

HOF VAN KABBEEK TIENEN



atelier horizon

origin

Orientes

HOF VAN KABBEEK TIENEN



atelier horizon

origin

Orientes

MASTERPLAN HOF VAN KABBEEK TIENEN

Het Hof van Kabbeek vormt een unieke site binnen het stadsweefsel van Tienen en dit zowel omwille van zijn ligging, schaal, erfgoed als zijn open ruimte structuur. Een dualiteit ontstaat hierbij tussen een groot open groen hart en het omsloten karakter van het bouwblok, waardoor deze plek niet meteen blootgegeven wordt. Unieke erfgoedelementen maken deel uit van het bouwblok. Maar meer dan de overgebleven erfgoedelementen zelf is de 'genius loci', de ziel, de betekenis, de geschiedenis en de eigenheid van de plek essentieel in het project. Zo waren armenhuis, gesticht, kapel, parochiale werking, boerderij, ... telkens voorbeelden van een autonome en zorgende kloostergemeenschap die verbonden was met de maatschappij. De rode draad is de combinatie van wonen en zorg. Door in te zetten op een vooruitstrevende en nieuwe vorm van (samen)wonen, kan het bouwblok een speciale en specifieke plek in de stad worden waarbij collectiviteit en duurzaamheid centraal komen te staan. Het kloosterdomein krijgt zo een toekomstgerichte interpretatie van zijn historische betekenis.

Op grotere schaal vormt het Hof van Kabbeek een strategische schakel tussen de publieke polariteiten in de bovenstad en een stapsteen langs de historische as tussen Vesten en Markt. Door de herintroductie van lange assen, ooit aanwezig op de site, wordt een park-wandeling gecreëerd, waarlangs verschillende erfgoedelementen fungeren als karakteristieke ankerpunten. Het blaast opnieuw leven in een vandaag ingesloten enclave, zonder het typerende verborgen karakter teniet te doen.

De voorgestelde morfologie van de residentiële ontwikkeling is divers. Een systeem van woningen langs dwarse passages wordt ingericht tussen de Oude Leuvenestraat en de centrale noord-zuid verbinding. Collectieve woonvormen worden gezocht in het deel tussen park, speelplein en Oude Leuvenestraat. De herontwikkeling van het ziekenhuis- en kloostercomplex organiseert zich dan weer rondom een collectieve koer, als een herinterpretatie en vervollediging van de historische kloostertuin. Er wordt dan ook een verscheidenheid aan woontypologieën voorgesteld, om zo te beantwoorden aan de diversiteit van leefvormen en gezinssamenstellingen van de toekomstige bewoners.

Het Park van Kabbeek vormt een publieke ruimte die de schaal van het bouwblok overstijgt. Het is een bestemming en een ontmoetingsplek voor alle inwoners van de Stad Tienen. Door zijn verborgen karakter vormt het een plek van rust in het dense stadscentrum en komt het tegemoet aan het tekort aan groenruimte in de buurt. Het vormt een gedeeld kader voor de omliggende bestaande en nieuwe bebouwing.

SITUERING	7
<u>A</u> EEN PROCES IN DIALOOG	<u>8</u>
1. KALENDER & PARTNERS	9
2. ONTWERPMATRIX & KEUZES	13
3. MASTERPLAN & RUP	15
<u>B</u> LEZING & AMBITIES	<u>16</u>
1. EEN SLEUTELSITE IN HET WEEFSEL VAN TIENEN	19
2. EEN UITZONDERLIJKE GESCHIEDENIS	27
3. WONEN TUSSEN STAD EN PARK	35
<u>C</u> 10 RANDVOORWAARDEN VOOR HET MASTERPLAN	<u>40</u>
<u>D</u> EEN EVENWICHT TUSSEN OPEN RUIMTE EN ONTWIKKELING	<u>46</u>
<u>E</u> DE OPEN RUIMTE ALS GRONDLEGGER	<u>50</u>
1. STRUCTURELE VERBINDINGEN	53
2. GROEN-BLAUWE AMBITIES	61
3. DIVERSE PUBLIEKE (GROEN)RUIMTES	69

F **GEÏNTEGREERDE EN EVENWICHTIGE BEBOUWING** **92**

- | | | |
|----|---|-----|
| 1. | WONEN LANGS DE PASSAGE | 97 |
| | a. eengezinswoningen langs de collectieve passage | 97 |
| | b. meergezinswoningen langs de publieke passage | 107 |
| 2. | WONEN ROND DE KOER | 121 |
| 3. | SAMENVATTEND OVERZICHT | 140 |
| 4. | FASERING | 142 |

G **EEN BEREIKBARE EN TOEGANKELIJKE SITE** **144**

- | | | |
|----|------------------------------------|-----|
| 1. | ONDERGRONDSE PARKING | 146 |
| 2. | BOVENGRONDSE PARKING EN LEVERINGEN | 154 |
| 3. | BRANDWEERTOEGANKELIJKHEID | 156 |
| 4. | AFVALSORTEERSTRATEN | 160 |
| 5. | PUBLIEKE FIETSENSTALLING | 161 |
| 6. | VERLICHTING | 162 |
| 7. | BRIEVENBUSSEN / ADRESSEN | 163 |

H **FINANCIËLE FOTO** **164**

I **UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN BUITEN DE PERCEELSGRENZEN** **166**

- | | | |
|----|-------------------|-----|
| 1. | GARAGES | 168 |
| 2. | DE HARTJES | 170 |
| 3. | OUDE VESTENSTRAAT | 172 |

J **VERVOLGSTAPPEN EN AANDACHTSPUNTEN** **178**

- | | | |
|----|---------------------------------------|-----|
| 1. | AANDACHTSPUNTEN | 180 |
| 2. | VERVOLGSTAPPEN | 188 |
| 3. | TIJDELIJKE INVULLING PARK EN KLOOSTER | 190 |



SITUERING

De projectsite, waarop het regionaal ziekenhuis gevestigd is, is gelegen in de stadskern van Tienen tussen de Oude Vestenstraat, de Kliniekstraat, de Leuvensestraat, de Oude Leuvensestraat en de Gilainstraat. De Grote Markt met het commerciële centrum alsook het station zijn op wandelafstand gelegen. Het ziekenhuis zal op termijn de site verlaten, waardoor de terreinen vrij komen voor herontwikkeling. Door de strategische ligging in het stadshart, de omvang van de site en de aanwezigheid van waardevol erfgoed vormt de herontwikkeling voor de stad Tienen één van de belangrijkste binnenstedelijke uitdagingen voor de komende jaren.

Het bouwblok waarbinnen de projectsite gelegen is, heeft enkele erg specifieke functies en gebouwen, waar het toekomstige project aan zal grenzen. Zo is er het Atheneum, gesitueerd in de Gilainstraat, als grootschalige schoolsite, met een mogelijke link tot het centrale deel van de projectsite. Daarnaast is er ook 't Convent, een recent opgeleverd woonproject gelegen aan de Oude Vestenstraat. Via dit woonproject is er ook een toegang voor voetgangers en fietsers mogelijk tot het hart van de site.

De herbestemming van de site vormt voor de Stad Tienen een unieke kans om vorm te geven aan een verkeersluwe, groene en klimaatrobuuste binnenstedelijke omgeving met respect voor het historisch erfgoed en een mix van functies, die een meerwaarde biedt voor de binnenstad. De herontwikkeling van de site moet een gamechanger worden. Hier kan zowel inzake mobiliteit, vergroening, de herbestemming van het historisch patrimonium en de vertaling van klimaatambities in concrete maatregelen de toon gezet worden voor het toekomstige stadcentrum. De beeldkwaliteit moet toonaangevend zijn en de programmatie een maatschappelijke meerwaarde bieden.

A

KALENDER & PARTNERS 1

ONTWERPMATRIX & KEUZES 2

MASTERPLAN & RUP 3

EEN PROCES
IN DIALOOG

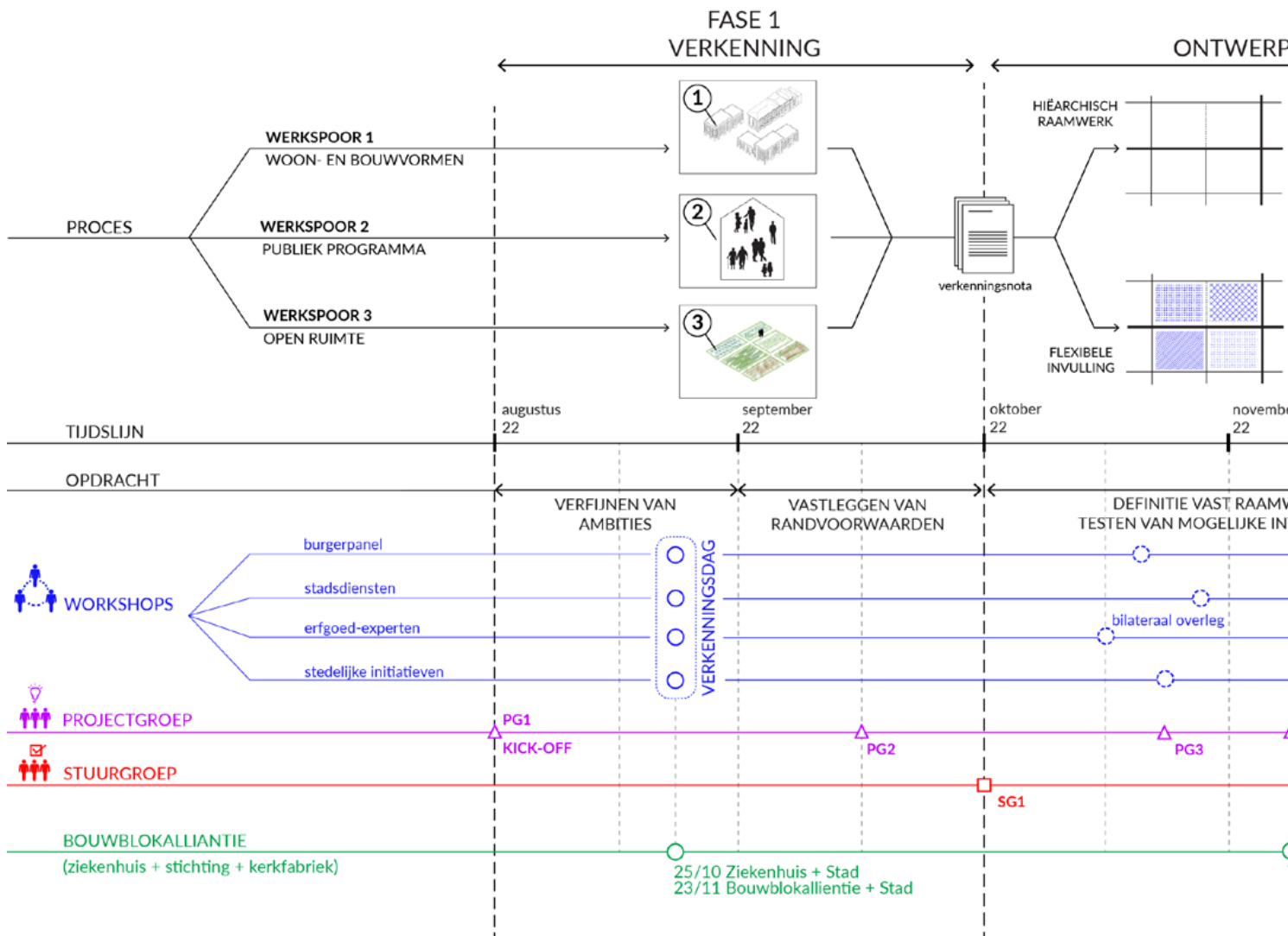
1 KALENDER & PARTNERS

OP ZOEK NAAR CONSENSUS MET DE DIVERSE PROJECTPARTNERS

De ruimtelijke complexiteit van de site alsook de versnipperde eigendomstructuur vragen om een structurele overlegmethode en een intense samenwerking met een reeks aan partners. Doorheen het volledige proces werden er dan ook de nodige (bilaterale) overleggen, verkennings- en evaluatiedagen en projectgroepen georganiseerd. Zo konden de verschillende betrokken partijen het proces van nabij volgen en bijsturen waar nodig. Naast de opdrachtgever Stad Tienen waren diverse instanties vertegenwoordigd binnen het proces. Zo vormen de verschillende huidige grondeigenaars (RZ Heilig Hart, de Stichting en de Kerkfabriek) belangrijke gesprekpartners en werden deze samengebracht in de bouwblokalliantie. Daarnaast werden ook andere partners, gebruikers, verenigingen en buurtbewoners doorheen het traject betrokken.

De kalender op de volgende pagina geeft aan welke overlegmomenten er in de verschillende fases hebben plaatsgevonden. In de eerste fase van het project werden enerzijds gesprekken met de bouwblokalliantie ingelast, maar ook thematische verkenningsdagen georganiseerd, om zo de ambities en intenties van elk van de partners te kunnen scherpstellen en formuleren. Zo werden de randvoorwaarden voor het ontwerpend onderzoek op een duidelijke manier afgebakend. Tijdens dit ontwerpend onderzoek zelf werd de projectgroep op verschillende momenten samengebracht om de voortgang te bespreken en de prioriteiten vast te leggen. Tussentijdse gesprekken met de leden van de bouwblokalliantie hebben het ontwerp ook verder mee vormgegeven. De evaluatiedag, waar opnieuw een hele waaier aan partners aanwezig waren, heeft mee gezorgd voor een verfijning en concretisering van het ontwerpvoorstel. In de laatste fase heeft de projectgroep mee de uitwerking van het masterplan gestuurd en de prioritering voor een doorvertaling naar een RUP uitgezet.

Ook de bewoners van Tienen werden betrokken in het traject van het masterplan. Zo werd er tussen de verkennende fase en het ontwerpend onderzoek een bewonersmoment georganiseerd, waar de onmiddellijke burens van de site mee hun ambities en bezorgdheden konden kenbaar maken en in dialoog gaan met het projectteam. Tijdens de Trefdag, aan het einde van de tweede fase, konden alle inwoners van Tienen ook de voorliggende plannen inkijken en hun bezorgdheden meegeven.

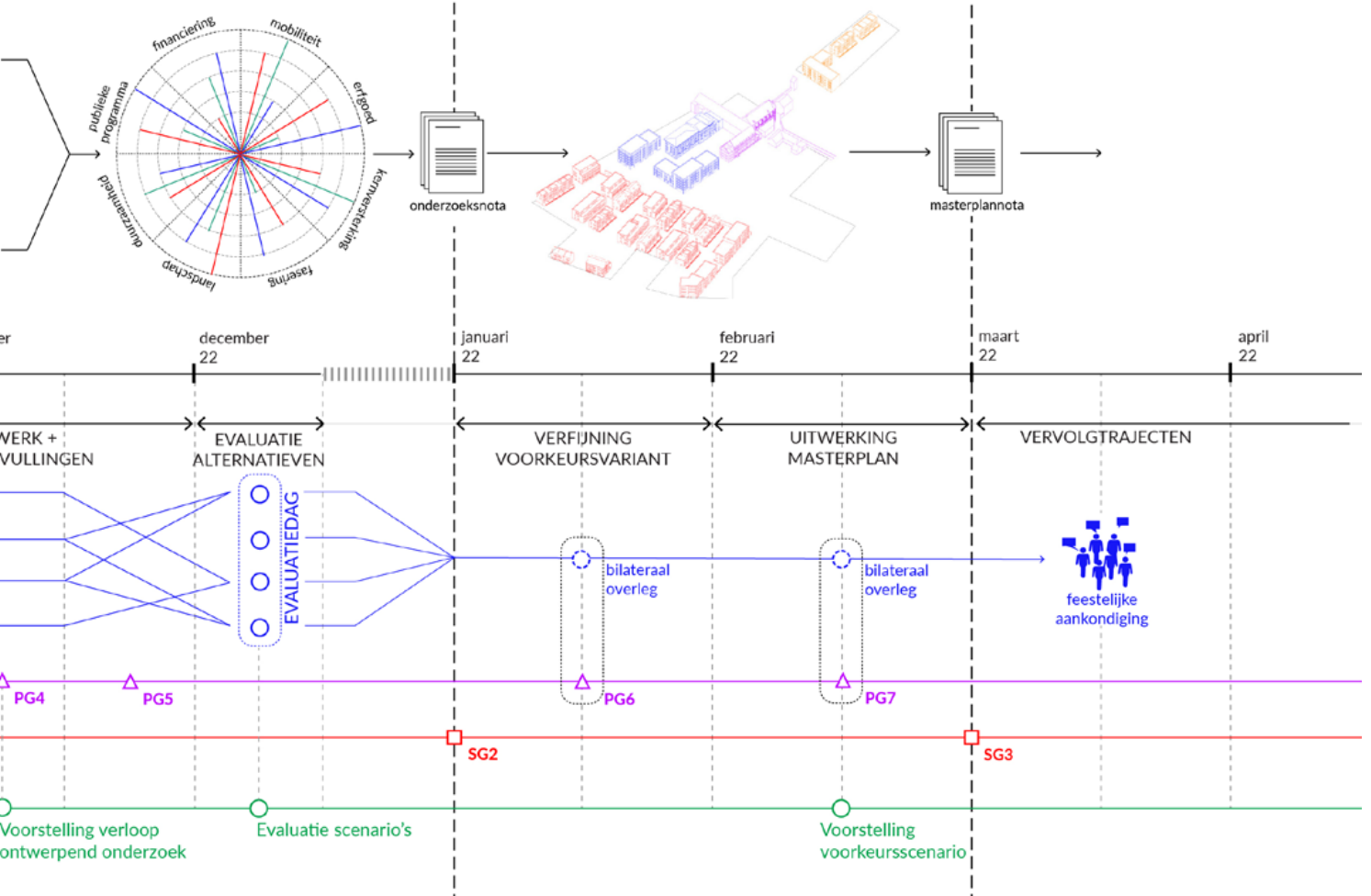


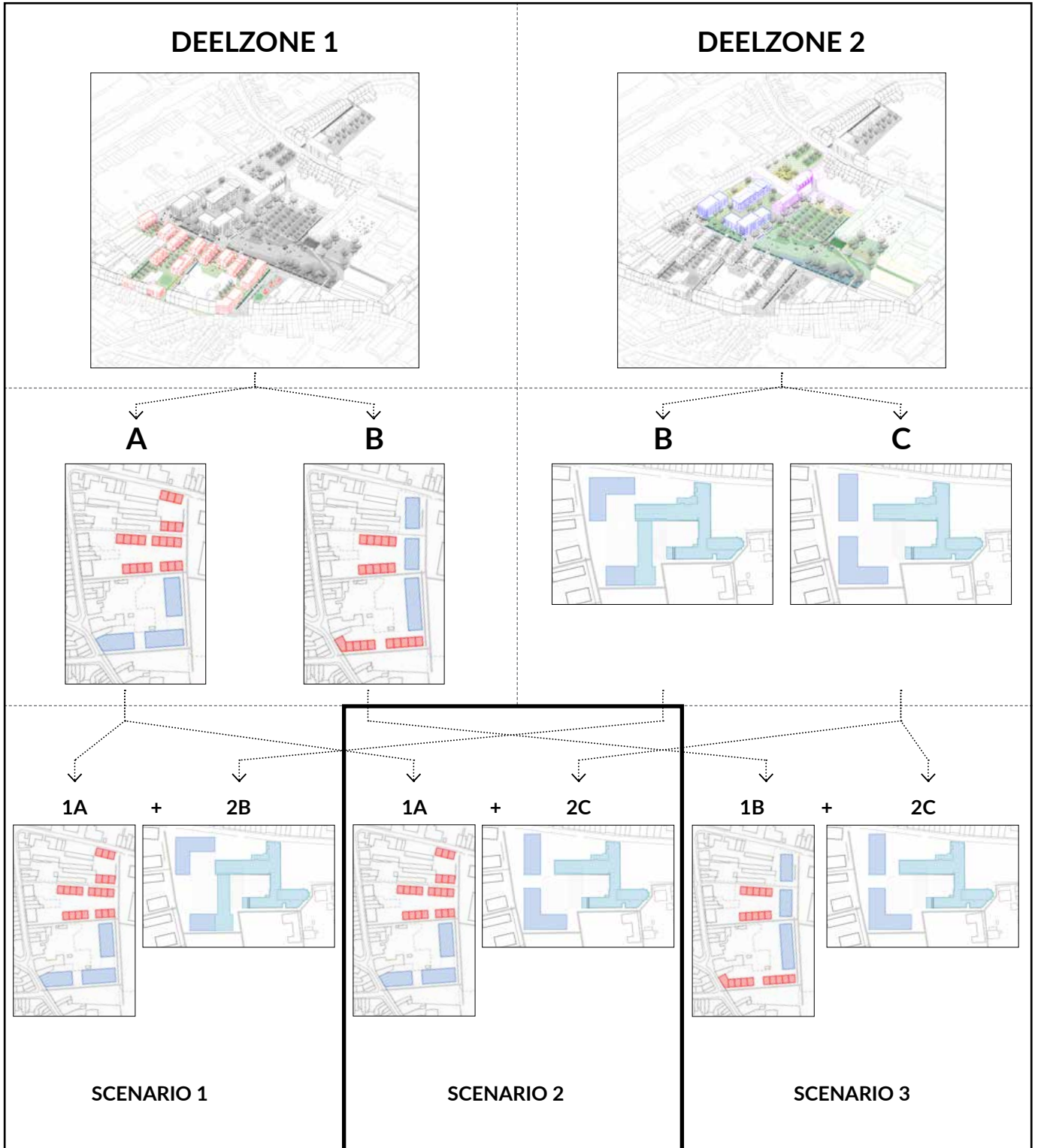
De projectplanning van het masterplan

**FASE 2
EIND ONDERZOEK**

**FASE 3
UITWERKING**

**FASE 4
VERVOLGTRAJECTEN**





De ontwerpmatrix opgesteld tijdens het ontwerpend onderzoek

2 ONTWERPMATRIX & KEUZES

VAN ALTERNATIEVEN TOT VOORKEURSSCENARIO

Om de diverse mogelijkheden voor het masterplan te onderzoeken, werd er tijdens het ontwerpend onderzoek gewerkt met een ontwerpmatrix. De verschillende opties werden hierbij onderzocht voor twee deelzones: tussen de Oude Leuvensestraat en de Noord-Zuid as enerzijds en rond de bestaande kloosterkoer anderzijds. Voor beide zones werden verschillende alternatieven uitgezet voor de ontwikkelingen en open ruimte. Door deze alternatieven dan opnieuw met elkaar te combineren, werden de mogelijke toekomstscenario's duidelijk.

Samen met de projectgroep werd uit deze ontwerpmatrix het tweede scenario geselecteerd om verder te verfijnen en uit te werken. Volgende elementen lagen aan de basis van deze keuze:

- Een duidelijke cluster van eengezinswoningen met woonstegen tussen Kliniekstraat en Oude Leuvensestraat
- Een cluster van meergezinswoningen met opportuniteiten voor niet-residentieel programma in de sokkel langs de toegang vanuit de Leuvensestraat
- Een heldere figuur van meergezinswoningen en gedeeltelijk publieke sokkel die de noord-zuid as begeleidt
- Een rationele keuze voor het al dan niet behouden van de verschillende vleugels van de gebouwen van het huidige ziekenhuis, afhankelijk van de bouwfysische staat en van de ruimtelijke gebruikskwaliteiten
- Een heldere cluster die de historische gebouwen waardeert en ze mee tot uiting laat komen op de site
- Een algemeen evenwicht tussen verschillende woonvormen en open ruimtes



©Tim Van de Velde

3 MASTERPLAN & RUP

HET MASTERPLAN ALS CONCREET ONTWERP EN ALS BASIS VOOR DE UITWERKING VAN EEN RUP

Het voorliggend masterplan is een ruimtelijke visie, die de mogelijkheden voor de site verbeeldend voorstelt. Naast een *beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO)* heeft dit masterplan geen juridische waarde. Daarom zal er na de goedkeuring van dit masterplan een *Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP)* opgesteld worden waarbinnen de stedenbouwkundige voorschriften en de ontwikkelingsmogelijkheden vastgelegd worden. Zo kan een helder kader uitgezet worden waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen verder uitgewerkt kunnen worden. Het masterplan kan echter wel al een richtinggevend kader vormen voor de vergunningen voor de herbestemming van de historische gebouwen tijdens de opmaak van het RUP.

Dit masterplan streeft ernaar om toch zo precies en realistisch mogelijk het ontwikkelingspotentieel van de site te onderzoeken en de ruimtelijke krijtlijnen vast te leggen. Hierbij worden de keuzes telkens afgewogen tegenover de geldende stedenbouwkundige verordeningen van de stad Tienen.

Bij de doorvertaling van het uiteindelijke masterplan naar een RUP zullen ook nog extra onderzoeken moeten gebeuren (zie ook hoofdstuk "10. Vervolgstappen"), zoals mobiliteitsstudies, hydrologische onderzoeken, ... Deze zullen bepaalde keuzes voor de site mee verder bepalen. Door de resultaten van deze onderzoeken en de intenties en ambities van het masterplan samen te brengen, kan het RUP op een volwaardige basis uitgewerkt worden.

EEN SLEUTELSITE IN TIENEN

EEN UITZONDERLIJKE GESCHIEDENIS

WONEN TUSSEN STAD EN PARK

B

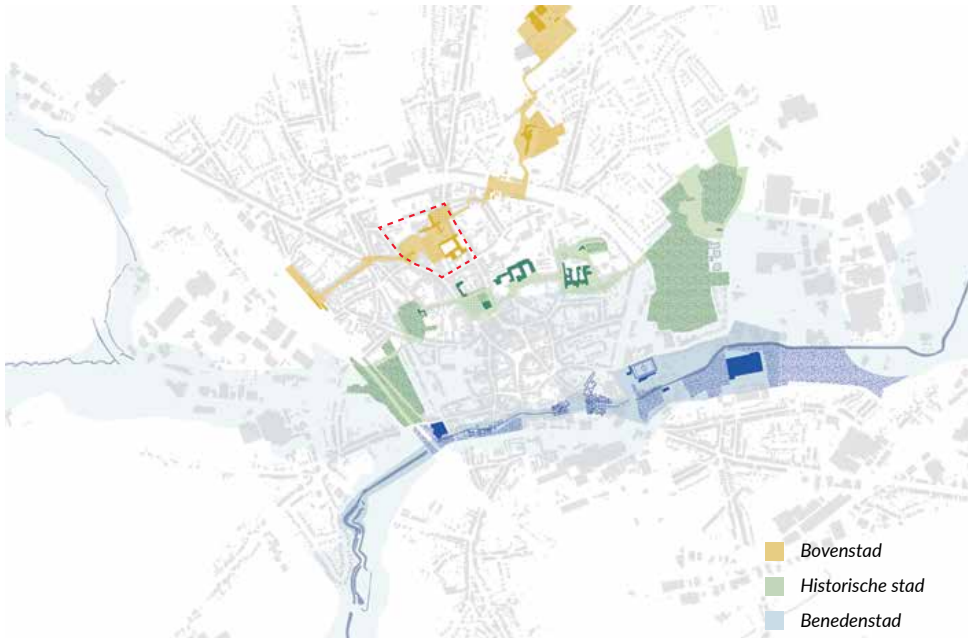
**LEZING
& AMBITIES**



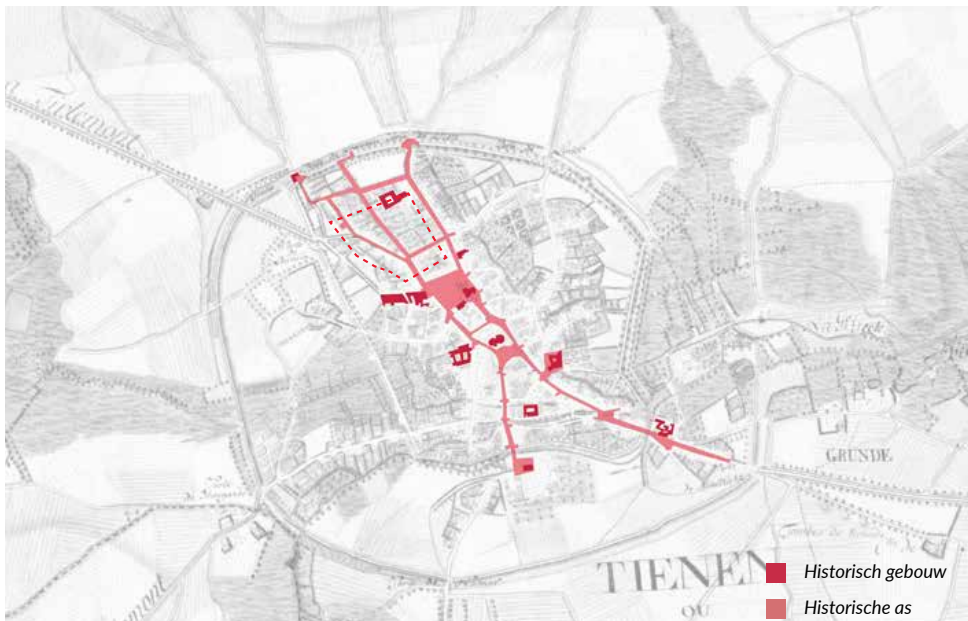
©Tim Van de Velde



Van vallei tot plateau



3 landschappelijke continuïteiten



1 stedelijk raamwerk

1 EEN SLEUTELSITE IN TIENEN

OP DE KRUISING VAN LANDSCHAPPELIJKE EN STEDELIJKE SYSTEMEN

Landschappelijke continuïteiten

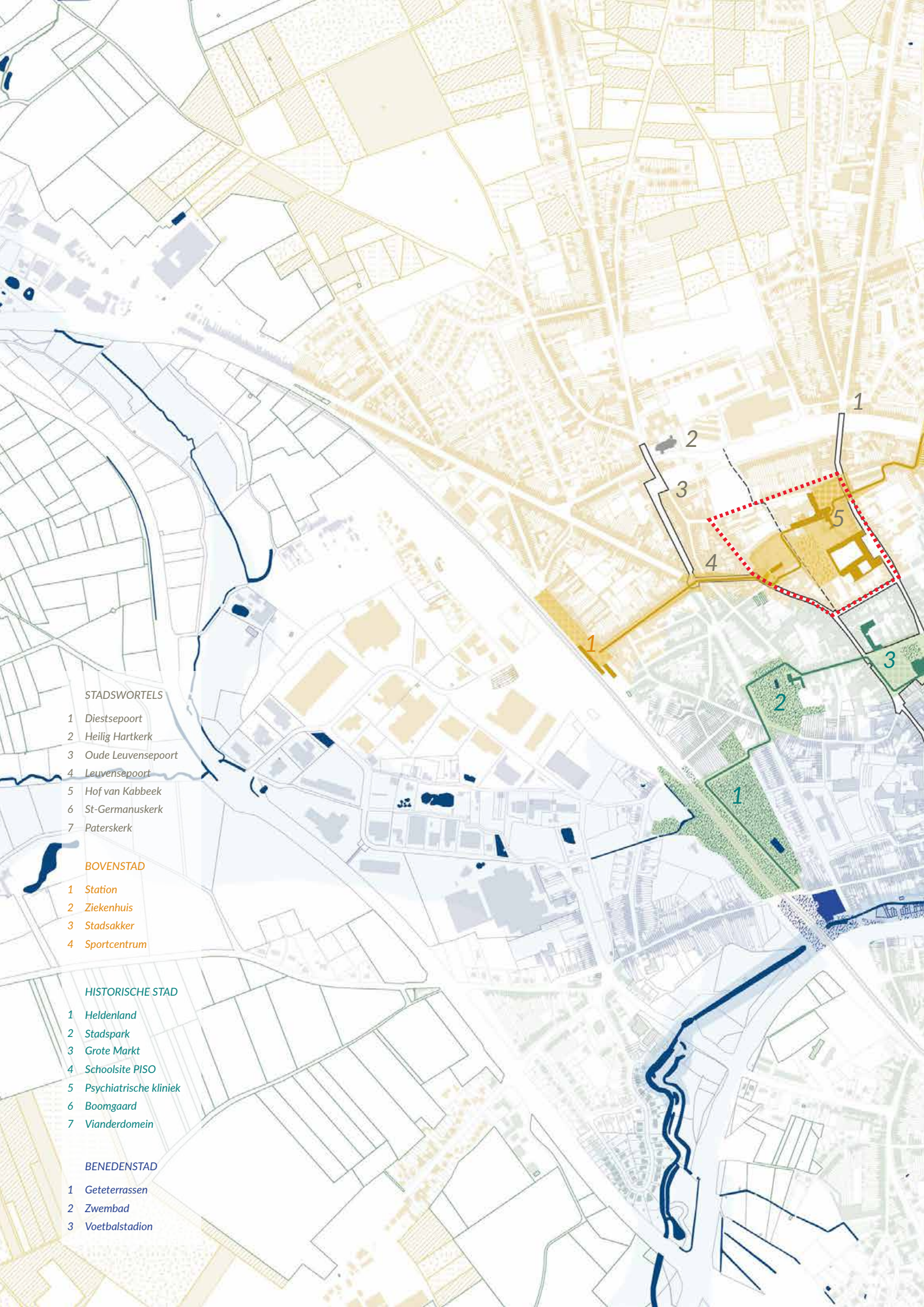
De vallei van de Gete tekent zich duidelijk af in de stad en de regio. Daarnaast vormt de uitgesproken topografie binnen de stadskern ook een duidelijke heuvelflank en een plateau dat historisch meer gelinkt is aan landbouwactiviteiten. Per stadshoogte ontstaat er zo een structuur of verbinding van publieke voorzieningen en open ruimte structuren. Deze lineaire figuren bepalen trajecten, maar ook programmatorische en functionele links. Ze benadrukken de logica van de vallei en vormen ook een doorvertaling van de stadsstructuren uitgezet door BUUR binnen het masterplan voor Tienen. De aanvullende figuur van de bovenstad rijgt ondermeer het station aan het klooster, het nieuwe ziekenhuis, de landbouw, de sportsite.

Stedelijk raamwerk

Twee stedelijke assen lopen als dragers van historische ontwikkeling noord-zuid doorheen het stadscentrum, dwars over de landschappelijke continuïteiten. Deze historische figuur verbindt de voornaamste pleinen en historische gebouwen. Daarenboven kadert ze diverse religieuze gebouwen en complexen doorheen de stad, elk met een eigen functie en relatie tot de omgeving. Vanaan de Diestsepoort wordt het Kabbeeklooster verbonden met de Grote Markt, de St-Germanuskerk, het Kapucijnenplein en uiteindelijk de Gete met de suikerrafinaderij aan de overzijde. Anderzijds wordt er een aan de westzijde een continuïteit gevormd tussen Heilig Hartkerk, (Oude) Leuvensepoort, Grote Markt, St-Germanuskerk, Gete en Paterskerk op de andere oever. Deze westelijke arm werd doorheen de geschiedenis verschoven en kent zijn originele figuur doorheen het Hof van Kabbeek, waardoor de site als (historische) sleutelplek nog verder bekrachtigd wordt. Dit stedelijk raamwerk zorgt zo voor een leesbare continuïteit tussen de benedenstad, de historische stad en de bovenstad. Samen met de Vesten was deze figuur drager van de stedelijkheid doorheen de geschiedenis.

Scharnierpositie

De wisselwerking tussen deze systemen en de unieke positie van de site vormt het startpunt van onze visie. Gelegen op de rand van het plateau en geklemd tussen twee historische stadsassen, vormt de site een uitgelezen plek om iets te kunnen betekenen op schaal van de stad. Daarnaast vormt de link tussen de voorzieningen in de bovenstad een troef voor de buurt, het volledige centrum en de omliggende wijken.



STADSWORTELS

- 1 Diestsepoort
- 2 Heilig Hartkerk
- 3 Oude Leuvensepoort
- 4 Leuvensepoort
- 5 Hof van Kabbeek
- 6 St-Geranuskerk
- 7 Paterskerk

BOVENSTAD

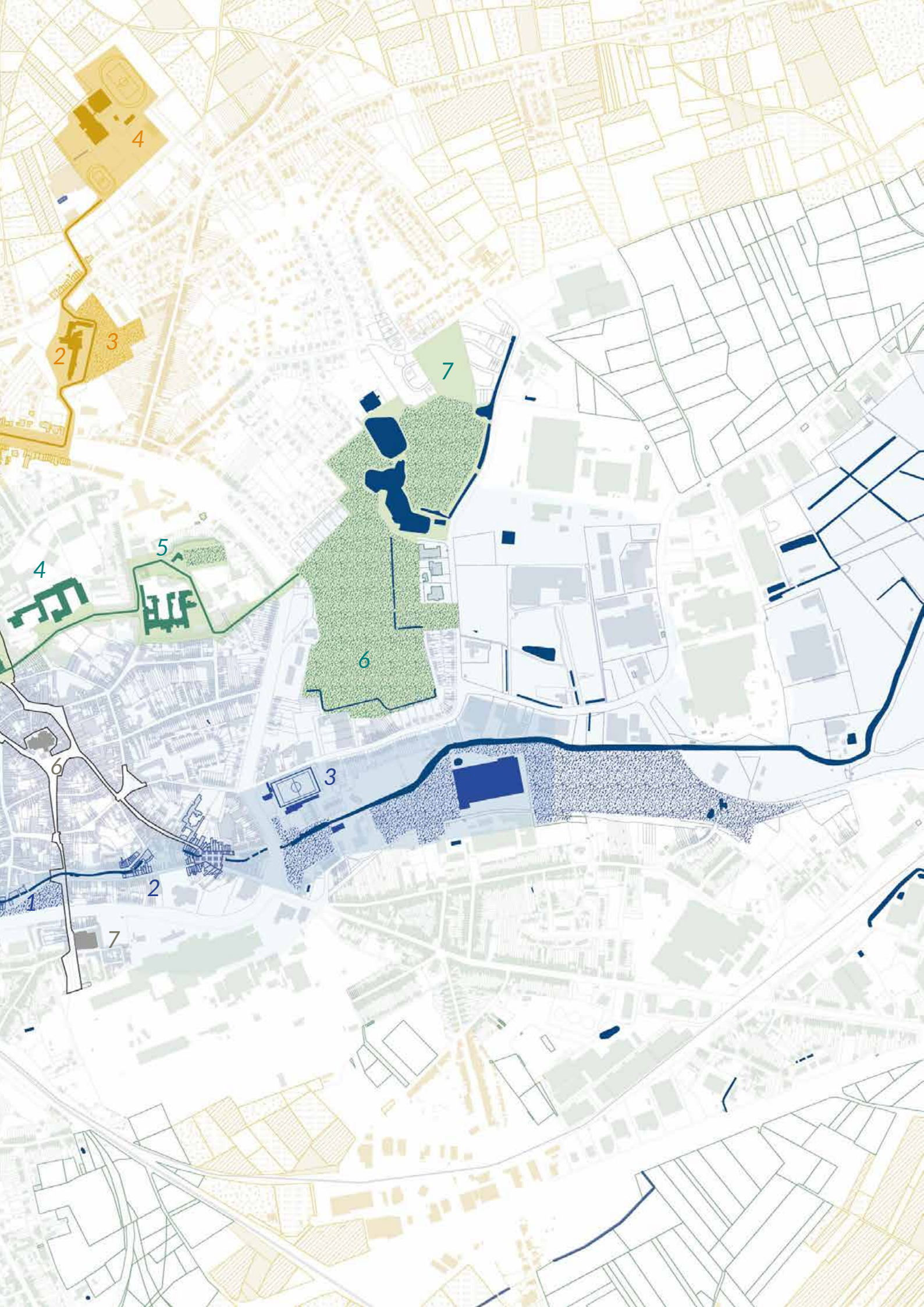
- 1 Station
- 2 Ziekenhuis
- 3 Stadsakker
- 4 Sportcentrum

HISTORISCHE STAD

- 1 Heldenland
- 2 Stadspark
- 3 Grote Markt
- 4 Schoolsite PISO
- 5 Psychiatrische kliniek
- 6 Boomgaard
- 7 Vianderdomein

BENEDENSTAD

- 1 Geteterrassen
- 2 Zwembad
- 3 Voetbalstadion



4

2

3

7

6

5

4

2

3

7

6



Luchtfoto met eigendomsgrenzen



Diverse morfologieën vervolledigen de bebouwde rand van de site

EEN UNIEK BOUWBLOK

Groene long en grote footprints

Het bouwblok van 43.350 m² (en 83.100 m² tussen de vier omringende straten) heeft een heel specifieke configuratie binnen het dense stadsweefsel van Tienen. De historische binnenstad is geleidelijk opgebouwd en verdicht doorheen de eeuwen heen, maar het Hof van Kabbeek heeft altijd een zekere openheid bewaard. Het bouwblok werd nooit volledig bebouwd en vormt zo nog steeds een belangrijke groene long in het centrum. Daarnaast wordt de site ook getypeerd door gebouwen met buitenmaatse footprints. De verschillende zorginstellingen die zich op de site gevestigd hebben doorheen de tijd hadden telkens nood aan grote gebouwen en infrastructuren. Daardoor is er nu een schaalverschil merkbaar tussen de gebouwen op en rond de site.

