

ARENAWIJK DEURNE

inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan



opdrachtgever



AG VESPA
PARADEPLEIN 25
2018 ANTWERPEN

+32 (0)3 259 28 10

WWW.AGVESPA.BE



WOONHAVEN ANTWERPEN
JAN DENUCÉSTRAAT 23
2020 ANTWERPEN

+32 (0)3 213 67 00

INFO@WOONHAVEN.BE
WWW.WOONHAVEN.BE

opdrachthouder

BULK

BULK ARCHITECTEN
JOSEPH DECKERSLAAN 2A
2100 DEURNE

+32 (0)3 233 68 95

INFO@BULKARCHITECTEN.BE
WWW.BULKARCHITECTEN.BE

CLUSTER

landschap | stedenbouw

CLUSTER LANDSCHAP & STEDENBOUW
ANKERRUI 22 BUS 4
2000 ANTWERPEN

+32 (0)3 663 00 42

INFO@CLUSTERLANDSCAPE.BE
WWW.CLUSTERLANDSCAPE.BE



KARUUR ARCHITECTEN
LANGE VAN BLOERSTRAAT 80
2060 ANTWERPEN

+32 (0)3 298 87 25

INFO@KARUURARCHITECTEN.BE
WWW.KARUURARCHITECTEN.BE



WIT ARCHITECTEN
MECHELSESTEENWEG 225A
3000 LEUVEN

+32 (0)1 641 34 14

INFO@WIT.EU
WWW.WIT.EU



LEVUUR
GRENSSTRAAT 6
3010 KESSEL-LO

+32 (0)472 27 64 33

INFO@LEVUUR.BE
WWW.LEVUUR.BE

inhoud

<i>INLEIDING</i>	<i>5</i>
<i>CONTEXT EN HISTORIEK</i>	<i>7</i>
<i>RUIMTELIJKE PRINCIPES</i>	<i>24</i>
<i>INRICHTINGSPLAN</i>	<i>38</i>
<i>OPENBAAR DOMEIN</i>	<i>50</i>
<i>BEELDKWALITEITSPAN</i>	<i>66</i>

BIJLAGE

bijlage 1: bestaande toestand

bijlage 2: inrichtingsplan

bijlage 3: verkavelingsplan

bijlage 4: output participatiemomenten

inleiding

Voorliggend document presenteert het inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de toekomstige ontwikkelingen van de Arenawijk in Deurne.

Het inrichtingsplan bepaalt de contouren van de bouwvelden met bijhorende functies en het statuut van de bebouwde en niet-bebouwde ruimte.

Het beeldkwaliteitsplan vormt de leidraad voor de verdere uitwerking van het inrichtingsplan en maakt de potenties en ambities duidelijk voor de ontwikkeling van de wijk en geeft duiding over de samenhang tussen deel en geheel. Zo streven we naar een eenheid in werkwijze en resultaat voor de verschillende projecten, zonder een hypotheek te leggen op de ontwikkeling.

Dit document werd opgemaakt door BULK architecten en CLUSTER landschap & stedenbouw in samenwerking met WIT architecten en KARUUR architecten.

Het document werd opgemaakt in opdracht van AG Vespa en Woonhaven Antwerpen.

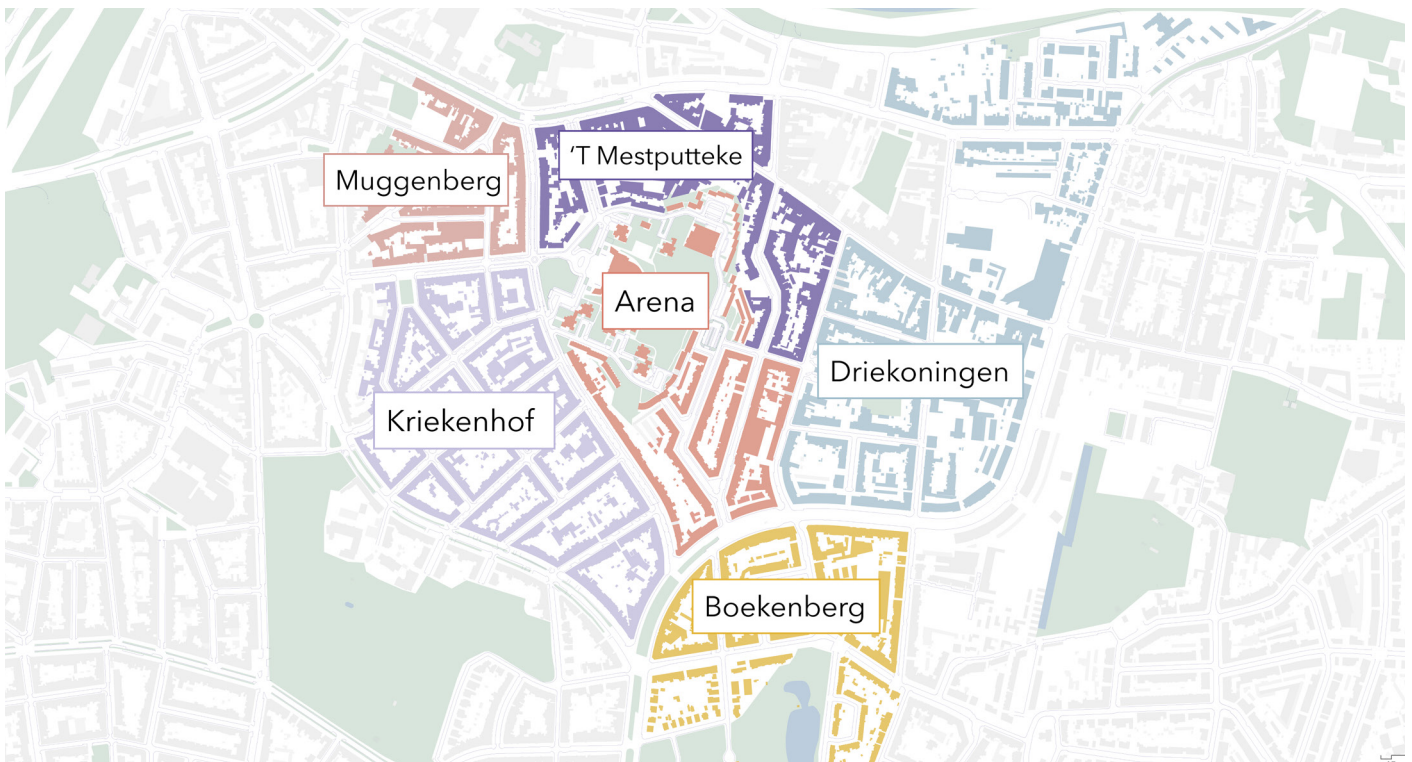


context en historiek

SITUERING EN LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED

SITUERING

De huidige Arenasite is een ontwikkeling op het voormalige fort van Deurne. Dit fort werd gebouwd tussen 1852-1854 en maakt deel uit van het 'Versterkt Kamp Antwerpen'. De fortengordel met zeven forten werd opgetrokken rond de Spaanse omwalling, maar door de bouw van de Brialmontvesting vanaf 1859 werd ze overbodig. Het fort van Deurne wordt behouden en tijdens de Tweede Wereldoorlog gebruikt als schuilkelder en noodwoningen. In de jaren die volgen na de oorlog kent Deurne een sterke bevolkingsgroei. Tussen 1921 en 1960 verviervoudigt het aantal inwoners. De toenmalige socialistische burgemeester Maurice Dequeecker streeft een voortvarend sociaal huisvestingsbeleid na. Vooral in de zone Deurne-Zuid worden nieuwe projecten op poten gezet door onder andere de sociale huisvestingsmaatschappij 'de Tuinwijk', waarvan Maurice Dequeecker voorzitter is. In het schootsveld rondom het voormalige fort worden na de Tweede Wereldoorlog verschillende nieuwe woonwijken opgetrokken. Het fort zelf blijft als enige grootschalige onbebouwde ruimte over.



HISTORISCHE LEZING VAN DE SITE

HET FORT EN ZIJN ONTWIKKELINGEN

Het fort van Deurne is een overblijfsel van de fortengordel van het Versterkt Kamp Antwerpen uit 1852-1854. Renaat Braem wordt in 1946 aangesteld als architect voor het ontwerp van het 'Fortje'. Het opgemaakte plan houdt geen rekening met de bestaande gebouwde restanten, wel is de historische fortfiguur nog zeer duidelijk zichtbaar.

In 1949 wordt reeds Fase 1 uitgevoerd: de noordwestelijke buitenrand.

In 1955 vervalt dit BPA en krijgt het plan de vorm die we hieronder beschrijven.

Op 24 oktober 1961 verschijnt er in *De Nieuwe Gazet* een artikel over de wijk het 'Fortje'.

Fase 2: de Arenahal is reeds in opbouw, de koepel is afkomstig van het voormalige houtpaviljoen van Expo 58, dat voor 3 miljoen frank wordt opgekocht.

De hal zal voornamelijk voor sportmanifestaties gebruikt worden, maar was ook bedoeld voor andere feesten en zelfs jaarbeurzen. Architect Renaat Braem tekent op het dak van de Arenahal een grote openbare wandelboulevard, die nooit gerealiseerd zal worden. Omheen de Arenahal worden talrijke sportvelden aangelegd.

Het oorspronkelijke ontwerp van Renaat Braem voor de Samenwerkende Maatschappij voorziet in 975 wooneenheden in 7 appartementstorens met 16 verdiepingen, in glas en beton, en woningen van 2 en 3 verdiepingen (3 en 4 bouwlagen).

"De 'Tuinwijk van Deurne' legt groot sociaal begrip aan de dag, want de benedenverdiepingen van haar appartementsgebouwen worden tegen geringe huurprijs en alle denkbare comfort voorbehouden aan de ouden van dagen. Nergens in ons land wordt deze opvatting gehuldigd."

Fase 3A & B: Op het inplantingsplan van 1965, dat een uitvoeringsplan is voor Langblok A & B, staan de torens nog ingepland zoals op de maquette die verscheen in *De Nieuwe Gazet* (met 20 i.p.v. 17 bouwlagen en 995 WE).

De af te breken appartementsblokken zijn min of meer getekend zoals uitgevoerd. Alleen het laatste deel, ten noorden van het zwembad, is uiteindelijk anders uitgevoerd.

Wat op dit plan meteen opvalt, is de sculpturale kleuterschool die tussen Langblok A & B ligt, het afbouwen van de straatgevel van de Muggenberglei en het winkelcentrum (met 3 stippen) dat hiervoor ligt. Ook het later effectief gebouwde zwembad, fase 4, staat op dit plan reeds getekend. Eén toren is hiervoor iets opgeschoven.

In 1976 krijgen we het eerste plan van Lode Wouters (samen met Mostien en Rombouts) te zien.

De 7 appartementsblokken zijn nu vervangen door ont dubbelde torens van 3 en 9 bouwlagen. De toren naast het zwembad vervalt. In deze fase zijn er 230 wooneenheden in de 10 hoge en lage torens opgenomen.

Fase 5 - in 1978 wordt dit plan gewijzigd. De 10 torens en het aantal woningen blijven behouden maar twee duo's ten noorden worden geamputeerd en hun wederhelften vormen samen een nieuw duo ten oosten van het terrein.

In november 1978 wordt dit plan nog licht gewijzigd, de hoge torens tellen nu nog maar 7 bouwlagen i.p.v. de eerdere 9. Er zijn nu nog 190 wooneenheden. Later zal dit naar 181 zakken door toevoeging van bibliotheek en dienstencentrum.

Randstad Deurne editie nr 22 december 1979:

"Op 1 maart 1979 werd dit voorontwerp bij eenparigheid in de gemeenteraad goedgekeurd. Op geen enkel ogenblik werd bij deze gelegenheden het Arenaproject aangevochten. Begin april echter, net voor de aanbesteding op 26 april, werd een wat schampere doodsbrief verspreid, op 12 april werd door de vereniging 't Pleintje een vergadering belegd met het oog op een meer intense actie, op 31 mei werd een Anti-betonmanifestatie georganiseerd, op 18 augustus werd door de actiegroep Red de Arenaweide een aanvang gemaakt met de bezetting van de Arenaweide."



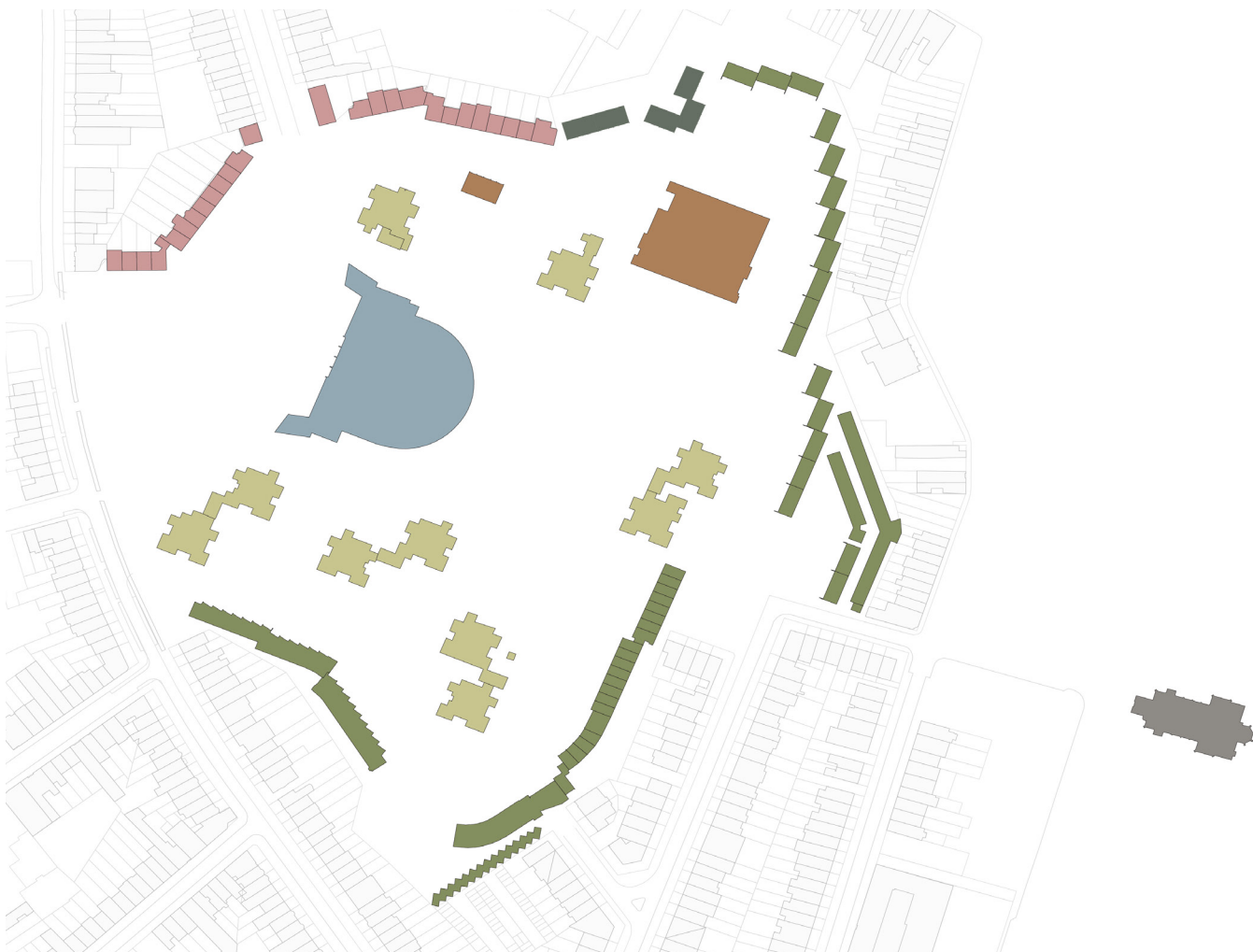
HISTORISCHE KAART 1902 OP HUIDIGE SITUATIE



MAQUETTE 'FORTJE' 1961 VERSCHENEN IN DE NIEUWE GAZET



TEKENING 'FORTJE' 1965 MET 20 BOUWLAGEN



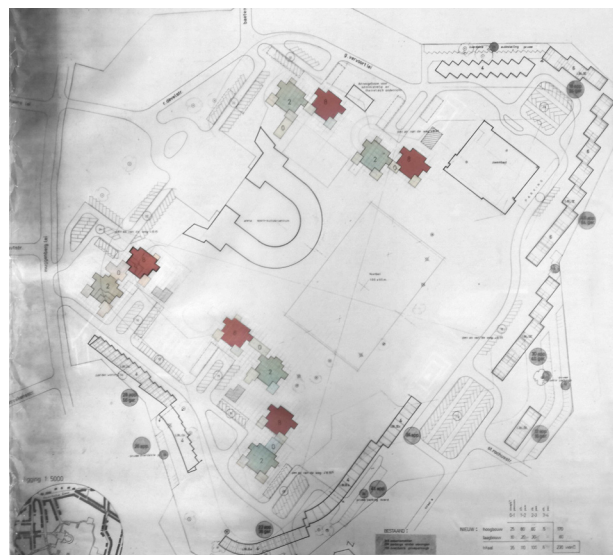
HISTORISCHE FASERING ARENWIJK

- SINT-ROCHUSKERK 1892-1895 (F. BAECKELMANS)
- FASE 1 - 24 WONINGEN EN 2 APPARTEMENTEN
- FASE 2 - ARENAHAL 1955-1965
- FASE 3A - LANGBLOKKEN A&B 1966-1971

- FASE 3B - 2 WOONBLOKKEN 1970-1972
- FASE 4 - ZWEMBAD 1970-1973
- FASE 5 - 10 TORENBLOKKEN 1979-1982



PLAN 'FORTJE' 1965 UITVOERING LANGBLOK A&B
TORENS MET 20 BOUWLAGEN

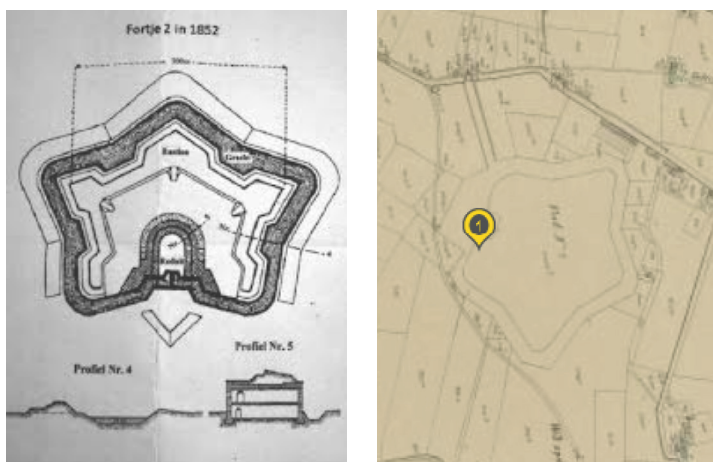


1976 - PLAN FORTJE: WOUTERS MOSTIEN ROMBOUTS

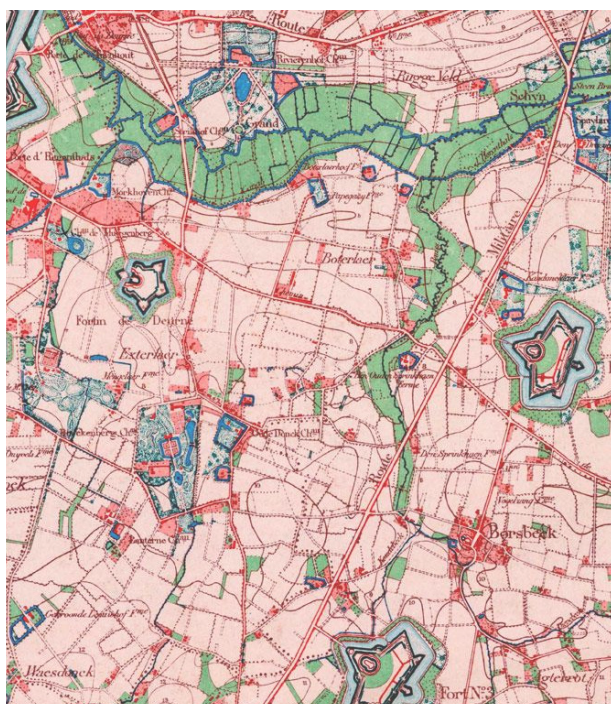
FORTJE

Oorspronkelijk werd het Fortje van Deurne omringd door een fortengracht en buitenglacijs, die het fort aan het zicht onttrok vanuit de omgeving. In de huidige toestand is de stervorm van het fort nog duidelijk zichtbaar, maar de gracht is gedempt tijdens de verhoging van het buitenglacijs.

Het forteiland is omgebouwd tot Arenahal. Op het dak van de Arenahal had Renaat Braem een openbare wandelboulevard gepland.



PLAN EN SNEDE FORTJE 2



KAART NGI 1860-1884 MET HET FORTJE VAN DEURNE



LUCHTFOTO 1955 - ENKEL HET FORT ZELF IS AANWEZIG

BRAEM

De langblokken van Braem, modernistische betonarchitectuur met biomorfe vormen, staan grotendeels op het voormalige buitenglacijs en geven de historische fortfiguur vorm.

Op de hoeken en ter hoogte van de doorgangen zijn sculpturen in de architectuur geïntegreerd.

Het plan is echter nooit in zijn geheel uitgevoerd. De kleuterschool, het cultureel centrum, het winkelcentrum, het buurthuis, het kaarthuisje en de hoge torens zijn er nooit gekomen.

De Arenahal bleef in gebruik alleen een sporthal.

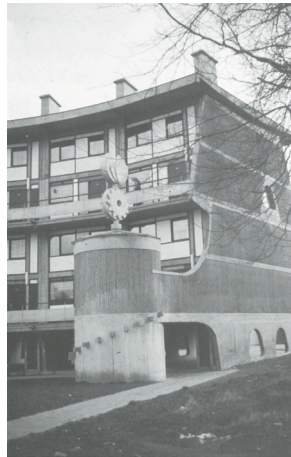
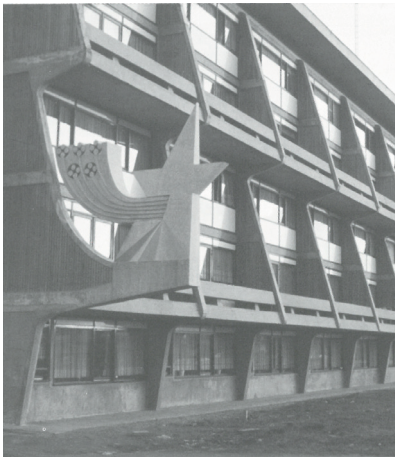
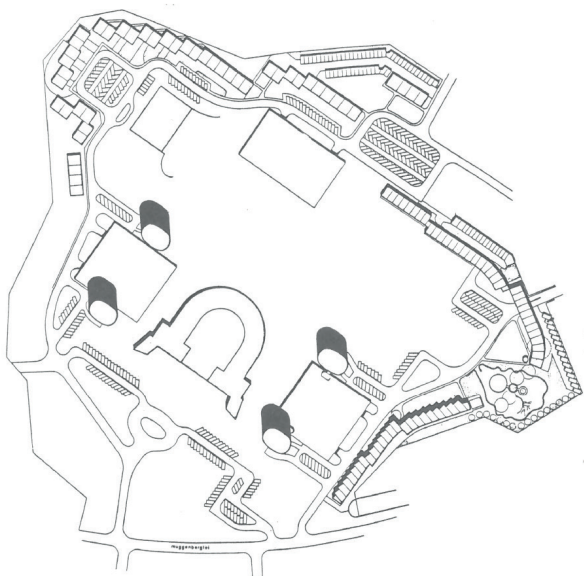


FOTO LANGBLOK B MET SCULPTUUR



ONTWERP ARENAWIJK 1967-71



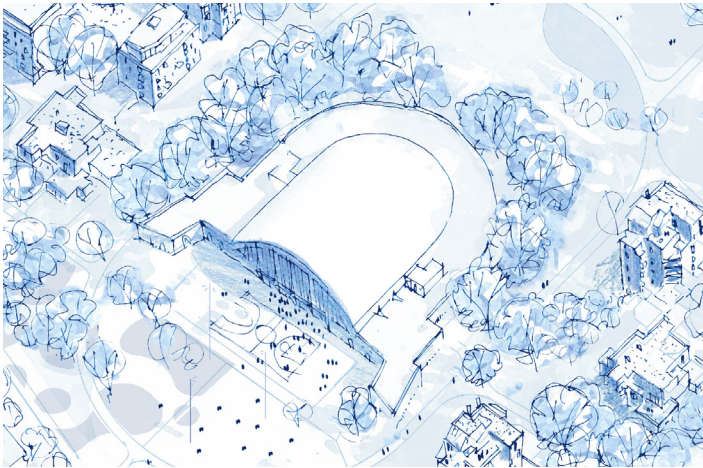
LUCHTFOTO 1960 - BRAEMBLOKKEN

WOUTERS

De torens van Lode Wouters, Fons Mostien en Boud Rombouts, in een sculpturaal en structuralistisch architecturaal idioom, liggen in de lijn van de socialistische visie van de modernist Renaat Braem, die pleitte voor een minimale footprint

De torens vormen een soort tweede krans rond de Arenahal. De opsplitsing in kleinere eenheden beoogde vooral een grotere herkenbaarheid van de woonomgeving. De combinatie van een hogere toren, gekoppeld aan een lagere versie zorgt voor een samenspel dat duidelijk werkt en de torens aan het maaiveld verankert.

Ook dit plan is slechts deels uitgevoerd. Door de Actiegroep Red de Arenaweide, die tegen het plan in opstand kwam, zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd. Onder andere de tweeledigheid van de torens is aan de noordzijde verbroken.



SPORTHAL ARENA VANUIT DE LUCHT



PLAN WOUTERS MOSTIEN ROMBOUTS 1976



LUCHTFOTO 1976 - BRAEMBLOKKEN

BRAEM - WOUTERS - PASSO DOBLE

Zowel Wouters al Braem bouwden voor de mensen met veel oog voor detail. Hun beide plannen zijn geamputeerd en werden maar deels gerealiseerd.

Maar wonderwel vult in het zuidelijke deel Wouters het plan van Braem mooi aan, als in een uitgestelde 'passo doble'. Er schuilt een latent 'Groen Woonerf' tussen de torens, mooi ingebed in het groen en langsblokken van Braem. Voor het noordelijke deel is het verhaal niet af. De torens missen hun wederhelft en staan nogal verweesd in het park. Aan deze zijde mist de Arenaweide hierdoor ook een duidelijke omkadering en lijkt ze leeg te lopen.



BEZETTING VAN DE ARENAWEIDE IN 1979



PAD TUSSEN BRAEM EN WOUTERS, LATENT GROEN WOONERF

BESTAANDE BEBOUWING

GEBOUWTYPE

In de wijk komen drie verschillende gebouwtypes voor, met elk een eigen uitstraling en inpanidige indeling. Bij de portiek- en galerij appartementen van Braem wordt een duidelijke grens gesteld tussen de publieke ruimte en de gemeenschappelijke inkomhallen. Bij de torentjes zorgen hellende vlakken naar ondergrondse garages en open inkomhallen voor onbestemde tussenruimtes met beperkte sociale controle. In het totaal zijn er 470 sociale woningen, waarvan zo'n 289 appartementen van Braem.

