



BEELDKWALITEIT

ARCHITECTUUR
MASTERPLAN SCANFIL HOBOKEN

PROJECTNUMMER	0710 H0S2
DATUM	SEPTEMBER 2011
BOUWHEER	CORES DEVELOPMENT
BOUWPLAATS	SCANFIL SITE 2660 HOBOKEN



**CREPAIN
BINST
ARCHITECTURE**



CORES
DEVELOPMENT



LUCHTFOTO vanuit OOST



LUCHTFOTO vanuit NOORDWEST



SITUERING SITE IN OMGEVING

Voor u ligt het document Beeldkwaliteit deel Architectuur Masterplan Scanfil te Hoboken.

Dit document is gemaakt in opdracht van [Cores Development](#). In 2009 werd door [Crepain Binst Architecture](#) en [Stramien](#) een stedenbouwkundig masterplan opgemaakt voor herontwikkeling van de site tot een nieuw hedendaags woongebied. In overleg met [Stad Antwerpen](#) is een evenwichtig programma opgezet voor een duurzame wijk met aandacht voor bestaande en nieuwe groenstructuren, een goede verkeersontsluiting en voldoende differentiatie in woningtypologieën.

De strategische ligging van de Scanfil-site in het grootstedelijk gebied Antwerpen in combinatie met een zeer goede ontsluiting biedt deze site in de directe omgeving van de kern van Hoboken heel wat perspectieven als woonlocatie.

Ondertussen komt de planontwikkeling in een volgende fase. De ruimtelijke invulling, zoals geschetst in het masterplan zal de komende periode in deelplannen moeten worden uitgewerkt. Het opstellen van guidelines voor de beeldkwaliteit is gewenst om duidelijk richting te geven aan de architectonische uitwerking van de gebouwen en de openbare ruimte.

Er is gekozen voor [twee aparte documenten](#).

- 1 Beeldkwaliteit Architectuur (Crepain Binst Architecture)
- 2 Beeldkwaliteit Openbare Ruimte (Stramien)

Beide documenten vertellen hun eigen verhaal maar

[komen samen](#) in het [MASTERPLAN SCANFIL 2011](#).

Een verfijning en optimalisatie van het door de gemeenteraad goedgekeurde masterplan van 5 juni 2009.

Het is de opgave om in dit document de stedenbouwkundige principes te vertalen naar de gewenste beeldkwaliteit in het algemeen en naar bijzondere oplossingen voor cruciale details in het bijzonder.

Het is de doelstelling [een strategie](#) naar voren te brengen voor de architecturale invulling van de hele wijk.

De wijk wordt opgebouwd uit [verscheidene architecturen](#) die [samen een eenheid](#) gaan vormen.

Zowel de gesloten als de open bouwblokken zullen worden samengesteld vanuit een zoektocht naar [evenwicht tussen repetitie en afwisseling](#).

Er wordt vanuit gegaan dat deze omvangrijke locatie in verschillende fasen door meerdere architectenbureau's zal worden uitgewerkt.

Vooraf wordt het basisconcept van het masterplan even terug toegelicht. Daarna volgt een update van het masterplan. Om ten slotte in te zoomen op de verschillende deelgebieden van het plan.

Per bouwblok wordt een PASPOORT opgemaakt waarin de SPEL-REGELS van elk BLOK op zich worden vastgelegd.

Met behulp van 3D impressies en referentieprojecten wordt een [sfeerbeeld opgehangen van een te verwachten beeldkwaliteit](#).

INHOUD

INLEIDING

1. **SYNTHESE MASTERPLAN 2009**
 - 1.1 **Bestaande ruimtelijke structuur** p 06
 - 1.2 **Gewenste ruimtelijke structuur** p 07
 - 1.3 **Visie en programma** p 09
 - 1.4 **Basisconcepten openbare ruimte** p 10
2. **UPDATE MASTERPLAN 2011**
 - 2.1 **Versterken planconcept** p 12
 - 2.2 **Aanpassingen masterplan** p 14
 - 2.3 **Gestuurd verkavelen** p 15
 - 2.4 **Impressies masterplan 2011** p 16

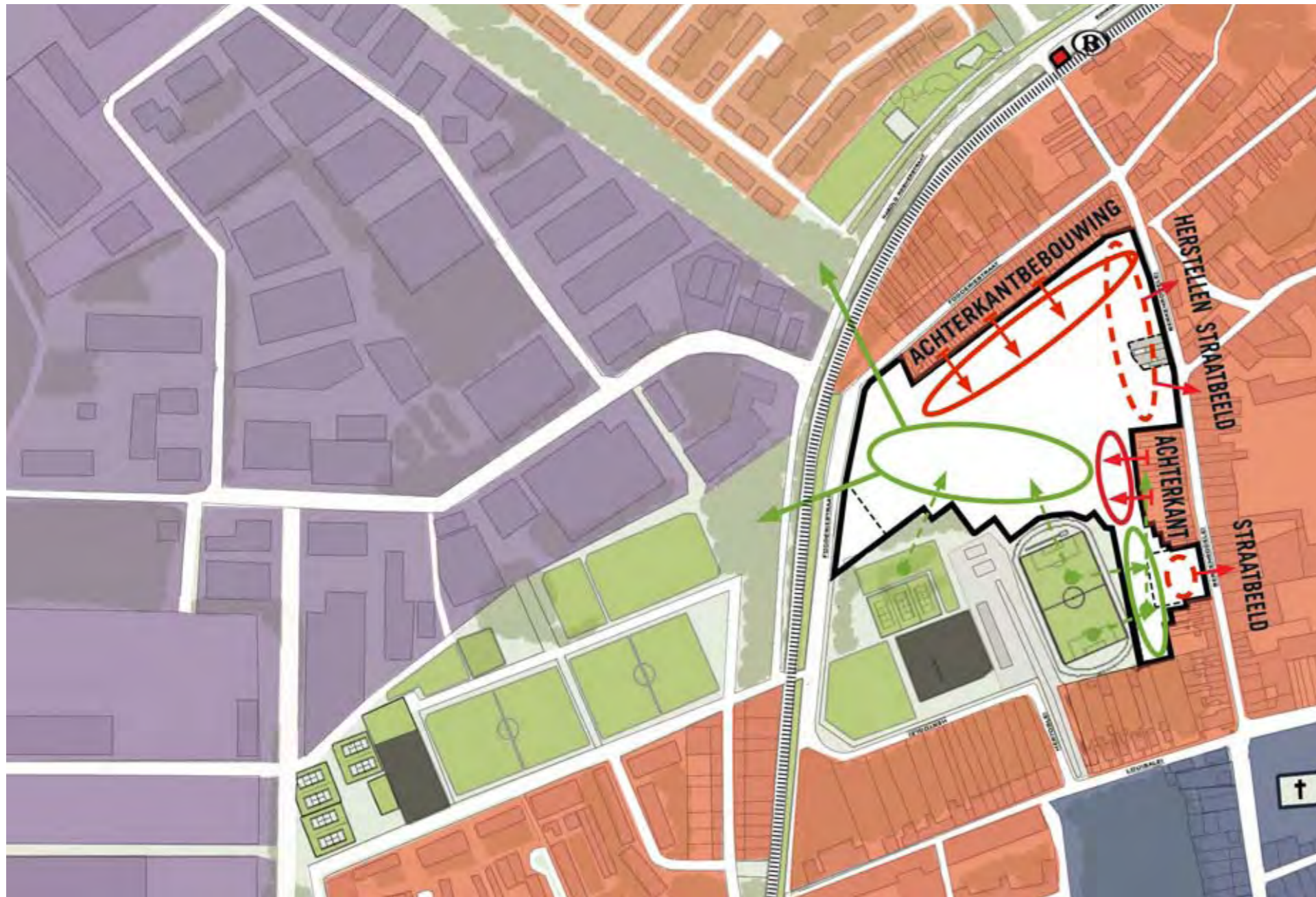
DEELPROJECTEN CORES DEVELOPMENT

3. **CENTRUMGEBIED**
 - 3.1 **Woonlinten** p 22
 - 3.2 **Woningtypes** p 24
 - 3.3 **Proefverkaveling BLOK 1** p 38
 - 3.4 **BLOK 3** p 44
 - 3.5 **BLOK 4** p 50
4. **BOUWBLOK BERKENRODELEI**
 - 4.1 **Gesloten bouwblok BLOK 2** p 56
5. **RANDBEBOUWING**
 - 5.1 **Bijzonder woonlint BLOK 6** p 64
 - 5.2 **Vrije kavels Oostlaan BLOK 5** p 69

DEELPROJECTEN DERDEN

6. **WOONHAVEN**
 - 6.1 **Blok woonhaven WH 1** p 76
 - 6.2 **Blok woonhaven WH 2** p 82
7. **OCMW SERVICEFLATS EN DIENSTEN**
 - 7.1 **Blok OCMW serviceflats** p 86
8. **TELMODEL** p 90

1. SYNTHESE MASTERPLAN 2009



De morfolgie van het district Hoboken wordt bepaald door de nevenschikking van woongebieden uit verschillende tijdperiodes, sterk verweven met bedrijvigheid. Het industriële karakter creëerde een wooninfrastructuur voornamelijk gericht op het arbeidersmilieu met een zeer hoge dichtheid. Enerzijds kleine arbeiderswoningen en anderzijds sociale woontorens.

Op schaal van de directe omgeving valt een verschil op tussen kleine arbeiderswoningen op kleine ondiepe percelen in de Fodderiestraat, burgerwoningen op middelgrote percelen in de Berkenrodelei en statige herenhuizen op diepe percelen in de Louisalei.

Aan de overzijde van het spoor is een grotere korrel te vinden bepaald door bedrijfsgebouwen en magazijnen. Daarnaast ook jaren 80 woonwijken met klassieke typologieën van rijwoningen, halfopen bebouwing en bel-etage woningen.

Tussen deze bebouwingen is ruimte gelaten voor sport. De sportterreinen van Macabi en Alcatel vormen vandaag een groene oase in deze omgeving.

RUIMTELIJKE STRUCTUUR VERSTERKEN

Op de Scanfil-site komt **bebouwing en groene ruimte samen**.

Het verdwijnen van de bedrijfsgebouwen biedt op deze plek de gelegenheid om de bestaande ruimtelijke structuur te vervolledigen en tegelijk te versterken.

Een aantal opgaven liggen vast.

- 1 **afwerken van achterkanten** van bebouwing
- 2 **herstellen van het straatbeeld** in de Berkenrodelei
- 3 **infiltreren van de groene oase** in het woongebied
- 4 **integratie van appartementen** naast woonhuizen

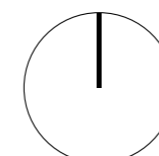


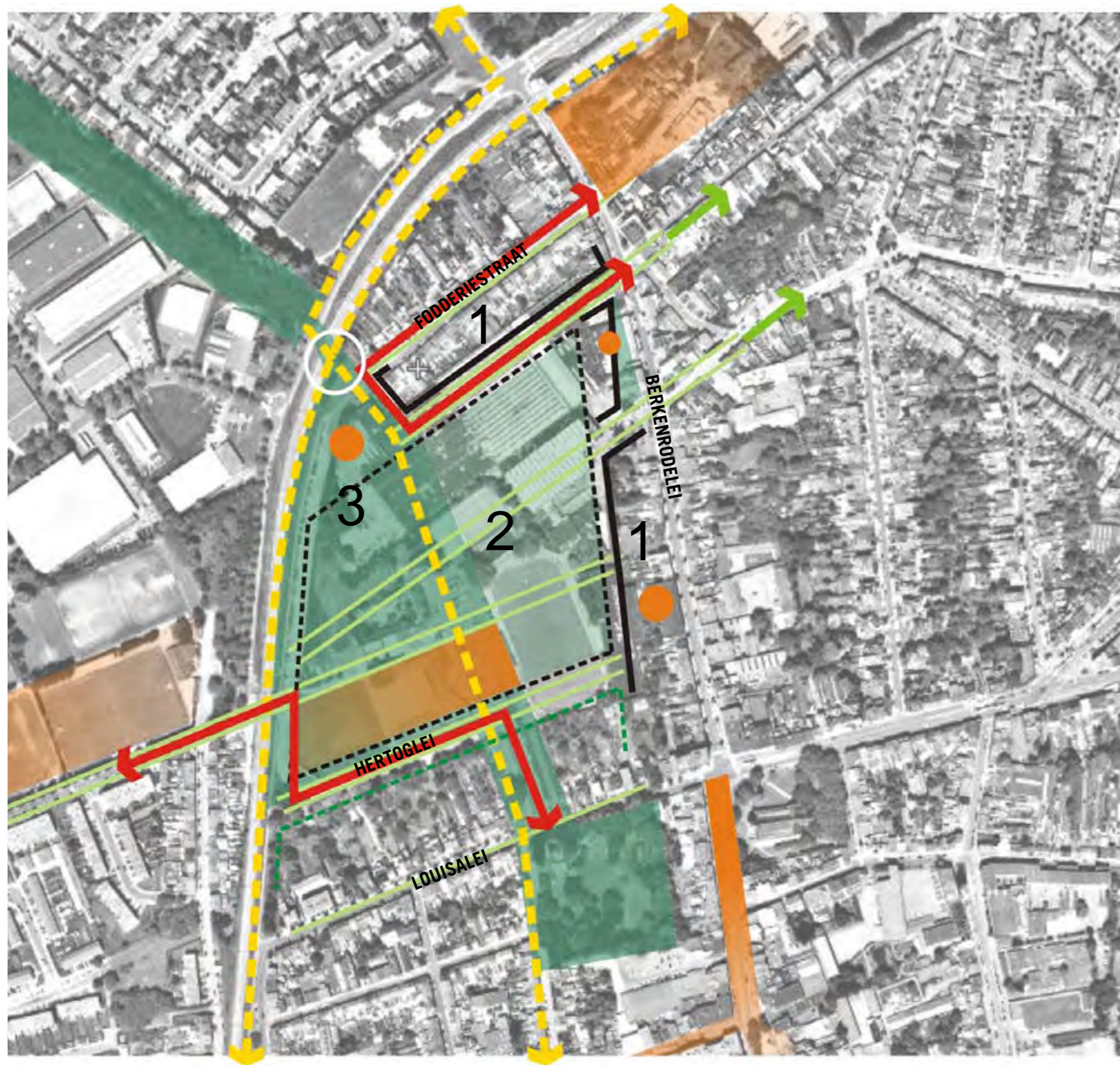
FODDERIESTRAAT

BERKENRODELEI WEST

BERKENRODELEI MIDDEN

LOUISALEI





Straten en langzaam verkeer verbindingen delen de Scanfil site op in drie duidelijke bouwvelden.

1. GESLOTEN BOUWBLOKKEN

De rafelige rand van de Fodderiestraat en de Berkenrodelei wordt vervolledigd tot een gesloten bouwblok met aaneengesloten bebouwing. Twee doorsteken op de Berkenrodelei, in het verlengde van de tegenoverliggende straten, geven toegang tot het nieuwe woongebied.

2. WOONLINTEN

In het centrale binnengebied wordt gewerkt met open bouwblokken. De woonlinten dringen het park in zoals tegelijk het park de wijk in kruipt. De bouwhoogte loopt op vanaf de Berkenrodelei naar het westen met accenten tot zes verdiepingen langs de noord-zuid fietsroute.

