

OPEN OPROEP 2000 - 2001

HERBESTEMMING, INRICHTING EN INTERIEURRESTAURATIE  
VAN HET KASTEEL DOMEIN TER RIJST, PEPINGEN

BOA

BRUSSELS OFFICE FOR ARCHITECTURE



**BOA**

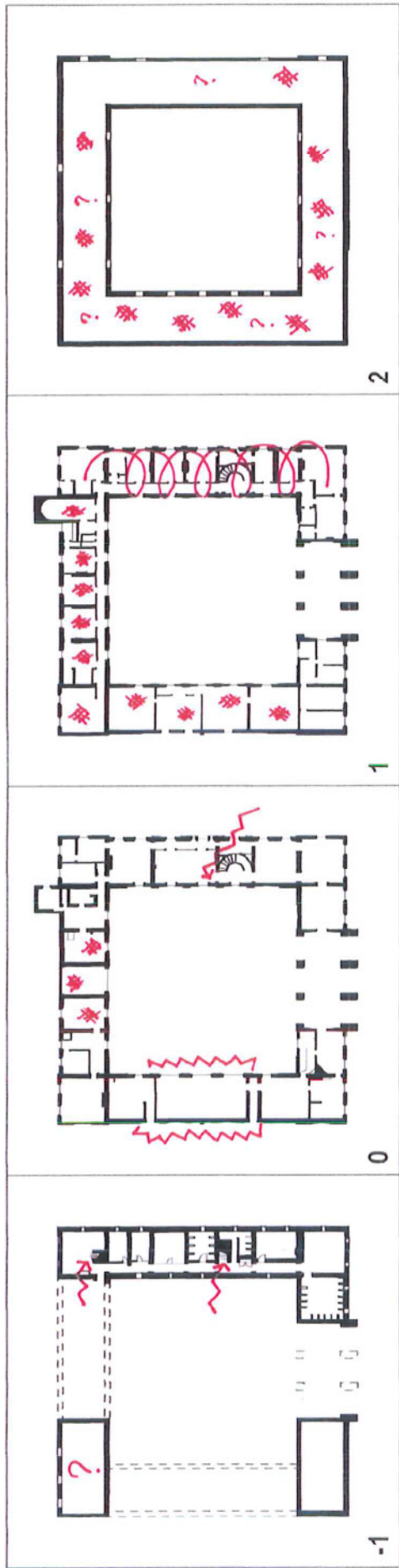
inhoud:

**A. ANALYSE**  
**B. CONCEPT**  
**C. SCHETSONTWERP**  
**D. TECHNISCH DOSSIER**

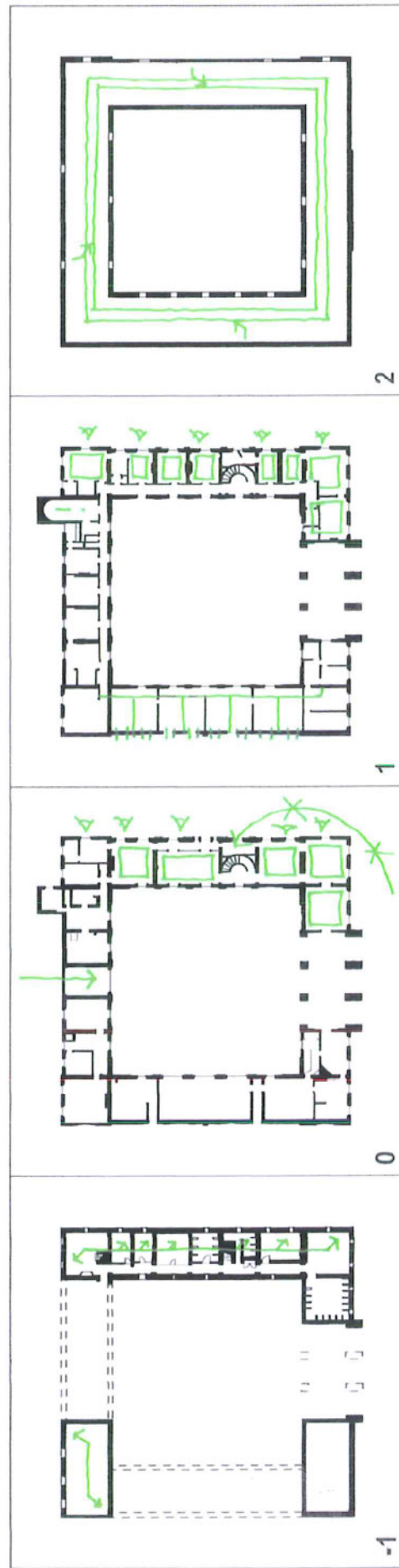
1. situatieanalyse 2. landschapsanalyse 3. gebouwanalyse  
4. conceptschets 5. functie-faseringsmodel  
6. schets niveau -1 7. schets niveau 0 8. schets niveau +1 9. schets zolder 10. NO gevel 11. NW gevel  
12. materialen en werkmethodes 13. globale raming 14. projectmanagement 15. projectorganisatie 16. kostenbeheersing







Knelpunten



Opportunities

## SITUATIEANALYSE

Bijhorende kaart toont het domein Ter Rijst als keerpunt in een circuit van wandel- en fietspaden doorheen het Pajottenland. Het is opgenomen in het cultuur-natuur-toeristisch 'Breughelproject' als laatste ankerpunt tegen de taalgrens. Het domein ligt op een kleine fietsdag van Brussel, gaande langs toeristische tussenstoppen: van domein Coloma in Sint Pieters-Leeuw, naar het kasteel van Beersel, het Hallerbos, de stad Halle, of via Sint Anna-Pede over het kasteel van Gaasbeek, langs Lennik en Gooik. Het kan ook gevat worden in een driehoek van wandelroutes, op één wandeldag van Beersel of van Schepdaal. Verder kan het gezien worden als uitvalsbasis naar de achterliggende unieke bos- en landbouwgebieden van Galmaarden tot Edingen. Ten slotte is de onmiddellijke omgeving vooral een oase van rust en stilte, en dit op 30 km van de hoofdstad.

