

An aerial photograph of a park domain master plan. The plan features a central blue lake, green paths, and several buildings. The surrounding area is a dense urban grid. The text 'Open Oproep Masterplan parkdomein Meseu en nieuwbouw RVT' is overlaid on the bottom left of the image.

**Open Oproep Masterplan parkdomein Meseu en nieuwbouw RVT**

Lede, 31 mei 2005

TNT Technum, evr-Architecten, Denis Dujardin

**TNT Technum  
EVR-architecten  
Denis Dujardin, landschapsarchitect**

**31 mei 2005**

**Contactgegevens:**  
TNT Technum  
t.a.v. Kristiaan Borret  
Leiepark 18  
9051 Gent  
T 09 2400 911  
F 09 2400 900  
E [kristiaan.borret@technum.be](mailto:kristiaan.borret@technum.be)

## **INHOUD**

### **STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES**

#### **Nieuwe centraliteit**

Hedendaags ontwikkelingspatroon dwars op de steenweg	5
Gelukkig treffen van publieke voorzieningen, woondynamiek en verkeersontsluiting	5
Nieuw Meseu als link en focus in nieuw Lede-centrum	5

#### **Tweedeling: park en mozaïek**

Z-helft: mozaïek	6
N-helft: park	6

#### **Herdefiniëring van de ommuring**

Openheid met mate	7
Drie soorten rand	8
Drie soorten toegankelijkheid	9

#### **Cultuurhistorische benadering**

Voetafdruk	11
Behoud	11
Hergebruik	11

### **INVULLING MASTERPLAN**

#### **Bestaand rusthuis**

<b>Centrum voor kortverblijf, serviceflats en aanleunwoningen</b>	<b>16</b>
Centrum voor kortverblijf en serviceflats: langs de toegangsas.	16
Serviceflats, aanleunwoningen of woningen: rond de boomgaard.	17

#### **Kunstacademie en knutselatelier**

#### **Woon- en zorgcentrum**

Toelichting ontwerp	21
Duurzaam bouwen	25
Nota technische uitrusting	41
Raming	47

#### **Toegangsas en binnenplein**

#### **Park**

### **PLANPROCES**

#### **Opmaak Masterplan**

Samenwerkingsverband	52
1 a Geïntegreerde Lange termijn visie	52
1 b Onderdelen	53

#### **Opmaak bouwdoossier woon – en zorgcentrum**

Samenwerkingsverbanden	58
Plan van aanpak	58



## Nieuwe centraliteit

### Hedendaags ontwikkelingspatroon dwars op de steenweg

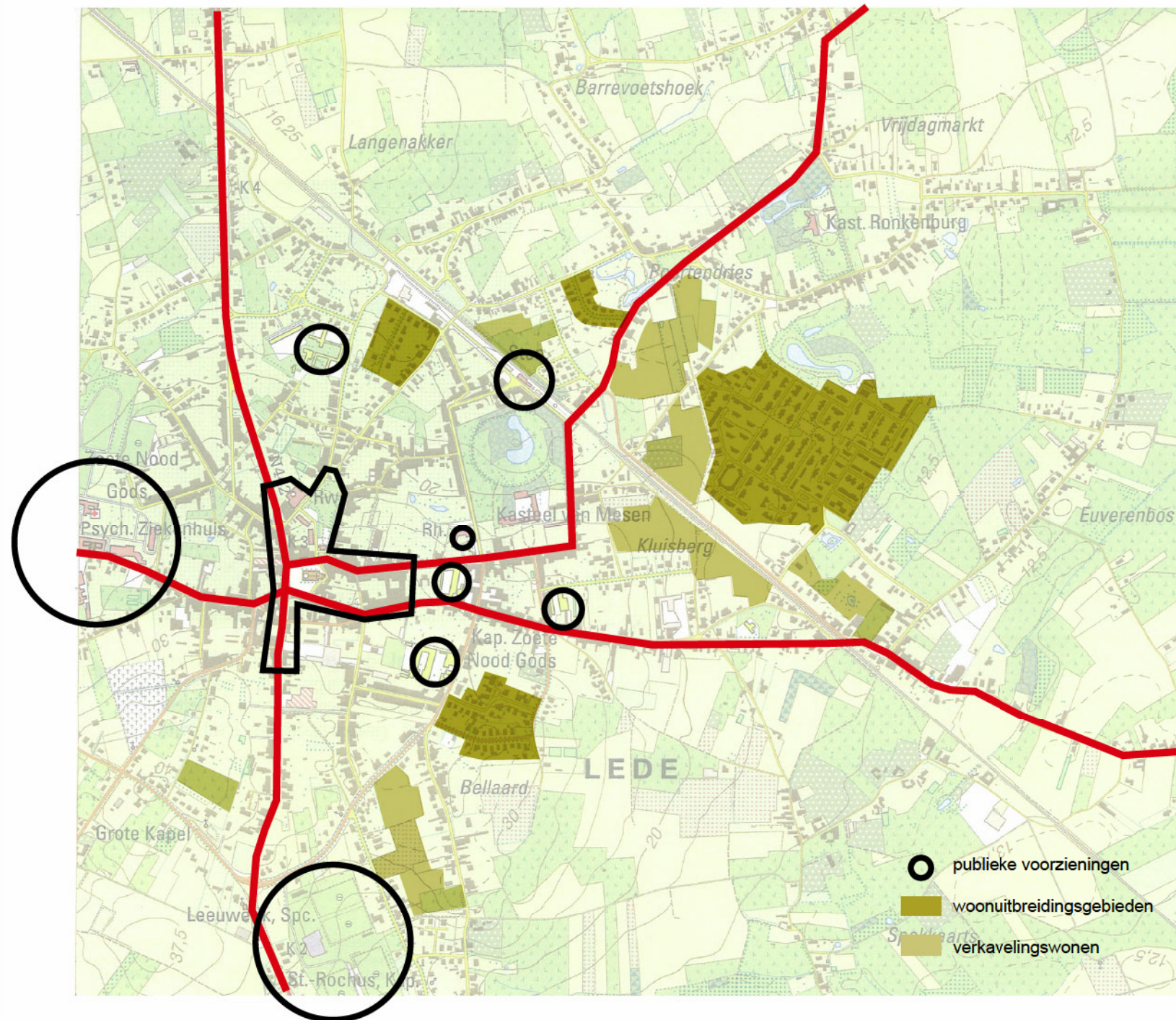
Lede heeft zich oorspronkelijk lineair en langs ontwikkeld zoals een typische “steenweggemeente”. Vandaag is er een complementair ontwikkelingspatroon aan de gang dat dwars op de steenweg verloopt. Dit patroon is stedenbouwkundig en verkeerskundig waardevol: de ruimtelijke structuur van de gemeentekern wordt meerduidig en de verkeersdrukte van de steenweg wordt minder dominant.

### Gelukkig treffen van publieke voorzieningen, woondynamiek en verkeersontsluiting

De dwarse ontwikkeling van het centrum van Lede speelt zich hoofdzakelijk af aan de oostkant van de steenweg. Twee dwarse verkeersroutes (wegen naar Hofstade en naar Schoonaarde) vormen samen met het spoorwegstation een verspreide ontsluitingsstructuur. Publieke voorzieningen (o.m. scholen) hebben zich ook aan de oostzijde op verspreide plekken gevestigd. Het gros van het verkavelingswonen nabij het centrum is in dezelfde omgeving gesitueerd, evenals nagenoeg alle woonuitbreidingsgebieden. De optelsom van deze elementen –die wellicht zonder veel nadrukkelijke planning in elkaars buurt terechtgekomen zijn– heeft inmiddels een nieuw zwaartepunt-gebied van Lede doen ontstaan. In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt deze trend bevestigd en gestructureerd.

### Nieuw Mesen als link en focus in nieuw Lede-centrum

Het domein Mesen ligt op gelukkige wijze centraal in dit gebied. Het draagt daardoor de kans in zich om in de bestaande min of meer toevallige constellatie van publieke voorzieningen, woondynamiek en verkeersontsluiting samenhang en ordening aan te brengen, ook al komt dit “na de feiten”. Kortsluitende verbindingen, bijkomende openbare programma's, opwaardering en hiërarchie in het stratennet, continuïteit van de (woon)bebouwing: ze intensifiëren de nieuwe centraliteit die aan de oostkant van Lede vandaag reeds sluimert. Domein Mesen kan de constellatie indikken tot een concentratie.



## Tweedeling: park en mozaïek

Domein Mesen is vanuit zijn historische oorsprong een samenhangende eenheid tussen gebouw en park. Toch is er in het domein een tweedeling herkenbaar die in de toekomst zal toenemen. Zowel de bestaande groepering van bebouwing in de zuidelijke helft ten opzichte van het park- en groenbeheer in de noordelijke helft als de opdeling volgens het BPA en de contractafspraken bij de eigendomsoverdracht naar de gemeente dragen bij aan de tweedeling.

In ons ontwerp willen we van de sluimerende tweedeling een sterk punt maken door ze scherper aan te brengen.

### Z-helft: mozaïek

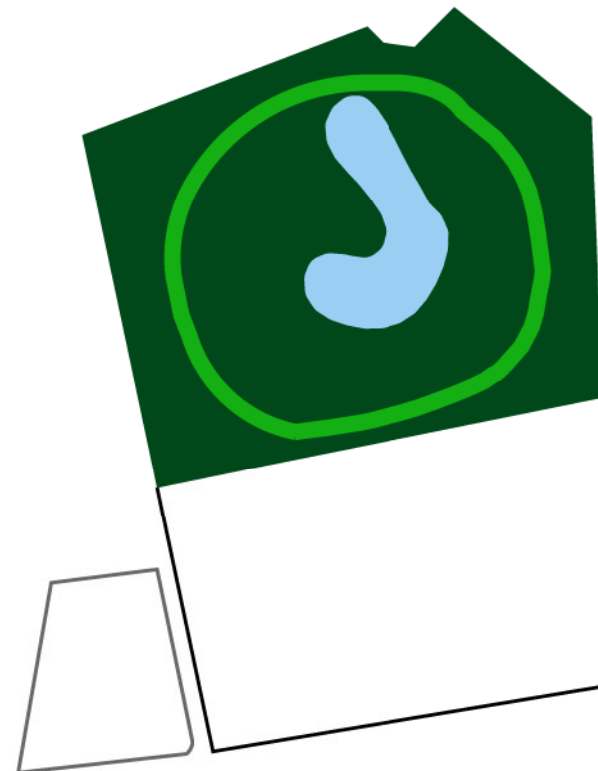
De zuidelijke helft van domein Mesen paalt aan de Kasteeldreef, die een belangrijke drager is van het dwarse ontwikkelingspatroon van Lede. Zoals hierboven aangegeven (cfr. "Nieuwe centraliteit") willen we van die kans gebruik maken om Mesen een prominente rol te laten spelen in de constellatie van publieke voorzieningen, woondynamiek en verkeersontsluiting die het dwarse ontwikkelingspatroon rond Mesen teweeggebracht heeft. Daarom stellen we in de zuidelijke helft voor zoveel mogelijk te verweven met de omgeving; zowel qua programma als stelsel van publieke ruimte en toegankelijkheid. Het masterplan voorziet een dense mozaïekachtige structuur die op een flexibele manier open ruimte en gebouwen opneemt en zowel bestaande als toekomstige programma's een plaats biedt.

### N-helft: park

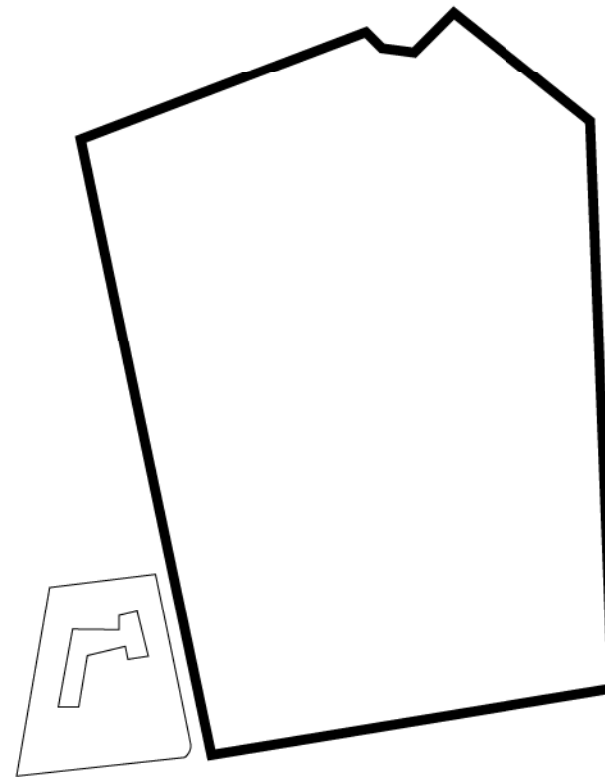
De noordelijke helft van domein Mesen is gedomineerd door de ongemeen krachtige parklandschappelijke figuur van de beukendreef rondom de vijver. In ons masterplan willen we dit parkgedeelte optimaal toegankelijk maken maar niet volop blootstellen aan of vermengen met de omgeving. Dit strookt met de wens om het park op een harmonische manier te beheren (extensief en ecologisch). Op deze manier ontstaat ook een goed leesbaar contrast met de zuidelijke helft van het domein, waar we een dense mozaïekachtige structuur voorstellen. De (groene) open ruimten in de mozaïek krijgen een binnentuinkarakter of een meer formele en nadrukkelijke inrichting zodat ze zich ten volle onderscheiden van de noordelijke parkhelft.



Z-helft: mozaïek



N-helft: park



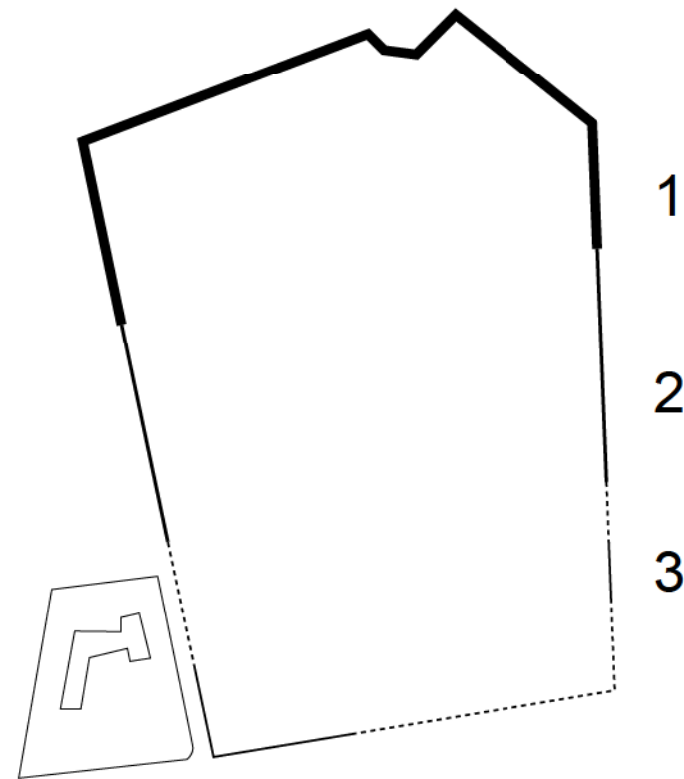
*ommuurd domein*

## Herdefiniëring van de ommuring

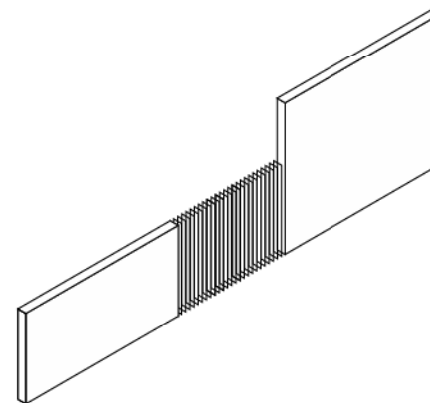
### Openheid met mate

Vandaag komt Mese over als een ommuurd domein. De toekomstige publieke centraliteit vraagt meer toegankelijkheid en meer duidelijkheid van deze toegankelijkheid. Tezelfdertijd willen we op uitgekende plaatsen het karakter van omslotenheid bewaren omdat dit op deze plaatsen juist ruimtelijk of historisch waardevol is. De landschappelijke en ecologische waarde van het parkgedeelte vergt minstens een beperkte vorm van omslotenheid. Tenslotte, de wens om het park te kunnen afsluiten noodzaakt een of andere vorm van duidelijke afgrenzing.

