



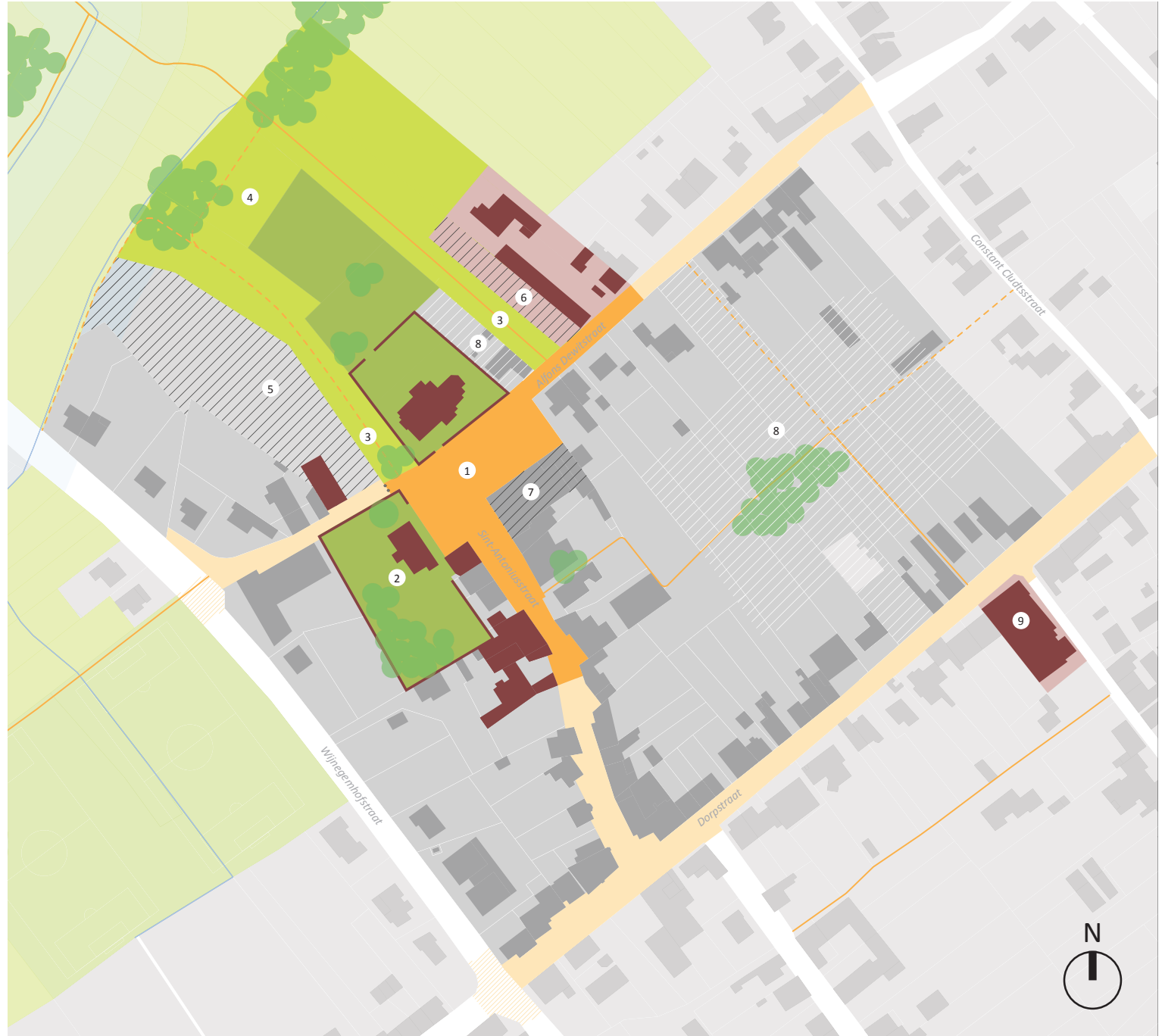
kern Meerbeek (+/-1771)



Sint-Antoniuserkerk



pastorij en pastortuin als beeldbepalende plekken



structuurschets kern Meerbeek

2. KERN MEERBEEK

Een compact dorpsplein gekoppeld aan een dorpstuin naar de vallei

De Sint-Antoniuskkerk en de pastorie van Meerbeek bepalen voor een groot deel het karakter van de kern. Vanuit de geschiedenis is Meerbeek een groene kern die aan de rand van de Molenbeekvallei lag met beide historische gebouwen als belangrijkste bestemming.

In het ontwerpvoorstel willen we de verbinding tussen de Sint-Antoniuskkerk en de pastorie versterken en ook de verbinding tussen het dorpscentrum en de beekvallei. We zijn van mening dat de nabijheid van deze beekvallei een belangrijke potentie is die versterkt kan worden. De beleving van het centrum kan worden verbeterd door op zoek te gaan naar een sterk en compact dorpsplein dat de verschillende belangrijkste plekken en gebouwen verbindt.

1. Het dorpsplein wordt opgespannen tussen het parochiecentrum, de pastorie, de Sint-Antoniuskkerk, de basisschool 'De Boemerang', de aanzet van de Sint-Antoniustraat en de oude brouwerij. De pleinwand wordt gevormd door het beeldbepalende historische erfgoed dat de kern rijk is, zoals de kerk, de pastorie, maar ook de brouwerij Van Roey. We geloven dat ook de tuin van de pastorie meer betrokken kan worden bij dit dorpscentrum. De pastortuin is waardevol en mee beeldbepalend voor Meerbeek. De muur rondom deze tuin is een belangrijk structurerend element, maar zorgt er ook voor dat de relatie met het centrum erg klein is. We stellen voor te bekijken of het mogelijk is deze muur op bepaalde plekken open te werken om de tuin sterker bij het centrum te betrekken.
2. Aan de twee zijdes van de kerk worden groene doorsteken naar de Molenbeekvallei gecreëerd. Deze doorsteken zijn voldoende breed om het groen tot aan het dorpsplein door te trekken. De bestaande voetweg is een goede verbinding naar dit achterliggende gebied. Een nieuwe verbinding wordt gecreëerd ter hoogte van de site Vannetelbosch.
3. Een publieke tuin rond de kerk, aansluitend op het dorpsplein, kan het centrumgevoel verbreden naar de beekvallei toe. Deze tuin is complementair aan het dorpsplein en beide kunnen perfect samenwerken, bijvoorbeeld gedurende een dorpsfeest. De tuin integreert het kerkhof en loopt door tot aan de Molenbeek. De beekvallei wordt zo sterker betrokken bij het dorpscentrum. In deze tuin kunnen zitplekken, kleine sport- en speelelementen en andere open ruimtefuncties worden opgenomen.
4. De nieuwe ontwikkeling op de site Vannetelbosch vormt een gevel naar de groene doorsteek en zorgt voor een passende afwerking op de hoek naar het dorpsplein toe. Het is belangrijk dat het reliëf en andere landschapskwaliteiten op een gepaste manier worden opgevangen in het ontwerp. De ontsluiting en het parkeren dienen geïntegreerd te worden in de aangegeven bouwzone, zodat de groene doorsteek naar de vallei zo open mogelijk kan blijven en enkel toegankelijk is voor zacht verkeer. De ontwikkeling heeft geen achterkanten naar de beekvallei toe. Het bestaande gebouw met gebogen dak wordt geïntegreerd in de nieuwe ontwikkeling.
5. De uitbreiding van de school zal ook rekening houden met het voorzien van een voldoende brede groene doorsteek naar de dorpstuin toe. Met de uitbreiding kunnen we de school een duidelijk gezicht naar het dorpsplein geven en ook desbetreffende hoek van het dorpsplein afwerken.
6. De site Delhaize kan een interessant herontwikkelingsproject vormen aangezien deze plek heel strategisch gelegen is in de dorpskern, langsheen het dorpsplein. Vandaag heeft dit gebouw vooral een zo goed als blinde gevel naar de parking, dit is geen kwalitatieve pleinwand. Bij herontwikkeling zou hier een nieuwe pleingevel kunnen worden gecreëerd die een meerwaarde kan zijn voor het dorpsplein.
7. Met de toekomstige nieuwe school en de groene doorsteken naar de dorpstuin komt de eengezinswoning langs de kerk gepronkt te zitten tussen verschillende publieke functies. In een ideaal scenario kan de voetweg verbreed worden op deze kavel om een optimale doorsteek naar het achterliggend landschap te realiseren en tegelijkertijd voldoende ruimte voor het nieuwe schoolgebouw te creëren.
8. We houden rekening met een mogelijke lange termijn verdichting van het bouwblok tussen de Alfons Dewitstraat, de Constant Cludtsstraat, de Dorpsstraat en de Sint-Antoniustraat. Twee kavels maken de ontsluiting van dit binnenbouwblok mogelijk: de kavel van de school die verlaten zal worden aan de Dorpsstraat en een leegstaande kavel aan de Alfons Dewitstraat. Er kunnen twee nieuwe doorsteken voor zacht verkeer gemaakt worden. Een mogelijke ontwikkeling moet wel rekening houden met het behoud van het groene karakter van dit binnenbouwblok.
9. Een lange termijn idee zou kunnen zijn om het ontmoetingscentrum en de Delhaize van plaats te wisselen. Het ontmoetingscentrum komt zo aan het dorpsplein te liggen en de Delhaize aan de goed bereikbare Dorpsstraat.



referentiebeeld marktplein



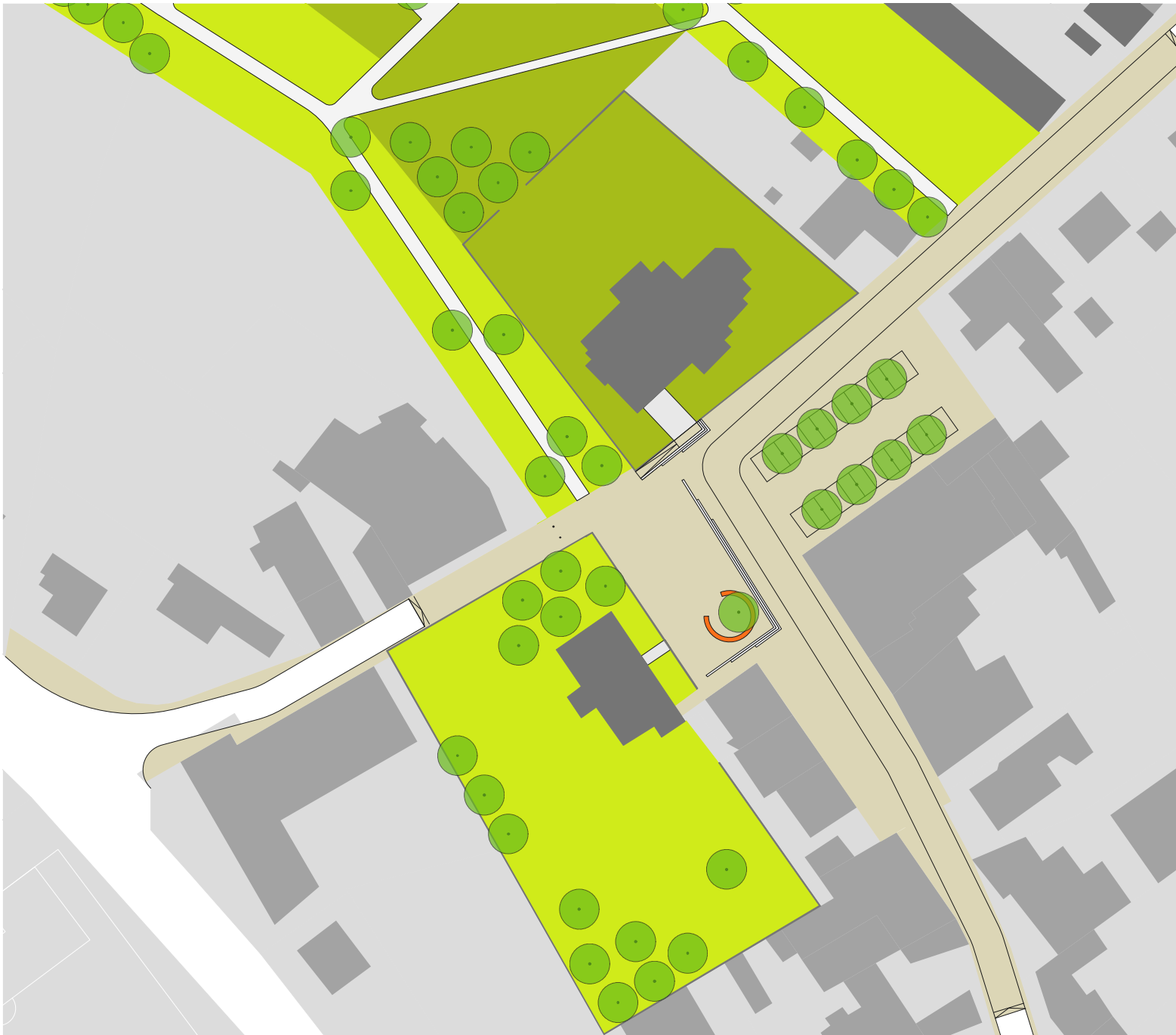
referentiebeeld plein met zitplekken



referentiebeeld plein als levendige plek



sfeercollage van de herinrichting aan de kerk in Meerbeek.



