

PROJECT

# MASTERPLAN KLOOSTERSITE

## EINDNOTA

► GEMEENTE WACHTEBEKE



VENECO

04.01.2021

## Masterplan Kloostersite

De gemeente Wachtebeke wil samen met een aantal private partners een antwoord bieden aan de ruimtelijke uitdagingen die zich stellen in de omgeving van de Kloostersite van Wachtebeke. Voor deze omgeving van de school, internaat, het woonzorgcentrum Moervaartheem, braakliggende perceel bouwgrond naast de pastorie, de site naast het gemeentehuis en het perceel van de pastorie lopen verschillende planinitiatieven die op elkaar dienen te worden afgestemd. Om hier een antwoord op te bieden beslist de gemeente om samen met de betrokken partijen een masterplan op te laten maken dat de handvaten aanreikt voor een samenhangende ruimtelijke toekomstvisie voor de Kloostersite.

Het ruimtelijk masterplan legt de krachtlijnen, de potenties en aandachtspunten voor de verdere ontwikkeling van het onderzoeksgebied vast. Deze krachtlijnen worden bovendien sterk gevisualiseerd zodat ze de toekomst op een positieve en toegankelijke manier verbeelden.

Het resultaat van het ruimtelijk masterplan biedt op basis van toekomstscenario's een richtinggevend kader voor de afweging van lopende, geplande en toekomstige projecten binnen het onderzoeksgebied.

Deze nota verbeeldt de intenties van het Masterplan op een visuele en toegankelijke manier en scheidt hiermee een beeld van de gewenste ontwikkeling van het gebied waaraan projecten binnen het Masterplan kunnen getoetst worden.

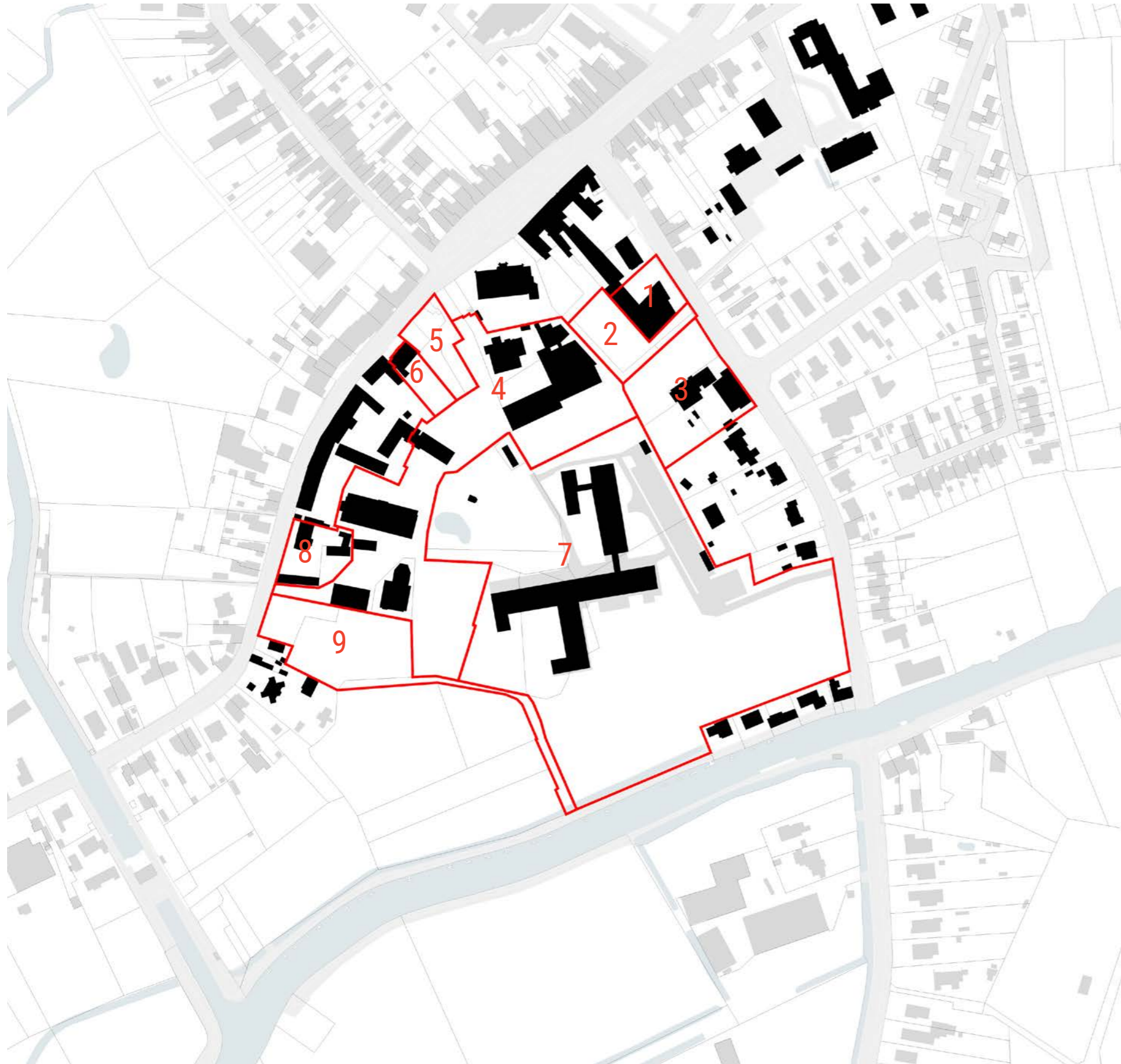
Oktober 2020

**Ontwerpteam:**

Rien Gellynck  
Sarah De Pourcq  
Yen Van Der Voort

**INTERCOMMUNALE VENECO**

Panhuysstraat 1, B-9070 Destelbergen  
T +32 (0)9 251 22 22 - E [info@veneco.be](mailto:info@veneco.be)



## Samenwerking masterplan

1. Site voormalige Carrefour
2. Perceel tuin
3. Wasserijsite
4. School
5. Site kerk
6. Pastorie
7. Rusthuis Moervaartheem + kloostertuin
8. Directeurswoning
9. Zuidelijk perceel



**0.0 AMBITIE OP SCHAAL VAN WACHTEBEKE**

**1.0 SITUERING BINNEN EEN GROTERE OPGAVE**

**2.0 MASTERPLAN KLOOSTERSITE**

2.1 Overzichtsplan

2.2 Deelgebieden

2.3 Deelgebied I

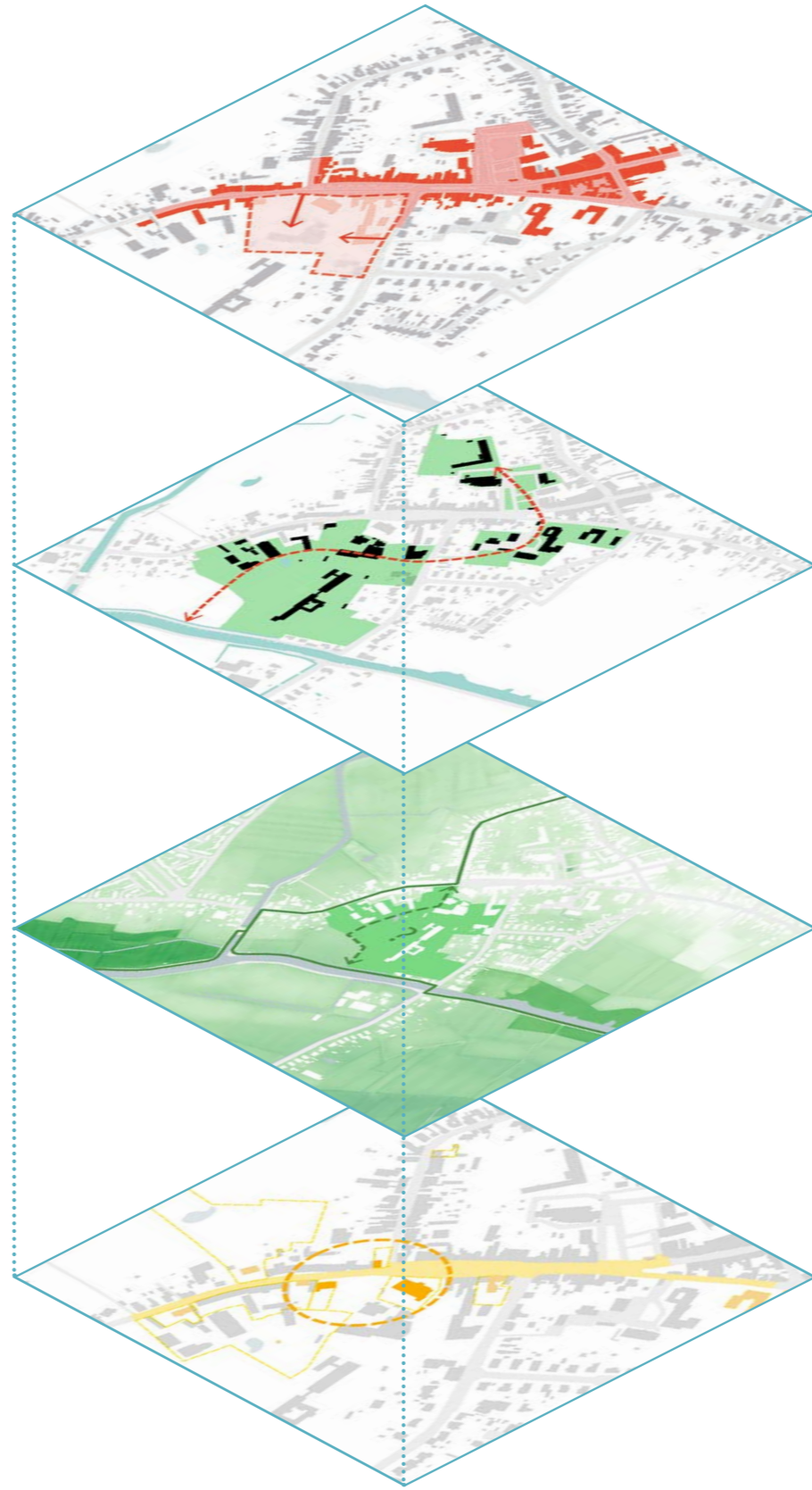
2.4 Deelgebied II

2.5 Deelgebied III

2.6 Deelgebied IV

2.7 Deelgebied V

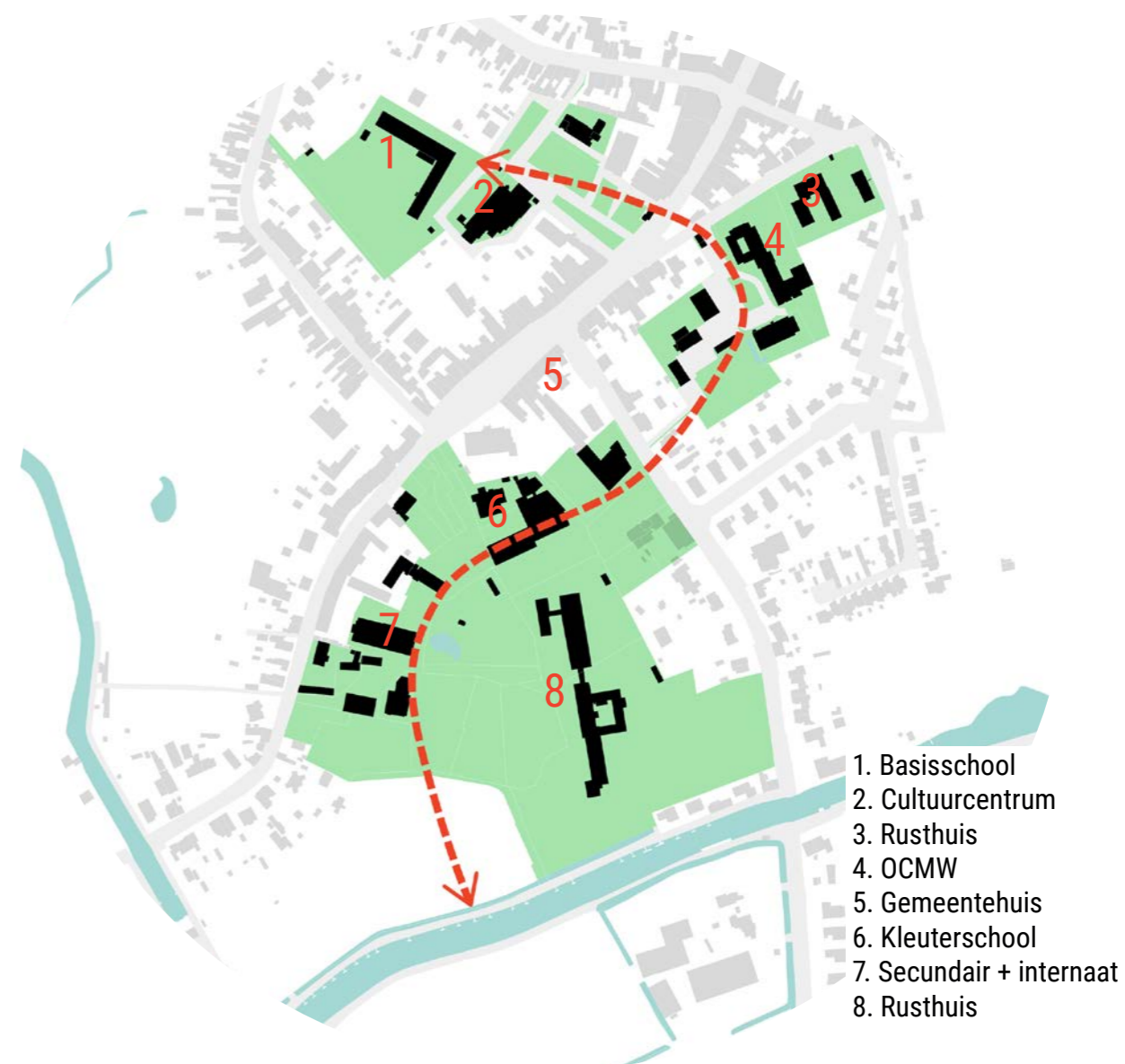
**3.0 BASISPRINCIPES MASTERPLAN**



▶ 0.0 **AMBITIE OP SCHAAL VAN WACHTEBEKE**

## Verdichting Van de dorpskern van Wachtebeke

- ▶ Inbreidingsproject op maat van wachtebeke
- ▶ leefbare kern door:
  - uitbouw netwerk publieke ruimte
  - aandacht voor kwalitatieve groenruimtes
  - aandacht voor beeldkwaliteit van het dorpszicht van Wachtebeke



