

# MASTERPLAN 'KASTEELPARK VITEUX' \_ STADSONTWERP

# INHOUDSOPGAVE

## A VOORWOORD

## B ONTWIKKELINGSKADER

01. SITUERING PROJECTGEBIED
  - a. Site Park Viteux – De Pinte
  - b. Oppervlakte bepaling
02. ANALYSE VAN DE GEOGRAFISCHE CONTEXT
  - a. Macro \_ Vlaanderen
  - b. Meso \_ gemeente De Pinte
  - c. Micro \_ projectgebied
03. ANALYSE VAN DE JURIDISCHE CONTEXT
  - a. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
  - b. Gewestplan
  - c. Categorisering Traditionele Landschappen
  - d. Categorisering Biologisch Waardevolle Gebieden
  - e. Categorisering Beschermd Monumenten, Landschappen en Bouwkundig Erfgoed
  - f. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan
  - g. Kadasterkaart
  - h. Bijzondere Plannen van Aanleg
  - i. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
  - j. Prognoses en Ruimtebehoeften
  - k. Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan
04. ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR
  - a. Programmatorische invulling
  - b. Nederzettingsstructuur
  - c. Economische structuur
  - d. Natuurlijke structuur
  - e. Landschappelijke structuur
  - f. Recreatieve structuur
  - g. Verkeers- en vervoersstructuur
  - h. Weefselstructuur
  - i. Beeldbepalende elementen
  - j. Structuurschets
05. KNELPUNTEN EN POTENTIES
  - a. Knelpunten
  - b. Potenties
06. VISIE EN AMBITIES
07. ONTWERPUITGANGSPUNTEN / WAARDEN
  - a. Samenhang
  - b. Openheid

- c. Kernversterking
- d. Historisch respect
- e. Duurzame ontwikkeling

08. CONCEPT

- a. Doorlopende gevarieerde zone met deeltiteiten
- b. Hart
- c. Netwerk
- d. Synergie

<b>C VERKENNEND ONDERZOEK</b>
-------------------------------

01. INLEIDING

02. STRATEGIE TOT PUBLIEKE RUIMTE

03. STRATEGIE TOT BOUWEN

- a. Schema's
- b. Volumemodel

# A VOORWOORD

Voor u ligt het eerste deel van het masterplan voor het 'Kasteelpark Viteux' in de gemeente De Pinte. Vooraleer te beginnen met de beschrijving van dit ontwerp eerst een omschrijving van de term 'stadsontwerp'.

Het 'stadsontwerp' kent een aantal verschillende verschijningsvormen. Het kan tenminste worden ingezet als uitvoeringsplan, als verkennend onderzoek, als toetsingskader en als ontwikkelingskader. Het 'stadsontwerp' opgemaakt voor het 'Kasteelpark Viteux' functioneert op twee schaalniveaus. Het is met name een ontwikkelingsplan op het niveau van de openbare ruimte van het kasteelpark, het kerkplein en de gemeentehuissite. Op het niveau van het te ontwikkelen woonprogramma heeft het meer het karakter van een verkennend onderzoek.

#### Ontwikkelingskader :

Het 'stadsontwerp' dient als kader voor de ontwikkeling van de site en dient daartoe consensus te genieten. Aan deze consensus ontleent het stadsontwerp haar legitimatie, en het is pas dan mogelijk om het plan snel vast te leggen in een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) of een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP). Het stadsontwerp heeft in die zin geen juridische status naar de bevolking noch naar de overheid toe. Pas in het RUP worden de richtlijnen vastgelegd die de essentiële kwaliteiten van het stadsontwerp veilig moeten stellen bij toekomstige uitvoering. De gerichtheid op ontwikkeling slaat niet op een fixatie op de eindtoestand maar op een mogelijk ontwikkelingstraject of fasering van de uitvoering van bouwprojecten. Het stadsontwerp voor het 'Kasteelpark Viteux' fungeert in De Pinte als een tussenschaal tussen het in opmaak zijnde Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en het RUP. Het stadsontwerp mag niet gezien worden als een plan om zo letterlijk mogelijk te laten uitvoeren. Het is een instrument om door ontwerpmatig onderzoek de ruimtelijke kenmerken van de site te verkennen en een zinvol en haalbaar plan te waarborgen.

#### Verkennend onderzoek :

Naast ontwikkelingsplan fungeert het stadsontwerp op het niveau van het te ontwikkelen woonprogramma als een verkenning van de positie van de gebouwen in hun omgeving. Het plan dient als bewustwordingsproces van de ruimtelijk-functionele mogelijkheden en beperkingen van het gebouw. Het onderzoek op dit schaalniveau staat binnen het stadsontwerp in directe relatie met de stedenbouwkundige visie en uitgangspunten, en met de randvoorwaarden vanuit de omgeving. Het plan dient gezien te worden als een verkennend onderzoek dat zal dienen als vertrekpunt voor een toekomstig architectuurontwerp. Het geformuleerde programma zal dan door de architect geïnterpreteerd en verwerkt worden in zijn/haar ontwerp.

## **B ONTWIKKELINGSKADER**

## 01. SITUERING PROJECTGEBIED

a. Site Park Viteux – De Pinte :

b. Oppervlakte bepaling :

Het projectgebied beslaat een oppervlakte van 19 026 m<sup>2</sup>, in hoofdzaak bestaande uit groen-materiaal, met ingelegen infrastructuur en water.

Het groen-materiaal komt voor in de vorm van dichte bebossing en open ruimte.

De infrastructuur komt voor in de vorm van een kasteel (qua bebouwing de vorm van een landhuis), bijbehorende gebouwen (koetshuis, stallingen en overdekte bergruimte), twee restanten van scheidingsmuren, een tennisplein en verspreid gelegen ornamenten.

## 02. ANALYSE VAN DE GEOGRAFISCHE CONTEXT

### a. Macro \_ Vlaanderen :

De gemeente De Pinte is gelegen in het buitengebied van de provincie Oost-Vlaanderen, gesitueerd in het voormalige arrondissement Gent, nabij het centrum van de provincie. De Pinte geldt als een randgemeente van de stad Gent, en wordt gekenmerkt door haar sterk verstedelijkt karakter, doch omgeven door open ruimte.

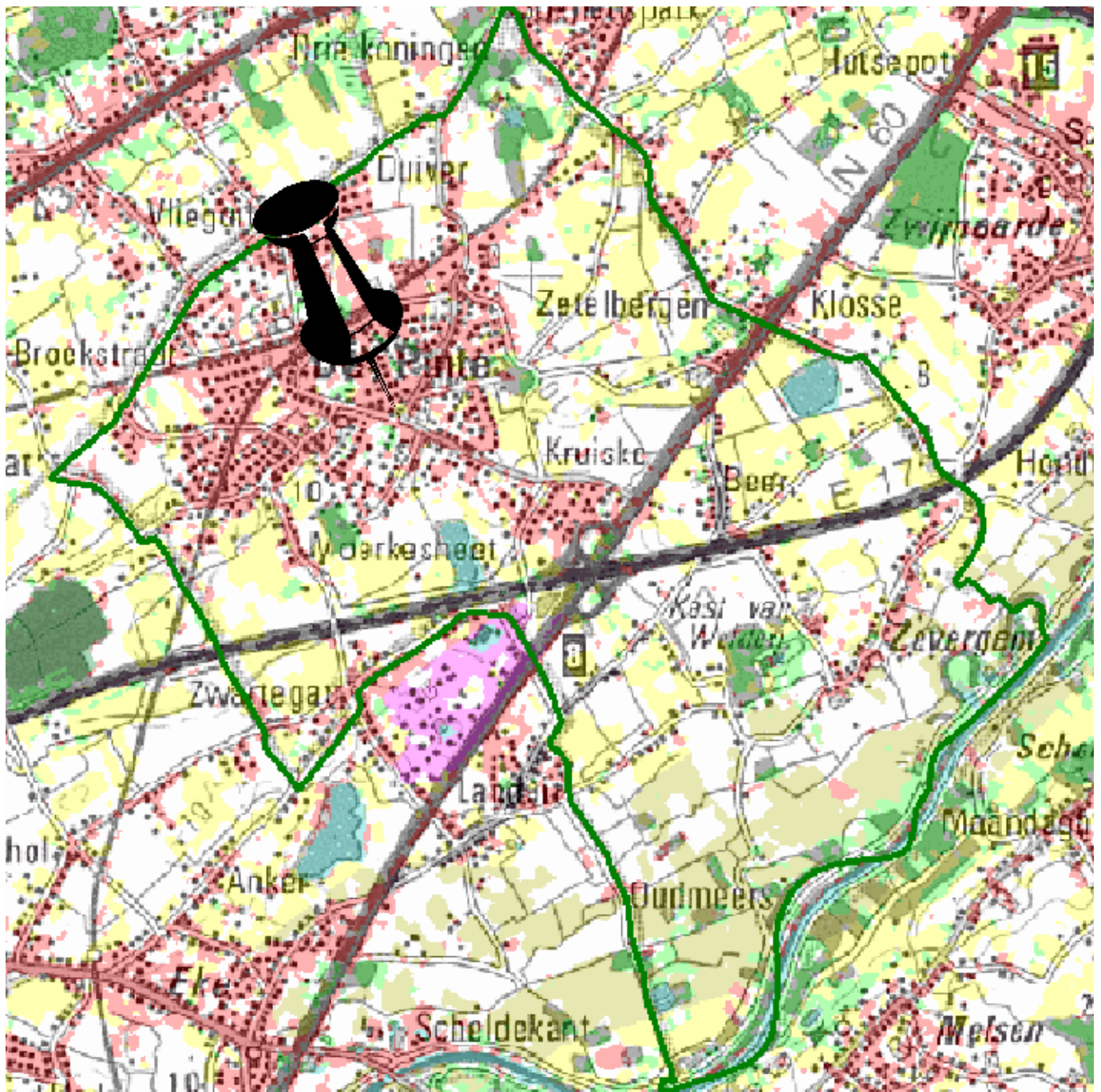
### b. Meso \_ gemeente De Pinte :

Het projectgebied is gesitueerd in het centrum van de gemeente De Pinte, in de onmiddellijke nabijheid van de kern (vlak naast het Kerkplein), en op korte afstand van de spoorweglijnen Gent-Kortrijk en Gent-Oudenaarde en het daarbijhorend spoorwegstation. Ze is gelegen in het midden van het historisch dorpscentrum waar het wonen de belangrijkste functie is. [figuur 01]

### c. Micro \_ projectgebied :

Het projectgebied is overwegend omgeven door woonbebouwing en stedelijke voorzieningen (gemeentehuis, sportcomplex), en wordt geflankeerd door verschillende kleinschalige handelszaken. Ten noorden, ten oosten en ten westen van het projectgebied bevindt zich een conglomeraat van verkavelingen, doorsneden door verkeersassen, en sporadisch onderbroken door kleine groenzones. Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich het historisch dorpscentrum, overwegend bezet door woonbebouwing. Het projectgebied is verkeerstechnisch omgeven door de Baron de Gieyalaan, de Groenstraat en de Koning Albertlaan, en is gekoppeld aan twee openbare parkeerzones met een respectievelijke capaciteit van 56 plaatsen (op het Kerkplein) en 32 plaatsen (achter het gemeentehuis).





figuur 01 \_ geografische context - meso

### 03. ANALYSE VAN DE JURIDISCHE CONTEXT

#### a. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen :

Binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)<sup>1</sup> is De Pinte gelegen in het Oost-Vlaams buitengebied, en wordt de gemeente getypeerd als een hoofddorp in dit buitengebied. De Pinte maakt geen deel uit van een regionaalstedelijk gebied<sup>2</sup>, noch van een stedelijk netwerk<sup>3</sup>, noch werd het geselecteerd als economisch knooppunt ; de gemeente vervult derhalve geen belangrijke rol in de economische structuur van Vlaanderen en vormt geen belangrijk aandeel in de tewerkstelling. De Pinte komt dan ook niet in aanmerking voor de ontwikkeling van nieuwe regionale bedrijventerreinen. De gemeente De Pinte is gelegen tussen twee stedelijke netwerken (het stedelijk netwerk de Vlaamse Ruit en het stedelijk netwerk Kortrijk-Roeselaere), en tussen de riviervallei van de Leie en het Zuid-Vlaamse groot aaneengesloten buitengebied. Behoud en versterking van de open-ruimte-gebieden staan daarbij voorop. Nieuwe woningen, economische activiteiten en andere voorzieningen dienen in het buitengebied gebundeld te worden in de kernen : de hoofddorpen<sup>4</sup> spelen hierin een belangrijke rol. De gemeente heeft op haar grondgebied aansluiting op een secundaire weg (N60, als verbindings- en verzamelweg op lokaal en bovenlokaal niveau), en op een hoofdweg (E17, als verbindingsweg op Vlaams niveau).

#### b. Gewestplan :

De Pinte bestaat –volgens de inkleuring op het gewestplan- uit woongebieden, industriegebieden, gebieden voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor KMO, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen, parkgebieden, agrarische gebieden en waterwegen.<sup>5</sup> Het projectgebied ‘Kasteelpark Viteux’ bestaat volledig uit woongebied.<sup>6</sup> [figuur 02]

<sup>1</sup> In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven vanuit vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden & stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd door de Vlaamse Regering voorlopig vastgesteld op 24 juli 1996 en definitief goedgekeurd op 23 september 1997. Het vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen.

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP, *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen: integrale versie*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, 1997, pp. 1-594

<sup>2</sup> Binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt een onderscheid gemaakt tussen gemeenten gelegen in het stedelijk gebied en gemeenten gelegen in het buitengebied. Van de gemeenten gelegen in het buitengebied zijn een aantal geselecteerd als economische knooppunt. De groei van activiteiten moet zoveel mogelijk worden opgevangen in de stedelijke gebieden en de economische knooppunten. Dit enerzijds om de leefbaarheid en economische slagkracht van de steden te versterken en anderzijds om verdere versnippering en aantasting van de open ruimte tegen te gaan.

<sup>3</sup> Stedelijke netwerken zijn door hun ligging en samenhang van infrastructurale, ecologische, functionele en ruimtelijke kenmerken structuurbepalend voor Vlaanderen.

In deze netwerken wordt vanuit de Vlaamse overheid een stedelijk-gebiedbeleid gevoerd waar ontwikkeling, concentratie en verdichting de uitgangspunten zijn. Dit impliceert de verdichting van strategische locaties, in concreto locaties met een groot bereikbaarheidsprofiel en met aansluiting bij het bestaande netwerk van bebouwing en programma.

<sup>4</sup> De nederzettingen in het buitengebied die van structureel belang zijn binnen de provinciale nederzettingsstructuur, worden opgedeeld in hoofddorpen en woonkernen. Zij vullen de stedelijke gebieden aan als centrale plaatsen op lokaal niveau.

Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt. Hoofddorpen onderscheiden zich van woonkernen enkel op het vlak van bedrijvigheid. Inzake wonen en voorzieningen is er geen verschil in de taakstelling tussen de hoofddorpen en de woonkernen.

Woonkernen hebben een woonfunctie binnen de gemeente. Zij staan in voor opvang en bundeling van de eigen groei van de kern en (een deel van) de bijkomende woonbehoeften die ontstaan in de verspreide bebouwing in de gemeente. Het voorzieningsniveau is gericht op de ondersteuning van de woonfunctie. In woonkernen kunnen echter geen nieuwe lokale bedrijventerreinen ontwikkeld worden.

<sup>5</sup> De Pinte maakt deel uit van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ (goedgekeurd 14/09/1977, met wijziging goedgekeurd 28/10/1998, en gedeeltelijke wijziging goedgekeurd 26/01/01).

<sup>6</sup> Woongebied wordt volgens Artikel 5.1.0. van het ‘Koninklijk Besluit’ van 28 december 1972 omschreven als volgt: “De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover deze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.” (definitie woonzone : art 5. 1. 0 van het K.B.)

c. Categorisering Traditionele Landschappen :

Het projectgebied in kwestie, noch haar directe omgeving, komt voor in de categorisering van traditionele landschappen door de administratie AROHM, Afdeling Monumenten en Landschappen. Bijgevolg zijn hiervoor geen bijzondere voorschriften van kracht. [figuur 03]

d. Categorisering Biologisch Waardevolle Gebieden :

Het projectgebied in kwestie, noch haar directe omgeving, komt voor in de categorisering van biologisch waardevolle gebieden door het Instituut voor Natuurbehoud. Bijgevolg zijn hiervoor geen bijzondere voorschriften van kracht. [figuur 04]

e. Categorisering Beschermd Monumenten, Landschappen en Bouwkundig Erfgoed :

Het projectgebied behoort gedeeltelijk tot het beschermd dorpsgezicht 'Kerkplein & kruispunt', en komt in die hoedanigheid voor in de categorisering van beschermd monumenten, landschappen en bouwkundig erfgoed door de administratie AROHM, Afdeling Monumenten en Landschappen. Dit beschermd dorpsgezicht omvat het Kerkplein met de kerk, delen van de Groenstraat, de Baron de Giey laan, de Pintestraat en de Polderdreef, en het Kasteel Viteux met haar bijgebouwen en buitenvestibule. Bijgevolg zijn hiervoor enkele bijzondere voorschriften van kracht.<sup>7</sup> [figuur 05]

f. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan :

De Pinte is in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS)<sup>8</sup> gelegen nabij het raakpunt tussen drie verschillende deelruimten<sup>9</sup> : 'het Oost-Vlaams Kerngebied', 'de Leieruimte' en 'het zuidelijk openruimtegebied'. De gemeente leunt echter morfologisch duidelijk het meest aan bij het 'Oost-Vlaams Kerngebied', waarbij zij in hoofdzaak een residentiele taak waarneemt. Dit 'Oost-Vlaams Kerngebied' (bestaande uit delen van Deinze, De Pinte, Destelbergen, Evergem, Gent, Lochristi, Lovendegem, Melle, Merelbeke, Nazareth, Sint Martens-Latem, Wetteren en Zelzate) vormt samen met het 'E17-netwerk' de twee geselecteerde stedelijke netwerken binnen de provincie Oost-

<sup>7</sup> Zoals bepaald in het decreet zijn de eigenaars en vruchtgebruikers van een beschermd monument of van een in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen onroerend goed, ertoe gehouden, door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken, het in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen.

Dit betekent niet dat geen ingrepen aan de onroerende goederen mogelijk zijn. Deze ingrepen moeten wel afgewogen worden ten opzichte van de waarde(n) waarvoor het goed beschermd werd. De meeste ingrepen zijn reeds vergunningsplichtig in het kader van de wetgeving rond de ruimtelijke ordening. Deze instanties, de gemeente of de diensten ruimtelijke ordeningen moeten dan het bindend advies inwinnen van de cel monumenten en landschappen. Dit advies is bindend voor zover het negatief is of voorwaarden oplegt.

Indien de geplande werken of handelingen niet vergunningsplichtig zijn, moet een toelating gevraagd worden aan de cel monumenten en landschappen.

Als hulp bij de instandhouding en het onderhoud biedt de overheid verschillende financiële tegemoetkomingen om de eigenaars of vruchtgebruikers te helpen.

<sup>8</sup> N.N., *Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan*, Provinciebestuur Oost-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke Ordening en Stedebouw, Gent, 2004

URL: <<http://www.oost-vlaanderen.be/ro/prs/prsovl/LayoutPRS/index.cfm>>

<sup>9</sup> In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan worden deelruimten en deelstructuren onderscheiden :

Deelruimte :

Een deelruimte is een gewenst ruimtelijk systeem waarvoor een gemeenschappelijk beleid wordt geformuleerd als een venster op de totaliteit van de gewenste ruimtelijke structuur. Deelruimten zijn dynamisch en complex en hebben geen vastomlijnde grenzen. De deelruimten vervullen een eigen rol binnen de gewenste ruimtelijke structuur. Voor deelruimten kan een nadere gebiedgerichte uitwerking rond bepaalde thema's gerealiseerd worden.

Deelstructuur :

Een deelstructuur over de samenhang tussen dezelfde functionele ruimten verspreid over het hele plangebied. De deelstructuren verbinden enerzijds de deelruimten, anderzijds lopen ze er doorheen. Er worden vijf deelstructuren onderscheiden: de nederzettingstructuur, de openruimtestructuur, de landschappelijke structuur, de ruimtelijk economische structuur en de verkeersstructuur.

Vlaanderen. Deze gebieden staan grotendeels in voor het opvangen van de dynamiek op het vlak van wonen en bedrijvigheid.

De twee stedelijke netwerken worden binnen de ruimtelijk economische structuur van de provincie vooropgesteld als concentratie- en ontwikkelingspolen voor bedrijvigheid; zij worden aanzien als economische knooppunten.

Binnen het PRS speelt de categorisering van de wooncentra een belangrijke rol, waarbij de gemeente De Pinte werd gecategoriseerd als 'structuurondersteunend hoofddorp'.

Naast haar functie voor het wonen, krijgt de gemeente De Pinte vanuit het PRS ook een taak toebedeeld binnen de uitbouw van een toeristisch-recreatief netwerk.

De gemeente behoort immers tot het provinciaal toeristisch-recreatieve netwerk 'Gent en de Leiestreek'. Dit netwerk omvat de kunststad Gent en de toeristisch-recreatieve elementen langs de Leie tot Zulte en verder uitwaaiend tot in West-Vlaanderen (West-Vlaamse Leiestreek tot Wervik). De Leie is het structurerend element in dit netwerk waarop en waarlangs vele toeristisch-recreatieve activiteiten (fietsen, wandelen, pleziervaart, passagiersvaart) plaatsvinden.

g. Kadasterkaart :

Het projectgebied 'Kasteelpark Viteux', bestaat volgens de eigendomsverdeling op de kadasterkaart uit 7 entiteiten. Deze hebben de volgende kadastrale gegevens :

Afdeling 1, sectie B met de nummers 698a, 699b, 700b, 701e, 706h, 706m en 707n.

De huidige eigenaar van het projectgebied is : Gemeente De Pinte (Koning Albertlaan 1, 9840 De Pinte).

h. Bijzondere Plannen van Aanleg :

Voor het projectgebied zijn geen 'Bijzondere Plannen van Aanleg' geldig, noch in opmaak. Het projectgebied is wel gelegen in de onmiddellijke nabijheid van twee 'Bijzondere Plannen van Aanleg' : 'Poldergoed' en 'Nr. 1 villawijk'. Deze BPA's vormen de basis voor twee gerealiseerde woonwijken in respectievelijk het noord-oosten en het zuid-oosten van het projectgebied. [figuur 06]

i. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan :

De gemeente De Pinte is heden bezig met de opmaak van een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. De eerste fase, in de vorm van een startnota, is gepland voor het begin van 2005.

Vanuit dit structuurplanningsproces introduceert men de term 'centrumbocht', als benaming voor de sequentie van de Baron de Giey laan – Groenstraat ter hoogte van het Kerkplein. Bijzondere aandacht bij de uitwerking van deze centrumbocht gaat naar het versterken van haar verblijfskarakter, en naar de bundeling van alle centrumvoorzieningen.

j. Prognoses en Ruimtebehoeften :

Raming van de woningbehoefte :

Volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan wordt -de demografische evolutie in acht genomen- de woningbehoefte voor de gemeente De Pinte geschat op ongeveer 601 bijkomende nieuwbouwwoningen voor de planperiode 1991-2007. Door de toenemende gezinsverdunding zal daarbij de vraag naar kleinere wooneenheden stijgen.

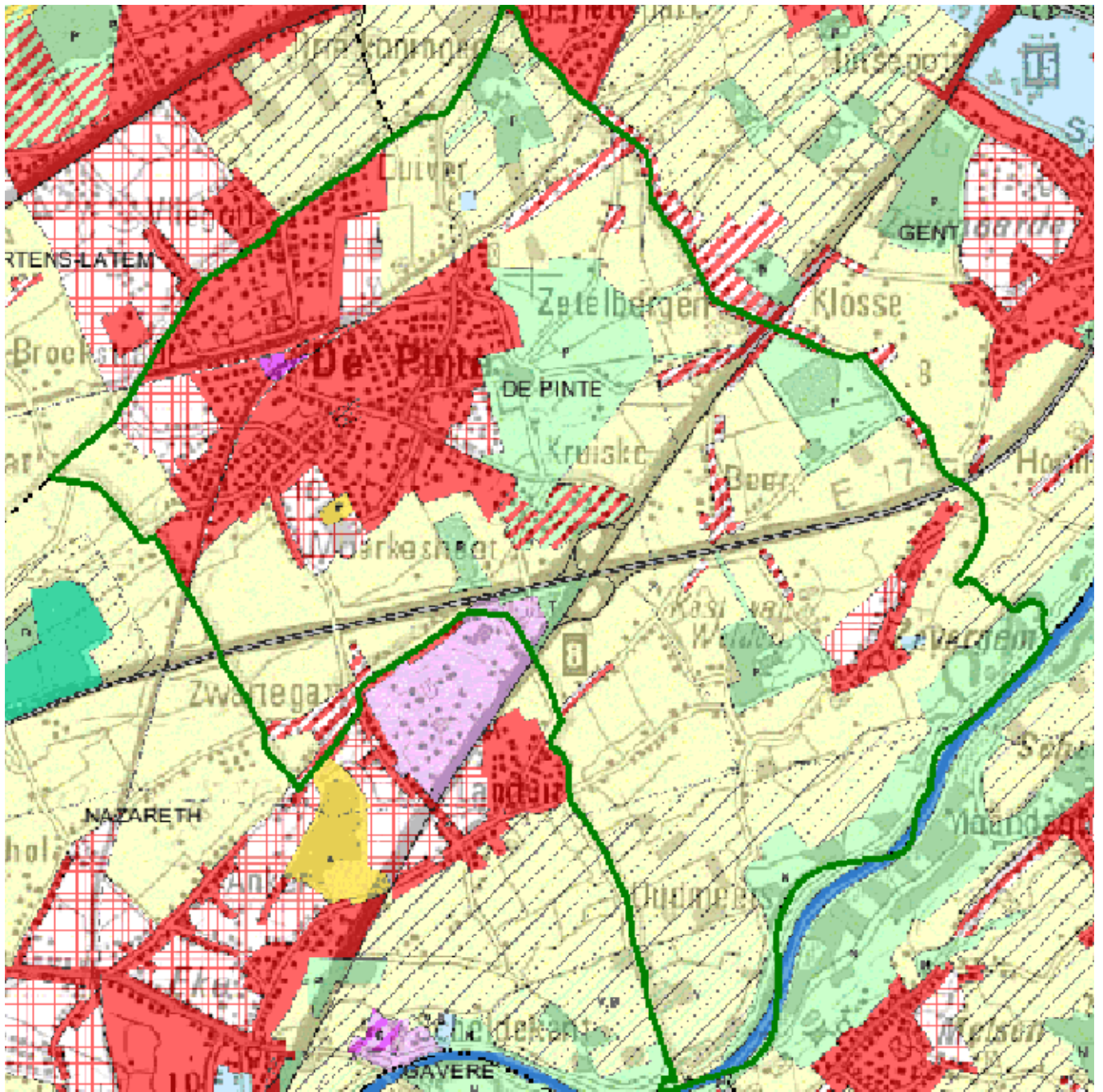
Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan houdt daarbij de sterke groei van de gemeente indachtig, waarbij gedurende de planperiode 1991-2001, 470 nieuwe gezinnen zich in De Pinte hebben gevestigd. De gemeente mag zich daarbij tot de koplopers in Oost-Vlaanderen rekenen wat betreft bevolkingsaan groei.

k. Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan :

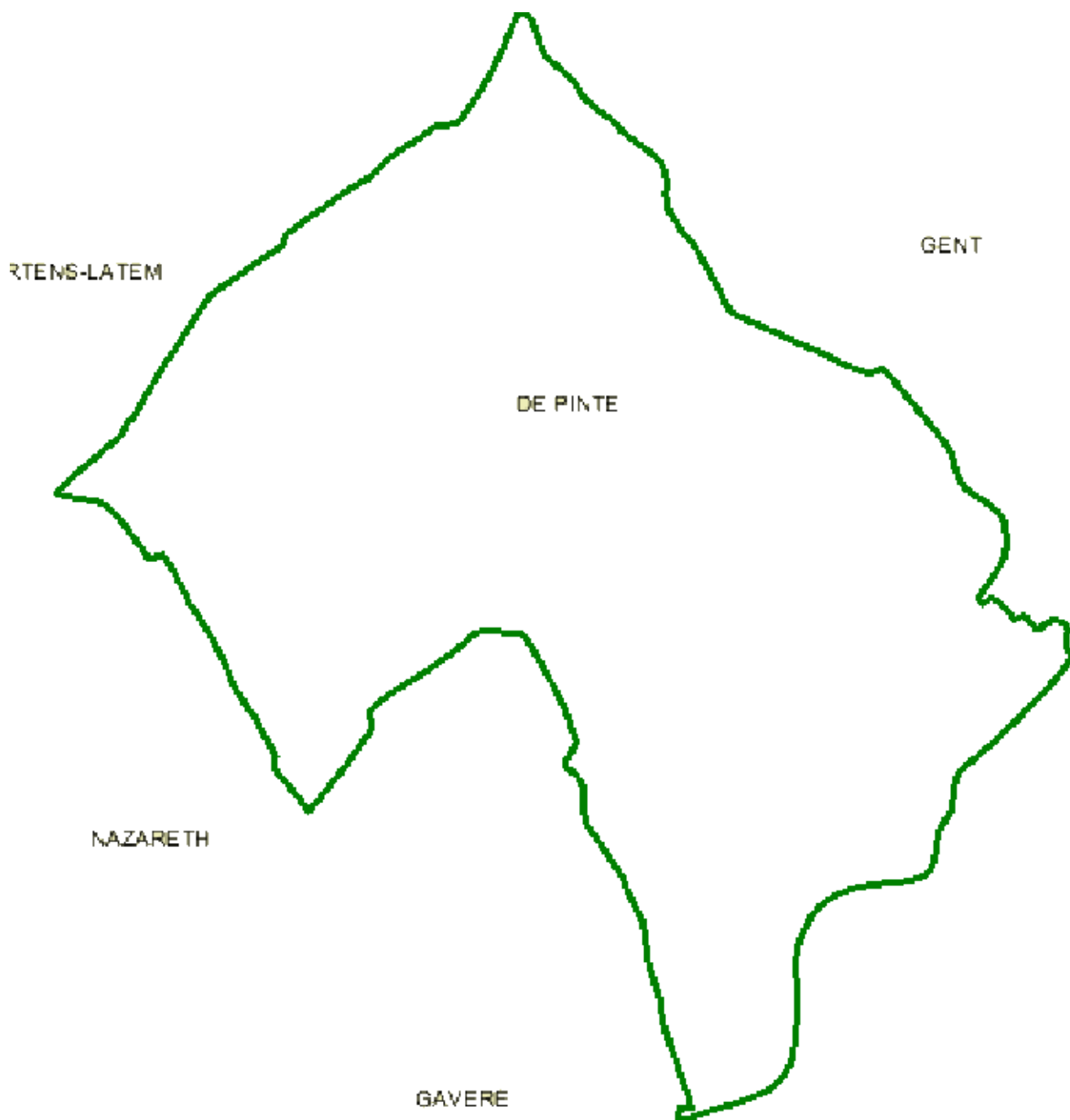
© TV DEROOSE-DE PAPE-CAD-VAN GOEYE	DEEL 01 _ 12/84
MASTERPLAN 'KASTEELPARK VITEUX' _ DE PINTe	09.11.04

Door de voorlopige afwezigheid van een goedgekeurd Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, zijn Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen vooralsnog niet van toepassing.