3. HOOGBOUW CLUSTER

Tussen fietsroute en spoorweg worden hoge vrijstaande volumes geplaatst in het park. Drie duidelijk aparte volumes oplopend in hoogte tot 12 bouwlagen.



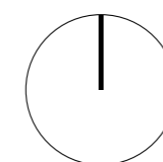
GESLOTEN BOUWBLOKKEN



WOONLINTEN



HOOGBOUW CLUSTER



1.2. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR





TOPVIEW NOORDWEST



TOPVIEW NOORDOOST

STEDELIJK WONEN

Op de site van Scanfil zal een gevarieerde stedelijke ontwikkeling komen. Een woonverkaveling met **afwisseling van woningtypes**. Het accent zal daarbij liggen op **“betaalbare woningen”**. Dit wil zeggen eerder kleine woningen met gezonde afwisseling tussen grondgebonden en gestapelde woonvormen. Grondgebonden woningen met tuin van ongeveer 120 m² en appartementen met een oppervlakte van 70 tot 110 m².

HOGE DICHTHEID

De **woonomgeving** moet een **meerwaarde** vormen voor het project. **Klein wonen** in een aantrekkelijke grote groene ruimte. De stedelijke dichtheid zal groot zijn en sluit aan op de hoge dichtheden in Hoboken. Maar de beschikbare ruimte kan efficiënter worden gebruikt. Geen lange smalle ongebruikte tuinen maar kleine intensief gebruikte tuinen met daarnaast **grote gemeenschappelijke groene ruimten**. De verhouding vloeroppervlakte / terreinoppervlakte $V/T = 1$ wordt nagestreefd.

SOCIAAL WONEN

De **sociale woningen** worden **maximaal gemengd** met het overige woningaanbod. Hierdoor kan op sociaal vlak een interessante vermenging ontstaan tussen verschillende bevolkingsgroepen. Van het woningaanbod zal 10% bestemd worden voor sociale huur en 15% sociale koop. Samen de gevraagde 25 %.

VERSTERKEN MORFOLOGIE

De nieuwe invulling zal voortbouwen op de bestaande stedelijke morfologie. Tegelijkertijd worden nieuwe accenten gelegd. Door een variatie in woonmilieus kunnen aan potentiële kopers/huurders een **grote diversiteit aan woningen** worden aangeboden.

VOORRANG ZACHT VERKEER

De woonstraten worden **maximaal gericht op voetgangers en fietsers**. Fietsstallingen krijgen grote aandacht zowel in de plint van de appartementen als bij de individuele woningen. In de buurt van voorzieningen zal ook accommodatie voorzien worden voor fietsers.

GEEN DOORGAAND VERKEER

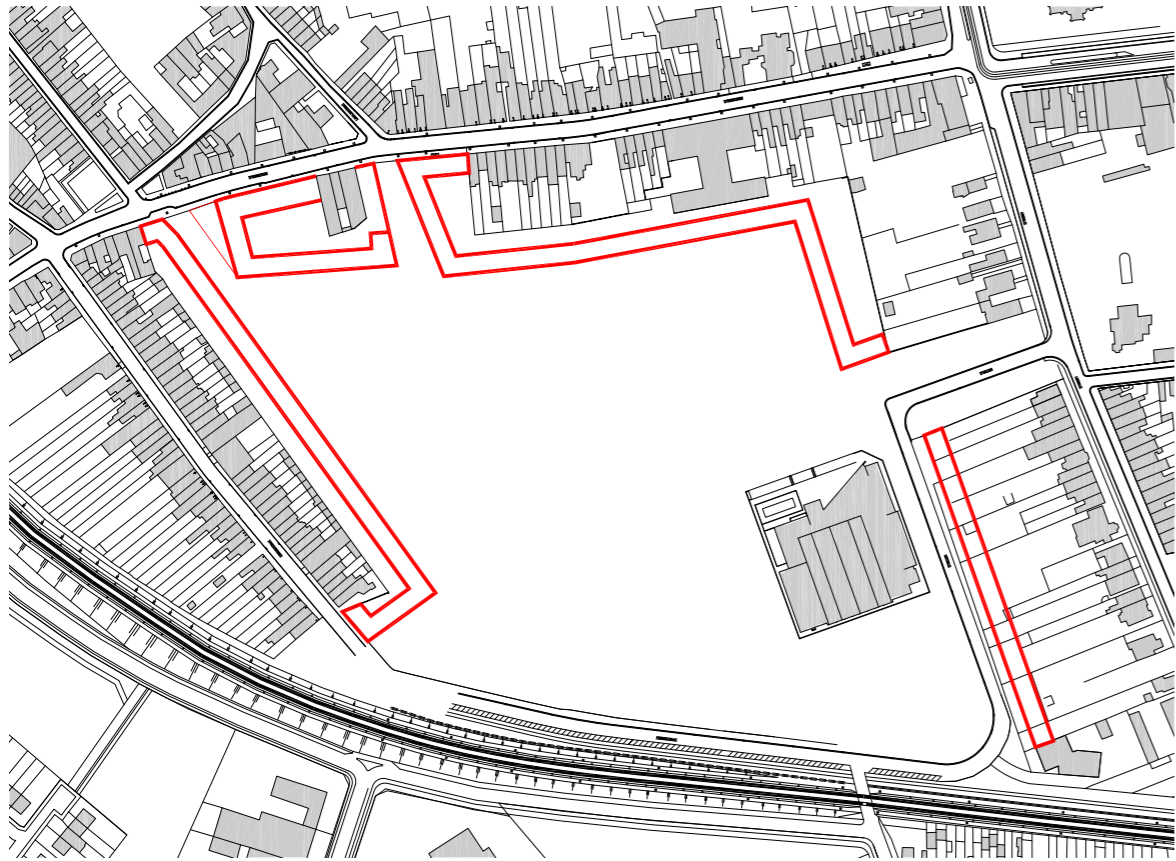
De toegang van de wijk wordt vooral georiënteerd op de Berkenrodelei. De uitgang loopt ook via de Fodderiestraat. Parkeervoorzieningen sluiten direct aan bij de toegangen tot de wijk en worden gegroepeerd rond de hoofdontsluitingswegen.

PARKEREN

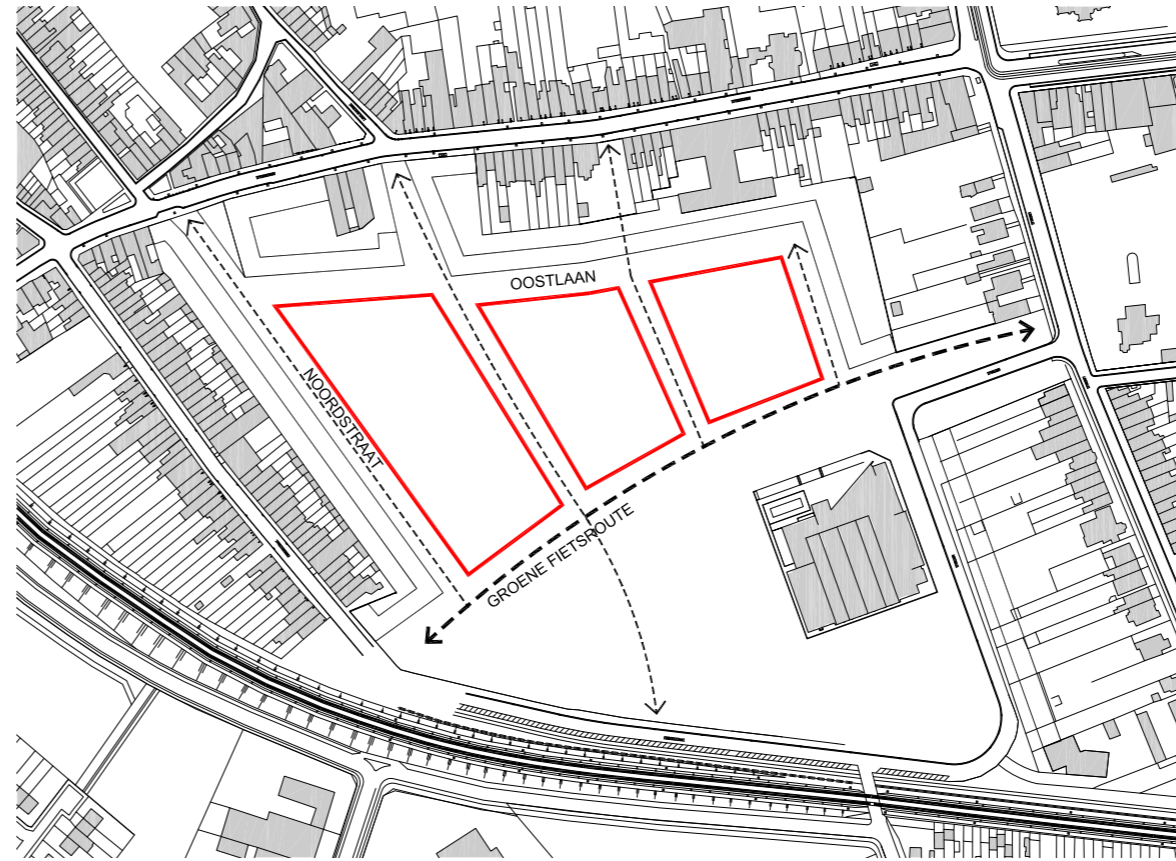
Het **parkeren** wordt vooral **opgelost op eigen terrein**. Er wordt uitgegaan van een parkeernorm van 0.8 pp per woning voor bewoners. Daarnaast is het doel 0.2 pp per woning te voorzien in de openbare ruimte voor bezoekers. Samen 1 pp per woning.

1.3. VISIE EN PROGRAMMA

2. UPDATE MASTERPLAN 2011



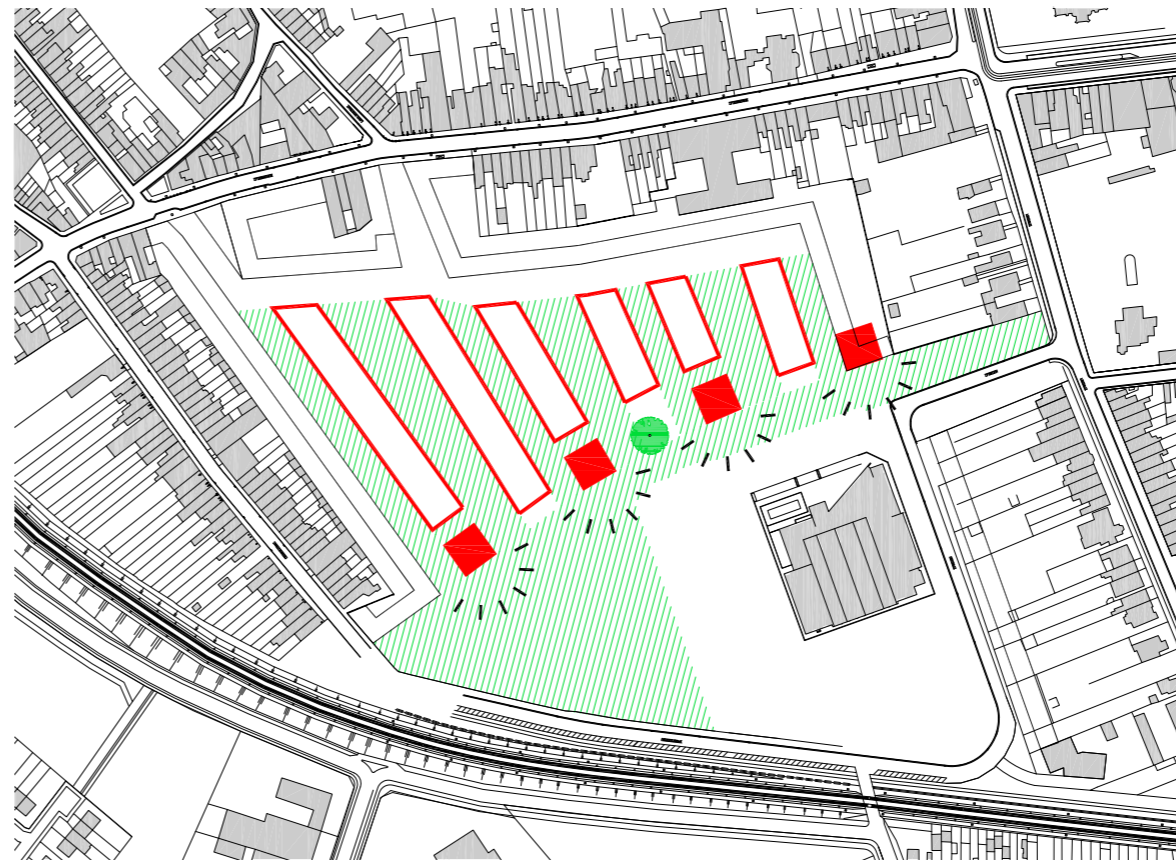
1. AFBOORDEN VAN BESTAANDE BOUWBLOKKEN



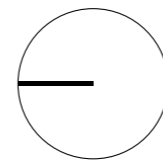
2. VERBINDINGSASSEN DEFINIËREN 3 WOONEILANDEN

