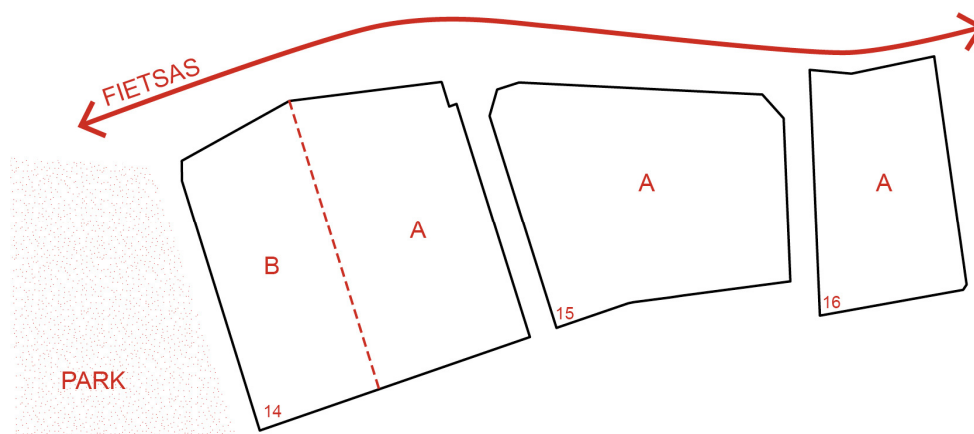


CONCLUSIES VOORBESPREKING CO-HOUSING WAASLAND dd. 25/06/15

Vanuit het ontwerpend onderzoek voor Co-housing Waasland op veld 15 worden een aantal kritische vragen naar voor geschoven rond de bepalingen van het beeldkwaliteitsplan in de zone aangrenzend aan de fiets-as. Het debat wordt gevoerd aan de hand van de inrichting van veld 15. Veld 14 en 16 worden echter mee in overweging genomen aangezien ze deel uitmaken van dezelfde ruimtelijke logica.



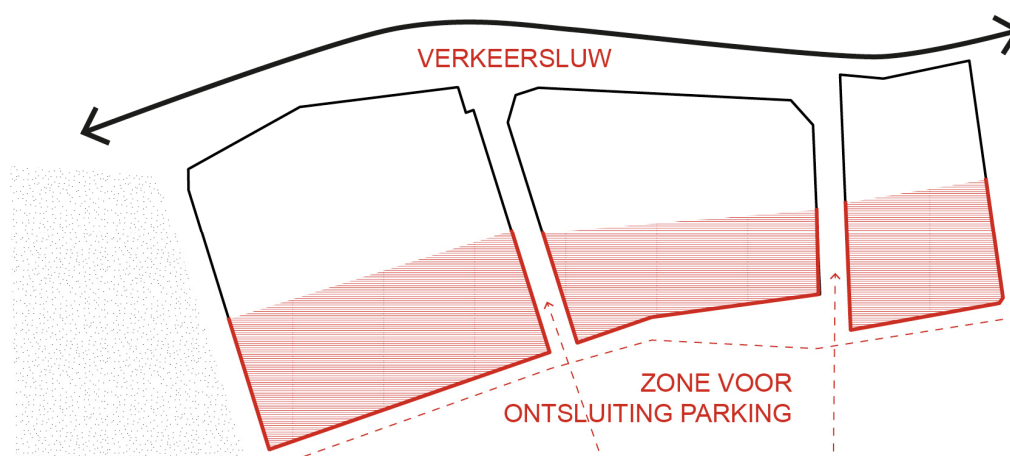
afbeelding 1. toepassingsgebied

Aanvulling 1 - Mobiliteit en parkeren

De partners en kwaliteitsbewaker wensen in alle velden het principe van geclusterd parkeren met duidelijke toegangen te behouden. Er wordt consequent voor hetzelfde principe gekozen om onveilige situaties te vermijden. Dwars- of langsparkeren aan de leefstraat is m.a.w. geen optie.

Aangezien de woonstraten, startend van de hoofdontsluiting gradueel verkeersluwer worden geniet een ontsluiting langs de zuidzijde van de velden 14, 15 en 16 de voorkeur. Indien gewenst valt wel te overwegen om gescheiden in- en uitrit te voorzien zolang deze gesitueerd zijn in de zuidelijke helft van het veld.

Voor de velden wordt met de verschillende partners besproken dat de bestaande duikers bij voorkeur worden behouden. Indien de locatie van een duiker dient te verschuiven moet dit voorstel bij de kwaliteitskamer voorgelegd worden.



