
masterplan Lier Ring West



juni 2017

i.o.v. stad Lier | Wautex | Condius

1. Krijtlijnen masterplan

2. Wijkentrée Boomlaarstraat


3. Ontwikkeling site Wautex

4. Ontwikkeling Oude Bosstraat

5. Ontwikkeling Bosstraat noord

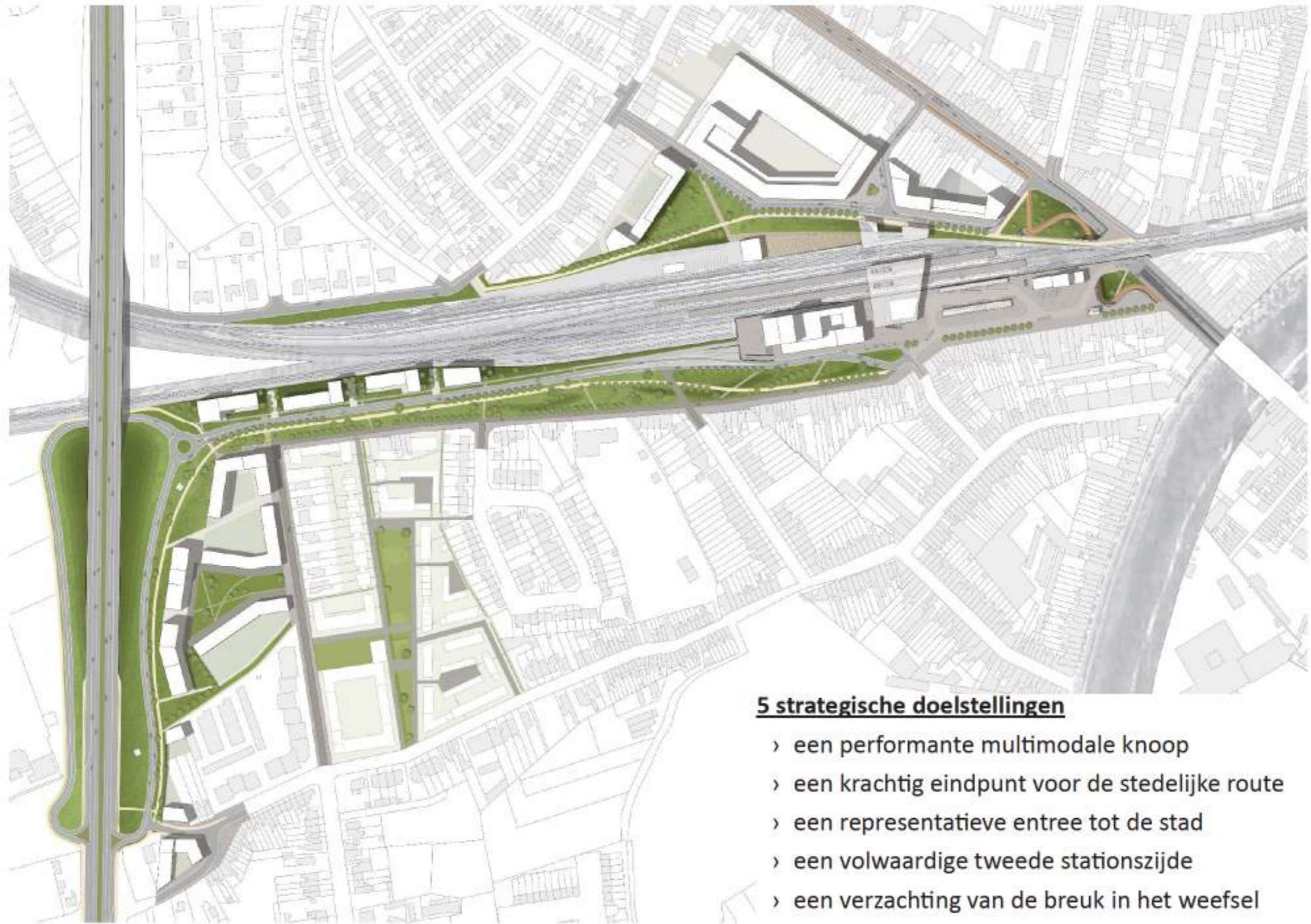


- › Nood aan consistente visie langs Ring West
- › Urgentie i.f.v. ontsluitingslus AWW
- › Samenhang tussen “Lier Ring West” en “Stationsomgeving” te bewaken



MASTERPLAN STATIONSOMGEVING LIER

MASTERPLAN LIER
RING WEST



5 strategische doelstellingen

- › een performante multimodale knoop
- › een krachtig eindpunt voor de stedelijke route
- › een representatieve entree tot de stad
- › een volwaardige tweede stationszijde
- › een verzachting van de breuk in het weefsel





STEDELIJK WONEN LANGS DE TOEGANG TOT HET STATION



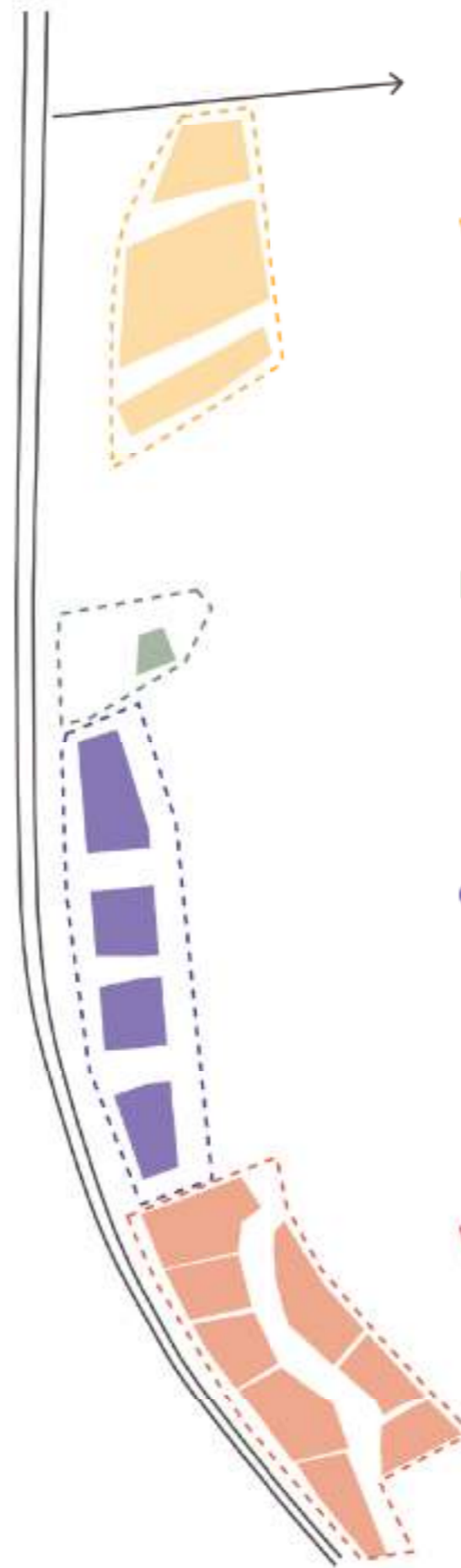
DE BOOMLAARSTRAAT ALS WIJKENTREE



EEN GROEN WOONLANDSCHAP LANGS DE RING



GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL MET STEDELIJKE ALLURE

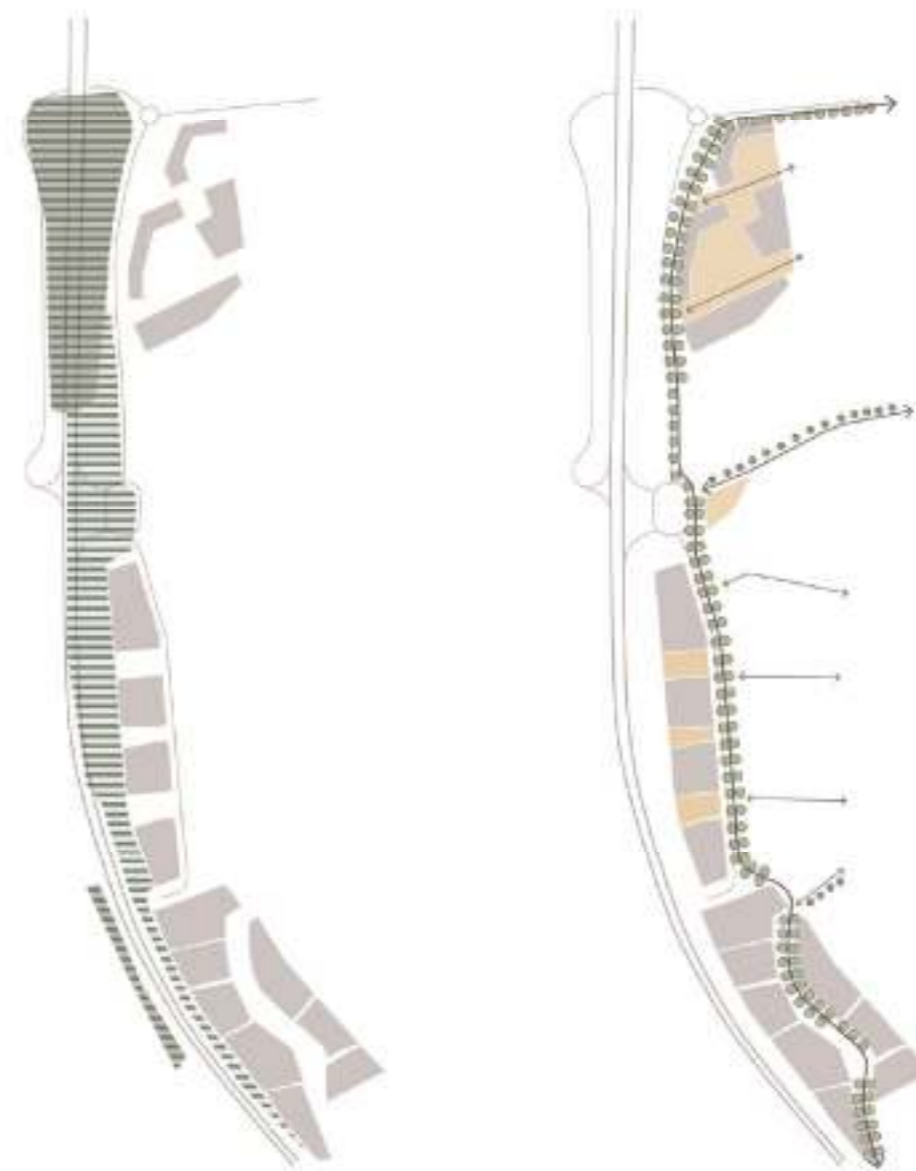
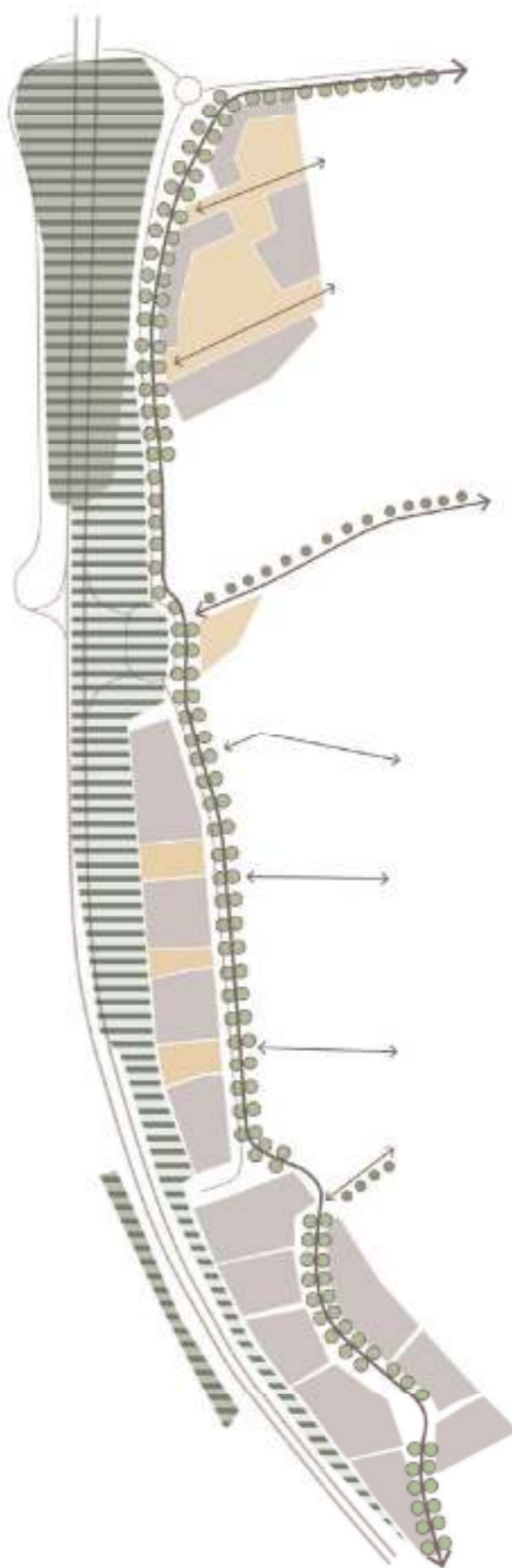