TWEEDELING NOORD ZUID

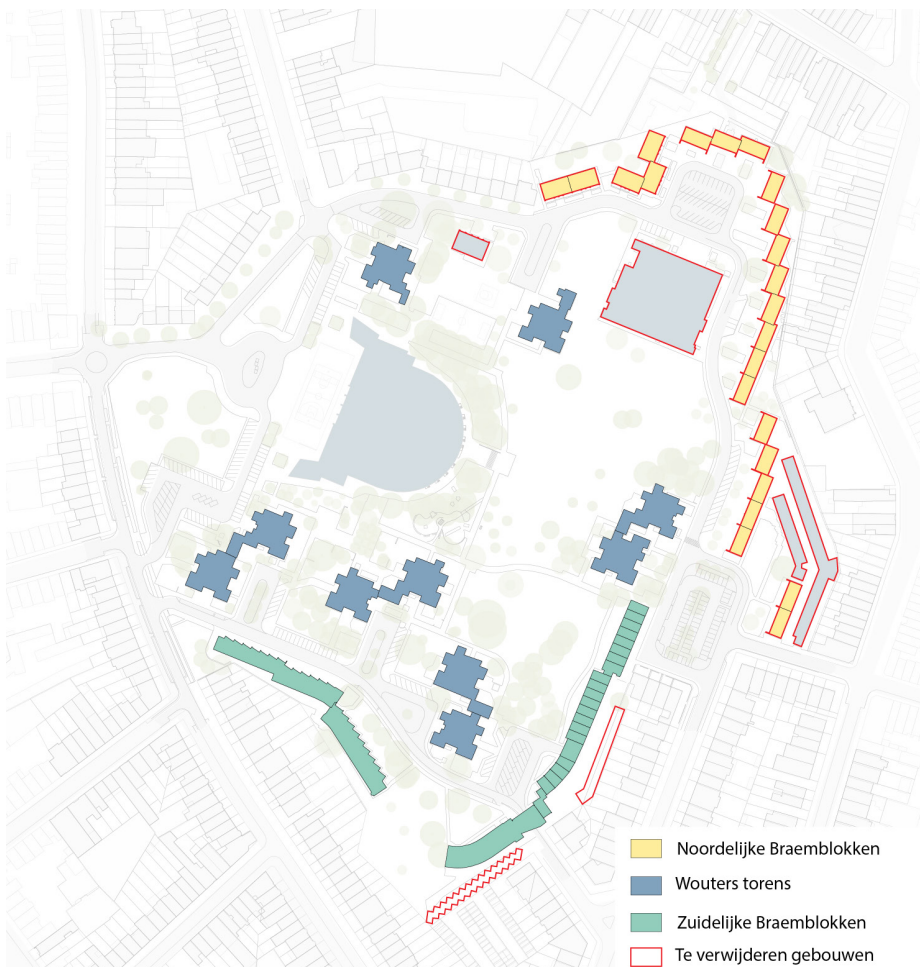
De noordelijke Braemappartementen hebben een meer afstandelijke vormgeving dan in het zuidelijke deel. De volumes staan op een orthogonaal grid en laten grote leegtes tussen de woonblokken. In tegenstelling tot de zuidelijke langblokken wordt in het noordelijk deel geen vloeiend aaneengeschaald geheel bekomen. De solide bouwblokken staan vrij van elkaar geplaatst rond de weg en komen door de grote gevelverspringingen plomp over. Deze baan die langsheen de Arenaweide loopt snijdt de noordelijke gebouwen af van de weide. Recht tegenover de bouwblokken staat het zwembad. Het plein tussen de bebouwing en het zwembad wordt gebruikt als parking. Daardoor is de relatie voor de bewoners met het park minder sterk aanwezig.

DE NOORDZIJDE VERDWIJNT

De portiek appartementen zijn in zeer slechte staat, de bewapening is op verschillende plaatsen zichtbaar en betonrot is duidelijk aanwezig. De noordzijde wordt daarom gesloopt om plaats te maken voor nieuwe sociale woningbouw met een hogere densiteit dan de bestaande bebouwing.

Voor de zuidzijde is er gekozen om de typerende Braem architectuur te renoveren en om te vormen van sociale appartementen naar eengezinswoningen. De verwovenheid van de organische architectuur met de statige kunstelementen vormen mee de identiteit van de Arenawijk en moeten dus zeker behouden blijven.

Het aantal sociale woningen van de noord-én zuidrand wordt volledig gerealiseerd in de nieuwe woonvormen aan de noordzijde. Aan de Wouterstorentjes wordt voorlopig niet geraakt. Hier zal een langetermijnvisie voor worden opgesteld. De Arenawijk behoudt tevens, door in te zetten op verdichting aan de noordzijde, zijn open landschappelijke karakter aan de zuidzijde.





■ NOORDELIJKE BRAEMBLOKKEN



■ WOUTERS TORENS



■ ZUIDELIJKE BRAEMBLOKKEN

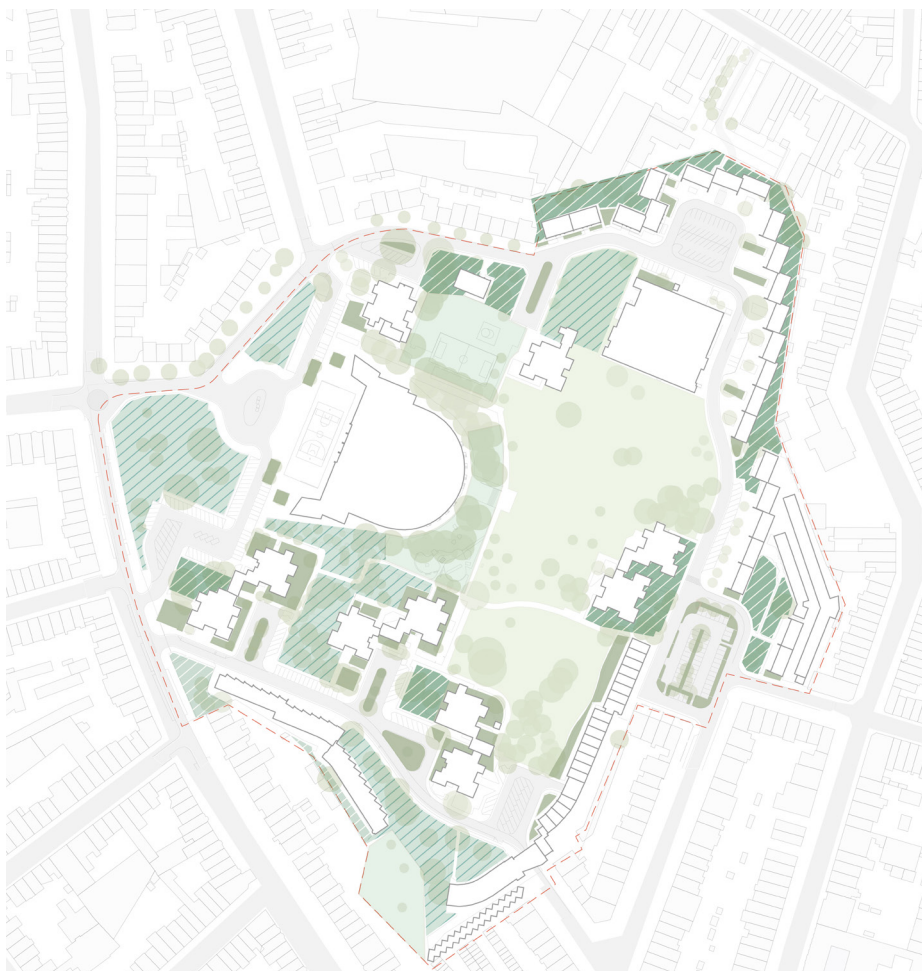


GROENBESTAND

GROENBESTAND NOORD VERSUS ZUID

Net zoals bij de architecturale uitstraling van de gebouwen, is er bij de aanplanting van de wijk een gelijkaardig verschil te zien in de noordelijke en zuidelijke rand. De bebouwing ten zuiden heeft een relatief hoge densiteit, met meer torentjes geconcentreerd op een korte afstand van de langblokken. Daarnaast komen er meer hoogstammige bomen en volumineuze beplanting voor. De ruimte tussen de woontorentjes en de zuidelijke Braemappartementen vormt een parkachtige publieke ruimte.

De bestaande omgevingsaanleg ten noorden van de Arenaweide wordt gekenmerkt door een open en meer overzichtelijke inrichting. Er zijn minder woontorentjes en de aanplanting bestaat uit grasvlaktes en lage verspreide struiken. De ruimte wordt echter niet ervaren als een duidelijk geheel, maar oogt als een kale grasvlakte. Ook aan deze zijde van de weide komen parkings, voetpaden en padjes naar de woonblokken verspreid voor.



- ZICHTGROEN
- GROTE ONDERBENUTTE GROENVLAKTES
- RESTGROEN
- FUNCTIONEEL GROEN
- ARENAWEIDE

AANDUIDING VAN DE VERSCHILLENDE CATEGOREËN VAN HET GROEN IN DE WIJK



ARENAWEIDE



ARENAWEIDE



ZICHTGROEN



ONDERBENUTTE GROENVLAKE

WAARDEVOLLE ELEMENTEN

De dense beplanting in het zuiden maakt een natuurlijke overgang tussen de gebouwen aan de rand en de open weide centraal in de wijk. Waardevolle bomen komen verspreid voor en zijn beeldbepalend voor de publieke ruimte. Het spreekt voor zich dat deze bomen absoluut behouden moeten worden. Het subtiel glooiende landschap in de wijk versterkt de inbedding van de gebouwen en accentueert waardevolle doorzichten.

Zowel deze zichten, het reliëf en de vegetatie zijn grote troeven voor het groene hart van de wijk. Toch wordt het reliëf momenteel onderbenut, doordat regenwater zich opstapelt op de laagste punten centraal in het park. Het potentieel van het park als waterbuffer en regenwateropslagplek wordt in het masterplan dan ook vooropgesteld.



INVENTARISATIE ABSOLUUT TE BEHOUDEN BOMEN

1. PLATANUS HISPANICA (X)
2. QUERCUS RUBRA
3. TILIA
4. ACER SACCHARUM
5. TILIA PLATYPHYLLOS
6. TILIA PLATYPHYLLOS
7. ACER SACCHARINUM
8. ACER CAMPESTRE
9. ACER SACCHARINUM
10. ACER SACCHARINUM
11. FAGUS SYLVATICA
12. FAGUS SYLVATICA
13. ACER SACCHARINUM
14. CARPINUS BETULUS 'FASTIGIATA'
15. FAGUS SYLVATICA
16. QUERCUS RUBRA
17. ROBINIA PSEUDOACACIA
18. QUERCUS RUBRA
19. FAGUS SYLVATICA
20. FAGUS SYLVATICA
21. QUERCUS RUBRA

OVERZICHT VAN ABSOLUUT TE BEHOUDEN BOMEN EN TE KAPPEN BOMEN



BOMENRING ROND ARENAHAL



WAARDEVOLLE BOMEN - 11 EN 12



WAARDEVOLLE BOMEN - 4 EN 3



WAARDEVOLLE BOMEN - 18, 19 EN 20

OMGEVING, GRENZEN EN AANSLUITING

TRANSITIE PRIVAAT PUBLIEK

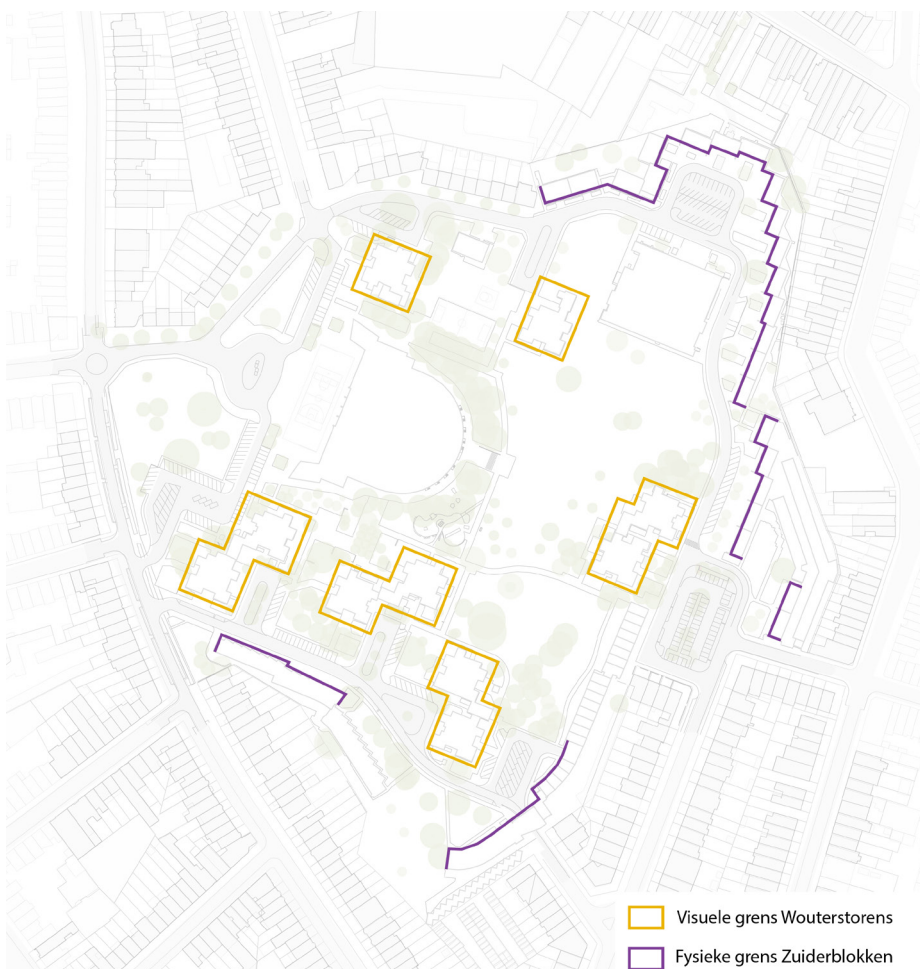
Op veel plaatsen loopt de grasvlakte van de weide tot tegen de gevels en ontbreekt een overgangszone. Enkele torentjes zijn omringd met dichte struiken als buffer. Deze struiken trekken veel afval aan. Door de lage maar zeer diepe dimensies van de struiken wordt weliswaar een grote afstand gecreëerd tussen de wandelpaden en de gebouwen, maar is er nog steeds inkijk mogelijk bij de ramen op het gelijkvloers. De struiken in de vorm van zichtgroen worden momenteel onderbenut als buffer bij de overgang van de publieke naar private ruimtes. Daardoor treedt er momenteel een verstoord evenwicht op tussen de privacy van de bewoners en de toegankelijkheid en openheid van de Arenaweide. In de toekomst kan het zichtgroen ingezet worden als volwaardige bruikbare bufferzone.

HARDE GRENZEN

Op andere plaatsen scheiden houten schuttingen en erfscheidingen op een harde manier private tuinen van het omliggende park. De gelijkvloerse woningen in de langblokken grenzen direct aan voetpaden die langs de gevels lopen, waardoor een harde grens tussen private en publieke ruimte ontstaat.

PARKRAND

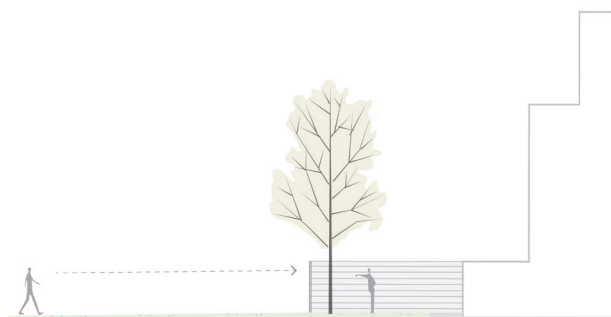
Daarnaast zorgt het versnipperd voorkomen van de parkings dat de parkranden onafgewerkt in het stedelijk weefsel liggen. Door de parkranden harder af te bakenen zal het projectgebied dus juist beter aansluiten bij de omliggende wijkstructuur



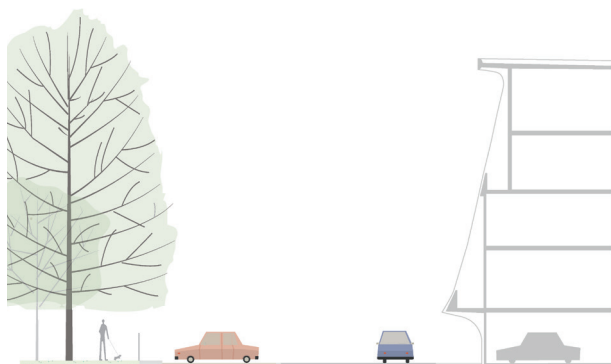
AANDUIDING VAN DE VERSCHILLENDE CATEGOREËN VAN HET GROEN IN DE WIJK



BESTAANDE TOESTAND - HARDE GRENS WOUTERTORENS



BESTAANDE TOESTAND - HARDE GRENS ZUIDERWIJK



FORTRUIMTE EN (SUPER)BOUWBLOK

De fortruimte grenst letterlijk aan de Muggenberglei. Het Arenaplein is hier een langgerekte onderbreking van het gebouwenfront. Wat een welgekomen verademing in dit eindeloze lint van de Antwerpse voorstad! Grote bomen en groen. Een gekende plek ook in Deurne, niet in het minst door de Arenahal binnen het hoefijzer van het oude fort.

Braem's monumentale gevel van die sporthal staat pal in de as van de Frans Baetenstraat en domineert het uitzicht van deze korte woonstraat. Aan de tegenoverliggende zijde August Petenlei, vertrekt de Dordrechtlaan onder een indrukwekkende ingangspoort terwijl wat verderop de Braem-blokken zich nestelen rond het Pastoor Holthofplein. Het pleintje is deel van de fortruimte, en de enige plek waar zowel de Braem- als Wouters-blokken een direct samenspel beogen met het aansluitend woonlint. Als enige van alle Braem-blokken draait het volume zich weg van de fortweide, naar het pleintje, de Korte Sint-Rochusstraat en -kerk.

Vanuit deze aanpalende straten bedienen op geheel andere wijze 3 slingerende 'parkstraten' (Dokter Romain de Velstraat, Gabriel Vervoortstraat en Dordrechtlaan) de vrijstaande woongebouwen in het groen. Ter plaatse van de brandweerkazerne spelen de blokken (met hun achterzijde en slechts in tweede orde) even mee in het straatbeeld van de Waterbaan.

De invloedssfeer van het fort – en de zichtbaarheid van de Braem- en Woutersblokken – reikt dus tenminste over het gehele gebied tussen Herentalsebaan, Waterbaan, Boekenberglei en Muggenberglei.

We lezen dit gebied dan ook als één overmaats (super)bouwblok met de fortruimte als andersoortige binnenkant.

Perfect verklaarbaar natuurlijk vanuit de historische groei rondom het reeds aanwezige fort, brengt dergelijke lezing ons rechtstreeks naar de recente ontwikkelingsstrategie van 'supermanzanas' die Salvador Ruela als directeur van het voormalige 'Agencia de Ecologica Urbana de Barcelona' reeds promoot sinds 2014. Zes expliciete objectieven schragen het dragende idee dat (1) door een meer duurzame mobiliteitsstrategie als motor, (2) een groot deel van de huidige publieke ruimte heroverd kan worden op het gemobiliseerd verkeer, ten voordele van (3) een grotere biodiversiteit en meer stedelijk groen. Wellicht kan dit (4) hetwijkgevoel en daardoor de sociale cohesie bevorderen, en (5) kansen bieden voor een grotere zelfvoorziening en (6) alternatieve processen van beheer zoals bottom-up beslissingen.

Een helder pictogram projecteert deze strategie o.a. op 3x3 blokken uit het Cerda-grid van de Ensanche/Eixample. Ondertussen vonden talloze tijdelijke of definitieve herinrichtingen van het publiek domein plaats, die zeer inspirerend kunnen zijn voor de Arenawijk.

Bijgaand analoog pictogram van de Arenawijk - het superbouwblok met de fortruimte als (stil) hart - projecteert op gelijkaardige wijze een aantal thematische ambities voor een stuwende rol van de site als motor voor een ecologische stedelijke transitie, dewelke in volgende schema's uitvoeriger worden toegelicht.



LEZING SUPERBOUWBLOK



SUPERBOUWBLOK (ZWART) EN FORTRUIMTE (GEELGROEN)



FRANS BAETENSTRAAT



DORDRECHTLAAN

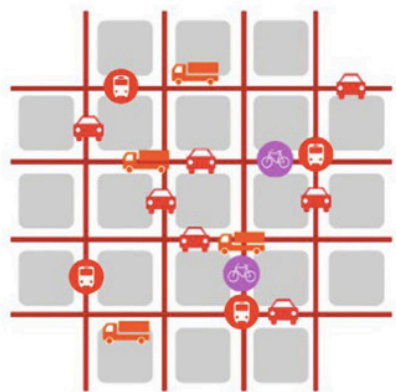


KORTE SINT-ROCHUSSTRAAT, RICHTING PASTOOR HOLTHOPPLEIN



THIBAUTSTRAAT

Current Model



Superblocks Model

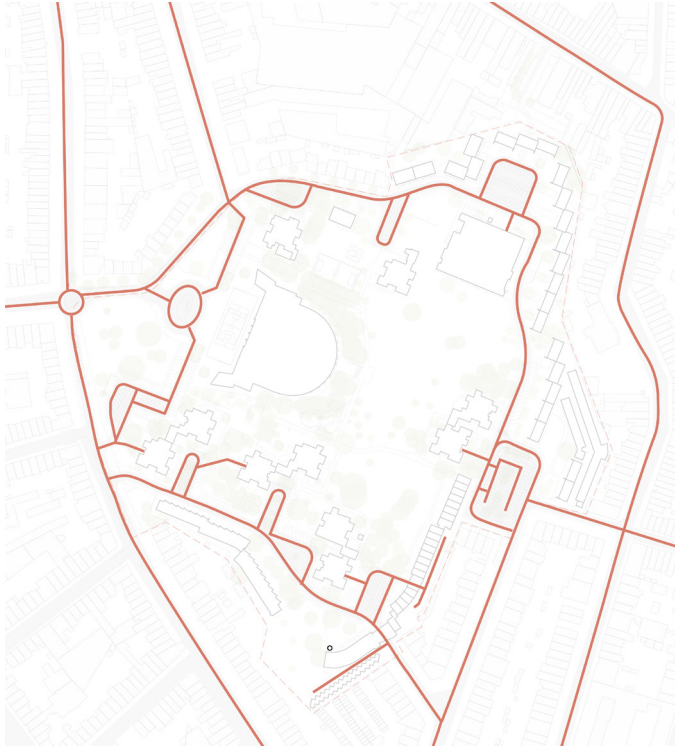


- | | | |
|--|------------------------------|--|
| PUBLIC TRANSPORT NETWORK | PRIVATE VEHICLE PASSING | DUM PROXIMITY AREA |
| BICYCLES MAIN NETWORK (BIKE LANE) | RESIDENTS VEHICLES | ACCESS CONTROL |
| BICYCLES SIGNPOSTS (REVERSE DIRECTION) | URBAN SERVICES AND EMERGENCY | BASIC TRAFFIC NETWORK |
| FREE PASSAGE OF BICYCLES | DUM CARRIERS | SINGLE PLATFORM (PEDESTRIANS PRIORITY) |

REFERENTIE 'SUPERMANZANAS' BARCELONA

ruimtelijke principes

MOBILITEIT



BESTAANDE ONTSLUITING AUTOVERKEER



ONTWERP ONTSLUITING AUTOVERKEER

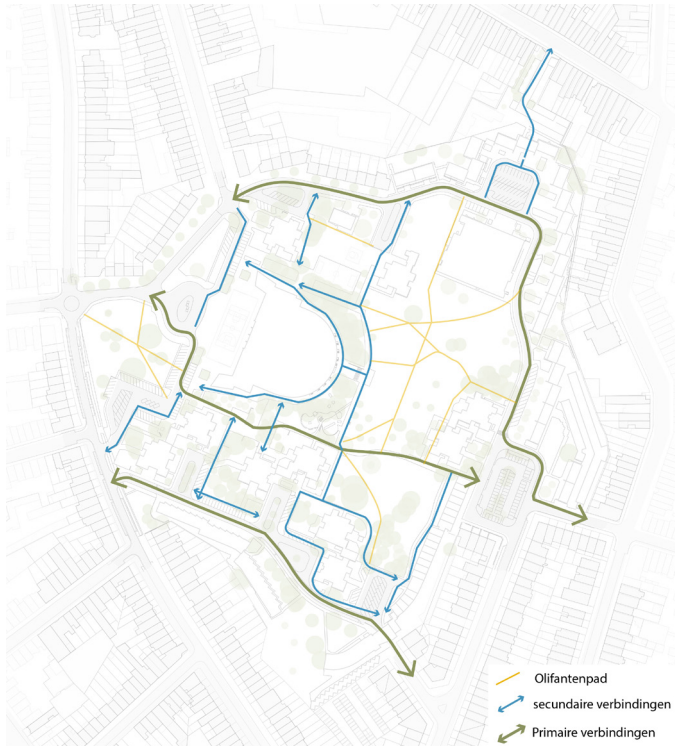
AUTOVERKEER

Het autoverkeer speelt in de Arenawijk vandaag een belangrijke rol. Bewoners kunnen er gemakkelijk tot voor de deur rijden (en parkeren). De wijk ligt nabij de ring van Antwerpen en kent zeer weinig congestie. De aanwezigheid van de auto domineert de beleving en verkeersveiligheid van de wijk.

Als antwoord op deze situatie stellen we een drastische herorganisatie van het autoverkeer en de parkeerinfrastructuur voor. De bezoekersparkings worden zoveel mogelijk langs de randen van het projectgebied gepositioneerd en het bewonersparkeren wordt maximaal ondergronds voorzien. Het doorkruisen van de wijk is enkel toegankelijk voor hulpdiensten en de toegangen tot de ondergrondse parkeergarages.

Door het bezoekersparkeren te herleiden tot drie parkeerhavens in de randen, geven we de wijk terug aan de bewoners en de zwakke weggebruikers. Op die manier wordt het groene karakter van de wijk versterkt en de verkeersveiligheid aanzienlijk verbeterd.

NETWERKEN



BESTAANDE ONTSluitING FIETSErs EN VOETGANGERS

NETWERK TRAG VERKEER

De twee hoofdpaden die noord-zuid en oost-west de wijk doorsnijden worden zowel door fietsers als wandelaars gebruikt. De paden zijn te smal wanneer fietsers wandelaars proberen in te halen. Tijdens de spitsuren net voor en na schooltijd leidt dit tot conflicten.

Er zijn geen officiële wandelpaden voorzien in de Arenaweide zelf. Wel zijn er graspaden voorzien als verbindingsselement. Voor mensen die minder goed te been zijn is het niet evident om zonder verharde paden de Arenaweide te betreden.