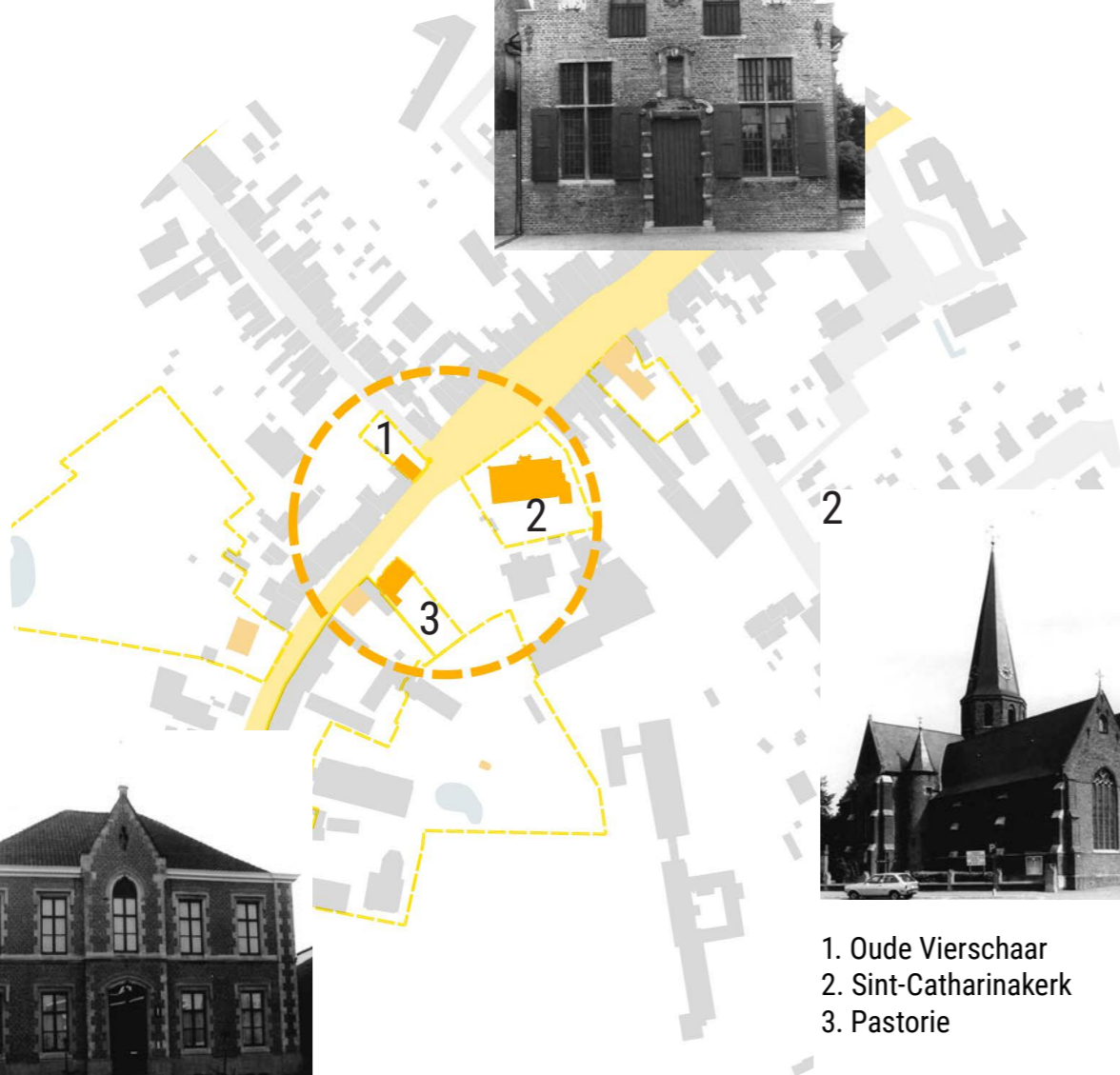
## Een zacht netwerk doorheen Wachtebeke

- ▶ zacht nechtwerk tussen clusters voorzieningen
- ▶ verbinden van publieke ruimte
- ▶ op zoek naar synergie tussen voorzieningen
- ▶ de site als schakel naar de Moervaart



## Oog voor erfgoed

- ▶ erfgoedcluster Sint-Catharinakerk - Pastorie - Oude Vierschaar
- ▶ aandacht beeldkwaliteit dorpszicht
- ▶ beschermde monumenten uitlichten
- ▶ kwalitatief hergebruik erfgoed



3

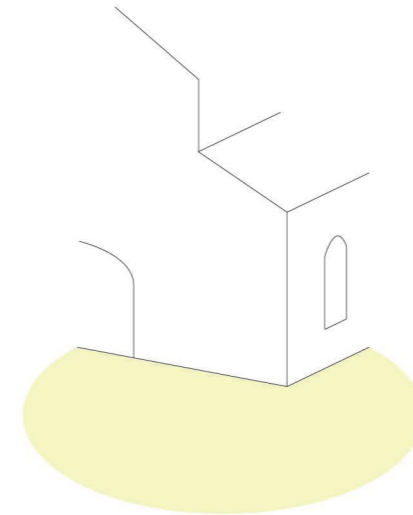
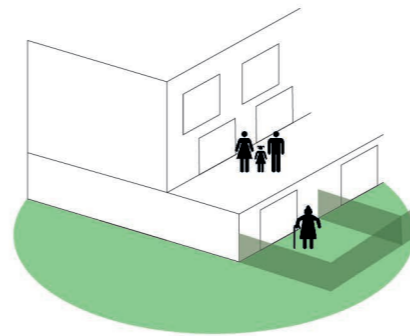
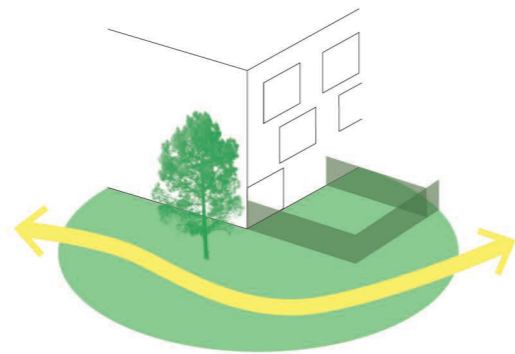
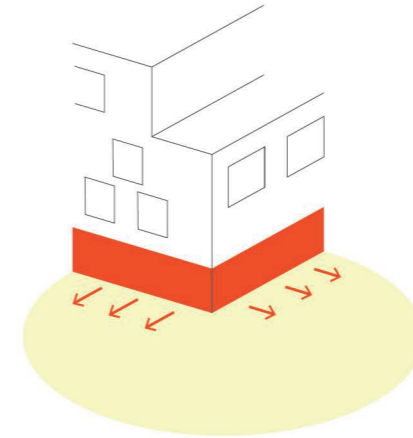
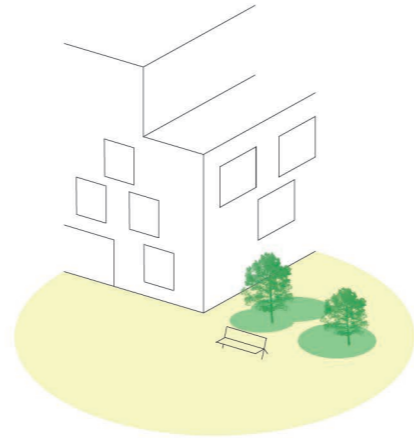
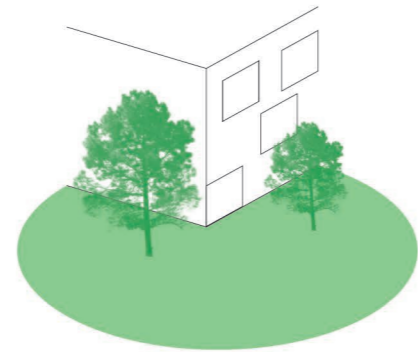


1. Oude Vierschaar
2. Sint-Catharinakerk
3. Pastorie



## Groene stapsteen in de Moervaartvallei

- ▶ De site als onderdeel van een recreatief netwerk
- ▶ link natuurgebied Moervaartvallei groene stapsteen
- ▶ onderdeel blauw netwerk (waterberging op het terrein)
- ▶ overgang dorpskern - vallei



0.0 RUIMTELIJKE SITUERING

▶ 1.0 SITUERING BINNEN EEN GROTERE OPGAVE

## Het verdichtingsvraagstuk

=> Open ruimte vrijwaren door kwalitatieve verdichting kernen

Huidige tendens = rijwoningen worden aan een ijlt tempo opgekocht en omgevormd tot appartementen (verappartementisering)

- ▶ eenzijdig nieuwbouwaanbod (de heerschappij van het 2-kamerappartement)
- ▶ identiteitsverlies dorpskern
- ▶ vastgoedprijzen voor eengezinswoningen stijgen
- ▶ Ruimtelijke draagkracht wordt overschreden



verappartementisering  
dorpskern



= VERDICHTING TEN KOSTE  
VAN HET DORP

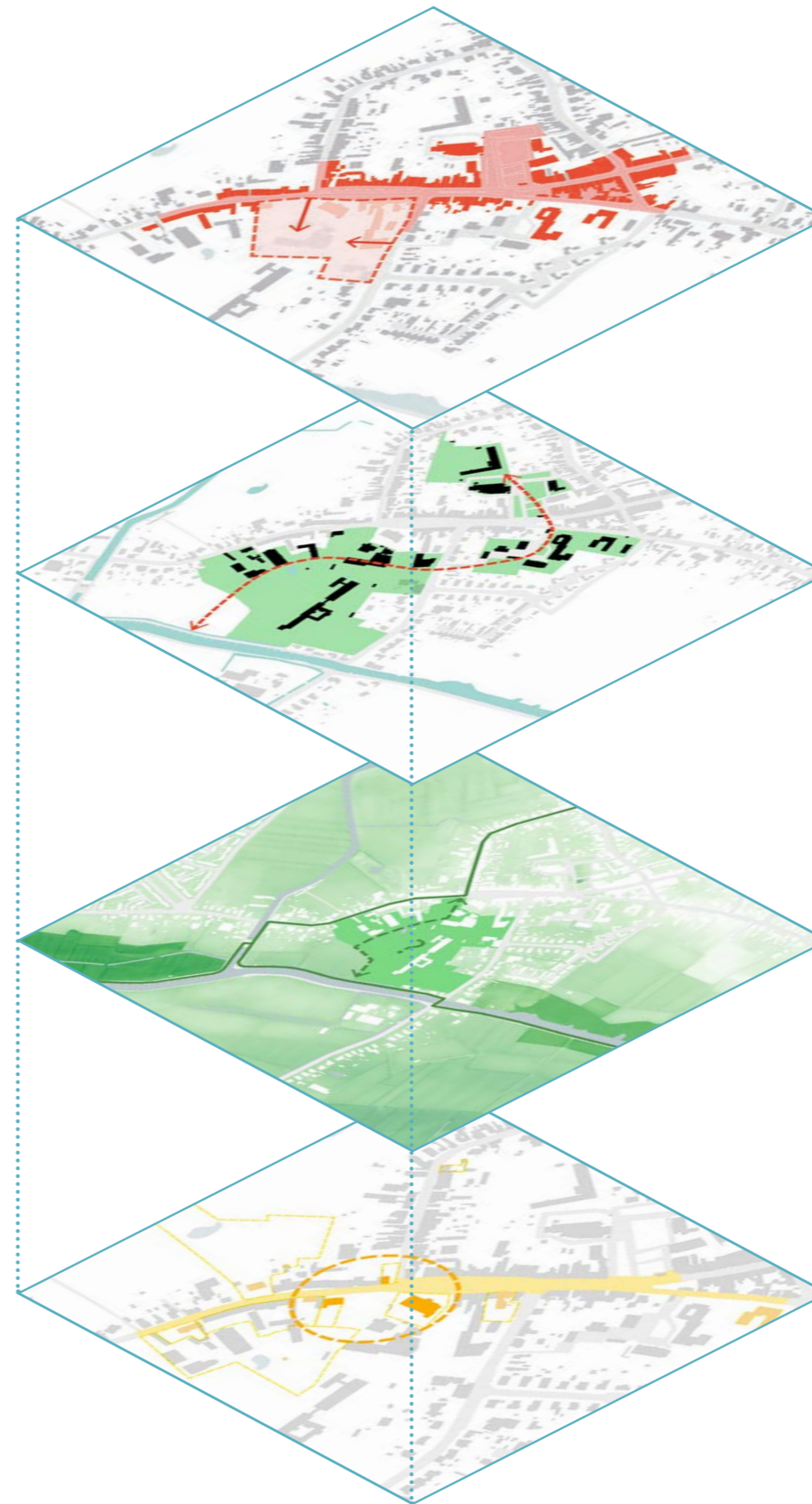
Een dergelijke verdichting heeft een nadelige impact op de omgeving: tuinen worden verhard en vervangen door garageboxen, de korrel en beeldkwaliteit van het dorp verschaald, de parkeerdruk stijgt, de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden ...  
De nadelen van dit type verdichting worden maximaal vermeden in dit Masterplan.

