



MASTERPLAN WOLFSGRACHT DENDERLEEuw

FINAAL VERSLAG
22/12/2022

SOLVA + GEMEENTE DENDERLEEuw

STUDIO THOMAS WILLEMSE + AGMEN + TRACTEBEL + ORIENTES
part of collective act.

Opdracht:

de volledige studieopdracht voor het opmaken van een masterplan en een ontwikkelingsstrategie voor het gebied Wolfsgracht te Denderleeuw

Fase:

Fase 4: Finaal verslag

Datum:

22.12.2022

Copyright:

Alle afbeeldingen en documenten (buiten diegene die anders vermeld zijn) zijn eigendom van Studio Thomas Willemse en agmen.

Opdrachtgever:

SOLVA

contactpersoon: Nathalie Steenhaut
mail: Nathalie.steenhaut@so-lva.be
adres: Gentsesteenweg 1B, 9520 Sint-Lievens-Houtem
tel: 053/73 74 21

Gemeente Denderleeuw

contactpersoon: Frederik De Winne
mail: omgeving@denderleeuw.be
adres: Alfons De Cockstraat 1, 9470 Denderleeuw
tel: 053/640.632

Team:

**Studio Thomas Willemse
part of collective act.**

stedenbouw & landschap
contactpersoon: Thomas Willemse
mail: studio@thomaswillemse.com
tel: +32 (0)495 76 17 12
adres: Lefrancqstraat 56 bus 3, 1030 Brussel
web: www.thomaswillemse.com

agmen

stedenbouw & architectuur
contactpersoon: Paul Mertens
mail: info@agmen.be
tel: +32 2 512 15 45
adres: Sint-Katelijnestraat 3/3, 1000 Brussel
web: www.agmen.be

Tractebel

duurzaamheid, mobiliteit, ecologie & waterbeheer
contactpersoon: Peter Corens
mail: peter.corens@tractebel.engie.com
adres: 66 Van Immerseelstraat, 2018 Antwerpen
tel: +32 3 270 92 92
web: www.tractebel-engie.com

Orientes

financieel adviseur ontwikkelingsstrategie
contactpersoon: Gwenny Moris
mail: gwenny.moris@orientes.be
adres: Prins Boudewijnlaan 312, 2610 Wilrijk
tel: +32 3 440 22 73
web: www.orientes.be

INHOUD

1.CONTEXT, VISIE EN AMBITIES.....	9
1.LOCATIE	10
2.CONTEXT.....	12
3. VISIE	14
4.AMBITIECHARTER WOLFSGRACHT IN DENDERLEEUV.....	16
5.AMBITIECHARTER WOLFSGRACHT.....	18
2.MASTERPLAN.....	21
1.BUURTBRINKEN & LANDSCHAPPENPARK.....	22
2.LANDSCHAPPENPARK	24
3.EEN OPEN & DIVERS LANDSCHAP	26
4.MASTERPLAN	28
5.DRIE BUURTBRINKEN	30
6.RICHTLIJNEN BUURTBRINKEN	32
7.KWALITEITEN BUURTBRINKEN.....	34
8.SFEER BUURTBRINKEN	36
9.BEELDKWALITEIT	38
3.DEELPROJECTEN	41
1.WATERLANDSCHAP	42
2.WEIDELANDSCHAP	46
3.BOSLANDSCHAP	48
4.MOBILITEIT	50
5.BUURTBRINKEN - OPEN RUIMTE	54
6.BUURTBRINKEN - OVERZICHT BEBOUWING	56
7.BUURTBRINK LANDUIT.....	58
8.BUURTBRINK WALLEKEN	60
9.BUURTBRINK CENTRUM	61
10.BUURTBRINKEN - TECHNISCHE PLANNEN.....	62
11.BOUWVOLUMES - RIJWONING	66
12.BOUWVOLUMES - GESTAPELDE WONING.....	68
13.BOUWVOLUMES - DOORZONAPPARTEMENTEN	70
14.BOUWVOLUMES - PARKVILLA	72
15.ONTWIKKELINGSSTRATEGIE	74
4.BIJLAGEN	77
1.MASTERPLAN	78
2.TECHNISCH MASTERPLAN.....	80

TRAJECT MASTERPLAN

Het resultaat van de studie volgt uit een intensief proces samen met de verschillende partners. In de eerste fase is het wedstrijdontwerp ontleed en bijgestuurd naar een ambitiecharte gedragen door de verschillende partners van het masterplan.

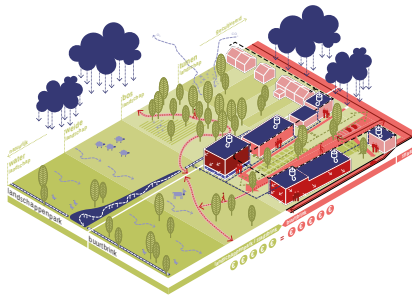
In de fase ontwerpend onderzoek zijn we op zoek gegaan naar de optimale invulling van het gebied in functie van de ambities en dit vooral binnen een helder en haalbaar financieel model. Daarnaast zijn er ook stappen gezet met een visie voor mobiliteit en sfeer binnen het gebied.

In de fase definitief ontwerp zijn we op zoek gegaan naar nieuwe partners: de school, organisaties om het landschappenpark mee uit te bouwen en natuurlijk de toekomstige gebruikers, ...

Dit finale verslag verzamelt het studiewerk in praktische fiches en deelprojecten om de realisatie van het masterplan te lanceren.



wedstrijd 12/10/2020-21/01/2021
Open Oproep met VlaamsBouwmeester
gevolgd door onderhandelingsfase



analyse & visievorming 22/11/2021-26/01/2022
met ambitiecharte



ontwerpend onderzoek 26/01/2022-29/06/2022
met workshop sfeer- en beeldkwaliteit



ontwerpend onderzoek 29/06/2022-23/11/2022
met workshop potentiële partners
en presentatie Gecoro



finale verslag 23/11/2022-22/12/2022
met presentatie College

realisatie van projecten

1. CONTEXT, VISIE EN AMBITIES

1. LOCATIE

SITUERING & BESTAANDE TOESTAND



bestaande toestand - luchtfoto Wolfsgracht - bron: google maps ⓘ



doorzichten naar Wolfsgracht vanaf Nieuwstraat over spoorweg (1), pad Wolfsgracht (2) en de voetweg (6)

typische landschappelijke elementen met akkers, populierenbosje (3), knotwilgen langs Wolfsgracht (4) en weides (5)



diverse landschappen in de omgeving met elzenbroekbos toekomstig Vrijheidspark (7), kouters (8) en de vallei (9)



lineaire bebouwing langs de rand te zien vanuit de weides (10), doorzichten naar het groen vanaf de straat (11) en omkadering dorpspleintje (12)



2. CONTEXT

SITUERING & LEZING



luchtfoto Denderleeuw - bron: google maps ⓘ

We kunnen vandaag drie grote landschapsfiguren herkennen – de kouters, de valleien en de landschapskamers. Wolfsgracht kan in alle drie de landschappen zijn plaats krijgen, daarbovenop kan het een nieuw park worden voor Denderleeuw:

Wolfsgracht als kouter

De velden van Wolfsgracht vormen een restant van landbouw dat doorheen de tijd omsloten is geworden door woningen. Dit is een stukje productief landschap binnen in de gemeente (= stadslandbouw). De nabijheid van productie is iets dat we moeten koesteren, ook het productieve landschap staat heel duidelijk onder druk.

Wolfsgracht als vallei

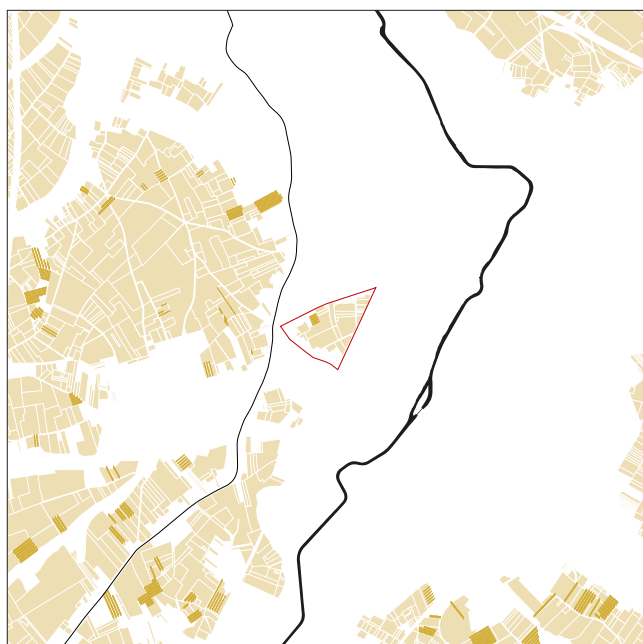
Binnen de grote hiërarchie van rivier – meersen – beken – grachten – vormt de Wolfsgracht een relatief nauwe

groenblauwe structuur maar zien we wel duidelijk het typische natte biotoop met een aantal populieren en wilgen langs de gracht. Deze aanwezigheid van water heeft een heel grote potentiële kracht voor natuurontwikkeling. Het verloop vanaf de gracht naar de Dender kent dan ook nu reeds een verbreding in het rijke biotoop van het elzenbroekbos van het Vrijheidspark.

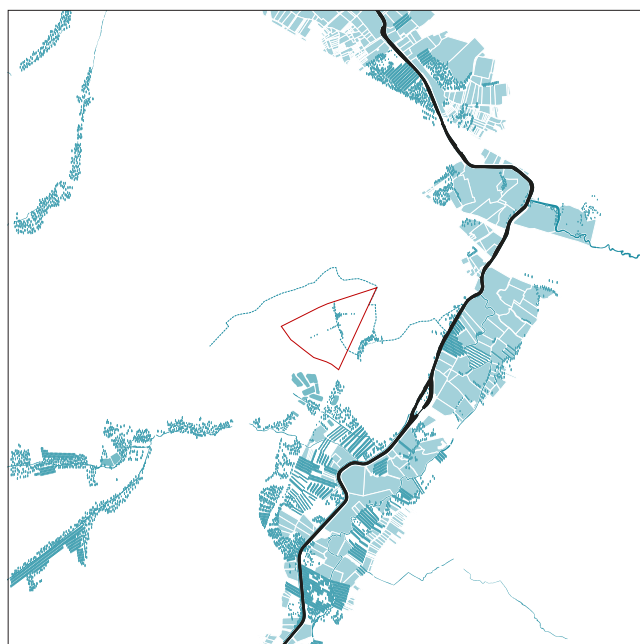
Wolfsgracht als landschapskamer

Omsloten grote binnengebieden zijn typerend voor deze buurt in Denderleeuw met faciliteiten voor een gemeente die meer verstedelijkt. Grote publieke binnengebieden – of landschapskamers – maken een poreus en doorwaadbaar weefsel waar je telkens een nieuwe plek met een eigen identiteit kan ontdekken: een school, sportinfrastructuur, een begraafplaats, het Vrijheidspark, visvijvers, ... De grootste landschapskamers bevinden zich bovendien langs de spoorlijn

Het lijkt hartverscheurend om een laatste groot stuk open ruimte binnen verstedelijkt Denderleeuw aan te snijden voor meer bebouwing. Dit willen we niet versnipperen.



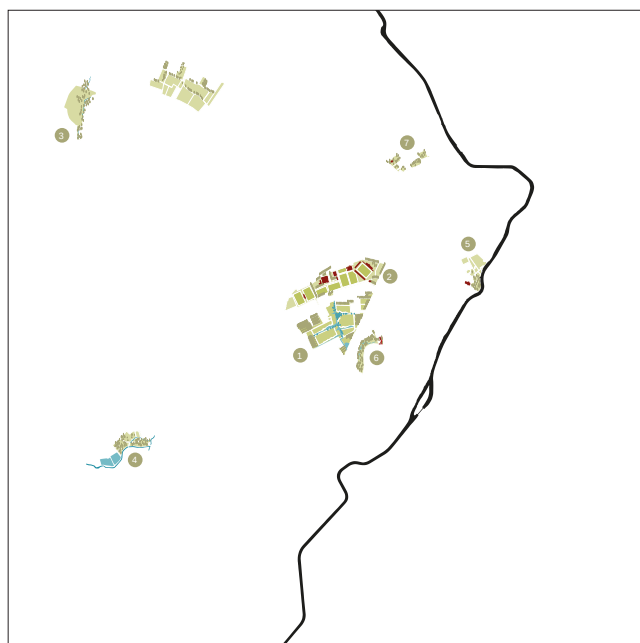
kouters van Denderleeuw - bestaande toestand



vallei van Denderleeuw - bestaande toestand



landschapskamers van Denderleeuw - bestaande toestand



parken van Denderleeuw - projectie ①

zodat deze grote groene binnengebieden, samen met de smalle groene spoorwegbermen, continue ecologische corridors worden. De ingesloten grote landschapskamers worden zo met elkaar verbonden als ecologische stapstenen binnen de gemeente en bebouwde ruimte en natuur verweven met elkaar tot stadsnatuur.

Wolfsgracht als park

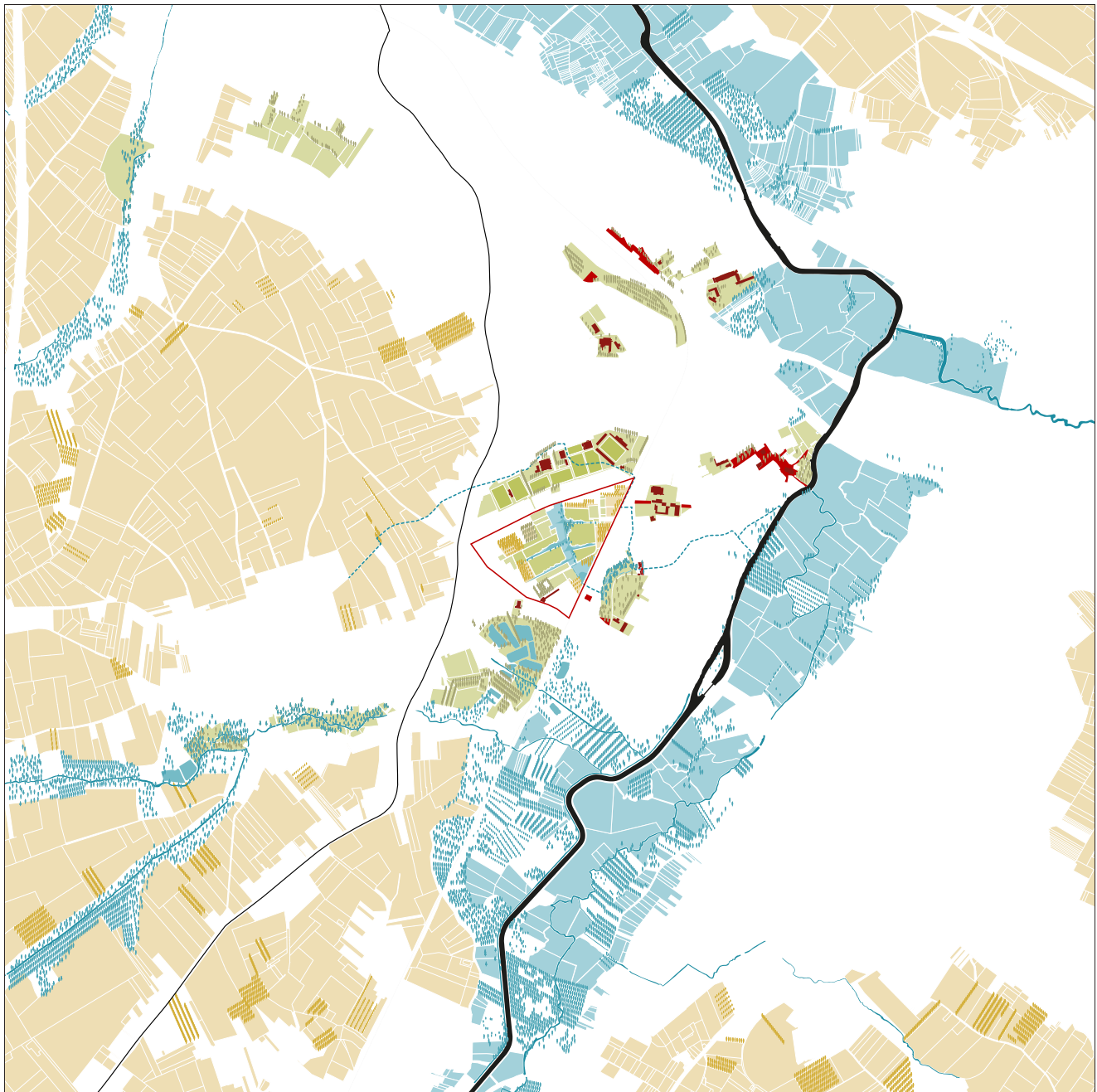
Wolfsgracht wordt een nieuw toegankelijke open plek binnen Denderleeuw voor alle inwoners. Binnen de reeks van bestaande parken kan het zijn eigen rol en karakter zoeken. Zo is het sportpark Walleken gericht op sport, het Vrijheidspark een route door een elzenbroekbos, het Denderpark in directe relatie met de rivier, ... Gezien de schaal van Wolfsgracht in vergelijking met de andere parken is het bovendien duidelijk dat het veel meer kan zijn dan louter een buurtpark.

parken van Denderleeuw:

1. Wolfsgracht
2. sportpark Walleken
3. Broekpark
4. park Iddergem
5. Denderpark
6. Vrijheidspark
7. park 't Kasteeltje

3. VISIE

EEN NIEUWE BALANS TUSSEN OPEN RUIMTE EN WONEN



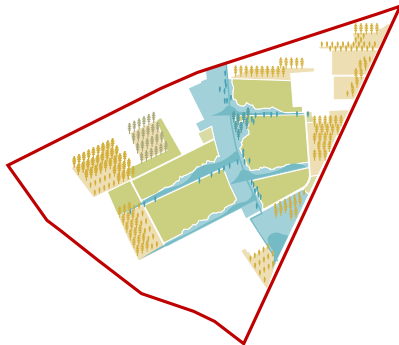
landschappen en parken van Denderleeuw

Wolfsgracht op een kruispunt van landschappen en parken: een landschappenpark

De opportuniteit van de reeds aanwezige stadsnatuur en stadslandbouw genereert de mogelijkheid om een nieuwe plek voor de gemeente te maken. Het cultiveren en versterken van deze meervoudigheid aan activiteiten maakt de sterkte van deze plek waar er én productie, én natuur, én recreatie én wonen kan zijn. Denderleeuw is reeds voorzien van sportvelden, een park, ... Maar met de coronacrisis in 2020 hebben we geleerd dat de nabijheid van productie, en ook van natuur in de directe omgeving essentieel zijn, we kunnen niet zonder.

Door de woningen in de rand toe te voegen ontstaat een kader voor de open ruimte. Door ruimte te maken voor het water van de Wolfsgracht ontstaat er ruimte voor natuur.

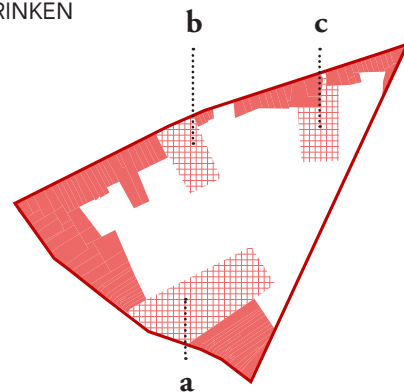
LANDSCHAPPENPARK



Landschappenpark – Het lijkt hartverscheurend om een laatste groot stuk open ruimte binnen verstedelijkt Denderleeuw aan te snijden voor meer bebouwing. Wolfsgracht is een overmaats ingesloten groen binnengebied op de rand van het centrum, op de rand van de spoorweg en op de rand van de omliggende straten. Het residueel stukje landbouw van het binnengebied wordt momenteel met de rug gekeerd door verkavelingswoningen maar heeft het potentieel om een groen kloppend hart te worden voor heel Denderleeuw, waarbij de relatie omkeert en het binnengebied een bestemming wordt.

Doordat Wolfsgracht zowel deel vormt van de verschillende landschappen - kouter, landschapskamers, vallei - en een nieuw park vormt voor heel Denderleeuw kan het veel meer zijn dan een 19e eeuwse Engelse landschapsparken. Het kan een landschappenpark worden waarbij de elementen van de verschillende landschappen aanwezig zijn in combinatie met de beleving van een park.

+ BUURTBRINKEN



Buurtbrinken – Door de nieuwe woningen te groeperen in drie zones die aansluiten op de bestaande wegen kan de open ruimte van het binnengebied maximaal behouden worden. Elk van deze zones wordt gegroepeerd rond een buurtbrink. Dit is een herinterpretatie van een brink of dorpsplein (ook gerelateerd met een dries):

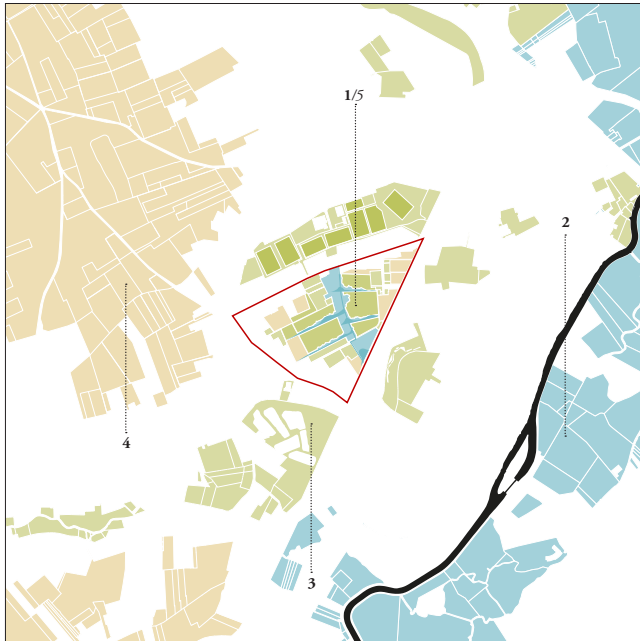
“Een brink is een met bomen en gras beplant plein in een dorp. De brink is van oorsprong de boerengebruiksruimte waar het vee werd verzameld om daarmee als kudde naar de gemeenschappelijke weidegronden te gaan. De brink lag van oorsprong aan de rand van het dorp (het Engelse brink betekent nog steeds “rand”).”

Nieuwe woningen schakelen zich rond kleinere gemeenschappelijke brinken - de buurtbrinken. Deze vormen eveneens de toegangspoorten naar het landschappenpark.

