

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

KANDIDATUURSTELLING

Oorspronkelijke naam document

Kandidatuurstelling voor de opmaak van het masteplan
openbaar domein

Project

Centrale Werkplaatsen Leuven

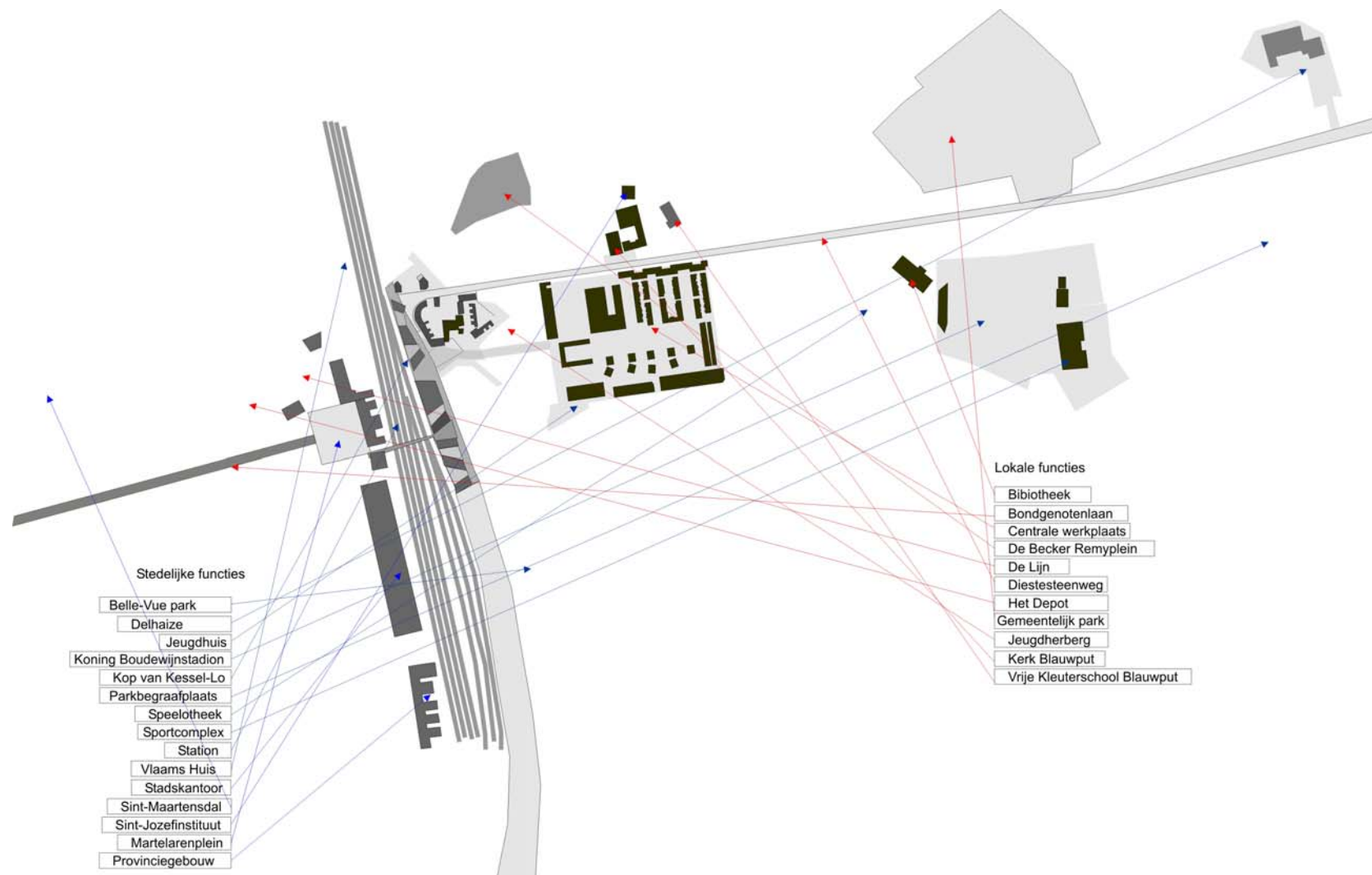
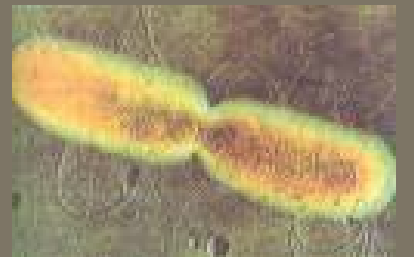
Centrale Werkplaatsen Hart van Kessel-Lo

Een park-plein op de drempel van Leuven



Kessel-Lo VOORstad of voorSTAD ?

Centrale Werkplaatsen: een Hart voor Kessel-Lo maar met centraliteit voor Groot-Leuven



Centrale werkplaats op de drempel van Leuven centrum

De relatief grote autonomie van Kessel-Lo ten aanzien van Leuven heeft zowel historische, sociologische als morfologische wortels... Napoleon hield niet van sterke steden; er was verzet tegen de fusie van gemeenten; de spoorweggeul sneed het bebouwde weefsel van de agglomeratie in twee.

De fusie van gemeenten is ondertussen goed verteerd, de bevolking van Kessel-lo vernieuwt zich vlot en trekt steeds meer stedelingen aan en ten slotte wordt de snede stap voor stap met nieuwe hechtingen verzorgd.

Onder meer het ontbreken van een morfologisch centrum (Diestsesteenweg of De Becker-Remyplein?) en de nevenschikking van grote zeer verschillende wijken en parochies langs beide zijden van de steenweg, geven Kessel-Lo - op het eerste zicht - een sterk voorstedelijk karakter.

Maar is dat wel zo? Als we de bovenlokale stedelijke functies in de buurt van de site oplijsten, krijgen we een hele reeks van activiteiten die verscheiden soorten publiek aantrekken uit Groot-Leuven en de regio, en dit in de schaduw van de stationsomgeving met zijn provinciale en grootstedelijke functies. Een nieuw jeugdcentrum, het atletiekstadion annex sportcentrum, de jeugdherberg... zullen publiek met een hoogdynamisch karakter laten afzakken naar dit gebied. Een publiek dat verschilt van het wat meer gezapige, soms zelfs wat saaie karakter van Kessel-Lo.

De open ruimte van de Centrale Werkplaatsen krijgt in die zin dezelfde functie als het stationsplein van Leuven: een 'ontspanningskamer' waar de druk even van de ketel wordt gehaald.

Vanuit deze analyse willen we de gemeenschapsfuncties van de centrale werkplaatsen aan één ruimtelijke figuur koppelen: **een L-vormig parkplein dat de 'grote en lange lijnen' zichtbaar maakt.**

Op dit plein en vanaf de kerk van Blauwput wordt Kessel-Lo met bovenstaande ontwikkelingen meer Stad. We staan er op de drempel van de 'Grootstad' Leuven.

Langzamerhand ontstaat een fusie van kernen die cultureel DNA uitwisselen.

Centrale Werkplaatsen, één van de vier hartkamers van Kessel-Lo



De analyse van de situering van de lokale (gemeentelijke) functies in Kessel-Lo leert ons dat deze niet op één centrale plek gesitueerd zijn. Toch kunnen we een **centraliteit op schaal van de deelgemeente vinden in de figuur van vier 'hartkamers'**:

Twee groene 'zuurstofrijke' kamers: Park Heuvelhof en Sportpark annex atletiekpiste, en twee meer ingesloten publieke ruimten: het De Becker-Remyplein en het nieuwe Park-Plein van de Centrale Werkplaatsen. Hier rond zijn de lokale centrumfuncties geclusterd: Deelgemeentehuis en politie, zaal De Kring, kleuter- en lagere scholen, banken, winkels en horeca.

De nieuwe functies in het complex van de hallen 4 en 5 zullen dit nog versterken:

- het bibliotheekfiliaal van Kessel-Lo dat nu nog huist in het sportcentrum.
- een nieuw gemeenschapscentrum met naast een grote multifunctionele zaal ook kleinere ontmoetings- en vergaderruimtes
- een horecazaak
- een wijkgezondheidscentrum voor Kessel-Lo
- een overdekte publieke ruimte met buitenklimaat. Deze ruimte biedt samen met het aangrenzende plein mogelijkheden voor de organisatie van markten, ruilbeurzen of andere manifestaties.

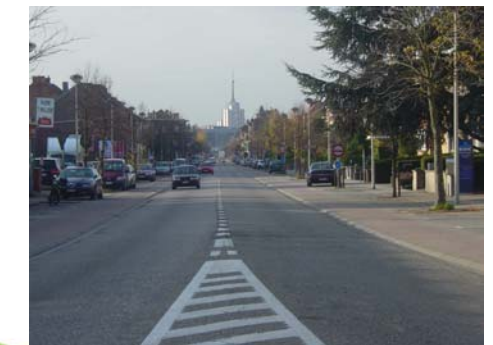
Hierdoor wordt Hal 4 en 5 een heus gemeenschapscentrum.

We steunen het idee van VBM Architecten om één van de zijden van dit centrum te reserveren voor een verzonken tuin, zodat het complex vier verschillende kanten krijgt, met verschillende sferen.

De zijde met de verzonken tuin leent zich ook voor een kinderdagverblijf en crea-ateliers, of die functies waar een afgebakende semi-publieke buitenruimte een kwaliteit is.

Vanuit het concept van de vier hartkamers willen we ook **aandacht besteden aan de secundaire fiets- en wandelroutes**. Deze vormen tegelijkertijd een kindvriendelijk netwerk. Dit stelt hogere eisen aan verkeersveiligheid en oversteekbaarheid. Door sporen en bakens aan te brengen in dit netwerk willen we de leesbaarheid vergroten, onder meer door een lage verlichtingsmast met een meer uitgesproken karakter.

Anderzijds pleiten we ervoor om **enkele strategisch gelegen verbindingsstraten mee op te nemen in de vernieuwingsoperatie** op, maar ook rond de centrale werkplaats.



De **Diestsesteenweg** zelf blijft de **belangrijkste hoofdas** van het gebied, een as die de regio met de stad verbindt.

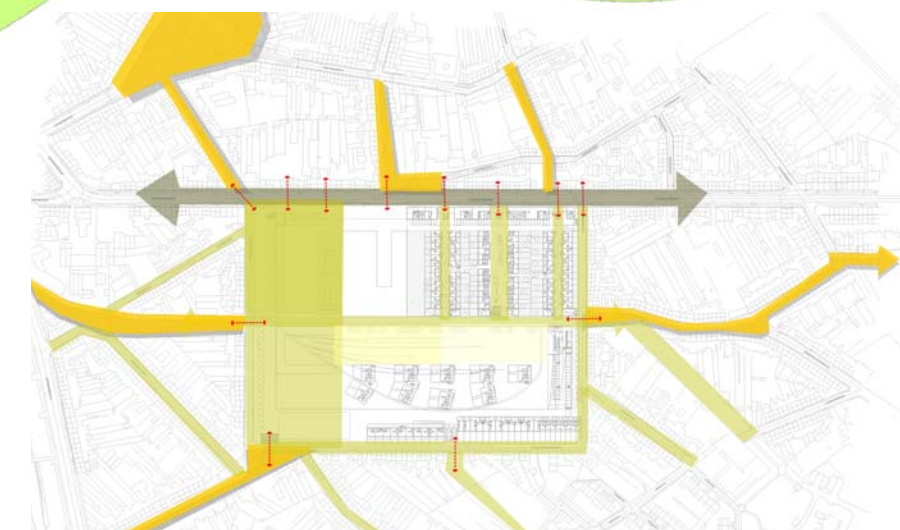
Daarnaast zijn er de secundaire routes. Voor de Centrale Werkplaatsen vormt het **Locomotievenpad** een **centrale as**. Belangrijk is dat dit secundaire pad of spoor doorloopt tot aan het sportcentrum en van daar vertakt naar het park Heuvelhof en de Parkbegraafplaats.



