

Molleveld, Rumst

Ruimtelijke visie en Beeldkwaliteitsplan
april 2021



HET MOLLEVELD

Van KMO-zone naar woonzone

Nieuwe woonuitbreiding van Terhagen

De bestaande KMO-zone Molleveld is gelegen ten westen van Terhagen. Deze zone is een grotendeels leegstaand bedrijventerrein dat deels in onbruik is geraakt en deels gebruikt wordt als opslag van containers. De ontsluiting van het gebied loopt volledig door de aanpalende woonkernen met een beperkte buffer tussen de woningen en de bestaande KMO-zone. Een volledige reorganisatie van dit bedrijventerrein dringt zich dan ook op. De gemeente wenst het bedrijventerrein Molleveld te herbestemmen naar woongebied. Enkel op deze manier kan een oplossing geboden worden aan de ruimtelijke en verkeerskundige problematiek van dit bedrijventerrein. De herbestemming van Molleveld naar woongebied is in overeenstemming met de visie van de provincie voor het kleinstedelijk gebied Boom-Rumst.

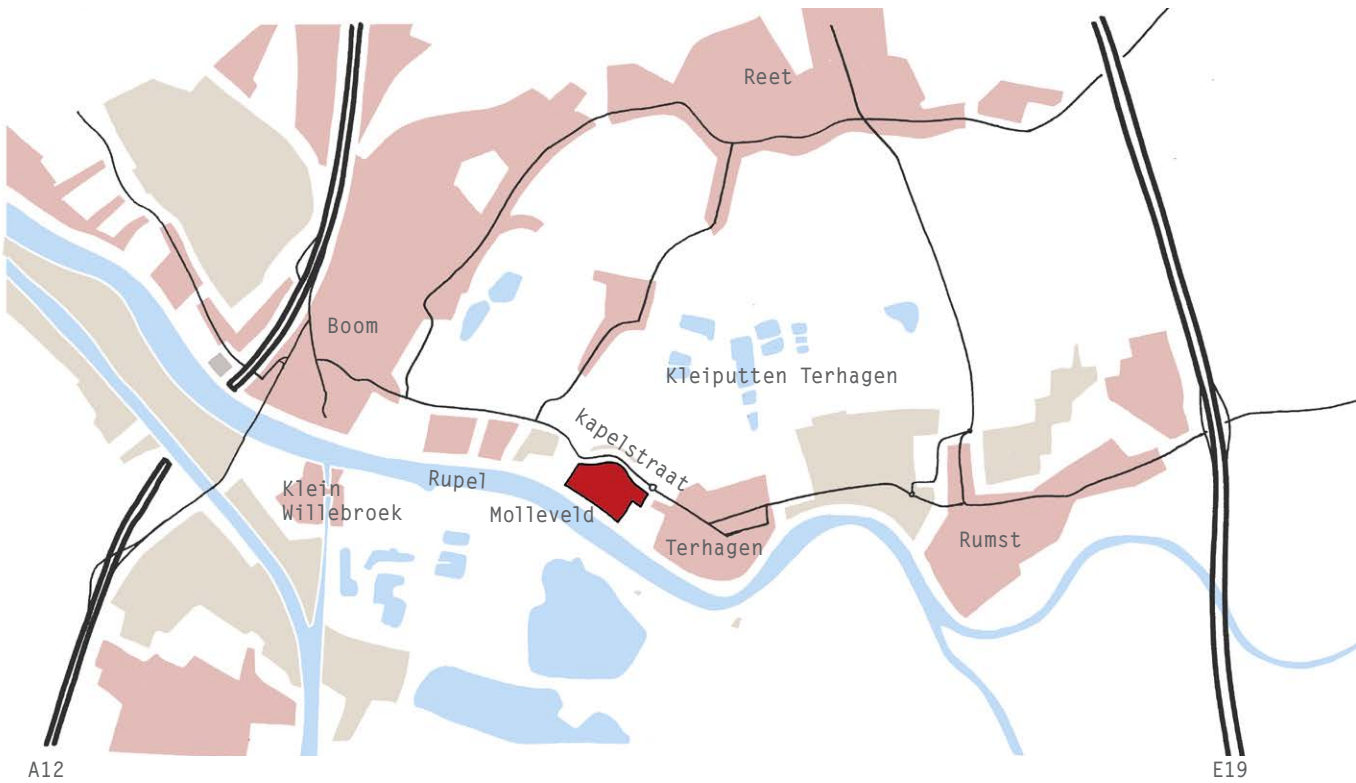
Het projectgebied omvat het bedrijventerrein Molleveld, gelegen langs de Kapelstraat en de Rupel, tussen Terhagen en Boom. Het bedrijventerrein is ontstaan vanuit de vroegere steenbakkerijnijverheid in de Rupelstreek, wat meteen de ingesloten ligging tussen de woonkernen verklaart. De arbeiderswoningen werden dicht tegen de fabrieken geplaatst. Dit is merkbaar aan enkele markante hoogteverschillen: door historische kleiafgravingen is het bedrijventerrein opvallend lager komen te liggen dan de Kapelstraat (2,5 tot 6m) en de Rupeldijk (2m tot 2,5m).

De Opgave

Het Molleveld ligt strategisch aan de Rupel tussen Boom en Terhagen en nabij het natuurgebied 'Kleiputten Terhagen'. Het gebied transformeert integraal naar een nieuwe functie, namelijk wonen. Het betreft een grote kans voor de gemeente Rumst om de deeltoren Terhagen uit te breiden en hierdoor deze kleine kern meer massa te geven om ook het voorzieningenniveau uit te breiden.

Deze ontwikkeling start vanuit de bestaande KMO-zone. Deze zone heeft geen duidelijke, bruikbare structuur of gebouwen die behoudenswaardig zijn. Op het eerste gezicht een leeg brownfield, dat vraagt om een sterke onderlegger die langjarig richting kan geven aan een nieuwe woonontwikkeling.

Deze ruimtelijke visie en beeldkwaliteitsplan scheidt het ruimtelijk kader waarbinnen de langjarige woonontwikkeling van Molleveld kan plaatsvinden.



Molleveld vanaf de Kapelstraat



Dorpsentree Kardinaal Cardijnstraat



Overwinningstraat



HET MOLLEVELD

Duurzame groei van Terhagen

De geschiedenis van de KMO-zone Molleveld en de directe omgeving dienen als inspiratie om Molleveld als woonzone te ontwikkelen. De bestaande woonkern van Terhagen, de natuur van de Kleiputten en de ligging aan de Rupel. Op het Molleveld wordt de nieuwe woonuitbreiding van Terhagen verweven met de natuur van de Kleiputten Terhagen.

Een woonwijk die naadloos aansluit op het bestaande Terhagen

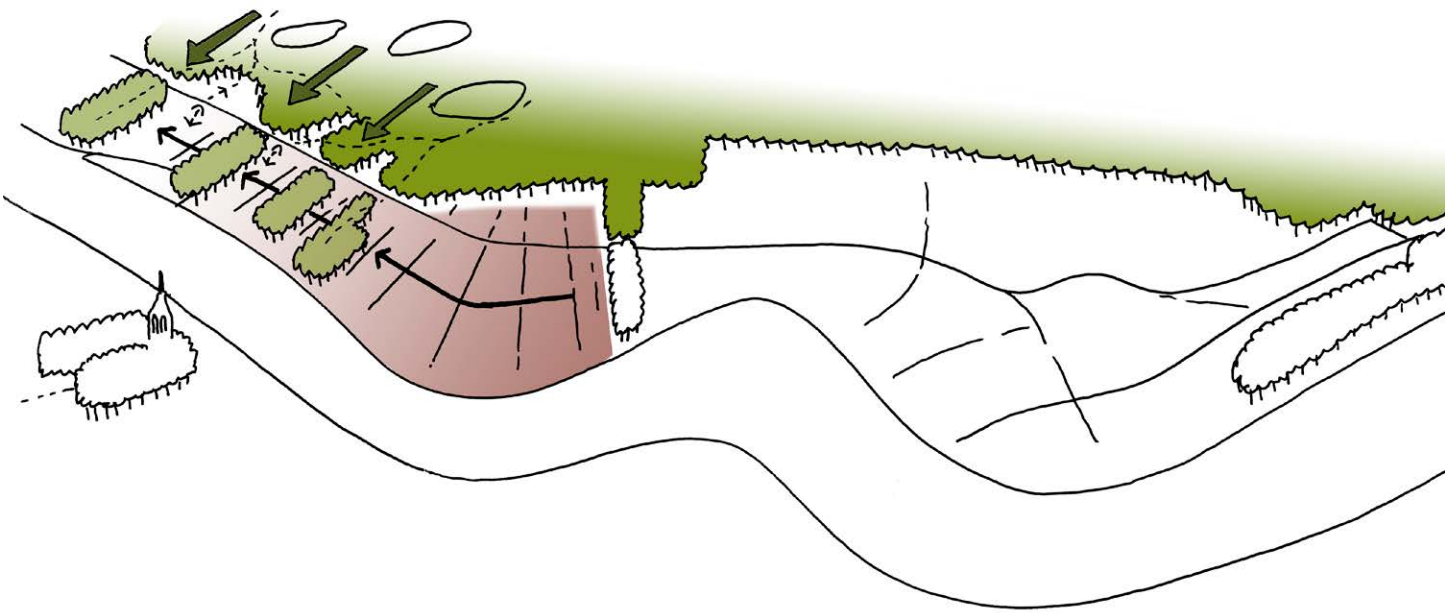
Met de doorlopende lijnen van de Kapelstraat, de Rupeldijk en de nieuw aan te leggen centrale ontsluiting van de Dries wordt Molleveld naadloos aangesloten op de bestaande dorpskern. Een natuurlijke uitbreiding van het bestaande dorp, die op twee plaatsen bereikbaar wordt vanaf de Kapelstraat, de doorgaande ontsluitingsstructuur van Terhagen. Rond de doorlopende lijnen de Dries en de Rupeldijk liggen de woningen van Molleveld. Het woonmilieu van Terhagen wordt hier doorgezet in een dorpse tuinwijk met bijzondere aandacht voor een robuuste, groene, inrichting van de openbare ruimte.

