

# HOOG ZICHT

OO 1621 A

## **HOOG ZICHT**

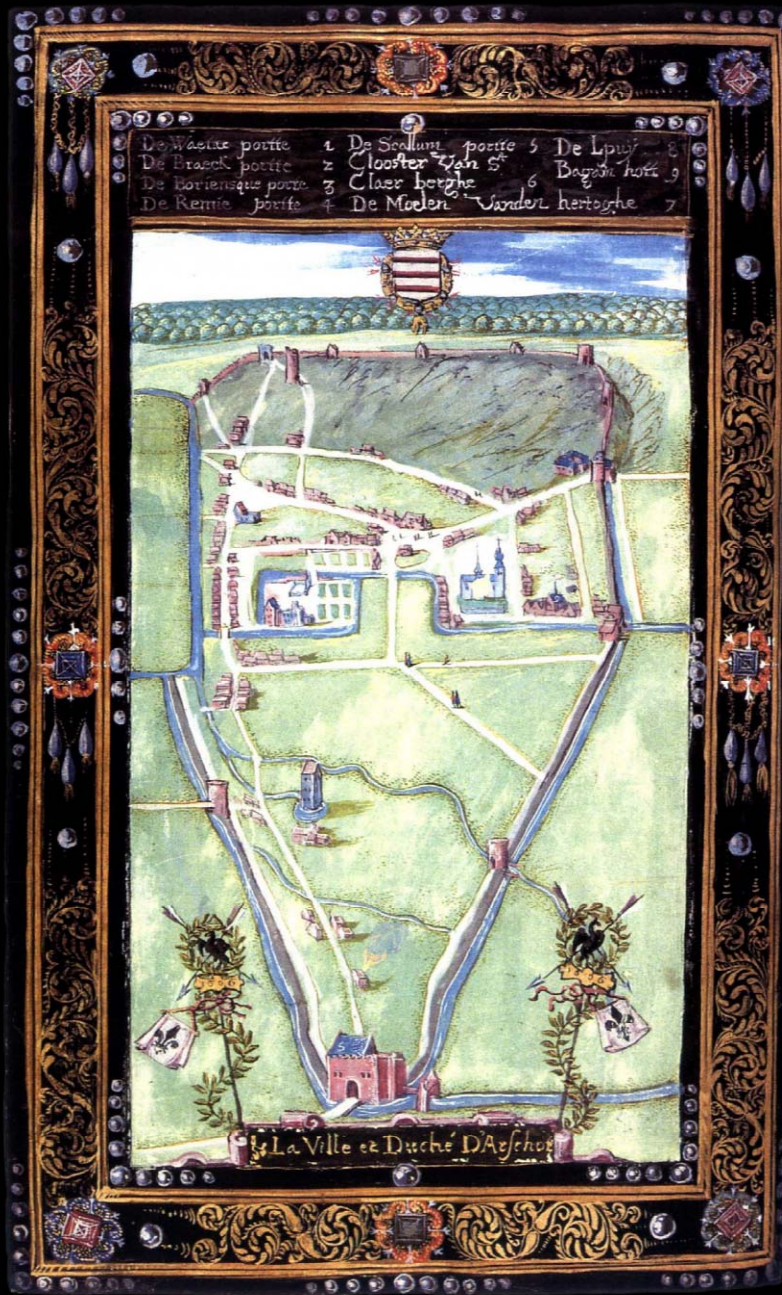
Open Oproep 16.21 Aarschot

volledige studieopdracht voor de opmaak van een masterplan voor de omgeving van de site "De Torens" en een architectuuropdracht voor het bouwen van een sociaal huis met een dienstencentrum en serviceflats op de site SIMA









In dit document is de oriëntatie van alle kaarten aangepast, met het noorden onderaan de pagina. Op deze wijze wordt de stad op de meest 'natuurlijke' manier getoond, zoals ook gebruikelijk in historische kaarten: het centrum op de voorgrond en de heuvel bovenaan op de achtergrond.

### 3 vragen, 5 antwoorden

Er spreekt veel ambitie uit de vraag om enerzijds een stedenbouwkundige visie te ontwikkelen, en gelijktijdig binnen die visie een voorstel voor een landschapspark, een stadsvernieuwingsproject voor een deelgebied én een architecturaal schetsontwerp in dat deelgebied op te stellen.

De uitdaging is deze meervoudige vraag te beantwoorden op elk schaalniveau, waarbij de antwoorden op de ene schaal passen binnen de opties genomen op een andere schaal. Een antwoord dat de complexiteit van de vraag niet wegmoffelt, maar leesbaar en handelbaar maakt. Als Russische poppetjes die perfect in elkaar passen, en hun complexiteit pas laten zien als ze stuk voor stuk geopend worden.

In de opdracht schuilt een kans om een top-down aanpak met een bottom-up aanpak te confronteren. De aanzet tot een voorstel dat hier voorligt, is het resultaat van een parallelle aanpak. Daarbij zijn de verschillende schalen tegelijkertijd aangepakt, met een alertheid voor de onderlinge wisselwerkingen.

Om binnen een korte termijn deze veelheid aan invalshoeken optimaal te beheersen, hebben we een samenwerking opgezet tussen ons ontwerpbureau, een consultancybureau voor gebiedsontwikkeling en een landschapsonwerper. De samenstelling van dit team laat toe zowel planologisch, stedenbouwkundig, rationeel, creatief en doelmatig naar het beste antwoord te zoeken. Bij de uitwerking na de wedstrijdphase zal bijkomend een bureau voor technische ondersteuning ingeschakeld worden, voor ondersteunend advies op vlak van mobiliteit, milieu, verkeer, infrastructureel, duurzaamheid en uitvoerbaarheid. Optioneel willen we voorstellen aan de Stad om ook een participatietraject op te starten: de suggestie wordt in deze bundel verder uitgewerkt (zie bijlage). Op deze wijze willen we de Stad een integraal antwoord bieden met aandacht voor het globale proces, om zo de aanwezige opportuniteiten te verzilveren.

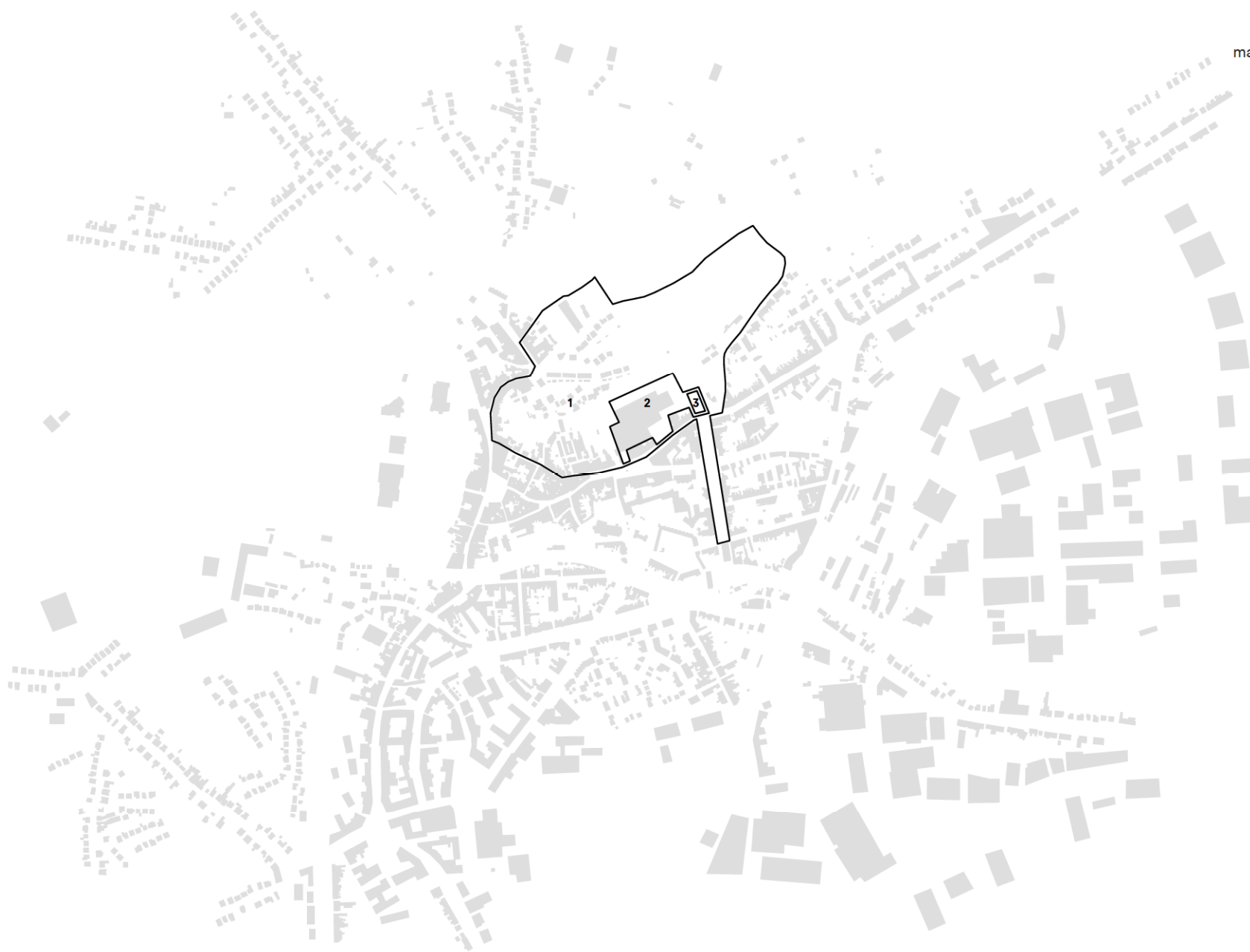
Voor een beter begrip is deze bundel opgebouwd uit vijf delen, die elk verwijzen naar een specifieke schaal binnen de opdracht:

1. Stedenbouwkundig kader: visie op de ruimtelijke structuur van de stad
2. Binnen de vesten: visie op de ontwikkeling van het stadscentrum
3. Fabrieksterrein: voorstel voor gebiedsontwikkeling
4. Buiten de vesten: voorstel voor gebiedsontwikkeling rond Orleanstoren
5. OCMW: architecturaal voorstel

**1**  
visie "De Torens"

**2**  
masterplan fabrieksite

**3**  
OCMW







1  
stedenbouwkundig kader

2  
binnen de vesten

3  
fabrieksterrein

4  
buiten de vesten

5  
OCMW



## **STEDENBOUWKUNDIG KADER**

## STEDENBOUWKUNDIG KADER

Het onderzoeksgebied is het zuidelijk deel van het centrum, dat grotendeels niet ontwikkeld is. De reden hiervoor is de aanwezigheid van een forse helling, die een steile barrière vormt naar het achterliggende gebied en zo al eeuwen lang de noordelijke uitbreiding van de stad tempert.

Aan deze zijde van de stad is de traditionele overgang van stad naar platteland nog voelbaar en beleefbaar. Op slechts enkele honderden meters van het stadscentrum liggen er – letterlijk hoog en droog – akkers, weilanden en enkele stukjes bos, alsof de tijd er heeft stil gestaan.

De oude vesten, die in het masterplan voor de binnenstad als structurerend element opgenomen zijn, snijden het onderzoeksgebied in twee delen. Aan de zuidzijde ligt de open ruimte, aan de noordzijde de steilrand en aan de voet daarvan de verlaten fabriekssite, de schoolsite en de uitlopers van tuinen en informele parkeergebieden.

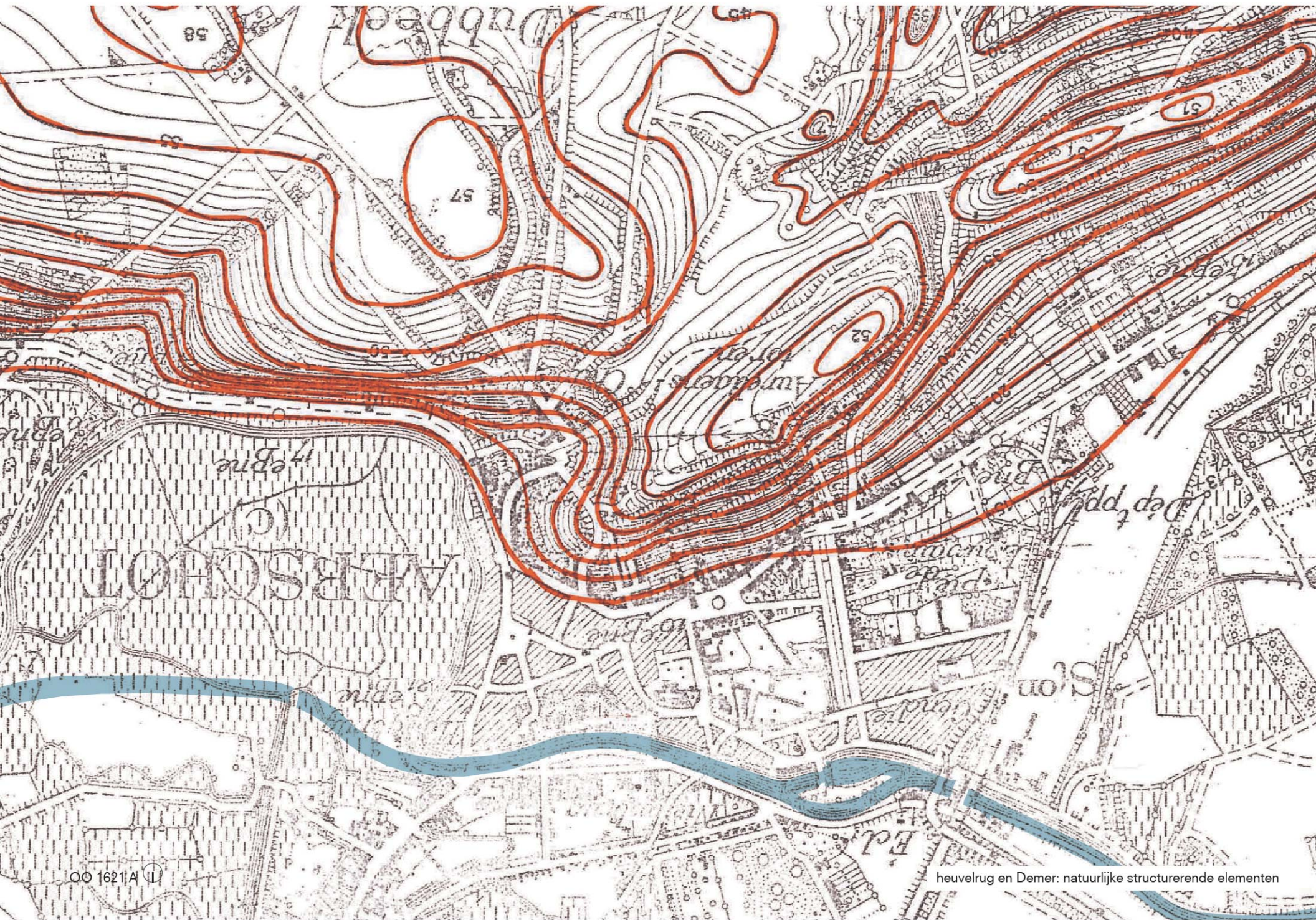
Binnen de doelstellingen van het masterplan, stellen we voor de oude vesten als structurerend element voor het gebied te ontwikkelen.