Complexe realiteit van continue ontwikkelingen

De gebouwen en infrastructuren vandaag op de site, zijn het resultaat van een bijna continu proces van uitbreiden, verruimen, verdikken, verbinden. Hierbij is het resultaat niet enkel heel wat gebouwen als een eclectisch ensemble op de site, maar tevens een hoge graad van verharding om de noodzakelijke (parkeer)infrastructuur te kunnen inrichten. De verschillende ontwikkelingen en uitbreidingen werden telkens zonder overkoepelend masterplan uitgevoerd. Deze complexe realiteit van gebouwen werd grondig geanalyseerd binnen het masterplan, om enerzijds de mogelijkheden tot hergebruik van gebouwen te maximaliseren en anderzijds om te trachten opnieuw een geheel te creëren waar een gevoel van ruimtelijkheid primeert.

Bebouwde rand met diverse morfologieën

Vandaag onderscheiden we in de bebouwde rand van het bouwblok verschillende morfologische delen. De gebouwen van het Atheneum, de ontwikkeling het Convent, de gesloten bebouwing zowel langs de Oude Leuvensestraat als langs de Gilainstraat en tenslotte het kloostercomplex verweven met de ziekenhuisgebouwen, kennen elk hun morfologisch eigenheid en logica, maar omringen een gemeenschappelijke centrale open ruimte in het hart van het bouwblok. Het masterplan zet in die zin in op deze morfologische rijkdom - het antwoord voor ieder van deze deelzones kan daarom niet hetzelfde zijn - en op een versterkte interactie tussen deze deelfragmenten en het centrale hart van de site.



Historische kloostermuur en doorgang



Groene ruimte voor historische vleugel van de Stichting



Tuin ziekenhuis



Kloostermuur



Kloostertuin



Mariagrot



Kloostergang en boerderij



Interieur kapel



Kloostergang



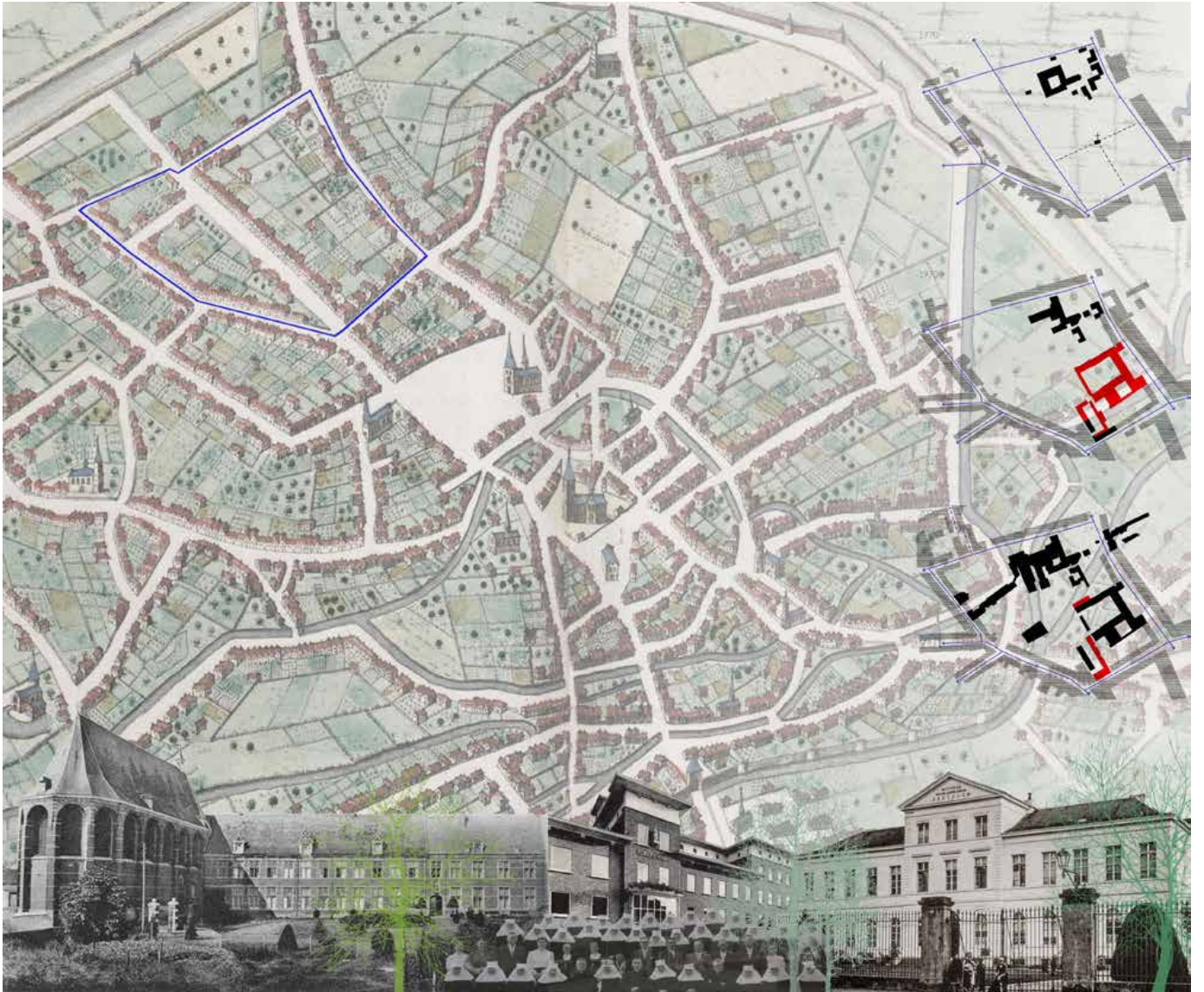
Huidige parking aan de Gilainstraat



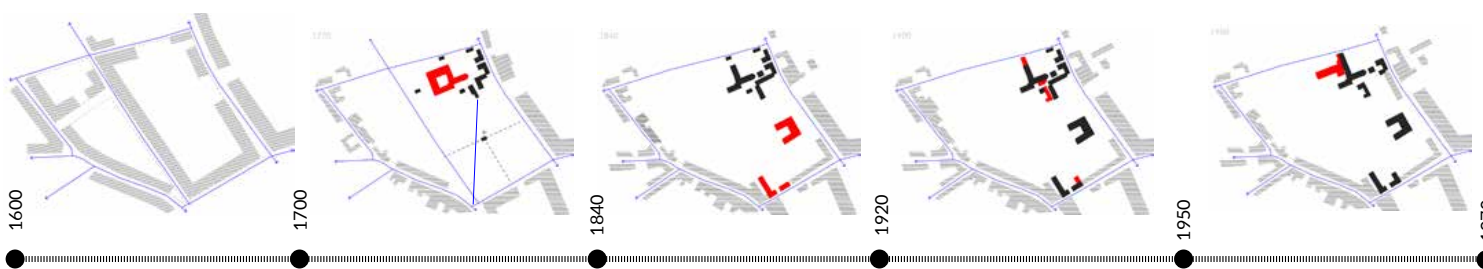
Historische vleugel en standbeeld



Zicht vanuit Gilainstraat



Het Hof van Kabbeek gekarakteriseerd door zijn gelaagde geschiedenis



Evolutie van de diverse gebouwen op de site en in het bouwblok

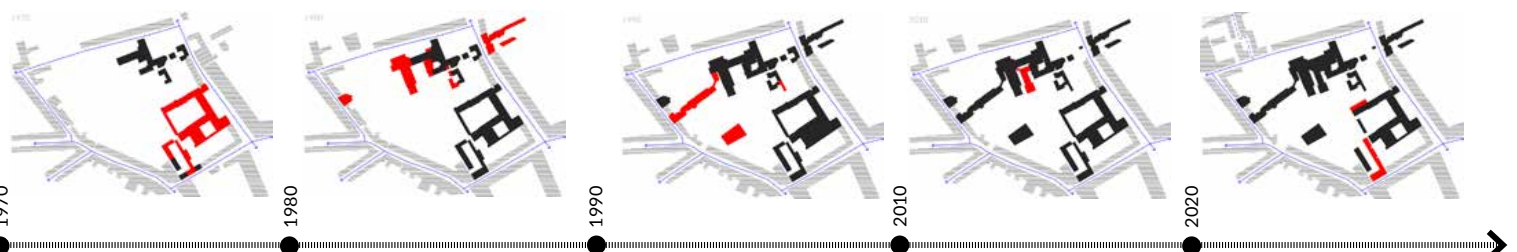
2 EEN UITZONDERLIJKE GESCHIEDENIS

DE SITE ALS PALIMPSEST

Het Kabbeekklooster heeft een rijke en gelaagde geschiedenis met veelvuldige transformaties, niet enkel van de diverse gebouwen, maar van het volledige bouwblok. Het continu heruitvinden van het klooster en zijn relatie tot de stad is eigen aan de plek. Doch is dit steeds gepaard gegaan met een fijngevoelige werkwijze waarbij de historische lijnen telkens geïntegreerd werden in een hernieuwde morfologie van het domein. Vanaf de 20e eeuw hebben grootschalige transformaties het bouwblok verdicht. Vandaag is de helderheid van de historische configuratie zoek en is er nood aan het scherpstellen van de hiërarchie, zowel van de open als de bebouwde ruimtes.

Unieke erfgoedelementen maken deel uit van het bouwblok. Maar meer dan de overgebleven erfgoedelementen zelf is de 'genius loci', de ziel, de betekenis, de geschiedenis en de eigenheid van de plek essentieel in het project. Zo waren armenhuis, gesticht, kapel, parochiale werking, boerderij, ... telkens voorbeelden van een autonome en zorgende kloostergemeenschap die verbonden was met de maatschappij. De rode draad is de combinatie van wonen en zorg. Een betekenisvolle herbesteding erkent de ziel en de betekenis van de plek waarin gastvrijheid en zorgzaamheid eeuwenlang centraal stonden.

In de ambitie voor de toekomst van het klooster en omgeving wordt de gemeenschap centraal geplaatst en krijgen het collectief wonen en leven prioriteit, met respect voor het verleden en innovatie voor de toekomst. Door te vertrekken van een ruimtelijk-historische analyse kunnen de huidige en historische dynamieken begrepen worden en kan er een passend vervolg geschreven worden. Verschillende principes liggen hiervoor aan de basis van het project en deze worden in de volgende pagina's gedetailleerd.





1935



1983 - zicht op zuidvleugel en voormalige serres van de boerderij

DE KATTESTRAAT ALS HISTORISCHE TWEEDELING



Ferrariskaart 1777

Historisch pad ...

De historische kaarten uit de 17e eeuw leren ons dat het bouwblok van het Hof van Kabbeek onderverdeeld was in 2 delen. De Kattestraat, die in het verlengde liep van de huidige Leuvensestraat, verdeelde het bouwblok, ter hoogte van de hoek van de Oude Vestenstraat, in twee. Deze Kattestraat was een rechtstreekse link tussen de Grote Markt en de omwalling van de stad Tienen. Het traject van de Kattestraat is nog duidelijk zichtbaar in de huidige perceelstructuur binnen het bouwblok. Ook binnen het bouwproject van Matexi in de Kliniekstraat werd deze straat opnieuw geïnterpreteerd als een doorsteek (Wolvenpad) tot aan de Albertvest.

... als toekomstige ruggengraat

Binnen het masterplan wensen we deze tweedeling opnieuw zichtbaar te maken door een publieke doorsteek te voorzien doorheen de site in noord-zuid richting. In een eerste fase zal deze doorsteek tot aan de Gilainstraat kunnen lopen via de recente ontwikkeling met publieke doorgang Het Convent. Wanneer de opportuniteit zich in de toekomst voordoet, zal de verbinding volledig rechtdoor kunnen getrokken worden volgens het historische tracé.

Er wordt binnen het masterplan gekozen om deze strategische verbinding het "Anna Papadopoli" te noemen, verwijzend naar de priorin van het Kabbeeklooster in de 17e eeuw. Anna Papadopoli was een wees van Griekse afkomst, die een belangrijk gebouw erfgoed naliet op de site (woonvleugels, kapel en poort). Ze kan gezien worden als een rolmodel voor de site en zijn geschiedenis.

PARELSNOER VAN ERFGOEDELEMENTEN

Aan de aansluiting van de kloostergang met de Gilainstraat bevindt zich een restant van de Nuwestrate die we kunnen dateren uit de periode voor 1480. De Nuwestrate sneed het hof in oostwestelijke richting in twee delen, verbond de Oude Leuvensestraat met de huidige Gilainstraat en werd in 1480 verplaatst richting de stadsomwalling en komt overeen met de huidige Kliniekstraat. Zo kon het klooster uitbreiden in zijn typische vierkantige vorm. Op de Ferrariskaart lezen we bovendien een wandelpad doorheen het kloosterdomein. Hierlangs bevond zich een kapel, ongeveer waar zich vandaag de grotkappen situeren. Dit ensemble van historisch zeer waardevolle elementen toont ons de rijke historische gelaagdheid van de site en nodigt ons uit om deze secundaire dwarse verbinding te interpreteren als een parelsnoer die de meest waardevolle erfgoedelementen aan elkaar rijgt: vanaf de Anna Papadopoli-poort uit 1660, over het restant van de Nuwestrate, langs het voorplein voor het klooster en de kapel, de grotkappen en de historisch waardevolle bomen in het zuiden van de site, de restanten van de kloostermuur uit 1468 tot aan de Oude Leuvensestraat.

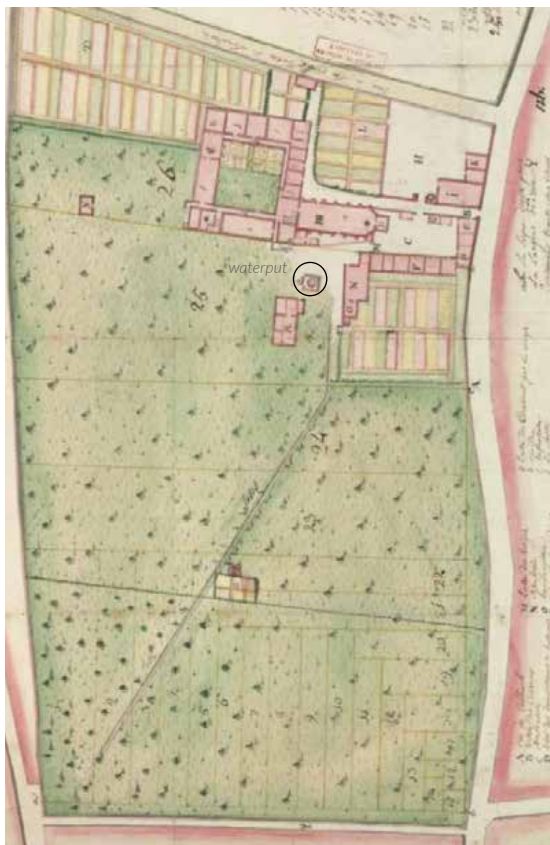


OMMUURD PRODUCTIEF LANDSCHAP

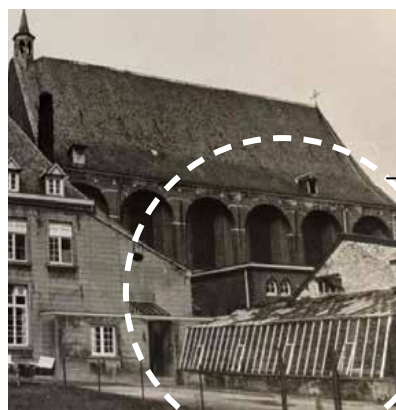
Op het situatieplan van het Kabbeekklooster uit 1786 is te zien hoe de gebouwen deel uitmaken van een groot ommuurd terrein. Restanten van de oude kloostermuur zijn nog aanwezig op de site. De voorgestelde publieke doorsteek in noord-zuid richting loopt langs de westelijke historische kloostermuur en maakt het tot een beeldbepalend en structurerend element.

Sinds jaar en dag diende het omsloten domein ter voorziening van de kloostergemeenschap met een aaneenschakeling van verschillende moestuinen en boomgaarden. De bouwsporen in de oostenlijke historische muur langs de Kloostergang en de nog aanwezige bebouwing zijn getuigen van arbeidershuisjes en de boerderijen die ten dienste stonden van de autonome kloostergemeenschap. Binnen het project wensen we een deel van deze open ruimte opnieuw in te zetten als productieve open ruimte of buurtmoestuin. De oude pachthoven kunnen hierbij nog steeds dienst doen als collectieve ruimte voor opslag van materialen of als ontmoetingsruimte gelinkt aan het productief kader op de site. Zo blijft de intrinsieke geest van de open ruimtes verbonden aan het historische klooster ook bewaard.

Verder in-situ onderzoek zal nodig zijn om bijkomende historische waardevolle restanten te bepalen. Zo is er ook aanwijzing op plannen van de periode 1777 tot 1786 van een waterput met een zeer waardevol potentieel. In een bepaalde periode waren er ook serres aanwezig aan de boerderij. Doch werd het gebouw steeds als laag volume ingepast, zodat de sacristie en kapel goed zichtbaar bleven op site.



plan van Kabbeekklooster in 1786



archieffoto van arbeiderswoningen in 1938 en boerderij met serres in 1983

SACRISTIE ALS RECENT BIJGEVOEGD ELEMENT

De sacristie vormt een aanbouw die dateert uit het begin van de 20e eeuw (gelijkvloers), met de uitbreiding van het dak in 1952. Deze recentere aanbouw heeft geen grote erfgoedwaarde binnen de volledige structuur van het klooster met de 17e eeuwse kapel. Dit wil zeggen dat er nagedacht kan worden over een afbraak en het integreren van een andere (luifel)structuur langs de vrijgekomen gevel van de kapel. Dit laat toe om de zichtbaarheid van de kapel vanuit het hart van de site te versterken.



De verschillende bouwfases van de sacristie (1920 & 1952)



Zicht vanuit het hart van de site richting sacristie en kapel



Referentie Oud Gerechtshof Antwerpen (Origin & HUB), waarbij een lichte overdekte structuur voor de achistorische gevels werd geplaatst.

OPWAARDERING ZUIDVLEUGEL EN TUINGEVEL

De zuidvleugel van het klooster, grenzend aan de centrale binnentuin, is doorheen de jaren danig getransformeerd. Daarentegen gaat het om het oudste bouwdeel op de site, met de eerste vermeldingen in 1474, waardoor het zeer identitair is en op een gepaste manier geïntegreerd moet worden in de nieuwe plannen.

In 1983 werd een voorzetgevel in baksteen voor de gevel geplaatst en werd het schrijnwerk vervangen door een model dat niet aansluit bij hetgeen historisch correct zou zijn. Deze verbouwingen zijn beeldverstorend. Daarom is het absoluut noodzakelijk om de gevel in eer te herstellen door deze voorzetwand weg te halen en het schrijnwerk te vervangen volgens het oorspronkelijk model. Zo kan de gaafheid, representativiteit en de ensemblewaarde hersteld worden.

Daarnaast wordt ook voorgesteld om de aanbouw aan de westzijde van deze vleugel af te breken en daar een gepaste uitbreiding/ aanbouw te voorzien, met respect voor het volledige beeld van deze waardevolle tuingevel.



De volledige zuidgevel vandaag, met het metselwerk en de storende westzijde



Achtergevel zuidvleugel voor verbouwing 1983

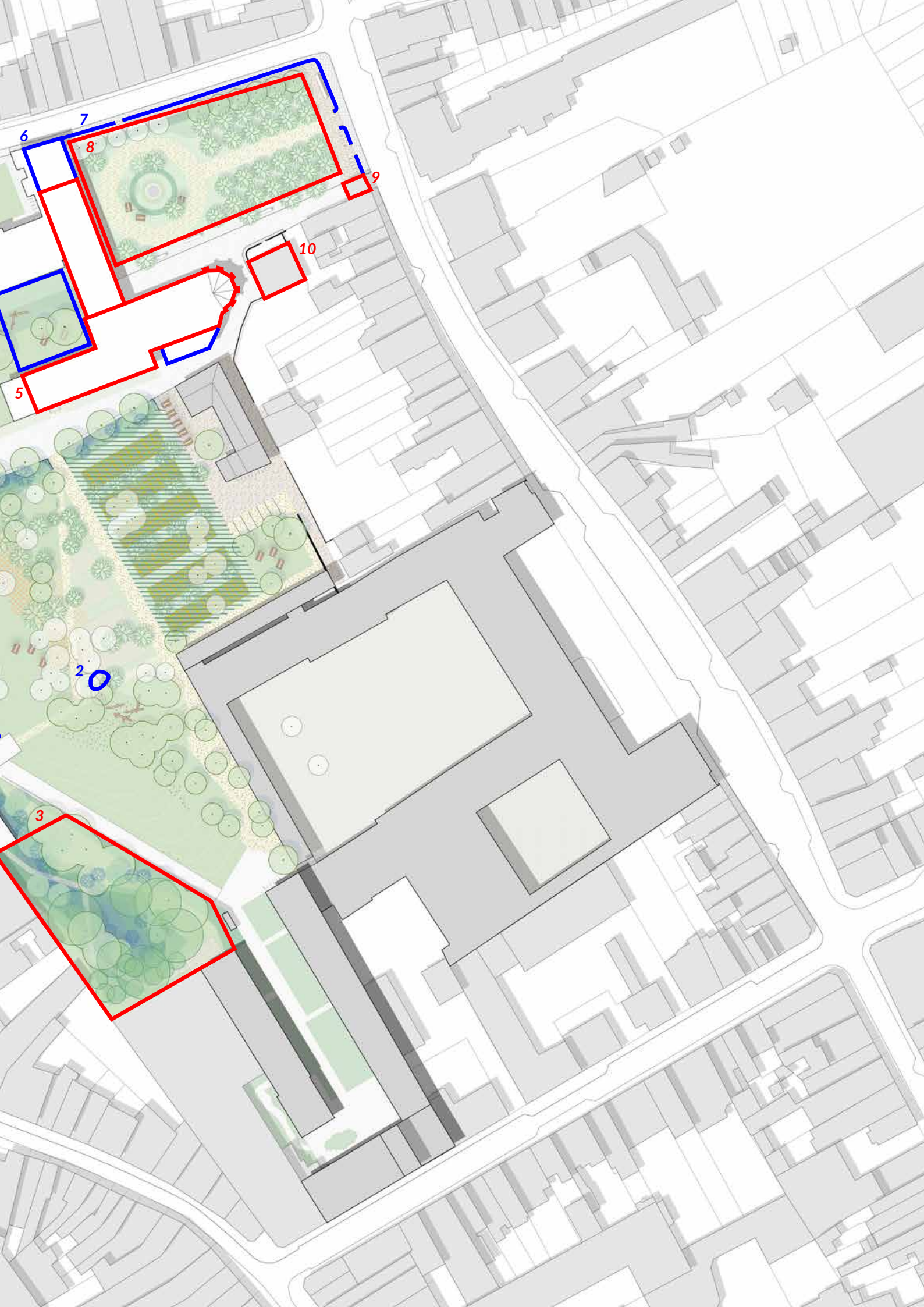


Gevels na afkappen bepleistering (1983) met het originele houten schrijnwerk



1. Kloostermuur uit de 15de eeuw
2. Beeldnis met Mariabeeld en bovenlicht in kleurrijk glas-in-lood
3. Waardevol bosje
4. Historische binnenkoer
5. Klooster: bewaarde 17de eeuwse elementen en gevels + kapel met neogotisch interieur
6. Gevels ziekenhuis in neo-Vlaamse renaissancestijl
7. Kloostermuur
8. Monumentaal inkomplein voor ziekenhuis
9. Poortgebouw
10. Poortgebouw

— hoge erfgoedwaarde
— positieve erfgoedwaarde



6

7

8

9

10

5

2

3



De diverse gezichten van de ommuurde site (© Tim Van de Velde)

3 WONEN TUSSEN STAD EN PARK

TUSSEN VERBORGEN TUIN EN STADSPARK

De site wordt gekarakteriseerd door een dualiteit tussen een groot open groen hart en een omsloten karakter vanaan de straat, waardoor deze plek niet meteen blootgegeven wordt. Deze dubbele identiteit, tussen open en gesloten, maakt de plek net uitdagend en inspirerend. Enerzijds zorgt de schaal van de plek voor groene ademruimte binnen het dense weefsel van de bovenstad, anderzijds vormt ze ook een geborgen tuin, omarmd door een bebouwde rand met punctuele toegangen, als een veilige haven of “secret garden”.

Het zoeken naar een juist evenwicht en een gradatie van het publieke karakter van de open ruimte zal dan ook centraal staan in het project. De ambitie om een (stads)park voor Tienen te creëren in de bovenstad zal hand in hand gaan met de idee van een collectieve ontmoetingsruimte vorm te geven, opgeladen door diverse gemeenschapsfuncties in en rond het deze publieke ruimte. Daarnaast zal deze parkruimte ook de ruggengraat vormen van een fijnmaziger weefsel van groenruimtes, gevormd door een aaneenschakeling van tuinen. Dit groen raamwerk vormt een aangenaam woonkader voor de (nieuwe) bewoners van de buurt.

De toegangen aan de vier randen van het bouwblok zijn cruciale elementen in het ontwerp, als uitnodigingen naar de buurt, de bewoner, de passant en de bezoeker om het groene hart te ontdekken. Het bouwblok kan op die manier op diverse manieren worden doorkruist, ontdekt en beleefd. Verschillende programma's wisselen elkaar af in de open ruimte en zorgen voor de wenselijke diversiteit in het publiek domein, van actief naar rustig, van circulatieruimte naar verblijfsruimte. Nabijheid, interactie en complementariteit tussen de programma's, zowel in het park als op de gelijkvloers van de gebouwen, zijn hierbij cruciaal.



Tuinwoningen, Antwerpen - Collectief Noord



Collectief woonproject Sint-Amansberg, Gent - ectv architecten



Biyard, Duitsland - Zanderroth Architekten

KWALITATIEF WONEN IN MEERVOUD

Door in te zetten op een vooruitstrevende en nieuwe vorm van (samen)wonen, kan het bouwblok een speciale en specifieke plek in de stad worden waarbij collectiviteit en duurzaamheid centraal komen te staan. Het kloosterdomein krijgt zo een toekomstgerichte interpretatie van zijn historische betekenis. Hierbij staat het Hof van Kabbeek als bestemming in de stad centraal. Het vormt in die zin enerzijds een samenhangend stadsdeel op zich, anderzijds kent de site een betekenis binnen het stadsweefsel van Tienen die de eigendomsgrenzen overstijgt.

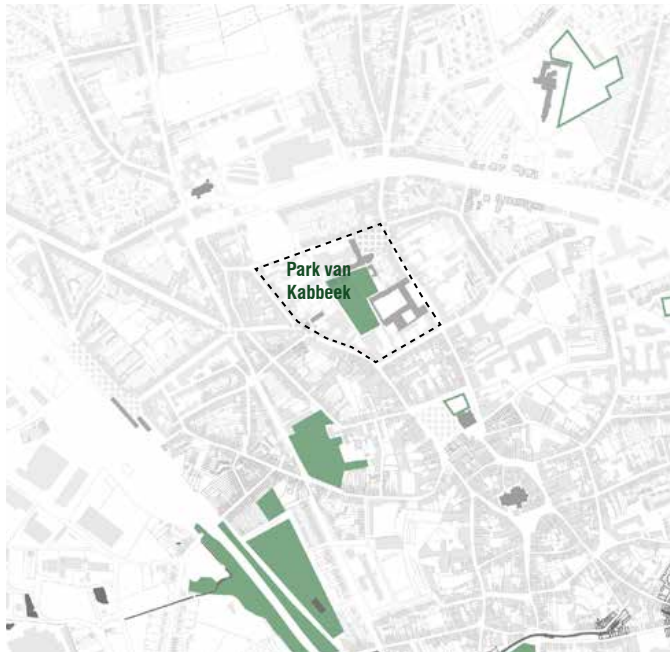
Op schaal van het bouwblok creëren we een woonbuurt die als een domein gezien kan worden. Binnenin onstaat een soort dorpeeljkheid in de stad, een nabijheid van wonen, werken en ontspanning, een verwevenheid van open en bebouwde ruimte. Een diversiteit aan woontypologieën, aangevuld met ondersteunend collectief programma, vormt een exemplarisch woonkader voor een divers publiek van bewoners. Het (woon)domein van Kabbeek kan zo een toonvoorbeeld vormen van wonen in meervoud en een dynamiek die refereert naar de ambities en waarden van morgen: lokale productie, gezond leven in relatie tot de buitenruimte, alternatieve vervoersmiddelen en delen van het autogebruik, stimuleren van socio-maatschappelijke dynamieken, inzetten op dichtere woonvormen met gradiënten van collectieve open ruimtes,... Hiertoe laten we ons inspireren door toonaangevende voorbeelden uit binnen- en buitenland.

C

10 RANDVOORWAARDEN VOOR HET MASTERPLAN

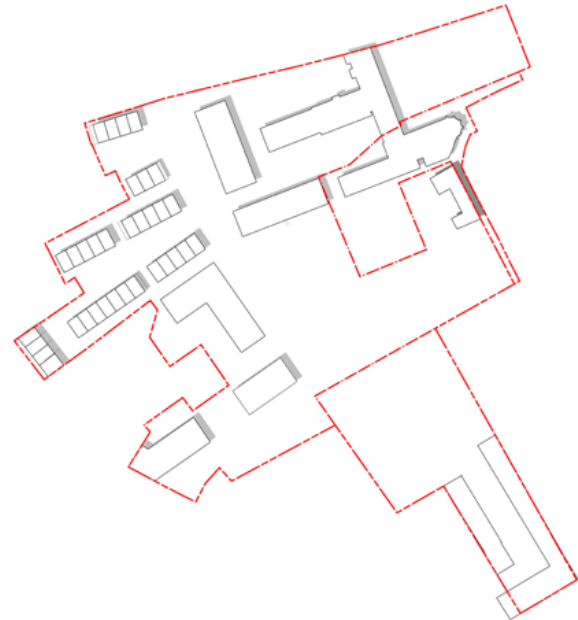
Vanuit de lezing van de site enerzijds en vanuit de vooropgestelde ambities van de opdrachtgever en partners anderzijds werden een aantal vaste randvoorwaarden voor het ontwerp gedistilleerd. Daarnaast heeft het wedstrijdontwerp voor de site ook een aantal uitgangspunten voor het masterplan vastgelegd, die integraal meegenomen zijn in de verdere uitwerking.

Het resultaat is een reeks van 10 randvoorwaarden, die de krijtlijnen uitzetten waarbinnen het ontwerp verder verfijnd is. Ze vormen als het ware de spelregels voor het plan. De 10 randvoorwaarden raken aan diverse onderwerpen (eigendomsstructuur, typologieën, historische kenmerken, ...). Hierna worden ze verder in detail overlopen.



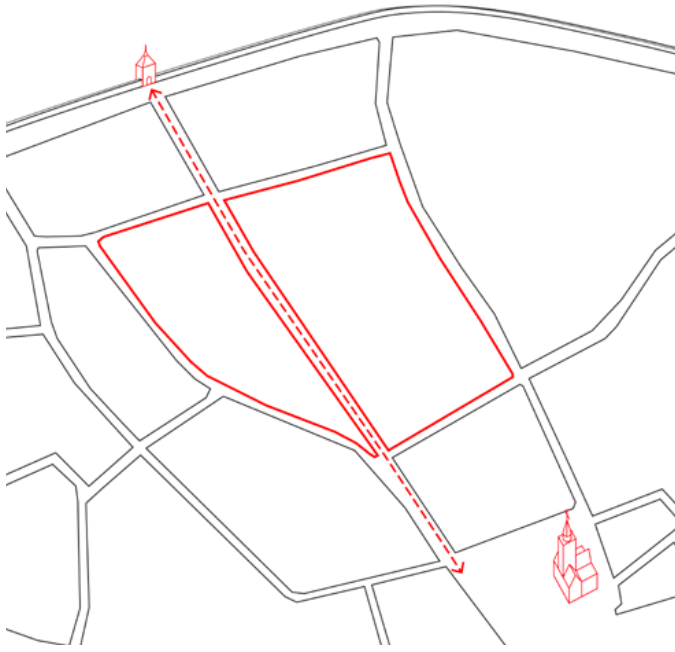
01 **PUBLIEKE GROENRUIMTE OP SCHAAAL** **VAN DE STAD TIENEN**

De visie voor de site wordt gekenmerkt door een nieuwe centrale publieke ruimte: 'het Park van Kabbeek'. Maar dat is niet de enige publieke groenruimte die het masterplan biedt. Ook een moestuin, een speeltuin en een boomgaard krijgen een plaats. Samengenomen bieden deze grote open ruimte een tegengewicht aan de dichtheid van de stad en brengt een nieuwe groene ruimte voor alle bewoners van Tienen. Zijn grootte laat toe om een grote diversiteit aan programma's te ontvangen, zowel evenementieel als alledaags. Daarnaast is het park ook doorwaadbaar en zorgt het voor nieuwe stedelijke doorsteken voor de fietser en wandelaar.



02 **WERKEN BINNEN** **EIGENDOMSGRENZEN**

De site is opgebouwd uit percelen van verschillende eigenaars: het ziekenhuis AZ Tienen, de Kerkfabriek en de Stichting. Hun percelen worden in het masterplan omgevormd tot een samenwerkend geheel. Doch zijn de wensen van elke eigenaar van belang en hebben ze invloed op de finale vormgeving van het masterplan. Aangrenzend aan de percelen van deze drie eigenaars lezen we ook mogelijkheden, welke enkel als mogelijke toekomstige opties naar voren worden geschoven binnen het masterplan.



03 DE KATTESTAART ALS HISTORISCHE TWEEDELING

De historische identiteit van de site is nog steeds in enkele onderdelen zichtbaar op de site. Zoals het traject van de historische Kattenstraat zich nog laat voelen in de huidige perceelsstructuur binnen het bouwblok. Het masterplan kent dit historisch element waarde toe door het opnieuw te introduceren. Het wordt gedoopt tot de hoofd-as van de site: alle onderdelen worden aan elkaar gerijgd door dit pad. Deze noord-zuid gerichte verbinding vormt de ruimtelijke ruggengraat van het masterplan.



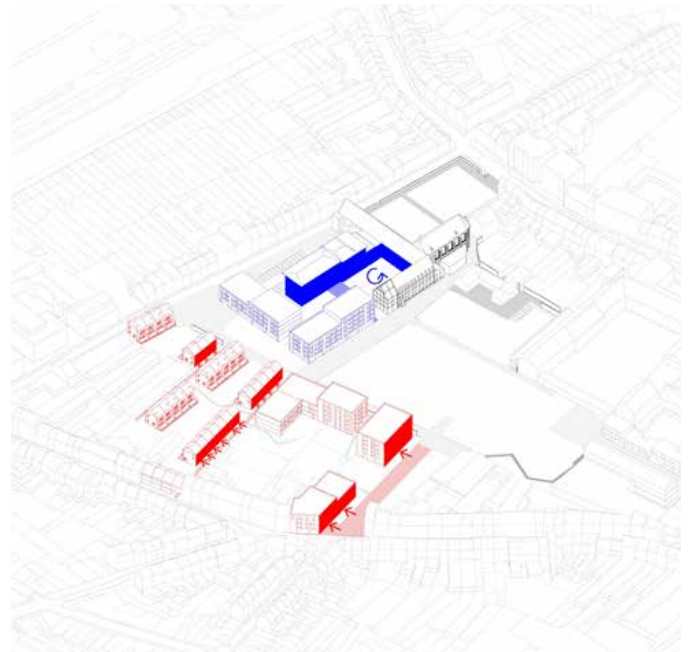
04 HET KLOOSTER ALS OMMUURD PRODUCTIEF LANDSCHAP

De geschiedenis van de site leert ons dat de bodem erg vruchtbaar moet geweest zijn. Het omsloten domein van de kloostergemeenschap werd gekenmerkt door een aaneenschakeling van verschillende moestuinen en boomgaarden. Door maximaal in te zetten op ontharding streeft het masterplan naar een herintroductie van waardevolle open ruimte waarvan een gedeelte opnieuw gekoppeld kan worden aan productiviteit. Daarnaast kunnen de oude pachthoven opnieuw dienst doen als bijvoorbeeld collectieve stadsboerderij.



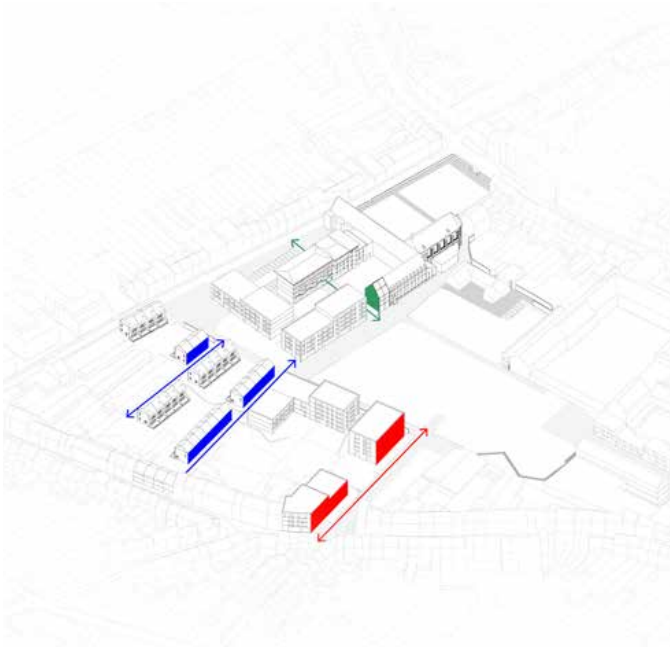
05 PARELSNOER VAN WAARDEVOLLE ERFGOEDELEMENTEN

De oost-west verbinding vormt naast de noord-zuid as een tweede belangrijke publieke link doorheen de site. De Oude Leuvensestraat en de Ghilainstraat worden zo verbonden voor traag verkeer, waarbij meteen de verschillende aanwezige erfgoedelementen opnieuw in de verf gezet kunnen worden. Zo kan deze oost-west verbinding ook een ontdekkingsroute worden van de rijke geschiedenis van de plek.