Paroonschapsstraat als verbindingsas tussen twee hartkamers

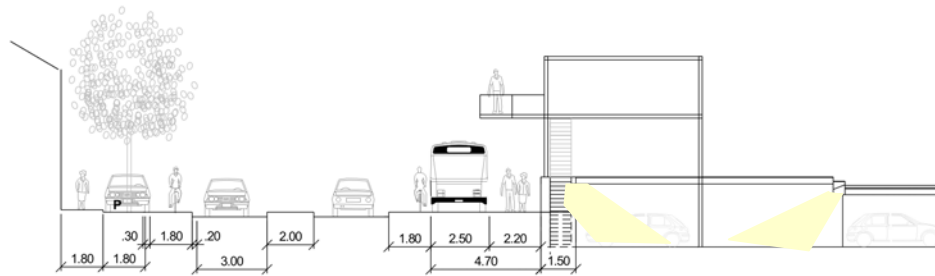
Volgende straten zijn van cruciaal belang voor het vervolledigen van een kindvriendelijk netwerk:

- Smidsestraat (zie ook bestek)
- Paternosterstraat: verbinding De Becker-Remyplein - nieuw stedelijk plein
- Karel Schuurmansstraat, verbinding nieuw Bellevuepark – Centrale Werkplaatsenpark
- Patroonschapsstraat (verbinding zuidelijke wijken met scholen)
- Valvekensstraat - Sportpleinpad tussen sportpark en centrale werkplaats

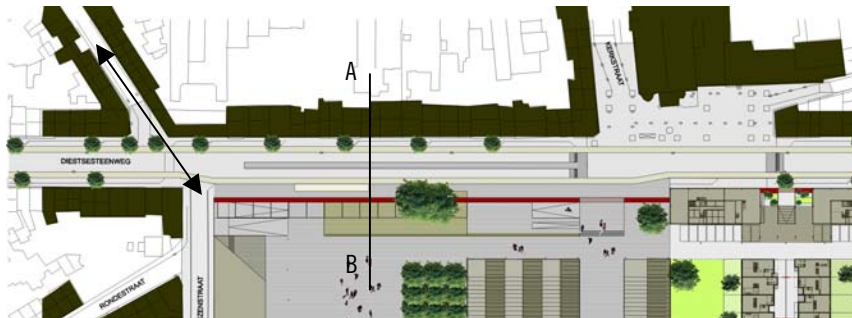


De Centrale Werkplaatsen worden het hart van een autoluw, kindvriendelijk netwerk van publieke ruimten. Sommige zijn actueel van strategisch belang om de band met de omgeving te versterken.

Een levendig plein door kanaliseren van langzaamverkeerroutes



Snede A-B Diestsesteenweg ter hoogte van halteplaats, pergola en halfondergrondse parkeergarage voor tweederde afgedekt met houten dek. De luifel van de bushalte vormt een toegankelijk balkon.



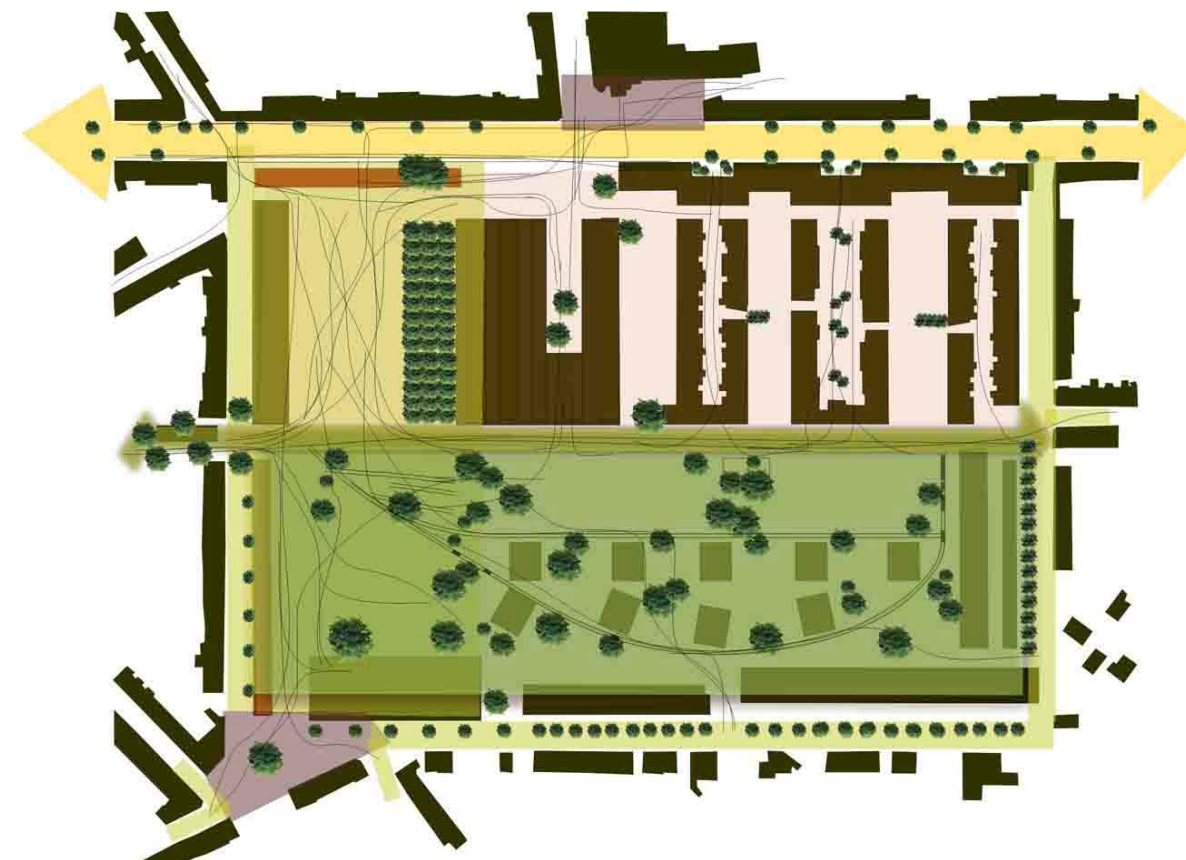
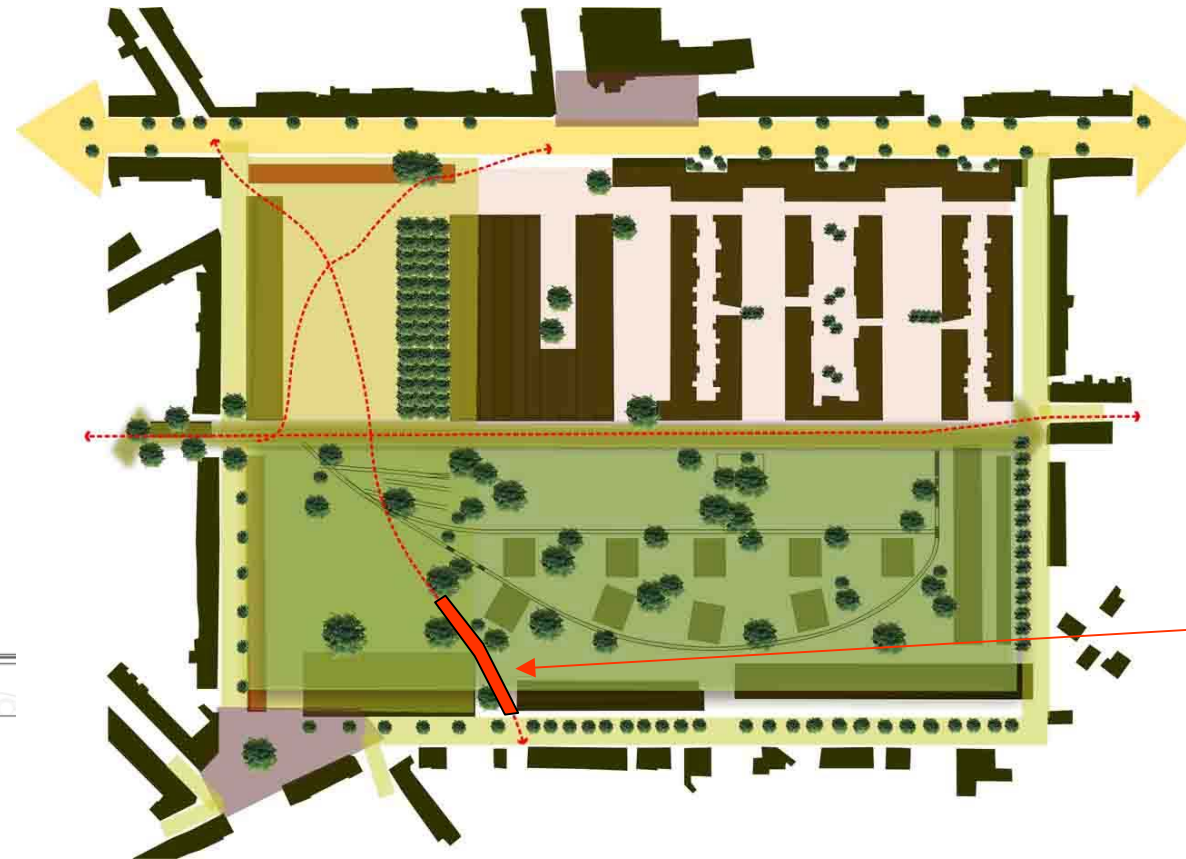
We willen er ook voor pleiten om de **Diestsesteenweg meer oversteekbaar** te maken tussen de zone Werkhuizenstraat en Kerkplein door er een **centrale middenberm** te voorzien. Dit laat eveneens toe om een opstelruimte voor linksafverkeer te creëren, reeds bestaand aan de Kerkstraat en nu ook aan de Werkhuizenstraat.

Deze ruimtelijke configuratie moet volgende spanningen oplossen:

- continuïteit (ook van bebouwing van de hoofdas) versus vergroting van de dwarsrelatie en onduidelijke relatie tussen kerkplein en nieuw plein;
- onzichtbaarheid van het nieuwe plein vanuit de Diestsesteenweg;
- een onduidelijke ruimte tussen het Kerkplein, het nieuw plein en het voorplein van het gemeenschapscentrum.

De metalen pergola heeft bijkomend volgende functies:

- een baken zichtbaar vanaf De Becker-Remyplein;
- een 'etalage' voor de gemeenschapsactiviteiten (de relatief lage gevels liggen immers hoger op en achterin).



Kanaliseren van routes voor meer levendigheid op het stedelijk plein

Hoe zal het nieuwe centrale plein gaan functioneren, zal er wel beweging zijn? Dit plein ligt immers niet op een natuurlijk focuspunt van allerlei routes.

We willen dit corrigeren door van het plein een belangrijke wissel te maken tussen de hoofdroute Diestsesteenweg en de secundaire route Locomotievenpad. Diagonale loop- en fietslijnen moeten de drukte op het plein vergroten. Hiertoe worden vooral voor fietsers kleine weerstanden bewaard of ingebouwd, om zo de doorgaande bewegingen te kanaliseren. Hiervoor worden aan de Diestsesteenweg twee hellende vlakken voorzien die dit ondersteunen. Deze sluiten ook aan in de richting van het Kerkplein en de Kerkstraat en de Paternosterstraat.

In noord-zuidrichting is geen continue fietsroute voorzien – ook niet in de huidige plannen. Om de fietsers toe te laten de site op een comfortabele wijze te dwarsen, wordt een nieuwe **fietsbrug** geïntroduceerd. Ze wordt gesitueerd tussen de Grote Hal en de loftwoningen. Ze overbrugt het niveauverschil tussen de hogergelegen Schuurmanstraat en het lagergelegen plein, met een helling van maximaal 5%.

We willen een antwoord geven op de concurrentie die er bestaat tussen de as Werkhuizenstraat en de nieuwe as op het plein, door de **Werkhuizenstraat een smaller en minder continu karakter** te geven ten aanzien van het plein. Hierdoor leiden we het langzaam verkeer af naar het plein. Door alle andere straten op de site van een 'drempel' te voorzien, wordt deze hiërarchie nog versterkt. Ook de trappen en bruggen tussen het park en het Locomotievenpad leiden fietsverkeer rond het centrale park.

Dit plein wordt het plateau waarop ook het Gemeenschapscentrum en het jeugdcentrum staan.

Aan de zijde Diestsesteenweg wordt het plein ruimtelijk begrensd door een **metalen pergola waarin ook de halteaccommodatie** voor de bus wordt verwerkt én de **toegangen tot een halfondergrondse parkeerplaats**. Ook dit zorgt voor voetgangersbewegingen en passage op het plein.

De bebouwing aan de overzijde van de Steenweg is immers niet van die aard om een wand te geven aan dit nieuwe plein.

Deze ingreep moet ook het verblijven op het plein versterken door de zuidgeoriënteerde zittreden.

Dubbele adressen voor de gemeenschapsvoorzieningen

Een dubbeladres voor de gemeenschapsfuncties

We willen de twee gemeenschapsfuncties op de site zowel koppelen aan de hoofdas Diestsesteenweg als aan de secundaire as (Locomotievenpad en Park-Plein) en ze zo een **dubbele oriëntatie** geven in de richting van de twee publieke hoofdstromen in het gebied.

We stellen voor om vanaf de vermoedelijke hoofdingang van het jeugdcentrum een zichtas te creëren die het hoge gebouw (met de glazen strips bovenaan) tot op de Diestsesteenweg zichtbaar maakt.

