

001511B

masterplan voor de site Ginder-Ale in Merchtem

PIRAMIDE AAN PASSAGE en PATIO IN CAMPUS

BRUT

001511B

masterplan voor de site Ginder-Ale in Merchtem

0. inhoud

1. inleiding

2. analyse en visie

2a. Het project in z'n context

2b. Het effect van de context op het project

2c. Het project in de gebouwen

2d. Het effect van het project op de context

3. voorstel plan van aanpak

De ontwikkeling van de site van de Ginder-Ale is een verhaal met een lange voorgeschiedenis en een nog onzekere toekomst. De beslissing om de oude brouwerij-gebouwen te selecteren als landschappelijk bakken en dus een nieuwe bestemming te geven heeft een grote impact op de ontwikkeling van de gemeente Merchtem.

Het is belangrijk dat er een duidelijk kader gecreëerd wordt waarbinnen de site zich op de lange termijn kan ontwikkelen. De doelstellingen zoals geformuleerd in de projectdefinitie van deze Open Oproep geven samen met de resultaten gepresenteerd in dit onderzoek, een eerste aanzet voor dit kader. Door verder overleg en onderzoek kan dit kader in een volgend stadium bijgesteld worden en stelselmatig verfijnd.

De inzet van de opmaak van dit kader ligt in het antwoord op volgende vragen: Welke zijn de **kritische succesfactoren** om tot een kwalitatieve en realistische ontwikkeling te komen? Welke **langetermijn-visie** biedt een antwoord op deze kritische succesfactoren? En wat is het juiste proces of **plan van aanpak** om alle betrokken partijen op dezelfde lijn te krijgen om dit complexe project tot een goed einde te brengen?

Voor deze Open Oproep hebben wij geprobeerd via ontwerpend onderzoek de potenties van de site bloot te leggen. Dit resulteert in een aantal ruimtelijke ambities. Voor deze site zijn er echter een aantal andere facetten, naast het ruimtelijke, die in grote mate de kwaliteit en realiseerbaarheid van het project bepalen (het economische aspect, het mobiliteitsaspect, het maatschappelijke aspect,...). Daarom zullen we ook een grote nadruk leggen op een voorstel van plan van aanpak waarin we al deze facetten integreren.

1. inleiding

Vraagstelling

Behoud van de gebouwen vs. programma

De beslissing van de gemeente en de provincie om de gebouwen van de Ginder-Ale brouwerij te selecteren als landschappelijk baken creëert een dubbele situatie: Om de gebouwen te bewaren moeten we ze opladen met programma. Een lege doos is niet gewenst en economisch niet haalbaar. We spreken echter over een enorm aantal vierkante meters vergeleken met de schaal van Merchtem. De vraag of Merchtem een dergelijk programma kan dragen en of er wel een dergelijke behoefte is kunnen we niet meer stellen. We kunnen deze vraag echter wel omdraaien.

De 1e vraag die we ons stellen is :

Wat zal het effect zijn op Merchtem van het ontwikkelen van de Ginder-Ale site? Hoe kunnen we een dergelijk programma integreren in de lange-termijn ontwikkeling van Merchtem.

Minimum vs. maximum

Door de reusachtige omvang van de gebouwen kan de klassieke stedenbouwkundige logica niet toegepast worden op deze site. Het schaalverschil tussen deze gebouwen en de rest van deze kern in het buitengebied is te groot. Stel dat men ooit besloten had om de gebouwen toch af te breken dan zou noch de gemeente, noch de provincie toelaten om eenzelfde volume opnieuw te bouwen. Hierin schuilt een tweede dubbelzinnigheid: Hoe maak je een stedenbouwkundig plan wanneer de bestaande randvoorwaarden reeds buiten de klassieke stedenbouwkundige logica liggen? Wij denken hiermee om te gaan door te werken met scenario's.

De 2e vraag die we ons stellen is :

Wat is de minimale ingreep die we moeten doen om tot een kwalitatieve ruimte en integratie te komen? Wat is het maximale ontwikkelingsscenario dat deze site en Merchtem kunnen dragen?

Publiek vs. privaat

Bij stadsontwikkelingsprojecten bestaat er altijd een spanningsveld tussen het publieke belang van ruimtelijke kwaliteit en het private belang van commerciële haalbaarheid. In dit project is de samenwerking tussen de publieke en private partners vergevorderd. De ontwikkelaars zijn gekend en eigenaar van de site. Om de gebouwen te bewaren en te herontwikkelen heeft Heist-op-den-Berg de ontwikkelaars nodig. De ontwikkelaars zijn zelfs mee gestapt in het procedure van de Open Oproep en het masterplan. Beide belangen wordt onmiddellijk met elkaar geconfronteerd en hierdoor lijkt de bewegingsruimte van de ontwerper beperkt.

Het uitgangspunt van de procedure blijft echter om het ambitieniveau, wat betreft ruimtelijke of stedenbouwkundige kwaliteit, van de ontwikkeling op te trekken aan de hand van het masterplan. Het voorgestelde programma van beide ontwikkelaars wordt als nuttige insteek en als verder te onderzoeken meegenomen, maar niet als randvoorwaarde.

In deze complexe publiek-private relatie komt het er op aan het raakvlak tussen de belangen van de gemeente en de belangen van de ontwikkelaar te maximaliseren. Er moeten kansen en ambities gecreëerd worden waardoor een win-win situatie ontstaat voor alle betrokken partijen.

Dit hoofdstuk valt uiteen in vier grote delen. Deze opbouw volgt uit de vraagstelling zoals we ze hiervoor hebben geformuleerd.

In het **eerste deel** plaatsen we het project in z'n context op grote schaal. We onderzoeken wat de macro-structuur is van Merchtem en hoe we ons hier met het project van de Ginder-Ale kunnen in plaatsen. We proberen een project dat nu een vreemd element of eiland in het centrum staat beter te integreren.

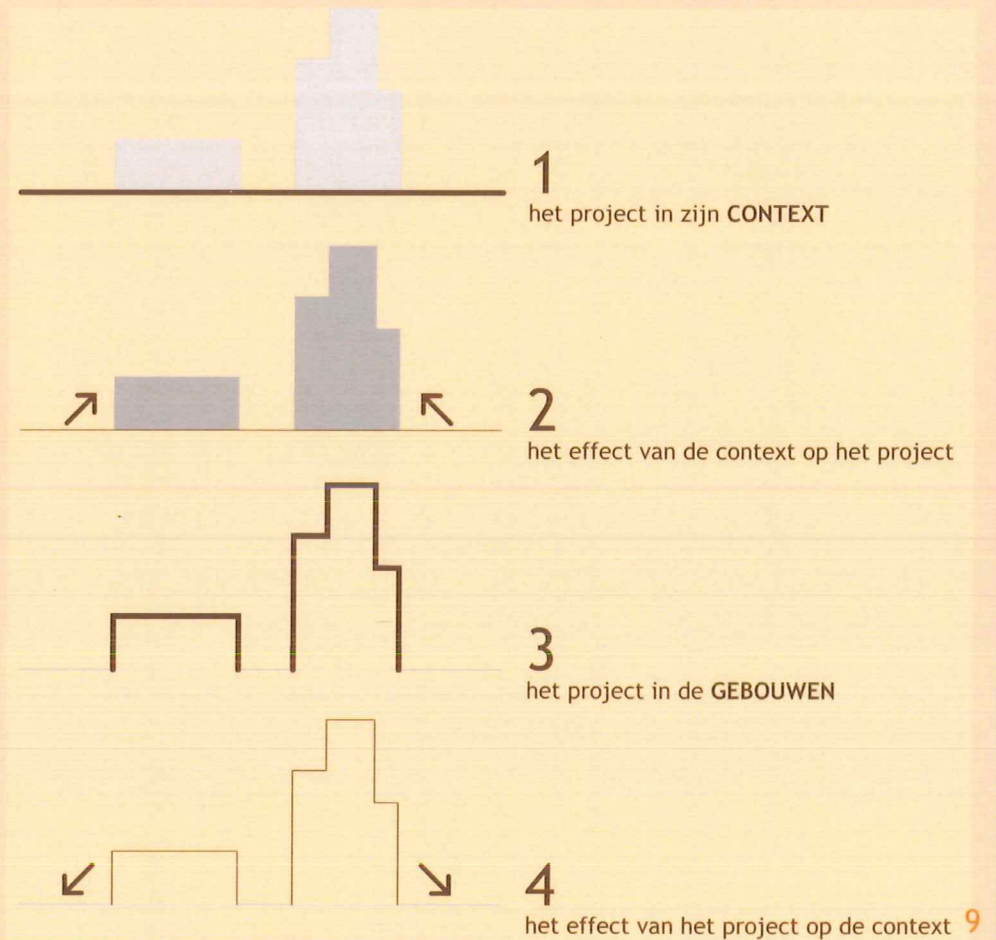
In het **tweede deel** gaan we in op de wisselwerking tussen deze grote schaal en de schaal van het gebouw. Welke concrete effecten heeft de integratie op grote schaal voor het project? Wat is de betekenis van een 'landschappelijk baken' voor de omgeving? Wat is het beeld van deze gebouwen voor de buitenwereld, zowel qua ruimte als qua programma?

In het **derde deel** dalen we nog verder af tot het niveau van de gebouwen. Eerst zullen we een gedetailleerde analyse van het mogelijke programma voorstellen. Vervolgens zullen we, via ontwerpend onderzoek, dit verder verfijnen. We confronteren de structuur van de gebouwen en het mogelijke programma met elkaar om tot een specifieke invulling te komen.

In het **vierde deel** maken we opnieuw een terugkoppeling van het gebouw naar de omgeving. Welk effect heeft deze specifieke invulling van het gebouw nu op de omgeving? Het ontwerp van de directe omgeving en van de publieke ruimte komt hier ter sprake. Ook willen we even ingaan op het aspect van lichten, zichten, inblik en privacy dat bij een dergelijke verticale ontwikkeling toch niet uit het oog verloren mag worden.

Elk deel zal bestaan uit een korte analyse van de bestaande context om vervolgens een visie te formuleren en daarbinnen enkele concrete ontwerpmatige invullingen voor te stellen.

2.analyse en visie

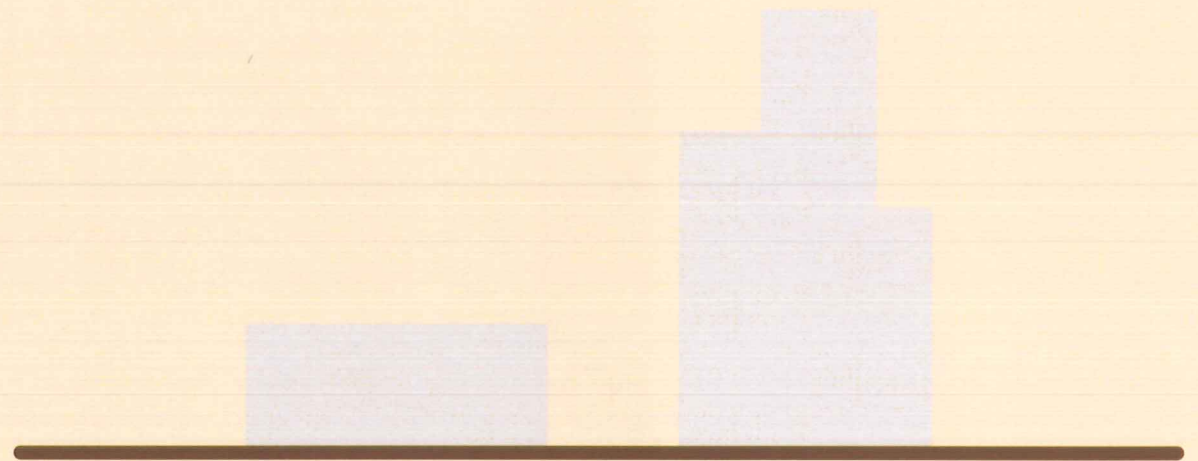


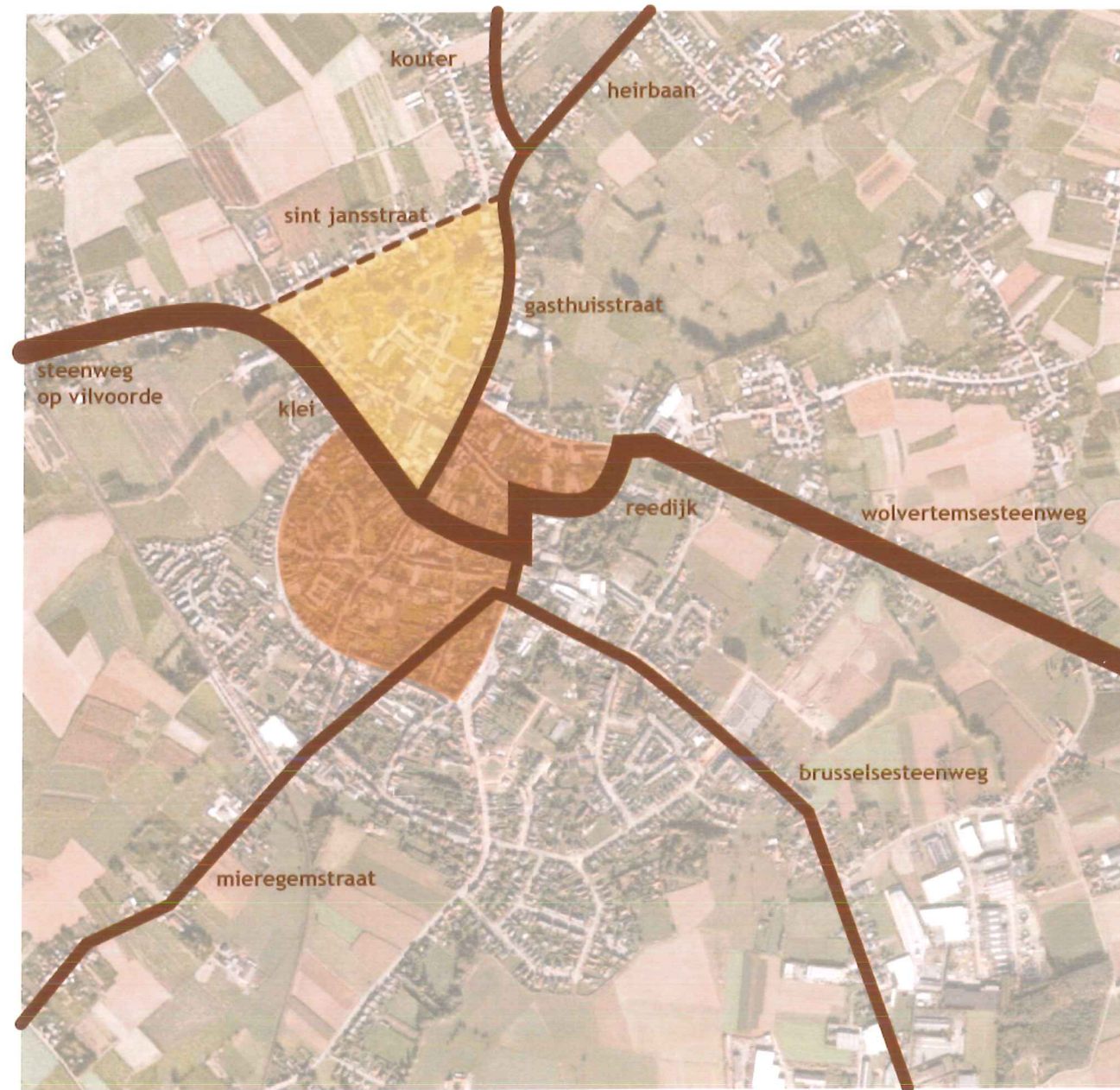
001511B

masterplan voor de site Ginder-Ale in Merchtem

2. analyse en visie

2a. het project in zijn context

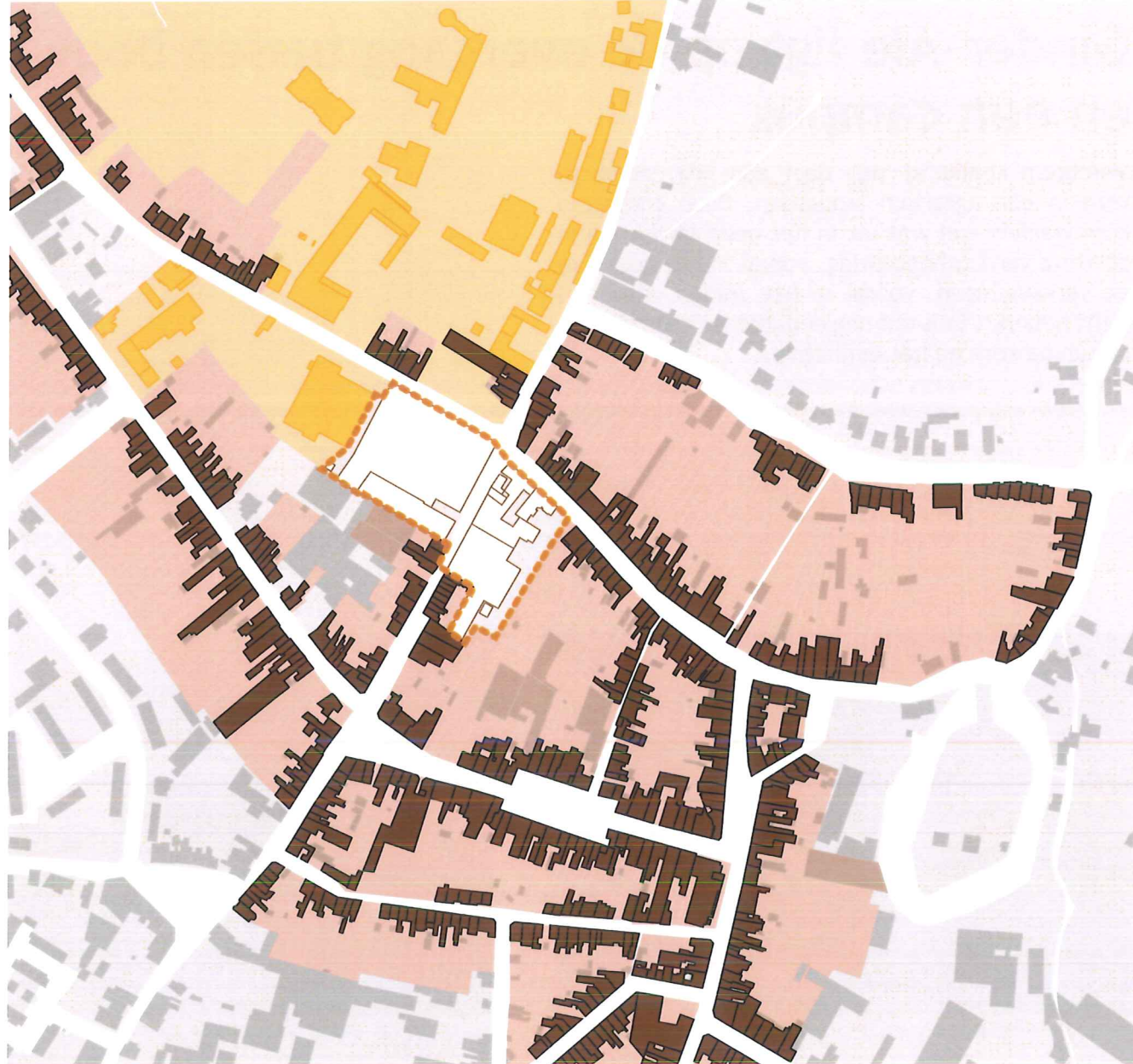




Ginder-Ale ligt op de overgang tussen bouwblokken en een campus

Merchtem kenmerkt zich door een vrij compacte kern in een agrarisch landschap. Deze compacte kern waaiert wel wat uit in het open landschap in de vorm van lintbebouwing, vooral in het noorden, en verkavelingen, vooral in het zuiden. Maar dit blijft beperkt. Er is dus nog een directe confrontatie tussen de kern en het landschap.





