DE TORENS EN SIMA-SITE

MASTERPLAN SITE 'DE TORENS' EN OMGEVING EN ONTWERP SOCIAAL HUIS MET DIENSTENCENTRUM OP DE SIMA SITE TE AARSCHOT

OO 1621

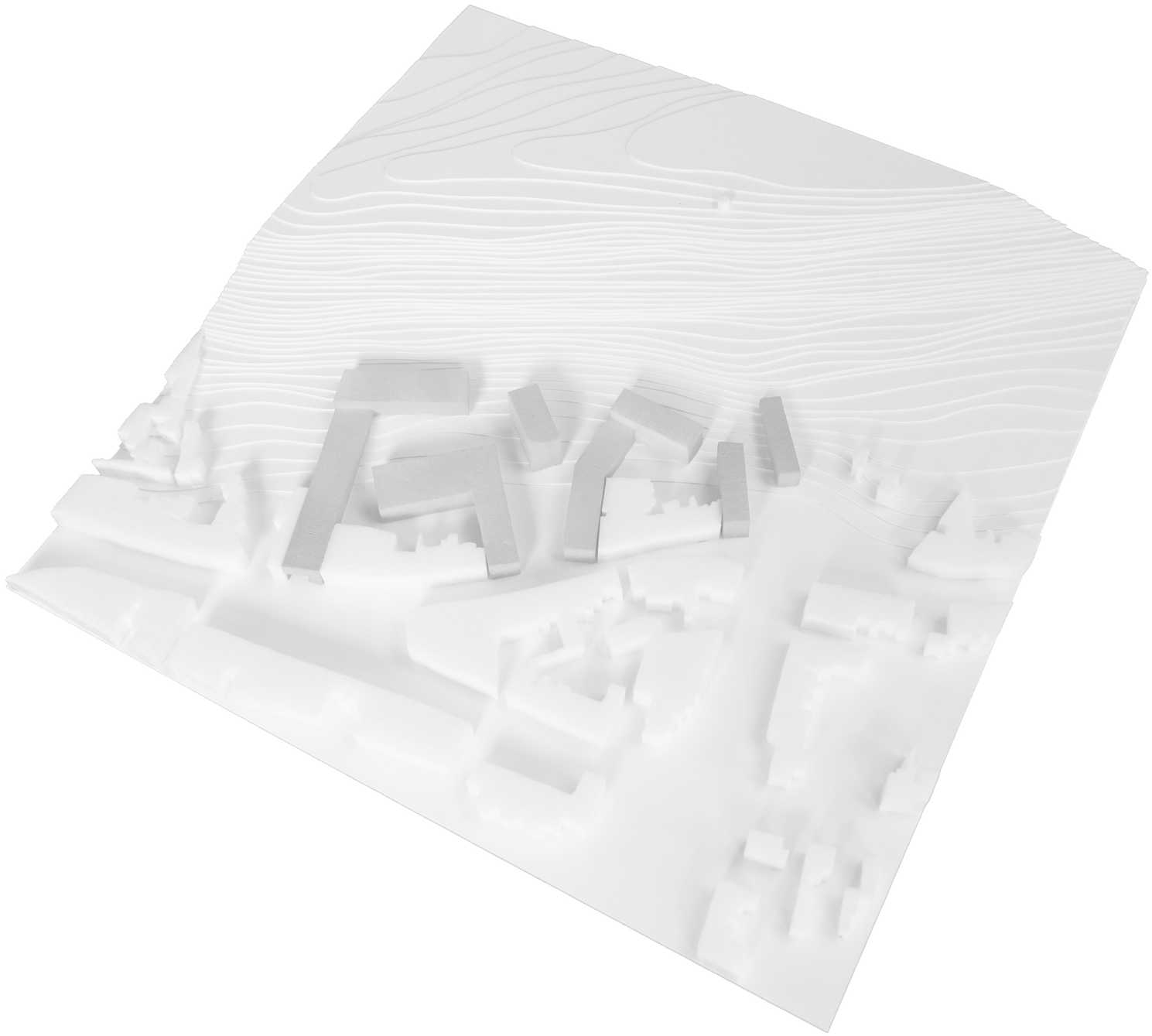
16.06.2009

INHOUD

1. INLEIDING 3

2. KRIJTLIJNEN MASTERPLAN 4
2.1 TUSSEN STAD EN LANDSCHAPSPARK
2.2 CONTACT MET DE RANDEN
2.3 MOBILITEIT EN PARKEREN
2.4 COMPLEMENTAIR WINKELGEBIED
2.5 WOONTYPES
2.6 DOORWAADBAARHEID PUBLIEKE RUIMTE
2.7 LANDSCHAPSPARK
hoofdstructuur
scenografisch pad
opbouw door inrichting en beheer
2.8 PLANNEN-TERREINPROFIELEN
2.9 FASEERBAARHEID
2.10 FINANCIELE HAALBAARHEID
2.11 VERVOLG MASTERPLAN
site 'De Torens' in relatie tot SIMA site
van krijtlijnen naar masterplan
van masterplan naar deelprojecten
2.12 RAMING STUDIEKOSTEN

3. RESIDENTIE ORLEANS 26
3.1 CONCEPT
3.2 PROGRAMMA
3.3 CIRCULATIE
3.4 DIENSTENCENTRUM
3.5 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN
3.6 SERVICEFLATS
3.7 MATERIALISATIE
3.8 PUBLIEKE RUIMTE
3.9 PARKEREN
3.10 PLANNEN-GEVELS-SNEDES
3.11 UITBREIDBAARHEID
3.12 DUURZAAMHEID
3.13 WERKPROCES MET BOUWHEER
3.14 KOSTENBEHEERSING
3.15 RAMING BOUWKOST
3.16 RAMING STUDIEKOST
3.17 ZSP/ VIPA



1. INLEIDING

Het is onze fascinatie voor grotere stadsprojecten, het bijzonder sociaal woonproject en de groene omgeving van Aarschot in het bijzonder die ons ertoe hebben aangezet ons voor deze opdracht kandidaat te stellen.

De historische context van de locatie en zijn relaties met de omgeving zijn uniek. De potentiële stadsuitbreiding op de site De Torens, de ontwikkeling van de stadsvesten met een sociaal huis ter hoogte van het voormalige SIMA en de ruimere visie op de groene omgeving kunnen een voorlopig sluitstuk worden in het kader van de verdere ontwikkeling van de stad Aarschot.

Dit schetsvoorstel is dan ook het resultaat van een eerste ontwerpproces van ons ontwerpteam. Het is de aanzet voor een kwaliteitsvol masterplan 'De Torens', 'Residentie Orleans' als een sociaal huis met serviceflats en dit alles binnen een ruimere landschappelijke visie: 'landschapspark Orleanstoren'. Samen moeten deze ingrepen de zuidrand van de stad opnieuw een vooraanstaande plek en betekenis geven in het Aarschotse stadsweefsel.

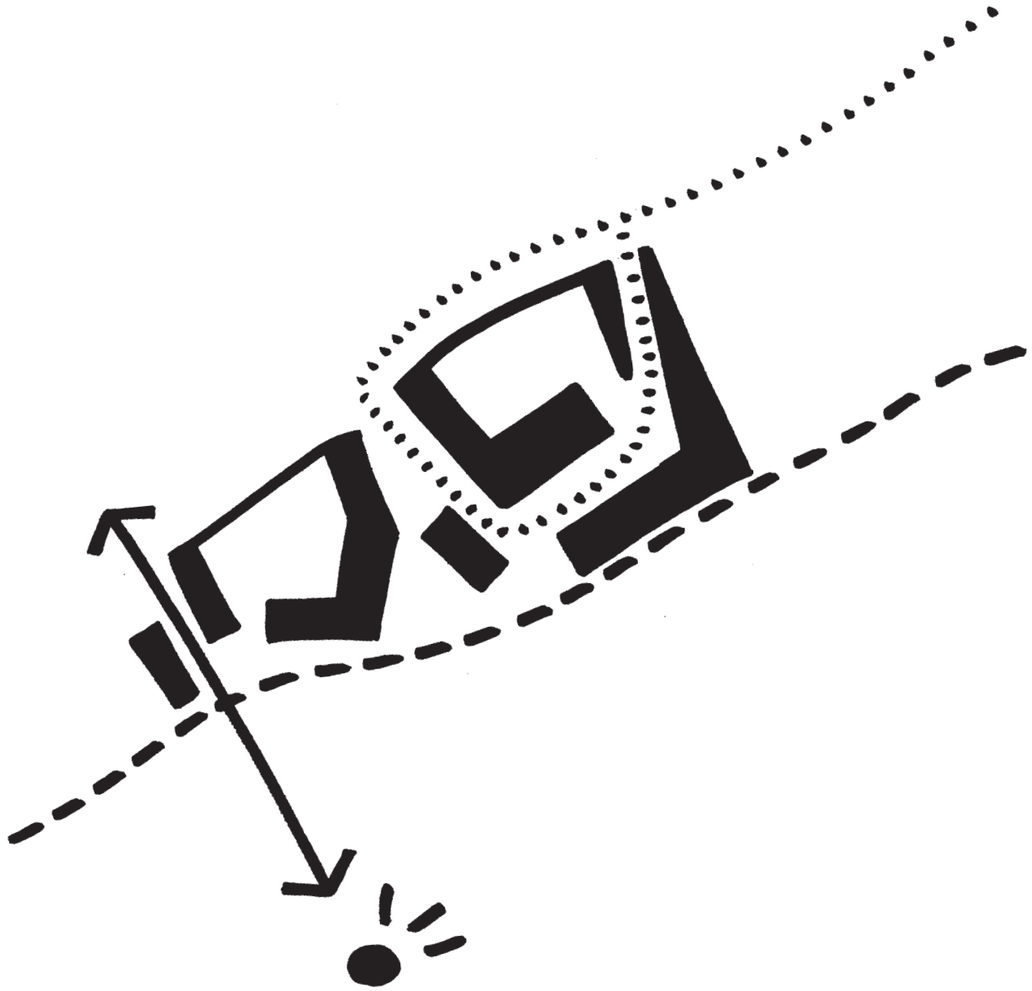
Graag wil ons team samen met de bouwheer, Stadbestuur Aarschot en OCMW Aarschot, de nieuwe zuidrand en z'n omgeving verder vormgeven en realiseren. We hopen dat U in deze documenten de geestdrift en de creativiteit terugvindt waarmee wij aan dit voorstel werkten.

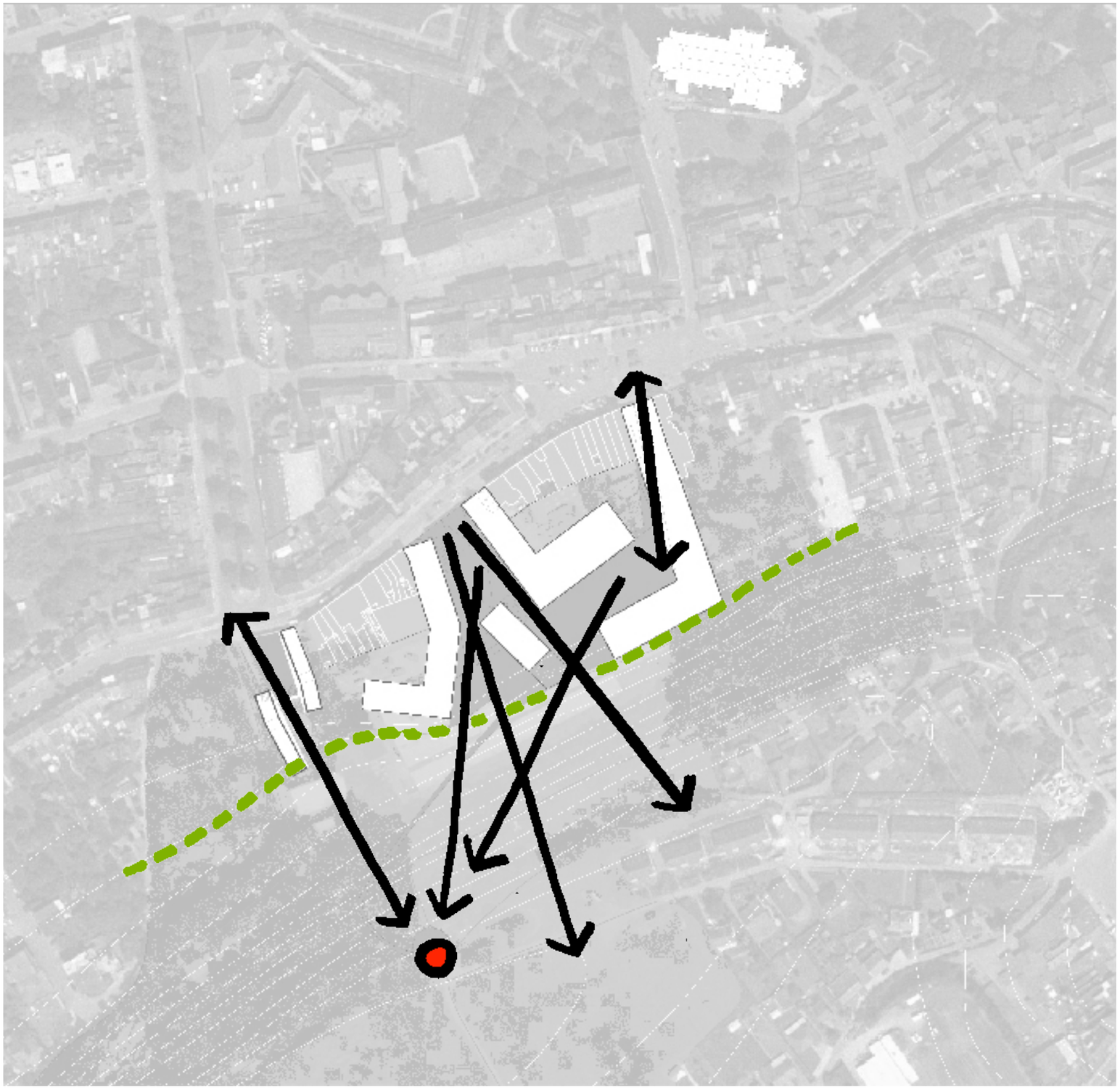
juni 2009

2. KRIJTLIJNEN MASTERPLAN

Het masterplan is opgebouwd vanuit de centrale vraag wat de ruimtelijke draagkracht is van de site 'De Torens'.

Tijdens het ontwerpend onderzoek is gezocht naar een passende stedelijkheid, welke een vanzelfsprekende schakel kan vormen tussen het centrum en het hoger gelegen landschapspark. Het scenario dat hieruit is voortgekomen, is een eerste aanzet tot masterplan, waar de kwaliteiten van de site in beeld zijn gebracht.





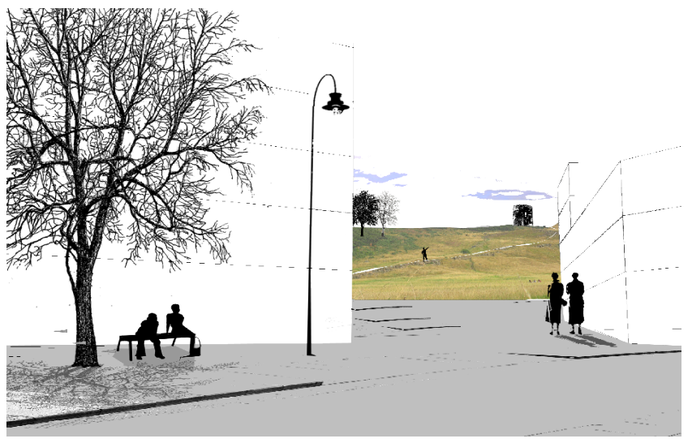
schaal 1:2000

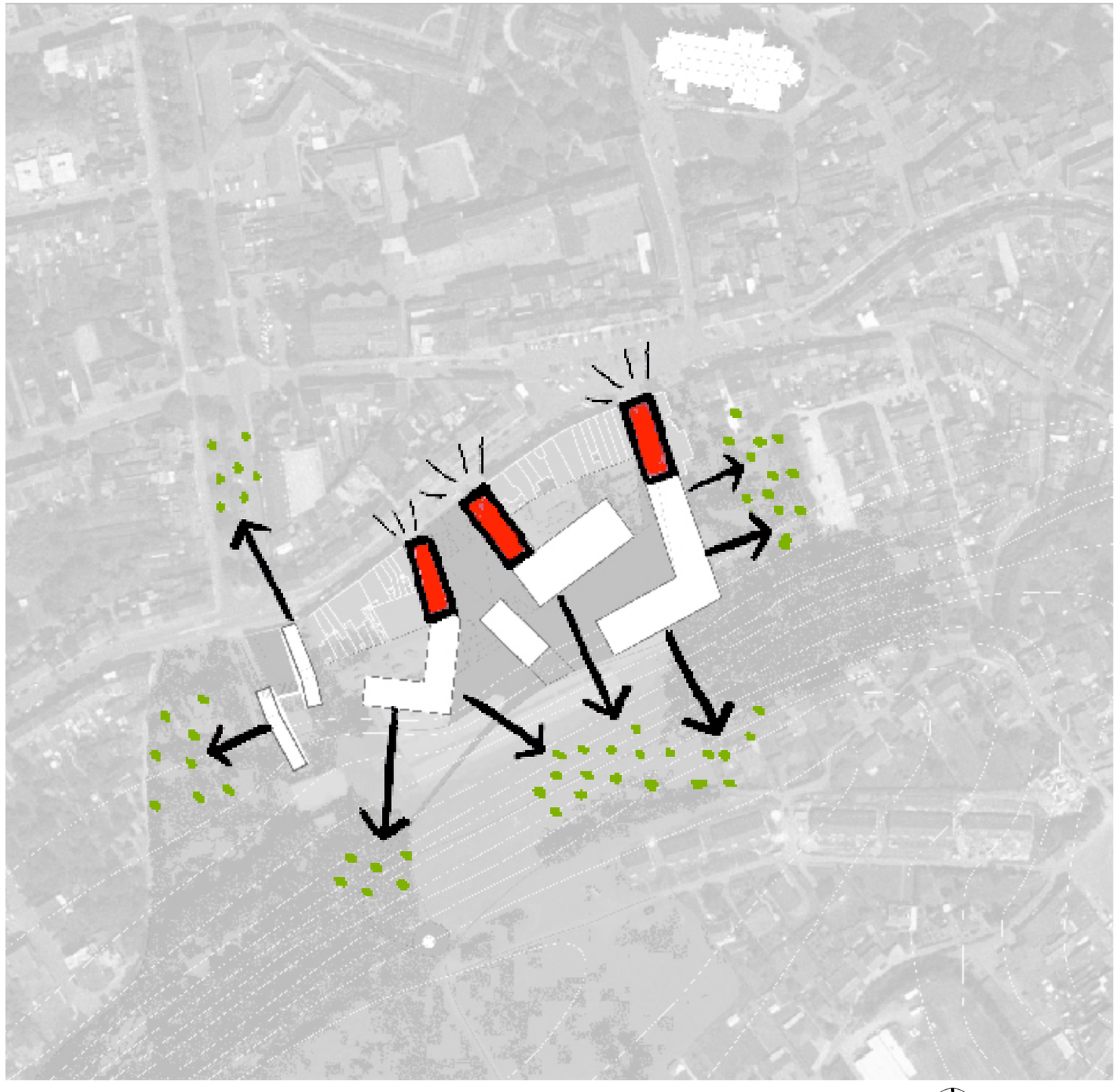
2.1 TUSSEN STAD EN LANDSCHAPSPARK

De site is deels gelegen op de voormalige vesten. Behalve de breedte van de Albertlaan en Elisabethlaan is de Orleanstoren nagenoeg het enige relict dat duidelijk herinnert aan de voormalige stadsomwalling. Zoals beschreven in het structuurplan van Aarschot kan deze 'lege' ruimte benut worden als zachte en culturele verbinding (drager) rond Aarschot.