Dit kan van invloed zijn op de rooilijn van het nieuwe 'grote bouwblok', maar ook op de koppeling van die gebouwen met het maaiveld (mate van transparantie).

Naar analogie van de ontwikkeling van de zuidelijke bouwblokken tot 'urban villa's', zou dit bouwblok kunnen defragmenteren zodat de open ruimte eronderdoor/ertussendoor loopt. Bij wijze van suggestie is een **cluster van gebouwen** getekend die de verschillende oriëntaties van de omgeving in zich opnemen. Een zekere hoogbouw op deze plaats is ons inziens niet uit te sluiten.

Hier is een opdracht en uitdaging weggelegd voor een bijzondere architectuur die als scharnier kan werken in het parkpleinconcept.

Wat de organisatie van hal 4 en 5 betreft, stellen we voor om de dagelijkse toegangen van alle functies van het gemeenschapscentrum op **een centrale drempelruimte** tussen de twee hallen te situeren.

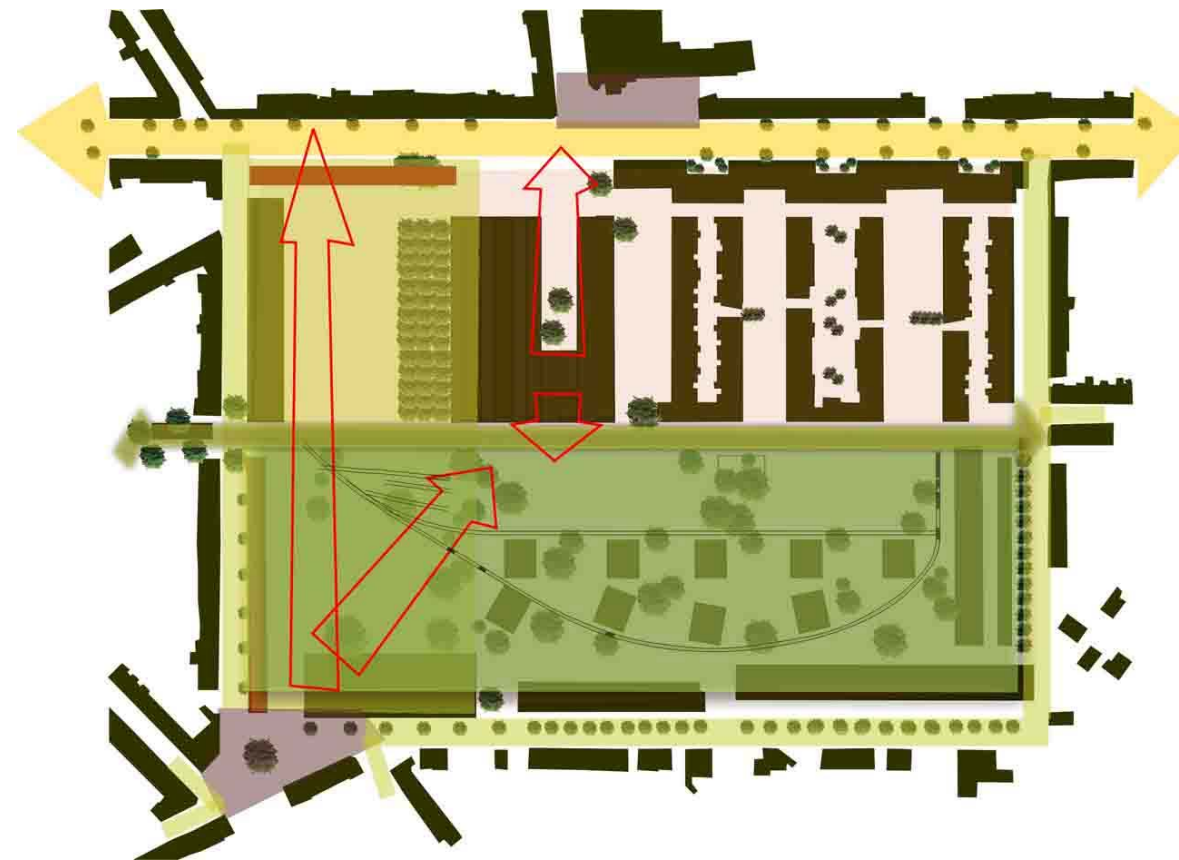
De trappen tegenover de Kerkstraat (en het Kerkplein) accentueren deze toegang aan de steenwegzijde.

Aan het Locomotievenpad levert diezelfde toegang een zicht op het park. Hierdoor wordt nogmaals de gemengde stedelijke- en landschappelijke identiteit van de site duidelijk voelbaar.

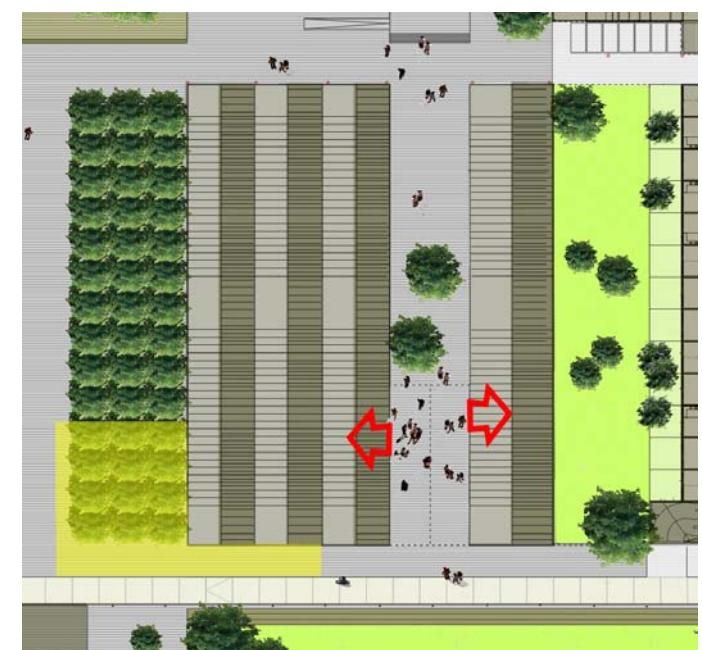
Publieke parkings

Publieke parkings worden op die plaatsen ingeplant waar, door een niveauverschil, een zijdelingse lichttoetreding mogelijk is waardoor ze halfondergronds komen te liggen. De parkings sluiten ook aan bij de publieke functies en bij de handelsas Diestsesteenweg. Bijkomende trappen en hellende vlakken maken deze ruimte vanuit alle richtingen bereikbaar.

Om de kostprijs van de constructie te verminderen worden ze afgewerkt met lichtere constructies (houten dekken).



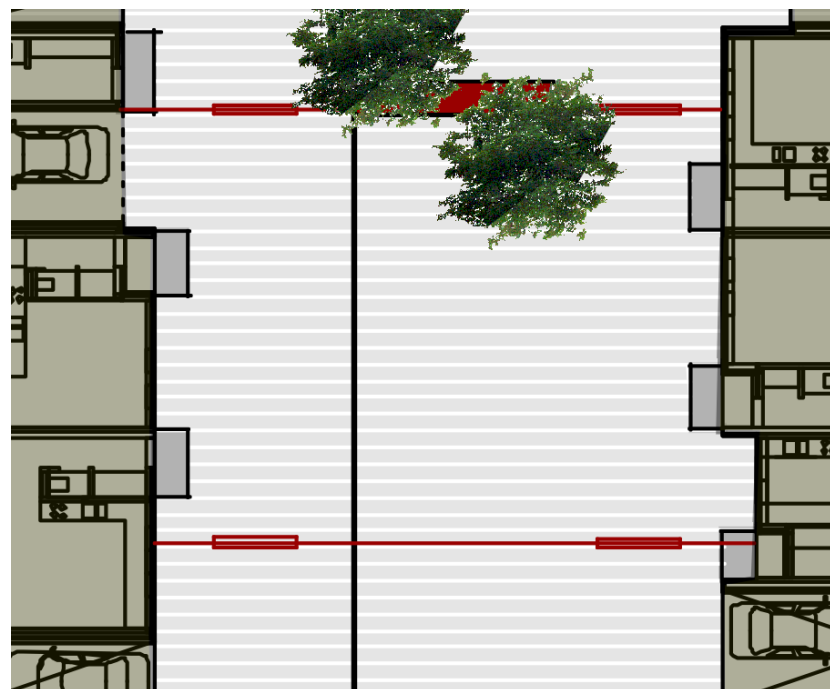
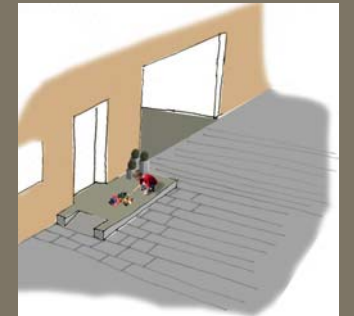
De kap van de grote hal is zichtbaar te maken vanop de Diestsesteenweg



Een centrale ingang voor het gemeenschapscentrum: Park- en Kerkplein toch rechtstreeks verbonden.
De zuidwestzone van de hal is een strategische plek voor een horecafunctie met terras.

Van Stoep tot Stad

Drempelruimten op vier schaalniveaus



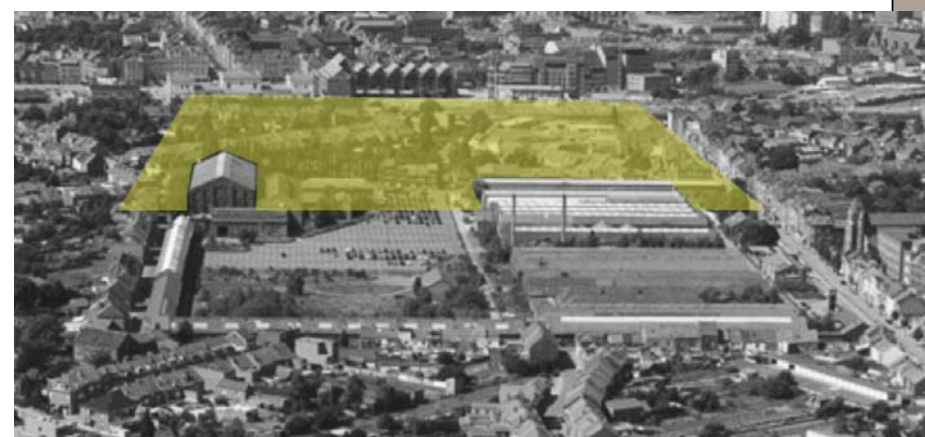
1



3



2



4

Architecten als Aldo Van Eyck en Herman Herzberger, maar ook Jan Gehl en recentelijk nog Norman Foster, hebben het belang van overgangsruidten tussen besloten private of semi-publieke ruimte en publieke ruimten beklemtoond.

Het zijn ruimten waar men in twee sferen tegelijkertijd kan vertoeven. Tegelijk geven ze de publieke ruimte een meer aangenaam karakter. Ze laten een zekere toe-eigening door de bewoners toe van de publieke ruimte, zodat deze zich als een levendige bewoonde ruimte toont.

1

Daarom introduceren we aan alle woningen – ook als ze uitgeven op een woonerf – een drempelruimte, een lichtverhoogde ‘deurmat’, een **stoep** (in Hollandse zin).

2

Op een schaalniveau hoger worden de toegangen van de straten en het gemeenschapscentrum ook van een dergelijke drempelruimte voorzien. Naast een verkeerskundige functie (uitzichtdriehoeken in poorten van een gesloten bouwblok) hebben ze ook een functie van geleiding van de ruimte.

3

Vervolgens zijn er de drempelruimten naar de site. Nu de muur wordt opengebroken, ontstaan er aanpalende ruimten die de overgang naar de omgeving regelen en toch het oude rechthoekige domein leesbaar houden. Dit zijn:

- muren met daarachter groen
- lage muren met pergola
- lage muren met trappen (zie ook nieuwe bouwblok aan Diestsesteenweg)

4

Ten slotte is er de drempelruimte van de grootstad: Het plein van de monumentale hal (jeugdcentrum) tot aan de Diestsesteenweg. De kop van Leuven schuift subtiel tot aan het nieuwe park.

Het Park-Plein

De publieke ruimte van de site moet zowel stedelijke activiteiten kunnen opvangen alsook de leefbaarheid van de woonomgeving versterken. Het ontwerp betracht een evenwicht tussen een stedelijk- en landschappelijke benadering.

