ZORGAS VORSELAAR

HAALBAARHEIDSSTUDIE

27.06.2023

RE-ST

INLEIDING

Deze haalbaarheidsstudie werd opgemaakt door architectuur- en onderzoekspraktijk RE-ST in opdracht van de gemeente Vorselaar. De bundel mag gelezen worden als neerslag van een traject dat doorlopen werd samen met de betrokken partners van de gemeentelijke diensten, de sociale huisvestingsmaatschappij, VMSW en vzw Op Weg.

Woonkompazz

Dit project is één van de individuele proeftuinen die deel uitmaken van de gemeenschappelijke proeftuin Woonkompazz. Het WoonKompazz is dan weer een onderdeel van het proeftuinproject 'Zorgzaam wonen in de groene Kempen'. Binnen de proeftuin gaan we werken aan woon- en woonzorgconcepten waar de leefkwaliteit van de bewoners doorheen de tijd gegarandeerd wordt. En dit binnen de huidige transitie van de maatschappij waar we streven naar meer duurzaamheid, hogere graad van welzijn en zorg en kwaliteitsvol groen. Om dit te doen denken we na over alternatieve eigendomsstructuren, financieringsvormen, bouwmethoden, organisatievormen en meer. Dit realiseren we binnen concrete projecten (individuele proeftuinen) in uitvoering waar we het DENKEN koppelen aan het DOEN. En dit met een multidisciplinaire poule van experten. De bevindingen uit de individuele proeftuinen worden samengebracht in een gemeenschappelijke proeftuin van waaruit het WoonKompazz vormgegeven wordt. Dit alles wordt mogelijk gemaakt dankzij subsidie van Provincie Antwerpen.

Inhoud

De eerste hoofdstukken betreffen een verkenning van en reflectie op de deelaspecten van de opdracht, zoals de site, het programma en andere gerelateerde factoren. Het ontwerpend onderzoek exploreert de mogelijkheden en tracht door middel van de introductie van verschillende dorpse figuren een antwoord te formuleren op de vraag. Het is door de afweging van de voor- en nadelen van elk scenario dat er een weloverwogen voorkeur kon worden uitgesproken. Dit voorkeurscenario werd in het laatste hoofdstuk uitgewerkt. De studie wil hiermee geen eindproduct naar voren schuiven, maar wel een scala aan mogelijkheden aanreiken en een opstap bieden naar een vervolg. Het zit in het DNA van RE-ST om kritisch te reflecteren over de opdracht, out of the box te denken en ook rekening te houden met een "niet-bouw" scenario als duurzaam alternatief.

Agenda

- 15.12.2022: startvergadering en plaatsbezoek
- 31.01.2023: presentatie inventaris en analyse
- 28.02.2023: overleg programma
- 29.03.2023: workshop ontwerpend onderzoek
- 25.04.2023: presentatie en debat scenario's
- 30.05.2023: presentatie voorkeurscenario

Partners

Lieven Janssens, Burgemeester Vorselaar
Mizel Gebruers, Schepen Vorselaar
Leen Weyers, Omgevingsambtenaar Vorselaar
Stephanie Leirs, Technisch expert Vorselaar

Anneleen Eelen, directeur Zonnige Kempen

Petra Coppens, vzw OpWeg

Liesbeth Pelkmans, Wonen in Vlaanderen
Koen Merken, Wonen in Vlaanderen

Leen Apers, provincie Antwerpen

Christa Claessens, onderzoeker Hogeschool PXL Limburg (Woonkompazz)
Jonathan Verdonck, Rebelgroup (Woonkompazz)

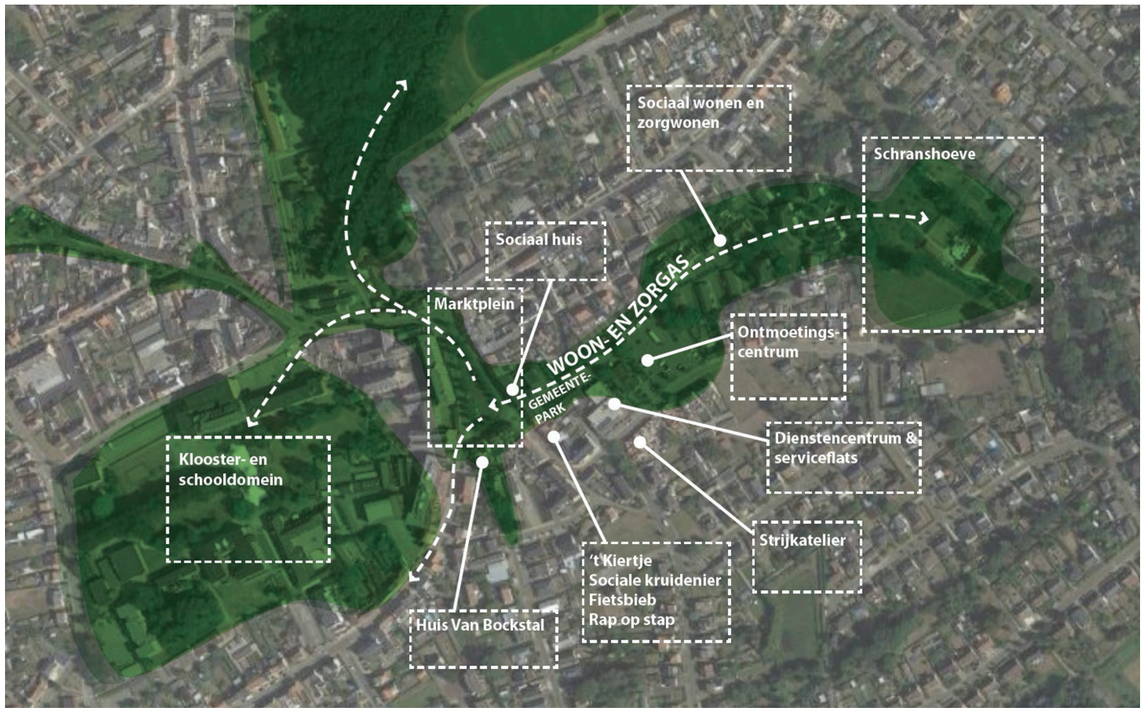
Opdracht

In het kader van een breed vergroeningsverhaal in Vorselaar wil de gemeente de recent aangelegde **Dorpstuin** langs het gemeentehuis doortrekken. Hiervoor komen twee percelen in beeld. Enerzijds de grote gemeentelijke parking aan de Nieuwstraat en anderzijds een perceel van de lokale sociale huisvestingmaatschappij de Zonninge Kempen langs de Diamantstraat. De nieuwe groene verbinding biedt de inwoners van Vorselaar een kwalitatieve gezonde ontmoetingsplek en een trage doorsteek die aanzet tot beweging, duurzame mobiliteit, sociaal contact, etc.

Het aanbieden en laagdrempelig maken van zorg is een belangrijk doel dat gekoppeld wordt aan deze as. Naast het gemeentehuis zijn er reeds een aantal zorgfuncties aanwezig langs de site zoals o.a. het ontmoetingscentrum in een gebouw met serviceflats en een bibliotheek, die weliswaar omgevormd zal worden naar buurthuis. Men wil in de toekomst nog bijkomende zorgfuncties en diensten aanbieden op deze plek en dus wordt het programma aangevuld met een nieuw **ontmoetingscentrum** dat groter is en meer ruimte biedt voor het brede zorgaanbod van de gemeente.

De opdracht bestaat daarnaast uit het vervangen van de acht **sociale wooneenheden** voor senioren, die op het perceel langs de Diamantstraat zijn/waren gelegen, door opnieuw minimaal acht sociale wooneenheden voor senioren. Bijkomend wordt er gedacht aan het voorzien van een aantal wooneenheden voor mensen met Autisme Spectrum Stoornis. (ASS) Het aantal te voorziene wooneenheden maakt deel uit van het onderzoek.

De plek waarnaar gekeken wordt om het programma te realiseren is de grote gemeentelijke parking langs de Nieuwstraat. Deze parking wordt ook gebruikt door studenten en docenten van Thomas More en heeft dus een zeer groot verloop met piekmomenten tijdens schooldagen. De site van de Zonnige Kempen waar de te vervangenn sociale wooneenheden voor senioren op staan/stonden wordt beschouwd als potentiële sponsparking ter vervanging van de huidige. De nieuwe parking gaat op luwe momenten tijdelijk of op lagere termijn permanent **van parking naar park**. Een grondruil tussen gemeente en de sociale huisvestingsmaatschappij kan deze wisseloefening ook administratief-juridisch mogelijk maken.



Groenambities Vorselaar

INHOUDSOPGAVE

A. INVENTARIS 5

01. ligging 6
02. eigendomstructuur 7
03. historiek 8
04. stedenbouwkundige context 9
05. mobiliteit 11

B. ANALYSE 12

01. sterktes 13
02. zwaktes 14
03. opportuneiten 15
04. bedreigingen 16

C. PROGRAMMA 17

01. vraag 18
02. ruimtelijke draagkracht 19
03. referenties 20
04. kritische reflectie 23

D. ONTWERPEND ONDERZOEK 26

01. dorpse architectuur 27
02. scenario's 28

E. VOORKEURSCENARIO 31

01. behoud park(ing) 32
02. parkwonen op korte termijn 33
03. parkwonen op lange termijn 40

F. ALTERNATIEF 42

01. behoud park(ing) 43
02. tussenwonen op korte termijn 44
03. tussenwonen op lange termijn 46

BIJLAGEN 49

A. INVENTARIS

01. ligging

Luchtfoto 2021

De projectzone is gelegen in het dorpscentrum van Vorselaar, een gemeente in de provincie Antwerpen en de regio Kempen.

Luchtfoto 2021

02. eigendomstructuur

GRB

- parking:
  - perceel 201V
  - OCMW Vorselaar
  - 3489,49 m² (incl. doorsteek)
- sociale woningen:
  - perceel 306Y
  - Zonnige Kempen
  - 3264,54 m²
- wegsegment Kabienstraat:
  - openbare weg
  - 351 m²
- bibliotheek:
  - perceel 201W
  - gemeente Vorselaar
  - 1887,09 m²

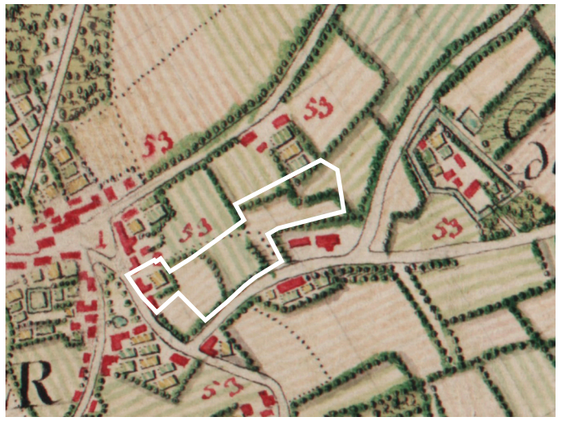
GRB 2023

03. historiek

De historische onroerende erfgoederen van Vorselaar in de nabije omgeving van de site, het stratenpatroon en verschillende bebouwingszones zijn reeds zichtbaar op historische kaarten. Ook de Kabienstraat en het Boekenpad staan op alle historische kaarten reeds aangeduid als trage wegen. Op de Ferrarriskaart zijn verschillende percelen begrenst door middel van bomenrijen. Sommige huidige percelen vallen nog binnen dezelfde grenzen.

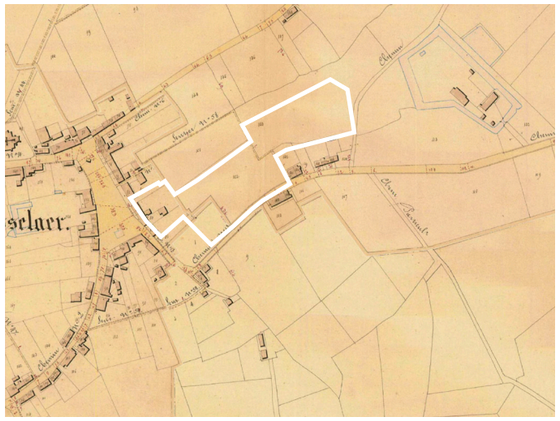
De projectsite verbindt de Markt van Vorselaar met de site van de historische schranshoeve van het dorp. Langs de markt bevindt zich het Klooster- en scholencomplex van de zusters van de Heilige Jozef van Calasanz en om de hoek zijn de kerk en de dreef naar het Kasteel van Vorselaar gelegen.

Ferrariskaart 1777

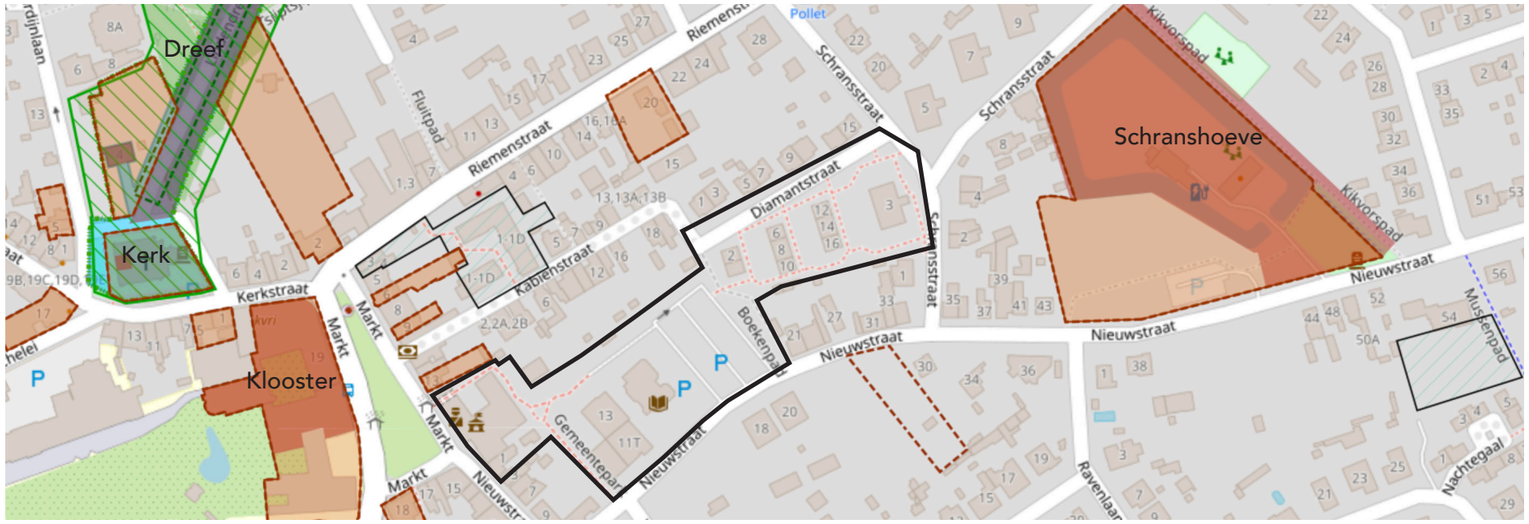


Vandermaelen 1846-1854

Atlas der Buurtwegen 1841



Onroerend Erfgoed



LEGENDE

- beschermd onroerend erfgoed - monument
- vastgestelde inventaris - bouwkundig erfgoed
- wetenschappelijke inventaris - bouwkundig erfgoed - element
- wetenschappelijke inventaris - landschappelijk erfgoed - geheel

04. stedenbouwkundige context

RUP kern

Art. 7 zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

"Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Hieronder worden begrepen:
– openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen,
– voorzieningen zoals opgenomen in de sectorale wetgeving m.b.t. woonzorg, en bijhorende constructies zoals
– administratieve, technische en dienstgebouwen,
– bergingen en bijgebouwen,
– al dan niet overdekte auto- en / of fietsenstallingen voor bewoners, personeel en / of bezoekers,
– openbare en private onverharde- en verharde ruimten,
– socioculturele voorzieningen

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Deze werken, handelingen en wijzigingen dienen te voldoen aan onderstaande inrichtingsprincipes.
Het project wordt ontwikkeld als een samenhangend geheel en wordt op kwalitatieve wijze ingepast in de omgeving; schaal en dynamiek zijn verenigbaar met de omgeving. Dit houdt onder meer in:
– Vermijden van schaduw- en privacyhinder op de meest beglaasde zongeoriënteerde gevel en dakdelen van de aanpalende woningen en/of gebouwen.
– het project dient maximaal gericht te zijn op gedeeld en meervoudig gebruik.

Het project integreert maatregelen en voorzieningen in functie van een duurzame mobiliteit. Dit houdt onder meer in:
– geen maasverkleining van het wegennet voor gemotoriseerd verkeer.
– voorzieningen op maat van het project in functie van bereikbaarheid en veilige doorstroming voor fietsers en voetgangers. Bestaande voet- en fietsverbindingen moeten geïntegreerd worden.
– parkeervoorzieningen op maat van het project en omgeving zonder in te boeten op een kwalitatief straat– en pleinbeeld. De parkeervoorzieningen zijn publiek toegankelijk.

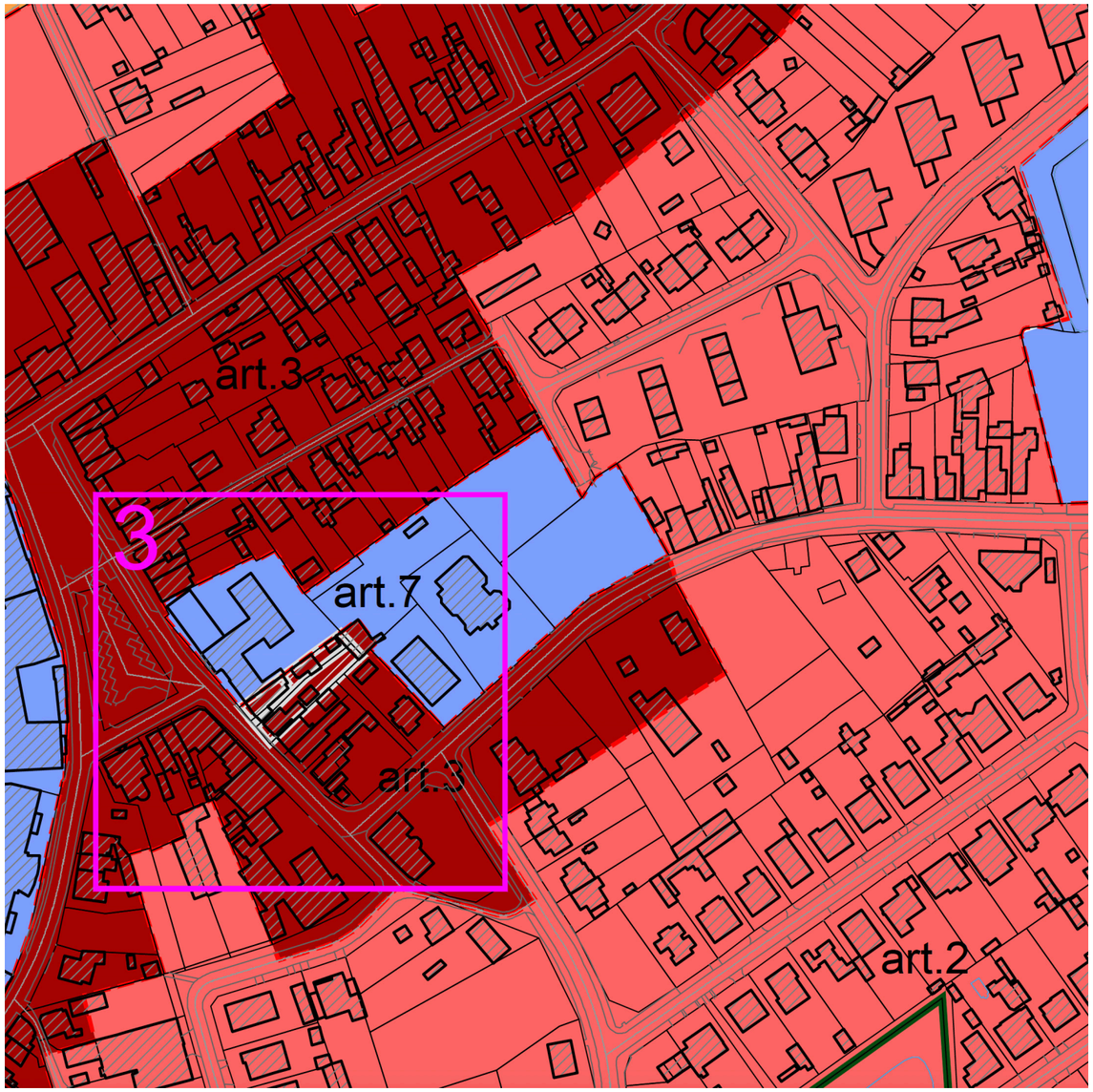
Het project schept de ruimtelijke condities voor een goede milieukwaliteit. Dit houdt onder meer in:
Er worden voorzieningen voor gemeenschappelijke afvalinzameling getroffen waar dit op niveau van de individuele percelen niet mogelijk is.

Het project creëert de geschikte ruimtelijke condities voor rationeel energiegebruik. Dit houdt onder meer in:
– De inrichting is doordacht in functie van zonoriëntatie.
– Er wordt gebruik gemaakt van energiezuinige buitenverlichting."

- RUP Kern Vorselaar beperkte herziening november 2021

LEGENDE

art.2	Artikel 2: woonwijken (categorie van gebiedsaanduiding 'wonen')
art.3	Artikel 3: dorpskern (categorie van gebiedsaanduiding 'wonen')
	recht van voorkoop
art.7	Artikel 7: zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (categorie van gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen')



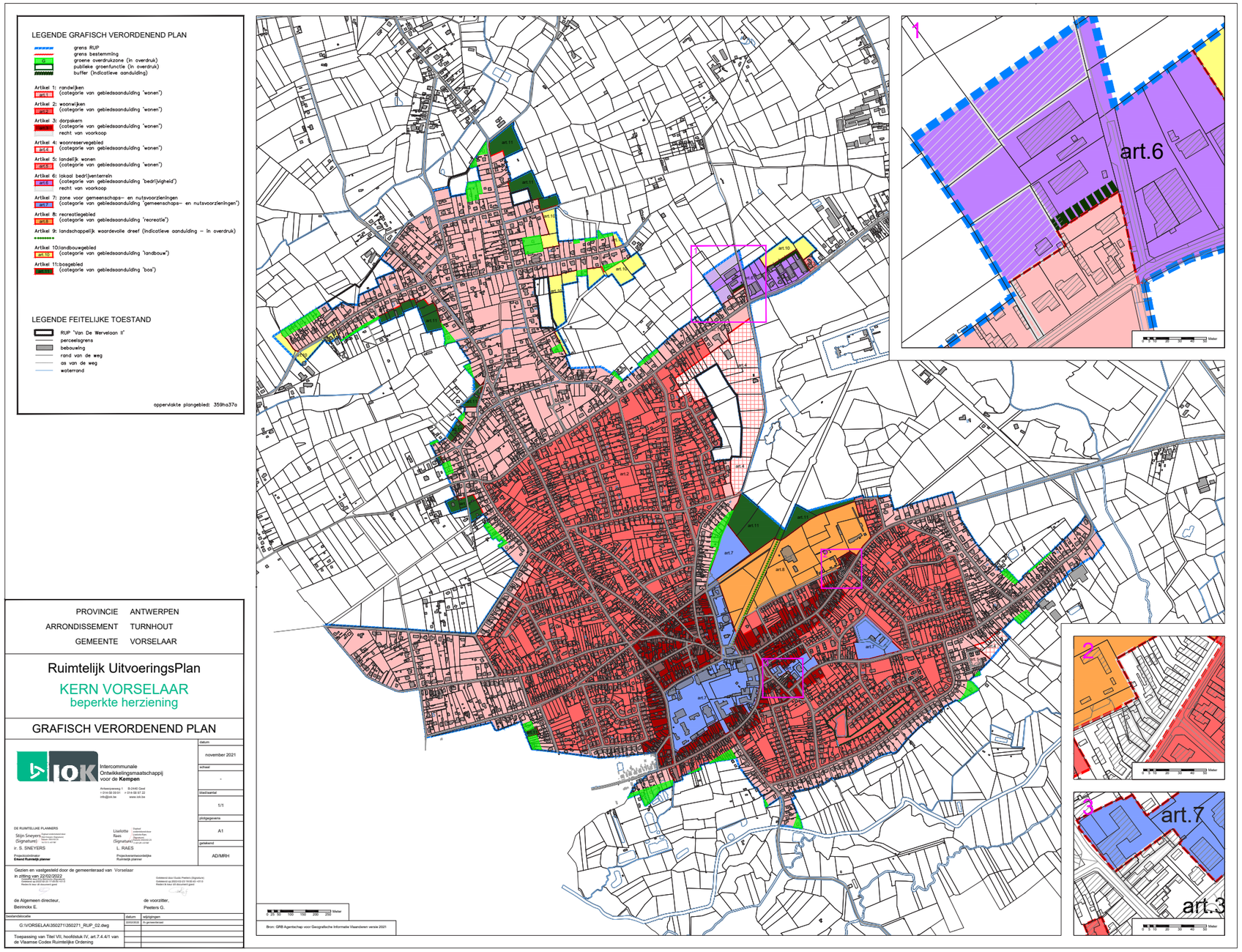
Ruimtelijk UitvoeringsPlan Kern Vorselaar beperkte herziening november 2021

Art. 3 dorpskern

Deze zone is bestemd voor wonen en voor activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan wonen.