# Dorpskernverdichting ≠ dorpskernversterking

Uitgangspunt => dorpskernversterking

- ▶ verdichting van de dorpskern met gevarieerd woonaanbod in compacte woonvormen
- ▶ uitbouw netwerk publieke ruimte
- ▶ kwalitatieve groenruimtes
- ▶ aandacht voor het dorpszicht en respect voor het aanwezige erfgoed

= VERDICHTING VOOR  
HET DORP



Verdichting op maat

Zacht netwerk

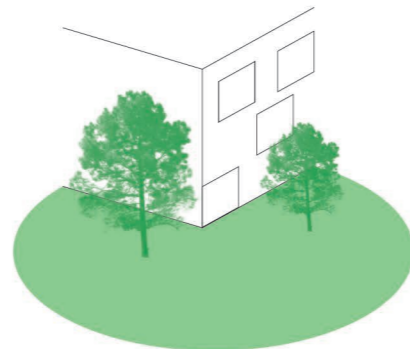
Groene stapsteen

Aandacht voor erfgoed

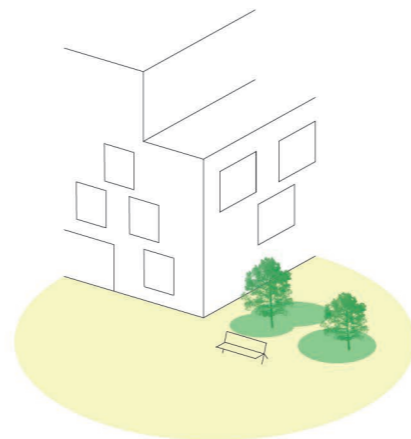
Verdichting



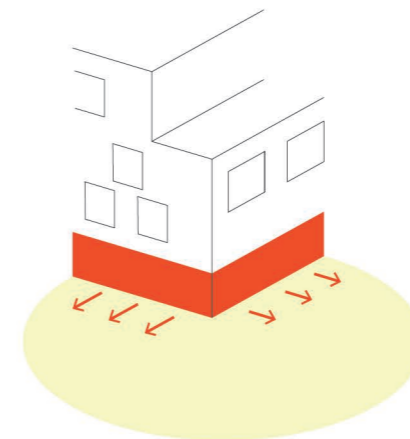
Ruimtelijke draagkracht



+ PARK



+ PLEIN

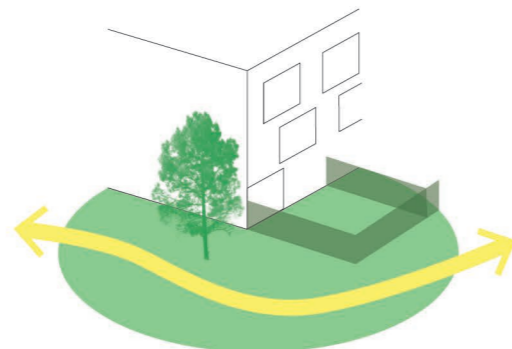


WONEN -> LEVEN

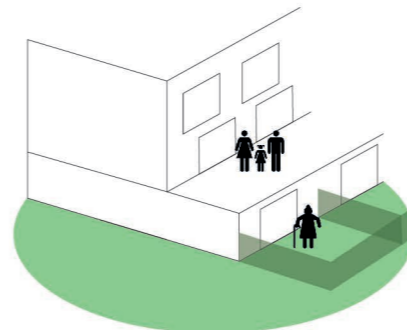
DICHTHEID ↗



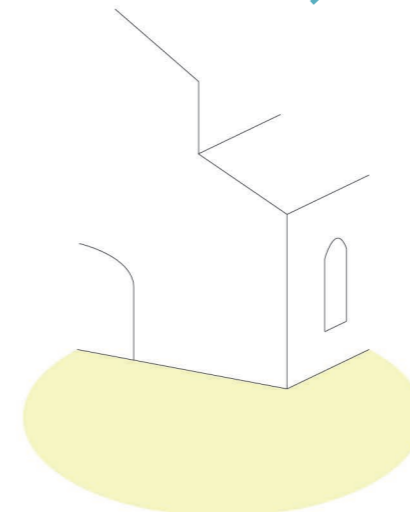
RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT ↗



+ VERBINDING



≠ TYPOLOGIEËN



ERFGOED

## Nulscenario

Wat kan er zonder Masterplan?

- ▶ compacte grondgebonden woningen vormen de basis
- ▶ appartementen kunnen enkel ter hoogte van kerkplein
- ▶ dichtheid; kerngebied 25 won./ha (stedelijke dichtheid); overige 15 won./ha (dichtheid kern in buitengebied)







0.0 RUIMTELIJKE SITUERING

1.0 SITUERING BINNEN EEN GROTERE OPGAVE

▶ 2.0 MASTERPLAN KLOOSTERSITE

2.1 Overzichtsplan

2.2 Deelgebieden

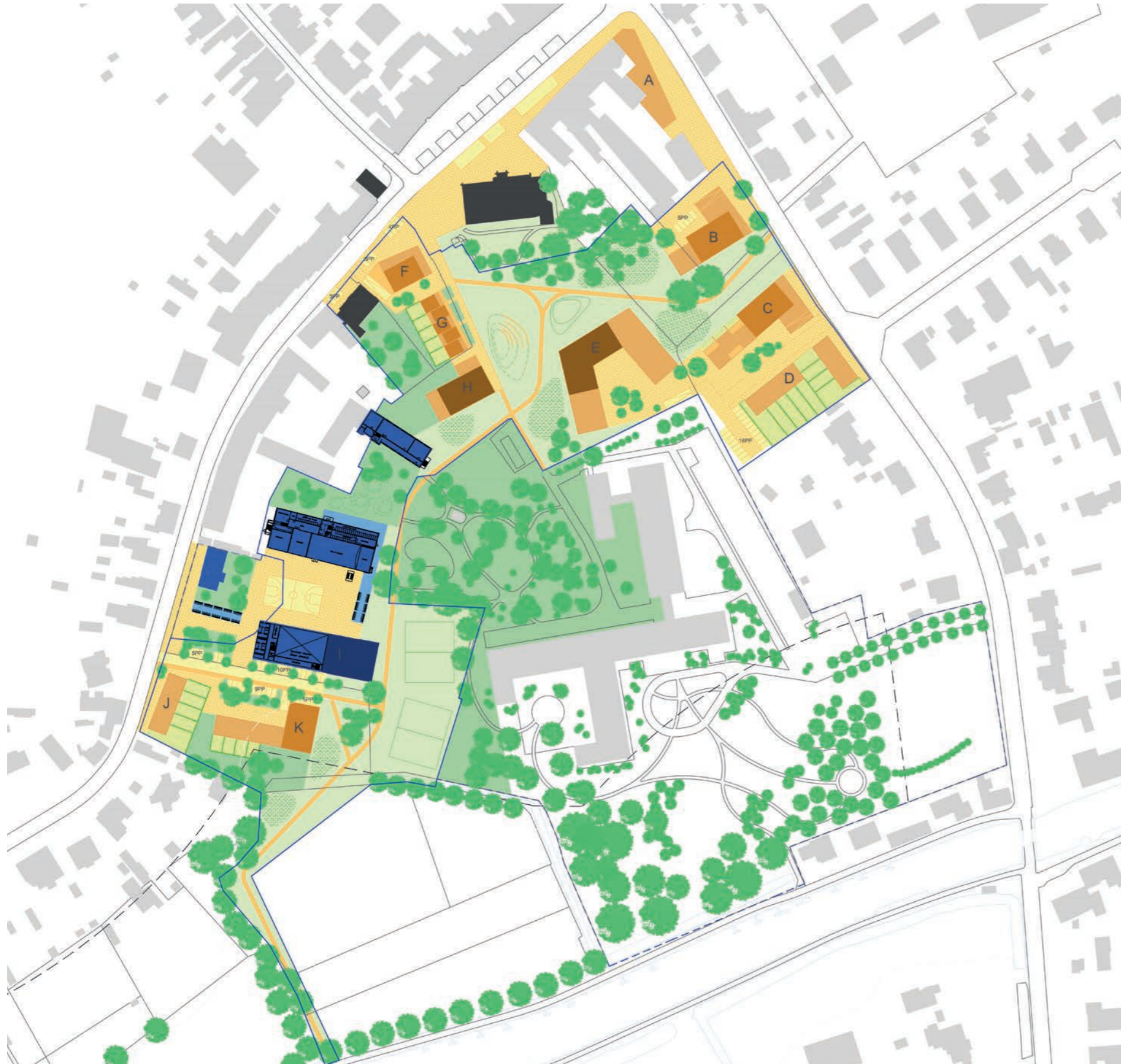
2.3 Deelgebied I

2.4 Deelgebied II

2.5 Deelgebied III

2.6 Deelgebied IV

2.7 Deelgebied V



## Masterplan op maat van Wachtebeke

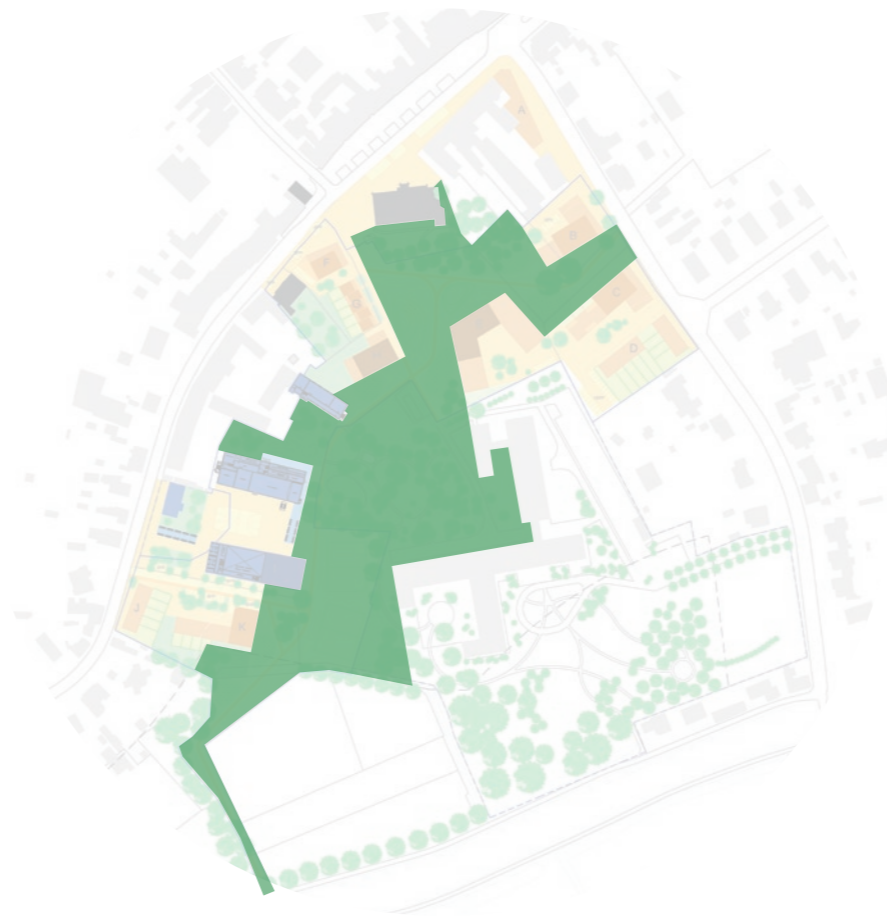
Inbreidingsproject waarbij de verhoogde densiteit gepaard gaat met toename aan publieke ruimte

- ▶ Hoge woondichtheid van  $\pm 30$  won./ha gerekend over het volledige gebied
- ▶  $\pm 1,2$  ha Bijkomend publiek groen