We onderscheiden vier evenwaardige groenstructuren:

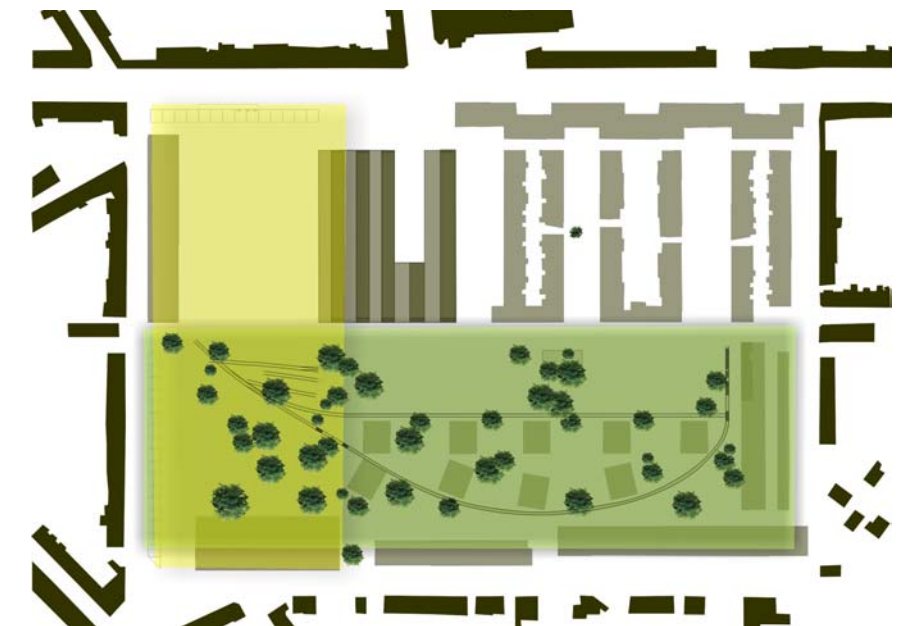
1. Het **L-vormige Park-Plein** als decompressieruimte in de stedelijke drukte
2. De **groene-rode zoom**: de rand van de site blijft leesbaar door behoud van de bakstenen muur, hetzij bestaand en gerestaureerd, hetzij nieuw aangevuld met bomen en tuinen
3. **Groene kamers langs de hallen**
4. **Groene accenten in de woonerven**

1. Het Park-Plein

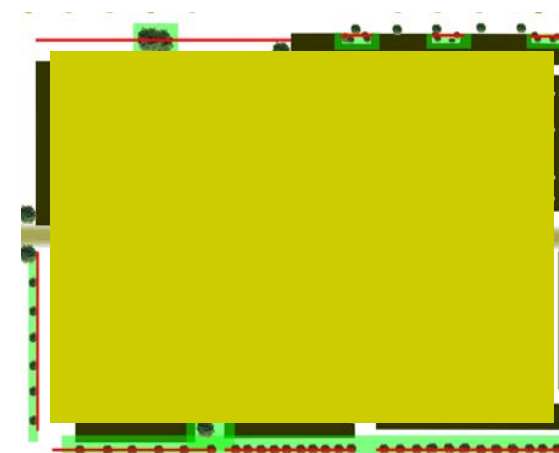
De keuze om het groene hart van de site te verruimen door het zuidelijke bouwblok te defragmenteren tot clusters van woningen in het park, verplicht tot een aangepaste groenstructuur. Het weerhouden voorstel van Nero is gebaseerd op een parkaanleg als savanne: een grasvlak met hoogstammen zonder verband, als mat voor een ruimer park met woningclusters omgeven door groen. Door de ruimtelijke compositie van de bebouwing ontstaan binnen het vlak wel bijzondere plekken.

We nemen dit als uitgangspunt en vullen het aan met de volgende concepten:

- een losse structuur van bomen binnen een omlijnd kader (muur, strakke randbebouwing...), zowel op het parkdeel als op de pleingedeelten.
- Twee 'polyvalente plekken': één in het stedelijk plein en één in het parkgedeelte voor het gemeenschapscentrum in de hallen. Hierdoor kunnen de activiteiten van het centrum zowel op het plein als in het park 'overvloeien'. Op deze ruimten kunnen de meer energieke activiteiten plaatsvinden op respectievelijk, een stenen plein en een obstakelvrije grasvlakte.
- In de nabijheid van de woningen past meer intimiteit: een parkruimte met meer bomen en wandelpaden, waardoor het langwerpige plein in twee ruimten wordt gedeeld. Het watervlak van het kanaal versterkt hier het scenografische karakter van plekken met verschillende belevingswaarden: tussen de 'urban villa's' laat de sociale controle vanuit de woningen én de ruimtelijke setting hier een meer kwetsbare invulling toe.



Park-Plein



Groen-rode Zoom



Nieuwe ruimtelijke randen voor de site:
parkings - pergola's - houten dekken



2. De groen-rode zoom

De stuurse muur van de centrale werkplaats heeft jarenlang een blinde vlek gecreëerd in het bebouwde weefsel van Kessel-Lo. Als restitutie hiervoor wordt door de verschillende ontwerpers de rand van het terrein vergroend. Dit principe wordt verdergezet in de nog te ontwerpen randen.

Aan de noordzijde van de site langs de Diestsesteenweg bevinden zich bijvoorbeeld **twee volwassen lindebomen**. Ze worden bewaard omdat ze aan deze zijde een 'grote schaal' zullen geven aan de pleinvand, een schaal die de rijwoningen aan de overzijde van de Diestsesteenweg ontberen.

De geplande groene perken in de nieuwe bebouwing langs de Diestsesteenweg, meer bepaald ter hoogte van de trappen en hellingen naar de woonerven, moeten 'ondergeschikt' blijven aan de laanbeplanting op de Diestsesteenweg.

Door de verschuiving van de bushalte naar het stedelijk plein, kan de systematiek van de laanbeplanting van de Diestsesteenweg hersteld worden. Het is overigens aan te bevelen de actuele laanbeplanting te evalueren en de standplaatssituatie structureel te verbeteren.

De bestaande Italiaanse populieren (parallel aan de Werkhuizenstraat) zullen worden gekapt, zo blijkt uit een aanplakking van een stedenbouwkundige aanvraag voor het rooien van een 50-tal bomen. We stellen voor ze te vervangen door langs de straatzijde een aangepaste laanbeplanting aan te brengen zodat de groen-rode zoom ook hier wordt vervolledigd.

3. Groene kamers langsij de hallen

Aan weerszijden van de hallen worden groene ruimten voorzien: de besloten tuin aan de oostzijde zoals voorgesteld in het plan van VBM, en het bomendak aan de westzijde zoals voorgesteld in het ontwikkelingsplan. Het ritme van dit bomendak moet in de loop van het ontwerpproces afgestemd worden op de architecturale behandeling en geleding van de nieuwe gevel.

4. Groene accenten in de woonerven

De woonerven zijn door hun beslotenheid door de poortgebouwen aan elke zijde aparte ruimten. Hier ondersteunt de groenaanleg het contrast: stenige voorzijde versus groene tuinzijde. De positionering van de bomen zorgt voor een subtiele geleding met zones met meer kans op beweging, en zones waar spel- en verblijfsactiviteiten ongestoord kunnen plaatsvinden.

Het park met sporen

Het park met sporen van het verleden

In het ontwerp van Nero spelen de sporen een structurerende rol voor de positie van de parkwoningen. Sporen in deze hectaren van het geheugen.

Dit vraagt om een materialisering van deze sporen in de nieuwe parkaanleg.

De 'Grote Boog' krijgt de rol van een bijzonder pad in het park. Tussen de sporen wordt een houten bedekking aangebracht. Dit is ook een pas, in de zin van een waterpas in het vlak van het park, net zoals de tweede spoorlijn die zichtbaar blijft in het gras van het park.

De derde pas wordt gevormd door het Locomotievenpad.

Hiertussen worden hellingen van 2% aangebracht. Deze versterken subtiel de ruimtelijkheid van het park.

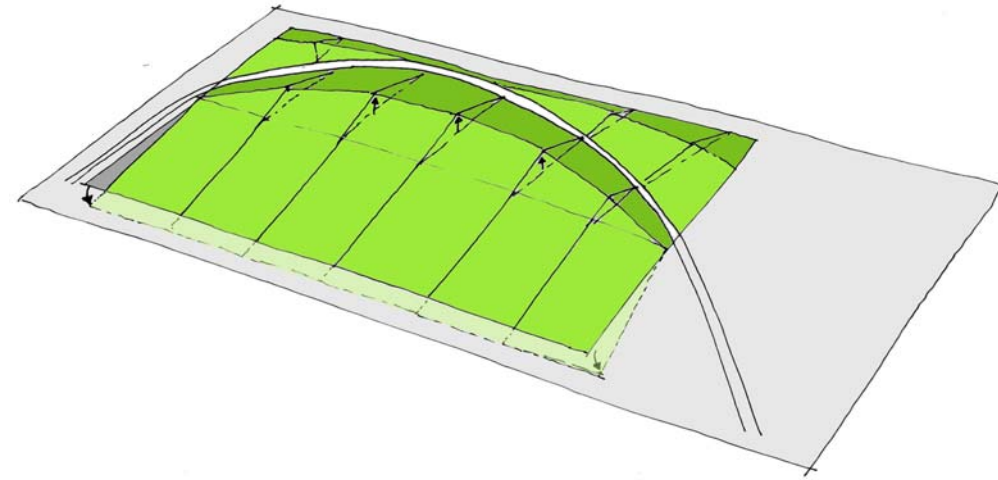
Het niveauverschil wordt opgevangen door lange brede trappen langsheen het Locomotievenpad. Ze bieden zitranden, maar vormen eveneens een buffer tussen de spelactiviteiten in het polyvalente vlak in het park en de hal.

Dit vormt het laagste punt, en een deel van deze zone wordt uitwerkt als een bufferbekken / vijver / kanaaltje.

Een polyvalente vlakte, theater van het dagelijks leven

De ruimte voor de hallen met het gemeenschapscentrum wordt vrijgehouden van obstakels, zodat ze als polyvalent vlak kan functioneren.

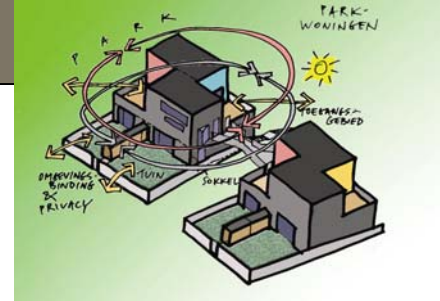
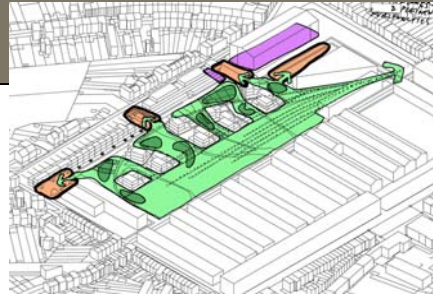
De compositie met de extra traptreden en drempelruimte laat een dubbele lezing en gebruik toe: een zitrand voor activiteiten in het park, maar ook omgekeerd: een licht hellend vlak dat uitkijkt op de drempelruimte van de hal: een podium met de gevel als decor. Het dagelijks gebruik van park en hal wordt zo lichtjes getheatraliseerd.



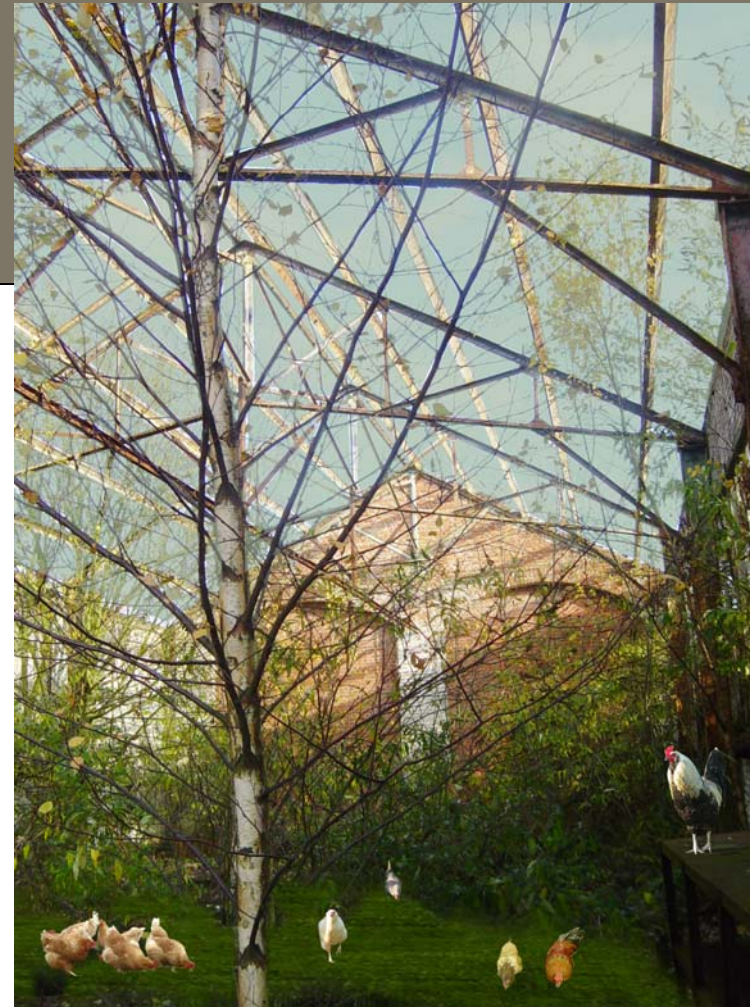
Het gebogen spoor als pas voor het plein. Ook een inspirerend beeld voor de fietsbrug



Tuinkamers in het Park



Concepten voor het centrale park, met verbijzondering van de ruimten tussen de urban villas op sokkel, Nero



De kippenren-volière (A)

Het oude nog bestaande gebouwtje heeft een zekere poëzie verworven door de beplanting die is ontstaan binnen de muren van dit dakloze omhulsel. Het is een reservaat binnen de actuele boomloze vlakke.

