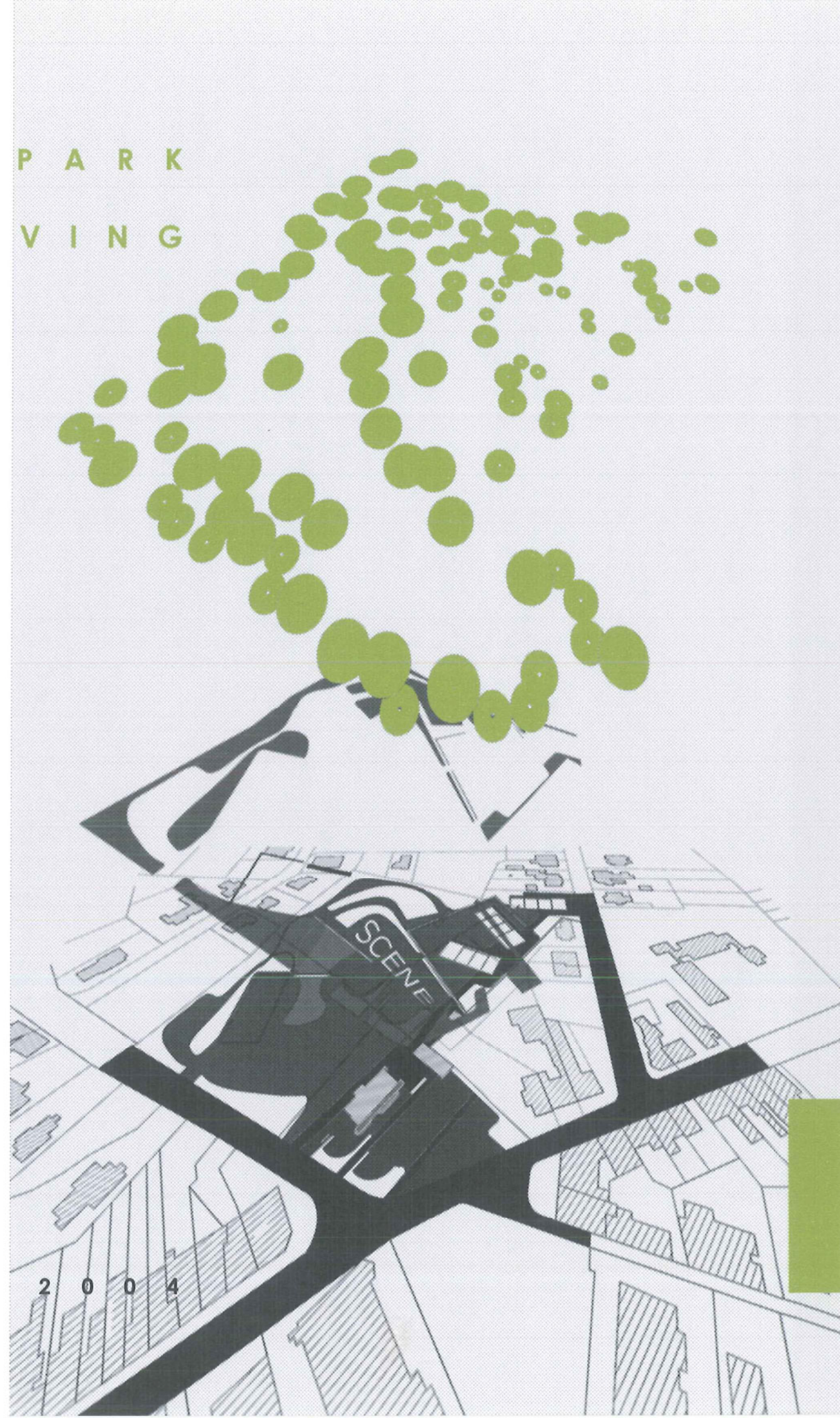


M A S T E R P L A N   K A S T E E L P A R K  
**V I T E U X**   &   O M G E V I N G

O P E N   O P R O E P   D E   P I N T E  
A B S C I S   o n t w e r p g r o e p



2 0 0 4



## DEEL 1 ONTWERPVISIE

- |           |  |
|-----------|--|
| <b>5</b>  | <b>Situering projectsite</b>   |
| <b>7</b>  | <b>Stedenbouwkundige visie op het plangebied</b> <ul style="list-style-type: none"><li>verkeerskundige structuur</li><li>morfologische structuur</li><li>doorgroeimodel</li></ul>                                      |
| <b>11</b> | <b>Evenementenpark</b> <ul style="list-style-type: none"><li>visie landschapsarchitectuur</li><li>toelichting bij het parkontwerp</li><li>integratie van kunst i/h publieke domein/park</li></ul>                      |
| <b>21</b> | <b>Het Kasteel &amp; bijgebouwen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>uitgangspunten bij herbestemming</li><li>interactie tussen publiek/privaat gebeuren</li><li>voorstel renovatie bestaande gebouwen</li></ul> |
| <b>25</b> | <b>De Woongaard</b> <ul style="list-style-type: none"><li>stedenbouwkundige inpassing</li><li>materialen, elementen van duurzaam bouwen</li></ul>  |

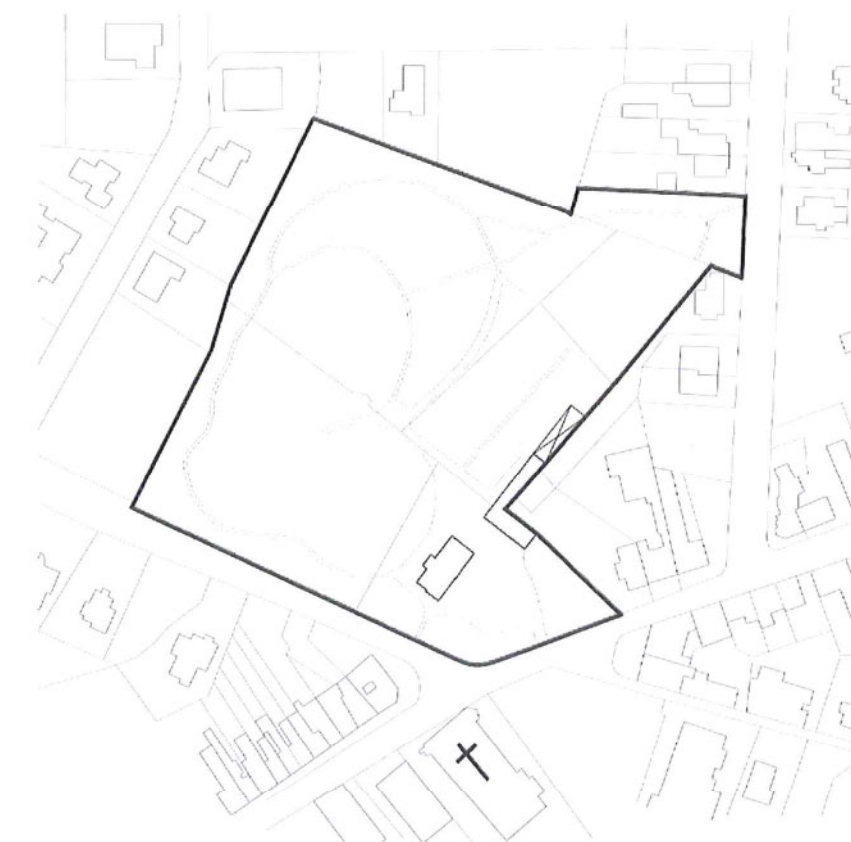




Macrosituering van de projectsite t.o.v. grote infrastructuur en de dorpskern.



Orthofoto van de projectsite en de omgeving



Situering van de projectsite en directe omgeving op kadasterniveau



totaalbeeld stedenbouwkundig concept

6 Viteux



1/1000

- Nieuw woonproject
- Horecafunctie in bijgebouwen
- Seminariaruimten in Kasteel
- Centrumsfeer
- Begrenzing 'Woongaard'
- Deelruimte binnen openbaar domein
- POORT
- Attractiviteit 'Nissen'
- Toegangen
- Centrale wandelas
- Bospaden
- Montage-as
- Ontsluitingswegen van de centrumzone
- Parkeerruimte
- Ondergrondse parkeerruimte

# S

## tedenbouwkundige Visie op het plangebied

Op het stedenbouwkundige vlak is het belangrijk het studiegebied enigszins te verruimen om zo de morfologische en de verkeerskundige structuur van naderbij te bekijken. Het studiegebied wordt gemarkeerd door de 'centrumbocht'<sup>1</sup>, Groenstraat, Baron De Giey laan en de Koning Albertlaan.

### Verkeerskundige structuur

De hoofdingang van het park bevindt zich momenteel langs het kruispunt met het Kerkplein en blijft behouden op de huidige locatie. Het vooropgestelde programma laat toe meerdere toegangen van het park naar het openbare domein in te richten. Langsheen de Groenstraat en de zone bestemd voor het woonproject langs de Koning Albertlaan worden nieuwe toegangen voor het park voorzien.

Dwars door het park wordt de centrale 'montage-as' voorzien die voor een centrale verbinding zorgt tussen de Groenstraat-Pintestraat en de Koning Albertlaan. De ondergrondse parkeergarage van het nieuwe woonproject wordt eveneens ontsloten langsheen de Koning Albertlaan. In het park biedt een patroon van bospaden de mogelijkheid de parkomgeving op een rustige en aangename manier te verkennen.

Het openbare domein langs de nieuwe toegangen wordt ingericht als 'poort'. De verkeersstroom in de Pintestraat-Baron De Giey laan hypothekeert voor een groot deel de fysieke relatie van het Kerkplein met het voorplein van het kasteel. Om de visuele relatie te bevorderen kan onderzocht worden of

<sup>1</sup> 8. Hypothese gewenste ruimtelijke structuur, GRS De Pinte (in studiefase)

het mogelijk is de bushalte te verschuiven in de Groenstraat en evt te koppelen aan de montage as.

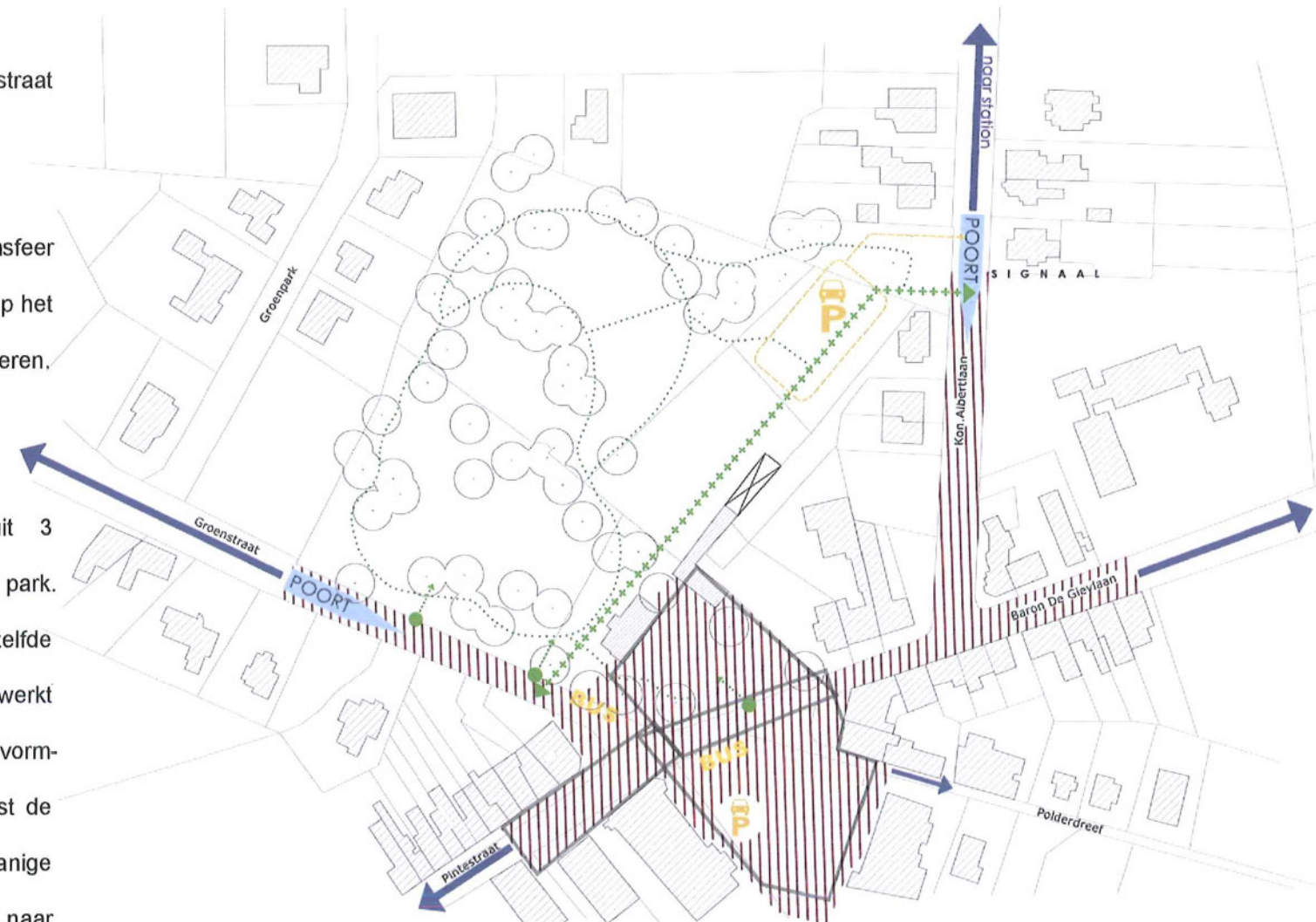
Wat de inrichting betreft wordt de volledige centrumsfeer op een duidelijke en leesbare manier heraangelegd. Op het dorpsplein wordt de mogelijkheid behouden om te parkeren.

