

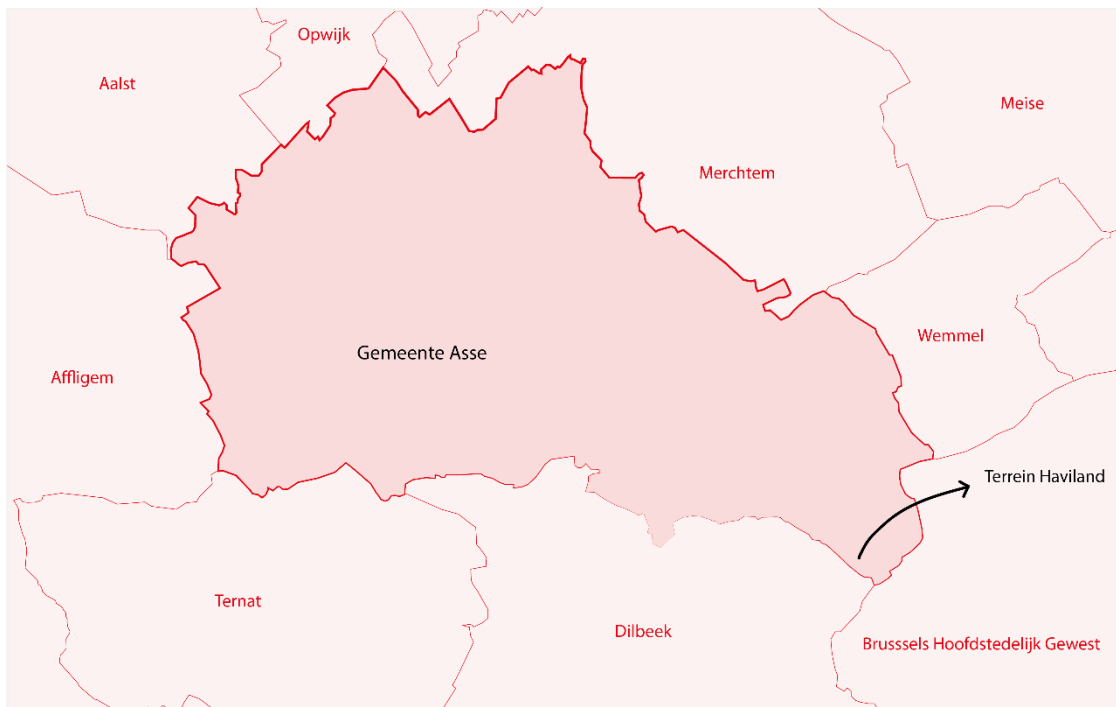


Projectnota

*Haviland site
Brusselsesteenweg 617,
1731 Asse*

1. Situering van het terrein Haviland

1.1. De buurgemeenten



Kaart 1: naburige gemeentes

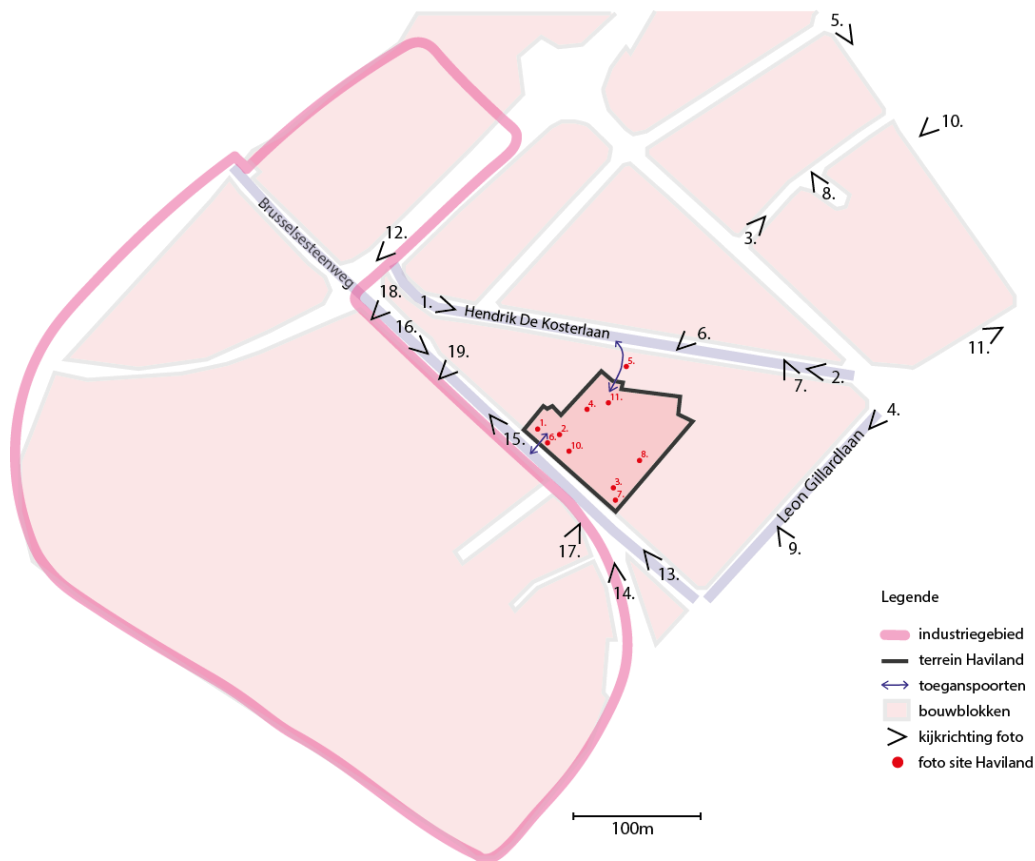
Deze projectnota beoogt de ontwikkelingsmogelijkheden in kaart te brengen van het perceel 23095C007/00M065, gelegen op het terrein Haviland aan de Brusselsesteenweg 617 te Zellik (1731), een deelgemeente van Asse. Zellik bevindt zich in het zuidoostelijke punt van de gemeente Asse. De deelgemeente kent een hoge verstedelijkingsgraad en is vergroeid met de Brusselse agglomeratie.