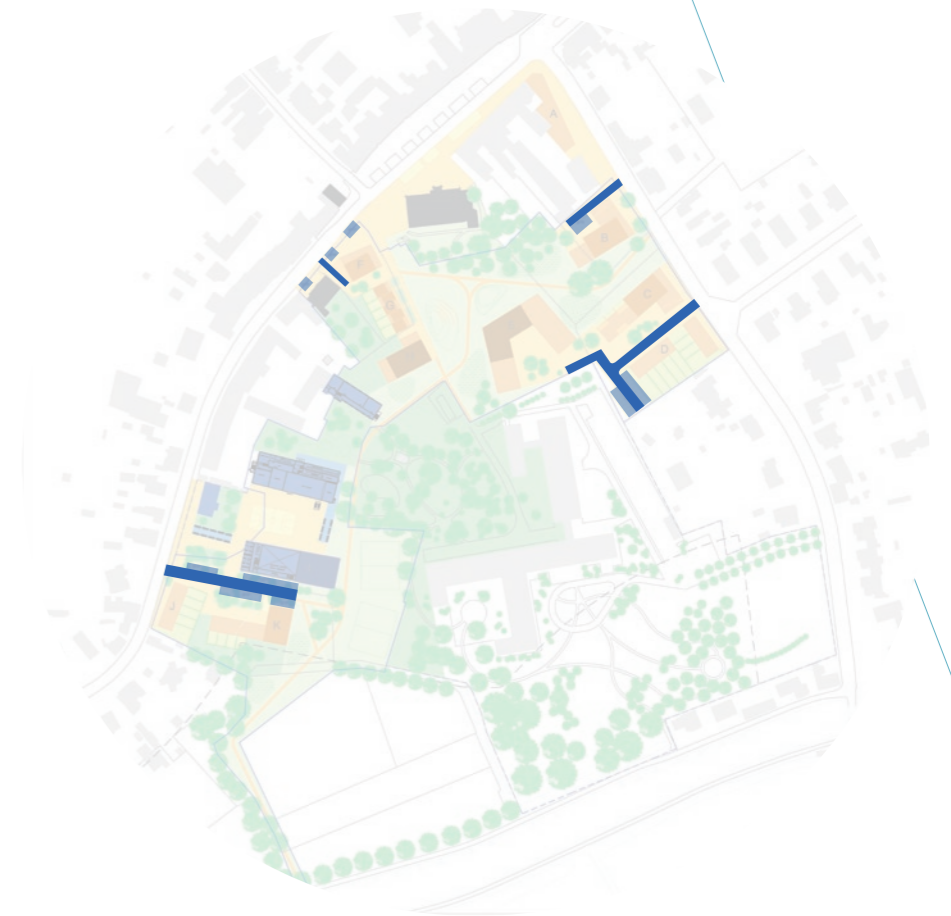
## ZACHTE RUGGEGRAAT

- ▶ Verbinding centrum - Moervaert
- ▶ Verbinding voorzieningen onderling
- ▶ Aantakken op voorzieningencluster OCMW
- ▶ Inschrijving binnen groter recreatief netwerk



## OPEN RUIMTE

- ▶ Iedere site bouwt mee aan een groter netwerk van open ruimte
- ▶ De vorm, de mate van verharding en de toegankelijkheid zijn afgestemd op de functie van het deelgebied
- ▶ Er wordt gestreeft naar toegankelijkheid en flexibiliteit



## MOBILITEIT

- ▶ Auto-verkeer wordt aan de rand geconcentreerd
- ▶ Parkeren op gemeenschappelijke parkeervelden en ondergronds
- ▶ Flexibel gebruik parkeerplaatsen wordt aangemoedigd



## Deelgebieden Masterplan

### DEELGEBIED I

Site Carrefour  
Percelen tuin  
Site oude wasserij

### DEELGEBIED II

School

### DEELGEBIED III

Site kerk  
Pastorie

### DEELGEBIED IV

School  
Voormalige directeurswoning

### DEELGEBIED V

Zuidelijk perceel  
landbouwgebied deelgebied V

▶ Ieder deelgebied draagt op zijn specifieke manier bij tot het totale Masterplan



## Fasering

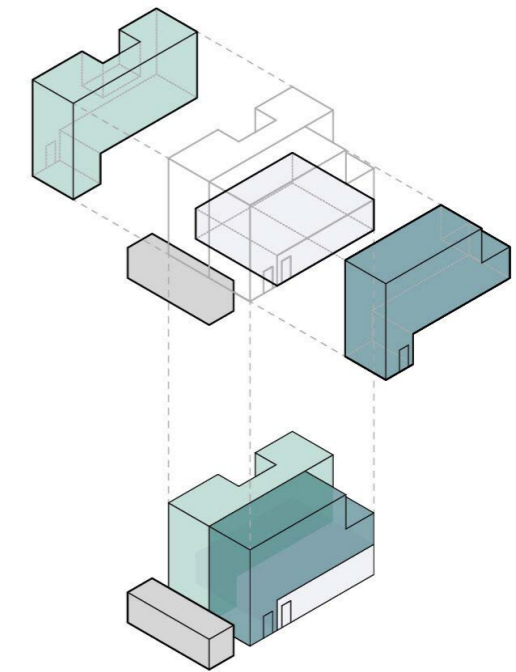
- ▶ De verschillende projecten binnen het Masterplan kennen onderling andere snelheden
- ▶ De opdeling in deelgebieden zorgt ervoor dat deze afzonderlijk kunnen worden ontwikkeld

## Gevarieerde leefomgeving

- ▶ deelgebieden in de rand bestaan uit een typologische mix gericht op ≠ doelgroepen
- ▶ Er wordt gestreefd naar diversiteit in densiteit binnen de woonprojecten
- ▶ De korrel en typologie van de nieuwe architectuur is afgestemd op de context van het woonproject binnen het Masterplan
- ▶ In het belang van een bruisende leefomgeving wordt de integratie van dienstverlenende functies (compatibel met de woonfunctie) binnen de woonprojecten aangemoedigd (ateliers, ruimte voor vrije beroepen, horeca, kinderopvang,...)



Stapelwoningen Bissegem (BE-Kortrijk)



Stapelwoningen Bissegem (BE-Kortrijk)



Woonproject Neerland (BE-Wilrijk)



Stapelwoningen Anco (BE-Turnhout)



Secretariaat + appartementen Spoortuin (BE-Puurs)



Woonproject Hogeweg (BE-Gent)



Rijwoningen het Midden (BE-Boechout)



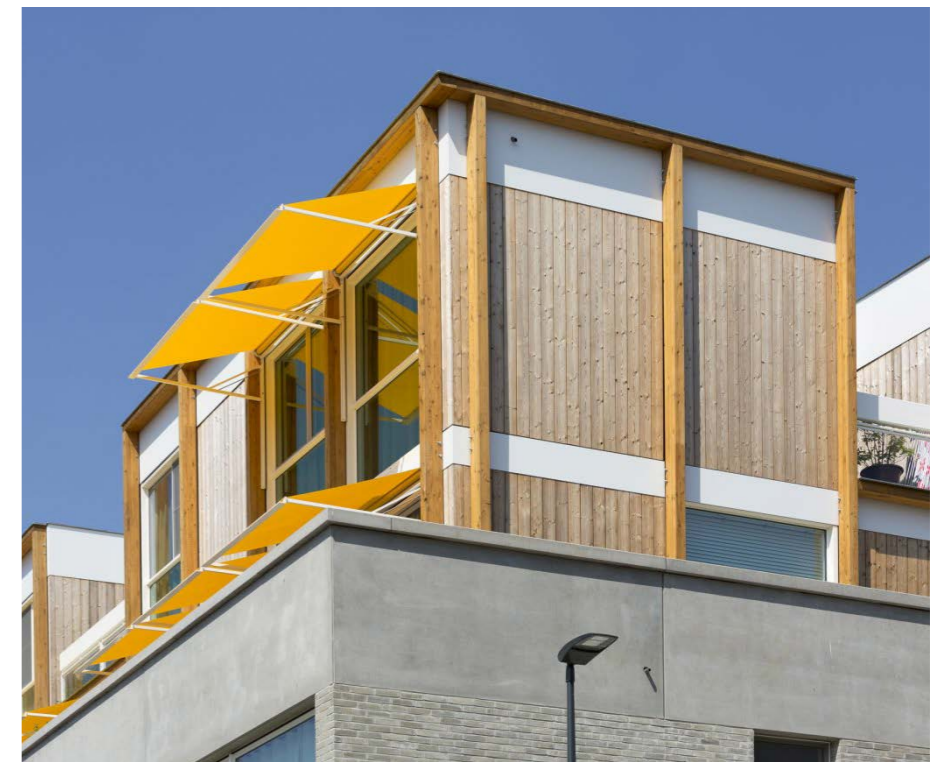
Woningen Castelijm (BE-Kapellen)

## Architectuur op maat van het dorp

- ▶ Genereuze architectuur die inspeelt op dorps 'momenten'
- ▶ Monotone gehelen worden vermeden, er wordt ingezet op een dorps sfeer en beleving in de woonprojecten
- ▶ variatie door speelse bouwvolumes (dansende kroonlijst, dansende bouwlijn, accentvolumes)
- ▶ variatie door materialisatie en detail
- ▶ Woontypologieën met een kwalitatieve buitenruimte (ruime terrassen met zicht op groen + geen uitkragende terrassen)  
Opp. buitenruimte = min. 10% BVO woonunit



Rijwoningen Pier Kornel (BE-Aalst)



Stapelwoningen het Midden (BE-Boechout)

## Kwalitatieve open ruimte

- ▶ Kwalitatieve groenzones die informeel gebruik aanmoedigen
- ▶ Er wordt aandacht besteed aan het ontwerp van de overgang tussen publieke en private ruimtes, ieder deelgebied draagt op zijn manier bij aan de aaneenschakeling van open ruimte. harde grenzen als persoonshoge muren en afsluitingen worden vermeden
- ▶ Straten zijn niet enkel nuttig voor hard verkeer, maar vormen een gearticuleerde ruimte voor allerlei sociale gebruiken
- ▶ De (openbare) buitenruimte wordt als het ware ingericht als het verlengde van de woonkamer



Woonproject Pre-Babel (CH-Genève)



Cohousing Vinderhoute (BE)



Woonproject De Veldekens (BE-Berchem)



Cohousing Lange Eng (DN-Kopenhagen)



Recrea Park (FR-Montevrain)





Wadi Quirijnpark (NL-Tilburg)



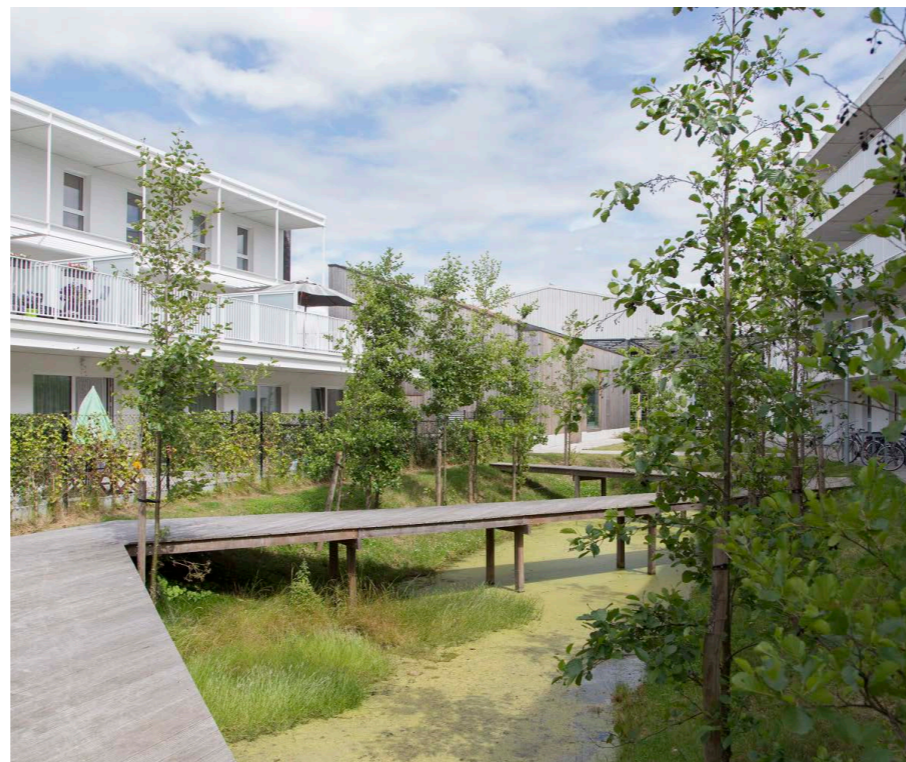
Wadi in Noord, 's-Hertogenbosch (NL)



Regentuin IJburg (NL-Amsterdam)

## Ruimte voor water

- ▶ Hemelwater wordt maximaal verzameld en vastgehouden binnen het deelgebied
- ▶ Water wordt maximaal geborgen in aanpalende groenruimtes (Wadi, regentuin)
- ▶ Het regenwater dat wordt opgevangen maar niet gebufferd, wordt hergebruikt
- ▶ Parkings en andere grote verharde oppervlakken worden waterdoorlatend uitgevoerd



Woonwijk Venning (BE-Kortrijk)



Waterpasserende kleiklinkers

## Duurzame mobiliteit

- ▶ Focus op zacht verkeer - veilige fiets- en wandeloorsteken
- ▶ Elke wooneenheid beschikt over voldoende opslagplaats om per persoon één fiets te stallen
- ▶ Private stalplaatsen worden voorzien van stopcontacten voor elektrische fietsen
- ▶ parkeerbehoefte wordt op eigen terrein georganiseerd (Appartementen/ stapelwoningen - ondergronds, rijwoningen - gemeenschappelijk parkeerveld)
- ▶ toekomstgerichte uitrusting stalplaatsen (laadpunten elektrische wagens, plaats voor deelwagen,...)



