

Inleiding

In dit boekje willen wij antwoord bieden op een dubbele vraag:

Enerzijds op een inhoudelijke opgave: onze visie op de uitbreiding van het Felix Sohiecentrum en de bouw van een politiekantoor en enkele woningen krijgt niet alleen vorm vanuit het opgegeven programma van eisen, maar ook vanuit een aantal aanleidingen in de ruime en nabije omgeving. De bestaande gebouwinfrastructuur en de zeer recent uitgevoerde omgevingsaanleg zullen erg bepalend zijn in de ontwikkeling van ons concept. We plaatsen de concrete vraag en het programma van eisen van het Felix Sohiecentrum in een ruimer kader en gaan door middel van een analyse van de ruimtelijk-functionele en historische context op zoek naar een nieuwe ontwikkeling van het centrum van Hoeilaart. Vanuit deze analyse worden uitgangspunten geformuleerd (visie), die vertaald worden naar een concreet voorstel. Dit voorstel wordt getoetst aan de haalbaarheid binnen budget en tijd.

Anderzijds willen wij ook antwoorden op een procesmatige opgave. We trachten de structuur en werkwijze van ons bureau samen te vatten en een plan van aanpak aan te geven van de verdere ontwikkeling van het planproces en de opvolging van de kostenbeheersing.

Projectdefinitie

Motivatie van de gemeente Hoeilaart

Hoeilaart is een residentiële gemeente in de Vlaamse rand rond Brussel. Hoeilaart kent al jaren een actief verenigingsleven dat zich voor een groot deel concentreert in de vroegere gemeenteschool. Begin jaren tachtig sloot deze Hoeilaartse school zijn deuren. Het gebouw werd ingenomen door de bibliotheek, door het CVO (centrum voor volwassenenonderwijs) en door een aantal verenigingen die er hun vaste stek vonden. In 1990 werden enkele aanpassingswerken uitgevoerd waardoor meer en meer mensen de weg vinden naar het centrum en er gebruik maken van de theaterzaal en de vergaderlokalen. Stilaan komen echter de functionele tekorten van het gebouw aan het licht. De beschikbare ruimte voor de bibliotheek is ontoereikend en het inschakelen van de tentoonstellingszaal van het Felix Sohiecentrum in het jeugdcentrum Koldam beperkt er de jeugdendienst in de organisatie van een aantal activiteiten. Om die reden wenst de gemeente en de raden van beheer het gebouw aan te

passen. Hierbij moet het "ontmoeten" centraal staan: de nieuwe infrastructuur moet een nieuwe dynamiek geven in het sociale leven en spontane ontmoetingen stimuleren. Het moet een centrum zijn waar iedereen vrij in en uit loopt, sociale contacten legt en dingen ontdekt en beleeft. Het bestuur wenst ook de nodige vergaderlokalen te voorzien voor het verenigingsleven dat als motor fungeert. Zij hebben nood aan ateliers, repetitieruimtes en een plaats voor tentoonstellingen en theatervoorstellingen. Het nieuwe gemeenschapscentrum moet een infrastructuur bieden aan sociale dienstverlening en tegelijk ook de gemeente de mogelijkheid bieden om zelf actief aan cultuurprogrammatie te werken en zo het publieksbereik te vergroten. Het centrum moet een lokaal informatiepunt zijn waar educatieve en vormingsprogramma's georganiseerd kunnen worden voor elke leeftijd en waar ook de bibliotheek een belangrijke plaats inneemt. Met de aanpassing van het Felix Sohiecentrum wil de gemeente tenslotte de

Vlaamse eigenheid van Hoeilaart tonen en meer samenhang stimuleren tussen de verschillende nationaliteiten en culturen van de bewoners die in deze Vlaamse randgemeente verblijven.

De concrete opdracht

Verbouwen van Felix Sohiecentrum en bouw van politiekantoor en woningen rondom het Felix Sohieplein.

Interpretatie van de opdracht

De uitbreiding van het Felix Sohiecentrum en de inrichting van een nieuw politiekantoor en enkele woningen worden niet louter ontwikkeld vanuit het concreet programma van eisen, maar evenzeer vanuit de mogelijkheden en kwaliteiten van de omgeving om een duurzaam geheel te kunnen ontwikkelen.

Als ontwerper zullen we daarom in eerste instantie door middel van een beknopte analyse trachten de schaal en de betekenis van de gemeente Hoeilaart in zijn omgeving te begrijpen en mede vanuit die analyse een concept ontwikkelen.

Andere belangrijke invalshoeken zijn ook de historische context en een doordacht hergebruik van bestaande gebouwinfrastructuur en de zeer recent uitgevoerde omgevingsaanleg.

Het Felix Sohiecentrum moet dé ontmoetingsplaats zijn waar de verschillende verenigingen voor beweging en activiteit zorgen. Open, laagdrempelig en uitnodigend. Het nieuwe gebouw en de omgeving moeten een dynamiek tussen de verschillende gebruikers en bezoekers stimuleren en voor een grote meerwaarde zorgen. Het is van belang dat niet alleen op niveau van het gebouw gezocht wordt naar het meest ideale concept, maar ook vanuit de stedelijke inbedding en vanuit de bestaande openbare ruimte. Het Felix Sohiecentrum moet haar functie als gebouw overstijgen en de hele site structuur geven. Ze moet stimulerend werken en een culturele duurzaamheid aan de plek bieden. Dierbaarheid als duurzaamheid.





Analyse ruimere omgeving (studiegebied)

Hoeilaart, groene gemeente in de Vlaamse rand rond Brussel

Hoeilaart is een mooie gemeente net buiten de Brusselse grote ring. Het prachtige Zoniënwoud strekt zich uit over meer dan de helft van haar grondgebied. Hoeilaart centrum heeft zich ontwikkeld in de vallei van de Ijse en ligt temidden van een aantal heuvels die tot op vandaag erg groen ogen. Ook in het centrum bevinden zich kleinere groenzones zoals het gemeentelijk park en zijn vijvers aan de overzijde van de A. Biesmanslaan.

De combinatie van een vrij dicht bebouwd centrum temidden van een landelijke omgeving en de onmiddellijke nabijheid van een grootstad maken van Hoeilaart een schitterende plek om te wonen.

Hoeilaart staat nog altijd bekend als 'het glazen dorp', hoewel de druiventeelt onder glas – in 1865 bouwde Felix Sohie hier zijn eerste druivenserre – wegens economische moeilijkheden sterk gekrompen is.





HOEILAART

Molenberg

Solheide

Dumberg

Smeiberg

Hof te Smeiberg

Kast. de Quirini

Vlierbaek

Rh.

Antm. C

Kast.

Hoge Heide

Pittoresk

Terdelle

Terheiden



Analyse nabije omgeving (plangebied)

Bebouwing, functies

Het bestaande Gemeenteplein wordt mooi gekaderd door een aaneengesloten bebouwing rondom waarin zich handels- en horecazaken bevinden. Midden op het plein staat een vrijstaande kerk. Tegenover de kerk bevindt zich het Felix Sohieplein, aan beide zijden geflankeerd door negentiende-eeuwse hoekpanden, en de eigenlijke site. De site ligt binnen een groot bouwblok dat door een aantal nieuwe ingrepen (bouw sociale woningen, ontwikkeling supermarkt, paviljoen dienst cultuur & toerisme, academie en ook de recente aanleg van een nieuwe parking) reeds een aanzet tot verdere verkaveling vertoont. De aanwezige bebouwing binnen dit bouwblok is in zijn huidige vorm nogal onduidelijk. Ze houdt het midden tussen een vrijstaande en een bouwblokstructuur. Ook het Felix Sohiecentrum zelf is onduidelijk van structuur en oogt te laag en te kleinschalig vanop het Felix Sohieplein. Het heeft een "solitair" karakter, maar is een amalgaam van vleugels, hoekoplossingen, blinde gevels,... Hoewel het

pand verscheidene ramen heeft aan de zijde van het Felix Sohieplein, is het niet erg uitnodigend. De vloerpas van het voormalige schoolgebouw ligt er ca. 1,50 m hoger dan het plein, wat de toegankelijkheid van het gebouw erg bemoeilijkt. Het achterliggende binnengebied wordt volledig afgeschermd en blijft onzichtbaar vanuit het dorpsplein. De dakstructuur van het huidige Felix Sohiecentrum is onzuiver. Deels schilddak, deels schuin dak, deels plat dak, alsof voortdurend werd "voortgebreed" aan een oorspronkelijke bebouwing.

Aan de zuidzijde van het Felix Sohiecentrum leidt een steeg naar het Nerocafé, een geklasseerd voormalig tramstation dat momenteel een vrij geïsoleerde indruk maakt. Langsheen de steeg bevindt zich een laag paviljoengebouw (huidige dienst cultuur en toerisme) en een meergezinswoning met een misplaatste gevel: deze lijkt opgevat als een soort blinde voorgevel, een wachtgevel waar niet tegen gebouwd kan worden.

Aan de noordwestelijke zijde van het Felix Sohiecentrum bevinden zich enkele appartementen en sociale woningen. Het geheel maakt hier een vrij rommelige indruk door de verschillende karakters van deze gebouwen (voor- en achterkantsituaties), maar ook door de blinde gevel van het Felix Sohiegebouw en de gefragmenteerde bijgebouwen (huidig podium en bergruimtes). Ook achteraan vertoont het Felix Sohiecentrum weinig relatie met het aangrenzende binnengebied. De kopse gevel is blind en een dwarse uitbouw sluit de bestaande speelplaats van de voormalige school af. Via het binnengebied bereikt men de gemeentelijke muziekacademie aan de Overijsesteenweg en een nieuwe supermarkt op de hoek van Koldamstraat en A. Biesmanslaan. De noordelijke hoek van het bouwblok (hoek Overijsesteenweg en Koldamstraat) heeft geen bebouwde grens naar het nieuw ontwikkelde binnengebied.





Overijsesteenweg

Academie

Koldamstraat

F. Sohiestraat

Felix Sohiecentrum

Gemeenteplein

Nerocafe

A. Biesmanslaan

H. Caronstraat

Open ruimte

Het karakter van de aanwezige open ruimte in en om de site is veelzijdig. Het Gemeenteplein is erg mooi van verhouding en ook de formele opbouw rond het Felix Sohieplein (de 'voorzijde') wordt goed aangezet door de negentiende-eeuwse hoekgebouwen. Ter hoogte van het Felix Sohiecentrum verliest het plein echter zijn cachet omwille van de te beperkte en weinig uitnodigende voorgevel, de vreemde hoekoplossingen en de beperkte doorsteken naar het achtergelegen binnengebied.

Aan de 'achterzijde' van het Felix Sohiecentrum is de open ruimte erg gefragmenteerd. De inventaris van de verschillende soorten open ruimtes is zo uitgebreid dat er onmogelijk sprake kan zijn van een gevoel van eenheid: zo bevinden zich in het binnengebied onder meer een tuin rondom het

oude schoolgebouw, verscheidene terrassen en verhardingen omheen het Nero-café, een ruime verharde parking, een verharde speelplaats, een verharde open parkeerruimte ter plaatse van de sociale woningen ten noorden van het Felix Sohiecentrum, een groene ruimte aan de muziekacademie en een polyvalent speelterrein centraal in het binnengebied met elk een verschillend karakter. Hoewel ze zonder tastbare hindernis in elkaar overlopen, ontstaat er geen gevoel van continuïteit en mist het geheel de nodige samenhang.

De open ruimte binnen de bebouwing van de H. Caronstraat, het Felix Sohieplein en het huidige paviljoen van de cultuurdienst wordt nagenoeg volledig ingenomen door een half ondergrondse parking waarop terrassen zijn aangelegd.





Overijsesteenweg

Academie

F. Sohiestraat

Felix Sohiecentrum

Koldamstraat

Gemeenteplein

Nerocare

H. Caronstraat

A. Biesmanslaan

Verkeer en parkeren

In het centrum kan men langsparkeren in de straat. Daarnaast zijn er nog drie publieke parkings: er kan geparkeerd worden op het Gemeenteplein, op de recent aangelegde parking in het binnengebied achter het Felix Sohiecentrum en op het binnengebied ten noorden van het Gemeenteplein, dat momenteel nog als parking wordt heringericht. Ook privaat zijn er gebundelde parkings op de site: een bovengrondse parking aan de noordwestelijke zijde van het Felix Sohiecentrum (ten behoeve van de appartementen en sociale woningen), een halfondergrondse parking in het binnengebied tussen H. Caronstraat, Felix Sohieplein en hogervermelde steeg, en een ondergrondse- en bovengrondse parking aan de supermarkt. Omwille van deze parkings is het binnengebied op een aantal plaatsen toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Op het Felix Sohieplein zelf is gemotoriseerd verkeer niet toegelaten.

Voetgangers en fietsers hebben een aantal eigen trajecten doorheen het binnengebied. Zo kan men via een steeg vanuit het Felix Sohieplein naar het Nerocafé en via een pad langsheen een oude rij knotwilgen naar de supermarkt en de Koldamstraat. Er is geen rechtstreekse verbinding tussen het Felix Sohieplein en de achtergelegen sociale woningen. Vanuit de parking aan de Felix Sohiestraat kan men wel via een pad de nieuwe sociale woningen en verder ook de parking en een recent aangelegd speelplein in het binnengebied bereiken. Ook vanuit de Overijsesteenweg en de Koldamstraat is er een voetgangersverbinding naar dit centraal gelegen speelplein. Hoewel voldoende betreedbaar voor zwakke weggebruikers en langzaam verkeer, is de site nu niet overal even aangenaam en vrij onduidelijk, mede omwille van het veelsoortig materiaalgebruik, de verschillende 'restruimtes' tussen de paden en de erg aanwezige parking.





Overijsesteenweg

Academie

P

P

P

F. Sohierstraat

Felix Sohiercentrum

P
Gemeenteplein

Nerocafé

A. Biesmanslaan

H. Caronstraat

Groen

Het binnengebied achter het Felix Sohiecentrum wil een groen karakter hebben, maar is vandaag nog sterk gefragmenteerd. De nieuwe parking in het binnengebied is geconcipieerd als een 'groene parking', maar de kleine groene 'veldjes' en een oude rij knotwilgen zijn te sterk versnipperd om een samenhangend groen geheel te vormen.

Direct grenzend aan het Felix Sohiecentrum en rond het Nerocafé is een kwalitatief groen gebied dat overgaat in het gemeentepark met vijver aan de overzijde van de A. Biesmanslaan.