Compacte kern

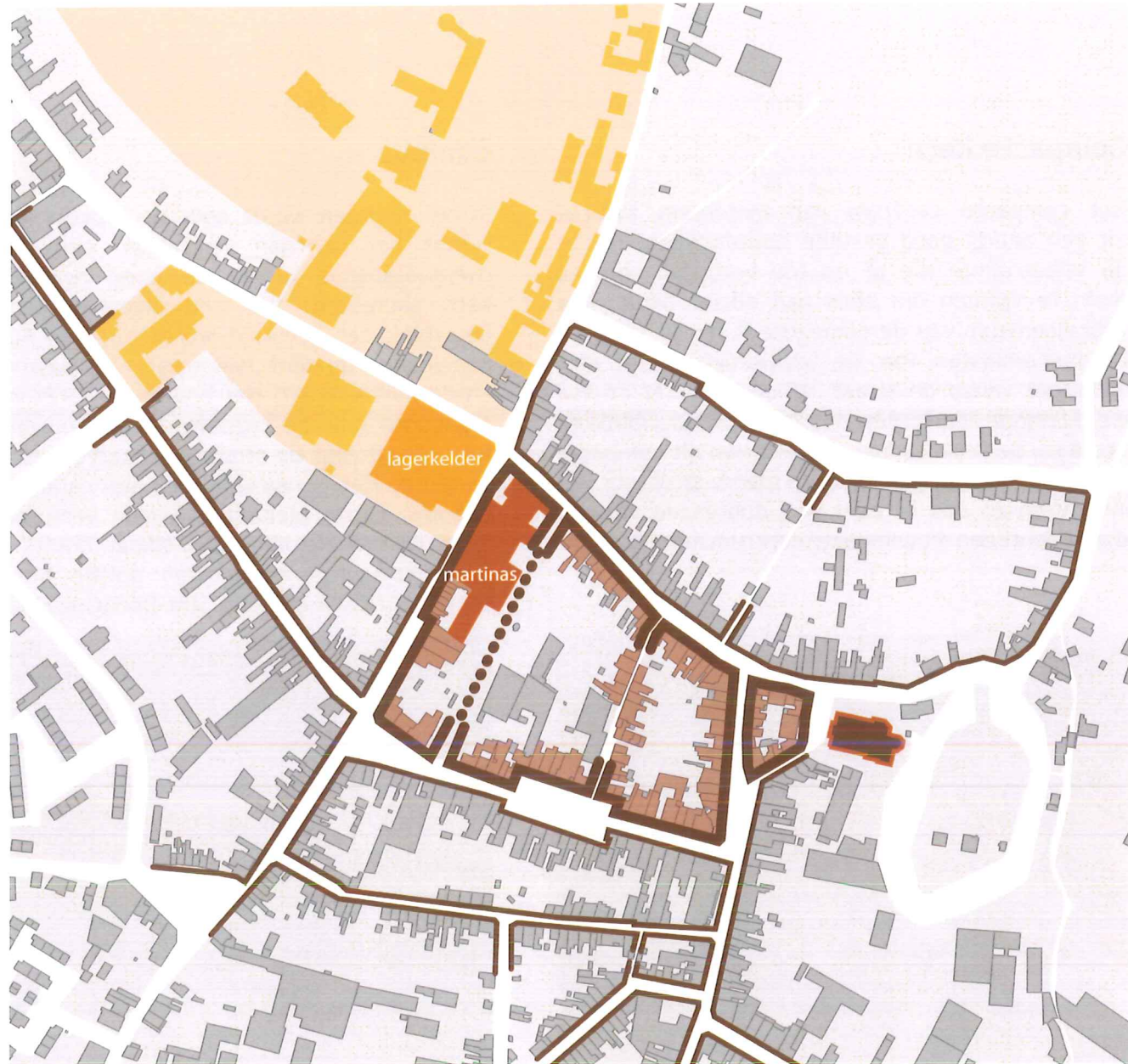
Het compacte centrum van Merchtem bestaat uit een aantal goed gevulde bouwblokken. Het is de straatruimte die af en toe verbreed om een plein te vormen die alles aan elkaar bindt. Het winkelcentrum van de gemeente is hierin gelegen. De binnenkanten van de bouwblokken zijn niet zichtbaar vanop de straat, alhoewel er af en toe wel kleinere doorsteken doorheen de bouwblokken bestaan. De kerk ligt aan de rand van dit compacte centrum. Jammer genoeg is de macro-structuur van Merchtem zo dat er heel wat doorgaand verkeer dwars doorheen dit compacte centrum moet kruisen.



Campus

In het noorden wordt door de radiale wegen die vanuit het centrum vertrekken een soort van overgangsfiguur tussen de open ruimte en de kern gecreëerd. We zien eigenlijk een enorm bouwblok dat gevormd wordt door de August De Boecklaan, de Sint-Jansstraat, de Gasthuisstraat en de Kattenstraat. Het bouwblok wordt wel deels afgeboord met de typische randbebouwing, maar dit bepaalt niet de structuur, daarvoor is het veel te groot. Het is ingevuld met een campus-achtige opbouw. Grote elementen liggen verspreid in de open ruimte die alles aan elkaar bindt. Het zijn allemaal functies en diensten: politie, bibliotheek, sporthal, OCMW-campus, Sint-Donatiuschool,....





Ginder-Ale tussen kern en campus

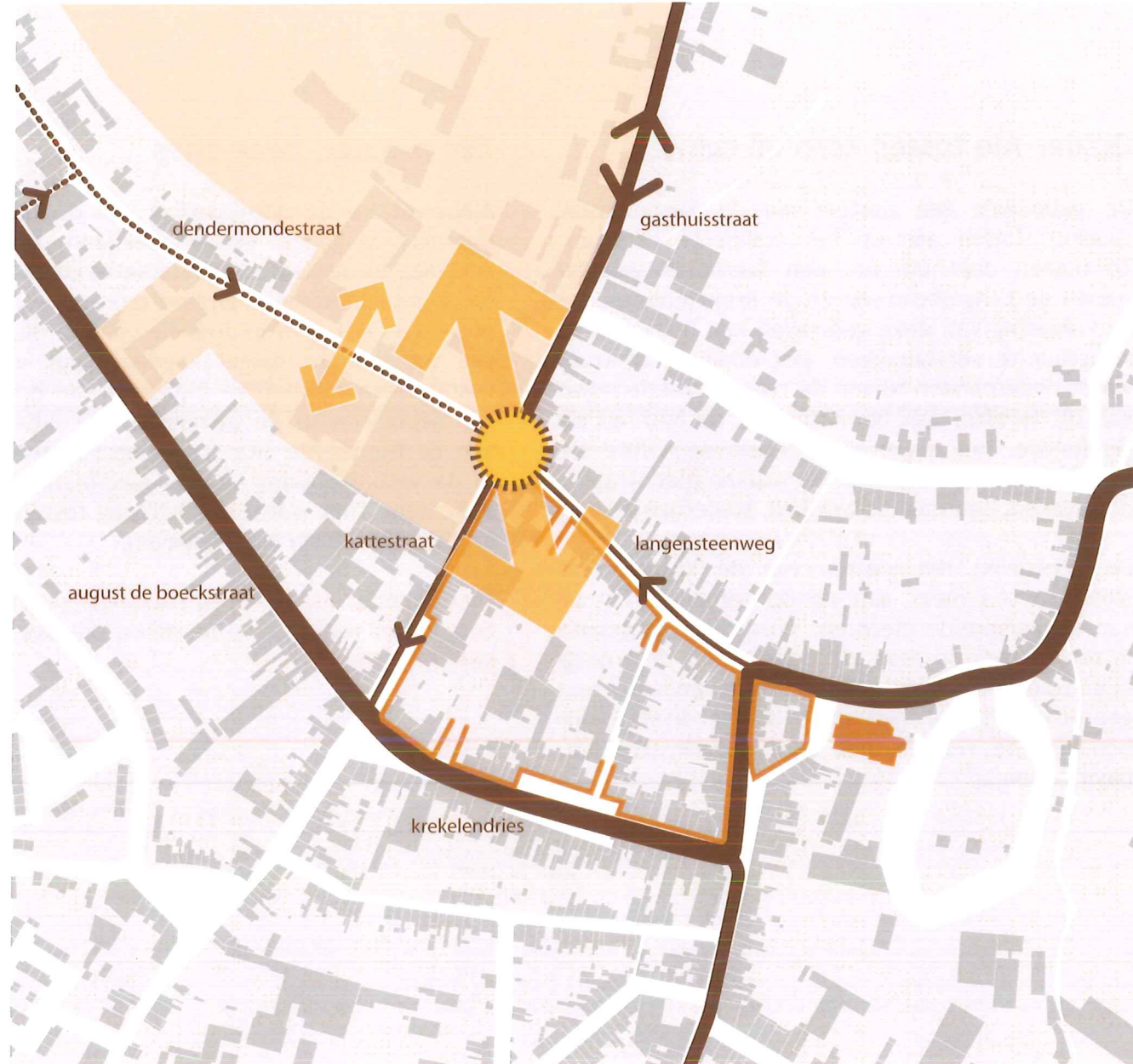
De gebouwen ten oosten van de Kattenstraat (Dockx) sluiten aan op het compacte centrum. Ze maken deel uit van een bouwblok gelegen tussen de Langesteenweg en de Krekelendries. De ontwikkeling van deze gebouwen kan helpen deze structuur te vervolledigen. Het compact centrum wordt opgespannen tussen de twee uitzonderingen van dit weefsel van bouwblokken: de kerk en de Ginder-Ale. Het is vooral de bebouwde ruimte die de structuur hier bepaalt. We werken met straten, doorsteken, continue bouwlijnen, stedelijke plint,...

De gebouwen ten westen van de Kattenstraat (Diss) sluiten meer aan op de campus-structuur van de verspreide diensten. Door deze gebouwen in te schrijven in deze structuur wordt de groene open ruimte tot diep in het centrum van Merchtem gebracht. Het is de open ruimte die hier de structuur bepaalt. We werken met tuinen, parkeervelden, paviljoenen,...

Eén project, twee sites

Alhoewel we de ontwikkeling van de Ginder-Ale dus als één geheel kunnen bekijken, kennen de sites aan beide kanten van de Kattenstraat volgens ons dus toch duidelijk andere randvoorwaarden en potenties. Het is deze dubbele context die volgens ons interessante mogelijkheden biedt voor een kwalitatieve ruimtelijke inpassing van de Ginder-Ale gebouwen in de gemeente. De ontwikkeling van de Ginder-Ale site speelt een belangrijke rol in de verduidelijking van de macro-structuur van Merchtem. Hier wordt de overgang tussen de kern en de open ruimte vorm gegeven.

Via de Ginder-Ale wordt een belangrijke link gelegd tussen het winkelcentrum en de dienstencampus van Merchtem.



Aangepaste mobiliteit kan dit beeld ondersteunen

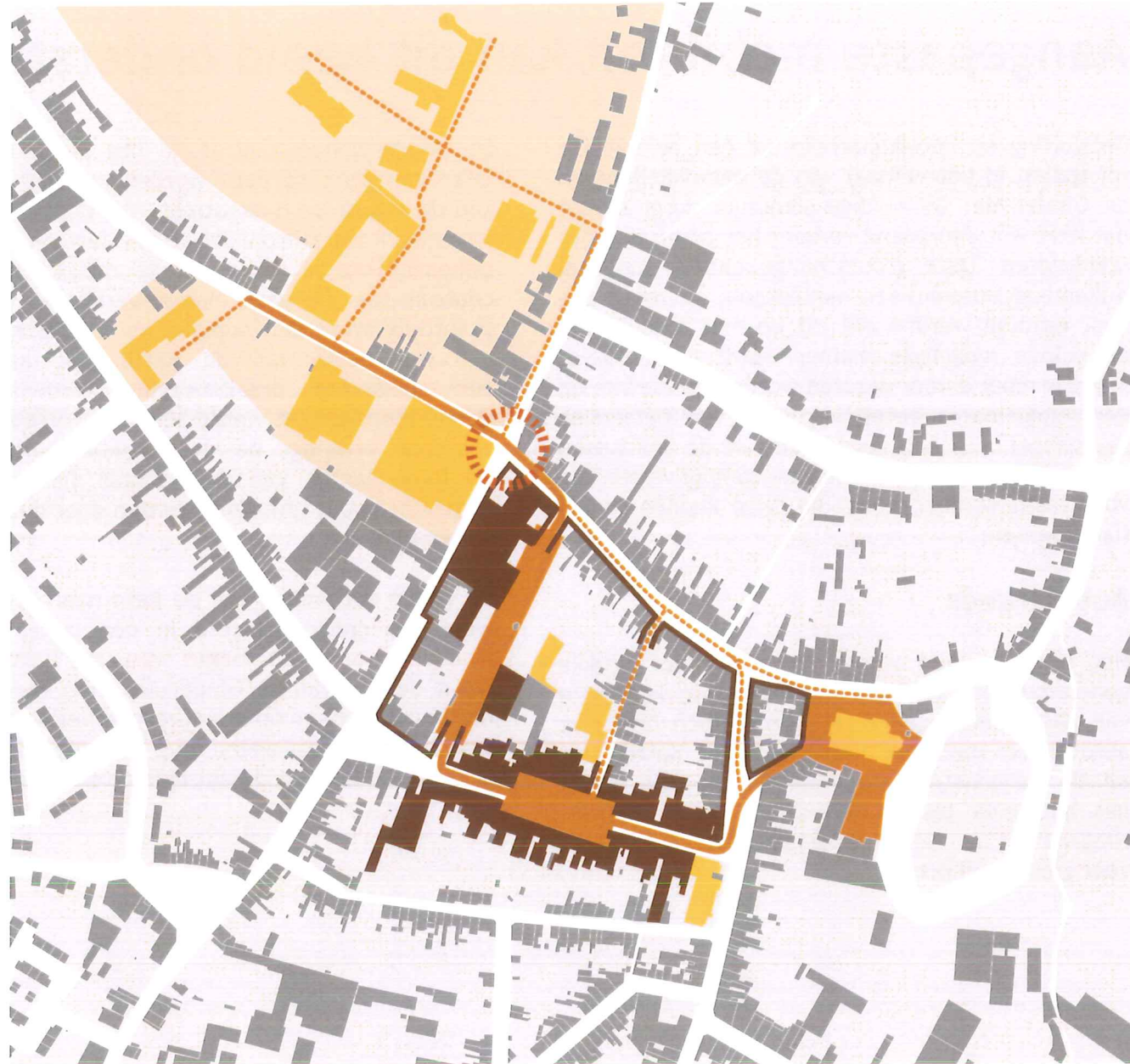
Ontsluiting en bereikbaarheid zal een belangrijke rol spelen in het verhaal van de ontwikkeling van de Ginder-Ale. De huidige structuur zorgt ervoor dat heel wat doorgaand verkeer het centrum moet doorkruisen. Deze grootschalige ontwikkeling zal bijkomend autoverkeer aantrekken. Er moet dus voor gezorgd worden dat dit op een zo duidelijk en veilige mogelijke manier wordt afgewikkeld. Tegelijk moet ervoor gezorgd worden dat de site op een veilige manier bereikbaar wordt voor fietsers en voetgangers. Zoals gezegd willen we de link tussen het winkelcentrum en de dienstencampus versterken voor zacht verkeer, zodat de twee kunnen samen functioneren.

Autoverkeer

Het projectgebied wordt omgeven door drukke verkeersstraten. De Gasthuisstraat is niet de drukste van alle invalswegen maar brengt toch heel wat autoverkeer met zich mee. Omdat de Kattestraat en de Langensteinweg enkelrichting zijn werkt het bouwblok tussen Kattestraat, Krekelendries, Nieuwstraat en Korte Ridderstraat als een soort voor groot rond punt.

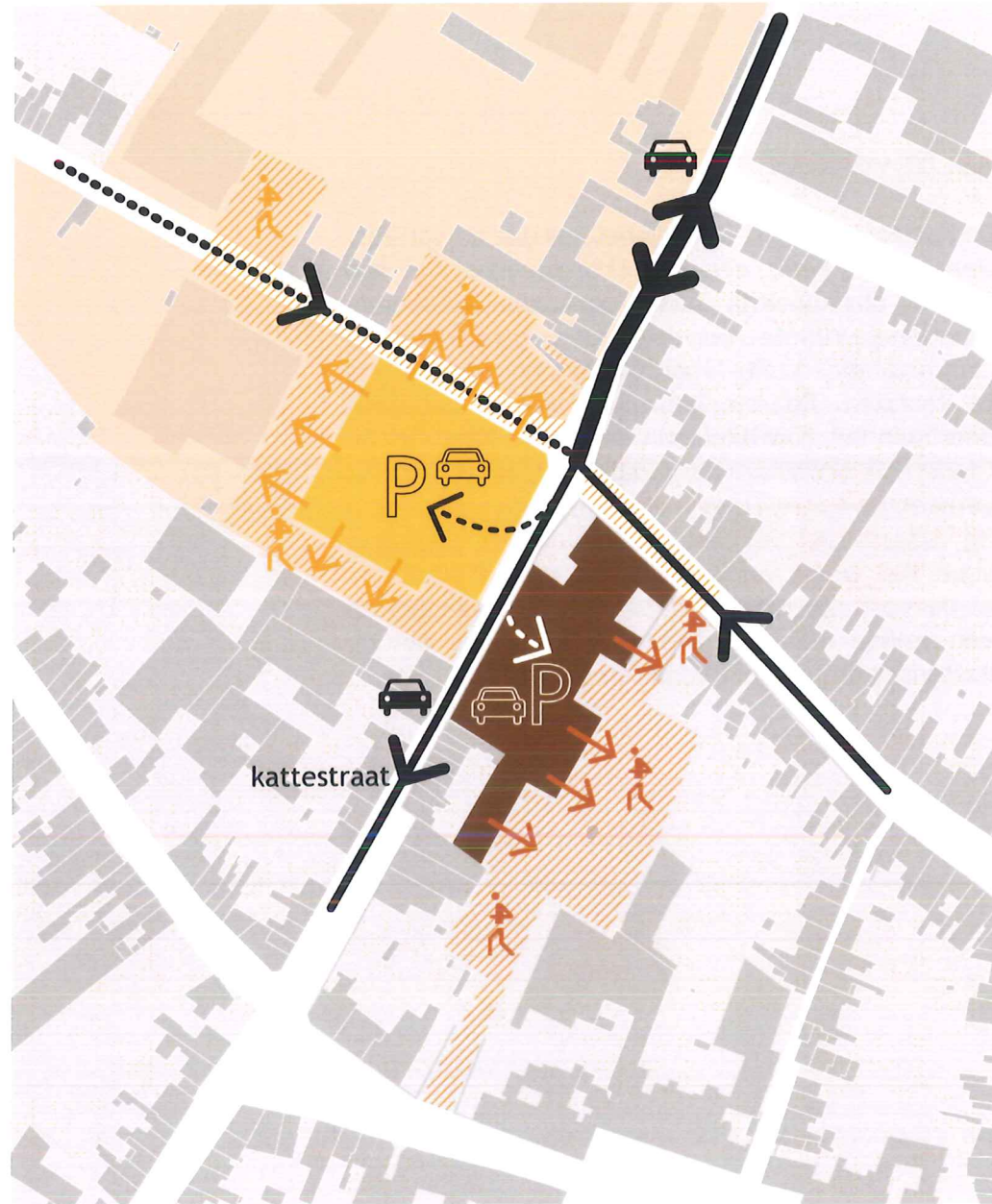
De Dendermondestraat is nu nog dubbelrichting. Deze kan als sluiproute worden gebruikt parallel aan de August de Boeckstraat. Wij denken dat het interessant kan zijn om ook de **Dendermondsestraat enkelrichting te maken** in de richting naar het centrum toe. Op deze manier vermijden we deze sluiproute en vereenvoudigen we ook het kruispunt aan het begin van de Kattestraat aangezien één mogelijke draaibeweging verdwijnt. De Dendermondestraat wordt een stuk verkeersluwer. Hierdoor verhoogt de oversteekbaarheid ervan. De twee kanten van deze straat die samen de dienstencampus uitmaken worden door deze straat verbonden.