In het masterplan is de Orleanstoren ingezet als een prominent herkenningspunt voor Aarschot. Met een aantal zichtassen door de site wordt de Orleanstoren opnieuw onderdeel van het stadsbeeld.

Aarschot is gelegen aan de voet van de getuigenheuvel. Er is in het masterplan voor gekozen om de morfologie van de getuigenheuvel als natuurlijke bouwgrens te gebruiken. Het landschapspark bakent het stadscentrum af.



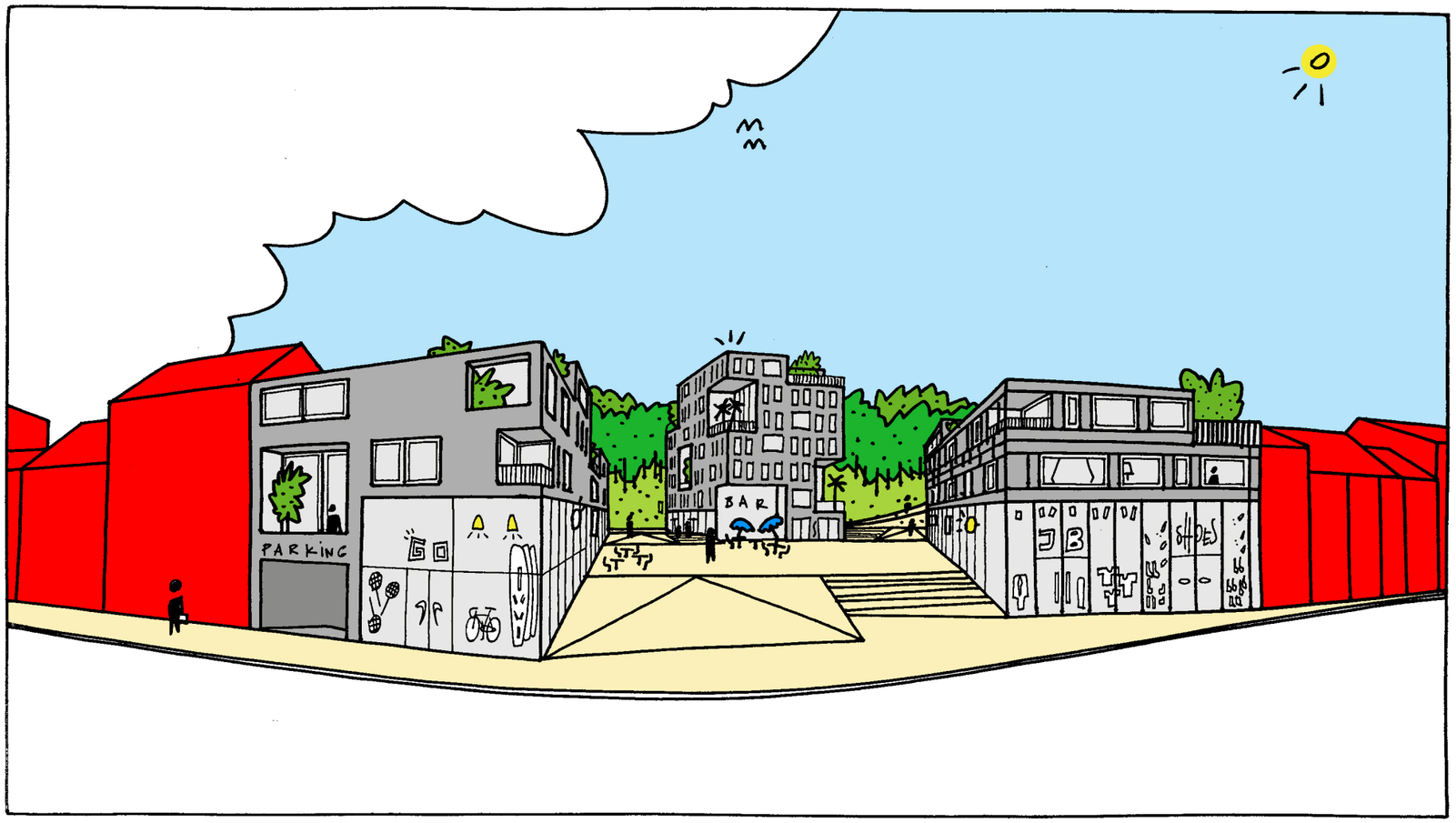


schaal 1:2000

2.2 CONTACT MET DE RANDEN

De site is gelegen ten zuiden van het stadscentrum. Aan deze zijde vormt de Varkensmarkt (Bonewijk) de belangrijkste schakel met de binnenstad. In het scenario worden de twee bestaande bouwblokken aan de Leuvensestraat op een logische wijze afgewerkt en naar binnen gevouwen.

De andere grenzen rond de site zijn groengebieden, deels privaat en deels publiek. Er is gebruik gemaakt van de kwaliteit van deze randen met subtiele zichtrelaties en de oriëntatie van de woningen.

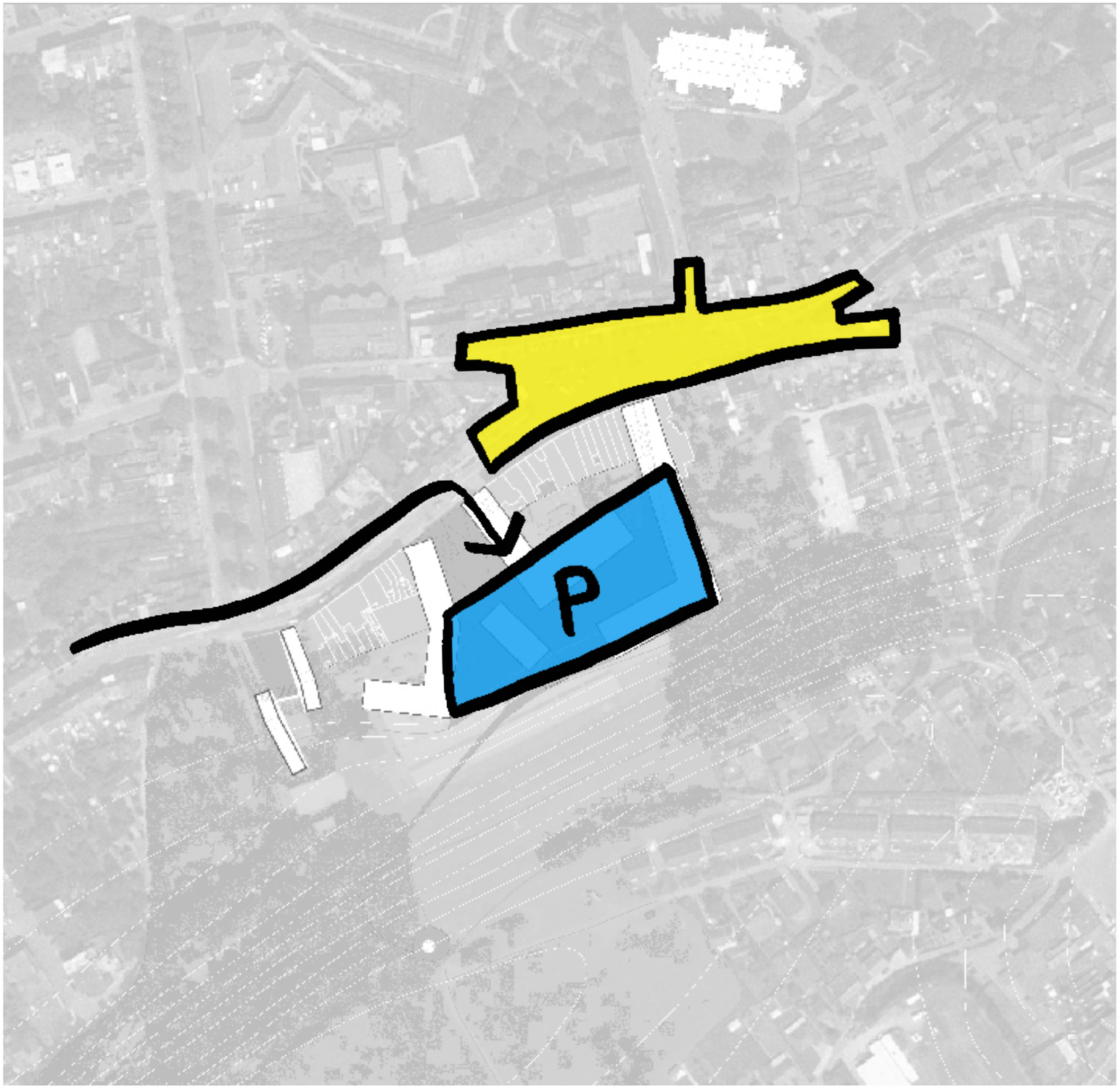


Zicht Leuvensestraat

OO1621 C 7

Zicht Varkensmarkt

OO1621 C 8



schaal 1:2000

2.3 MOBILITEIT EN PARKEREN

Het mobiliteitsplan Aarschot 2003 pleit voor de inrichting van randparkings die het centrum kunnen ontlasten van verkeer en parkeren. Ten oosten van de markt is een grote centrumparking gesitueerd aan de voormalige meander van de Demer.

De ontwikkeling op de site 'De Torens' geeft een unieke kans om een westelijke centrumparking te creëren, aansluitend op het winkelgebied. In het ontwerpend onderzoek is uitgegaan van een maximum scenario, waarbij 680 ondergrondse parkeerplaatsen zijn ingepast, verdeeld over 2 verdiepingen. Deze ondergrondse parking kan gefaseerd uigevoerd worden.

Hiermee wordt de Varkensmarkt (Bonewijk) opgewaardeerd als volwaardig stadsplein. Een bijzondere kwaliteitsimpuls voor de binnenstad van Aarschot die daaraan gekoppeld kan worden, is een voetgangersgebied te maken van een aantal centrumstraten, wat in het mobiliteitsplan reeds is aangegeven.

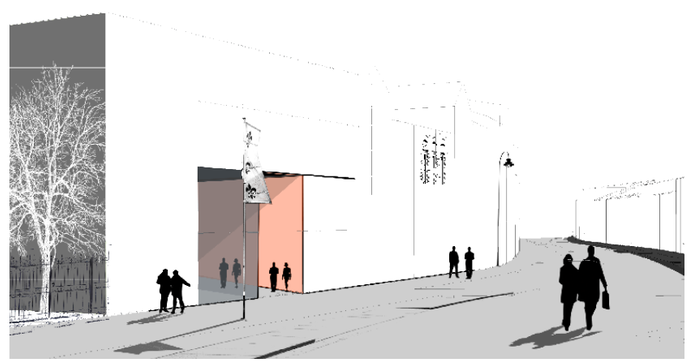
Er dient eventueel onderzocht of met deze ruime parkeercapaciteit de Albertlaan deels kan vrijgemaakt worden. Op die manier wordt een 'zachte' verbinding gemaakt tussen de molens en de Orleanstoren, gelegen op de historische vesten.

2.4 COMPLEMENTAIR WINKELGEBIED

In het masterplan is onderzocht hoe het huidige winkelgebied kan uitgebreid worden en complementair kan zijn met de kleinere winkelpanden in de centrumstraten. De winkelunits in het masterplan hebben een oppervlakte van 150 m2, die eventueel verdubbeld kunnen worden.

Er is uitgegaan van een logische winkelroute in continuïteit met de bestaande winkelstraten. Doorheen de site 'De Torens' is uitgegaan van een lus dat terug aantakt op het bestaande circuit.

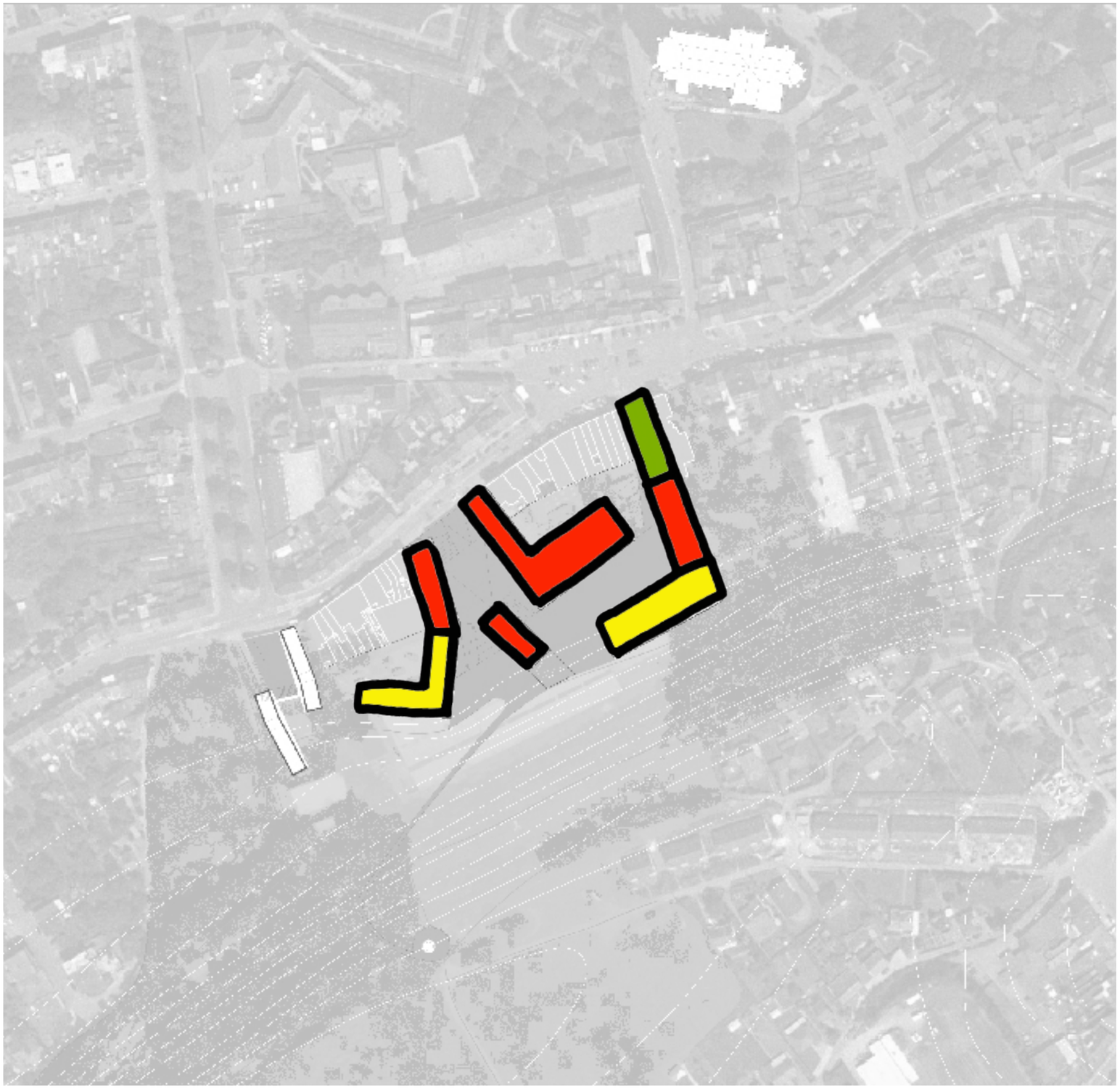
De publieke ruimte in het nieuwe winkelgedeelte bestaat uit een aaneenschakeling van kleinere pleinen dat op twee plaatsen aansluit met de Leuvensestraat. De toegang gelegen aan de Varkensmarkt is een overdekte galerij met geïntegreerde winkelpanden. Ter hoogte van de Leuvensestraat plooit het bouwblok naar binnen, waardoor een voorplein ontstaat.



