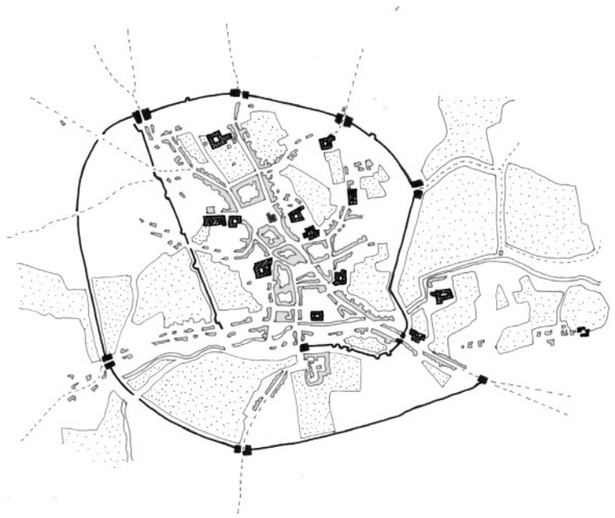
EEN HEILIG HART

DK-CM X FALA X ABT BELGIË / APRIL 2022 / OFFERTE OO4206

De verhuis van het Regionaal Ziekenhuis Heilig Hart Tienen is voor de stad Tienen een buitenkans. Zo laat het toe om het openbare leven in het stadscentrum meer ademruimte te geven en te verrijken. Het hier voorgestelde masterplan beoogd een nieuwe duurzame wijk in de nabijheid van het Hof van Kabbeek. Een wijk die geworteld is in de rijke geschiedenis van Tienen en die zowel een natuurlijk, dynamisch steeds park is als een betekenisvol nieuw stedelijk plein voor de stad. Door principes van *adaptive reuse* als leidraad te nemen, wordt de site op een duurzame en verantwoorde wijze omgevormd tot een bruisende wijk.

Dit masterplan creëert op de voormalige ziekenhuissite geen nieuwe 'façade' waarachter commerciële stedenbouw schuilgaat. In plaats daarvan omarmt het het aanwezige, gebouwde erfgoed en het ruwe karakter van de site – zoals het ooit bestond, maar even goed gefragmenteerd als het vandaag is – en gebruikt deze ingrediënten om een unieke plek voor de stad Tienen te scheppen. Door daarenboven verder te bouwen op recente, succesvolle projecten is het mogelijk om de publieke ruimte van de stad uit te breiden, binnen te trekken in de bouwblokken, volgens de principes van *adaptive reuse* en circulaire economie.

Vandaag – zo gelooft dit team – kan leven in de stad gelijk staan aan leven in contact met de natuur. We stellen ons een nieuw park voor Tienen voor, betekenisvol voor en geliefd door alle bewoners en toevallige voorbijgangers. Een park dat bovenal een positieve, innovatieve en koolstofneutrale verblijfplaats is voor al wie op de site verblijft: wonen, gemeenschapsleven en vrije natuur in harmonie.



1 Een innovatieve, duurzame wijk geworteld in de geschiedenis van Tienen

Tienen is een oude stad en dat weerspiegelt zich in haar huidige karakter. Historische kaarten tonen ons een stad met muren, toegangspoorten, hoven en productieve landschappen. Allen maken deel uit van de de tekening hierboven. Deze ingrediënten gaven mee vorm aan een complex en rijk stedelijk landschap. We stellen dan ook voor om deze opnieuw in te zetten. Immers geloven we dat ze kunnen bijdragen tot het creëren van een nieuwe mooie en aangename plek:

- Productieve landschappen

Het masterplan zal de bewoners van Tienen toelaten een diepere dialoog aan te gaan met de stedelijke natuur, kweek en wildernis. De historische stad was vol productieve landschappen, en onze site huisde ooit een uitgestrekte boomgaard. Deze sfeer wordt teruggebracht naar de site in de vorm van gemeenschapstuinen, volkstuinen, privétuinen, een natuurlijk, speels openbaar park en een ruimte gewijd aan bos georiënteerde schoolactiviteiten, gekoppeld aan het aangrenzende kinderdagverblijf.

- Hoven

Van oudsher was Tienen een stad van hoven en besloten tuinen, en het Regionaal Ziekenhuis Heilig Hart Tienen was zelf ooit onderdeel van het groot kloosterhof van de Grauwzusters. Dit masterplan creëert een aaneenschakeling van hoven en besloten tuinen, van kleinschalige tuinen en door verschillende woningen gedeelde tuinen tot het park zelf en de aangrenzende schoolpleinen.

- Muren

Op het terrein staan een aantal muren van historische waarde. Deze zullen behouden en hergebruikt worden om de openbare ruimte van de site vorm te geven / te kaderen. In het masterplan zijn de muren geen harde grenzen, maar omkaderen en definiëren ze belangrijke collectieve ruimten, en voegt hun materialiteit extra karakter toe aan het geheel.

- Toegangspoorten

In het stadsweefsel van Tienen zijn poorten een veel voorkomend element. Ingebouwd in gebouwen, geven ze toegang tot de achterliggende, verborgen ruimtes. Deze poorten worden in het nieuwe masterplan geïntroduceerd om een gevoel van plaats en beslotenheid te creëren, om mensen in het park te verwelkomen en tegelijk een zachte grens met de omliggende omgeving aan te geven.

2 Een onmisbare schakel in de aaneenschakeling van de Tiense openbare ruimte

Bij het uitwerken van dit masterplan ging er veel aandacht en onderzoek naar de bestaande stadstructuur van Tienen alsook naar de huidige voorstellen om de stad verder te valoriseren. Het voorstel levert een aanzienlijk groter en meer natuurlijk, ruw steeds park op dan eerdere voorstellen (2,8 hectare), maar ook een belangrijk nieuw stadsplein op de plaats van de voormalige parking van het ziekenhuis (0,3 hectare). Samen zullen deze nieuwe openbare ruimten de rijkdom en generositeit van Tienen als publieke, gedeelde stad aanzienlijk vergroten, het welzijn verhogen en de natuur meer ruimte geven. De nieuwe ruimte wordt dan ook zorgvuldig ontworpen om zo de bestaande ruimte aan te vullen, in plaats van ze te herhalen/dupliceren.

3 Huisvesting en gemeenschapsvoorzieningen verzameld rond een natuurlijk, speels steeds park

Om de natuur lief te hebben en te respecteren, dient men deze eerst te kennen. Het voorstel voorziet in een dense doch overzichtelijke verzameling van woningen, waaronder een aanzienlijk aantal gezinswoningen, die allemaal een directe en nauwe/intieme relatie met de natuur hebben. Sommige woningen hebben een privétuin, andere delen een tuin met hun buren of met de bredere gemeenschap van het park. Sommige woningen geven ruimte aan veilige, 'trage' routes van huis naar het kinderdagverblijf, of van huis naar de middelbare school. Dat de bewoners van de site Hof van Kabbeek een bijzonder nauwe relatie met de natuur zullen hebben, staat vast.

