

Inrichtingsplan Het Leeg - Rietbeemden te Brasschaat

wonen in de vallei van de Laarse beek

'een landschappelijke benadering'



Presentatie eindrapport 12-11-2012

1/ Vertrekpunt





Groene vingers



Kamstructuur (ontsluiting voor auto)



Kleine landschapselementen



Bouwvelden



Blauw netwerk



Morfologie



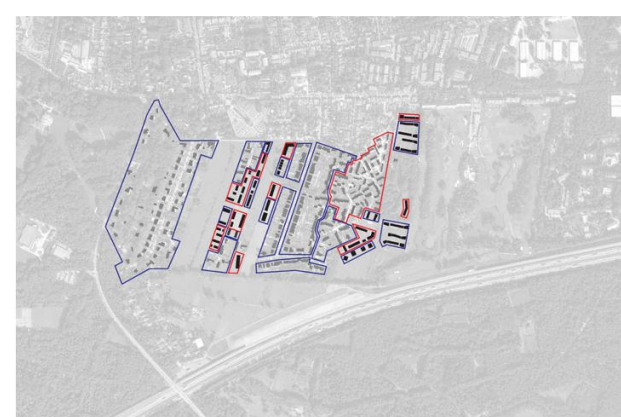
Dwarse verbindingen (voetganger & fietser)



Accenten



Langse verbindingen (voetganger & fietser)



Koop-huur woningen



Plekken

3.6 SFEERBEELDEN

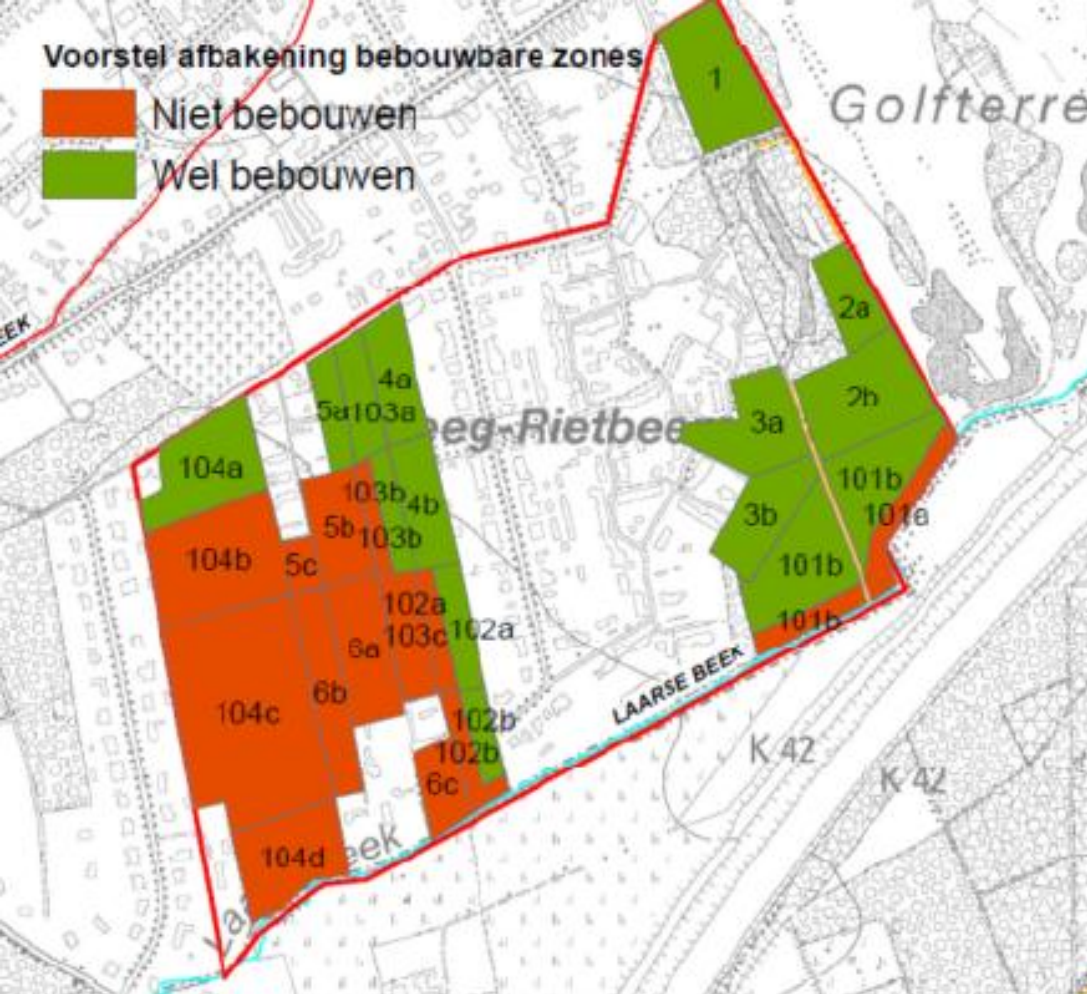
3.6.1.overzichtsbeeld volumes



2/ Nieuwe randvoorwaarden

Voorstel afbakening bebouwbare zones

- Niet bebouwen
- Wel bebouwen



HYDRAULISCHE STUDIE ARCADIS

Subwerkgroepvergadering aandachtsgebied 'Het Leeg - Rietbeemden' 24/04/2012 te Brasschaat

GEMEENTE

- bebouwen van de door Arcadis in groen aangeduide zones 103b, 4b, 102a en 102b om zo de achterkanten van de bestaande woningen af te werken.
- aangezien dit evenwel ook kan met de aanleg van een groenbuffer en omwille van de watergevoeligheid van deze zones, wordt besloten om de zones 102a en 102b toch volledig bouwvrij te houden
- De zones 4b en 103 b die door Arcadis als bebouwbaar werden aangeduid, mogen slechts deels bebouwd worden.
- in de groene zone 101b mag gedeeltelijk bebouwing voorzien worden maar onder randvoorwaarden. Deze zone wordt als een soort overgangszone bekeken tussen de bebouwbare zone 2b&3b naar de 20m bouwvrije zone langsheen de Laarse Beek.

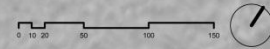


RANDVOORWAARDEN





3/ Inrichtingsplan





2.4 INRICHTING KADER VAN PUBLIEKE RUIMTE

Het ontwerp van de buitenruimte definieert een frame voor de ontwikkelingen. Dit ontwerp werkt door van de grote schaal tot de kleine schaal: de vallei van de Laarse beek, het open landschap & structurerende landschappelijke elementen, de dwarse groenstructuur, de plekken die functioneren op het niveau van de buurt. In het volgend deel wordt ingezoomd op elk concept.

Landschap als kwalitatieve drager – huidige kwaliteiten worden gehandhaafd



Blauw netwerk geïntegreerd in landschapsontworp



Behoud en integratie structurerende landschapselementen



Langse verbindingen gebaseerd op bestaande grachten
desenclaveren de wijk



2.4.1 Landschap als drager/ blauw netwerk

Bestaande situatie

De weidse doorzichten vanaf de Beemdenstraat tot aan de Laarse beek vormen het kenmerk van de site.

Aan de randen wordt de open ruimte begrensd door de tuinen van de bebouwing, de zogenaamde 'achterkanten'.

Op het gedeelte langs de golf is het doorzicht van de groene strip in twee gedeelte door het bos van 'de driehoekjes'. Dit landschapselement wordt erkend als waardevol natuurgebied.

Gezien de overstromingsgevoeligheid van het gebied volgens de watertoetskaart werd een meer gedetailleerde hydraulische studie uitgevoerd door Arcadis. Het masterplan houdt rekening met de conclusies die uit deze studie voortkomen.

Ontwerpvoorstel

De grotere landschappelijke ruimte aan de westzijde van het projectgebied wordt als geheel behouden en gevrijwaard van extra bebouwing. Ze vormt een belangrijke landschappelijke drager voor de nieuwe ontwikkelingen die aansluiten op de bestaande bebouwing langs de Tomermaat. Ter hoogte van het kerkhof wordt dit open landschap via een groene vinger doorgetrokken tot aan de Miksebaan en de nieuwe ontdubbelde rotonde.

Aan de oostzijde van het projectgebied vormen de golfterreinen een grootschalig open landschap. De bestaande woonwijk wordt versterkt aan de randen en plooit zich open naar het landschap. Een interne kleinschaligere landschapstructuur zorgt voor een sterke relatie tussen landschap en bebouwing, ook binnenin de wijk. Het park de Driekhoekjes wordt opgenomen in deze nieuwe landschapstructuur (zie verder).

Qua aanleg worden de weilanden in essentie behouden zoals ze nu zijn.

Een aantal bijkomende ingrepen kunnen evenwel worden uitgevoerd:

- de aanleg van grotere plassen in functie van waterbuffering
- een gedeeltelijk laten verwilderen van het landschap
- een gradiënt in de ruigheid vanaf de Beemdenstraat tot aan de Laarse beek

De randen ervan worden gevormd door een bebouwing die zich met de voorkant richt naar het landschap.



Concept landschap als drager & kleine landschapsstructuren



Impressie weids zicht op Het Leeg - Rietbeemden



Inrichtingsplan met aanduiding onbebouwbare zones

Zomer-Winter

De velden zijn cyclisch onderhevig aan een verschil in vochtigheid. In de winter staat het grondwater bijna op maaiveldniveau. In de zomer zakt het grondwater ongeveer 1,5 m ten gevolge van uitdroging en de waterbemaling van het waterstation dat verder gelegen is. Het gevolg is dat de vegetatie wisselt. Dit principe kan gecultiveerd worden.

Extensief beheer

De velden worden nu voornamelijk begraasd door o.a. paarden. Voor het onderhoud van de velden kan dit principe worden voortgezet.

Kleine landschapstructuren

De kleine landschapstructuren zoals knotwilgen, wadis, planten, worden waar mogelijk geïntegreerd en versterkt.