MISSING LINK

Het centrale pad dat doorheen de wijk loopt verbindt de ruimere omgeving met enkele scholen. Deze verbinding botst echter op een onveilig conflictpunt bij het doorkruisen van de parking aan het Pastoor Holthofplein. Door het gebrek aan vertakkingen op dit centrale pad, ontstaan in de noordelijke zone van de wijk tussen het zwembad en het park veel olifantenpaden en informele routes. Uit de olifantenpaden die zich zo vormen kunnen we afleiden dat een noord-zuid verbinding tussen de drukbezochte winkelstraat (Herentalsebaan) en de woonwijk wenselijk is. Ook een bijkomende oost-west verbinding langs de bovenzijde van het Fortje zou welkom zijn.



ONTWERP ONTSluitING FIETSErs EN VOETGANGERS

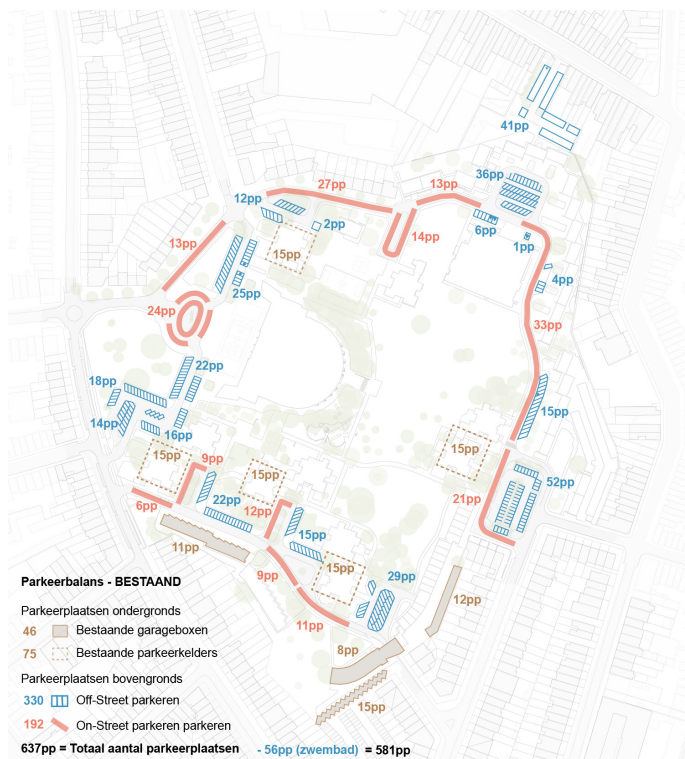
ONTWERPVISIE

In het ontwerp voorzien we breed gedimensioneerde verbindingspaden voor dubbel gebruik tussen de belangrijkste hoofdroutes. Het huidige hoofdpad wordt verbreed om conflicten te vermijden. De Dordrechtlaan wordt geknipt voor autoverkeer en is enkel nog toegankelijk voor de bewoners van de bestaande ondergrondse parkeergarages.

Het kruispunt van de Muggenberglei met de Van Havrelei is een van de toegangen voor fietsers doorheen de Arenawijk. Van hieruit kunnen de trage weggebruikers zich vlot verplaatsen naar de Herentalsebaan, de August Petenlei en de Frans Baetenstraat.

We voorzien een extra doorsteek in de oostwest richting langs de noordzijde van het Fortje, met behoud van het open glooiende karakter van de Arenaweide. De trappenstructuur in het wandelpad vormt een barrière voor fietsers.

PARKEREN

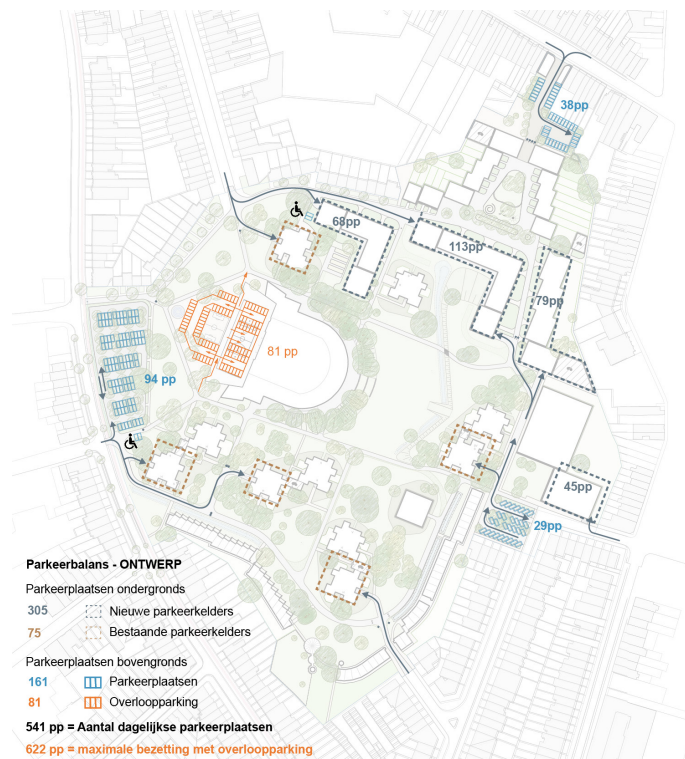


BESTAANDE PARKEERSITUATIE

PARKEREN IN DE WIJK

De Arenawijk wordt gekenmerkt door een verspreid voorkomen van parkings. Een verstoord evenwicht tussen trage en gemotoriseerde weggebruikers is vooral aan de rand van de wijk merkbaar. Het autoverkeer wordt rond de centrale groene weide gestuurd. Doordat nagenoeg alle parkeerplaatsen op de openbare weg gratis zijn, worden deze veelvuldig gebruikt door omwonenden.

Het parkeren van auto's in het openbaar gebeurt vandaag vooral in de vorm van langsparkeren op straat en de open parkeerpleinen. De parkeerplaatsen voor de gebouwen van de torentjes bevinden zich ondergronds, maar zijn onderbenut. De toegangen tot de wijk zijn gericht op autoverkeer, waardoor er veel doorgaand verkeer is.



ONTWERP PARKEERSITUATIE

ONTWERP

Om tegemoet te komen aan de huidige parkeerdruk van de omliggende wijken, worden enkele ruim gedimensioneerde parkeerpockets voorzien aan de randen van de wijk. De grote parking aan het voorplein vangt het merendeel van het alledaags parkeerverkeer op, terwijl het plein en het aangrenzende bestaande basketbalveld dienst kunnen doen als overloopparking bij occasionele evenementen.

PARKEERBALANS

OPENBAAR DOMEIN

De omgevingsaanleg van het masterplan voorziet 3 ruime parkeerpockets, verdeeld over de verschillende grote toegangen van de Arenawijk. Deze zorgen voor een totaal van 161 (94 + 38 + 29) parkeerplaatsen op het openbaar domein die de toekomstige parkeerdruk opvangen.

PARKEREN NOORDELIJKE ZONE

Het totaal aantal wooneenheden die in de noordzijde voorzien worden bedraagt 290. Volgens de huidige parkeernorm (uit de bouwcode: 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid) zijn er voor de gebouwen van Woonhaven 174 parkeerplaatsen nodig. Onder de footprint van de nieuwe volumes kan parkeerruimte voorzien worden voor ongeveer 260 wagens. Dit kan een overschot opleveren van 86 (260-174) ondergrondse parkings.

PARKEREN ZUIDELIJKE ZIJDE

De totale parkeerbehoefte in de zuidelijke zone is berekend op basis van het nieuwe woonprogramma na de renovatie van de Braem blokken enerzijds, en het bestaande woonprogramma in de acht bestaande solitaire torens.

De 140 wooneenheden in de Braemblokken aan de zuidzijde worden na restauratie herleid tot ongeveer 70 wooneenheden. Hiervoor worden (conform de bouwcode) 70 bewonersplaatsen (ondergronds-noordzijde) en 25 bezoekersplaatsen (bovengronds) voorzien.

De bestaande Woutersblokken bestaan uit 181 wooneenheden en beschikken over 75 ondergrondse parkeerplaatsen (15 plaatsen per blok).

De huidige parkeernorm bedraagt ook hier 0,6 per wooneenheid. Er zijn dus voor deze torentjes 108 parkeerplaatsen te voorzien, wat een tekort van 33 plaatsen (108-75) oplevert.

Deze plaatsen worden bovengronds gestald op het openbaar domein.

GEVRAAGDE AANTALLEN

	aantal WE	Parkeernorm	gevraagd
Nieuwbouw (WOONHAVEN)	290		
bewoners en bezoekers		0,6	174
Restauratie Zuidzijde (AG VESPA)	70		
bewoners		1	70
bezoekers		0,35	25
Nieuwe School	/	/	8
Huis van het kind	/	/	2
bezoekers		/	2
Dienstencentrum	/	/	6
bezoekers		/	6
Woutersblokken (WOONHAVEN)	181		
bewoners en bezoekers		0,6	108
Nieuwe sporthal	/	/	60
bezoekers		/	60
Arenahal	/	/	60
bezoekers		/	60
Gevraagd			513

SPORTHAL

De parkeervoorziening van de nieuwe sporthal wordt berekend a.d.h.v. de totale oppervlakte. De geschatte oppervlakte bedraagt 3000 m², met een parkeernorm van 2pp/100m², wat resulteert in 60 parkeerplaatsen. Hiervan worden er 45 onder de sporthal zelf voorzien en moeten er dus nog 15 in het openbaar domein verwerkt worden.

ARENAHAL EN OVERIGE

Aan de Arenahal moeten 60 parkings voorzien worden. Deze kunnen niet ondergronds opgevangen worden en zullen dus volledig in de omgevingsaanleg worden voorzien. De publieke functie, het dienstencentrum en de school vragen in totaal 16 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

TOTALE PARKEERBALANS

Ondergronds parkeren:

86 (overschot noordzijde)
- 70 (tekort zuidzijde)
= 16 parkeerplaatsen overschot

Bovengronds parkeren:

161 (in het masterplan voorziene plaatsen)
- 25 (bezoekers zuidzijde)
- 33 (tekort Woutersblokken)
- 15 (tekort sporthal)
- 60 (Arenahal)
- 16 (overige diensten)
= 12 parkeerplaatsen overschot

VOORZIEN IN HET MASTERPLAN

	Voorzien
Openbaar domein	161
Nieuwbouw (WOONHAVEN)	
bewoners en bezoekers	260
Woutersblokken (WOONHAVEN)	
bewoners en bezoekers	75
Nieuwe sporthal	
bezoekers	45
Voorzien	541
Parkeeroverschot	28
waarvan	12
	16
	bovengronds
	ondergronds

PUBLIEKE RUIMTE



BESTAANDE ZONERING



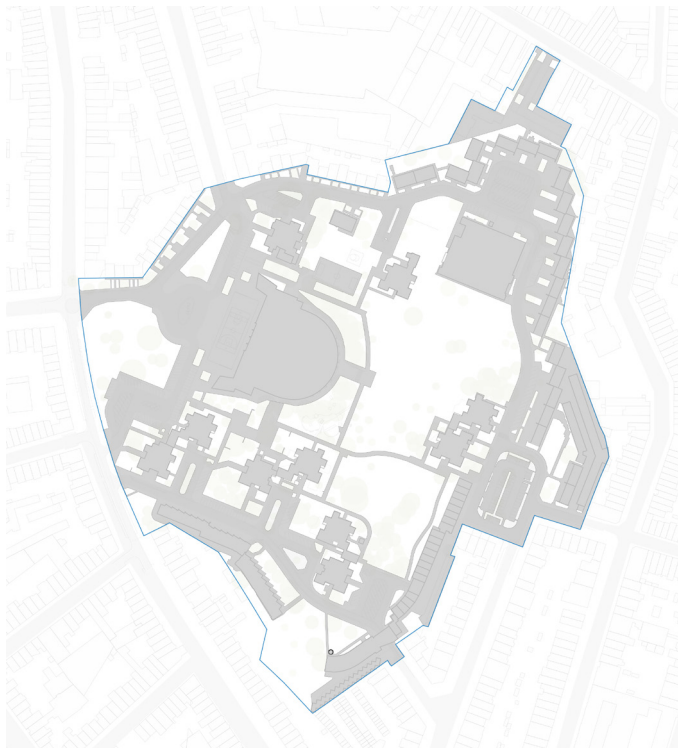
ONTWERP ZONERING

LANDSCHAP

De Arenawijk kan landschappelijk worden gelezen als vier kwadranten met een eigen karakter. De noordelijke helft heeft een stenig karakter met weinig waardevol groen. Dit staat in sterk contrast tot de zuidelijke helft die gekenmerkt wordt door een parkachtig karakter met een hoge dichtheid aan waardevolle bomen. In oost-west richting is er een contrast tussen de voor- en de achterzijde van de Arenahal. Waar de voorzijde gekenmerkt wordt door een stenige leegte met een wirwar aan parkeerplaatsen, bestaat de achterzijde uit een intiemere speelzone onder een bladerdak. Dit karakteristiek onderscheid in de landschappelijke structuur tussen de vier kwadranten wensen we te behouden en te versterken.

De noordelijke helft wordt omgevormd tot een woonwijk met een stedelijk karakter. Het openbaar domein wordt ingericht als een autoluw woonerf met een aaneenschakeling van pleintjes en woonstraten. In de zuidelijke helft wordt het parkachtig karakter versterkt door alle overbodige verharding uit te breken en de bestaande wegenis te versmallen tot het functionele minimum. Op die manier wordt het achterliggende concept van solitaire torens in het park versterkt.

Aan de voorzijde van de Arenahal wordt het bestaande basketplein verder uitvergroot tot een *parvis*, een groot voorplein dat verschillende grootschalige programma's kan opnemen. Het vormt een rustige verblijfsplek op de kruising van drie straten. De intiemere speelzone aan de achterzijde van de Arenahal wordt beperkt uitgebreid in oostelijke richting, naar het grasveld toe, en omsloten met de in het landschap verwerkte schansstructuur.



BESTAANDE VERHARDING	57,6%
GEBOUWEN:	16,2%
VERHARDING:	41,4%



VERHARDING ONTWERP	43,7%
GEBOUWEN:	21,7%
BESTRATING:	12,7%
WATERDOORLATENDE VERHARDING	9,3%

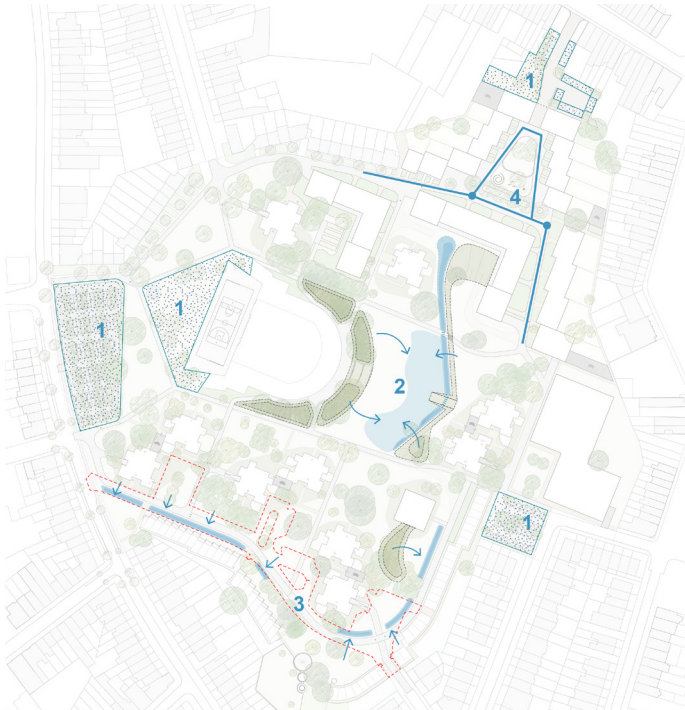
ONTHARDING

De overmatige aanwezigheid van parkeervoorzieningen zorgt voor een hoge verhardingsgraad in de wijk. Het ontharden herdimensioneren van de bestaande wegen is een fundamenteel uitgangspunt van dit masterplan.

Door een groot deel van de wijk te ontharden en waterdoorlatend te maken wordt de wijk klimaatresistent gemaakt. Er ontstaat meer ruimte voor waterbuffering en infiltratie, voor vegetatie en biodiversiteit.

Ondanks de aanwas in bebouwing daalt de verhardingsgraad in het ontwerp aanzienlijk. Waar mogelijk wordt bovendien permeabele bestrating voorgesteld.

WATERSYSTEEM



SCHEMA WATERSYSTEEM

1. WATERDOORLATENDE VERHARDING
2. WATERPARK
3. PARKLAAN
4. WOONERF

WATERHUISHOUDING

Het nieuwe watersysteem zet maximaal in op infiltratie en buffering van hemelwater. Hiervoor worden vier ruimtelijke bouwstenen ontwikkeld die elk op een verschillende manier inzetten op het robuuster maken van het bestaande watersysteem. De zandige bodemstructuur biedt belangrijke potenties voor infiltratiemogelijkheden. Het grondwaterpeil ligt relatief diep waardoor open waterstructuren niet haalbaar zijn, enkel in de nasleep van hevige of langdurige regen zullen de langgerekte wadi's zich vullen met water.



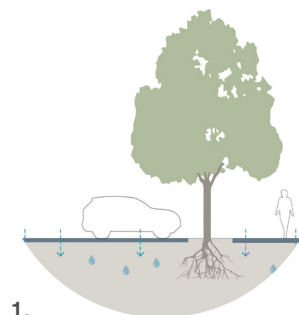
REFERENTIE SKANDERBEGPLEIN, TIRANA - ALBANIË



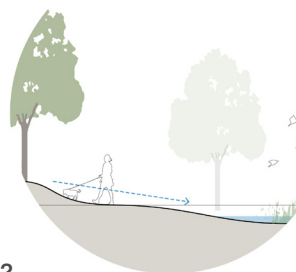
BESTAANDE TOESTAND - WATERPROBLEMATIEK AAN DE ARENAWEIDE



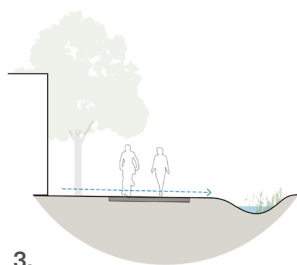
REFERENTIE - WADISTROOK LANGS PARKRAND



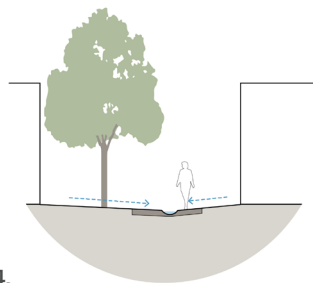
1.



2.



3.



4.

1. WATERDOORLATENDE VERHARDING
2. WATERPARK
3. PARKLAAN
4. WOONERF

WATERDOORLATENDE VERHARDING

De eerste ruimtelijke bouwsteen heeft betrekking op de wegenis. De bestaande overgedimensioneerde betonverhardingen worden maximaal uitgebroken in het kader van ontharding. De nieuwe pocketparkings worden voorzien in waterdoorlatende verhardingsmaterialen. De nieuwe parkpaden worden voorzien in een gebonden halfverharding die infiltratie toelaat en onderhoudsvriendelijk is.

WADI

Het bestaande parklandschap aan de achterzijde van de Arenahal wordt gekenmerkt door een zacht glooiend maaiveld met een microreliëf van hoogtes en laagtes. Deze karakteristieke landschappelijke topografie wensen we te versterken door de laagtes verder uit te diepen tot langgerekte wadi's die het afstromende hemelwater van het parklandschap opvangen en vertraagd laten infiltreren.



REFERENTIE INTEGRATIE WATERHUISHOUDING IN PUBLIEKE RUIMTE

PARKLAAN

De straatprofielen in de zuidelijke zone van de Arenawijk wensen we drastisch te versmallen. De lagere parkeerbalans voor bovengronds parkeren laat toe om een groot deel van de bestaande parkings uit te breken zodat het karakteristieke parklandschap tussen de solitaire torens kan worden doorgetrokken tot tegen de Braemblokken. De Dordrechtlaan wordt uitgebroken en geheel profileerd tot een brede parklaan met aan één zijde een langgerekte inclinatie waar het afstromende water kan infiltreren.

MOLGOTEN

In de noordelijke zone van de Arenawijk wordt de nieuwe woonwijk ingericht als een kleinschalig woonerf dat aansluit op het omliggende stedelijke weefsel. Deze zone heeft een mineraler karakter dan het parkachtige zuidelijke deel van de Arenawijk. In het woonerf wensen we het hemelwater zichtbaar en beleefbaar te maken in het openbaar domein. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een netwerk van molgoten die het afstromende water opvangen en gravitair afvoeren.



SCHEMA GROENBUFFERS

GROENE SOKKEL

Bij de huidige groensituatie rond de Woutersblokken spelen zich, zoals eerder besproken, twee uiteenlopende situaties af. Langs de ene kant hebben we torentjes zonder buffergroen, met zowel visueel als fysiek harde en eerder onaangename grenzen tot gevolg. langs de andere kant hebben we torentjes met juist veel buffergroen die daardoor de overgebleven parkruimte eerder herleiden tot restruimte.

In het masterplan wordt gestreefd naar een balans tussen deze twee uitersten, zodat een eenheid wordt gecreëerd tussen alle Wouterstorens. De groenlobben die zich als een sjaal rond de torens wikkelen, zijn ruim genoeg om als buffergroen te functioneren en tegelijkertijd compact genoeg om de omliggende ruimte te laten aansluiten bij de rest van het park. Wonen in de restruimte wordt terug wonen in het park.



TYPESNEDE GROENBUFFERS



SCHEMA VOORTUINZONES

VOORTUINZONES

Het openbaar domein in de noordzijde van het projectgebied wordt gekenmerkt door een zoom van private voortuinzones die zich tussen de nieuwe bouwvolumes slingeren. Ze bepalen het groene karakter van deze wijk en zorgen voor zowel privacy als rust.

Door ook hier, net zoals rond de Woutertorens, een groene sjaal te creëren als buffer, wordt ook in de omgevingsaanleg gezocht naar aansluiting tussen de nieuwe noordzijde en bestaande zuidzijde.



TYPESNEDE VOORTUINZONES

HISTORISCHE REFERENTIE



HISTORISCHE ONDERLEGGER OP ONTWERPPLAN



HISTORISCHE ONDERLEGGER

HISTORISCHE ONDERLEGGER OP ONTWERPPLAN

Braem heeft zijn gebouwen destijds bewust langs de contouren van de oude fortstructuur ingepland om deze te accentueren en preservar. Deze verwijzing naar de oorsprong van de site is echter niet meer heel leesbaar vanuit het oogpunt van de gebruikers van de Arenawijk.

We willen de historische onderlegger met de heraanleg van het openbaar domein versterken. Door de blauwdruk van de historische fortplannen te gebruiken kunnen we de typerende schansstructuur, die nog amper leesbaar is in het parklandschap, terug reconstrueren.

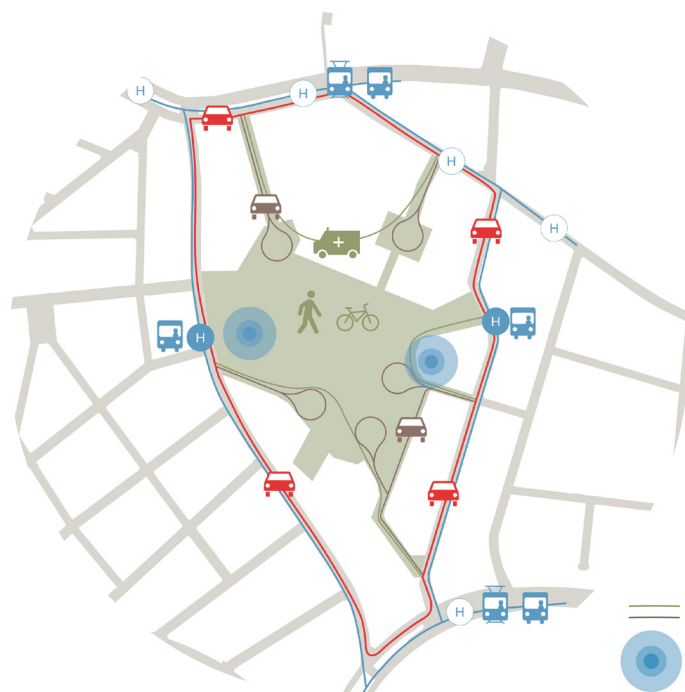
Ook langs de voorzijde van de Arenahal laten we de typerende driehoekige verdedigingsstructuur terugkomen in de vorm van het multifunctionele plein.

OMGEVING, GRENZEN EN AANSLUITING

De Arenawijk vormt op macroniveau een potentiële schakel in een groter groennetwerk van parkstructuren. Het stedenbouwkundig concept zet maximaal in op enerzijds het vergroenen van deze schakel in combinatie met het verhogen van verblijfskwaliteiten door de toepassing van een doorgedreven modal shift, het creëren van een stedelijke rand met een groen hart, en het ontwikkelen van een water-adaptief landschap.



HUIDIG MODEL ARENAWIJK



AMBITIE MODEL SUPERBOUWBLOK
MET FORTRUIMTE ALS (STIL/GROEN) HART

MODAL SHIFT

De Arenawijk wordt vandaag langs de randen begrensd door straten die doorgaand verkeer mogelijk maken. In het ontwerp worden de dwarse straten richting het fort omgevormd tot doodlopende straten die eindigen op randparkings. De randparkings worden uitgewerkt tot parkeerpockets en vormen slimme schakels i.f.v. deelmobiliteit (deelauto's, deelfietsen)

Er wordt een systeem van 'bretellen' ingevoerd in functie van leveringen en fietstoegankelijkheid. Deze bretellen zijn gekoppeld aan de omliggende straten. In het groene centrum wordt een fijnmazig netwerk voor voetgangers voorzien dat zorgt voor een optimale doorwaadbaarheid van de wijk. Het toevoegen van een halte voor openbaar vervoer ter hoogte van de Arenahal zou de bereikbaarheid aanzienlijk kunnen verbeteren.