De oude vesten hebben door de eeuwen heen hun uniformiteit verloren en zijn getransformeerd in een collectie van ruimtes met een heel verschillend karakter: van overmaatse stadslaan tot haast wegwijnende wandelwegel.

Deze aaneenschakeling van fragmenten is een eigenschap die de vesten vandaag uitermate geschikt maakt als recreatief parcours: mits de nodige ingrepen, kunnen de vesten een reis door tijd en ruimte mogelijk maken.

Ter hoogte van het onderzoeksgebied zijn de vesten nauwelijks herkenbaar. De twee grote knelpunten zijn de zichtbaarheid van de Orleanstoren en de barrière gevormd door de scholensite. Anderzijds vormen de vesten op deze plek nog steeds de overgang tussen stad en open ruimte, en kan het recreatief parcours hier nog het meest tot de verbeelding spreken.

Vanuit deze optiek stellen we voor deze tweedeling (stad-open ruimte) als leidraad te nemen voor de verdere ontwikkeling van het gebied. De terreinen binnen de vesten worden maximaal verdicht, waarbij de steilrand niet beschouwd wordt als een belemmering maar als een opportuniteit. Het gebied buiten de vesten wordt ontwikkeld als open gebied, als een groen stadsfoyer naar de verder gelegen bosgebieden.







OO 1621 A ① 0 50 250 500

18de eeuw: de vesten worden afgebroken, de stad opent haar grenzen

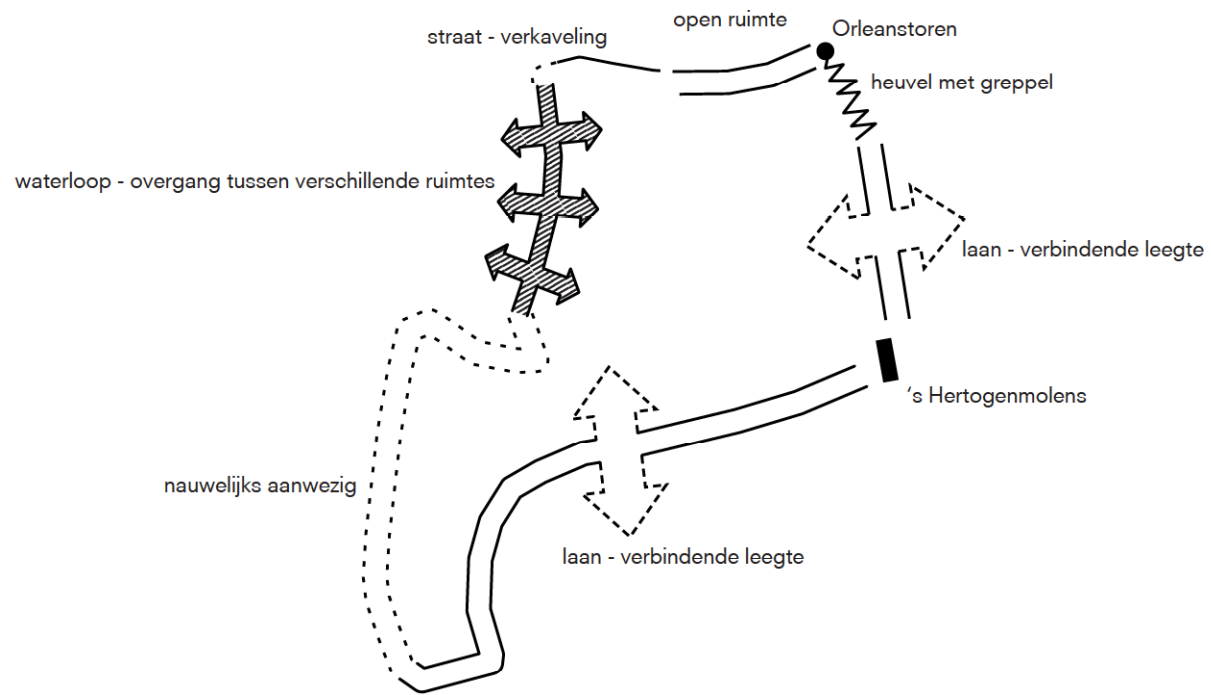


OO 1621 A ① 0 50 250 500

21ste eeuw: de ontwikkeling van de stad botst in het zuiden op de heuvelrug









OO 1621 A ① 0 | 50 | 250 | 500

de vesten vandaag: overgang tussen verschillende stadsdelen



OO 1621 A 1 0 | 50 | 250 | 500

ambitie ter hoogte van het ontwerpgebied:  
verstedelijking binnen de vesten, versterking groene karakter buiten de vesten

**BINNEN DE VESTEN**

## **BINNEN DE VESTEN**

Het terrein op de helling – het onderzoeksgebied- is vandaag een blinde vlek in het stadsbeeld. Het is een gebied dat verborgen ligt, met achtertuinen, garageboxen en leegstaande fabrieksterreinen. Om de verdichting van het gebied te onderzoeken, is het belangrijk eerst de structuur van de binnenstad te begrijpen.

### **Commercieel**

Aarschot heeft een verrassend levendige en coherente commerciële structuur, die zich volledig ent op het eeuwenoude stratenpatroon van de stad. Dit patroon komt samen op de Markt, en heeft als onverwachte troef dat er vlakbij een groot open terrein ligt, met een campus-achtige sfeer en een overvloed aan parking. Los van het feit dat de overslag tussen dit campusgebied en het winkelcentrum kwalitatief wat de wensen overlaat, past het geheel structureel in elkaar. De combinatie van bereikbaarheid aan de ene kant en gezelligheid aan de andere kant geeft Aarschot op een quasi-natuurlijke wijze de vorm van het ideale hedendaagse shopping center.

Los van de beschikbaarheid, lijkt het structureel gezien weinig opportuun om op de terreinen Geens extra commerciële oppervlakte te voorzien. De commerciële invulling zou ons inziens grotendeels bestaan uit het verplaatsen van commerciële activiteiten uit de aanloopstraten elders in de stad. Op termijn zou het beter zijn nieuwe winkelactiviteiten in te zetten om de overslag tussen de oostelijke campus en binnenstad beter te articuleren en sterker in de verf te zetten.

### **Parkeren**

In aansluiting hierop lijkt ook het creëren van een overdekte parking samen met het autovrij maken van de Bonenwijk weinig relevant. Gezien de structuur van het winkelcentrum, stellen we voor de Markt autovrij te maken, en de Bonenwijk aan te leggen als een overslaggebied, waarbij de verhouding auto/openbaar vervoer/voetganger en open ruimte op een betere manier op elkaar afgestemd wordt. Tijdens de uitwerking moet onderzocht worden welke rol het fabrieksterrein kan spelen in het wegnemen van al te grote parkeerdruk op de Bonenwijk.

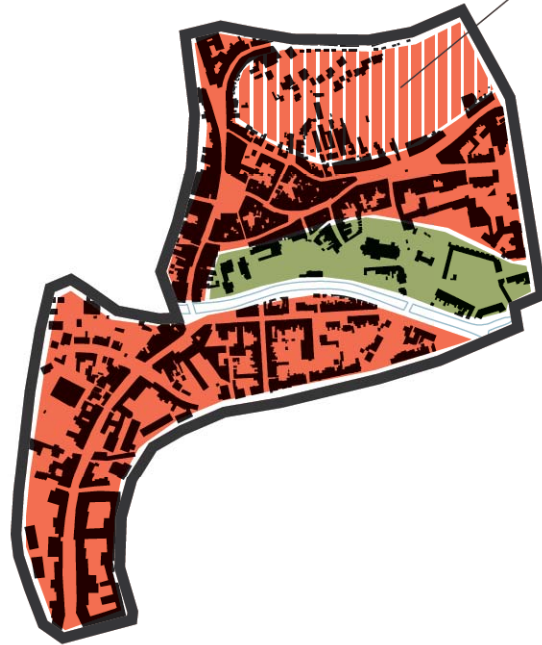
### **Publieke ruimte**

Naast het winkelcentrum, in een strook langsheen de Demer, ligt een collectie van open ruimtes die een reeks van karakteristieke publieke gebouwen huisvesten: het stadhuis, de academie, de kerk, het begijnhof... Deze open ruimte heeft de potentie een aaneengesloten parkachtige ruimte te worden: een groen hart. Het masterplan van Robbrecht en Daem geeft duidelijke aanzetten in die richting.

Alles wel beschouwd heeft Aarschot geen gebrek aan open en publieke ruimte. Integendeel: de bestaande open ruimte draagt nog veel potentie in zich en moet nog grotendeels ontwikkeld worden. In die optiek is het niet aangewezen veel publieke ruimte op het onderzoeksgebied te voorzien. Zowel financieel-technisch als ruimtelijk schuilt daarin weinig meerwaarde.

### **Procesmatige strategie**

Het voorstel vertrekt vanuit de ambitie om tot een financieel en markttechnisch haalbaar plan te komen, gecombineerd met een grotere betrokkenheid van private partijen in de planvormingsfase en van publieke partijen in de realisatiefase. We stellen voor het proces zo te organiseren dat de Stad tijdens de opmaak van het ruimtelijke plan al kan nadenken over de financiële consequenties en de wijze waarop het verdere ontwikkelingstraject vorm zou kunnen krijgen. Dit maakt dat het ruimtelijk voorstel kan afgestemd worden op de belangen van de Stad met betrekking tot de beperking van risico's, van onteigeningsnoodzaken, van grondverwervingsactiviteiten en de mogelijkheden om te sturen op het project in de vervolgfases. (voor verder info i.v.m. strategisch financieel luik: zie bijlage)



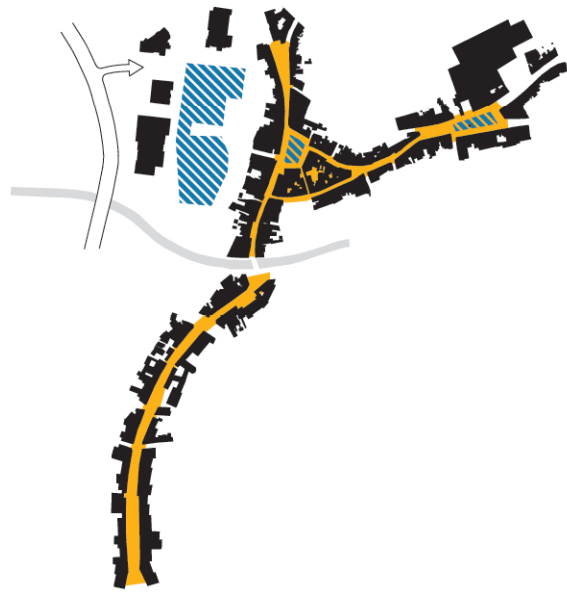
WONEN ?  
WINKELN ?  
PARKEREN ?

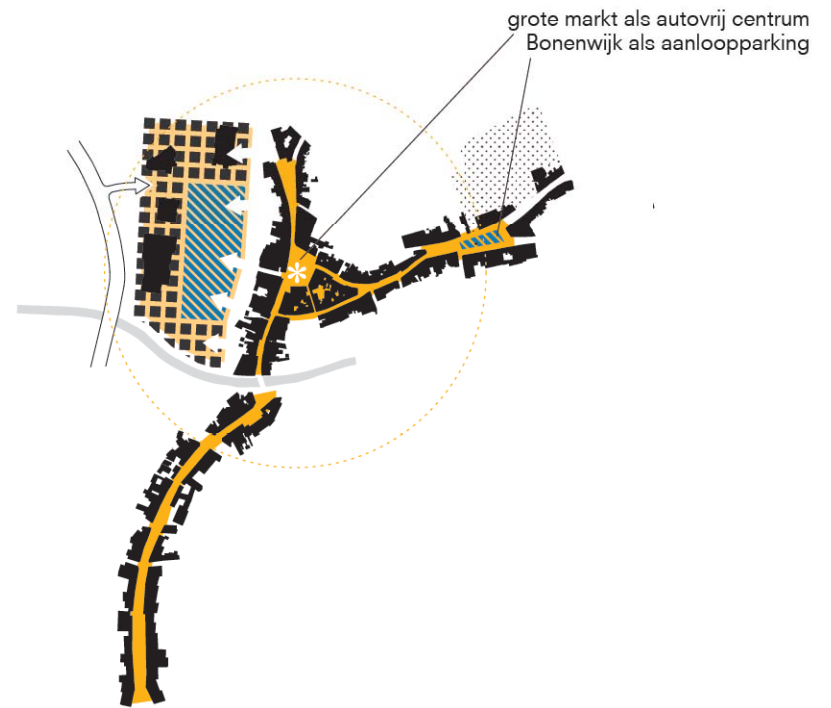


OO 1621 A  0 50 250 500

ruimtelijke structuur van het commerciële weefsel:  
levendig en samenhangend commercieel centrum – parking op de pleinen en in de perifere zones





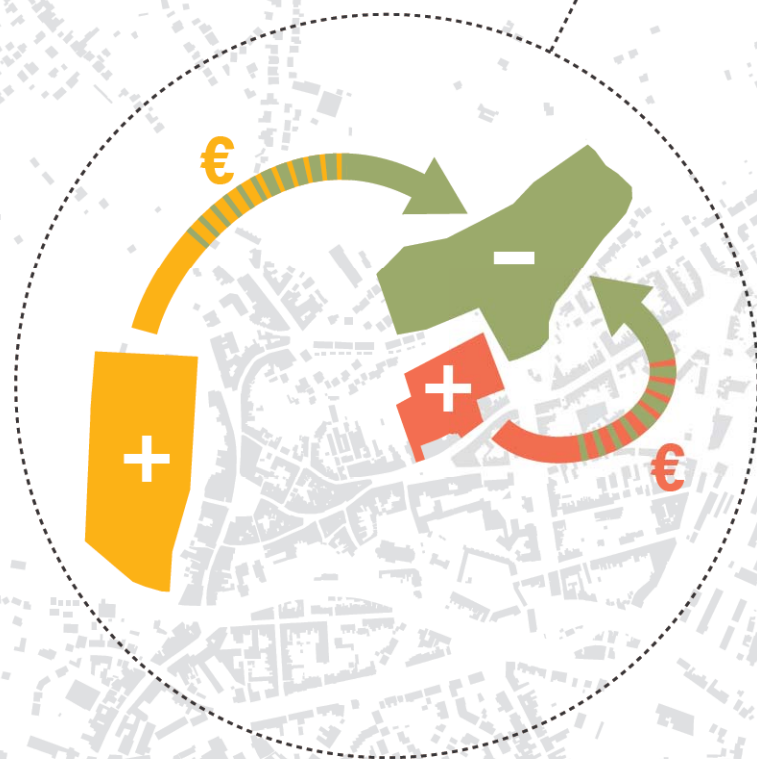




OO 1621 A 1 0 50 250 500

conclusie voor het fabrieksterrein: enkel wonen

Autonomo GemeenteBedrijf



**FABRIEKSTERREIN**

## **FABRIEKSTERREIN**

### **Landschappelijk wonen**

De echte opportuniteit voor het gebied ligt in het verdichten van de binnenstad. Op dit terrein kan er een kritische massa aan woningen gepland worden, die de druk op het buitengebied wegnemen door enkele uitzonderlijke kwaliteiten te integreren: wonen pal in het stadscentrum, met een privé buitenruimte en een riant uitzicht, en dit alles op twee passen van het groene buitengebied.