illustratieve schets van de herinrichting van het openbaar domein



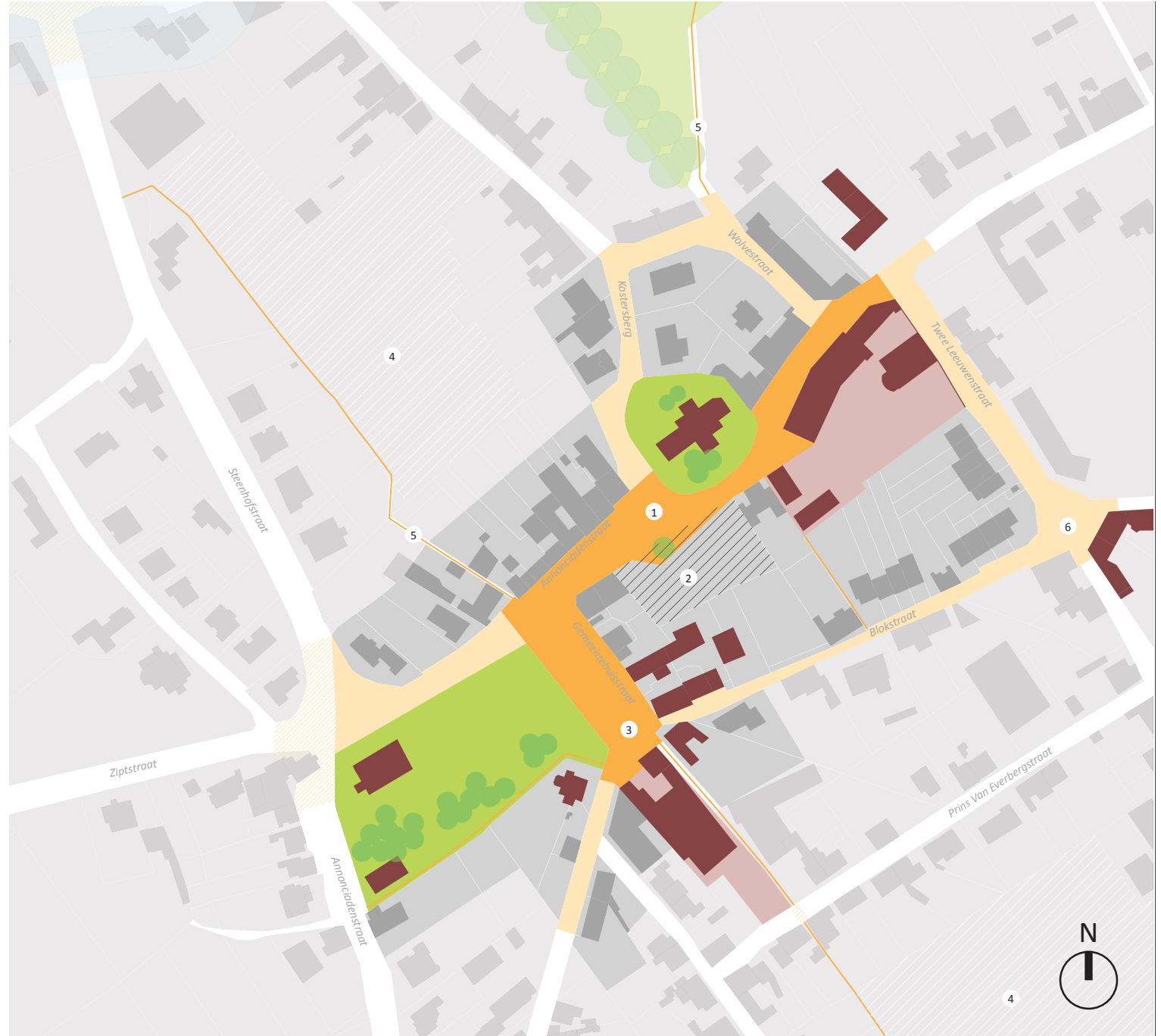
kern Everberg (+/-1771)



Oud gemeentehuis Everberg



Sint-Martinuskerk en omgeving (beschermd dorpsgezicht)



structuurschets kern Everberg

3. KERN EVERBERG

Een langgerekt centrum langsheen de school, de kerk, het parkje en het oud gemeentehuis

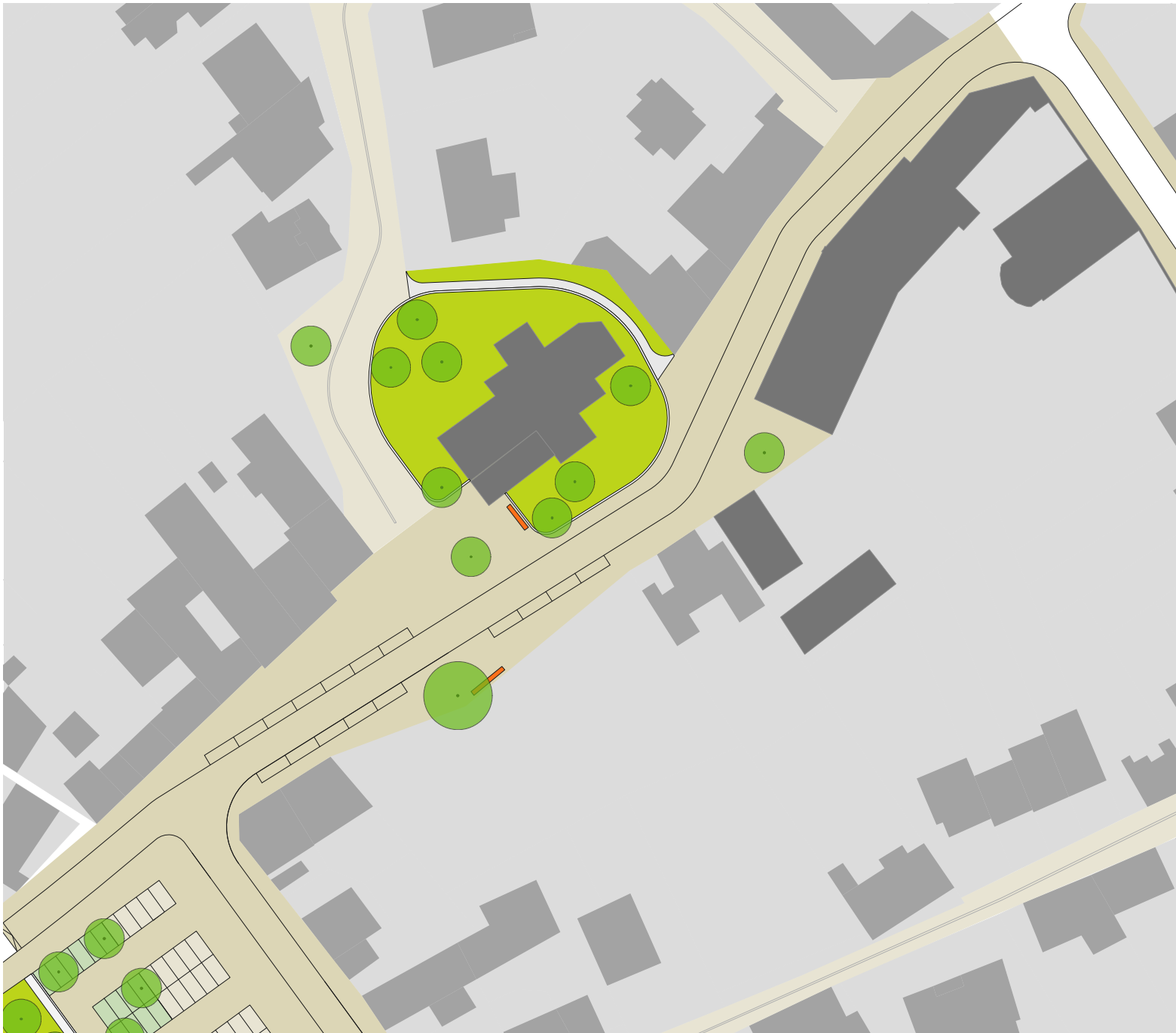
Everberg is een sterk centrum, met veel publieke ruimte en heel wat functies die hieraan gekoppeld zijn. Het beschermde stadsgezicht van de Sint-Martinuskerk, het oude gemeentehuis, de jeugdbeweging en detailhandelszaken op de Annonciadenstraat. Dit alles levert een levendige dorpskern op.

Er zijn volgens ons echter nog enkele ruimtelijke verbeteringen mogelijk om de kern nog meer te versterken. Zo is er bijvoorbeeld nu geen centraal plein. Het dorpsplein is de Annonciadenstraat, maar deze ruimte wordt gedomineerd door autoverkeer. We stellen voor de verblijfsruimte in deze straat te maximaliseren van gevel tot gevel. De Sint-Martinuskerk, het parkje aansluitend bij Chiro en ontmoetingscentrum en het oude gemeentehuis met de feestzaal zijn belangrijke troeven. Vandaag worden deze te weinig onderdeel van het dorpscentrum. Door middel van een verbindende publieke ruimte trachten we de Everbergse kwaliteiten te belichten en te verbinden tot een samenhangend centrum.

1. We proberen zoveel mogelijk verblijfsruimte te creëren in de Annonciadenstraat tussen de school en het parkje. Dit doen we door de verbredingen van de straat maximaal in te zetten ter hoogte van de Sint-Martinuskerk, de lagere school 'De Negensprong', etc. Het weinig georganiseerde dwarsparkeren in de Annonciadenstraat tussen de kerk en het parkje wordt vervangen door langsparkeren. De winkels gelegen aan de Annonciadenstraat alsmede de historische gebouwen zullen de wanden van het plein bepalen. De levendigheid wordt bepaald door de handelszaken.
2. De lege kavel aan de overkant van de kerk langs de Annonciadenstraat kan bijdragen aan de inrichting van het centrumplein. Er staat centraal op de kavelgrens een grote oude rode beuk. Bij een mogelijke ontwikkeling van deze kavel zouden we de gevellijn kunnen terugtrekken om meer publieke ruimte langs deze kant van de straat te creëren. Hierdoor komt de rode beuk in de publieke ruimte te staan en kan omgeven worden door een zitplek. De ontwikkeling dient ook rekening te houden met het bestaande reliëf.
3. Vandaag ligt het oude gemeentehuis verstopt achter de bomenrij die de parking afsluit, terwijl dit toch een beeldbepalend gebouw is voor het centrum van Everberg. Door een herorganisatie van de parking kunnen we dit gemeentehuis terug visueel betrekken op het dorpsplein.
4. Rond de kern van Everberg zijn er een aantal grote binnengebieden gelegen (tussen de Steenhofstraat en de Wolvestraat, tussen de Twee Leeuwenstraat en de De Merodestraat en naast het kerkhof aan de Tervuursesteenweg). Deze bestaan vandaag uit ingesloten agrarische velden, maar zijn in woongebied gelegen. Bij een mogelijke ontwikkeling moet het groene karakter van deze binnengebieden bewaard blijven. Tegelijkertijd kunnen ze door hun ligging dicht bij het centrum, zorgen voor een versterking van de kern.
5. We zien de nabijheid van het Kasteel de Merode en de Prinsendreef als een kwaliteit voor het centrum van Everberg. Door middel van het versterken van de trage verbinding trachten we de bereikbaarheid tussen het kasteeldomein en het centrum te vergroten.
6. Door het inrichten van aanloopstraten verbreden we de perimeter van het centrum van Everberg en betrekken we nabijgelegen merkwaardige historische gebouwen zoals het poortgebouw van het domein Pauwels bij de kern.



illustratieve schets van de herinrichting van het openbaar domein rondom het park en de parking



illustratieve schets van de herinrichting van het openbaar domein tussen de kerk en de school



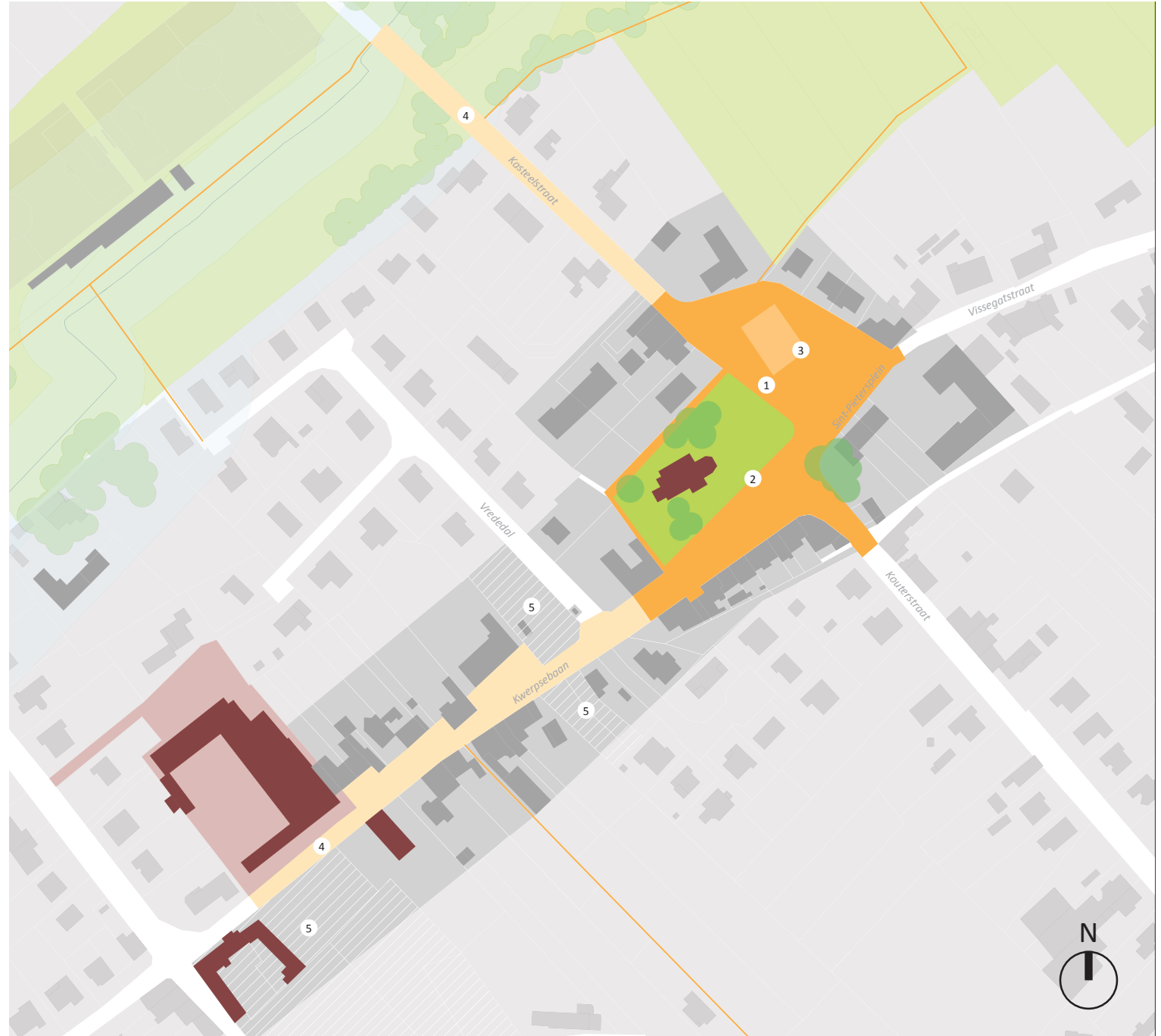
kern Kwerps (+/-1771)



Kwerpsebaan ter hoogte van de Sint-Pieterskerk



het oude zwembad op het Sint-Pietersplein



structuurschets kern Kwerps

4. KERN KWERPS

Een asymmetrisch plein met een groen zwaartepunt rond de kerk

De kern van Kwerps ligt aan de rand van het dorp, grenzend aan de vallei van de Weesbeek. De Sint-Pieterskerk ligt op een groene heuvel en grenst aan het Sint-Pietersplein. De kerk hoorde oorspronkelijk bij het 'Hof van Quarebbe' dat op het Sint-Pietersplein gevestigd was.