### Morfologische structuur

Het nieuwe woonconcept de 'Woongaard' bestaat uit 3 bouwblokken geënt op de montage-as dwars door het park.

Het kopgebouw langs de Koning Albertlaan krijgt een zelfde oriëntatie als de bestaande bebouwing in de straat en werkt het bebouwingspatroon af. Het gebouw bezit door zijn vormgeving en architectuur een signaalfunctie en begrenst de centrumsfeer. De twee andere blokken zijn op een dussdanige manier ingeplant dat er een maximale transparantie is naar het park toe, zonder afbreuk te doen aan de privacy van de nieuwe bewoners. Het nieuwe woonconcept, de 'Woongaard' vormt in de parkomgeving een eigentijdse manier van wonen en leven in synergie met de natuur.

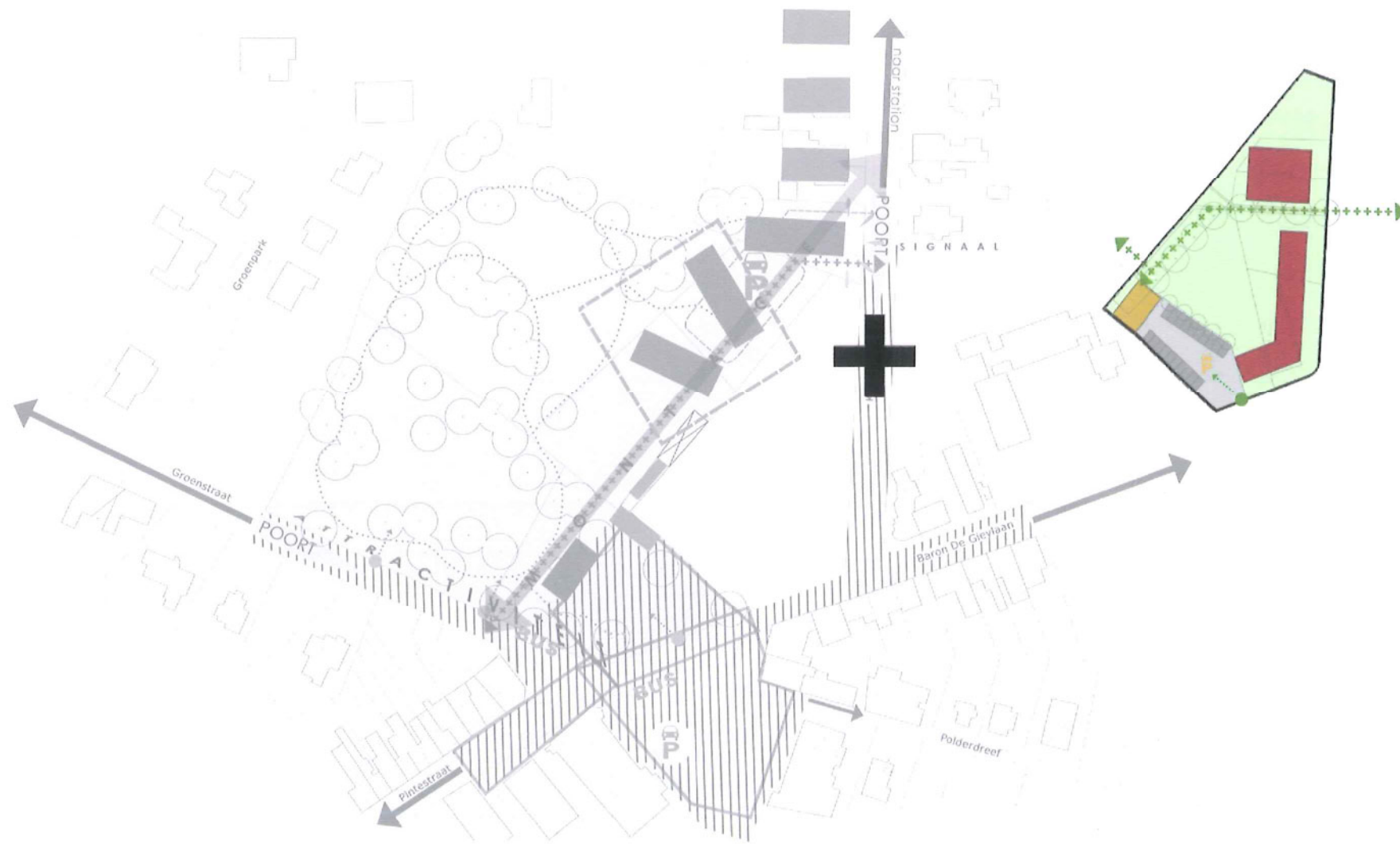
Naast het bebouwingspatroon is de open ruimte eveneens een belangrijk element in de morfologische structuur. De montage-as is ruimtelijk gezien de belangrijkste organiserende structuur die de verschillende elementen van het bebouwingspatroon bindt. Langs de randen wordt het parkdomein op een eigenzinnige manier ingericht. Het voorplein fungeert als ontmoetingsruimte, bij recepties, seminars en groepstochten. De struiklagen in de rand worden voorzien van een aantal doorsnijdingen en fietshaventjes. Het voorplein blijft het karakter en de context van het kasteel ondersteunen.



verkeerskundige structuur

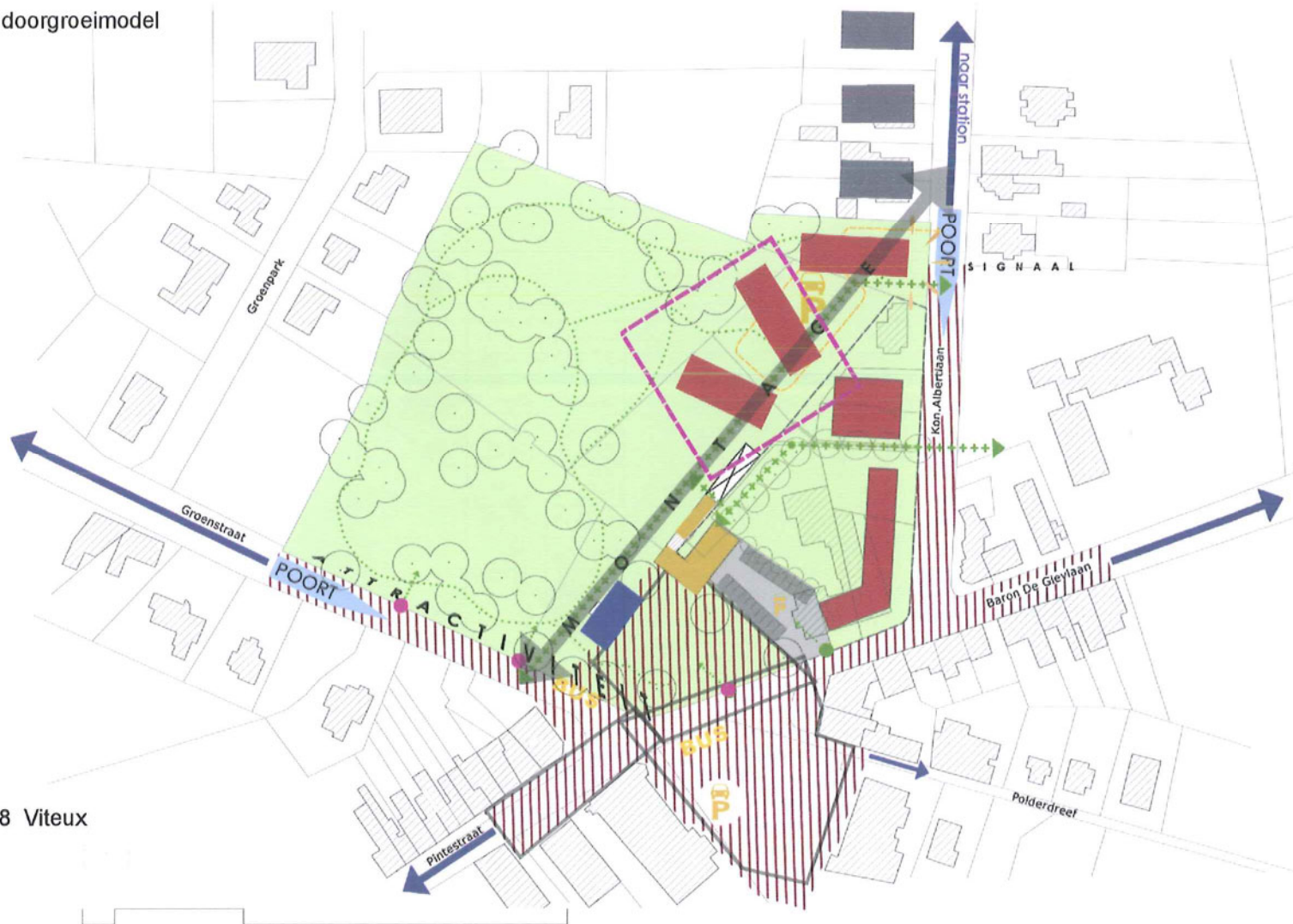


morfologische structuur



Op deze manier gaat het voorplein een relatie aan met het aangrenzende dorpsplein. Het vormt als het ware een overgangszone tussen de harde (dorpsplein) en de zachte (park) ruimte. De toegang tot het park wordt gemarkeerd door een bomenrij in de half verharde ruimte. Binnen de open ruimte-structuur bestaat nog een derde deelruimte. De zone aan de voorzijde en links van de kerk (Pintestraat) wordt meegenomen in de centrumsfeer omwille van de ruimtelijke kwaliteit en de betrokkenheid bij het park. Aangename zichten en perspectieven op het park, de aanwezigheid van enkele dorpscafé's, brede voetgangerszones annex terrasruimten, ... maken dat er een kwalitatieve publieke verblijfsruimte ontstaat met alle potenties voor een geslaagde heraanleg.

doorgroeimodel



- Nieuw woonproject
- Horecafunctie in bijgebouwen
- Seminariëruinten in Kasteel
- Centrumsfeer
- Begrenzing 'Woongaard'
- Deelruimte binnen openbaar domein
- POORT
- Poortlocatie
- Attractiviteit 'Nissen'
- Toegangen
- Centrale wandelas
- Bospaden
- Montage-as
- Ontsluitingswegen van de centrumzone
- Parkeer ruimte
- Ondergrondse parkeer ruimte

