



OPEN OPROEP: PARKDOMEIN 'MESEN' *

*Opmaak van een masterplan voor het parkdomein "Mesen" en de nieuwbouw van een rust- en verzorgingstehuis

OPEN OPROEP: PARKDOMEIN 'MESEN' *

*Opmaak van een masterplan voor het parkdomein "Mesen" en de nieuwbouw van een rust- en verzorgingstehuis te Lede.

BURO II | urban planning | architecture | engineering

Hoogleedsesteenweg 415
B-8800 Roeselare
T +32 51 21 11 05
F +32 51 22 46 47
E info@buro2.be
www.buro2.be



Inhoud

situering

probleemstelling

analyse

- historiek
- landschapsanalyse
- analyse mobiliteit en verkeer
- analyse programma

stedenbouwkundig concept

- visievorming
- vertaling visie in concepten
- masterplan

architecturaal concept

plan van aanpak

- teamvoorstelling
- methodiek met betrekking tot de samenwerking
- procesmatige aanpak
- duurzaamheid
- budgetten
- procesplanning
- budgetopvolging

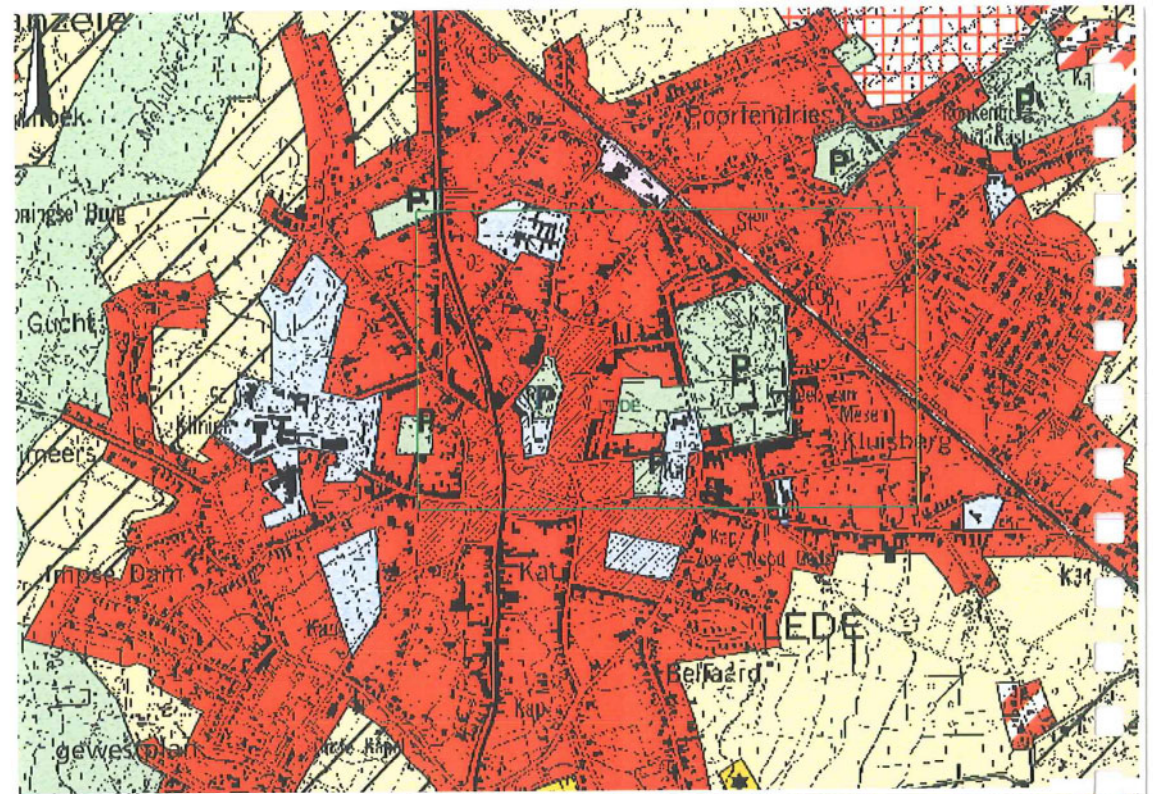
Situering

Macro

De gemeente Lede is gesitueerd in Oost-Vlaanderen, binnen de driehoek Aalst-Dendermonde-Wetteren. Lede heeft een centrale ligging t.o.v. Brussel (30 km), Antwerpen (40 km) en Gent (20 km) en is bijgevolg een pendelgemeente.

Meso

Het domein "Mesen" situeert zich in het centrum van de gemeente Lede. Het domein wordt begrensd door gesloten wanden langsheen de Markizaatstraat, Kasteeldreef en Kasteelstraat. Langsheen de Stationstraat en op de hoek van de Kasteeldreef en Kasteelstraat wordt de site afgebakend door een aantal woningen die niet tot het domein behoren. In het noorden grenst het parkdomein aan de spoorlijn en het station van de gemeente Lede. De aanwezigheid van het station en de centrumligging maken het gebied zeer bereikbaar.





Probleemstelling

Algemene situering van de opdracht

Doorheen de geschiedenis was het domein "Mesen" een belangrijke plek in het stedelijke weefsel van de gemeente Lede. De gebouwen hebben in de loop der tijd verschillende functies vervuld, maar kwamen in 1969 leeg te staan. Om een einde te maken aan het verval kocht de gemeente Lede in 1999 het domein "Mesen" aan.

Het parkdomein heeft een strategische ligging binnen de gemeente waardoor het een uitgelezen locatie is om een aantal publieke functies te voor-zien. Deze (her)inrichting van het domein dient te resulteren in een richtinggevend project dat de leefomgeving kwalitatief verbetert.

Opbouw van de studie

De studie is opgebouwd uit 4 grote luiken:

- analyse
- uitgangspunten
- masterplan
- voorontwerp woon- en zorgcentrum

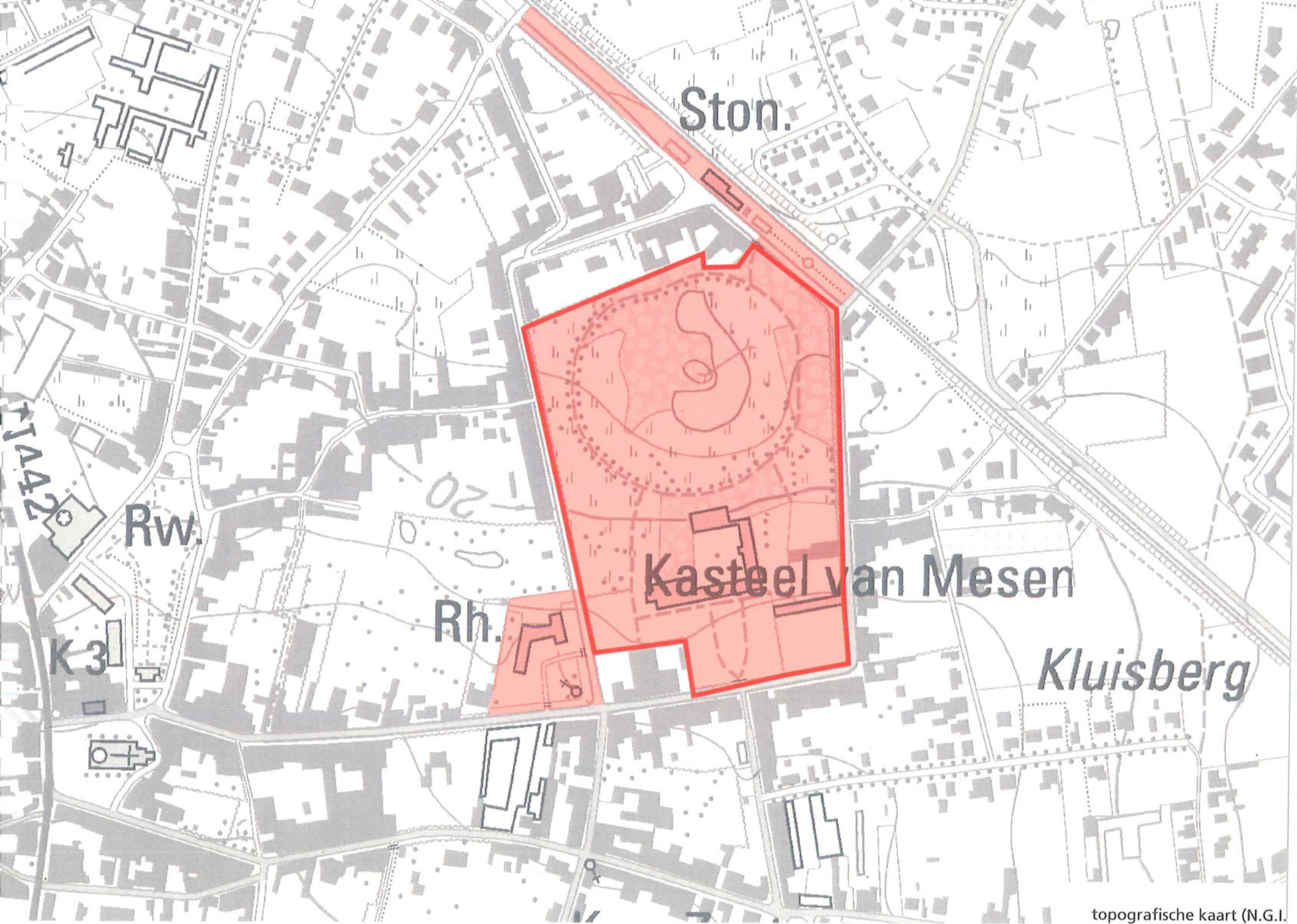
De analyse bundelt de meest relevante elementen uit het vooronderzoek.

Er wordt dieper ingegaan op de historiek, de structuur van het landschap, de verkeers- en mobiliteitsaspecten en het gevraagde programma.

Na deze analyse worden er een 7 uitgangspunten of concepten naar voor geschoven. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het latere masterplan.

Deze uitgangspunten hebben ruimtelijke interventies tot gevolg, er wordt ingegrepen op de site, er worden keuzes gemaakt voor de inplanting van bepaalde gebouwen. Deze interventies resulteren in een masterplan.

Binnen het masterplan wordt er een voorontwerp gemaakt van het woon- en zorgcentrum. Dit voorontwerp vertrekt vanuit het huidige programma, om deze concreet te vertalen zonder daarbij toekomstige wijzigingen te hypothekeren.



Ston.

Kasteel van Mesen

Kluisberg



ANALYSE

Inleiding: historisch besef als draagvlak

Het huidige volledig ommuurde domein, met een oppervlakte van 7,8 hectare, vormt een belangrijk element in de ruimtelijke organisatie van Lede. Vanaf de 10de eeuw vormde het domein de standplaats van de opeenvolgende Heren van Lede. De identiteit van de gemeente Lede is er immers onafscheidelijk mee verbonden.

Historisch besef biedt de nodige bouwstenen, impulsen en invalshoeken om de toekomst van het domein 'Mesen' vorm te geven. Juist dit besef doet ons nadenken over maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Niet alleen de geschiedenis betekent een belangrijk draagvlak van dit project, maar ook hoe we met eigentijdse architectuur nieuwe voorwaarden creëren voor de toekomst.

Architectuur

Het oude kasteel versus het huidige markizaat

Het oude omwalde kasteel was een rechthoekig gebouw met op de hoeken vier torens. Als we afgaan op de beschrijvende gegevens van Anthoni Sanderus, was er verder een gaanderij en een borstwering. Het domein werd omgord door een dubbele rij bomen en een dreef liep vanaf het kasteel richting dorpskern.

Van het oude kasteel schiet nagenoeg niets meer over. In de plaats daarvan bouwde de Florentijnse architect Giovanni Nicolano Servandoni (1695-1766) in 1749 het huidige Markizaat. Vermoedelijk werd de gevel, gelijklopend met de bouw van de scholen op het domein (zie verder), in de negentiende eeuw 'opgepoetst'.

Servandoni was architect, schilder en decorbouwer en werd opgeleid in de schilderkunst door de classicistische schilder Gian Paolo Panini (1691-1765), erfgenaam van Nicolas Poussin. Dat geeft aan dat Servandoni zich in de betere kringen van de kunst bevond. Bekijken we verder zijn levensloop dan zien we dat hij vanaf 1746 in de Nederlanden werkzaam was. Zo werkte hij onder meer aan het Egmontpaleis en in Kasteel d'Ursel in Hingene waar hij de hand had in interieur en tuinaanleg (ca. 1760). Meerdere plannen en ontwerpen van deze classicistische meester worden bewaard in het familiearchief van de familie d'Ursel. Servandoni is niet ongemerkt de geschiedenis ingeslopen. De Italiaan maakte voor zijn periode in de Nederlanden furore in Parijs en ontwierp tussen 1733 en 1749 de gevel van Saint-Sulpice te Parijs waar hij ook was verbonden als decorontwerper aan de Opera. Hij was eveneens een gevierd regisseur aan het Franse hof. In opdracht van Richelieu was hij ook de ontwerper van het Aurora paviljoen in het park Gennevillier. Hij blijkt nog vaker actief in het buitenland: Wenen, Dresden, Londen. In laatst-genoemde stad regisseert hij de Royal Fireworks op muziek van Händel. In West Wycombe

Park zou Servandoni een rol hebben gespeeld in de tuinaanleg in opdracht van Sir Francis Dashwood. Servandoni werkte ook mee aan de wederopbouw van Lissabon in 1745.

De schoolvleugels en de kapel

De twee schoolvleugels en de kapel zijn van de hand van Theophiel Alexander Présiaux (Wichelen, 1854 - Lede, 1926). In 1900 krijgt hij van de Kanunnikessen van de Heilige Augustinus opdracht om de oostelijke vleugel, aansluitend bij het gebouw van Servandoni, te ontwerpen. In 1906 volgen dan de zuidelijke vleugel en de kapel, meteen aantal opvallende glasramen en twee rozetten. Innoverend voor die tijd is dat de toren van de kapel voorzien werd van een stalen draagstructuur.

Over Présiaux is verder weinig bekend. Gelet op zijn neogotische stijl kan men echter zeggen dat hij in het spoor trad van de Sint-Lucasscholen. De architect werkte vooral lokaal en heeft dus heel wat gerealiseerd in Lede en omstreken (Wichelen, Asse, Overmere). In Lede was hij onder meer de architect van het Huis 'Verschelden' in de Stationsstraat (nr. 3), de secretariaatswoning op de hoek van de Kasteeldreef en de Kasteelstraat en de uitbreiding van de gemeentelijke jongensschool.

Het Hollands paviljoen

Het Hollands paviljoen werd opgericht in 1922. De kelder zou uit de 18de eeuw stammen en bevat onder meer Dorische kolommen in kalksteen waarop baksteengewelven rusten. De kelder staat in verbinding met de kelders van de schoolvleugels.

De oranjerie en de stallingen

De zuidergevel is fraai geritmeerd met Dorische zuilen in blauwe hardsteen. Het gebouw werd vermoedelijk opgetrokken in de late 18de eeuw. De stallingen, in het verlengde van de oranjerie, werden later opgetrokken.

Park

De huidige structuur van het park dateert van rond 1900 en bestaat uit de dreef, de vijver en de wanden rondom het domein. De vorm van het park is nog dezelfde als in 1695, met uitzondering van de hoek die afgesneden werd bij de aanleg van de spoorlijn in het midden van de 19de eeuw en van de oprichting van de woningen in de Stationsstraat rond 1900. In 1695 was het domein nog sterk verbonden met de dorpskern door dreven, wat nog steeds zichtbaar is in het stratenpatroon.

Een grote wijziging van het park ging samen met de bouw van het markizaat halverwege de 18de eeuw eveneens door architect Servandoni. Hij was tevens de ontwerper van de kasteeltuin te Hingene zodat we vermoedelijk een parallel kunnen trekken tussen de aanleg van Hingene en die van Lede. De naam Servandoni wordt ook verbonden met kastelen in Sterrebeek en Sint Joost-ten-Noode.



Domein Mesen: een uitdaging voor de toekomst

Belang van de "plek"

Het staat buiten kijf: het domein "Mesen" is vanouds - vanaf de 10de eeuw - een machtscentrum geweest. Mesen heeft zich ontplooid vanuit een versterkte motte tot een residentieel Markizaat. Kortom, het is een historisch gevoelige plek voor Lede en de regio. Een 'lieu de mémoire'.

De dynamiek van de tijd bracht een dynamiek van functies teweeg die op hun beurt het uitzicht van het domein hebben veranderd. Voorheen oostwaarts gelegen van de dorpskern, merken we dat in de loop van de negentiende en twintigste eeuw het domein 'Mesen' resoluut werd ingelijfd in het woonweefsel van de gemeente.

Op de Ferrariskaart wordt het domein aan de west- en oostkant geflankeerd door boomrijke lanen en ligt het domein ruimtelijk nog van het dorp verwijderd. Deze lanen vormen later de basis voor het tracé van nieuwe infrastructurele verbindingen.

Op meer recente topografische kaarten zien we hoe de uitbreiding van het stedelijk weefsel gedragen wordt door invalswegen met lintbebouwing. De invalswegen omgorden vandaag het park. Een belangrijk stedelijk feit is ongetwijfeld het station geweest. De komst van de spoorlijn - de moderne tijd - zette in de 19de-eeuw historische sites onder druk. Er werd medio negentiende eeuw door de aanleg van het spoornet letterlijk een hoek van het domein Mesen kaarsrecht afgesneden. De vergelijking met de oude Norbertijnsite in Villers-la-Ville dringt zich op. Ook hier dwarst de spoorlijn Brussel-Charleroi het grondgebied van de abdij.

Kijken we naar de grote krachtlijnen op het terrein van 'Mesen', dan vinden we hier ongetwijfeld aanknopingspunten. De ligging van het oude Markizaat op de zuidelijke helft kan geen toeval zijn. Het ligt pal op de lengteas van het domein en hanteert daardoor een strenge symmetrie. De vergelijking kan men trekken met eerder vernoemd kasteel van Hingene. Het gebouw heeft zich genesteld op het hoger gelegen zuiden dat niet zo drassig is als het lager gelegen noordelijk deel van het domein.

De kracht van het classicisme van Servandoni vormt een belangrijk uitgangspunt. Het gebouw staat bijzonder strategisch georiënteerd op het 'rechthoekige' domein. De ervaring op het terrein zelf laat dit sterk gevoelen. De neogotische schoolvleugels dringen zich in de buurt van het Markizaat dominant op en je voelt aan dat deze verticaal georiënteerde gebouwen niet in overeenstemming zijn met de canons van het 18de-eeuwse classicisme. Het gebouw van de Italiaan krijgt daardoor weinig ademruimte en begrippen als 'afstand', 'verte' en 'ongenaakbaarheid' die het oude markizaat zou moeten uitstralen gaan daardoor volledig verloren.

De veranderende functie van het domein heeft wellicht deze trend in gang gezet. Ondanks het feit dat het Markizaat in zich in slechte toestand is, blijft de symboliek en de betekenis ervan voortleven door de ommuurde ruimte van het domein. Ook al 'sterven' de gebouwen hier een langzame dood, de verhalen blijven evenwel voortleven.





Analyse | evaluatie bestaande gebouwen

Het parkdomein van Mesen ademt geschiedenis. Het eerste contact met het domein, zijn gebouwen en het park laat niemand ongeroerd. Het is duidelijk een 'plek' met een eigen, sterk karakter die vergroeid is met de gemeente Lede, maar door omstandigheden zijn onafhankelijkheid wist te behouden.

Voor het eerst in zijn lange geschiedenis wordt het domein geïntegreerd in het dorp, dat zich in de loop der jaren rondom het domein ontwikkelde. Het masterplan dient de manier te bepalen waarop deze waardevolle plek op de kaart wordt ingekleurd. Het is vanzelfsprekend dat deze ingreep gevolgen zal hebben op lange termijn.

Een studie van de rijke geschiedenis van het domein (van heerlijkheid, baronie, markizaat naar jeneverstokerij, suikerfabriek, potasfabriek, lazaret en kostschool) leert ons dat alle ingrepen en bestemmingen tijdelijk zijn, maar dat zij onvermijdelijk hun sporen achterlaten. Wat nu gebouwd of afgebroken wordt is een gevolg van wat tot nu toe is gebeurd en zal toekomstige beslissingen mee bepalen. De motivatie van de ingrepen die door het masterplan bepaald worden, dient dus zowel in het verleden als in de toekomst gezocht te worden.

Analyse van de huidige situatie

De beslissing om bestaande elementen al dan niet te behouden moet het gevolg zijn van een grondige analyse, waarin de volgende gegevens in rekening worden gebracht:

- de historische en ruimtelijke context van het domein (wat ons vertelt hoe het tot in de huidige toestand kwam)
- de aanwezige gebouwen (hun inplanting, hun omvang, de toestand waarin zij verkeren, hun maatschappelijke, wetenschappelijke, esthetische en/of kunsthistorische waarde, ...)
- de toekomstige bestemming volgens het programma van de opdrachtgever.

Wat de gebouwen betreft, moet de mogelijkheid om ze te behouden getoetst worden aan hun huidige toestand en aan de gewenste herbestemming.

A. Markizaat

Het markizaat is het oudste bewaarde gebouw, opgericht in 1749 (mogelijk een verbouwing van een nog oudere structuur). Het is samengegroeid met het domein, zijn inplanting heeft een structurerende en beeldbepalende functie voor het geheel.

Door gebrek aan onderhoud verkeert het gebouw momenteel in een erbarmelijke staat (het werd reeds in 1986 door het bestuur voor Monumenten en Landschappen als 'volledig instabiel' bestempeld, sindsdien zouden zelfs delen ervan zijn ingestort). Het behoud van het gebouw zou dus een zware

restauratie vergen, met de reconstructie van de verdwenen elementen. De zware kosten die hiermee gepaard gaan, kunnen door de opdrachtgever niet gedragen worden en daar de gebouwen niet beschermd zijn als monument zijn er ook geen subsidies beschikbaar.

Daarenboven bestaan er weinig gegevens over de elementen die verdwenen zijn, wat een getrouwe reconstructie op zijn minst bemoeilijkt. Een gedeeltelijke reconstructie is trouwens moeilijk te verantwoorden binnen de huidige visie van monumentenzorg, gebaseerd op de Charter van Venetië.

Binnen de gebruiksvisie van de opdrachtgever is het ook niet evident om aan de Markizaat een nieuwe bestemming te geven die dergelijke zware kosten kan verantwoorden.

Conclusie: Het Markizaat als gebouw wordt niet bewaard. Gezien zijn belangrijke positie in de algemene structuur van het domein, blijft zijn 'footprint', wel een bepalend element in de nieuwe ruimtelijke organisatie. Komt er een nieuwe gebouw in de plaats, dient deze de hoge betekenis van de plaats te ondersteunen en te benutten.

B. Schoolgebouwen

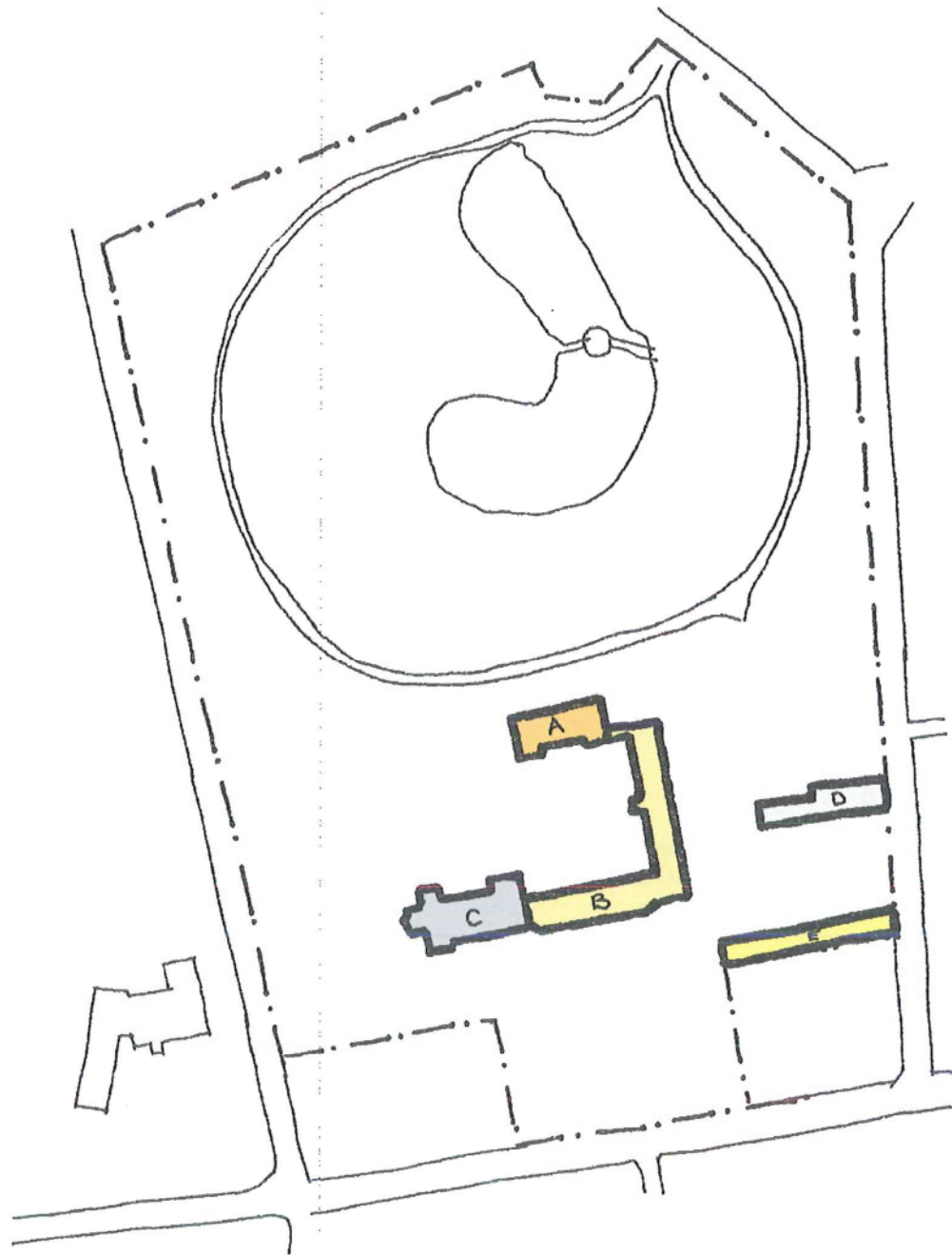
De twee schoolvleugels werden opgetrokken tussen 1900 en 1906 in neogotische stijl. De inplanting ervan beoogde de creatie van een ingesloten plein, zonder rekening te houden met de oorspronkelijke structuur van het terrein. Behoud van de gebouwen zou daardoor en ook door de schaal van de gebouwen een belangrijke impact hebben op de nieuwe organisatie van het domein.

Bouwfysisch gezien, verkeert de zuidelijke vleugel in betere toestand dan de oostelijke vleugel, waarvan enkel de muren overeind zijn gebleven. Gezien de schaal van het complex zou een eventuele restauratie redelijk zware kosten meebrengen.

De specifieke oorspronkelijke bestemming als schoolgebouwen maak het daarenboven moeilijk om het gewenste programma van een rustoord in te passen in het bestaand plan.

Conclusie: De schoolgebouwen worden niet behouden.





Analyse | evaluatie bestaande gebouwen

C. Kapel

De kapel maakt deel uit van het neogotische complex. Hij is in redelijke goede toestand, zodat de kosten van een eventuele renovatie (gezien de schaal en de constructie van het gebouw) beperkt zijn.

De oorspronkelijke functie van kapel kan door de omvang van het gebouw niet behouden worden. Het kan wel zonder al te grote investeringen dienst doen als polyvalente ruimte voor het rustoord.

Conclusie: Het behouden van de kapel wordt een keuze van de ontwerper, in functie van zijn visie betreffende de algemene inrichting en organisatie van het domein.

D. Hollands paviljoen

Dit is het meest recente gebouw, gebouwd in 1922 en ingericht als school. Het keukengedeelte is nog intact, van de schoolgebouwen blijven enkel de muren overeind. Ook de onderliggende kelder is nog in goede staat.

Het is mogelijk om een deel van de kunstacademie hier in te richten.

Besluit: Analoog aan de kapel, wordt de beslissing over het behoud van het Hollands paviljoen aan de ontwerper overgelaten.

E. Oranjerie en stallingen

De oranjerie, daterend uit de laat 18e eeuw, heeft in de loop der jaren verschillende functies gekend: oranjerie, conciërgewoning, turnzaal en boerderij. Het verkeert in zeer slechte staat, enkel de muren blijven nog deels overeind. De stallingen zijn grotendeels intact.

Het wordt moeilijk om een nieuwe functie aan de gebouwen toe te kennen die het behoud (en de zware kosten) zou verantwoorden.

Conclusie: De oranjerie en de stallingen worden niet behouden.



Analyse | landschapsanalyse

Fysische onderlegger

Lede is gelegen in de zandleemstreek. De bodems welke voorkomen in het onderzoeksgebied bestaan allemaal uit zandleem. Ze variëren echter van droog in het zuiden, over vochtig, naar nat in het noorden.

De overgang van droge naar natte bodems valt samen met het reliëf van het terrein dat oploopt van 16.00 TAW in het noorden naar 24.50 TAW in het zuiden. We hebben dus te maken met een uitgesproken reliëfverschil van 8 meter over de lengte van het parkdomein. Ter hoogte van de vijver is er een plaatselijke ophoging te vinden (grond uit de vijver).

De vijver in het midden van de rondgang is het enige waterelement in het onderzoeksgebied. Hij wordt gevoed door bronnen en vormt een complex met verscheidene andere grotere vijvers in het noordoosten van de kern van Lede. De mogelijkheid is er om de overloop van de vijver aan te sluiten op waterloop nr. 6, die in het noorden aansluit op het domein.

Ecologische waardering

De biologische waarderingskaart duidt het park in zijn geheel aan als biologisch waardevol. Aangezien deze kaart dateert van eind jaren '70 is het echter de vraag of deze waardering nog correct is. Op basis van een beperkte inventaris van Natuurpunt kan toch een specificering gemaakt worden op het terrein. De ecologisch meest waardevolle zones zijn:

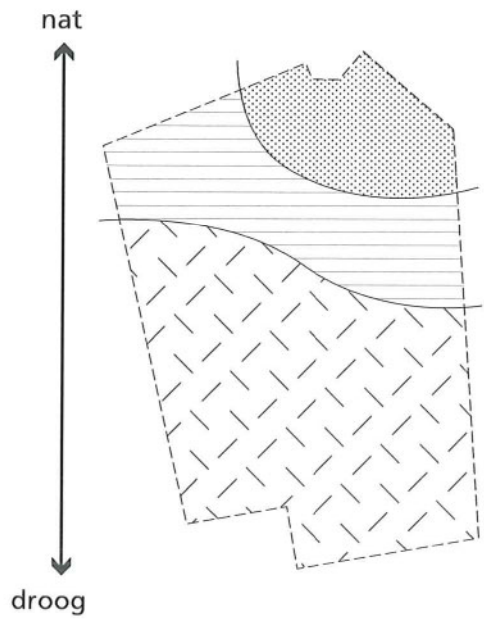
- een begraasd grasland tussen vijver en rondgang ten noorden van de brug
- een bosbestand binnen de rondgang met reigerkolonie en waardevolle kruidlaag
- een beukengroep met reigernesten binnen de rondgang
- een waardevolle kruidlaag tegen de noordelijke muur van het park.

De minst waardevolle zones zijn de graslanden in het zuidelijke deel van de rondgang en ten westen buiten de rondgang.

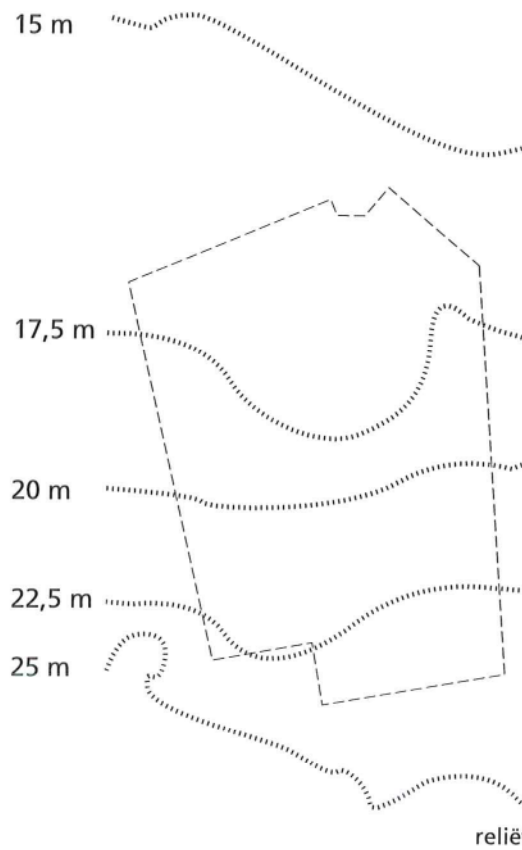
Wat de fauna betreft is het voornamelijk de reigerkolonie (*Ardea cinerea*) die het park waardevol maakt.

Binnen de bebouwde kern van Lede bevinden zich verschillende parken die samen een soort natuurlijk netwerk vormen. Het kasteeldomein Mesen maakt hier ook deel van uit.

