



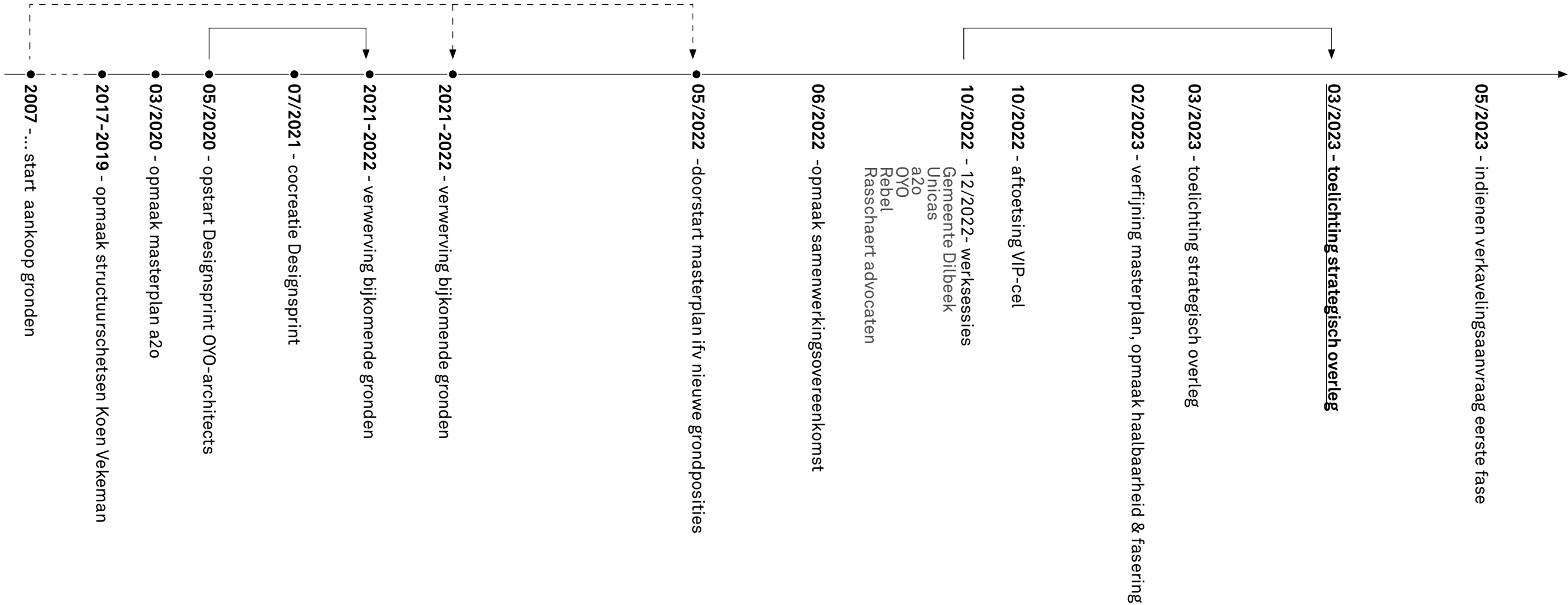
ITTERBEEK

Masterplan Weidestraat - Itterbeeksebaan

20 april 2023
GECORO

a2o





Kernwaarden

 Een geïntegreerde aanpak met oog voor landschap, publieke ruimte en een duurzame waterhuishouding



Veerkrachtig landschap

- behoud waardevol groen
- ontsluiting publiek binnengebied
- beperken terreininname
- ecologisch en klimaatadaptatief beplantingsconcept



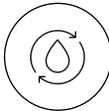
Duurzame mobiliteit

- deelmobiliteit
- (half)ondergronds parkeren
- laadpunten
- spreiden parkeerdruk



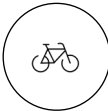
Dorpskernversterking

- bebouwing op maat van de kern
- ‘dorpse architectuur’
- inpassing binnen de bestaande context en versterking aan historische kern



Duurzaam waterbeheer

- bijkomende ruimte wateropvang
- principes ladder van Lansink
- beperken verharding
- klimaatadaptief landschapsontwerp
- beperken RWA-leidingen



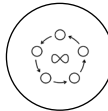
Modal shift

- behoud en versterking trage wegen
- autoluw/autovrij karakter
- integreren fietsenstallingen



Gediversifieerd wonen

- divers woonaanbod
- verhoging aanbod voorzieningen
- kwalitatieve buitenruimtes met oog voor privaat / collectief / publiek



Circulaire aanpak

- duurzaam materiaalgebruik
- beperken verharding
- beperken grondverzet

Levend landschap

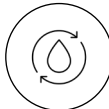
Een duurzame waterhuishouding als basis voor een groene publieke ruimte in het hart van het dorp.



Veerkrachtig landschap



Dorpskernversterking



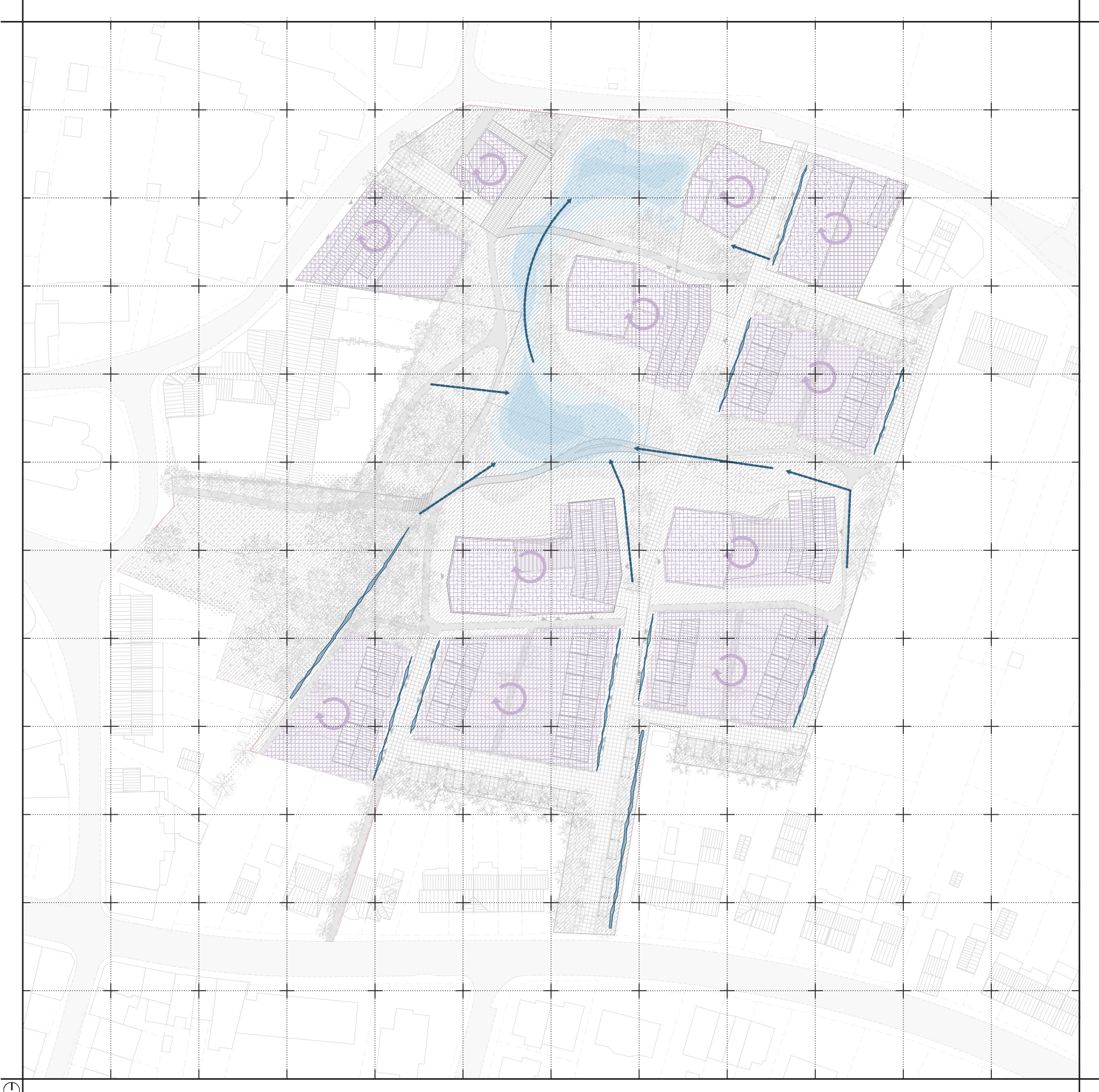
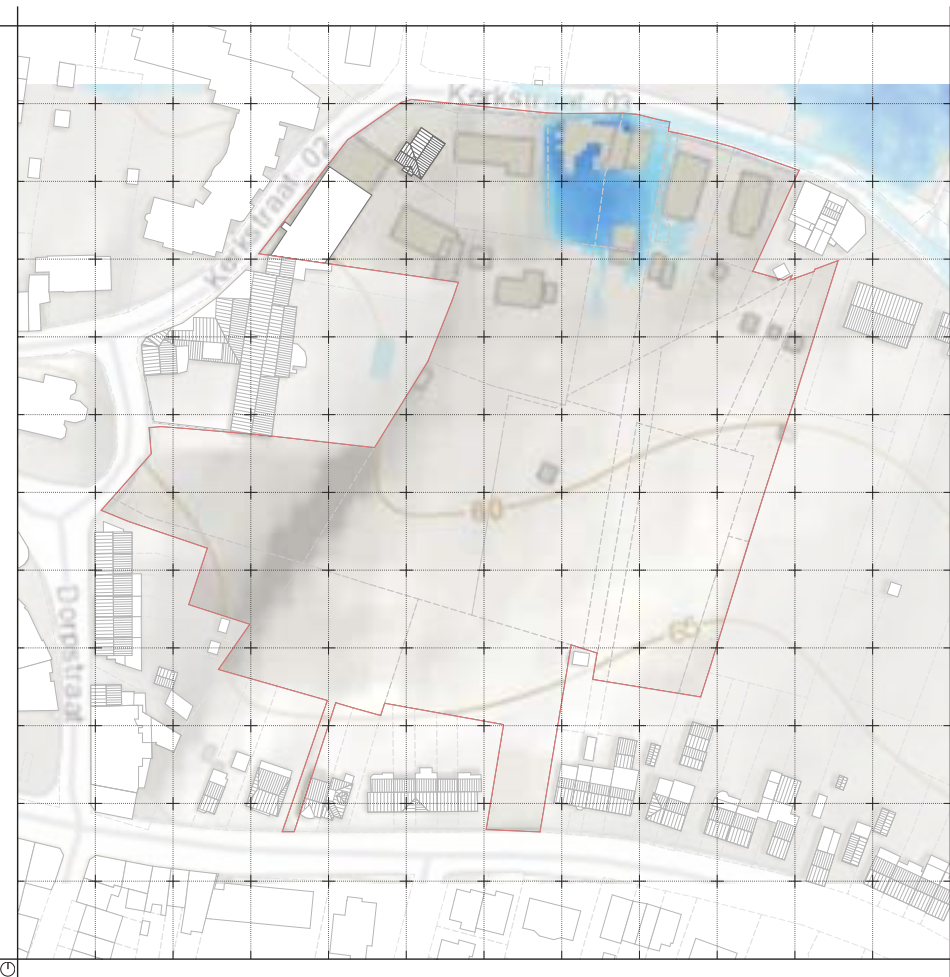
Duurzaam waterbeheer

