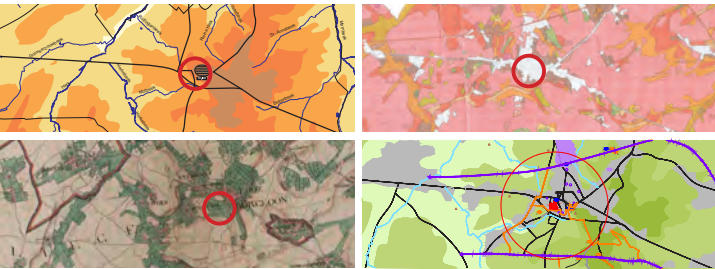


Borgloon_Park site_Landschap



Met dit wedstrijdontwerp willen we onze ambities uitzetten in krijtlijnen. Krijtlijnen die een ruimtelijk kader bieden voor een nieuwe woonontwikkeling te Borgloon. Het masterplan zal zich inschrijven in de strategische visie en doelstellingen van het Ruimtepact 2040 ... 'de kernen gericht versterken en open ruimte beter beschermen' ... er zal geen netto toename van het bestaande ruimtebeslag zijn, maar een verhoging van het ruimtelijk rendement van hetzelfde ruimtebeslag. De herontwikkeling van de site 'Begijnhof', een project als een groen park enclave, zal de moderne eisen van morgen op een precieze wijze kunnen worden beantwoord. Sleutelwoorden en ontwerputgangspunten voor het masterplan zijn: meervoudig ruimtegebruik, verdichten, slim schakelen en stapelen, verweving en verbinding ...

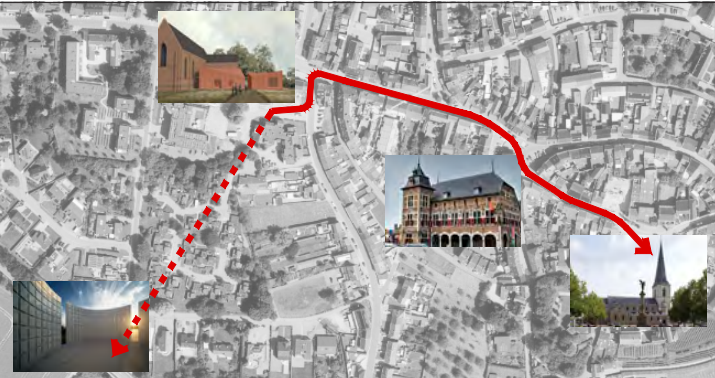


Als ontwerpteam willen we dit sociale woningbouwproject integreren in het verhaal van de sociale stadsvernieuwing waarbij sociaal innovatieve strategieën centraal staan. Het inzetten op publieke ruimte is voorwaardebepalend; gemeenschappelijke buitenruimtes kunnen werken als een hefboom voor toekomstige sociale innovaties in het projectgebied. Zowel bij de woningen, als in het park voorzien we op elk schaalniveau plekken en ruimtes die de unieke eigenschap hebben om toegeëigend te kunnen worden. Plekken kunnen worden ingezet voor spontane ontmoetingen en veelzijdig gebruik. Er wordt gestreefd naar een natuurinclusief landschap, gekenmerkt door geïntegreerde verbindingen voor zacht verkeer als creatieve bondgenoot van het woonproject. Het projectvoorstel tracht een waardevolle betekenis te hebben in de ontwikkeling van de site. De interventies reageren op de publieke ruimte, waarbij een interessante wisselwerking tussen gebouw en open ruimte ontstaat. De inpassing van het project in het stedenbouwkundige plan heeft onze grootste architecturale zorg. Hierbij gaat het om een betrokkenheid in zijn context vanuit verschijningsvorm (architectuurexpressie), ruimtelijke invulling en typologische verscheidenheid. Het plan concipieert 'passende gebouwen' met een bijzondere aandacht voor de ruimtelijke en sociale gelaagdheid. Op hoger schaalniveau zal de site ingeschreven worden in een (toeristische) wandel- en/of gebruiksroute, komende vanaf het Speelhof, langs de Markt met het Loonse stadhuis, richting het uitgestrekte glooiend landschap met interessante kunstinterventies. Kortom, de parksite 'Begijnhof' zal hier integraal deel van worden.