- (a) buurtbrink Landuit
- (b) buurtbrink Walleken
- (c) buurtbrink Centrum

4. AMBITIECHARTER WOLFSGRACHT IN DENDERLEEUV

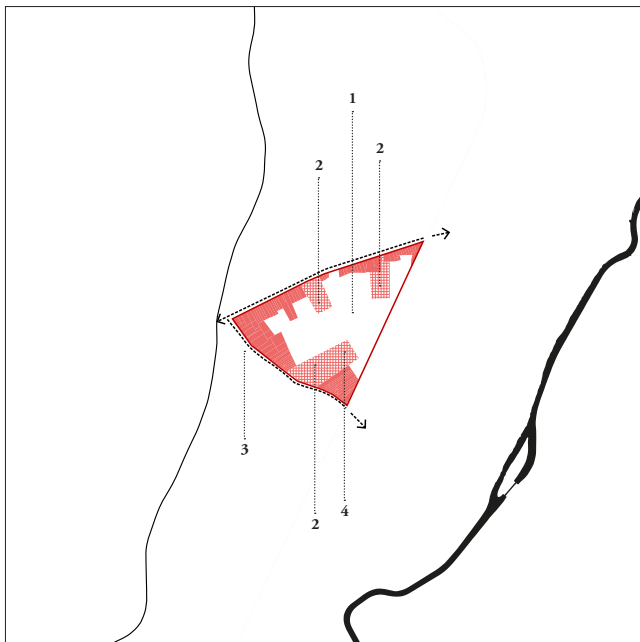
AMBITIES MASTERPLAN WOLFSGRACHT BINNEN CONTEXT VAN DENDERLEEUV



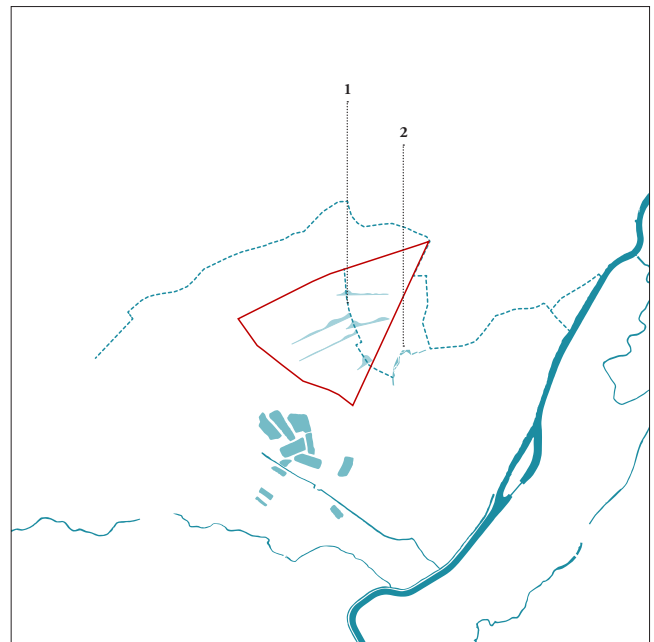
1. meervoudig landschappenpark



2. netwerk verkeersvrije landschapskamers



3. buurtbrinken



4. Wolfsgracht als blauwgroen netwerk

1. MEERVOUDIG LANDSCHAPPENPARK

- (1) *het Landschappenpark bevindt zich op het kruispunt van verschillende landschappen en parken:*
- (2) *het is deel van het blauwgroene netwerk van de vallei*
- (3) *het is deel van de open groene ruimte van de landschapskamers en natuur*
- (4) *het is deel van het productieve open landschap van de kouters*
- (5) *het is een park, complementair met de andere parken van Denderleeuw*

2. NETWERK VERKEERSVRIJE LANDSCHAPSKAMERS

- (1) *het landschappenpark ontsluiten via een reeks poorten om zachte mobiliteit aan te moedigen en het netwerk van landschapskamers te vervolledigen:*
 - (a) *poort buurtbrink Walleken: verbinding met toegang tot sportpark Walleken*
 - (b) *poort buurtweg Wolfsgracht: toegang Lindestraat*
 - (c) *poort buurtbrink centrum: verbinding naar Lindestraat en zo naar het centrum, sportpark Walleken en (potentieel hoogwaardige) fietsverbinding station*
 - (d) *buurtbrink Landuit: verbinding naar fietssnelweg, naar kouter, naar bushalte, naar natuur en visvijvers via site kerk*
 - (+) *mogelijke opportuniteiten toekomst:*
 - (e) *poort loods: te onderzoeken of hier een directe toegang mogelijk en wenselijk is*
 - (f) *poort spoorweg: te onderzoeken of een voetgangersbrug over de spoorweg (financieel) haalbaar is, verbinding*

centrum en Vrijheidspark

(g) poort station Iddergem: directe toegang vanaf perron te onderzoeken

(h) reservatiestrook fietsverbinding langs spoor

3. BUURTBRINKEN

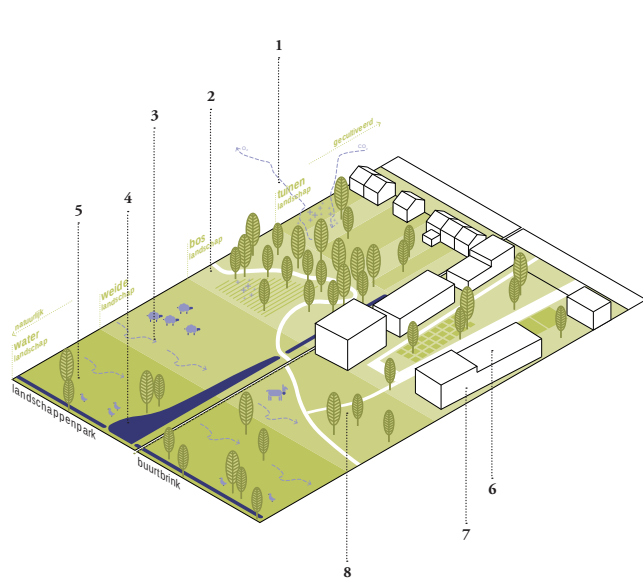
- (1) *het vrijwaren van het open binnengebied zonder dit te versnipperen*
- (2) *nieuwe ontwikkelingen groeperen aan de rand van het gebied als toegang tot het landschappenpark: de drie buurtbrinken*
- (3) *verkeersvrij binnengebied met ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling maximaal vanaf bestaande wegen*
- (4) *buurtbrink Landuit vormt een subcentrum van Denderleeuw met nieuwe zachte ontsluiting van de school en eventuele toekomstige uitbreiding van de school*

4. WOLFSGRACHT ALS BLAUWGROEN NETWERK

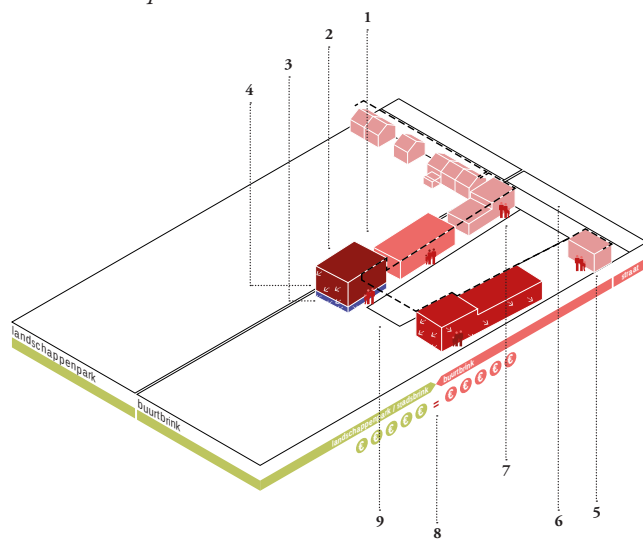
- (1) *meer ruimte geven aan de dunne lijn van Wolfsgracht zodat het blauwgroene netwerk wordt versterkt en zichtbaar gemaakt*
- (2) *het water van Wolfsgracht verzamelen in plaats van afvoeren om het water te bufferen en te laten infiltreren in een reeks poelen die natuurlijk aansluiten bij het elzenbroekbos van het Vrijheidspark zodat er een groter systeem ontstaat*

5. AMBITIECHARTER WOLFSGRACHT

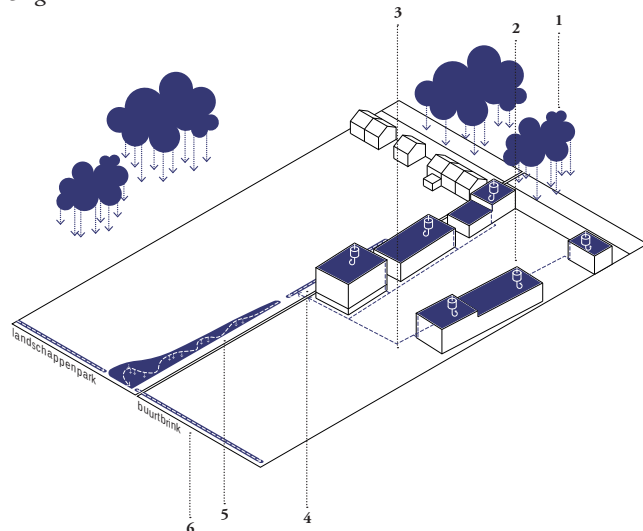
AMBITIES MASTERPLAN WOLFSGRACHT



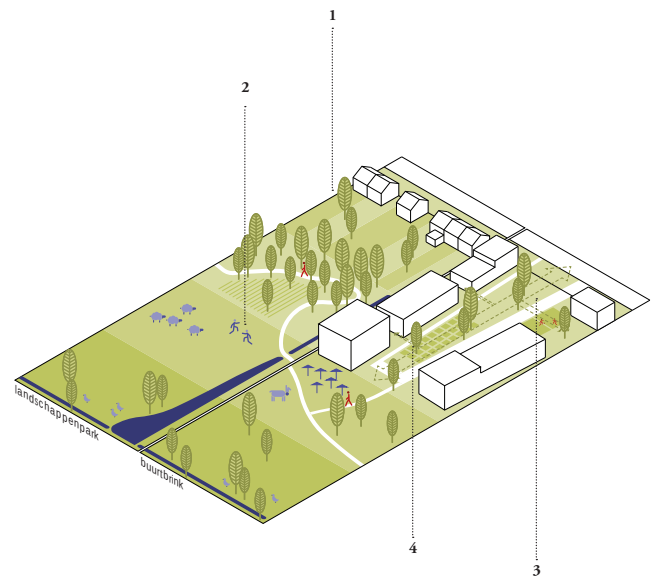
1. klimaatadaptatie



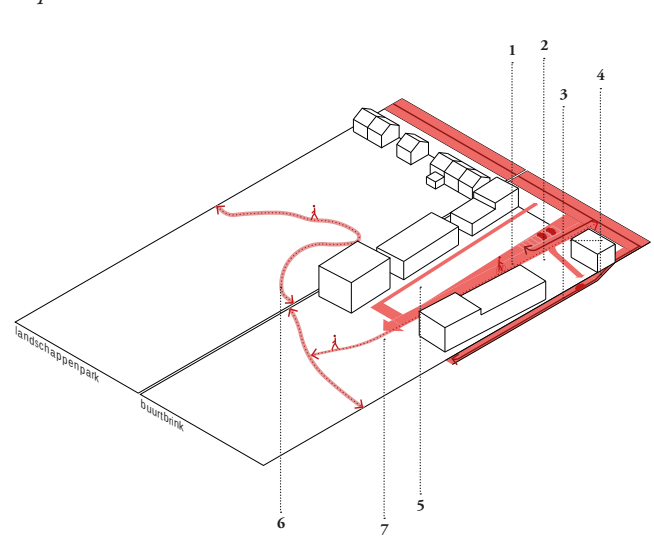
3. gebouwen



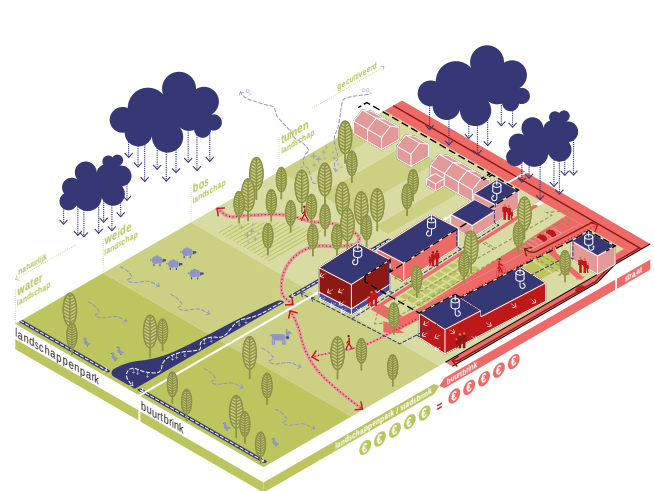
5. water



2. publieke ruimte



4. mobiliteit



geïntegreerde ambities

1. KLIMAATADAPTATIE

- (1) *behouden van landschappelijke diversiteit en landschappelijke accenten door gradiënt van verschillende landschappen van natuurlijke tot gecultiveerde landschappen*
- (2) *bebossen langs de randen als zichtbuffer t.o.v. bestaande woningen, bomen zorgen voor koeling (door verdamping), schaduw en carbon capture*
- (3) *open weidelandschap zorgt voor ventilatie en het faciliteren van grotere windstromen en briesjes (minimaliseren hitte-eiland effect)*
- (4) *ruimte voor water en natuur en ook ontoegankelijke zones (mens-vrij)*
- (5) *meervoudigheid van elk landschapstype: én ecologisch (telkens een bijzonder biotoop), én productief, én educatief, én recreatief*
- (6) *warmteopname beheersen, verhinderen warmteabsorptie*
- (7) *nieuwe gebouwen minstens energieneutraal, mogelijkheden en opportuniteiten worden op schaal van de brink én de buurt onderzocht*
- (8) *minimaliseren verhardingen, inzetten op hergebruik en lokale materialen*

2. PUBLIEKE RUIMTE

- (1) *behouden van landschappelijke diversiteit en landschappelijke accenten*
- (2) *landschappenpark recreatie en beleving voor heel Denderleeuw*
- (3) *directe publieke en visuele link naar het landschappenpark*
- (4) *de buurtbrink is publiek en collectief (collectieve voortuin bewoners)*

3. GEBOUWEN

- (1) *mix van woningtypes: rijwoningen, gestapelde woningen, doorzonappartementen, parkvilla's*
- (2) *hogere woningen verder van bestaande woningen*
- (3) *buurtondersteunende functies zijn wenselijk (geen handel in concurrentie met winkelgebied)*
- (4) *alle woningen hebben een uitzicht op het landschappenpark*
- (5) *vernieuwende woonvormen voor Denderleeuw*
- (6) *morfologisch onderzoek te voeren waarbij de volumes aansluiten bij de woningen van de straat én openen naar het landschappenpark*
- (7) *inzetten op een divers woonaanbod waar ook alleenstaanden hun plaats hebben met focus op tweeverdiener-gezinnen, om het aantal entiteiten te kunnen beperken (geen sociale woningen)*
- (8) *het project dient budgetneutraal te zijn (pre-financiering is mogelijk)*
- (9) *er wordt een maximale enveloppe voor de gebouwen voorzien*

zodat er flexibiliteit blijft + marge voor de budgetneutraliteit én het open landschap wordt gevrijwaard

4. MOBILITEIT

- (1) *inzetten op zachte mobiliteit, fietsen en fietsvoorzieningen*
- (2) *wagenverkeer op buurtbrink beperken*
- (3) *parkeren: ondergronds maximale ratio 1 totale ambitieratio 1,3 (inclusief bezoekersparkeren)*
- (4) *herbestemming parkeerplaatsen dient mogelijk te zijn - wanneer aantal wagens afneemt*
- (5) *toegankelijkheid hulpdiensten vanaf buurtbrink*
- (6) *verkeersvrije landschapskamer: auto-vrij met verbindingspaden en belevingspaden*
- (7) *de buurtbrinken vormen toegangspoorten voor het landschappenpark*

5. WATER

- (1) *hemelwater als kostbare grondstof maximaal hergebruiken en maximaal lokaal infiltreren*
- (2) *maximaal regenwater opvangen voor huishoudelijk gebruik*
- (3) *verzamelen van afstromend water en water van wegenis naar infiltratiezones*
- (4) *via grachten-systeem (= strook waar de vervuiling, bladeren e.d. kan gezuiverd worden indien nodig)*
- (5) *bergingsreservoirs voor extreme regenval met infiltratie om het grondwater opnieuw aan te vullen en aanzet voor nieuwe natuur*
- (6) *overloop naar Wolfsgracht die water verzamelt in volgende bergingsreservoir met overloop, enz.*

2. MASTERPLAN

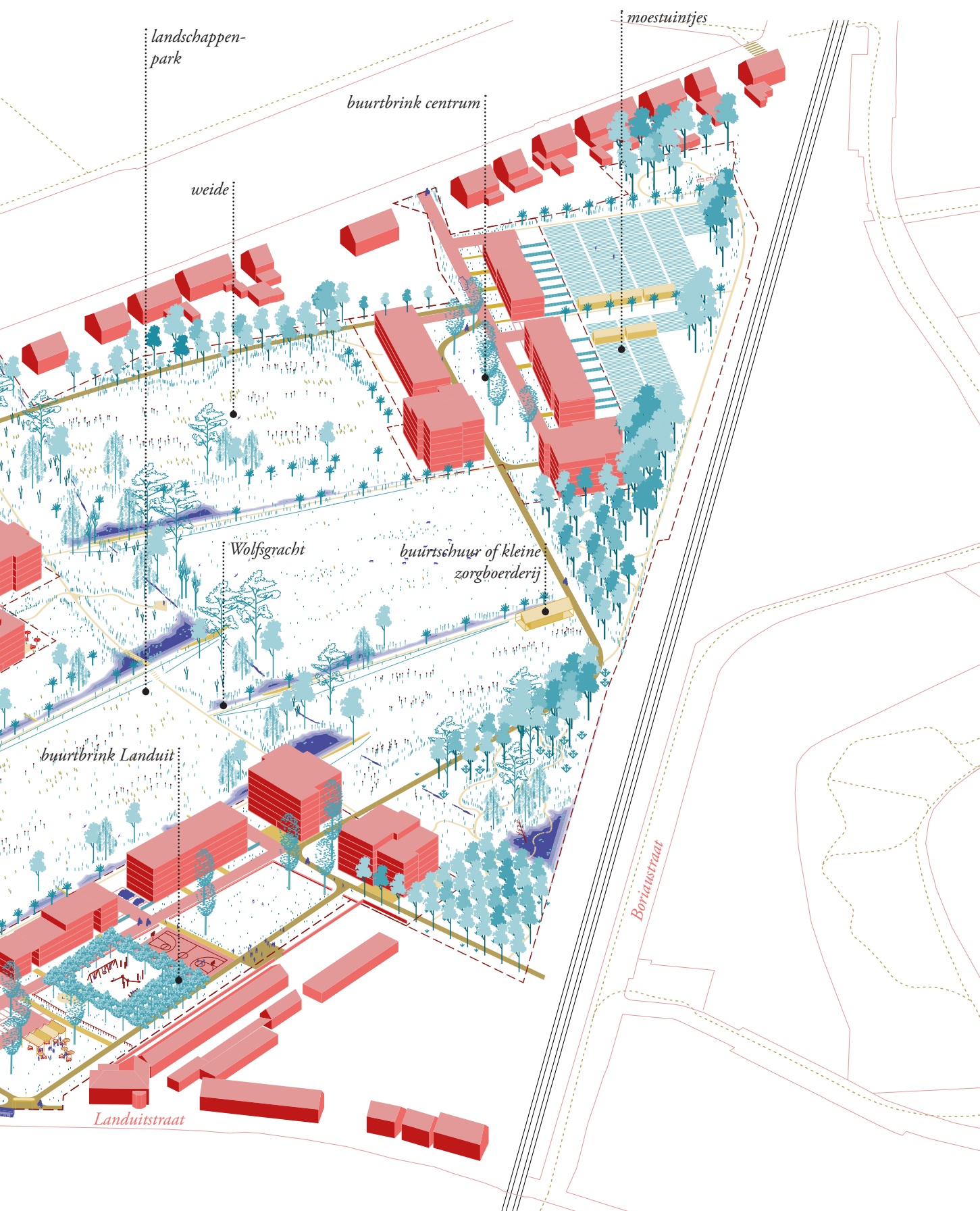
1. BUURTBRINKEN & LANDSCHAPPENPARK

OVERZICHT

De axonometrie geeft een voorbeeldinvulling voor het masterplan Wolfsgracht, zowel voor de invulling van de open ruimte als de architectuur.

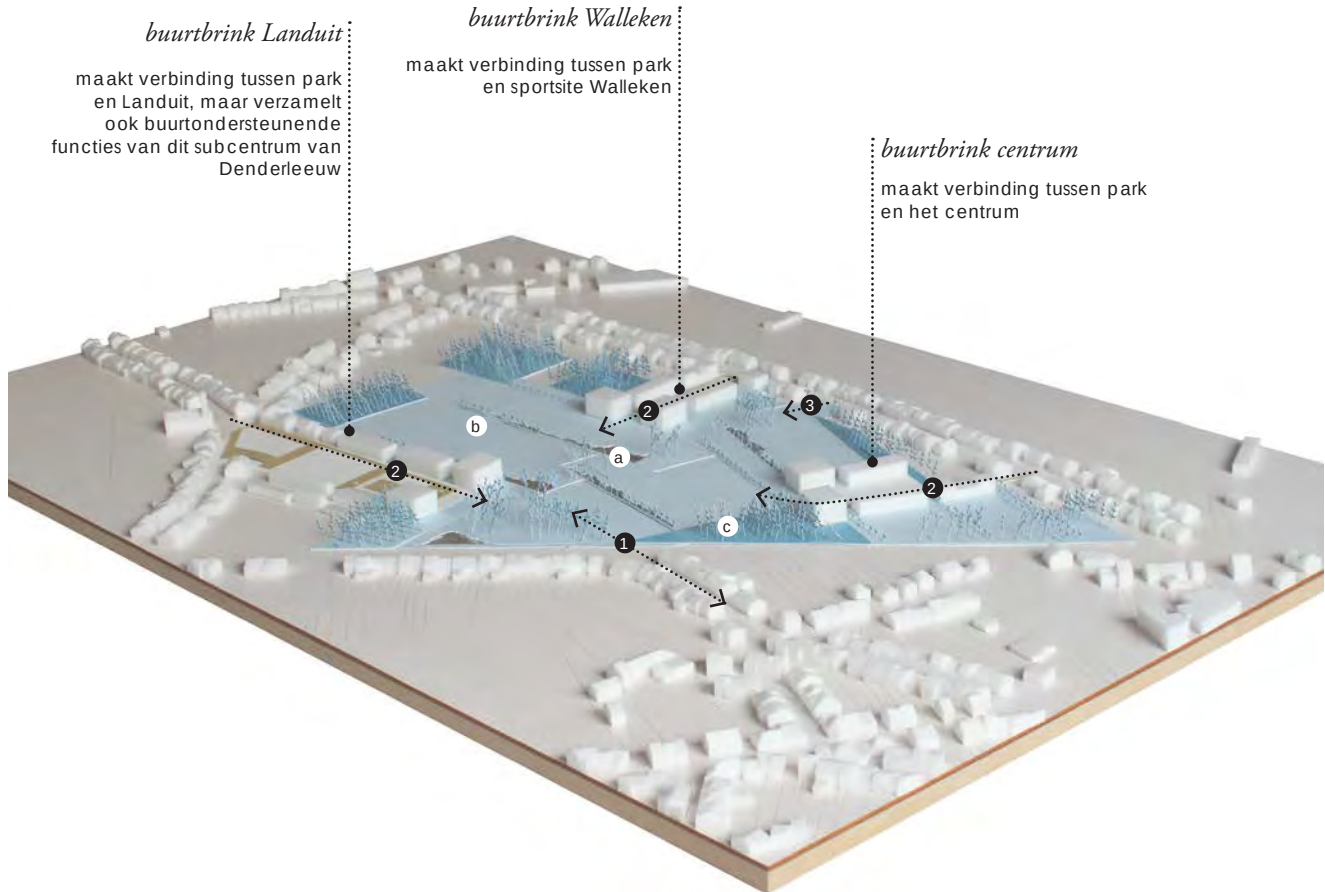


In het midden ontstaat een gemeenschappelijke plek tussen landbouw en het stedelijk weefsel waar iedereen gebruik van kan maken: een landschappenpark. Het is een plek waar je kan bewegen of ravotten, waar er een park- en speelweide is, productieve zones, maar evenzeer een zacht hart voor natuur.



2. LANDSCHAPPENPARK

ONTSLUITING, BELEVING & MOBILITEIT



Het landschappenpark brengt de latent aanwezige landschappen van het gebied – kouter, vallei en publieke landschapskamer of park – naar voor.

(a) Centraal wordt er ruimte gegeven aan Wolfgracht zodat het water niet meteen afgevoerd wordt, maar verzameld wordt om te infiltreren. Het landschap werkt als een spons. Dit is ook het typische landschap van knotwilgen en natte vegetatie, de **vallei** wordt duidelijk aanwezig.

(b) Het natte landschap wordt aangevuld door een open weidelandschap dat samen met (productieve populieren) bosjes elementen van de **kouters** herhaalt.

(c) De bosjes vormen een beboste rand om het park groen te kaderen, een soort groen decor. Zo kan de overgang gemaakt worden naar de private tuinen (en de soms meer rommelige aanbouwen en hokken). Bovendien zorgt deze beboste rand voor de nodige privacy.

De beleving als park voor dit publieke binnengebied - of

landschapskamer - wordt verweven met alle deelaspecten: dus zowel op de weides, in het bos als in en rond het water. Zo wordt het een belevingspark met verschillende landschappen.