Overijsesteenweg

Academie

F. Sohierstraat

Koldenstraat

Felix Sohiecentrum

Gemeenteplein

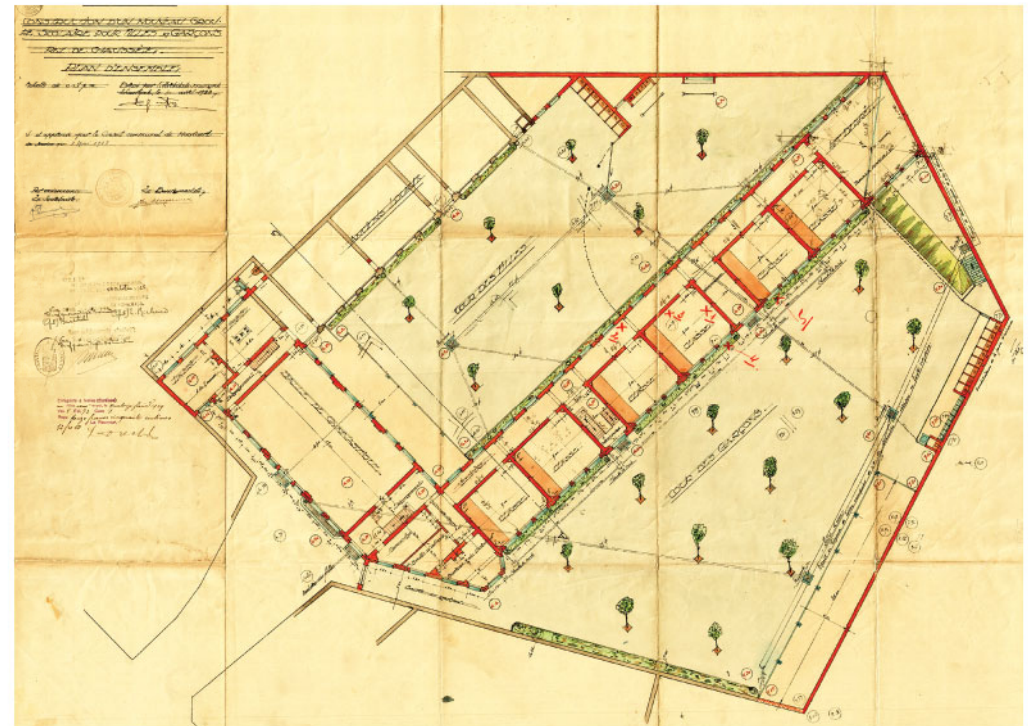
Nerocafé

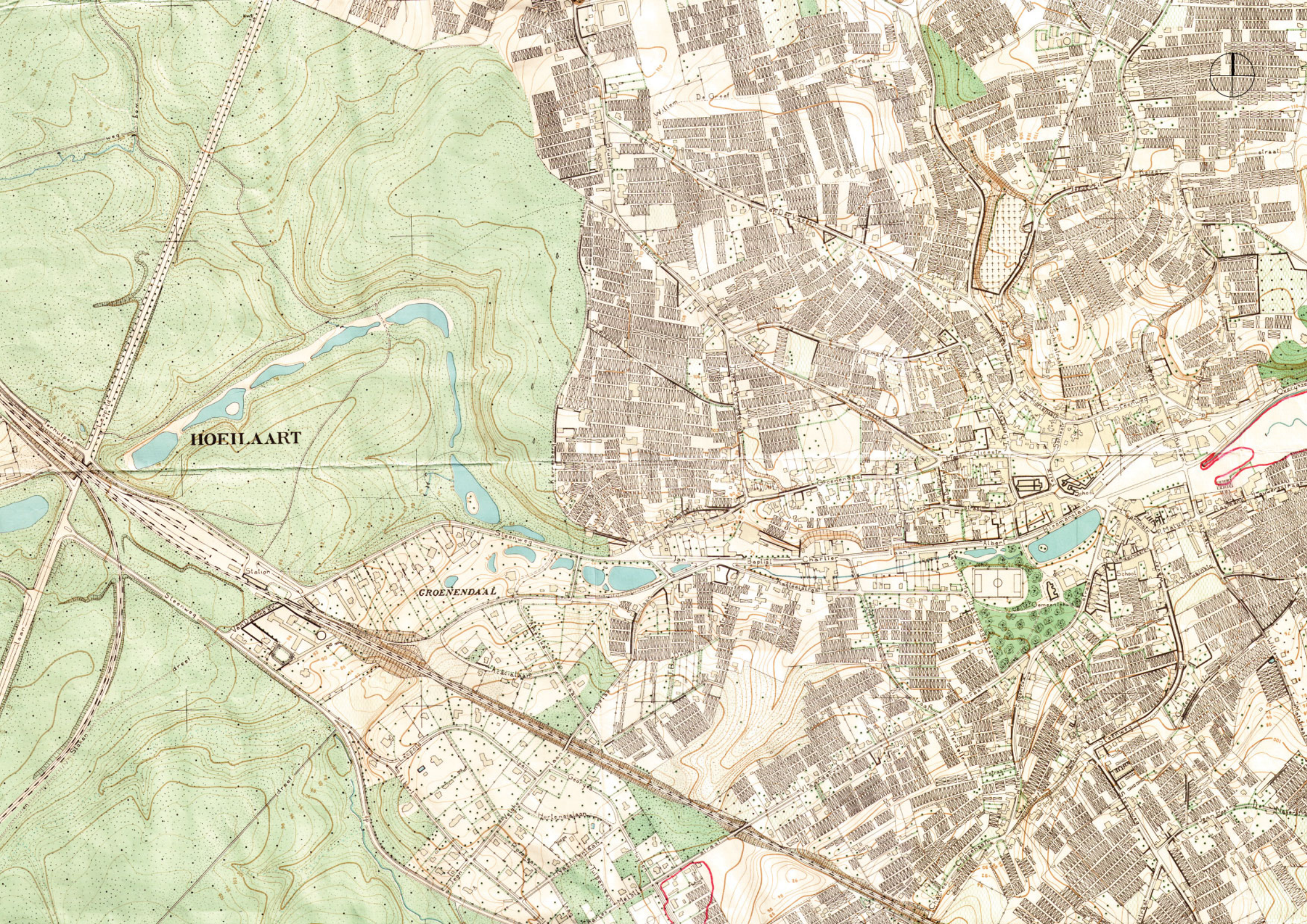
H. Caronstraat

A. Biesmanslaan

Historische aanknopingspunten

Zoals eerder vermeld, staat Hoeilaart nog altijd bekend als 'het glazen dorp', hoewel de druiventeelt onder glas inmiddels wegens economische moeilijkheden sterk gekrompen is. Felix Sohie was de eerste serrebouwer in Hoeilaart. Op oude kaarten zijn de talrijke serres sterk aanwezig. Ook nu nog zijn er in heel Hoeilaart tal van deze typische serres te vinden. Het huidige Felix Sohiecentrum is gehuisvest in een oude gemeenteschool, die in haar vroegere vorm in een parkachtige tuin lag en volledig ommuurd was. Het noordelijke en tevens oudste deel van de school was oorspronkelijk aangebouwd tegen de houtzagerij Mariën en is om die reden tot op vandaag aan één zijde volledig 'blind' gebleven. Inmiddels is de houtzagerij uit het centrum verdwenen en geeft de gevel uit op publiek terrein. Aan de oostelijke zijde is de vroegere erfscheiding nog af te lezen uit de vreemde hoek ter plaatse van de kop van het zuidelijk deel van het gebouw.





HOEILAART

GROENENDAAL



Invulling plangebied / Masterplan

Toelichting

De interpretatie van de opdracht en de resultaten van de analyse op de verschillende schaalniveaus vertalen we in eerste instantie naar een globaal concept of visie. De visie resulteert in een masterplan waarvan we de verschillende aspecten verder toelichten en waarin we een optimaal scenario schetsen. Vervolgens leidt de visie tot concrete architecturale oplossingen voor zowel de uitbreiding van het Felix Sohiecentrum als van de bouw van enkele aangrenzende woningen en een politiekantoor. We lichten een mogelijke fazering toe en we beschrijven het concept ook bouwtechnisch. Tenslotte maken we ook een globale kostenberekening op.

Resultaten analyse

Uit de analyse blijkt dat het centrum van Hoeilaart temidden van een schitterende groene omgeving op dit moment niet optimaal is ingevuld. Door een aantal recente ingrepen lijkt het centrum zich te willen verruimen van enkel het Gemeenteplein naar een bredere zone waartoe ook het Felix Sohieplein en het achterliggend binnengebied behoren. De huidige invulling van deze zone mist echter de nodige kwaliteit. Zo staan belangrijke centrumfuncties die zich op nauwelijks 300 meter van elkaar bevinden op dit moment weinig in relatie tot elkaar. Het Gemeenteplein enerzijds en de nieuwe centrumontwikkeling met supermarkt, muziekacademie, en parking in het binnengebied aan de achterzijde van het Felix Sohiecentrum anderzijds, worden

gescheiden door het bestaande gemeenschapscentrum dat zich tussen beide centrumdelen in bevindt, maar in haar huidige vorm eerder een hinderend dan wel een verbindend element is. De aanwezige open ruimtes en de groen- en omgevingsaanleg missen samenhang en duidelijkheid waardoor het geheel te kleinschalig blijft om enige betekenis te hebben in Hoeilaart centrum. Ook is de verharde parking te sterk aanwezig in het binnengebied.

Het belang van dit openbaar terrein en de nood aan een heldere structuur van gebouwen, groen, functies en trajecten, parkings, bereikbaarheid en ontsluiting mag niet onderschat worden. Het optimaliseren van de bestaande openbare ruimte vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt van het totaalontwerp en zal mee het ontwerp van het nieuwe gemeenschapscentrum bepalen. Het is de openbare ruimte die immers de link vormt tussen alle bestaande structuren en die veel langer nog dan de omliggende gebouwen het toekomstbeeld van Hoeilaart zal blijven tekenen.

Concept

In het concept wordt het verharde Felix Sohieplein verlengd tot in het achterliggend binnengebied dat zo groen mogelijk moet worden uitgewerkt. Het oorspronkelijk groene karakter van de Ijsevallei moet in dit binnengebied opnieuw worden gemaximaliseerd tot een 'parkachtig' en 'groen' centrum dat opnieuw een juiste schaal krijgt tegenover de 'harde' dorpskern. Het verlengde Felix Sohieplein en het nieuwe gemeenschapscentrum dat een centrale plaats krijgt in de overgang tussen het 'verharde' en het 'groene' centrumgedeelte, zullen beide centrumdelen linken en structuur geven aan de hele site. Het nieuwe Felix Sohiecentrum wordt dé ontmoetingsplaats die zo laagdrempelig en open is dat plein en gebouw letterlijk in elkaar lopen.





Concrete invulling plangebied

De openbare ruimte wordt ingericht als een tweeledig centrum, dat bestaat uit een verhard gedeelte (Gemeenteplein & Felix Sohieplein) dat gelinkt wordt met een tuingedeelte waarin zich o.m. de muziekacademie, de centrale parking en het Nero-café bevinden. Centraal op de scheiding tussen 'park' en 'dorpsplein' bevindt zich het Felix Sohiecentrum. Het nieuwe gebouw is - in tegenstelling tot de huidige toestand - zeer transparant, vormt de overgang tussen plein en tuin en fungeert als ontmoetingsplaats. Het plein genereert een nieuwe zichtas vanuit de 'kerk' (Gemeenteplein) naar het groene

binnengebied (Ijsevallei) en de groene heuvels rondom Hoeilaart en maakt voor- en achterzijde één. Deze as symboliseert de identiteit van Hoeilaart. Op de hierna volgende schema's wordt het ontwerp in zijn verschillende facetten ontleed. De plannen worden weergegeven in een ideaal scenario op middenlange termijn en houden in belangrijke mate rekening met de bestaande infrastructuren en de recent aangelegde omgevingswerken. We menen dat de bestaande investeringen zoveel mogelijk geïntegreerd en verdergezet dienen te worden.

Toch zijn in het ideale scenario ook enkele aanpassingen in de omgevingsaanleg opgenomen die misschien op het eerste zicht minder evident ogen. In een latere fase zal samen met het bestuur bekeken worden hoe ver de ambitie reikt, welke aanpassingen al dan niet realiseerbaar en/of gewenst zijn en of ze passen binnen de beschikbare financiële middelen en het bestaande juridisch kader. Ook indien bepaalde delen de eerste decennia niet kunnen worden uitgevoerd, hoeft dit geen afbreuk te doen aan het totaalconcept: de openbare ruimte kan al met beperkte ingrepen tot een kwalitatieve ruimte worden opgewaardeerd.

PLANGEBIED BESTAANDE TOESTAND



STREEFBEEELD PLANGEBIED >



Bebouwing & functies

Het negentiende-eeuwse hoekpand aan de zuidzijde van het Felix Sohieplein wordt behouden. Het is een karaktervol dorpsgezicht dat we willen handhaven.

Het Felix Sohiecentrum wordt uitgezuiverd van een amalgaam aan vleugels, fronten, hoekoplossingen,... waarbij samenhang en schaal ontbreken, tot een duidelijk geheel, waarbij de bruikbare waardevolle delen worden geschikt in een nieuwe verhouding. Zo ontstaat een gebouw dat wél samenhang kent, een schaal krijgt die betekenis heeft voor Hoeilaart en een uitstraling geniet die bij een gemeenschapscentrum past. Concreet worden de twee parallelle hoofdvolumes evenwijdig met het Felix Sohieplein behouden. De dwarse volumes aan het Felix Sohieplein en

ter plaatse van de speelplaats en de onzuivere bijbouwen aan de twee kopse zijden van het F. Sohiecentrum worden afgebroken.

Een nieuwe transparante serre verbindt beide parallelle volumes en linkt het verharde gemeenteplein met het groene binnengebied. Plein en gebouw lopen in elkaar over in deze overdekte 'tussenruimte' die als ontmoetingsruimte werkt en het gebouw uiterst laagdrempelig en toegankelijk maakt. Door de afbraak van het dwarse volume en de bijgebouwen wordt ook de nodige ruimte gecreëerd voor het bouwblok tussen het negentiende-eeuwse hoekpand op het Felix Sohieplein en het Nerocafé, zodat dit

kwalitatief kan worden ingevuld met een politiekantoor en een aantal woningen en appartementen.

Bovendien ontstaat een link met de sociale woningen aan de noordwestelijke zijde van het Felix Sohiecentrum. De nieuwe bebouwing tussen Felix Sohieplein en Nerocafé integreert zich zo optimaal mogelijk tussen het te behouden hoekpand en de aangrenzende bouwvolumes.

Alle bestaande blinde gevels en de na afbraak nieuw vrijgekomen gevels van het Felix Sohiecentrum worden opnieuw als gevel uitgewerkt en optimaal in relatie met de omgeving gebracht. De woning in de kop van het bouwblok nabij het Nerocafé mag eveneens door de private eigenaar worden opengewerkt tot echte gevel. De noordelijke hoek van het bouwblok (hoek Overijsesteenweg en Koldamstraat) wordt verder afgebouwd naar het binnengebied.