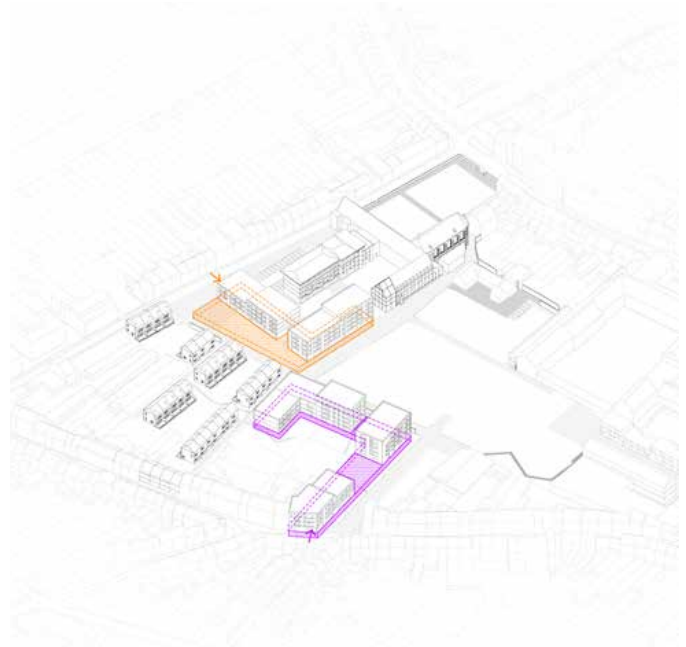
06 MORFOLOGISCHE TWEEDELING

De voorgestelde morfologie van de residentiële ontwikkeling in het masterplan volgt de historische tweedeling. Opgespannen tussen de Oude Leuvensestraat en de nieuwe noord-zuid verbinding langs het park benutten we de historische diepe percelering en organiseren we eengezinswoningen of meergezinswoningen langs dwarse passages (1) waarlangs zich de individuele of collectieve toegangen tot de woningen bevinden. De woningen genieten van tussenliggende collectieve en private tuinen. De herontwikkeling van het ziekenhuis- en kloostercomplex daarentegen organiseert zich rondom een collectieve koer (2), als een herinterpretatie en vervollediging van de historische kloostertuin die zich daar bevindt. Deze twee morfologieën zorgen voor een divers woonkader dat een aangepast en specifiek antwoord kan bieden aan verschillende woonvormen en noden.



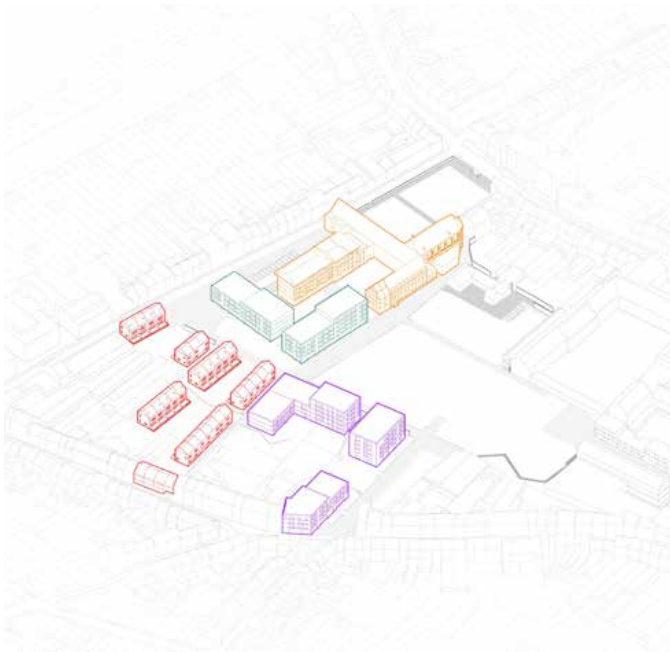
07 DOORWAADBAARHEID SITE VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS

Doorheen de residentiële ontwikkelingen voorzien we verschillende types passages met elk hun eigen karakter en statuut, maar telkens met een focus op traag verkeer. We onderscheiden de publieke doorsteken die de verbinding leggen tussen de Oude Leuvensestaat en het park in het hart van het masterplan. Langs deze doorsteken bevinden zich de meer actieve functies op het gelijkvloers, maar ook de toegangen tot de gedeelde ondergrondse parkings. De andere passages waarlangs de woningen gelegen zijn hebben een privaat karakter en bieden de mogelijkheid aan de toekomstige bewoners om elkaar voor de voordeur te ontmoeten. Daarnaast voorzien we binnen de residentiële ontwikkelingen ook wandelpaden van de ene collectieve tuin naar de andere. Deze zullen enkel toegankelijk zijn voor de bewoners van de desbetreffende cluster. Zo kunnen de toekomstige bewoners gebruik maken van “shortcuts” doorheen de nieuwe wijk.



08 AUTOLUWE WOONBUURT MET PARKEERCLUSTERS

We wensen binnen het masterplan in te zetten op een autoluwe woonbuurt. Hiervoor hebben we de toegangen tot de verschillende ondergrondse parkings telkens voorzien rechtsreeks vanop de omliggende straten. De parkeerplaatsen voor de woningen rond de kloosterkoer bevinden zich in een ondergrondse parking (1) die ontsloten wordt vanuit de Kliniekstraat. Voor de residentiële ontwikkeling in het westen van de site wordt er een tweede ondergrondse parking (2) voorzien die rechtsreeks ontsloten wordt langs de Oude Leuvensestraat. Beide parkings kunnen onderling verbonden worden zodat de in- en uitrijbewegingen op schaal van het bouwblok geoptimaliseerd kunnen worden. Op die manier wordt de rest van de site gevrijwaard van gemotoriseerd verkeer en volledig voorzien voor fietsers en wandelaars.



09 **DIVERSITEIT AAN WOONTYPOLOGIEËN** **AANGEVULD MET NIET-RESIDENTIEEL** **PROGRAMMA**

Binnen het masterplan wordt er een verscheidenheid aan woontypologieën voorgesteld. Op die manier beantwoorden we aan de diversiteit van leefvormen en gezinssamenstellingen van de toekomstige bewoners. In de residentiële ontwikkeling in het westen van de site worden er grondgebonden woningen (1) voorzien die een individuele inkom hebben langs de passage en een privaat zuidgericht terras op de collectieve tuin. Dit fijnmazig weefsel wordt vervolledigd met verschillende types van collectieve woonblokken (2 en 3) die structuur en rationaliteit in het plan brengen. Ook zij genieten van hun toegang via de passages en tot de collectieve tuinen, aangevuld met zuidgerichte individuele buitenruimtes op de verdiepingen. Binnen de nieuwe woonvolumes rond de kloosterkoer wordt een maximaal aantal hoekappartementen (4) voorzien die inspelen op hun driezijdige oriëntatie. Ook de verdiepingen van het gebouw van 1950 worden omgevormd tot lofts (5).



10 **BESTAANDE BEBOUWDE FOOTPRINT** **(B/T) NIET LATEN TOENEMEN**

In de bestaande toestand nemen de gebouwen een bepaalde footprint (B) in, nl. een oppervlakte van 8.900 m². Wanneer dit in verhouding wordt gezet ten opzichte van de terreinoppervlakte (T) van 40.443 m², is de huidige B/T-factor gelijk aan 0,22. Het is van belang voor de beeldkwaliteit van de site om een evenwicht te behouden tussen open en bebouwde ruimte. Het masterplan heeft als doel om deze factor in de toekomstige toestand niet te laten toenemen. De nieuwe gebouwen hebben een totale oppervlakte van 7.800 m². Dit zorgt ervoor dat de voorgestelde B/T-factor van het masterplan neerkomt op 0,19.

D

EVENWICHT TUSSEN OPEN RUIMTE EN ONTWIKKELING



niet-residentiële

klooster

voorplein

toegang plein

appartementen

collectieve
tuin

Kliniekstraat

private tuinen

Noord-Zuid as

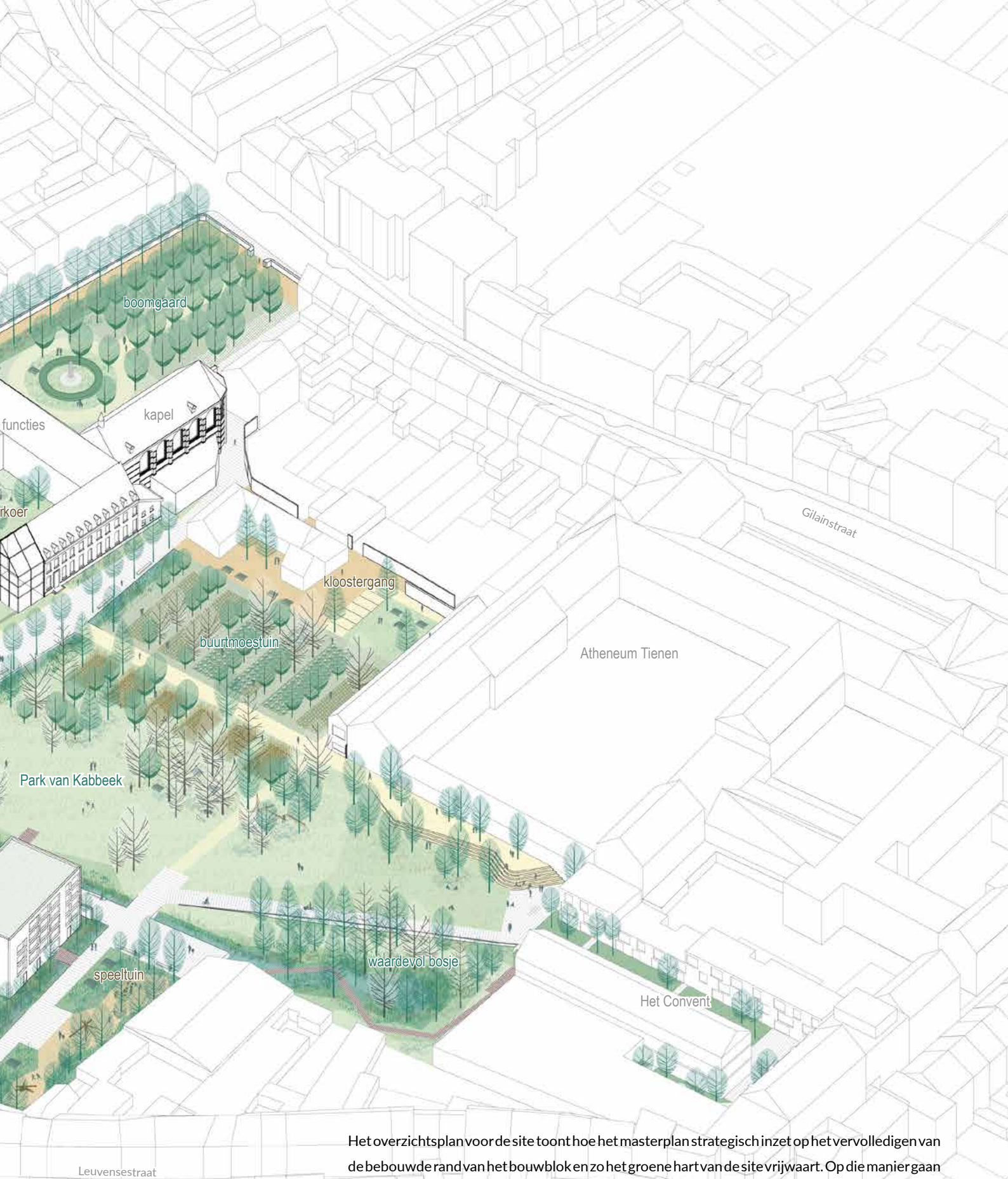
Oost-West as

appartementen

grondgebonden
woningen

collectieve tuin

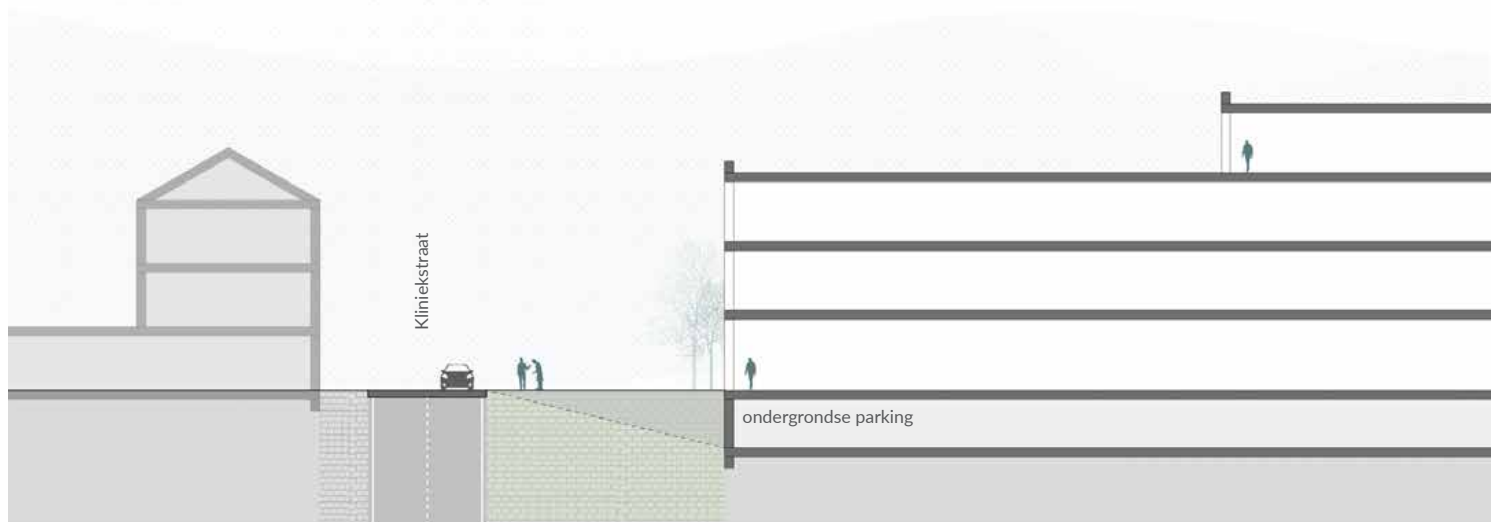
Oude Leuvenestraat



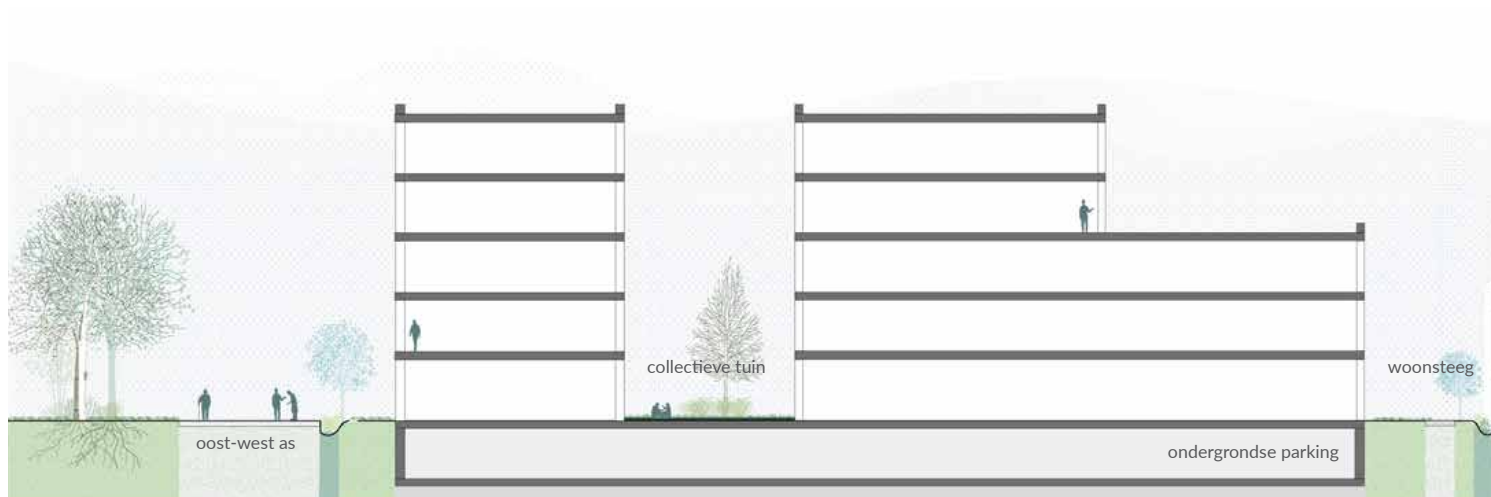
Het overzichtsplan voor de site toont hoe het masterplan strategisch inzet op het vervullen van de bebouwde rand van het bouwblok en zo het groene hart van de site vrijwaart. Op die manier gaan de voorgestelde gebouwen maximaal de interactie aan met de bestaande omliggende bebouwing. De voorgestelde ontwikkelingen bestendigen de reeds bestaande morfologische clusters en zijn helder opgebouwd enerzijds langs de woonstegen (eengezinswoningen en meergezinswoningen) en anderzijds rondom de kloosterkoer (meergezinswoningen). De centrale parkruimte wordt daardoor omringd door diverse bouwvormen en programma's, elk met hun eigen gebruikers en temporaliteiten, waardoor deze open ruimte oplicht als de gedeelde ontmoetingsplek bij uitstek. Diverse programma's en ecologische omgevingen typeren deze open ruimte figuur.

De snedes tonen het evenwicht dat gezocht wordt tussen bebouwing en open ruimte binnen het masterplan. Er worden duidelijke clusters van woningen gevormd, die enerzijds aansluiting zoeken bij de bestaande bebouwing aan de rand en anderzijds het groene hart van de site vrijhouden. Daarnaast worden ook verschillende gradiënten van open gebruiksruidtes ingetekend: collectieve en private tuinen, publieke parkruimte en collectieve pleinruimtes.

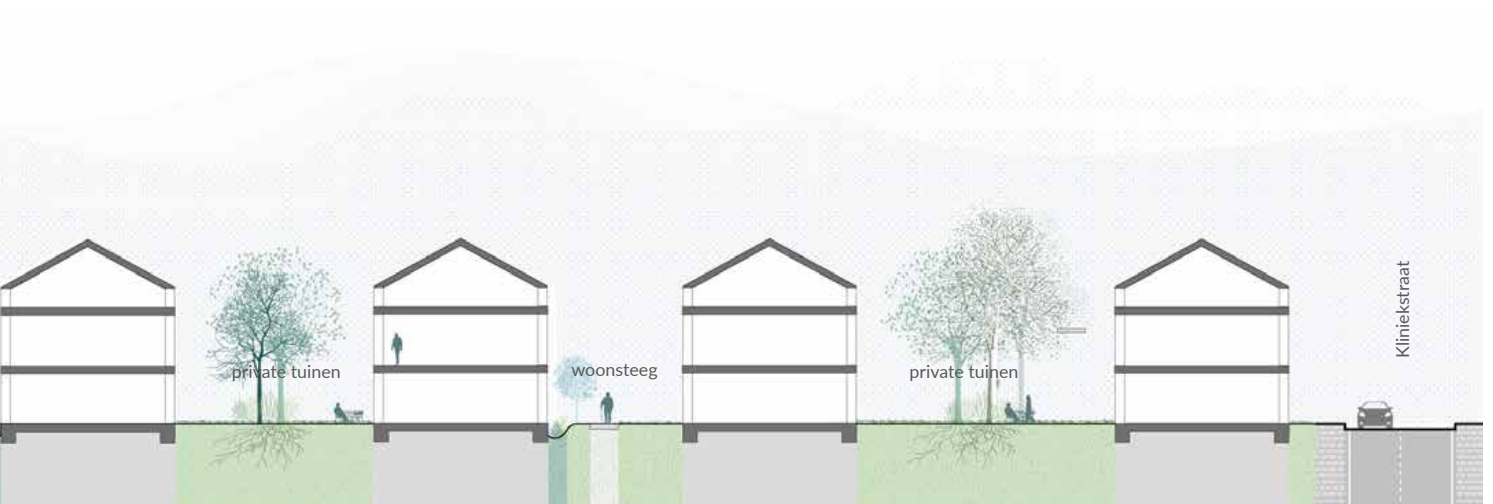
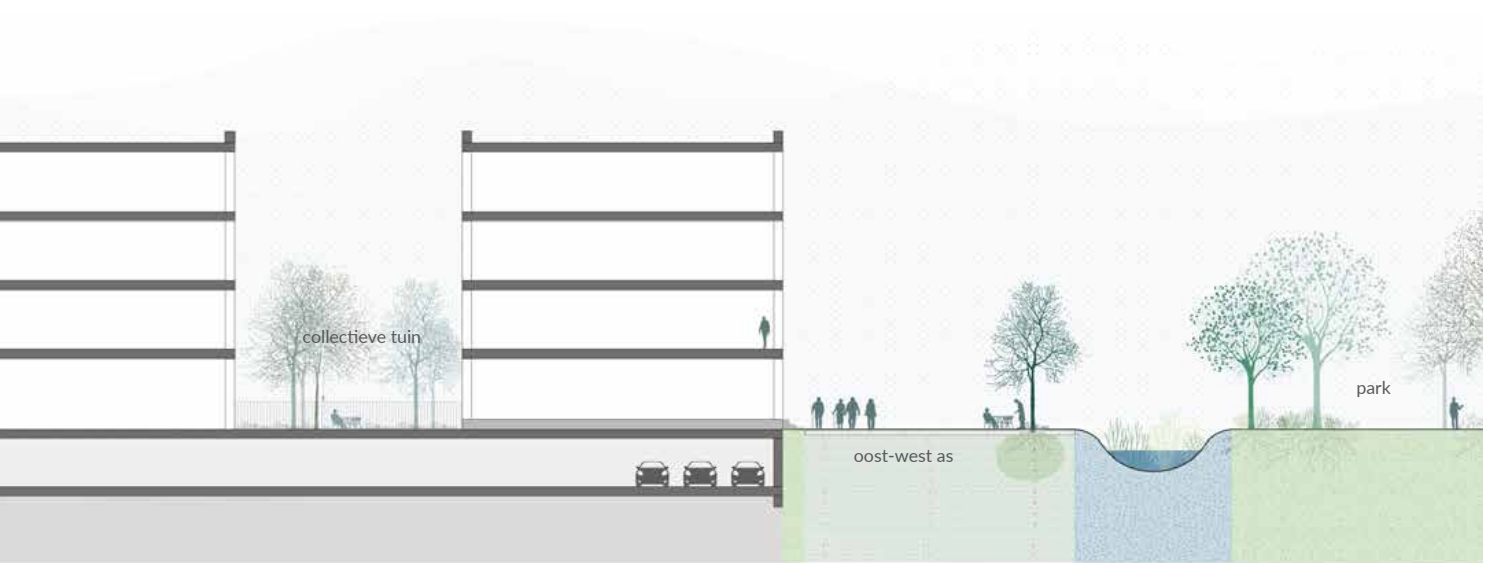
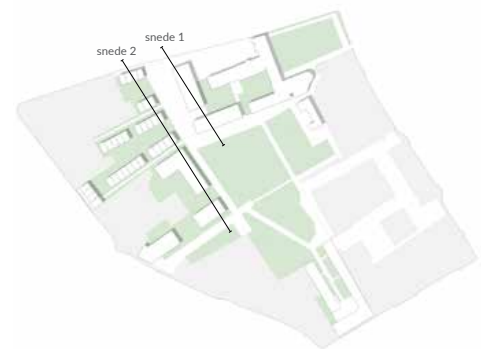
De bebouwde volumes trachten telkens een evenwicht te zoeken tussen een voldoende hoge dichtheid en een vlotte aansluiting bij de omliggende gebouwen. De schaal en verhoudingen werden voor elk van de voorgestelde ontwikkelingen nauwgezet afgewogen.



Snede 1 - doorheen woongebouwen en park



snede 2 - doorheen eengezinswoningen en oost-west as



STRUCTURELE VERBINDINGEN

GROEN-BLAUWE AMBITIES

DIVERSE PUBLIEKE (GROEN)RUIMTES



**DE OPEN RUIMTE
ALS ONDERLEGGER**



diverse gebouwtypologieën

groen-blauw netwerk

structurele verbindingen



Zicht vanop de oost-west as richting speelplein en park

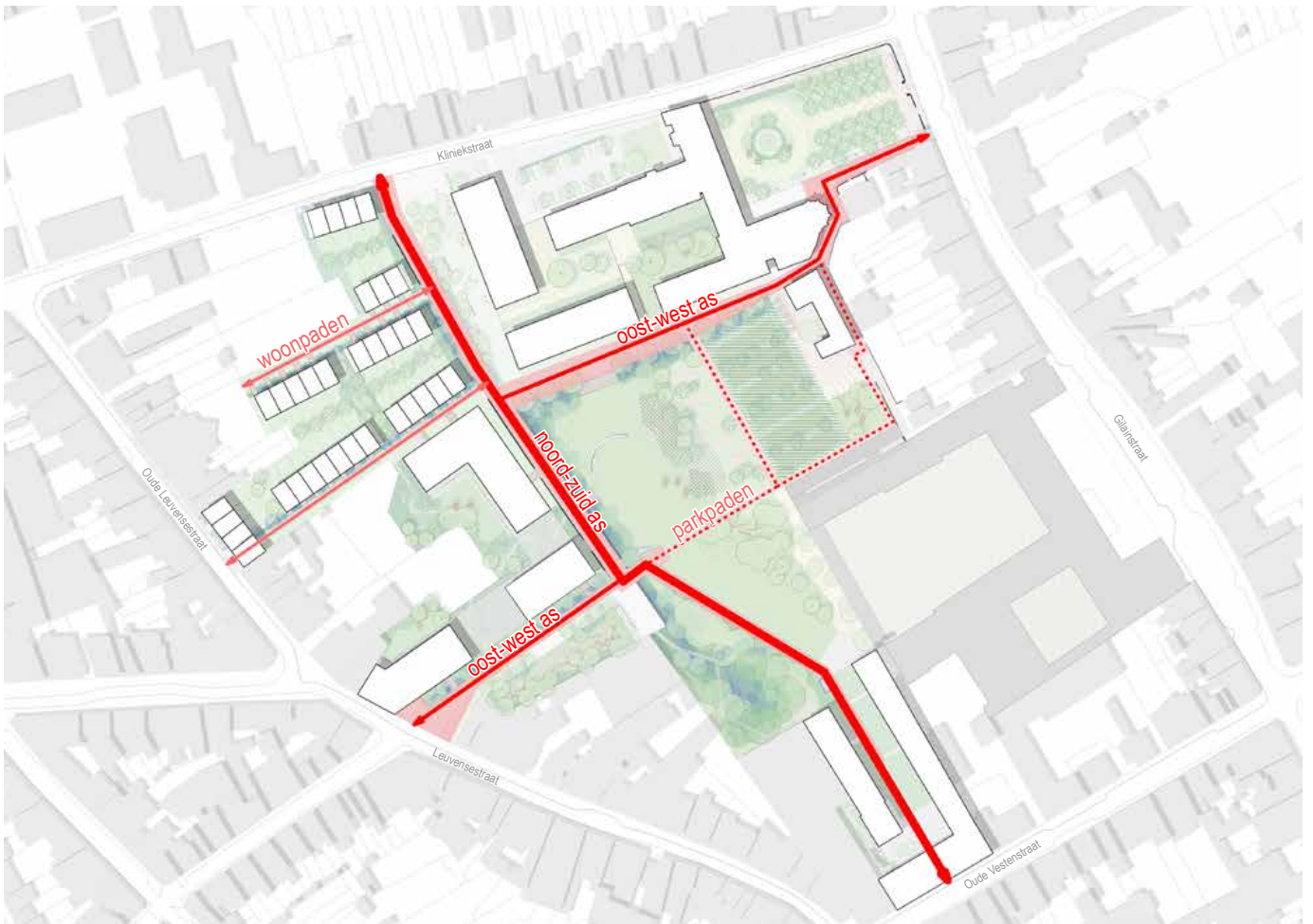
1 STRUCTURELE VERBINDINGEN

EEN DOORWAADBARE SITE

Op grotere schaal vormt het Hof van Kabbeek een strategische schakel tussen de publieke polariteiten in de bovenstad en een stapsteen langs de historische as tussen vesten en markt. Door de herintroductie van lange assen, ooit aanwezig op de site, wordt een park-wandeling gecreëerd, waarlangs verschillende erfgoedelementen fungeren als karakteristieke ankerpunten. Het blaast opnieuw leven in een vandaag ingesloten enclave, zonder het typerende verborgen karakter teniet te doen.

Het binnengebied zal het stedelijk grid en de bijhorende dynamieken versterken, in tegenstelling tot een volledig gesloten bouwblok. Zo zal het masterplan ook mee de porositeit van het weefsel onderlijnen en nieuwe wandel- en fietstrajecten creëren doorheen het bouwblok.

Binnen de site worden geen typische straten ingetekend, maar wel assen, paden en stegen. Elk van deze krijgt een eigen karakter en een link met de private, collectieve of publieke omgeving. Het is van belang dat de structurele verbindingen een functioneel en veilig netwerk vormen maar tegelijk ook ruimte maken voor spontane ontmoetingen. Daarnaast is de voorgestelde structuur voor circulatie ook meteen een basis voor andere collectieve netwerken en voorzieningen: waternetwerk, energiedistributie, afvalophaling, nutsleidingen, ...



Overzicht structurele verbindingen



FU-Campus
Berlijn - LOIDL



Parc de Boulogne
Billancourt - Agence Ter



Berges de Seine
Rouen - Jacqueline Osty

a. Noord-zuid as: het Anna Papadopoli pad

Een nieuwe noord-zuid as (het Anna Papadopoli pad), die het historisch traject langs de historische kloostermuur volgt, zorgt voor een verbinding tussen de Oude Vestenstraat en de Kliniekstraat via de historische Kattestraat. Zo ontstaat er een alternatieve verbinding doorheen het binnengebied en los van de drukke omliggende straten. Om de volledige verbinding tussen beide straten te kunnen waarmaken, lezen we een opportuniteit in het perceel van de garage aan de Oude Vestenstraat. De strategische locatie en de mogelijke directe verbinding met de noord-zuid as biedt mogelijkheden in de toekomst, terwijl in een eerste fase de verbinding doorheen de ontwikkeling het Convent gemaakt kan worden.

b. Oost-west as

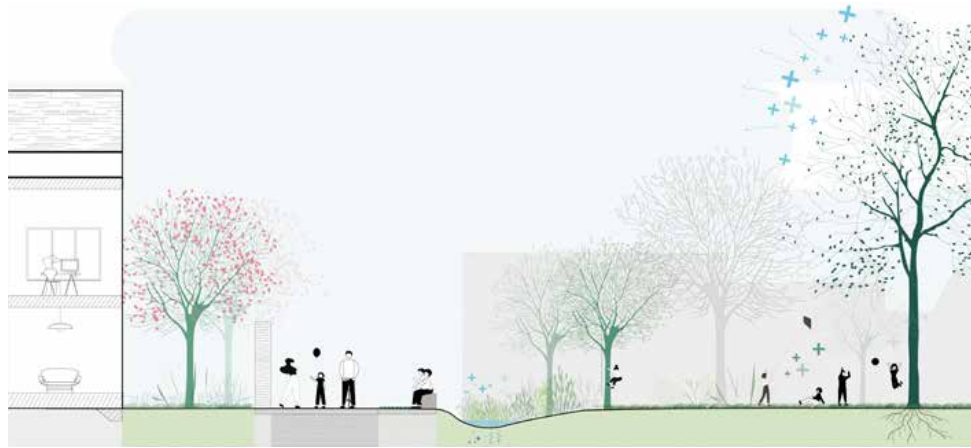
Loodrecht op het Anna Papadopoli pad, wordt de oost-west as ingericht. Deze zoekt op zijn beurt de relatie tussen publieke en/of commerciële voorzieningen en publieke ruimtes. Het zorgt voor een verbinding tussen de Oude Leuvenestraat en de Gilainstraat. Van west naar oost passeert de as eerst de speeltuin en vervolgens het park, de historische kloostergebouwen en kapel, de moestuin en ten slotte de boomgaard en de historische poort. Anders dan de noord-zuid as, wordt deze verbinding gekenmerkt door een bepaalde traagheid die vooral de publieke ruimtes met elkaar wil verbinden. Het richt zich eerder tot de kuierende wandelaar en verkennende fietser dan op de doelgerichtheid van een snelle doorsteek.

c. Parkpaden

De parkpaden zijn een soort ontdebelling van de noord-zuid as en zorgen voor een extra promenade door het park. Dit netwerk, bestaande uit deels verharde en halfverharde paden, ontsluit het oostelijke deel van de site. Het geheel vormt een intern netwerk voor circulatie, zo zorgt het voor een mogelijke verbinding met de school. Een grote trappenpartij overbrugt het hoogteverschil tussen het niveau van het park en de speelplaats en doet tegelijk dienst als een amfiteater naar de groene helling toe. Het opent de deuren naar de school om een actieve gevel te vormen richting park.

d. Woonstegen

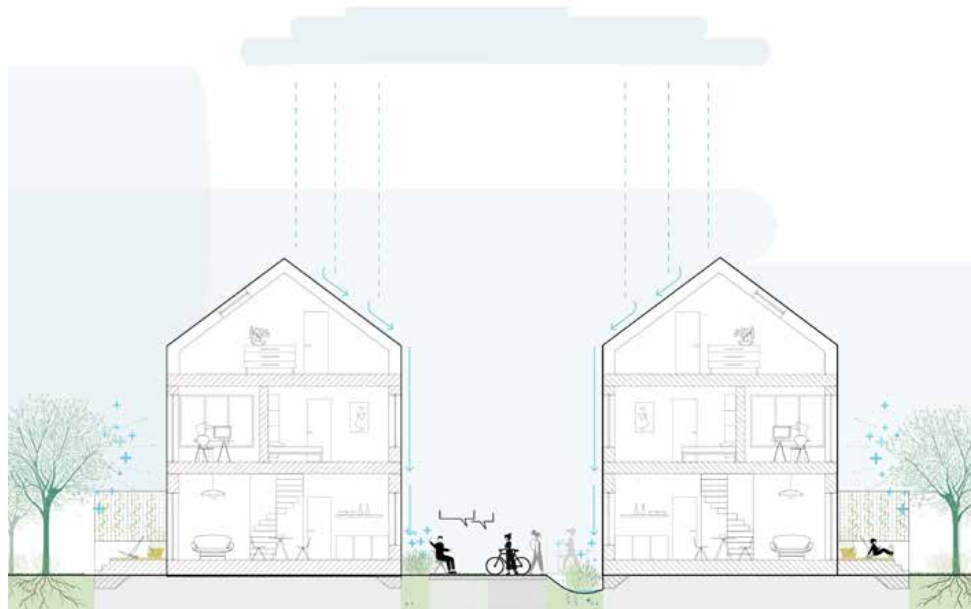
In de nieuwe woonbuurt worden woonstegen uitgewerkt. Het is gebaseerd op het principe van een tuinstraat, waarbij toegankelijkheid gegarandeerd wordt, maar ondergeschikt wordt aan de leef- en ontmoetingskwaliteit en het groen kader. De stegen zullen overdag publiek doorwaadbaar zijn en worden vanaf 's avonds enkel toegankelijk voor bewoners van de grondgebonden woningen in de woonstegen. De stegen verzekeren een doorgang van 4m voor hulpdiensten (gedeeltelijk halfverhard), waarnaast langs beide zijden een ruime zone van 2m wordt ingericht voor regenwateropvang aan de ene kant en voor meubilair of beplantingen aan de andere kant. In deze semi-private passages kunnen bewoners zich een deel toeëigenen met eigen meubilair, hetgeen de sociale cohesie binnen de woonwijk kan versterken. De woonstegen worden met elkaar verbonden door een laterale doorsteek in de vorm van een collectieve tuin.



Snede door noord-zuid as



Snede door oost-west as



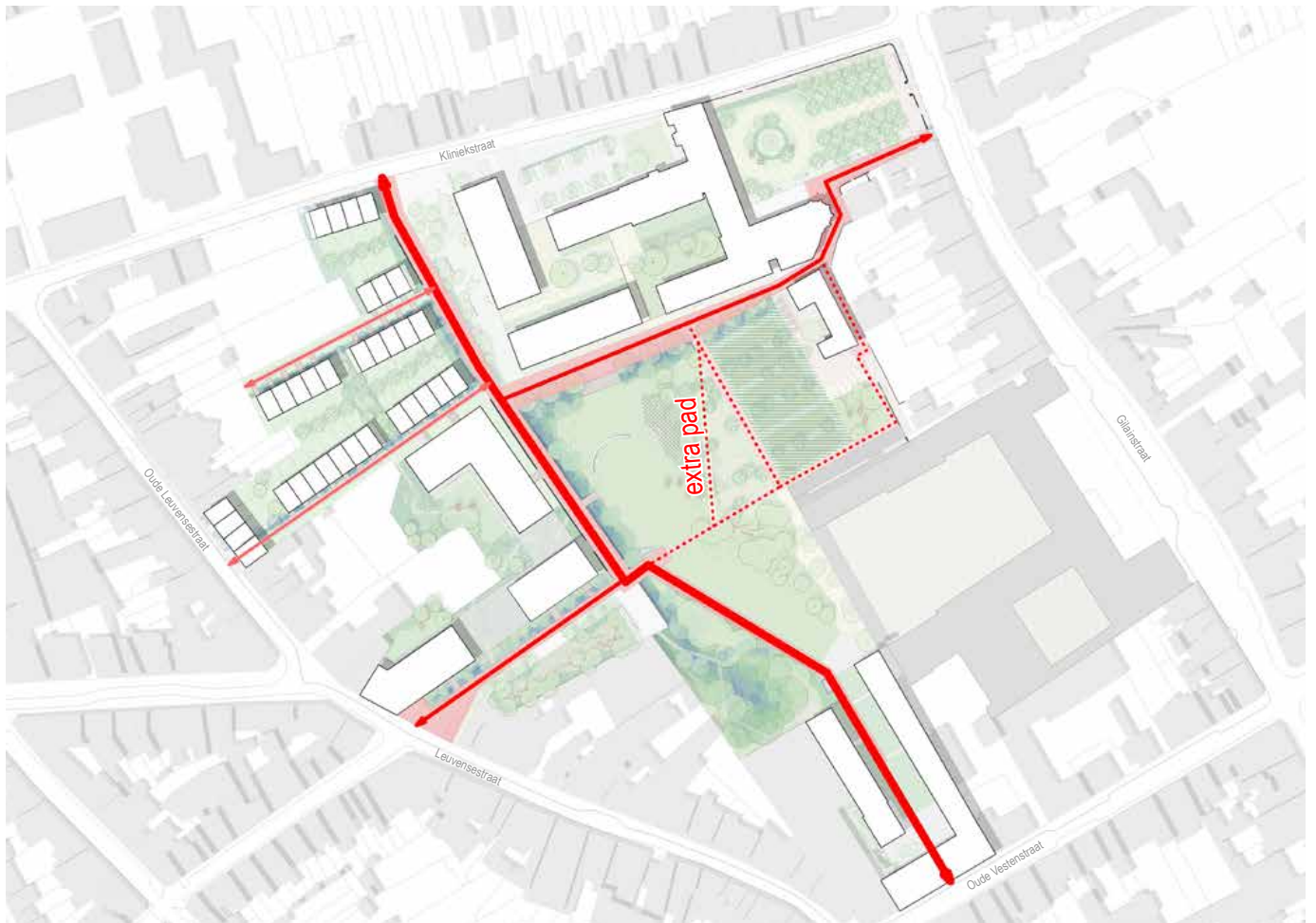
Snede door woonsteeg



Zicht vanuit de Kliniekstraat op de noord-zuid as



Zicht in een woonsteeg



Overzichtplan met extra optie

e. optie extra pad

Het geheel van de hoofdassen en parkpaden kan iets verder uitgebreid worden met een extra pad of doorsteek door het park. De rechte hoeken die de paden maken, zorgen niet altijd voor de meest vlotte verbinding voor de fietser. Om deze reden kan een extra pad ingewerkt worden centraal in het park. Het zal op zijn beurt een extra opdeling van de parkruimte en moestuin maken. De driehoekige zone zou dienst kunnen doen als specifieke moestuinvelden, bloemenweide en dergelijke.