We stellen voor om over de oude dakspanten een draadnet te spannen en geheel te laten functioneren als kippenren-volière. De kippen (met ophokplicht !) komen in beheer van de buurt (afvalverwerking, kinderattractie).

Tuinkamers

Binnen het verruimde park krijgen de zones tussen de woningen een specifieke behandeling. Hier kunnen meer kwetsbare plantsoenen worden aangebracht. Het microklimaat door de sokkels en tuinmuren maakt het ook een geschikte verblijfsruimte in tussenseizoenen.

We voorzien

- een geurtuin met kruiden en bloemen met uitgesproken geuren
- een (peuter-)speeltuin
- een kleurtuin met planten met kleurige bloemen en bladeren
- een sporentuin (onder meer met sporendragende planten en relict/recuperatie van afbraak uit de site zoals muurankers, dorpels, oude door roest gekleurde kasseien...)

Tussen de Grote Hal en de loftwoningen is er een wat onbestemde ruimte die door het niveauverschil ook als een ingesloten ruimte zal worden ervaren, maar zonder sociale controle. Daarom stellen we voor er een **Tuinkamer voor de Grote Hal** van te maken (met hekken of muur). De fietsbrug loopt eroverheen.

Een wandelparkzone

In dit deel van het park worden door middel van grote stapstenen (2,40 m x 1,20 m) wel paden aangelegd, hier staan ook meer bomen en banken. De kippenren en 'het kanaal' zorgen voor 'bestemmingen'.

In deze ruimte kunnen ook speelobjecten geplaatst worden, die ontworpen worden op maat en ook het ex-industriële karakter van de site als thema hebben. (Cf. speelobject Duurzame Ontwikkeling)

Materialenconcept

Patina en sporen van gebruik

De Centrale Werkplaatsen waren geen Kasteeldomein.

De bestaande site van de Centrale Werkplaatsen is een belangrijk voor de materialisering van de publieke ruimte.

Een tweede bekommernis is de kostprijsbeheersing.

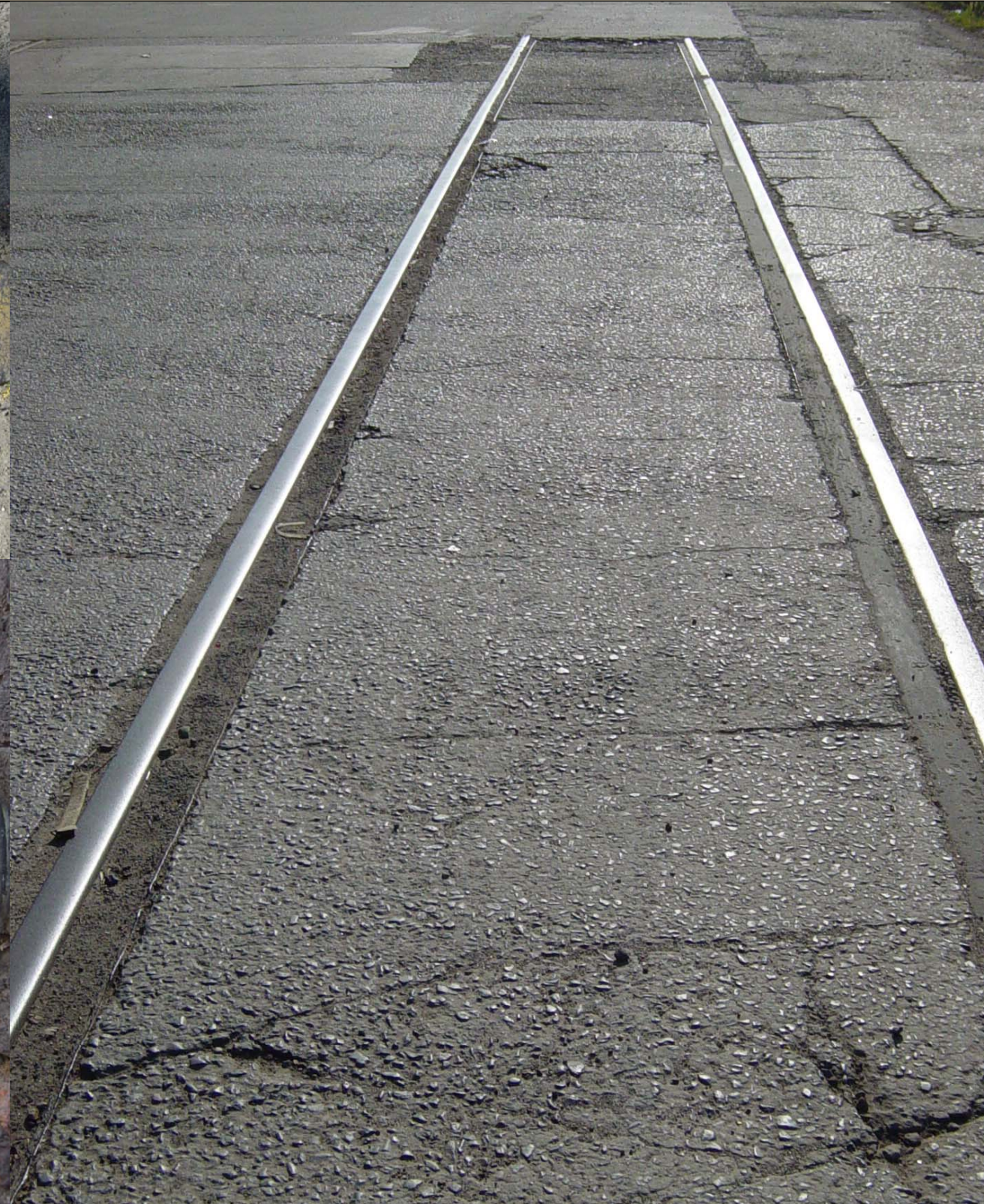
Daarom is het materiaalconcept gebaseerd op metaal, beton, hout en baksteen, en enkele specifieke combinaties zoals metalen kaders en randen voor betonnen vloerplaten. Niet dadelijk rijke materialen, want de rijkdom van de site wordt gevormd door de monumenten en, in de toekomst de hoogstammen van het park.

De vloer: oost-west uitgelijnd

In overeenstemming met de orthogonaliteit van de site worden alle vloeren op en rond de site in een oost-west georiënteerd legverband geplaatst.

De pleinen (en drempelruimte rond de hallen) worden gelegd in grote dallen of tegels (60 x 100 cm).

Voor de woonerven wordt een kleiner formaat gekozen dat min of meer aansluit bij de rest van de voetpadtegels van Leuven en Kessel-Lo (het klassieke 30 x 30 cm formaat), nl. 30 x 50 cm.





Houten dekken en treden boven halfondergrondse (parkeer) ruimten met uitzicht op een plein



Locomotievenpad

Omdat het Locomotievenpad als ruggengraat van het project functioneert, krijgt het een speciale behandeling: een ter plaatse gestort beton met een verbeterde slijtlaag wordt in metalen kaders gevat zodat tegels gevormd worden van 5 x 5 meter.

Op de site blijft dit een orthogonaal raster. In de verbinding naar de Materlarenlaan/Station kunnen bochten opgevangen worden door trapeziumvormige kaders te gebruiken.

Ter hoogte van de hallen en de woonstrip langs het park wordt dit 10 cm verlaagd om de drempelruimten voor de hallen en toegangen tot de woonerven te creëren.

Tussen deze drempelruimten tekenen zich de dwarse parkeerplaatsen af (helling).

Het gebruik van deze niveaoverschillen reguleert het autoverkeer.

Bakstenen kader

Zoals reeds bij de groenconcepten vermeld werd (cf. de rood-groene zoom) behoudt de site een bruinrode bakstenen rand. Soms is dit de bestaande muur die tuimuur wordt, soms is het een heel nieuwe constructie (zoals de bakstenen plint aan de Diestseteenweg). De muur wordt er verdikt tot 1,5 meter om het massa-effect van het plateau te versterken ten aanzien van de hellingen naar het plein en de parking. In deze muur worden als schietgaten snedes aangebracht, die licht toelaten in het halfondergrondse parkingniveau.

Houten dekken en treden

Bij wijze van drempelruimten van de site worden twee houten dekken met treden aangebracht, in combinatie met metalen pergola's. Deze hebben als functie om de pleinen en parkruimten een zekere wand te geven omdat de achterliggende woningen niet de schaal en architecturale kracht hebben om als pleinwand op te treden.

Het zou ons inziens geen bezwaar zijn indien daarin ook vaste functies werden ingebracht (bloemenkraam, snackbar...).

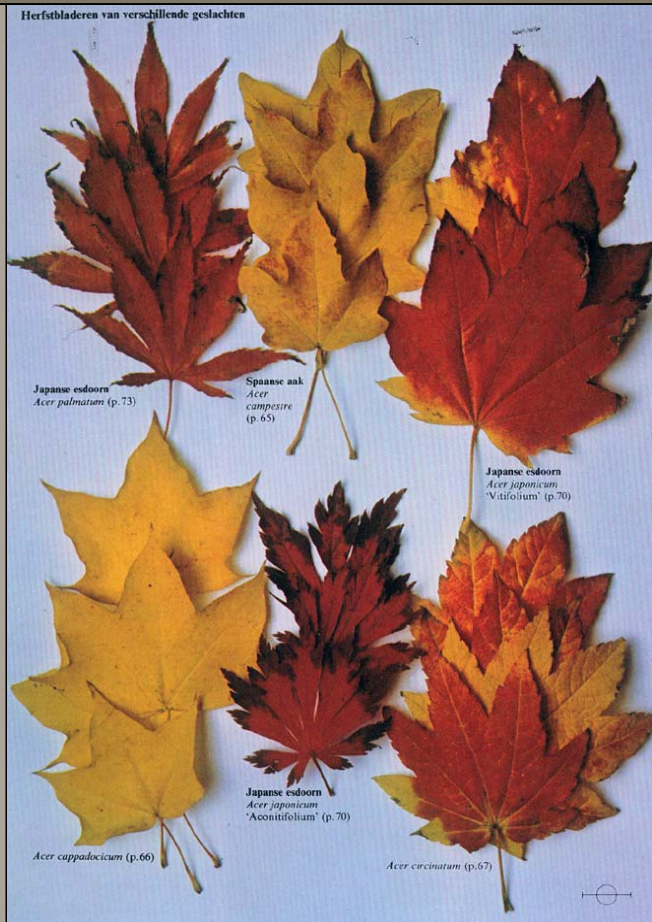
Beplantingsplan

Hoogstammen uit één familie



Esdoornfamilie

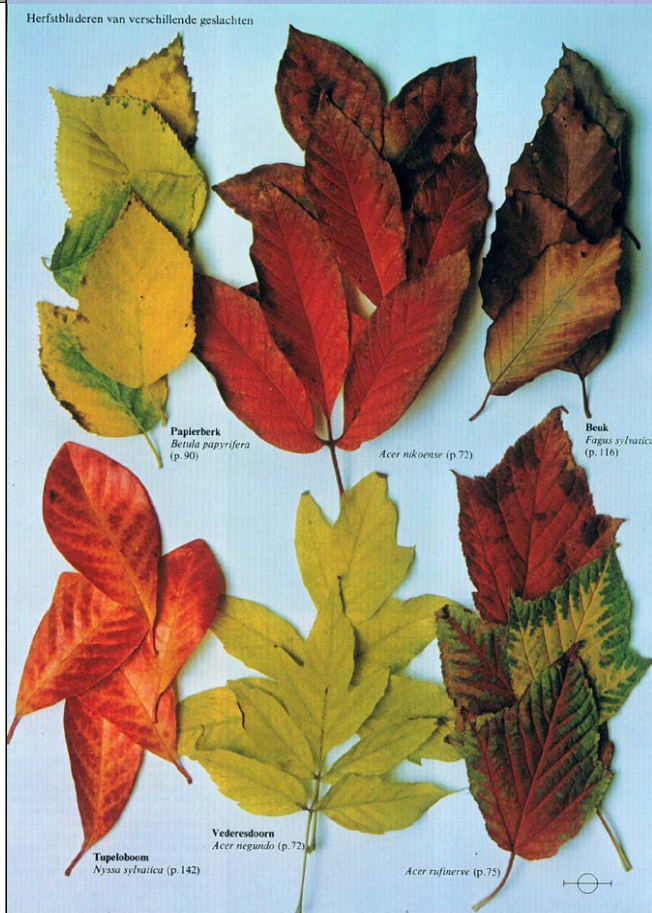
Alle hoogstammen van het park worden gekozen uit de Esdoornfamilie. Hierdoor krijgt het park de status van een gespecialiseerd arboretum. Er zijn grote en kleine ondersoorten beschikbaar, met brede of smalle kruinen. De meeste hebben een uitgesproken en specifieke herfstverkleuring, waardoor een palet aan kleuren beschikbaar is. De basis wordt gevormd door inheemse soorten, aangevuld met enkele exoten.