Het Middeleeuwse kasteel is ondertussen verdwenen en vervangen door een leeg halfverhard plein met daarop een vervallen sporthal, het oude zwembad. De publieke ruimte in het centrum van Kwerps is vandaag weinig gedefinieerd. Het plein mist aan echte pleinwanden die het plein afbakenen en de Sint-Pieterskerk wordt afgesneden van het plein door de as Kasteelstraat-Kouterstraat. Door het herdefiniëren van een samenhangende publieke ruimte willen we de samenhang van het centrum terug versterken. Dit doen we door de focus te leggen op de kerk en aangrenzende ruimtes. Door deze ruimtes te versterken trachten we het centrum van Kwerps te verlevendigen.

1. Door de Kasteelstraat en de Kouterstraat tegenover elkaar te verschuiven kunnen we heel wat bijkomende ruimte creëren aan de zijde van de kerk. We verleggen het zwaartepunt van de verblijfsruimte van het open plein naar de uitgebreide ruimte rond de kerk. Dit is de kant waar de meest representatieve gebouwen zijn gelegen, namelijk de Sint-Petruskerk en de rijwoningen met een aantal horeca-functies. Door het verleggen van de focus wordt het belang van de ontbrekende pleinwanden kleiner. De as-verschuiving Kasteelstraat-Kouterstraat heeft als bijkomend voordeel dat het doorgaand verkeer wordt afgeremd. Dit verhoogt de leefbaarheid van het centrum.
2. De ruimte rond de kerk wordt sterk uitgebreid en staat in relatie tot de rijwoningen aan de overkant van de Kwerpsebaan. Hier zitten een aantal horecazaken, maar door het dwars parkeren is er geen ruimte voor terrassen. We stellen voor om deze te vervangen door langsparkerplaatsen waardoor er wel ruimte voor terrassen wordt gemaakt.
3. De parking wordt afgeboord door een bomenrij die de rand naar de woningen afwerkt. De door bomenrijen omkaderde parkeercluster werkt de rand van het plein af, waardoor de wand met open bebouwing op de achtergrond komt te liggen. Nieuwe woonontwikkelingen in de toekomst kunnen bijdragen tot een kwalitatieve pleinrand.
4. Eén aanloopstraat loopt tot aan de school, een tweede aanloopstraat loopt tot de Weesbeekvallei.
5. Er zijn nog heel wat grote lege kavels langsheen de aanloopstraat in de Kwerpsebaan. Deze kunnen in sterke mate het zicht van het centrum bepalen. Het is dus belangrijk dat mogelijke nieuwe ontwikkelingen hiermee rekening houden.



referentiebeeld kerkplein als groene ruimte



referentiebeeld levendige pleinwand



referentie paviljoen dorpsplein (Park Valkenberg, Breda)



referentiebeeld 'groene' parkeerplaats



sfeercollage van de herinrichting rond de kerk in Kwerps.



illustratieve schets van de herinrichting van het openbaar domein



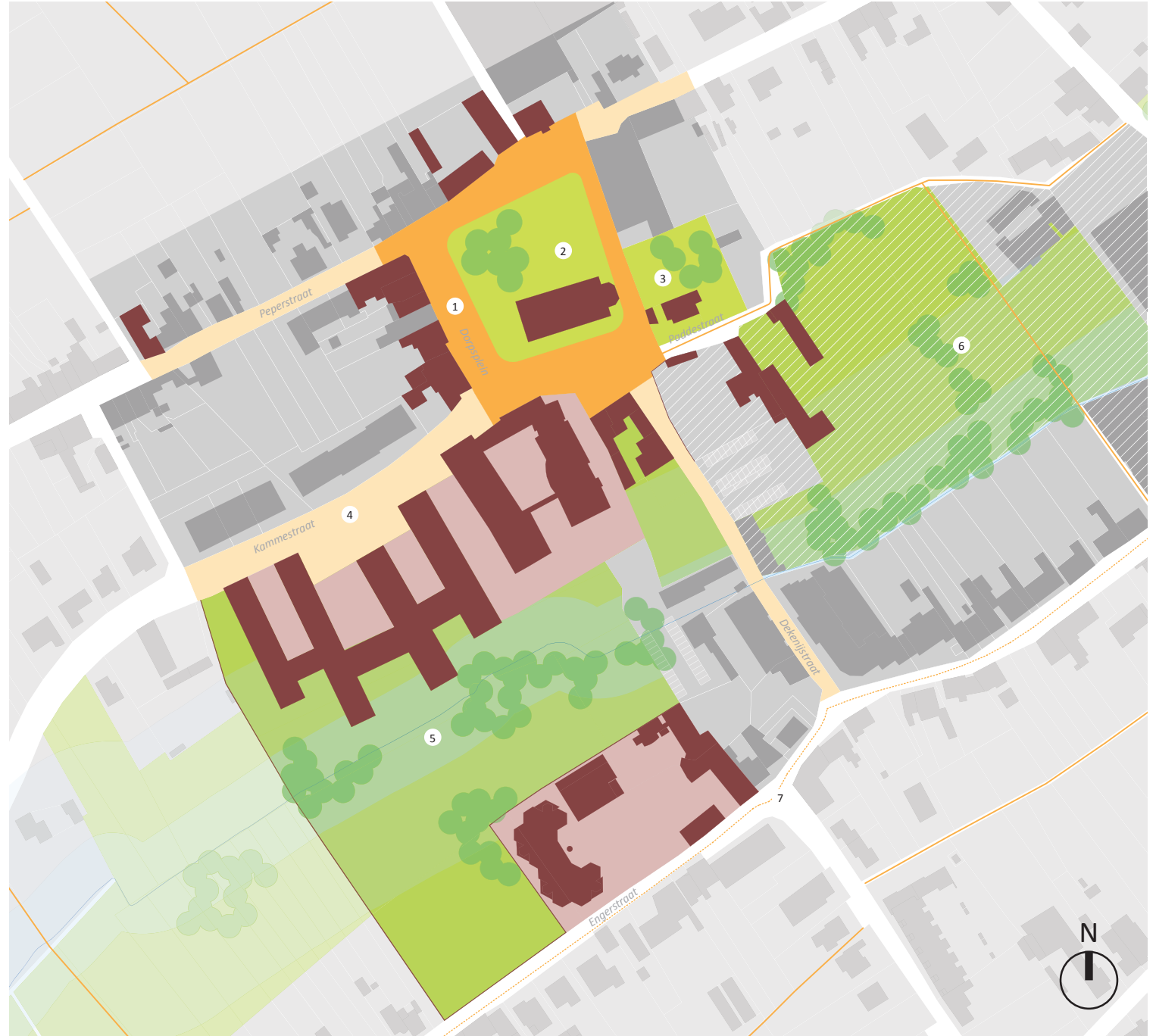
kern Erps (+/-1771)



Sint-Amanduskerk



pleinwand Dorpsplein vandaag



structuurschets kern Erps

5. KERN ERPS

Een centraal dorpsplein met historische gevels en een groene tuin rondom de kerk

Erps groeide als belangrijk Middeleeuws dorp langs de Romeinse heirbaan van Leuven naar Vilvoorde. Parallel met de vallei van de Weesbeek, groeide Erps langsheen de Krekelstraat met de kerk als focuspunt.

De historische gevels uit de 17de en 18de eeuw liggen geconcentreerd rondom het Dorpsplein van Erps en getuigen van het rijke verleden van de kern. Ze zorgen voor duidelijke pleinwanden en brengen levendigheid door middel van verschillende horeca-zaken en andere functies. De Sint-Amandus kerk staat centraal in de kern van Erps. Net als in het verleden heeft deze nog steeds een sterke beeldbepalende functie met zijn centrale plek op het plein.

Vandaag wordt het beeld echter bepaald door parkeren, het is ruimtelijk verspreid over het hele plein en zorgt voor een verrommeld beeld. De nabijheid van de Weesbeekvallei is nog steeds voelbaar, maar de verbinding tussen de kern en de beekvallei kan worden versterkt zodat deze weer een deel kan uitmaken van het centrum.

1. Het is onze ambitie om het plein van gevel tot gevel door te trekken en weer leesbaar te maken. We willen de verrommeling tegengaan door het parkeren te bundelen op duidelijke plekken en verder het dwarsparkeren voor de gevels te vervangen door onderbroken langsparkeren. Het plein wordt zo leeg mogelijk gehouden om de historische gevels tot hun recht te laten komen. Deze gebouwen zullen in belangrijke mate het beeld van de pleinvand bepalen.
2. Centraal in deze pleinruimte willen we een grote samenhangende groenruimte rondom de kerk overhouden. Een echte kerktuin met paden. De toegang tot de kerk wordt duidelijk in de verf gezet. Door de tuin rondom de kerk te laten doorlopen wordt dit een echt centraal groen eiland in het dorpsplein dat vanaf de Dekenijstraat tot aan de Peperstraat loopt, zonder achterkanten.
3. De tuin van het Erfgoedhuis zou geopend kunnen worden naar het dorpscentrum. Door bvb. het toegankelijk maken via een doorsteek naar het paddenstraatje wordt hierdoor de toegankelijkheid van het gebied vergroot.
4. Een stuk van de Kammestraat voorzien we als aanloopstraat. Het rust- en verzorgingstehuis heeft een grote impact op het centrum van Erps. Naast de historische gebouwen wordt er vandaag ook een uitbreiding gebouwd. We proberen deze functie zo goed mogelijk bij het centrum te betrekken. De bewoners, werknemers en bezoekers van het rust- en verzorgingstehuis O.L.Vrouw van Lourdes maken zo deel uit van het levendige dorpscentrum.

De relatie met de beekvallei kan worden versterkt door te werken in 2 zones. Op de volledige Weesbeekvallei tussen Erps en Kwerps waar deze 2 plekken ook deel van uit maken, gaan we in een later hoofdstuk, de strategische zones, dieper op in. Deze zone noemen we de groene bipool.

5. De enorme tuin van het rust- en verzorgingstehuis is volledig geprivatiseerd maar zou een grotere publieke rol kunnen spelen. Dit zou zowel voor de school als voor het dorpscentrum een enorme meerwaarde kunnen zijn. De beekvallei zou hierdoor vanuit het dorp weer voelbaar kunnen worden.
6. Het binnengebied tussen de Paddestraat en de Klapstraat speelt ook een belangrijke rol in de relatie met de vallei. Hier liggen verschillende kansen voor herontwikkeling die moeten bekeken worden.



illustratieve schets van de herinrichting van het openbaar domein



illustratieve schets van de herinrichting van het openbaar domein

REFERENTIEBEELDEN KERNVERSTERKING



pleinruimte rondom kerk (Urbanus Kirchplatz, Gelsenkirchen, Duitsland)



groene parkruimte rondom kerk (dorpskernvernieuwing, Oostnieuwekerke)



pleinruimte rondom kerk



kerkplein (Kerkplein, Heist-op-den-Berg)



integratie van inrichtingselementen in het pleinontwerp (Vierwindenplein, Vlissingen)



zachte pleinwanden en groenelementen activeren de dorpskern (Deventer, Nederland)



integratie van zitmeubilair, bushalte en fietspad in de rand van een plein (Kapellen, Antwerpen)



integratie van inrichtingselementen in het pleinontwerp (Vierwindenplein, Vlissingen)



verblijfsplekken in de kern (Grand Rue d'Oullins, Oullins, Frankrijk)



parkeren geïntegreerd in een centrumstraat



vergroende parking

2.2 STRATEGISCHE GROENE ZONES

Projectzones met een structurerende kracht voor ontwikkeling van de gemeente

Binnen het masterplan duiden we 2 strategische groene zones aan. We noemen deze strategisch omdat deze zones de potentie hebben om uit te groeien tot belangrijke onderdelen van de ruimtelijke hoofdstructuur van Kortenberg. Het zijn belangrijke landschappelijke elementen die een sterke identiteit en leesbaarheid kunnen verlenen aan het grondgebied van de gemeente. Vandaag zijn deze ruimtes niet als gehelen leesbaar. Ze zijn verbrokkeld en staan onder druk van verdere fragmentatie. Wij zien de kans om de landschappelijke structuur opnieuw te versterken en deze in te zetten als actieve gebruiksruimte voor de bewoners van Kortenberg.