De goede verbinding van de kern naar de campus wordt nu geconcentreerd in één punt, nl. het **kruispunt aan het begin van de Kattestraat**, naast de site van de Ginder-Ale. Hier moeten we maximaal inzetten op oversteekbaarheid en comfort voor alle weggebruikers. Het downgraden van de Dendermondestraat draagt hiertoe ook bij.



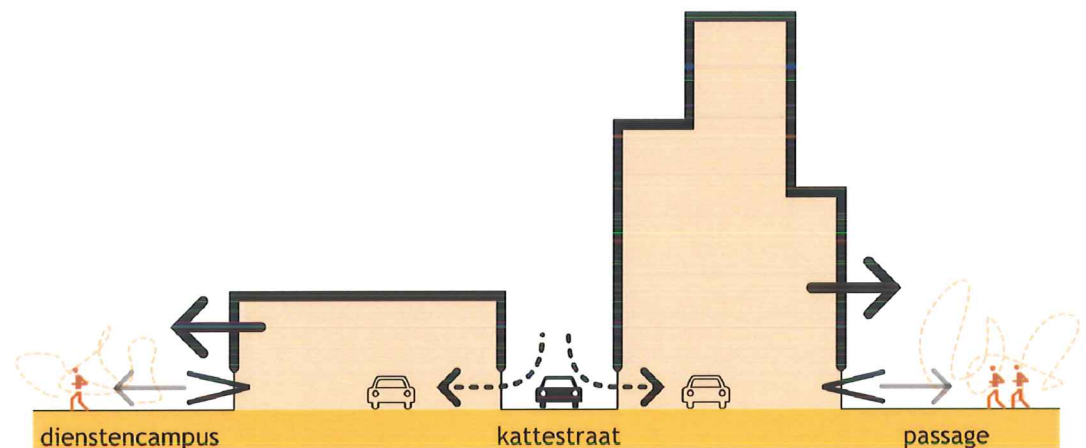
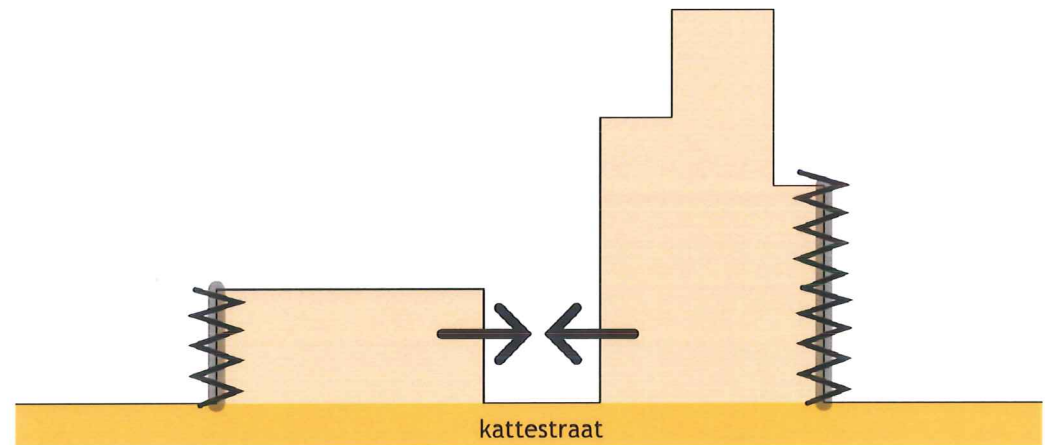
Zacht verkeer

De Kattestraat blijft dus een belangrijke autostraat. Deze straat heeft een beperkte breedte wat het volgens ons moeilijk maakt om zowel voldoende functionele ruimte voor doorgaand autoverkeer als comfortabele ruimte voor fietsers en voetgangers te voorzien. Daarom gebruiken we de doorgang doorheen het bouwblok aan de andere kant van de Ginder-Ale gebouwen als parallelle straat voor zacht verkeer. **De Kattestraat is voornamelijk voor auto's en functioneel verkeer. In de nieuwe doorgang staat het zacht verkeer en het verblijfskarakter in de verf.** Zo worden fietsers en voetgangers op een veilige manier tot bij het kruispunt van de Kattenstraat gebracht vanuit het centrum.



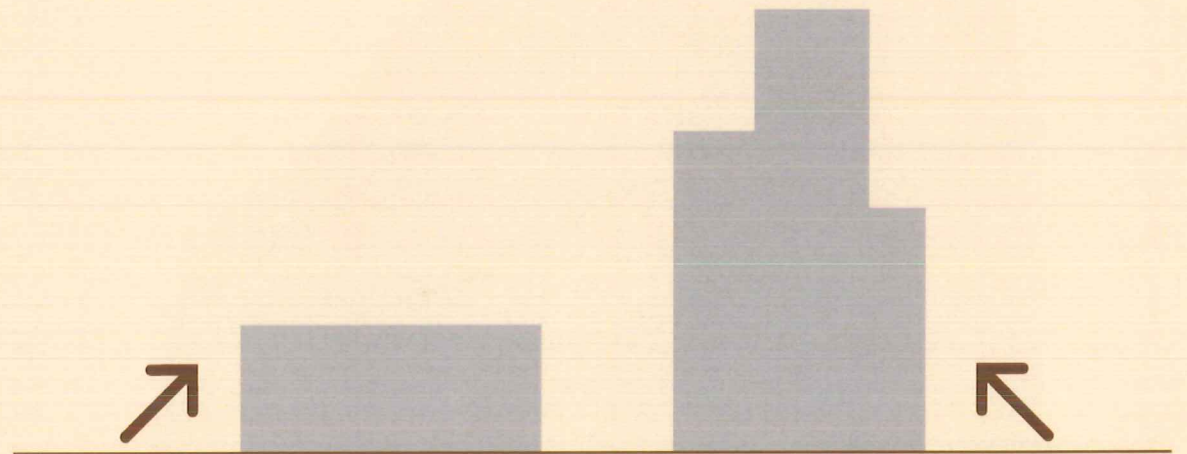
Gebouwen oriënteren zich naar de nieuwe verblijfsruimte

De Kattestraat is een autostraat en de toegangen tot de autoparkings en de leveringsruimtes kunnen zich naar deze straat richten. Het wordt dus een functionele straat gericht op de auto. Dit is dus de functionele kant van de gebouwen, althans voor de gelijkvloerse verdieping. **De gebouwen krijgen een nieuwe transparante en levendige voorkanten die zich naar de omgeving richten.** Voor het gebouw ten oosten van de Kattenstraat is dit de nieuwe doorsteek. Voor het gebouw ten westen van de Kattenstraat is dit de Dendermondsestraat en de open ruimte tussen het gebouw en de sporthal.



2. analyse en visie

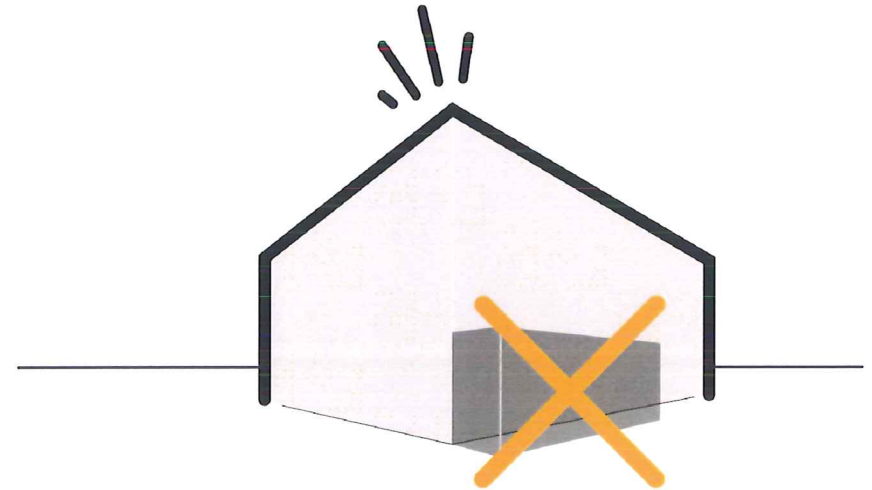
2b. het effect van de context op het project



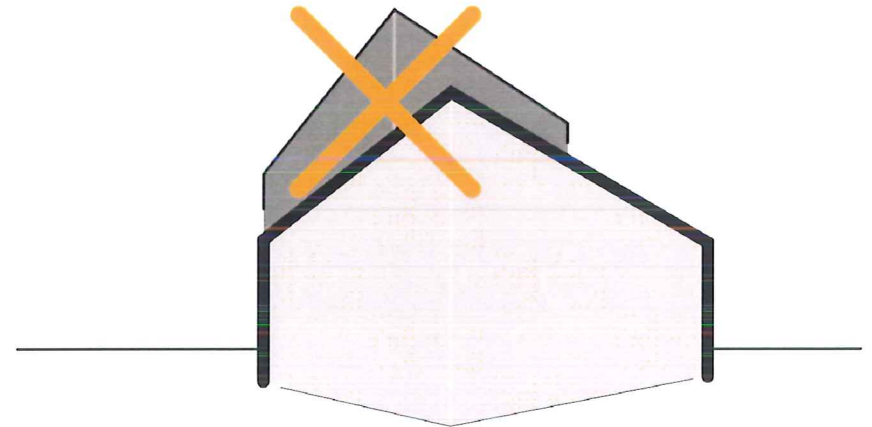


Grootschalige uitstraling + fijnmazige inplanting

Het PRUP stelt duidelijk twee beschermingsniveaus op voor de verschillende gebouwen van de Ginder-Ale site. Het gehele gebouwencomplex staat geklasseerd als landschappelijk baken. Het is echter enkel het Martinasgebouw in de Kattestraat en de brouwerswoning in de Langensteinweg die als cultuurhistorisch waardevolle gebouwen bestempeld worden. De vormelijke elementen waaraan deze gebouwen hun waarde te danken hebben, dienen in principe behouden te worden. Voor de andere gebouwen van de site gaat het niet over de vormelijke elementen (deze gebouwen dateren uit een later tijdperk en zijn minder zorgvuldig gedetailleerd) maar om de ruimtelijke samenhang tussen de gebouwen en hun relatie met de omgeving.

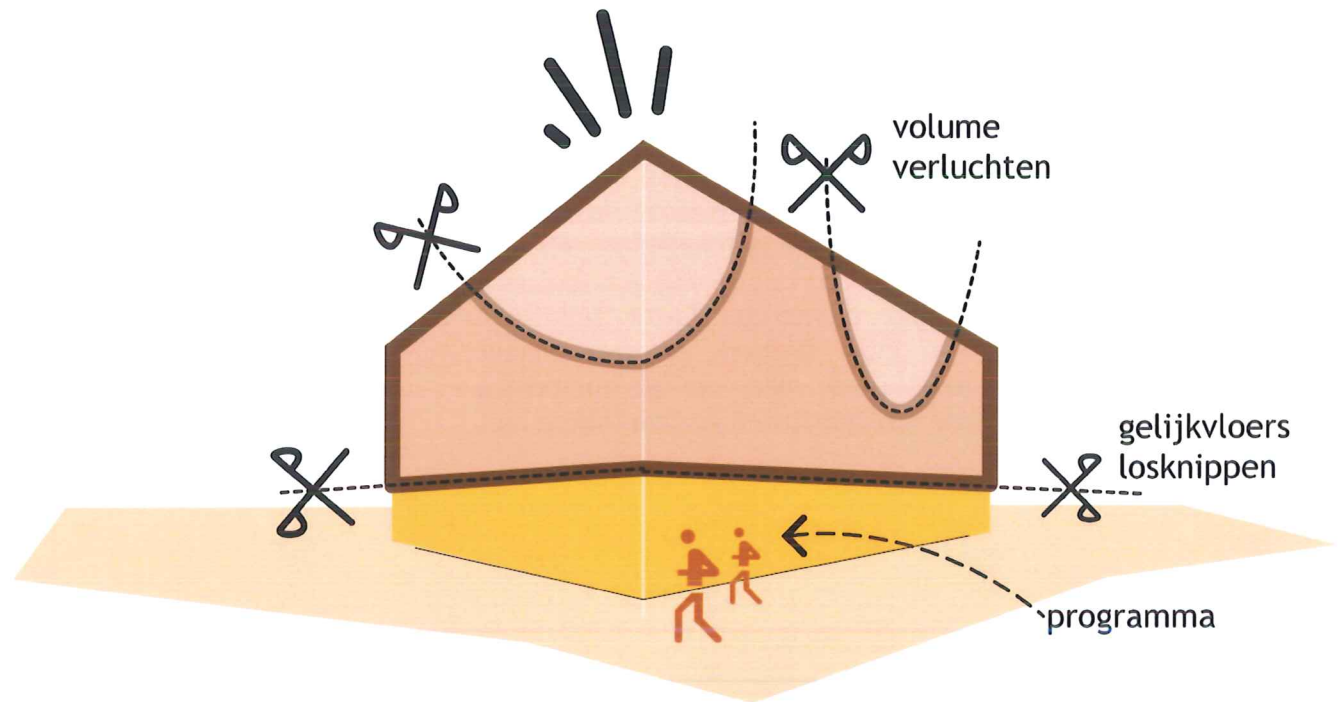


bijgebouwen worden weggenomen



geen toevoegingen op het volume

LEEFKWALITEIT door licht en lucht in het volume te brengen



INTERACTIE door toevoegen programma op het gelijkvloers

Grootschalige uitstraling

Wat maakt de huidige identiteit van de gebouwen? Wij denken dat we moeten op zoek gaan naar de structurele logica van de huidige gebouwen. Het beeld van de gebouwen naar de omgeving toe moet zoveel mogelijk bewaard blijven. Het is dus volgens ons niet de bedoeling om allerlei toevoegingen of grote aanpassingen te doen aan het huidige silhouet op grote schaal. Ook de grote baksteenvlakken maken deel uit van deze identiteit.

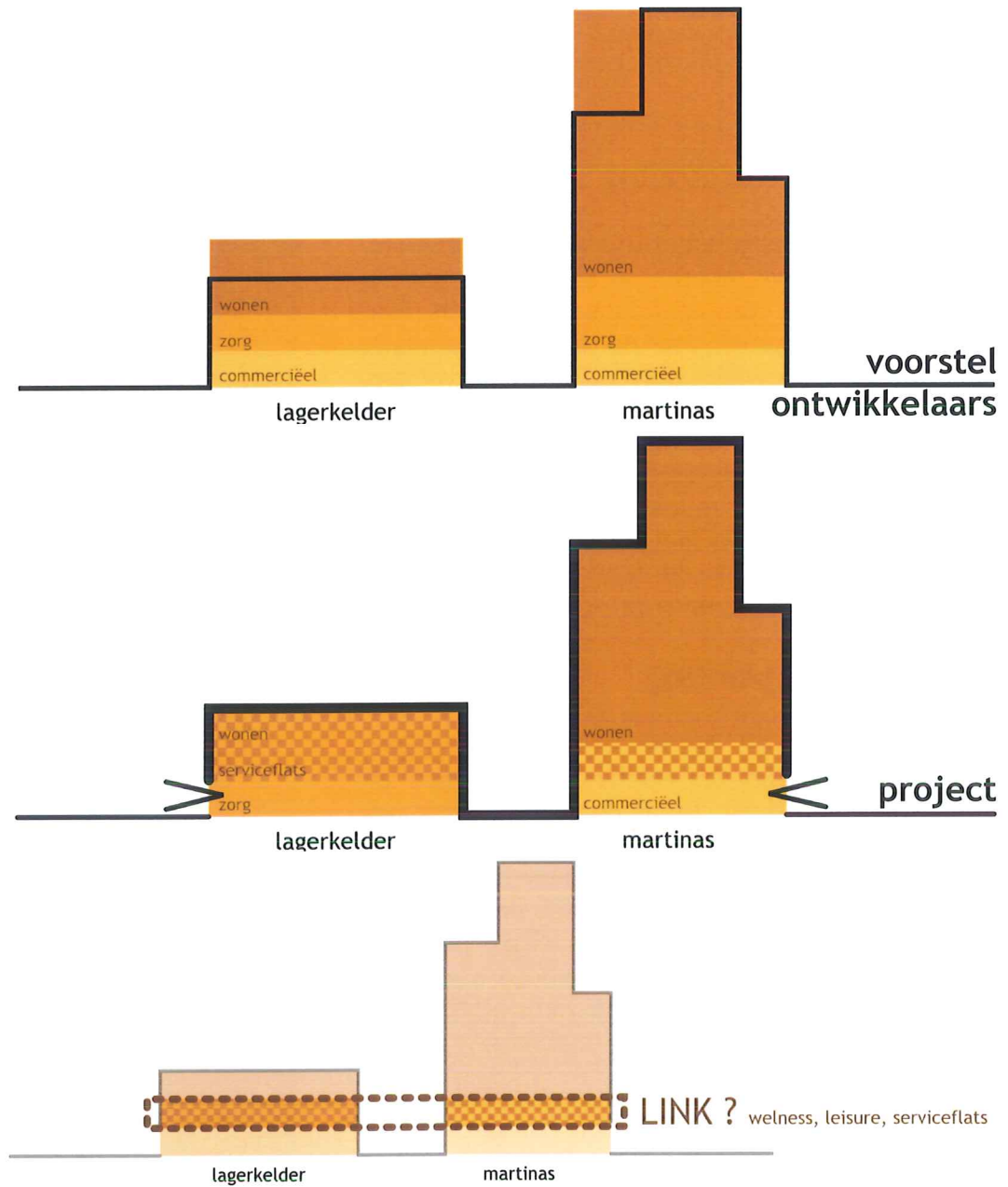
Beperkte ingrepen in het volume moeten wel natuurlijk kunnen om de leefkwaliteit van het gebouw te maximaliseren (licht + lucht).