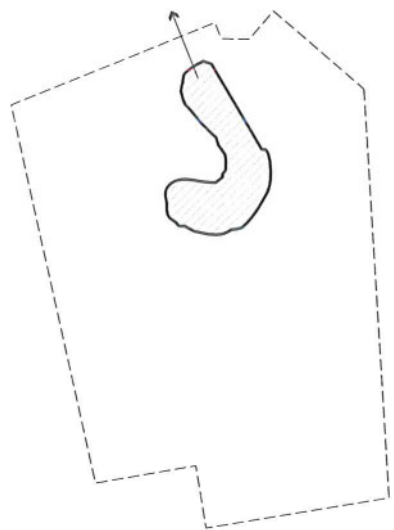




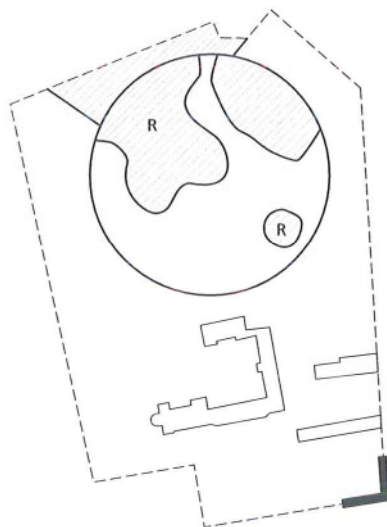
bodem



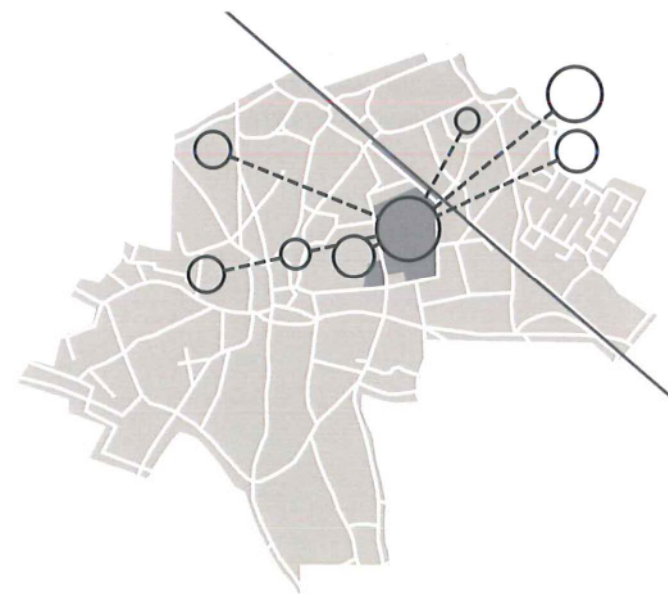
reliëf



hydrografie



biologische waardering



netwerk van groene gebieden

Analyse | landschapsanalyse

Landschapsanalyse en waardering

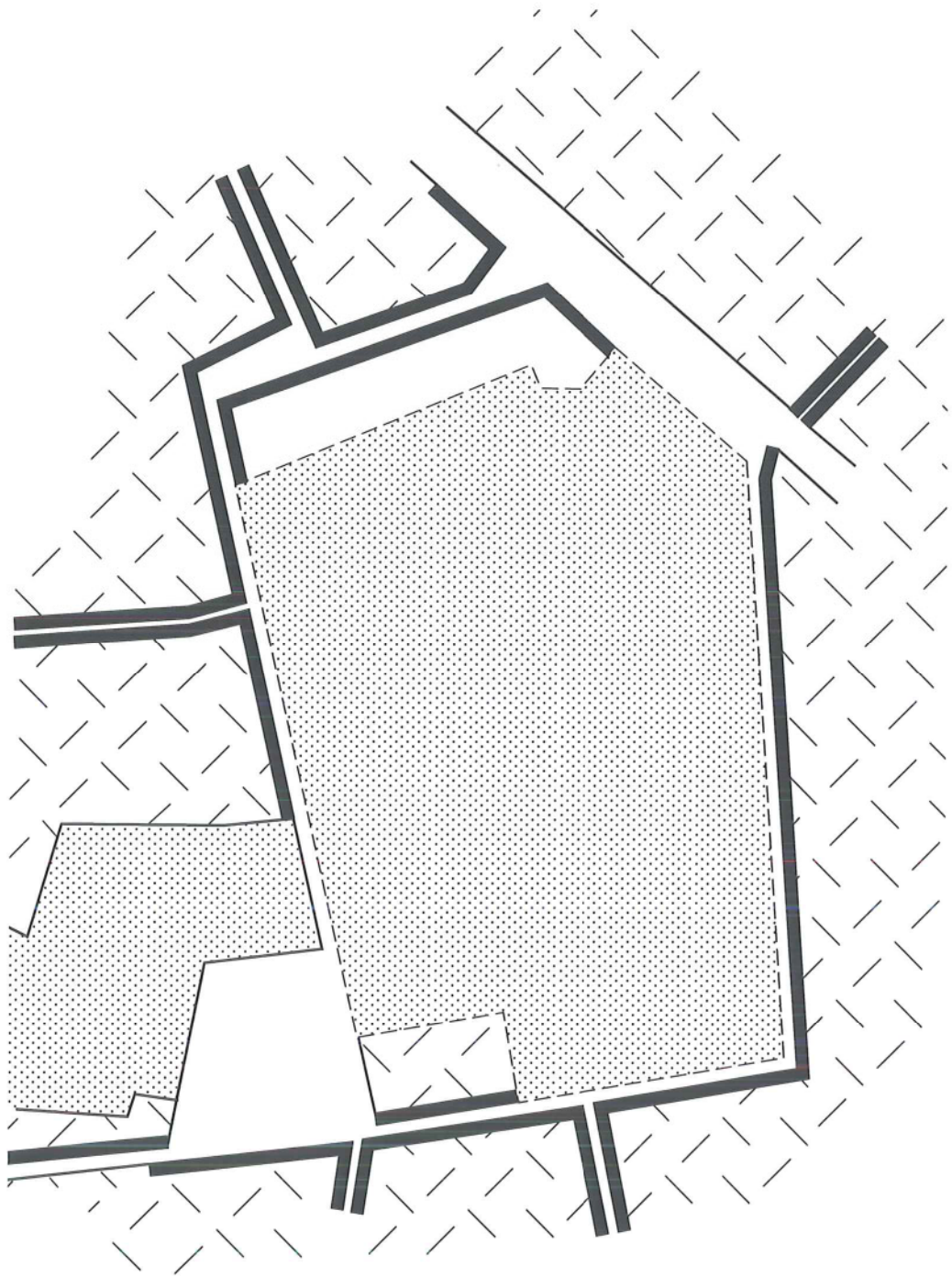
De landschapsatlas vermeldt het Kasteel van Mesen en de Sint-Martinuskerk als puntrelicten van traditionele landschappen. Het domein zelf is niet opgenomen in de atlas. Wel wordt de kern van Lede omringd door verschillende relictzones van traditionele landschappen. Het gaat dan voornamelijk om meersgebieden.

De neerslag van de bebouwde ruimte in verhouding tot de onbebouwde ruimte levert de landschappelijke hoofdstructuur op. In het onderzoeksgebied is de vorm van het parkdomein bepalend. Haar groene onbebouwde ruimte wordt bijna volledig omkaderd door een muur van rijwoningen. Uitzonderingen op deze structuur zijn het privé-park (ten westen van het domein), de site van het bestaande rusthuis en de stationsomgeving.

De verschijningsvorm van het landschap wordt d.m.v. de landschapsbeeldkaart tot uitdrukking gebracht. Hierin wordt het landschapsbeeld teruggebracht tot de ruimtewerking die de waarnemer van het park ervaart. Deze ruimtewerking wordt bepaald door een complex van zichten, open ruimte kamers en structuren. Uit de analyse valt op te maken dat de jaren van verval de helderheid van het parkontwerp teniet hebben gedaan. Het huidige beeld is er één van sterke beslotenheid, ondefinieerbare ruimten en afgezwakte zichten.

De huidige open ruimte kamers zijn vervormd, verkleind en van elkaar gescheiden door de spontane opslag van bomen en struiken. Voornamelijk binnen de rondgang heeft dit ervoor gezorgd dat het landschapsbeeld eerder aan een natuurreserveaat doet denken dan aan een park. Door de vele opslag zijn veel zichten ook diffuus geworden, waardoor op bepaalde plaatsen een beklemmend en onveilig gevoel ontstaat. Rond de gebouwen zijn nog een aantal authentieke ruimtekamers te vinden.





landschappelijke hoofdstructuur



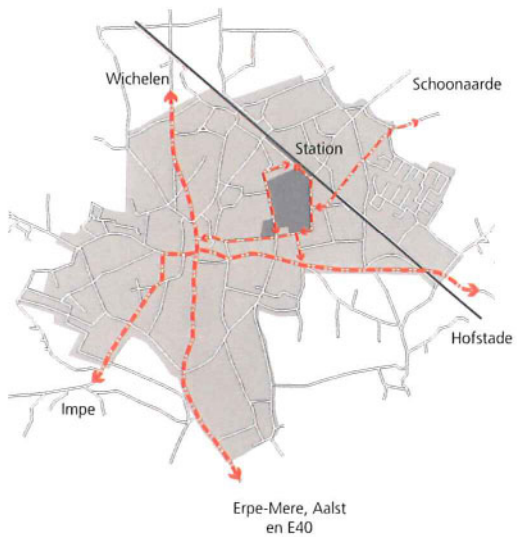
landschapsbeeldkaart

Analyse | mobiliteit en verkeer

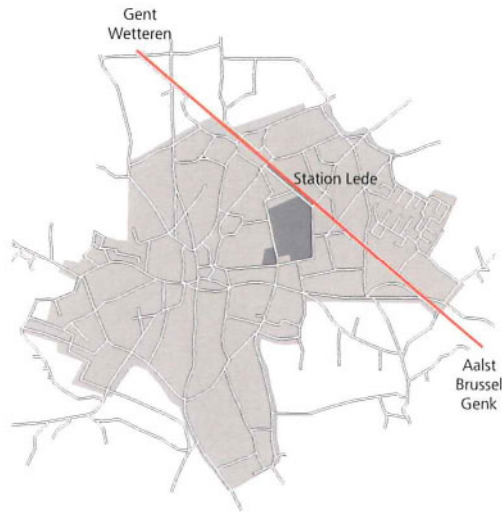
Bereikbaarheid

Door de situering in het centrum van Lede en de nabijheid van het station is het parkdomein "Mesen" zeer bereikbaar. Verschillende bus- en treintrajecten lopen langs en hebben een stopplaats nabij het domein. De belangrijkste verkeerslus voor autoverkeer loopt eveneens langs de site. Daarnaast zijn er vele fiets- en wandelpaden die langs het park lopen.

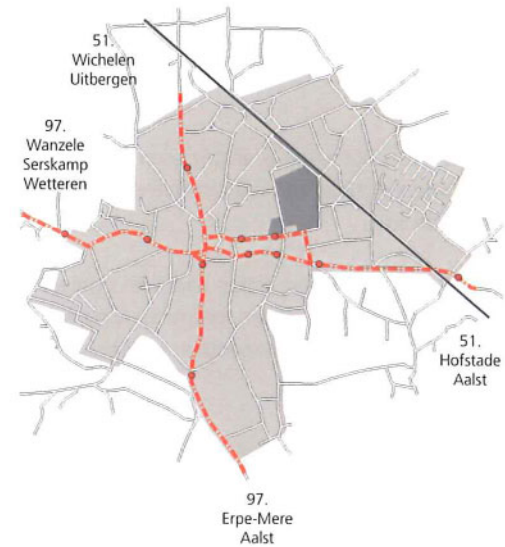




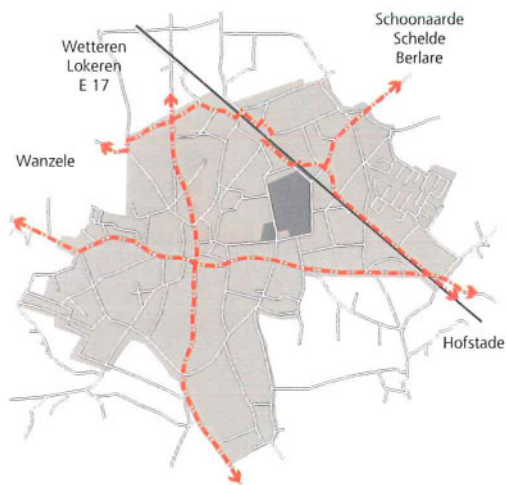
belangrijkste autoroutes



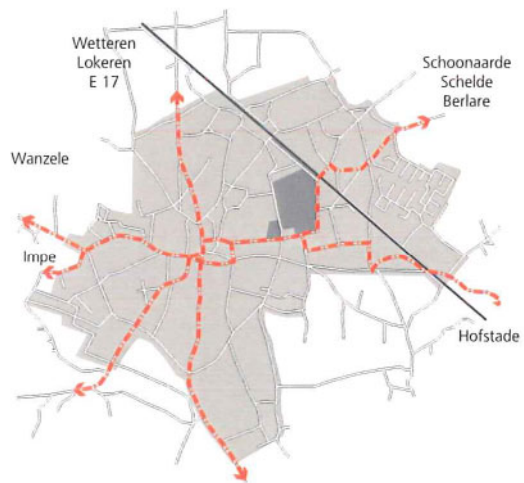
treintraject



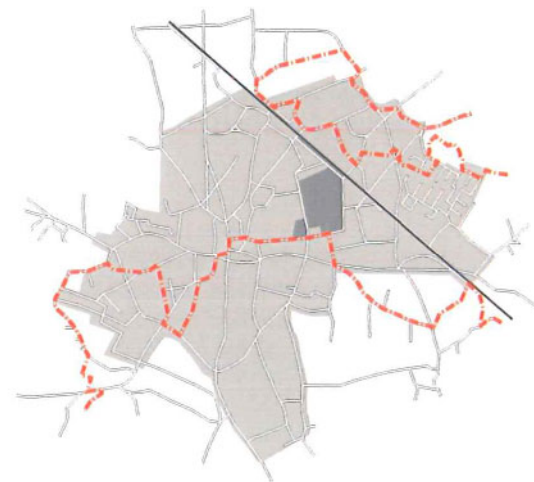
bustrajecten



bovenlokaal functioneel fietsroutenwerk



provinciaal fietsroutenwerk



wandelpaden

Analyse | mobiliteit en verkeer

De bereikbaarheid van het parkdomein is echter geen garantie dat er ook stromen doorheen de site gaan. Dit vereist de aanwezigheid van attractieve elementen op de site of de aanwezigheid van functies op of rondom de site.

Wanneer het parkdomein openingen krijgt naar de omgeving toe zullen er stromen ontstaan van het centrum van Lede naar het station, met name woonwerk verkeer en woon - school verkeer. Deze stromen doen zich echter enkel voor gedurende "spitsuren" en hebben een duidelijk functioneel karakter.

Andere functionele stromen van en naar het station zijn eerder beperkt, aangezien de meeste centrumfuncties van een dergelijke kern quasi geen treinverkeer vereisen.

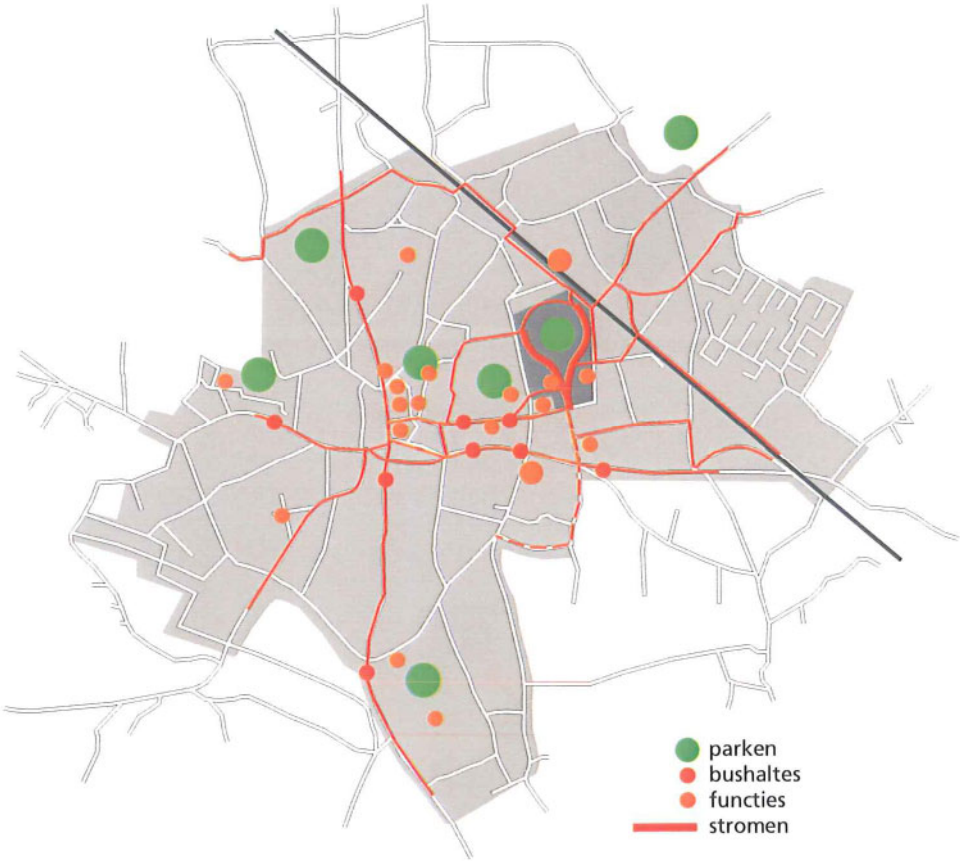
Naast deze stromen op "spitsuren" zullen er ook bewegingen zijn gespreid over de dag. Deze zijn minder gericht op het station, maar eerder ruimtelijk gespreide bewegingen van de ene wijk naar de andere. Deze stromen kunnen zowel een functioneel als een toevallig karakter hebben.

Net zoals er stromen ontstaan door het creëren van openingen of doorgangen brengen ook nieuwe functies nieuwe stromen met zich mee. Het aantal bewegingen en de gebruikte routes zullen zich aanpassen aan deze nieuwe functies.

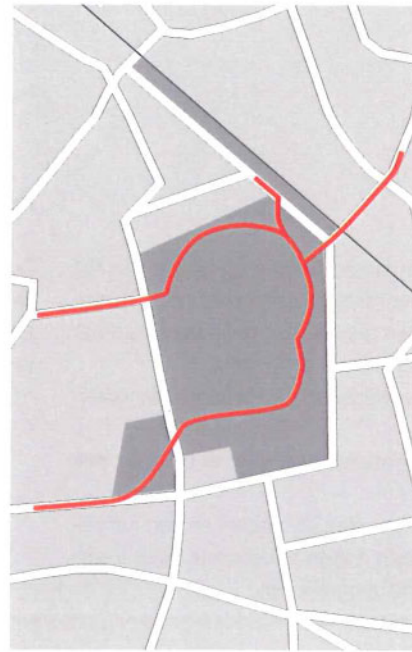
Die nieuwe bewegingen dienen zich dan op hun beurt weer in te passen in omgeving, in de stromen rondom de site, om de bereikbaarheid optimaal te benutten. De verkeersstromen in het parkdomein worden zo gelinkt aan de aanwezige verbindingen voor zachte weggebruikers, waardoor het domein "Mesen" verbonden wordt met de buurt en met het centrum van Lede.

Toegankelijkheid

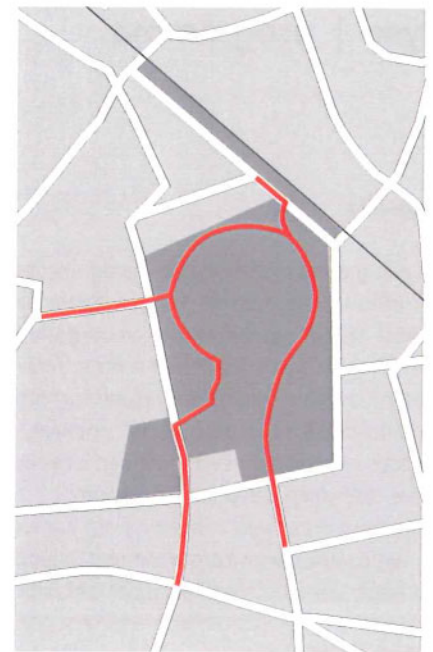
Door zijn ligging kan het parkdomein als een uitgelezen locatie worden beschouwd om publieke functies te situeren. Het realiseren van een aantal openbare functies binnen het historische kader van het domein geeft aanleiding tot een aanzienlijke betreding van het domein. Dit gebruik garandeert eveneens een maximale sociale controle van het gebied. Dit wordt versterkt door het gericht openen van de wanden rondom de site.



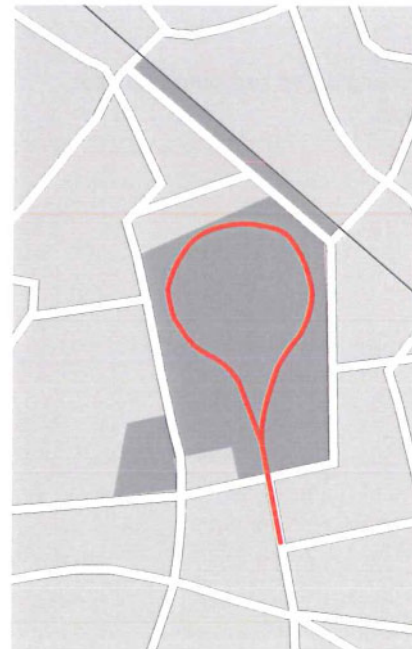
terugkoppeling naar macroschaal



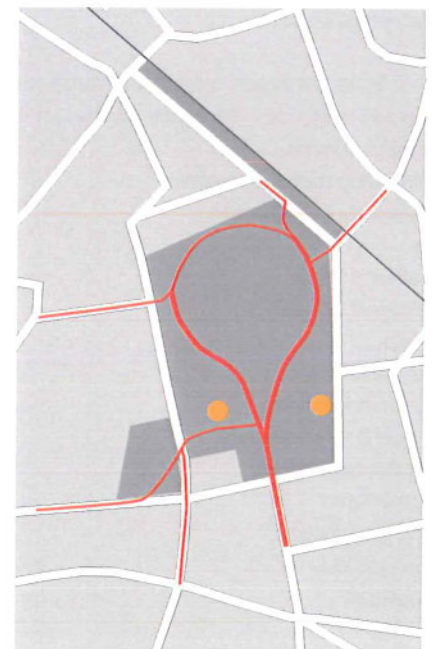
functionele verbindingen 1



functionele verbindingen 2



functionele verbindingen 3



functionele verbindingen 4

Zorgomgeving

Er wordt een grote concentratie van “zorgfuncties” voorzien in het parkdomein en op de site van het huidige rusthuis. Deze functies kunnen elkaar aanvullen en werken drempelverlagend t.o.v. elkaar. In een eerste fase wordt een woon- en zorgcentrum met 90 bedden gepland ter vervanging van het huidige rusthuis. Hieraan wordt een centrum voor kortverblijf met 3 kamers gekoppeld.

Latere fasen voorzien in een lokaal dienstencentrum, een OCMW-gebouw en 40 service-flats, waardoor een omvangrijke “zorgomgeving” ontstaat.

Deze functies worden aangevuld met een kunstacademie en knutselatelier, waardoor er duidelijk ook een andere doelgroep aangesproken wordt.

Op langere termijn kan een uitbreiding van het woon- en zorgcentrum met 30 bedden en een uitbreiding van het centrum voor kortverblijf met 3 bedden voorzien worden. Indien er behoefte blijkt te zijn naar een hoger aantal service-flats moet een uitbreiding met 20 flats mogelijk zijn.

Harmonisch parkbeheer

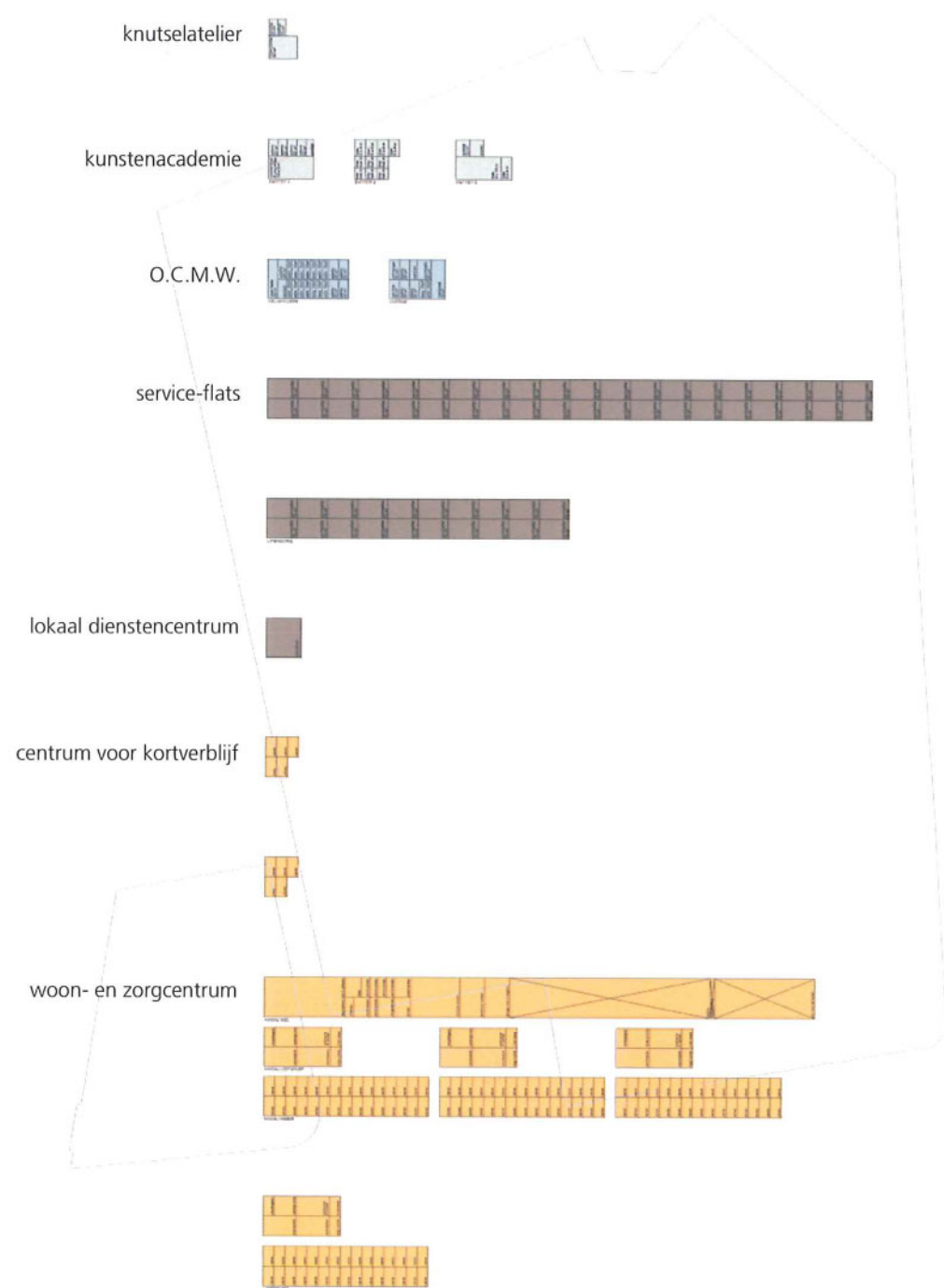
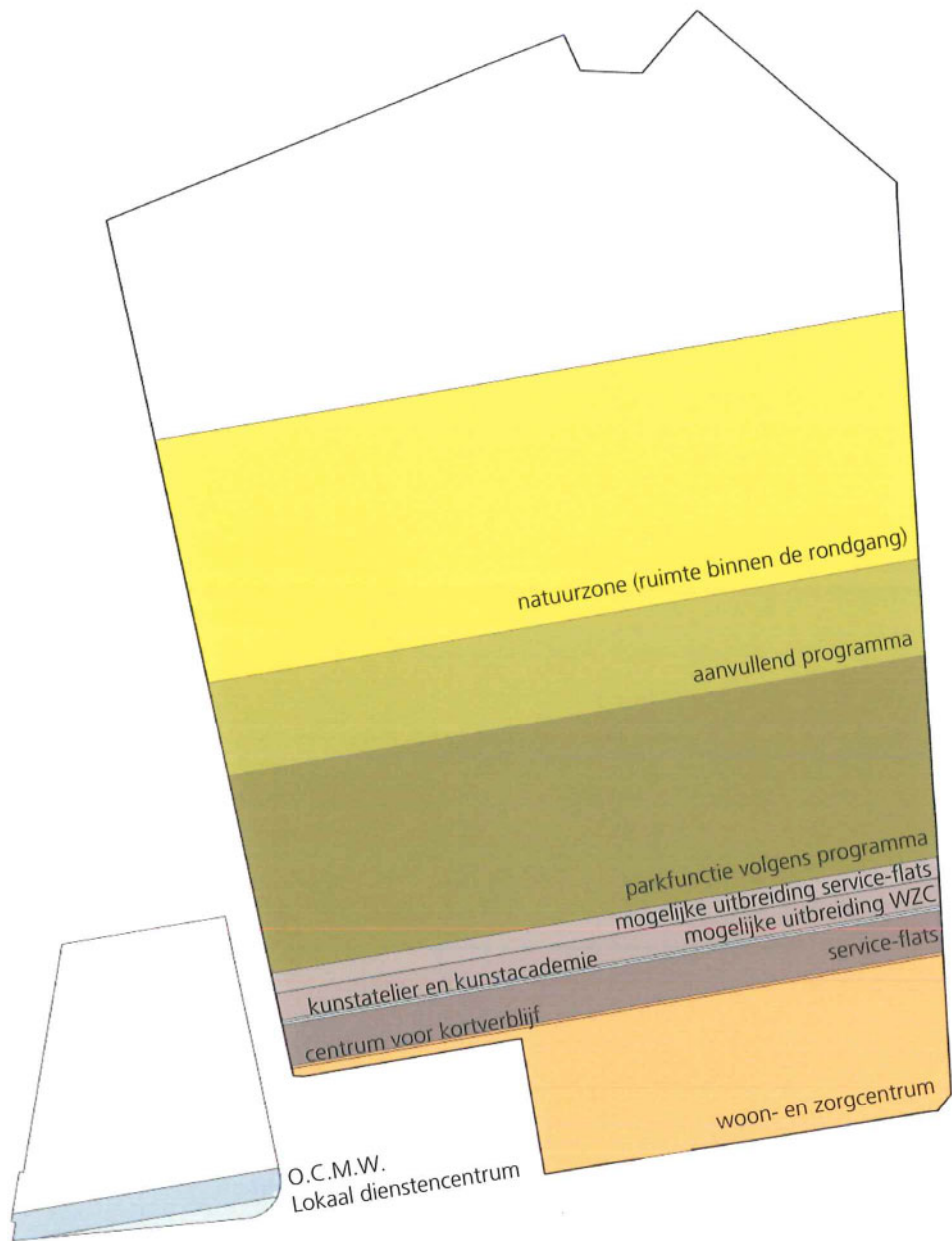
De site moet als een “groene long” voor de gemeente blijven functioneren en als stepping stone bijdragen tot het ecologische netwerk binnen de regio. Bij herstel en heraanleg van het park moet er eveneens rekening gehouden worden met nieuwe noden. Zo blijkt er onder andere een grote nood te zijn aan een speeltuin.

De gemeente liet reeds een uitgebreide studie uitvoeren met betrekking op het parkbeheer. In deze studie worden volgende bijkomende functies en structuren aangeduid:

1. Ecologische functie
 - bomengroep met reigernesten
 - bestaande bomengroepen
 - vijver
2. Recreatieve functie
 - speeltuin & vlonder
 - trapveld
 - basketbalterrein
 - weide met kleinvee
 - ligweide & picknick-zone
 - hoogstamboomgaard
 - buxusparterre
3. Verbindingsfunctie
 - toegangsdreef
 - knuppelpad

Aanvullende functies

Deze functies worden aangevuld met een aantal bijkomende activiteiten en evenementen. Zo kan de concentratie van functies en de aanwezige stromen aanleiding geven tot het voorzien van een horeca-functie. Ook in het park kunnen er andere functies toegevoegd worden om de toegankelijkheid te verhogen.



STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Stedenbouwkundig concept | visie

Hypothese

Het hoofdopzet van het masterplan is het revitaliseren van het kasteelpark. Alle andere programma-elementen – los van hun gewicht – kaderen binnen een algemene visie op het park, of worden vanuit die visie gesitueerd binnen het masterplan.

Dit masterplan moet gezien worden als een methode, een systeem om tot een kwalitatief, duurzaam en goed functionerend park (lees: publieke ruimte) te komen. Het eindproduct wil dan ook geen traditioneel plan zijn, geen afgerond en gedetailleerd ontwerp. Het zal eerder een samenspel zijn van concepten gecombineerd met strategische interventies. Een ruimtelijk beleidsplan en een voorBEELDplan in één. Dit biedt aan de overheid het grote voordeel dat zij op basis van zo'n masterplan gefundeerde beleidsbeslissingen kan nemen, en tegelijkertijd kan kiezen of zij deze beslissingen al dan niet zal begeleiden met ontwerpmatige randvoorwaarden.

Door een ruim en veelzijdig masterplan uit te tekenen, wordt een veelheid aan interpretaties en dus een veelheid aan interventies (mogelijkheden) toegelaten.

Visie

Het programma verenigt drie elementen – het kasteelpark, de gemeenschapsvoorzieningen en het station – die op het eerste zicht niets met elkaar te maken hebben, tenzij hun nabijheid. Hierdoor beïnvloeden zij elkaar, wat betekent dat ze deel uitmaken van een ruimtelijk systeem en dus niet op zichzelf staan.

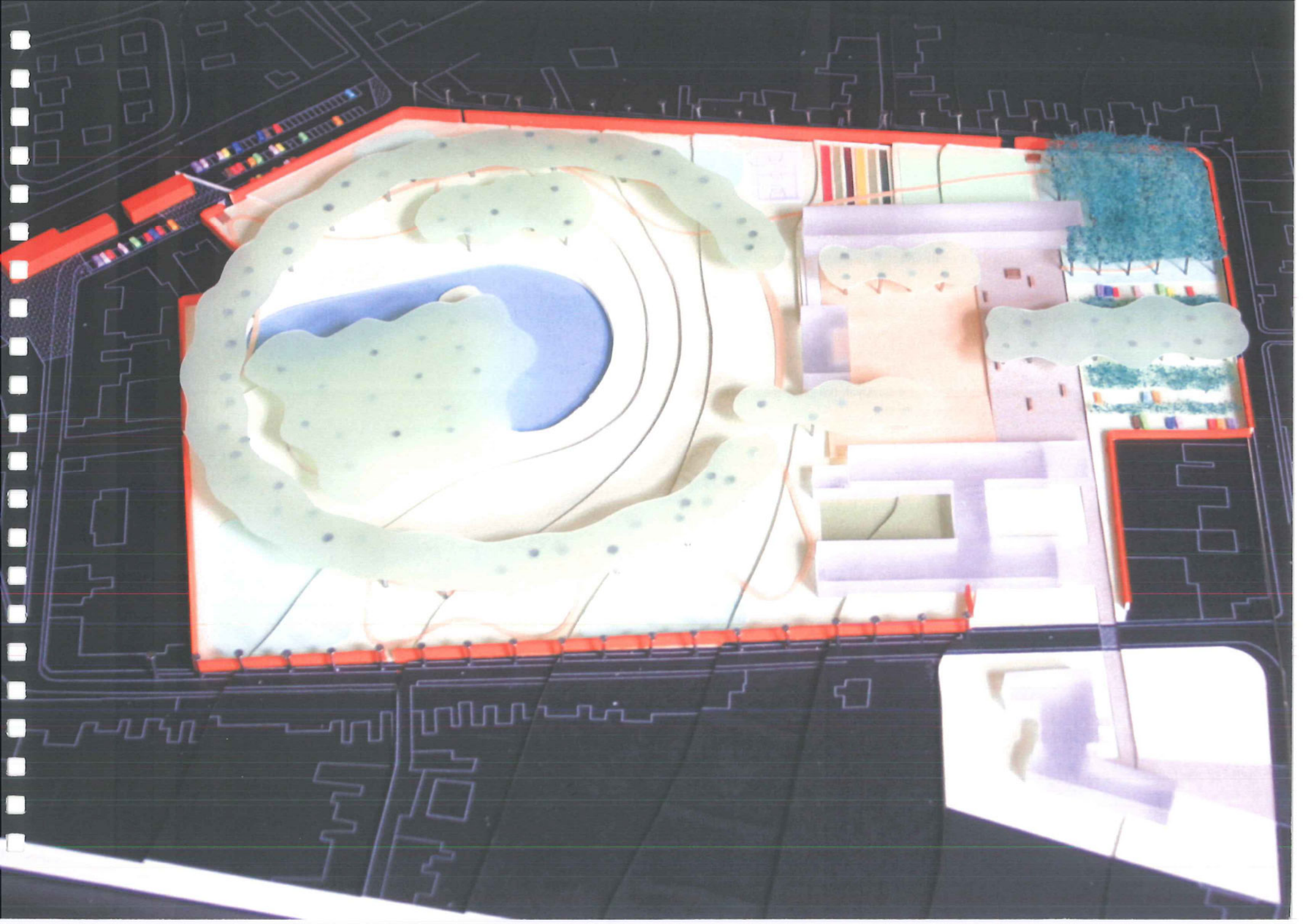
Deze stelling vormt het uitgangspunt voor de revitalisatie van het park.

Door het kasteeldomein open te stellen wordt het per definitie een publiek domein en maakt het deel uit van een netwerk van publieke plaatsen. Binnen dit publiek netwerk bestaan er verkeerstromen die heden ten dage een belangrijke ordende functie hebben. Het station is trouwens één van de belangrijke structurerende elementen binnen dit netwerk.

Door het park te koppelen aan deze verkeerstromen krijgt het een specifieke plaats binnen dit netwerk van publieke plaatsen. De vitaliteit van het park hangt daarbij af van de wijze waarop deze stromen worden geïntegreerd. Wanneer dit alles goed in elkaar wordt gepast, wordt het park sociaal-ruimtelijk opgetild, en omgekeerd.