We duiden 2 belangrijke sites aan, de groene verweving en de groene bipool. Beide sites hebben een grote landschappelijke kwaliteit en hebben nood aan een integrale visie om ze opnieuw samenhang te geven.

De voorstellen in dit hoofdstuk mogen echter niet als 'masterplannen' bekeken worden. Het zijn eerder illustratieve invullingen waarmee we een aantal ruimtelijke randvoorwaarden willen aangeven. Het belangrijkste doel van deze visie is om deze gebieden als geheel te benaderen, als samenhangende landschappen. We doen ook een aantal concrete voorstellen voor projecten die deze samenhang zouden kunnen verbeteren. Veel van deze projecten zullen zich eerder op lange termijn afspelen. Maar dit wil niet zeggen dat er op korte termijn met een aantal concrete ingrepen geen grote winsten kunnen geboekt worden. We vinden het belangrijk om op deze schaal te durven denken over ruimtelijke structuren en de waarde voor deze sites binnen de gemeente. Dit kan immers een direct effect hebben op de dagdagelijkse beslissingen omtrent de ruimtelijke ontwikkeling van deze zones.



de groene verweving



de groene bipool



structuurschets van de groene verweving

1. DE GROENE VERWEVING

Een landschappelijk wijkpark op schaal van het verwevingsgebied

De zuidwestelijke rand van Kortenberg is in de laatste decennia stap voor stap verder verkaveld. Hierdoor kan er vandaag bijna geen onderscheid meer gemaakt worden tussen Kortenberg, Achterden-Berg en Armendaal. Met de ontwikkeling van Vierhuizen zal dit nog versterkt worden. Hoewel er in deze laatste ontwikkeling rekening is gehouden met een landschappelijke open ruimte.

De zuidwestelijke rand is nog niet helemaal volgebouwd. Hier zijn nog open, onbebouwde kavels aanwezig. Dit zijn niet-aangesneden woonuitbreidingsgebieden en parkgebieden uit het gewestplan. Als we al deze open plekken samen bekijken, op schaal van de hele zuidwestelijke rand, denken wij dat het mogelijk is om ze te combineren tot een samenhangend landschappelijk wijkpark met doorlopende zachte verbindingen in alle richtingen. Dit wijkpark kan de landschappelijkheid van deze zuidwestelijke rand opnieuw herstellen en de anonieme woonwijken opnieuw een sterke identiteit geven.

We denken ook dat dit wijkpark een actieve rol kan krijgen in de wijk; als waterbuffer, volkstuintjes, speelplek, fruitboomgaard, speelbos of een andere invulling. We behouden en gebruiken de bestaande landschappelijke elementen om het wijkpark een inrichting te geven.

Tenslotte denken we ook dat het mogelijk moet zijn om op enkele strategische, makkelijk te bereikbare plekken enkele beperkte nieuwe woonontwikkelingen te voorzien. Dit zijn de verloren plekken waar de open ruimte toch minder betekenis zou hebben. Ons lijkt dit de ideale locatie om in te zetten op nieuwe manieren van wonen die in relatie staan tot de open ruimte. We denken hier aan co-housing, bouwgroepen, nieuwe duurzame typologieën, collectief wonen, autonome wijkontwikkeling,...

We streven zoveel mogelijk naar de continuïteit van de open ruimte en zachte verbindingen. Zo kan de open ruimte werken als ecologische corridor en kunnen de zachte verbindingen een volwaardig en veilig alternatief bieden voor de autostraten. We verbinden het Plantsoenbos met de agrarische open ruimte in het westen. We verbinden de agrarische open ruimte in het noorden via de site Fietsen Ludo, over de Leuvensesteenweg, helemaal tot Armendaal in het zuiden.

1. Langsheen voetweg 29 zijn er aan beide zijdes mogelijkheden tot het verbreden van de groene beleving. Ten oosten van de voetweg is er een zone aangeduid als parkgebied (gewestplan). Ten westen van de voetweg zien we een aantal lege kavels die samen een groene aaneengesloten ruimte kunnen vormen, aansluitend op een nieuwe woonontwikkeling naar de Hoogveldstraat.
2. In de zone van de huidige paardenweide, kan er volop ingezet worden op de ontwikkeling van de open ruimte. De bestaande natuurlijke kwaliteiten kunnen versterkt worden met een aantal speelelementen. Door de kruising van verschillende voetwegen kan dit een belangrijke groene plek worden in de wijk. In het zuiden, grenzend aan de Populierenlaan, zouden we gebruik kunnen maken van het bestaande bos om een stuk speelbos te voorzien. In de zuidoostelijke hoek van het perceel stellen we een beperkte ontwikkeling voor die deze hoek oplaadt, deze wordt direct ontsloten vanaf de Populierenlaan.

3. Ook deze zones hebben als bestemming parkgebied in het gewestplan. Door de watergevoeligheid kan hier volop ingezet worden op het bufferen van water. Om deze zones duidelijk af te bakenen wordt er hier gekozen voor een beperkte woonontwikkeling met dwarse bebouwing. Dit creëert een voorkant naar deze groene zone.
4. Deze verbinding kan dit groene wijkpark verbinden met de berg en het Plantsoenbos. Dit is een heel belangrijke verbinding die dit wijkpark op een nog grotere schaal betekenis kan geven, zowel ecologisch als recreatief.
5. In dit kleine binnenbouwblok voorzien we de mogelijkheid van een beperkte ontwikkeling in het ingesloten gebied, ontsloten vanaf het Elzenbroek. Door de bebouwing hier aan één zijde door te trekken kunnen we de rest van het binnengebied vrijwaren van bebouwing. Het groene karakter dat vandaag aanwezig is kan zo versterkt en publiek gemaakt worden. We maken een verbinding naar de Vogelzangstraat die op haar beurt kan aansluiten op een nieuwe zachte verbinding naar de ontwikkeling Vierhuizen. Zo wordt ook de groene ruimte in het plan van Vierhuizen meegenomen in dit wijkpark.

Dit voorstel mag niet als 'masterplan' bekeken worden. Het is eerder een illustratieve invulling waarmee we een aantal ruimtelijke randvoorwaarden willen aangeven.



referentiebeeld groene woonomgeving, de open ruimte speelt een actieve rol als waterbuffer



referentiebeeld: groene ruimte als verblijfsplek



referentiebeeld boomgaard



structuurschets van de bipool Erps-Kwerps rondom de beekvallei

2. DE GROENE BIPOOL ERPS – KWERPS

Ruimte rond de beekvallei verbindt de twee kernen

De Weesbeekvallei is een groen verbindend element tussen Erps en Kwerps. Dat deze beekvallei de potentie heeft om de ruimtelijke kwaliteit van het kernweefsel te versterken zien we vandaag al geïllustreerd in Kwerps met het sport- en recreatiegebied Ter Brugge. De gemeente heeft concrete plannen om deze zone uit te breiden richting het Silsombos aan de overkant van de Kasteelstraat. Wij willen deze kwaliteit verder zetten tot in het centrum van Erps. We willen een ruime aangename groene verbinding maken langsheen de Weesbeek die de beekvallei opnieuw leesbaar maakt vanuit de kernen en leidt tot een continue blauw-groene verbinding.

1. De toegang vanop de Oudebaan naar de site Ter Brugge voor zacht verkeer is vandaag weinig leesbaar. De ingang is verscholen achter de groenaanleg rondom de kapel van Onze-Lieve-Vrouwe-van-Bijstand op de hoek. De continuïteit tussen deze toegang tot Ter Brugge, via de Oudebaan naar de Paddestraat, is niet goed leesbaar. Daarom stellen we voor te focussen op de aanpak van de publieke ruimte in deze omgeving. En de leesbaarheid te versterken.
2. Een bijkomende mogelijkheid om een directere ontsluiting tussen de Paddestraat en Ter Brugge te maken is via een zachte verbinding op de kavelrand van het Hof Ter Brugge. Door het terugbrengen van deze voormalige voetweg ontstaat er een bijna rechte verbinding tussen de Paddestraat en de centrale as van Ter Brugge.
3. Zowel het gebouw van de sporthal als de omgevingsaanleg van de parking errond hebben een weinig aantrekkelijke uitstraling. Deze hele omgeving van de sporthal blokkeert de continuïteit van de groene beekvallei in grote mate. De Weesbeek loopt ingebuisd onder de zuidelijke zijde van de kavel. Een herontwikkeling van de sporthal op deze locatie is niet voor de hand liggend gezien het plaatsgebrek. Dit lijkt ons dan ook moeilijk, tenzij er bijkomende oppervlakte zou gevonden kunnen worden.

4. Het binnengebied ter hoogte van de paddenstraat dient gevrijwaard te blijven van bebouwing. Een nieuwe zachte verbinding langsheen de beek kan de verbinding maken tussen de Oudebaan en de Dekenijstraat.
5. De grote tuin van het rust- en verzorgingstehuis zorgt voor een grote groene ruimte rondom de beekvallei. Vandaag is deze tuin echter volledig privaat, en wordt ze gebruikt door het rusthuis. Wij denken dat het mogelijk moet zijn om deze tuin gedeeltelijk publiek toegankelijk te maken. Dit leidt tot een enorme meerwaarde voor de kern van Erps en voor de school aan de Engerstraat. Er zou bijvoorbeeld een zachte verbinding langsheen de beek kunnen worden voorzien en het gebied ten zuiden van deze verbinding zou publiek kunnen worden gemaakt. Door verschillende doorsteken dwars op de vallei te voorzien en versterken, vergroten we het contact met de Weesbeekvallei.
6. Op het gewestplan is deze zone ingekleurd als parkgebied. Toch is deze zone grotendeels verkaveld en bebouwd. Bij toekomstige projecten en herontwikkeling van de bestaande kavels moet meer rekening gehouden worden met de potentie van deze plekken om het groene karakter van de beekvallei door te trekken.
7. Er zijn nog veel kavels langsheen het valleigebied en Ter Brugge die een rol van betekenis kunnen spelen en het beeld van de beekvallei kunnen bepalen. Ook voor de verplaatsing van de sporthal zouden deze kavels een rol kunnen spelen.

Dit voorstel mag niet als 'masterplan' bekeken worden. Het is eerder een illustratieve invulling waarmee we een aantal ruimtelijke randvoorwaarden willen aangeven.



de toegang vanop de Oudebaan naar de site Ter Brugge



de sporthal



referentiebeeld beekvallei



referentiebeeld natuurlijk spelen

2.3 STRATEGISCHE SITES



Testen van de toolboxes

Om de werking van de toolboxes van het generiek beleid, die verderop in dit document worden behandeld, te tonen hebben we ze op enkele locaties binnen de gemeente getest. We hebben bekeken wat de randvoorwaarden zouden kunnen zijn om op deze plekken kwalitatieve ontwikkelingen te garanderen.

De sites waarop we de toolbox toepassen hebben we zorgvuldig uitgekozen. Net als de groene rand en de groene bipool zijn de sites Vranckx, site Fietsen Ludo en woonzorgzone Minneveldpark belangrijke plekken in de gemeente Kortenberg. Deze sites zijn omwille van hun schaal, ligging of programma van strategisch belang voor de ontwikkeling van de gemeente. Het zijn sites waar zich tijdens de opmaak van de omgevingsanalyse reeds concrete mogelijkheden voor herontwikkeling voordoen. Sturing van deze ontwikkelingen zal in de nabije toekomst dus nodig zijn.

Hieronder tonen we hoe deze locaties met behulp van ingrediënten uit de toolboxes randvoorwaarden kunnen uitzetten voor deze drie plekken. Wat we voorstellen zijn geen masterplannen maar eerder illustratieve invullingen die een aantal ruimtelijke randvoorwaarden tonen. Wij zijn niet de ontwerpers voor deze sites. Die worden door de eigenaars of ontwikkelaars aangesteld. Maar met deze plannen kan de gemeente wel pro-actief tonen wat voor hen de verwachtingen zijn voor deze plekken. Het is daarna aan de eigenaars of ontwikkelaars om aan te tonen dat hun plannen aan deze verwachtingen voldoen.



aanluiting Leuvensesteenweg



structuurschets site Vranckx

1. SITE VRANCKX

Een entree voor het centrumgebied

De site Vranckx ligt op een strategische locatie en heeft een voldoende grote schaal om een belangrijke plek in te nemen in het weefsel van Kortenberg. We moeten in de gaten houden dat bij ontwikkeling van deze locatie andere mogelijkheden in het bouwblok niet verhinderd worden. Met andere woorden moeten we de potentie van de site Vranckx aangrijpen om dit binnenbouwblok integraal te bekijken.