Borgloon



Route door Borgloon



Park als onderdeel van de route



Gebouwen in het park



Masterplan

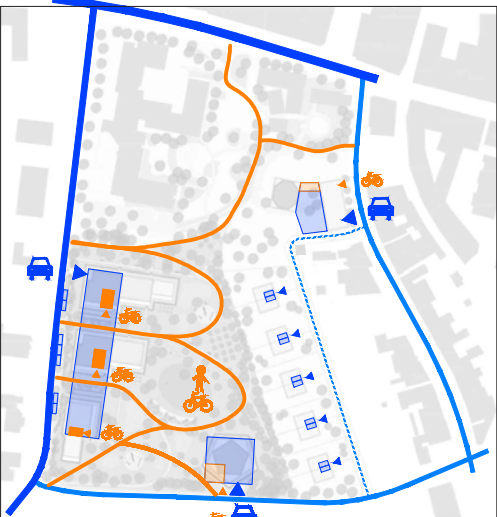
Topografie + parkzone



Gebouwen



Mobiliteit

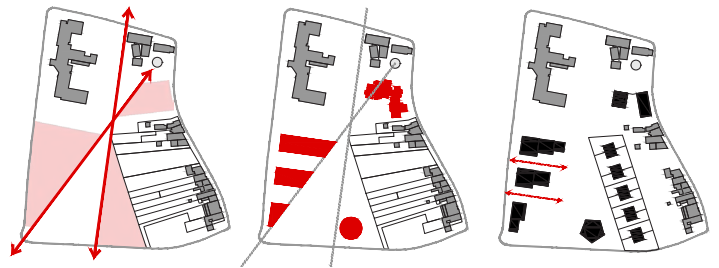


Gebruikmakend van de traditionele landschapspark strategieën, gunnen we de bezoekers een tocht van intriges en ontdekkingen, zichtlijnen en een netwerk van paden. Karakteristieke elementen uit de nabije en wijde omgeving worden opgenomen in het beeld. De site ‘Begijnhof’ als park wil zijn eigen contouren overstijgen. Het ontwerp is gebaseerd op de landschappelijke en cultuurhistorische betekenis van de site. We hebben daarom er zorgvuldig voor gewaakt de aanwezige sporen niet te wissen. De gelaagdheid deze plek wordt om- en inschreven door ruimtelijke en landschappelijke interventies. Deze interventies zullen het parklandschap versterken en een nieuwe leesbaarheid bieden aan haar gebruikers. Een leesbaarheid, die ons doet herinneren en begrijpen.

Het behoud van niveaus op strategische punten maakt het behoud van bomen mogelijk, die zodoende worden geïntegreerd in het nieuwe parkontwerp. De topografische gelaagdheid van het park leidt op deze manier tot verschillende plekken met een eigen sfeer, maar met behoud van de ruimtelijke samenhang. Met de beplantingsstrategie ontwikkelen we tal van perspectieven, die de visuele verbinding tussen het park en de omgeving waarmaken. De beplantingsstrategie genereren visuele assen op strategische punten, waardoor het park ruimtelijke gezien tot zijn recht zal komen en verrassende doorzichten biedt. Hierdoor kan men het park deel voor deel ontdekken. Het park wordt niet alleen ingevuld door de nodige vegetatie en tal van activiteitenmogelijkheden, maar ook met een doordacht padenstelsel. Op basis van de bestaande topografie ontstaat er een intelligente route doorheen het park. De hoogteverschillen zijn gemakkelijk te overbruggen door gebruik te maken van hellingen en plateau’s, die ook de zachte gebruiker ten goede zal komen.

Er wordt niet alleen een diagonale verbinding (noord-zuid), maar ook een transversale verbinding (oost-west), gerealiseerd, waardoor de maximale maat van het park wordt opgezocht. De bouwvolumes zijn op het omliggende parklandschap afgestemd. Enerzijds wordt een bijzonder profiel voorzien ten opzichte van het ruime park en anderzijds wordt de gewenste hoogte bekomen, die een goede maat en verhouding aan de tussenruimte en het belendende geven.

Aldo Rossi: De stad is een weefsel van stedelijke feiten (urban facts) die zich als herinneringen opstapelen en zo een complexe realiteit opbouwen. Het is de taak van de architect om hierin patronen te ontdekken.