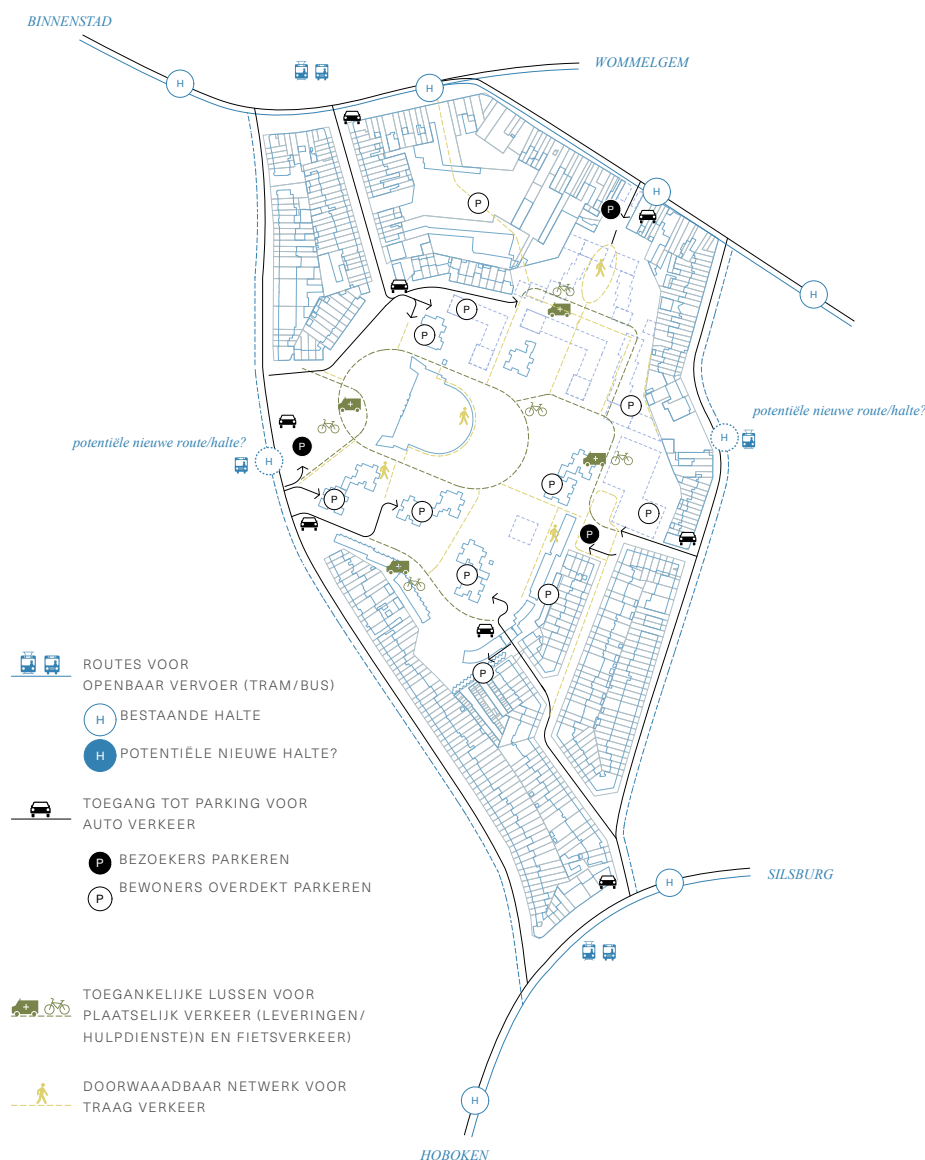
ACTIEVE STEDELIJKE RAND EN GROEN HART

De Arenawijk wordt omgevormd tot een groen hart in een sterk verstedelijkte omgeving. Hiervoor stellen we een herstructurering van het woon- en wijkprogramma voor.

Aan randen van het fort wordt het publieke programma ingeplant. Aan de westzijde wordt de Arenahal programmatorisch versterkt door aan voor- en achterzijde een recreatief programma toe te voegen (basketbalveld, wilde bloementuin, speelzone). We stellen voor om te onderzoeken of op termijn de achterkant van het gebouw kan worden opengewerkt zodat een activering ontstaat richting de speelzone.

Aan de oostzijde wordt in aansluiting op de Sint-Rochuswijk de nieuwe sporthal en school ingeplant.

De noordelijke helft van de Arenawijk wordt verdicht met stedelijk woonprogramma en sluit naadloos aan op de omringende wijken door het toevoegen van nieuwe doorsteeken. De reconversie van de brandweerkazerne kan hierin een belangrijke schakel vormen. Een publieke functie wordt voorzien aan de doorsteek ter hoogte van de parkeerpocket aan de Herentalsebaan. De zuidelijke helft wordt sterk vergroend en onthard in functie van het vergroten van de landschappelijke kwaliteiten.



SCHEMA AMBITIE MOBILITEIT



OPEK, LEUVEN - BE



SUPERMANZANA'S, BARCELONA

REFERENTIES: MODAL SHIFT
ALS MOTOR VOOR TRANSITIE

WATERHOUDEND LANDSCHAP

De Arenawijk kan een belangrijke rol op wijkniveau hebben op het vlak van vertraging, berging en infiltreren van regenwater en periodieke buffering bij stortbuien (T7 tot T20).

Hiervoor wordt in eerste instantie ingezet op het hergebruik van regenwater. In tweede instantie wordt onderzocht hoe waterbufferende maatregelen contextueel kunnen worden ingepast in een globale landschappelijke visie op de wijk globaal - als geheel.

Het groene hart wordt ingericht als een waterpark.

Het bestaande golvende microreliëf geeft aanleiding om verdiepte wadistrukturen te creëren in functie van lokale waterinfiltratie. Rondom dit groene hart vormt zich een ring van kleinere plekken, centrale verzamelruimtes voor de omliggende programma's en woningen.

De herinrichting van deze ruimtes wordt mee gestuurd door het water. Ze dekken de volledige infiltratie en bufferbehoefte tot T20 buien. Ter hoogte van de toegang tot de Arenahal wordt een parvis voorzien met waterpasserende materialen die het regenwater rechtstreeks in de ondergrond laat infiltreren.



KRACHTLIJNEN

De zuidelijke helft van de Arenawijk is de meer residentiële zone. We zien deze zone als een parkwijk. De zuidelijke helft wordt sterk vergroend en onthard in functie van het vergroten van de landschappelijke kwaliteiten.

De noordelijke helft van de Arenawijk is meer stedelijk en sluit meer aan bij het regime van de Herentalsebaan. In de noordelijke helft wordt er verdicht naar het model van een tuinwijk.

De dichtheid van de Arenawijk wordt opgevoerd. Er wordt ingezet op een verdichting op schaal van de wijk, met aandacht voor woonkwaliteit, buitenruimte, diversiteit, tussenmaat, omwonenden en gebruikers. De kwaliteiten van de onbebouwde ruimte zijn daarbij reminiscent aan het tuinwijkmodel.

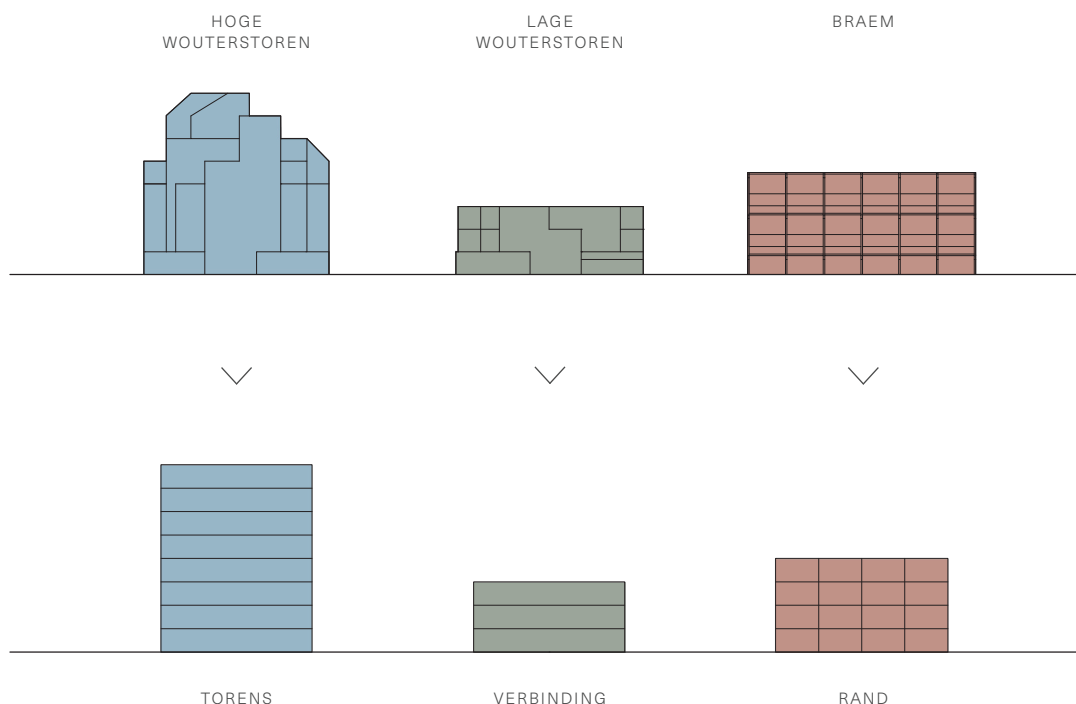
We vervolledigen de rand van de fortruimte, met bebouwing die de hoogte van de bestaande Braemblokken evenaart.

In het centrum van de noordelijke zone zijn er twee grotere volumes die in verhouding staan met de bestaande Wouters torens. De 'torens' van deze volumes variëren van 4 tot 8 bouwlagen en zijn met elkaar verbonden met een sokkel van 3 bouwlagen. Deze L-vormige volumes ontsluiten secundaire parkruimtes, als publieke tuinen.

In de zuidelijke zone wordt één nieuwe toren voorzien, die voor een evenwichtige verdeling van het programma zorgt. Rond de Arenawijk ontstaat er zo een evenwichtig samenspel van bestaande Wouterstorens en nieuwe bebouwing.



ONTWERP - BOUWTYPOLOGIEN



inrichtingsplan

LEGENDE



Bomen ontwerp



Bomen omgeving



Betonverharding



Waterdoorlatende (half)verharding



Parkings in betongrassdallen



Struikmassief



Voortuinzone



Taludlijnen



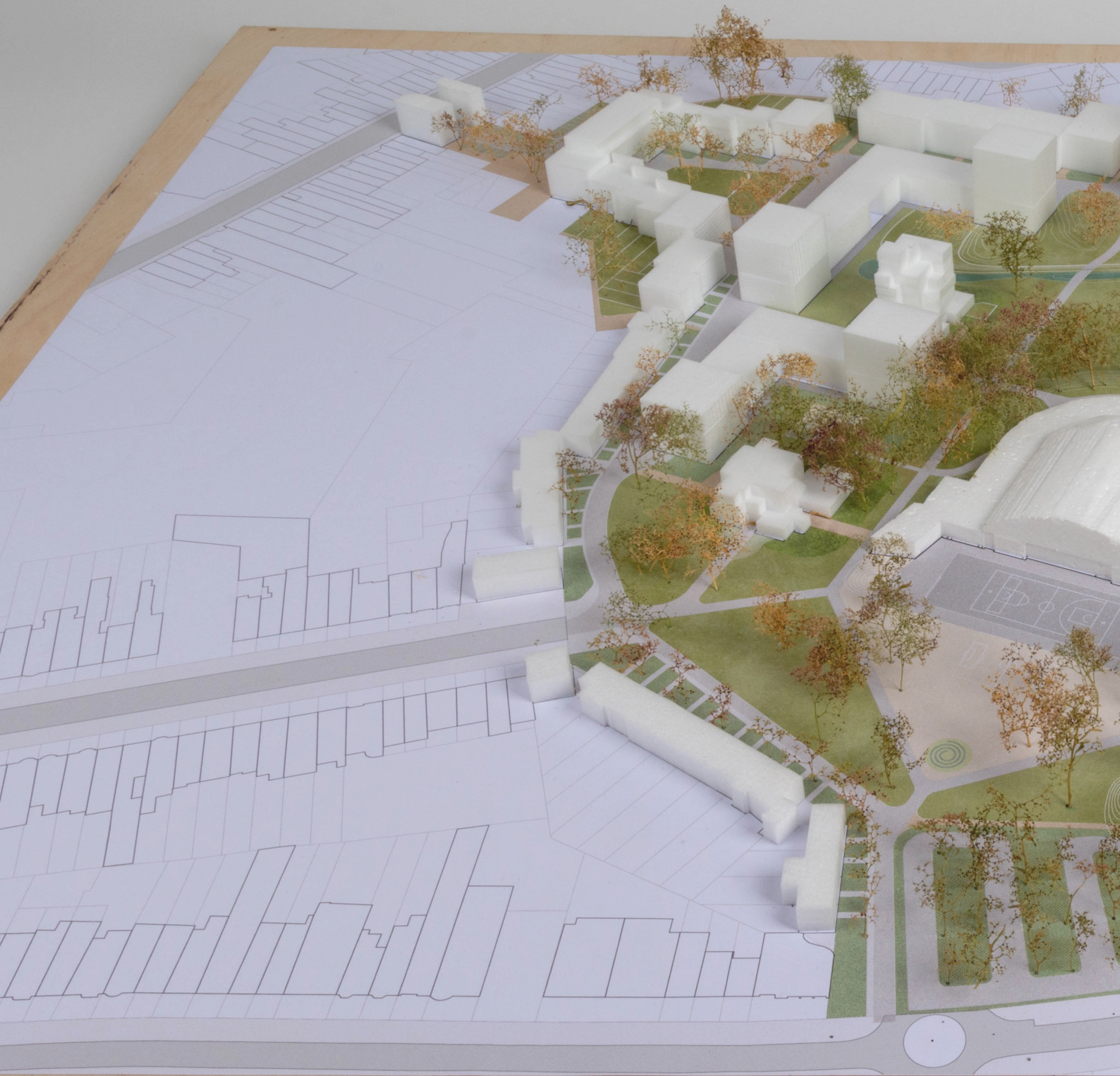
Private tuinen



Fontein







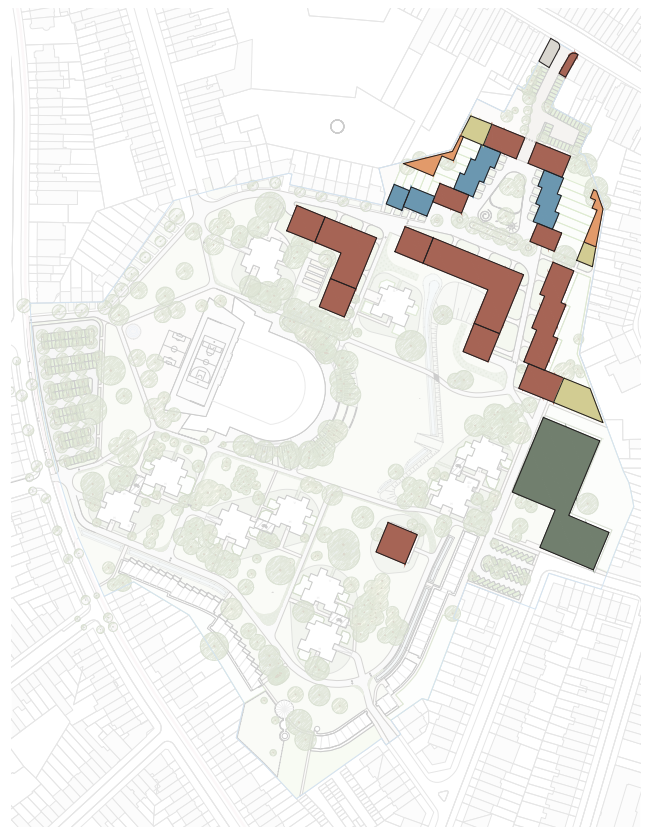


BOUWVELDEN

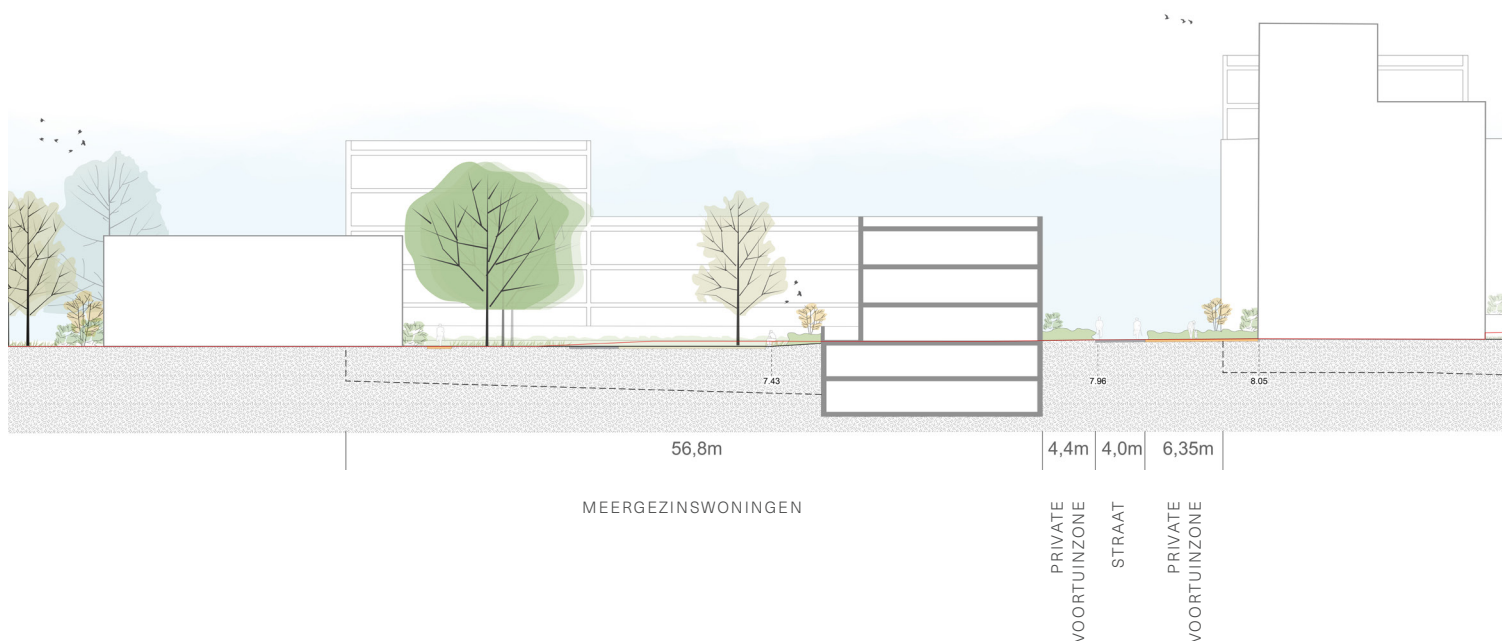
Het verkavelingsplan (zie bijlage: plan 3) en naastliggende schema's geven het statuut weer van de te bebouwen en niet te bebouwen zones.

De te bebouwen zones worden opgedeeld in hoofdgebouwen en bijgebouwen. De hoofdgebouwen omvatten eengezinswoningen, meergezinswoningen, een school en sporthal en een publieke functie. De bijgebouwen omvatten fietsenstallingen en tuinbergingen.

Op het verkavelingsplan wordt per kavel de afmetingen, bouwdiepte, aantal bouwlagen en maximaal BVO van de te bouwen zone weergegeven.

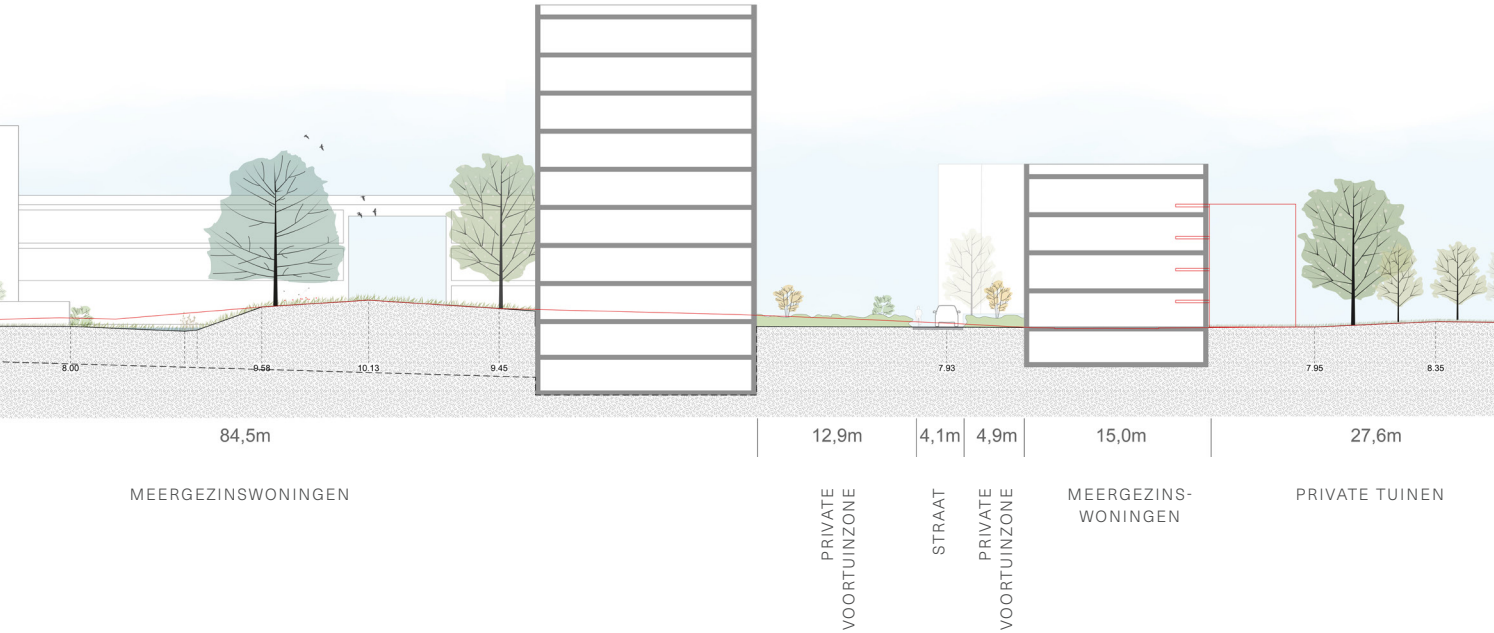
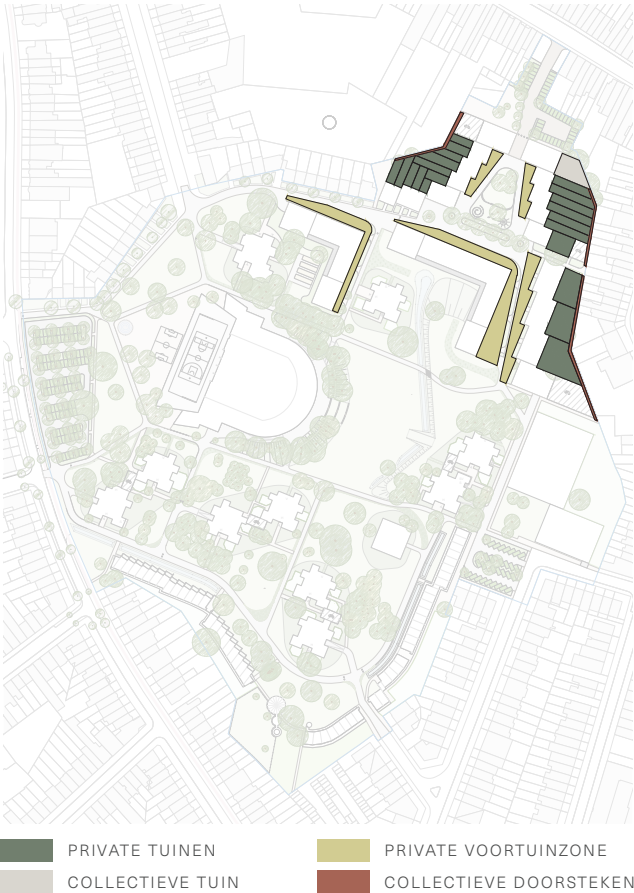


■	EENGEZINSWONINGEN	■	PUBLIEKE FUNCTIE
■	MEERGEZINSWONINGEN	■	FIETSENSTALLINGEN
■	SCHOOL EN SPORThAL	■	TUINBERGINGEN



De niet te bebouwen zones worden opgedeeld in private en collectieve tuinen, private voortuinzones en collectieve doorsteken.

De overige niet te bebouwen zones in de noordrand worden openbaar domein.



BOUWHOOGTE

De maximale bouwhoogte is vastgelegd en wordt weergegeven op naastliggend schema en op het verkavelingsplan (zie bijlage: plan 3).

De fortrand wordt vervolledigd met bebouwing die de hoogte van de bestaande Braemblokken evenaart. De nieuwe bebouwing heeft een verplichte hoogte van 4 bouwlagen, analoog aan de hoogte van de bestaande Braemblokken, die 5 bouwlagen (met een beperkte verdiepingshoogte) omvat.

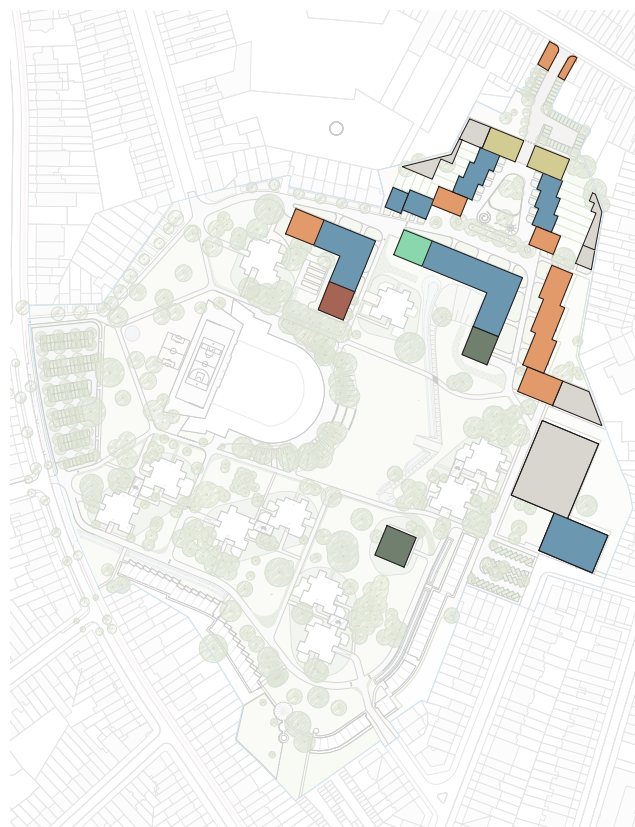
De eengezinswoningen vormen een uitzondering op de fortrand en hebben om functionele redenen een bouwhoogte van 3 bouwlagen. Om de continuïteit van de fortrand te waarborgen, dient de kroonlijsthoogte van de eengezinswoningen opgetrokken te worden tot dezelfde hoogte als de meergezinswoningen van 4 bouwlagen die aansluitend aan de eengezinswoningen voorzien zijn. Dit wordt verder in het beeldkwaliteitsplan gedefinieerd, zie p. 68-69.

Het poortgebouw (met de doorsteek van het publieke plein aan de Herentalsebaan naar de Arenawijk) mag een vijfde verdieping bevatten, indien deze maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwveld omvat én minimaal 1,5 m terugspringt tov de gevellijn.

De meergezinswoningen in de centrale zone hebben 'torens' die variëren van 4 tot maximaal 8 bouwlagen. Deze 'torens' worden met elkaar verbonden door een plint van 3 bouwlagen. De solitaire toren in de zuidrand heeft maximaal 8 bouwlagen.

De sporthal heeft een maximale hoogte van 1 bouwlaag. De maximale kroonlijsthoogte wordt hierbij vastgelegd op 6,5 m, de sporthal dient hierdoor gedeeltelijk verzonken voorzien te worden.