WONEN | VRIJE BEROEPEN | ZORGFUNCTIES | PUBLIEKE FUNCTIES

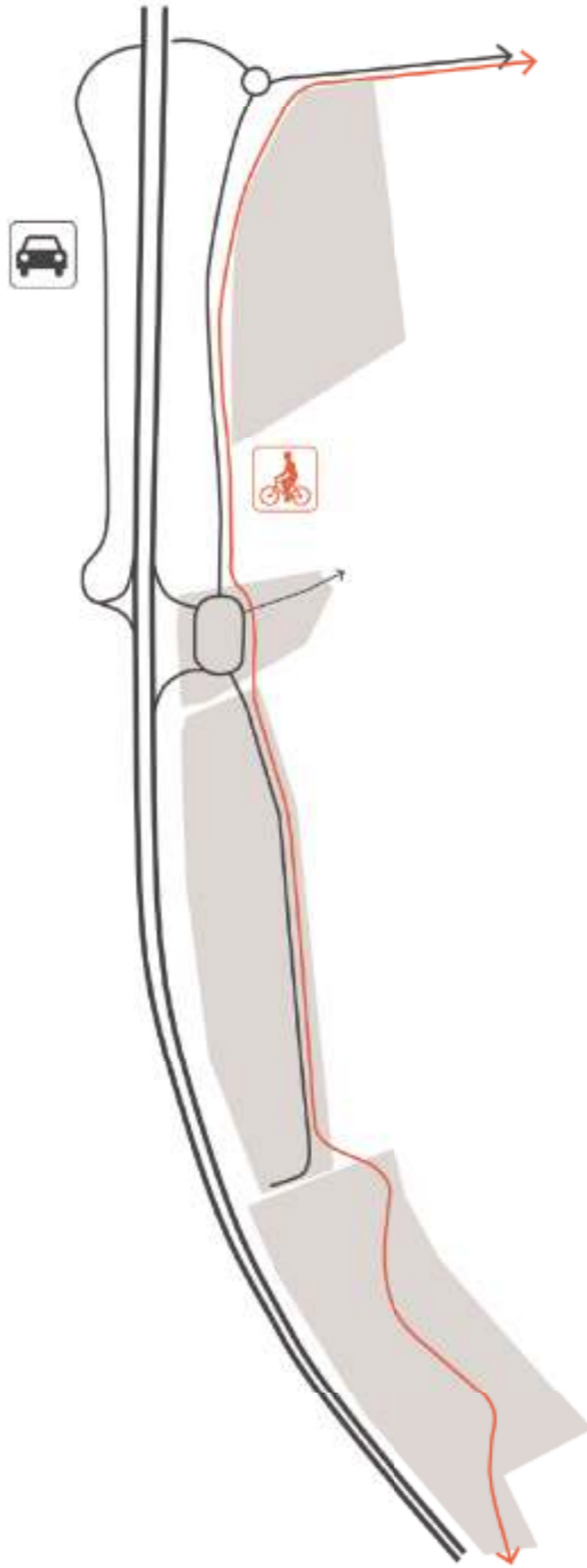
PUBLIEKE FUNCTIES | WONEN

GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL | WONEN | KANTOREN

WONEN



ringlandschap + stedelijk landschap



1. Krijtlijnen masterplan

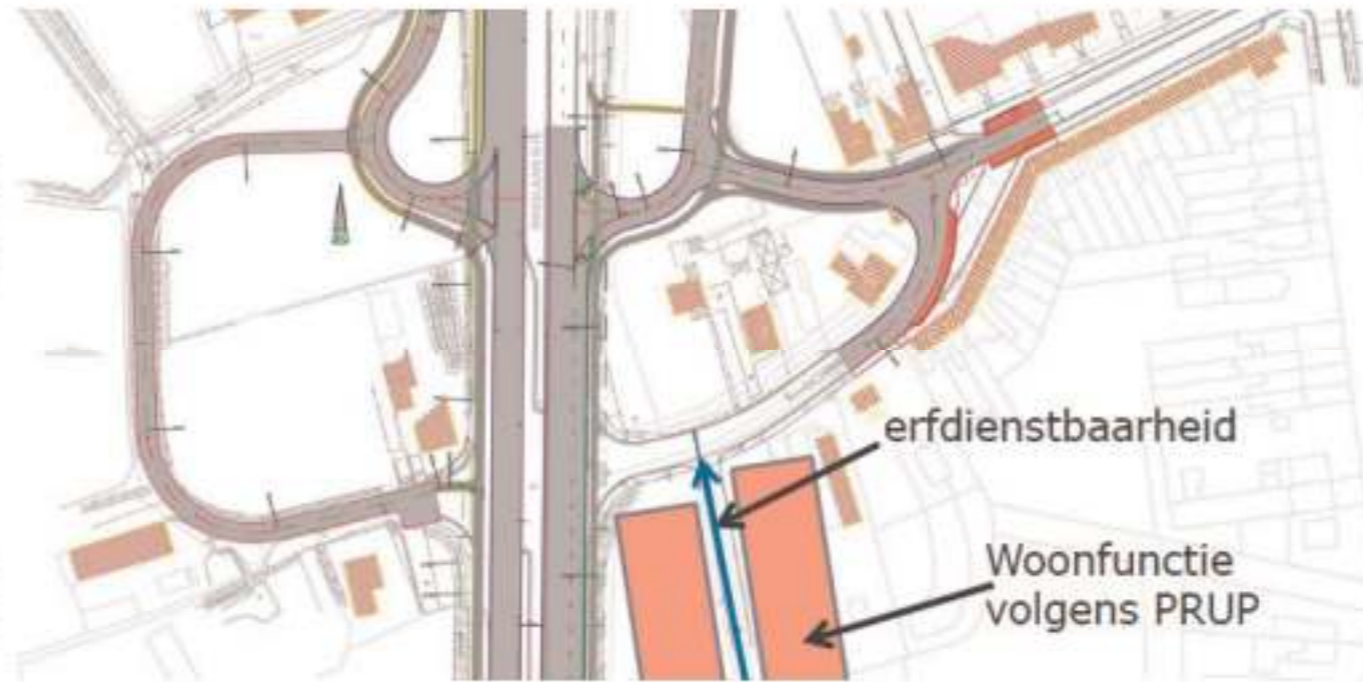
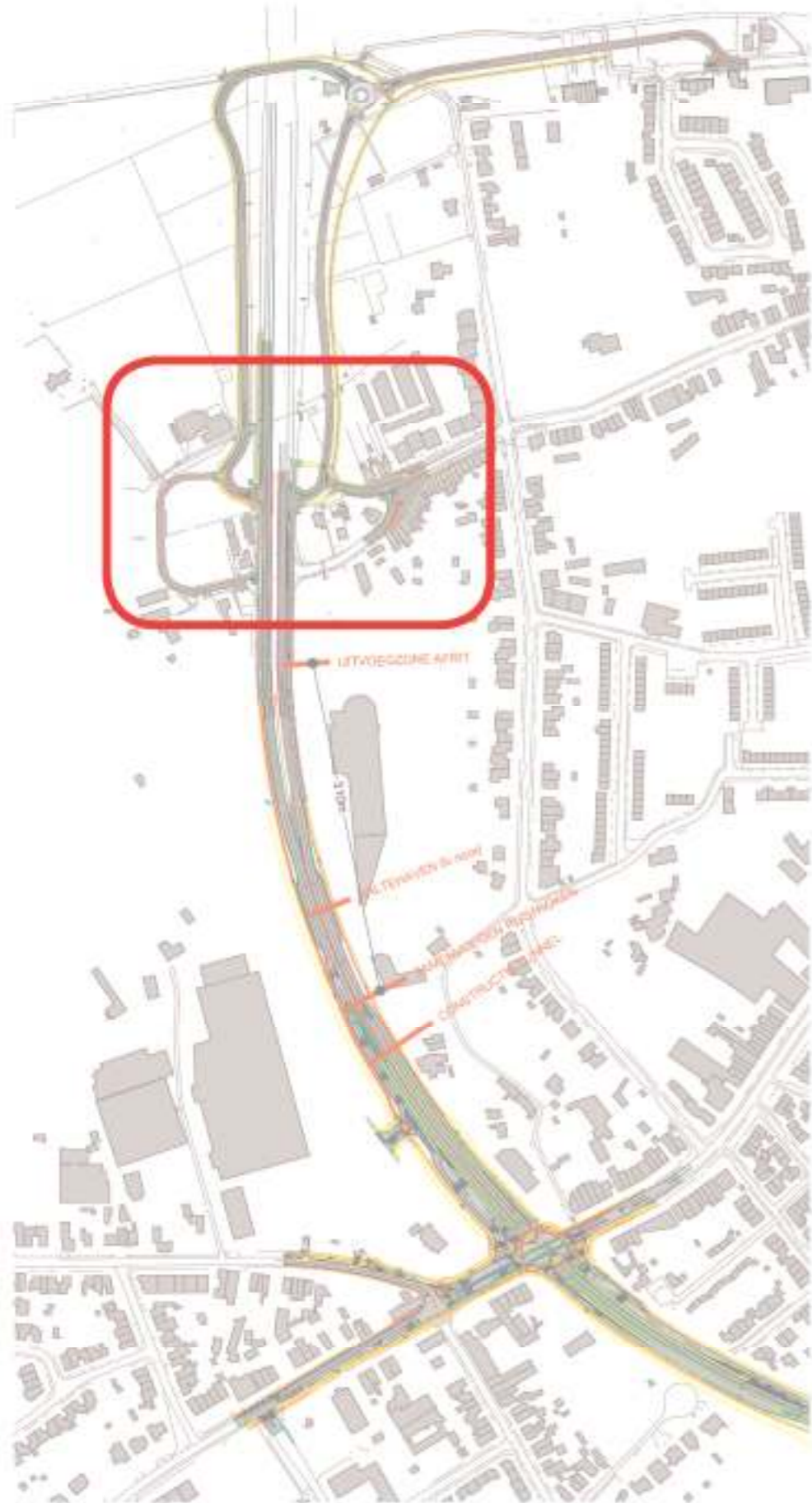
2. Wijkentrée Boomlaarstraat

3. Ontwikkeling site Wautex

4. Ontwikkeling Oude Bosstraat

5. Ontwikkeling Bosstraat noord

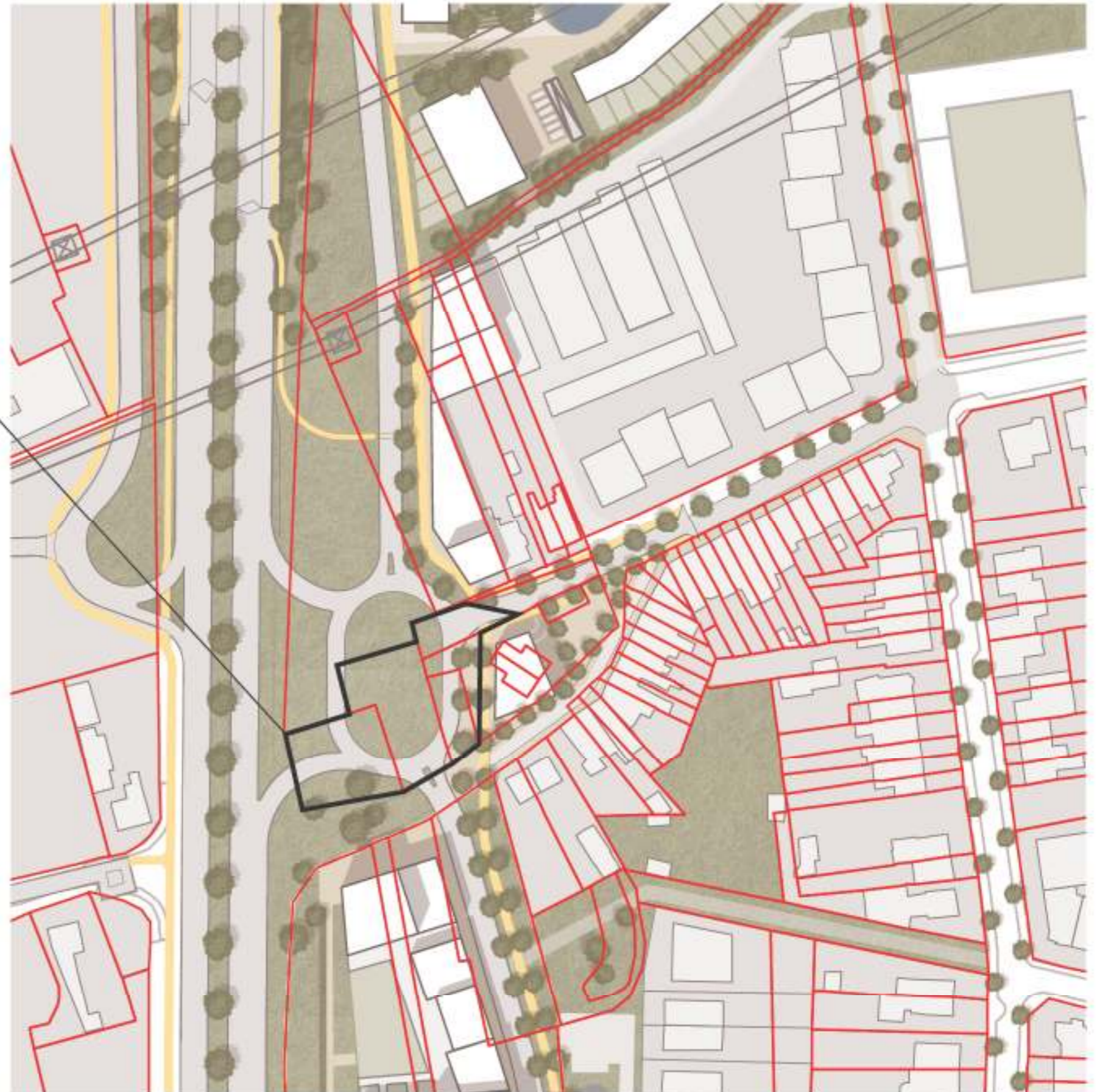




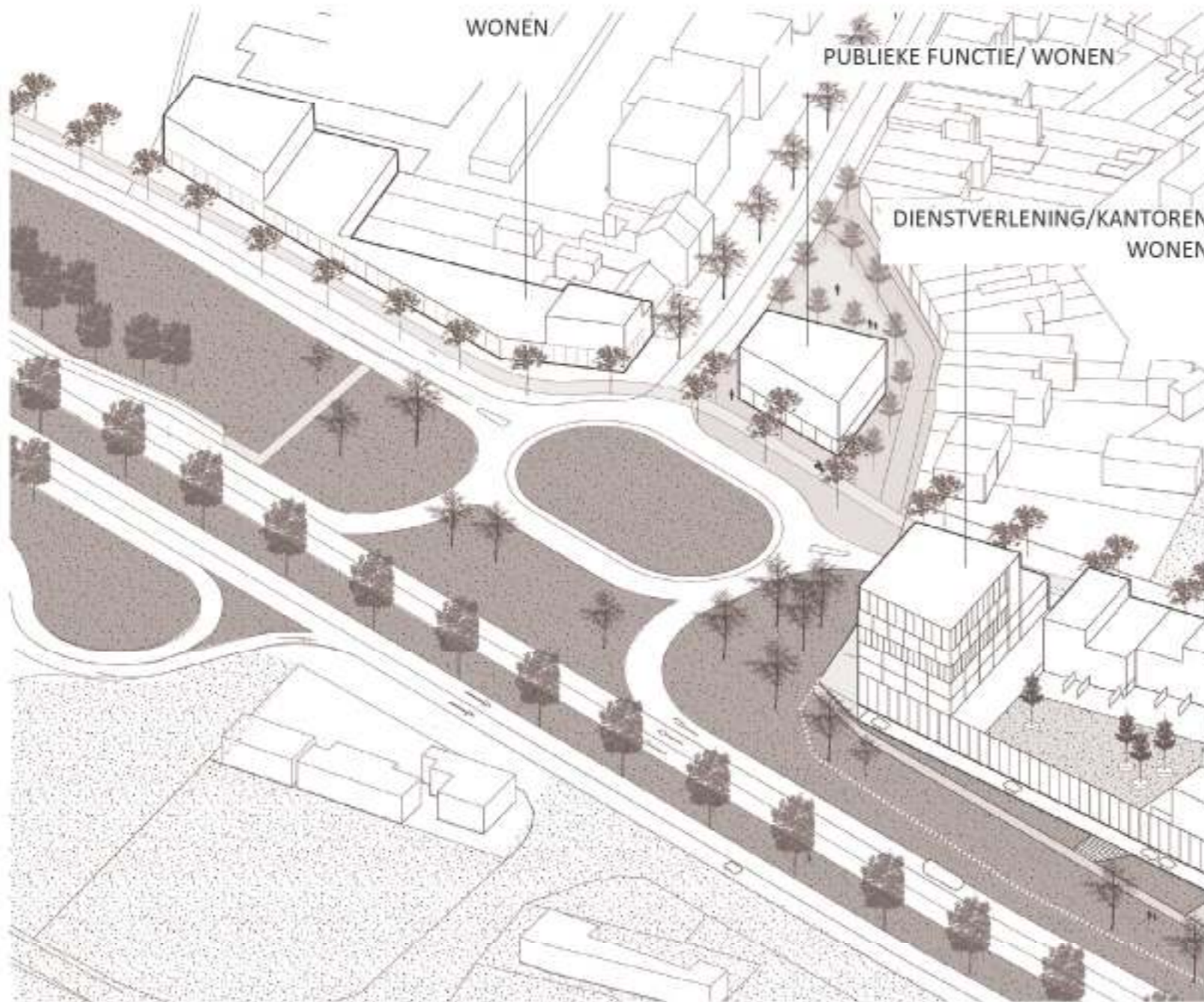
onderzoek mogelijke aansluitingen thv Boomlaarstraat



- › verwerving van gronden t.b.v. realisatie van de ovonde ten laste van de gebiedsontwikkeling Wautex



- › afbouw restpercelen langs ontsluitingsweg aangewezen
- › beperkte bouwmogelijkheid op eigendom Claes
- › (enveloppes nader te bepalen via ontwerp onderzoek)