Dit kan door de helling op een slimme manier te veroveren. De artificiële plateaus van het fabrieksterrein maken dat de grens tussen het terrein en het buitengebied onoverbrugbaar is. Het ontwikkelingsvoorstel herstelt deze band, door het terrein opnieuw te modelleren. Het hoogteverschil van plus minus 30 meter wordt ingezet om een dicht stadspatroon te ontwerpen dat qua beleving ruim en open aanvoelt.

Het voorstel is gebaseerd op de integratie van verschillende parameters tot een samenhangend ruimtelijk geheel. In deze wedstrijd fase is daartoe een duidelijke aanzet gegeven: bij de latere uitwerking zal het ontwerpproces zo gestructureerd worden dat financiële, ruimtelijke en technische parameters continu ten opzichte van elkaar afgewogen kunnen worden, met als resultaat een vernieuwend én haalbaar project.

De ontwikkeling van het fabrieksterrein kan de aantrekkelijkheid van het stadscentrum aanzienlijk verhogen: door een betere definitie van de vesten, door het strategisch aanbieden van nieuw hoogkwalitatief wonen, door het herstellen en herstructureren van de natuurlijke topografie en het verbinden van het centrum met de nabijgelegen open ruimte.



OO 1621 A | 0 | 10 | 50 | 100

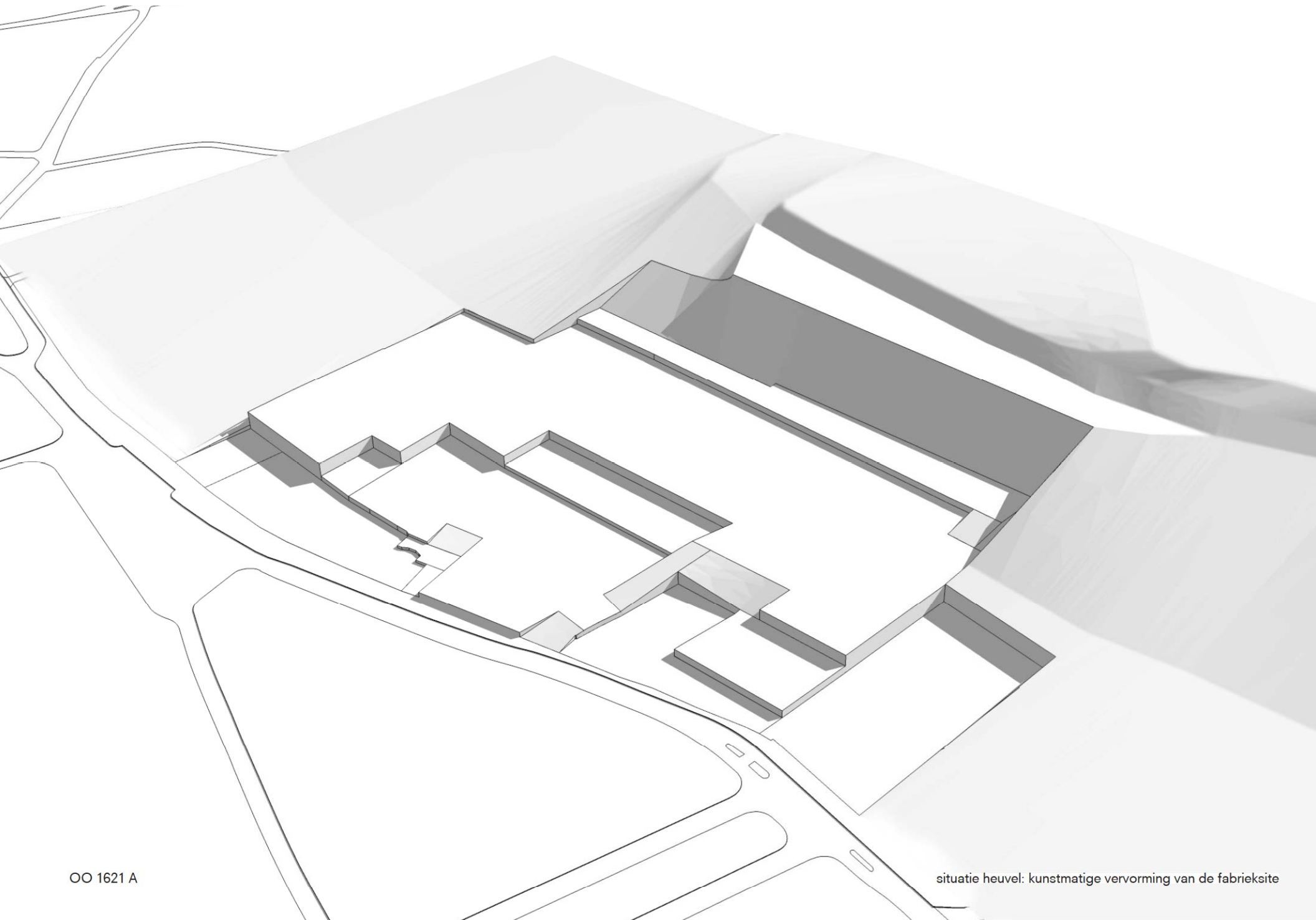
aaname ontwikkelingszone (fabrieksterrein: 2,5ha)



OO 1621 A

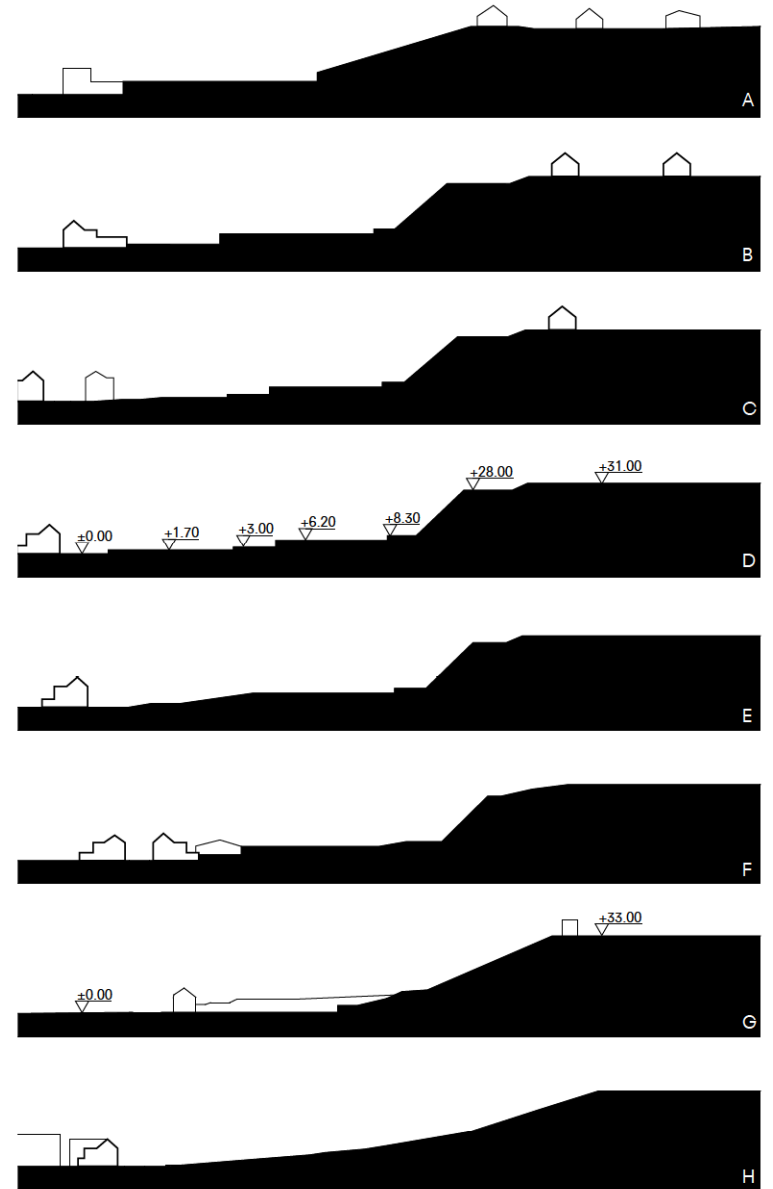
situatie vandaag



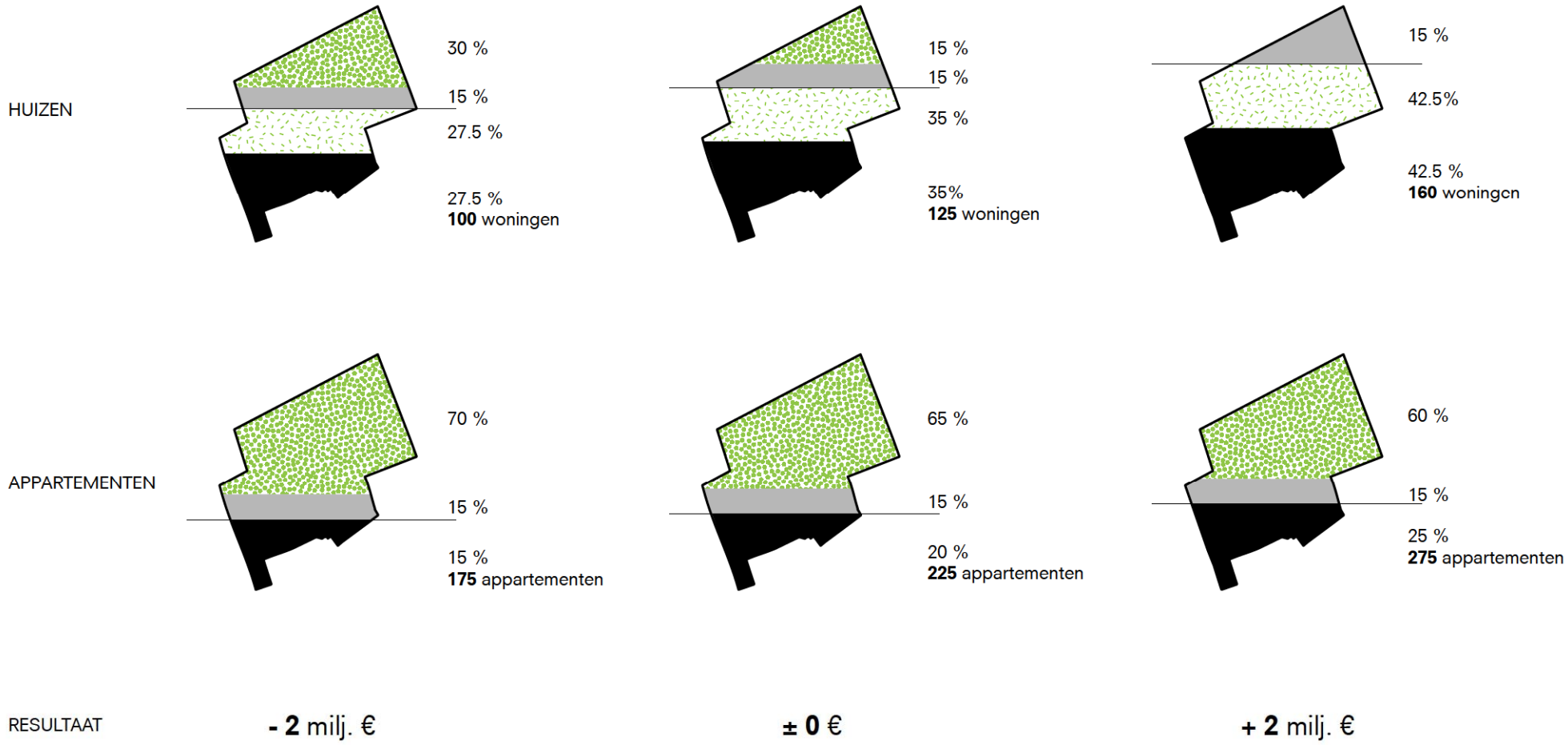
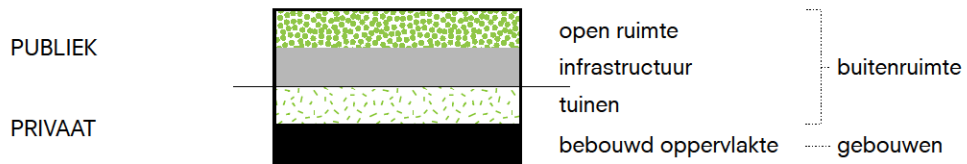