Ons ontwerp gaat daarom op 3 verschillende manieren met de ommuring om (behoud, verlaging tot 1 m 30, verwijdering). Het domein krijgt tevens 3 verschillende vormen van toegankelijkheid (doorsteek, insteek, straatdomein).



drie soorten randen



## Drie soorten rand

### **1: De ommuring van ca. 2 m hoogte blijft bewaard.**

Aan de stationszijde vinden we de bestaande muur een waardevol gegeven. De muur schermt het park af van de wat miezerige stationsomgeving. Vanuit de stationsomgeving is de hoge blinde muur waarachter hoge bomen prijken een sterk beeld (de verborgen paradijselijke tuin).

Langs de private tuinen van de woningen in de Stationsstraat is de muurhoogte noodzakelijk omwille van de privacy en veiligheid.

We zetten de bestaande muurhoogte even verder door voorbij deze twee locaties, tot aan de eerstkomende nieuwe parktoegangen. Zo blijft de noordzijde van het park door de muur "omarmd" en wordt de ecologische waarde er beschermd.

### **2: De ommuring wordt verlaagd tot ca. 1 m 30 hoogte.**

De randen van het park langs de woonstraten Kasteelstraat en de Markizaatstraat hebben baat bij meer openheid en meer toegankelijkheid. Tezelfdertijd dient het park een duidelijke afgrenzing te hebben zodat het 's nachts afsluitbaar is. Om die redenen verlagen we de muur tot 1m 30 hoogte (het bovenste gedeelte van de muur is trouwens op veel plaatsen in slechte staat; anderzijds dient langs de Kasteelstraat een beperkt stuk muur opnieuw gemetseld te worden). Zo nemen de zichten op het park enorm toe en zal de kwaliteit van het straatbeeld eveneens aanzienlijk toenemen.

In de Kasteelstraat en in de Markizaatstraat laten we enkel langsparkeren toe aan de zijde van de woningen zodat de verlaagde muur niet door een muur van auto's vervangen wordt.

### **3: De ommuring wordt volledig verwijderd maar punctueel volledig bewaard.**

Waar het domein Mesen door de nieuwe programma's intensief met het publieke leven van Lede vermengt, willen we de muur volledig laten verdwijnen zodat optimale toegankelijkheid en verweving ontstaat. Enkel ter plaatse van het Hollands paviljoen behouden we muur en hekwerk om de ruimtelijke integriteit van het binnenhof te vrijwaren. Ter hoogte van de kopse kanten van de nieuwe woonbebouwing komt een interpretatie van de vroegere ommuring.



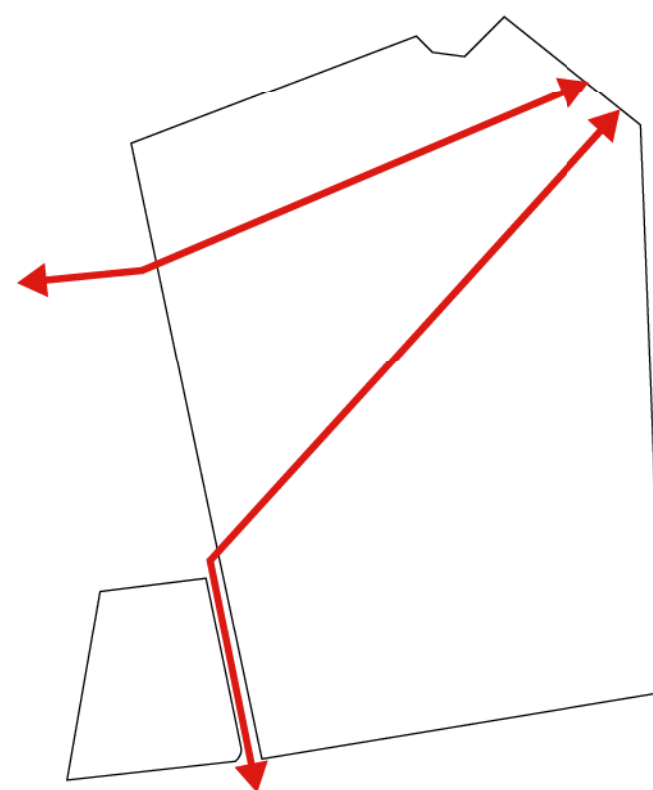
## Drie soorten toegankelijkheid

### 1: Doorgaande routes

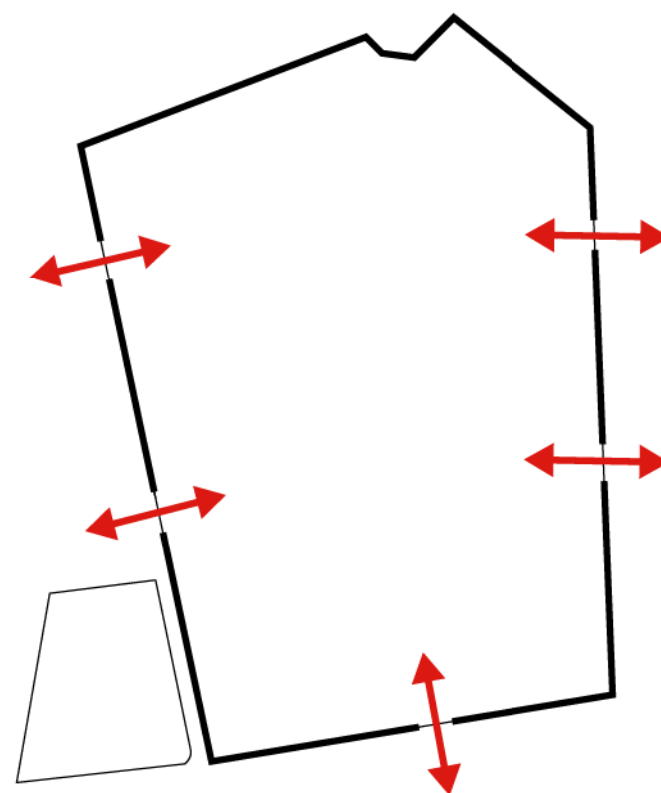
Als ommuurd domein betekent Meseu voor fietsers en voetgangers een omweg. Daarom brengen we enkele doorgaande routes aan in het domein zodat het netwerk voor langzaam verkeer wat fijnmaziger wordt. In het bijzonder richting station zal een route door het park een korter en aangenamer alternatief vormen ten opzichte van de Stationsstraat of de Markizaatstraat.

### 2: Insteken in het domein

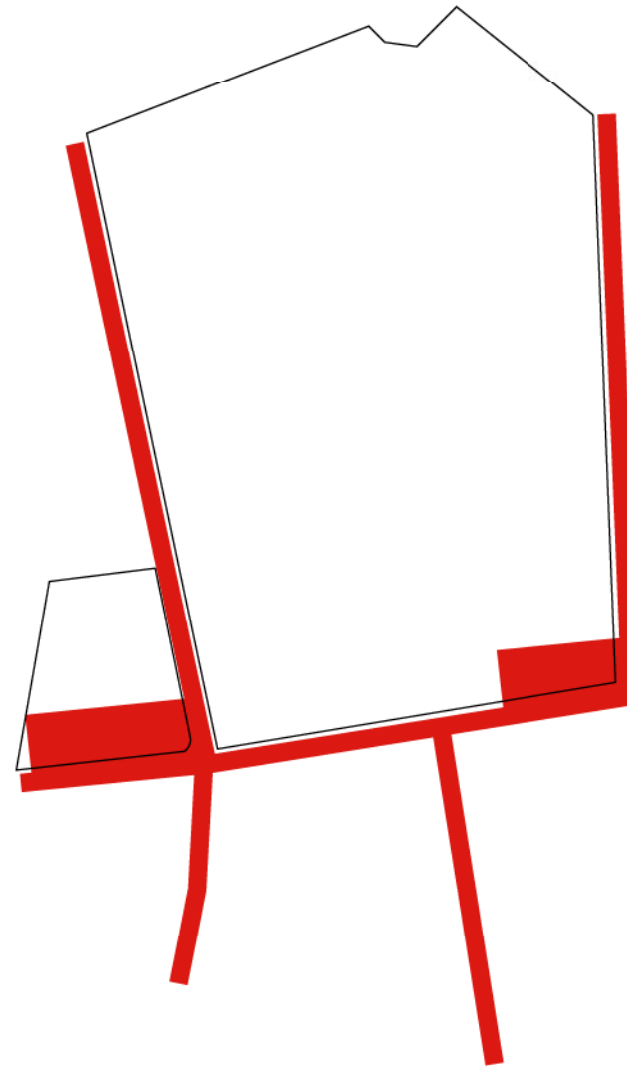
Door de verlaging of verwijdering van de muur is de zichtbaarheid van het park enorm toegenomen en zullen de omliggende woningen daarvan genieten. Bijkomend moet ook de betreedbaarheid verbeterd worden. Daarom voorzien we voldoende verspreid bijkomende ingangen in het domein. Ze articuleren zich als een drempel tot het park, waarna paden en vlakken zich aandienen.



doorgaande routes



insteken in het domein



*aansluitend bij het openbaar domein van de straat*

### **3: Aansluitend bij het openbaar domein van de straat**

In de zuidelijke helft van het domein, willen we de nieuwe functies in het domein sterk verweven met de omgeving van centrum Lede. Daarom voorzien we twee pleinen die ten volle opgenomen worden in de "normale" openbare ruimte van Lede. Ze vormen een verbetering van de verkeersveiligheid op de straathoeken en ze vormen een verrijking voor het straatbeeld van de Kasteeldreef. Op die manier willen we de Kasteeldreef ook ruimtelijk-visueel opwaarderen als één van beide belangrijke dragers van het hedendaagse dwarse ontwikkelingspatroon van Lede.

Op de hoek van de Kasteeldreef en de Kasteelstraat transformeren we de gedateerde tuin van het oud rusthuis tot een verhard pleintje voor het OCMW-kantoor (de tuin onmiddellijk rondom het gebouw zelf blijft bewaard). Aan de rand kan er geparkeerd worden, maar het plein zelf is verkeersvrij. De herinrichting omvat een continue verharding, enkele grote bomen en zitbanken. Het plein vormt een inganggebied naar het OCMW-kantoor; het creëert ruimtelijke openheid en beweging naar het nieuwe woon- en zorgcentrum en het laat voetgangers toe de hoek af te snijden.

Op de hoek van de Kasteeldreef en de Markizaatstraat hernemen we de figuur van het bouwblokhoeck aan de andere kant van de toegangspoort tot het domein, maar geïnverteerd. In een L-vorm worden 2 woongebouwen/rijen in het domein geplaatst zodat een open ruimte ontstaat langs beide straten van de hoek. De open ruimte wordt door middel van lage muurtjes afgeschermd van parkeren en ontsluiting ten behoeve van de woningen. Het wordt aangelegd als een boomgaard (ter vervanging van de geplande boomgaard in het noordelijk parkgedeelte).

## Cultuurhistorische benadering

In onze cultuurhistorische benadering spelen zowel pragmatische als principiële aspecten een rol. Hedendaags gebruik van bouwtypes zoals het schoolcomplex of restauratie van een halve ruïne zoals het Markizaat zijn zeker niet vanzelfsprekend. Maar anderzijds geloven we dat de geschiedenis van een plek ook op een andere manier kan vastgehouden worden dan door gebouwen zo getrouw mogelijk in stand te houden.

## Voetafdruk

De geschiedenis van domein Mesen is op de eerste plaats verzekerd in het plattegrond van Lede. De geometrische vorm van het terrein valt op, of ze nu ommuurd blijft of niet, of ze nu volgebouwd wordt of niet, of ze nu bestaande of nieuwe programma's kent. Het "tracé" en de "kavelstructuur" zijn een stedenbouwkundig substraat dat een uiterst lange duur kent. Zoals de rechthoekige ruimte van de Vlaamse en Waalse kaai op het Zuid in Antwerpen nog verwijst naar het vroegere dok, zo zal de omtrek van Mesen steeds blijven herinneren aan het ommuurde domein. De voetafdruk van Mesen in het stratenplan van Lede is als verwijzing niet te veronachtzamen.

## Behoud

We respecteren de voetafdruk van alle bestaande gebouwen en plaatsen dus zo weinig mogelijk nieuwe gebouwen bovenop vroegere. We behouden op een maximale manier de bestaande bomen, die in sommige gevallen evenzeer als erfgoed te beschouwen zijn dan de gebouwen.

In ons ontwerp is het scholencomplex afgebroken tot op de hoogte van het basement en de kapel tot op grondniveau. Beide blijven zichtbaar en spelen een rol in de ruimtelijke inrichting van de omgeving. De cirkelvormige glasramen worden geïntegreerd in of bij het woon- en zorgcentrum. Verder wordt het Hollands paviljoen bewaard, evenals de boomgaard met notelaars. Het bouwvolume van het markizaat speelt een belangrijke rol in de zichtassen van het nieuw ingerichte Mesen. Daarom hopen we op restauratie en invulling met een publieke functie. Zo dit onmogelijk zou blijken, pleiten we in elk geval voor een nieuw bouwvolume op die plek.

## Hergebruik

Ons voorstel voor de "implosie" van het scholencomplex vermijdt dat alle materiaal afgevoerd moet worden. Puin kan daarnaast zeker ter plekke gerecupereerd worden in schanskorven die keermuren vormen op de helling naast het woon- en zorgcentrum en als onderfundering voor de paden. Ook hergebruik van baksteen voor de gevels van woon- en zorgcentrum willen we als mogelijkheid overwegen. Daarnaast wordt in elk geval arduin herbruikt om de grasvlakken af te boorden op het basement van het scholencomplex.

## **INVULLING MASTERPLAN**

Het masterplan volgt uit de stedenbouwkundige principes die hierboven uiteengezet zijn. Hier vindt u een beeld van de invulling van Mesen zoals we die ons op dit moment voorstellen. Dit beantwoordt aan het programma zoals het vandaag uitvoerig gedefinieerd is. Het beeld is te beschouwen als een concrete illustratie van het masterplan. Het is daarom niet het enig mogelijke beeld.