TRANSPARANTE SERRE



VRIJSTAAND GEBOUW IN PARK





Overijsesteenweg

Academie

F. Schiestraat

Koldamstraat

Felix Schiecentrum

Gemeenteplein

Nerocafe

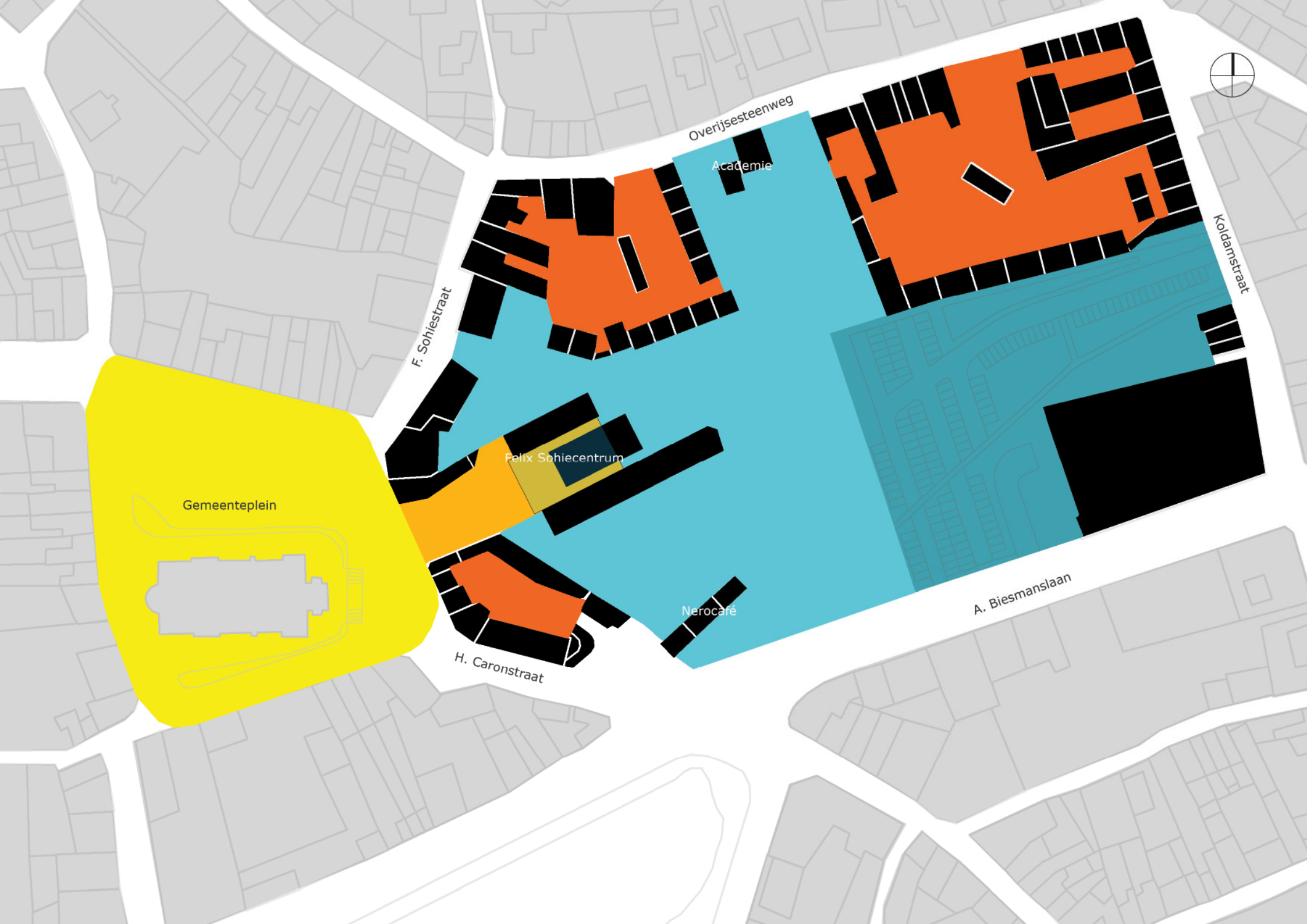
H. Caronstraat

A. Biesmanslaan

Open ruimte

Het Gemeenteplein en het Felix Sohieplein blijven behouden als verhard plein. De open ruimte aan de voorzijde van het Felix Sohiecentrum wordt gemaximaliseerd na afbraak van de westelijke vleugel. De nieuwe pleingevel neemt voldoende afstand waardoor ook tussen het gemeenschapscentrum en de nieuw te ontwikkelen woningen een kwalitatieve buitenruimte ontstaat.

Alle open ruimte van het achterliggend binnengebied wordt gebundeld en geconcipeerd als een 'park' rondom het gemeenschapscentrum dat de nodige samenhang en duidelijkheid creëert en waarin de parking, het speelplein en de verschillende voetgangerstrajecten zijn ingebed. Alle woningen die een voorgevel hebben aan dit binnengebied (bestaande sociale woningen, nieuwe woningen nabij Nero-café en nieuwe woningen in invulling ter plaatse van de hoek Overijsesteenweg / Koldamstraat) geven rechtstreeks uit op het park.



Overijsesteenweg

Academie

F. Schiestraat

Koldamstraat

Felix Schiecentrum

Gemeenteplein

Nerocafé

H. Caronstraat

A. Biesmanslaan

Verkeer en parkeren

De drie publieke parkings in het centrum blijven behouden. De parking in het binnengebied achter het Felix Sohiecentrum wordt in beperkte mate aangepast. Door een eenvoudige ingreep blijft een veel groter deel van het groene binnengebied gehandhaafd met behoud van het aantal beschikbare parkeerplaatsen. De private parking ter plaatse van de sociale woningen verdwijnt bij voorkeur ten voordele van het parkachtig karakter van het binnengebied. Eventueel kan de gemeente private plaatsen voorzien op de nabijgelegen publieke parking aan de overzijde van de Felix Sohiestraat.

De overige private parkingen in het binnengebied tussen H. Caronstraat, Felix Sohieplein en hogervermelde steeg en aan de supermarkt, blijven behouden.

De toegang voor gemotoriseerd verkeer vanuit de Felix Sohiestraat wordt opgeheven en er wordt een nieuw duidelijk pad gecreëerd tot aan het verharde speelplein op het binnengebied. Dit pad maakt de oude perceelsgrens terug zichtbaar en plaatst de vreemde afschuiningen van het gebouw terug in hun historisch kader.

Er wordt ook een bijkomende voetgangersverbinding voorzien vanuit het Felix Sohieplein naar de noordwestelijk gelegen sociale woningen. Zoals eerder aangehaald is er ook een verbinding vanuit het Gemeenteplein doorheen het nieuwe gemeenschapscentrum naar het achtergelegen parkgebied. De site wordt zo maximaal doorwaadbaar gemaakt voor voetgangers en fietsers. Alle bestaande voetgangersverbindingen worden geïntegreerd en kunnen hier en daar licht worden aangepast.

DUIDELIJKE TRACÉS





Overijsesteenweg

Academie

P

F. Schiestraat

K. Karmannstraat

P

Gemeenteplein

Felix Schiecentrum

P

Nerocafé

A. Biesmanslaan

H. Caronstraat

Groen

Het groene karakter van het binnengebied achter het Felix Sohiecentrum wordt opnieuw gemaximaliseerd. De site wordt als 'park' ingericht dat het hele bouwblok structuur geeft. Het momenteel versnipperde groen achter de muziekacademie, rondom het Nero-café en aan de achterzijde van de supermarkt wordt opnieuw gebundeld en uitgebreid aan beide zijden van het gemeenschapscentrum tot aan het nieuwe (te verlengen) Felix Sohieplein.

Het parkachtig karakter wordt benadrukt door een aantal solitaire bomen te voorzien. Een beperkte aanpassing van de bestaande parking levert een enorme meerwaarde op, maar ook indien de ambitie van de gemeente minder ver reikt, kunnen een aantal welgeplaatste grote bomen het binnengebied een veel groener karakter geven. Het opgewaardeerde groene binnengebied verlengt het gemeentelijk park aan de overzijde van de A. Biesmanslaan en zet het oorspronkelijk groene karakter van de vallei van de Ijse opnieuw meer in de verf.





Overijsesteenweg

Academie

F. Sohiestraat

Felix Sohiecentrum

Nerocafé

Gemeenteplein

H. Caronstraat

A. Biesmanslaan



Koldenstraat

Architectuur Felix Sohiecentrum

Uitgangspunten

Volgende uitgangspunten zijn cruciaal in de ontwikkeling van het architecturaal concept:

- doordacht behoud van bestaande infrastructuur met uitzondering van hinderende en niet functionele delen; oplossen van de aanwezige tekortkomingen door middel van beperkte, maar gerichte ingrepen;
- voorzien van een centrale ontmoetingsplaats, optimaal toegankelijk, laagdrempelig en met een uitgesproken 'open' karakter;
- voorwaarde dat het centrum en de huidige zaal permanent geopend moeten kunnen blijven gedurende de werken, met minimale hinder;
- programma van eisen van de opdrachtgever;
- specifieke stabiliteits-, technische en akoestische eisen;
- hanteren van functionele, eenvoudige en duurzame bouwlogica, met kennis van materialen en bouwkundige detaillering;
- stedenbouwkundige verordeningen, brandweervereisten,...;
- gefundeerde relatie met directe en ruimere context (zie eerdere analyse en visie);
- integraal duurzame aanpak: duurzaam concept, realisatie, techniek, gebruik.

Motivatie afbraak & behoud

Niet alleen vanuit stedenbouwkundig oogpunt, maar ook omwille van architecturale, functionele en bouwtechnische redenen wordt geopteerd om de dwarse vleugels (podium, zaal en aangebouwde klaslokalen op speelplaats)

en de bijgebouwen (dienst cultuur, sanitair, podiumberging) af te breken en de 'korte' noorder- en 'lange' zuidervleugel te handhaven.

Afbraak dwarse vleugels en bijgebouwen aan westzijde:

- de zaal ligt 1,50 m hoger dan het plein en is absoluut niet laagdrempelig; ze is heel moeilijk toegankelijk en "blokkeert" het hele gebouw;
- doordat de zaal rechtstreeks aan het Felix Sohieplein ligt, zorgt dit paradoxaal genoeg voor een hoge drempel, zelfs al zou ze op dezelfde pas als het plein liggen. Aangezien de zaal immers vaak moet worden afgeschermd van buitenlicht en buitengeluid, ontstaat zo een weinig uitnodigende blinde voorgevel. Ook is er geen foyer die plein en zaal buffert;
- akoestisch is de zaal niet geschikt. Zowel de akoestiek in de ruimte als de geluidisolatie naar de buitenomgeving zijn ronduit slecht;
- ook brandtechnisch vertoont de huidige zaal grote gebreken: ze is niet gecompartmenteerd (holle vloerruimte tot in hal) en heeft slechts beperkte vluchtwegen;
- regiekamer, zaal en podium zijn alle te klein. Indien de tribune staat opgesteld, is er slechts een zeer smalle circulatiezone beschikbaar. Het podium wordt bij diverse voorstellingen uitgebouwd tot in de zaal om toch maar voldoende speelvlak te hebben;
- er is uitdrukkelijk gevraagd om de zaal in dienst te houden tijdens de verbouwingswerken. Indien de huidige zaal behouden blijft, kunnen

deze fundamentele gebreken niet worden opgelost zonder tijdelijke sluiting;

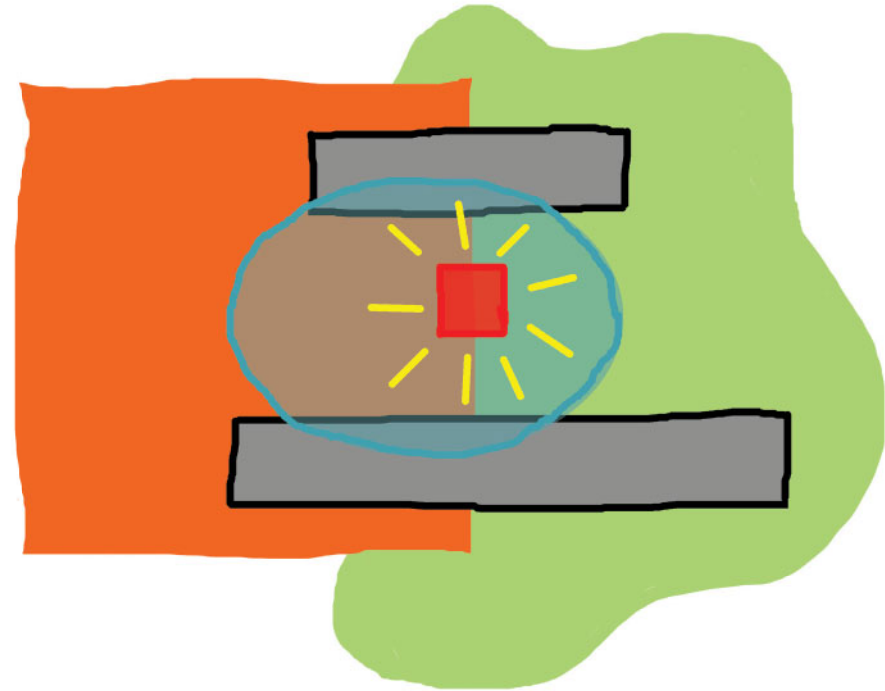
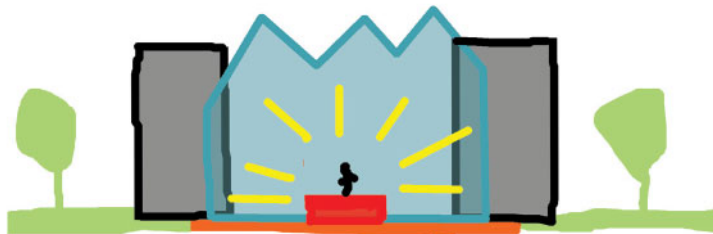
- de noordwestelijke hoek (aansluiting met café) is bouwfysisch in zeer slechte staat.

Behoud zuidelijke en noordelijke vleugels:

- de zuidervleugel is bouwfysisch en functioneel gezien het best herbruikbaar. Het gebouw werd reeds bijkomend gefundeerd met palen en bestaat uit een zeer leesbare beton- en baksteenstructuur. De huidige indeling leent zich perfect voor een invulling met vergaderlokalen en ateliers. Enkel de dakverdieping is in huidige vorm niet bruikbaar. De zolder is wel erg sfeervol, maar jammer genoeg te laag. Het zadeldak werd bovendien niet doorgetrokken over de volledige lengte.
- hoewel de noordervleugel bouwfysisch gezien in minder goede staat is, wensen we uit te gaan van het behoud. Het is een mooi gebouw en tevens het oudste deel van de school. Functioneel en esthetisch kan het perfect worden ingepast binnen het concept. Indien in een verdere studie zou blijken dat het economischer wordt om deze vleugel opnieuw te bouwen, kan overwogen worden om ook dit deel te vernieuwen, al verliest men dan een deel van de charme. Wellicht volstaat het echter om de funderingen van het gebouw te versterken met nieuwe 'micro-paalfunderingen' - en dit betekent niet noodzakelijk een meerkost, vermits een nieuwbouw sowieso ook op paalfunderingen moet opgetrokken worden.

Concept

Het nieuwe gemeenschapscentrum is zeer functioneel en eenvoudig opgebouwd. Na afbraak van de hinderende volumes koppelt een nieuwe centrale serrestructuur de bestaande noord- en zuidvleugel met elkaar. Deze structuur genereert een overdekt 'cultuurplein', een bufferklimaat tussen 'binnen' en 'buiten' dat alle drempels opheft. Centraal in deze ontmoetingsruimte bevindt zich de nieuwe theaterzaal als een meubel dat het hart vormt van het nieuwe Felix Sohieplein én het nieuwe Felix Sohiecentrum.



