

Illustratieve aanzet gewenste dichtheid nieuwe woonontwikkelingen

- Kernen > hogere dichtheid
- Dorpscentra > hogere dichtheid
- Woonlandschap > lagere dichtheid
- Open landschap (ontwikkelingen ongewenst)

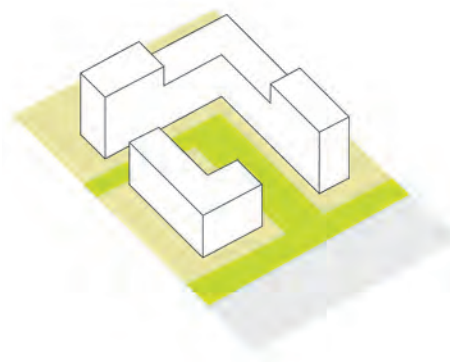
DENSITEIT

Kortenberg groeit en verdichting is noodzakelijk om het aansnijden van nieuwe open ruimte gebieden te vermijden. Maar verdichting is daarom nog niet overal wenselijk. Omdat we geloven dat ontwikkelingen de identiteit van Kortenberg kunnen versterken willen we in het masterplan aangeven waar het wenselijk is om te verdichten. De gewenste nederzettingsstructuur zoals besproken bij de krachtlijnen geeft hiertoe een aanzet.

Het is gewenst te verdichten in de kernen van de gemeente. In de eerste plaats in Kortenberg zelf, maar ook in de andere centra van de deelgemeentes. Het lijkt logisch om hier een hogere dichtheid na te streven, dit omwille van de betere toegankelijkheid en de reeds aanwezige structuur. In het woonlandschap daarentegen stellen we een lagere dichtheid voor, met als doel hier zoveel mogelijk het landelijk en groen karakter van Kortenberg te bewaren en de ontwikkelingen in te passen in hun omgeving.

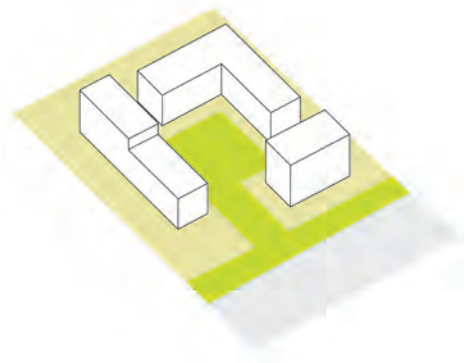
Het opgeven van een dichtheid is echter nog geen garantie voor het bekomen van het gewenste beeld. Ook met grotere dichtheden kan een landschappelijk beeld worden verkregen, of omgekeerd, ook met lagere dichtheden kan een weinig landschappelijk beeld worden verkregen. Het is belangrijk om dit project per project te bekijken en te bekijken hoe we het gewenste beeld, een dorps en landelijk karakter, kunnen combineren met een optimale dichtheid.

Ontwikkeling kern en dorpscentrum Kortenberg



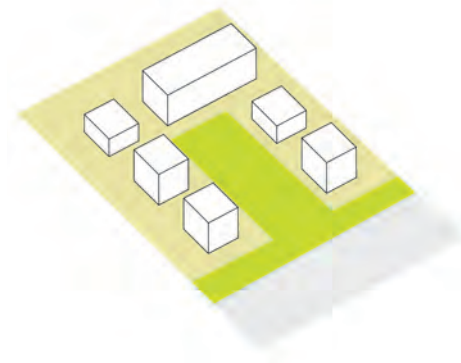
- de hoofdkern
- hier kunnen zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen ontwikkeld worden
- de meergezinswoning moeten zich inpassen in de context
- een collectieve groene ruimte kan compensatie bieden voor kleinere private buitenruimte
- binnen deze zone komt voornamelijk gesloten bebouwing voor

Ontwikkeling kern en dorpscentrum overige kernen



- de dealkernen
- hier kunnen eengezinswoningen en op gepaste plekken meergezinswoningen ontwikkeld worden
- deze laatste moeten zich integreren in het bestaande weefsel
- collectieve groene ruimte kan gecombineerd worden met private buitenruimte
- binnen deze zone kan er een afwisseling zijn van gesloten en halfopen bebouwing

Ontwikkeling woonlandschap



- het woonlandschap
- dit is een gewenste locatie voor met name eengezinswoningen of geschakelde woningen
- uitzonderlijk kunnen meergezinswoningen toegelaten worden indien deze de landschappelijke kwaliteit versterken
- er is voldoende ruimte voor private tuinen
- binnen deze zone kan er een afwisseling zijn van open- of halfopen bebouwing

REFERENTIEBEELDEN DENSITEIT



Leidsche Rijn (30 woningen per hectare)



Amersfoort Vathorst (25-30 woningen per hectare)



Stadlandgoed Limos (35 woningen per hectare)



Eva Lanxmeer (30 woningen per hectare)



Ijburg, Groot Rietland (20 woningen per hectare)



Almere Buiten (20 woningen per hectare)



Amersfoort Vathorst (25-30 woningen per hectare)



Leidsche Rijn (30 woningen per hectare)



Valtherbosrand (15 woningen per hectare)



Almere (verandawoningen) (10 woningen per hectare)



Valtherbosrand (15 woningen per hectare)



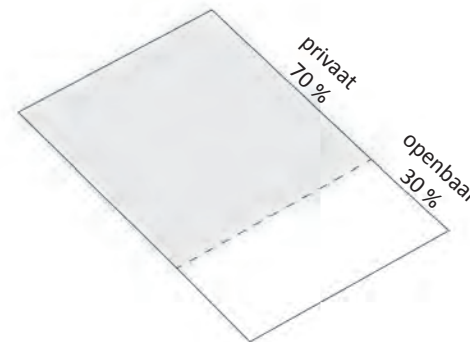
openbare groenzone rondom private woningen (verandawoningen Almere, Onix)

OPENBAAR/PRIVÉ

Naast densiteit is ook de verhouding openbare versus private ruimte belangrijk voor het beeld. Een nieuwe ontwikkeling kan misschien heel groen zijn, maar als dit groen niet zichtbaar of bereikbaar is, draagt het weinig bij aan de beleving van de gemeente. Er moet voldoende publieke ruimte worden voorzien om de ontwikkeling licht, lucht en toegankelijkheid te verlenen. Er moet ook voldoende ruimte worden voorzien voor openbare voorzieningen zoals bezoekersparkeren, publieke functies, speelplekken, natuurlijke- en zachte verbindingen,...