Een woonwijk die aansluit op de Kleiputten Terhagen

De naastgelegen kleiputten zijn deel van de prachtige context van Molleveld. Vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw is dit gebied getransformeerd van een gebied met open mijnbouw, naar een ecologisch waardevol bosgebied. Door het open maken van de bestaande tunnels onder de Kapelstraat wordt het landschap van de kleiputten doorgetrokken in de woonwijk, een verweving van wonen en natuur. De nu ingebuisde Molleveldloop wordt open gelegd en wordt onderdeel van een klimaatbestendig en zichtbaar watersysteem.

Gebruik de ligging aan de Rupel
De belangrijkste troef van Molleveld is de ligging aan de rivier de Rupel. Een prachtig uitzicht over de rivier en het landschap. Een woonontwikkeling op het Molleveld moet maximaal profiteren van deze positie. Het rivierlandschap van de Rupel moet zo diep mogelijk doordringen in de woonwijk en zich niet enkel richten op de eerste rij woningen of appartementen langs de rivier.

Een woonwijk met een sterk groen hart
Aansluitend op de groene omgeving en de tuinwijken van Terhagen rond de Nijverheidsstraat wordt het Molleveld een woonwijk die past binnen de traditie van de tuinwijken. Centraal in wijk ligt de Dries. Een grote groene openbare ruimte die gebruikt kan worden voor het dorpse leven. Een eenvoudige inrichting met grassen en bomen, met open ruimtes voor een rommelmarkt of een collectieve maaltijd, een boomgaard, speelmogelijkheid voor kinderen en voldoende ruimte om het water van de meest uitzonderlijke regenbuien te bergen.



Naadloos aansluiten op het bestaande Terhagen



Gebruik de ligging aan de Rupel



Bestaande onderdoorgang onder de Kapelstraat



De Dries, het hart van de de nieuwe woonwijk

HET MOLLEVELD

De groene hoofdstructuur

Bovenstrooms van Molleveld liggen de voormalige kleiputten van Terhagen. Een waterrijk gebied dat met een fijnmazige structuur van beeklopen afwatert richting de Rupel. Nadat de klei-industrie is weg getrokken heeft dit landschap zich op natuurlijke wijze ontwikkeld en ecologische waarde aan het gebied toegevoegd.

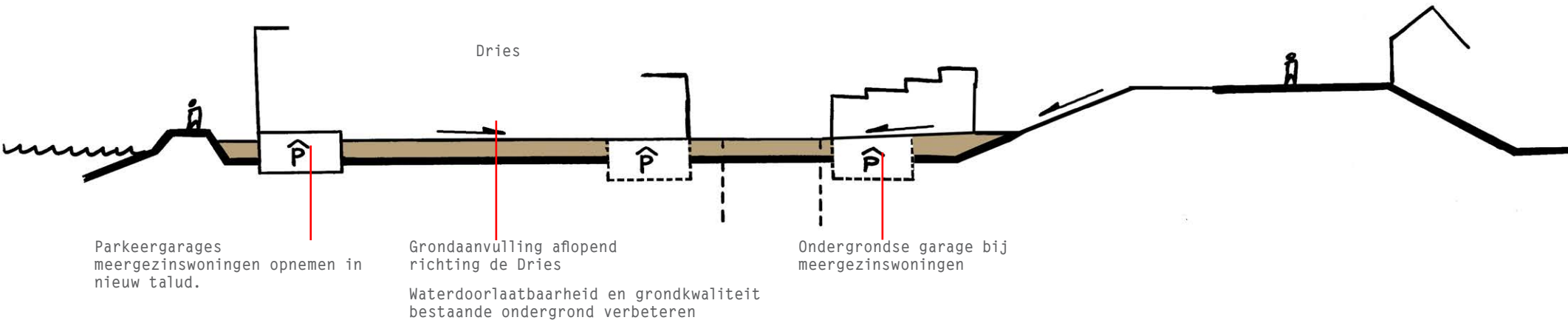
Molleveld ligt in het verlengde van de kleiputten. In de nieuwe tuinwijk wordt het landschap rond de kleiputten doorgezet. De ingebuisde Molleveldloop wordt opengelegd, waardoor het beeklandschap zichtbaar wordt opgenomen in het Molleveld, en via een nieuwe uitlaat in de Rupeldijk uitmondt in de Rupel. De waterstand van de Molleveldloop zal variëren en tijdens periodes zal de beekloop volledig droog vallen. Het normale waterpeil ligt ongeveer 3 meter lager dan de begane grond van de woningen. Een natuurlijk talud maakt het water bereikbaar en biedt ruimte voor extra berging wanneer veel water vanuit de Kleiputten naar de Rupel stroomt.

Door het openleggen van de Molleveldloop wordt water een integraal onderdeel van het Molleveld en aanleiding om de gehele tuinwijk op een natuurlijke manier te ontwikkelen. Het terrein wordt gedeeltelijk opgehoogd met extra reliëf in de groene zones. Regenwater wordt in deze zones gebufferd en geïnfiltreerd. Via de straten en stoepen stroomt het regenwater over het bestratingsvlak richting de Dries om daar te worden gebufferd (en omwille van de weinig doorlatende grond beperkt geïnfiltreerd). Hiervoor is een nauwkeurig hoogteplan uitgewerkt met hoger gelegen groene ruimtes die droog blijven en dieper gelegen groene ruimtes die vaker onder water zullen staan of drassig zijn. Beplantingen in de groene zones zal dit verschil duidelijk aanzetten. Bij extreme regenbuien zal een groter deel van de groene ruimtes tijdelijk onder water staan.

De verwachting is dat het in de toekomst meer en harder zal gaan regenen, terwijl de zeespiegel, en daarmee het water in de Rupel, zal stijgen. Met het aangebrachte reliëf wordt een robuust groenblauw netwerk gemaakt dat, ook in de toekomst, voldoende regenwater kan bergen.



De Dries parallel aan de Rupel gecombineerd met het doortrekken van de Kleiputten Terhagen richting de Rupel



De kleiontginningen hebben plaats gemaakt voor een jong bos met beeklopen en met water gevulde kleiputten.



Vlekkenplan met de groene hoofdstructuur en een verschil in de bouwblokken noordelijk en zuidelijk van de Dries

HET MOLLEVELD

De Essentiekaart

In de Essentiekaart van het Molleveld hebben alle ontwerpmotieven een plek gevonden. Een woonwijk die past binnen de bijzondere context van de kleiputten en de Rupel en een naadloze uitbreiding is van het bestaande Terhagen.

- Een woonwijk die naadloos aansluit op het bestaande Terhagen
- Vervlechting van de woonwijk en het cultuurhistorische landschap
- Een robuust groen en publiek raamwerk met daartussen ruimte voor de woningen.
- Het dijklandschap van de Rupel krijgt de ruimte en maakt met het ontwerp een nieuw gezicht aan de rivier.
- Aansluiting op recreatieve infrastructuur richting de Kleiputten en de Rupel.