Fijnmazige inplanting

Op de kleine schaal denken we net dat het wel mogelijk moet zijn om nodige toevoegingen of aanpassingen te doen. Dit is de enige manier om de huidige gebouwen op een kwalitatieve manier te integreren in het weefsel van Merchtem. Deze verdiepingen gaan in interactie met de omgeving en zorgen voor een levendige stedelijke plint. Er zijn ook veel lagere volumes aan de hogere volumes geplakt die geen deel uitmaken van de identiteit van het geheel. Door deze weg te nemen wordt de grote structuur duidelijk.





Programma aanpassen aan architecturale specificiteit en stedenbouwkundige context

In de twee gebouwencomplexen wordt door beide ontwikkelaars een gelijkaardig programma voorzien (handel, RVT + serviceflats en lofts). de twee gebouwgehlen zijn nochtans zeer verschillend en liggen ook op een verschillende locatie met een verschillende context, zoals hiervoor besproken. Wij denken dat het net interessant kan zijn om verschillende programma's in de twee gebouwen te steken, reagerend op de specificiteit van de context en het gebouw.

In plaats van handel op het gelijkvloers van beide gebouwen te voorzien denken wij dat deze functie meer hoort bij het centrum van Merchtem en dus in de gebouwen ten oosten van de Kattenstraat. Nieuwe winkels op het gelijkvloers kunnen zich richten naar de doorsteek. Deze doorsteek sluit onmiddellijk aan op de winkelzone rond de markt en is hiermee complementair.

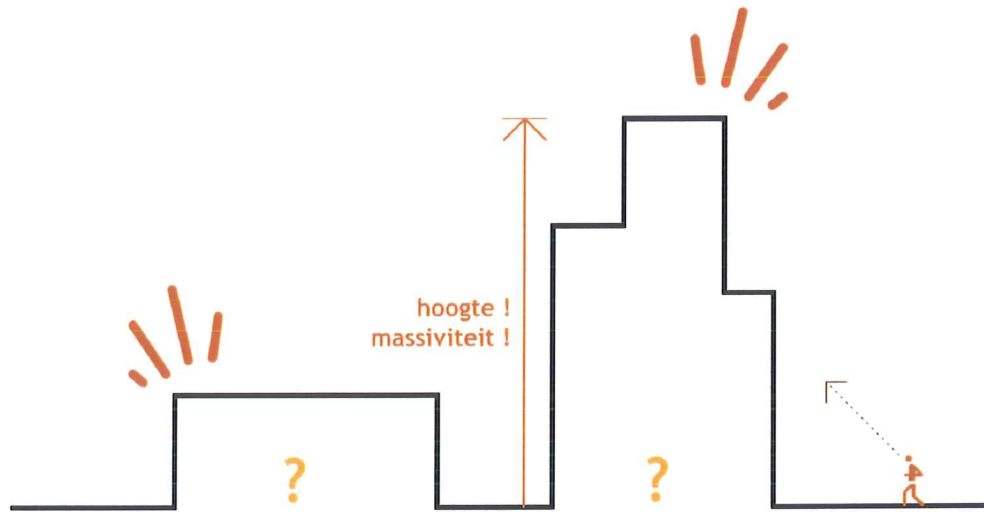
Op het gelijkvloers van de gebouwen aan de westkant van de Kattenstraat willen we eerder aansluiten op de diensten die verspreid op de campus liggen. Een deel van het rust- en verzorgingstehuis kan hier aansluiten op een tuinruimte op het gelijkvloers.

Door een toegang van het RVT op het gelijkvloers te voorzien maken verhoging de bereikbaarheid ervan. Verder denken we bijvoorbeeld aan een crèche, ook een functie die best op het gelijkvloers aansluitend op een buitenruimte wordt voorzien. Het RVT en de crèche zijn programma's die elkaar aanvullen en waartussen interessante overlappings kunnen bestaan. Deze twee functies zorgen toch voor een voldoende levendige en transparante plint.

Op de verdiepingen kunnen we op het ingeslagen spoor verder bouwen. Het is zeker interessant om een deel van de serviceflats te voorzien gekoppeld aan het RVT. In dit gebouw kan de klemtoon meer liggen op diensten en verzorging. In het gebouw leven echter niet alleen verschillende generaties van ouderen maar hier worden ook nog eens de crèche en gewone gezinswoningen aan toegevoegd om het tot een gemengd geheel te maken.

Bovenop de winkels kunnen we woningen voorzien die meer gericht zijn op verschillende types gezinnen. Deze appartementen moeten oppervlaktes en buitenruimtes toelaten die eenzelfde kwaliteit bieden als woningen op eigen kavel.

We kunnen ook nog denken aan programma's die de brug kunnen slaan tussen beide gebouwen, zoals bijvoorbeeld een fitness of wellness.



hoe omgaan
met de hoogte en de massiviteit
van de bestaande gebouwen ?



DE PERCEPTIE
VAN DE SCHAAL VAN DE GEBOUWEN AANPASSEN
DOOR OORDEELKUNDIG IN TE GRIJPEN OP HET VOLUME !



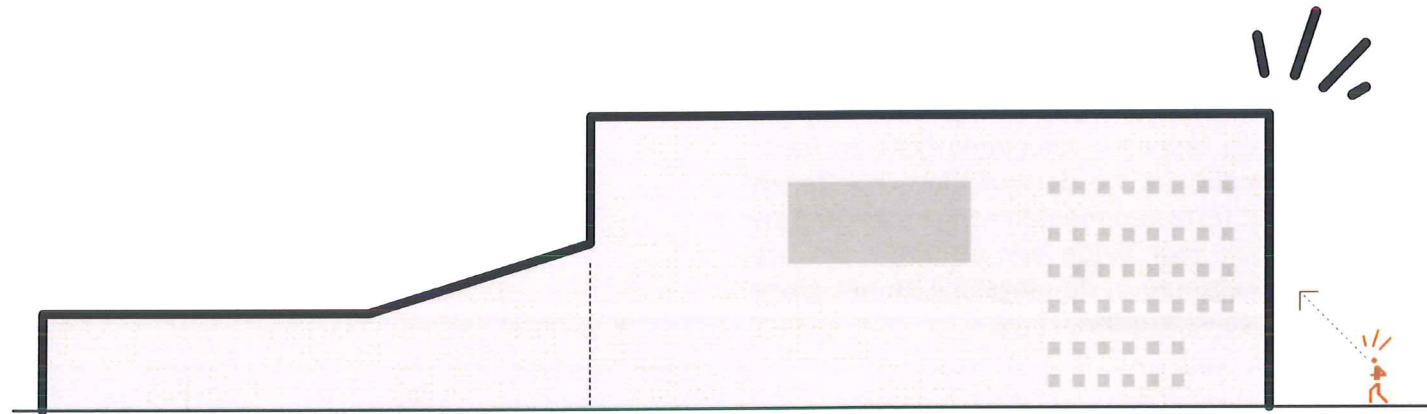
hoe concurreren
met de leefkwaliteit
van de woning op de kavel ?



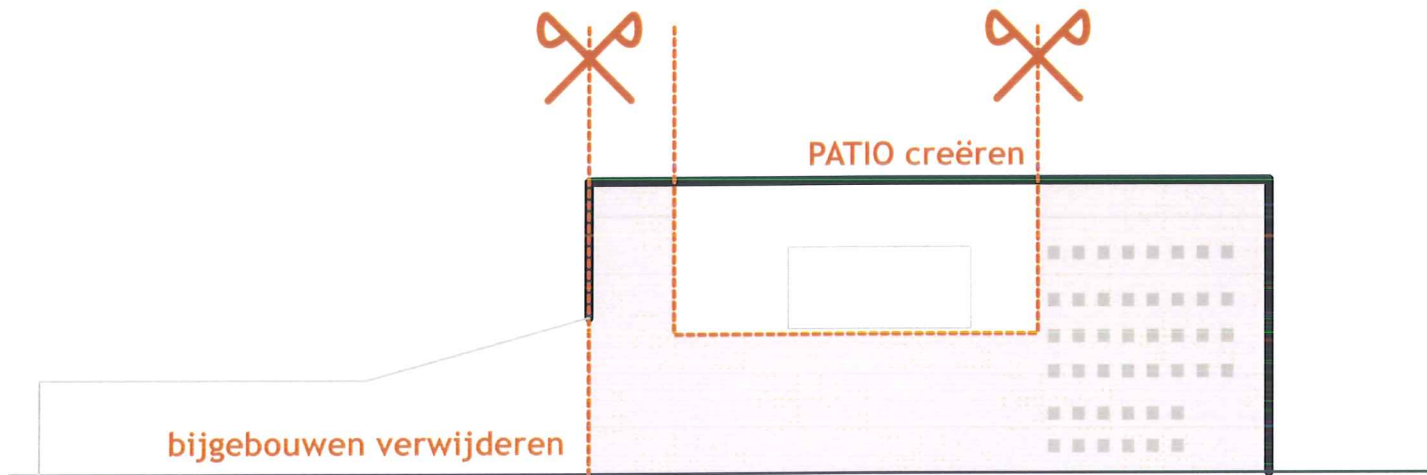
KWALITATIEVE EN GROTE BUITENRUIMTES
VOOR ELKE WOONEENHEID !

Twee gebouwen, twee uitdagingen

We willen de specificiteit van de beide gebouwencomplexen naar boven brengen en versterken. Voor allebei willen we specifieke oplossingen voorstellen doen om de leefkwaliteit te verhogen en iedereen voldoende licht en lucht te geven, zonder dat we de monoliete bakstenen muren vol met terrassen moeten hangen. Anderzijds zoeken we ook voor beide een strategie om het gebouw te integreren in de omgeving en het grote schaa sprong te verkleinen.



BESTAANDE TOESTAND

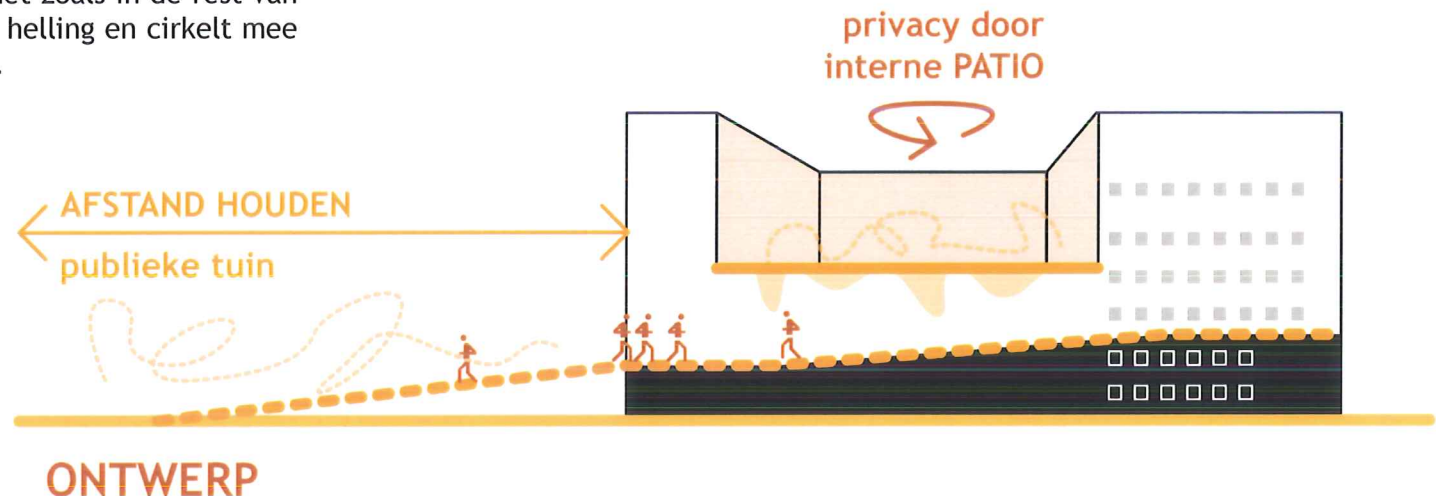


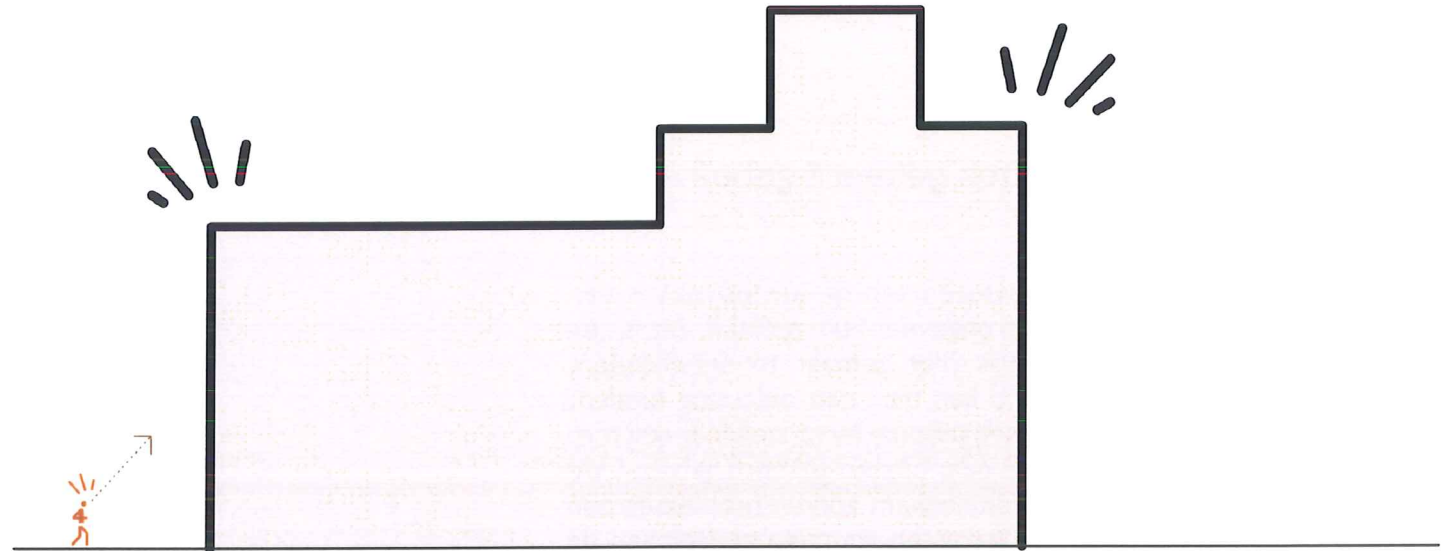
INGREEP

Een naar binnen gekeerd gebouw: 'PATIO'

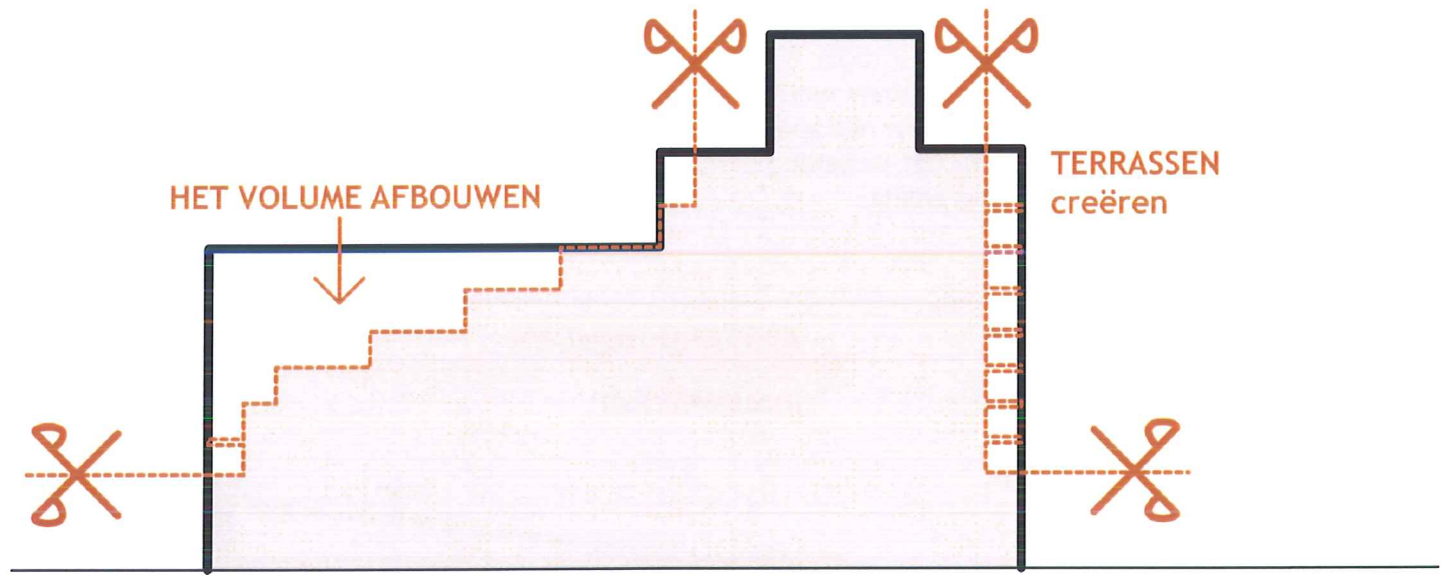
het gebouw ten westen van de Kattestraat is een groot vierkant van ongeveer 50m op 50m. Dit is qua lichtinval natuurlijk niet zomaar te ontwikkelen. Een centrale patio kan hier een oplossing bieden. De structuur van het gebouw leent zich hier ook toe. Zo creëren we een naar binnen gekeerd gebouw. We kunnen aan deze binnenkant zonder problemen een nieuwe gevel en terrassen voorzien zonder aan de buitenkant van het gebouw te moeten raken.

Dit gebouw gebouwd integreren we in het campus-idee door de omgevende lagere gebouwen weg te nemen en te vervangen door een tuin die rond het gebouw ligt. Het gebouw wordt een losstaand element in de open ruimte net zoals in de rest van de campus. Deze tuin ligt in helling en cirkelt mee omhoog met het programma.