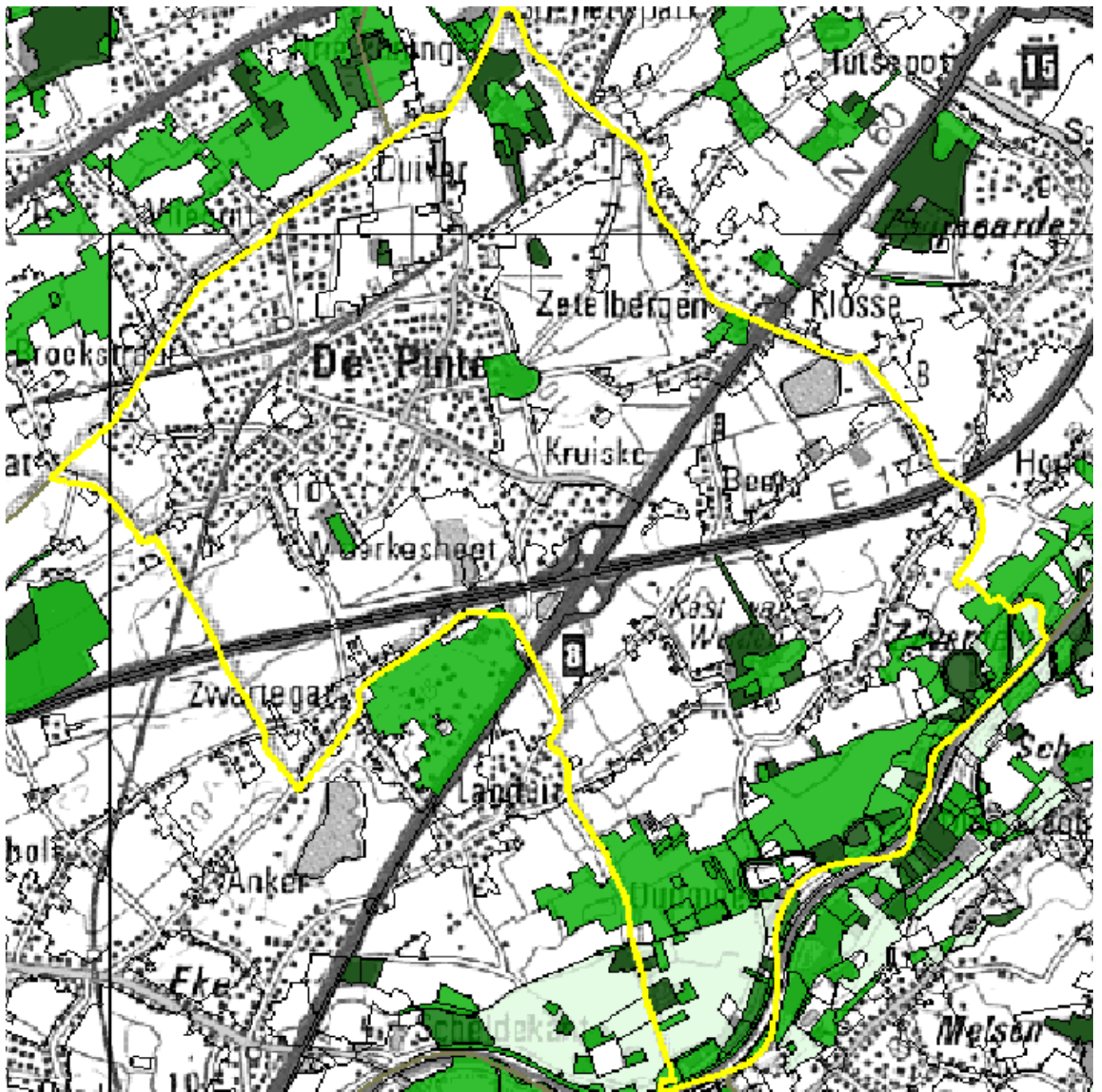
© TV DEROOSE-DE PAPE-CAD-VAN GOEYE	DEEL 01 _ 13/84
MASTERPLAN 'KASTEELPARK VITEUX' _ DE PINTE	09.11.04



figuur 02 \_ juridische context - gewestplan

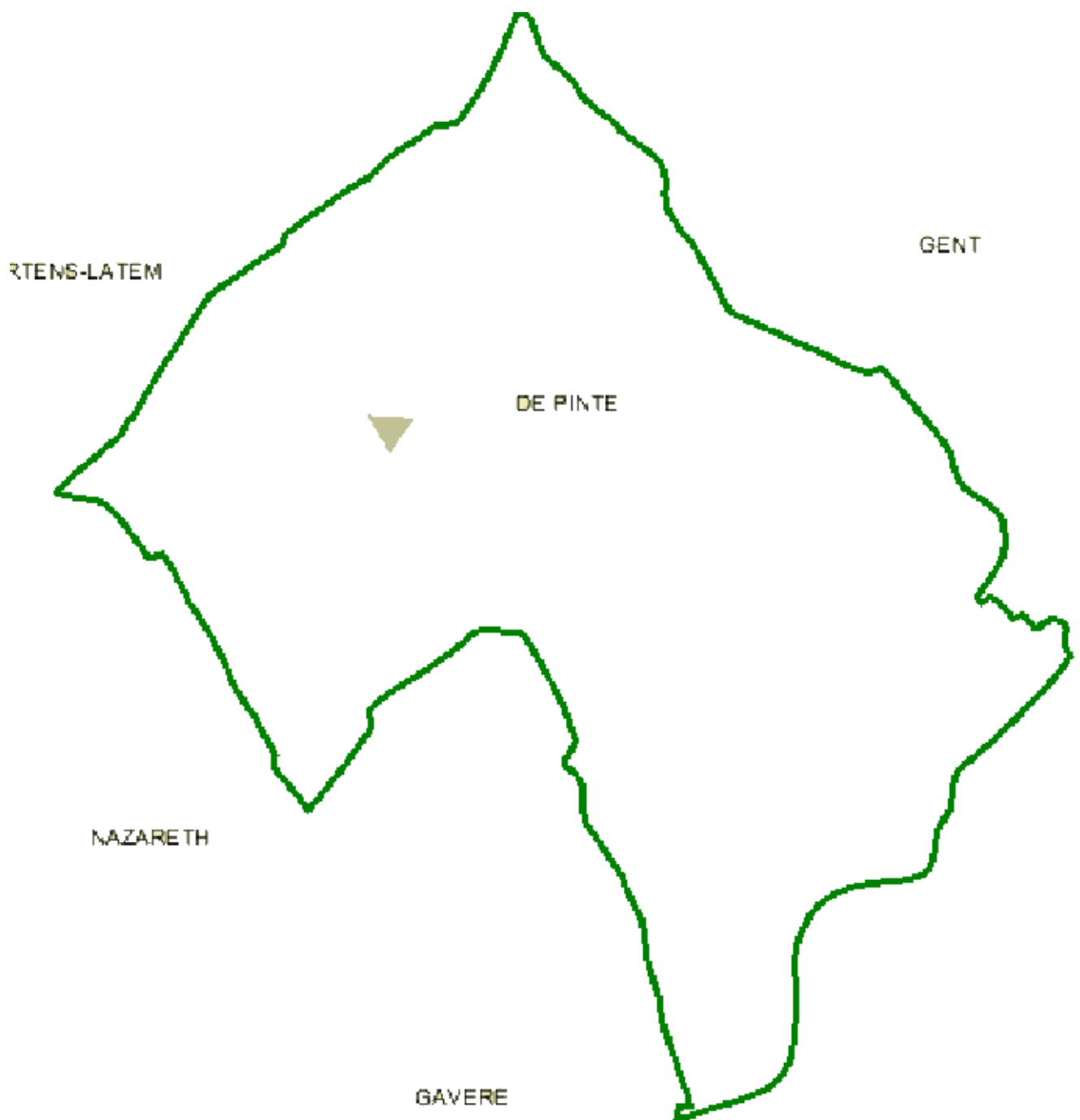


figuur 03 \_ juridische context - categorisering traditionele landschappen

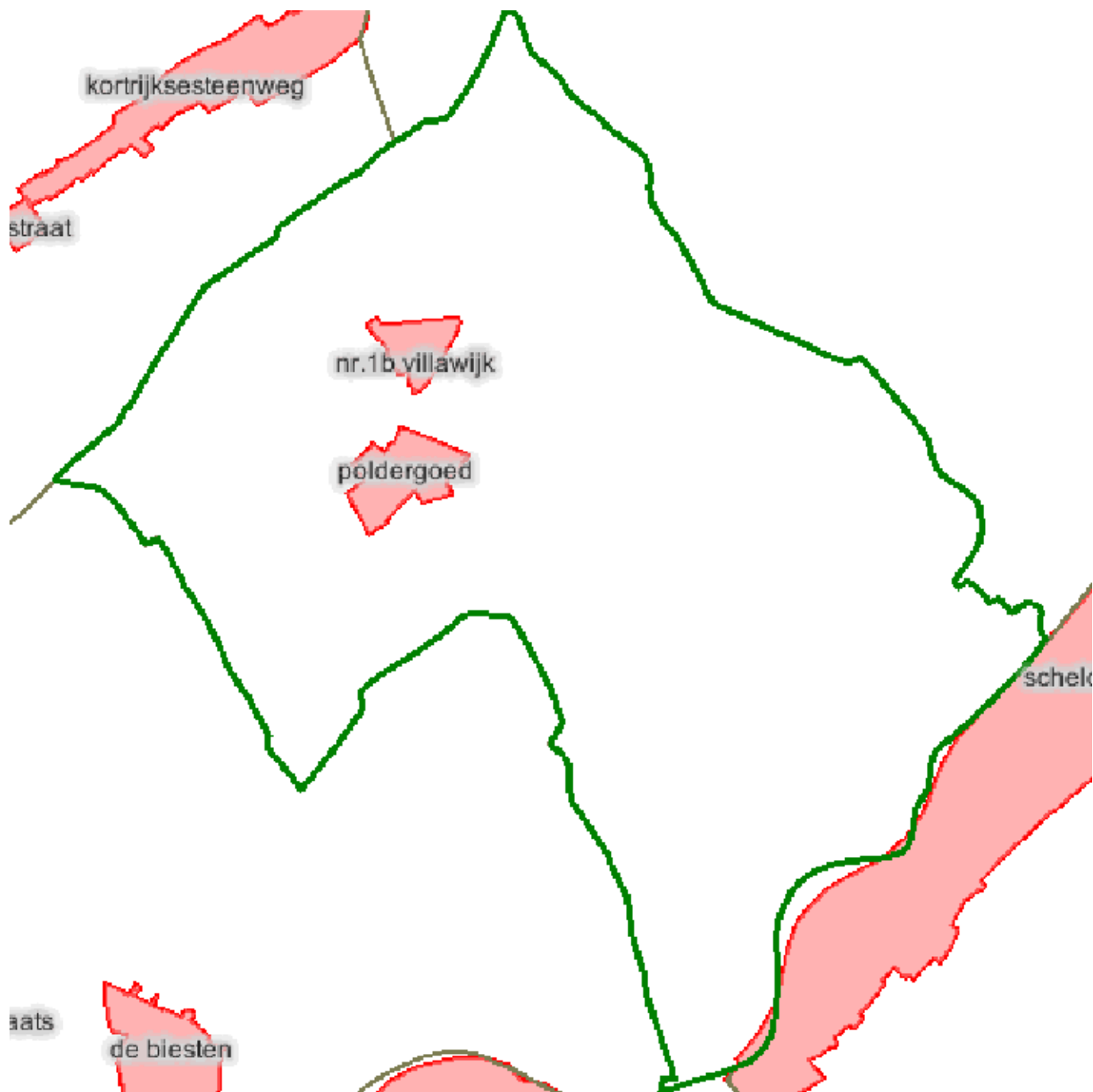


figuur 04 \_ juridische context - categorisering biologisch waardevolle gebieden





figuur 05 \_ juridische context - categorisering beschermde monumenten, landschappen, BE



figuur 06 \_ juridische context - BPA

## 04. ANALYSE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

### a. Programmatorische invulling :

De dorpskern van de gemeente De Pinte wordt gevormd door enerzijds een bestuurlijk centrum (de gemeentehuissite) en anderzijds een cultureel-recreatief centrum (Kerkplein). Beide polen worden bijna opgeslorpt in een lappendeken van private woonkavels.<sup>10</sup>

De polen liggen als twee eilanden van gemeenschapsvoorzieningen tussen het monofunctionele dorpsweefsel, en hebben geen relatie met elkaar, noch met het omliggende woonprogramma.

De onmiddellijke omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door dit dominant woonprogramma. We vinden er een sterke concentratie van woonbebouwing terug, in de vorm van rijwoningen met daar omheen open en halfopen bebouwing.

Het woonprogramma wordt ten zuiden van het projectgebied sporadisch doorspekt met handelsactiviteiten, op heterogene manier vermengd en verweven met het wonen langsheen de Baron de Giey laan. Deze handelsactiviteiten vinden hun oorsprong in de gunstige ligging in de dorpskern en het hoog bereikbaarheidsgehalte van de omgeving, waarbij vier verkeerswegen stervormig vanuit het Kerkplein naar de uithoeken van de gemeente uitwaaiëren.

Het projectgebied wordt daarbij genegeerd door het dominant woonprogramma, en ligt als enige groen element te midden van een dense geprivatiseerde kavelstructuur.<sup>11</sup> Het gedraagt zich als een megakavel in het bonte lappendeken.

Het projectgebied wordt links, rechts en boven begrensd door verspreid gelegen woningbouw, afgesloten van het park door private tuintjes zonder doorgangsfunctie.

Ten zuiden van het projectgebied ligt het Kerkplein, waarbij het accent ligt op haar verkeersfunctie. Ontmoeting en verblijf maken plaats voor een typische doortocht, parkeerplaatsen en (smal vormgegeven) haltes voor openbaar vervoer. De nevenfuncties zijn beperkt : de kerk zelf en een dorpscafé zijn uitzonderingen op deze verkeerslogica. [figuur 07]

### b. Nederzettingsstructuur :

De nederzettingenstructuur van de gemeente De Pinte is sterk radiaal georiënteerd, met een manifeste verlinting van de stervormig uitwaaiërende verkeersassen. Tussen deze linten liggen grote vlekken van verkavelingswoningen, op een zichtbare ad hoc manier ontsloten naar de invalswegen. De structuur bezit geen duidelijk leesbaar kerngebied, doch een sterk verspreid nederzettingenpatroon, dat bijna als een kleinschalig lappendeken over het grondgebied is uitgespreid.

Deze historische dorpsbebouwing bestaat aldus hoofdzakelijk uit verkavelingswoningen, met ingelegen aaneengesloten bebouwing, van het type rijwoningen, bestaande uit 2 of 3 bouwlagen. Slechts een klein aandeel van de kernbebouwing bestaat uit appartementen (tot 4 bouwlagen).

Het projectgebied maakt geografisch deel uit van de dorpskern, doch bezit weinig of geen relatie met de kern of de omliggende bebouwing. [figuur 08]

<sup>10</sup> "Deze verkavelingsstructuur is ontstaan vanaf de jaren 1935 toen onder meer grote tuinbouwbedrijven tussen het station en het dorp (bv. langsheen de Koning Albertlaan en de Koning Leopoldlaan) werden verdeeld in kleinere stukken ; hetgeen de aanzet was tot het omvormen van de gemeente tot één groot villapark met voornamelijk woonfunctie voor forenzen naar het Gentse."

URL: <<http://www.depinte.be/depinte.htm>>. (19/10/04)

<sup>11</sup> Tot voor kort kwamen in de dorpskern van de gemeente De Pinte twee groeneilanden voor, waarvan echter één recent werd ingeruild voor een massieve vorm van gestapelde villabouw. Dit ten koste van het groen, en haar belevingswaarde.

c. Economische structuur :

De economische structuur van de gemeente De Pinte bestaat hoofdzakelijk uit verspreid gelegen bedrijvigheid, grotendeels omsloten door het bestaande woonareaal. Op één kleine cluster van bedrijvigheid aan het station na, bezit de gemeente geen substantiële verzameling van bedrijvigheid in een KMO-zone of een industriegebied.

De Pinte heeft duidelijk een woongeoriënteerde identiteit, in functie van het naastgelegen grootstedelijk gebied Gent. [figuur 09]

d. Natuurlijke structuur :

De natuurlijke structuur van de gemeente De Pinte bestaat uit bosgebied, groendreven, open grasvlakken en landbouwkavels.

Het belangrijkste element van de natuurlijke structuur in de gemeente wordt gevormd door de Schelde en haar vallei, met daarbij ook een belangrijke wetenschappelijke, historische en esthetische waarde. Deze rivier en haar vallei zijn dragers van verschillende natuurlijke elementen, dewelke elders in de gemeente weinig in deze consistente vorm voorkomen.

De bosgebieden in de gemeente komen sterk versnipperd voor, met als enige concentratiegebied de Scheldevallei. Dezelfde opmerking is van toepassing voor de groendreven, waarbij echter wel in het noorden van de gemeente een grotere dichtheid kan worden vastgesteld ter hoogte van de kastelensites op de grens met de gemeente Zwijnaarde.<sup>12</sup>

De open grasvlakken en de landbouwkavels vinden we terug in het zuiden van de gemeente, tussen de E17 en de Scheldevallei..

Het projectgebied wordt in grote mate bezet door bosmassief, hetgeen in de kern van het dorp als zeldzaam kan worden bestempeld, en duidelijk de enige uiting van een natuurlijke structuur is in deze zone van de gemeente. Naast dit bosmassief komt ook nog een vijver, een boomgaard en een beperkte grasvlakte voor, waardoor de natuurlijke structuur duidelijk overheerst op de projectsite.<sup>13</sup> [figuur 10]

e. Landschappelijke structuur :

De gemeente De Pinte is gelegen in de Vlaamse Zandstreek en heeft een licht golvend reliëf. Net als de natuurlijke structuur, wordt ook de landschappelijke structuur gedomineerd door de Schelde. Deze rivier zorgt voor omvangrijke open-ruimte-verbindingen, met haar afgesneden aftakkingen en de voormalige meersgebieden in haar vallei. Zij begrenst De Pinte in het zuidwesten, evenwijdig met de E17. Net ten noorden van de Scheldevallei vinden we een vlak open-ruimte-gebied met een overwegend agrarisch gebruik.

Buiten deze open vlakte, de Scheldevallei en de noordelijk gelegen kleinschalige kasteellandschappen, wordt de landschappelijke structuur van de gemeente volledig gedetermineerd door de wijd verspreide verkavelingen die hun uiting krijgen als een divers en gefragmenteerd lappendeken.

De landschappelijke karakteristieken van het projectgebied worden sterk bepaald door haar natuurlijke structuur. Daarbij spelen het bosmassief en de vijver een belangrijke rol, naast de ingelegen infrastructuur van kasteel, koetshuis en stallingen, en tuinmuren. [figuur 11]

<sup>12</sup> Deze kastelensites werden in het Ruimtelijk Structuurplan Gent gecategoriseerd als één van de vier groenpolen van de stad Gent, dewelke zich ten zuiden verder uitstrekt naar de gemeente De Pinte.

<sup>13</sup> Met de term 'natuurlijk' wordt hier bedoeld 'houdende natuurlijke elementen'. Dit is niet te verwarren met de 'natuurlijk' als 'zijnde ontstaan op natuurlijke wijze'. Het projectgebied is immers door de eeuwen heen geëvolueerd van natuurlijk naar cultureel, waarbij de natuur door menselijke handen werd aangepast en omgevormd tot een cultuurlandschap.

f. Recreatieve structuur :

De recreatieve structuur van gemeente De Pinte valt veelal samen met elementen van de natuurlijke structuur. Zo functioneert de Schelde als een toeristisch-recreatieve as, en worden ook de kastelensites en hun omgeving geprezen voor hun toeristisch-recreatieve waarde.

Beiden krijgen hun vertaling als stopplaatsen in de verschillende regionale fietsroutes, die de gemeente aandoen.

Naast de Scheldevallei en de kastelensites geldt ook het westen van de gemeente als een toeristische pleisterplaats, door haar ligging binnen het provinciaal toeristisch-recreatieve netwerk 'Gent en de Leiestreek'. Dit netwerk omvat de kunststad Gent en de toeristisch-recreatieve elementen langsheen de Leie tot Zulte en verder uitwaaiend tot in West-Vlaanderen (West-Vlaamse Leiestreek tot Wervik). De Leie is het structurerend element in dit netwerk waarop en waarlangs vele toeristisch-recreatieve activiteiten (fietsen, wandelen, pleziervaart, passagiersvaart) plaatsvinden.

Het projectgebied zelf heeft vandaag geen toeristisch-recreatieve waarde, noch naar de inwoners van de gemeente, noch naar bezoekers. Dit in tegenstelling tot haar natuurlijke en landschappelijke waarde. [figuur 12]

g. Verkeers- en vervoersstructuur :

De verkeers- en vervoersstructuur van de gemeente De Pinte bestaat uit een conglomeraat van kleinschalige wegen in een quasi stervormig patroon vanuit de dorpskern. Vanuit het kerkplein vertrekt de Baron de Giey laan in noordoostelijke richting naar het centrum van St. Denijs Westrem, de Polderdreef in zuidoostelijke richting naar het centrum van Zevergem, de Groenstraat-Lange Velddreef in noordwestelijke richting naar het centrum van St. Martens Latem, en de Pintestraat in zuidwestelijke richting naar het centrum van Nazareth.

De wegen van dit stervormig patroon met snijpunt op het Kerkplein, kruisen allemaal verkeerswegen van bovenlokaal belang, alwaar zij op kunnen aantakken. De Baron de Giey laan en de Groenstraat kruisen de Kortrijksesteenweg N43 (secundaire weg III), met verderop aansluiting op de E40 Brussel-Oostende (hoofdweg op Vlaams niveau). De Polderdreef en de Pintestraat kruisen de Oudenaardsesteenweg N60 (secundaire weg II) en de E17 Antwerpen-Kortrijk (hoofdweg op Vlaams niveau).

Dit rationeel en duidelijk wegennetwerk, met haar rechtstreekse aantakkingen op bovenlokale wegen, heeft mede het succes van de gemeente De Pinte bepaald als woondorp voor forenzen, en heeft bij afgeleide mede de ongebreidelde verkavelingsdrang in de hand gewerkt.

Naast haar uitrusting voor het private autoverkeer, beschikt de gemeente ook over twee spoorwegverbindingen (Gent-Kortrijk en Gent-Oudenaarde) met een station als bovenlokaal knooppunt.<sup>14</sup>

Het projectgebied ligt vlak naast het Kerkplein, als knooppunt van het stervormig wegennetwerk (cf. supra). Dit impliceert aldus een grote bereikbaarheid en snelle aansluiting van het projectgebied. [figuur 13]

h. Weefselstructuur :

De weefselstructuur in en rond het projectgebied komt over als een zeer gefragmenteerde omgeving. De huidige omliggende woonbebouwing kent weinig onderlinge samenhang of organische vergroeiing met het kasteelpark, dat er een beetje verloren tussenin ligt.<sup>2</sup> Deze woningen –van het type éénsgezinswoningen op aparte kleinschalige percelen- zijn immers gericht op de straat en hebben langs de achterkant geen onderlinge interactie met het park.

<sup>14</sup> Tot deze groep behoren ook de regionale en grootstedelijke transferpunten in het grootstedelijk gebied Gent. Als voorbeeld van een bovenlokaal knooppunt kan het station van De Pinte vermeld worden, als voorbeeld van een lokaal knooppunt dat van Bellem.

Anders dan de ééngeswoningen op aparte kleinschalige percelen rondom het park, heeft de interne morfologie van het projectgebied een veel grotere massiviteit en grilliger vorm. Een belangrijk deel van deze grillige massa heeft echter een beperkt structurerend vermogen, en dito identiteitsversterkende functie. Enkel bij de randen van dit bosmassief kunnen we immers spreken van een structurend vermogen.

Het sleutelwoord voor het park vandaag is 'gesloten'. Deze ruimtelijke beslotenheid is een gevolg van de blinde muren rondom, de smalle toegang langsheen de Baron de Giey laan, de dode hoeken in het park, het ingesloten recreatief wandelpad, en de dense bomenmassa. De doorgaans gesloten zij-ingang aan de Koning Albertlaan maakt het park ook geenszins aantrekkelijk voor passanten of als onderdeel in een ruimer wandelparcour.

Deze geslotenheid gaat gepaard met een gebrek aan sociale controle, en bij afgeleide met een latente connotatie van onveiligheid, waardoor dagelijks gebruik van het park niet voorkomt. [figuur 14]

i. Beeldbepalende elementen :

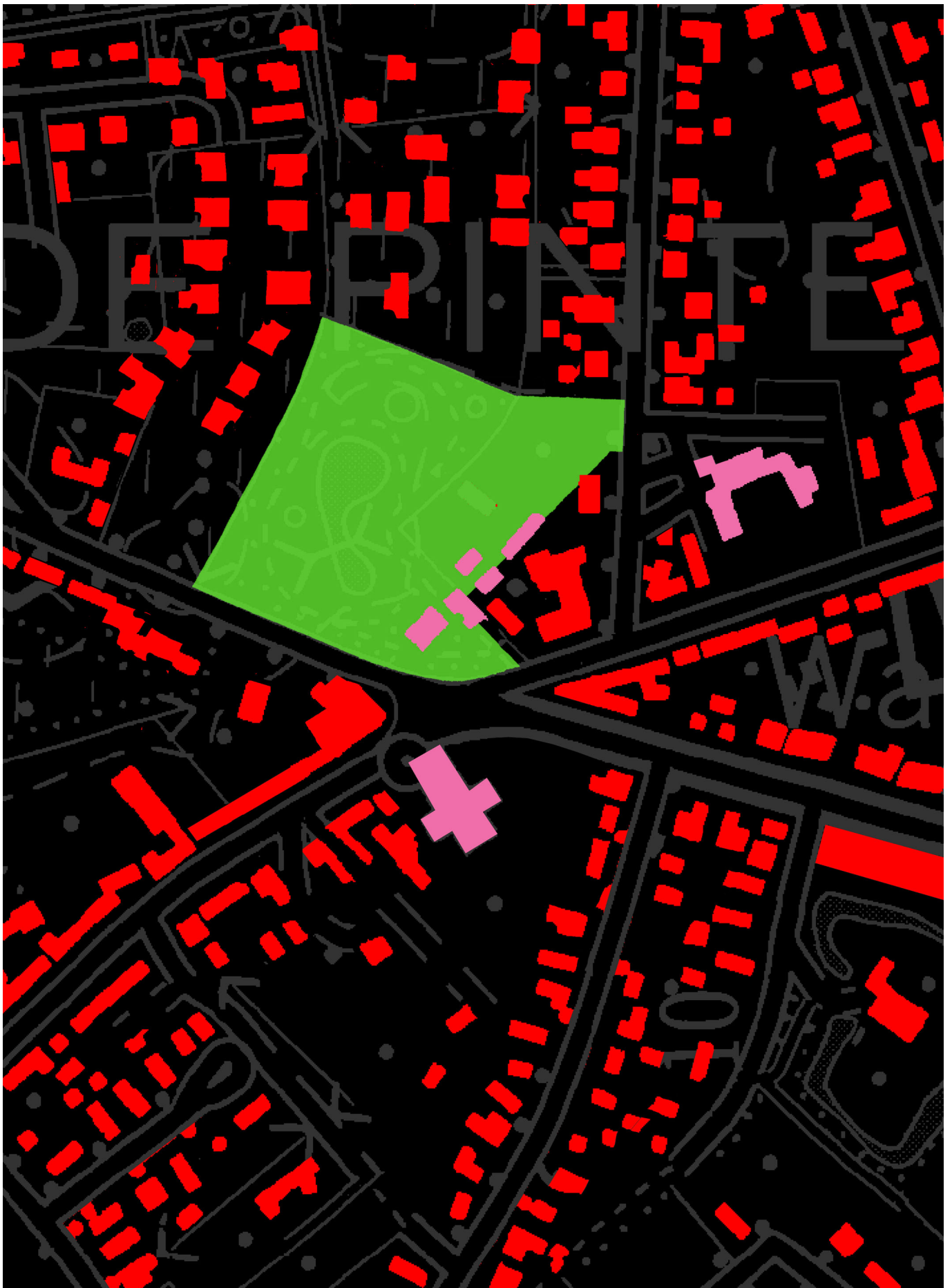
Voor het projectgebied kunnen volgende sterk beeldbepalende elementen worden beschouwd [figuur 15] :

- Het dense bosmassief, en de verspreide boomgaardbeplanting ;
- De zuidelijk gelegen infrastructuur van kasteel, koetshuis en stallen, en tuinmuren;
- De voormalige spiegelvijver, vandaag een open verdieping van het maaiveld.