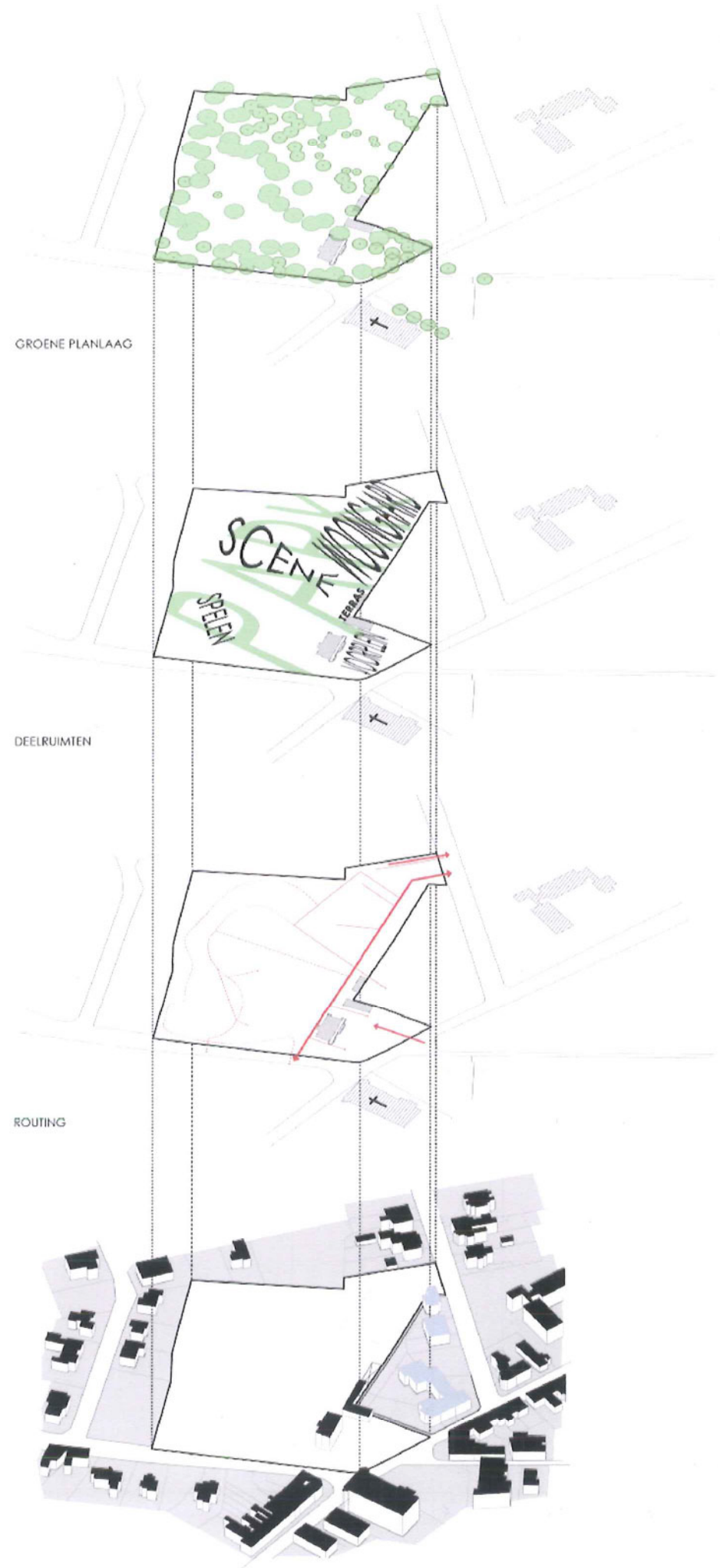
### Doorgroeimodel

Bij het onderzoek naar de ruimtelijke structuur is het opvallend hoe het park zich nestelt tussen de bebouwde structuur. Het groen gaat een boeiende relatie aan met verschillende straten en pleintjes. De bebouwing op de hoek van de Koning Albertlaan met de Baron De Giey laan vormt hier echter een uitzondering. Het 'doorgroeimodel' biedt hier een oplossing op langere termijn en doet een suggestie voor een kwalitatieve invulling en hoekafwerking. De zone biedt mogelijkheden om de fysieke relatie met het gemeentehuis te bevorderen via een voetweg. Inzake bebouwing biedt het terrein de mogelijkheid om een uitbreiding van de horecafunctie te voorzien (achter de bijgebouwen van het kasteel) en gekoppeld aan een bezoekersparking. De randen worden voorbehouden voor grondgebonden woningen en appartementen.





impressie horecavoorziening nabij het 'Terras'



GROENE PLANLAAG

DEELRUIMTEN

ROUTING

STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

## Visie landschapsarchitectuur

Het bestaande park bezit de historische elementen van een romantische kasteeltuin, met een gevarieerde wandeling van de ene ruimtebeleving naar de andere ('enscenering'). Het is opgebouwd volgens aloude principes waarin de klassieke thema's hun plaats kregen en waarin de bekende ingrediënten als een spiegelvijver, prieeltjes, bossages, elipsvormige grasvlakken, ... verwerkt werden.

Het hedendaagse park is niet langer gebonden aan klassieke of modernistische paradigma's over de betekenis van landschap en natuur, doch benut voluit de vrijheid om onbelemmerd om te springen met de landschapsarchitectonische traditie. Het montagelandschap maakt gebruik van de historische componenten van de tuinarchitectuur en transformeert ze als het ware tot hedendaagse bruikbare structuren. Zij worden verwerkt in de diverse 'planlagen' die hier als ontwerpmethodiek worden toegepast.

Het hedendaagse parkontwerp gaat in eerste instantie uit van de **stedenbouwkundige context** zonder de kwaliteiten van het micro 'parkklimaat' te onderkennen. Niet alleen de bebouwde omgeving, maar vooral de ruimtelijke-functionele relaties ten opzichte van elkaar, worden gebruikt als een middel om de dynamiek in het park te bestendigen en te bevorderen.

In de daarop volgende planlagen wordt de bestaande werkelijkheid van composities (boomgaard, spiegelvijver, bossages, ...) uit elkaar gehaald en wordt de inscenering gewijzigd tot wat binnen de montage als een nieuw geheel wordt geënceneerd. In tegenstelling tot de schijnbaar onverenigbaarheid van park (publiek) en wonen (privaat) is het net de controverser van 'het niet harmonieuze' die de hedendaagse realiteit kenmerkt.

Het is niet de harmonieuze samenhang die de attractiviteit van het park zal bepalen, dan wel de toevalligheid van ontmoeting en de sfeer die de verschillende deelstructuren op elkaar uitoefenen.

Binnen de nieuwe inscenering wordt het romantische ideaal uit zijn context getrokken om een nieuwe betekenis te krijgen in het hedendaagse parkontwerp.

Binnen de **planlaag van de parkroutes** wordt niet alleen een centrale montage-as geïntroduceerd, maar worden ook tal van pleintjes, terrassen en bospaden belangrijke ruimten waarbij de 'toevallige' ontmoeting interessante richtingen en perspectieven biedt. De toegangen tot het park worden gemarkeerd met archetypische elementen uit de romantische periode. De 'Nissen', waarbij de toeschouwer zelf onderdeel is van het tafereel, worden in de bosrand langs de Groenstraat geplakt en bieden een markante overgang binnen het tapijt van stedenbouwkundige fragmenten.

In de daaropvolgende **planlaag** worden de verschillende **deelruimten** geïntroduceerd. De deelruimten zijn programmatief bepaald, de ruimtevorm daarentegen is niet vast-

gelegd. De ruimtelijkheid ontstaat pas wanneer bij samenvoeging, de verschillende planlagen met elkaar interfereren en elkaar doordringen. In het park Viteux kunnen we volgende deelruimten onderscheiden:

- **De 'Woongard'** : het betreft een deelruimte binnen het park waarvan de oorspronkelijke betekenisstructuur en programma getransformeerd worden naar een hedendaagse woon-enclave. De begrenzing van de 'Woongard' kan geïnterpreteerd worden als een transformatie van de voormalige tuilmuren. Rondom het woonproject wordt een strak wandelpad voorzien, begeleid door hoge hagen. Binnen het concept 'Woongard' worden er naast de tuilmuren nog hoogstammige (sier-)fruitbomen geplaatst en voorzien van witte stammen. De witte stammen refereren naar de vroegere aanwezigheid van de boomgaard.

- **Het 'Terras'** is een ongedefinieerde buitenruimte in de nabijheid van de horeca aangelegenheid. Het terras maakt onderdeel uit van de centrale as. Vanop het terras is er een visuele link met het evenementenplein. De centrale ligging en de nieuwe horecafunctie maken dat er een interessante en levendige plek ontstaat.

- **De 'Scene'**, bestaat uit een gecultiveerde open ruimte centraal in het park die mogelijkheden biedt voor tal van organisaties en events. De ruimte bestaat uit een vlak plateau en wordt eenerzijds begrensd door een keerwand die het hoogteverschil met de vijver moet opvangen. Anderzijds zorgt een langgerekt groenmassief voor een scheiding van het woonproject.

- **Het 'Speelveld'** neemt de ruimte in van het voormalige tennisveld. Het wordt via een brug over de vijver verbonden met het grasveld. Het Speelveld is vanop de meeste plekken in het park zichtbaar.

- **Het 'Voorplein'** blijft zijn karakter als decor van het kasteel Viteux behouden. De randen worden naar het straatbeeld toe voorzien van een zekere transparantie om de relatie met het Kerkplein en de Pintestraat te versterken. Vooraan in de nieuwe groene rand worden 'fietshaventjes' voorzien.

De **'groene planlagen'** worden gevormd door archetypes uit de natuur, de landschappelijke en gecultiveerde open plekken, bossages, struiklagen en houtwallen vormen het natuurlijke decor van het park.

Door verschillende planlagen met een eigen structuur boven elkaar te leggen, ontstaat er een onbewuste controverse tussen de verschillende planlagen die elke ervaring van structuur teniet doet.