BESTAANDE TOESTAND



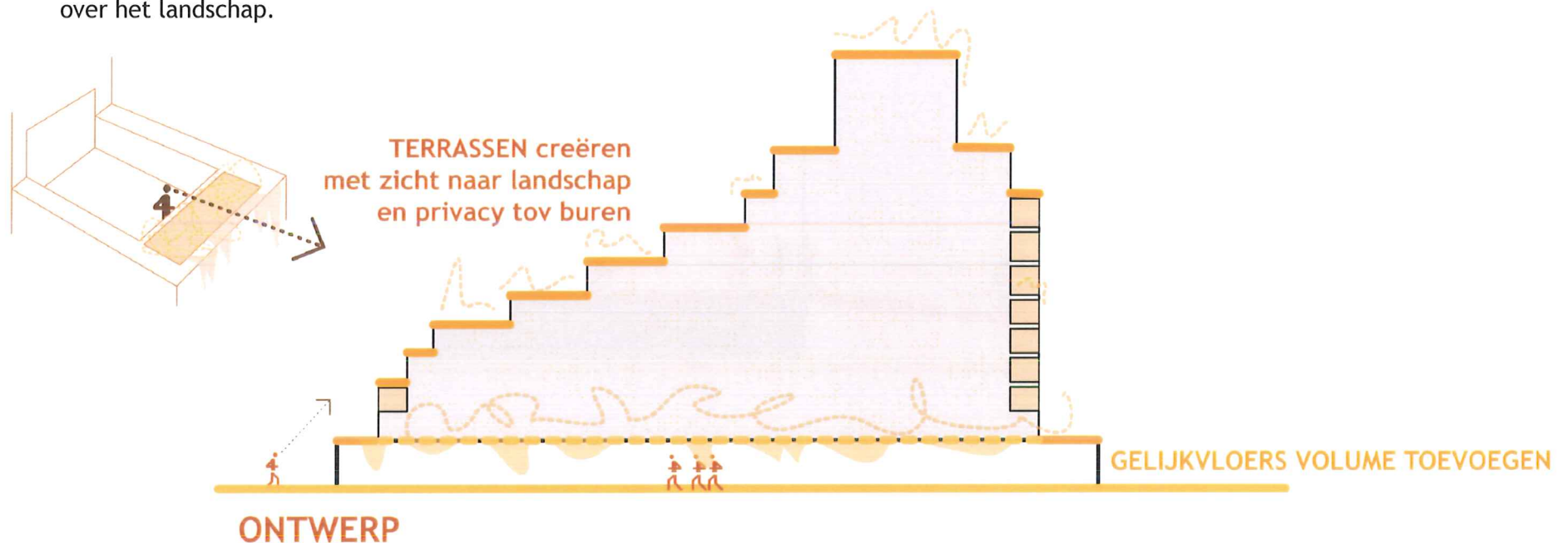
INGREEP

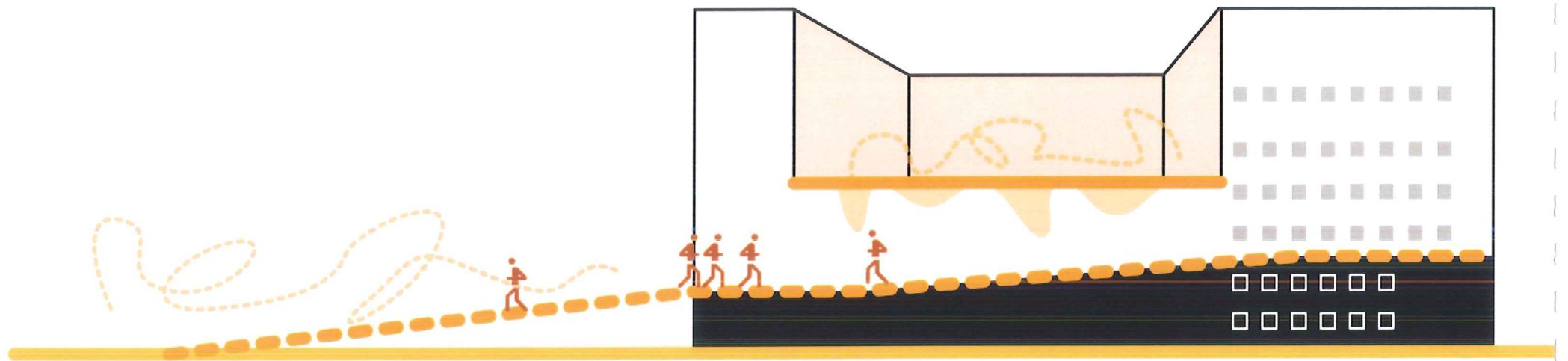
Een naar buiten gekeerd gebouw: 'PIRAMIDE'

Het gebouw ten oosten van de Kattestraat is meer een naar boven toe aflopend gebouw met een brede basis en een fijne top. Hier is een centrale patio niet op zijn plaats. Op de gelijkvloers kan het dus interessant zijn om functies te plaatsen die een grote diepte een beperkte geveloppervlakte verdragen (bv. commerciële activiteiten). Naarmate we stijgen leent het gebouw zich natuurlijk alsmaar beter voor appartementen en lofts met een uitzicht over het landschap.

Eén van de typische elementen van dit gebouw zijn de grote daktuinen die ontstaan door de verschillende hoogtes van de gebouwen. Dit willen we verder versterken. Andere terrassen kunnen inpandig worden voorzien op de koppen zonder het silhouet van het gebouw te veranderen.

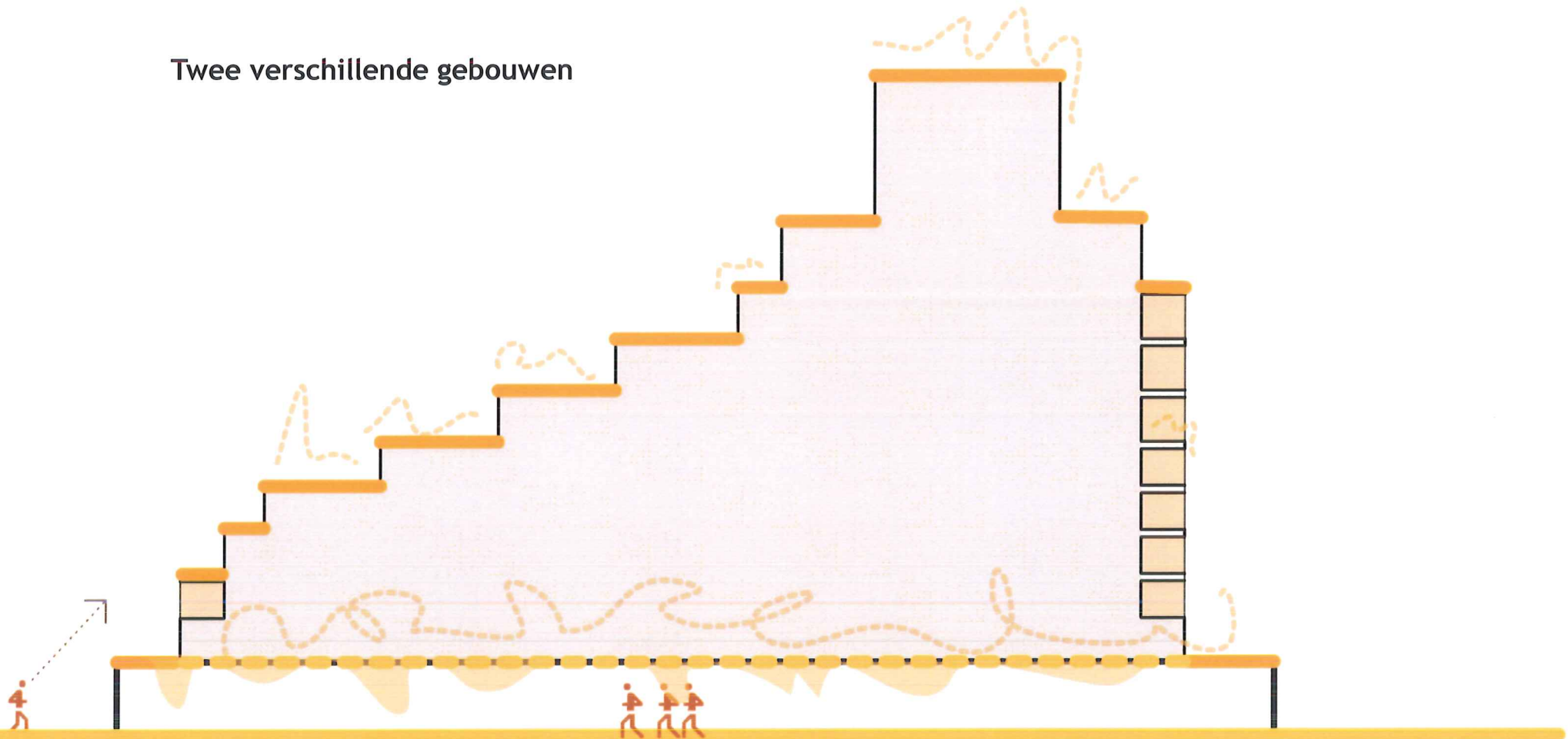
De schaal van het gebouw wordt naar beneden toe afgebouwd door een verbredende basis. Het gelijkvloers is op mensenschaal. De totale hoogte van het gebouw is slechts vanop een afstand waarneembaar.





een PATIO ...

Twee verschillende gebouwen



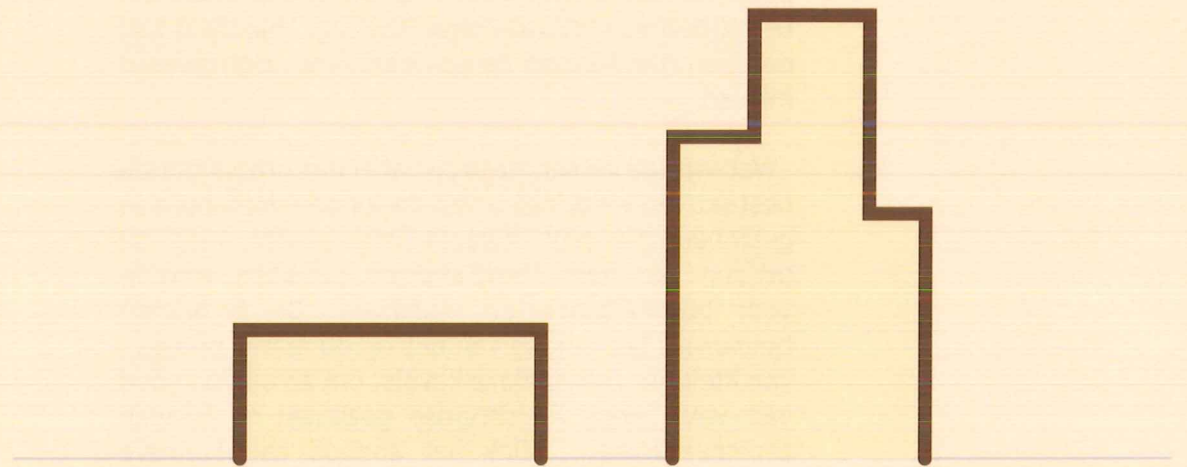
... en een PIRAMIDE

001511B

masterplan voor de site Ginder-Ale in Merchtem

2. analyse en visie

2c. het project in de gebouwen



Programma-analyse

Wonen (bron: GRS)

- In de periode 1981-2005 kende de gemeente Merchtem een gestage bevolkingsaan groei van gemiddeld 70 personen per jaar. Een andere demografische tendens die waar te nemen over gans Vlaanderen, is de toenemende gezinsverdunning door de toename van alleenstaanden, ouderen en één-oudergezinnen. Deze demografische evoluties illustreren de noodzaak voor een gediversifieerd woningaanbod.

- Uit het GRS blijkt dat de gemeente Merchtem in de periode 1992-2012 de doelstelling opgelegd door het RSV Vlaams-Brabant aangaande de bijkomende woonéenheden gerealiseerd heeft. Er is dus geen behoefte om nieuwe woonuitbreidingsgebieden aan te snijden voor private ontwikkeling. Hierdoor kan de open ruimte rond de gemeentekern gevrijwaard blijven.

- Wel wijst de gemeente erop dat er een problematiek bestaat van verdringing van de jongere Merchtemse gezinnen die niet kunnen concurreren met de prijzen die door inwijkelingen geboden worden voor bouwgronden en woningen. De gemeente benadrukt het belang van het op de markt brengen van kleinere, betaalbare kavels, om zo aan de nood van vele jonge Merchtemse gezinnen te kunnen tegemoetkomen. Ook het aanbod aan kleinere

woningen en huurwoningendient te worden uitgebreid om tegemoet te komen aan de demografische ontwikkelingen zoals gezinsverdunning en vergrijzing.

- De gemeente schiet ook tekort in het aanbieden van sociale woningen. Om de provinciale richtlijn van 5% te halen zullen tegen 2012 minstens 213 woonegelegenheden moeten voorzien worden.

Besluit Wonen:

Gezien de schaal van het project van de Ginder-Ale en bijgevolg het aantal woningen dat hierbinnen zullen kunnen gerealiseerd worden, zal dit project een belangrijk effect op de woonmarkt van Merchtem. Het project mag niet naast het overige woningaanbod, voornamelijk woningen op kavel, gezien worden. De woningen van de Ginder-Ale site maken integraal deel uit van het woningaanbod in Merchtem.

Dit wil zeggen:

- Dat er een **divers typologisch aanbod** moet worden gecreëerd gericht op verschillende gezinssamenstellingen, van kleine appartementen over serviceflats tot gezinswoningen met een kwalitatieve buitenruimte
- Dat er een **divers budgettair aanbod** moet gecreëerd worden gericht op alle lagen van de bevolking, van duurdere lofts over betaalbare woningen tot eventueel sociale woningen.
- De woningen moeten zo goed mogelijk **in concurrentie gaan met de kwaliteiten van de losstaande woning op kavel** (private buitenruimte, ruime woningen, parkeerplaats,...) en bijkomende eigen kwaliteiten uit te spelen (centraal gelegen, dicht bij diensten en andere functies,...). Enkel op

Enkel op deze manier kunnen de woningen van de Ginder-Ale integraal deel uitmaken van het woningaanbod in Merchtem. We willen eiland binnen Merchtem creëren.

Op het wonen kunnen we nu geen duidelijke vierkante meters plakken. Er zijn geen criteria om te bepalen wat het maximaal te ontwikkelen woonprogramma is. Deze bovengrens moet uit het ontwerpend onderzoek van het gebouw komen.

Zorg (bron: GRS, Sociaal DNA)

Er is sprake van een achterstand inzake huisvesting voor ouderen. Van de 175 geprogrammeerde rusthuisplaatsen zijn er 82 uitgevoerd. En van de 73 geprogrammeerde serviceflats zijn er 48 uitgevoerd. Bovendien beschikt de gemeente niet over een dagverzorgingscentrum (6 plaatsen) noch over een centrum voor kortverblijf (6 plaatsen). **Er is dus een behoefte aan 105 rusthuisbedden (waarvan 6 dagverzorging en 6 kortverblijf) en aan 25 serviceflats.** Dit is ruwweg berekend 6825m² voor een RVT en 2000m² voor serviceflats.

Uit de lezing van het sociaal DNA blijkt dat 75% van de inwoners van Merchtem hun kinderen naar een crèche buiten de gemeente brengen. Er is dus een mogelijke vraag naar een crèche in het centrum van Merchtem. Dit nemen we ook mee in het programma. **Dit is ruwweg 600m² voor een kinderdagverblijf.**

Zelf denken we dat fitness-wellness functies een interessant programma kan zijn om toe te voegen. Het is aanvullend zowel op het zorgprogramma als op het woonprogramma. Het sluit ook aan op de bestaande leisure aanwezig op de campus. **We rekenen bijvoorbeeld met een fitness-wellness-programma van 2000m².**

Commercieel (Bron : Studie ABM)

Uit de studie van ABM (juli 2003) blijkt dat er een additionele behoefte is van 3780m² handelsontwikkeling. Om centrum niet te overbelasten wordt voorgesteld om slechts 70% hiervan te realiseren in binnenstedelijke ontwikkeling. Dit geeft ong 3200m² bruto. Uitgesplit geeft dit:

- 425m² Convenience (dagdagelijks: voeding, ...)
- 1100m² Shopping 1 (periodiek: kleding, geschenk, boeken, verzorging,...)
- 1700m² Speciality (zelden: meubelen, electro, juwelen,...)

Zowel het GRS als de studie van ABM wijzen erop dat de nieuwe handelspanden kernversterkend moeten werken en goed geïntegreerd moeten worden in het bestaande dorpsweefsel. In geen geval mogen zij een bovenlokale aantrekkingskracht hebben en mag het geen tweede centrum worden. Het is dus niet de bedoeling om grote bovenlokale trekkers te voorzien. De ligging en het bereikbaarheidsprofiel laten dit niet toe. Zoals het RSV zegt is het niet de bedoeling hoogdynamische polen uit te bouwen in een kern in het buitengebied.

Volgens ons moet het winkelaanbod direct aansluiten op en aanvullend zijn aan het bestaande winkelapparaat van het centrum. Het wordt geen nieuw centrum maar een onderdeel van het

centrum. Wel kunnen we voorzien om winkels met grotere oppervlaktes toe te laten die nu in het centrum geen plaats hebben. Op deze manier kunnen we een alternatief bieden voor baanwinkels (die nu geconcentreerd liggen op een KMO zone buiten het centrum).

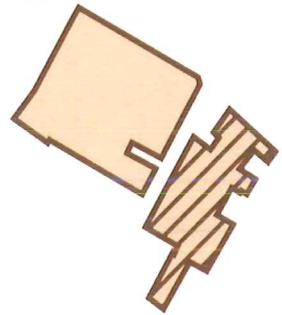
Parkeren

(bron: eigen kencijfers, referentieprojecten)

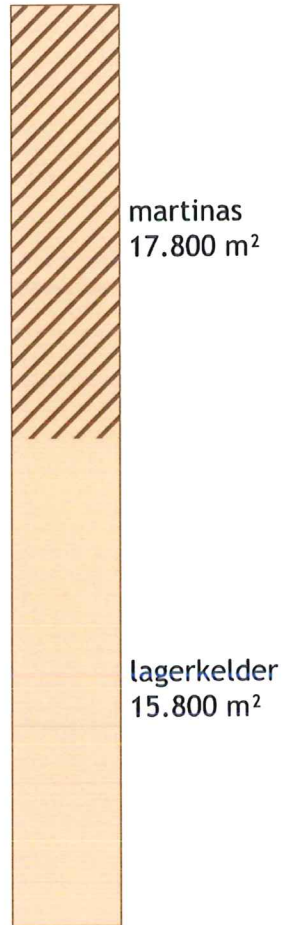
Elk van deze functies heeft natuurlijk parking nodig. Dit mogen we niet uit het oog verliezen. Als we niet voldoende parking voorzien riskeren we om een voortdurend conflict met de omgeving te veroorzaken. Op basis van kencijfers uit andere projecten en op basis van referentieprojecten kunnen we dit begroten voor ons voorbeeldprogramma.