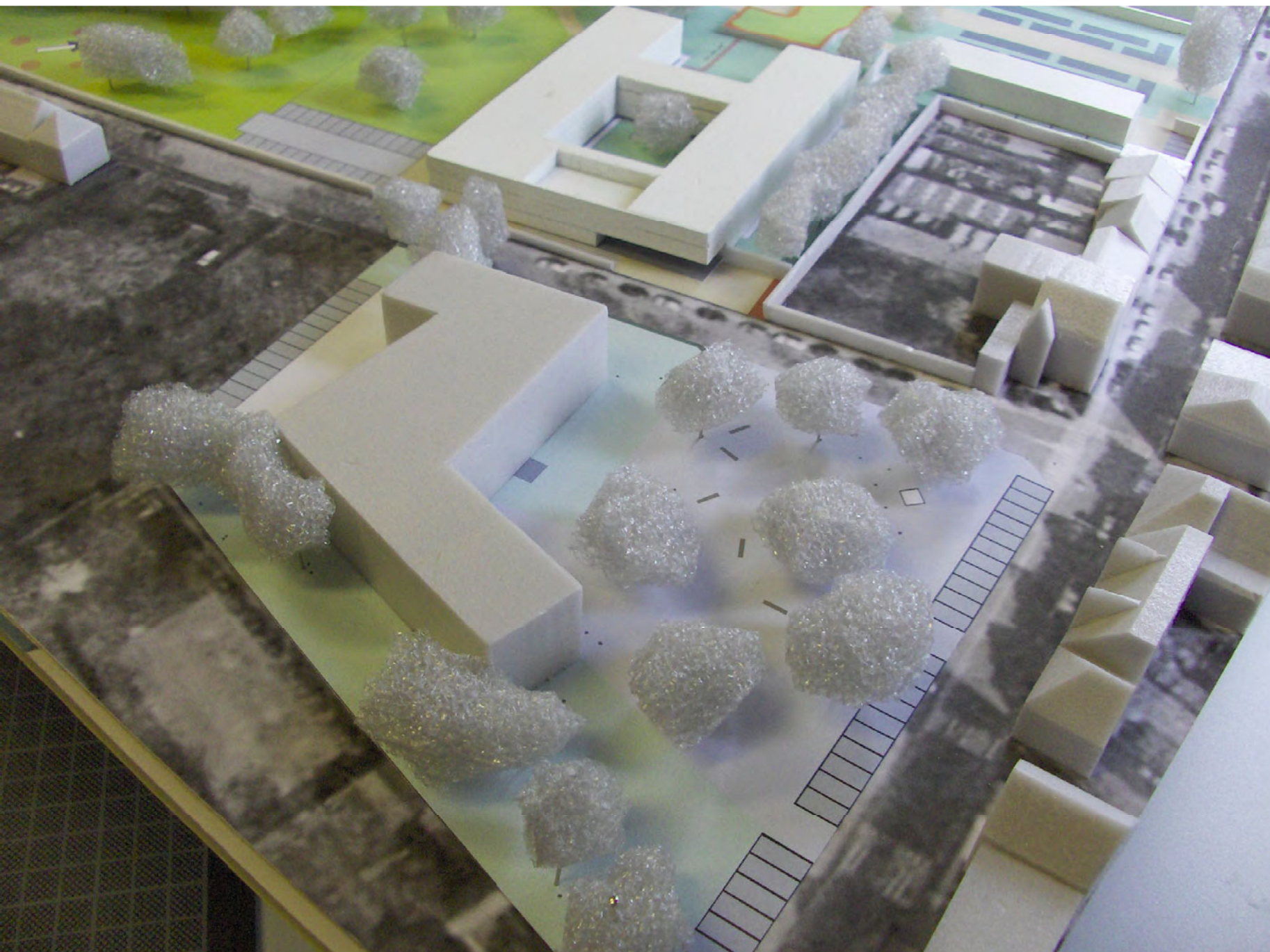
# LEGENDE

1. speeltuin
2. academie / Hollands paviljoen
3. binnentuin
4. serviceflats (14 à 21)
5. 6 flats CVK + 6 serviceflats
6. liftgebouw
7. boomgaard
8. taxus solitaires
9. gerecupereerde buxus massieven
10. beuken
11. formele voorruimte
12. evenementenplein
13. massief van onderste halfverdieping - gras - omzoomd met kartelrand van gerecupereerd materiaal
14. footprint kapel
15. Kasteel Meseu of vervangend volume
16. Woon- en Zorgcentrum
17. schapenweide
18. ligweide
19. centrale vijver
20. infolokaal
21. buffergroen (nieuwe aanplant)
22. vertrapte uitkijkvloer boven het wateroppervlak
23. reigerkolonie
24. OCMW-administratie - LDC -serviceflats
25. Villa Letha plein

-  Zone Type 1  
bewaarde spontane vegetatie.  
al te grote verruiging tegenaan.  
Gesloten structuur.  
Bladverliezers.  
Stiltezone
-  Zone Type 2  
aangeplante inheemse menging.  
schermbeplanting voor o.a. muur.  
gedeeltelijk groenblijvend  
Gesloten structuur.
-  Zone Type 3  
gedeeltelijk bewaarde spontane vegetatie.  
inbreng groenblijvers. parkbeplanting.  
half-om-half inheems. zeer Gesloten structuur.  
schermbeplanting
-  Zone Type 4  
Overzichtbare parkbeplanting. Maximaal 1,2m
-  GRAS Type 1  
Ruw parkgazon. Als gazon beheerd  
met tweewekelijkse maibeurt.  
gearticuleerde begrenzing en afranding.
-  GRAS Type 2  
Extensief beheerde weide
-  GRAS Type 3  
Intensief beheerd parkgazon
-  Comfortabel beloopbare  
verharding.
-  zigzaggend knuppelpad  
dwars doorheen de dense vegetatie
-  Lage overkijkbare muur
-  Niet overkijkbare muur
-  Zones voor mechanisch verkeer
-  Bestaande boom
-  Boom nieuwe aanplant



MASTERPLAN 1/1500



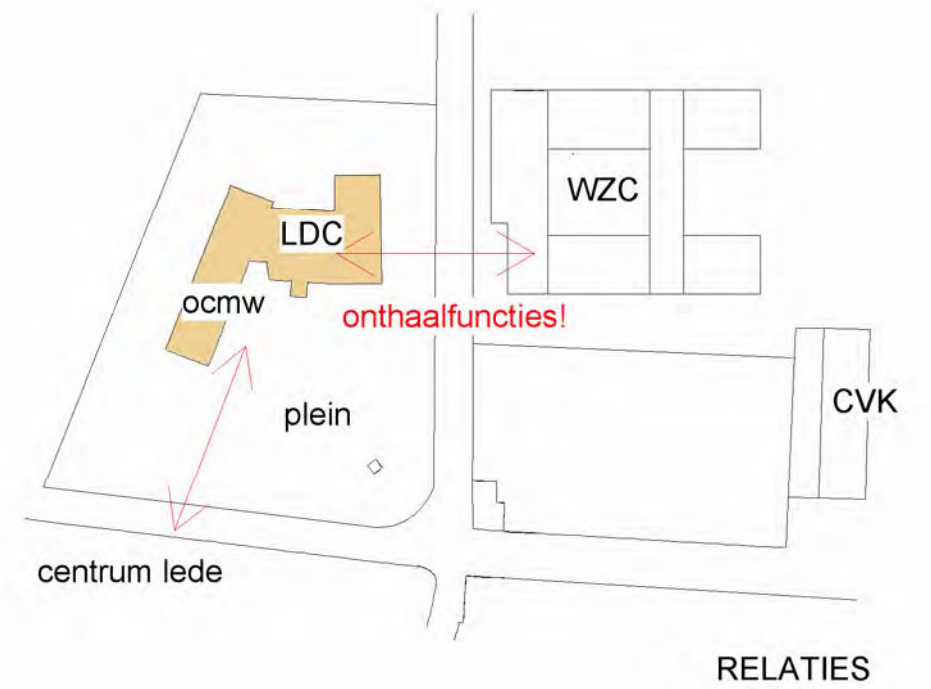
## ZOOM PLANONDERDELEN

### Bestaand rusthuis

Het bestaande rusthuis vormt een vertrouwd beeld in de gemeente. Afbraak is niet nodig want het gebouw laat zich grondig renoveren en omvormen. De structuur leent zich voor de integratie van:

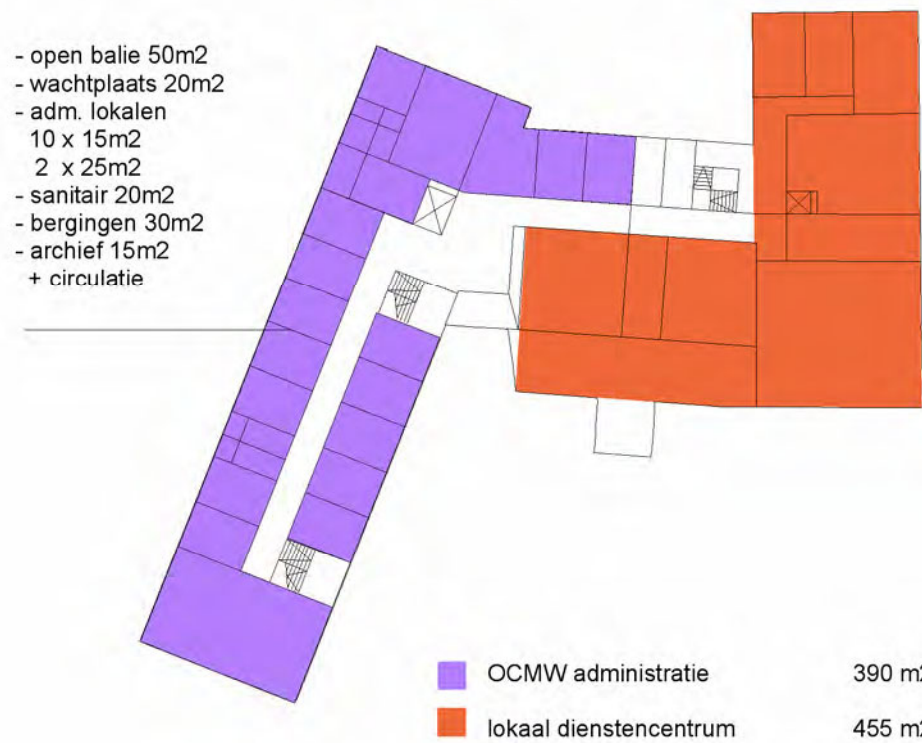
- lokaal dienstencentrum (gelijkvloers)
- administratie OCMW (gelijkvloers en 1<sup>ste</sup> verdieping)
- 16 serviceflats (1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping)

De buitenomgeving wordt eveneens grondig gerenoveerd. De gedateerde tuin van het oud rusthuis wordt heraangelegd tot een verhard pleintje. De tuin onmiddellijk rondom het gebouw zelf blijft bewaard. Aan de rand van het nieuwe plein kan er geparkeerd worden, maar het plein zelf is verkeersvrij. De herinrichting omvat een continue verharding, enkele grote bomen en zitbanken. Het plein vormt een ingangsbied naar het OCMW-kantoor; het creëert ruimtelijke openheid en beweging naar het nieuwe woon- en zorgcentrum en het laat voetgangers toe de hoek af te snijden. Het pleintje vormt een aanvulling op het openbare domein in nieuw Lede-centrum.

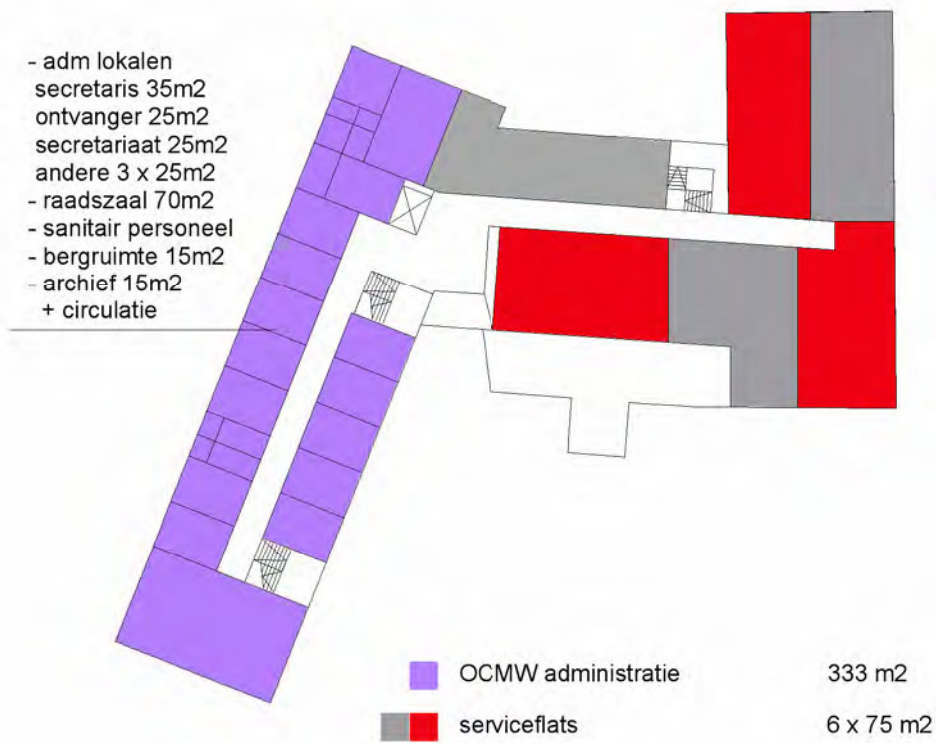


ZONERING PER LAAG :

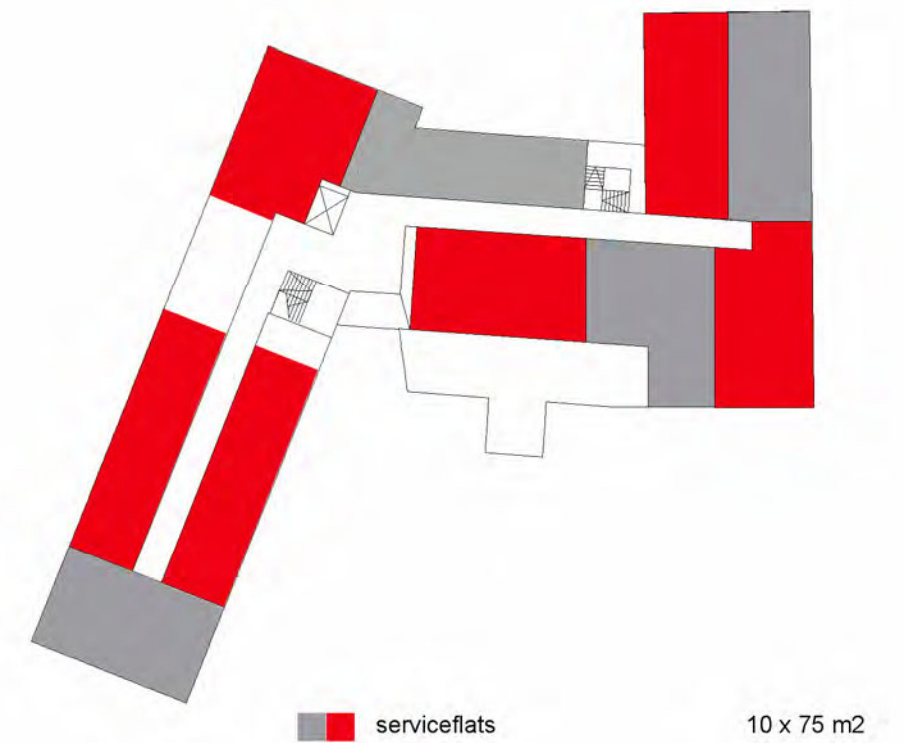
totalen : OCMW administratie 723 m<sup>2</sup> - lokaal dienstencentrum 455 m<sup>2</sup> - serviceflats 16 x 75 m<sup>2</sup>