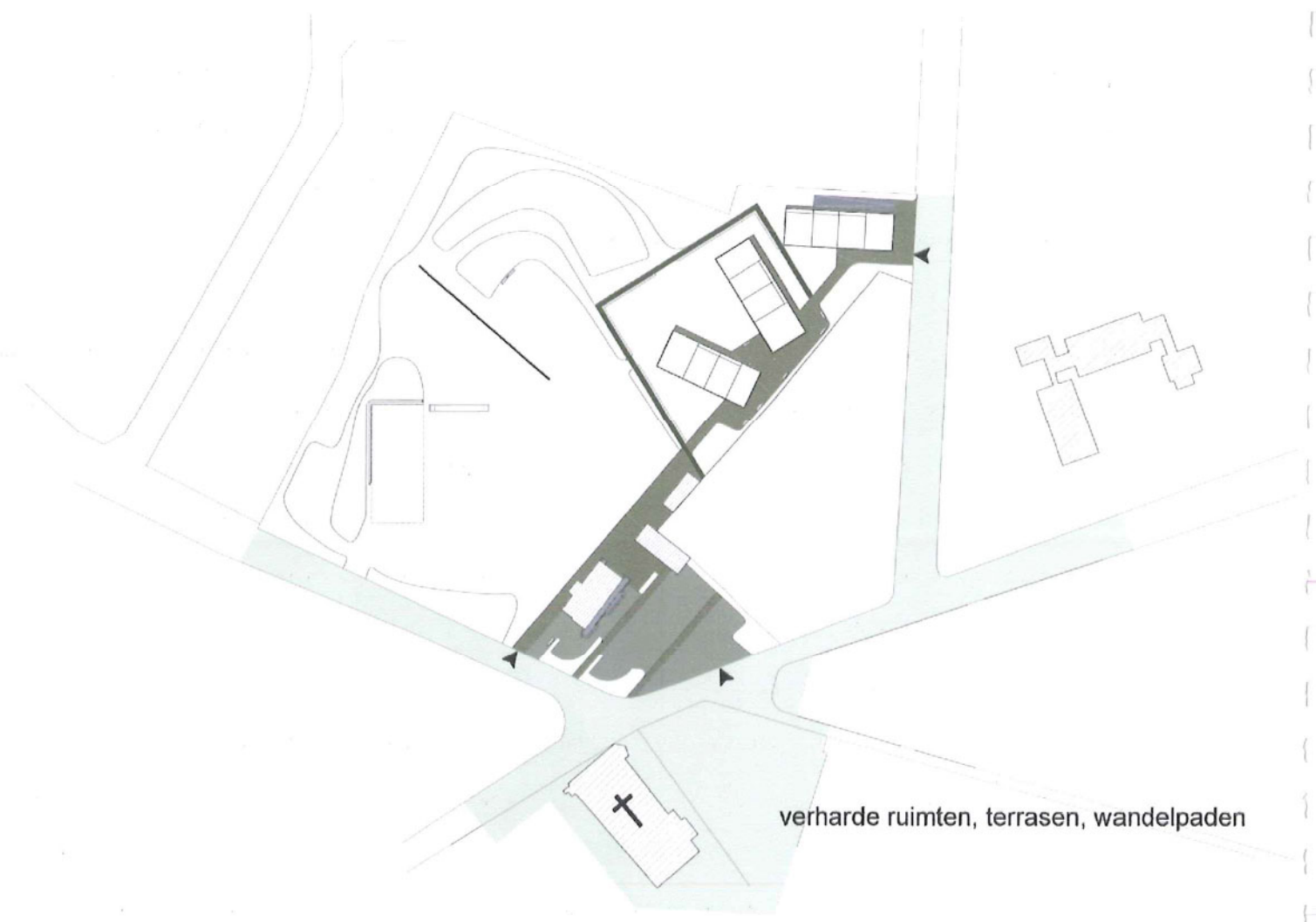




1/1000



grasvlakken, speelruimten



verharde ruimten, terrassen, wandelpaden



meubilair, verlichtingselementen



water



## **T**oelichting bij het parkontwerp

Aan de hand van deze ontwerpvisie wordt een functioneel en hedendaags park opgebouwd dat tegemoet komt aan de huidige behoeften : ruimte voor evenementen en zachte recreatie, onthaal en verpozing nabij kasteel en bijgebouwen, woonpark met semiprivate tuin in het park. Op onze wandeling ontmoeten we volgende onderdelen:

### **Grasvlakken, speelruimten**

Het grootste deel van het park bestaat uit grasvlakken. Centraal in het park wordt een evenementenplein ingericht. De zogenaamde 'scene' biedt het decor voor verschillende events en organisaties.

Het voormalige tennisveld wordt ingericht als alternatieve speelruimte. Een obstakelvrije ruimte biedt verschillende spelmogelijkheden. Zo kunnen er tijdelijk bespeelbare kunstinstallaties geplaatst worden (zie ook verder kunstintegratie in de publieke ruimte).

Deze twee deelruimten worden voorzien van een versterkte grasmat om voldoende stevigheid te bieden en bestand te zijn tegen veelvuldig gebruik. Voor de overige open ruimten van het parkgedeelte worden de bestaande glooiingen behouden en aangepast aan het nieuwe profiel van de vijver.

### **Verharde ruimten, terrassen, wandelpaden**

De centrale wandel- en fietsas bestaat uit een aaneenschakeling van verschillende terrasjes en pleintjes. Hij maakt een passage tussen de Groenstraat en Koning Albertlaan

mogelijk en ontsluit eveneens het nieuwe woonproject de 'Woongaard' in beide richtingen. Het woonproject wordt omzoomd door een strak wandelpad dat aangesloten wordt op een aantal informele bospaden.

De centrale as en het wandelpad van de woongaard worden ingericht met een halfopen verharding. Het voorplein daarentegen wordt voorzien van een open verharding onderbroken door halfopen stroken. De sfeer, kleur en uitstraling van de materialen moeten het parkachtige karakter van de omgeving ondersteunen.

### **Meubilair, verlichtingselementen**

Wat het gebruik van meubilair betreft is het vooral langs de centrale wandel- en fietsas dat er zitbanken voorzien worden. In het park zelf is langs het speelveld een lange zitbank voorzien. De keerwand centraal in het park (rand van het evenementenplein) doet naast het traditionele meubilair eveneens dienst als zitmuur.

Inzake verlichting wordt de centrale as, net als de toegangen tot de nieuwe bouwblokken voorzien van een oriëntatieverlichting. In het park zelf wordt sfeerverlichting ingewerkt in de zitmuur langs de 'scene', en onder de zitbank bij het speelveld.

In de parkwand langs de Groenstraat en aan de hoofdingang worden projectoren (downlights) voorzien die de toegangen tot het park markeren als 'Nissen'.

### **Water**

Om een grotere gebruikswaarde van het park te kunnen benutten wordt de vorm van de huidige vijver lichtjes gewijzigd. Zo wordt een nieuwe scherpe grens voorgesteld onder de vorm van een keerwand om het hoogteverschil tussen het waterniveau en het evenementenplein op te vangen. De randen worden ingericht met onderhouds- en natuurvriendelijke oeverbeschoeiing, waarbij een natuurlijke overgang de harde grenzen doet vervagen. Een gerenoveerde of een nieuwe brug biedt een attractieve waterbeleving en een verbinding met het speelveld.

### **Struiklagen, heestermassieven**

In het gehele park worden nieuwe struiklagen, heestermassieven en hagen voorzien.

De bestaande struiklagen worden systematisch vervangen om op termijn een coherent beeld te verkrijgen. Het sortiment kan bestaan uit *Ilex aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Taxus baccata*, *Corylus avellana*, *Amelanchier lamarckii*, *Acer campestre*, *Carpinus betulus* en *Crataegus monogyna*. Er wordt geopteerd om binnen dit sortiment een mix te voorzien waarvan 40 % groenblijvende heesters zijn.

### **Bladerdak**

De waardevolle en gezonde bomen blijven na een oordeelkundig onderhoud behouden en zullen dienst doen als gevestigde ecologische waarde. Op de vrijgekomen ruimte worden nieuwe bosbomen voorzien. Binnen het concept van de woongaard worden tussen de nieuwe woonblokken hoogstammige (sier-) fruitbomen voorzien (*Pyrus calleryana*). Het sortiment voor de aanvulling van het bosbomenbestand kan bestaan uit *Quercus robur* en *petraea*, *Fagus sylvatica*, *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Castanea sativa* en *Tilia cordata*.

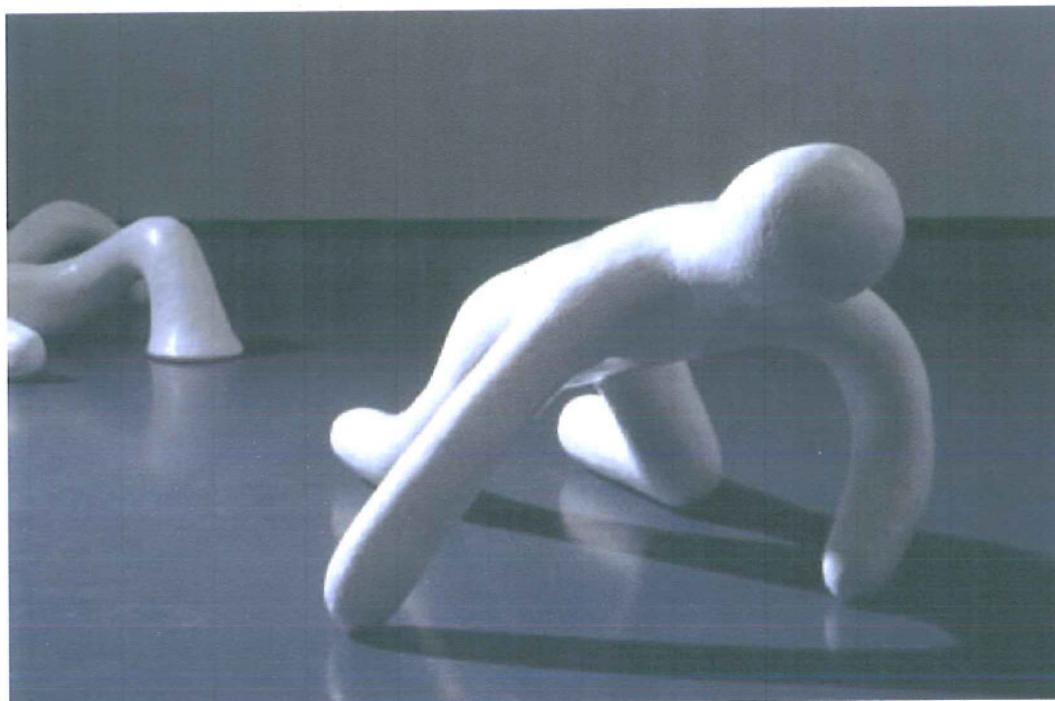


struiklagen, heestermassieven



bladerdak



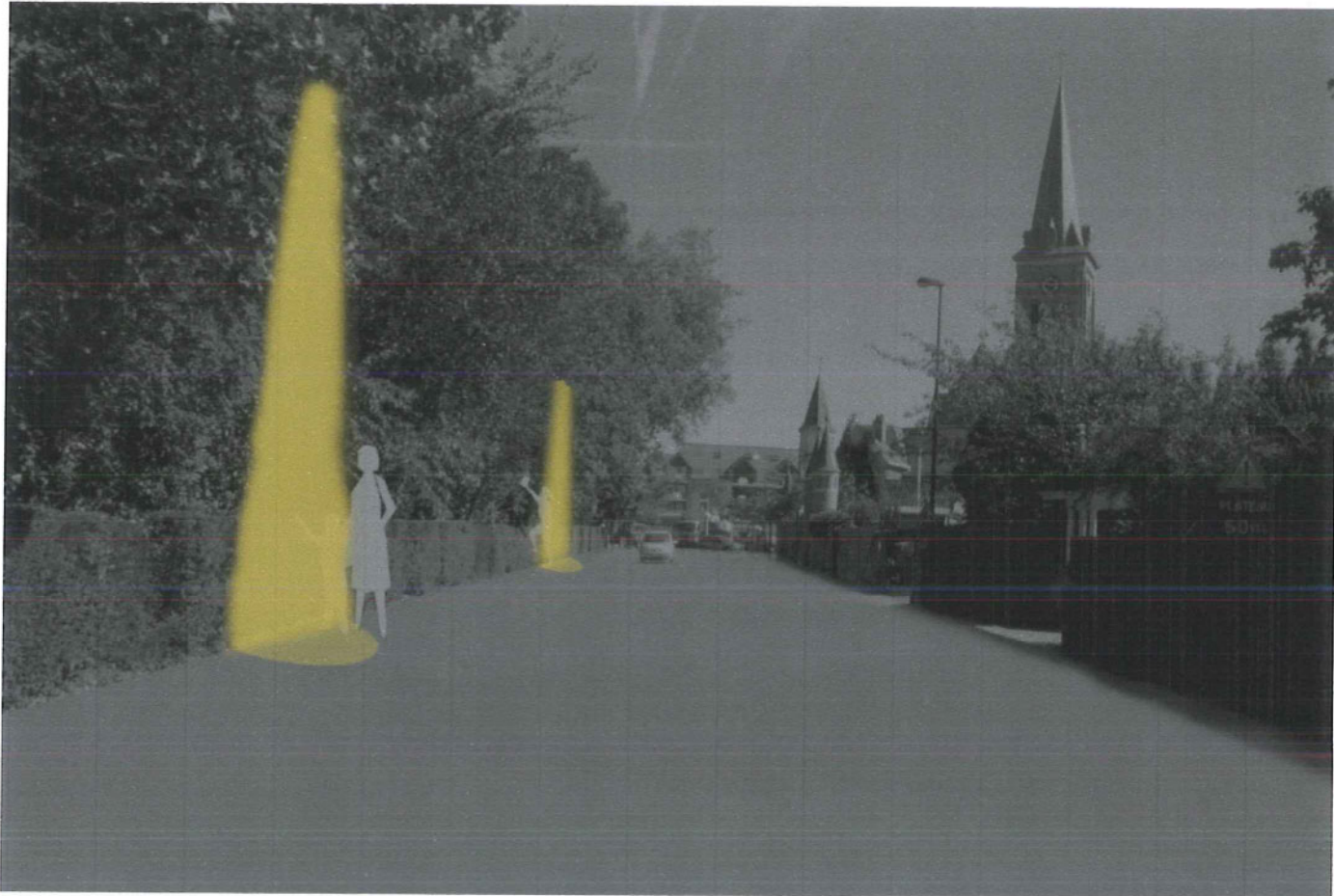


### Integratie van kunst in het publieke domein/park

De integratie van kunst in het publieke domein kan verschillende vormen aannemen. Zo kunnen naast traditionele beeldende kunsten ook tastbare en bespeelbare kunstwerken voorzien worden in het park. De bespeelbare kunstwerken bieden een grote meerwaarde voor spelende kinderen: omdat er geen voor de hand liggende handelingen uitgevoerd worden kan de inventiviteit worden aangescherpt en toch ongevaarlijk zijn. Los van de vaste installaties biedt het park mogelijkheden om beeldenroutes te organiseren en kunnen grotere werken voorzien worden op het evenementenveld.