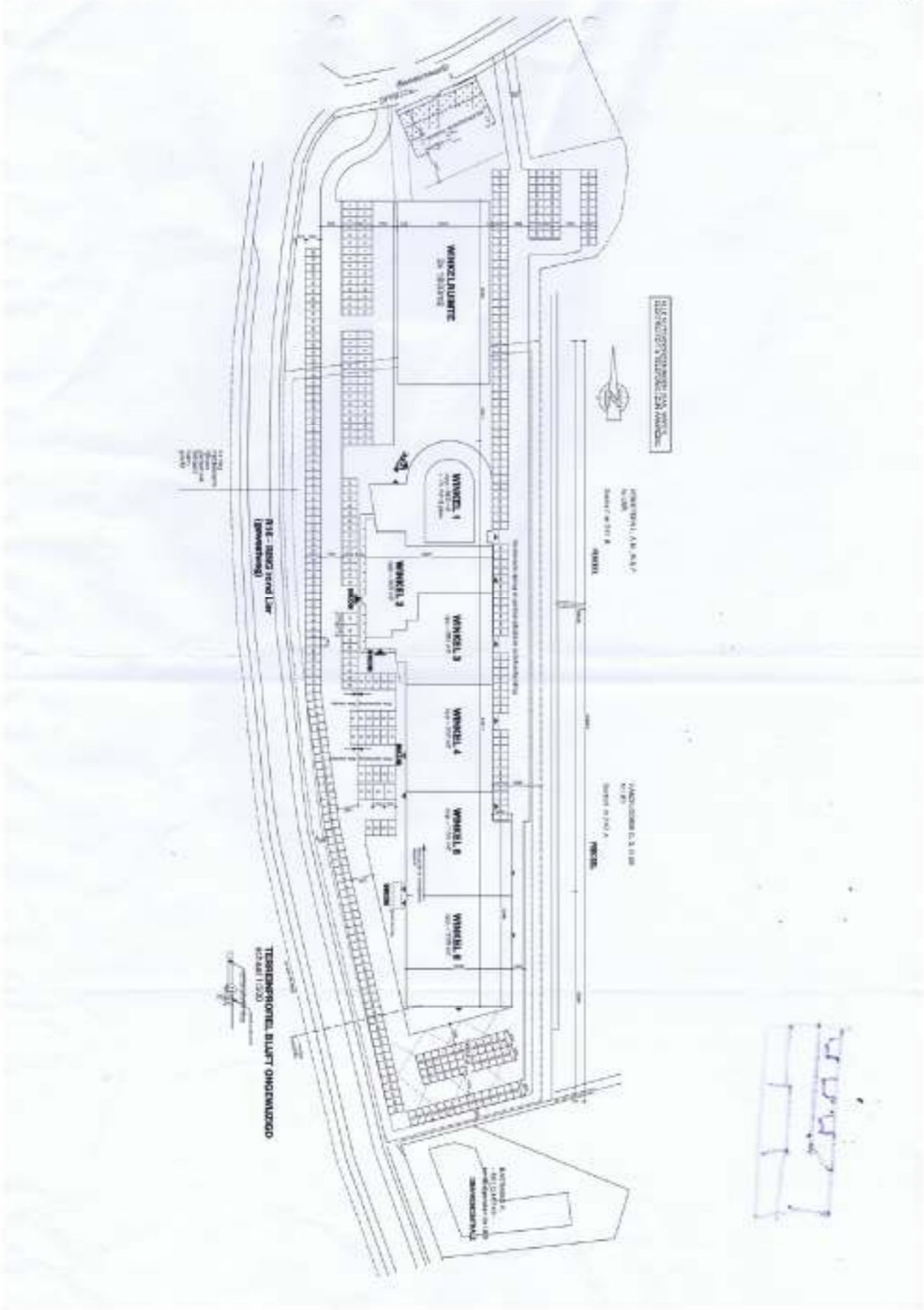
1. Krijtlijnen masterplan
2. Wijkentrée Boomlaarstraat
- 3. Ontwikkeling site Wautex**
4. Ontwikkeling Oude Bosstraat
5. Ontwikkeling Bosstraat noord



PROBLEEMSTELLING

- › ontsluiting van de Wautex-site is problematisch
- › aantal parkeerplaatsen ontoereikend
- › PRUP Bosstraat laat enkel woonontwikkeling toe op de onbebouwde percelen: interferentie van handelsverkeer
- › transformatie van monofunctionele detailhandelszone naar gemengde stedelijke omgeving is aangewezen

Huidige netto winkelvloeroppervlakte (WVO) 5.474,6m² (6 winkels)

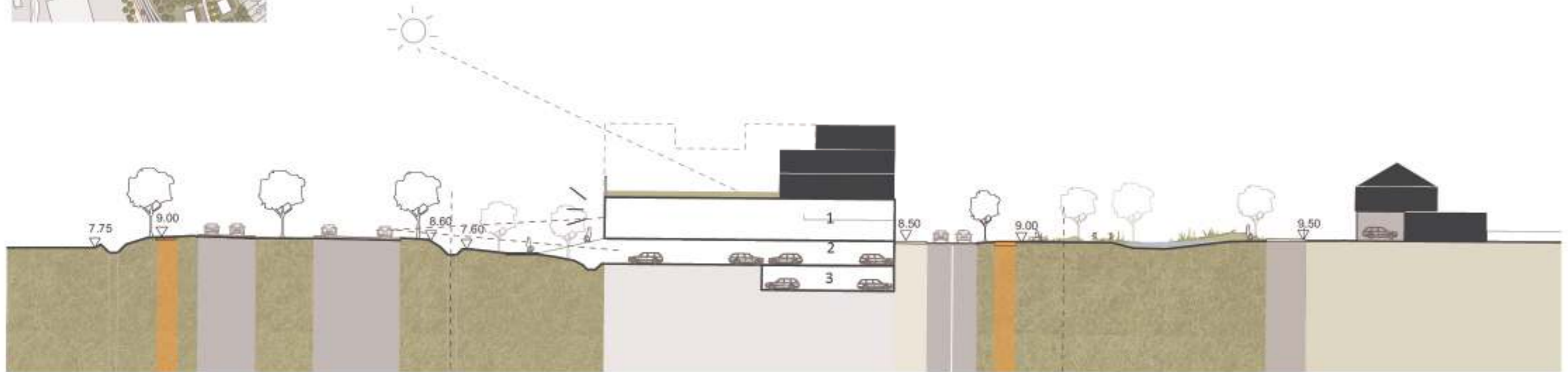
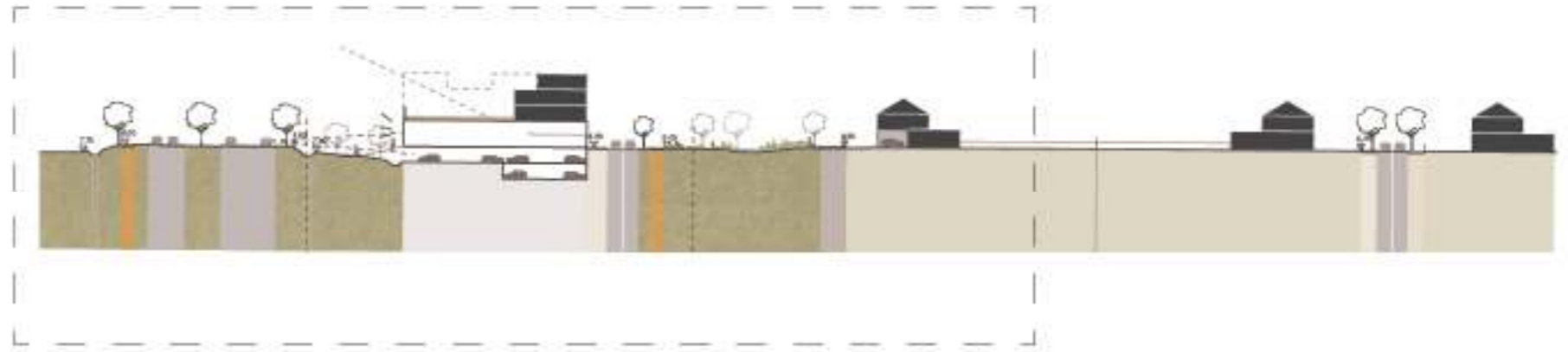


Doelstellingen

- › Gemengd stedelijk programma
- › Parkeren onder de gebouwen
- › Hoogwaardige publieke ruimte
- › Twee “voorkanten”



- 1 Grootschalige detailhandel (op maaiveld of verhoogd)
- 2 Bezoekersparking (op -1 of maaiveld)
- 3 Parking bewoners + werknemers (op -2 of -1)



RING

WAUTEX

OMGEVING

nieuwe straat na aanleg
gratis en onbelast over te
dragen aan de stad



COMMERCIEËLE OPPERVLAKTE = 7.900 m² netto winkelvloeroppervlakte (WVO)

› maximaal 8 winkels



- › leveringen gebeuren vooral met kleine vracht-en bestelwagens
- › leveren kan vanaf de straat, hiervoor wordt voldoende plaats voorzien



TOEGANGEN



PROGRAMMA



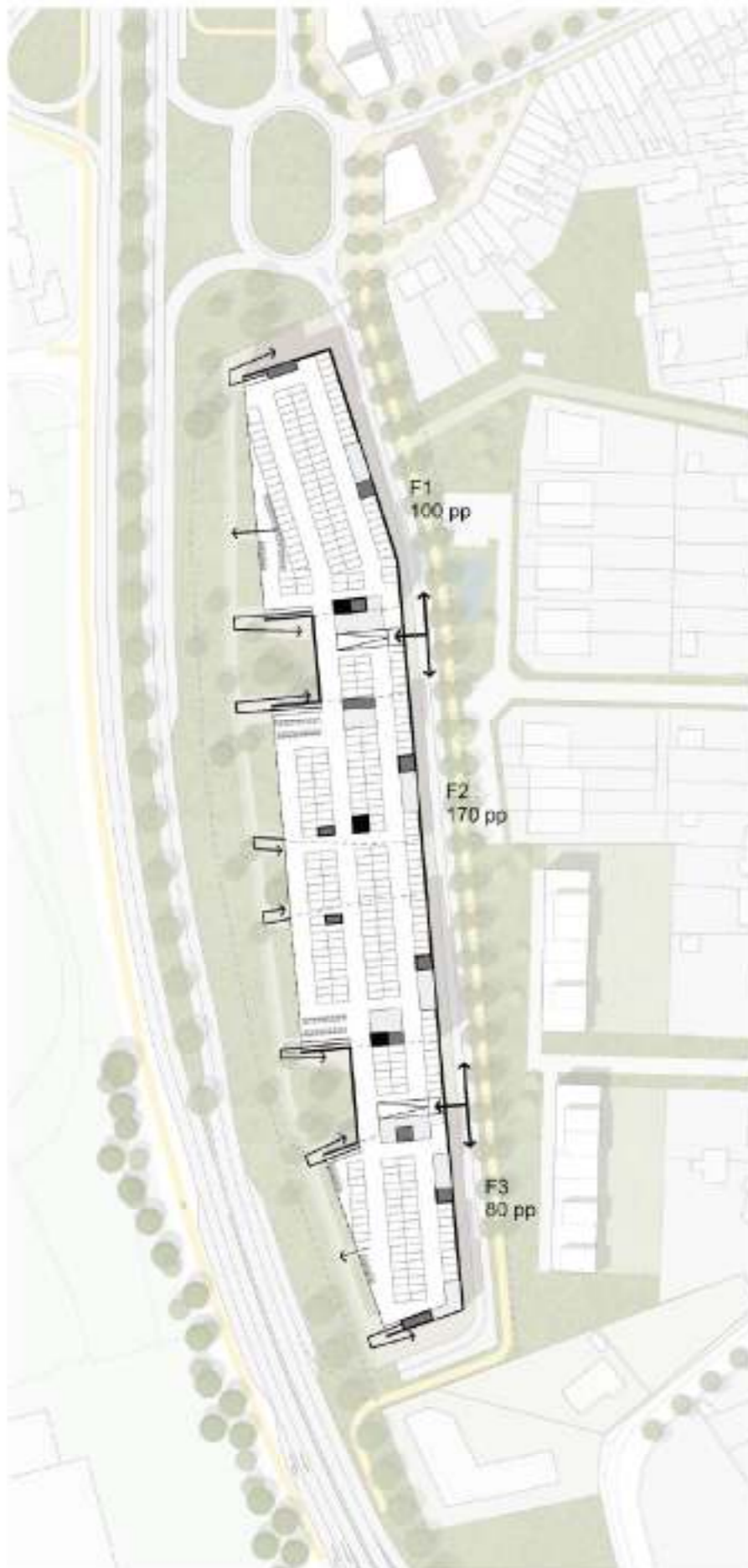
TOTAAL

COMMERCIEEL: 7.900 m² netto WVO

RESIDENTIEEL: 13.200 m² BVO

DIENSTVERLENING, KANTOREN: 1.800 m² BVO

PARKING -1



HANDEL

COMMERCIEEL = 7.900 m² netto WVO

parkeerverordening van toepassing:

- › min. 1 per 20 m² vloeroppervlakte
- › max. 1 per 10 m² vloeroppervlakte
- › verplicht gestapeld parkeren (onder gebouwen)

kortparkeren op publieke ruimte:

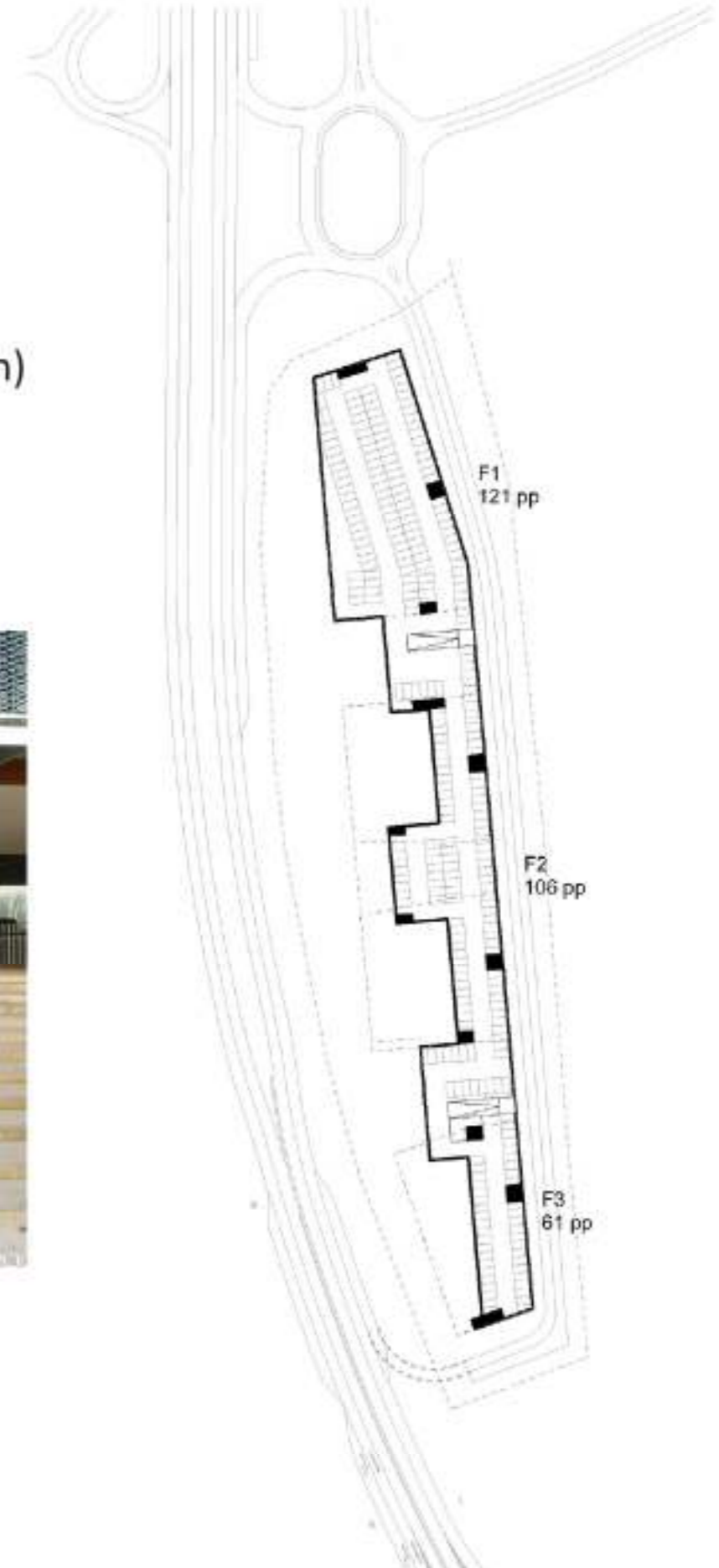
- › max. 10 plaatsen per unit



WONEN EN KANTOREN

parkeerverordening van toepassing

PARKING -2



HANDEL

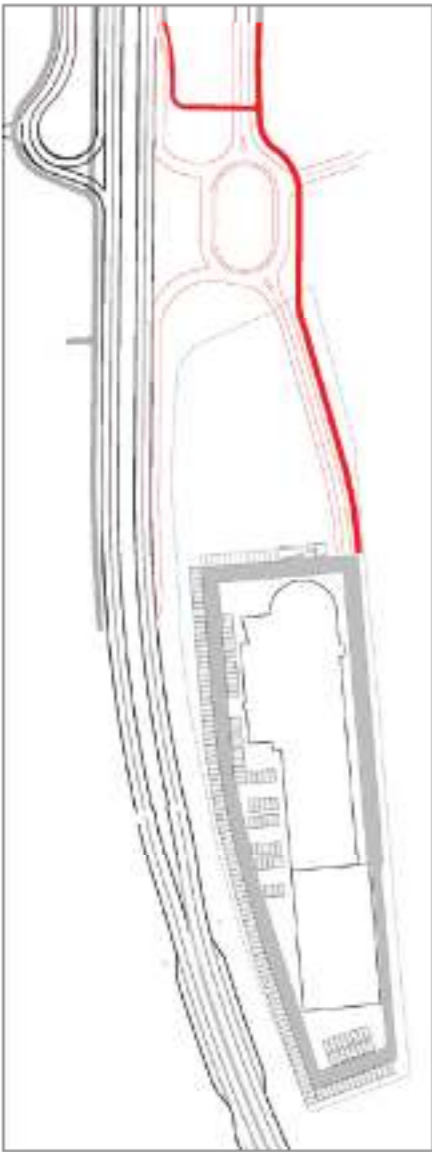
parkeerverordening van toepassing

WONEN EN KANTOREN

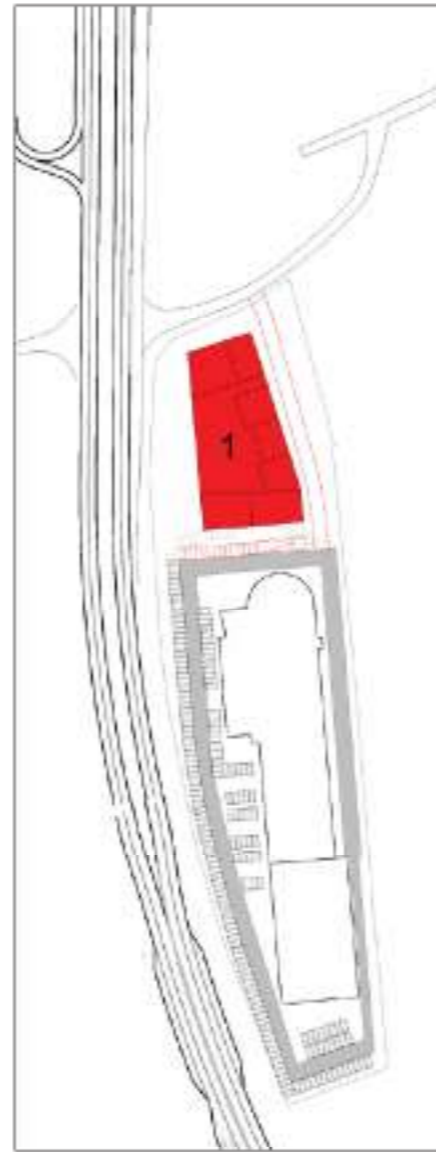
parkeerverordening van toepassing



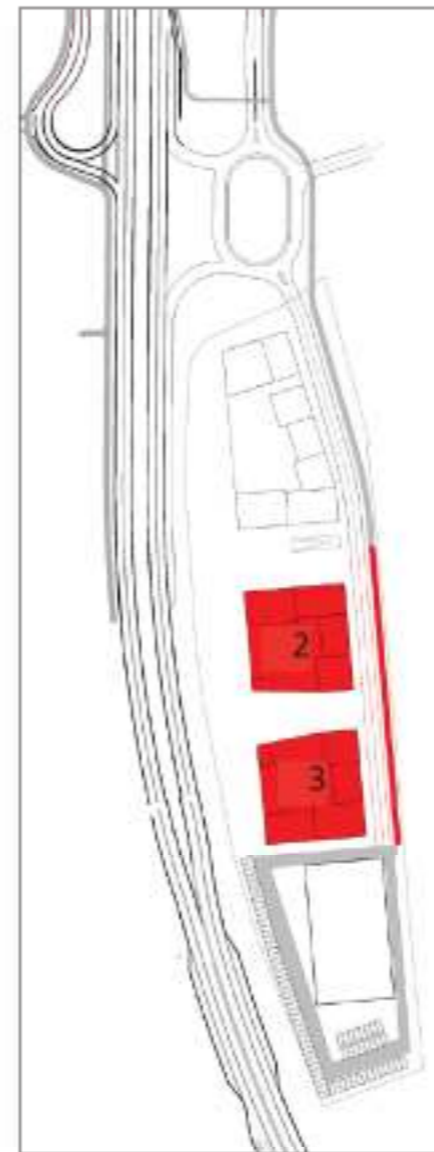
FASE 0



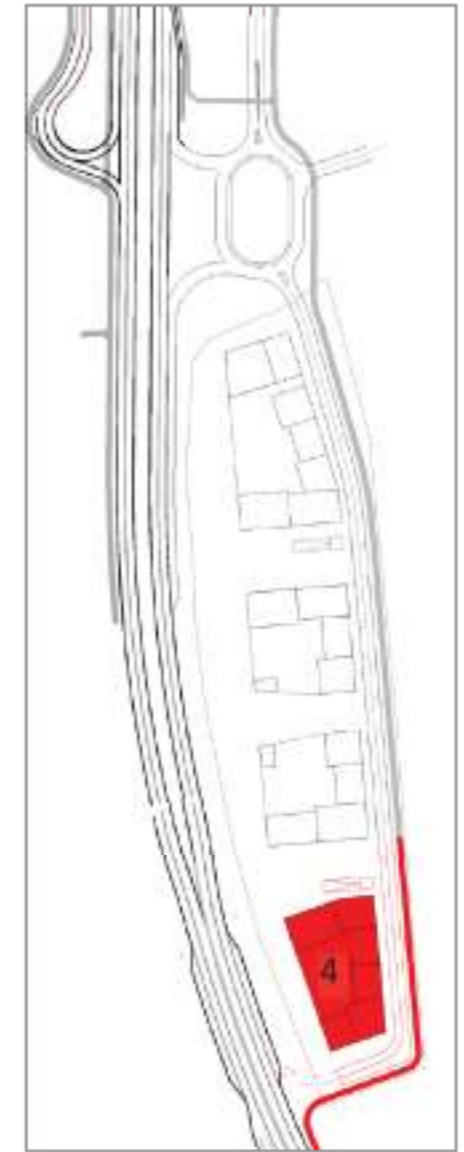
FASE 1



FASE 2 EN 3



FASE 4



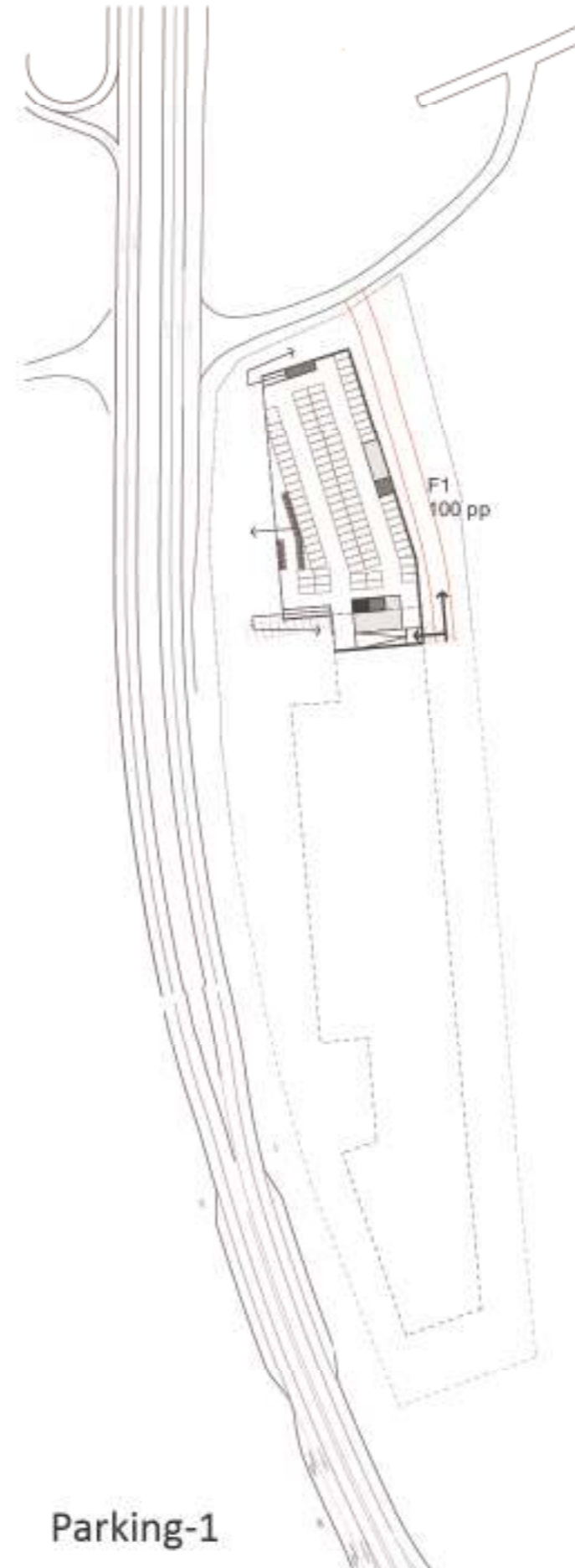
- › realisatie ovonde * is voorwaarde voor ontwikkeling van Wautex (optimale ontsluiting van essentieel belang)

* Fase 1, 2 en 3 zijn realiseerbaar zonder realisatie van de ovonde, mits aan de voorwaarden van de samenwerkingsovereenkomst werd voldaan.

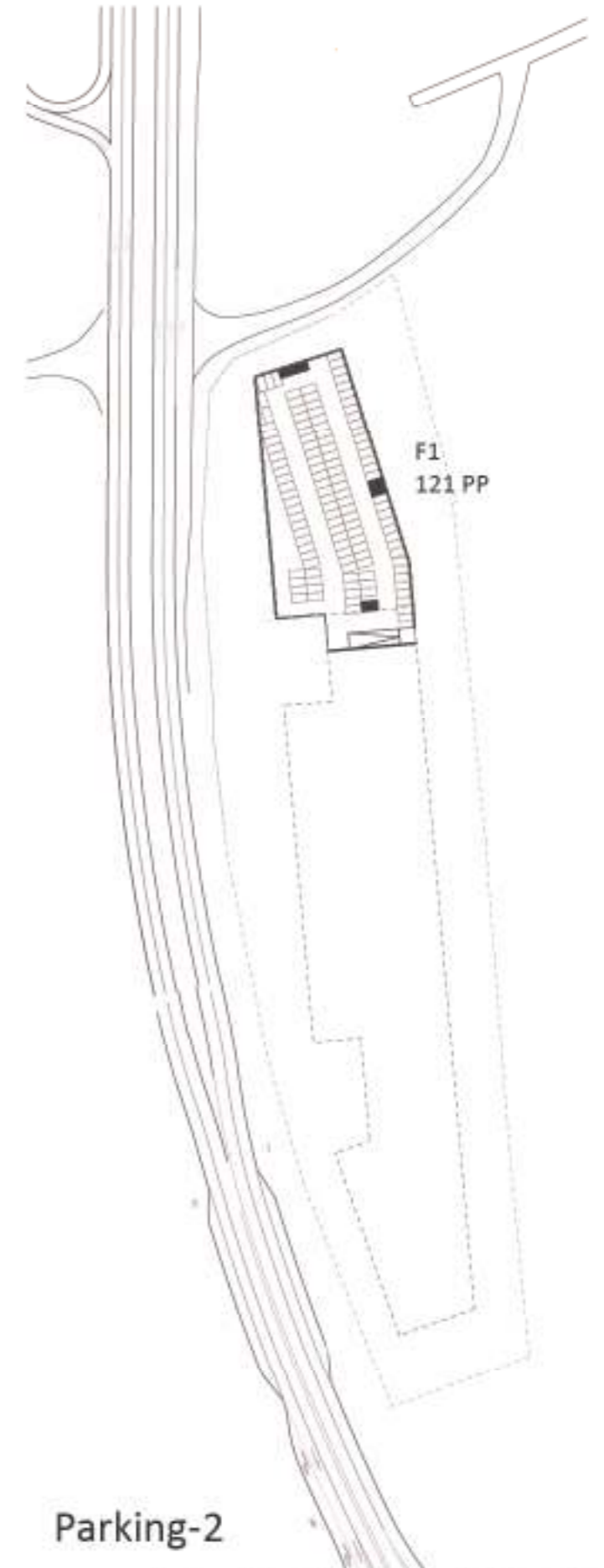
- › fase 1, 2 en 3 worden als geheel aangevraagd en vergund

- › engagement van Wautex om de ganse projectzone om te vormen conform masterplan (termijn nog vast te leggen)