In de onmiddellijke omgeving van het projectgebied moet ook de kerk worden vermeld als 'landmark' voor de dorpskern.

j. Structuurschets :

[figuur 16]

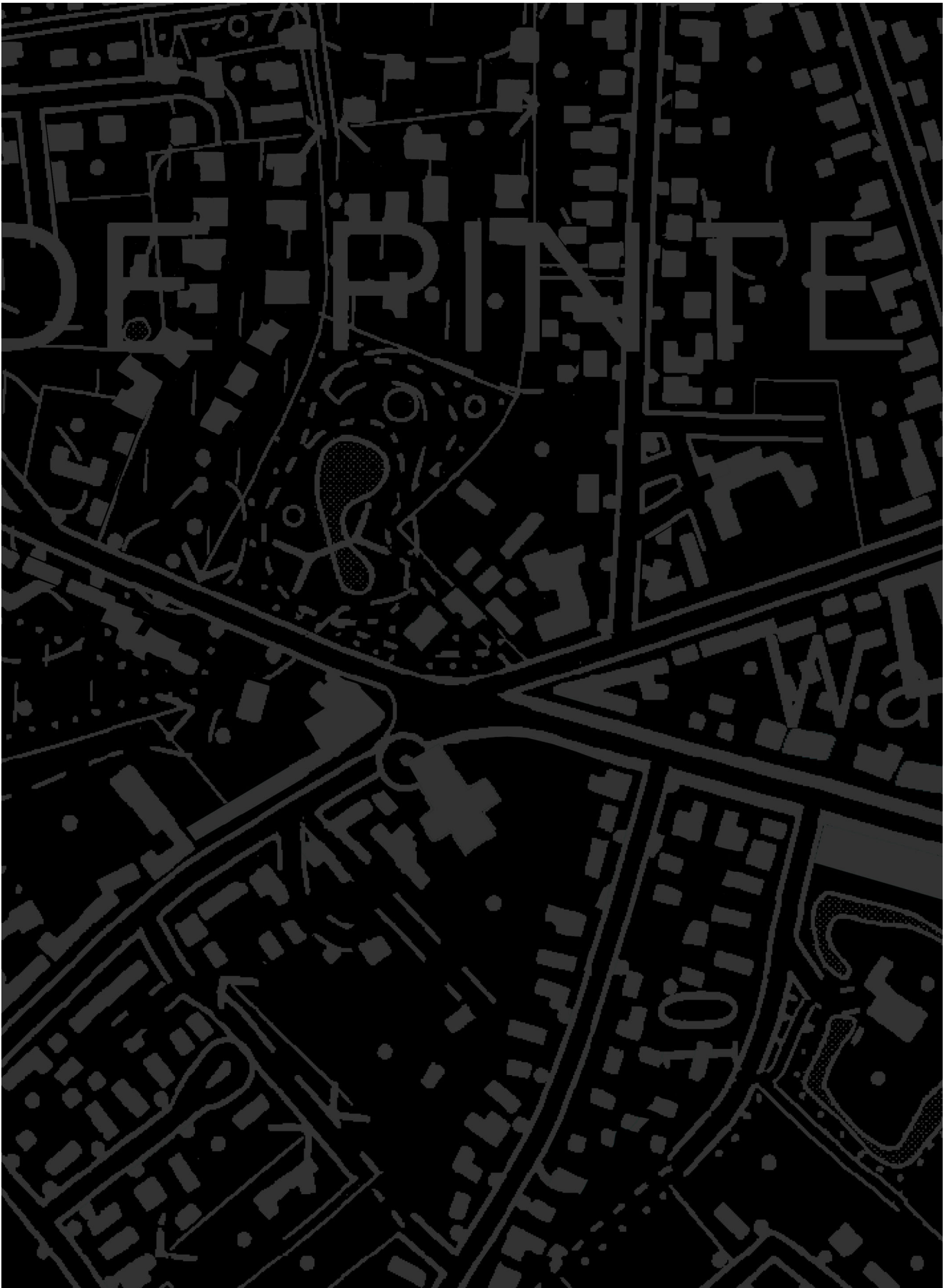


figuur 07 \_ BRS – programmatorische invulling



figuur 08 \_ BRS – nederzettingsstructuur





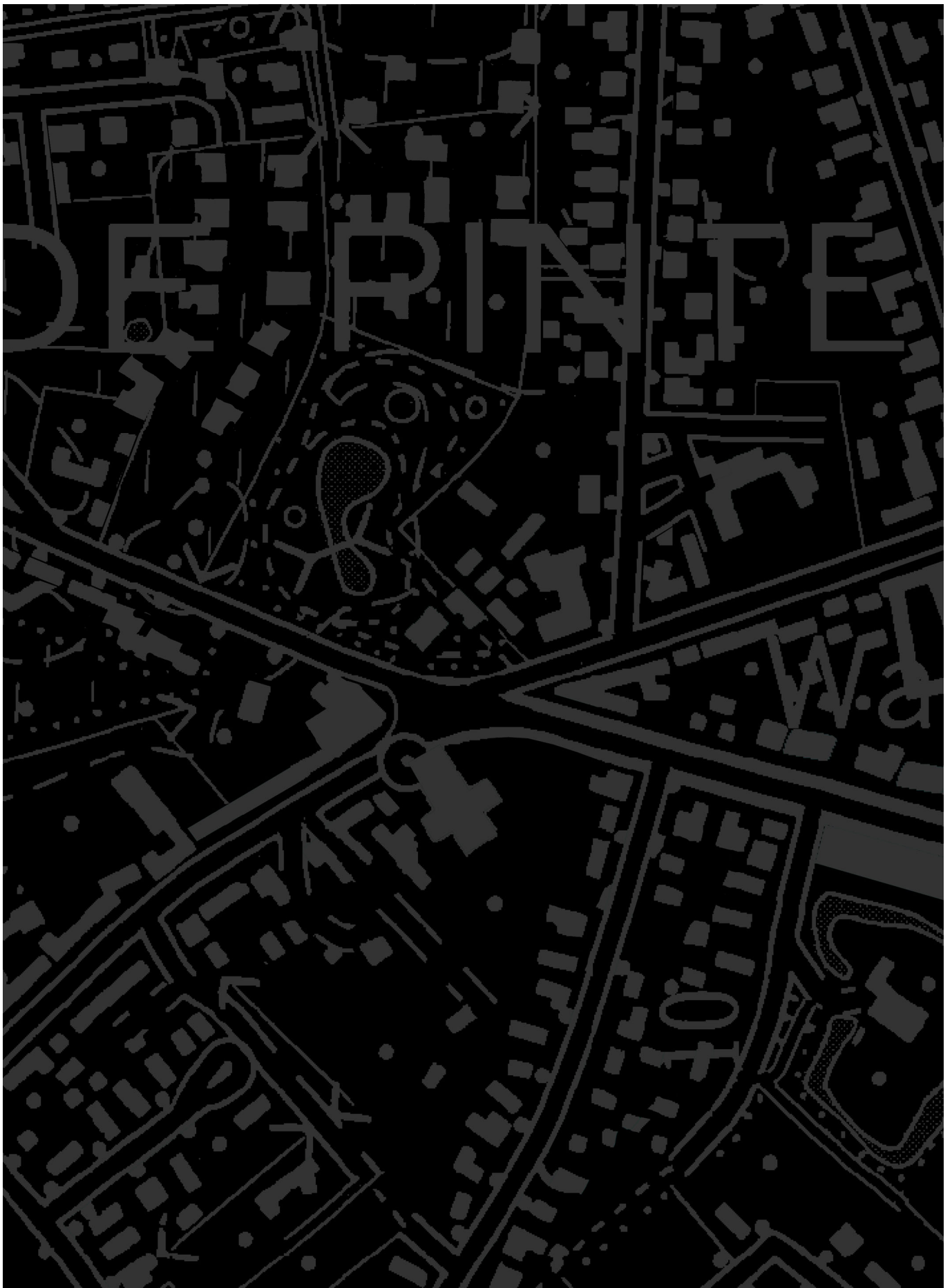
figuur 09 \_ BRS – economische structuur



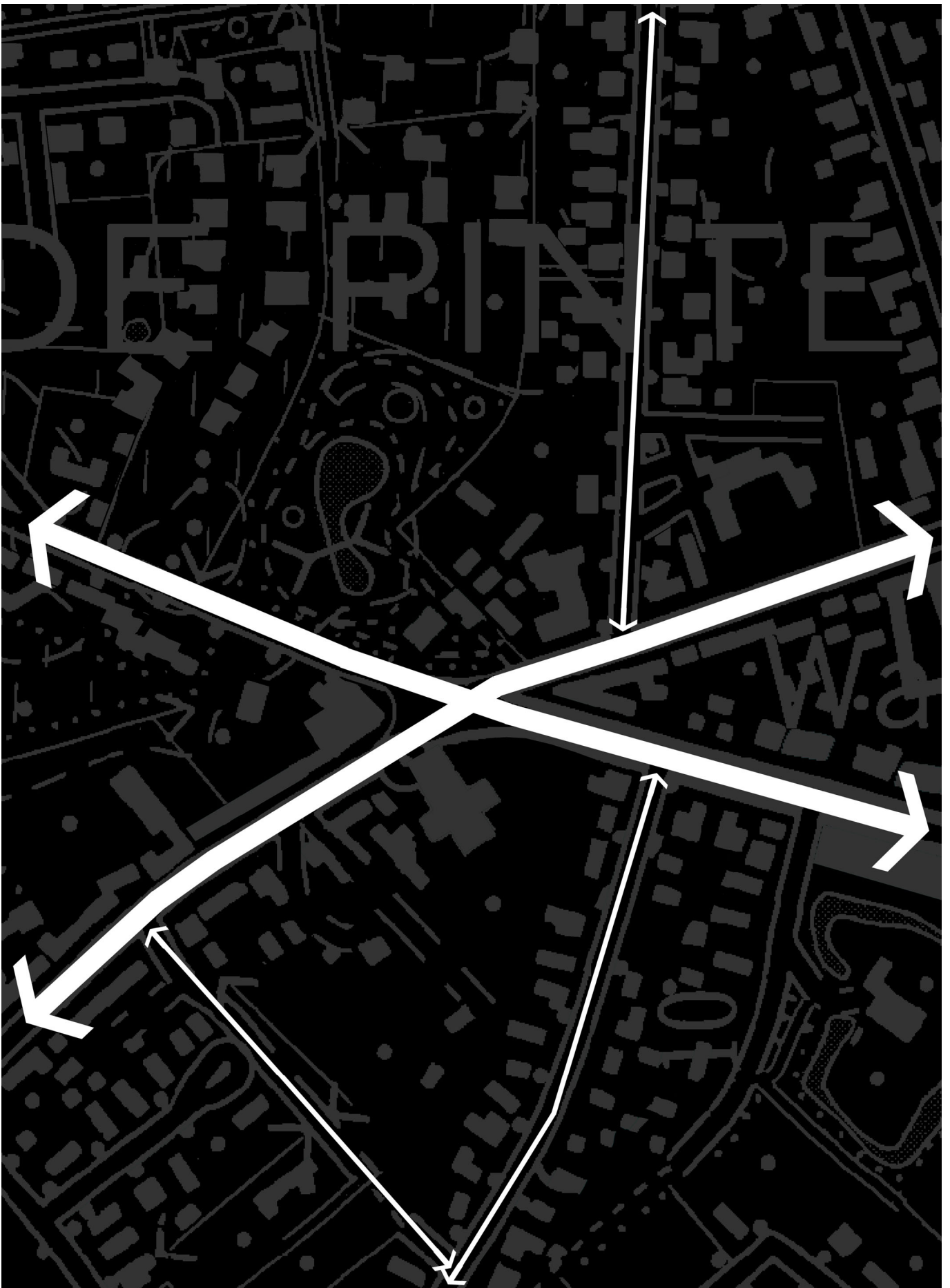
figuur 10 \_ BRS – natuurlijke structuur



figuur 11 \_ BRS – landschappelijke structuur



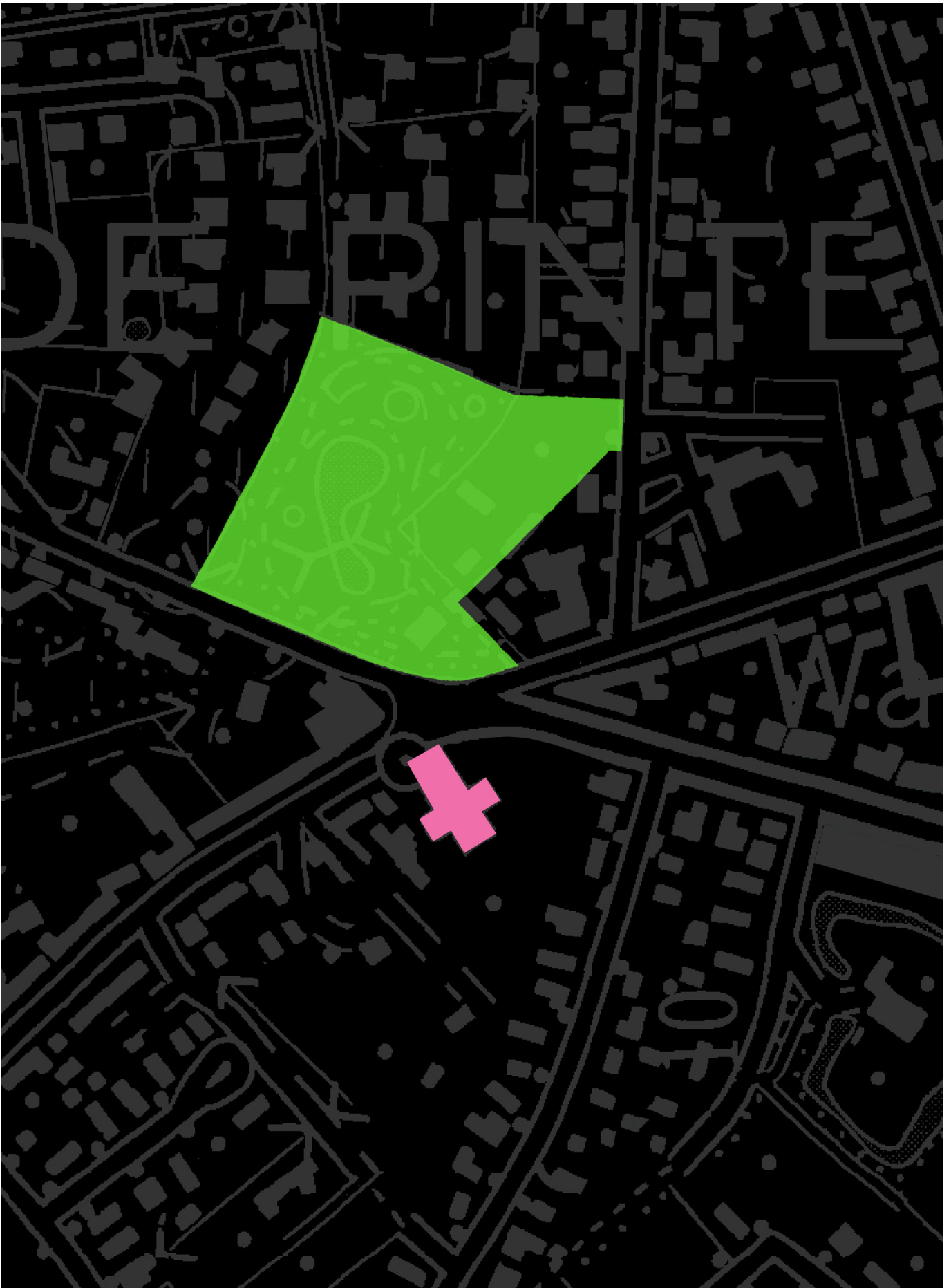
figuur 12 \_ BRS – recreatieve structuur



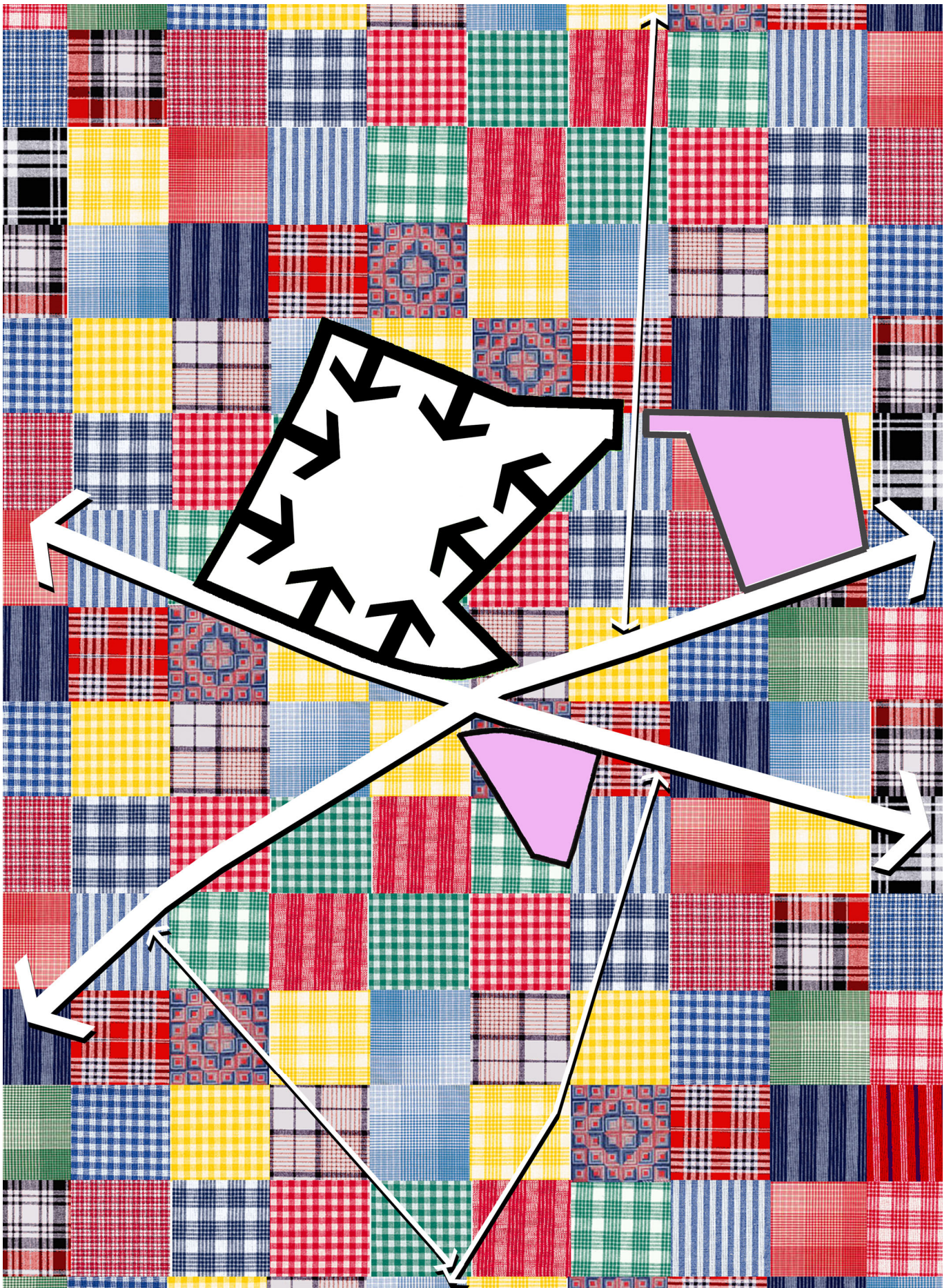
figuur 13 \_ BRS – verkeers- en vervoersstructuur



figuur 14 \_ BRS – weefselstructuur



figuur 15 \_ BRS – beeldbepalende elementen



figuur 16 \_ BRS – structuurschets



## 05. KNELPUNTEN EN POTENTIES

### a. Knelpunten :

. De gemeente De Pinte heeft geen duidelijk leesbaar kerngebied, doch een sterk verspreid nederzettingspatroon, dat bijna als een kleinschalig lappendekken over het grondgebied is uitgespreid. De twee polen van de dorpskern (gemeentehuissite als bestuurlijk centrum, en Kerkplein als cultureel-recreatief centrum) worden opgeslorpt in dit lappendeken van private woonkavels, en hebben geen relatie met elkaar, noch met het omliggend programma.

. De gemeente heeft daarenboven een gebrek aan kwalitatieve publieke ruimte in dit kerngebied, hetgeen haar centrumfunctie nog verder uitholt.

. De gemeente beschikt over een sterk versnipperde natuurlijke structuur (op de Scheldevallei na), waarbij de natuurlijke elementen weinig maatschappelijk draagvlak genieten, en in de verdrinking komen, of verwaarloosd worden.

. Er bestaat weinig of geen ruimtelijke samenhang tussen de verschillende morfologische entiteiten op en rond het projectgebied. Ze gedragen zich onverschillig, zonder onderlinge relatie. Bovendien zijn de rondliggende verkavelingswoningen contextloos tegen het park aan geplaatst, hetgeen het gebrek aan wederzijdse interactie nog verder versterkt.

. Het projectgebied wordt daarbij genegeerd door het dominant woonprogramma, en ligt als enige groen element te midden van een dense geprivatiseerde kavelstructuur. Het gedraagt zich als een megakavel in het bonte lappendeken, dat morfologisch grotendeels als een achterkant wordt beschouwd.

. Het private en besloten karakter van het projectgebied is niet verdwenen door de verhuis van de voormalige adellijke activiteiten. Er bestaat op het projectgebied wel een semi-verharde circulatie-as die aantakt op het Kerkplein en doorloopt tot aan de Koning Albertlaan. De structuurversterkende capaciteit van deze verharding wordt echter afgezwakt door het feit dat de noordelijke ingang geen volwaardige publieke ontsluiting heeft met de straat. Dit bevestigt de desolate, activiteitenloze atmosfeer van het binnengebied.

### b. Potenties :

. Volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan wordt -de demografische evolutie in acht genomen- de woningbehoefte voor de gemeente De Pinte geschat op ongeveer 601 bijkomende nieuwbouwwoningen voor de planperiode 1991-2007. Door de toenemende gezinsverdunding zal daarbij de vraag naar kleinere wooneenheden stijgen.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan houdt daarbij de sterke groei van de gemeente indachtig, waarbij gedurende de planperiode 1991-2001, 470 nieuwe gezinnen zich in De Pinte hebben gevestigd. De gemeente mag zich daarbij tot de koplopers in Oost-Vlaanderen rekenen wat betreft bevolkingsaan groei.

Een onderzoek van de marktbehoeften, bij middel van een marktconsultatie, heeft daarbij uitgewezen dat deze vraag naar bijkomende nieuwbouwwoningen nog steeds reëel is, en dat daarvoor interesse vanuit de vastgoedwereld aanwezig is.

. De gemeente De Pinte speelt een niet onbelangrijke rol in de toeristisch-recreatieve structuur van de Provincie Oost-Vlaanderen.

Het bezit daarbij de potentie haar toeristisch-recreatieve waarden meer in te zetten voor haar eigen inwoners, waarbij ook het 'Kasteelpark Viteux' een rol kan spelen. Het openstellen van het kasteelpark, en dus de vorming van bijkomende publieke parkoppervlakte, kan een grote meerwaarde betekenen voor de gemeente. Dit park moet vanuit de kern van De Pinte toegankelijk en leesbaar zijn, en kan

daarbij ten dienste staan van een ruime waaier aan natuurwaarden en recreatieve waarden (bv: speelbos).

. De gemeente De Pinte is heden bezig met de opmaak van een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. De eerste fase, in de vorm van een startnota, is gepland voor het begin van 2005.

Vanuit dit structuurplanningsproces introduceert men de term 'centrumbocht', als benaming voor de sequentie van de Baron de Giey laan – Groenstraat ter hoogte van het Kerkplein. Bijzondere aandacht bij de uitwerking van deze centrumbocht gaat naar het versterken van haar verblijfskarakter, en naar de bundeling van alle centrumvoorzieningen.

. Mogelijkheid tot reconversie van het bestaande kasteelpark tot openbaar terrein, waarmee een inbreiding van de kern kan worden nagestreefd, in de context van verdichting van het woonweefsel, naar voor gebracht in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

. Het projectgebied in kwestie is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de kern van de gemeente De Pinte, en kan daarbij aanspraak maken op de voorhanden faciliteiten van het dorp. Er bestaat dus al een zekere bundeling van publieke functies en woonfuncties. Door deze concentratie van voorzieningen zijn verschillende synergieën tussen de programma's mogelijk.

. Het projectgebied ligt vlak naast het Kerkplein, als knooppunt van het stervormig wegennetwerk. Dit impliceert aldus een grote bereikbaarheid en snelle aansluiting van het projectgebied.

. Het projectgebied kan worden getransformeerd tot een hoogwaardig openbaar domein, met een goede en veelzijdige toegankelijkheid. Daarbij kan een autonome ontsluiting voor fietsers en voetgangers, zonder hinder van het autoverkeer, geleverd worden van aan het Kerkplein naar de boven gelegen verkavelingen en naar de gemeentehuissite.

. Anders dan de ééngezinswoningen op aparte kleinschalige percelen rondom het park, heeft de interne morfologie van het projectgebied een veel grotere massiviteit en grilliger vorm. Dit heeft een belangrijke potentie voor een kwalitatieve integratie van een nieuwe vorm van randstedelijk wonen.

## 06. VISIE EN AMBITIES

Het is het streven van het ontwerpteam een masterplan op te bouwen waarbij, rekening houdend met de bevindingen uit de voorafgaande analyse-fase, de ambities van de publieke opdrachtgever en de private investeerders maximaal<sup>15</sup> en maximalistisch<sup>16</sup> worden gerealiseerd.

Het masterplan tast verschillende uitgangspunten af en formuleert een integraal en geïntegreerd ontwikkelingskader voor toekomstige bouwprojecten. Daarbij worden uitspraken gedaan over het huidig en toekomstig gebruik van de site, de eigenheid en beleving van de site, de organisatie van het diverse programma, de verschillende bouwtypologieën met hun dichtheid en dimensies, de relatie publiek-privaat, het interne en externe verkeersontsluitingssysteem, en de eventuele bebouwingsvoorschriften. De vaststellingen uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur, de ruimtelijke draagkracht, de sociaal-maatschappelijke en historische context, het planeconomisch onderzoek en de marktconsultatie resulteren vooreerst in een globale visie en een aantal ontwerpuitgangspunten. Visie en uitgangspunten krijgen een vertaling in een concept en een ruimtelijke structuur (met een reeks ordeningsprincipes).

Het projectteam wenst de kern van De Pinte te ontwikkelen naar atomair model: hierbij kan het projectgebied zich ontwikkelen als een protonenkern die het gemeentehuis en het Kerkplein binnen haar elektronenschil vasthoudt en met elkaar verbindt. Elektronenschil en protonenkern staan in perfect evenwicht ten opzichte van elkaar, versterken elkaar en zijn onderling complementair. Dit schema laat toe dat elk deel zijn specifieke functie en karakter blijft behouden, dit binnen de belangrijke randvoorwaarden van samenhang en beheersbaarheid.

Concreet betekent dit dat er een meer aaneengesloten nieuwe dorpskern kan worden gevormd, met identiteitsversterkende en tevens faciliterende rol. Kerkplein, kasteelpark en gemeentehuisite worden via een visueel pad van begroeiing en infrastructuur met elkaar verbonden. De samenstellende delen lopen via langzame verbindingen op subtiele manier in elkaar over, zonder echter hun specifieke eigenheid te verliezen.

Dergelijke langzame verbindingen komen niet alleen de interne werking van de atomaire kern ten goede, maar brengen ook een gezellige drukte met zich mee. Een drukte die kan uitwaaiëren over de volledige compositie van verblijfsgerichte gebieden (park, Kerkplein en gemeentehuisite). De huidige passage doorheen het centrum kan zo evolueren in een aangename paysage, waarvan het kasteelpark een essentieel onderdeel vormt. [figuur 17]

Om haar rol van protonenkern te kunnen vervullen en zo een samenhangende en leesbare kern te kunnen vormen, moet het projectgebied de nodige interne samenhang bezitten, maar ook dialogeren met de elektronen (relaties met Kerkplein en gemeentehuisite). Dit kan worden gerealiseerd met “kwalitatieve woningen gecombineerd met woonondersteunend en maatschappelijk programma”. De term mediumschaligheid is hierbij zeer belangrijk om de nieuwe ontwikkeling aan te sluiten op de bestaande dorpsstructuur.

De ontwikkeling moet een lokaal programma krijgen, afgestemd op de noden van gemeente, het mag niet ontwikkeld worden als een supraregionale aantrekkingspool, die de kwaliteit van het wonen in het park alsook de kwaliteit van het nieuwe centrum zou bedreigen. Het ontwerpteam wil dus duidelijk de kaart trekken van kernversterking en dorpsverdichting.

Het samenbrengen van woon- en woonondersteunende functies (vrijwilligers- en dienstensector : kinderdagverblijf, logopedist, ...) binnen een groen kader zal een nieuwe dynamiek teweegbrengen waarin openbaar domein, publieke functies en woningen aan onderlinge kruisbestuiving kunnen doen en

<sup>15</sup> Streven om van elke ambitie het maximum te realiseren.

N.N., *Van Dale Groot Woordenboek Der Nederlandse Taal*, p. 1669

<sup>16</sup> Streven om zoveel mogelijk ambities te realiseren.

N.N., *Van Dale Groot Woordenboek Der Nederlandse Taal*, p. 1669

ten volle beleefd kunnen worden door de gemeente alsook de bewoners en hun bezoekers. Dit programma zal ook activiteit genereren in de kasteeltuin die verweesd achterbleef na het wegtrekken van de kasteelheer. Zodoende krijgt het park een nieuwe gebruikswaarde als publiek domein en semi-privaat woongebied. [figuur 18]

Het park dient volledig opengemaakt te worden, dit zowel fysisch als programmatorisch. Waar de voormalige kasteeltuin zich afschermd van de omgeving voor privaat gebruik moeten park en Kerkplein, in relatie tot het bestaande en nieuw te realiseren woonprogramma, ontworpen worden als publieksgerichte plekken die zich flexibel laten gebruiken. Verschillende gebruikers kunnen dezelfde plekken met verschillende doeleinden gebruiken, zowel gelijktijdig als gespreid in de tijd. Zodoende kunnen verschillende delen van het atomair model naargelang het tijdstip en de activiteit dienst doen als park, plein, voorportaal, doorgang, evenementenplein, speelruimte, ...

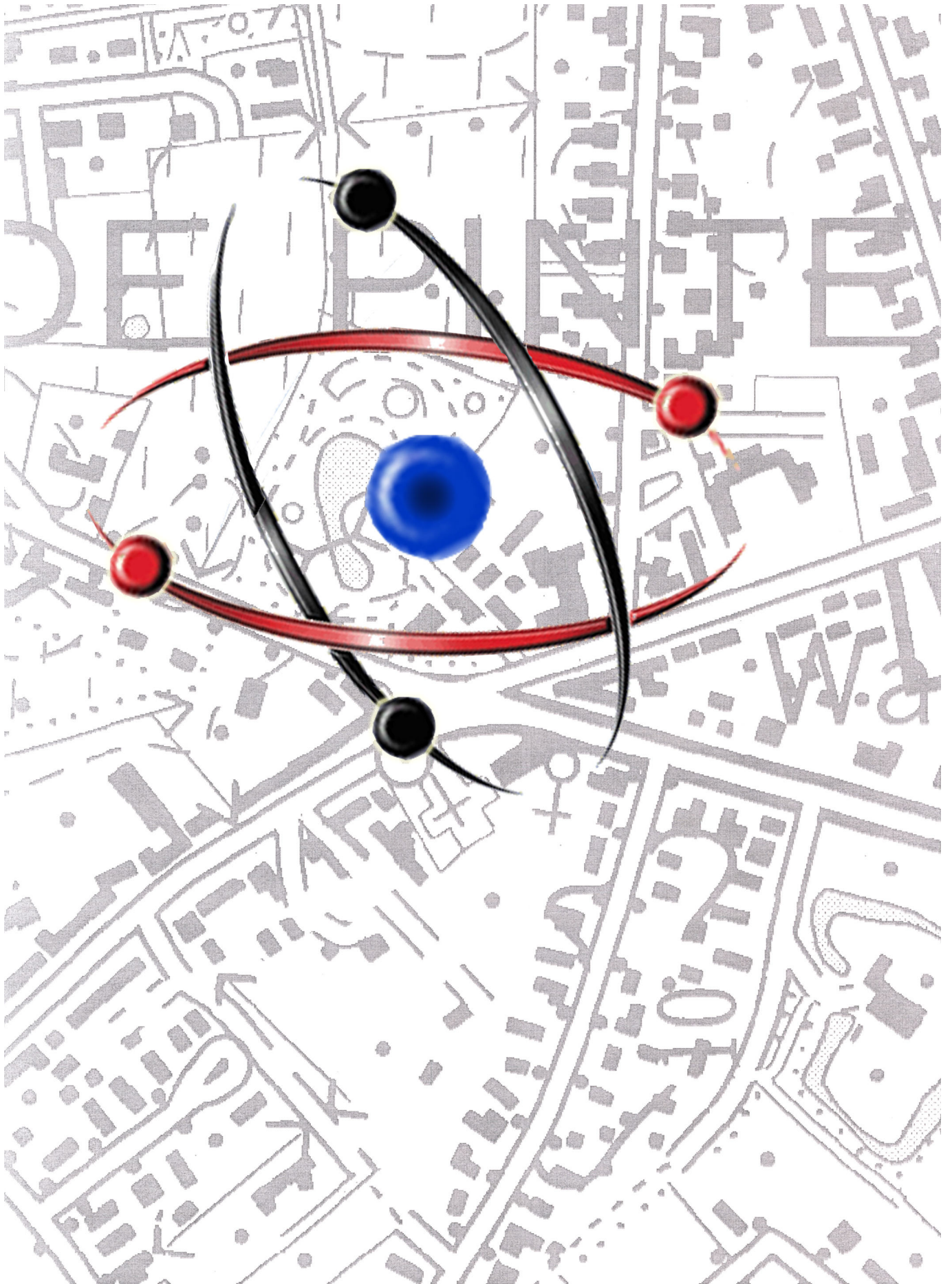
De ligging van de afgesloten kasteeltuin langs de centrumbocht en temidden van de woonkavels kan enkel gevaloriseerd worden door het nieuwe publieke park een open uitzicht en publiek karakter te geven. Het ontwerpteam wil inspelen op het gewijzigde statuut van het projectgebied ; alle nieuwe ontwikkelingen in en rond het park moeten zich gedragen als structurele uitdrukking van dit gewijzigd karakter. Elke ingreep (nieuwbouwwoningen, aanleg park en bestaande bebouwing) kadert binnen de strategie de uitstraling van de kasteeltuin zodanig te manipuleren en te modelleren, zowel fysiek als naar programma, dat het publieke karakter versterkt wordt. [figuur 19]

Het projectgebied wordt ontwikkeld als scharnierzone tussen het historische woon- en winkelcentrum van de kern enerzijds en het verspreid gelegen woonprogramma anderzijds. Het scharnier dient de verbinding te realiseren tussen deze tegengestelde zones en aldus een schemerzone te ontwikkelen die door beide beïnvloed wordt en tevens zelf beide zones beïnvloedt. De site - gelegen op de overgang tussen de dense, historisch waardevolle voorzieningenstructuur van de kern en de passief residentiële verkavingsclusters - is daarbij door zijn schaal en verblijfswaarde ideaal om de verbinding te maken tussen de sterk verschillende entiteiten binnen de dorpskern.

De stedenbouwkundige structuur van het projectgebied moet de locatie verankeren in het dorp en ter plaatse laten aansluiten op de directe omgeving, het projectgebied zal dus ontwikkeld worden tot een knooppunt dat zowel programmatorisch als ruimtelijk de scharnierfunctie materialiseert. Enerzijds kunnen de kleinschalige dorpsvoorzieningen verstekt worden, anderzijds kan een start gemaakt worden met een nieuwe en gevarieerde vorm van kwalitatief randstedelijk wonen.