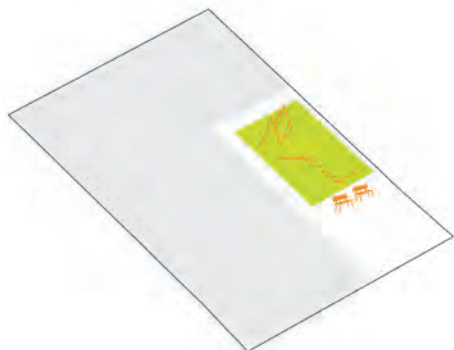
Een typische verhouding in grotere nieuwe woonontwikkelingen is 30% publieke ruimte (onverkoopbaar) en 70% private ruimte (verkoopbaar). Deze verhouding is vooral gericht op verkavelingen en deze 30% publieke ruimte zou vooral in het woonlandschap als een minimum kunnen worden ingezet. In de dorpscentra en de kernen, ligt dit anders. De verhouding tussen beide is ook sterk afhankelijk van de grootte van de kavel. Op een kleinere kavel zijn vaak oplossingen op maat noodzakelijk.

Algemene regel: openbaar/privé (30/70)



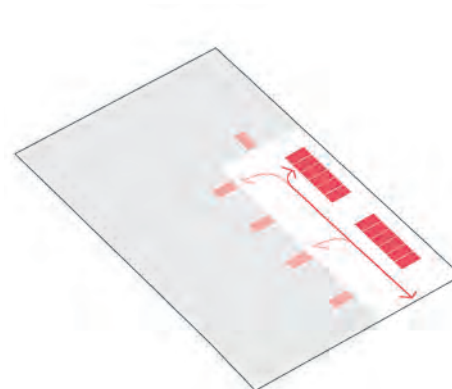
- algemene richtverhouding voor grotere kavels in het woonlandschap, waarbij 30% openbaar als een minimum kan worden gebruikt
- percentage openbaarheid is afhankelijk van locatiespecifieke elementen
- publieke ruimte wordt voorzien voor infrastructuur, bezoekersparkeren, park- en pleinruimte, etc.

Publieke voorzieningen



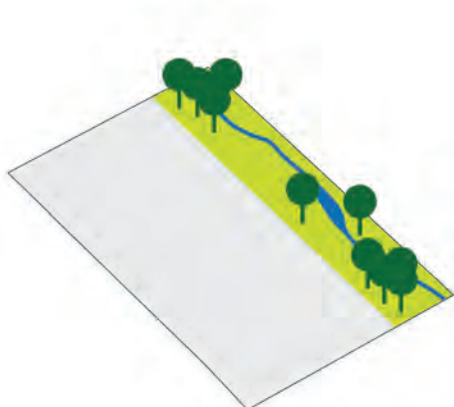
- de inrichting van deze ruimte is afhankelijk van de ligging van het projectgebied
- in stedelijke context kan dit bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte (pleinruimte, speelplek, etc.) zijn
- in landelijke context kan dit bijvoorbeeld een natuurlijke speelruimte, natuurlijke infiltratieruimte of natuurlijke buffer zijn
- er moet gekeken worden wat de noden zijn in de omgeving

Parkeren



- de openbare zone geeft plaats aan de ontsluitingsinfrastructuur voor auto's, fietsers en voetgangers
- het bezoekersparkeren kan opgenomen worden in deze zone
- private parkeerplaatsen dienen op de private eigendom opgelost te worden

Natuurlijke verbindingen



- wanneer een natuurlijk element zoals een beek of een bomenrij het projectgebied doorsnijdt kan deze opgevangen worden en ruimte krijgen in de openbare zone
- dit element wordt dan structurerend voor de openbare ruimte

Zachte verbindingen



- het doortrekken van zachte verbindingen kan plaats krijgen in de openbare zone



Kortbergs voorbeeld waar het groen op de kavels beeldbepalend is

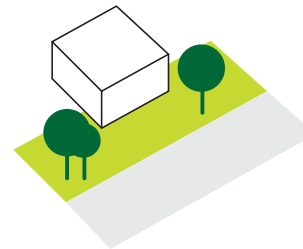


Kortbergs voorbeeld met groene kavelinrichting: voortuinstrook, bomen en hagen

GROEN OP DE KAVEL

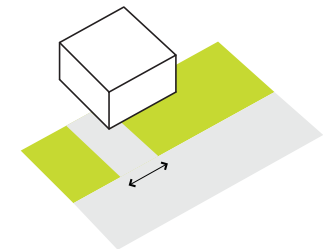
Een groene kavelinrichting draagt bij aan het groene beeld van de gemeente. We streven ernaar het groen indien mogelijk tot op de straat te trekken en doorzichten naar het achterliggend groen in het binnengebied te voorzien. Het voorzien van groene voortuinstroken, groene kavelscheidingen en het minimaliseren van verharding draagt ook bij aan een zachter straatbeeld. Uiteraard zijn zaken als typologie, parkeren, kavelgrootte etc. van invloed op de groene inrichting. Er zal dan ook op zoek gegaan moeten worden naar een kwalitatieve totaaloplossing.

Groene voortuinstrook



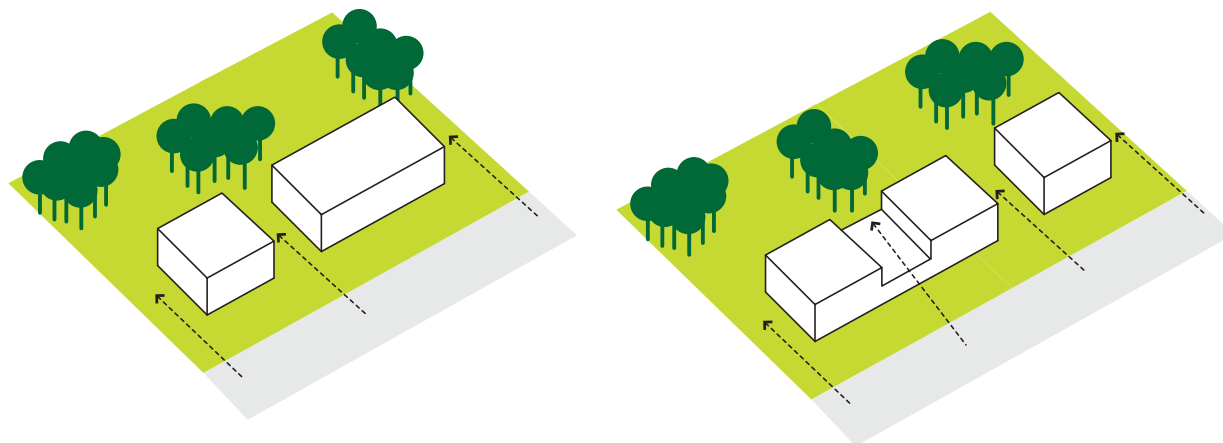
- voortuinstroken ingroenen
- voortuinstrook vermijden als parkeerplaats voor de (tweede) auto
- aanplanten van bomen in de voortuin, deze voldoende ruimte geven zodat ze kunnen uitgroeien tot volwassen bomen