Vandaag bevinden we ons in een klimaatcrisis en is het absoluut noodzakelijk om onze gebouwde omgeving koolstofvrij te maken. Het is cruciaal dat de (nieuwe) gemeenschappen de urgentie van deze crisis erkennen en ernaar te handelen, niet enkel in termen van bouwen, maar eveneens in wijze van leven. Het masterplan speelt gericht op deze nood in. Zo zal het definitieve masterplan duidelijke maatstaven en doelstellingen bevatten voor het realiseren van een duurzaam project. Deze maatstaven en doelstellingen houden daarenboven rekening met de stabiele waarden die vaak pas op lange termijn verkregen worden. Wat beoogd wordt is dan ook een blauwdruk en benchmark voor toekomstige ontwikkelingen volgens onderstaande principes:

Bijdragen aan de lokale ecologie door grote hoeveelheden aangepaste beplanting, duurzame afwatering en groene infrastructuur over het gehele plan te voorzien.

• Een natuurlijk, speels steeds park inrichten die de betrokkenheid bij de natuur, het ontdekken/verwonderen en de groei van groen bevordert.

• Duurzame stedelijke afwateringssystemen (DSAS) zoals doorlaatbare oppervlakken, dienen overal te worden toegepast om overstromingsrisico's en problemen met oppervlaktewater te verminderen/voorkomen.

• Het creëren van evenwichtige habitats door middel van specificaties voor robuuste en inheemse beplanting.

• Een mogelijke samenwerking met lokale actoren en organisaties, zoals de aangrenzende scholen en het kinderdagverblijf, dient te worden onderzocht om zo van meet af aan een sfeer van samenwerken en betrokkenheid uit te rollen.

• Zoeken naar mogelijkheden om relevante en geschikte leefruimtes te creëren of bestaande te verbeteren.

Zo goed en veel mogelijk de principes van *adaptive reuse* en circulaire economie te volgen, structuren en materialen waar mogelijk hergebruiken en sloop tot het minimum beperken.

• Het gebouwenbestand van het bestaande ziekenhuis wordt zoveel mogelijk behouden maar dan wel zodat er ook ruimte kan ontstaan voor aangenaam wonen, verblijven en ontspannen.

• Materialen en specificaties worden zo opgesteld dat verspilling en koolstofuitstoot tot een minimum worden beperkt en dat er rekening wordt gehouden met de levensduur, materiaal samenstelling alsook de potentiële voordelen voor lokale toeleveringsketens. Bij het gebruik van nieuwe materialen wordt voorrang gegeven aan koolstofarme, hergebruikte en gerecycleerde materialen.

• De woningen zijn aanpasbaar en flexibel zodat dure en vervuilende aanpassingen zo goed als onnodig zijn.

• Een 'grondstoffenkaart' met lokale producenten, bedrijven en leveranciers zal de basis vormen voor de specificaties zodat de investering bijdraagt aan de lokale economie.

• Verdere specificaties zullen rekening houden met toekomstig hergebruik en einde-levensduurstrategieën.

Duurzame levensstijlen en verplaatsingswijzen bevorderen.

• Er wordt een omgeving vormgegeven die op een positieve manier duurzame levensstijlen stimuleert. Er wordt plaats gemaakt voor kleinschalige commerciële en maatschappelijke activiteiten, zowel buiten als binnen. Deze dragen bij tot de totstandkoming van een gedragen buurt met diverse gebruiksmogelijkheden, waardoor de noodzaak om de auto te gebruiken voor de toegang tot goederen en diensten tot een minimum wordt beperkt.

• 'Voor de deur' een park en andere gedeelde ruimte gebruikt en verzorgd door de buurt, lokake organisaties en gemeente.

• Het geheel is een plek die een actieve levensstijl bevordert door voldoende speelruimte, fitnesstoestellen en fietsinfrastructuur te voorzien.

• Toegang voor verkeer is mogelijk, maar wordt ingeperkt door het ontwerp.

Het (ver)bouwen van efficiënte, duurzame woningen met een lage impact. Of nog woningen volgens de passiefnorm.

• De specificaties geven de voorkeur aan natuurlijke materialen die bijdragen aan duurzame praktijken en een kwalitatieve leefomgeving creëren.

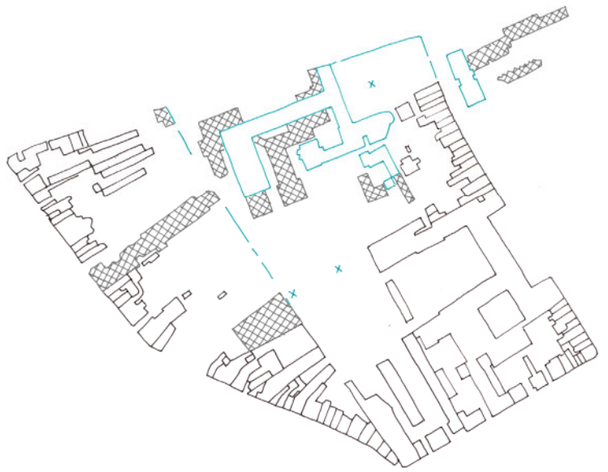
• Bij de besluitvorming moet rekening worden gehouden met zowel de opgeslagen als de geproduceerde koolstof.

• De kansen om koolstof te reduceren dienen helder te worden geïdentificeerd en opgenomen te worden in een actieplan voor de implementatie ervan.

• Bij de keuze van diensten wordt voorrang gegeven aan hernieuwbare energiebronnen, met andere woorden de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen wordt kost wat kost vermeden.

boven: Stonecycling is een in Amsterdam gevestigd bedrijf dat bakstenen maakt van gerecycleerd en verwerkt afval. Op deze manier hebben de bakstenen een veel lagere koolstofvoetafdruk, en de 'grondstof' heeft een sterke invloed op de finale kleur. Materialen met een kleurenpalet van deze of soortgelijke leveranciers zouden uiterst geschikt zijn. Rood getinte materialen als echo van de historische rode bakstenen muren op de site en wit getinte materialen om ermee te contrasteren.

onder: Diagram over hergebruik op de site met aanduiding van de af te breken structuren (gearceerd) en de te behouden en/of voor adaptive reuse inzetbare structuren en elementen (blauw).



Betrokkenheid dient een fundamenteel onderdeel te zijn van dit project. Om dit te bekomen zullen we lokale verhalen, verlangens en herinneringen verzamelen om de ontwerpbeslissingen te onderbouwen en te verrijken. We willen nauw samenwerken met de leerlingen, ouders en het personeel van het Atheneum en het kinderdagverblijf De Hartjes en partnerschappen en banden opbouwen en ambassadeurs voor het project vinden/zoeken. Al de mensen en organisaties betrokken bij de transformatie van deze site, reiken we de hand en nemen we mee op pad dwars doorheen het verleden, heden en de toekomst.