## LANDSCHAPSANALYSE

Het kasteel Ter Rijst is het strategisch centrum van het omliggende 'landschaps'park, en dan hoofdzakelijk de Zuidoost vleugel ervan. Van hieruit wordt een rijke landschappelijke scenografie uitgewerkt met zichtlijnen en gelaagde verzichten. De overliggende vleugel heeft daarentegen de meer besloten omkadering van een (verwaarloosde) aanliggende moestuin. Ten slotte belemmert een reeks hagen verder nog het vroegere vrije zicht vanuit de middenvleugel op de akkers in het Noordoosten.

Deze specifieke inplanting bepaalt, naast de historische discontinuïteit, eveneens in sterke mate de diversiteit in de beleving van de drie vleugels.

Er kan gesteld worden dat de rijkdom van het parkdomein vooral steunt op het pastorale karakter van de open vergezichten. In deze context is een beperking van doorgaand autoverkeer hier dan ook primordiaal.

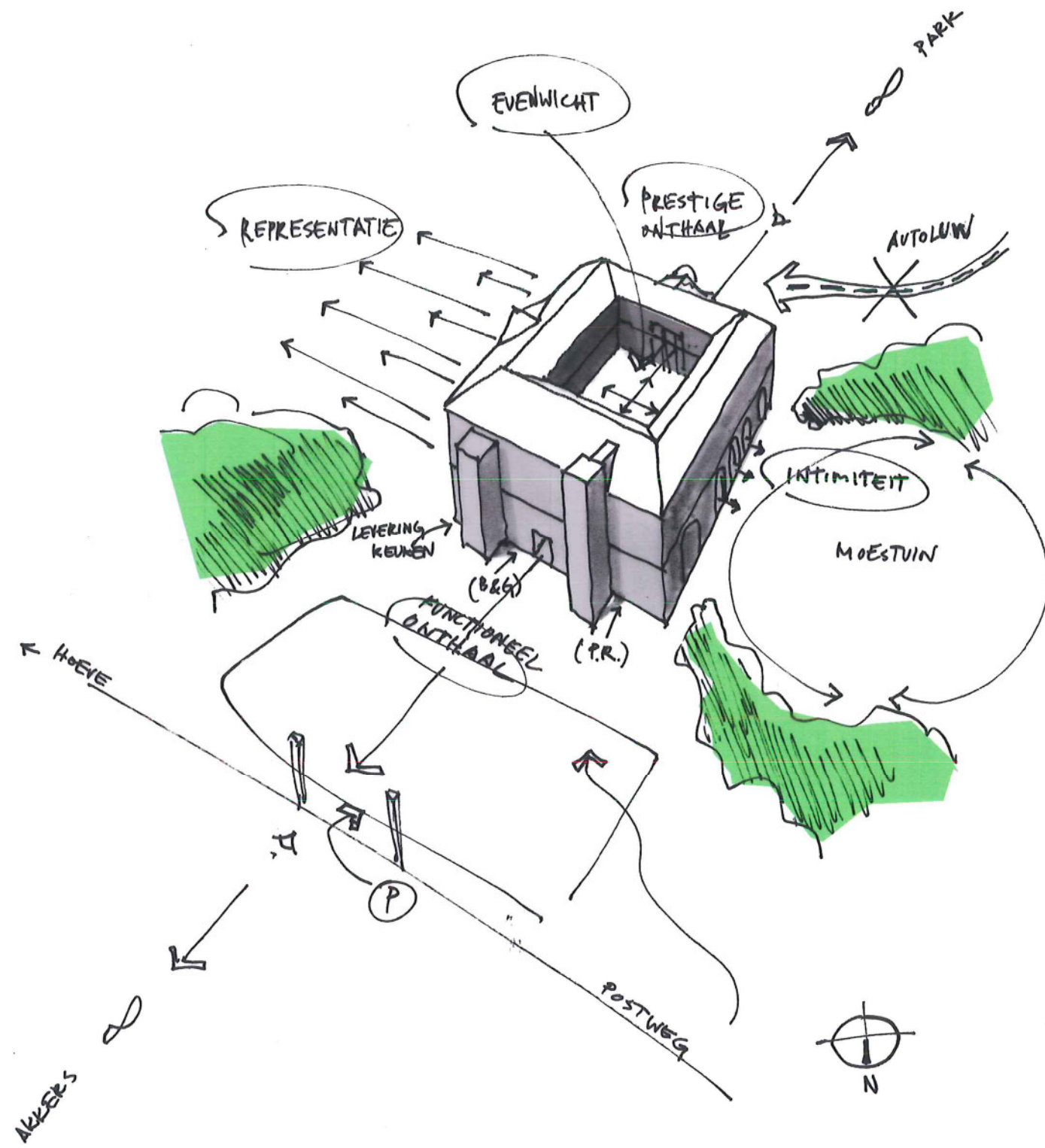
## GEBOUWANALYSE

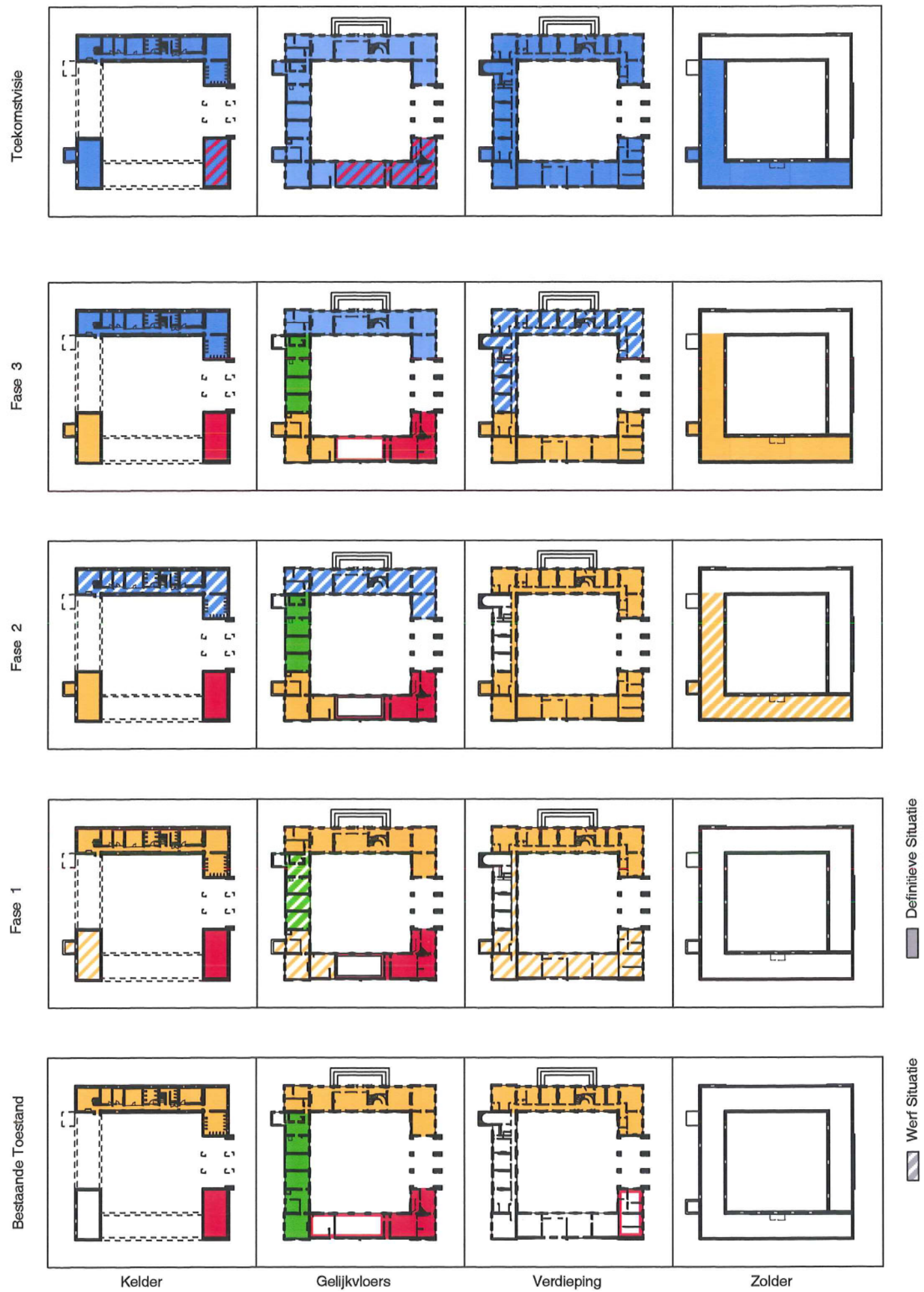
De knelpunten in het gebouw zijn :

- voor de kelderverdiepingen: moeilijk toegankelijk of onbenut
- op het gelijkvloers: de storende 'hedendaagse' conciërge garage, een verwaarloosde middenvleugel, een geforceerde toelevering voor Panta Rhei via de 'residentiële' Zuidoost toegang.