SECTOR	AANTAL	FUNCTIE	KENCIJFER	AANTAL
wonen	?	woningen	1,5/wo	?
zorg	105 bedden	RVT	0,5/wo	53
	25	serviceflats	1/wo	25
	600m ²	crèche	2,75/100m ²	17
	2000m ²	Fitness wellness	1/50m ²	40
comercieel	425m ²	Convenience	1/50m ²	9
	1100m ²	shopping	1/50m ²	22
	1700m ²	speciality	1/50m ²	34
TOTAAL			200 + 1,5/wo	

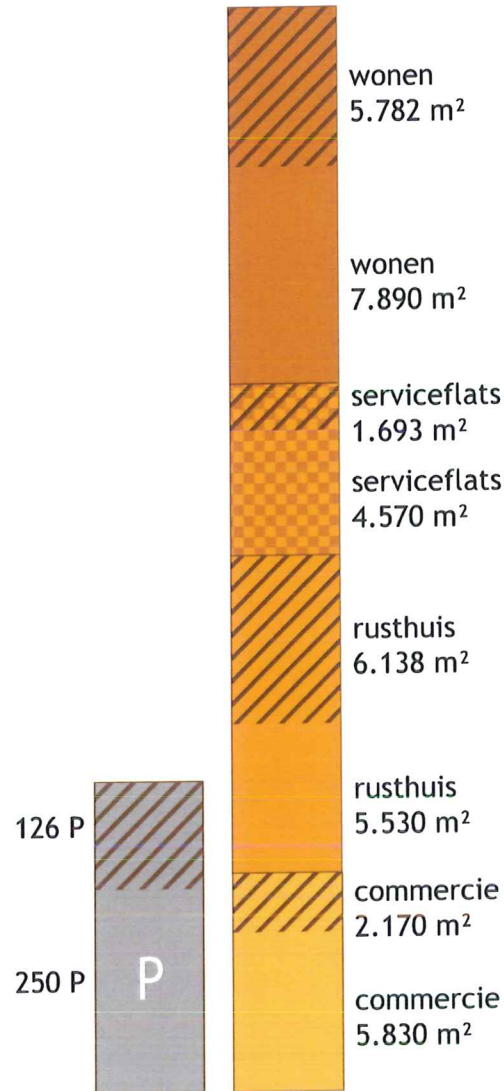
lagergebouw DISS



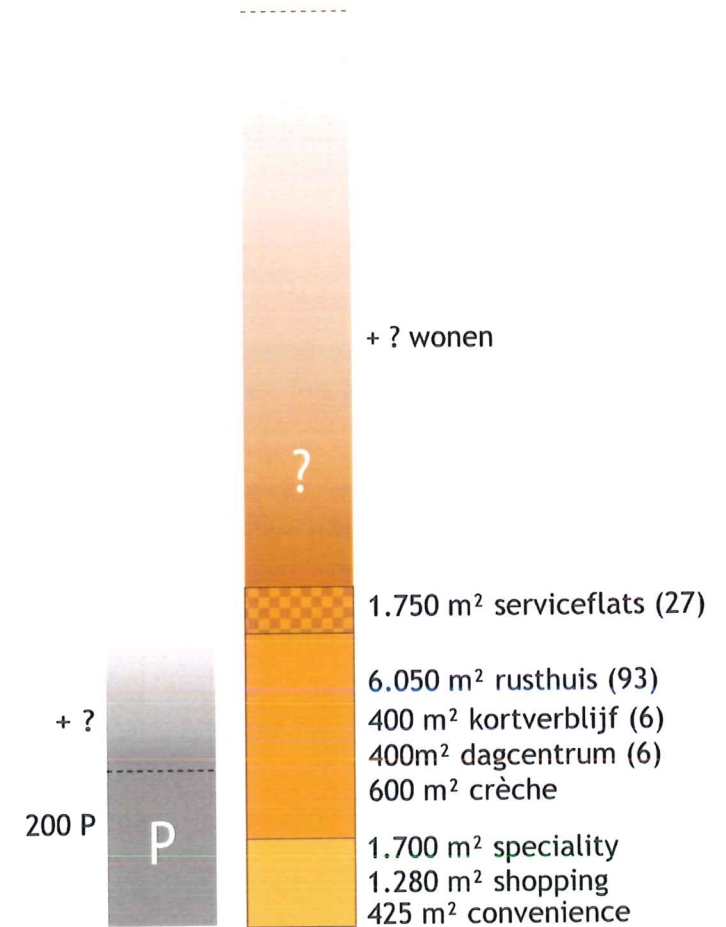
martinasgebouw Dockx



BESTAANDE TOESTAND



VOORSTEL ONTWIKKELAARS



ANALYSE MOGELIJK PROGRAMMA

Vergelijking met oppervlaktes ontwikkelaars en bestaande gebouwen

Vergelijking met de oppervlaktes van de bestaande gebouwen

Hieronder geven we de oppervlakte van de bestaande gebouwen. Dit is inclusief alle bijgebouwen die in de herontwikkeling waarschijnlijk geen rol zullen spelen.

Gebouwen ten oosten van de Kattestraat (DOCKX):
15.800m²

Gebouwen ten westen van de Kattestraat (DISS):
17.800m²

Samen:

33.600m²

Vergelijking met programma ontwikkelaars en met opp. gebouw

De bovenstaande programma-analyse is natuurlijk zeer beknopt en gaat soms uit van documenten en gegevens die reeds een stuk gedateerd zijn. Toch geeft het een beeld van de ordegrrootte waarbinnen we ons moeten situeren om een haalbaar project op schaal van Merchtem te maken. We gaan er dan wel van uit dat alle noden van Merchtem binnen het Ginder-Ale project worden opgelost. Dit heeft natuurlijk een neerslag op het Merchtemse beleid.

Om dit verder te checken kunnen we dit nu even vergelijken met het programma dat door de ontwikkelaars werd vooropgesteld en met de oppervlakte van de bestaande gebouwen van de Ginder-Ale.

	DOCKX	DISS	SAMEN
wonen Appartementen	5.782m ²	7.890m ²	13.672m ²
zorg RVT	6.138m ²	5.530m ²	11.668m ²
serviceflats	1.693m ²	4.570m ²	6.263m ²
commercieel	2.170m ²	5.830m ²	8.000m ²
TOTAAL	15.783m ²	23.820m ²	39.609m ²
parkeren	126PP	250PP	376PP

Besluiten programma-analyse

Uit deze vergelijking kunnen we een aantal conclusies trekken.

1.

Zowel het zorgprogramma als het commercieel programma dat door de ontwikkelaars voorgesteld wordt ligt ver boven de cijfers uit de programma-analyse. Hier lijkt het toch dat de vraag of de draagkracht van Merchtem overschreden wordt.

2.

Anderzijds lijkt het alsof het parkeren dat moet voorzien worden bij het programma wordt onderschat. Het aantal parkeerplaatsen dat per m² of per eenheid moet worden voorzien zou een stuk hoger moeten liggen volgens onze kencijfers.

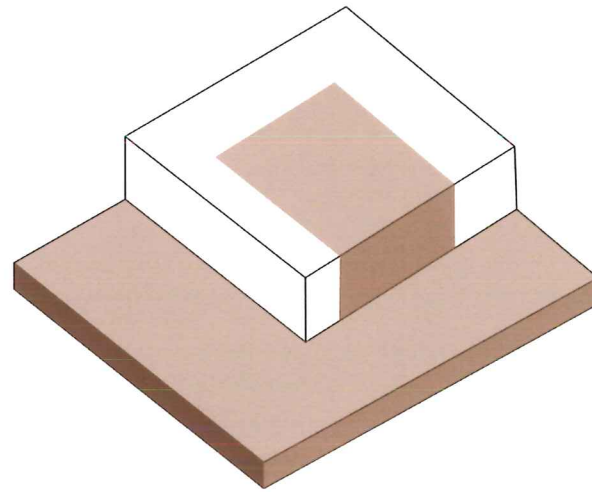
3.

Ten derde kunnen we constateren dat, als we met vierkante meters rekenen, het programma dat door de ontwikkelaars wordt voorgesteld een stuk boven de opp. van de bestaande bebouwing uitsteekt. Voor ons lijkt de oppervlakte van de bestaande gebouwen echter een maximum.

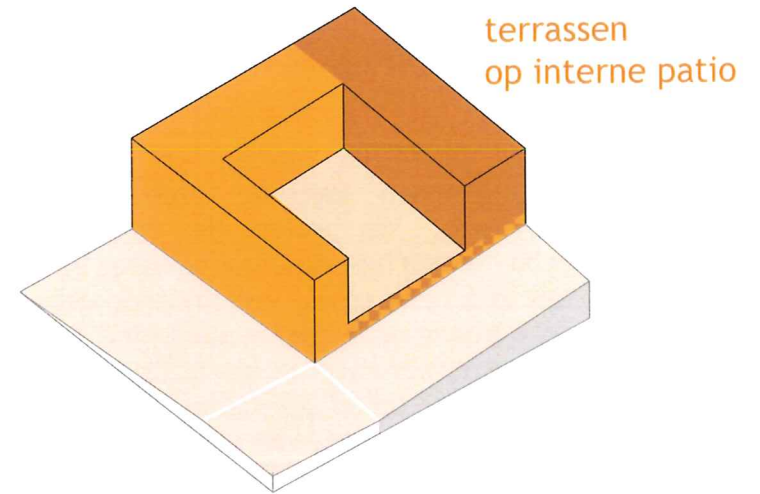
Ontwerpend onderzoek in de gebouwen

In dit hoofdstuk zoomen we dieper in op de mogelijkheden van de architectuur van de gebouwen. We willen de eigenheid van de gebouwen en hun structuur bewaren en versterken. Het zijn twee totaal verschillende gebouwen. Dit ontwerpend onderzoek voeren met de voorgaande programma-analyse in gedachten. De resultaten die we hier tonen zijn natuurlijk nog maar eerste aanzetten die een wervend beeld moeten geven van de mogelijkheden van de gebouwen. Uiteraard moeten deze resultaten in een latere fase verder worden verfijnd en waar nodig worden aangepast op basis van bijkomende informatie en overleg.

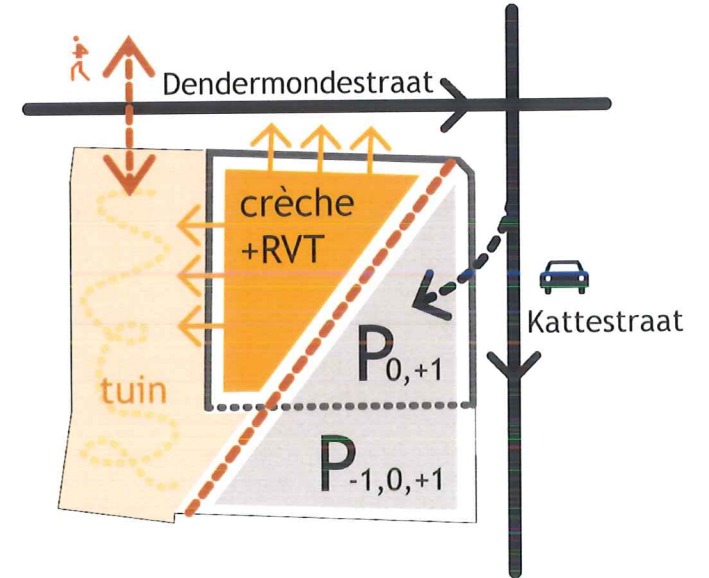
Een ander resultaat dat we uit dit onderzoek willen bekomen is dat we eens vanuit het gebouw gaan bekijken welk programma mogelijk is zodat we dit aan onze programma-analyse kunnen toevoegen. We starten met de gebouwen van DISS en gaan vervolgens in op de gebouwen van DOCKX.



afbraak



publieke tuin



gelijkvloers (plint)

Ontwerpend onderzoek : Lagerkelder

Gebouw in de open ruimte

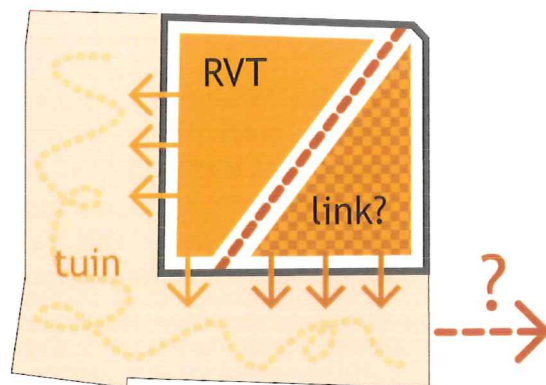
Zoals gezegd willen we dit gebouw integreren in het campus-idee door de omgevende gebouwen weg te halen en een tuin rondom het gebouw te voorzien. Deze tuin of open ruimte ligt in helling en cirkelt mee rondom het gebouw met het programma. Eerst ligt de open ruimte op het gelijkvloers tussen het gebouw en de sporthal. De tuin eindigt 6 meter hoger aan de kattenstraat op het +1 niveau van de Lagerkelder. Op deze manier liggen de crèche en de gemeenschappelijke ruimtes van het RVT langs een tuin. Een deel van deze open ruimte kan publiek toegankelijk zijn. Een deel aangrenzend aan de gebouwen kan private tuin van de gebouwen zijn.

Het gebouw is een losstaand element in het landschap van de campus. De functies in het gebouw genieten van een grote buitenruimte rondom het gebouw. Het schaalverschil tussen gebouw en omgeving wordt verzacht door het gebouw in de open ruimte te plaatsen.

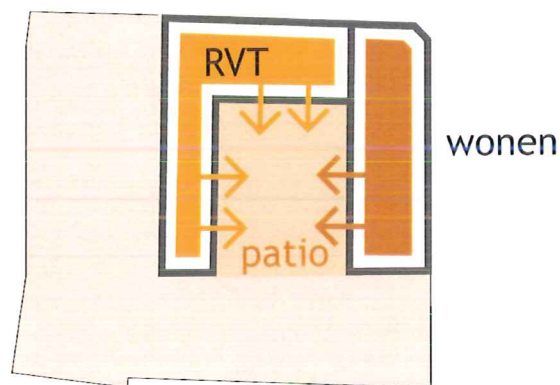
Parkeren

De Kattestraat is een functionele autostraat dus ook de toegangen tot de autoparkings willen we rechtstreeks langs deze straat leggen. Een deel van het gelijkvloers van het gebouw willen we inrichten als parking. Deze leggen we ook langs de kant van de Kattestraat. De gelijkvloerse verdieping van het huidige gebouw is ongeveer 6 meter hoog. Hierin kunnen we een dubbele laag parkeren voorzien. Verder voorzien we ook nog een stuk gelijkvloerse parking onder de omhoog lopende tuin.

Op deze manier bekomen we een parking met een voldoende grootte, waarvoor we niet ondergronds moeten graven. Dit scheelt een stuk in bouwkost.



verdieping



bovenbouw (+2 tot +5)

Levendige plint:

RVT + crèche + fitness/wellness

Langs de andere gevels willen we een transparant en levendig gebouw tonen dat in interactie gaat met de omgeving. Langs de Dendermondestraat komt een stuk van het RVT op het gelijkvloers. Hier ligt het onthaal. Aan de kant van de sporthal komt er een crèche op het gelijkvloers die grenst aan de tuin tussen gebouw en sporthal.

De tuin begint vanaf daar omhoog te lopen om aan de noordzijde op de eerste verdieping aan te sluiten. Op de eerste verdieping van het gebouw liggen de gemeenschappelijke ruimtes van het RVT rond een aantal kleinere patio's en aangeschakeld aan de tuin op de eerste verdieping.

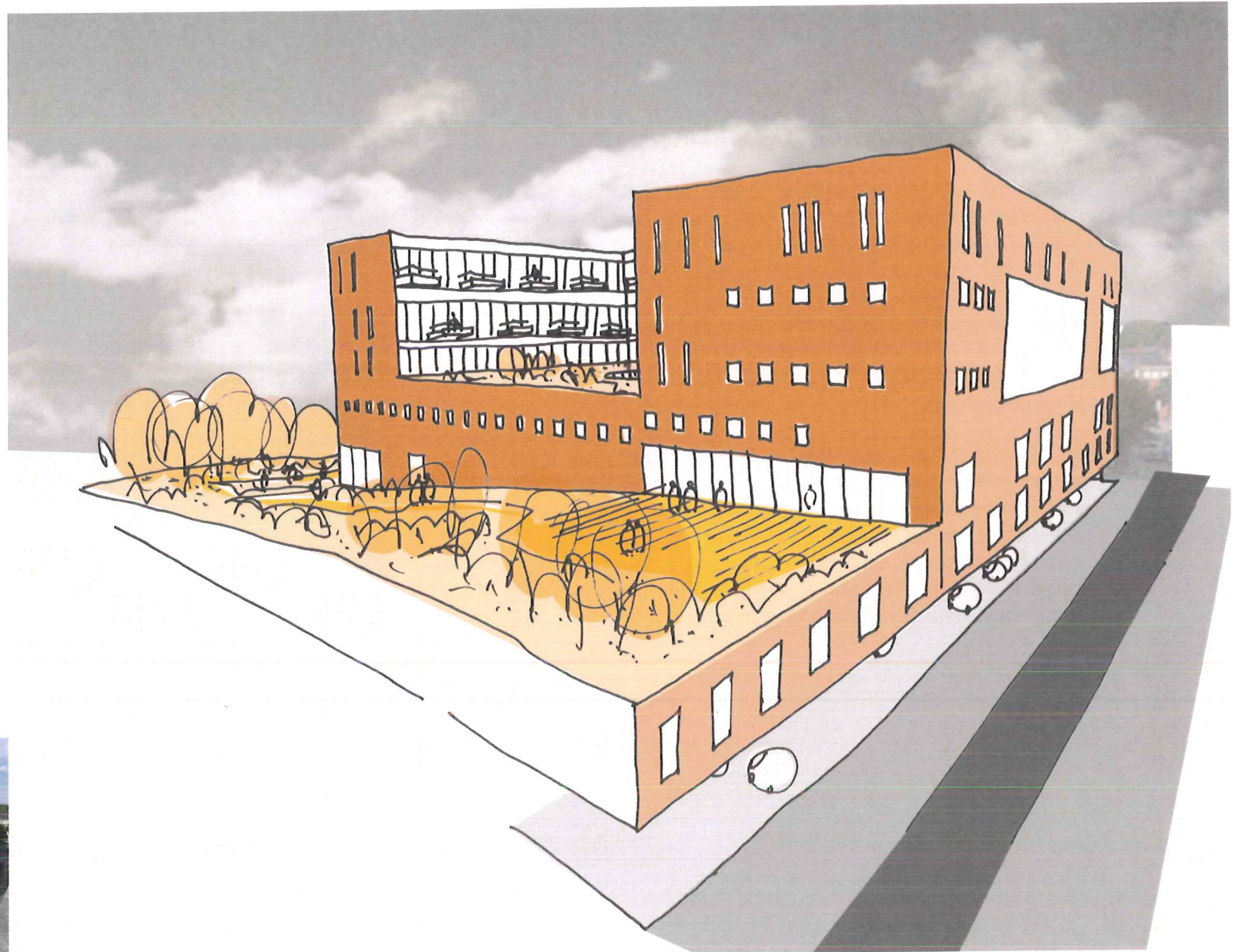
Op de eerste verdieping langs de Kattestraat komt er ook nog de fitness/wellness te liggen. Deze sluit aan op het RVT en ook op een stuk tuin op de eerste verdieping. Deze functie is rechtstreeks van in de autoparking te bereiken maar de fitness/wellness heeft ook een voordeur langs de hellende tuin. Fietzers en voetgangers kunnen van deze publieke passage gebruik maken. Een mogelijke optie is dat deze publieke passage wordt doorgetrokken als fietsers- of voetgangersbrug wordt doorgetrokken over de Kattestraat.