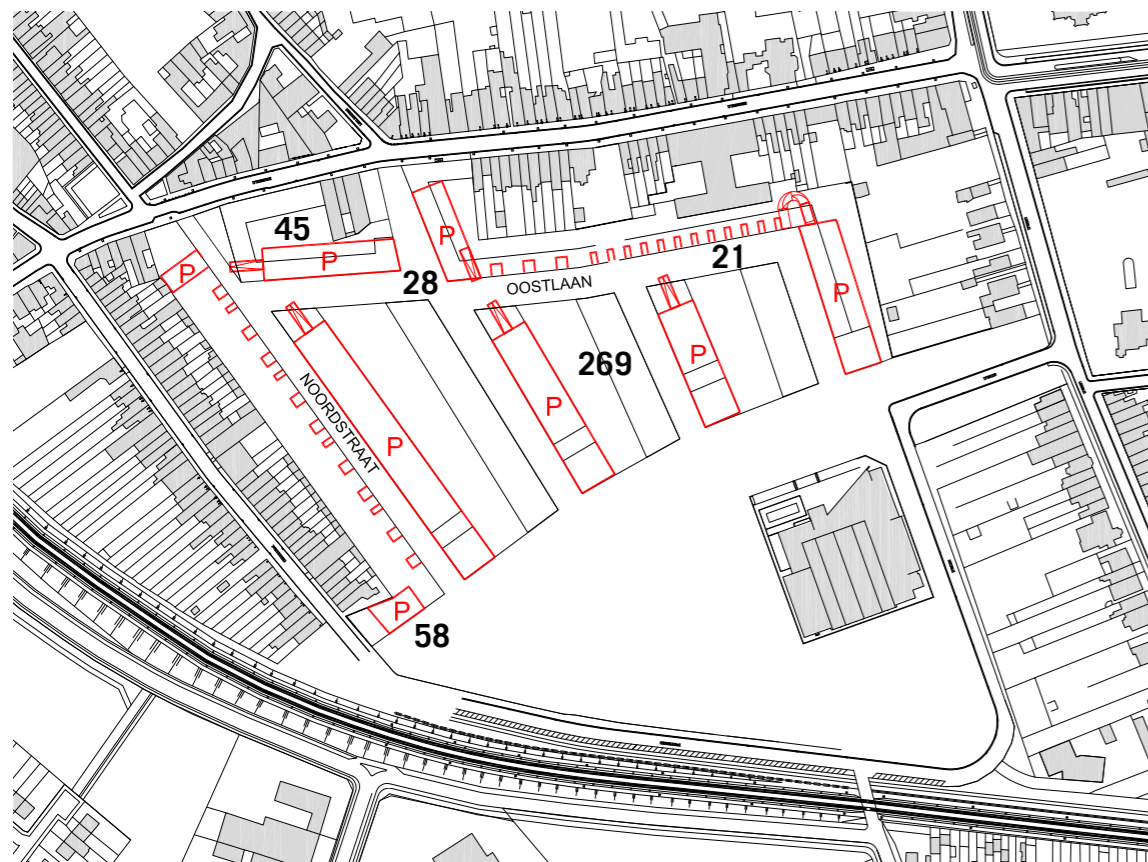


3. GROENE VINGERS TUSSEN 6 WOONLINTEN

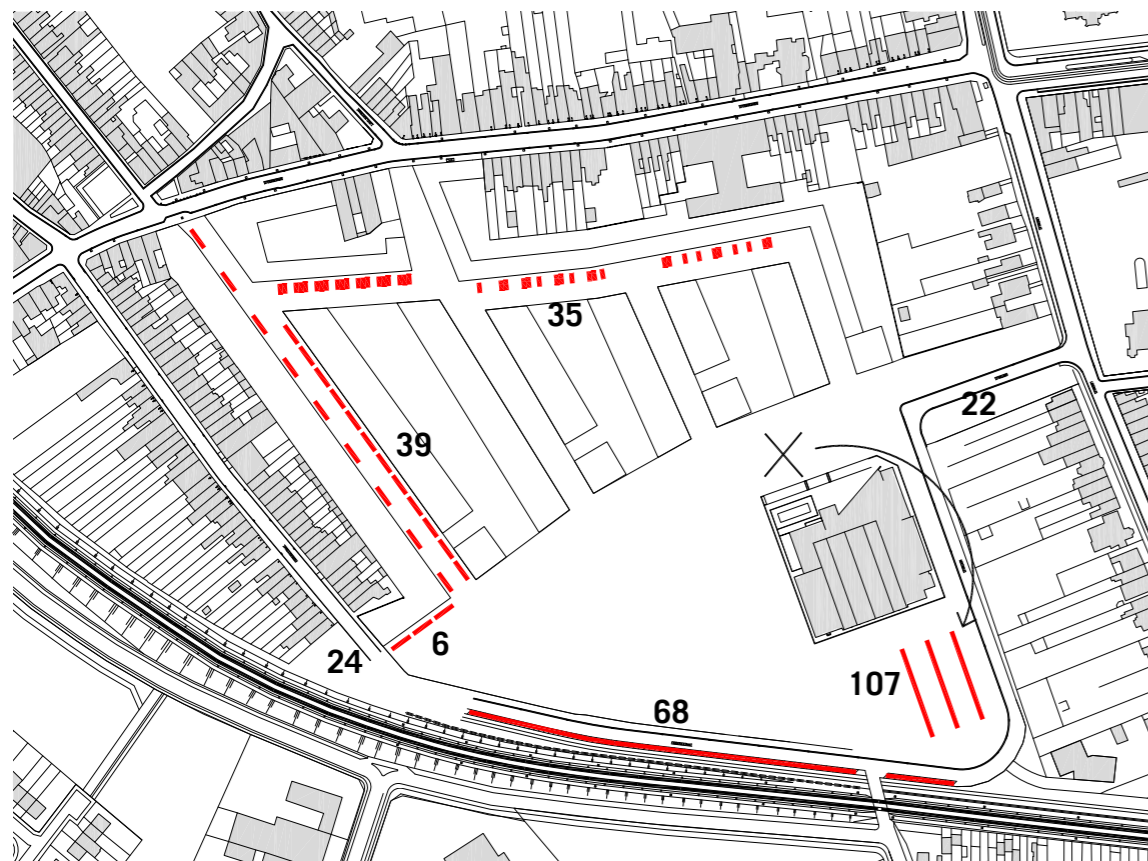


4. WOONLINTEN MET LOSSE KOPVOLUMES





5. BEWONERSPARKEREN $269 + 45 + 28 = 342$ pp ondergronds
 $58 + 21 = 79$ pp bovengronds op eigen erf



6. BEZOEKERSPARKEREN $39 + 35 + 6 = 80$ bovengronds op straat

2.1.1 AFBOORDEN BESTAANDE BOUWBLOKKEN OOK AAN ZUIDKANT

Het sluiten van de bestaande bouwblokken met hun rafelige achterkanten kan aan de zuidzijde worden verder gezet. Door het beschouwen van het **zevende woonlint als onderdeel van de randbebouwing** en niet als onderdeel van het centrumgebied ontstaat een logischer planopzet. Ook is op termijn **bebouwing mogelijk** in de Hertoglei aan de **achterkant van de Louisalei** gemaakt

2.1.2 VERBINDINGSASSEN DEFINIEREN 3 WOONEILANDEN

Het centrumgebied blijft opgedeeld in **3 wooneilanden**. In vergelijking met 2009 wordt **elk eiland 5 meter breder**. De verbindingssassen noord-zuid en oost-west blijven het gebied opdelen in drie **open bouwblokken**. Elk bouwblok heeft een kop langs de groene fietsroute en een staart langs de nieuwe Oostlaan die de bouwblokken voor autoverkeer zal ontsluiten.

2.1.3 ZEVEN GROENE VINGERS EN ZES WOONLINTEN

Het park stopt niet aan de westrand van de verkaveling. Het **park infiltreert tussen de bebouwing**. Zeven groene vingers worden doorgetrokken tussen de bebouwingslinten. Deze groene vingers verschillen in karakter tussen publiek en semi-publiek. Er bestaat een duidelijk **verschil** tussen de **binnenhoven en de woonerven**. De woonlinten wonen letterlijk "in" de groene ruimte. Aan beide zijden krijgen de woningen de kwaliteit van wonen in het groen.

2.1.4 WOONLINTEN MET LOSSE KOPTORENS

Langs de groene fietsroute aan de **rand van het park** zullen de **woonlinten** een sterk **gezicht** krijgen. Dit gezicht wordt bepaald door de keuze voor hogere volumes aan de rand. **Koptorens** worden **afgesneden** van de woonlinten. Aan de architectuur wordt gevraagd om de torengebouwen op het park te richten. Ze begeleiden immers de fietser op zijn route.

Elk wooneiland heeft een noordelijke woonlint met een koptoren van 6 bouwlagen. De zuidelijke woonlinten liggen iets terug ten opzichte van het fietspad en krijgen een kopvolume van 4 bouwlagen. Het park meandert zo zichtbaar de wijk in. De aanwezigheid van **de grote plataan** in het middenste eiland genereert een **bijzondere plek** centraal in het plan.

Met 6 en 4 laagse kopvolumes ontstaat langs de rand van de wijk een **interessante compositie**. Hoog en laag. Voor en achter.

2.1.5 BEWONERS PARKEREN

ONDERGRONDS

De in het masterplan gemaakte keuze voor ondergronds parkeren wordt **in het centrumgebied** verder verfijnd. Er is gekozen om **de inritten** niet te voorzien in de openbare ruimte maar op te nemen **in de plint van de gebouwen**. Als wasspelden hangen de parkeerinritten de parkeerkelders op aan de ontsluitingslijn.

Er worden 342 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien voor 400 woningen in het project. Dit betekent 0.86 pp / woning.

BOVENGRONDS

De mogelijkheid moet onderzocht worden om bovengronds het **parkeren te clusteren**.

Ter illustratie wordt een type voorgesteld waarbij drie parkeerplaatsen worden voorzien per cluster van drie woningen.

De auto wordt uit het straatbeeld gehouden door **semi transparant hekwerk**.

Er worden 79 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien voor 83 woningen in het project. Dit betekent bijna 1 pp / woning.

2.1.6 BEZOEKERS PARKEREN

Het **bezoekersparkeren wordt ontmoedigd in de wijk**.

Immers is er in de directe omgeving reeds veel parkeergelegenheid voorhanden. Sporthal en Fodderiestraat 200 parkeerplaatsen.

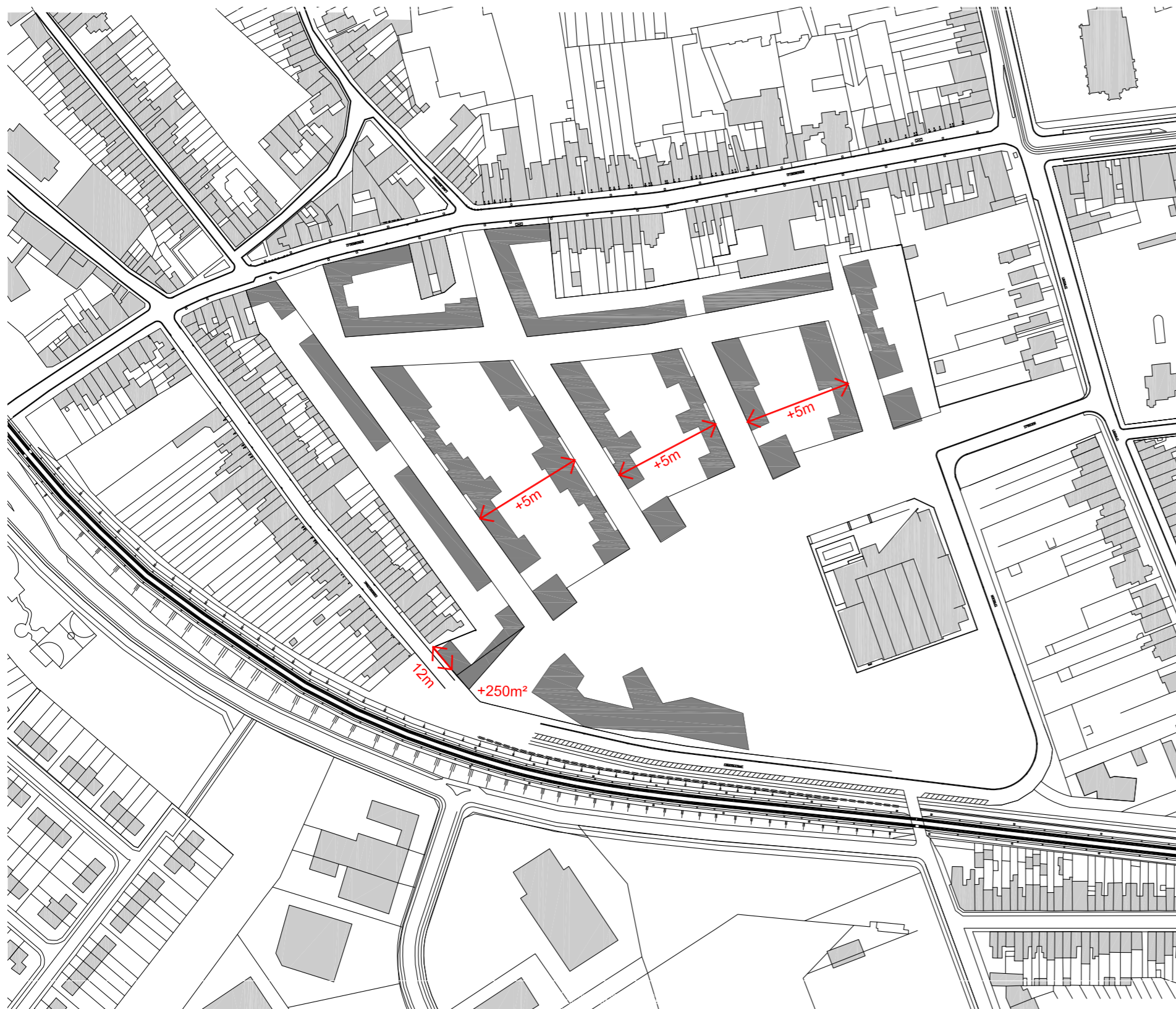
Voor het bezoekersparkeren wordt 0,17 pp / woning extra voorzien. Dww 80 pp voor 483 woningen.

In de Noordstraat worden 39 pp voorzien als langsparkeren. Door langsparkeren tussen de bomen te voorzien worden auto's in de Noordstraat opgenomen in een **groen straatprofiel**.

In de Oostlaan worden 35 pp voorzien als dwarsparkeren. Door dwarsparkeren is er ruimte voor bomen in de straat tussen de parkeervakken. De opritten kunnen ook beschikbaar worden gesteld voor een tweede wagen.

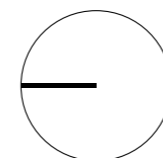
Voor de woonerven zal een **beheersbeleid** gevoerd worden. Laden en lossen is tijdelijk toegestaan maar iemand die zijn auto daar de hele dag achterlaat zal beboet worden.

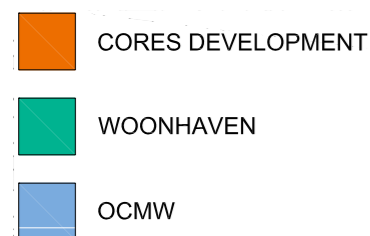
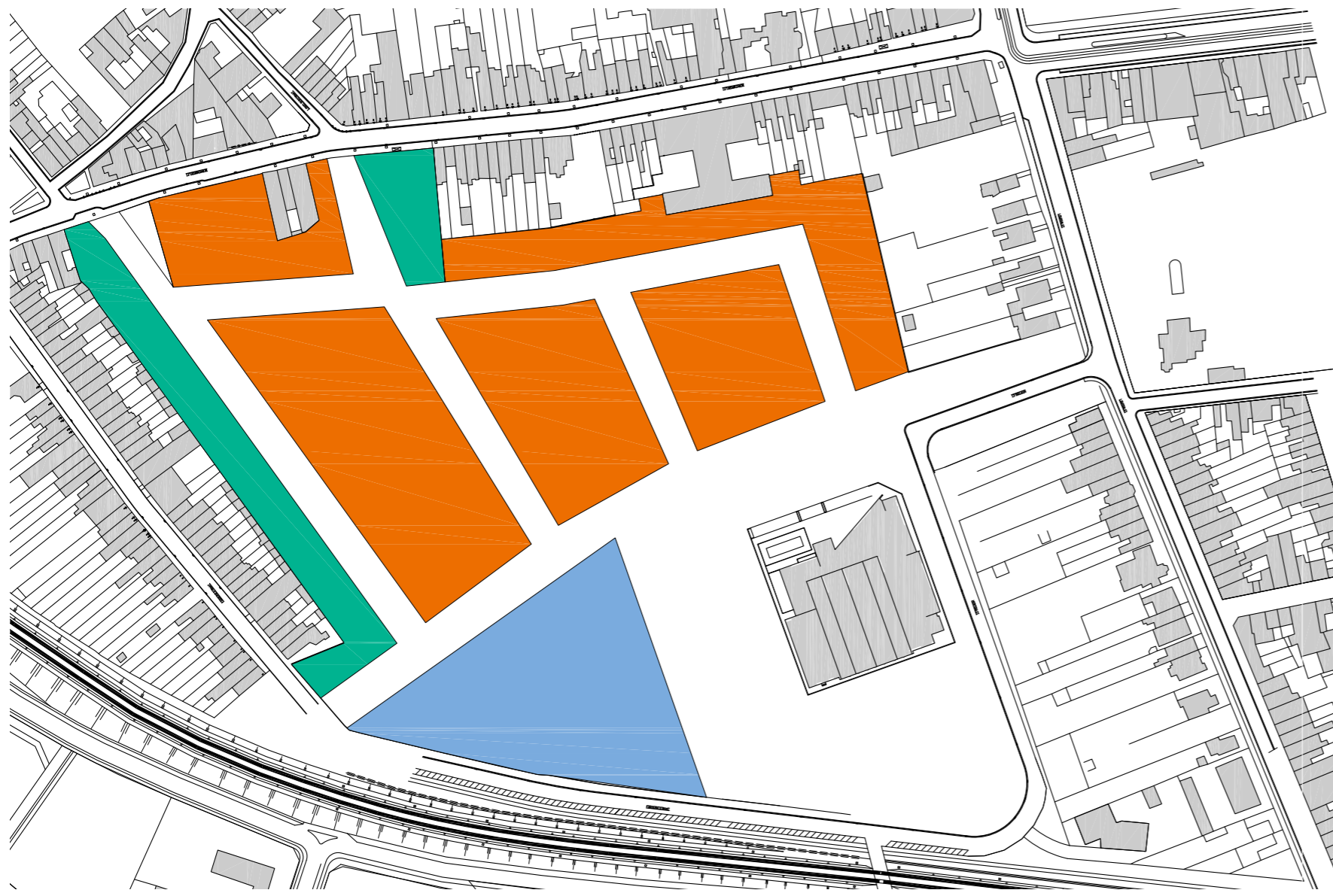
2.1. VERSTERKEN PLANCONCEPT



Even de [aanpassingen versus masterplan 2009](#) opgelijst.