FASE 1

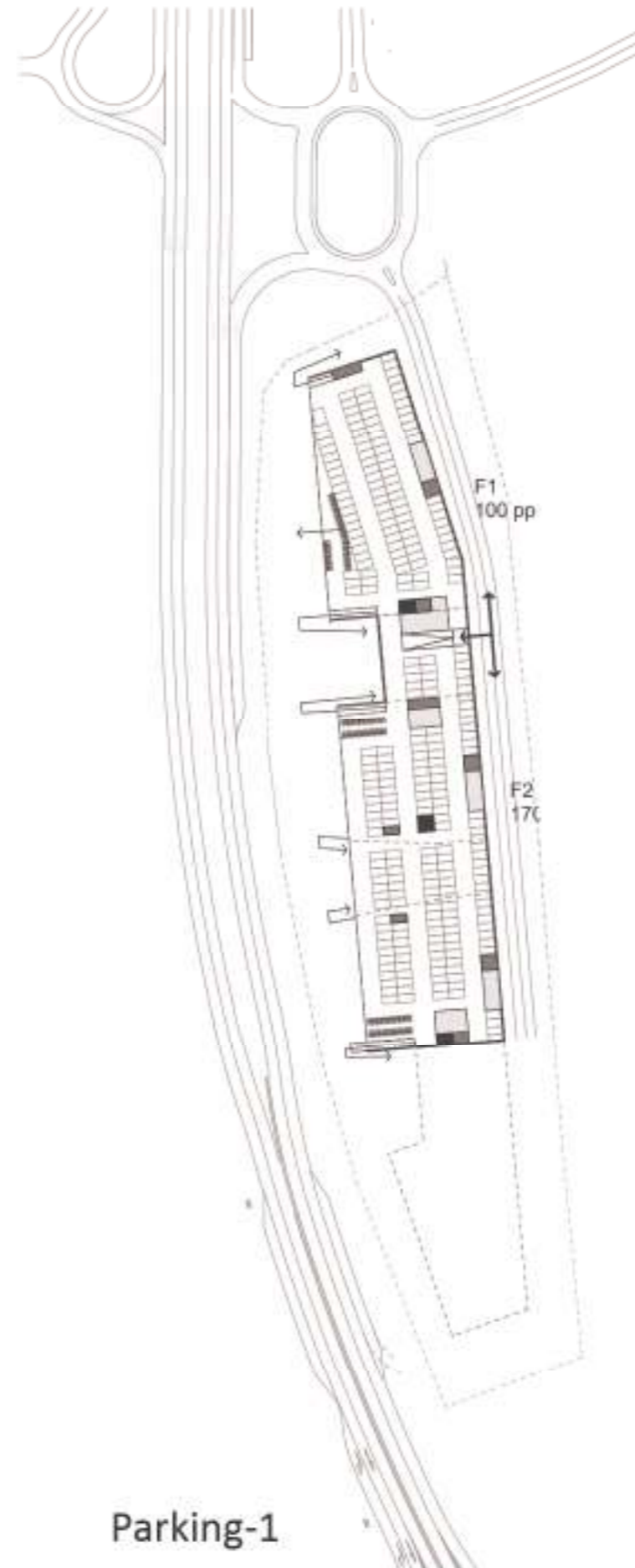


Parking-1

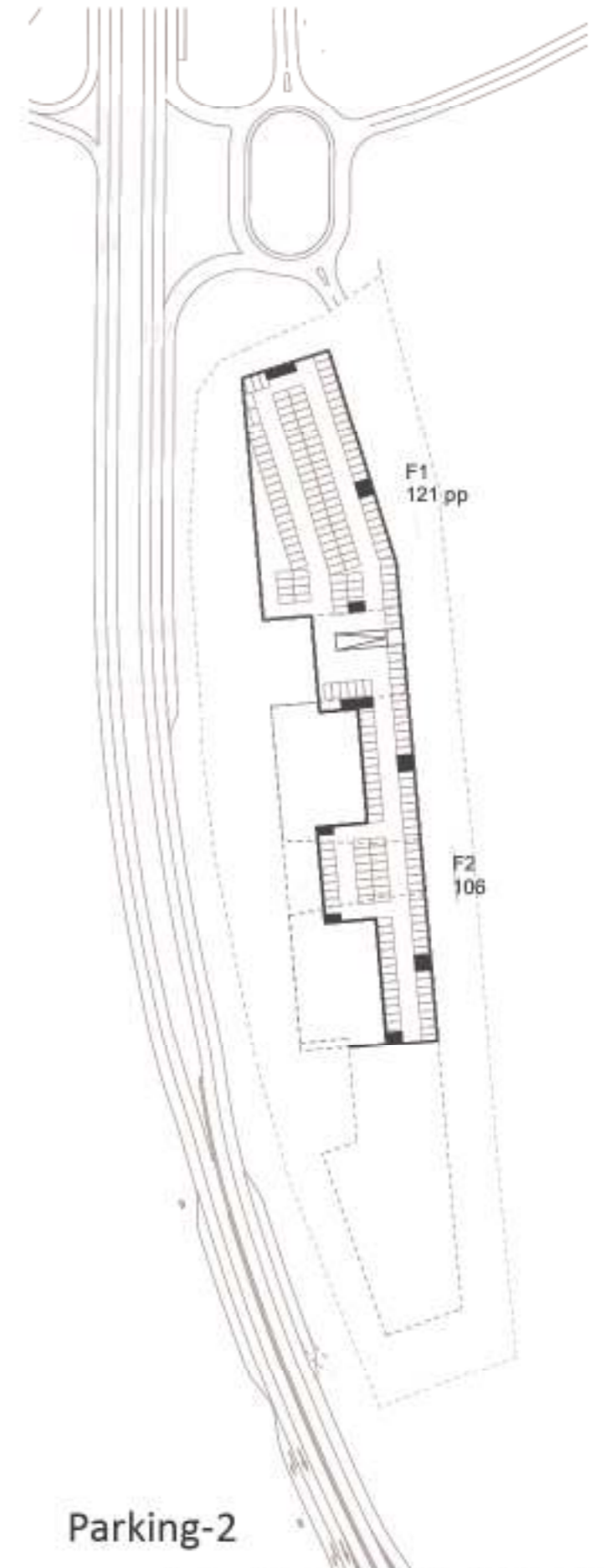


Parking-2

FASE 2 + 3

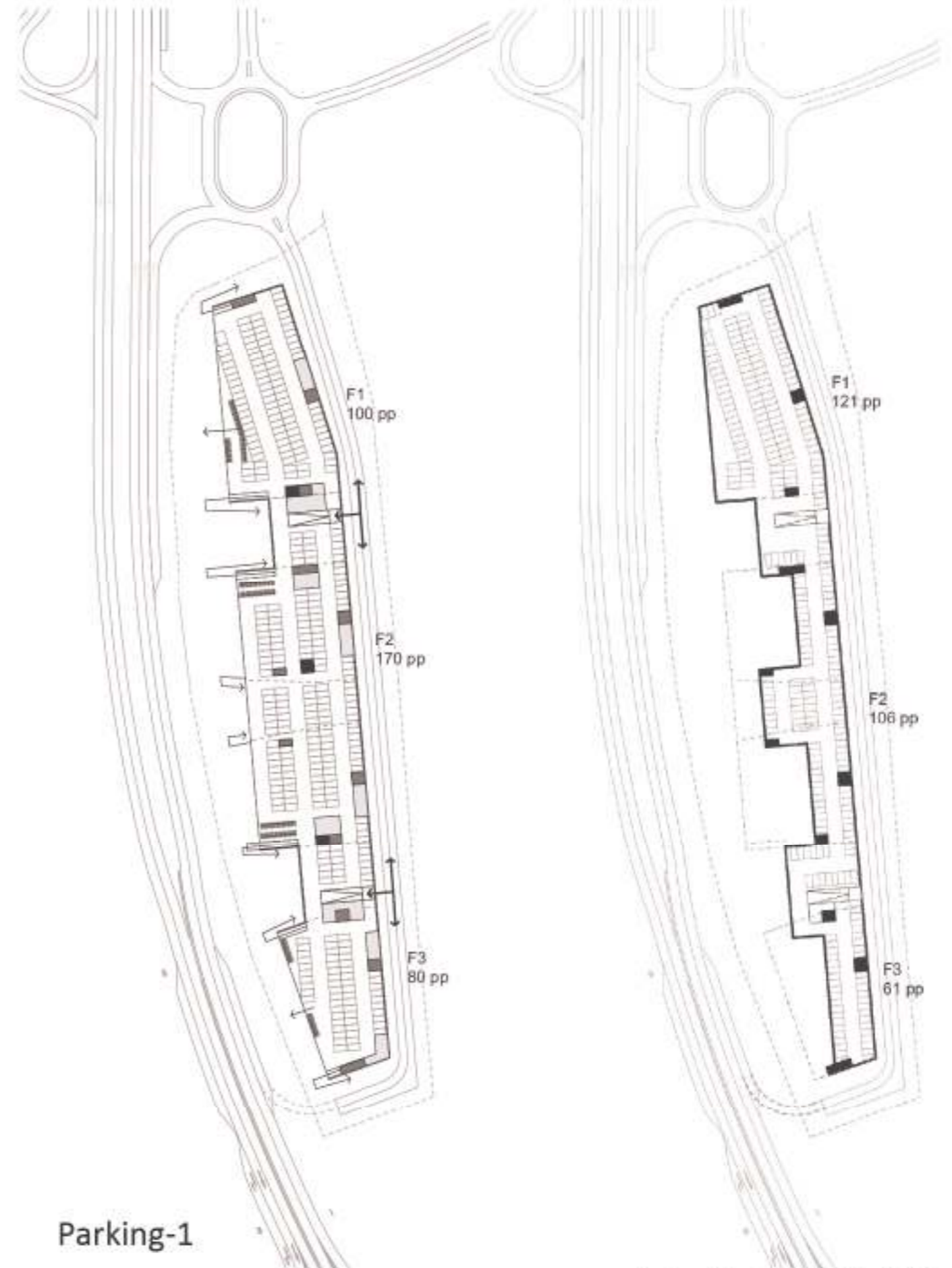


Parking-1

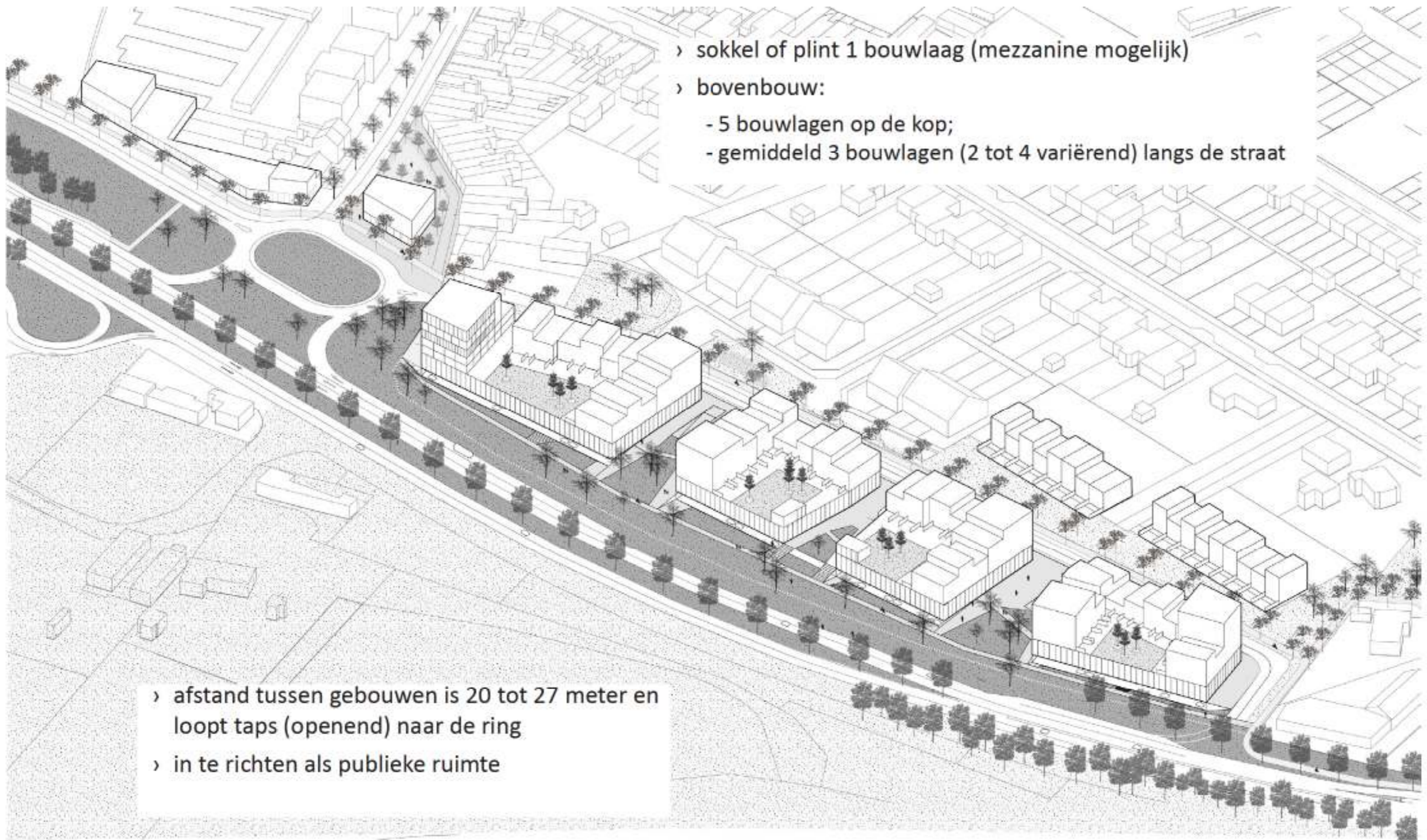


Parking-2

FASE 4



Parking-1



- › sokkel of plint 1 bouwlaag (mezzanine mogelijk)
- › bovenbouw:
 - 5 bouwlagen op de kop;
 - gemiddeld 3 bouwlagen (2 tot 4 variërend) langs de straat

- › afstand tussen gebouwen is 20 tot 27 meter en loopt taps (openend) naar de ring
- › in te richten als publieke ruimte







1. Krijtlijnen masterplan
2. Wijkentrée Boomlaarstraat
3. Ontwikkeling site Wautex
- 4. Ontwikkeling Oude Bosstraat**
5. Ontwikkeling Bosstraat noord



probleemstelling:

- › bij aanleg van het nieuwe kruispunt Mechelsesteenweg/ R16 werd geen oplossing geboden voor de ontsluiting van het hoekperceel en de achterliggende steenkapper





- › schaalvergroting door Urban Villa's (inplanting en grootte te bepalen via ontwerpend onderzoek)
- › ontwikkelingsmogelijkheden moeten instaan voor reconversie percelen en aanleg nieuw openbaar domein



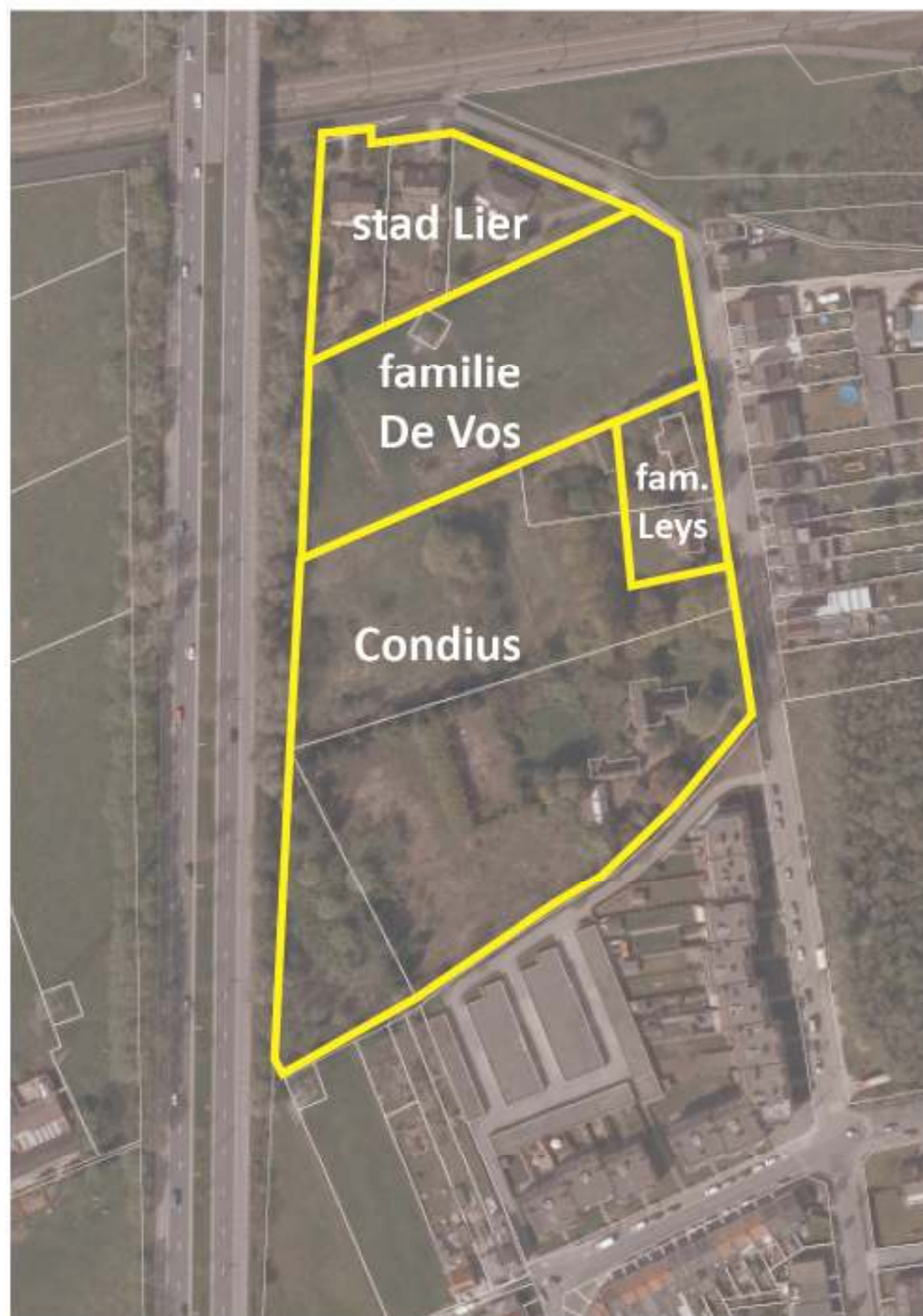






1. Krijtlijnen masterplan
2. Wijkentrée Boomlaarstraat
3. Ontwikkeling site Wautex
4. Ontwikkeling Oude Bosstraat
5. **Ontwikkeling Bosstraat noord**