Verharding minimaliseren



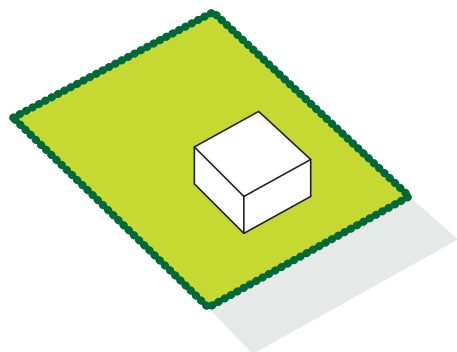
- verharding minimaliseren zodat de rest van de voortuin groen kan blijven
- verharding bundelen (inrit en pad voordeur bundelen)
- zo veel mogelijk halfverharding of waterdoorlaatbaar materiaal gebruiken

Doorzichten



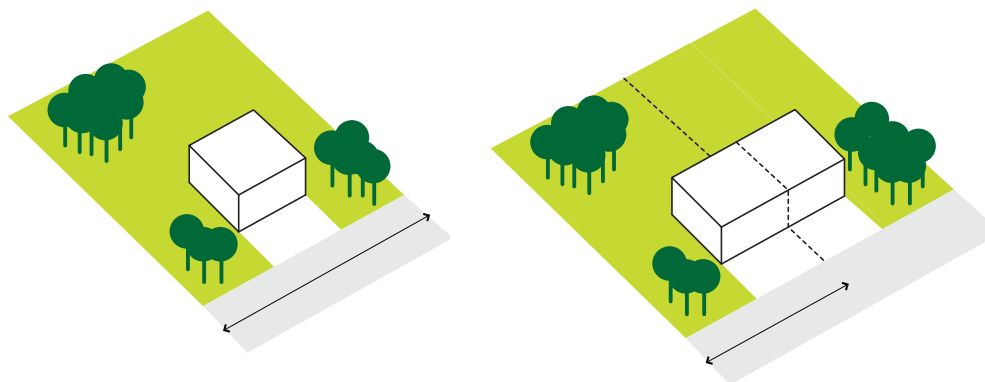
- het doorzicht naar de groene binnengebieden en de groene horizon die bomen in het binnengebied bieden bepalen in sterke mate het groene karakter van de gemeente
- doorzichten voorzien naar het groene binnengebied en de aanwezige bomen in het binnengebied
- door verspringingen in bouwhoogte kan het groen in het binnengebied toch zichtbaar gemaakt worden
- onderbrekingen tussen woningen ook zoveel mogelijk ingroenen

Groene kavelscheidingen



- groene afsluitingen voorzien door middel van bomen, hagen en struikmassieven
- ook kavelscheidingen zoveel mogelijk ingroenen

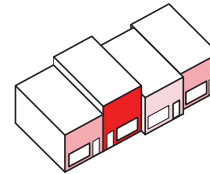
Groen tot op de straat trekken



- bij losstaande volumes voldoende breedte aan de zijtuin geven zodat een groene invulling mogelijk is
- groen doortrekken tot op de straat
- door te bouwen op de kavelgrens, gekoppelde bebouwing, is het mogelijk meer ruimte aan de zijtuin (één zijde) te geven

ZACHTE RANDEN

De gelijkvloerse verdieping en de relatie met de publieke straat is van groot belang voor de beleving van de ruimte. De invulling en uitstraling van de plint bepaald het straatbeeld en de beleving op ooghoogte. Een levendige plint draagt hier aan bij en vergroot de sociale controle en de interactie met de publieke ruimte. Voortuinstroken kunnen als buffer dienen om directe inkijk te voorkomen, maar tegelijkertijd ook een groen karakter aan het straatbeeld geven. Het is belangrijk om aandacht te geven aan de overgang tussen de publieke straat en de private woningen.

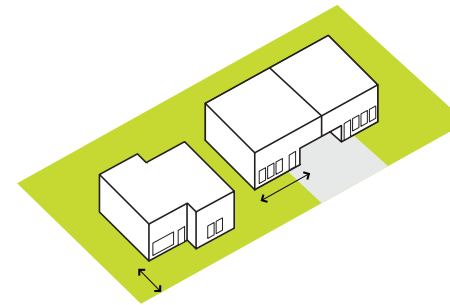


Commerciële plint

- in de kernen is het belangrijk om de mogelijkheid van andere activiteiten in de plint te voorzien
- commerciële en publieke functies zorgen voor een levendige kern
- voldoende transparante gevel en voldoende verdiepingshoogte



een commerciële plint met wonen erboven



Residentiële plint

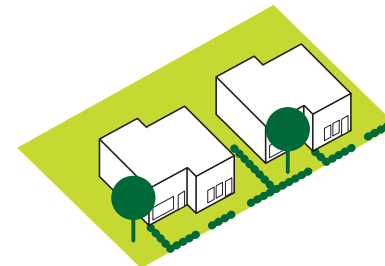
- in de dorpscentra is het belangrijk om een voldoende leefruimtes, raamopeningen en voordeuren aan de straat te voorzien
- bij inpandig parkeren moet het volume voldoende breedte hebben om, naast de garage, nog een woonruimte aan de voorzijde te voorzien
- vermijden van blinde anonieme plinten
- er moet ook aandacht gegeven worden aan de overgang tussen de publieke straat en de private woning



voldoende voordeuren en leefruimtes aan de publieke zijde zorgen voor sociale controle



een groene voortuin kan in grote mate het beeld van een straat bepalen

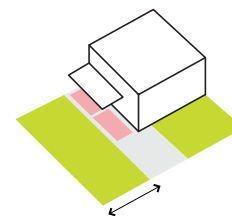


Plint met voortuin

- buiten de dorpscentra kunnen groene voortuinen de overgang tussen publiek en privaat vorm geven
- zij zorgen ook voor een groen beeld in de straat

PARKEREN

We willen de auto het straatbeeld niet laten bepalen. We streven naar inpandige oplossingen. Maar ook voor het parkeren op de kavel bij open of halfopen bebouwing streven we naar kwalitatieve oplossingen. Bij een schakeling van 4 of meer wooneenheden kan er best gekeken worden naar een collectieve inpandige parkeeroplossing. Dit kan aan de hand van een (half-) ondergrondse garage of met meer creatieve oplossingen zoals bijvoorbeeld een gelijkvloerse parking met gezamenlijk dek erboven.