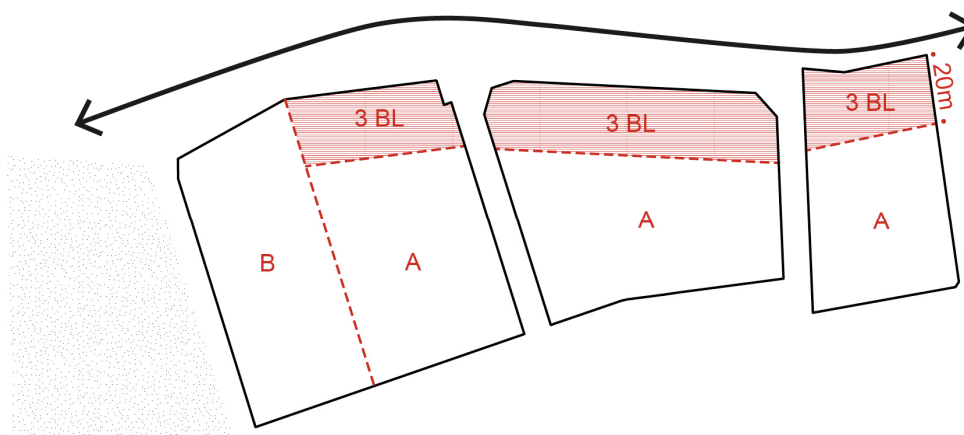
afbeelding 2. situering parkeervelden en ontsluiting

Aanvulling 2 - Bouwhoogtes en programma

Uit het ontwerpend onderzoek van BLAF Architecten - Denc! voor co-housing Waasland blijkt dat de noordzijde van veld 15 aanzienlijke kansen biedt voor toekomstige ontwikkeling:

- Zicht op groen structuur van de fietsas.
- Voor realisatie van fase 2 zicht op een uitgestrekt landschap.
- Mogelijkheid tot noord-zuid georiënteerde bebouwing (energiezuinige typologie).
- Levendigheid en sociale controle aan de fietsas.

Vanuit deze vaststelling werd met de partners besproken om de densiteit in de 3 velden aan de fiets-as enigszins op te trekken t.o.v. de densiteit die resulteert uit de voorschriften in het BKP voor typologie A. Voor veld 14,15,16 wordt in deze context voorgesteld dat bebouwing in de volledige noordelijke zone met 3 bouwlagen kan worden voorzien. Teneinde de zone duidelijk te benoemen wordt een zone van 20m diep, startend van de rooilijn beschreven. Het westelijk deel van veld 14 (typologie B in BKP) wordt niet opgenomen in deze wijziging gelet op het feit dat hier reeds 3 bouwlagen zijn toegelaten. Bij voorkeur wordt het hoogte-accent tot 5 bouwlagen in veld 14 aan de noordzijde voorzien.



afbeelding 3. voorstel tot aanpassing bouwhoogtes BKP

Addendum BKP

Bij akkoord van de verschillende partners kunnen bovenstaande aanvullingen in een update van het BKP Clementwijk worden toegevoegd. In deze context bekomen wij graag schriftelijk akkoord van de verschillende partners.

Eerste reflectie op het ontwerp

A/ beeldkwaliteit

Naast deze discussiepunten apprecieert de kwaliteitskamer de ambitie om met compacte volumes met uitgesproken identiteit te werken. Het gebruik van hout, zoals voorgesteld in de eerste schetsen wordt in deze context toegejuicht gelet op de vaststelling dat tot op heden hoofdzakelijk is gekozen voor baksteenvolumes in de andere velden. Ook de toevoeging van een voorzetstructuur voor de terrassen, zoals voorgesteld, kan de beeldkwaliteit van de gebouwen verder versterken alsook resulteren in ruime terrassen die de leefbaarheid ten goede komt.

B/ duurzaamheid

Vanuit het duurzaam kader van de Clementwijk is het wenselijk, ook in de co-housing, een zekere typologische diversiteit te voorzien. In deze context worden de modellen met een aantal rijwoningen geapprecieerd. Het project heeft de potentie om sterk in te zetten op het beperken van de milieu-impact van de materialen. In deze context wordt ook een lans gebroken om de bebouwing met voldoende flexibiliteit te ontwerpen. Zo kan het project, naast op maat te zijn voor de huidige groep, ook een leefbaar en kwalitatief geheel vormen voor toekomstige bewoners.