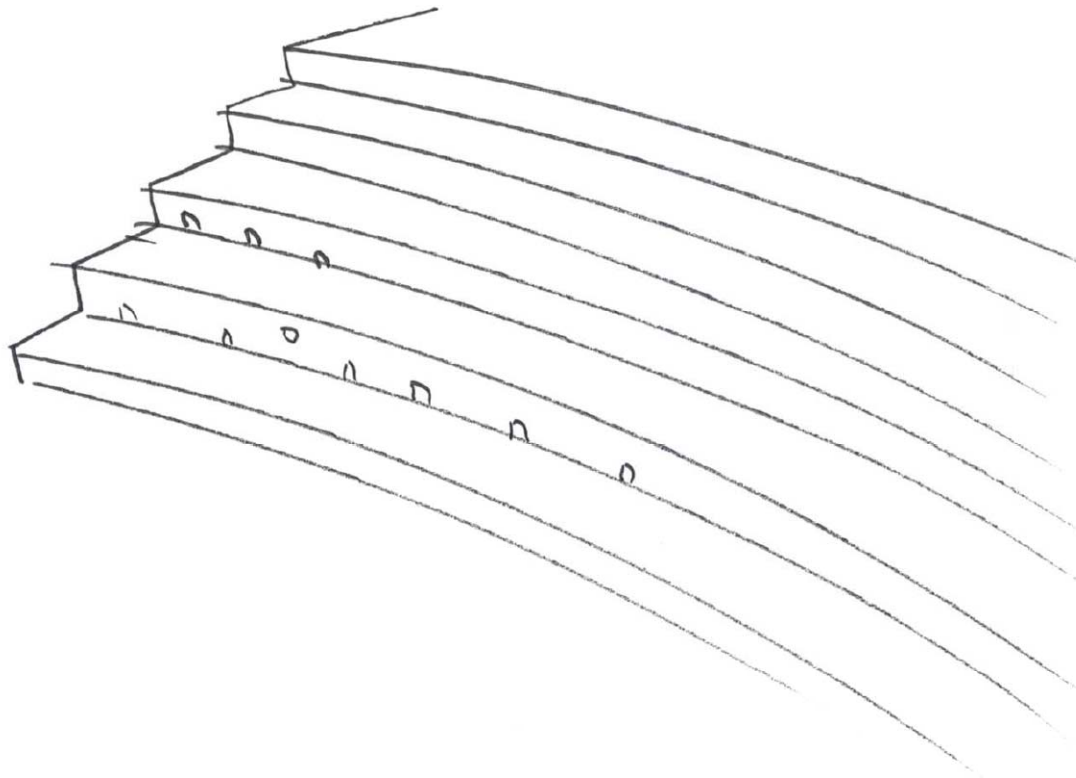
OO 1621 A

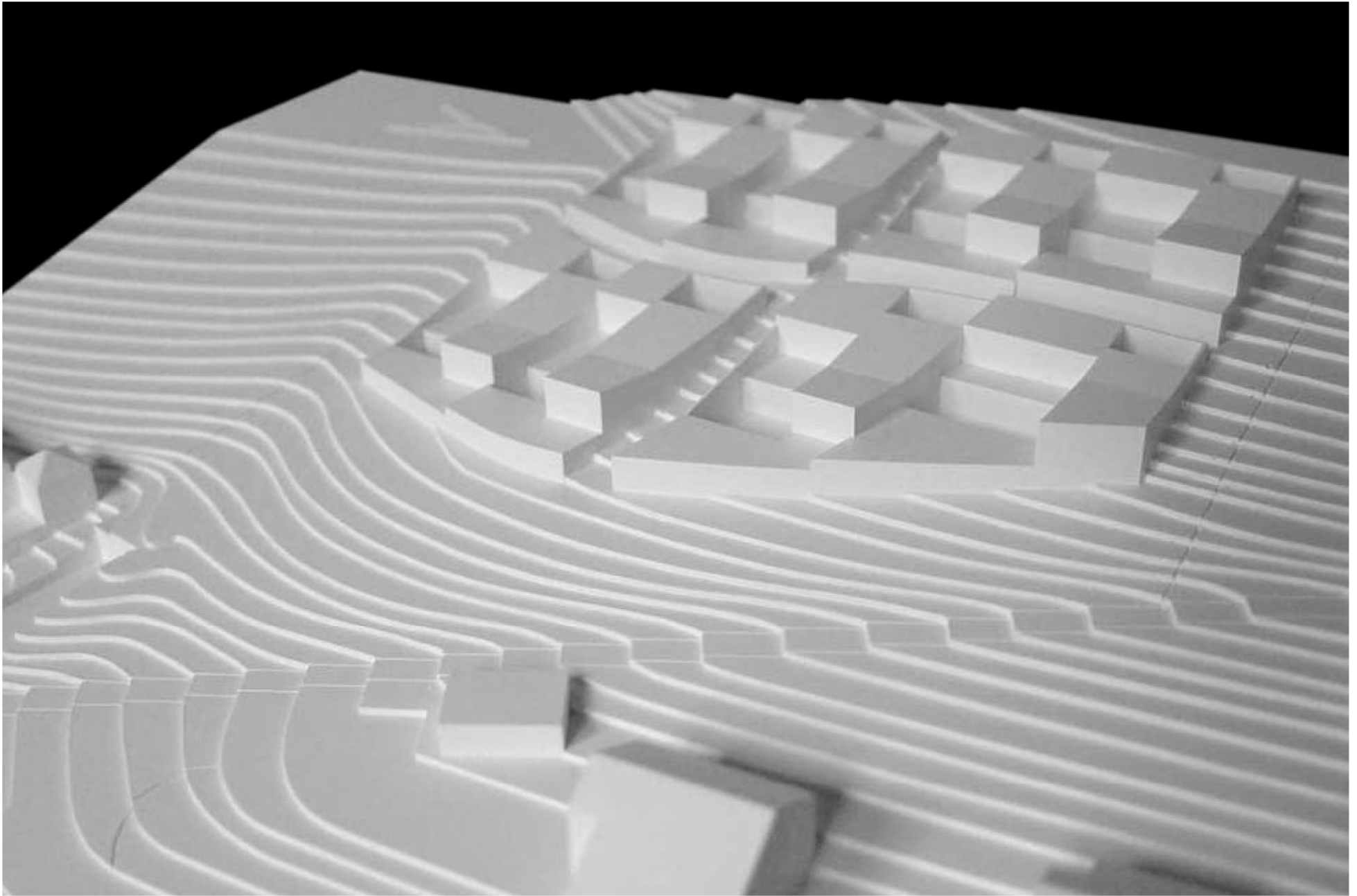
situatie heuvel: kunstmatige vervorming van de fabrieksite



OO 1621 A 0 10 50 100

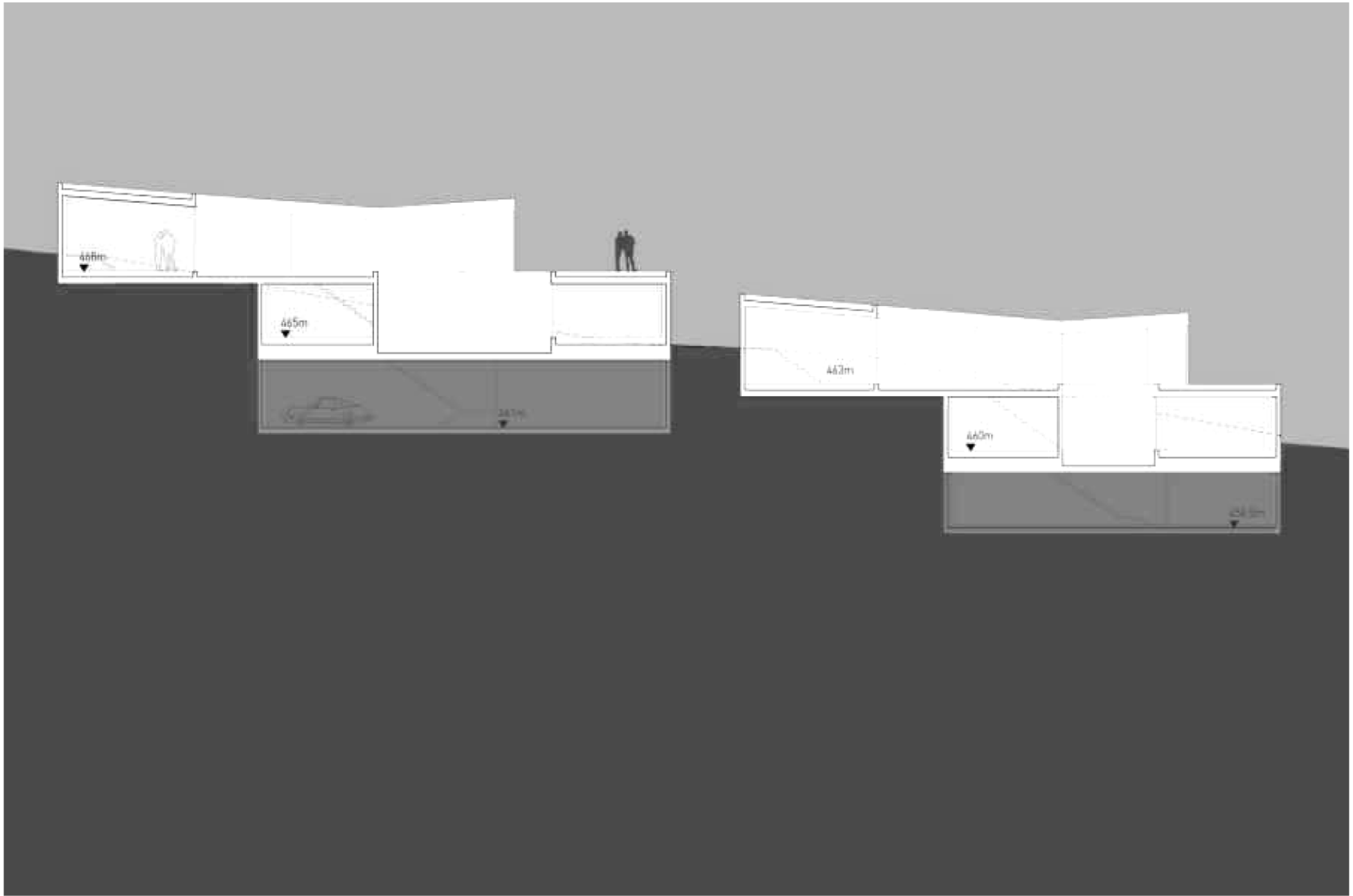






OO 1621 A

referentie Chamberg Housing, Zwitserland, EM2N Architekten  
wonen op de heuvel: woningen als deel van het landschap



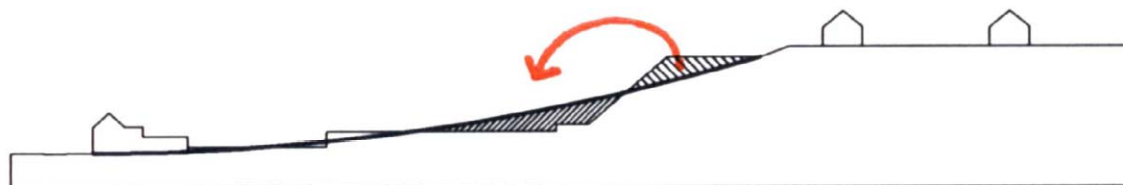


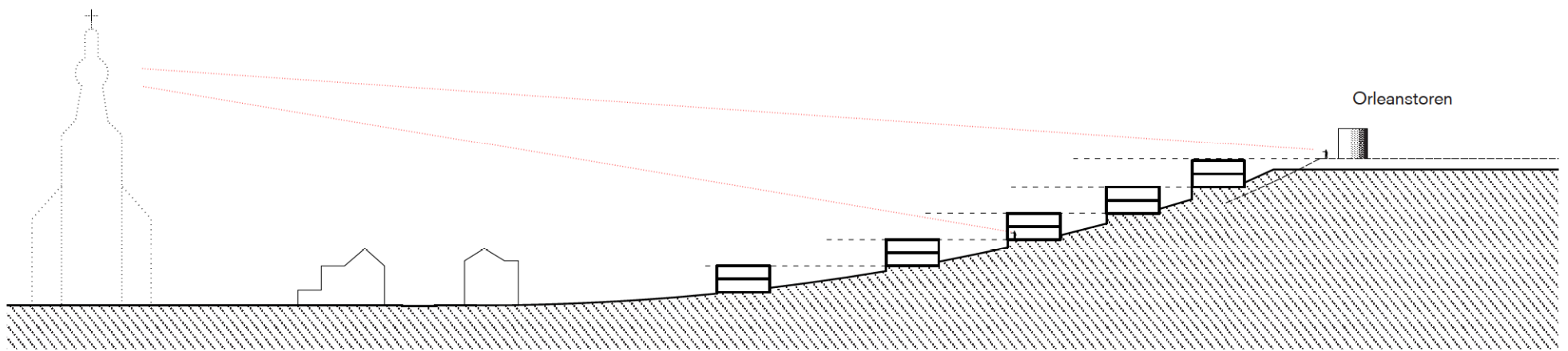


OO 1621 A

referentie Siedlung Halen, Zwitserland, Atelier 5  
wonen op de heuvel: bewoonbaar landschap

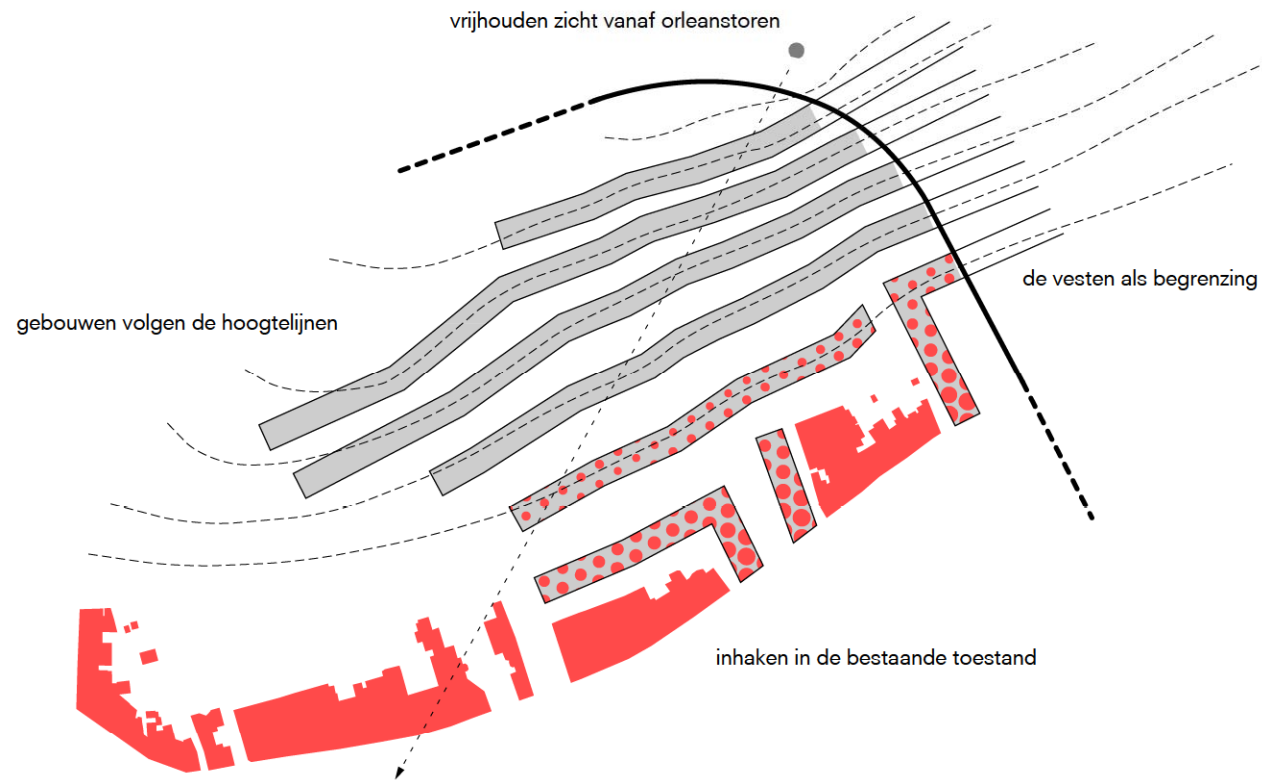














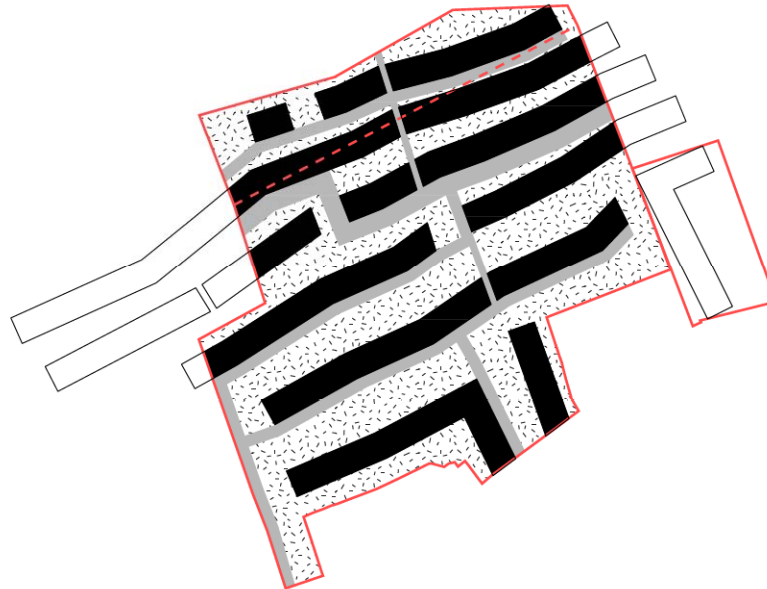


**oppervlakte site totaal 30.850 m<sup>2</sup>**

footprint 11.600 m<sup>2</sup>  2 verdiepingen **23.200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte**