Strokenmodel. In tegenstelling tot een harde begrenzing, een randbebouwing langs de rijweg, fungeert de nieuwbouw voor fase 1 & 2a en de witruimte ertussen als vingers die de bestaande woningen en het park linken. Het ontwerp verknijpt de gebouwen tot stroken die fysieke en visuele connecties aanmoedigen. Door de stroken een verspringende/ variërende hoogte- en bouwdiepte te geven ontstaat een differentiatie in profiel, uitdrukking en perceptie. Een kleinschaligheid wordt geambieerd. Een vierde, een pentagoon-vormige figuur, afgestemd op de geometrie van zijn plek, wordt als solitair bouwvolumes voor fase 2b toegevoegd.

Duurzaamheid



Langsdoorsnede landschap

We willen van de site ‘Begijnhof’ een zo groot mogelijk park maken. Een stadsnatuur, niet als residu tussen de bouwvolumes, maar een park met gebouwen. Als het ware eerst het landschap en dan de architectuur, om er een klimaat actieve plek van te maken. Geen groene architectuur als ondersteuning van een stedelijke ecologie, maar een echt park, waar groen zichtbaar, toegankelijk en voelbaar, als bijdrage aan het collectieve klimaatcomfort. Een landschap met zoveel mogelijk (haast) volwassen bomen, geen versnipperde privétuintjes of banale verharding, maar schaduwrijke ruimten die zowel het klimaat als de sociale dynamiek positief beïnvloeden. Een tastbaar, publiek landschap dat deel uitmaakt van het dagelijkse leven.

Culturele / maatschappelijke duurzaamheid

Door zijn aanwezigheid zal de kwaliteit van de open ruimte, het park, worden gevaloriseerd en krijgt duurzaamheid een extra dimensie in een nieuwe ontwikkeling. De ambitie is een landschap te creëren met een unieke en gevarieerde natuurervaring. De bewoners zullen de nodige ruimte en context krijgen om zichzelf te kunnen ontplooiën. Er wordt een kwalitatief uitgeruste woonomgeving aangeboden. De individuele en collectieve noden voor het ontwerp worden zorgvuldig opgenomen, om de gewenste sociale contacten te kunnen ontwikkelen. Het is er goed en aangenaam te verblijven voor de bewoners, maar het kan eveneens een ontmoetingsplaats worden voor de inwoners van de wijk.

C02 positief park

De site zou de ambitie moeten hebben om een park te worden dat meer CO2 opslaat dan uitstoot. Alvast worden verschillende uitgangspunten hieromtrent toegepast: aanplanten van bomen en andere vegetatie, opslaan van CO2 in de bodem, een goede biodiversiteit voorzien, gebruik van duurzame materialen. Een gesloten grondbalans wordt nagestreefd, waardoor het grondverzet maximaal op eigen kavel blijft. Het waterhuishouden wordt evenzeer op eigen terrein beheerd. Een ruime wadi wordt voorzien, waterdoorlatende materialen worden gebruikt en natuurlijke infiltratie is het uitgangspunt.

Sociale veiligheid

Veiligheid is van en voor iedereen. De site wordt een plek waar iedereen zich veilig voelt en veilig is. Een maximale transparantie van het landschap komt de sociale veiligheid enkel ten goede. Enerzijds wordt de fysieke veiligheid gegarandeerd door goede toegankelijkheid voor alle gebruikers en anderzijds levert de overzichtelijkheid van het ontwerp een belangrijke bijdrage aan de sociale veiligheid. Alle openbare ruimten zijn goed te overzien en goed zichtbaar. De kwaliteit van het ontwerp en de inrichting van openbare en publieke ruimten dragen verder bij aan de sociale veiligheid.

Kunstintegratie

Er wordt op punctuele wijze kunst en/of objecten toegevoegd aan de publieke ruimte om de menselijke schaal te introduceren. Zitbanken, fontein, BBQ, spelobjecten, ... waardoor er verschillende plekken en sferen ontstaan. De poëtische raadselachtigheid van de objecten prikkelt de gebruiker, een licht surrealistische plek waar niets kan maar alles mag.