Het is dan niet louter de plaats waar een aantal gemeentelijke diensten op een ruimtelijk verantwoorde manier ingeplant liggen of waar bewoners een toertje komen lopen, maar wel een hedendaagse publieke ruimte, een aantrekkelijke ontmoetingsplaats,... een vrijplaats met agorale ambities! Het park moet voorwaarden scheppen, de burgers mogen ontdekken en invullen.

De nieuwe en duidelijk publieke identiteit van het park kan versterkt worden door een symbolische daad. Het kasteeldomein Mesen kan bijvoorbeeld omgedoopt worden tot het "Mesenpark". Daardoor krijgt het een nieuwe plaats in het collectief geheugen van de Ledenaars.



A



De visie wordt ruimtelijk vertaald in 7 concepten:

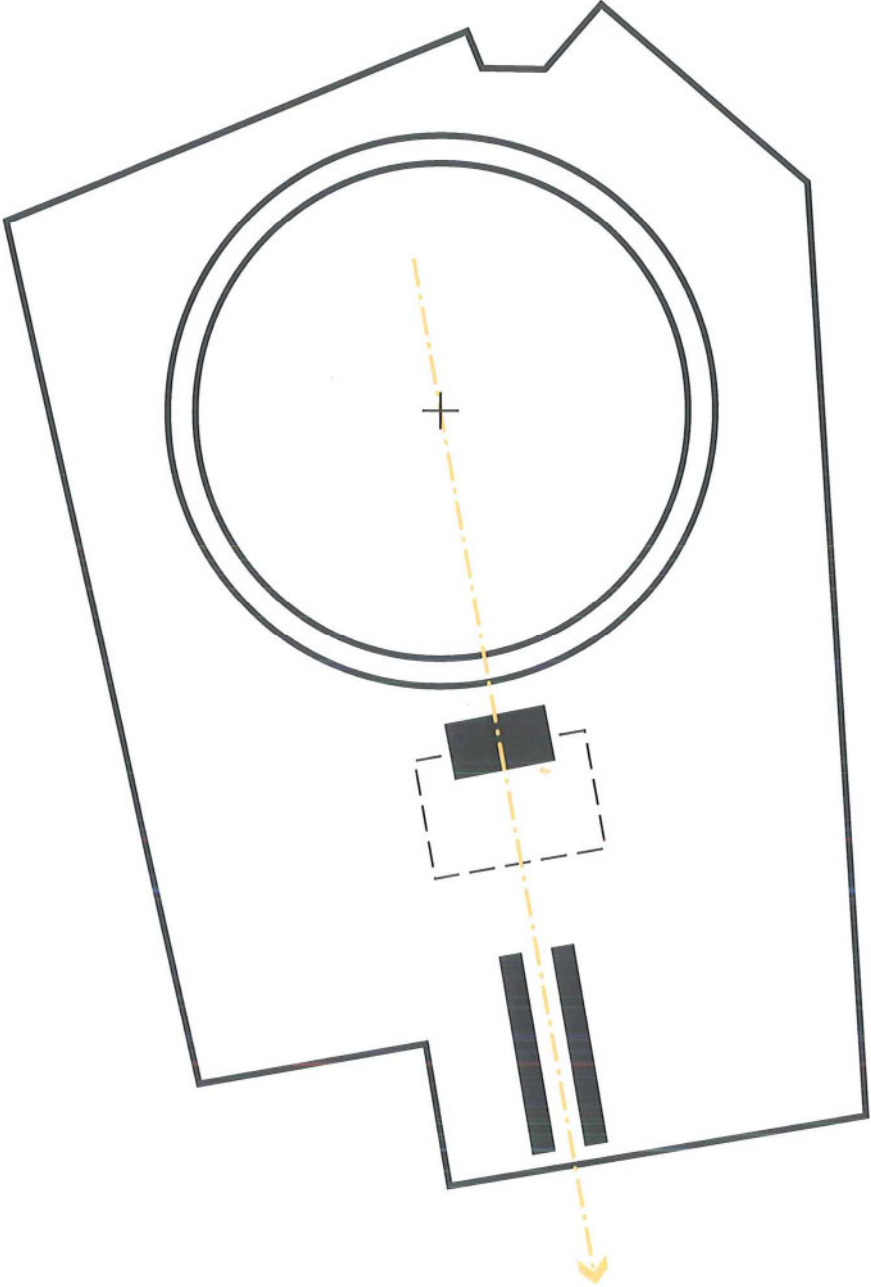
Historiek

In de komende jaren zal het gesloten domein een totaal nieuwe betekenis krijgen als centrumpark in Lede. Het wordt niet alleen een aangename publieke verblijfsruimte, maar ook een knooppunt van voetgangers- en fietsverbindingen naar het station of naar de verschillende, ook nieuwe voorzieningen.

Het zou binnen deze context absurd zijn het park en de gebouwen te willen "restaureren" in de oorspronkelijke verschijningsvorm, mocht die al volledig traceerbaar en definieerbaar zijn. Wel zullen bij de (her)aanleg diverse sporen uit verschillende historische ingrepen zo correct mogelijk bewaard worden. Deze relictten worden geïntegreerd in een nieuw hedendaags, publiek parkconcept en geven er een ziel aan. Zodoende getuigen de diverse sporen niet alleen van de geschiedenis van het park, maar vormen ze ook een belangrijk en bepalend element in het nieuwe parkontwerp.

Van historisch belang (en te valoriseren) zijn:

- ommuring en directe omgeving:
De ommuring van het park behoort tot het collectief geheugen van Lede. Vele generaties hebben niets anders gezien van het domein dan de muur. Het is als het ware het historische harnas van het park.
- plek van het kasteel en het markizaat:
Dit is de 'lieu de mémoire' van het park. Ze ligt op het snijpunt van de grote krachtlijnen op het terrein. Het was ten tijde van het markizaat en ervoor een strategische plaats, een uiting van macht en ongenaakbaarheid. Deze plek wordt in het nieuwe concept opnieuw het kloppend hart van het park. Stromen en activiteiten vloeien hier samen.
- rondgang en aswerking:
De rondgang domineert de ruimtelijke organisatie en de landschappelijke inrichting van het park. Het is een historische vorm die om esthetische redenen werd uitgezet, maar die dwingend is naar de organisatie van het park. Het middelpunt van de cirkel ligt, samen met de plek van het markizaat, op de lengteas van het park. Deze as legt een strenge symmetrische opstelling van volumes op en verbindt tevens het park met het zuidelijk gelegen landschap.



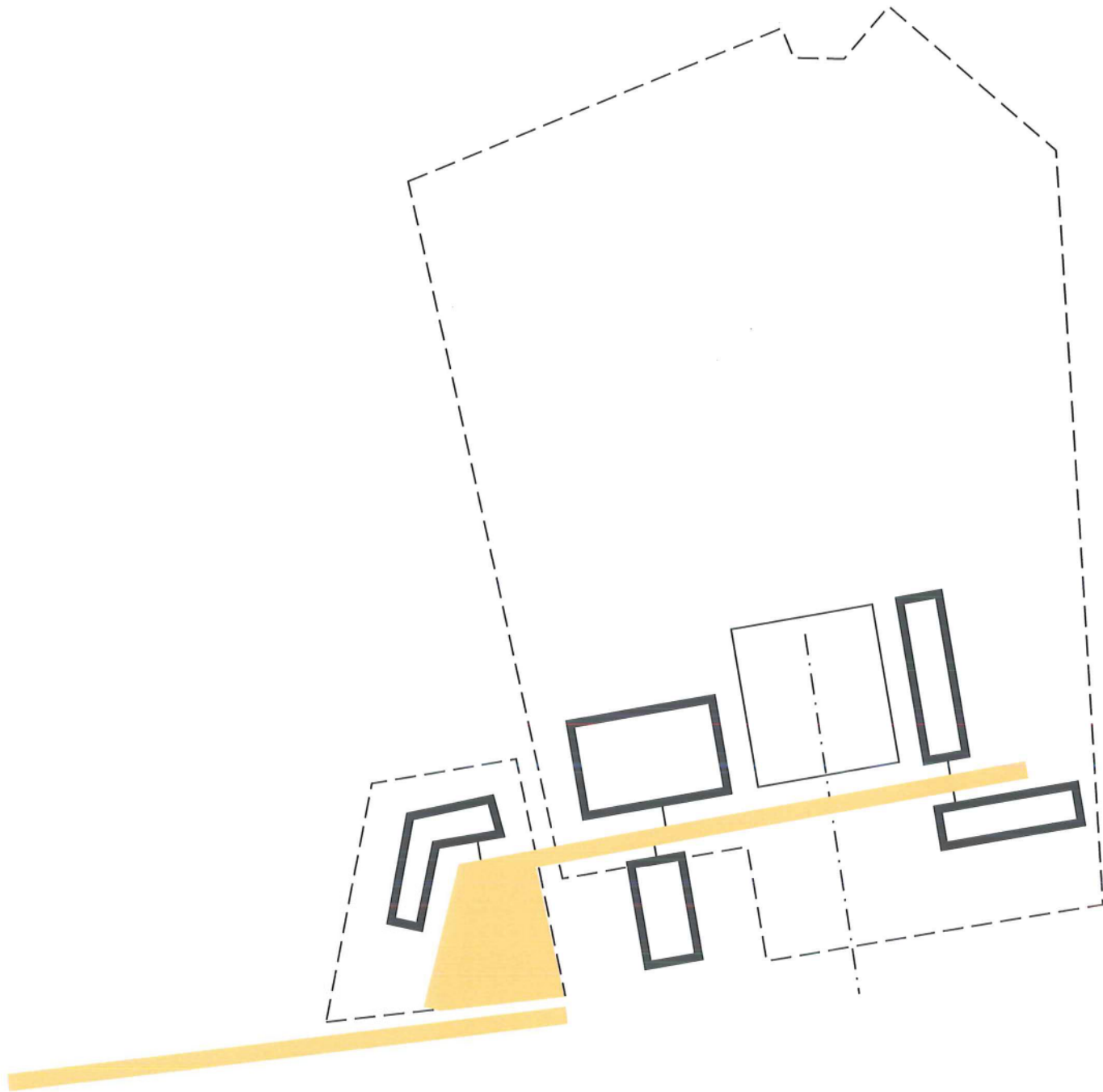
B

Promenade

De as met o.a. gemeenschapsvoorzieningen, handel en horeca, lopende van het dorpscentrum tot aan het kasteelpark wordt verlengd om ook de nieuwe gemeenschapsfuncties langs te situeren. Op deze manier krijgt het programma van diensten een strategische inplanting, wordt de bestaande structuur versterkt en krijgt men een koppeling tussen de site van het huidige woon- en zorgcentrum en het park.

Ter hoogte van het projectgebied wordt deze as versterkt door een promenade. Deze promenade bevat allerhande infrastructuren welke zijn functie versterken. Het kruispunt van deze promenade met de historische lengteas koppelt beide bewegingen en wordt zo een strategische plek binnen het park.



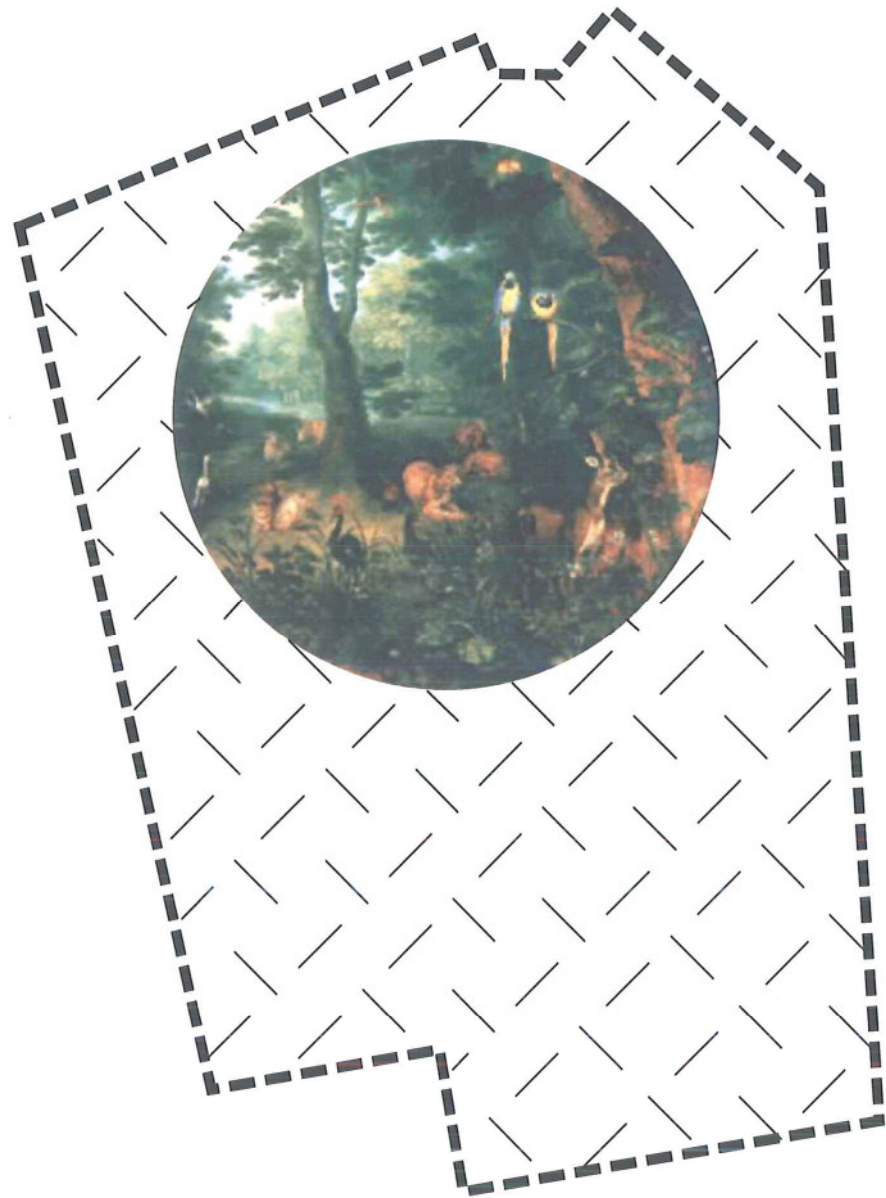




C

Natuur en park

Wat de natuur teruggewonnen heeft laten we aan haar toe. Decennia van verwaarlozing hebben ervoor gezorgd dat een groot deel van het park verwilderd is. Een tuin of een park is een levend organisme: het park is vanzelf van uitzicht veranderd, de natuurlijke rijkdom is toegenomen. Voornamelijk binnen de rondgang is de ecologische waardering het hoogst: spontane bebossing, waardevolle kruidachtige vegetaties, oude aftakelende bomen, de reigerkolonie,... Het zou hartverscheurend zijn om dit deel van het park terug van de natuur af te nemen. Daarom wordt het ooit door de landschapsarchitect ontworpen paradijselijke ideaalbeeld van waterpartijen met glooiende grazige heuvels en grote bomen niet meer bevroren maar volledig overgelaten aan de grillen van de natuur. Dit wild eiland kan een prachtig natuurlijk decor worden waartegen verschillende activiteiten, op de hoger gelegen plek van het markizaat, zich aftekenen. Enkel het zuidelijke grasveld (ligweide) binnen de rondgang is een toegift aan de mens. En behoort tot de ander zone van het park, nl. het parkgedeelte.



D

Ontmoetingsplaatsen

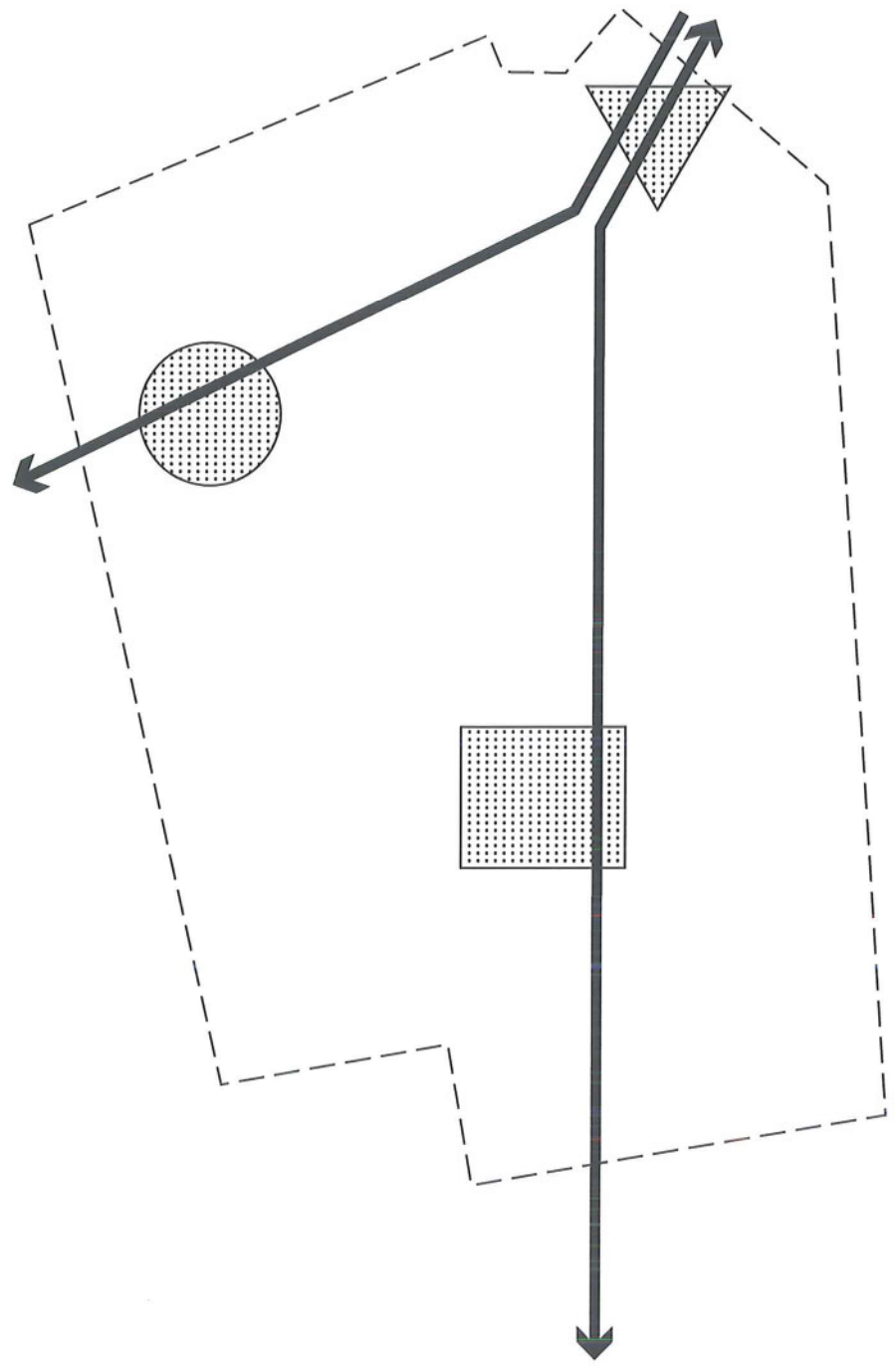
De keuzemogelijkheden van de moderne mens zijn enorm. Hij wil deze keuzemogelijkheden overal, dus ook in het hedendaagse park (of ruimer de hedendaagse publieke ruimte). Het park moet daarom veel variatie toelaten. Elke dag kan het immers anders gebruikt worden, door weer andere gebruikers.

Wij vinden het noodzakelijk dat het park hierop inspeelt en zelfs stimulerend werkt. Het moet aanleiding geven tot diverse gebruiksmogelijkheden en verschillende vormen van beleving, zonder een duidelijke opdeling. Want opdelen betekent beperken.

Om een verscheidenheid aan ontmoetingsplaatsen te creëren worden stromen (bewegingen) als ordenend principe gebruikt. Ontmoetingen en interactie tussen burgers kunnen ontstaan wanneer de verschillende gebruikers van het park met elkaar in contact komen: bezoekers, voetgangers en fietsers die in het park verblijven of erdoor passeren. Deze interactie mag niet opgelegd worden, maar moet mogelijk worden gemaakt. Het park kan dan als dusdanig zinvolle lege plekken herbergen, waar alles kan en waaraan elk gebruiker in zijn verscheidenheid iets kan toevoegen. Op deze manier wordt ook een meervoudig gebruik van plekken gestimuleerd.

Het park, en in het bijzonder de ontmoetingsplaatsen, moeten over voldoende openheid beschikken opdat een zekere veiligheidsgevoel gegarandeerd wordt.



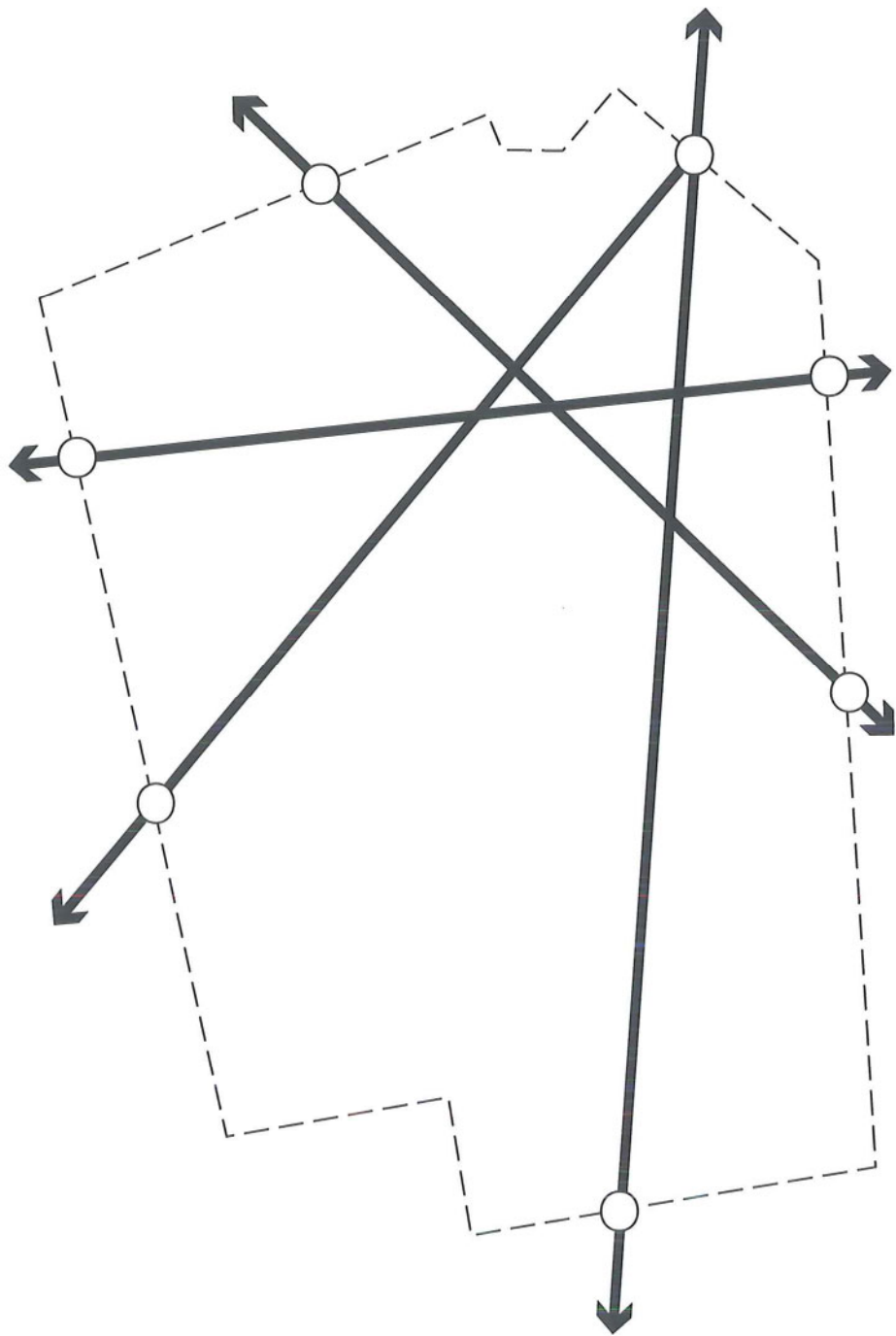


E

Buurtuin

Naast de rol van publieke park voor de Ledenaar, heeft het domein ook een belangrijke functie als tuin voor de buurt. In zijn geheel, als toegankelijke en groene publieke ruimte, verhoogt het park de leefbaarheid en omgevingskwaliteit van de buurt. Een verhoogde toegankelijkheid stimuleert de inwoners van de buurt om het park in te nemen tijdens hun vrije momenten.



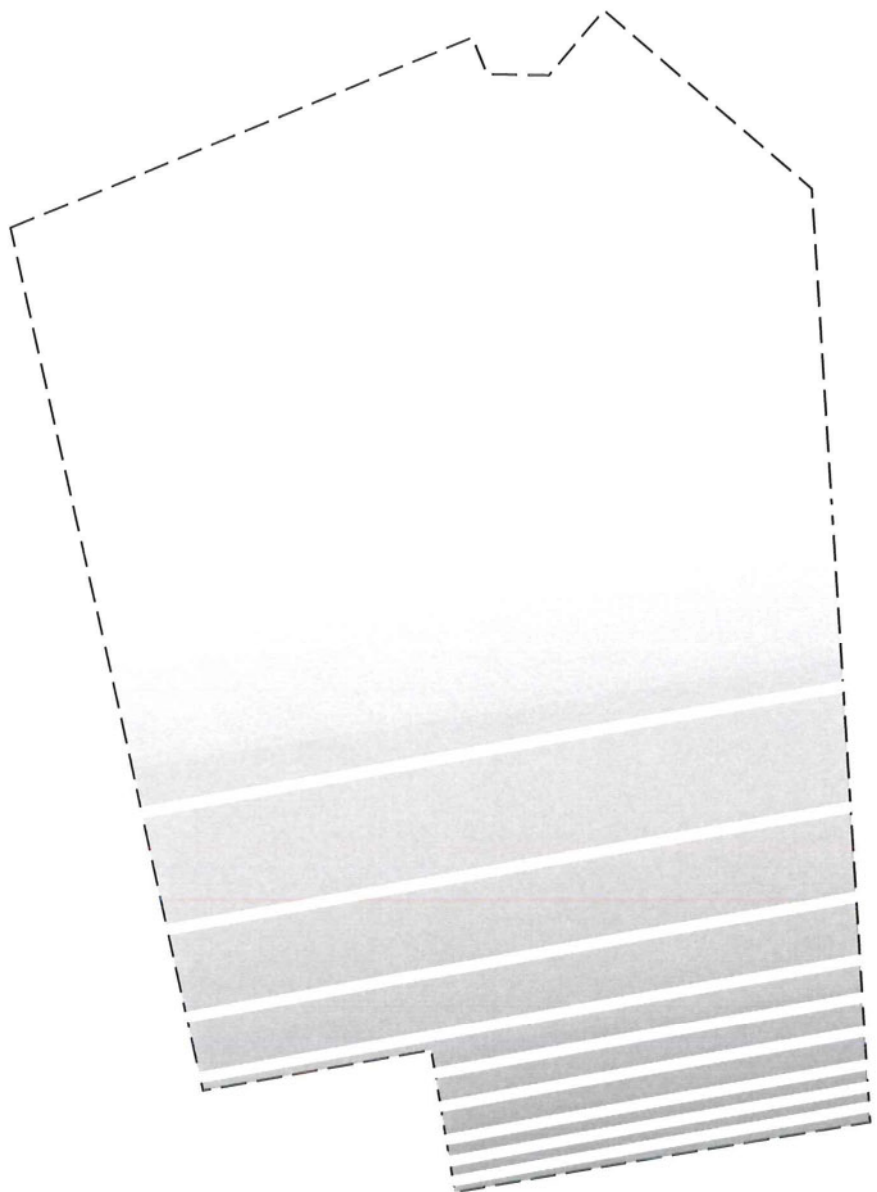


F

Dynamiek

De fysische onderlegger van het park vertoont een zekere gradiënt. De hoogte varieert van 16.00m TAW in het noorden naar 24,50m in het zuiden. Ook de zandleembodem ondergaat een overgang van natte gronden in het noorden naar droge gronden in het zuiden. Ecologisch gezien zijn lage, natte gronden kwetsbaarder dan hogere, droge gronden. Hoe vochtiger de gronden, hoe minder bestand tegen betreding en intensief gebruik. De gebruiksiteit laten afhangen van de bodemgesteldheid is dus een logisch en duurzaam concept voor het park. Hierbij dienen de activiteiten en functies in het park volgens een graduele dynamiek, van laag in het noorden en hoog in het zuiden, te worden ingepland.

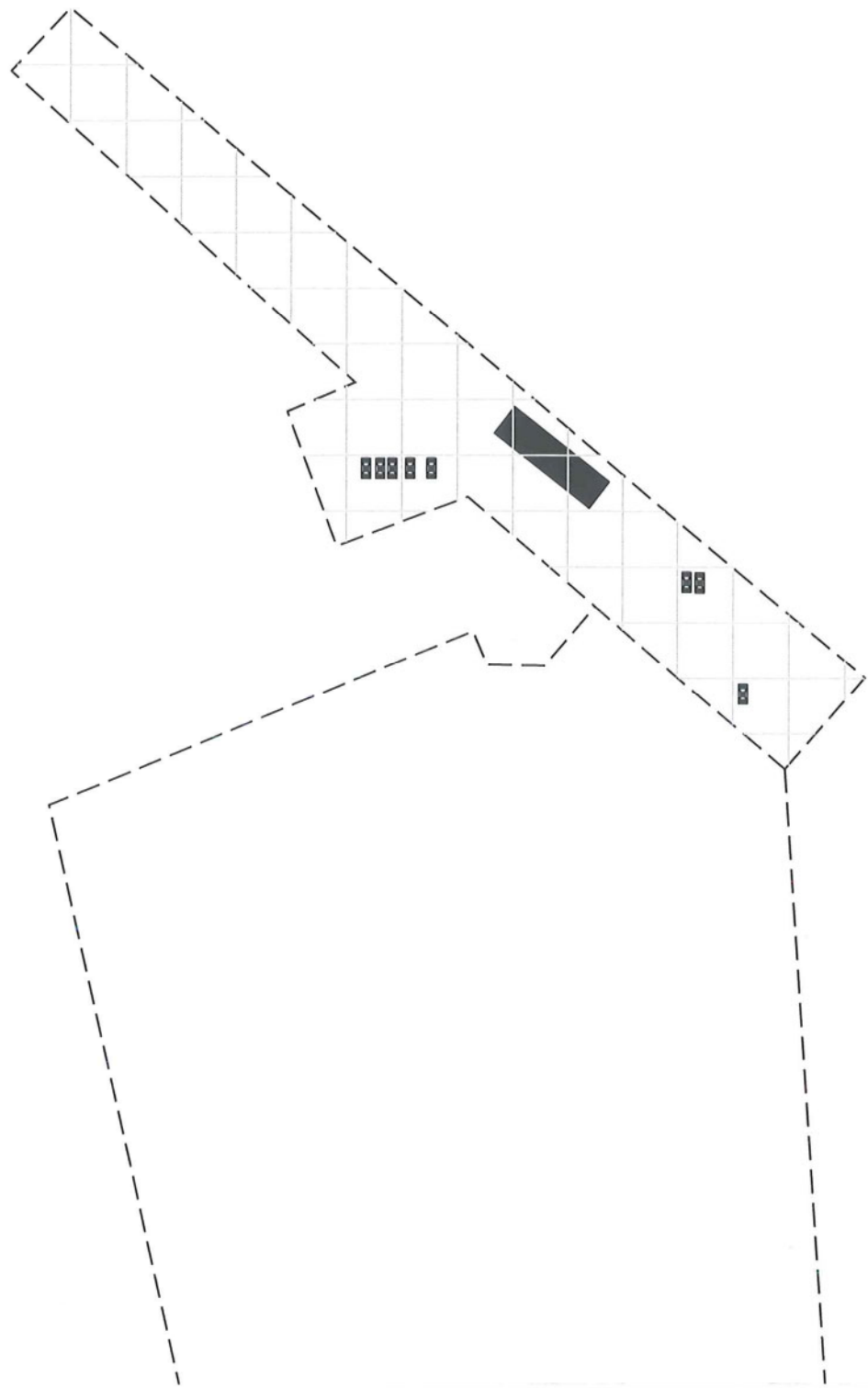




Stationsomgeving

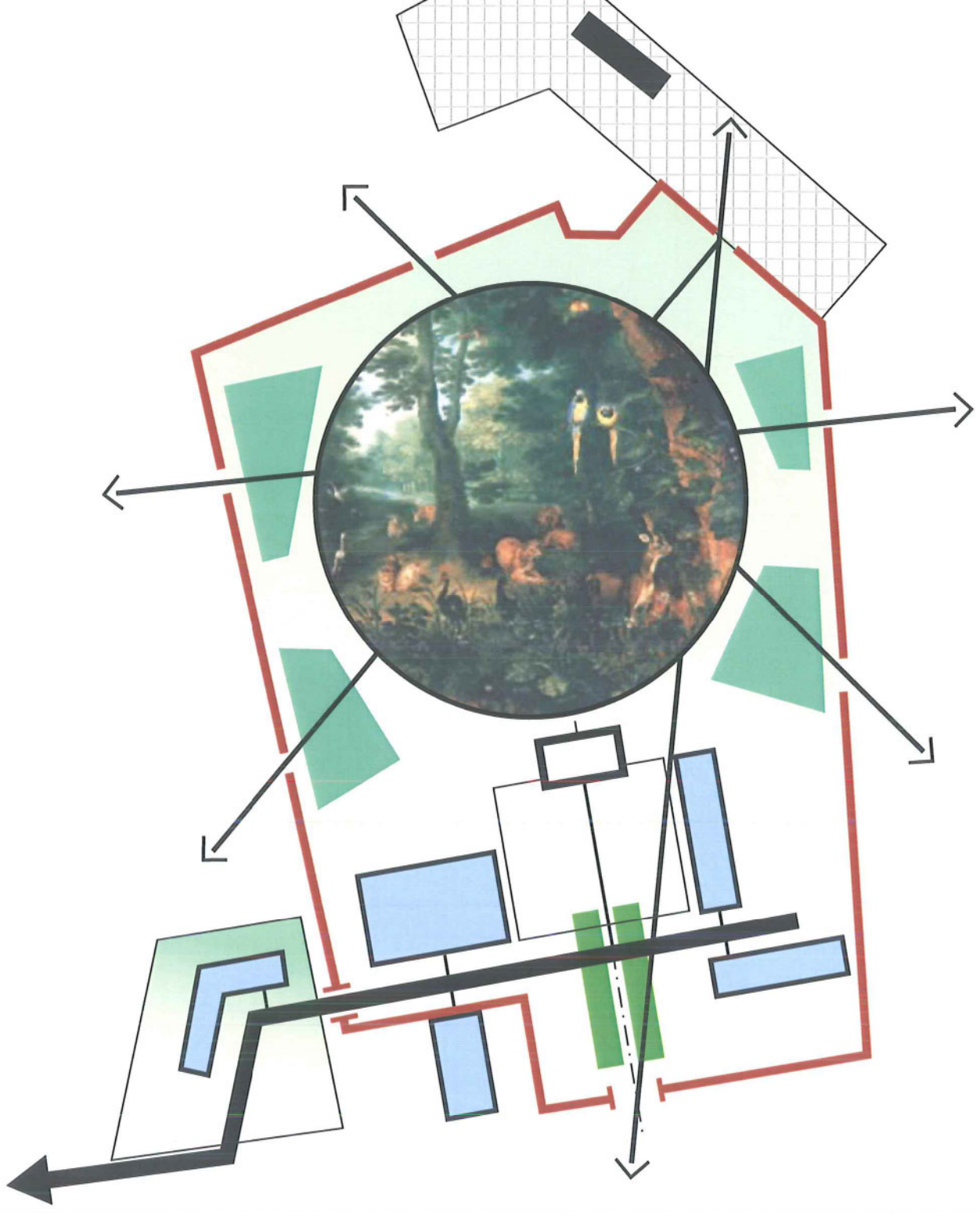
Het station is binnen de gemeente een belangrijke verkeersgenererende pool. Verschillende verkeerstromen komen er samen: autoverkeer, treinverkeer en langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Door deze grote verscheidenheid aan reizigers en reisbewegingen is de stationsomgeving een hedendaagse agorale plek bij uitstek. De inrichting van de publieke ruimte moet de contacten tussen de verschillende reizigers mogelijk maken en stimuleren. Het parkeren kan door zijn hoge oppervlakte eisen ordenend werken, zonder daarom overheersend te zijn in de ruimtebeleving.