Woonproject De Veldekens (BE-Berchem)



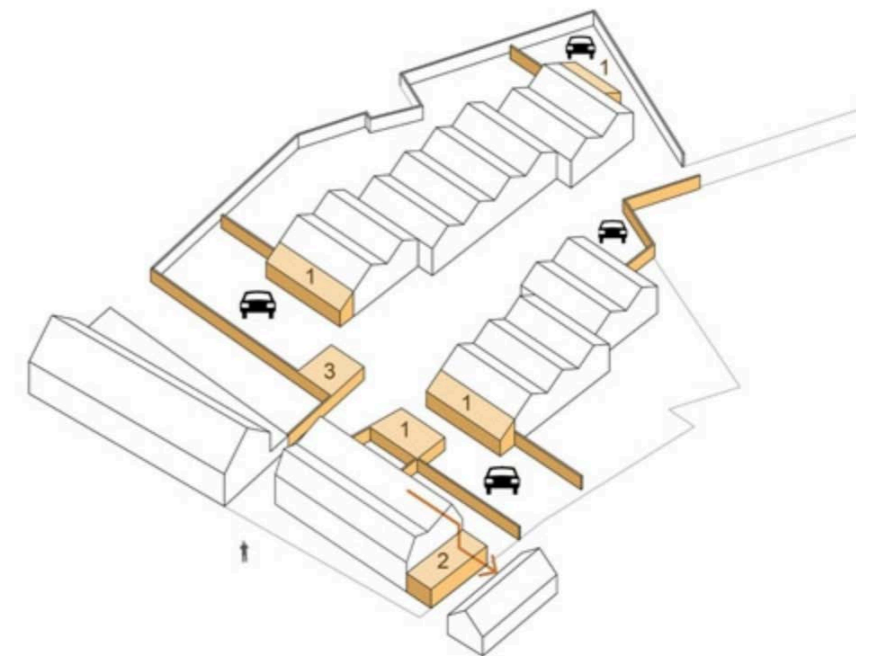
Rijwoning in Sint-Amandsberg (BE-Gent)



Laadpunt elektrische fiets



Woonproject Koer (BE-Lembeke)



Woonproject Koer (BE-Lembeke)



## Deelgebied I

Site Carrefour  
Percelen tuin  
Wasserijsite

### Open ruimte

- ▶ Het perceel van de tuin met waardevolle bomen (maximaal te behouden) wordt ingericht als park
- ▶ Het binnengebied tussen blok C en D wordt ingericht als woonerf
- ▶ Tussen blok C en D wordt een toegang naar blok E voorzien, de toegangsweg is een uitgeruste weg voorzien van de nodige nutsleidingen voor blok E in deelgebied II
- ▶ hemelwater dat niet hergebruikt wordt, wordt geborgen in het park (wadi/ regentuin)

### Bebouwing

#### Bouwblok B

- ▶ Bouwblok met appartementen van 3 bouwlagen\* aan de straatzijde en 4 bouwlagen\* thv de toegang van het park
- ▶ De architectuur van bouwblok B en de kop van blok C benadrukken samen de toegang tot het park
- ▶ Appartementen met een kwalitatieve buitenruimte, zo veel mogelijk gericht op het park
- ▶ Parkeren wordt ondergronds georganiseerd, enkel bezoekersparkeren wordt bovengronds georganiseerd

#### Bouwblok C

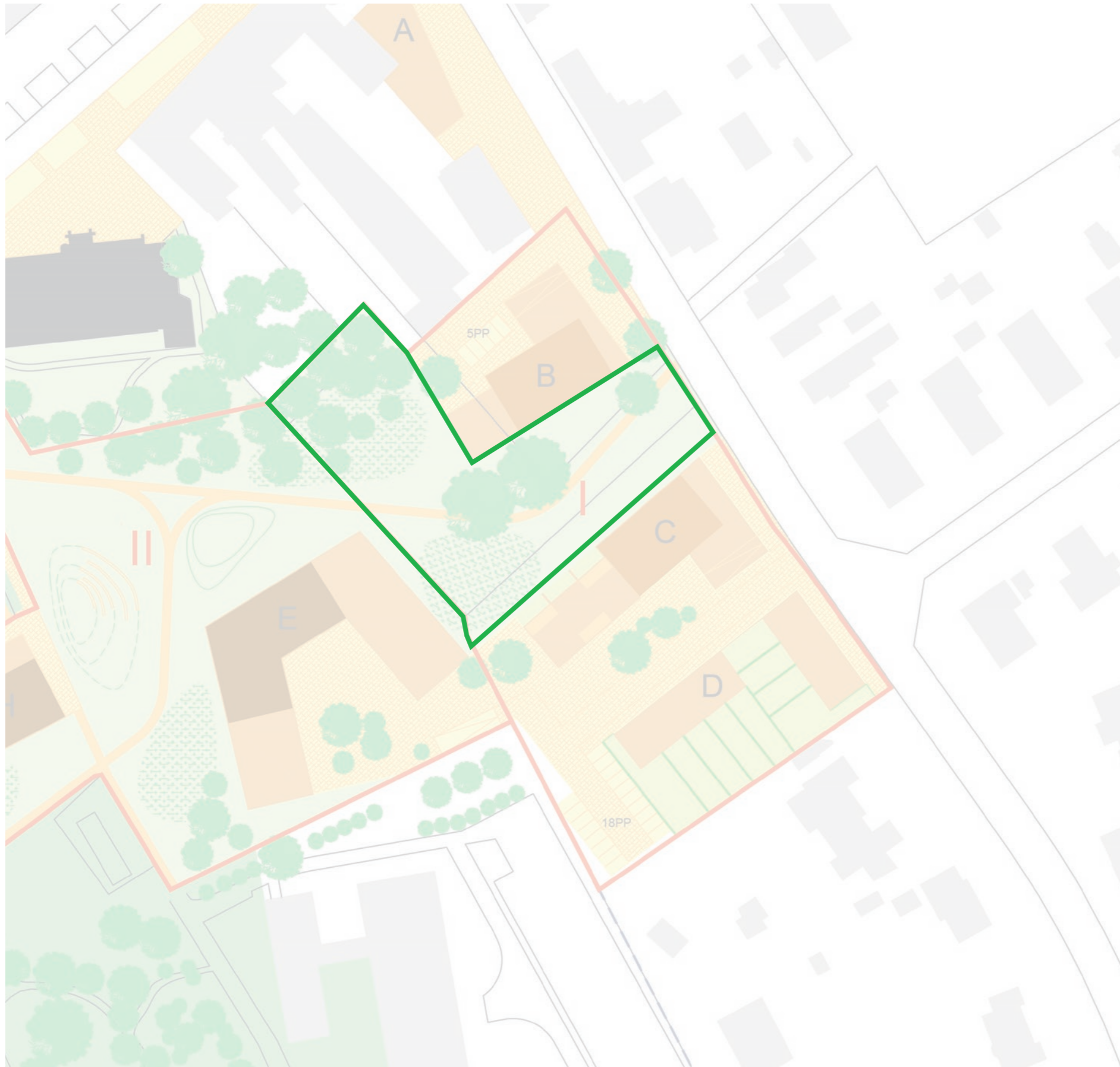
- ▶ De kop van bouwblok C wordt afgewerkt met appartementen 3 bouwlagen\* aan de straatzijde en 4 bouwlagen\* thv de toegang van het park
- ▶ De woonunits aan het park worden ingericht als stapelwoningen of grondgebonden woningen van 2 bouwlagen\* + teruggetrokken verdiep stapelwoningen/ appartementen van 1 bouwlaag\*
- ▶ Woontypologieën met een kwalitatieve buitenruimte
- ▶ Parkeren wordt ondergronds georganiseerd

### Bouwblok D

- ▶ Bouwblok met rijwoningen max. 3 bouwlagen aan een woonerf
- ▶ Het woonerf wordt ingericht als een verblijfsruimte
- ▶ tuinen worden gescheiden door levende hagen
- ▶ Parkeren wordt op een gemeenschappelijk parkeerveld georganiseerd



**\*Bouwlaag:** Horizontale reeks ruimten in een gebouw, een verdieping. Kelderverdiepingen worden niet als een bouwlaag beschouwd. De ruimte onder het dak kan als een volwaardige bouwlaag worden gezien als de oppervlakte, met een vrije hoogte van 1,80 m, meer is dan de helft van de vloeroppervlakte van de onderliggende bouwlaag.



## Deelgebied I cijfers

- Aanleg park ± 3.335m<sup>2</sup>
- ▶ MAX BVO\* bouwblok B = 2.200m<sup>2</sup>
- ▶ MAX BVO\* bouwblok C = 2.500m<sup>2</sup>
- ▶ MAX BVO\* bouwblok D = 1.500m<sup>2</sup>

**\*BVO= Bruto-vloeroppervlakte of binnenruimte.** de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen waarvan het plafond zich minstens 1,00m boven het maaiveld uitstrekt, gemeten aan de buitenzijde van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen, met inbegrip van verticale verbindingswegen (trappen, liften,...).

Oppervlaktes van (dak-)terrassen, ruimtes met een plafondhoogte van minder dan 2,20m, kruipruimtes, zolders, kelders en afzonderlijke bijgebouwen (losstaande bergruimte, vrijstaande opslagplaatsen, autostaanplaatsen,...) worden niet inbegrepen in de bruto-vloeroppervlakte;

Inpandige garages worden wel in de bruto-vloeroppervlakte meegerekend.

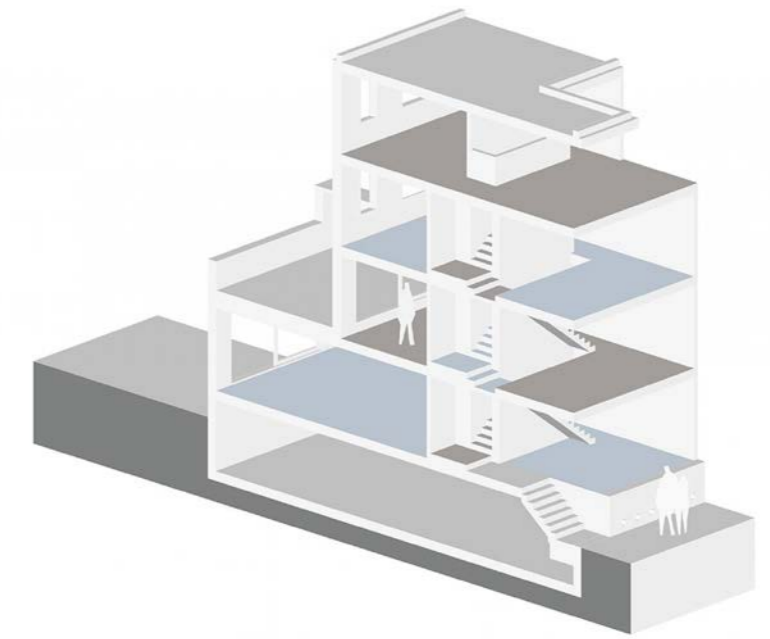
# MASTERPLAN KLOOSTERSITE | Referenties



Woonproject De Veldekens (BE-Berchem)



Woonproject Het Groen Kwartier (BE-Antwerpen)



Stapelwoningen Van der Keilenstraat (BE-Borgerhout)



Woonproject Centrale Werkplaatsen (BE-Leuven)



Woonproject De Veldekens (BE-Berchem)



Rijwoningen het Midden (BE-Boechout)



## Deelgebied II

School

### Open ruimte

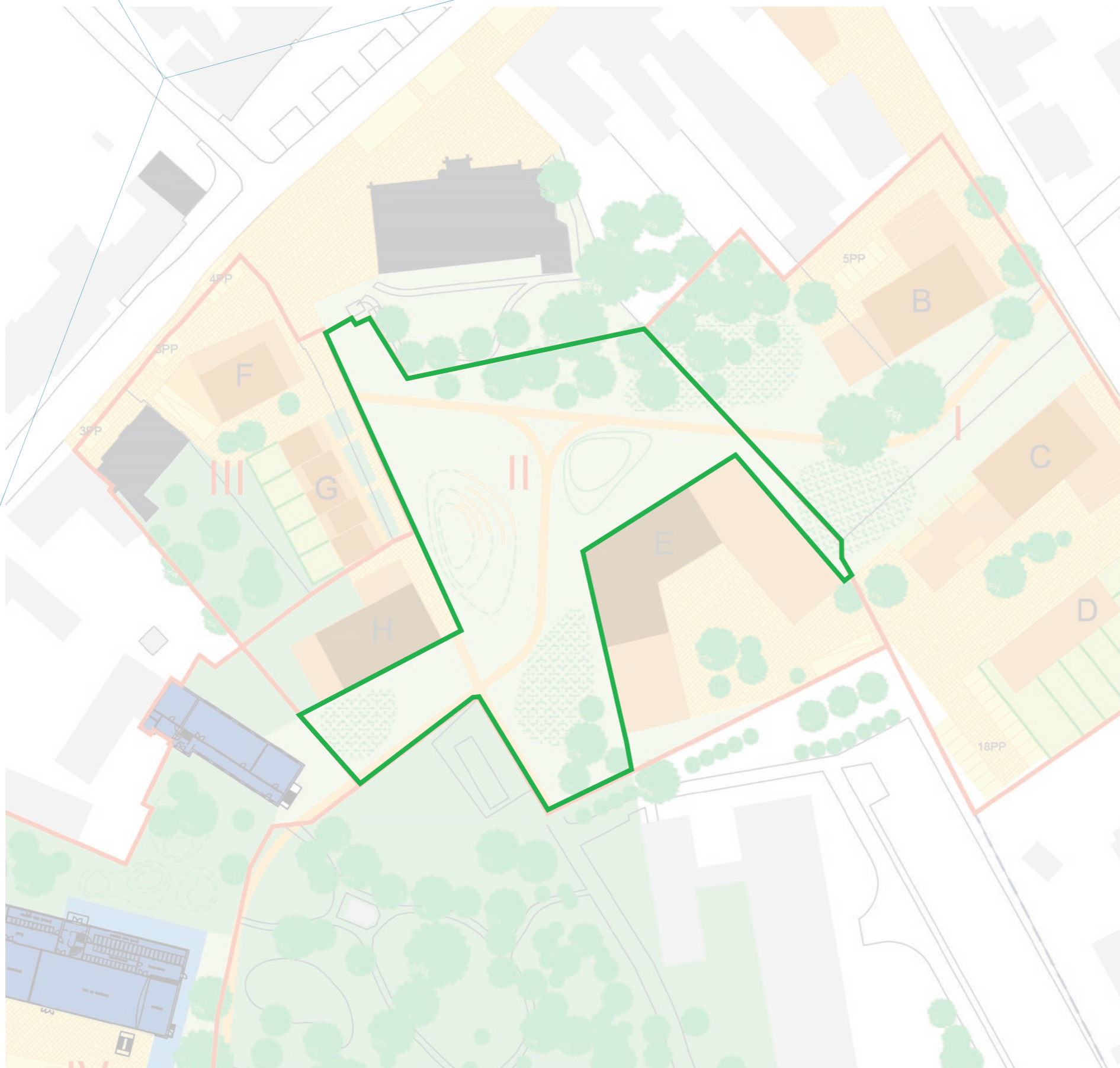
- ▶ Binnengebied wordt ingericht als park
- ▶ Verharde buitenruimte wordt niet zuiver functioneel ingericht maar als verblijfsruimte
- ▶ hemelwater dat niet hergebruikt wordt, wordt geborgen in het park (wadi/ regentuin)