Participatie

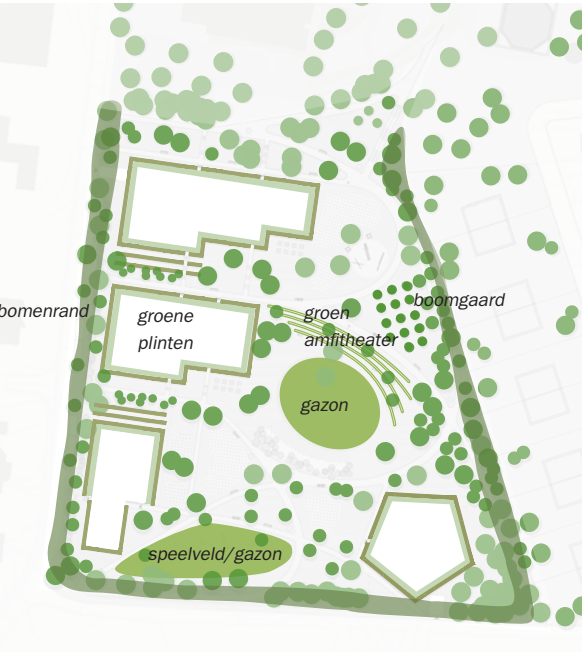
Misschien wordt de allerbelangrijkste duurzaamheidsbijdrage wel door de bewoner en/of gebruiker bijgedragen. Met trots en respect het park en zijn woning beleven en ervaren. Daarom willen we de focus niet alleen bij de individuele ontwerper leggen maar naar een breder debat over landschap en architectuur gaan vanuit onderbouwde en collectieve argumenten. Het ontwerpparcours moet plaats bieden voor participatie van de opdrachtgever, toekomstige bewoners en andere betrokkenen, evenwel zonder de regie uit het oog te verliezen.