De volgende gemeenten grenzen aan Asse:

- In het noorden: Opwijk;
- In het oosten: Wemmel;
- In het zuiden: Dilbeek;
- In het westen: Affligem;
- In het noordoosten: Merchtem;
- In het noordwesten: Aalst;
- In het zuidoosten: Jette, Ganshoren en Sint-Agatha-Berchem (behorend tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest);
- In het zuidwesten: Ternat.

De site is goed bereikbaar. Het treinstation van Sint-Agatha-Berchem bevindt zich op 650 meter van de site. De oprit 10 Zellik van de R0 ligt op 900 meter afstand. De site is toegankelijk via zowel de Brusselsesteenweg als de Hendrik de Kosterlaan (éénrichtingverkeer naar de Zuiderlaan).

1.2. Nabije omgeving



Kaart 2: Nabije omgeving

De site ligt binnen het gebied omsloten door de Brusselsesteenweg, de Hendrik De Kosterlaan en de Leon Gillardlaan. Door de diversiteit aan functietypologieën vormt de site een overgangsgebied tussen een woongebied in het noorden (Hendrik De Kosterlaan en Leon Gillardlaan) en een meer bedrijvigheidsgericht gebied in het zuiden (Brusselsesteenweg). Eengezinswoningen komen slechts fragmentarisch voor in het zuiden van het gebied.

Het omliggend woonweefsel bestaat uit een heterogene mix van woonegelegenheden in diverse typologieën. Hoe verder men het woongebied binnendringt, hoe opener de bebouwing wordt. Direct achter de site, in de Hendrik De Kosterlaan, komen voornamelijk ééngezinwoningen in gesloten bebouwingen en kleinschalige meergezinwoningen voor.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