open ruimte *privaat* 14.200 m<sup>2</sup>   
*publiek* 5.500 m<sup>2</sup> 

*grondverzet* ~ 44.000 m<sup>3</sup>



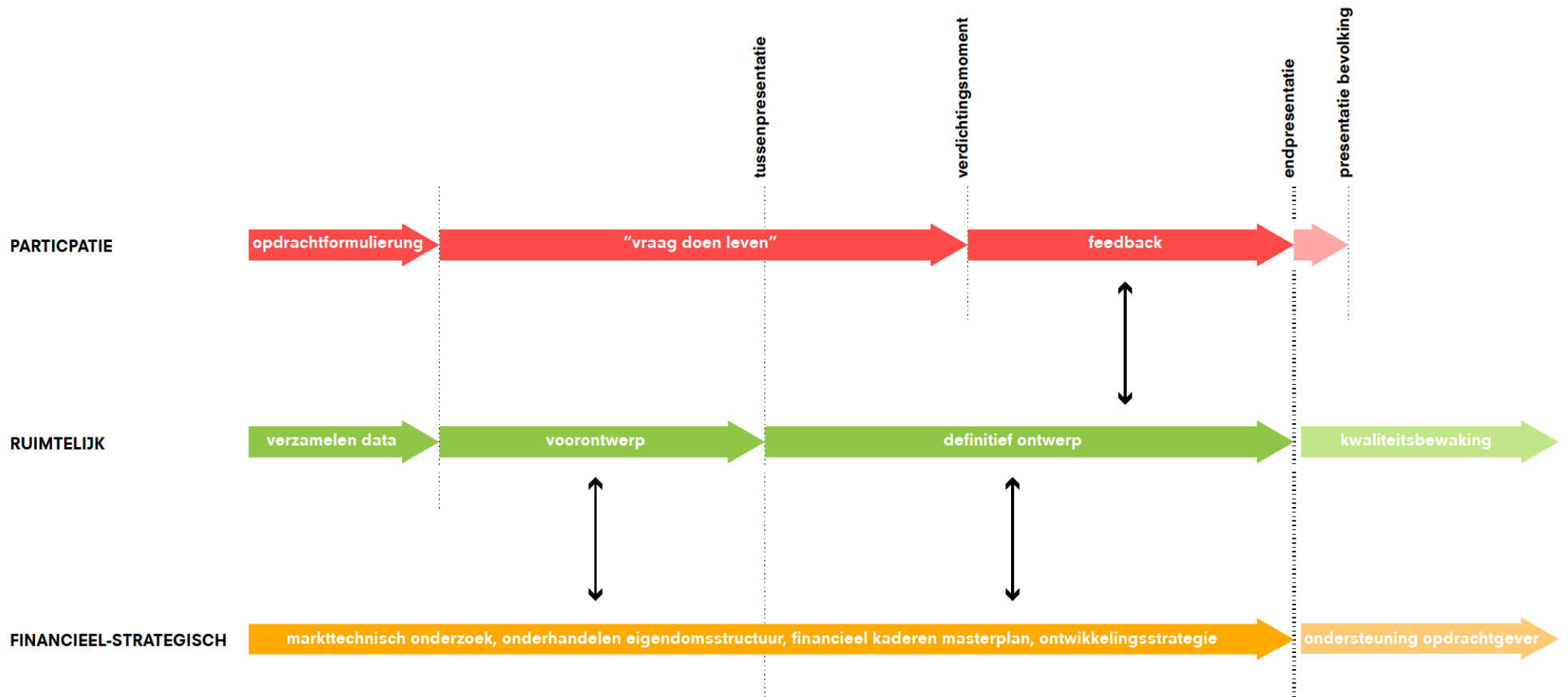
**kosten - 41.851.747 €**

verwerving site 4.995.460 €  
bouwkosten 22.332.143 €  
infrastructuur 2.763.275 €  
bijkomende kosten 7.811.981 €  
rendement 3.948.888 €

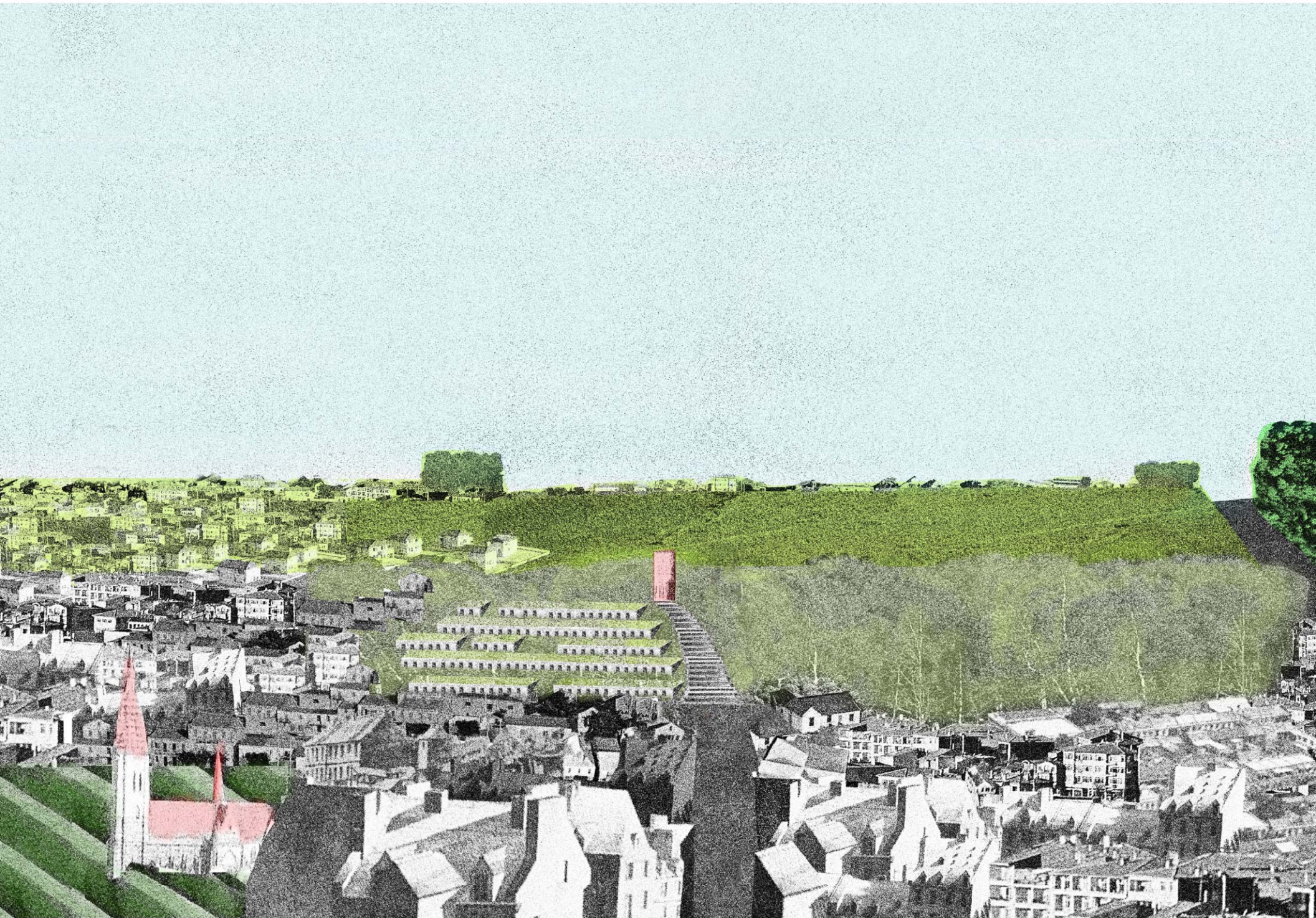
**opbrengsten + 42.911.000 €**

129 woningen 33.750.000 €  
40 appartementen 8.211.000 €  
500m<sup>2</sup> retail 950.000 €

**resultaat + 1.059.253 €**







**BUITEN DE VESTEN**

## **BUITEN DE VESTEN**

Bovenop de heuvelrug, in het midden van het onderzoeksgebied, ligt de Orleanstoren, één van de authentieke vestingstorens van de wal die de stad omringde. De toren is een getuige van de eeuwenoude geschiedenis van de stad en wordt als dusdanig door iedereen gekoesterd. Als één van de weinige restanten van de oude vesten is deze constructie alomtegenwoordig in de representatie van de stad.

De feitelijke toestand ter plaatse is minder rooskleurig. Omgeven door een wilde, hoge begroeiing, zijn zowel het zicht vanaf de toren als het zicht naar de toren toe geblokkeerd. De plek waarop hij staat is vandaag een achterkant geworden, onzichtbaar en onbereikbaar. Ontrokken aan het zicht, ligt de toren er verwaarloosd bij en wordt hij regelmatig gevangaliseerd.

Op oud beeldmateriaal is duidelijk te zien wat voor prachtige uitkijkpost de Orleanstoren eigenlijk is. De toren neemt een unieke plek in het Aarschotse landschap in: op de top van de steilrand, met naar het noorden zicht op de historische binnenstad met haar monumentale kerk, en met naar het zuiden zicht op het open landschap. De toren is als een scharnier tussen twee werelden, een plek waar alles samenkomt.

Om deze oude luister te herstellen, is een betere zichtbaarheid een voorwaarde. Daarnaast is het belangrijk de toren op te nemen in het weefsel van de stad, als referentie- en oriëntatiepunt. De toren moet een duidelijke positie krijgen in het recreatieve netwerk van de stad, als een plek waar meer mensen op een natuurlijke wijze passeren. Dit is belangrijk om greep te krijgen op de sociale controle binnen het gebied.

Om dit te realiseren, zijn tal van ingrepen mogelijk. Sommige ingrepen zijn cruciaal om de plek te reactiveren. Andere ingrepen stellen we voor om de potenties die er zijn te maximaliseren.

### **1. herstellen van zichten**

Bij de ontwikkeling van het fabrieksterrein is er gekozenom de hoogte van de gebouwen te beperken, dit om het zicht van de toren naar de stad te vrijwaren. Na de grondwerken voor de aanpassing van de topografie is er de kans een deel van het bestaande bomenbestand uit te dunnen en een nieuwe, aangepaste beplanting uit te voeren. Op deze wijze kan de lokale relatie tussen kerk en Orleanstoren hersteld worden.

### **2. verbinden routes**

Alle wegen rondom de Orleanstoren zijn vandaag doodlopend: alsof de toren aan het einde van de wereld ligt. Bij het herwaarderen van de toren is het belangrijk de routes er naartoe op een heldere manier met elkaar te verbinden. Dit gebeurt door de route van de veste aan te leggen en visueel leesbaar te maken. Bijkomend wordt deze verbonden met het fietsroutenetwerk dat bovenaan de heuvel door het open landschap loopt. De route die nu door het open veld loopt, zou verlegd kunnen worden om langs de Orleanstoren te passeren.

### **3. recreatieve landbouw**

Het groene gebied bovenop de heuvel staat onder druk. De mogelijke aanleg van een bedrijventerrein zal de kwaliteit ervan sterk bepalen. Om het groene, open maar kleinschalige karakter ervan te bewaren, zou het een plaats kunnen worden voor recreatieve 'stadslandbouw': ruimte voor volkstuintjes, paardenweiden, spelterreinen. Om de sociale controle op de plek te verhogen, zouden enkele zachte functies kunnen ingeplant worden: een kinderboerderij, een biorestaurant, lokalen voor jeugdverenigingen...

### **4. verhogen toren**

Vroeger stond de toren bekend als een plek van waaruit men tot in Brussel kon kijken. Vandaag lijkt het echter niet gepast om alle bomen te rooien: als compensatie kan de toren zelf verhoogd worden, met een licht, vertikaal element. Deze ingreep kan van de toren een hedendaags landmark maken, met behoud van het authentieke karakter.

### **5. link met bredere omgeving**

Het halfslachtige karakter van het gebied (tussen stad en land) kan tot een kwaliteit omgevormd worden, door de link te leggen met het grotere achterliggende groengebied: 's Hertogenheide. Het gebied bovenop de heuvelrug wordt zo een foyer voor de stad naar het buitengebied toe, wat de aantrekkelijkheid voor het wonen in de stad aanzienlijk zou verhogen. De link zou de vorm kunnen krijgen van een fietsbrug, die gezien vanuit de invalsweg een poort tot de stad kan vormen: een duidelijke positionering van Aarschot als een stad voor het goede, groene leven.