PODIUM



ATRIUM



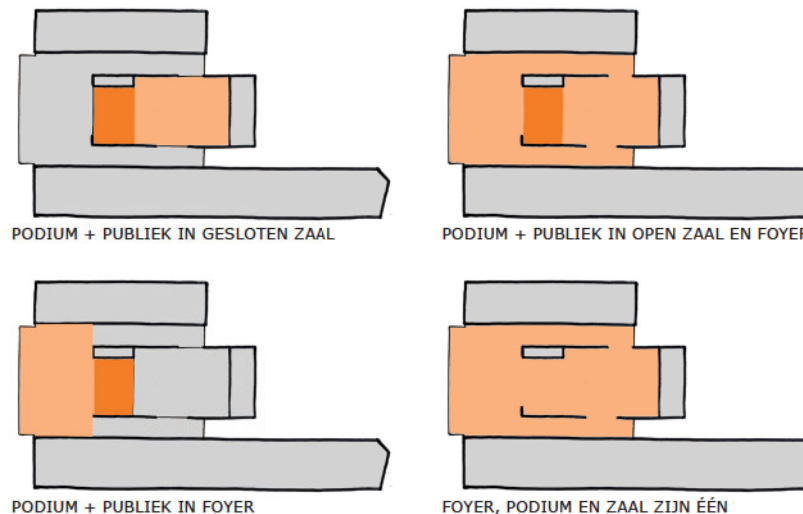
Planopbouw gelijkvloers

Centraal bevindt zich het overdekte cultuurplein ('serre') van waaruit men cafetaria, zaal, vergaderlokalen, ateliers, bibliotheek (zie verder), kortom, het hele gemeenschapscentrum bereikt. Dit atrium zal, gezien haar 'tussenklimaat', in lente, zomer en herfst als tentoonstellingsruimte, terrasruimte, receptieruimte,... gebruikt kunnen worden. Ter hoogte van de cultuur- en toeristische dienst is een onthaalbalie in de ontmoetingsruimte voorzien. Middenin het overdekte cultuurplein bevindt zich het kloppend hart van het gemeenschapscentrum: de zaal, die niet enkel geschikt is voor specifieke theateractiviteiten, maar die ook opengesteld kan worden voor elke andere activiteit (tentoonstellingen, recepties, vergaderingen, feestelijkheden,...). Grote akoestische

schuifpanelen maken het mogelijk om, naargelang van de behoefte van de verschillende gebruikers, de zaal volledig gesloten te houden dan wel heel toegankelijk te maken. Aan de zaal is een grote berging voorzien, rechtstreeks toegankelijk van buitenaf. Vanuit de podiumzone is er een hefplatform en een artiestentrap voorzien naar extra bergingen en de artiestenruimtes in de kelder. Wanneer de achterwand van het podium open schuift, kan de zaal (en het eventuele podium) ook gebruikt worden vanuit de centrale inkomhal. Het publiek bevindt zich op dat moment in de 'serre' en vanuit de horizontale liggers van de glazen gevel aan het Felix Sohieplein kan het podium worden aangelicht. De 'korte' noordervleugel, het oudste deel van de school, wordt op het gelijkvloers

ingericht als cafetaria. De blinde noordgevel krijgt een aantal nieuwe raamopeningen naar het rondom gelegen 'park'. In deze vleugel bevinden zich ook toiletten die zowel vanuit de cafetaria als vanuit de zaal gebruikt kan worden. Hoewel niet specifiek gevraagd, lijkt het ons tot slot zeer zinvol een extra keuken te voorzien die gebruikt kan worden als leskeuken ('kookatelier') en als keuken voor eventuele recepties of andere activiteiten in de zaal of de centrale ontmoetingsruimte. In de 'lange' zuidervleugel bevinden zich de verschillende diensten van het gemeenschapscentrum en de toeristische en culturele dienst met kitchenette. De bestaande lokaalindeling wordt hiervoor optimaal benut. In deze vleugel bevindt zich ook een nieuwe lift die het volledige gebouw toegankelijk maakt voor andersvaliden. Ter plaatse van één van de voormalige trappen bevindt zich een tweede reeks toiletten die zowel door de lokalen en ateliers als door de zaal kan worden gebruikt.

VARIABEL GEBRUIK ZAAL/PODIUM/FOYER



- 1 Foyer
- 2 Onthaalbalie
- 3 Café
- 4 Toiletten
- 5 Keuken / kookatelier
- 6 Zaal
- 7 Bergruimte / Regie op tussenniveau
- 8 Kitchenette medewerkers
- 9 Dienst cultuur
- 10 Dienst toerisme
- 11 Vergader- en cursuslokaal
- 12 Atelier voor verenigingen
- 13 Fietsenberging



13

A

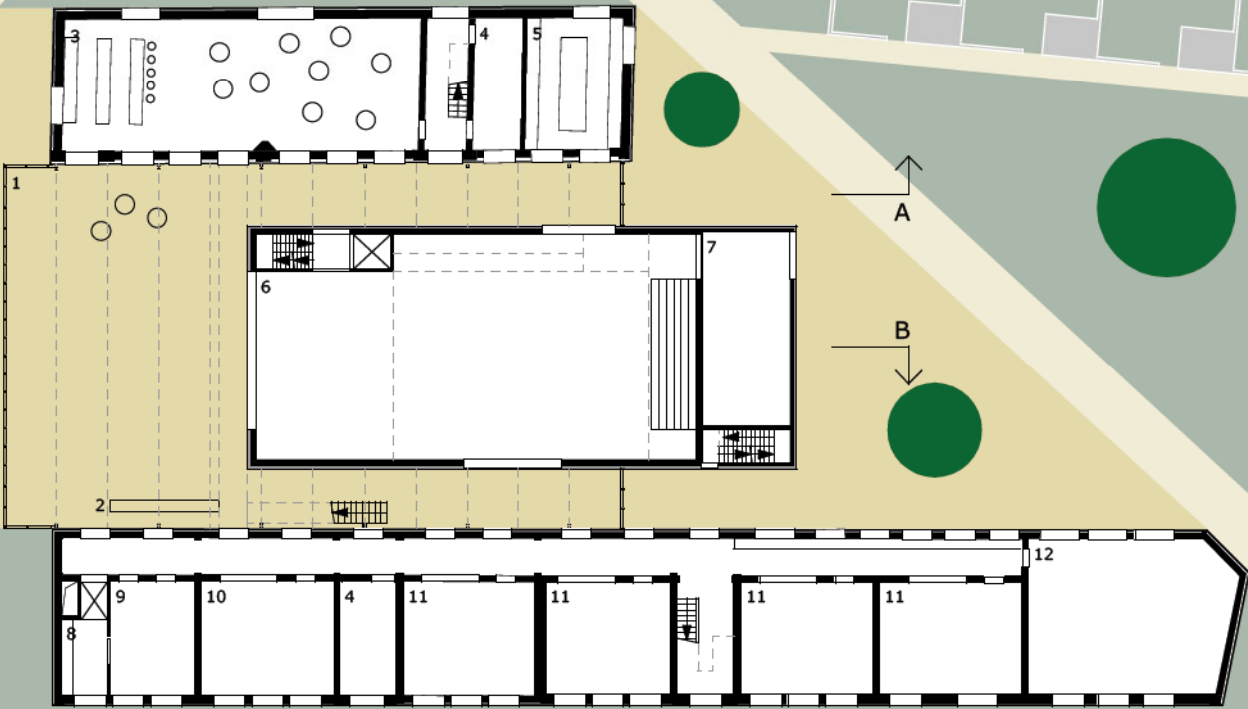
B

C

A

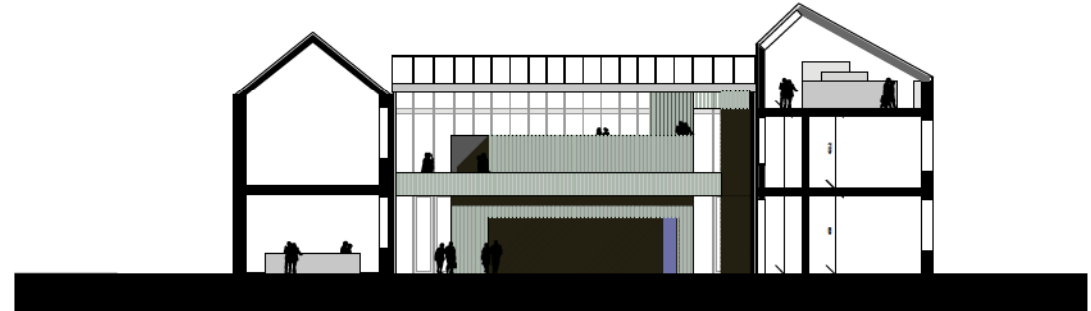
B

C



Planopbouw eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn zowel de noorder- als de zuidervleugel ingericht als vergaderlokalen en/of ateliers. Ook hier wordt de bestaande lokaalindeling optimaal benut. Een brug doorheen de serre verbindt beide vleugels op dit niveau en maakt dat ook de lokalen van de noordervleugel toegankelijk zijn voor andersvaliden via de lift in de zuidervleugel. Vanop de brug kan men met de trap verder naar de bibliotheek en met de helling naar een extra polyvalente ruimte bovenop de centrale zaal net onder het glazen dak, waaraan ook een buitenterras gekoppeld is. Vanuit deze polyvalente ruimte heeft men een prachtig perspectief op de kerk en op de groene heuvels rondom het centrum van Hoeilaart. De ideale plek voor groepsactiviteiten, recepties, tentoonstellingen,...



SNEDE CC 1:400

DUIDELIJK LEESBARE CIRCULATIE



GANGEN ZIJN MEER DAN CIRCULATIERUIMTE



KWALITATIEVE BUITENRUIMTE



- 4 Toiletten
- 7 Bergruimte
- 12 Atelier voor verenigingen
- 14 Atrium (vide)
- 15 Groot vergader- en cursuslokaal
- 16 Multifunctionele ruimte
- 17 Dakterras
- 18 Archief bibliotheek



Planopbouw tweede verdieping

De bestaande zuidelijke vleugel wordt verhoogd en krijgt een nieuw zadeldak over de volledige lengte. Zo ontstaat op de tweede verdieping één grote vrije ruimte die als bibliotheek wordt ingericht. Deze 'boekenzolder' is rechtstreeks toegankelijk vanuit het centrale cultuurplein via trap en lift. De lift is dubbelzijdig opgevat. Vanuit de serre is de lift toegankelijk voor het publiek, maar via de rugzijde kan ook het personeel de lift gebruiken. Op die manier ontstaat een rechtstreekse link tussen bibliotheek (tweede verdieping), archief (eerste verdieping) en diensten cultuur en toerisme (gelijkvloers). Op de kop van de bibliotheek geeft een groot raam uit op de omgeving.

- 14 Atrium (vide)
- 19 Cursuslokaal / Atelier (vide)
- 20 Technische ruimte
- 21 Bibliotheek ('boekenzolder')

HOGHE EN LAGE RAAMOPENINGEN, LICHT EN ZICHT

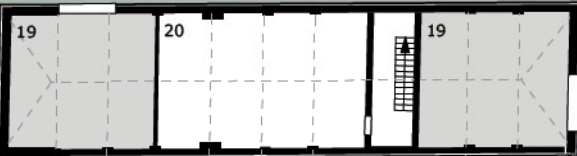
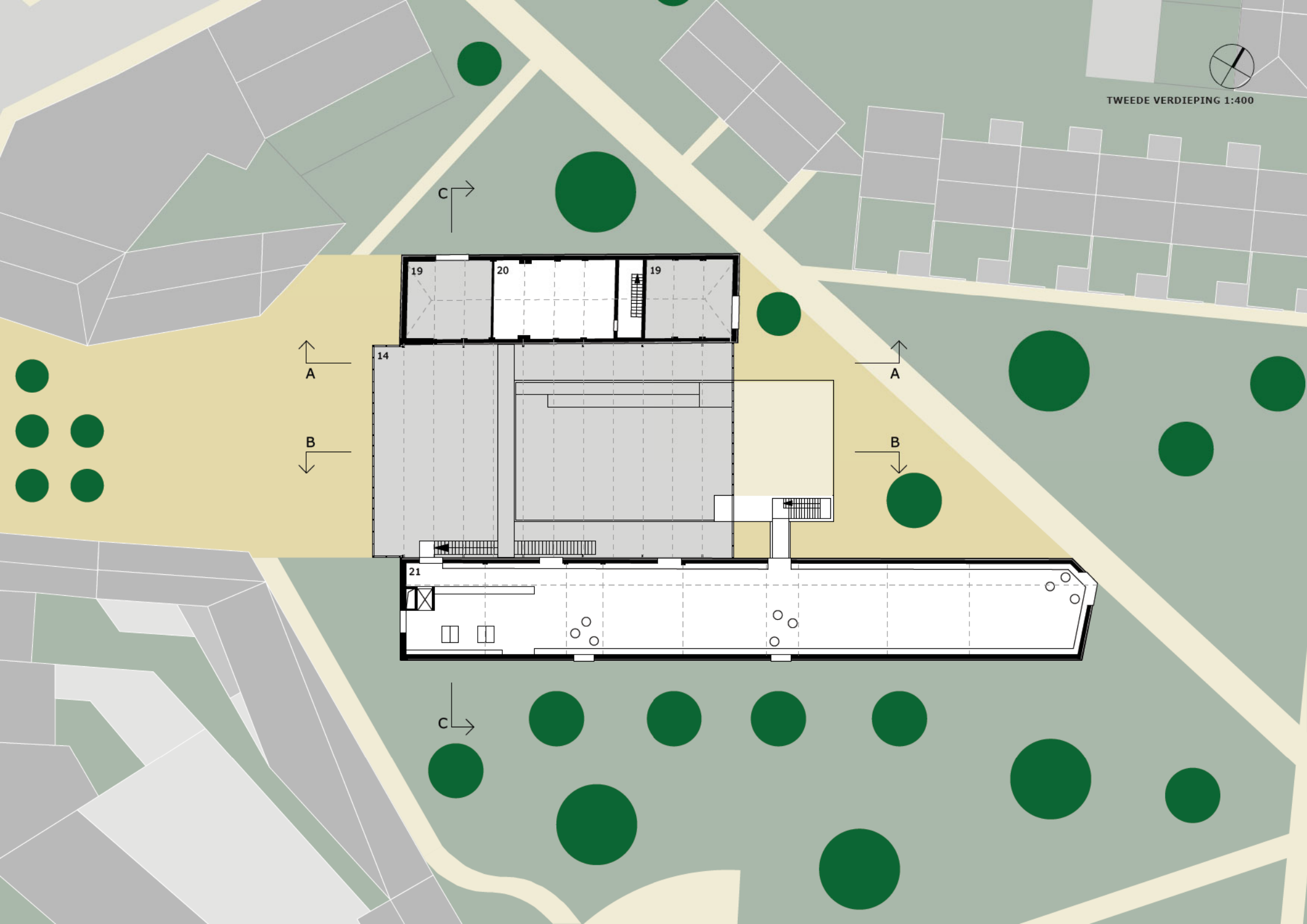