De woonvelden

Tussen de groene ruimtes van het Molleveld liggen de straten en de bouwvelden van het Molleveld. De centrale ontsluitingsweg volgt de Dries en leidt vanaf daar naar de woningen. Parkeren vind voornamelijk plaats binnen de woonvelden waardoor straatprofielen smal kunnen blijven en het groen blijft domineren. De bouwblokken noordelijk van de Dries sluiten aan op het ritme van bouwblokken in Terhagen. Bouwblokken met langere rijen grondgebonden woningen aan de straat die het bouwblok grotendeels sluiten. Zuidelijk van de Dries hebben de woningen voortuinen en is er op plekken doorzicht naar de groene binnenwereld van de tuinen. De kern van de bouwblokken zuidelijk van de Dries wordt gevormd door een intiem woonhof. Langs de randen van de woonontwikkeling is ruimte voor meergezinswoningen. Woongebouwen langs de grotere groene ruimtes die qua maat aansluiten bij de grondgebonden woningen. Een hoogteaccent langs de Rupeldijk markeert het Molleveld en vormt voor de fietsers langs de Rupel de entree van Terhagen.



	projectgrens		private voor/zij tuin
	uitgeefbaar terrein		parkeerterein
	rooilijn		Commercieel programma
	rooilijn niet aaneengesloten		locatie meergezinswoningen 3
	te accentueren gevels		locatie meergezinswoningen 4
	routing		locatie meergezinswoningen 6
	opening bouwblok		



HET MOLLEVELD

De Dries en de Molleveldloop

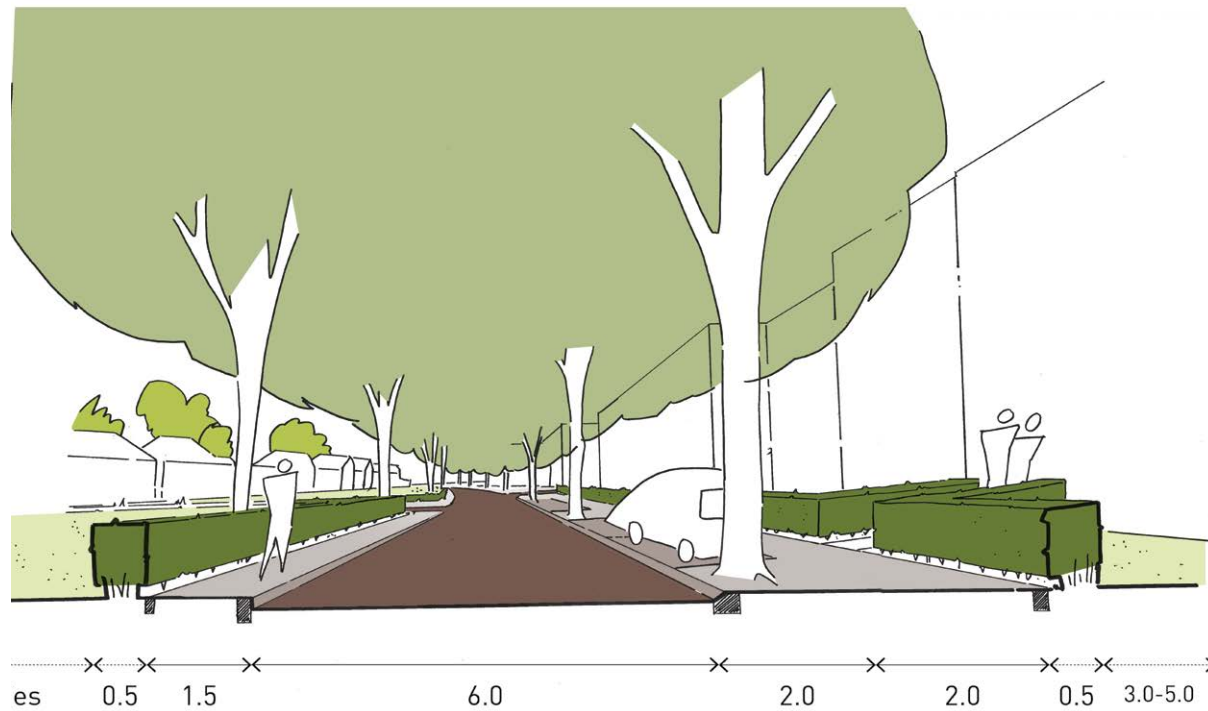
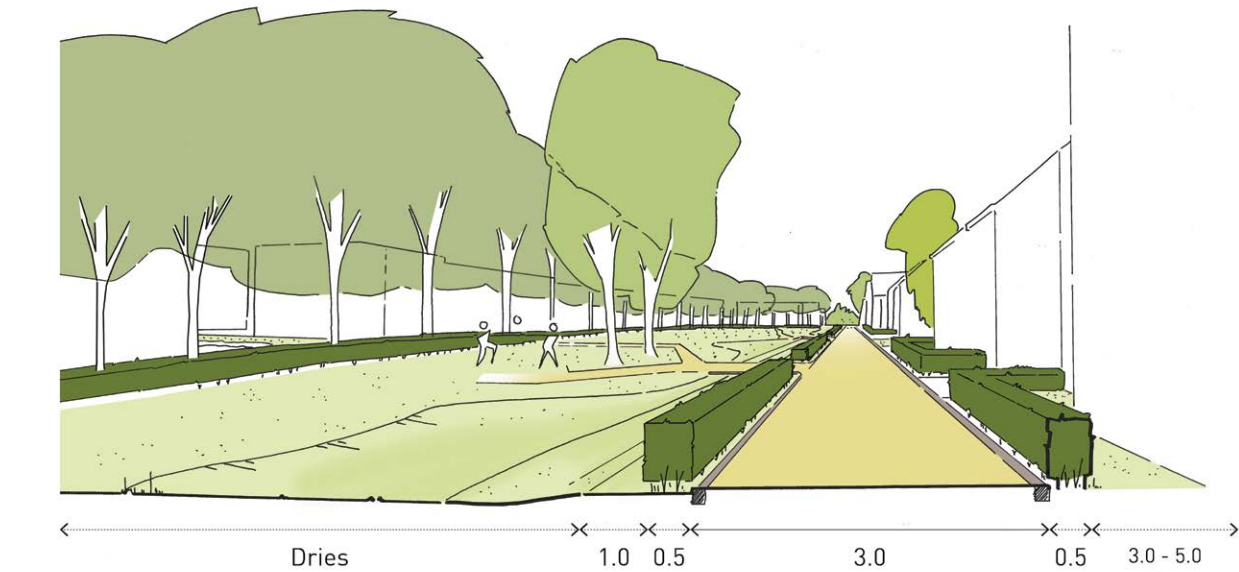
De Dries

De Dries is de centrale groene ruimte van deze tuinwijk. Een riant, groen plein waar plaats is voor het dorpse leven. De van smal naar breed uitlopende ruimte biedt plaats voor gemeenschappelijke activiteiten zoals een kleine markt, de viering van een feest en als natuurlijke plek die mogelijkheden biedt voor kinderen om te spelen en te sporten. De ruimte is ingericht met gras en bomen. Kleine hoogteverschillen geven aanleiding voor spel en zorgen ervoor dat water afstroomt naar de zuidzijde van de Dries waar het kan infiltreren.

Langs de randen ligt de hoofdontsluiting van de woonwijk. Aan de noordzijde de rijweg voor auto's met bomen aan beide zijden, aan de zuidzijde een pad voor langzaam verkeer.

De centrale Dries wordt omkadert met een robuuste boerenhaag die het groene karakter van de Dries bevestigt, maar ook voorkomt dat kinderen overal de weg op kunnen rennen. De haag bestaat uit een inheems mengsel van haagbeplanting die door het jaar heen voor een groen uiterlijk zorgt. De precieze soortkeuze moet worden uitgewerkt, maar gedacht kan worden aan een mengsel van meidoorn, spaanse aak en liguster. Dit geeft een landschappelijke haag die, door de mix aan soorten, tegen een stootje kan.

De Dries sluit aan de oostzijde aan op de Korte Veerstraat en het Park van Terhagen. Aan de westzijde sluit de wijk aan op de Polder en de groenzone rond de Potgatbeek. De Korte Veerstraat en de Polder zijn de twee toegangen voor Molleveld.



De Dries als wijktuin en groen hart van het Molleveld



Natuurlijke aansluiting met de Kleiputten

Nadat de baksteenindustrie is weg getrokken hebben de kleiputten van Terhagen zich ontwikkeld tot een aantrekkelijk natuurgebied. Een dicht begroeid bos met daarin de kleiputten die met water zijn gevuld. Een eenzame schoorsteen en enkele andere overblijfselen herinneren nog aan dit arbeidsverleden met droogloodsen en graafmachines. In deze tijd was Molleveld direct verbonden met de kleiputten. Kleine treintjes met ongebakken stenen reden op en neer tussen de kleiputten en Molleveld via drie tunnels onder de Kapelstraat.

De tunnels liggen bij de Potgatbeek, bij het kapelletje ter hoogte van Kapelstraat 80 en bij de Molleveldloop ter hoogte van Kapelstraat 20. Enkel de tunnel bij de Potgatbeek is momenteel zichtbaar en in gebruik, een nuttig en prachtig relict.

In de plannen voor Molleveld worden deze verbindingen opnieuw zichtbaar gemaakt. Twee groene ruimtes sluiten aan op de plek waar de tunnels liggen en, als mogelijk, worden de tunnels opnieuw open gemaakt en verbinden zij het Molleveld met de kleiputten.

In het verlengde van de kleiputten van Terhagen krijgen ruimtes een natuurlijke inrichting die aansluit bij de boombeplantingen van het natuurbos. Het reliëf biedt ruimte voor waterberging en infiltratie en sluit aan op de bestaande tunnels en op de Kapelstraat.

In de oostelijk gelegen uitloper van de kleiputten wordt de ingebuisde Molleveldloop opnieuw open gelegd. De beekloop, of het beekdal, wordt opgenomen in de woonwijk en voegt een extra kwaliteit toe. De Molleveldloop mondt uit in de Rupel met een nieuwe uitwateringsconstructie. Op deze plek watert heel Molleveld en het afstroomgebied van de Molleveldloop uit in de Rupel.