- 1 **WEGHALEN GROENE RESTRUIJTE ZUID**
De parkeercluster zuid verdwijnt. De parking onder bouwblok 6 wordt groter gemaakt. De inrit van de parking schuift naar de hoek.
 - 2 **BOUWBLOK LOUISALEI SLUITEN**
Woonlint nr 7 wordt de achterkant van de Louisalei. De toren wordt de andere kop van de tuinmuur van hoekwoning op de Louisalei.
 - 3 **VERBREDEN BOUWBLOKKEN CENTRUMGEBIED**
De 15 meter restruijtte zuid wordt herverdeeld over het centrumgebied. De binnenhof van elk bouwblok wordt 5 meter breder.
 - 4 **VERHOGEN DIVERSITEIT IN CENTRUMGEBIED**
Een zichtbare schakeling van appartementen en woningen wordt vermeden. De woonlinten worden opgeknijpt om een grote diversiteit aan te bieden.
 - 5 **INRITTEN PARKEERKELDER ONDER KOP GEBOUWEN**
De groene ruimte van de binnenhoven zal ook het karakter van de Oostlaan bepalen. Daarom worden de inritten van de parkeerkelders onder de koppen van de noordelijke woonlinten geschoven.
 - 6 **KOPTORENS MET GEZICHT NAAR PARK**
De torens worden 15 meter losgeknipt van de woonlinten. Samen moeten de 4 torens één familie vormen.
 - 7 **LATEN VALLEN TYPE HOB**
Om het autoluwe karakter van de wijk te versterken zijn woningtypes met opritten grotendeels weggelaten en wordt het bovengronds bewoners parkeren zoveel mogelijk geclusterd.
 - 8 **OPTIMALISATIE VAN PARKEERKELDERS**
Het verkavelings-stramien van 5 meter is geoptimaliseerd. De parkeerkelder is langer gemaakt om het aantal parkeerplaatsen te maximaliseren.
 - 9 **VOORKEUR STRAMIENMATEN**
Het invullen van de bouwblokken met woningtypes, traphallen, liften en fietsbergingen resulteren in een herverkaveling van alle bouwblokken. Hierbij is gekozen voor variatie in stramienmaten van 5 - 5,5 en 6 meter.
 - 10 **AFSTAND HOEKGEBOUW FODDERIESTRAAT**
Omwille van opmerkingen van omwonenden op de 4 bouwlagen op de hoek Fodderiestraat - Scanfil wordt een buffer gemaakt met een 2 laags volume. Het hoekgebouw wordt weggedraaid. Het terrein van Woonhaven wordt met 250 m² uitgebreid.
- Tenslotte is [het reliëf duidelijk in kaart en in 3D gebracht](#).
- 11 **WOONERVEN ALS HOOGTEPLATEAUS**
De woonlinten zullen aansluiten op de nieuwe en bestaande hoogtelijnen van het terrein. Daarbij is gekozen om het niveauverschil van telkens 1,25 m volledig op te nemen in de binnenhoven.





KEUZE VOOR STURING

In het beeldkwaliteitsplan Architectuur voor de Scanfilsite is bewust **niet gekozen voor vaagheid en algemeenheid**.

Architecturale kwaliteit zal daarbij ontstaan binnen een duidelijk gestuurd beeldkwaliteitsplan.

De nadruk wordt daarbij vooral gelegd op de **kwaliteit van het geheel**. De architecturen samen moeten overtuigen en niet de uitstraling van de individuele architect op zich.

ZEVEN ARCHITECTUREN

Vandaag heeft Cores Development **4 architecten rond de tafel samengebracht**. BOB 361, META, STAM en CBA.

Boven deze architecten wordt een supervisor aangesteld over het plan. Cores Development en CBA zijn overeengekomen om Luc Reyn (stadsontwerper van CBA) met deze opdracht te belasten. Door het aanduiden van een supervisor kan sturing worden gegeven aan een plan waar meerdere architecten samen werken aan de kwaliteit van het geheel.

Vlaanderen heeft nog maar weinig ervaring met groepswoonprojecten en kan gebruik maken van de ervaring van Luc Reyn als supervisor bij grootschalige woningprojecten in Nederland.

Omdat de Stad ook WoonHaven verplicht te werken met minimum 2 architecten en de OCMW cluster een eigen architect zal hebben zullen uiteindelijk 7 architecten deze nieuwe wijk gaan vormen.

Het botsen van visies van architecten kan worden vermeden door te werken met een supervisor. **Dankzij** de keuze voor **sturing** bestaat de **garantie voor een overtuigend geheel**.

EENHEID EN VERSCHIEDENHEID

Een geslaagde wijk is nooit saai. Een monotone nietszeggende wijk is dan ook niet gewenst.

Op Scanfil wordt **gekozen voor verscheidenheid**.

Maar verscheidenheid mag geen willekeur worden. Het plan streeft naar een **evenwicht tussen verschil en repetitie**.

In het plan worden daarom types geïntroduceerd die eenheid brengen in het plan. De koptorens, de staartgebouwen, de poortgebouwen brengen structuur aan in de afwisseling.

VERSCHILLENDE CONDITIES

Een extra doel van het gestuurd verkavelen is dat er dankbaar gebruik gemaakt kan worden van de **verschillende condities** waar repetitieve elementen terugkomen in het plan. Een staartgebouw aan een kruispunt zal immers **anders ontworpen** worden dan een staartgebouw aan een woonlaan.

Van de architecten op Scanfil wordt verwacht dat ze een **persoonlijke interpretatie** ontwerpen van een duidelijk omschreven vraagstuk.

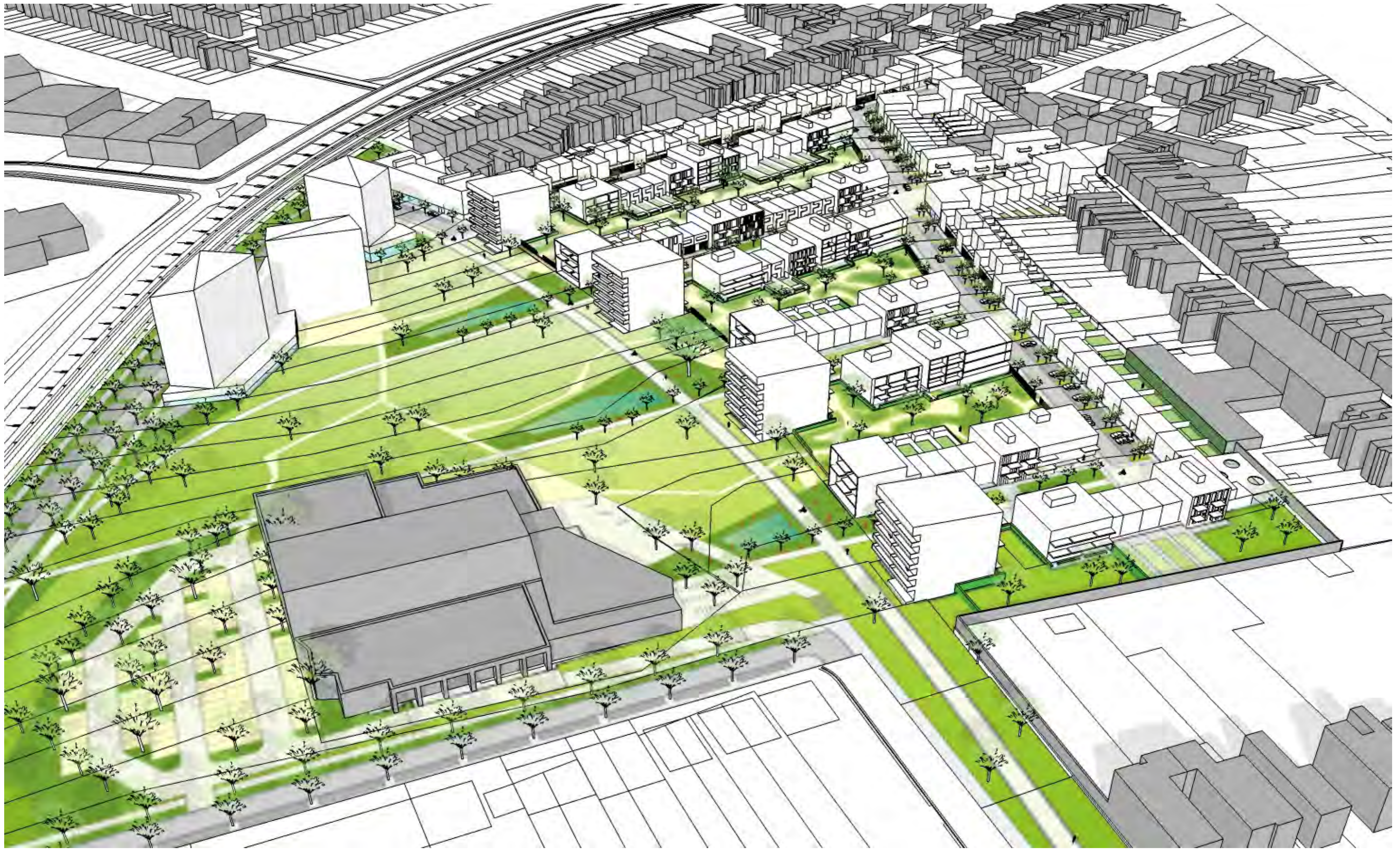
En niet dat ze de gemaakte keuzes opnieuw in vraag gaan stellen.

2.3. GESTUURD VERKAVELEN





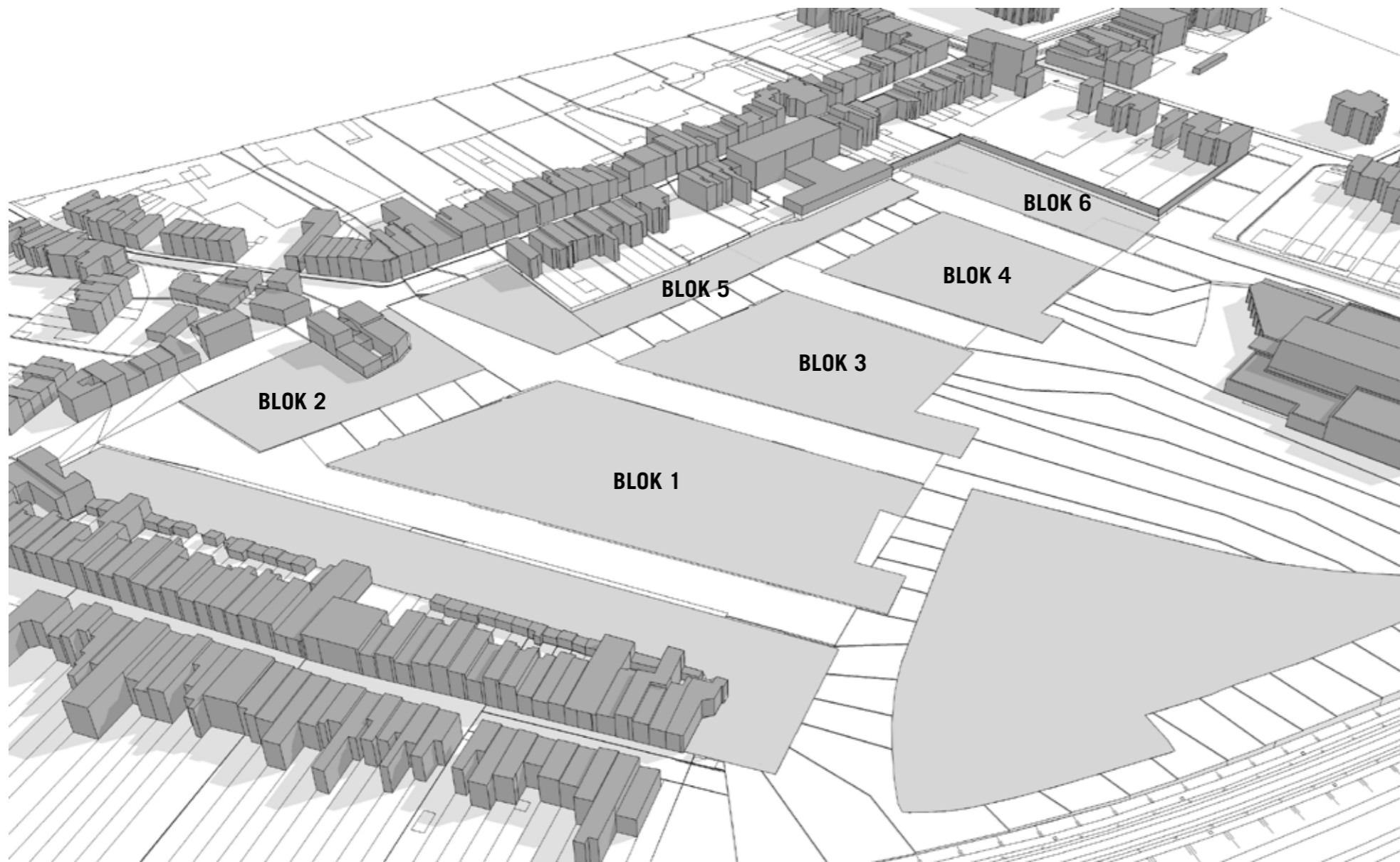
2.4. IMPRESSIE MASTERPLAN 2011



TOP VIEW ZUIDWEST



2.5. AANGEPAST MASTERPLAN



BLOKPASPOORTEN

Eind 2010 en begin 2011 is studie gedaan naar invulmogelijkheden van het voorliggende masterplan.