Het projectgebied dient dus een nieuwe identiteit te krijgen als kwalitatieve cluster van maatschappij- en woonondersteunende voorzieningen, in combinatie met de ontwikkeling van een openbaar domein, parkinginfrastructuur en een hoogwaardig en divers woongebied. Deze reconversie moet over de nodige uitstraling beschikken om zo de veruitwendiging te worden van de beleidsambitie tot de vorming van een kwalitatief woongebied in het dorpscentrum. [figuur 20]

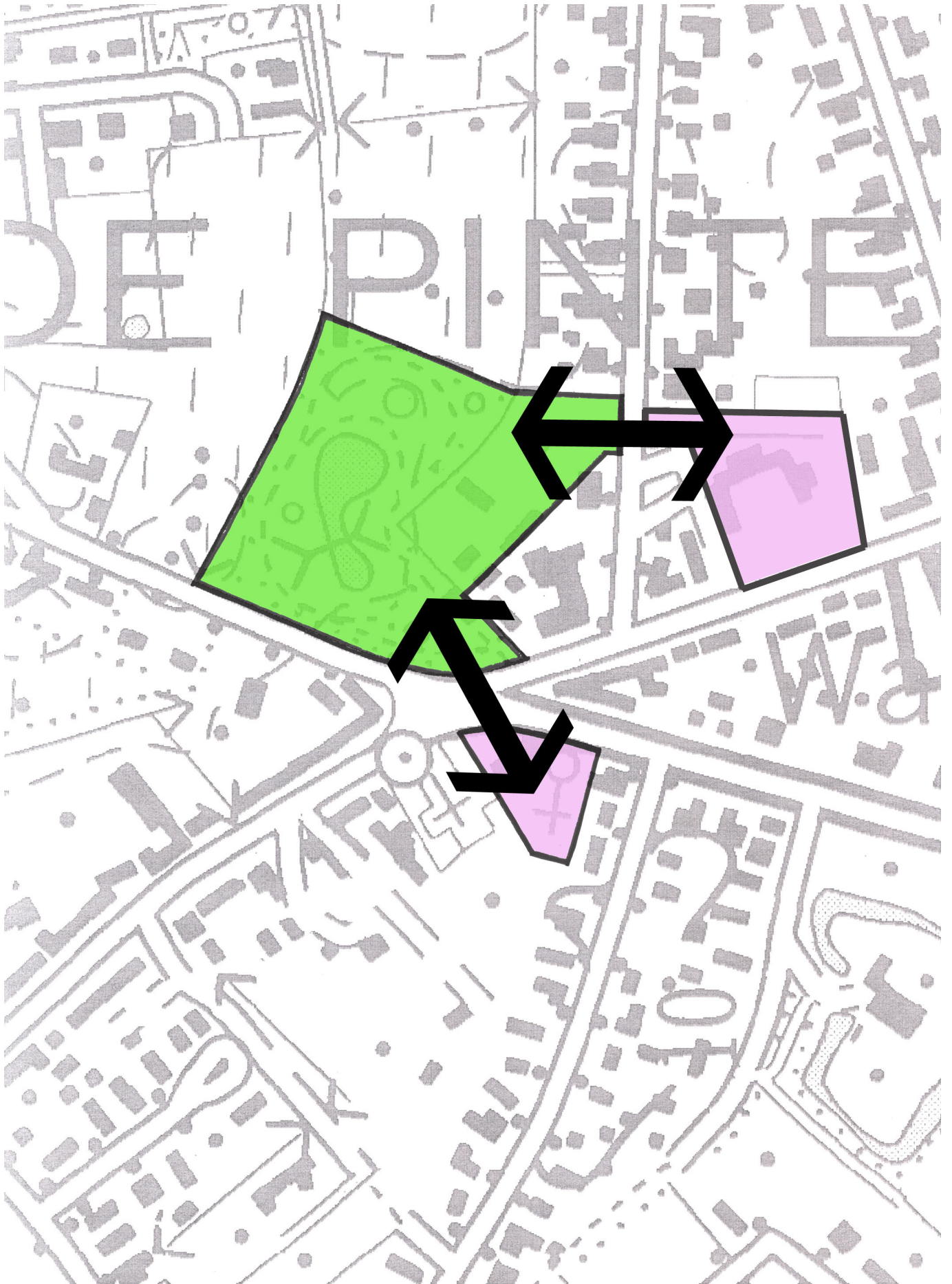
De hier geformuleerde visie en ambities geeft aanleiding tot een structuurschets van de gewenste ruimtelijke structuur, als een abstracte veruitwendiging van deze streefdoelen. [figuur 21]



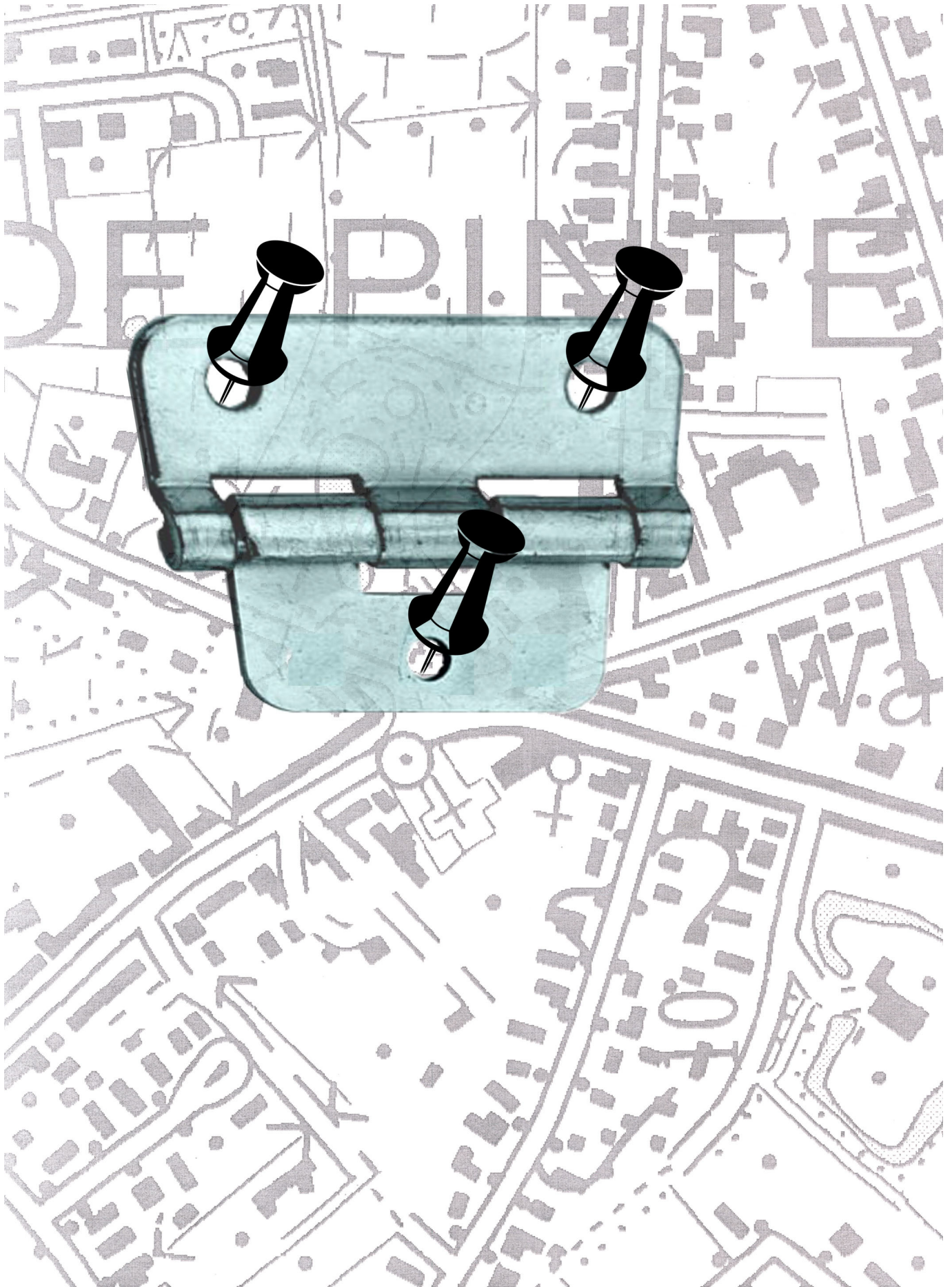
figuur 17 \_



figuur 18 \_

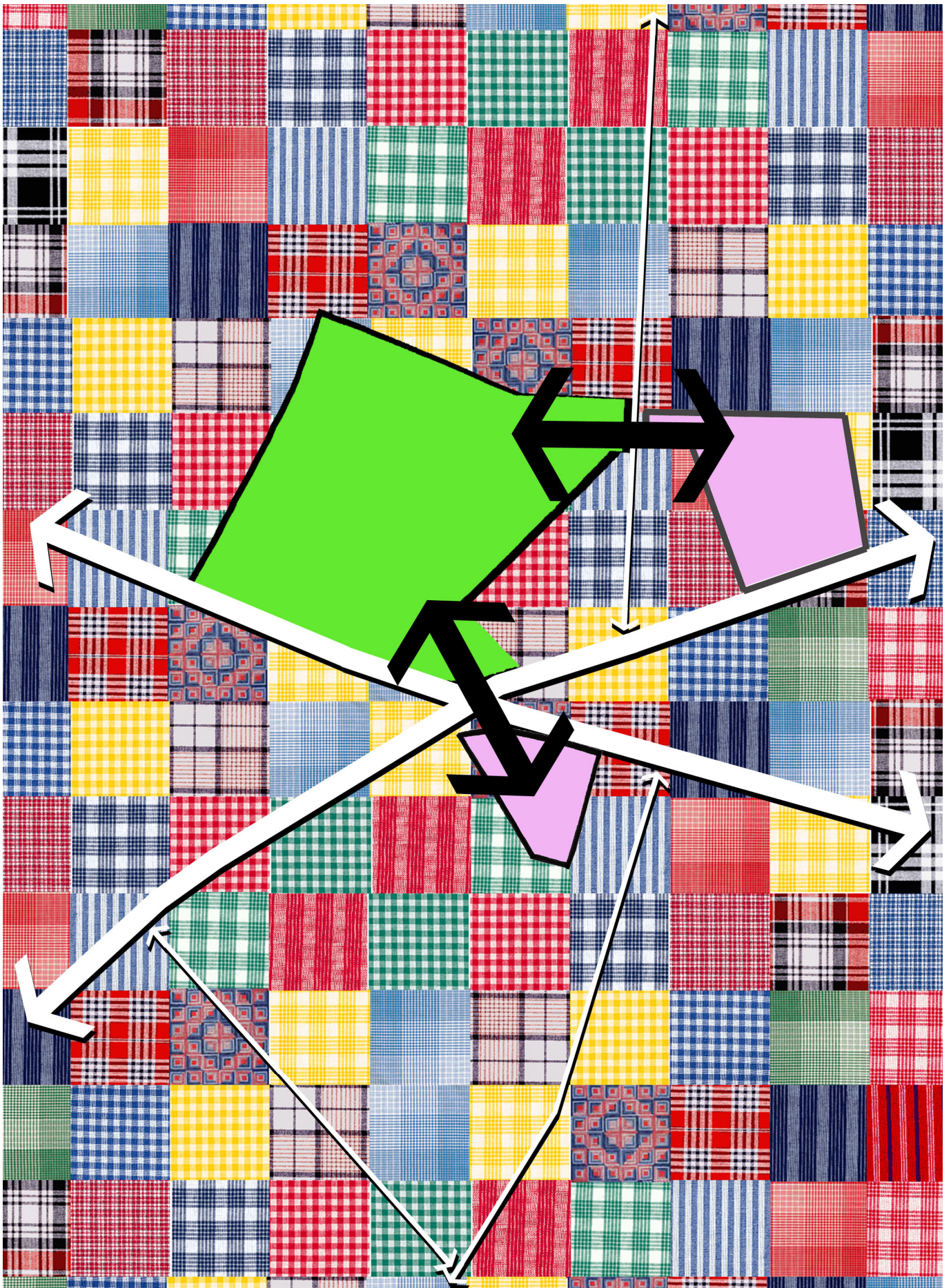


figuur 19 \_



figuur 20 \_





figuur 21 \_

## 07. ONTWERPUITGANGSPUNTEN

Bij de verdere uitwerking van het masterplan wordt een palet van uitgangspunten gehanteerd, die als 'waarden' worden meegenomen bij de verdere ontwikkeling van het projectgebied.

### a. Samenhang :

Het projectgebied moet één samenhangend geheel vormen. Dit zowel intern in de schakeling van de verschillende programma's met elkaar en met het openbaar domein, als extern met het omringende dorpsweefsel. De term 'mediumschaligheid' is daarbij zeer belangrijk, zodat de nieuwe ontwikkeling naadloos opgaat in de bestaande dorpsstructuur.

Bijzondere aandacht moet daarbij gaan naar een efficiënte en flexibele interne organisatie van de gebouwen en hun onderlinge relaties, een aanzet voor een overkoepelend beheerssysteem, en een duidelijke, snelle, kwalitatieve en veilige aansluiting op de verkeerswegen Koning Albertlaan, Baron de Giey laan (en Willemsdorp).

Anders dan de éénsgezinswoningen op aparte kleinschalige percelen rondom het park, moet de nieuwe ontwikkeling een meer aaneengesloten identiteit krijgen, die beter past bij de schaal van het park, extroverter en meer verweven is, en zich door zijn grilligheid in vorm meer nestelt in de parkcontext.

### b. Openheid :

Het projectgebied moet worden ontwikkeld als een "open landschap", met ingelegde infrastructuur. De duidelijke vrijwaring van onbebouwde oppervlakte moet plaats bieden voor kwalitatieve landschapsbouw, en voorkomen dat deze worden opgeofferd aan auto's en opslagplaatsen. Het beeld van de buitenruimte reflecteert namelijk in het interieur van het programma, en reflecteert dus naar de bezoekers, de bewoners en de medewerkers.

De open ruimte moet bij dergelijke invulling een duidelijk gearticuleerd geheel vormen, en geen versnipperde restfractie van de gebouwen. De onbebouwde ruimte moet een structurerend vermogen krijgen, en niet zomaar het negatief van het bebouwde volume.

Het masterplan zal zich dan ook niet beperken tot de structurering van de gebouwen, maar zal open ruimte en bouwvolumes samen ontwerpen.

### c. Kernversterking :

Het ontwerpteam wil hierbij duidelijk wijzen op de randstedelijke dorpse omgeving van het projectgebied, waarbij een verdichting van de kern dient te worden nagestreefd en een bundeling van de infrastructuur en voorzieningen. Dit om de ongebreidelde verdere versnippering en aantasting van de open ruimte tegen te gaan.

Het ontwerpteam stelt dan ook een meervoudig en medegebruik van de ruimte voorop, gekoppeld aan een intensivering van het ruimtegebruik. Deze stelling impliceert noodwendig een compactere bouwwijze en een niet privatisering van de buitenruimte.

Deze compacte bouwwijze, waarbij 40 woonentiteiten op een strategische manier worden ingebracht in het kasteelpark, laat toe 40 vrijstaande kavels in randgemeentelijk woon- of woonuitbreidingsgebied te vrijwaren van bebouwing, en terug om te vormen tot natuurlandschap.

d. Historisch respect :

Het projectgebied 'Kasteelpark Viteux' wordt momenteel bezet door een conglomeraat van historische gebouwen (kasteel, koetshuis, stallingen, ...), en verschillende parkelementen (een representatie-zone, twee service velden moestuin en boomgaard, en een bosmassief). Dit resulteert in een aaneengesloten geheel van groen en infrastructuur.

Het ontwerpteam hecht belang en respect aan deze historische context, omwille van haar identiteitsbepalende functie. Vanuit deze filosofie, in combinatie met bouwhistorisch, visueel, morfologisch en programmatorisch onderzoek, wordt voorgesteld deze historische gebouwen en de essentiële parkelementen te behouden.

Deze bijkomende randvoorwaarde wordt als ontwerpkader gehanteerd voor de nieuwe invulling van het projectgebied.

Dit standpunt impliceert aldus slechts een beperkte wijziging van het beeld van de site, waarbij gestreefd wordt de gebouwen en hun groene omgeving een nieuwe functie te geven, dit maal niet als exclusieve eigendom van private gebruikers, maar teruggegeven aan de mensen als publieke eigendom. Vooral aan de bestaande open parklandschappen hecht het ontwerpteam veel historische waarde, waarbij deze zoveel mogelijk moeten worden bewaard en in ere hersteld (de representatie-zone en de twee service velden moestuin en boomgaard).

De te behouden delen zullen worden geïntegreerd in de totale ontwikkeling, en zullen een belangrijke rol vervullen in de eigenheid, het beeld en de identiteit van het project.

Deze randvoorwaarde impliceert niet alleen een behoudsgezinde houding ten opzichte van de essentiële parkelementen, maar ook een specifieke strategie voor de vormgeving en organisatie van het nieuwe programma. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich inpassen in de bestaande context, en derhalve worden afgestemd op het park, haar ingelezen infrastructuur en haar omgeving.

Het ontwerpteam stelt hierbij voor haar nieuwe toevoegingen intern te concipieren in een 'parkse speelheid'. Extern moet de nieuwe infrastructurele toevoeging worden ingepast in het bestaande weefsel aan de Koning Albertlaan, waarbij een kopgebouw wordt voorgesteld dat zich –net als de langsliggende villa's- articuleert naar de straat.

e. Duurzame ontwikkeling :

Het ontwikkelingsontwerp moet een goed evenwicht voorhouden van ruimtelijke, maatschappelijke, ecologische en economische noden en verwachtingen. Enkel dit evenwicht biedt een garantie voor een kwalitatieve invulling, dat kan gedragen worden door een groot maatschappelijk draagvlak. Het projectgebied moet aldus op duurzame wijze worden ontwikkeld.

Er wordt gezocht naar een duurzame balans tussen de kwalitatieve herwaardering van het projectgebied en het behoud van de woonkwaliteit in het omliggend woonareaal. De nieuwe ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de bestaande structuur en leefbaarheid.

De duurzaamheid van een nieuwe ontwikkeling uit zich in de manier waarop met de 'verandering' wordt omgegaan. Elke ontwikkeling is de vanzelfsprekende resultante van een 'verandering' in de wensen van de maatschappij in het algemeen en van de opdrachtgever in het bijzonder, die in het heden aanleiding geven tot een 'verandering' in onze bebouwde structuur. Deze 'verandering' mag echter niet impliceren dat de ontwikkelingskansen van de generatie van morgen worden beknot, en dat dus de facto aan hun veranderende wensen wordt bekibbeld. Respect voor deze toekomstmogelijkheden staat aldus centraal bij elke duurzame ontwikkeling.

Daarbovenop moet worden gestreefd de ontwikkelingen van vandaag flexibel te ontwerpen, zodat deze in de toekomst zoveel mogelijk mee kunnen evolueren met de veranderende wensen, en aldus zo lang mogelijk een functie kunnen vervullen.

Dergelijke duurzame ontwikkeling impliceert een verregaande samenwerking tussen de verschillende programma's in het projectgebied, met als actoren de private en de publieke partners. Door de

samenwerking tussen deze actoren kunnen maatregelen worden ingevoerd die leiden tot een hoger bedrijfseconomisch rendement, minder milieubelasting en een intensiever gebruik van de ruimte.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> De duurzame ontwikkeling besteedt daarbij specifieke aandacht aan 3 P's: economische aspecten (Profit), milieuaspecten (Planet) en sociaal-maatschappelijke aspecten (People).

Deze vertalen zich in een resem elementen :

Duurzaamheid door vermenging, verweving, synergie en dubbelgebruik om op die manier nodeloze energiestromen (van vervoer, infrastructuur in de gebouwen, e.d.) te vermijden;

Duurzaamheid door hergebruik van de waardevolle gebouwen;

Duurzaamheid door aandacht voor langzaam verkeer;

Duurzaamheid door een diversiteit en doordachte keuzes in het wonen; aandacht voor sociale huisvesting, compacte vormen van wonen, nieuwe typologieën, en wonen aan het groen;

Duurzaamheid door de erkenning en verdere uitwerking van het belang van openbare ruimte en openbaar groen als drager van stedelijke activiteiten.

© TV DEROOSE-DE PAPE-CAD-VAN GOEYE	DEEL 01 _ 44/84
MASTERPLAN 'KASTEELPARK VITEUX' _ DE PINTE	09.11.04

## 08. CONCEPT

Voorgaande visie en uitgangspunten worden geconcretiseerd in een concept, waarmee stap voor stap het masterplan verder wordt opgebouwd.

Bovenstaande resulteert dan in een duidelijke en stringente definiëring van bebouwde en onbebouwde ruimte, verharde en onverharde oppervlakte, massa en leegte. Dit alles gekoppeld aan een functioneel ontsluitings- en werkingspatroon.

Het masterplan kent vier belangrijke dragers :

- een doorlopende, gevarieerde zone die de verschillende activiteiten verbindt en koppelt, opgesplitst in drie thematische en programmatorische entiteiten voor de ontwikkeling van een palet aan specifieke milieus ;
- een groen werkplatform dat ten dienste staat van de verschillende functies en hun gebruikers, als hart van de site ;
- een neutrale en duurzame ruimtelijke structuur in de vorm van een aaneengesloten netwerk van paden, die de relaties materialiseert en die fasering in zich draagt ;
- een maximale synergie tussen de diverse programma's.

### a. Doorlopende gevarieerde zone met deelentiteiten :

De publieke ruimte is opgevat als een doorlopende, gevarieerde zone die de verschillende activiteiten verbindt en koppelt. Zowel nieuwe als bestaande gebouwen verkrijgen een maximale samenhang. Het binnengebied laat zich integraal lezen als een overzichtelijke, evenwichtige en multivalente ruimte.

De gehele ruimtelijke ontwikkeling wordt op een duidelijke wijze opgebouwd, waarbij gestreefd wordt naar een grote leesbaarheid voor de bezoekers, bewoners en gebruikers van het projectgebied.

Daarbij speelt de relatie van de bouwvolumes met elkaar, met de open ruimte en met de verkeersontsluiting een belangrijke rol, in combinatie met de relatie op de ruimere schaal tussen de nieuwe bebouwing, de omgeving en het omliggend wegennetwerk.

Binnen de stedenbouwkundige hoofdstructuur zijn drie verschillende ontwikkelingsvelden aangegeven met omschreven programma die zich zullen ontwikkelen tot velden met onderscheiden karakters. De programmatorische en thematische zonering vormt een palet van onderscheiden milieus voor specifieke doeleinden. We onderscheiden een dorpse vestibule aan de zuidelijke ingang van het park, gekoppeld op het Kerkplein en haar programma ; een centrumzone als hart van de site ; en een bos-woon-zone in het noorden, gekoppeld aan de bovenliggende verkavelingen. [figuur 22]

### b. Hart :

Deze ruimte is de identiteitsdrager van de nieuwe ontwikkeling en geeft de site herkenbaarheid en uitstraling. De ruimte brengt het bijzondere programma bijeen van wonen, woonondersteunende faciliteiten, parkzone, parkeren en circulatie in een dynamisch en eigentijds vormgegeven publiek domein.

De materialisering van deze ruimte beoogt een groen werkplatform dat ten dienste staat van de verschillende functies en hun gebruikers. Dit platform kan fungeren als kuisplek, ontspanningszone en zachte circulatie-ondergrond, waarbij voldoende aandacht moet zijn voor landschapsbouw met groenaanleg. [figuur 23]

### c. Netwerk :

© TV DEROOSE-DE PAPE-CAD-VAN GOEYE	DEEL 01 _ 45/84
MASTERPLAN 'KASTEELPARK VITEUX' _ DE PINTE	09.11.04

De ambitie een volwaardige gemeentelijke kern te vormen in de gemeente De Pinte staat of valt met de ontwikkeling van een continu, gebiedsdekkend netwerk van openbare ruimtes (straten, pleinen en groenzones) waarbinnen de diverse gebouwen, schalen, programma's en functies zich met elkaar mengen en zorgen voor een goede verblijfskwaliteit en activiteit op de begane grond en de verdiepingen.

De aard van het programma maakt dat het dorp gedurende een etmaal in afwisselende intensiteiten zal worden gebruikt. Dit maakt de levendigheid en veiligheid tot vitale aandachtspunten in relatie tot toegankelijkheid en beheersbaarheid. De ontsluitingsstructuur moet daarom als een zenuwstelsel kunnen groeien en krimpen : overdag functioneren alle zenuwen en zintuigen, 's nachts werken alleen de 'hoofdsystemen'.

In het projectgebied wordt de toegankelijkheid en de interne ontsluiting voorzien in de aanleg van een aaneengesloten netwerk van paden. Deze paden brengen het terrein terug op schaal en bieden het structurerend vermogen dat de site en het verdere inrichtingsontwerp nodig heeft.

De padenstructuur sluit aan op de parkingang aan het Kerkplein, en op de zij-ingang aan de Koning Albertlaan. Het is de materialisering van de link tussen het Kerkplein en de gemeentehuisite, en verbindt voor de zachte weggebruikers het omsluitend wegennetwerk met de verschillende nieuwe programma-elementen.

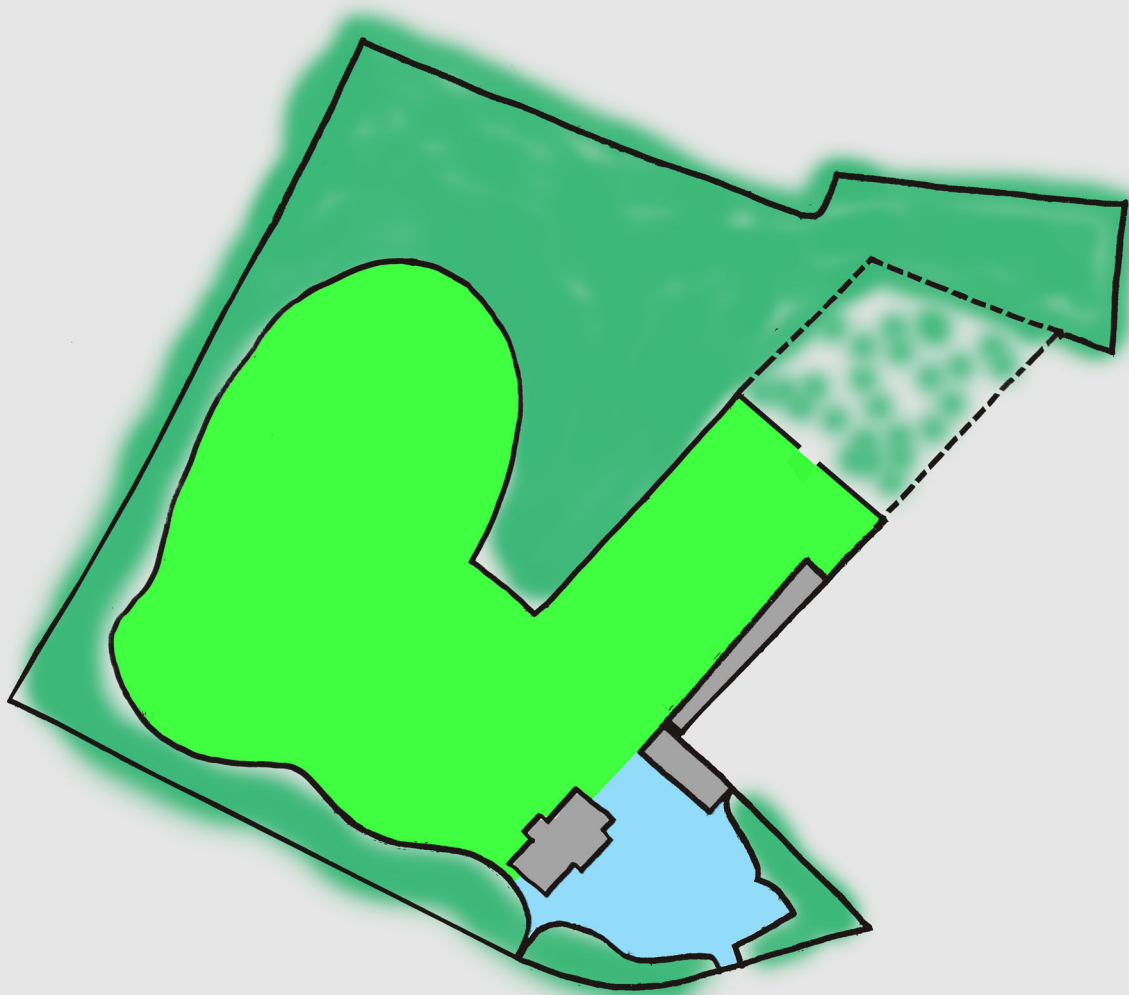
Er worden twee types paden gevormd. Enerzijds een grillig patroon van bospaden dat zich slingert doorheen het parkgebied. Anderzijds de materialisering van twee historische assen in het park ; een aswerking vanaan de hoofdingang doorheen het kasteel in noord-west richting, en een aswerking loodrecht op de eerste, tussen de moestuindreef, doorheen de opening in de vrijstaande muur, naar de boomgaard. [figuur 24]

d. Synergie :
---------------

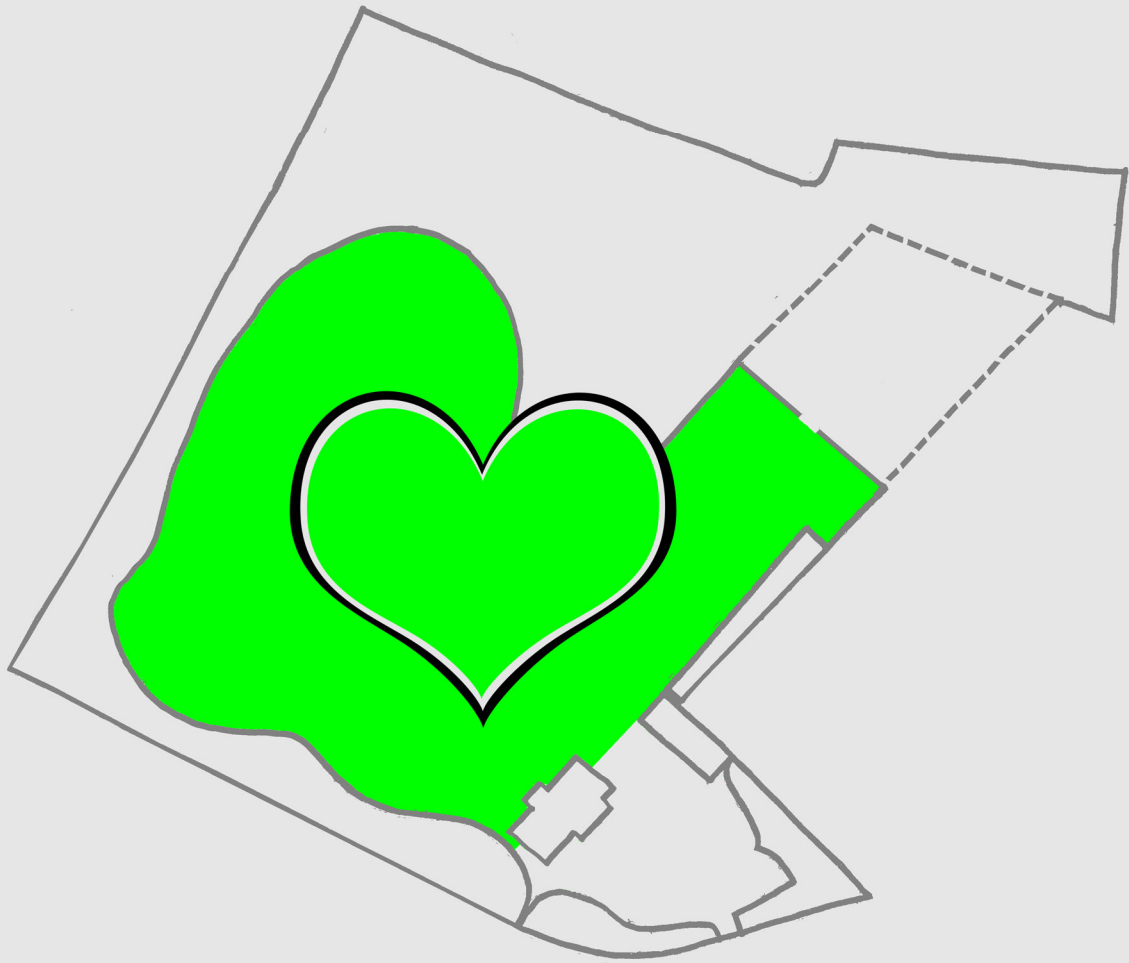
Met het groen werkplatform wordt een maximale synergie nagestreefd. Het masterplan is gebaseerd op verschillende zones die in zich zelf 'compleet' zijn en waarbij de programma-invulling per zone op 'synergie in ruimte' wordt gebaseerd. Dit 'compleet' zijn betreft niet alleen het beeld van bebouwing en openbare ruimte, maar ook 'compleet' in de zin van planeconomie, parkeren en bereikbaarheid.