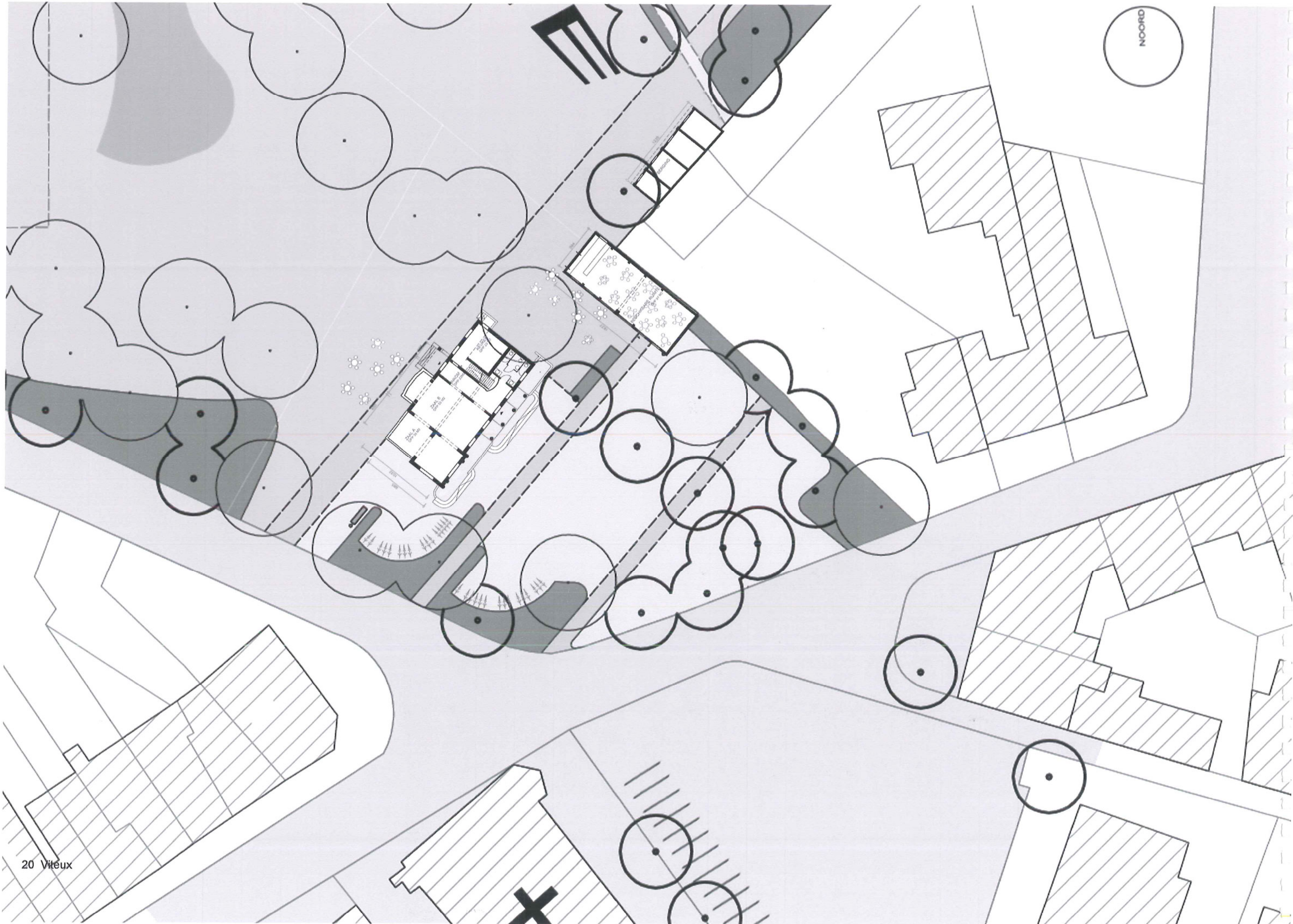
AVL, Piti Fulman, Big Tongue en Bacchus 2002.



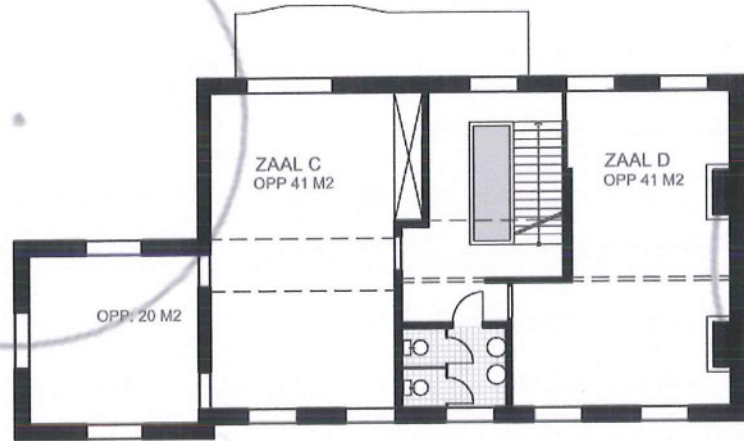
impressie 'Nissen' langsheen de Groenstraat + hoofdingang Baron De Giey laan



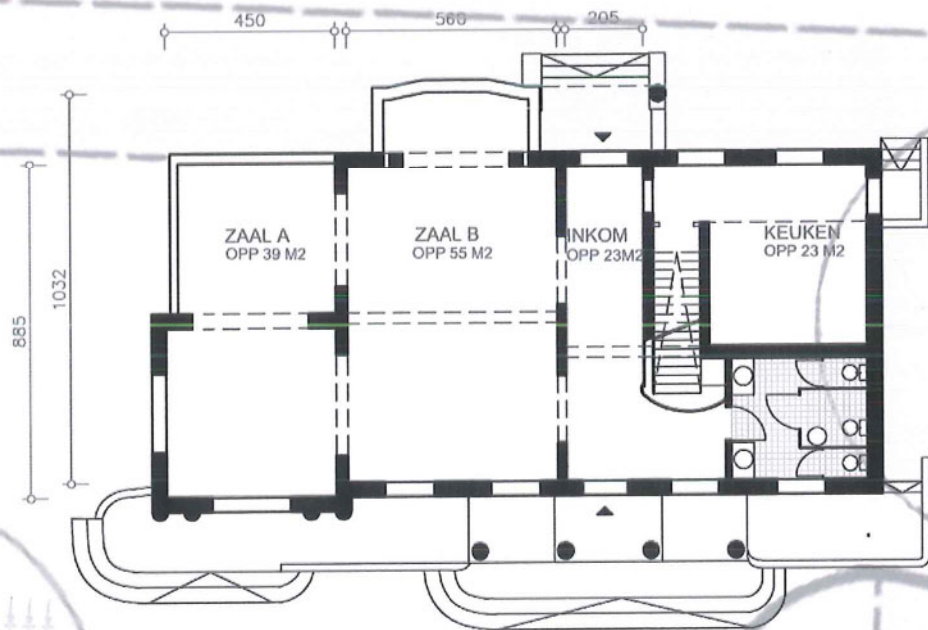
1/1000



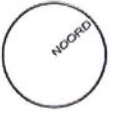
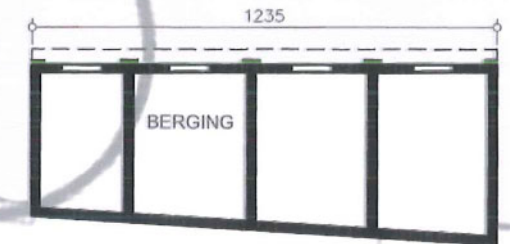
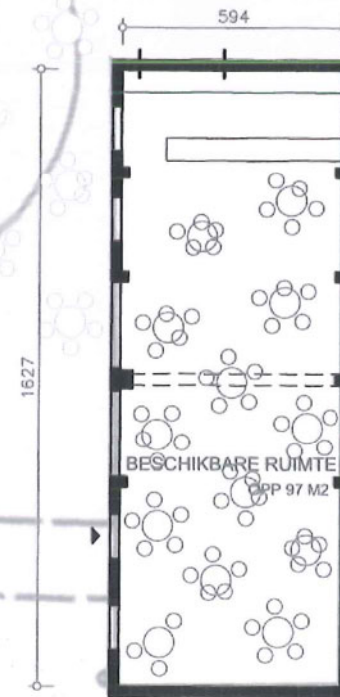
NOORD



NIVO +1  
SCHAAL 1/200



GELIJKVLOERS  
SCHAAL 1/200



# H ET KASTEEL EN BIJGEBOUWEN

## Ontmoetingsruimte bij buitenactiviteiten, congres- en seminariecentrum

We stellen ons tot doel een financiële meerwaarde voor de bestaande gebouwen te leveren bij voorkeur als openbare ontmoetingsplaats.

### Uitgangspunten bij de herbestemming

Het park is een centraal gegeven in de publieke ruimte van de dorpskern De Pinte. Het park vormt een groene long voor de gemeente. Het is een buitenruimte met een intiem karakter. De bewoners van De Pinte kunnen er aangenaam in wandelen of kuieren, of kunnen het park doorkruisen als verbinding vb. tussen dorpsplein en station.

Het gerenoveerde park behartigt rechtstreeks de publieke belangen door te fungeren als belangrijke pool voor de organisatie van buitenactiviteiten.

We gaan er van uit dat het herbestemmen van de bestaande gebouwen complementaire potenties moet bieden aan de gemeente. Het levert bijkomende kansen aan gemeentelijke initiatieven en het verenigingsleven. Het is ook mogelijk er nieuwe activiteiten te ontwikkelen waarvoor geen of onvoldoende ruimte beschikbaar is, elders in de gemeente.

De nieuwe bestemming mag geen directe concurrentie voor de bestaande infrastructuur of aanwezige middenstand vormen.

De nieuwe invulling van het kasteel en de bijgebouwen is financieel en organisatorisch self-supporting. Hiervoor is een evenwichtige balans tussen kosten en inkomsten een vereiste. Daarom is het volgens ons nodig om voldoende ruimte te laten voor privaat initiatief. We zien dit te realiseren aan de hand van een weloverwogen gemeentelijke stimulans en het inlassen van bijsturingmogelijkheden. Anderzijds voorzien we in voldoende uitbreidings -en/of ontwikkelingskansen.

Het lijkt ons aangewezen een publiek debat op gang te brengen. De herbestemming kan getoetst worden aan de publieke opinie. Georganiseerd overleg met bestaande initiatieven (zoals muziek in het park, kunst in het park, notebrood festival) kan plaats vinden. De aanwezige actoren (zoals KVBKB, jeugdgroeperingen,...) kunnen geraadpleegd worden.

### Interactie tussen het publiek-privaat gebeuren.

Het park fungeert als een open lucht centrum waar ruimte is voor kunst cultuur en evenementen. Toneel, muziek en dans kan georganiseerd worden op de daartoe ontworpen scene centraal in het park. Er zijn verscheidene activiteitspolen zoals een speelplein, een praathoek, een terras. Het voorplein biedt de mogelijkheid er events, zoals een kerstmarkt, kinderanimatie, receptie, meeting point voor fiets en wandeltocht, te laten plaats vinden.