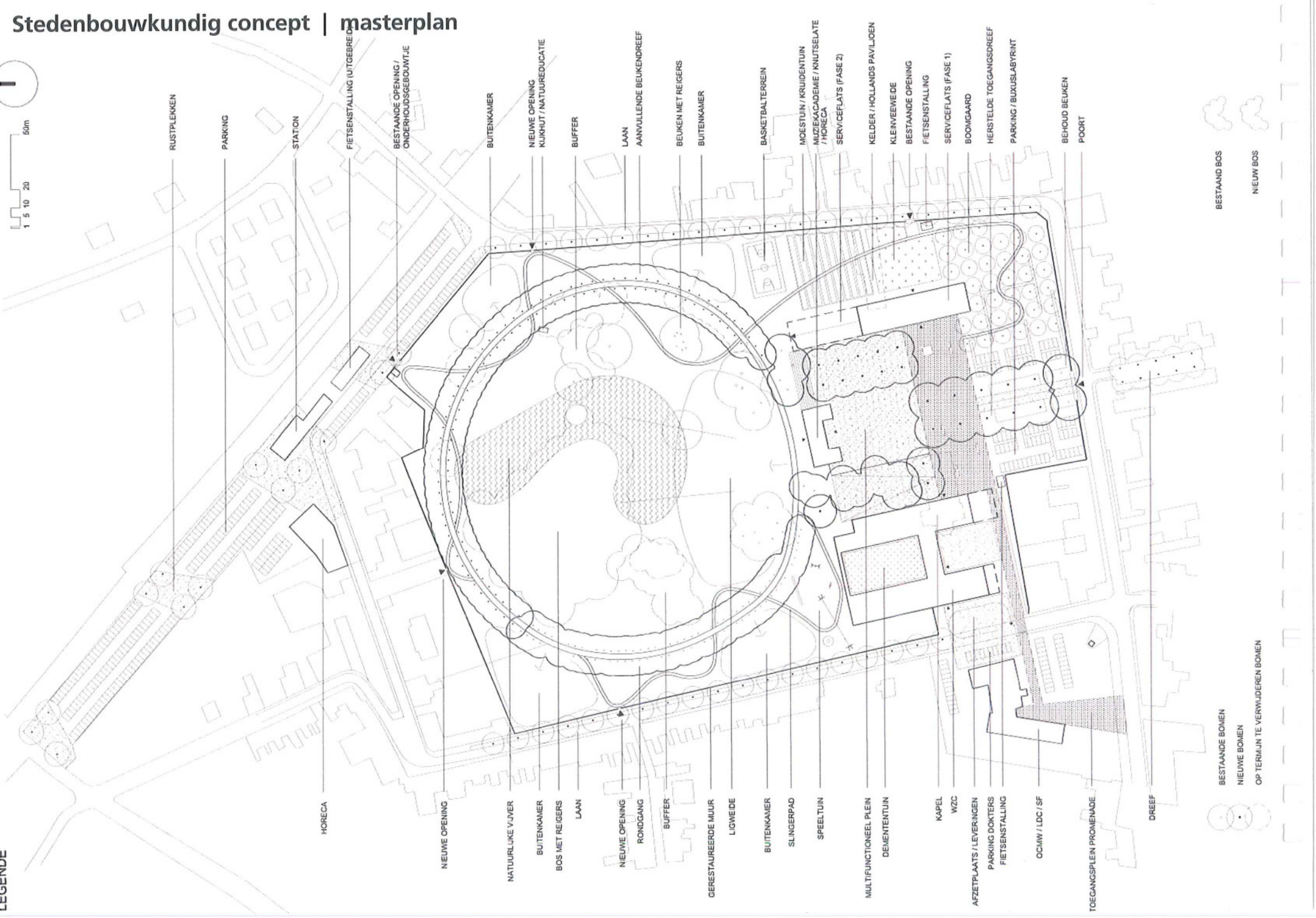
Synthese 7 uitgangspunten: masterplan

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



Stedenbouwkundig concept | masterplan

LEGENDE



RUSTPLEKKEN

PARKING

STATION

FIETSENSTALLING (UITGEBREID)

BESTAANDE OPENING / ONDERHOUDSBOUWTJE

BUIENKAMER

NIEUWE OPENING KUKHUT / NATUUREDCATE

BUFFER

LAAN

AANVULLENDE BEUKENDREEF

BEUKEN MET REIGERS

BUIENKAMER

BASKETBALTERREIN

MOESTUIN / KRUIDENTUIN MUZEKACADEMIE / KNUTSELATE / HORECA

SERVCEFLATS (FASE 2)

KELDER / HOLLANDS PAVILJOEN

KLEINVEEWEDE

BESTAANDE OPENING

FIETSENSTALLING

SERVCEFLATS (FASE 1)

BOOMGAARD

HERSTELDE TOEGANGSDREEF

PARKING / BUXUSLABYRINT

BEHOUD BEUKEN

POORT

HORECA

NIEUWE OPENING

NATUURLIJKE VJVER

BUIENKAMER

BOS MET REIGERS

LAAN

NIEUWE OPENING

RONDGANG

BUFFER

GERESTAUREERDE MUUR

LIGWEDE

BUIENKAMER

SLINGERPAD

SPEELTUIN

MULTIFUNCTIONEEL PLEIN

DEMENTENTUIN

KAPEL

WZC

AFZETPLAATS / LEVERINGEN

PARKING DOKTERS

FIETSENSTALLING

OCAW / LDC / SF

TOEGANGSPLEIN PROMENADE

DREEF

BESTAANDE BOMEN

NIEUWE BOMEN

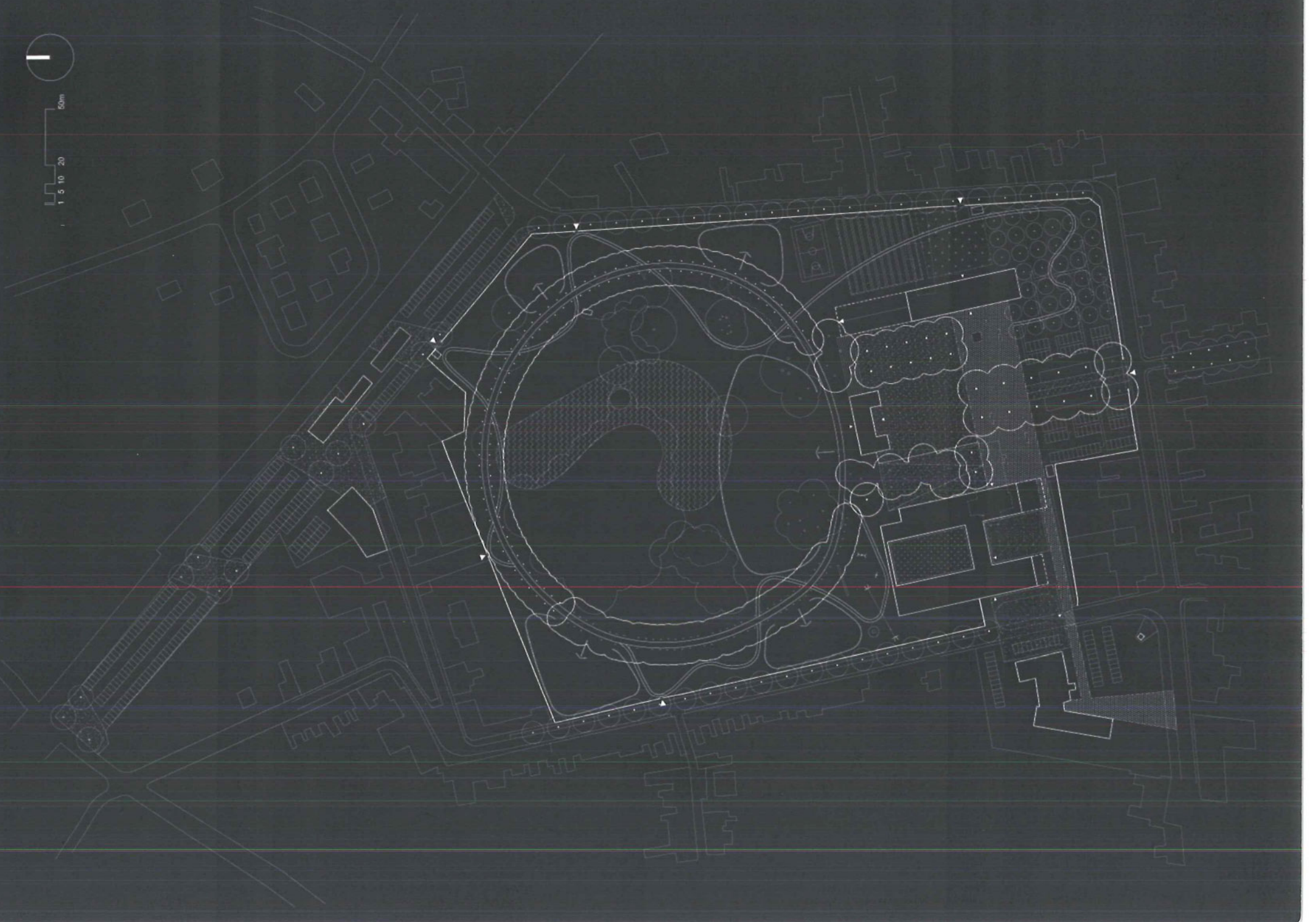
OP TERMIJN TE VERWIJDEREN BOMEN

BESTAANDE BOS

NIEUW BOS



1 5 10 20 50m



Stedenbouwkundig concept | ruimtelijke interventies

Inleiding

Een ruimtelijk masterplan wordt pas zichtbaar en tastbaar wanneer het, zij het stapsgewijs, wordt ingevuld met concrete projecten. Deze interventies zijn het gevolg van directe “vragen” of “noden” op een bepaald ogenblik, meestal geformuleerd in een gemeentelijk of ander beleidsplan.

Voorafgaand aan een concreet programma van eisen voor een nieuw gebouw, kan het ruimtelijk masterplan van een gebied reeds indicaties geven over een aangewezen locatie, over de omgevingsfactoren, over de stedenbouwkundige randvoorwaarden,...binnen de krachtlijnen die op dit gebied van toepassing zijn.

Het masterplan duidt plaatsen aan en omschrijft randvoorwaarden voor invullingen, maar doet dit op een niet – dwingende manier. Deze flexibiliteit is nodig omdat een masterplan de bedoeling heeft een methode aan te reiken om dynamieken in de goede banen te leiden, maar geenszins de bedoeling heeft om een inrichtingsplan te zijn, met een vooraf gekend programma.

De betekenis van het woord “plan” in masterplan verwijst dus naar “planning en plan van aanpak”, maar geenszins naar “grondplan, inrichtingsplan of bestemmingsplan”.

De interventies beschreven in het hier voorgelegde model, vinden hun oorsprong in de geformuleerde wensen in de opdracht, zonder deze te toetsen op hun haalbaarheid of wenselijkheid. Om het publieke domein “Mesen” in de toekomst uit te bouwen tot een kwaliteitsvol geheel, zal de gemeente steeds opnieuw de afweging moeten maken of dit domein de meest geschikte locatie en context vormt voor zich aandienende nieuwe projecten. Ook andere functies dan de in de opdracht geformuleerde kunnen dus bijdragen aan de uitbouw van de site.

De samenhang tussen de vooropgestelde krachtlijnen, de reeds aanwezige voorzieningen en de nieuw in te brengen functies, bepalen telkens opnieuw de toekomst van de plek. Het masterplan is een methode om dit proces op een bewuste manier in te vullen en dit te communiceren met bewoners en betrokkenen.

Bij iedere ingreep zal het park veranderen.

Het is de bedoeling dat de kwaliteit van de omgeving niet afhankelijk gemaakt wordt van het aantal ingrepen. Of deze ingrepen snel en frequent gebeuren of traag en sporadisch zal zeker een grote invloed hebben op het karakter en de aanblik van het park, maar mag in geen geval invloed hebben op de leefbaarheid van het geheel.





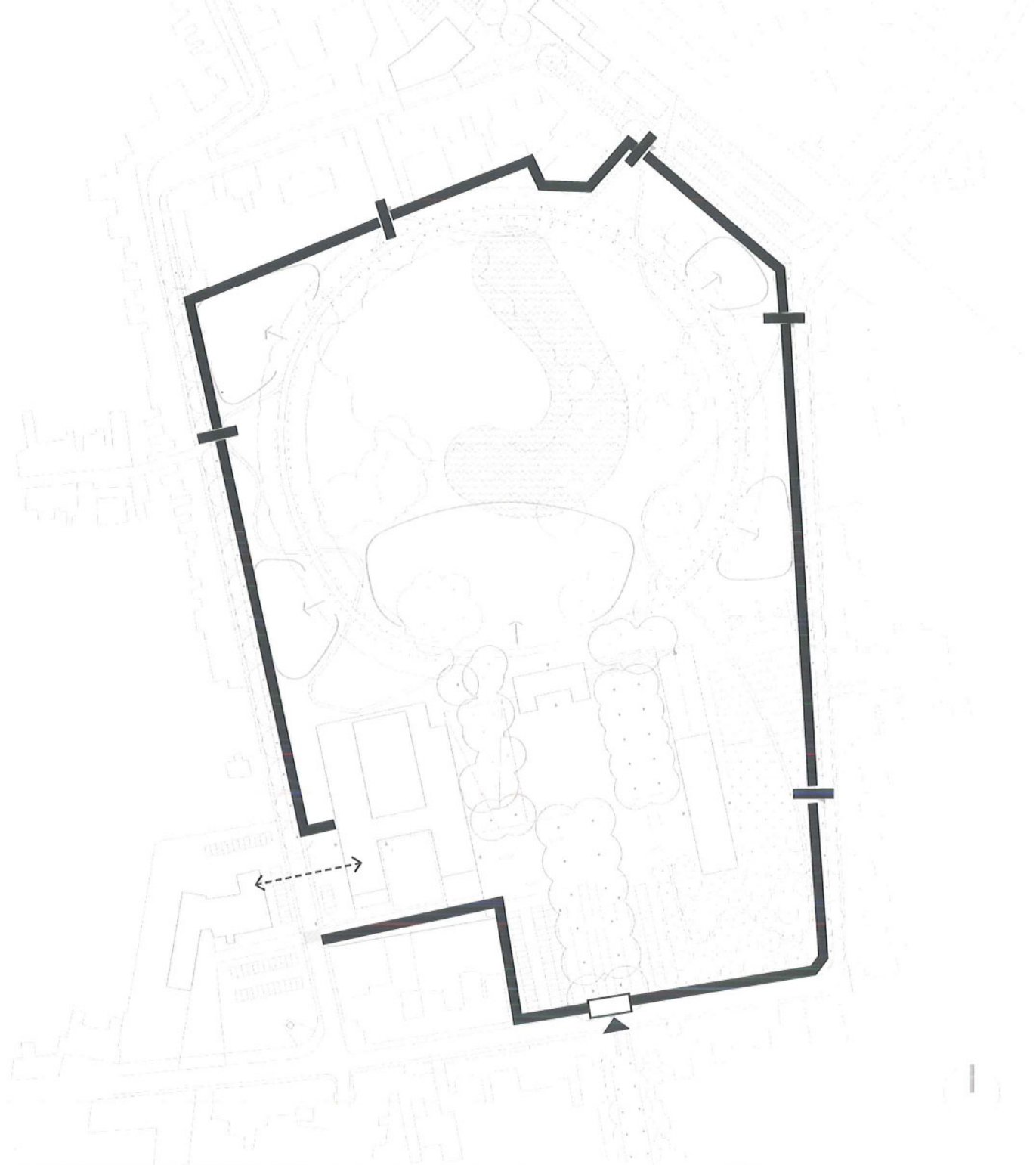
Historiek

Het behoud van bepaalde elementen uit het verleden brengt nieuwe potenties met zich mee, maar ook nieuwe knelpunten. Wanneer een historische laag behouden blijft, moet deze ook betekenis krijgen binnen de nieuwe condities. Bewaarde gebouwen moeten nieuwe functies krijgen en belangrijke plekken moeten ook binnen het nieuwe geheel betekenisvol zijn.

Doorbrekingen

De wand is een belangrijke relict uit de geschiedenis dat voor een strakke afbakening van de site zorgt, maar ook een zekere geslotenheid in de hand werkt. Om de toegankelijkheid van de site te verhogen worden er in deze wand een aantal doorbrekingen voorzien. Ter hoogte van de toegangsdreef wordt een "poort" voorzien, op andere plaatsen komen er bescheiden openingen of "gaten". De reeds bestaande openingen worden eveneens behouden. Het soort doorbreking is afhankelijk van de belangrijkheid van de doorgang en van de ervaring die de doorbreking tewerkstelt. Ter hoogte van het bestaande woon- en zorgcentrum wordt geopteerd om de bestaande wand over een grotere lengte "open te plooiën", om de relatie tussen het bestaande gebouw en de nieuwe functies (zoals het nieuwe woon- en zorgcentrum) te optimaliseren.





Lanen

Rondom de site worden een aantal lanen gecreëerd die het historische lanenpatroon volgen. Deze lanen koppelen het parkdomein aan het stedelijk landschap. Zowel de Markizaatstraat als de Kasteelstraat worden afgewerkt met één bomenrij. In de Olmendreef, die kan doorlopen tot aan het sportcentrum, wordt een dubbele bomenrij voorzien.

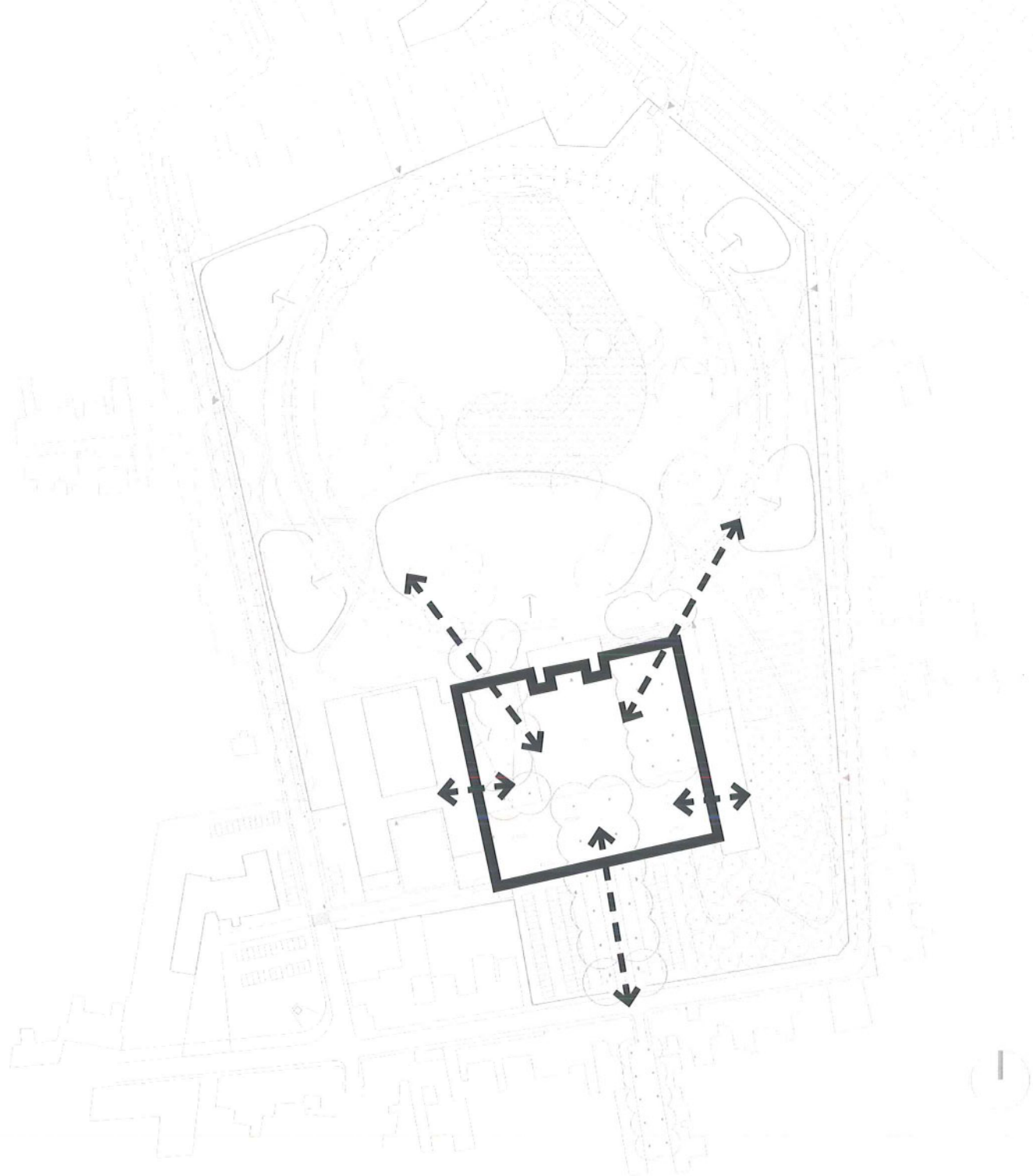




“Cour”

De plek waar vroeger het markizaat stond vormt een essentieel punt binnen het domein Mesen. Door de jarenlange sluiting van het domein ging deze betekenis echter verloren. In het nieuw concept wordt deze plek opnieuw een knoop, een drager van betekenis. Dit kan versterkt worden door de bewegingen er langsheen maar eveneens door het koppelen van evenementen aan deze plaats. Het plein krijgt zo opnieuw de functie van de vroegere “cour”.

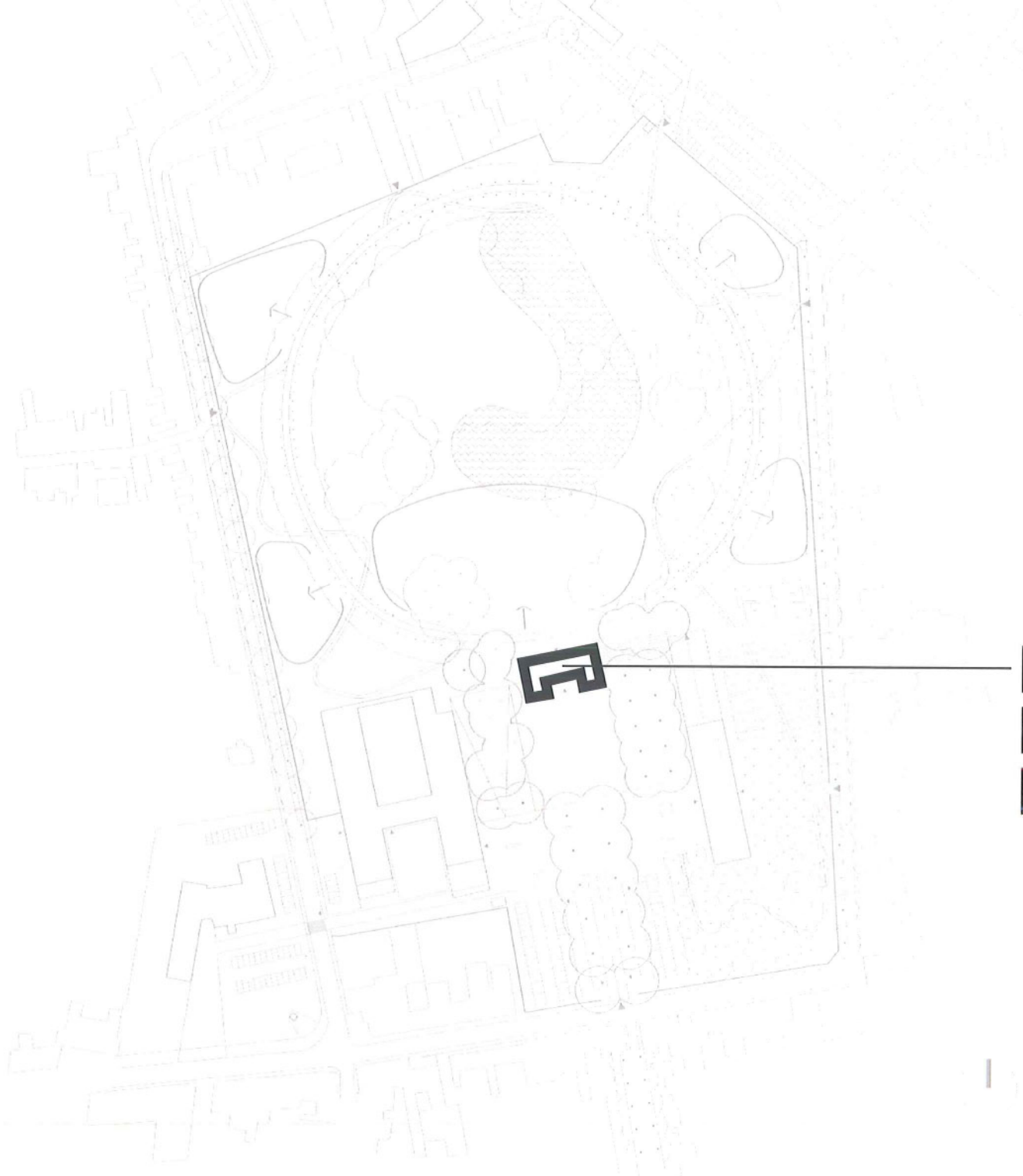




Markizaat

Zoals eerder aangehaald bevindt het markizaat zich in een slechte bouwfysische staat. Renovatie is geen realistische optie, conserveren van de ruïne is een dure en wat nutteloze zaak, gezien het geringe historische belang van het gebouw zelf. Wat resteert is afbraak. Gezien het belang van de "plek", wordt geopteerd om hier een maatschappelijke functie te lokaliseren. Indien de behoefte reëel is en de middelen voorhanden zijn, is dit een ideale plaats voor de kunstacademie en het knutselatelier, eventueel aangevuld met een horecafunctie. Indien er geen bouwprogramma is, wordt gedacht aan de aanleg van een publiek plein, een soort "podium" gericht naar het park. Zodoende wordt een veel ruimere doelgroep bereikt dan "de senioren van Lede".



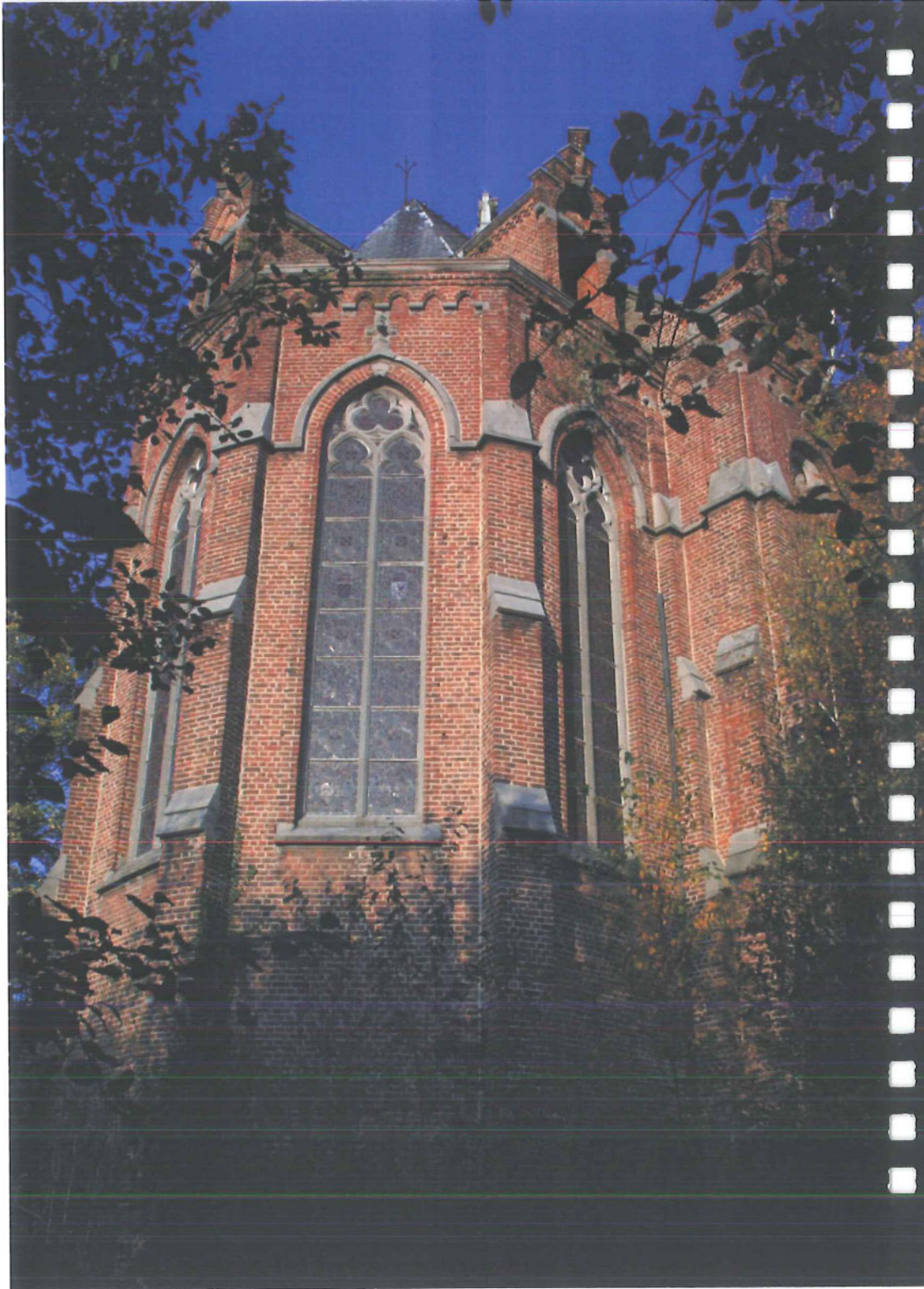


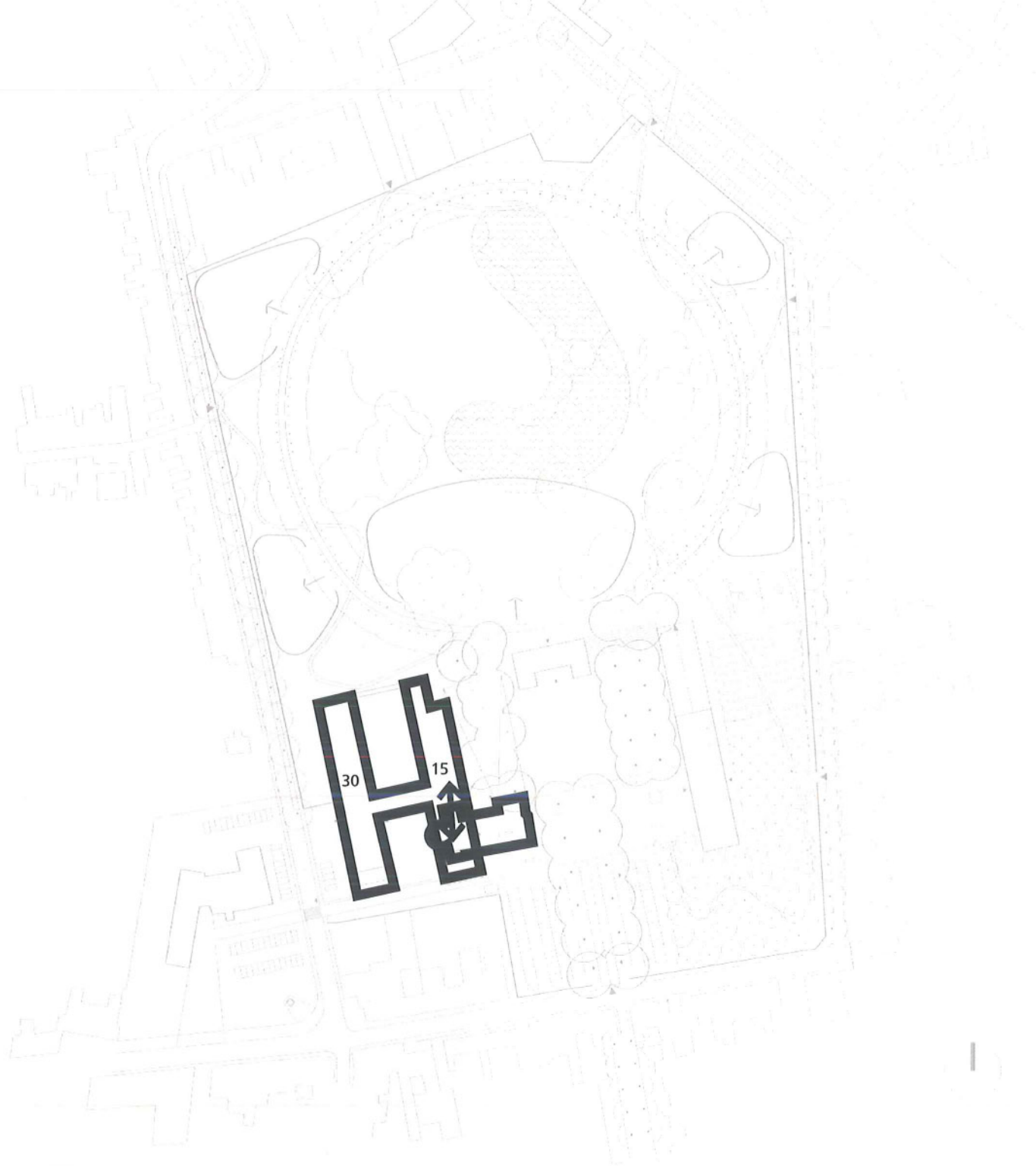
Kapel

Het historische belang van de kapel is minimaal, zeker in vergelijking met het markizaat. De kapel is echter nog in een redelijke goede staat, al hebben de laatste jaren een versnellend verval laten zien. Indien er gekozen wordt om de kapel te behouden, kan deze als polyvalente zaal voor het woon- en zorgcentrum functioneren. Dit heeft dan natuurlijk zijn invloed zowel op de kostprijs van het woon- en zorgcentrum, als op de latere werking ervan.

Er wordt immers van uitgegaan om in het woon- en zorgcentrum te werken met leefgroepen van 15 bewoners, die samengevoegd kunnen worden tot groepen van 30 bewoners. Dit resulteert in 2 of 4 vleugels van telkens 15 bewoners. Wanneer de kapel behouden blijft, valt er noodgedwongen één vleugel weg (althans indien men rekening houdt met andere bepalende elementen zoals oriëntatie en circulatie). Hierdoor ontstaat er een leefgroep van 15 bewoners die niet aan een andere leefgroep kan worden gekoppeld. Dit bemoeilijkt de interne werking en verhoogt de werkingskost van het centrum.

De afweging van het beperkte historische belang, het bijkomend budget bij renovatie/restauratie en de organisatorische problemen, die een behoud met zich zou meebrengen, lat ons besluiten om de kapel niet te behouden.