Concept blauw netwerk

Blauw netwerk

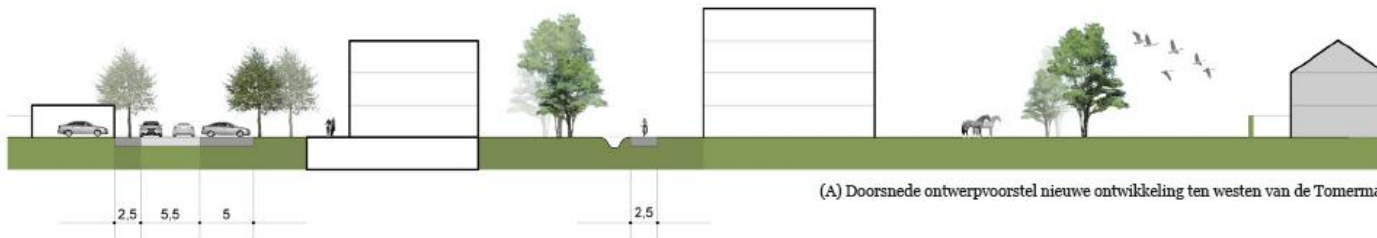
Het netwerk werkt in 3 stappen:

- opvang in smalle grachten en wadis
- infiltratie- of bufferbekkens (in de groene vingers)
- overloop naar de Laarse beek en vijvers

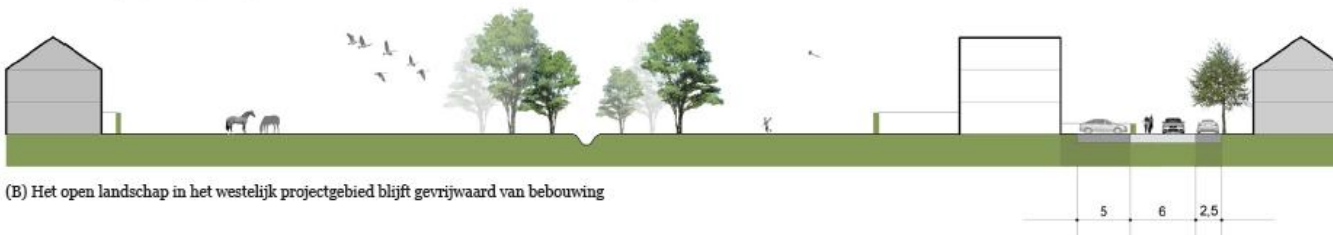
Dit blauwe netwerk van grachten, plassen, wadi's wordt geïntegreerd in het open landschap, en brengt structuur in de open ruimte binnen de wijk.



Snedes



(A) Doorsnede ontwerpvoorstel nieuwe ontwikkeling ten westen van de Tomermaat



(B) Het open landschap in het westelijk projectgebied blijft gevrijwaard van bebouwing



Ref. wetland (Nederland & Frankrijk)



Concept lange verbindingen zacht verkeer

2.4.4 Langse verbindingen (voetganger+fietser)

De dwarse landschapstructuur voor zacht verkeer wordt vervolledigd door de integratie van een aantal wandelpaden die noord-zuid gericht zijn en een toegang vormen vanuit het stedelijk weefsel ten noorden van de Miksebaan, doorheen het projectgebied naar het wandelpad langs de Laarse beek en de geplande bovenlokale fietsroute langs de HST-lijn. Deze doorsteken situeren zich langs bestaande grachten of worden geïntegreerd binnen de nieuwe infrastructuur.

Wandelpaden langsheen bestaande grachten (a- b)

De bestaande grachten met lineaire landschapselementen structureren het landschap. Zij vormen ook de structurerende elementen voor de aanleg van 2 wandelpaden. De meest westelijke wandelroute vormt de verbinding tussen de Miksebaan met de vallei van de Laarse beek. Mits een doorsteek doorheen de woonwijk aan De Heuvels zou een verbinding naar het kasteelpark een grote meerwaarde betekenen. Een tweede N-Z route verbindt een nieuwe woonontwikkeling doorheen het landschap met de geplande bovenlokale fietsroute.

De materialisatie van wandelpaden is waterdoorlatend. Eventueel kunnen zij verhoogd worden aangelegd zodat ze bij een hoog waterpeil ook toegankelijk zijn (bv. houten vlonderpad)

Pad tussen De Vis & de Driehoekjes (c)

Een derde doorsteek wordt geïntegreerd in de nieuwe hoofdstraat die de nieuwe oostelijke woonontwikkelingen ontsluit. Dit pad krijgt een

bovenlokaal structurend karakter voor verschillende recreatieve functies: de Driehoekjes, het BMX veld. Het uiteinde van het pad maakt de knoop met het wandelpad langs de Laarse beek en het bovenlokaal fietspad. Vandaar loopt een pad naar boven op de berm van de NMBS, waar een landschappelijk uitzichtpunt wordt ingericht.

Wandelpad langs de golf (d)

Tenslotte wordt een vierde doorsteek voorzien vanaf de Miksebaan, langs de golfterreinen tot aan de vallei van de Laarse beek. Aan de zijde van de golf kronkelt een wandelpad, dat uitzicht biedt op het landschap van de golf.



Ref. Turenscape - Shenyang Architectural University Campus

Kamstructuur voor gemotoriseerd verkeer / enkel
bestemmingsverkeer

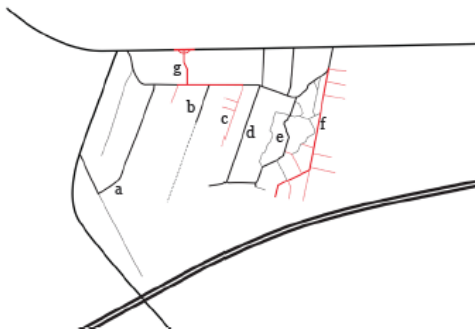


Nieuwe bouwvelden aan de randen van het projectgebied
/ vormen overgang tussen bebouwing en landschap



Morfologie: afwerking bestaande woonwijken naar
landschap / grote typologische variatie





Concept kamstructuur

2.4.3 Langse verbindingen (auto)

Bestaande toestand

De Heuvels (a.) en De Tomermaat (d.) hebben een standaardprofiel: straat in het midden, dan parkeerplaats met bomen, en een aanliggend voetpad. De uitstraling van de publieke ruimte is beperkt.

Het Leeg (b.) is een smalle straat, die lichtjes verhoogd boven de velden ligt. Ze heeft een eerder pittoresk karakter.

De Vis (f.) heeft een drievoudige lusstructuur van woonerven. De woonwijk straalt een zekere rust en leefbaarheid uit, maar de leesbaarheid is bijzonder onduidelijk. In de aanleg van de woonerven wordt niet gerefereerd naar de landschappelijk kwaliteit van de omgeving.

De conclusie is dat de bestaande profielen functioneel werken, maar landschappelijk weinig uitstraling hebben, en weinig relatie bieden met het omgevende kwalitatieve landschap.

Ontwerpvoorstel

Het ontwerp bouwt voort op de onderliggende kavelstructuur van het landschap en de bijhorende rechtlijnigheid. Er wordt minimaal extra infrastructuur aangelegd, en indien nodig, volgt ze de bestaande paden.

De straten worden niet ingericht als dreven, omdat dit geen deel uitmaakt van het open karakter van het gebied. Wel worden de rechtlijnigheid en de diepte van de infrastructuur benadrukt door het aanplanten van fragmenten van bomenrijen waartussen brede perspectieven naar het landschap open blijven. Dit principe wordt ook toegepast op alle nieuwe infrastructuur.

De Heuvels (a)

Profiel blijft behouden.

Eventuele aanplanting fragmenten van bomenrijen.

Het Leeg (b)

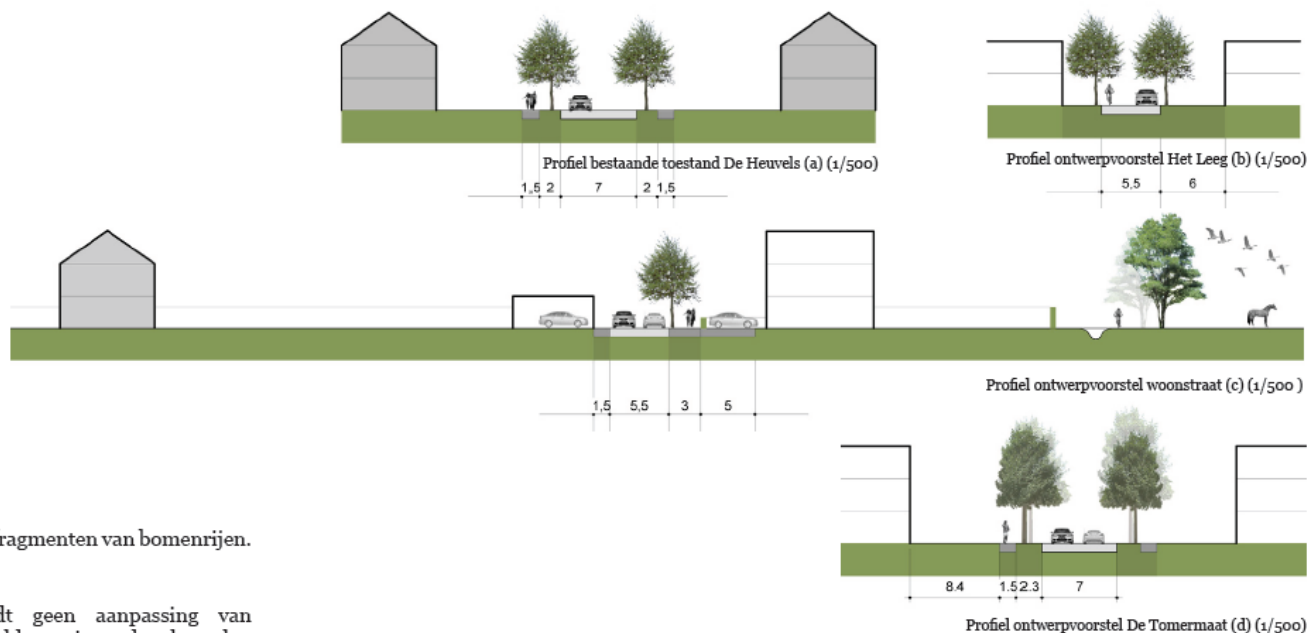
Voor het Leeg wordt geen aanpassing van het profiel voorgesteld gezien de beperkte bebouwing. Gezien de waterproblematiek is het niet aangewezen nieuwe bebouwing te integreren, op de meest problematische zones zou zelfs een uitdovingsbeleid wenselijk zijn. Eventuele aanplanting van fragmenten van bomenrijen kan de landschapstructuur versterken.