Parkcomponenten

Circulatie



Landschap typologieën



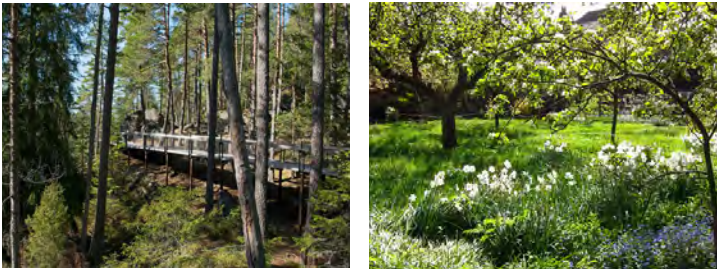
Topografie en waterhuishouden



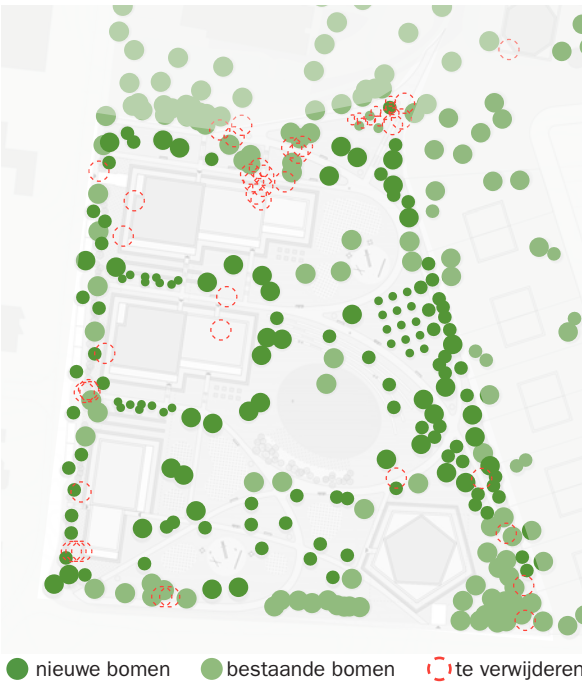
Multigenerationeel amfitheater



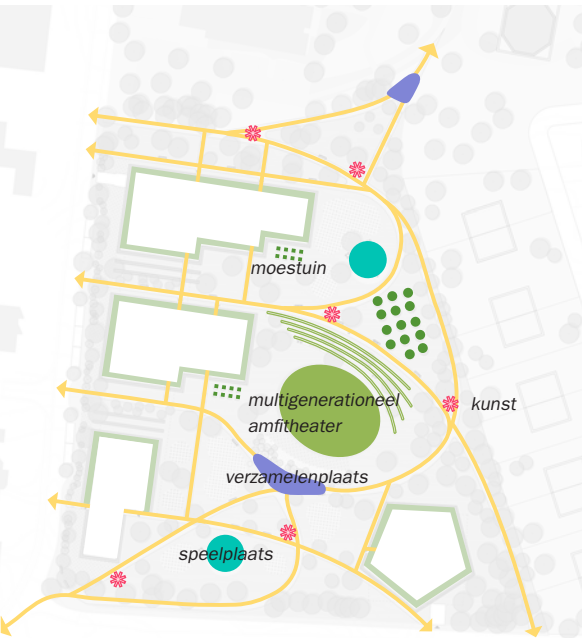
Biodiversiteit



Biodiversiteit vergroting



Activiteiten



Mens en natuur met elkaar verbinden

Het landschapsontwerp voorziet in een openbaar park dat mens en natuur met elkaar verbindt. Een gemakkelijk toegankelijk pad slingert zich door het landschap en verbindt de gebouwen met buitenruimtes waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Het hart van het ontwerp vormt een groen amfitheater, een ruimte voor interactie tussen de bewoners, bezoekers van alle leeftijden en de gemeenschap. De bestaande topografie van het terrein wordt gebruikt verbeterd. Hierdoor kan eveneens het water op het terrein vastgehouden door de aanleg van een retentiebekken of wadi. Het waterhuishouden langs de bestaande straten wordt geregeld in ondiepe greppels zorgen voor een landschappelijke overgang tussen het terrein en de omgeving. Intieme omheinde tuinen, als het ware een groene plint voor de gebouwen creëren een zachte visuele en fysieke overgang tussen privéwoningen en de openbare ruimte. De bestaande biodiversiteit wordt versterkt door de aanplant van inheemse boom- en plantensoorten, terwijl de moestuinen en boomgaarden mensen aanmoedigen om in contact te komen met de natuur.

Productieve tuinen



Waterhuishouden



Activiteiten



Langsdoorsnede park/landschap



Zicht vanuit zuid naar noord



Dwarssdoorsnede park

Architectuur



Doorsnede tpv ondergrondse parkeervoorziening

Elk volume heeft een duidelijke oriëntatie en ruimtelijk accent om also een dialoog met zijn omgeving aan te gaan. De gebouwen worden zodanig op de site gepositioneerd zodat een maximaal aan open ruimte behouden blijft en voldoende vrijheid laat voor gebruik rondom het gebouw. De functionele organisatie van elk volume is autonoom, maar past ook in het groter geheel. De constellatie van volumes verleent autonomie en identiteit, maar genereert vooral een logica en eenvoud in het plan en organisatie.

Gebouwen, als een stempel met stedelijke microkosmos, weerspiegelen densiteit, een minimale footprint en compactheid. De ‘strook’ gebouwen worden als een cascade, een verschuiving van elke bouwdeel ten opzichte van elkaar, opgebouwd, als een vage herinnering aan de topografie. De gebouwen hebben een variërende bouwhoogte van 2 tot 4 bouwlagen, met respectievelijke setback en een ondergrondse parkeervoorziening. Dit geeft een profiel waardoor de gebouwen uitstekend aansluiten en samengaan met het omliggende landschap.

Ruime balkons worden zuidgeoriënteerde buitenruimten. Het sculpturale gevelbeeld simuleert schaal en ritme in het gevelbeeld. De schaduwwerking op de gevelvlakken accentueren de horizontale geleiding. Tervijl de naar binnen geschoven raamvlakken, de gevel meer diepte en plasticiteit geven. Hierdoor ontstaat er een spel van licht en schaduw en zorgen de raamopeningen voor een extra reliëf in het gevelbeeld.



Gigon Guyer | Résidence du Pré-Babel, Geneva (CH)

De referenties tonen gebouwen die maximale aansluiting met de buurt en omgeving willen ambiëren, waarbij de sociaal-ruimtelijke kwaliteit van de site en de omgeving wordt aangescherpt. Aanpasbaarheid en flexibiliteit zijn een vast onderdeel van het ontwerp om tot daadwerkelijke duurzame oplossingen te komen. De architectuur wordt gekenmerkt door een minimaal doch radicale inzet van materiaal en een subtiele nuancering van detail en structuur. De gevelontwikkeling is meer dan louter een huid, het vormt een intelligente expressie van de functies aan de binnenzijde en de interactie met de buitenwereld.