1. De site Vranckx vormt de entree van het centrumgebied. Links van deze site sluiten we aan op een aantal villa's in een groene omgeving. Rechts van de site begint de aaneengesloten bebouwing van het centrum. We willen deze entree duidelijk maken door het voetpad te verbreden tot een voorpleintje. Dit voorpleintje loopt over in een groen binnengebied waardoor deze ontwikkeling een groen gezicht krijgt naar de Leuvensesteenweg. Het aanplanten van een aantal volwassen bomen kan hiertoe bijdragen.
2. Als afwerking van de aaneengesloten bebouwing aan de rechterkant van de site voorzien we een aansluitend hoekgebouw. Dit representatief hoekgebouw heeft een belangrijke aankondigende functie langsheen de Leuvensesteenweg. Het kan een gestapeld gebouw zijn met een commerciële of andere functie in de plint.
3. De nieuwe ontwikkeling ontplooit zich rond een collectief groen binnengebied dat ervoor zorgt dat de kern van het bouwblok een groene invulling krijgt.
4. Er wordt een zachte doorsteek doorheen de site voorzien, tussen de Leuvensesteenweg en de Hofstraat. De aansluiting in de Hofstraat gebeurt met een groen accent in de straat.
5. In het binnengebied worden de achterkanten van kavels naar de omgevende straten afgewerkt door nieuwe woningen rug-aan-rug naar deze achterkanten toe te voorzien.
6. We maken een toegang voor auto's vanaf de Leuvensesteenweg. Bij de ontwikkeling van deze kavel moet ook gekeken worden naar de mogelijkheden in de rest van het binnenbouwblok. We zien de mogelijkheid een aansluiting te maken op de ontwikkeling van Vranckx, met een tweede ontsluiting naar de Kapellestraat.
7. Er worden geclusterde parkeerplaatsen voorzien. Deze worden zo dicht mogelijk aan de ontsluiting gekoppeld. Op deze manier wordt gemotoriseerd verkeer op de rest van de site geweerd. Dit kunnen bovengrondse parkeerplaatsen zijn. Ze kunnen ook gecombineerd worden in een collectieve carportstructuur of in een gebouw van garageboxen.



zachte verbinding vanaf de Leuvensesteenweg



bestaande villa



bestaande naburige bebouwing



structuurschets site Fietsen Ludo

2. SITE FIETSEN LUDO

Tussen wonen, industrie en landschap

De site Fietsen Ludo ligt op de overgang tussen de gemengde steenwegbebouwing en het woongebied rond het centrum van Kortenberg. Links van de kavel bevinden zich verschillende grote industriële loodsen. Aan de achterkant grenst de site dan weer aan het open agrarisch landschap. Hier vormt ze de overgang tussen landschap en wonen. Onze structuurschets is vanuit deze randvoorwaarden opgebouwd.

1. We schermen de site en de nieuwe ontwikkeling af van de naastgelegen loodsen door een brede groene buffer met bomen. Deze loopt door vanaf de Leuvensesteenweg tot aan het agrarische landschap. Ook de ontsluiting vanaf de Leuvensesteenweg wordt in deze zone voorzien.
2. De historische villa wordt in ere hersteld. De open ruimte rondom de villa krijgt opnieuw een groen karakter, zoals de oorspronkelijke tuin. We voorzien wel de mogelijkheid om deze villa uit te breiden met bijkomend volume, zodat nieuwe programmatorische invullingen mogelijk worden. In de generieke thema's zullen we verder ingaan op de randvoorwaarden bij de herontwikkeling van historische villa's.
3. De zachte verbinding tussen de Leuvensesteenweg en het landschap behouden we. Deze sluit op grotere schaal ook aan op het netwerk van zachte verbindingen. Langsheen deze zachte verbinding voorzien we een groenstrook die vanaf het landschap recht doorheen de wijk tot aan de Leuvensesteenweg trekt. Daar mondt deze uit in een groene plek waarin het bestaande kapelletje wordt geïntegreerd.
4. Er wordt een doorlopende verbinding gemaakt tussen de toegang aan de Leuvensesteenweg en de toegang aan de Elisabethlaan. Door deze verbinding te laten kronkelen en door de aanleg van deze verbinding als woonerf ontmoedigen we doorgaand verkeer doorheen de wijk. Deze ontsluiting wordt zo gelegd dat deze buiten de diepe kavels van de Hofstraat valt en dus in een eerste fase kan worden aangelegd.
5. Aan de zuidkant van deze weg voorzien we woningen die de achterkanten van de woningen aan de Hofstraat en de Elisabethlaan afwerken. We voorzien ook de mogelijkheid dat de diepe kavels van de Hofstraat in de toekomst een tweede voorkant naar deze nieuwe ontwikkeling kunnen maken.
6. Aan de noordkant van deze weg voorzien we typologieën die op een gepaste manier de rand met het landschap afwerken en hier tegelijkertijd maximaal van profiteren. We voorzien 4 stroken van bebouwing, telkens onderbroken door stroken van open ruimte die het landschap als het ware de wijk intrekken. Er wordt een correcte afstand behouden tussen de bebouwing en het agrarisch gebied.



structuurschets van de woonzorgzone

3. WOONZORGZONE MINNEVELDPARK

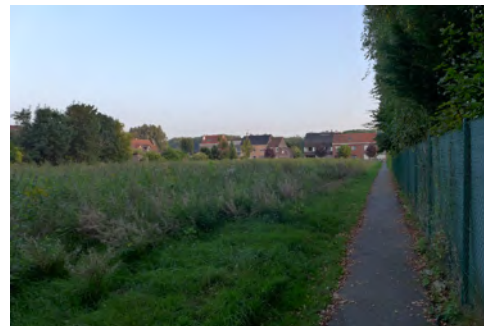
Een langgerekt woonzorgpark

Dit langgerekte bouwblok sluit aan op de grote historische beschermde villa's met hun groene kavels in het westen en het open ruimtegebied in het oosten. We vinden het dan ook belangrijk om het groene karakter in deze ontwikkeling te behouden en versterken. Anderzijds vinden we het belangrijk dat de samenhang binnen deze woonzorgzone en met het geplande woonzorgcentrum duidelijk leesbaar is. Hiervoor voorzien we een lang aaneengesloten groen park doorheen het bouwblok.

1. We voorzien dit lange aaneengesloten park aan de achterkant van de kavels van de Leuvensesteenweg. Deze kavels kunnen op deze manier een bijkomende zachte ontsluiting langs de achterzijde krijgen. Het park loopt van oost naar west en sluit aan op het geplande rust- en verzorgingstehuis. Het nieuwe RVT wordt de kop van het park. Het park loopt in brede en smalle stroken tussen de nieuwe volumes door. Een nieuwe doorlopende zachte verbinding doorkruist het volledige park vanaf het RVT.
2. We voorzien een gebundeld ontsluitingserf aan de achterkant van de diepe kavels aan de Minneveldstraat. Dit ontsluitingserf is bereikbaar vanuit de Minneveldstraat, gebruik makend van mogelijke leegstaande kavels. Het erf loopt volledig door van oost naar west, doorheen het hele bouwblok, en ontsluit alle nieuwe volumes. Het loopt door tot aan het geplande RVT. Het vormt een directe en veilige verbinding tussen de nieuwe bouwvolumes en het RVT.
3. De nieuwe volumes sluiten aan op deze erfstraat en liggen verder als losse volumes in het park. De ontwikkeling bestaat uit noord-zuid gerichte stroken, met een collectieve ontsluiting naar het erf en parkeeroplossing. Het is belangrijk dat er aandacht wordt gegeven aan de overgang tussen het publieke park en de private woningen.
4. Voor de diepe kavels aan de Minneveldstraat willen we op termijn een tweede gevel naar deze ontwikkeling mogelijk maken. Vandaar dat we de erfontsluiting net buiten deze kavels voorzien. Op korte termijn gebruiken we deze afstand tussen de tuinen en het erf om aan de hand van groenaanleg een voorlopige afwerking van deze achterkanten te voorzien. Op termijn kan een nieuwe rij volumes zich hier, incrementeel, ontwikkelen.
5. De open kavels naar de Leuvensesteenweg en de Minneveldstraat laten we zoveel mogelijk onbebouwd en kunnen dienen als ontsluiting voor zacht verkeer. Slechts op enkele plekken voor autoverkeer. De kavels vormen groene onderbrekingen van het gevelbeeld op de Leuvensesteenweg en de Minneveldstraat. Enkel wanneer deze kavels voldoende breed zijn om een bouwstrook loodrecht op de straat, richting het binnenbouwblok, te kunnen voorzien, gecombineerd met zo'n groene doorsteek, laten we ontwikkeling op deze kavels toe.



parking vandaag aan Leuvensesteenweg



open kavels binnenzijde bouwblok aansluitend op de voetweg

3. Generiek beleid

Handvaten voor verantwoorde begeleiding van nieuwe ontwikkelingen

Voor sommige belangrijke plekken in de gemeente hebben we specifieke voorstellen gedaan. Het is echter onmogelijk om alle ontwikkelingslocaties van de gemeente apart te behandelen in deze studie. Daarom werken we met een generiek beleid dat over het hele grondgebied uitspraken doet.

Om bij toekomstige ontwikkelingen in Kortenberg tot een kwalitatief en verantwoord resultaat te komen hebben we in het masterplan een aantal toolboxes uitgewerkt. Deze toolboxes behandelen een aantal algemene thema's. We werken op een aantal ruimtelijke situaties die zich op vele plekken verspreid over het grondgebied kunnen voordoen en die vaak terugkomen bij nieuwe ontwikkelingen. Bij deze situaties formuleren we algemene bedenkingen en concepten. Al deze bedenkingen en concepten samen kunnen gelezen worden als een soort van checklist die overlopen kan worden bij nieuwe projecten.

Ze vormen samen de vier verschillende toolboxes:

- een toolbox voor de ontwikkeling van bouwblokken en binnengebieden
- een toolbox voor de bebouwing en typologie van nieuwe ontwikkelingen
- een toolbox voor de mogelijke herontwikkeling van de typische Kortenbergse villa's
- een toolbox voor de heraanleg van de publieke ruimte

De toolboxes tonen een veelvoud aan mogelijkheden die gekoppeld zijn aan randvoorwaarden. Ze kunnen een middel zijn om te ontwerpen, maar ook om ingediende voorstellen te toetsen. Binnen elke toolbox wordt er ingegaan op verschillende thema's zoals groen, verbinding, parkeren, enzovoort.

3.1 BOUWBLOK EN BINNENGEBIED

1. VERSCHILLENDE BOUWBLOKKEN

Dit hoofdstuk behandelt bouwblokken en binnengebieden, 2 ruimtelijke elementen die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Veel van de grote ontwikkelingsgebieden die nog in Kortenberg aanwezig zijn bevinden zich in binnengebieden van bouwblokken. In de binnengebieden bevinden zich anderzijds vaak nog belangrijke groene plekken die het landelijk karakter van de gemeente mee bepalen. Er moet dus een evenwicht gezocht worden tussen verdichten en bewaren. Vandaar dat we hiervoor een toolbox willen opmaken.

Er zijn verschillende type bouwblokken en binnengebieden te vinden in Kortenberg. We overlopen deze hieronder. Elk bouwblok is anders en bij elke ontwikkeling moeten we uitgaan van de eigenheid van het respectievelijke bouwblok.



Bouwblok met gesloten bebouwing

Deze bouwblokken hebben een rand met voornamelijk aaneengesloten bebouwing en bevinden zich in de kern. In Kortenberg zijn er maar een beperkt aantal gesloten bouwblokken. Ondanks de gesloten bebouwing rondom kan het groen centraal in het bouwblok, zeker als het oude bomen zijn, waarneembaar zijn als groene horizon.



Bouwblok met open bebouwing

De meeste bouwblokken in Kortenberg hebben een rand die gedeeltelijk of volledig uit open bebouwing bestaat. Het binnenbouwblok is in deze bouwblokken zichtbaar vanuit de omliggende straten. Vaak zijn deze bouwblokken een stuk groter.



Binnengebieden met een gefragmenteerde eigendomsstructuur

De eigendomsstructuur is een belangrijke randvoorwaarde bij herontwikkeling. Wanneer een binnengebied volledig is opgemaakt uit versnipperde eigendommen van private eigenaars is het veel moeilijker om tot een gemeenschappelijke ontwikkeling te komen. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het volledige binnenbouwblok wordt verdeeld over de diepe tuinen van de percelen aan de straatkant.



Binnengebieden met een eenvoudige eigendomsstructuur

Vaak zijn bouwblokken spontaan ontstaan vanuit de incrementele bebouwing van de randen. Soms blijven hierdoor nog grote percelen aan de binnenkant over. Dit kunnen restvelden zijn die worden ingezet voor schapen of paarden. Maar soms worden ze ook ingenomen door grotere functies zoals scholen of bedrijven. Deze binnengebieden zijn gemakkelijker als totaalproject te ontwikkelen aangezien slechts een beperkt aantal eigenaars rechtstreeks betrokken zijn.



Open bouwblok aan het landschap

Op sommige plekken in de gemeente zien we open bouwblokken waarbij aan een zijde de afbakenende straat ontbreekt. Het laatste 'been' van het bouwblok ontbreekt. Het binnengebied is in deze bouwblokken niet volledig omsloten, waardoor er een opening is naar het omliggende landschap. De overgang naar dit landschap is uiteraard een belangrijke randvoorwaarde bij ontwikkeling. Er is ook de mogelijkheid om het landschap naar binnen te trekken via deze open zijde.



Bouwblokken met verschillende vormen

Niet elk bouwblok is een perfect vierkant of een perfecte rechthoek. Bouwblokken bestaan in alle vormen en afmetingen en elk bouwblok is verschillend. Een lang en ondiep bouwblok vraagt een andere aanpak dan een driehoekig bouwblok. Er moet altijd bekeken worden wat de specifieke randvoorwaarden zijn.



Compacte bouwblokken

Sommige bouwblokken zijn te klein om van een ontwikkelbaar binnengebied te spreken. In deze gevallen kan het leegmaken van het binnengebied, ontpitten, vaak meer aangewezen zijn dan het verdichten. Op deze manier kan er centraal in het bouwblok een gemeenschappelijke open ruimte gecreëerd worden die de leefkwaliteit voor alle woningen in de rand ten goede komt.

2. DE MEERWAARDE VAN EEN BINNENGEBIED

Niet elk bouwblok of binnengebied moet uiteraard ontwikkeld of verdicht worden. Ook moet niet elke ontwikkeling een verdichting met wonen zijn. Andere functies kunnen ook in een binnengebied. Niet elke ontwikkeling hoeft bebouwde ontwikkeling te zijn. Ook open ruimte kan allerlei functies hebben in een binnengebied. Er zijn een aantal parameters die de invulling van een binnengebied bepalen.