Natuurlijke inrichting rond de Molleveldloop en doorgang naar de Kleiputten

HET MOLLEVELD

Wonen op het Molleveld

Woonzones in Molleveld

De Dries deelt Molleveld op in een noordelijk en een zuidelijk deel. Deze twee delen hebben ieder een eigen organisatie van het bouwblok.

Noordelijk van de Dries, aansluitend op de bouwblokken van Terhagen, zijn de blokken meer gesloten met in de tussenstraten woningen direct aan de straat.

Zuidelijk van de Dries zijn de bouwblokken meer open. Voortuinen en ruimte tussen de woningen sluiten aan op het landschappelijke karakter van de Rupel.

Langs de randen van de Dries, Rupel en langs het talud van de Kapelstraat is ruimte voor kleinere meergezinsoningen.

Entree van de woonwijk

De Korte Veerstraat en de Polder zijn de twee aansluitingen van de wijk. De Korte Veerstraat wordt verbreed naar 20 meter en ingericht als een laanprofiel met langsparkeren, een profiel van een toegangssstraat.

De tweede toegang van Molleveld loopt via de Polder. Deze straat ligt op de rand van de bufferzone rond de Potgatbeek en de woningen. Een straatprofiel van 8 meter met op plekken langsparkeren.

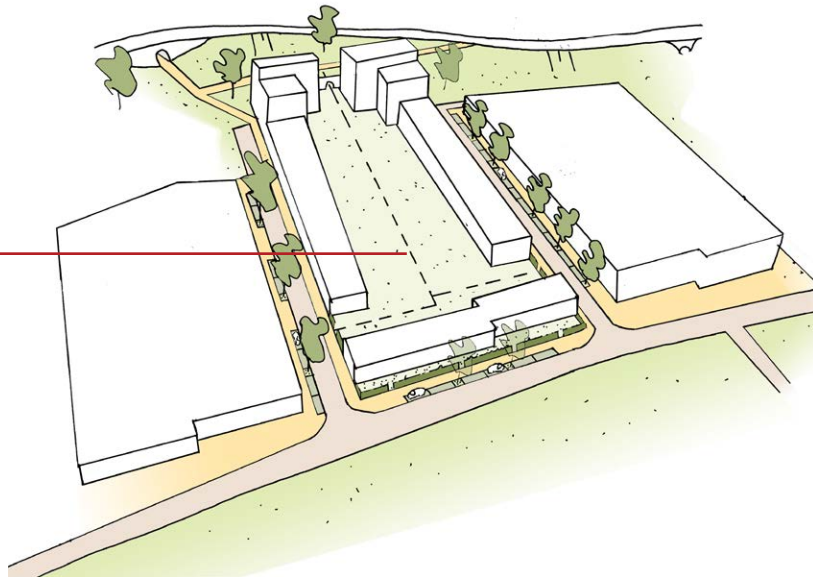
Korte Veerstraat en Polder

Autoverkeer van bewoners en bezoekers van Molleveld komt via de Korte Veerstraat of de Polder op de Dries, de centrale openbare ruimte van de woonwijk. De centrale ontsluitingsweg van Molleveld is aan één zijde met grote bomen, 1e orde, beplant. Achter een haag, goed afgeschermd van het autoverkeer, ligt de groene speel- en verblijfsruimte van de Dries.

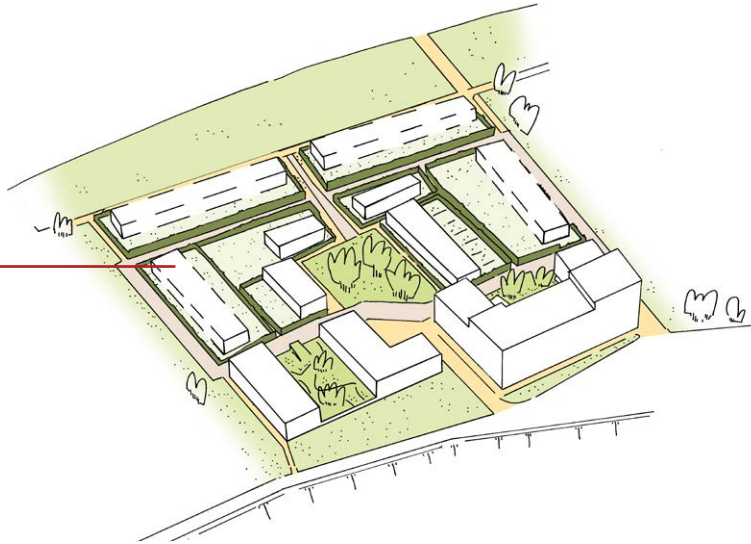
Vanuit de Dries zijn voor het autoverkeer de woonblokken bereikbaar. Compacte woonstraten leiden direct naar de parkeergarages en parkeerhoven die op korte afstand van de woning liggen.



Raamwerk met verschil in bouwblokken tussen noord- en zuidzijde van de Dries



Karakteristiek van de bouwblokken noordelijk van de Dries
woningen aan de straat, deels aaneengesloten bebouwing



Karakteristiek van de bouwblokken zuidelijk van de Dries
Groene randen, met voor- en zijtuinen sluiten aan op het landschap van de Rupel



HET MOLLEVELD

Beeldbepalende punten

Aansluiting op Terhagen bij het rondpunt
Een markant bouwblok met voorzieningen bij het rondpunt komt door de dorpsuitbreiding centraal te liggen in het groeiende Terhagen.

Het groeiende aantal inwoners van Terhagen maakt het mogelijk om voorzieningen zoals een supermarkt toe te voegen. Dit bouwblok op de rand van het bestaande Terhagen biedt hiervoor de ruimte. Het bouwblok valt langs de Kapelstraat iets terug waardoor een pleinruimte ontstaat voor de bebouwing, een duidelijke entree voor de commerciële ruimte.

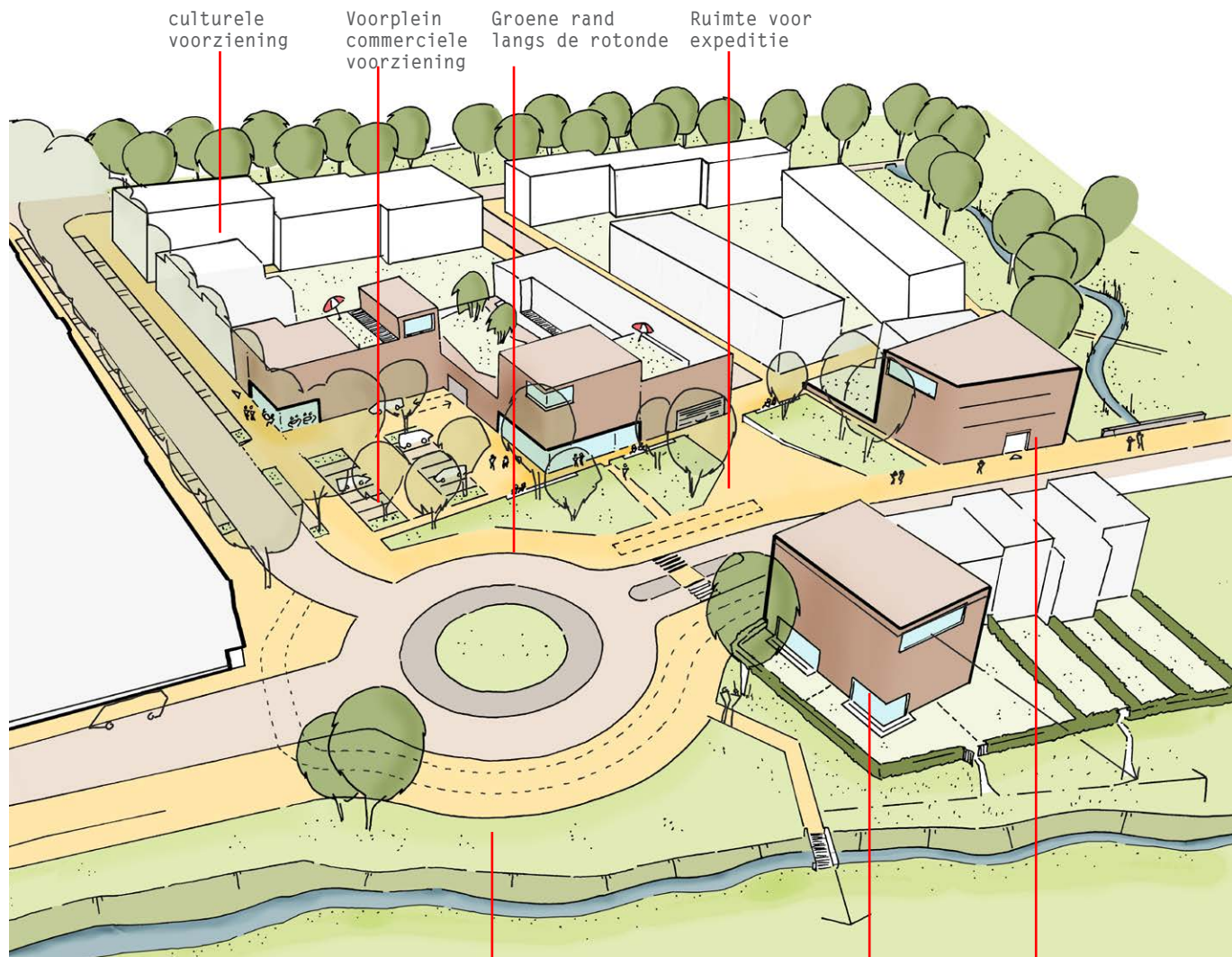
Aan de tweede kop van het bouwblok, langs de Dries en het Park van Terhagen is ruimte gereserveerd voor een maatschappelijke voorziening. In de toekomst kan hier mogelijk een nieuw schoolgebouw worden gerealiseerd. Rond deze locatie is voldoende ruimte om kinderen te laten spelen, en een kiss en ride in te passen. De voorzieningen worden aangevuld met woningen, meergezinswoningen boven de voorzieningen en grondgebonden types in de tussenstraten. Samen vormt dit een stevig en markant bouwblok tussen de rotonde en de Dries.