Met ‘wonen’ wordt bedoeld: (zorg)woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuis-jes, garages en infrastructuur voor hobbylandbouw.
Met ‘activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan het wonen’ worden bedoeld:
- handel
- horeca
- verweefbare bedrijven
- kantoren en diensten, zoals vrije beroepen
- openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: bijv. scholen, ziekenhuizen, rust -en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, par-keerplaatsen, installaties voor waterzuivering, etc.
- socio-culturele voorzieningen: bijv. cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, etc.
- recreatieve voorzieningen: bijv. speelpleinen, zwembaden, sportvelden, sport- en fitnesscentra, etc.
- openbare verharde ruimten: bijv. straten, pleinen, etc. en openbare onverharde ruimten: bijv. parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen, etc.
- toeristische voorzieningen: museum, tentoonstellingsruimten, gastenkamers zoals voorzien in het desbetreffend toeristisch logiesdecreet, etc.

- RUP Kern Vorselaar beperkte herziening november 2021



05. mobiliteit

Deze kaart toont de huidige mogelijkheden voor alle mobiliteitsmodi.

In de ‘visie en beleidsgids ruimte en mobiliteit’ (oktober 2022) van de gemeente wordt een groene trage verbindingsas voorzien langs de projectzone. De trage wegen vormen een belangrijk onderdeel in het document. Ook de Kabienstraat en het Boekenpad, die gelegen zijn in de projectzone, dienen beschermd en versterkt te worden.
De Nieuwstraat staat ingeschreven als ontsluitingsweg en de parking aan de bibliotheek wordt voorzien als publieke randparking. De gemeente benadrukt dat er recent reeds vele parkeerplaatsen op openbaar domein geschrapt werden (o.a. deze op de Markt) en wil het aantal plaatsen op de huidige parking behouden. Vorselaar heeft omwille van de scholencampus een hoge piekbezetting tijdens weekdagen. Naar aanleiding van deze studie werd een telling gedaan van het gebruik van de parking. (zie bijlage 1) Momenteel zijn er in totaal 158 parkeerplaatsen.

- parkeerplaatsen bibliotheek: 10

- parkeerplaatsen gemeentehuis: 20

- parkeerplaatsen parking: 128

LEGENDE

- Trage weg
- Wandelnetwerk
- Fietsnetwerk
- Reisweg De Lijn
- Bushalte De Lijn
- Laadpunt elektrische voertuigen - publiek
- Laadpunt elektrische voertuigen - semi -publiek
- P Parking voor wagens

Luchtfoto site met mobiliteitsaanduiding, geopunt

B. ANALYSE

01. Sterktes

Wat volgt is een fotoreportage van de site in de vorm van een SWOT-analyse met aanduiding van respectievelijke de sterktes, zwaktes, opportuniteiten en bedreigingen van de site en zijn omgeving.

- ligging in dorpskern
- bereikbaar met OV, fiets, auto, ...
- nabij voorzieningen zoals ontmoetingscentrum, gemeentehuis, PIOEN, ...
- groene omgeving, schranshoeve, dorpstuin
- doorwaadbaar gebied, trage wegen
- ruimte, eigendom SHM/gemeente
- parkeermogelijkheid
- ...

Ligging, nabijheid voorzieningen, dorpstuin

Groene omgeving

Schranshoeve

Kabienstraat trage weg

02. Zwaktes

- zicht op verharde parking
- versnipperd groen, matige verblijfskwaliteit
- achterkant tuinen
- bibliotheek: renovatienood, lage beeldkwaliteit gebouw en voorzone
- ...

Zicht op verharde parking

Versnipperd groen met matige verblijfskwaliteit

bibliotheek: renovatienood, lage beeldkwaliteit gebouw en voorzone

achterkant tuinen

03. Opportuniteiten

- uitbreiding en koppeling zorgvoorzieningen
- uitbreiding divers woonaanbod
- groene publieke verblijfsruimte, uitbreiding dorpstuin, verbinding groen
- trage wegen, onthardingskansen met steun van de buurt, ontsluiting schranshoeve
- transformatiemogelijkheid parking tot park bij lage bezetting en op LT
- verhoogde beeldkwaliteit
- dorpskernversterking
- ...

Uitbreiding dorpstuin

Onthardingskansen

Uitbreiding en koppeling zorgvoorzieningen

huidige koppeling voorzieningen - kan beter

04. Bedreigingen

- verhuisbeweging sociale huurders
- voortuinen die deel uitmaken van openbaar domein
- weerstand vd buurt omwille van overlast (veel werven in de buurt op korte tijd), angst voor verappartementisering en verdwijnen dorpse karakter, verplaatsing parking of nabijheid parking
- ...

Voortuinen Diamantstraat

Verhuisbeweging sociale huurders

Voor - Veel werven in de buurt op KT / Nieuwbouw kan het dorpse karakter bedreigen

Na - Veel werven in de buurt op KT / Nieuwbouw kan het dorpse karakter bedreigen

C. PROGRAMMA

01. Vraag

Vorselaar beoogt een dorps project dat regeneratief, duurzaam, circulair en flexibel is. De opdracht combineert verschillende programma-onderdelen: blauwgroen, zorg, wonen, parkeren, ontmoeten, ... en vraagt om een integrale aanpak.

Hiernaast wordt de opdracht in een tabel gegoten met een vertaling naar aantallen en cijfers. Voornamelijk het zorgwonen wordt nader bekeken. Het programma van de **nieuwe zaal** is nog niet erg specifiek, maar het is dan ook de bedoeling dat deze multifunctioneel ingevuld kan worden. Deze richtgetallen voor oppervlaktes werden gehanteerd bij aanvang van het ontwerpend onderzoek om voeling te krijgen met de ruimtelijke impact van het programma op de site. In een volgende fase zal er per functie meer gedetailleerd en gespecifieerd kunnen worden.

Het aantal **wooneenheden** is een minimum, maar op de volgende pagina en tijdens het ontwerpend onderzoek wordt duidelijk dat veel meer ook niet wenselijk is gezien het dorpse karakter dan niet gerespecteerd kan blijven en de ruimtelijke draagkracht van de site mogelijk overschreden wordt.

Het aantal **parkeerplaatsen** dienen te worden behouden. De oppervlakte hiervan heeft de grootste ruimtelijke impact. Het is echter wel de bedoeling om de parking maximaal te vergroenen en te voorzien op krimp. Parkeren kan ook onder de bomen en op versterkt gras. De permanente plaatsen kunnen door hagen afgeschermd worden en de tijdelijke plaatsen zijn mogelijks op andere tijdstippen deel van een speelveld.

De **dorpstuin** beoogt een groene ontmoetings-/speelruimte gekoppeld aan de aanwezige zorgvoorzieningen. De plek is toegankelijk voor zowel jong als oud en recreatieve als functionele passant. Het marktplein wordt verbonden met de schranshoeve door de integratie van waardevol inheems groen en de aanwezige trage wegen worden hiermee beschermd en versterkt. De Diamantstraat kan net zoals de parking groenen, meer onthard (her)aangelegd worden bv. in de vorm van een karrenspoor.

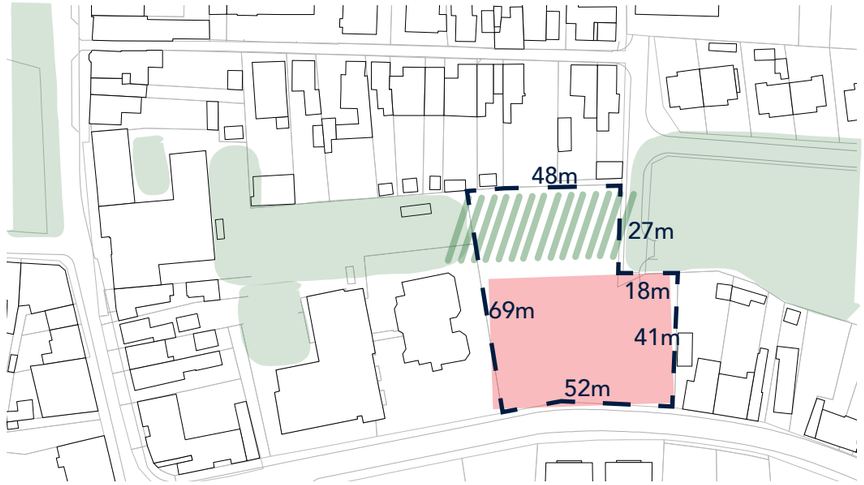
ZORGWONEN	aantal	oppervlaktes (m^2)	tussentotaal	totaal
• sociale woningen voor senioren	min. 8 wooneenheden ter vervanging van de vorige	$60m^2$	$480m^2$	
• begeleid zelfstandig wonen (ASS, ...)	bv. 8: 5 PAB + 3 RTH	$60m^2$	$480m^2$	
• collectieve ruimte (leefruimte, logeerkamer, wasplaats, berging, ...)	1 ruimte te voorzien herbestembaar als wooneenheid	$60m^2$	$60m^2$	**$1110m^2$**
• gemeenschappelijke inkomhal en circulatieruimte met trap en lift	1 per 3 à 4 wooneenheden > +- 5	+- $18m^2$	$90m^2$	
• technieken (centrale stookplaats, ...)	1 centrale ruimte	/ (kan ev. ondergronds)		
• buitenruimte (terrassen, balkons, tuinberging, fietsenstalling, ...)	1 buitenruimte, fietsenstalling en tuinberging per wooneenheid > 17			
ZAAL				
• groter dienstencentrum - zaal (restaurant, feesten, raadzaal) - keuken, bar, berging - sanitair - circulatie - technieken - terras	1	$300 - 400m^2$		**$400m^2$**
PARKING				
• behoud huidig aantal parkeerplaatsen	158	$12,5m^2 + 7,5m^2$ (rijweg)		**$3160m^2$**

02. Ruimtelijke draagkracht

Alvorens het ontwerpend onderzoek aan te vangen wordt onderzocht hoeveel wooneenheden gepast zijn in verhouding met de beschikbare oppervlakte. De gemeente wenst de dorpstuin door te trekken dus van de site aan de Nieuwstraat blijft nog in totaal een oppervlakte van 2000m² over. (roze aanduiding op plan). Ter vergelijking: steden hebben een gemiddelde dichtheid van 40-60 wooneenheden per hectare. Voor landelijke gebieden daalt dit tot 15-25 wooneenheden per hectare. Als we de site gebruiken voor 8 wooneenheden bekomen we een dichtheid van 40 wooneenheden per hectare. Het gaat hier echter om een studio's die veel kleiner zijn dan een gemiddelde woning. Ook worden er collectieve voorzieningen gekoppeld aan het programma en is het project gelegen naast een park. We kunnen de dichtheid dus zeker optrekken. **De 17 wooneenheden, waarvan sprake in de vraag, zijn haalbaar binnen een dorpse vormgeving zonder de ruimtelijke draagkracht van de site te overschrijden.**

De parkeeropgave vraagt de grootste oppervlakte. Als de gemeente de parking met hetzelfde aantal plaatsen wil behouden zal de site langs de Diamantstraat bijna volledig parking zijn en pas in de toekomst plaats kunnen maken voor park.

De naburige bibliotheek in de Nieuwstraat wordt omgevormd naar een buurthuis van ongeveer 450m². De ontmoetingsruimte naast de serviceflats in de Nieuwstraat heeft een oppervlakte van 250m². De nieuwe zaal verzwaart het woonproject met een 300-400m². Gezien er in de Nieuwstraat aan beide kanten recent verdichtingsprojecten gerealiseerd werden is een bijkomend volume niet ondenkbaar. Verder onderzoek zal uitwijzen hoe dit gemeenschappelijk programma-onderdeel op een dorpse wijze ingepland kan worden en aansluiting kan vinden met de andere ontmoetingsruimtes.



WONEN

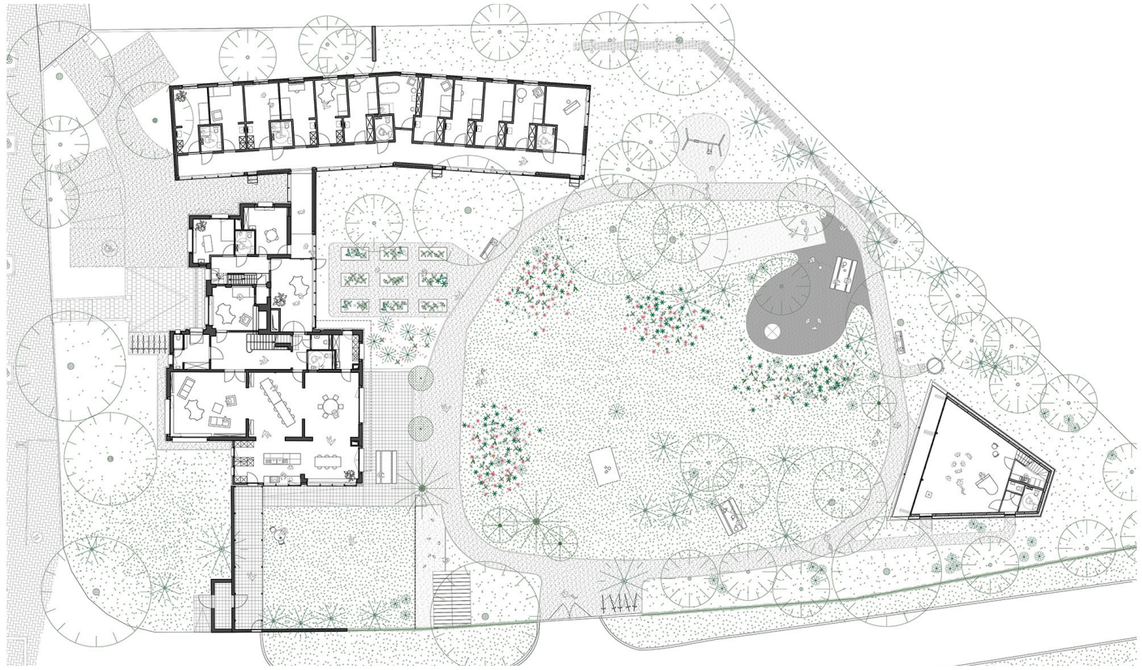
- bouwzone Nieuwstraat: 50m x 40m = 2000m²
- ruimtelijke draagkracht:
  landelijk: 15-25 WE/ha stedelijk: 40-60WE/ha
- 8 wooneenheden > 40 WE/ha 12 wooneenheden > 60 WE/ha

PARKING

- huidige opp.: 4500m² > behoud; minst. 3160 m² (meest compacte vorm)
- ongeveer dezelfde oppervlakte

GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

03. Referenties



Referentieproject zorgwonen - Huis Perrekes

Huis Perrekes voor mensen met dementie, Oosterlo - Nu Architectuuratelier

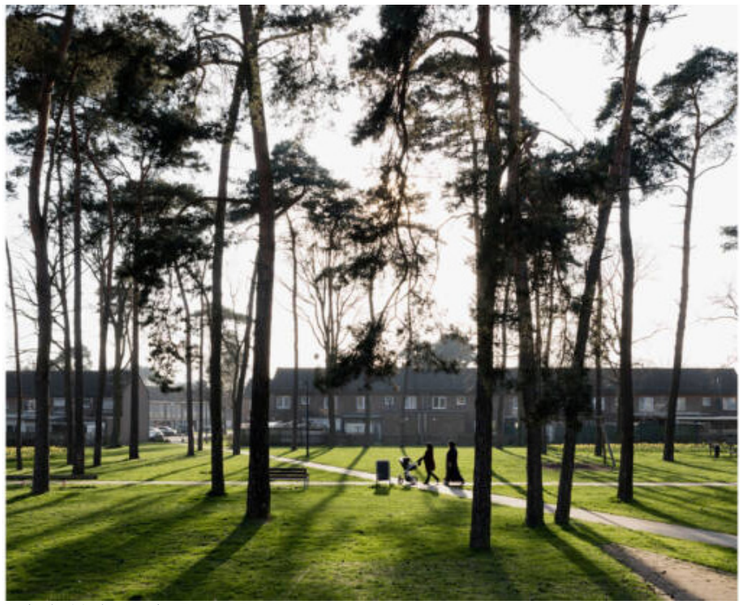
Referentieproject ontmoetingscentrum - de Broederij

Standaertsite, Ledeberg, Gent - Murmuur, AE, Carton123

Referentieprojecten park(ing)

Kortrijk - Bureau Bas Smets

Markt- en Stationsplein, Ingelmunster - Bureau Bas Smets



Park Sledderlo, Genk - Bureau Bas Smets

Parking Halve Maan te Diest

04. kritische reflecties

Niet-bouwproject in de Kerkstraat?

Een blik op de website van de gemeentemonitor leert ons dat Vorselaar een stijgend aandeel alleenstaanden en 65-plussers heeft en het woonaanbod voor hen nog te weinig gevarieerd is. Ook wat betreft het aandeel sociale woningen kan Vorselaar nog beter doen. De vraag naar meer kleinere wooneenheden en zorgwonen is dus zeker terecht. De vraag stelt zich of het programma ook gerealiseerd kan worden in bestaand patrimonium. **Het patrimonium in Vorselaar biedt heel wat kansen, waardoor leegstand en verkrotting in de toekomst voorkomen kan worden.** Wat betreft collectieve woonvoorzieningen heeft Vorselaar een streepje voor. Serviceflats, een privaat rusthuis, een internaat voor kinderen en jongeren, een peda voor studenten en het klooster geven aan hoe men samen en toch apart kan wonen in het dorp. Het klooster biedt in dat opzicht mogelijks ook ruimte voor dit programma, gezien de grote omvang en de beperkte in gebruik name.

Een haalbaarheidsstudie uitgevoerd door RE-ST in opdracht van de Stichting Michiel handelt over een aantal woningen van de congregatie gelegen in de Kerkstraat. De woningen worden gebruikt door de zusters, maar de Stichting zoekt op korte termijn een nieuwe gebruiker. De woningen zijn gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. **De zorgwoonbehoefte koppelen aan de woningen in de Kerkstraat is een concrete aanleiding voor de renovatie en herbouw ervan.** Een samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappij als publieke actor zou een natuurlijk partnerschap zijn. Het biedt ook de mogelijkheid om meer ruimte te maken voor het groene dorpspark, want er dient hierdoor minder op de site Diamantstraat gebouwd te worden.

Woningen van de zusters in de Kerkstraat

Niet-bouwzaal?

De gemeente doet heel wat inspanningen om een breed en toegankelijk aanbod van dienstverlening in de zorg te voorzien. Met deze opdracht wil Vorselaar die diensten nog meer centraliseren in het centrum en verder uitbreiden. Concreet stelt Vorselaar voor om nabij de bestaande ontmoetingsruimte, in het gebouw van de serviceflats, en naast de bibliotheek, die wordt omgevormd tot buurthuis, een derde gelijkaardige functie te bouwen. Vanwege het succes is de bestaande ruimte nl. al te klein.
Een eerste vraag is of deze centralisatie nodig is. Een verspreide ligging kan ook voordelig zijn bv. omwille van de voeling met decentrale wijken, isolement voorkomen, lokaal contact, ...

Een volgende vraag is **of het bestaand patrimonium ingezet kan worden om in deze behoefte te voorzien.** Het dorp heeft enkele bestaande grote ruimten die ingezet kunnen worden voor ontmoeting. De link met het **klooster**- en schooldomein is snel gelegd, gezien het thema zorg ook daar centraal staat. De Kapittelzaal is onderbenut. De turnzaal in het klooster is gelegen naast de toekomstige bibliotheek en wordt gebruikt door het KVRI, maar bij een nieuwe visie op sport zoekt deze mogelijks ook een herbestemming. Het **gemeentehuis** zou ruimte kunnen bieden voor ontmoeting. Het gebouw bevat een grote inkomhal, ruime circulatieruimte en de raadzaal wordt maar beperkt gebruikt. Mogelijks kan er ook met **Thomas More** samengewerkt worden om onderbenutte ruimte extra te activeren. Daarnaast zal de **dorpskerk** in de nabije toekomst op zoek moeten naar een nevenbestemming.

Daarnaast rijst de vraag hoe we best omgaan met de levensduur van het oude bibliotheekgebouw. De bouwfysische staat is niet optimaal en een visie na opgave is er nog niet. Fnuiken we toekomstige ontwikkelingskansen van deze plek als er op de site van de huidige parking in de Nieuwstraat gebouwd wordt?