De beboste rand wordt onderbroken om doorzichten te maken naar het landschappenpark. Vanaf de Nieuwstraat blijft het oude zicht naar Wolfgracht behouden in de as van de straat en over de spoorweg heen (1). De buurtbrinken vormen toegangspoorten tot het binnengebied met een visueel doorzicht naar het landschappenpark (2). De opening aan de buurtweg en Wolfgracht (3) vormt zowel een toegang als directe visuele link met het landschappenpark.

ZONES

water-landschap

■ natte zones

■ evolutief nat landschap

weide-landschap

■ hooiland/speelweide

■ weide

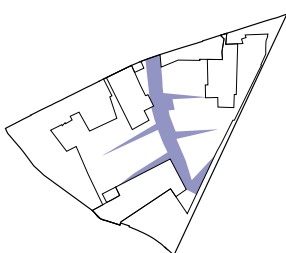
■ moestuintjes

bos-landschap

■ bos



visie voor nieuwe ruimtelijke structuur Wolfsgracht



waterlandschap

verzamelt water in een aantal zij-armen die het water opvangen van de gebouwen en verhardingen van de buurtbrinken, dit water loopt over in de Wolfsgracht



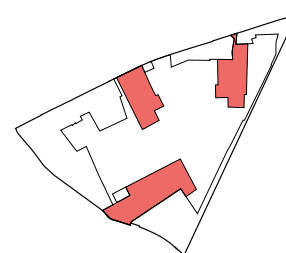
weidelandschap

als een open landschap met ruimte voor dieren én mensen, een speel- of parkweide kan ingezet worden om te ravotten, te spelen, een kleinschalig element, ...



boslandschap

in de rand maakt de overgang naar private tuinen en geeft een groene omkadering



buurtbrinken

clusteren de nieuwe woningen rond de groene pleintjes met bomen die toegangspoorten tot het binnengebied maken

3. EEN OPEN & DIVERS LANDSCHAP

TAFEREEL LANDSCHAPPENPARK, ZOMER 2032

Het is zomer in Denderleeuw en het landschappenpark staat in bloei. Het landschap heeft de voorbije jaren meer en meer vorm gekregen. Een meisje loopt weg uit een populierenbosje dat vorm en hoogte begint te krijgen aan de rand van de site. Onder de oprukkende bomenkruinen verrijken laaggroeiende planten de biotoop van het park. Centraal begrazen enkele schapen de grassen en kleurrijke bloemen die in de lente op de weide zijn verschenen. Zij zijn bijna klaar voor de collectieve scheerbeurt die het bewonerscollectief binnenkort gepland heeft. Het water en de begroeiing van de Wolfsgracht vindt z'n weg via dwarse armen in de diepte van het landschappenpark. Hier en daar ontspringen er al enkele hooggroeiende bomen. Twee buurtbewoners joggen voorbij, zij leggen hun wekelijks 'Rondje van de landschapskamers' af, een nieuw initiatief van de gemeente om de bewoners de pracht van hun woonomgeving te doen (her)ontdekken. Het jonge koppel links in beeld heeft zich zojuist gevestigd in een van de gestapelde woningen van buurtbrink Centrum die net voltooid is geraakt. Zij doen een verkennend toertje door de brink met hun newborn. Achterin is het feest rondom Buurthuis van brink Walleken: de voorbode van een zomer vol plezier.

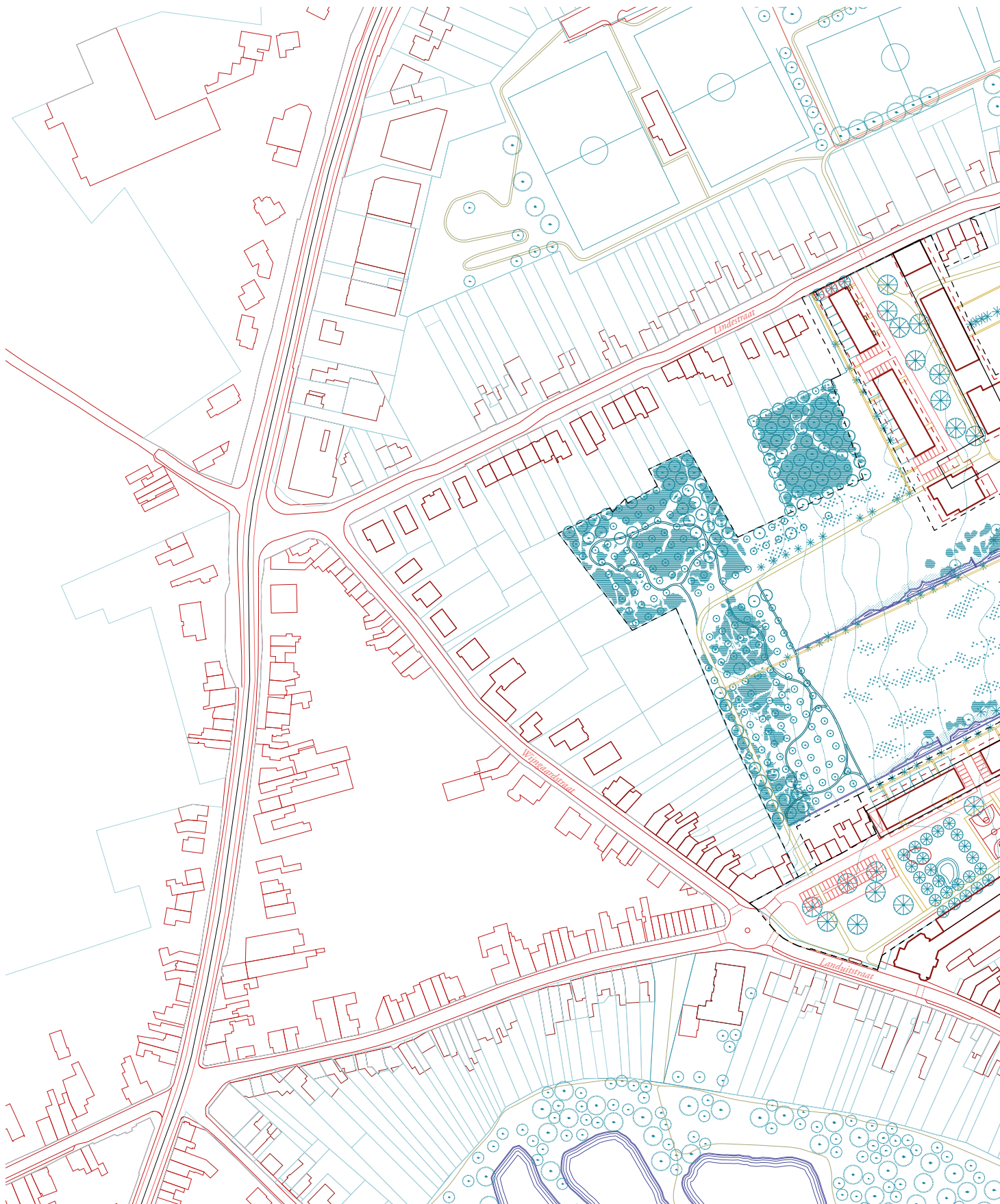


Enkele eenvoudige lijnen verzamelen het water van Wolfsgracht in plaats van het direct af te voeren. De simpele geometrische interventie is de kiem voor wilde natuur langs de grillige waterlijn die ontstaat. De nieuwe woningen genieten volop van het uitzicht, de nabijheid van deze open ruimte en de diverse natuur.



4. MASTERPLAN

MET VOORBEELDINVULLING

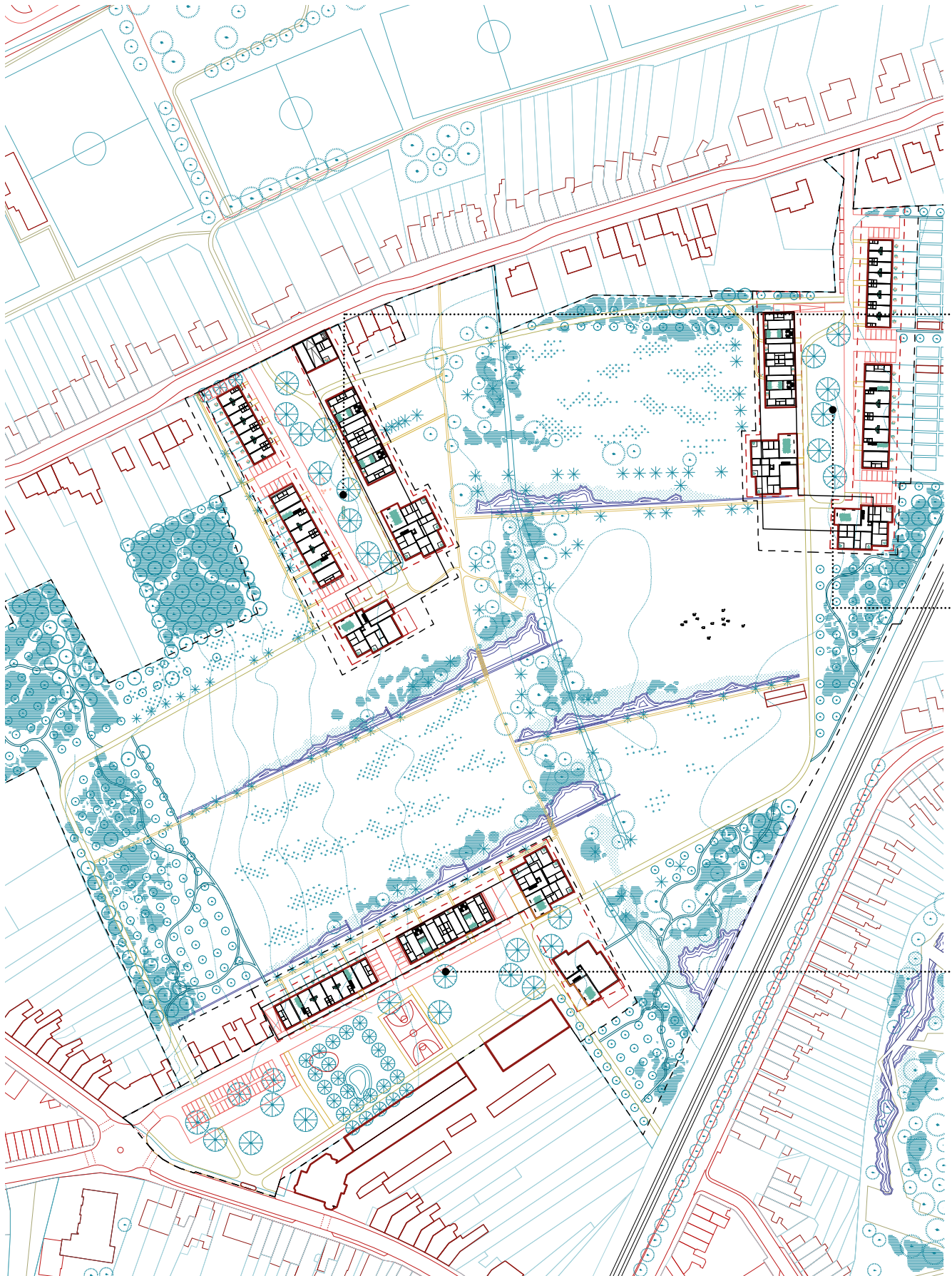




1
schaal: 1/3000

5. DRIE BUURTBRINKEN

OVERZICHT BOUWPROGRAMMA



Het bouwprogramma wordt ondergebracht in 3 gelijkwaardige buurtbrinken die gefaseerd worden uitgevoerd. Hierbij krijgt elke brink zijn eigen specifieke accenten, binnen een overkoepelende visie en met een consistente vormgeving.

voorbeeldinvulling:

> 255 wooneenheden

> ca. 5 commerciële of publieke functies

Bijkomende ruimte kan ook ingezet worden voor collectieve ruimtes zoals een gedeelde co-working, ... om de vernieuwende woonvormen te stimuleren.

In de diverse brinken zal ruimte zijn voor kleinschalige detailhandel, horeca en diensten, alsook m.i. kleinschalige met het wonen verweefbare bedrijvigheid (multidisciplinaire praktijken,...)

> ca. 30.500 m2 vloeroppervlakte binnen beschermd volume

Er wordt marge ingebouwd voor het verspreid creëren van extra vloeroppervlakte, indien vereist.

Walleken

De inplanting van deze brink is cruciaal voor de landschappelijke en functionele verbinding van het landschappenpark met z'n ruime omgeving. Deze brink maakt de verbinding tussen de landschapskamers van Wolfsgracht en het sportdomein Walleken. Doordat de brink in een voldoende brede opening in het bebouwd weefsel direct geënt kan worden op de Lindestraat, vormt ze de meeste zuivere vorm van "typebrink".

De ligging maakt de brink interessant voor aanvullende functies op schaal van de buurt: bv. een buurthuis of een conciërgefunctie (in relatie tot en voor het landschappenpark) en/of een commerciële unit.

Centrum

Ook brink Centrum takt aan op de Lindestraat, zij het in tweede lijn achter de bestaande bebouwing. Deze brink situeert zich in de oksel van de site en vormt de toegangspoort tot het landschappenpark vanuit het centrum van Denderleeuw. De vormgeving van de brink is klassiek. Door z'n inplanting definieert hij een zone tussen brink, bestaande bebouwing en treinspoor die ideaal is voor moestuinen en/of gemeenschapslandbouw. in relatie met private tuintjes.

belangrijke randvoorwaarden:

- Bestaand woonhuis en enkele percelen momenteel nog niet in eigendom. Dialoog met huidige eigenaars vereist.

Landuit

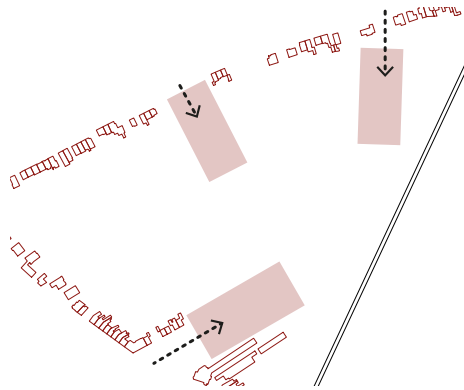
Enkele aspecten geven deze brink de potentie om een bestemming te zijn op grotere schaal: de nabijheid van station Iddergem, de aanwezigheid van de school 't Landuiterke en diens concrete actuele problematieken én wensen (verbeterde verkeerssituatie vereist, nood aan uitbreiding), het huidige (speel)pleintje dat vandaag al dient als toegangspoort tot het huidige landbouwlandschap én de ontwijde kerk van O.L.V ter Nood die wacht op een nieuwe (publieke?) bestemming.

De nieuwe volumes bouwen verder op de bestaande bebouwing in het Wolfsgracht straatje. De uitbreiding van de school kan dusdanig gebeuren dat de nieuwe volumes een levendige façade bieden aan deze zijde van de brink.

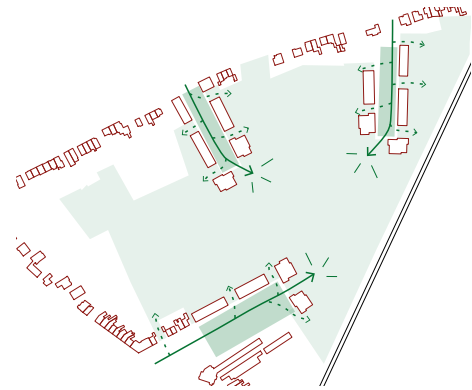
De brink zelf kan multi-functioneel ingezet worden: als speelplaats tijdens de schooluren en als publieke verblijfsruimte 's avonds en in de weekenden. De komst van ca. 255 extra woningen creëert uiteraard een bijkomende druk op het reeds verzadigde netwerk van kinderdagverblijven. Deze kan opgelost/verlicht worden binnen één of meerdere van de nieuwe bouwvolumes van brink Landuit.

6. RICHTLIJNEN BUURTBRINKEN

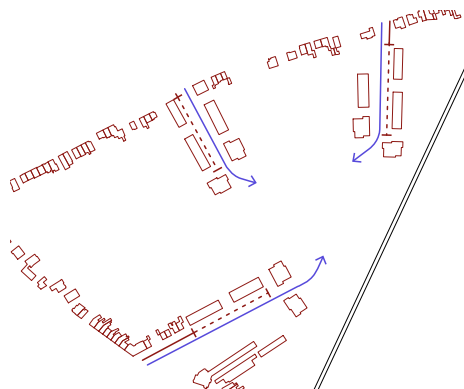
BEBOUWING EN PARKEREN



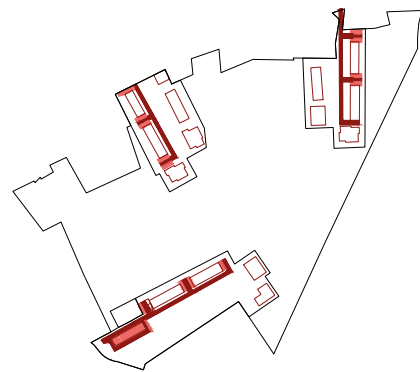
elke buurtbrink raakt aan publieke weg
 waardoor de bijkomende nieuw aan te leggen (weg)infrastructuur beperkt blijft én het landschappenpark maximaal gevrijwaard blijft van bebouwing en gemotoriseerd verkeer



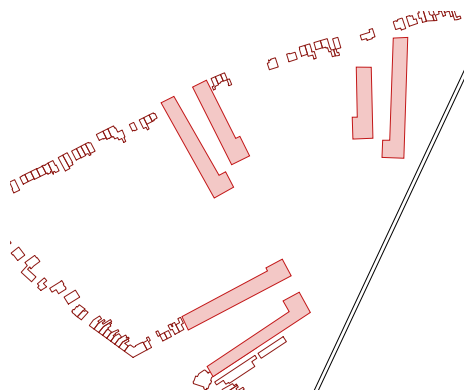
de brinken zijn groene toegangspoorten tot het landschappenpark, hun natuurlijke aanleg brengt de natuur tot aan de straat en de ruime openingen tussen de gebouwen bewaren de zichtbaarheid van het landschappenpark



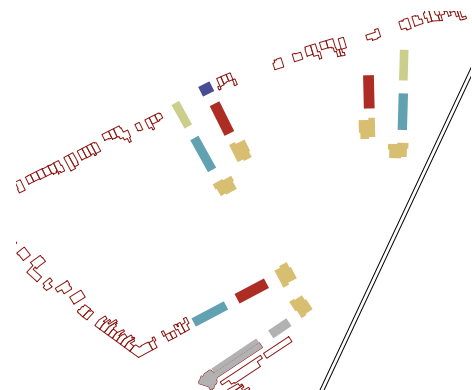
minimaal gemotoriseerd verkeer
 krijgt enkel toegang tot parkeerpockets (rood), terwijl de brinken voor trage weggebruikers echte toegangspoorten vormen tot het landschappenpark (blauw)



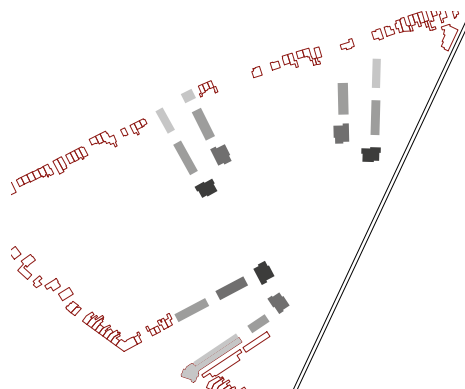
tweedelig principe collectief parkeren
 waarbij bewonersparkeren enerzijds in pockets tussen de gebouwen gebeurt en anderzijds (meestal letterlijk aan de andere zijde) ondergrons onder de gebouwen, ook voor fietsen



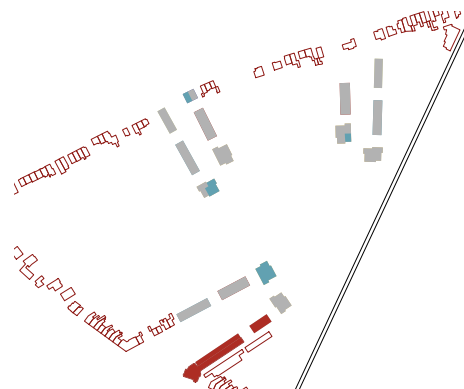
2 parallelle bouwvelden
 definiëren de zones waar gebouwd kan worden met in elke zone 2 tot 3 bouwvolumes, de bouwvelden zijn licht geïnclineerd waardoor de brink zich opent naar de straat en een perspectief ontstaat naar het park



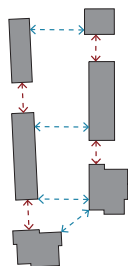
mix van woontypologieën
 per brink, waardoor er niet alleen over het geheel van het project maar ook per afzonderlijke brink (en bouwfase) een goede mix is van bewonerstypes en woonaanbod



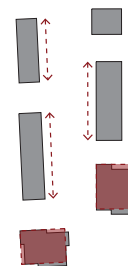
getrapte bouwvolumes met 'koppens'
 waardoor er enerzijds aangesloten wordt met de bestaande bebouwing aan de straat, en anderzijds dieper in het landschap een bouwvolume en "accent" kan gecreëerd worden



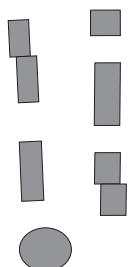
commerciële functies
 (en/of publieke functies) verspreiden zich over de verschillende brinken, waarbij er telkens andere accenten kunnen gelegd worden
 bv.: inzetten op school en crèche in Landuit, op buurtwerking in Walleken



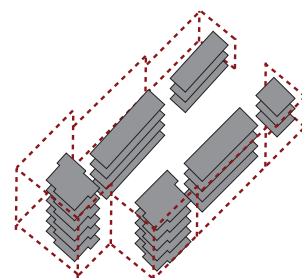
minimale tussenafstand
 tussen de gebouwen bewaart in de langse richting de openheid en zichtbaarheid van het landschapspark, in de dwarse richting verzekert dit voldoende maat voor een groen landschap op de brink



maximale gevellengte en footprint
 als tweede hulpmiddel om voldoende openheid tussen buurtbrink en landschapspark te verzekeren en om de schaal van het gebouwde volume op mensenmaat te houden



vrijheidsgraden, marges zorgen voor een gedifferentieerde en veelzijdige architectuur- en vormtaal over het geheel van de 3 brinken, de opgestelde basisregels waken over het behoud van de basiskwaliteiten en de eenheid op grote schaal



maximale footprint en enveloppe
 door de specifieke randvoorwaarden van elke brink de aanvaardbare bouwhoogtes en eventuele marges "op maat" te laten bepalen

7. KWALITEITEN BUURTBRINKEN

(RUIMTELIJKE) KWALITEITEN OP SCHAAL VAN DE BRINK

dak benutten voor collectieve voorzieningen voor bewoners

er is de mogelijkheid voor de parkvilla's om het dak te benutten voor gemeenschappelijke voorzieningen voor de bewoners

parkeerpockets tussen de woningen

de parkeerpockets worden voorzien tussen de woningen zodat deze onttrokken worden aan het zicht, het grootste aandeel van de wagens wordt ondergronds geparkeerd

aansluiten bestaande woningen

de nieuwe woningen aan de straatkant sluiten aan bij de schaal en grootte van de naastgelegen huizen en maken zo de overgang naar de buurtbrink



parkvilla's markeren de toegang naar het landschappenpark

verder van de bestaande woningen, in het landschappenpark kunnen hogere volumes voorzien worden met uitzicht op het park

poort naar het landschappenpark

er is een directe groene link en zicht naar het landschappenpark

langse bouwvolumes

de brink wordt aan weerszijden gedefinieerd door langse volumes met doorzonappartementen en/of gestapelde woningen de perforaties doorheen en de transparantie van deze bouwvolumes verhoogt de zichtbaarheid van het landschappenpark vanop de brink

doorzichten en doorsteken naar het groene landschap

er worden voldoende grote openingen tussen de woningen voorzien om de sfeer van de open ruimte door te trekken tot op de buurtbrink

Elk van de drie buurtbrinken is opgebouwd vanuit dezelfde ruimtelijke en organisatorische basisprincipes. Als gevolg van hun specifieke context, resulteert dat in 3 verschillende maar duidelijk gelijkaardige ensembles van gebouwen.