- * acer campestre 1.jpg
- * acer campestre 2.jpg
- * acer campestre 3.jpg
- * acer campestre 4.jpg
- * acer campestre Elsrijk.jpg
- * acer campestre Red Shine.jpg
- * acer platanoides columnare1.jpg
- * acer platanoides columnare2.jpg
- * acer platanoides Faassensblack.jpg
- * acer rubrum1.jpg
- * acer rubrum2.jpg
- * acer rubrum3.jpg
- * acer rubrum4.jpg
- * Acer saccharinum1.jpg
- * Acer saccharinum2.jpg
- * Acer saccharinum3.jpg
- * Acer saccharinum4.jpg
- * Acer_platanoides_faassensBlack.jpg
- * Acer_platanoides_faassensBlack2.jpg

Dakplatanen

Voor het bomendak langsheen hal 4 worden platanen voorgesteld, die als dakplataan werden opgekweekt en worden gesnoeid. Dit om voldoende te contrasteren met de los gestrooide parkbomen. Ze maken deel uit van de overdekte publieke ruimte en staan in hetzelfde gelid als de steunpilaren en de hallen.





Straatmeubilair

Ook in het straatmeubilair wordt het concept ‘Patina met sporen van gebruik’ verder gezet.

Metalen randen sluiten tegels op
Banken met houten lattenwerk als zitting en leuning (in de woonerven mét inwendige verlichting in de steunen).

Metalen I-profielen als steun voor fietsstalling, papiermanden,...

Voor de verlichting van de woonerven wordt een eigen ontwerp voorgesteld op basis van een bestaande armatuur (250m X 37 X 35)), waarrond een cortenstalen behuizing wordt gemaakt met lussen om als hanglamp gebruikt te kunnen worden (ook toepasbaar in de hallen)

Houten dekken, ter hoogte van de drempelruimte van het project Matexi aan de Dienstesteenweg, in combinatie met buxus, kleine esdoorns en kiezel.

Betontegels in twee formaten: 60 X 100 cm en 30 X 50 cm respectievelijk voor pleinen en woonerven.



Deze grotere tegels zijn goed bespeelbaar



De grijze tint is een goede canvas voor het leven dat er vanzelf kleur aan geeft

Plan en doorsneden woonerf 2, dienstweg en aanzet park Een Plein-Straat

In het detailontwerp van woonerf 2 (de breedste van de drie) komen alle concepten samen.

Er werd ook rekening gehouden met toepasbaarheid van de voorgestelde oplossingen voor de andere twee woonerven die niet op volle grond gefundeerd worden (maar boven de parkeergarage gesitueerd zijn).

Een van de consequenties daarvan is dat een zeer vlakke aanleg (in de langsrichting) noodzakelijk is, waardoor niet met klassieke afwatering en goten kan gewerkt worden.

Daarom wordt gekozen voor een verdoken continue snede boven een verborgen afwateringskanaal met interne helling.

Een tweede principe is de keuze om geen verlichtingspalen te gebruiken, maar de verlichting tussen de gevels op te hangen. Hierdoor moeten geen funderingsmassieven op het dak van de ondergrondse garage aangebracht worden (wat kwetsbaar is bij aanrijding).

De uitgelijnde vloer

Zoals reeds eerder gesteld wordt voor de woonerven het formaat 30x50 cm gekozen. Het versterkt het vlakke karakter van deze Plein-Straat, het geeft een statig karakter en het is goed bespeelbaar. Het moet een neutrale rustige vloer vormen ten aanzien van de volumetrische variatie van de architectuur.

Bomen en zitbanken: een amendement

De inplanting van de bomen en zitbanken in het plan van VBM architecten heeft zeker een elegantie, het beklemtoont enigszins de langsrichting van deze brede Plein-Straat.

De analyse van het praktische gebruik van de straat heeft echter aanleiding gegeven tot het voorstellen van een andere inplanting.

De confrontatie van de verkeersbewegingen naar de individuele garages en parkings van de dienstweg met mogelijke spelactiviteiten, leidde tot talrijke verstoringen. De voorgestelde inplanting optimaliseert het aantal ongestoorde speelplekken.

Tegelijk zorgen deze dwarse bewegingen voor het accentueren van het knooppunt met de dwarse voetgangersroutes: een boomkruin wordt zichtbaar vanuit deze steegjes.

De positionering van de boom voor en achter de bank geeft op het middaguur (zomer) een zitplaats in de schaduw en één in de zon.



Plan en doorsnede woonerf 2



Het bezoekersparkeren

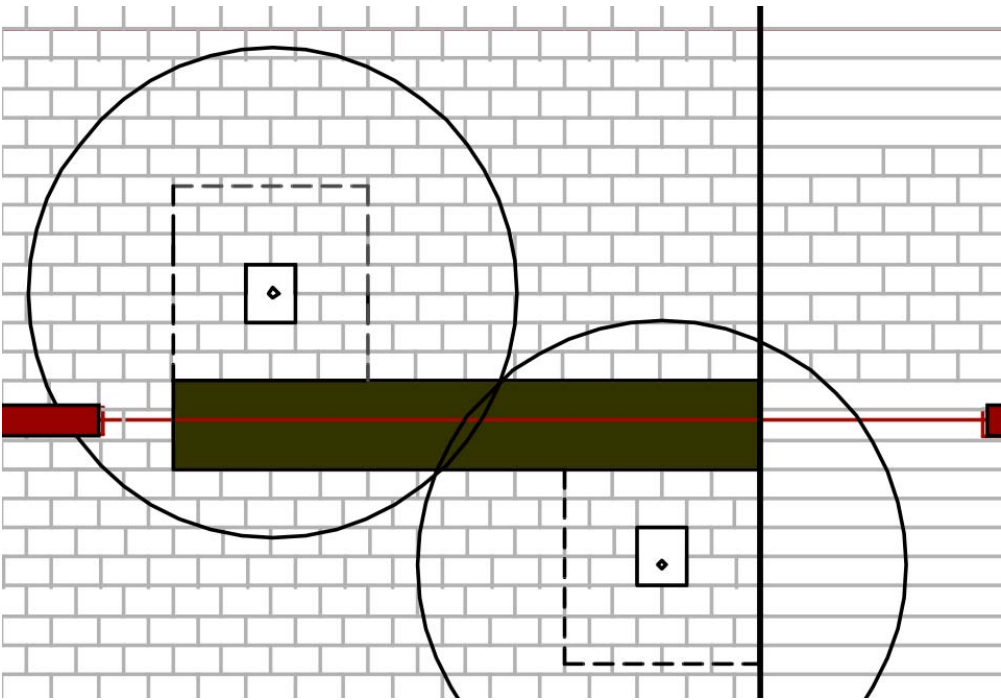
Het bezoekersparkeren kan plaatsvinden in de dwarse parkeerhavens langsheen het Locomotievenpad en de parallelle dienstweg (resp 12 en 35 pp). Hierdoor wordt een gave parkwand gegarandeerd.

Het is aan te bevelen hier ook een betalend regime of minimaal blauwe zone in te voeren, deels om uitwijkgedrag te vermijden van bestuurders die het betalend parkeren op de steenweg en de publieke parkings willen vermijden, deels om het gebruik van de ondergrondse parkeergarages door bewoners aan te moedigen.

Het valt daarom te overwegen om in deze zone geen vrijstellingen te geven met bewonersparkeerkaarten. Dit creëert ook een markt voor extra ondergrondse parkeergarages (stallingsplaatsen).

Het is mogelijk om de ondergrondse parking (onder het project Matexi) een tweede uitgang te geven via de publieke parking.

Te onderzoeken valt of een toegang tot de dienstweg te realiseren is via de halfondergrondse publieke parking, waardoor dit verkeer niet op de site zelf moet rijden en de woonerven geen doorgaand verkeer moeten verwerken. Dit kan aanleiding geven tot een veel intensiever gebruik van de publieke ruimte (zie foto's pagina 15)



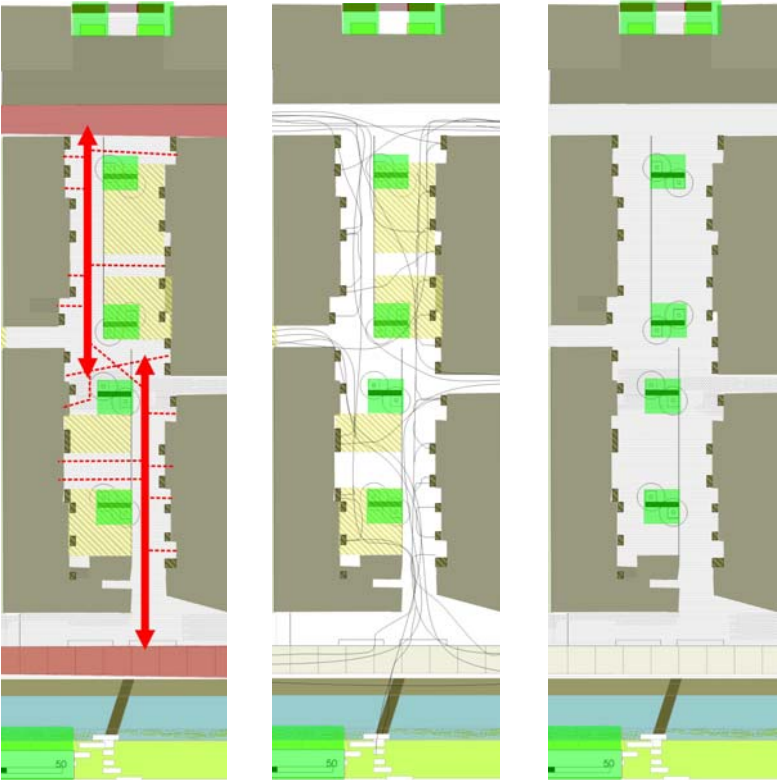
Principe wegopbouw PLEIN

betontegel 100 X 60 X 14 cm	1	
zandcementbed 3 cm	2	
Steenslagfundering type II A 15 cm (continue korrel met toevoegsel)	3	
Steenslagfundering 20 cm	4	
Onderfundering type I 20 cm (indien nodig)	5	
Verdichte en /of gestabiliseerde ondergrond	6	

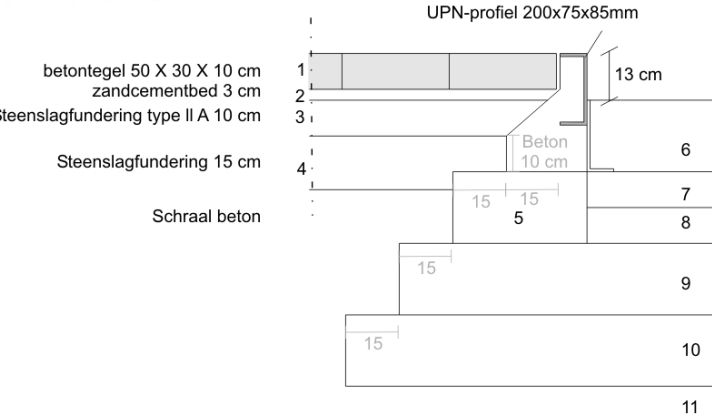
Principe wegopbouw WOONERF
(op parkeerkelder)

betontegel 50 X 30 X 10 cm	1	
zandcementbed 3 cm	2	
Steenslagfundering type II A 10 cm (continue korrel met toevoegsel)	3	
Dynamische tussenlaag	4	
Systeemfilter	5	
Draineermat	6	
Glijfolie	7	
Dscheidsingsfolie	8	
Volledig verkleefde dakbedekking	9	
Hellingsbeton (1 ≥ 4 cm)	10	
Constructie parkeerkelder	11	