- op de verdieping: het contrast van een te krappe, en dus onoverzichtelijke en onveilige opslag van goederen (PR) in het ongepast, historisch waardevol kader van de Zuidoost vleugel met hiertegenover een volledig leegstaande, vervallen vleugel zonder waardevol decor.
- op zolder: gevaarlijke , ontoegankelijke rotte vloerdelen

De opportuniteiten zijn:

- in de kelders: het gebruik als reserveopslag en technische lokalen met mogelijke geïntegreerde horizontale tracés en collectoren voor verwarming en sanitair, wat horizontale passages doorheen te beschermen ruimten onnodig maakt (de verticale kolommen kunnen via de vele schouwen lopen).
- op het gelijkvloers: het gegeven van een historische doorgang in de NO-gevel, met een eveneens historische toegangsweg als mogelijke nieuwe ontsluiting, van het kasteel, buiten de bestaande parkwegen; een 'vergeten' tussenverdieping boven deze doorgang; een representatieve Zuidoost vleugel met interessante historisch waardevolle sporen en een uniek parkzicht
- op de verdieping: een leegstaande vleugel zonder decor, waarin op een efficiënte manier een hedendaags programma kan worden ingeschoven. De Noordwest gevel hiervan kan nieuwe, beter gepositioneerde raampartijen opnemen. Daartegenover opnieuw een representatieve verdieping met dezelfde waarden als het gelijkvloers hiervan.
- op zolder: een ringvormig doorlopende ruimte met een belangrijke opslagcapaciteit, bereikbaar vanuit de verschillende programma's ( zie kaart 4).