Van Belle & Medina Architects | Consultatiebureau Nickmans, Antwerpen (BE)

Baksteen en glas met bronskleurige kozijnen zijn de basismaterialen die voor het exterieur worden gebruikt. Deze materialen worden niet enkel gebruikt als omhulling, maar tevens als onthulling. Het metselwerk van de gevel bestaat uit een beige langwerpige baksteen met een voegwerk ton sur ton. Gevelvlakken met een sterke horizontale belijnde baksteentextuur.

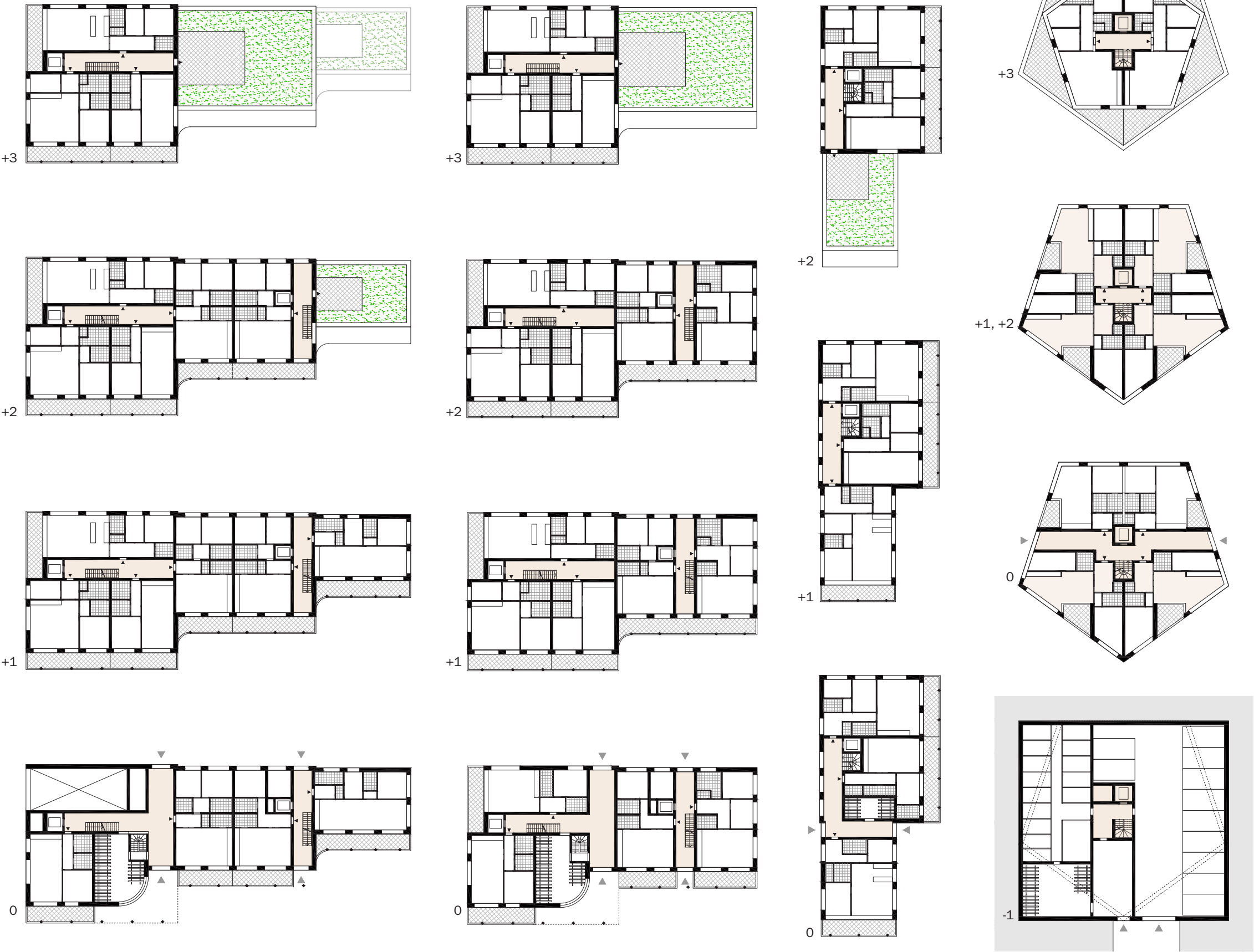
De architectuurexpressie reageert op de schaal van zijn onmiddellijke context en geeft de volumes dynamiek en variatie. Het silhouet van de gebouwen onderscheidt men door zijn actuele conditie. Een gebouw met een gevel, die als het ware huid is, die geen uitdrukking geeft aan de specifieke onderdelen van het programma, maar acteert op schaal van de plek, tijdloos en eigentijds met een duidelijke identiteit en gevelarticulatie.