Maat

Maat is een belangrijke parameter. In een te klein binnengebied kunnen immers geen kwalitatieve woningen worden ontwikkeld. In een stedelijke context, waar de densiteiten hoger liggen, zal deze kritische maat lager liggen dan in een landelijke context. In een heel groot binnengebied kunnen we een nieuw weefsel maken, terwijl we bij een kleiner bouwblok eerder een aanvulling maken op het bestaande weefsel. Zoals eerder vermeld kan bij kleine bouwblokken soms eerder ontpitting in plaats van verdichting gewenst zijn.

Context

Dit betekent niet dat grotere binnengebieden automatisch voor woonontwikkeling in aanmerking komen. Zo kan uit een analyse op grote schaal blijken dat een open binnengebied een kwaliteit is die bewaard of versterkt moet worden. Deze binnengebieden kunnen bijvoorbeeld ingezet worden om de continuïteit van het blauwe-groene netwerk te versterken. Ook kan uit de context blijken dat de omliggende woningen weinig private buitenruimte hebben, in dat geval kan een binnengebied ingezet worden ter compensatie hiervan. De context bepaalt dus mee welke invulling gewenst is.

Programma

Tenslotte kan er nood zijn aan een bepaald programma in de omgeving rond het bouwblok. De nood aan een buurtpark in een dichtbebouwde ruimte. Nood aan een nieuw schoolsite in het centrum van de gemeente. Op dat moment is het belangrijk om een dergelijke vraag mee te nemen bij de ontwikkeling van het bouwblok. Het is altijd wel noodzakelijk om te bekijken of dit programma compatibel is met de omliggende bebouwing. Zo moet ook bekeken worden of bepaalde bestaande invullingen van bouwblokken nog wel compatibel zijn met de huidige context, bijvoorbeeld de parkeervlakken van de Delhaize en de Carrefour in het centrum.



inspirend voorbeeld van wonen aan een buurtpark. (Zuidvelodroom Antwerpen)



open ruimte als ontmoetingsplek



open ruimte als ruimte voor voedsel



open ruimte als speelruimte



open ruimte actief voor waterbeheer (wadi)



een nieuwe woonontwikkeling rond een centrale groene ruimte. (Zuidervelodroom Antwerpen)



Kortenbergs voorbeeld van een speelplek in een binnengebied in Meerbeek.



Kortenbergs voorbeeld van programma in een bouwblok, het gemeentelijk opslagterrein in Erps.

3. TOOLBOX - BOUWBLOK EN BINNENGEBIED

Een binnengebied staat in relatie met zowel het bouwblok als de ruimere context. Een ruimtelijke analyse van de context is bij de ontwikkeling van een binnengebied daarom noodzakelijk om tot een goede inbedding te komen. Hieruit zal blijken wat de plek te bieden heeft en wat de potenties en de knelpunten zijn. In deze toolbox worden 5 ontwerpthema's aangehaald. Voor elk van de thema's worden verschillende opties gegeven, gekoppeld aan een aantal randvoorwaarden die vaak met de context van het gebied te maken hebben. Afhankelijk van de context zullen sommige ontwerpopties beter passen dan andere. Door het combineren van opties ontstaat er een ruimtelijke puzzel die kan leiden tot een kwalitatieve herontwikkeling.



Kortenbergs voorbeeld van een pad aan de achterzijde van tuinen in Meerbeek



bouwwolume dwars op de straat kondigt het binnengebied aan en begeleidt (Zuidervelodroom Antwerpen)

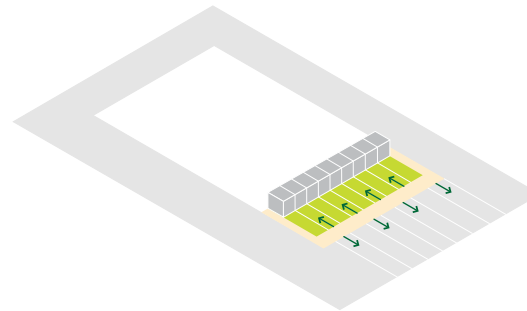
RANDEN

Kenmerkend voor een binnengebied is dat het (vrijwel) volledig omsloten is. Het is daarom van groot belang om op een adequate manier met de randen om te gaan. Deze rand kan verschillende vormen aannemen en elke situatie vraagt een andere aanpak.

Binnengebieden zijn vaak achterkanten. Bij herontwikkeling moet het de bedoeling zijn om deze achterkantsituatie om te vormen tot een nieuwe voorkant. De nieuwe ontwikkeling mag geen eiland vormen maar moet een integraal onderdeel zijn van het omgevende weefsel.

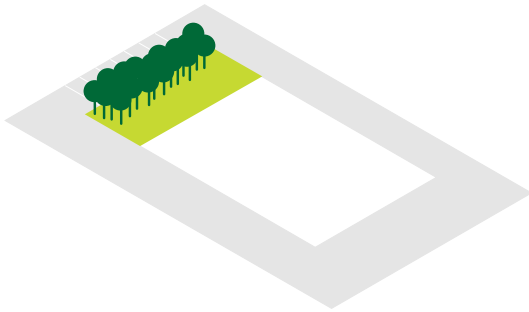
Wanneer binnen het bouwblok waardevolle historische plekken (gebouw, natuur, etc.) voorkomen dient hiermee rekening gehouden te worden bij nieuwe ontwikkelingen. De binnengebieden kunnen ook plaats geven aan nieuwe markante gebouwen.

Tuin tegen tuin



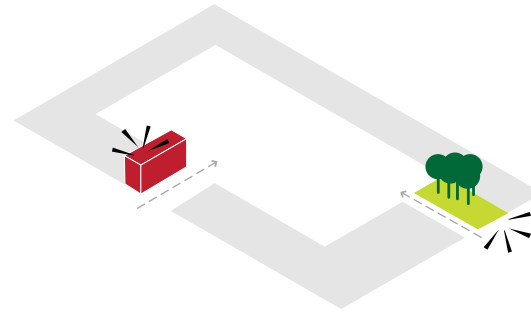
- meest eenvoudige manier om een nieuwe voorkant te maken
- aandacht voor een gunstige oriëntatie van de tuinen
- achterpaden kunnen de bestaande bebouwing in de rand een bijkomende achtertoegang geven
- deze achterpaden kunnen ook voor de nieuwe bebouwing worden ingezet
- het achterpad moet een aangenaam beeld en breedte hebben
- grote lengtes onderbreken met extra doorsteken of plekken
- zoveel mogelijk ingroenen met hagen
- collectieve plekken hieraan koppelen (fietsenberging, afvalverzameling, ...)

Groenbuffer



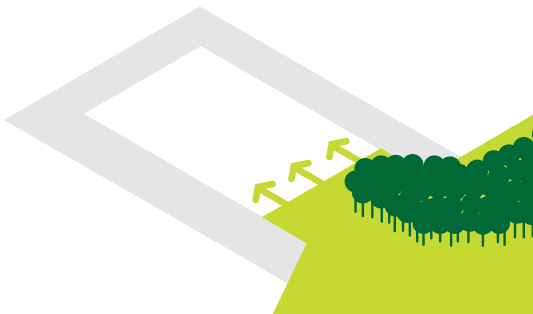
- visueel wegwerken van achterkanten of minder fraaie gevels
- genereren van privacy
- afstand en massa als variabelen, ofwel een smalle maar sterk begroeide zone, ofwel een brede en minder begroeide zone
- liefst niet enkel als kijkgroen. Actief inzetten als speelzone
- eventueel een achterpad voorzien naar achtergelegen kavels

Aankondiging van het binnengebied



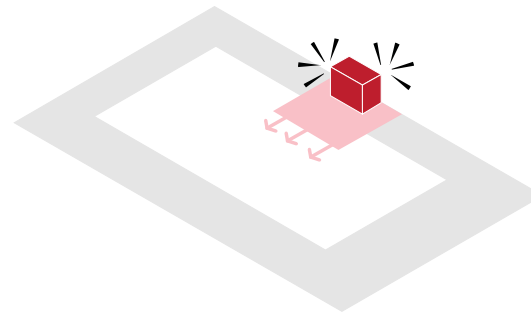
- het binnengebied aankondigen vanaf de omliggende straat
- ofwel met een hoekgebouw dat dwars op de straat staat en begeleidt naar het binnengebied
- ofwel door net niet te bebouwen en met een open plek de aanwezigheid van het binnengebied aankondigen (bvb. een voorpleintje, een solitaire boom, een groene plek,...)

Relatie met het omgevende landschap



- relatie met waardevolle landschappelijke omgeving versterken door deze zijde niet af te bouwen
- landschap naar binnen trekken
- fysieke relatie: eventueel toegankelijk maken door middel van paden
- visuele relatie: zichtlijnen
- typologieën afstemmen op deze relatie met het landschap zodat zoveel mogelijk woningen hiervan kunnen profiteren

Relatie met markante gebouwen



- nieuwe markante gebouwen kunnen identiteit bieden aan het binnengebied. Met de typische villa's van Kortenberg kan deze situatie zich zeker voordoen
- binnengebied kan meerwaarde vormen voor het betreffende gebouw
- fysieke relatie: indien mogelijk paden naar het markante gebouw voorzien
- visuele relatie: zichtlijnen
- afwerken van de rand naar de kavel van deze gebouwen. Eventueel de open ruimte van het binnengebied koppelen aan deze rond het gebouw



collectieve moestuinen als (sociale) oplading



een speelbos



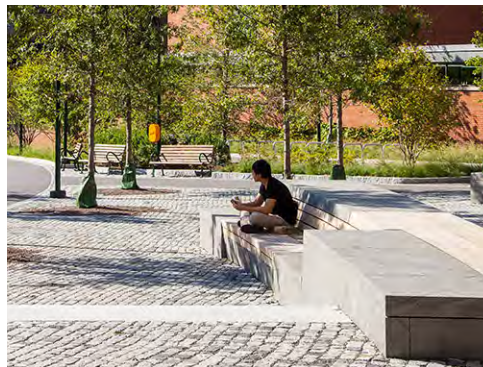
water als spel- en educatieaanleiding



binnengebieden inzetten voor waterbeheer



natuurlijke speelelementen voor kinderen



een verharde plek met zitelementen

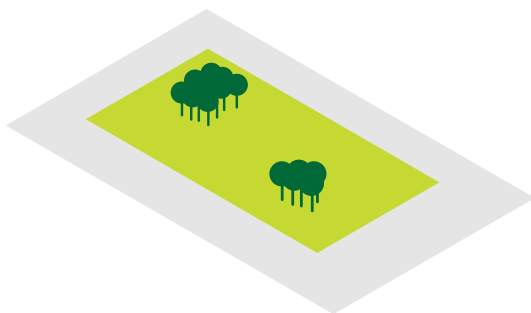
(GROENE) PLEKKEN

We willen de open ruimte inzetten als verbindend element in de ontwikkeling van een binnenbouwblok. De groene open ruimtes in de binnengebieden spelen een belangrijke rol in het behoud van het groene landelijk karakter van de gemeente Kortenbergh. In te veel verkavelingen wordt de open ruimte volledig geprivatiseerd en daardoor versnipperd.

Belangrijk is om het groen te maximaliseren en de versnippering tegen te gaan. Enkel zo kan de open ruimte ook een echte gebruiks- en ecologische waarde krijgen. We willen bestaande waardevolle groenelementen zo veel mogelijk behouden en integreren. Het is dus noodzakelijk bij elke nieuwe ontwikkeling van een binnengebied om een gedetailleerde analyse te maken van de bestaande open ruimte kwaliteiten.

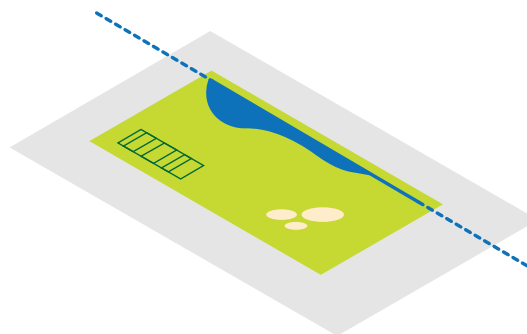
Bovendien kunnen groene ruimten in binnengebieden een belangrijke rol spelen in een groen ecologisch netwerk op grote schaal, als stapstenen die de continuïteit verzekeren.