### Bebouwing

#### Bouwblok E & H

- ▶ Bouwblokken met appartementen van 3 bouwlagen\* en accentbebouwing van 5 bouwlagen\*
- ▶ Blok E: de oppervlakte van de accentbebouwing bedraagt maximum 40% van de maximaal toegelaten oppervlakte van de onderliggende bouwlaag
- ▶ Blok H: de oppervlakte van de accentbebouwing bedraagt maximum 70% van de maximaal toegelaten oppervlakte van de onderliggende bouwlaag
- ▶ Appartementen met een kwalitatieve buitenruimte, zo veel mogelijk gericht op het park
- ▶ Parkeren wordt ondergronds georganiseerd
- ▶ Parking blok H wordt ondergronds aangesloten op parking deelgebied III
- ▶ Ontsluiting blok E gebeurt via erf tussen blok C en D
- ▶ Synergie met rusthuis is mogelijk (flats voor ouderen, rolstoeltoegankelijke units, assistentiewoningen,...)

*\*Bouwlaag: Horizontale reeks ruimten in een gebouw, een verdieping. Kelderverdiepingen worden niet als een bouwlaag beschouwd. De ruimte onder het dak kan als een volwaardige bouwlaag worden gezien als de oppervlakte, met een vrije hoogte van 1,80 m, meer is dan de helft van de vloeroppervlakte van de onderliggende bouwlaag.*



## Deelgebied II cijfers

- Aanleg park ± 5.804m<sup>2</sup>
- ▶ MAX BVO\* bouwblok E = 4.500m<sup>2</sup>
- ▶ MAX BVO\* bouwblok H = 1.900m<sup>2</sup>

**\*BVO= Bruto-vloeroppervlakte of binnenruimte.** de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen waarvan het plafond zich minstens 1,00m boven het maaiveld uitstrekt, gemeten aan de buitenzijde van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen, met inbegrip van verticale verbindingswegen (trappen, liften,...).  
 Oppervlaktes van (dak-)terrassen, ruimtes met een plafondhoogte van minder dan 2,20m, kruipruimtes, zolders, kelders en afzonderlijke bijgebouwen (losstaande bergruimte, vrijstaande opslagplaatsen, autostaanplaatsen,...) worden niet inbegrepen in de bruto-vloeroppervlakte;  
 Inpandige garages worden wel in de bruto-vloeroppervlakte meegerekend.



# MASTERPLAN KLOOSTERSITE | Referenties deelgebied II



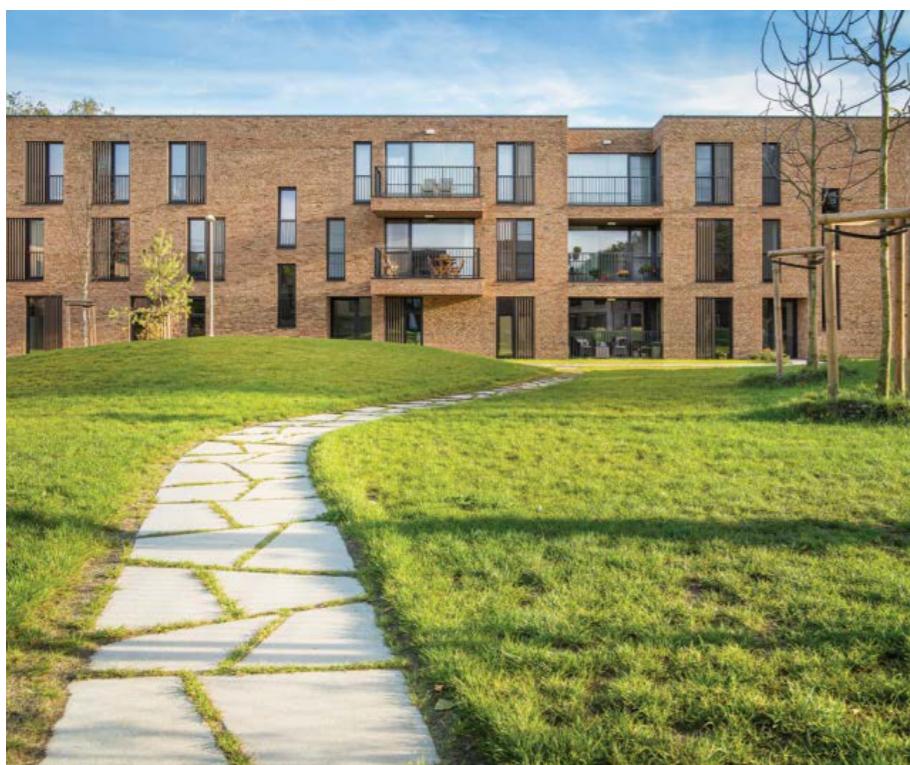
Woonproject Pre-Babel (CH-Genève)



Woonproject Eikenpark (BE-Eke)



Woonwijk Anemoon (BE-Tienen)



Appartementen Castelijm (BE-Kapellen)



Woonproject Dunglehoff (BE-Lier)



Woonproject Hogeweg (BE-Gent)



## Deelgebied III

Site kerk  
Pastorie

### Open ruimte

- ▶ Ruimte voor bouwblok F wordt ingericht als plein aansluitend aan het kerkplein
- ▶ De pastorijtuint wordt ingericht als een gemeenschappelijke tuin
- ▶ De ondergrondse parking van deelgebied III voorziet een aansluiting voor de ondergrondse parking van blok H uit deelgebied II

### Bebouwing

#### Pastorij

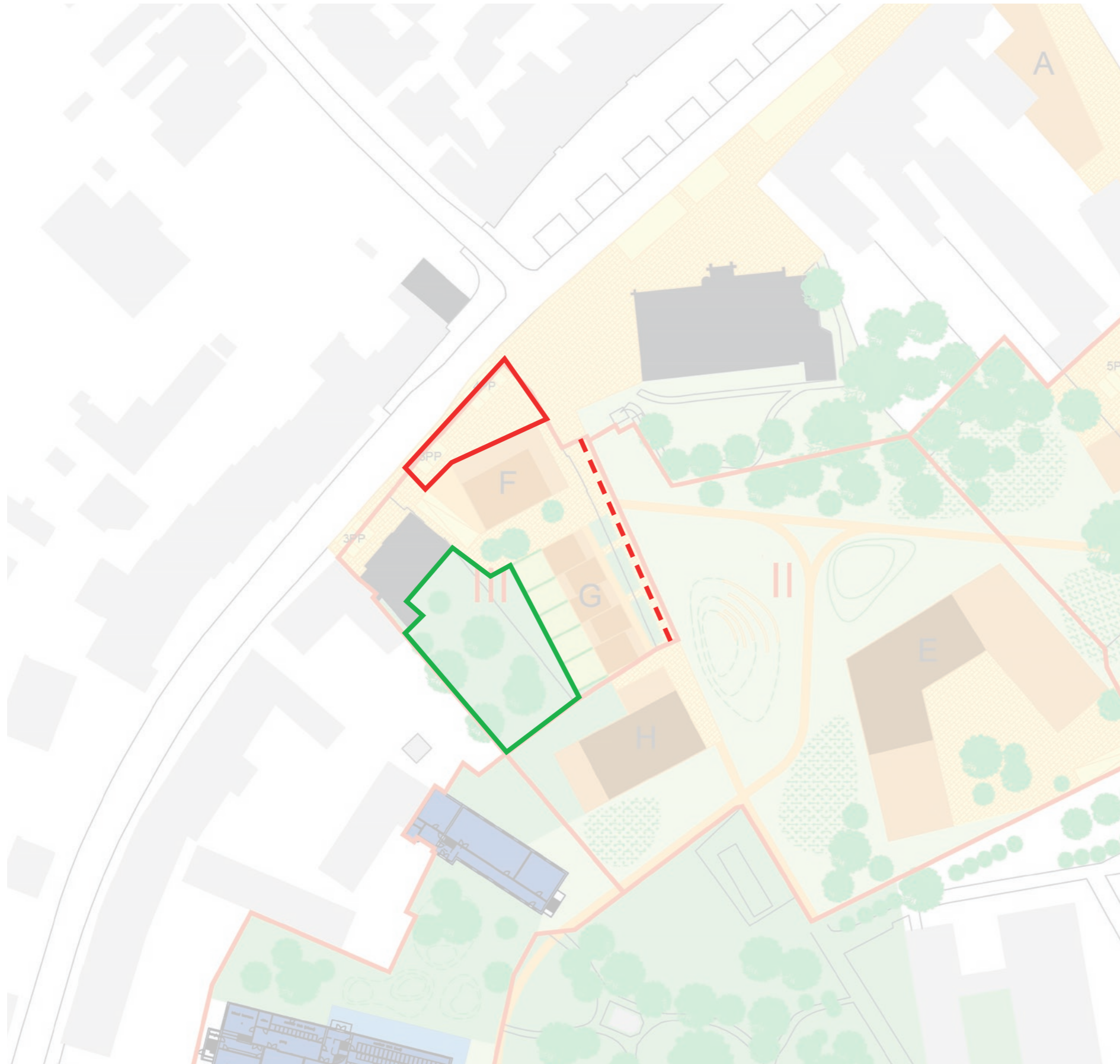
- ▶ renovatie + herbestemming
- ▶ Bestemming moet combineerbaar zijn met gemeenschappelijke tuin en de erfgoedwaarde van het gebouw

#### Bouwblok F:

- ▶ Bouwblok met appartementen van 3 bouwlagen\* + teruggetrokken verdiep (aansluiting thv pastorie 2 bouwlagen\*)
- ▶ Een levendige functie in de plint die aansluit bij het plein (bv. Horeca)
- ▶ Geen uitkragende balkons of terrassen
- ▶ Respect voor het omliggende erfgoed
- ▶ Woontypologieën met een kwalitatieve buitenruimte
- ▶ Parkeren wordt ondergronds georganiseerd

#### Bouwblok G:

- ▶ Bouwblok met een typologische mix - stapelwoningen, grondgebonden woningen + laag appartementen
- ▶ Grondgebonden woningen 2 bouwlagen\* + teruggetrokken verdiep stapelwoningen/ appartementen van 2 bouwlagen\*
- ▶ Woontypologieën met een kwalitatieve buitenruimte



## Deelgebied III cijfers

- Aanleg plein ± 327m<sup>2</sup>
- - - Aanleg zachte verbinding
- Aanleg gemeenschappelijke tuin ± 982m<sup>2</sup>
- ▶ BVO pastorie ± 480m<sup>2</sup>
- ▶ MAX BVO\* bouwblok F = 1.150m<sup>2</sup>
- ▶ MAX BVO\* bouwblok G = 1.300m<sup>2</sup>

**\*Bouwlaag:** Horizontale reeks ruimten in een gebouw, een verdieping. Kelderverdiepingen worden niet als een bouwlaag beschouwd. De ruimte onder het dak kan als een volwaardige bouwlaag worden gezien als de oppervlakte, met een vrije hoogte van 1,80 m, meer is dan de helft van de vloeroppervlakte van de onderliggende bouwlaag.

