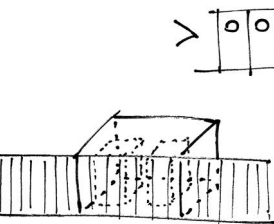
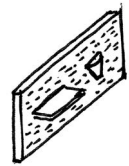
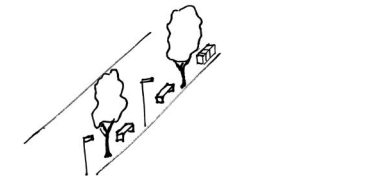
- respecteer algemeen ontwerp van de ruimte

kleur

- kleur moet overeenkomen met de oppervlakken, randen en andere elementen in een open ruimte

andere

- tuinhuizen, tuinkasten en andere gescheiden gebouwen coherent met architectuur, bij voorkeur aan elkaar gekoppeld om de impact op de open ruimte te minimaliseren, afhankelijk van de situatie ook mogelijk om met gebouwen of grenzen te koppelen
- reclame, uitstallingen en terrassen bij horeca in publieke ruimte coherent met beeldwaliteit van open ruimte en architectuur, vaste elementen zijn niet toegelaten, niet belemmeren van doorgang
- reclame, uitstallingen en ingrepen aan gevel en dak coherent met beeldwaliteit van open ruimte en architectuur
- parkeerruimten, fietsenstalling, laadpalen en andere mobiliteit gerelateerde structuren in publieke ruimte coherent met beeldwaliteit van open ruimte, niet belemmeren van doorgang



- stem het straatmeubilair en de infrastructuurelementen op elkaar af om barrières te vermijden

- plaats zitplaatsen in aangename microklimaatzones

- > **dorpsplein, S-R as**
- mogelijk gebruik van op maat gemaakt meubilair op belangrijke posities

- > **dorpsplein, pocketparken, S-R as**
- oriënteer zitplaatsen zodanig dat sociale interactie wordt gestimuleerd

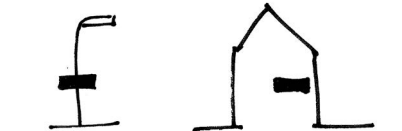
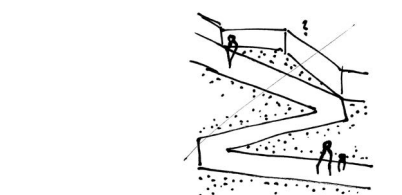
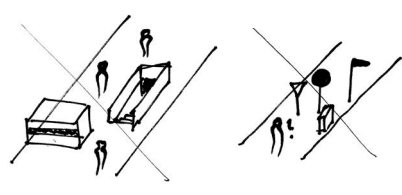
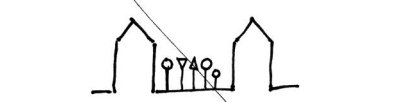
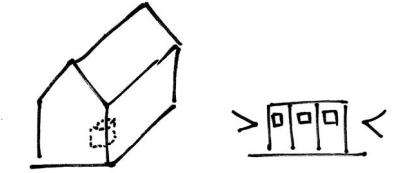
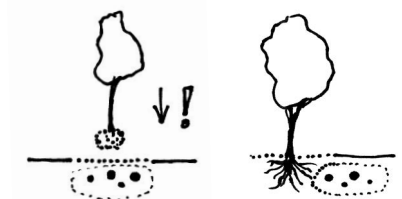
- voer meubilair in andere structurele of gebouwde onderdelen in, waar dat passend is

- groepeer recyclebakken bij elkaar

- integreer, indien mogelijk, het gemeenschappelijk afval in de grenzen
- mogelijk gebruik van ondergrondse afvalcontainers

- plaats kunstelementen in samenhang met de algemene ruimtelijke compositie
- kunstelementen helpen bij de ruimtelijke oriëntatie

- > **dorpsplein**
- plaats kunstelementen om de grote ruimten te verdelen en te organiseren



- hou bij de inrichting van nutsvoorzieningen rekening met toekomstige ontwikkelingen
- stem de uitvoering af op andere elementen en structuren
- bescherm de nutsvoorzieningen tegen wortels van nabijgelegen bomen

- integreer technische kabinets of boxen in de gebouwen of groepeer ze, indien niet mogelijk camoufleer nutsvoorzieningen zo veel mogelijk

- open ruimte zodanig ontwerpen dat er niet te veel verkeerstekens worden gebruikt

- plaats elementen zo in de open ruimte dat ze geen barrières creëren

- hellingsbanen, trappen en vergelijkbare structuren moeten geen restruimten en ononderhoudbare ruimten creëren

- combineer informatieve inhoud met andere elementen of integreer ze met gebouwen

- vermijd grootschalige reclame

4.3 STRAATMEUBILAIR EN ANDERE INFRASTRUCTUUR



METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

METASTRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

STRUCTUUR

OPEN RUIMTE

BEBOUWDE RUIMTE

INFRASTRUCTUUR

5_BIJLAGEN

MASTERPLAN SOFINAL 02/2024

(afzonderlijk document)



Lieve De Cock
architect - urban planner
founding partner, CEO

lieve.dc@lips.team
+32 2 421 69 37
+32 475 82 50 59

Van Meyelstraat 30
B 1080 Brussel
België
info@lips.team
+32 2 421 69 37
www.lips.team

*De afbeeldingen geven geen exacte weergave van de werkelijkheid en kunnen afwijken van plannen en uitvoering. Alle rechten voorbehouden. Geen enkel deel van deze presentatie mag worden gereproduceerd, opgeslagen in een zoekstelsel, of verzonden in welke vorm dan ook, met welke middelen dan ook, elektronisch, mechanisch, fotokopiëren, opnemen of anderszins zonder schriftelijke toestemming van Lieve De Cock, LIPS.
© LIPS, 2024*