Centrale groene plek



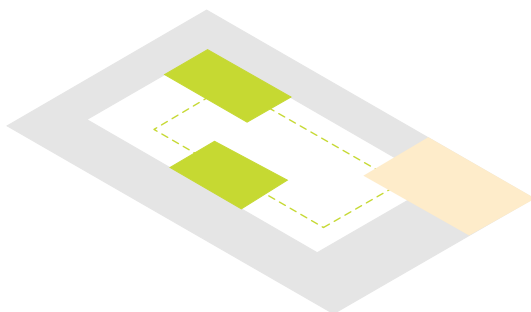
- zeker voor kleinere binnengebieden is een centrale groene plek de beste manier om een nieuwe voorkant te creëren
- de centrale plek wordt de identiteit, het gezicht van het binnengebied
- zoveel mogelijk bestaand groen in de centrale plek opnemen
- al het groen zoveel mogelijk bundelen tot een kwalitatieve en bruikbare plek
- de maat van het binnengebied bepaalt de grootte van de groene plek
- de relatie met het groen als aanknopingspunt gebruiken voor het bepalen van typologieën

Inzetten van groene plekken



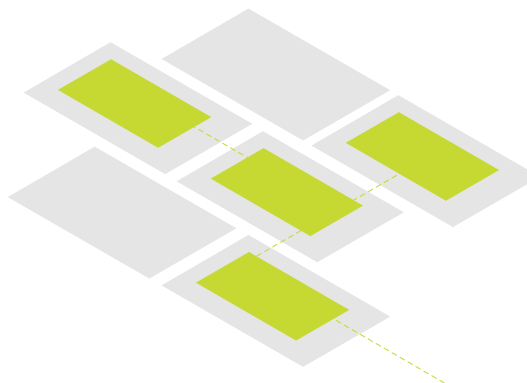
- actieve invulling aan de groene plek geven (spelelementen, petanque, Finse piste, moestuin...)
- op zoek gaan naar zowel ecologische als sociale invulling
- invulling kan aan de hand van participatie met omwonende worden bepaald
- voor een duurzame waterhuishouding is open ruimte noodzakelijk. Hierin kunnen wadi's, grachten, bufferbekkens of zelfs natuurlijke waterzuiveringsvijvers in worden voorzien

Verschillende plekken



- een groter binnengebied biedt de mogelijkheid tot het voorzien van meerdere plekken
- de plekken worden wel best met elkaar verbonden
- de verschillende plekken kunnen verschillende invullingen krijgen (speelbos, trapveldje, moestuin, maar ook een verhard buurtpleintje is mogelijk)

Groen in een groter netwerk



- het groene binnengebied kan onderdeel uitmaken van een groter netwerk
- dit kan een groen ecologisch netwerk zijn (bijvoorbeeld langsheen een beekvallei), maar het kan ook een speelweefsel zijn op schaal van de buurt
- de verschillende plekken kunnen met paden voor zacht verkeer worden verbonden



paden in een veld met extensief maai-beheer



minimale verharding aan de hand van een lavapad



paden maken het landschap toegankelijk



functioneel pad met scheiding fietsers en voetgangers



bestaande paden in de gemeente waar op aan gesloten kan worden om het netwerk te vervolledigen

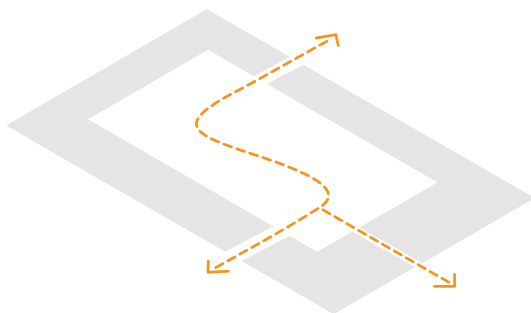


DOORWAADBAARHEID

We streven naar doorwaadbare binnengebieden waarbinnen fietsers en voetgangers veilig kunnen bewegen. Op deze manier worden de binnengebieden een onderdeel van het omringende weefsel. Nieuwe zachte verbindingen doorheen een binnengebied kunnen een aanvulling zijn op het bestaande weefsel van trage wegen van Kortenberg.

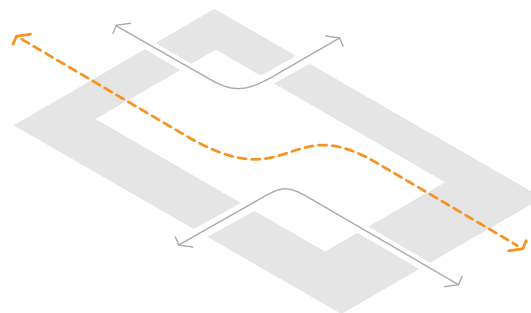
Bij elke ontwikkeling van een binnengebied moet bekeken worden welke interessante relaties op grote schaal kunnen gemaakt worden voor fietsers en voetgangers. Uiteraard moet er ook rekening gehouden worden met de bestaande trage wegen die doorheen binnengebieden lopen.

Netwerk voor zacht verkeer



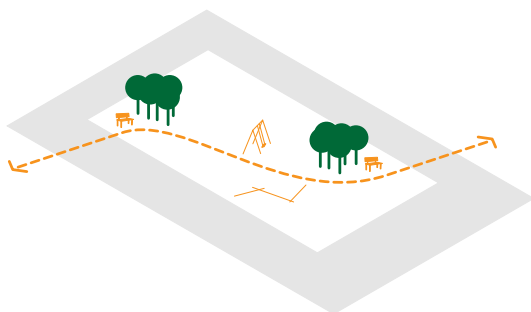
- doorwaadbaarheid van het bouwblok moet voldoende groot zijn. Dit wil zeggen dat er op voldoende tussenafstand een doorsteek wordt gemaakt
- aansluiten op bestaande doorsteken
- zoeken naar nieuwe doorsteken
- zo mogelijk aansluiten op een groter netwerk van zacht verkeer
- route zoveel mogelijk scheiden van gemotoriseerd verkeer
- paden kunnen zowel verhard als onverhard zijn

Een veilige route



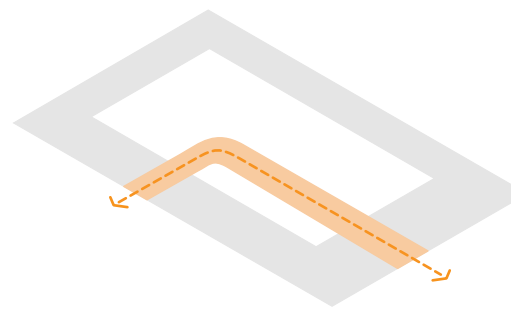
- conflict tussen zacht verkeer en gemotoriseerd zo veel mogelijk vermijden om zo de veiligheid voor zacht verkeer en kinderen te maximaliseren
- zo mogelijk voorzien van eigen routes voor zacht verkeer zonder kruisingen met gemotoriseerd verkeer
- wanneer er toch kruisingen worden gemaakt moeten deze zo goed mogelijk worden beveiligd, zacht verkeer krijgt voorrang

Opladen met elementen



- binnengebied opladen door middel van spelaanleidingen, zitmeubilair, water, Finse piste, petanque...
- deze plekken aan het padennetwerk koppelen zodat deze elementen ook een rol krijgen op een grotere schaal
- aandacht voor verschillende leeftidsgroepen en ontmoetingen tussen verschillende leeftijden stimuleren

De woonstraat als woonerf



- woonstraten behoren ook tot het zachte netwerk
- de woonstraat dient een ruimte te zijn die niet alleen aan de auto is toegewezen, maar waar het zacht verkeer op een gelijkwaardige manier gebruik van kan maken
- de woonstraat dient niet alleen om te verbinden maar evenveel om te verblijven en ontmoeten. Er moet veilig gespeeld kunnen worden
- door een gelijkvloerse aanleg wordt multifunctioneel gebruik mogelijk



*woonstraten dienen niet alleen ter ontsluiting maar zijn ook een veilige speelruimte voor kinderen.
(Wijk Feiburg te Vauban Duitsland)*



meer dan een straat (Zuidervelodroom, Antwerpen)



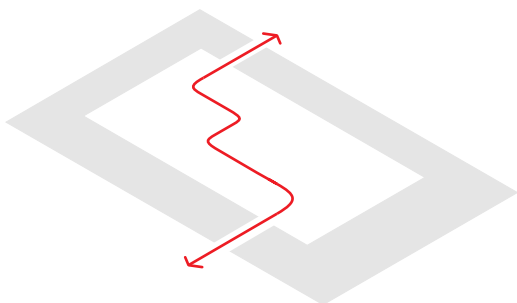
*autovrije ruimte creëren door de auto zo dicht mogelijk bij de toegang te houden
(Zuidervelodroom, Antwerpen)*

AUTO-ONTSLUITING

Bij de ontsluiting van een binnengebied zijn er een aantal aandachtspunten. Zo staat het woonkarakter voorop en dient de site zo autoluw mogelijk te worden ingericht. Doorgaand verkeer moet worden vermeden en lage snelheden moeten worden gewaarborgd. We proberen de auto zo snel mogelijk naar een parkeerplaats te begeleiden zodat zoekverkeer in de rest van de wijk wordt vermeden.

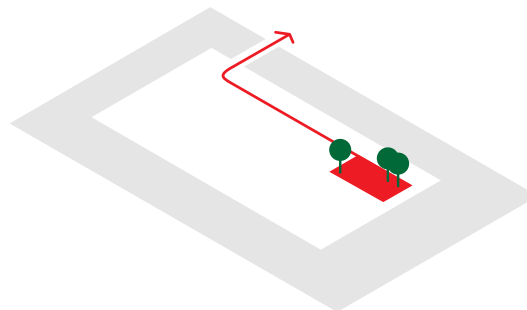
Straten moeten meer zijn dan verkeerstechnische auto-verbindingen. Straten zijn een onderdeel van de publieke ruimte die de nieuwe ontwikkeling tot een geheel verbindt. De straten zijn een belangrijk onderdeel van het gezicht van een wijk. De inrichting ervan bepaalt mee de identiteit van een wijk. Ze kunnen heel landschappelijk ingericht worden of ze kunnen eerder als langere pleinen worden uitgewerkt.

Doorgaande route



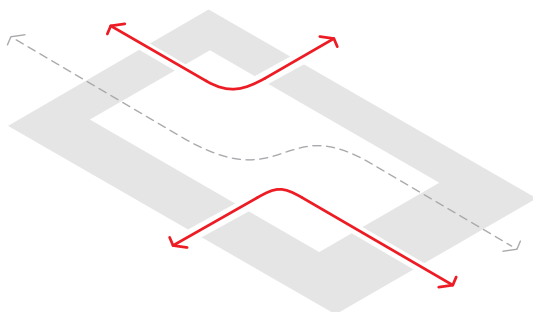
- een doorgaande route zorgt ervoor dat de achterkantsituatie wordt opgebroken. De wijk wordt een onderdeel van het omliggende weefsel
- liefst aansluitend om omliggende straten
- mag geen sluiproute worden binnen de omgeving. Dit kunnen we doen door een sterk geaccidenteerd parcours te maken dat niet logisch is als doorgaande route. Dit werkt ook snelheidsvertragend
- het risico op sluiptraffic moet op grotere schaal bekeken worden. Indien nodig kan een gedeeltelijke enkelrichting helpen

In en uit



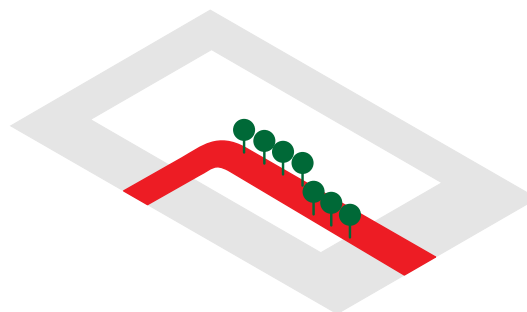
- enkel bij beperkte grootte van het binnengebied
- op deze manier wordt de achterkant situatie van het binnengebied versterkt
- deze ontsluiting wordt liefst zo kort mogelijk gehouden en de auto's zo snel mogelijk naar een parkeerplaats begeleid
- een verkeerstechnische inrichting, van de straat en het keerpunt, zoals een pijpekop of cul-de-sac vermijden. Bijvoorbeeld door het keerpunt te verwerken in een collectieve parking
- minstens 1 extra ontsluiting of doorsteek enkel voor zacht verkeer voorzien

2 lussen



- bij groter binnengebied kan dit een interessante oplossing zijn
- op deze manier zorgen we ervoor dat we een doorlopende zachte route of een centrale groene plek kunnen voorzien, zonder enig conflictpunt met gemotoriseerd verkeer
- de lussen kunnen eventueel ook enkelrichting worden gemaakt om de impact van de auto op de inrichting nog te verkleinen

De woonstraat als erf



- vermengen van verschillende functies en verschillende verkeersmodi
- beeld van een opgedeelde straat met rijloper, voetpaden en een parkeerstrook vermijden
- inrichting op 1 niveau
- woonstaat als speel- en ontmoetingsruimte beschouwen, met aandacht voor kinderen en veiligheid
- groenelementen en straatmeubilair verwerken in het straatprofiel
- slechts beperkt langsparkeren toestaan, zodat de auto het straatbeeld niet volledig bepaald



door de bomen overheerst de auto het straatbeeld niet (Monnikenhuizen, Arnhem, Nederland)



streven naar waterdoorlatende materialen



het ingroenen van een parkeerpocket



integratie van een inrit naar de ondergrondse garage



de halfondergrondse garage zorgt voor privacy op de verhoogde gelijkvloerse verdieping

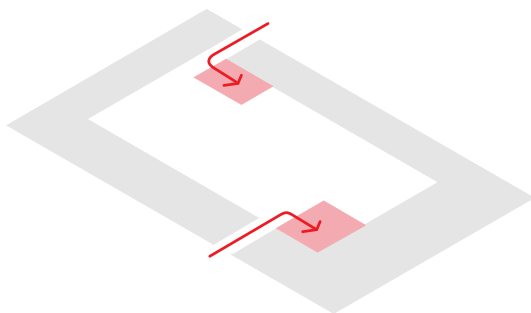
PARKEREN

We streven naar kwalitatieve en realistische parkeeroplossingen waarbij de auto het beeld van de wijk niet overheerst. Zowel het bewonersparkeren als het parkeren voor bezoekers moet op een integrale manier in het plan worden verwerkt. We kijken zowel naar collectieve parkeeroplossingen als naar parkeeroplossingen op de eigen kavel.

Collectieve parkeeroplossingen nemen vaak heel wat oppervlakte in. Dit mogen geen saaie verharde ruimtes worden. Mits een juiste inrichting kunnen zij bijdragen aan, en aansluiten op het landschappelijk karakter van het binnengebied. Ook dubbelgebruik van deze parkeergebieden, wanneer niet geparkeerd wordt, kan overwogen worden.