Een dynamisch en veerkrachtig waterlandschap

De gevraagde buffercapaciteit wordt samen met het afstromend regenwater van de nieuwe constructies opgevangen in een getrapt en dynamisch vochtig landschap.

De ladder van Lansink

Naast het opvangen van de gevraagde capaciteit van 650 m³ wordt ingezet op de principes van de ladder van Lansink voor de nieuwe constructies. Concreet wordt er primair gewerkt met hergebruik, vervolgens infiltratie, buffering en vertraagde afvoer via het gescheiden stelsel. Zo gaat zo weinig mogelijk van het beschikbare regenwater verloren.



Veerkrachtig landschap

Hevige stortbui



Veerkrachtig landschap

Najaar



Veerkrachtig landschap

Zomer





Veerkrachtig landschap

Hevige stortbui



Veerkrachtig landschap

Najaar



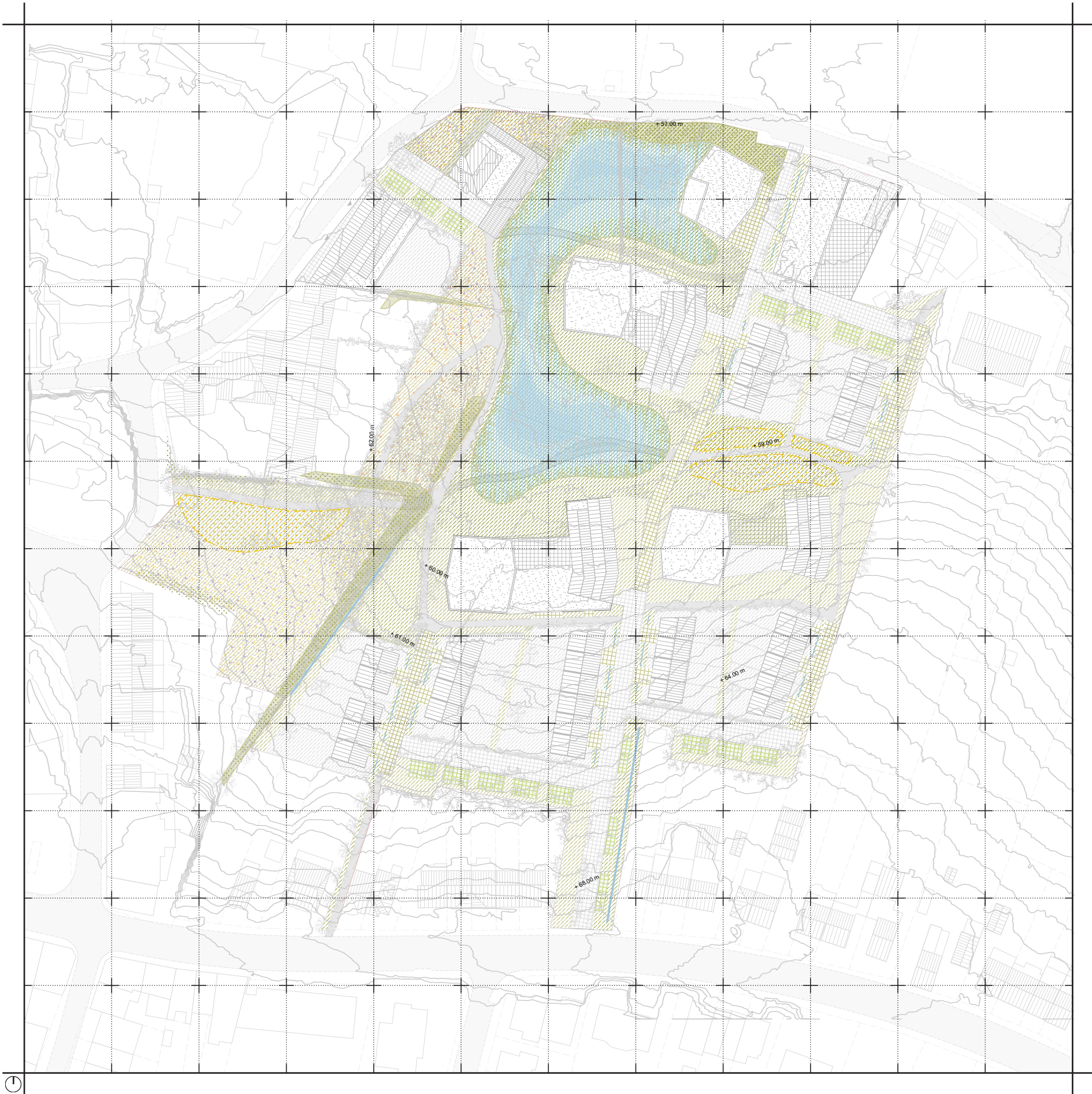
Veerkrachtig landschap

Zomer



Valorisatie van het bestaande

Beschermen van de bestaande bomenrijen, houtkanten en hellingen.