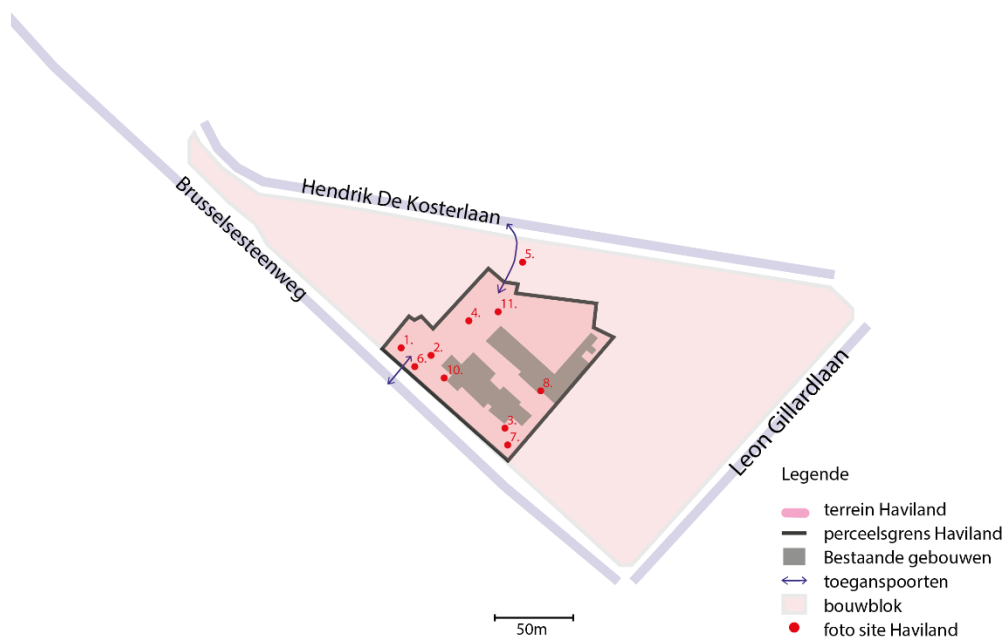
1.3. Het perceel



Kaart 3: Terrein Haviland (grb)

- Kadastrale gegevens van het perceel: **Gemeente Asse** (23095) – 6^e afdeling – sectie C – 73 M65.
- Oppervlakte perceel: **7.494 m² (74 are 94 ca)**.
- Bestemming volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse: **woongebied**.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.



Kaart 4: Terrein Haviland (kijkrichting foto's)

De volgende foto's geven een duidelijk beeld van het terrein. Op bovenstaande kaart (4), is de locatie van de foto's aangeduid. Het terrein is bereikbaar via twee toegangen, langsheen de Hendrik De Kosterlaan en de Brusselsesteenweg. In de huidige toestand kent het terrein een hoge verhardings- en bebouwingsgraad, met enkele groene plekken.

Het terrein is hoofdzakelijk ingericht als kantoorruimte met een ruime parkeerzone. Het hoofdgebouw bestaat uit drie bouwlagen opgericht onder plat dak. Achter het gebouw bevindt zich een garageruimte/loods, bestaande uit één/ twee bouwlagen. Momenteel wordt het hoofdgebouw gebruikt als kantoorruimte voor de Intercommunale Haviland. Het bijgebouw dient als opslagruimte en wordt bij evenementen en specifieke gelegenheden gebruikt door de intercommunale.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

bijschrift foto's (nabije omgeving):

- Foto 1: Zicht op dichtbebouwd woonweefsel (Hendrik De Kosterlaan) – focus meergezinswoningen
- Foto 2: Zicht op dichtbebouwd woonweefsel (Hendrik De Kosterlaan) – meer ruimte voor gesloten bebouwing naarmate afstand Zuiderlaan en Brusselsesteenweg groeit.
- Foto 3: Zicht op bebouwd woonweefsel (Spildoorn) – ruimte voor halfopen bebouwing (meer ruimte naarmate afstand tot Zuidlaan en Brusselsesteenweg groeit).
- Foto 4: Zicht op bebouwd woonweefsel (Leon Gillardlaan) – ruimte voor halfopen en gesloten bebouwing (meer ruimte naarmate afstand tot Brusselsesteenweg groeit)
- Foto 5: Zicht op open woonweefsel (Hortensialaan) – ruimte voor open bebouwing.
- Foto 6: Meergezinswoningen – kleinschalige appartementen nabij Zuidlaan en Brusselsesteenweg.
- Foto 7: Eengezinswoningen – gesloten bebouwing.
- Foto 8: Eengezinswoningen – halfopen bebouwing.
- Foto 9: Eengezinswoningen – halfopen bebouwing.
- Foto 10: Eengezinswoningen – halfopen bebouwing.
- Foto 11: Eengezinswoningen – open bebouwing.
- Foto 12: Zuidlaan x Brusselsesteenweg.
- Foto 13: Zicht op Brusselsesteenweg.
- Foto 14: Zicht naar site Haviland.
- Foto 15: Brusselsesteenweg – Belangrijke verkeersas.
- Foto 16: Brusselsesteenweg – diversiteit aan handel- en woonfunctie.
- Foto 17: Zicht naar site Haviland.
- Foto 18: Brusselsesteenweg – diversiteit aan handel- en woonfunctie.
- Foto 19: Brusselsesteenweg – diversiteit aan handel- en woonfunctie.

bijschrift foto's (het perceel):

- Foto 1: Haviland – toegang.
- Foto 2: Haviland – toegang.
- Foto 3: Haviland – toegang.
- Foto 4: Haviland – toegang.
- Foto 5: Haviland – toegang.
- Foto 6: Haviland – hoofdgebouw.
- Foto 7: Haviland – hoofdgebouw.
- Foto 8: Haviland – hoofdgebouw.
- Foto 9: Haviland – hoofdgebouw en deel loods.
- Foto 10: Haviland – parkeerruimte.
- Foto 11: Haviland – hoofdgebouw en loods.