Gemeentehuis

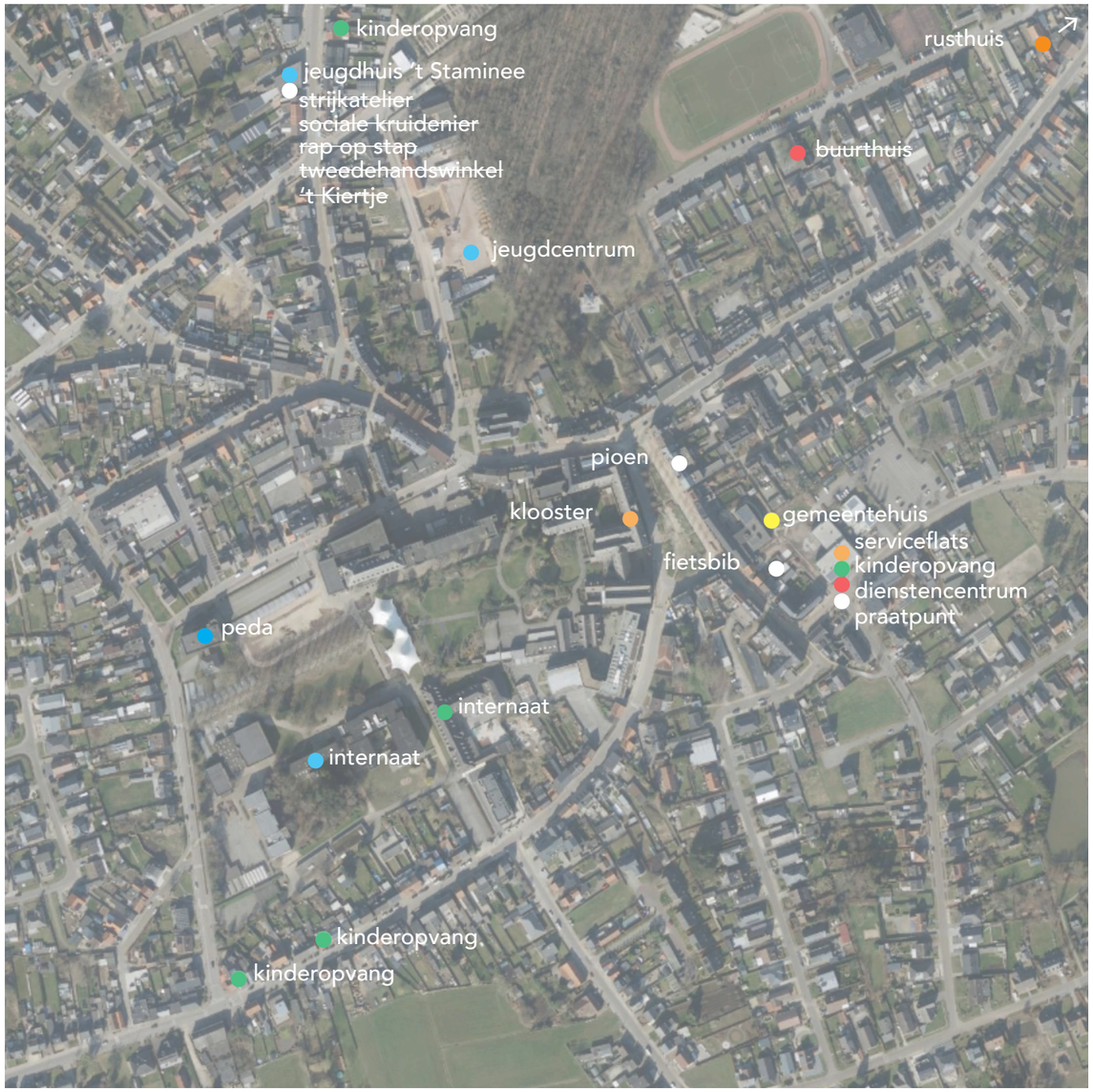
Collectieve leefruimte van de zusters grenzend aan de kloostertuin

Buurthuis in voormalige diamantschool

Peda of collectieve woonvoorziening voor studenten
- Monseigneur Donchelei

LEGENDE

- kinderopvang
- jeugdvoorziening
- ouderenzorg
- ontmoetingscentra
- gemeentehuis
- andere zorgvoorzieningen
- ~~voorziening verhuist~~



Zorgvoorzieningen Vorselaar (excl. scholen)

D. ONTWERPEND ONDERZOEK

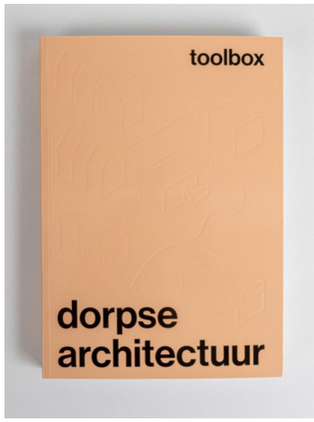
01. Dorpse Architectuur

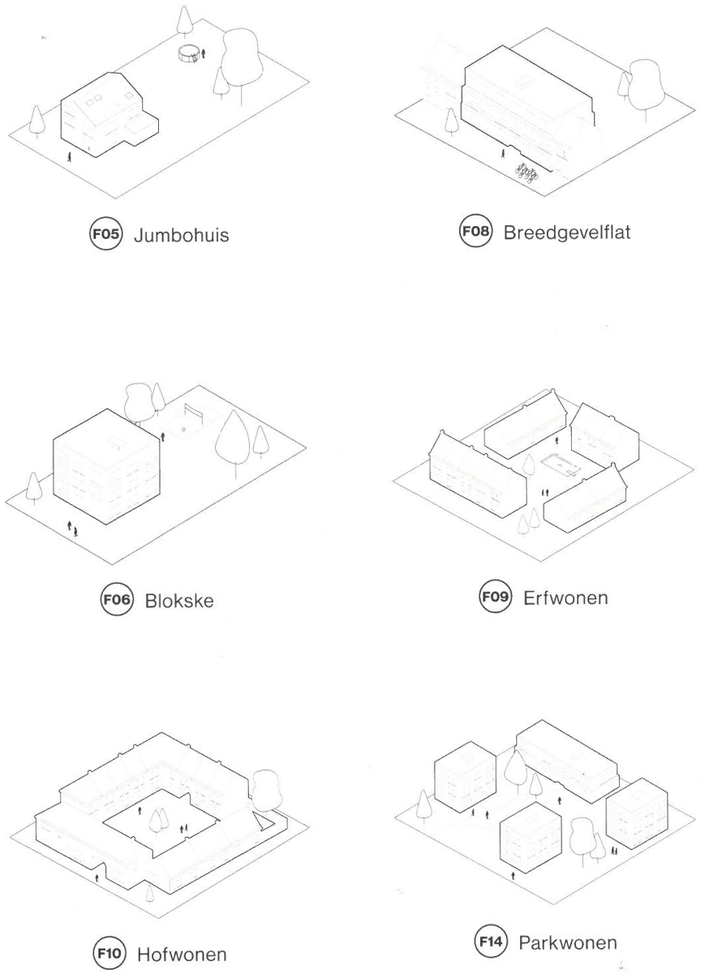
Voor het ontwerpend onderzoek werd door RE-ST een workshopdag georganiseerd ter plaatse. Gedurende een hele dag werden schetsen en ideeën uitgewerkt in een zaaltje in de bibliotheek zodat aftoetsen aan de realiteit maar een blik naar buiten betekende. Het werken op locatie biedt ook het voordeel het gebruik, de oriëntatie en alle andere omgevingsfactoren zelf te ervaren. Op het einde van de dag werden alle partners uitgenodigd om de scenario's te bespreken.

Voor het ontwerpend onderzoek werd de toolbox dorpse architectuur ter hand genomen. Het boek van AR-TUR is een reactie op de generieke appartementsgebouwen, die onder het mom van verdichting opduiken in onze dorpen, maar weinig bijdragen aan verblijfskwaliteit, leefbaarheid of klimaatrobuustheid. De toolbox wijst ons op de alternatieven voor collectief wonen via voorbeelden van projectverhalen, dorpse figuren en tactieken.

Tijdens de workshop werd dankbaar gebruik gemaakt van de dorpse figuren uit het boek, die het meest toepasselijk waren voor de site in Vorselaar.
Het gaat om de figuren hiernaast. De foto's van de maquette en van de schetsen van elke figuur of elk scenario, die op de workshop gemaakt en gebruikt werden, worden op de volgende pagina's weergegeven en uitgelegd. In alle scenario's gaat het over gebouwen met maximaal drie bouwlagen en de zaal bevindt zich telkens op het gelijkvloers.

Alle scenario's werden ook digitaal uitgewerkt. Van elk scenario werd een omgevingsplan, een inplantingsplan en -snedes, verdiepingsplannen en snedes opgemaakt en bijgevoegd in bijlage.





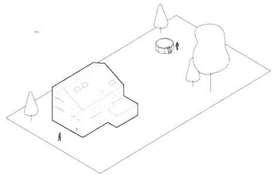
Dorpse figuren uit "toolbox dorpse architectuur" - AR-TUR

Workshop 29.03.203 ontwerpend onderzoek - bibliotheek Vorselaar

02. Scenario's

1. Jumboflat

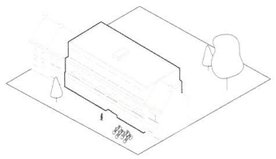
De jumboflat is een diep en breed gebouw met op de 1e en 2e verdieping eenzijdig georiënteerde studio's. Het idee om een deel van de parkeerplaatsen onder het gebouw te organiseren en eventueel later om te vormen naar extra studio's is niet wenselijk, want administratief complexer. Het gebouw zal dus meer opschuiven naar de bibliotheek/toekomstig buurthuis. Er is alsnog een groen doorzicht van de straat tot de dorpsuin. Dit scenario is compact en sluit aan bij de volumetrie van de serviceflats. De eenzijdige oriëntatie kan nadelig zijn voor de woonkwaliteit en het volume kan log overkomen.



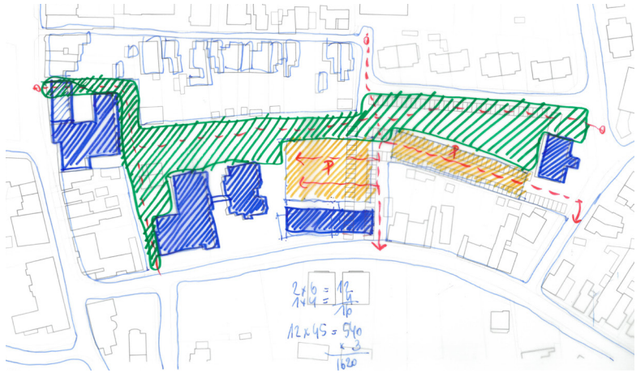
F05 Jumbohuis

2. Breedgevelflat

De breedgevelflat neemt nagenoeg de hele breedte van het perceel aan de straat in. Er zijn dus minder doorzichten naar het achterliggende groene gebied. Het is wederom een compacte typologie. De studio's zijn bereikbaar via een passerel langs de ene gevel en hebben een terras aan de andere kant. Een voordeel in dit scenario is dat de bestaande parking gedeeltelijk behouden kan blijven en langzaam kan vergroenen om daarna uit te doven en te herleven als park.

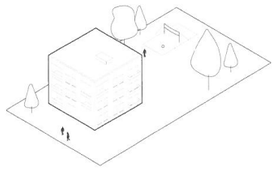


F08 Breedgevelflat



3. Blokskes

Het blokske is een compacte kubus waarin per laag 4 hoekstudio's rond een centrale kern gelegen zijn. Om aan de vraag voor min. 16 wooneenheden te voldoen zijn er 2 blokskes van telkens 3 lagen nodig. Het is een uitdaging om binnen deze opstelling een zaal te organiseren die groot genoeg is en zich niet in een rare vorm omheen de kern plooit. Dit scenario wordt daarom niet weerhouden.



F06 Blokske

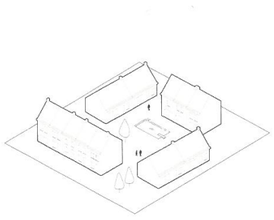
4. Erfwonen

A. Een L-vormig gebouw plooit zich rond een groene collectieve tuin of het erf. De studio's zijn toegankelijk via een passerel langs de ene gevel en hebben aan de andere zijde een terras. Het gaat dus om tweezijdig georiënteerde wooneenheden.

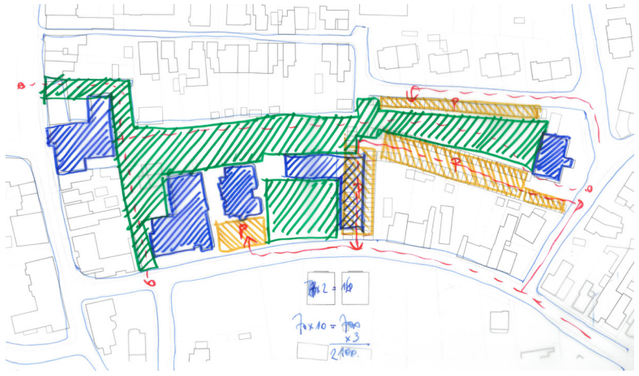
In scenario 4.A. bevindt de groene ruimte zich langs de Nieuwstraat en vormt de zaal de verbinding met de groene doorsteek achterin.

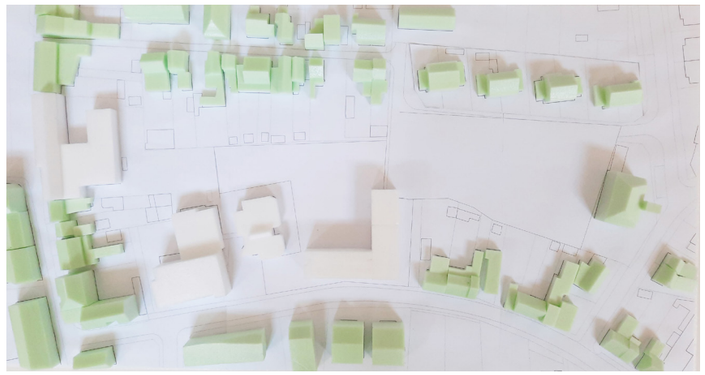
B. In scenario 4.B. vormt de collectieve tuin een geheel met de groene doorsteek en wordt het perceel langs de straatkant bebouwd.

Beide scenario's bieden een elegant doch ruim volume dat ook de buitenruimte mee vorm geeft en waarin het programma comfortabel kan georganiseerd worden op een dorpse wijze.



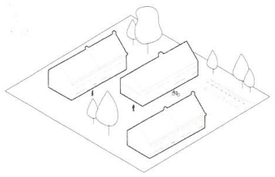
F09 Erfwonen





5. Buurschap

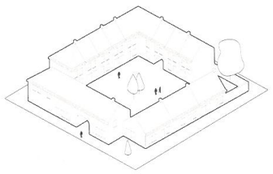
Bij historische buurtschappen kozen mensen ervoor hun huizen of boerderijen bij elkaar te zetten. Ook hedendaagse projecten kunnen streven naar collectiviteit door nabijheid. Drie smalle lage en langgerekte volumes zouden uiting kunnen geven aan deze figuur. Echter het organiseren van de zaal is net zoals in het scenario van de blokskes een uitdaging. Daarnaast is de ruimte tussen de volumes zeer beperkt om naast private of collectieve buitenruimte ook een publieke doorsteek te organiseren.



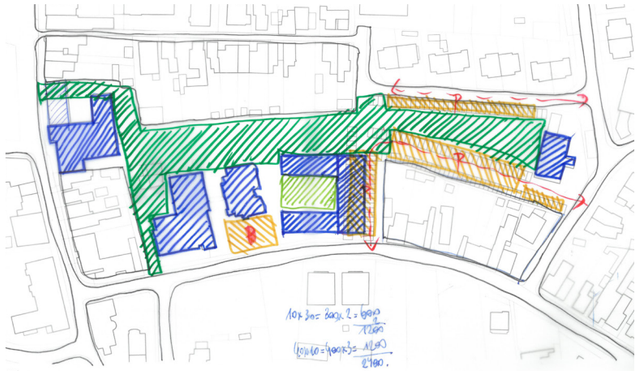
F12 Buurschap

6. Hofwonen

Hofwonen gebeurt langs een gesloten of langs een halfopen hof, zoals in dit scenario. Gezien het volume groot genoeg is zal het gebouw afwisselend bestaan uit 2 en 3 bouwlagen. Verder vinden we alle eigenschappen terug van het erfwonen, maar is er minder connectie tussen het hof en de straat of de dorpstuin. Mogelijks voelt deze figuur voor mensen met ASS te besloten of komt de medebewoner hierdoor meer in beeld, wat mogelijks minder wenselijk is.



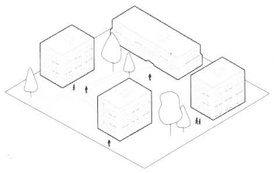
F10 Hofwonen



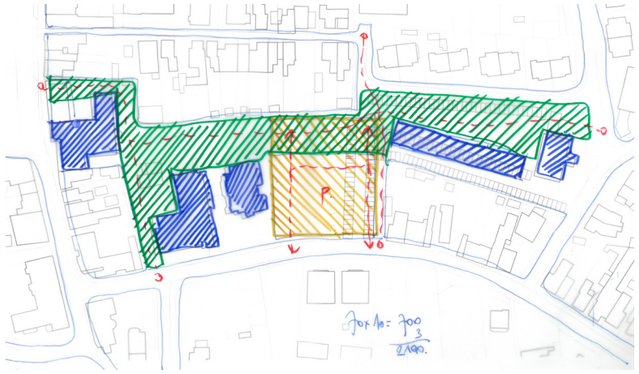
7. Parkwonen

Bij parkwonen start je vanuit het ontwerp van de groene ruimte waar je vervolgens het wonen inpast. De open ruimte is geen restruimte maar vormt het kader voor ontmoetingsruimte, groenblauwe ruimte om het dorp kllimaatbestendig te maken en ten slotte om het parkwonen te realiseren. In principe passen alle voorgaande scenario's binnen dit concept.

Als laatste wordt nog een alternatief scenario voorgesteld op een andere site dan vooropgesteld, nl. de site van de SHM. We benoemen het scenario als 'parkwonen' omdat het zich nog explicieter inpast in de toekomstige dorpstuin.
In eerste instantie wordt gedacht het gebouw langs de achterzijdes van de tuinen van de woningen in de Nieuwstraat ingepland. Zo wordt als het ware een nieuw bouwblok gesuggereerd met de tuinen rug aan rug.
De voorkeur gaat echter uit naar een inplanting van de gebouwen langs de Diamantstraat.
De redenen die aan de basis liggen van dit alternatieve scenario worden verder uiteengezet.



F14 Parkwonen



E. VOORKEURSCENARIO

01. behoud park(ing)

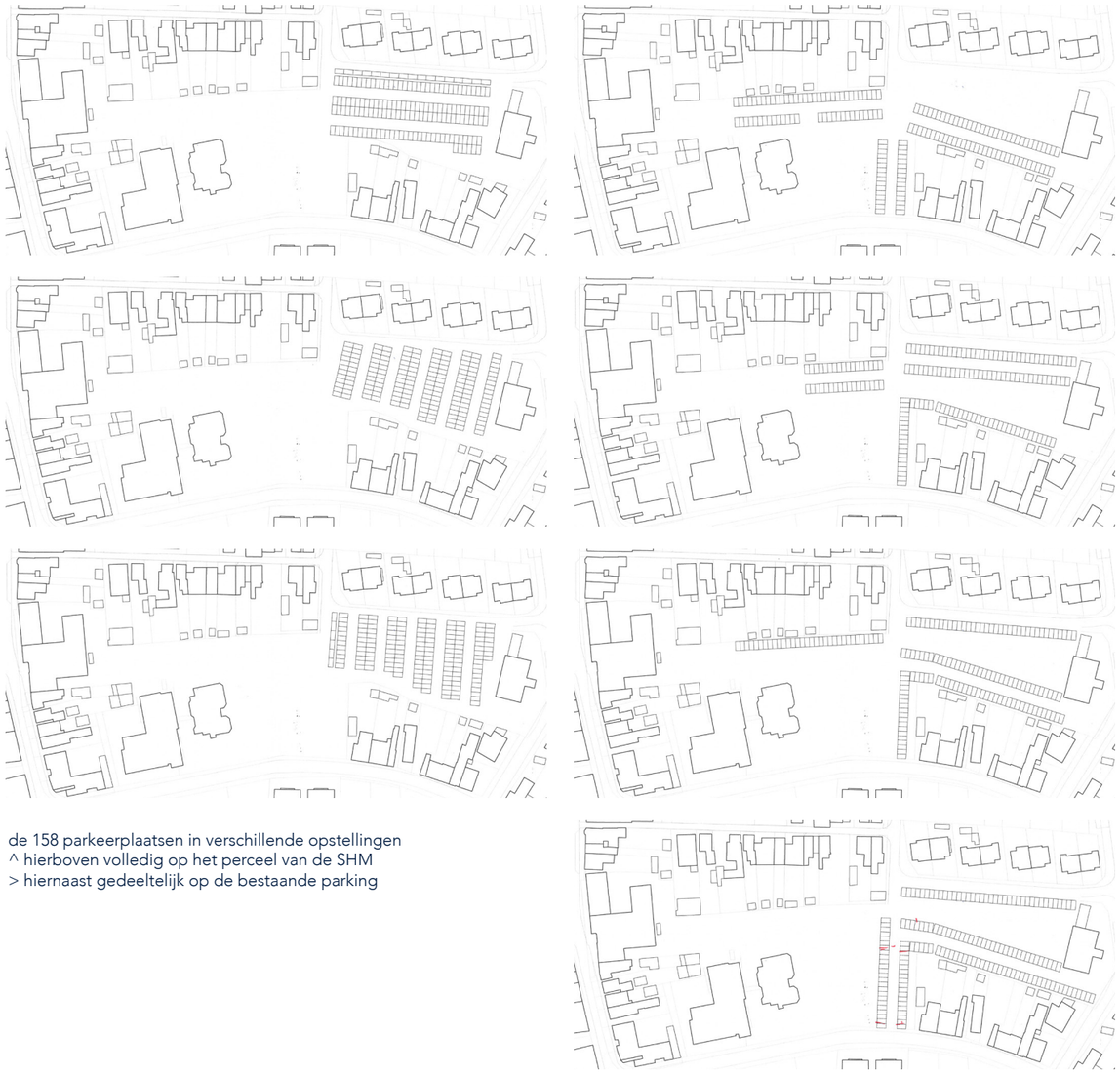
Behoud parking
Gezien de parking binnen de vorige scenario's telkens dient te verhuizen naar de site van de SHM zal de dorpstuin daar onder lijden. Om dezelfde capaciteit aan parkeerplaatsen te behouden zal slechts een smalle groene strook tussen twee parkeerstrips overblijven. In de meeste gevallen compenseer je dit weliswaar door extra groen op de site van de huidige parking. Los daarvan heeft het verhuizen van een parking een stevig prijskaartje, dat door het eenvoudig behoud vermeden kan worden. Wel kan men reeds investeren in het deels ontharden van de huidige parking.

Behoud ontwikkelingspotentieel
De huidige bibliotheek zal op korte termijn transformeren tot buurthuis. Op langere termijn echter zal het gebouw plaatsmaken voor iets anders gezien het gebouw enkel residuele waarde (materiaal en grondstoffen) heeft, maar geen historische, architecturale, stedenbouwkundige of bouwfysische waarde. De onzekere bestemming van het naburige perceel pleit voor de pauzeknop wat betreft een ontwikkeling op de huidige parking. Beide percelen samen ontwikkelen in de toekomst biedt veel meer opportuniteiten.

Toekomstperspectief
Als laatste houdt dit scenario een mooi toekomstperspectief in op deze site op lange termijn. Op pagina 40 wordt dit toegelicht.

Het is dus het scenario 'parkwonen' op de site van de sociale huisvestingsmaatschapij waaraan, in samenspraak met alle partners, de voorkeur wordt gegeven en dat verder wordt uitgewerkt.

foto van de maquette vanuit de Schransstraat gezien



de 158 parkeerplaatsen in verschillende opstellingen
^ hierboven volledig op het perceel van de SHM
> hiernaast gedeeltelijk op de bestaande parking

02. parkwonen op korte termijn

Wonen onder één dak
Met twee bouwlagen en een enkele derde bouwlaag blijft het nieuwe volume van het voorkeurscenario laag en kleinschalig. Om de lengte van het woongeheel te breken worden de units over de lagen heen per twee geschakeld en schuiven ze afwisselend naar voren of naar achter. Hierdoor ontstaat een speelse verticale opdeling, die schaalverkleinend werkt en aansluit op de woningen in de omgeving. Het al even speelse dak zorgt er voor dat het geheel samengehouden wordt. Het dansende gebaar van de dakhelling verwijst naar de dorpse context en loopt door in een fietsenstalling aan de ene kant en de ontmoetingsruimte langs de andere kant.