Parkeren langs de bebouwing

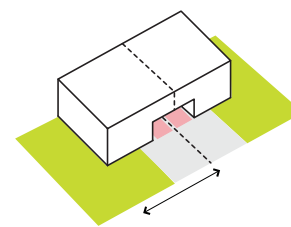
- parkeren enkel binnen de bouwlijn, zowel aan de voorkant als aan de achterkant
- ook een tweede auto moet achter de bouwlijn staan, zodat de voortuin kan vrij blijven
- de parkeerplaatsen kunnen eventueel bestendig worden als carports, maar altijd met voldoende transparantie naar de tuin
- een garagebox kan enkel wanneer er voldoende zijtuinbreedte is om nog een strook groen over te houden



bovengronds parkeren onder een dek



inpandig parkeren met een open hekwerk



Inpandig parkeren

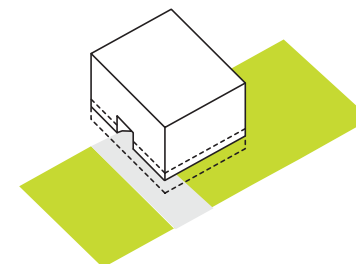
- inpandig parkeren mag niet leiden tot een blinde plint
- naast de garage moet nog voldoende gevelbreedte overblijven om een leefruimte te voorzien
- zonder afsluiting of als een open hekwerk te voorzien
- bij schakeling van woningen, de garages bundelen per twee woningen



de plint van de halfondergrondse garage kan ingezet worden als buffer tussen privaat en publiek.



een open half-ondergrondse parkeergarage



Collectieve parkeeroplossingen

- vanaf 4 geschakelde wooneenheden voorzien van collectieve inpandige parkeervoorziening
- (half-)ondergronds, parkeerdek,...
- inrit inpandig te voorzien

3. INSPIRERENDE TYPOLOGIEËN

De voorgaande toolbox en thema's kunnen gebruikt worden als een checklist wanneer een nieuw project zich aandient. Het is de bedoeling om de verschillende thema's met elkaar te combineren tot een totaalproject. In dit hoofdstuk tonen we een aantal inspirerende projecten waarin verschillende van deze thema's elkaar versterken tot ambitieuze en kwalitatieve gehelen. Elk project is anders en dus geen enkele van deze projecten zal letterlijk toepasbaar zijn in de gemeente Kortenberg. Het is vooral de bedoeling om te inspireren en om te tonen welke ambitie gerealiseerd kan worden. We willen de discussie over typologieën open breken en op zoek gaan naar kwalitatieve woonvormen die slim inspelen op de context en waarin op zoek wordt gegaan naar meerwaarde, zowel voor de woonkwaliteit als voor de beeldkwaliteit van de omgeving.

Dorps karakter

Hoe kunnen we hedendaagse projecten combineren met het dorps karakter?

- Een eerste project betreft een woonproject binnen het masterplan Bosrijk, opgemaakt door Architecten Werkgroep en Karres en Brands landschapsarchitecten. Het architectuurproject is van Bedaux De Brouwer. Het betreft 19 kleine rijwoningen. Door een hoger, ondiep woontype af te wisselen met en lagere, diepe woning ontstaat een sterke articulatie in de gevel. De kroonlijsthoogte en de bouwlijn verspringt en dit geeft schaal aan het gebouw. Andere elementen, zoals het gevelmateriaal en de dakvorm worden constant gehouden. Onder de woningen bevindt zich een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage. Het gebouw heeft een landelijke uitstraling, terwijl het een dichte schakeling van rijwoningen op een parkeergrid is.

Wonen en landschap

Op zoek naar een nieuwe relatie tussen bebouwing en open ruimte

- Een tweede project betreft de Woongaard in De Pinte, door Abscis Architecten. Het project betreft een verdichting met 28 appartementen in het kasteelpark Viteux. De woningen integreren zich als 3 losstaande volumes in het park. Ze zijn toegankelijk via een erfstraat aan één zijde, waaraan ook een parkeerpocket is gekoppeld en de toerit naar de gemeenschappelijke ondergrondse garage. Aan de drie andere zijdes staan de volumes letterlijk in het park. De overgang tussen het publieke park en de private woningen wordt gemaakt door semi-private open ruimtes in het park af te bakenen. Voor de volumes zijn natuurlijke materialen gebruikt waardoor ze meer bij het park horen en niet concurreren met het historische kasteel.
- Het derde project toont een andere manier om een evenwicht te zoeken tussen open en bebouwde ruimte. Het betreft een project op de hoek van een bouwblok in Kopenhagen door White Architects. In plaats van het bouwblok volledig af te sluiten koos de architect ervoor om de woningen te bundelen in kleine urban villa's, die met elkaar verbonden zijn door een half-ondergrondse parkeergarage. Het bouwblok wordt dus wel afgewerkt met de wand. Deze wordt regelmatig onderbroken met doorzichten naar het groene binnengebied. Door het niveauverschil van de halfondergrondse garage krijgt dit groene park een semi-privaat karakter.

Nieuwe dorpsheid



Inspirerend voorbeeld: Bosrijk, Eindhoven, Architecten werkgroep en Karres & Brands, Nederland

Wonen en landschap



inspirerend voorbeeld: Woongaard, Abscis Architecten De Pinte

inspirerend voorbeeld: White Architects, Kopenhagen

Stapelen en schakelen

Met deze voorbeelden proberen we de tegenstelling tussen grondgebonden woningen en meergezinswoningen, die nu sterk de discussie over nieuwe projecten in Kortenberg kleurt, te doorbreken. Er is behoefte aan een grotere densiteit om de open ruimte te sparen van nieuwe ontwikkelingen, compact en duurzaam te bouwen en om het wonen betaalbaar te houden. Anderzijds is het ook niet de bedoeling om de dorpse kleinschaligheid te ontwrichten door stedelijke appartementsprojecten.