De brinken positioneren zich telkens zo dicht mogelijk bij de openbare weg. Telkens bieden 2 (quasi) parallelle bouwvelden plaats aan 5 tot 6 (nieuwe) bouwvolumes. De gebouwen aan de straatzijde sluiten aan bij het bestaand bebouwd weefsel. Nadien bouwen de volumes trapsgewijs op tot ze hun eindpunt vinden in de kopse volumes van de parkvilla's.

De afstand tussen de gebouwen wordt voldoende groot gehouden, enerzijds om bovengronds parkeren mogelijk te maken aan de ene zijde, anderzijds om voldoende doorzichten en transparantie te behouden naar het achterliggende landschappenpark. Doorgaand gemotoriseerd verkeer wordt niet toegelaten op de brink, enkel bezoekersparkeren dicht bij de straat en bewonersparkeren tussen en onder de volumes.

In alle bouwvolumes is er minstens in bepaalde mate plaats voor collectieve ruimtes. Van gedeelde inkomportalen tussen de rijwoningen, over de gedeelde ondergrondse garage, tot ruime gedeelde inkomruimtes en fietsenstallingen in de gebouwen met appartementen. Ook het delen van eventuele werk- en leefruimtes wordt sterk aangemoedigd. De gebouwen lenen zich uitstekend voor de uitwerking van collectieve woonprojecten.



8. SFEER BUURTBRINKEN

SFEERBEELD



perspectief vanop buurtbrink Walleken

De nieuwe gebouwen omsluiten een centraal groen grasveld. Doorheen de ruime openingen tussen de volumes, zijn er verschillende doorzichten vanop de brink naar het landschappenpark. De gebouwen verhouden zich op verschillende manieren tot de omliggende buitenruimten. Bovenop de kopse parkvilla komt het buurtpaviljoen piepen. Het café op het gelijkvloers krijgt een terras met wijds uitzicht over het landschappenpark. De knotwilgen tonen de positie van een van de grachten in het landschap. Het centrale grasveld met bloemen leent zich tot een gezellige picknick onder de bomen.

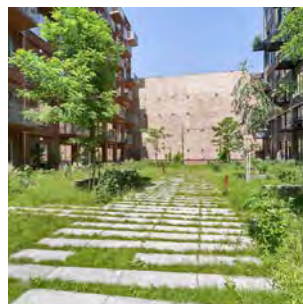


9. BEELDKWALITEIT

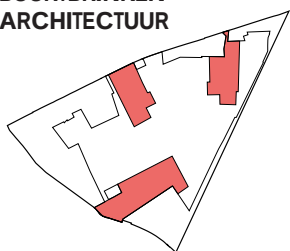
REFERENTIES

De kwaliteiten en sfeer die we vandaag in Wolfsgracht vinden willen we waarderen en ook terugvinden in de nieuwe ontwikkeling en open ruimte. Daarbij is het niet de ambitie om het beeld strak en definitief te bepalen, maar eerder de logica te duiden die deze kwaliteiten en sfeer genereren. Op die manier blijft er een flexibel kader dat mee kan evolueren met

BUURTBRINKEN OPEN RUIJTE



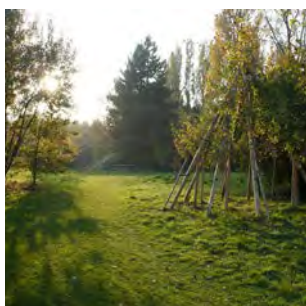
BUURTBRINKEN ARCHITECTUUR



WATERLANDSCHAP



WEIDELANDSCHAP

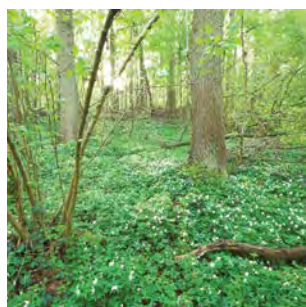
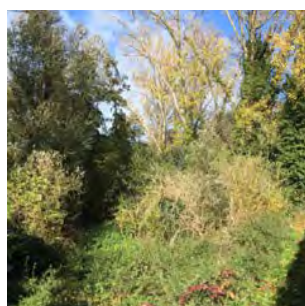


BOSLANDSCHAP



de buurt. Een beschrijving van de (beeld)kwaliteiten is terug te vinden op de pagina's van de deelfiches. Het overzicht op deze pagina toont de samenhang van het geheel. In een workshop met de betrokken partners is een kwalitatieve selectie opgesteld van referenties voor de verschillende landschappen in het masterplan. Het overzicht hieronder is

het resultaat van deze workshop en vormt de basis voor de beeldkwaliteit van het gebied. (De beschrijvingen en locaties van de beelden zijn terug te vinden op de deelfiches.)



masterplan

STUDIO THOMAS WILLEMSE + AGMEN + TRACTEBEL + ORIENTES

3. DEELPROJECTEN

1. WATERLANDSCHAP

LANDSCHAPSFICHE

AMBITIES

-  natuurlijke evolutie van Wolfsgracht naar natuur
-  biotoop: water
-  productief: waterbuffering en -infiltratie van buurtbrinken
-  educatief: observatie van evolutief natuurlijk landschap
-  beleven: zones waar er avontuurlijk kan gespeeld, gewandeld worden, vogelspotten, ...

Er wordt terug ruimte gegeven aan het water van de Wolfsgracht in 3 zones: Wolfsgracht, buffer- en infiltratiezones en een zone om te ravotten rond het water. De bestaande zone tussen Wolfsgracht en de bestaande buurtweg wordt een ruimte voor spontane natuurontwikkeling met een avontuurlijk beleevingspad over en door het water. Een toegankelijke verbindingslus wordt parallel met de buurtweg voorzien. De buffer- en infiltratiezones vangen het water op van de buurtbrinken in natte zones. Deze bestaan uit grachten en bufferzones met een overloop naar Wolfsgracht, het doel is dat de natuurontwikkeling het open zicht wel bewaart en het geen volledig bos wordt. De adult-free zone (ook speelbos – zie fiche boslandschap) is een ongeprogrammeerde zone waar kinderen weer volop kunnen ravotten, zelf een kamp kunnen bouwen en natuur kunnen ervaren in het hart van de gemeente. In het verlengde van de tuin van de school kan er ook een directe verbinding gemaakt worden. Een nieuwe speeldernis voor kinderen.

Wolfsgracht:

- hoofddoel: natuurontwikkeling

Buffer- en infiltratiezones:

- water bufferen en laten infiltreren voor het in Wolfsgracht wordt afgevoerd
- het doel is om de volledige ontwikkeling hemelwaterneutraal te ontwikkelen en grondwatertafel aan te vullen (geen regenwater rechtstreeks naar riolering)

Ravotten rond het water (adult free):

- speelzone voor kinderen

INFO



1. Wolfsgracht
2. buffer- en infiltratiezones
3. ravotten rond het water (adult free)

oppervlakte:

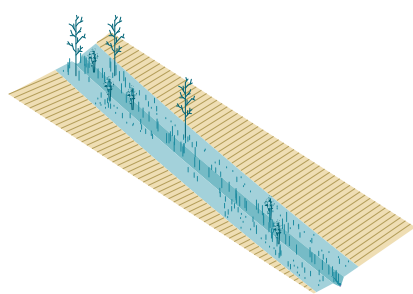
waterlandschap	2,13 ha	21.260 m ²
totaal	2,13 ha	21.260 m²

investeringen:

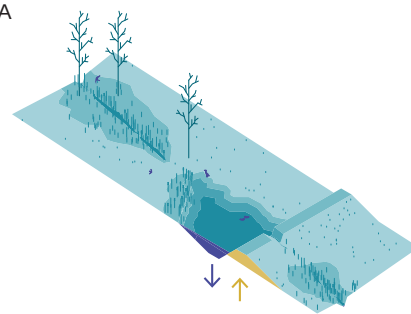
programma	zone water
extensief groen - zaden-mengsel, profilering terrein	alle
onderbegroeiing	alle
waterinfrastructuur met betonnen overloop- en keer-elementen, zuiveringsgracht, paden	alle
brugje	Wolfsgracht
ponton (optioneel)	Wolfsgracht
uitrusting ravotten, ...	adult free

AANLEG

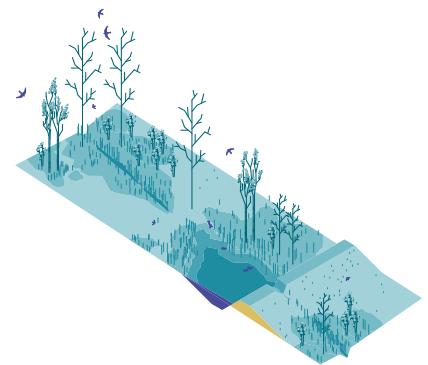
financiering: subsidie aanvraag Lokale Gebiedsontwikkeling Droogte + grondopbrengsten vermarkten Brinken
realisatie: Gemeente Denderleeuw + SOLVA



- 1 De bestaande Wolfsgracht is een dunne lijn die het water van de velden afvoert.



- 2 Door dwars op de gracht een geul te graven en met deze grond een dijkje te maken ontstaat een reeks poelen.



- 3 De aanwezigheid van water geeft leven aan een hele biotoop.

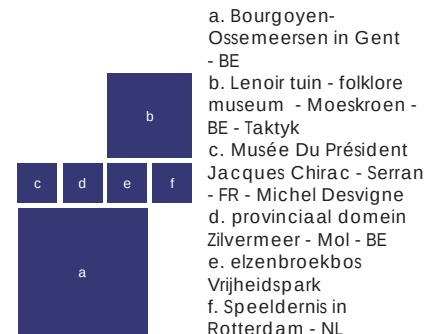
Er wordt terug ruimte gegeven aan het water van de Wolfsgracht met een zone voor natuurontwikkeling, buffer- en infiltratiezones en een zone om te ravotten rond en in het water.

BEELDKWALITEIT



KWALITEITEN:

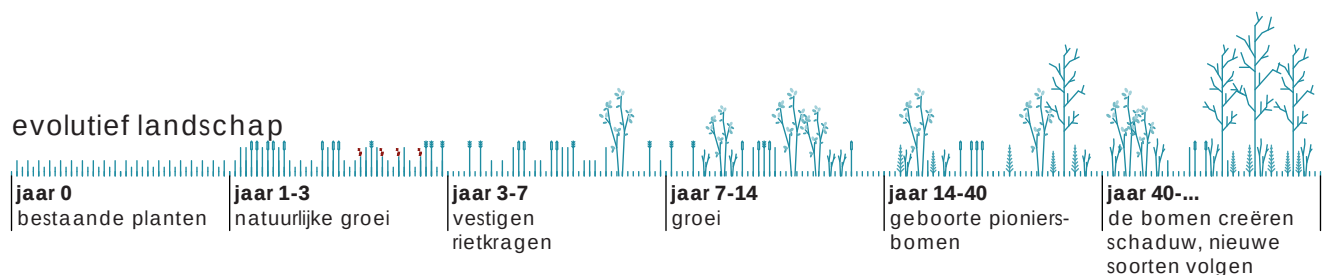
1. kan ook als er tijdelijk water is na hevige regenval
2. beleving voor kinderen
3. stukken ontoegankelijk groen
4. toegankelijke waterpartij
5. natuurlijke materialen voor spelaanleidingen, pontons, enz.: hout, technische keermuren, stapstenen, ... kunnen in andere materialen (ook beton, natuursteen, ...)
6. natuurontwikkeling met voldoende open zicht, geen bosontwikkeling in deze zone, wel ruimte voor typische wilgen, populieren, ... die er vandaag reeds zijn



BEHEER

Wolfsgracht en buffer- & infiltratiezones: Gemeente Denderleeuw, parkbeheer

Het **waterlandschap** is een evolutief landschap dat start met het vestigen van rietkragen langs het water, pioniersbomen die na verloop van tijd schaduw geven en zo een biotoop vormen voor nieuwe soorten. Het beheer zorgt mee voor het monitoren van het waterverloop, toegankelijkheid en afscherming van de belangrijkste (mens-vrije) biotopen.



SCHEMA WATERSYSTEEM WOLFSGRACHT

laag-technologische oplossing
voor hemelwaterneutrale wijk



WATERSYSTEEM

Dwars doorheen het projectgebied loopt de Wolfgracht, in zijn huidige vorm niet meer dan een ondiepe insnijding in het landschap. Aangezien het gehele maaiveld wel afhelt in de richting van deze historische waterloop, is het een logische stap om deze in ere te herstellen. Door slim delen van de gracht in de vallei uit te graven en enkele drempels te voorzien, verbreedt de functionele waterloop en krijgt de ondiepe vallei haar waterbergende functie terug. Afstromend hemelwater van de verhardingen (en overflow uit de hemelwaterputten) stroomt via grachten naar deze vallei, waar het verder kan infiltreren in poelen. In deze grachten kan vervuiling (brandstoflek of bluswater na brand), bladeren, e.d. gezuiverd worden indien nodig om het ecologische biotoop van de infiltratiepoelen niet te verstoren. Het bijkomende water dat afvloeit van de nieuwe bebouwing kan zo ook eenvoudig worden opgevangen zonder het systeem naar het elzenbroekbos van het Vrijheidspark te overbelasten. De kern van deze vallei kan, na de grondwerken en een minimale aanplanting, maximaal spontaan ontwikkelen tot natte natuur. Door geen grootse aanplantingen te doen, bepalen de natuurlijke processen zelf de (ecologisch) ideale ontwikkeling. Deze spontane groei zorgt voor een jarenlang proces dat door alle gebruikers van het gebied met eigen ogen geobserveerd kan worden.

2. WEIDELANDSCHAP

LANDSCHAPSFICHE

AMBITIES



speel- / dieren- / ... weide of moestuinen



biotoop: weide, bloemenweide, houtkanten, ...



productief: hooien of begrazing om weide in stand te houden, kleine akkers, volkstuintjes



educatief: zien hoe landbouw en weidelanden werkt



beleven: een weide ter beschikking van iedereen - een speelzone, een zomerbar, jeugdbeweging, ...

Het open karakter van Wolfsgracht wordt bewaard in het centrale landschap als een agrarisch en productief open landschap met 3 types: een speel- en parkweide, dierenweides en moestuintjes. De speel- en dierenweides rond de Wolfsgracht vormen de open vergezichten van het park. De "akkers" van het productieve landschap vinden in de vorm van moestuintjes een plek tussen buurtbrink centrum en de beboste rand. Visueel zijn ze onttrokken aan het overzicht van het park wat de werking vrijer laat (aangezien de moestuintjes er tijdens de wintermaanden vaak kaal bijliggen en ze een diverse invulling krijgen). Ze kunnen werken als volkstuintjes of als deel van een groter beheer (zorg-, kinderboerderij, ... kan ook samen met weides). Het doel is dat dit deel van het park ook mensen samen brengt. Voor schuilhokken en schuren kan een collectieve buurtschuur voorzien worden als ontmoetingsplek.

Speelweide:

- hoofddoel een grasweide met parkbeleving waarop de jeugdbeweging kan spelen, waar je kan picknicken, een kleine zomerbar kan komen, ...

Weides:

- hoofddoel een weide voor grazende weidedieren
- schuilhok mogelijk, kan gekoppeld zijn aan een buurtfunctie en buurtschuur

Moestuintjes:

- hoofddoel moestuintjes waar in de eerste plaats bewoners uit appartementen of woningen met kleine tuin ook kunnen tuinieren
- kleine serre en opbergschuur mogelijk als deel van een buurtschuur

INFO



1. speelweide / hooiland
2. weide
3. moestuintjes

oppervlakte:

speelweide / hooiland	0,97 ha	9.695 m ²
weide	3,77 ha	37.680 m ²
moestuintjes	0,49 ha	4.918 m ²
totaal	5,23 ha	52.293 m²

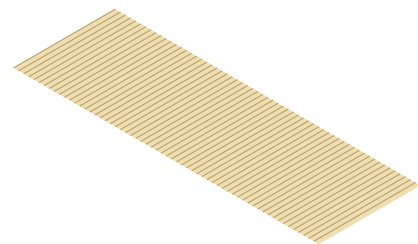
investeringen:

programma	weidetype
inzaaien	alle
afsluitingen - schapenhek	weide
paden weide	alle
moestuintjes / volkstuintjes	moestuintjes
profilering terrein, verdoken afsluitingen, houtkanten, ... (optioneel)	weides
buurtschuur, schuilhok, ...	weides, moestuintjes

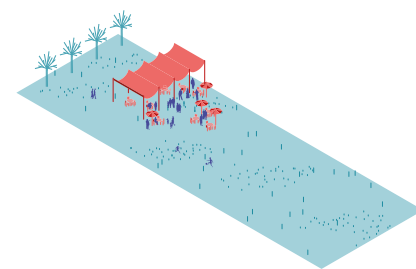
AANLEG

financiering: vanuit grondopbrengsten vermarkten Brinken en evt. mede-investering pachters

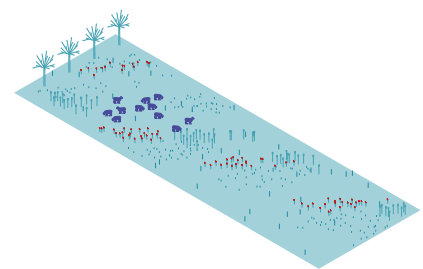
realisatie: Gemeente Denderleeuw + SOLVA + eventuele pachters



- 1 De centraal gelegen bestaande akkers en weides kunnen ruimte geven aan biodiversiteit én aan evenementen.



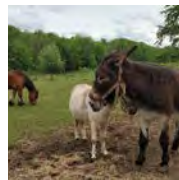
- 2 De weides kunnen gemaaid worden voor een feest, een zomerbar, de jeugdbeweging, evenementen, ...



- 3 Of kunnen eenvoudig beheerd worden door schapen om een bloemrijk biotoop te maken.

Het open karakter van Wolfsgracht wordt bewaard in het centrale landschap als een agrarisch en productief open landschap.

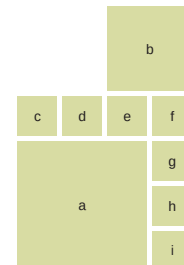
BEELDKWALITEIT



KWALITEITEN:

1. uitzicht van natuurlijke weides
2. de afsluitingen van de weides moeten zo veel mogelijk verdwijnen in het landschap zodat de weides visueel een eenheid vormen
3. beperken van gebouwen en hokken in deze zones, indien er een structuur nodig is dient dit geclusterd te zijn waarbij gedeeld gebruik wordt aangemoedigd en dit één vormtaal en materiaal heeft (om koterijen tegen te gaan), alle bijkomende structuren moeten kleinschalig blijven
4. moestuintjes hebben een uniforme structuur en eenheid (hekjes, hagen, gemeenschappelijk hok, ..., geen individuele koterijen)
5. hoofdmateriaal (afsluitingen, hokken, schuur, plantbedden moestuintjes, ...): hout
6. op de speelweide mogen tijdelijke structuren geplaatst worden zoals tenten, een zomerbar, ...

- a. Prettige Wildernis - StAmandsberg - BE
- b. Prettige Wildernis - StAmandsberg - BE
- c. Guinguette - Jubelpark - Brussel - BE
- d. Mechelse Heide - Maasmechelen - BE
- e. Waasland-Cohousing - StNiklaas - BE - Denc Studio - Blaf architecten
- f. schapen in weide
- g. Buurtschuur Nobelhorst - Almere - NL
- h. Ferme Nos Pilifs - Neder-Over-Heembeek
- i. Volkstuinjes - Park Groot Schijn - Antwerpen - BE - maxwan



BEHEER

speel- en ontmoetingsweide: Gemeente Denderleeuw, parkbeheer

weides: pachters (paarden, schapen, ...), organisatie door Gemeente Denderleeuw

gemeenschapslandbouw: volkstuinjes, organisatie door gemeente Denderleeuw, een zorgboerderij, ...

Het **weidelandschap** heeft onder andere een hooiland dat in het voorjaar wordt gemaaid zodat er tijdens de zomer ruimte is voor feesten, de jeugdbeweging, ... De andere weides kunnen eenvoudig beheerd worden door ze open te stellen voor schapenherders. Door ook bepaalde zones pas in het najaar open te stellen voor schapen (nabeweidings) ontstaat er een bloemrijk en waardevol biotoop. De zone van de moestuintjes kan een weidezone blijven tot de ontwikkeling van buurtbrink Centrum.

hooiland / speelweide

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
kort gras	kort gras	groei	bloemen	bloemen	maaïen	activiteit	activiteit	activiteit	kort gras	kort gras	kort gras

weide

jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
kort gras	kort gras	groei	schapen	schapen	schapen	schapen	schapen	schapen	schapen	kort gras	kort gras

3. BOSLANDSCHAP

LANDSCHAPSFICHE DEELPROJECT

AMBITIES



bosjes



biotoop: bos, met biodiverse onderbegroeiing of kruidlaag



productief: productie van hout, cyclus van 15 à 20 jaar



educatief: observatie productie hout, carbon capture, wandelingen om 'Populier van hier' te ontdekken



beleven: zones waar gewandeld, gejoed, geravot, geklauterd, ... kan worden

Het open landschap van Wolfsgracht wordt omzoomd met door een beboste rand om het open landschap een groene omkadering te geven en als zichtbuffer t.o.v. de bestaande woningen en tuinen. We onderscheiden 3 types hoofddoelen: productief bos, speelbos en permanent beboste rand. Een visuele eenheid tussen de verschillende bostypes en boomsoorten is vereist. We wensen aan te sluiten bij de typische populierenlandschappen van de Dendervallei maar telkens met minstens een biodiverse onderbegroeiing of kruidlaag. Deze kan aangeplant of ingezaaid worden of geïntroduceerd worden via een mulchlaag van hooisel afkomstig van een gewenste onderbegroeiing (bv. van een ander natuurlijk beheerd park (Broekpark)).

Productief bos:

- hoofddoel productie van hout (vooral populier)
- toegankelijk met paden
- integratie van traaggroeiende soorten (eik, ...), dit kan ook voor productie zodat bij kap er nog steeds een beboste rand is

Speelbos:

- hoofddoel natuurlijke speelruimte om te ravotten
- een bos met ruimte voor natuurlijke verjonging
- een open spelomgeving om te klauteren, ...

Permanent bos:

- hoofddoel groen scherm naar private tuinen en spoorweg
- ecologische corridor voor fauna en flora samen met andere groenstructuren

INFO



1. productief bos
2. speelbos
3. permanent beboste rand

oppervlakte:

productief bos	1,61 ha	16.084 m ²
speelbos	0,39 ha (+0,34 ha = 0,73 ha)	3.862 m ² (+ in natte zone 3.433 m ²)
permanent beboste rand	1,06 ha	10.635 m ²
totaal	3,06 ha	30.581 m²

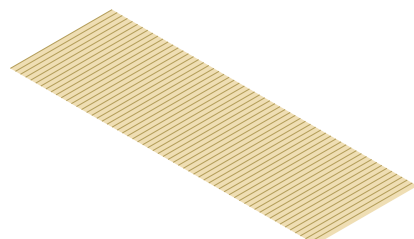
investeringen:

programma	bostype
bomen	alle
paden bos	alle
onderbegroeiing (optioneel, kan ook mulchlaag van hooisel van gewenste onderbegroeiing zijn)	alle
inrichting speelelementen	speelbos

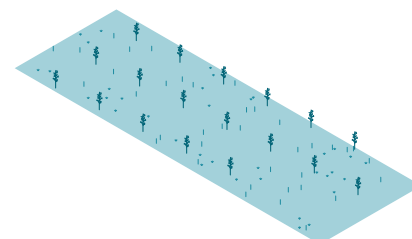
AANLEG

financiering: vanuit grondopbrengsten vermarkten Brinken en evt. externe publieke en private subsidies (zoals bos+)

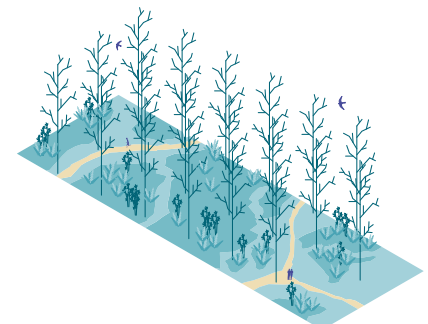
realisatie: Gemeente Denderleeuw + SOLVA (+ pachters indien productief bos)



- 1 De akkers aansluitend op de woningen kunnen productief blijven, we wensen ook de privacy van de private tuinen te respecteren en anderzijds ook een mooi groen scherm, of decor als het ware, voor het park te maken.



