

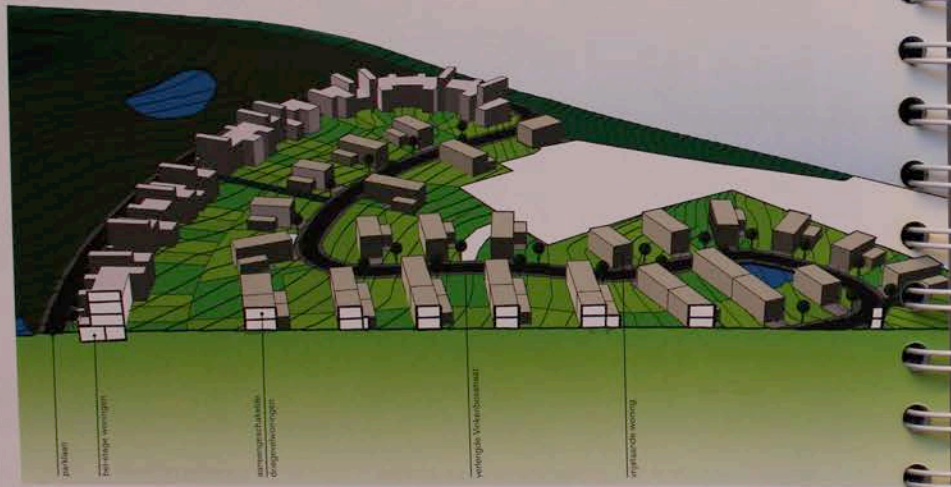
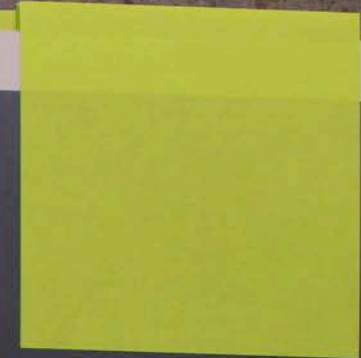
# Werkboek Kwaliteitsvol verkavelen

Perspectieven en bouwstenen  
om kwaliteit te waarderen en in te bouwen in het concept





# Parkwijk & Parkweg Heverlee (Leuven)



fasering van parkwijk

**PROJECTGEGEVENS**

Het project bevindt zich in ontwerpfase.

**PROGRAMMA**

- 47 bel-etagewoningen langs de nieuwe Parklaan
- 14 driegevelwoningen
- 33 open bebouwingen

**OPDRACHTGEVER**

Stad Leuven – Deelgemeenten Heverlee en Haasrode

**ONTWERPER**

Bob 361 architecten bvba



de 'Parklaan', een verbinding tussen Vinkenbosstraat tot aan de Geldensaksebaan

**PLANOLOGISCHE SITUERING**

Het grootste deel is gelegen in woongebied, een klein deel in agrarisch gebied volgens het gewestplan Leuven. Het RUP Parkveld is in opmaak. Het RUP omvat niet alleen de afwerking van een bestaand woongebied, maar ook de inrichting van een grote groene ruimte en de uitbreiding van de ambachtenzone Haasrode.

**LIGGING**

Gebied tussen de Geldensaksebaan en de Vinkenbosstraat in de deelgemeente Heverlee.



## Samenhang met de omgeving

De verkavelingen Parkwijk en Parkweg vormen een onderdeel van de ruimere ontwikkeling van de zone Parkveld. Dit gebied situeert zich in het zuidoosten van de stad Leuven, tussen een aantal grote complexen als het militair domein, de woonwijk Vinkenbos, de Parkabdij en de ambachtenzone Haasrode. Via de Geldenaaksebaan die het projectgebied in het oosten begrenst, is er een vlotte verbinding met het centrum van Leuven en met de E40 Brussel-Luik. In het gewestplan is de zone momenteel nog ingekleurd als industriegebied, landbouwgebied en woongebied. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan selecteerde de stad het gebied als strategisch project. Voor de zone werd een inrichtingsplan opgesteld dat in een ruimtelijk uitvoeringsplan zal worden vertaald. Hierin wordt geopteerd voor een verdeling in drie onderscheiden zones, aansluitend op de drie voornaamste functies in de omgeving. De bestaande ambachtenzone Haasrode krijgt een uitbreiding, de bestaande woonkern in Heverlee wordt afgewerkt met de huidige nieuwe woonstructuur. Hier tussen komt er een actieve bufferzone met aansluitend bosspark met parkappartementen langs de Geldenaaksebaan.