Verschillende bewoners rond een patio:

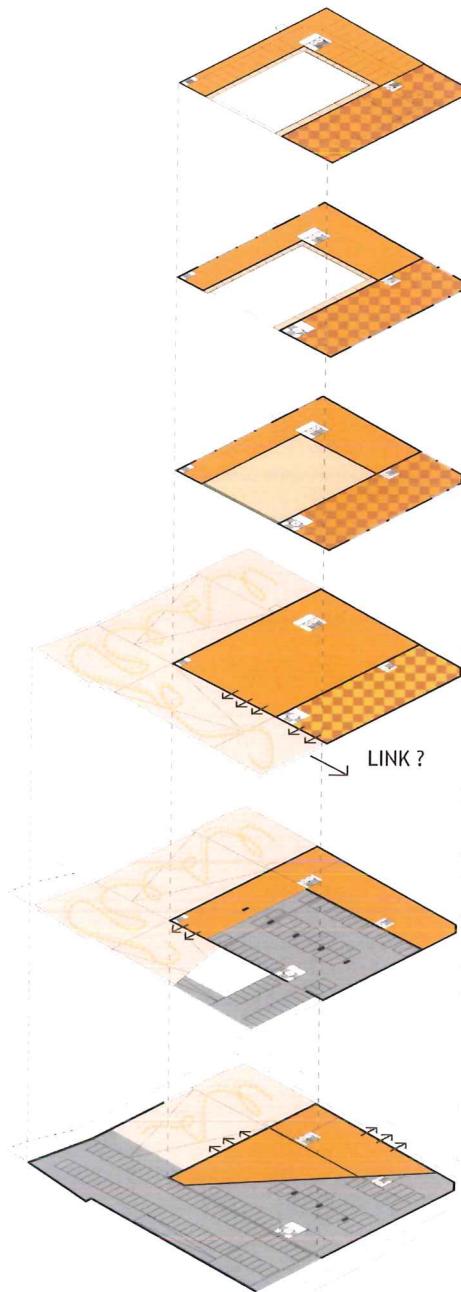
Vanaf de tweede verdieping leent de structuur van het gebouw zich om een grote centrale patio te voorzien die alle vleugels van licht en lucht zal voorzien. Langs deze patio liggen 3 woonverdiepingen. Ongeveer de helft van deze verdiepingen wordt ingenomen door de kamers van het RVT. De rest van de vleugels rondom de patio wordt ingenomen door serviceflats en gewone appartementen.

In de zuid gerichte patio kunnen we elke woonruimte voorzien van een ruim terras zonder daarbij de uitstraling van het gebouw naar buiten toe aan te tasten. De patio bindt het gebouw met z'n uiteenlopende bewoners aan elkaar. De patio zorgt er tegelijkertijd ook voor dat er geen privacy-problemen met de omgeving optreden.





PIRAMIDE AAN PASSAGE en PATIO IN CAMPUS



NIVEAU +5 (+18.74)

rvt 1000m²
wonen / serviceflats 960m²

NIVEAU +4 (+15.63)

rvt 1000m²
wonen / serviceflats 960m²

NIVEAU +3 (+11.85)

rvt 1000m²
wonen / serviceflats 960m²

NIVEAU +2 (+6.40)

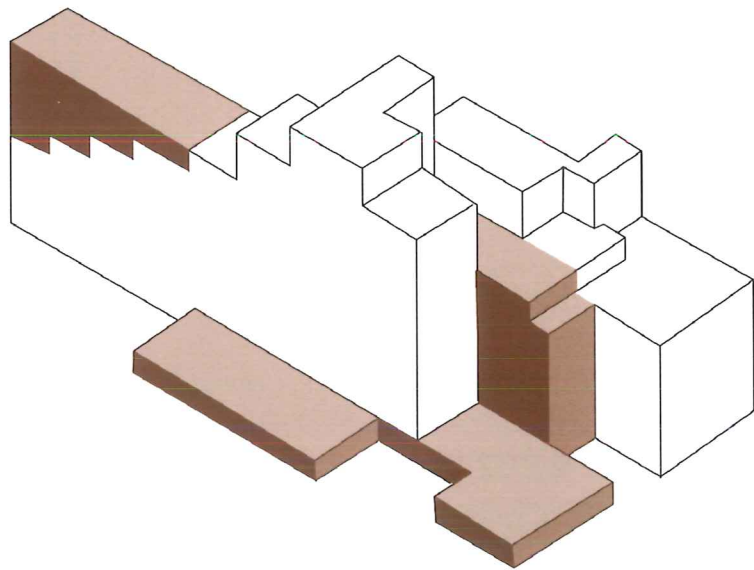
rvt 1920m²
leisure (LINK) 1000m²

NIVEAU +1 (tussenniveau +3.20)

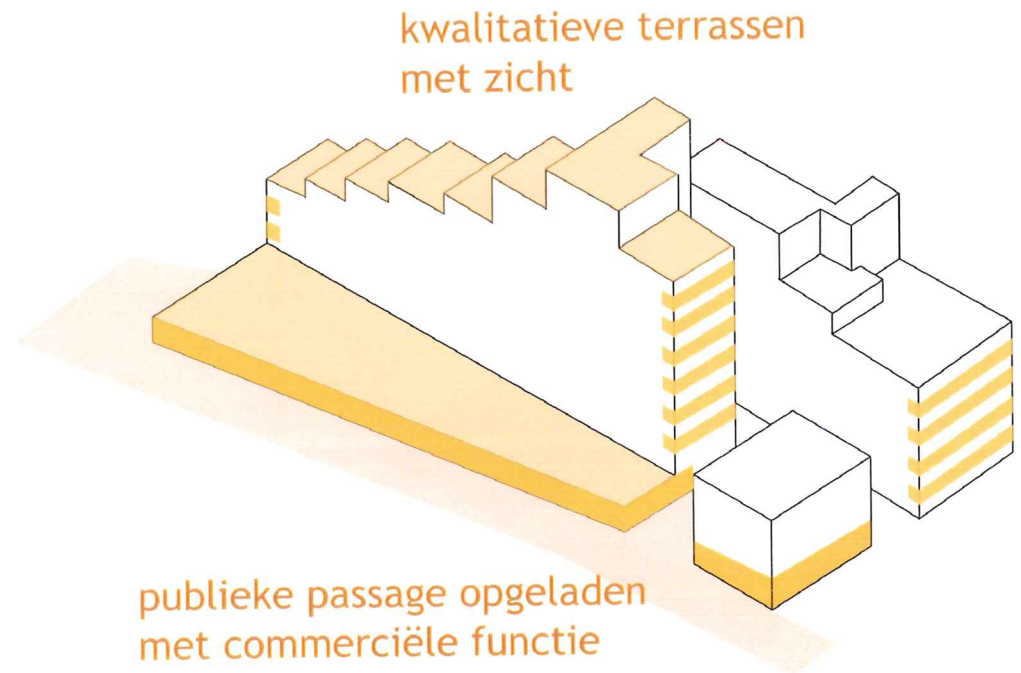
rvt 1235m²
parking 2100m² (65 pp)

NIVEAU +0 (+0.00)

rvt 690m²
creche 625m²
parking 3400m² (95 pp)



afbraak
licht en lucht in het volume



kwalitatieve terrassen
met zicht

publieke passage opgeladen
met commerciële functie

Ontwerpend onderzoek : Martinasgebouw

Parkeren

Idem zoals bij het andere gebouw zien we de toegang tot de autoparking in de Kattestraat. Er worden ook laad- en loszones voorzien langsheen de Kattestraat om de winkels te bedienen. De gelijkvloerse verdieping van het bestaande gebouw leent zich echter niet tot het inrichten van parking. De parking voorzien we ondergronds buiten de perimeter van het bestaande gebouw aan de kant van de doorsteek. Een aantal bestaande aanbousels wordt weggenomen. Deze wordt vervangen door een nieuwe uitbreiding van het gelijkvloers. Onder deze uitbreiding wordt de ondergrondse parking voorzien.

Levendige plint: commercieel

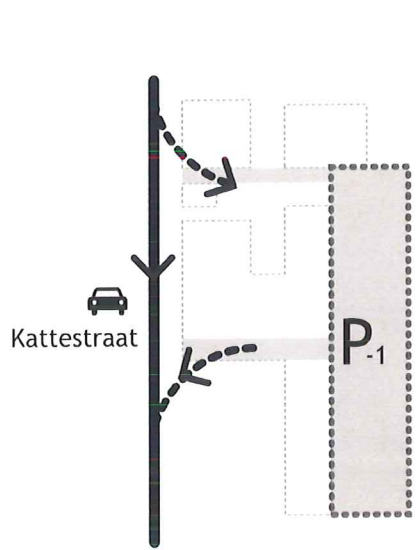
Aan de kant van de doorsteek tussen krekelendries en Langensteinweg kiezen we resoluut voor een uitbreiding van het commerciële apparaat van het centrum. Op de verdere inrichting van deze doorsteek gaan we verder in. De aanbousels aan deze kant van de gebouwen nemen we weg maar we voorzien wel een nieuwe uitbreiding van het gelijkvloers aan deze kant. Op deze manier laten we winkels met grotere oppervlaktes en een grote diepte toe. Met hun etalage aan de doorsteek en hun toelevering aan de Kattenstraat. De gevel van etalages wordt op twee plaatsen onderbroken om

een toegang tot de circulatiekokers van het gebouw toe te laten.

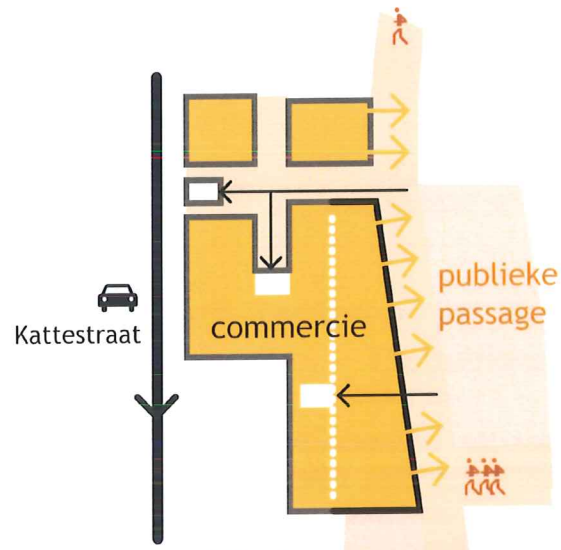
Link met overkant door wellness en/of serviceflats

Voor de volgende verding(en) boven de winkels kan er gezocht naar een programma dat ook de link legt met de gebouwen van de Ginder-Ale aan de overkant. We denken hier aan fitness/wellness, leisure of serviceflats, in navolging van de overkant. Deze programma's zijn complementair aan beide gebouwen.

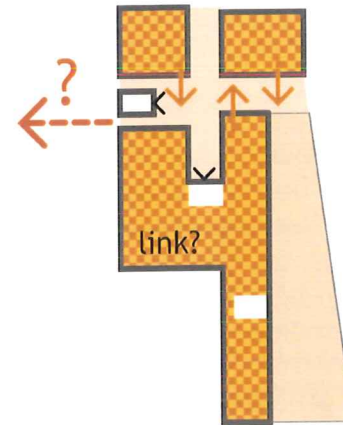
Zoals gezegd zou deze link ook letterlijk kunnen gemaakt worden door een brugje over de Kattenstraat dat vertrekt vanop de tuin in helling aan de overkant en op de verdiepingen van de gebouwen van Dockx aan te komen. Om vervolgens weer naar beneden te leiden. Deze fysische link tussen de gebouwen is echter niet noodzakelijk en enkel interessant al de mogelijkheid zich omwille van het programma voordoet.



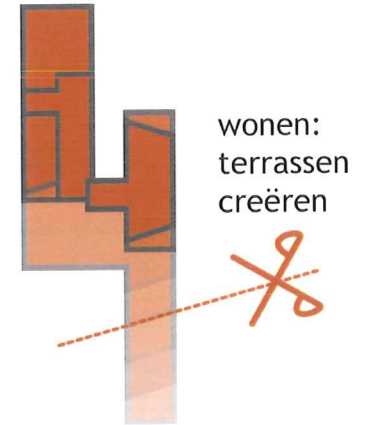
-1 parking



gelijkvloers (plint)

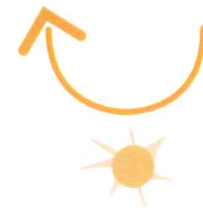


verdieping



wonen:
terrassen
creëren

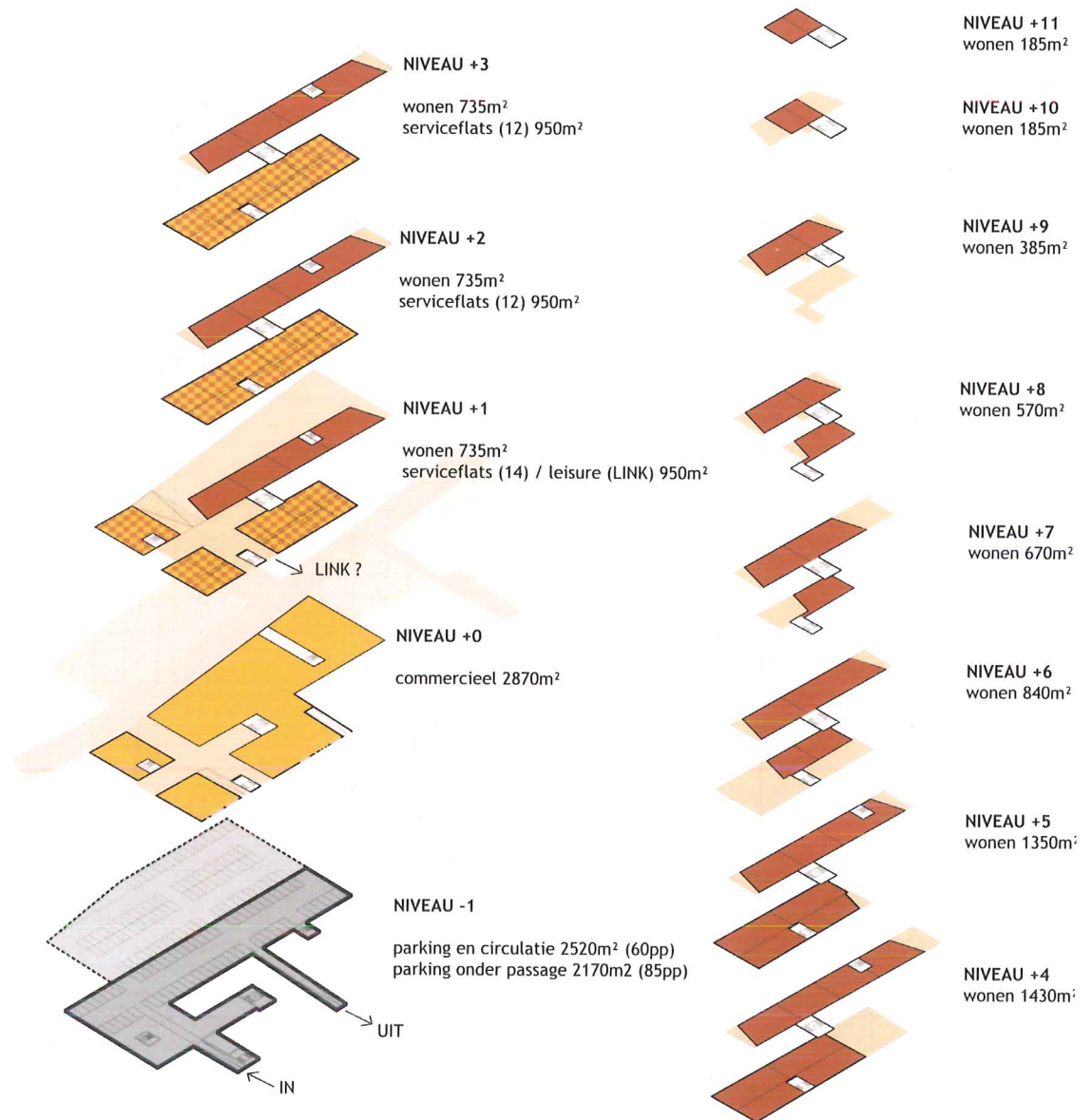
bovenbouw (+2 tot +9)

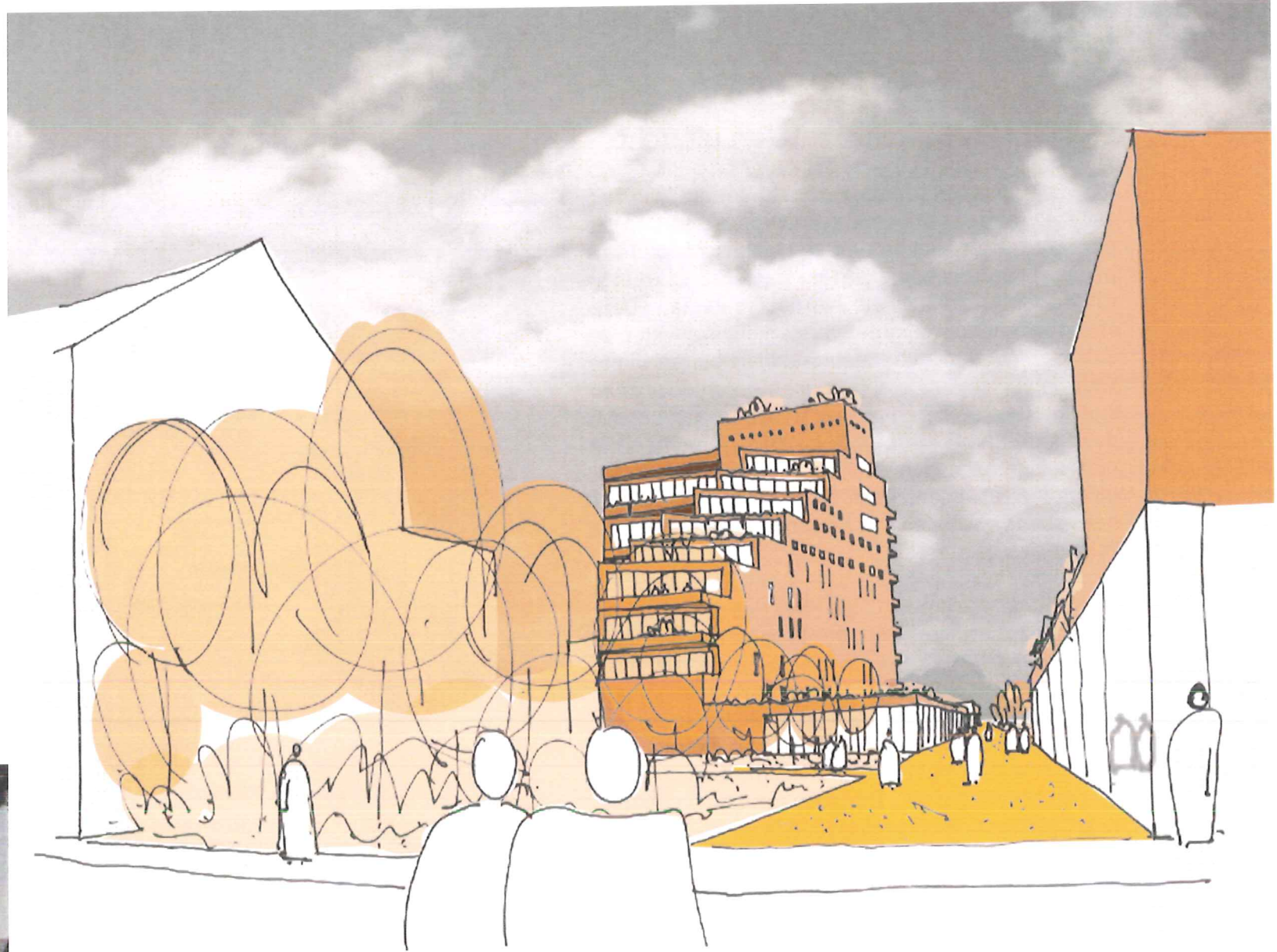


Wonen met buitenruimte en uitzicht

Dit gebouw is veel meer verticaal gericht dan het andere. Het is een aflopend gebouw dat versmalt naar de top toe. Eén van de typische eigenschappen van het bestaande gebouw zijn de immense daktuinen (of mogelijkheid tot) die hierdoor ontstaan. Deze structuur willen we verder versterken. We willen de daken zo goed mogelijk gebruiken als buitenruimte voor de verschillende appartementen en door af en stukken toe te voegen of weg te nemen nog nieuwe daktuinen bij creëren. Voor de appartementen die niet aangrenzen aan een dak voorzien we ruime inpandige terrassen. Deze terrassen worden zo uit het volume gesneden dat ze een zo goed mogelijke oriëntatie toelaten.