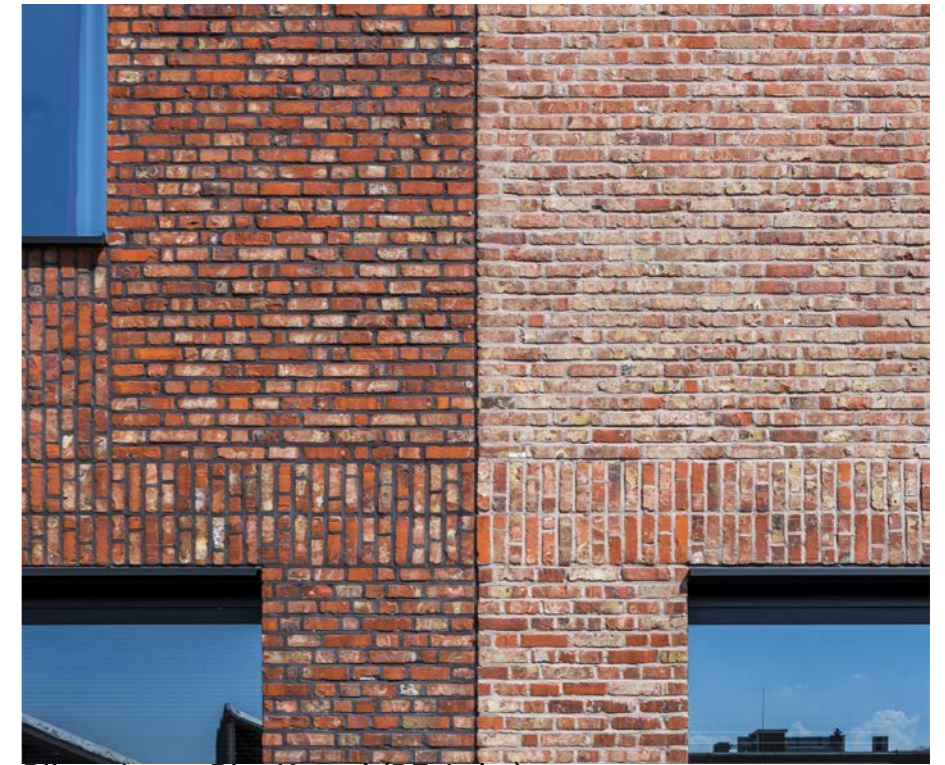
**\*BVO=** Bruto-vloeroppervlakte of binnenruimte. de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen waarvan het plafond zich minstens 1,00m boven het maaiveld uitstrekt, gemeten aan de buitenzijde van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen, met inbegrip van verticale verbindingswegen (trappen, liften,...). Oppervlaktes van (dak-)terrassen, ruimtes met een plafondhoogte van minder dan 2,20m, kruipruimtes, zolders, kelders en afzonderlijke bijgebouwen (losstaande bergruimte, vrijstaande opslagplaatsen, autostaanplaatsen,...) worden niet inbegrepen in de bruto-vloeroppervlakte; Inpandige garages worden wel in de bruto-vloeroppervlakte meegerekend.

## Wonen rond de kerktoren

- ▶ Aandacht voor de beeldkwaliteit van het dorpszicht
- ▶ Grote monotone gevelvlakken moeten vermeden worden
- ▶ De materiaalkeuze en architectuur wordt afgestemd op het omliggende erfgoed - er wordt gezocht naar harmonie door aandacht voor detaillering, kleur, textuur en geleding



Oude Vierschaar Wachtebeke



Rijwoningen Pier Kornel (BE-Aalst)



Appartementen Pier Kornel (BE-Aalst)



Sint-Catharinakerk Wachtebeke



De Mouterij (BE-Aalst)

- ▶ **PASTORIE  
SINT-CATHARINAPAROCHE**
- ▶ **ERFGOEDWAARDE**  
Beschermd monument
- ▶ **DATERING**  
18e eeuw - derde kwart 19e eeuw
- ▶ **TYOLOGIE**  
Bakstenen dubbelhuis met vijf traveeën en twee bouwlagen onder een schilddak
- ▶ **FUNCTIE**  
-
- ▶ **LIGGING**  
Dorp 35 Wachtebeke



## Beschrijving inventaris

*De pastorie telt vijf traveeën en twee bouwlagen en is gelegen in een tuin met tuinpaviljoen.*

### **Historiek**

*Tot 1845 waren de gronden eigendom van een privépersoon, nadien werden ze verkocht aan de gemeente met het doel een pastorie op te trekken. De pastorie werd in 1869 gebouwd naar de plannen van architect Edmond de Perre-Montigny op een oudere site. Vermoedelijk werden onderdelen hergebruikt in de nieuwe constructie (kelder) en het tuinpaviljoen. In 1892 werd de pastorie vergroot met bijgebouwen.*

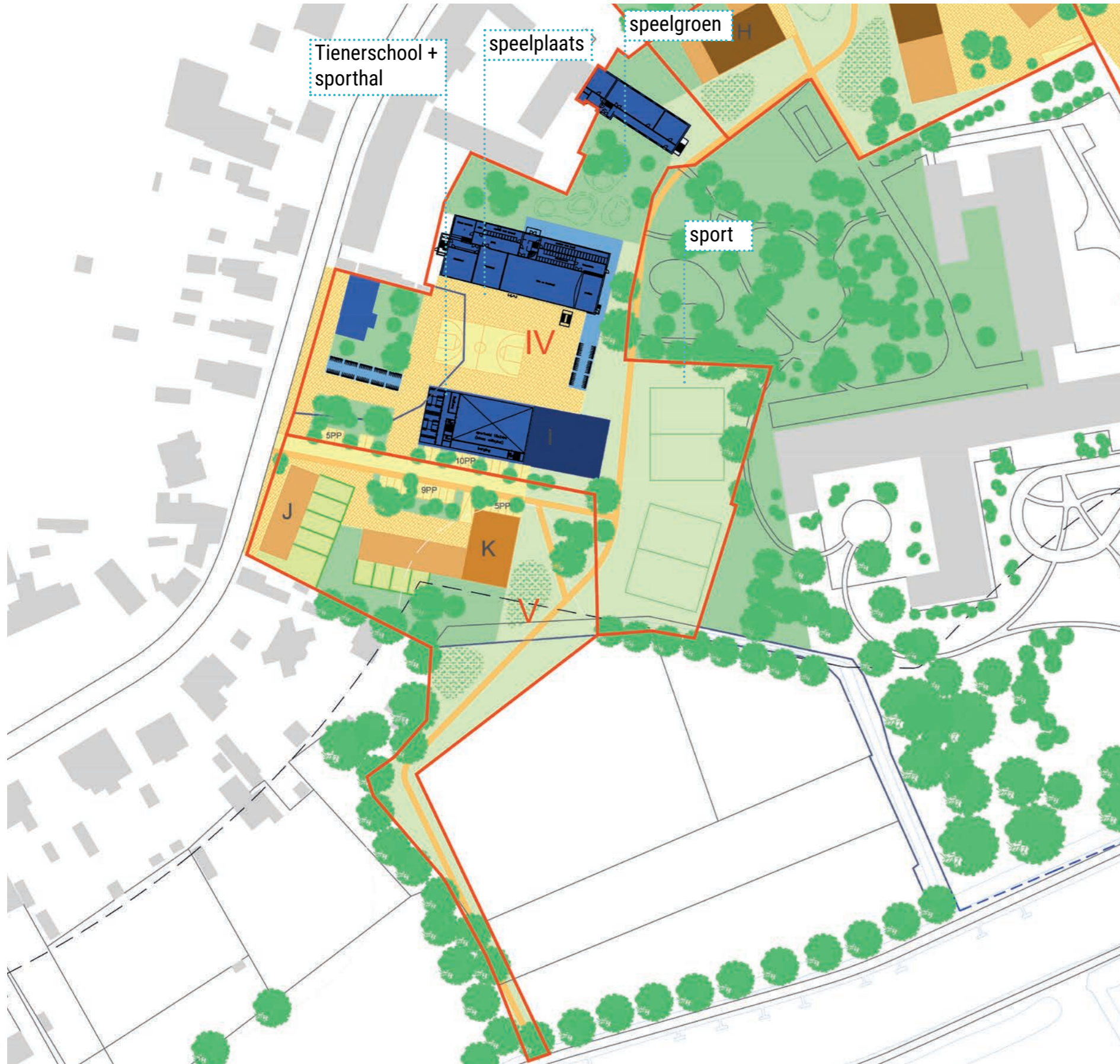
### **Beschrijving**

*Het bakstenen dubbelhuis telt vijf traveeën en twee bouwlagen onder een schilddak. De licht vooruitspringende middentravee wordt geaccentueerd door de afwerking met een puntgevel. De middentravee is voorzien van een segmentboogvormige deur, een spitsboograam en een topvenster in kruisvorm. Alle andere ramen zijn rechthoekig. Door zijn vormgeving en de omlijstingen, hoekblokken en druiplijsten en afzaat in zandsteen geldt deze woning als een voorbeeld van*

*de vermenging van neogotiek en neotraditionele stijl. De achtergevel heeft geen enkele vorm van ornamentiek. Hij werd gedeeltelijk verbouwd door het inbrengen van een groot raam op de benedenverdieping.*

*Het interieur behield zijn traditionele indeling met T-structuur. De gang werd ingericht in neogotische stijl door het gebruik van spits- en segmentbogen, plafondstucwerk en kapitelen in neogotische stijl. Het witgeschilderde binnenschrijnwerk is uitgewerkt in spitsboogvorm. De salon en kamers op de bovenverdieping herbergt nog 19de-eeuwse schouwen, plankenvloeren en plafonds. In de kelder werd een haard aangebracht terwijl op zolder nog een bediendekamertje werd ingericht.*

*Achterin de pastorietaan staat een tuinpaviljoen, vermoedelijk uit de 18de eeuw. Een zadeldak rust op twee beraapte zijgevels. De pilasters worden bekroond door Ionische kapitelen met schelpen en bloemenmotief. Het driehoekig fronton herbergt een hondenkop in stucwerk. Tegen de achtergevel staat nog een reliëf (vaas) en op het plafond een grote rozet. Tussen 1985 en 1992 werd het gietijzeren afsluithek aan de straatzijde weggenomen. Het glas in lood werd vervangen door helder glas.*



## Deelgebied IV

School  
Woning

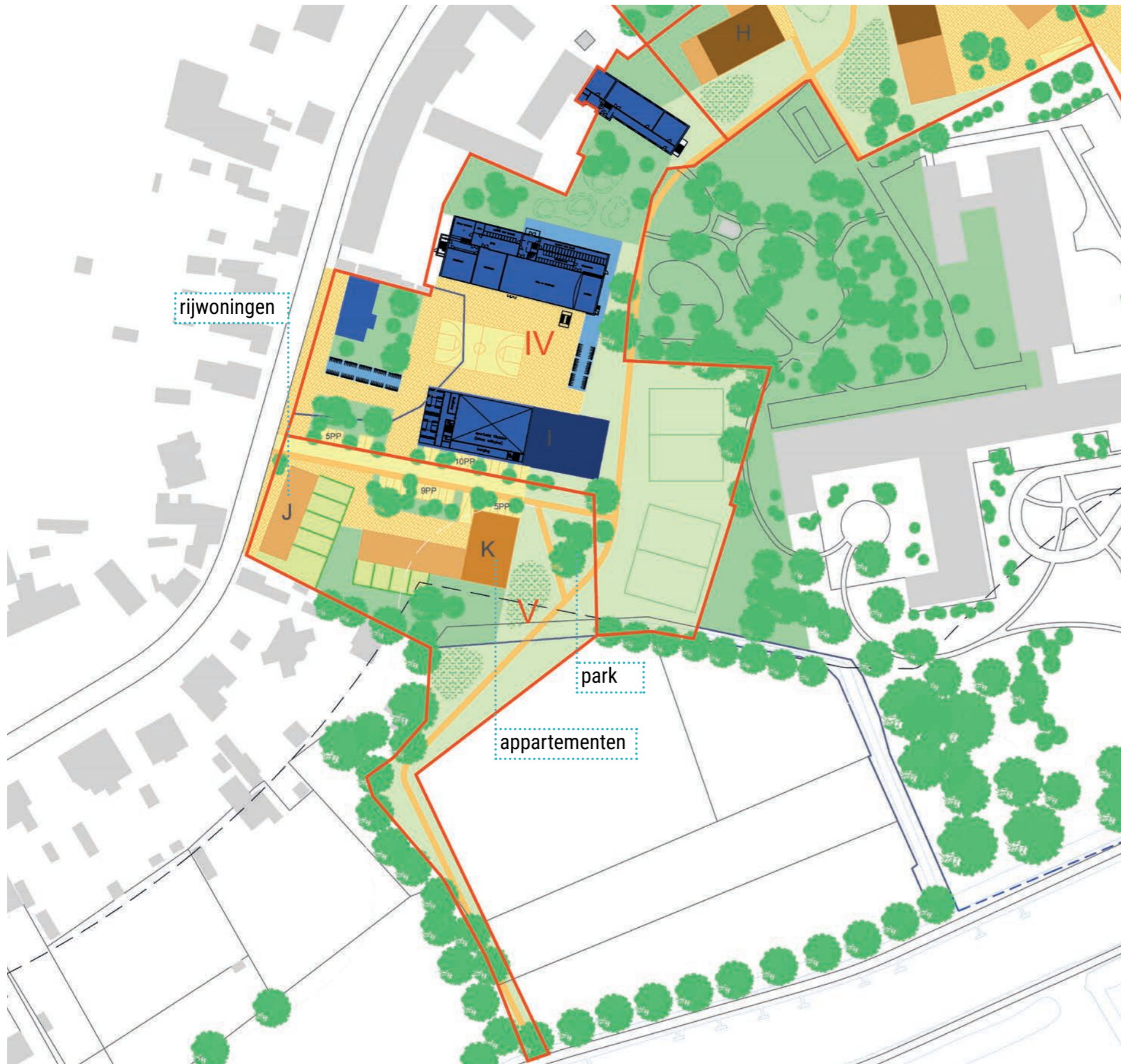
### Open ruimte

- ▶ Verharde binnenspeelplaats thv nieuwe tienerschool
- ▶ Speelgroen thv internaat
- ▶ Groene sportvelden thv Kloosterbos, sporten in het park
- ▶ Harde grenzen als persoonshoge muren en afsluitingen worden vermeden
- ▶ Aanleg fiets/wandelpad

### Bebouwing

- ▶ Nieuwe sporthal + tienerschool
- ▶ Woning zusters wordt opgekocht en herbestemd
- ▶ Parkeren wordt georganiseerd in een groene parkeerdreef

Binnen deelgebied IV worden enkel gemeenschapsvoorzieningen bijgebouwd. Bijgevolg wordt voor dit deelgebied geen maximale BVO vastgelegd.