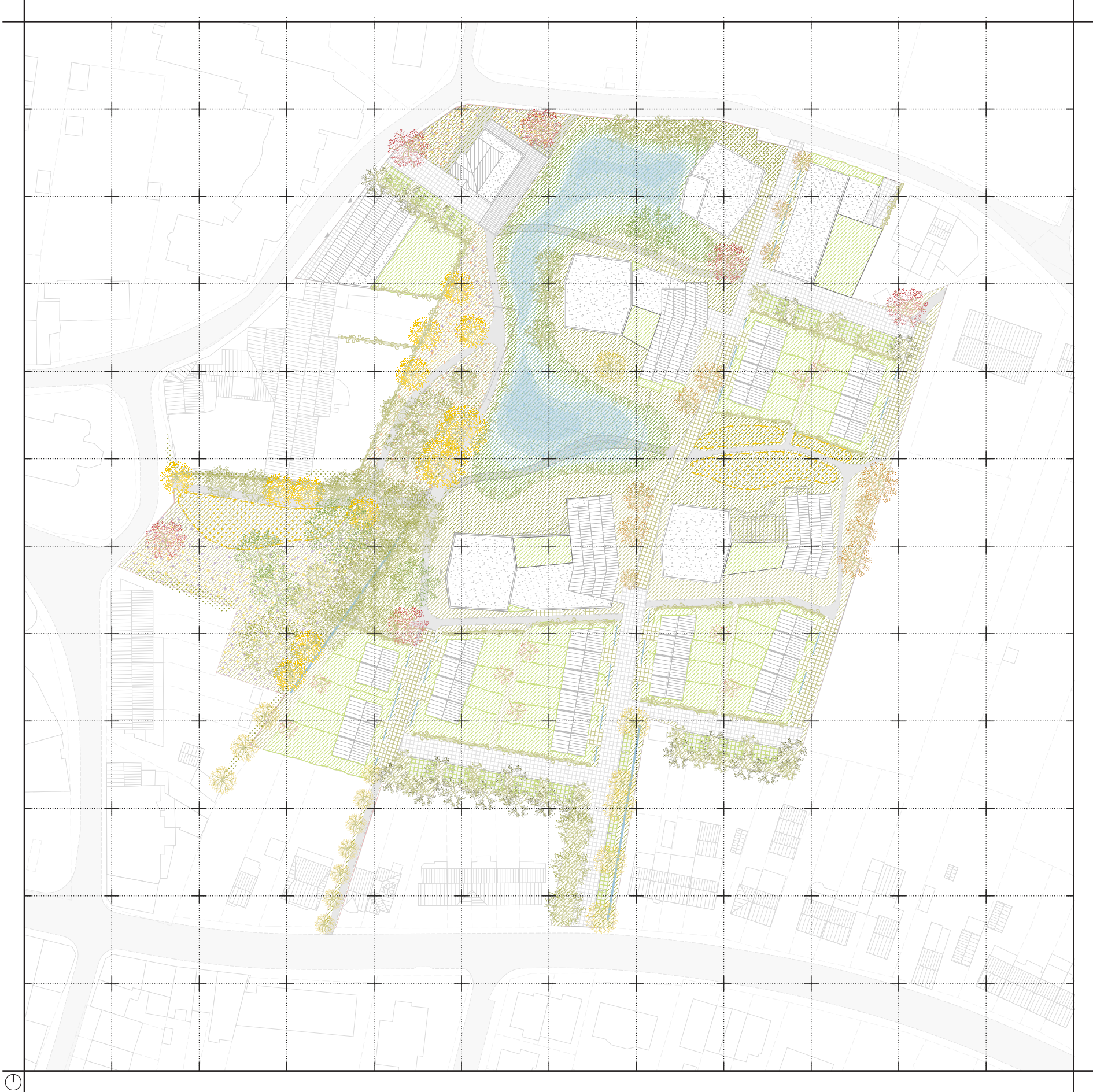
Valorisatie van het bestaande

Uitzicht vanop de steilrand.



Herkenbaarheid en identiteit

Kleinschalige landschapselementen, eigen aan de regio versterken de bestaande structuren.



Diverse sferen: publiek

De publieke ruimte bestaat uit een aaneenschakeling van verschillende tuinkamers, onderling verbonden door het netwerk van trage wegen.

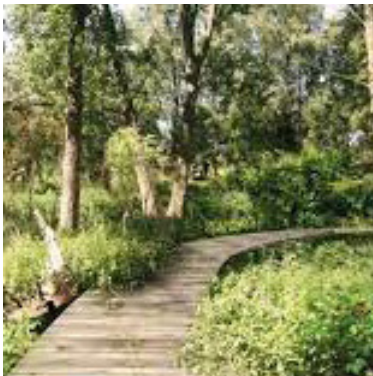
1. Woonerven



2. Weide



3. Waterlandschap



4. Plateau



Diverse sferen: publiek

Centrale wadi met vlonder.



Diverse sferen: publiek

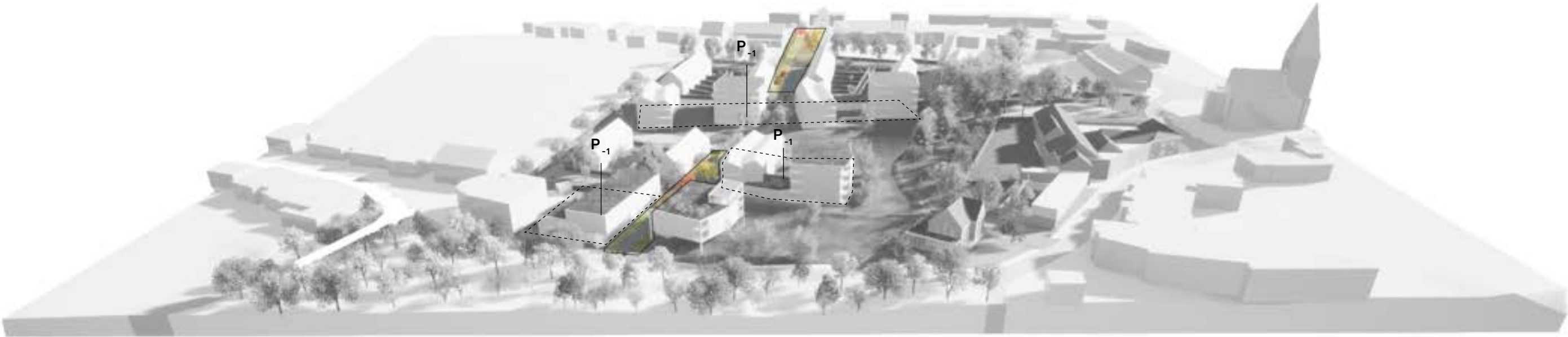
Natuurlijke speeltuin met zicht op het kerkplein.



Diverse sferen: publiek

Wadi met zicht op het klooster, het Draaiboomken en de kerktoren.





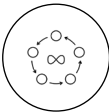
Duurzame mobiliteit



Dorpskernversterking



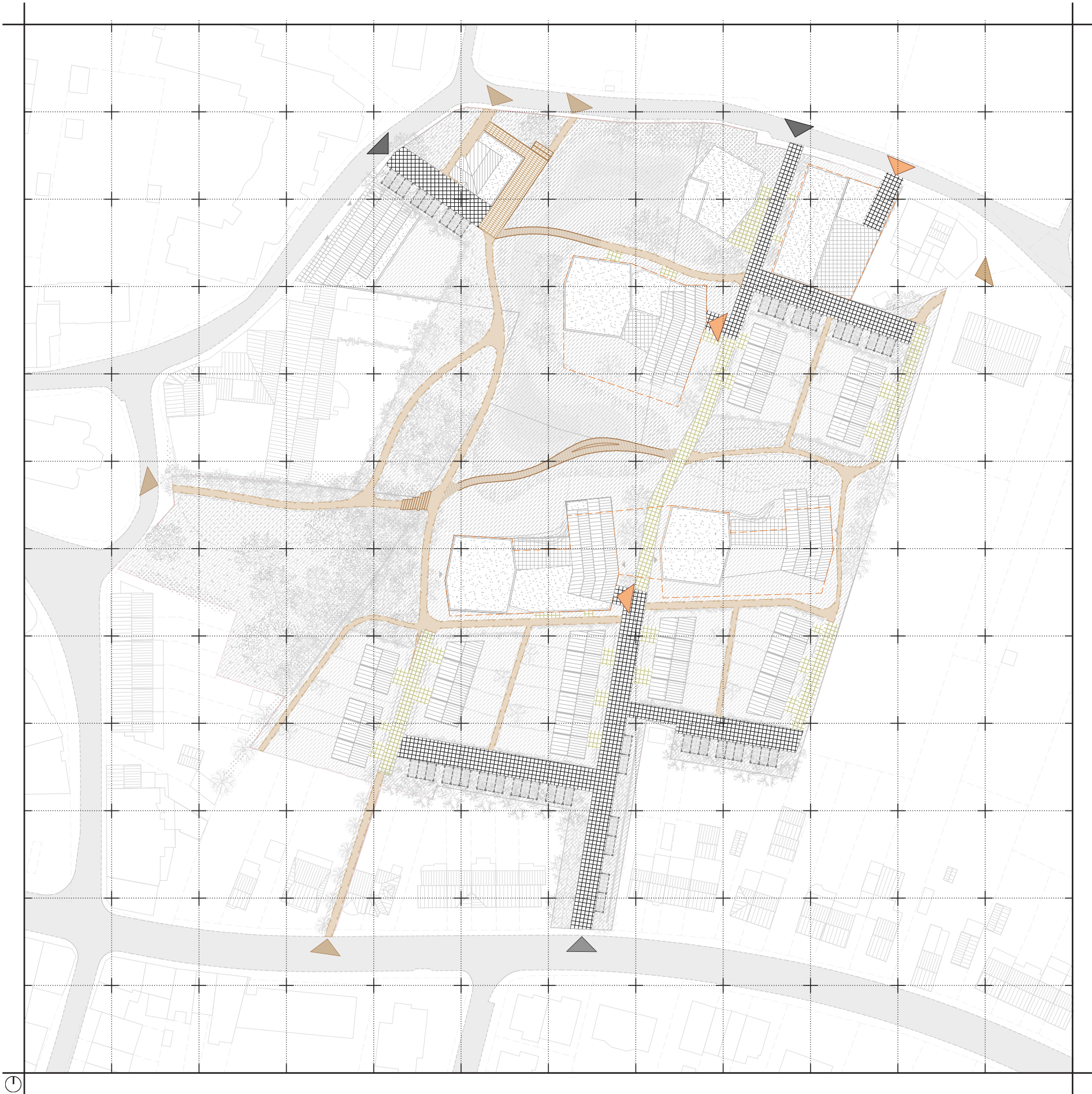
Modal shift



Circulaire aanpak

Trage wegen

Het bestaande netwerk wordt uitgebreid en versterkt. De auto blijft aan de rand van de projectsite.