Hierbij is gekozen om per blok een BLOKPASPOORT uit te werken. Een **blokpaspoort** is een **stedenbouwkundig matenplan** waarin de **schakeling van woningtypes** en appartementenblokken verder **per blok bepaald** worden.

Er is gekozen om bij de opmaak van de blokpaspoorten de door de ontwikkelaar aangetrokken architecten reeds rond de tafel te brengen.

BLOK 1 wordt beschouwd als **voorbeeldverkaveling** voor de volledige woonwijk.

Het werken met sturing door een supervisor is geaccordeerd door de 4 architecten aangetrokken door Cores Development.

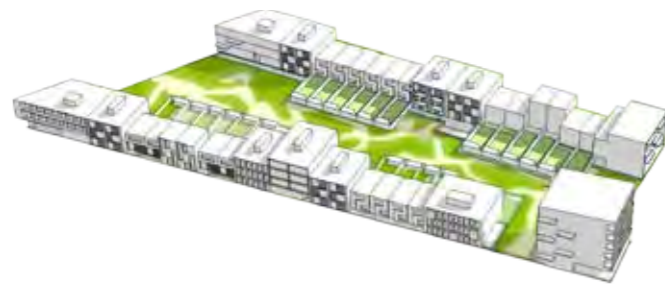
Vanuit de uiteindelijk gekozen compositie van gebouwde volumes wordt in dit beeldkwaliteitsplan invulling gegeven aan **richtlijnen voor beeldkwaliteit**.

De richtlijnen zijn gebaseerd op **overleg** tussen de verschillende betrokkenen met **garanties** dat de beoogde beeldkwaliteit ook effectief **gerealiseerd zal worden**.

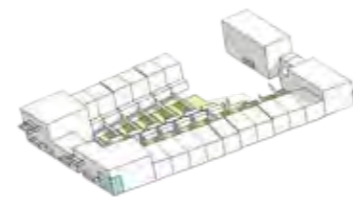
FASERING

De bouwblokken vanuit het masterplan 2009 zijn opnieuw genummerd. Deze **nummering** is gekoppeld aan de vooropgestelde **fase van realisatie**.

De bouwblokken van Woonhaven hebben een aparte nummer WH1 en WH 2 gekregen. Deze blokken worden in het laatste hoofdstuk (deelprojecten door derden) samen met de torencluster van het OCMW verder toegelicht.



BLOK 1



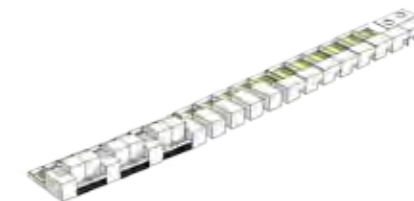
BLOK 2



BLOK 3



BLOK 4



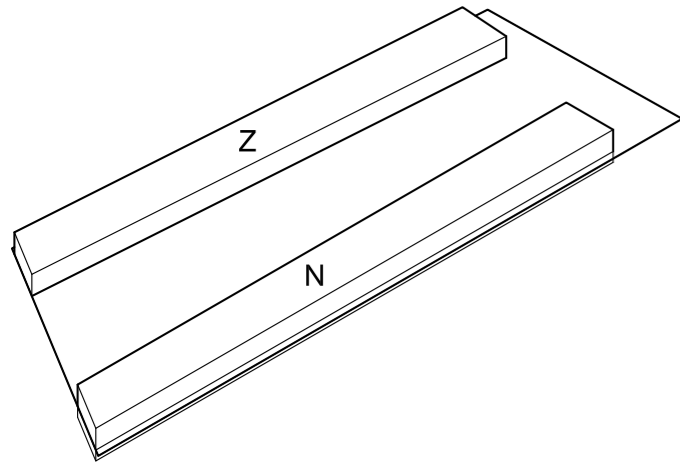
BLOK 5



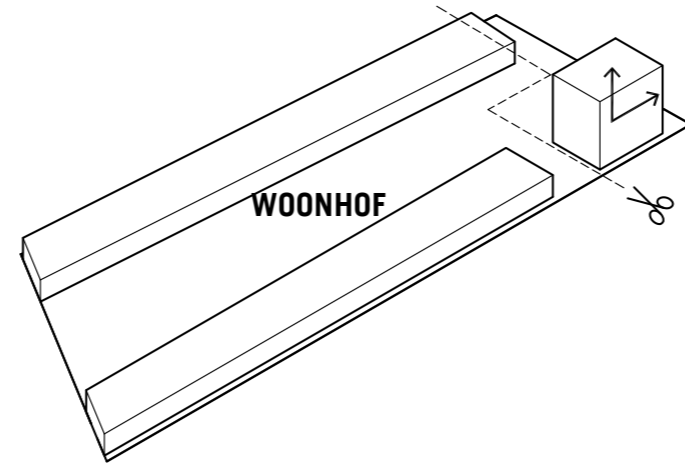
BLOK 6

DEELPROJECTEN CORES DEVELOPMENT

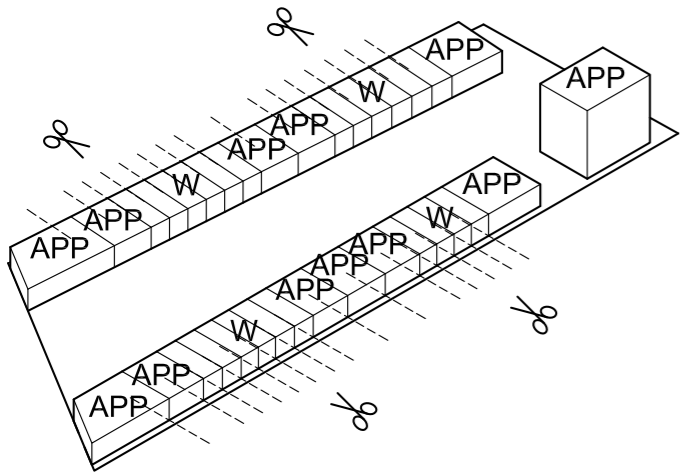
3. CENTRUMGEBIED



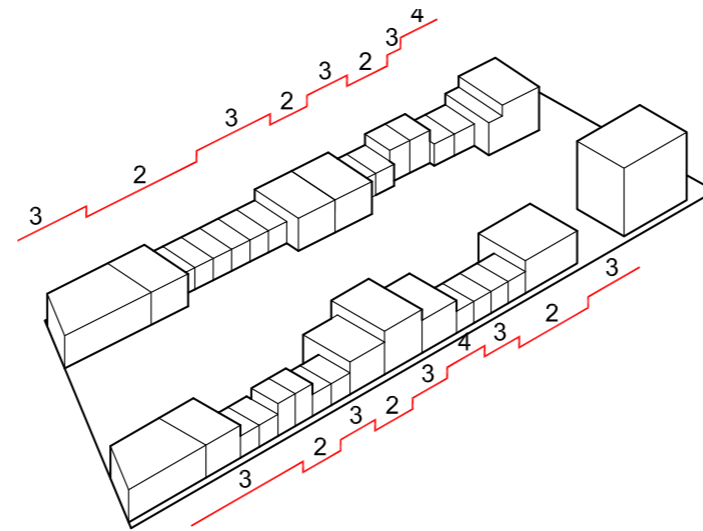
1. OPEN BOUWBLOK MET TWEE WOONLINTEN



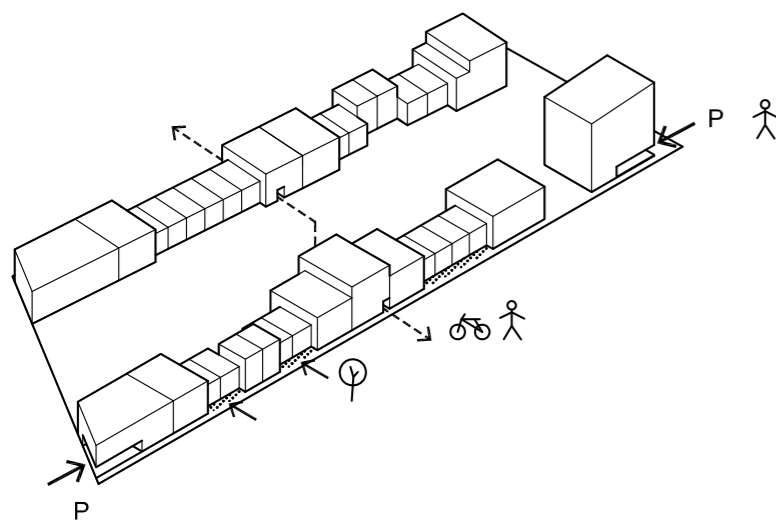
2. KOP AFKNIPPEN
KOP HOGER MAKEN EN PARK INSCHUIVEN



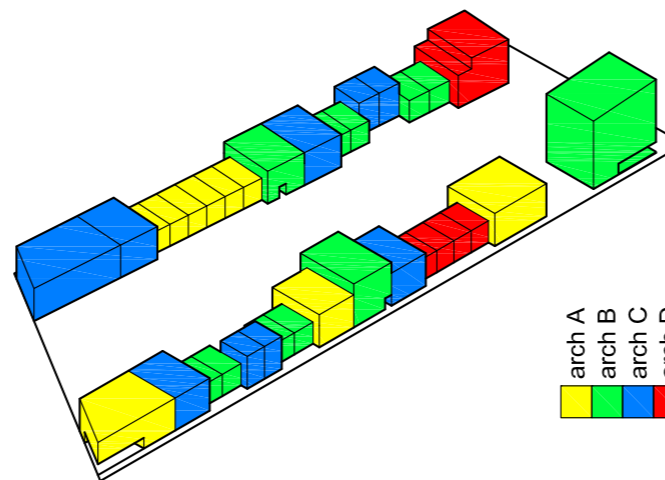
3. WOONLINTEN OPKNIPPEN
GRONDGEBONDEN WONINGEN EN APPARTEMENTEN MENGEN



4. GETRAPTE BOUWLAGEN
GEEN 2 NAAST 4 BOUWLAGEN



5. POORTGEBOUWEN OPTILLEN VOOR VOETGANGERSDOORSTEEK
TOEGANG PARKING IN MIDDEN EN OP KOPPEN



6. ARCHITECTUREN MENGEN
GEHEEL PRIMEERT OP ONDERDEEL

CENTRUMGEBIED

Het centrumgebied zal het hoofdkarakter bepalen van deze nieuwe woonwijk. Het centrumgebied is opgebouwd uit drie wooneilanden die elk een eigen woonhof ontsluiten. Tussen de wooneilanden liggen woonerven die het park met de bestaanden wijk zullen verbinden.

WOONBLOKKEN

Elk eiland is een open bouwblok met 2 woonlinten. Aan de parkzijde wordt van de noordelijke woonlint de kop afgeknipt en opgetrokken tot een toren. De koptoren. De afstand tussen de koptoren en het woonlint wordt door de stad opgelegd, 15 meter.

WOONLINTEN

Er is gekozen voor een compositie met grote variatie aan woningtypes. Grondgebonden woningen en appartementen worden gemengd om monotone straten te vermijden. Een losse toren langsheen de groene as, panoramafats op de kop van de zuidelijke woonlint en ad hoc gebouwen met gestapeld wonen ertussen.

GETRAPTE BOUWLAGEN

In de schakeling van de types wordt een harde confrontatie tussen 2 en 4 bouwlagen vermeden. De sprong in bouwlagen gebeurt steeds trapsgewijs. De woonlinten noord boven de parkeerkelder krijgen telkens een accent van 4 bouwlagen. Dit appartementsgebouw steekt iets over de rooilijn en wordt één laag opgetild. Het poortgebouw geeft positie aan een semi publieke voetgangersdoorsteek doorheen het bouwblok. Het afsluitbare pad koppelt de parkeerkelder aan de semi-publieke binnenhof.