Woonstraat (c)

Aan de achterzijde van de percelen ten westen van De Tomermaat wordt een nieuwe ontsluiting voorgesteld. Deze volgt de rechtlijnige kavelstructuur. Ter hoogte van enkele ontwikkelingen wordt gegroepeerd dwarsparkeren geïntegreerd (op halfverharding). Binnen het masterplan wordt een breedte van 5m voorgesteld.

De Tomermaat (d)

Het profiel van De Tomermaat blijft behouden. Door de extra parkeermogelijkheid op de kavels die grenzen aan woonstraat c zal de parkeerdruk in de Tomermaat dalen. Eventueel kan overwogen worden om bijkomend ter hoogte van de dwarse verbinding een extra parkeerveld in te richten. De eventuele aanplanting van fragmenten van bomenrijen kan de landschappelijke kwaliteit en het groene aspect van de straat versterken.



Impressie bestaande toestand Het Leeg



Impressie bestaande toestand De Tomermaat



Foto landweg



Impressie bestaande toestand De Heuvels



Impressie de Distel



Impressie bestaand wandelpad ter hoogte van woonstraat f



Impressie zone langs kerkhof voor nieuwe ontsluitingsweg

Distel - Morgenster - De Vis (e)

Om een duidelijkere leesbaarheid te creëren in de bestaande woonwijk bestaat de mogelijkheid bij heraanleg een hiërarchisering van het stratenpatroon te integreren (hoofdontsluiting met integratie fietsinfrastructuur - woonerven met eenheidsaanleg). Een opwaardering van de centraal gelegen Distel - Morgenster zuidelijke gedeelte van De Vis kan overwogen worden.

Woonstraat (f)

Ter hoogte van het bestaande wandelpad langs het park de Driehoekjes wordt een nieuwe straat voorzien die de nieuwe oostelijke ontwikkelingen ontsluit. Binnen het profiel wordt de bestaande gracht geïntegreerd alsook een route voor langzaam verkeer die de Miksebaan verbindt met de vallei van de Laarse beek. Een aanplanting van fragmenten van bomenrijen versterkt de landschapstructuur versterken. De bestaande bomen langs de gracht worden zo daar waar mogelijk mogelijk geïntegreerd.



Nieuwe aansluiting op Miksebaan (g)

De nieuwe aansluiting op de Miksebaan is opgevat als een ontdubbelde rotonde: de oversteek gebeurt in twee bewegingen.

Aan de ingang van het Kerkhof is voldoende plaats om dit aan te leggen. Er moeten wel enkele parkeerplaatsen verdwijnen. Deze kunnen een nieuwe plaats krijgen dwars op de nieuwe weg naast het kerkhof.

Het kerkhof kan een aantal meter uitbreiden. Een kwalitatieve afsluiting tussen deze nieuwe aansluiting en het kerkhof is wenselijk. Binnen het masterplan wordt voorgesteld een sterk landschappelijk element te integreren dat enerzijds een mogelijke uitbreiding van het kerkhof kan betekenen en anderzijds een kwalitatieve grens vormt tussen kerkhof en autoverkeer (cfr. wand kerkhof Iguadala ontworpen door Miralles).



Ref. Miralles / EMBT - kerkhof Iguadala



Grondplan nieuwe aansluiting op de Miksebaan (schaal 1/2000)



Ontwerp profiel woonstraat f (1/500)

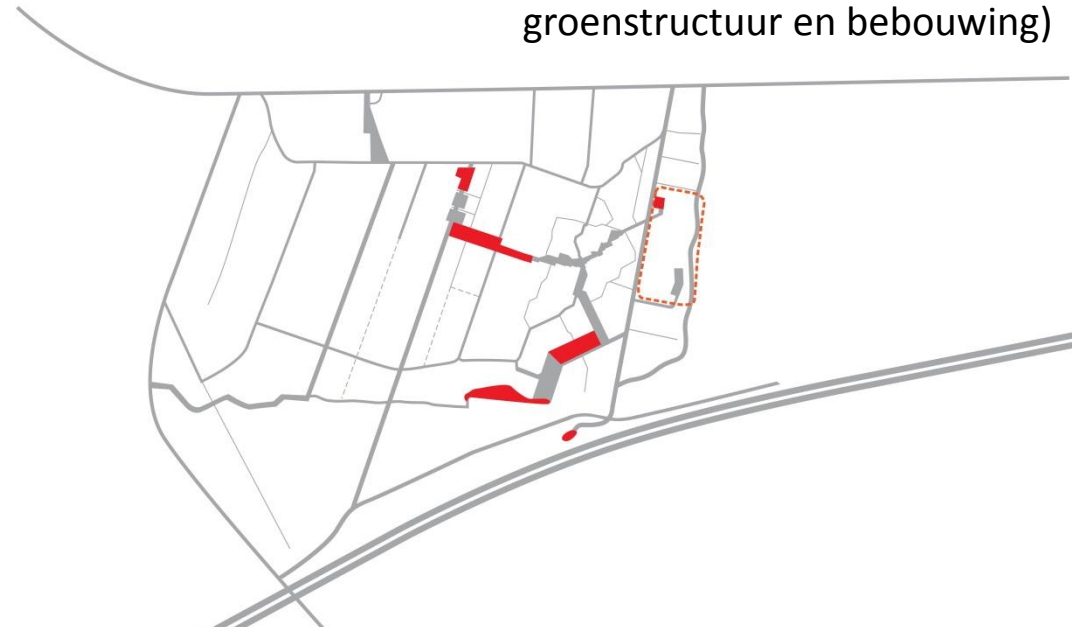


Profiel nieuwe ontsluitingsweg langs kerkhof (1/500)

Dwarse groenstructuur als gemeenschappelijke identiteit van de wijk / link tussen bebouwing en grootschalige landschap



Bestaande en nieuwe plekken / buurtpleintjes krijgen betekenis als ontmoetingsplekken (versterkt door groenstructuur en bebouwing)



Accenten vormen oriëntatiepunten in de wijk en versterken de publieke ruimte





Concept dwarse groenstructuur

2.4.2 Dwarse groenstructuur

Bestaande situatie

De Beemdenstraat is de enige dwarsverbinding in de huidige situatie. Ze vormt de hoofdonthuizing van het gebied voor autoverkeer en een belangrijke fietsverbinding in de richting van het centrum van Brasschaat.

Het gevolg is dat De Heuvels, Het Leeg, De Tomermaat & De Vis niet op elkaar betrokken zijn en bestaan als aparte entiteiten.

Door De Tomermaat & De Vis loopt wel dwars een verbinding voor zacht verkeer: de Braam. Ze heeft echter geen structurerend karakter en vormt geen eenheid. Ter hoogte van De Tomermaat is ze beplant met een bomengrid. Wat verder gaat ze over in een slingerpad om dan te eindigen in een verharding in betontegels, dat nergens heen leidt.

Ontwerpvoorstel

Het masterplan stelt een sterke dwarse groenstructuur voor die de bestaande bebouwing en de nieuwe ontwikkelingen op elkaar betreft. Enerzijds zorgt deze voor een gemeenschappelijke identiteit binnen het projectgebied doorheen een kwalitatieve publieke ruimte en anderzijds verweeft ze de bebouwde ruimte met het omliggende kwalitatieve landschap.

De dwarse landschapstructuur bestaat uit een aaneenschakeling van bestaande en nieuwe verbindingen: De Beemdenstraat (e), de verlenging van de Braam (d), de verlenging van Laagland tot aan De Heuvels (c), de integratie van een nieuwe landschappelijke link tussen de Distel en het open landschap (f), een wandelpad langs de Laarse beek (b) en het (reeds geplande) bovenlokaal fietspad langs de infrastructuurbundel (a). Elke dwarsverbinding heeft een specifieke rol en krijgt

een eigen karakter.

1. Het bovenlokaal fietspad (a)

Het bovenlokaal functioneel fietspad langs de infrastructuurbundel is reeds gepland. Een knelpunt is de ondertunneling ter hoogte van de Elshoutbaan.

2. Het wandelpad Laarse beek (b)

Langs de Laarse beek komt een verhoogd kronkelend wandelpad, aangelegd met waterdoorlatende materialen (de precieze hoogte en uitwerking van dit wandelpad zijn nog niet bekend, de snede geeft enkel een impressie van een verhoogd wandelpad weer). Aan de oostzijde takt het pad aan op het bovenlokaal fietspad. Aan de westzijde wordt een doorsteek gezocht tot het gemeentepark. Overleg met de gemeente Schoten is noodzakelijk om deze verbinding te realiseren. Het pad kan gerealiseerd worden op grondgebied Brasschaat of Schoten.

3. Verbinding tussen Laagland en De Heuvels (c)

Het uiteinde van Laagland wordt op een landschappelijke en bescheiden manier doorgetrokken tot aan het open landschap. Indien mogelijk wordt een doorsteek tot aan De Heuvels voorzien.

4. De verlenging van de Braam (d)

De Braam wordt verlengd als een landschappelijk element dat structuur brengt in De Tomermaat & De Vis, en uiteindelijk in het hele studiegebied. Deze dwarse landschappelijke structuur sluit loodrecht aan op het open landschap ten westen van de Tomermaat.

Een nieuwe landschappelijke link binnen de nieuwe bebouwing ten westen van de Tomermaat (zie verder) verbindt deze doorsteek met de Beemdenstraat.



Wandelpad langs de Laarse beek



Impressie locatie bovenlokaal fietspad langs berm infrastructuur



Profiel ontwerpvoorstel bovenlokaal fietspad + uitzichtpunt (a) (1/500)



Profiel ontwerpvoorstel wandelpad langs de Laarse beek (b) (1/500)



Impressie dwarse verbinding T-uiteinde van De Tomermaat



Ref. verhoogd houten wandelpad voor natte gebieden

Aan oostelijke zijde splitst het enerzijds in de richting van het nieuw te bouwen kindopvangcentrum aan de Driehoekjes en anderzijds wordt ze via de Distel verbonden met de nieuwe groene structuur, in het verlengde van Laagland (zie verder).