De horizontale gevelaccenten geeft het gevelbeeld een ritmiek en schaal. De schaduwwerking op de gevelvlakken benadrukt de horizontale geleding, naar analogie met de open ruimte, maar in contrast met de boompartijen. De ritmering van de gevelvlakken is geen rechtstreekse verwijzing naar de typologie van het appartement, maar werkt eerder als gevelensemble. De neutraliteit maakt de integratie van verschillende woningtypes onder één dak mogelijk.



Zicht vanop het terras naar het park (zuidzijde)

Typologieën



FASE 1A: 18 huurappartementen
Type 1/2 (60m²): 5 wooneenh.
Type 2/3 (76m²): 13 wooneenh.

FASE 1B: 17 huurappartementen
Type 1/2 (60m²): 6 wooneenh.
Type 2/3 (76m²): 11 wooneenh.

FASE 2A: 8 koopappartementen
Type 1/2 (60m²): 1 wooneenh.
Type 2/3 (76m²): 6 wooneenh.
Type 3/4 (90m²): 1 wooneenh.

FASE 2B: 14 koopappartementen
Type 1/2 (60m²): 2 wooneenh.
Type 2/3 (76m²): 10 wooneenh.
Type 3/4 (90m²): 2 wooneenh.
11 parkeerplaatsen

OVERZICHT
FASE 1: 35 huurappartementen
FASE 2: 22 koopappartementen
FASE 3: 18 wooneenheden
FASE 4: 10 tuinwoningen

Fase 1, 2 en 4 wordt nieuwbouw. Voor fase 3 hebben we een uitgebreide studie gemaakt. Op basis van de ontvangen plannen en onze analyse stellen we voor ook hier een nieuwbouwproject te voorzien. Voortschrijdend inzicht en bijkomende kennis kan natuurlijk ook leiden tot een vernieuwbouwproject. Uiteraard zal voor beide modaliteiten van fase 3 circulaire principes worden gehanteerd.

Duurzaam in materiaalgebruik.
Een gebouw kan alleen maar duurzaam zijn, wanneer het ook in zijn constructiefase (productie bouwmaterialen + bouw), gebruiksfase en afbraakfase (hergebruik van bouwmaterialen) een minimale impact heeft op zijn omgeving. Door met compacte bouwvolumes te werken, wordt het gebruik van grondstoffen en bouwmaterialen gedeeltelijk beperkt. Tegelijk willen we maximaal inzetten op het Trias Ecologica principe.

Duurzaam ruimtegebruik betekent toekomstwaarde / aanpasbaarheid
Een woning, dat decennia kan functioneren waarvoor het bedacht is, of eenvoudig kan transformeren waarvoor het geschikt is. Goede ruime plattegronden, bruikbare buitenruimte maken de kwaliteit van de woning. Sociale woningen zijn immers kleinere comfortabele woningen met alle noden en wensen van vandaag en geen sociaal minderbegoede huisvesting.

Technieken
De budgettering gaat uit van een collectieve bodem/water-warmtepompinstallatie in combinatie met een BEO-veld voor fase 1 en van individuele bodem/water-warmtepompinstallaties met een collectief BEO-veld voor fase 2. Fase 1A en 1B hebben een collectieve installatie met collectieve ringleiding voor verwarmingswater. Op de aftakking naar elk appartement wordt een energieteller geplaatst. Fase 2A en 2B hebben individuele warmtepompen met individuele elektriciteitssteller. Deze individuele warmtepompen worden wel op een collectief BEO-veld gekoppeld. Alle appartementen zullen uitgerust worden met vloerverwarming. T.b.v. de productie van sanitair warm water wordt in elk appartement een elektrische boiler geplaatst met energielabel A of B.