## CONCEPT

*Onze taak bestaat er in te kijken naar de aanzetten die het historische pand aanreikt.  
De bepalende actoren heten hier Respect, Ritme en Logica.*

In bijgevoegd schema wordt een strategie uitgewerkt die, rekening houdende met de eisen van continuïteit van werking van de bestaande programma's en rekening houdende met de beperkte budgetten in de eerste fase, resulteert in een naar ons inziens optimale bezetting voor zowel het pand als voor zijn gebruikers. Voor het pand betekent dit een herwaardering van zijn historische waarden (vooral de ZO-vleugel) en het 'herwinnen' van zijn verkrotte leegstaande delen. Voor de gebruikers is dit vooral gericht op een rationalisering en comfort van de werkomgeving en de toeleveringsmogelijkheden. Vooral dit laatste blijkt vandaag een cruciale handicap te zijn. Daarom werd geijverd om toch reeds in de eerste fase een lift te voorzien tot aan het zolderniveau.

Om met deze combinatie van parameters onze eindvisie financieel rond te krijgen werd in dit verhaal de introductie van een externe financiële bron voorgesteld onder de vorm van een concessie van de meest prestigieuze vleugel voor een accommodatiefunctie (gastenhuis, seminaries, hotel,...). Gelet de in de situatieanalyse aangehaalde potenties lijkt ons dit programma het meest geschikt ten aanzien van de oorspronkelijke functie van het kasteel, en ten aanzien van de draagkracht van het gehele domein. Een totaal uitdoofscenario voor de functies Bos&Groen en Panta Rhei kan een mogelijke latere eindfase worden. Het lijkt ons namelijk niet ondenkbaar dat op termijn beter geschikte locaties voor deze functies te vinden zijn.

Het dient wel gezegd dat indien deze externe inbreng niet haalbaar blijkt, het project steeds kan beperkt worden tot fase 1.

### Beschrijving der fasen:

#### Fase 1

Alg: installatie lift en trap tot zolder

-1 : installatie technieken/ stookinstallatie in kelder NO-hoek

+0: inrichting lokalen Bos&Groen in middenvleugel, inrichting receptie Panta Rhei

+1: inrichting kantoren PR in NW-vleugel, afwerken verbindingsgang naar bestaande stockage PR.

Z: nazicht daklekkers, verbeteren stabiliteit, behandeling houtrot

#### Fase 2

-1 : installatie technieken in kelder ZO-vleugel (sanitair nieuwe accommodatiefunctie)

+0: herinrichting representatieve ruimten ZO-vleugel tot seminariecenter of beperkte feestruimte, gastenverblijf,...

Z: inrichting stockage PR op zolder (mogelijk al in fase 1?)

#### Fase 3

+1: inrichting accommodatiefunctie ZO en Middenvleugel, restauratie kapel

Toekomstvisie (optioneel)

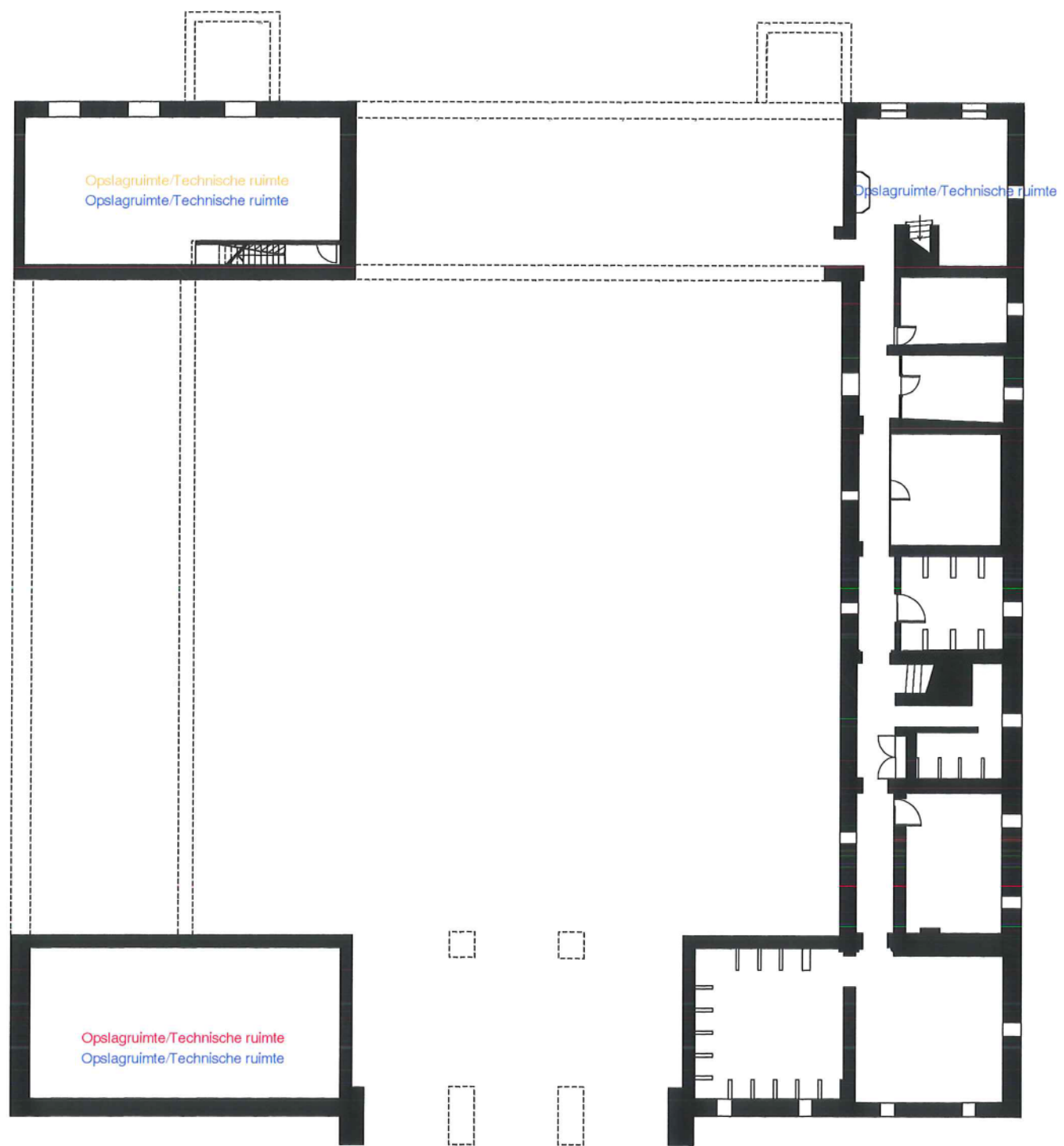
Alg: uitdoven functies B&G en PR

+0: inrichten gelijkvloers B&G en PR tot onthaalfunctie, inrichten garage conciërge tot vergaderzaal of gastateliers.