De Braam wordt gekenmerkt door een slingerpad dat organisch door wijk kronkelt. Ter hoogte van de Tomermaat loopt het pad door een bomengrid. Beide elementen (het slingerpad + het bomengrid) vormen een boeiend landschappelijk gegeven. Het landschapontwerp bouwt hierop voort. Het slingerpad vormt een organische structuur die een tegenbeweging vormt voor de rechtlijnigheid van de wijk. Deze rechtlijnigheid is afkomstig van de historische kavelstructuur van de weiden. Het bomengrid definieert een verbijzondering van de plaats, zoals bijvoorbeeld een buurtpleintje.

Binnen het beperkt budget is een integrale herinrichting onmogelijk dus het landschapontwerp beperkt zich tot een aantal punctuele ingrepen: de oversteek ter hoogte van de Tomermaat (1.), een interne verbredening in De Vis (2.), het uiteinde van de verbinding in de richting van de kinderopvang (3.), het plein in de oksel tussen de Distel en de Morgenster (4.).

Eén gemeenschappelijke huisstijl voor de verlichting en het straatmeubilair kan ook bijdragen tot de opwaardering van deze as. Sommige zitelementen beginnen immers te lijden onder de tand des tijds.

5. Landschappelijke link tussen de Distel en het open landschap (e)

In het verlengde van de Distel wordt een nieuwe landschappelijke structuur geïntegreerd tussen de bestaande en nieuwe woonontwikkelingen. Deze biedt ademruimte in de denses bebouwde woonwijk en biedt plaats aan recreatieve functies voor de wijk (sportvelden, skateramp, speelruimte,...). De aanpalende bebouwing richt zich tot deze zone en zorgt voor sociale controle. De groene ruimte vormt een belangrijke link tussen de bestaande publieke ruimte en het open landschap langs de Laarse Beek.

6. De Beemdenstraat (f)

Het profiel van de Beemdenstraat waar ze vandaag toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer blijft behouden zoals het is, en wordt doorgetrokken tot aan de nieuwe aansluiting op de Miksebaan ten westen van het kerkhof.

Eventueel kan het rond punt ter hoogte van de Tomermaat worden verwijderd.



Impressie bestaande toestand aan de Braam



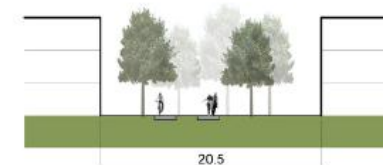
Impressie bestaande toestand ter hoogte van De Tomermaat



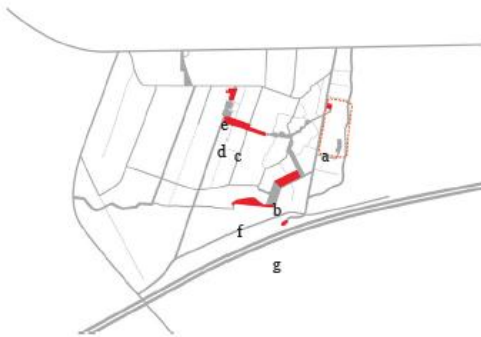
foto Beemdenstraat



Ontwikkelingsschema fase 1 dwarse verbinding Braam / nieuwe landschappelijke link tussen de Distel en het open landschap



Profiel ontwerp voorstel de Braam & verlenging (2) (1/500)



Concept plekken

2.4.5 Plekken

In de bestaande woonwijk zijn een aantal publieke ruimtes terug te vinden die plekken, specifieke entpunten vormen binnen de dense stedelijke structuur. Een aantal van hen hebben vandaag echter weinig betekenis als ontmoetingsruimte wegens gebrek aan kwalitatieve aanleg of een geïsoleerde ligging. In het masterplan worden ze geïntegreerd in de identiteitsbepalende landschapstructuur, en worden ze versterkt door aanpalende bebouwing waardoor ze in de toekomst plekken van betekenis worden voor ontmoeting en activiteit, elk met een eigen betekenis binnen de structuur van de woonwijk.

De Driehoekjes (a)

De oostelijke strook wordt in het midden doorbroken door een klein bosje met een waterplas. De ondergrond van dit bosje is heuvelachtig en vormt een speelterrein voor kinderen. Het bouwvallige gebouw behoort toe aan de organisatie speelpleinen. De gemeente Brasschaat heeft reeds plannen om dit gebouw te vervangen voor een nieuwbouw die naast de werking voor de speelpleinen ook plaats biedt aan een buitenschoolse kinderopvang. Deze plaats vormt daarnaast ook het uiteinde van de dwarse verbinding van de Braam (& verlenging). De publieke functie laadt dit uiteinde op. De publieke ruimte, die het uiteinde vormt voor de dwarse verbinding, heeft dezelfde vormtaal als de secundaire verbinding de Braam.

Recreatieve groenzone (b)

Aan de rand van De Vis ligt een weide met een basketveld en een plateau voor skaters. De omliggende weide wordt getekend door molshopen,

waardoor een balsport beoefenen bijna onmogelijk wordt. De bebouwing aan de rand richt zich niet naar het landschap: slechts enkele kleine ramen geven erop uit. Tegelijkertijd hebben deze volumes een laag gabariet (gelijkvloers + een schuin dak), zodat de open ruimte geen echt geartikuleerde rand heeft.

Het inrichtingsplan voorziet een nieuwe groene ruimte, die de dwarse groenstructuur aanvult en versterkt. De zone vormt de verbinding tussen het plein in de oksel van de Distel en de Morgenster enerzijds en de vallei van de Laarse beek anderzijds en wordt op een duidelijke manier gedefinieerd door de omliggende bebouwing waardoor de ligging van de activiteiten niet afgelegen is.

De nieuwe groene strook krijgt voorzieningen voor (kleine) kinderen en de plaatselijke jeugd (verplaatsing skateplateau, BMX-parcours, ...). De aanleg ervan schrijft zich in in de vormtaal van de dwarse groenstructuur (cfr. de Braam).

Het bestaande buurtpleintje nabij De Vis wordt bebouwd.



Impressie op de Driehoekjes



Impressie op bestaande basketveld en skateplateau



Grondplan de Driehoekjes (schaal 1/2000)



Grondplan recreatieve groenzone aansluitend op de vallei van de Laarse beek (schaal 1/2000)

Buurtpleintje 'De Tomermaat' (c)

De dwarse verbinding de Braam kruist de Tomermaat. Een smalle verkeersheuvel faciliteert de oversteekbeweging voor zacht verkeer. Het masterplan ambieert om het landschappelijk karakter op deze plaats te versterken. Zichtbelemmerende elementen zoals de glascontainer worden verplaatst, het bomengrid loopt door en de verkeersheuvel wordt verbreed.

De Tomermaat kent een zeer grote parkeerdruk. Om dit probleem op te vangen kan ter hoogte van deze plek een extra parkeerveld geïntegreerd worden.

Buurtplein (d)

De westelijke ontwikkeling van 'Het Leeg-Rietbeemden' bestaat voornamelijk uit woningen en grote landschappelijke elementen. Het is vooral in deze zone van belang dat er ergens een trefpunt wordt gesitueerd. Een uitgelezen plaats hiervoor vormen de nieuwe ontwikkelingen ten westen van de Tomermaat. Het inrichtingsplan voorziet daar een buurtpleintje met speelruimte voor (kleine) kinderen en jeugd daar waar de dwarse groenstructuur van de wijk overgaat in het grootschalige landschap dat een nat karakter heeft. Qua landschappelijk ontwerp volgt het in zekere mate dezelfde lijn als de dwarsverbinding de Braam (& verlenging).

Het buurtpleintje maakt de overgang met een langzame gradiënt van een droge functionele ruimte naar de natte ecologische ruimtes van de groene vingers.

Buurtplein (e)

Daar waar de nieuwe woonontwikkeling ten westen van de Tomermaat aansluit op de Beemdenstraat wordt een nieuw buurtplein voorzien. Gezien de centrale ligging binnen de wijk en de goede bereikbaarheid aansluitend op de Beemdenstraat zou een publieke of kleinschalige commerciële functie of een gemeenschapsfunctie een meerwaarde bieden. De volumetrie van de aanliggende bebouwing versterkt de vorm door een hoger accent.

Het buurtplein e wordt verbonden met het buurtplein d via de bestaande gracht die geïntegreerd wordt in de landschapsaanleg en de organisatie van de bebouwing van de woonzone.



Impressie bestaande situatie dwarse verbinding de Braam



Punctuele ingreep oversteek aan De Tomermaat



Grondplan buurtplein d en buurtplein e (schaal 1/2000)



Doorsnede ontwerpvoorstel nieuwe ontwikkeling ten westen van de Tomermaat

Langs deze gracht wordt een wandelpad voorzien dat doorloopt tot aan de vallei van de Laarse beek.

Laarse beek (f)

Tussen de Tomermaat en de Laarse beek is een klein parkje aangelegd dat gekenmerkt wordt door haar intiem karakter. De plaatst maakt een direct contact met de Laarse beek.

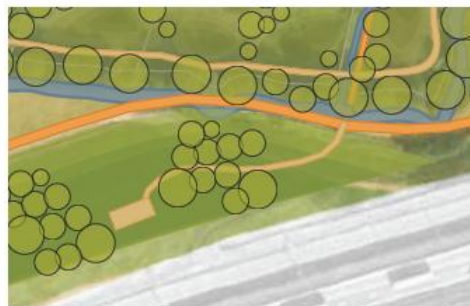
Het masterplan stelt een upgrade voor van het meubilair: bankje, speeltuig, verlichting.

Uitzichtpunt op berm NMBS (g)

Langs de infrastructuurbundel ligt een verhoogde berm. Deze is samen aangelegd met de hoge snelheidslijn als buffer. De berm is eigendom van de NMBS. Op het talud is gras geplant. Het masterplan stelt voor om het talud te beplanten met groepen van bomen om het groen karakter te versterken. Ze zijn in een grid uitgelijnd volgens de lijnen van de infrastructuurbundel.