schaal 1:2000

Zicht Winkelplein

OO1621 C 11

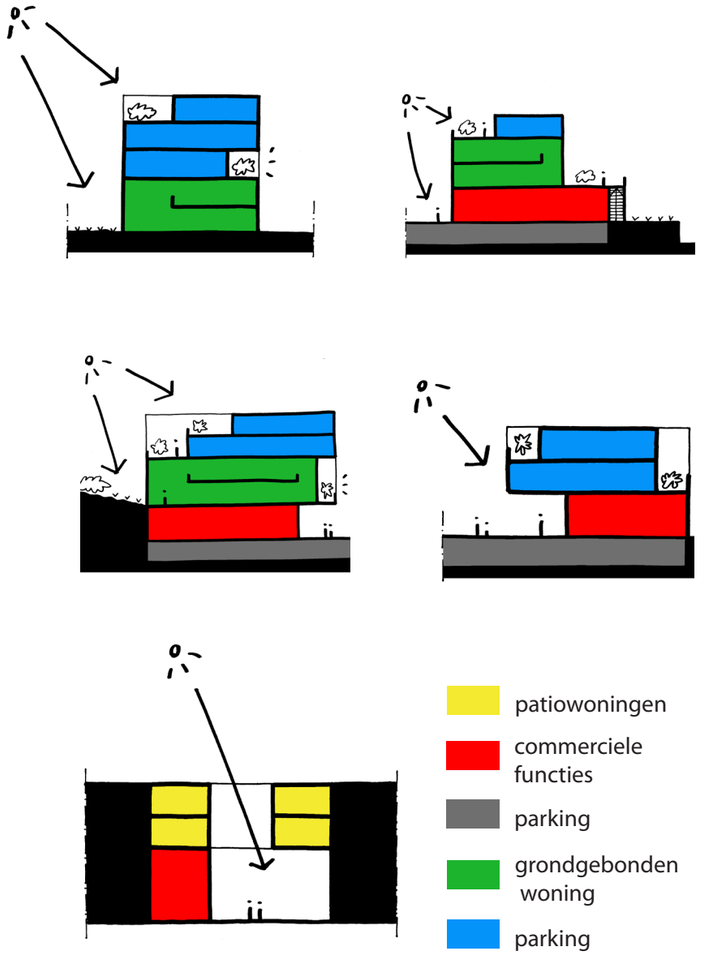


schaal 1:2000

2.5 WOONTYPES

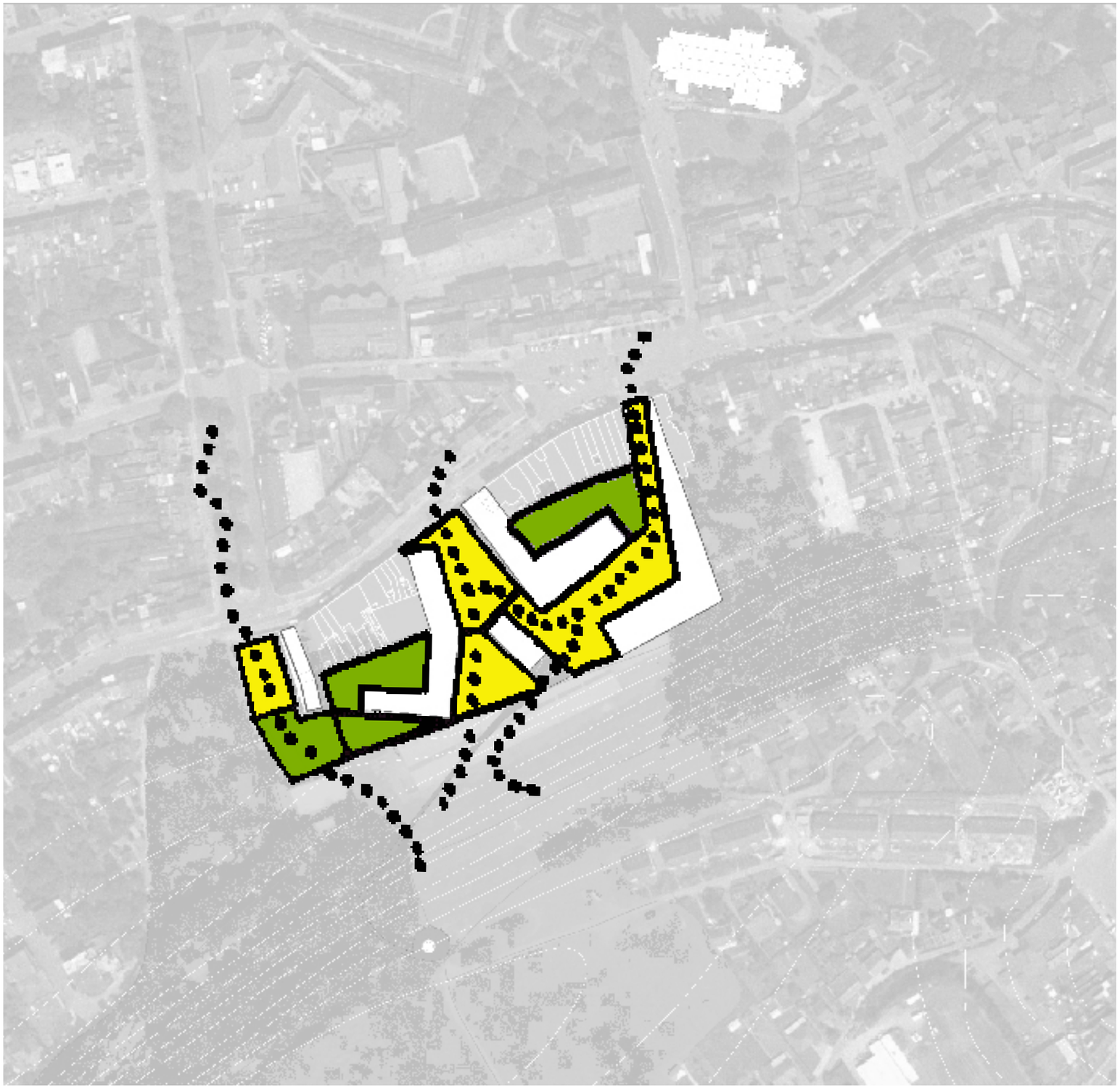
Vanuit de stedenbouwkundige inplanting is gekeken naar woontypes die –afhankelijk van de locatie- een intrinsieke woonkwaliteit kunnen opleveren: gelegen aan een pleintje of binnenhof, een tuin op het zuiden, zicht op een groengebied of een panoramisch zicht op de binnenstad. De meest bijzondere woonkwaliteit is wellicht de nabijheid van het centrum en het landschapspark.

Het masterplan gaat uit van een aantal grondgebonden woningen, patiowoningen en appartementen met gemeenschappelijke binnentuin of binnenplein. In het voorliggend scenario is uitgegaan van ongeveer 180 woonunits, waarvan eventueel deel kleinere kantoren zouden kunnen zijn.



2.6 DOORWAADBAARHEID PUBLIEKE RUIMTE

De site 'De Torens' speelt een cruciale rol in het verbinden van het landschapspark met het stadscentrum via de Leuvensestraat en de Varkensmarkt (bonenwijk). Het masterplan gaat uit van een maximale doorwaadbaarheid. De Varkensmarkt, de Albertlaan en de brede toegang van het winkelgebied zijn belangrijke aanknopingen met het stedelijk weefsel. Het binnengebied zelf bestaat uit een aaneenschakeling van pleintjes en groene binnenhoven. Deze omsloten ruimtes zijn zo ingepast dat ze vloeiend in elkaar overlopen en een doorkijk hebben naar het hoger gelegen landschapspark.



schaal 1:2000

schaal 1:2000

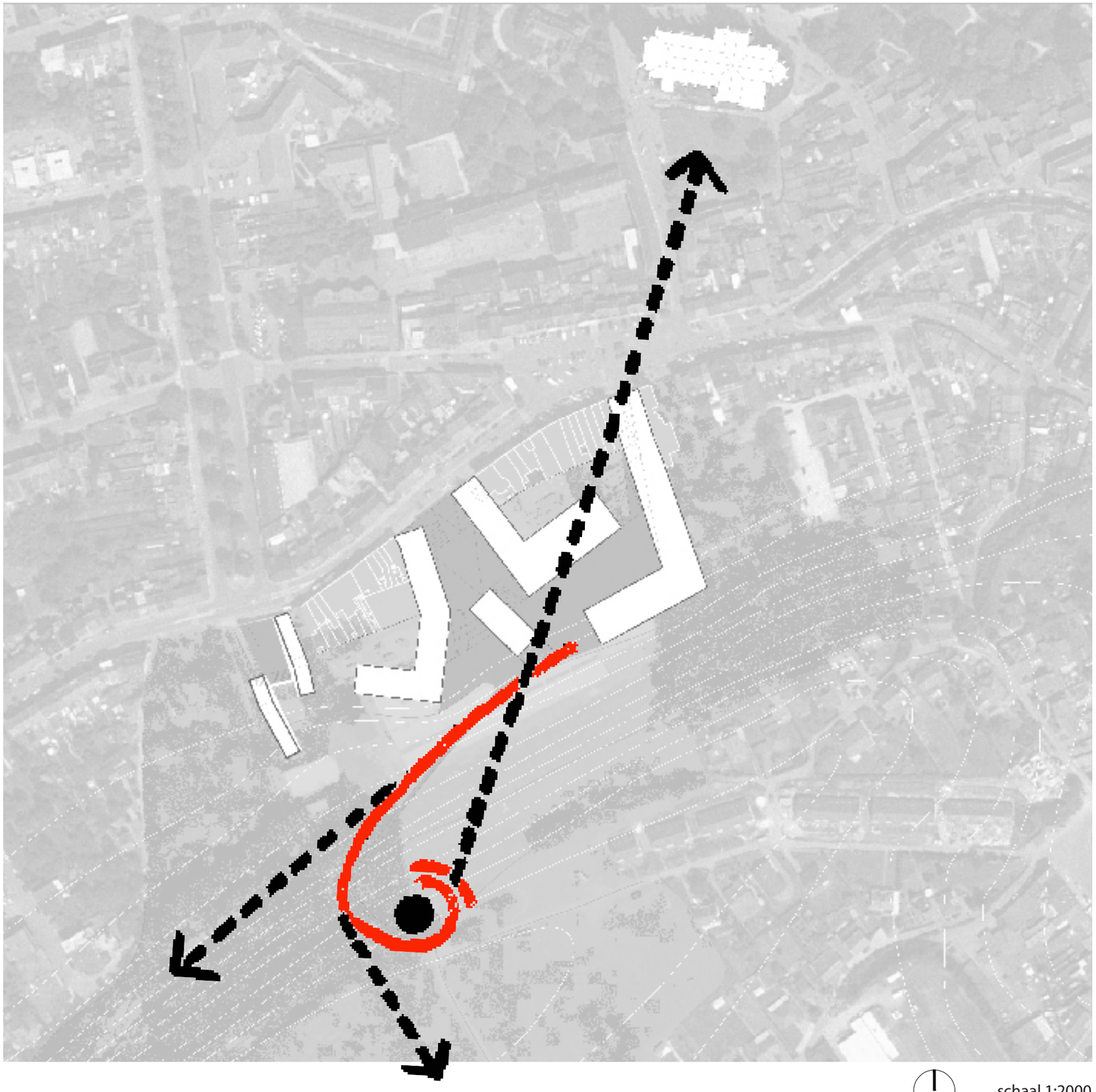
2.7 LANDSCHAPSPARK

2.7.1 hoofdstructuur

Het landschapspark is opgevat als een publiek toegankelijk park op de flank van de getuigenheuvel, dat de schakel vormt tussen de binnenstad en het open landschap en deel is van ‘het vestenpark’ rond Aarschot.

Het hart van het park is de Orleanstoren. Vanaf deze plek kan opnieuw een panoramisch uitzicht over de stad gemaakt worden, zoals te zien is op de oude postkaarten van Aarschot. Voor de gebieden rond deze kern dient inzicht verworven te worden in het eigendomskarakter. Mogelijk draagvlak kan verkregen worden door het opmaken van een ruimer beheerplan en het mogelijk toegankelijk maken van gronden.

De natuurlijke morfologie van de heuvel is de drager voor het park. Op een aantal plaatsen 'dagzoomt' de ijzerhoudende zandsteen, het materiaal waaruit de kerk en de Orleanstoren zijn opgebouwd. Deze geologische lagen worden maximaal zichtbaar gemaakt.



schaal 1:2000

2.7.2 scenografisch pad

In het masterplan is een pad uitgestippeld over de heuvelflank, waar verschillende zichten naar het open landschap en de stad zijn opgenomen. Deze scenografische route sluit aan op bestaande paden en heeft een helling van 8 %. De route loopt om de toren heen. Rond de Orleanstoren stellen we voor om een 'hoogteterras' te maken met een ruime bank, waar Aarschottenaars mijmerend kunnen genieten van het prachtige uitzicht op de kerk en de stad.

Als materialisatie van het pad gebruiken we een steen met ijzerfractie, verwijzend naar de bestaande geologische ondergrond. Door oxidatie van het ijzer krijgen de stenen de kleur van de kerk en de Orleanstoren.

Voorts dient nader onderzocht of het pad kan aantakken op bestaande oost-west georiënteerde recreatieve fiets- of wandelroutes van het Hageland.

schaal 1:2000

2.7.3 opbouw door inrichting en beheer

Het landschapspark kan met minimale ingrepen een prachtig gebied worden, als een antagonist van het stadscentrum. We stellen voor om een aantal minimale inrichtingsmaatregelen te nemen, en een goed beheerplan op te maken, dat eventueel ook afgestemd kan worden met de omliggende private gronden.

Met een afgewogen beheertypologie wordt de heuvelflank meer open gemaakt door kwalitatieve selectie uit het bestaande bos. Zorgvuldig geselecteerde eiken en essen worden uit het bestaande bos gespaard, zodat deze kunnen uitgroeien tot solitairen. Minder kwalitatieve bomen en struweel maken plaats voor een soortenrijk glanshavergrasland die zich door het maairegime spontaan kan ontwikkelen. Deze streekeigen grassoort heeft een uigesproken landschappelijk karakter en sluit mooi aan bij het achterliggende open landschap.

schaal 1:2000

1. Varkensmarkt (Bonewijk)
2. Albertlaan
3. Leuvensestraat
4. Orleanstoren
5. bestaande bebouwing
6. SIMA-site OCMW
7. Site 'De Torens'
8. groen binnenhof
9. binnenplein
10. landschapspark