Hoofdassen - verharde paden



Hoofdassen - verharde paden



Woonstegen - groene voegen



Woonstegen - (half)verhard



Parkpaden - onverhard



Parkpaden - halfverhard



Zicht op het Park van Kabbeek, met waternetwerk, kloostermuur en waardevol bosje

2 GROEN-BLAUWE AMBITIES

ALGEMENE ECOLOGISCHE PRINCIPES

De urgentie van hedendaagse problematieken omtrent klimaat en natuur zijn alom gekend. Om dit masterplan te kunnen inschrijven als positieve actor in deze realiteit is het uitermate belangrijk om enkele ecologische principes te implementeren. Zo wordt de site toekomstbestendig en bestand tegen deze diverse uitdagingen.

De drie ecologische principes die hier geïntroduceerd worden zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een goede waterhuishouding bevordert de bodemkwaliteit en bijgevolg de vruchtbaarheid van de grond en dus de mogelijke productiviteit. Maximaal ontharden zorgt voor ruimte voor bomen en natuur die op hun beurt de bodem en biodiversiteit verrijken, een natuurlijke zuivering van water bevorderen en bijgevolg een gezondere lucht en omgeving voor de productiviteit. Het initiëren van lokale productiviteit bevordert op zijn beurt ook weer de biodiversiteit, aangezien het zorgt voor aantrekking van bepaalde insecten en dieren.

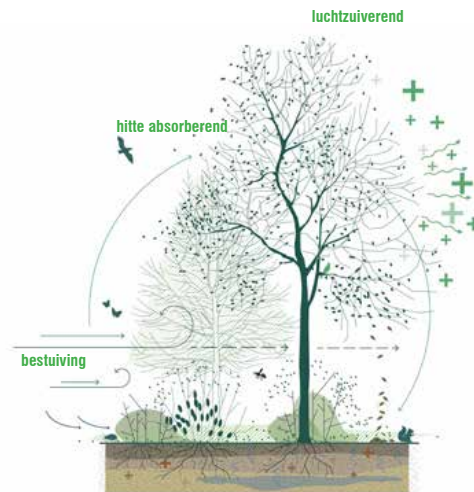
Het masterplan stelt ingrepen voor waardoor er vooruitgang geboekt kan worden op elk van de principes. Het toont een eerste uitwerking van de principes, maar bij de uitwerking van de uiteindelijke plannen voor de open ruimte zal verder bijkomend onderzoek en gedetailleerd ontwerp toelaten om de site maximaal toekomstbestendig te maken.



Plan bestaande toestand



Plan toekomstige toestand



NAAR EEN MAXIMALE ONTHARDING VAN DE SITE

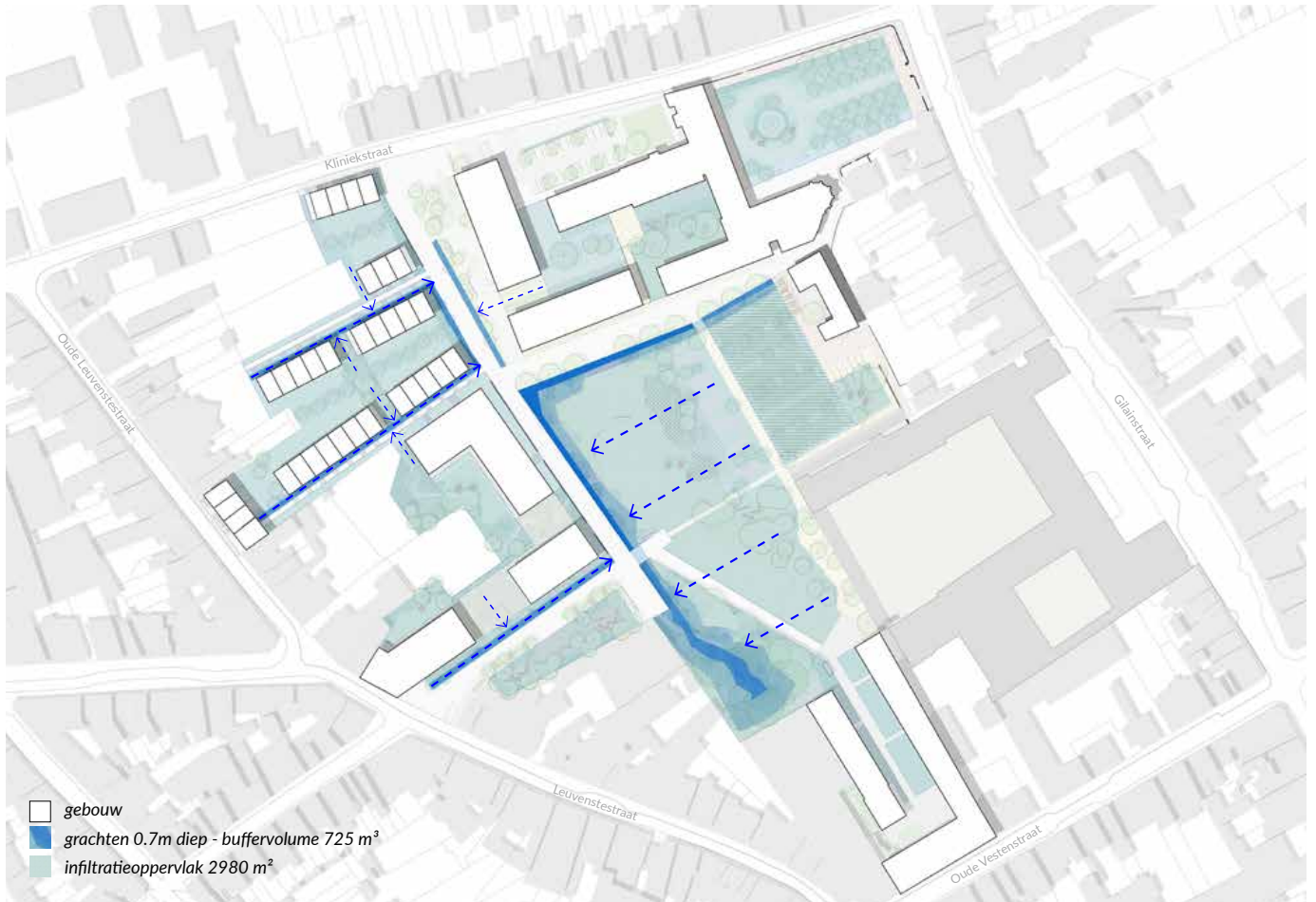
Het park ligt centraal als grote groene ruimte in het masterplan. Door zijn grootte wordt het een echte stedelijke figuur die ook meteen een extra façade geeft aan de oude en nieuwe gebouwen binnen het domein. De locatie van het park is niet toevallig. Het is grotendeels ingericht op de bestaande doorlaatbare bodem, zodat ook het landschappelijk patrimonium gevaloriseerd wordt en de bestaande (en deels beschermde) bomen bewaard blijven. Dit waardevolle bosje bestaat uit een verscheidenheid aan bomen: een bruine beuk, een zomereik, een linde, een es, enkele hazelaars en een acacia. Het park wordt op de oostzijde aangevuld door enkele productieve percelen die de historische boerderij opnieuw activeren in een buurtmoestuin en zo optimaal gebruik maken van de vruchtbare gronden op de site. De verschillende kleinere pleinen en parkruimtes verlengen het park langsheen de doorsteken en geven zo het gevoel dat het landschap zich doordringt in alle hoeken van het bouwblok. De groenruimte en bijgevolg waterdoorlaatbare grond, wordt in het masterplan tot een maximum gebracht. Ten opzichte van de bestaande toestand (1 ha), zal de nieuwe site dubbel zoveel groenruimte (2,2 ha) hebben. Dit wil zeggen dat de helft van de bestaande ondoorlaatbare verharding (2,25 ha) onthard zal worden. De nieuwe verharding heeft een oppervlakte van 1 ha en zal gedetailleerd worden met (half)doorlatende materialen waar mogelijk, waardoor het aandeel ondoorlaatbare grond nog verkleind kan worden. Dit moet meegenomen worden als voorwaarde bij de verdere uitwerking van de plannen.



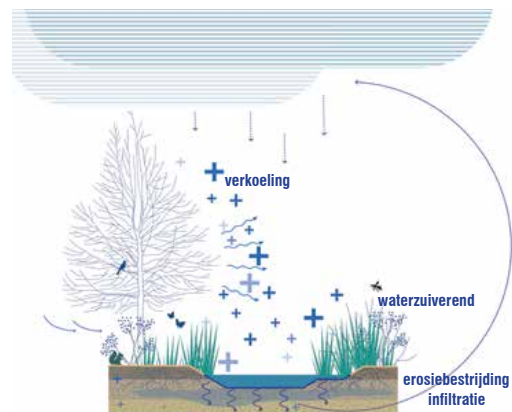
Wadi-structuur
Hannover - Atelier Dreiseitl



Parc de Billancourt
Billancourt - Agence Ter



Waternetwerk op de site



NAAR EEN STRUCTUREEL WATERNETWERK

De padenstructuur geeft meteen ook een kader voor het netwerk voor regenwateropvang op de site. De ambitie is om de site quasi volledig los te koppelen van het RWA-stelsel (enkel via een overloop). Langs de assen, paden en woonstegen kan het regenwater van de gebouwen in grachten opgevangen worden. Deze zorgen voor een maximale lokale infiltratie, maar evenzeer voor een buffer bij hevige regenval en overstromingen. De kleinere grachten vloeien samen naar de grote gracht van het centrale park, waar een nat landschap ontstaat dat bijdraagt tot de specifieke beleving van de open groenruimte. Het is tegelijk een extra ecologische kracht op de site die ook het beschermde bos voedt. Naast een lokale regenwateropvang vormt het netwerk ook een basis voor een specifiek beplantingspatroon dat de publieke ruimte mee zal vormgeven.

Een eerste summiere berekening aan de hand van de watertoets Vlaanderen werd uitgevoerd voor de site. Voor de huidige ingeplande bebouwing en verharding is er nood aan 1680 m² infiltratie. De voorziene groene ruimtes bestrijken een oppervlakte van ca. 2980 m², wat dus ruim tegemoet komt aan de berekening. Daarnaast is er volgens de berekening nood aan 693 m³ buffervolume. Indien de ingetekende grachten op de tekening hiernaast een diepte hebben van 70 cm dan kunnen ze 725 m³ water bufferen, wat opnieuw voldoende is volgens de Watertoets.

Het is belangrijk om mee te geven dat de nieuwe woongebouwen bedacht zijn met een groen dak, wat zorgt voor een vertraagde waterafvoer en bijgevolg invloed heeft op de berekeningen van de Watertoets. Dit is momenteel nog niet in rekening gebracht. Ook de soort bodem heeft een grote invloed op de waterafvoer en -infiltratie. Ook hiervoor is een bijkomende studie nodig, met de nodige sonderingen en grondonderzoeken. Volgens een eerste snelle berekening biedt de open ruimte dus zeker genoeg ruimte voor water, maar verder onderzoek moet de berekening op scherp stellen.

De principes en het netwerk van infiltratievoorzieningen vormen een basis om het toekomstige ontwerp van de open ruimte verder op te baseren. Bepaalde groenruimtes kunnen ook (gedeeltelijk) verlaagd ingericht worden, om de buffercapaciteit verder te vergroten.



Situering van de stadsboomgaard en de (buurt)moestuin



Situering van de stadsboomgaard en de (buurt)moestuin



NAAR EEN VERSTERKT PRODUCTIEF LANDSCHAP

De historische analyse toont aan dat er steeds een bepaalde productiviteit is geweest op de site, wat ook meteen wijst op een zekere vruchtbaarheid van de bodem. De zelfvoorzienendheid van de gemeenschap lag hier ook mee aan de basis.

Door de voorgestelde ontharding van de site, komt er opnieuw ruimte vrij voor groen en een natuurlijke waterhuishouding. Zodoende krijgt de bodem een boost en kan de historische activiteit opnieuw geïntroduceerd worden. Afhankelijk van de mogelijke geïnteresseerde partners zal dit productieve verhaal een specifieke uitwerking krijgen. In ieder geval zal elke vorm van productiviteit de andere ecologische principes ook ten goede komen. Er zal ruimte zijn voor bestuiving, biodiversiteit en compostering. Daarnaast zorgt het uitwerken van een korte keten zowel ecologisch als economisch voor vele voordelen.

In het masterplan is er ruimte gegeven aan twee publieke productieve groene ruimtes: de moestuin en de stadsboomgaard. Beiden zijn een historische knipoog en een herintroductie van vergeten structuren die ooit het beeld mee bepaalden van het Hof van Kabbeek.

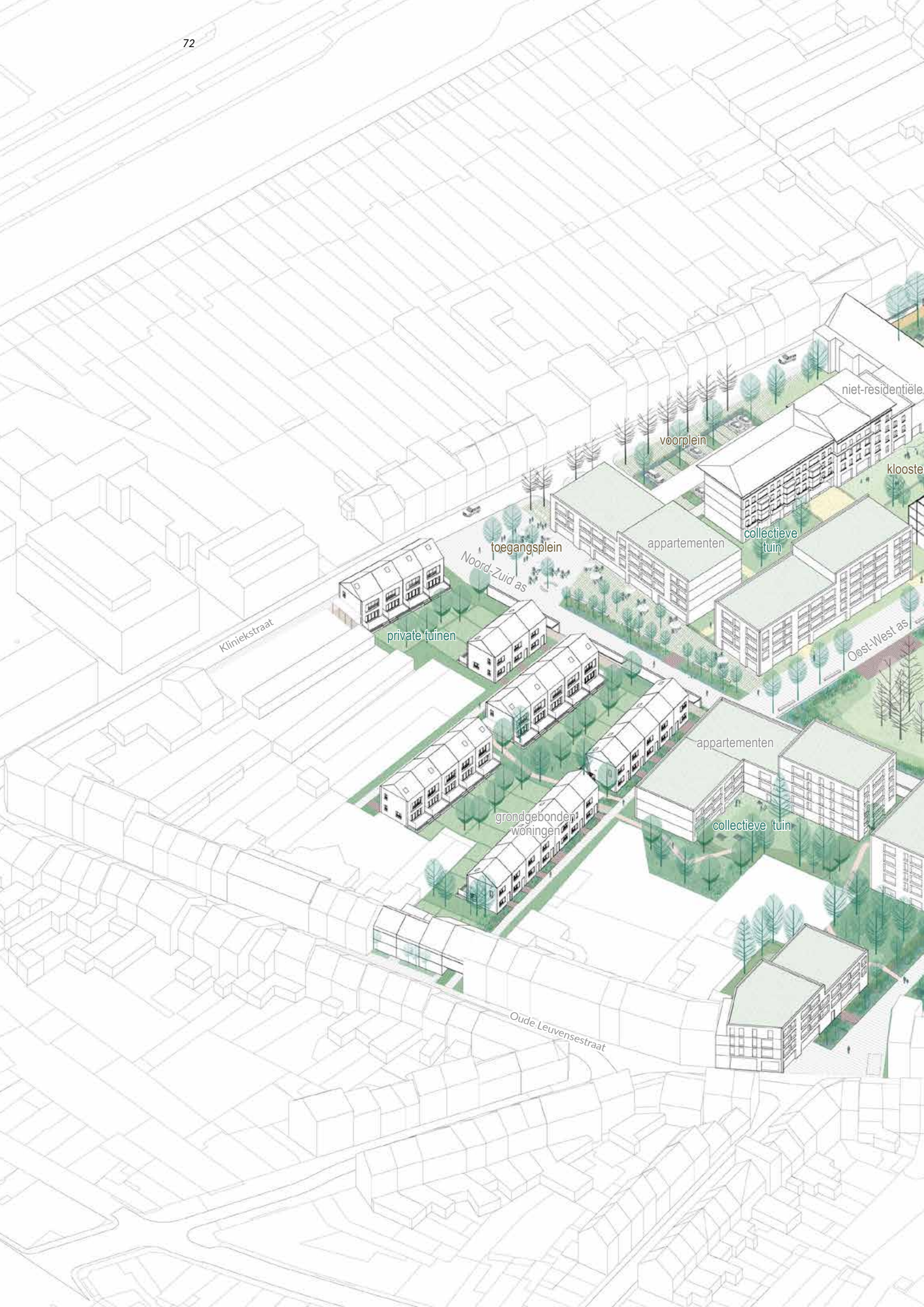


Zicht op het Park van Kabbeek tussen waardevol bosje en trappen richting speelplaats van het Atheneum

3 DIVERSE PUBLIEKE (GROEN)RUIMTES

EEN AANEENGESLOTEN GROEN NETWERK

De afwisseling van publieke ruimte op schaal van de stad - zoals het park, het voorplein en de stadsboomgaard - en eerder omsloten en kleinschaligere ruimtes - zoals de kloosterkoer en de residentiële collectieve tuinen - creëert verschillende atmosferen en dynamieken doorheen het Hof van Kabbeek. Sommige ruimtes worden eerder met een verharde aanleg voorzien, zoals het voorplein of de hoofdassen voor circulatie, andere eerder met een landschappelijk karakter, zowel introvert als extravert. De diverse publieke groenruimtes laten zich elk kenmerken door een specifieke eigenheid. Zo zet het masterplan in op het vormen van open ruimte op maat van verschillende doelgroepen van bewoners en bezoekers. Samen vormen deze publieke, semi-publieke en private ruimtes een aaneengesloten netwerk. Deze verbindende armatuur wordt op strategische punten opgeladen door collectieve of publieke activiteiten op het gelijkvloers, zoals de actieve plint van de gebouwen rond de (klooster-)koer, mogelijke commerciële activiteiten langs de publieke passage aan de Oude Leuvenestraat, collectieve fietsenstallingen langs de publieke wandelas, de boerderij, ... Allen activeren ze puntsgewijs en intensief de publieke ruimte. Ook de inkomhallen tot de verschillende gebouwen worden strategisch gepositioneerd langs deze armatuur.



Kliniekstraat

Noord-Zuid as

Oost-West as

Oude Leuvenestraat

private tuinen

grondgebonden
woningen

appartementen

collectieve tuin

voorplein

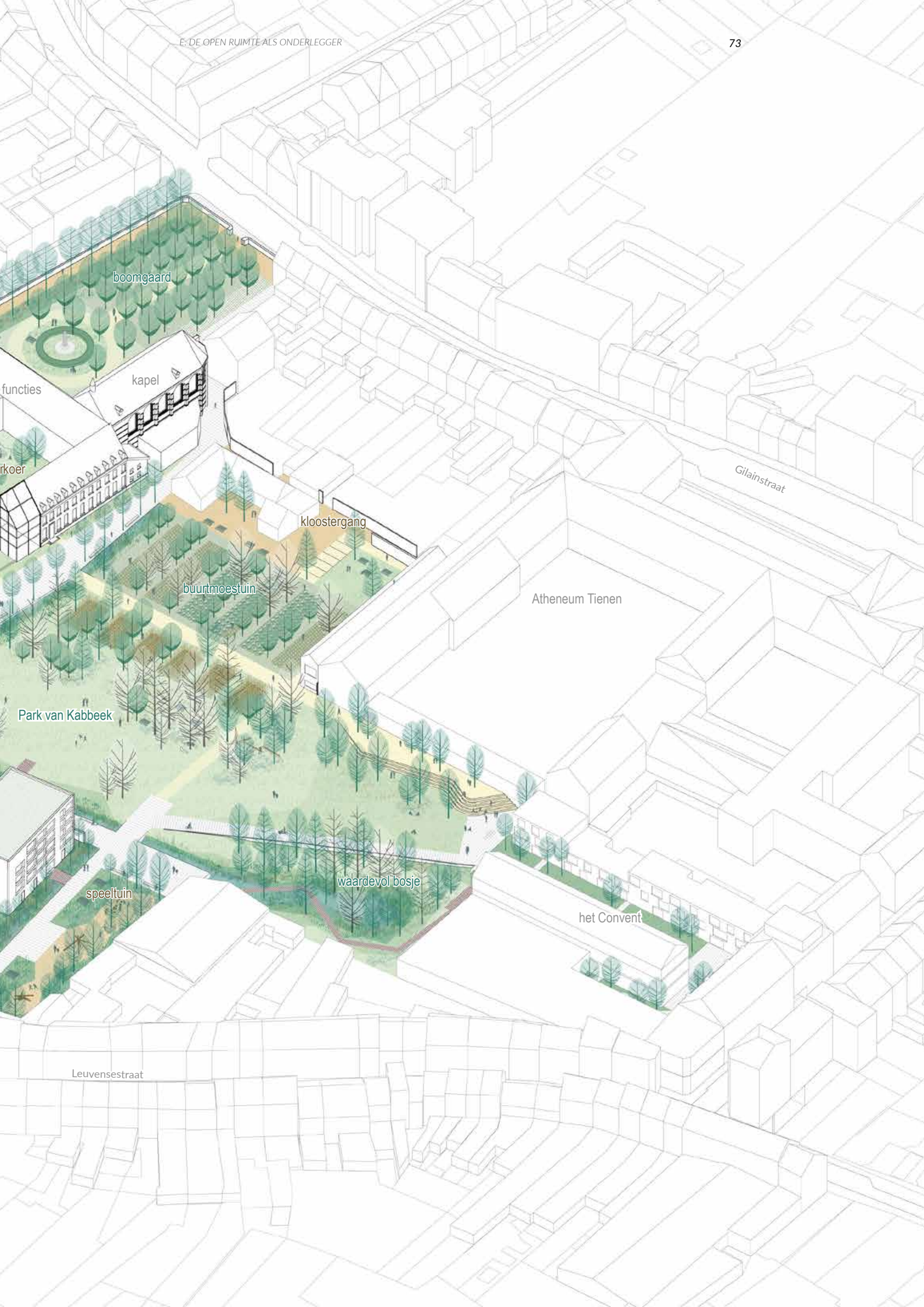
toegangplein

appartementen

collectieve
tuin

niet-residentiële

klooste



boomgaard

kapel

kloostergang

buurtmoestuin

Atheneum Tienen

Gilainstraat

Park van Kabbeek

waardevol bosje

het Convent

speeltuin

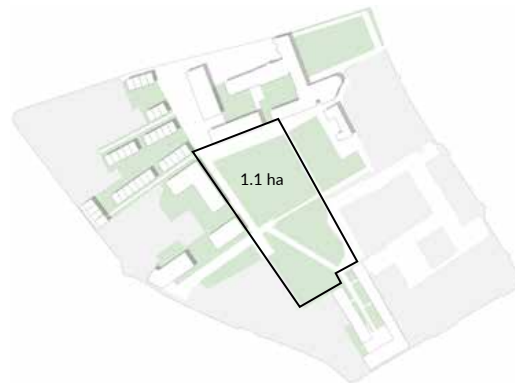
Leuvensestraat



*Billancourt Park
Boulogne - Agence Ter*



*Berges de Seine
Rouen - Jacqueline Osty*



Het Park van Kabbeek

Het Park van Kabbeek vormt een publieke ruimte die de schaal van het bouwblok overstijgt. Het is een bestemming en een ontmoetingsplek voor alle burgers van de Stad Tienen. Door zijn verborgen karakter vormt het een plek van rust in het dense stadscentrum van Tienen en komt het tegemoet aan het tekort aan groenruimte in de buurt. Het vormt een gedeelde context voor de omliggende bestaande en nieuwe bebouwing. Het waardevolle erfgoed van het klooster, de herbestemming van een deel van het ziekenhuis, de boerderij omringd door enkele stadsakkers, de schoolkoer van het Atheneum, de woonontwikkeling Het Convent, de private bestaande rijwoningen en de nieuwe woonbuurt langsheen de passages omarmen allemaal dit groene hart. Elk van deze deelfragmenten gaat een verschillende interactie aan met deze open ruimte en draagt op zijn manier bij tot het activeren van deze stedelijke plek op verschillende tijdstippen en door verschillende gebruikers. !

Het park is bedacht als een grote groene open ruimte. De hoofdintentie is om er zoveel mogelijk verschillende activiteiten en gebruikers een plaats te geven. Er is daarom gekozen om nog heel wat flexibiliteit te laten in deze ruimte en zo naast het dagelijks gebruik ook het organiseren van evenementen mogelijk te maken. De andere publieke groenruimtes hebben elk erg specifieke kenmerken en invullingen, het park daarentegen wil vooral ruimte en openheid bieden. Daarnaast is er natuurlijk ruimte voor zitbanken en schaduwplekjes en spelprykkels die een zekere kleinschaligheid introduceren. Daarenboven vormt de natte natuur langsheen de gracht en de circulatie-assen ook een erg karakteristieke rand van het park.

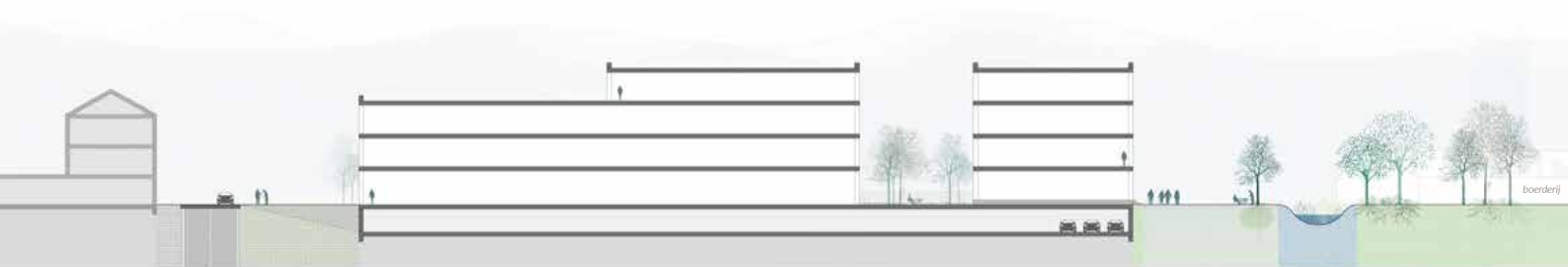
De grote centrale ruimte wordt door het bestaande reliëf als vanzelf opgedeeld in twee zones: een vlakke noordelijke zone en een deels hellende zuidelijk zone. Deze laatste herbergt een groene zone grenzend aan de school met een trappenpartij. Het waardevol bosje blijft op het hogere niveau bewaard en krijgt dan ook een keerwand richting het hellend gedeelte van het park.

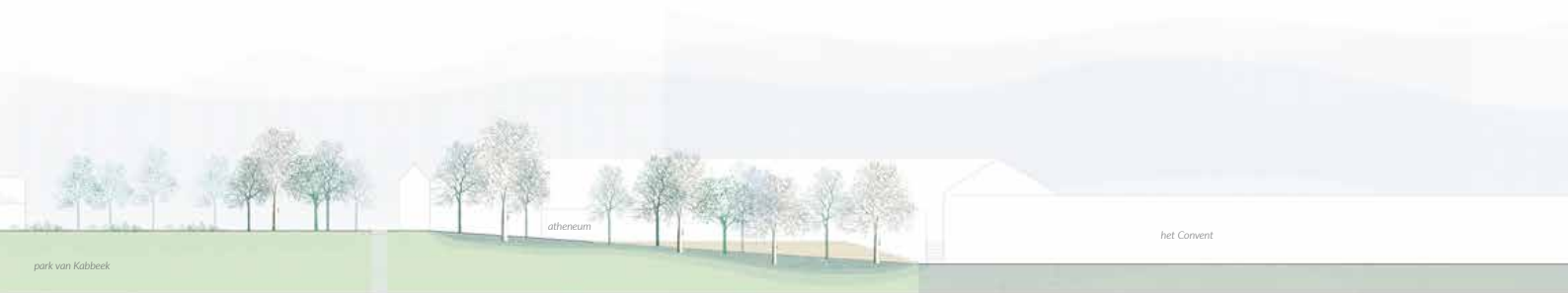


Parc des Docks
Rouen - Agence Ter



FU Campus
Berlijn - LOIDL







Parc des Docks
Rouen - Agence Ter



Cité Nature
Arras - Michel Desvigne Paysagiste



De buurtmoestuin

Langsheen de oost-west as wordt een genereuze publieke ruimte ingericht die zowel een relatie zoekt met het historische klooster als met de moestuinen. Een lokaal productief project kan hier zijn plaats vinden. De historische boerderij krijgt zo een nieuw leven op de site. Met een oppervlakte rond de 3300 m² is er ruimte voor meerdere akkertjes, bloemenvelden, bijentuin... maar ook voor verblijfsruimtes. Het terras langs de moestuinen vormt de plek bij uitstek waar de link tussen boerderij en klooster voelbaar wordt. Naast een circulatieruimte langs de gebouwen wordt ook een brede verblijfsruimte ingericht, waarvan een deel halfverhard is - waar terrassen of een markt kan ontvangen worden - en waarvan een deel onverhard is en als speel- of picknickruimte dienst kan doen.

De nabijheid van de moestuinen zorgt voor een huiselijke sfeer in directe link met het grote publieke park. De bomen aan de rand van het park zorgen voor de nodige schaduw op deze zuidgerichte publieke ruimte.



Zicht naar de speeltuin en het achterliggend park



Lindevangs Park
Kopenhagen - Marianne Levinsen Landskab



Courdimanche Playground
Frankrijk - Espace Libre Landscape Architects



De speeltuin

Gelegen aan de oost-west as met een directe connectie tot de Leuvensestraat, zorgt de speeltuin voor ademruimte langs een van de drukste straten in Tienen. Deze publieke ruimte is ook een grote troef voor de gelijkvloerse ruimtes in de aangrenzende gebouwen.

De speeltuin dient ingericht te worden met speelelementen opgebouwd uit natuurlijke materialen en ook de ondergrond dient volledig de natuurlijke waterhuishouding te ondersteunen. Zowel erg jonge kinderen als tieners dienen aangetrokken te worden tot de speeltuin, maar ook jongvolwassenen en ouderen kunnen hier actief bewegen. Door het voorzien van toestellen die zowel als fitness-object en speel-object gezien kunnen worden bijvoorbeeld. Het is dus belangrijk dat de verbeelding geprikkeld wordt voor jong en oud.

De locatie van de speeltuin wordt ook op een belangrijke circulatie-as voor traag verkeer van en naar de school gesitueerd. Daarenboven vormt de beschutte ligging tussen pleintje, naastliggende bestaande woningen en noord-zuid as een duidelijk afgebakende zone. Voldoende zitmogelijkheden zullen ook voorzien worden, voor een optimaal gebruik van de plek.



Historische tekening boomgaard 1950



Abdijtuin Gent



De stadsboomgaard

Het masterplan introduceert een stadsboomgaard op één van de huidige parkings van het ziekenhuis. Na ontharding van het merendeel van de parking, krijgen fruitbomen hier opnieuw een plaats, wat een knipoog is naar de historiek van deze plek. Het groene bomendek zal de hoek van de Kliniekstraat en de Gilainstraat een fris en open karakter geven en tegelijk een mooie oostelijke toegang tot de site vormen. De bezoeker wordt uitgenodigd om tussen de fruitbomen de schaduw op te zoeken of in het gras te gaan liggen in de zone grenzend aan het klooster. Het historische standbeeld wordt ook bewaard en mee benadrukt door de specifieke inrichting met de verschillende bomenrijen. De toekomstige niet-residentiële programma's in de kloostergebouwen kunnen hiervan ook gebruikmaken. De stadsboomgaard is een plek voor voetgangers en voorbijgaande fietsers, de auto krijgt geen toegang meer tot deze zone. De bestaande oprit met rondpunt is enkel behouden als toegang voor de brandweer. Het is een grote meerwaarde om deze rijzone te ontharden en te vervangen door een waterdoorlatende halfverharding, zodat dit mee aansluit bij de algemene inrichting van de natuurlijke open ruimte.

De boomgaard kan mee onderhouden worden door bewoners- of andere verenigingen. Dit versterkt de verbondenheid met de plek. Daarnaast kan de plukperiode van het fruit mee aanleiding geven tot festiviteiten waar de (nieuwe) bewoners en de gebruikers van de site samen de schouders onder kunnen zetten.



Place de la République
Frankrijk - d'une ville à l'autre



Vernieuwing stadscentrum
Ingelmunster - Bureau Bas Smets



Het voorplein

Als schakel tussen de Klinieksstraat en het binnengebied wordt het voorplein ingericht. Enkel hier is er plaats gemaakt voor bovengrondse parkeerplaatsen. De beeldkwaliteit wordt gewaarborgd door het inplanten van bomen tussen de parkeerplaatsen en een specifieke keuze voor kwalitatieve en natuurlijke materialen. Op die manier is er plaats voor 20 parkeerplaatsen waarvan één MIVA plaats. Het voorplein wordt slechts gedeeltelijk ingenomen door de parking en is daarnaast vooral een plein dat werkt als ontmoetingsplek voor de bewoners, bezoekers en toevallige passanten. Het heeft een significante breedte (18m) en wordt geactiveerd door een deels niet-residentieel programma op het gelijkvloers van het klooster.



Station in Vichy
Frankrijk - Atelier Cité Architecture



Gate 15
Antwerpen - BOB361 Architects



Het toegangsplein

Als schakel tussen de Kliniekstraat en het binnengebied, wordt het toegangsplein ingericht. Als intro van de noord-zuid as, vormt deze tegelijk een uitnodiging tot de site, maar ook een ontmoetingsplaats voor bewoners van de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande woonbuurt rondom. Het toegangsplein wordt geactiveerd door een collectief programma op het gelijkvloers, maar ook door zijn significante breedte van ca. 18 m wat genoeg ruimte biedt voor een terras, een bijeenkomst en dergelijke. De historische muur zorgt dan weer voor een intiemer karakter van het plein. Algemeen is de menselijke schaal van groot belang voor deze publieke ruimte, wat niet wegneemt dat een ver perspectief uitnodigt om verder te gaan en het centrale parkgedeelte te gaan ontdekken.



Stadsbibliotheek Predikheren
Mechelen - Korteknie Stuhlmacher



Kanaal Vervoordt
Wijnegem - Bogdan & Van Broeck



De kloosterkoer

Het klooster organiseert zich rond een collectieve semi-publieke groenruimte. Deze groene oase vervolledigt het restant van de historische kloostertuin en vormt een gedeelde ruimte voor de publieke herbestemming van de kloostergebouwen. Naast de beschermde kloostervleugels met kapel maken ook de uitbreiding van 1924 en het ziekenhuisgebouw van 1950 als waardevolle getuigen van het Kabbeekklooster/ Heilig Hart ziekenhuis deel uit van dit koermodel. Deze koer groepeert zowel historisch waardevolle elementen als nieuwe bouwvolumes rond éénzelfde open ruimte. De koer krijgt een collectief karakter aangezien de programma's in de gebouwen die de koer omringen, de enige gebruikers zijn. Een hekwerk zal ervoor zorgen dat de toegang vanuit het park enkel onder bepaalde gewenste omstandigheden mogelijk is. De koer kan, naargelang de omliggende functies, ook onderverdeeld worden voor specifieke gebruiken, zoals bvb. een buitenruimte grenzend aan een kinderdagverblijf.



Kliniekstraat

voorplein

toegangsplein

appartementen

Noord-Zuid as

private tuinen

Park van Kabbeek

grondgebonden
woningen

appartementen

collectieve tuin

Oude Leuvensestraat

collectieve
tuin

speeltuin

Oost-West as

Leuvensestraat



boomgaard

niet-residentiële functies

kloosterkoer

kapel

buurtmoestuin

kloostergang

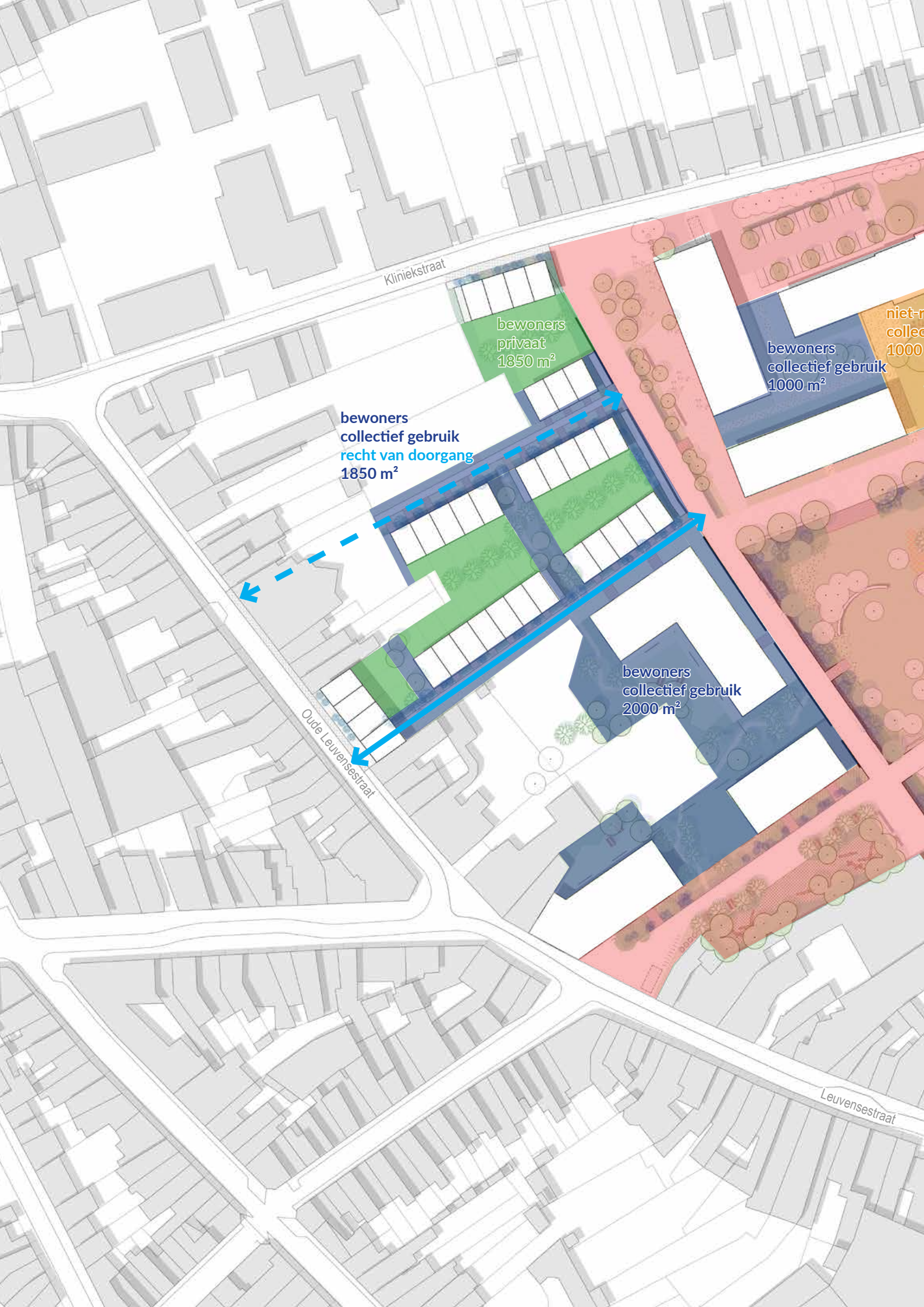
Atheneum Tienen

Gijainstraat

waardevol bosje

het Convent

Oude Vestenstraat



Kliniekstraat

bewoners
privaat
1850 m²

bewoners
collectief gebruik
1000 m²

niet-r
collee
1000

bewoners
collectief gebruik
recht van doorgang
1850 m²

bewoners
collectief gebruik
2000 m²

Oude Leuvensestraat

Leuvensestraat



residentiële functies
collectief gebruik
m²

de Stichting
recht van doorgang

publiek
publiek gebruik
23.675 m²

bewoners
recht van doorgang
1250 m²

De grote diversiteit in open ruimte vertaalt zich ook in de verschillende statuten en gebruiken ervan. Daarom is het belangrijk om in kaart te brengen welke verschillende statuten aan bod komen, in combinatie met de verschillende mogelijke gebruikers. Zo kan het gebruik variëren tussen privaat gebruik in het geval van de individuele tuinen van de eengezinswoningen, collectief gebruik van de tuin van de meergezinswoningen, of publiek gebruik van het park. De buitenruimte van de niet-residentiële functies kennen ook een collectief gebruik.