Kruispunt van ontmoetingen
De zaal is gelegen op het kruispunt van trage wegen. Ze ligt in lijn met het verlengde van de dorpstuin en begeleidt passanten en bewoners naar binnen of langs een terras naar het tweede deel van de dorpstuin. De positie van de zaal samen met grote raampartijen onder de schaduw van de grote bomen vormen een uitnodigend geheel dat drempelverlangend werkt.

Doorzon woonkwaliteit
Het voorkeurscenario bestaat uit 16 wooneenheden, die met telkens 60m² geschikt zijn voor senioren en mensen met ASS. Daarnaast is er ook plaats voor 1 woonunit voor collectieve doeleinden. Alle wooneenheden hebben directe toegang tot een zuidgeoriënteerde buitenruimte. Op het gelijkvloers betreft het terrassen met kleine tuintjes die geleidelijk overgaan in de publieke dorpstuin. Op de verdieping heeft elke unit toegang tot een ruim terras. Aan de straatkant heeft elke unit een eigen voordeur, vlot bereikbaar via een inkomhal met lift en trap die aansluit op een passerel. Deze laatste geeft de straatgevel meer leven en diepte en maakt het mogelijk iedere studio te voorzien van daglicht langs twee windrichtingen.

Parkeren
Om de parkeerdruk op de publieke parking niet nog te verhogen zou ervoor gekozen kunnen worden enkele parkeerplaatsen te bundelen naast de projectsite.

ZORGWONEN	aantal	oppervlaktes (m²)	totaal
• sociale woningen voor senioren	8	60m²	480m²
• begeleid zelfstandig wonen (ASS, ...)	8	60m²	480m²
• collectieve woonunit	1	60m²	60m²

ZAAL		
• groter dienstencentrum	1	330m²

PARKING	
• behoud huidig aantal parkeerplaatsen	158

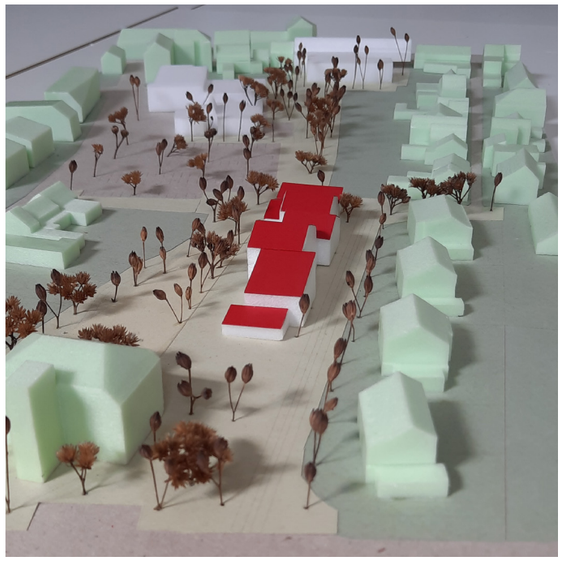


foto van de maquette vanuit de Schransstraat gezien

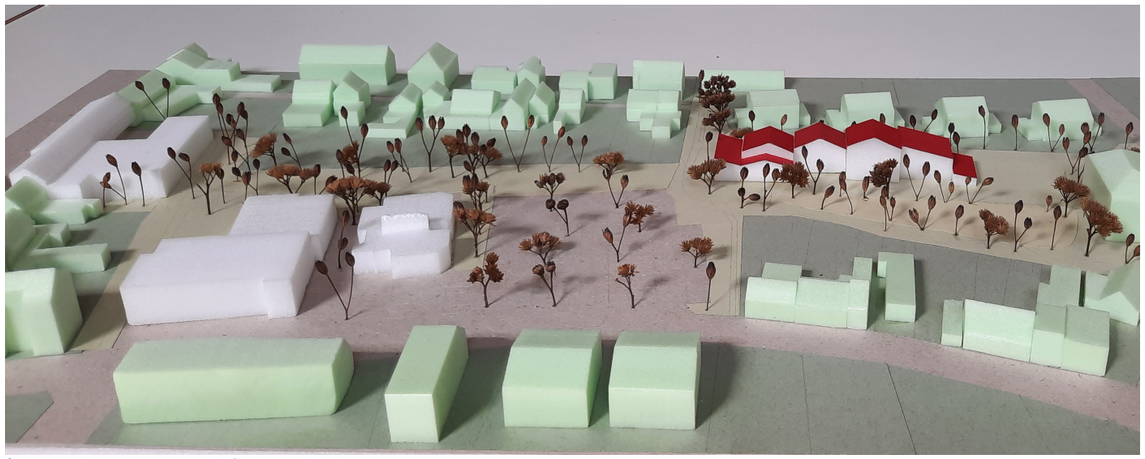


foto van de maquette aan de kant van de Nieuwstraat

foto van de maquette vanuit de Nieuwstraat gezien

foto van de maquette vanuit het gemeentehuis gezien

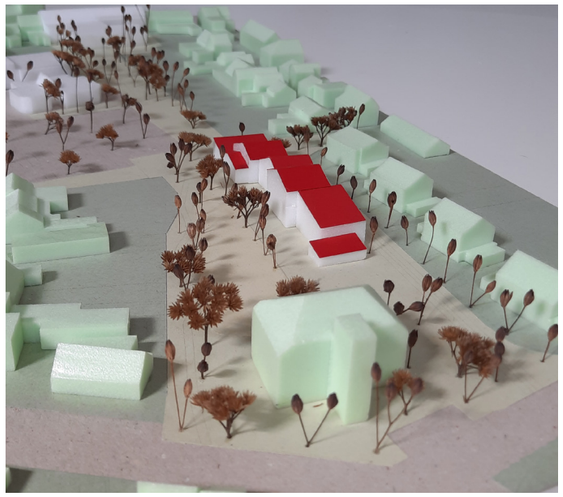


foto van de maquette vanuit de Schransstraat gezien

foto van de maquette vanuit de Nieuwstraat gezien op de parking

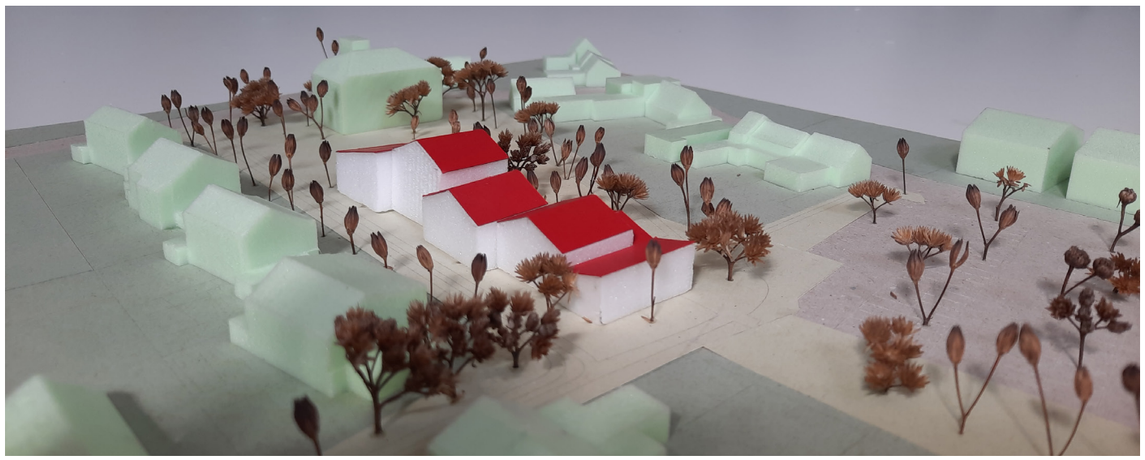
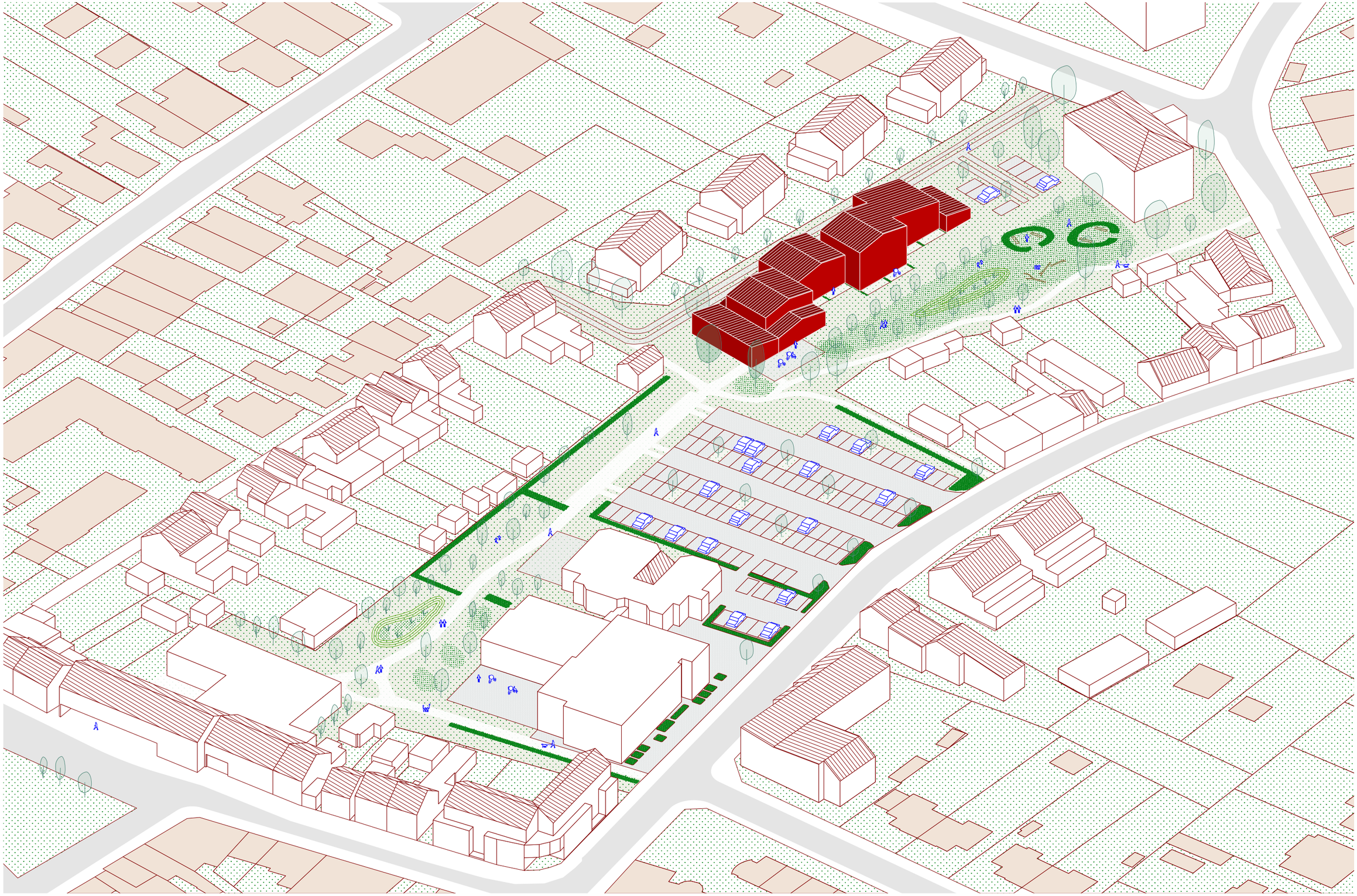


foto van de maquette vanuit de Kabienstraat gezien



verbeelding van het voorkeurscenario - parkwonen op korte termijn

RE-ST

Zorgas Vorselaar
259ZORG
Zorgas Vorselaar - woningen en zaal

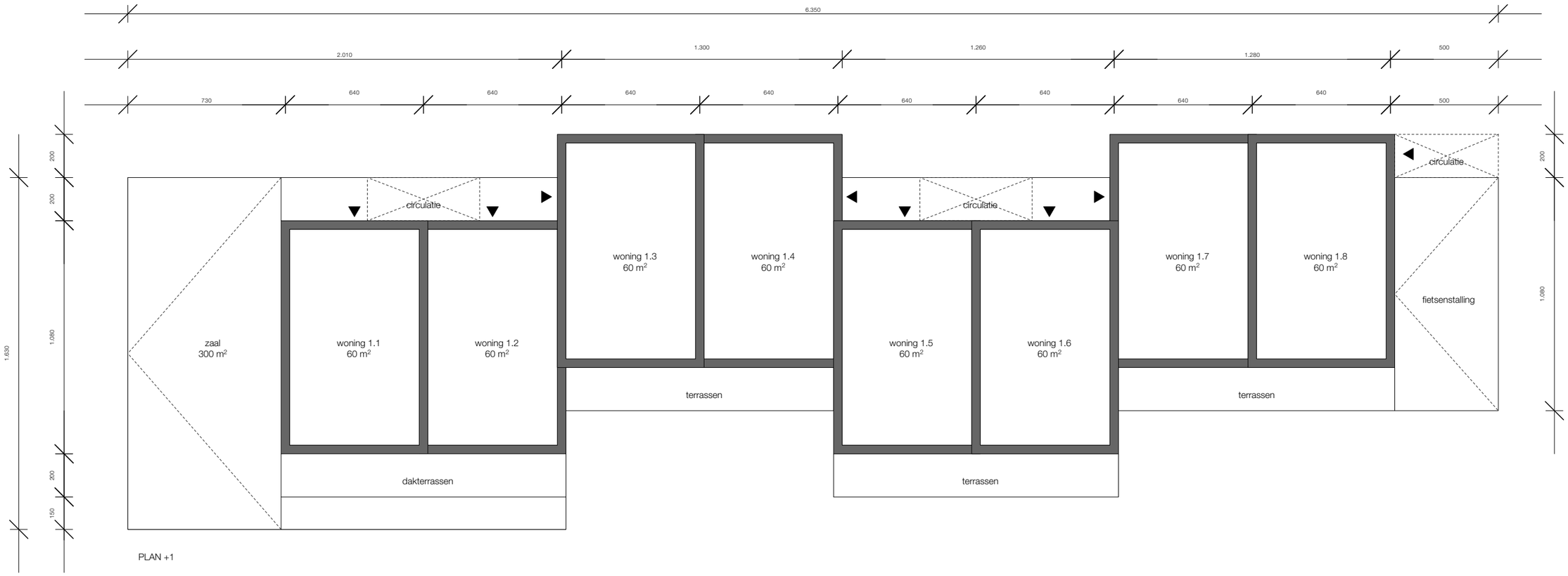
FASE
studie

TITEL
NIEUWE TOESTAND
KORTE TERMIJN

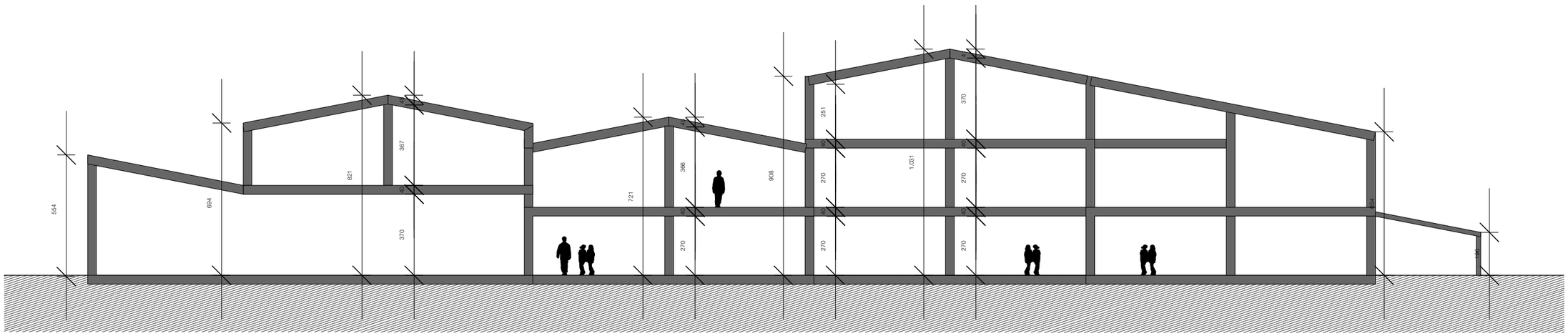
SCHAAL
1:750

DATUM
30.05.23

139 parkeerplaatsen
+ 16 units en zaal



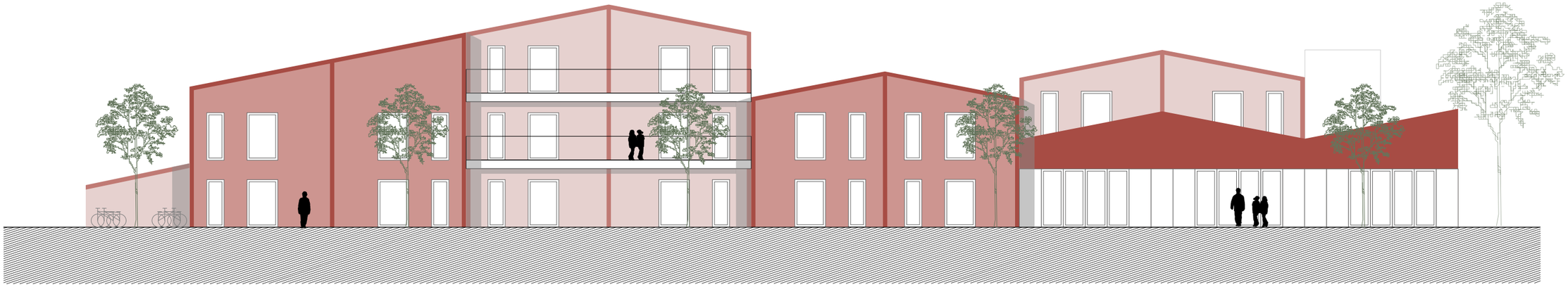
PLAN +1



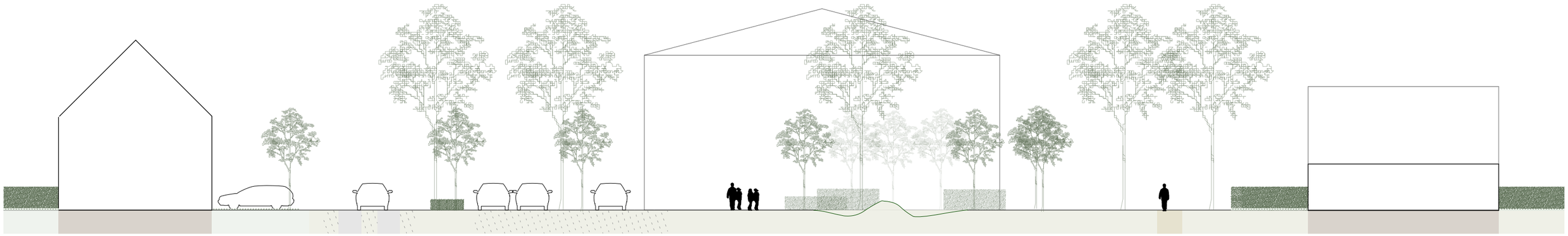
LANGSE SNEDE

R=ST	**Zorgas Vorselaar** 259ZORG Zorgas Vorselaar - woningen en zaal	**FASE** studie	**TITEL** PLAN & SNEDE voorkeurscenario parkwonen	**SCHAAL** 1:200	**DATUM** 30.05.23

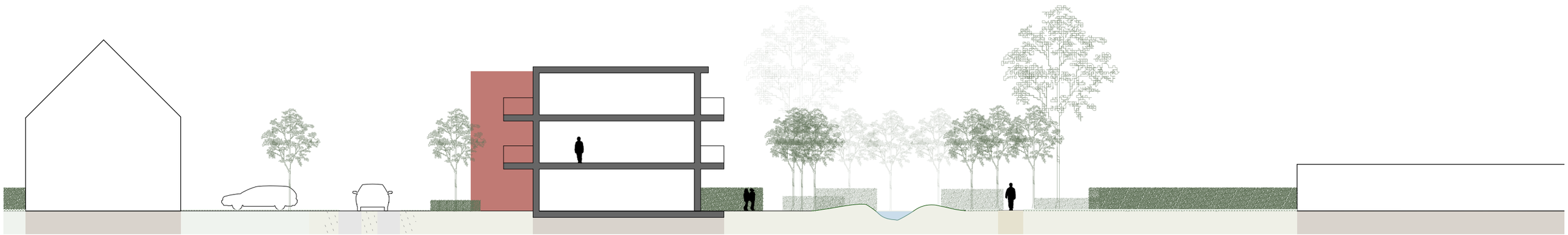
PARKGEVEL



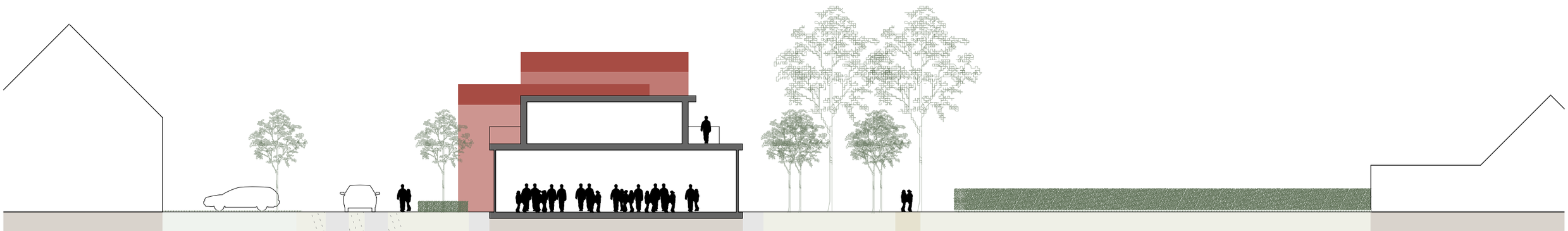
STRAATGEVEL



SNEDE CC'
parking en park



SNEDE BB'
3 studio's en wadi



SNEDE AA'
zaal

03. parkwonen op lange termijn

Toekomstperpectief
Het flatgebouw gelegen op de site van de SHM past zich minder goed in in de dorpse context van Vorselaar. Het gebouw, met een aantal kopiëen verderop in de Schransstraat, sluit niet aan op de korrel van de omliggende straten en voelt met zijn drie lagen én dak én halfverdiepte parking aan als te hoog. De woonkwaliteit en de bouwfysische kwaliteit van het gebouw is echter wel nog in orde. Als het gebouw op lange termijn weg gaat kan de link tussen de dorpstuin en de Schranshoeve fysiek gemaakt worden. Momenteel vormt het gebouw nog een obstakel op de groene doorsteek die de dorpstuin zal kunnen vormen tussen de markt en de Schranshoeve. Ter compensatie kan een nieuw gebouw zich in lijn zetten met het gebouw, dat binnen deze studie wordt voorgesteld. Kortom, het woonprogramma realiseren op deze plek biedt een mooi toekomstperspectief voor de rest van de site.