DK-CM is een erkend expert in het ontwikkelen van ruimtelijke voorstellen in nauwe samenwerking met de verschillende gemeenschappen van een plek en de belanghebbende en grondeigenaren met een sleutelpositie/-rol. Dit doen ze op schaal van de site zelf alsook op de schaal, het niveau van de betrokken stad of regio.

Concreet zouden we voor dit project samenwerken met de Stad Tienen en de verschillende grondeigenaren deel van de site van het Hof van Kabbeek om gecoördineerd positieve veranderingen teweeg te brengen en een visie en masterplan voor de site te ontwikkelen waarin iedereen zich kan vinden/herkennen.

Principes als leidraad voor ruimtelijke planning
Het masterplan dat we willen aanreiken is er één door principes geleid om toekomstbestendigheid en aanpasbaarheid te garanderen en gebruikelijke valkuilen van starre masterplannen te vermijden. De principes worden collectief ontwikkeld door alle betrokken partijen, inclusief het brede publiek, en vervolgens 'ondertekend' door alle belanghebbenden en grondeigenaren met een sleutelpositie/-rol. Deze principes zullen de basis vormen voor de site ook al evolueren de aantallen en programma's. Voor de huidige fase ontwikkelden we onze eigen principes. Naarmate het project vordert richting oplevering dienen deze kost wat kost in de gemeenschap verder uitgedaagd, verfijnd en ontwikkeld te worden.

Innovatieve betrokkenheid
We hanteren diverse instrumenten om het publiek bij uitwisselingsmomenten te betrekken, zowel in persoon als aan de hand van digitale participatie technieken. Gezien de complexe situatie van meerdere grondeigenaren en de kans op een complex geheel van ruimte die voorhanden is en/of ter beschikking wordt gesteld, streven we naar het uitbouwen van een duidelijke publieke identiteit voor de site op sociale media en in de verschillende gemeenschappen van Tienen. Deze laat toe met het brede publiek te communiceren, ideeën te testen en updates te delen.
Het project is eveneens een kans om de geschiedenis van de site en de prominente rol van het Pastoraal Centrum Kabbeek in de gemeenschap en in de geschiedenis van Tienen te vieren. We willen er alles aan doen om het meeste te halen uit deze kans, deze ambitieuze opdracht.

Fasering en tijdelijk gebruik
De fasering zal bepaald worden door vele factoren, belanghebbenden en beperkingen. Om dit te doorgronden zal uitgebreid onderhandelen en overleg nodig zijn. We weten dat er aanvaardbare en minder of zelfs onaanvaardbare scenario's zijn voor de manier waarop dit kan werken, en dat ook de beschikbare budgetten een belangrijke rol zullen spelen. We zullen deze scenario's met de Stad en de grondeigenaren doornemen om samen de beste weg uit te stippelen naar een geslaagd en coherent resultaat. We zullen ervoor zorgen dat de belangrijkste 'publieke' elementen van het plan – zoals het park en de toegang tot de school – op korte termijn worden opgeleverd of op z'n minst in een prototype worden uitgevoerd en getest, zodat de sociale en publieke waarde van het project snel zichtbaar, tastbaar wordt voor de inwoners van Tienen.

Lijst van lokale belanghebbenden en organisaties
Onderwijs:
Atheneum Tienen
Kinderdagverblijf de Hartjes
Academie Regio Tienen
Immac 3
Cultuur:
(Poppentheatermuseum)
Museum Het Toreke
Bibliotheek Tienen
Tiense Gidsenbond
CC De Kruisboog
Tienen Troef vow
Recreatie:
Recreatiedomein Viander
De Heldenbar
Onzen Hof
Voedselbos Vissenaken
Sociale Organisaties:
Bram's foundation
Sportraad
Mooimakers
Vrijetijdscentrum Tienen
Kind en Jeugd / Jeugddienst Tienen
Jeugd en Plezier
OKRA H. Hart
S-Plus Tienen
Gezinsbond Tienen
Akabe Blits
Chiro 't Klontje
Scouts en Gidsen Bergrakkers/Kriko-Bea
Scouts FOS 213 De Hinde
KSA Tienen
Freya
Bietenclub
Speelpleinwerking Ruimte
Gemeenschapsruimte:
OC Schakel
Religie:
Vereniging der Parochiale Werken van het dekenaat
Kerkfabriek Sint-Germanus
Andere:
Politie Tienen
Regionaal Ziekenhuis Heilig Hart Tienen
StadsAkker

Het masterplan voor Hof van Kabbeek is een kans om het centrum van Tienen in zijn geheel te bekijken. Hoewel het masterplan zich op de site zelf concentreert, werden aanvullend drie stedenbouwkundige strategieën uitgewerkt. We hopen dat elkeen de ruimtelijke ambities van de Stad Tienen ondersteunt en ervoor zorgt dat het Hof van Kabbeek zoveel mogelijk bijdraagt aan het bredere, gedroomde verhaal.

Uitbreiding van het groene, zachte netwerk in Tienen
Uitgaande van het nabijgelegen Stadspark en Steentjesplein Heldenland, en het bredere netwerk van bestaande en voorgestelde landschappen, hebben we een voorstel ontwikkeld voor een park dat heel anders is, maar perfect aansluit bij een breder netwerk en rangorde van groene ruimten. Het nieuwe park aan het Hof van Kabbeek wordt de natuurlijkste, ruwste en meest speelse plek in het centrum van Tienen.

Uitbreiding van de hiërarchie tussen winkelstraten en openbare gebouwen in Tienen
Tienen heeft een duidelijke stadsstructuur met primaire winkelstraten en belangrijke openbare gebouwen. De Grote Markt blijft het middelpunt, met commerciële en stedelijke activiteiten die zich in zuidoostelijke richting uitbreiden langs de Sint-Germanuskerk naar ‘T Schip en in noordwestelijke richting naar het station. Er wordt voorgesteld om deze structuur te ondersteunen en verder uit te breiden naar het noorden, zowel doorheen de site Hof van Kabbeek als langs de Gilainstraat. Hierdoor ontstaat een nieuw knooppunt ten noorden van het stadscentrum. Een knooppunt dat zich richt naar de kapel die deel uitmaakt van het klooster van de Grauwzusters en waar de parking op de hoek van de Gilainstraat en de Kliniekstraat wordt herdacht tot een nieuw stedelijk plein. Zodoende ontstaan ook in het noorden van de stad kansen voor een goed beheerde, mogelijke uitbreiding van het commerciële en openbare leven in Tienen.

Uitbreiding van het duurzame transport en wandelnetwerk in Tienen
De laatste jaren werd de openbare ruimte van Tienen grondig heraangelegd ten voordele van voetgangers en fietsers. Wij stellen voor om op de site Hof van Kabbeek voort te bouwen op deze ontwikkelingen. Samen met een belangrijke offroad-route langsheen de historische Kattenstraat en het nieuwe plein zal het vernieuwde Hof van Kabbeek bijdragen tot de identiteit van Tienen als een plaats waar duurzaam transport en trage wegen voorop staan.