Daarnaast is er op enkele strategische plaatsen een recht van doorgang om de toegang tot het park te kunnen garanderen. Zo kunnen de collectieve passages aan de eengezinswoningen overdag publiek gebruikt worden, maar 's avonds afgesloten worden. De doorgang richting de Oude Vestenstraat en Gilainstraat hebben ook een recht van doorgang om het park publiek toegankelijk te kunnen maken.

WONEN LANGS DE PASSAGE

1

a. eengezinswoningen

b. meergezinswoningen

WONEN ROND DE KOER

2

SAMENVATTEND OVERZICHT

3

FASERING

4

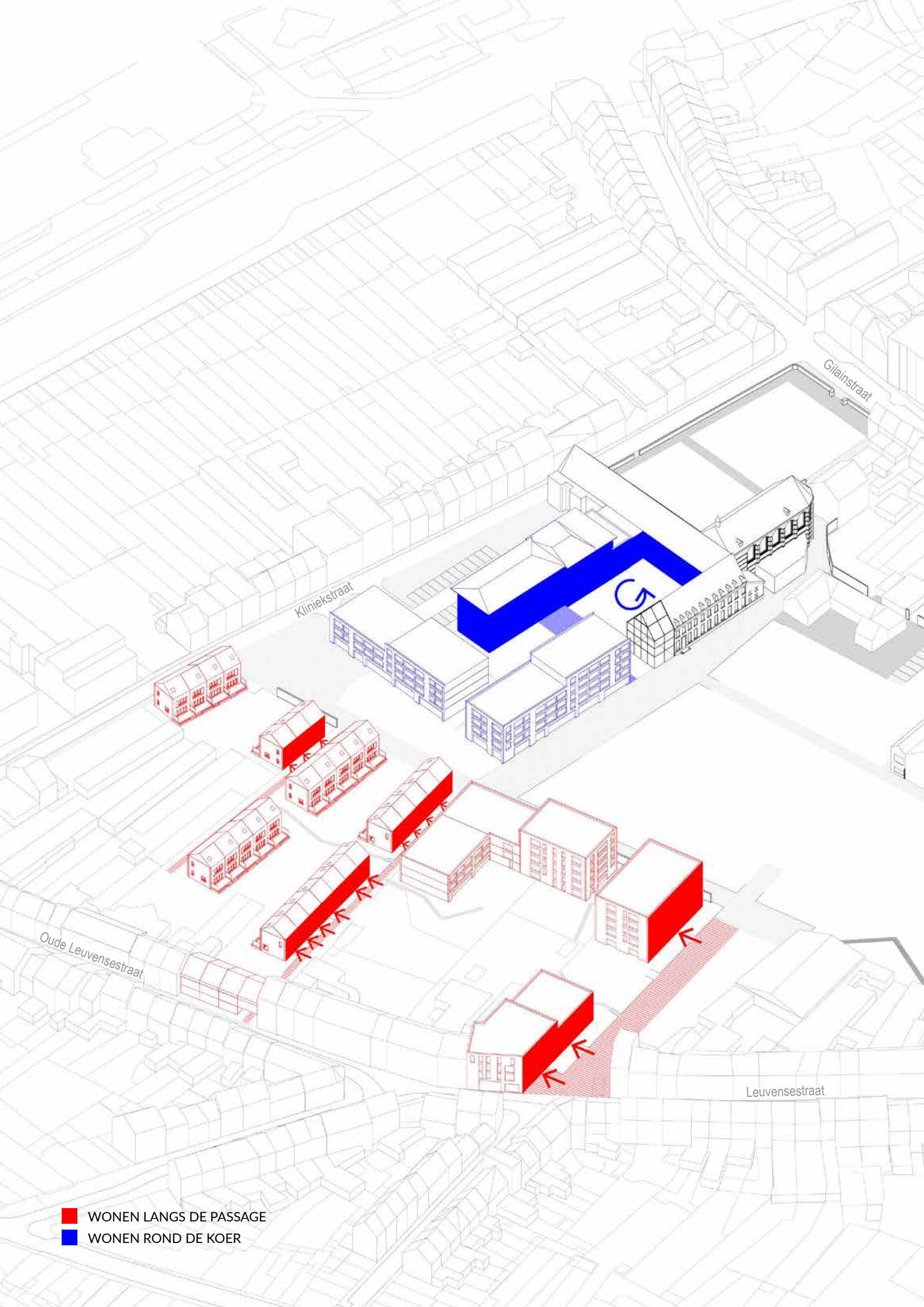
FINANCIËLE FOTO

5



**GEÏNTEGREERDE EN
EVENWICHTIGE
BEBOUWING**





- WONEN LANGS DE PASSAGE
- WONEN ROND DE KOER

Vanuit het ontwerpend onderzoek werden de bouwvormen en -volumes verder vormgegeven. Deze architecturale haalbaarheidsoefeningen gebeurden steeds in samenhang met het verder uitdiepen van het overkoepelend ruimtelijk raamwerk. Het onderzoeken van de open ruimte en bebouwing als geïntegreerd geheel garandeert de kwaliteit van het woonkader op lange termijn.

Binnen dit ruimtelijk kader hanteert het masterplan verschillende ontwerpprincipes die enerzijds de kwaliteit ervan garanderen, maar anderzijds ook een belangrijke architecturale marge toelaten. Deze ontwerpprincipes bakenen binnen de grootschalige ruimtelijke structuur de mogelijke (bouw-)velden af, voorzien de noodzakelijke verbindingen en leggen de hiërarchie binnen de open en bebouwde ruimte vast. Deze methode voorziet op die manier de nodige flexibiliteit voor de verdere uitwerking van een evenwichtige bebouwing.

Zoals eerder vermeld onderscheiden we in het masterplan twee morfologische woonvormen: "wonen langs de passage" en "wonen rond de koer". Binnen het "wonen langs de passage" onderscheiden we twee subzones. Een eerste zone in het noordelijk deel van het masterplan bestaat uit eengezinswoningen langsheen collectieve passages. De tweede zone bevindt zich in het zuidelijke deel van het masterplan en bevat meergezinswoningen langs de publieke passages. Voor beide morfologische woonvormen zijn de stedenbouwkundige intenties beschreven volgens enkele thema's waaronder inplanting, bouwvolume, buitenruimte, etc. Deze thema's kunnen vervolgens gehanteerd worden in de verdere architecturale uitwerking.



1 WONEN LANGS DE PASSAGE

A. EENGEZINSWONINGEN



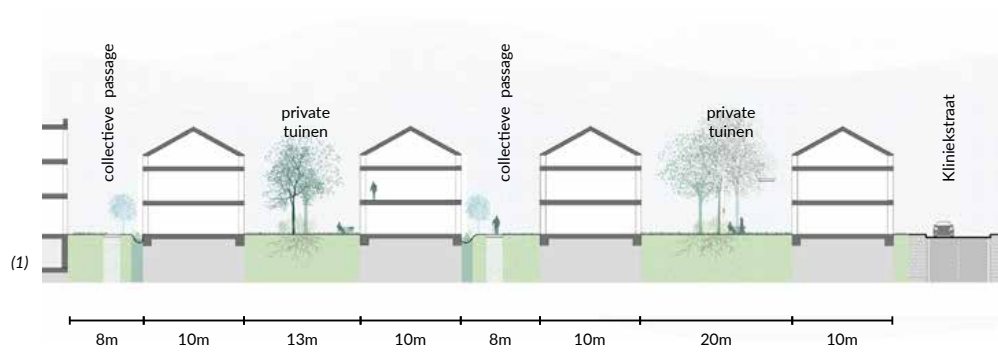
INPLANTING



De inplanting van de eengezinswoningen werd uitgelijnd met de collectieve passages. Door de passages een minimum breedte van 8 meter te geven, wordt een kwalitatieve ruimte gecreëerd waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De eengezinswoningen zijn aaneengeschakeld in verschillende groepen met daartussen telkens voldoende open ruimte die de mogelijkheid biedt om secundaire passages met een collectieve overdekte fietsenstalling te voorzien.

Ter hoogte van de Kliniekstraat worden de eengezinswoningen zo'n 2 meter achteruit geplaatst tegenover de perceelsgrens ter verbreding van het voetpad. Hierdoor wordt een kwalitatieve beleving voor voetgangers en fietsers gecreëerd in een straat waar de ruimte voor trage weggebruikers vandaag eerder beperkt is. Op die manier wordt de link gelegd met de verbinding naar het Wolvenpad en het WZC Passionisten.

Ook aan de Oude Leuvensestraat worden de eengezinswoningen 2 meter naar achter geschoven ten opzichte van de perceelsgrens. Hierdoor ontstaat zowel ruimte voor voetgangers als voor de inplanting van wat groen om zo het straatbeeld in de Oude Leuvensestraat te vergroenen. Op het gelijkvloers wordt een doorgang voorzien ter hoogte van de collectieve passage van minimum 4 meter breed en 4 meter hoog.



(1) Snede inplanting eengezinswoningen langs de passage

(2) Woonsteeg Delft

(3) Woonproject Midden
België, BULK architecten

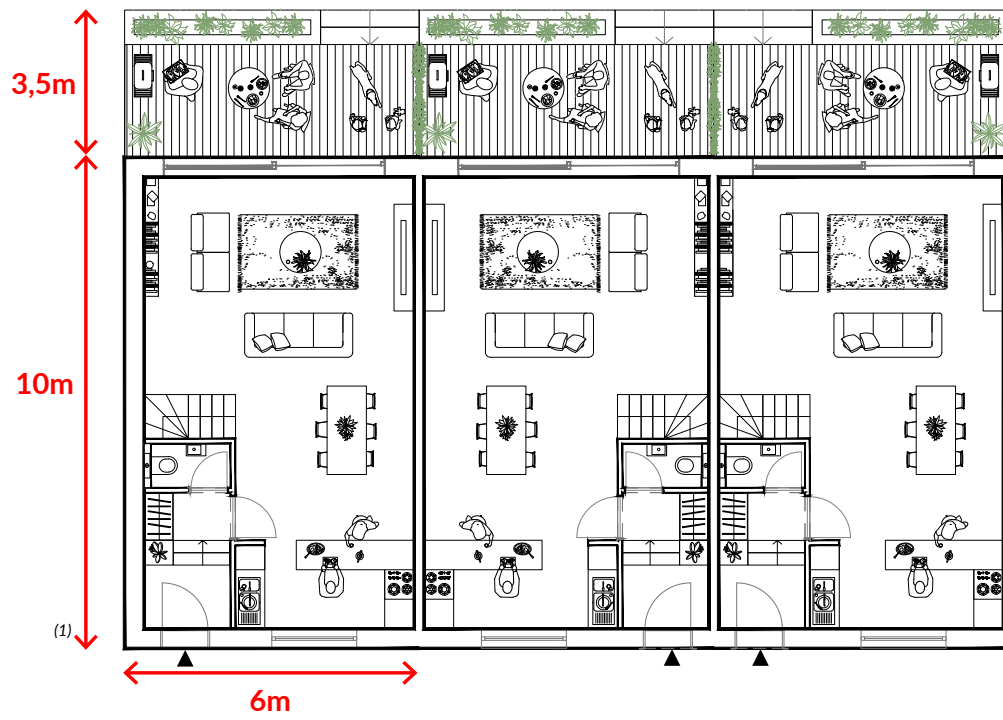
BOUWVOLUME EN BOUWDIEPTE



Het bouwvolume van de eengezinswoningen wordt enerzijds bepaald door de context van de naburige percelen en anderzijds door de stedenbouwkundige verordening. De woningen hebben een minimum breedte van 6 meter en een diepte van 10 meter. Op die manier varieert de oppervlakte tussen 135m^2 en 140m^2 en voldoet hiermee dus aan de norm beschreven in de verordening die een minimum oplegt van 135m^2 .

Voor de daken van de eengezinswoningen moet een onderscheid gemaakt worden tussen de eengezinswoningen die zich aan de rand van het bouwblok bevinden en de eengezinswoningen die zich in het binnengebied bevinden. De eengezinswoningen in het binnengebied hebben een hoogte van twee bouwlagen met plat dak of twee bouwlagen met hellend dak. In het geval van twee bouwlagen met plat dak zullen de eengezinswoningen een breedte moeten hebben van 7 meter om aan de minimum oppervlakte van 135m^2 te komen.

Per groep aaneengeschakelde woningen moet de dakvorm dezelfde zijn. Voor de woningen die zich in de Oude Leuvensestraat bevinden is het belangrijk dat het volume en gabarit aansluit op de bestaande context om een coherent geheel te vormen met de naburige percelen. De woningen in de Kliniekstraat hebben een hellend dak en sluiten zo aan op het bestaande stedelijk weefsel in de straat.



(1) Typologie onderzoek voor eengezinswoningen langs de passage

(2) Den dreef
Westerlo - plusoffice architects

(3) Woonproject Gent
België - ectv architecten

BUITENRUIMTE WONINGEN



Door de eengezinswoningen steeds te richten naar de collectieve passages, ontstaat tussen de woningen een zone van aangrenzende private tuinen. Deze private tuinen hebben een diepte die varieert tussen 7,5 meter en 11,5 meter en een oppervlakte die varieert tussen 45m² en 70m². Dit creëert een kwalitatief en uniek woonkader voor eengezinswoningen in het stadscentrum van Tienen, in nabijheid van het nieuwe park in het Hof van Kabbeek.



(1)



(2)



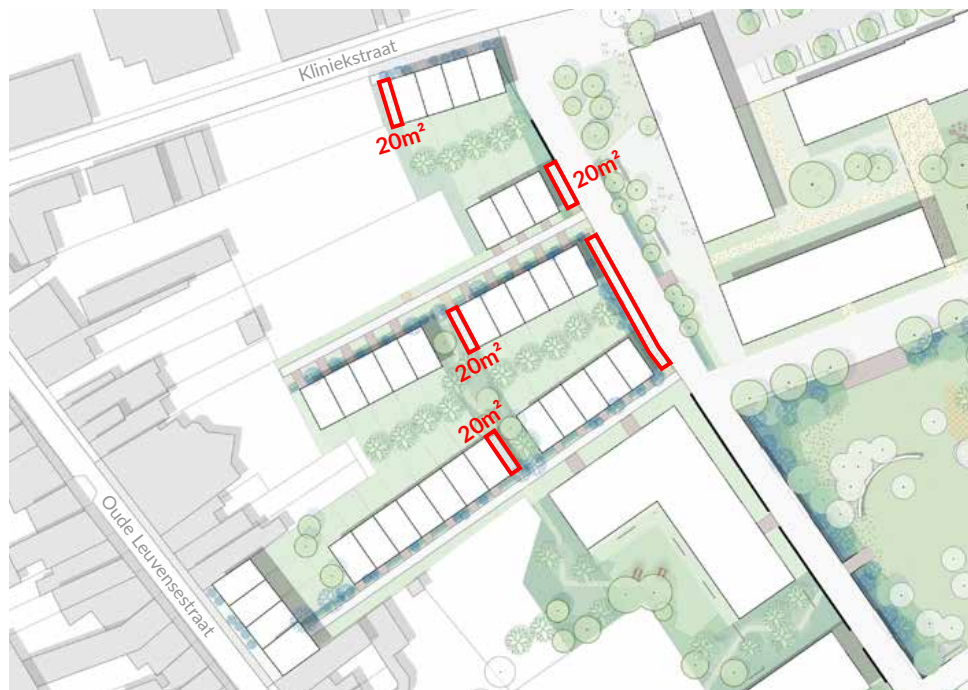
(3)

(1) Woonproject Spijkerviertel
Arnhem - Atelier Kempe Thill

(2) Appartementen in Berlijn
Duitsland - ZANDERROTH ARCHITEKTEN

(3) Woonproject Centrale Werkplaatsen
Leuven, BOGDAN & VAN BROECK

STRATEGISCHE LOCATIE FIETSENSTALLINGEN



Zoals eerder vermeld zijn de eengezinswoningen zo ingeplant en gegroepeerd dat er telkens een tussenzone ontstaat waar ruimte is voor een collectieve overdekte fietsenstalling. Deze zijn verspreid over de verschillende passages en voorzien de ruimte om één fiets per slaapkamer te stallen. Hierbij werd de ratio $2\text{m}^2/\text{fiets}$ gehanteerd. In totaal is er een zone van 192m^2 waarin de collectieve overdekte fietsenstallingen georganiseerd kunnen worden.

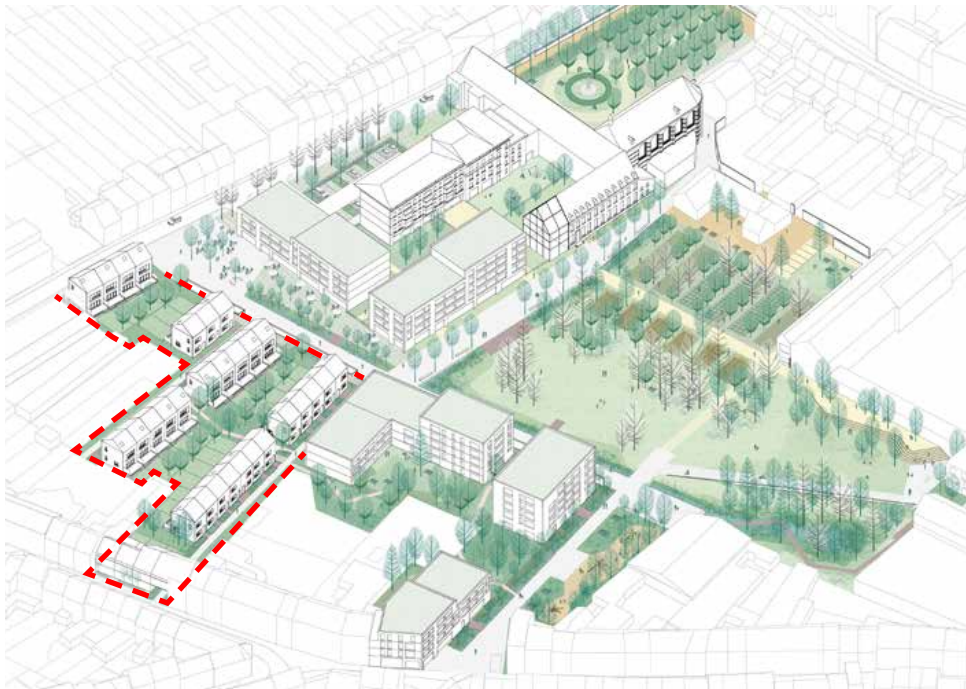


(1)



(2)

AANTAL WOONEENHEDEN



In totaal bevat het masterplan 32 eengezinswoningen. Dit is zo'n 21% van het totaal aantal woningen en 28% van de totale bruto vloeroppervlakte voor residentieel programma.



1 WONEN LANGS DE PASSAGE

B. MEERGEZINSWONINGEN



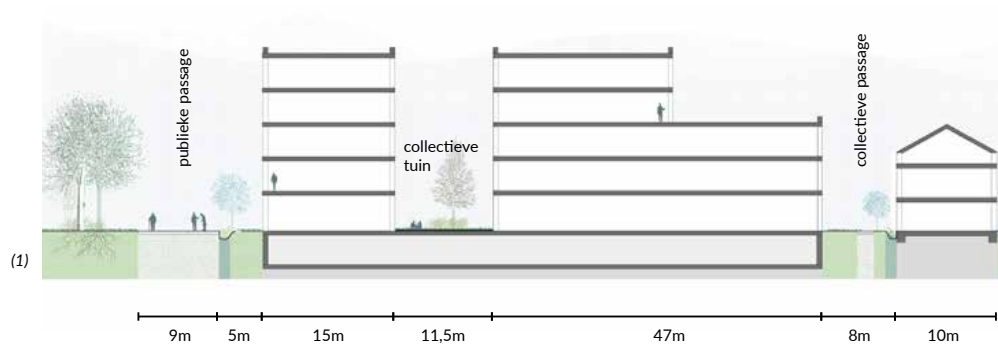
INPLANTING



De inplanting van de meergezinswoningen wordt in deze zone sterk bepaald door de padenstructuur, de historische kloostermuur en de nabijheid tot de achterzijde van de private percelen in de Oude Leuvensestraat.

Ter hoogte van de Leuvensestraat sluit het nieuwe volume aan op de bestaande bebouwing en loopt vervolgens parallel langs de publieke passage richting het park. Langsheen deze passage is het belangrijk dat de bebouwing opgedeeld wordt in twee volumes om één doorlopende gevel langs de passage te vermijden. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de minimale afstand tot het achterliggend privaat perceel om inijk te vermijden.

Zowel omwille van de erfgoedwaarde als de ruimtelijke kwaliteit dient een minimumafstand bewaard te worden van 4 à 5 meter ten opzichte van de historische kloostermuur. Deze minimumafstand bepaalt vervolgens ook de inplanting van het derde volume, dat als een L-vorm zowel aansluit op de noord-zuid as als op de collectieve passage en tegelijk voldoende afstand bewaart van de perceelsgrens van de site. De appartementen die zich op de westelijke kopzijde van het volume bevinden nemen geen zichten richting het naastgelegen private perceel om inijk te vermijden.

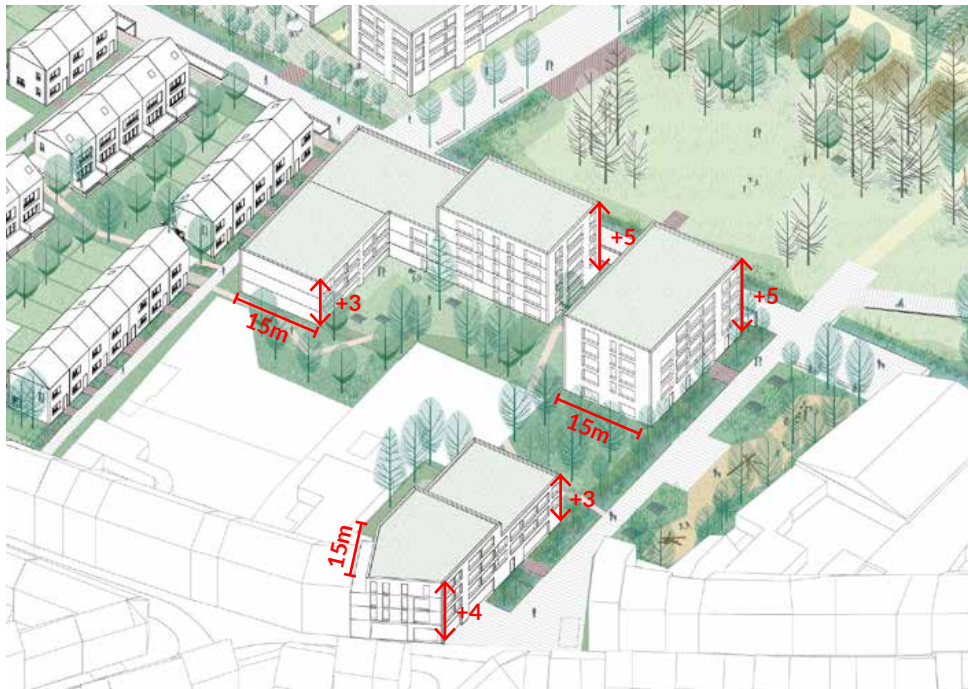


(1) Snede inplanting meergezinswoningen langs de passage

(2) MoMo Wondelgem
Wondelgem, NERO architectuur en stedenbouw

(3) Woonproject Oude Dijk
Nederland, Shift architecture urbanism

BOUWVOLUME EN BOUWDIEPTE



Het bouwvolume en de bouwdiepte van de meergezinswoningen wordt bepaald door de relatie tot de open ruimte en de bestaande context. De bouwdiepte van de verschillende volumes bedraagt 15 meter over alle verdiepen.

De verschillende bouwvolumes worden telkens gearticuleerd in twee deelvolumes met verschillende bouwhoogte. De bouwhoogte is vormgegeven in relatie tot de bestaande context en de open ruimte. Zoals eerder vermeld moet de bebouwing in de Leuvensestraat aansluiten op de bouwhoogte van de bestaande bebouwing. Hierbij moet de nodige aandacht besteed worden aan een kwalitatieve overgang tussen het bestaande gabarit en het gabarit van het nieuwe volume. Op de hoek die zich naar het park richt laat de grote open ruimte een bebouwing van vijf bouwlagen toe. Ter hoogte van de collectieve passage staan de meergezinswoningen tegenover de eengezinswoningen en is de bouwhoogte beperkt tot drie bouwlagen.



(1)



(2)



(3)

(1) Woonproject
Duitsland - SMAQ

(2) Woonproject Gendarmerie
Frankrijk - palast

(3) The Hudson Housing
Nederland - Orange Architects

BUITENRUIMTE WONINGEN



De bouwdiepte van 15 meter laat toe om de wooneenheden te voorzien van inpandige terrassen. Daarnaast zorgt de inplanting van de bebouwing ervoor dat twee collectieve tuinen gevormd worden. Deze collectieve tuinen verschillen qua karakter sterk van het centrale park. Op die manier genieten bewoners dus zowel van een ruim publiek stadspark, een intiemere collectieve tuin, en een privaat terras.



(1)



(2)



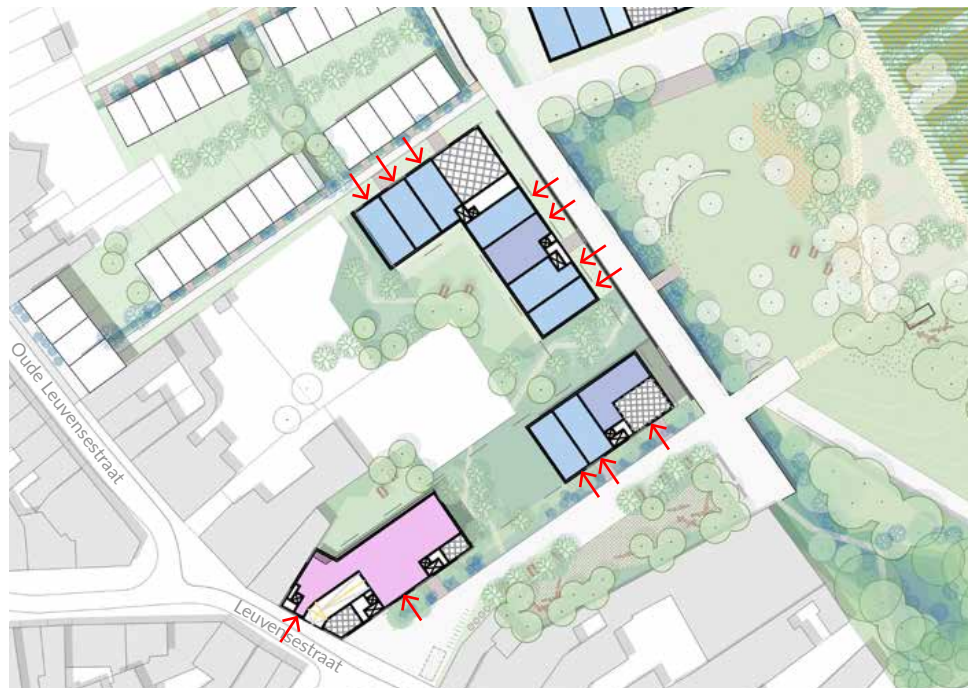
(3)

(1) Sociaal woonproject Spaarndammerhart
Amsterdam - Korth Tielens Architecten

(2) Zorgwonen Keyershoek
Kontich, AREAL Architecten

(3) Woonproject Wickvoort
Nederland - Studio PROTOTYPE

EEN COMBINATIE VAN COMMERCIEEL EN RESIDENTIEEL GELIJKVLOERS



Het gelijkvloers wordt op een strategische manier ingezet om de interactie met de publieke ruimte te maximaliseren. De woningen op het gelijkvloers beschikken over individuele toegangen via de publieke passage. Hierbij wordt de nodige aandacht besteed aan een kwalitatieve overgang tussen de private en publieke ruimte. Dit wordt zoveel mogelijk gerealiseerd aan de hand van een landschappelijke aanleg.

Ter hoogte van de historische kloostermuur wordt voldoende afstand voorzien tussen het bouwvolume en de muur. Op die manier genieten deze woningen van een dubbele buitenruimte: zowel een zone voor voortuintjes aan de voorzijde en een terras met toegang tot de collectieve tuin aan de achterzijde.

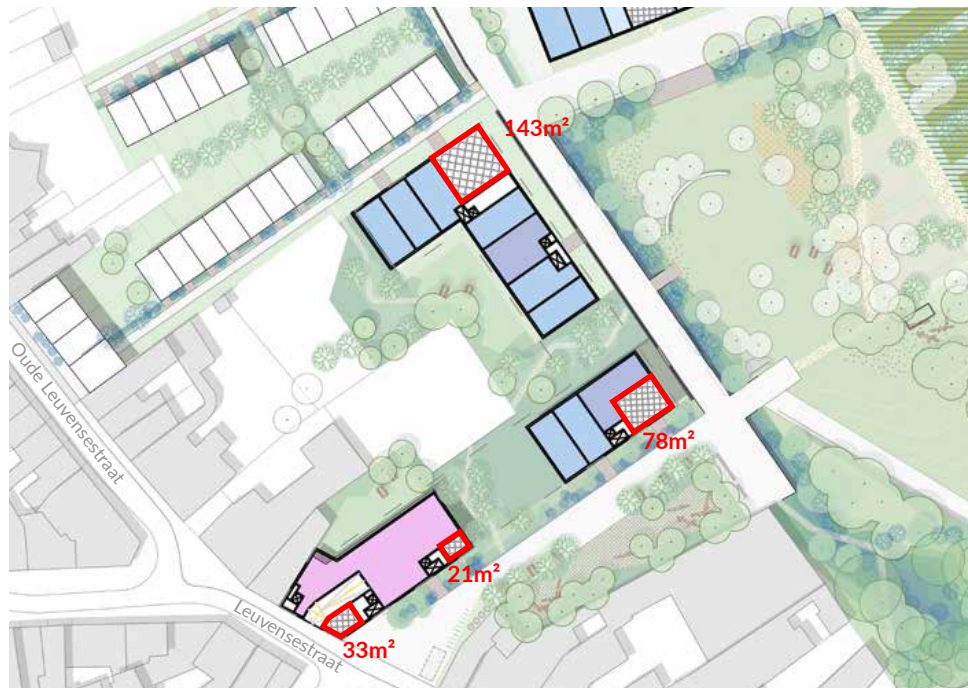
Omwille van het commercieel karakter van de Leuvensestraat wordt op de hoek met de publieke passage niet-residentieel programma voorzien op het gelijkvloers. Dit zal de interactie met de publieke ruimte bijkomend bevorderen. Ook voor het achterliggende volume langs de publieke passage is er de mogelijkheid om niet-residentieel programma op het gelijkvloers te voorzien.

AANTAL WONINGEN MET DUBBELE ORIËNTATIE MAXIMALISEREN



Mono-georiënteerde woningen worden zoveel mogelijk vermeden. De indeling van de bouwvolumes bestaat uit een combinatie tussen doorzonwoningen en hoekappartementen om de ruimtelijke kwaliteit te garanderen. De doorzonwoningen genieten van een terras gericht naar de collectieve tuin. Voor de hoekappartementen werden de terrassen zo veel mogelijk op de hoeken geplaatst en genieten dus van een dubbele oriëntatie.

STRATEGISCHE LOCATIE FIETSENSTALLINGEN



Op de hoeken van de bouwvolumes wordt telkens een collectieve fietsenstalling voorzien voor de bewoners van het gebouw. Deze fietsenstallingen kunnen op een transparante manier vormgegeven worden en op die manier een interessante visuele wisselwerking tussen binnen en buiten voorzien. In totaal wordt er 270m² fietsenstalling voorzien, wat voldoende ruimte biedt om aan de ambitie van één fiets per slaapkamer te voldoen en dus in totaal 135 fietsen kan stallen.



(1)



(2)



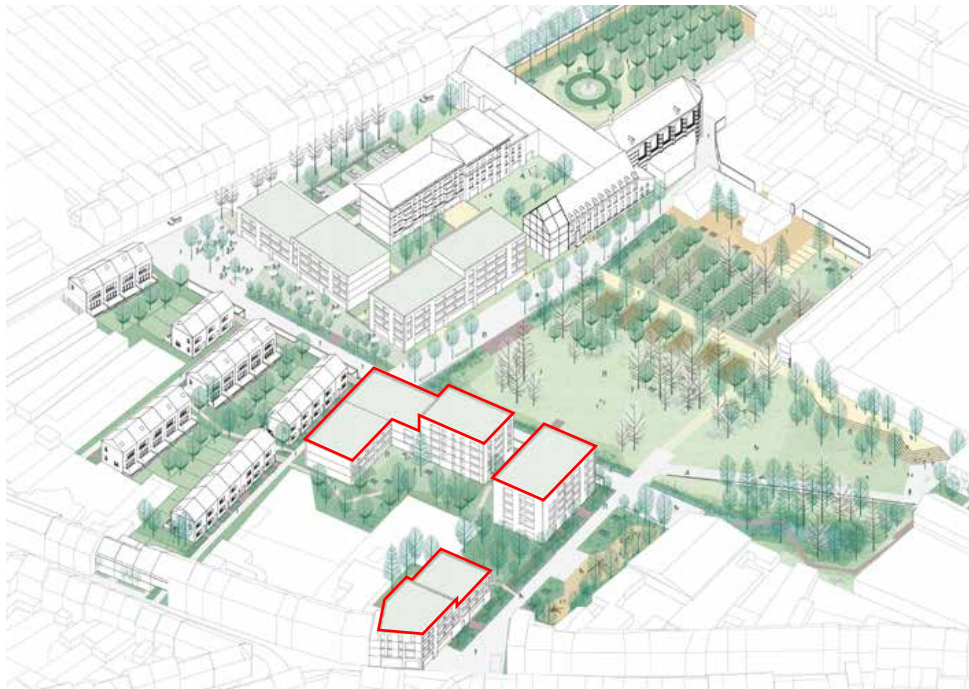
(3)

(1) Woonproject Corner Building
Amsterdam - common practice

(2) Common bike station in Rosario
Argentinië - ESTUDIO PABLO GAGLIARDO

(3) Studentenwoningen in Parijs
Frankrijk - LAN ARCHITECTES

DE VIJFDE GEVEL ALS AANDACHTSPUNT



Het masterplan wil zoveel mogelijk inzetten op het voorzien van groendaken. Dit komt in eerste plaats de biodiversiteit in de stedelijke omgeving ten goede en vertraagt de afstroom van regenwater. Daarnaast draagt een groendak bij aan de visuele kwaliteit, zowel voor de woningen op de bovenste verdiepingen als de omliggende woningen. Op die manier kan de bebouwing ook bijdragen aan een duurzaam waterbeheer van de site. Het inrichten van groendaken gaat het plaatsen van zonnepanelen niet tegen en kan dus gecombineerd worden.

AANTAL WOONEENHEDEN



De meergezinswoningen langs de passage bestaan in totaal uit 63 wooneenheden, wat overeen komt met zo'n 41% van het totaal aantal wooneenheden in het masterplan. Binnen dit totaal wordt een mix van één-, twee- of drieslaapkamerappartementen voorzien die een antwoord biedt op de demografische samenstelling van de bewoners in Tienen. Zo is er een totaal van 30% aan éénslaapkamerappartementen, 60% tweeslaapkamerappartementen en 10% drieslaapkamerappartementen.

Binnen de 30% éénslaapkamerappartementen is er een verdeling van 18% kleiner dan 80m² en 12% groter dan 80m² om te voldoen aan de stedenbouwkundige verordening. De éénslaapkamerappartementen zijn daarbij nooit kleiner dan 65m².



2 WONEN ROND DE KOER

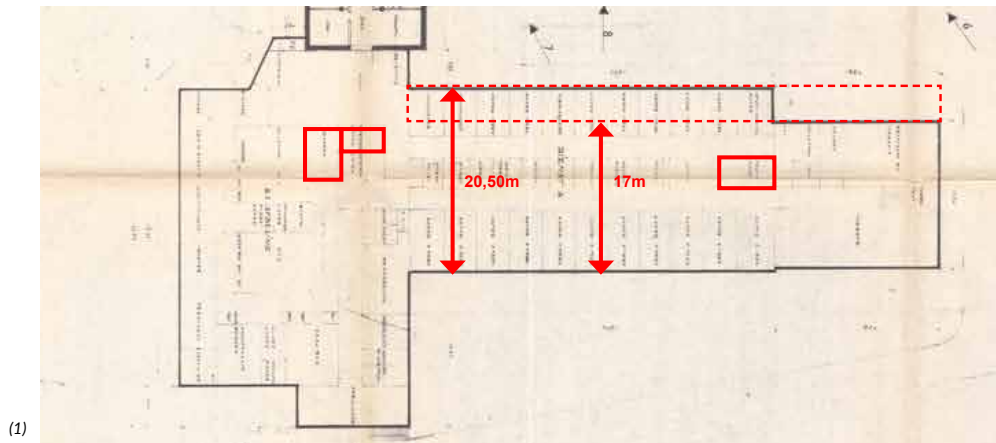


ANALYSE BESTAANDE GEBOUWEN

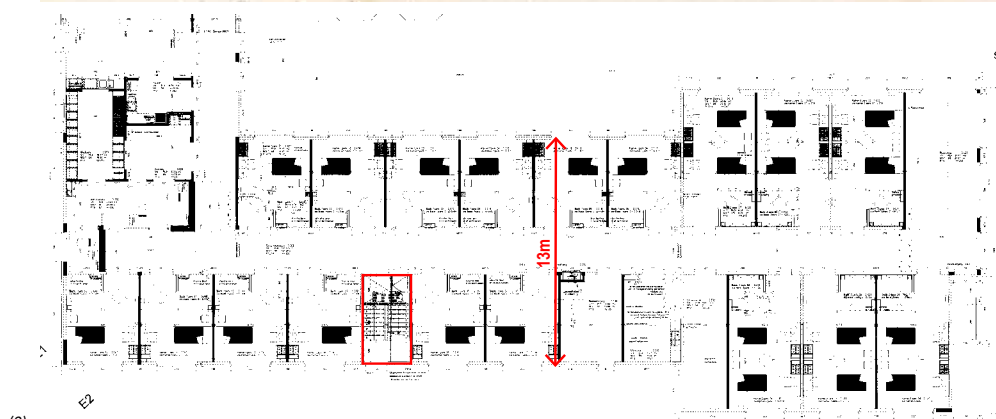


Alvorens de inplanting van de nieuwe bebouwing bepaald kon worden, werd een ruimtelijke analyse gemaakt van de bestaande gebouwen van het ziekenhuis en het klooster. Op die manier werd een selectie gemaakt van de te bewaren gebouwen.