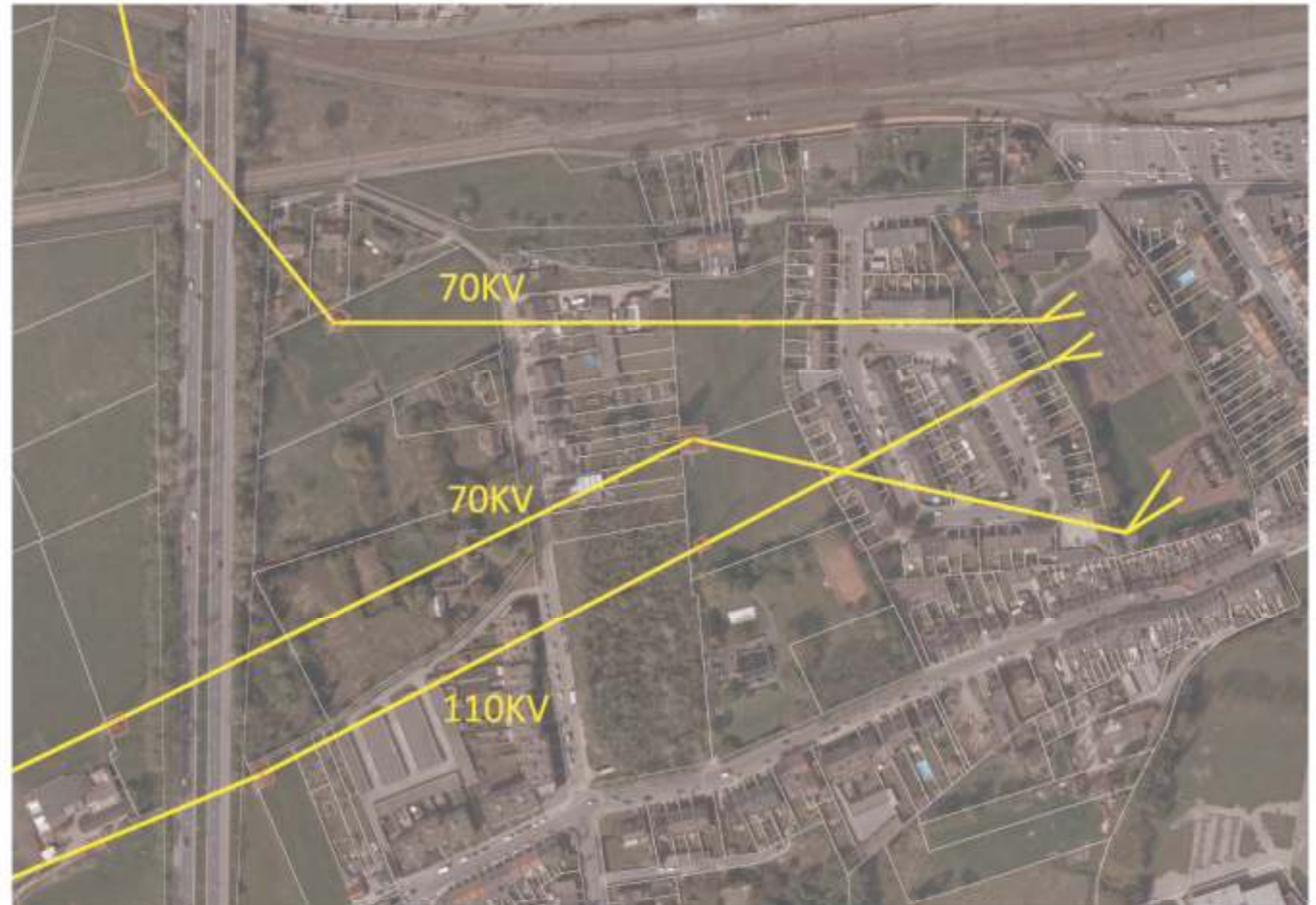


Onderzoek hoogspanningskabels in overleg met Elia:

- › technisch haalbaar, maar zeer complex en duur
- › kostprijs kan onvoldoende verhaald worden op gebiedsontwikkeling

Conclusie:

- › ondergronds brengen hoogspanningskabels op korte termijn niet haalbaar
- › gebiedsontwikkelingen moeten rekening houden met bestaande kabels
- › bebouwing onder kabels zo veel mogelijk vermijden



verfijning masterplan 2015 Lier Ring West

- › deelenveloppe Condius wijzigt van 14.600m² naar 15.616m²
BVO t.b.v. de heraanleg van de Bosstraat
- › de positionering van de gebouwen wordt verfijnd i.f.v.
bezonning en een kwalitatiever collectief groen binnengebied



Ontsluitingslus

- › verkeersweg
- › stedelijk karakter versterken door langsbebouwing
- › geen ontsluiting sites

Bosstraat

- › afbouwen Bosstraat met beperkte bouwhoogte
- › toegangen zoveel mogelijk via laterale erven
- › straat her aan te leggen bij ontwikkeling

Programma

- › wonen
- › geen grootschalige detailhandel
- › wel eventueel dienstverlening
- › grootschalig collectief groen
- › ondergronds parkeren

Hoogspanningsleidingen

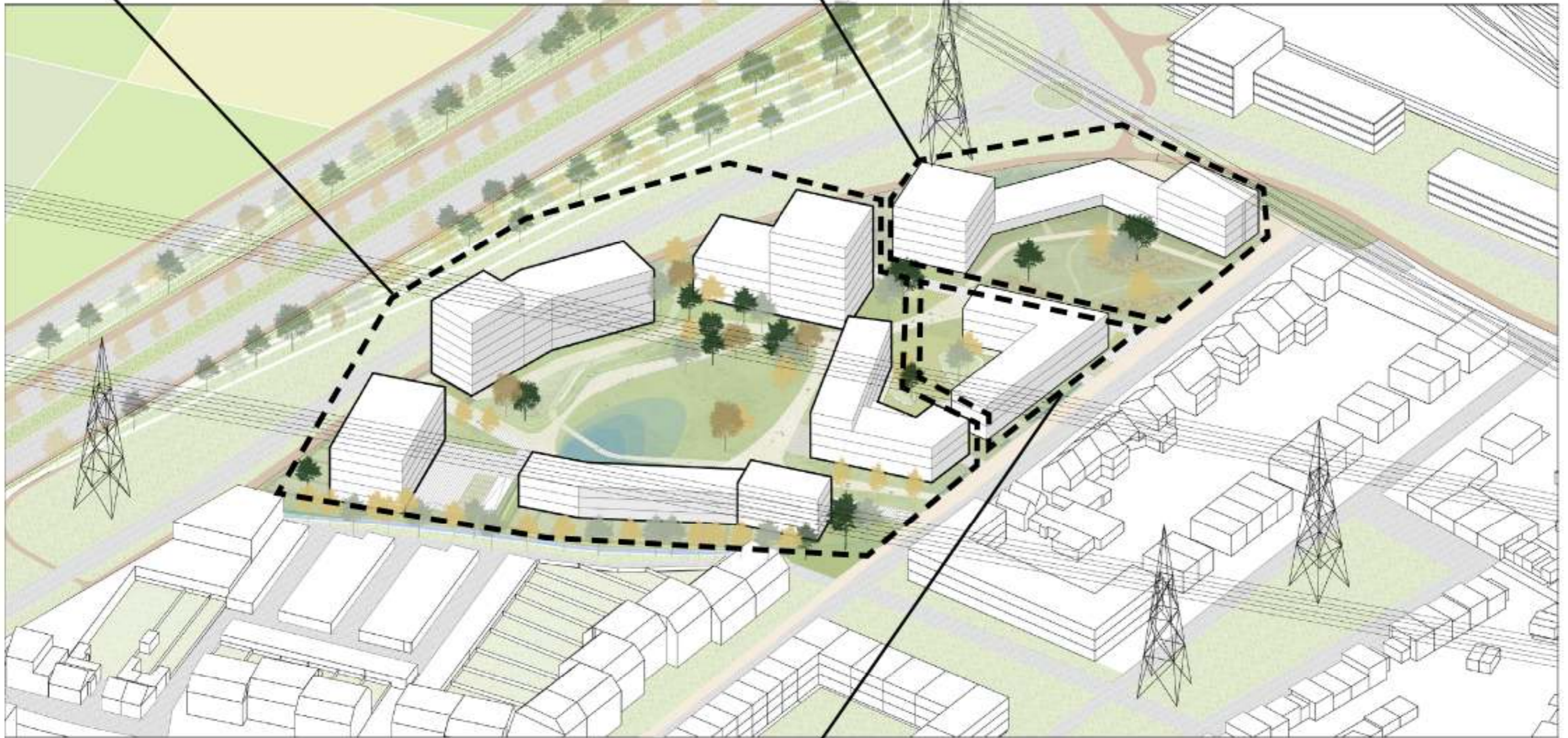
- › bij voorkeur niet wonen onder leidingen