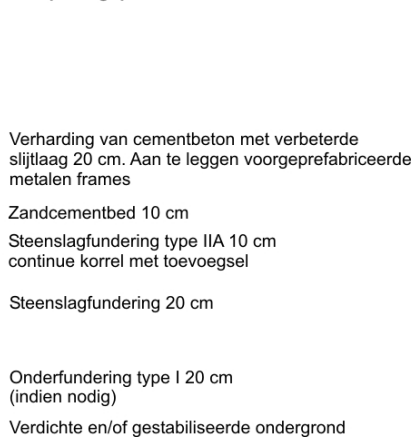
Fundering en bestrating dienen op regelmatige afstand voorzien te zijn van uitzetvoegen



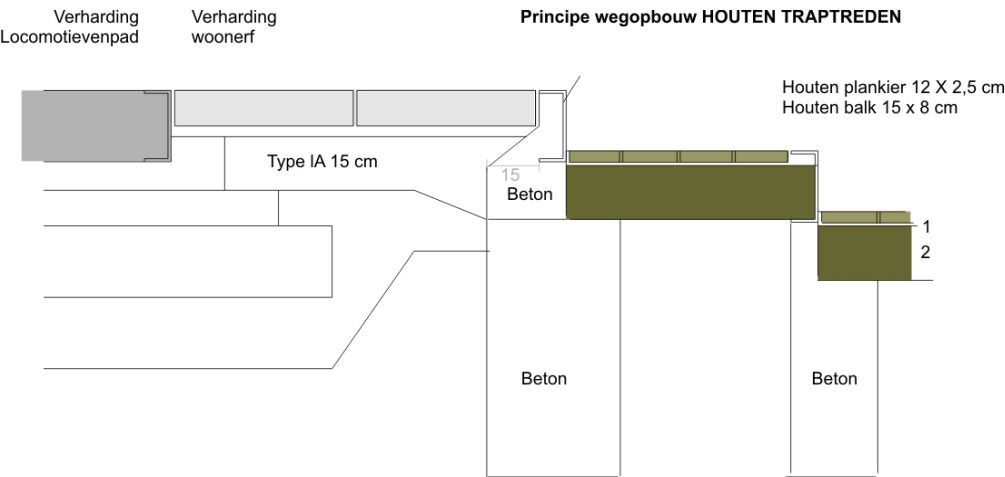
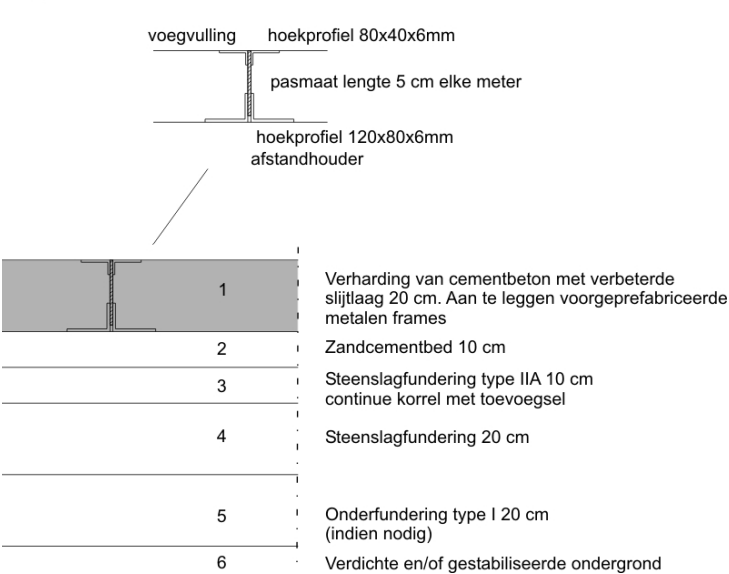
Principe wegopbouw WOONERF (buiten garagedek)



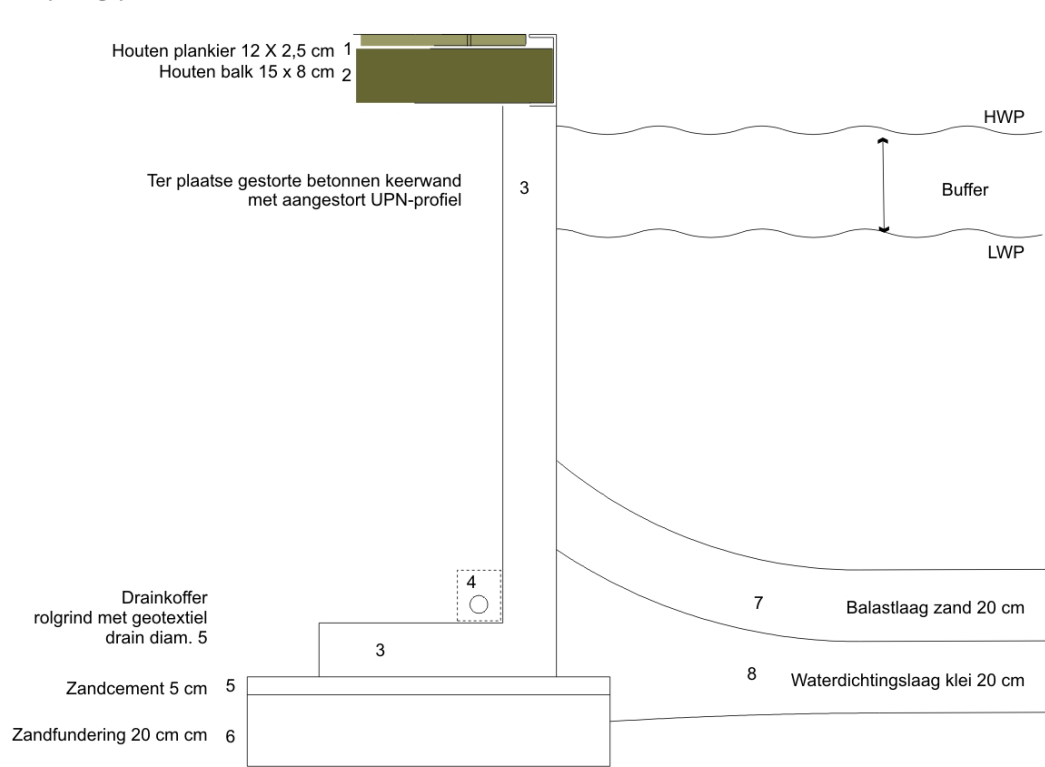
Principe wegopbouw LOCOMOTIEVENPAD



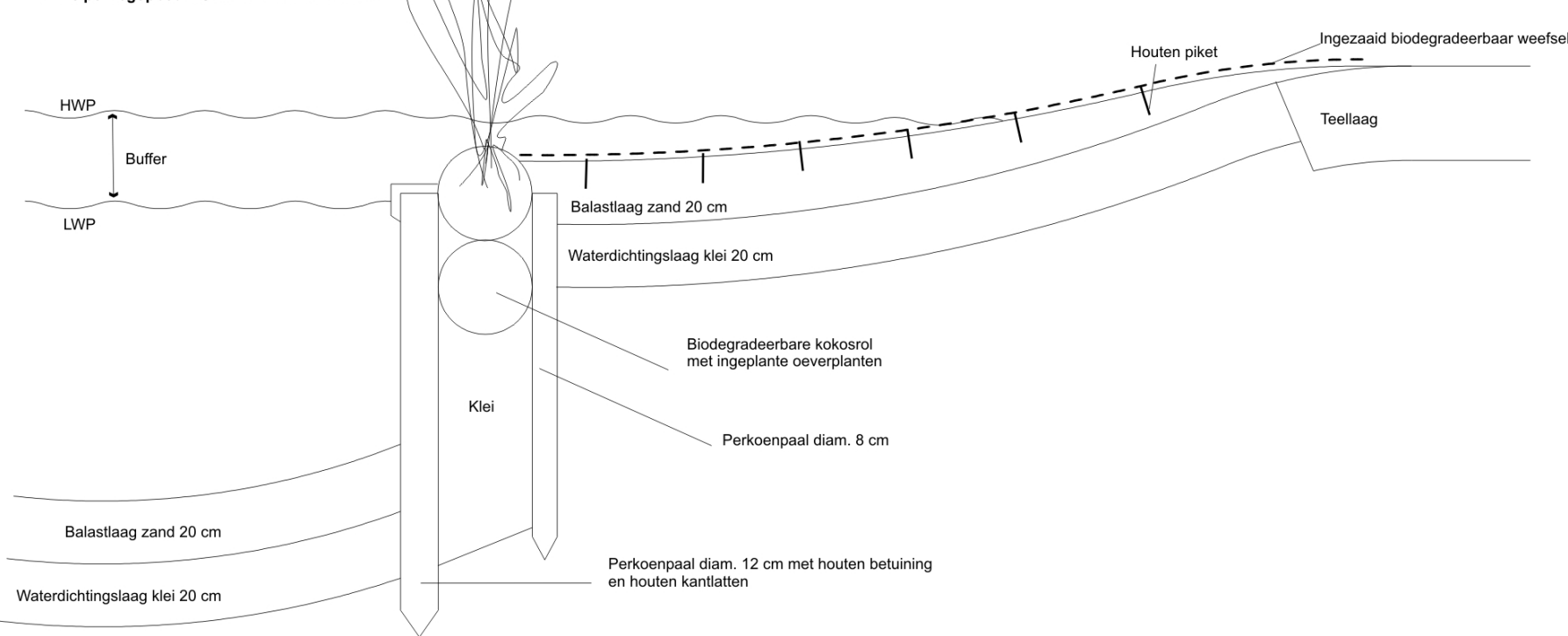
Principe wegopbouw LOCOMOTIEVENPAD



Principe wegopbouw ZITRAND WATERBEKKEN



Principe wegopbouw OEVER WATERBEKKEN



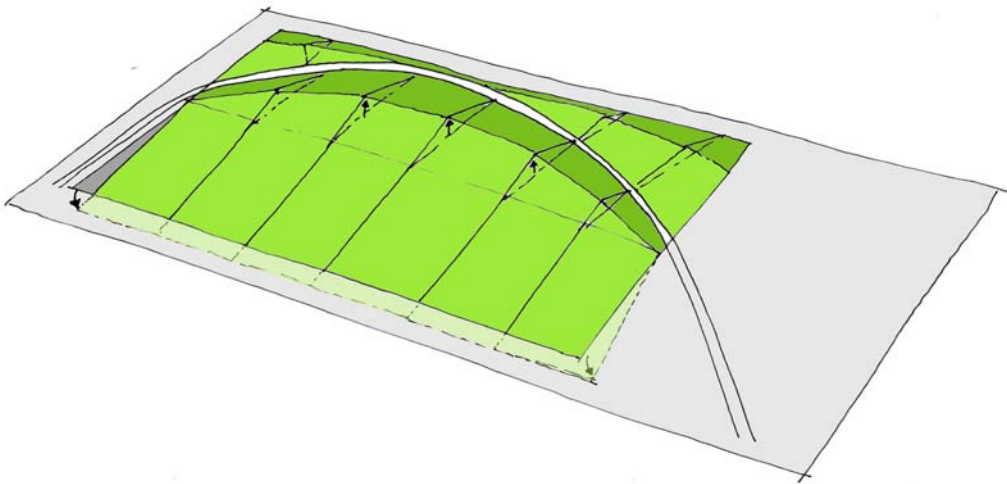
Van het geheel van de projecten (publieke ruimte) zoals voorgesteld in dit masterplan met inbegrip van deelzones 3 / Park en 4/ SBK, ter controle van de voorgestelde benadering.

Gescheiden stelsel / publiek gebruik

Zoals opgenomen in het programma van eisen wordt er gewerkt met een gescheiden stelsel en dient buffering en infiltratie aangewend worden voor het gedoseerd afvoeren van het regenwater.

We stellen drie methoden voor. Sommige geven we ook een functie in de publieke ruimte.

1. Een aantal gesloten buffenbekkens als regenwaterputten met manule bediening (zowel onder de pleinen als in het park).
Ze krijgen elk een nr : **Blauwput nr 3**
2. Infiltratiebekkens
 - op de pleinen in de buurt van boomgroepen
 - in het park langsheen de buitenranden van het park langsheen het locomotievenpad (op het laagste punt van het park)
3. In een open waterbufferbekken met een constant laagwaterpeil en gedoseerde afvoer en infiltratie.