Zowel de gebouwdiepte van 20,5 meter als de beperkte aanwezigheid van verticale circulatie in de vleugel uit 1980 maakt het zeer moeilijk om het bestaande gebouw om te vormen tot kwalitatieve woningen. Dit laatste is ook het geval in de vleugel gebouwd in 2014, waar slechts één trap aanwezig is. Daarnaast bemoeilijkt de inplanting en beperkte bouwhoogte van twee bouwlagen een kwalitatieve integratie van dit bestaande gebouw in de rest van het masterplan. Ten slotte worden ook de gebouwen die zich in de historische kloosterkoer bevinden afgebroken. Op die manier krijgt de nieuwe kloosterkoer opnieuw de geschikte afmetingen om een kwalitatieve buitenruimte te vormen.



(1)



(2)



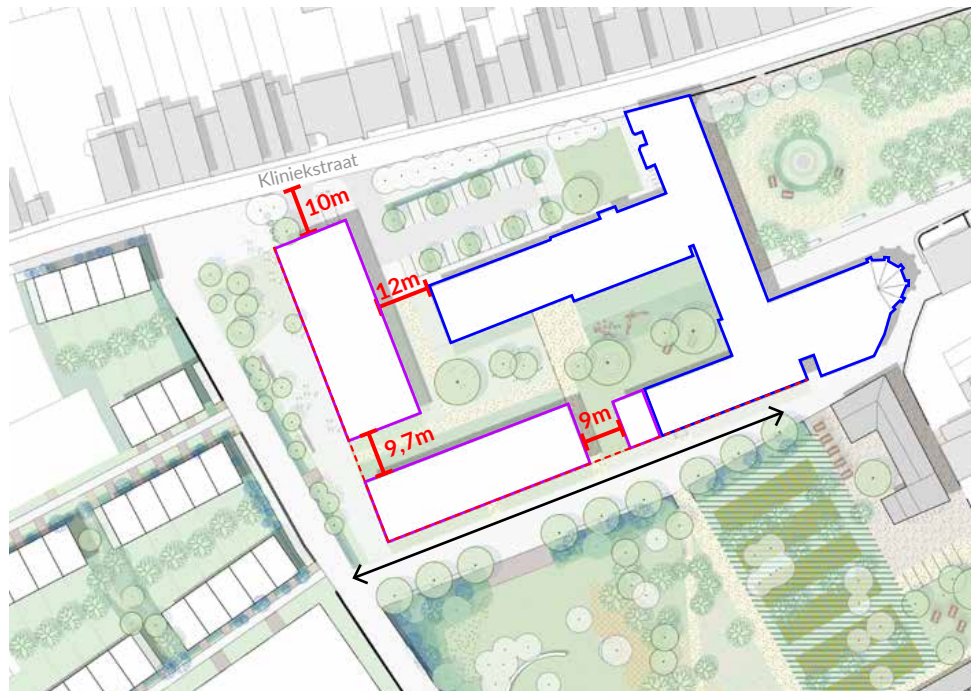
(3)

(1) Grondplan gebouw 1980

(2) Grondplan vleugel 2014

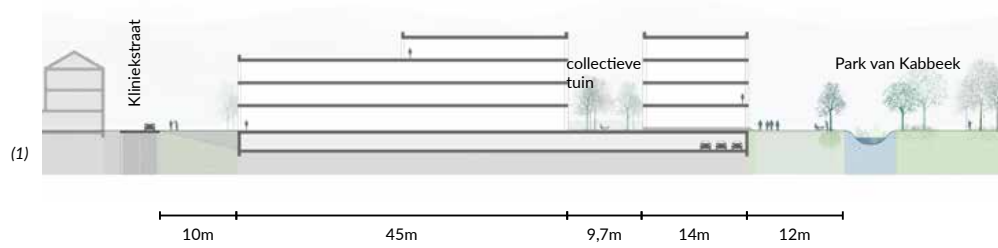
(3) Historische kloosterkoer

INPLANTING



De inplanting van de meergezinswoningen bouwt verder op de logica van de bestaande kloostergebouwen die reeds de historische kloosterkoer omarmen. Het nieuwe volume dat zich naar het park richt wordt uitgelijnd met de bestaande kloostergevel en vormt een duidelijke afbakening van een collectief gebied en een front naar het publiek park. Een tweede volume positioneert zich hier loodrecht op en creëert op de manier een intieme binnenkoer. Dit tweede volume behoudt een afstand van zo'n 10 meter ten opzichte van de Kliniekstraat om op die manier voldoende afstand te voorzien tussen de bestaande bebouwing in de Kliniekstraat en de nieuwe ontwikkeling. Tegen de bestaande kloostervleugel werd een kleine aanbouw toegevoegd die de verticale circulatie binnenin het klooster voorziet.

- bestaande gebouwen
- nieuwbouw

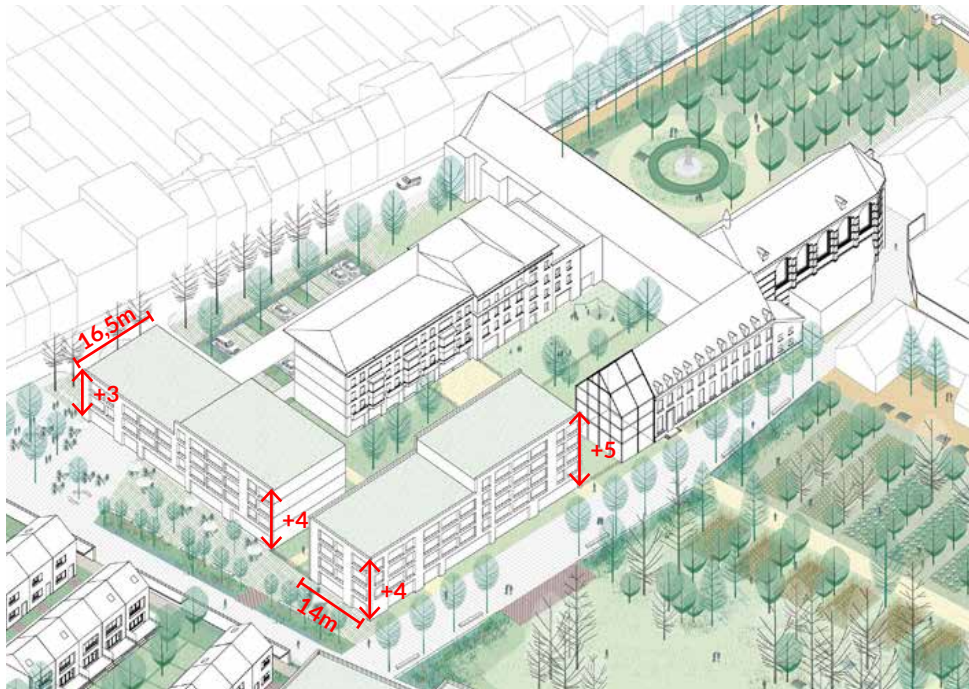


(1) Snede inplanting woningen rond de koer

(2) Lorette Convent
Mechelen, dmvA

(3) Immac²
Tienen, Urban Platform

BOUWVOLUME EN BOUWDIEPTE



Omdat de nieuwe ontwikkeling van het masterplan zich omgeeft door de bestaande gebouwen van het klooster enerzijds en de context in de Kliniekstraat anderzijds, werd de volumetrie in relatie tot deze elementen vormgegeven. Om dit op een optimale manier te kunnen doen werd de bebouwing hier opnieuw opgedeeld in twee deelvolumes met verschillende hoogtes. Zo bevat het volume dat zich naar het open park richt maximaal vijf bouwlagen aan de zijde van het klooster en maximaal vier bouwlagen ter hoogte van de noord-zuid as. Het volume dat zich richt naar de Kliniekstraat wordt stapsgewijs lager en bevat drie bouwlagen aan de Kliniekstraat, wat overeenkomt met de hoogte van de bebouwing aan de overzijde van de straat.

Ter hoogte van de Kliniekstraat heeft het bouwvolume een diepte van 16,5 meter en articuleert op die manier een duidelijk front richting de straatzijde. Het volume aan de parkzijde ligt in het verlengde van het bestaande kloostergebouw en lijkt zich hier mee uit. Daarom heeft dit gebouw slechts een diepte van 14 meter.



(1)



(2)



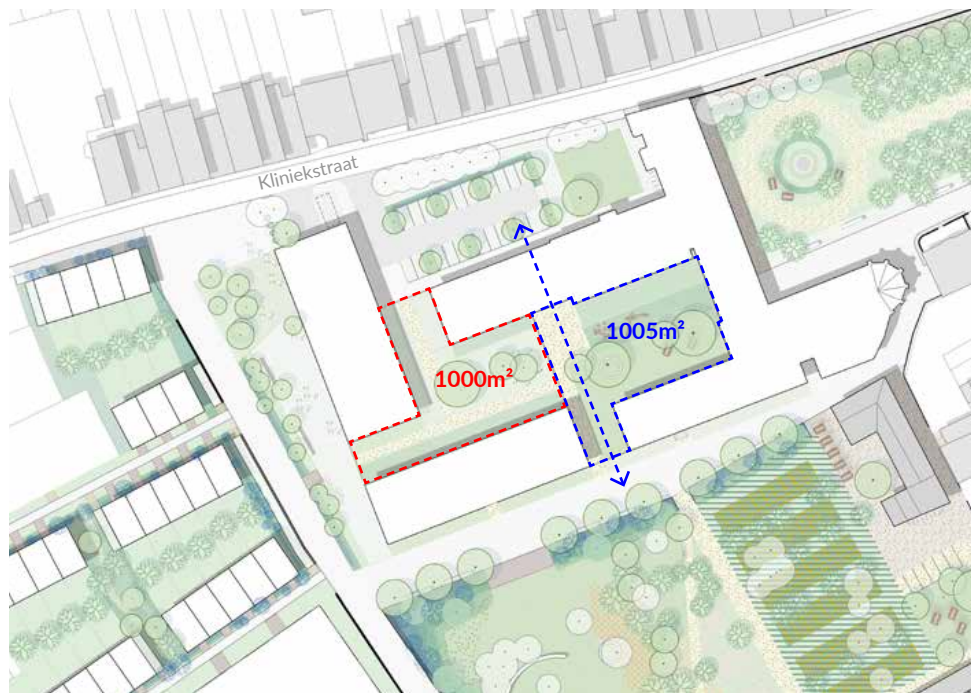
(3)

(1) Woonproject Pier Kornel
Aalst - KRAS Architecten

(2) Den Tir
Brugge - NERO architectuur en stedenbouw

(3) Ryle Yard Eddington
Engeland - Maccreanor Lavington

BUITENRUIMTE WONINGEN



Zoals eerder vermeld organiseren de bestaande kloostergebouwen zich rond een historische kloosterkoer. Deze morfologie wordt doorgetrokken in de nieuwe volumes die zich op dezelfde manier positioneren om zo een intieme koer te vormen. Deze koer heeft een collectief karakter en voorziet de bewoners van een afgesloten buitenruimte in contrast tot het ruime publiek park in het hart van het masterplan. De meergezinswoningen worden ook steeds voorzien van terrassen die zich zo veel mogelijk naar het zuiden oriënteren. Ook hier genieten de bewoners dus van een collectieve en private buitenruimte.

Daarnaast is er ook een deel van de kloosterkoer die als buitenruimte kan dienen voor het niet-residentiële programma in het klooster. Een private passage dwars door de kloosterkoer vormt een duidelijke scheiding tussen de collectieve tuin voor de bewoners en een collectieve tuin voor het niet-residentieel programma.

— collectieve tuin bewoners

— private tuin niet-residentieel programma



(1)



(2)



(3)

(1) Inseipark Wilhelmsburcht
Duitsland - RMP Stephen Lenzen

(2) Woonproject Kanaal
Wijnegem, Bogdan & Van Broeck

(3) Neue Hamburger Terrassen
Hamburg - LAN Architecture

EEN COMBINATIE VAN PUBLIEK EN RESIDENTIEEL GELIJKVLOERS

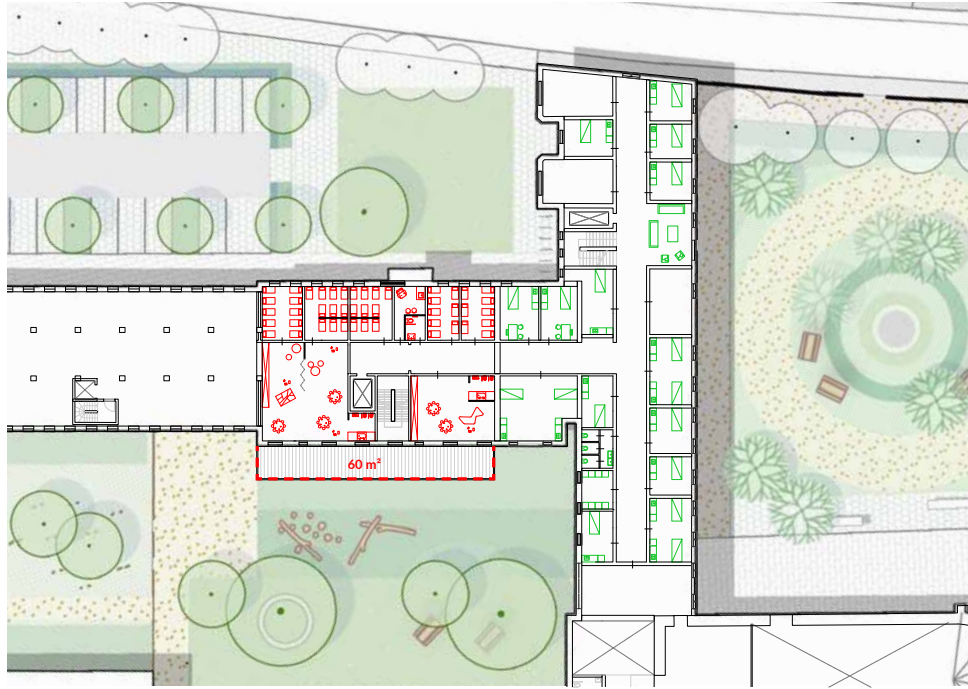


Omwille van de strategische locatie op de site, de zichtbaarheid vanuit de Kliniekstraat en de unieke erfgoedwaarde van de historische kloostergebouwen voorziet het masterplan op het gelijkvloers grotendeels ruimte voor niet-residentieel programma. In totaal voorziet het masterplan hier een oppervlakte van 3689m² voor niet-residentieel programma. Een gedeelte hiervan bevindt zich in de huidige kapel, die in het masterplan ook behouden blijft. Het niet-residentieel programma bevindt zich gedeeltelijk ook op de eerste verdieping. Enkel in de nieuwbouw en in de vleugel uit 1950 bevinden zich appartementen op de eerste verdieping.

Voor het niet-residentieel programma werd reeds op architecturaal niveau getest hoe het bestaande gebouw gebruikt zou kunnen worden door onder andere de kinderopvang De Hartjes en het revalidatiecentrum CARDAT. Voor De Hartjes werd een eerste schets gemaakt op basis van een capaciteit van 120 opvangplaatsen. De benodigde oppervlaktes zijn gebaseerd op de oppervlakenormen van het referentiekader van Kind & Gezin. Voor CARDAT werd een specifiek programma met bijhorende oppervlaktes aangeleverd en op deze manier geïntegreerd in de ontwerpvoering. De nodige buitenruimte van 360m² voor de kinderopvang werd geïntegreerd in de omsloten kloosterkoer en op een terras dat aansluit op de eerste verdieping.

Het volume dat zich naar het park richt is wel voorzien van een residentieel gelijkvloers. Hier hebben de woningen hun individuele voordeur aan de parkzijde, en een privaat terras dat uitgaat op de collectieve koer aan de andere zijde.

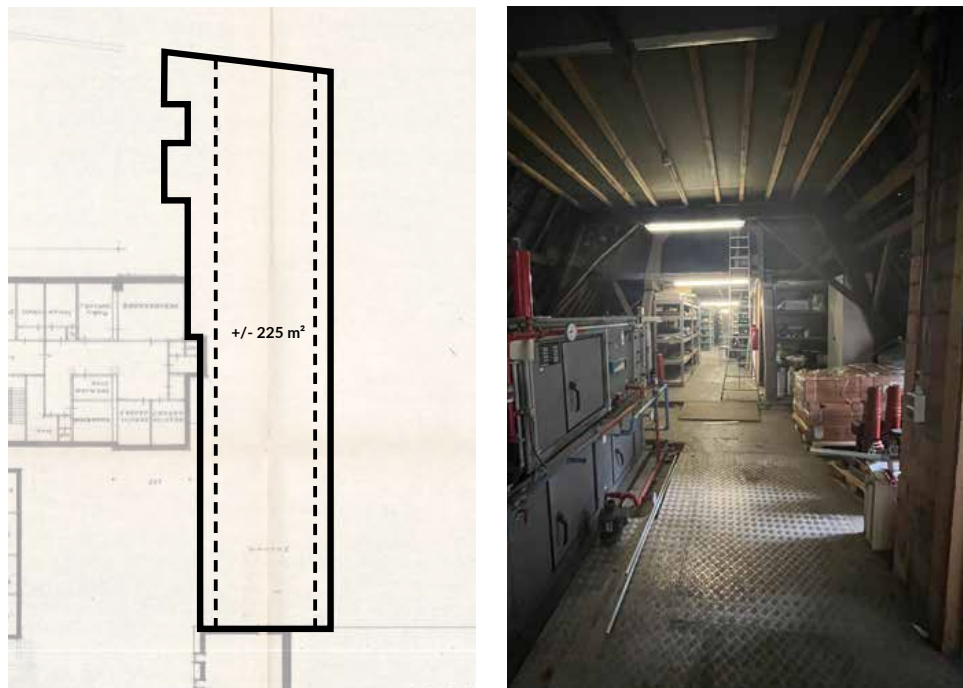
+1



0



- kinderopvang
- CARDAT
- gedeeld



In aanvulling op het niet-residentieel programma op het gelijkvloers en gedeeltelijk op de eerste verdieping is ook de zolderverdieping van de ziekenhuisvleugel uit de jaren '50 een ruimte die ingezet kan worden voor verschillende publieke functies. De zolderruimte heeft een oppervlakte van ongeveer 225m² en kan dankzij de beschikbare vrije hoogte op een kwalitatieve manier gerenoveerd worden.

Met deze bijkomende nuttige ruimte bevat het bestaande kloostergebouw een oppervlakte van 3368m² voor niet-residentieel programma. Volgens het opgestelde programma zouden de kinderopvang De Hartjes en revalidatiecentrum CARDAT samen een oppervlakte nodig hebben van 1800m² en dus volledig ondergebracht kunnen worden in de bestaande gebouwen.

Dit is uiteraard een eerste ruwe haalbaarheidsoefening en zal niet definitief vastgelegd worden in het masterplan.



(1)



(2)



(3)

(1) Hooghuys
Mechelen - dmvA

(2) en (3) Immac²
Tienen, Urban Platform



(1)



(2)



(3)



(4)

(1) Hooghuys
Mechelen - dmvA

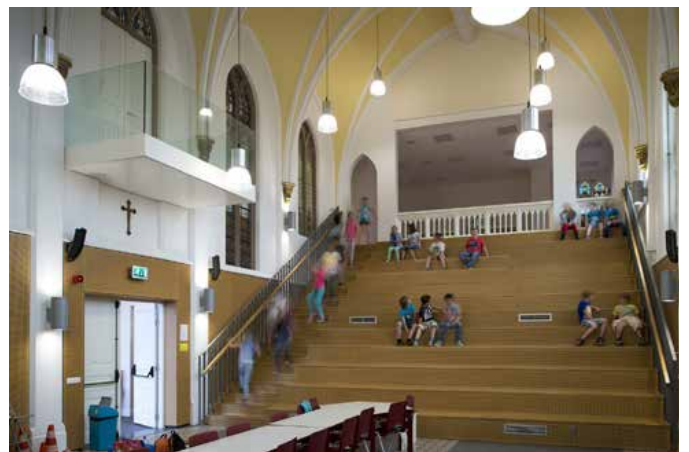
(2) Kinderdagverblijf het Toverbos in voormalig klooster
Merksem - Assar architecten

(3) Bestaande kapel
Tienen

(4) Revalidatiecentrum Imeldaziekenhuis
Bonheiden, HASA-architecten



(1)



(2)



(3)



(4)

(1) Brasserie in kerk Abshoven
Munstergeleen, Nederland

(2) Dorpshuis 'Het Klooster' met kinderdagverblijf
Zijtaart - Leenders Architecten

(3) Herbestemming Cuyperskerk
Nederland - VG Architecten

(4) Kleuter- en basisschool Sint-Lievenspoort
Gent, B2Ai

AANTAL WONINGEN MET DUBBELE ORIËNTATIE MAXIMALISEREN



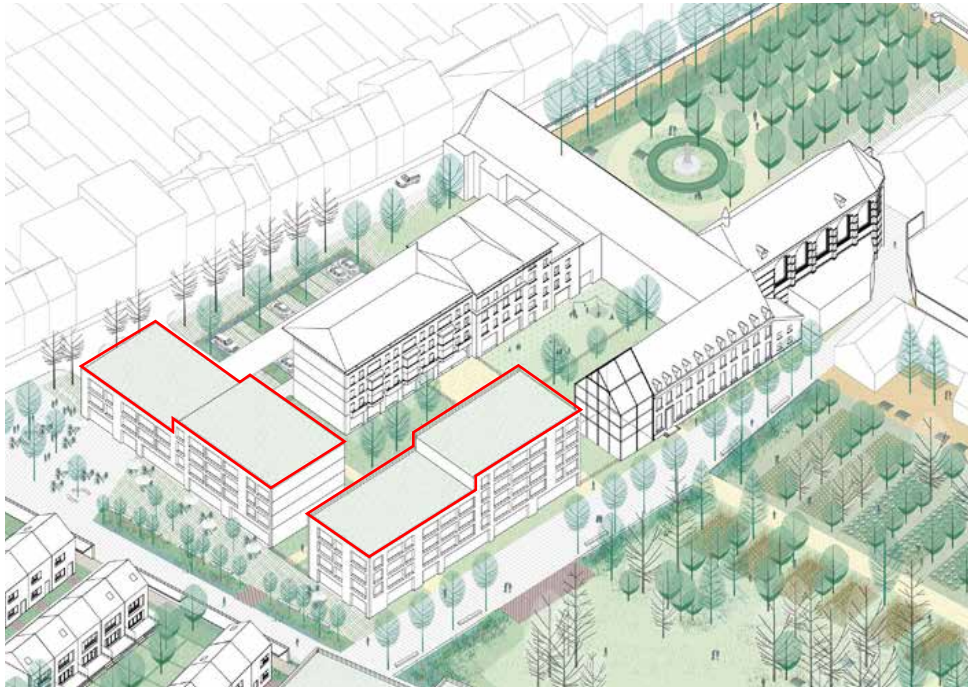
De indeling van de woningen zet maximaal in op doorzon- en hoekappartementen. Op die manier genieten de woonegelegenheden van een dubbele relatie met het publieke park enerzijds en de collectieve koer anderzijds.

STRATEGISCHE LOCATIE FIETSENSSTALLINGEN



Net zoals bij de meergezinswoningen langs de passage worden ook hier de fietsenstallingen op strategische locaties voorzien binnen het bouwvolume. De collectieve fietsenstallingen zijn verspreid over de verschillende volumes en voorzien de nodige oppervlakte voor het aantal wooneenheden dat zich in het volume bevinden. De nabijheid bij de verticale circulatie en de duidelijke zichtbaarheid vanuit de publieke ruimte zorgen voor een optimale positionering in het masterplan. In totaal wordt 240m² voorzien voor fietsenstallingen, wat een antwoord biedt aan de ambitie van één fiets per slaapkamer.

DE VIJFDE GEVEL ALS AANDACHTSPUNT



Net zoals bij de meergezinswoningen langs de passage worden ook hier de platte daken maximaal benut enerzijds in de waterhuishouding van de site door middel van de aanleg van groendaken. Anderzijds kunnen ook zonnepanelen geplaatst worden, al dan niet in combinatie met de groendaken. Op die manier dragen de platte daken ook bij tot een duurzame energievoorziening op de site.

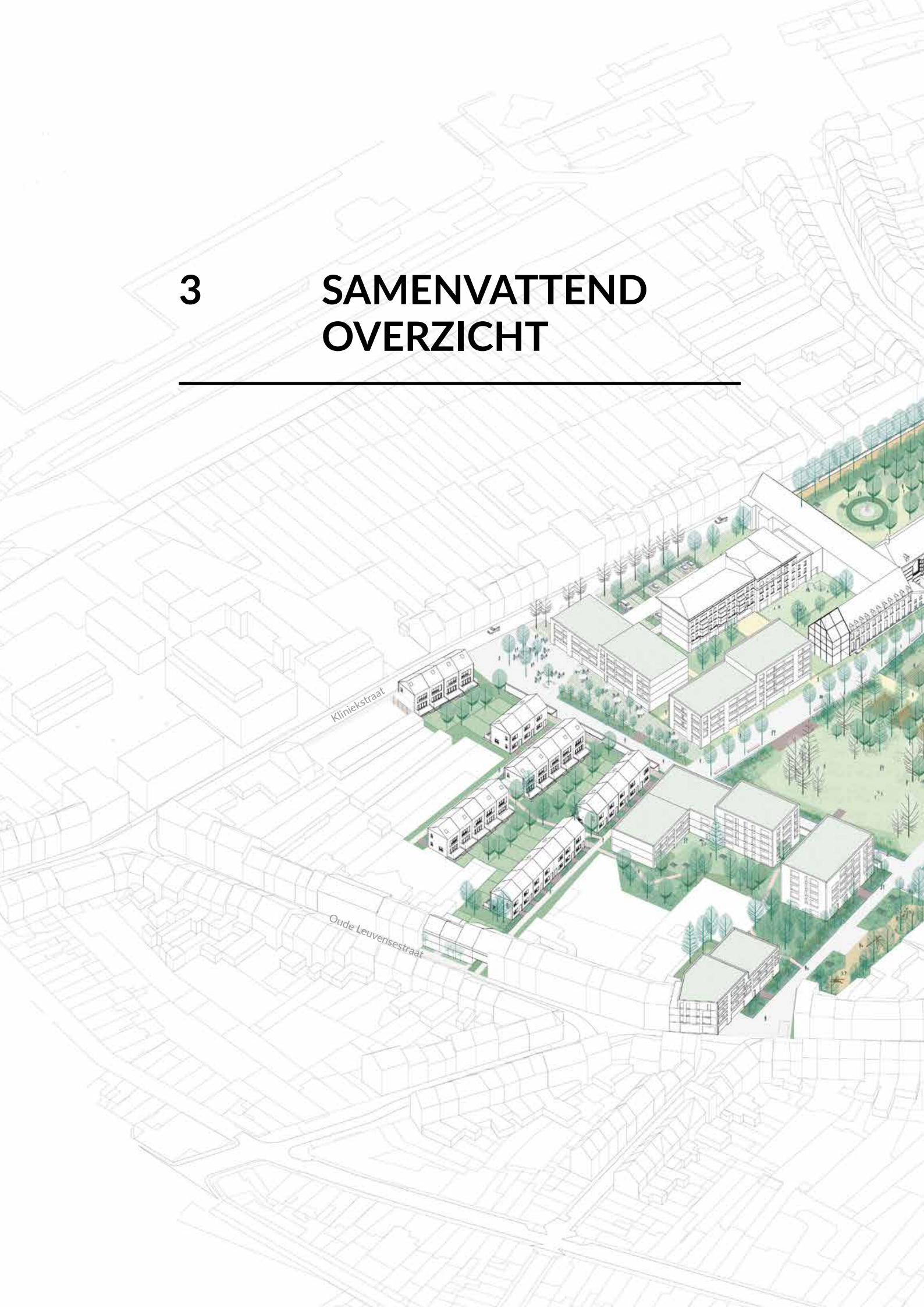
AANTAL WOONEENHEDEN

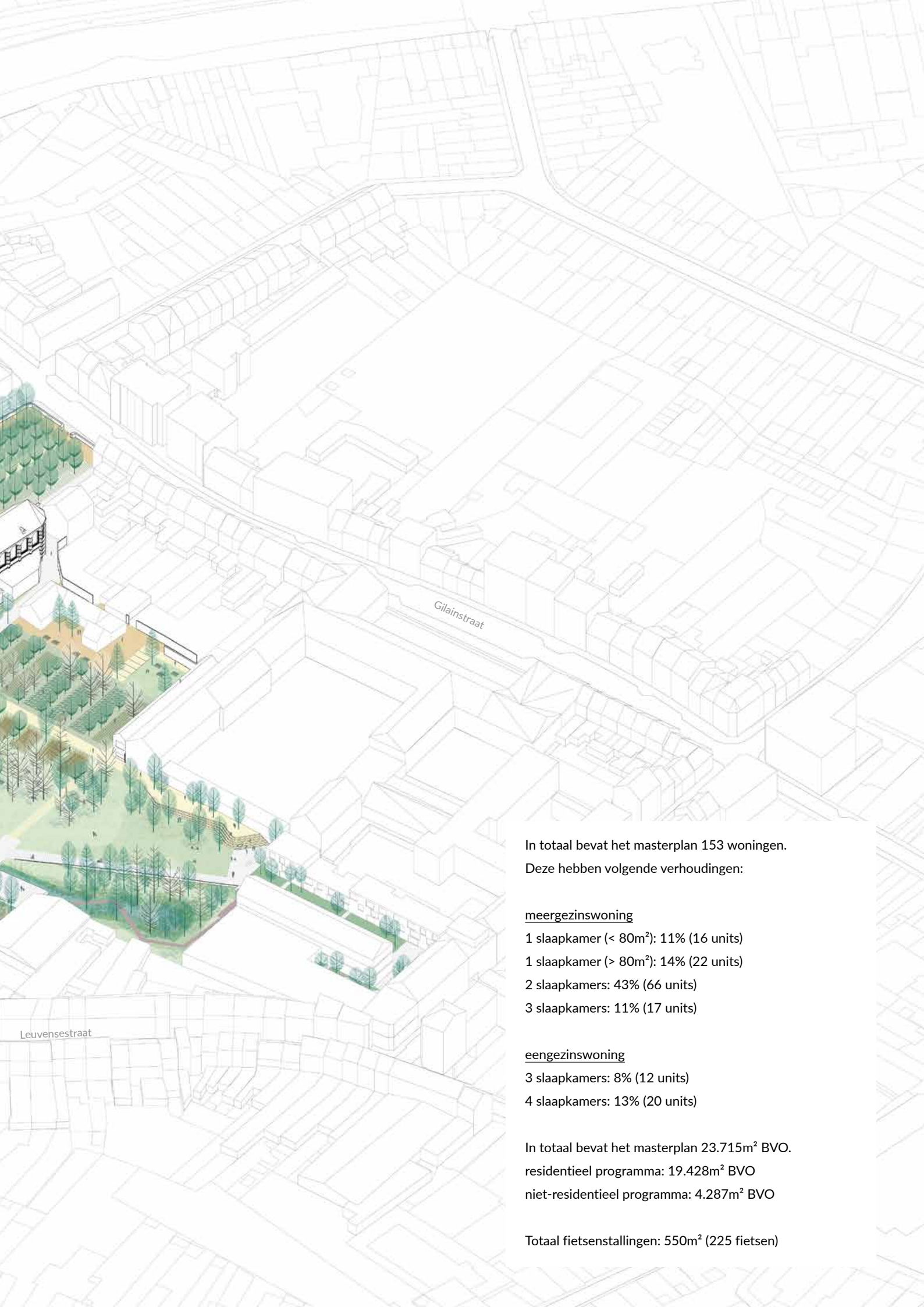


De meergezinswoningen rond de koer bestaan in totaal uit 57 wooneenheden. Deze bevinden zich voornamelijk in de twee nieuwe bouwvolumes en gedeeltelijk op de tweede en derde verdieping van het bestaande ziekenhuisgebouw. Ook hier werd ingezet op het voldoende voorzien van kleinere wooneenheden met één slaapkamer (zo'n 33%). De twee- en drieslaapkamerappartementen bevatten respectievelijk 46% en 21% van het totaal aantal wooneenheden en bevorderen zo een kwalitatieve woonmix.

3

SAMENVATTEND OVERZICHT





In totaal bevat het masterplan 153 woningen.
Deze hebben volgende verhoudingen:

meergezinswoning

- 1 slaapkamer (< 80m²): 11% (16 units)
- 1 slaapkamer (> 80m²): 14% (22 units)
- 2 slaapkamers: 43% (66 units)
- 3 slaapkamers: 11% (17 units)

eengezinswoning

- 3 slaapkamers: 8% (12 units)
- 4 slaapkamers: 13% (20 units)

In totaal bevat het masterplan 23.715m² BVO.
residentieel programma: 19.428m² BVO
niet-residentieel programma: 4.287m² BVO

Totaal fietsenstallingen: 550m² (225 fietsen)

4 FASERING

Gebaseerd op de morfologische tweedeling van het masterplan en de footprint van de bestaande gebouwen, kan het masterplan onderverdeeld worden in vier fases.

Zo onderscheiden we de eerste fase die de meergezinswoningen langs de publieke passage bevat en dus volledig onafhankelijk van de gebouwen van het ziekenhuis ontwikkeld kan worden.

Daarnaast is er een mogelijke tweede fase met de eengezinswoningen langs de collectieve passage. Deze bevinden zich gedeeltelijk op de footprint van de bestaande ziekenhuisarm die de verbinding maakt met de Oude Leuvensestraat, maar voornamelijk overlappen met de huidige parking van het ziekenhuis.

Een derde fase bevat de meergezinswoningen rond de koer, waarbij de footprint voornamelijk overlapt met de bestaande gebouwen van het ziekenhuis. Deze ontwikkeling is dus volledig afhankelijk van de timing van de verhuis van het ziekenhuis.

Ten slotte is er de vierde fase die het park zelf bevat en die, met uitzondering van enkele boerderijgebouwen, vandaag reeds volledig vrij is van bebouwing.

Deze fasering is echter slechts indicatief en dient vooral om een eerste idee te geven. De uiteindelijke fasering zal bepaald worden door de ontwikkelaar van de site.



- fase 1: meergezinswoningen langs de publieke passage
- fase 2: eengezinswoningen langs de collectieve passage
- fase 3: meergezinswoningen rond de koer
- fase 4: aanleg publiek park

ONDERGRONDSE PARKING	1	G	EEN BEREIKBARE EN TOEGANKELIJKE SITE
BOVENGRONDSE PARKING EN LEVERINGEN	2		
BRANDWEERTOEGANKELIJKHEID	3		
AFVALSORTEERSTRATEN	4		
PUBLIEKE FIETSENSTALLING	5		
VERLICHTING SITE	6		
BRIEVENBUSSEN / ADRESSEN	7		

Het integreren van het masterplan in de bestaande context vraagt onder andere op mobiliteitsvlak de nodige aandacht. Zowel het residentieel als niet-residentieel programma en de aanleg van het nieuwe stadspark vraagt parkeervoorzieningen op maat, mogelijkheden om te leveren, toegang voor de brandweer en voldoende publieke fietsenstallingen. Hierbij is het noodzakelijk om ook de praktische zaken op een samenhangende manier te implementeren in het masterplan.



1 ONDERGRONDSE PARKING

Om aan de toekomstige parkeernood te voldoen worden in het masterplan twee ondergrondse parkeergarages voorzien. Deze zijn op strategische locaties gelegen en volgen zoveel mogelijk de footprint van de gebouwen en de verharde delen van de publieke ruimte om op die manier de verdere impact op de open ruimte zo veel mogelijk te beperken. De eerste parkeergarage is toegankelijk via de Leuvensestraat en biedt op de eerste ondergrondse verdieping 77 parkeerplaatsen. Daarnaast worden ook private kelders en bijkomende ruimte voor fietsenstalling voorzien. Zoals eerder vermeld wordt op het gelijkvloers reeds voldoende ruimte voorzien voor fietsenstallingen om te voldoen aan een ratio van één fiets per slaapkamer. Op de eerste ondergrondse verdieping wordt bijkomende ruimte voorzien om in totaal te voldoen aan de ratio één fiets per bed. Deze zijn gegroepeerd en gedimensioneerd volgens het aantal woongelegenheden in de drie afzonderlijke bouwvolumes die zich rechtstreeks boven de parkeergarage bevinden.

De tweede parkeergarage is gelegen onder de nieuwe gebouwen aan de kloosterkoer en is bereikbaar via de Kliniekstraat. Deze parkeergarage heeft een capaciteit van 83 parkeerplaatsen op de eerste ondergrondse verdieping. Ook hier worden private kelders en aanvullende fietsenstallingen voorzien op basis van het aantal woongelegenheden van de bovenliggende bebouwing.

Voor beide parkeergarages is er de mogelijkheid om een tweede ondergronds verdieping te voorzien. Hierdoor zou in de parkeergarage aan de Oude Leuvensestraat 103 bijkomende parkeerplaatsen voorzien kunnen worden. Voor de parkeergarage aan de Kliniekstraat zou dit 101 bijkomende parkeerplaatsen opleveren.

Omwille van het gedeelde gebruik tussen bewoners van het Hof van Kabbeek en bezoekers of personeel van de niet-residentiële functies bevatten de parkeergarages telkens rechtstreekse toegangen tot de woningen erboven enerzijds, en autonome toegangen voor het niet-residentieel programma anderzijds.

Ten slotte houdt het masterplan ook de mogelijkheid om de twee afzonderlijke parkeergarages aan elkaar te koppelen. Op die manier kunnen de in- en uitrit ontkoppeld worden, wat de verkeersdruk in de Kliniekstraat gedeeltelijk zal verlagen, maar die in de Oude Leuvensestraat deels zal verhogen. De berekening van de parkeerratio's op de volgende pagina's houden reeds rekening met een eventuele uitbreiding van het masterplan en voorziet dus bijkomende parkeerplaatsen voor toekomstige ontwikkelingen. Het gaat specifiek over de uitbreiding op het perceel van de Hartjes, de uitbreiding ter hoogte van de meergezinswoningen aan de collectieve passage, en de uitbreiding aan de Oude Vestenstraat (het masterplan gaat uit van 24 extra woongelegenheden).