Vele inwoners van Tienen hebben levendige herinneringen aan het spelen op deze plek. Dat spelen willen we vasthouden. Het voorstel is landschapsgericht en levert een aanzienlijk groter en meer natuurlijk, ruw steeds park op dan eerdere voorstellen (2,8 hectare). Kijkend naar de geschiedenis van de site worden gebouwen in het groen geplaatst, wordt er vormgegeven aan een gelaagd landschap, waarin spelen, betrokkenheid bij de natuur, sociaal leven en biodiversiteit voorop staan. In tegenstelling tot de meer pittoreske en formele kwaliteiten van nabijgelegen parken, zal het nieuwe park op de site Hof van Kabbeek de stad een ruwe, natuurlijke en rijke plek bieden, omkaderd door erfgoedelementen, huisvesting en sociale activiteiten.

boven: Het historisch plan van de site met een heldere noord-zuid verbinding, eertijds de Kattenstraat, woningen gerangschikt in een lineair patroon ten westen van de site en een aanzienlijk kloosterrein. Allemaal zijn het elementen die in nieuwe gedaanten in ons voorstel een plaats krijgen.

onderstaand: Voorstelling van de landschappelijke inrichting van de site, met de verdeling van zachte en harde landschappen en de verschillende groottes van groene ruimte. Het Heilig Hart park loopt als een rode draad doorheen de site, van een private achtertuin over erven en gedeelde ruimte tot op de weg.

rechts: Beeld van het verrijkte bestaande landschap, kijkend naar de kapel.

Het masterplan voorziet 274 woningen, plus 14 extra woningen op grond grenzend aan de site. Deze laatste met het oog op het 'herstel' van de Kliniekstraat.

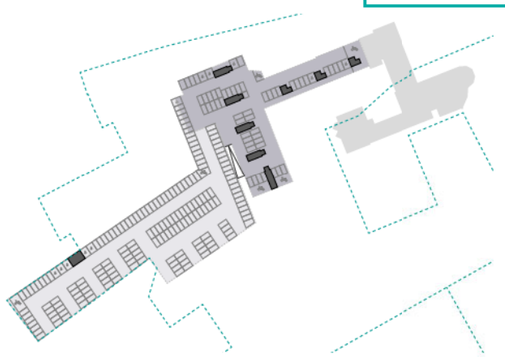
We stellen een grote verscheidenheid aan woningen voor, van het meest 'klassieke' stadsappartement uitkijkend op de bestaande straten tot grote gezinswoningen met privétuinen. Wat ze delen is dat ze allemaal grenzen aan het natuurlijke, ruwe nieuwe landschap van het park. De overgrote meerderheid van de woningen kijkt, in alle richtingen, uit op dit nieuwe landschap, waardoor de bewoners een uniek en waardevol contact met de stedelijke natuur hebben.

Van deze 274 plus 14 woningen zijn 34% grondgebonden rijhuizen met privétuin zijn bestemd voor gezinnen. De door de Stad gestelde eis van 50% grondgebonden woningen (gemeten naar bebouwd oppervlak) ...

15% van het bebouwd oppervlak is voorzien voor commercieel gebruik ter aanvulling van de woningen en het park. Deze commerciële ruimten liggen geclusterd langs bestaande winkelstraten en op belangrijke plaatsen in het park.

Parking
Het aantal parkeerplaatsen is vastgesteld op 0,77 per woning. Deze plaatsen worden voorzien in de bestaande kelder van het voormalige ziekenhuis alsook in een nieuwe kelderverdieping onder blok D. De toegang wordt mogelijk gemaakt via de bestaande toegangshelling van het ziekenhuis zodoende dat onze beoogde duurzaamheidsstrategie in acht wordt genomen en de impact van nieuwe toegangswegen op de stad wordt beperkt.

11 van de 230 parkeerplaatsen zijn voorzien voor mindervaliden. De parking is direct verbonden met het herbestemde ziekenhuis (blok A), blok D en het park.



KLINIEKSTRAAT
Een mix van woningen, appartementen en maisonnettes versterken het karakter van de Kliniekstraat. Een toegangspoort maakt de verbinding tussen straat en park.
Hun unieke positie tussen de straat, de privétuinen en het park geeft hen een bijzondere meerwaarde.
Appartementen: 27
Woningen: 6

POLITIESITE
De bestaande appartementen – vandaag noodwoningen – op de politiesite worden herdacht, gerenoveerd. Daarnaast wordt een nieuw lineair volume uitkijkend op de collectieve groen ruimte toegevoegd. Lineair omdat het zo optimaal de diepte van de site benut. De bestaande toegangspoort blijft dienst doen als toegang.
Appartementen: 52

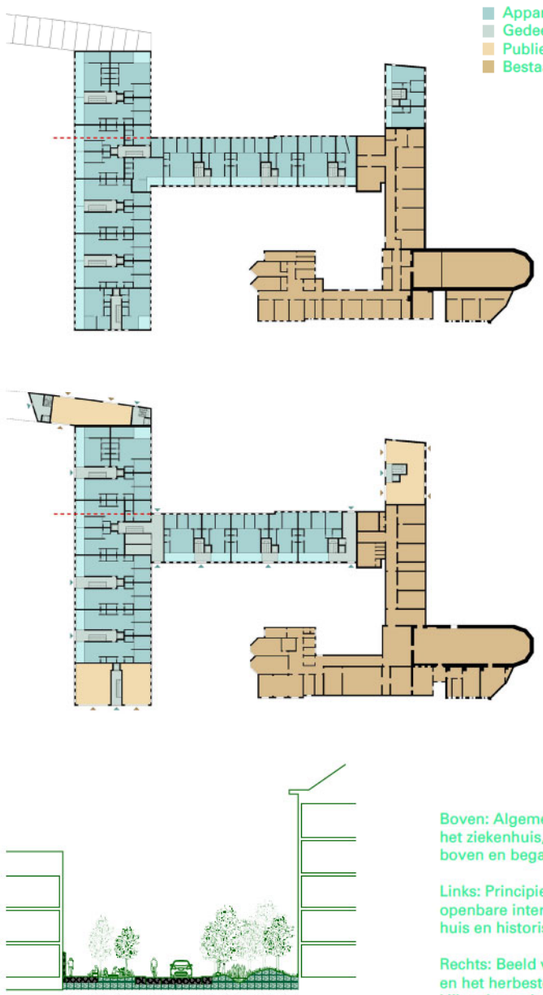
HEILIG HART CENTRAAL
Het grootste deel van het gebouwenbestand van het voormalige ziekenhuis wordt bewaard en omgevormd tot genereuze appartementen. Het volume in het westen wordt uitgebreid en geeft zo mee vorm aan de tuin parallel met de Kliniekstraat die op zijn beurt de zuidelijke tuin, grenzend aan het park vervolledigd.
Deze configuratie zorgt er voor dat alle appartementen in de verschillende windrichtingen uitkijken op groen.
Appartementen: 90