Zo bieden de openbare ruimte en/of groenzone een grote meerwaarde voor de omliggende woonentiteiten, terwijl deze op hun beurt een gegarandeerde sociale controle betekenen voor de stedelijke faciliteiten. Ook het wegennetwerk en de parkeervoorzieningen kunnen door verschillende functies worden gebruikt, die bovendien grotendeels complementair zijn aangezien de verschillende programma's op verschillende tijdstippen aanspraak maken op deze voorzieningen.

Deze wisselwerking heeft naast een functionele component ook een financiële component; waarbij de totale kosten voor ontwikkeling van het geheel een stuk kleiner zullen zijn dan de som van de kosten bij onafhankelijke ontwikkeling met dezelfde faciliteiten. [figuur 25]

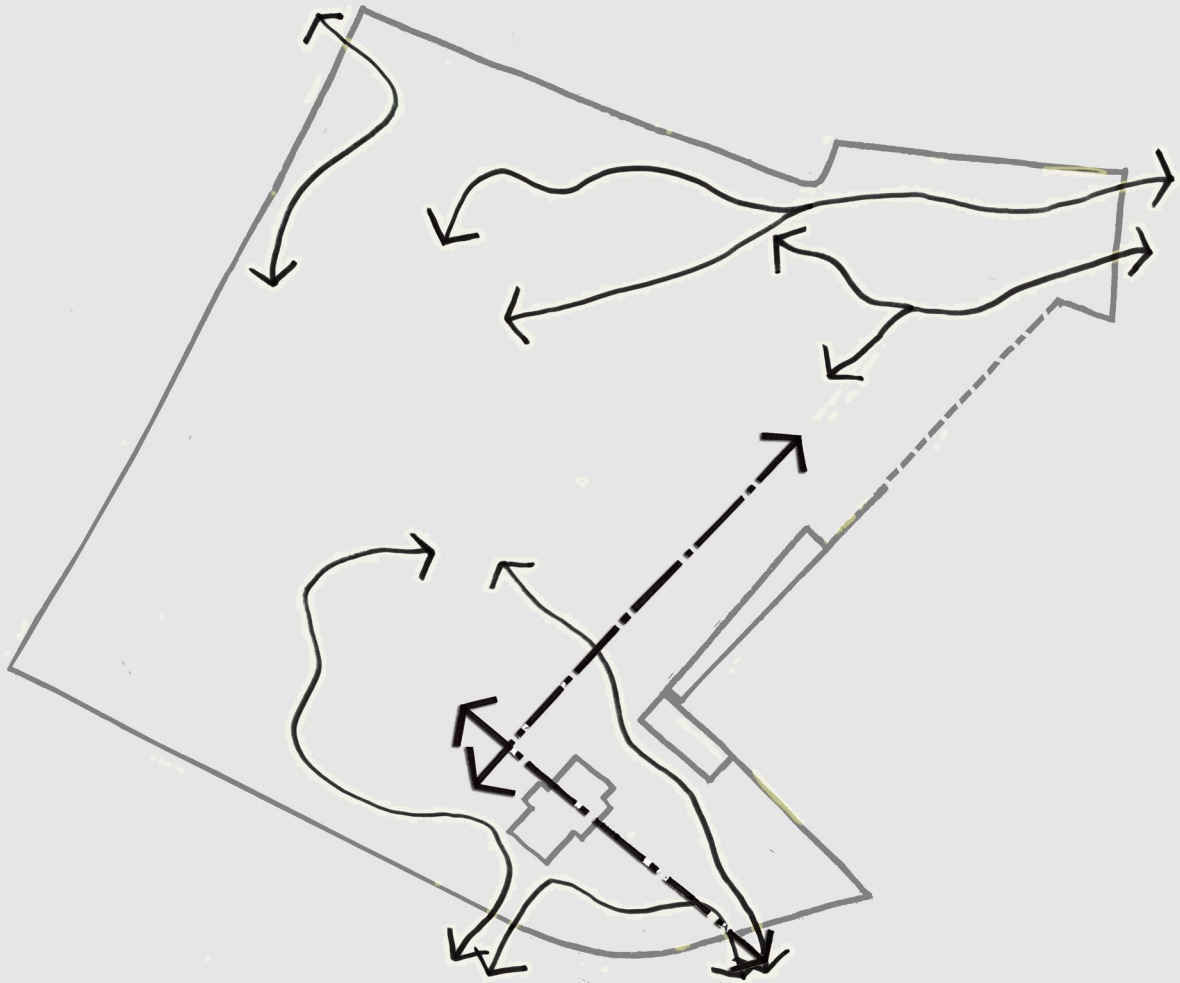


figuur 22 \_

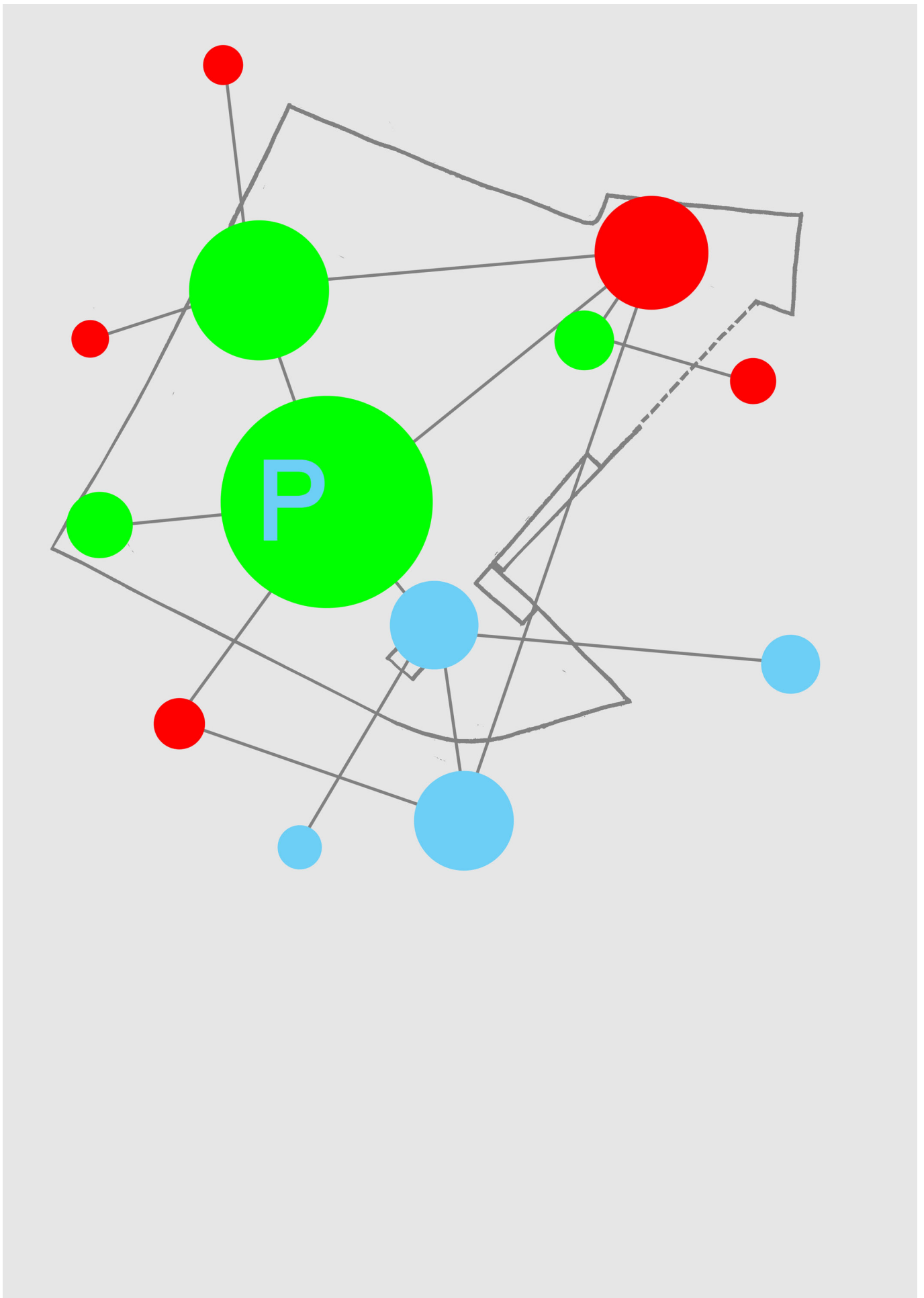


figuur 23 \_





figuur 24 \_



figuur 25 \_

## C VERKENNEND ONDERZOEK

## 01. INLEIDING

De uitbouw van het projectgebied tot een gemeentelijke subkern met hoogkwalitatief “woon-, woonondersteunend en maatschappelijk programma” impliceert het infrastructuureel opladen van de site met nieuwe ontwikkelingen en dus automatisch ook een strategie voor de aanpak van de publieke ruimte met haar bestaande bebouwing alsook een strategie voor de nieuwe bebouwing.

Zoals reeds gesteld wil het ontwerpteam het park met haar massa, open ruimtes en ingelegen elementen maximaal bewaren. De strategie voor de vormgeving en organisatie van het nieuwe programma dient zich dan ook in de bestaande context in te schrijven en dient dus op de historische structuur geënt te worden.

De inplanting van de nieuwe bebouwing streeft naar een maximale openheid om zodoende een gepaste representatieve waarde te leveren en te voldoen aan de behoefte voor een volwaardige publieke ruimte. De relatie van de bouwvolumes met elkaar en met de aanwezige massa en open ruimte speelt hierbij een cruciale rol.

Ook programmatorisch moeten nieuwe activiteiten strategisch ingeplant worden, teneinde een gelijkwaardige spreiding te bekomen, rekening houdende met de specificiteit van de parkzones. Het ontwerpteam wil hierbij ook bijzondere aandacht besteden aan de organisatie van het nieuwe programma, dat de site doorheen de dag zowel als doorheen het jaar in afwisselende intensiteiten zal gebruiken. Er moet gezocht worden naar een subtiel evenwicht tussen levendigheid en beheersbaarheid met specifieke aandacht voor toegankelijkheid en veiligheid.

## 02. STRATEGIE TOT PUBLIEKE RUIMTE

Deze strategie omvat een grondig onderzoek naar de bestaande ruimtelijke en functionele parkstructuur waarin de essentiële parkelementen worden aangeduid. Het park wordt door deductie in haar samenstellende delen ontleed en tot haar kernidentiteit herleid.

We ontdekken in het park een groene onderlaag, enkele infrastructuur-elementen, massa ten opzichte van leegte, twee historische assen, enkele beeldbepalende elementen, alsook verschillende sferen/velden.

Het "Kasteelpark Viteux" bestaat uit één aaneengesloten groene onderlaag, cultureel vormgegeven en daarna op natuurlijke wijze verder ontwikkeld. Deze groene laag wordt begrensd door het omgevend stratenpatroon en de omliggende woonpercelen. De groene laag heeft verschillende verschijningsvormen: open grasvlakten, dense bosmassieven, een bomendreef, een boomgaard, ... [figuur 26]

Sporadisch wordt de groene onderlaag bezet door historische infrastructuur : naast het eigenlijke kasteel onderscheiden we het koetshuis en de stallingen, de zuidoostelijke tuinmuur en de scheidende wand tussen de vroegere moestuin en de boomgaard. De infrastructuur concentreert zich aan de oostelijke zijde van de kasteeltuin en manifesteert zich als de oostelijke grens van het park. [figuur 27]

Wanneer we het park uiteenleggen in massa en leegte, merken we een grote amorfe, dense en aaneengesloten bosmassa langsheen de Groenstraat, verder lopend langs de westelijke en de noordelijke parkgrens om te eindigen aan de uitmonding in de Koning Albertlaan. Aan de andere zijde van de ingang vanop het Kerkplein krijgt deze massa een tegenhanger in een massa van bomen en struiken, om via het koetshuis en de stallingen uit te monden in de tuinmuur.

Het negatief van deze massa is een aaneenschakeling van verschillende open ruimtes, de vijver met omgeving, de moestuin, de boomgaard en de parkinkomzone (als groen voorportaal van het kasteel). [figuur 28]

Het kasteel snijdt het groene voorportaal af van de achterliggende zone, op dezelfde manier als de tuinmuur de boomgaard afsnijdt van de rest van het park. Deze open ruimtes zijn volgens twee assen georganiseerd: een representatieve as die via het kasteel, het voorportaal met de achterliggende vista op de vijver en zijn groene omzoming verbindt, en als tweede, een haakse as van diensten die via een poortje de op zichzelf gekeerde boomgaard met de vroegere moestuin en verder, via de groene dreef, met het kasteel verbindt. [figuur 29]

De beeldbepalende elementen bestaan enerzijds uit het dense bosmassief dat een sterk begrenzende functie heeft en als een gesloten wand wordt ervaren. Anderzijds vinden we de historische infrastructuur van het kasteel, koetshuis, stallingen en tuilmuren : het kasteel staat als een vrijstaand element in het landschap en de andere elementen hebben een sterk begrenzende werking. Het bosmassief en de tuilmuren omarmen de semi-open ruimte van de boomgaard. Tot slot vinden we ook nog de voormalige spiegelvijver die vandaag haar uiting kent als een amorfe verdieping van het maaiveld. [figuur 30]

De reconversie van het park en de bestaande bebouwing dient zich in deze bestaande structuur in te schrijven. Verder gedetailleerd historisch onderzoek zal als basis dienen voor het op te stellen plan van heraanleg. [figuur 31]

Samen met het bestuur zal een programma opgesteld worden van de in te lossen verwachtingen die aan het heraangelegde park gesteld zullen worden. Niet limitatief worden alvast volgende programmapunten voorgesteld :

- Een park als een rustige ruimte in de kern van het dorp,

- Beperkte evenementen zoals kleine concerten, parkfeesten, openlucht tentoonstellingen en kindertheater,
- Mogelijkheid tot wandelen, natuurbeleving, luieren, liggen in het gras,
- Een beperkte speelruimte voor kinderen van 1-6 jaar met zitbanken,
- Een veilige vijver met vaste waterstand.

De architectuur van het park dient te refereren aan de oorspronkelijke concipiëring als Engels landschapspark, met een kunstmatige aanleg (o.a. spiegelvijver, kronkelende paadjes, niveaoverschillen, ...). Uiteraard is het tennisplein een element dat voorgesteld wordt te verwijderen zodat de ruimte maximaal in zijn oorspronkelijke vorm kan hersteld worden. [figuren 32 en 33]

Volgende ingrepen worden daarbij voorgesteld :

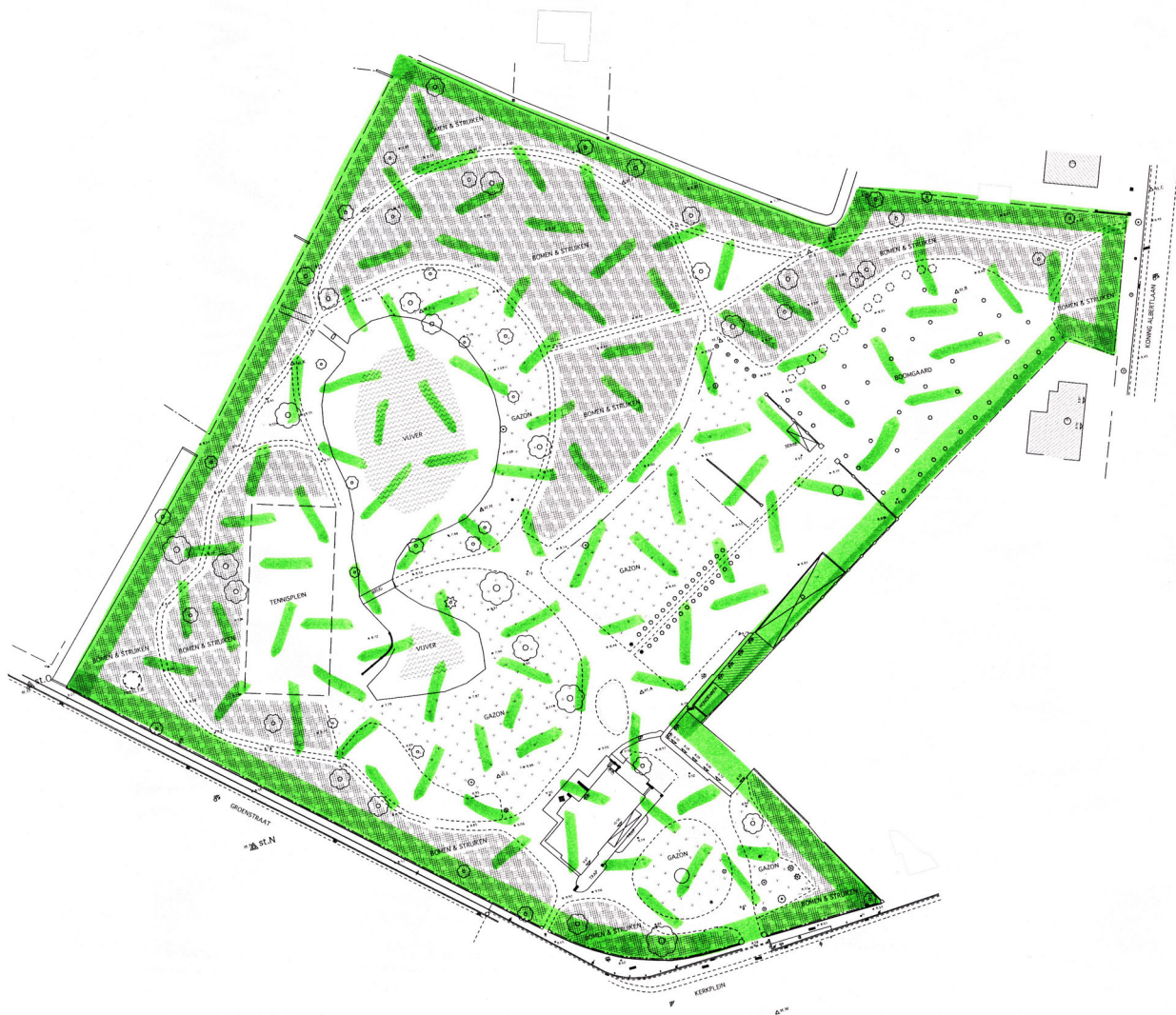
- De begrenzing van het park met het dorpsplein en de aanliggende straat zal herleid worden tot een goed onderhouden haag van 70 cm hoogte zodat visueel contact ontstaat tussen de straat en het park. Het projectteam stelt voor naast het visuele contact op termijn ook de fysieke link van Kerklein met kasteelpark vorm te geven door een heraanleg van het Kerkplein en eventueel de herorganisatie van het doorgaand verkeer.
- Een sobere verlichting zal ervoor zorgen dat het park ook na zonsondergang een veilige plek is.
- Banken, afvalbakken, fietsstalling, informatiebord omtrent de geschiedenis van het park zullen voorzien worden.
- De namen van alle merkwaardige bomen zullen aangebracht worden op of nabij de bomen zodat het park ook een pedagogische functie kan vervullen voor scholen en geïnteresseerde bezoekers.
- De vijver zal uitgebaggerd worden en voorzien worden van een nieuwe beschoeiing ; met een ondiepe zone vlak achter de beschoeiingswand.
- Het peil van de vijver zal constant gehouden worden door een systeem van waterwinning in het park (alleen noodzakelijk in de zomermaanden).
- De orthogonale structuur van het parkgedeelte, dat als voormalige moestuin en als boomgaard bestaat, zal in stand gehouden worden.

De bestaande historische bebouwing zal daarbij zoveel mogelijk in zijn huidige toestand worden gerestaureerd. Dit uiteraard in samenspraak met de stedenbouwkundige diensten alsook de gemeentelijke overheid. De bouwfysische toestand van alle gebouwen zal geoptimaliseerd worden, en de gebouwen zullen van alle modern comfort worden voorzien.

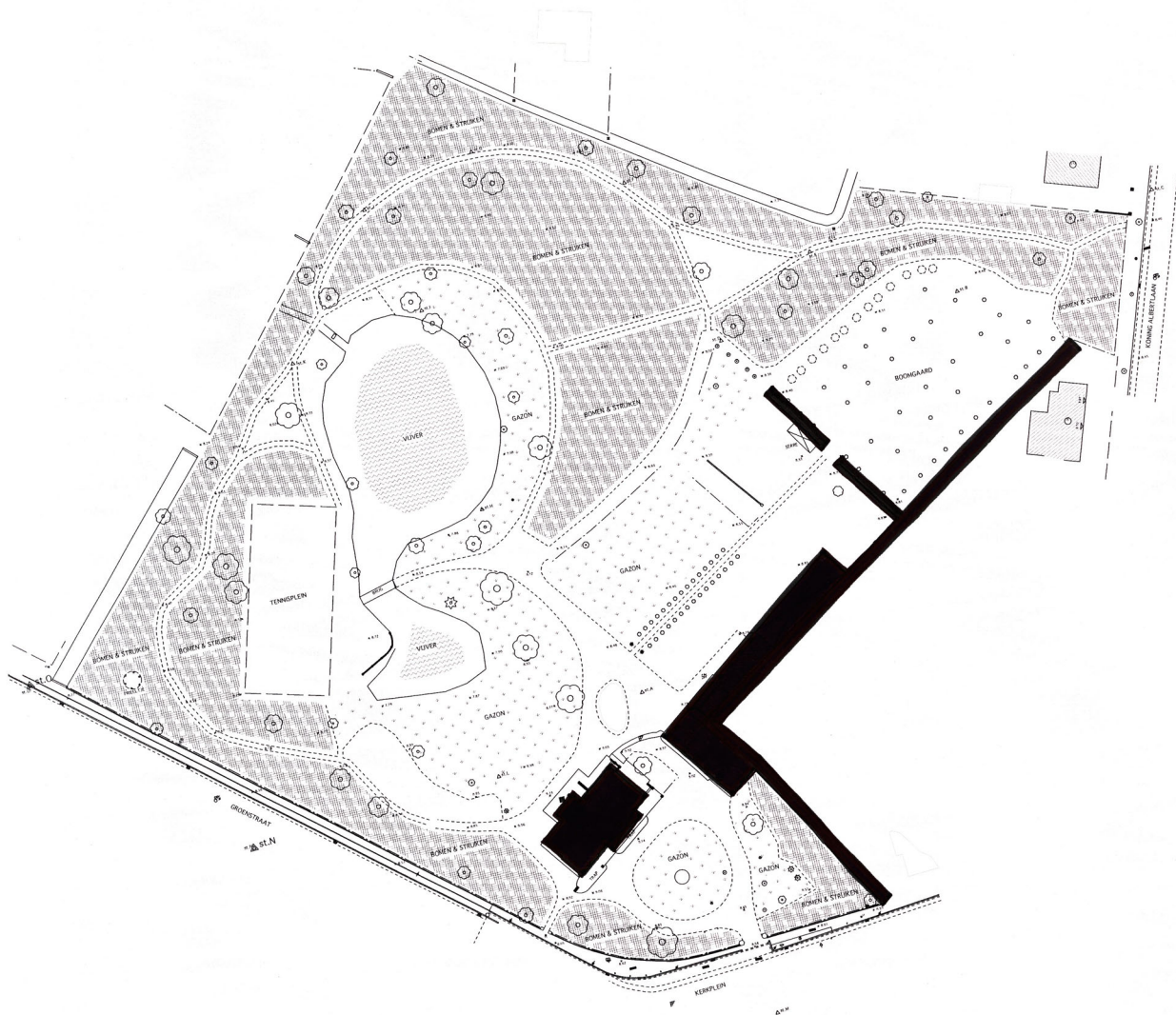
Deze gebouwen zullen volledig ter beschikking van de gemeente De Pinte gesteld worden, zodat deze de controle over het toekomstig gebruik en programma kan behouden.

Het ontwerpteam stelt hierbij voor dat het kasteel op korte termijn verhuurd wordt voor o.a. recepties en tentoonstellingen, of door de gemeente zelf gebruikt wordt als gemeentelijk foyer voor evenementen met een representatieve uitstraling.

De bijgebouwen kunnen op langere termijn verhuurd worden voor maatschappij- en woonondersteunende functies : werkwinkel, kinderopvang, logopedist, ...