Bovenop het talud is er een weids uitzicht op de vallei van de Laarse beek: de driehoek op grondgebied Schoten, Het Leeg - Rietbeemden, de infrastructuurbundel, het bos erachter. De plek geeft een duidelijk overzicht op de valleistructuur en kan een belangrijke beleavingsruimte worden. Het masterplan voorziet bovenop de talud, op het uiteinde van woonstraat f, een 'mirador'. De mirador wordt landschappelijk geïntegreerd in het talud en de aanplantingen.

Een referentie voor de 'mirador' is het uitzichtpunt aan de Rio Besos in Barcelona in park 'Molinet', aangelegd door Barcelona Metropolitana.



Grondplan uitzichtpunt (schaal 1/2000)



Parkje langs de Laarse beek



Impressie zicht vanop talud



Profiel ontwerpvoorstel bovenlokaal fietspad + uitzichtpunt (1/500)



Ref. Uitzichtpunt Park Molinet te Barcelona (naast Rio Besos)





Grondplan woonveld 1 (schaal 1/2000)



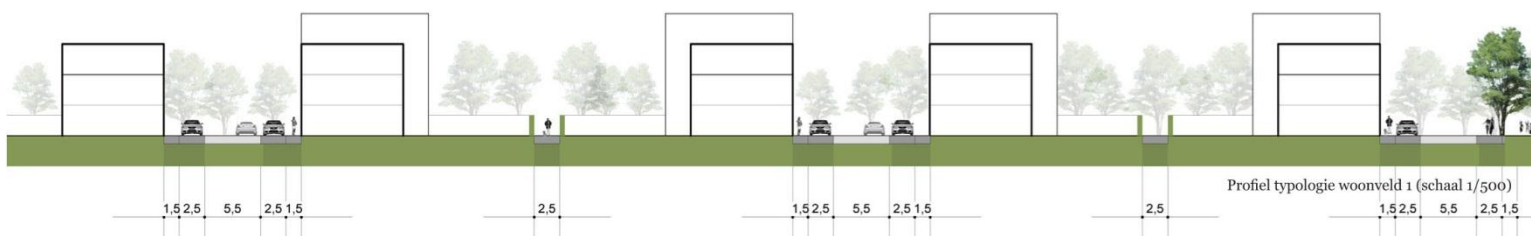
Impressie huidige situatie woonveld 1



Ref. Rummelsburger bucht Berlijn



Ref. hammarby sjostad Stockholm



Profiel typologie woonveld 1 (schaal 1/500)

2.5.1. Woonveld 1

Bestaande situatie

Het terrein situeert zich aan het begin van de Valeriaan. Het is een groot, leeg veld. Ten noorden grenst het aan de achterkant van bebouwing, ten oosten aan het golfterrein, ten zuiden aan de de Driehoekjes, ten westen aan De Vis.

Naast het bestaande, onverharde dreefje ligt een smalle gracht.

Het terrein is het hoogste punt binnen het projectgebied, en kampt bijgevolg niet met wateroverlast

Ontwerpvoorstel

Ten westen van het woonveld wordt een strook van 10 m groen met de gracht doorgetrokken langs de de dreef (woonstraat f).

De woningen staan dwars op deze dreef en de woonerven spannen zich op tussen de groene ruimte van de golf en de smalle groene vinger. Het gevolg is dat de bestaande bebouwing aan de noordzijde eenvoudig wordt afgebouwd (tuin tegen tuin). Aan de zuidzijde wordt het bos van de Driehoekjes afgebakend door een nieuw volume.

Door deze oriëntatie hebben de volumes de

mogelijkheid om de leefruimtes naar het zuiden te richten, wat voordelen heeft voor lage energie of passiefbouw.

Dit woonveld is wellicht het eerste gebied dat ontwikkeld wordt. Daarom is een mix van typologieën voorzien: rijwoningen, appartementen en studio's. De dichtheid is vrij hoog, maar staat in verhouding tot de Driehoekjes, waar niet wordt gebouwd.

Typologie

- studio's
- gestapelde appartementen
- rijwoningen

Woonveld in cijfers

Terreingrootte: 1,17 ha

Studio's: 4

Appartementen: 50

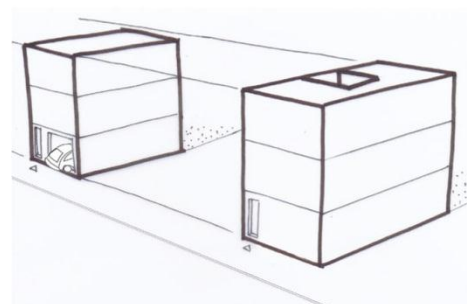
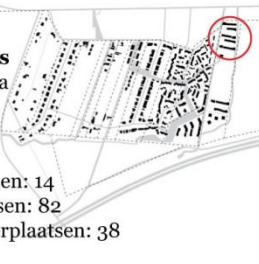
Woningen: 25

Interne parkeerplaatsen: 14

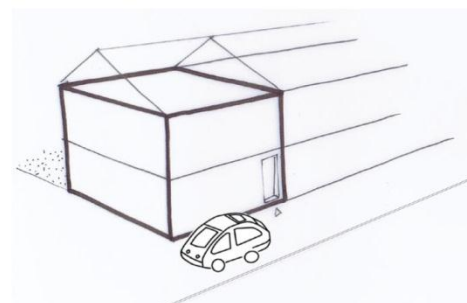
Externe parkeerplaatsen: 82

Ondergrondse parkeerplaatsen: 38

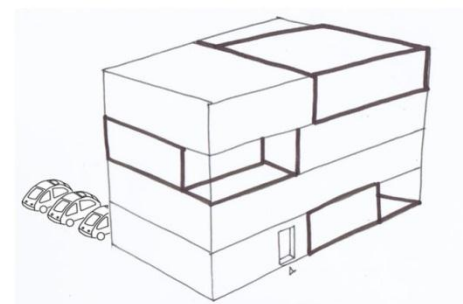
V/T: 0,79



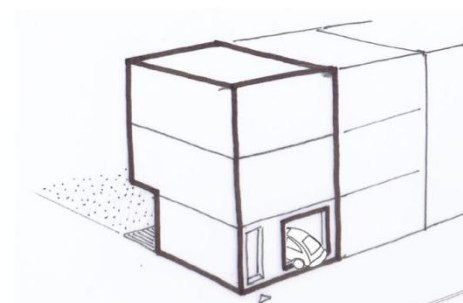
Typologie grote rijwoningen (4/5 kamers + garage)



Typologie kleine rijwoningen (2/3 kamers)



Typologie appartement op kop (1/2 kamers)



Typologie kleine rijwoningen (2/3 kamers + garage)



Grondplan woonveld 2 (schaal 1/2000)

2.5.2. Woonveld 2

Bestaande situatie

Het terrein bevindt zich tussen de Driehoekjes, de golf en de Laarse beek. Aan de westzijde loopt een gracht.

Enkele bunkers vormen een overblijfsel van een bunkerlinie.

Een tijdje geleden hebben een aantal bmx-ers de toelating verkregen van de gemeente om er een parcours te mogen aanleggen. De jeugdendienst van de gemeente vraagt om een locatie voor een gelijkaardig parcours te voorzien in het inrichtingsplan. Dit wordt geïntegreerd in de nieuwe recreatieve groenzone.

Ontwerpvoorstel

Net zoals woonveld 1 worden de woonerven dwars op de nieuwe hoofdontsluiting ingeplant waardoor de gevel naar het open landschap van de golf doorbroken wordt met doorzichten en groen en geen forse wand vormt.

Ook binnen dit woonveld wordt gestreefd naar een mix van typologieën.



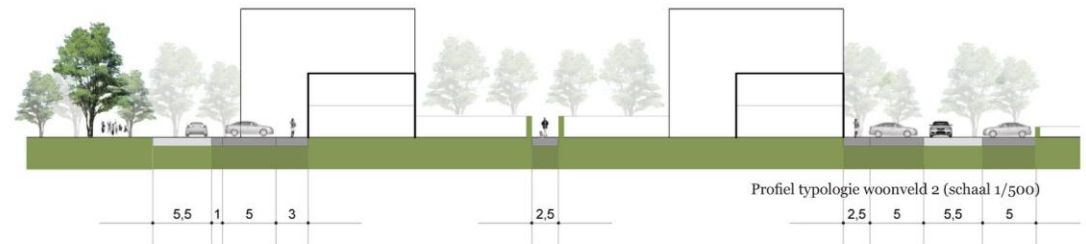
Impressie huidige situatie woonveld 2



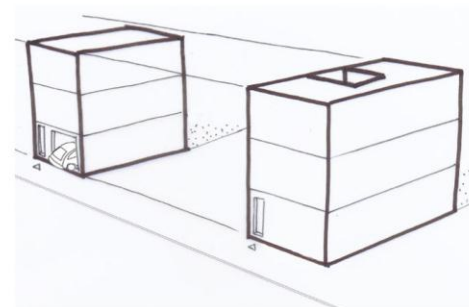
Ref. A2O architecten Lier



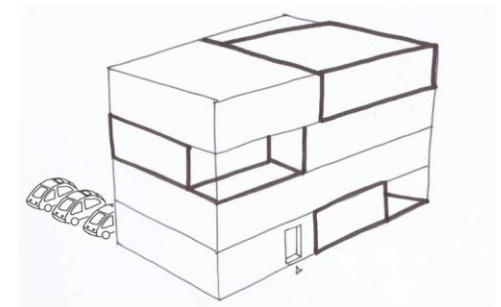
Ref. A2O architecten Lier



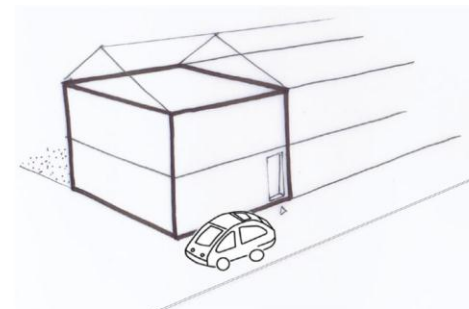
Profil typologie woonveld 2 (schaal 1/500)