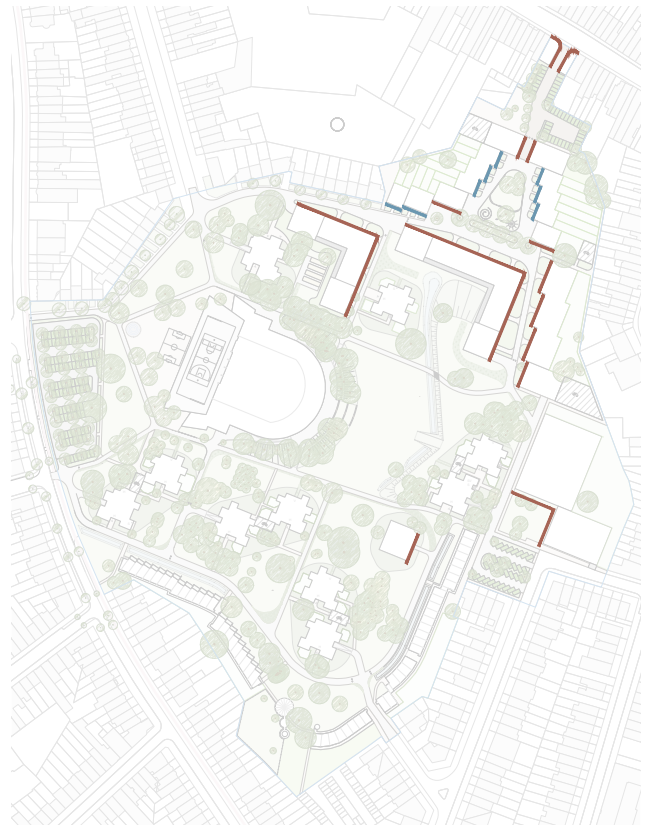
De school heeft maximaal 3 bouwlagen, de kroonlijsthoogte wordt hierbij even hoog voorzien als de bestaande hoekwoning gelegen op de kruising van de Waterbaan en de Korte Sint-Rochusstraat.



1 BOUWLAAG	6 BOUWLAGEN
3 BOUWLAGEN	7 BOUWLAGEN
4 BOUWLAGEN	8 BOUWLAGEN
4+1 BOUWLAGEN	

ADRESSERING EN BEREIKBAARHEID

De gemeenschappelijke en private toegangen van de woongebouwen liggen logischerwijs aan de publieke zijde van de bouwzones. Naastliggend schema toont de zijdes waarin de adressen ingeplant dienen te worden. We vermijden adressen aan de centrale parkzijde.

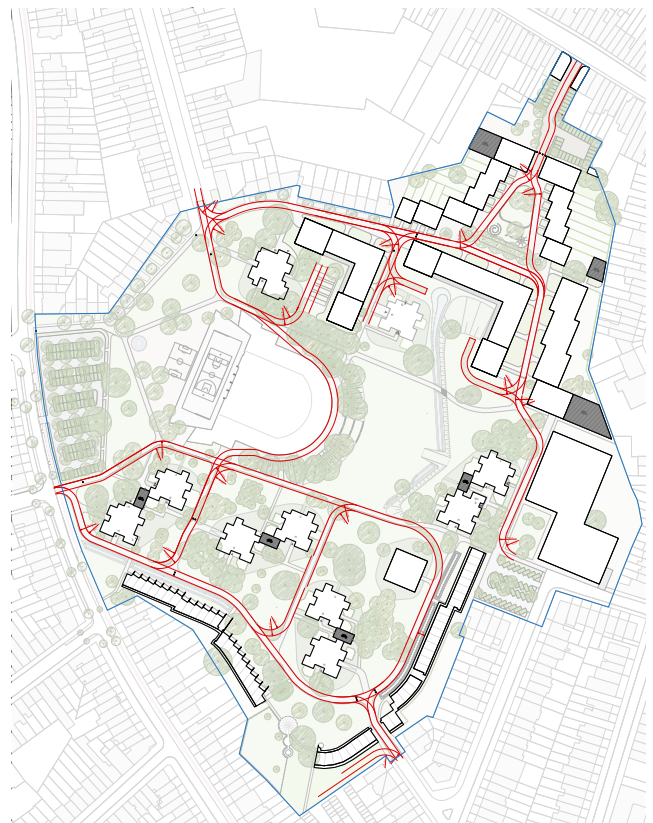


ZONE PRIVATE TOEGANGEN
ZONE GEMEENSCHAPPELIJKE TOEGANGEN

De Arenwijk wordt een autoluwe wijk. Er zal enkel nog doorgaand verkeer mogelijk zijn voor hulpdiensten, laden en lossen en verhuisbewegingen.

Voor de bereikbaarheid van de gebouwen voor de brandweer dient de brandregelgeving gevolgd te worden.

Omwille van verhuisbewegingen dienen alle appartementen bereikbaar te zijn via een eigen gevelopening. Om een teveel aan extra wegenis te vermijden, worden de verhuis- en brandweerpaden in grasdallen of gewapend gras voorzien, of worden de fietspaden in halfverharding occasioneel ingezet. Hiernaast dient ook de onderhoudsdienst tijdelijk te kunnen parkeren aan elk gebouw. De bereikbaarheid voor verhuisbewegingen en de onderhoudsdienst wordt in de volgende fase gedetailleerd uitgewerkt.



TOEGANKELIJKHEID BRANDWEER

PARKEREN

ONDERGRONDS PARKEREN

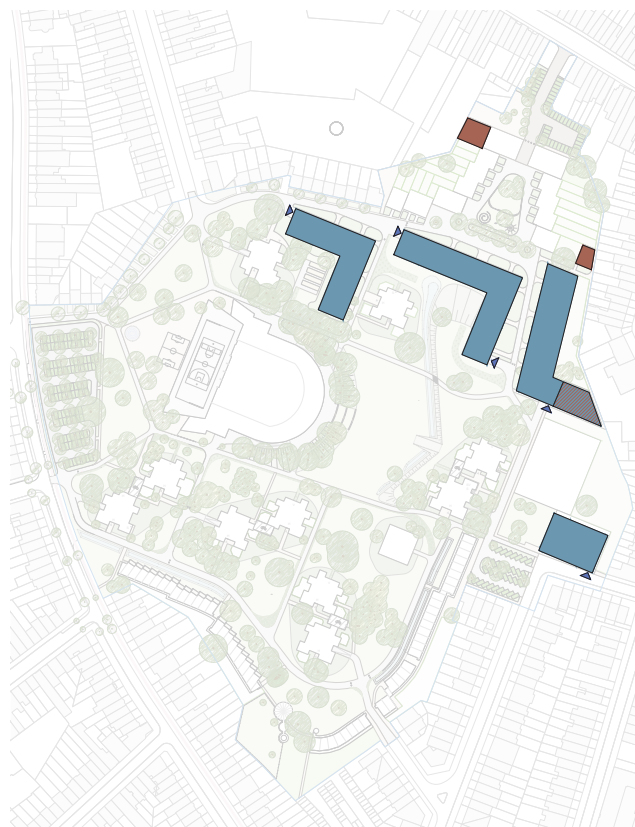
Het bewonersparkeren voor de 289 nieuwe sociale woningen en de 70 woningen van AG Vespa in de Zuidrand dient ondergronds voorzien te worden (zie p. 26-27 voor een gedetailleerde berekening van het aantal parkeerplaatsen). Er worden 4 zones voor ondergronds parkeren voorzien.

Alle parkeergarages liggen onder de bouwstempels van kavel 3, 4 en 5. De zones liggen binnen de contouren van de bouwvolumes. We opteren voor een parkeergarage die onder de bebouwing blijft, zodat er geen problemen ontstaan met erfdienstbaarheden, waterhuishouding, permeabiliteit en fasering. In functie van de effectieve hoeveelheid parkeerplaatsen, kan er binnen de contouren een tweede ondergrondse bouwlaag of een split-level parking voorzien worden.

Er wordt een ondergrondse zone voorzien onder de school (kavel 6) voor de parkeerplaatsen van de sporthal en/of de school.

De parkeerzones kunnen volledig ondergronds voorzien worden, maar mogen ook deels verzonken in de grond voorzien worden, zodat er een beperkte plint gevormd wordt en de parkeerinrit beperkt wordt. De vloerpass van de begane grond wordt daarbij maximaal tot 72cm boven het maaiveld peil toegestaan.

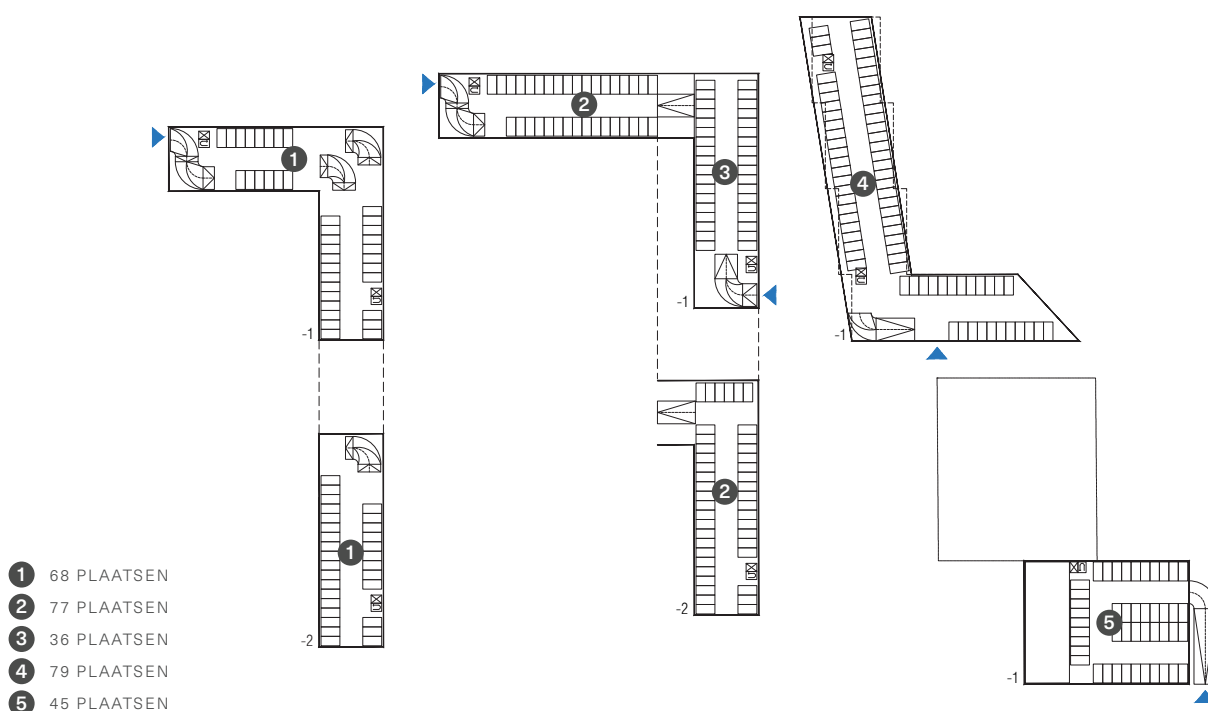
De inritten worden verspreid voorzien aan de toegangen van Arenawijk. Op deze manier wordt het gemotoriseerd verkeer gelijkmatig verdeeld over de wijk. De inritten worden inpandig voorzien.



■ ZONE VOOR ONDERGRONDS PARKEREN
■ ZONE VOOR FIETSENSTALLING

FIETSENSTALLING

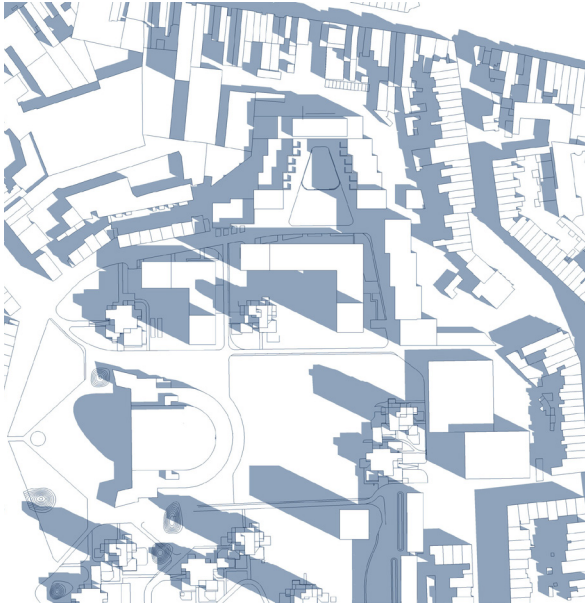
De fietsenstallingen voor de bewoners kunnen voorzien worden in de zones voor fietsenstallingen, in de plint van de woongebouwen of ondergronds. Een vlotte bereikbaarheid voor de bewoners is hierbij een aandachtspunt.



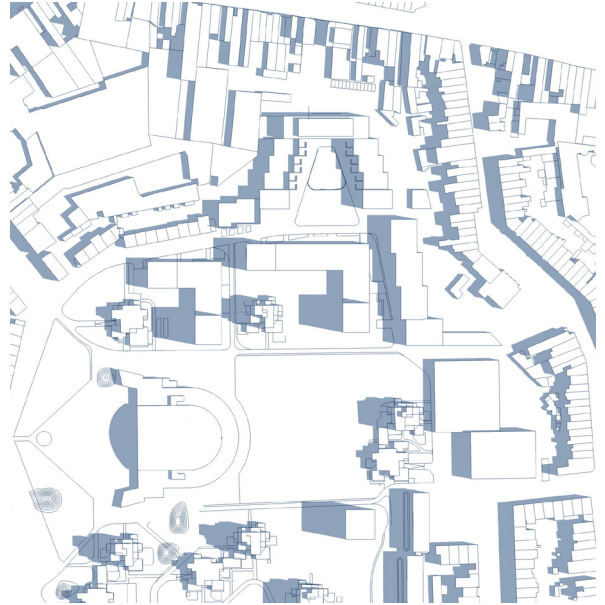
SUGGESTIE ONDERGRONDS PARKEREN (TOTAAL 305 PLAATSEN)

SCHADUWSTUDIE

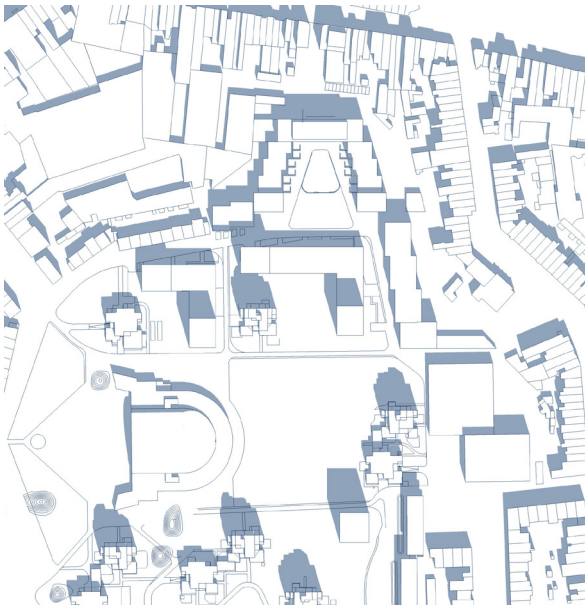
21 MAART - 9U00



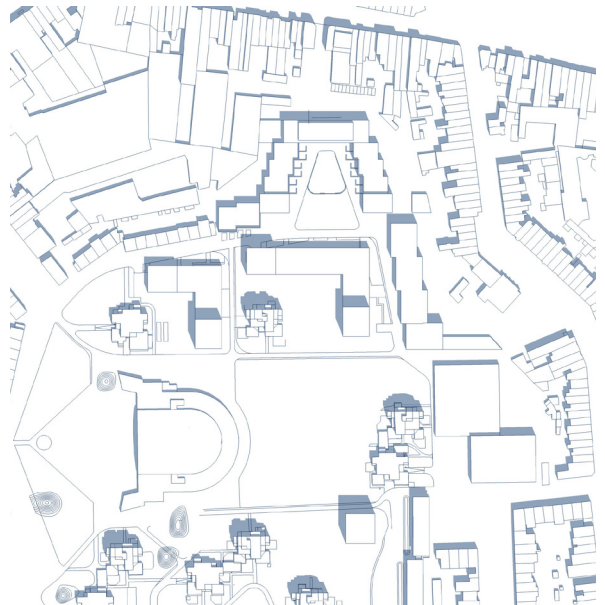
21 JUNI - 9U00



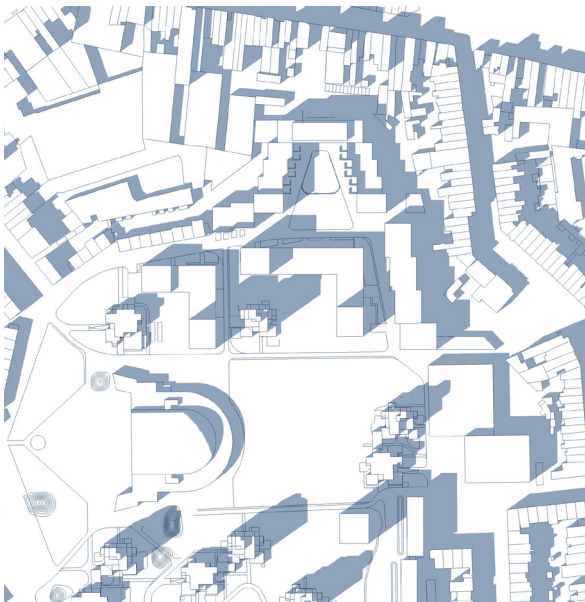
21 MAART - 12U00



21 JUNI - 12U00



21 MAART - 16U00



21 JUNI - 16U00



VERKAVELINGSPLAN

Het verkavelingsplan (zie bijlage: plan 3, schaal 1:500 op A0) geeft onderstaande elementen gebundeld weer:

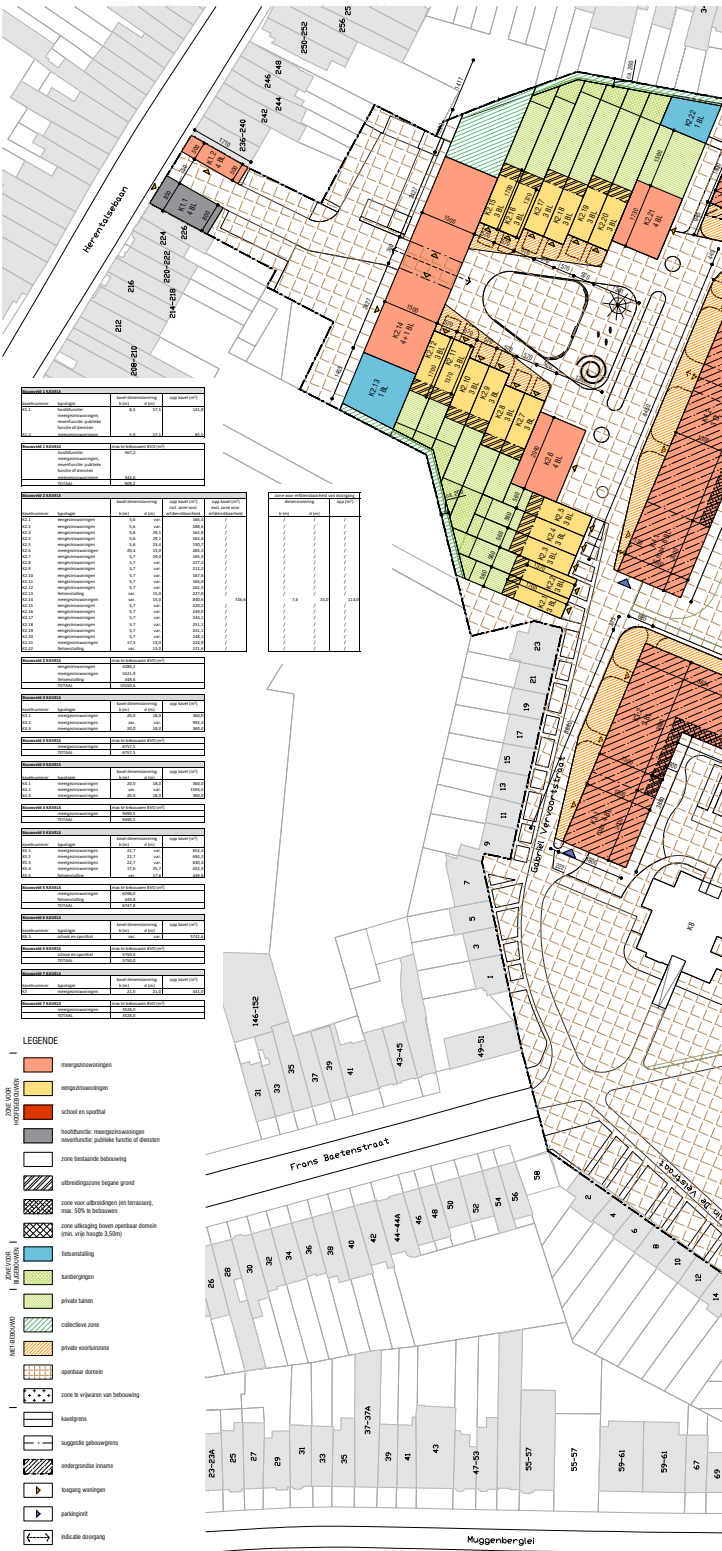
- kavels incl. dimensionering en oppervlakte
- bouwvelden hoofdgebouwen met aanduiding aantal BL:
 - meergezinswoningen
 - eengezinswoningen
 - school en sporthal
 - publieke functie
 - zone bestaande bebouwing
- bouwvelden bijgebouwen:
 - fietsenstalling
 - tuinbergingen
- aanduiding ondergrondse inname
- aanduiding toegangen
- maximaal te bebouwen BVO

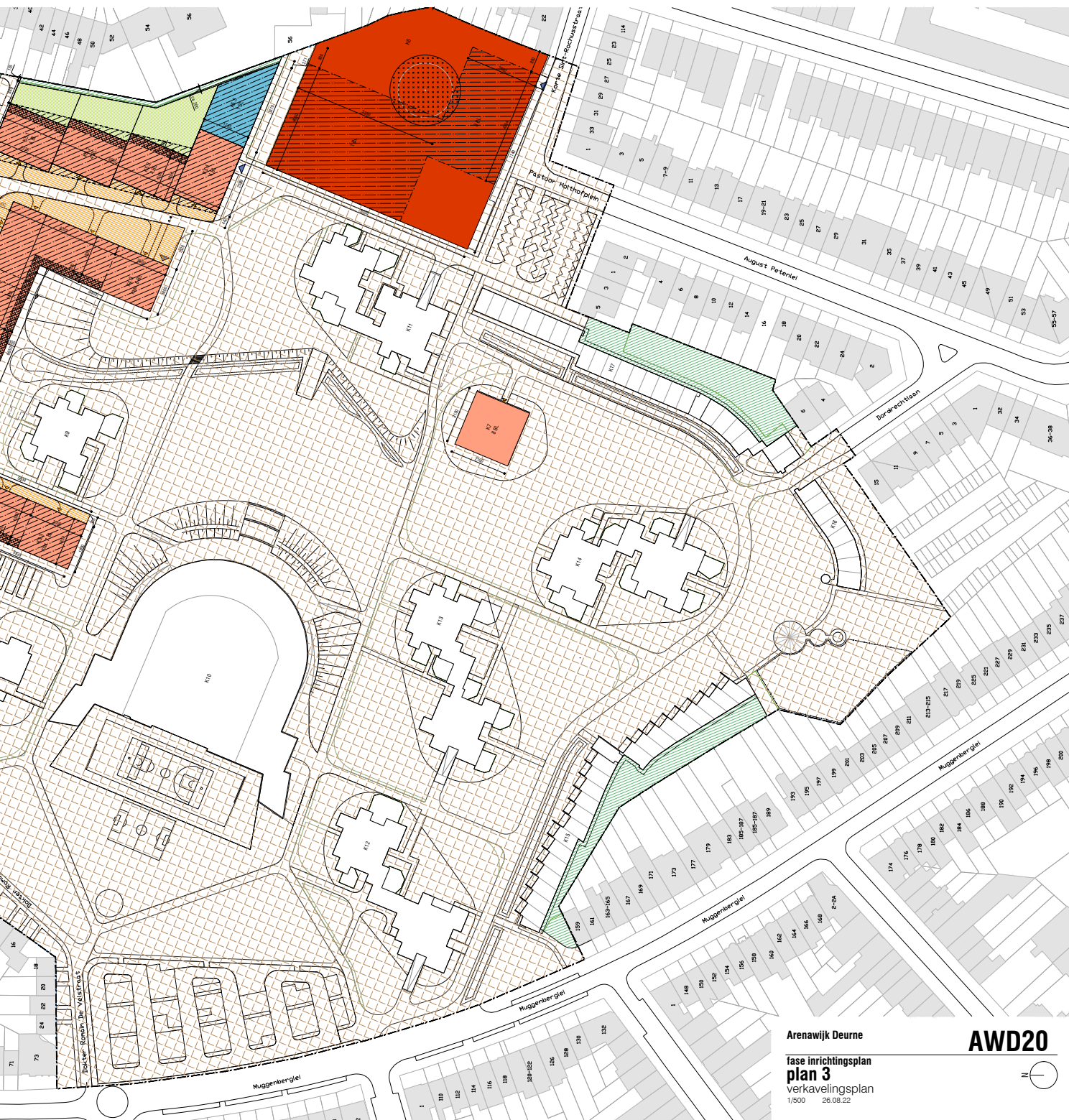
Woonhaven Antwerpen is opdrachtgever van:

- sociale woningen (K1.2, K2, K3, K4, K5, K7).

AG Vespa is opdrachtgever van:

- school en sporthal (K6)
- publieke functie (K1.1)
- inrichting openbaar domein





Arenawijk Deurne

fase inrichtingsplan
plan 3
verkavelingsplan
1/500 26.08.22

AWD20



openbaar domein

RUIMTELIJKE VERHOUDING



BESTAANDE TOESTAND - RUIMTELIJKE INDELING ARENAWIJK



ONTWERP - RUIMTELIJKE INDELING ARENAWIJK

RUIMTELIJKE VERHOUDINGEN

Bovenstaande schema's toont de ruimtelijke verhouding tussen verharding en groen in de bestaande en nieuwe situatie. Anders dan het verhardingsschema toont dit de functionaliteit van de ruimte.