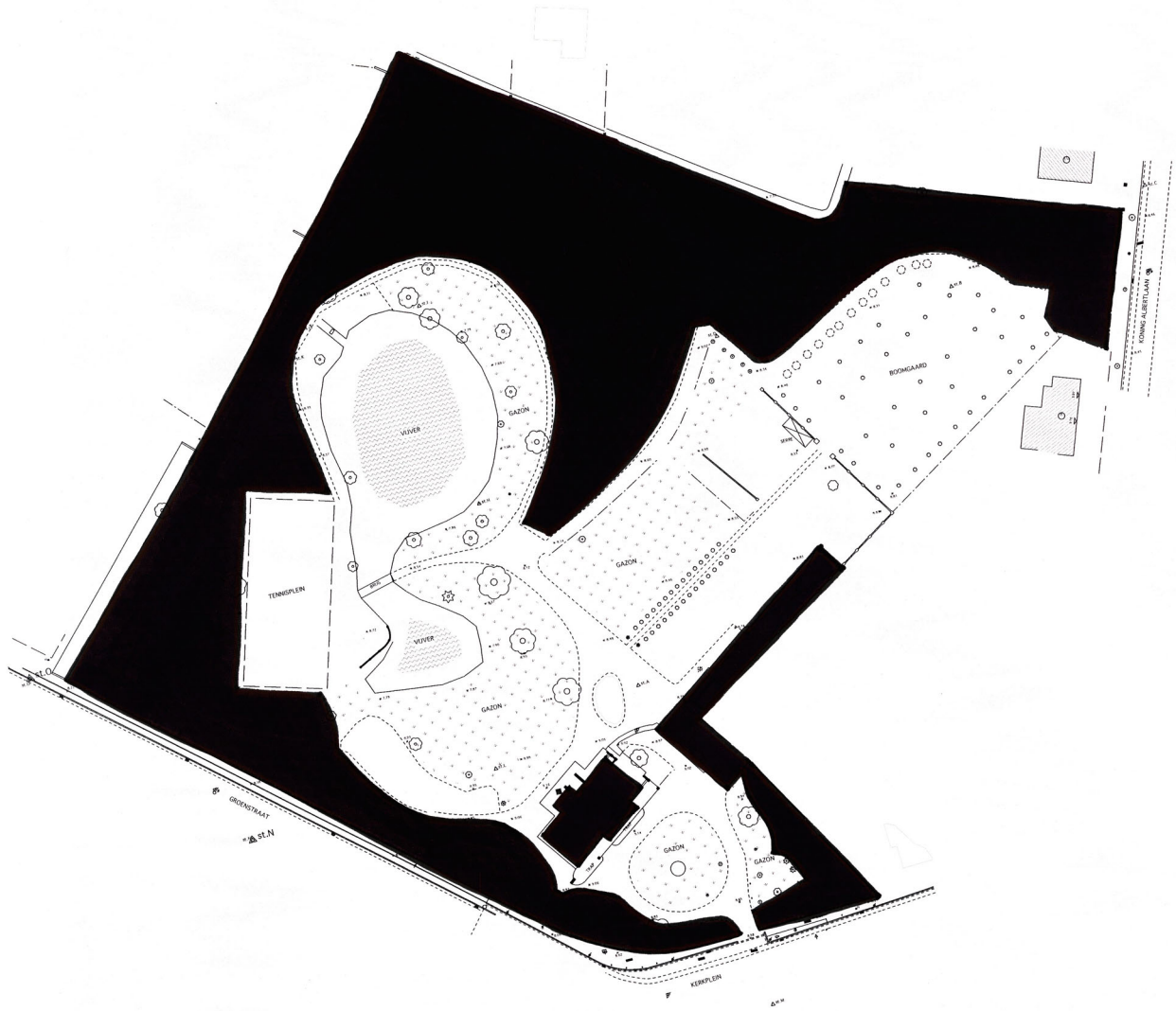


figuur 26 \_

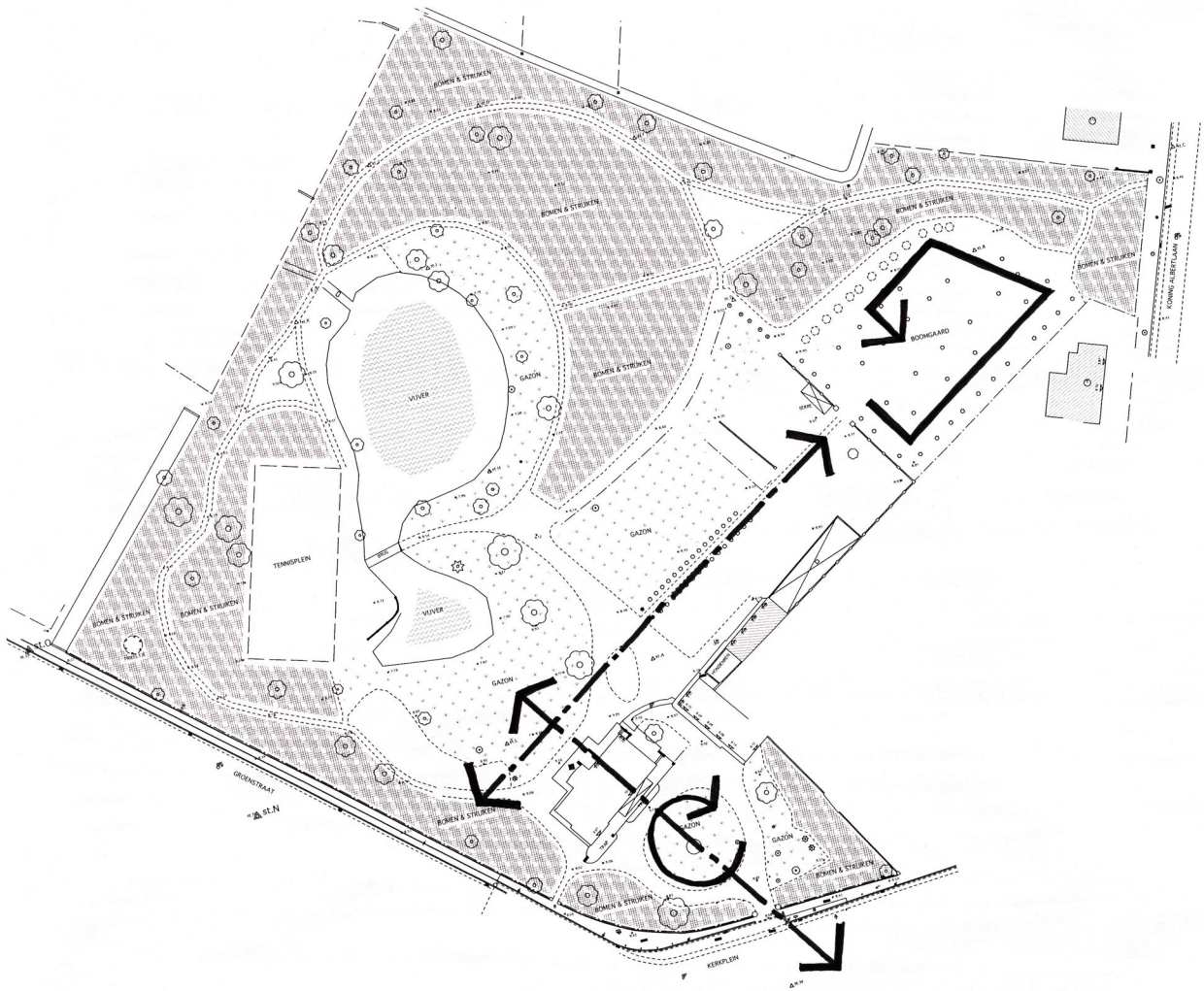


figuur 27 \_

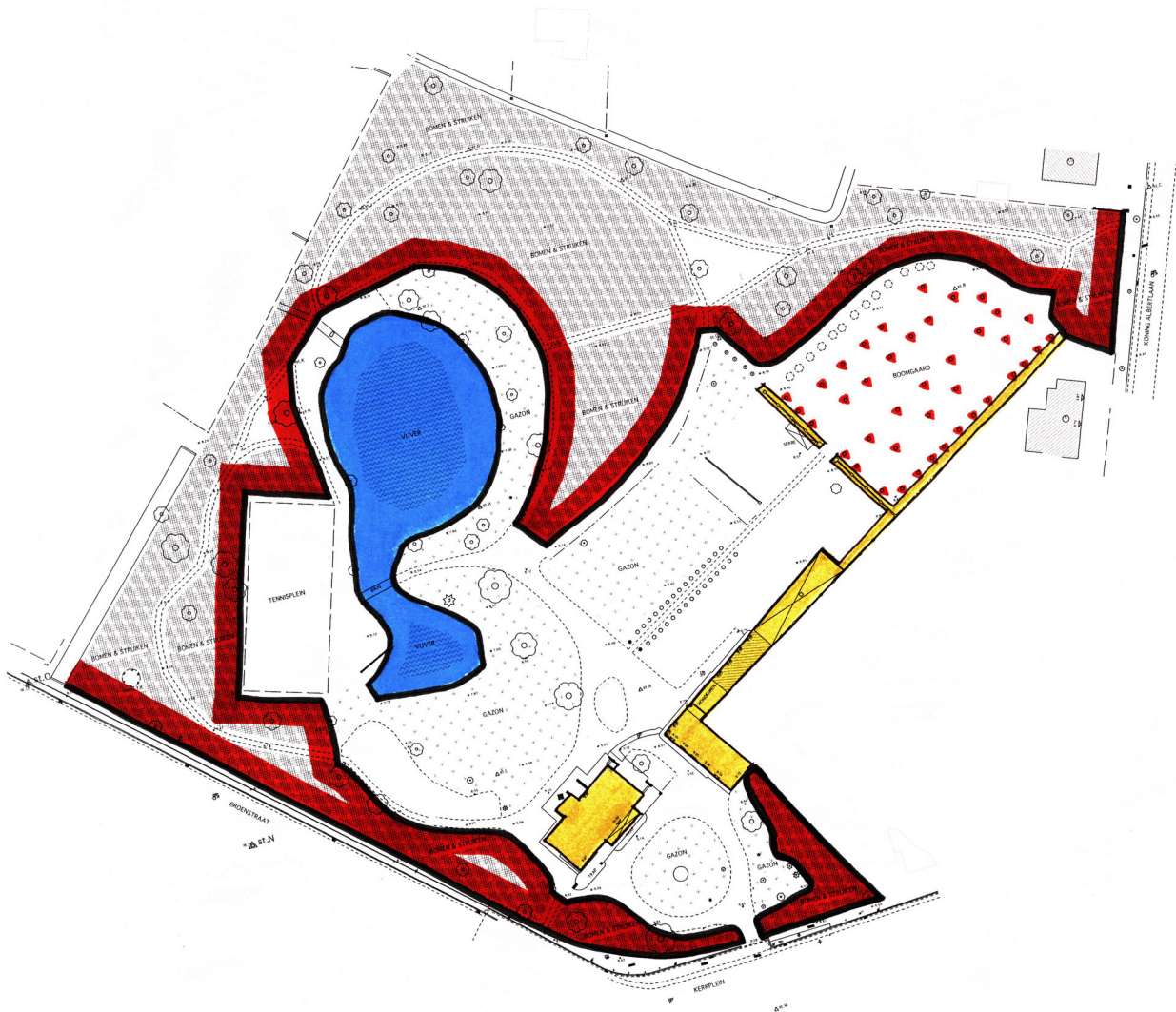




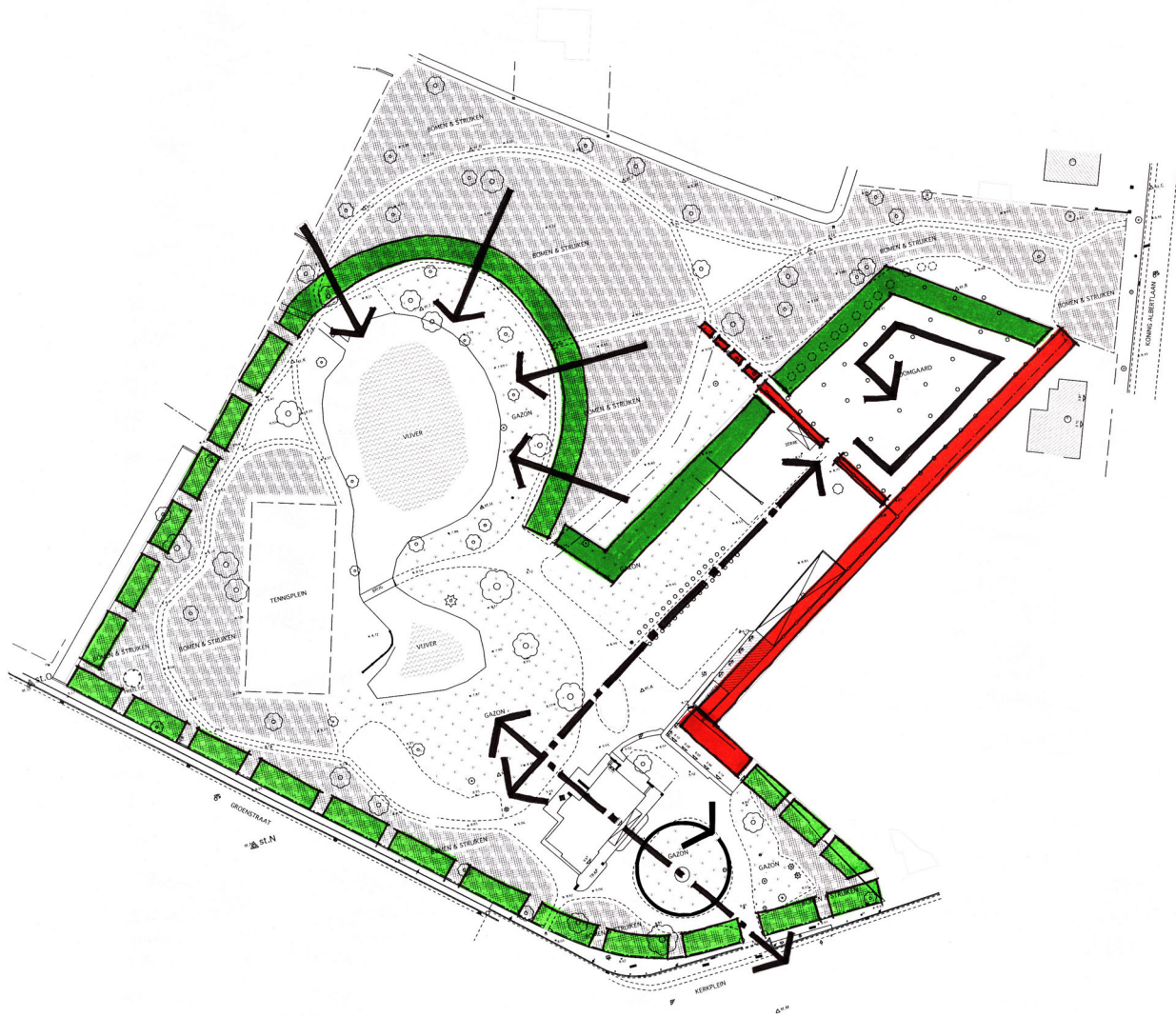
figuur 28 \_



figuur 29 \_



figuur 30 \_



figuur 31 \_



figuur 32 \_



figuur 33 \_

### 03. STRATEGIE TOT BOUWEN

De verdere uitwerking van het stadsontwerp gaat op een creatieve manier om met de stedenbouwkundige visie en uitgangspunten, en met de randvoorwaarden vanuit de omgeving. Hierbij geldt het stadsontwerp als een bewustwordingsproces, als een verkenning van de bouwvolumes en van hun omgeving.

Dit verkennend onderzoek wordt hier voorgesteld door een reeks schema's. Elk schema behelst een standpunt dat werd aangenomen in de loop van het verkennend proces. Alle schema's werden geconcretiseerd in een volumemodel dat als leidraad werd gebruikt voor het proces. Dit volumemodel werd telkens opnieuw gemanipuleerd en aangepast om uiteindelijk te resulteren in het definitief voorstel.

Het verkennend onderzoek zal dan verder dienen als vertrekpunt voor een toekomstig architectuurontwerp. Het geformuleerde voorstel zal daarbij door de architect geïnterpreteerd en verwerkt worden in zijn/haar ontwerp.

#### a. Schema's :

##### Respect voor historische structuur :

In het vorige deel werd de bestaande ruimtelijke en functionele parkstructuur via deductie in haar samengestelde delen ontleed. Ze werd uiteengelegd in een aantal essentiële parkelementen met historische relevantie. Het is de bedoeling deze structuur ook als basis te gebruiken om te komen tot een strategie tot bouwen.

De aard van de verschillende samenstellende elementen van de kasteeltuin, samen met hun onderlinge relaties (samenhang), hebben implicaties voor de te voorziene parkinrichting. Deze structuur vormt de garantie voor de authenticiteit van het park. Bovendien beschermt zij de verhouding van het kasteel, haar bijgebouwen en een aantal parkelementen, met de publieke ruimte.

De nieuwbouw zal zich laten manipuleren door de historische structuur van het park. Het masterplan beschouwt een zogenaamde 'footprint' die de kernidentiteit van de kasteeltuin niet alleen respecteert, maar ook haar structuur versterkt en kansen biedt voor de bestaande relaties tussen park en historische bebouwing. [figuur 34]

##### Optimale oriëntatie :

De oriëntatie voorgesteld in de projectopgave is niet ideaal. Ze is gericht volgens de noordwest- zuidoost as, met de parkruimte in het noordwesten van de woonunits. Dergelijke situatie biedt slechts weinig mogelijkheden voor de inplanting van een dichtere bebouwing met gestapelde leefruimtes. Een optimale bezonning genereert in dit geval immers een onverantwoorde inkijk op de aanpalende vrijstaande woningen. Ze hypothekeert bovendien de privacy van de achteruit georiënteerde private tuinen van deze bebouwing.

De voorgestelde 'footprint', in de noordrand van het projectgebied, kan worden uitgewerkt als een uiteengelegd snoer van geschakelde woningen ; waarbij, over de volledige lengte van het snoer, iedere module kan profiteren van een optimale bezonning van 's morgens tot 's avonds. [figuur 35]

##### Zicht op het groen :

Bovendien kunnen alle units binnen dit snoer zich richten weg van de omliggende kleinschalige bebouwing. Hierdoor wordt enerzijds de privacy van de omliggende kavels gerespecteerd, en ontstaat er anderzijds een sterke oriëntatie op het park.

Het park geeft de woningen een onmiskenbare kwaliteit. Wonen in het park kan heel aantrekkelijk zijn en heeft specifieke kwaliteiten, ze biedt niet alleen voordelen qua lichtinval maar evenzeer qua groen decor, uitzichten en ademruimte. Het projectgebied gedraagt zich in het stereotype en versnipperde omliggende woonweefsel als een aaneengesloten groene ruimte. Door haar schaal als voormalige

kasteeltuin gedraagt zij zich daarbij als een decompressieruimte ; een ruimte die uitzicht en afstand kan verlenen. [figuur 36]

#### Respect voor omliggende bebouwing :

Het projectteam is zich bewust van de discrepantie tussen de schaal van het voorgestelde bouwblok en deze van de aanpalende bebouwing. Er worden hiervoor maatregelen vooropgesteld met de bedoeling programmatorisch en morfologisch niet te interfereren met de randgelegen structuren.

Zo wordt enerzijds de bebouwing op een respectabele afstand gehouden van de perceelsgrenzen, en wordt anderzijds de bouwhoogte aangepast in functie van de omliggende bebouwing. Er wordt gezocht naar een kwalitatieve verhouding tussen afstand en bouwhoogte. Als referentie wordt de '45°-regel' aangenomen. Dat de nieuwe woonunits op deze wijze zo min mogelijk uitzicht hebben op de omliggende bebouwing, werd reeds vermeld. [figuur 37]

#### Oplossen dode hoeken :

Het park ligt als een binnengebied tussen vele (ongedefinieerde) achterkanten, grenzend aan een amalgaam van verkavelingtuintjes en braakliggende bouwpercelen. De verschijningsvorm van de parkbegrenzing is veelal moeilijk leesbaar en kent weinig samenhang. Enkel aan de bijgebouwen en moestuin bestaat er een duidelijke grens. Elders wordt die grens gerealiseerd door middel van tuinmuren, grachten, en hagen ; of een hekwerk verholten in het bosmassief.

De nieuwe volumes geven een voorkant of een front aan het park en bakenen het park af naar de omliggende bebouwing ; zonder deze echter af te sluiten. Daarenboven stroomlijnt ze enkele passages langs en doormidden de bosmassa.

De woonvolumes zullen daarbij bepaalde zones langsheen hun uitknikkende structuur gaan claimen. Op deze manier krijgen deze zones extra potentiële gebruikers. Door de omliggende bebouwing zal daarbij ook een sociale controle -vanuit verschillende ooghoeken- worden ingebouwd. [figuur 38]

#### Integratie van een verbindend padennetwerk :

De nieuwe bouwvolumes geven een voorkant aan het park. Niettemin betekent het project een afknippen of een afsluiten van de aanpalende woonzones van het parkgebied ; het ontwerp biedt voldoende permeabiliteit om de omliggende woonzones zoveel mogelijk te laten 'dooraderen' door het park.

Op deze manier blijft het binnengebied bereikbaar voor de aanpalende programma's. Zij sluiten aan op het park via een netwerk van paden doorheen of onder de bebouwing, op een manier zoals de bestaande paden door het bosmassief slenteren.

De bouwmassa wordt aangegrepen om deze paden te kanaliseren, ze creëren diepe perspectieven doorheen de bouwmassa's, die de groene ruimte van het park tot dichterbij de bebouwing brengt. [figuur 39]

#### Palet aan specifieke milieus :

Het park wordt vanuit haar historische context opgedeeld in enkele zones, met elk hun specifieke identiteit binnen de kasteeltuin. Deze zones worden geordend door een dubbele aswerking, en hun karakteristieken variëren naargelang hun schaal, hun beslotenheid en hun begrenzing. Er geldt een evenwichtig doch gevarieerd palet aan specifieke milieus die allemaal over een zekere authenticiteit beschikken en die door de dubbele aswerking onderling een sterke samenhang bezitten.

De input van nieuwe woongebouwen mag geenszins leiden tot de versnippering van deze specifieke milieus of tot het ondermijnen van de samenhang verzorgd door de assen.

Deze specifieke plekken helpen het nieuwe gebouw te structureren en geven mogelijke aanzetten voor de ontsluiting, de orientatie en de typologiën van de woningen. [figuur 40]

#### Integratie met de bestaande ruimtelijke structuur :

© TV DEROOSE-DE PAPE-CAD-VAN GOEYE	DEEL 01 _ 64/84
MASTERPLAN 'KASTEELPARK VITEUX' _ DE PINTE	09.11.04



Vanuit de Koning Albertlaan verschijnt het projectgebied als een gewone kavel tussen de verschillende andere kavels. De nieuwe bouwmassa schuift zich met zijn kop tussen de (half-open) bebouwing van de Koning Albertlaan. Ze houdt evenveel afstand van de rooilijn en van de perceelsgrenzen als de aanpalende bebouwing.

Het project stelt hierbij niet de nederzettingsstructuur zelf in vraag. Er wordt niet gezocht naar een breuk met het bestaande weefsel. Deze breuk bestaat reeds en wordt gerealiseerd door het achterliggende park. Het is de bedoeling deze bestaande breuk aan te grijpen om de ambities te realiseren.

Een opwaardering van de identiteit (bestaande landschappelijke en beeldbepalende structuren) van het park past in dezelfde strategie. Dit kan worden gerealiseerd door middel van enkele subtiele ingrepen, die goede resultaten leveren qua integratie, verbinding, en verblijfskarakter. [figuur 41]

Maximaal vrijwaren van het maaiveld :

Het bestaande maaiveld wordt gemanipuleerd (verlaagd), om de publieke ruimte tot onder het gebouw door te trekken.

Er wordt gezocht naar een gebouw dat het park niet omsluit en zo de aanpalende programma's resoluut afknipt. Het nieuwe wonen mag evenmin het park versnipperen tot afzonderlijke lapjes groen.

De manipulatie van het maaiveld kan gebeuren via taluds en dient ervoor te zorgen dat de parkruimte doorloopt tot in de zones gelegen ten noorden van het gebouw. [figuur 42]

Voldoende financiële return :

Door het verwerven van het 'Kasteelpark Viteux' nam de gemeente het heft in handen om paal en perk te stellen aan de verkavelingsdruk en de versnippering vanuit het noorden. De vrijgekomen megakavel levert onmiskenbaar potenties om een aaneengesloten dorpskern te realiseren met een groen-recreatief en woonondersteunend karakter. Het project dient in dit kader over voldoende grandeur te beschikken om de gewenste impact te hebben.

Een succesvolle realisatie van deze ambities vergt een aanzienlijke financiële input. Wegens de beperkte budgettaire middelen van de gemeente De Pinte kan deze input enkel worden geleverd door de ontwikkeling van voldoende verkoopbare woningen.

#### b. Volumemodel :

De voorgestelde footprint wordt geëxtrudeerd tot 3 bouwlagen. Er ontstaat een bouwmassa die zich op een quasi-slingerende beweging inpast in de bosgordel. Ze is gedetermineerd volgens de historische structuur van het park.

In feite wordt een nieuwe as geïmplementeerd die wordt gevormd doorheen de boomgaard en nieuwe woningen. Deze as steekt de Koning Albertlaan over, alwaar ze de verbinding maakt met de gemeentehuisite.

Deze nieuwe as is evenwijdig aan de representatieve as die wordt gevormd door het kasteel, het voorportaal, en de achterliggende vista op de vijver. Daarenboven is de ruimteschakeling op de nieuwe as van dezelfde aard als deze van de representatieve as. Net zoals de rotonde een voorportaal vormt voor de ontsluiting van het kasteel, vormt de boomgaard een vestibule voor de nieuwe woonprogramma's. Het woonproject sluit daarbij naadloos aan op de introverte boomgaard die wordt omgevormd tot semi-publieke ruimte. [figuur 43]

Langsheen deze gerealiseerde as worden paden gesneden uit de footprint. Dit betekent concreet dat de bouwmassa over alle verdiepingen wordt ingesneden. Deze paden vervangen gedeeltelijk de bestaande paden die door het bosmassief slenteren. Ze maken deel uit van een verbindend padennetwerk dat op het projectgebied uitloeit tot één groen maatschappelijk platform.

De sterke doorsnijdingen manifesteren zich als ware vista's op dit centraal platform. Het platform levert samenhang en dialoog tussen de afzonderlijke deelentiteiten van het centrum van de gemeente De Pinte.

De circulatie-voorzieningen worden zoveel mogelijk langs deze paden gebundeld. Bovendien domineren de insnijdingen de organisatie van de woningen op de verschillende bouwlagen. Op de verdiepingen manifesteren ze zich als ontsluitingspasserellen of –corridors van de woningen. [figuur 44]

Aan de noordzijde van de bouwvolumes wordt een ruimte uitgespaard, die wordt terug gegeven aan de bosgordel. Ze komt voor als een groene oksel op de kruising van de verschillende paden. Tussen deze oksel en de boomgaard bevindt zich een verticale circulatie met een lift van waaruit de meeste ontsluitingswegen vertrekken. [figuur 45]

Door de insnijdingen ontstaan 3 verschillende bouwblokken, hetgeen de schaal en de horizontaliteit van het slingerende volume breekt. Deze 3 blokken beschikken over voldoende samenhang en worden structureel gebundeld door de doorsnijdingen langsheen de nieuw gerealiseerde as.

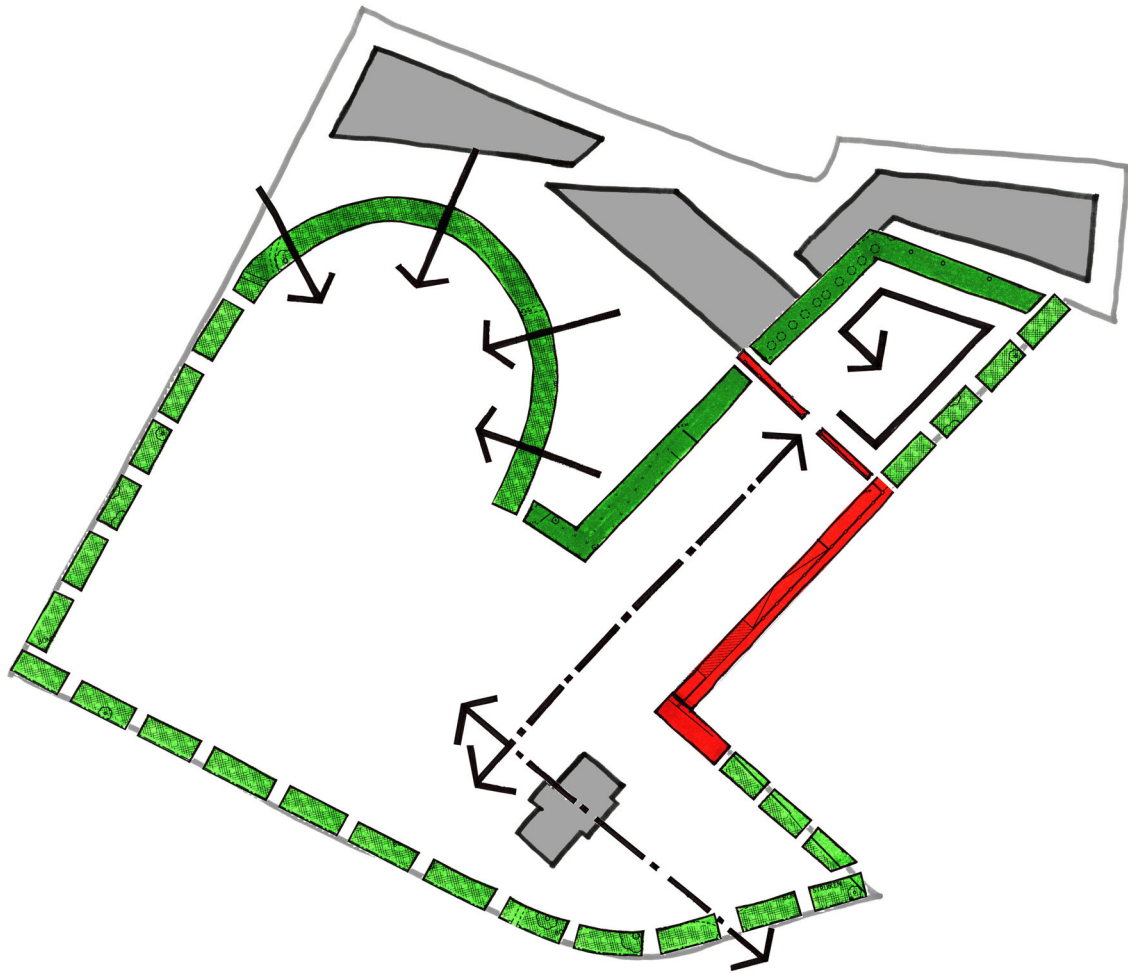
De schaal van het bouwblok is nu manipuleerbaar door de bouwhoogte te laten variëren tussen de verschillende bouwblokken. De derde bouwlaag wordt daar weggenomen waar het bouwblok dicht het verkavelingswonen nadert.

Daarnaast kan de morfologie verder aangetast worden door de bouwlagen te laten verspringen uit het gevelvlak. Op deze manier worden ontsluitingsplateaus of buitenruimtes gerealiseerd. [figuur 46]

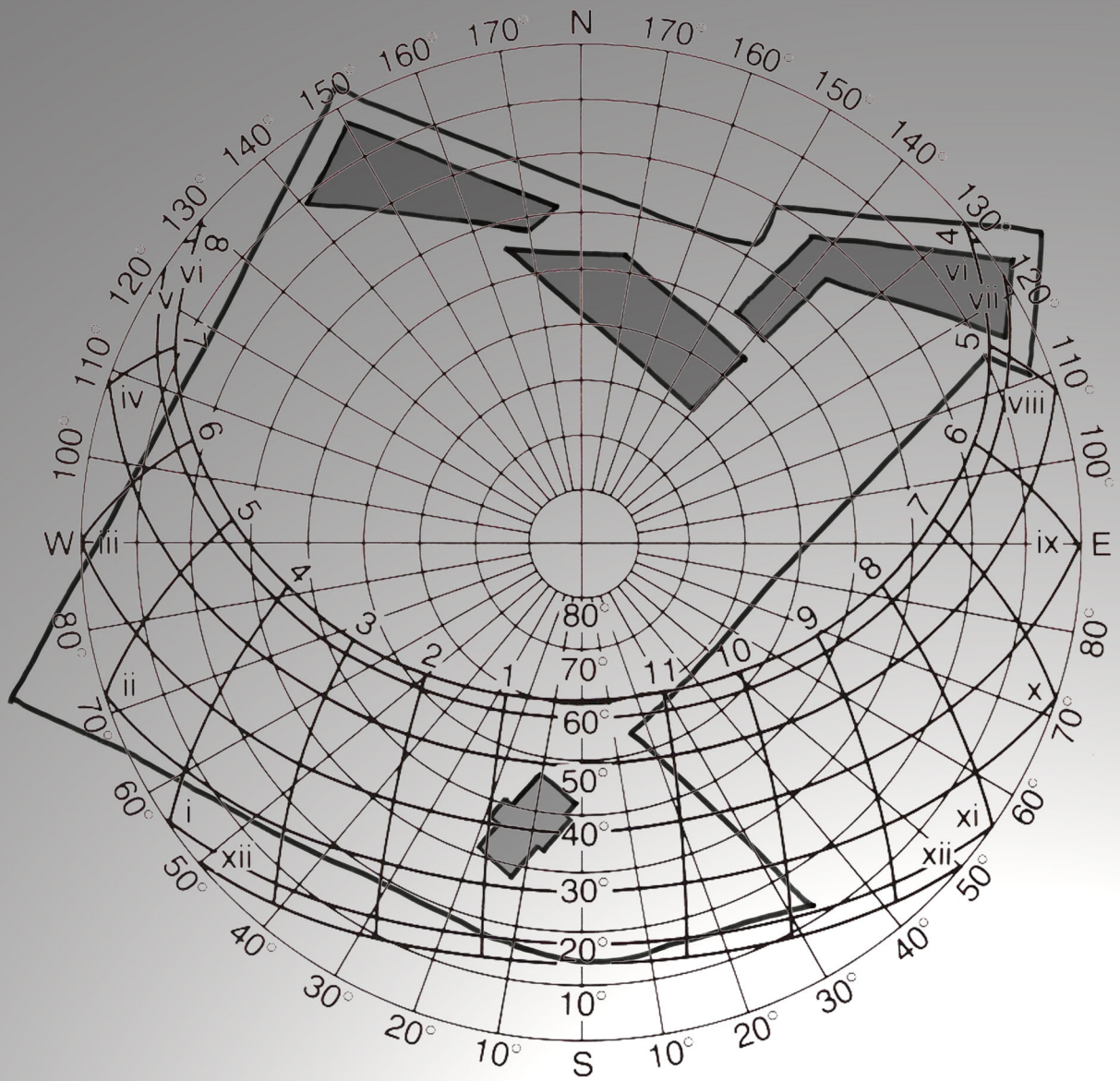
Het gehele gebouw wordt een halve verdieping opgetild. Dit schept mogelijkheden voor een optimale zichtrelatie voor de woningen en betekent tevens de gedeeltelijke verdrijving van de auto's. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt op een verlaagd niveau. Dit niveau wordt gevormd door een inkerving in het maaiveld. De inkerving is louter te beschouwen als een manipulatie van het maaiveld, en plaatst zich naast de vijver en de ophogingen in de bosgordel

De overgang vanuit het verlaagd niveau naar het parkgebied gebeurt via natuurlijke taluds. Hierdoor is het verlaagde niveau "park(ing)". Het is meer dan een autostandplaats en maakt deel uit van de structuur van het park. De bedoeling is de groene ruimte tussen, door en onder het nieuwbouwproject te laten vloeien. Er wordt gestreefd naar een bepaalde graad van permeabiliteit, hetgeen moet toelaten dat het parkgebied kan aansluiten met de woonzones in het noorden. Zo kan er een verbinding worden voorzien van de taluds rondom de nieuwe bebouwing naar de verkavelingen in het noorden.