Het koetshuis ondersteunt die parkactiviteiten (in het weekend). Filmavonden of voordrachten, kaas en wijnavonden (tot 100 personen), ontmoetingsruimte bij events, kunnen er de



publieke functies versterken. Anderzijds kan het koetshuis een uitbreiding zijn van de seminarieactiviteiten (tijdens de week) in het kasteel en is deze seminariezaal te gebruiken door 100 personen, of kan hier een buffet, walking dinner, of receptie gehouden worden.

Het kasteel is echter heel geschikt als congres en seminariecentrum (tijdens de week). Plenumvergaderingen en werkgroepen worden er gehouden. Hierbij is het aangewezen catering-faciliteiten, of koffietafel te voorzien. Deze functie kan gecombineerd worden met het voorzien van een appartement voor de uitbater op de 2<sup>de</sup> en of derde verdieping.

Op zondag staat het kasteel open voor iedereen die een brunch wil nuttigen. De enigszins beperkte keukenfaciliteiten hiervoor nodig kunnen ingepast worden in het kasteel. Hierbij beschikt men over een aangenaam terras aan de achterzijde van het kasteel in het park. Het is een activiteit die aanvullend is op de bestaande restaurants.

Deze functie kan uitgebreid worden tot tearoom in de namiddag.

#### Voorstel renovatie bestaande gebouwen

Het kasteel blijft als beeldbepalend element zijn positie, zijn symbolische waarde behouden in het park. Het wordt niet overheerst door de nieuwbouw. Een groot voorplein organiseert de verschillende mogelijke toenaderingen tot het gebouw, en is tegelijkertijd een aanvullende publieke ruimte aan het dorpsplein.

De buitenhuid van het kasteel wordt volledig gerenoveerd. De binnenruimtes (gelijkvloers en verdieping) worden afge-

werkt in casco

De vloeren worden uitgevlakt. De bestaande beglaasde bijruimte komt op hetzelfde niveau als de overige gelijkvloerse ruimtes, de trap naar de kelder wordt gesupprimeerd. De kelderberging blijft toegankelijk via de trap in de huidige keuken. Het elektriciteitsnet wordt aangepast en waar mogelijk wordt de riolering gesplitst in een gescheiden rioleringsstelsel.

Op de begane grond kan een sanitaire cel ingebracht worden. Ook op de verdieping is het mogelijk twee toiletten te organiseren.

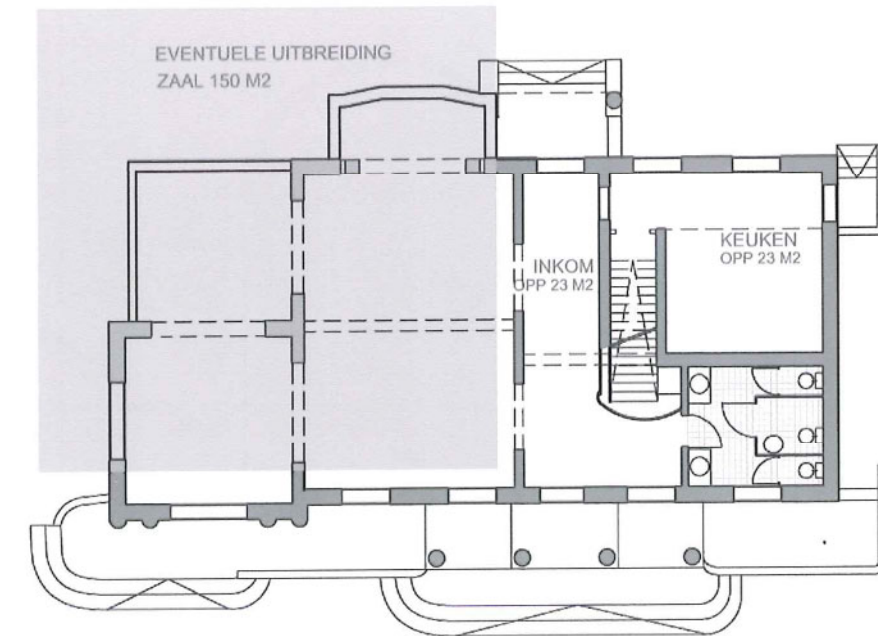
De aanwezige indeling van de ruimtes wordt zoveel mogelijk behouden. De bestaande ruimtes krijgen meer openheid door de doorgangen tussen de ruimtes te vergroten, door kasten, verhoogde vloeren, niet authentieke verlaagde plafonds te verwijderen. Op die manier ontstaan grotere multifunctionele lokalen.

In een uitbreidingsmodel creëren we de mogelijkheid om het kasteel te voorzien van een ruimere zaal (150m<sup>2</sup>).

Ook het koetshuis wordt op analoge wijze gerenoveerd. De gevels worden gerestaureerd. De binnenruimte wordt opengemaakt tot 1 grote ruimte, zodat die zo flexibel mogelijk een bestemming kan krijgen.

De werken hierboven beschreven worden uitgevoerd met de opbrengsten van de nieuwbouw.

De inrichting zelf wordt overgelaten aan het privaat initiatief. Dit voorstel dient tijdens het verdere verloop van het project getoetst te worden aan de gemaakte keuzes.



VARIANTE  
NIVO 0  
SCHAAL 1/200

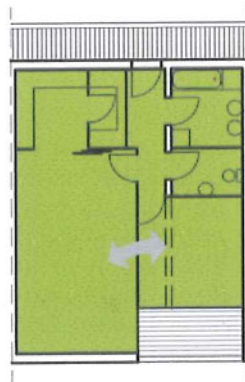




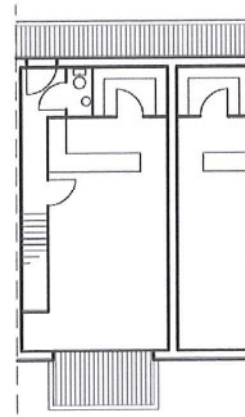
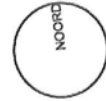
Kon. Albertlaan



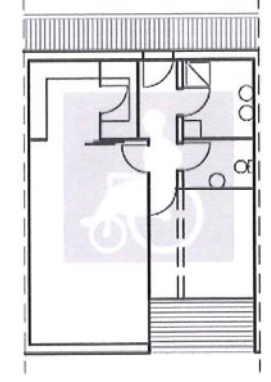
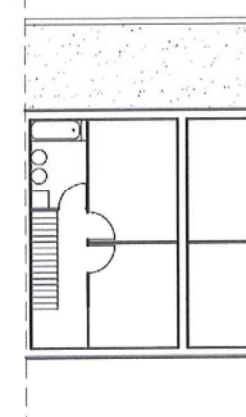
# D E WOONGAARD



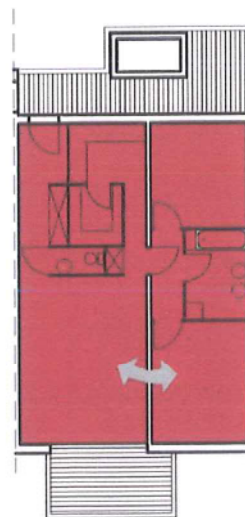
NIVEAU 0 OPP 70 M2  
WONING MET 1 SLAAPKAMER



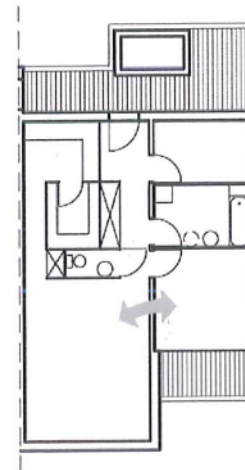
NIVEAU 1 + NIVEAU 2 OPP 51+42= 93M2  
DUPLEXWONING MET 1 SLAAPKAMER



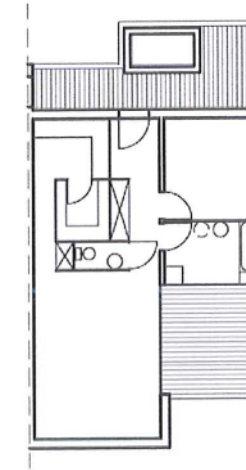
NIVEAU 0 OPP 70 M2  
WONING MET 1 SLAAPKAMER Aangepast  
VOOR MINDERVALIDEN/BEJAARDEN



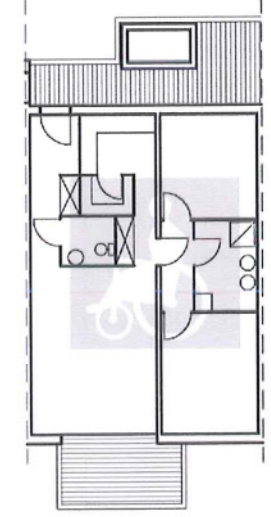
NIVEAU 0 OPP 87 M2  
WONING MET 2 SLAAPKAMERS



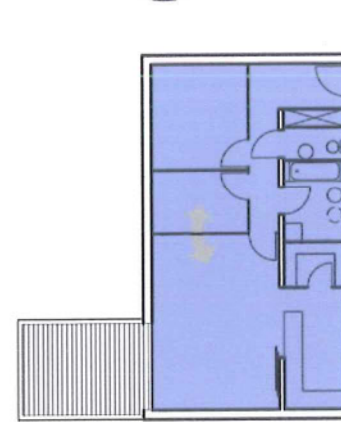
VARIANTE OPP 76 M2  
WONING MET 2 SLAAPKAMERS



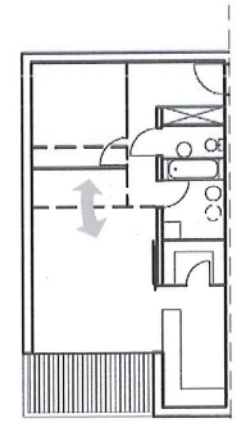
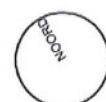
NIVEAU 1/2 OPP 70 M2  
WONING MET 1 SLAAPKAMER



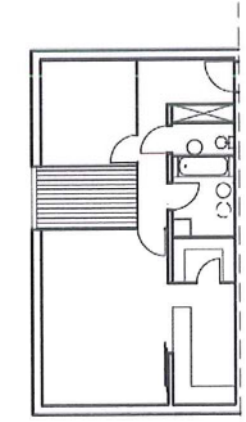
NIVEAU 0 OPP 87 M2  
WONING MET 2 SLAAPKAMERS Aangepast  
VOOR MINDERVALIDEN/BEJAARDEN



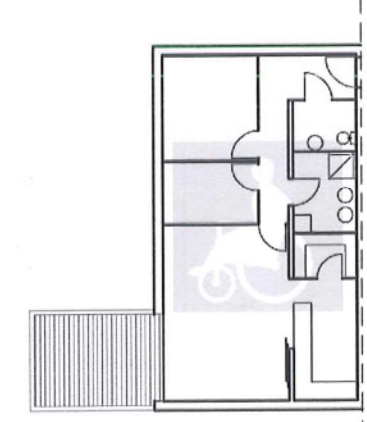
NIVEAU 0 OPP 83 M2  
WONING MET 2 SLAAPKAMERS



NIVEAU 1/2 OPP 74 M2  
WONING MET 1 TOT 2 SLAAP-  
KAMERS



VARIANTE OPP 75 M2  
WONING MET 1 SLAAPKAMER



NIVEAU 0 OPP 83 M2  
WONING MET 2 SLAAPKAMERS Aangepast  
VOOR MINDERVALIDEN/BEJAARDEN



SCHAAL 1/250

# D E WOONGAARD

Waar vandaag de fruitbomen staan, in een grasveldje tussen oude muren, worden nu de woningen voorzien, in een gemeenschappelijke tuin, begrensd door een haag en een rondlopend pad, dat de overgang maakt naar het collectieve groen: het park.

Het aantal woningen - op de beperkte oppervlakte - moet hier voldoende groot zijn om een goede return te verkrijgen voor de investering in de publieke functies. Samen met de wegenis en de nutsvoorzieningen wordt de realisatie van de woningen door een projectontwikkelaar voorzien.

De woningen worden gegroepeerd in drie bouwblokken, opgesteld langs de 'montage-as'. De geschrante inplanting van de blokken levert de appartementen voldoende

privacy, veel zon en licht, en garandeert een uitzicht van de woningen naar de tuin en het park.