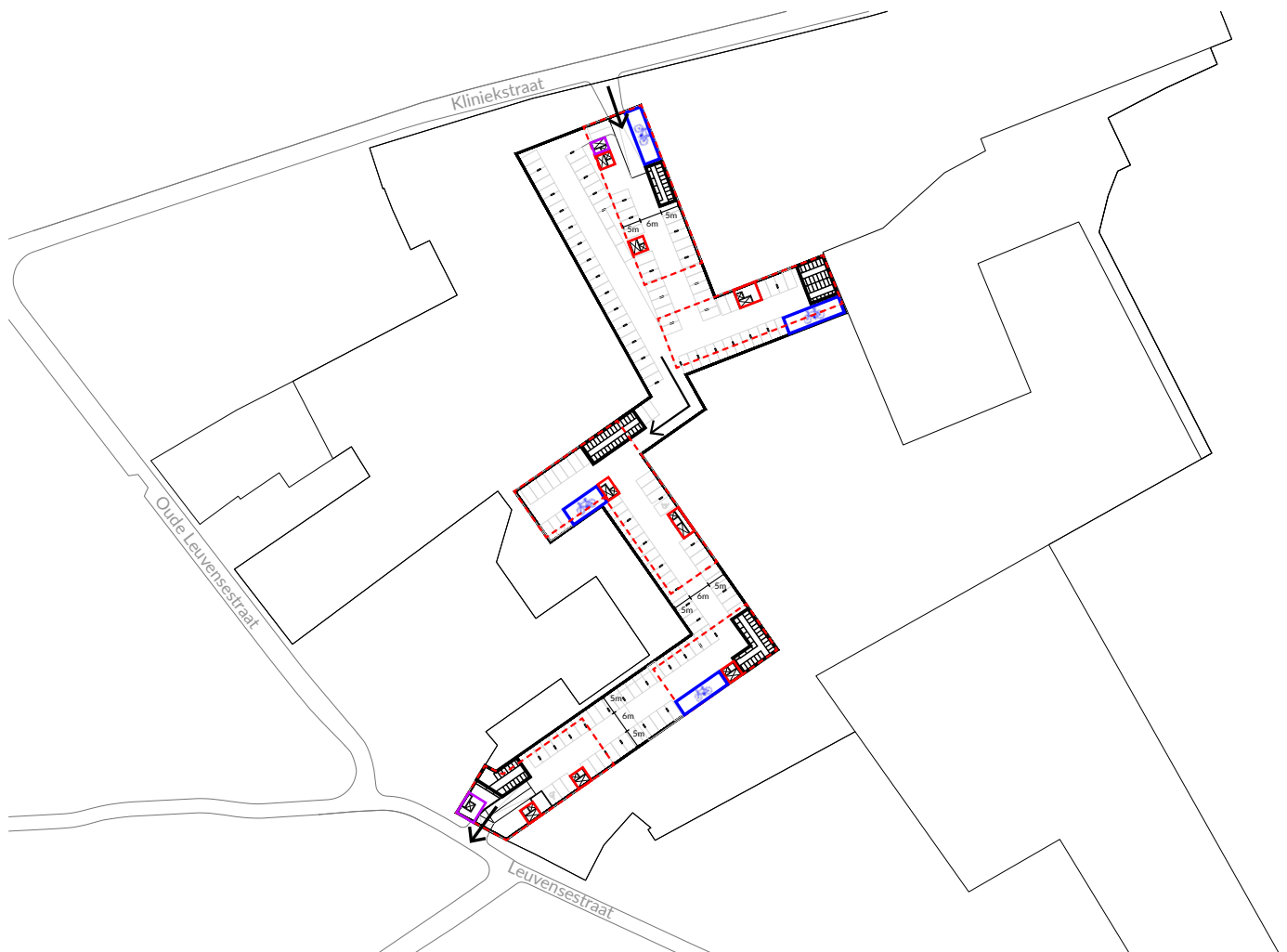


Grondplan parking -1

- publieke toegang parking
- collectieve toegang parking
- - - footprint bebouwing
- fietsenstalling
- private kelders



Grondplan parking -2



Mogelijke koppeling parkeergarages

- publieke toegang parking
- collectieve toegang parking
- - - footprint bebouwing
- fietsenstalling
- private kelders

BEREKENING RATIO (-1 IN BEIDE PARKINGS)

TOTALE BESCHIKBARE CAPACITEIT	160 parkeerplaatsen
NIET-RESIDENTIEEL PROGRAMMA	3689m ² 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 100m ²
	37 parkeerplaatsen
COMMERCIEEL PROGRAMMA	370m ² 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 50m ²
	8 parkeerplaatsen
KINDEROPVANG	capaciteit: 120 opvangplaatsen 1 parkeerplaats per 5 opvangplaatsen
	24 parkeerplaatsen
BESCHIKBARE CAPACITEIT WONINGEN	91 parkeerplaatsen
RATIO	0,50 parkeerplaatsen/woning
FLANKERENDE MAATREGELEN	5 deelwagens ter vervanging van 25 parkeerplaatsen 10 parkeerplaatsen in dubbelgebruik ter vervanging van 5 parkeerplaatsen
RATIO	0,66 parkeerplaatsen/woning

BEREKENING RATIO (-2 IN PARKING KLINIEKSTRAAT)

TOTALE BESCHIKBARE CAPACITEIT	261 parkeerplaatsen
NIET-RESIDENTIEEL PROGRAMMA	3689m ² 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 100m ² 37 parkeerplaatsen
COMMERCIEEL PROGRAMMA	370m ² 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 50m ² 8 parkeerplaatsen
KINDEROPVANG	capaciteit: 120 opvangplaatsen 1 parkeerplaats per 5 opvangplaatsen 24 parkeerplaatsen
BESCHIKBARE CAPACITEIT WONINGEN	192 parkeerplaatsen
RATIO	1 parkeerplaatsen/woning
FLANKERENDE MAATREGELEN	5 deelwagens ter vervanging van 25 parkeerplaatsen 10 parkeerplaatsen in dubbelgebruik ter vervanging van 5 parkeerplaatsen
RATIO	1,20 parkeerplaatsen/woning

BEREKENING RATIO (-2 IN PARKING LEUVENSESTRAAT)

TOTALE BESCHIKBARE CAPACITEIT	263 parkeerplaatsen
NIET-RESIDENTIEEL PROGRAMMA	3689m ² 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 100m ²
	37 parkeerplaatsen
COMMERCIEEL PROGRAMMA	370m ² 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 50m ²
	8 parkeerplaatsen
KINDEROPVANG	capaciteit: 120 opvangplaatsen 1 parkeerplaats per 5 opvangplaatsen
	24 parkeerplaatsen
BESCHIKBARE CAPACITEIT WONINGEN	194 parkeerplaatsen
RATIO	1 parkeerplaatsen/woning
FLANKERENDE MAATREGELEN	5 deelwagens ter vervanging van 25 parkeerplaatsen 10 parkeerplaatsen in dubbelgebruik ter vervanging van 5 parkeerplaatsen
RATIO	1,22 parkeerplaatsen/woning

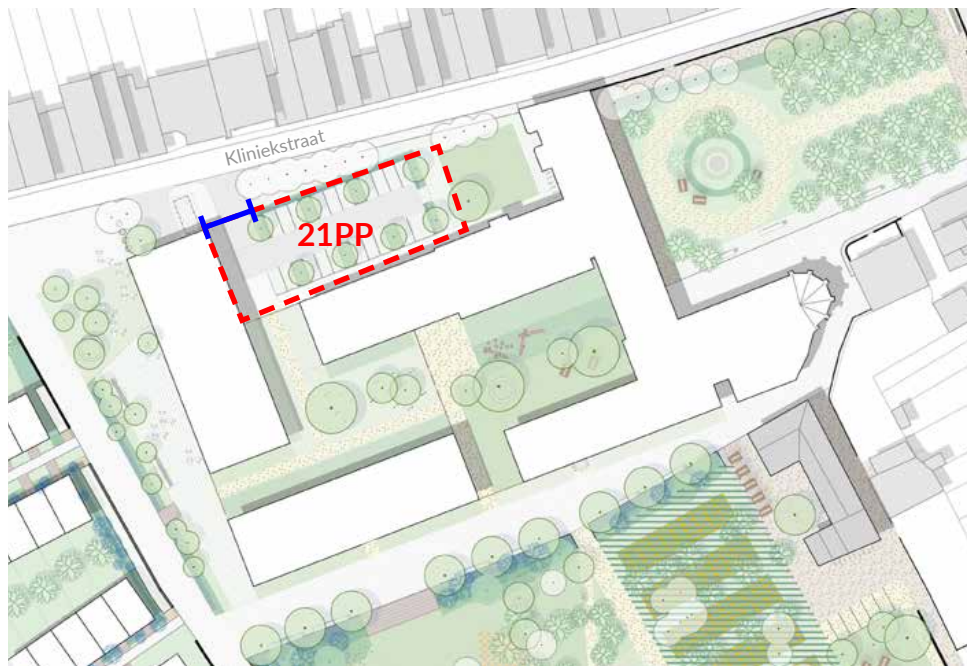
BEREKENING RATIO (-2 IN BEIDE PARKINGS)

TOTALE BESCHIKBARE CAPACITEIT	364 parkeerplaatsen
NIET-RESIDENTIEEL PROGRAMMA	3689m ² 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 100m ² 37 parkeerplaatsen
COMMERCIEEL PROGRAMMA	370m ² 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 50m ² 8 parkeerplaatsen
KINDEROPVANG	capaciteit: 120 opvangplaatsen 1 parkeerplaats per 5 opvangplaatsen 24 parkeerplaatsen
BESCHIKBARE CAPACITEIT WONINGEN	295 parkeerplaatsen
RATIO	1,6 parkeerplaatsen/woning
FLANKERENDE MAATREGELEN	5 deelwagens ter vervanging van 25 parkeerplaatsen 10 parkeerplaatsen in dubbelgebruik ter vervanging van 5 parkeerplaatsen
RATIO	1,77 parkeerplaatsen/woning

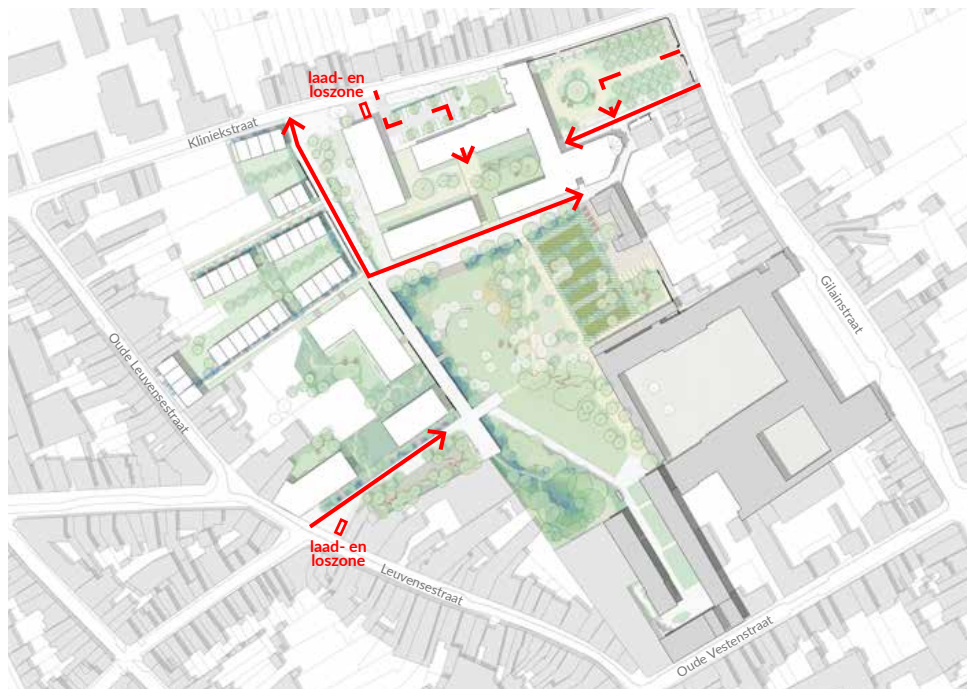
2 BOVENGRONDSE PARKING EN LEVERINGEN

Naast de nodige ondergrondse parkeercapaciteit worden bovengronds ook enkele parkeerplaatsen voorzien. Zoals eerder vermeld is het voorplein aan de Kliniekstraat een belangrijk aankomstpunt en voorziet het masterplan daarom een bijkomende parkeercapaciteit van 21 parkeerplaatsen. Deze hebben de optie om dienst te doen als bezoekersparking voor de bewoners of kan daarnaast ook gebruikt worden door personeel of bezoekers van het niet-residentieel programma in de kloostergebouwen.

Een bijkomend praktisch element dat gepaard gaat met het voorzien van niet-residentieel programma zijn de laad- en loszones en routes voor leveringen. Het masterplan bevat op strategische locaties de nodige ruimte voor laden en lossen en voorziet routes voor leveringen aan en rondom het voorziene niet-residentieel programma.



Bovengrondse parkeerplaatsen



Leveringen

3 BRANDWEER-TOEGANKELIJKHEID

Op 17/08/23 vond een vergadering plaats met de brandweer om het masterplan af te toetsen op vlak van brandweertoegankelijkheid en eventuele aandachtspunten.

De nodige brandweertoegankelijkheid is afhankelijk van de categorie waarin de gebouwen van het masterplan zich bevinden. Daarom werd eerst een analyse gemaakt van de gebouwhoogtes. Aangezien de gebouwen van de meergezinswoningen steeds opgedeeld zijn in twee deelvolumes met verschillende hoogte, zou elk deelvolumen apart beschouwd kunnen worden. Om enerzijds een open gelijkvloers mogelijk te maken en anderzijds wat veiligheidsmarge in te bouwen wordt elk gebouvvolumen als één geheel beschouwd en wordt steeds gekeken naar het hoogste gebouwniveau. Op die manier zijn alle gebouwen ingedeeld in de categorie middelhoogbouw, met uitzondering van het klooster.

Om ervoor te zorgen dat overal op de site de nodige brandweertoegankelijkheid voorzien kan worden, wordt logischerwijs de padenstructuur in de publieke ruimte als primaire toegang gebruikt. Door de noord-zuid as en de oost-west verbinding van de Leuvensestraat tot aan het klooster voldoende ruim vorm te geven, blijft de impact van bijkomende infrastructuur voor brandweertoegankelijkheid beperkt. Bijkomend wordt tussen de bouwvolumes voldoende afstand voorzien zodat ook hier de brandweertoegankelijkheid gegarandeerd kan worden. Ten slotte wordt ook op het voorplein aan de Kliniekstraat en in de stadsboomgaard de nodige ruimte en infrastructuur voorzien.

In de indeling van de appartementen was het op sommige plaatsen noodzakelijk om wachtterrassen te voorzien aan de gevel die bereikbaar is voor de brandweer. Deze maatregel hangt uiteraard af van de architecturale uitwerking van de bouwvolumes en kan mogelijks op een andere manier opgelost worden.

Een belangrijk aandachtspunt is het feit dat De Hartjes vandaag geëvacueerd worden via het binnengebied van het bouwblok en dus niet via de Oude Leuvensestraat. In de toekomst moet deze evacuatie dus steeds gegarandeerd blijven. De collectieve passage die naar de achterzijde van De Hartjes loopt heeft een breedte van 8 meter en is dus voldoende breed. Voor de evacuatie van de eengezinswoningen volstaat het om op een afstand van 60 meter toegang te hebben. De noord-zuid as is dus voldoende dichtbij om de eengezinswoningen te bereiken. Daarnaast is de Oude Leuvensestraat ook niet voldoende breed voor een brandweerwagen om te draaien en zal de toegang dus steeds via de Kliniekstraat gebeuren.

Ten slotte moet ook in kaart gebracht worden waar de bestaande hydranten zich bevinden. Volgens de norm moeten de hydranten binnen een straal van 200 meter aanwezig zijn.

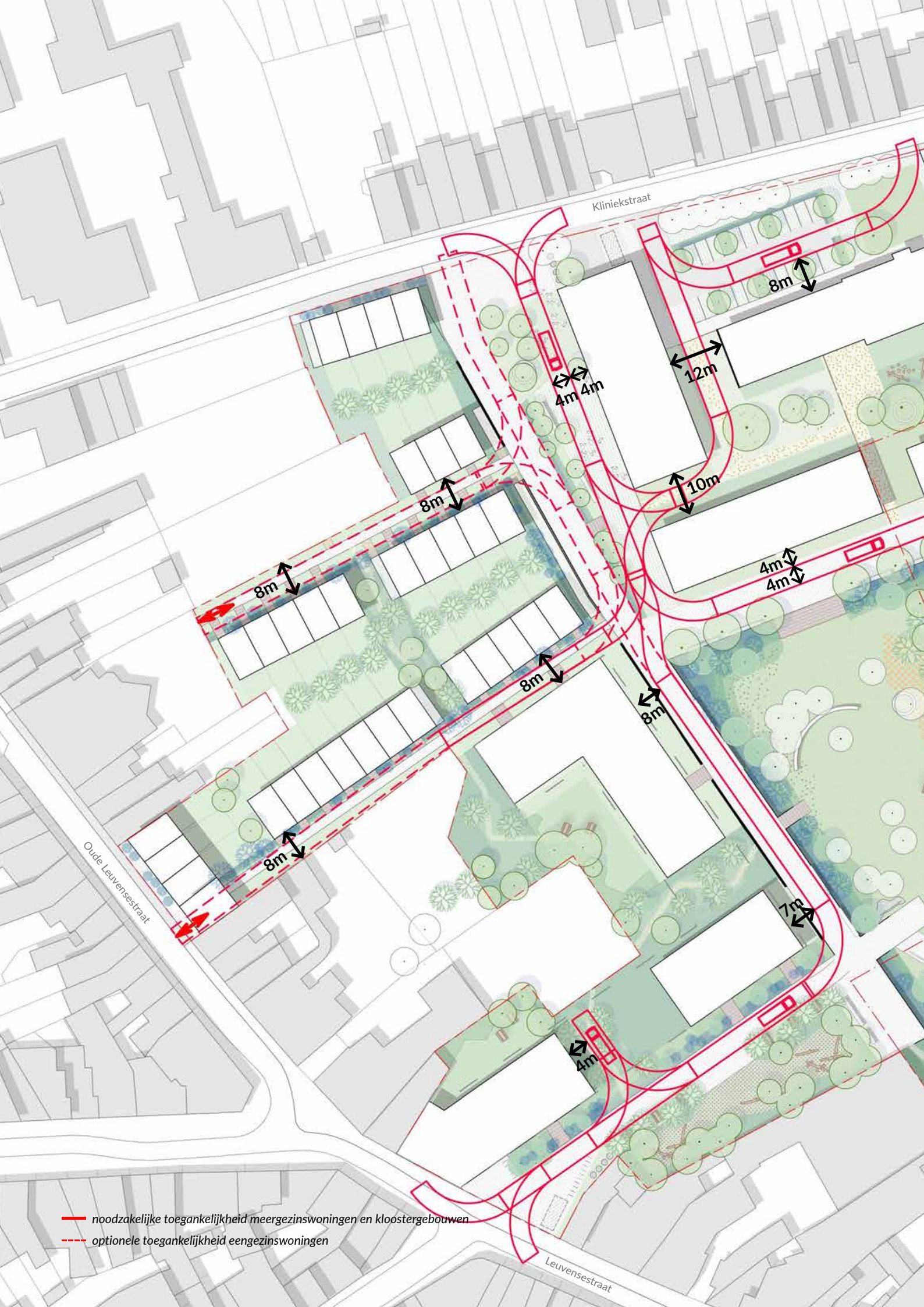


Analyse gebouwhoogtes



Hydrant met straal van 200 meter

- laagbouw
- middelhoogbouw
- eengezinswoningen



- noodzakelijke toegankelijkheid meergezinswoningen en kloostergebouwen
- - - optionele toegankelijkheid eengezinswoningen



4m

Gilanstrat

4 AFVAL- SORTEERSTRATEN

Volgens de stedenbouwkundige verordening moet bij projecten vanaf 50 woonegelegenheden een systeem van ondergrondse afvalinzameling voorzien worden. In het masterplan worden deze afvalinzamelpunten daarom op twee locaties ingeplant, zodat ze enerzijds voor elke bewoner bereikbaar is binnen een straal van 125 meter en anderzijds makkelijk bereikbaar is vanaf de openbare weg voor de afvalophaler. Ten slotte worden de inzamelpunten op die manier geïntegreerd in de publieke ruimte om de impact en zichtbaarheid ervan te minimaliseren.



Inplanting afvalsorteerstraten met straal 125 meter



Afvalinzamelsysteem Kliko Groep

5 PUBLIEKE FIETSENSTALLING

Niet alleen voor het residentiële programma worden overdekte fietsenstallingen voorzien. Omwille van het niet-residentiële programma en het publieke park is het ook van belang om voldoende publieke fietsenstallingen te voorzien. Deze zijn verspreid in het masterplan om langs alle toegangswegen een fietsenstalling aan te bieden. In totaal worden 73 publieke fietsenstallingen voorzien.



Inplanting publieke fietsenstalling



CorTen fietsrekken



Antarès fietsenparking, Area Street Furniture

6 VERLICHTING SITE

Een bijkomend praktisch aandachtspunt in het ontwerpen van een masterplan is het voorzien van voldoende en gepaste verlichting. De verschillende statuten van passages en openbare ruimte worden daarom ook op verschillende manieren verlicht. Langs de belangrijkste publieke assen wordt primaire openbare verlichting voorzien. Ter hoogte van de collectieve passages is deze verlichting eerder secundair. Ten slotte wordt ook de erfgoedwaarde van het klooster en de kloostermuur extra benadrukt door hier specifieke verlichting op te richten.



Implanting verlichting site



Verlichting Sint-Pieterskerk Leuven



Verlichting Saint Pierre plein Toulouse

7 BRIEVENBUSSEN & ADRESSEN

Zoals eerder beschreven kan het residentieel programma onderverdeeld worden in drie clusters: eengezinswoningen langs de collectieve passage, meergezinswoningen langs de publieke passage en wonen rond de koer. Deze onderverdeling zal dan ook grotendeels de adressen en locatie van brievenbussen bepalen. Deze zijn onderverdeeld in clusters en sluiten steeds aan op de dichtsbijzijnde openbare weg of publieke passage. Op die manier hebben de woningen een duidelijk en zichtbaar adres.



Adressen woningen



Sociale woningen Klapdorp Antwerpen - META Architectuurbureau



Appartementen Kaai 37 Antwerpen - META Architectuurbureau

H

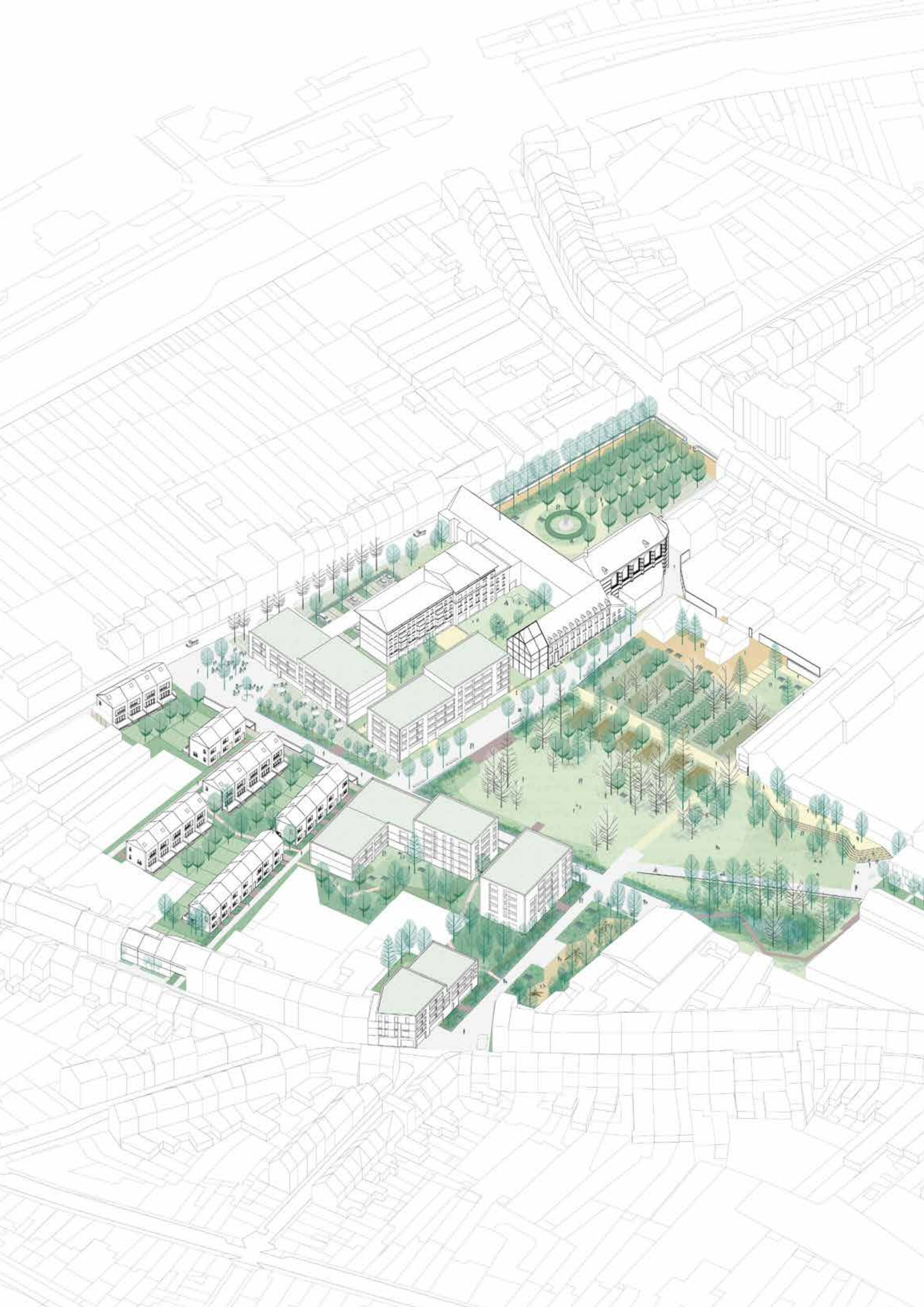
FINANCIËLE FOTO

Tijdens het ontwerptraject werd op specifieke momenten een financiële foto van de private ontwikkeling opgemaakt. Hierbij werd de residuele grondwaarde bepaald van de volledige site, in hoofde van een potentiële ontwikkelaar. Deze werd gebenchmarkt met de gemiddelde grondwaarde in de stad Tienen. Andere vergelijkingspunten, bijvoorbeeld de aankoopwaarde en/of boekwaarde van de gronden werden niet aangeleverd door de actoren en aldus ook niet in rekening genomen.

Conclusie:

De residuele grondwaarde in geval van realisatie van het masterplan ligt in dezelfde grootteorde als de geschatte grondwaarde van de site en gemiddelde grondwaarde in Tienen. Hierbij werd rekening gehouden met volgende randvoorwaarden:

- De gronden van het park worden aan schattingswaarde (niet ontsloten gronden in woongebied) ingekocht door de stad en de aanleg van het park gebeurt ten laste van de stad
- De marktconforme investeringen voor voorzieningen en desgevallende maatschappelijke invullingen worden gedragen door de gebruikers (of hun sponsors)
- Het openbaar domein, met uitzondering van het park, wordt aangelegd op last van het project
- Minimaal aantal parkings te voorzien, rekening houdend met de minimale behoefte van de bewoners en niet residentiële functies. Bijkomende parkings zullen het resultaat negatief beïnvloeden.



GARAGES

1

DE HARTJES

2

OUDE VESTENSTRAAT

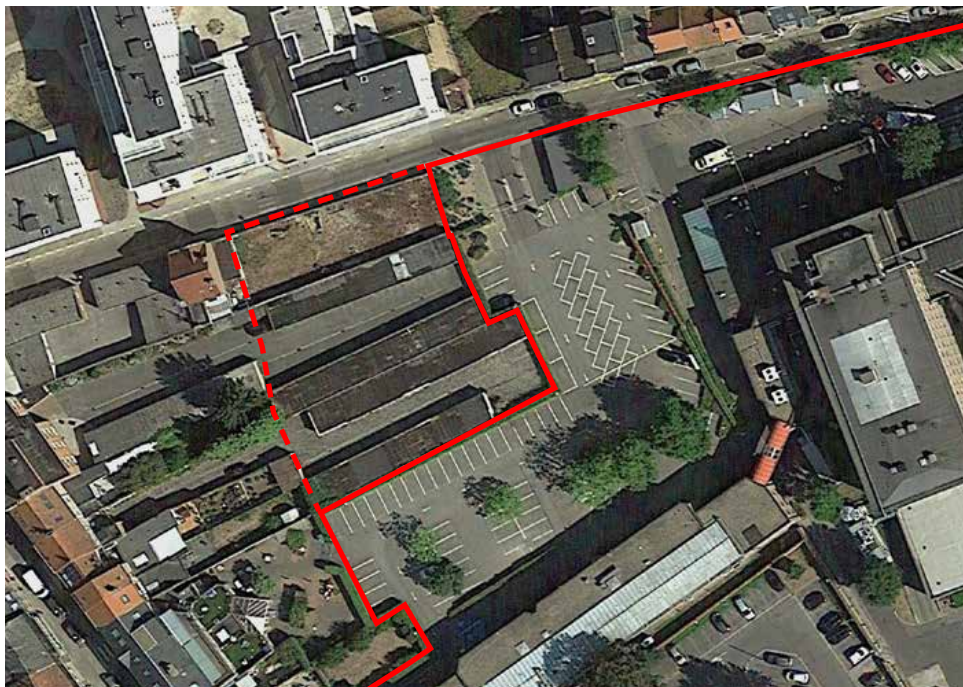
3

**UITBREIDINGS-
MOGELIJKHEDEN BUITEN
DE PERCEELSGRENZEN**

Zoals eerder beschreven vormt de huidige eigendomsstructuur een cruciale randvoorwaarde in de uitwerking van het masterplan. Het is echter ook belangrijk om het masterplan in zijn ruimere context te plaatsen en de impact hierop te kunnen inschatten. Daarom werden enkele uitbreidingsmogelijkheden buiten de perceelsgrenzen reeds onderzocht. Hierin is het vooral belangrijk dat eventuele uitbreidingen coherent blijven met het huidige masterplan, zodat de kwaliteiten op lange termijn behouden blijven.

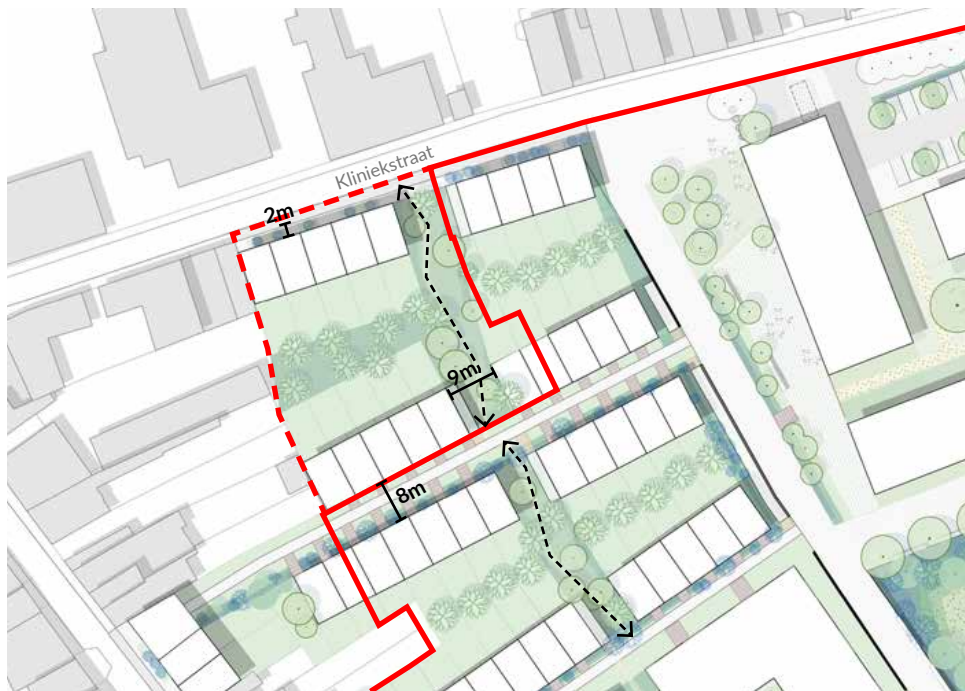
1 GARAGES

Ter hoogte van de Kliniekstraat bestaat het aangrenzende perceel vandaag volledig uit garages. Het masterplan is hier opgebouwd uit de eengezinswoningen langs de passage. In het geval dat de garages in de toekomst zouden verdwijnen, kan deze morfologie op een coherente manier uitgebreid worden. Door het systeem van gegroepeerde eengezinswoningen langs de collectieve passages met daartussen secundaire doorsteken door te trekken, kan een kwalitatieve uitbreiding gegarandeerd worden. In deze secundaire doorsteken kunnen ook bijkomende overdekte fietsenstallingen voorzien worden. Aan de Kliniekstraat worden de eengezinswoningen op dezelfde manier als in het masterplan 2 meter naar achter geschoven ten opzichte van de perceelsgrens. Op die manier ontstaat een kwalitatieve verbinding met het Wolvenpad en het WZC Passionisten.





Het masterplan binnen de huidige eigendomsstructuur



De mogelijke uitbreiding van het masterplan

2 DE HARTJES

In het verlengde van de collectieve passage bevindt zich vandaag de kinderopvang “De Hartjes”. Tijdens het proces van het masterplan is duidelijk geworden dat deze kinderopvang de wens heeft om in de toekomst uit te breiden en dus zou verhuizen naar een nieuwe site. Daarnaast toonden ook de drie percelen ten zuiden van De Hartjes interesse om hun perceel te verkopen.

Daarom werd ook hier onderzocht wat een mogelijk toekomstbeeld zou kunnen zijn van het huidige masterplan. Op dezelfde manier als bij de garages, kan de collectieve passage doorgetrokken worden en op het gelijkvloers de verbinding maken met de Oude Leuvensestraat. Op die manier kunnen de eengezinswoningen in het binnengebied uitgebreid worden langsheen deze passage. Ter hoogte van de Oude Leuvensestraat sluiten de nieuwe eengezinswoningen aan op de bouwhoogte en diepte van de bestaande context.





Het masterplan binnen de huidige eigendomsstructuur



De mogelijke uitbreiding van het masterplan

3 OUDE VESTENSTRAAT

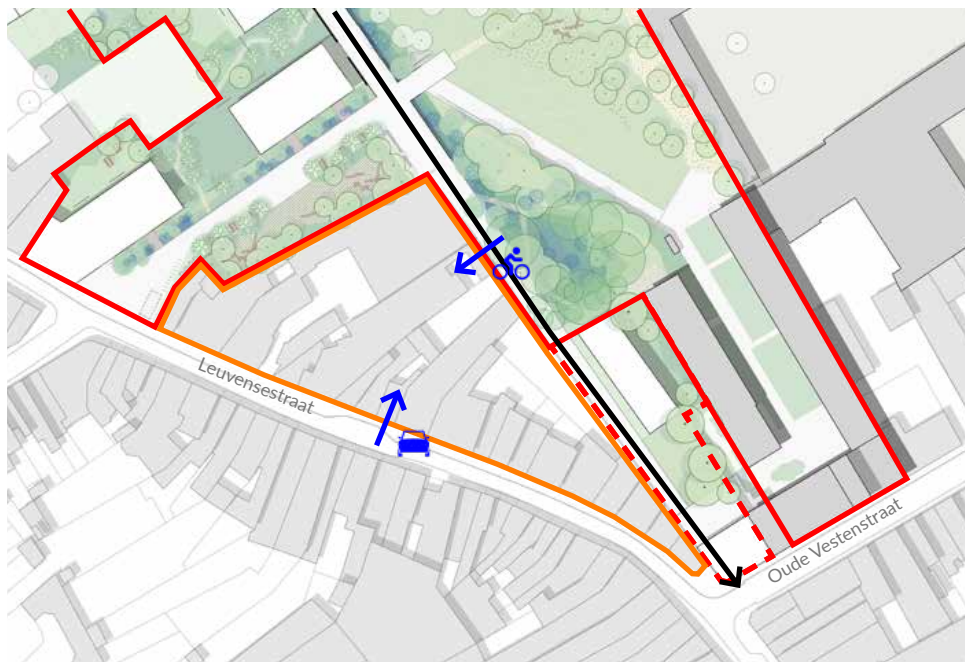
In het zuiden van de site bevindt zich langs de ontwikkeling van Van Roey een perceel met een parkeergarage die bereikbaar is via de Oude Vestenstraat. Het perceel ligt in het verlengde van de publieke noord-zuid as en heeft dus potentieel om in de toekomst de verbinding te maken tussen deze publieke as en de Oude Vestenstraat. Het hoekgebouw in de Oude Vestenstraat is opgenomen op de lijst van het waardevol bouwkundig erfgoed in Tienen en wordt dus bij voorkeur behouden. Op deze site zou langs de noord-zuid as zou een bijkomend volume met residentieel programma ontwikkeld kunnen worden. Hiervoor dient echter een gedetailleerdere studie qua volume en inplanting gevoerd te worden.

Voor de zone tussen de Leuvensestraat en de Oude Vestenstraat is het belangrijk om een uitspraak te doen over de relatie met de publieke ruimte van het masterplan. Om de kwaliteit van het masterplan te bewaren moet de ontsluiting van eventuele toekomstige ontwikkelingen altijd via de Leuvensestraat georganiseerd worden. Hoogstens een voetgangers- en fietsverbinding tussen de private percelen en het publieke park kan voorzien worden.