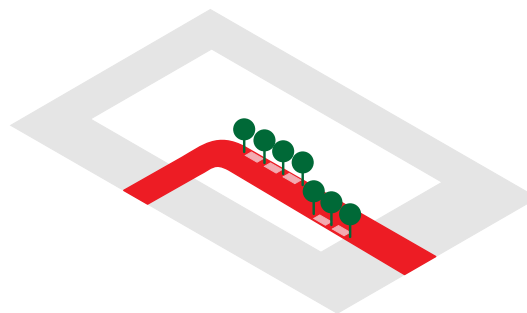
Parkeerplaatsen op de eigen kavel dienen kwalitatief te worden geïntegreerd. Bij een schakeling van 4 of meer wooneenheden kan er best gekeken worden naar een collectieve parkeeroplossing. Dit kan in de vorm van een (half-)ondergrondse parking, een parkeerdek of een parkeerpocket. Voor een verdere uitwerking van het parkeren binnen de eigen kavel verwijzen we naar het hoofdstuk over bebouwing verder in dit document.

Parkeerpockets



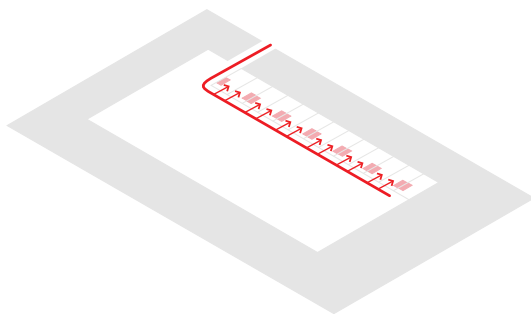
- liefst zo dicht mogelijk bij de toegang om zoekverkeer te beperken
- vaak interessant in de (moeilijke) hoeken van de binnengebieden. Zo worden ze ook aan het zicht onttrokken
- tegen de rand naar de burens kan ook interessant zijn. Eventueel kan deze parking ook gebruikt worden door deze burens
- kan voor zowel bezoekers als bewoners
- ingroenen met bijvoorbeeld een haag, taluds, een bomendak, ...
- streven naar een materialisatie met een maximale waterdoorlaatbaarheid

Langsparkeren in de straat



- enkel voor bezoekers parkeren
- slechts beperkt toestaan, de auto mag het straatbeeld niet overheersen
- afwisselen met groenelementen (haag, bomen,...)
- aandacht voor veiligheid van zacht verkeer en spelende kinderen
- kleine pockets met dwars of schuinparkeren kunnen ook, maar de visuele impact hiervan is veel groter. Deze moeten dus in grootte worden beperkt

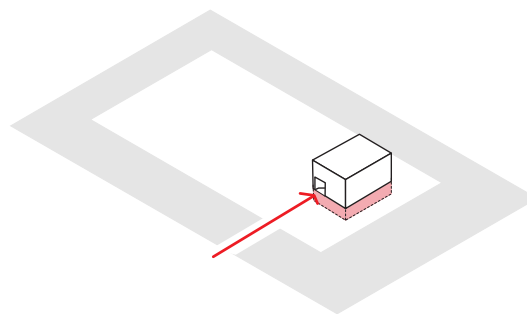
Privaat parkeren



- indien de typologie het toelaat kunnen bewoners van individuele woningen ook op eigen kavel parkeren, ofwel naast de woning ofwel binnen het bouwvolume
- het belangrijkste hierbij is dat de levendigheid van de voorgevel bewaard blijft. We willen geen gevels die alleen bestaan uit garagepoorten
- het parkeren naast de woning gebeurt best achter de bouwlijn om voortuinen vol geparkeerde auto's te vermijden
- De verharding om de parking te bereiken wordt best zo veel mogelijk gebundeld en beperkt

>> Zie toolbox bebouwing over kwalitatieve oplossingen voor parkeren op de kavel

Collectief ondergronds of half-ondergronds



- per 4 geschakelde wooneenheden zoeken naar geclusterde inpandige parkeeroplossing
- (half-) ondergronds parkeren, gelijkgronds parkeren met terras erbovenop,...
- bij (half-)ondergronds parkeren moet de inrit kwalitatief geïntegreerd worden in het bouwvolume
- half ondergrondse parking kan door middel van hoogteverschil privacy genereren voor de onderste woningen ten opzichte van de straat

>> Zie toolbox bebouwing over kwalitatieve oplossingen voor parkeren op de kavel

3.2 BEBOUWING EN TYPOLOGIE

1. TWEE BESTAANDE KWALITEITEN

De gemeente Kortenberg kent een grote ontwikkelingsdruk. Gedurende de laatste decennia zijn de dorpen sterk uitgebreid en woonuitbreidingsgebieden aangesneden. Verschillende van deze ontwikkelingen maken het oude dorpsweefsel steeds minder goed herkenbaar. Lintbebouwing en verkavelingen zorgen voor een verdringing van het landschap tussen de kernen. Doorsnee verkavelingen zorgen voor anonieme uitbreidingen van de bestaande centra. Recente ontwikkelingen wijken zowel in schaal als in detail vaak af van de oorspronkelijke bebouwing. Schaalvergroting vormt een bedreiging voor het dorps karakter en de landelijke sfeer in de gemeente. Met de omgevingsanalyse proberen we meer grip te krijgen op deze ontwikkelingen. We grijpen hiervoor terug naar 2 oorspronkelijke kwaliteiten van de gemeente: het dorps karakter en het landelijk karakter.

Dorps karakter

Het dorps karakter wordt bepaald door het historisch weefsel dat organisch is gegroeid en een informele, ongedwongen identiteit heeft. Binnen de eenheid van dit weefsel is er variatie door verspringingen in gevellijn, kroonlijst en gebouwbreedte. Dit weefsel heeft een herkenbare identiteit en bovendien een menselijke maat. De maatvoering is afgestemd op de context. Aan het plein rond de kerk, waar meer open ruimte is, vinden we vaak statige gebouwen die vorm geven aan het plein. In de smalle straatjes vinden we eerder gebouwen met een kleinere korrel. Waar een stedelijke context gekenmerkt wordt door densiteit en bijgevolg het maximaal inzetten van alle ruimte, is het dorps weefsel losser en informeler. Er is plaats voor kleine pleintjes op de hoek van de straat of onderbrekingen in de gevelrij die het binnengebied zichtbaar maken.



Kortbergs voorbeeld van schaalvergroting



Kortbergs voorbeeld van schaalvergroting



Kortbergs voorbeeld van schaalvergroting



Kortbergs voorbeeld van schaalvergroting



Kortbergs voorbeeld dorps karakter t.h.v. het Dorpsplein te Erps



Kortenbergs voorbeeld landelijk karakter



Kortenbergs voorbeeld landelijk karakter



Kortenbergs voorbeeld landelijk karakter



Kortenbergs voorbeeld landelijk karakter



Kortenbergs voorbeeld landelijk karakter



Kortenbergs voorbeeld landelijk karakter

Landelijk karakter

Nog altijd is het landschap beeldbepalend voor de gemeente, zowel de agrarische velden als de beboste beekvalleien spelen hierin een belangrijke rol. De relatie tussen de dorpen en het landschap is heel direct. Zichtlijnen en groene open ruimtes zorgen ervoor dat het landschap voelbaar is in de dorpen. Het landschap heeft dus een structurerende werking voor het bebouwde weefsel. Dit is wat de dorpen een landelijke sfeer geeft.

Toch raakt het landschap de laatste jaren meer en meer op de achtergrond. Dit vermindert niet alleen de leesbaarheid van het woonlandschap, het vermindert ook het landelijk karakter, wat typisch is voor de gemeente. We willen het landschap en groen terugbrengen als structurerend element in de toekomstige ontwikkelingen. Er moet gezocht worden naar een goed evenwicht tussen de bebouwde ruimte en de open ruimte.



Kortenbergs voorbeeld landelijk karakter, verbinding dorp en open landschap

2. TOOLBOX - BEBOUWING EN KAVELINRICHTING

Deze toolbox biedt ontwerp opties voor zowel de kavelinrichting als de bebouwing. Beide zijn immers van invloed op het beeld in de straat en de wijk. De toolbox is onderverdeeld in 4 thema's, die alle 4 teruggrijpen naar de oorspronkelijke elementen van het dorpse weefsel en de landelijke sfeer in de gemeente, zoals beschreven op de vorige pagina. De toolbox geeft geen standaardoplossing, elke ontwikkeling is immers anders. De toolbox biedt voorstellen die gecombineerd kunnen worden en toepasbaar zijn op verschillende typologieën en contexten.

SCHAAL EN DIVERSITEIT

Kortenberg is een landelijke gemeente, nieuwe ontwikkelingen moeten op schaal zijn van het dorpse karakter en dienen de landelijkheid niet te verstoren. Het historische weefsel zoals eerder beschreven biedt goede uitgangspunten naar schaal en diversiteit voor nieuwe ontwikkelingen. Het is uiteraard niet de bedoeling om halsstarrig vast te houden aan het historische weefsel en oude bouwtypologieën. Maar door deze op een hedendaagse manier te interpreteren komen we tot nieuwe resultaten die toch aansluiten bij de schaal en sfeer van de gemeente.



Bosrijk, Eindhoven, Nederland



Zuidervelodroom, Antwerpen



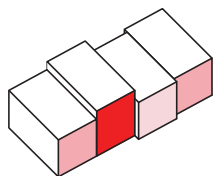
Wijk Cronenburgh, Loenen aan de Vecht



Regatta, Linkeroever Antwerpen

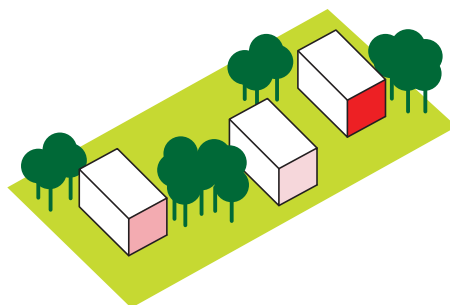
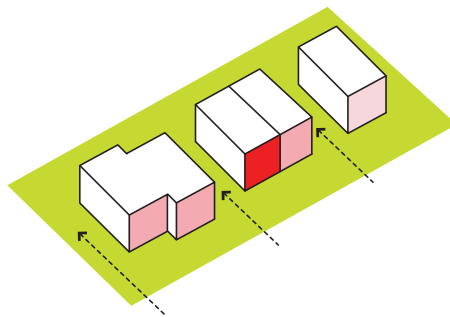
voorbeelden van recente projecten waarin dorpsheid op een hedendaagse manier geïnterpreteerd wordt. Variatie in hoogte, bouwlijn, materiaalgebruik en dakvorm zorgen voor een kleinschaligheid en menselijke maat.

Variatie zorgt voor schaal



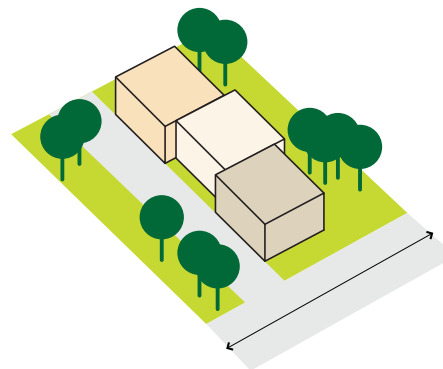
- voorkomen van te monotone langerekte gevels
- verspringingen in gevellijn en kroonlijst
- subtiele variatie in materialisatie
- variatie in dakvorm
- in smallere straten een kleinere korrel dan langs bijvoorbeeld het dorpsplein
- niet alle parameters tegelijkertijd variëren. Ook zorgen voor een bepaalde continuïteit

Onderbrekingen



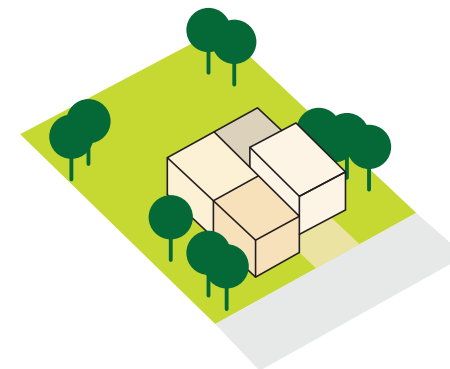
- naarmate we verder uit de dorpskern gaan kunnen ook onderbrekingen in de gevellijn voor schaal zorgen
- verspringingen in de positie op de kavel
- de tussenruimte zoveel mogelijk onbebouwd en groen laten
- wanneer we in het woonlandschap komen kunnen de onderbrekingen nog groter worden

Loodrecht op de straat



Door de schaalvergroting van de projecten zien we soms nieuwe projecten met een lange doorlopende gevellijn. Hierdoor wordt de kleine korrel in de straat doorbroken en wordt het achterliggende groene binnengebied volledig weggestoken. Soms kan het een interessante oplossing zijn om, bij voldoende brede en diepe kavels, eerder loodrecht op de straat te bouwen. Door in de diepte te bouwen kan evenveel volume worden gerealiseerd, maar de impact op de straat is veel kleiner. Het groene binnengebied blijft zichtbaar en kan zelfs doorgetrokken worden tot aan de straat.

Collectiviteit



De tijd van de grote villa's op grote percelen is voorbij. Deze woontypologie is onbetaalbaar maar ook ongewenst wegens de beperkte densiteit en compactheid. De vrijstaande woningen en de kavels die erbij horen worden alsmat kleiner. Dit levert een weinig aantrekkelijk beeld op met verharde voortuinen en smalle zijtuinen waarin amper begroeiing mogelijk is. Het groene beeld van de gemeente verdwijnt op deze manier. Door verschillende woningen te clusteren tot een collectief geheel is het mogelijk om de schaal van de grote villa's met hun grote percelen opnieuw te verkrijgen. Het groene beeld wordt gecombineerd met een hogere densiteit en compactheid.