Ruimte rond de Kapelstraat
Bij de rotonde is aan de overzijde van de Kapelstraat ruimte die momenteel braak ligt. Deze kavels liggen buiten het plangebied van Molleveld. In de plannen voor Molleveld is de suggestie gedaan om hier enkele woningen toe te voegen. De bebouwing aan beide zijden van de Kapelstraat komt hierdoor meer in balans, als een nieuw opvallend punt langs de Kardinaal Cardijnstraat en Kapelstraat.

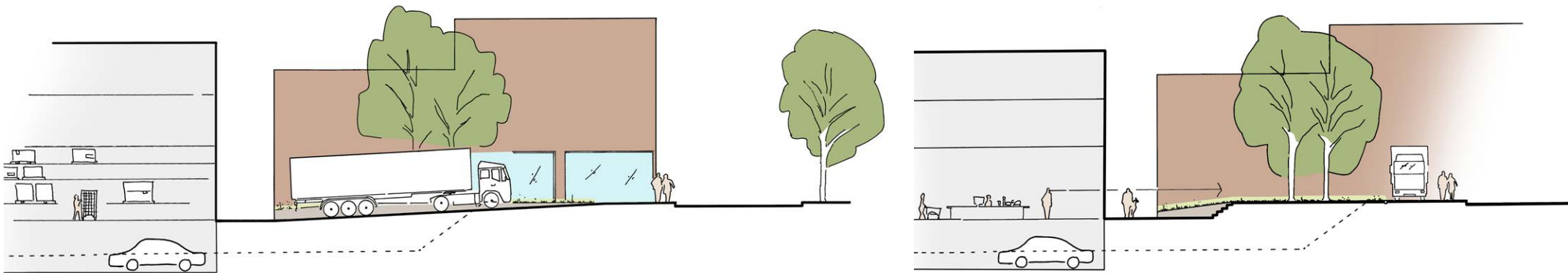
Langs de noordrand van de Kapelstraat ontstaat een duidelijke groene ruimte tussen de bebouwing. De entree van de kleiputten van Terhagen met de bestaande bakstenen poort als duidelijk centraal motief.



Korte Veerstraat als entree met bouwblok tussen Kapelstraat en de Dries



Overzicht rotonde met commerciële en culturele voorziening



Plein tussen commerciële voorziening en Kapelstraat Verblijfsplek met aan de westzijde ruimte voor expeditie

Aansluiting op Terhagen bij het rondpunt

Een markant bouwblok met voorzieningen bij het rondpunt komt door de dorpsuitbreiding centraal te liggen in het groeiende Terhagen.

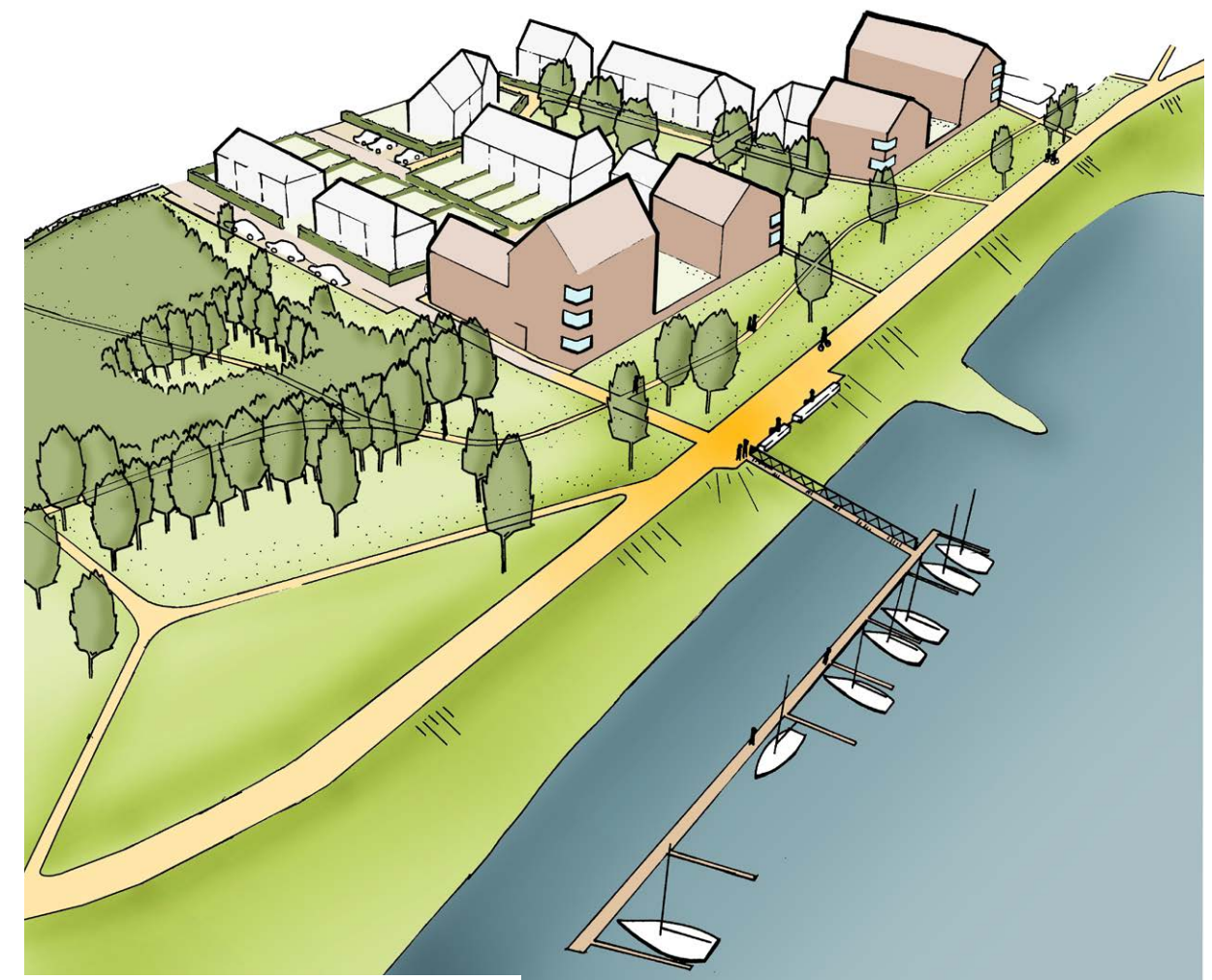
Het groeiende aantal inwoners van Terhagen maakt het mogelijk om voorzieningen zoals een supermarkt toe te voegen. Dit bouwblok op de rand van het bestaande Terhagen biedt hiervoor de ruimte. Het bouwblok valt langs de Kapelstraat iets terug waardoor een pleinruimte ontstaat voor de bebouwing, een duidelijke entree voor de commerciële ruimte.

Aan de tweede kop van het bouwblok, langs de Dries en het Park van Terhagen is ruimte gereserveerd voor een maatschappelijke voorziening. In de toekomst kan hier mogelijk een nieuw schoolgebouw worden gerealiseerd. Rond deze locatie is voldoende ruimte om kinderen te laten spelen, en een kiss en ride in te passen. De voorzieningen worden aangevuld met woningen, meergezinswoningen boven de voorzieningen en grondgebonden types in de tussenstraten. Samen vormt dit een stevig en markant bouwblok tussen de rotonde en de Dries.