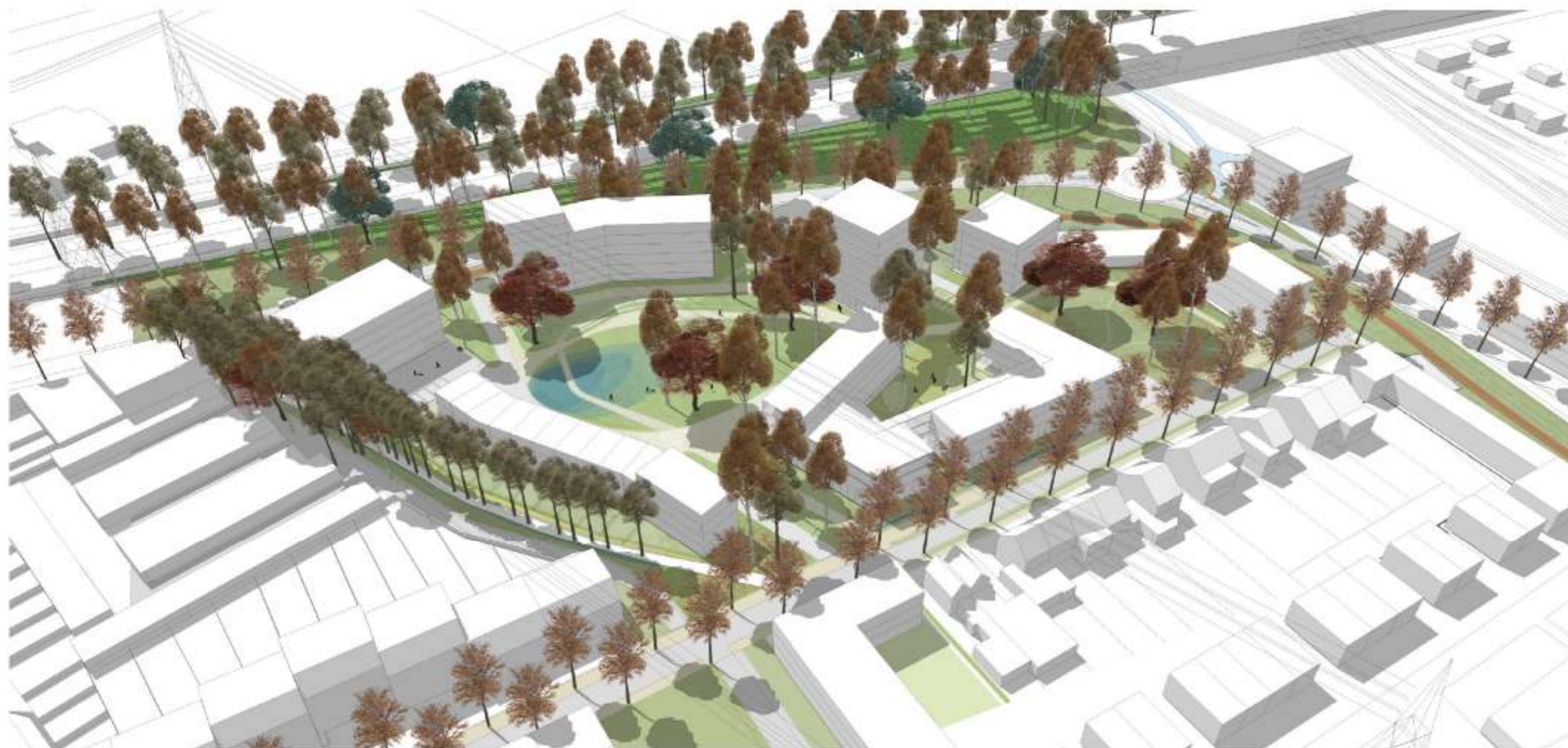


deelenveloppe Condius: 15.616m²

deelenveloppe De Vos: 4.100m²



deelenveloppe Leys: 1.700m²





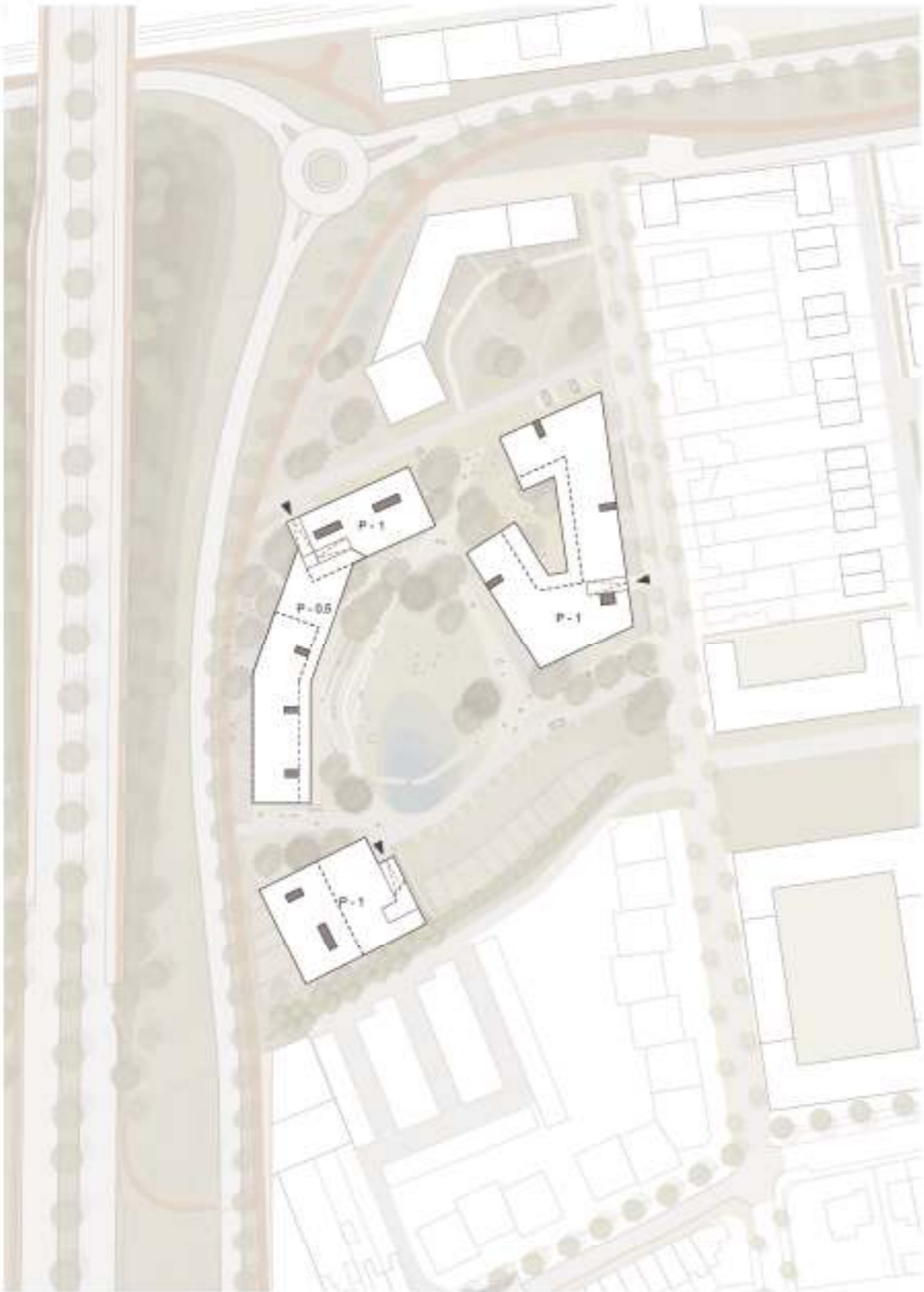
FIETS



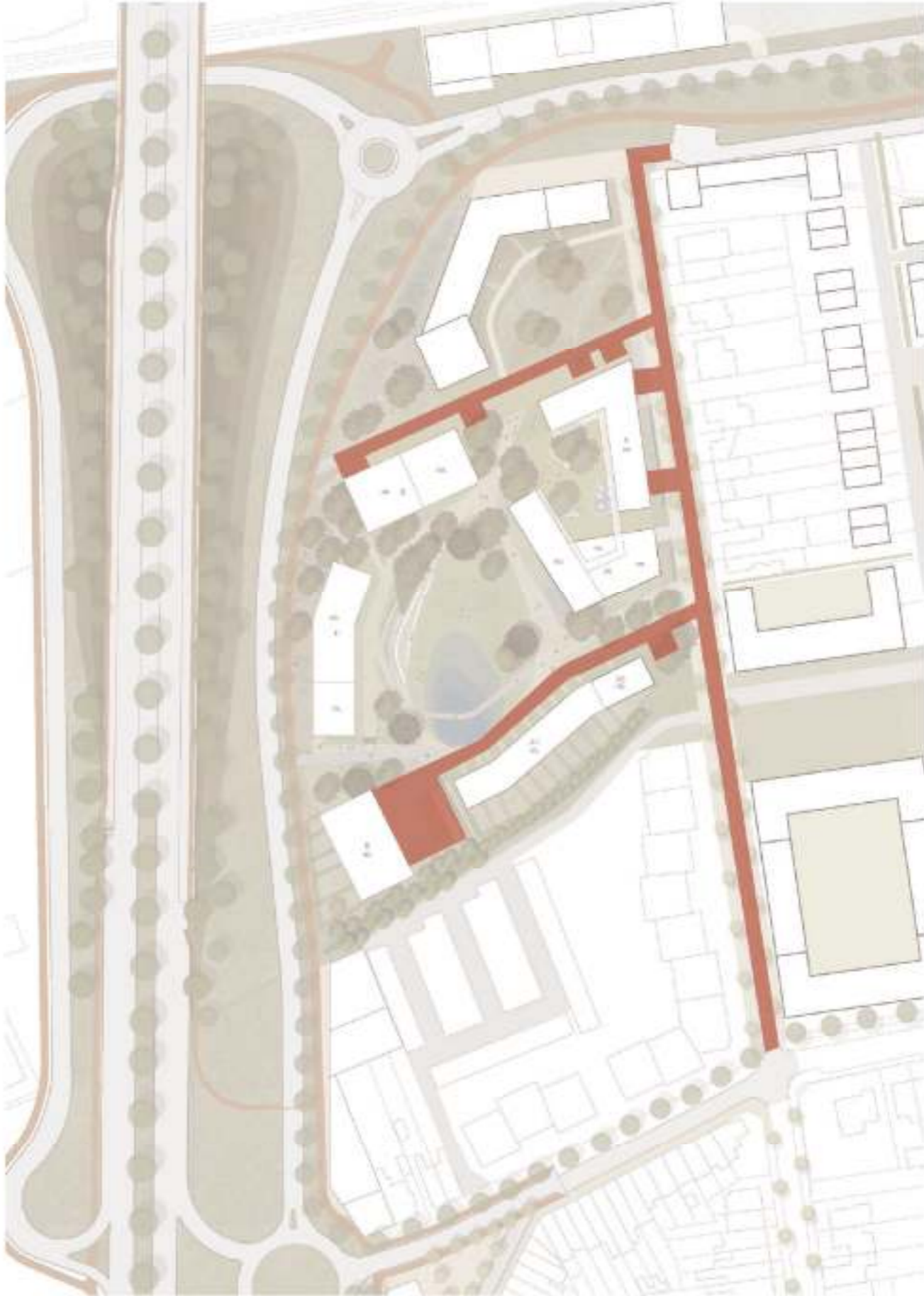
PADENSTRUCTUUR PARK



NIVEAU -1



TOEGANKELIJKHEID



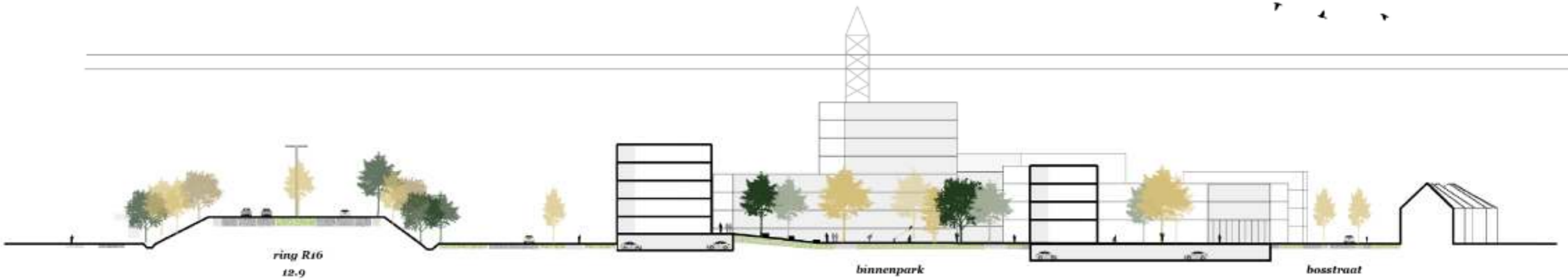
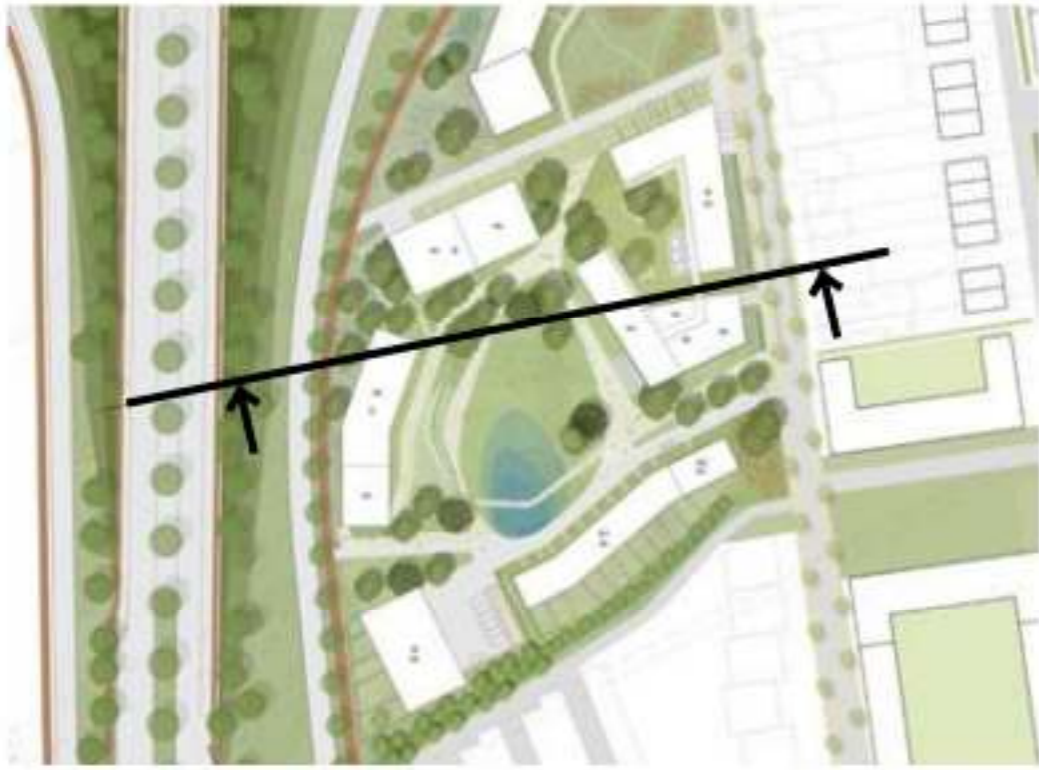




■ openbaar domein (over te dragen na aanleg)

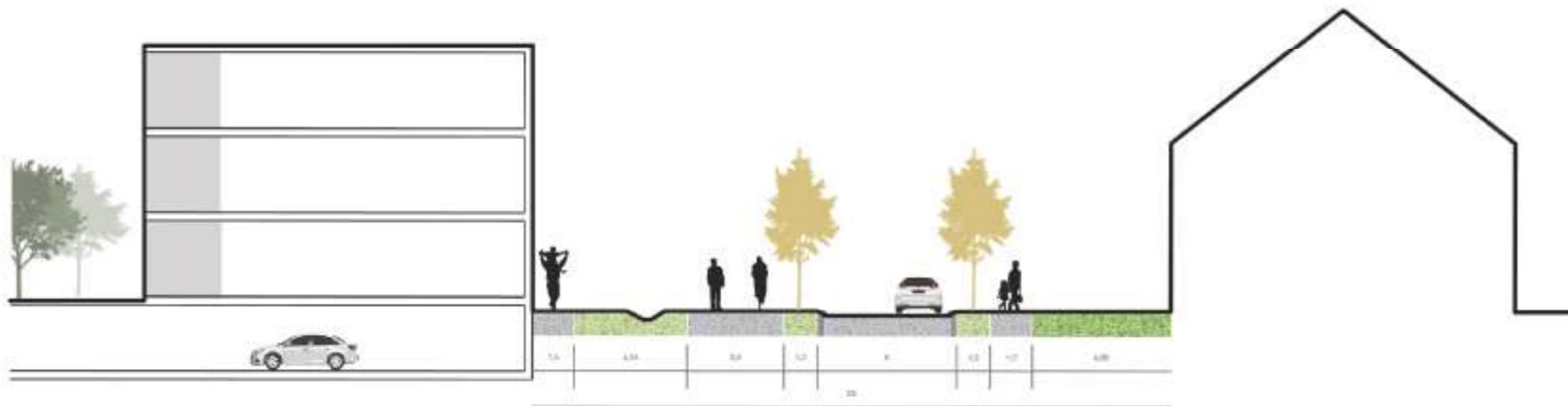
■ privaat domein, volledig toegankelijk

- › gronden noodzakelijk voor de aanleg van de ontsluitingsweg worden gratis en onbelast afgestaan aan AWV of de stad
- › heraanleg van de Bosstraat tussen Boomlaerstraat en Tramweglei ten laste van Condius



5 tot max. 8 bouwlagen
langs ontsluitingsweg

3 bouwlagen langs
Bosstraat






MASTERPLAN



NIVEAU 0

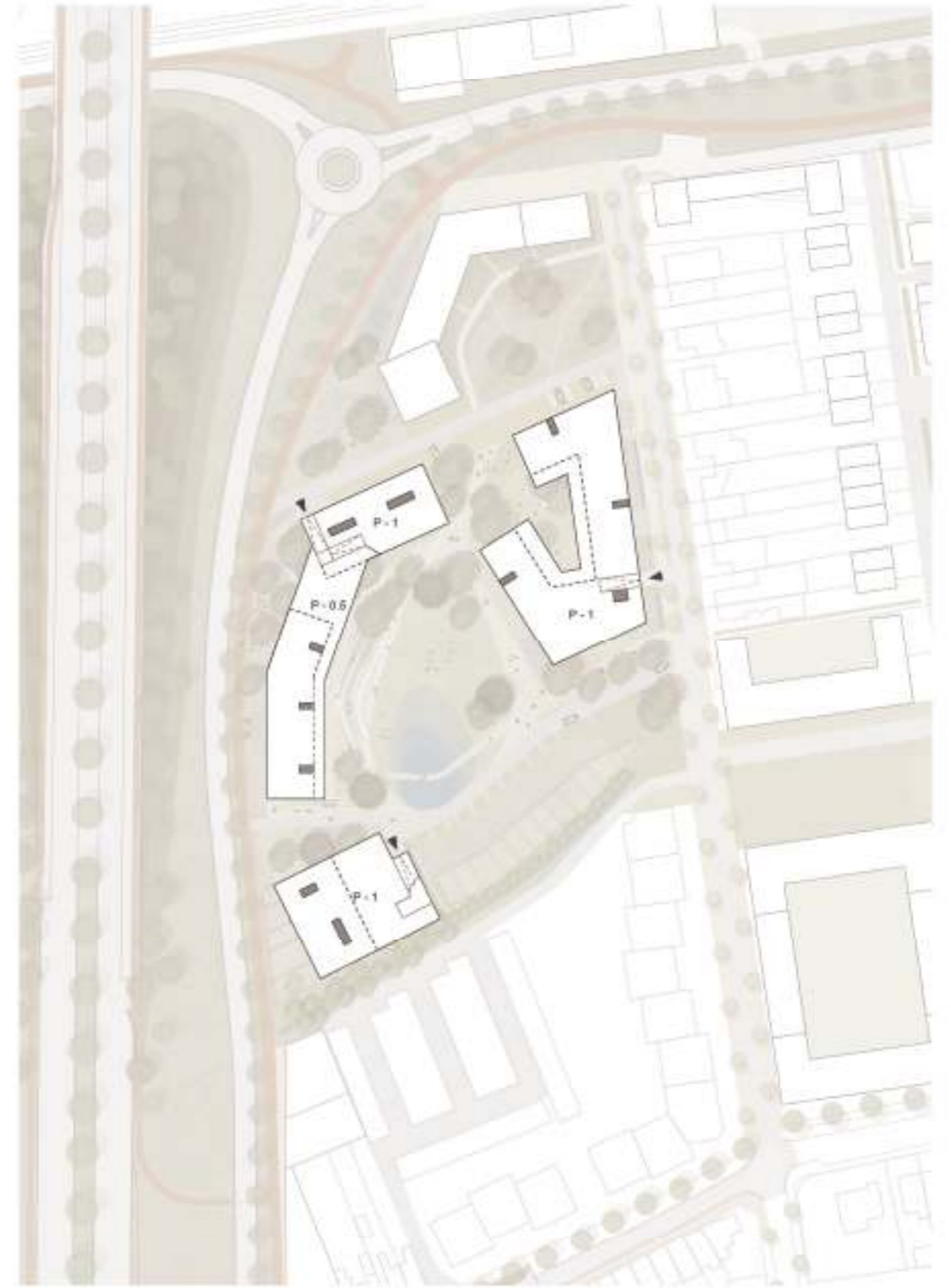


-  vrije beroepen en zorgfuncties
-  gemeenschapsruimte zorgwonen
-  crèche

TYPE NIVEAU



NIVEAU -1



B - APPARTEMENTEN
 BL: 5
 BVO: 3.180 m²
 WE: 24

C - DOORZON APP.
 BL: 5-7
 BVO: 3.785 m²
 WE: 34

D - APPARTEMENTEN
 BL: 4-8
 BVO: 3.979 m²
 WE: 30



Deelenveloppes:

A - KOPPAPP. + RIJWONINGEN
 BL: 3-4
 BVO: 2.370 m²
 WE: 18

M - ASISSENTIEWONINGEN
 BL: 3-4
 BVO: 2.302 m²
 WE: 29

BLOK A - KOPPAPPARTAMENTEN + RIJWONINGEN				
Niveau	BVO m ²	Terrassen (buiten)	Andere functies m ²	
1	730	660		
2	730			
3	730			
4	180			
5				
6				
7				
8				
Totaal:	2370	660	0	
Totaal BVO:	2370			

BLOK D - APPARTEMENTEN				
Niveau	BVO m ²	Terrassen m ²	Andere functies m ²	
1	252	106,92	500	
2	645	106,92		
3	645	106,92		
4	645	106,92		
5	323	53,46		
6	323	53,46		
7	323	53,46		
8	323	53,46		
Totaal:	3479	641,52	500	
Totaal BVO:	3979			

BLOK B - APPARTEMENTEN				
Niveau	BVO m ²	Terrassen m ²	Andere functies m ²	
1	530	62,4		
2	530	62,4		
3	530	62,4		
4	530	62,4		
5	530	62,4		
6	530	62,4		
7				
8				
Totaal:	3180	374,4	0	
Totaal BVO:	3180			

BLOK M - ASSISTENTIEWONINGEN				
Niveau	BVO m ²	Terrassen m ²	Andere functies m ²	
1	313		520	
2	557	256		
3	557	256		
4	355	144,83		
5				
6				
7				
8				
Totaal:	1782	656,83	520	
Totaal BVO:	2302			