De basis van de verkavelingen vormt de nieuwe 'Parklaan' een verbinding tussen de Vinkenbosstraat tot aan de Geldenaaksebaan. Het alingerend tracé werd niet willekeurig gekozen, maar biedt een antwoord op een aantal knelpunten. Men wou in de eerste plaats een continu tracé zonder pijpenkoppen en complexe kruispunten, maar zonder dat een sliipweg zou ontstaan ter ontlasting van de Geldenaaksebaan. Een rechtstreekse aansluiting op de oostelijk gesitueerde Milseweg was moeilijk omdat hiervoor een privéweg zou moeten worden ontseind. De bestaande aantakking op de Geldenaaksebaan moest worden verlegd om een duidelijk kruispunt te creëren. De nieuwe aansluiting wordt vormgegeven als rotonde, wat meer verkeersveiligheid garandeert.

Aan de zuidzijde langs het bosspark krijgt de nieuwe ontluutingsweg een begrenzing met blokken bel-etagewoningen. Op de korrelgrootte van de bestaande bebouwing aan de noordzijde wordt aangesloten met percelen voor vrijstaande woningen en driegewelwoningen. Op deze manier wordt een duidelijke atwerking van het woongebied gevormd en een fysieke begrenzing van het bosspark gerealiseerd.

Door het traject van de parkweg worden een aantal doorsteken voor fietsers en voetgangers gecreëerd.

Inrichtingsplan



## Optimaal ruimtegebruik

De bel-etagewoningen worden per zes à acht woningen gegroepeerd tot een aaneengesloten bouwblok. De ontluutings van de woningen gebeurt door een halfondergrondse weg, evenwijdig met de Parklaan, die de individuele halfondergrondse garages ontsluit. De inritten zijn geschikt tussen de bouwblokken. De gemeenschappelijke weg loopt dus over de privé-eigendommen, waardoor over dit deel van de individuele percelen een erfdienstbaarheid nodig is. Door de verbinding van de halfondergrondse garages per blok wordt het aantal in- en uitritten sterk verminderd. In het totaal zijn drie van dergelijke inritten voorzien; twee aansluitend langs de zuidzijde van het park en één langs de achterliggende verkaveling. De tuin bij de bel-etagewoningen is noordelijk georiënteerd. Dit wordt gecompenseerd door terrassen aan de zuidzijde, uitkijkend over het bosspark.

Voor de noordelijke percelen is een optimalisatie doorgevoerd tussen bebouwde ruimte en tuin. De bouwzone van de woningen ligt tegen de noordelijke perceelgrens, zodat de tuinen aan de zuidzijde gestueerd en gemaximaliseerd worden. Ook de bouwzones worden zo georganiseerd dat een optimale oriëntatie ontstaat.

## Publiek-private buitenruimte

Ten zuiden van het projectgebied heeft de nieuwe verbindingstraat een open kant langs de groene zone, het park, waardoor het karakter ontstaat van een 'parkway'. Het park krijgt een publiek toegankelijke begrenzing met voorgevels als omlijsting. Een grote wisselwerking ontstaat tussen het park en deze weg. Door de eenzijdige bebouwing langs de parklaan is tegelijk ook de sociale controle over het park verzekerd.

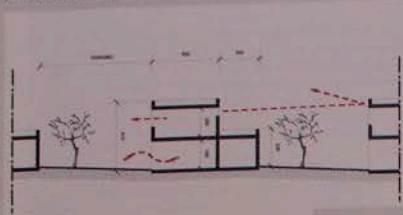
De privacy tussen bel-etagewoningen en straat komt tot stand door een kleine voortuinstrook met boom. Een voortuurtal met trappenhuis achter deze strook functioneert als privacy-scherm ten opzichte van het terras van de naastliggende woning. De terrassen zelf worden afgeschermd met een borstwering die naar onder toe loopt om de halfondergrondse ontluutingsweg te verbergen. De nodige openingen worden gemaakt om licht, lucht en zichten in dit halfondergrondse niveau te brengen.