Met deze projecten willen we aantonen dat er op zoek gegaan kan worden naar nieuwe slimme manieren van verdichting die aansluiten bij de dorpse en landelijke achtergrond en die ook aansluiten bij de woonwensen van de bewoners van Kortenberg.

- Het eerste project is een project van architect Peter Kint, De Wachter in Londerzeel. In dit project worden 4 grondgebonden woningen met tuin gecombineerd met 2 duplex-appartementen en 1 dakappartement. De verschillende woningen worden geschakeld tot één volume. Door onderbrekingen en verspringingen wordt dit volume op schaal gebracht van de omliggende vrijstaande villa's in de wijk. Verrassende doorzichten betrekken de achterliggende beemden bij het straatgebeuren. Het verhogen van het gelijkvloers niveau tot één meter boven het straat vergroot de privacy van de woningen en beperkt de helling naar de gemeenschappelijke ondergrondse parking.
- Een tweede project toont een van de drie volumes van dekwoningen met in totaal 39 eenheden van Onyx architecten in Groningen. De woningen liggen langs een waterloop, het Reitdiep. Om het groene park langsheen het water zoveel mogelijk door te laten lopen is de bebouwing zeer compact. Binnen de volumes zijn de woningen georiënteerd rond een dek. Dit dek zorgt aan de ene kant voor een beschutte en afgesloten parkeermogelijkheid en aan de andere kant biedt het dek een semi-openbare ruimte die alle woningen ontsluit en aansluit op het park en het Reitdiep. Het volume bestaat uit 12 grondgebonden woningen met een berging/ entree en slaapfuncties op de begane grond. Op de verdieping liggen de woonfuncties: een woonkamer aan het park en een keuken aan het dek. De twee rijen woningen worden verbonden door een overbouw met daarin een poortappartement.
- Het derde project is een eigen project gelegen langs een drukke weg in Kontich. Op een perceel in een bocht van de straat sluiten 5 grondgebonden woonunits aan bij de korrel van het gebied. Een rijwoning en twee gelijkvloerse appartementen bepalen de footprint. Twee gespiegelde duplex-appartementen vervolledigen de sculptuur. Het project sluit aan de ene kant aan op een gesloten en aan de andere kant op een halfopen bebouwing. De rooilijn verspringt sterk tussen beide burens. Het nieuwe project lost deze verspringing in het volume op. Hierdoor sluit het project aan op zijn omgeving en wordt het straatbeeld vervolledigd. Elke woonunit heeft een eigen toegang, hetzij op het gelijkvloers hetzij met een buitentrap. Elke woning heeft ook een eigen tuin, voor de woningen op de verdieping ook nog eens aangevuld met een ruim terras.

Stapelen en schakelen



Inspirerend voorbeeld: De Wachter, Peter Kint, Londerzeel



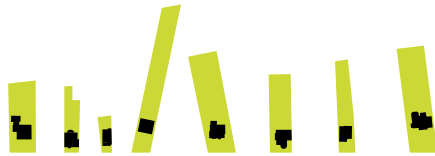
inspirerend voorbeeld: Sterrenhof, Onix Architecten Groningen, Nedeland

inspirerend voorbeeld: BRUT architecture and urban design, Kontich

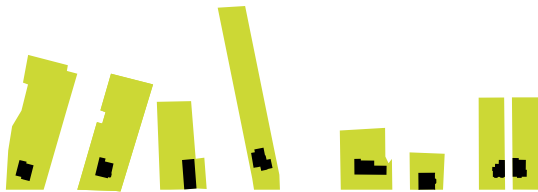
3.3 DE TOEKOMST VAN DE VILLA'S

1. EEN SPECIFIEKE OPGAVE

SMALL



MEDIUM



LARGE



Kenmerkend voor de gemeente Kortenberg zijn de villa's en kastelen die op het einde van de 19e en in het begin van de 20ste werden bebouwd, in uiteenlopende stijlen. Verspreid in de gemeente zien we grote kavels met villa's veelal omgeven door parkachtige tuinen met vaak bijzondere tuinontwerpen en waardevolle bomen. Het behoud van de villa's lijkt vrij logisch, maar blijkt in de praktijk toch minder eenvoudig uit te voeren. Kiezen tussen behoud en renovatie of afbraak is vaak een moeilijke keuze waarbij financiële overwegingen even belangrijk zijn als esthetische. We hebben te maken met grote dure panden en gronden. Om het behoud ervan te waarborgen is het noodzakelijk geïnteresseerde investeerders aan te trekken. Vaak zijn veranderingen noodzakelijk om de villawoningen aan te passen aan het hedendaagse wooncomfort of een andere functie dan het wonen. Soms wordt gevraagd om de villa's of de gronden verder op te delen om meer wooneenheden te realiseren. Om de toekomst van de villa's te waarborgen moeten we behalve naar het behoud ervan ook op zoek gaan naar mogelijke flexibiliteit die het investeren in een villa interessant kan maken.

In dit hoofdstuk gaan we, voor de Kortenbergse villa's, op zoek naar de ruimtelijke randvoorwaarden die een herontwikkeling kunnen begeleiden. Dit kan zowel toegepast worden op beschermde als niet beschermde villa's. Het huidige beeld van de villa is daarbij het startpunt, dit kan zowel het oorspronkelijke beeld zijn of met toevoeging van waardevolle nieuwe aanpassingen.