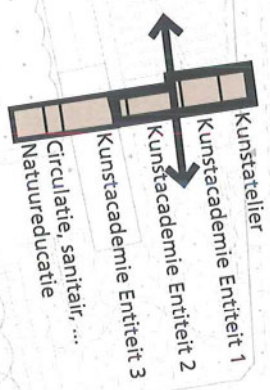
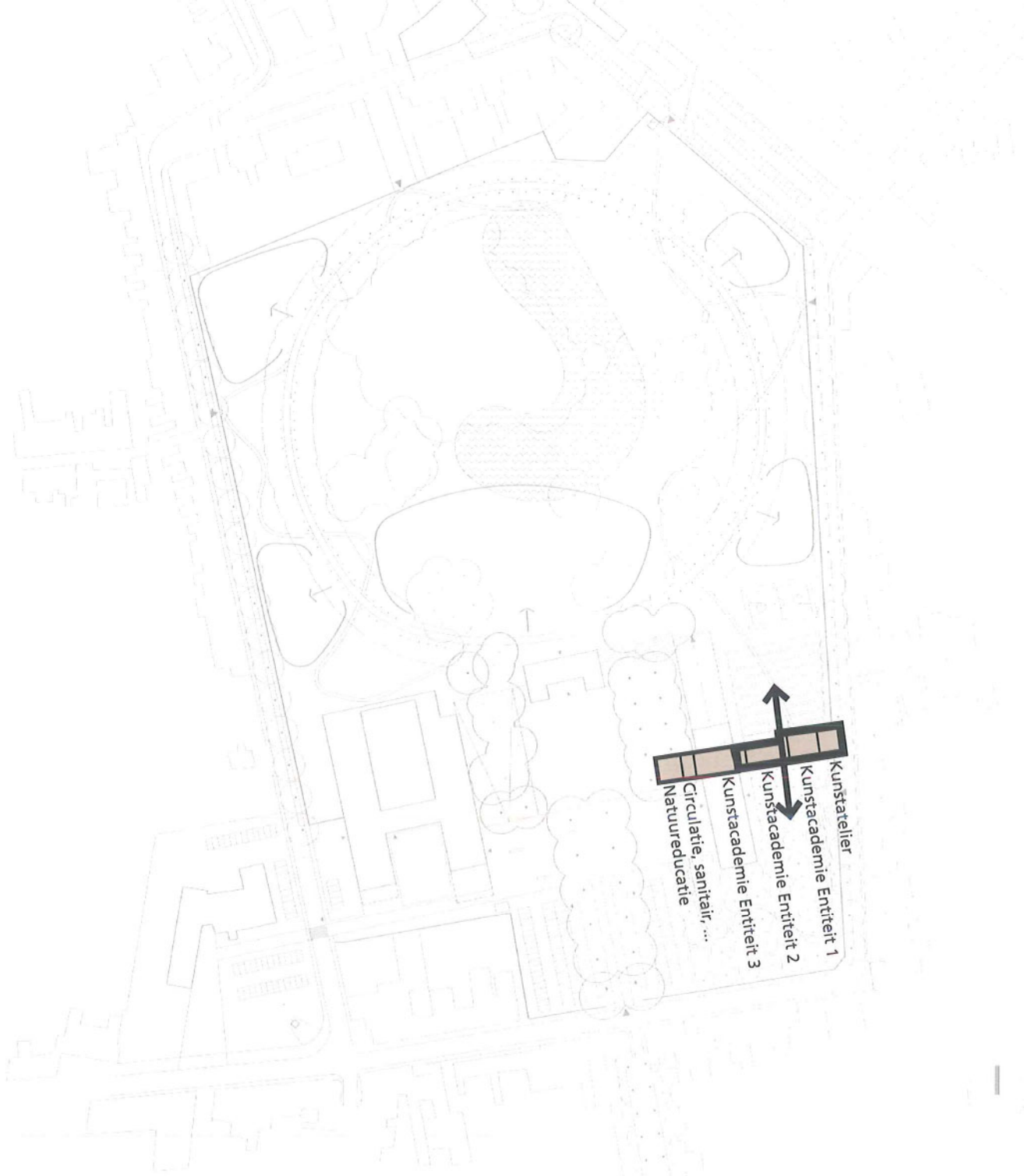




Hollands Paviljoen en kelder

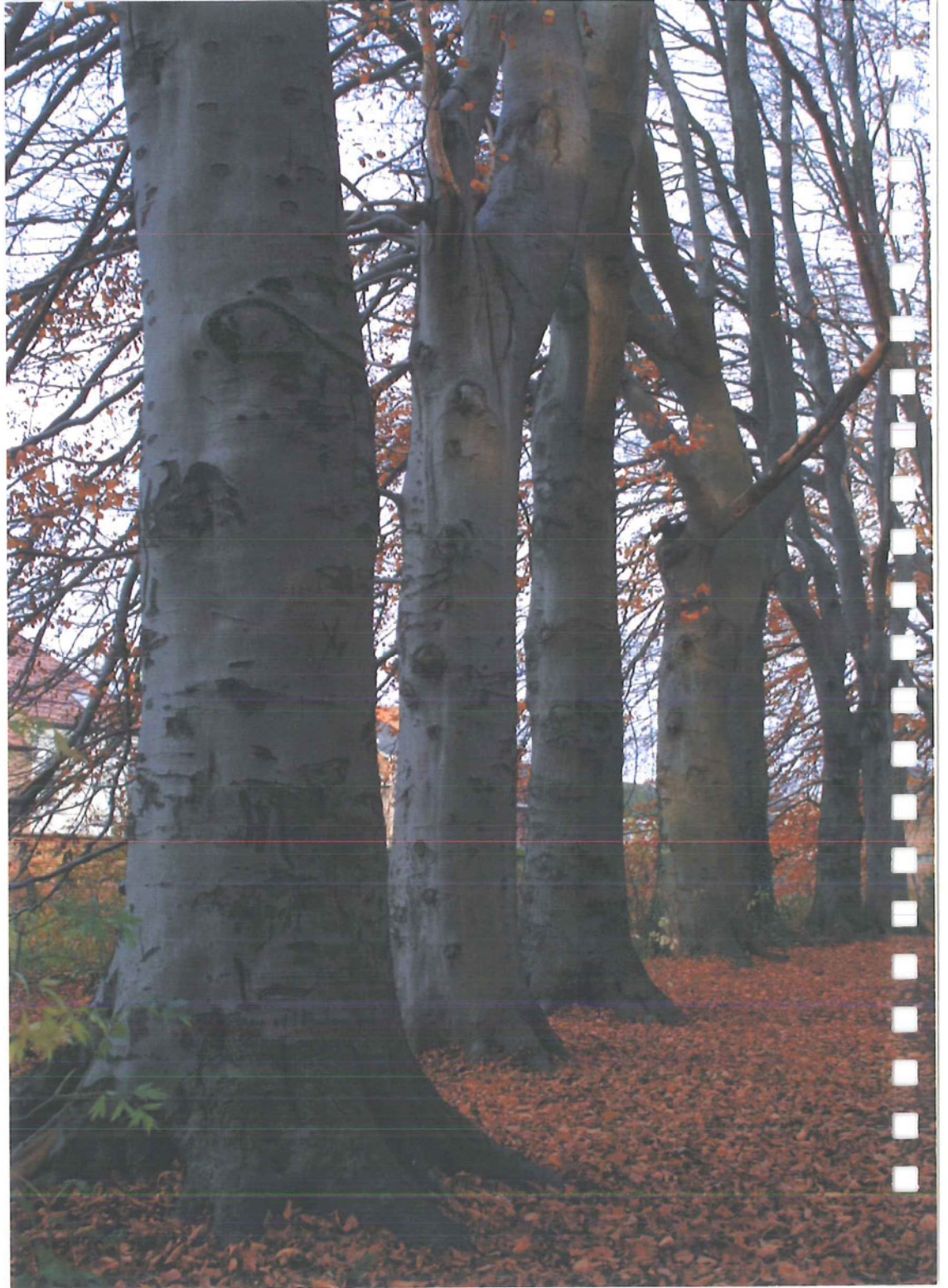
Het Hollands Paviljoen heeft geen grote historische waarde. Het is daarentegen wel in goede staat en dus ook mogelijk herbruikbaar als kunstacademie en knutselatelier, of voor een deel van deze functies. In het geformuleerde voorstel wordt dit gebouw niet behouden, gezien ook het beperkte historische belang. Het behoud van het Hollands Paviljoen zou de inplantingsmogelijkheden voor bijkomende functies, zoals de serviceflats, gevoelig beperken.

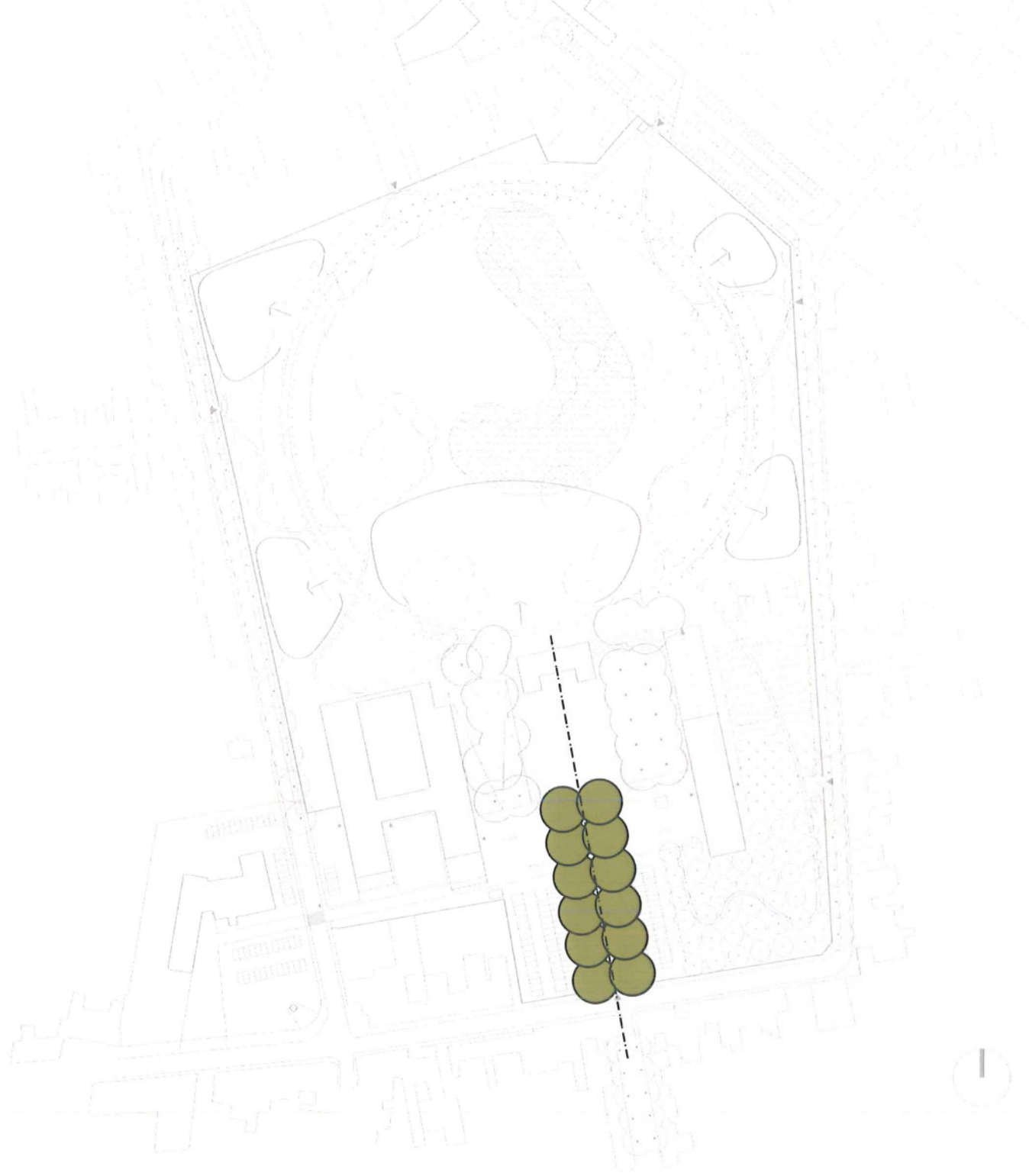




Dreef / as

De historische as vormt een belangrijke toegang tot het parkdomein en tot de nieuwe functies. Deze as wordt dan ook hersteld en zo mogelijk versterkt. Hier komen bezoekers aan, laten ze hun wagen of fiets achter en betreden ze het parkdomein. Deze keuze brengt een aantal nieuwe functies met zich mee: een fietsenstalling, een voldoende ruime parking, een rustpunt en misschien zelfs een cafetaria. De laan vormt de aanzet van de aswerking, die reeds in het verleden aanwezig was, en zorgt voor een helder overzicht op mogelijke routes.

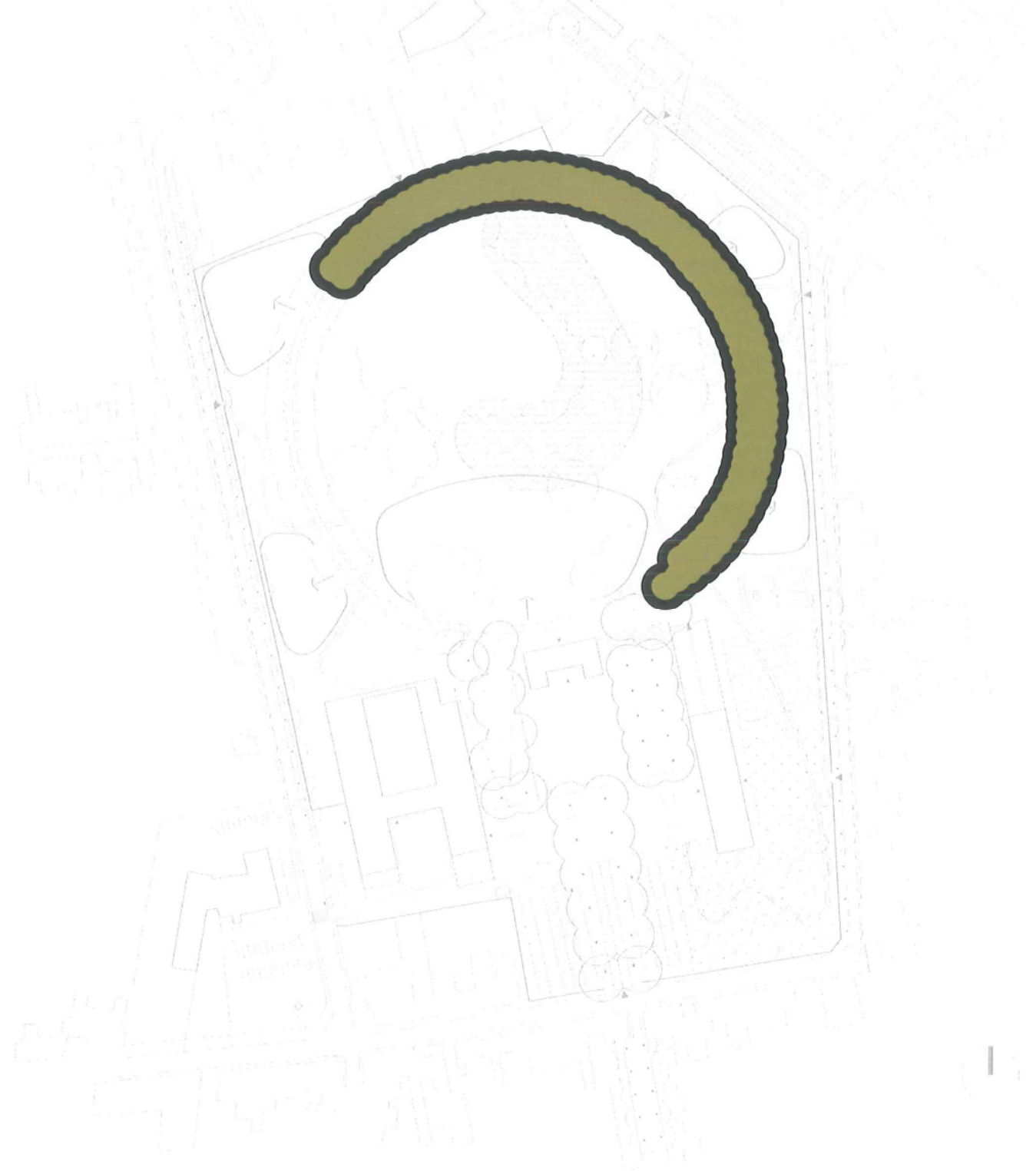




Rondgang

De huidige structuur van het park dateert van rond 1900 en bestaat uit de dreef, de vijver met zijn rondgang en de wanden rondom het domein. De rondgang werkt structurend voor het park, maar de oorspronkelijke bomenrij is zwaar aangetast. Daarom wordt de rondgang aangevuld met nieuwe bomen. Deze worden op 6 meter van elkaar geplaatst, in plaats van de oorspronkelijke 4 meter, zodat zij voldoende ruimte krijgen om zich goed te ontwikkelen. Het wandelpad wordt aangelegd in ternair zand, zodat de paden rolstoeltoegankelijk zijn terwijl het landschappelijk karakter behouden blijft.

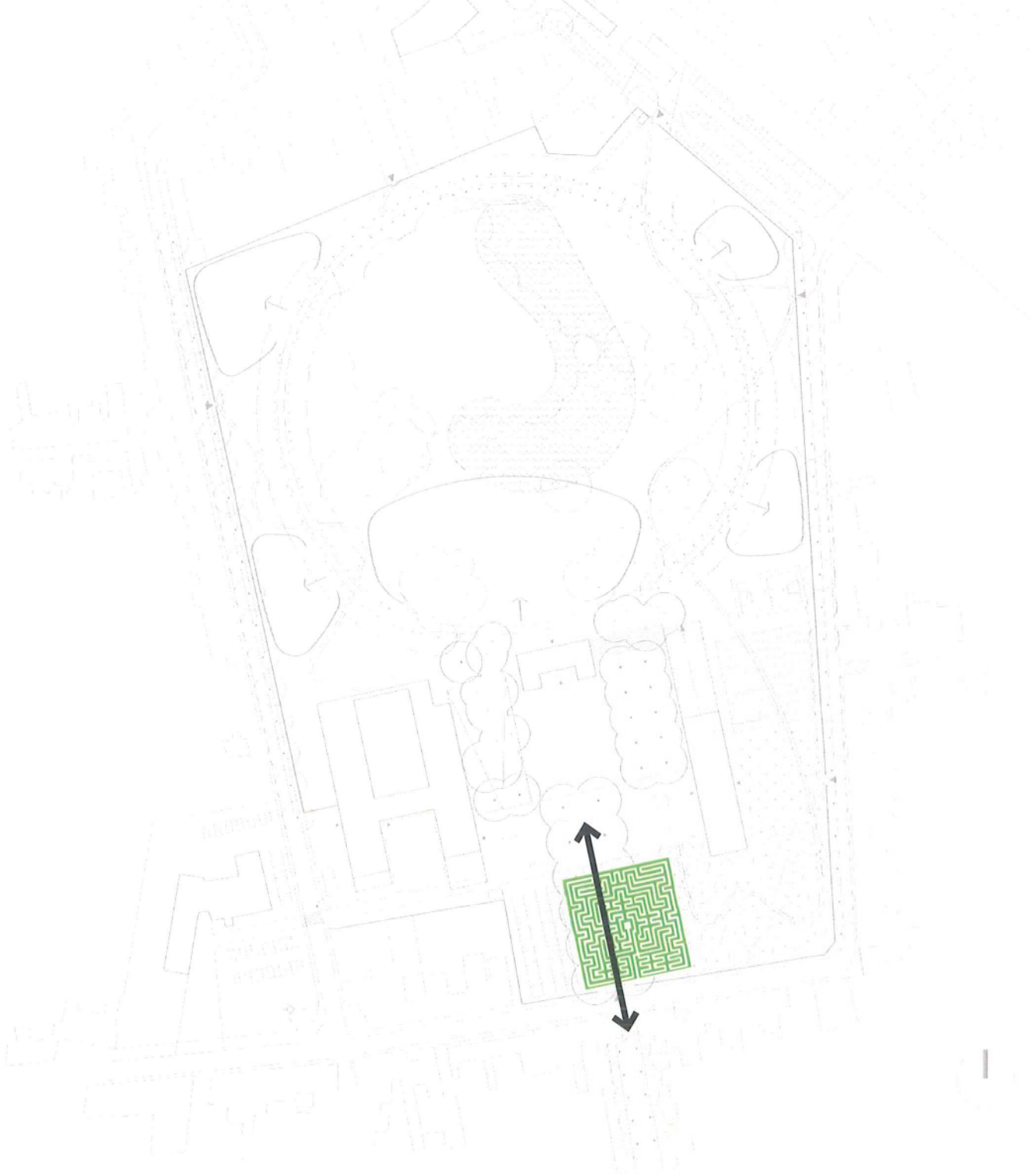




Labyrint

Ter hoogte van de toegang worden de bestaande taxusstructuren behouden en geïntegreerd in de parking. De bususstructuren worden naar de parking verplaatst, waardoor er een aangename, groene parkeerruimte ontstaat, die niet storend is bij het park.





Promenade

De as met gemeenschapsvoorzieningen, lopende van het dorpscentrum tot aan het kasteelpark wordt aangewend om ook de nieuwe gemeenschapsfuncties op te enten. Zo krijgt het programma van diensten een strategische inplanting en wordt tevens de bestaande structuur versterkt.

De positie van elke functie ten opzichte van deze as is afhankelijk van factoren zoals nabijheid, programma en gerichtheid op park. Een goede verdeling van de verschillende functies langs deze functionele as zorgt voor een evenwichtig ruimtegebruik.

Bestaande woon- en zorgcentrum

Het bestaande woon- en zorgcentrum heeft een strategische ligging tussen het centrum van Lede en het parkdomein. Herbestemming met publieke functies lijkt daarom een vanzelfsprekende keuze. Daarenboven kan een hergebruik van het rusthuis de parksite ten dele ontlasten van het zware programma.

Deze locatie is uiterst geschikt voor een openbare functie met een brede doelgroep, zoals het OCMW. In combinatie met het lokaal dienstencentrum vormt deze site een duidelijke stapsteen naar het domein, waar het woon- en zorgcentrum en de service-flats ingeplant worden. Het bestaande gebouw kan verder ook een aantal service-flats huisvesten en mogelijk anderszins andere gemeentelijke administratieve diensten.

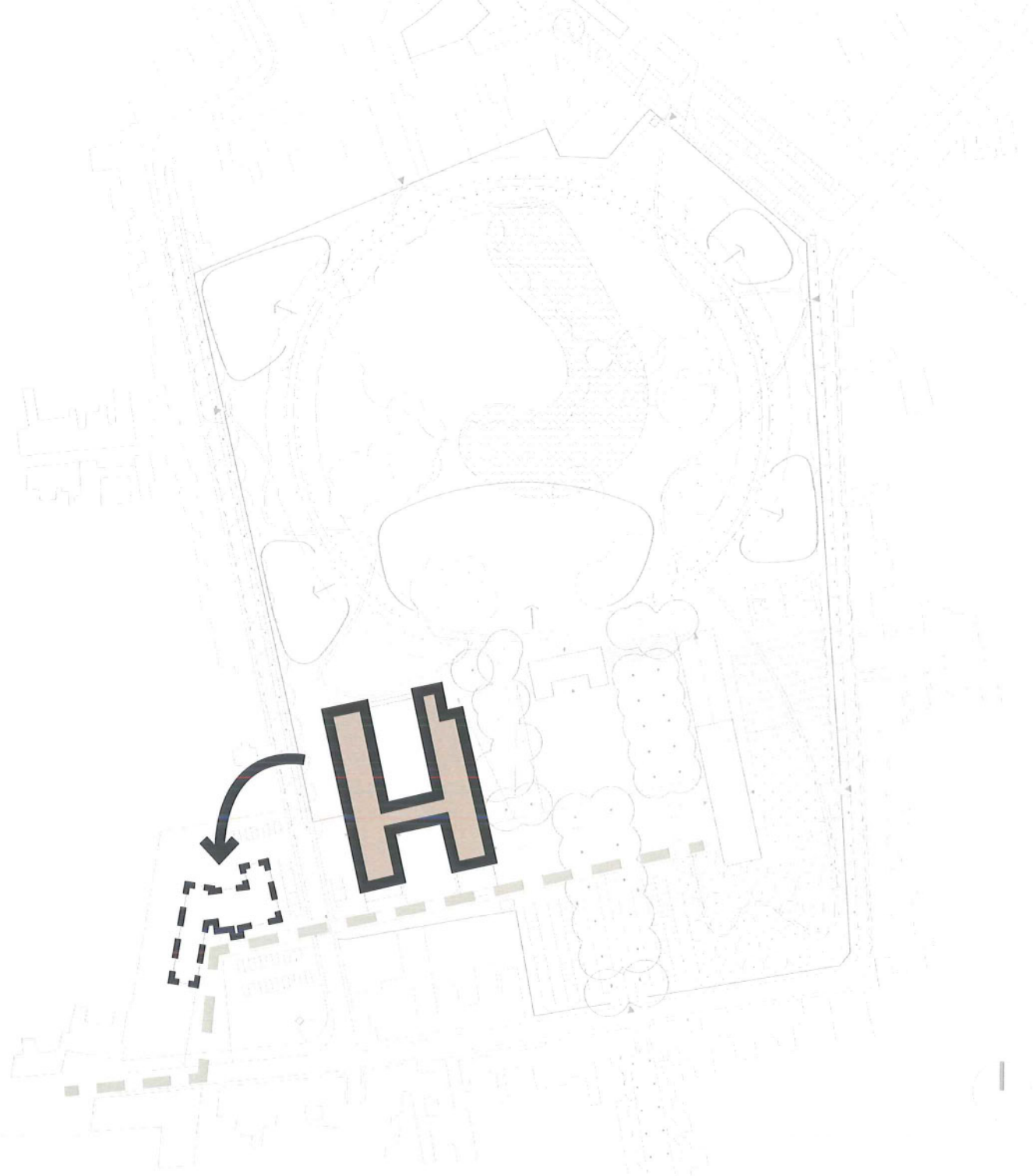




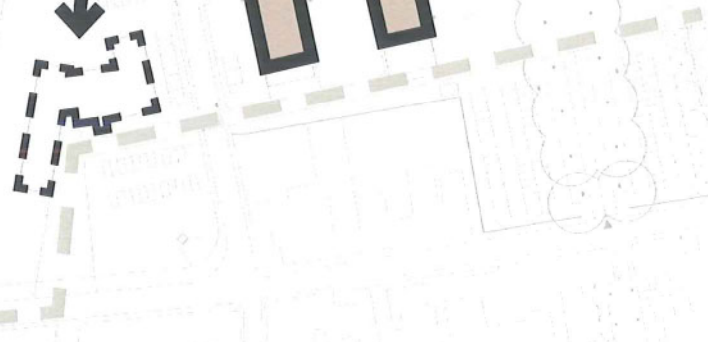
Nieuwe woon- en zorgcentrum

Er wordt geopteerd om het nieuwe woon- en zorgcentrum aan de Kasteelstraat in te planten. De nabijheid van het OCMW en het lokaal dienstencentrum biedt immers veel voordelen aan het woon- en zorgcentrum. Deze "nabijheid" is niet enkel het gevolg van functionele afwegingen, maar wil tevens drempelverlagend werken. Daarnaast biedt de relatie met de straat eveneens een meerwaarde voor het woon- en zorgcentrum.





H

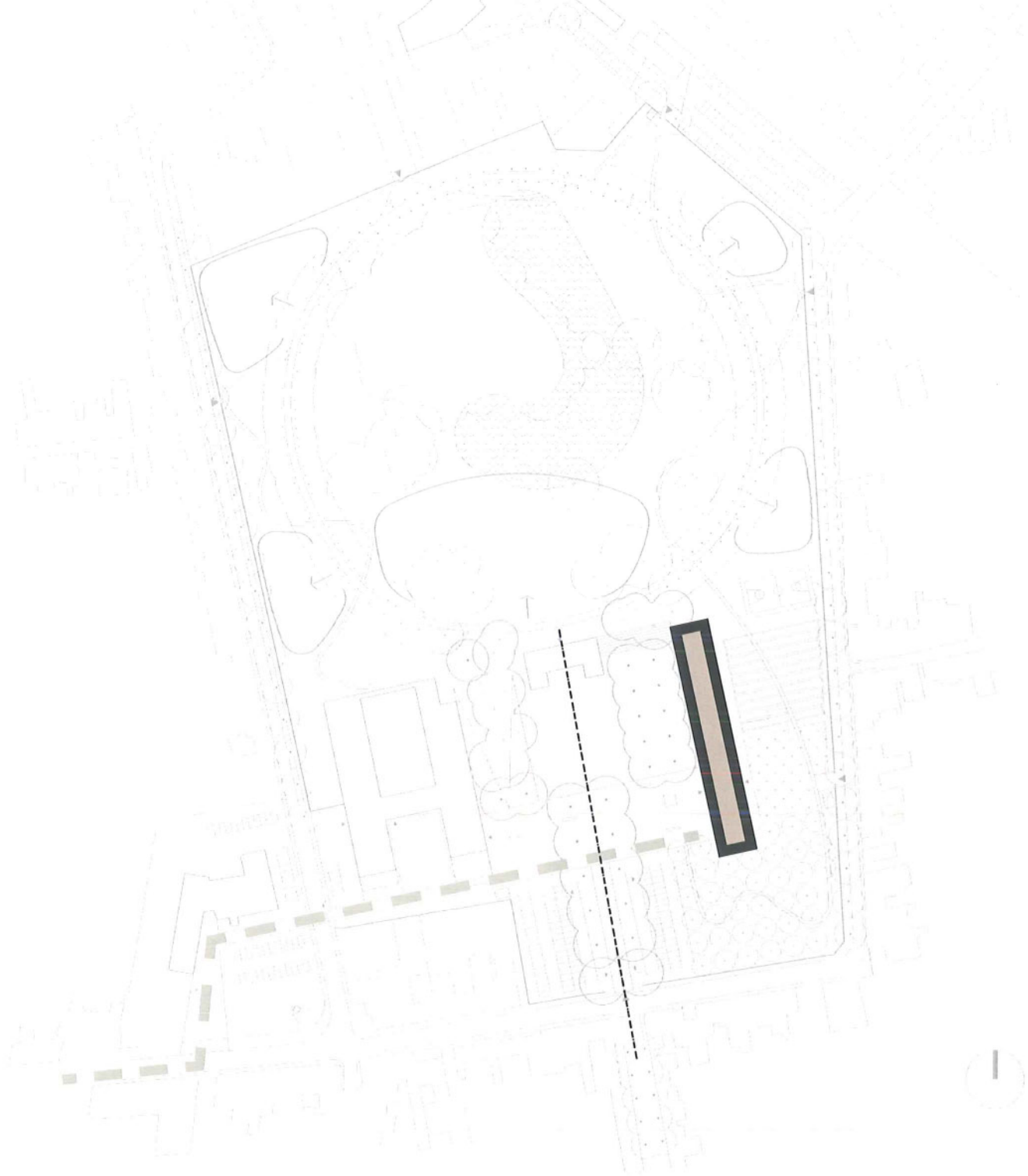


Service-flats

De service-flats zijn meer autonoom en kunnen bijgevolg op een grotere afstand van de overige zorgfuncties ingeplant worden. Een oost-west gerichtheid vormt de beste oriëntatie voor de woonentiteiten, wat leidt tot een noord-zuid gerichte koppeling van flats. Deze gerichtheid komt overeen met deze van het rusthuis. Door de service-flats aan de andere zijde van de laan in te planten ontstaat er een programmatisch evenwicht op de site en krijgt het plein aan weerszijden een wand.

De eerste fase voorziet in de bouw van 40 service-flats (waarvan er 11 à 16 ondergebracht kunnen worden in het bestaande woon- en zorgcentrum). In een tweede fase worden 20 bijkomende flats voorzien. De fasering van de service-flats vertrekt ter hoogte van de promenade, zodat deze verbinding reeds in eerste fase afgewerkt wordt.

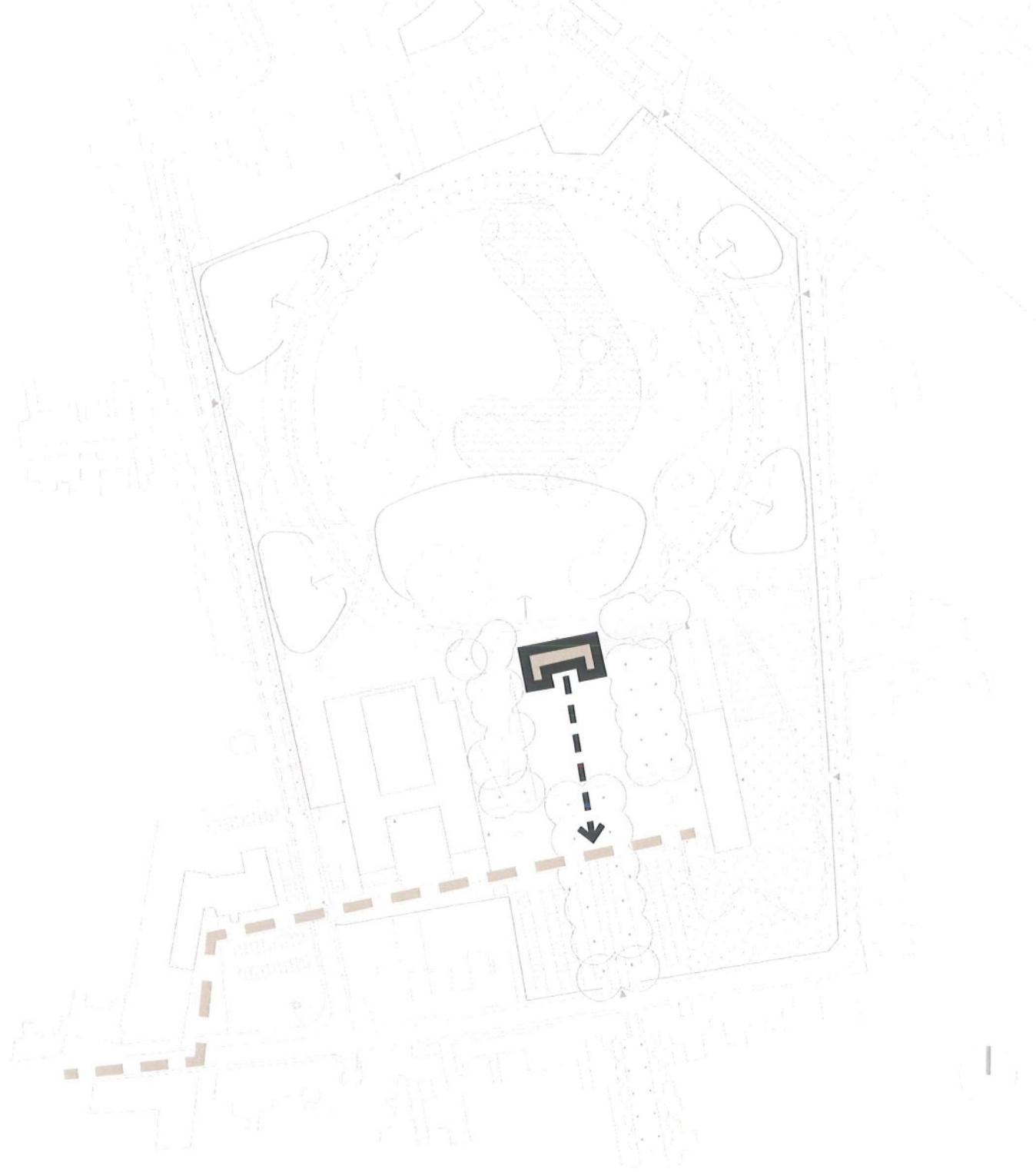




Kunstacademie, knutselatelier en horeca

Er werd reeds eerder aangehaald dat de kunstacademie en het knutselatelier ondergebracht worden in het nieuwe gebouw dat op de plaats van het Markizaat wordt opgetrokken. Deze locatie heeft een sterke relatie met het park en met het plein. Het knutselatelier bevindt zich op niveau -1 ten opzichte van het plein, doch op hetzelfde niveau van het park zodat er een sterke interactie ontstaat tussen het park en deze "plek". Op het gelijkvloers is er ruimte voorzien voor horeca, met een grote transparantie naar het park. Er is zelfs mogelijkheid om de wanden ter hoogte van het gelijkvloers open te stellen, waardoor er een podium ontstaat naar het park toe. Op de verdiepingen is de kunstacademie gesitueerd.