	BW	ME	HH	EP	SOM
1 Voorbereidende werken					
1.1 Opruimen terrein (opbraak van bestaande infrastructuur, uitrustingen, leidingen, constructies en beplanting)	FH	m²	55.000,00	3,50	192.500,00
Subtotaal deel 1					192.500,00
2 Werken aan nutsleidingen					
2.1 Sanering m.i.v. afvoer van bestaande ongebruikte nutsleidingen	VH	m	600,00	3,00	1.800,00
2.2 Opbraak en afvoer bestaande openbare verlichting	TP	-	1,00	3.750,00	3.750,00
2.3 Definitieve verplaatsingen van bestaande nutsleidingen	TP	-	1,00	50.000,00	50.000,00
2.4 Aanleg van wachtbuizen t.b.v. nieuwe nutsleidingen	VH	m	120,00	22,50	2.700,00
2.5 Aanleg van nieuwe openbare verlichting - straatverlichting	TP	-	1,00	125.000,00	125.000,00
2.6 Aanleg van nieuwe openbare verlichting - pleinverlichting	TP	-	1,00	85.000,00	85.000,00
2.7 Aanleg van nieuwe openbare verlichting - scenografische lichtaccenten	TP	-	1,00	50.000,00	50.000,00
2.8 Aanleg van MS en LS voor markt- en kermiskasten (activiteiten Blauwput wijk)	VH	m	800,00	20,00	16.000,00
2.9 Aanleg markt- en kermiskasten (activiteiten Blauwput wijk)	VH	st	6,00	2.500,00	15.000,00
2.10 Aanleg van waterleiding t.b.v. watertappunten op plein	VH	m	250,00	100,00	25.000,00
2.10 Aanleg van ondergronds in te bouwen watertappunten - type Elotap	VH	st	3,00	2.750,00	8.250,00
2.11 Aanleg van glasvezel voor stadintranet (bibliotheek)	VH	m	150,00	25,00	3.750,00
Subtotaal deel 2					386.250,00
3 Rioleringswerken					
3.1 Ruimingen bestaande rioleringen	VH	m	650,00	7,50	4.875,00
3.2 Opbreken bestaande rioleringen, inspectieputten inbegrepen	VH	m	500,00	15,00	7.500,00
3.3 Aanleg gescheiden riolering type DWA, inspectieputten inbegrepen	VH	m	1.500,00	135,00	202.500,00
3.4 Aanleg gescheiden riolering type RWA, inspectieputten inbegrepen	VH	m	2.500,00	135,00	337.500,00
3.5 Aanleg bovengrondse buffervoorziening RWA - aanleg als landschappelijk geïntegreerde waterpartij	VH	m²	700,00	125,00	87.500,00
3.6 Aanleg ondergrondse infiltratievoorziening RWA - diverse locaties	VH	m³	1.000,00	250,00	250.000,00
3.7 Aanleg vuil-, olie en zandvangers op riolering type RWA	VH	st	6,00	2.250,00	13.500,00
3.8 Aanleg pompstation + persleiding voor afvoer DWA water naar openbare riolering	TP	-	1,00	16.000,00	16.000,00
3.9 Aanleg pompkelder met pompinstallaties en met watertapsysteem type Elotap (3 stuks) voor water hergebruik (reinigen, begieten, irrigatie op plein)	FH	st	1,00	8.000,00	8.000,00
Subtotaal deel 3					927.375,00
4 Bestratings- en afwateringswerken					
4.1 Grondwerken - algemeen grondverzet	VH	m³	16.200,00	4,25	68.850,00
4.2 Grondwerken - structuur- en/of stabiliteitsverbetering	VH	m²	4.860,00	2,50	12.150,00
4.3 Aanleg van (onder)funderingen van (on)gebonden materialen	VH	m²	40.500,00	11,50	465.750,00
4.4 Aanleg van bestratingen van betontegels - 50*30*10 cm	VH	m²	19.400,00	55,00	1.067.000,00
4.5 Aanleg van bestratingen van betontegels - 100*60*14 cm	VH	m²	19.200,00	62,00	1.190.400,00
4.6 Aanleg van bestratingen van oppervlakte behandeld cementbeton met stalen randprofiel	VH	m²	1.700,00	65,00	110.500,00
4.7 Aanleg van punt afwateringinrichtingen langsheen en op wegnis	VH	st	160,00	250,00	40.000,00
4.8 Aanleg van borduren met stalen neus langsheen wegnis	VH	m	1.650,00	80,00	132.000,00
Subtotaal deel 4					3.086.650,00
5 Allerhande werken					
5.1 Omheinings- en keermuren van metselwerk en/of (gecombineerd met) beton als draagconstructie	VH	m	500,00	500,00	250.000,00
5.2 Trapconstructies - diverse vormen en lengtes m.i.v. trapwangen	VH	m	600,00	250,00	150.000,00
5.3 Pergola van stalen profielen	VH	m	200,00	275,00	55.000,00
5.4 Houten terrassen op metaalstructuur	VH	m²	1.900,00	100,00	190.000,00
5.5 Divers meubilair (banken, papiermanden, fietsstaander, paaltjes,...)	VH	st	250,00	400,00	100.000,00
5.6 Divers wegsignalisatie (borden)	VH	st	100,00	75,00	7.500,00
Subtotaal deel 5					752.500,00
6 Groenaanleg					
6.1 Standplaatsverbetering aan te planten hoogstammen	VH	st	150,00	200,00	30.000,00
6.2 Aanleg van boomroosterconstructie - type hoge verkeerslast	VH	st	60,00	2.250,00	135.000,00
6.3 Aanleg van boomplantbak met uitrusting - woonerf Matexi	VH	st	8,00	4.000,00	32.000,00
6.4 Aanplant van hoogstammen - type grotere plantmaat	VH	st	150,00	250,00	37.500,00
6.5 Substraatverbetering zones aanleg beplantingen en grasmatten	VH	m²	15.000,00	2,50	37.500,00
6.6 Aanleg beplantingen	VH	m²	5.250,00	6,00	31.500,00
6.7 Aanleg grasmatten	VH	m²	9.750,00	3,00	29.250,00
Subtotaal deel 6					332.750,00
Totaal der werken					5.678.025,00
BTW 21 %					1.192.385,25
Totaal der werken incl. BTW					6.870.410,25
Bijdrage participatiefonds inkomenscompensatievergoeding 0,125 %					7.097,53
Pro memorie - kosten beproevingen volgens SB 250 2.1					5.000,00
Pro memorie - kosten afvoer en verwerking verontreinigde gronden "Vlarebo"					5.000,00
Algemeen totaal der werken					6.887.507,78
Eenheidsprijs per m² incl BTW, bijdrage en pro memorie					125,23

COMMUNICATIE met EEN HART VOOR KESSEL-LO

In dit hoofdstuk behandelen we voornamelijk de communicatie naar externen.

Begrijpelijk voor burgers

Zowel voor de fase opmaak ontwerp publieke ruimte als bij opdrachten in regie schakelen we ons in in de globale communicatiestrategie die ontwikkeld is voor de ontwikkelingen op de Centrale Werkplaatsen. De communicatie voor deze site wordt opgehangen aan de baseline ‘Een hart voor Kessel-Lo’ en mikt zowel op feitelijke informatie als op wervende beelden voor een ruim publiek en voor de toekomstige gebruikers. In de communicatie-strategie wil men ook steeds het duurzaamheidsaspect belichten.

Zoals ook in deze brochure reeds zichtbaar is, hanteren we een illustratieve, representatieve, zelfs naturalistische stijl, zowel voor plannen als perspectieven, die begrijpbaar is voor leken.

Van een plan dat voor een ruim publiek moet worden gepresenteerd, worden steeds twee versies gemaakt: één die - naturalistisch - de morfologie en materialiteit toont, en een ander dat de functionaliteit toont. Dit is nodig omdat we in ons kwaliteitsconcept van de publieke ruimte bewust een meervoudige bruikbaarheid nastreven, waardoor aan een vorm op plan niet steeds het gebruik af te lezen valt. Uit ervaring weten we dat de meeste mensen in eerste instantie de functionaliteit van een plan willen begrijpen (wat kan waar gebeuren?) en pas in tweede instantie oog hebben voor de belevingskwaliteit (hoe voelt het aan?).

Een multimediale aanpak

In de communicatiestrategie rond de Centrale Werkplaatsen zullen talrijke communicatiemiddelen en -media worden gebruikt.

Voor deze multimediale aanpak kunnen we een ‘illustratiebibliotheek’ aanmaken, indien nodig web-based, waarin de beelden onder verschillende resoluties beschikbaar worden gesteld.

Infovergaderingen

Op info- of inspraakvergaderingen wordt een empathische en respectvolle stijl gehanteerd bij de mondelinge toelichtingen en discussies. Bij een toelichting bij een plan worden bijvoorbeeld steeds de bekende referentiepunten gesitueerd voor het publiek dat niet gewoon is plannen te lezen.

Bij ‘scherpe’ tussenkomsten uit het publiek wordt in eerste instantie door een herformulering van de vraag gepeild of de vraag goed begrepen is en vervolgens geargumenteed. (Consensus is niet de norm, wel streven naar meerwaarden en het ‘publieke’ belang).

Ervaring leert ook dat de actuele powerpointpresentaties al snel de indruk geven dat alle beslissingen reeds genomen zijn omdat plannen ‘af ‘lijken, terwijl dit op een eerste inspraakvergadering niet de bedoeling is.

Bijdrage aan andere communicatiemiddelen

De nabijheid van Vectris laat toe om presentaties te verzorgen op andere informatiemomenten (busronddritten stad Leuven, infowandelingen..).

SAMENWERKING MET DE OPDRACHTGEVER

Luik 1 Ontwerpodracht van 5 deelzones

Zoals ook uit dit wedstrijddocument blijkt, wordt er grote zorg besteed aan de ontwikkeling van een ruimtelijke samenhang op de site, minimaal ‘intra muros’, zo mogelijk met een versterking van de relaties met de andere ‘hartkamers’ van Kessel-Lo én de Kop van Kessel-Lo.

Om dit te bereiken ontstaat de noodzaak van een kaderplan voor de verschillende deelzone met andere woorden een **masterplan publieke ruimte**.

Dit is ook van belang in het kader van de gefaseerde realisatie door AGSL of derden. In sommige zones zijn de rooilijnen en de architectuur reeds duidelijk, van andere zones moet het eigenlijke ontwerpproces nog starten bv. de zone rond de Grote Hal/Jeugdcentrum, Hallen 4 en 5/Gemeenschapscentrum,...)

Om ondanks deze gefaseerde aanpak toch met de opmaak van een Masterplan te kunnen starten wordt voorgesteld om dit te **financieren met 1,3 % van de kostprijsraming** van het geheel van de toegewezen deelzones, en dit als onderdeel van het voegestelde ereloonpercentage. Vervolgens wordt aansluitend verder gewerkt aan de dringende fase met de afronding van het voorontwerp. Van de deelzones die later worden gerealiseerd wordt het onvangen ereloongedeelte in mindering gebracht van de hoofdsom van het ereloon (resp. in de schijven Voorontwerp, Ontwerp, Aanbesteding en uitvoering, Oplevering.

Luik 2 Adviesopdracht 7 deelzones

Voor Luik 2 Adviesverlening en bijstand in functie van de coördinatie van het geheel van de publieke ruimte en openbare infrastructuur, stellen we volgende werkwijze voor:

- Een **halfjaarlijks structureel overleg** Opdrachtgever – THV Vectris- Groep Infrabo met volgende agenda:
- te verwachten deelprojecten of adviesen, betrokken actoren (opmaak betrokkenheidsmatrix) en procedures;
 - planning van de activiteiten, vaste vergaderdata;
 - administratieve opvolging van afgeronde en lopende deelopdrachten;
 - evaluatie en verbeteracties voor de samenwerking.

Het stappenplan voor een deelopdracht (in regie)

1. Aanvraag van de deelopdracht door de opdrachtgever (telefonisch, mail, vergadering)
2. Opmaak van een raming met timing binnen de 8 werkdagen (behoudens voor bouwverlof of andere periodes vastgelegd in het halfjaarlijks overleg)
3. Aanvaarding / schriftelijke bevestiging door de opdrachtgever
4. Start van de deelopdracht (opname in uurregistratiesysteem)
5. Maandelijks/tweemaandelijks voortgangsrapportage per deelopdracht gekoppeld aan maandelijks/tweemaandelijks facturatie