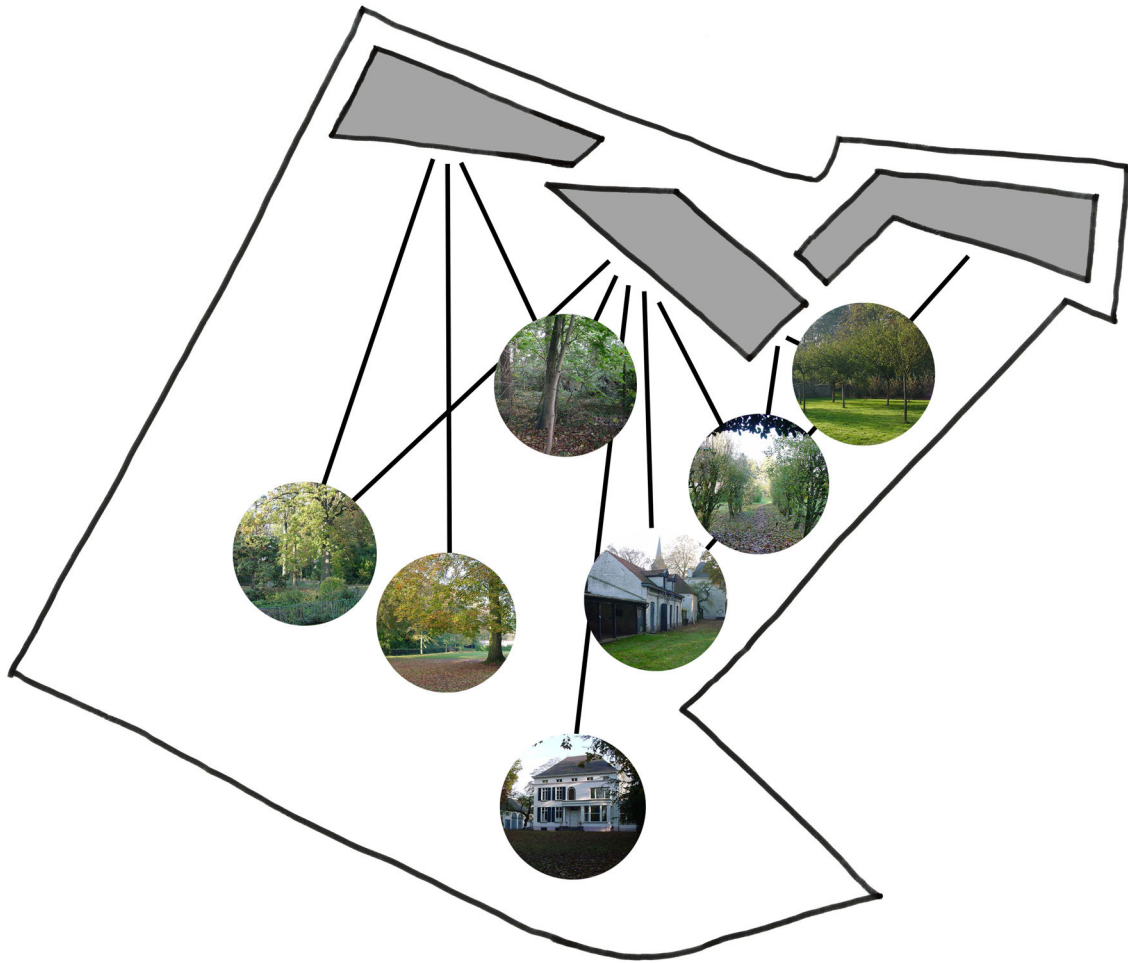
De inkerving volgt niet de lijnen van de gevels. Dit maakt de onderdoorgang via het verlaagd platform mogelijk op plaatsen waar het talud uit het gevelvlak komt. Daar waar de talud en de bebouwing mekaar overlappen wordt deze doorgang juist verhinderd. Via de vormgeving van de inkerving kan men aldus bepaalde circulatiepaden genereren. [figuren 47, 48, 49, 50 en 51]



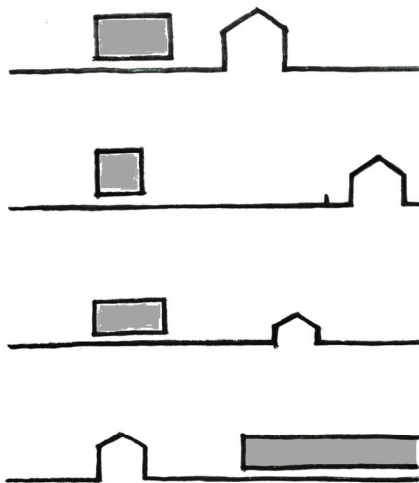
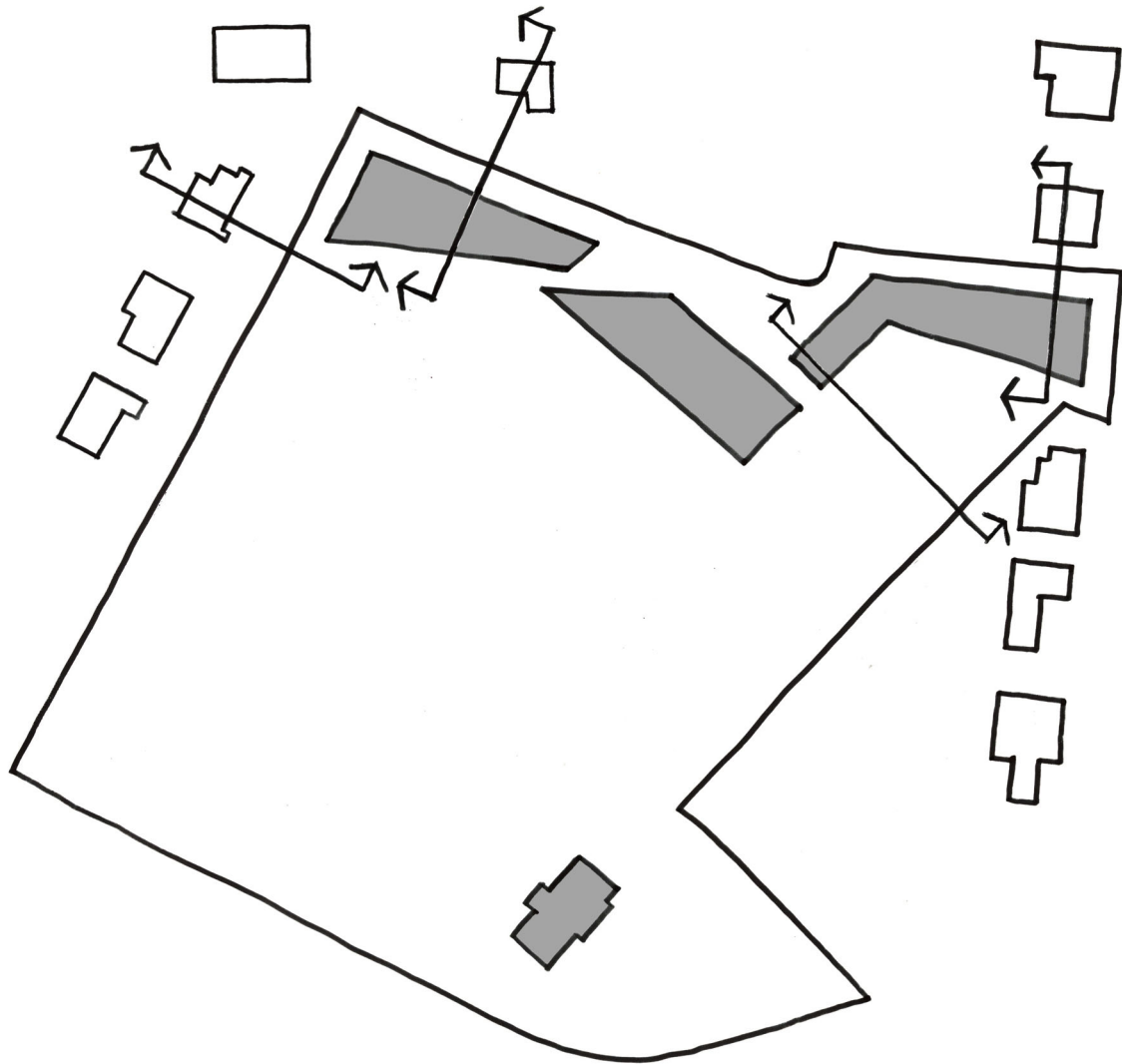
figuur 34 \_



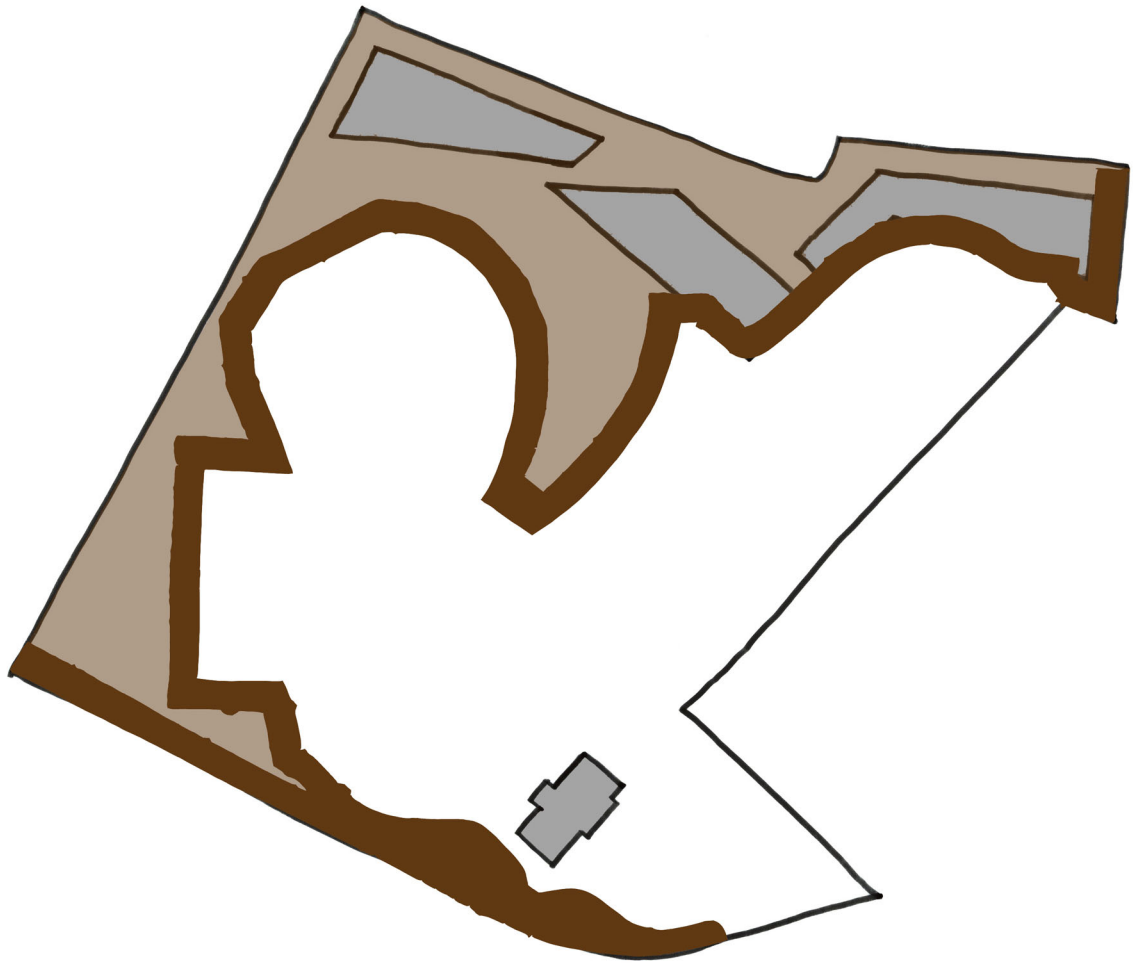
figuur 35 \_



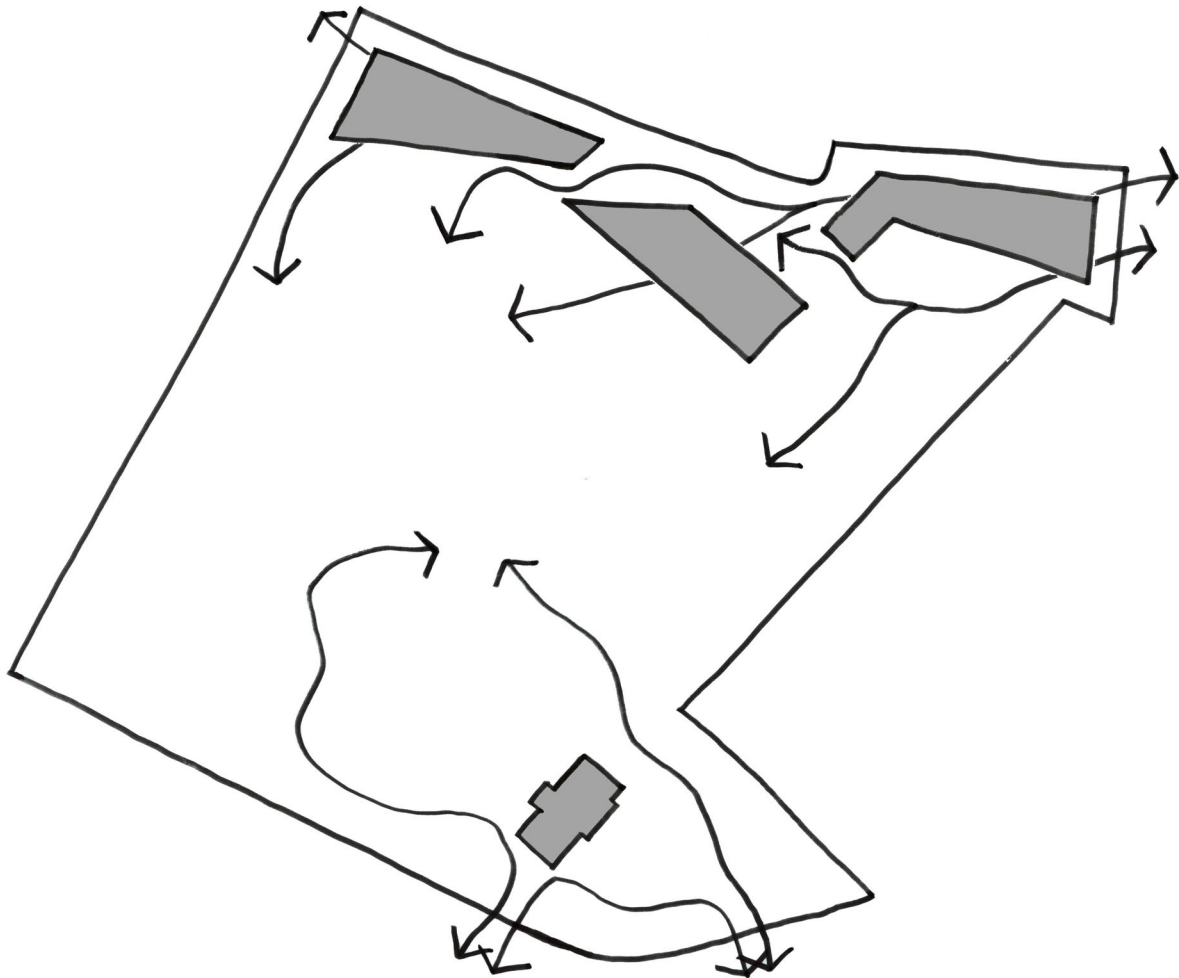
figuur 36 \_



figuur 37 \_

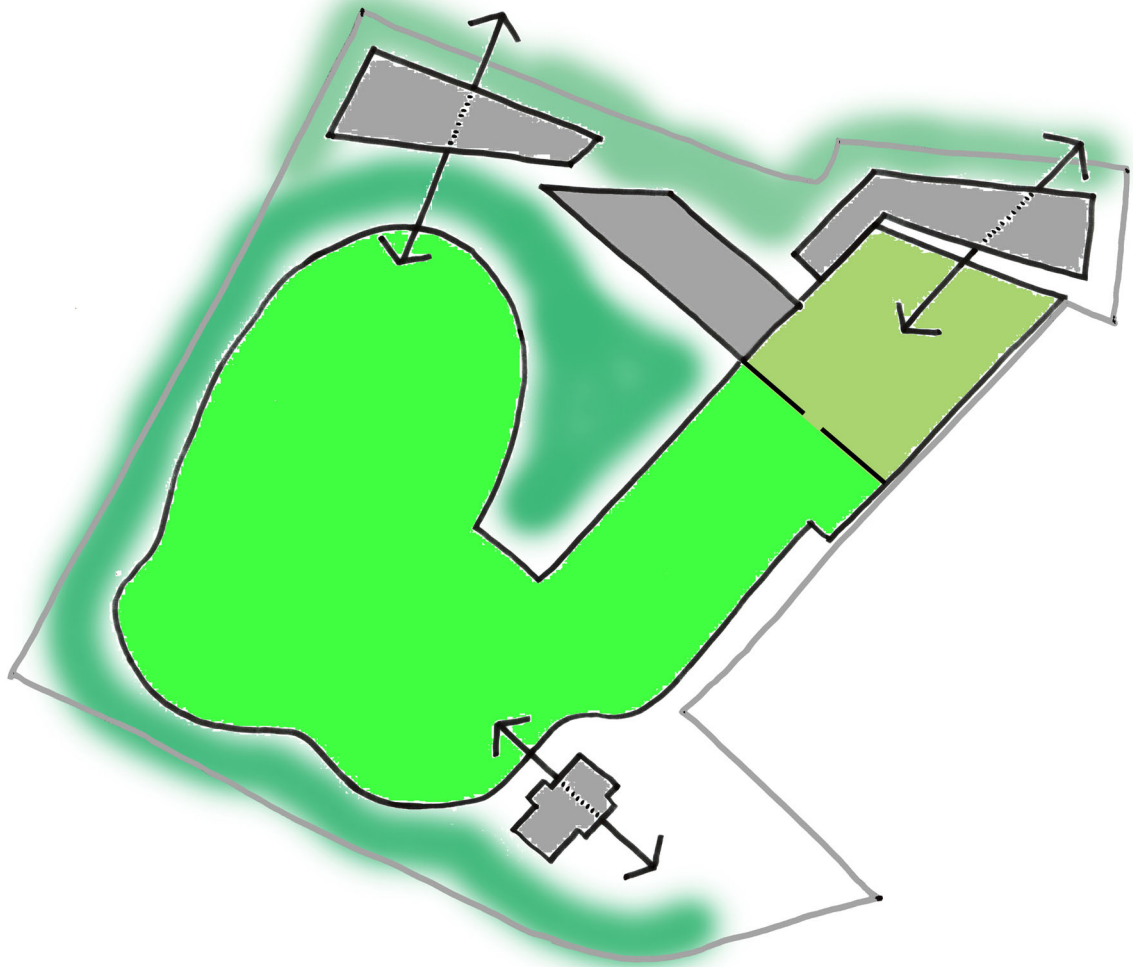


figuur 38 \_

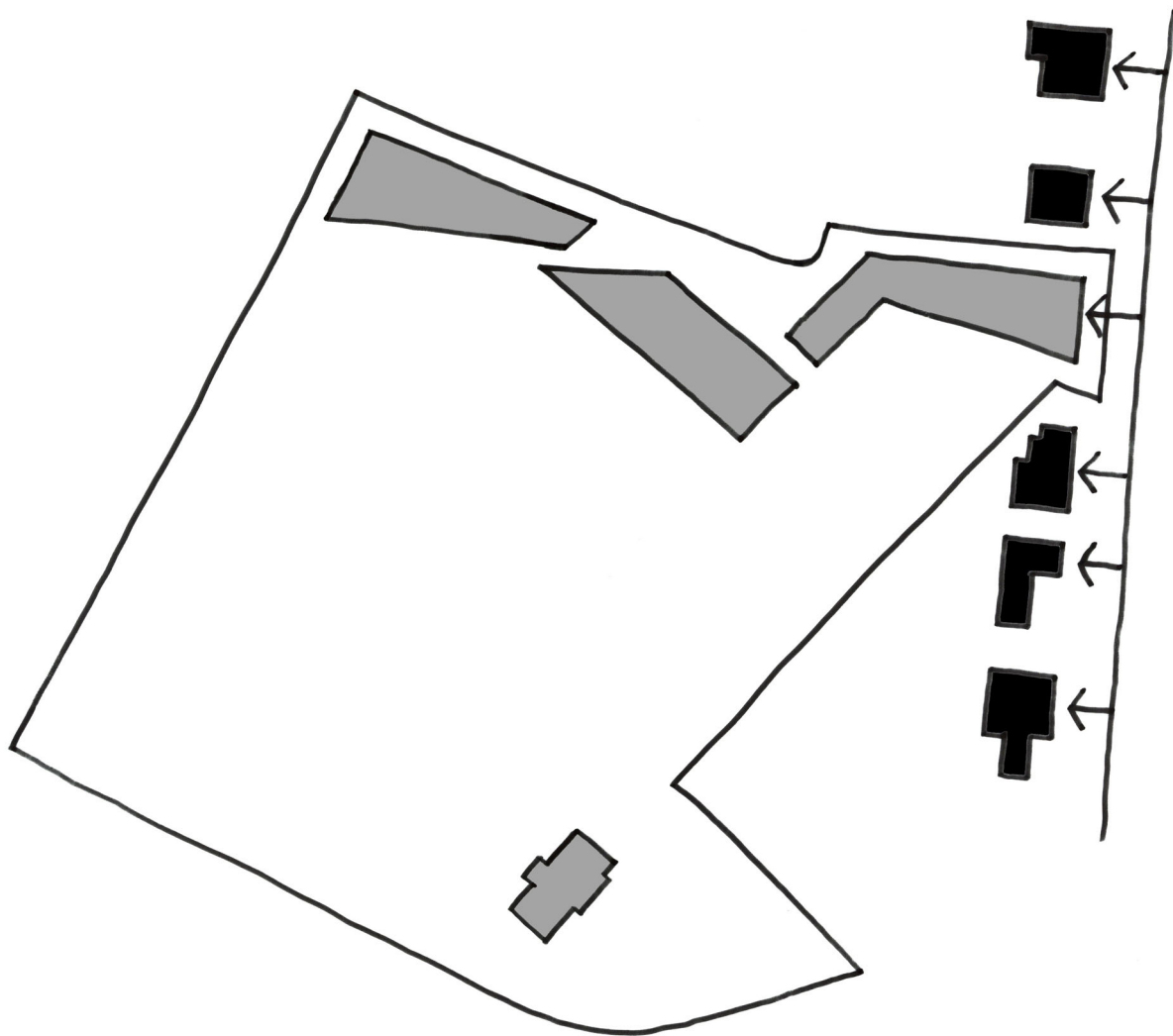


figuur 39 \_





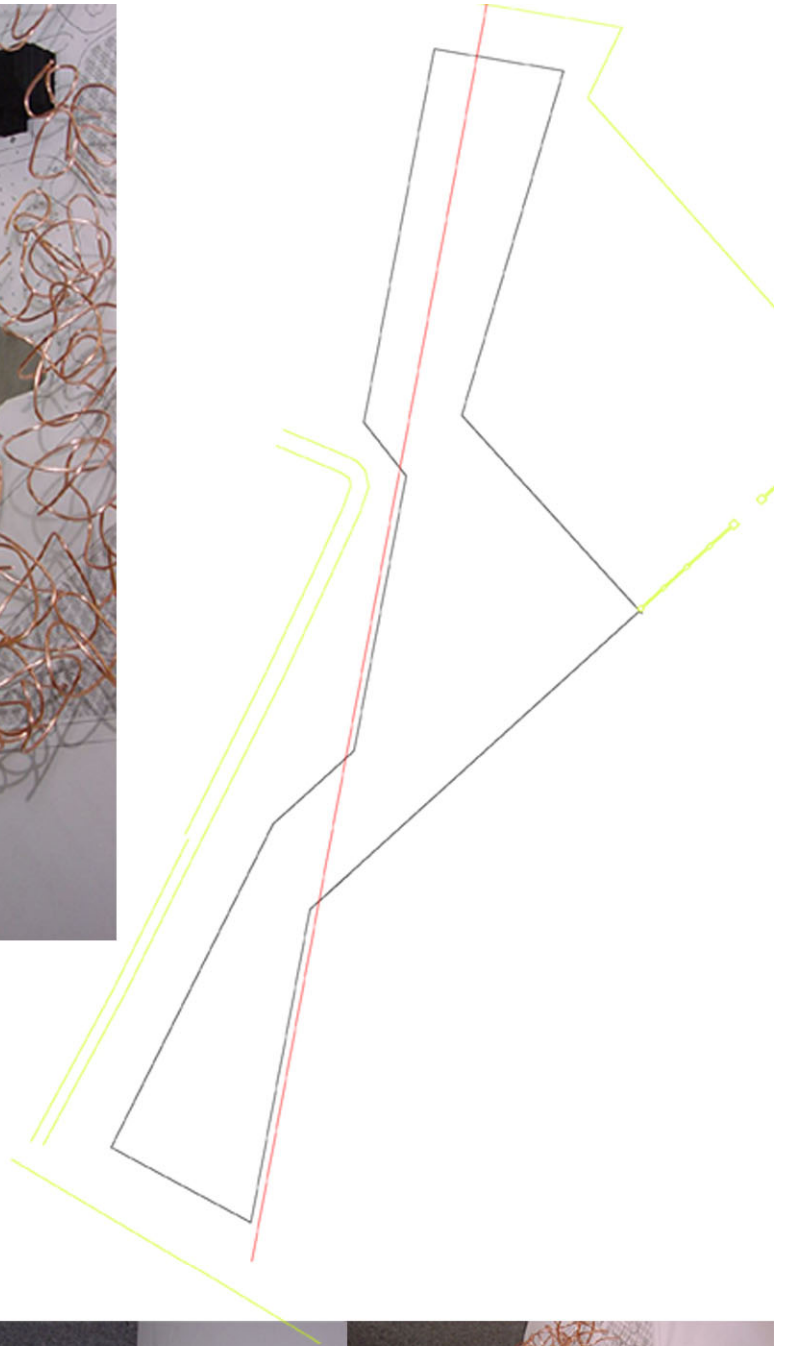
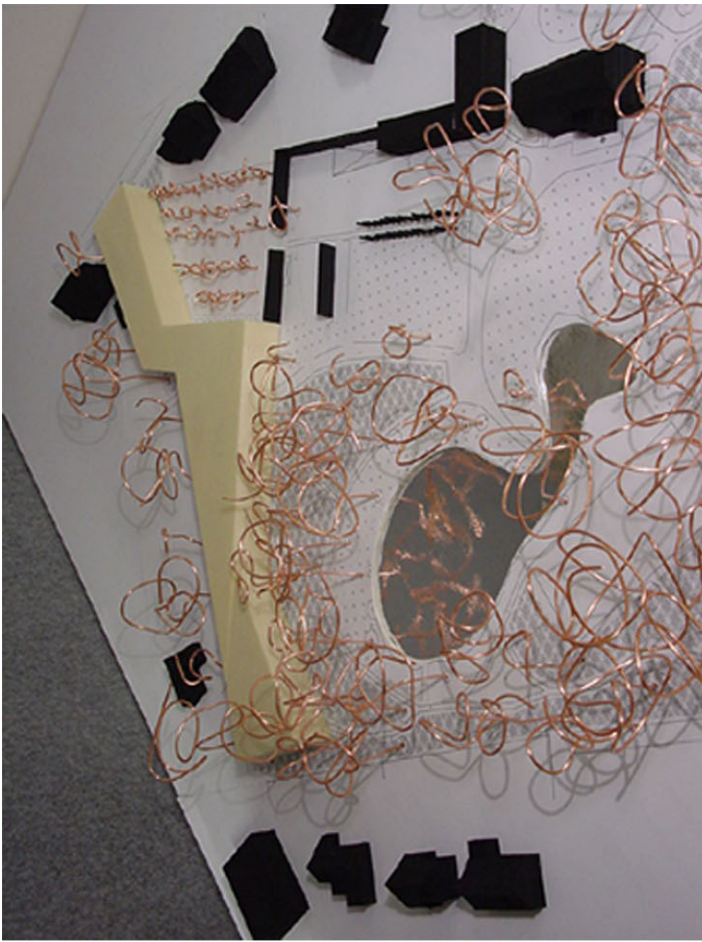
figuur 40 \_



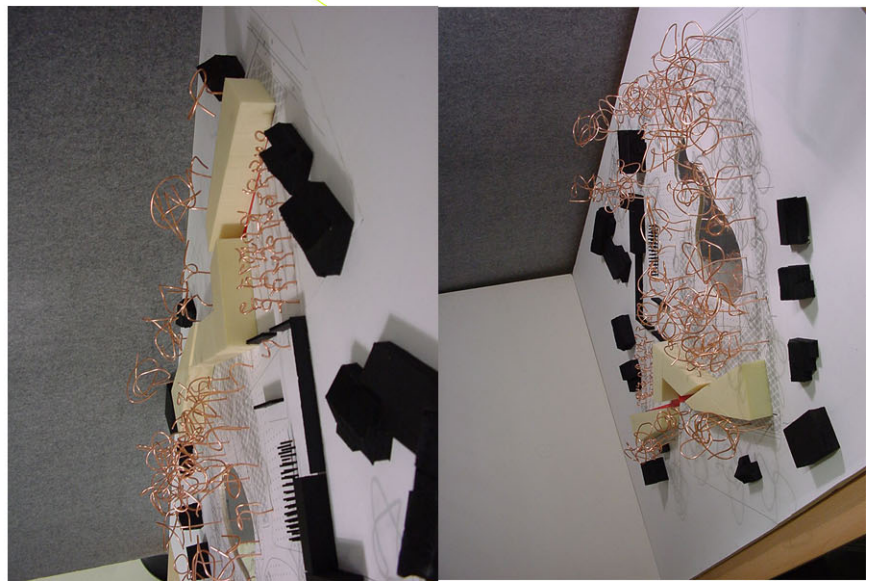
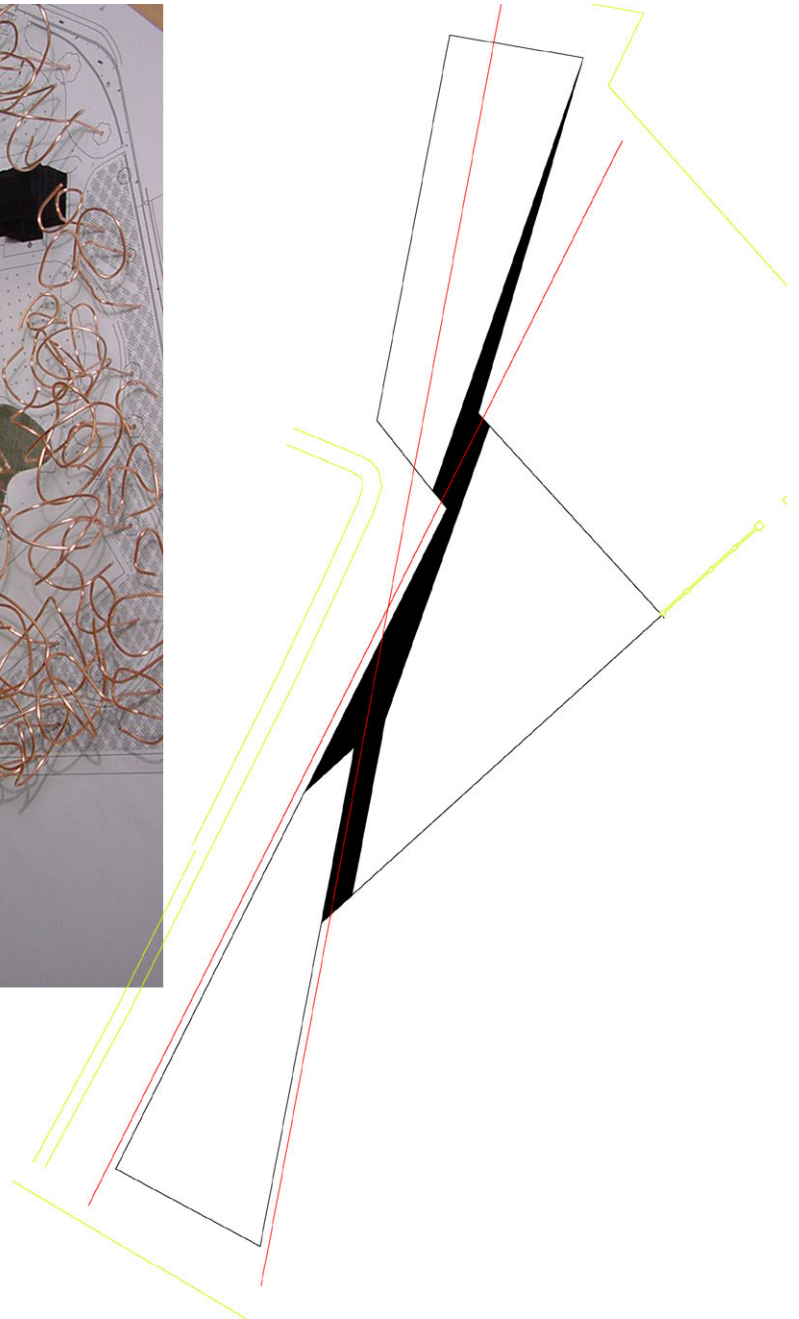
figuur 41 \_