BOEKENKAST ALS LAMBRIZERING



DOORZICHTEN VAN BIBLIOTHEEK NAAR PARK





A

A

B

B

C

C

14

19

20

19

21

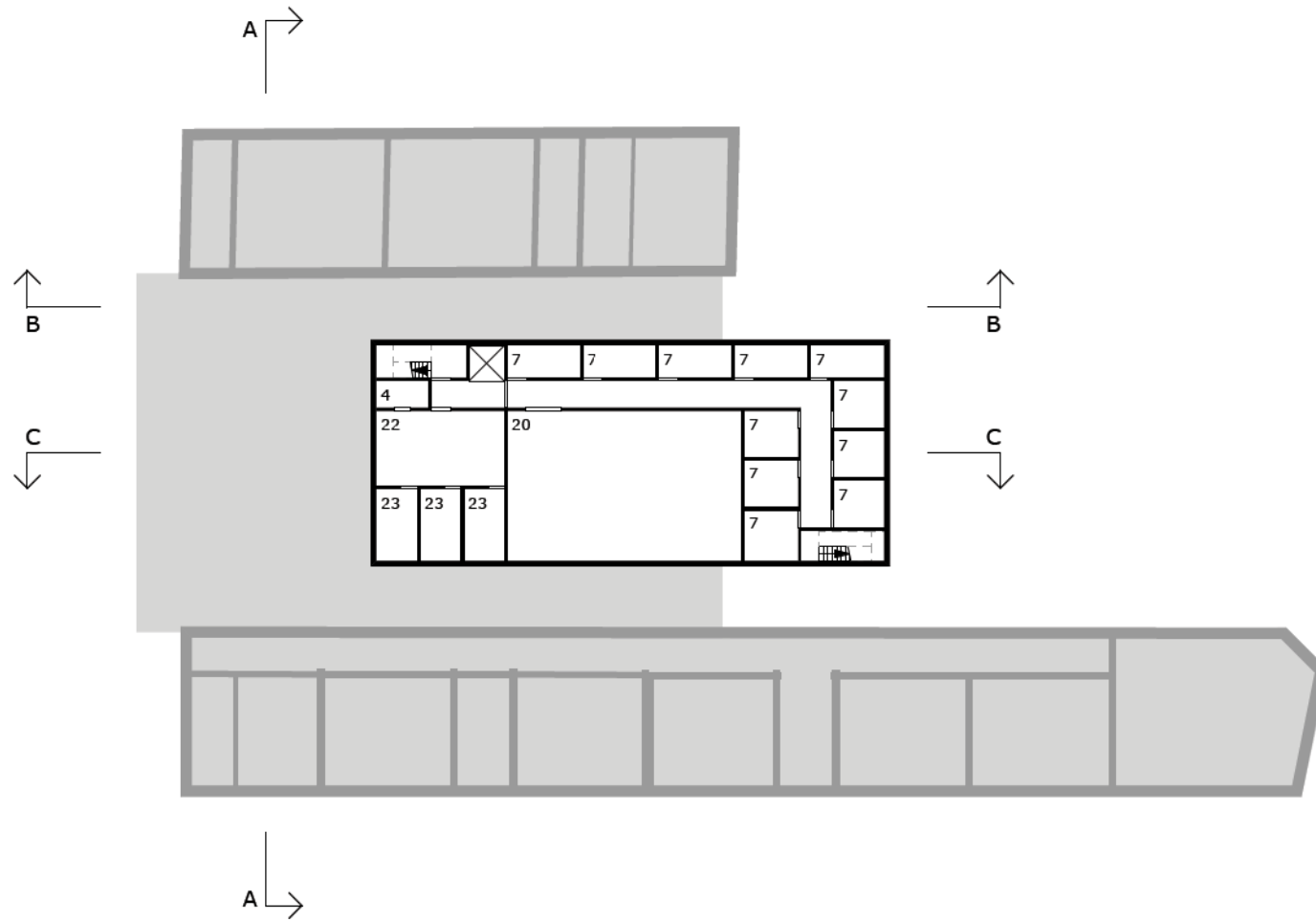
Planopbouw kelderverdieping

De kelder is zowel vanuit de zaal als vanuit de 'serre' gemakkelijk bereikbaar via een trap en een hydraulisch hefplatform in een tussensas. Een tweede trap geeft rechtstreeks buiten uit en fungeert als vluchttrap. In de kelder bevindt zich een 'artiestenfoyer' met drie aparte kleedkamers en desgewenst ook een beperkt artiestensanitair. Verder is er een centrale technische ruimte voorzien voor stookplaats en luchtgroepen (zie ook toelichting technieken). Tenslotte biedt de kelderruimte nog plaats voor verschillende kleinere bergingen voor wisselend gebruik. Deze kunnen worden toegewezen aan cafetaria, gemeenschapscentrum en/of de diverse verenigingen.

- 4 Sanitair artiesten
- 7 Bergruimte
- 20 Technische ruimte
- 22 Backstageruimte artiesten
- 23 Kleedkamer artiesten

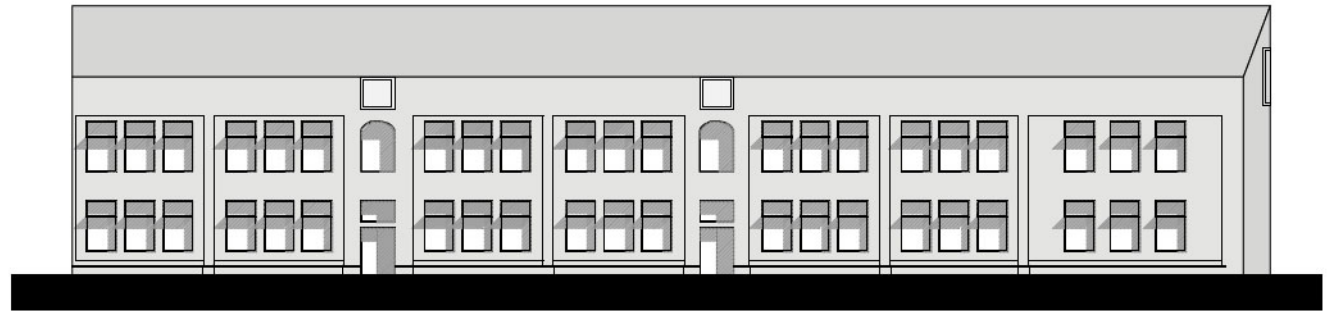
VERBINDING PODIUM / KELDER





Vorm en materie

De vorm van het gebouw vertaalt zich vanuit het concept: twee bestaande vleugels waartussen een serre met vrijstaand zaalvolume wordt opgericht. In het algemeen bepaalt de bouwlogica de constructie en is de wind- en waterdichte ruwbouw meteen ook de afwerking, maar mét sfeer door een juiste keuze van materialen. De akoestisch en technisch noodzakelijke ingrepen gebeuren in dezelfde geest. Wel worden er voldoende tactiele accenten gelegd (vb. met hout) als sfeerscheppend element naast de naakte stalen of stenen constructieonderdelen. Concreet stellen we als eerste aanzet het volgende voor. Rondom de bestaande volumes wordt isolatie en een nieuw buitenparement geplaatst in grijsbruine gelijmde baksteen. Het is niet de bedoeling om het gebouw een



GEVEL ZIJDE NEROCAFÉ 1:400

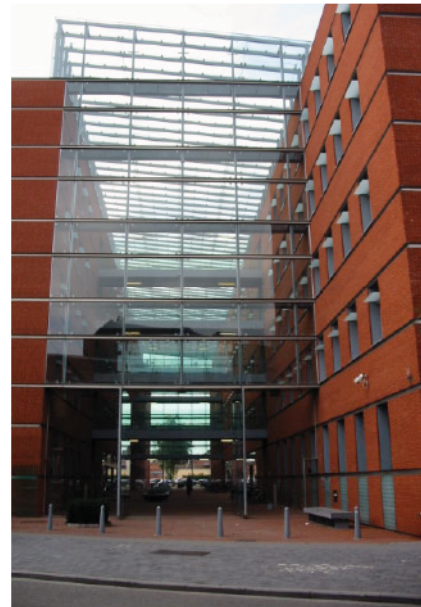
'gerestaureerd' karakter te geven, maar juist in een hedendaagse vormtaal te detailleren. Hoewel dit aanvankelijk een zwaardere investering vergt dan wanneer bijvoorbeeld een isolatie en sierpleister wordt geplaatst, menen we dat een geïsoleerde spouwmuur op lange termijn een betere oplossing is. Baksteen is het meest duurzame materiaal in het Belgische klimaat. De bestaande raamopeningen blijven

zo veel mogelijk behouden, maar worden hier en daar verfijnd; door de toevoeging van een nieuw parement in een specifiek verband (vb. wild verband, steens verband of kruisverband in plaats van het gebruikelijke halfsteens verband) en mits de aandacht voor de juiste detaillering rondom dorpels e.d. kan op een zeer eenvoudige en hedendaagse manier karakter gegeven worden aan de gevel. De bestaande ramen worden

RAAMOPENING IN GEVELVLAK



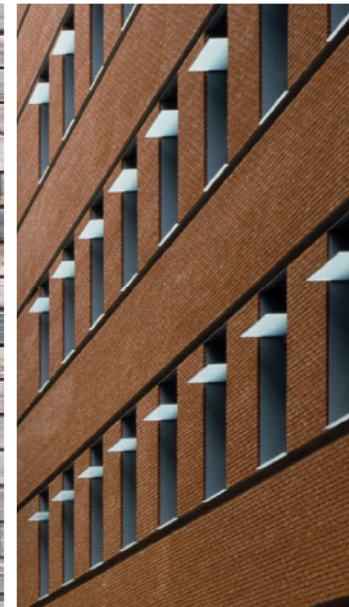
ATRIUM TUSSEN BAKSTEENVOLUMES



WILD METSELVERBAND



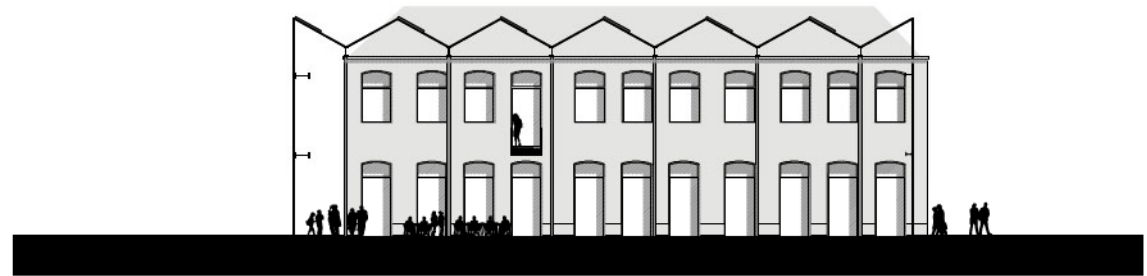
DIEPLIGGENDE RAMEN MET LICHTPLANKEN



vervangen door afzelia houten ramen met superisolerende beglazing en zullen door de toevoeging van het nieuwe buitenspouwblad zeer diep komen te liggen (ca. 40 cm) wat een erg mooie schaduwwerking geeft. Aan de zuidgevel (zijde Nerocafé) worden "lichtplanken" geplaatst. Deze matglazen luifels zorgen voor de nodige schaduw in het onderste deel van het raam, maar weerkaatsen in de bovenste zone het niet hinderlijk zonlicht naar het plafond waardoor een optimale lichtinval gerealiseerd wordt. Desgewenst kunnen in deze matglazen luifels ook zonnecellen worden geïntegreerd. In de blinde gevels en de nieuwe kopse gevels worden nieuwe raamopeningen gemaakt. Deze ramen worden in afzelia houten blokkaders uitgewerkt en worden gelijk met de buitenzijde van de gevel geplaatst. Oud en nieuw krijgen zo elk een eigen specifieke en herkenbare vormtaal. >



De serrestructuur (het overdekt 'cultuurplein') is opgevat als een beschermde buitenruimte met een tussenklimaat, onafhankelijk van de bestaande vleugels. De structuur wordt op industriële (en dus goedkope) wijze gebouwd; de detaillering is dezelfde als deze van de hedendaagse standaard serres. Het staalwerk is gegalvaniseerd, het glas is enkel, maar uiteraard gelaagd. In de dakbeglazing boven de zaal kunnen in de zuidwest gerichte vlakken eveneens zonnecellen worden geïntegreerd. Ter plaatse van foyer en aan weerszijden van de zaal wordt de dakbeglazing transparant gehouden om het perspectief op de kerk en de groene heuvels rondom Hoeilaart te maximaliseren.

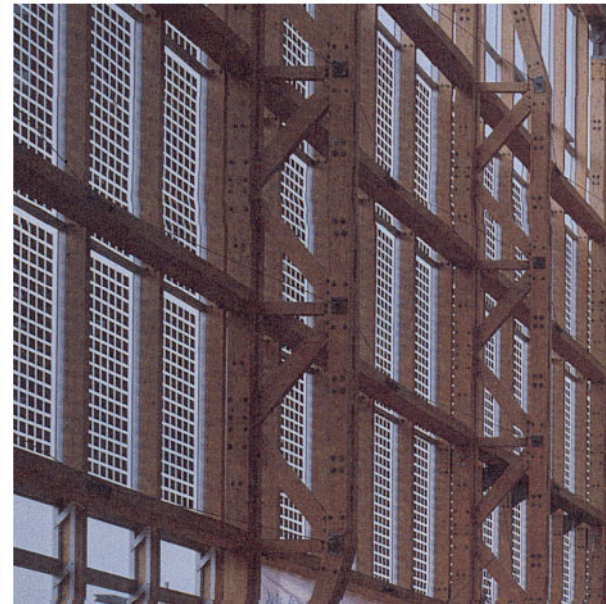


SNEDE AA 1:400

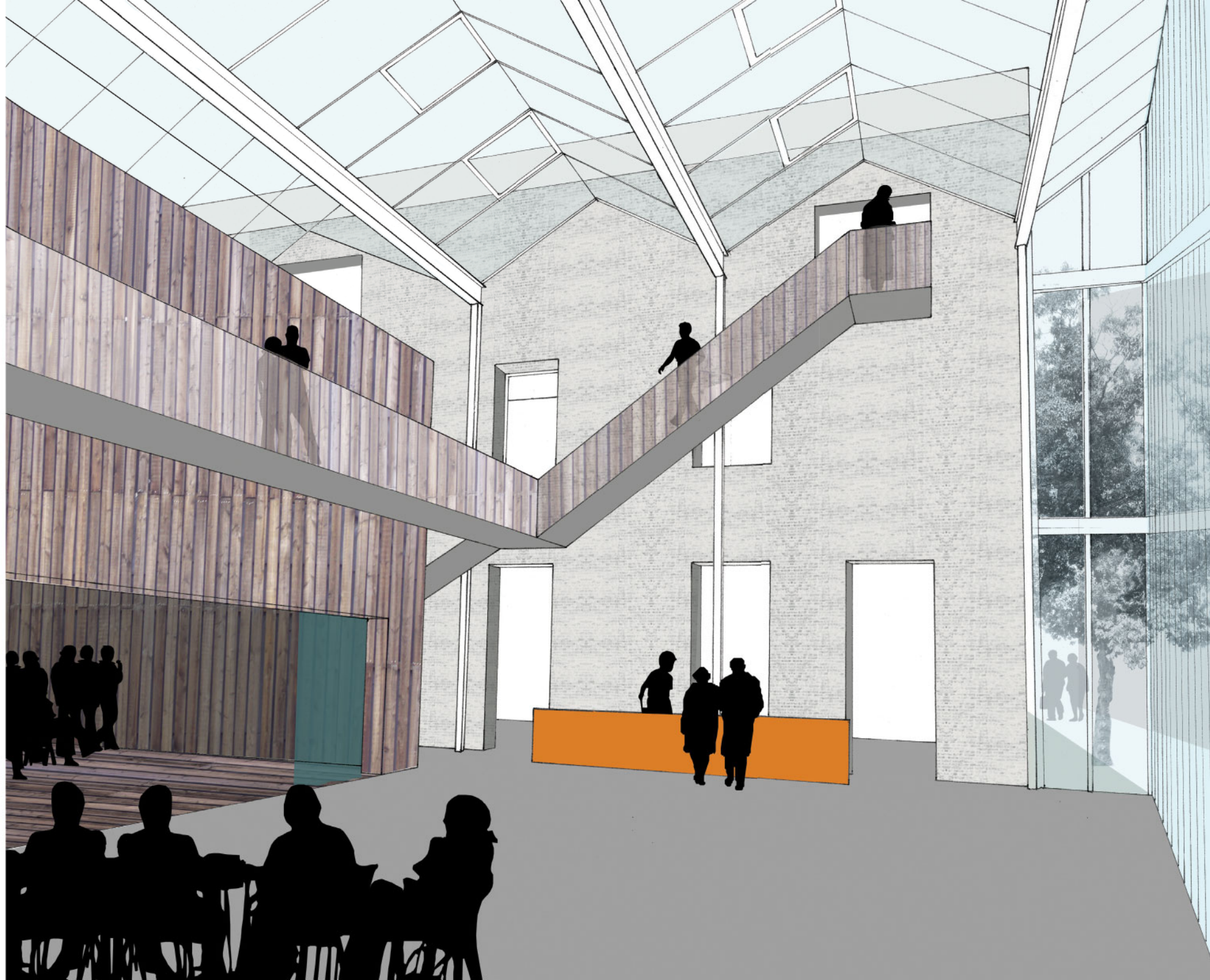
ATRIUM



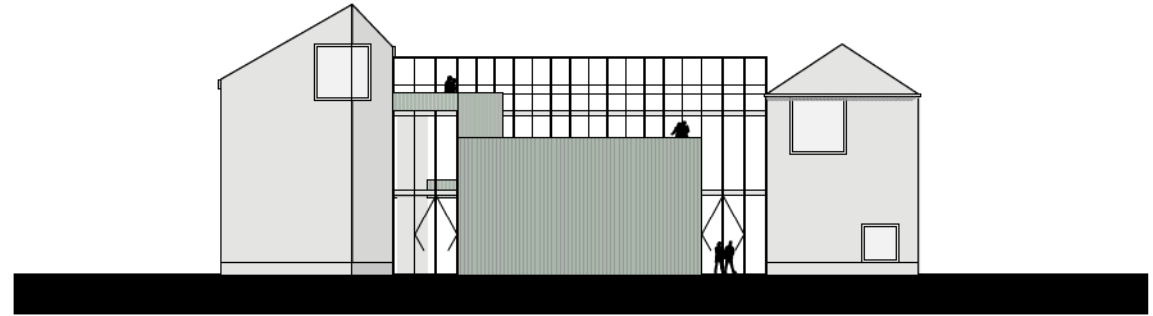
SERRESTRUCTUUR MET IN GLAS INGEWERKTE ZONNECELLEN



BINNENZICHT FOYER



Het centrale zaalvolume als meubel of sculptuur in de serre wordt in ruwe, verticale beplanking uitgevoerd. Het geheel is zo gedetailleerd dat de achterliggende isolatie geluidabsorberend werkt en bijgevolg alle galm in de serre vermeden wordt.