HEILIG HART WEST
Een opeenvolging van lineaire volumes – tussen de Leuvensestraat en de bestaande historische muur – geeft het westelijke deel van de site mee vorm. Hier, tussen privaat en publiek groen kregen enkele appartementen en gezinswoningen een plek.
Appartementen: 67
Woningen: 46

TOTAAL

Appartementen:	236
Woningen:	52
Totaal:	**288**

Centraal in onze *adaptive reuse*-strategie bevindt zich het behoud en de reconversie van het grootste deel van het gebouwenbestand van het bestaande Regionaal Ziekenhuis Heilig Hart Tienen. Hoewel sommige delen gesloopt dienen te worden om ruimte te maken voor nieuwe woningen, uitzichten en publieke ruimte, wordt het grootste deel omgevormd tot stadswoningen. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde densiteit, voldoende ruimte voor gemeenschappelijke voorzieningen, semi-gedeelde loggia's en terrassen, een levendige plint, en een genereus uitzicht over een divers landschap voor alle bewoners.



Boven: Algemene organisatie van het ziekenhuis, typische verdieping boven en begane grond beneden.

Links: Principieel gedeelte van de openbare interface tussen ziekenhuis en historische muur.

Rechts: Beeld van het nieuwe park en het herbestemde ziekenhuis, kijkend naar het noorden

Het originele gebouw met zijn genereuze, robuuste vorm en structuur blijft bewaard, maar wordt herdacht als een verzameling van genereuze, lichte appartementen. De diepte van het gebouw – kenmerkend voor ziekenhuizen, ongebruikelijk voor woningen – wordt opgevangen door de meeste appartementen uit te rusten met ruime loggia's, die ruimte laten voor toevallige ontmoetingen, gedeelde activiteiten, verbondenheid binnen het gebouw en naadloos aansluiten op de verticale circulatie.

Boven: Plattegronden van typische appartementen geïntegreerd in de gangpaden van het ziekenhuis.

Rechts: Beeld van een doorsnee interieur van een appartement, met loggia en het achterliggende landschap

Het gros van de ‘nieuwe’ woningen is gebundeld in lineaire volumes die in oost-westelijke richting lopen, de historische structuur van de site weerspiegelend. De woningen creëren aan de hand van hun schikking aangename heldere routes van de Leuvensestraat naar het centrum van de site. Routes vormgeven als een aaneenschakeling van groene hoven. De bestaande historische rode bakstenen muur die de site doorsnijdt, kadert het geheel.

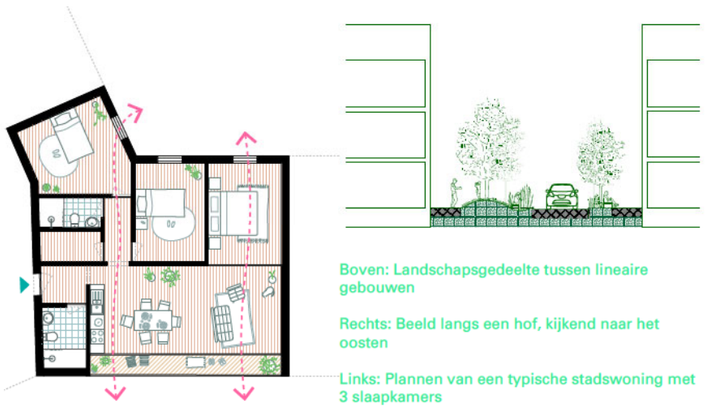
De volumes, een aaneenschakeling van gezinswoningen, zijn ontworpen met een repetitief lineair karakter. Het zijn de veranda’s en terrassen van de woningen die het ritme doorbreken en verrijken. De gelijkvloerse verdiepingen zijn opgetrokken in rode baksteen en creëren een lijnenspel – dat aansluit bij de historische muren – over de gehele site.

De binnenhoven zijn gevuld met planten, ruimte voor spel en rustpunten.

De lineaire hoven zijn vanaf de straat toegankelijk via ‘poortgebouwen’ die op de gelijkvloerse verdiepingen commerciële / publieke / sociale functies en op de bovenliggende verdiepingen appartementen huizen. Hun uitzicht wordt gekenmerkt door de rode kleur aangevuld met witte, zwarte en groenblauwe details wat hen een sterk stedelijk karakter en uitgesproken uitstraling geeft, steeds met een knipoog naar de omringende, opmerkelijke gebouwde context.

De woningen zijn flexibel en genereus. Ze bestaan doorgaans uit drie slaapkamers en een extra kamer om te studeren, het thuiswerken te faciliteren of voor dat waar men extra plaats voor behoeft. Zoals de Stad voorstelde, bedraagt de minimale oppervlakte van dit type woningen 135m2 en hebben ze elk een privétuin die uitgeeft op de grotere publieke ruimte.

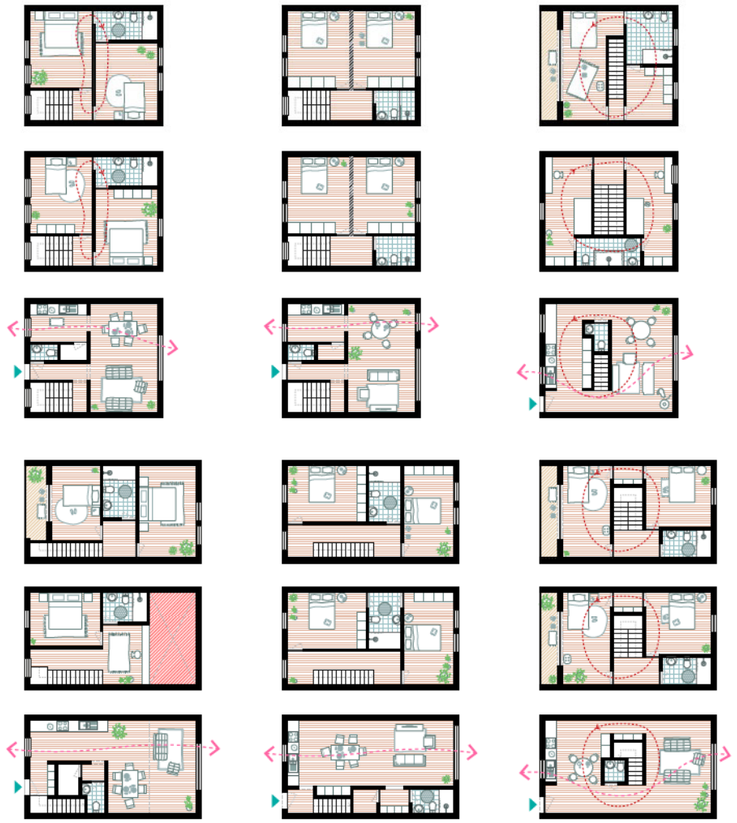
De achterzijde van de woningen laat ruimte voor natuurlijke, rustige plekken, waaronder de gemeenschapstuinen en het educatiefbos verbonden aan het kinderdagverblijf De Hartjes. Er werd een zorgvuldig evenwicht gevonden tussen beslotenheid, privacy en openheid, gemeenschapszin.