2. Ontwikkelingsmogelijkheden

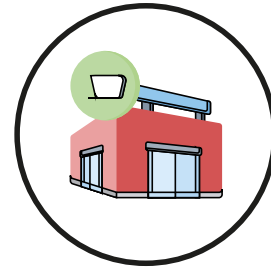
Verweven van:



Één- en meergezinswoningen



Horeca (bakker, koffiezaak,...)



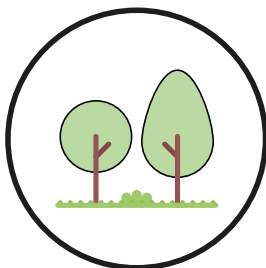
Winkelruimte (supermarkt, biowinkel,...)

Het perceel is gelegen in **woongebied**. Binnen deze bestemming is het verweven van verschillende functies het uitgangspunt. Naast wonen is er ook behoefte aan open ruimtes die voldoende groen en onverhard zijn, evenals andere functies die verwant zijn aan wonen. Dit omvat handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele en recreatieve voorzieningen. Het is belangrijk dat de toekomstige ontwikkeling een mix van woontypologieën omvat, waarbij ook aandacht wordt besteed aan nieuwe woonvormen.

De ligging van de site, in het binnengebied op de grens tussen woongebied en industriegebied, biedt de kans om de overgang tussen deze gebieden minder robuust te maken. Het terrein kan een punt zijn waar de twee grenzen worden verweven, waardoor bedrijvigheid ontstaat die past binnen het woongebied. Daarnaast moet het terrein ook een antwoord bieden op de groeiende woonbehoefte in Asse.

2.1. Aandachtspunten

Voorzien van:



Voldoende groen



Veilige fietsverbinding



Creatief ontwerp

Uit contacten met de omgevingsdienst van de gemeente is gebleken dat het bij de herontwikkeling van de site belangrijk is om rekening te houden met de volgende aspecten:

- **Voldoende groen:** De gemeente hecht veel waarde aan voldoende groene ruimte op de site. Vaak gaat het aanleggen van parkeerplaatsen ten koste van kwalitatief groen. Daarom is de gemeente van mening dat parkeerplaatsen bij projecten van deze schaal ondergronds moeten worden aangelegd. Hierdoor kan de bovengrondse ruimte worden gebruikt voor een grotere aaneengesloten groene zone, wat ook een positieve impact heeft op het straatbeeld. Het aanleggen van groendaken wordt eveneens sterk aanbevolen.

- **Veilige fietsverbinding:** De gemeente vindt het belangrijk dat er voldoende ruimte is voor fietsers en wandelaars. Daarom moeten er voldoende fietsenstallingen worden voorzien en moet de veiligheid bij de in- en uitritten worden gegarandeerd. Mogelijke conflicten tussen zwakke en sterke weggebruikers bij het betreden of verlaten van het terrein moeten worden vermeden. De gemeente raadt aan om de ingang langs de Hendrik de Kosterlaan uitsluitend te gebruiken voor zwakke weggebruikers (fietsers en wandelaars). Alleszins moet de verbinding naar de Hendrik de Kosterlaan behouden blijven.
- **Creatief ontwerp:** De gemeente volgt de omzendbrief van 19 juni 1991 met toelichting bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften. Het aantal voorziene woonlagen op het terrein is beperkt tot twee. De gemeente is voorstander van het voorzien van verschillende woontypologieën op het terrein. Er kan bijvoorbeeld een variatie aan appartementen komen voor 1-3 personen, bij voorkeur met ruime privéterrassen. Daarnaast is de gemeente voorstander van het voorzien van een gemeenschappelijke buitenruimte, bruikbaar voor alle toekomstige bewoners.
- **Creatief ontwerp:** Het ontwerp moet architecturaal van hoge kwaliteit zijn. Eentonige volumes die geen meerwaarde bieden voor de nabije omgeving moeten worden vermeden.

2.2. Conclusie

De site is door het gewestplan bestemd als woongebied. Dat betekent dat hier een mix van wonen en aan het wonen complementaire functies toegelaten is. De gemeente is geen voorstander van het ontwikkelen van een monofunctioneel geheel op deze site. Het geheel dient zich in te passen in de omgeving, zowel ruimtelijk als naar mobiliteit toe. Hoewel hier de beperking van maximaal 2 woonlagen geldt, is een derde bouwlaag wel (deels) haalbaar. Verder dient rekening gehouden te worden met bovenstaande principes, die al bij de gemeente werden afgetoetst.