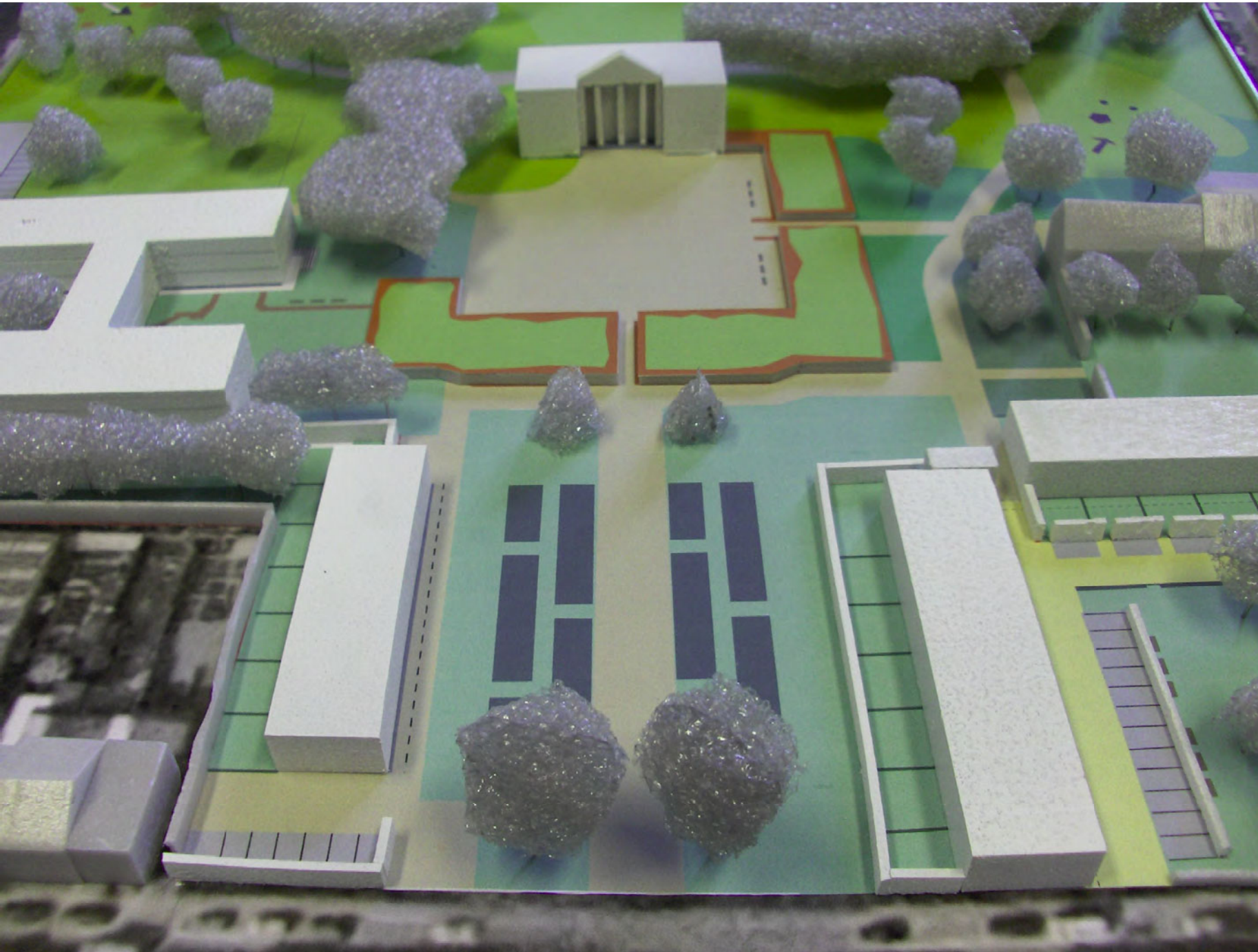
0



1



2



## Centrum voor kortverblijf, serviceflats en aanleunwoningen

**Centrum voor kortverblijf en serviceflats: langs de toegangsas.**

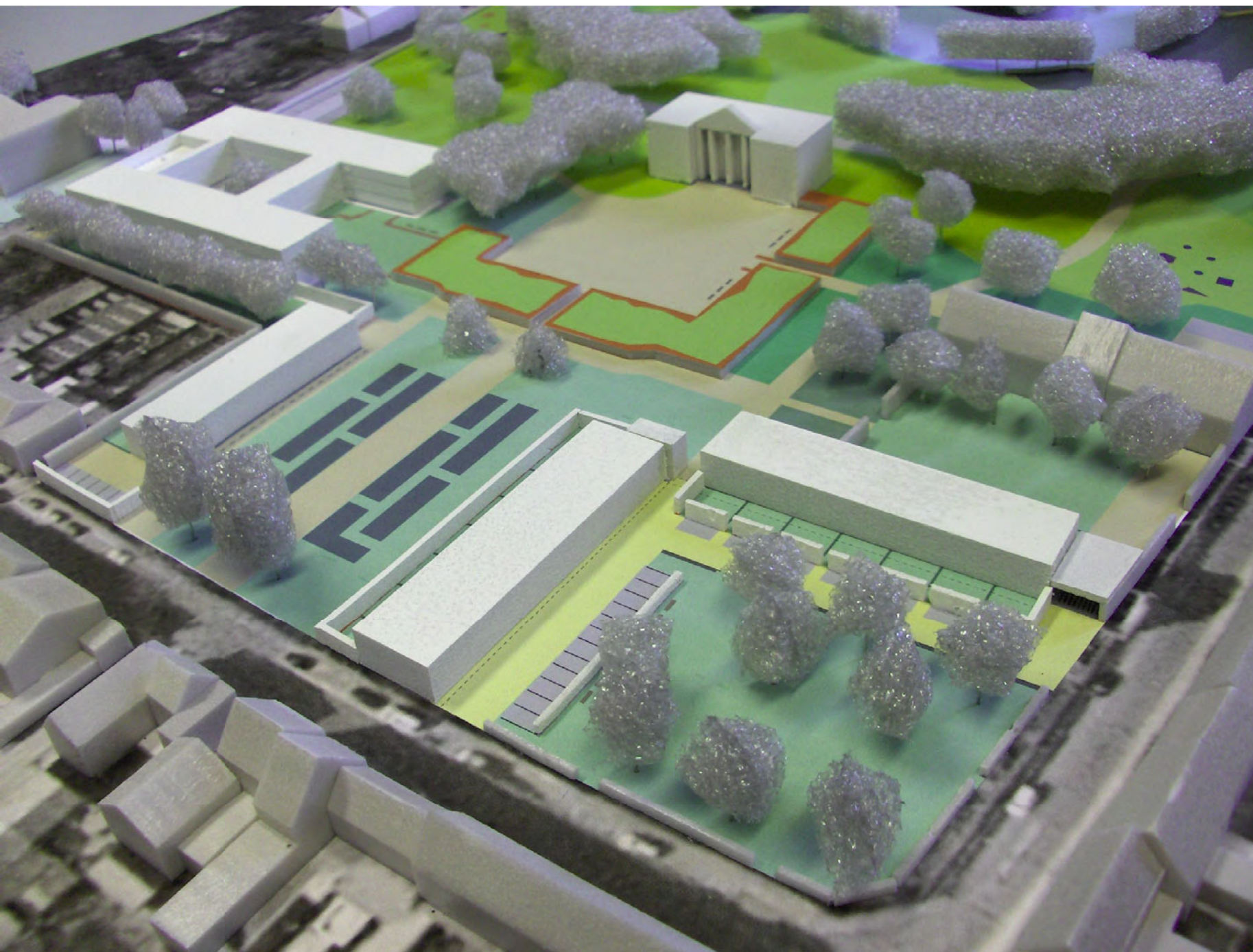
We willen de centrale toegangsas van het domein Mesen in ere houden. Daarom voorzien we –naast een gepaste landschappelijke inrichting– nieuwe programma's en nieuwe bebouwing aan weerszijden.

Als geleiding van deze toegangsas voorzien we aan één zijde een balkvormig volume van 2 bouwlagen. Op het gelijkvloers zijner 6 flats voor kortverblijf. Via de tuin van het woon- en zorgcentrum is er een directe verbinding: dichtbij en toch apart. Op de eerste verdieping kunnen 6 serviceflats komen, alle individueel bereikbaar.

Dit bouwvolume vormt niet alleen een geleiding van de historische toegangsas maar schermt ook de binnenkant van het bestaande bouwblokdeel af. Door de toekomstige toename van het publiek karakter van Mesen dreigt die binnenkant teveel zichtbaar te worden.

De woningen hebben een geprivilegieerde positie: in het park zelf. Ze moeten als wederdienst matigen qua auto-toegankelijkheid. Er is in eigen parkeren voorzien maar die is enkel toegelaten voor bewoners. Deze gecontroleerde toegankelijkheid betekent voor de speciale doelgroep van het centrum voor kortverblijf hoegenaamd geen bezwaar.





### **Serviceflats, aanleunwoningen of woningen: rond de boomgaard.**

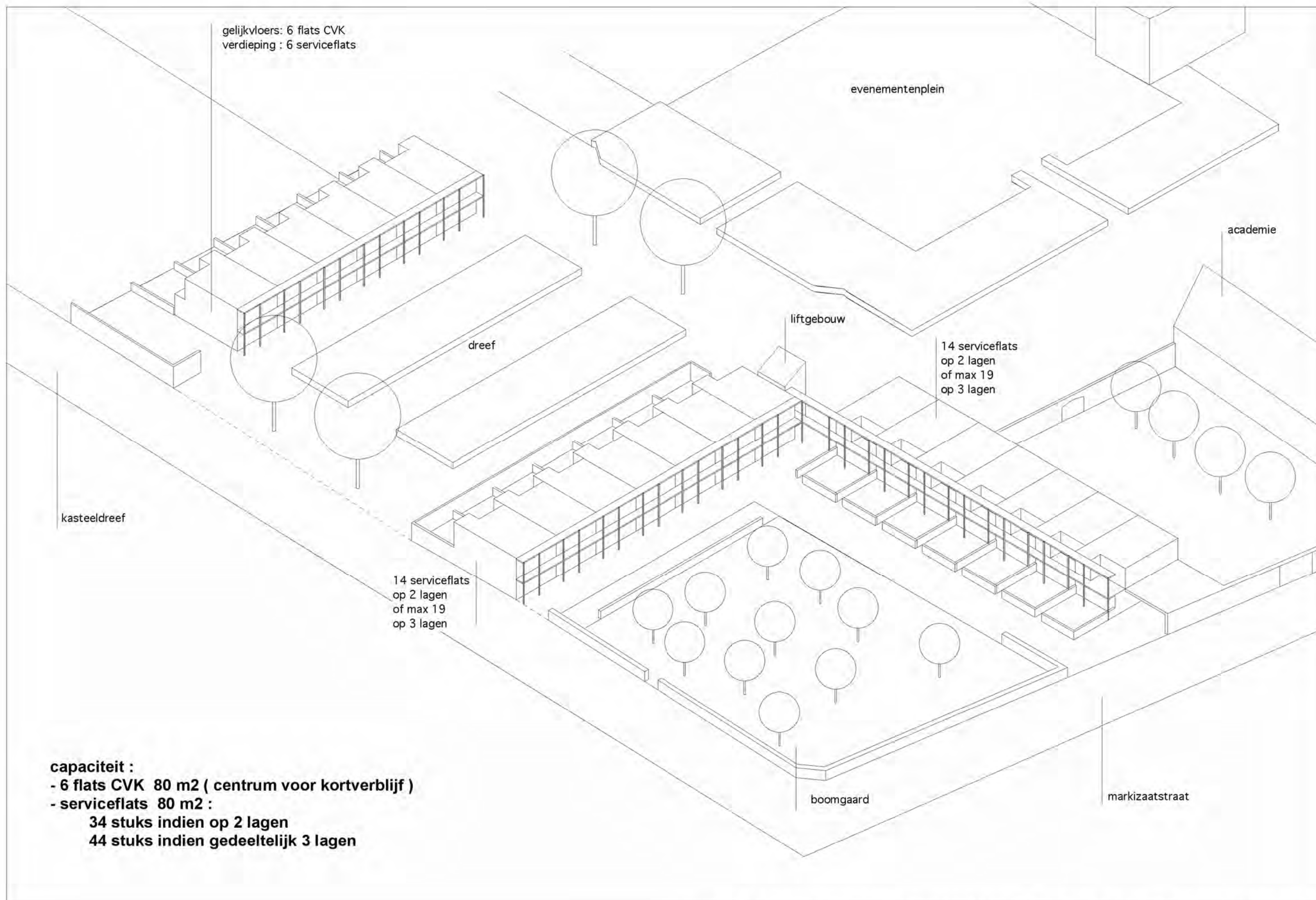
Op de hoek van de Kasteeldreef en de Markizaatstraat hernemen we de figuur van het bouwblokhoek aan de andere kant van de toegangspoort tot het domein, maar geïnverteerd. In een L-vorm worden 2 bouwvolumes in het domein geplaatst zodat een open ruimte ontstaat langs beide straten van de hoek. De open ruimte wordt door middel van lage muurtjes afgeschermd van parkeren en ontsluiting ten behoeve van de woonegelegenheden. Het wordt aangelegd als een boomgaard. Net zoals het pleintje aan het oude rusthuis hoort het bij de openbare ruimte van de straat. Beide plekken betekenen een ruimtelijk-visuele opwaardering van de Kasteeldreef, die één van de dragers is van het belangrijke dwarse ontwikkelingspatroon van Lede.

Rond de nieuwe boomgaard zijn 2 bouwvolumes geplaatst. Ze kunnen serviceflats, aanleunwoningen of gewone woonegelegenheden omvatten. Bijvoorbeeld:

- 28 flats, indien op 2 bouwlagen
- ca. 36 flats, indien gedeeltelijk op 3 bouwlagen

De bouwvolumes verwijzen naar de huidige inplanting van orangerie en Hollands paviljoen: als armen in het park, de kleinste gevelfronten aan de straatkant. Op die manier worden de zichten van buitenaf op het park en de open ruimte gemaximaliseerd. De gelijkvloerse woningen beschikken over tuinen die laag ommuurd zijn.

De focus van het gebied is de openbare ruimte in plaats van de gebouwen. Het nieuwe pleintje laat de nieuwe woongebouwen aansluiten bij het bestaand morfologisch en sociaal weefsel. Bejaarde bewoners worden minder geassocieerd met "het rusthuis, maar in de buurt opgenomen en sociale contacten worden gestimuleerd.



gelijkvloers: 6 flats CVK  
verdieping : 6 serviceflats

evenementenplein

academie

dreef

liftgebouw

14 serviceflats  
op 2 lagen  
of max 19  
op 3 lagen

kasteeledreef

14 serviceflats  
op 2 lagen  
of max 19  
op 3 lagen

**capaciteit :**  
**- 6 flats CVK 80 m2 ( centrum voor kortverblijf )**  
**- serviceflats 80 m2 :**  
**34 stuks indien op 2 lagen**  
**44 stuks indien gedeeltelijk 3 lagen**