GEVEL ZIJDE PARK 1:400

ZAALVOLUME ALS MEUBEL



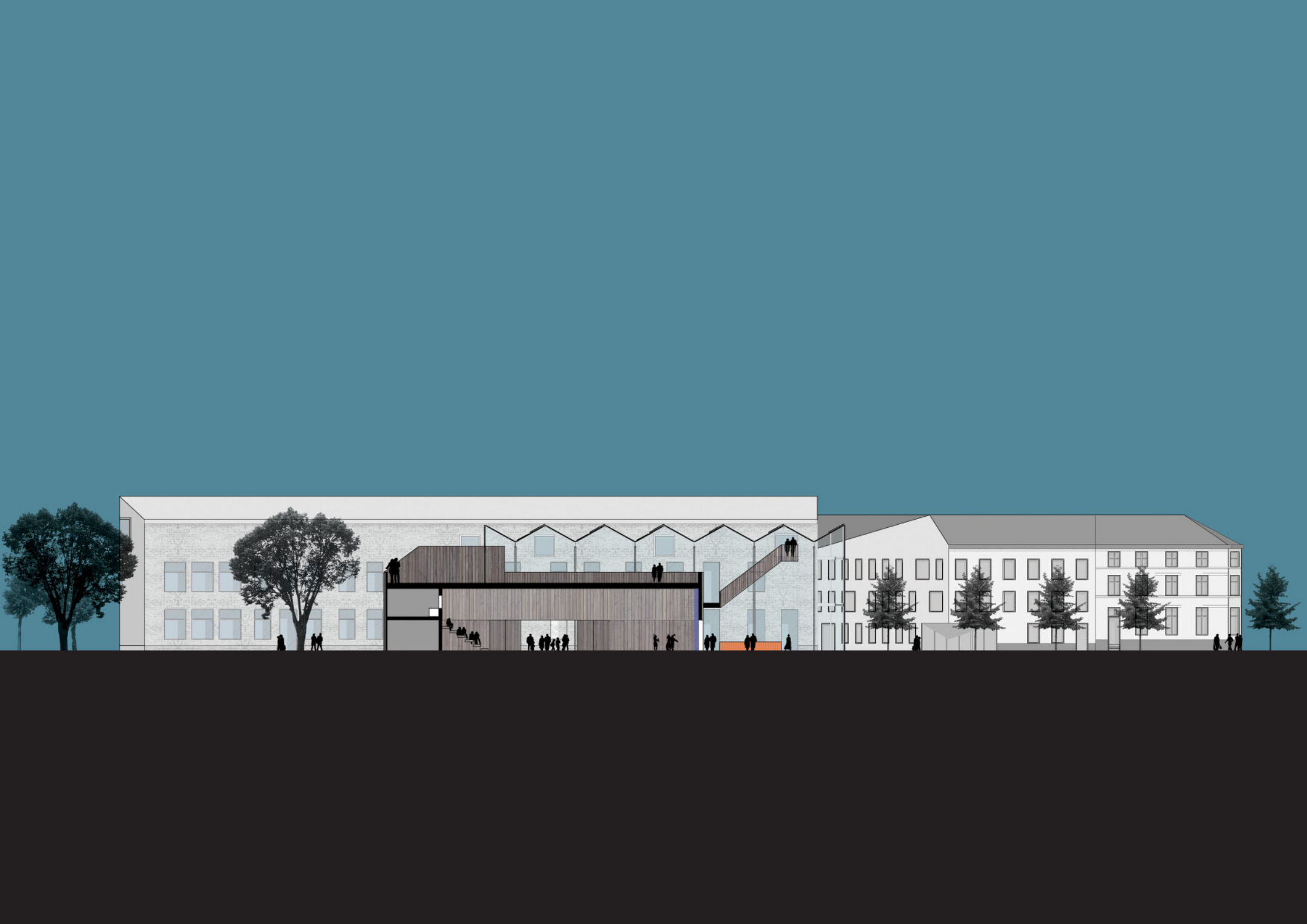
ZAALVOLUME ALS SCULPTUUR



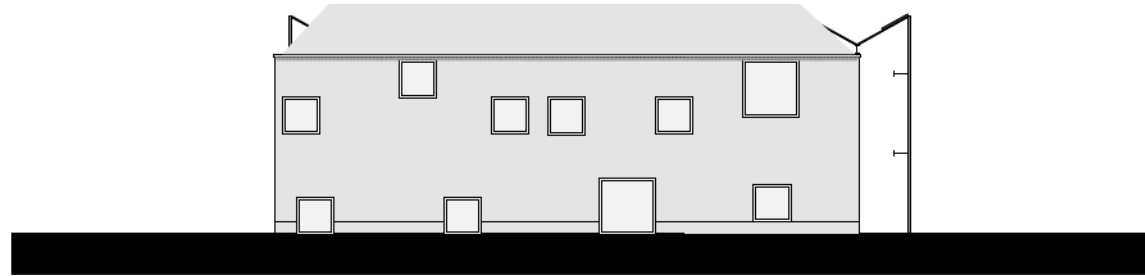
ZAALVOLUME ALS SCULPTUUR



DOORSNEDE BB 1:400



De binnenafwerking van de bestaande lokalen (zowel in de noordelijke als in de zuidelijke vleugel) wordt zoveel mogelijk behouden. Enkel indien bepaalde technische of akoestische eisen een nieuwe afwerking vragen, zal hier een specifieke oplossing voor worden gezocht. Zo kunnen de stalen liggers van de tongewelven boven de nieuwe cafetaria brandwerend geverfd worden, zodat een brandveilige structuur ontstaat zonder dat het sfeervolle karakter van de ruimte verloren gaat. Een andere beperkte ingreep kan zijn om per lokaal plaatselijk een akoestisch plafond te voorzien dat niet tot tegen de muur aansluit (zie foto). Nieuwe en oude materialen kunnen perfect samengaan indien er op een juiste manier wordt mee omgegaan.



GEVEL ZIJDE WOONERF 1:400

AKOESTISCH PLAFOND



BOEKENZOLDER



ZIT- EN OPBERGMEUBEL IN GANGEN



ZIT- EN OPBERGMEUBEL IN BIBLIOTHEEK





Fazering

Het grote voordeel van de toevoeging van een losstaand extra zaalvolume maakt dat het gebouw makkelijker in gebruik kan blijven gedurende de bouwwerken. In grote lijnen zien wij de fazering als volgt:

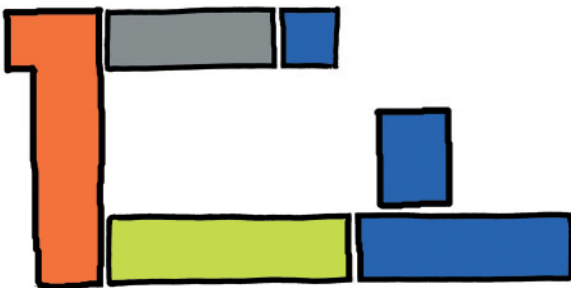
Faze 1

Eerst wordt de aanbouw op de speelplaats afgebroken en wordt het nieuwe zaalvolume en de onderliggende kelder gebouwd. Aangezien dit volume volledig vrij staat en ook na voltooiing in een semi-buitenklimaat blijft bestaan, is dit een water- en winddichte constructie. Ook kan de technische ruimte met luchtgroepen en stookplaats in de nieuwe kelder al worden uitgevoerd (zie ook verder : concept speciale technieken) zodat dit deel van het gebouw quasi volledig afgewerkt in gebruik kan genomen worden.

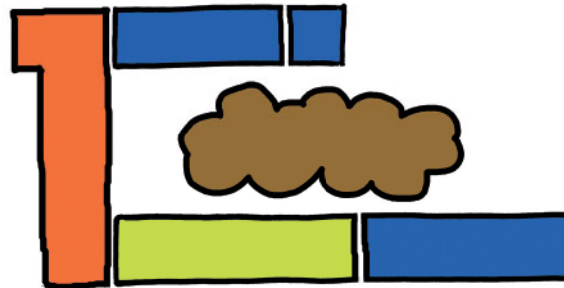
Faze 2

De bibliotheek kan tijdelijk gehuisvest worden in de nieuwe zaal met eventueel ook stockage in een deel van de kelder. De vergaderlokalen worden tijdelijk in de momenteel grotendeels leegstaande noordervleugel ingericht. De volledige 'lange' zuidervleugel wordt aangepakt. (incl de bouw van de bijkomend dakverdieping) Bestaande zaal en toebehoren en de bestaande sanitaire ruimtes blijven gehandhaafd.

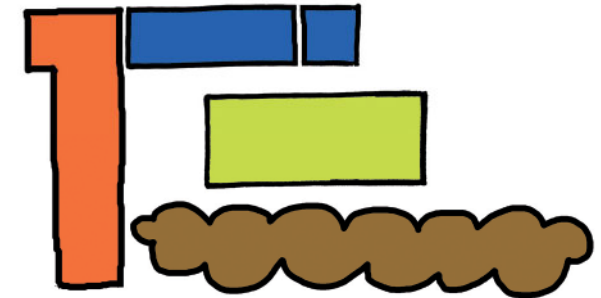
TOESTAND VOOR DE WERKEN



TOESTAND TIJDENS FASE 1



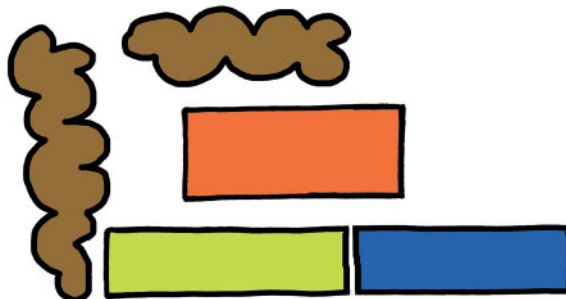
TOESTAND TIJDENS FASE 2



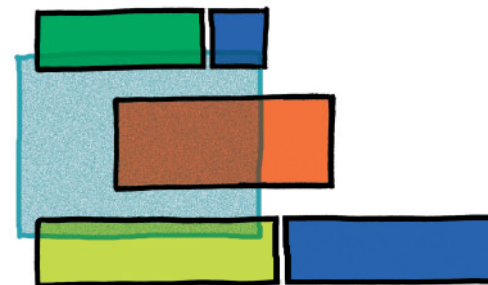
Faze 3

Na volledige afwerking van de 'lange' zuidelijke vleugel worden de bibliotheek en de dienst cultuur & toerisme er definitief ingericht en blijft er nog voldoende vergaderaccomodatie beschikbaar zodat de 'korte' noordelijke vleugel kan ontruimd worden. De theaterzaal verhuist op hetzelfde moment naar de nieuwe zaal. Daarna worden de westelijke vleugel aan het Felix Sohieplein en de verschillende bijvolumes afgebroken (inmiddels zijn er al nieuwe sanitaire voorzieningen in de zuidelijke vleugel) en wordt tegelijkertijd de noordelijke vleugel (cafetaria, keuken, sanitair en nog enkele extra vergaderlokalen) ingericht en afgewerkt. Tenslotte wordt de serre gebouwd en ontstaat het overdekte 'cultuurplein'.

TOESTAND TIJDENS FASE 3



TOESTAND NA DE WERKEN



Architectuur woningen & politie

Uitgangspunten

Volgende uitgangspunten zijn cruciaal in de ontwikkeling van het architecturaal concept:

- behoud van hoekpand Gemeenteplein / Felix Sohieplein;
- programma van eisen van politie, opgegeven door het bestuur;
- kwalitatieve woningen van diverse types voor welbepaalde doelgroepen; kwaliteit boven kwantiteit;
- specifieke stabiliteits-, technische- en akoestische eisen;
- hanteren van een functionele, eenvoudige en duurzame bouwlogica, met kennis van materialen en bouwkundige detaillering;
- stedenbouwkundige verordeningen, brandweervereisten,...;
- een gefundeerde relatie met de directe en ruimere context (zie eerdere analyse en visie), in het bijzonder extra aandacht voor de naburige bebouwing;
- integraal duurzame aanpak, conceptueel en technisch.