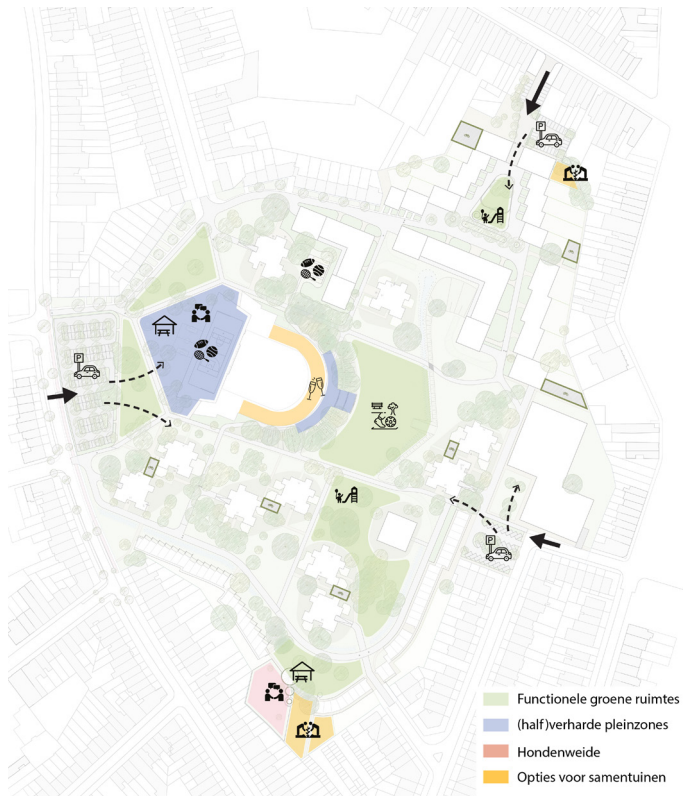
Hieruit kunnen we afleiden dat ondanks de toename aan bebouwde oppervlakte en private tuinen, er tevens een toename is aan gebruiksruimtes (plein en parkgroen).

De verspreide parkings uit de bestaande toestand worden gebundeld in 3 parkeerzones langs de randen. De openbare ruimte rondom de Woutersblokken krijgt meer functioneel park-allure tegenover de huidige restruimte.

BESTAANDE TOESTAND			
kleur	onderwerp	oppervlakte (m2)	% totale opp
	Gebouwen	18833	16,47
	Verharding		
	Wegenis	26140	22,87
	Plein (gebruiksruimte)	3980	3,48
	Parkeerzone	8889	7,78
	Groen		
	Parkgroen (gebruiksruimte)	34994	30,61
	Buffergroen	12041	10,53
	Prive tuinen	9442	8,26
	Controle totaal	114319	100

MASTERPLAN			
kleur	onderwerp	oppervlakte (m2)	% totale opp
	Gebouwen	24852	21,72
	Verharding		
	Wegenis	13129	11,47
	Plein (gebruiksruimte)	6591	5,76
	Parkeerzone	6085	5,32
	Groen		
	Parkgroen (gebruiksruimte)	39226	34,28
	Buffergroen	13875	12,12
	Prive tuinen	10677	9,33
	Controle totale ruimte	114435	100

PROGRAMMA



ONTWERP - PROGRAMMA

PROGRAMMA

Het programma voor de toekomstige Arenawijk is mede door enkele participatiemomenten tot stand gekomen (zie bijlage 4: output participatiemomenten). Het Fortje wordt niet alleen qua orientatie maar ook qua beleving en ontmoeting terug het centrale element van de wijk. Door de achterkant weer open te stellen voor horeca en organisaties wordt ook de aanliggende Arenaweide mee opgeladen. Langs de voorzijde vormt een grote parvis een culturele verlenging van het fort. Sport en ontmoeting staan hier centraal. Her en der in de open parkstructuur bevinden zich nog enkele activiteiten, zoals de reeds bestaande hondenweide en petanquevelden en enkele plekken voor samentuinen.



REFERENTIE MULTIFUNCTIONEEL OPLAADBAAR PLEIN



REFERENTIE TERRASZONE AAN PARK



REFERENTIE PARKRUIMTES ALS SPEELZONE

BOMENTOETS

BOMENTOETS ALS LEIDRAAD

In de bestaande bomentoets worden al enkele bomen naar voren geschoven als te kappen wegens slechte toestand of reeds afgestorven.

Voor de opbouw van het masterplan hanteren we deze bomentoets als een belangrijke leidraad doorheen het ontwerp en proberen we waar mogelijk zoveel mogelijk bomen te behouden. Aan de bomen die gemarkeerd staan als 'absoluut te behouden' wordt dus ook zeker niet geraakt.

De bomen die moeten sneuvelen in functie van het masterplan worden bij wijze van verantwoording schematisch onderverdeeld in 'te kappen in functie van nieuwe gebouwen' en 'te kappen in functie van de omgevingsaanleg'.



BOMENTOETS MET AANDUIDING TE VERWIJDEREN BOMEN



BOMEN TE VERWIJDEREN IN FUNCTIE VAN AANLEG INFRASTRUCTUUR



BOMEN TE VERWIJDEREN IN FUNCTIE VAN INPLANTING NIEUWE BEBOUWING

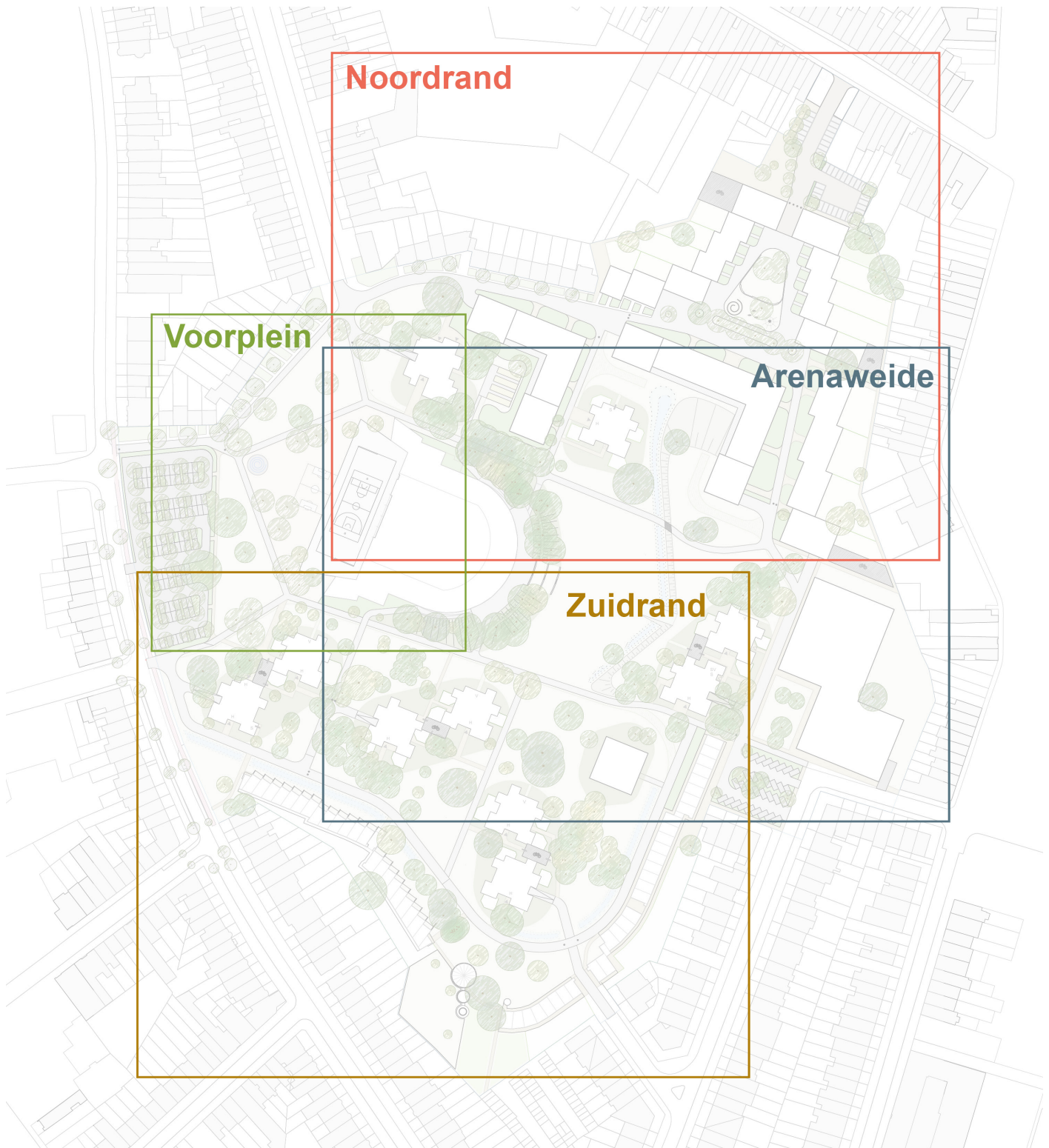
BOMEN MASTERPLAN

De Arenaweide behoudt het grootste deel van zijn uitgebreid bomenbestand. De nieuw aan te planten bomen situëren zich voornamelijk aan de voorzijde van de arenahal omdat deze zone de grootste metamorfose ondergaat. De boomgroepen die daar worden aangeplant zorgen voor zowel schaduw als geluidsbuffering. Verder zijn er veel nieuwe bomen voorzien ter vergroening en verkoeling van de verschillende parkeerpockets. Een derde concentratie aan nieuwe bomen vinden we terug aan het centrale plein van de nieuwe woonontwikkelingen.



BOMENPLAN VAN HET MASTERPLAN

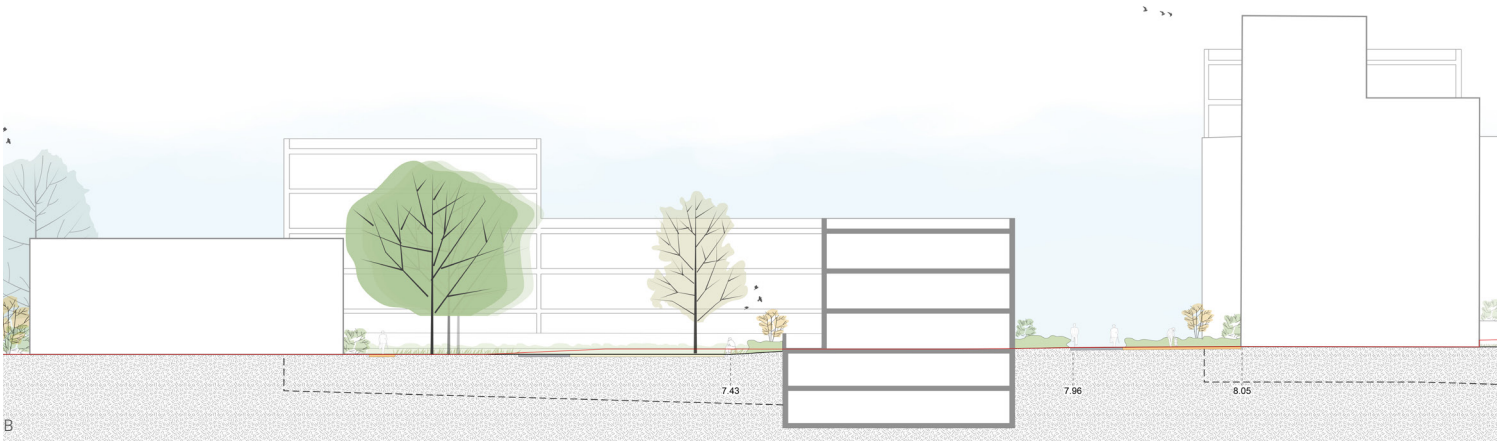
ZONERING



ZONE NOORDRAND



ZOOM OP NOORDRAND



ONTWERP - DETAILSNEDE NOORDRAND

VORMENTAAL

De nieuwe bouwvolumes volgen, net zoals de huidige langblokken van Braem op deze plek, de contouren van de fortfiguur.

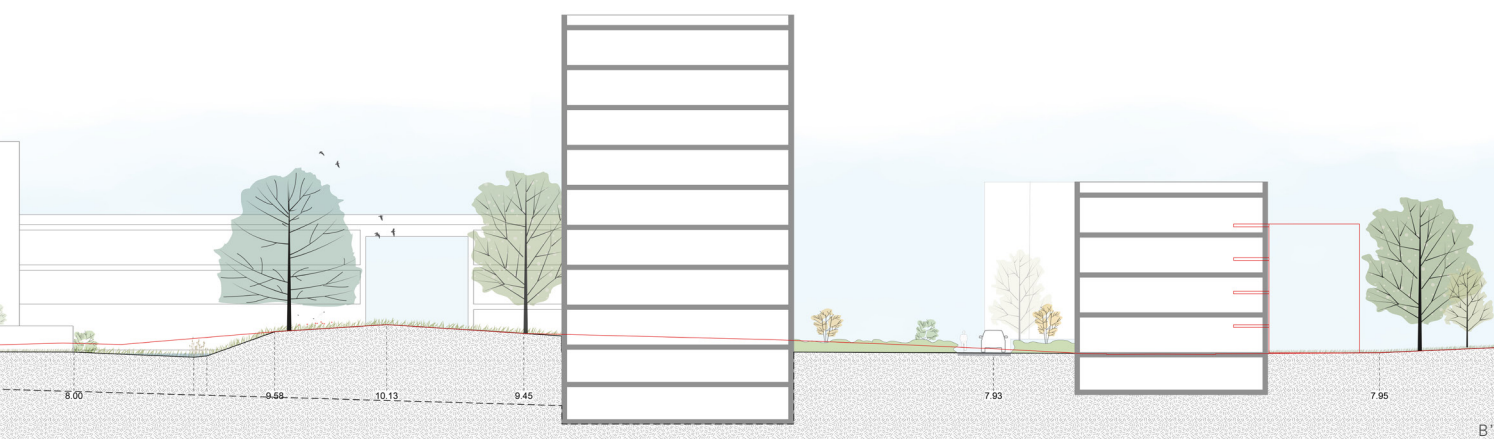
De noordzijde is opgevat als een stedelijke tuinwijk, met aandacht voor de korrel en integratie van privé en publiek groen. Een poortgebouw, als parafrase op de mooie onderdoorgang van Braem ter hoogte van de Dordrechtlaan, fungeert als entree van de wijk.

Voor deze poort ligt een ruime parkeerpocket die de bestaande parking vervangt.

Centraal in de tuinwijk situeert zich een driehoekige 'common', een pleintje met een speelzone en een brede zitboord die het aanwezige hoogteverschil opvangt. De omliggende woningen die naar dit plein gericht zijn zorgen mee voor de sociale veiligheid.



ONTWERP - DETAILSNEDE NOORDRAND



ZONE ARENAWEIDE EN HOLTHOFPLEIN



ZOOM OP ARENAWEIDE EN HOLTHOFPLEIN



C
DETAILSNEDE TERRASZONE BESTAANDE TOESTAND

ARENAWEIDE

De Arenaweide is vandaag een multifunctionele parkweide met verscheidene open zichten. Deze centrale zone heeft bijzondere landschappelijke kwaliteiten die we maximaal willen behouden. Het specifieke microreliëf in het terrein wensen we te versterken door de toevoeging van een verdiept gelegen wadi met een asymmetrisch profiel. Aan de oostzijde heeft de wadi een steil talud en aan de westzijde een flauw talud. De locatie van de langgerekte wadi refereert naar de historische figuur van de schans en schept mogelijkheden voor een natuurlijke speelzone.

EIGEN KARAKTER

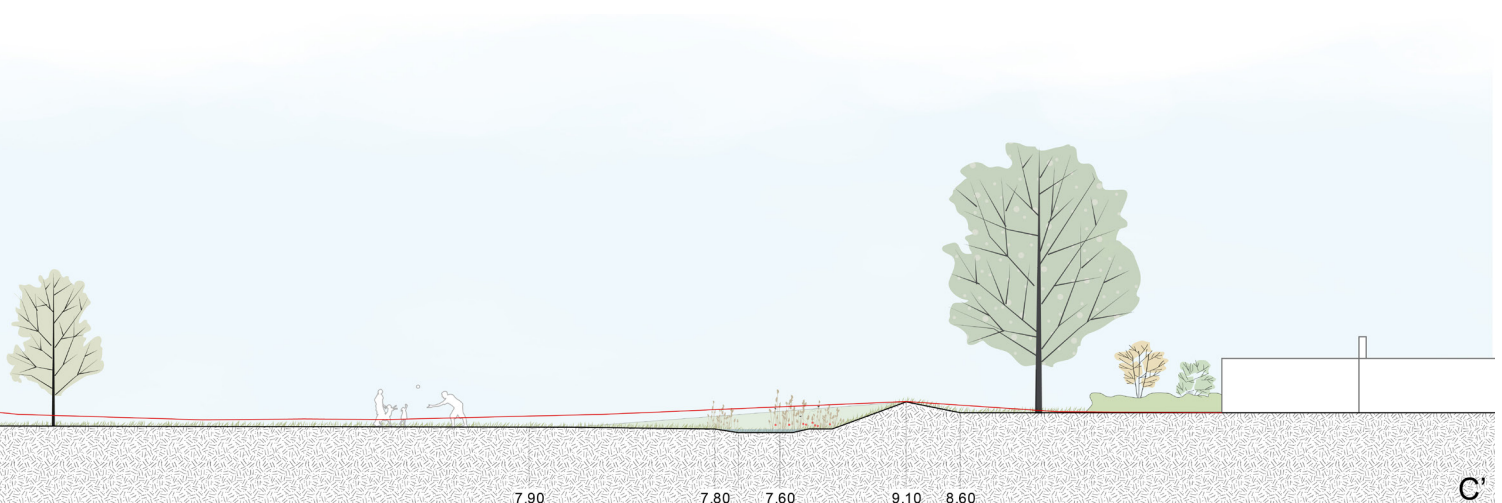
Door de talud tegen het fort op te hogen verschuift het beeld van het fort dat verscholen ligt achter een heuvel naar een fort dat statig op een heuvel staat en uitkijkt over de weide en de schans. De verhoogde terraszone die hier aan zal grenzen vormt een aangename verpozingsruimte met mooi zicht over het park en de spelende kinderen. De wandel- en fietspaden bakenen de ruimte mee af waardoor deze verdiepte zone een eigen karakter krijgt dat mooi in contrast staat met de rest van het park.



BESTAANDE TOESTAND - DETAILSNEDE TERRASZONE



ONTWERP - DETAILSNEDE TERRASZONE



IMPRESSIE ARENAHAL MET TERRASZONE



BESTAANDE TOESTAND - BOMENTALUD EN TERRASZONE ARENAHAL



COLLAGE - BOMENTALUD EN TERRASZONE ARENAHAL

IMPRESSIE ARENAWEIDE MET SCHANS



BESTAANDE TOESTAND - SCHANS EN ARENAWEIDE



COLLAGE - SCHANS EN ARENAWEIDE

ZONE VOORPLEIN ARENAHAL



ZOOM OP VOORPLEIN ARENAHAL



POSTKAART UIT 1962, MET DE FONTEIN DIE BRAEM VOOR OGEN HAD



REFERENTIEBEELD MULTIFUNCTIONEEL, OPEN PLEIN

MULTIFUNCTIONEEL PLEIN

Het bestaande basketbalveld wordt uitgebreid met een groot driehoekig plein in halfverharding. Er worden extra sportfaciliteiten en bomen voorzien om eventuele geluidsoverlast van de sportvelden te dempen. De overloopparking wordt uitgebreid en de bestaande evenementen, zoals markt en mobiel containerpark kunnen hier nog steeds plaats vinden. De grote ruimte biedt mogelijkheden voor extra activiteiten en vormt zo samen met de arenahal en arenaweide het multifunctionele hart van de Arenawijk.

FONTEIN BRAEM

Op de postkaart hierboven is te zien hoe Braem een fontein voorzag in het originele plan. We brengen dit idee in het masterplan terug naar boven, in de vorm van een toegankelijke speelfontein.



IMPRESSIE VOORPLEIN ARENAHAL



BESTAANDE TOESTAND - VOORPLEIN ARENAHAL

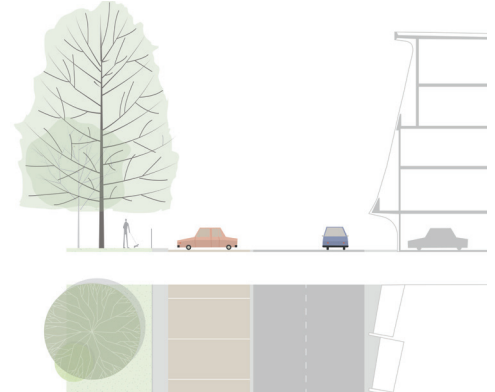


COLLAGE - VOORPLEIN ARENAHAL

ZONE ZUIDRAND



ZOOM OP ZUIDRAND



BESTAANDE TOESTAND - DETAILSNEDE ZUIDERBLOKKEN BRAEM



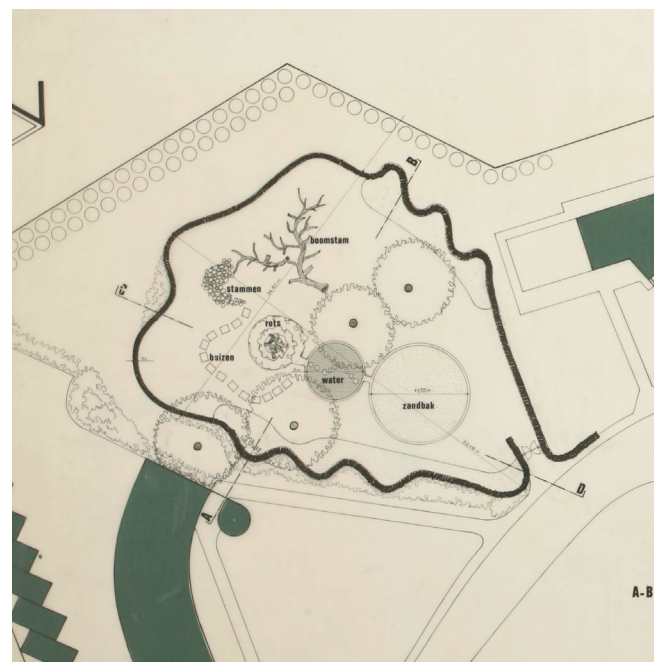
ONTWERP - DETAILSNEDE ZUIDERBLOKKEN BRAEM

SAMENHANG EN PRIVACY

De zuidzijde van het projectgebied is vandaag een zeer verharde zone door zijn brede straatprofiel en vele parkings. Het aanwezige park bestaat uit veel buffergroen en weinig echte parkruimte. Het masterplan breekt alle wegenis en parkeer ruimte op en geeft de ruimte terug aan het parkgroen. De verharding wordt los getrokken van de zuidelijke Braemblokken waarbij langgerekte wadi's voor een subtiele buffer tussen het park en de woningen zorgt.

SPEELTUIN BRAEM

Braem ontwierp tussen de twee zuidelijke langblokken een kleuterspeelpleintje, dat echter nooit werd uitgevoerd. We stellen voor om op deze plaats terug een ontmoetingsplek voor de wijk te introduceren. Dit kan een paviljoen of een speeltuin zijn, die het originele vormidee zoveel mogelijk benaderd.



ONTWERP KLEUTERSPEELPLEINTJE DOOR BRAEM

IMPRESSIE BRAEMBLOKKEN ZUIDZIJDE



BESTAANDE TOESTAND - BRAEMBLOKKEN ZUIDZIJDE

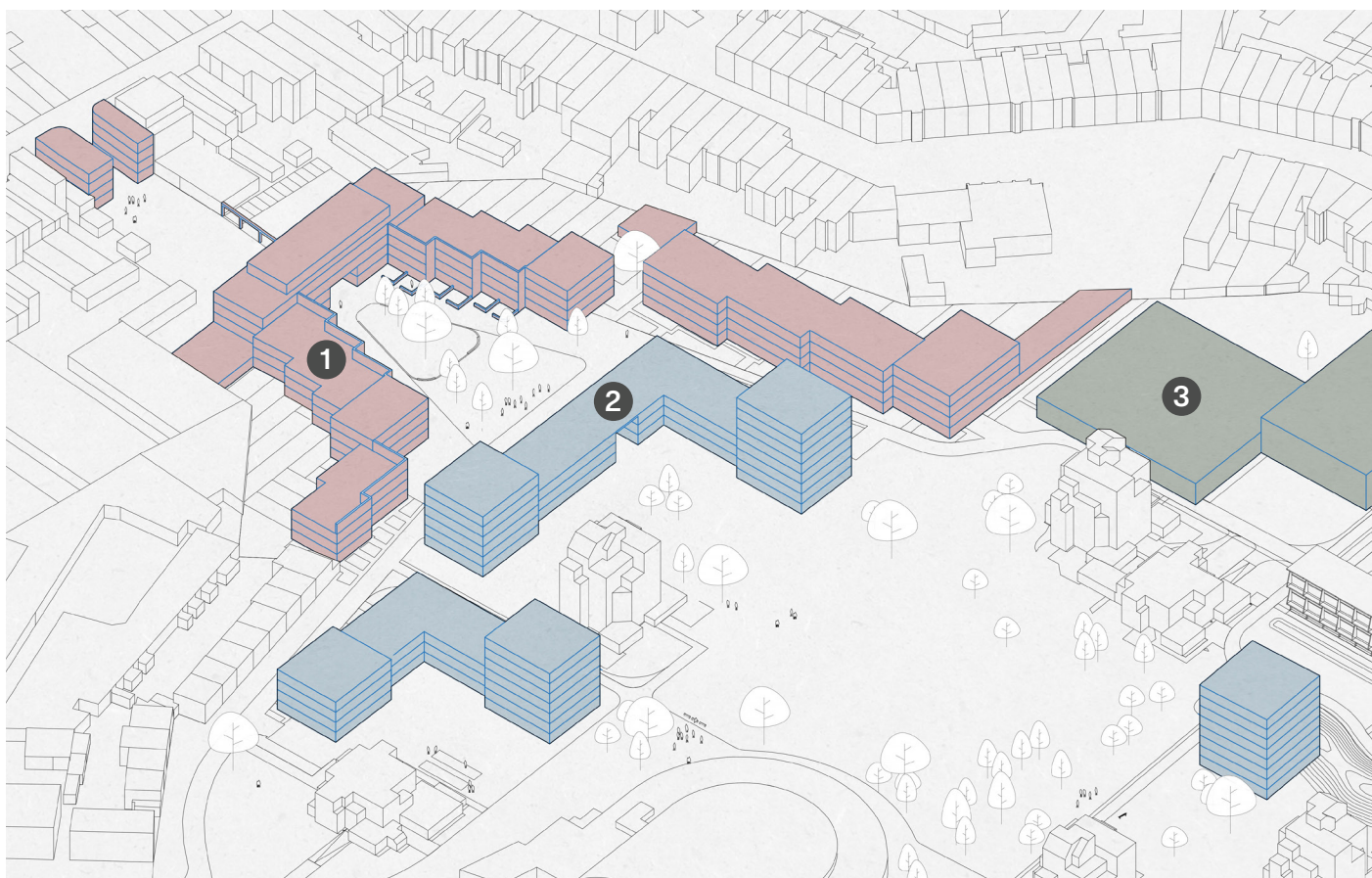


COLLAGE - BRAEMBLOKKEN ZUIDZIJDE

beeldkwaliteitsplan

Om een helder en gebalanceerd evenwicht in de volledige wijk te bewaren, worden drie verwante signatures voor de wijk bepaald, signatures die logischerwijs samenvallen met de verschillende bouwstempels. De aanbevelingen met betrekking tot de beeldkwaliteit van die signatures, willen de nieuwe ingrepen verankeren aan de bestaande expliciete architectuur van de Arenawijk zelf, maar zoeken evengoed aansluitingen met de ruimere context, met het regime van de Herentalsebaan én met de wat monotonere sfeer van de omliggende naoorlogse wijken. Daarbij wordt de unieke en specifieke kwaliteit van het architectuurdioom van Braem én dat van Wouters-Mostien & Rombouts als leidmotief gebruikt.