De doorgang vanuit het park naar de Koning Albertlaan wordt gevrijwaard. De nieuwe gebouwen worden hoofdzakelijk ontsloten via deze straat. Een zachtere toegang - voor voetgangers en fietsers - gebeurt via het park, langs de montage-as, en geeft verder verbinding naar het Kerkplein.

Auto's kunnen parkeren onder de woningen. Via een helling aan de rand van het terrein, uitgevend op de Koning Albertlaan, krijgt men toegang tot de ondergrondse parking. De hinder blijft hierdoor minimaal.

We beogen een sociale mix van jonge gezinnen, senioren en mindervaliden. Het is ons doel om betaalbare eigentijdse woningen te realiseren. We kunnen dit verwezenlijken door de woningen te stapelen en te concentreren, de structuur

rationeel en duurzaam te ontwerpen, een vrije planindeling en weloverwogen keuzes in het interieur te maken, en door de woonoppervlaktes te beperken.

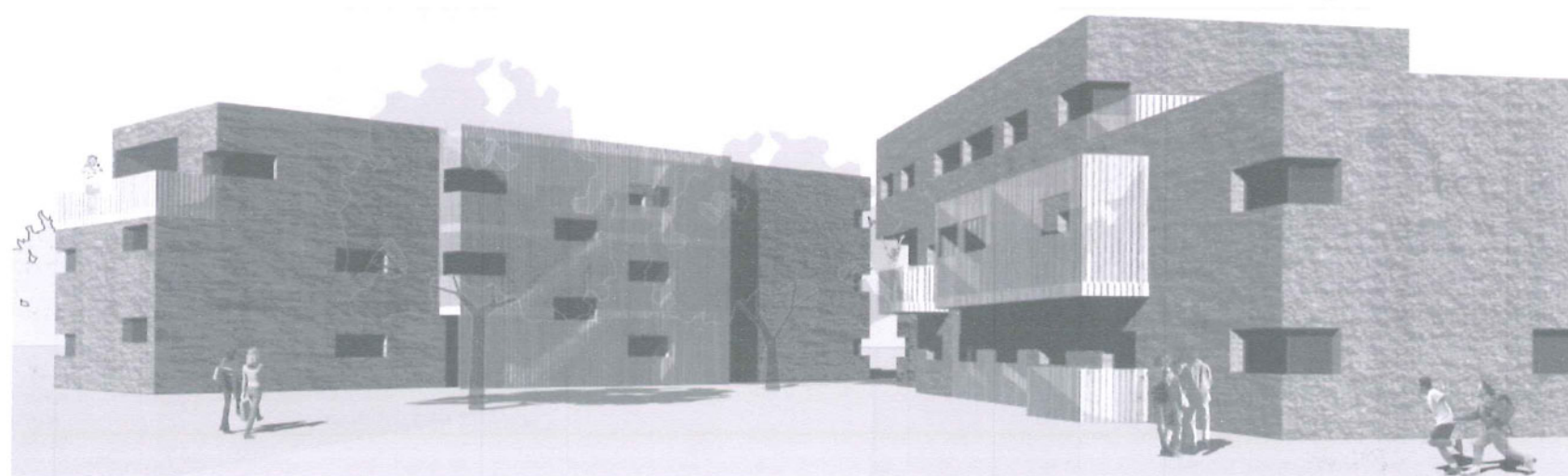
De woonegelegenheden integreren zich maximaal in het park met de als dorpsgezicht geklasseerde bestaande gebouwen. Ze kennen een hedendaags en eigentijds karakter. Ze staan symbool voor kwalitatieve dorpskernversterking.

De woningen zijn geplaatst in een gemeenschappelijke tuin met fruitbomen, die met witgekalkte stammen los ingeplant worden in een grasvlakte. Alleen de herinnering aan de vroegere boomgaard is hier van belang. Letterlijke overname van de historische elementen leek ons in deze context niet wenselijk. Wij achtten het bijgevolg niet noodzakelijk de oude scheidingmuur tussen de vroegere boomgaard en het park te behouden. De grens van de Woongaard wordt echter wel gesymboliseerd door een halfverhard pad met

ernaast een esdoornhaag (*Acer Campestre*).

De woongebouwen openen zich naar de groene buitenruimte en richten zich naar de zon. Aan de andere zijde worden de woningen ontsloten en is de gevel meer gesloten. Dit bevordert de privacy. Enkele actieve functies, zoals vb keukens, geven uit op de circulatie, zodat een natuurlijke sociale controle plaats vindt.

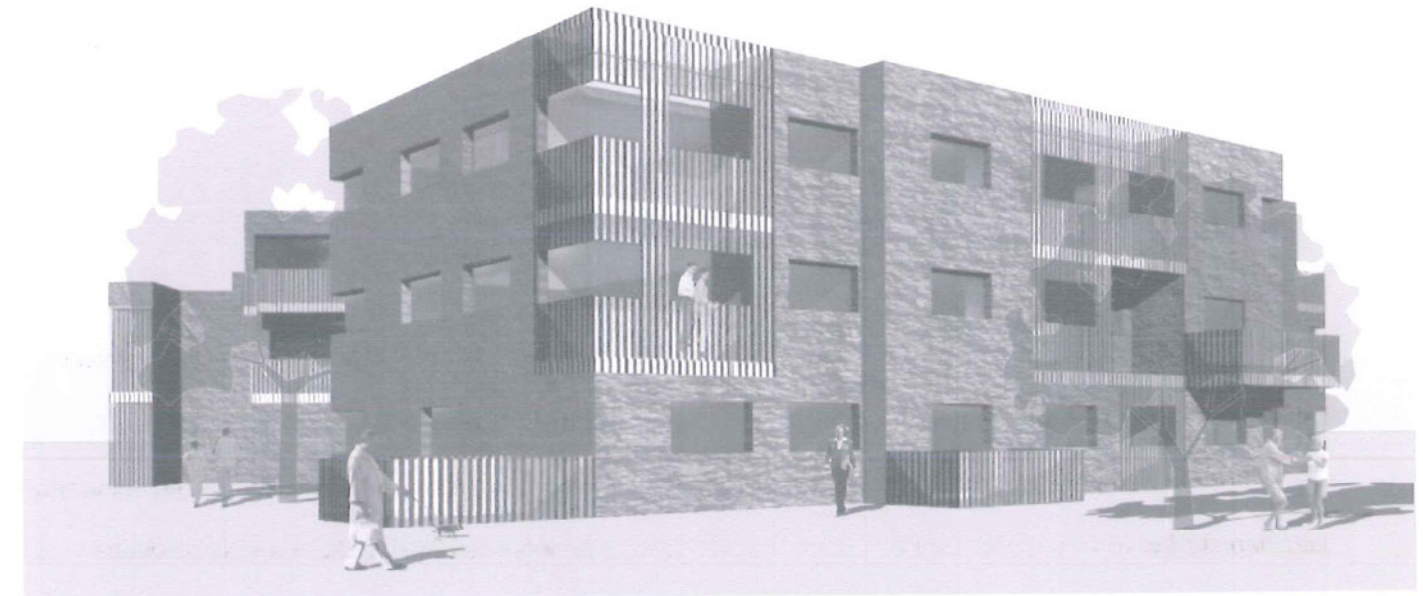
Alle appartementen zijn toegankelijk voor rolstoelgebruikers en zijn geconcipeerd volgens de principes van levenslang wonen. Ze zijn, mits enkele kleine aanpassingen, ook geschikt voor rolstoelbewoners (aanpassingen worden gesubsidieerd). De woningen genieten een flexibele veranderlijke ruimtelijke indeling.



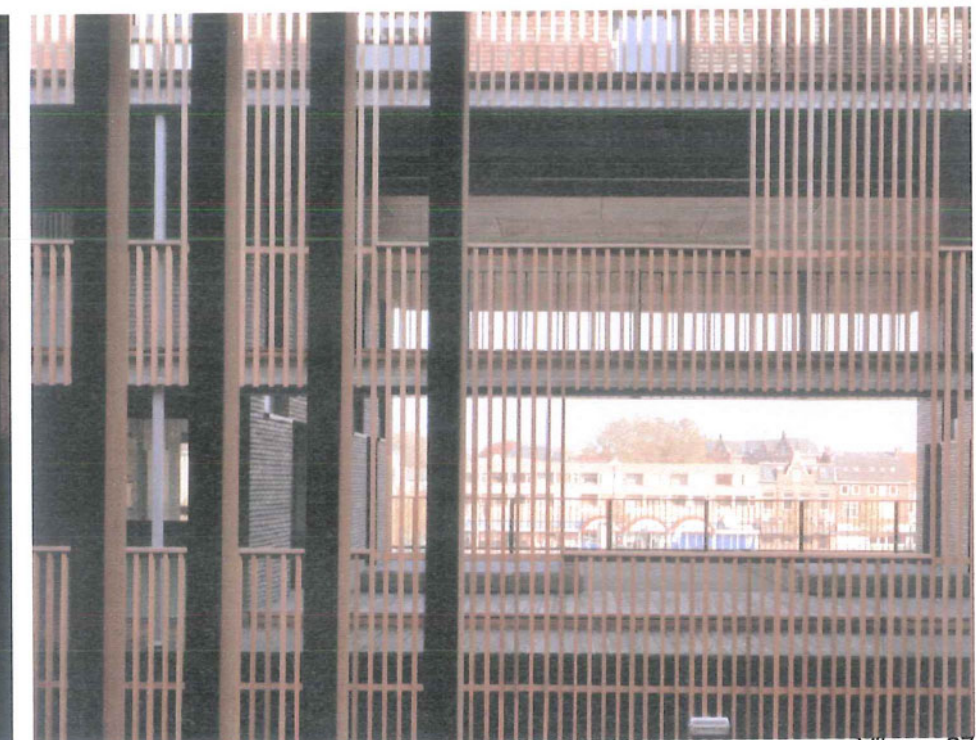
De bouwblokken worden aangekleed in duurzame, ecologisch verantwoorde materialen. De massiviteit van een rood-bruin geschakeerde baksteen, dialogueert met een transparant lattenwerk uit een natuurlijk vergrijsd hout (met FSC-label). Het metselwerk leunt aan bij het residentiële karakter van de Koning Albertlaan; het frele, halfdoorzichtige 'vlies' van houten latten is een verwijzing naar de natuur. Het lattenwerk vormt een filter die de private terrassen aan het zicht onttrekt en tegelijk tegen de zon beschut. De kamerbrede terrasramen blijven hierdoor grotendeels beschaduwde, terwijl de niet overdekte terrassen (op de bovenste verdieping bvb) een kleine uitkraging krijgen boven de zuid-georiënteerde ramen.