Ontsluitingsweg

Toegang via Itterbeeksenbaan.



Ontsluitingsweg

Toegang via Weidestraat.

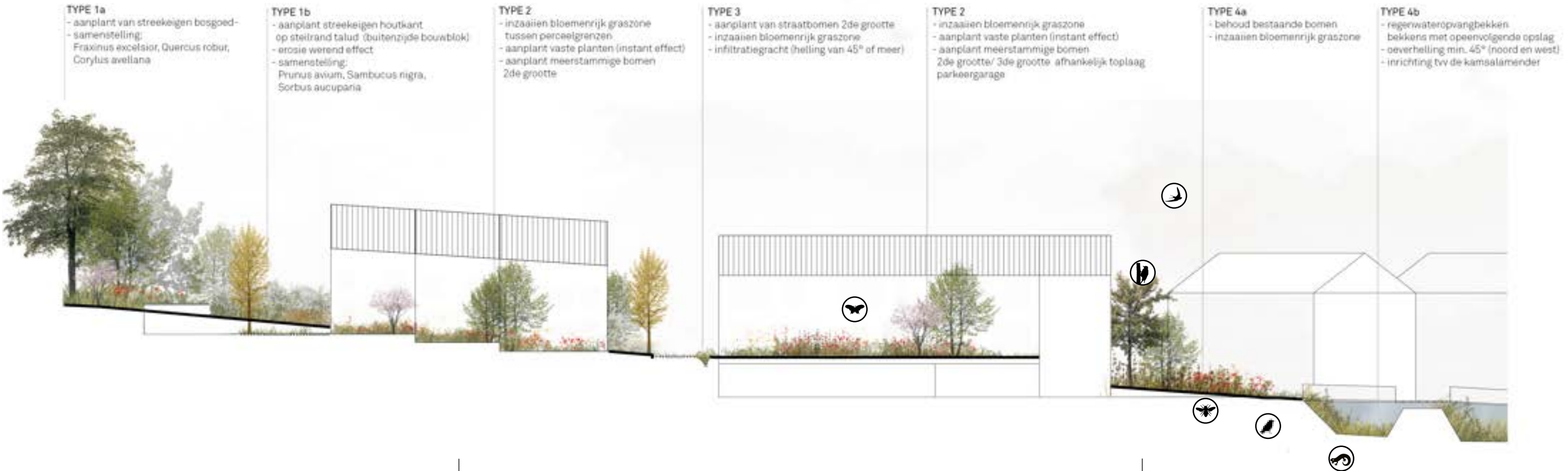


Parkeerpocket

De bovengrondse parkeerplaatsen worden geclusterd in groene parkeerpockets.



Beplanting



BESCHERMING EN HERSTEL TALUD

WOONERVEN MET EEN STREEKEIGEN IDENTITEIT

EEN DYNAMISCH WATERLANDSCHAP

DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

TYPE 1a: BEHOUD BESTAANDE BOMENGROEPEN MET BLOEMER-IJKE RUIGE ONDERBEGROEIING

- streekeigen plantgoed met oog op biodiversiteit
- tegengaan hitte-effect
- verbeteren luchtkwaliteit



TYPE 1b: HOUTKANT OP TALUD (BUITENZIJDE BOUWBLOKKEN)

- karakteristiek Pajottenland
- erosiewerend
- tegengaan afstromend water
- 'bloeihoog'



TYPE 2: WOONERVEN MET EEN STREEKEIGEN IDENTITEIT

- bloemenrijke plantenborder met oog op diversiteit
- intiem karakter
- afbakening perceelsgrenzen
- aanplant streekeigen meerstammige bomen van 3de grootte
 - Sorbus aucuparia
 - Prunus avium



TYPE 3: TUINSTRATEN

- minimale verharding
- aangepaste bomen volgens hiërarchie wegen
- plantmassieven langs straten met bloeiende borders



TYPE 4a: GRASLAND MET EXTENSIEF MAAI-BEHEER: BLOEMRIJK GRASLANDMENGSEL VOOR NATTE VOCHTIGE GRONDEN

- behoud bestaande bomengroepen
- naadloos aansluitend op woonerven en tuinstraten
- verbindend element N/Z en O/W



TYPE 4b: WATERLANDSCHAP

- min mogelijk ondergrondse infrastructuur voor afvoer hemelwater
- aantrekkelijke wateropvang aan de oppervlakte door middel van cascadesysteem
- habitat voor fauna



Materialisatie

De verharding is minimaal en waterdoorlatend.



ONTSLUITINGSWEGEN:

minimale verhardingen

VERHARDINGEN

- gestraald beton
- uitwijkstrook in gestabiliseerd gras
- infiltratie maximaal in natuurlijke bermen

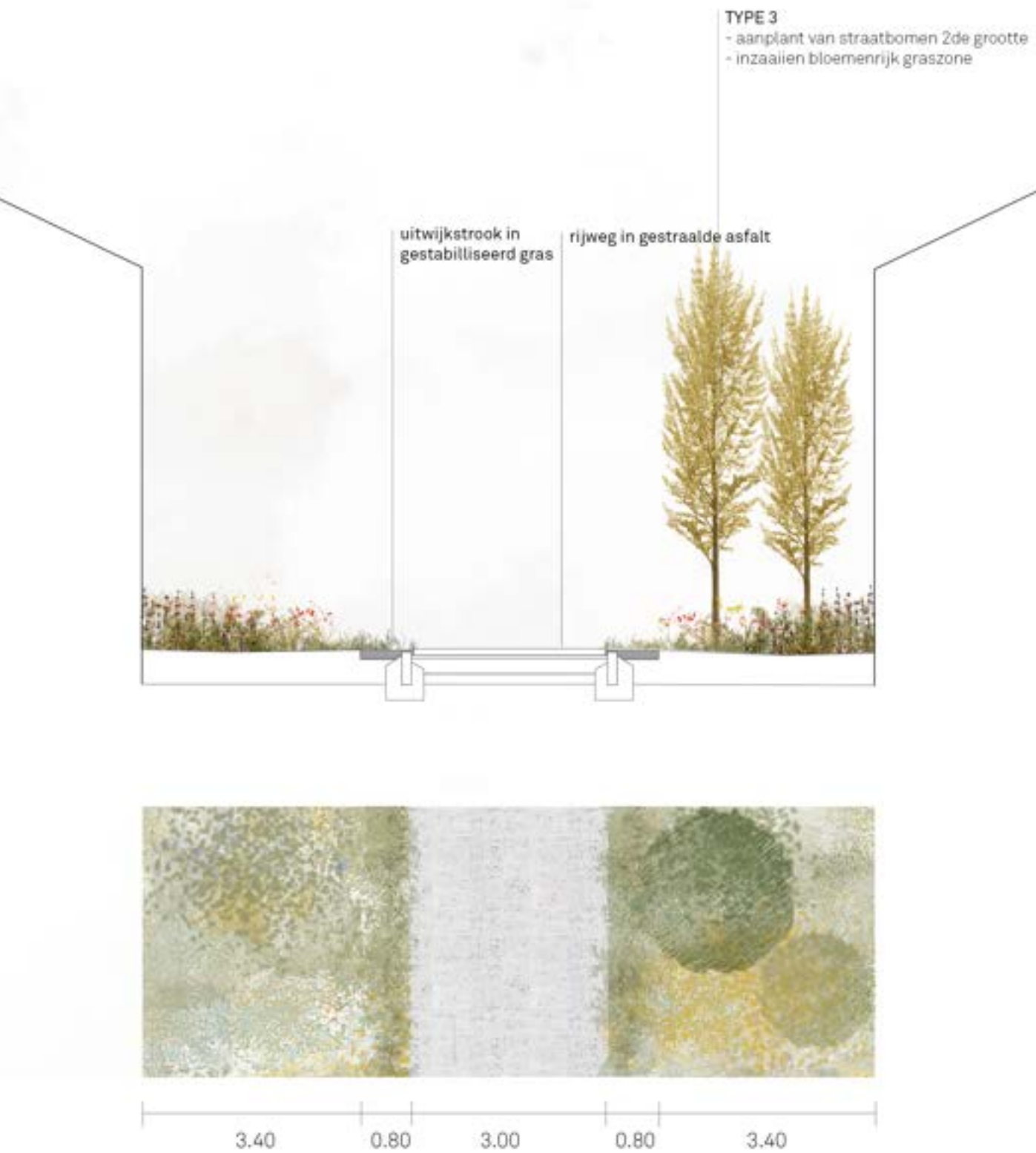


TUINPADEN:

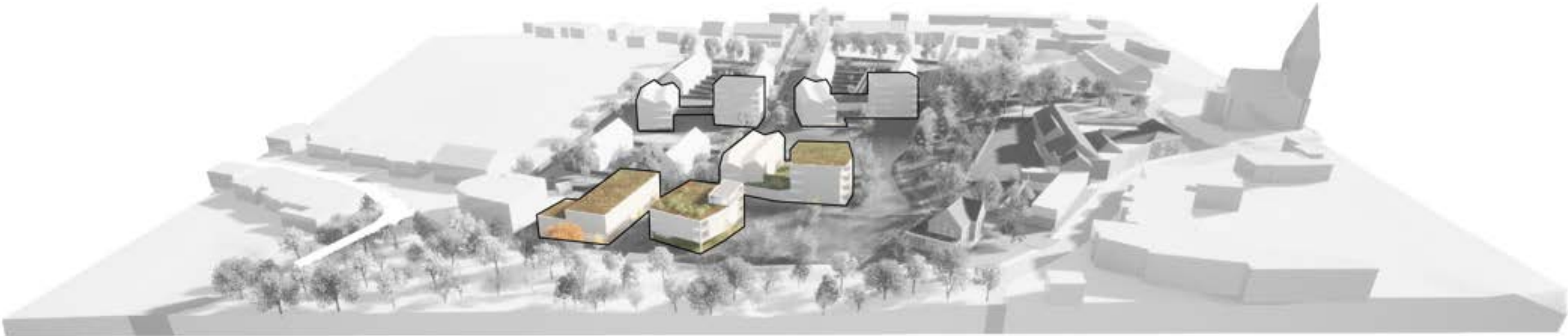
minimale verhardingen

VERHARDINGEN

- uitgewassen beton



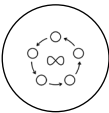




Dorpskernversterking

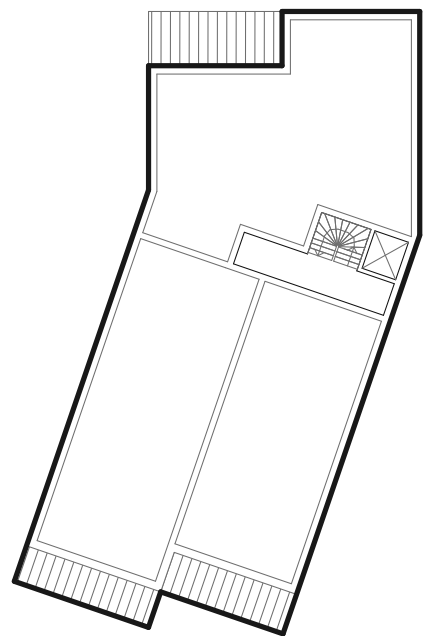


Gediversifieerd wonen



Circulaire aanpak

Meergezinswoningen: typologieën



Type 1: Strips

'Strip'

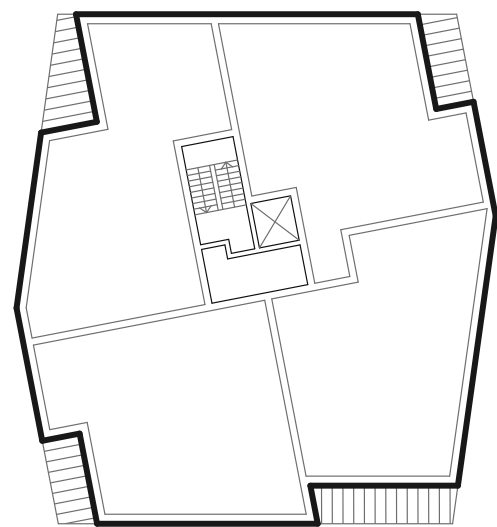
Langgerekt volume met een oost-west oriëntatie, zorgvuldig ingepast in de hellingen. Door voor een slank en 'geknikt' dakvolume te kiezen, sluit het nieuwe gebouw aan op de schaal van het dorp.

Drie bouwlagen

Blokken E,G, H & I - 37 appartementen



Meergezinswoningen: typologieën



Type 2: *Dorpshuis*

'het Dorpshuis'

Vrijstaande volumes plaatsen zich, als een ruime villa, in het nieuwe landschap en profiteren van de alzijdige vrije zichten over het nieuwe park. Door de gevellingtes van deze gebouwen in te perken en telkens terrassen op de hoeken in te passen, schrijven de nieuwe volumes zich in in de omgeving.

Vier bouwlagen

Blokken D, G, H & I - 51 appartementen



Meergezinswoningen

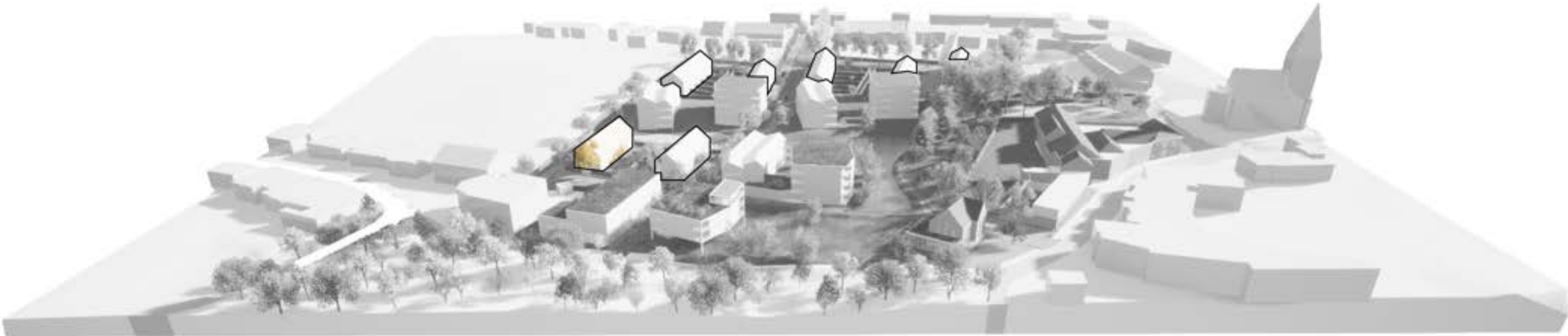
Zicht op de meergezinswoningen vanaf de toegang langs de nieuwe horecagelegenheid.



Meergezinswoningen

Zicht op de meergezinswoningen aan de centrale wadi vanaf de vlonder.

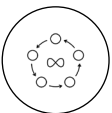




Dorpskernversterking

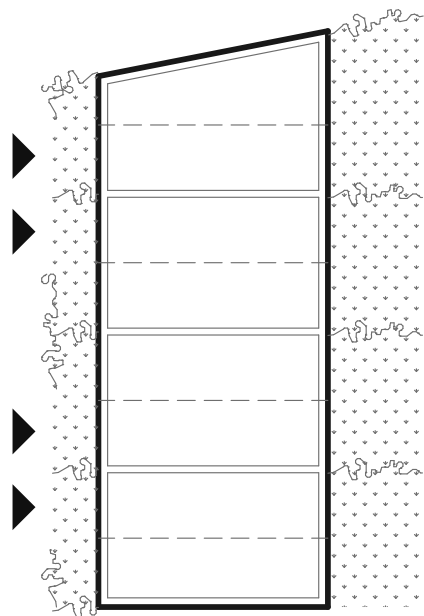


Gediversifieerd wonen



Circulaire aanpak

Grondgebonden eengezinswoningen: typologieën



Type 3: (Splitlevel) woningen

‘Woningen’

De grondgebonden woningen worden loodrecht op de helling geplaatst. Zo blijven de vrije doorzichten over het terrein behouden én kunnen de vloerpassen van de woningen makkelijker in gepast worden.

Twee bouwlagen

Blokken A, B, C & F - 32 woningen



Grondgebonden eengezinswoningen

Tuinstraat tussen woningen.



Grondgebonden eengezinswoningen

Woningen langs toegang Itterbeeksebaan.



