

Voorontwerp masterplan uitbreiding sociale woningen

Het Leeg-Rietbeemden

situering van het gebied

De site 'Het Leeg-Rietbeemden' is gelegen in de groene periferie ten noordoosten van de stad Antwerpen, te Brasschaat. Brasschaat is in het gemeentelijk structuurplan gedefinieerd als bebouwd perifeer landschap. Het is een gemeente met een zeer groen karakter waar men kenmerkende groene structuren, zoals het Peerdsbos, Antitankkanaal, de fortengordel, de vallei van de Laarsebeek,... kan terugvinden.

Het studiegebied is gedefinieerd door de zone tussen Elshoutbaan, E19, het golfterrein, Miksebaan en Laarsebeek. Het projectgebied heeft een introvert karakter door de afgeslotenheid. De kwaliteit van de site ligt in de openheid van het landschap, de veldenstructuur en de oriëntatie naar de vallei van de Laarsebeek.

De site ligt volgens het gewestplan in woonuitbreidingsgebied. Het gebied is volgens BPA nr 22 bestemd voor sociale woningbouw.



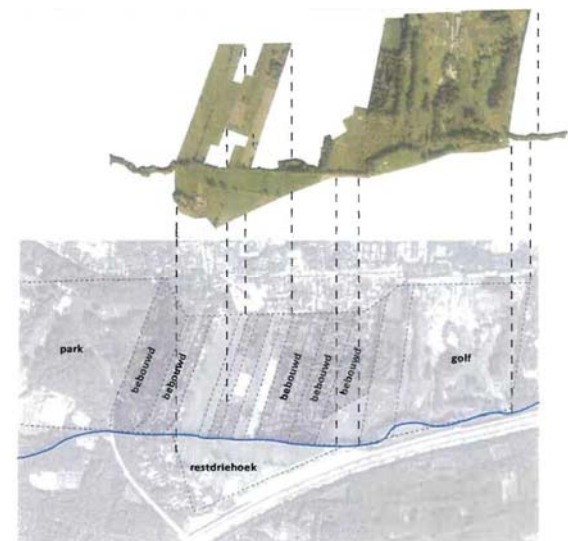
situering projectgebied



projectgebied

Laarsebeek

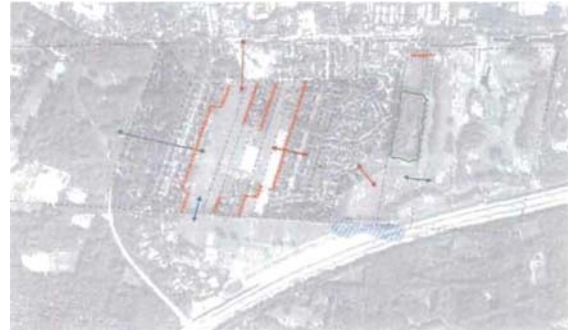
De vallei van de Laarsebeek, die in het algemeen over het grondgebied van Brasschaat door beboste gebieden gaat, heeft ter plaatse van het projectgebied een open karakter. Het golfterrein in het oosten sluit gedeeltelijk aan bij dit open karakter. Een gedeelte van het projectgebied bevindt zich in het natuurlijk overstromingsgebied van de Laarsebeek. Het waterbeleid is dan ook een belangrijk gegeven voor de ontwikkeling van deze site. De open restdriehoek op grondgebied van de gemeente Schoten is voorbestemd tot overstromingsgebied in het kader van een overkoepelend plan voor de Laarsebeek.



kavelstructuur van het landschap

het projectgebied

Het projectgebied bestaat uit twee terreinen die fysisch niet aan elkaar grenzen. Ze worden via de Laarsebeek met elkaar verbonden. De twee terreinen liggen geïsoleerd tov de bestaande nederzettingenstructuur. Doorheen het reeds bebouwde gebied is een dwarse verbinding aanwezig, die een potentiële link kan maken van oost naar west bij uitbreiding naar het ganse studiegebied.



potenties van het projectgebied

gewenst ruimtelijke structuur

Volgens het structuurplan van Brasschaat wordt de voorgeschreven dichtheid van dit deelgebied opgetrokken tot 25 woningen per hectare. Dit resulteert in een voorlopig cijfer van 550 nieuwe wooneenheden. Volgens het bestek moet er per woning 20 m² openbaar groen worden voorzien. De groenoppervlakte wordt aanzien als een basisuitgangspunt dat een ruimtelijke en landschappelijk concept kan versterken. Als contrast met de perifere verkavelingscondities is een punt van centraliteit op de site van belang. Dit werd reeds in het gemeentelijk structuurplan vastgelegd.



conceptschets

landschap en biodiversiteit

De vallei van de Laarsebeek en de typische kavelstructuur zijn bepalend voor de nieuwe ontwikkeling. Het landschapsontwerp moet de hydraulische cyclus bevorderen, natuurlijke systemen verbinden en de biodiversiteit bevorderen.

De driehoek op grondgebied van Schoten wordt voor de ontwikkeling van de vallei van de Laarsebeek door de provincie als overstromingsgebied voorzien. Momenteel is dit reeds een bijzonder aantrekkelijke uitzicht. De biodiversiteit kan nog verhoogd worden door de integratie van wetlands en fauna.

De zachte ruggegraat vormt de Laarsebeek, vanwaar groene vingers in het gebied schuiven. Deze grote aaneengesloten groene ruimtes zijn de garantie dat elke woning in het gebied een



landschapsconcept: groene vingers

hoge kwaliteit heeft. Kenmerkende bomenrijen en bosjes worden behouden. De wadi's en bufferbekkens ondersteunen de landschappelijke structuur in de groene vingers. Zij sluiten aan op de vallei van de Laarsebeek.

Bouwvelden

De bouwvelden worden zo gedefinieerd dat ze de aanwezige infrastructuur optimaal benutten. Ze vormen de bebouwde rand van de gewenste groene vingers/groenstructuur.

De bouwvelden worden compact bebouwd met aandacht voor regenwaterbuffering voor hergebruik en groendaken ten voordele van regenwatercaptatie. Ook de oriëntatie van de volumes en de interne leefruimtes is van belang mbt zonival en schaduw.

Aan de westzijde wordt de achterkant van het villaveld versterkt met losse volumes. Het Leeg wordt opgevuld met het concept van 'het wilde wonen'. De strook van de gegroepeerde rijwoningen wordt afgewerkt met een eigentijdse variant die de diversiteit van de gevel benut als kwaliteit. De hoek van de sociale wooncluster wordt vervolledigd. Langs de golf komen de uitlopers van de ontwikkeling die het project opspannen.

Door de opmaak van een masterplan 'uitbreiding sociale woningen Het Leeg-Rietbeemden' wenst de gemeente deze site kwalitatief aan te snijden met oog voor het landschap. De waterhuishouding in het gebied vraagt door de vallei van de Laarsebeek extra aandacht.



collage van de bebouwing



bestaande bebouwing



open landschap