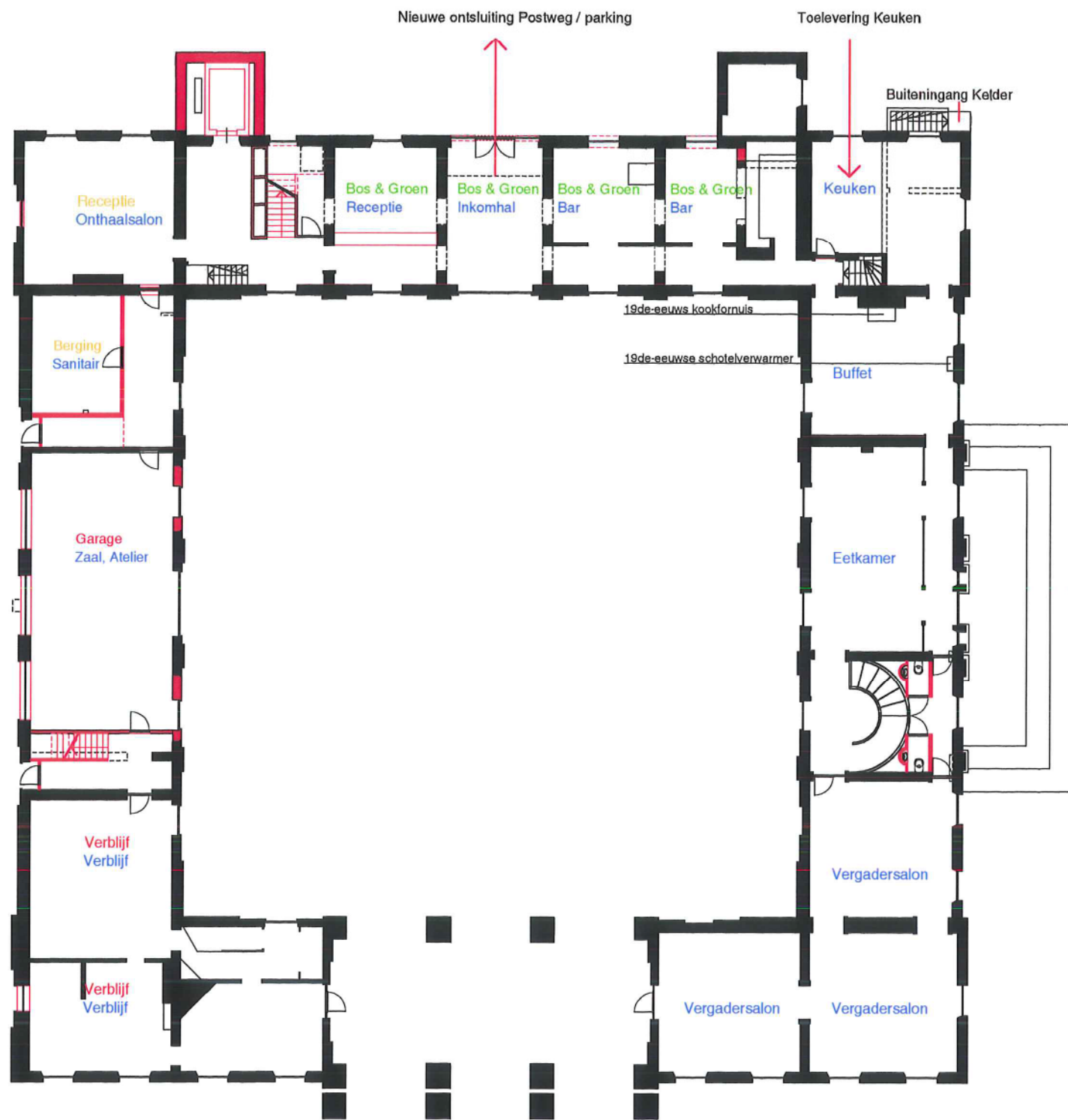
+1: inrichting kamers en sanitair over de drie vleugels