GEHEEL PRIMEERT

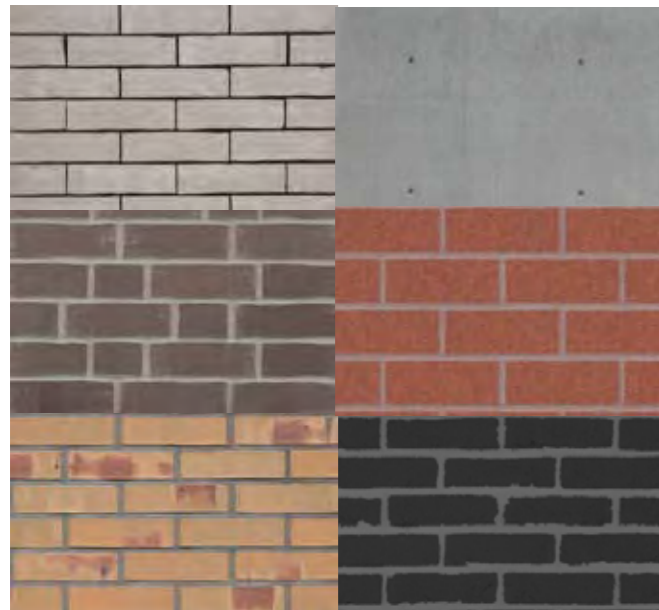
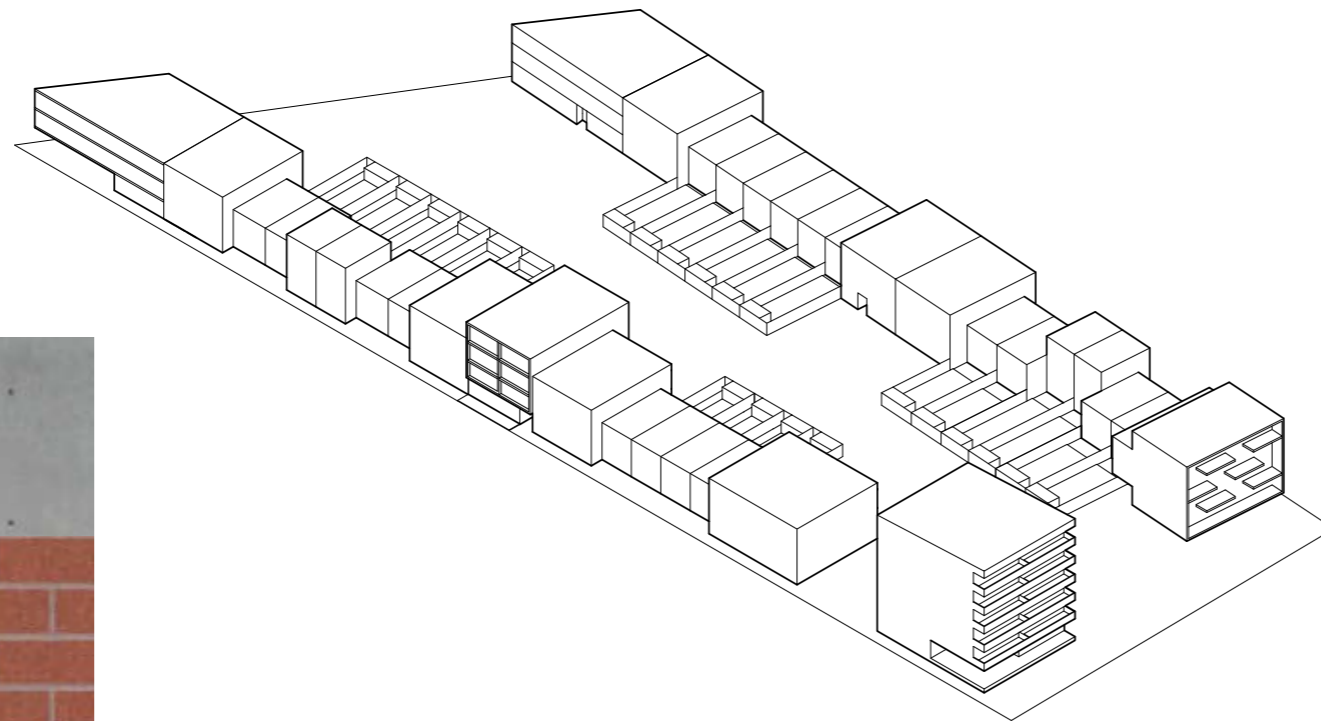
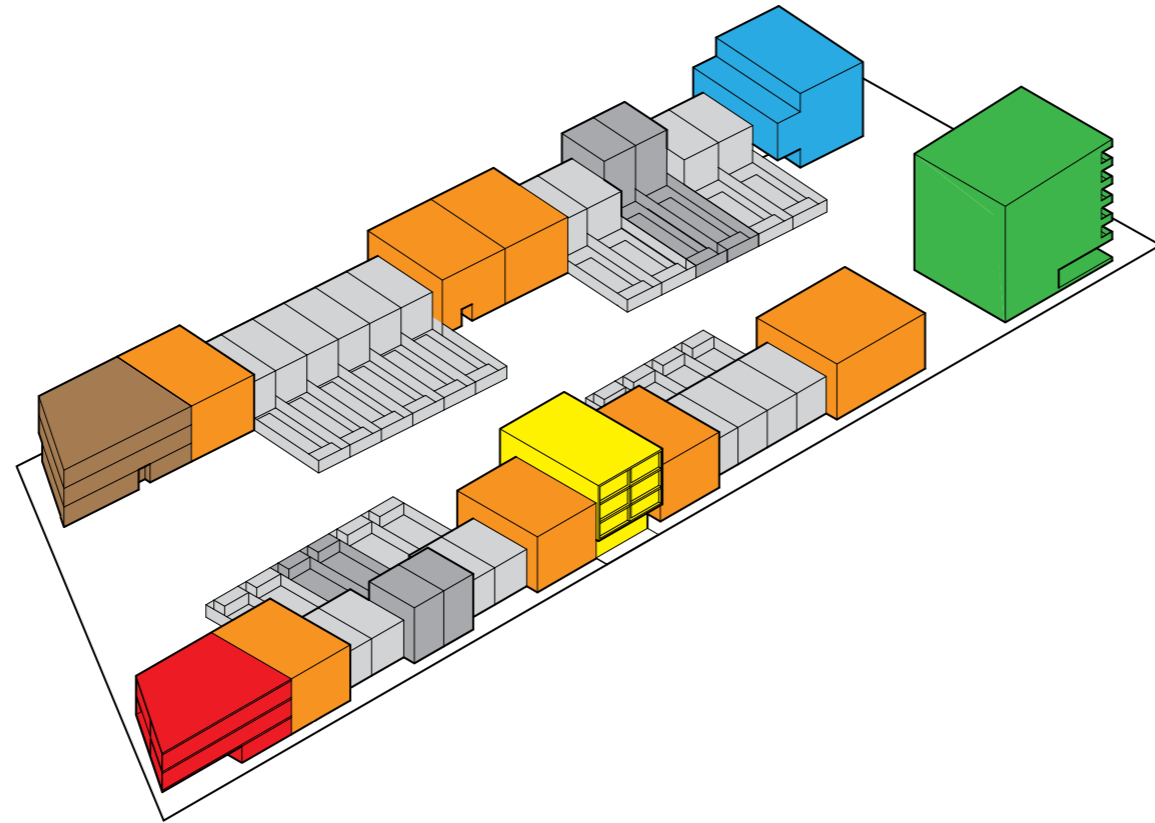
Vier architecten samen maken de verschillende woonlinten waardoor de compositie van het geheel even belangrijk wordt dan de onderdelen afzonderlijk.



MORTSEL

3.1. WOONLINTEN

- koptoren
- panoramaf flats
- staartgebouwen N
- staartgebouwen Z
- poortgebouwen
- tussenflats
- rijhuizen
- herenhuizen



KLEURENPALLET 3 HOOFDKLEUREN MET ACCENTKLEUREN GRIJS ROOD ZWART

Alvorens de verschillende woningtypes van de woonlinten afzonderlijk te bespreken is van belang de **gewenste totaaluitstraling** toe te lichten.

WONINGTYPES

Het centrumgebied zal bestaan uit een juxtapositie van **bewust gepositioneerde onderdelen**. Rijhuizen, herenhuizen, torens, staartgebouwen en flatgebouwen worden wel overwogen geschikt in een totale compositie. Het volstaat niet dat de onderdelen op zich kwalitatief worden ontworpen, ook de **aaneenschakeling van de onderdelen moet een meerwaarde betekenen** voor de wijk.

TERUG EENHEID

In verschil met de randbebouwing wordt voor het centrumgebied gekozen voor een **gereduceerd pallet aan materialen en kleuren**. Doelstelling is terug eenheid te geven aan het centrum. De grote verscheidenheid in volume en typologie wordt in evenwicht gebracht door terug eenheid in kleur en materiaal. Met slechts hier en daar een accent.

KLEURENPALLET

Het kleurenpallet wordt in het centrumgebied gereduceerd tot 3 hoofdkleuren, BEIGE- BRUIN - GEEL
Aangevuld met accenten in GRIJS - ROOD - ZWART.



SINGELS 6 YPENBURG NL



CEDERPARK HASSELT RUNKST

3.1. WOONLINTEN

3.2.1 KOPTORENS

De groene fietsroute van de Louisalei naar de Fodderiestraat wordt in de toekomst begeleid door **4 bijzondere torengedebouwen** die alle met hun gezicht naar het park gericht staan.

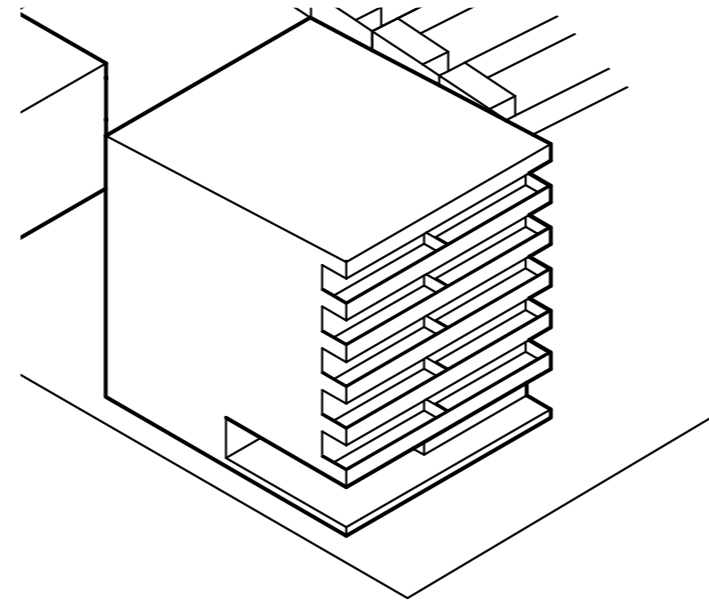
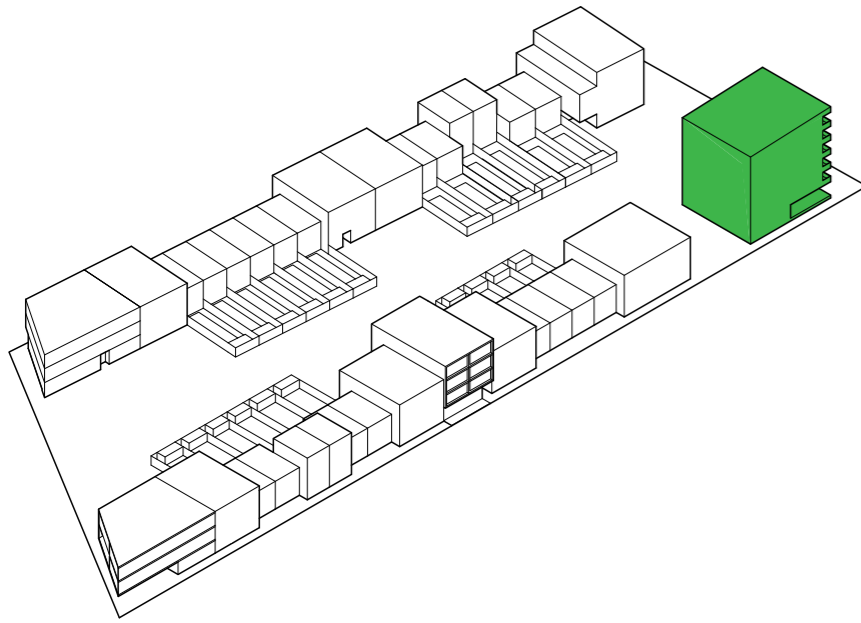
Deze vier torens zijn **familie van elkaar**.
Vier verschillende gezichten met eenzelfde DNA.
Vier verschillende architecturen alle even belangrijk.

Volume en materialenpallet zal in overleg worden vastgelegd.

Het gaat om een volume met footprint van 17 op 20 m afgestemd op de ondergelegen parkeergarage en **6 bouwlagen**.

De **toegang** tot het gebouw en de parkeerkelder is goed leesbaar door de **uigespaarde hoek**.

De vier torens worden ontworpen in **antracietzwart**.
De architectuur zal chique zijn.
Vier torens in avondkledij aan de rand van het park.



OMHOOG GETILD VOLUME



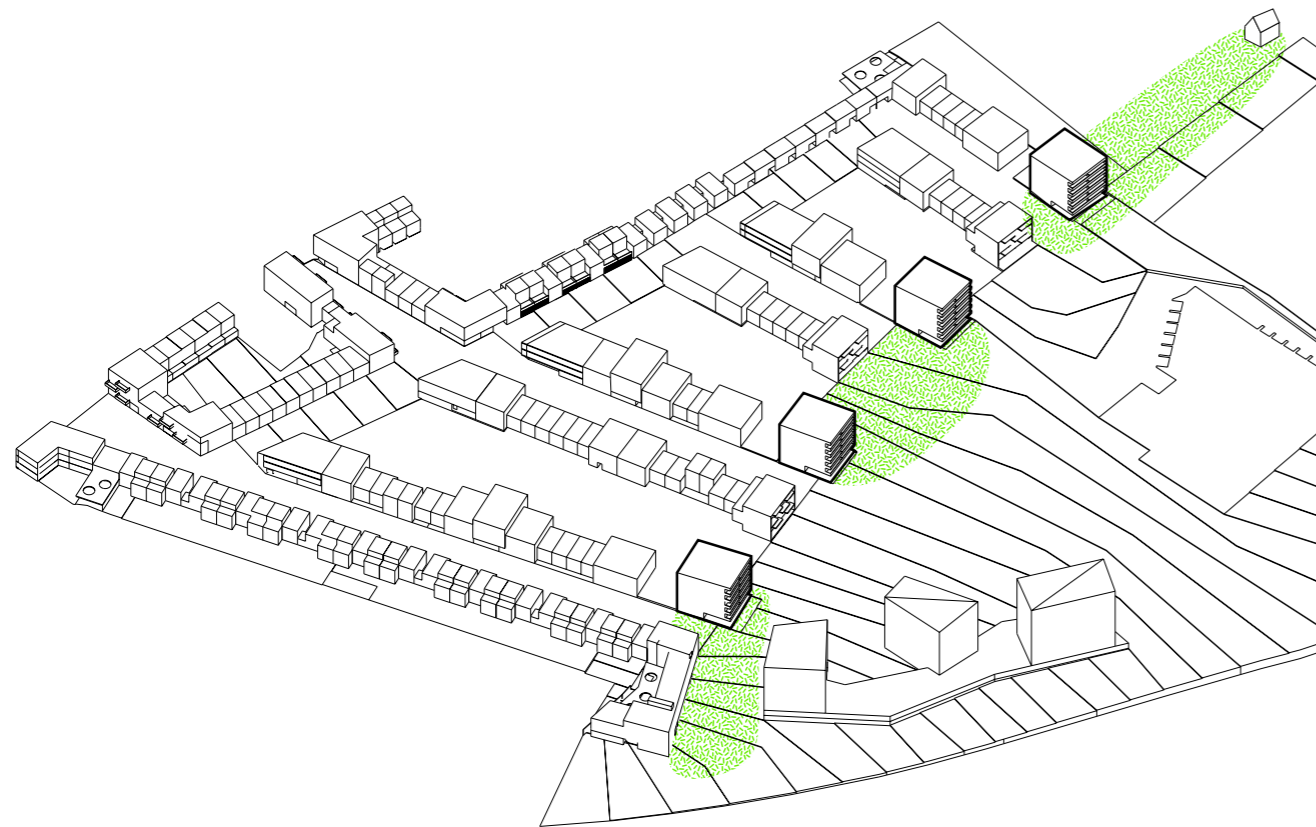
VOLUMES MET HELLEND DAK



ZWART IS CHIQUE



KOPTOREN BLOK 6



VIER GELIJKENDE KOPTORENS MAAR MET TELKENS ANDERE CONTEXT

ANDERE CONTEXT

De keuze voor een opgelegd volume en materiaalpallet heeft tot doel eenheid te creëren in de verscheidenheid.

Elke architect kan een **eigen interpretatie** geven aan hetzelfde vraagstuk. Een interpretatie die sowieso anders zal zijn in functie van de **eigen positie** in het plan.

Koptoren noord in relatie met Noordstraat en kinderdagverblijf.
 Koptoren Zuid in relatie met herenhuizen van Louisalei.
 Koptorens in het midden in relatie met de bestaande plataan.