Inplantingsplan

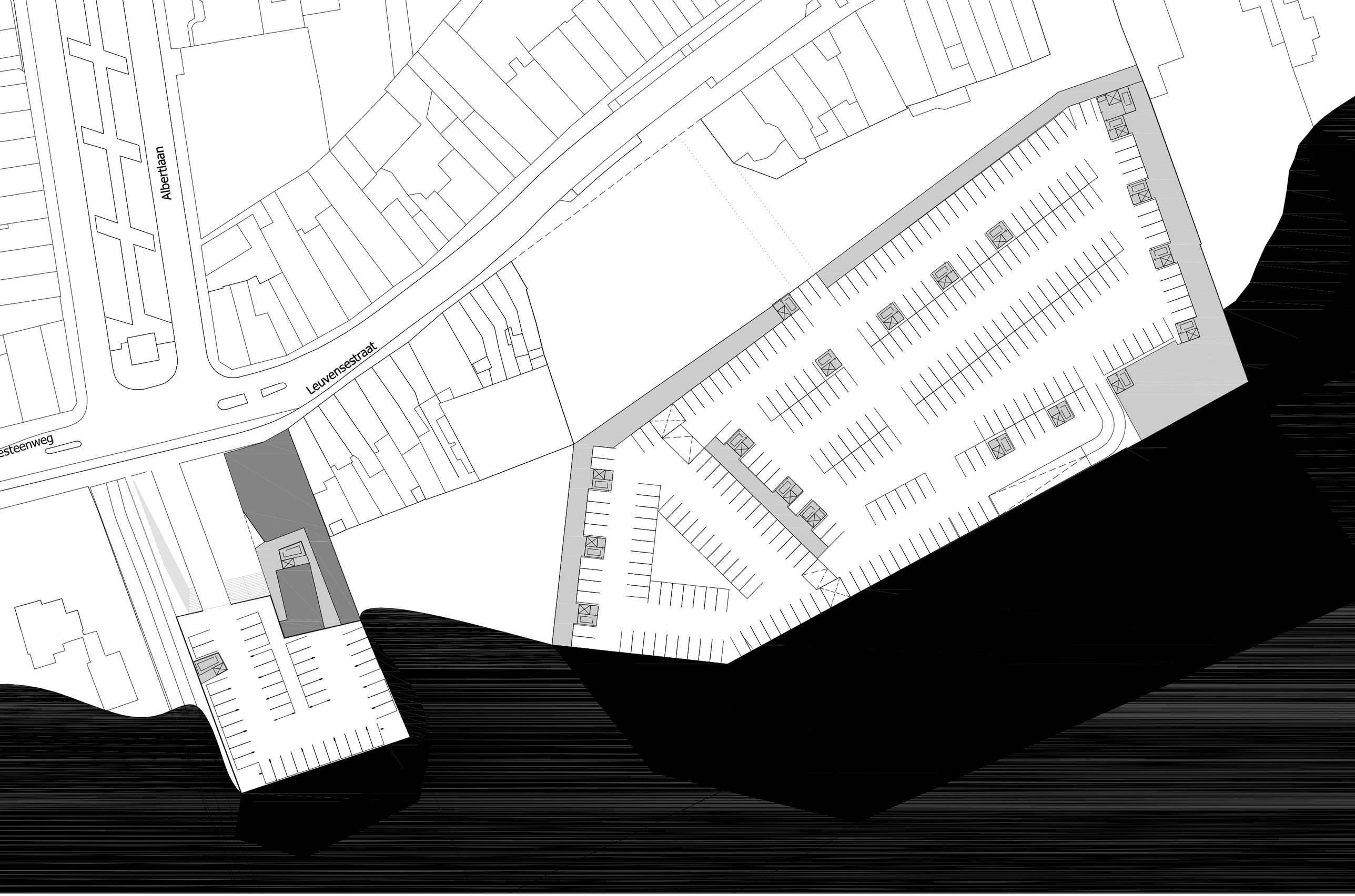
OO1621 C 17

2.8 PLANNEN-TERREINPROFIELEN

schaal 1:1000

Niveau -3.00

OO1621 C 18



schaal 1:1000

Niveau 0.00

Albertlaan

Leuvensestraat

nsesteenweg

schaal 1:1000

Niveau +3.25

Albertlaan

Leuvensestraat

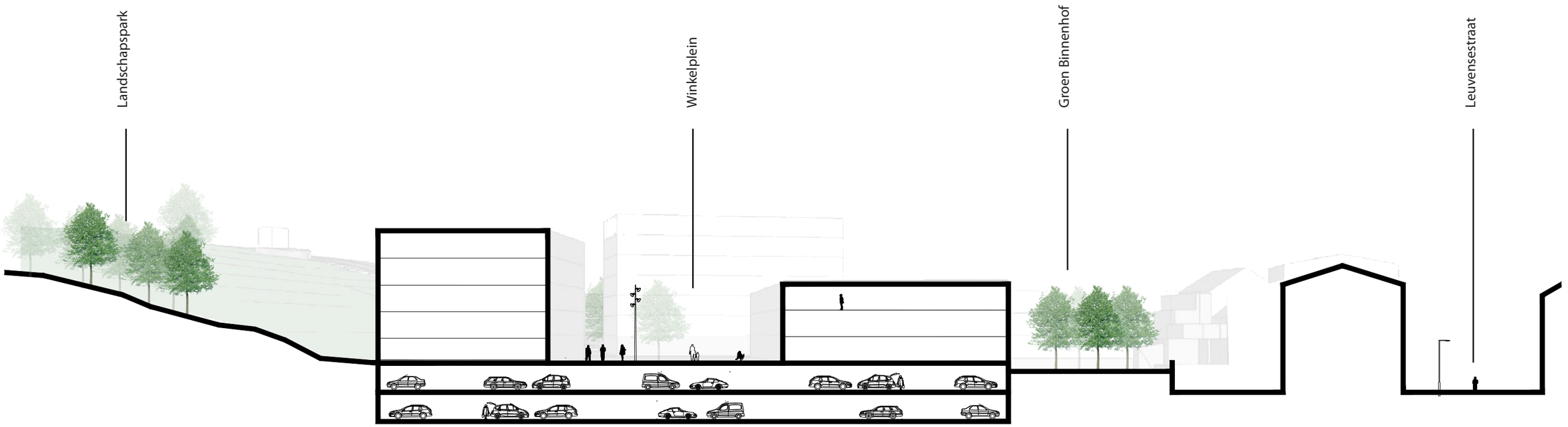
ensesteenweg

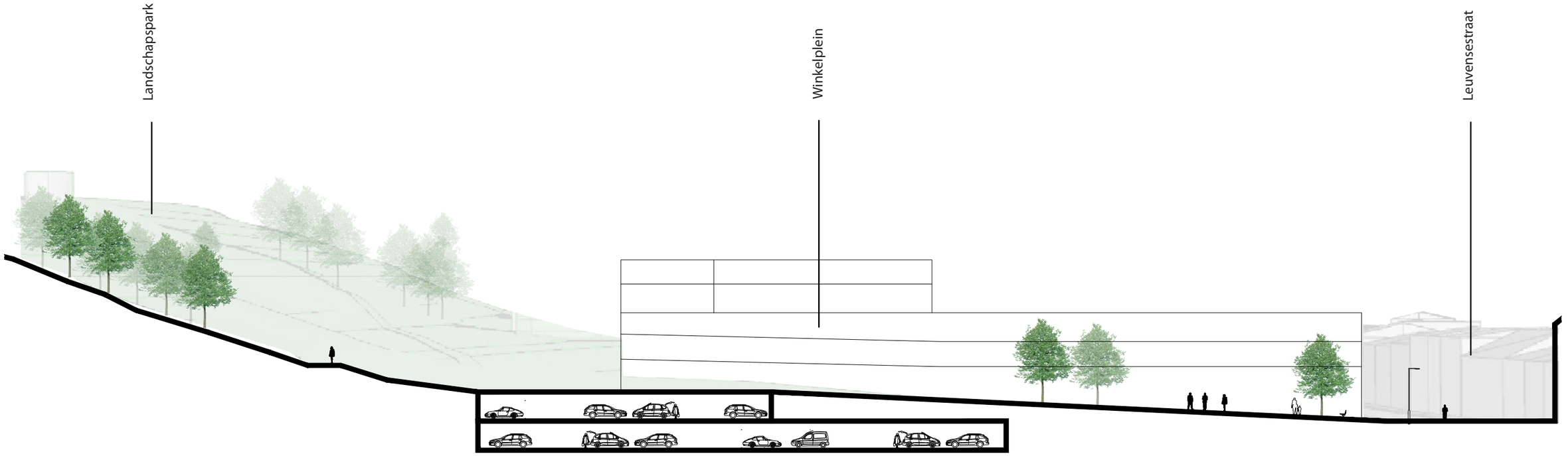
schaal 1:1000

Niveau +3.75

schaal 1:1000

Niveau Dakenplan

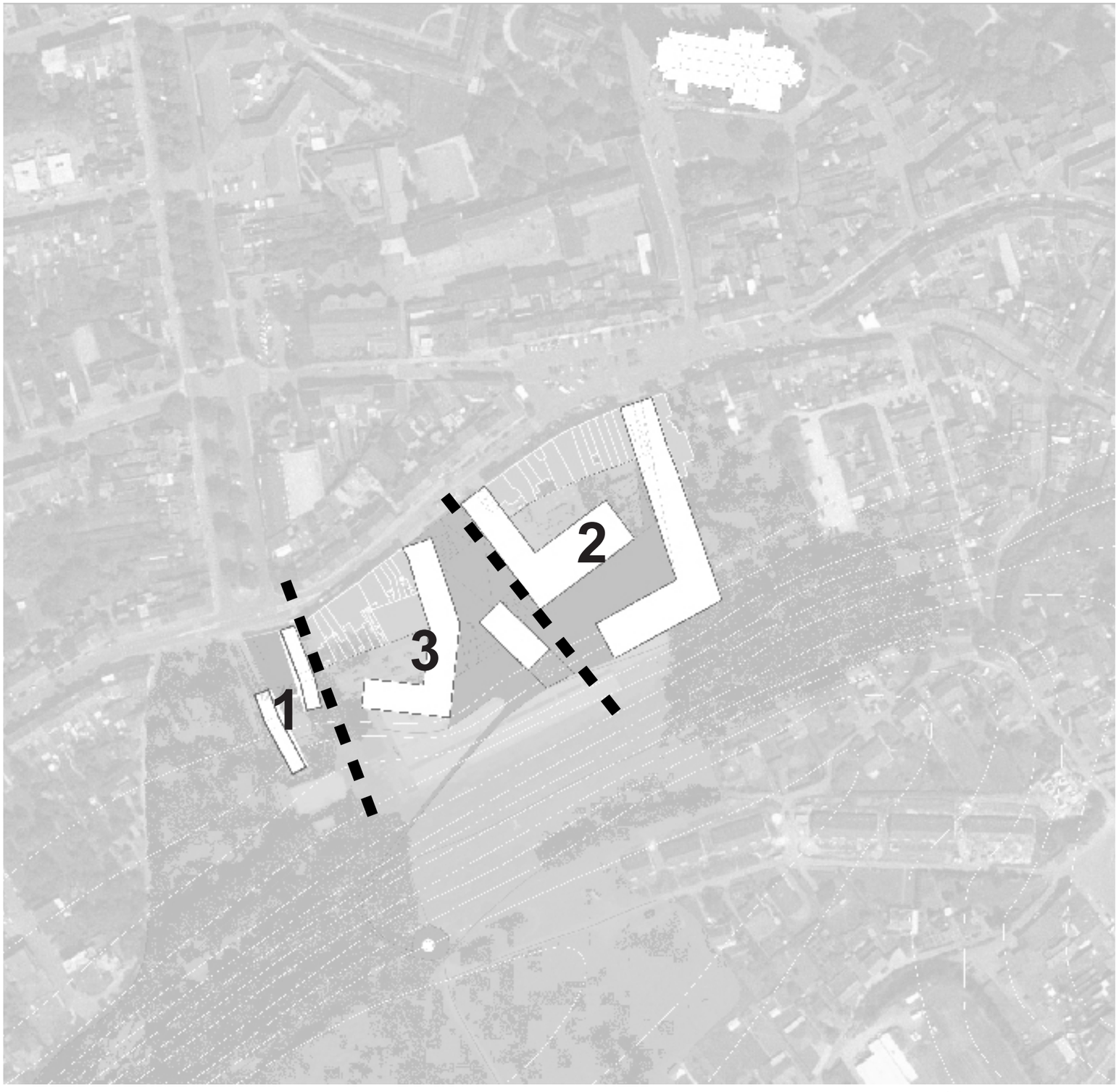




schaal 1:1000

Terreinprofielen

OO1621 C 23



schaal 1:2000

2.9 FASEERBAARHEID

Voor het masterplan is eerste indicatie gegeven van een mogelijke faseerbaarheid. Fase 1 van het masterplan is vanzelfsprekend het OCMW complex. Een mogelijke 2de fase zou het bouwblok kunnen zijn dat uitkomt op de Varkensmarkt. Hiermee kan een korter, maar continu winkelcircuit gemaakt worden. Fase 3 vormt dan het sluitstuk van het bouwblok.

Het landschapsplan is een fase dat grotendeels onafhankelijk is van de 3 bouwfasen, maar welke een grote invloed heeft op de woonkwaliteit. Een optie zou kunnen zijn de beheermaatregelen op 'korte' termijn uit te voeren. Deze brengen geen hoge kosten met zich mee en hebben een periode nodig van een aantal seizoenen om tot het gewenste resultaat te komen.

RENDEMENTSBEREKENING

Nr.	Omschrijving	hoeveelheid	eenheid	investering	opbrengsten	totaal investering	totaal opbrengsten
1	grondverwerving	1	post	4 700 000 €		4 700 000 €	
2	afbraak en bouwrijp maken terrein	25 377	m^2	35 €		888 195 €	
3	winkelruimte	3 933	m^2	700 €	1 400 €	2 753 333 €	5 506 667 €
4	woonruimte	20 106	m^2	1 000 €	1 600 €	20 105 670 €	32 169 072 €
5	kantoren	1 967	m^2	1 000 €	1 500 €	1 966 667 €	2 950 000 €
6	ondergrondse parking	682	stuks	9 500 €	18 000 €	6 479 000 €	12 276 000 €
7	aanleg groenzones binnengebieden	4 335	m^2	40 €		173 406 €	
8	aanleg landschapspark	1	post	600 000 €		600 000 €	
9	aanleg pleinen en straten	3 986	m^2	150 €		597 939 €	
10	erelonen en VAT kosten			8%		3 061 137 €	
11	onvoorziene kosten			6%		2 295 853 €	
12	financieringskosten			5%		2 181 060 €	

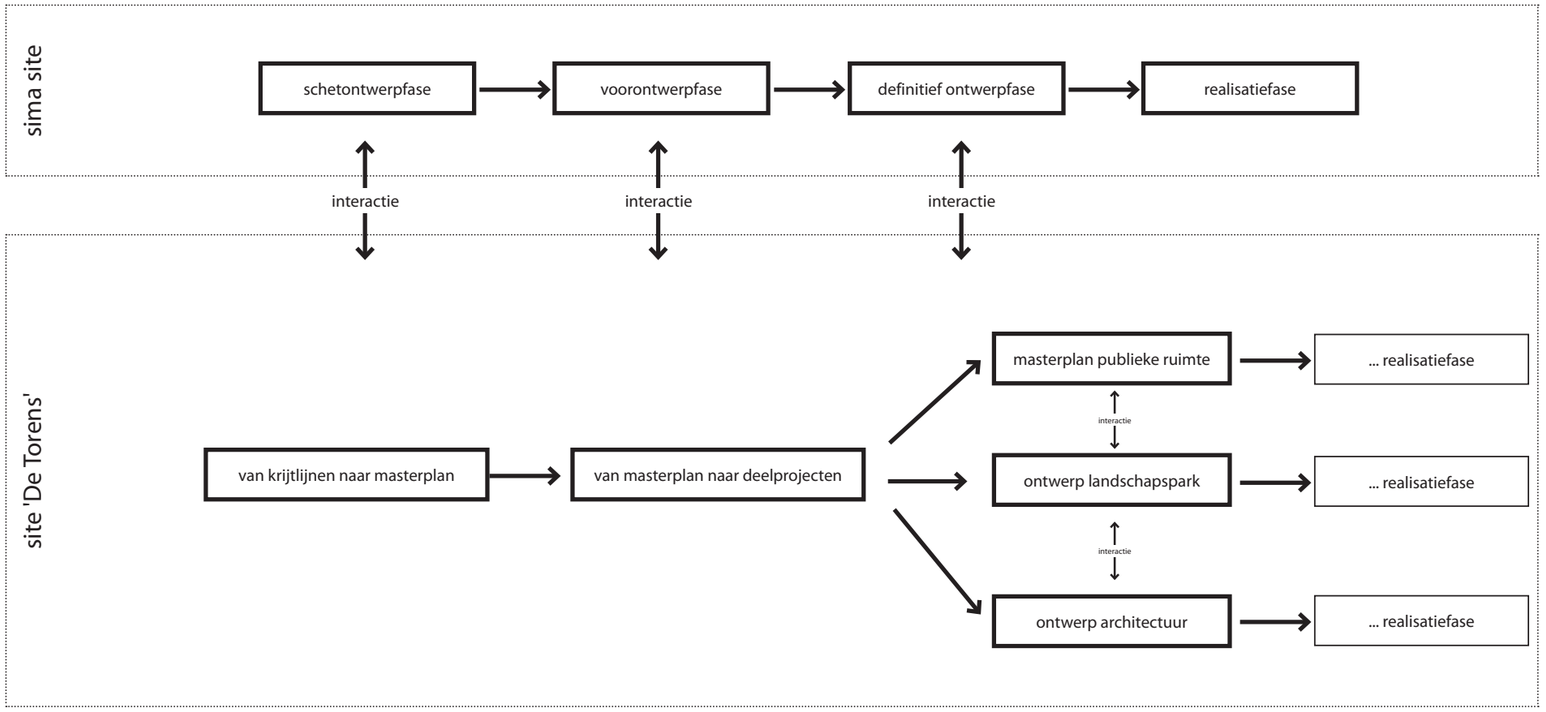
balans kosten-opbrengsten	**45 802 258,89 €**	**52 901 738,67 €**
winstpercentage		**15,50%**

13						vloeroppervlakte	terreinoppervlakte
14	berekening VT index		m^2			26 006	25 377
15							1,02

2.10 FINANCIELE HAALBAARHEID

Op basis van de eerste aanzet tot masterplan is een hypothese opgemaakt van de investeringskosten versus de mogelijke opbrengsten. Deze balans geeft een eerste indicatie van het ingepaste bouwprogramma ten opzichte van een mogelijk rendement, en is enkel gebaseerd op ontwikkelings- en verkoopskosten.

Bij de uitwerking van het masterplan zal met een grondige financiële analyse, een marktonderzoek en een investeringsmodel (verhouding privaat-publiek, gemeentelijk ontwikkelingsbedrijf) uitgewerkte rekenmodellen opgemaakt worden.



2.11 VERVOLG MASTERPLAN

2.11.1 site 'De Torens' in relatie tot SIMA site

Voorliggend document is een eerste aanzet tot masterplan, waarin een aantal krijtlijnen zijn opgetekend. Deze aanzet geeft een ambitie weer voor de site de Torens, waarin de OCMW site een essentieel deel vormt. Het voorstel is om in het proces deze deelopgave qua timing los te koppelen, nadat de krijtlijnen voor het masterplan zijn vastgelegd.

De opgave van het OCMW kan in feite beschouwd worden als fase 1 van het masterplan. De inhoudelijke wisselwerking en afstemming tussen beide trajecten is hierbij essentieel.

2.11.2 van krijtlijnen naar masterplan

Voor de verdere ontwikkeling van het masterplan zelf zal een financieel en markteconomisch onderzoek worden opgesteld, waaruit de haalbaarheid van het project zal worden getoetst en bijgesteld. Voor de financiële haalbaarbaarheid zal ook onderzocht worden welke verschillende exploitatiemodellen (PPS, AGB) gunstig kunnen zijn om het project te ontwikkelen.

2.11.3 van masterplan naar deelprojecten

Op basis van het haalbaarheidsonderzoek wordt vervolgens een strategisch kader ontwikkeld, waarbij het traject van het masterplan verder zal worden uitgestippeld. Als voorbeeld is een kader opgesteld, waarbij het masterplan opgedeeld worden in verschillende deelprojecten: masterplan publieke ruimte, landschapspark en architectuur. Deze werkwijze heeft als voordeel dat voor de verschillende opgaven een compact overlegteam kan gemaakt worden en de wetmatigheden van elk deelproject kunnen gevolgd worden. Een voortdurende wisselwerking tussen de deelprojecten zorgt voor een afstemming tussen de onderdelen.

2.12 RAMING STUDIEKOSTEN

Het honorarium voor de volledige studieopdracht voor het opstellen van het masterplan voor de site 'De Torens' is een forfetair tarief. Het opgegeven ereloon zoals omschreven in de opdrachtformulering OO1621 zal worden gerespecteerd en in een mogelijke volgende fase van onderhandeling worden meegenomen.

Ook de taakbeschrijving en afbakening van het masterplan zal in de onderhandelingsfase verder worden besproken.

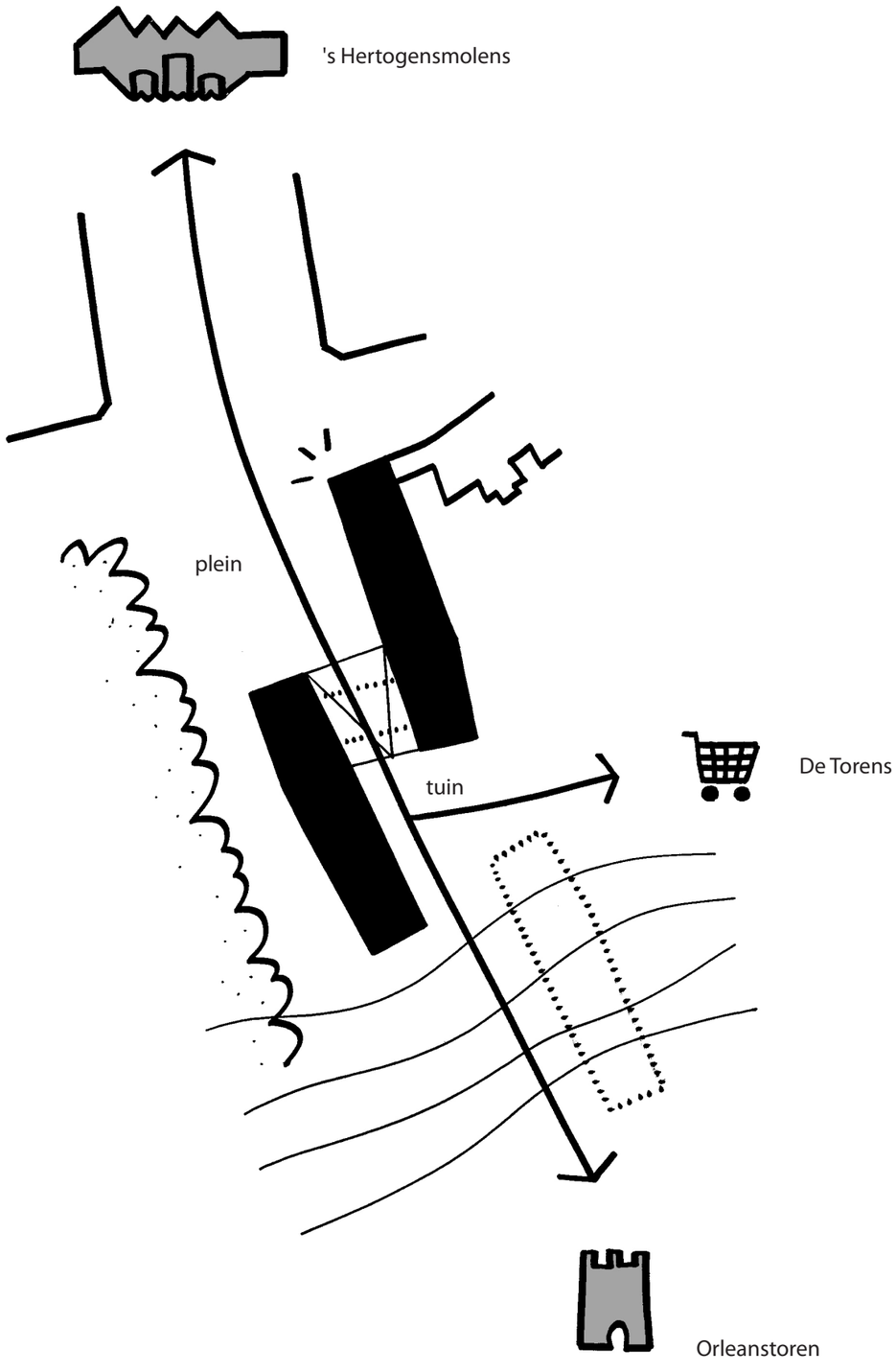
Van het voorliggend scenario zal een een volwaardig masterplan worden opgemaakt. Hiertoe behoren onder andere tot het takenpakket : een markteconomisch onderzoek, een financieel haalbaarheidsonderzoek, de uitwerking van een masterplan publieke ruimte, de uitwerking landschapsplan en ruimere omgeving, de uitwerking van de ondergrondse parking en de uitwerking van de bouwenvelopes

Algemene projectcoordinatie, vergaderingen, projectleiding, voortgangsrapportages en verslagleggingen zullen ook onderdeel zijn van de opgave.

3. RESIDENTIE ORLEANS

Wat ons uitermate boeit aan dit multifunctioneel woonproject, Residentie Orleans, is om te onderzoeken hoe je op deze historische en groene locatie een sociaal huis met faciliteiten voor een groot gemeenschappelijk kader kan koppelen aan individuele woningen waar elke gebruiker zich thuis voelt.

De uitdaging bestaat er in om de functionele logistiek van het sociaal huis te combineren met een spannende, innovatieve en warme verblijfsomgeving voor alle 'klanten', ouderen die kunnen rekenen op steun om zo lang mogelijk in hun eigen woning te kunnen blijven wonen.

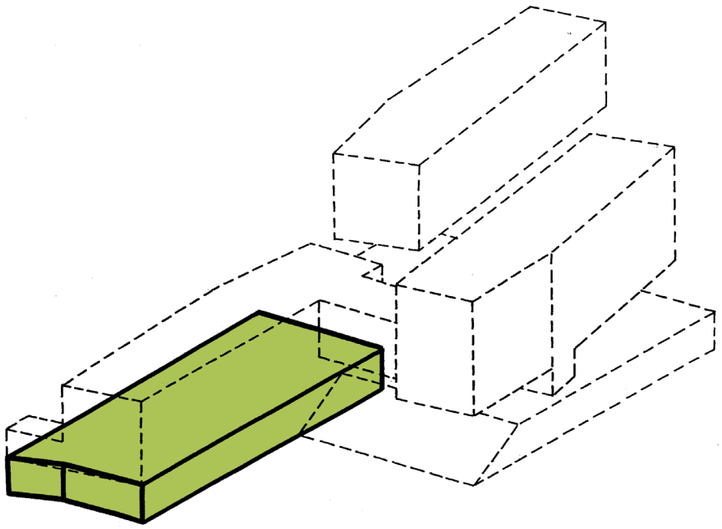


3.1 CONCEPT

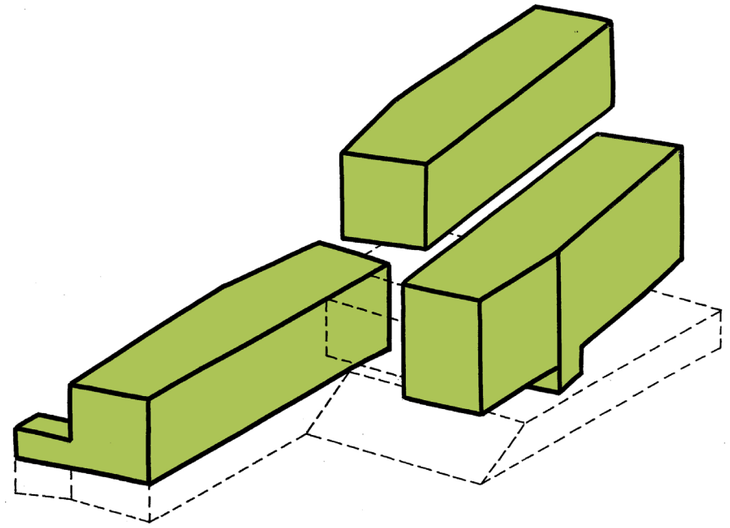
Residentie Orleans is opgevat als 2 bouwvolumes die geschrankt in de langse richting op de voormalige SIMA site worden ingeplant. Hierdoor onstaan 2 duidelijke buitenruimtes: het stedelijke Orleanspleintje in het verlengde van de Albertlaan en de groene Orleanstuin hogerop.