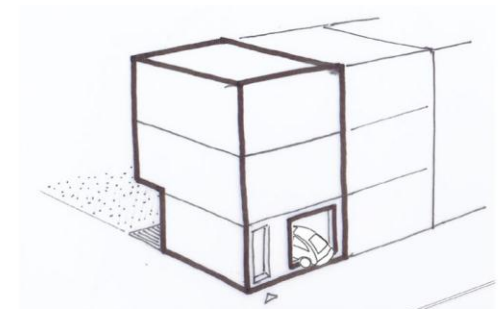
Typologie grote rijwoningen (4/5 kamers + garage)



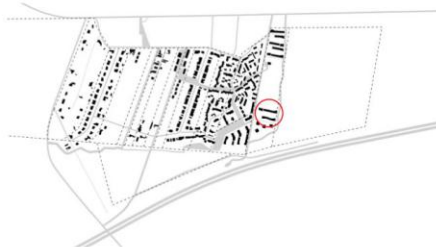
Typologie appartement op kop (1/2 kamers)



Typologie kleine rijwoningen (2/3 kamers)



Typologie kleine rijwoningen (2/3 kamers + garage)





Grondplan woonveld 3 (schaal 1/2000)

2.5.3. Woonveld 3

Bestaande situatie

In de hoek van de woonwijk De Vis ligt nog een open gebied. Ter hoogte van het grasveldje met het basketterrein heeft deze open ruimte een beperkte recreatieve functie. Door de molshopen is het echter moeilijk om een sport te beoefenen, zoals voetbal. De bouwvolumes die grenzen aan deze open ruimte, zijn niet georiënteerd op het landschap en hebben slechts kleine ramen aan de voorgevel. De andere volumes aan de rand van De Vis grenzen met de tuin (achterkant) aan de weide. Paarden begrazen de weide.

Ontwerpvoorstel

Het masterplan stelt voor om De Vis af te werken en een voorkant te geven die zich richt naar de nieuwe recreatieve groenzone ten westen van het woonveld.

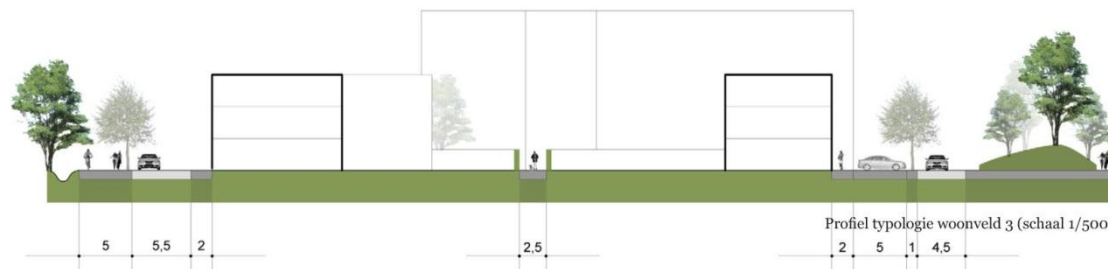
Aan de zuidzijde wordt een hoger volume voorgesteld dat het nieuwe buurtpleintje tussen de woonvelden 3, 4 en 5 markeert. Op die manier ontstaat een duidelijk leesbare structuur. Aan de oostzijde



Impressie huidige situatie woonveld 3



Ref. PALMBOUT Maastricht Amby Zuidoost



Profiel typologie woonveld 3 (schaal 1/500)

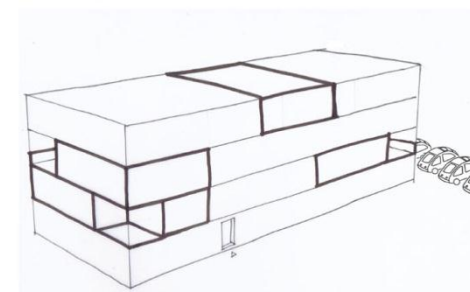
vormen de gevels een wand naar de nieuwe hoofdstraat die de woonvelden 1, 2, 3 en 4 en het park de Driehoekjes ontsluit.

Typologie

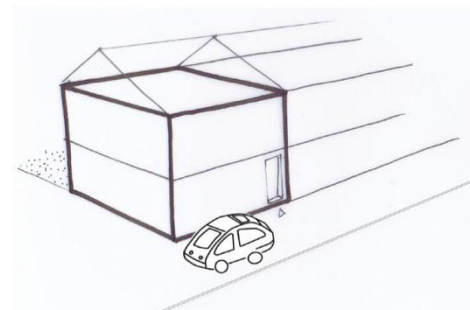
Voornamelijk lage rijwoningen sluiten aan op de bestaande woonwijk De Vis. Aan de rand van de hoofdontsluiting worden grotere rijwoningen geïntegreerd. Hogere typologieën markeren de publieke ruimtes: een hoger volume markeert de driehoekige publieke ruimte tussen de Distel en de Morgenster, een kopgebouw vormt de toegang vanuit de nieuwe hoofdontsluiting naar de nieuwe recreatieve groenzone.

Woonveld in cijfers

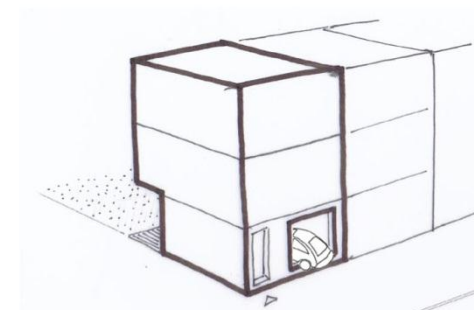
Terreingrootte: 0,7 ha
 Studio's: 0
 Appartementen: 25
 Woningen: 21
 Interne parkeerplaatsen: 21
 Externe parkeerplaatsen: 6
 Ondergrondse parkeerplaatsen: 25
 V/T: 0,76



Typologie appartementen (1/2 kamers)



Typologie kleine rijwoningen (2/3 kamers)



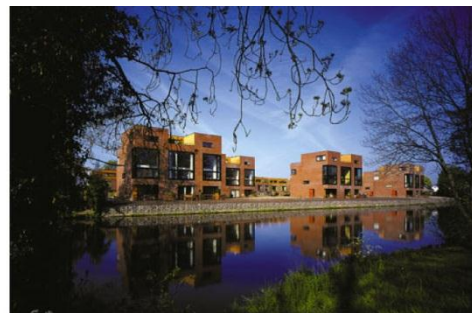
Typologie kleine rijwoningen (2/3 kamers + garage)



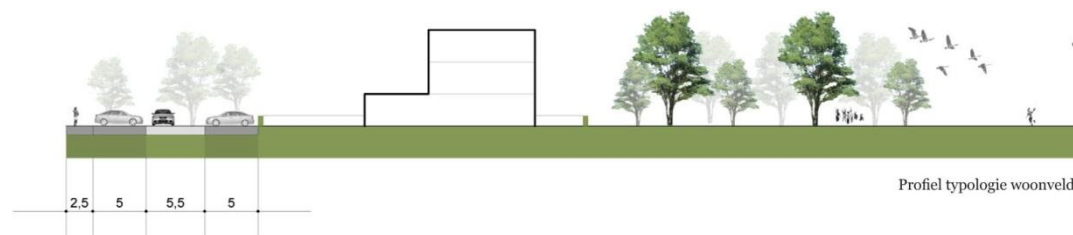
Grondplan woonveld 4 (schaal 1/2000)



Impressie huidige situatie woonveld 4



Ref. Cie kop van zuilen Utrecht



Profiel typologie woonveld 4

2.5.4. Woonveld 4

Bestaande situatie

Vandaag is het gebied onbebouwd. Wegens de overstromingsgevoeligheid van het gebied nabij de Laarse beek is het noodzakelijk een bufferzone te vrijwaren van bebouwing ten noorden van de Laarse beek.

Ontwerpvorstel

Aansluitend op woonveld 2 wordt een bebouwing voorgesteld die een overgang vormt tussen de vallei van de Laarse beek en de rand van de woonwijk. De bouwvolumes richten zich naar het landschap en laten het groen doordringen tot aan de nieuwe hoofdstraat. De terreininname is beperkt (compact) en er mag buiten de bebouwde zone geen verharde buitenruimte aangelegd worden.

Typologie

- appartementen

Woonveld in cijfers

Terreingrootte: 0,64 ha

Studio's: 0

Appartementen: 24

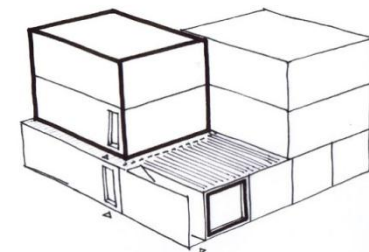
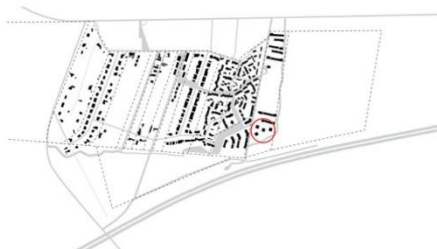
Woningen: 0

Interne parkeerplaatsen: 0

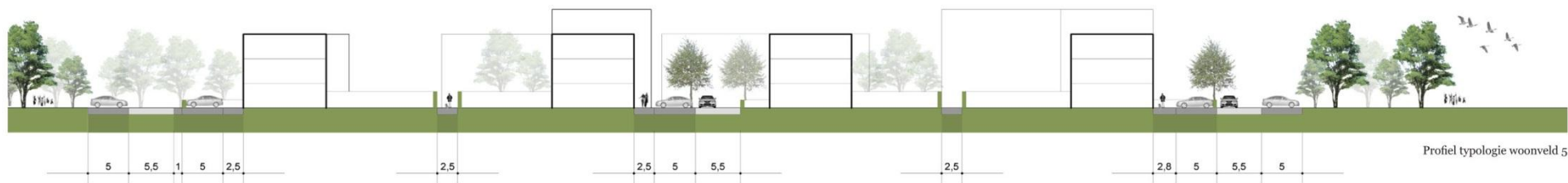
Externe parkeerplaatsen: 24

Ondergrondse parkeerplaatsen: 0

V/T: 0,31 ha



Typologie duplexwoningen (2/3 kamers + garage)



Grondplan woonveld 5 (schaal 1/2000)

2.5.5. Woonveld 5

Bestaande situatie

In de hoek van de woonwijk De Vis ligt nog een open gebied. Vandaag is de zone onbebouwd.