OO 1621 A







OO 1621 A

op de heuvelrug: de orleanstoren ligt verscholen in het struikgewas



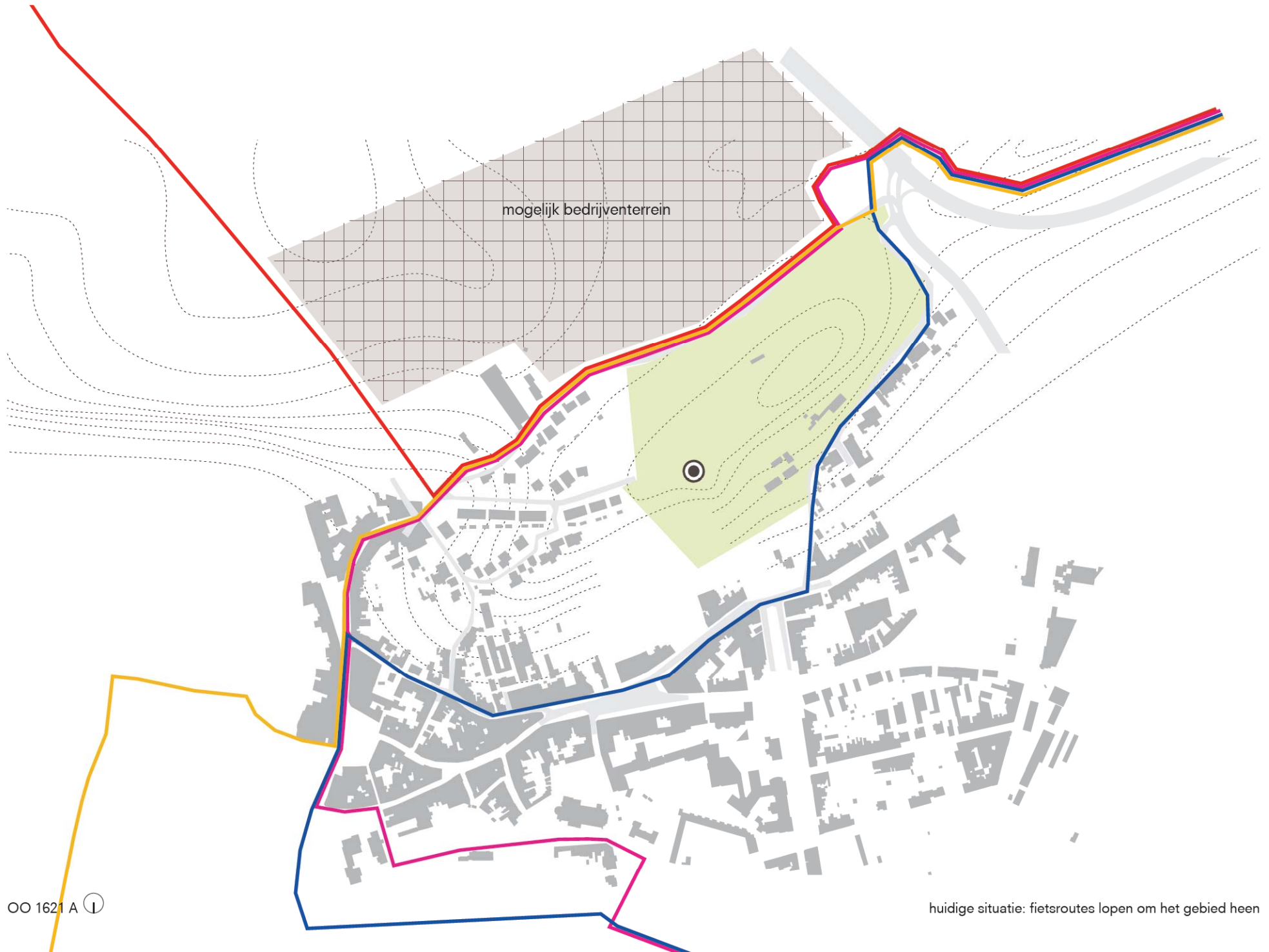


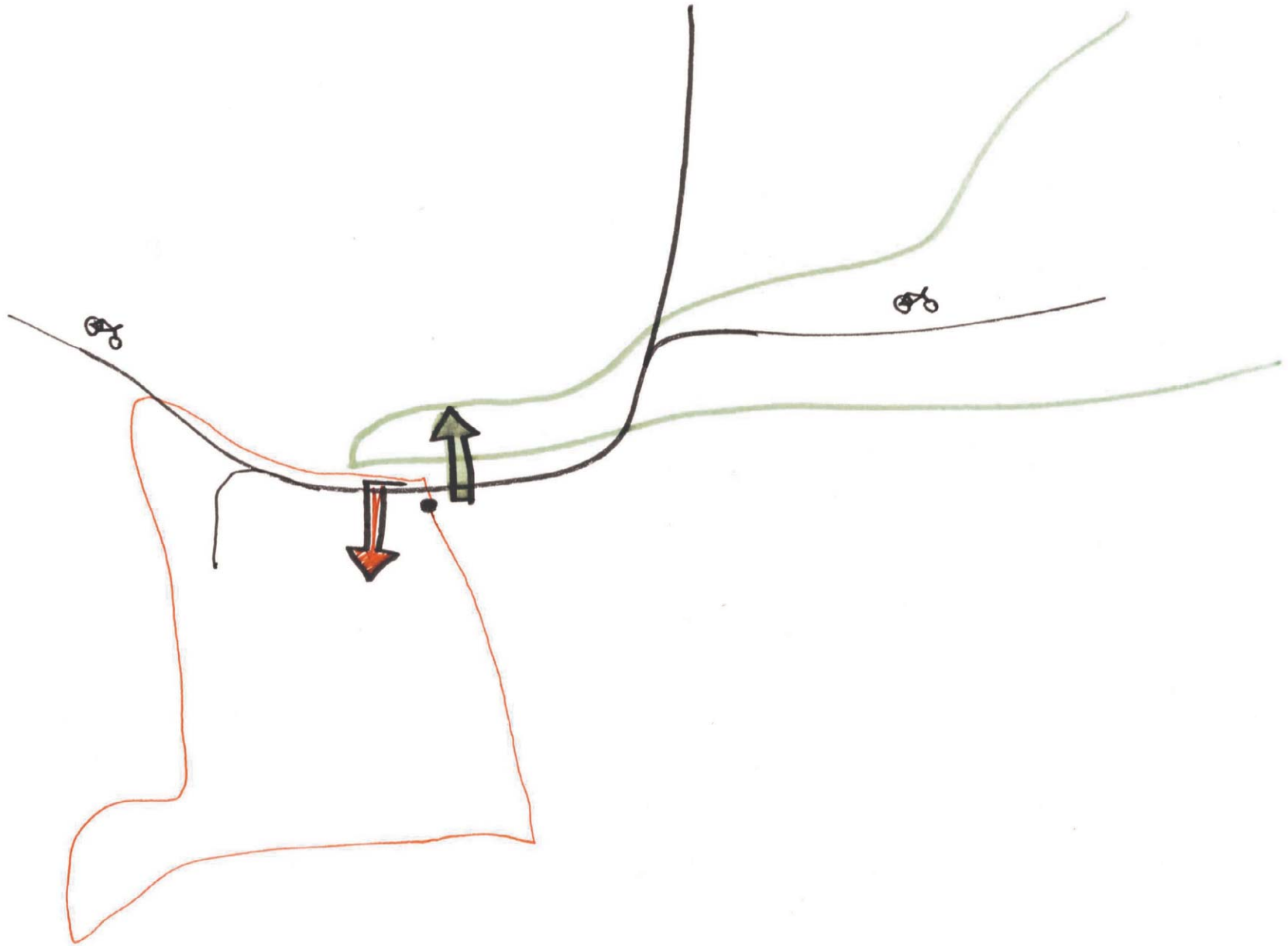


mogelijk bedrijventerrein

OO 1621 A ①

huidige situatie: fietsroutes lopen om het gebied heen







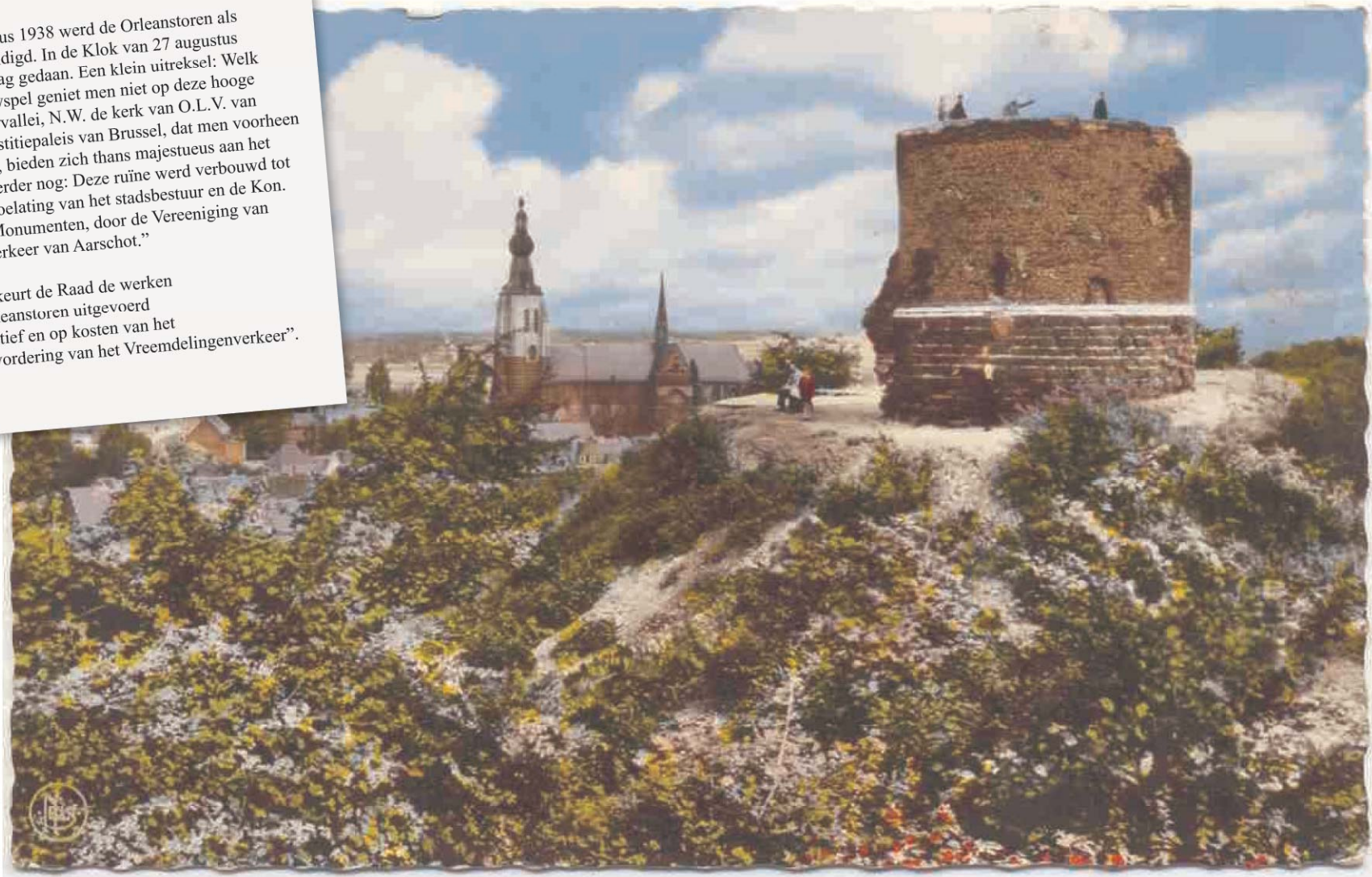


1. Orleanstoren als uitkijkpunt  
Zicht vanaf de Orleanstoren op de kerk/stad
- 1a. Vergezicht vanuit de toren op Brussel/Antwerpen
2. De Orleanstoren als Oriëntatiepunt/landmark  
Zicht vanuit de stad op de Orleanstoren
3. Verleggen van de fietsroute's
4. Verbinding met verder gelegen groengebied
5. Halflandelijk programmater verhoging van de sociale  
controle in het gebied



“Dinsdag 23 augustus 1938 werd de Orleanstoren als uitkijktoren ingehuldigd. In de Klok van 27 augustus werd daarvan verslag gedaan. Een klein uitsnede: Welk verrukkend schouwspel geniet men niet op deze hooge stelling. De Demervallei, N.W. de kerk van O.L.V. van Antwerpen, het Justitiepaleis van Brussel, dat men voorheen niet ontwaren kon, bieden zich thans majestueus aan het bloote oog aan. Verder nog: Deze ruïne werd verbouwd tot uitkijktoren met toelating van het stadsbestuur en de Kon. Commissie van Monumenten, door de Vereeniging van Vreemdelingenverkeer van Aarschot.”

Om te eindigen keurt de Raad de werken goed die aan Orleanstoren uitgevoerd werden op initiatief en op kosten van het “Comité tot Bevordering van het Vreemdelingenverkeer”.

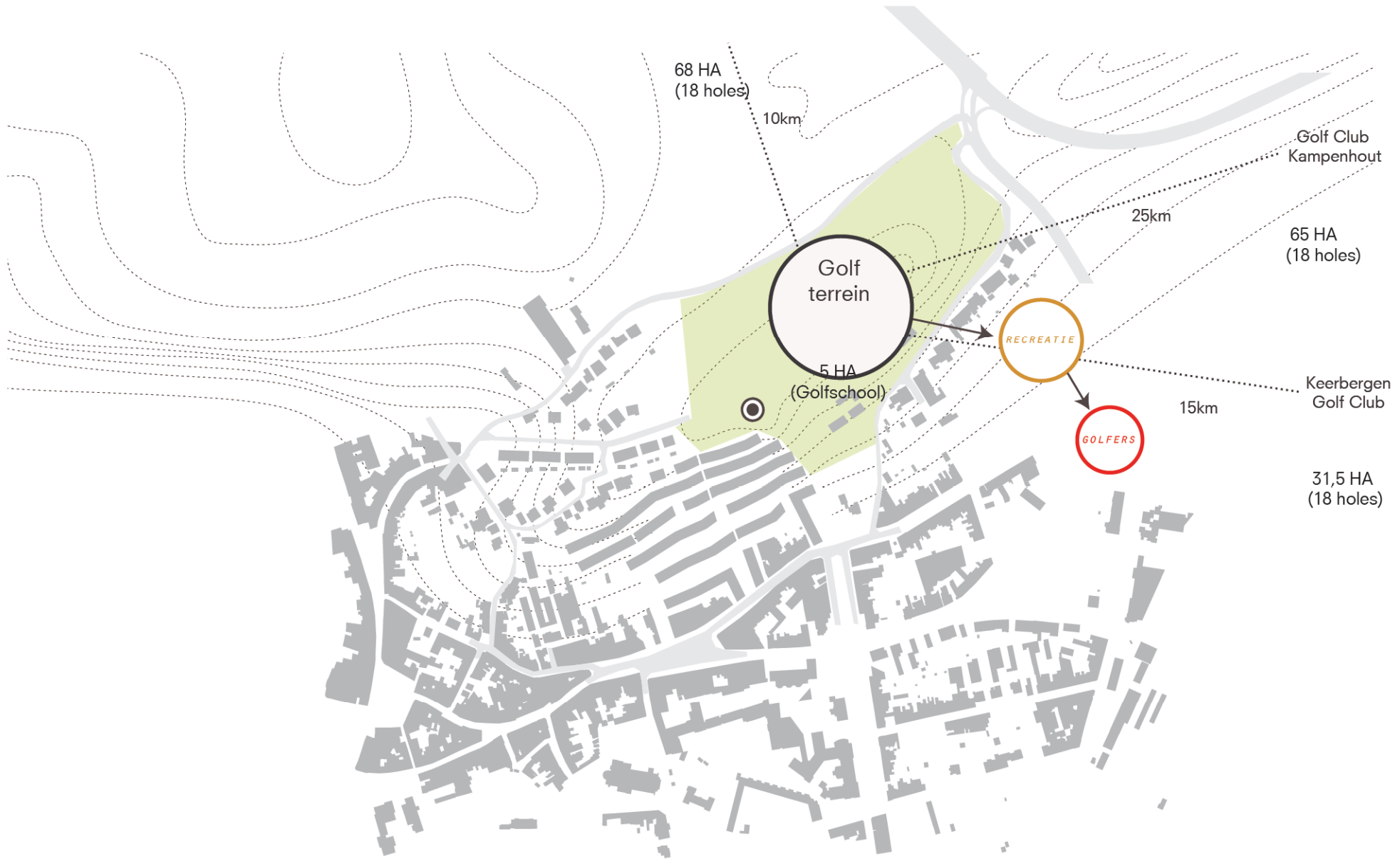




# STOREN AARSCHOT die











**OCMW**

## OCMW

Het programma van het OCMW is een uitstekend instrument om de eerste stap van het ontwikkelingsvoorstel te realiseren: deels publiek (het lokaal dienstencentrum), deels privé (de serviceflats) is het een pars pro toto voor het stedenbouwkundige plan.

Het mogelijke conflict vesten-OCMW wordt omgebogen tot een voordeel: het OCMW wordt ingezet om de overmaatse Albertlaan een kleinschaliger karakter te geven en de link naar het bovenliggende landschap te introduceren. Het gebouw en de vesten grijpen haast letterlijk op elkaar in en creëren samen een derde ruimtelijke entiteit: een omsloten binnentuin voor het dienstencentrum. De plek wordt een scharnierpunt, waar de verschillende bewoners van de stad elk op hun manier gebruik van kunnen maken.