Masterplan: eenheden

Woningen

Zone A
9 eengezinswoningen
4 halfopen bebouwing
5 gesloten bebouwing

Zone B
10 eengezinswoningen
4 halfopen bebouwing
6 gesloten bebouwing

Zone C
5 eengezinswoningen
4 halfopen bebouwing
1 gesloten bebouwing

Zone F
8 eengezinswoningen
4 halfopen bebouwing
4 gesloten bebouwing

= 32 woningen

	glv	+1	+2	+3	totaal
1-slpk	13	20	16	4	53
2-slpk	7	7	4	2	20
3-slpk	4	5	7	4	20
totaal	24	32	27	10	93

Designsprint scenario L: 224

Designsprint scenario M: 148

TOTAAL: 125 eenheden

Designsprint scenario S: 101

+ 240 m² horeca (klooster met uitbreiding)
+ 495 m² commerciële ruimte/voorziening
(gelijkvloers cohousing zone J)
+ 460 m² kinderdagverblijf (gelijkvloers zone E)

Appartementen

Zone D
7 appartementen
4 éénslaapkamerappartementen
1 tweeslaapkamerappartement
2 drieslaapkamerappartementen

Zone E
8 appartementen
3 éénslaapkamerappartementen
5 tweeslaapkamerappartementen

Zone G
25 appartementen
12 éénslaapkamerappartementen
7 tweeslaapkamerappartementen
6 drieslaapkamerappartementen

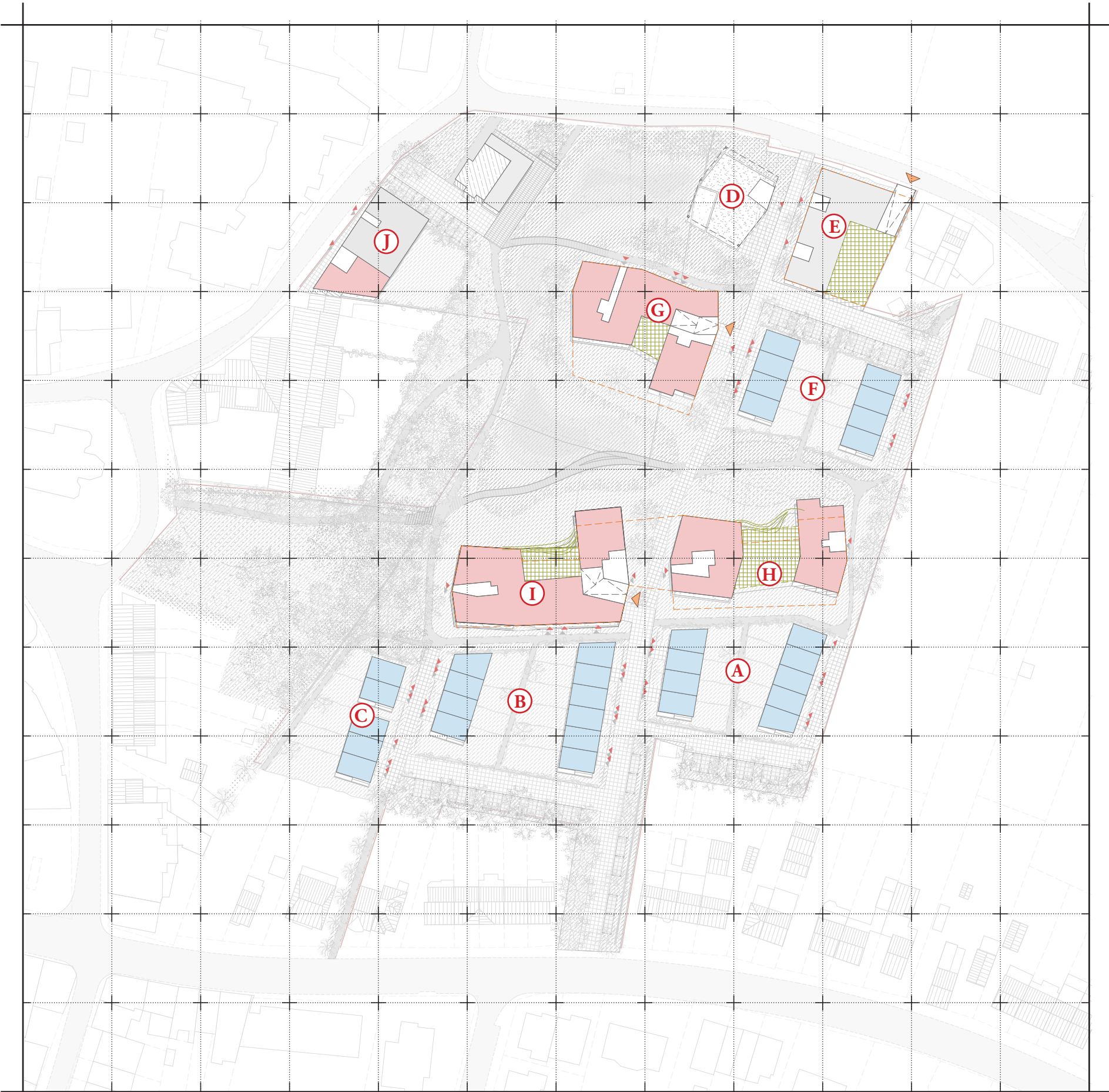
Zone H
22 appartementen
16 éénslaapkamerappartementen
2 tweeslaapkamerappartementen
4 drieslaapkamerappartementen

Zone I
26 appartementen
15 éénslaapkamerappartementen
4 tweeslaapkamerappartementen
7 drieslaapkamerappartementen

= 88 appartementen

Zone J (cohousing)
5 eenheden
3 éénslaapkamerappartementen
1 tweeslaapkamerappartement
1 drieslaapkamerappartement

- centrumfuncties
- circulatie & in-/uitritten
- appartementen
- eengezinswoningen
- ondergrondse parking



Gelijkvloers

PLAN & FASERING

Masterplan: overzicht

Wonen

125 eenheden

32 woningen
88 appartementen (50 x 1-slpk, 19 x 2-slpk, 19 x 3-slpk)
5 eenheden cohousing (3 x 1-slpk, 1 x 2-slpk, 1 x 3-slpk)

= dichtheid 40 woningen/hectare
(terrein 3,1 ha)

Parkeren

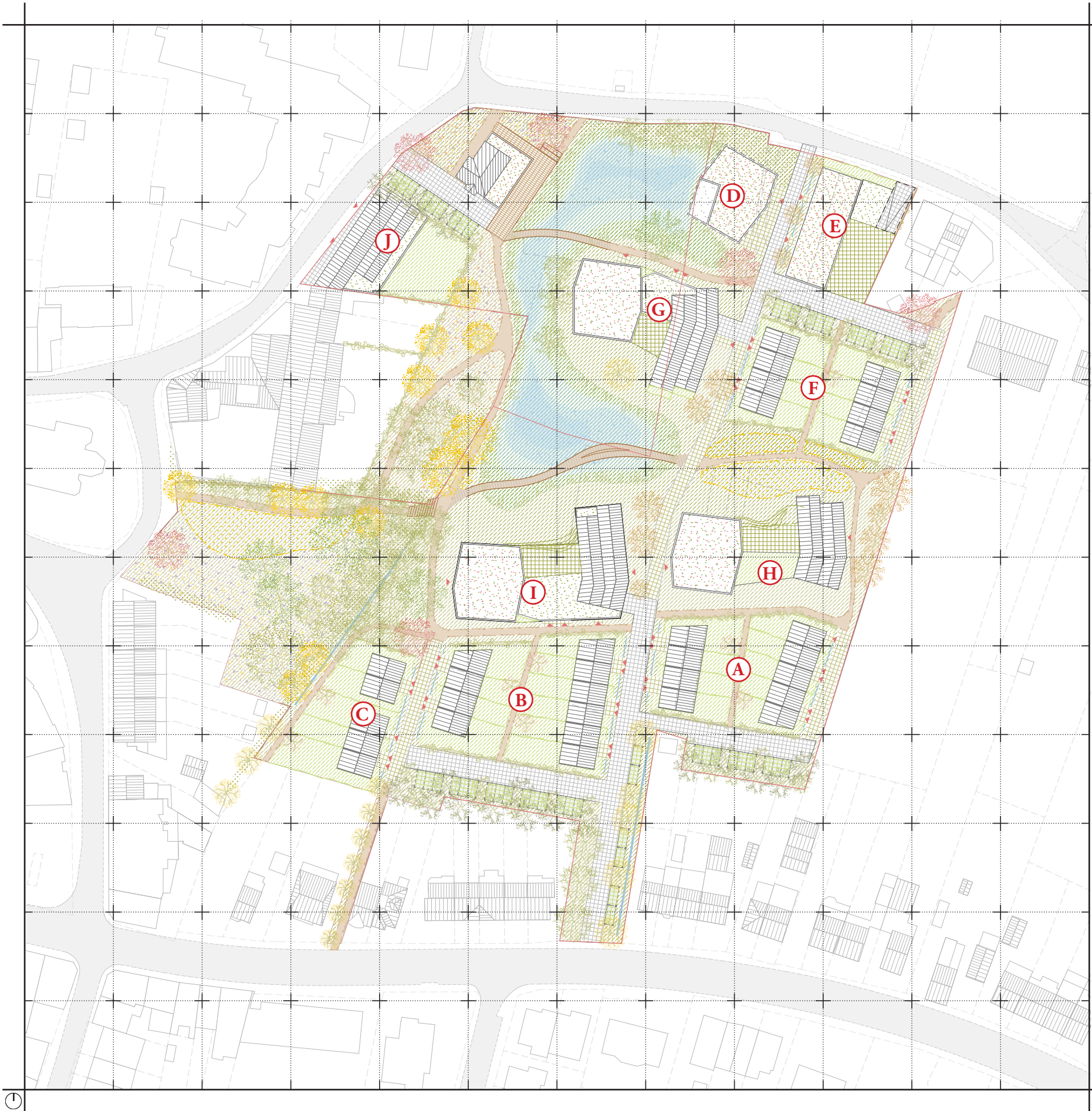
169 parkeerplaatsen

25 bovengrondse bezoekersparkeerplaatsen
33 bovengrondse bewonersparkeerplaatsen
111 ondergrondse bewonersparkeerplaatsen (onder zone E, G, H & I)