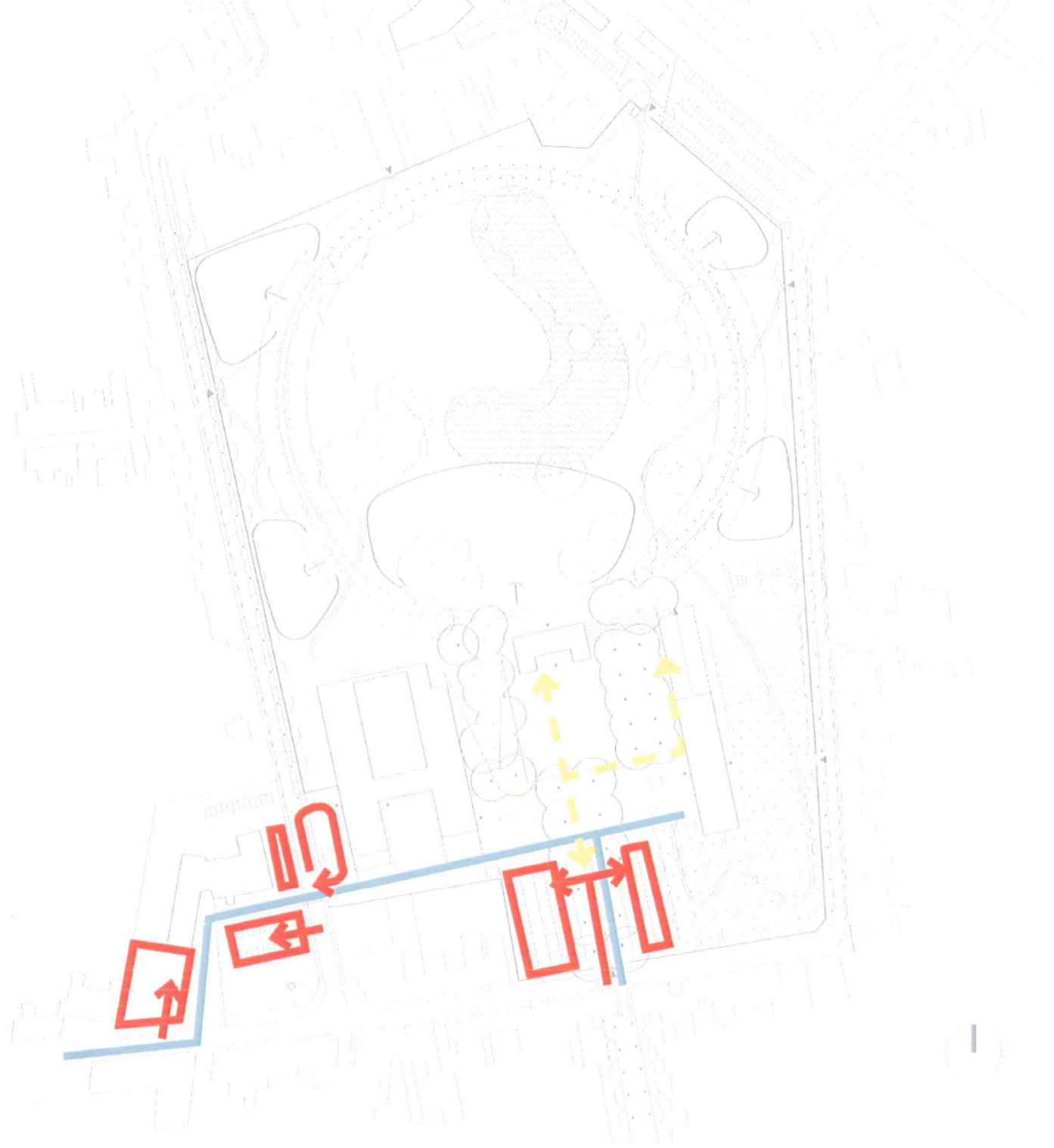


1

Circulatie

De circulatie voor autoverkeer wordt zodanig georganiseerd dat deze slechts minimaal doorheen het parkdomein loopt. De toegangslaan is in beide richtingen toegankelijk en bedient de parking, zodat er ter hoogte van de promenade geen autoverkeer meer wordt toegestaan. Ter hoogte van het woon- en zorgcentrum wordt een afzetplaats en een leveringszone voorzien langs de Kasteelstraat, ook hier kan het autoverkeer niet verder het park inrijden. De promenade en het plein zijn wel toegankelijk voor uitzonderlijk autoverkeer.





(1)

Natuur en park

Aangepast beheer

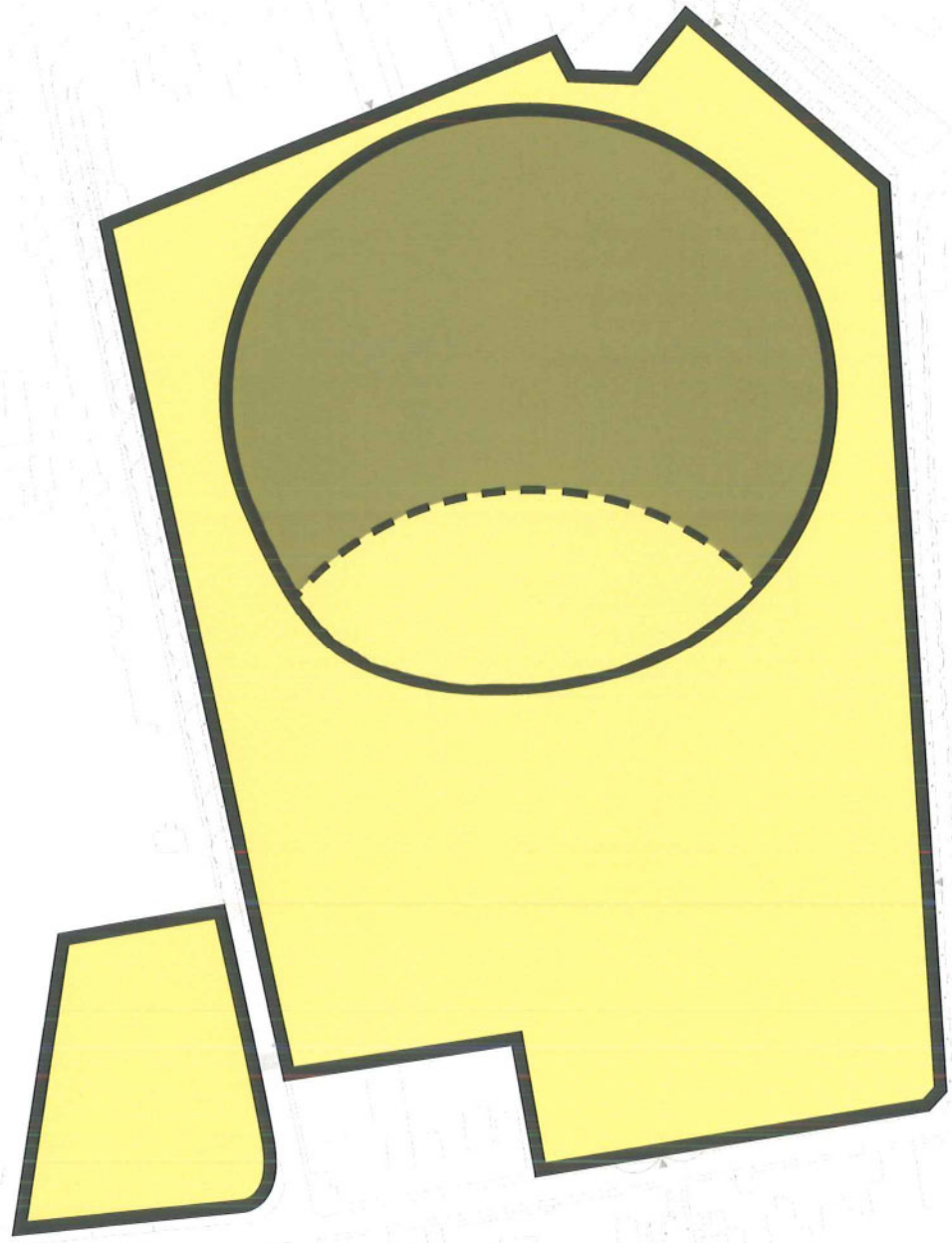
Zoals aangegeven bij de uitgangspunten, wordt het eigenlijke park opgedeeld in twee zones: natuurgebied binnen de rondgang en parkgebied buiten de rondgang. Uitzondering hierop vormt de ligweide, waar de parkzone zich ook binnen de rondgang manifesteert. De interventies betreffende het natuurlijk groen en het parkgroen zijn voornamelijk beheersmatige interventies, en hebben in die zin slechts een beperkte ruimtelijke neerslag.

Binnen de rondgang wordt de strenge menselijke hand zoveel mogelijk geweerd. Een aangepast natuurbeheer beoogt het natuurlijke (wilde) karakter van de zone te vrijwaren en te versterken, rekening houdend met de gebiedseigen fauna en flora (in het bijzonder de reigerkolonie).

Buiten de rondgang wordt voor een parkbeheer geopteerd die menselijke activiteiten in harmonie met de natuur toelaat. Hier wordt m.a.w. gewerkt volgens de principes van het harmonisch parkbeheer.

Daar waar inrichtingselementen uit het parkgebied, zoals het slingerende pad, sporadisch het natuurgebied binnen de rondgang penetreren, kan een aangepaste aanleg nodig zijn (bv. knuppelpad in de kwetsbare zones).



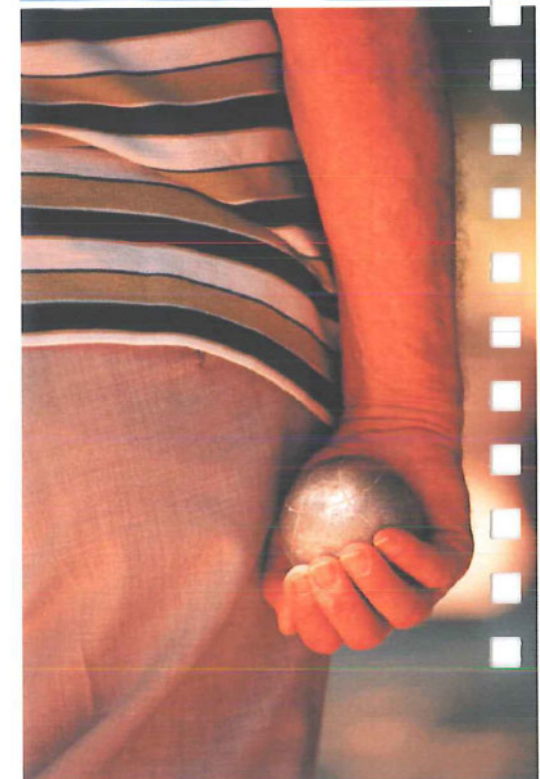
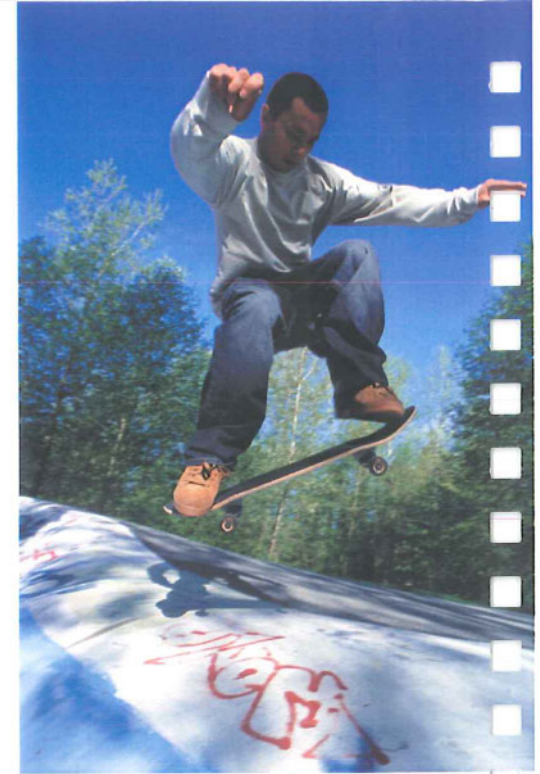


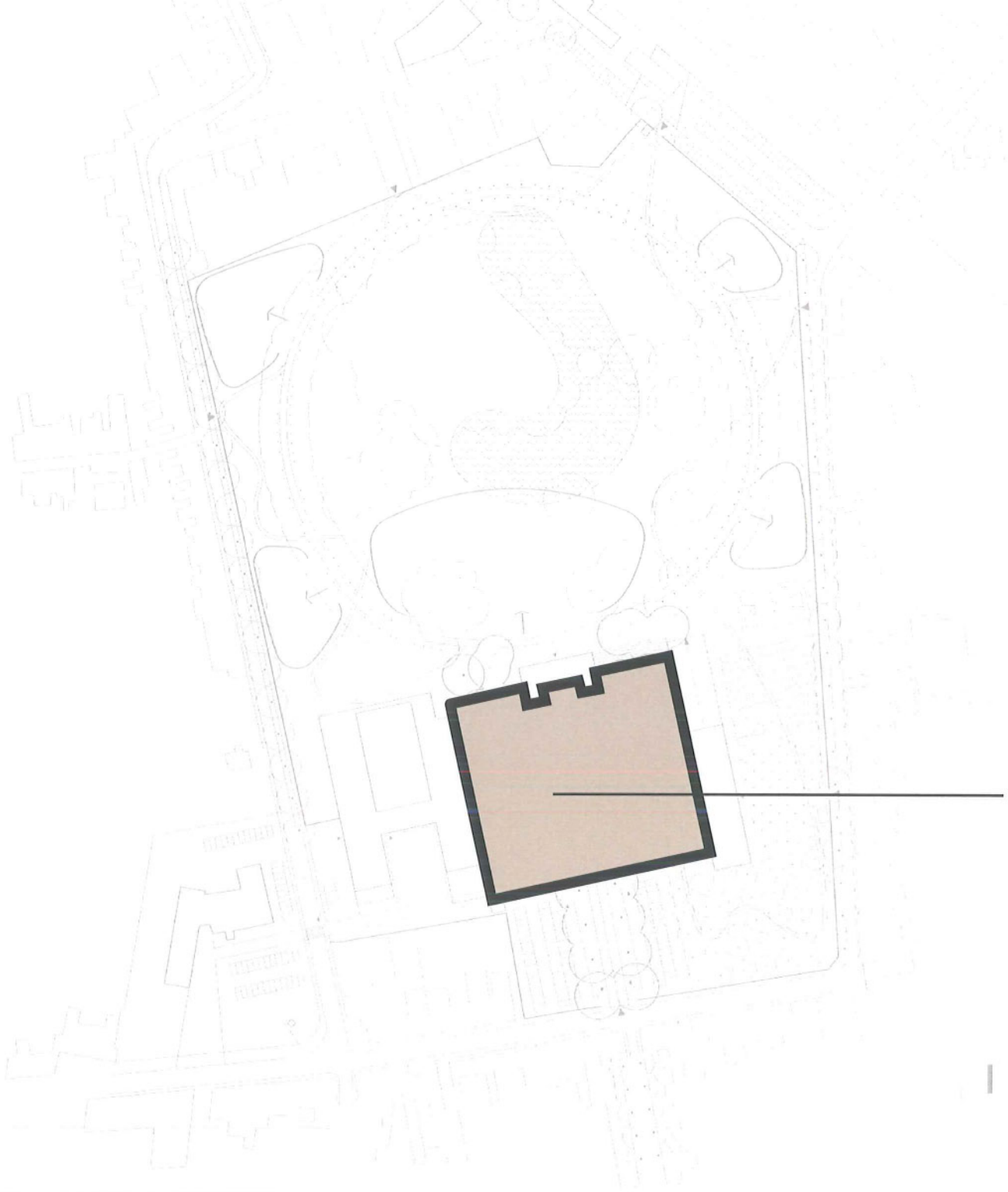
Ontmoetingsplaatsen

Multifunctioneel plein

Het plein aan de toegangslaan ligt op een kruispunt van verschillende stromen, en zal bijgevolg ook een knooppunt van activiteiten worden. Een aantal van deze activiteiten kan vastgelegd worden, maar er zullen ook spontane activiteiten bijkomen. Het plein moet een multifunctionele ruimte worden die een veelheid aan evenementen en activiteiten toelaat. Het is een "zinvolle leegte".

Het materiaalgebruik moet dan ook aangepast zijn aan dit multifunctioneel karakter; zo vergt petanque een andere ondergrond dan een skate-parcours of een doorgang voor rolstoelen.

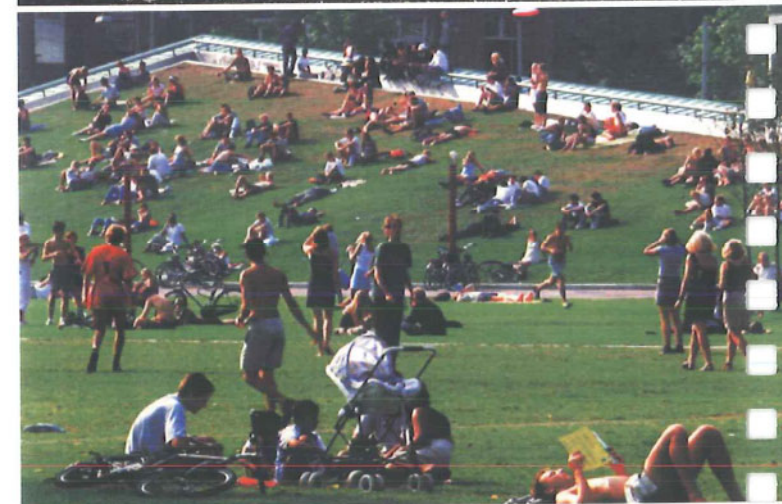


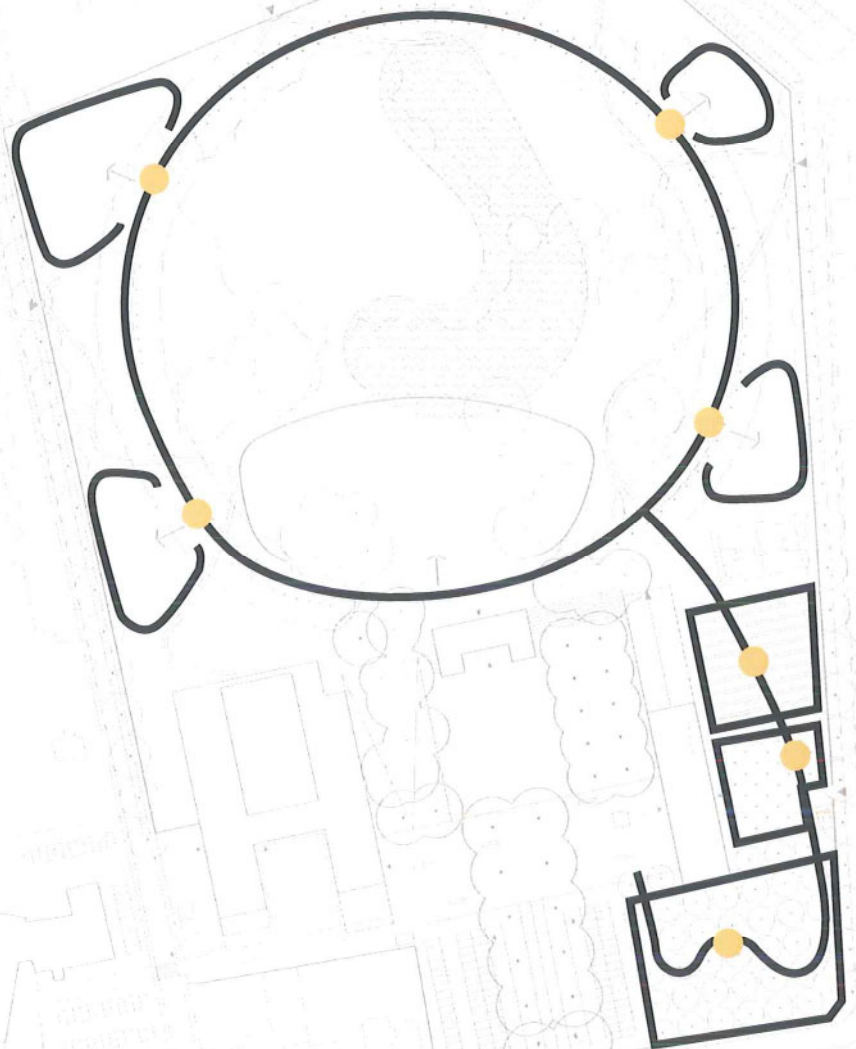
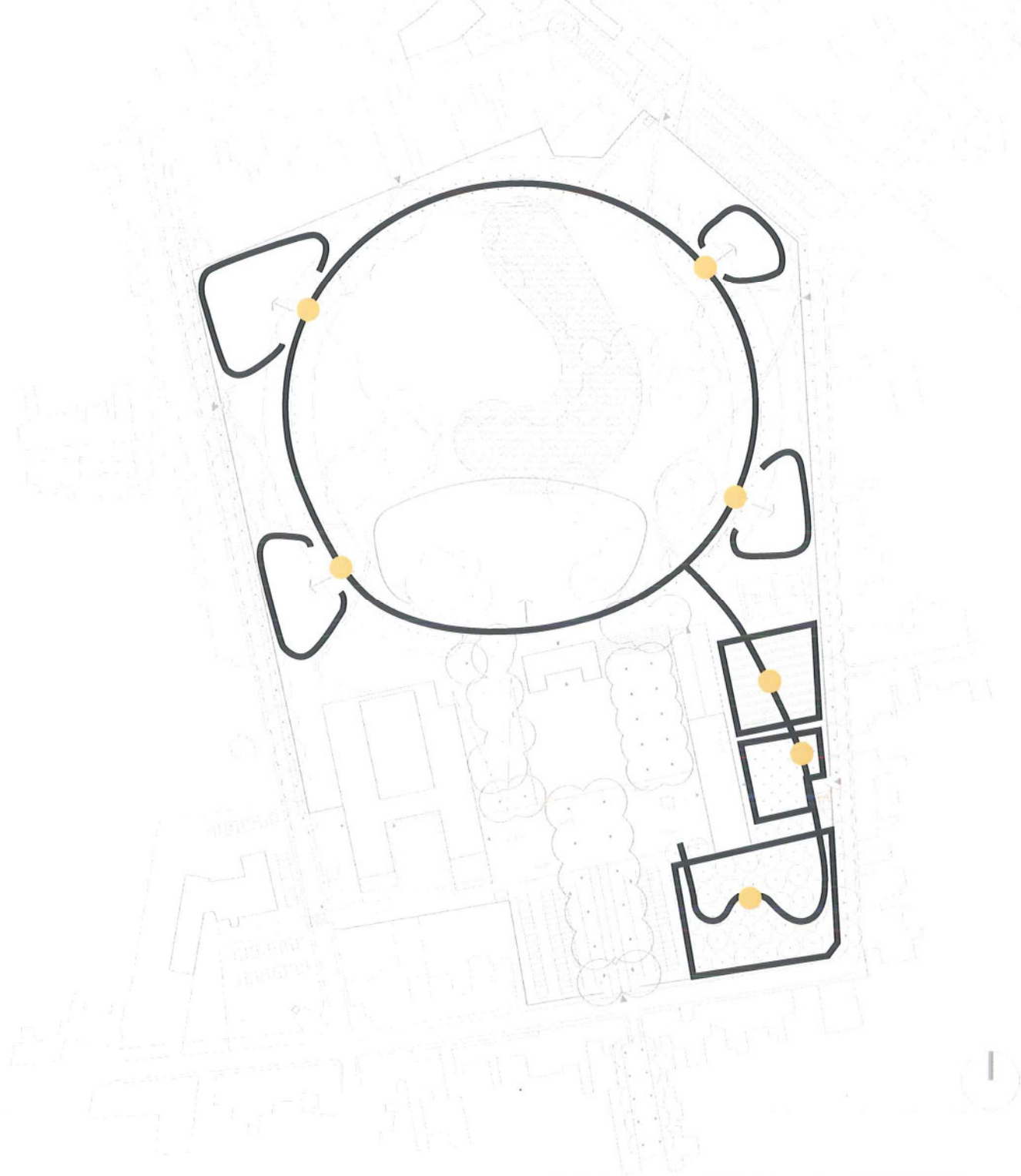


“Plekken”

Meervoudig gebruik is een basisvoorwaarde voor het ontwikkelen van een aantrekkelijk park. Dit meervoudig gebruik moet zich gespreid over het park voordoen en niet enkel geconcentreerd langs de promenade.

Deze verspreide functies zijn activiteiten van een lager dynamisch niveau, maar zijn daarom niet minder belangrijk. Deze “plekken” bepalen immers in grote mate het gebruiksniveau van het park. Ze liggen bijgevolg op kruispunten van stromen en vaak ook nabij de toegangen tot het park.

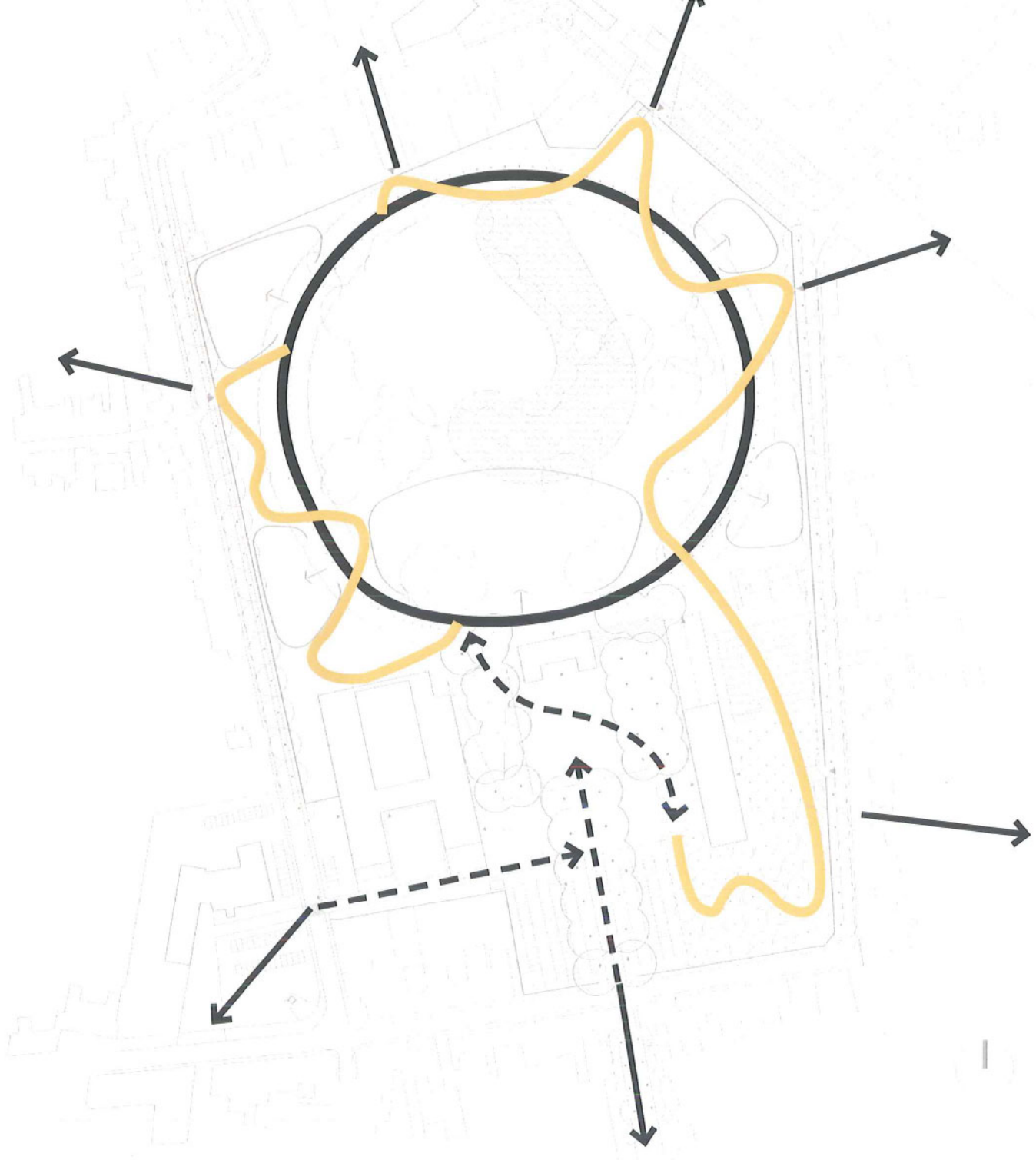




Buurtuin**Toegankelijkheid**

In de rand van het domein worden op verschillende plaatsen gaten gemaakte die ervoor zorgen dat de toegankelijkheid van het park vergroot. Ook de interne circulatie speelt hierin een rol. Er wordt een nieuw pad voorzien dat doorheen het park slingert en alle gaten in de muur verbindt met de bestaande rondgang. Dit pad is tevens een aangename wandeling langs alle plekken van het park.

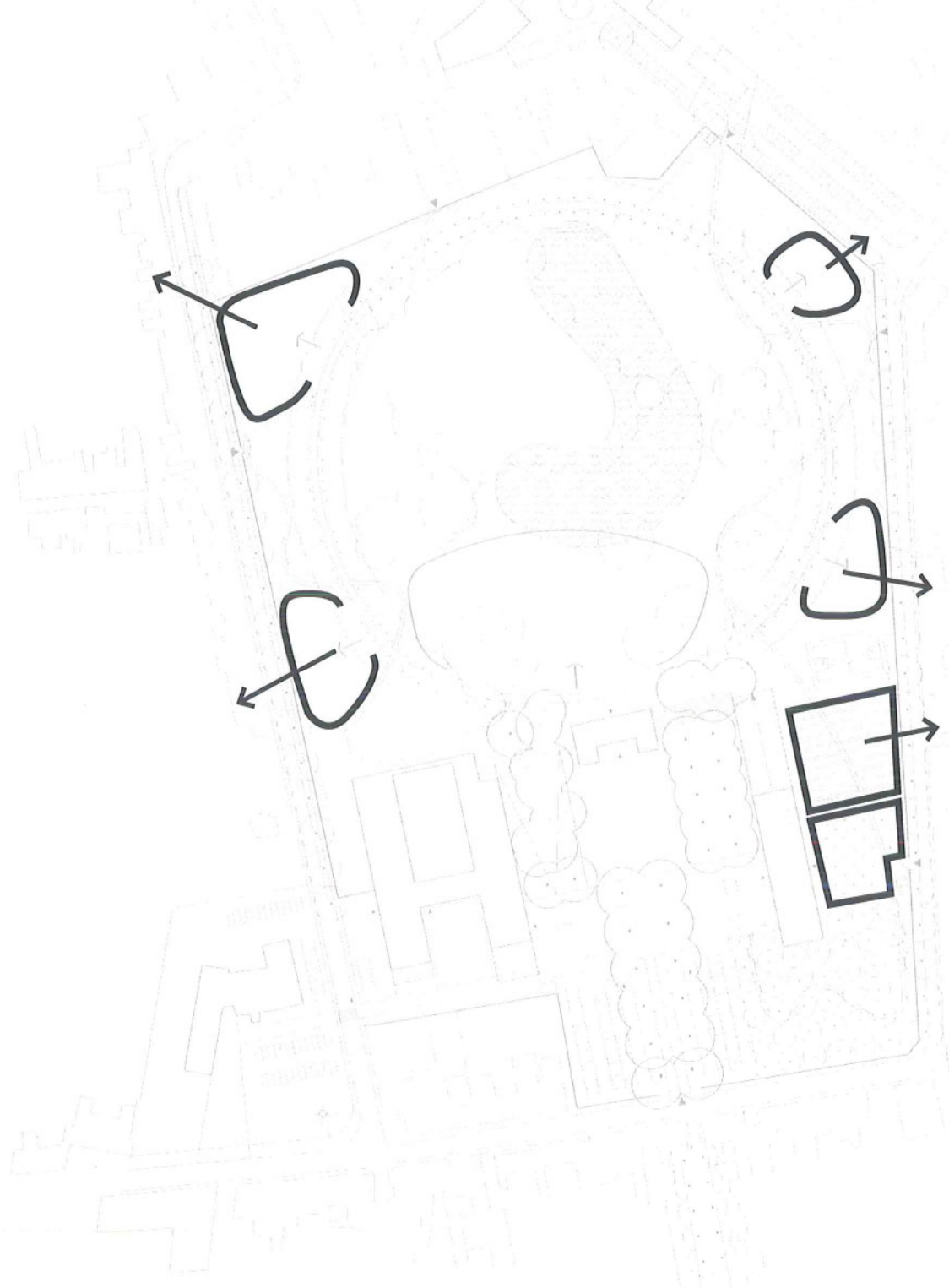




Dichtbij groen

Aan de randen van het parkdomein wordt ruimte vrijgemaakt voor parkfuncties welke een alledaags gebruik beogen. In combinatie met de "gaten" in de muur zijn deze plekken snel te bereiken vanuit de aangrenzende woonbuurten. Hierdoor wordt de relatie tussen park en buurt versterkt. Deze deelruimten zullen landschappelijk gedefinieerd worden, maar hebben per definitie geen dwingende inrichting naar het type van activiteiten. Het zijn buitenkamers binnen het park. Voorbeelden van alledaagse activiteiten zijn: sport, spel, kruiden kweken, hond uitlaten, kippen verzorgen, wandelen, een praatje slaan, ...