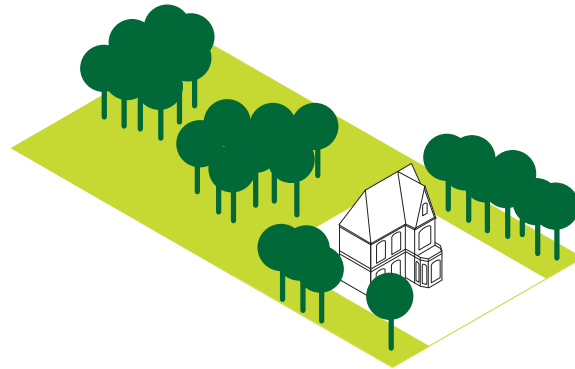
Diversiteit aan kavels

In het schema hieronder staan verschillende villakavels uit de gemeente opgetekend. We zien dat er een grote diversiteit aan kavelgroottes is. We maken hierin een driedeling naar maat: small, medium, large. De eerste en tweede categorie, small en large, hebben beide een gemiddelde kavelgrootte. Typerend aan de eerste categorie is dat de kavel maar weinig breder is dan de villa. Soms betreft het zelfs half-open bebouwing. In de tweede categorie zien we dat er meer ruimte is tussen de zijkant van het volume en de kavelgrens. De derde categorie, large, betreft de echt grote kavels waarbij het volume van de villa op een losse manier ingeplant is op een parkkavel. Het is dus niet voor de hand liggende om algemeen geldende ruimtelijke richtlijnen neer te schrijven. Er moet altijd rekening gehouden worden met de eigenheid van elke kavel (bestaande architectuur, landschapsinrichting, bijgebouwen etc.).

Small



Medium



Large



Kortenbergse villa Small



Kortenbergse villa Medium



Kortenbergse villa Large

2. TOOLBOX - BEBOUWING EN KAVELINRICHTING VILLA'S

In deze toolbox behandelen we verschillende thema's die van invloed zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden van de villa's. Voorop staat het behoud, het versterken en/of herstellen van de erfgoedwaarde van de gebouwen en de tuinarchitectuur. Tegelijkertijd willen we inzetten op de mogelijkheden van de panden en de kavels. De maat van de kavels zoals hiervoor beschreven is van invloed op de mogelijkheden. In de toolbox zullen dan ook bepaalde opties gekoppeld worden aan de maat van de kavel. Ook deze toolbox biedt enkel handvaten, de ruimtelijke puzzel zal per project gemaakt moeten worden. Bij herontwikkeling van de villa's zal er rekening gehouden moeten worden met bijgebouwen en tuinarchitectuur.

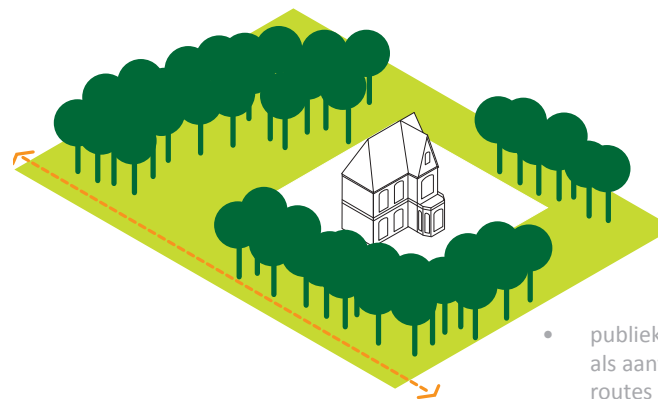


Kortenbergse voorbeelden van beeldbepalende villa's

PUBLIEKE KANSEN

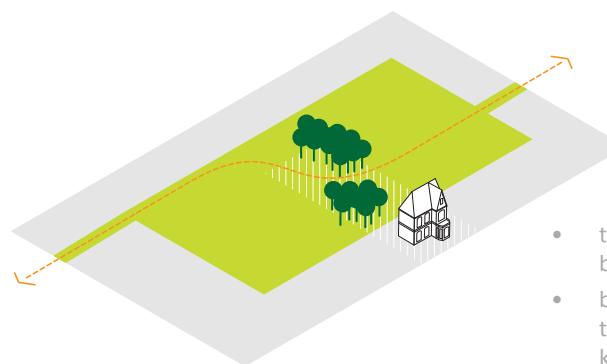
Vele villa's worden gekenmerkt door grote groene kavels. De grote tuinen zijn vaak parkachtig en worden gekenmerkt door kwalitatieve tuin- en landschapsonwerpen. Deze spelen een belangrijke rol in het groene beeld van de gemeente, maar deze betrokkenheid zou nog versterkt kunnen worden. Bij herontwikkeling kan bekeken worden of het nuttig zou kunnen zijn om een gedeelte van de kavel als publiek park open te stellen zodat hun meerwaarde benut kan worden. Missing links in het netwerk van zachte verbindingen zouden via deze kavels kunnen worden opgelost. Een pad op de rand van een grote kavel zou kunnen worden gecreëerd zonder groot verlies voor de villa-eigenaar. Bij elke herontwikkeling moet deze potenties onderzocht worden.

Zachte verbindingen langs de kavelgrens



- publieke verbinding langsheen de site als aanvulling op het netwerk van zachte routes
- enkel bij voldoende brede kavels
- opletten want vaak staan er veel waardevolle bomen op de kavelgrens

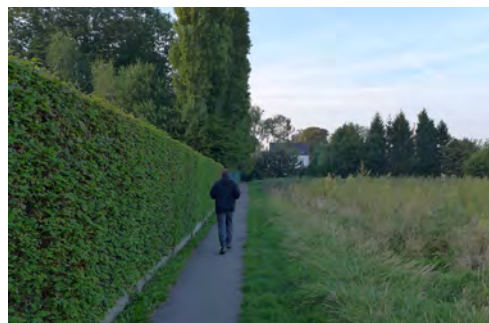
Publiek pad door bouwblok en diepe tuinen



- tuin steekt tot diep in het binnenbouwblok
- bij herontwikkeling moet de relatie tussen het binnengebied en deze diepe kavels meegenomen worden
- nieuwe ontwikkeling op de kavel kan gekoppeld worden aan het gedeeltelijk publiek maken van de grote kavel



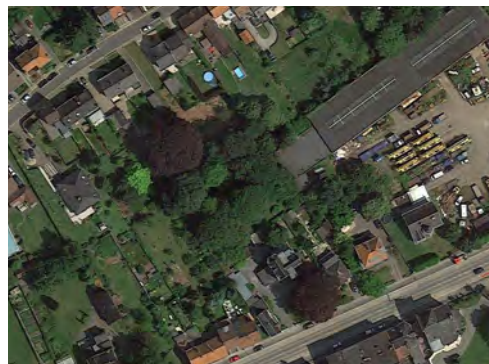
tuinen van villa's kunnen (gedeeltelijk) publiek worden.



een bestaand pad naast de tuin van een villa.