Motivatie afbraak en behoud

Het pand op de hoek van het Gemeenteplein en het Felix Sohieplein blijft gehandhaafd, niet alleen omwille van esthetische maar ook omwille van functionele en technische redenen:

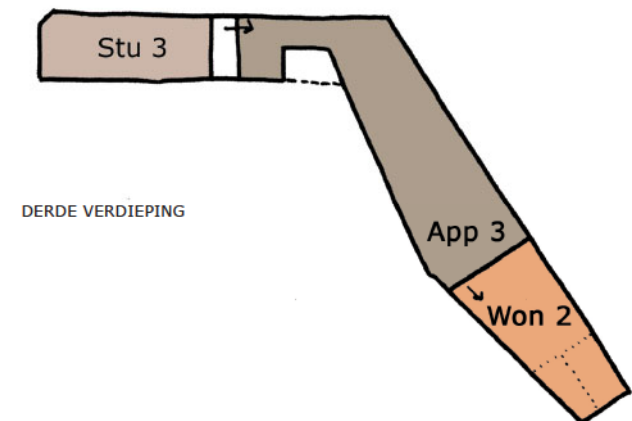
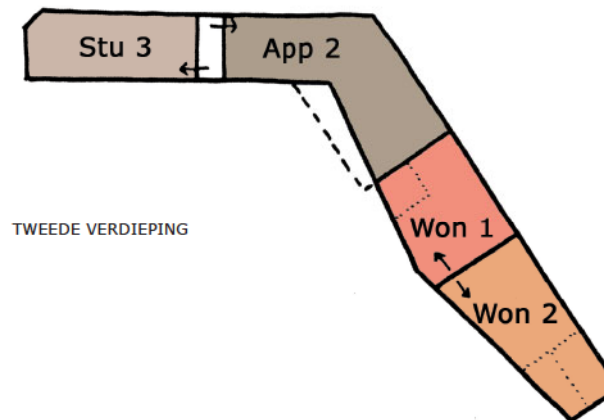
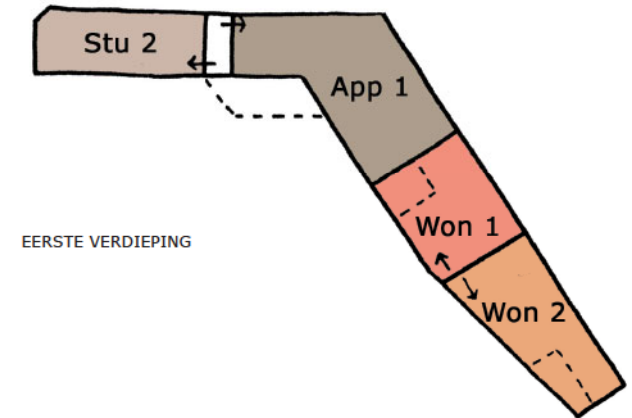
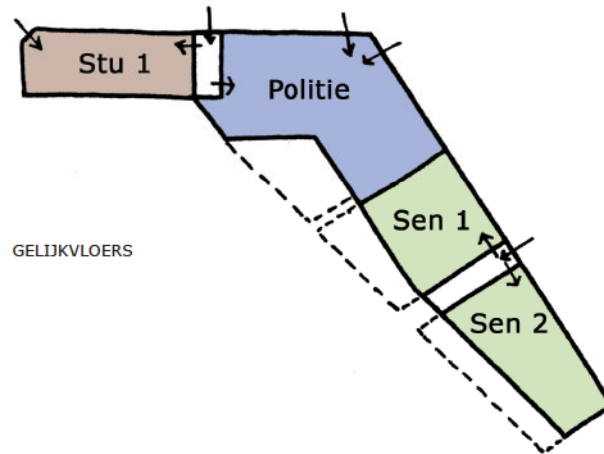
- het hoekpand vormt samen met het hoekpand aan de overzijde een fraai dorpsgezicht en dient dit bij voorkeur te blijven;
- mits een nieuwe inkomtrap wordt voorzien (buitentrap) kan het bestaande hoekpand zeer eenvoudig worden ingericht tot drie kleine studio's (één per verdieping) of tot twee studio's en een commercieel gelijkvloers;
- Het reële risico op schade aan de geuur bij afbraak van het hoekpand wordt vermeden (de ondergrond is zeer slecht en de oude naastgelegen bebouwing is niet op dieptefundering opgetrokken).

De overige panden (laagbouw en paviljoenen) worden volledig afgebroken omdat ze bouwkundig in te slechte staat verkeren en niet goed geïntegreerd zijn in de specifieke vorm van het bouwblok.

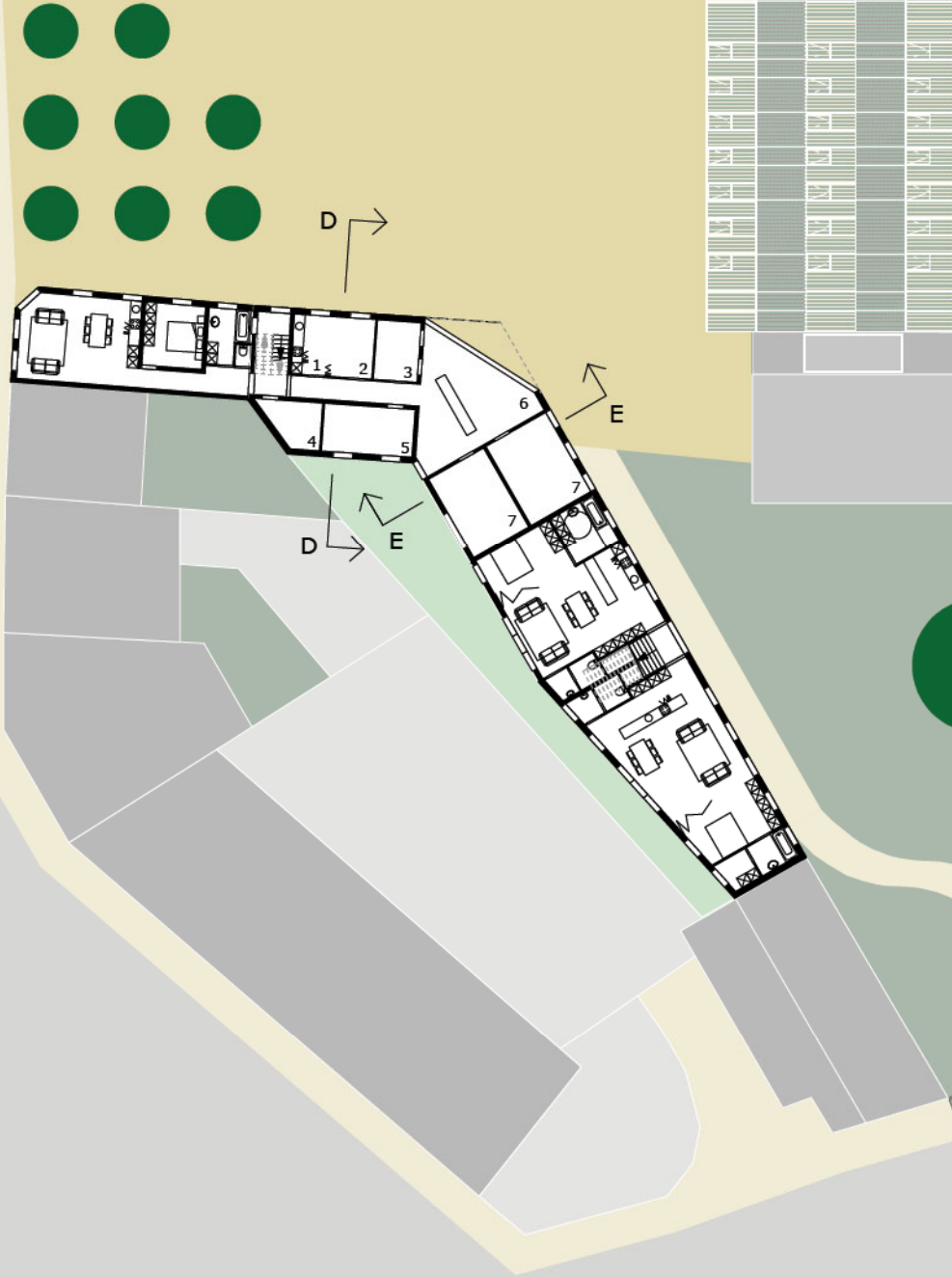
Concept

Het nieuwe gebouw bestaat uit één monoliet volume dat een vrij grillige vorm krijgt vanuit zijn footprint (schuine perceelsgrenzen) en de aanleidingen in de directe omgeving (bebouwde oppervlakte, bestaande dakvolumes en kroonlijsten van de aanpalende panden). Het politiekantoor neemt de centrale plaats op de hoek van het gelijkvloers in. Verder wordt er geopteerd voor een beperkt volume (veel minder diep dan toegelaten in het voorlopig BPA), omdat een diepere bebouwing ten koste van de naburige gebouwen zou zijn. We kiezen bewust voor een divers aanbod aan kwalitatieve woningen en appartementen met elk een eigen buitenruimte al vermindert dit de kwantiteit. Door de afbraak van een deel van het huidige Felix Sohiecentrum (zie eerder) is in plaats van de de weinig kwalitatieve steeg een aangename open ruimte ontstaan aan de straatzijde wat een grote meerwaarde betekent voor het politiekantoor en de woningen die hier gesitueerd zijn.

In totaal worden twee kangoeroewoningen voorzien (met telkens een gelijkvloerse seniorenflat en een bovenliggende ééngezinswoning), drie ruime appartementen en drie studio's. In totaal resulteert dit in tien wooneenheden.



GELIJKVLOERS 1:400



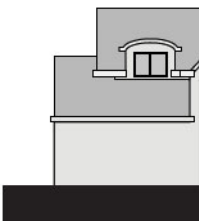
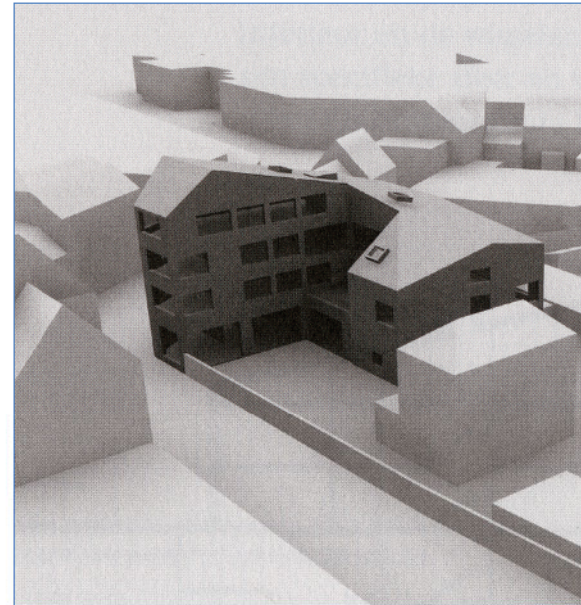
- 1 Keuken
- 2 Vergaderlokaal
- 3 Toiletten
- 4 Berging / Magazijn
- 5 Slaap- en rustruimte
- 6 Onthaal- en werkruimte
- 7 Verhoor- en werkruimte

Functionele planopbouw

Bestaand hoekpand

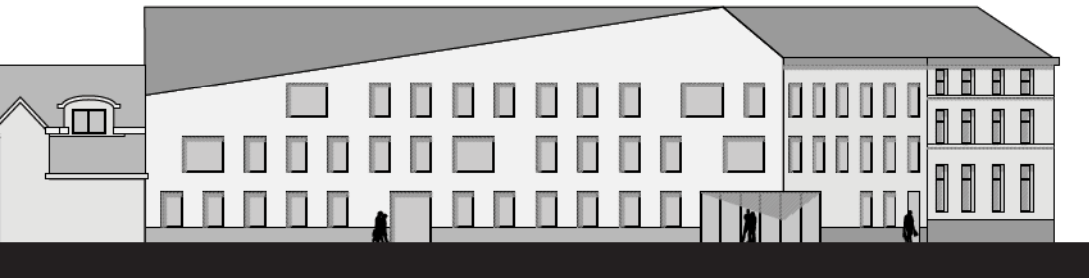
Naast het te behouden hoekpand wordt een nieuwe buitentrapp voorzien die zowel het bestaande hoekpand als de nieuwe hoekappartementen boven de politie bedient. Via de ingang van dit trappenhuis bereikt men ook een (verborgen) dienstingang van de politie. Door deze ingreep kan de oorspronkelijke (niet brandveilige) trap van het hoekpand verdwijnen en ontstaat voldoende ruimte om in het hoekpand drie studio's in te richten. Per verdieping bevindt zich één studio met badkamer, slaapkamer en leefruimte met kitchenette. Eventueel kan het gelijkvloers ook als handelspand worden ingericht. De ingang zou dan op de hoek met het Gemeenteplein liggen.