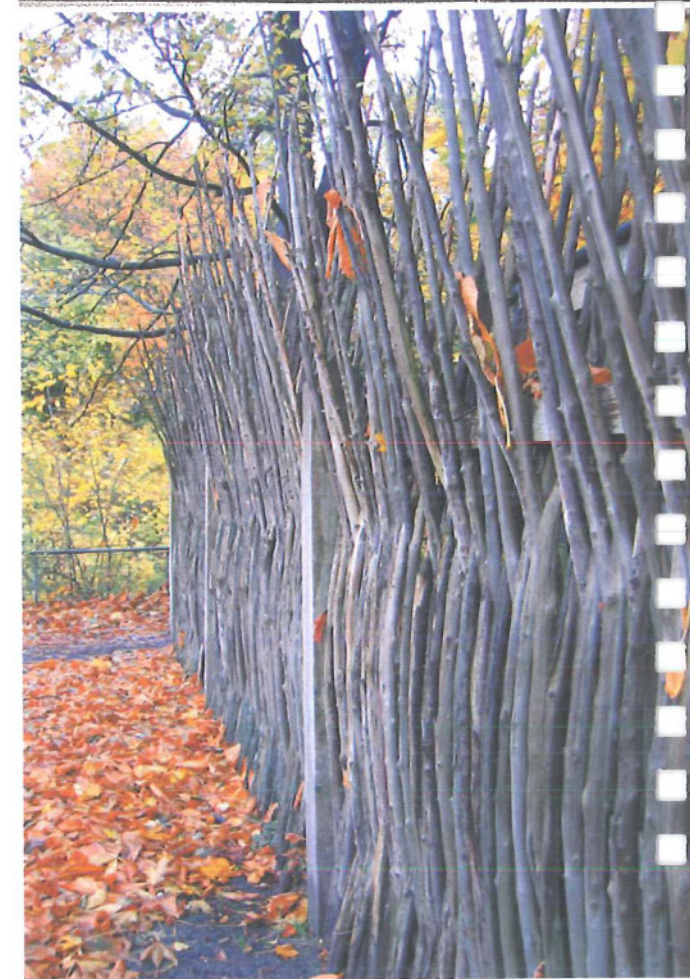


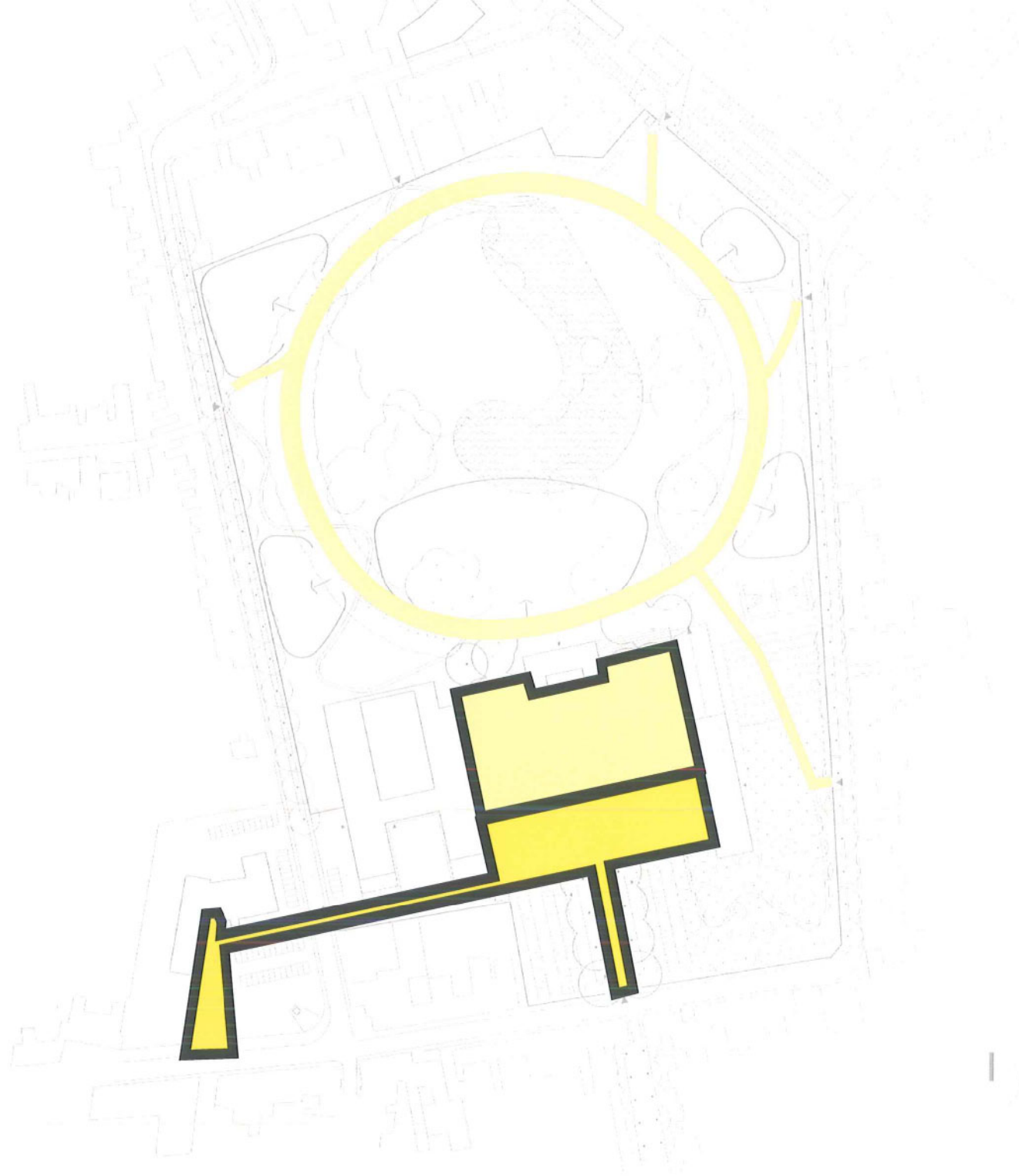


Parkinrichting

Het kan niet de bedoeling zijn dat de aard van het beheer ertoe leidt dat het Mesenpark een slordig uitzicht krijgt. Het park moet aantrekkelijk zijn, waardoor het uitnodigt tot verkenning en geen negatieve connotaties oproept. De inrichting moet het (subjectieve) veiligheidsgevoel verhogen.

De inrichting en het beheer moeten er samen voor zorgen dat het park een open en aantrekkelijk karakter krijgt, met een hoge belevingswaarde. Sleutelbegrippen daarin zijn: uitrusting en materialen, beleving van natuur, cultuur en historie, rust en stilte, vrije zichten, verlichting,...





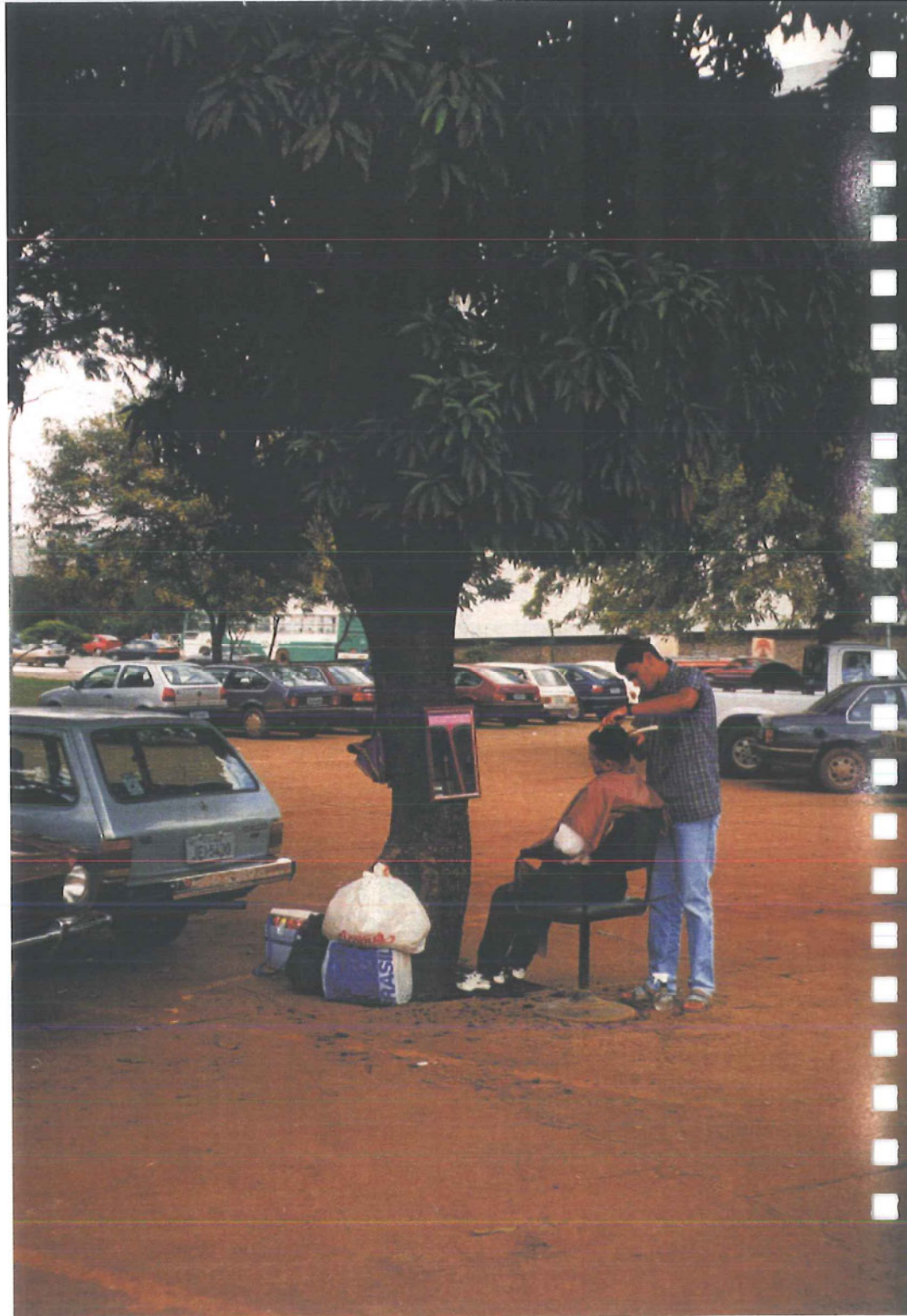
Stationsomgeving

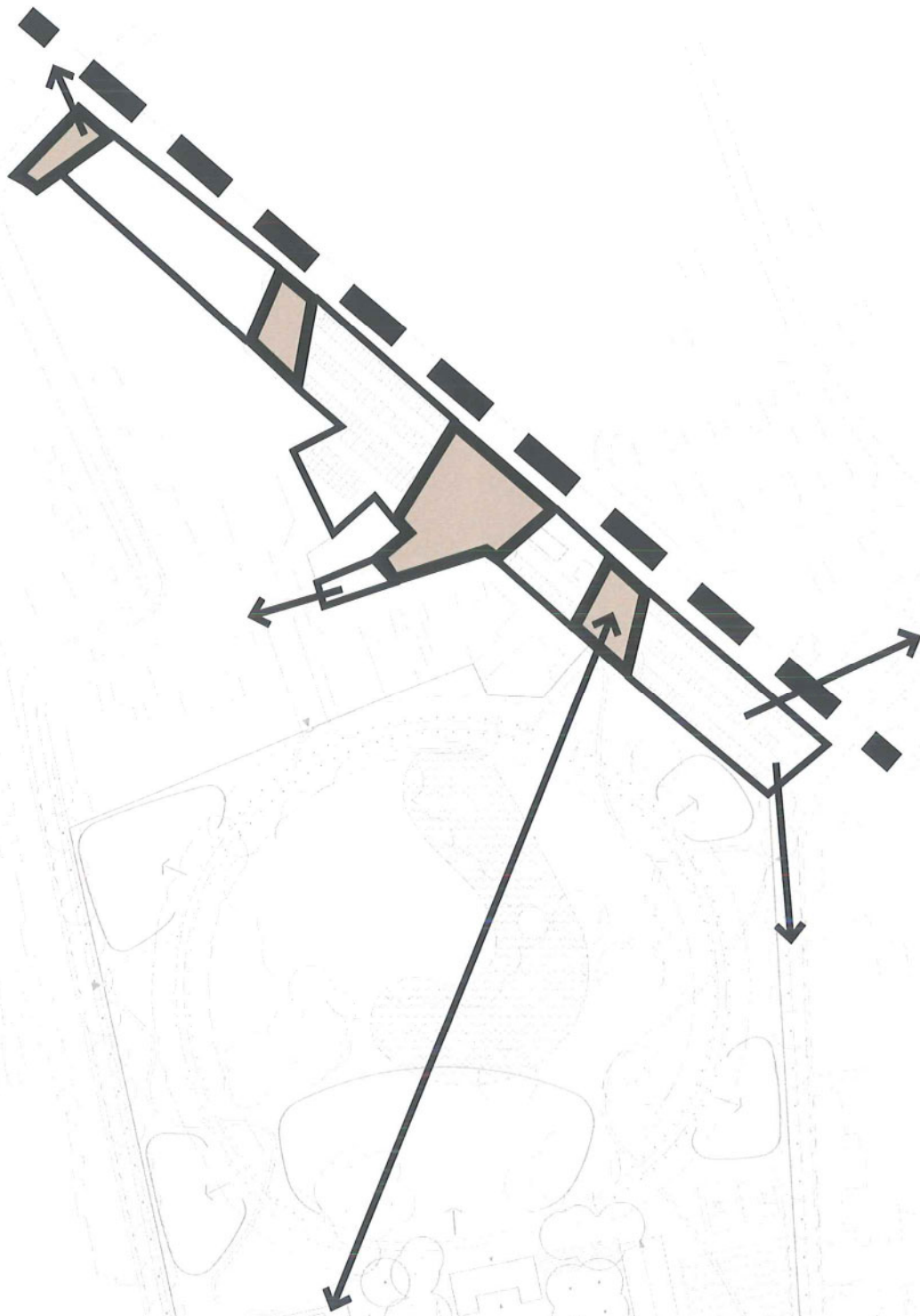
Parkeerplein

De huidige stationsomgeving kent een grote parkeerbehoefte. De parkings rond het station zijn dan ook oppervlaktebepalend voor de publieke ruimte aldaar. Om het contact tussen reizigers alle kansen te geven en te stimuleren moet ruimte vrijgemaakt worden om in een aangename omgeving te kunnen halt houden en een praatje slaan.

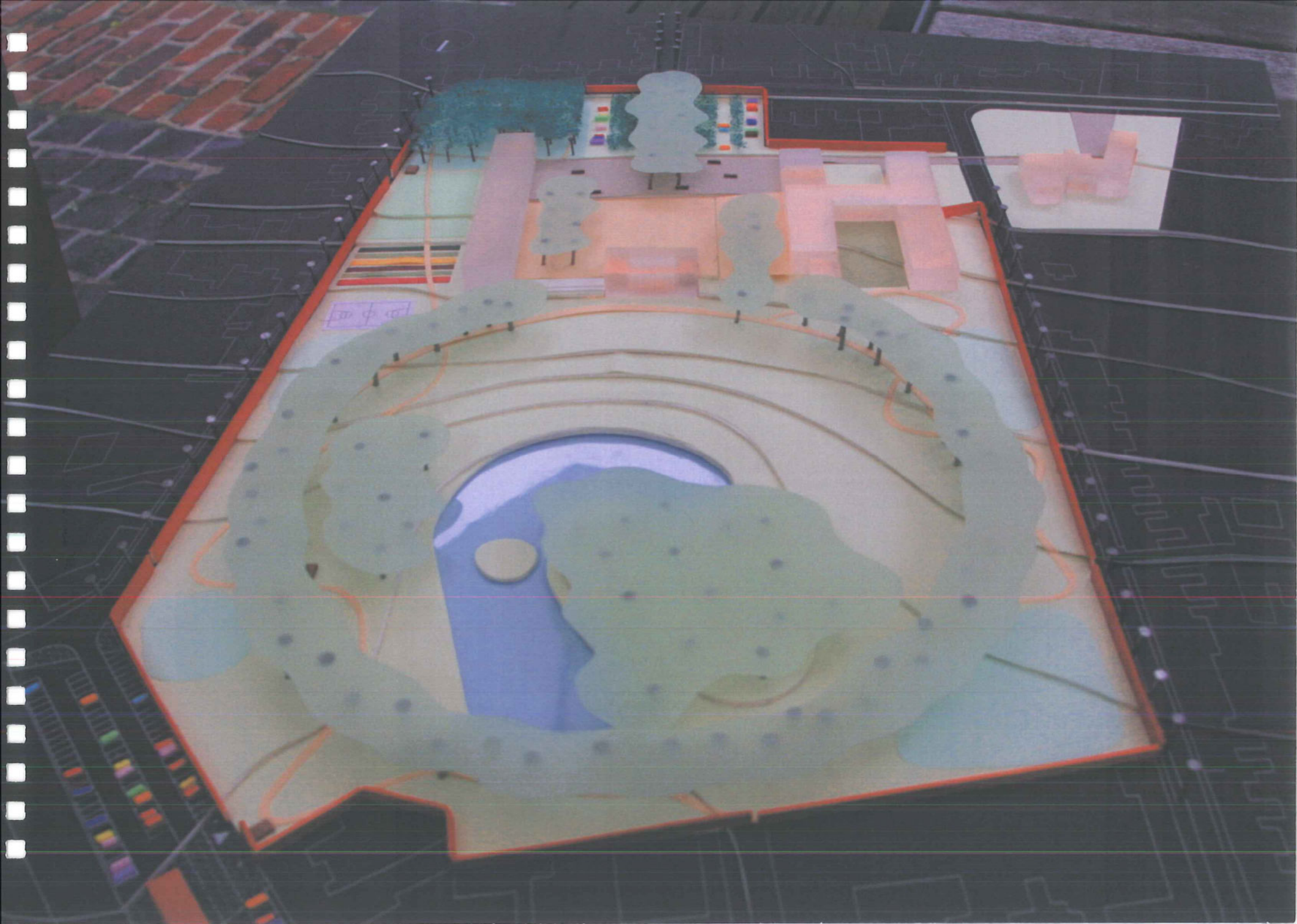
Heden ten dage is de publieke ruimte rond het station sterk verdeeld. Elke functie krijgt een eigen plaats: wegenis, parking, fiets- en voetgangerscirculatie. Een optimale samenspel tussen de verschillende functies pleit echter voor een herschikking van de totale beschikbare ruimte rond het station. Door het parkeren over de totale oppervlakte uit te strooien krijgt men de maximale en de meest functionele invulling van het terrein. Het resultaat is een parkeerplein, waarbij het doorgaand verkeer hetzelfde traject volgt als het bestemmingsverkeer voor de parkings en daardoor automatisch afgeremd wordt.

Door nu op strategische plaatsen op het plein vlakken uit de parking weg te snijden en deze in te richten met een fraaie verharding, zitmogelijkheden en bomen, worden aantrekkelijke haltes gecreëerd. Deze haltes komen zeker voor ter hoogte van de ingang van het park, de fietsenstalling, voor het stationsgebouw en aan de koppen van het parkeerplein.





1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100





ARCHITECTURAAL CONCEPT

Architecturaal concept | Visievorming: architectuur als ondersteuning van de zorgvisie.

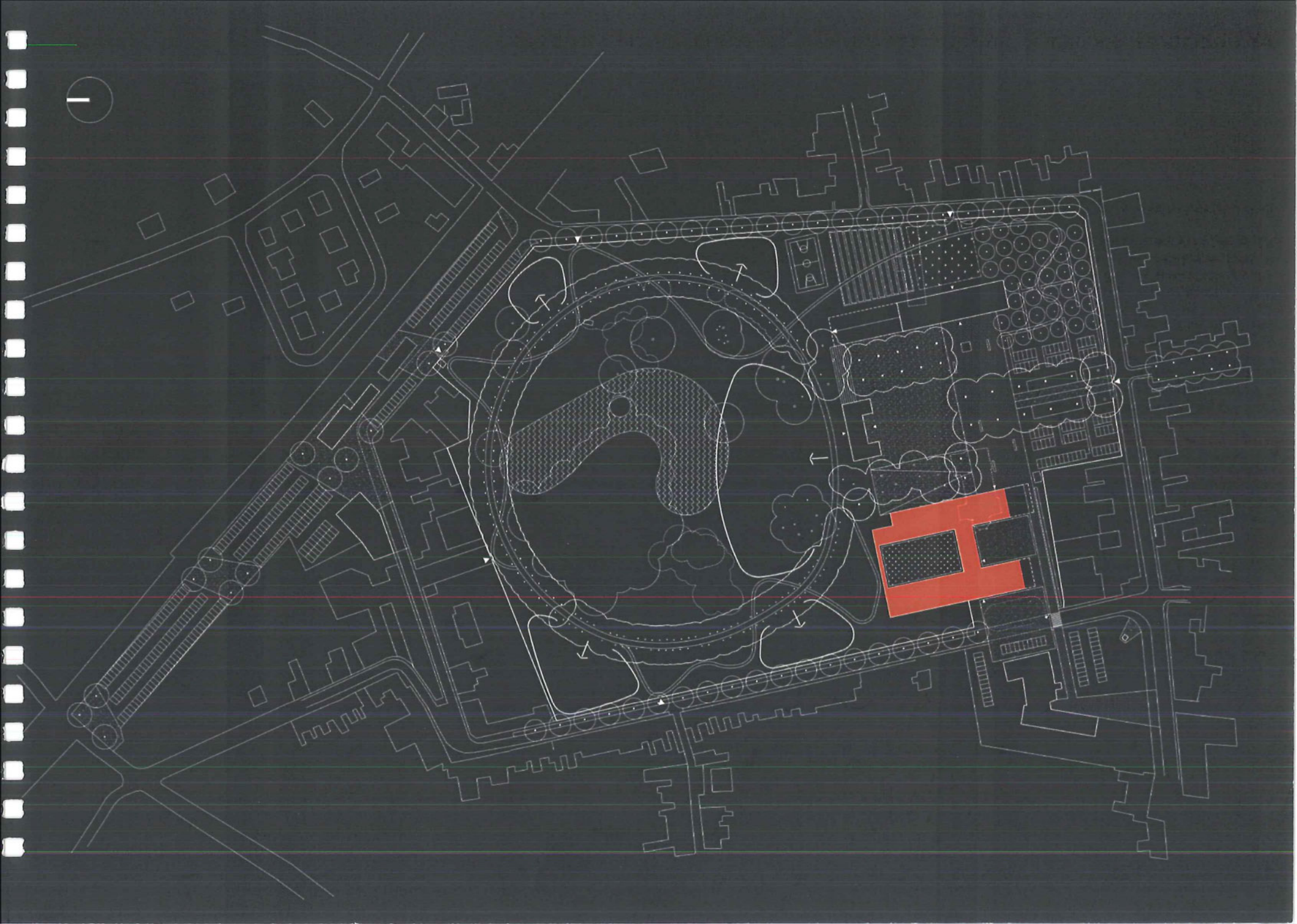
Ouderen "te gast" in een woon- en zorgomgeving

Vergrijzing is als maatschappelijk fenomeen ook merkbaar binnen de woon- en zorgcentra. De groep dementerenden en zwaar zorgbehoevende ouderen in deze centra blijft steeds stijgen. Vele bejaarden blijven immers zo lang mogelijk zelfstandig wonen of maken gebruik van andere vormen van dienstverlening (kinderen, thuisverpleging, serviceflats) tot het niet meer anders kan. Pas in laatste instantie wordt geopteerd voor een woon- en zorgcentrum.

Traditioneel ligt het accent bij woon- en zorgcentra op de zorgfunctie. De zorg op zich als uitgangspunt voldoet echter steeds minder aan de vraag van de (kandidaat) bewoners. Bij de keuze van het woon- en zorgcentrum staat steeds vaker "zorg op maat" centraal. Kwaliteitsvol wonen voor ouderen moet vertrekken vanuit de behoeften van de doelgroep en niet vanuit het aanbod. Zowel de ouderen als hun kinderen kiezen bewuster; ouderen zijn geen "patiënt" meer maar zijn "cliënt" geworden of zelfs "gast". De ouderenzorg van morgen moet dan ook bestaan uit een verscheiden en continu aanbod van **woonvormen** en zorg waaruit de oudere naargelang zijn eigen behoeften de voor hem geschikte combinatie kan kiezen. Verschillende zorgvormen moeten mogelijk zijn binnen één geheel. De ideale combinatie van woon- en zorgvorm zal vermoedelijk voor iedereen anders zijn, zodat het noodzakelijk wordt de woon- en zorgcentra meer te betrekken op andere voorzieningen (serviceflats, ocmw, thuiszorg). Naast zorg en wonen wint ook de **omgeving** steeds meer aan belang als medebepalende factor. Stilaan ontstaan er woon-zorg-zones die een antwoord trachten te bieden op de complexe problematiek van de ouderenzorg.

Traditionele rusthuizen kennen vaak een hoge zorgcomfort, maar kennen in verhouding een (te) beperkte wooncomfort en een gebrekkige relatie met de ruimere omgeving. Het rusthuis als afgeleide van het ziekenhuis voldoet echter niet meer aan de wensen en behoeften van de moderne oudere. De uniforme kamer en het gebrek aan autonomie vormen een beperking voor de ouderen van vandaag, en zal wellicht nog problematischer zijn voor de ouderen van morgen.

Bij de uitbouw van een goed zorgconcept voor ouderen is het belangrijk niet alleen uit te gaan van wat de oudere niet meer kan, maar vooral van hetgeen hij nog wel kan. Zelfstandig zijn en zelf keuzes maken worden steeds belangrijkere criteria. Er moet telkens een evenwicht gezocht worden tussen het bieden van zorg enerzijds en het bieden van mogelijkheden anderzijds. Het combineren van de zorgfunctie met autonomie en privacy voor bewoners kan geenszins aanzien worden als een beperking, maar vormt een uitdaging die de woon- en zorgcentra kan omvormen van "instelling" tot "zorghotel".



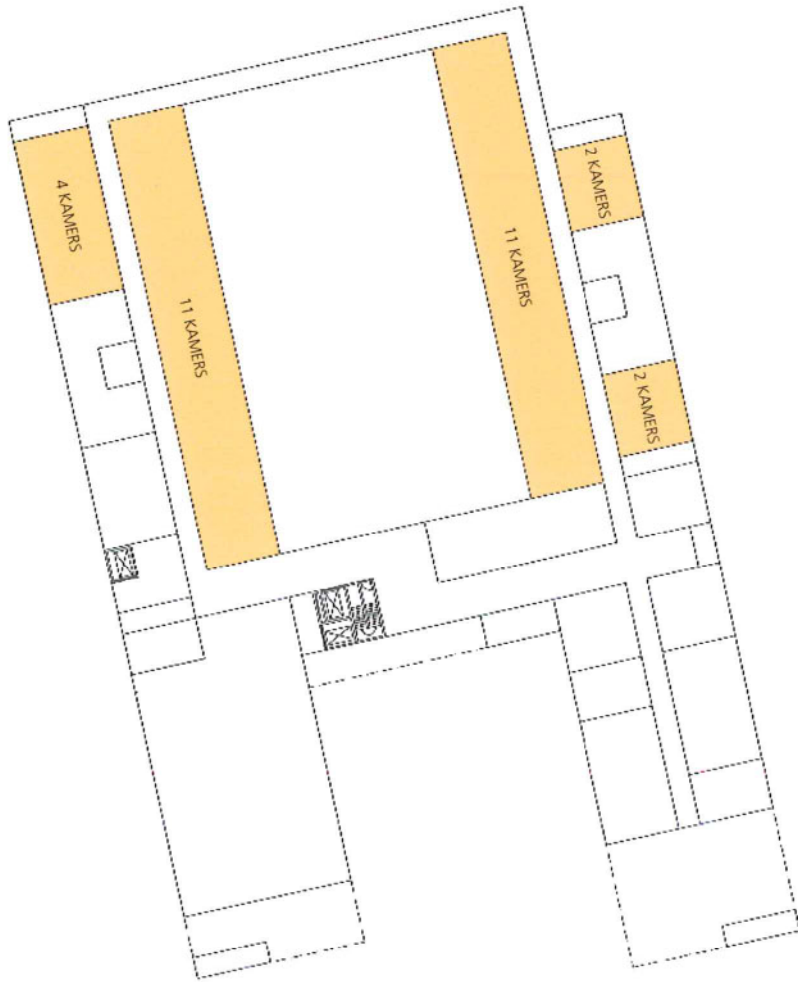


Opsplitsbare zorgafdelingen

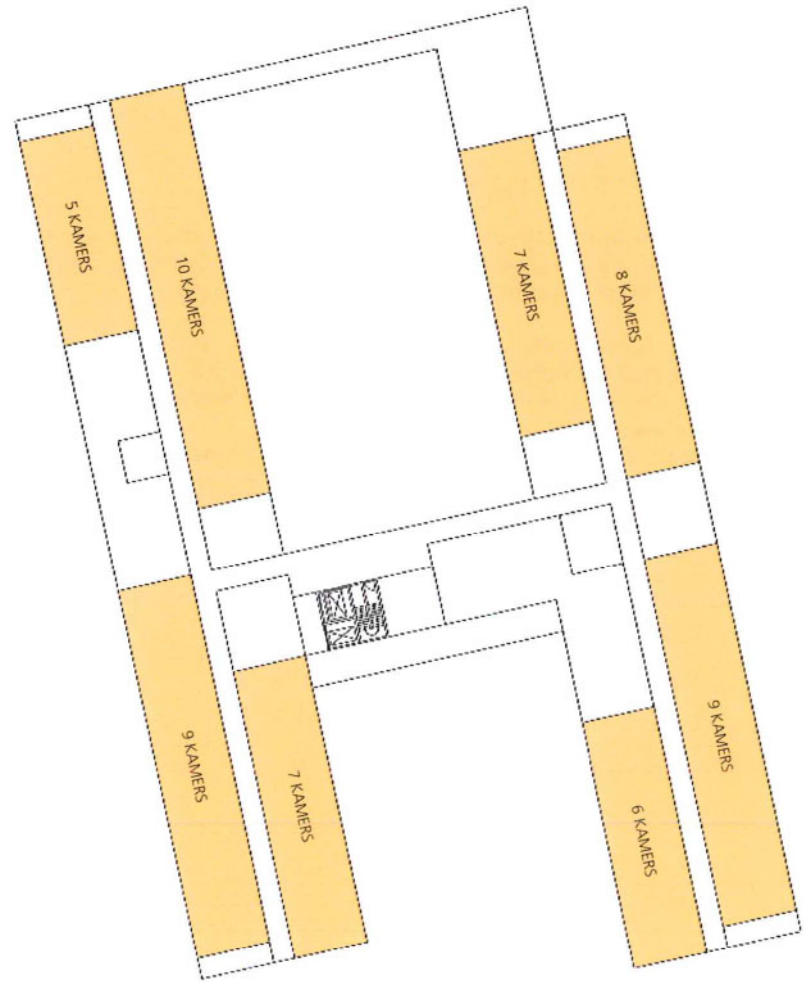
De verdeling in kleine leefgroepen moet de huiselijkheid en dus de bewoners ten goede komen. De koppeling van verschillende leefgroepen tot één zorgafdeling, onder leiding van één hoofdverplegende, moet daarentegen de functionaliteit en dus het personeel en de organisatie ten goede komen.

Het woon- en zorgcentrum bestaat zo uit 2 zorgafdelingen, ervan uitgaande dat ca. 40% van de bewoners dementerenden zijn.

- De afdeling voor dementerenden is gesitueerd op de begane grond met een beveiligde tuin.
- Deze afdeling bestaat uit twee leefgroepen van 15 bewoners
- Deze leefgroepen zijn opsplitsbaar in kleinere groepen van 7 à 8 bewoners
- De afdeling voor niet-dementerenden is gesitueerd op de eerste verdieping.
- Deze afdeling bestaat uit twee leefgroepen van 15 bewoners
- Er is een uitbreiding van 90 tot 120 bedden voorzien op de tweede verdieping.



Zorgafdelingen Niveau 0



Zorgafdelingen Niveau 1



Architecturaal concept | Interne werking van het woon- en zorgcentrum

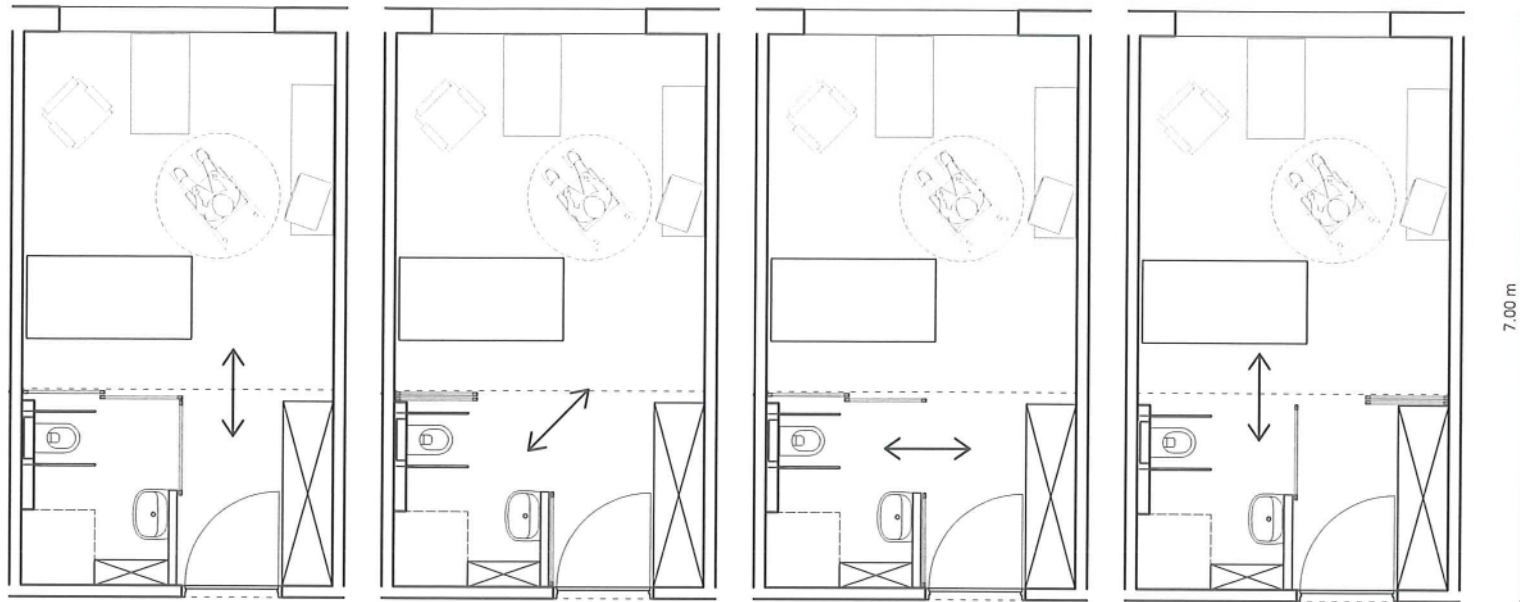
Zorg voor bewoners: huiselijk karakter van het woon- en zorgcentrum

De private woongelegenheid / zorgflat

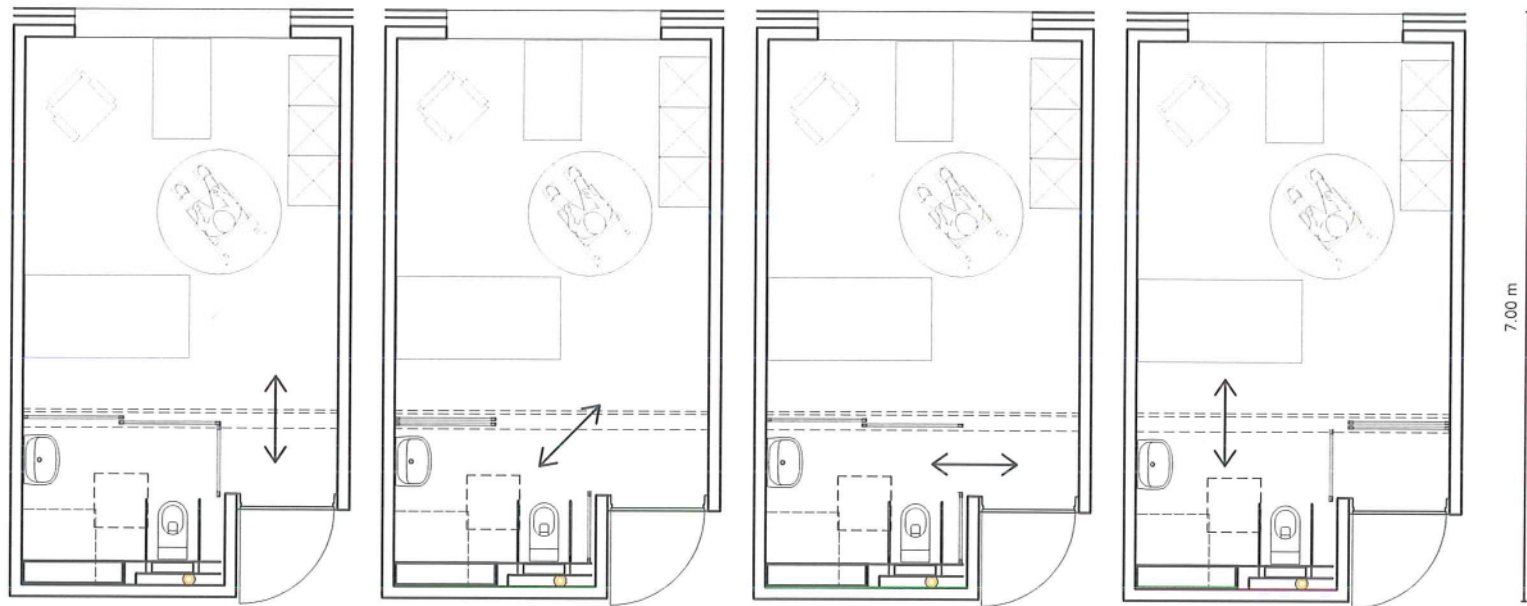
In de kamer dient de woonfunctie centraal te staan. Elke kamer dient een eenheid te vormen waar de ouderen zelfstandig kunnen wonen en bezoek ontvangen. Daarnaast kan elke kamer ook dienst doen als een zorgunit of zelfs als palliatieve unit.