- 2 Een jong bos kan aangeplant worden op de akkers. Er dient een reservatiestrook voor paden en spelaanleidingen gehouden te worden.



- 3 Aanplanting van bomen houdt rekening met latere introductie van paden en spelaanleidingen. Het productieve bos kan dan ook na 15 à 20 jaar geoogst en opnieuw aangeplant worden.

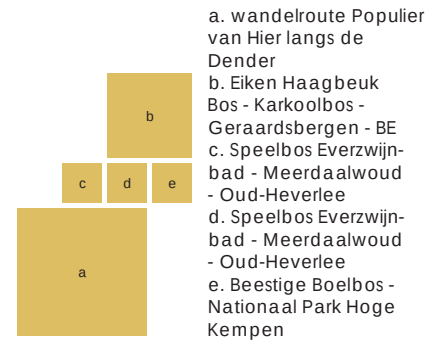
Het open landschap van Wolfsgracht wordt omzoomd met door een beboste rand om het open landschap een groene omkadering te geven en als zichtbuffer t.o.v. de bestaande woningen en tuinen.

BEELDKWALITEIT



KWALITEITEN:

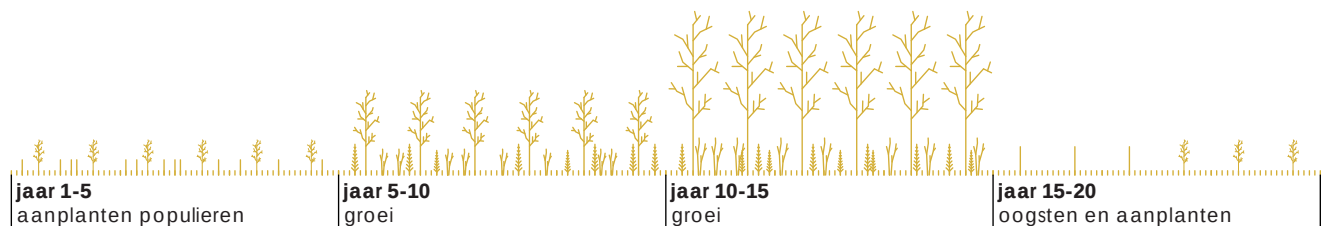
1. eenvormig beeld met variaties tussen typische populierenbosjes van de Denderstreek en Eiken-Haagbeukbos
2. de variatie moet zorgen dat bij gedeeltelijke kap bij het productieve bos er altijd een beboste rand is
3. waterdoorlatende bospaden (bv. ternair mengsel), hetzelfde type voor het hele boslandschap
4. biodiverse streekeigen onderbegroeiing
5. hoofdmateriaal van alle stedelijk meubilair of natuurlijke spelaanleidingen: hout



BEHEER

bos: Gemeente Denderleeuw, parkbeheer / externe investeerders / pachters? / externe partner bv. Bosgroep / onderhoud met buurt / ...

Het **boslandschap** kan bestaan uit permanente of productieve bosjes. Productieve populierenbosjes kunnen verpacht worden per cyclus van 15 à 20 jaar voor houtproductie onder de voorwaarde dat er een biodiverse onderbegroeiing wordt voorzien.

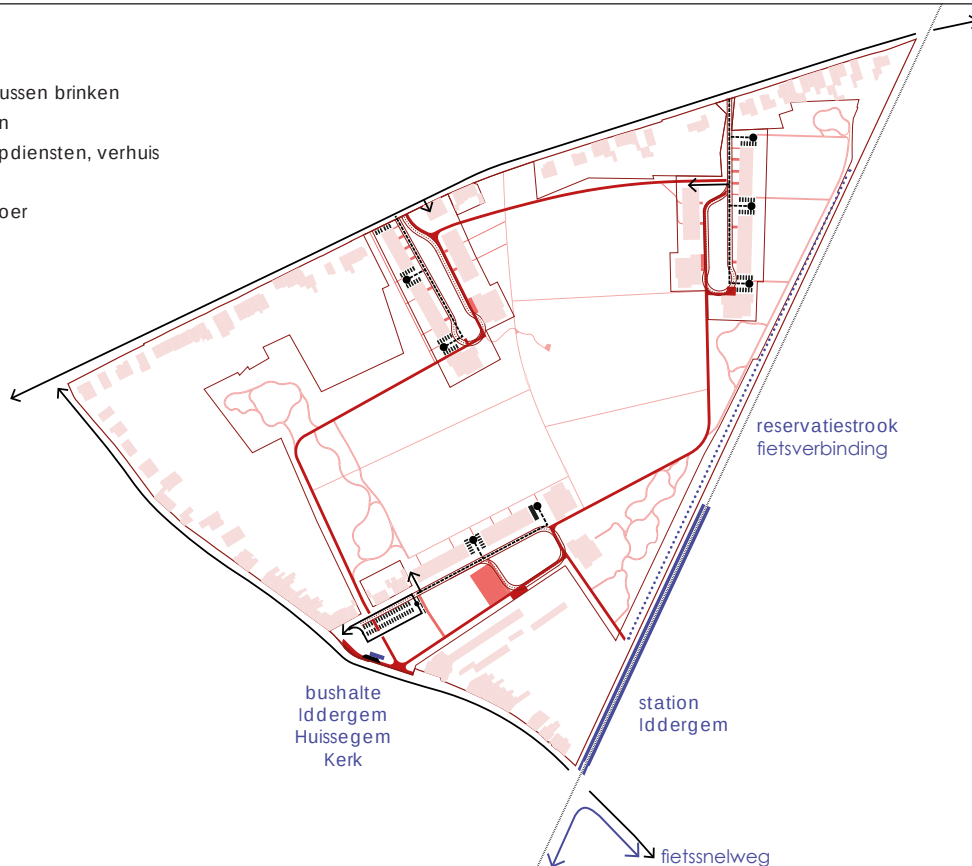


4. MOBILITEIT

FICHE

SCHEMA

- autoverkeer
- verbindingslus tussen brinken
- belevingspaden
- brandweer, hulpdiensten, verhuis
- bebouwing
- openbaar vervoer

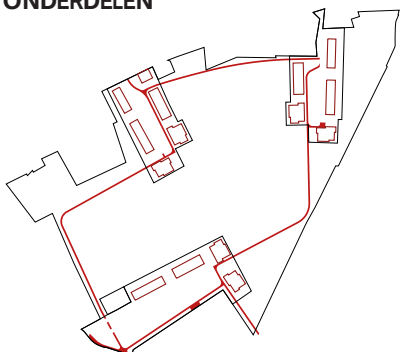


INFO

Het alternatieve ontwikkelingsmodel t.o.v. de traditionele verkaveling stelt ons in staat om het binnengebied van het landschappenpark volledig te vrijwaren van wagens en optimaal in te richten voor zachte mobiliteit. Dit start met een grote verbindingslus die de verbinding maakt met de buurt en toegankelijk is voor iedereen. Kleinere belevingspaden kunnen daartussen voorzien worden om het recreatieve karakter van het park optimaal te benutten. Zo is er voor ieder wat wils: stapstenen over het water, zachte paden door de bomen waar je fijn kan joggen, een breed verhard pad om over te fietsen of met de kinderwagen een wandeling te maken, ...

Daarnaast is de nieuwe ontwikkeling optimaal verbonden met zachte mobiliteit en openbaar vervoer door het station van Iddergem en de bushalt op buurtbrink Landuit. Ter hoogte van de spoorwegovergang van Landuit takt de site ook aan op de fietssnelweg. Doorheen het landschappenpark is een trage fietsverbinding voorzien binnen de parkcontext. We behouden wel de mogelijkheid om op termijn een snelle fietsverbinding langs de spoorlijn door te trekken. Momenteel zijn hier geen plannen voor.

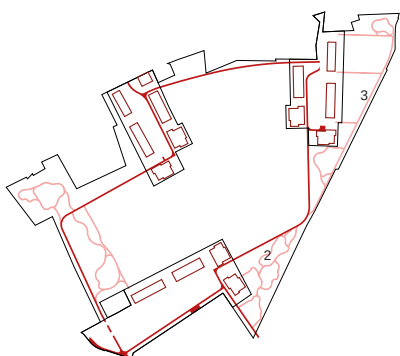
ONDERDELEN



LUS

Principes:

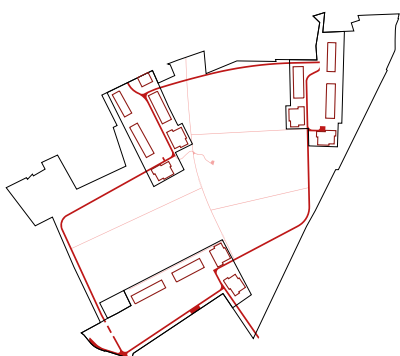
- één lus maakt de verbinding tussen landschappenpark en buurtbrinken voor fietsers, toegang tot het park voor onderhoud e.d.
- de toegankelijkheid wordt op deze lus ook gegarandeerd, de meer uitdagende en speelse paden bevinden zich in het bos of tussen de weides
- de lus maakt ook de verbinding naar de andere landschapskamers rond het gebied: naar Walleken, naar het centrum, naar Vrijheidspark, naar natuur en visvijvers, ...



PADEN BOS

Principes:

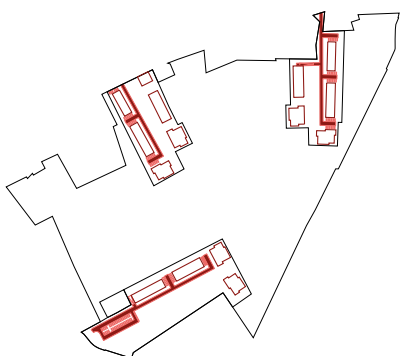
- kleinere paden kunnen toegang geven tot bepaalde delen van het bos om zo de beleving van deze zones te versterken
- dit kunnen beperkte paden zijn die aangepast zijn aan de verschillende zones:
- (1) een zone dat ingericht kan worden als rustig bosje om in te wandelen
- (2) een boszone met veel water en spelaanleidingen voor kinderen, een soort "adult-free" zone waar er geravot kan worden
- (3) het bos maakt een kader voor moestuintjes, volkstuintjes of een andere inrichting



PADEN WEIDES

Principes:

- het centrale pad langs de Wolfsgracht vervangt de bestaande buurtweg die er vandaag is en kan een grotere belevingswaarde krijgen door de aanwezigheid van het waterlandschap
- dwars op dit centrale pad kunnen tussen de weides nieuwe paden komen die samenvallen met de dijkes van het waterlandschap



PARKEERPOCKETS

Volgende principes worden aangenomen voor het bovengronds parkeren:

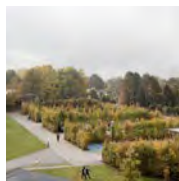
- rijbaan aan één zijde van de buurtbrink voor wagens zodat er een vrije groene en zachte toegang is in elke buurtbrink naar het park aan de andere zijde
- de rijbaan voor wagens ontsluit de verschillende gebouwen die ook kan gebruikt worden voor leveringen, drop-off van bewoners die moeilijk te been zijn, ...
- tussen de grondgebonden woningen en gestapelde woningen worden parkeerpockets voorzien die zo onttrokken worden aan het zicht
- de appartementen en parkvilla's worden rechtstreeks aangesloten op de ondergrondse parkeergarages aangezien zo de meerderheid van de wooneenheden aangesloten worden op de ondergrondse parking
- de parking aan Landuit kan geherorganiseerd worden tot één aansluiting op het rond punt, een lus rond de parking met kiss en ride voor de school, door de parkeerruimte te beperken kan een directe en veilige toegang naar de school vanuit de buurtbrink worden georganiseerd om toegang te voet of met de fiets te stimuleren

BEELDKWALITEIT MOBILITEIT



KWALITEITEN:

1. paden lus: één continu materiaal dat maximale toegankelijkheid geeft
2. paden weide: refereren naar smalle paden tussen weides
3. parkeerpockets omsloten door groen dat even hoog is als wagens om wagens van het zicht te onttrekken
4. buurtbrinken: aansluiten bij materialenpallet van eerst ontwikkelde buurtbrink



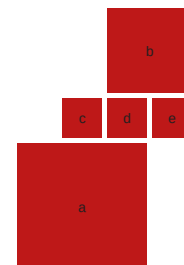
a. toegankelijke
hoofd-lus Mechelse
Heide - Maasmechelen
- BE

b. bestaand pad
Wolfsgracht

c. parkeerpockets
omzoomd met haag -
Villa Voka - Bureau Bas
Smets - Kortrijk - BE

d. parkeerpockets
omzoomd met haag -
Villa Voka - Bureau Bas
Smets - Kortrijk - BE

e. avontuurlijk pad over
water met stapstenen
- Lenoir tuin - folklore
museum - Moeskroen -
BE - Taktyk



AANDACHTSPUNTEN

- ontsluiting van woningen voor brandweer + verhuishagens vanuit buurtbrink om impact op landschappenpark te vermijden
- mogelijkheid voor afvalsorteerstraatjes per brink aan zijde van bestaande wegen, toegankelijkheid voor wagens dient voorzien te worden
- landschappenpark dient toegankelijk te blijven voor landbouwvoertuigen (weides, productief bos, ...) en voor tijdelijke opstellingen op de speelweide, dit is via de lus en buurtbrinken
- reservatiestrook langs spoorweg voor eventueel toekomstige snelle fietsverbinding langs spoorweg

PARKEREN

De ambities rond het parkeren met een parkeerratio van 1,3 (inclusief bezoekersparkeren) en een mogelijkheid om de parkeerplaatsen te herbestemmen op termijn hebben als impact dat best een deel van de parkeerplaatsen bovengronds kunnen voorzien worden. We stellen voor om minimaal 0,3 van de parkeerratio bovengronds te voorzien zodat er ook marge is voor bezoekers, leveringen, deelmobiliteit, ... Een deel van de bovengrondse parkeerplaatsen kan op termijn verdwijnen indien er minder vraag is, door volop in te zetten op deelmobiliteit, openbaar vervoer en zachte mobiliteit. Dit zorgt er ook voor dat de ondergrondse parking voor wagens kan beperkt worden en niet onder de buurtbrink moet komen wat meer mogelijkheden geeft voor aanplanting met grote bomen, ...

Visueel is er de wens om het groen van het landschappenpark zo open mogelijk door te trekken naar de omliggende straten door de buurtbrinken zonder dat dit gehinderd wordt door wegenis en wagens.

parkeren:

parkeerratio wagens (inclusief bezoekersparkeren)	1,3 pp/woning	totaal indicatief: 332 pp
bezoekersparkeren (bovengronds per brink)	0,1 pp/woning (inclusief voor bestaande woningen)	totaal indicatief: 27 pp
parkeerratio maximaal ondergronds parkeren	1,0 pp/woning	totaal indicatief maximum: 255 pp
deelwagens aanbeveling	1 deelwagen per 50 woningen (vervangt +/- 8 wagens)	- 7 pp / deelwagen
buurtparking Landuit (vandaag 39 pp)	inclusief bezoekersparkeren buurtbrink Landuit, inclusief kiss & ride school	35 pp

5. BUURTBRINKEN - OPEN RUIMTE

LANDSCHAPSFICHE DEELPROJECT

AMBITIES



groene grasplein



beleven: ruimte voor
buurtondersteunende functies



beleven: zones waar gespeeld, ...
kan worden

De buurtbrinken zijn een herinterpretatie van historische brinken of groene dorpspleinen met een aantal grote bomen. Dit is ook de sfeer die wordt nagestreefd voor deze groene pleintjes. Ze vormen toegangspoorten tot het landschappenpark én de toegang tot de woningen die geclusterd zijn rond de buurtbrinken. Het is een publiek toegankelijke, verkeersarme en veilige ruimte waar de kinderen van omwonende gezinnen veilig kunnen spelen, burens een praatje met elkaar kunnen slaan. De nadruk ligt op een groene omgeving met groene doorzichten tussen en door de gebouwen. Het is dan ook de intentie dat geparkeerde wagens verborgen worden achter een hoge beplanting in de parkeerpockets. De nodige ontsluitingen en verhardingen (of versterkt gras) worden voorzien vanuit de buurtbrink voor hulpdiensten en verhuisbewegingen zodat deze verhardingen niet in het landschappenpark dienen te komen. Gezien de buurtbrinken zich telkens op een andere manier verhouden t.o.v. de buurt hebben ze ook een verschillende uitrusting:

Buurtbrink Landuit:

- vormt een dorpsplein met ruimte voor kleine evenementen en buurtparking, een speelzone voor de school en de buurt

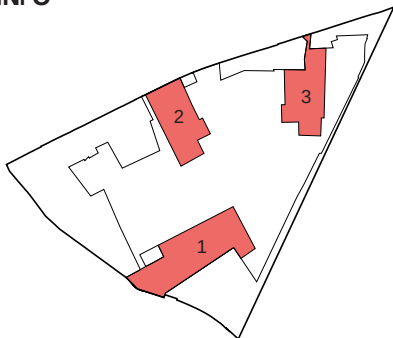
Buurtbrink Walleken:

- vormt de verbinding met de sportsite Walleken en de verbinding voor de sporters en joggers naar het park

Buurtbrink Centrum:

- vormt de verbinding naar het centrum en fietsroute naar het station

INFO



1. buurtbrink Landuit
2. buurtbrink Walleken
3. buurtbrink Centrum

oppervlakte (incl. voetafdruk gebouwen):

buurtbrink Landuit	1,77 ha	17.734 m ²
buurtbrink Walleken	1,07 ha	10.718 m ²
buurtbrink Centrum	1,11 ha	11.055 m ²
totaal	3,95 ha	39.507 m²

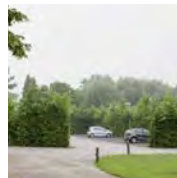
AANLEG

financiering: deel van ontwikkeling

realisatie: private ontwikkelaar, hier kunnen ook innovatieve ontwikkelingsmodellen bekeken worden

De buurtbrinken zijn groene dorpspleintjes met een aantal grote bomen. Ze vormen toegangspoorten tot het landschappenpark én de toegang tot de woningen die geclusterd zijn rond de buurtbrinken.

BEELDKWALITEIT



KWALITEITEN:

1. de verhardingen dienen maximaal beperkt te worden
2. de aanleg van de verschillende brinken dient gelijkaardig te zijn om de herkenbaarheid te versterken, de aanleg van de eerste buurtbrink dient gevolgd te worden
3. verhardingen volgens beeldkwaliteit mobiliteit
4. uitrusting is mogelijk binnen deze zones indien deze publiek gebruikt worden zoals bushalte, luifel voor speelplein, speeltoestellen, fietsenstallingen - telkens in een uniforme vormtaal

- a. MEWA-Areal - Garten - Wädenswil - CH - Hosoya-Schaefer-Architects
b. Bigyard - Berlijn - DE - Zanderroth Architekten
c. Philiteaan - Strijps - Eindhoven - NL - EnEn architecten
d. Pakt - Antwerpen - BE
e. Hal5 - Leuven - BE
f. Accordia Housing - Cambridge - VK - FCBstudio
g. parkeerpockets omzoomd met haag - Villa Voka - Bureau Bas Smets - Kortrijk - BE

BEHEER

brinken: gedeeltelijke overdracht naar de Gemeente Denderleeuw na realisatie om de toegang naar het landschappenpark te garanderen, exacte limieten te bepalen tijdens ontwikkeling in functie van het definitieve ontwerp. De groenstroken tussen paden en woning en de parkeerpockets kunnen bijvoorbeeld deel blijven van het beheer van de ontwikkelingen.

6. BUURTBRINKEN - OVERZICHT BEBOUWING

FICHE DEELPROJECT

VOORBEELDINVULLING

Binnen het masterplan werd er een voorbeeldinvulling uitgewerkt voor positionering en vormgeving van de verschillende gebouwen rondom de drie buurtbrinken. Deze volgt uiteraard de vooropgestelde basisprincipes en bouwregels, maar blijft richtinggevend. De architectuuroefeningen die in volgende fase gemaakt worden, zullen de vormgeving van deze buurtbrinken verder kneden en verfijnen. We geloven dat dit Masterplan en het latere RUP de juiste spelregels omschrijft om dit tot een geslaagd ruimtelijk resultaat te brengen. Het overzicht op de volgende pagina toont welk bouwprogramma er gerealiseerd werd binnen de voorbeeldinvulling.

De verhouding tussen woonfuncties en publiekondersteunende functies is indicatief. Inzetten op bijkomende verwevenheid van functies is interessant en mag gestimuleerd worden. Verschillende van de types bouwvolumes lenen zich uitstekend om op het gelijkvloers publieke of commerciële functies onder te brengen.

Hoewel het niet de intentie is van de betrokken partijen om het bouwprogramma bijkomend te vergroten, is het toch belangrijk om aan te geven waar dit desnoods wél kan, in geval dat de (financiële) realiteit dit in de toekomst zou vereisen. Verderop wordt er in de afzonderlijke fiches per brink aangegeven waar er binnen de ruimtelijke conceptie eventuele marge is voor deze bijkomende uitbreiding van het bebouwd volume.



INFO

Cijfers die overeenkomen met de voorbeeldinvulling uitgewerkt binnen dit masterplan, benaderend.