Tussen de beide bouwvolumes is de groene heuvelrug en de Orleanstoren duidelijk zichtbaar. De site is volledig publiek doorwaadbaar en op die manier gebruikt ze maximaal haar potentie om de verbinding te maken tussen de Orleanstoren in z'n open landschap en 's Hertogenmolens, de twee laatste restanten van de stadsverdediging. De toekomstige stadsuitbreiding 'De Torens' sluit hier naadloos op aan.

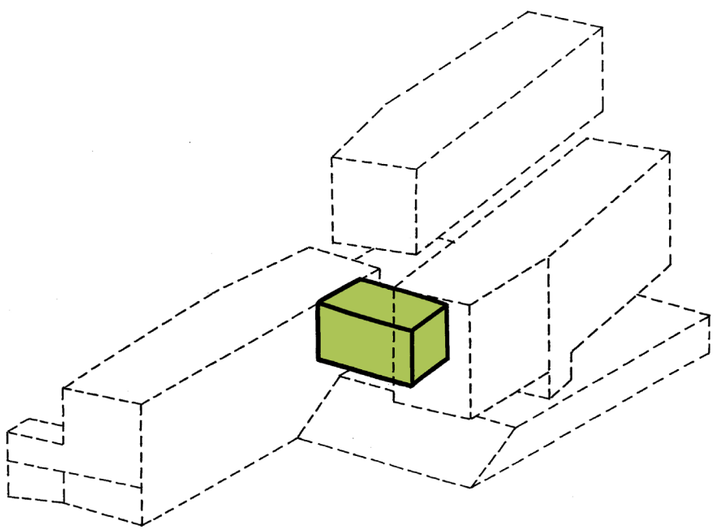
Residentie Orleans 'trapt' mee omhoog met het reliëf van de heuvelrug en garandeert zo optimaal zicht voor al z'n bewoners op de groene omgeving en de skyline van Aarschot.



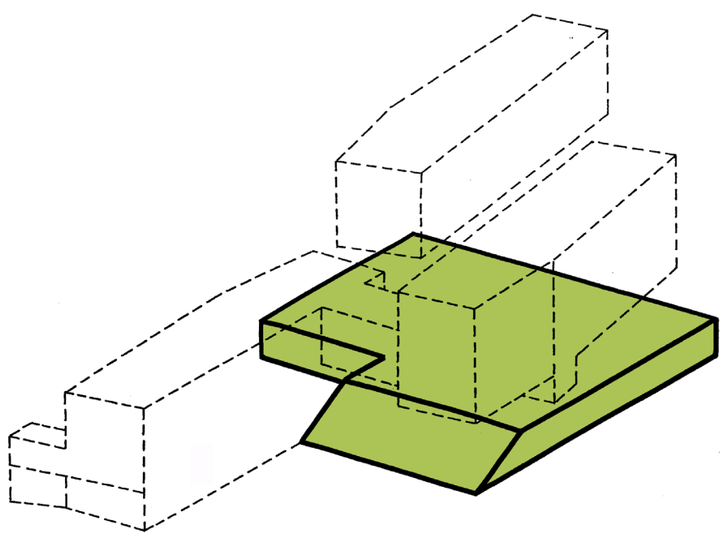
lokaal dienstencentrum



serviceflats



gezelschapsruimte



parking

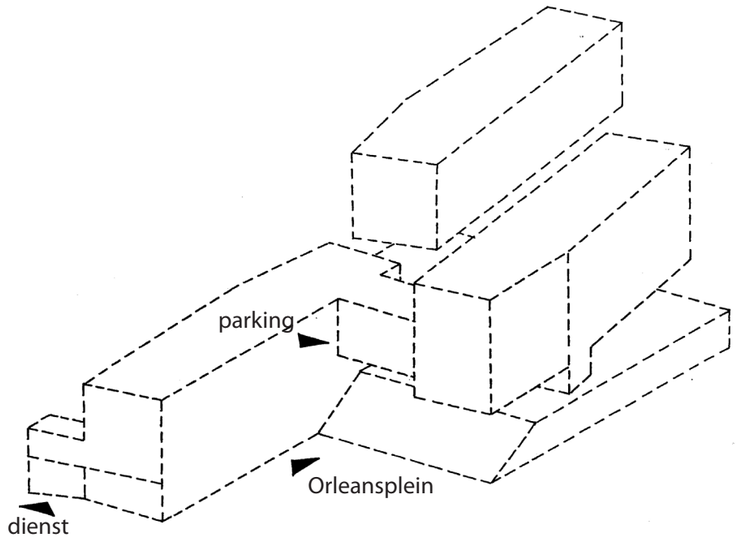
3.2 PROGRAMMA

Het dienstencentrum bevindt zich vooraan bij het Orleanspleintje. Alle functies situeren zich op het gelijkvloers en zijn zo optimaal bereikbaar voor de gebruikers.

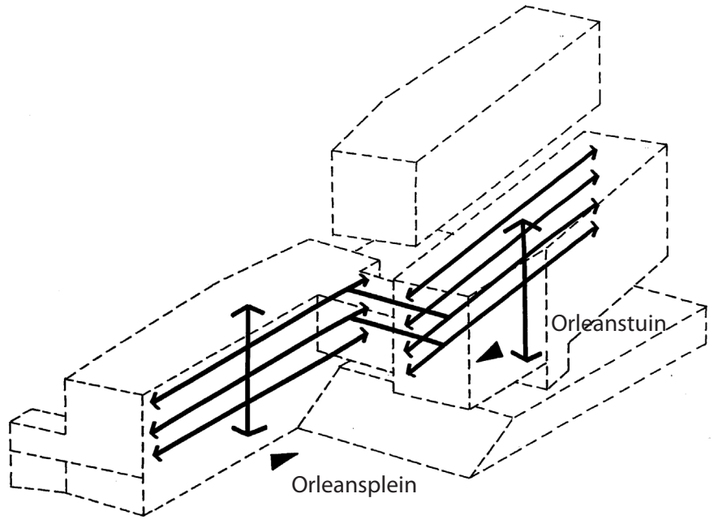
De seviceflats zijn opgetild van het maaiveld en verspreid over beide bouwvolumes. Ze garanderen de bewoners maximale privacy en uitzicht.

Tussen beide bouwvolumes en centraal gelegen voor alle serviceflats situeert zich de grote gezelschapsruimte.

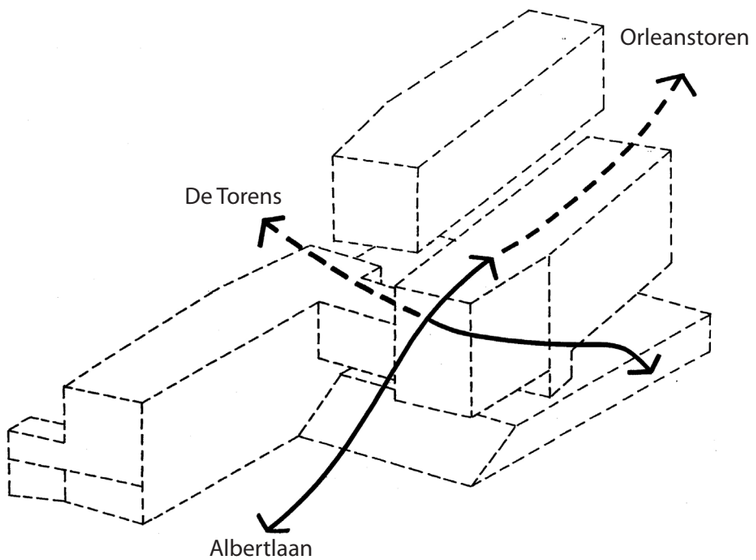
De parking vult de site achteraan op en vormt als het ware,via een grote trap, een natuurlijke aansluiting op de achterliggende heuvelrug. Bovenop de parking ligt de Orleanstuin.



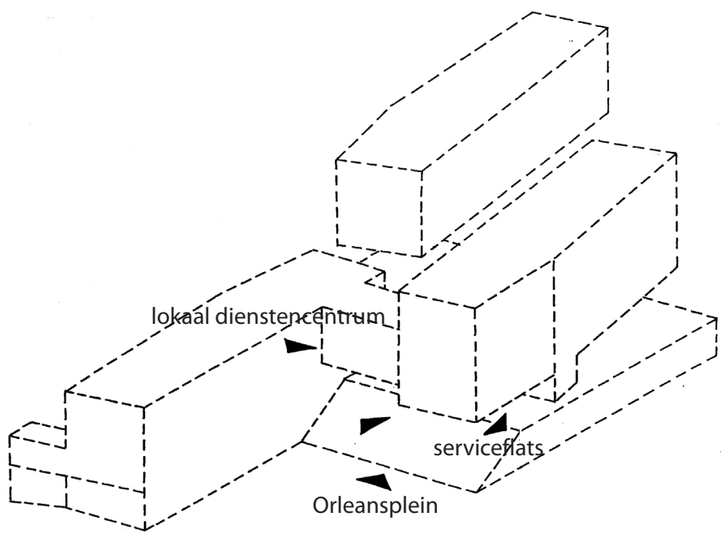
lokaal dienstencentrum



serviceflats



publieke ruimte



parking

3.3 CIRCULATIE

De hoofdtoegang voor het dienstencentrum bevindt zich op het gelijkvloers aan het Orleanspleintje voor een optimale bereikbaarheid voor alle gebruikers. Vooraan aan de Leuvensestraat is er een dienstingang. Vanuit de parking achteraan is er een rechtstreekse toegang voor het personeel van het dienstencentrum.

Alle serviceflats zijn bereikbaar via de toegang van het dienstencentrum. Op die manier is er een goed overzicht over het binnen- en buitengaan van de bewoners. Een extra toegang voor de hogergelegen serviceflats voorzien we aan de Orleanstuin. Vanuit de parking kunnen alle bewoners beschermd tot aan de lift of trap.

Beide bouwvolumes met serviceflats zijn voorzien van een ruime traphal met lift en een bijkomende noodtrap. Via brede leefterrassen, afgesloten voor wind en regen, bereiken de bewoners hun woning.

Het Orleanspleintje en de hogergelegen Orleanstuin zijn met elkaar verbonden door een ruime trappartij. De inrit van de parking is verwerkt in deze trap.

Zowel het pleintje als de tuin sluiten naadloos aan op de helling van het straatje aan de westkant van de site door middel van trappen.

3.4 DIENSTENCENTRUM

Het dienstencentrum bevindt zich op de meest zichtbare plek van de site, aan de Leuvensestraat en het Orleansplein. Hierdoor zal het gemakkelijk gevonden worden door bezoekers. Aan de zijde van het pleintje bevinden zich de centrale toegang en de cafetaria met terras.

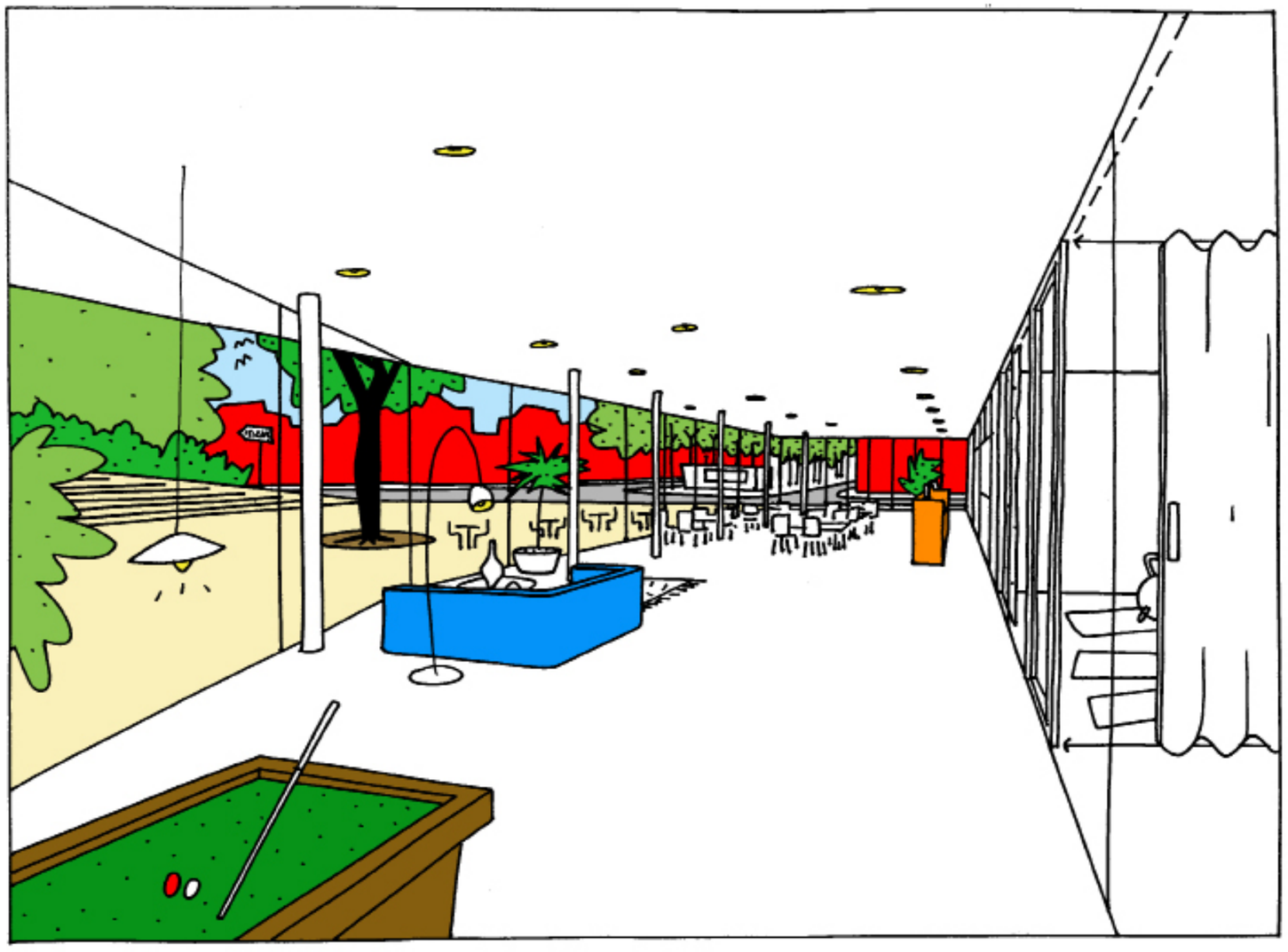
Centraal bij het binnenkomen situeert zich het onthaal, de traphal en de lift. De traphal is afgesloten zodat enkel de bewoners naar boven kunnen. Aansluitend bij het onthaal situeren zich de kantoren voor de administratie en het kantoor van de centrumleider.

Gebruikers van de faciliteiten van het dienstencentrum kunnen vanuit het onthaal rechtstreeks naar de cafetaria, de multi-ruimte of één van de voorzieningen zoals wassalon, pedicure of kapsalon.

Tegen de linker perceelsgrens en aansluitend met de bestaande wachtgevel in de Leuvensestraat bevinden zich vooral de dienstruimten zoals de opwarmkeuken met bergingen, het sanitair, de personeelsruimten zoals kleedruimte en refter, een extra badkamer en de overige bergruimten.

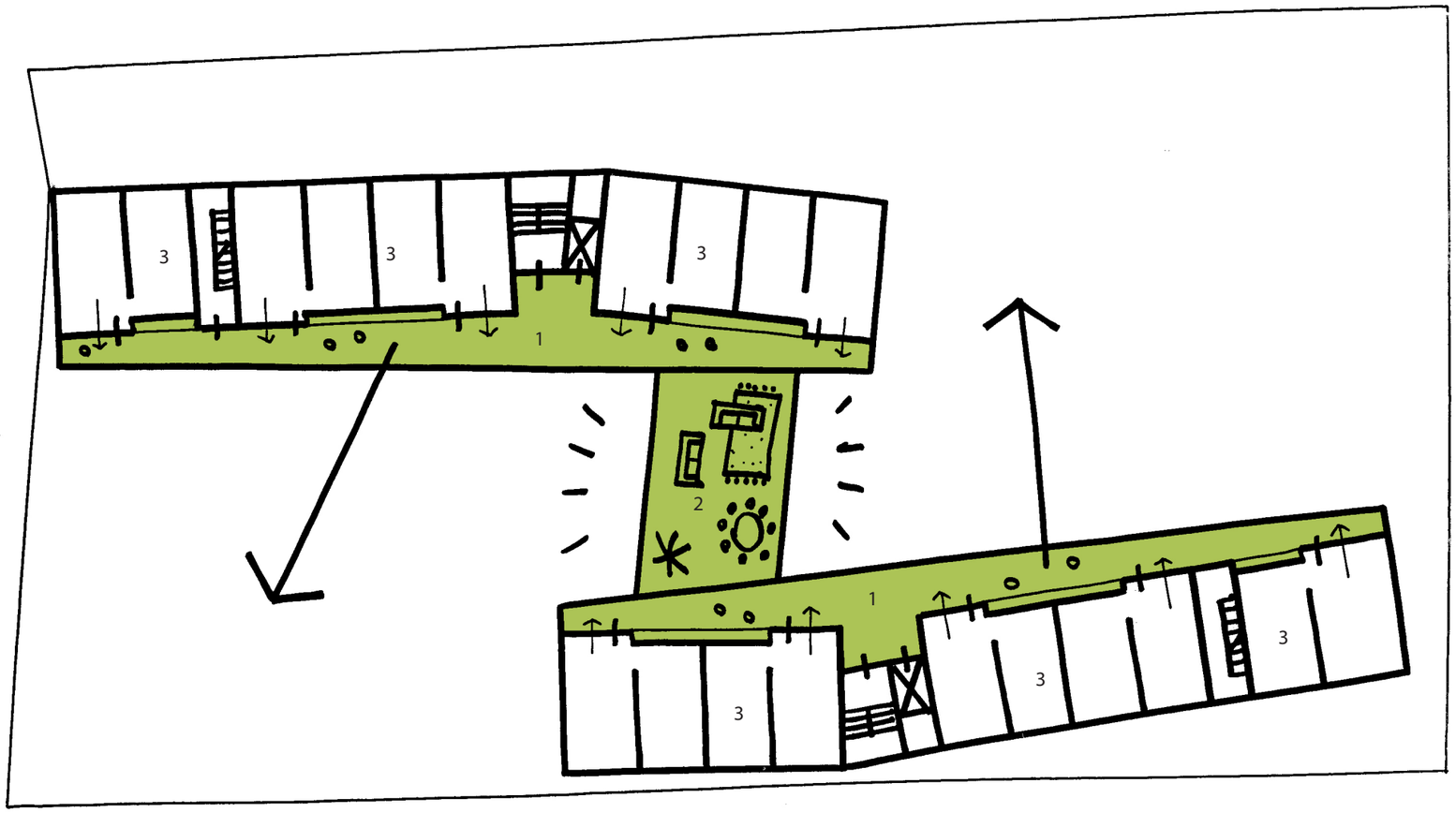
1. foyer
2. onthaal
3. cafetaria
4. multifunctionele ruimten
5. keuken
6. sanitair
7. personeelsruimte
8. faciliteiten
9. bergingen

0 1 5 10



Zicht vanuit cafetaria

OO1621 C 33



1. leefterras
2. gezelschapsruimte
3. serviceflat

3.5 GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

In de beide bouwvolumes zijn over maximaal 5 bouwlagen de 35 serviceflats gesitueerd. De serviceflats grenzen allen aan een brede gang. Deze gang wordt geconcipieerd als een leefterras en varieert in breedte van 1,4m tot 2,8m. De leefterassen zijn met een glazen gevel afgesloten voor wind en regen en worden niet geklimatiseerd. Ze vormen als het ware een serre/wintertuin voor de bewoners, bruikbaar vanaf vroeg in de lente tot laat in herfst. Elk leefterras heeft gemeenschappelijke banken en biedt de bewoners een riant uitzicht op de groene omgeving en de skyline van Aarschot. In de zomer kunnen geveldelen worden opengeschoven zodat de terrassen echte buitenruimtes worden.