Dienstverlening & voorzieningen

+ 240 m² horeca (klooster met uitbreiding)
+ 495 m² commerciële ruimte/voorziening (gelijkvloers cohousing zone J)
+ 460 m² kinderdagverblijf (gelijkvloers zone E)

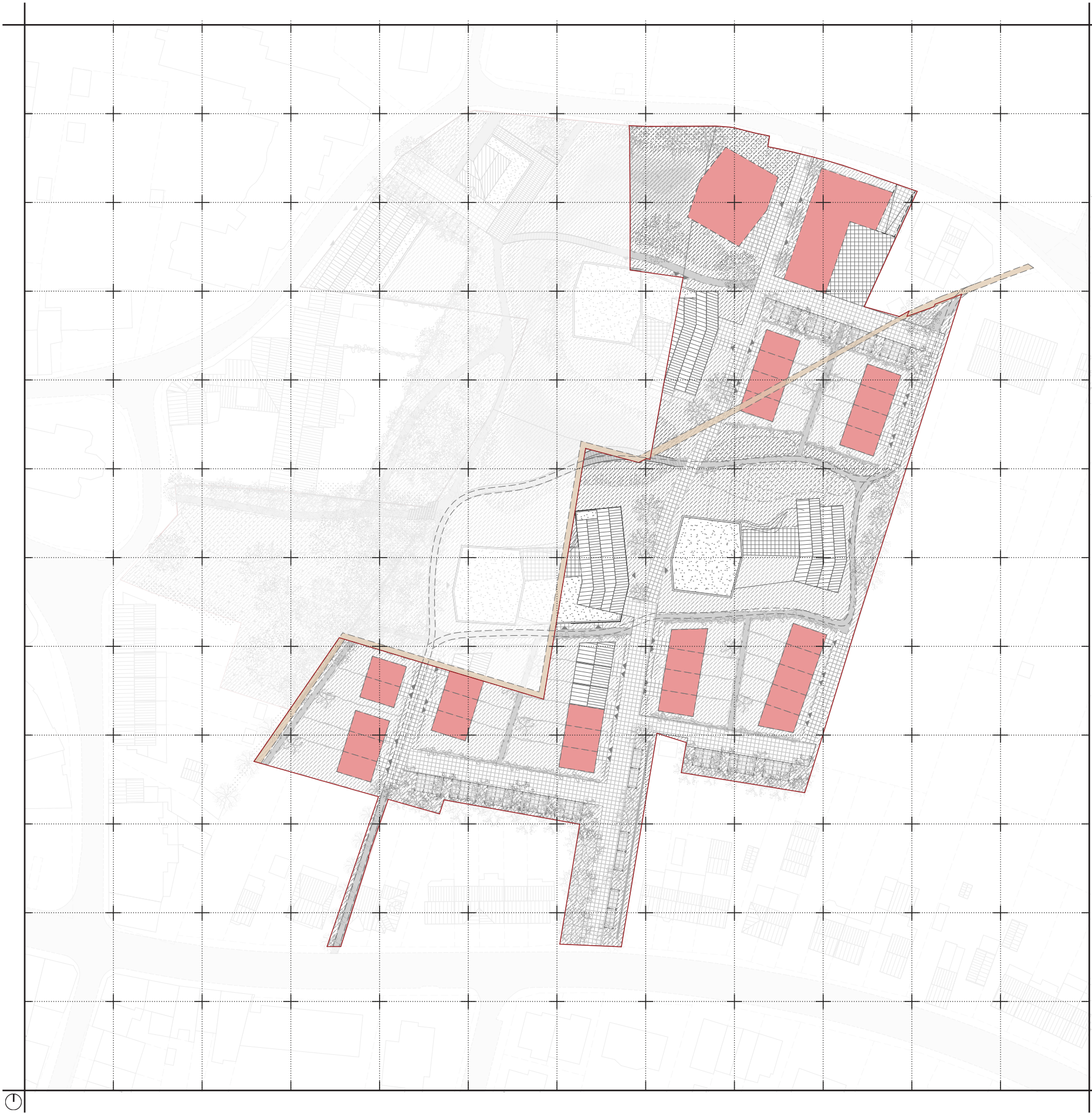
+ afstemming met vzw Draaiboomken



Masterplan: fasering

Fase 1

- 28 eengezinswoningen
- 15 appartementen
 - 7 x 1-slpk
 - 6 x 2-slpk
 - 2 x 3-slpk
- = 43 eenheden
- + 460 m² kinderdagverblijf (gelijkvloers zone E)



Masterplan: fasering

Fase 2

- 4 eengezinswoningen
- 73 appartementen
 - 43 x 1-slpk
 - 13 x 2-slpk
 - 17 x 3-slpk
- 5 cohousingunits
- = 82 eenheden
- + 240 m² horeca (klooster met uitbreiding)
- + 495 m² commerciële ruimte/voorziening (gelijkvloers cohousing zone J)



Een bijzonder binnengebied, op de rand van de dorpskern



Luchtfoto

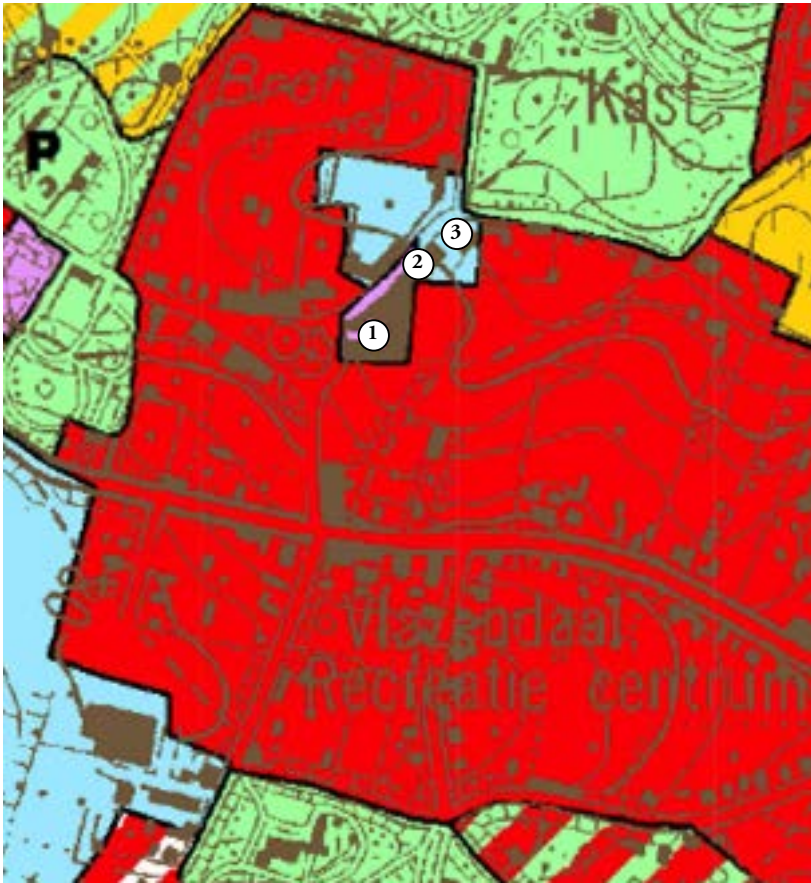


Projectgebied

① *Het projectgebied strekt zich uit van de Itterbeeksebaan tot de Weidestraat en raakt in het westen aan het kerkplein.*

Eigendom
Het overgrote deel van het projectgebied is in eigendom van Unicas. Het perceel grenzend aan de Kerkstraat is in eigendom van de gemeente Itterbeek en wordt mee opgenomen in het onderzoeksgebied. Een eventuele ontwikkeling van dit perceel zal gefaseerd verlopen.

Bestemming
Met uitzondering van het voormalige klooster, kleuterschooltje (gemeenschapsvoorzieningen) en de oude brouwerij ‘Draaiboomken’ (KMO) bevindt de volledige site zich in woonzone. Er zijn verder geen bijkomende bestemmingsplannen van kracht.