Parkeren
Eventueel kan er voor gekozen worden om de ondergronds parking van het flatgebouw wel te behouden.

het flatgebouw op de site van de SHM

foto van de maquette vanuit de Schransstraat gezien

foto van de maquette vanuit het gemeentehuis gezien

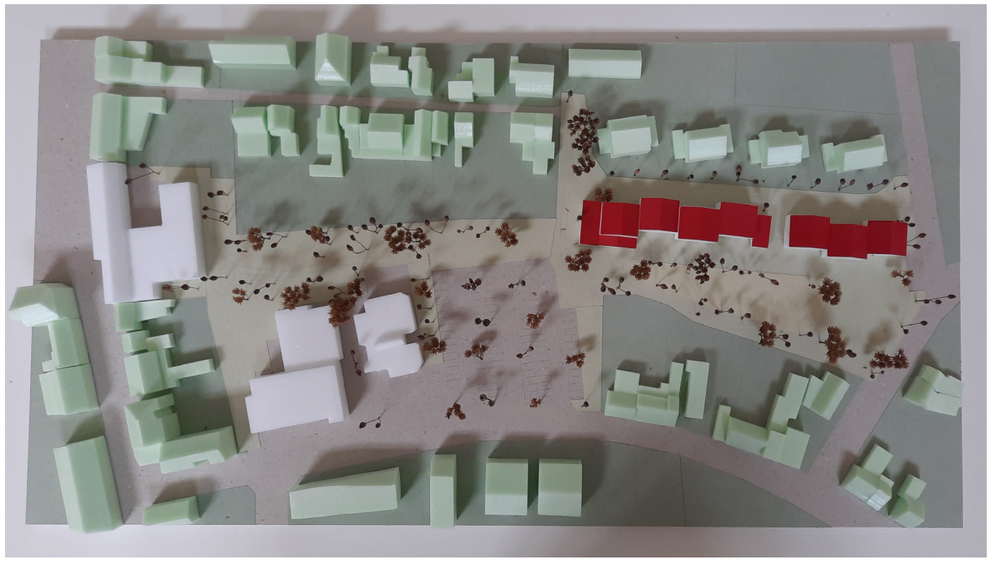


foto van de maquette van boven af

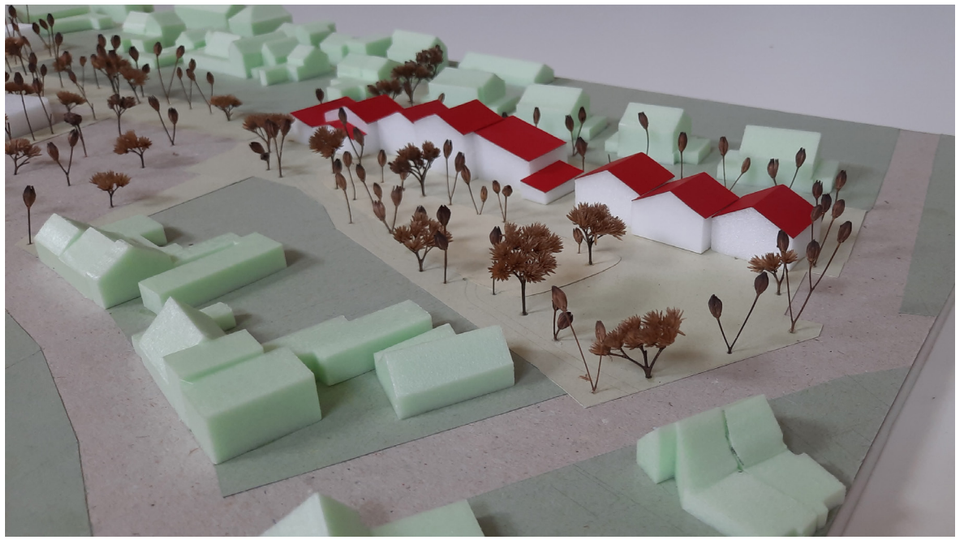


foto van de maquette vanuit de Schransstraat gezien

R=ST

Zorgas Vorselaar
259ZORG
Zorgas Vorselaar - woningen en zaal

FASE
studie

TITEL
NIEUWE TOESTAND
LANGE TERMIJN

SCHAAL
1:750

DATUM
30.05.23

130 parkeerplaatsen
(16) + 22 units

F. ALTERNATIEF

01. alternatief tussenwonen

Zonder zaal
Bij de presentatie van het voorkeurscenario gaf de gemeente aan na te denken over **een scenario zonder integratie van een zaal**. Als deze zou wegvallen kan het voorkeursscenario er helemaal anders uitzien. Om goed te zijn zou je met dit nieuwe inzicht opnieuw de toolbox dorpse architectuur moeten vastnemen om de dorspe figuren te overlopen. De blokskes en het buurschap komen dan mogelijks wel weer in aanmerking.

Tussenwonen
De tussenruimte tussen de tweewoonsten aan de overkant van de Diamantstraat werd tijdens het traject een gespreksonderwerp als mogelijks te bebouwen ruimte. Dit zijn ook sociale woningen met telkens langs de zijgevel een garagebox en een zijtuinstrook. De ruimte vormt een sterk alternatief om het zorgwoonprogramma van deze opdracht te realiseren. **Het volledige woonprogramma kan hier een plek krijgen of men kan 8 units hier onderbrengen en 8 in de Kerkstraat.** (zie kritische reflectie p. 24) **Zo blijft er veel meer ruimte over voor een mooie dorpstuin.** Tegelijk vormt het tussenbouwen ook een aanleiding om de bestaande woningen (energetisch) te renoveren.
Het parkeren kan opgelost worden op de opritten of, nog beter, op de gemeentelijke parking. In dat laatste geval kan het wegprofiel van de Diamantstraat opschuiven naar de woningen en wordt de dorpstuin groter. Kijk voor de verbeelding naar de volgende pagina! Op de laatste pagina wordt de optie zonder appartementsgebouw op lange termijn gevisualiseerd.

Tweewoonsten in de Diamanstraat

02. korte termijn

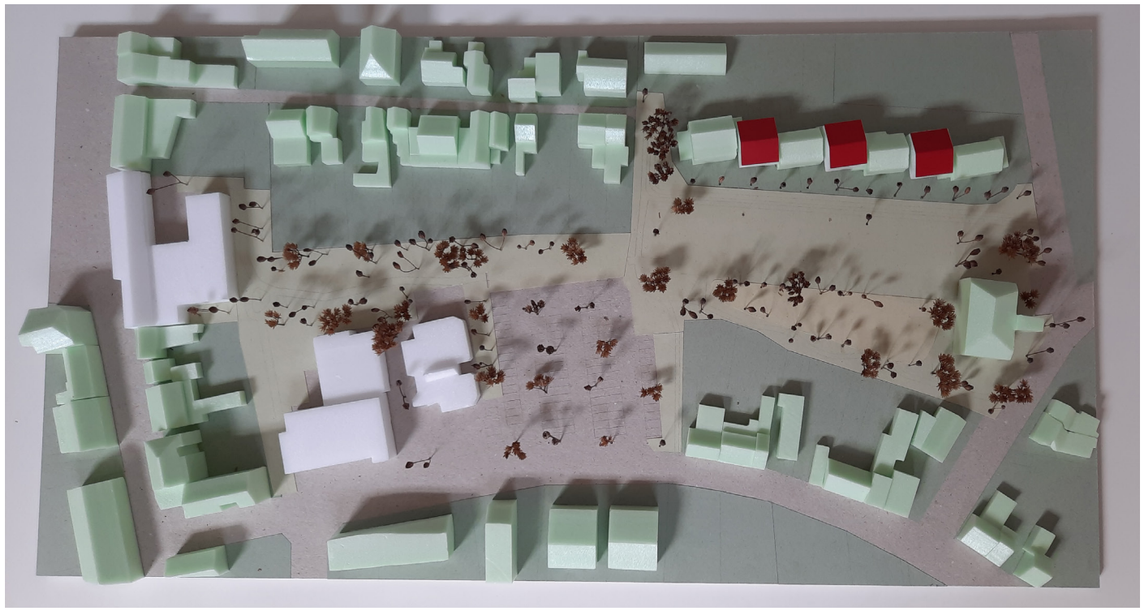


foto van de maquette van boven af

foto van de maquette vanuit de Nieuwstraat gezien

foto van de maquette vanaf het gemeentehuis gezien

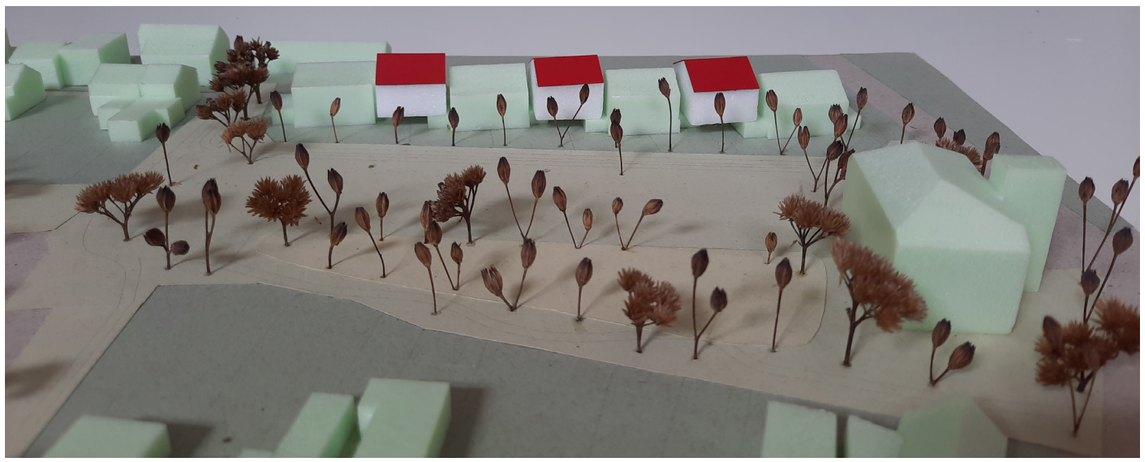


foto van de maquette vanuit de Nieuwstraat gezien

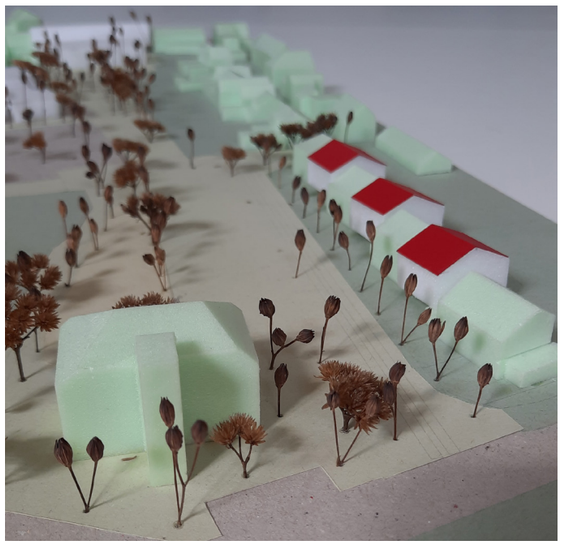
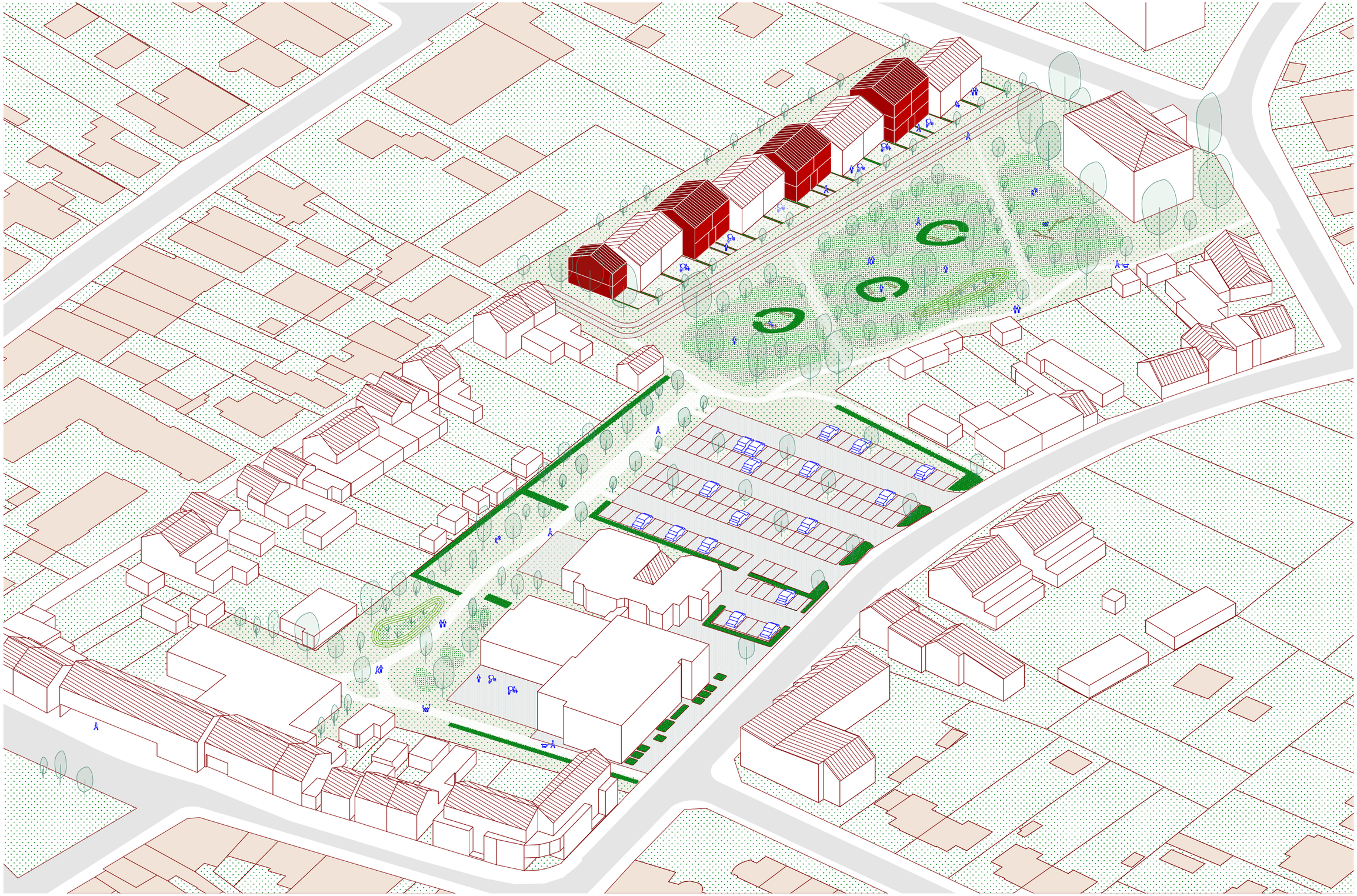


foto van de maquette vanuit de Schransstraat gezien



verbeelding van het alternatief scenario - tussenwonen op korte termijn

03. lange termijn

foto van de maquette vanuit de Schransstraat gezien

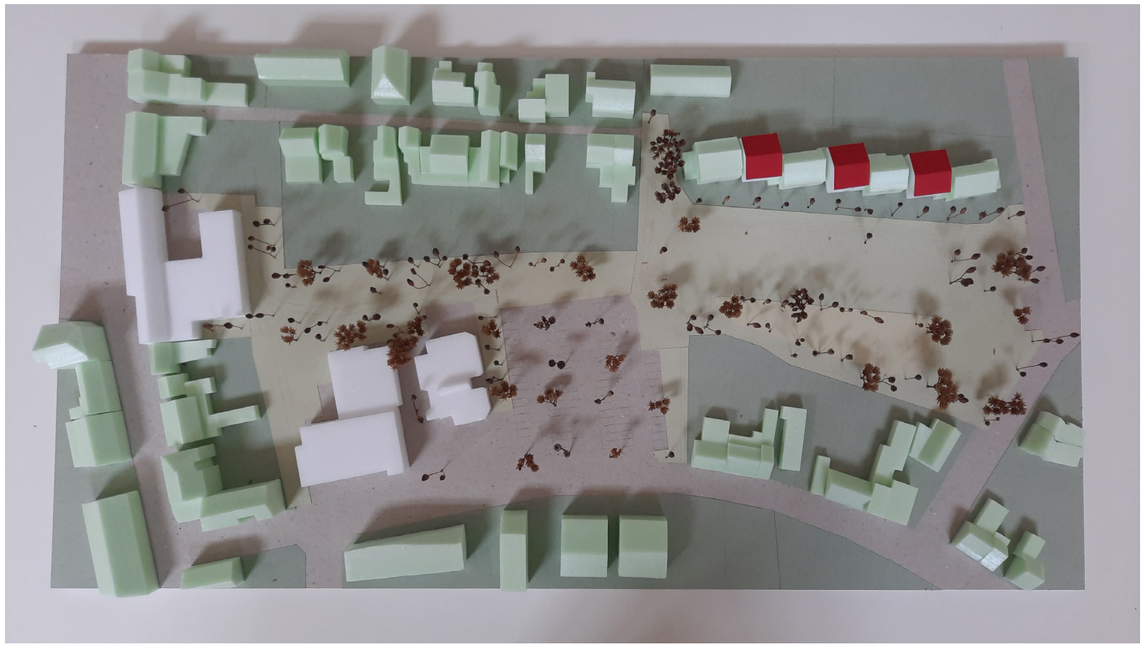
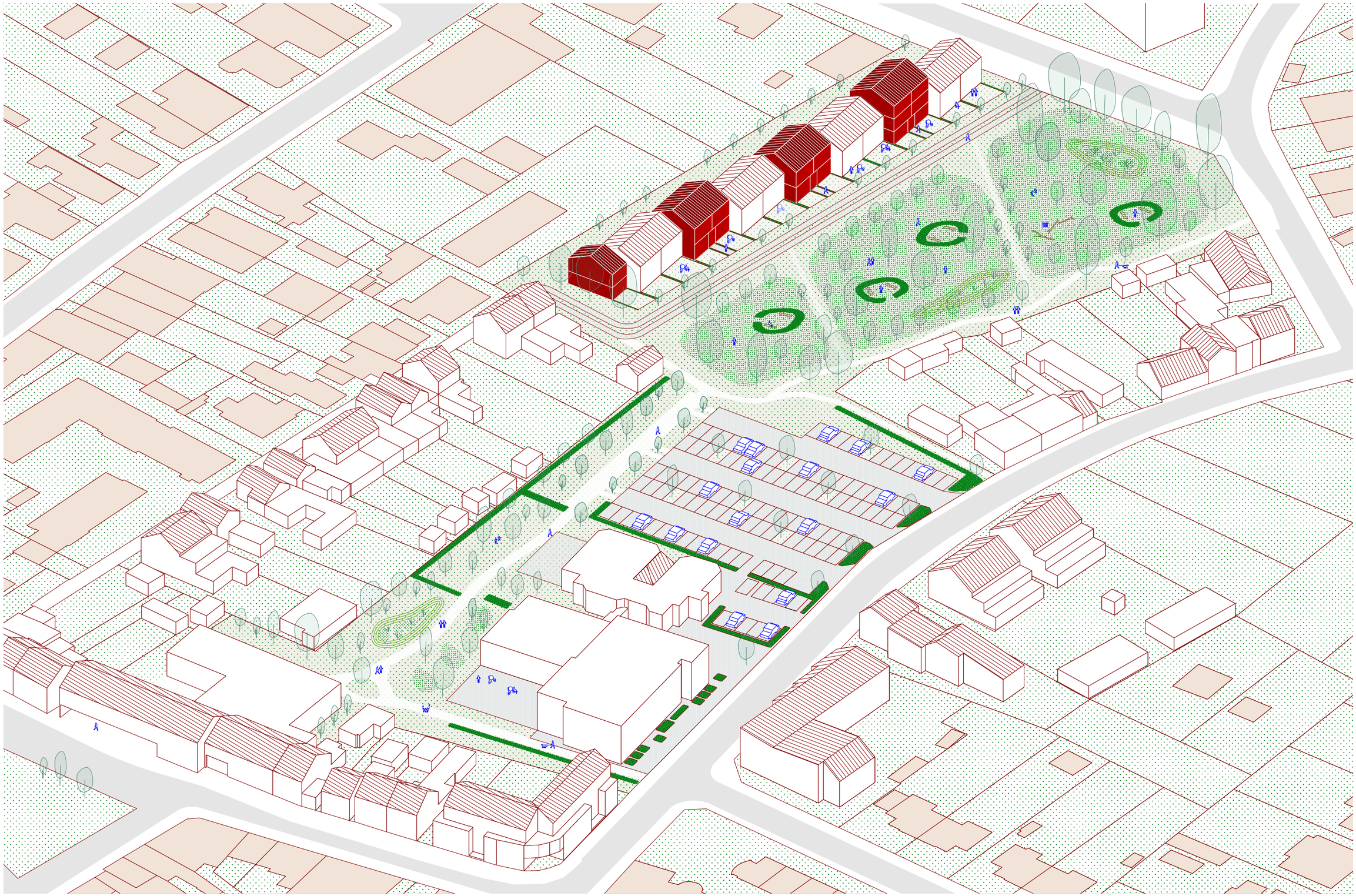


foto van de maquette van boven af

foto van de maquette vanuit de Nieuwstraat gezien

foto van de maquette vanuit de Nieuwstraat gezien



verbeelding van het alternatief scenario - tussenwonen op lange termijn

Colofon

Zorgas Vorselaar
haalbaarheidsstudie

27.06.2023

In opdracht van

Vorselaar

De Markt 14 2290 Vorselaar
014 50 11 01
info@vorselaar.be
www.vorselaar.be

Contactpersoon:
Leen Weyers - omgevingsambtenaar
leen.weyers@vorselaar.be

Ontwerpbureau

RE-ST architectenvennootschap BV BVBA

Kersbeekstraat 21/7 2060 Antwerpen
+32 3 345 15 45
info@re-st.be
www.re-st.be

Contactpersoon:
Tim Vekemans - Architect vennoot
tim@re-st.be

Alle tekeningen zijn indicatief: de maatvoering is onder voorbehoud en gebaseerd op de gegevens en plannen die aangereikt werden door de opdrachtgever.