De organisatie van het gebouw is even logisch als efficiënt. De functies van het dienstencentrum zijn ontsloten via een binnenstraat die is opgespannen tussen de toegang vanuit de stad en de toegang vanuit de serviceflats. Deze straat loopt in haar gehele lengte langsheen de tuin. Deze tuin geeft het dienstencentrum intimiteit en ademruimte. De flats -36 in totaal- zijn ontworpen als doorzonwoningen met loggia, en zetten maximaal in op het gebruikerscomfort.

Dienstencentrum, tuin en de vesten zijn binnen één ruimtelijk gebaar ontworpen. Het gebouw wordt gebruikt om het landschap vorm te geven: een artificiële topografie. De serviceflats worden hier als het ware bovenop geplaatst, in een volume van drie lagen. Het gebouw past zo in de schaal van de omgeving en geeft reeds een eerste aanzet naar het ontwikkelingsvoorstel voor het totale gebied. Een leefomgeving die stedelijkheid en openheid integreert.

## OPDRACHT

### site

oppervlakte 2.790 m<sup>2</sup>

### programma

serviceflats (35)	3125 m <sup>2</sup>
lokaal dienstencentrum (LDC)	650 m <sup>2</sup>
parking	1400 m <sup>2</sup>
	<b>5175 m<sup>2</sup></b>

### budget

netto € 6.500.000









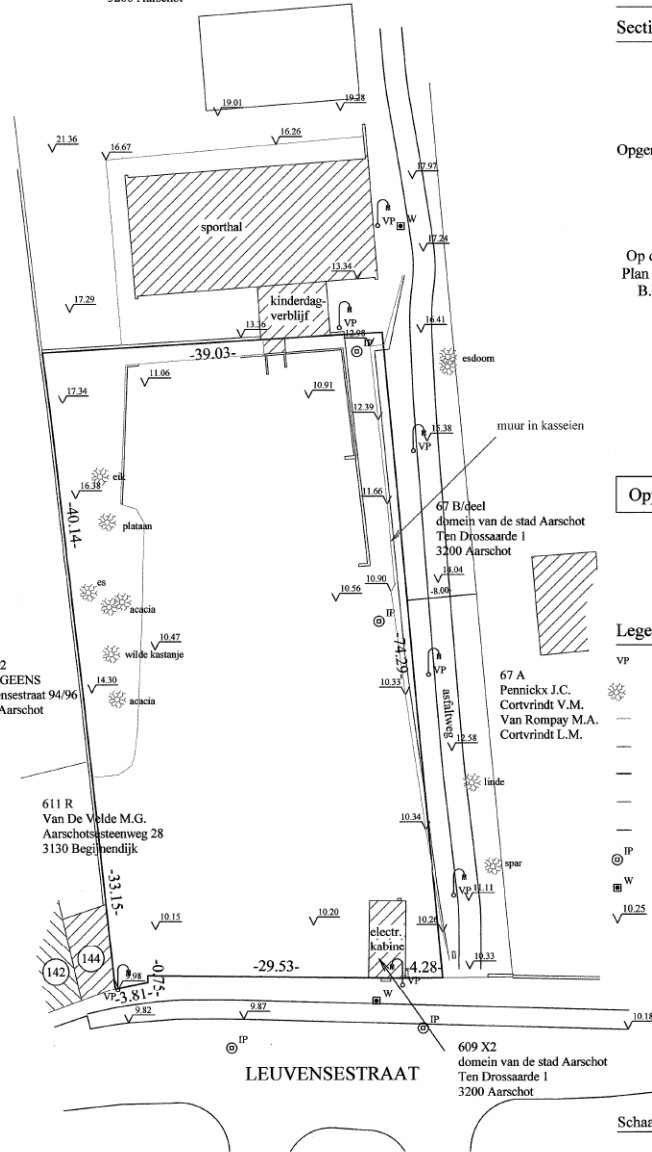
Proces - verbaal van opmeting  
 Stad Aarschot / 1e Afdeling

Leuvensestraat

Sectie E, nr. 67 B/deel

Sectie H, nrs. 609 X2, 609 Y2 en 609 W2/deel

609 W2/deel  
 bouwmaatschappij voor goedkope woningen  
 Begijnhof 12  
 3200 Aarschot



Opgemeten en in plan gebracht door  
 Véronique Peeters  
 Landmeter - expert



Op datum van: 5 december 2008.  
 Plan gewijzigd op 4 februari 2009.  
 B.V.B.A. Landmeterskantoor  
 Peeters - Torfs  
 Sint - Nikolaasberg 5/2  
 3200 Aarschot  
 Tel.: 016/56.68.30

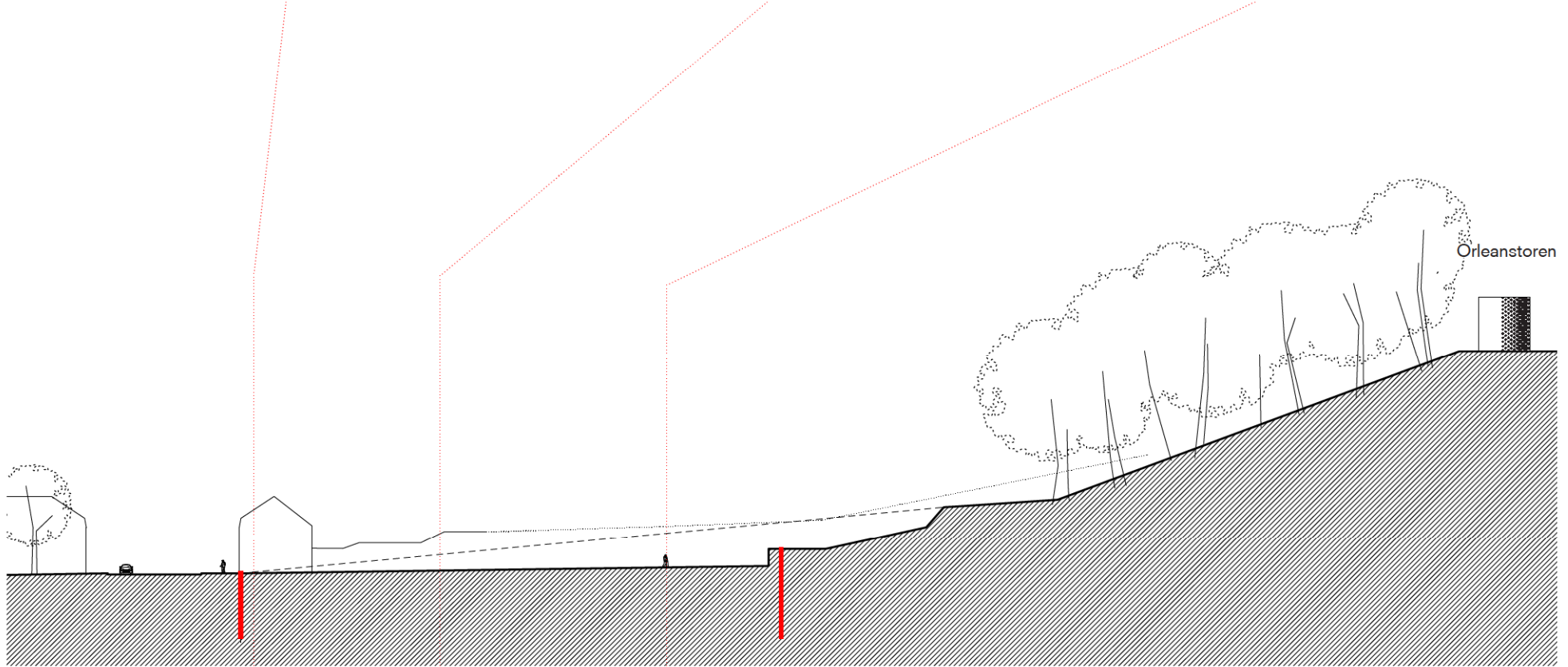
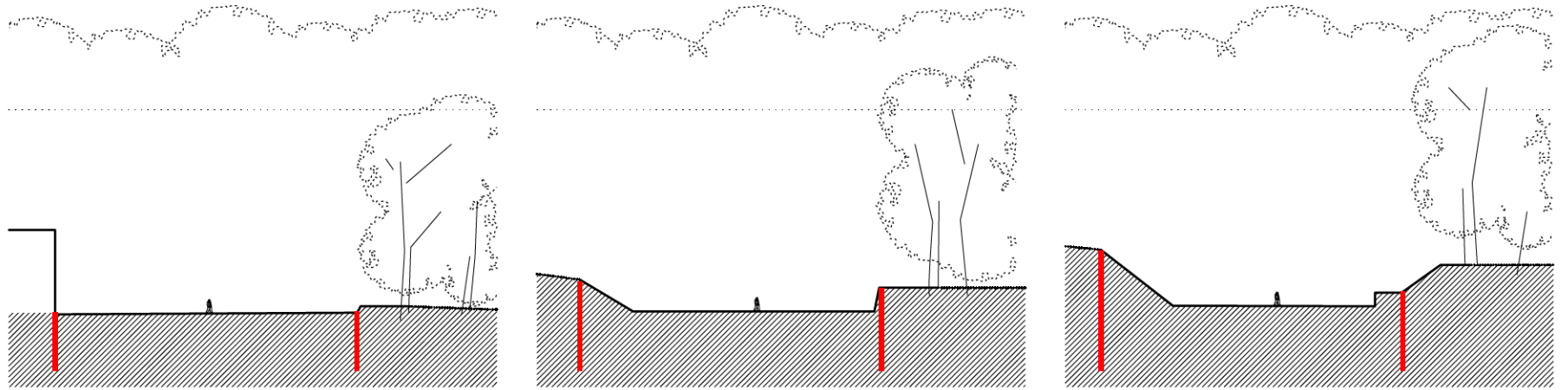
Oppervlakte volgens meting: 2789 m<sup>2</sup>

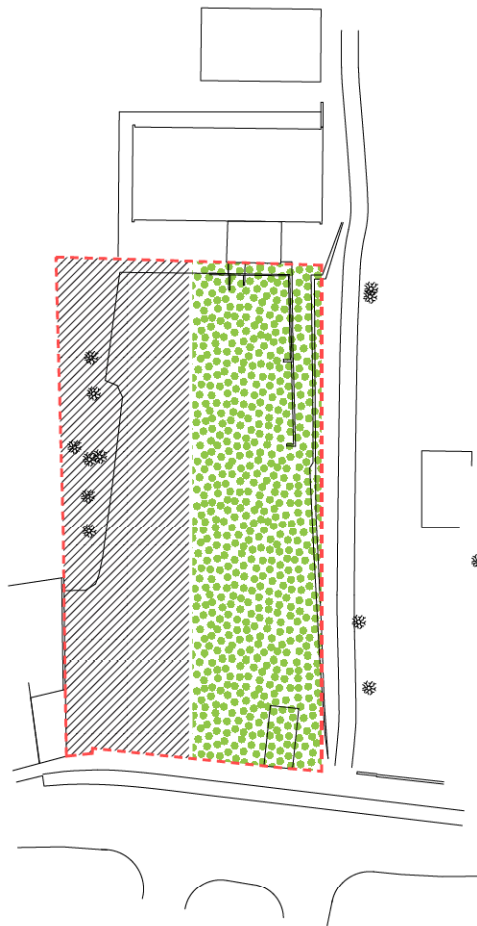
Legende

- VP verlichtingspaal
- boom
- onderkant taalud
- muren of bestaande bebouwing
- grens
- grens aanpalers
- weg
- IP inspectieput
- W waterputje
- 10.25 hoogtepeil

Schaal: 1/400





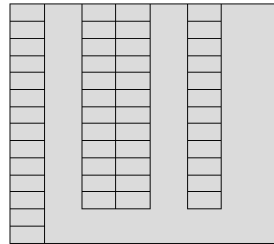


2.790 m<sup>2</sup>

**SITE**

50 % bebouwd

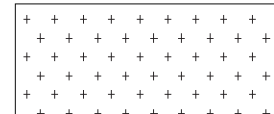
50 % open



1.400 m<sup>2</sup>

**PARKING**

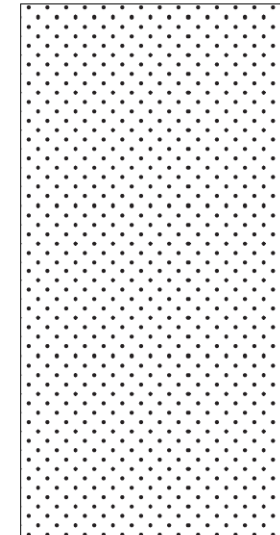
50 parkeerplaatsen



650 m<sup>2</sup>

**LDC**

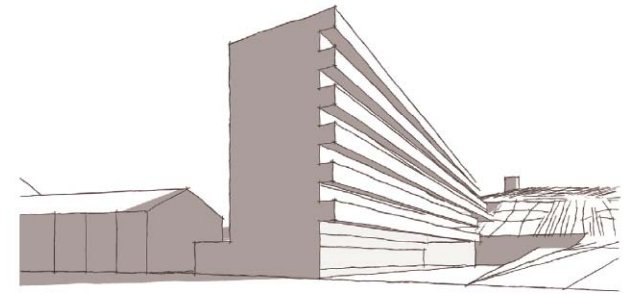
foyer  
 cafetaria, opwarmkeuken  
 3 vormingslokalen  
 wasserette  
 kapsalon, pedicure  
 bad / doucheruimte  
 2 burelen  
 sanitair, bergruimte



3.125 m<sup>2</sup>

**APPARTEMENTEN**

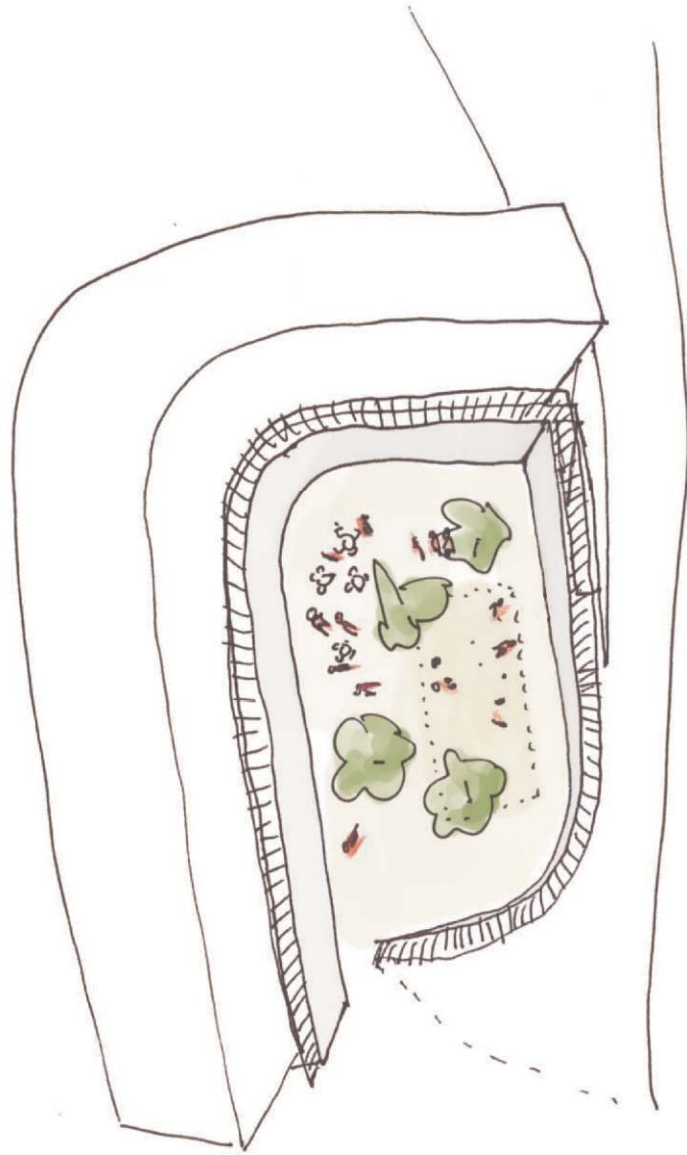
30 x een persoon appartementen  
 5 x twee personen appartementen  
 bureel, berging, gezelschapsruimte