Gewestplan



1. Brouwerij 'Het Draaiboomken'



2. Kleuterschooltje

3. Neogotisch klooster

Analyse: straatbeeld

ⓘ Een divers straatbeeld.
N



situering standpunt afbeeldingen



1. Heraanleg Itterbeeksebaan



2. Doorzicht binnengebied vanuit de Itterbeeksebaan



3. Zicht richting de kerk vanuit de Dorpstraat



4. Zicht op de brouwerij en de kerk vanuit de Kerkstraat



5. Het kleuterschooltje in de Kerkstraat



6. De Weidestraat met links de aanzet van de kasteeldreef

Analyse: landschap

ⓘ Typische landschapselementen: bomenrijen, houtkanten, weides en steilranden.



situering standpunt afbeeldingen



1. Het binnengebied is zichtbaar aan de Sint-Pieterskerk



2. Zijgevel brouwerij met bomengroep ten oosten



3. Uitzicht over het binnengebied



4. Restanten muur steilrand



5. Verborgen, uitgestrekt binnengebied



6. Zicht op bomengroep vanuit binnengebied

Analyse: trage wegen

① Een wandelweg van Itterbeeksebaan tot Weidestraat en Kerkstraat.
N



situering standpunt afbeeldingen



1. Trage weg ter hoogte van de Itterbeeksebaan



2. T-splitsing richting kerk en richting Itterbeeksebaan



3. Knik trage weg ter hoogte van steilrand



4. Trage weg ter hoogte van Weidestraat



5. De trage wegen doorkruisen het binnengebied

Analyse: hoogteverschil

Op de rand van de vallei.



1. Afwerking hoogteverschil ter hoogte van de Itterbeeksebaan



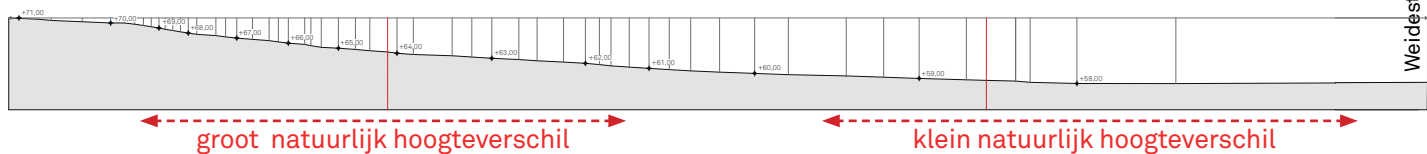
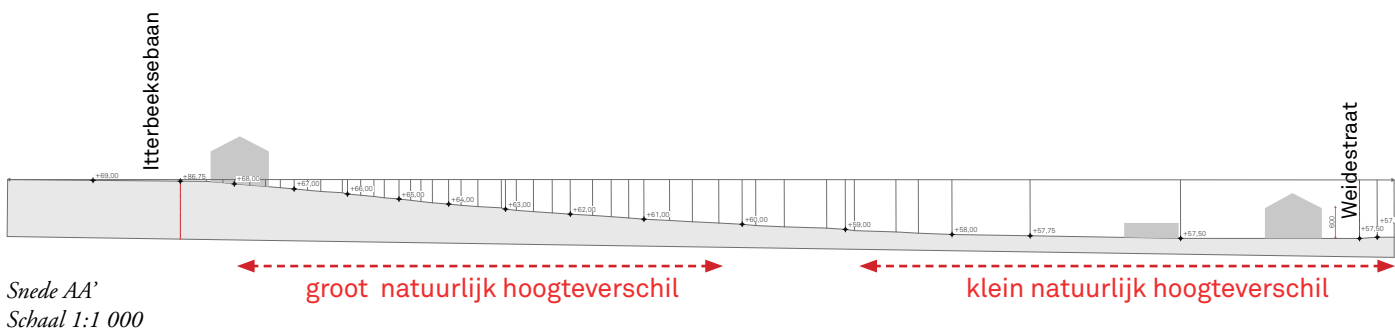
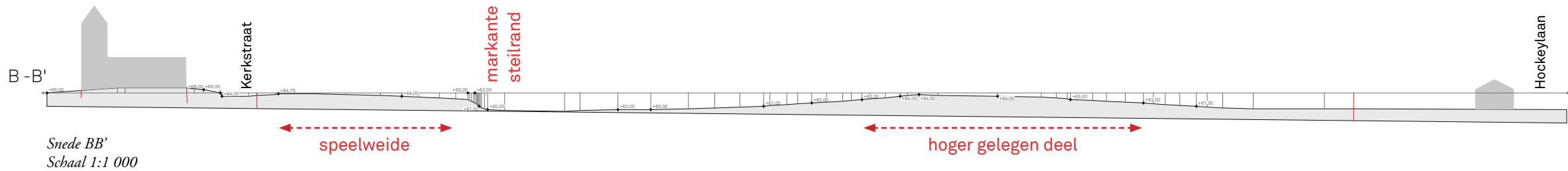
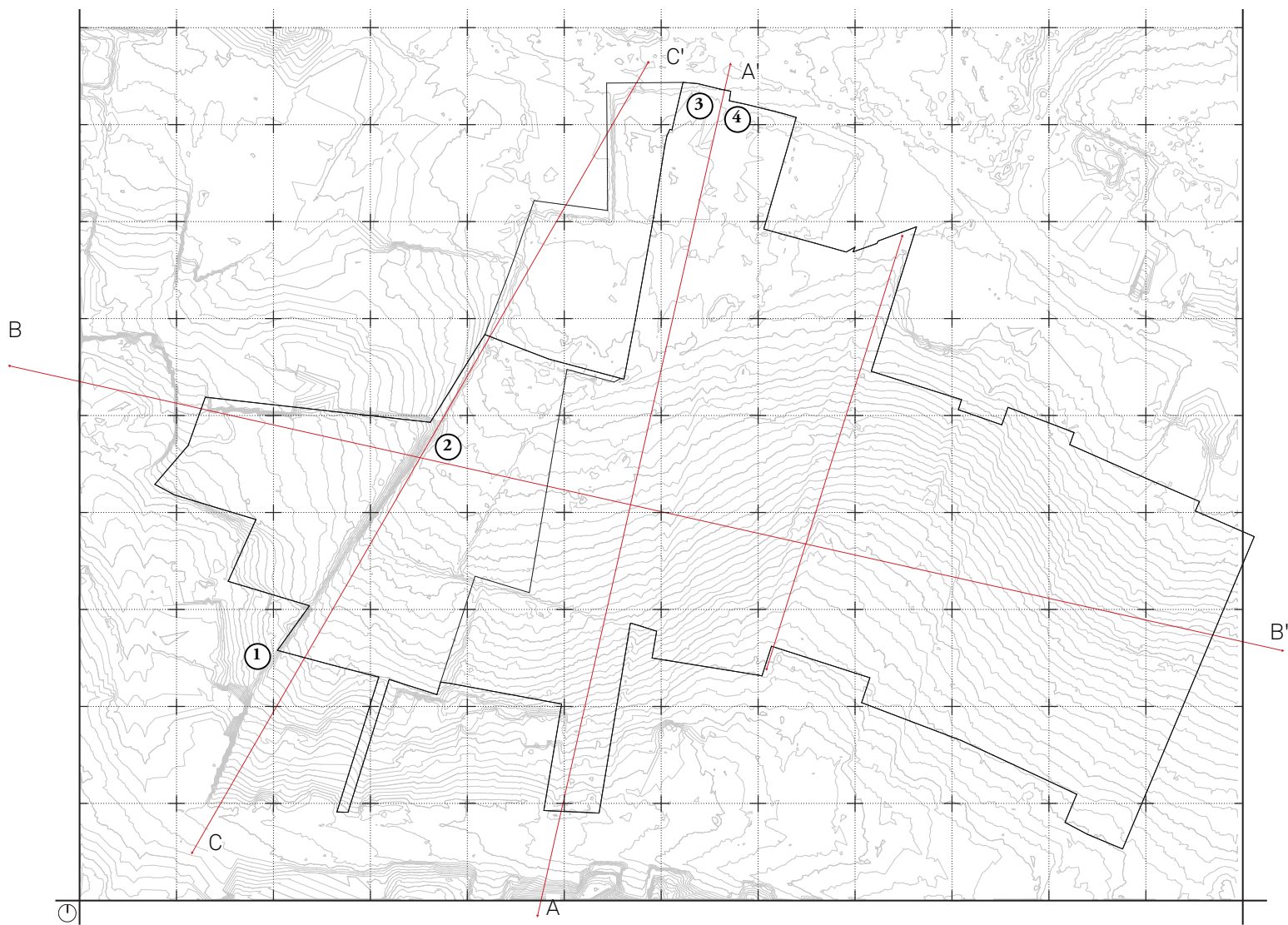
2. Markante steilrand nabij kerk



3. Vlakke zone Weidestraat met zicht op glooiing binnengebied



4. Een aantal woningen zijn een stuk lager gelegen dan de Weidestraat



Profielen