BIJLAGEN

PARKEERPLAATSEN TELLEN

MAART 2023

	123		14		30		130		
	PARKING BIB		**NIEUWSTRAAT (GH)**		**RONDOM KERK / KERKSTR**		**PARKING OOSTAKKER**		
	Aantal auto's	Vrije pl.	**Aantal auto's**	Vrije pl.	**Aantal auto's**	Vrije pl.	**Aantal auto's**	Vrije pl.	
1/mrt	67	56	4	10	21	9	22	108	
2/mrt	58	65	4	10	15	15	26	104	
3/mrt	120	3	6	8	27	3	47	83	
4/mrt	20	103	6	8	15	15	50	80	
5/mrt	18	105	4	10	20	10	55	75	
6/mrt	49	74	7	7	16	14	27	103	
7/mrt	60	63	7	7	21	9	22	103	
8/mrt	120	3	6	8	15	15	25	105	
9/mrt	78	45	7	7	20	10	31	99	
10/mrt	115	8	7	7	15	15	51	79	
11/mrt	16	107	5	9	18	12	63	67	
12/mrt	19	104	3	11	19	11	47	83	
13/mrt	116	7	3	11	16	14	49	81	
14/mrt	76	47	5	9	17	13	25	105	
15/mrt	121	2	4	10	29	1	40	90	
16/mrt	120	3	7	7	12	18	41	89	
17/mrt	70	53	5	9	15	15	58	72	
18/mrt	17	106	7	7	26	4	81	49	
19/mrt	19	104	5	9	20	10	55	75	
20/mrt	48	75	4	10	30	0	44	86	begrafenis
21/mrt	47	76	5	9	10	20	48	82	
22/mrt	67	56	4	10	12	18	40	90	
23/mrt	76	47	5	9	16	14	41	89	
24/mrt	110	10	5	9	20	10	48	82	
25/mrt	13	110	3	11	16	14	32	98	
26/mrt	16	107	7	7	26	4	65	65	examenperiode KVRI
27/mrt	103	20	12	2	26	4	37	93	examenperiode KVRI
28/mrt									
29/mrt	118	5	7	7	22	8	69	61	
30/mrt	74	49	4	10	16	14	55	75	
31/mrt	93	30	10	4	14	16	43	87	
		1643		252		335		2558	
		30		30		30		30	
		55		8		11		85	gemiddeld aantal vrije plaatsen

bron: gemeente Vorselaar

R E-ST

Zorgas Vorselaar
259ZORG
Zorgas Vorselaar - woningen en zaal

FASE
studie

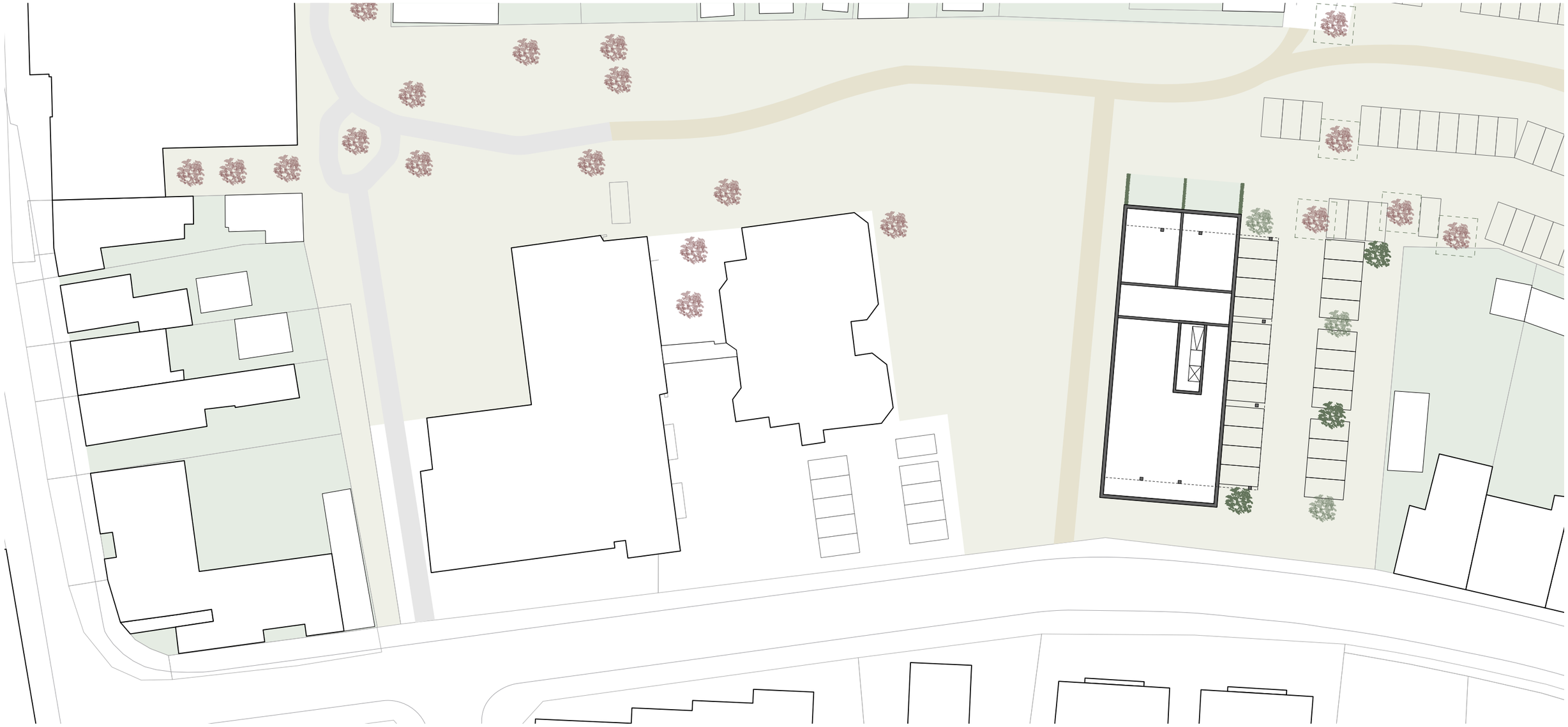
TITEL
SCENARIO 1
omgevingsplan

SCHAAL
1:1000

DATUM
25.04.23

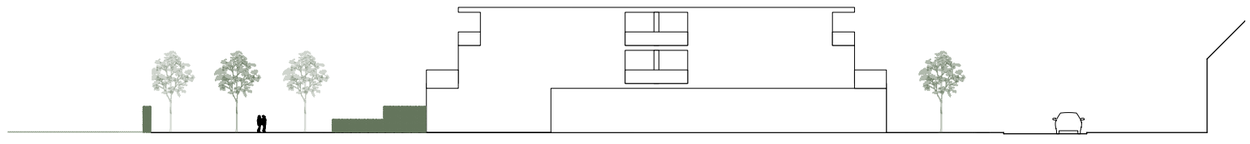
1.A.1. Jumboflat

145 parkeerplaatsen



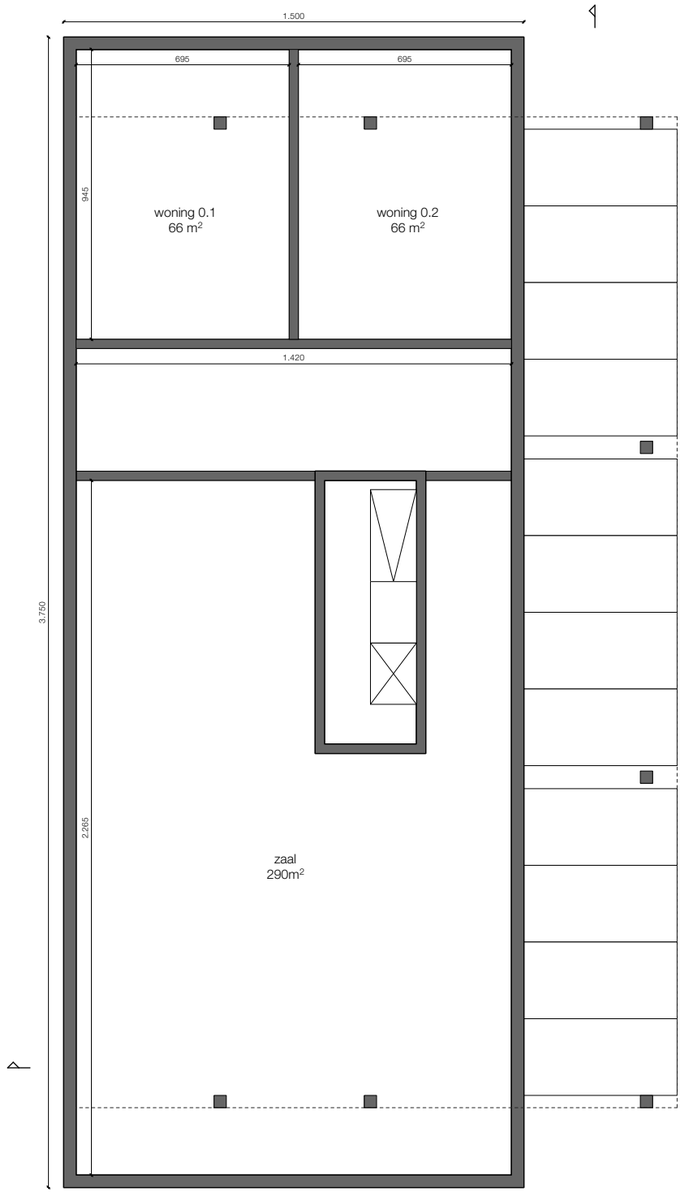
inplanting

aanzicht straat

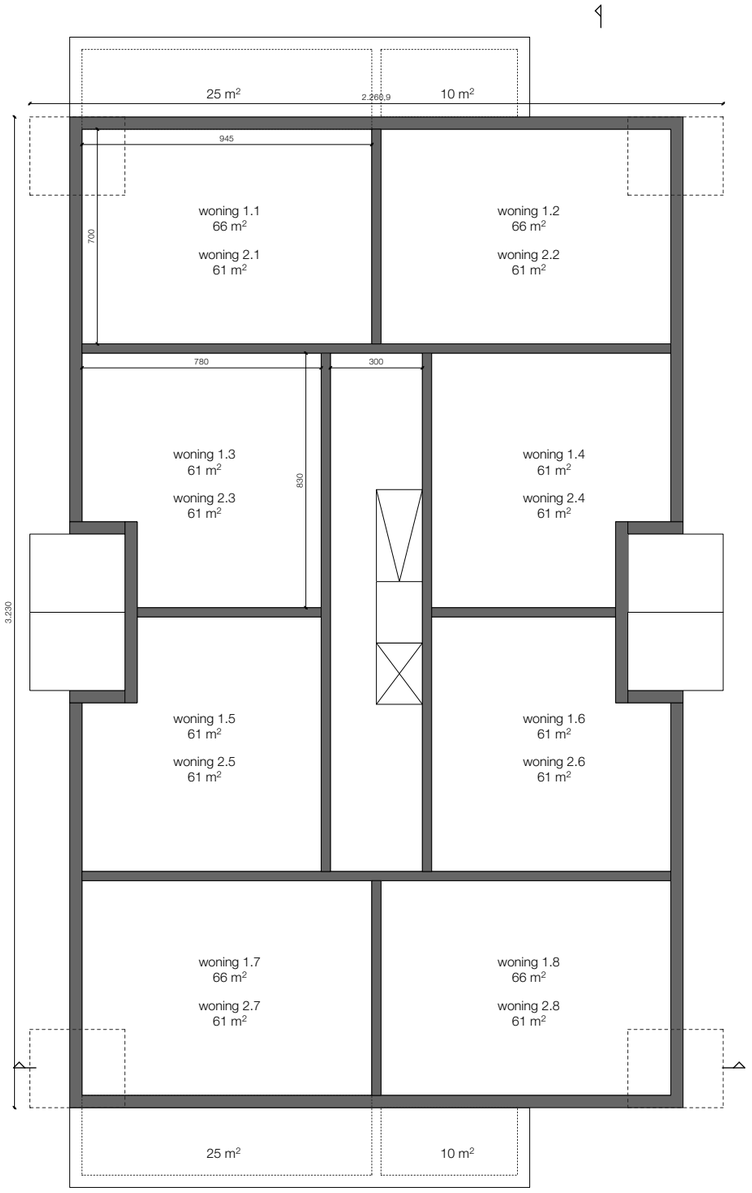


aanzicht binnengebied

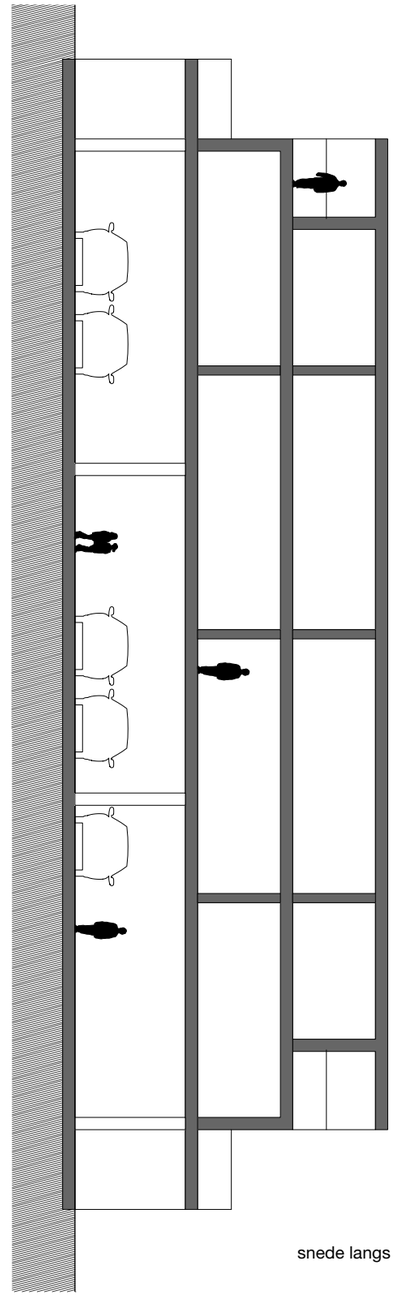
1.A.2. Jumboflat



plan gelijkvloers

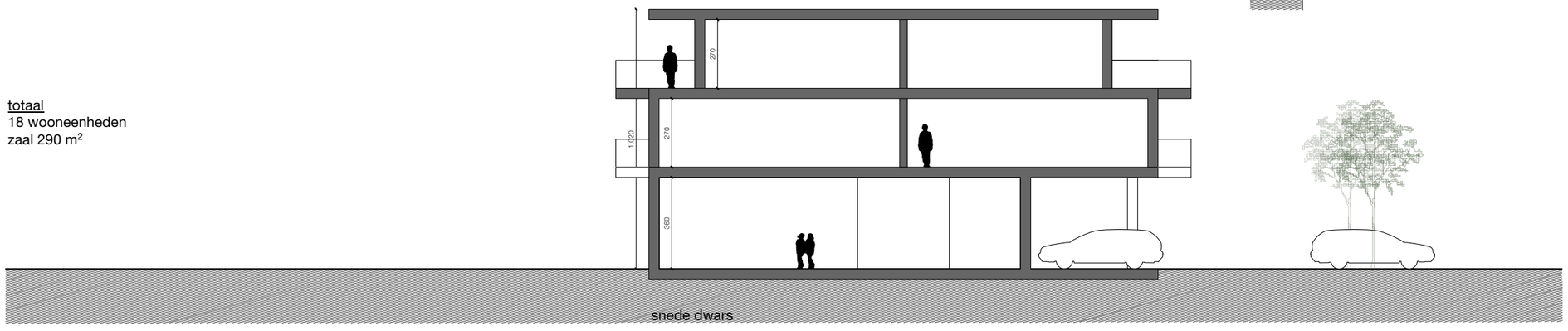


plan verdieping



snede langs

<u>totaal</u>
18 wooneenheden
zaal 290 m²



snede dwars

R E-ST	**Zorgas Vorselaar** 259ZORG Zorgas Vorselaar - woningen en zaal	**FASE** studie	**TITEL** SCENARIO 1 jumboflat	**SCHAAL** 1:200	**DATUM** 25.04.23

1.A.3. Jumboflat

R E-ST

Zorgas Vorselaar
259ZORG
Zorgas Vorselaar - woningen en zaal

FASE
studie

TITEL
SCENARIO 1B
jumboflat

SCHAAL
1:1000

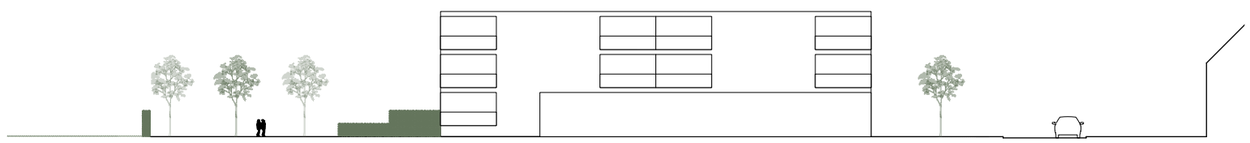
DATUM
25.04.23

1.B.1. Jumboflat

145 parkeerplaatsen

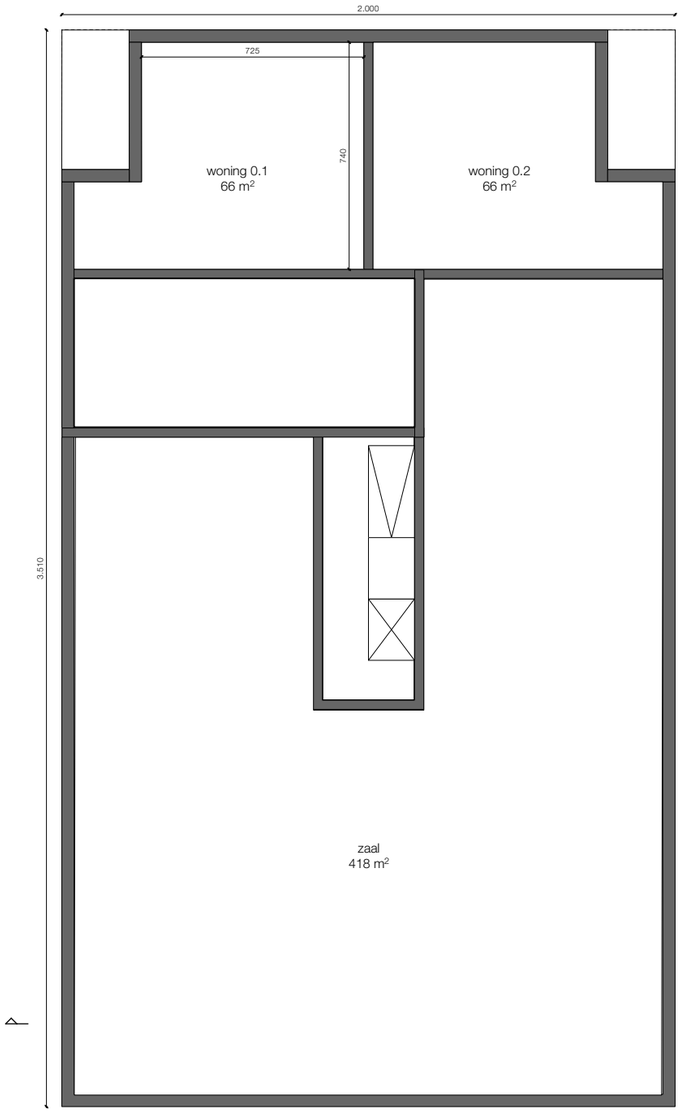
inplanting

aanzicht straat

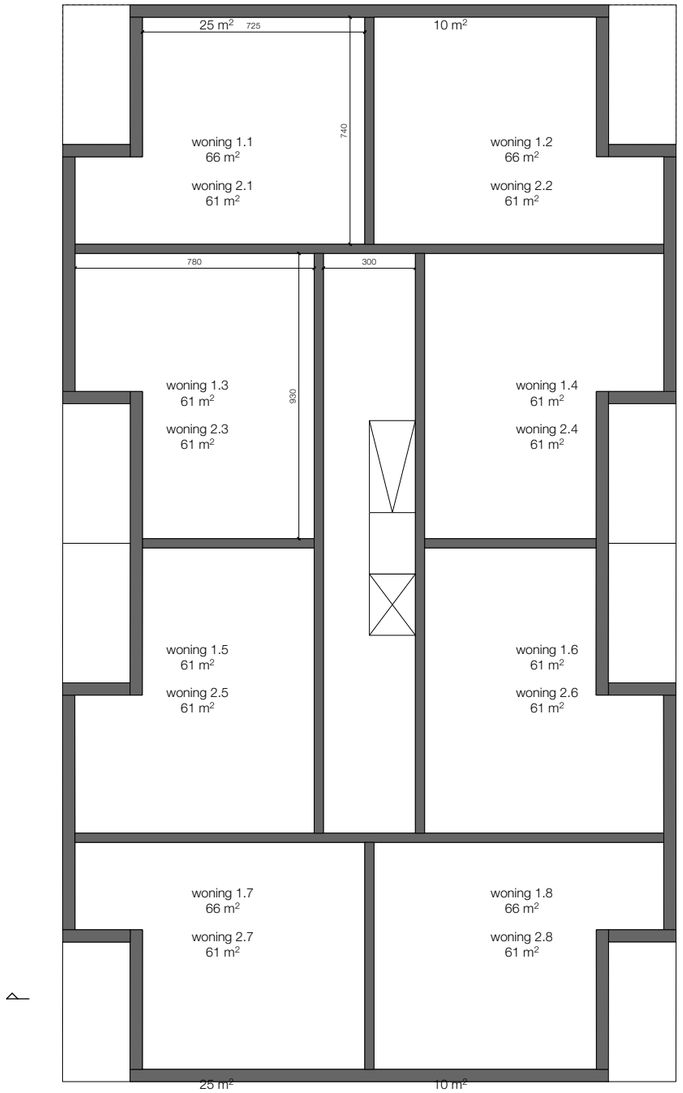


aanzicht binnengebied

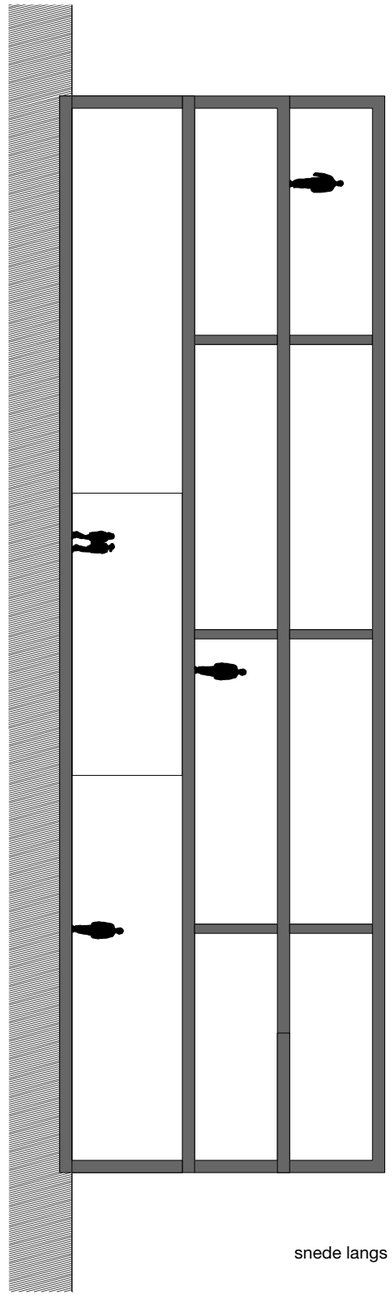
1.B.2. Jumboflat



plan gelijkvloers

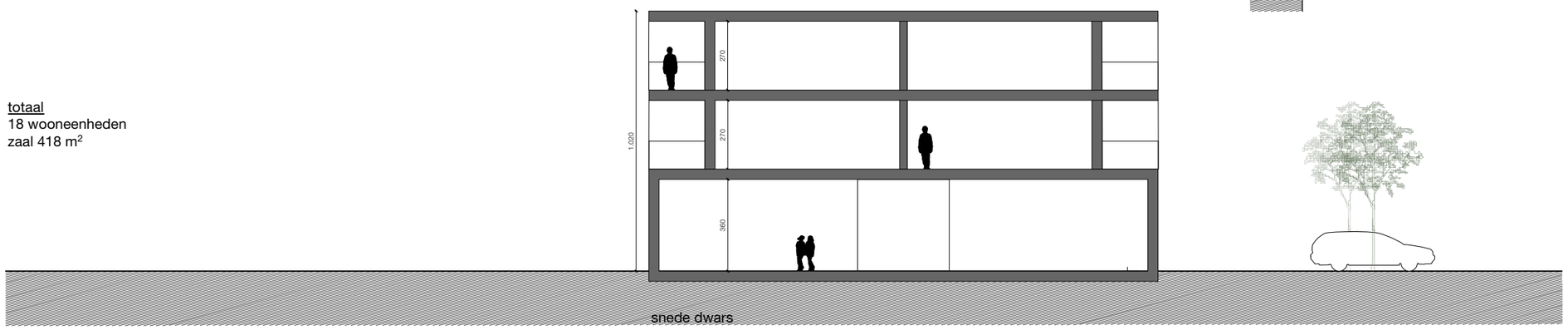


plan verdieping



snede langs

<u>totaal</u>
18 wooneenheden
zaal 418 m²



snede dwars

1.B.3. Jumboflat

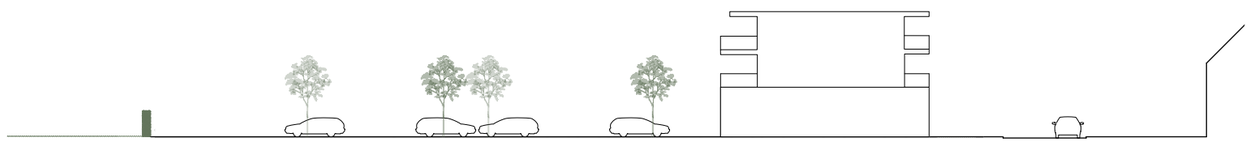
RE-ST	**Zorgas Vorselaar** 259ZORG Zorgas Vorselaar - woningen en zaal	**FASE** studie	**TITEL** SCENARIO 2 breedgevelflat	**SCHAAL** 1:1000	**DATUM** 25.04.23