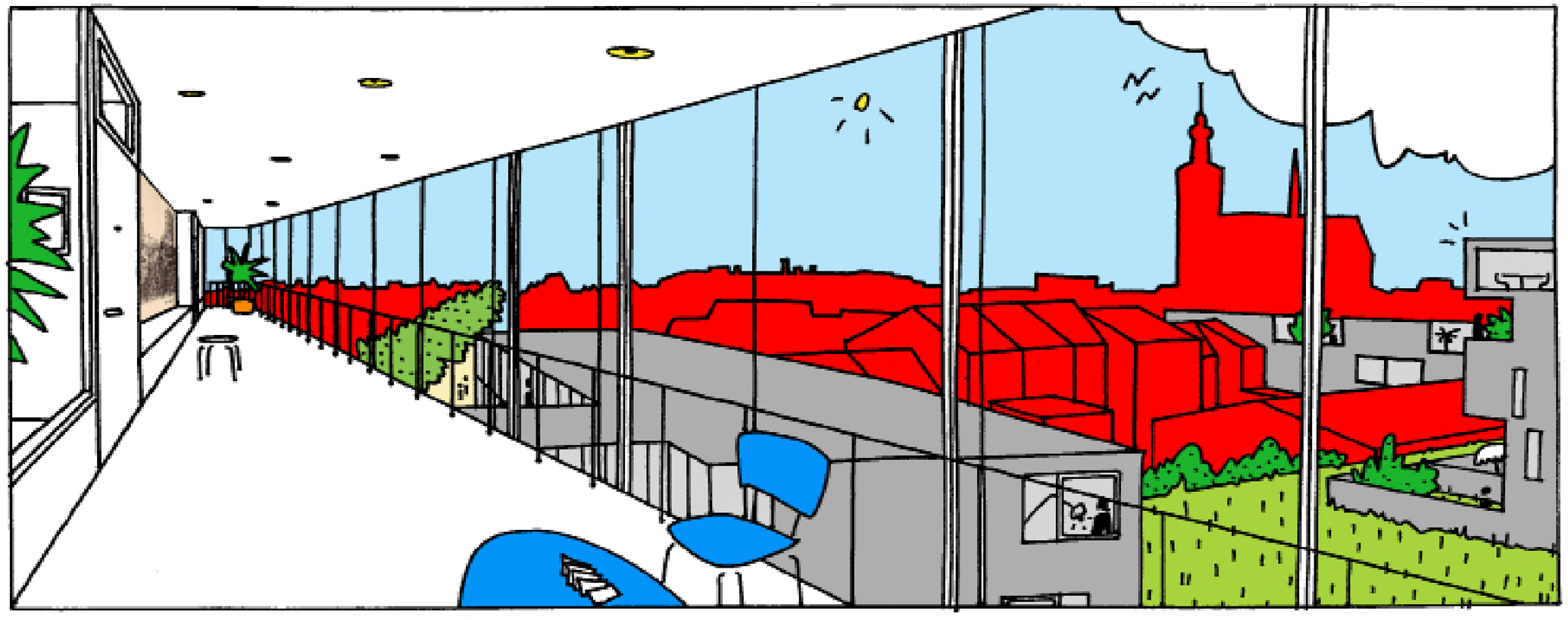
Een ruime traphal met lift bevindt zich steeds in de plooi van het leefterras. Op het gelijkvloers bevindt zich in de parking een afgeschermde fietsenberging en een vuilnis / containerberging.

Op de tweede verdieping van de serviceflats bevindt zich de ruime gemeenschappelijke gezelschapsruimte. In deze afsluitbare ruimte kunnen de bewoners elkaar ontmoeten, samen televisie kijken, kaarten... of met hun gasten (familie en vrienden) even verpozen.

De leefterrassen zijn breed genoeg om een rolstoel of looprek te laten staan zonder te hinderen.

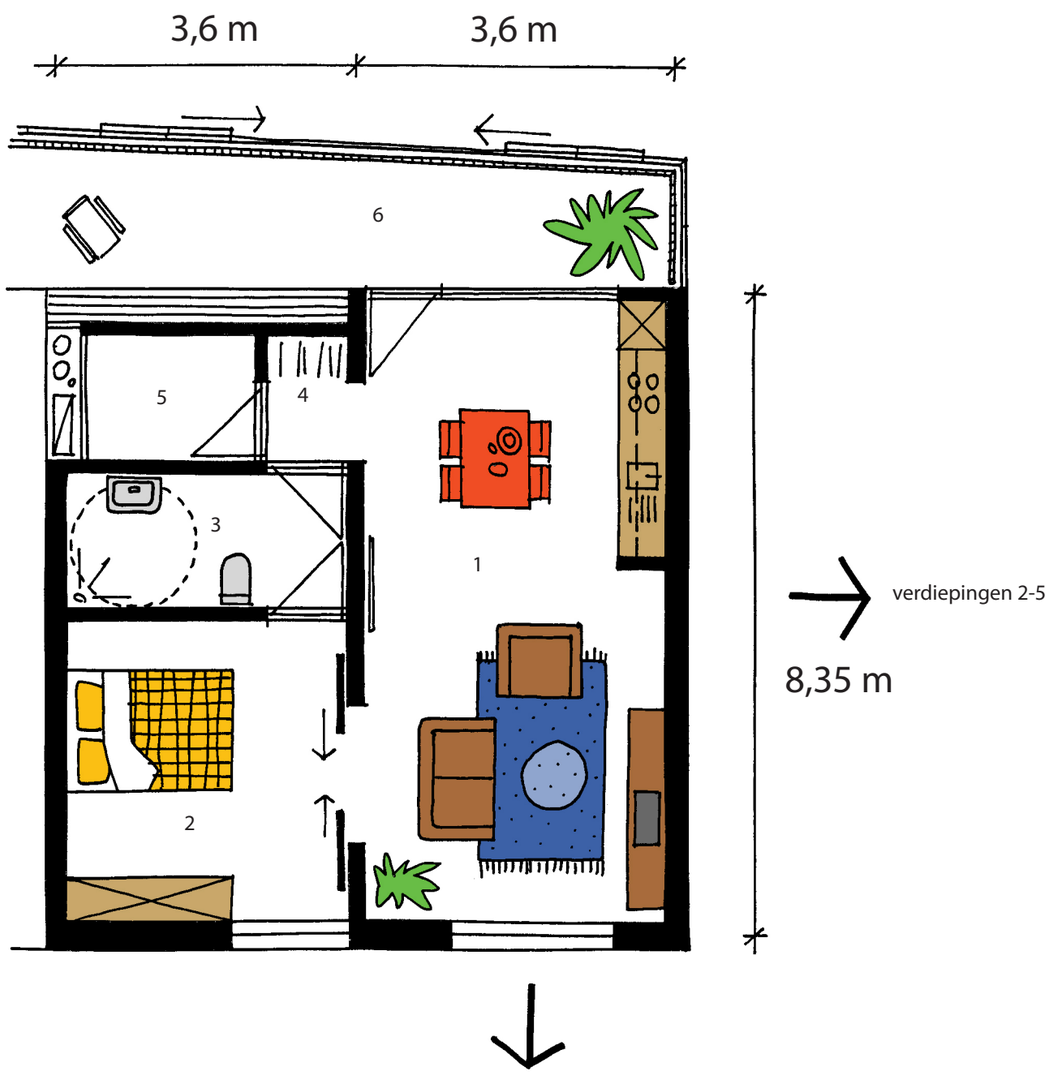
De bergruimte voor het dienstencentrum en de nodige technische ruimtes bevinden aansluitend bij de parking op de gelijkvloerse verdieping.

0 1 5 10



Zicht vanop leefterras

OO1621 C 35



1. eet- en leefruimte
2. slaapkamer
3. badkamer
4. vestiaire
5. berging
6. leefterras

3.6 SERVICEFLATS

Alle serviceflats zijn van het type 'doorzon'. De eet- en leefruimte loopt van het leefterras tot aan de gevel. De brede voordeur kan opengezet worden voor een directe relatie met het leefterras.

Vanuit de eet- en leefruimte is er toegang tot de afgesloten berging, de vestiaire, de badkamer en de technische schachten. De technische schachten kunnen geïnspecteerd worden vanuit de gang.

De slaapkamer kan bij de leefruimte worden toegevoegd door een grote schuifdeur open te zetten.

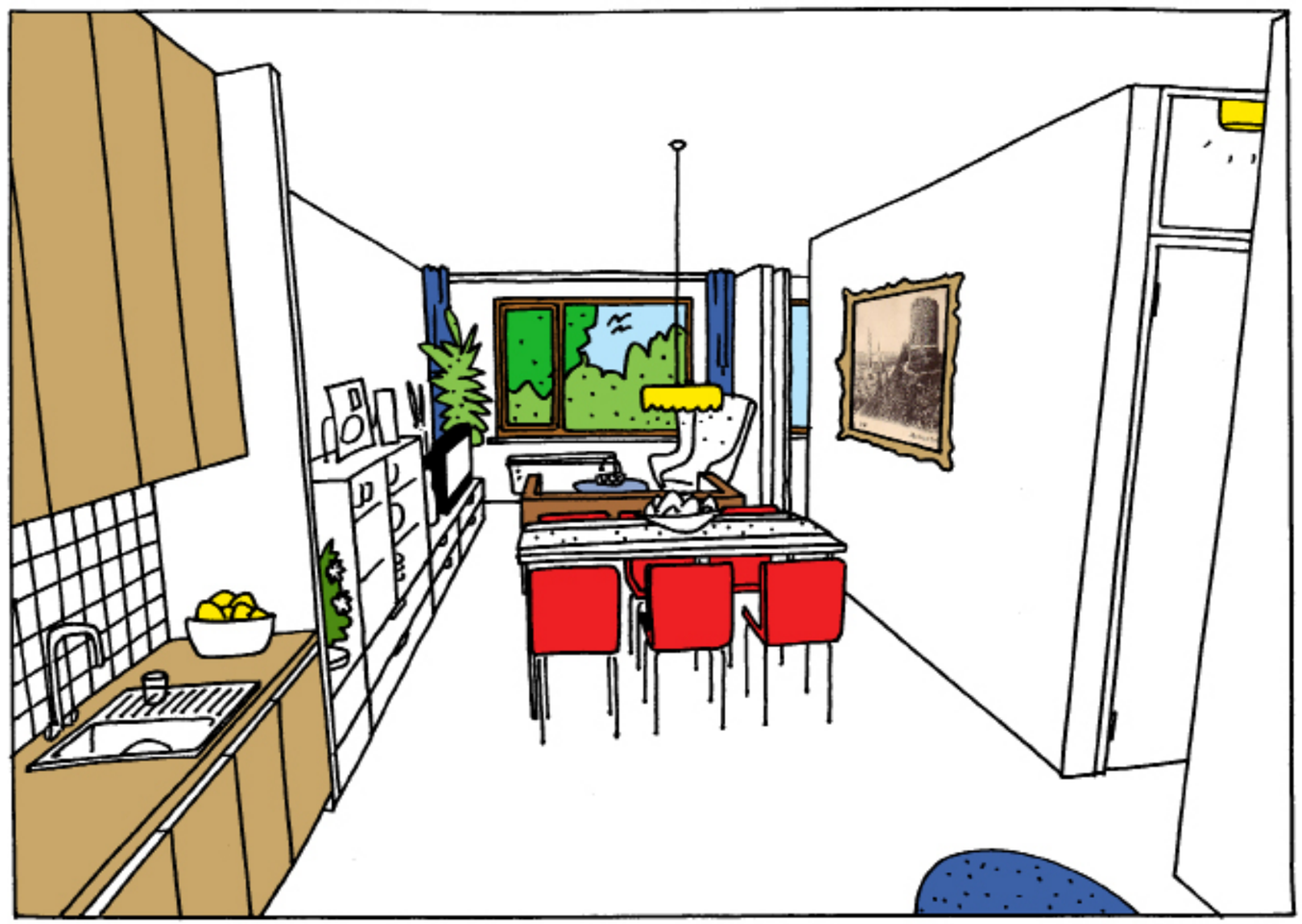
Alle serviceflats zijn geschikt om een tweepersoonsbed te plaatsen.

De serviceflat op de eerste verdieping aan de Leuvensestraat heeft een ruimere leefruimte, een tweede slaapkamer of een aparte buitenruimte. De 4 serviceflats met zicht op de heuvelrug zijn iets ruimer. Deze units zijn bij uitstek geschikt voor koppels.

Alle ruimten zijn zodanig vormgegeven dat ze voldoen aan de noden voor rolstoelgebruikers.

1-PERSOONSUNIT
bruto 56 m2
netto 51 m2

2-PERSOONSUNIT
bruto 65 m2
netto 58 m2



Interieur flat

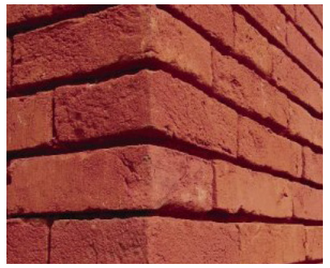
OO1621 C 37

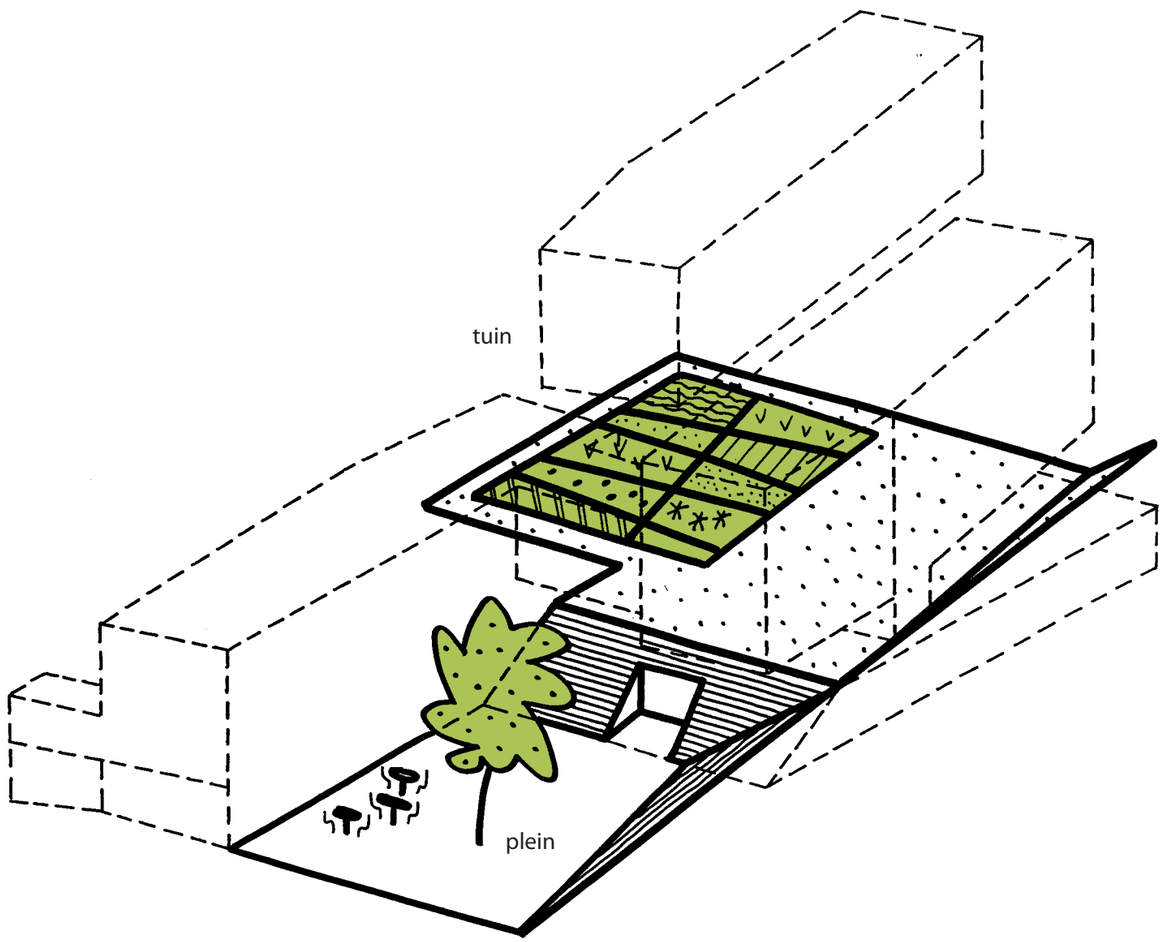
3.7 MATERIALISATIE

De buitengevels zijn samengesteld uit metselwerk en aluminium schrijnwerk. Het metselwerk zal worden uitgevoerd in een baksteen in klein en ruw formaat met dieperliggende voeg. De borstweringen van de leefterassen bestaan uit fijne stalen spijlen. De glazen gevel van de leefterrassen wordt opgevat als een budgetvriendelijke serreconstructie. Er worden opengaande delen voorzien.

Het dienstencentrum en de gezelschapsruimte krijgen een glazen gevel met hoogrendementsglas al dan niet voorzien van zonwering, afhankelijk van de geveloriëntatie.

Binnen werken we met onderhoudsvriendelijke, slijtvaste en beproefde materialen : hout, linoleum...