BLOK C - DOORZON APPARTEMENTEN				
Niveau	BVO m ²	Terrassen m ²	Andere functies m ²	
1	673	84,59		
2	673	84,59		
3	673	84,59		
4	673	84,59		
5	673	24,62		
6	210	24,62		
7	210	24,62		
8				
Totaal:	3785	412,22	0	
Totaal BVO:	3785			

BLOK N - ASSISTENTIEWONINGEN				
Niveau	BVO m ²	Terrassen m ²	Andere functies m ²	
1	103		647	
2	700	140		
3	700	140		
4				
5				
6				
7				
8				
Totaal BVO:	1503	280	647	

Totaal BVO site CONDIUS:

15616

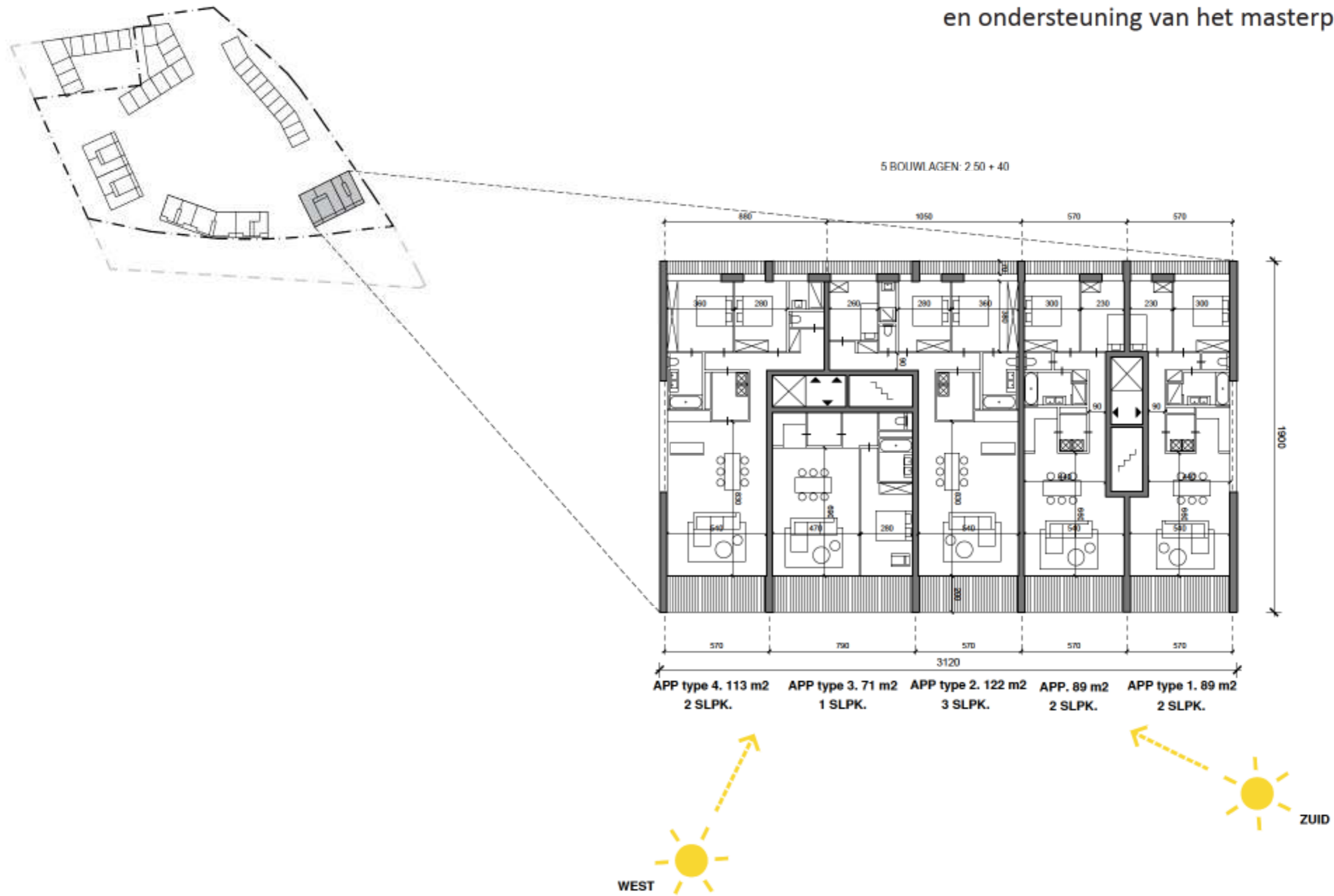
Toegang vanaf Bosstraat (kant Boomlaarstraat)



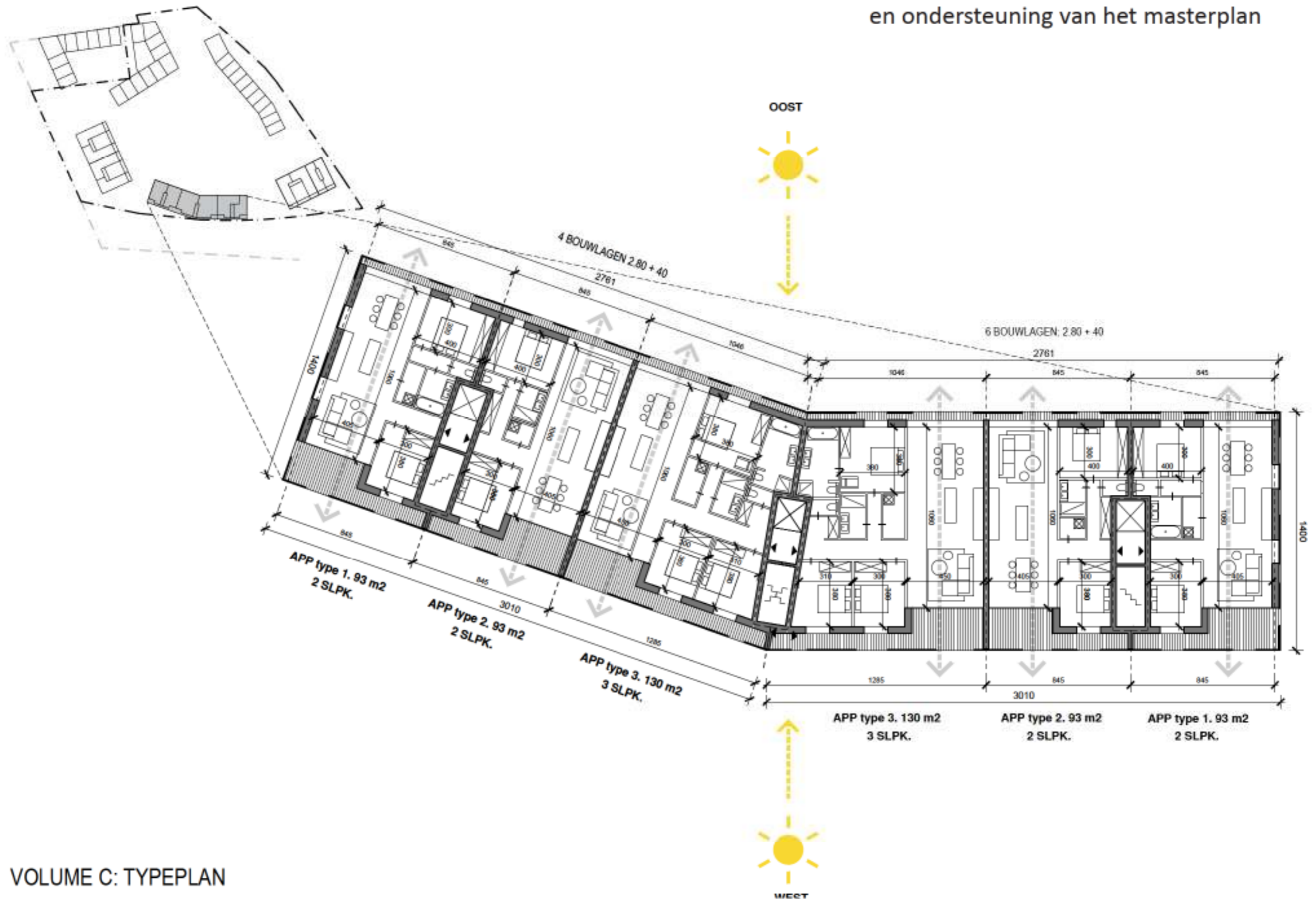
Toegang vanaf Bosstraat (kant Tramweglei)



› indicatieve typologische studie ter verfijning en ondersteuning van het masterplan

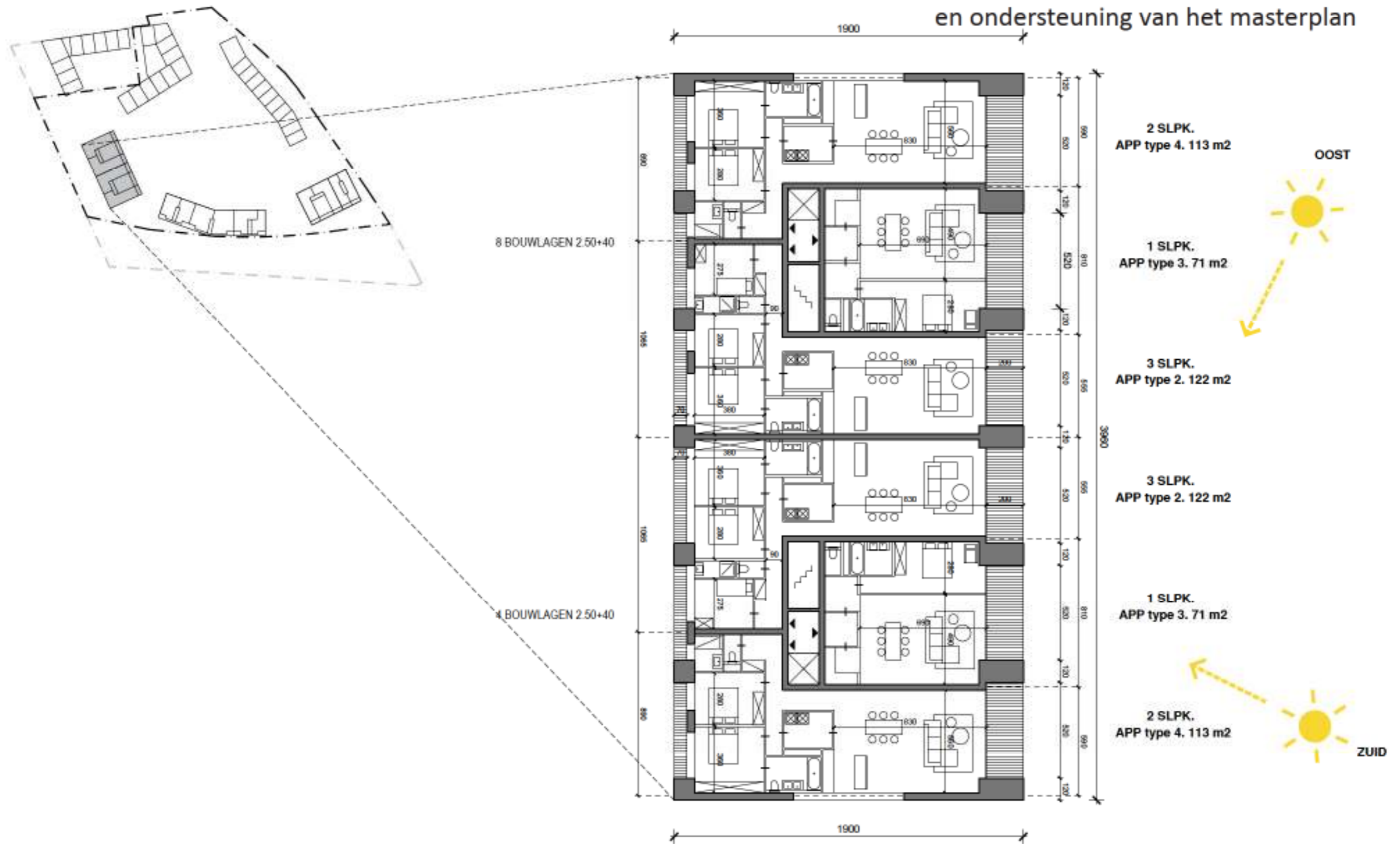


› indicatieve typologische studie ter verfijning en ondersteuning van het masterplan

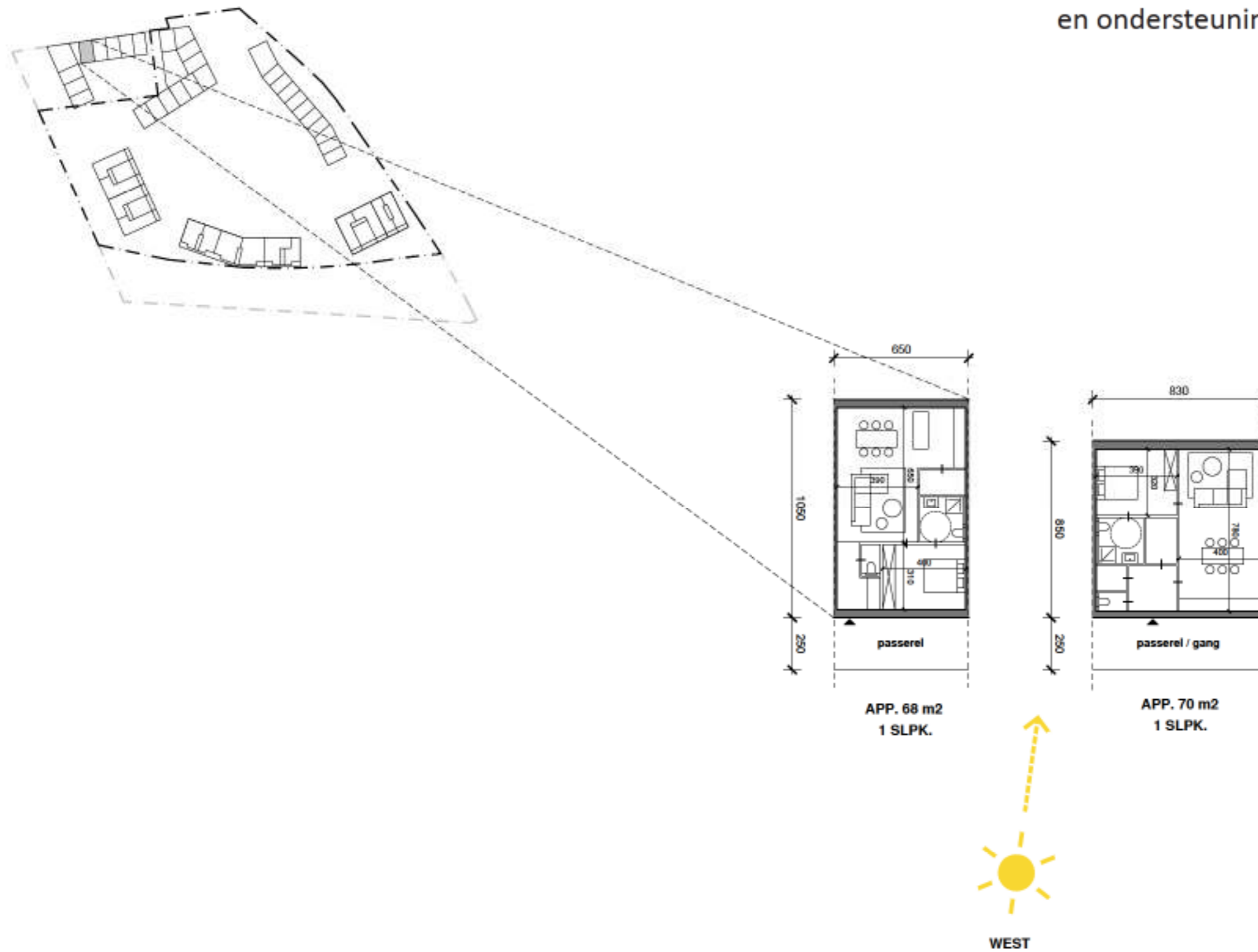


VOLUME C: TYPEPLAN

› indicatieve typologische studie ter verfijning en ondersteuning van het masterplan



- › indicatieve typologische studie ter verfijning en ondersteuning van het masterplan



› indicatieve typologische studie ter verfijning en ondersteuning van het masterplan