boomgaard

markizaatstraat

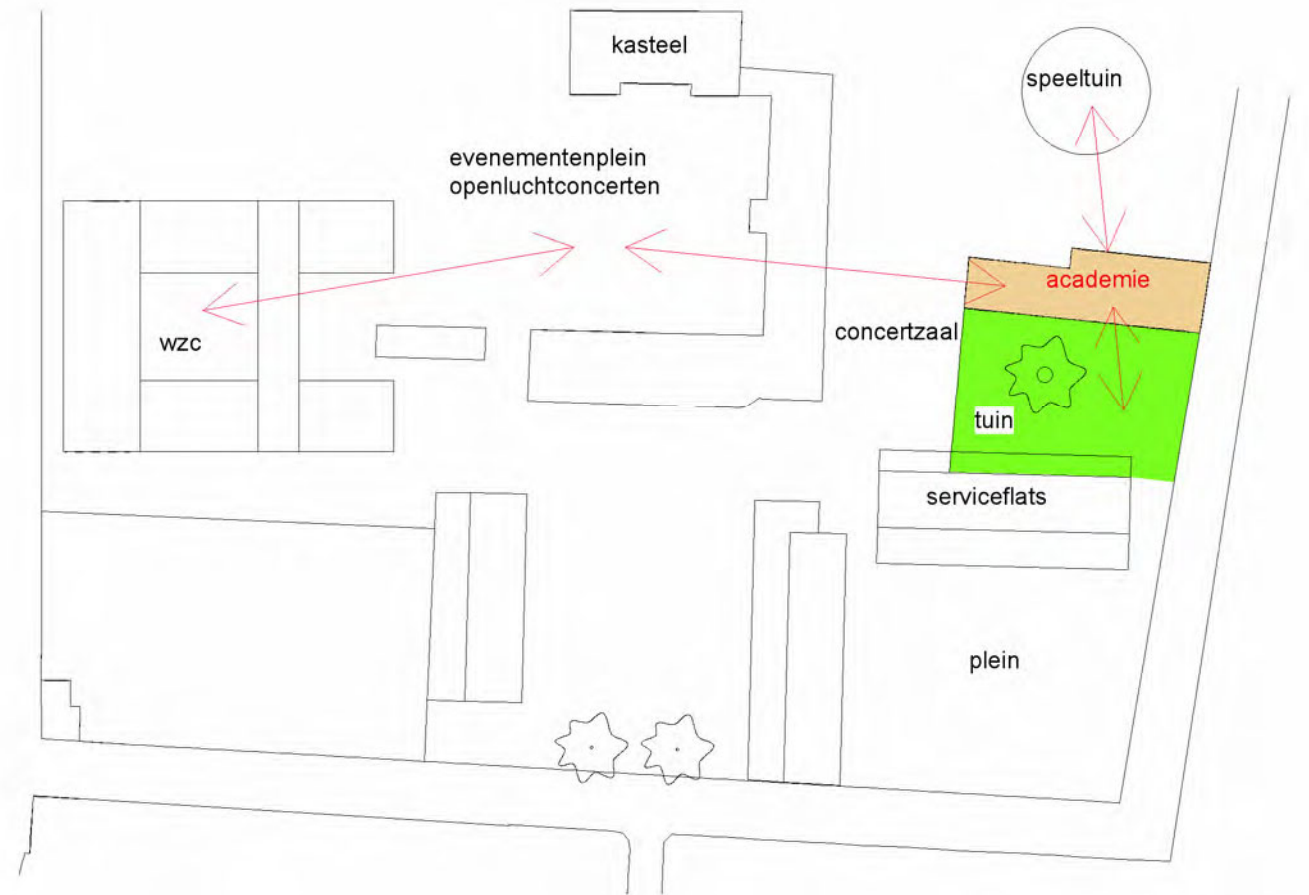


### **Kunstacademie en knutselatelier**

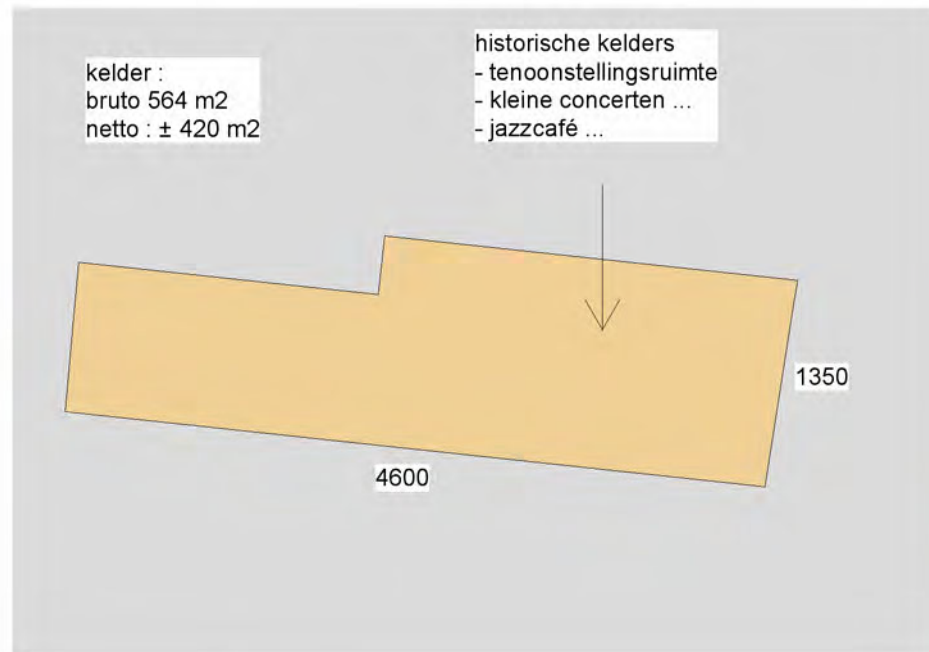
Kunstacademie en knutselatelier worden ondergebracht in het Hollands paviljoen. Dit gebouw uit 1922 is van alle aanwezige gebouwen op het domein nog het meest intact. Oppervlakte en volume lenen zich uitstekend voor het opgegeven programma.

Op die manier kunnen ook de historische 18<sup>de</sup> eeuwse kelders worden behouden en opgewaardeerd als exoruite of voor kleine concerten in een historisch kader.

Ook de karaktervolle gesloten binnentuin met notelaars wordt behouden en opgenomen in het verhaal van de academie, het knutselatelier, de Leedse kunstenaars....



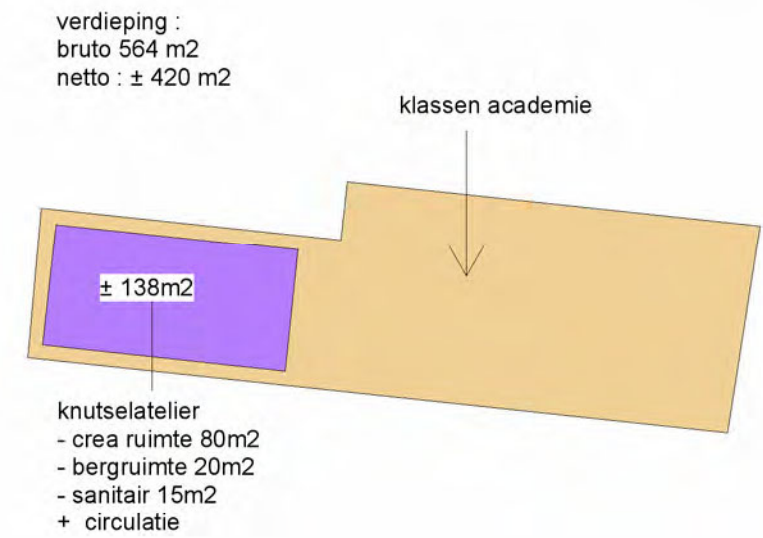
RELATIES :



-1



0



1

## Woon- en zorgcentrum

### Toelichting ontwerp

Het nieuwe woon- en zorgcentrum wordt ingeplant langs de Kasteelstraat:

- aansluitend bij het bouwblok met woningen op de hoek van de Kasteelstraat en Kasteeldreef.
- zichtbaar en bereikbaar, dichtbij het centrum, het dienstencentrum en het OCMW-kantoor
- open en toegankelijk, gericht op de omgeving

Het heeft een compacte vorm – neemt niet meer grondoppervlakte in dan nodig– en heeft een duidelijke uitnodigende hoofdingang en is eenvoudig uitbreidbaar.

De verschillende vleugels zijn van buitenaf bereikbaar voor onderhoud en brandweer. De overdekte fietsenberging en autoparking bevinden zich dichtbij de ingang, waar tevens een ruime overdekte afzetplaats is voorzien.

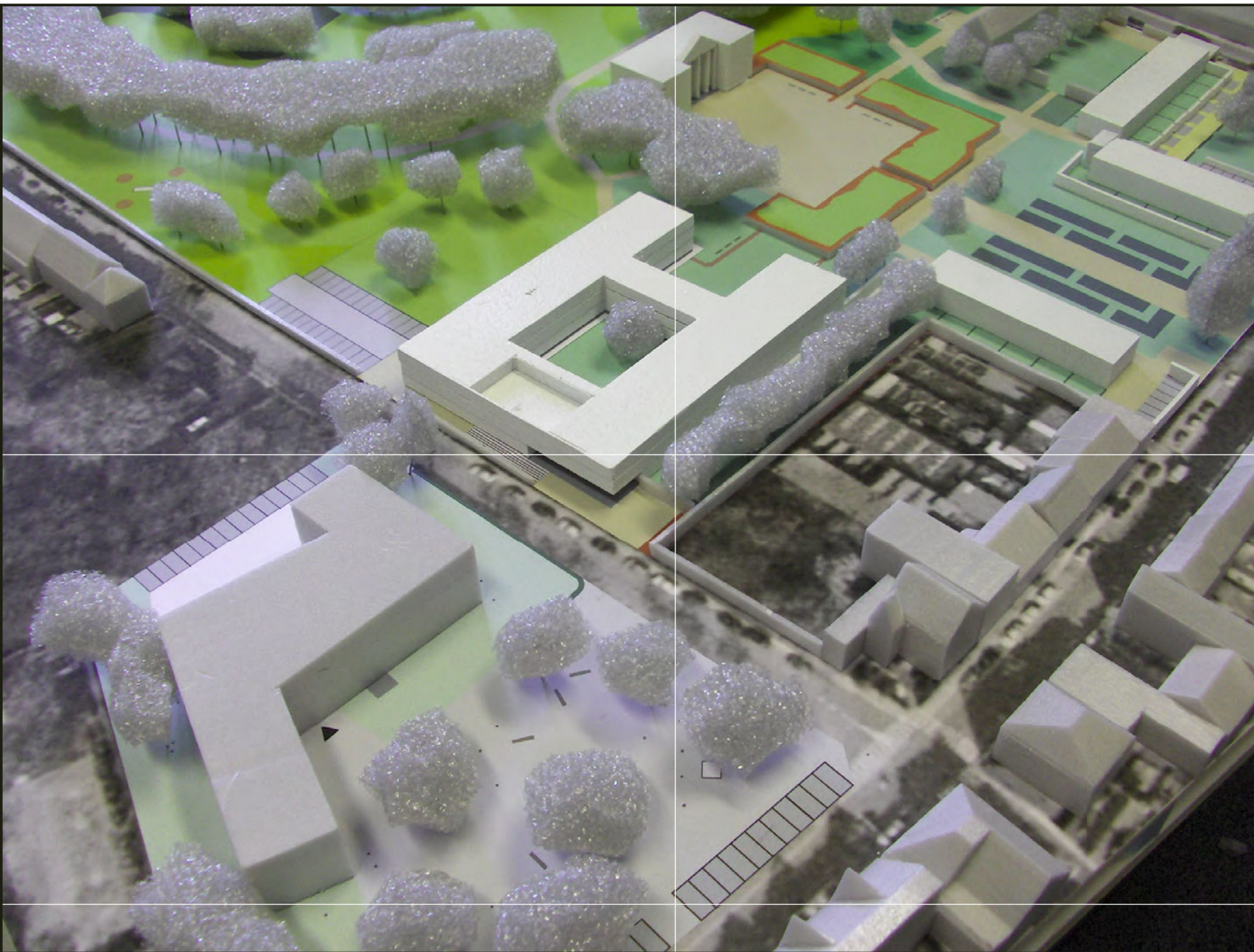
Aan de zijde van de Kasteelstraat bevinden zich op de verschillende lagen publieksgerichte of gemeenschappelijke functies, met het oog op maximale interactie met de buitenwereld. Op het gelijkvloers wordt aansluitend op de cafetaria zelfs een terras aan de straatzijde ingericht. Door een ruimtelijk spel van verschillende verdiepingshoogtes en vides worden boeiende doorkijken en vistas gecreëerd tussen de verschillende functies (bvb. zicht van onthaal naar kantoren, van kantoren doorheen cafetaria naar polyvalente zaal, van polyvalente zaal naar daktuin .... ). Cafetaria en polyvalente zaal kunnen op een makkelijke manier door externe groepen worden gebruikt.

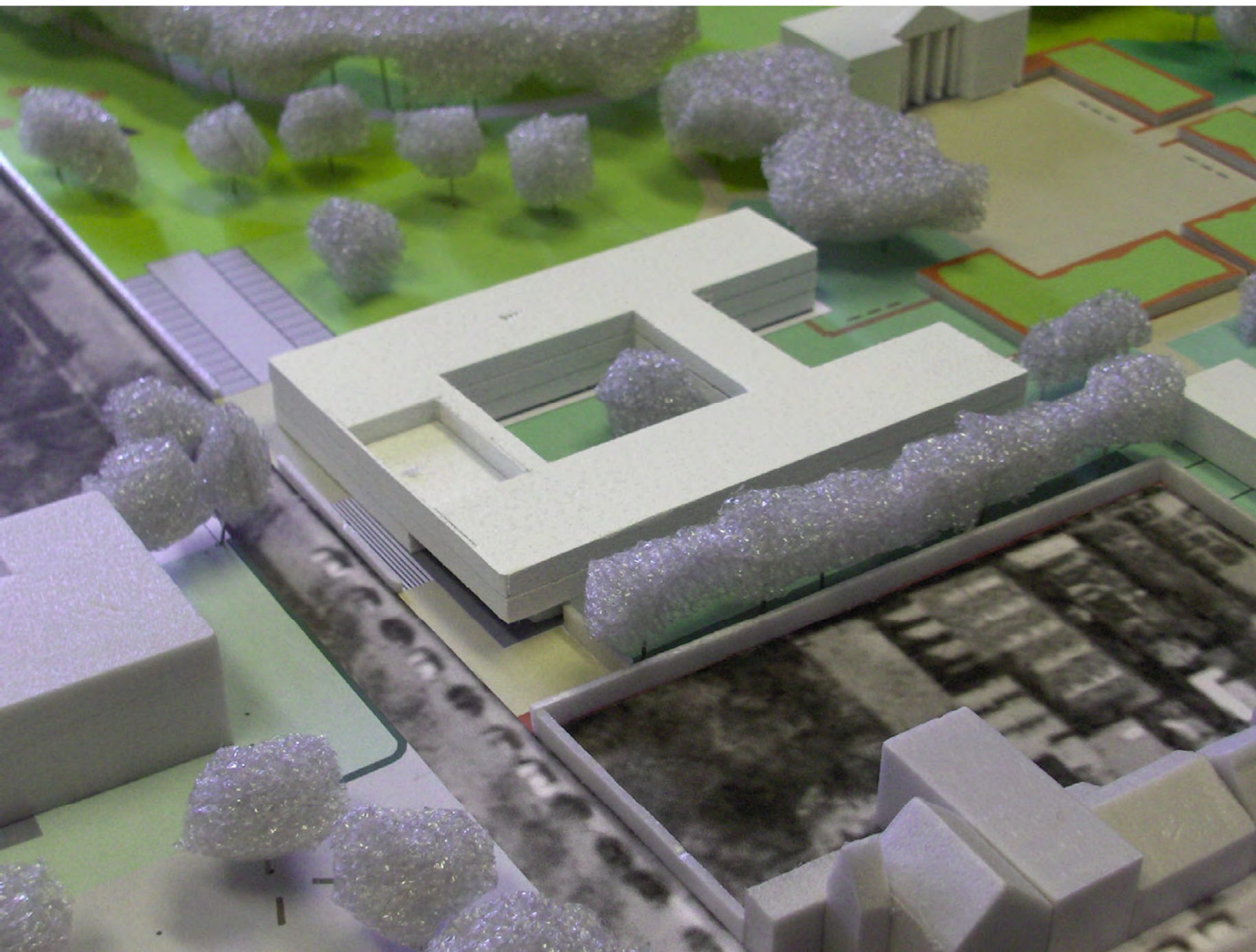
Achter de publieke zone bevinden zich, op 3 lagen 3 clusters of 6 leefgroepen voor 15 tot 16 bewoners. De totale capaciteit van het voorgestelde ontwerp is 93 zorgflats.

De gemeenschappelijke leefruimtes en diensten per cluster worden in een centrale strook gebundeld, zodat

- de loopafstanden voor het personeel worden geminimaliseerd
- open ruimtes de gangen tussen de zorgflats visueel onderbreken
- vanuit deze ruimtes telkens uitzicht mogelijk is langs de 4 zijden van het gebouw ( beleving van licht en relaties met de omgeving )

De leefruimtes zijn flexibel indeelbaar (kleine of grotere zithoeken – eethoeken- relaxatieruimtes). De indeling van het gebouw wordt door deze consequente "ladderopbouw" erg logisch en leesbaar, wat ten voordele is van het oriëntatiegevoel, de sociale communicatie en het verloop van de interne logistieke processen. Ook de installatietechnische aanpasbaarheid is daardoor erg groot.