De vooropgestelde beeldkwaliteit en aanbevelingen beogen een hedendaagse parafrase en aanvulling van de architectuur van de Arenawijk, zonder daarbij in een historiserende retro-stijl of pastiche te willen belanden. De gebouwen dienen 'juist in de tijd te staan' en op een rationele maar poëtische wijze uiting te geven hun intrinsieke onderliggende logica en tijdsgeest, zonder daarbij de dialoog met het bestaande en met de unieke erfgoedwaarde van dit mooi woonensemble en het landschap uit het oog te verliezen.



- 1 FORTRAND
- 2 CENTRALE ZONE
- 3 SCHOOL EN SPORTHAL

FORTRAND 1

De eerste signatuur is deze van de fortrand. In de fortrand bevinden zich zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen. De poortgebouwen bevatten voornamelijk meergezinswoningen, in het volume gelegen aan de Herentalsebaan is er ook ruimte voor een publieke functie.

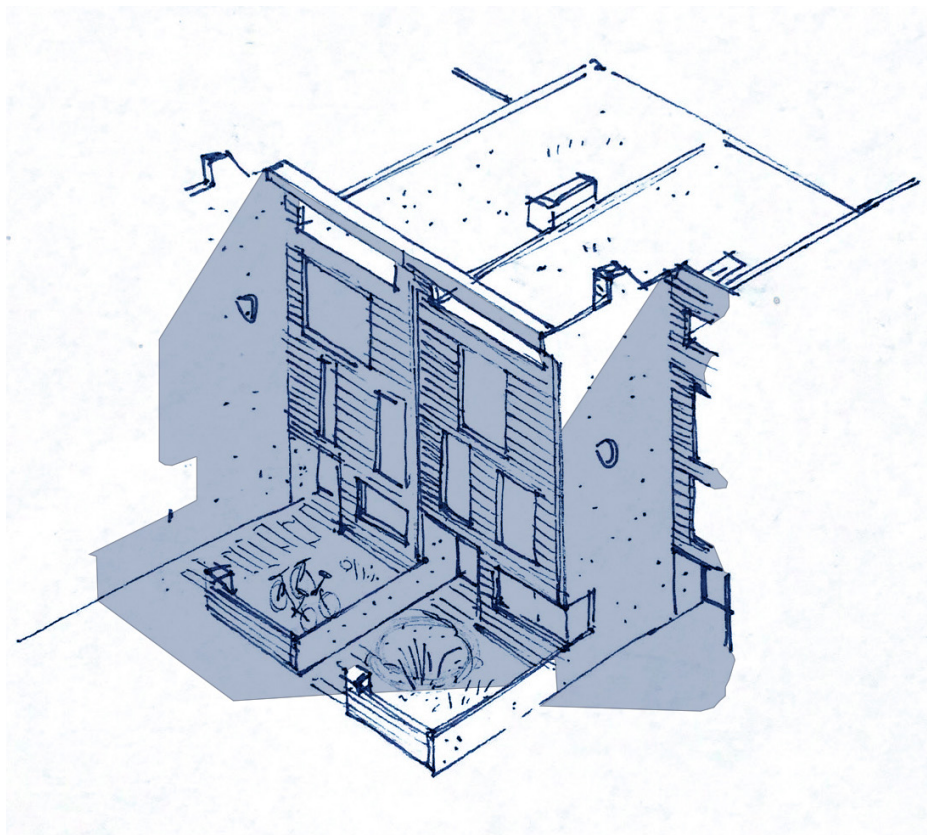


- (A)** EENGEZINSWONINGEN
- (B)** MEERGEZINSWONINGEN
- (C)** POORTGEBOUWEN

EENGEZINSWONINGEN A

TYOLOGIE

De eengezinswoningen worden voorbehouden voor de grootste typologieën (5 slaapkamers), zodat grote gezinnen kunnen genieten van een private tuin, een voortuin én een rechtstreekse relatie hebben met het openbaar domein en het Arenapark.



ZAAGTANDMOTIEF

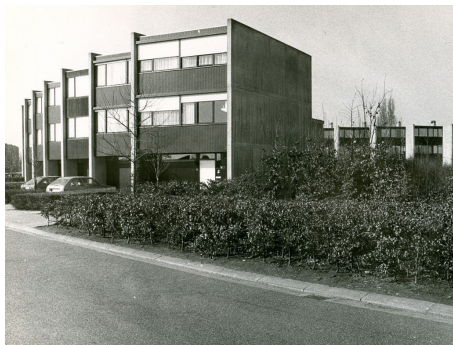
De eengezinswoningen verspringen per twee woningen, op deze manier worden de individuele woningen gearticuleerd en wordt de fortrand vervolledigd conform de voor Braem typische 'staffeling', die vele van zijn grotere naoorlogse woonwijken kenmerkt.

RELATIE MET PUBLIEKE RUIMTE

Elke woning heeft een private voortuin aan het groene plein. De voortuin wordt afgebakend met een laag muurtje, waarvan de materialen identiek zijn aan deze van de voor- en zijgevel. Het muurtje kan ook ingezet worden als landschapselement, bv. als zitbank.

De begane grond heeft een grotere verdiepingshoogte (vrije hoogte tussen 280cm en 340 cm), waardoor de relatie met het groene plein versterkt wordt. Het aanwezige hoogteverschil in de omgeving kan zo ook opgenomen worden in de vrije hoogte van de begane grond.

De voortuin zorgt dan weer voor een zekere privacy van de bewoner en biedt ruimte voor fietsenstallingen en groen.



LANGBAANVELDEN, F. JAMAGNE & M. VANDERELST, 1974, DEURNE



WONING ALSTEENS, RENAAT BRAEM, 1966, OVERIJSE



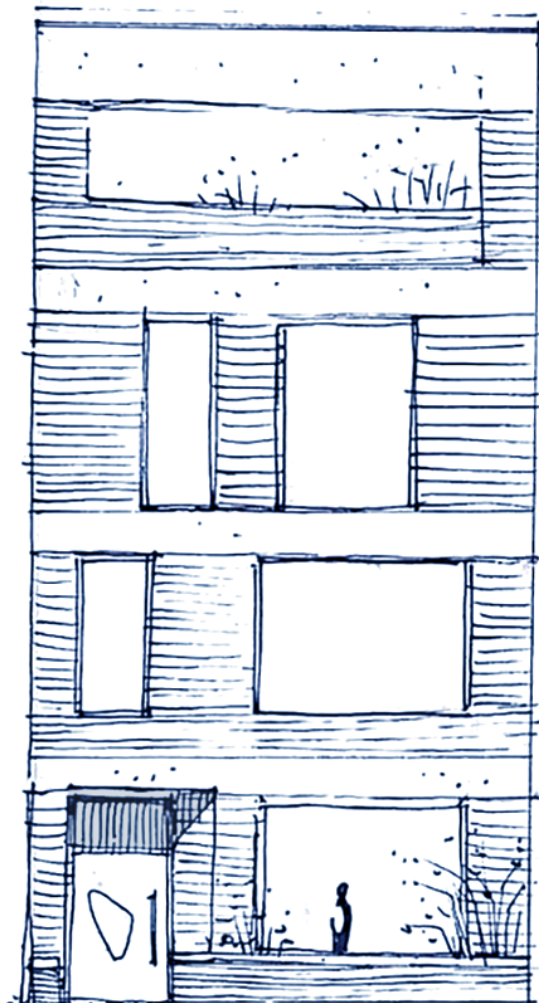
KRUIDENBUURT, AWG ARCHITECTEN, 2012, EINDHOVEN

BOUWHOOGTE

Om de eenheid en consistentie van de daklijst van de fortrand te bewaken, wordt de kroonlijst van de eengezinswoningen opgetrokken tot dezelfde hoogte als de meergezinswoningen van 4 bouwlagen die aansluitend aan de eengezinswoningen voorzien zijn. Door de combinatie van de grotere verdiepingshoogte van de begane grond en een geprononceerde verhoogde dakrand, wordt het tekort aan bouwhoogte gecompenseerd. Het thema van de geprononceerde daklijst (spoiler) is een typische fenomeen van veel naoorlogse wijken in Deurne. Door het gunstige reliëf staan de rijwoningen zowieso iets hoger dan de naastgelegen meergezinswoningen, waardoor het verschil bijkomend slinkt.



COLLEGELAAN,
DEURNE



BOUWDIEPTE

De maximale bouwdiepte van de eengezinswoningen bedraagt 17m op de begane grond en 13,70m op de verdiepingen.

In de achtergevel zijn verspringen over de verschillende bouwlagen toegestaan, in de voorgevel dient de gevellijn over alle verdiepingen aangehouden te worden.

MATERIALISATIE

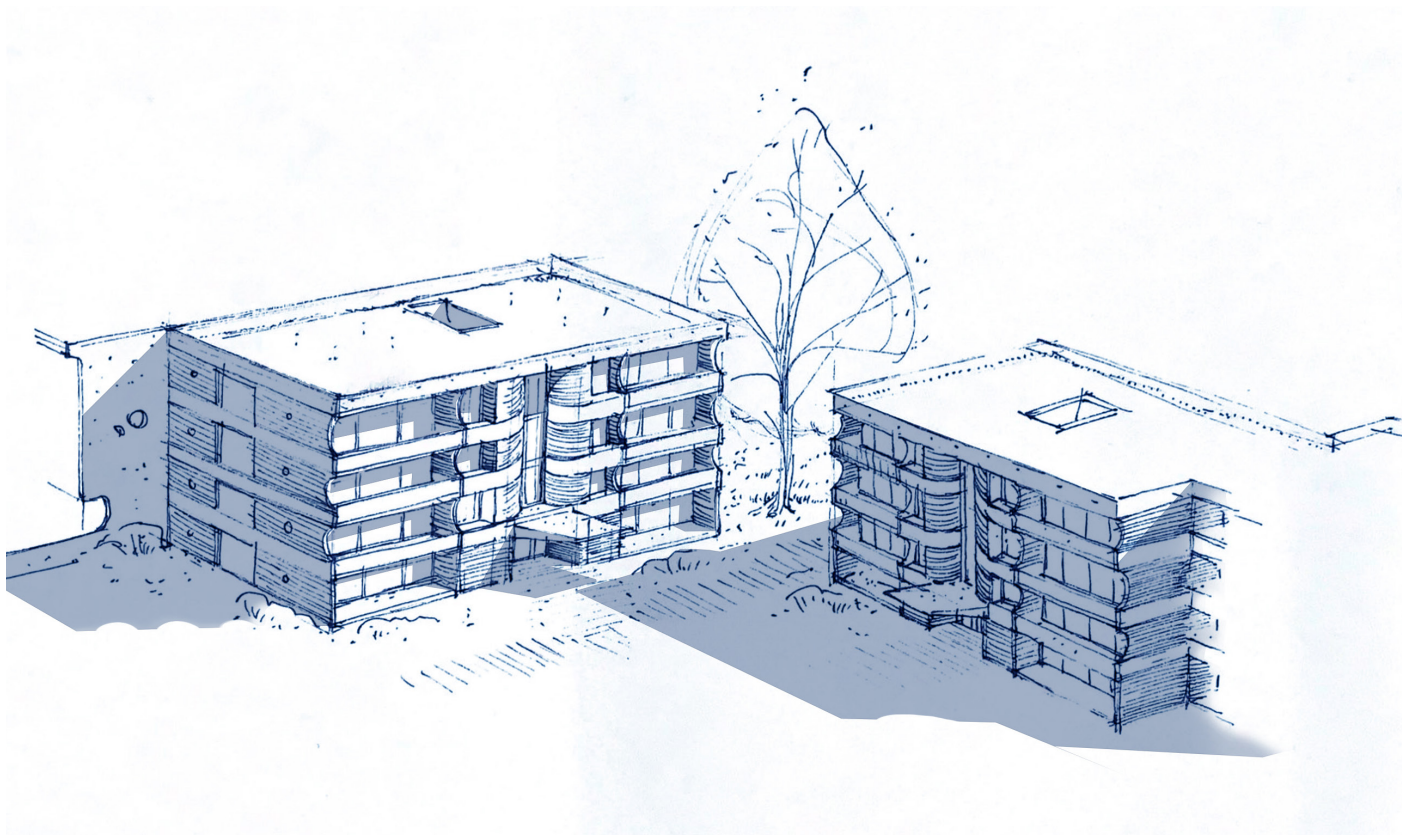
Voor de materialisatie verwijzen we naar de bestaande woongebouwen van Renaat Braem op de site. De voorgevel heeft een open karakter en wordt uitgevoerd in lichte (wit of lichtgrijze) kleuren en hoogwaardige minerale gevelmaterialen. De scheimuren krijgen daarbij een duidelijke articulatie als schijven en worden uitgewerkt in een ander materiaal. De scheimuur heeft een gesloten karakter, waarbij minimale perforaties mogelijk en wenselijk zijn.

PRIVATE BUITENRUIMTE

Alle eengezinswoningen hebben een private tuin. Bij de meeste woningen is er een zone voorzien voor een tuinberging (1 bouwlaag). Er wordt een collectief kruiwagenpad (breedte circa. 2m) voorzien achter de tuinen van de eengezinswoningen.

De scheidingen tussen de tuinen hebben een groen uitzicht en mogen niet voorzien worden in metselwerk of betonafscheidings. De tuinbergingen dienen uitgevoerd te worden in metselwerk of hoogwaardige houten bekledingen.

MEERGEZINSWONINGEN (B)



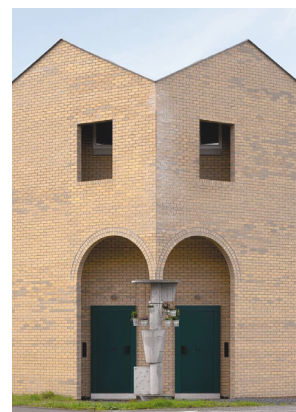
TYOLOGIE

De meergezinswoningen in de fortrand zijn opgevat als 'grote huizen' voor meerdere families. In hun articulatie dient voldoende aandacht te worden besteed aan de plint, de expressie van de bouwlagen, het binnenkomen en de dakrand.

ADRESSERING

De meergezinswoningen kennen één duidelijk geprononceerd adres per bouwvolume, dat op een hoogwaardige manier het thuiskomen viert. Brievenbussen, luifel en andere compositorische elementen dienen bij te dragen tot een hoogwaardige entree.

De private voortuinstrook bewaakt daarbij de afstand tussen het woonerf en de appartementen op de begane grond. Buitenruimtes worden opgevat als loggias en bieden voldoende beschutting en privacy. Tegelijk hoort het gebouw zich te engageren met actieve verblijfsruimtes naar de straat en worden monotone slaapegevels vermeden.



SOCIALE WONINGEN,
DIRK ZOETE, 2018, LO-RENINGE



PERENPIT, BULK ARCHITECTEN,
2022, MORTSEL

BOUWHOOGTE

De meergezinswoningen in de fortrand hebben een bouwhoogte van 4 bouwlagen, hiermee komt de kroonlijsthoogte nagenoeg overeen met de kroonlijsthoogte van de bestaande Braem gebouwen in de zuidrand. De gebouwen hebben een duidelijke articulatie van de dakrand door middel van een betonnen uitstekende dakrand of kroonlijst.

VERSCIJNINGSVORM

De geleding van de vloerplaten wordt zichtbaar gemaakt in de gevel.

BOUWDIEPTE

De maximale bouwdiepte varieert per kavel. In functie van de ondergrondse parkeergarage worden sommige kavels voorzien van een uitbreidingszone van 3m. In deze zone mag maximaal 50% van het volume bebouwd worden.

In de achtergevel zijn verspringen over de verschillende bouwlagen toegestaan, in de voorgevel dient de gevellijn over alle verdiepingen aangehouden te worden (muv eventuele uitpandige terrassen).

PRIVATE BUITENRUIMTE

De terrassen zijn bij voorkeur deels inpandig en deels uitpandig en dragen bij aan de sculpturaliteit van de bebouwing. Daarbij dient de borstwering voldoende beschutting te bieden en integraal deel uit te maken van de architecturale opvatting. Volledig glazen borstweringen zijn daarbij niet toegelaten.



NATIONALE WERF 2, RENAAT BRAEM, 1948, BORGERHOUT



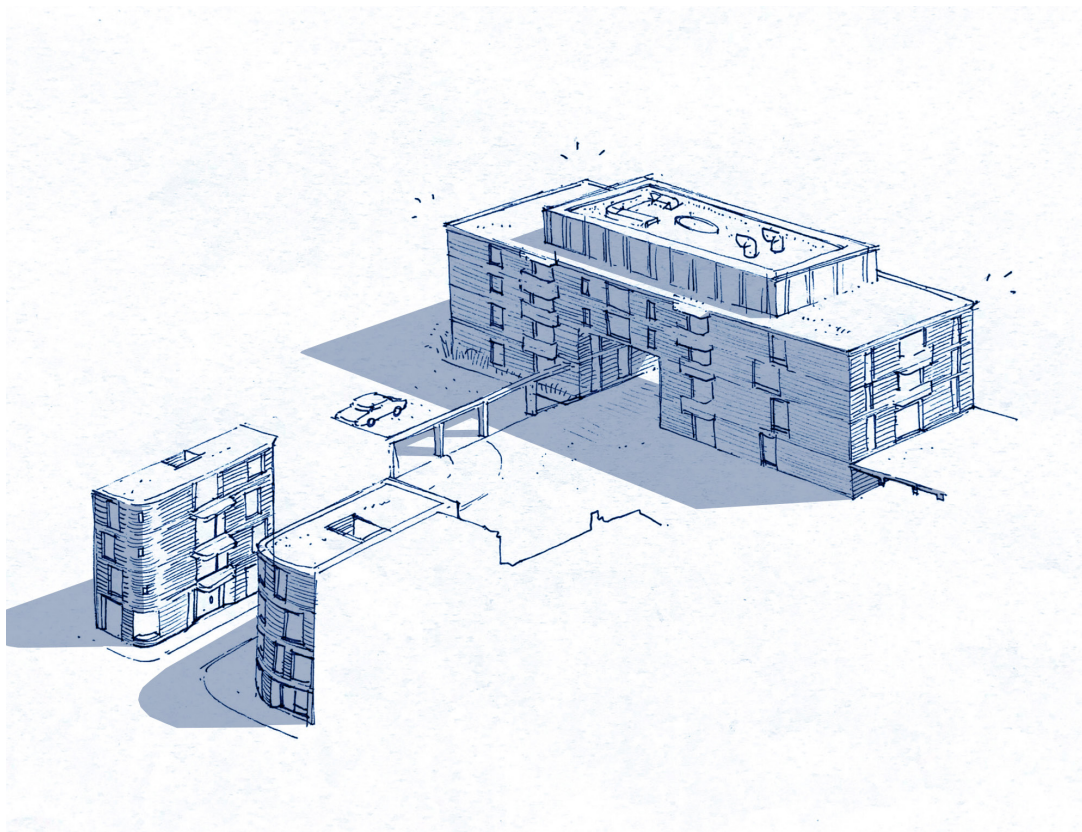
BORGO HOUSING, CARLO SCARPA, 1974, VICENZA



WONING VAN DE VYVERE, RENAAT BRAEM, 1960, ANTWERPEN



WONING VERMIJLEN, RENAAT BRAEM, 1971, HEMIKSEM



ANTI-CHAMBRE

De 'anti-chambre' is de publieke ruimte die de overgang vormt tussen de Herentalsebaan en de Arenawijk. De 'anti-chambre' wordt vormgegeven als een stedelijk plein, waar ruimte is voor parkeerplaatsen voor de bezoekers van de Herentalsebaan. De 'anti-chambre' voorziet ook de mogelijkheid in de toekomst een connectie te maken met mogelijke ontwikkelingen in het binnengebied (zone tussen Gabriël Vervoortstraat, Frans Baetenstraat en Herentalsebaan).

POORTGEBOUWEN

Twee poortgebouwen omkaderen de 'anti-chambre' en geven een duidelijke kadans aan de opeenvolging van de verschillende publieke ruimtes die de toegang van de Arenawijk vormen.

De twee 'poortwachters' liggen aan de Herentalsebaan en markeren de toegang tot de anti-chambre. De poortwachters bestaan uit twee volumes met 3 gevels en maximaal 4 bouwlagen. De rechtse poortwachter voorziet ruimte voor een publieke functie.

Het dieperliggend poortgebouw vormt het sluitstuk van de fortcontour. Het poortgebouw heeft 4 bouwlagen, met een optopping als 5e bouwlaag (5e bouwlaag maximaal 50% van de footprint van de 4e bouwlaag te bebouwen). Naast het poortgebouw is er ruimte voor collectieve functies (samentuin en fietsenstalling).



LAKERLOPER, BIQ, EINDHOVEN, 2010



TILBURG, EINDHOVEN

VERFEESTELIJKEN

"Een woord kan misschien de tendens uitdrukken welke ik aan de vormgeving van ons milieu zou willen opgelegd zien, nl. het woord 'sakraal'; Alle functies sakraliseren" We moeten alle functies verfeestelijken. Dat wil zeggen dat de woning tempel wordt. De tempel woning. De fabriek en het kantoor tempel. De tempel fabriek en kantoor. Ik vrees dat dit alles geweldig utopisch klinkt, toch is dit wat we moeten doen. Alle functies sacraliseren. Het sacrale geeft waarde die niet te koop is. Dit kan en moet door architectuur en stedenbouw bevestigd en bevorderd worden. Het maakt van een huis een plek waar het leven geheiligd wordt. Niet zo maar een hoop stenen die ons beschermen tegen regen en wind. En het hele land is niet minder dan de woning van ieder van ons, en we zijn er verantwoordelijke voor dat ze zuiver en waardig is,..."

– Renaat Braem. Het lelijkste land ter wereld, Leuven, 1968

Braem wou het leven 'verfeestelijken', de eenvoud van alledag vieren en er een kunstwerk van maken. Hij vond dat architectuur moest ontroeren. Ondanks de economie en rationaliteit van het bouwen die hier wordt verwacht, willen we dat aspect niet uit het oog verliezen.

In wat we 'small moments' noemen, wordt het grote gebouw terug menselijk.

In de articulatie, het detail en de materialiteit wordt het schema terug tactiel en zintuiglijk. Binnen het kader van dit BKP wordt vooropgesteld dat minstens elk gebouw wordt voorzien van een dergelijke 'small moment.' De repetitie wordt zo op geregelde momenten verrijkt met ornamenten, met ruimte voor kunstintegratie, met het verfeestelijken van de inkomzone, met het vieren van het kleine geluk.