PARKRAND VANUIT NOORDEN



PARKRAND VANUIT ZUIDEN

3.2. WONINGTYPES

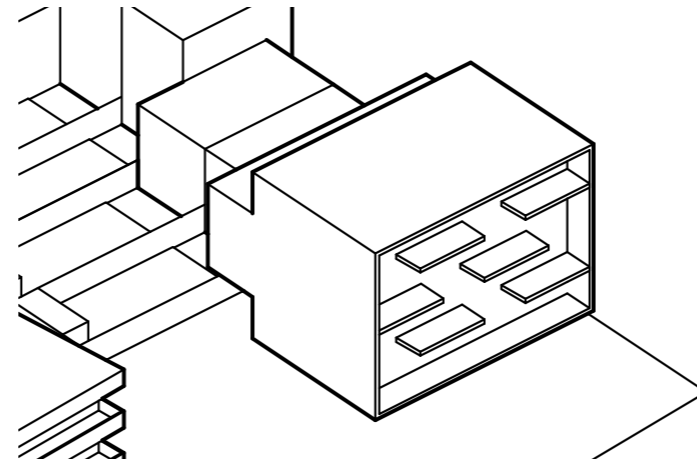
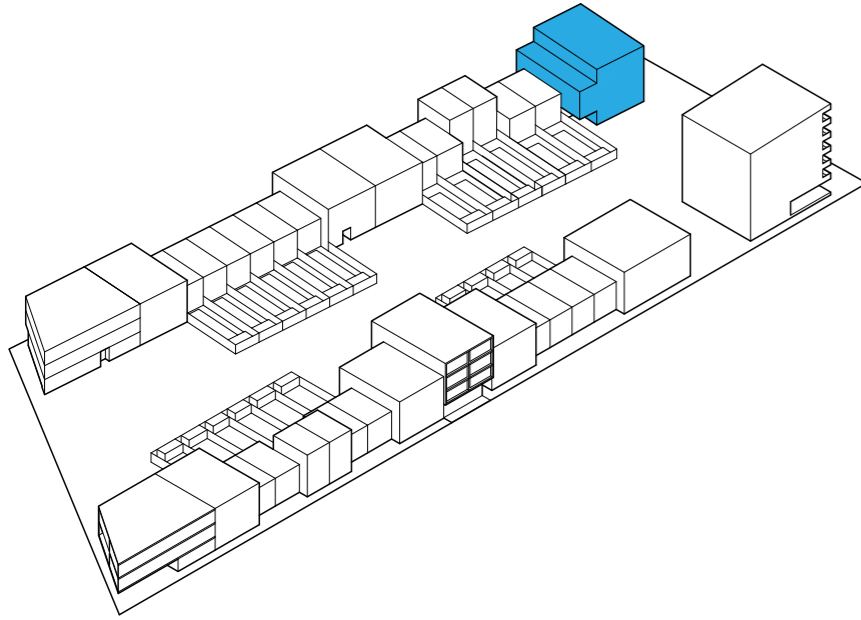
3.2.2 PANORAMAFLATS

De panoramaflats zijn het **kleine broertje** van de koptorens. Ook de panoramaflats richten zich op het park maar staan niet in de frontlijn zoals de koptorens die duidelijk alle aandacht opeisen.

Aan parkzijde moet het **panorama worden ingekaderd**. Op het gelijkvloers steekt de buitenruimte in de parkaanleg maar behoudt haar private karakter.

Een **private doorsteek** is gewenst tussen woonerf en binnenhof om deze woningen aan beide kanten een evenwaardige entree te geven. Aan de doorsteek worden de voorzieningen gekoppeld.

De overgang tussen 2 laagse rijwoningen en vierlaagse bebouwing moeten worden opgelost in het volume zelf. De **hoogtesprong mag maximaal 3 meter** bedragen op de perceelsgrens. De dakunits kunnen worden samengevoegd tot een **penthouse**.



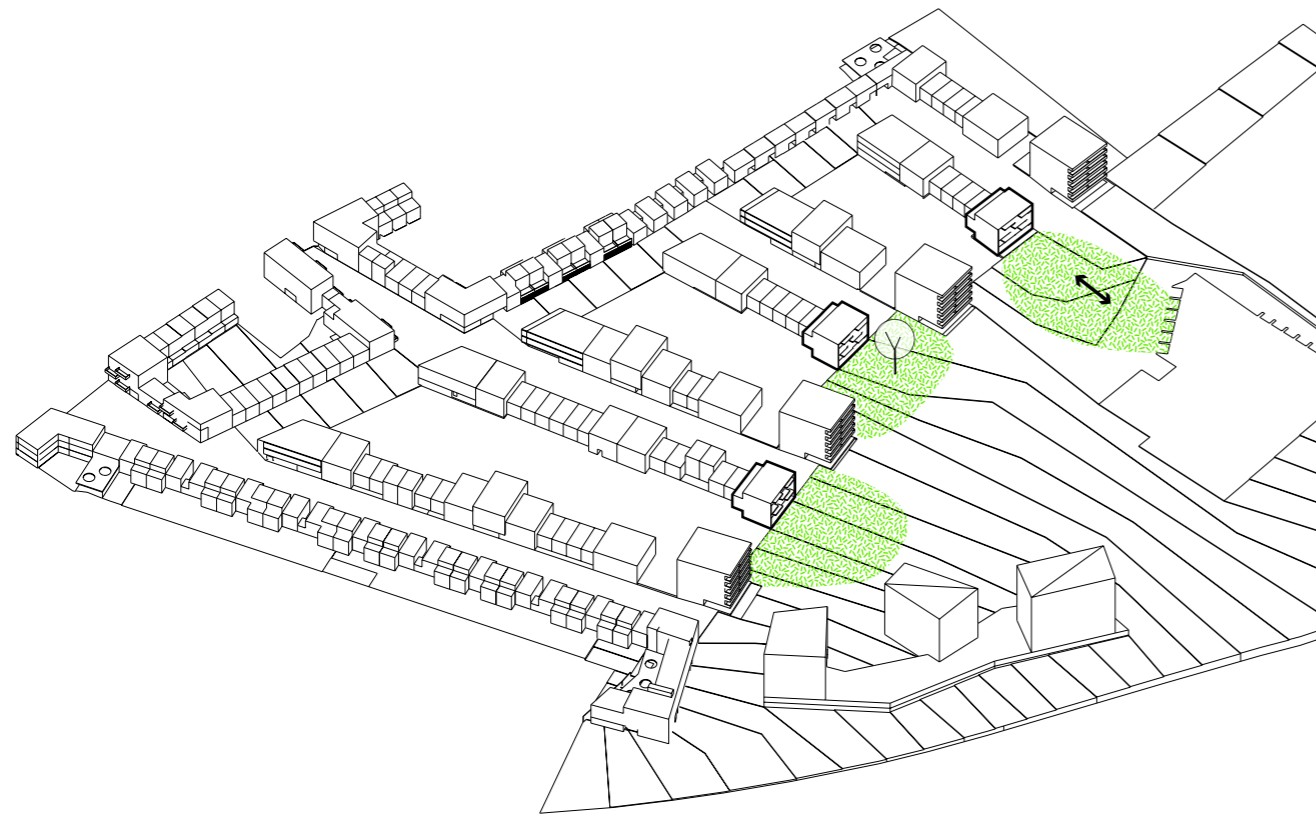
BIJZONDERE PARKGEVEL



BALKONS KADEREN PANORAMA IN



PRIVATE BALKONS IN PUBLIEK PARK



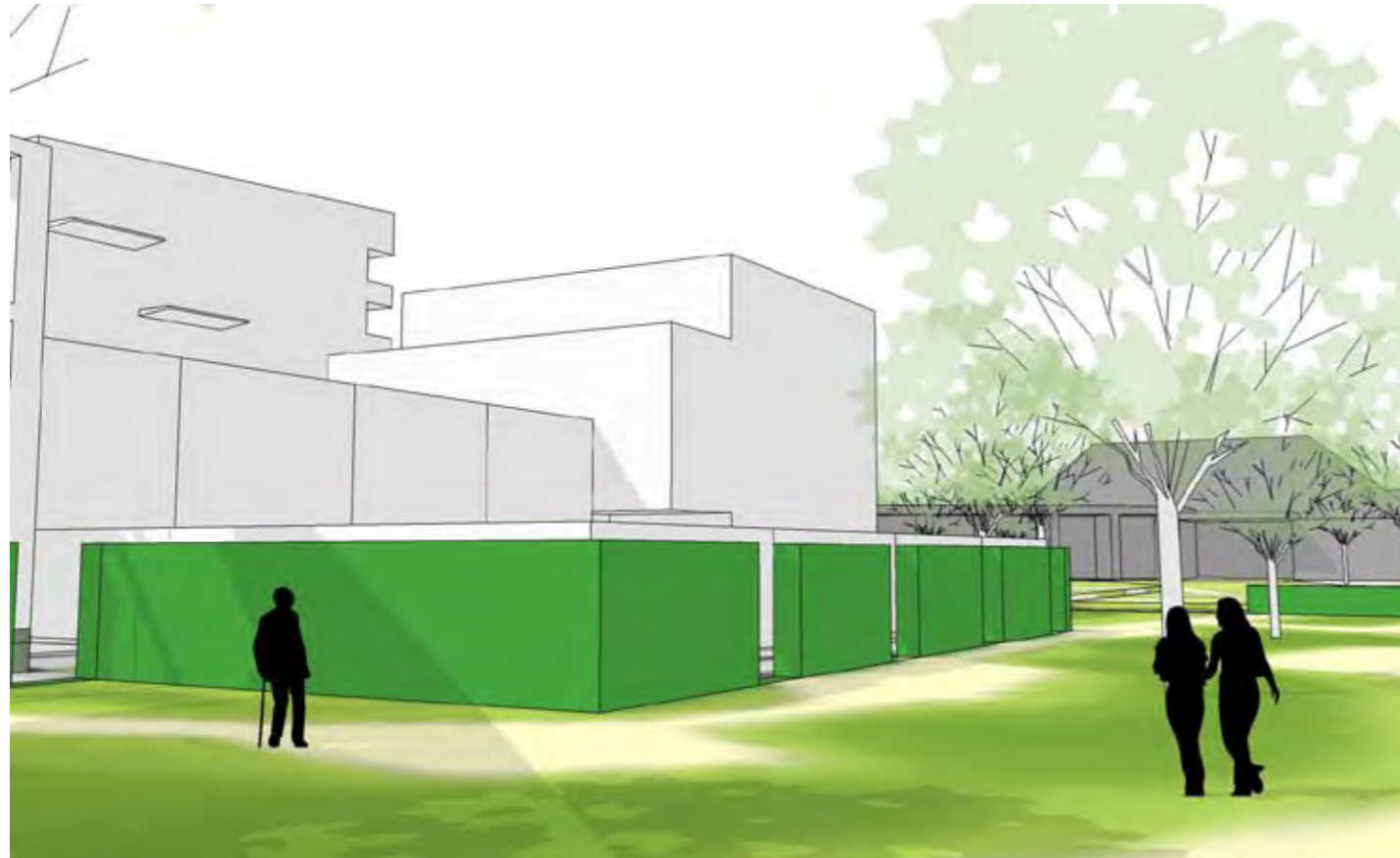
ANDERE POSITIE

Er bestaat een **verschil in positie** van gelijkende panoramaflat volumes.

Zo zullen de sporthal , de plataan en de serviceflats een ander uitgangspunt vormen voor het vormgeven van eenzelfde woonvolume.

Architecturale vrijheid wordt hierbij vervangen door **architecturale contextualiteit**.

DRIE GELIJKENDE PANORAMAFLATS MAAR MET TELKENS ANDERE POSITIE



AANSLUITING PANORAMAFLATS MET WOONLINT



PANORAMAFLATS AAN PLATAAN

3.2. WONINGTYPES

3.2.3 STAARTGEBOUWEN NOORD

De staartgebouwen noord **richten zich op de Oostlaan**.

Deze gebouwen komen **los van de grond**.

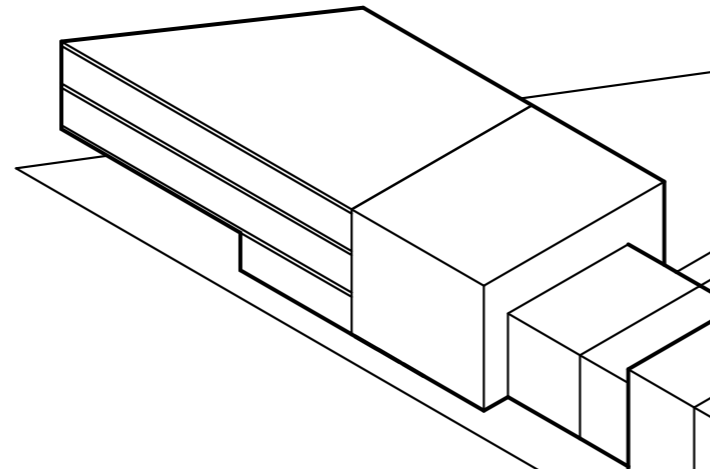
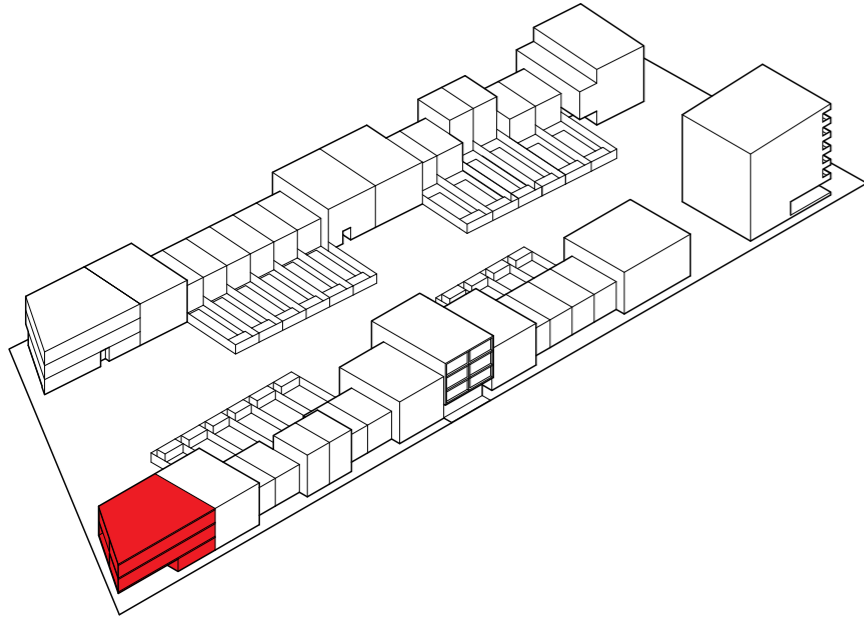
Onder staartgebouw noord komt de **inrit parkeergarage**.
De hellingbaan wordt afgeschermd met semi transparant hekwerk.

Het **gelijkvloers** heeft een **gemeenschappelijk karakter**.
Deze ruimte kan open blijven of worden ingevuld met glazen box en polyvalente ruimte.
De poly is ook bruikbaar als uitbreiding van naastgelegen woning.
De **plint is transparant en open**.

Op het gelijkvloers wordt een **conciërgewoning** voorzien aan de tuinkant.

De verdiepingen moeten een **horizontaal karakter** hebben.
Dit kan worden bekomen door de **vloeren te laten spreken**.
De architecturale invulling komt tussen de vloeren.

Balkons aan de Oostlaan zijn verplicht. Deze moeten 2 m uitkragen over het voetpad.