VOORBEELD VAN VOLUMEWERKING

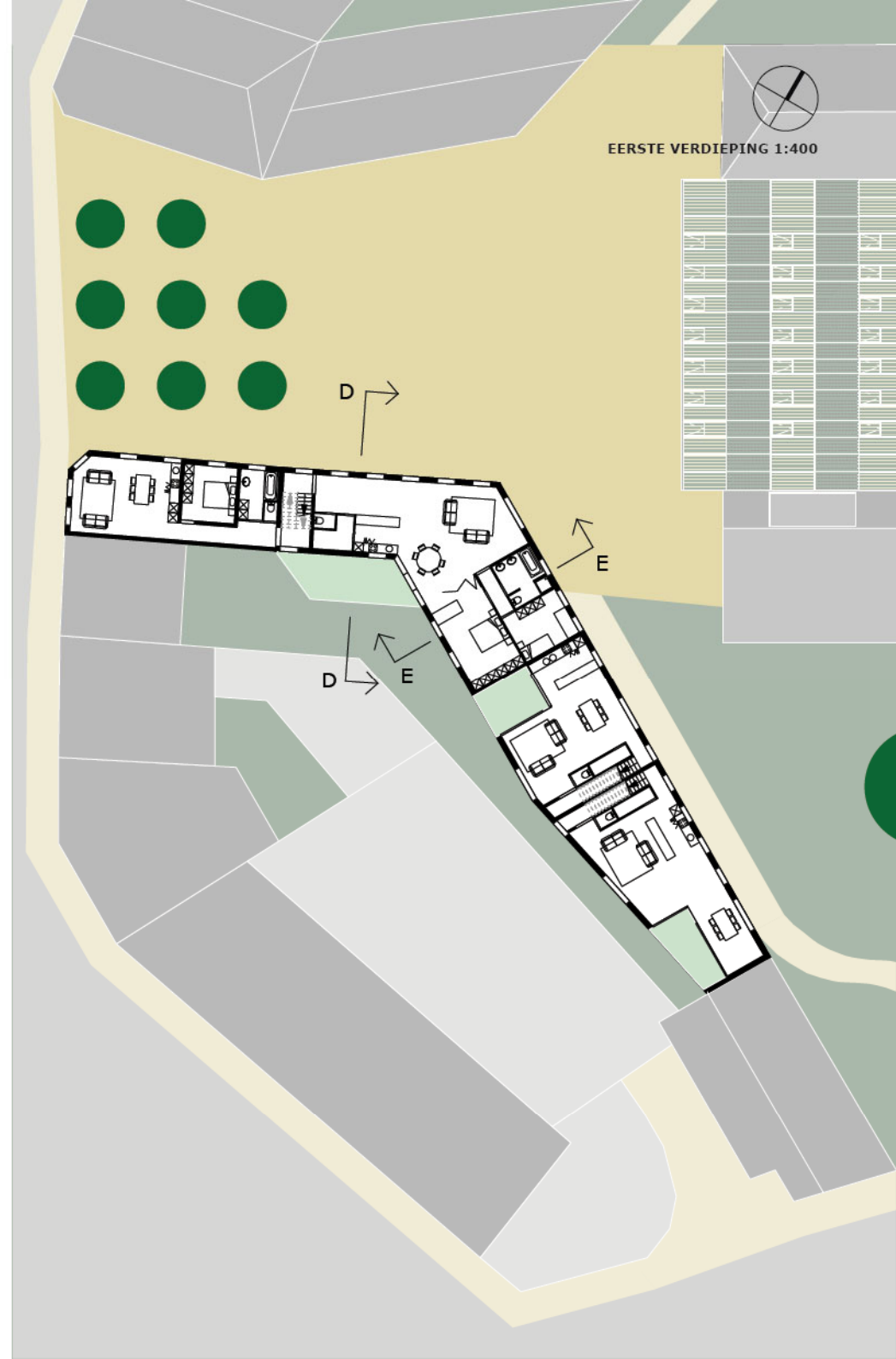


Politiekantoor

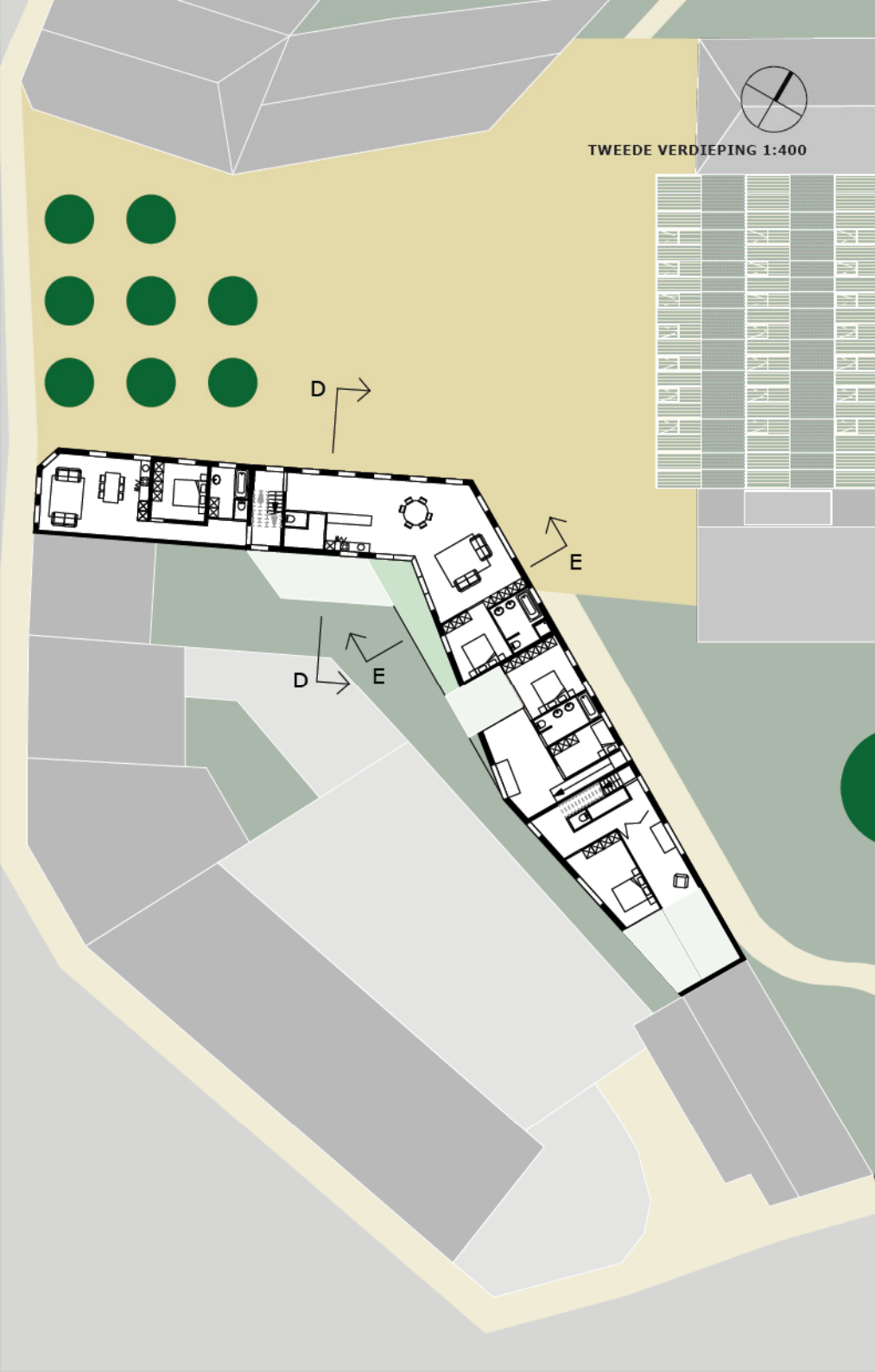
Het politiekantoor is gesitueerd op het gelijkvloers en is vanuit het Felix Sohieplein publiek toegankelijk via een centraal gelegen toegang op de hoek van het nieuwe volume. Vanuit de publiekszone ('ontvangst') bereikt men twee verhoorlokalen en een sanitaire ruimte. De beveiligde zone sluit achter de balie aan op deze centrale ontvangstzone en bevat een rustlokaal, een vergaderlokaal en een kitchenette. Vanuit de beveiligde zone bereikt men de dienstingang zodat een vluchtmogelijkheid ontstaat naar het Felix Sohieplein. Ook alle ruimtes aan de achterzijde hebben voldoende daglicht omdat achteraan het kantoor een private buitenruimte voorzien is.



GEVEL ZIJDE PARK 1:400



EERSTE VERDIEPING 1:400



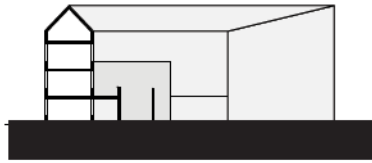
Kangoeroewoningen

Ter plaatse van het voormalige paviljoen van cultuur en toerisme situeren zich twee kangoeroewoningen. Eén centrale ingang bedient de twee naast elkaargelegen seniorenflats (met elk een private buitenruimte achteraan) én de twee naast elkaar gelegen woningen op de verdiepingen. De brede trap naar de eerste verdieping is gemeenschappelijk en wordt via dezelfde ingang als de seniorenflats bereikt. Vanaf de eerste verdieping wordt de brede trap ontdubbeld tot twee private trappen en zijn er geen gemeenschappelijke ruimtes meer. Beide woningen zijn voldoende ruim opgevat gezien het doelpubliek van de kangoeroewoningen (ééngezinswoningen met leefruimte, keuken, aparte wc, berging, bureauruimte, 3 slaapkamers en badkamer). Beide woningen hebben een dubbelhoog, zuidgericht en inpandig buitenterras. Dit dubbelhoog terras en een vide binnen elke woning zorgen voor voldoende licht en ruimte.

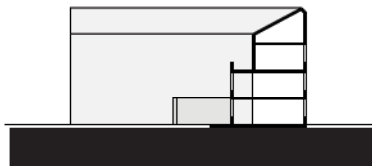


Hoekappartementen

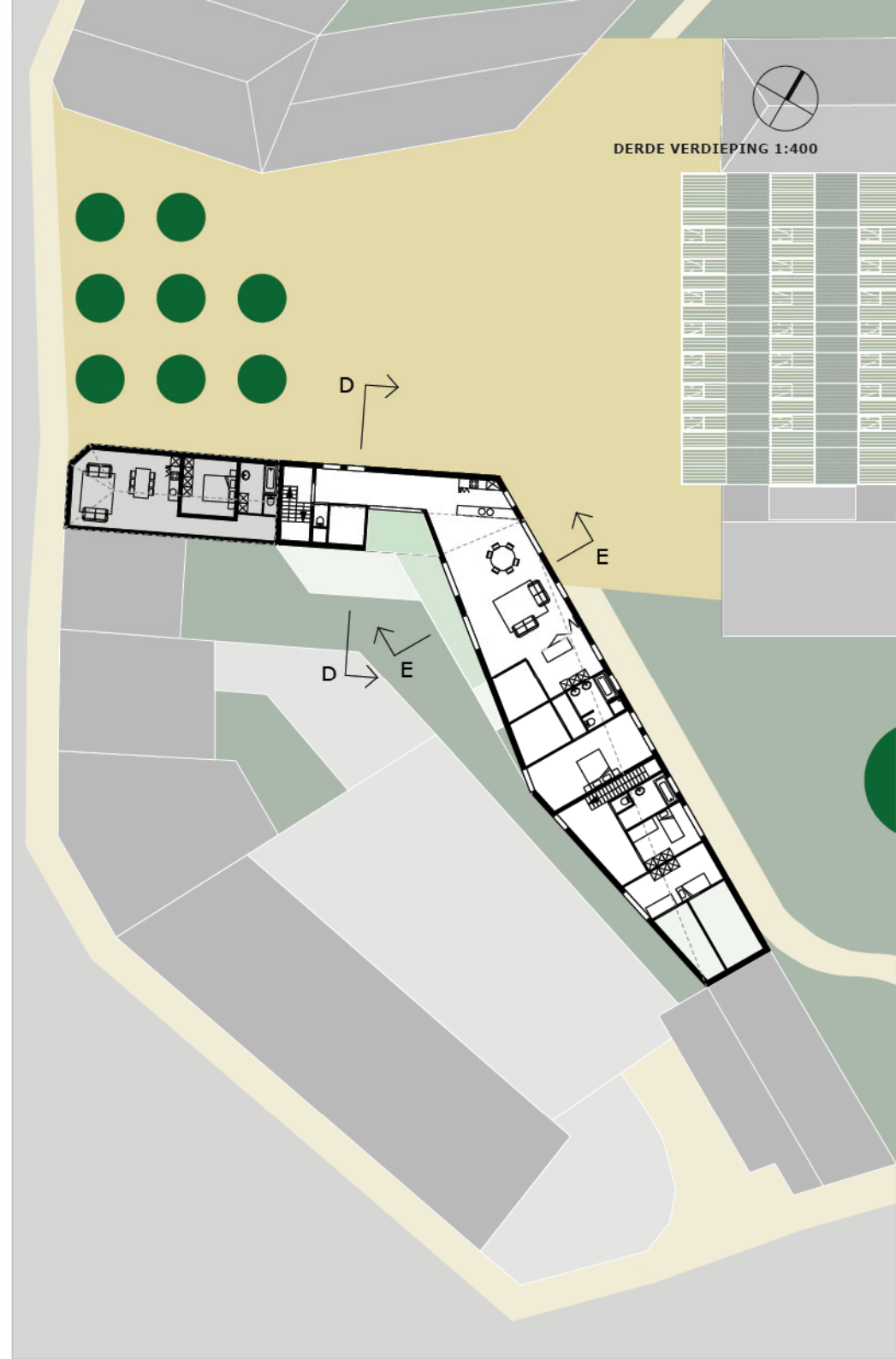
Boven het politiekantoor bevinden zich drie ruime hoekappartementen die bereikbaar zijn via dezelfde buitentrap die ook het te behouden hoekpand bedient. Elk van de appartementen met telkens leefruimte, keuken, aparte wc, berging, slaapkamer en badkamer, heeft eveneens een ruim zuidgericht terras.

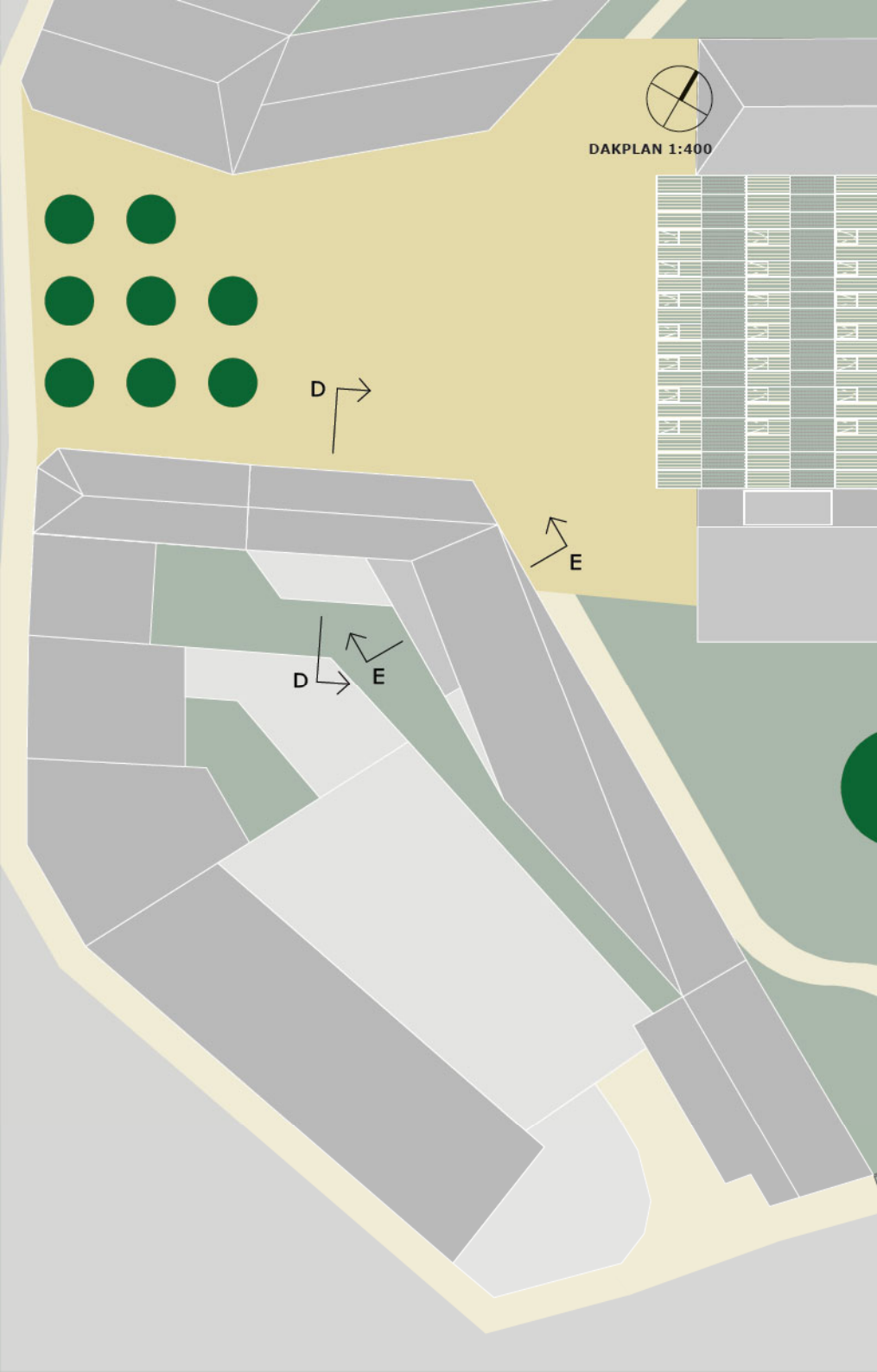


PRINCIPESNEDE DD



PRINCIPESNEDE EE





Conceptnota technieken woningen & politie

Gezien de zeer slechte ondergrond en de hoge waterstand (zeer moeilijk te bemalen vanwege de zeer dikke ondoordringbare laag) worden paalfunderingen en geen kelders voorzien. Het gebouw bestaat uit een eenvoudige beton- en baksteen structuur zonder al te grote overspanningen. Zoals eerder vermeld vermijdt het behoud van het hoekpand de reële kans op schade aan de naastgelegen woning tijdens de afbraakwerken. In de verschillende woningen worden net zoals in het vernieuwde Felix Sohiecentrum de nodige maatregelen genomen om energiezuinig te bouwen. Aangezien het gemeentebestuur overweegt om passiefwoningen te bouwen zal samen met hen bekeken worden hoe ver hierin kan worden gegaan. Omdat het nieuwe volume compact en zuidgericht is, zijn passiefwoningen zeker haalbaar, maar uiteraard heeft dit budgettaire consequenties. Tussen de verschillende wooneenheden en het politiekantoor worden de nodige maatregelen genomen om akoestische hinder zoveel als mogelijk te vermijden, zoals 'zwevende' vloeren en ontdubbelde scheimuren. Ook wordt in de afwerking van het politiekantoor voldoende absorberend materiaal voorzien ten voordele van de akoestiek in de verschillende ruimtes. Voor de afzonderlijke entiteiten in dit bouwvolume voorzien we individuele aansluitingen op de nutsmaatschappijen en een eigen condenserende (wand)gasketel. Iedere entiteit krijgt zo een individuele kostenafrekening.