2.1. Breedgevelflat

145 parkeerplaatsen

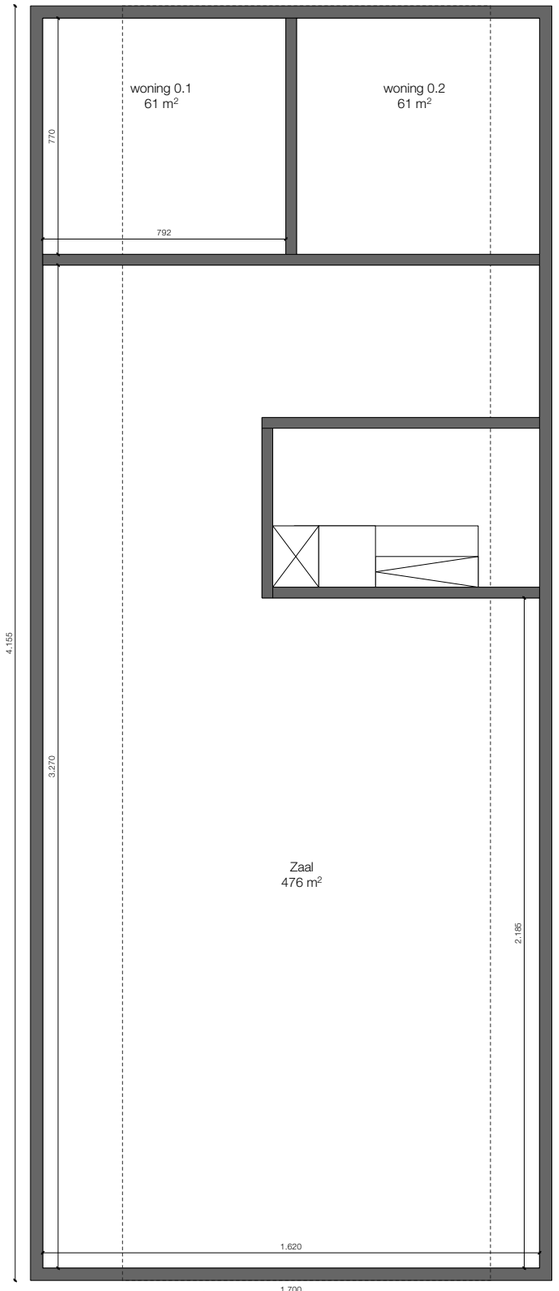
inplanting

aanzicht straat

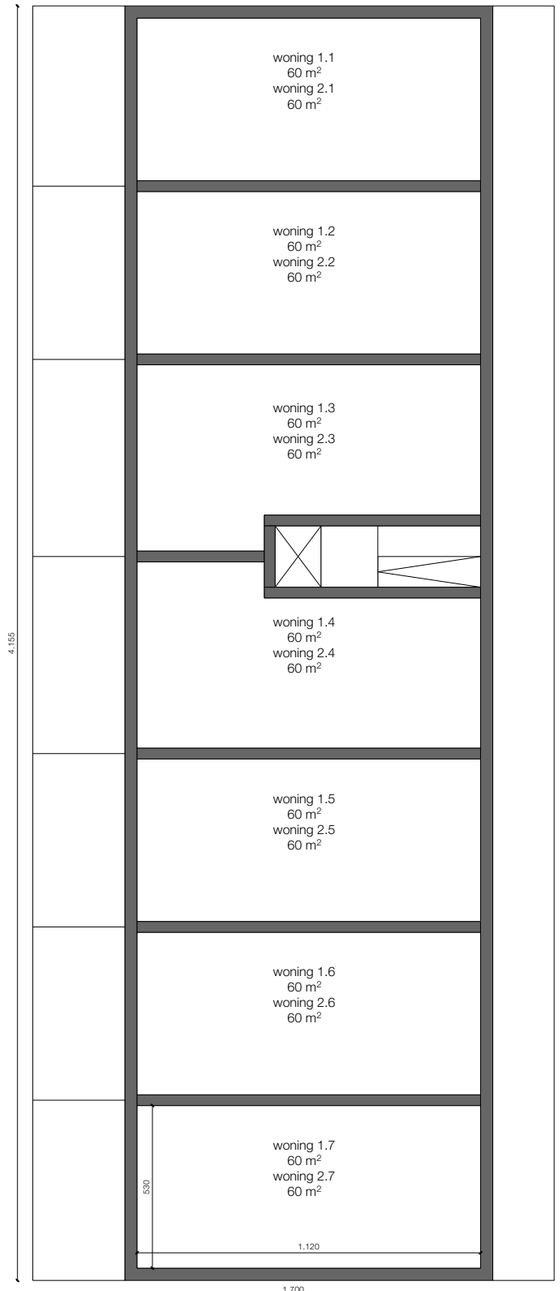


aanzicht binnengebied

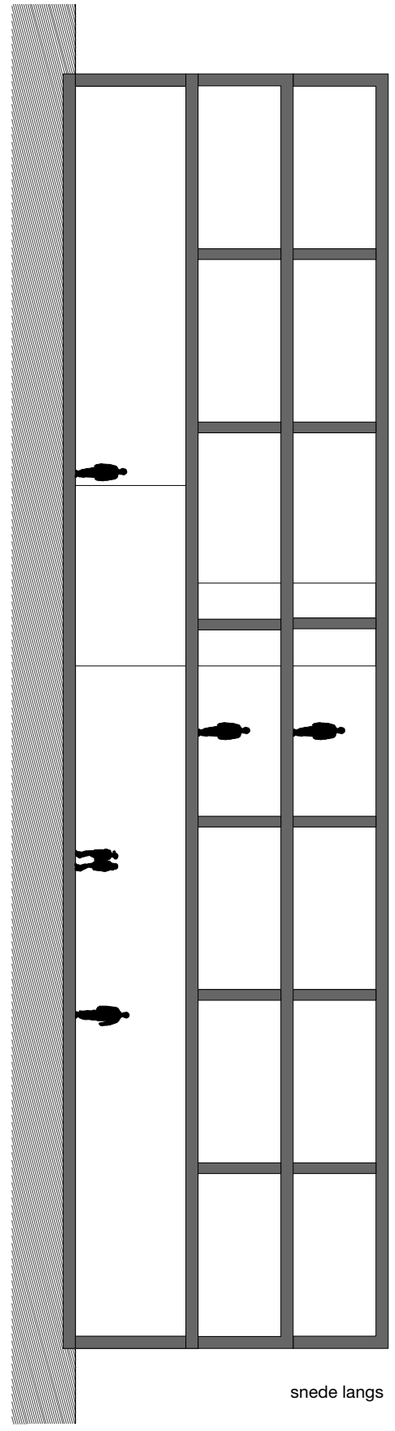
2.2. Breedgevelflat



plan gelijkvloers

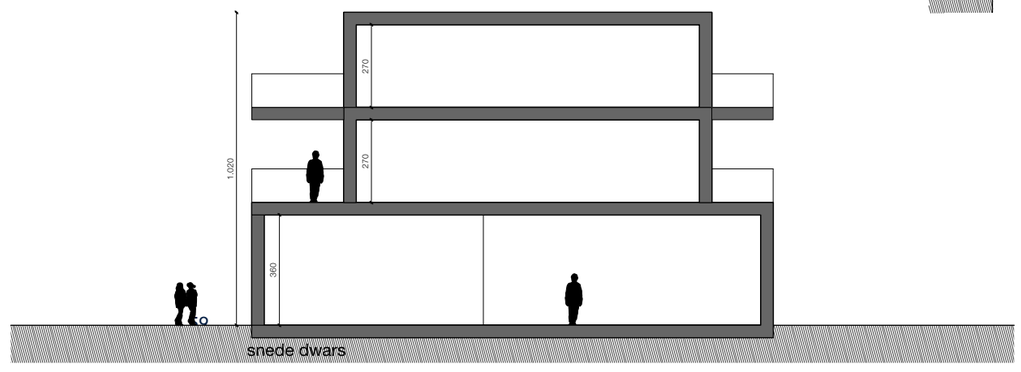


plan verdieping



snede langs

totaal
16 wooneenheden
zaal 480 m²



snede dwars

RE-ST	**Zorgas Vorselaar** 259ZORG Zorgas Vorselaar - woningen en zaal	**FASE** studie	**TITEL** SCENARIO 2 breedgevelflat	**SCHAAL** 1:200	**DATUM** 25.04.23

2.3. Breedgevelflat

R E-ST

Zorgas Vorselaar
259ZORG
Zorgas Vorselaar - woningen en zaal

FASE
studie

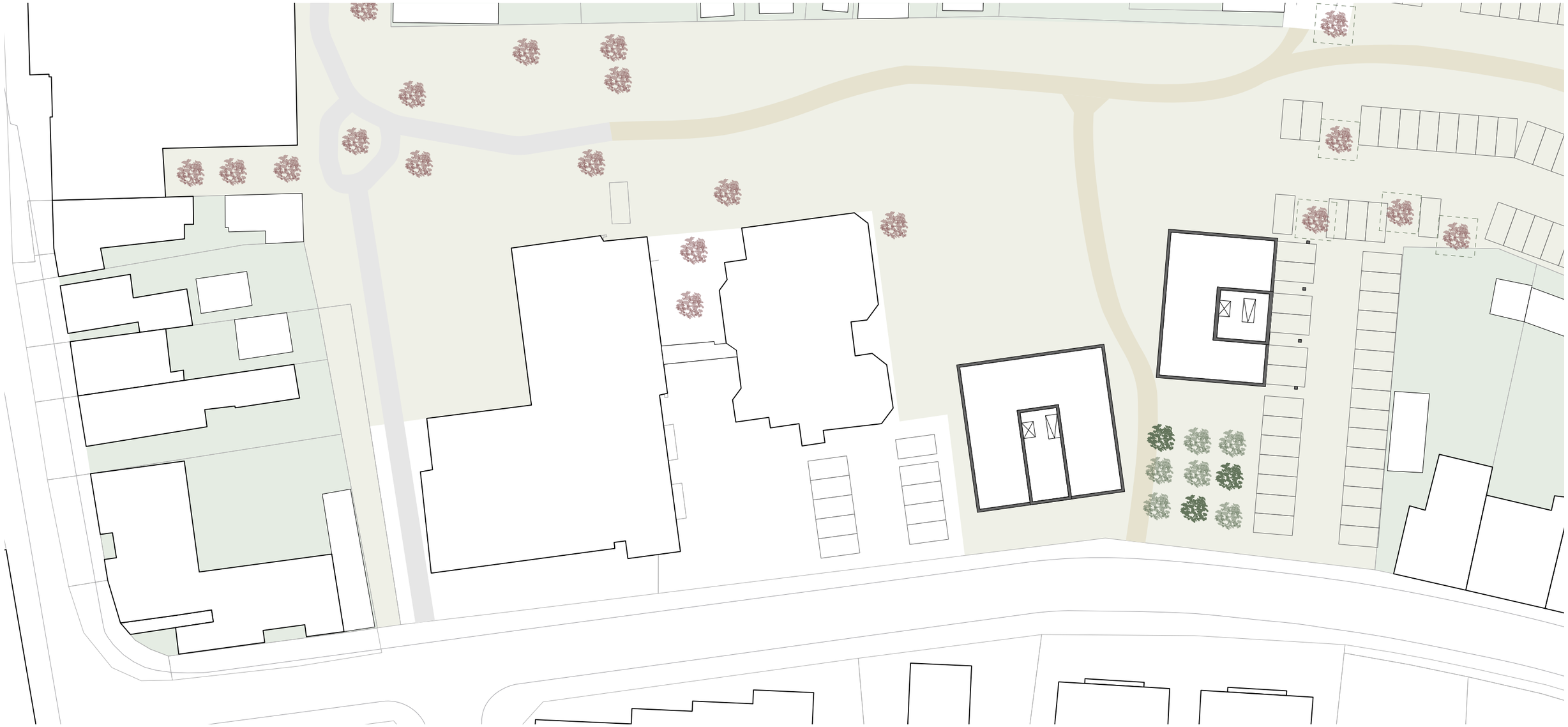
TITEL
SCENARIO 3
blokskes

SCHAAL
1:1000

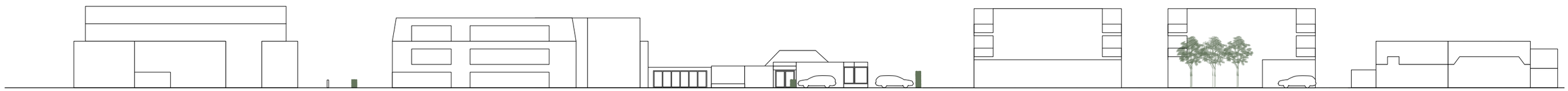
DATUM
25.04.23

3.1. Blokskes

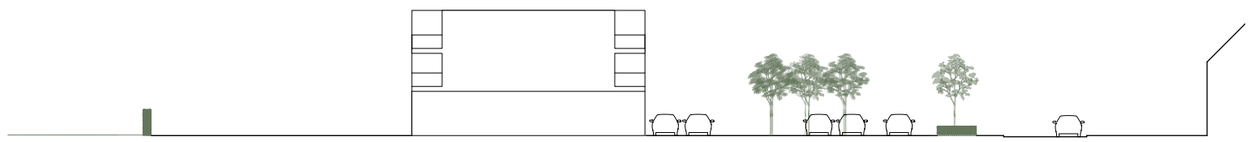
169 parkeerplaatsen



inplanting

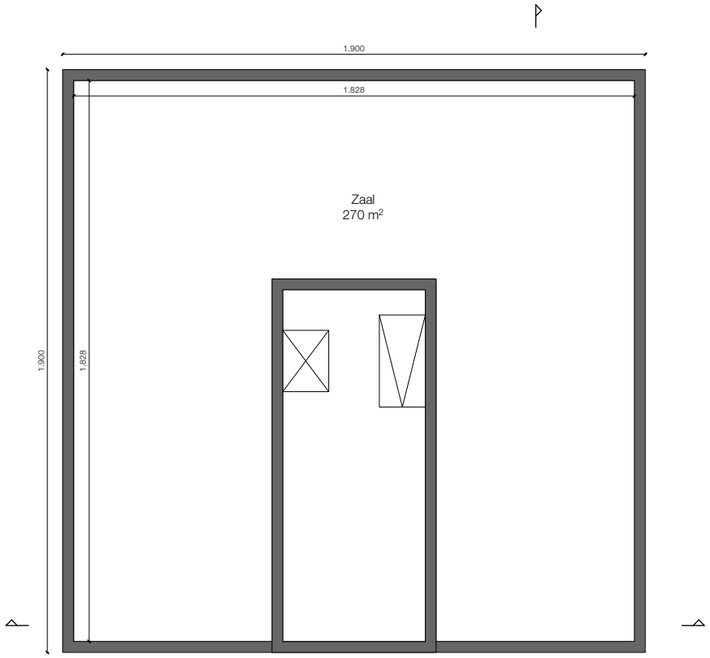


aanzicht straat

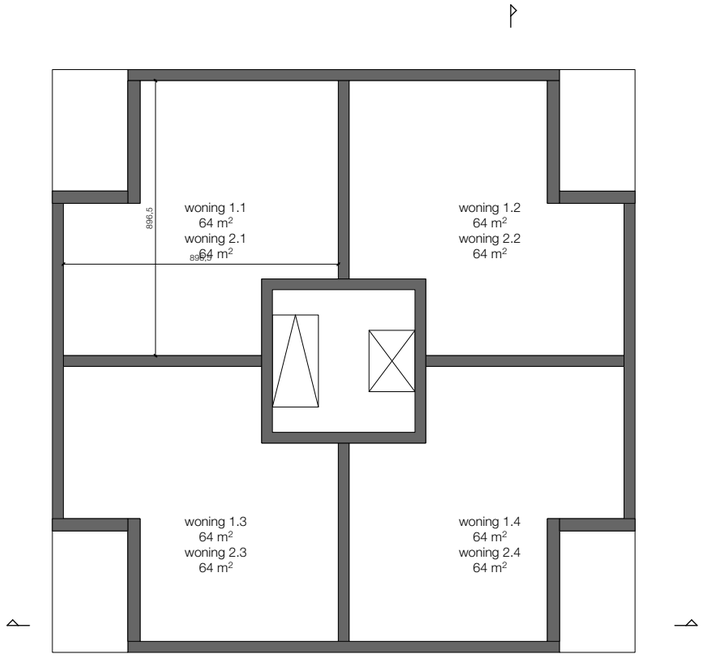


aanzicht binnengebied

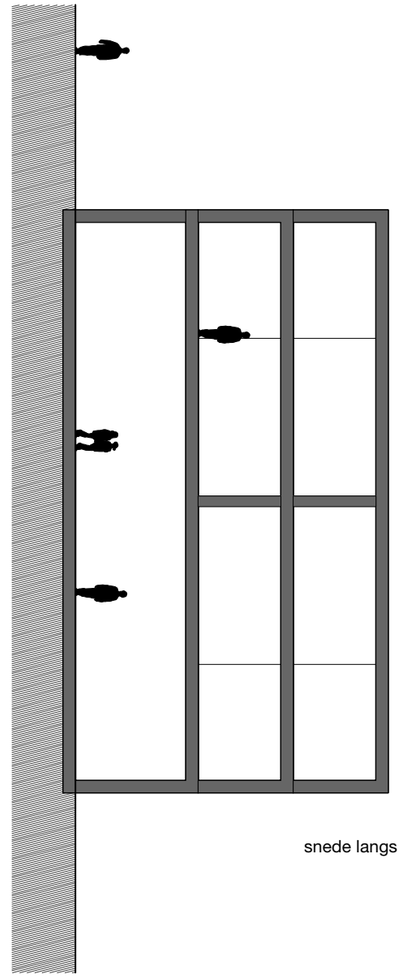
3.2. Blokskes



plan gelijkvloers

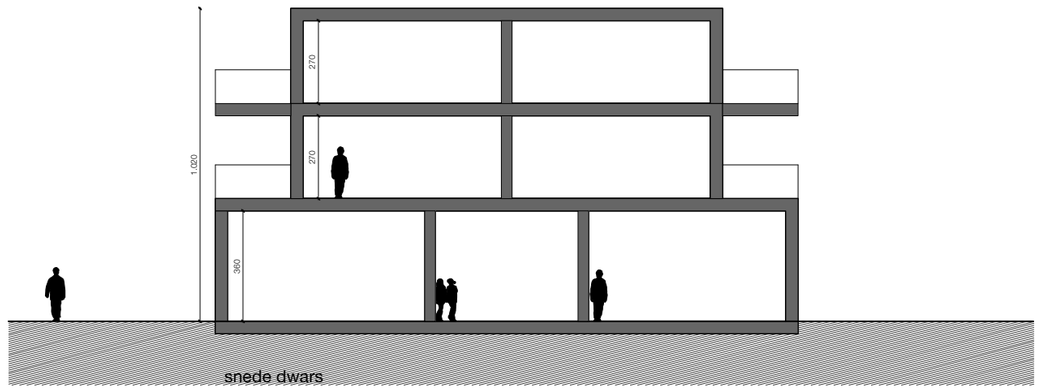


plan verdieping



snede langs

<u>totaal</u>
16 wooneenheden
zaal 270 m² + 196 m² = 466 m²

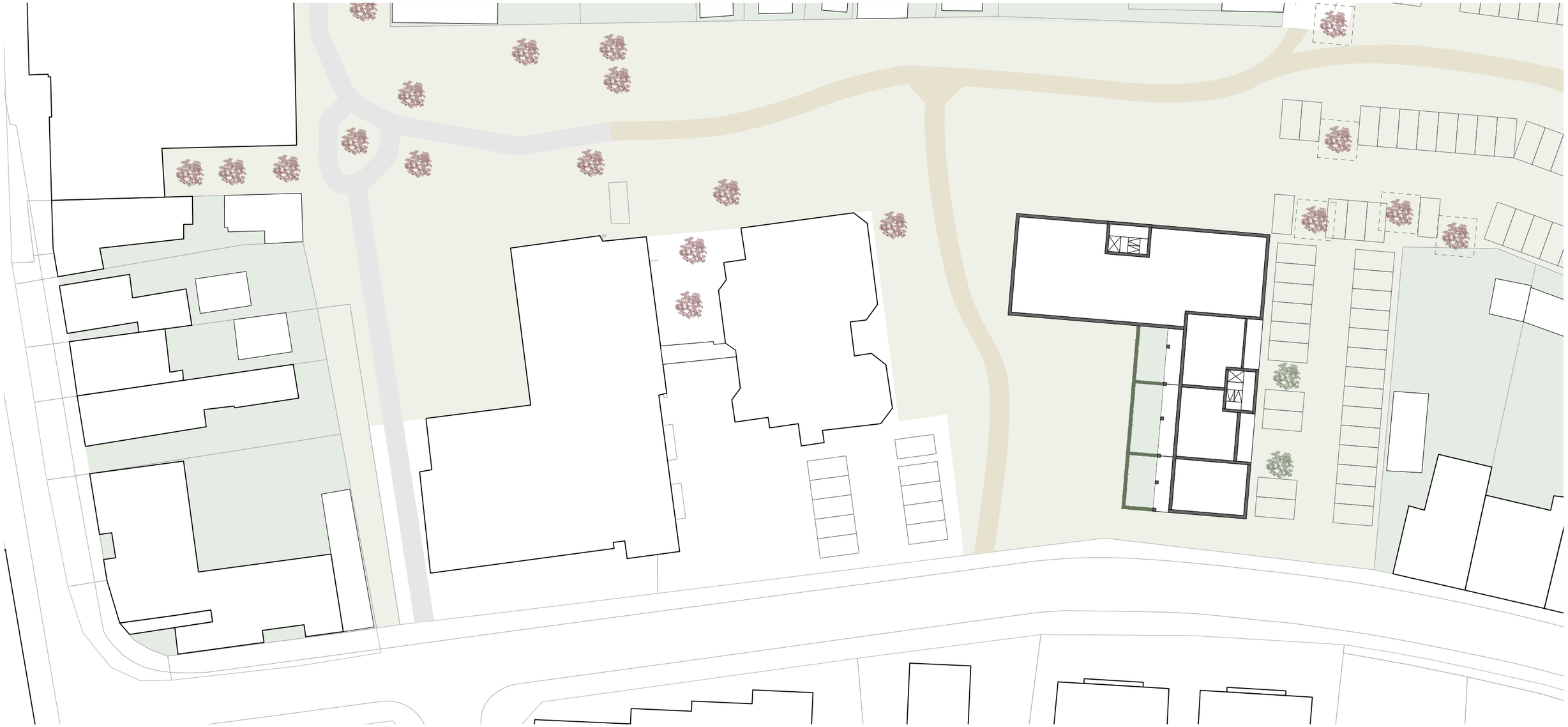


snede dwars

R=ST	**Zorgas Vorselaar** 259ZORG Zorgas Vorselaar - woningen en zaal	**FASE** studie	**TITEL** SCENARIO 4A erfwonen	**SCHAAL** 1:1000	**DATUM** 25.04.23