Landuit

bouwvolumes	# bouwlagen	# units	bruto opp. (m2)
gestapelde woningen	3+1	14	2.100
doorzonappartementen	5	20	3.150
parkvilla A	6	29	3.400
parkvilla B	5 + 1	25 + 1 pub.	3.200

(* #slaapkamers/#bewoners)

type*	#
T1/2	11
T2/3	49
T3/4	28
units	88
pub.	1

algemeen	bruto opp. (m2)
ondergrondse laag parking, private bergingen, fietsenberging en afvallokaal	2.800 m2
bovengronds totaal beschermde volume + gedeelde circulatie + inpandige terrassen	11.900 m2

Walleken

bouwvolumes	# bouwlagen	# units	bruto opp. (m2)
rijwoningen	2 tot 3	7	1180
gestapelde woningen	3	12	1.900
hoekgebouw	3	5 + 1 pub.	830
doorzonappartementen	3	12	1.900
parkvilla A	4 + 1	22	2.700
parkvilla B	5 + 1	22 + 2 pub.	2.900

type	#
T1/2	13
T2/3	40
T3/4	21
T4/5	6
units	80
pub.	3

algemeen	bruto opp. (m2)
ondergrondse laag	2.650 m2
bovengronds totaal	11.400 m2

Centrum

bouwvolumes	# bouwlagen	# units	bruto opp. (m2)
rijwoningen	2 tot 3	8	1.300
gestapelde woningen	4	16	2.400
doorzonappartementen	3	12	1.900
parkvilla A	5 + 1	27	3.200
parkvilla B	5	24	2.800

type	#
T1/2	11
T2/3	47
T3/4	25
T4/5	4
units	87
pub.	0

algemeen	bruto opp. (m2)
ondergrondse laag	2.800 m2
bovengronds totaal	11.600 m2

Totaal Wolfsgracht

bouwvolumes	# units	bruto opp. (m2)
rijwoningen	15	2.480
gestapelde woningen	42	6.400
doorzonappartementen	44	6.950
parkvilla's	149	18.200

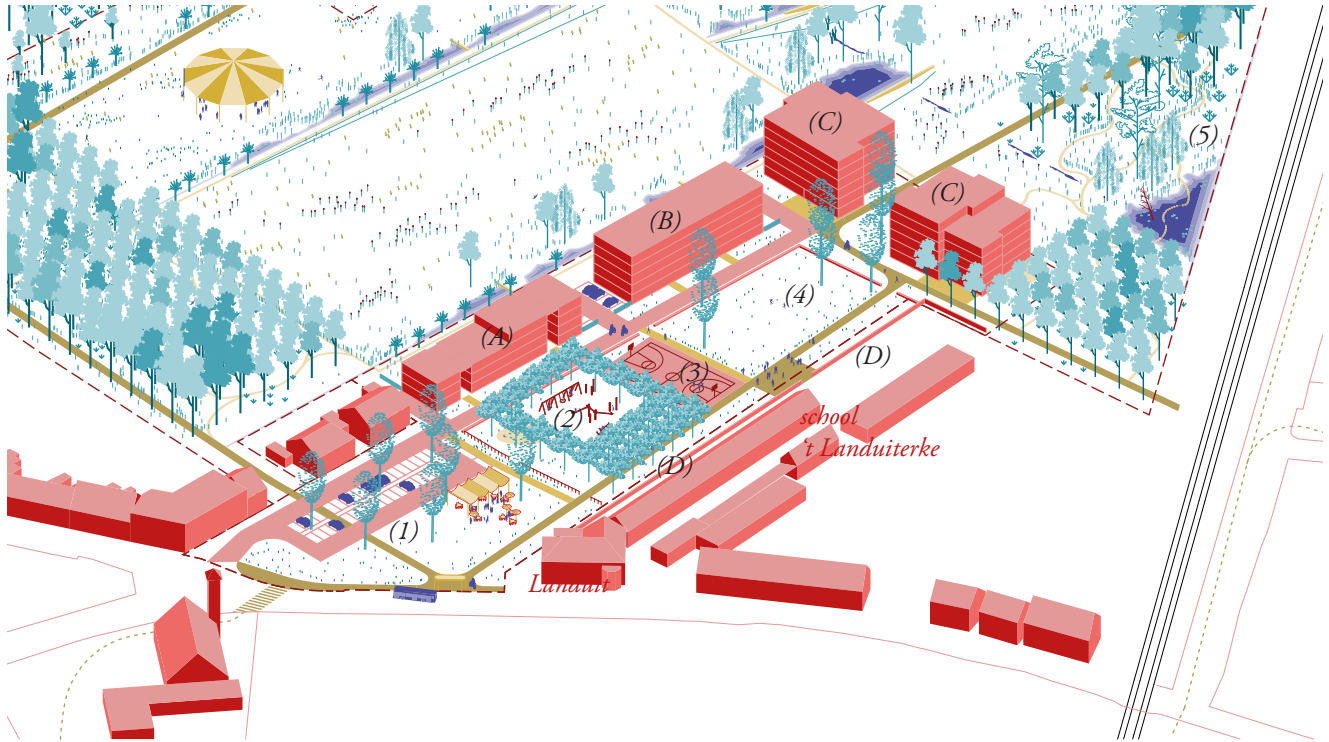
type	#
T1/2	35
T2/3	136
T3/4	74
T4/5	10
units	255
pub.	4

algemeen	bruto opp. (m2)
ondergrondse laag parking, private bergingen, fietsenberging en afvallokaal	8.250 m2
bovengronds totaal beschermde volume + gedeelde circulatie + inpandige terrassen	34.900 m2

7. BUURTBRINK LANDUIT

FICHE DEELPROJECT

VOORBEELDINVULLING



(1) dorpsplein

- > parkeerlus
- > kiss & ride
- > busparking
- > ontmoetingsplek: kleine evenementen / zomerbar / ...

(2) speelbos

- > speelheuvel
- > speeltuin
- > spelaanleidingen

(3) sportplein

- > basket
- > multisport (voetbaldoelen)

(4) speelplein

- > vrij spel
- > overdekte luifel
- > toegangspleintje van school
- > toegang commerciële/ buurtfuncties zoals crèche

(5) speelbos

- > vrij spel
- > ravotten in de natuur

(A) gestapelde woningen

- > 3 bouwlagen + 1 accent op kop
- > bouwvolume met verschillende typologieën: hoekapp., duplexen en dakapp.
- > verticale (externe) circulaties creëren doorsteken door het volume
- > directe toegang tot ondergrondse parking

(B) doorzonappartementen

- > 5 bouwlagen
- > telkens 2 appartementen rondom 1 gedeelde verticale circulatie
- > gedeelde inkomruimtes reiken van voor- tot achtergevel
- > directe toegang tot ondergrondse parking

(C en E) parkvilla's

- > 6 bouwlagen en 5 + 1 bouwlagen
- > appartementen van verschillende grootte rondom een centrale (verticale) circulatie
- > min. 1 volume met directe toegang parking

(D) mogelijke uitbreiding(en) voor school

- > nood aan uitbreiding voor de school
- > langse volume kan ontdebeld worden en façade krijgen aan de brink
- > huidige speeltuin biedt ruimte voor bijkomend bouwvolume
- > mogelijkheid tot mix van functies en dubbelgebruik

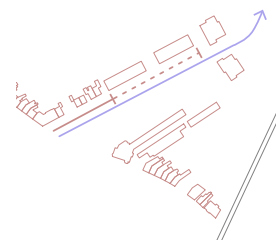
buurtondersteunende functies

- > de gelijkvloerse verdiepingen van de parkvilla's en de doorzonappartementen zijn ideaal voor buurtondersteunende functies
- > eventueel (programmatorische) afstemming met uitbreiding school
- > gemeente meldt nood aan extra capaciteit kinderopvang
- > gecoro suggereert ook horeca te voorzien

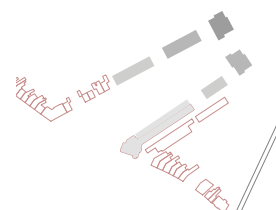
CONTEXT

Het algemeen belang van deze brink werd reeds in de inleidende paragraaf onderstreept. Door z'n specifieke context wijkt de vormgeving wat af van die van de anderen, al blijven de basisuitgangspunten dezelfde.

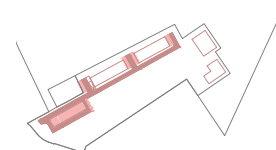
Buurtbrink Landuit is ongetwijfeld de meest publieke van de brinken dankzij de aanwezigheid van de school, de speeltuin, de feestzaal en de (te herbestemmen) kerk. Ook de nabijheid van Iddergem station is een meerwaarde voor deze brink. Daarnaast kan hij fungeren als schakel naar omliggende plekken en landschapsstructuren: het Vrijheidspark, de visvijvers Manchet en het achtergelegen valleilandschap. Buurtbrink Landuit is bijgevolg iets grootschaliger dan de andere brinken. De ontwikkeling van de brink introduceert nieuwe mogelijkheden voor de school en de bestaande publieke buitenruimte.



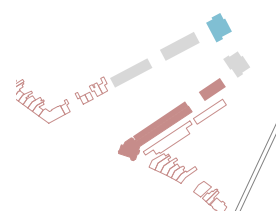
minimaal gemotoriseerd verkeer



getrapte bouwvolumes met 'koppen' van 4 tot 6 BL



tweedelig principe collectief parkeren



buurtondersteunende functies

BASISPRINCIPES

Een eenzijdige park-and-ride en buurtparking wordt voorzien en zo krijgen ouders de mogelijkheid om via de brink hun kinderen af te zetten aan de groene en veilige schooltuin, die vooral uitgerust is om met de fiets of te voet te komen. Rondom begin- en einduren van de school, wordt het deels afsluitbare deel van de brink zo een soort knuffel&bijpraat zone en ook een plaats voor ontmoetingen tussen ouders en omwonenden. Er ontstaat een sequens van plekken voor de brink van dorpsplein naar klein speelbos, sportplein en speelplein.

"Doorgaand" verkeer wordt enkel toegelaten op de parkeerlus, op het voorplein van de brink waar publieke parkeerplaatsen en bezoekersplaatsen voorzien worden. Ter hoogte van het eerste bouwvolume met gestapelde woningen bevindt zich de inrit tot de ondergrondse parking voor bewoners. Enkel bewoners (van A en B) kunnen verder rijden om de parkeerpockets tussen de langse volumes te bereiken. Er is uiteraard ook toegang voor hulpdiensten, verhuishuizen, personen met een beperking en (bepaalde) leveringen.

De aanwezigheid van de school is niet alleen programmatorisch belangrijk. De school kan ook ruimtelijk z'n rol spelen bij het opladen van de brink. Door het lange schoolgebouw te ontdebelen, kan het schoolcomplex ook een façade krijgen die op de brink staat.

Een tweede uitbreidingsvolume kan de typische figuur van de brink vervolledigen. De verloren speelplaats wordt ruimschoots gecompenseerd door de inzetbaarheid van de verschillende (speel)zones van de buurtbrink.

Als gevolg van het meer publieke statuut van buurtbrink Landuit, z'n grote maat en het feit dat deze zich in het verlengde van de bestaande bebouwing bevindt, kunnen de bouwvolumes rond deze brink telkens ongeveer 1 extra bouwlaag tov. de andere brinken krijgen. Het principe waarbij de volumes stapsgewijs oplopen blijft behouden.

Buurtondersteunende functies kunnen zich in de uitbreiding van de school en op het gelijkvloers van de doorzonappartementen en parkvilla's bevinden. Er is een concrete nood aan bijkomende capaciteit voor de kinderopvang (geformuleerd vanuit gemeentebestuur), verder ook een wens voor kwaliteitsvolle horeca aan het landschappenpark (gecoro).

INFO

cijfers voor de voorbeeldinvulling, benaderend

bouwvolumes	# bouwlagen	# units	bruto opp. (m2)
gestapelde woningen	3+1	14	2.100
doorzonappartementen	5	20	3.150
parkvilla A	6	29	3.400
parkvilla B	5 + 1	25 + 1 pub.	3.200

(* #slaapkamers/#bewoners)

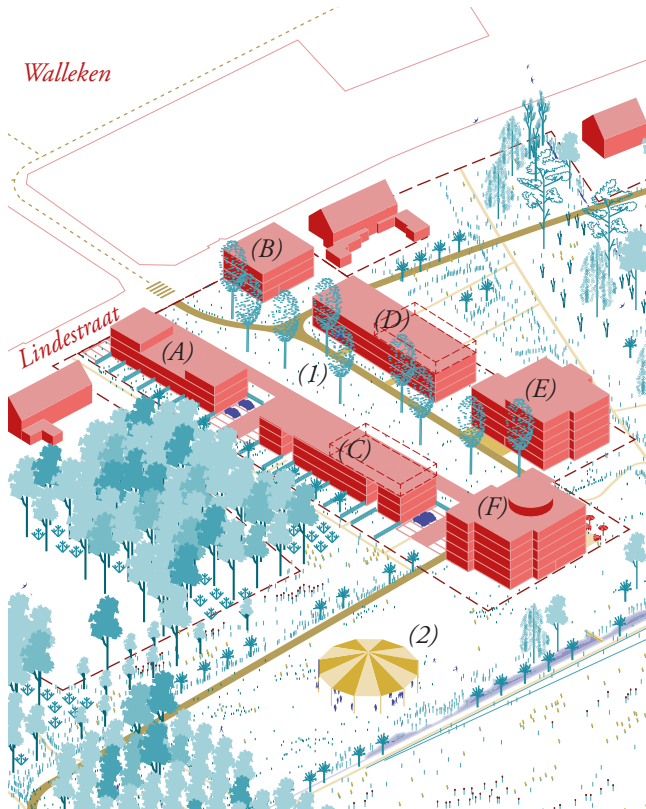
type*	#
T1/2	11
T2/3	49
T3/4	28
units	88
pub.	1

algemeen	bruto opp. (m2)
ondergrondse laag parking, private bergingen, fietsenberging en afvallokaal	2.800 m2
bovengronds totaal beschermd volume + gedeelde circulatie + in pandige terrassen	11.900 m2

8. BUURTBRINK WALLEKEN

FICHE DEELPROJECT

VOORBEELDINVULLING



CONTEXT

Buurtbrink Walleken is exemplarisch voor alle brinken. Hij verbindt de sportterreinen aan de overzijde van de Lindestraat met het landschappenpark en vormt zo een belangrijke toegangspoort. Het groene plein van de brink werkt verwelkomend voor bewoners en passanten.

De lus van het landschappenpark moet vlot en veilig aansluiten op de toegang naar het sportpark zodat ook joggers en sporters een vlotte toegang krijgen tot het park, waar ze zich kunnen opwarmen, enz.

Deze brink maakt ook de aansluiting met de speelweide met parkbeleving waarop de jeugdbeweging kan spelen, waar je kan picknicken, een kleine zomerbar kan komen, ...

programma:

(1) brink

- > groen grasplein met bomen als brink
- > lus landschappenpark
- > terras of dergelijke aansluitend aan buurtondersteunende functies in de sokkel van de parkvilla

(2) speelweide

- > grasweide die toegankelijk is vanuit de buurtbrink, ook voor leveringen voor het opstellen van tijdelijke evenementen, ...

(A) rijwoningen

(B) hoekgebouw

- > kleinschalig volume aan straat
- > appartementen en inrit parking
- > eventueel publieke functie

(C) gestapelde woningen

(D) doorzonappartementen

(E) parkvilla's

(F) potentiële dakuitbreiding

BASISPRINCIPES

Bezoekersparkeren vindt z'n plaats in de rij van de twee langse volumes, vlak aan de Lindestraat. Bewoners van deze volumes parkeren in de pockets tussen hun woonvolumes. De andere bouwvolumes krijgen rechtstreekse toegang tot de ondergrondse parking die via een inrit in het hoekgebouw toegankelijk is. Dit hoekgebouw is een atypisch 'passtuk' dat niet in de andere brinks voorkomt. Het bevat naast de inrit ook een 7-tal appartementen en een ruimte aan het groene voorplein van de brink die zich uitgesproken leent tot een buurtondersteunende functie zoals een kleine buurwinkel, bakker, kapper e.d. Ook de gelijkvloerse verdiepingen van de kopse parkvilla's of eventueel het langse volume met doorzonappartementen zijn geschikt om niet-residentieel programma in onder te brengen. Er is bv. een potentiële interactie met een buurtondersteunende functie in de sokkel van de parkvilla die gebruik van de speelweide kan aanmoedigen. De ouders kunnen daar iets drinken terwijl de kinderen een initiatie volgen op de speelweide, je kan een koffie afhalen voor bij je picknick, etc. We willen hier vooral de opportuniteit houden. De bouwlagen kunnen beperkt gehouden worden en bouwen op van 2 tot 3 BL naar 5 BL in de kopse parkvilla. Daar behouden we de mogelijkheid om een publieke of collectieve dakuitbreiding toe te voegen in een 'losse' architectuurtaal.

INFO

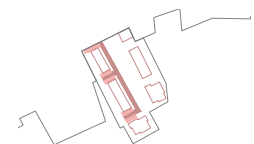
bouwvolumes	# bouwlagen	# units	bruto opp. (m2)
rijwoningen	2 tot 3	7	1180
gestapelde woningen	3	12	1.900
hoekgebouw	3	5 + 1 pub.	830
doorzonappartementen	3	12	1.900
parkvilla A	4 + 1	22	2.700
parkvilla B	5 + 1	22 + 2 pub.	2.900

algemeen	bruto opp. (m2)
ondergrondse laag	2.650 m2
bovengronds totaal	11.400 m2

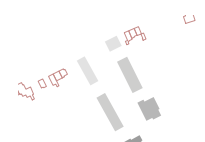
type	#
T1/2	13
T2/3	40
T3/4	21
T4/5	6
units	80
pub.	3



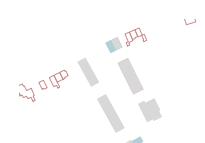
minimaal gemotoriseerd verkeer



tweedelig principe collectief parkeren



getrapte bouwvolumes met 'koppen'

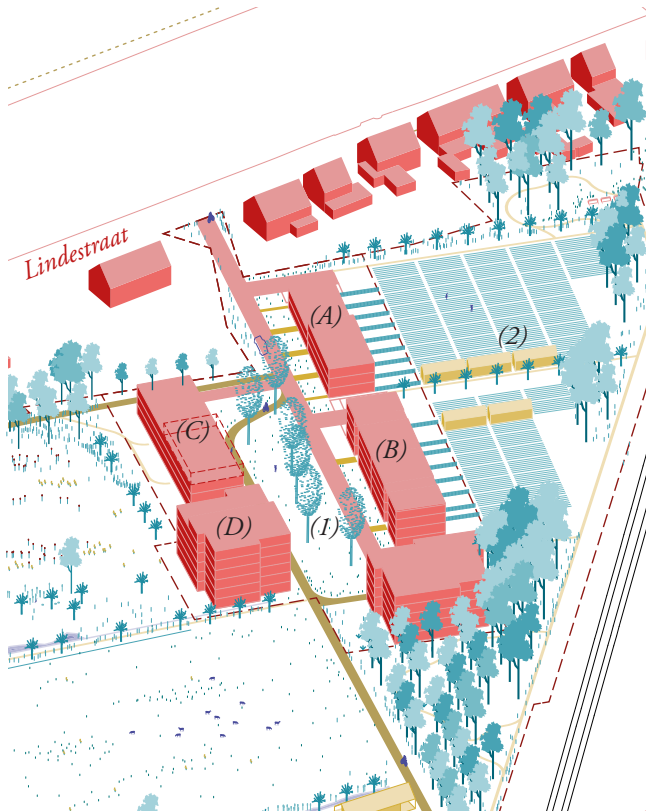


buurtondersteunende functies

9. BUURTBRINK CENTRUM

FICHE DEELPROJECT

VOORBEELDINVULLING



CONTEXT

De inplanting van de brink is specifiek, in de uiterste hoek van het terrein. Deze wordt begrensd door enerzijds de Lindestraat en de bijhorende bebouwing en anderzijds de spoorlijn. Buurbrink Centrum is de link tussen het landschappenpark en het centrum van Denderleeuw, via de Lindestraat en Stadionlaan. Via de Stadionlaan kan ook een snelle link naar het station geoptimaliseerd worden. De brink bevindt zich in tweede orde achter de bestaande bebouwing, gezien de toegang tot het landschappenpark zich in deze zone tot de breedte van het bestaande Wolfsgracht-pad beperkt. Brink Centrum is de enige waar er op het moment van opmaak van dit dossier nog een gemengde eigendomsstructuur is. Het plan werd zo opgemaakt dat de zone als één totaalproject moet vormgegeven worden, al dan niet in samenwerking met een private partner.

programma:

(1) brink

- > groen grasplein met bomen als brink
- > lus landschappenpark
- > toegankelijkheid van zone moestuintjes

(2) moestuintjes

- > hagen of uniforme afsluitingen naar de private tuintjes maken de overgang met de zone van de moestuintjes

(A) rijwoningen

(B) gestapelde woningen

(C) doorzonappartementen

(D) parkvillà's

BASISPRINCIPES

De vormgeving van buurtbrink Centrum leunt sterk aan bij die van Walleken. De inplanting van de volumes is erg leesbaar, volgens de typische opstelling. Bezoekersparkeren concentreert zich in een pocket voor de rijwoningen. Aan deze zijde bevinden zich nog 2 pockets voor bewoners. De toegang tot de ondergrondse parking bevindt zich daar waar de toegangsweg uitmondt in de groene buurtbrink.

De openingen tussen de langse volumes aan de oostzijde geven toegang tot de achterliggende collectieve moestuintjes die aansluiten bij de tuintjes van de bewoners. Deze zone kan bv. ook benut worden voor gemeenschapslandbouw of als pluktuin.

De bouwvolumes lopen op traditionele wijze op van 2 tot 3 bouwlagen bij de rijwoningen tot 6 bouwlagen bij de parkvilla die zich diep in het landschappenpark bevindt.

Eventuele buurtondersteunende functies kunnen zich toespitsen op de moestuin- of landbouwzone : biowinkel, verdeelpunt... Anderzijds zien we gezien de noordelijke ligging dichtbij het station opportuniteiten voor eventuele coworking faciliteiten en woon-werk ruimtes voor vrije beroepers.

INFO

bouwvolumes	#bouwlagen	# units	bruto opp. (m2)
rijwoningen	2 tot 3	8	1.300
gestapelde woningen	4	16	2.400
doorzonappartementen	3	12	1.900
parkvilla A	5 + 1	27	3.200
parkvilla B	5	24	2.800

algemeen	bruto opp. (m2)
ondergrondse laag	2.800 m2
bovengronds totaal	11.600 m2

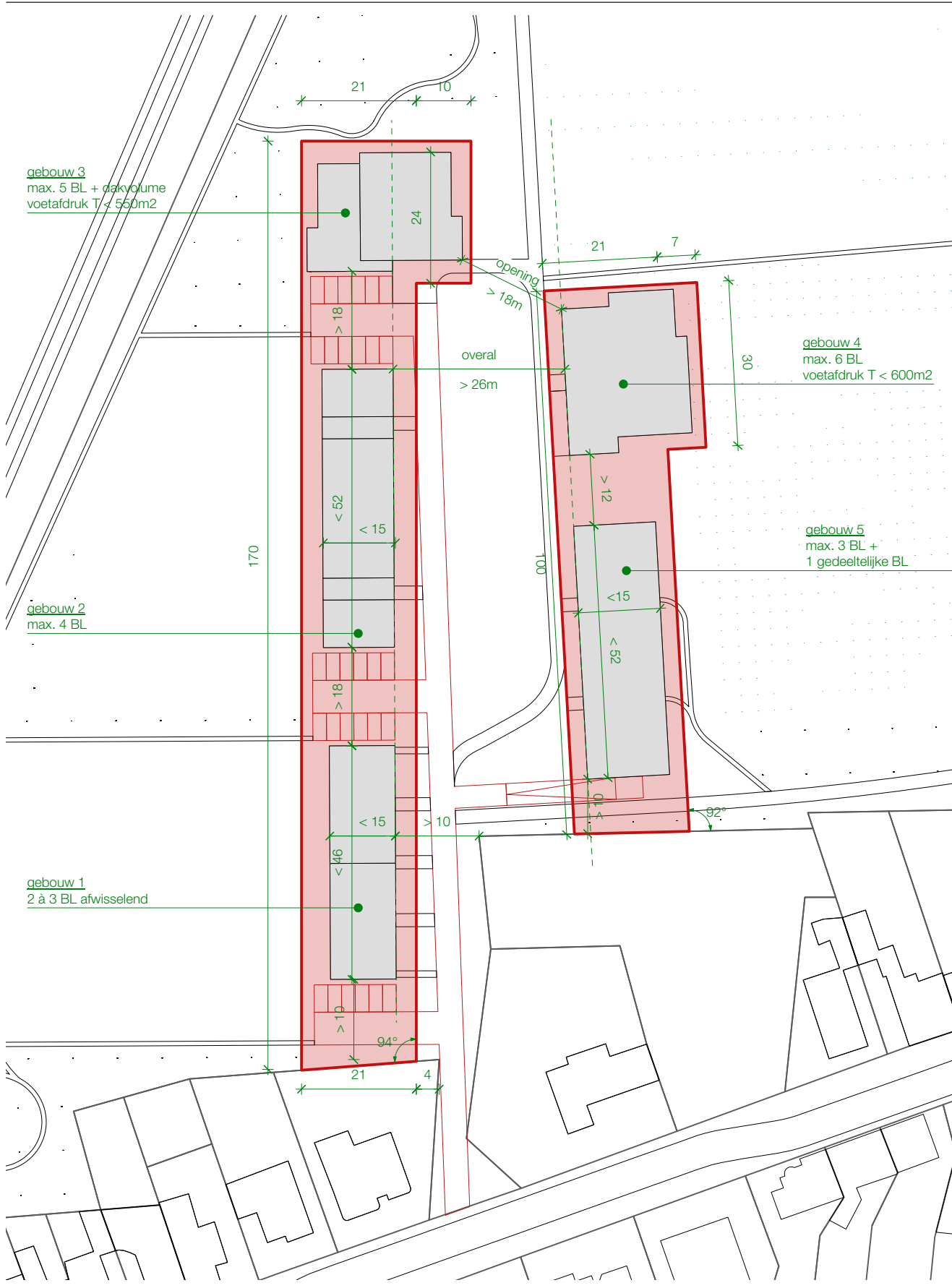
type	#
T1/2	11
T2/3	47
T3/4	25
T4/5	4
units	87
pub.	0



LANDUIT - SCHAAL 1:1.000

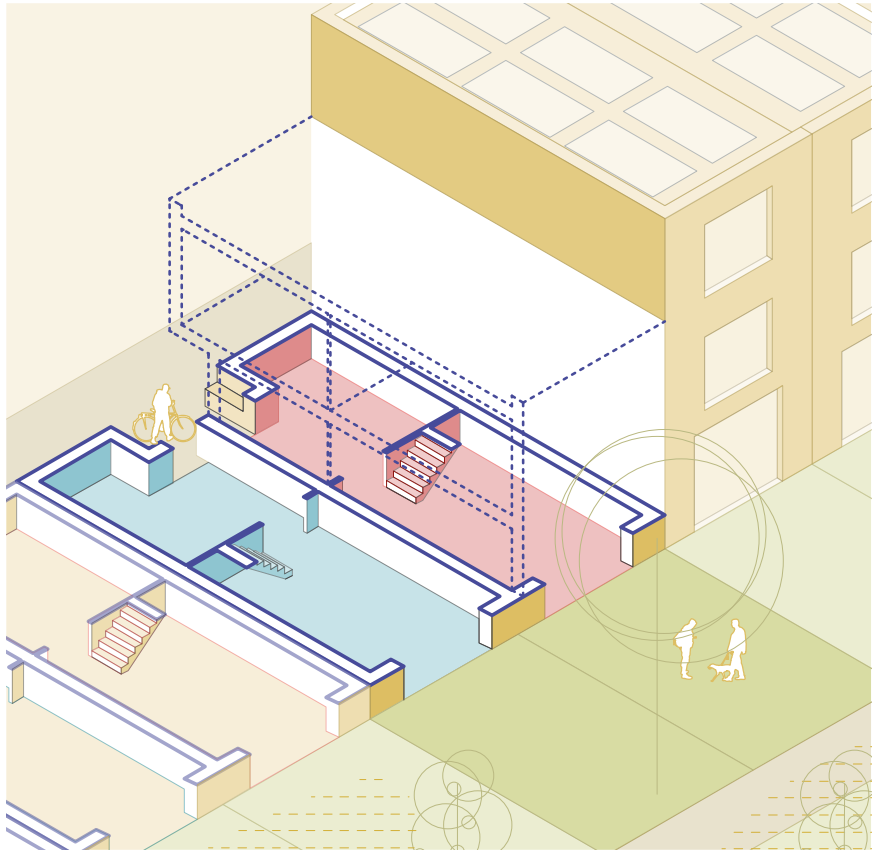






11. BOUWVOLUMES - RIJWONING

AXONOMETRIE

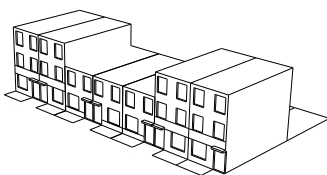


PRINCIPES

De rijhuizen begeleiden de overgang tussen straat en brink. De typologie toont zich in vormtaal, architectuur en materialisatie op herkenbare wijze. De typologie voorziet binnen het grotere geheel ook voldoende 'traditioneel' woningaanbod. Het toekomen gebeurt vanop de collectieve buurtbrink via (in pandige) inkomportalen die per 2 woningen gedeeld worden. Deze bieden plaats voor dagelijkse ontmoetingen en verhogen het sociale karakter van het wonen. Ook de naastgelegen keukens dragen bij tot het gezellige gevoel bij het toekomen. Aan de achterzijde geven de leefruimten telkens uit op een ruime tuin.