- Er wordt een comfortabele, ruime woongelegenheid voorzien, met een aangename living.
- De kamers hebben een afzonderlijke badkamer. Er wordt geen douche voorzien, al is dit mogelijk binnen dezelfde oppervlakte. De opstelling van het toilet nabij het bed maakt het gebruik van wc-stoelen onnodig.
 - Er is een grote kleerkast voorzien, die doorloopt tot tegen het plafond. Daarnaast is het mogelijk dat bewoners een kleine commode of tv-kast meenemen.
 - De woongelegenheid is het privé-domein van de bewoner. Het is de plaats waar de bewoner zich kan terugtrekken, waar hij of zij ongestoord kan ontvangen, uitrusten en dagdromen.





Typekamer



Typekamer variante

Architecturaal concept | Interne werking van het woon- en zorgcentrum

De semi-publieke living: kleinschalig wonen binnen de leefgroep

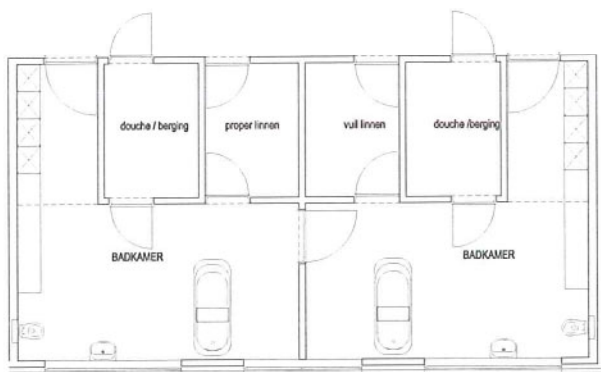
Binnen de leefgroepwerking dient een onderscheid gemaakt te worden tussen dementerenden en niet-dementerenden.

De dementerenden leven voornamelijk in de leefgroep die in hoofdzaak kleinschalig dient te zijn. Geborgenheid en herkenbaarheid staan centraal bij de inrichting van de kamers, leefruimten en buitenruimten. De leefgroep biedt enerzijds een helder structuur en anderzijds voldoende privacy.

Voor de niet-dementerenden is de kamer van veel groter belang dan de leefruimte. Autonomie en privacy staan hier centraal. De leefgroepen dienen de keuzemogelijkheid van deze ouderen te versterken.

Desondanks zijn de kamers van de dementerenden en niet-dementerenden identiek. De leefgroepen worden wel verschillend georganiseerd. Hierdoor blijft het rusthuis een flexibel geheel dat een antwoord kan bieden aan de evoluerende vraag naar zorg.

- Naast de private woonegelegenheden beschikken de bewoners van de dementenafdeling over een gemeenschappelijke living per leefgroep van 7 à 8 bewoners. In deze living vinden voornamelijk dagelijkse gebeurtenissen plaats zoals tv kijken, koffie drinken, eten, kaarten en gewoon niets doen. Daarnaast vinden er ook therapeutische activiteiten plaats.
- Het is mogelijk om twee livings te koppelen tot één grotere, zodat men leefgroepen kan clusteren tot groepen van 15 bewoners.
- Verder wordt er voor de bewoners een comfortabele badkamer voorzien.
- De baden zullen ingericht worden om de nodige relaxatie en variatie aan te bieden, zo zal er een differentiatie zijn tussen een hygiënisch bad en een relaxatiebad.

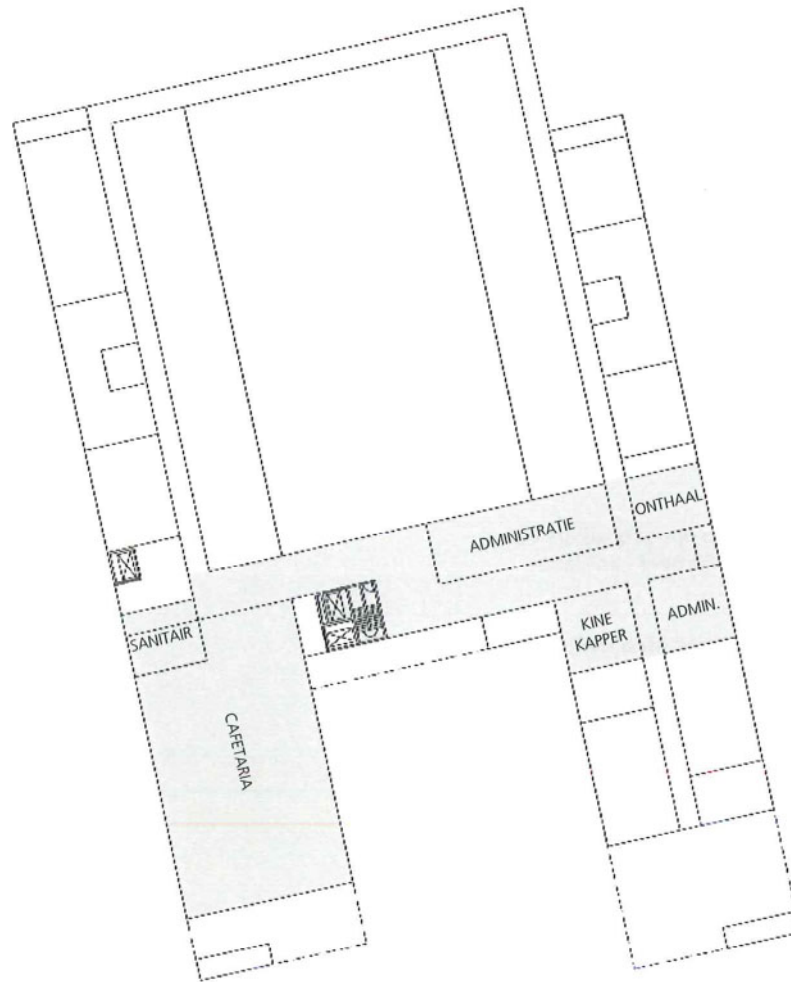


De publieke inkomzone: schakel tussen omgeving en rusthuis

Door het publieke karakter van het gelijkvloers kan het rusthuis een "open huis" worden dat openstaat voor alle bewoners van de gemeente.

Er ontstaat een grote publieke zone die het woon- en zorgcentrum vanuit vele richtingen toegankelijk maakt en structurerend werkt voor de publieke functies.

- Op de gelijkvloerse verdieping vindt men een ruime publieke gedeelte met onthaal, cafetaria en opsplitsbare polyvalente zaal, waar allerlei activiteiten georganiseerd kunnen worden.
- Aansluitend kunnen er diverse ondersteunende diensten voorzien worden zoals bvb. een kapsalon.
- Het ergo- en kinelokaal, evenals een aantal burelen en een vergaderzaal zijn ook op het gelijkvloers gesitueerd.



Publieke functies niveau 0



Architecturaal concept | Interne werking van het woon- en zorgcentrum

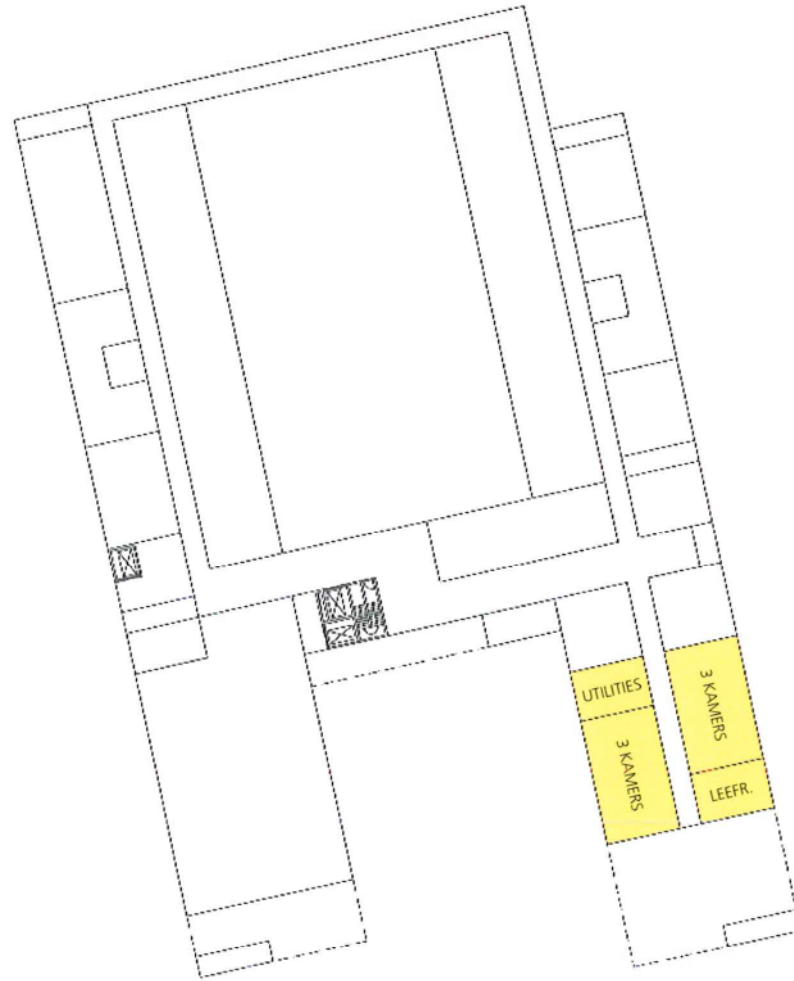
Zorg voor gebruikers kortverblijf:

Het wonen nabij een "zorgkern" hoeft geen finaliteit te zijn. Zo vormt het kortverblijf een waardevolle component binnen het zorgtraject, waarbij het perspectief geboden wordt om na een beperkte verblijf weer thuis te gaan wonen.

Gezien de specifieke aanpak binnen het kortverblijf suggereren we de optie van een autonome entiteit aanleunend bij de publieke delen van het woon- en zorgcentrum.

- De gebruikers van de kortverblijven beschikken naast hun verblijfseenheid over een kleine living en een badkamer. Binnen deze entiteit maken de bewoners kennis met hulpmiddelen die in de thuiszorg kunnen gebruikt worden, tenijnde de terugkeer naar hun huis te vergemakkelijken. Onbetaalbare of te gesofistikeerde hulpmiddelen worden hier dus gemeden.
- De entiteit bevindt zich op het gelijkvloers. Op deze manier willen we gebruikers van het kortverblijf meer betrekken op de omgeving en de toegankelijkheid van deze eenheid verhogen.
- Het streefdoel is niet enkel het tijdelijk overnemen van zorg, maar voornamelijk het terug oriënteren van de gebruiker naar zijn thuis.





Kortverblijf niveau 0



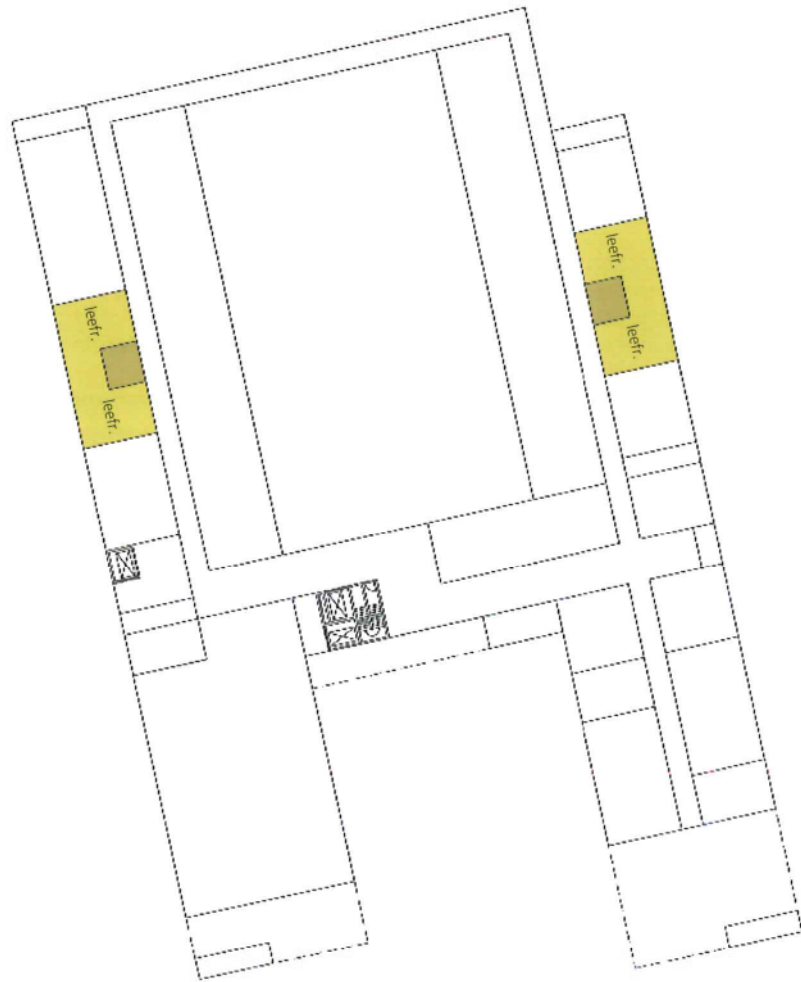
Architecturaal concept | Interne werking van het woon- en zorgcentrum

Zorg voor familie, mantelzorgers, kennissen,...

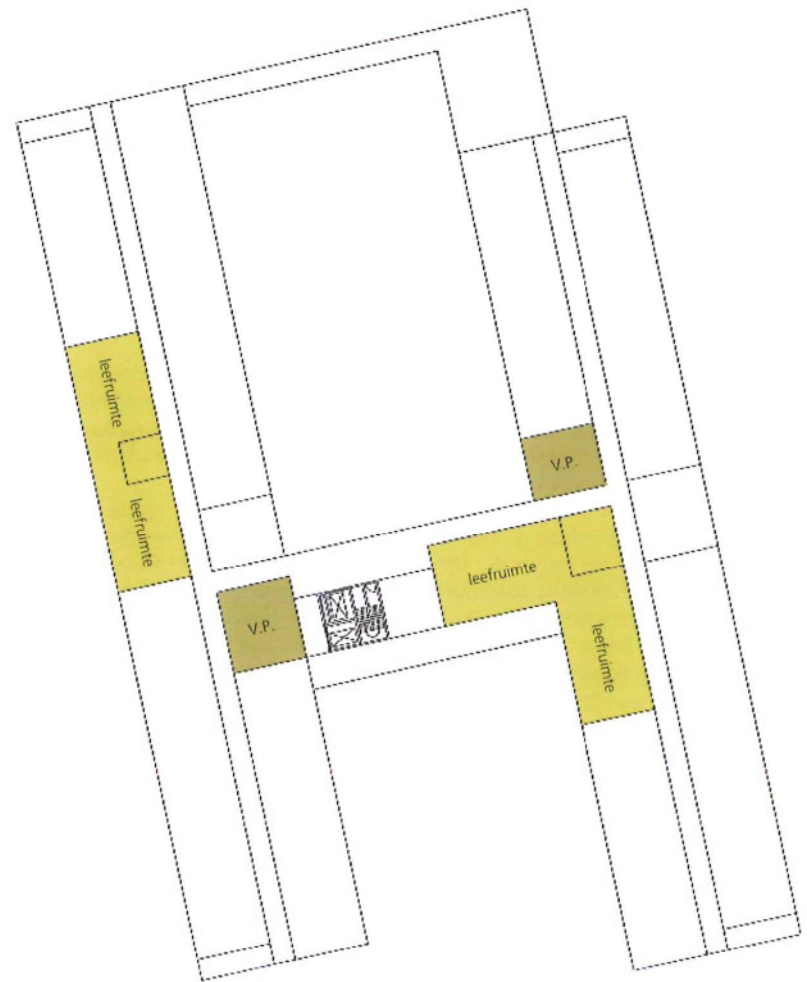
Er wordt een grote toegankelijkheid gecreëerd in het publieke gedeelte van de gelijkvloerse verdieping.

- Per zorgafdeling wordt een goed georiënteerde en zichtbare verpleegpost voorzien. Deze vormt het eerste aanspreekpunt voor wie regelmatig langskomt.
- Daarnaast wordt er een comfortabele woongelegenheid voorzien voor de bewoners, die uitnodigt om er bezoekers te ontvangen.
- De bewoners en hun mantelzorgers kunnen ook steeds gebruik maken van de gemeenschappelijke living.
- Het is eveneens mogelijk om bepaalde ruimtes, zoals een deel van de polyvalente zaal, te reserveren voor specifieke activiteiten.





Leefruimte en verpleegpost niveau 0



Leefruimte en verpleegpost niveau 1



Architecturaal concept | Interne werking van het woon- en zorgcentrum

Zorg voor de omgeving: een goede wisselwerking tussen omgeving en zorgcomplex

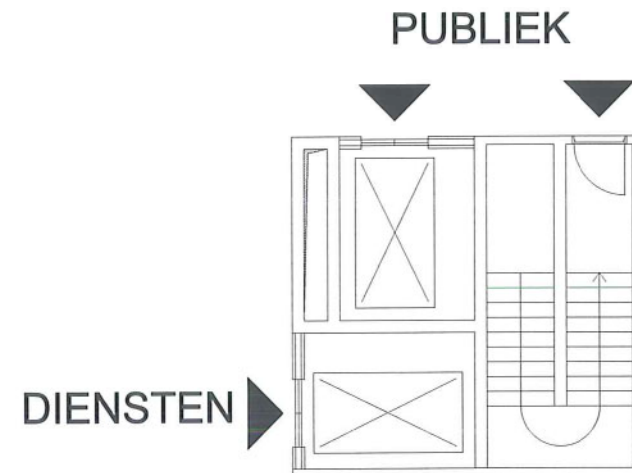
Door het creëren van een zorgcampus vullen de aanwezige functies elkaar aan, waardoor er een kwalitatievere en efficiëntere zorg mogelijk is. Daarnaast wordt de drempel naar de omgeving toe verlaagd. Zo richt het OCMW zich op alle bewoners van Lede en richten het lokaal dienstencentrum, de service-flats en het woon- en zorgcentrum zich op alle senioren. Hierdoor behoort de zorgsite niet enkel meer toe aan de hulpbehoevende senioren maar aan een veel ruimer publiek en worden eventuele drempels weggehaald.

- Toegankelijkheid vanuit de nabijgelegen service-flats is voorzien. Zo kunnen deze bewoners ook gebruik maken van de diensten van het woon- en zorgcentrum. De afstand tussen beide wooncomplexen is beperkt, zodat het brengen van zorg naar de nabijgelegen (zelfstandige?) wooneenheden vanuit het woon- en zorgcomplex tot de mogelijkheden behoort en organisatorisch verantwoord blijft.
- Een lokaal dienstencentrum biedt diverse diensten aan, gericht op de noden en de behoeften van de wijk of de gemeente. Het vormt een aanvulling op of een knooppunt in het bestaande sociale netwerk. De samenwerking tussen het lokale dienstencentrum en de omringende diensten, zoals het woon- en zorgcentrum, dient drempelverlagend te werken en zorgverleners bereikbaar te maken. Door het lokaal dienstencentrum in hetzelfde gebouw onder te brengen als het OCMW worden mogelijke drempels kleiner.
- Het beperken van loopafstanden binnen het woon- en zorgcentrum en binnen de zorgcampus blijft een belangrijk uitgangspunt. Het woon- en zorgcentrum, het kortverblijf, de OCMW en de service-flats zijn op korte afstanden van elkaar gelegen en eenvoudig met elkaar verbonden.

Zorg voor personeel

De opbouw van de zorgafdeling is doordacht. Bewonersbelangen en personeelsbelangen kunnen hierbij perfect gecombineerd worden.

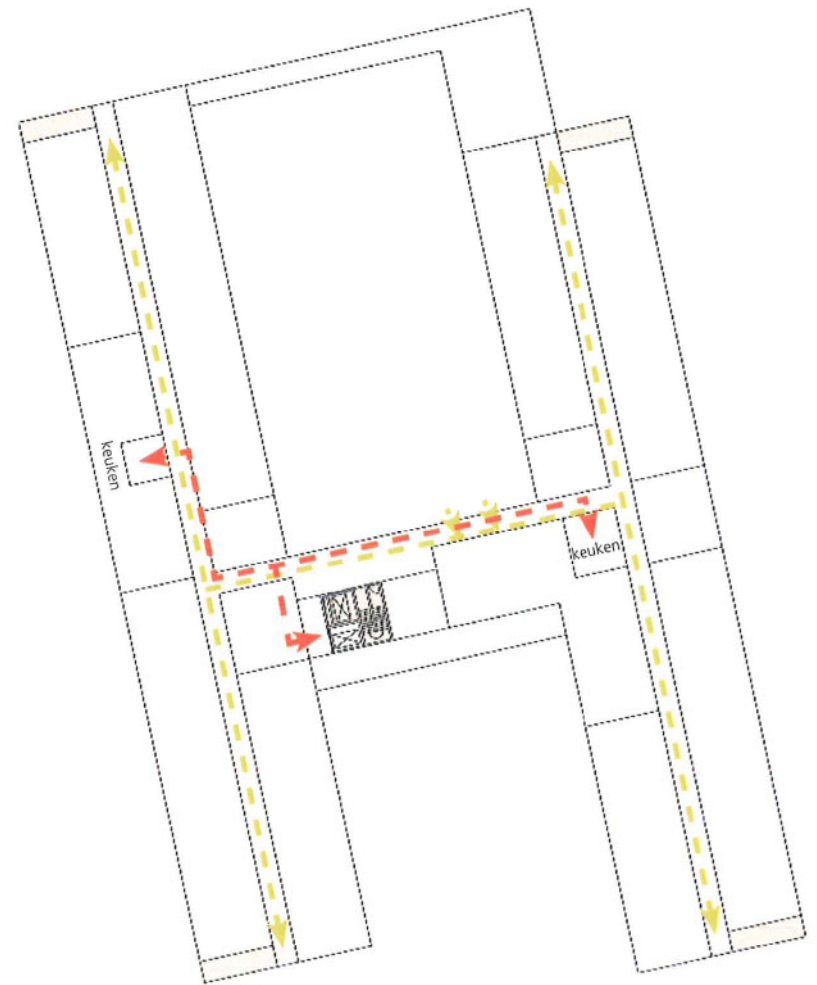
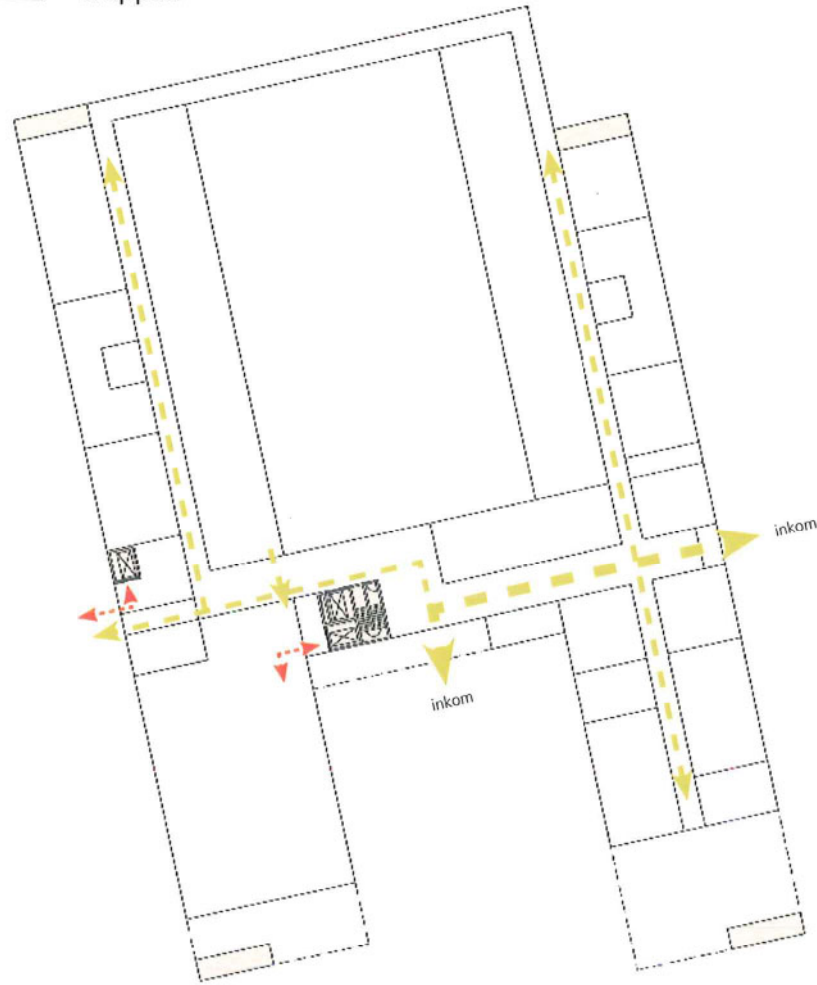
- De loopafstanden zijn beperkt en maken het gebruik zowel overdag als 's nachts eenvoudig voor bewoners en personeel. De verticale circulaties en verbindingshallen zijn op een doordachte manier gepositioneerd in een eerder compact gebouw op slechts twee bouwlagen. De circulatie wordt eveneens beperkt door de centrale inplanting van de livings met aanleunende utilities.
- Er worden ruime kleedkamers en een afzonderlijke personeelsruimte voorzien voor het personeel.
- Er is voldoende ruimte aanwezig om vorming te organiseren voor het personeel.
- De keuken wordt in de kelder gesitueerd, gebruik makend van het aanwezige hoogteverschil voor natuurlijke verlichting.
- De administratie vormt een afzonderlijke entiteit, die vlot bereikbaar is vanaf de inkomzone.
- Er wordt in het kader van het masterplan gedacht aan een degelijke fietsstalling en parking voor wagens van het personeel.



Circulatieplan N0

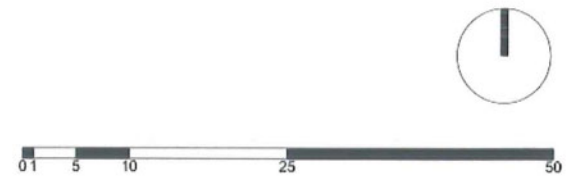
- Dienst - lift
- Publieke lift
- Trappen

- interne circulatie
- leveringen en verdeling naar keuken

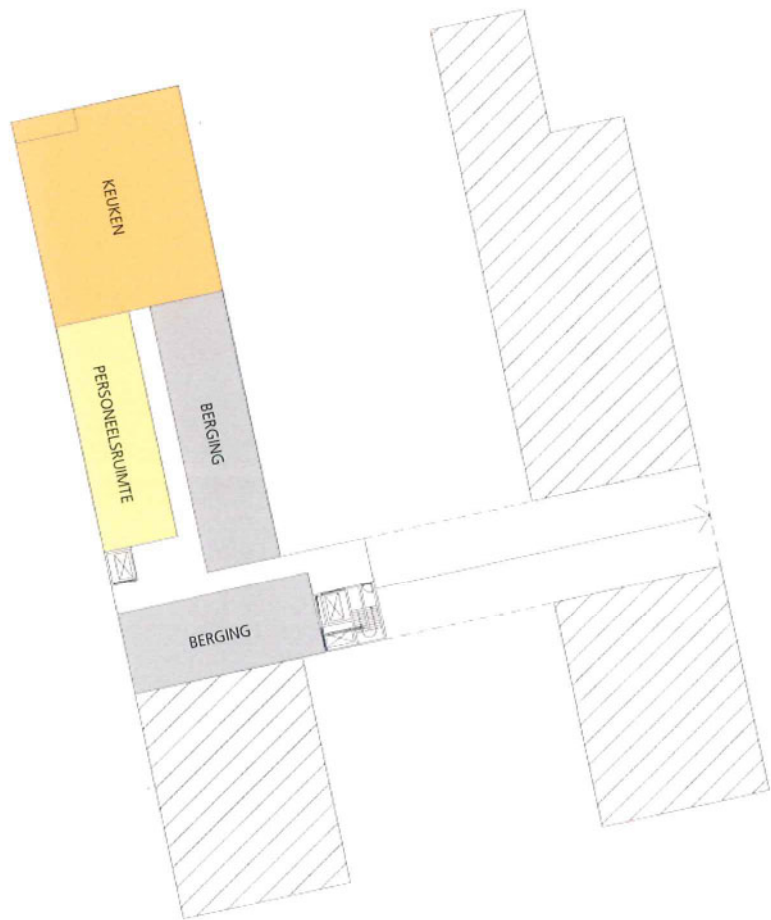


Circulatieplan niveau 0

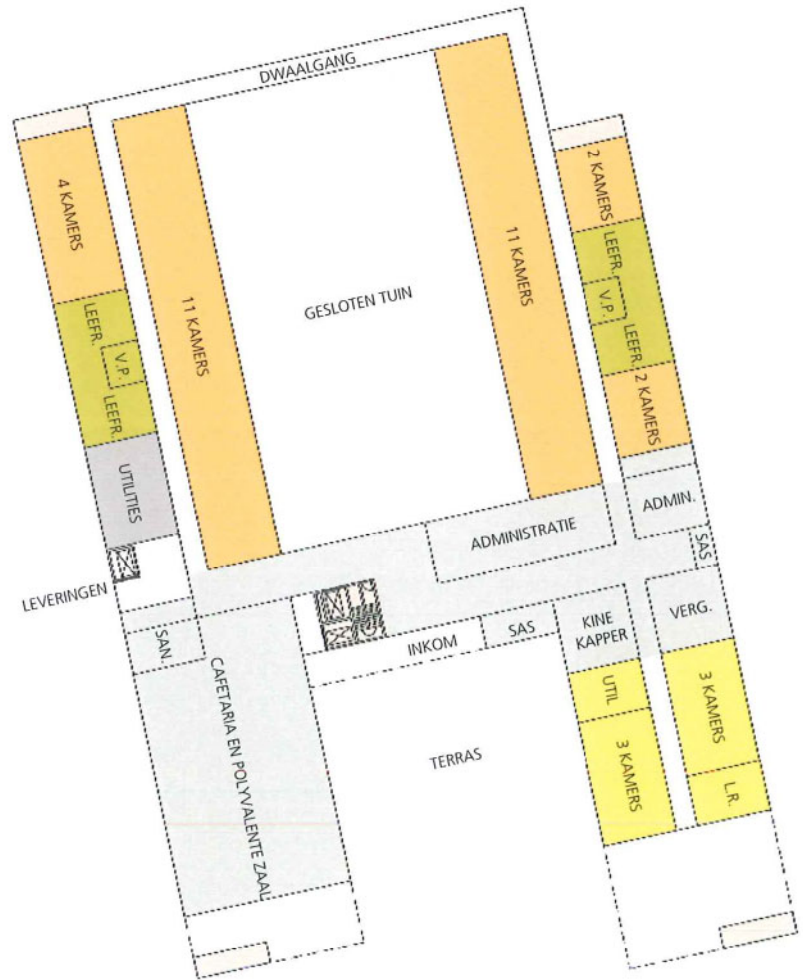
Circulatieplan niveau 1







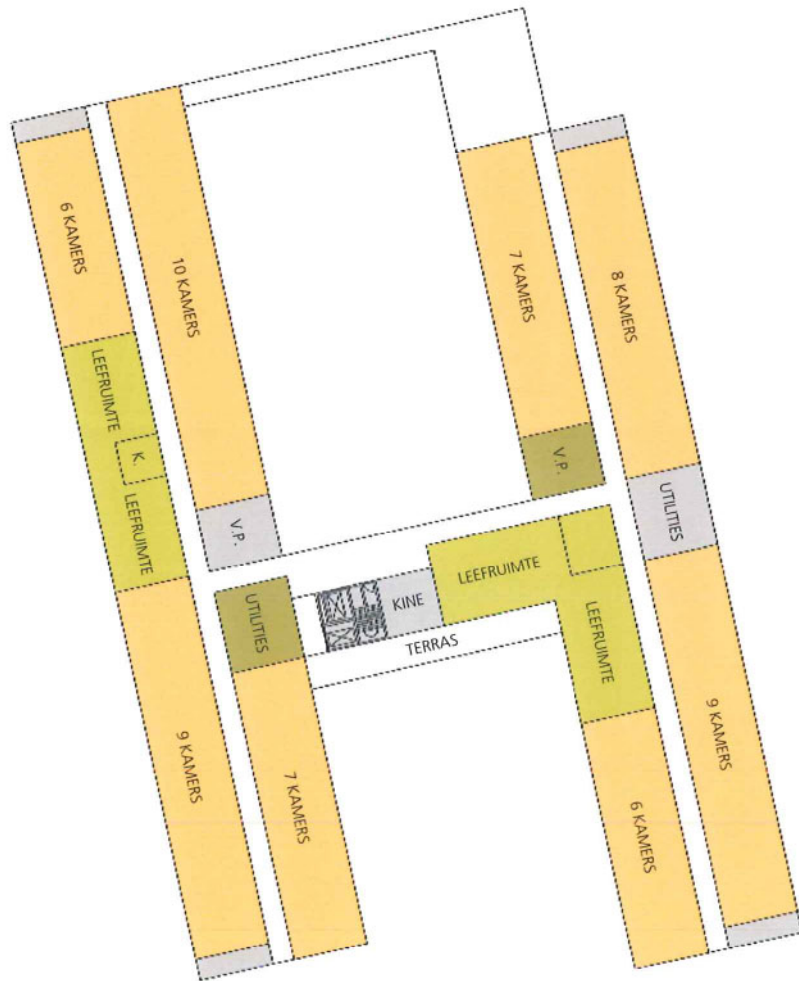
Niveau -1



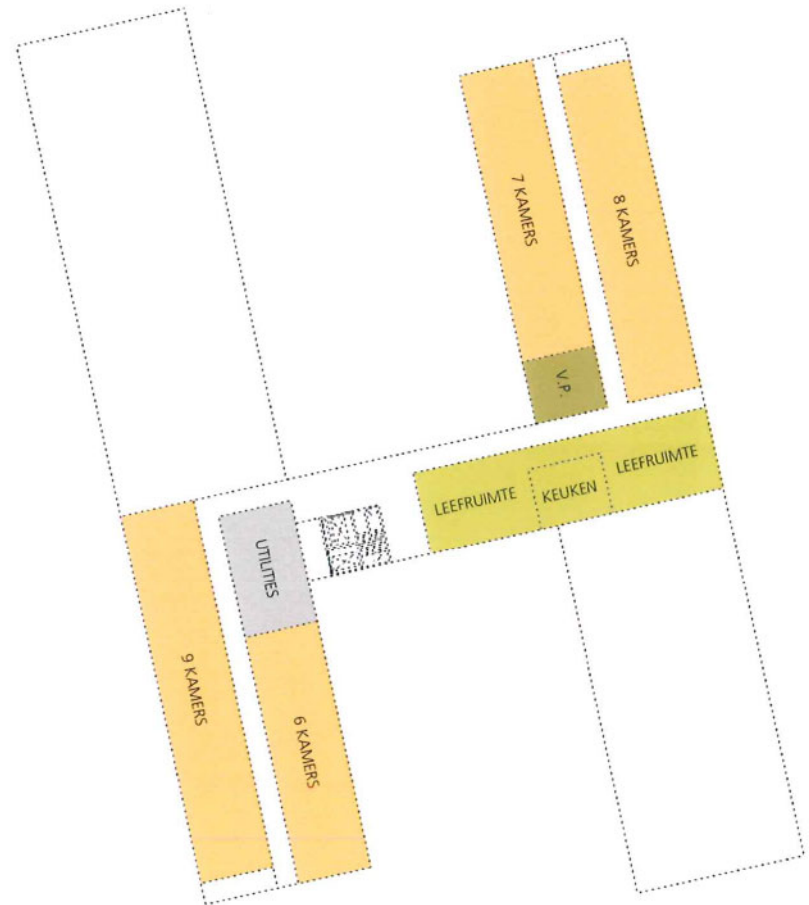
Niveau 0







Niveau 1



Niveau 2