3.8 PUBLIEKE RUIMTE

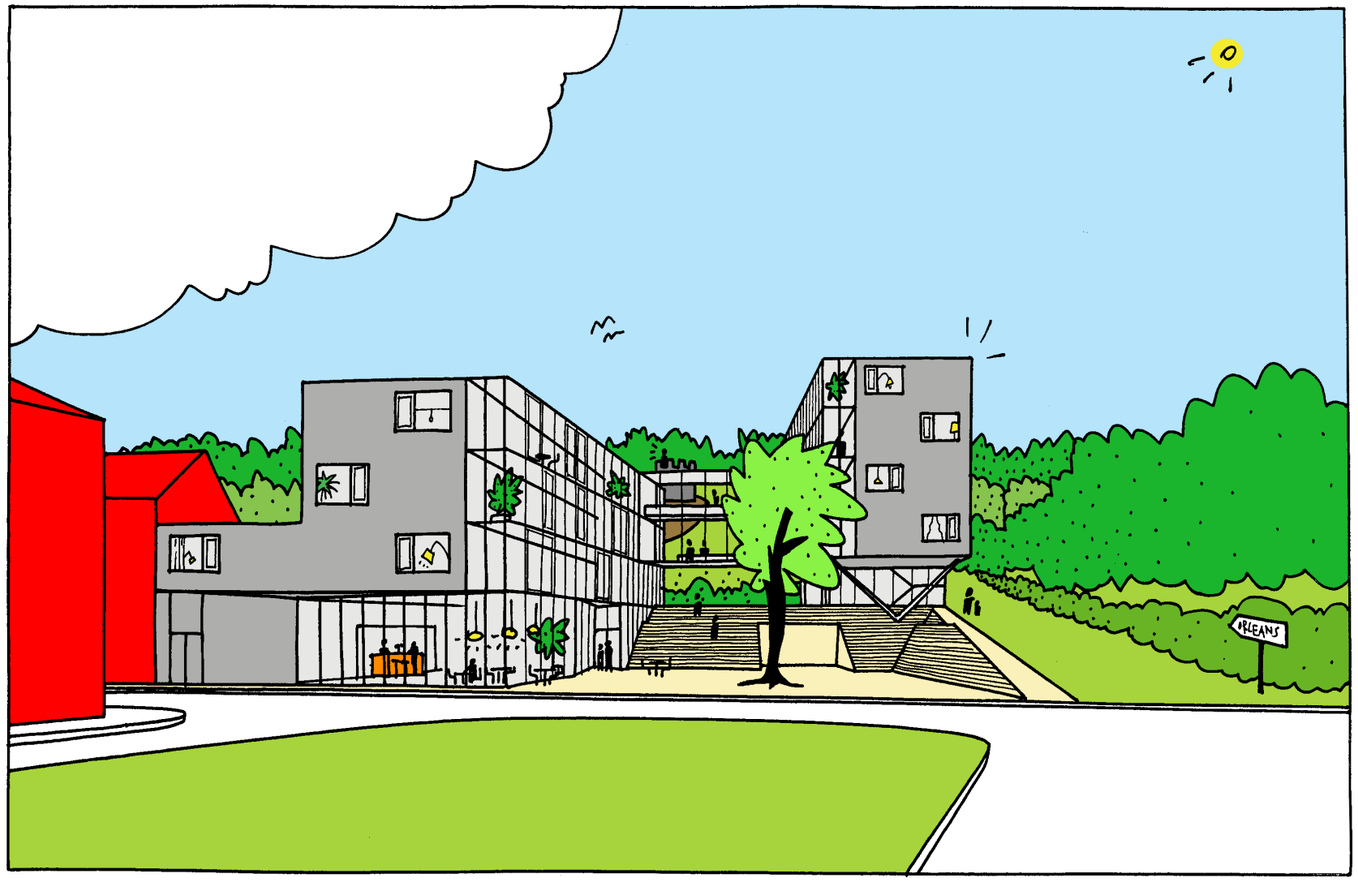
Residentie Orleans sluit aan bij 2 duidelijke buitenruimtes: het stedelijke Orleanspleintje in het verlengde van de Albertlaan en de groene Orleanstuin hogerop die aansluit bij de heuvelrug.

Het Orleanspleintje bevat een terras voor de cafetaria van het dienstencentrum, één grote boom als baken en een subtiele rijstrook voor auto's om naar de parking te rijden. Rond de stam van de boom staat een comfortable bank. Van op deze bank kunnen de bewoners in de schaduw genieten van het verkeer op het kruispunt of van de spelende kinderen uit de buurt. Enkele parkeerplaatsen zijn geïntegreerd voor mindervaliden en artsen. Het pleintje sluit met een ruime trappartij aan op de Orleanstuin en het naastliggend hellend pad .

De Orleanstuin is opgedeeld in verschillende karaktervolle plekken. Verharde zones en wandelpaden wisselen elkaar af met bloemenvelden, haagmassieven, grasvlaktes, een petanqueveld, een houten terras... Deze zones met verschillende materialen en gevarieerde beplanting, bloemen en grassen zorgen voor wisselende geuren en kleuren, afhankelijk van het seizoen. Er kan onderzocht worden of het onderhoud (bloemen snoeien, onkruid wieden, hagen knippen, ...) kan gebeuren door enkele bewoners al dan niet in overleg met het dienstencentrum.

De toekomstige stadsuitbreiding 'De Torens' sluit naadloos aan op de Orleanstuin. In een verdere fase dient de overgang uitgewerkt te worden.

De groene heuvelrug en de Orleanstoren zijn te allen tijde maximaal zichtbaar. De site is volledig publiek doorwaadbaar en op die manier gebruikt ze maximaal haar potentie om de verbinding te maken tussen de Orleanstoren in z'n open landschap en 's Hertogenmolens, de twee laatste restanten van de stadsverdediging.



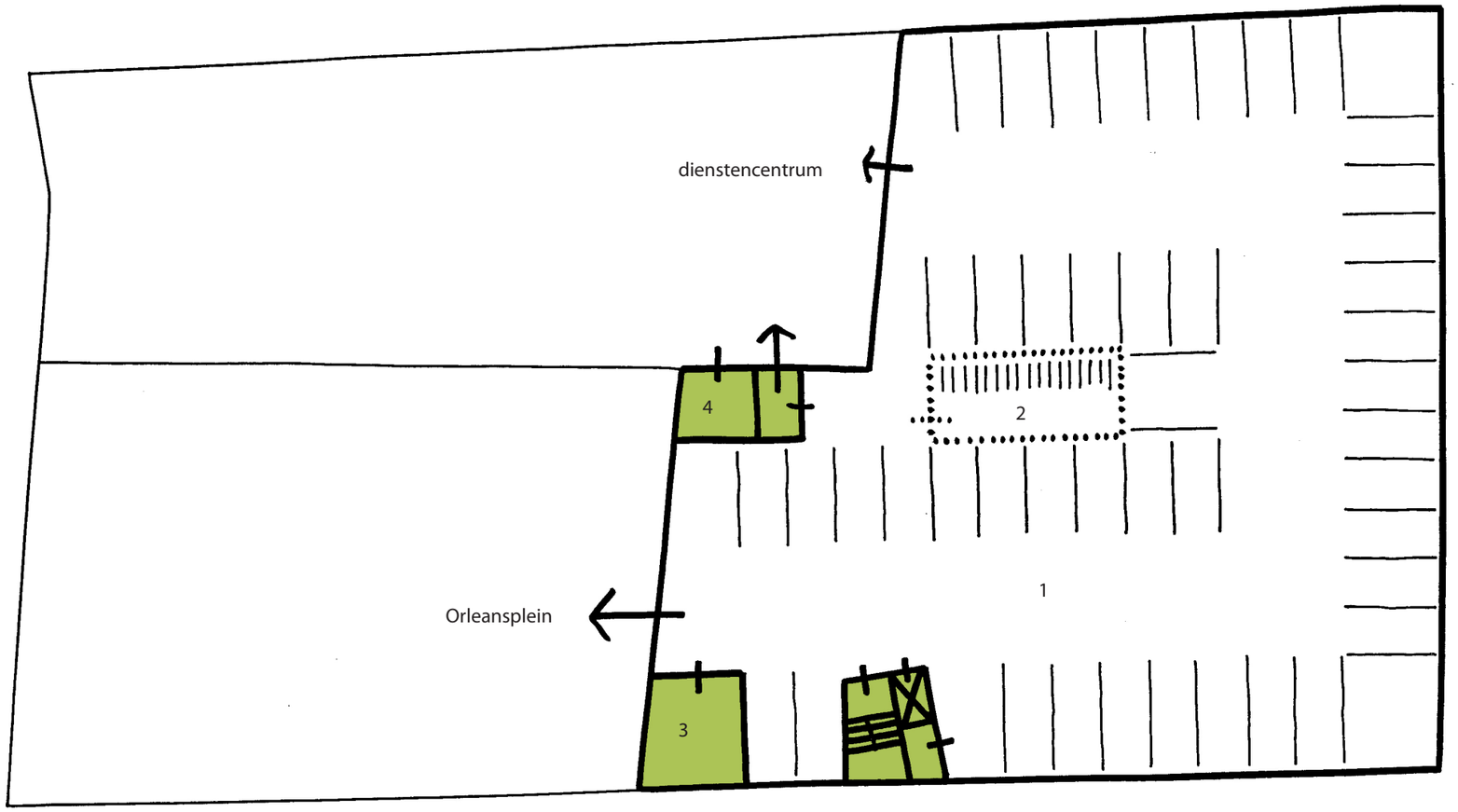
Zicht Orleansplein

OO1621 C 40

3.9 PARKEREN

De parking voorziet in voldoende parkeerplaatsen, een ruime fietsenberging, een geventileerde containerberging en het te verplaatsen hoogspanningslokaal. Ze wordt veiligheidshalve afgesloten met een poort. Via de Orleanstuin is er de mogelijkheid om daglicht tot in de parking te brengen. Dit moet verder worden onderzocht in de uitwerking van de buitenruimte.

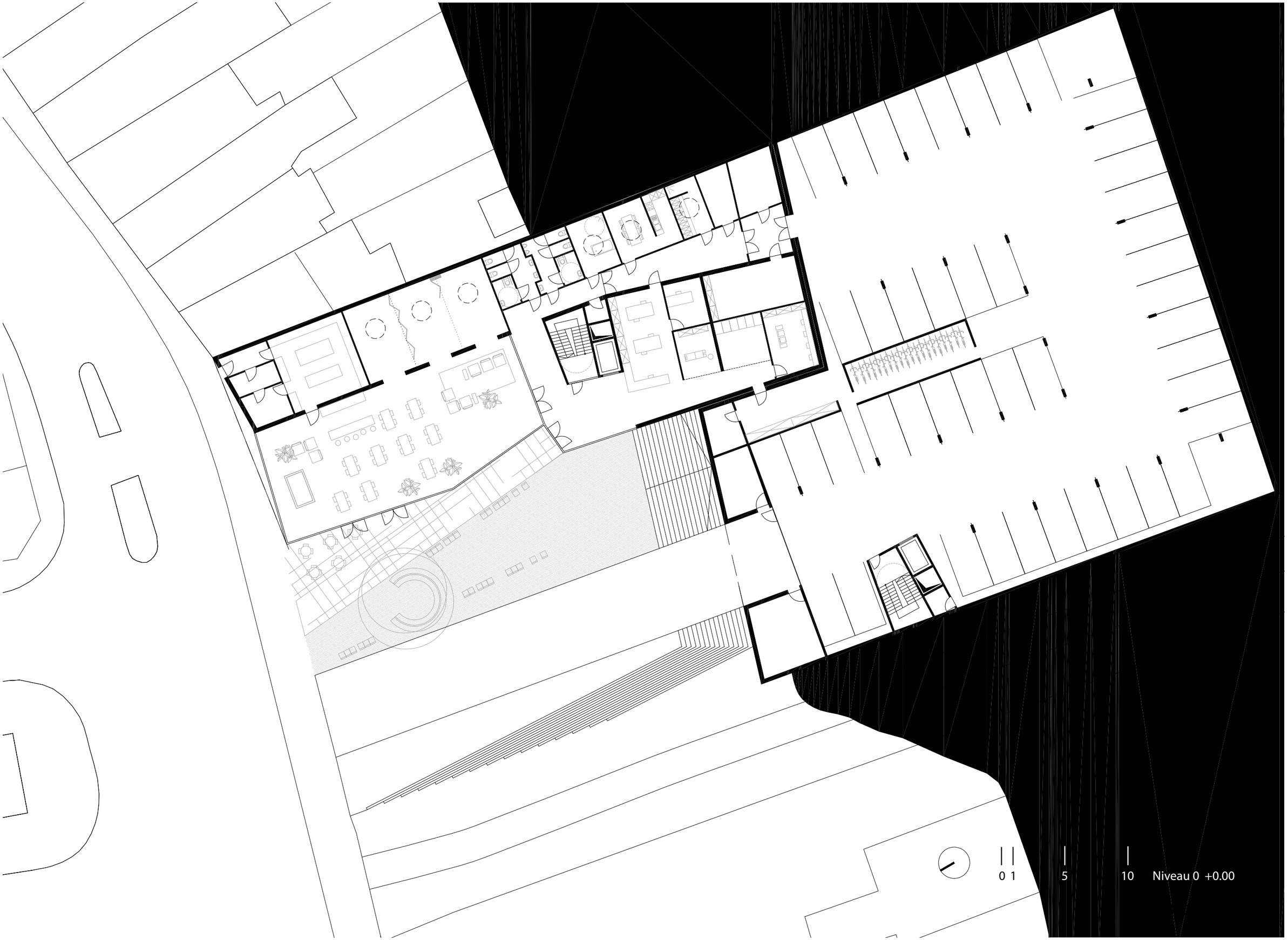
Vanuit de parking is er zowel een aparte toegang voor het personeel naar het dienstencentrum als voor de bewoners naar de lift of trap.