- > schakel tussen wijk en buurtbrink
- > langse bouwvolumes, 2 tot 3 bouwlagen
- > traditionele ééngezinshuizen met alle voordelen van de buurtbrink en landschappenpark
- > alle voordeuren op brink
- > buitenruimten : groenzones vooraan en private achtertuinen
- > fietsenstalling : op eigen terrein (kruiswagentpad) of in parkeerpockets

INFO



cijfers voor een bouwvolume van 2 tot 3 bouwlagen, zie brink Walleken, benaderend:

woningen	#	type	netto opp. (m2)	buitenruimte (m2)	
2 bouwlagen	3	T4/5	165	22 + 8	tuin voor, achter
3 bouwlagen	4	T3/4	110	22 + 8	tuin voor, achter

algemeen	bruto opp. (m2)	
ondergrondse laag	/	/
bovengronds totaal	1.180	beschermd volume
aantal bewoners	32	

axo op schaal van bouwvolume

BEELDKWALITEIT



KWALITEITEN:

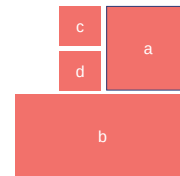
1. levendige plint aan de brinkkant met keukens (of leefruimten) en groenstroken vooraan
2. voordeuren op de brink, telkens in een gedeeld inkomportaal (per 2)
3. geveluitwerking in één basismateriaal
4. eventuele accenten kunnen in andere materialisering (bv. plint, inkomportalen, kroonlijsten)
5. eventueel expressie v. individuele units door licht afwijkende kleur basismateriaal
6. voorkeur voor keramische materialen
7. 'breken' van lange gevel door verspringing in hoogte kroonlijst en/of verspringen van voorgevellijn

a. woonwijk Groen Zuid - RE-ST, Hoboken

b. cohousing - Blaf & Denc architecten, Sint-Niklaas

c. historische tuinwijk rondom groen plein, St.-Jans-Molenbeek

d. bosrijk - Bedaux de Brouwer architecten, Eindhoven

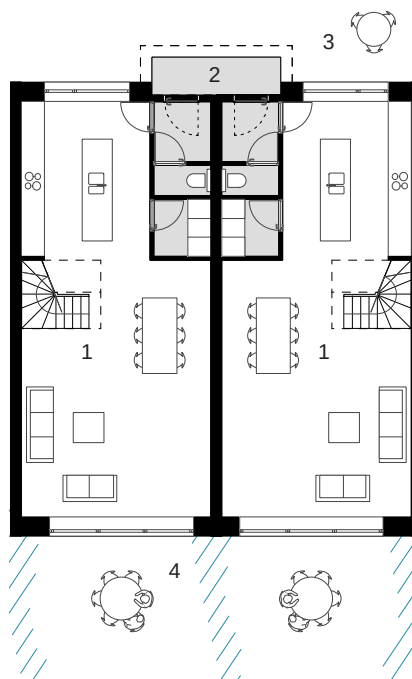


TYPEPLANNEN

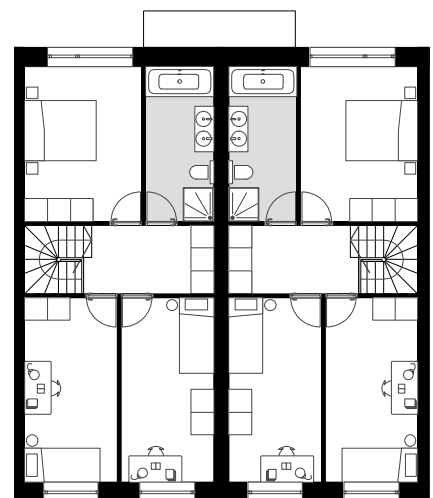
Typeplan van twee rijwoning van 2 bouwlagen geschakeld rond een gedeeld inkomportaal. Klassieke planopbouw met dubbele oriëntatie: private tuin achteraan maar ook een groene zone aan voorgevel.

In het technisch masterplan worden volgende zaken gedefinieerd om grip te houden op de latere ontwikkeling :

- > maximale gevellengte
- > maximale diepte
- > maximaal aantal bouwlagen
- > minimale gevelbreedte = 5,4m



typeplan gelijkvloers
schaal 1:200



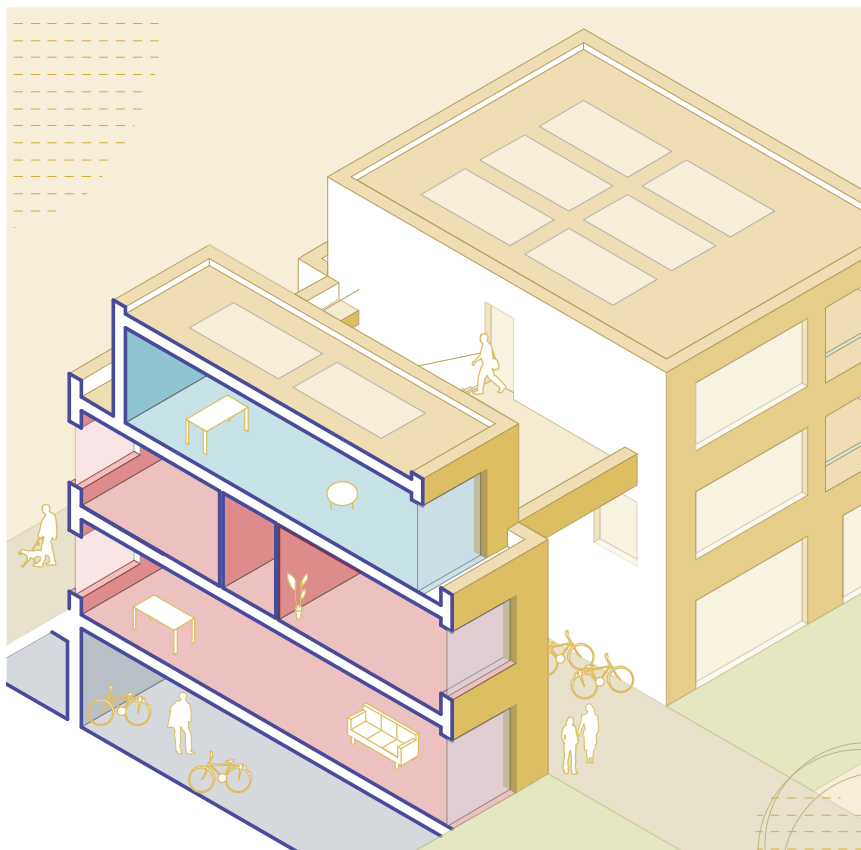
typeplan verdieping

Legende

1. rijwoning 2 BL - T3/4, 110m2
2. gedeelde inkom vanop buurtbrink
3. zone op brink die toegeëigend kan w
4. private achtertuinen

12. BOUWVOLUMES - GESTAPELDE WONING

AXONOMETRIE

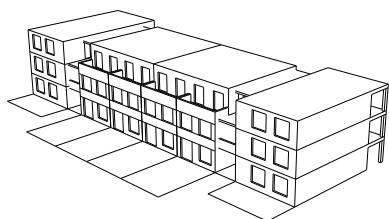


PRINCIPES

De gestapelde woningen fungeren als stap tussen de individuele rijwoningen en de appartementsgebouwen. De bouwvolumes worden gekenmerkt door een mix van woontypologieën en hun diverse bewoners : van compacte tweeslaapkamerappartementen, tot ruime grondgebonden gezinswoningen. Perforaties doorheen het bouwvolume vergroten de transparantie van de volumes en linken de buurtbrinken met het omliggende landschappenpark. Inkomdeuren en leefruimten aan de 'voorgevel' laden de brink op.

- > schakel tussen rijwoningen en appartementen
- > langse bouwvolumes, 3 tot 4 bouwlagen
- > woontypologieën : grondgebonden duplexen, hoek- en dakappartementen
- > alle woningen hebben directe relatie met landschap
- > deels voordeuren op brink, deels via gedeelde (externe) circulatie
- > buitenruimtes : groenzones vooraan, achtertuinen, terrassen en dakterrassen
- > fietsenstalling : in gedeelde kelder verdieping en/of in parkeerpockets

INFO



cijfers voor een bouwvolume van 3 bouwlagen, benaderend:

woningen	#	type	netto opp. (m2)	buitenruimte (m2)	
grondgebonden duplex	4	T3/4	144	22 + 8	tuin voor, achter
hoekappartement N+0	2	T2/3	92	22 + 8	tuin voor, achter
hoekappartementen	4	T2/3	86	9	terras inpandig
dakappartementen	2	T3/4	110	20 + 20	dakterrassen

algemeen	bruto opp. (m2)	
ondergrondse laag	230	private bergingen, fietsenberging en afvallokaal
bovengronds totaal	1.900	beschermde volume + externe circulatie + inpandige terrassen
aantal bewoners	42	

axo op schaal van bouwvolume

BEELDKWALITEIT



KWALITEITEN:

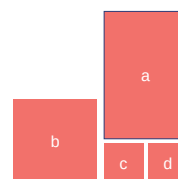
1. levendige plint aan de brinkkant met leefruimten en groenzones vooraan
2. (externe) circulatie toont zich in volumetrie en biedt zichten door het volume
3. voordeuren zowel via gedeelde circulatie als individueel op brink
4. geveluitwerking in één basismateriaal
5. eventuele accenten kunnen in andere materialisering (bv. plint, doorsteken, kroonlijsten)
6. geen expressie v. individuele units
7. voorkeur voor natuurlijke en/of vertrouwde materialen (hout, steense- of keramische materialen)
8. inzetten op volumewerking in gevels en daken

a. meergezinswoning met 4 units en doorzicht naar binnengebied-carton123, Leuven

b. cohousing - Blaf & Denc architecten, Sint-Niklaas

c. Boechout Midden, 13 geschakelde woningen - Komaan, Boechout

d. Dorte Mandrup - Trekroner woningen, Denemarken



TYPEPLANNEN

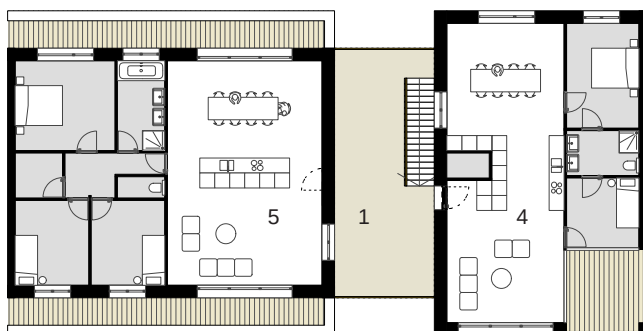
Typeplannen van het gelijkvloers en niveau +2 van een travee met gestapelde units. Op de koppen van de volumes bevinden zich op elke bouwlaag hoekappartementen. Tussenin zijn er grondgebonden duplexen van 2 bouwlagen met tuintje en dakappartementen er bovenop. De ontsluiting van de units gebeurt deels rechtstreeks op de brink (bepaalde duplexen) en deels via de doorsteken doorheen het gebouw, waar de collectieve circulatie zich bevindt.

In het technisch masterplan worden volgende zaken gedefinieerd om grip te houden op de latere ontwikkeling :

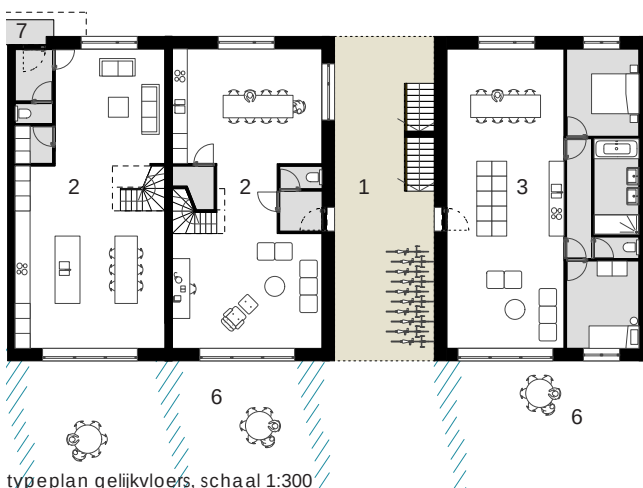
- > maximale gevellengte
- > maximale diepte
- > maximaal aantal bouwlagen

Legende

1. overdekte gedeelde circulatie en toegang tot ondergrondse (fietsen) berging
2. duplexwoning 2 BL - T3/4, 144m²
3. hoekappartement N+0 - T2/3, 92m²
4. hoekappartement N+1/2 - T2/3, 86m²
5. dakappartement - T3/4, 110m²
6. private achtertuinen
7. gedeeld inkomportaal



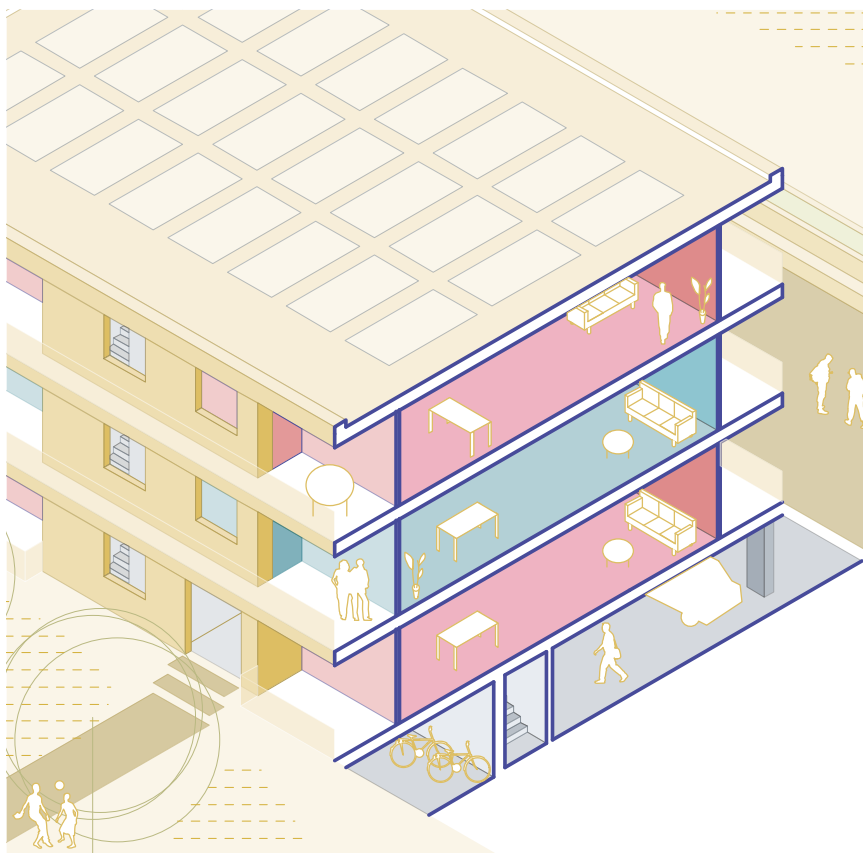
typeplan N+2



typeplan gelijkvloers, schaal 1:300

13. BOUWVOLUMES - DOORZONAPPARTEMENTEN

AXONOMETRIE

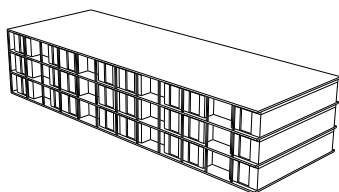


PRINCIPES

De lange bouwvolumes worden gekenmerkt door hun 'koetsengangen' die de buurtbrink met het landschapspark verbindt en toegang geeft tot het centrale gedeelde trappenhuis. De doorzonappartementen (en hoekapp.) schikken zich hierrond. De circulatiekokers geven ook rechtstreekse toegang tot de ondergrondse parking en de private berguimtes. De woningen genieten van beide natuurlandschappen, met inpandige terrassen aan weerszijden, en kunnen afhankelijk van de oriëntatie verschillend ingericht worden. Het gelijkvloers kan lichtjes opgehoogd worden waardoor privacyproblemen vermeden worden.

- > lange bouwvolumes, 3 tot 5 bouwlagen
- > woontypologieën : grondgebonden appartementen, hoek- en doorzonapp.
- > ruime gedeelde inkomruimten met doorzichten naar landschapspark
- > rechtstreekse connectie met ondergrondse parking
- > mogelijkheid voor buurtondersteunende functies, beroepspraktijken e.a.
- > buitenruimtes : inpandige terrassen aan voor- en achtergevel
- > fietsenstalling : in gedeelde ruimte naast inkom en/of in ondergrondse parking

INFO



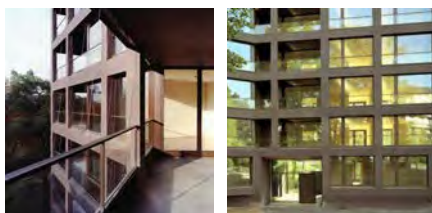
cijfers voor een bouwvolume van 3 bouwlagen, benaderend:

woningen	#	type	netto opp. (m2)	buitenruimte (m2)	
grondgebonden app.	4	T2/3	87	13	inpandig terras
hoekapp.	4	T3/4	120	13	inpandig terras
doorzonapp.	4	T3/4	120	13	inpandig terras

algemeen	bruto opp. (m2)	
ondergrondse laag	/	onderkelderd door gedeelde parking
bovengronds totaal	1.900	beschermd volume + inpandige terrassen
aantal bewoners	44	

axo op schaal van bouwvolume

BEELDKWALITEIT



KWALITEITEN:

1. levendige plint aan brink met leefruimten & terrassen, eventueel licht opgehoogd
2. ruime inkomhal biedt doorzichten
3. doorzonappartementen rondom centrale verticale circulatiekokers eventueel voorzetgevel met terrassen maar zonder circulatie
4. terrassen in beide langse gevels
5. geveluitwerking in één basismateriaal
6. eventuele accenten kunnen in andere materialisering (bv. plint, doorsteken, kroonlijsten)
7. geen expressie v. individuele units
8. voorkeur voor natuurlijke en/of vertrouwde materialen (hout, steense- of keramische materialen)

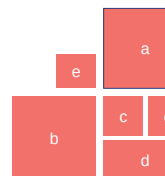
a. cohousing
Savonnerie Heymans -
MDWarchitectes, Brussel

b. baugruppe in
Vauban Bezirk, Freiburg

c. Schwarzpark, 23 units
- Miller & Maranta, Basel

d. woonwijk Groen Zuid -
RE-ST, Hoboken

e. Holhstrasse - Peter
Märkli, Zürich



TYPEPLANNEN

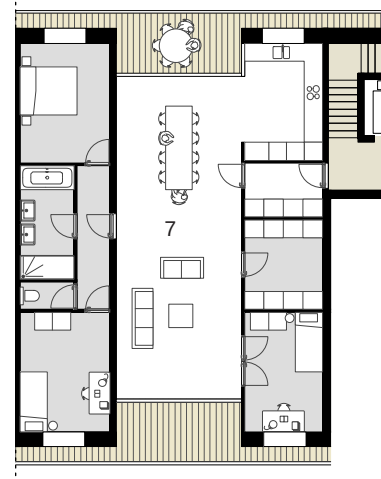
Typeplan van één travee van het gebouw. Op het gelijkvloers de ruime gedeelde inkom, van voor tot achtergevel met fietsenstalling en verticale circulatie. Ernaast een compacte doorzonwoning met 2 slaapkamers. Op de verdieping een ruime gezinswoning, toegankelijk via de verticale circulatie die zich in de achtergevel bevindt.