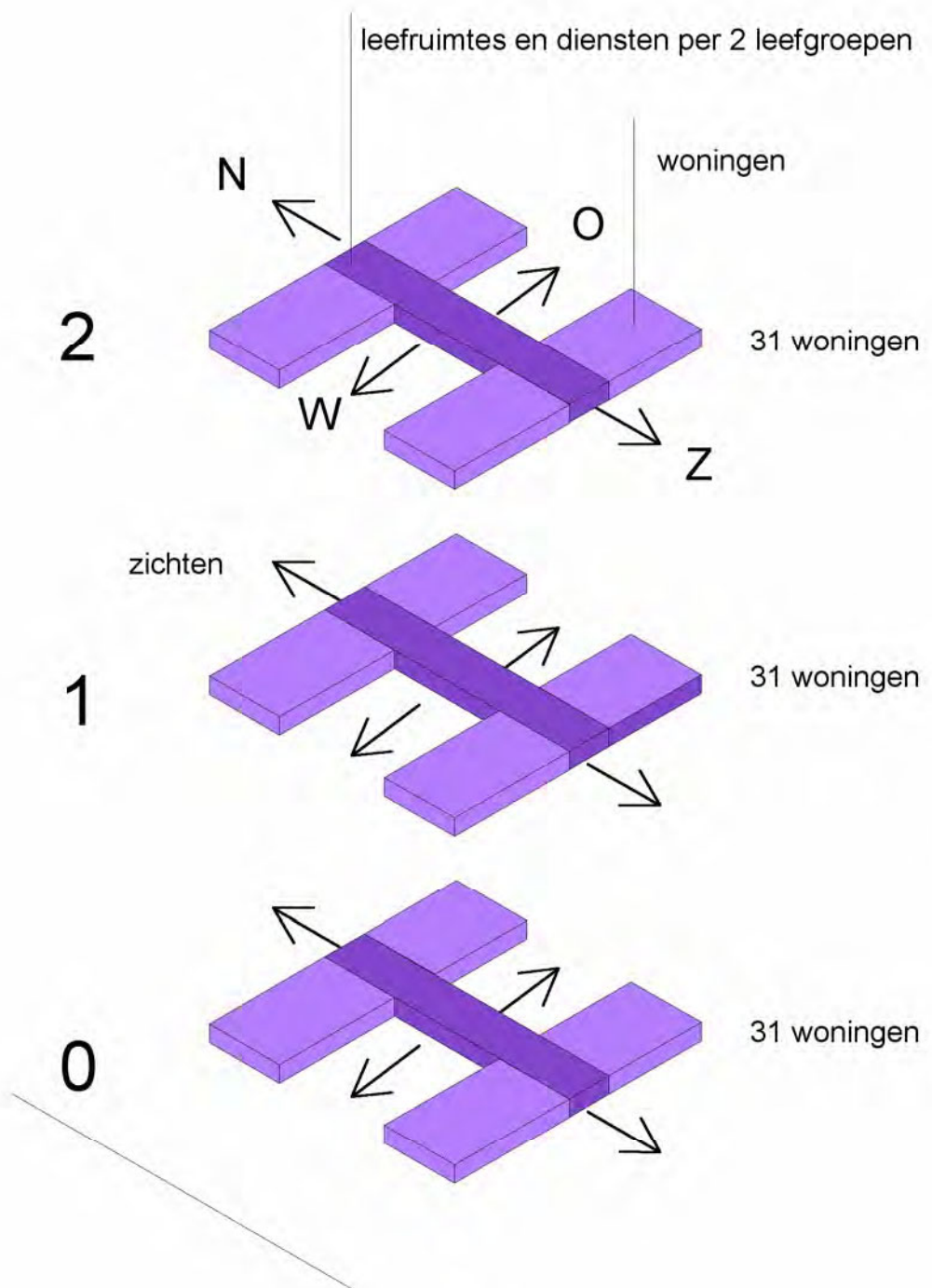
Het centrum beschikt over 3 eigen afgesloten buitenruimtes:

- 1000 m<sup>2</sup> (aansluitend bij de achtertuinen van woningen langs de Kasteeldreef)
- 500 m<sup>2</sup> (centrale binnentuin)
- 200 m<sup>2</sup> (daktuin op de 2<sup>de</sup> verdieping, aansluitend op de ergo- en kineruimtes)

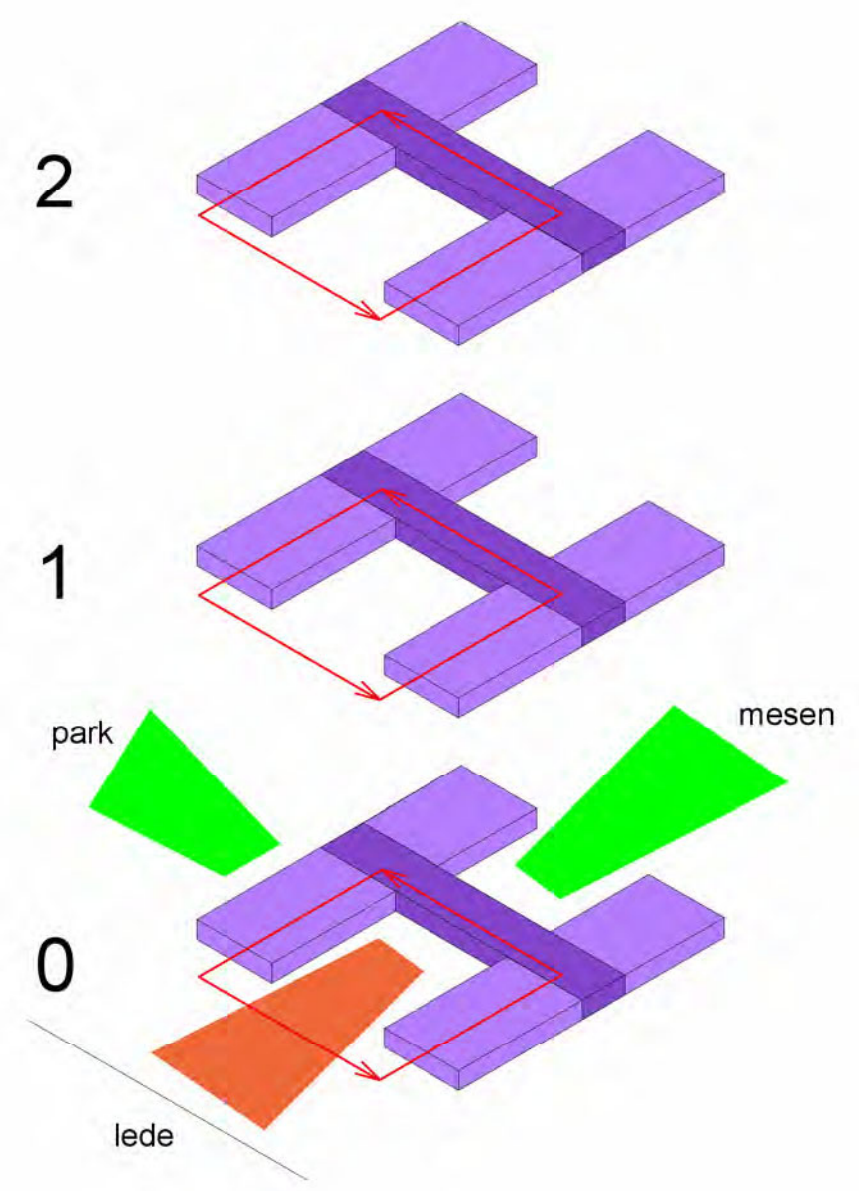
De inplanting van keuken en bergingen is gelijkvloers en strategisch zodanig dat

- geen extra infrastructuur nodig zijn voor leveringen
- een gemakkelijke verticale en horizontale verdeling mogelijk is

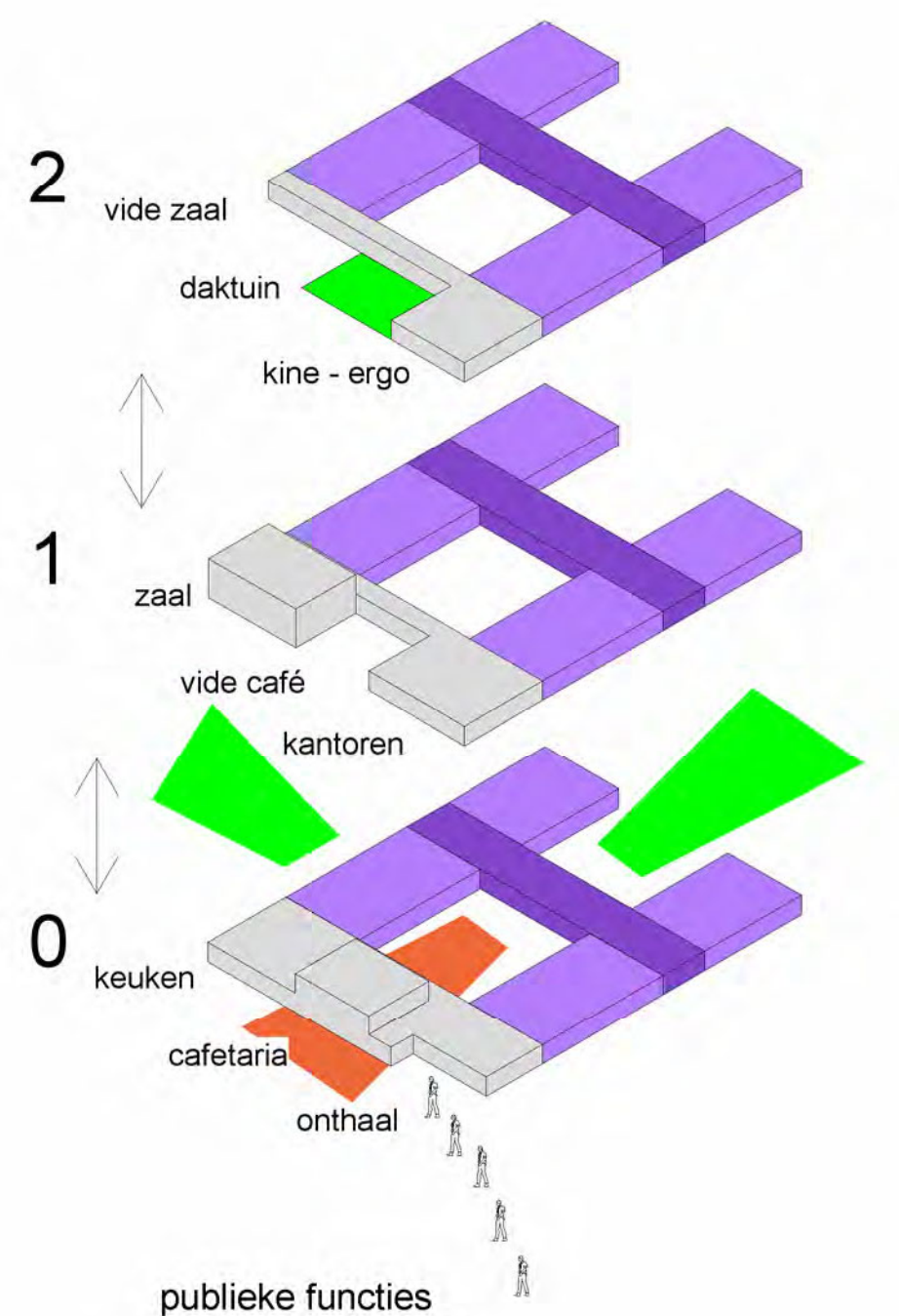
De zorgflats (individuele woningen met afzonderlijke sanitaire cel) zijn 28 m<sup>2</sup>ruim, rationeel geconcepieerd en zoneerbaar. De inrichting van de woningen, de schikking tegenover elkaar en de aard van de openingen laten zowel privacy als communicatie toe. Twee flats kunnen op een eenvoudige manier worden samengevoegd tot LAT-flats (2 aangrenzende kamers met middendeur) of tot 1 flat voor 2 personen. Een groot deel van de woningen op gelijkvloers en 1<sup>ste</sup> verdieping kunnen worden voorzien van een klein zonnig buitenterras. Afwisselend kleur- en/of kunstgebruik zorgt voor een gemakkelijke herkenning van de eigen woning.



compact  
rationeel  
functioneel  
logisch  
zichten  
clusters

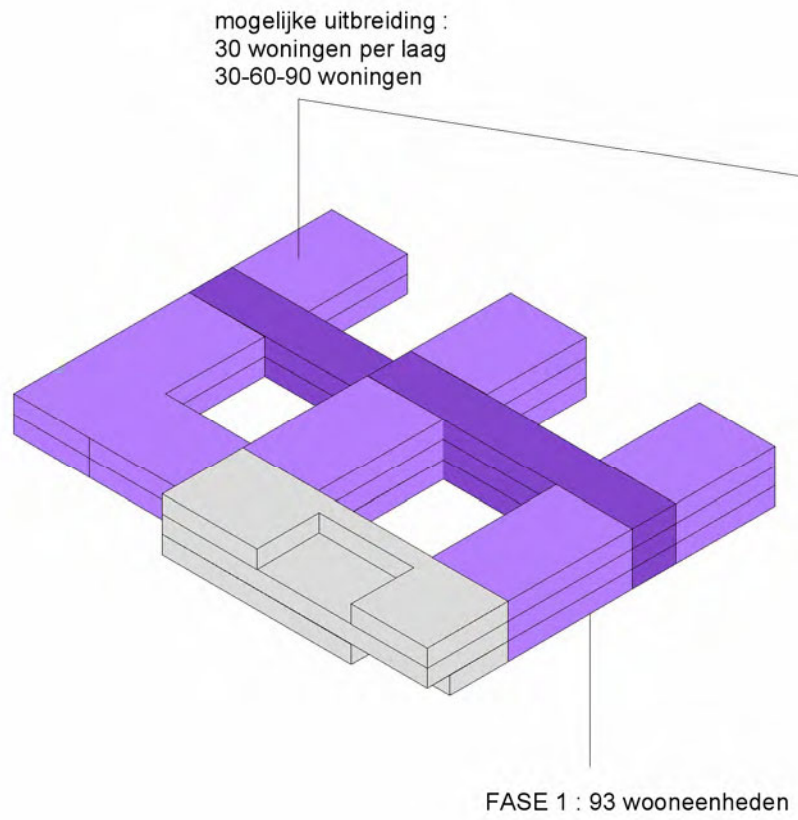


interacties  
rondgang  
loopafstanden  
jardin clos



publieke functies  
geënt op rondgang  
geënt op lede  
volumespel  
vista's

CONCEPT EN ZONERING



**totale capaciteit op 3 bouwlagen:  
183 wooneenheden**



**UITBREIDBAARHEID**



## Duurzaam bouwen

Het gebouw is opgebouwd volgens de basisprincipes van duurzaam bouwen. Duurzaam bouwen is niet iets wat achteraf wordt toegevoegd, maar is een basishouding.

### 1. maximaal bruikbaar, nu en in de toekomst

- bereikbaar, geïntegreerd en toegankelijk
- aanpasbaar en uitbreidbaar
- maximaal functioneel en logisch plan

### 2. compact

Het programma werd in een volume omgezet, met beperkte buitenschil of geveloppervlakte, dus beperkte warmteverliezen en een beheerste kostprijs.