Ontwerpvoorstel

Het inrichtingsplan stelt voor om De Vis af te werken met een bebouwing die zich richt naar het landschap. Net zoals de woonvelden 1 en 2 spannen de woonerven zich op tussen de groene ruimte van de vallei van de Laarse beek en de achterliggende bebouwing. Hierdoor heeft elke wooneenheid een relatie tot het landschap en ontstaat er een gorte permeabiliteit van groen tot aan de hoofdstraat. Hogere volumes met appartementen markeren de toegangen vanuit de wijk naar het landschap. Aan de rand van de vallei van de Laarse beek vormt de rand van de woonwijk geen zware gevel, maar een spel van volumes, groen, en doorsteken.

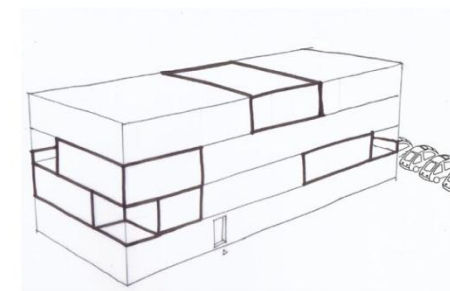
Door de bebouwing langs de hoofdstraat terug te trekken ontstaat een buurtpleintje dat de toegang vanuit de hoofdstraat tot de nieuwe groene



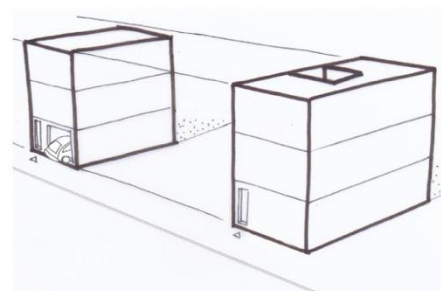
Impressie huidige situatie woonveld 5



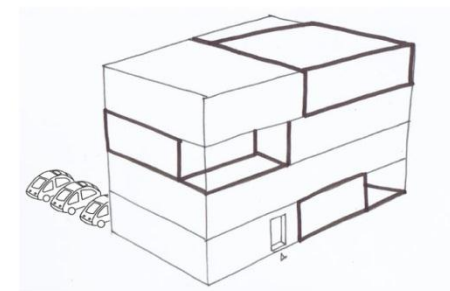
Ref. OSAR-Rijmenam3



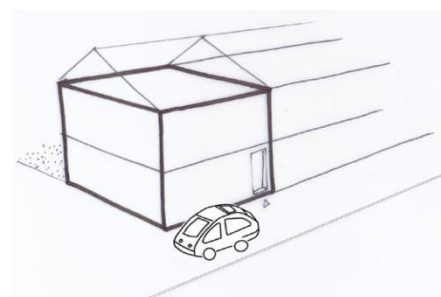
Typologie appartementen (1/2 kamers)



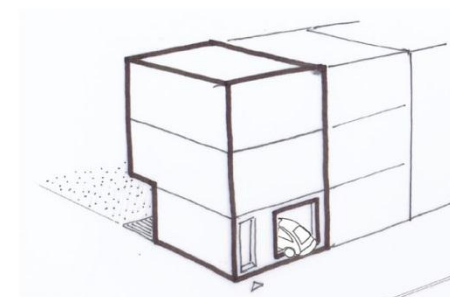
Typologie grote rijwoningen (4/5 kamers + garage)



Typologie appartement op kop (1/2 kamers)



Typologie kleine rijwoningen (2/3 kamers)



Typologie kleine rijwoningen (2/3 kamers + garage)

recreatieve ruimte markeert.

Typologie

- grote mix aan typologien (kleine en grote rijwoningen, appartementen)
- gestapelde appartementen versterken de rand naar het landschap toe en nieuwe groenstructuur doorheen de wijk.

Woonveld in cijfers

Terreingrootte: 1,04 ha

Studio's: 0

Appartementen: 35

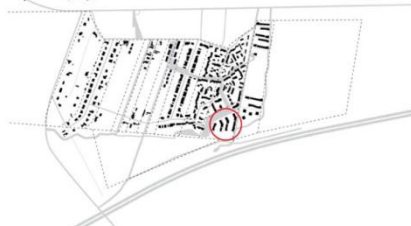
Woningen: 26

Interne parkeerplaatsen: 14

Externe parkeerplaatsen: 72

Ondergrondse parkeerplaatsen: 0

V/T: 0,69





Grondplan woonveld 6 (schaal 1/2000)

dat elke wooneenheid een sterke relatie heeft tot het open landschap en de groene vinger langs het Leeg die gevrijwaard wordt van bebouwing. Het woonveld integreert de N-Z georiënteerde bestaande gracht in de organisatie van de buitenruimte.

De woningen die in tweede orde liggen ten opzichte van de hoofdontsluiting worden via woonerven, loodrecht op de hoofdstraat bediend. Deze woonerven zorgen voor doorzicht vanuit de hoofdstraat tot aan de groene vinger. Palend aan de Beemdenstraat markeert een plein het N-Z gestructureerde wandelpad dat langs de bestaande gracht doorloopt tot aan de vallei van de Laarse beek. Een gemeenschapsfunctie of buurtwinkel zou een belangrijke meerwaarde betekenen. Aan het buurtpleintje kan een hoger volume komen als landmark o.a. zichtbaar vanaf de nieuwe ontsluitingsweg langs het kerkhof. Ten zuiden van dit woonveld wordt een recreatieve ruimte geïntegreerd in het verlengde van de dwarse groenstructuur.

Typologie

- grotere rijwoningen
- appartementen (aan het buurtplein)

Woonveld in cijfers

Terreingrootte: 0,89 ha

Studio's: 0

Appartementen: 34

Woningen: 16

Interne parkeerplaatsen: 12

Externe parkeerplaatsen: 4

Ondergrondse parkeerplaatsen: 34

V/T: 0,72



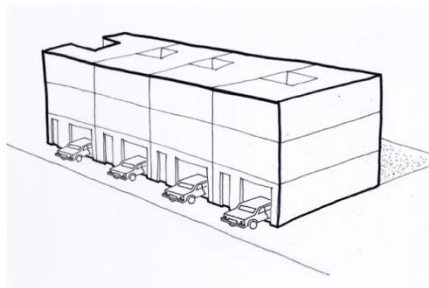
Impressie huidige situatie woonveld 6



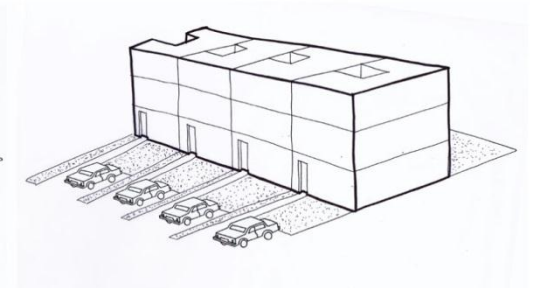
Ref. Erick Van Egeraat - Vijverpark Westzijde Papendrecht



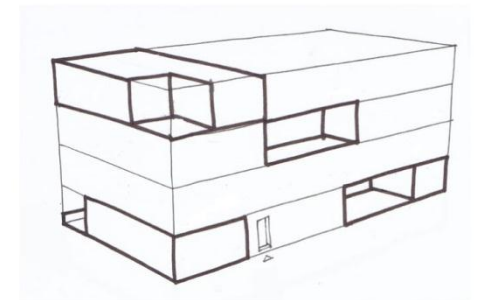
Ref. Erick Van Egeraat - Vijverpark Westzijde Papendrecht



Typologie grote rijwoningen (4/5 kamers + garage)



Typologie rijwoningen (3/4 kamers + garage)



Typologie appartementen aan plein (1/2 kamers)

2.5.6. Woonveld 6

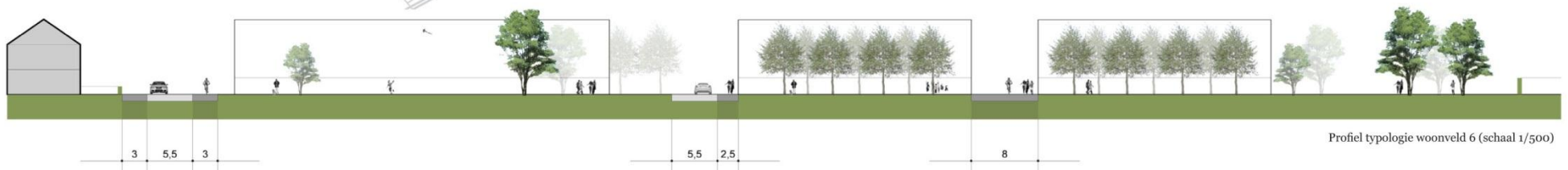
Bestaande situatie

De zone grenst aan de achterkant van de tuinen van De Tomermaat. Sommige smalle percelen zijn in het bezit van de bewoners van de Tomermaat. Het grootste gedeelte is echter in eigendom van de gemeente Brasschaat.

Ontwerpvoorstel

Het inrichtingsplan voorziet een nieuwe ontsluiting grenzend aan de tuinen van de woningen langs de Tomermaat. Deze bedient de woonvelden 6 en 7. Deze nieuwe ontsluiting biedt een mogelijke toegang aan de tuinzijde van de woningen langs de Tomermaat.

De bouwvolumes in het inrichtingsplan volgen de rechtlijnige perceelstructuur en zijn zo ingepland



Profiel typologie woonveld 6 (schaal 1/500)



Grondplan woonveld 7 (schaal 1/2000)

2.5.7. Woonveld 7

Bestaande situatie

Zie woonveld 6. De zone is vandaag onbebouwd.