Boven: Landschapsgedeelte tussen lineaire gebouwen

Rechts: Beeld langs een hof, kijkend naar het oosten

Links: Plannen van een typische stadswoning met 3 slaapkamers



Boven: Verzameling huisplattegronden voor verschillende percelen van het masterplan.
Rechts: Uitzicht langs de Kliniekstraat, kijkend naar het oosten

Langsheen de Kliniekstraat introduceren we een ander type woning dan op de rest van de site. Hier willen we de Kliniekstraat met zijn gemengde karakter in ere herstellen / afwerken. Een mix van woningen en appartementen krijgt er een plaats naast winkels en andere gebouwen. En de ontwerpkeuzes, die ontlenen we rechtstreeks aan naburige en aangrenzende gebouwen.
Deze aanpak heeft als gevolg dat de resterende gebouwen, deel van het voormalige ziekenhuis ook opgenomen worden in het stadsweefsel en creëert een bijkomende markante toegang tot het in het bouwblok gelegen park.
Daarnaast stellen we voor dat de Kliniekstraat, of een deel ervan, wordt heringericht ten voordele van de voetgangers en de doorwaadbaarheid in noordelijke richting wordt versterkt. Dit via het Wolvenpad in de richting van de landschappen en groene ruimte ten noorden van de Stad. Het verkeer blijft, maar wordt afgeremd.

Boven: Plannen die zowel maisonnettes als appartementen integreren in één volume.
Rechts: Uitzicht vanuit een typische woonkamer.

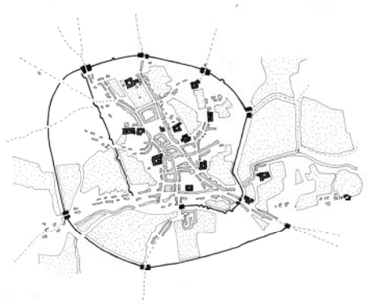
De nieuwe appartementen bevinden zich verspreid over de site. De bewoners kunnen kiezen tussen enerzijds appartementen die sterk zijn ingebed in het Heilig Hart Park en anderzijds appartementen met een sterk stedelijk karakter, grenzend aan de bestaande straten.

De appartementen zijn eenvoudig, doch flexibel met sobere oppervlakken en evenwichtige raampartijen. Elk appartement wordt bereikt via een genereuze toegang en circulatieruimte die in zekere mate aanpasbaar is en ruimte laat voor toevoegingen voor en door de bewoners. In het voorbeeld, blok D, is er eveneens een rechtstreekse verbinding met de onderliggende parking.

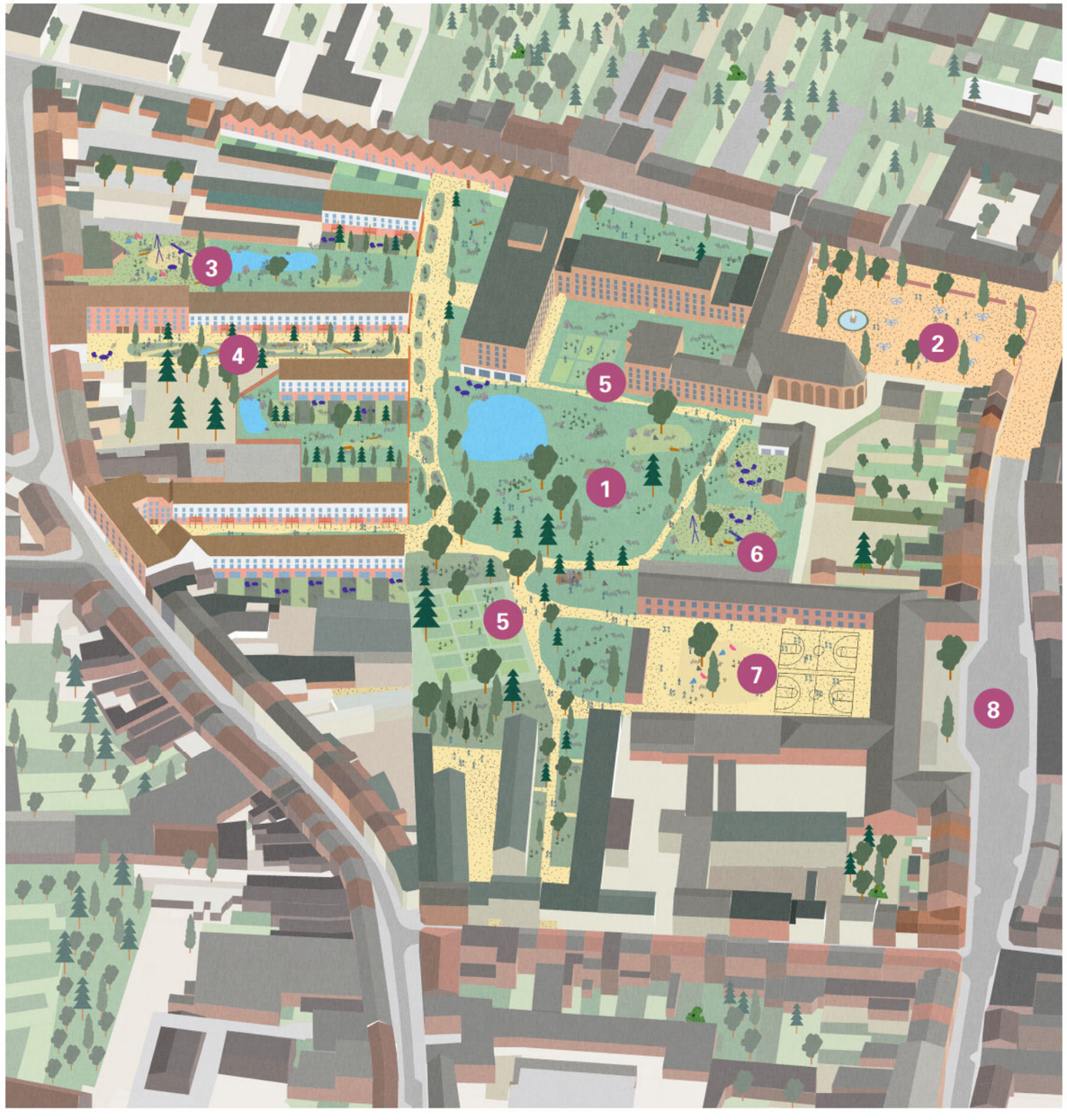
Al wat voorgesteld wordt heeft als doel de site te vieren als een plek die anders is dan het omliggende stedelijk weefsel. Er worden geen nieuwe ‘façades’ naar analogie met de historische winkelstraten toegevoegd. Wel wordt een vredig, menselijk contrast toegevoegd, geworteld in de lange geschiedenis van Tienen alsook de recente stedenbouwkundige ontwikkelingen zoals Immac² (2019).