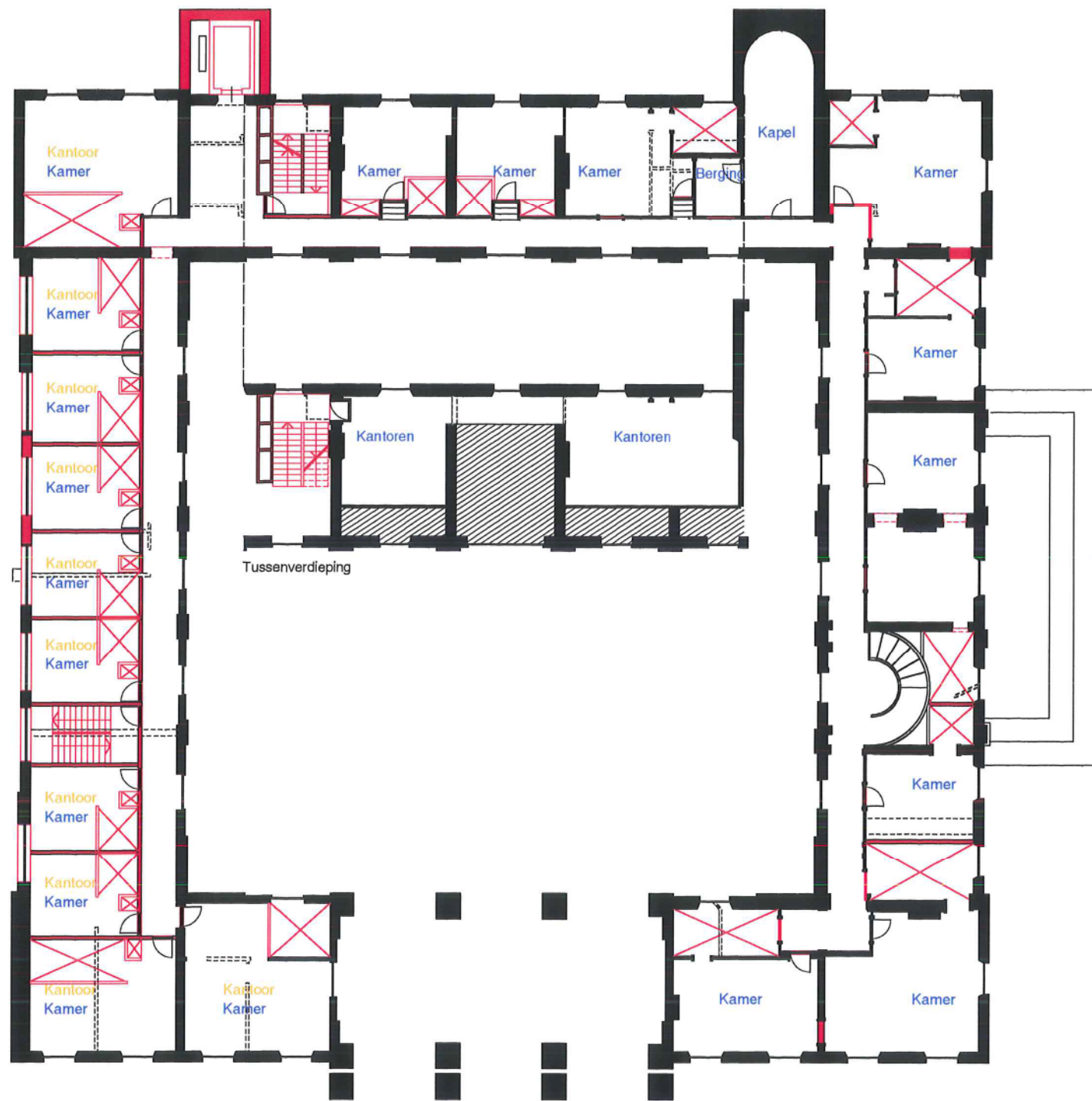
Z: bergzolder, opnamestudio's, ...