### 3. goede zonering, compartimentering & oriëntatie

- specifieke en duidelijke zonering woonzone – diensten
- compartimentering in klimaatzones mogelijk

### 4. doorgedreven isolatie & luchtdichtheid

- hoge isolatie van vloeren, wanden, dak
- vermijden van koudebruggen
- hoge mate van luchtdichtheid

### 5. aanwenden van passieve zonne-energie

- super-isolerend schrijnwerk en beglazing
- voldoende warmtecapaciteit in het gebouw

### 6. beschaduwing en koeling zonder airco

- structurele beschaduwing aan de zuidgevels
- manipuleerbare zonwering op alle oost- en westgevels
- passieve koeltechnieken (grondbuizen geven extra koelte in de zomer)

### 7. gebruik van duurzame materialen, met minimum milieulast

- de keuze van de materialen gebeurt volgens de levenscyclusanalyse (nibe)
- er worden geen materialen gebruikt met toxische emissies
- er worden bij voorkeur betaalbare en zintuiglijke materialen gebruikt (baksteen, hout, glas ... )
- voor tuilmuren, herstellingen en het afwerken van de "footprint" van de gesloopte gebouwen zal aanwezige baksteen en natuursteen worden hergebruikt

### 8. efficiënte ventilatie, voor maximum comfort

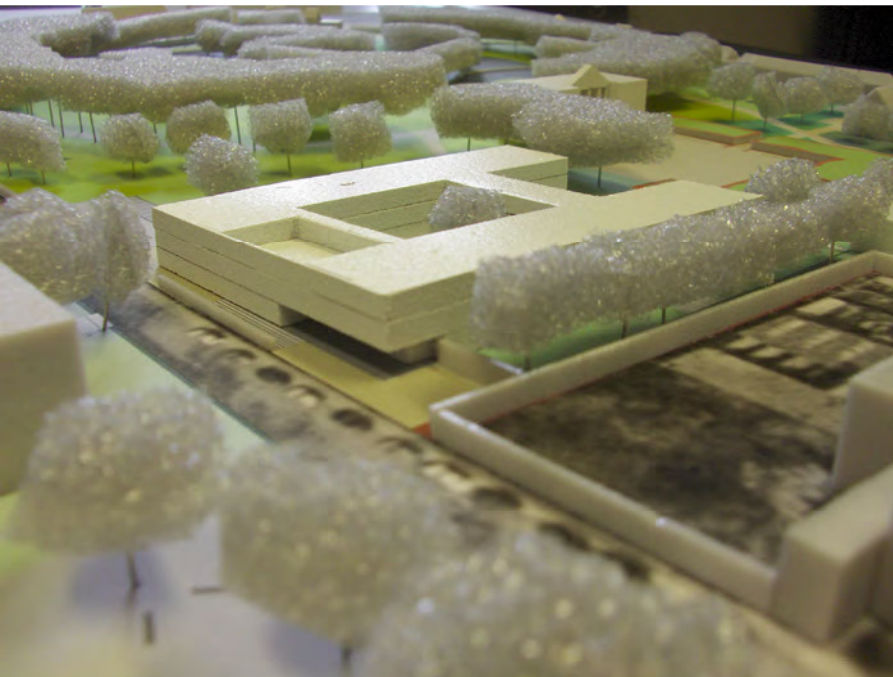
- gecontroleerde ventilatie voor een optimale luchtkwaliteit
- zeer efficiënte warmterecuperatie, wtw >90%
- passieve voorverwarming en -koeling via grondbuizen

### 9. rationeel omgaan met energie

- exacte dimensionering van alle installaties
- simulatieberekeningen voor de bouwfase !
- elektriciteit : maximale benutting van daglicht
- vraaggestuurde verlichtingsinstallatie, energiezuinige lampen,
- eigen energie- opwekking : een WKK (warmtekrachtcentrale) werd voorzien en levert het gebouw zijn eigen stroom, verwarming en warm water

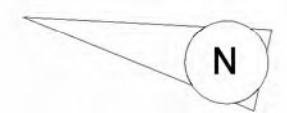
### 10. rationeel omgaan met water

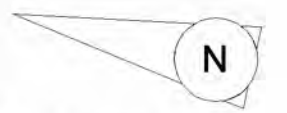
- basisprincipe : zo weinig mogelijk water naar de riolering
- gescheiden riolering, waterdoorlatende buitenaanleg, grasraten ...
- hergebruik van regenwater
- waterbesparende kranen & toestellen





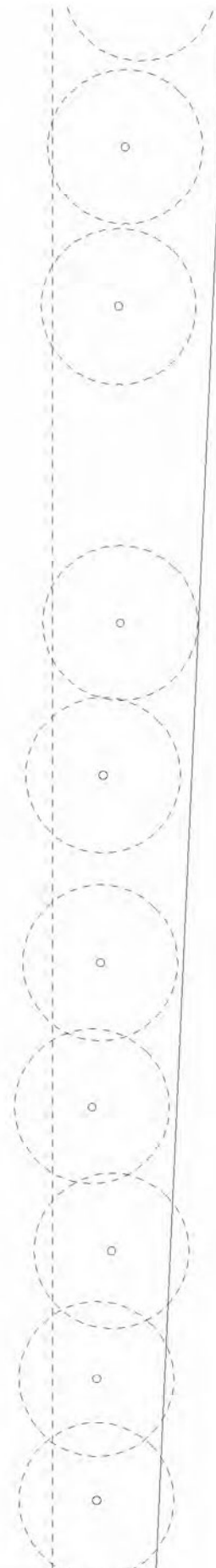
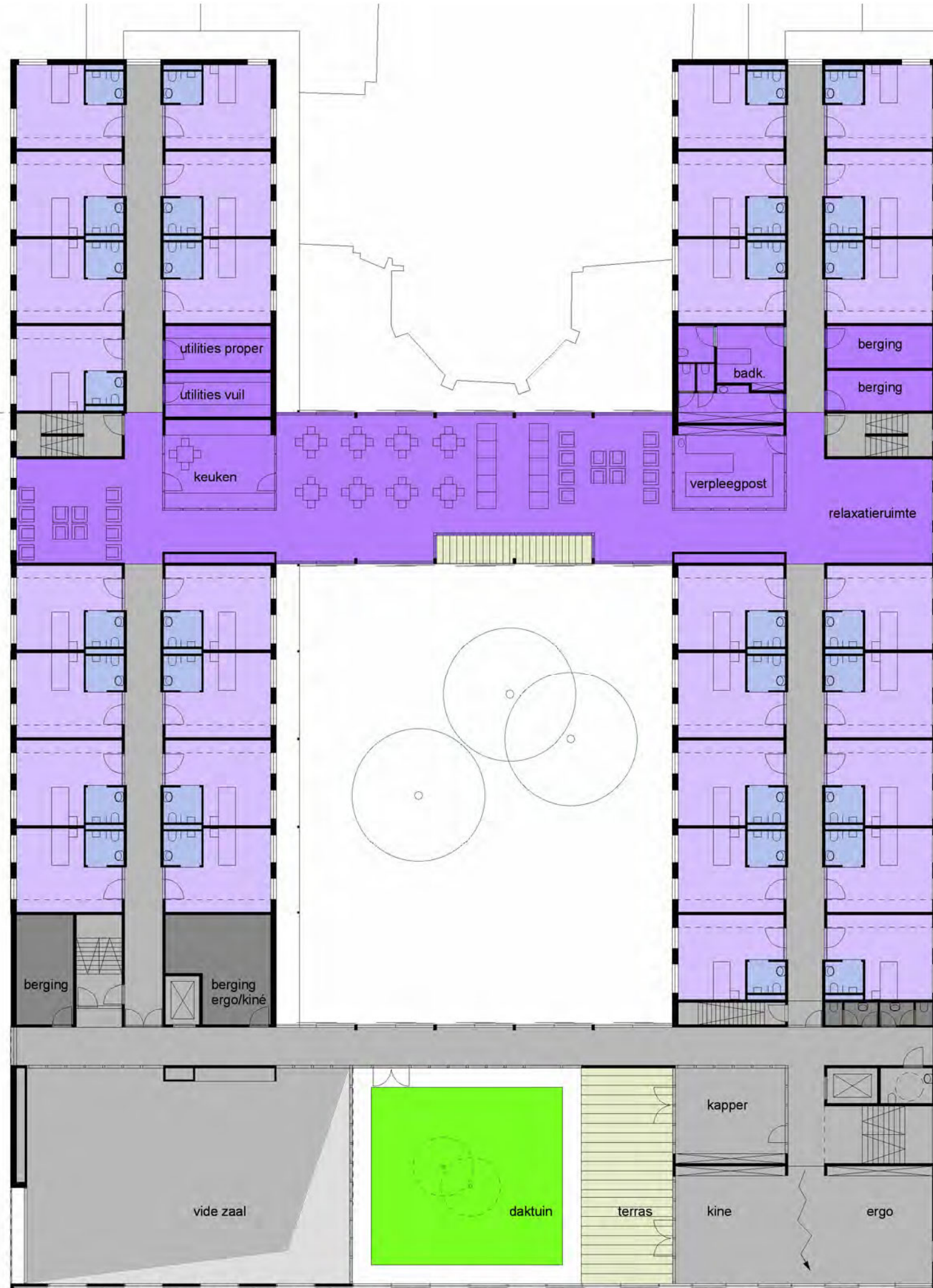
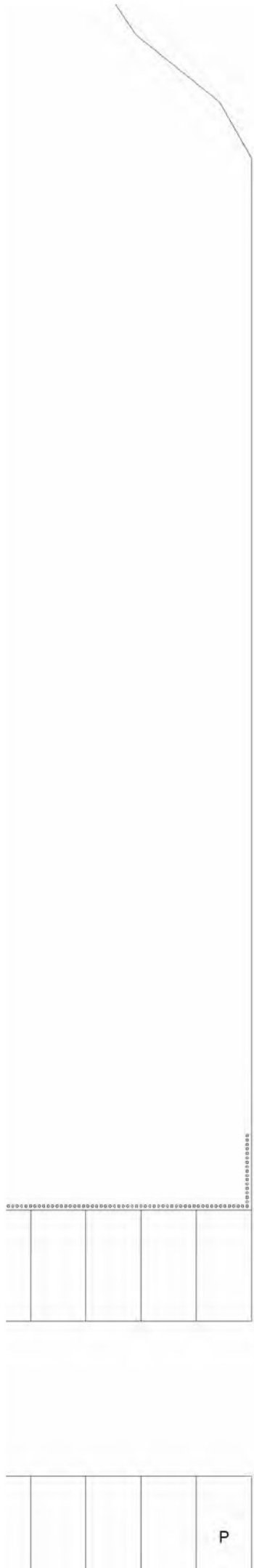
GELIJKVLOERS - 1/250





NIVEAU 1 - 1/250

P



NIVEAU 2 - 1/250

P



WZC TER MESEN





ZICHT VANUITPOLYVALENTE ZAAL NAAR CAFETARIA EN ONTHAAL

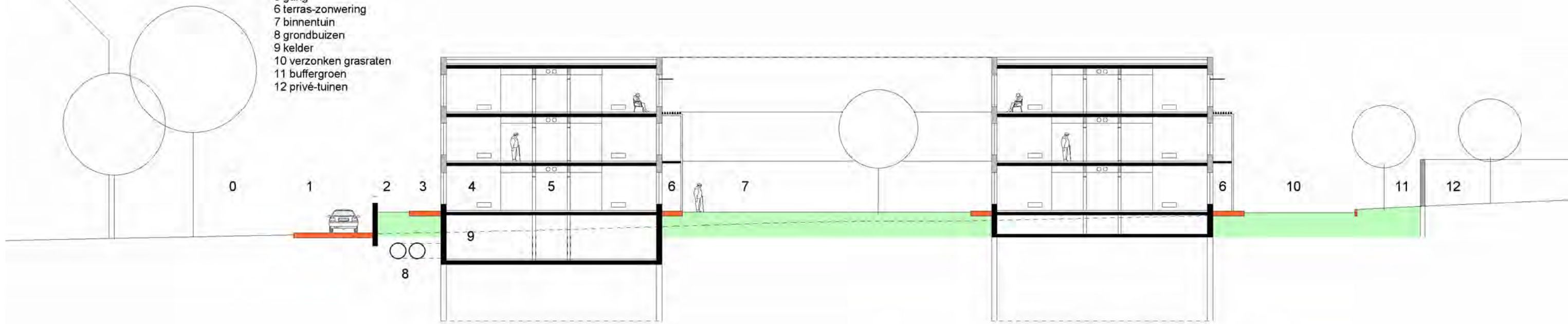


ZICHT OP ZITHOEK, EETHOEK, KEUKEN, TERRAS, ...

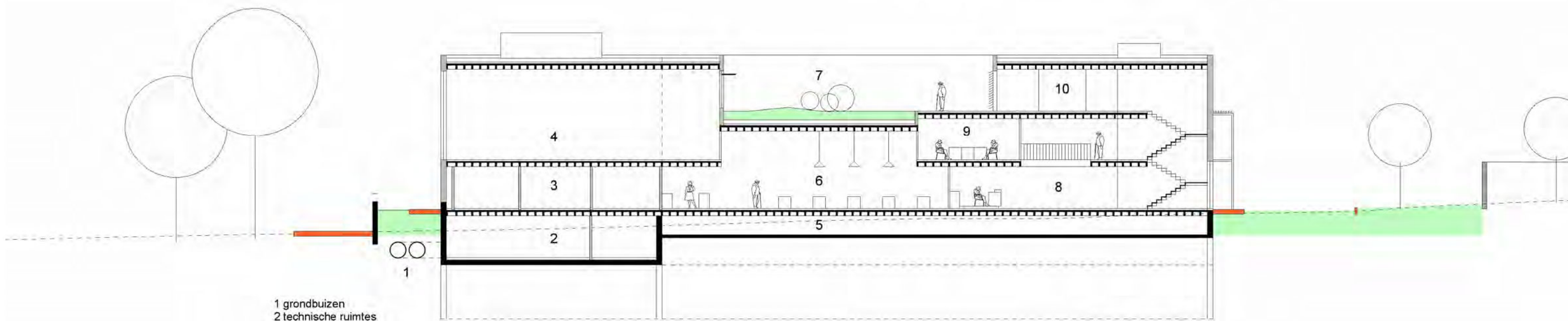




- 0 park
- 1 dienstweg
- 2 keermuur
- 3 terras
- 4 woningen
- 5 gang
- 6 terras-zonwering
- 7 binnentuin
- 8 grondbuizen
- 9 kelder
- 10 verzonken grasraten
- 11 buffergroen
- 12 privé-tuinen



SNEDE 1 1/250  
snede door binnentuin en woningen

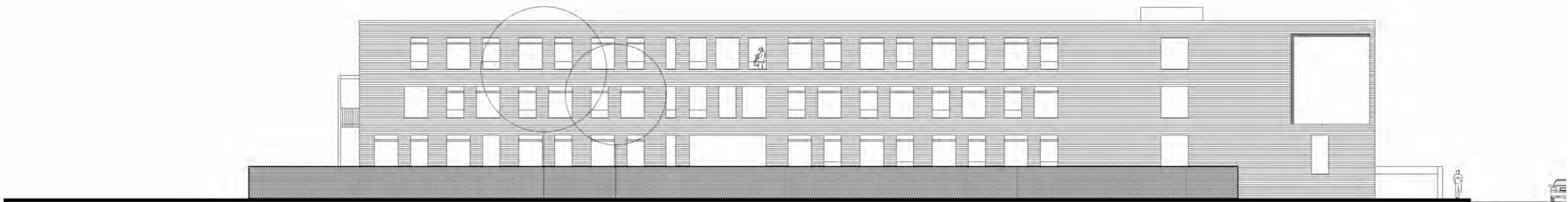


- 1 grondbuizen
- 2 technische ruimtes
- 3 keukenzone
- 4 polyvalente ruimte
- 5 kruipkelder
- 6 cafétaria
- 7 gesloten daktuin
- 8 onthaal
- 9 kantoren
- 10 kine-ergo

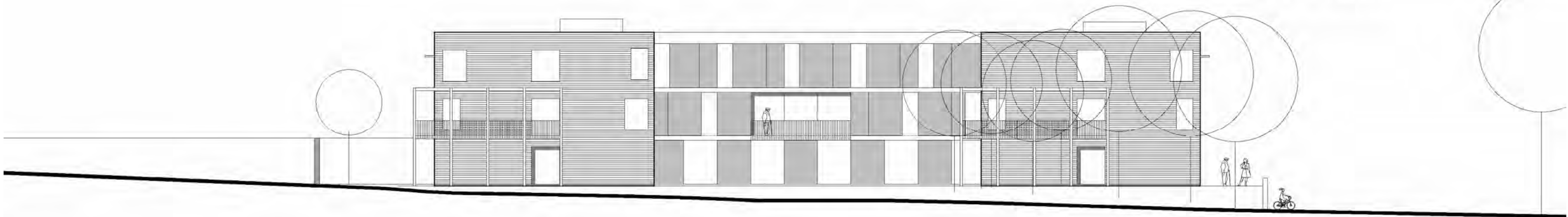
SNEDE 2 1/250  
snede door zone gemeenschappelijke functies