De site wordt vandaag reeds ontsloten door enkele bestaande toegangspoorten. Een gegeven dat we willen doortrekken in het masterplan. Elke toegang tot de site gebeurt zo door of onder een gebouw door. Dit geeft ons de kans om een onderscheid te maken tussen Hof van Kabbeek en de rest van de stad en om tegelijkertijd een sterk, kenmerkend gezicht aan elke toegangsweg tot de site te geven.

Hoe het masterplan ook uitgevoerd wordt, het is ons inziens van belang dat kenmerkende, uitnodigende toegangspoorten en poortgebouwen als een ruimtelijk sleutelprincipe ingezet worden.



Links, oven: Immac² (2019) - een recent voorbeeld van een geslaagde omvorming van een binnengebied in centrum Tienen
Links: Bestaande toegangspoorten op de site
Rechts: De historische stadskern van Tienen was er één van hoven en toegangspoorten
Verder naar rechts: Situering van bestaande en nieuwe toegangspoorten
Onder: Beelden van toegangspoorten



Het voorgestelde masterplan behelst verschillende soorten en groottes publieke landschappen, verbonden met bestaande en nieuwe gebouwen en programma's.

1 Park
Het park is een sequentie van vele, verschillende, natuurlijk verwilderde delen/ruimtes die diverse dieren, organismen en planten tot hun thuis maken. Daarnaast ook enkele grasvelden voor evementen en spel. De verharde delen worden tot een minimum beperkt en zo ontworpen dat ze naadloos aansluiten bij de natuurlijke, verwilderde begroeiing. De voormalige Kattenstraat, van noord naar zuid, wordt opnieuw aangelegd. Niet in de conventionele zin, maar met voldoende ruimte voor ontmoetingen en recreatief gebruik. Centraal staat hier de voetganger.

2 Plein
Een nieuw stedelijk plein ten noorden van de Stad, voor het noorden van de Stad. Een plein met een mooi, duurzaam oppervlak in harmonie met het bestaande, karaktervol kloosterterrein. Essentieel zijn de nieuwe bomen, de fontein die uitnodigt tot spel en de gedeelde ruimte die zich over de straat uitstrekt en de gebouwde context verenigt.

3 Een educatiefbos en een tuin voor het kinderdagverblijf
De tuin van Kinderdagverblijf De Hartjes wordt verlengd en mondt zo uit in het park net daar waar een educatiefbos werd gedacht. Deze plek vergroot de betrokkenheid van jonge kinderen bij de natuur vanaf de eerste jaren en in de loop van de jaren die volgen.

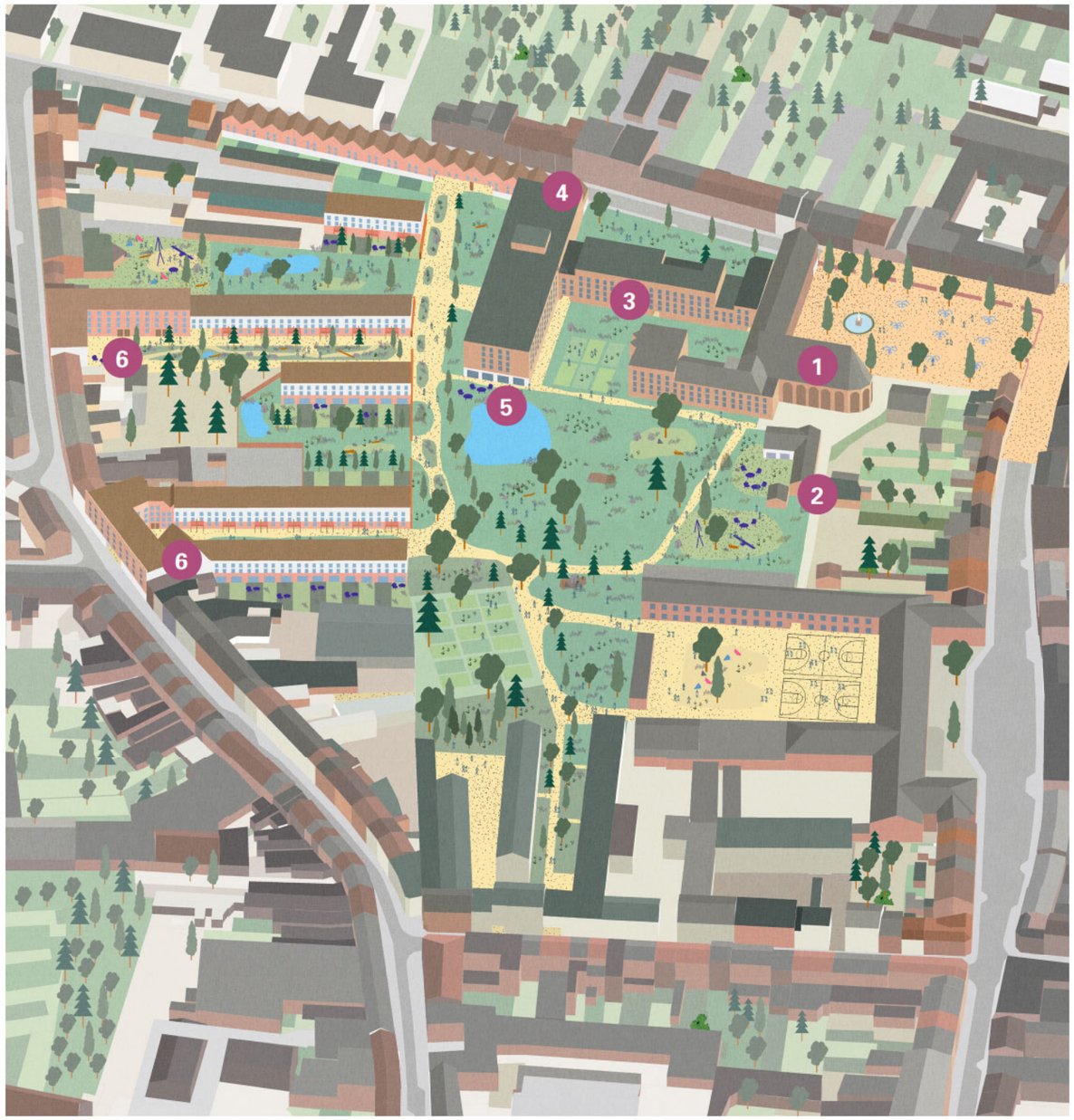
4 Lineaire hoven
Ruimte voor beweging en toegang tot de woningen maar evengoed uitgestrekte groene landschappen waar biodiversiteit, spel en ontmoetingen centraal staan.