■ Panta Rhei ■ Conciërge ■ Bos & Groen ■ Accommodatie

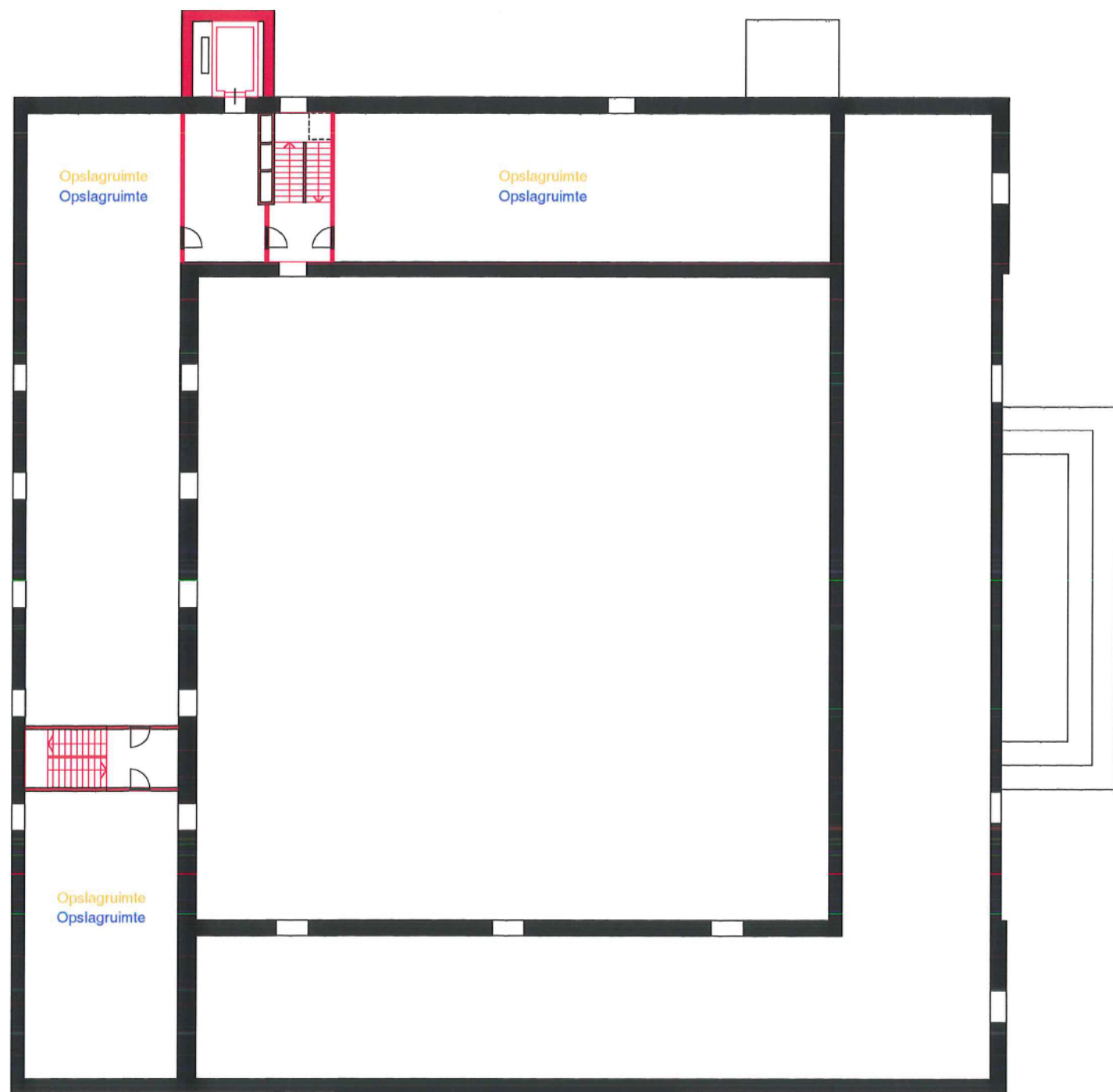


Faze 3: Conciërge  
 Faze 3: Panta Rhei  
 Faze 4: Accommodatie

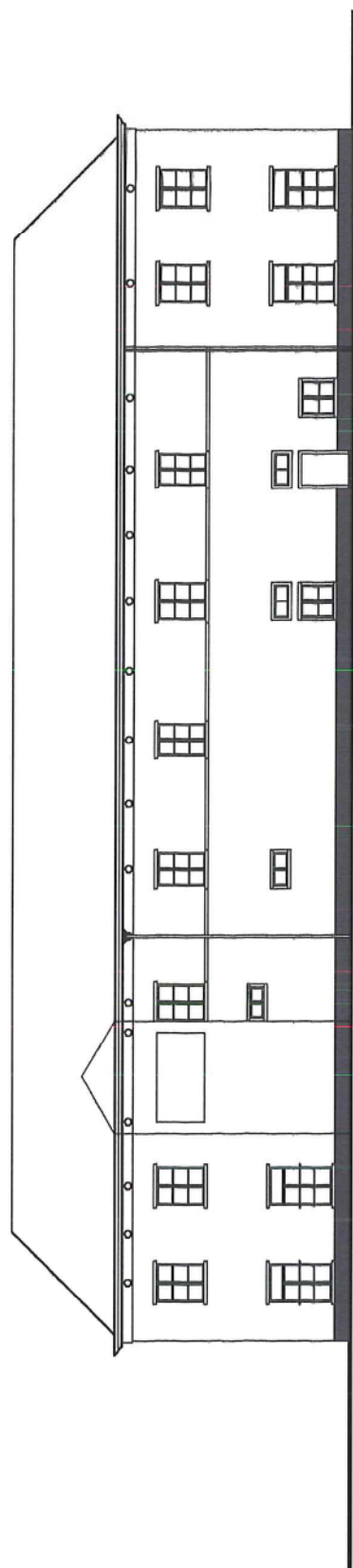




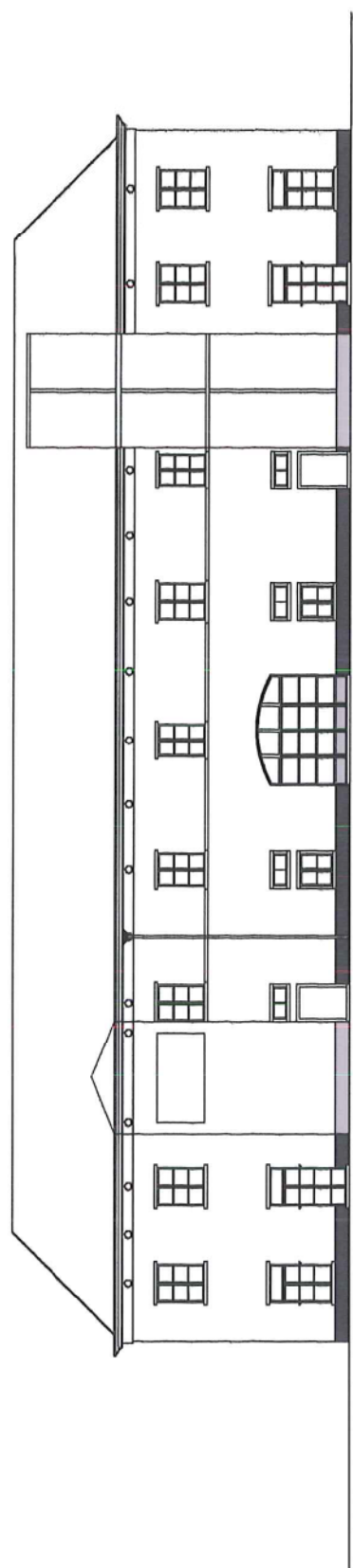
- ⊗ Sanitaire cel
- - - Afbraak
- Nieuwbouw
- Faze 3: Panta Rhei
- Faze 3: Accommodatie
- Faze 4: Accommodatie



- Afbraak
- Nieuwbouw
- Faze 3: Pantla Rhei
- Faze 4: Accommodatie



Bestaande toestand noord-oost gevel



Nieuwe toestand noord-oost gevel



## SCHETSONTWERP

In het schetsontwerp werd voor alle nieuwe inplanten (trappen, lift, sanitairen,...) duidelijk gelet op de logica van de plaatsing ervan binnen alle voorgestelde opeenvolgende programma's. De nieuwe infrastructuur moet een optimaal gebruik van het kasteel toelaten, zonder bepaalde functies en programma's op termijn te hypothekeren, maar wel met een nadrukkelijk respect voor de historie van het gebouw.