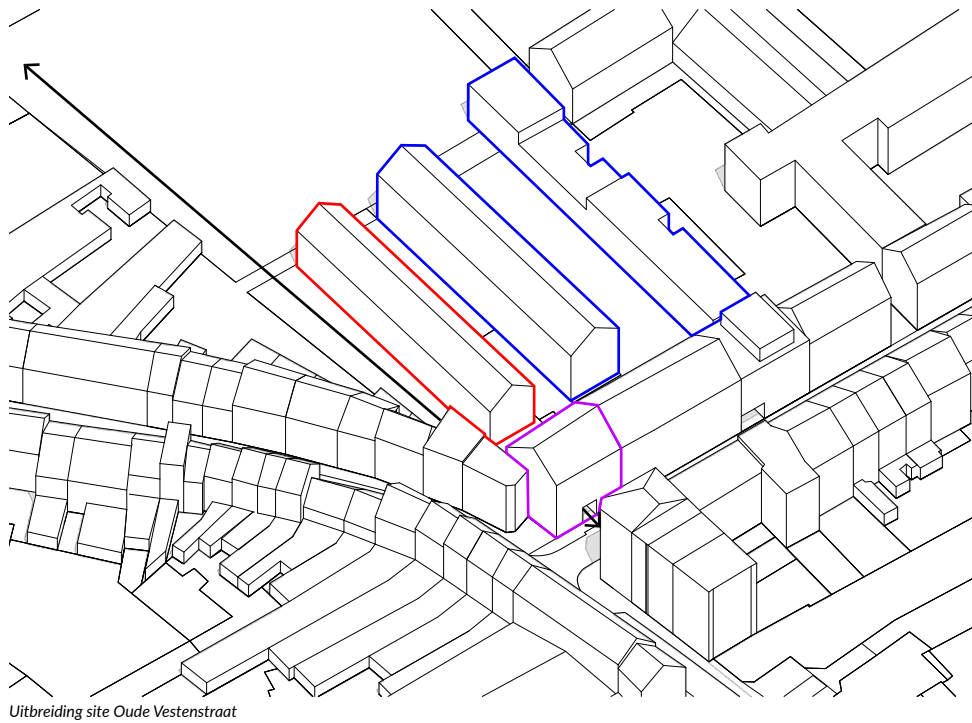


Het masterplan binnen de huidige eigendomsstructuur



De mogelijke uitbreiding van het masterplan

- perceelsgrens masterplan en uitbreidingszone
- zone tussen Leuvensestraat en Oude Vestenstraat



Uitbreiding site Oude Vestenstraat

- 't Convent
- Mogelijke uitbreiding masterplan
- Waardevol bouwkundig erfgoed Tienen



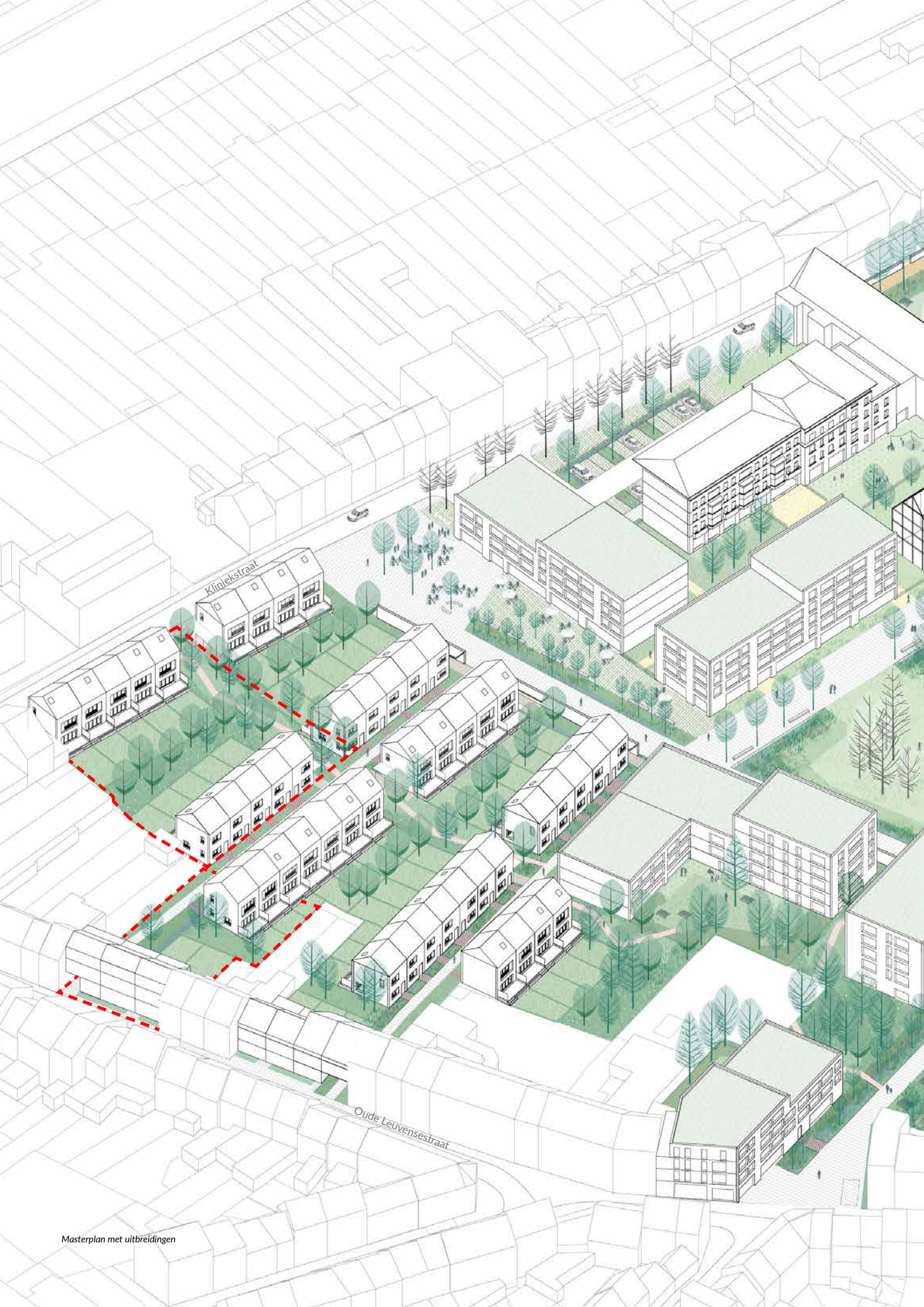
(1)



(2)

(1) De Gaanderij
Herentals, 360 Architecten

(2) Woonproject Jozefzorg
Nederland, Shift architecture urbanism



Kliniekstraat

Oude Leuvenestraat



Glainstraat

Leuvensestraat

J

AANDACHTSPUNTEN 1

VERVOLGSTAPPEN 2

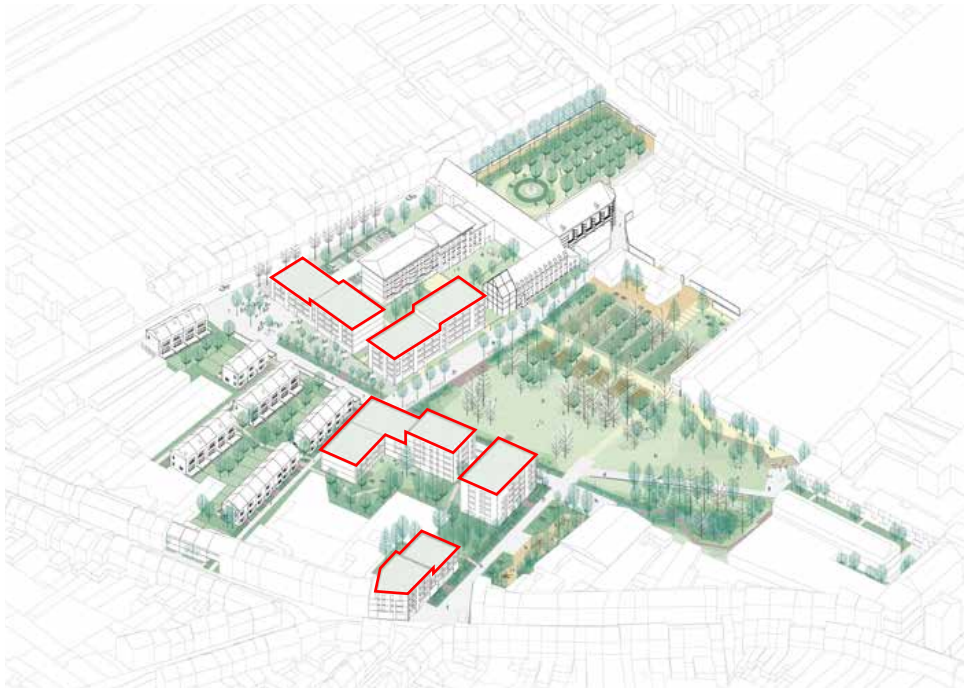
TIJDELIJKE INVULLING PARK 3

VERVOLGSTAPPEN EN AANDACHTSPUNTEN



1 AANDACHTSPUNTEN

Het masterplan werd voorgesteld op 30/05/2023 tijdens de evaluatiedag waarbij er verschillende workshops werden gehouden met de verschillende actoren over bepaalde thema's. Tijdens de trefdag van 07/06/2023 werd het masterplan ook nogmaals voorgesteld aan professionele stakeholders en de bewoners van de Stad. Tijdens deze twee momenten werden er nog bedenkingen geformuleerd op het plan. Het merendeel hiervan werd reeds verwerkt in de laatste versie van de plannen. Hieronder worden nog enkele aandachtspunten opgelijst die belangrijk zijn voor het vervolgtraject van het RUP en die niet letterlijk vertaald kunnen worden in het plan.



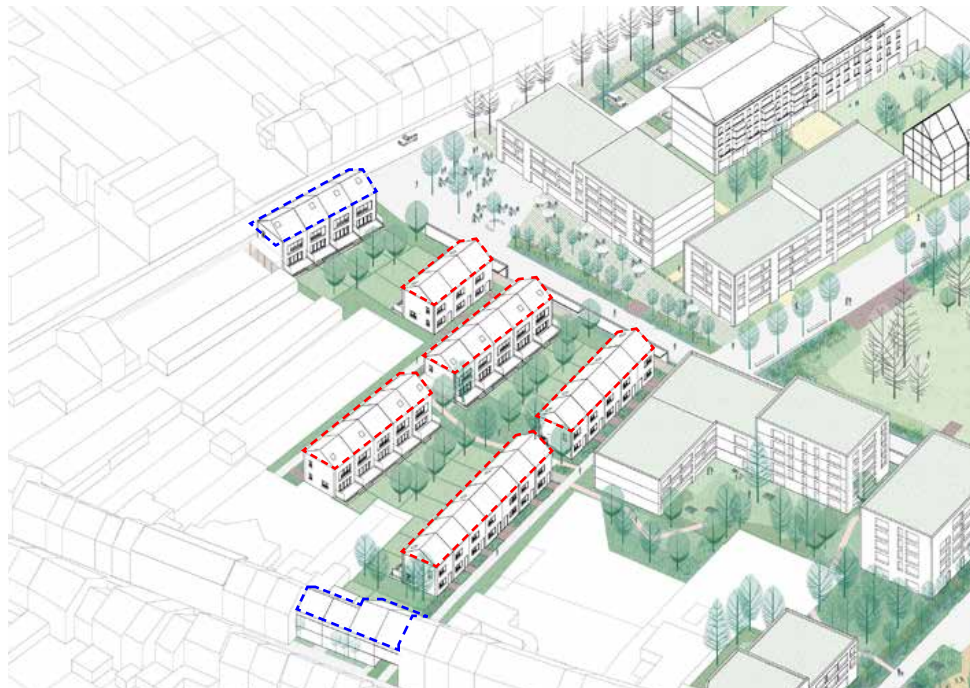
- 1** Binnen het project zal het gebruik van groendaken zoveel mogelijk aangemoedigd worden, zeker als het gaat over zichtdaken. De toepassing hiervan moet echter bekeken worden in overeenstemming met het eventueel plaatsen van zonnepanelen of het recupereren van regenwater.



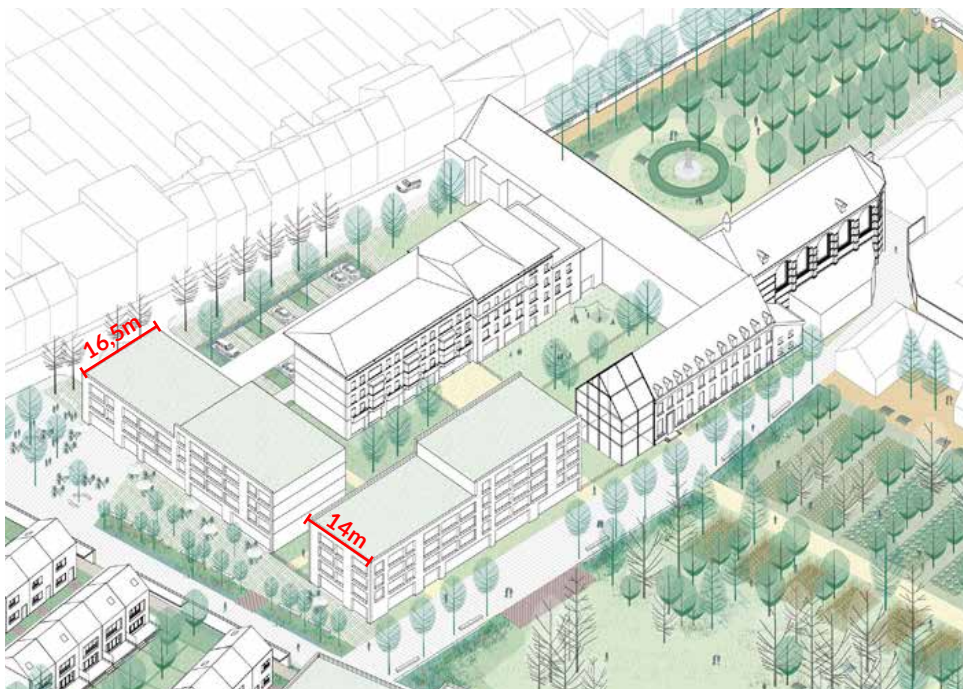
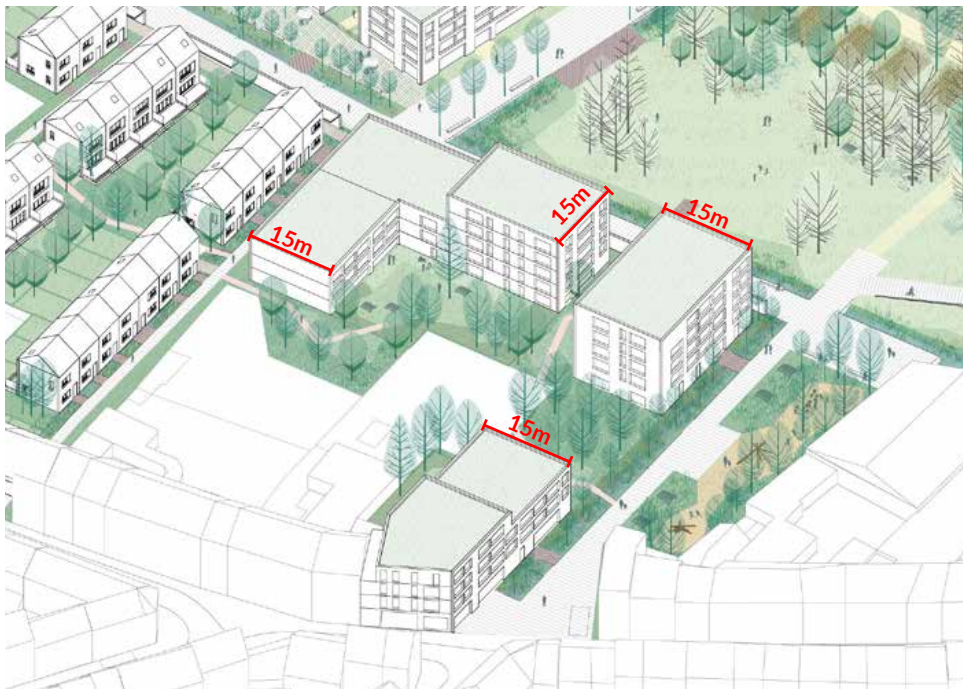
- 2** De eengezinswoningen in het masterplan zijn momenteel ingetekend met een breedte van 6 meter. Dit stemt echter niet overeen met de minimum breedte van 7 meter die momenteel gangbaar wordt toegepast in Stad Tienen.



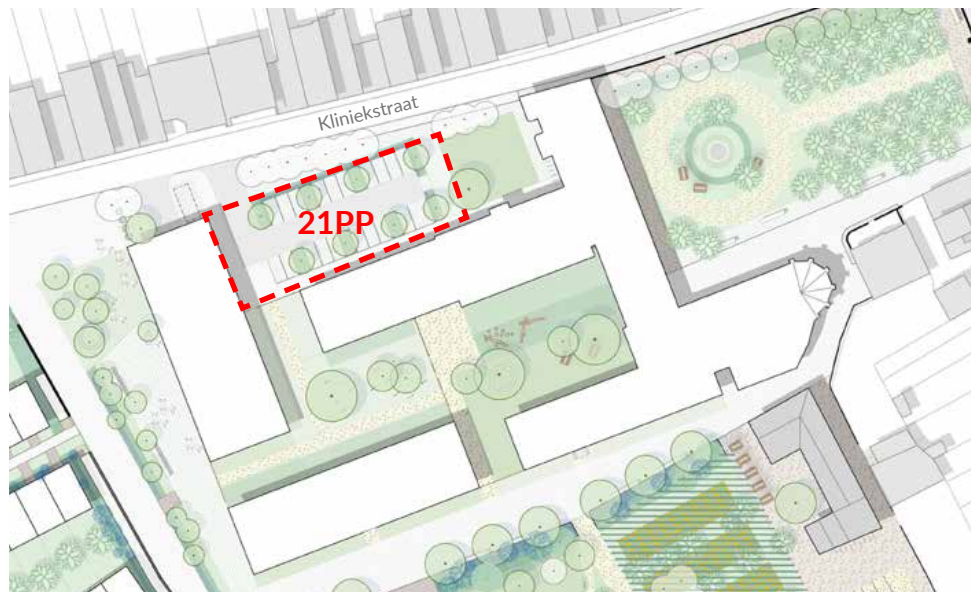
- 3** De tuinen van de eengezinswoningen zijn niet altijd 10m diep, zoals toegepast wordt als vuistregel door de Stad. Er moeten op strategische plekken bomen voorzien worden in de tuinen die minder dan 10 meter diep zijn om de privacy te kunnen garanderen.



- 4** Zoals eerder vermeld kunnen de eengezinswoningen opgedeeld worden in de woningen die zich aan de rand van het bouwblok bevinden en de woningen die zich in het binnengebied bevinden. Voor de woningen in het binnengebied is er de keuze tussen platte of hellende daken. Bij de eengezinswoningen met hellende daken kan er meer marge aanvaard worden in de oppervlakte om het toepassen van hellende daken te stimuleren.



- 5** Voor de diepte van meergezinswoningen wordt er in Stad Tienen doorgaans een diepte van 15 meter aanvaard voor het gelijkvloers en 12 meter voor de verdiepingen. Aangezien hiervan in het plan wordt afgeweken zal er in het RUP een beschrijving moeten opgenomen worden van een maximale diepte van 15 meter met een marge van 1 meter rondom rond om hiervan af te wijken. Op deze regel zijn er 2 uitzonderingen. Het betreft enerzijds een grotere diepte van 16,5 meter voor de blok aan de Kliniekstraat, aangezien deze een duidelijk front vormt in de straat, en anderzijds een kleinere diepte van 14 meter voor het gebouw tegenover het park naast het bestaande klooster, om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande gebouwen.



- 6** Wat betreft de 21 bovengrondse parkeerplaatsen op het voorplein aan de Kliniekstraat werd er momenteel geen uitspraak gedaan over het feit of deze voorbehouden zijn voor de niet-residentiële functies in de bestaande gebouwen of dit een publieke parking is met een betaalregime van toepassing.



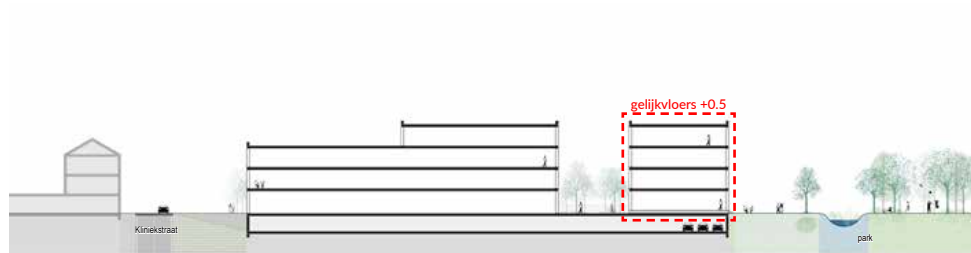
- 7** De oude boerderijgebouwen zelf hebben geen specifieke erfgoedwaarde. Om ingezet te kunnen worden voor de functie van moestuin bevinden deze gebouwen zich echter nog in voldoende goede staat. In het RUP moet de mogelijkheid gelaten worden om de bestaande gebouwen te behouden of deze te vervangen door een nieuwe luifelachtige constructie. Daarnaast bevond zich in deze zone tussen 1777 en 1840 een waterput. Deze heeft zeer veel potentieel en onderzoek zal dus moeten uitwijzen of er nog restanten terug te vinden zijn.



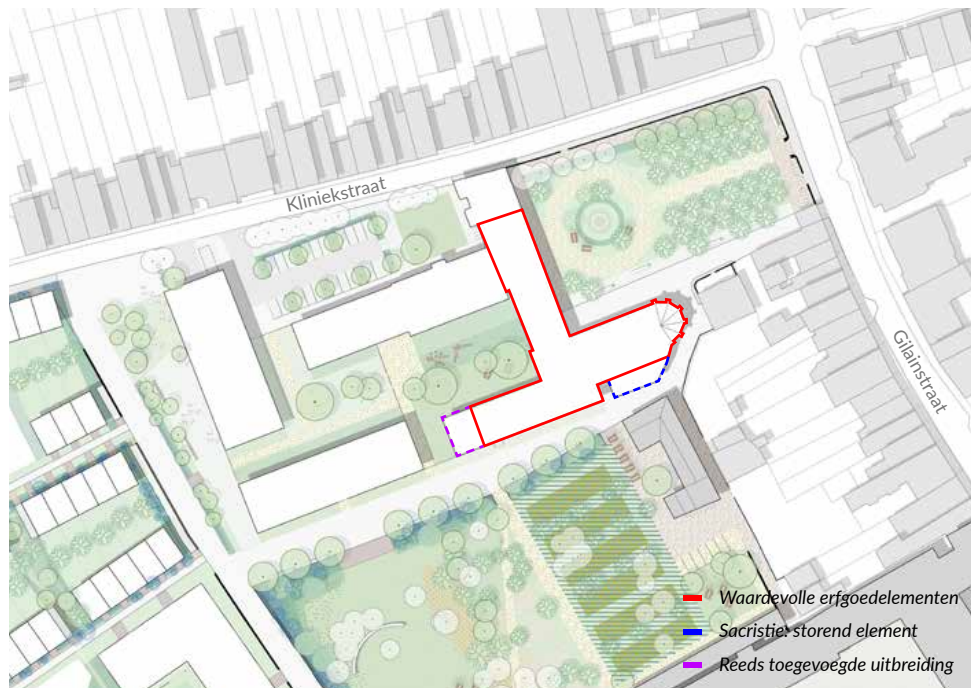
- 8** Een rechtsreeks toegang tot het niveau van de speelplaats van de school werd onderzocht. Gezien het grote niveauverschil (2,3m) zouden de hellingen die dwars door het park nodig zijn om dit niveau te bereiken echt “muren” vormen die een doorlopende beleving van de groenruimte onmogelijk maken. Deze optie is dus niet wenselijk. Het is wel mogelijk om aan te sluiten bij het binnenniveau van de school door het voorzien van kleine hellingen. In het gebouw zelf zou er dan via een trappenpartij aansluiting gevonden kunnen worden met het niveau van de speelplaats.



- 9** In het RUP moet de mogelijkheid beschreven worden op in bepaalde zones uitpannende terrassen te voorzien. Dit kan gewenst zijn richting de collectieve tuin maar niet richting het park. Indien de uitpannende terrassen worden toegelaten zal de maximale diepte van de gebouwen beperkt worden tot 15 meter.



- 10** In het gebouw tegenover het park naast het bestaande klooster moet de mogelijkheid gelaten worden om een verhoogd gelijkvloers te voorzien.



- 11** Aan de bestaande kloostergebouwen laat het masterplan de mogelijkheid om uitbreidingen toe te voegen. Deze moeten uiteraard steeds ontworpen worden zonder de erfgoedwaarde van het klooster teniet te doen. Daarnaast zijn er in de bestaande toestand ook enkele elementen die de oorspronkelijke erfgoedwaarde verstoren, waaronder de sacristie. Dit kan dus een argument zijn om deze gebouwdelen af te breken.

- 12** In het RUP moet beschreven worden dat eventuele elektriciteitscabines geïntegreerd moeten zijn in het volume van de gebouwen.
- 13** In het RUP moet de mogelijkheid behouden worden om in (elke) parking een 2de ondergronds niveau te voorzien (zie hoofdstuk G.1 voor grondplannen van de parkeergarage). Op die manier kan er een marge toegepast worden op de beschreven ratio van 1-1,4 parkeerplaats per woning. Er moet ook de mogelijkheid behouden worden om de parkings te verbinden om de verkeersdruk op de omgeving te beperken. Er kan ook een maximale ratio beschreven worden i.p.v. een minimale ratio. Zowel voor de fiets-als autoparkeerplaatsen moet een meervoudig gebruik (dag/nacht; bewoners/bezoekers) toegestaan worden.
- 14** De verhouding van de types appartementen lijkt in evenwicht. Het grote aandeel 1K-appartementen is in overeenstemming met de bevolking van de Stad en wordt gecompenseerd door de aanwezigheid van het publieke park. In het RUP worden best minima opgelegd wat betreft het aantal kamers en niet de oppervlakten. Omwille van het groot aantal wooneenheden met één slaapkamer kan het een kwalitatieve aanvulling zijn om enkele collectieve voorzieningen in het gebouw te voorzien. We denken hierbij aan gezamenlijke was- en nutsruimten, of enkele logeerruimtes die voorzien kunnen worden voor bezoekers. Deze collectieve ruimtes zijn echter eerder optioneel en werden daarom in dit masterplan niet als vaste randvoorwaarde opgenomen.
- 15** De huidige eigendomstructuur en zijn complexe contouren zorgen voor overlappings met het publieke park. Daarom zal op verschillende locaties een publiek recht van doorgang moeten gelden om op die manier het park steeds toegankelijk te maken.
- 16** Naast het beschrijven van de nodige capaciteiten van ondergrondse parkeergarages en bijhorende ratio's, kan het ook belangrijk zijn om reeds een visie op te nemen over het al dan niet voorzien van laadpalen voor elektrische wagens.
- 17** Tijdens het overleg met de brandweer kwam een bijkomend aandachtspunt ter sprake in verband met het ontroken van ondergrondse parkeergarages. Aangezien deze parkeergarages gedeeltelijk gelegen zijn onder de collectieve tuinen, moet de nodige aandacht besteed worden aan de ontroking ervan op een strategische locatie.
- 18** Zoals eerder beschreven bedragen de eengezinswoningen 22% van het residentiële programma van het masterplan. Dit wijkt dus af van de verordening die 50% oplegt. De ligging in het centrum van Tienen, de huidige demografische context en de nabijheid tot het nieuw stadspark beargumenteert deze afwijking.

2 VERVOLGSTAPPEN

Naar aanleiding van de opmaak van dit masterplan zal er overgegaan worden tot de opmaak van een RUP. In het kader van de opmaak van dit RUP zijn er enkele vervolgstappen en studies die uitgevoerd dienen te worden die we hieronder (niet exhaustief) oplijsten.

- In de periode van de opmaak van het RUP kan het masterplan als richtinggevend kader gelden voor mogelijke aanvragen tot omgevingsvergunningen die zouden aangevraagd worden voor bijvoorbeeld de bestaande gebouwen van het klooster.
- In het kader van het masterplan werd er een waardebeoordeling opgemaakt van de (delen van de) percelen van het Regionaal Ziekenhuis Heilig Hart, De Kerkfabriek/Van Roey en de BV CVBA vereniging der parochiale werken Decanaat Tienen die gelegen zijn in het toekomstige park. Dit in het licht van een (eventuele) aankoop van deze gronden door de Stad voor de aanleg van een publiek park. Voor de opmaak van het RUP zullen hier nog onderhandelingen over gevoerd moeten worden.
- Voor de opmaak van het RUP zijn er nog bijkomende studies nodig die eventueel voorafgaand reeds kunnen gebeuren. Bepaalde studies kunnen ook in de onderhandelingsfase voor de aankoop van percelen voor het park of in samenspraak met de ontwikkelaar belangrijk zijn. Hieronder een niet-exhaustieve lijst:
 1. Een energetische studie om te bepalen of het werken met een warmtenet of geothermie mogelijk is.
 2. Een mobiliteitsstudie in het kader van de opmaak van de MOBER zou reeds aangevat kunnen worden om over een langere periode van tellingen te beschikken.
 3. Binnen het RUP raden we aan om een maximale ratio parkeerplaats/woning toe te passen. Een gedetailleerde studie over de parkeernood zou hiervoor een onderbouwd antwoord kunnen bieden.

4. Een gedetailleerde watertoets a.d.h.v. de van toepassing zijnde waterkaarten.
5. Een bodemonderzoek
6. De opmaak van een archeologienota
7. De opmaak van een beplantingsplan/charter met bijhorend beheersplan (IBOR).

We vinden het in dit hoofdstuk ook belangrijk om te wijzen op het belang van de kwaliteitssupervisie van de vervolgtrajecten zodat de ruimtelijk coherentie en de kwaliteit naar uitvoering gegarandeerd kan worden. De kwaliteit van de realisatie van de ontwikkelingsvisie hangt immers sterk af van de kwaliteit van de vervolgtrajecten. Hierbij is het ook belangrijk om alle betrokken actoren (bewoners, gemeenteraad,...) optimaal te blijven betrekken.

3 TIJDELIJKE INVULLING PARK EN KLOOSTER

De Stad heeft de wens om een gedeelte van de site reeds te kunnen gebruiken voor een tijdelijke invulling voor het park. Onderstaande schema's tonen aan hoe de toekomstige parkzone bij blijvend gebruik van het ziekenhuis reeds toegankelijk en gebruikt zou kunnen worden. Indien het ziekenhuis de kloostergebouwen en het gebouw van de jaren 50 reeds vroeger zou verlaten zou ook een tijdelijke invulling van deze gebouwen mogelijk zijn.



(1)



(2)



(3)



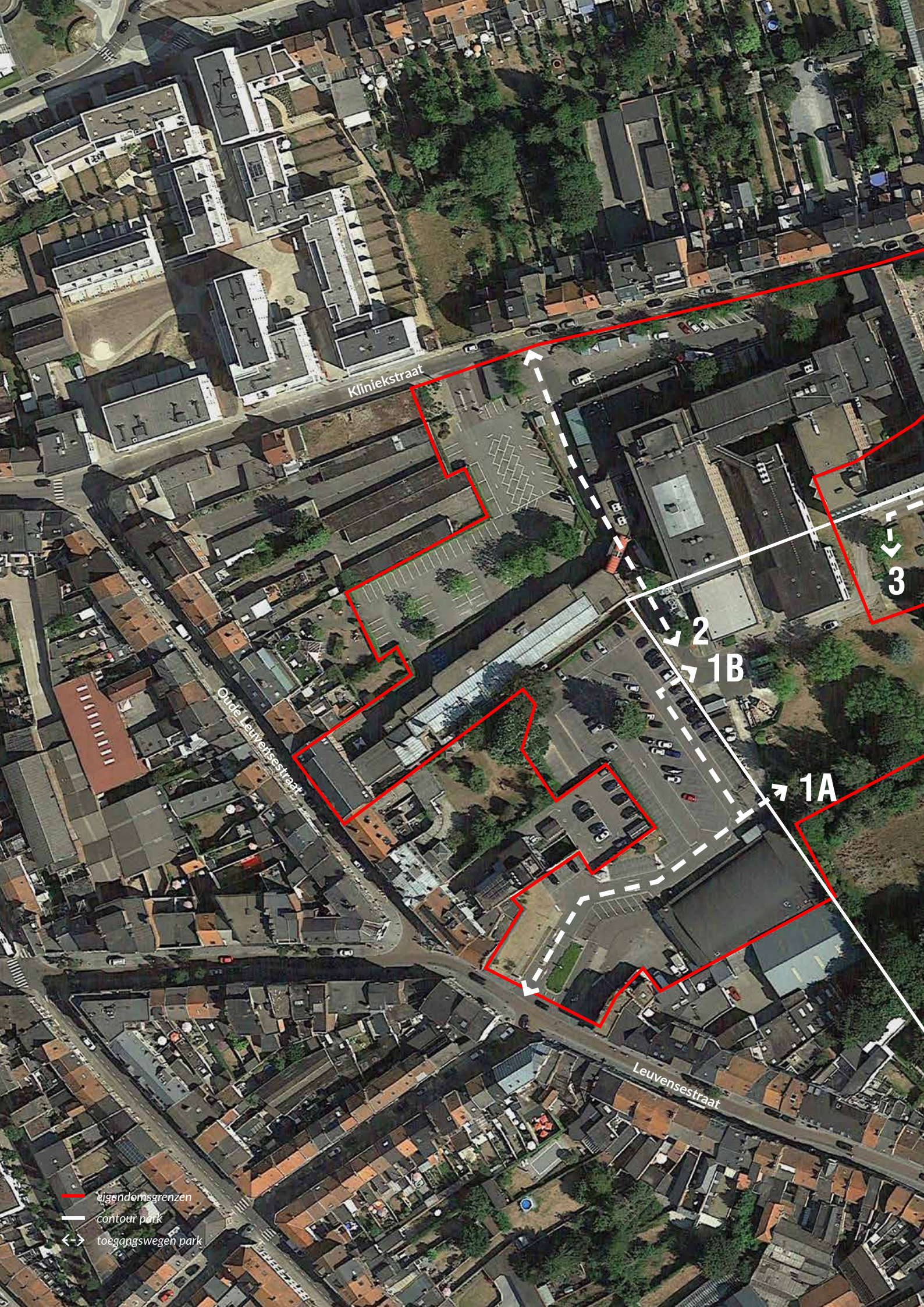
(4)

(1) Tijdelijke invulling Hospitaalsite
Damme

(2) Pop-up café Bar Bleu
klooster Broeders van Liefde, Leuven

(3) Les Grands Voisins
Parijs

(4) Packfarm Tour en Taxis
Brussel



Kliniekstraat

Oude Leuvensestraat

Leuvensestraat

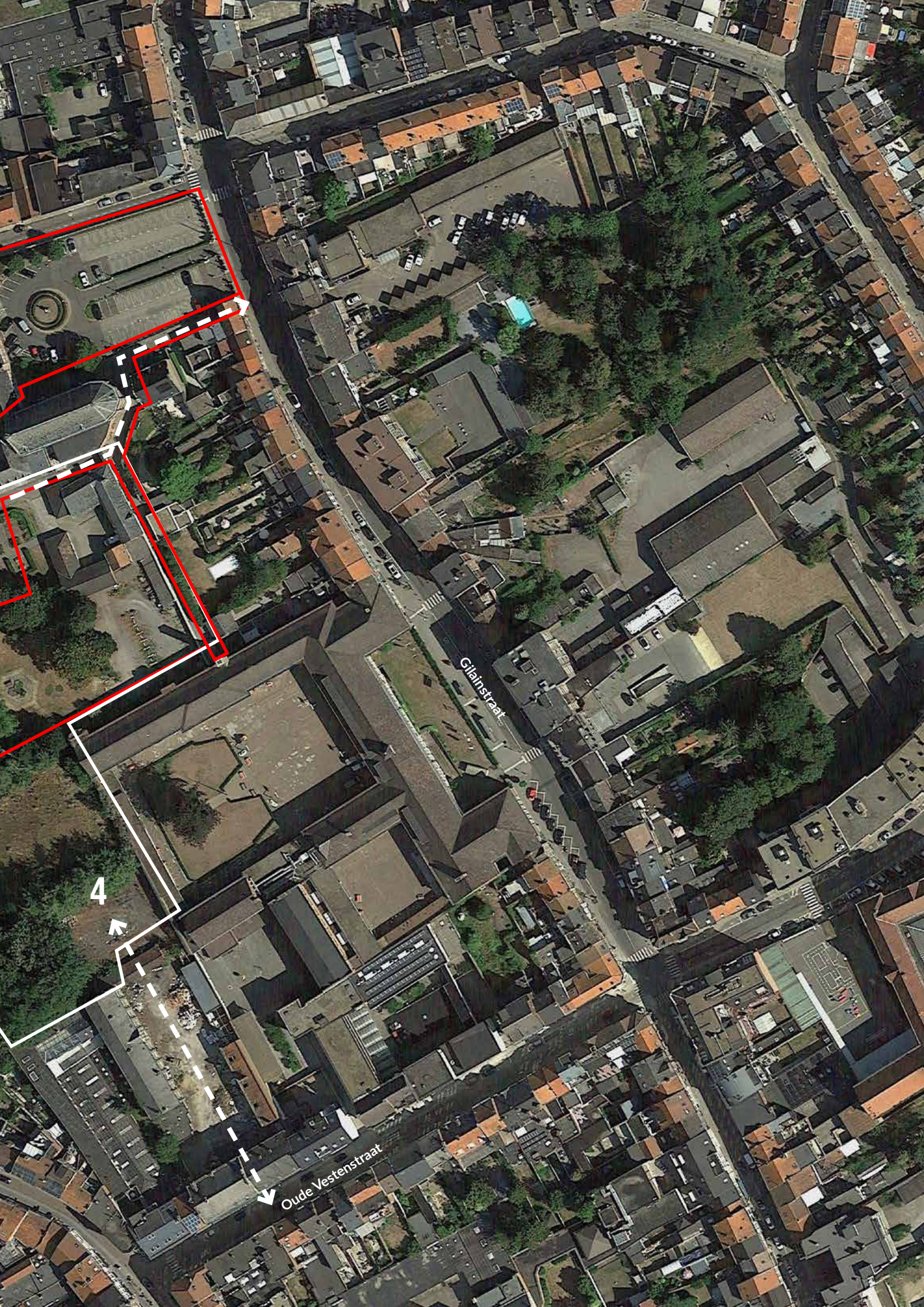
2

1B

1A

3

-  eigendomsgrenzen
-  contour park
-  toegangswegen park



Gijlstraat

Oude Vestenstraat

4

TOEGANGSWEG 1



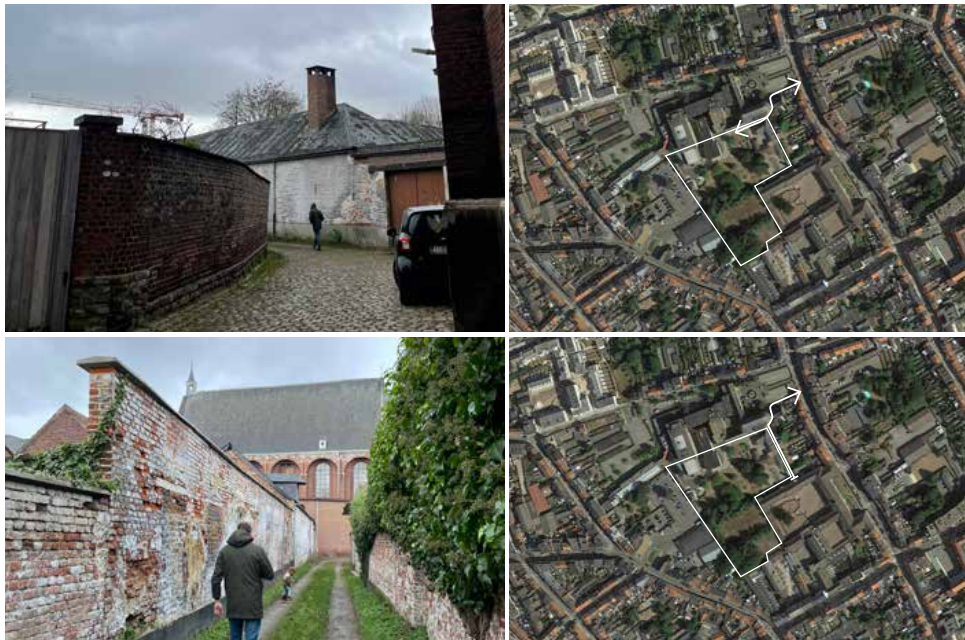
De eerste toegangsweg vertrekt vanuit de Oude Leuvensestraat en maakt de verbinding met het park via de parking. Er zijn twee opties om toegang tot het park te voorzien: enerzijds is er de bestaande opening in de historische kloostermuur, anderzijds is er een poort die opengezet kan worden en op die manier publieke toegang kan voorzien.

TOEGANGSWEG 2



De tweede mogelijke toegangsweg vertrekt vanuit de Kliniekstraat en loopt via de bestaande weg naar het achterliggende park. Deze toegang is vandaag reeds publiek toegankelijk en vraagt dus geen verdere ingrepen.

TOEGANGSWEG 3



Een derde mogelijke toegang kan voorzien worden via de kloostergang aan de Gilainstraat. Deze kloostergang komt uit achter de bestaande boerderijgebouwen en loopt uiteindelijk dood ter hoogte van de schoolgebouwen van het Atheneum. Er is echter wel een poort aanwezig langs het klooster. Door deze open te zetten kan ook via deze weg toegang verleend worden tot het park.

TOEGANGSWEG 4



Ten slotte is er een laatste mogelijke toegangsweg vanuit de Oude Vestenstraat. Deze toegang loopt doorheen de ontwikkeling van Van Roey en kan zo het park in het binnengebied bereiken. Omwille van het grote hoogteverschil tussen de toegang en het park zelf zullen hier wel reeds tijdelijke werken uitgevoerd moeten worden om het niveauverschil op te vangen.

OKTOBER 2023, Brussel

OPGEMAAKT DOOR



VELD ARCHITECTEN

SQUARE EUGÈNE PLASKY 92-94,
1030 BRUSSEL

WWW.VELD.WORK
HELLO@VELD.WORK

-

VERONIQUE TAVERNIER
ELLEN DE WOLF

atelier horizon

ATELIER HORIZON

SQUARE EUGÈNE PLASKY 92-94,
1030 BRUSSEL

WWW.ATELIERHORIZON.COM
INFO@ATELIERHORIZON.COM

-

ANNELIES DE NIJS
MAUD GOOSSENS

IN SAMENWERKING MET



ORIENTES

PRINS BOUDEWIJNLAAN 312
2610 ANTWERPEN

WWW.ORIENTES.BE

-

GWENNY MORIS



ORIGIN

RUE DE CHARTREUX 17/7
1000 BRUSSEL

WWW.ORIGIN.EU

-

KENDY CLINCKX

IN OPDRACHT VAN



STAD TIENEN

GROTE MARKT 27
3300 TIENEN

WWW.TIENEN.BE