Ontwerpvorstel

Ten opzichte van woonveld 6 wordt de bouwdiepte van woonveld 7 beperkt tot aan de bestaande gracht zodat de open ruimte tussen de bebouwing langs Het Leeg en woonveld 7 voldoende groot blijft. De woningen oriënteren zich met de leefruimte op het groen. De private tuinen bevinden zich langs de woonstraat.

Gegroepeerd parkeren wordt op een landschappelijke manier (onverharde materialen) geïntegreerd aan de woonstraat. Door het terugtrekken van de bebouwing ter hoogte van woonveld 7 wordt de rechte lijnige structuur van de straat doorbroken.

Typologie

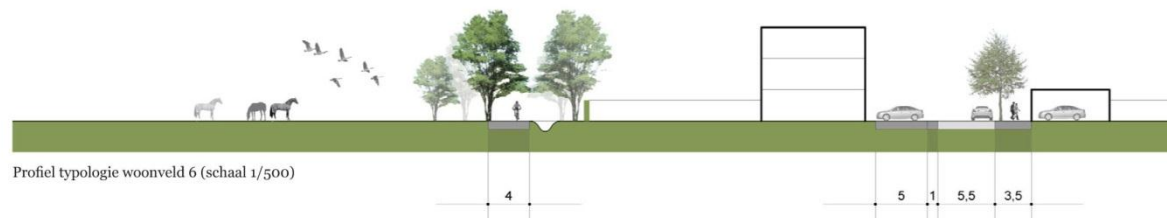
- half open bebouwing (cfr. De Tomermaat) met de leefruimte georiënteerd op het landschap.



Impressie huidige situatie woonveld 7



Bucherbeholz munchen-riem



Woonveld in cijfers

Terreingrootte: 0,41 ha

Studio's: 0

Appartementen: 0

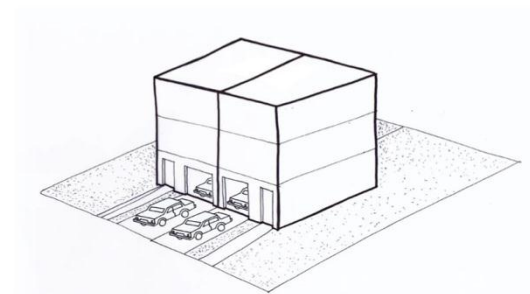
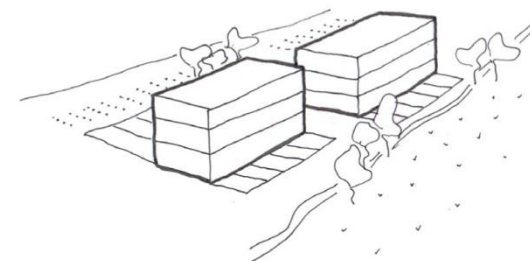
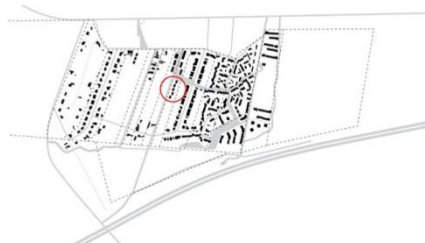
Woningen: 10

Interne parkeerplaatsen: 10

Externe parkeerplaatsen: 10

Ondergrondse parkeerplaatsen: 0

V/T: 0,51



Typologie grote rijwoningen (4/5 kamers + garage)



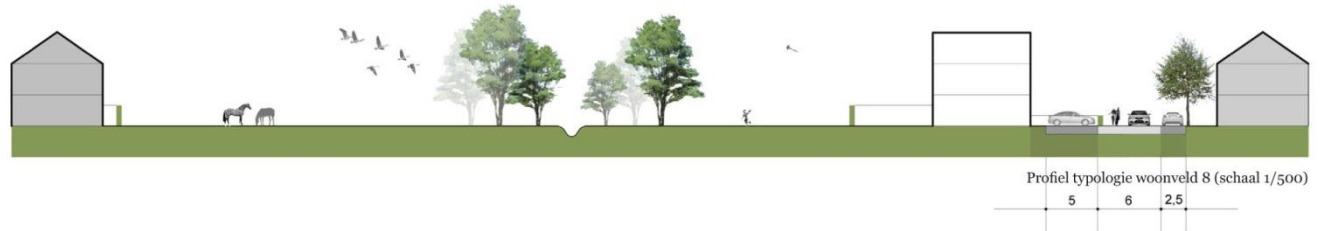
Grondplan woonveld 6 (schaal 1/2000)



Impressie huidige situatie woonveld 9



Ref. Erik van Egeraat Vijverpark Papendrecht



Profiel typologie woonveld 8 (schaal 1/500)

2.5.8. Woonveld 8

Bestaande situatie

Daar waar de Beemdenstraat overgaat in een wandelpad bevindt zich een woonfragment van een vijf-tal woningen waardoor de bebouwde zone zich als een zijkant/achterkant naar het landschap oriënteert.

Ontwerpvoorstel

Het inrichtingsplan stelt aansluitend op dit woonfragment een beperkte ontwikkeling voor waardoor de Beemdenstraat als hoofdstructuur versterkt wordt en de woonwijk een representatieve uitstraling krijgt aan de nieuwe toegang vanuit de Miksebaan. De bebouwing vormt een afgewerkte rand naar de groene vinger toe.

Langsheen de bestaande woningen wordt een woonstraat geïntegreerd die de nieuwe woningen ontsluit. De nieuwe woningen oriënteren zich met hun leefruimte op het landschap.

Typologie

- rijwoningen
- half open bebouwing

Woonveld in cijfers

Terreingrootte: 0,28 ha

Studio's: 0

Appartementen: 0

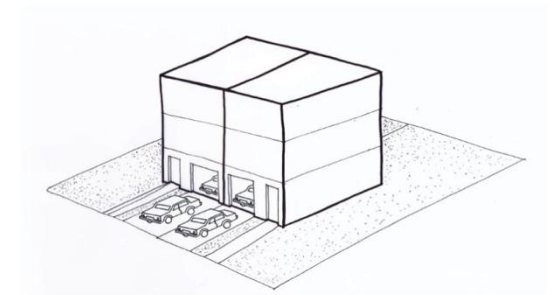
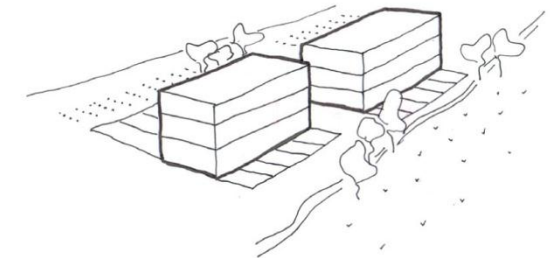
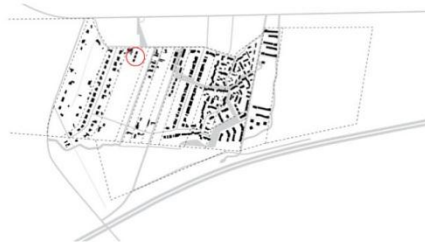
Woningen: 6

Interne parkeerplaatsen: 6

Externe parkeerplaatsen: 12

Ondergrondse parkeerplaatsen: 0

V/T: 0,45



Typologie grote rijwoningen (4/5 kamers + garage)







PARKEREN

Parkeernorm: 1,5 pp. per woning

Parkeervraag: 564 pp.

Voorzien: 577 pp. (86pp. inpandig, 491pp. exterieur) + 121 bezoekersparkings

- Inpandig, ondergronds of op eigen terrein voorzien om de impact in de publieke ruimte te reduceren
- Indien voorzien op maaiveld: landschappelijke integratie / waterdoorlatende materialen

2.7 FASERING

Algemeen

De fasering is een flexibel model en kan aangepast worden aan nieuwe inzichten.

Fase 01:

Nieuwe ontsluiting

In een eerste fase wordt de bestaande ontsluiting van de wijk verbeterd. Langs het kerkhof wordt een nieuwe weg aangelegd, die aantakt op de Miksebaan. Ter hoogte van het kerkhof is voldoende ruimte beschikbaar om deze ontsluiting vorm te geven, met voldoende overzicht (zie ook 3.4.6). De parkeerplaatsen die verloren gaan aan de ingang van het kerkhof worden geherlokaliseerd dwars op deze ontsluitingsweg.

Strook tussen de golf en De Vis: noordelijke ontwikkeling

Het eerste gebied dat ontwikkeld wordt, is woonveld 1 ten noorden van de oostelijke strook tussen de golf en De Vis. Dit gebied is eigendom van De Voorkempen.

Fase 02

Strook tussen de golf en De Vis: zuidelijke ontwikkeling

In een tweede fase wordt de hoofdstraat langs woonveld 1 doorgetrokken langs het park De Driehoekjes zodat ook het tweede woonveld ontsloten kan worden. Samen met het doortrekken van deze hoofdstraat kan woonveld 2 gerealiseerd worden.

Fase 03:

Gebied ten zuiden van De Vis

In een volgende fase kan de zone ten zuiden van de Vis gerealiseerd worden, ontsloten door de nieuwe hoofdstraat. Samen met deze bouwzone wordt de nieuwe recreatieve groenzone aangelegd.

Fase 04:

Gebied ten westen van de Tommermaat

Na de realisatie van de oostelijke ontwikkelingen, kan worden gestart met het westelijk projectgebied, meer concreet het gebied tussen De Tommermaat en Het Leeg. Daarvoor wordt een nieuwe infrastructuur gerealiseerd aan de oostzijde van de bebouwing



Fase 02

langs de Tomermaat.

Een groot gedeelte van het gebied tussen De Tomermaat en Het Leeg is nu reeds eigendom van de gemeente Brasschaat en kan worden overgedragen aan De Voorkempen.

Fase 05:

Heraanleg dwarse groenstructuur

Om het oostelijk en westelijk projectgebied te verbinden en de gemeenschappelijke identiteit van de hele wijk te versterken wordt de landschappelijke verbetering en verlenging van de Braam gerealiseerd.



Fase 01



Fase 03



Fase 04



Fase 05

3.1 ZONERINGSPLAN PROJECTGEBIED