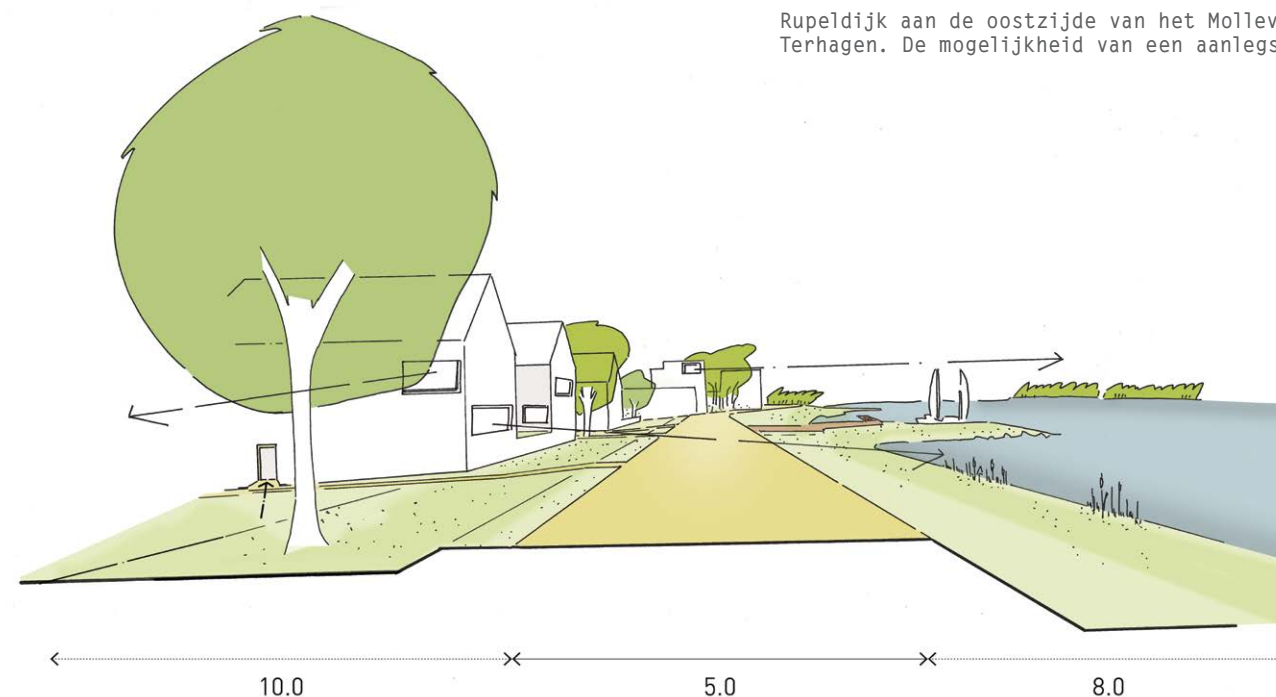
Ruimte rond de Kapelstraat

Bij de rotonde is aan de overzijde van de Kapelstraat ruimte die momenteel braak ligt. Deze kavels liggen buiten het plangebied van Molleveld. In de plannen voor Molleveld is de suggestie gedaan om hier enkele woningen toe te voegen. De bebouwing aan beide zijden van de Kapelstraat komt hierdoor meer in balans, als een nieuw opvallend punt langs de Kardinaal Cardijnstraat en Kapelstraat.

Langs de noordrand van de Kapelstraat ontstaat een duidelijke groene ruimte tussen de bebouwing. De entree van de kleiputten van Terhagen met de bestaande bakstenen poort als duidelijk centraal motief.



Rupeldijk aan de oostzijde van het Molleveld. Meergezinswoningen markeren de entree van Terhagen. De mogelijkheid van een aanlegsteiger is in deze afbeelding opgenomen



HET MOLLEVELD

Beeldkwaliteit

Drie vormen van kwaliteitsbewaking

Het ruimtelijk raamwerk voor de site Molleveld vormt het kader waarbinnen afzonderlijke gebouwen op de hiervoor voorziene bouwvelden kunnen worden ontwikkeld. Omgekeerd zullen de afzonderlijk ontwikkelde gebouwen samen de wanden vormen van de publieke ruimten van dit raamwerk. Voor sommige wanden van deze open ruimtestructuur is een grote architecturale samenhang gewenst; op andere plekken binnen het plan is een gevarieerdere architectuur mogelijk en gewenst. Nog andere gebouwensembles zijn zo beeldbepalend binnen het ruimere plan dat een hogere architecturale ambitie is vereist.

Om tot architectuur te komen die zich optimaal inpast in het stedenbouwkundig raamwerk en de ambities ervan versterkt, worden drie verschillende vormen van kwaliteitsbewaking voorgesteld voor de beeldkwaliteit van de gebouwen.

Door deze 3 vormen van kwaliteitsbewaking op strategische wijze in te zetten voor verschillende deelzones van het raamwerk wordt getracht een bebouwing te bekomen met een betekenisvol evenwicht tussen samenhang en variatie, met een duidelijke relatie tot het ontworpen stedenbouwkundig raamwerk.

Vrije kavels:

- Zijn voorzien in woonstraatjes tussen bouwvelden en langsheen minder formele publieke ruimten: de groene aders die vanaf de Rupeldijk richting Kapelstraat lopen.
- Een gevarieerde architectuur is hier gewenst met het oog op een doorleefd straatbeeld; bouwkvelds kunnen op individuele basis ontwikkeld worden.
- Kwaliteitsbewaking kan gebeuren aan de hand van verkavelingsvoorschriften. De verschillende facetkaarten uit hoofdstuk 4 zijn van toepassing.

Ensembles:

- Zijn voorzien aan belangrijke formele publieke ruimten zoals de Dries, de Rupeldijk en de woonhoven.
- Een samenhangende architectuur per ensemble is gewenst om het formele karakter van de belendende open ruimte te ondersteunen. De ensembles worden hiervoor best als gehelen ontwikkeld in de vorm van een groepswoningbouwproject.
- Kwaliteitsbewaking kan gebeuren aan de hand van specifieke voorschriften, zie hiervoor 4.3 beeldkwaliteitsaspecten op niveau van het gebouwenensemble, en de facetkaarten uit hoofdstuk 4. Omwille van het grotere beeldbepalende karakter van deze projecten is het tevens aan te raden een dialoog aan te gaan met de ontwerper/bouwontwikkelaar, bijvoorbeeld in de vorm van een kwaliteitskamer die het planproces mee opvolgt.

Maatwerk:

- Dit zijn projecten die door hun complexiteit of uitzonderlijke ligging binnen het raamwerk vragen om een uitgebreider ontwerpend onderzoek.
- Een samenhangende architectuur per ensemble is gewenst om het formele karakter van de belendende open ruimte te ondersteunen. De ensembles worden hiervoor best als gehelen ontwikkeld in de vorm van een groepswoningbouwproject.
- Kwaliteitsbewaking kan gebeuren op basis van voorschriften en een dialoog met de ontwerper/ontwikkelaar tijdens het planproces. Het is echter ook aan te raden om voor de keuze van de ontwerper architectuurkwaliteit als een criterium te hanteren, bijvoorbeeld door middel van een wedstrijdprocedure of een verkoop onder voorwaarden. Uit eventuele alternatieve oplossingen kan de best passende gekozen worden om mee verder te werken.



synthesekaart “drie vormen van kwaliteitsbewaking”

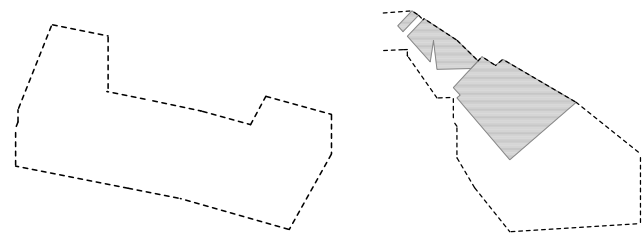
zonering “vrije kavels”

zonering “ensembles”

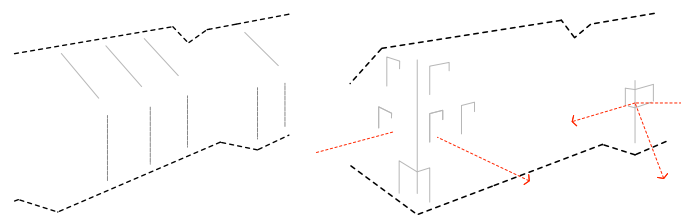
zonering “maatwerk”

Beeldkwaliteitsaspecten op niveau van het gebouwenensemble

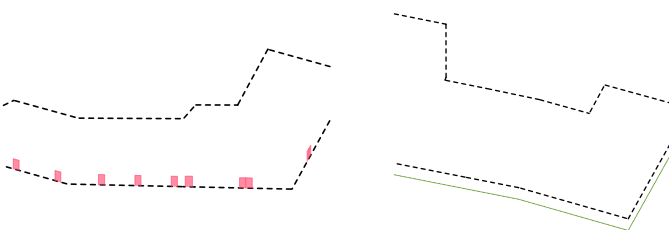
Voor de gebouwensembles stellen we een aantal basiskwaliteiten voorop inzake beeldkwaliteit. Hieronder worden ze toegelicht; rechts is een toepassing op verschillende deelgebieden van het Molleveld te vinden.