OPNEMEN PARKINGINRIT

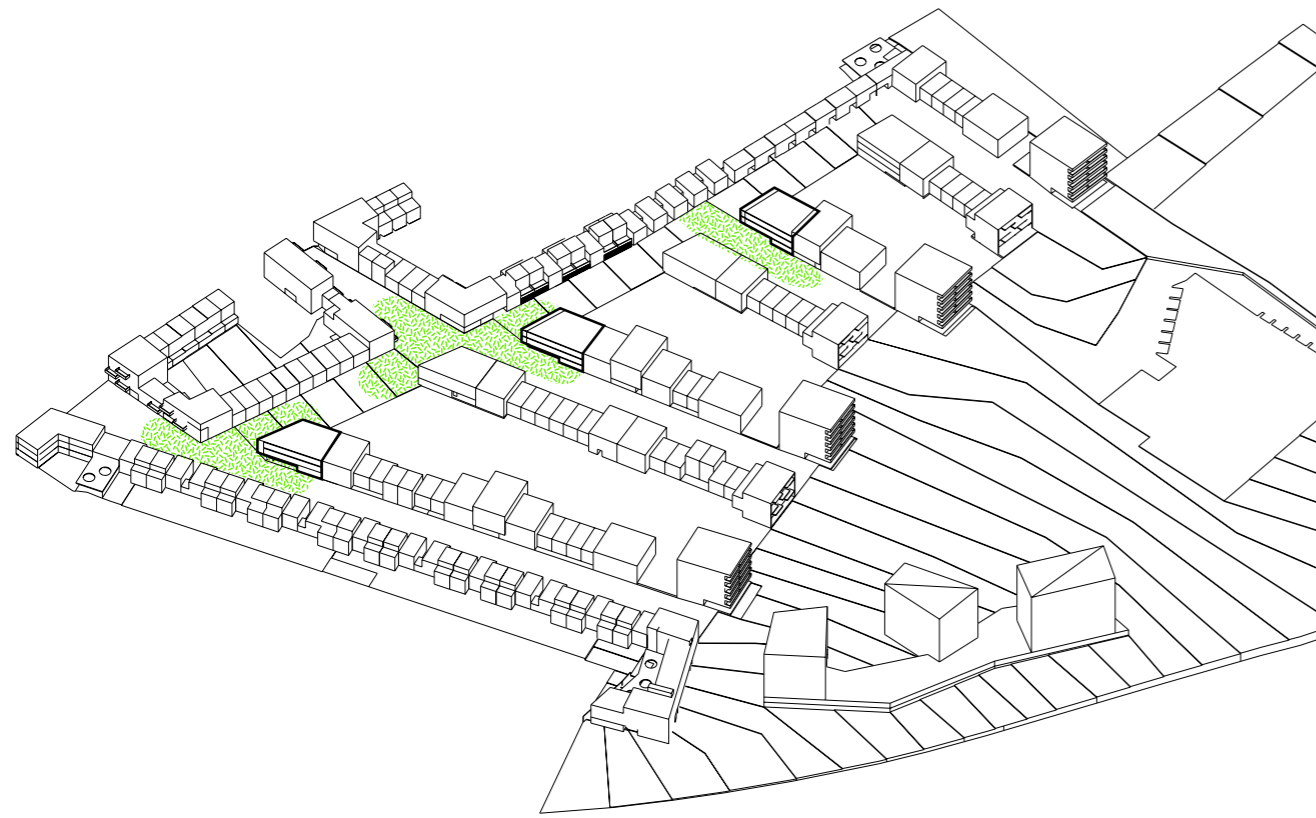


VLOEREN LATEN SPREKEN



PLINT IN GLAS, METAAL OF HOUT MET VOORZIENINGEN





VIER GELIJKENDE STAARTGEBOUWEN MAAR MET TELKENS ANDERE STRAAT



INRIT PARKING BLOK 1



TRANSPARANTE PLINT BLOK 4

ANDERE KOPPEN

Elk staartgebouw noord wordt anders door haar positie.

Identiek uitkragende balkons verzekeren een directe relatie terwijl de architectuur zelf kan verschillen. Samen bepalen de koppen het gezicht van de Oostlaan.

De koppen definiëren ook het karakter van de aanliggende openbare ruimte. De openbare ruimte die onder de gebouwen visueel moet doorlopen en de hoek op het gelijkvloers weghaalt.

3.2. WONINGTYPES

3.2.4 STAARTGEBOUWEN ZUID

De staartgebouwen zuid zijn anders dan de staartgebouwen noord.

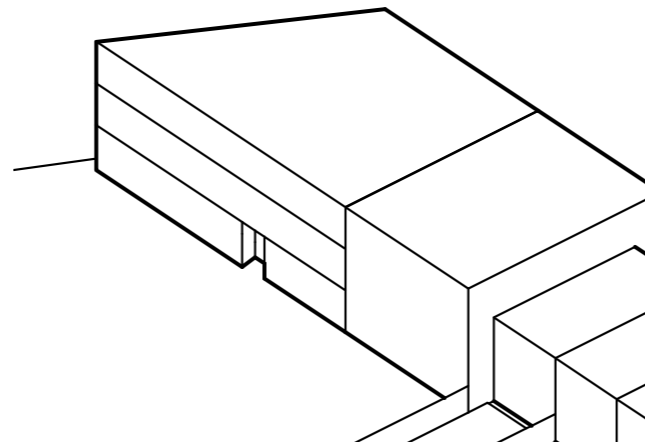
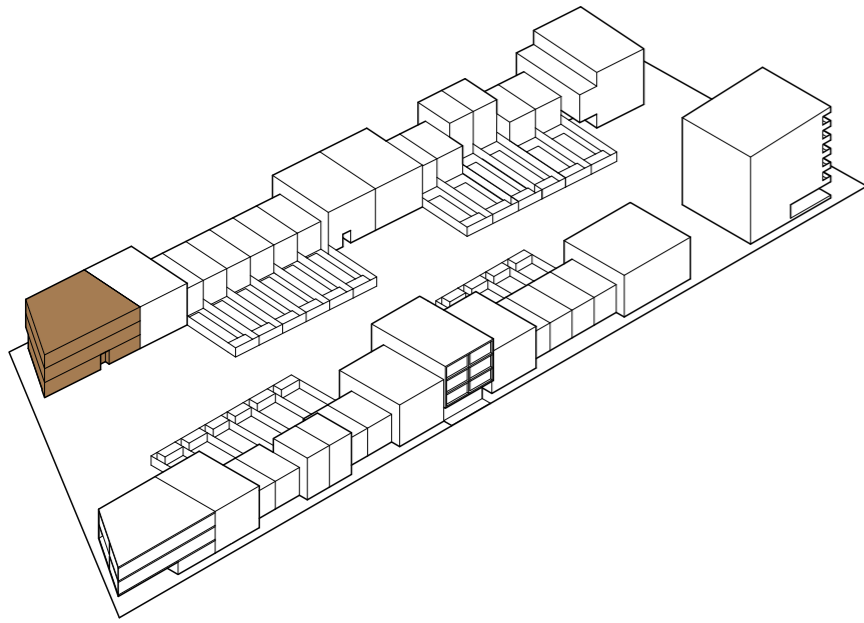
Deze gebouwen **staan op de grond**.

Hun entree ligt zowel aan straatzijde als aan de binnenhofzijde.
Hun terrassen liggen aan de hofzijde en aan het woonerf op zuid.

De gebouwen hebben een **horizontaal karakter**.
Daarvoor kunnen horizontale ramen en vloeren worden ingezet.
Werken met een **stapeling van materialen**.

Bij gelijkvloerse appartementen moet voldoende aandacht gaan naar de eigen buitenruimte die duidelijk begrensd wordt ten opzichte van de publieke ruimte.

Balkons maken deel uit van het gevelontwerp.
Deze kunnen inpandig of uitpandig worden vormgegeven.



HORIZONTALE RAMEN



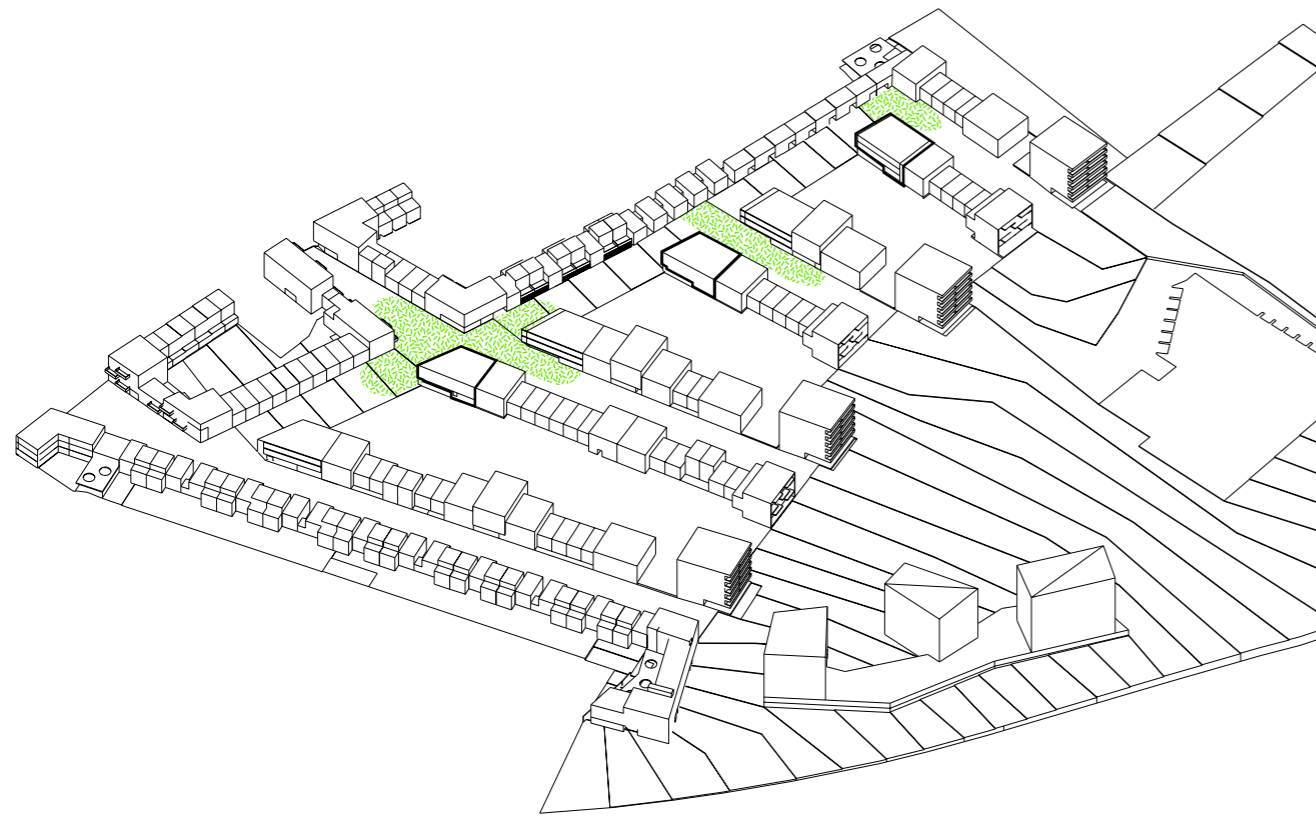
GEBOUW STAAT OP DE GROND



GELIJKVLOERS APPARTEMENT MET TERRAS



BALKONS DEEL VAN ONTWERP



ANDERE HOEKEN

De staartgebouwen zuid zijn anders van vorm. De visuele aanwezigheid wordt steeds smaller in de Oostlaan.

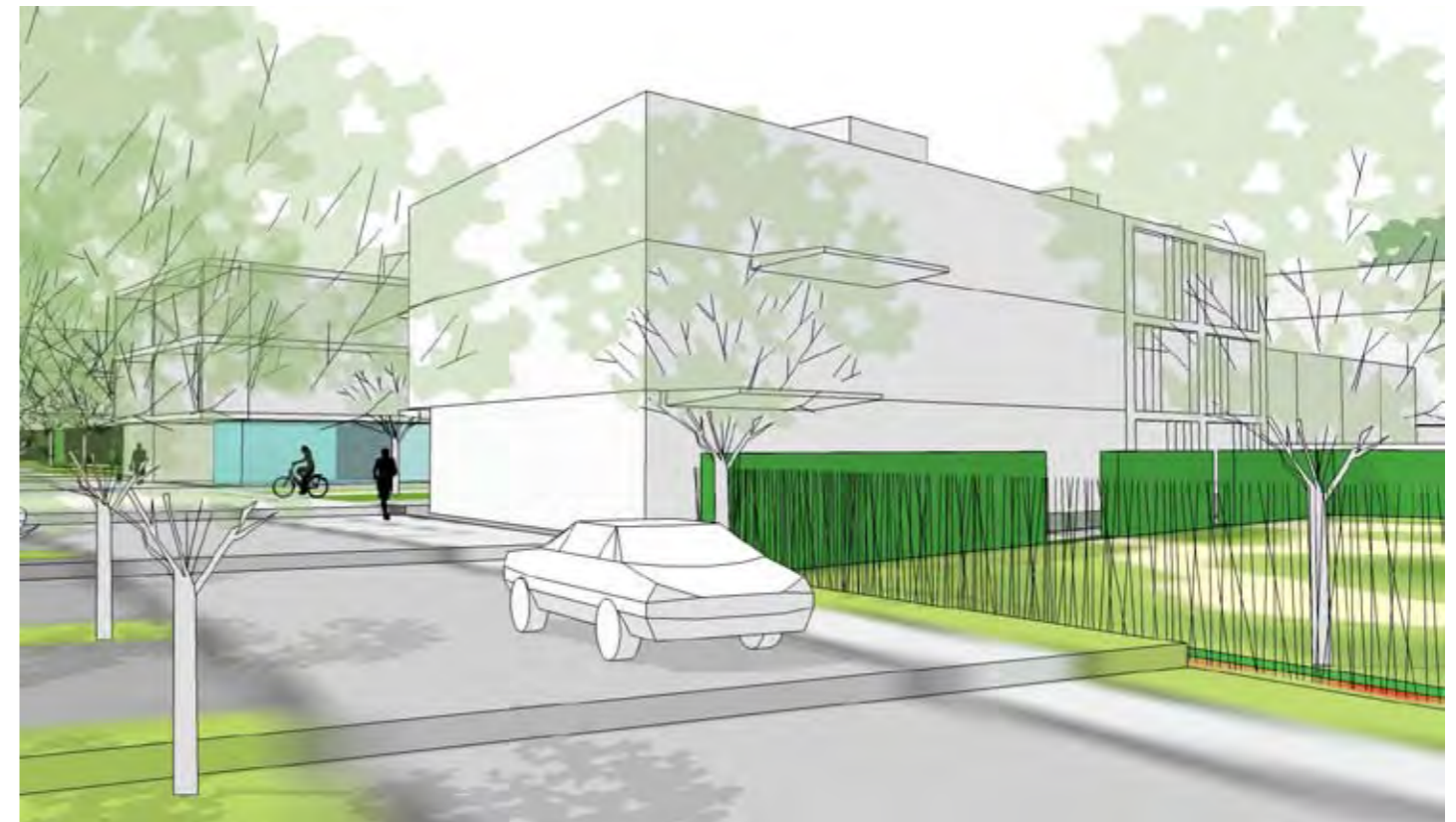
De relatie tussen gebouw en openbare ruimte is van belang. De uitsparingen en uitstulpingen aan het hoofdvolume moeten **vorm geven aan de hoek** van de wooneilanden.

De gevel doortrekken over de hoek van woonerf naar binnenhof. Gebouwen met **identieke voor- en achtergevel**.

VIER GELIJKENDE STAARTGEBOUWEN MAAR MET TELKENS ANDERE HOEK



STAART 2 MET BALKONS AAN WOONERF



STAART 2 MET BALKONS AAN BINNENHOF

3.2. WONINGTYPES