Het heropenen van de oorspronkelijke centrale doorgang in de Noordoost gevel herlegt in de benadering van het kasteel het accent opnieuw langs de historische toegangsweg aan de Postweg, wat in belangrijke mate het park ontlast.

Tegen deze Noordoost gevel wordt op een eerlijke, vanzelfsprekende manier een sober liftvolume geplaatst, als complement van de eveneens in een latere fase toegevoegde kapeluitbouw. In een eerste fase geeft deze installatie hier een efficiënte oplossing voor de toelevering van Panta Rhei. In een later scenario (accommodaties) is deze centrale ligging de meest logische in de ontsluiting van het pand. Dit volume kan, indien om stedenbouwkundige redenen noodzakelijk, ook verschuiven tot in het gebouw, in de binnenhoek van de Noordwest vleugel (ipv sanitairen), weliswaar met een minder uitgesproken allure.

Terwijl het bestaande gelijkvloers van Panta Rhei quasi instapklaar is voor een seminariefunctie of gelijkaardige onthaalfunctie, staat er nog een vraagteken bij de beschikbaarheid van de garages van de conciërgerie. Daarom zijn de voorgestelde functies in deze ruimten in de verschillende fasen optioneel. Indien een overeenkomst kan getroffen worden met de huidige bewoner (bvb alternatieve parking of carport,...) kunnen deze ruimten opgenomen worden in het aangehaalde 'fasen-spel'. Afhankelijk van de latere programma invulling kunnen hier een vergaderzaal, gastateliers,... in ondergebracht worden. De mogelijkheid bestaat hier de rondboognissen in de Noordwestgevel open te maken en opnieuw de aandacht te trekken naar de te herwaarderende moestuin.

De oorspronkelijke artefacten in de voormalige kasteelkeuken krijgen opnieuw een betekenis in het hotel-seminarie scenario waarbij deze ruimte het perfecte kader vormt als buffetruimte bij de aanliggende eetzaal. De nieuwe keuken wordt verder in de hoek geschoven, waar een discrete toelevering voorhanden is via de parking, alsook een toegang tot de kelder, en een aansluiting met de (hotel)bar, dit voor de 'kleine hap'.

De invoeging van een nieuw trappenhuis bij de lift is niet alleen op deze plaats noodzakelijk omwille van brandnormeringen, maar geeft tegelijkertijd de mogelijkheid de originele tussenverdieping van de middenvleugel te herbruiken (in het hotels scenario als back office van de receptie).

De voorgestelde sanitaire kernen in de Zuidoost vleugel zijn enkel indicatief. Na de voorziene sonderingen kunnen in functie van de bevindingen de plaatsing van deze kernen worden aangepast, en eventueel het aantal kamers verminderd. Er wordt in deze vleugel namelijk geopteerd om in de originele kamers geen sanitaire cellen in te bouwen, zoals in de neutralere Zuidwest vleugel, maar eerder aanliggende ruimten hiervoor te voorzien, dit ook gelet op de meer prestigieuze ligging ervan.

De kapel kan als meditatiekamer of musiceerruimte als autonome cel functioneren in het geheel.

De zolderruimte is na de stabiliteitswerken en de installatie van de lift de ideale stockageruimte voor het type opslag van Panta Rhei. Naderhand kan ze evenwel ook bijvoorbeeld opnamestudio's (foto, film, muziek), of hotelberging,... opnemen. Functies met daglichtbehoefte worden hier geweerd om zodoende het storend effect van dakramen in het kasteel te vermijden.

*'nieuwigheden' worden vermeden, nostalgie eveneens, het verhaal van het kasteel wordt afgestoft en doorgezet*



## OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE MATERIALEN EN WERKMETHODES

Hoewel beperkt in grootte, dienen de nieuwe inbrengen in deze historische context met de grootste omzichtigheid uitgewerkt te worden, zowel naar detaillering als naar materiaalgebruik toe. Een verkeerd kleurgebruik of een vreemde materiaalkeuze kan de authentieke sfeer van dit historisch kader snel verstoren.

Zoals reeds aangehaald is de noodzakelijke nieuwe infrastructuur minimaal aanwezig. De architecturale uitwerkingen ervan 'bogen' voort op de aanwezige aanzetten en historisch gegevens. Toch willen we deze nieuwe in- en aanvullingen niet in een historisch toneeldecor gaan uitwerken. De opties die we hierbij duidelijk nemen is de volgende: de nieuw te bouwen ruimten hernemen de historische globale afwerkingsmaterialen als natuursteenvloeren, gekalkte muur-en gewelfafwerkingen. Er wordt gezocht naar een robuuste eenvoud. De invullingen van deze ruimten daarentegen (vast en los meubilair, metaalwerk, verlichtingsarmaturen,...zijn duidelijk als hedendaags afleesbaar, zonder vormelijk opdringerig te zijn.

De definitieve materiaalkeuze zal voorgelegd worden nadat de resultaten van het vooronderzoek gekend zijn.

Wat de werkmethodes betreft kunnen we ons beperken tot de klassieke uitvoeringstechnieken die toegepast worden in de klassieke renovaties. Vermits we geen echte werken uitvoeren in de historisch waardevolle vleugels van het kasteel dienen in het algemeen geen specifieke uitvoeringsmethodes vooropgesteld. Alleen voor de behandeling van het dakgebinte en voor de uitvoering van de vooronderzoeken dienen gespecialiseerde uitvoerders gezocht.

Het vooronderzoek wordt best apart aanbesteed via een beperkte of openbare aanbesteding met ingebouwde selectiecriteria. Door middel van stratigrafisch onderzoek, specifiek kleur- en wandbehangonderzoek en vergelijkend studiemateriaal kan een beter inzicht verkregen worden in de bouwgeschiedenis van het kasteel.