In het technisch masterplan worden volgende zaken gedefinieerd om grip te houden op de latere ontwikkeling :

- > maximaal gevellengte
- > maximale diepte
- > maximaal aantal bouwlagen



typeplan gelijkvloers
schaal 1:250



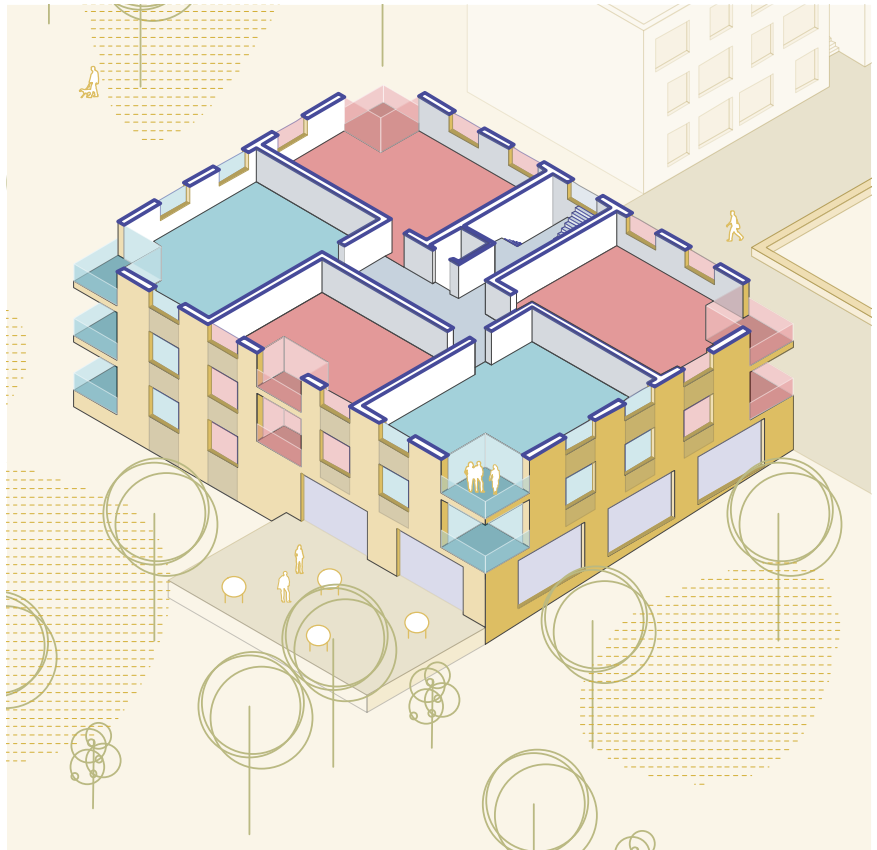
typeplan verdieping

Legende

1. gedeelde inkom vanop buurtbrink
2. ruime inkom
3. achterdeur naar landschappenpark
4. gedeelde fietsenstalling
5. verticale circulatie
6. gelijkvloers appartement - T2/3, 87m²
7. appartement verd. - T3/4, 120m²

14. BOUWVOLUMES - PARKVILLA

AXONOMETRIE

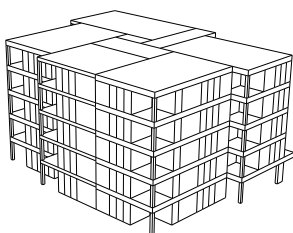


PRINCIPES

De parkvilla's zijn de gebouwen die fier op de kop van de buurtbrinken staan. Ze vormen een visuele begrenzing en kijken rijkelijk uit over het landschappenpark. Door hun inplanting kan de gelijkvloerse verdieping ideaal ingezet worden als publieke functie of voor commerciële doeleinden. De idee van een buurthuis dat uitkijkt over het landschappenpark is bv. aanlokkelijk. In de veelzijdige gebouwen schakelen de appartementen zich telkens rondom een centrale hal. Ze genieten van een ruim inpandig (hoek)terras en daardoor ook van een overhoekse oriëntatie die verschillende perspectieven op het landschap biedt. De verticale circulatie bevindt zich in de gevel die 'op' de brink staat en reikt tot in de ondergrondse bouwlaag.

- > kopse volumes, 4 tot 6 bouwlagen,
- > mogelijkheid buurtondersteunende functies op gelijkvloers en in dakuitbreiding
- > woontypologieën : (grondgebonden) appartementen
- > rechtstreekse connectie met ondergrondse parking
- > buitenruimtes : inpandige (hoek)terrassen in alle gevels
- > fietsenstalling : gedeelde in overdekt inkomportaal en/of in ondergrondse parking

INFO



cijfers voor een bouwvolume van 5+1 bouwlagen, benaderend:

woningen	#	type	netto opp. (m2)	buitenruimte (m2)	
appartement A	4	T2/3	86	9	inpandig terras
appartement B	4	T2/3	102	9	inpandig terras
appartement C	5	T1/2	63	9	inpandig terras
appartement D	5	T2/3	86	9	inpandig terras
appartement E	4	T2/3	86	9	inpandig terras

algemeen	bruto opp. (m2)	
publieke functies	200 + 100	gelijkvloers + dakuitbreiding
bovengronds totaal	2.900	beschermd volume + inpandige terrassen
aantal bewoners	61	

axo op schaal van bouwvolume

BEELDKWALITEIT



KWALITEITEN:

1. kopse volumes op eind van brink
2. hoekterrassen
3. geveluitwerking in één basismateriaal
4. voorkeur voor verticale geleding
5. eventuele accenten kunnen in andere materialisering (bv. plint, terrassen, kroonlijsten)
6. eventuele verspringen van het volume in de hoeken om schaal te verkleinen
7. geen expressie v. individuele units
8. voorkeur voor natuurlijke en/of vertrouwde materialen (hout, steense- of keramische materialen)
9. dakvolumes in "afwijkende" architectuurtaal zijn toegestaan

- a. wohnüberbauung am Katzenbach - EMI, Zürich
- b. Klingelbeek buildings - Dyvik Kahlen, Arnhem
- c. Seebach suburban housing - Sergison Bates, Zürich
- d. PAKT Antwerpen

TYPEPLANNEN

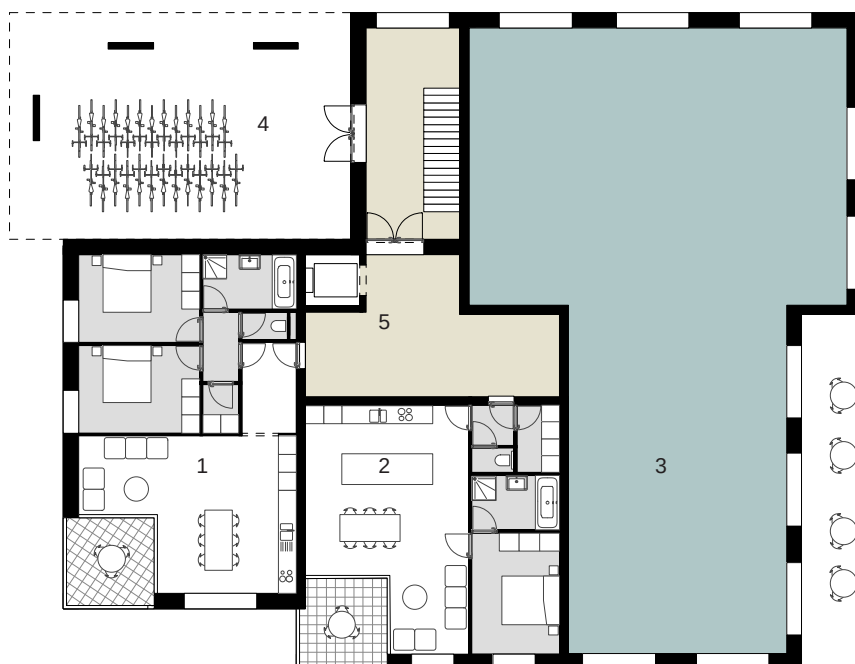
Typeplan met appartementen geschakeld rondom een centrale verticale circulatie. Op het gelijkvloers wordt er plaats gemaakt voor een overdekt inkomportaal waar ook plaats gegeven wordt aan fietsenstalling. Ideaal om publiekondersteunende functies te voorzien.

In het technisch masterplan worden volgende zaken gedefinieerd om grip te houden op de latere ontwikkeling :

- > maximaal aantal bouwlagen
- > maximale footprint

Legende

1. woning 1 - T2/3, 86m² netto
2. woning 2 - T1/2, 79m²
3. publiekondersteunende fct - 200m²
4. overdekt inkomportaal met fietsen
5. gedeelde circulatie



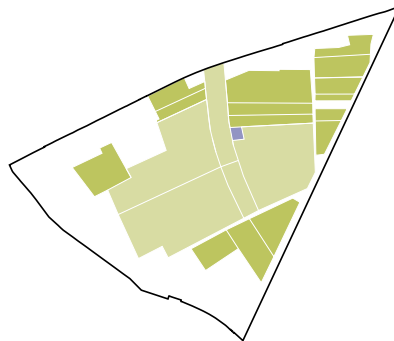
typeplan gelijkvloers
schaal 1:250

15. ONTWIKKELINGSSTRATEGIE

FASERING

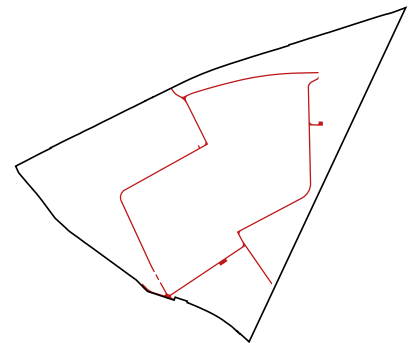
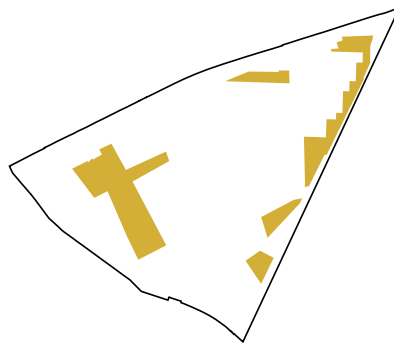
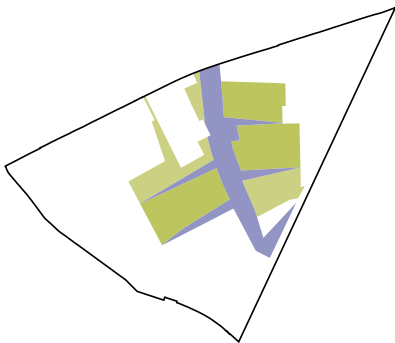
FASERING PARK

Vaak zien we bij stedelijke ontwikkelingen dat eerst de woningen worden gerealiseerd en pas nadien de open ruimte en dus de kwaliteiten voor het wonen en de buurt. Dit willen we doorbreken door meteen het landschappenpark te realiseren. Dit betekent ook dat het landschap en vooral de bomen kunnen beginnen groeien. De nieuwe woningen kunnen meteen genieten van de kwaliteiten van het park.



FASE 0

- bestaande akkers
- bestaande weides (paarden)



(1) waterlandschap

- ontwikkeling waterlandschap
- klaar voor ontwikkeling aansluiting grachtensysteem
- natuurontwikkeling kan starten
- transformatie akkers naar weides (paarden, schapen)
- ontwikkeling recreatieve paden en trage wegen, permanent + tijdelijk
- parkuitrusting voor recreatie / spelaanleidingen / ...
- financiering: pre-financiering uit ontwikkeling, subsidies, ...

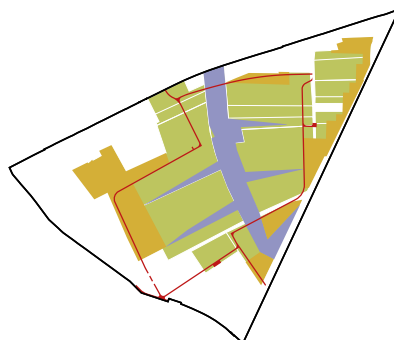
(2) boslandschap

- bomen kunnen al beginnen groeien
- reservatie van zones voor uitrusting: paden, spelelementen, ...
- financiering: subsidies, private investeringen, ...

FASE 1 QUICKWINS

(3) lus

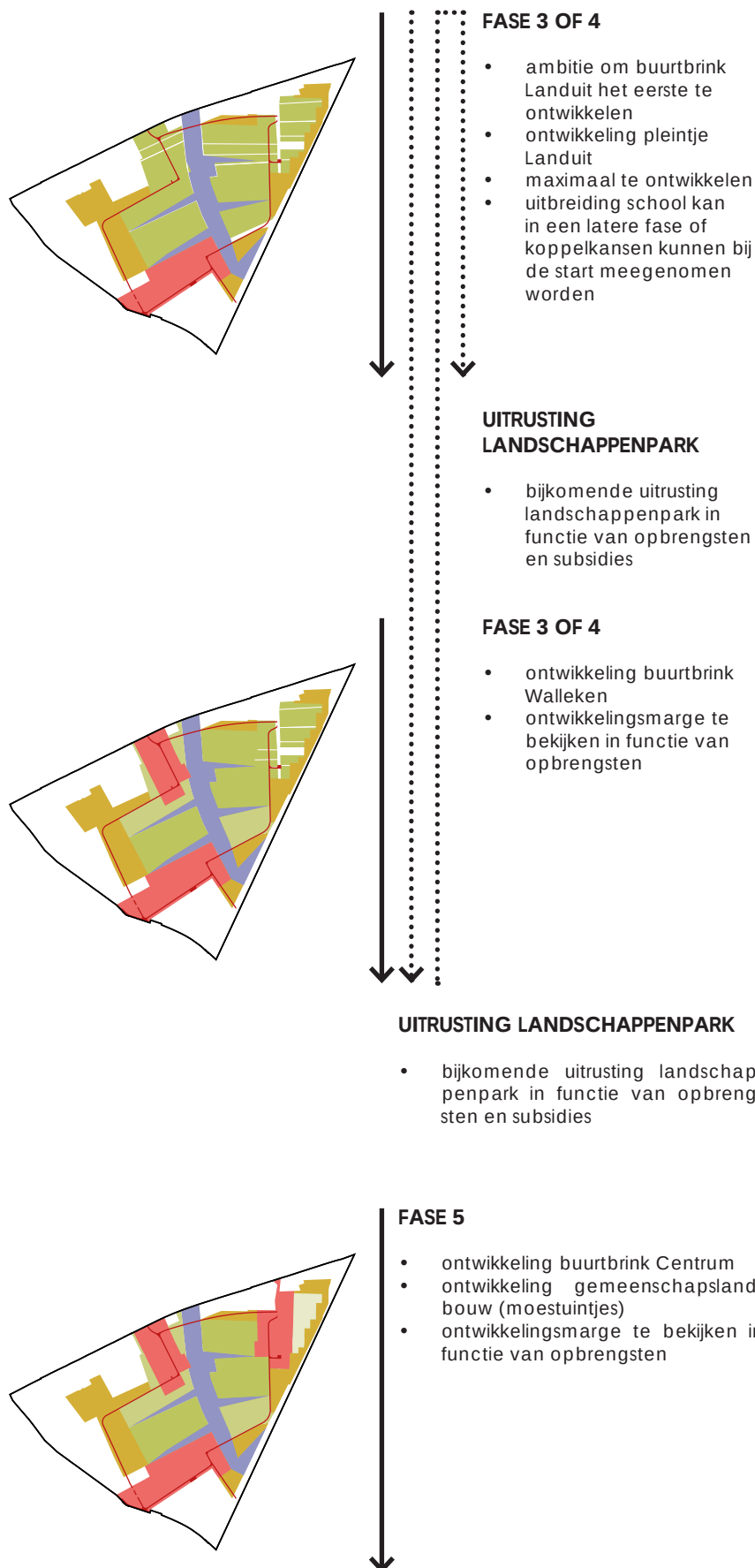
- betere verbinding tussen zones
- gewoontes van bewoners kunnen al wijzigen, ze krijgen ook meteen toegang tot het landschappenpark
- toegang school 't Landuiterke kan al wijzigen



FASE 2

- ontwikkeling boslandschap
- ontwikkeling recreatieve paden, permanent + tijdelijk
- parkuitrusting voor recreatie / spelaanleidingen / ...





FASERING BUURTBRINKEN

De ambitie voor de volgorde van de ontwikkeling van de buurtbrinken start met Landuit omdat deze brink een subcentrale functie heeft binnen het weefsel van de buurt samen met de school, ... Naburige ontwikkelingen van de school, herbestemming/herontwikkeling van de kerk, ... kunnen nadien volgen binnen deze nieuwe context. Indien deze naburige ontwikkelingen kunnen worden meegenomen worden vanaf de start bij de ontwikkeling is het wenselijk om te starten met buurtbrink Walleken om voldoende tijd te hebben om samen met de school de ontwikkeling van buurtbrink Landuit voor te bereiden en de ontwikkeling van de school hierin te integreren.

Indien Landuit als eerste wordt ontwikkeld is buurtbrink Walleken een logische tweede brink om te ontwikkelen aangezien alle terreinen in eigendom zijn van de intercommunale.

Voor buurtbrink centrum zijn er nog verschillende scenario's mogelijk afhankelijk of de laatste private percelen al dan niet meestappen in de ontwikkeling. Om deze reden wordt deze als laatste ontwikkeld.

4. BIJLAGEN

1. MASTERPLAN

MET VOORBEELDINVULLING

1. perimeter project
2. perimeter ontwikkeling brink Landuit
3. perimeter ontwikkeling brink Walleken
4. perimeter ontwikkeling brink Centrum
5. bouwveld
6. voorbeeldinvulling gebouw
7. voorbeeldinvulling afdruk ondergrondse parking
8. speelweide
9. weide
10. moestuintjes
11. productief bos
12. speelbos
13. permanent beboste rand
14. Wolfsgracht
15. buffer- en infiltratiezones
16. ravotten rond het water (adult free)
17. school 't Landuiterke



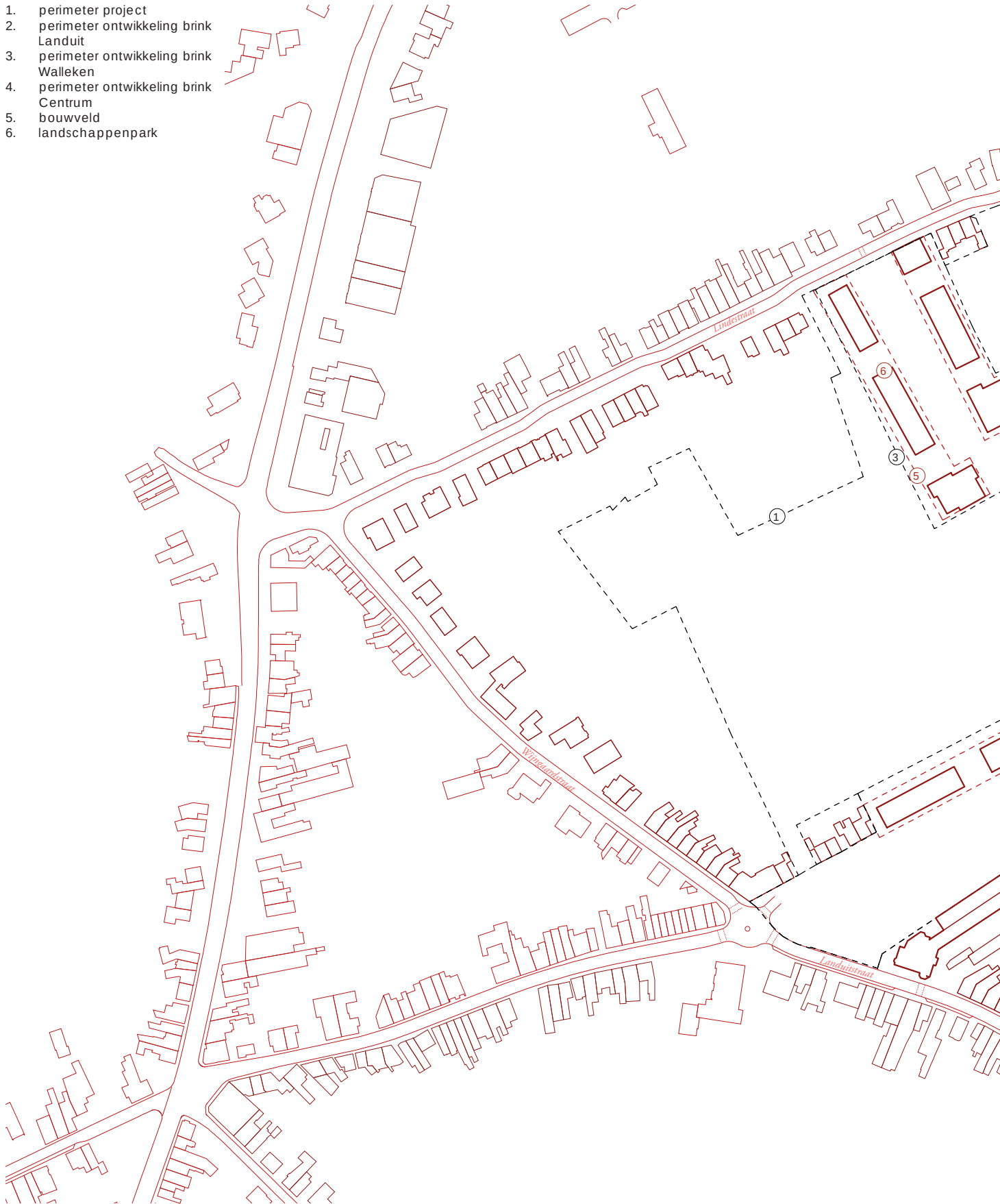


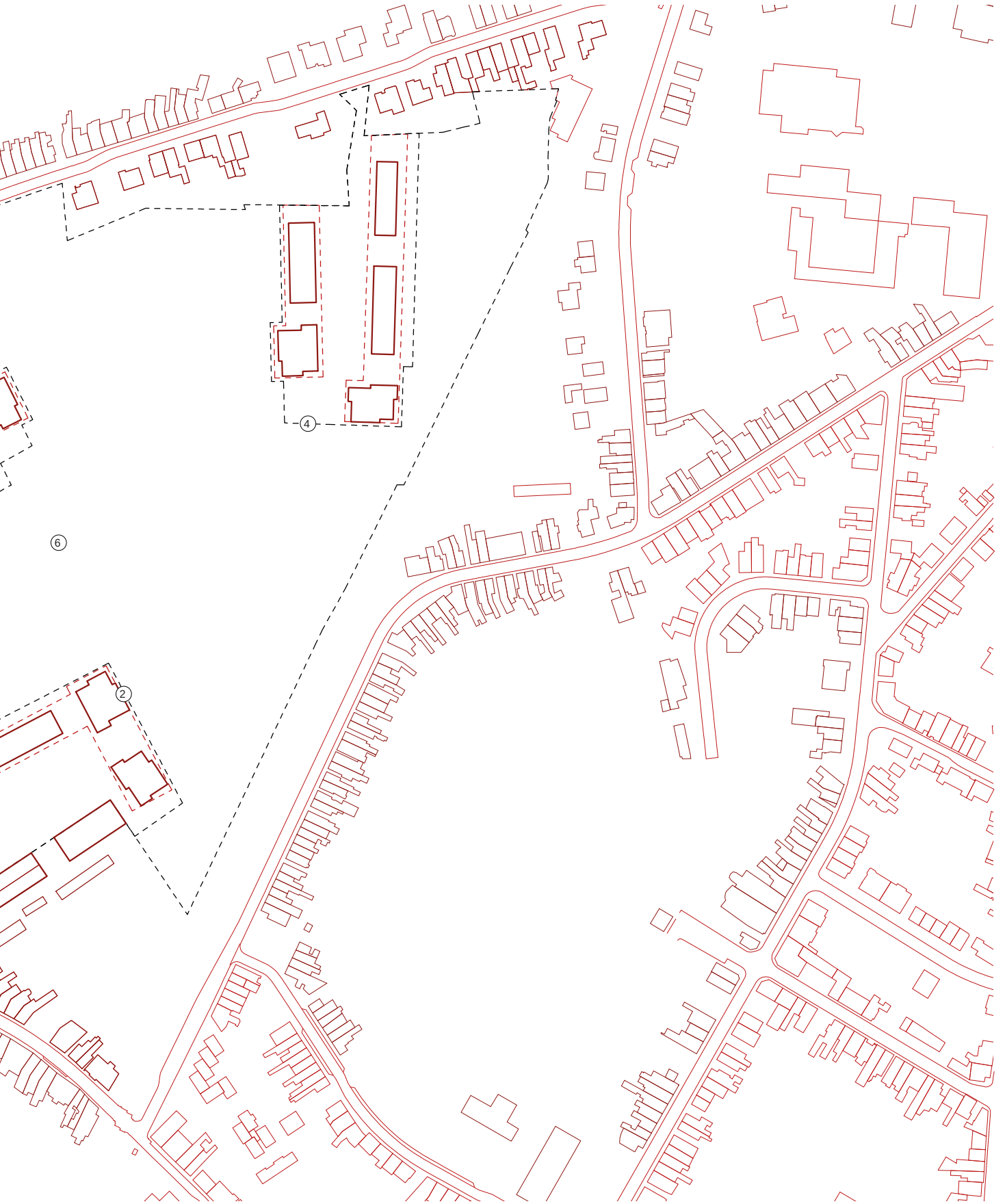
1
schaal: 1/3000

2. TECHNISCH MASTERPLAN

BOUW- & ONTWIKKELINGSVELDEN

1. perimeter project
2. perimeter ontwikkeling brink Landuit
3. perimeter ontwikkeling brink Walleken
4. perimeter ontwikkeling brink Centrum
5. bouwveld
6. landschappenpark





1
schaal: 1/3000