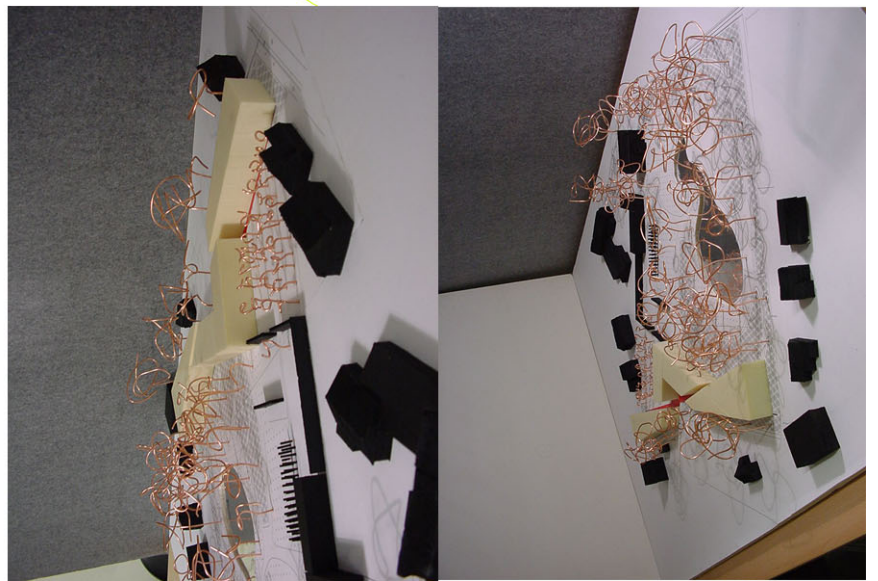
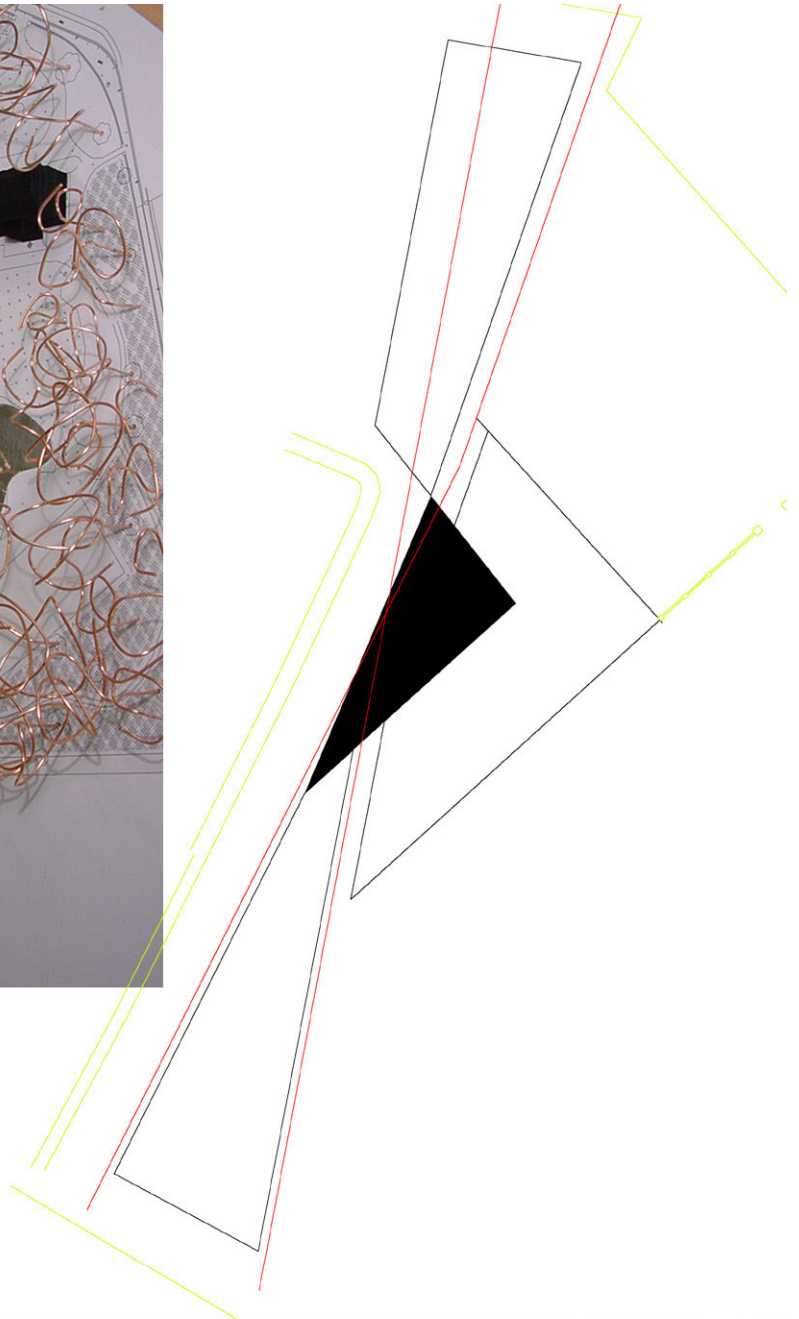
figuur 42 \_



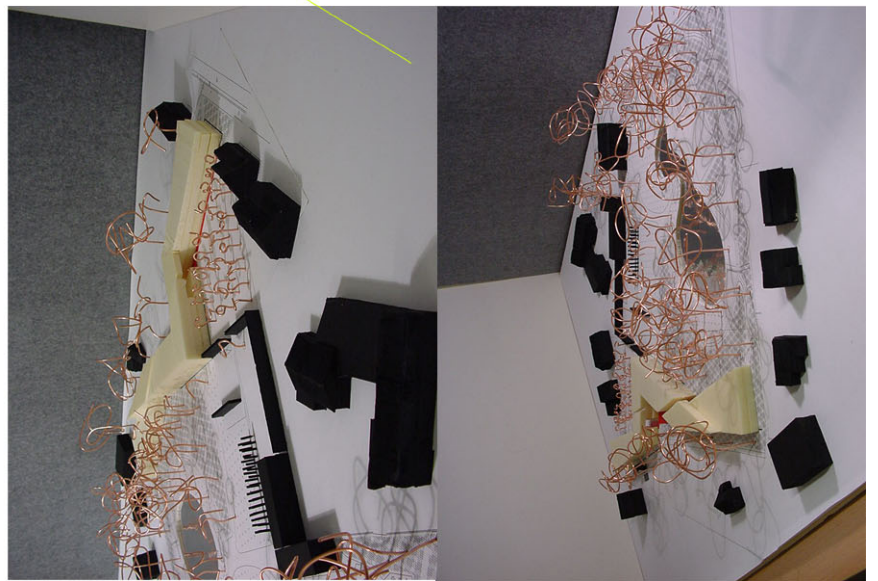
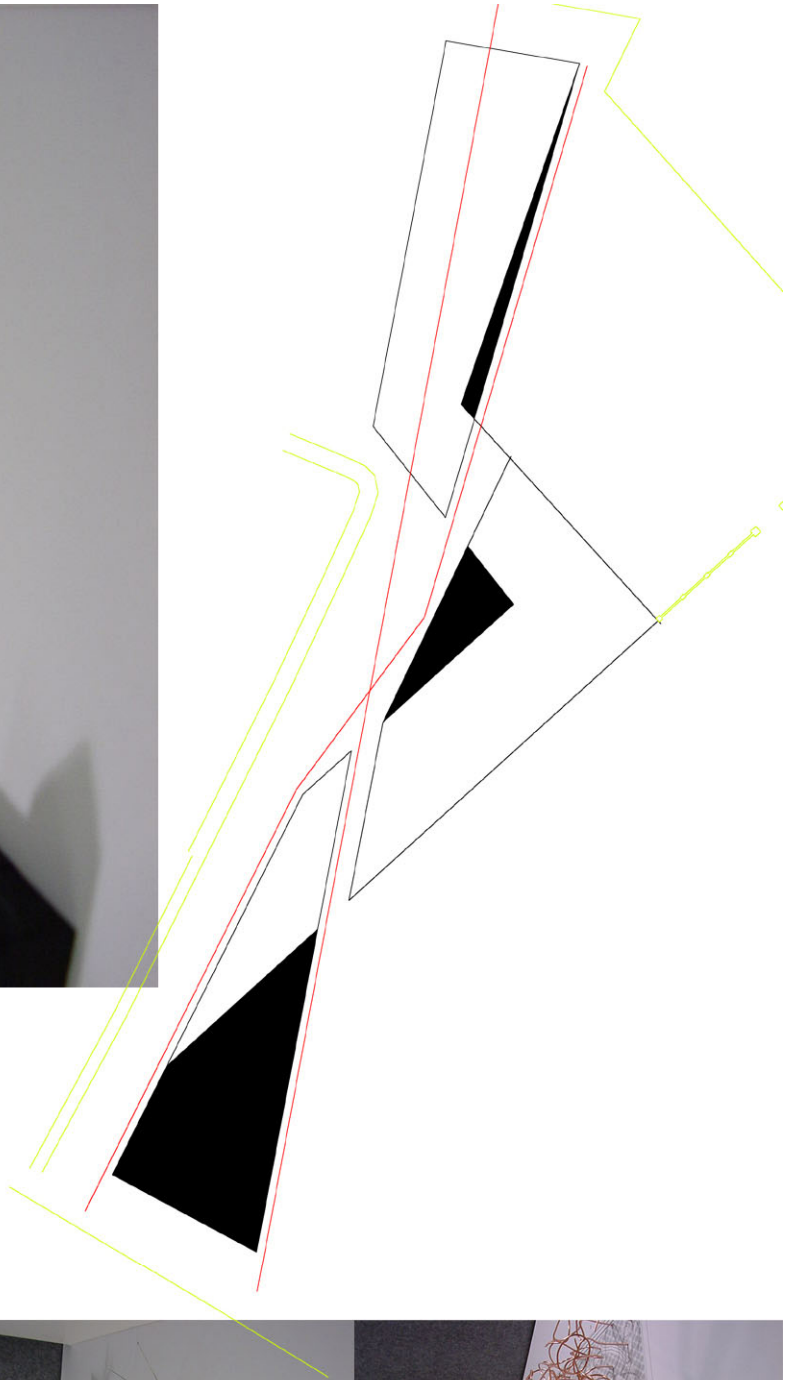
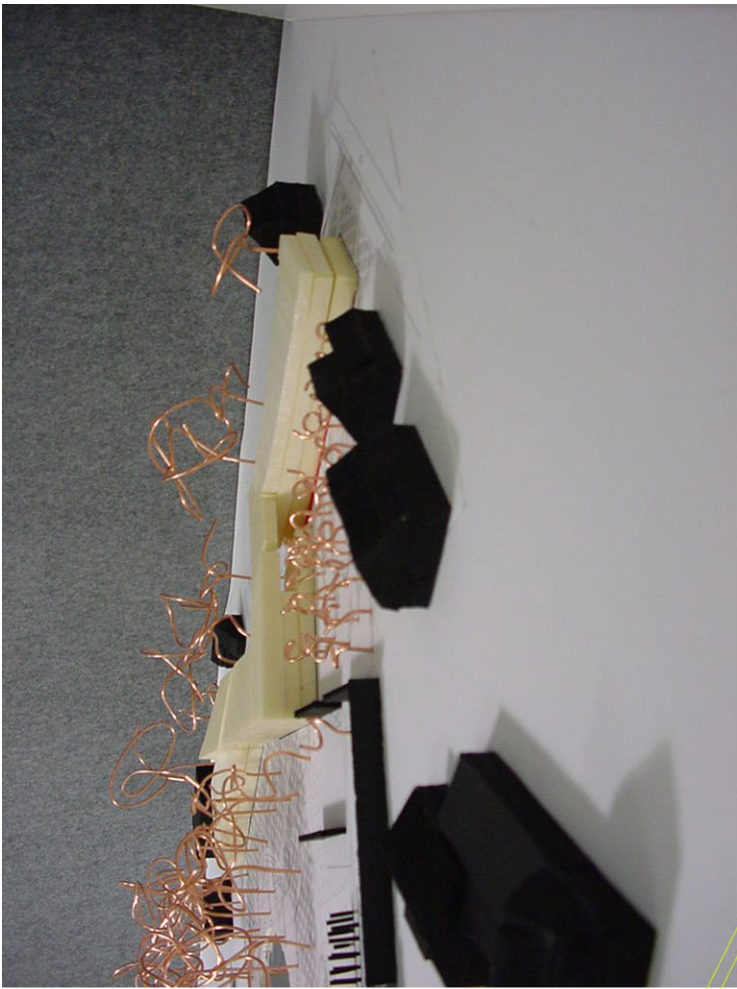
figuur 43 \_



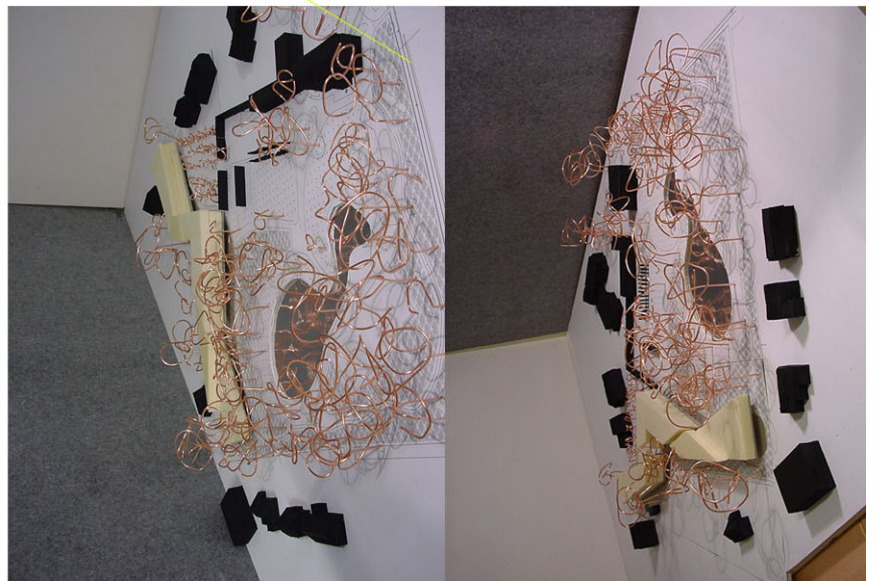
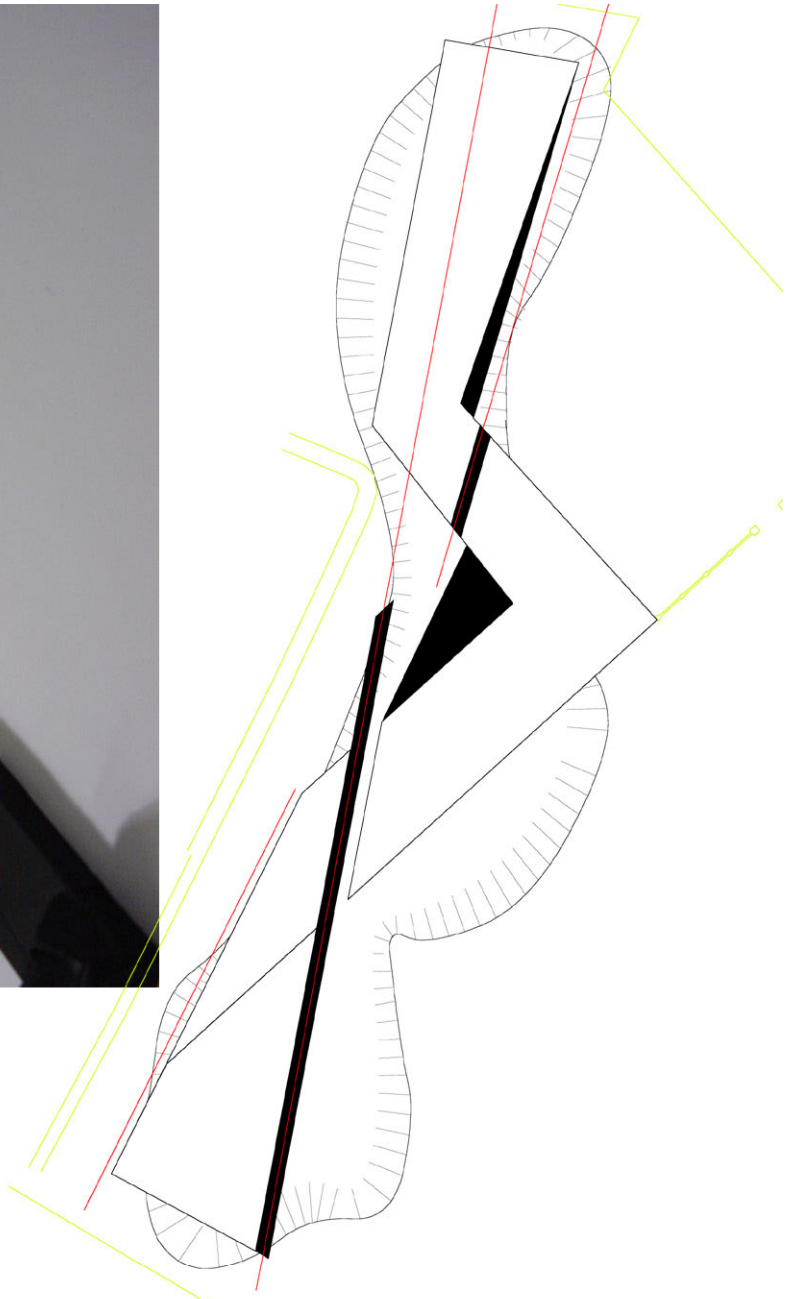
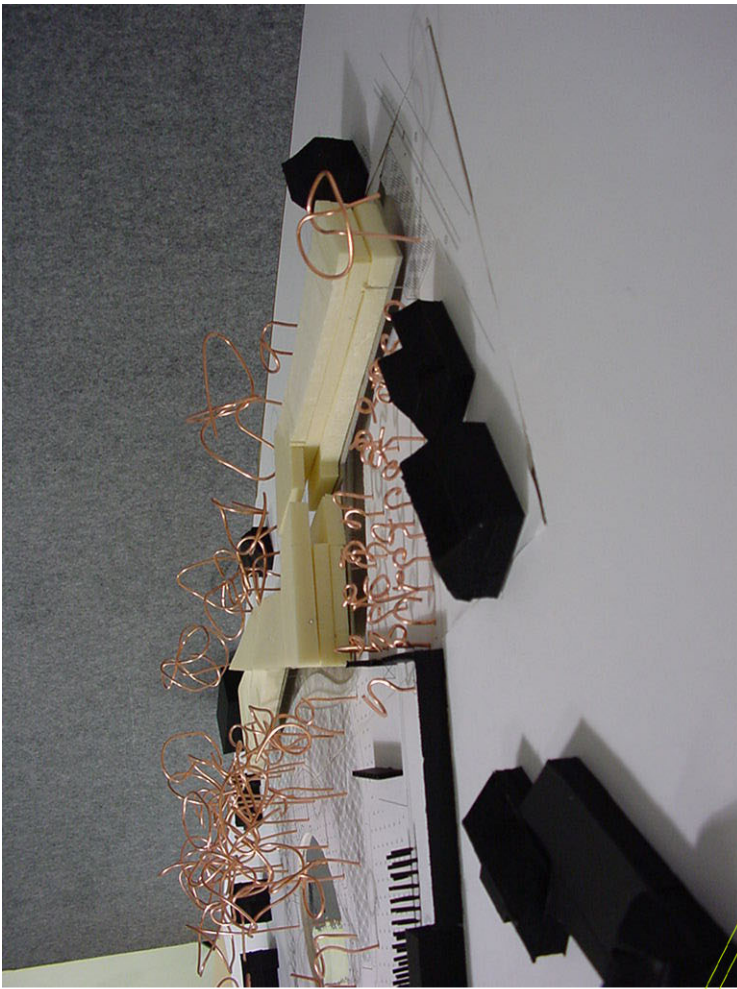
figuur 44 \_



figuur 45 \_

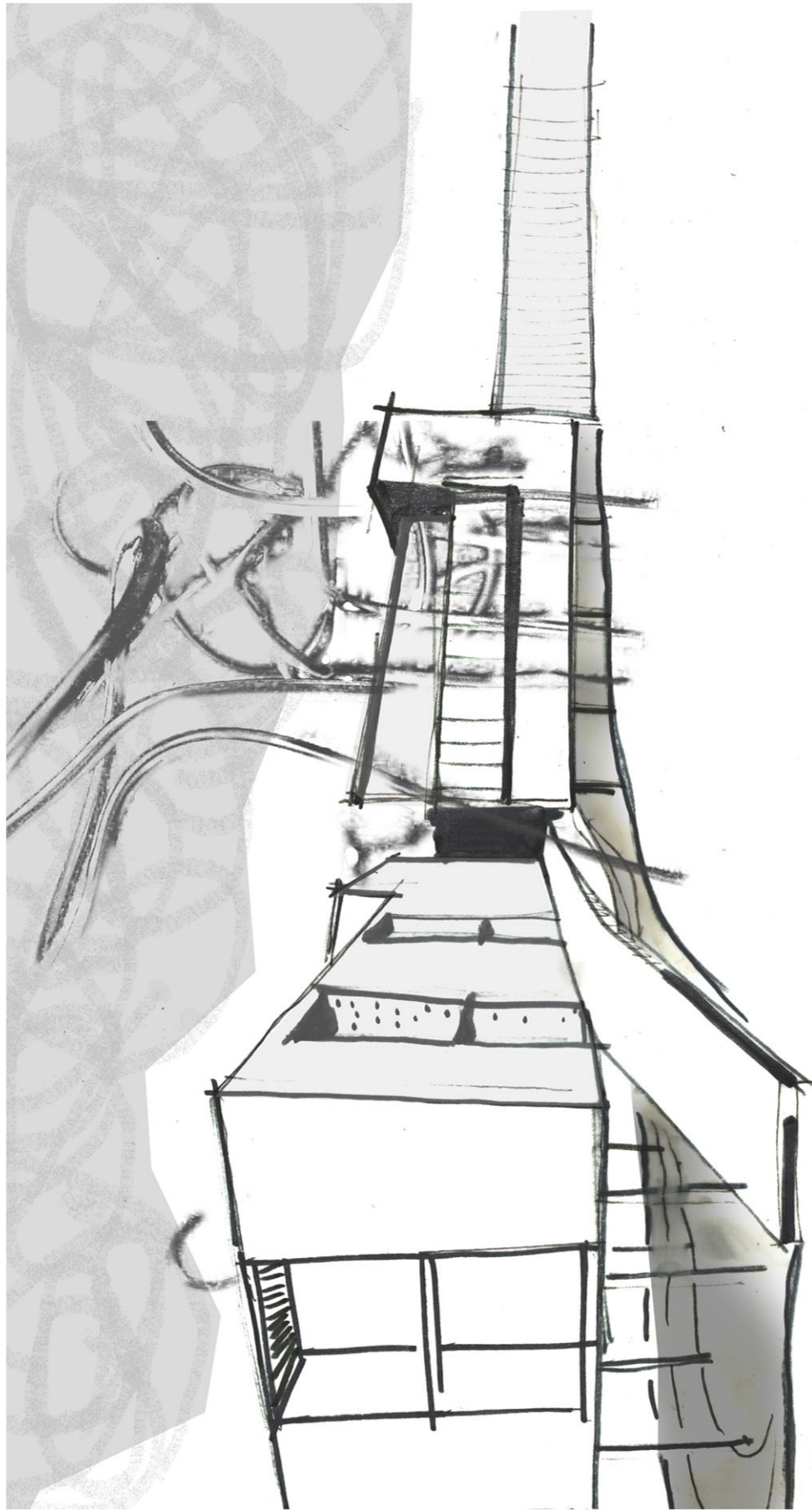


figuur 46 \_

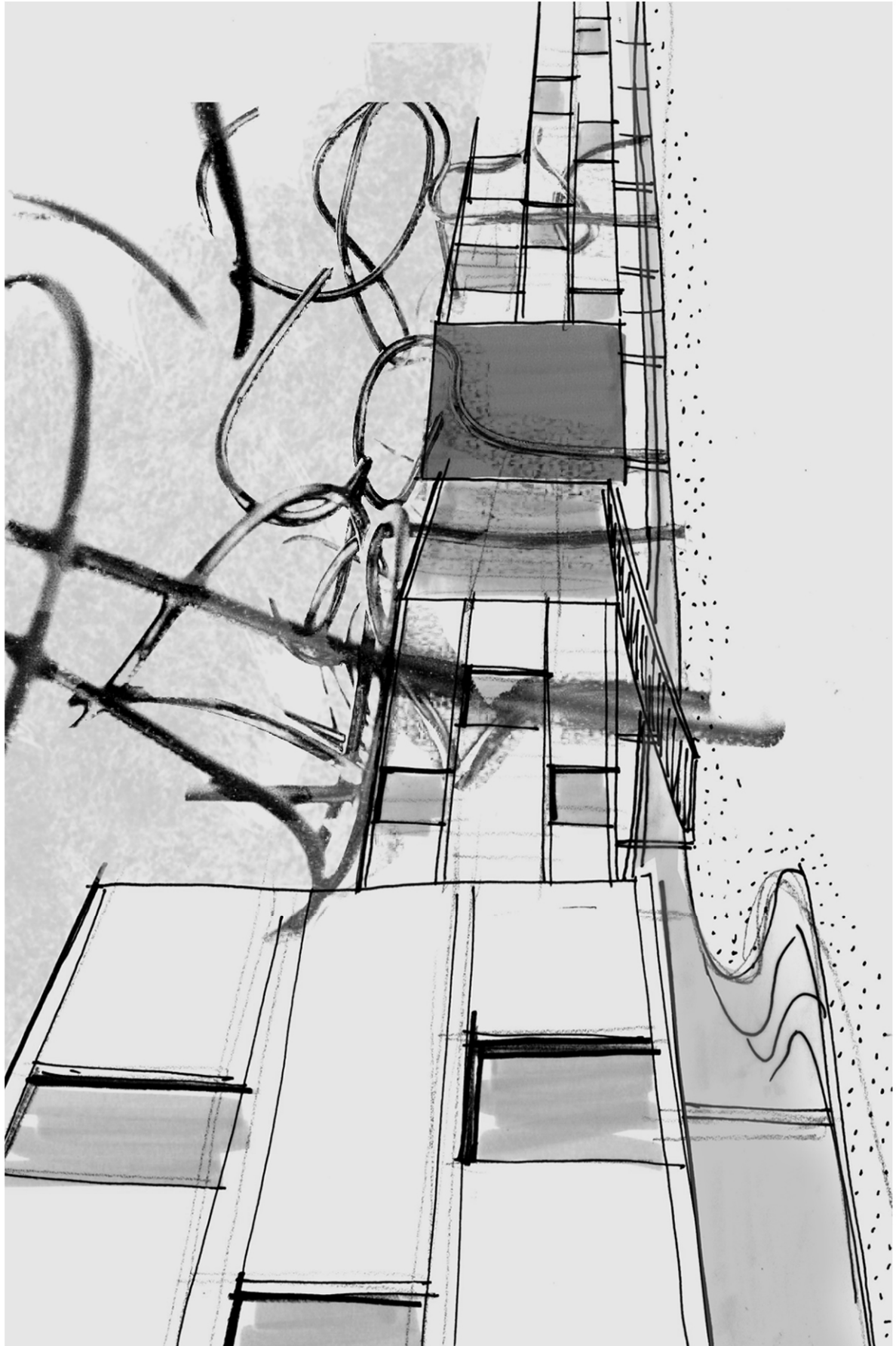


figuur 47 \_

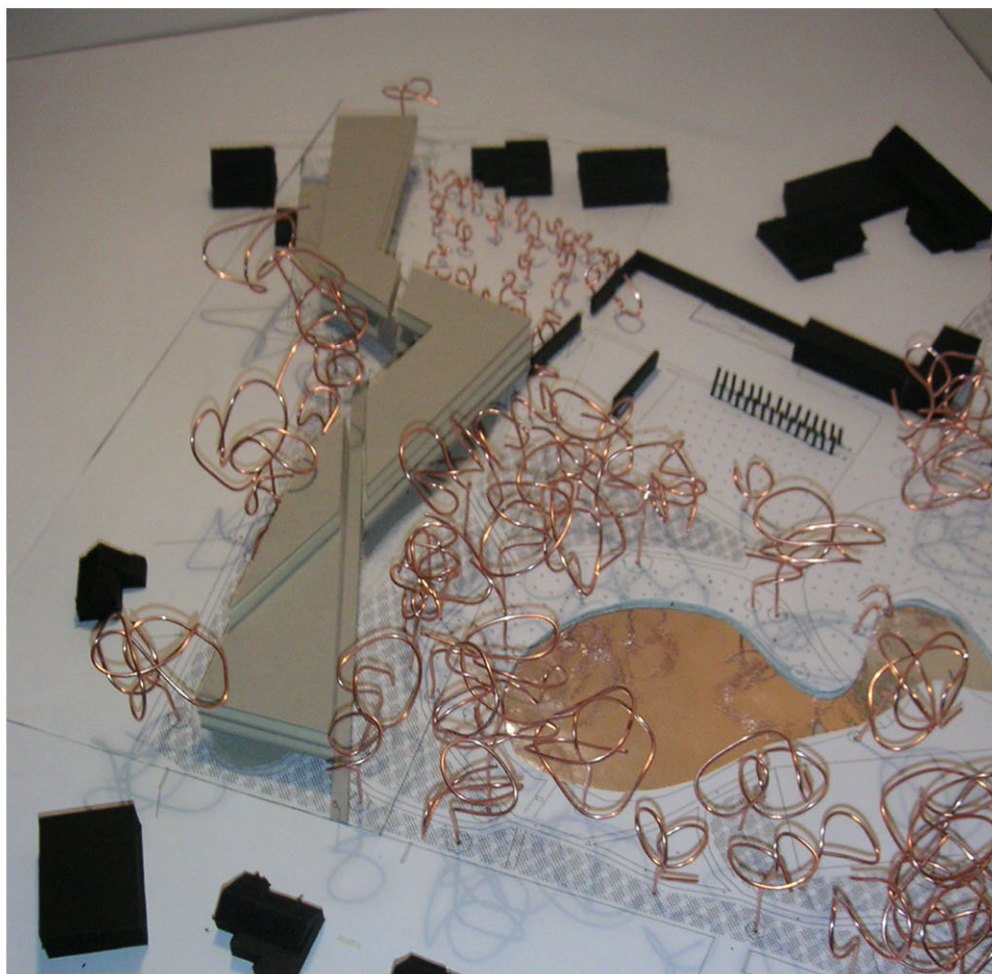
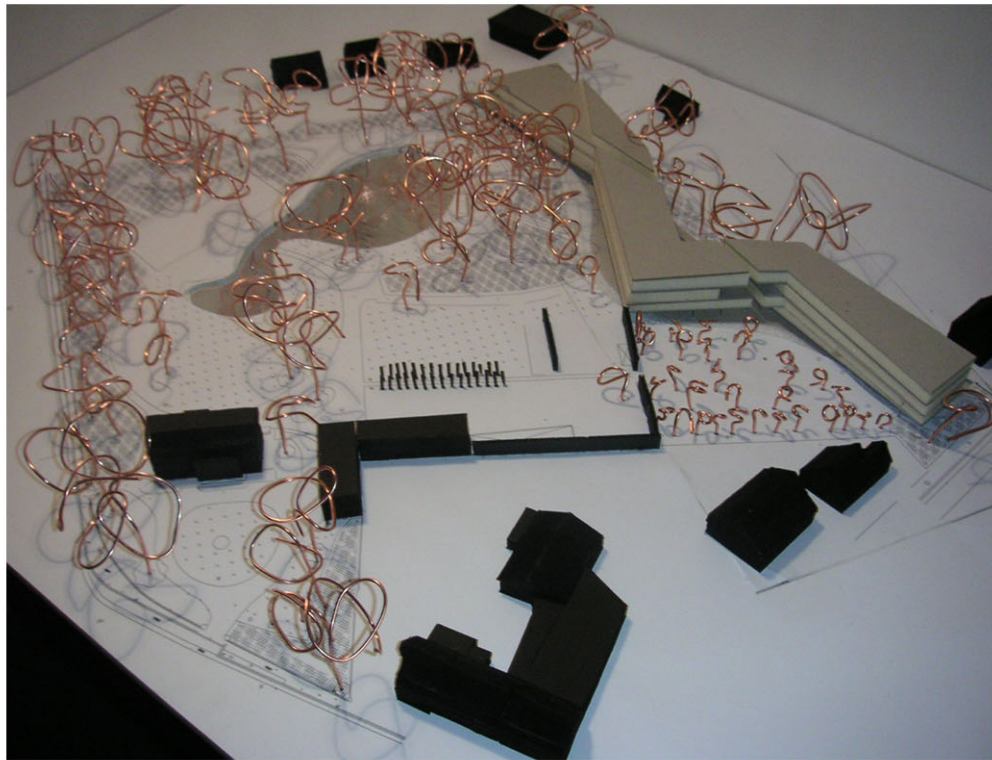




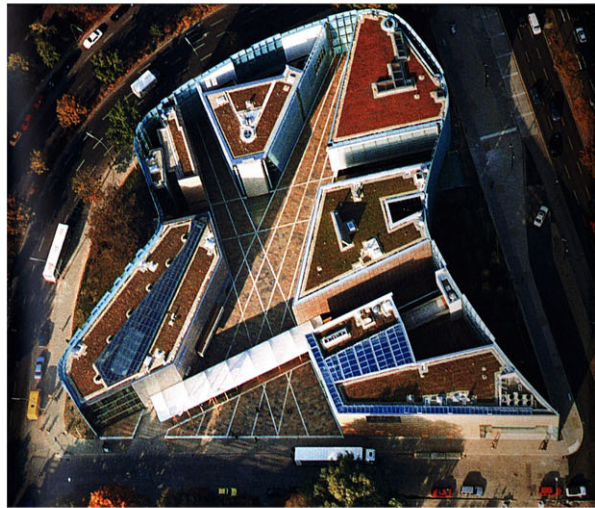
figuur 48 \_



figuur 49 \_



figuur 50 \_



figuur 51 \_