## Deelgebied V

Zuidelijk perceel  
landbouwgebied deelgebied V

### Open ruimte

- ▶ Groene buitenruimte wordt ingericht als park
- ▶ Toegangsweg wordt ingericht als groene dreef die aansluit op het park
- ▶ doorsteek wordt ingericht als een fiets/wandelpad tussen de velden
- ▶ Het groen grenzend aan de achtertuinten wordt ingericht als een gemeenschappelijke tuin

### Bebouwing

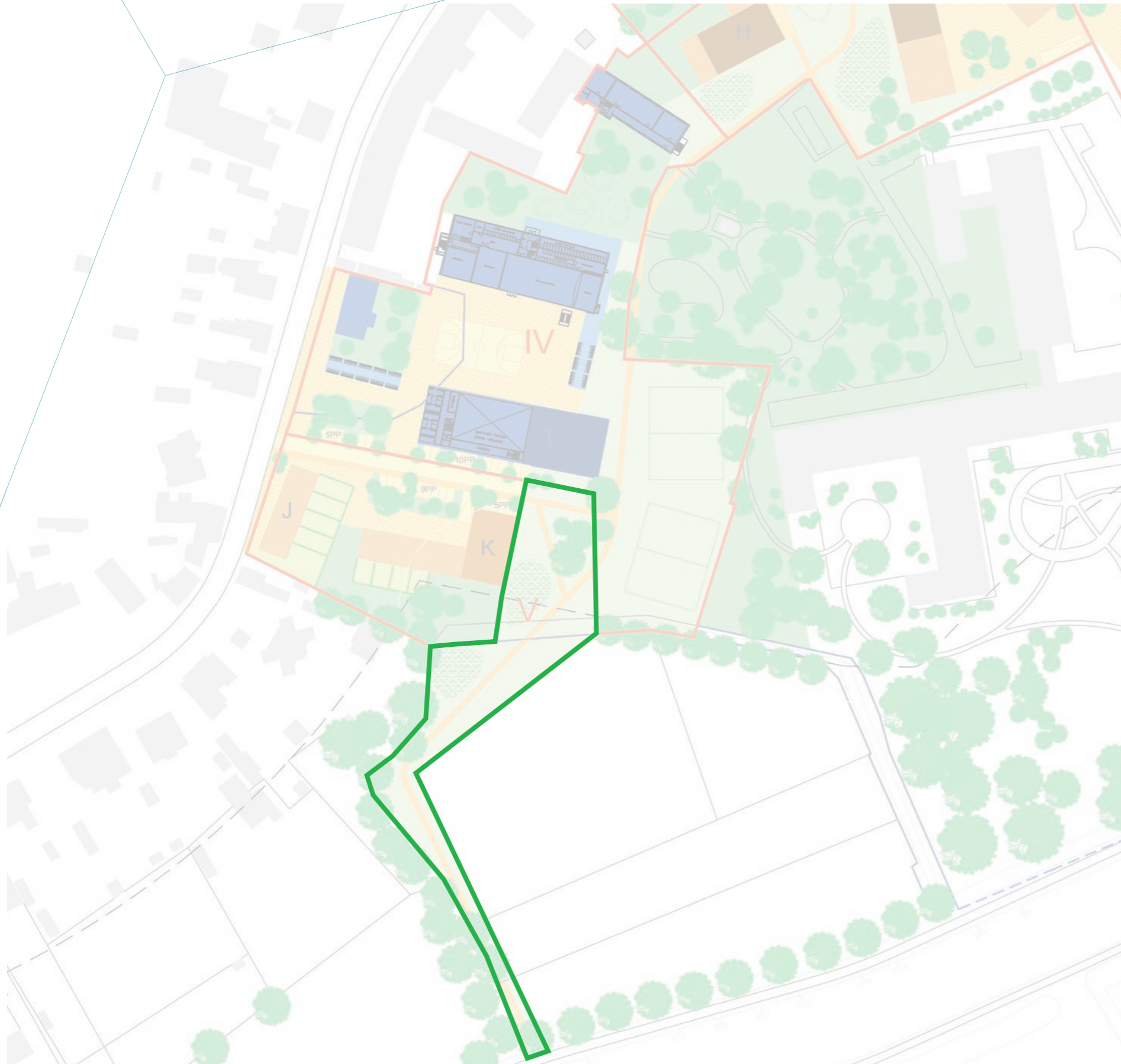
#### Bouwblok J

- ▶ Bouwblok met rijwoningen max. 3 bouwlagen\*
- ▶ Tuinen worden gescheiden door levende hagen
- ▶ Parkeren wordt in de groene parkeerdreef georganiseerd

#### Bouwblok K

- ▶ Bouwblok met rijwoningen max. 3 bouwlagen\* + appartementen met uitzicht op het park max 4 bouwlagen\*
- ▶ Appartementen met een kwalitatieve buitenruimte, zo veel mogelijk gericht op het park
- ▶ Parkeren wordt ondergronds georganiseerd

*\*Bouwlaag: Horizontale reeks ruimten in een gebouw, een verdieping. Kelderverdiepingen worden niet als een bouwlaag beschouwd. De ruimte onder het dak kan als een volwaardige bouwlaag worden gezien als de oppervlakte, met een vrije hoogte van 1,80 m, meer is dan de helft van de vloeroppervlakte van de onderliggende bouwlaag.*



## Deelgebied V cijfers

- Aanleg park ± 3.372m<sup>2</sup>
- ▶ MAX BVO\* bouwblok J = 800m<sup>2</sup>
- ▶ MAX BVO\* bouwblok K = 2.000m<sup>2</sup>

**\*BVO= Bruto-vloeroppervlakte of binnenruimte.** de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen waarvan het plafond zich minstens 1,00m boven het maaiveld uitstrekt, gemeten aan de buitenzijde van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen, met inbegrip van verticale verbindingswegen (trappen, liften,...).

Oppervlaktes van (dak-)terrassen, ruimtes met een plafondhoogte van minder dan 2,20m, kruipruimtes, zolders, kelders en afzonderlijke bijgebouwen (losstaande bergruimte, vrijstaande opslagplaatsen, autostaanplaatsen,...) worden niet inbegrepen in de bruto-vloeroppervlakte;

Inpandige garages worden wel in de bruto-vloeroppervlakte meegerekend.



▶ MASTERPLAN KLOOSTERSITE | Referenties deelgebied V



Woonproject De Veldekens (BE-Berchem)



Woonproject Bosrijk (NL-Eindhoven)



Assistentieflats Kontich (BE)



Project Woonhaven (BE-Antwerpen)



Woonproject Het Groen Kwartier (BE-Antwerpen)



Rijwoningen het Midden (BE-Boechout)



## 0.0 RUIMTELIJKE SITUERING

## 1.0 SITUERING BINNEN EEN GROTERE OPGAVE

## 2.0 MASTERPLAN KLOOSTERSITE

2.1 Overzichtsplan

2.2 Deelgebieden

2.3 Deelgebied I

2.4 Deelgebied II

2.5 Deelgebied III

2.6 Deelgebied IV

2.7 Deelgebied V

## ▶ 3.0 BASISPRINCIPES MASTERPLAN

## Ieder deelgebied draagt zijn steentje bij

- ▶ Ieder deelgebied staat in voor de aanleg van groen en verharding binnen de contouren van het betreffende gebied. Zo draagt ieder gebied op zijn manier bij aan de totaliteit van het masterplan. Zo voorzien de deelgebieden in de rand verharde infrastructuur die toegang bieden tot het centraal gelegen woongebied dat op zijn beurt de grootste oppervlakte aan park bijdraagt aan het masterplan.

## Het Masterplan in uitvoering

- ▶ Bij het indienen van een vergunningsaanvraag voor een deelgebied wordt gevraagd om een nota bij de aanvraag bij te voegen die verduidelijkt op welke manier er aandacht geschonken wordt aan de algemene principes van het masterplan en de deelgebieden (gevarieerde leefomgeving, architectuur op maat van het dorp, kwalitatieve open ruimte, ruimte voor water, duurzame mobiliteit). Voor de kwaliteitsbewaking van het masterplan kan de gemeente bovendien opleggen dat woonprojecten voorgelegd moeten worden aan de kwaliteitskamer Vakwerk.
- ▶ De concrete inrichting van een deelgebied kan om verschillende redenen wijzigen. Zo kan de inrichting bijvoorbeeld wijzigen doordat een aanpalend deelgebied beslist om niet deel te nemen aan het masterplan of om praktische redenen in functie van een doorgang voor nooddiensten. Belangrijk hierbij is dat deze aanpassingen te allen tijde getoetst zullen worden aan de algemene krachtlijnen van het Masterplan en volgens de goede ruimtelijke ordening.

Aanpassingen worden enkel toegestaan in het algemeen belang.

## Deelgebieden met verschillende eigenaars

- ▶ Voor deelgebieden met verschillende eigenaars geldt het principe dat iedere m<sup>2</sup> grond als gelijkwaardig wordt beschouwd, zij het percelen die groen blijven zij het percelen die ontwikkeld worden volgens het Masterplan. Het Masterplan gaat in deze uit van een opportuniteit, hoe meer m<sup>2</sup> grond ter beschikking gesteld wordt in het deelgebied hoe groter de omvang van het woonproject.
- ▶ Indien één van de partijen binnen een deelgebied niet bereid is mee te stappen in het masterplan worden indien mogelijk de contouren en de inrichting van het betreffende deelgebied herbekeken en aangepast volgens de krachtlijnen van het Masterplan. Binnen de mate van het mogelijke wordt naar een gelijkaardig evenwicht groen – bebouwing gezocht binnen de nieuwe contour. De ontwikkelingsrechten voor de partij die niet deelneemt aan het Masterplan worden in dit geval teruggebracht naar de situatie vóór het masterplan (zie nul-scenario).



► **Scenario Masterplan**  
alle actoren binnen deelgebied I  
nemen deel aan het Masterplan

► **Scenario B**  
Enkel perceel wasserij binnen  
deelgebied I neemt deel aan  
Masterplan



► **Scenario C**  
Geen van de actoren in deelgebied I  
nemen deel aan het Masterplan





## Scenario B

- ▶ Enkel perceel wasserrij binnen deelgebied I neemt deel aan Masterplan

### Open ruimte

- ▶ De toegang tot de site ten noorden van blok C wordt ingericht als park
- ▶ De verharding voor blok C wordt ingericht als een erfstraat
- ▶ Voor blok C wordt een toegang naar blok E voorzien, de toegangsweg is een uitgeruste weg voorzien van de nodige nutsleidingen voor blok E in deelgebied II
- ▶ hemelwater dat niet hergebruikt wordt, wordt geborgen in het park (wadi/ regentuin)
- ▶ Ter hoogte van de inrit aan blok C wordt een parking voorzien voor bezoekers

### Bebouwing

#### Bouwblok C

- ▶ De kop van bouwblok C wordt afgewerkt met appartementen 3bouwlagen aan de straatzijde en 4 bouwlagen thv de toegang van het park
- ▶ De woonunits aan het park worden ingericht als stapelwoningen of grondgebonden woningen van 2 bouwlagen + teruggetrokken verdiep stapelwoningen/ appartementen van 2 bouwlagen
- ▶ Woontypologieën met een kwalitatieve buitenruimte
- ▶ Parkeren wordt ondergronds georganiseerd

#### Bouwblok E & H

- ▶ Bouwblokken met appartementen van 3bouwlagen en accentbebouwing van 5 bouwlagen
- ▶ Appartementen met een kwalitatieve buitenruimte, zo veel mogelijk gericht op het park
- ▶ Parkeren wordt ondergronds georganiseerd
- ▶ Parking blok H wordt ondergronds aangesloten op parking deelgebied III
- ▶ Synergie met rusthuis is mogelijk (flats voor ouderen, rolstoeltoegankelijke units, assistentiewoningen,...)



## Scenario C

- ▶ Geen van de actoren in deelgebied I nemen deel aan het Masterplan

### Open ruimte

- ▶ Binnengebied wordt ingericht als park
- ▶ hemelwater dat niet hergebruikt wordt, wordt geborgen in het park (wadi/ regentuin)
- ▶ Er wordt een zachte doorsteek ingericht naar de meersstraat

### Bebouwing

- ▶ **Bouwblok E & H**  
Bouwblokken met appartementen van 3 bouwlagen en accentbebouwing van 5 bouwlagen appartementen met een kwalitatieve buitenruimte, zo veel mogelijk gericht op het park
- ▶ Parkeren wordt ondergronds georganiseerd  
Parking blok H wordt ondergronds aangesloten op parking deelgebied III
- ▶ Parking blok E is bereikbaar via parking woonzorgcentrum Synergie met rusthuis is mogelijk (flats voor ouderen, rolstoeltoegankelijke units, assistentiewoningen,...)



VENECO

Panhuistraat 1, B-9070 Destelbergen  
+32 (0)9 251 22 22 - [info@veneco.be](mailto:info@veneco.be)