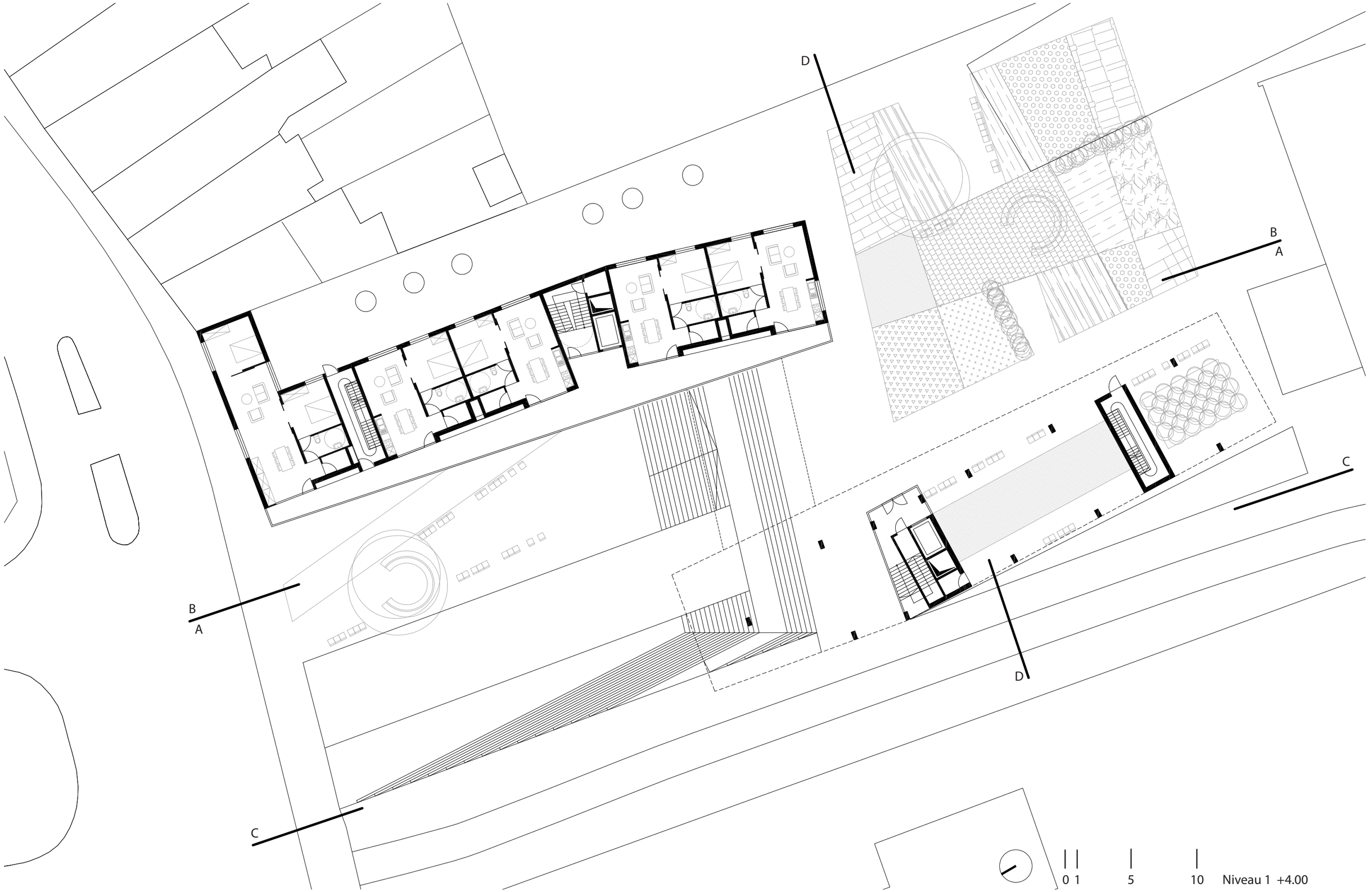


1. parking
2. fietsenberging
3. hoogspanningscabine
4. vuilberging

0 1 5 10

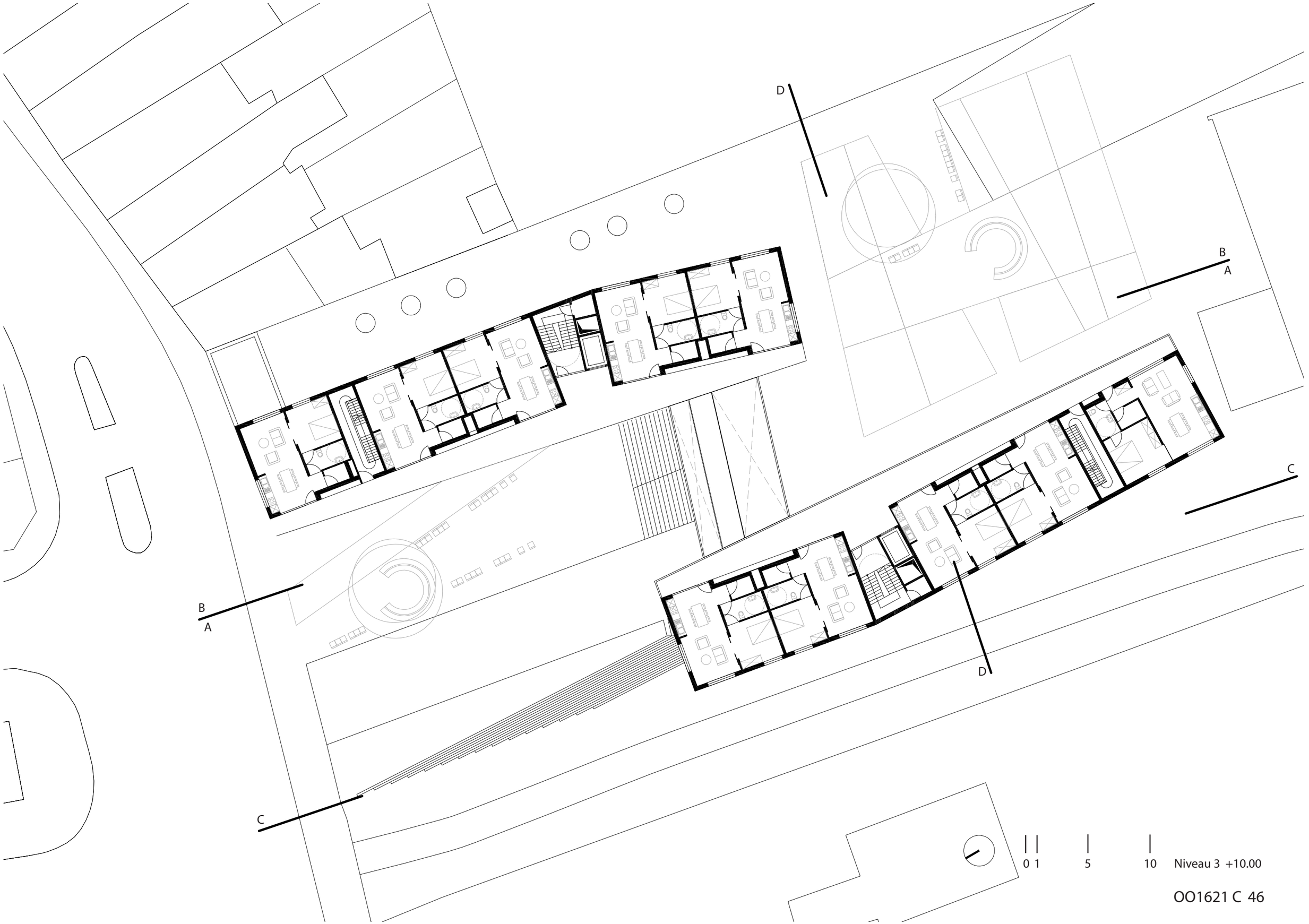
3.10 PLANNEN-GEVELS-SNEDES 1/200-1/500


0 1
5
10
Niveau 0 +0.00



OO1621 C 44

OO1621 C 45



OO1621 C 46

D

B
A

C

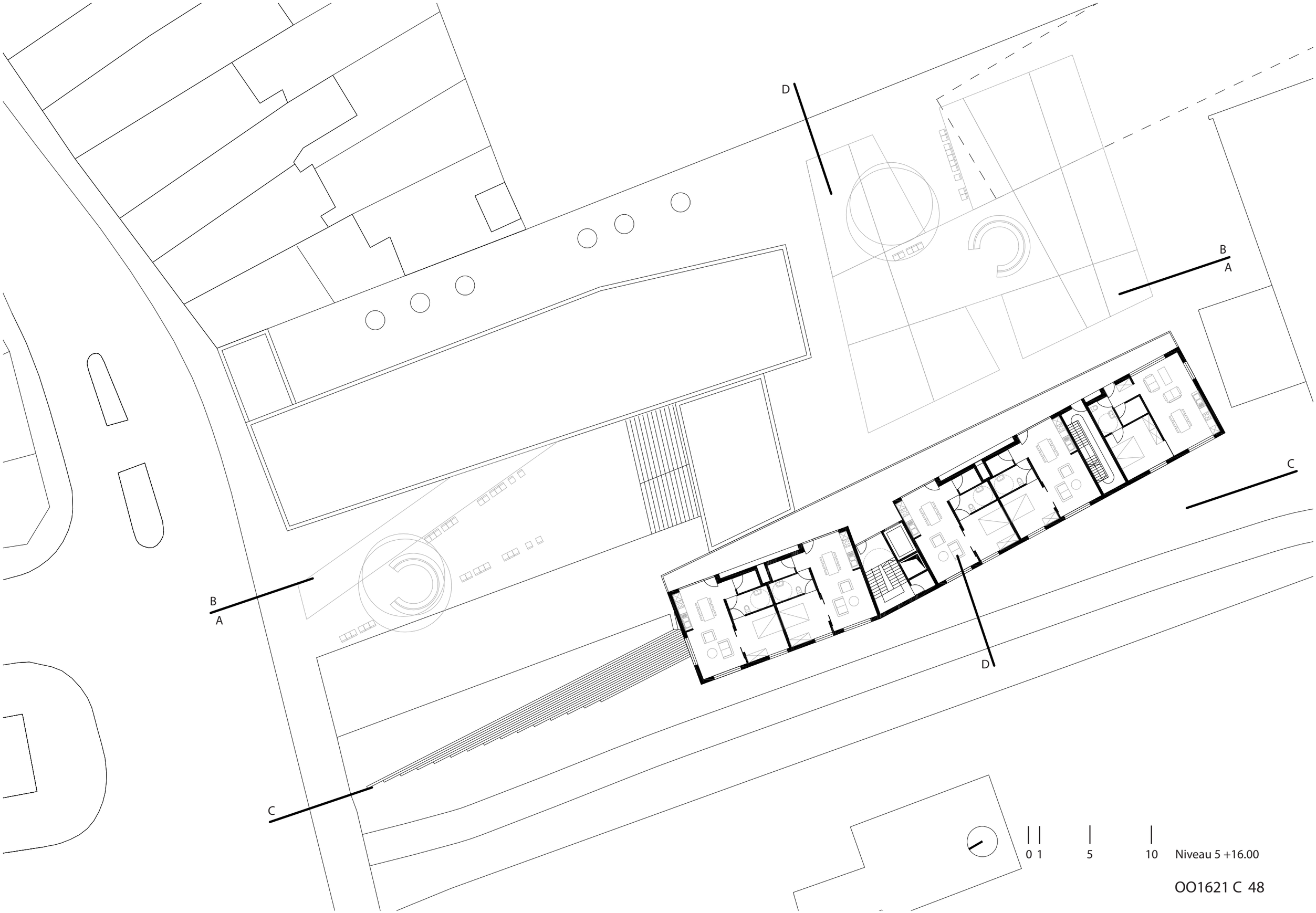
B
A

C

D

0 1 5 10 Niveau 4 +13.00

OO1621 C 47



OO1621 C 48

D

B
A

B
A

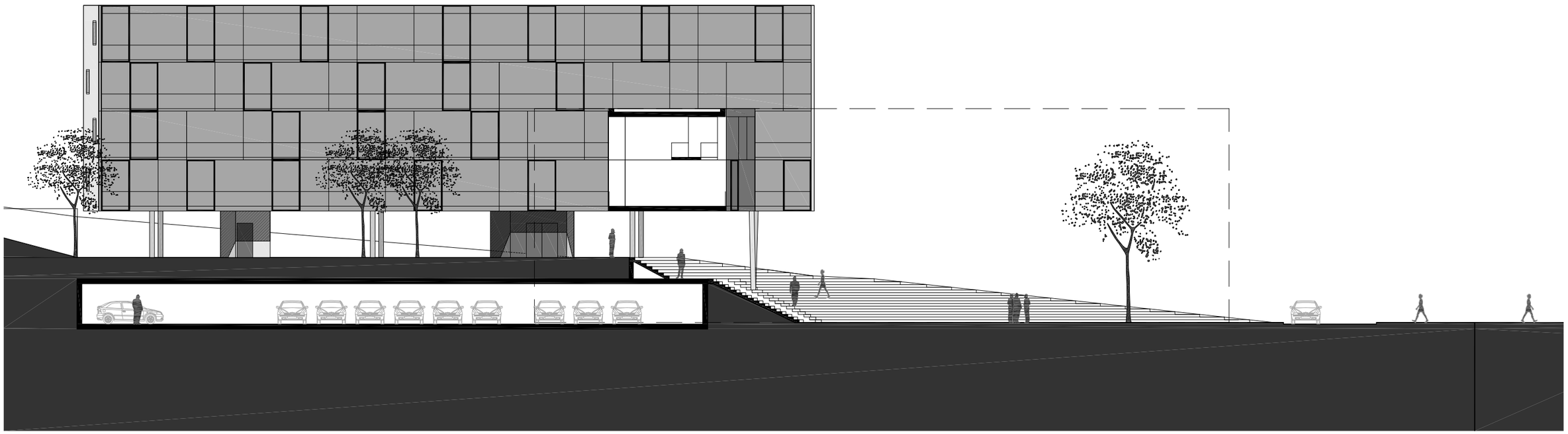
C

C

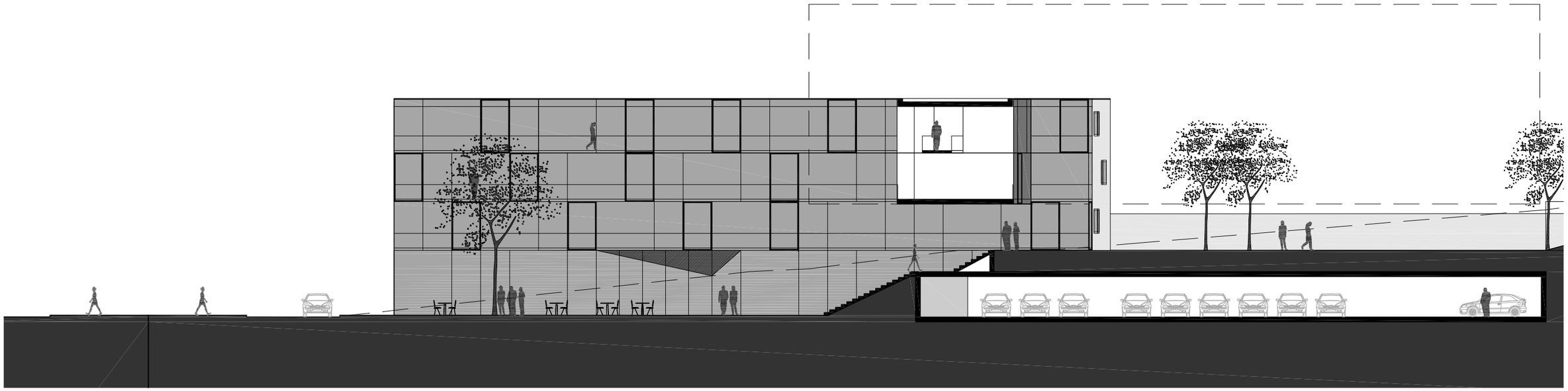
D

0 1 5 10 Niveau Dakenplan

OO1621 C 49



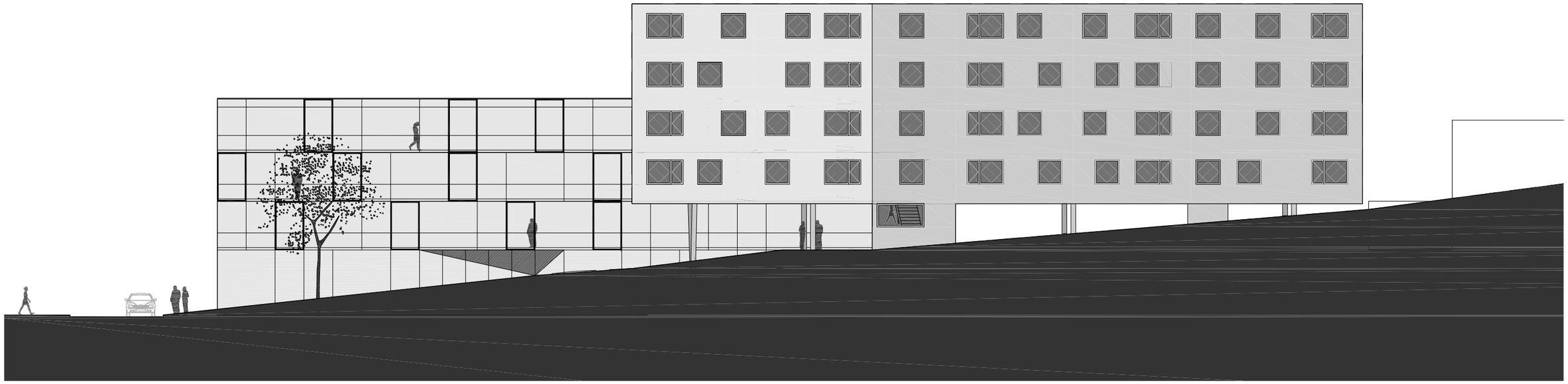
Profiel AA



Profiel BB

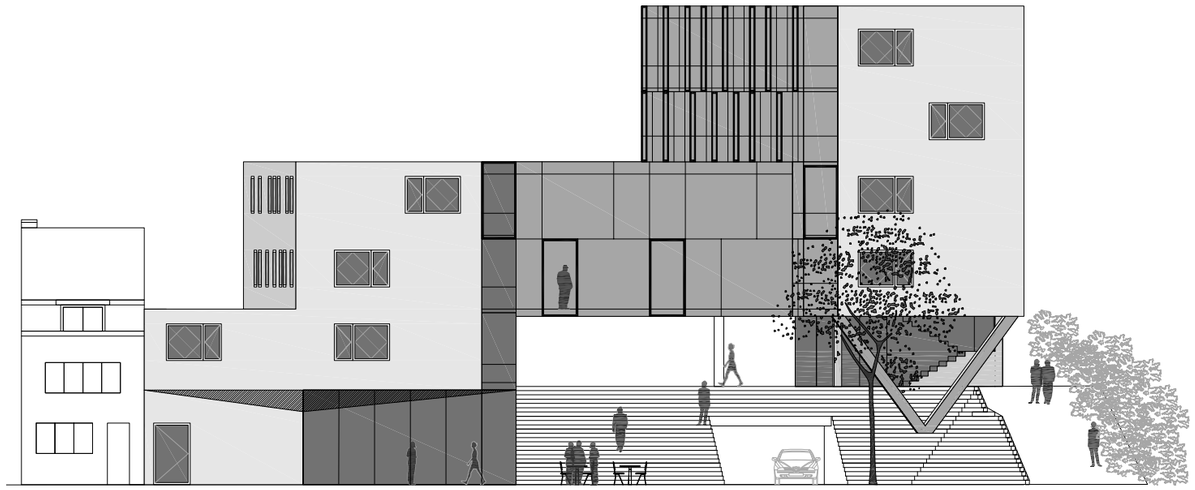
0 1 5 10 Profielen AA BB

OO1621 C 50

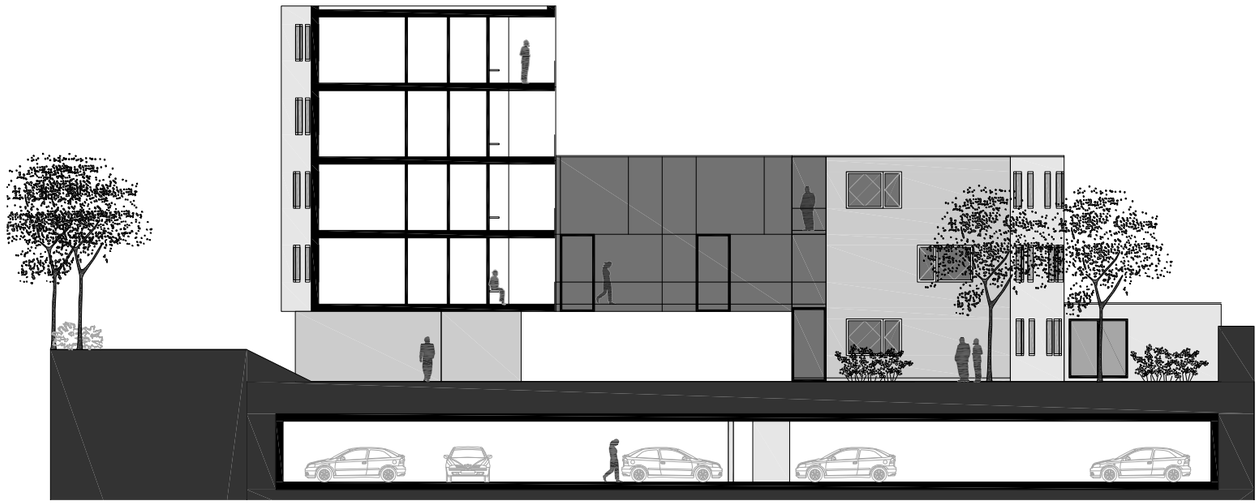


0 1 5 10 Profiel CC

OO1621 C 51



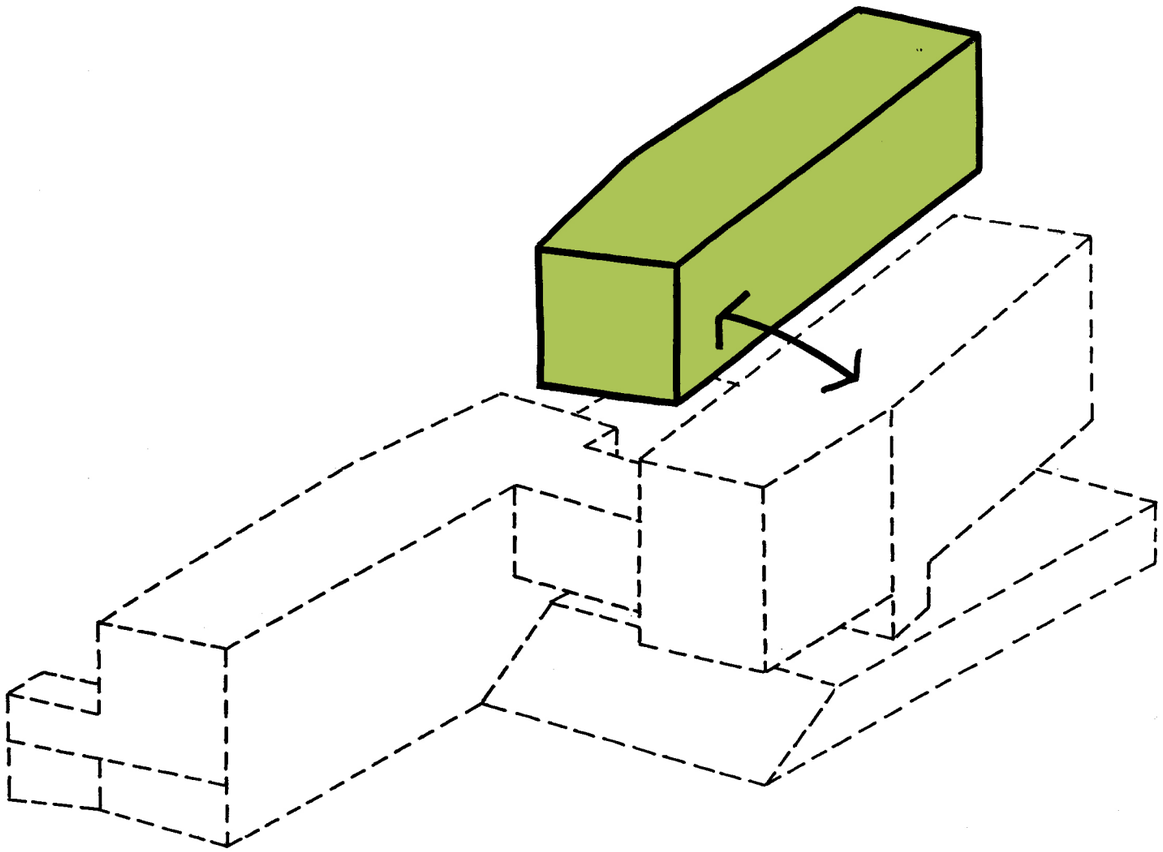
Straatgevel



Profiel DD

0 1 5 10 Profiel DD en straatgevel

OO1621 C 52

3.11 UITBREIDBAARHEID

Residentie Orleans kan worden uitgebreid met een derde bouwvolume. Hierdoor stijgt de capaciteit met 15 à 20 serviceflats. Ook hier zou men kunnen opteren om het bouwvolume op te tillen van het maaiveld zodat de heuvelrug maximaal kan doorlopen.