Inplantingsplan

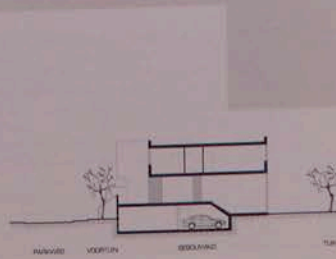




principesnede Parkwijkwoning



dwarsdoorsnede bel-etagewoning



omgevingsplan

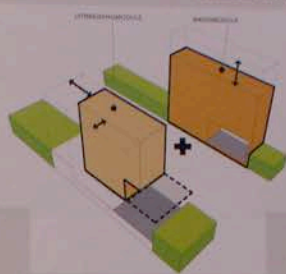


### Woningtypologie

Elk bouwblok van bel-etagewoningen wordt samengesteld uit diverse percelen. De breedtes ervan variëren van 6,80 m tot 8,20 m. Met een diepte van circa 30,50 m geeft dit kavelgroottes van circa 2,1 tot 2,5 are. De bebouwing wordt opgebouwd volgens een stramen dat bestaat uit een basismodule en een uitbreidingsmodule. De basismodule omvat de sanitaire cellen en keuken, één slaapkamer, berging, verticale en horizontale circulatie over één halffondergrondse bouwlaag en twee bovengrondse bouwlagen. Deze module is uitbreidbaar met een extra derde bouwlaag, met de beperking dat per bouwblok maximaal twee à drie woningen deze extra laag kunnen hebben. Het uitbreidingsvolume bevat de leefruimtes en slaapkamers. De dimensies ervan kunnen variëren in breedte, naargelang van het aantal parkeerplaatsen; in lengte, naargelang van de gewenste oppervlakte en de relatie met de tuin; en in hoogte, naargelang van het aantal slaapkamers tot maximaal twee bouwlagen.

Door verschuiving van de basis- en uitbreidingsmodule ten opzichte van elkaar ontstaat het zuidelijk georiënteerd terras langs de Parkweg. Zo ontstaat eveneens de mogelijkheid om een op de tuin uitkijkend terras te voorzien. Het gekozen systeem resulteert in een gevarieerd palet aan mogelijke typologieën en volumes en creëert een gedifferentieerde wand langs de rand van het Bospark en de Parkweg. Elke woning is qua voorschriften vrij flexibel en kan variëren in grootte, naargelang van de gezinssamenstelling. De groottes kunnen variëren van een woning met één slaapkamer en één parkeerplaats (137m<sup>2</sup>) tot een woning met vier slaapkamers en vier parkeerplaatsen (287m<sup>2</sup>).

opbouw bel-etagewoning



voorsatznede bel-etagewoning



liggingsplan



De vrijstaande en driegevelwoningen zijn opgebouwd uit een 6 m breed hoofdvolume van twee bouwlagen dat van de perceelsgrens wordt gescheiden door een 3,5 m breed volume van één bouwlaag met hierin garage en eventueel andere ruimtes. Door deze bebouwingvorm wordt, ondanks de inplanting tegen de perceelsgrens, toch voldoende afstand gecreeërd ten opzichte van de naastliggende tuinen. De achterlijn waarop het hoofdvolume dient aan te zetten ligt vast. Vanuit dit vlak kan het volume worden doorgetrokken tot aan de straatzijde. Tussen het garagevolume en de straat blijft een zone van 8 meter diep, die toelaat op het perceel een autostaanplaats en toegang te voorzien. In het hoofdvolume kan er op de verdieping aan de zijde van de buur enkel gewerkt worden met ramen op een hoogte van 1,80 m. De tuinen worden afgeschermd met doorlopende hagen (meidoorn, sleedoorn of beukenhaag). De hagen lopen langs de perceelsgrenzen over een afstand van 0,5 meter en stoppen wanneer ze het hoofdvolume raken. Elke kavel wordt verplicht voorzien van één kerstboom op de hoek van de kavel (0,5 m afstand) ter hoogte van de aanliggende opritstrook van de buur. Bijkomende bijgebouwen zijn mogelijk in een zone van 1,80 m diepte, over de hele lengte van de effectief gebouwde garagezone van de aanliggende buur. De hoogte dient identiek te zijn aan de effectief gebouwde hoogte van de garagezone van de buur. Op deze manier wordt de tuinzone niet versnipperd.