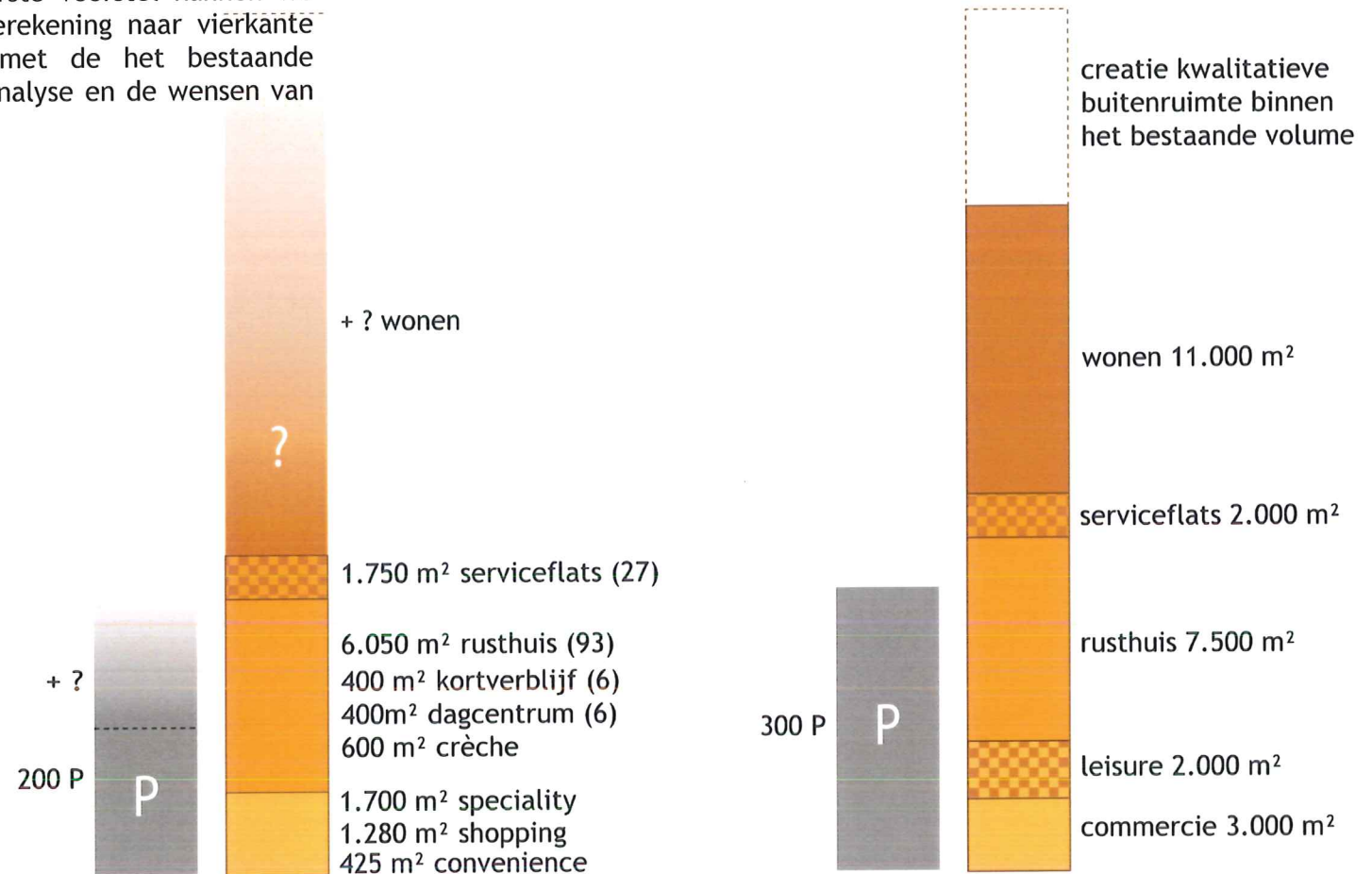
De grillige structuur van het gebouw maakt dat de afmetingen van de appartementen heel sterk zullen variëren, van heel groot tot heel klein. Dit gecombineerd met soms zeer ruimte dakappartementen levert appartementen op die zeer geschikt kunnen zijn voor grotere gezinnen. De appartementen hebben licht, lucht, buitenruimte en een prachtig zicht. Om geen privacy-problemen te krijgen met de omgeving zouden we bijvoorbeeld de daktuinen kunnen afboorden met een diepe borstwering. Deze kan gebruikt worden als tuinberging of als diepe plantenbak.





Terugkoppeling naar het programma

Aan de hand van dit eerste voorstel kunnen we nu even opnieuw een berekening naar vierkante meters en vergelijken met de het bestaande gebouw, de programma-analyse en de wensen van de ontwikkelaars.



ANALYSE MOGELIJK PROGRAMMA

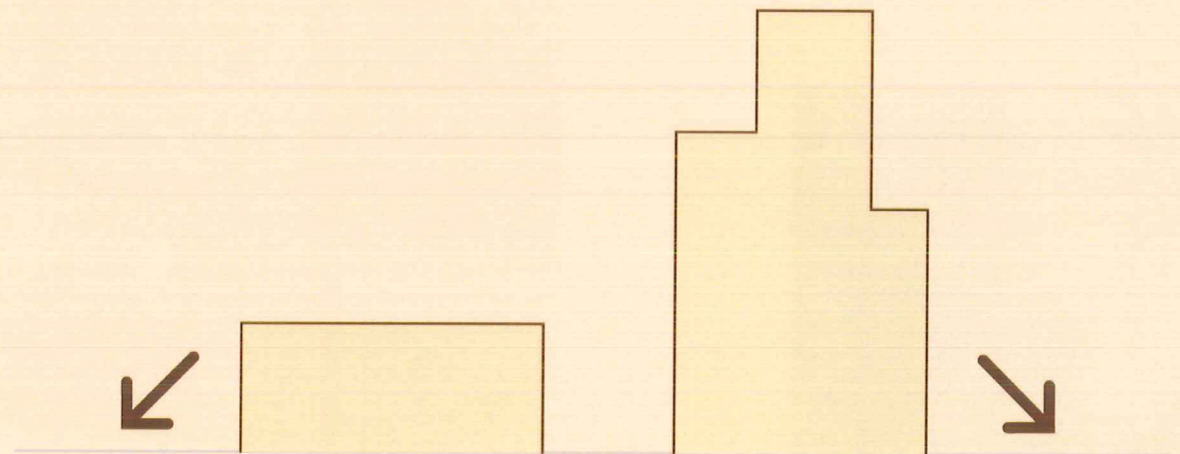
VOORSTEL PROGRAMMA

001511B

masterplan voor de site Ginder-Ale in Merchtem

2.analyse en visie

2d. het effect van het project op de context



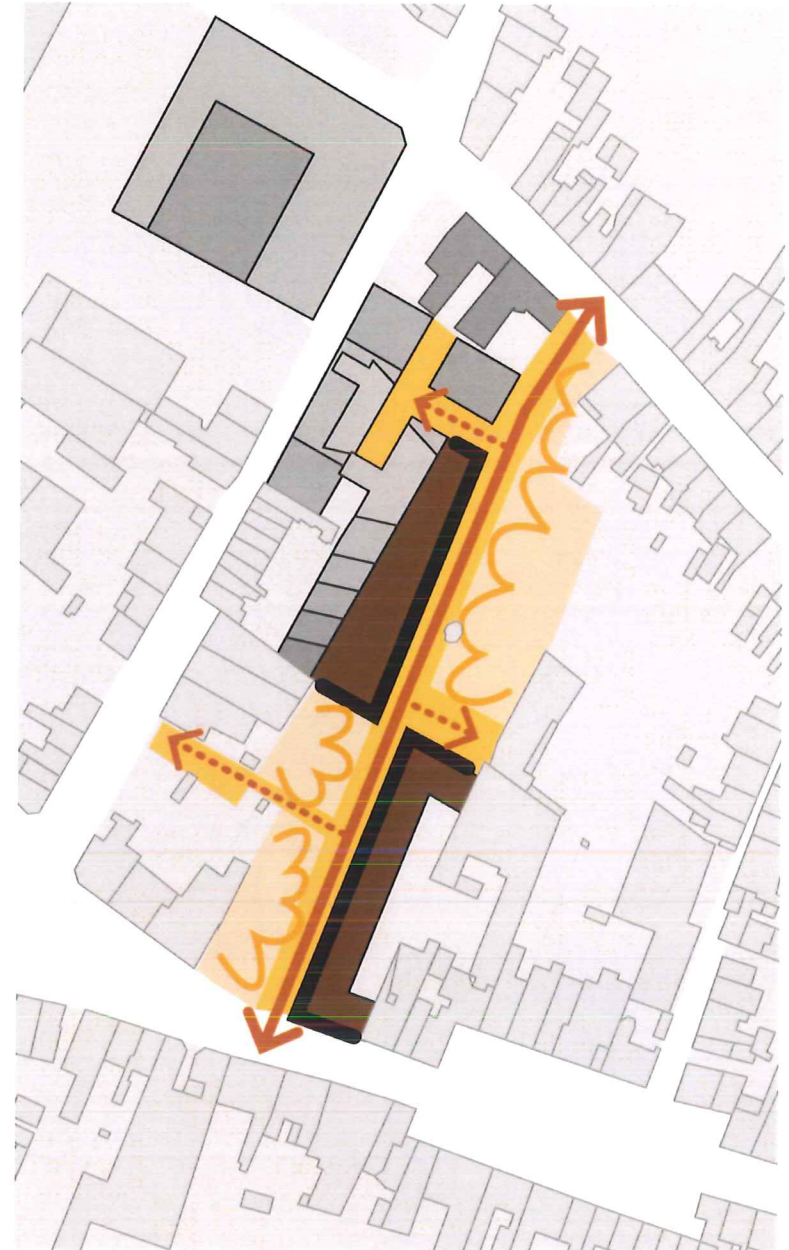


Een piramide langs een passage

De nieuwe passage tussen krekelendries en Langensteenweg is een belangrijk en integraal onderdeel van het project van de Ginder-Ale. Deze zorgt ervoor dat het project geïntegreerd wordt in het centrum en dat het project op een veilige en gemakkelijke manier bereikbaar wordt voor zowel auto- als zacht verkeer. Het is ook een onderdeel van de verbinding tussen het stadscentrum en wat we de 'dienstencampus' hebben genoemd. Deze verbinding speelt ook een belangrijke rol in ons project.

Op de hoek tussen de passage en de Krekelendries kan een nieuw ontwikkelingsproject de mensen begeleiden van de Markt naar de passage. Ook hier kunnen winkels op het gelijkvloer voorzien worden. Op deze manier krijgen we een systeem in de passage met een afwisseling van groenzones en nieuwe bebouwing op een strakke bouwlijn. **In deze passage wordt letterlijk de overgangspositie van de Ginder-Ale site getoond, tussen open groene ruimte en het gemeentecentrum.**

Ook de rest van de bestaande bebouwing rondom de passage kan zich op lange termijn heroriënteren en ook hier een gezicht krijgen. Dit komt zowel deze bestaande panden, die nu vaak geen kwalitatieve tuinen of achterkanten hebben, als het gezicht van het totaalproject ten goede.





Een patio op een campus

Het gebouw aan de andere kant van de Kattestraat willen we integreren in het idee van de dienstencampus. Het moet een los element in de open ruimte worden. Daarom halen we de omgevende lagere aanbouwsels wel en vervangen deze door een tuin rondom het gebouw.

In dit voorstel ligt deze tuin in helling om aan de Kattenstraat op de eerste verdieping te eindigen. Een deel van deze open ruimte is tuin aansluitend bij de crèche en het RVT, een ander deel kan publieke verbinding zijn. Een mogelijke piste, indien het programma zich hiertoe leent, zou kunnen zijn om de deze verbinding door te trekken over de Kattestraat naar het gebouw van dockx met een voetgangersbrug. Zowel de tuin in helling als deze oversteek zijn maar voorstellen die verder kunnen onderzocht worden maar niet noodzakelijk zijn.

Belangrijk is dat er een open ruimte rondom het gebouw wordt gecreëerd met een afwerking aan de Kattestraat. We willen geen hoge gebouwen tegen de kavelgrenzen om geen nieuwe achterkanten te creëren voor toekomstige ontwikkelingen rondom de site. Kleinere losstaande gebouwen in deze open ruimte zouden bijvoorbeeld wel kunnen. De omgeving van de site kan zich ook in dit idee van de campus herontwikkelen. Aanzetten kunnen gegeven worden voor een uniforme manier van met de open ruimte open te gaan. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit idee zijn ook mogelijk.

MINIMUM-SCENARIO

In het provinciaal RUP wordt een zone voor landschappelijk baken afgebakend. Hiervoor wordt van het masterplan een uitwerkende nota verwacht met aanbevelingen wat betreft de architectuur. Anderzijds wordt er een zone voor kernversterking afgebakend die breder is dan de terreinen van de Ginder-Ale alleen. Hiervoor wordt een uitwerkend inrichtingsplan gevraagd met bepalingen voor de inrichting. Op basis van dit eerste voorstel kunnen nu reeds een eerste aanzet doen van een aantal krachtlijnen, die in het vervolg van het masterplan kunnen onderzocht worden, en die samen een soort van minimumscenario vormen. Wat moet er minstens in het project opgenomen om het tot een kwalitatief en geïntegreerd geheel te maken.

MINIMUMSCENARIO Architectuurnota:

- Bewaren van de grootschalige uitstraling
- Bewerkstelligen van een fijnmazige inplanting
- 2 verschillende gebouwen, eigen structuur versterken
 - patio & piramide: 2 manieren om licht, lucht en private buitenruimte te bieden voor alle bewoners zonder aan de eigenheid van het gebouw te raken
 - 2 manieren om de massiviteit of de schaalsprong van de gebouwen te verzachten
- Het programma aanpassen aan de eigenheid van het gebouw: verschillende klemtonen maar toch divers (patio: klemtoon zorg, piramide: klemtoon gezinswoningen)
- Levendige plinten van het gebouw:
 - Winkels aansluitend op de passage
 - Crèche en RVT aansluitend op groene ruimte
 - Parkeren kan wel deels op gelijkvloers aansluitend op Kattenstraat
- Op de eerste verdiepingen van de twee gebouwen op zoek gaan naar mogelijke link tussen gebouwen (visueel? Programmatorisch? Letterlijk?)
- Op de hogere verdiepingen maximaal inzetten op kwalitatief wonen
- Het programma moet zo goed mogelijk ingebed zijn binnen Merchtem: geen eiland!
 - Voldoen aan behoefte van Merchtem
 - Diversiteit (typologisch, bewoners, economisch,...)
- De basis van de gebouwen langs de Kattenstraat wordt een functionele voorkant. De gebouwen krijgen nieuwe voorkanten aan de andere kanten, gericht naar de omgeving
- Oplossingen zoeken voor het privacyprobleem naar de omgevende percelen toe

MINIMUMSCENARIO Inrichtingsplan:

- Het compacte centrum van bouwblokken en doorsteken ten oosten doortrekken tot aan de Kattestraat
- De dienstencampus van paviljoenen in een open ruimte uitbouwen en doortrekken tot aan de Kattestraat
- De Ginder-Ale site vormt een belangrijke schakel in de verbinding van het stadscentrum en de dienstencampus
- De passage tussen Krekelendries en Langensteenweg:
 - wordt een doorsteek voor zacht verkeer parallel aan de Kattestraat
 - wordt een verlenging van de winkelcentrum rond de markt
 - is een afwisselen van strakke bouwlijnen en open groene ruimte
 - zorgt ervoor dat de gebouwen eraan aansluitend een nieuwe voorkant kunnen creëren
- De Kattestraat:
 - wordt een functionele straat voor alle verkeer
 - hierlangs liggen de toegangen tot de autoparkings en de toelevering
- Het kruispunt van de Dendermondestraat, kattestraat, Gasthuisstraat en de Langensteenweg wordt het knooppunt tussen het stadscentrum en de dienstencampus: hier moet maximaal ingezet worden op oversteekbaarheid. De hoekpercelen kunnen hierin een rol spelen.
- De Dendermondestraat wordt een deel van de campus.
Hier proberen we zoveel mogelijk verkeer te mijden. Bv. Door het invoeren van enkelrichting.
- Er komt een tuin rondom het Diss-gebouw, zeker langs de kant van de sporthal, waar de functies op het gelijkvloers van kunnen gebruik maken.

Overzichtsplan

PIRAMIDE AAN PASSAGE en PATIO IN CAMPUS