De zwarte stippellijn omlijnt het betreffende ensemble. Een ensemble vormt een **architecturaal samenhangend geheel**, door de toepassing van eenzelfde geveldetailering en kleurstelling voor het gehele ensemble. Een grijs gearceerd dakvlak zet de noodzaak aan een **samenhangende dakvorm** voor het hele ensemble in de verf.

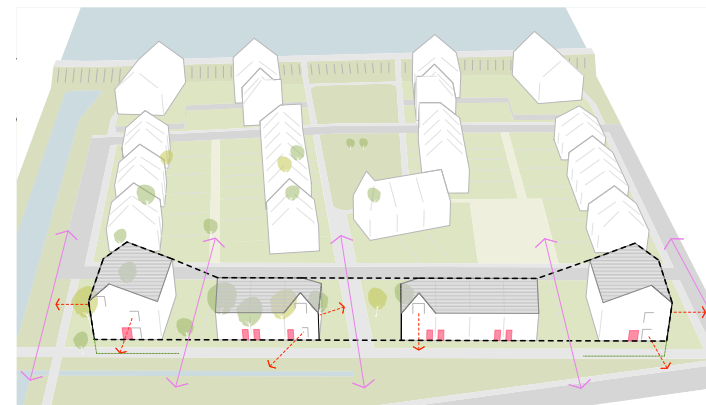


Grijze verticale stippellijnen suggereren een artikulatie van de woningscheiding in de gevel met het oog op een **pandsgewijs karakter** van het ensemble. Rode pijltjes duiden op een **evenwaardige gevelbehandeling van de voor-en zijgevel** bij hoekpanden of buitenhoeken in het bouwvolume.



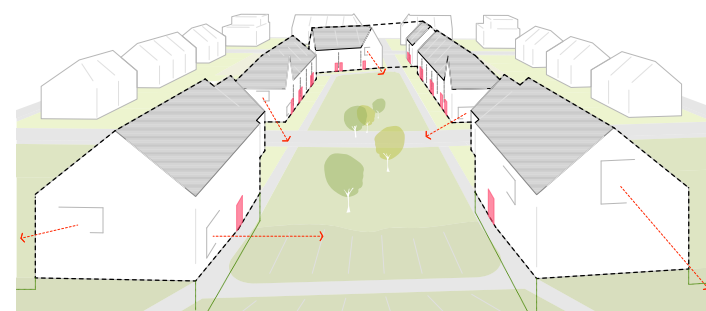
De roze vlakjes tonen de gewenste **spreiding van de adressen of toegangen** tot het ensemble. Groene stippellijntjes geven aan dat het **parkeren bij meergezinswoningen ondergronds** dient te gebeuren.

Ensembles zuidzijde Dries



Deze ensembles worden ingeplant op uiteinde van de zuidelijke bouwveldenvormen en vormen de zuidelijke randafwerking van de Dries.

Ensembles woonhoven aan de Rupel



Deze ensembles worden ingeplant op uiteinde van de zuidelijke bouwveldenvormen; de bebouwing wordt ingeplant rondom autoluwe woonhoven.

Ensembles zijde Kapelstraat



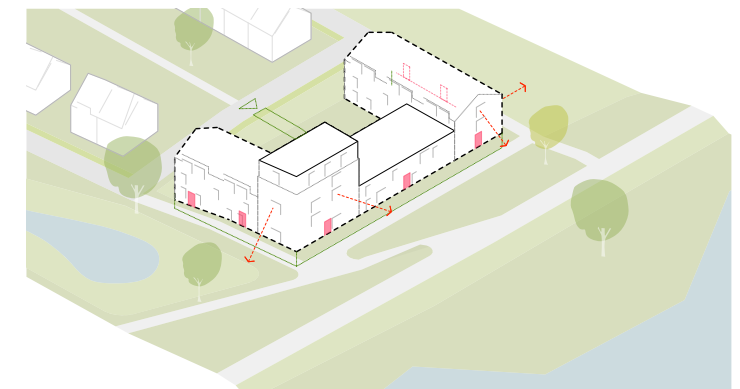
Deze ensembles worden ingeplant op het uiteinde van de noordelijke bouwvelden, op enige afstand tot de Kapelstraat om de nodige openheid en de verzichten te bewaren.

Ensembles noorzijde Dries



Deze ensembles worden ingeplant op uiteinde van de noordelijke bouwveldenvormen en vormen de noordelijke randafwerking van de Dries.

Maatwerk wooncomplexen aan de Rupel



Deze maatwerkensembles flankeren de nieuwe uitloop van de opgelegde Molleveldloop aan de Rupel. Door hun beeldbepalendheid vereisen ze een hoge mate aan kwaliteitsbewaking.

Een dorps bebouwingsbeeld

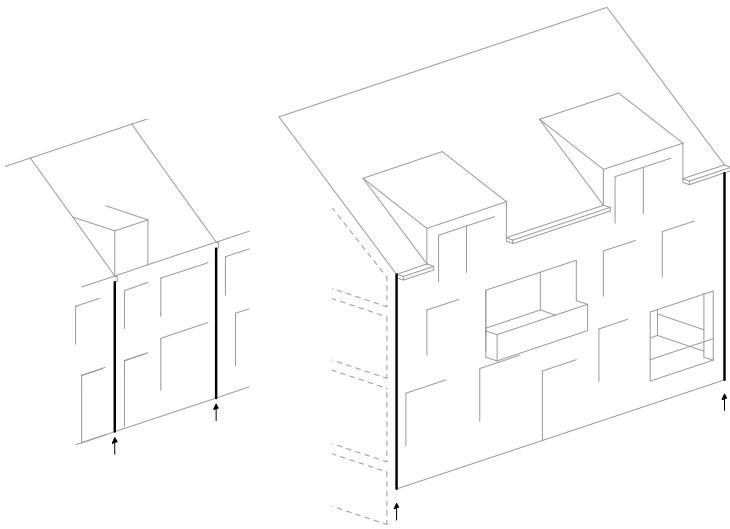
Om de naadloze aansluiting van de ontwikkeling van het Molleveld op het bestaande Terhagen te doen slagen, dienen we ervoor te zorgen dat ook het algemene bebouwingsbeeld aansluiting vindt bij het bestaande patrimonium. We voorzien hiervoor in het raamwerk een hoog aandeel aan kleinschalige, nevengeschikte bebouwing gecombineerd met een veel kleiner aandeel gebouwen met een iets grotere korrelgrootte.

De expliciete afleesbaarheid van pandscheidingen zorgt voor een nevengeschikt bebouwingsbeeld, en vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt. We stellen voor deze pandscheidingen minstens te accentueren met een terugliggende voeg (die mogelijk plaats biedt aan regenafvoerpijpen).

Voor de gebouwen met een grotere korrelgrootte is het belangrijk dat zij aansluiting vinden bij de kleinschalige, nevengeschikte bebouwing. Het voorzien van bouwvolumes met hoge en lage gedeelten, het voorzien van terugsprongen en het vermijden aan een te repetitieve gevelcompositie zijn architecturale middelen die hiervoor dienen ingezet.



Verschalen van bouwvolumes met een grote korrel en vermijden van repetitief karakter



Geaccentueerde pandscheidingen voor een dorps bebouwingsbeeld

Materiaalgebruik

De historiek van de Rupelstreek is onlosmakelijk verbonden met zijn baksteenverleden. De baksteenontginning, -fabricatie en -verscheeping vormden de bestanddelen die het geïndustrialiseerde landschap langsheen de Rupel vormgaven tot het midden van de 20e eeuw, en dit zowel op vlak van ruimtelijke ordening als materialisering van industriële, sacrale en woongebouwen.

De typische bakstenen in rode en bruine tinten, die werden gefabriceerd met de lokaal ontgonnen klei, kleuren tot op vandaag een belangrijk aandeel van de gebouwen in de Rupelstreek. Vandaag echter is de lokale ontginning van klei voor gevelstenen nagenoeg verdwenen. Bij recentere bebouwing is het gevelmateriaal dan ook niet meer lokaal van aard, met een veel bonter kleurenpalet als resultaat.

Omwille van de overvloedige aanwezigheid van klei als grondstof in Vlaanderen, maar ook het baksteengerelateerde verleden van de regio stellen we baksteen voorop als hoofdmateriaal voor de gevels die grenzen aan het openbare domein. De prominente aanwezigheid van dit materiaal in het straatbeeld zorgt voor samenhang.