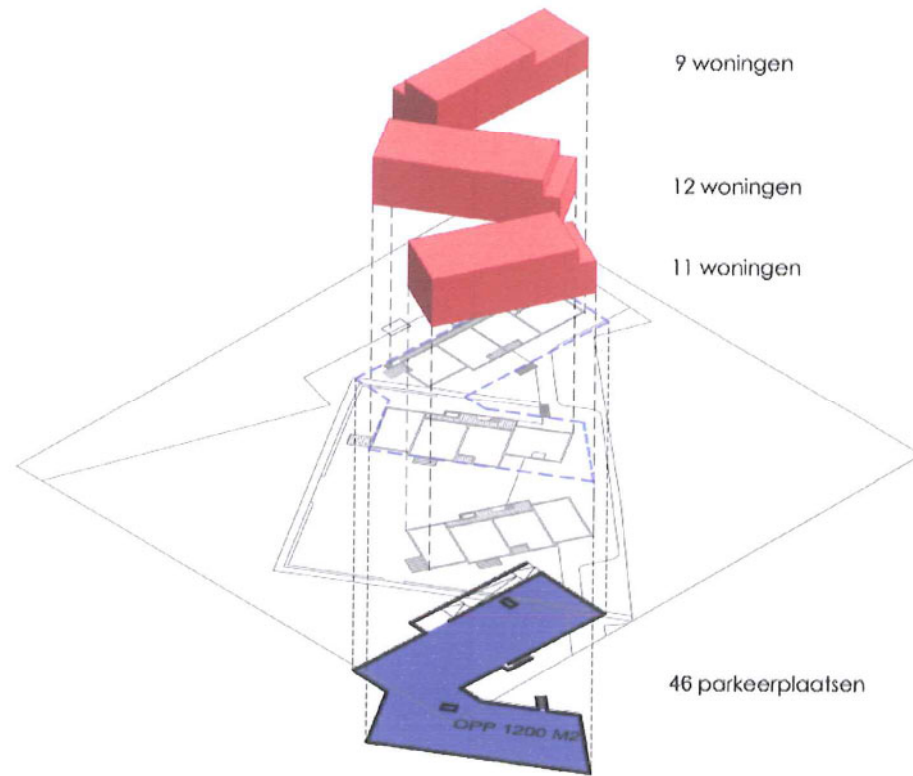
Het gevelspel van baksteen en hout vinden we ook terug in de volumes. De woonblokken zijn gebouwd in baksteen met dieperliggende vensters die de achterliggende vertrek-

ken licht en lucht verschaffen. De balkons vormen diepe insnijdingen of uitkragingen, en zijn geheel of gedeeltelijk met het lattenwerk omgeven. Hierdoor worden de woonblokken enigszins gefragmenteerd en in hoogte afgebouwd naar de randen van het terrein toe. De aanblik wordt sterk gevarieerd met een eerlijke afwisseling van duurzame stenen woonruimtes met de transparante houten dakterrassen.



volumestudie 'de Woongaard'





#### De stedenbouwkundige inpassing

- \* 32 wooneenheden worden opgetrokken in de daartoe voorziene zone.
- \* De omringende bouwvrije zone is even breed als de gebouwen hoog zijn.
- \* De kroonlijsthoogte (plat dak) varieert van 6.30m tot (maximaal) 9m20.
- \* 46 wagens (anderhalve parkeerplaats per woning) kunnen in de ondergrondse parkeergarage geborgen worden.
- \* Een levende haag scheidt de semi-private tuin van de Woongaard van het publieke park.

In de voorgestelde ontwikkeling wordt een terreinoppervlakte ingenomen van 4.400 m<sup>2</sup>. Hiervan blijft ongeveer 2.161 m<sup>2</sup> niet verhard terrein, dat als tuin wordt ingericht. Dit betekent dat er per woning ruim 67 m<sup>2</sup> groen voorzien

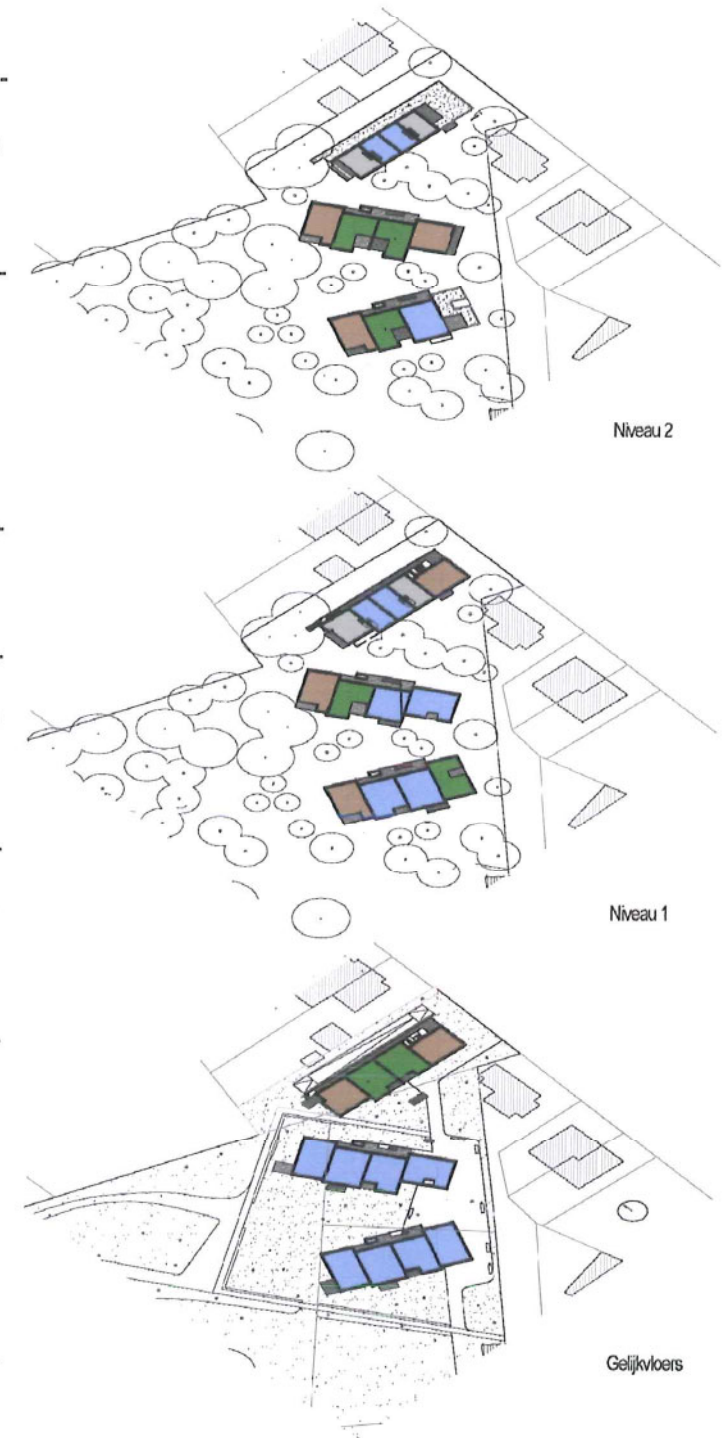
wordt.  
28 Viteux

#### Enkele materialen :

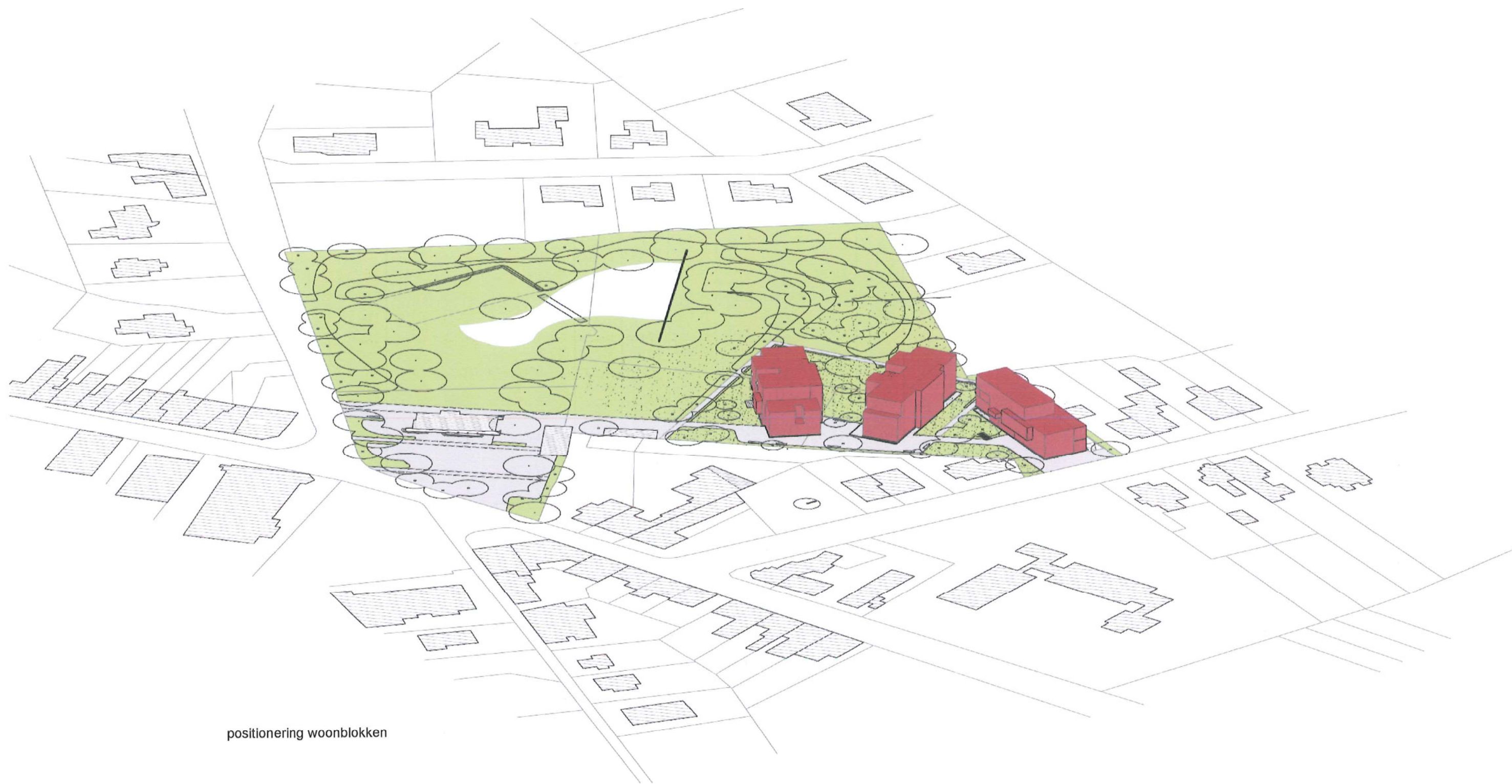
- \* Structuur : betonstructuur met opvulmetselwerk
- \* Gevels : roodbruin geschakeerde baksteen
- \* Terrassen en balkons : lattenwerk in FSC gelabeld hout, natuurlijk vergrijsd (behandeling brandreactieklasse A2)
- \* Ramen : FSC gelabeld hout, natuurlijk vergrijsd; verbeterde isolerende beglazing; regelbare ventilatieroosters
- \* Daken : waar geen dakterrassen : groendaken met maximale waterbuffering; tevens goede thermische eigenschappen in zomer en winter (gesubsidieerd).
- \* Toegangswegen en paden,...: in waterdoorlatende materialen
- \* Gescheiden rioleringsstelsel met afvoer van het hemelwater naar de vijver.

#### Enkele elementen van duurzaam bouwen:

- \* Wonen in de dorpskern : op voet- en fietsafstand van alle noodzakelijke functies, niet auto-afhankelijk
- \* Minimale footprint : maximale woondensiteit, rekening houdend met de stedenbouwkundige context, en de elementen van bezonning en privacy
- \* Levenslang wonen : aangepast aan verschillende bevolkings- en leeftijdskategoriën
- \* Maximaal behoud van het park en de waardevolle bomen
- \* Flexibel en aanpasbaar betonskelet;
- \* Gebruik van ecologische materialen (grondstof-fabricatie-verwerking-onderhoud-recyclage)
- \* Goede thermische isolatie : 12cm spouwbreedte, verbeterde dubbele beglazing, groendaken met grote thermische inertie
- \* Zonnelast : kleine dieperliggende raampartijen in de baksteenvolumes; beschutte terrasramen t.h.v. de balkons; groendaken met grote thermische inertie
- \* Hemelwater: gebufferd (groendaken), herbruikt (regenputten-pomp-toiletspoeling), overloop naar vijver;
- \* Minimale verharde oppervlakten; eventuele afwatering naar vijver
- \* Technische uitrusting (sanitair, electriciteit, verwarming): moet verder onderzocht worden. Een evenwicht moet gezocht worden tussen een rationeel gebouwenbeheersysteem en een responsabiliserend systeem van individueel verbruik. Voorbeelden zijn : individuele condenserende gas-ketels, algemene lichtschaakelaar per appartement, sanitair regenwater voor toiletten, centraal gestuurde ventilatie dmv voorverwarmde buitenlucht met energierecuperatie, enz.



<span style="color: green;">■</span>	woning met 1 slaapkamer	# 7
<span style="color: brown;">■</span>	woning met 1 tot 2 slaapkamers	# 8
<span style="color: blue;">■</span>	woning met 2 slaapkamers	# 15
<span style="color: grey;">■</span>	woning met 3 slaapkamers	# 2



positionering woonblokken