GROSSIEDLUN SIEMENSSTADT, HANSSCHAROUN, 1931, BERLIJN



E. VAN STEENBERGEN, ANTWERPEN, 1932



SOCIALE WONINGEN, DIRK ZOETE, 2018, LO-RENINGE



RENAAT BRAEM, RANST, 1961



ARENAWIJK, RENAAT BRAEM



BASISSCHOOL, PHILIP AGUIRE, KNOKKE-HEIST, 2020



CITE RADIEUSE, LE CORBUSIER, 1952, MARSEILLES



ARENAWIJK, RENAAT BRAEM

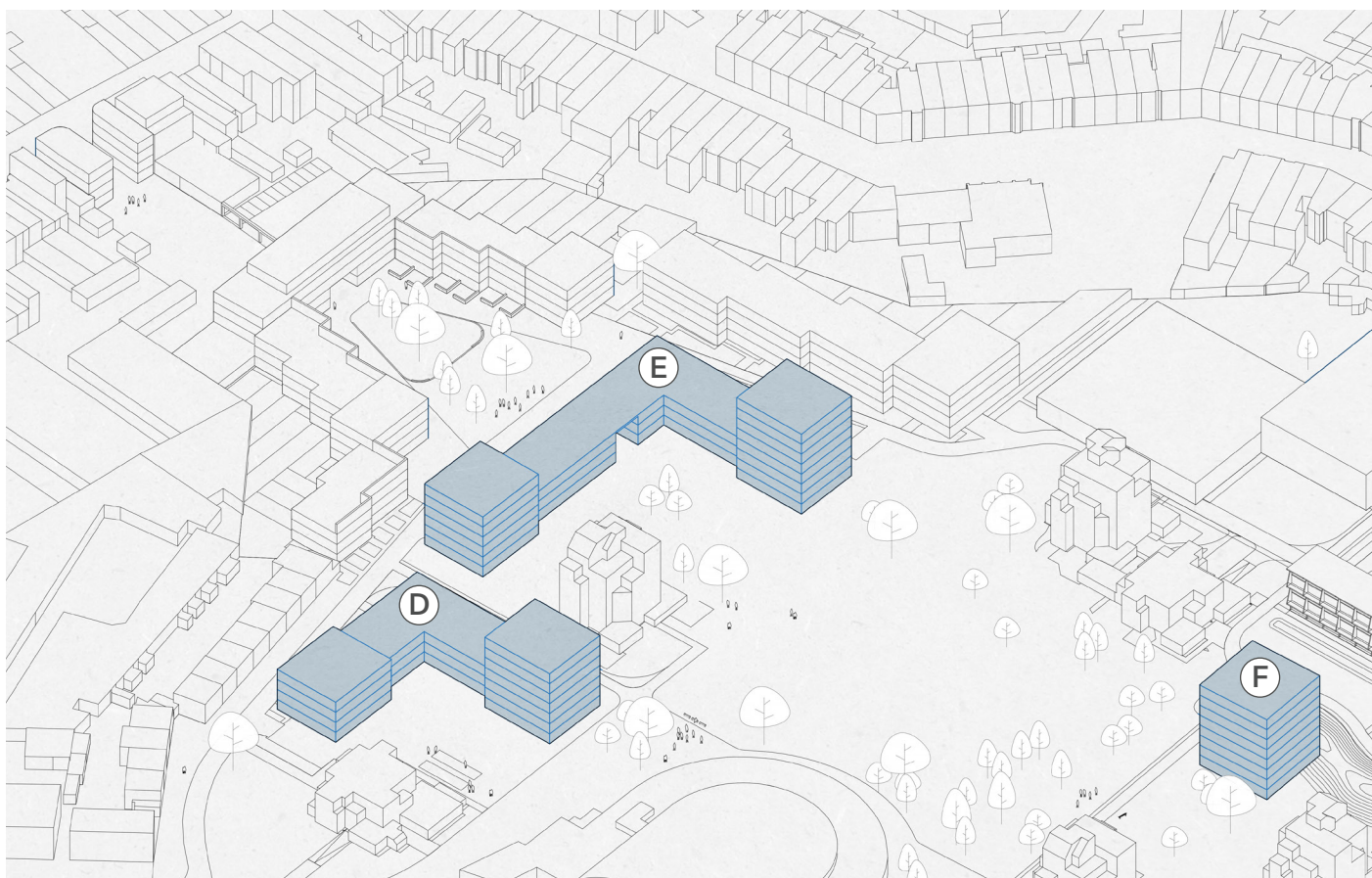


MIDDELHEIM, RENAAT BRAEM, 1971, ANTWERPEN

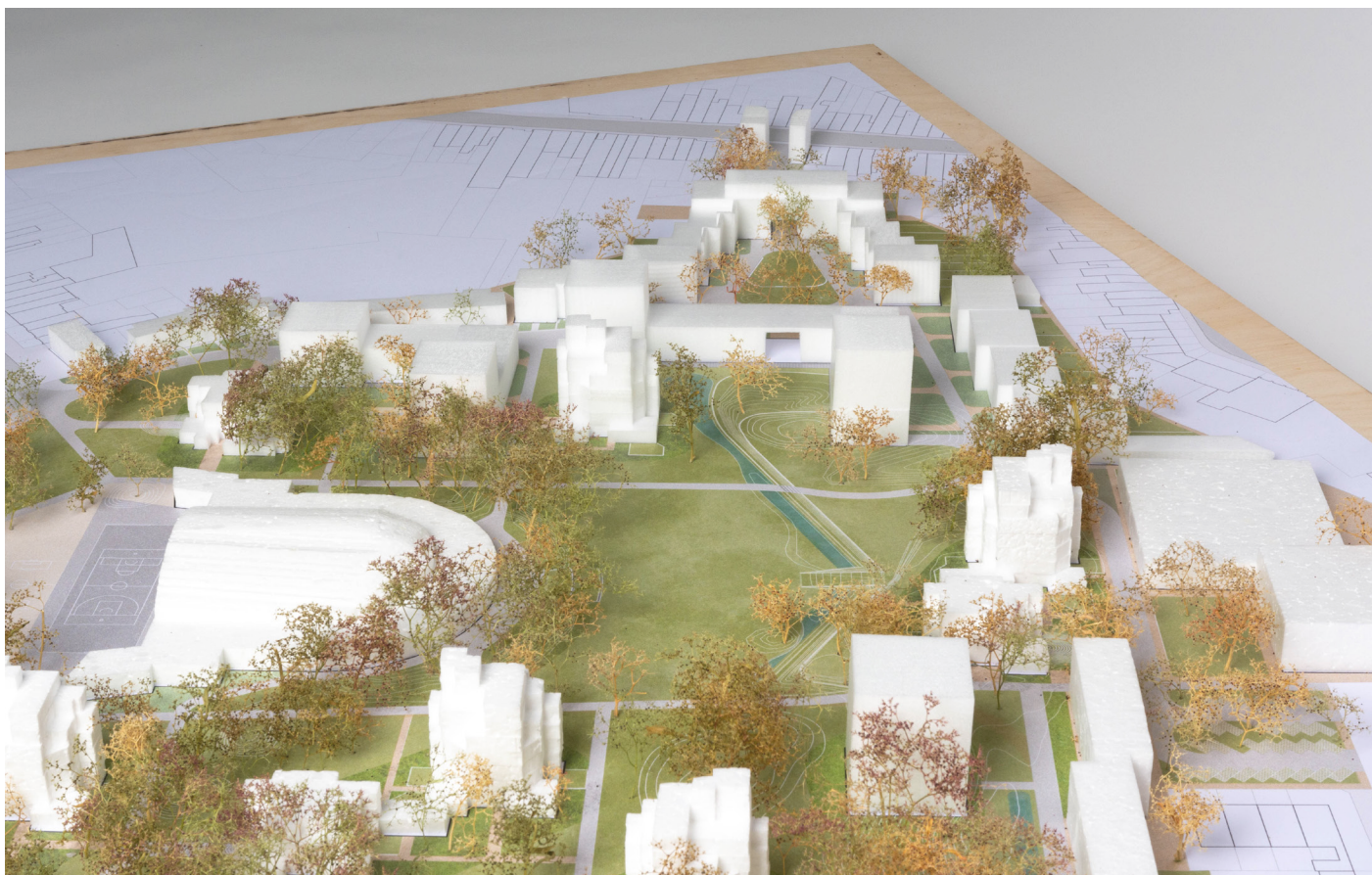
CENTRALE ZONE 2

De tweede signatuur omvat alle gebouwen in de centrale zone. De centrale zone bestaat uit meergezinswoningen. Deze worden verdeeld over drie gebouwen: de kleine hoek, de grote hoek en de zuidertoren.

De gebouwen neigen in hun articulatie en materialisatie meer naar de torentjes van Wouters, Mostien en Rombouts. Binnen dezelfde signatuur is er een lichte nuance te onderscheiden tussen de kleine en grote hoek enerzijds en de volledig vrijstaande zuidertoren in de zuidzone anderzijds.



- D** KLEINE HOEK
- E** GROTE HOEK
- F** ZUIDERTOREN

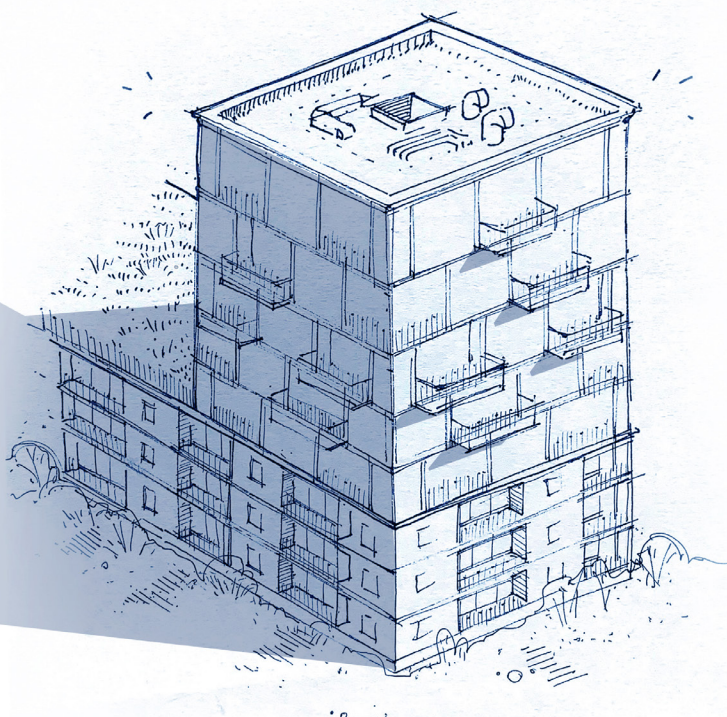


MEERGEZINSWONINGEN (D) (E) (F)

TYOLOGIE (D) (E)

In de sokkel van de grote en kleine hoek worden de grotere types voorzien (3 tot 5 slaapkamers), de grootste gezinnen wonen zo het dichtst bij het park. De appartementen in de sokkel worden voorzien als doorzonwoningen, met zowel verblijfsruimtes aan de straatzijde als aan de parkzijde, zodat er voldoende contact is tussen de bewoners van het gebouw en de straat en monotone slaappevels vermeden worden.

In de hoger gelegen verdiepingen van de torens worden de kleinere types voorzien (1 tot 2 slaapkamers). Deze appartementen worden voorzien als hoekappartementen, zodat de bewoners steeds kunnen genieten van meerdere oriëntaties.



SOKKEL EN TOREN

De kleine hoek en de grote hoek bestaan telkens uit een sokkel van 3 bouwlagen en 2 torens van 4 tot maximaal 8 bouwlagen.

De zuidertoren is een solitaire toren van maximum 8 bouwlagen. Hier zal, alleen al door de volumetrie, het onderscheid tussen sokkel en bovenbouw genuanceerder zijn dan in de noordrand.

De onderlinge samenhang tussen sokkel en toren is een belangrijk ontwerpsthema. In hun versoberde geleding zoeken de hoeken aansluiting bij de brutalistische architectuur van Lode Wouters die zich verankerd aan de bodem en bijna ontbindt richting de lucht.

Zo verhoudt de sokkel met inpandige terrassen en een sober rationeel grid zich eerder tot de woonstraten en het maaiveld. Hogerop kan het thema ijler en vrijer worden, met de mogelijkheid tot inpandige en uitpandige terrassen en een meer open ontwerpstramien.

De intentie is niet om 2 verschillende gebouwen op elkaar te maken, maar een genuanceerde gradatie, waarbij de gebouwen van de grond naar de lucht evolueren.

VERHOOGDE PLINT

Bij de kleine en grote hoek wordt de begane grond verplicht hoger voorzien dan het maaiveld (haute-parterre met een maximale hoogte van 72cm). Enerzijds wordt hierdoor de privacy van de bewoners op de begane grond vergroot en is er een duidelijke architectonische erfscheiding waarneembaar tussen de terrassen en het woonerf/park. Anderzijds zorgt deze ophoging ervoor dat er minder diep moet uitgegraven worden voor de parkeergarage, en eventuele verluchttingsopeningen of daglicht in de parkeergarage mogelijk blijft.

ZUIDERTOREN (F)

De zuidertoren in de Zuidrand vervolledigt het samenspel van de bestaande Wouters torens en de nieuwe torens rond de centrale Arenaweide.

De typologie van de zuidertoren wordt gelijkaardig opgevat als de 2 hoeken.

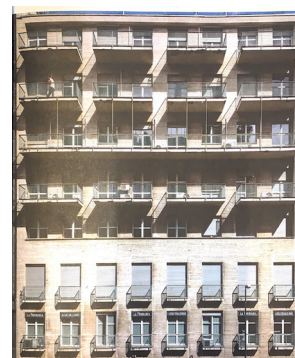
De zuidertoren staat, net zoals de betaande Wouters torens, met zijn voeten in het gras en zal ook omringd worden door een groene sjaal zoals de bestaande Wouters torens. Een verhoogde plint (haute-parterre met een maximale hoogte van 72cm) verhoogt hierbij de privacy van de bewoners.



LE FER A CHEVAL,
LOGIS FLORÉAL,
WATERMAAL-BOSVOORDE



WESTHOVE, F.A. WARNERS,
1923, AMSTERDAM

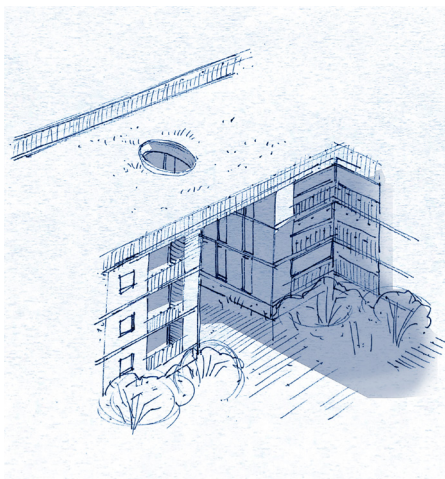


VIALE TUNISIA 50, ASNAGO
VENDER, 1936, MILAAN

DOORZICHT E

Om de aanwezigheid van het Arenapark ook in de noordzijde voelbaar te maken, wordt er gevraagd een (collectieve) doorsteek te maken door de grote hoek. Een rechtstreekse toegang van de traphallen tot de parkzone is hierbij wenselijk.

De positie en minimum breedte van deze vista worden verankerd in het verkavelingsplan.



CANAL HOUSES, ROBBRECHT & DAEM, 1997, GENT



BARONBACKARNA, ÖREBRO, 1950, ZWEDEN

WONEN TUSSEN WOONERF EN PARK

De bewoners van de kleine en grote hoek wonen tussen woonerf en park. De toegangen bevinden zich aan het centrale pleintje, of aan één van de zijstraten. Een private groene voortuinzone en het ophogen van de begane grond zorgen voor privacy van de bewoners.

Aan de achterzijde zorgt de haute parterre voor een duidelijke erfscheiding tussen prive terrassen en parkzone. De borstweringen van deze terrassen worden op de begane grond in mineraal gevelmateriaal uitgevoerd tot op een minimum hoogte van 70 cm boven de pas begane grond, als visuele buffer.

BOUWDIEPTE

De maximale bouwdiepte van de sokkel van de 2 hoeken is 18m, in functie van de ondergrondse parkeergarage. De laatste 3m wordt hier voorzien als een uitbreidingszone, waarvan maximaal 50% van het volume van de 3 bouwlagen bebouwd mag worden.

DAKEN

De daken van de sokkel worden zoveel mogelijk voorzien als groendak. De optie om deze begaanbaar te maken kan onderzocht worden. Technieken mogen enkel geplaatst worden op de daken van de torens.

TERRASSEN

De terrassen in de sokkel dienen inpandig te zijn. De terrassen in de toren mogen zowel inpandig als uitpandig zijn. Borstweringen maken integraal onderdeel uit van de architecturale opvatting. Volledige glazen borstweringen niet toegelaten. De borstweringen van de terrassen begane grond worden uitgevoerd in een hoogwaardig mineraal gevelmateriaal met een minimum hoogte van 70 cm boven pas begane grond zodat, in combinatie met de haute-parterre, een plint ontstaat op maat van de parkruimte.

MATERIALISATIE

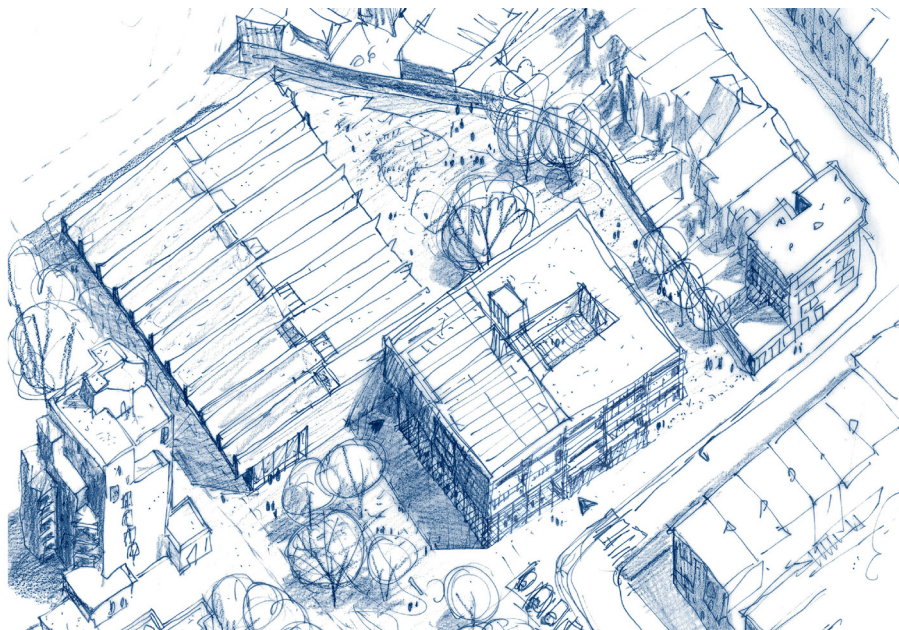
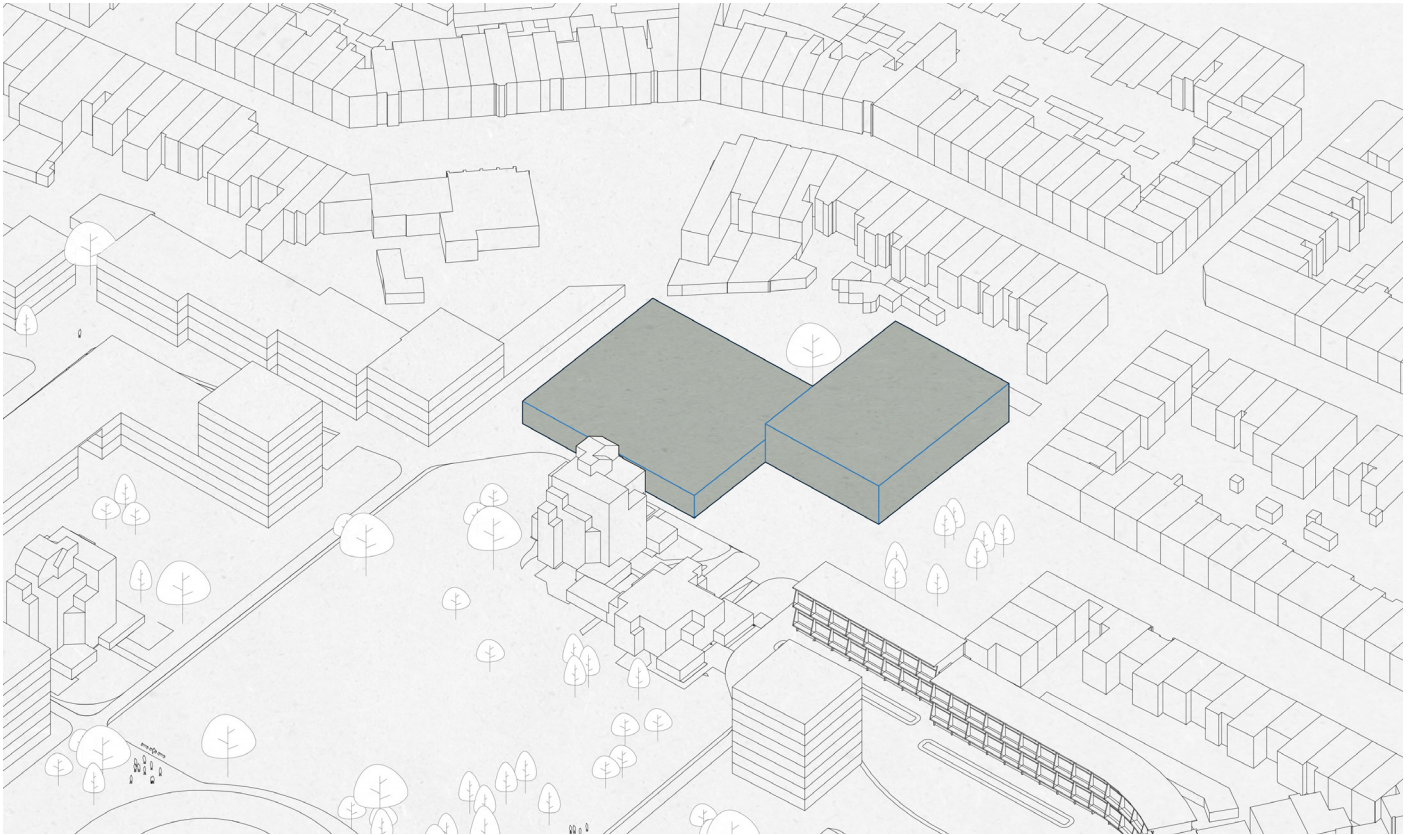
De sokkel heeft een doorlopende dakrand die zichtbaar wordt gearticuleerd. Ook de geleiding van de vloerplaten is zichtbaar in de gevel. De gevel wordt voorzien in hoogwaardige mineral materialen in een lichte kleur, die aansluit bij de betonstenen en detaillering van de bestaande torentjes van Wouters.

Het gebruik van kleur is te onderzoeken in accenten en secundaire gebouwdelen zoals borstweringen, luifels etc. Ook hier dient de nieuwe bebouwing in relatie te staan met het bestaande.



KANTOREN BULK ARCHITECTEN, WOUTERS & MOSTIEN, 1970, DEURNE

SCHOOL EN SPORTHAL 3



SUGGESTIE VOLUME SCHOOL EN SPORTHAL

PASSTUK TUSSEN FORTRUIMTE EN SINT-ROCHUSWIJK

De school en sporthal vormen een passtuk tussen de fortruimte en de Sint-Rochuswijk: enerzijds een waardig contrapunt voor de kerk, anderzijds een samenspel tussen Braem, Wouters, het nieuwe wonen, het sporten en de school.



BASISSCHOOL DE EVENAAR,
HERMAN HERTZBERGER, 1984, AMSTERDAM



MONTESSORI SCHOOL, HERMAN HERTZBERGER,
1960, DELFT

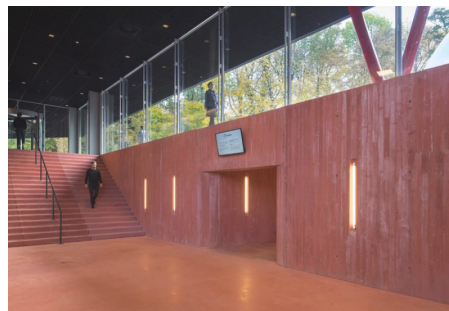
SCHOOL ALS EEN HOEKVILLA

De school vormt een hoekvilla, met dezelfde kroonlijsthoogte als de bestaande hoekwoning gelegen op de kruising van de Waterbaan en de Korte Sint-Rochusstraat. Op deze manier geeft de school een gezicht aan de straat en wordt het bouwblok afgewerkt.

SPORTHAL ALS LUIFEL

De sporthal wordt voorzien als een grote luifel voor de buurt. De sporthal heeft een maximale kroonlijsthoogte van 6,5 m, ze wordt dus een drietal meter verzonken in de grond voorzien. Zo krijgt de sporthal de juiste schaal, maar toch nog de mogelijkheid om grote gelijkvloerse ramen naar het te voorzien.

Er kan in de toekomst onderzocht worden of er een doorsteek gemaakt kan worden over of door de brandweerkazerne. Op deze manier zou er minder of geen autoverkeer meer voor de school en sporthal moeten passeren, waardoor de relatie met het park versterkt kan worden.



MUSEUMPLEIN, SHIFT-ARCHITECTURE,
2015, KERKRADE



STUDIO RÉMY ZAUGG, HERZOG & DE MEURON,
1995, MULHOUSE



UNIVERSITEITSCAMPUS PARIJS-SACLAY,
MUOTO ARCHITECTS, 2016, BURES-SUR-YVETTE

BOUWVOLUME

Het volledige perceel van de school en sporthal is vrij te bebouwen, rekening houdend met onderstaande regels:

- Het maximale BVO van het perceel bedraagt 5750 m² (excl. ondergrondse parkeergarage en ondergrondse bergingen, kleedkamers ed., incl. verzonken grote zaal)
- de waardevolle boom centraal op het perceel dient bewaard te blijven
- de minimale buitenruimte voor de school conform de regelgeving van AGION dient voorzien te worden
- aan de voorzijde van de sporthal/school (aan het Pastoor Holthofplein) dient een stedelijk pleintje voorzien te worden (min. oppervlakte 500m²), waarbij het toekomen aan de school en sporthal op een veilige manier kan gebeuren.
- ondergrondse parking kan enkel voorzien worden onder het volume van de school/sporthal.

RUIIMTEBOEKHOUDING

Het inrichtingsplan zoals weergegeven in dit document is gebaseerd op onderstaand programma.
Dit programma zal verder gespecificeerd worden in de architectuuropdrachten van Woonhaven Antwerpen en AG Vespa.

PROGRAMMA

SOCIALE WONINGBOUW (OPDRACHTGEVER WOONHAVEN ANTWERPEN)

aantal slpk	m ² BVO	verdeling	aantal	m ² BVO
1	77,5	20%	58	4.480 m ²
2	94	30%	87	8.150 m ²
3	117,5	30%	87	10.187 m ²
4	144	10%	29	4.162 m ²
5	176	10%	29	5.086 m ²
TOTAAL			289	32.056 m²

Deze oppervlaktes zijn exclusief parkeerbenodigdheden, fietsbergingen, eventuele bewonerslokalen, centrale stookplaatsen en andere centrale technische lokalen.

STEDELIJK PROGRAMMA (OPDRACHTGEVER AG VESPA)

BASISSCHOOL

250 leerlingen (100 kleuters en 150 lagere school)

- Gebouw	2.165,5 m ²
- maximale oppervlakte voor lichamelijke opvoeding, indien de sporthal geen capaciteit heeft	485 m ²
- oppervlakte speelplaats	min 250 m ² - max 2.000 m ²
waarvan overdekt	min 50 m ² - max 300 m ²
- de buitenruimte mag gelegen zijn in publiek toegankelijk domein, mits tijdens de schooluren beschikbaar voor de school.	

De berekening werd gemaakt aan de hand van kengetallen aangeleverd door het Agentschap voor Infrastructuur in het Onderwijs (AGION).

SPORTHAL

- grote zaal, netto 34m x 48 m	1.630 m ²
vrije hoogte 7.5m	
- berging sportmateriaal	200 m ²
- annex zaal, netto 26m x 15m	400 m ²
- berging sportmateriaal	50 m ²
- kleedkamers, 8 x 20 m ²	160 m ²
- sanitair mannen en vrouwen + MV	100 m ²
- EHBO	20 m ²
- poetsberging	20 m ²
- ruimte voor technieken	100 m ²
- administratieve ruimte + berging	250 m ²
- circulatie	70 m ²
TOTAAL	3.000 m² BVO

PUBLIEKE FUNCTIE

TOTAAL	300 - 400 m² BVO
---------------	------------------------------------

Het verkavelingsplan geeft de maximale BVO's weer (zie bijlage: plan 3).

Deze BVO's zijn inclusief trappen, liften, muren, schachten, fietsenstalling, inpandige terrassen en technische ruimtes.

Deze BVO's zijn exclusief de ondergrondse parkeergarages en eventuele ondergrondse technische ruimtes en bergingen.

Het totale BVO is ruimer voorzien dan het vooropgestelde programma. Deze marge mag door de ontwerper vrij verdeeld worden over de verschillende bouwzones.

MAXIMALE BVO'S

KAVEL 1

hoofdfunctie: meergezinswoningen met	567,2 m ²
nevenfunctie: publieke functie of diensten	
meergezinswoningen	342,0 m ²

KAVEL 2

eengezinswoningen	4280,2 m ²
meergezinswoningen	5521,9 m ²
fietsenstalling	348,6 m ²

KAVEL 3

meergezinswoningen	6757,5 m ²
--------------------	-----------------------

KAVEL 4

meergezinswoningen	9490,5 m ²
--------------------	-----------------------

KAVEL 5

meergezinswoningen	6298,0 m ²
fietsenstalling	449,8 m ²

KAVEL 6

sporthal en school	5750,0 m ²
--------------------	-----------------------

KAVEL 7

meergezinswoningen	3528,0 m ²
--------------------	-----------------------

BULK

BULK ARCHITECTEN
JOSEPH DECKERSLAAN 2A
2100 DEURNE

+32 (0)3 233 68 95
INFO@BULKARCHITECTEN.BE
WWW.BULKARCHITECTEN.BE

KARUUR

ARCHITECTEN

KARUUR ARCHITECTEN
LANGE VAN BLOERSTRAAT 80
2060 ANTWERPEN

+32 (0)3 298 87 25
INFO@KARUURARCHITECTEN.BE
WWW.KARUURARCHITECTEN.BE

CLUSTER

landschap | stedenbouw

CLUSTER LANDSCHAP & STEDENBOUW
ANKERRUI 22 BUS 4
2000 ANTWERPEN

+32 (0)3 663 00 42
INFO@CLUSTERLANDSCAPE.BE
WWW.CLUSTERLANDSCAPE.BE

WIT

architecten

WIT ARCHITECTEN
MECHELSESTEENWEG 225A
3000 LEUVEN

+32 (0)1 641 34 14
INFO@WIT.EU
WWW.WIT.EU



LEVUUR
GRENSSTRAAT 6
3010 KESSEL-LO

+32 (0) 472 27 64 33
INFO@LEVUUR.BE
WWW.LEVUUR.BE