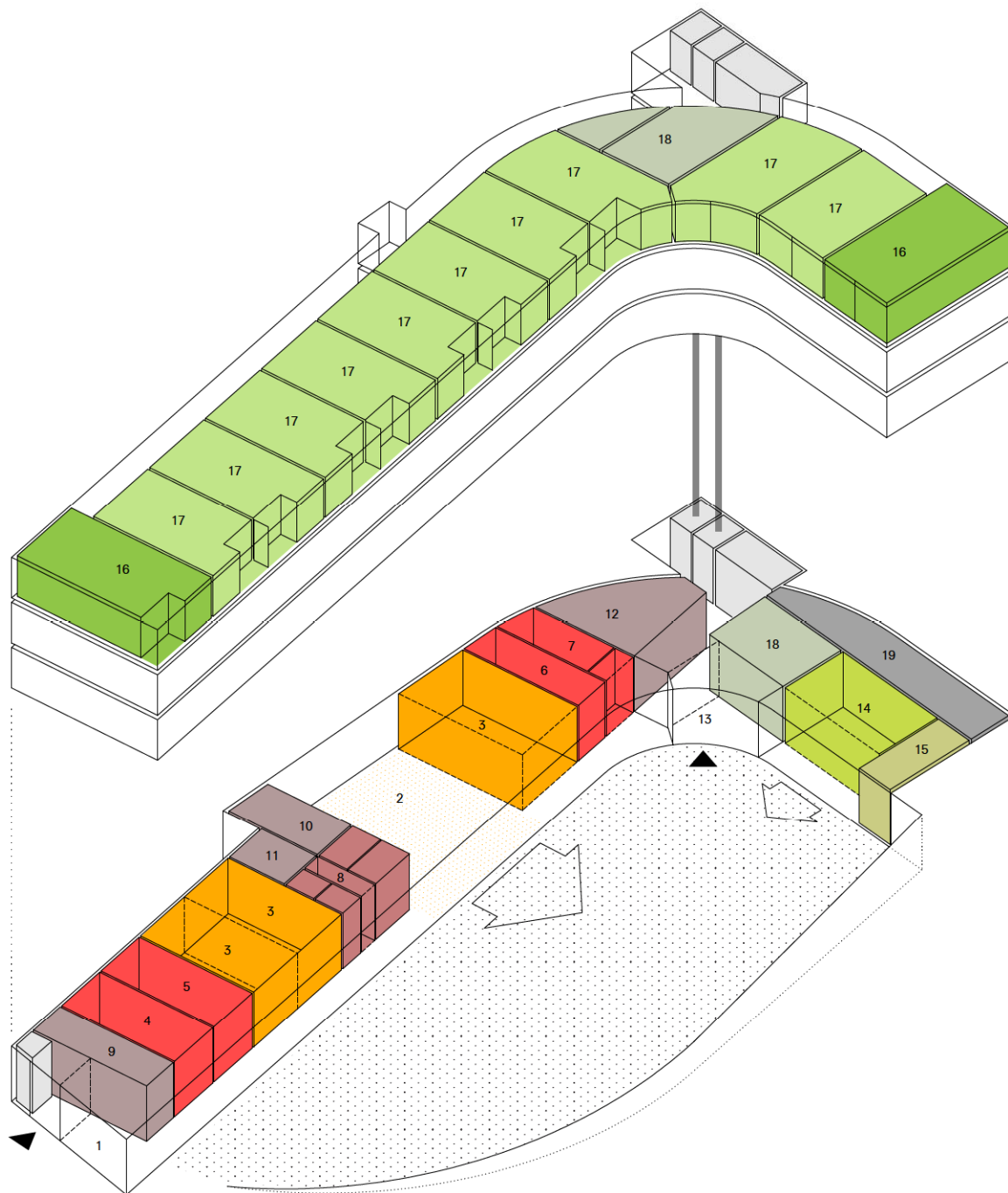
testversie 30% bebouwd - schaalprobleem









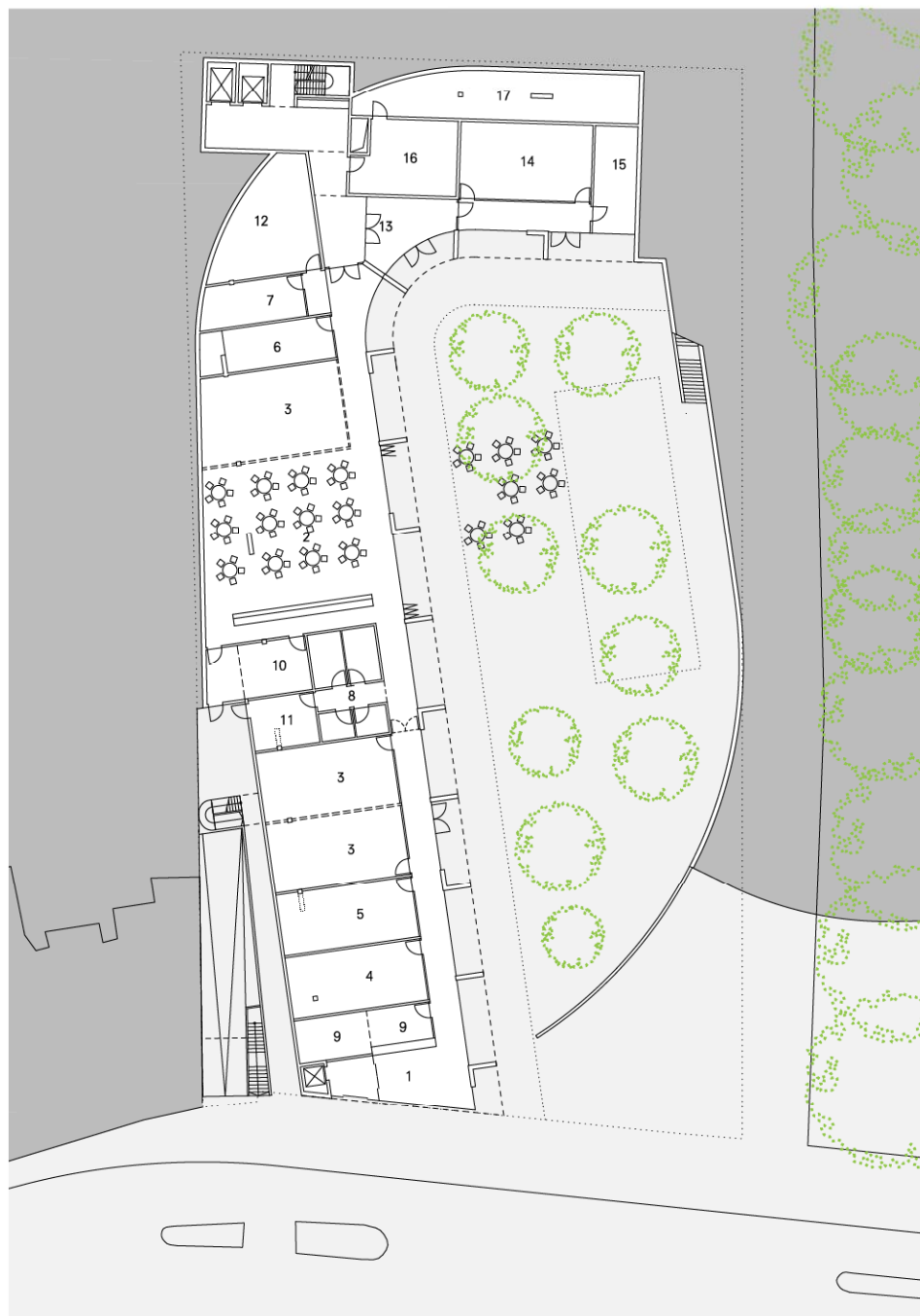


**Lokaal Dienstencentrum**

- 1 foyer
- 2 cafetaria
- 3 vormings- / ontmoetingslokalen
- 4 kapsalon
- 5 pedicure
- 6 wasserette
- 7 bad / doucheruimte
- 8 sanitair bezoekers
- 9 burelen
- 10 keuken
- 11 vuilnis
- 12 personeelsruimte / berging

**Serviceflats**

- 13 foyer
- 14 gezelschapsruimte
- 15 bureel
- 16 twee-personen-appartement
- 17 een-persoon-appartement
- 18 bergruimte
- 19 technieken

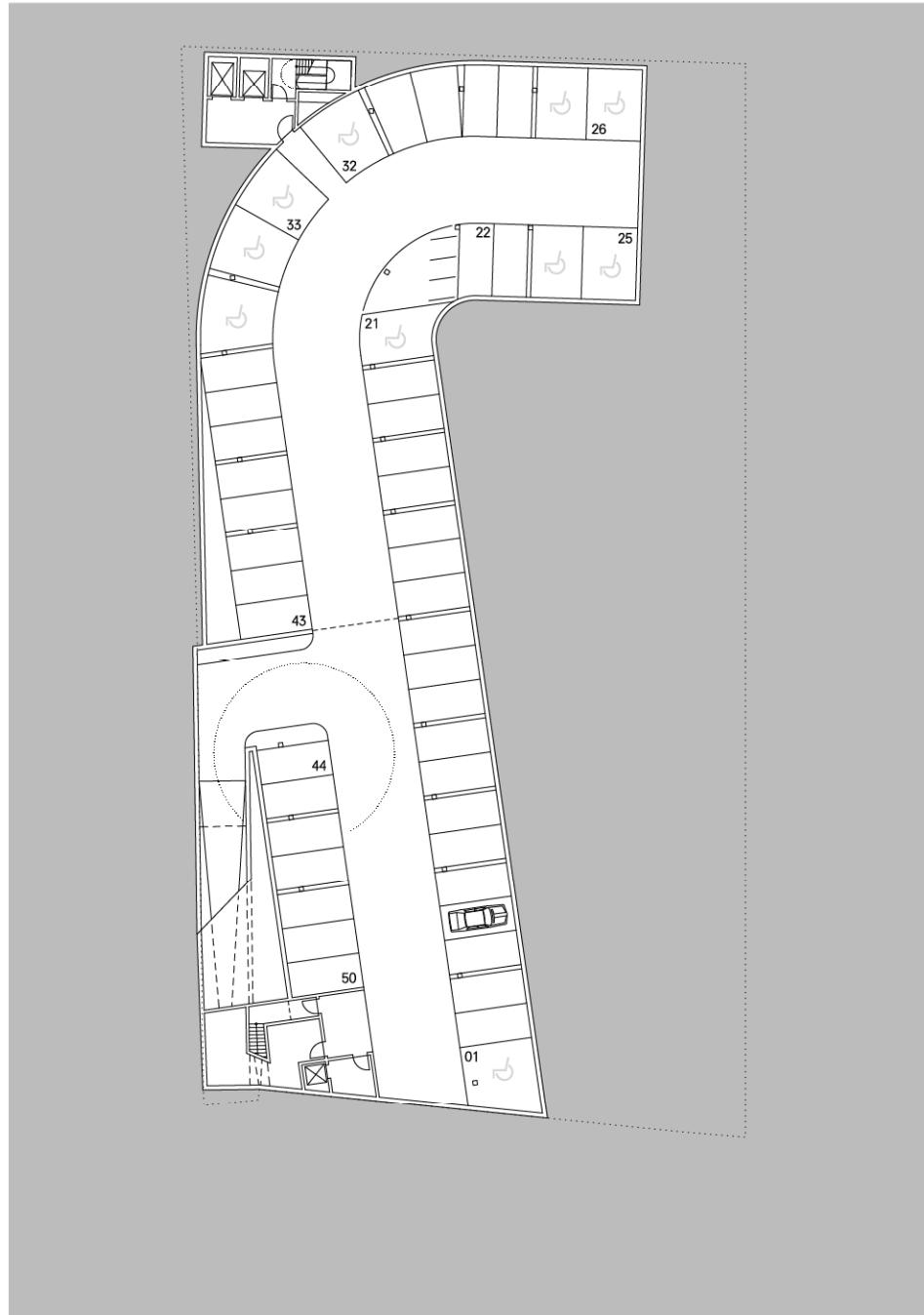


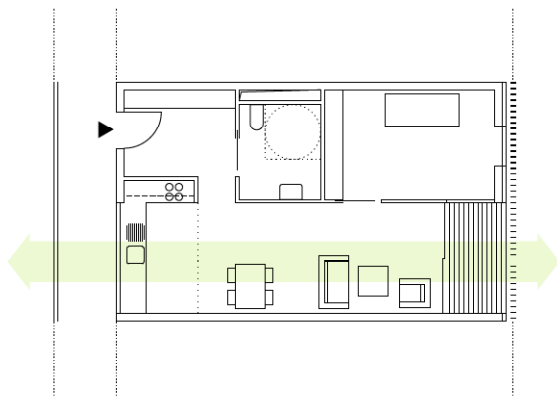
### Lokaal Dienstencentrum

- 1 foyer
- 2 cafetaria
- 3 vormings- / ontmoetingslokalen
- 4 kapsalon
- 5 pedicure
- 6 wasserette
- 7 bad / doucheruimte
- 8 sanitair bezoekers
- 9 burelen
- 10 keuken
- 11 vuilnis
- 12 personeelsruimte / berging

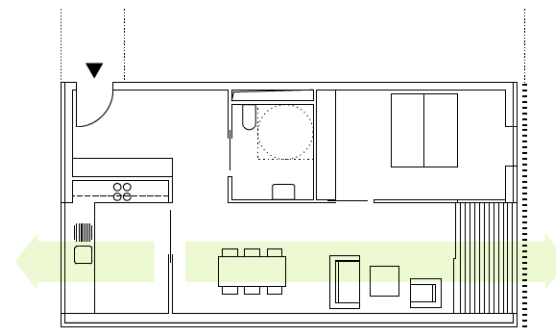
### Serviceflats

- 13 foyer
- 14 gezelschapsruimte
- 15 bureel
- 16 berguimte
- 17 technieken





een persoon appartement 54,3 m<sup>2</sup> + loggia 4.9 m<sup>2</sup>



twee personen appartement 64,3 m<sup>2</sup> + loggia 4.9 m<sup>2</sup>



OO 1621 A

lichtwerking en zichten doorheen de circulatieruimte

referentie Serviceflats Domat, Zwitserland, Dietrich Schwarz  
loggja: beschermde buitenruimte