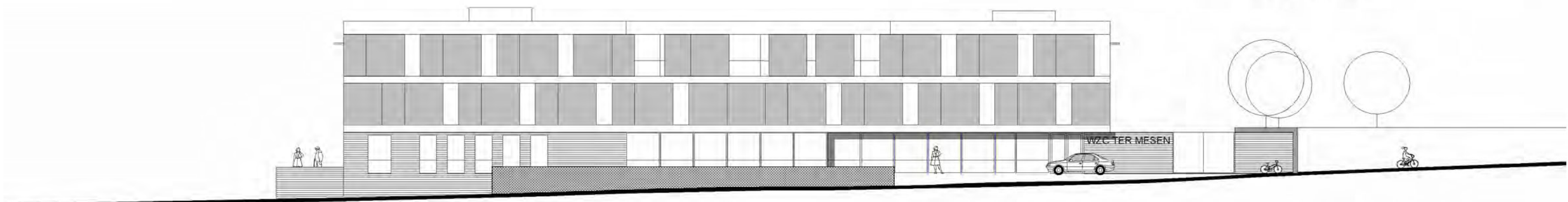
ZUIDGEVEL



NOORDGEVEL



OOSTGEVEL



STRAATGEVEL

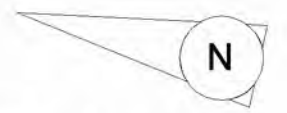
grondbuizen  
passieve koeling



grondbuizen  
passieve koeling

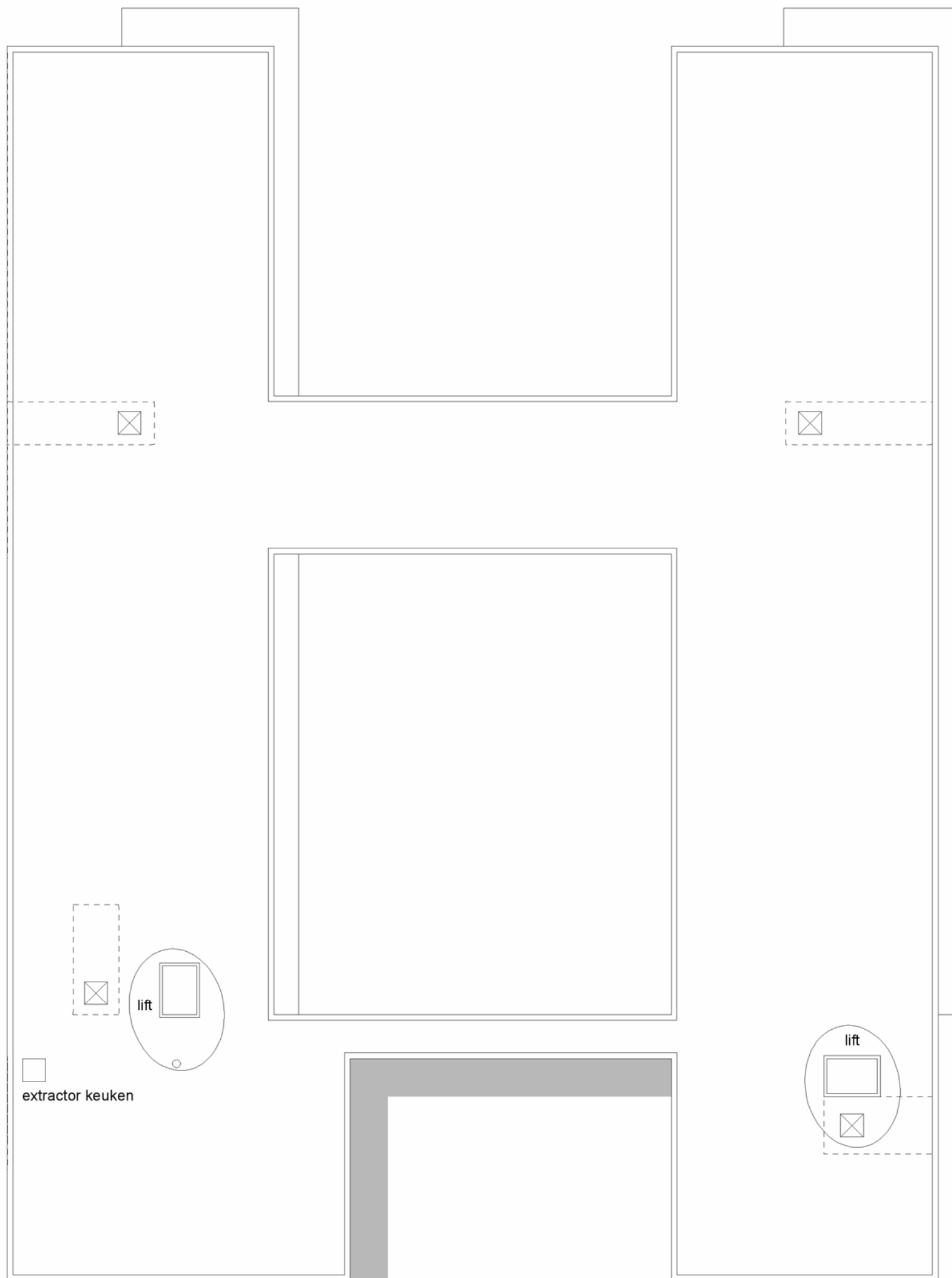


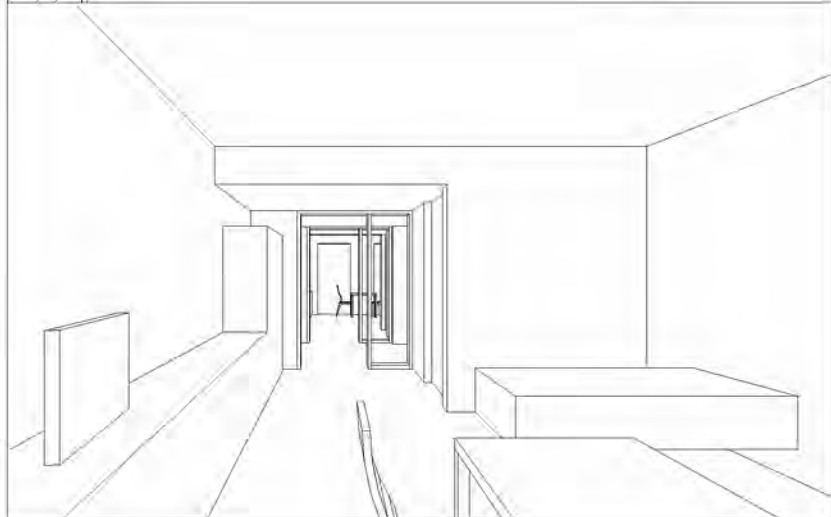
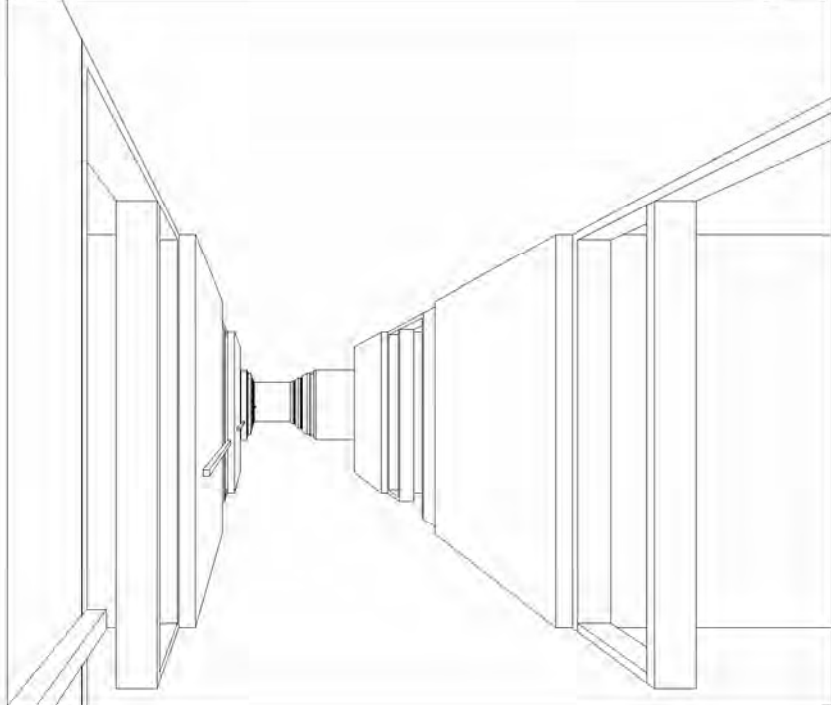
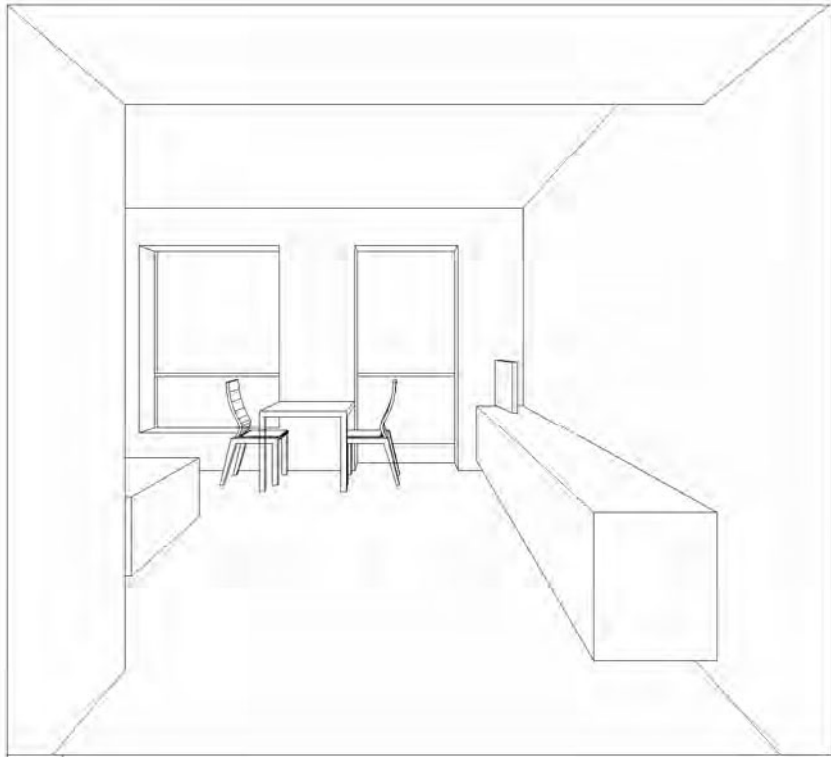
passieve koeling  
door grondbuizen



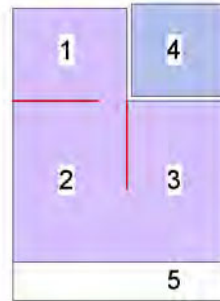
NIVEAU -1 - 1/250

WKK





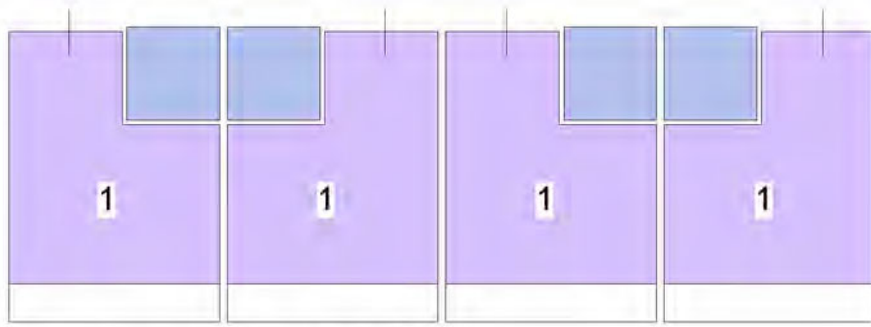
kamer netto 20,60m<sup>2</sup>  
 sanitair netto 4,00m<sup>2</sup>  
 totaal woning bruto 28,00m<sup>2</sup>



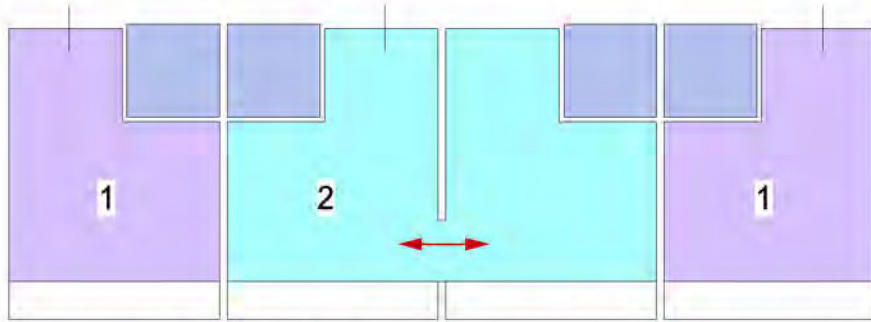
zonering en  
 afsluitmogelijkheden

- 1 inkomzone
- 2 leefzone
- 3 slaapzone
- 4 sanitair
- 5 terras

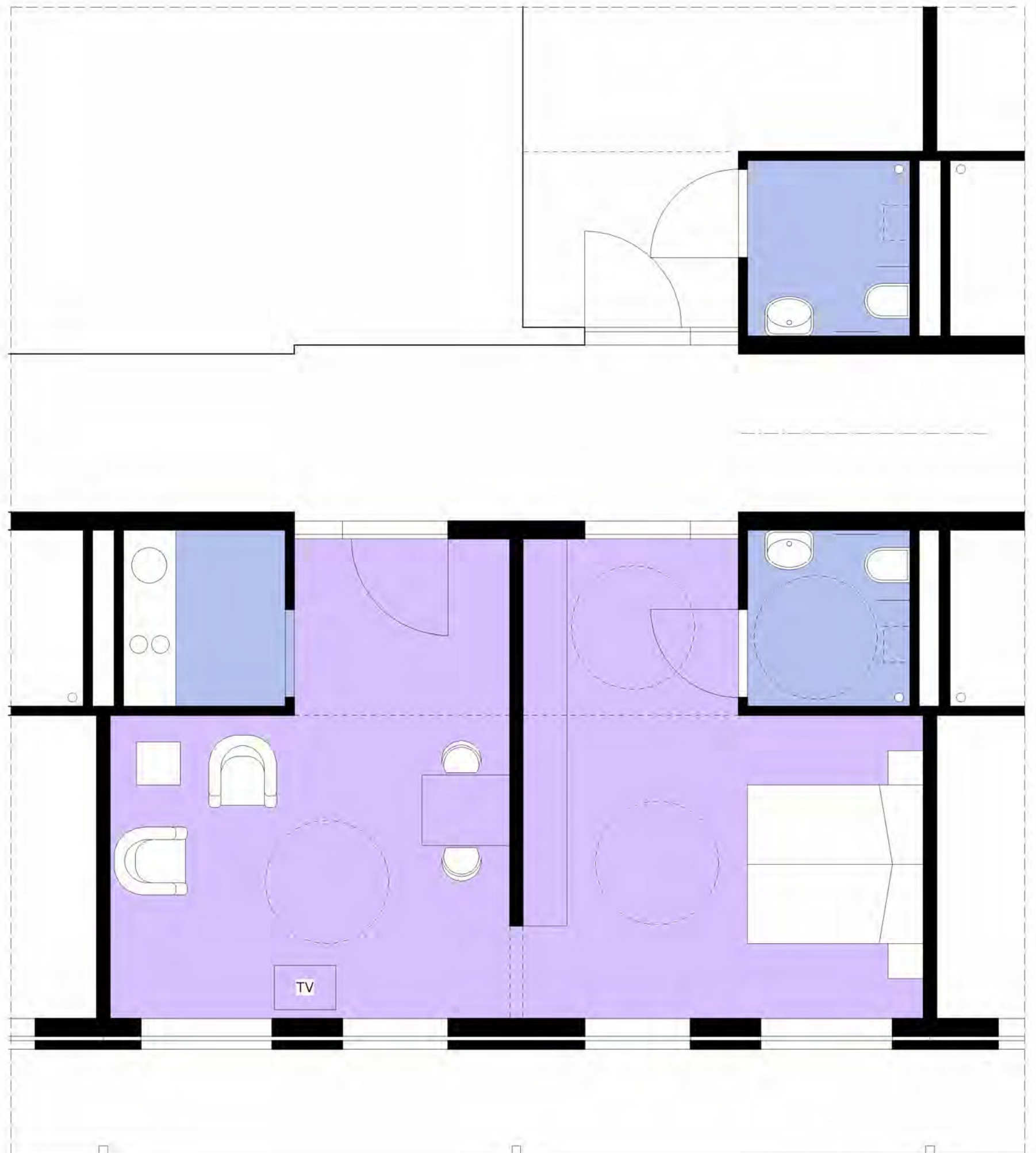




woningen 1 persoon



transformatie tot woning 2 personen  
( open )  
of LAT - flats ( deur tussen 2 woningen )



WONING 2 personen 1-50