Hof Ter Brugge zou een rol kunnen spelen in de verbinding tussen Erps en Kwerps.



bij de herontwikkeling van site Vranckx moet de relatie met de naastliggende villatuinen bekeken worden.

AANBOUW

Om de flexibiliteit van de villa's te vergroten kan een beperkte aanbouw interessant zijn. Het belangrijkste beeld van de oorspronkelijke villa's is de straatgevel met het omgevende groen. Dit willen we bewaren. Het is dan ook van groot belang dat de aanbouw niet overheersend is ten opzichte van het hoofdvolume. We denken dat er mogelijkheden zijn aan de achterkant van de villa en gedeeltelijk aan de zijkant. Ook dient er aandacht uit te gaan naar de architectuur, materialisatie en verhoudingen. De aanbouw moet ofwel één worden met de architectuur van het hoofdgebouw of net voldoende verschillend zijn; maar kan nooit meer opvallend zijn als het hoofdvolume.

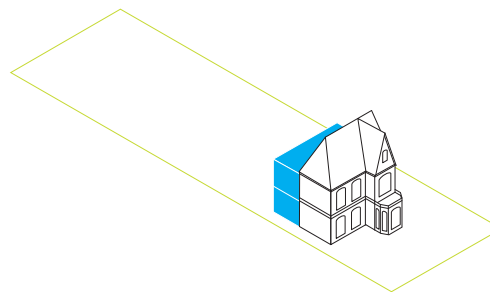


de transparante aanbouw overheerst het hoofdvolume niet. (gemeentehuis Brummen, RAU + Turntoo, Nederland)



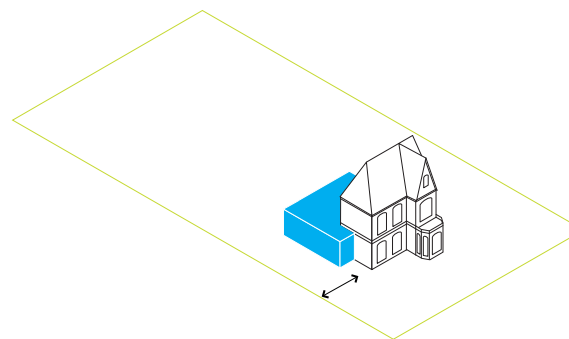
met behulp van reliëf is de aanbouw weinig opvallend. (Villa Schor, Office Kersten Geers David Van Severen, Brussel)

Achter de villa



- bij smallere kavels waar aan de zijkanten van de villa weinig afstand is tot de kavelgrens
- de aanbouw mag niet buiten de zijkanten van het hoofdvolume steken
- de aanbouw kan over verschillende bouwlagen
- de aanbouw is niet overheersend ten opzichte van het hoofdvolume en dus beperkt in volume
- er moet rekening gehouden worden met waardevolle groenelementen rondom het gebouw

Langs de villa

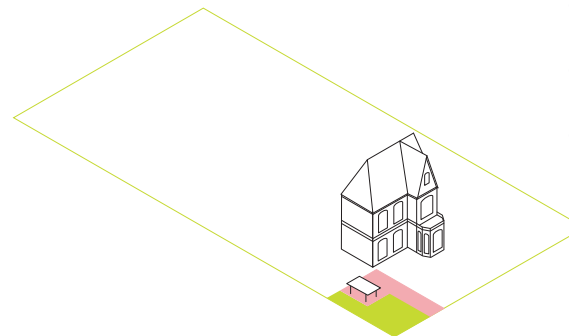


- bij bredere kavels waar er voldoende afstand is tot de kavelgrens
- de aanbouw kan aan 1 of 2 zijdes buiten de zijkanten van het hoofdvolume steken, maar voldoende teruggetrokken ten opzichte van de voorste bouwlijn
- er moet voldoende kavelbreedte overblijven aan de zijkant om een groene zijtuin te maken
- de aanbouw kan slechts over een bouwlaag
- de aanbouw is niet overheersend ten opzichte van het hoofdvolume
- er moet rekening gehouden worden met waardevolle groenelementen rondom het gebouw

PARKEREN

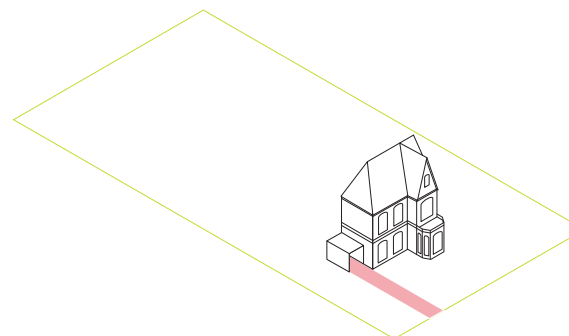
Overal in de gemeente willen we inzetten op kwalitatieve en realistische parkeeroplossingen, zo ook bij de villa's. We hebben hier te maken met grote kavels. Bij parkeeroplossingen die te diep op de kavel zijn gelegen zal er dus veel verharding moeten worden voorzien om deze te bereiken. We stellen daarom voor het parkeren dicht bij de ontsluiting aan de straatkant te voorzien, verborgen in het groen. Bij een parkeeroplossing naast de villa verwijzen we ook naar het thema over aanbouw. Het inplanten van parkeerplaatsen dient villa per villa bekeken te worden, aangepast aan de parkeervraag en de huidige toestand. Indien mogelijk, is het wenselijk bestaande/historische verhardingen te gebruiken om te parkeren.

Aan de voorkant



- parkeerplek is vooraan de kavel om verharding op de kavel te minimaliseren
- parkeerplek weggestopt achter voldoende groen (haag, bomen)
- lichte constructie is toegestaan, in natuurlijke materialen die zich integreren in het groen