Collage “baksteen als hoofdmateriaal: eengezinswoningen”



Baksteen als basismateriaal voor de ensembles en meergezinswoningen van het Molleveld





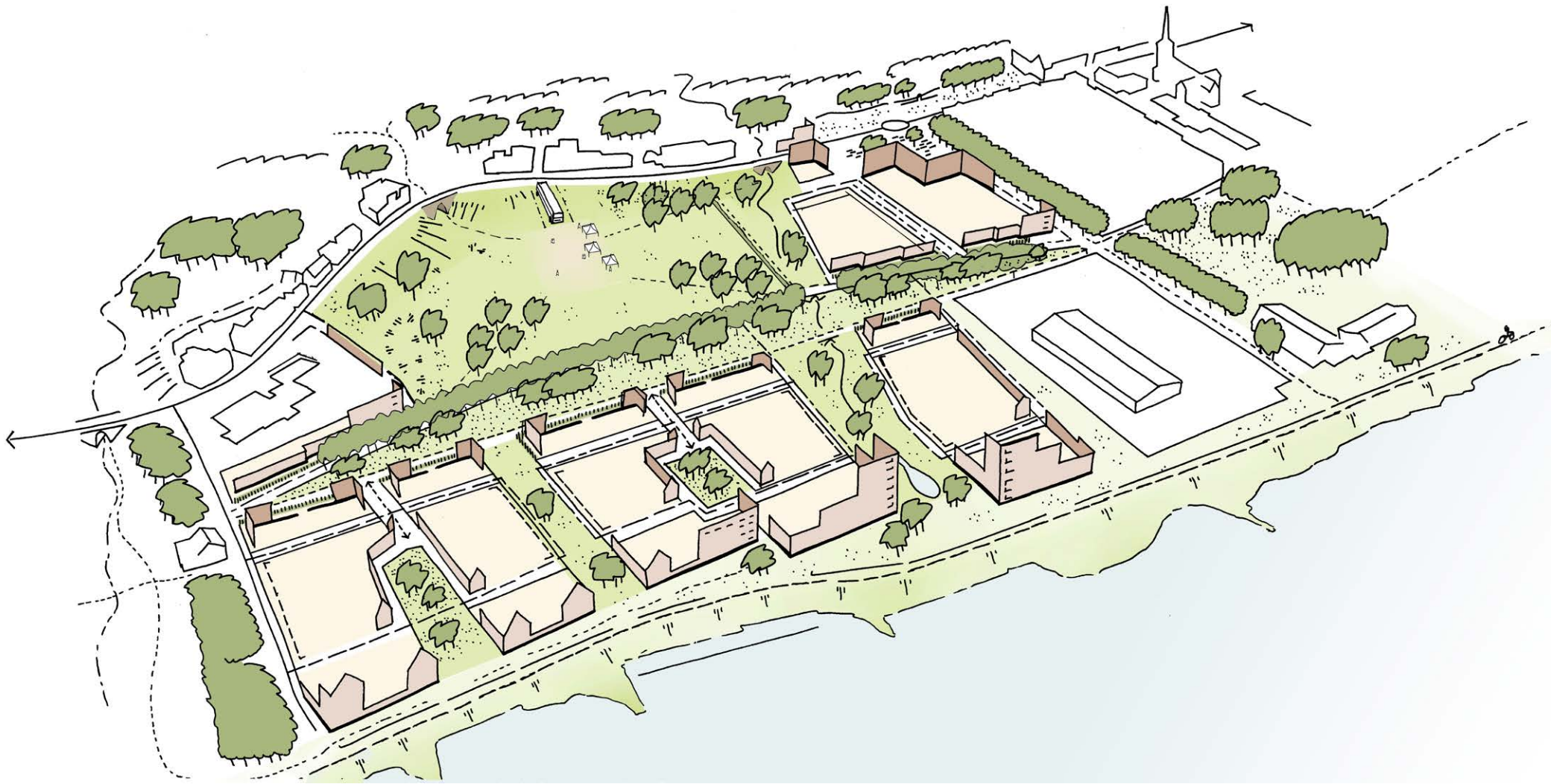
HET MOLLEVELD

Fasering noordelijke bouwvelden

De noordelijke bouwvelden gelegen in fase 3 kunnen voor langere tijd gebruikt worden als onthaal voor festivals zoals Tomorrowland.

De 3 bouwvelden kunnen mogelijk los van elkaar worden ontwikkeld. Te beginnen met het bouwveld langs de Mollenveldloop op deze manier krijg je rondom de waterloop een gesloten groene ruimte.

- projectgrens
- uitgeefbaar terrein
- rooilijn
- rooilijn niet aaneengesloten
- te accentueren gevels
- routing
- opening bouwblok
- private voor/zij tuin
- P parkeerterrein
- Commercieel programma
- locatie meergezinswoningen 3
- locatie meergezinswoningen 4
- locatie meergezinswoningen 6



Gefaseerde aanleg fase 3



Vlekkenplan



Water en hoogtepeilen

De bedding van de Molleveldloop en de uitloop in de Rupel neemt een centrale plaats in op de waterkaart. Het hoogteverloop is dusdanig dat de Molleveldloop op het laagste punt ligt. Water wat in de woonwijk valt wordt echter niet direct afgevoerd naar de Molleveldloop, maar infiltreert in het groen. In extreme omstandigheden zal water via een overstort de Molleveldloop instromen.

In de overige ruimtes langs de Dries en Pompstraat is voldoende ruimte voor retentie. Grote gedeeltes van het oppervlak zijn bijna altijd droog en zal enkel onder stromen bij extreme regenval. Dagelijks zijn deze terreinen te gebruiken voor wandelen, sport en spel etc.

De kleurschakering geeft de hoogteligging van de buffers aan. Hoe lichter de kleur hoe minder vaak deze zal onderstromen.

In het systeem is, rekening houdend met klimaatverandering, ruimte om regenval dat 1 maal in 100 jaar voorkomt te bergen.

Met de eerste kleiontginningen is Molleveld uitgegraven voor de klei-industrie. Nu deze KMO-zone wordt omgevormd naar een woonfunctie wordt deze uitgraving deels ongedaan gemaakt.

Vanaf de Kapelstraat loop een talud meer glooiend af richting de Dries, het diepste punt van de woonwijk. Richting de Rupeldijk loopt het maaiveld dan weer licht omhoog. De Rupeldijk en de Kapelstraat blijven herkenbaar als verbindingslijnen.

De glooiingen van Molleveld worden zodanig aangelegd dat de dichtgemaakte tunnels en de doorgang van de Molleveldloop onder de Kapelstraat opnieuw open gemaakt en bereikbaar worden.



Verkeersontsluiting

De ontsluiting van Molleveld vindt plaats vanaf de Kapelstraat. Via de Korte Veerstraat en de Polder bereik je de Dries als centrale ontsluitingsstraat. Vanaf deze straat zijn de afzonderlijke bouwblokken bereikbaar.

Een verkeerssysteem dat dicht bij de woningen de verkeersdruk doet afnemen en zo bijdraagt aan een rustig en groen woonklimaat van de tuinwijk.

Langs de appartementsblokken aan de Rupel ligt een wandelpad naar de voordeur van de woningen. Dit profiel is niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer. Hulpdiensten kunnen de voordeuren bereiken via de calamiteitenroute waarvoor versterkt gras langs het wandelpad is voorzien.

De Rupeldijk is een prachtige landschappelijke hoofd-fietsroute. Deze hoofd-fietsroute takt op twee plekken, bij groene zones, aan op het Molleveld.

Langs de zuidzijde van de Dries loopt een tweede hoofdontsluiting voor langzaam verkeer die Molleveld direct verbindt met Terhagen.

Dwars op deze hoofdontsluitingen liggen fiets- en wandelroutes die aansluiten op de kleiputten van Terhagen. Toekomstige doorontwikkeling van deze visie moet uitwijzen of deze routes en de doorgang onder de Kapelstraat geschikt kunnen worden gemaakt voor wandelaars en/of fietsers.

Naast het gebruik van de speciale routes voor langzaam verkeer kan de fietser gebruik maken van de straatprofielen. Voor de wandelaar is in ieder straatprofiel ruimte gereserveerd.



Parkeren en parkeer aantallen

Parkeerplaatsen voor de appartementen zijn, volgend aan de gemeentelijke bouwverordening voorzien in parkeergarages.

Bewoners van de grondgebonden woningen parkeren in groen omzoomde parkeerhoven en in enkele gevallen op eigen terrein. Bezoekers kunnen op straat parkeren. Langs enkele straatprofielen is langsparkeren ingepast.

Het parkeren voor bewoners wordt opgelost in parkeerkoffers en parkeergarages onder de appartementen. Op de afbeelding hiernaast is in blauw aangegeven wat aan parkeerplaatsen is vereist om een norm van 1,25 parkeerplaats per woning te komen.

Naast bewoners parkeren zijn er parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Deze zijn in het geel aangegeven in de afbeelding. Bezoekers parkeren in de meeste gevallen aan de straat. In de zuidelijke woonblokken is er voor bezoekers de mogelijkheid om in de parkeerkoffers te parkeren.

De parkeerplaatsen voor bezoekers samen met de parkeerplaatsen voor bewoners heeft een norm van 1,6 parkeerplaats per woning.



Fasering

Grofweg wordt een fasering voorgesteld die start bij het bestaande Terhagen.

De Molleveldloop stroomt momenteel ondergronds recht door fase 1 naar de Rupel. De ligging van deze buisleiding en de kans om al in de eerste fase een grote kwaliteitsslag voor Terhagen te maken is aanleiding om direct de groenzone met de Molleveldloop aan te leggen. Na fase 1a/b die tegelijk zullen worden uitgevoerd kan exact worden bepaald hoe de ontwikkeling verder te realiseren. Voorwaarde is dat de fasering volgt aan de structuur van de bouwblokken.