5 Volkstuinen en moestuinen
Daar waar vele verschillende mensen en organisaties elkaar ontmoeten, krijgen verschillende soorten (moes)tuinen een plaats. Ze kunnen gehuurd worden, gebruikt worden door de lokale bewoners, bewerkt worden door sociale organisaties, bestudeerd worden door de omliggende scholen… Hier wordt gedeeld, geleerd, gerust…

6 Toegangen tot het Atheneum
De noordelijke toegang tot het Atheneum dient verbeterd en ook de toegang aan de westelijke zijde – reeds gedeeltelijk gerealiseerd door Van Roey – verdient extra aandacht. Extra overdekte ruimte zou er bijvoorbeeld voor kunnen zorgen dat deze plaatsen ook bij slecht weer ten volle tot hun recht komen en optimaal benut kunnen worden. Daarnaast zouden in de nabijheid van deze toegangen in het landschap geïntegreerde speelvoorzieningen een plek moeten krijgen. Zodoende kan de speeltijd ook doorgebracht worden in het park en niet enkel op een schrale vlakte van stoeptegels.

7 Speelplein
In de schaduw van enkele bomen en in de nabijheid van de toegangen tot het Atheneum vindt men natuur georiënteerde speelvoorzieningen.

8 *Dropoff* voor het Atheneum
De buiten het masterplan, in de Gilainstraat gelegen bestaande *dropoff* voor het Atheneum zouden we graag herinrichten om er de capaciteit van voetgangers en voertuigen te vergroten. Deze herinrichting gaat gepaard met verbeterde zachte toegangswegen aan de noordelijke en westelijke zijde van de school. Uitnodigende wegen die duurzame verplaatsingswijzen van en naar de school aantrekkelijk maken.



Het voorgestelde masterplan behelst verschillende soorten en groottes publieke gebouwen en interieurs. Deze zijn nauw verbonden met de bestaande en nieuwe landschappen en worden waar nodig gelinkt met de rest van de stad. Elk van deze publieke voorzieningen is geschikt voor diverse commerciële huurders, maar belangrijk is dat verschillenden van deze ook betrokken worden door sterke sociale organisaties ter ondersteuning van het leven in de buurt en het park.

1 Een toegankelijker Pastoraal Centrum Kabbeek
De aanleg van een nieuw plein en een buurtcentrum kunnen dit tijdloze gebouwencomplex en zijn werking zichtbaarder maken in de stad, mits dit aansluit bij de ambities van het Pastoraal Centrum.

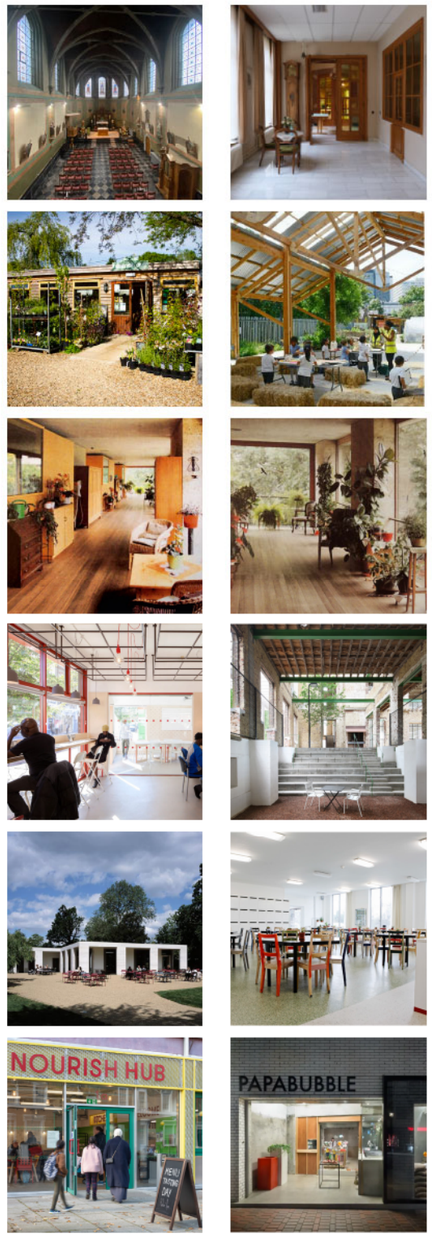
2 Gemeenschapstuinen en onderwijsruimte
De bewaarde bijgebouwen van het Pastoraal Centrum zijn geschikt voor gemeenschapstuinen, onderricht en (overdekte) bosactiviteiten. Ook zou er een verkooppunt voor op de site geteelde/gemaakte producten kunnen worden ingericht.
(Precedent: Feilden Fowles)

3 Gedeelde ruimte in het voormalige ziekenhuis
Een deel van het voormalige ziekenhuis wordt zo aangepast dat er ruimte ontstaat voor collectief gebruik en dit ook bevordert.
(Precedent: Peter Zumthor)

4 Commerciële ruimte in de Kliniekstraat (2x)
Deze ruimtes zijn geschikt voor een grote verscheidenheid aan commerciële activiteiten, maar evenzeer voor coworking en sharing economy.
(Precedent: We Made That, a dvvt)

5 Parkcafé
Dit deel van het voormalige ziekenhuis geeft direct uit op het park. Het leent zich perfect voor een café/restaurant. Hier kan men een koffie drinken maar even goed een feest organiseren.
Bovendien zouden lokale en ter plaatse geteelde producten deel kunnen uitmaken van het menu. De openbare sanitairevoorzieningen voor het park krijgen hier eveneens een plaats.
(Precedent: Caruso St John, Dow Jones)

6 Commerciële ruimte in de Leuvensestraat (5x)
Deze ruimtes zijn geschikt voor een grote verscheidenheid aan commerciële activiteiten, maar evenzeer voor coworking en sharing economy. Dat ze aan een drukke winkelstraat liggen, maakt hen wellicht erg gegeerd. Één van de ruimtes heeft directe toegang tot één van de achterliggende lineaire hoven, waardoor er ruimte is voor een terras.
(Precedent: RCKA, Schemata)



Het uiteindelijke masterplan biedt een duidelijk, evenredig kader voor de materiaalkeuzes voor gebouwen en omgeving.

Paden en verharding
Paden uit baksteen en kleine structuren, zoals reeds op de site aanwezig, om functionele verharde oppervlakken te realiseren die mooi aansluiten bij natuurlijke borders en beplanting.

Spel
Speeltuigen en andere voorzieningen ter ondersteuning van een actieve levensstijl worden over het park verspreid, maar even goed her en der geconcentreerd.

Muren
Naar analogie met de historische rode baksteen muren worden de muren op de gelijkvloerse verdieping uitgevoerd in rode baksteen. Enkel waar een publiek programma huist zullen deze muren opgetrokken worden in witte baksteen.

Structuur
Boven het maaiveld worden de nieuwe constructies gerealiseerd in houtskeletbouw en volgens de moderne bouwmethoden.
Retained structure celebrated 'as found'.
Of nog de bewaarde structuren worden naar waarde geschat en krijgen door hun behoud opnieuw een rol toebedeeld op de site, hun aanwezigheid wordt gevierd.