Langs de villa



- als de vorige mogelijkheid niet past kan een parkeerplek langs de villa voorzien worden
- aan de zijkant van het hoofdvolume kan, maar voldoende teruggetrokken ten opzichte van de voorste bouwlijn
- voor eventuele constructies gelden de randvoorwaarden zoals beschreven voor de aanbouw
- er moet voldoende ruimte aan de zijkant overblijven om een groene zijtuin te maken



een kleine aanbouw aan het kasteel van het park Viteux maakt een lumineus restaurant mogelijk (Abscis architecten)



parlementsgebouw Eupen, Atelier Kempe Thill architects and planners

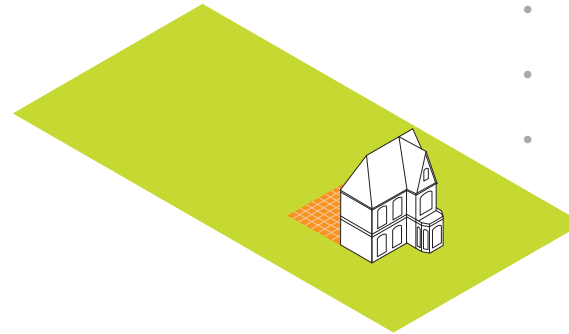
OPEN RUIMTE RONDOM HET GEBOUW

Het vrijmaken van open ruimte rond de villa is soms nodig om bijvoorbeeld een terras te voorzien of om voldoende lichtinval in de woning te voorzien. Hierbij moet uiteraard altijd rekening gehouden worden met de waardevolle bestaande groenelementen zoals merkwaardige bomen of tuin- en landschapsontwerpen, die we zoveel mogelijk willen bewaren. Bij het bepalen van deze open ruimte kan er gekeken worden naar de historische voetafdruk van het gebouw.



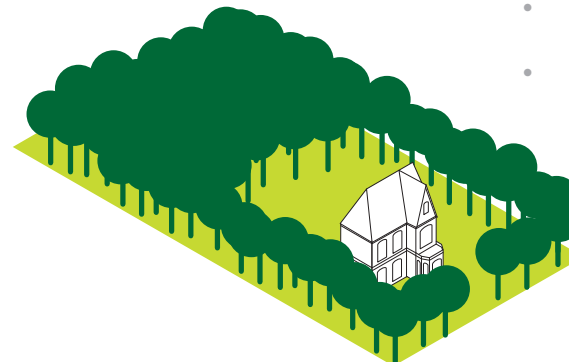
open ruimte rondom nieuwe woonontwikkeling (Kasteelpark Viteux, Abscis Architecten, Brussel)

Een terras bij het volume



- aan de achterkant is er mogelijk ruimte voor een verhard terras
- het terras mag niet buiten de zijanten van het hoofdvolume steken
- waardevolle groenelementen worden bewaard
- bij de aanleg, bestaande groenelementen maximaal integreren

Een open plek tussen de bomen

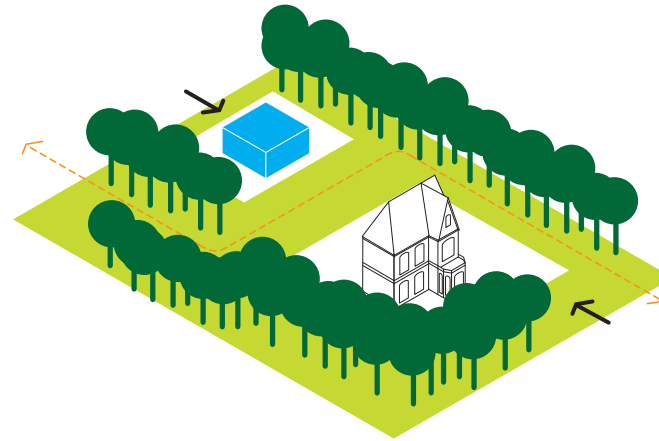


- een open gemaakte ruimte rond het gebouw mag het groene karakter van de kavel niet aantasten, ook niet aan de straatkant
- waardevolle groenelementen worden bewaard
- de kavelranden dienen afgeboord te blijven met bomen, achtertuin, zijtuin en voortuin

BIJKOMENDE VOLUMES

Hoewel het wellicht aantrekkelijk lijkt om de grote kavels van de villa's te ontwikkelen met nieuwe woningen, willen we toch aangeven dat dit een heel gevoelige kwestie is, aangezien hiermee snel het typische karakter van de villa met park aangetast wordt. Met de hiernaast gegeven richtlijnen en randvoorwaarden kan er nagedacht worden over beperkte nieuwbouw waarbij het groene karakter van de kavel minimaal wordt aangetast. Belangrijke randvoorwaarden die we geven is dat bij elke verdichting ook de publieke potenties van de kavel, als publiek park of voor een nieuwe doorsteek, bekeken moeten worden. Bij het inplanten van nieuwe gebouwen moet er rekening gehouden worden met de bestaande uitbouwen en inrichting van de tuin (tuin- en landschapsarchitectuur).

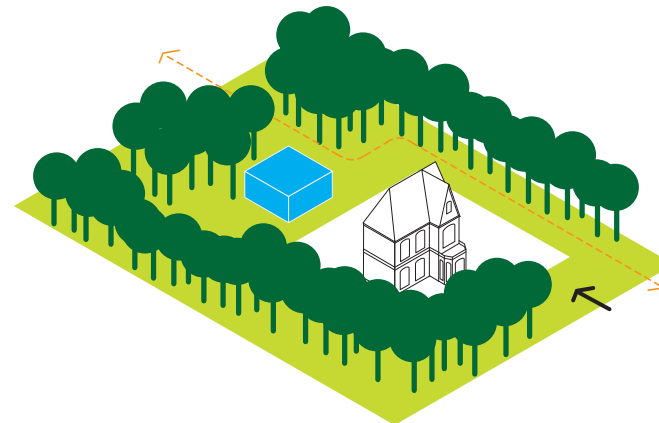
Mogelijkheid tot tweede ontsluiting



- wanneer er de mogelijkheid is tot een tweede ontsluiting aan een andere kant van de kavel
- de eenheid en het groene karakter van de kavel moet integraal behouden blijven
- waardevolle groenelementen worden bewaard
- het nieuwe volume integreert zich in de groene omgeving
- het nieuwe volume mag niet overheersend zijn ten opzichte van het hoofdvolume. Dit heeft te maken met schaal, proportie en materialiteit



Geïntegreerd in de groene ruimte



- wanneer er geen mogelijkheid is tot een tweede ontsluiting is een bijkomend volume moeilijker. Het volume moet immers minstens bereikbaar worden gemaakt voor de brandweer en dit is moeilijk te combineren met de groene parkachtige omgeving
- de ontsluiting voor auto's blijft beperkt tot vlak bij de aantakking op de straat. Op de rest van de site wordt de auto (en verharding) zoveel mogelijk geweerd
- dezelfde randvoorwaarden als hierboven blijven gelden

voorbeelden van nieuwbouw geïntegreerd in een oud kasteelpark

4. Vervolg