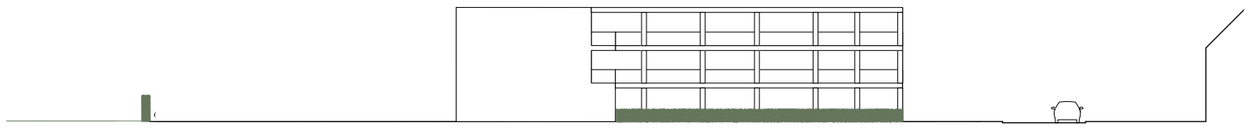
4.A.1. Erfwonen

165 parkeerplaatsen



inplanting

aanzicht straat



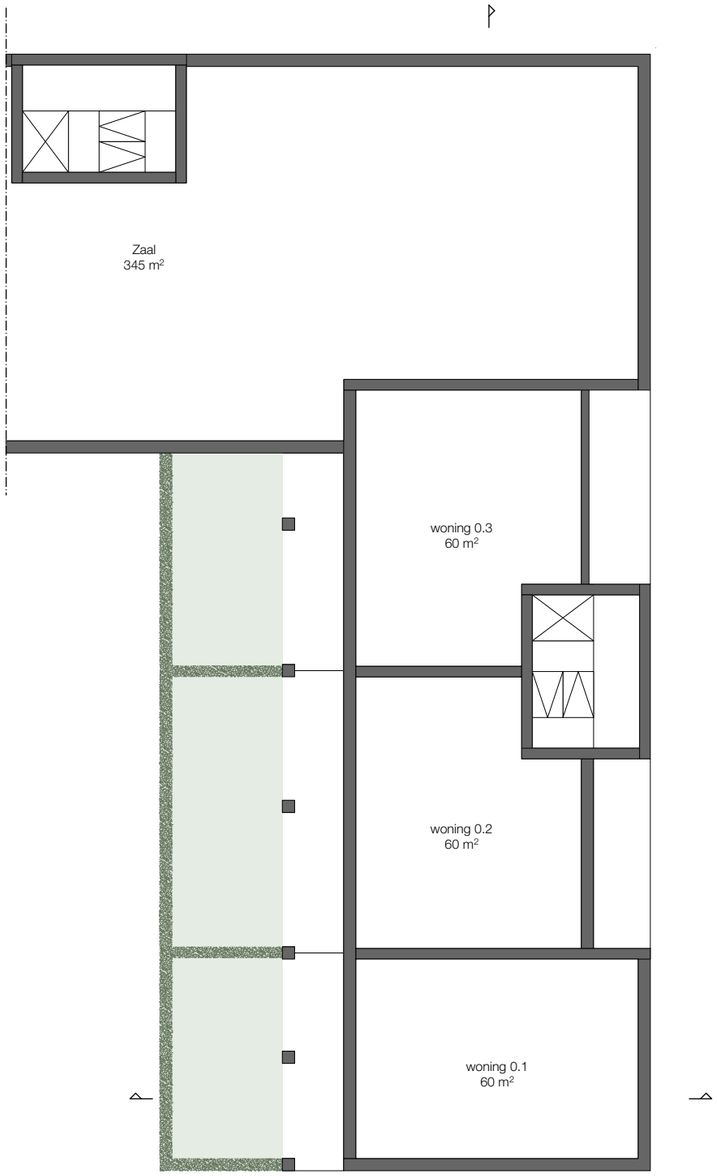
aanzicht binnengebied

SCENARIO 4A
erfwonen

1:500

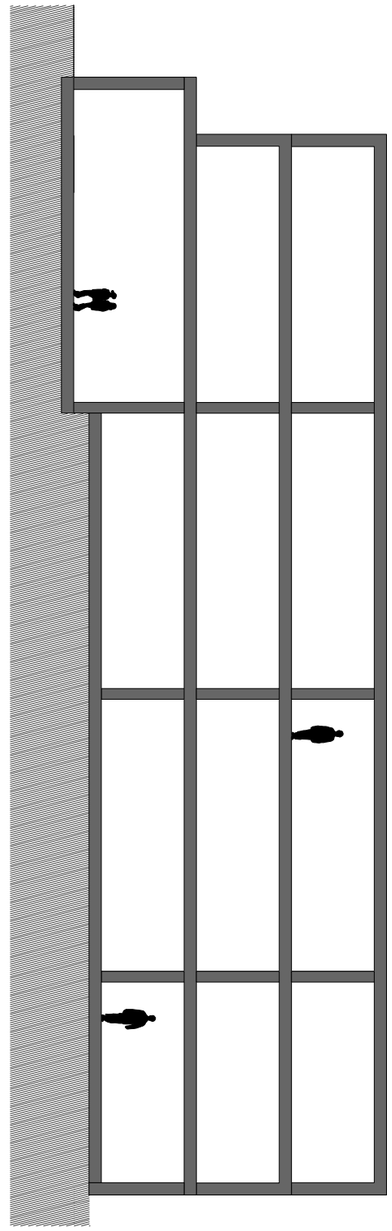
25.04.23

4.A.2. Erfwonen



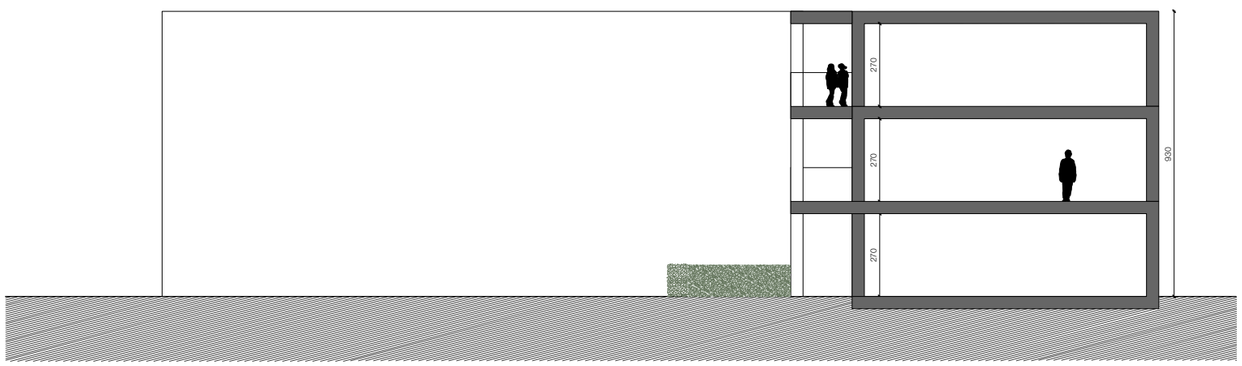
plan gelijkvloers

plan verdieping



snede langs

<u>totaal</u>
17 wooneenheden
zaal 345 m²



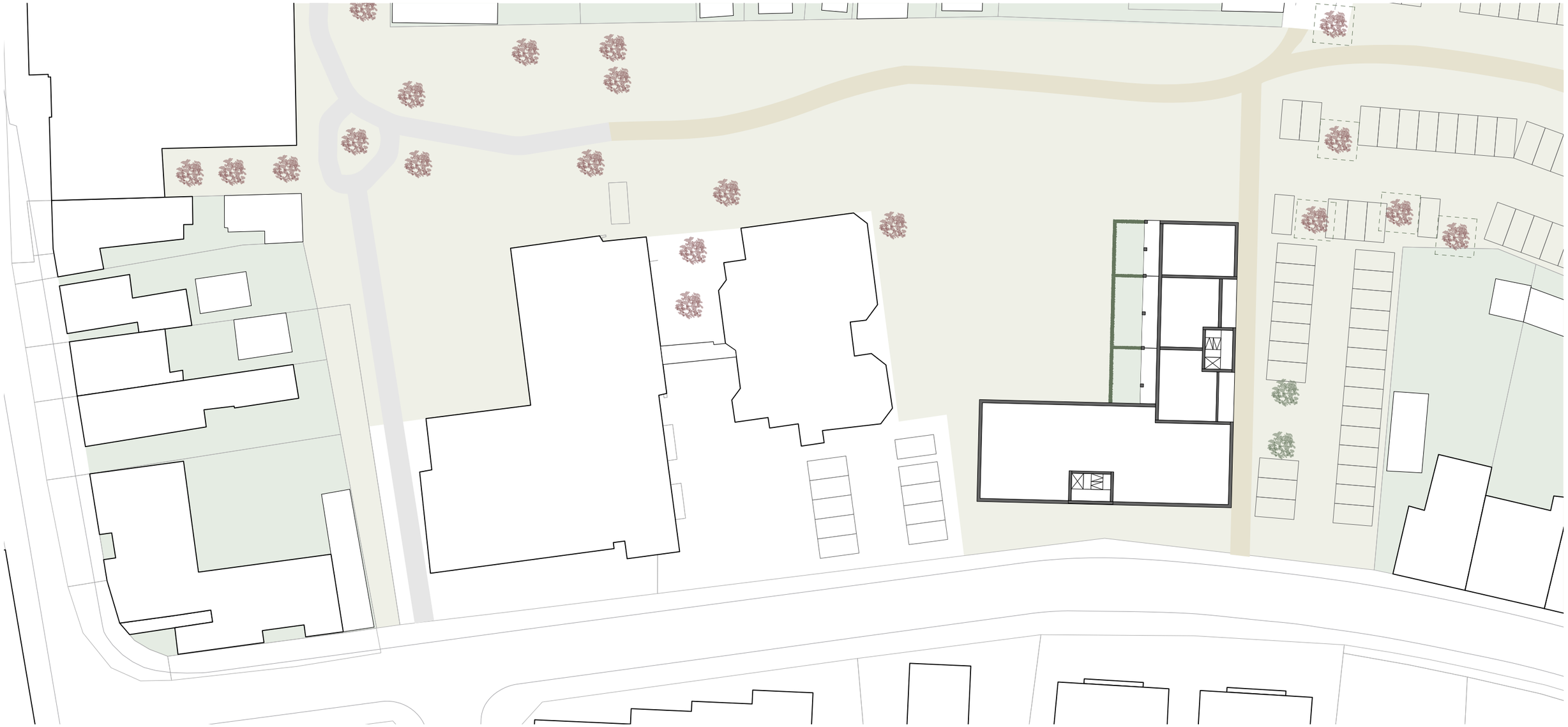
snede dwars

RE-ST	**Zorgas Vorselaar** 259ZORG Zorgas Vorselaar - woningen en zaal	**FASE** studie	**TITEL** SCENARIO 4A erfwonen	**SCHAAL** 1:200	**DATUM** 25.04.23

4.A.3. Erfwonen

4.B.1. Erfwonen

165 parkeerplaatsen



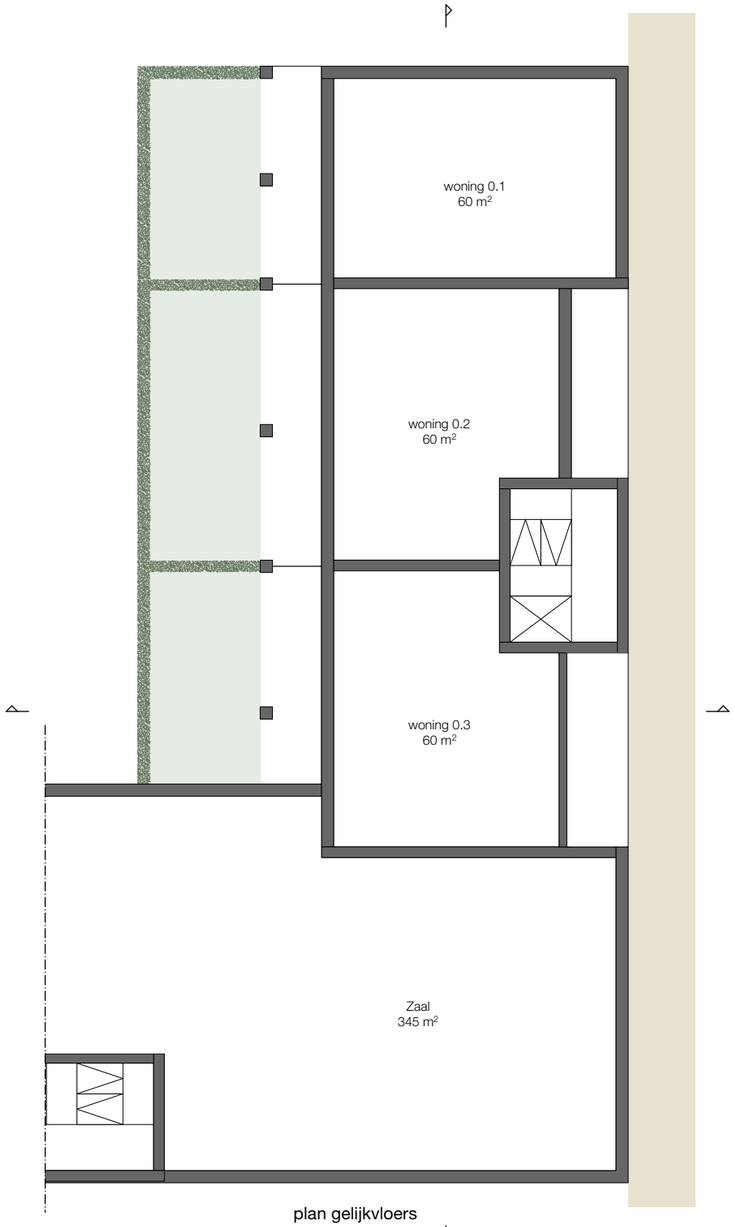
inplanting

aanzicht straat

aanzicht binnengebied

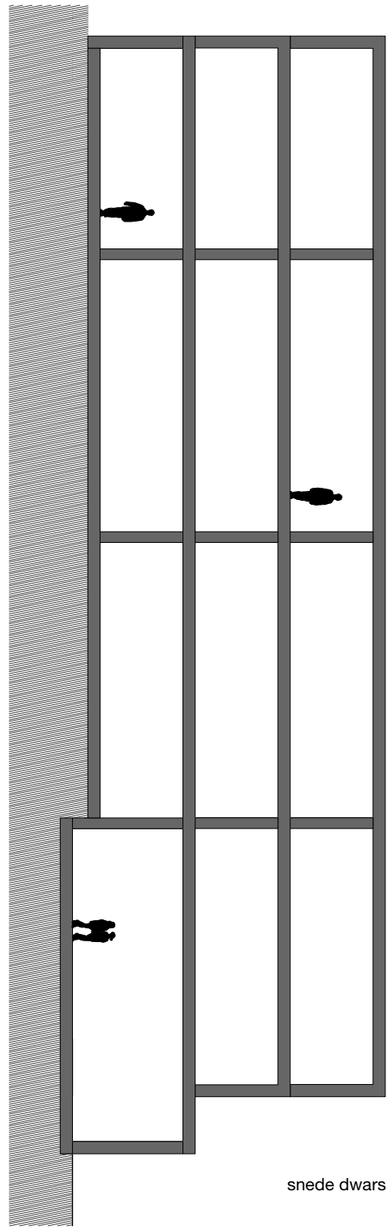
RE-ST	**Zorgas Vorselaar** 259ZORG Zorgas Vorselaar - woningen en zaal	**FASE** studie	**TITEL** SCENARIO 4B erfwonen	**SCHAAL** 1:500	**DATUM** 25.04.23

4.B.2. Erfwonen

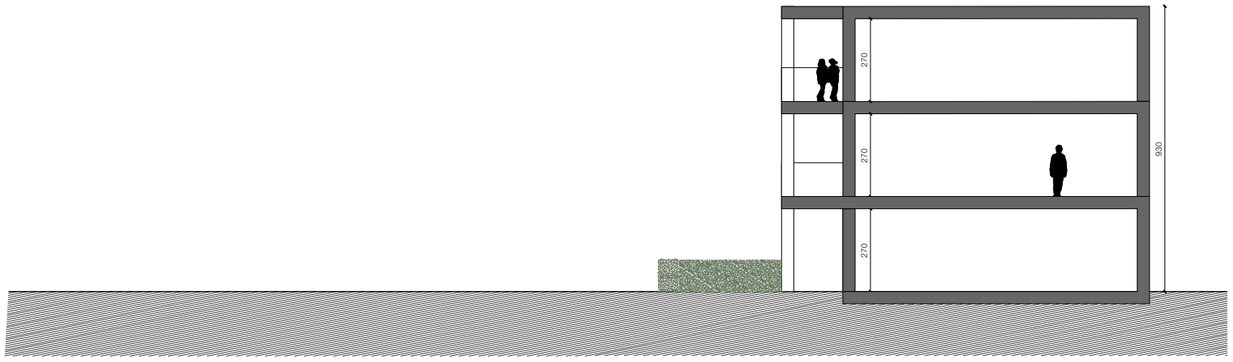


plan gelijkvloers

plan verdieping



snede dwars



snede langs

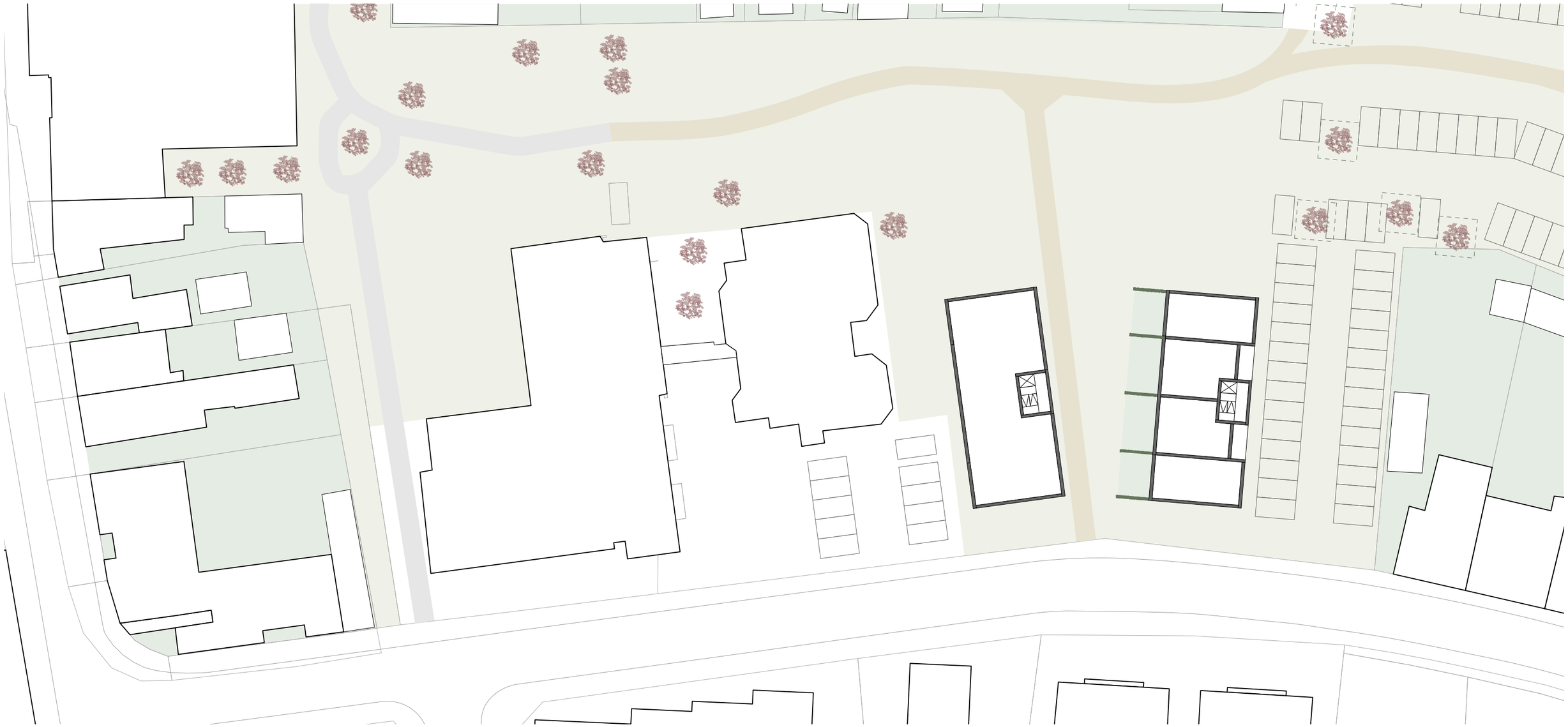
totaal
17 wooneenheden
zaal 345 m²

4.B.3. Erfwonen

R E-S T	**Zorgas Vorselaar** 259ZORG Zorgas Vorselaar - woningen en zaal	**FASE** studie	**TITEL** SCENARIO 5 buurschap	**SCHAAL** 1:1000	**DATUM** 25.04.23

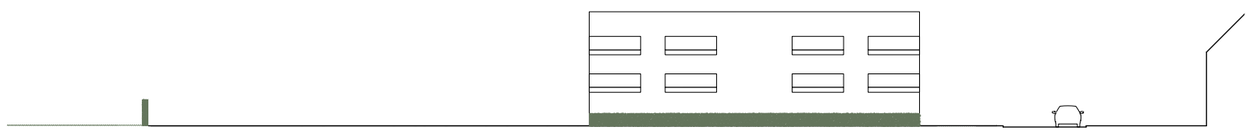
5.1. Buurschap

169 parkeerplaatsen



inplanting

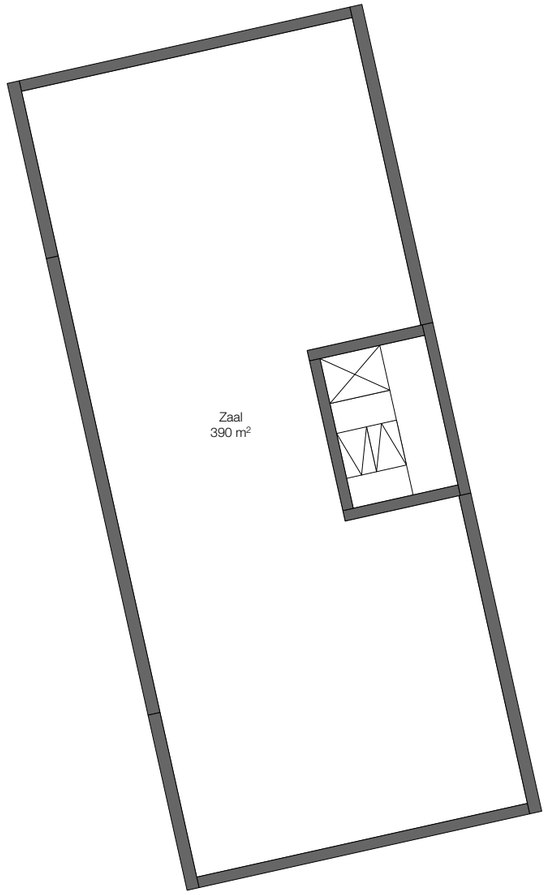
aanzicht straat



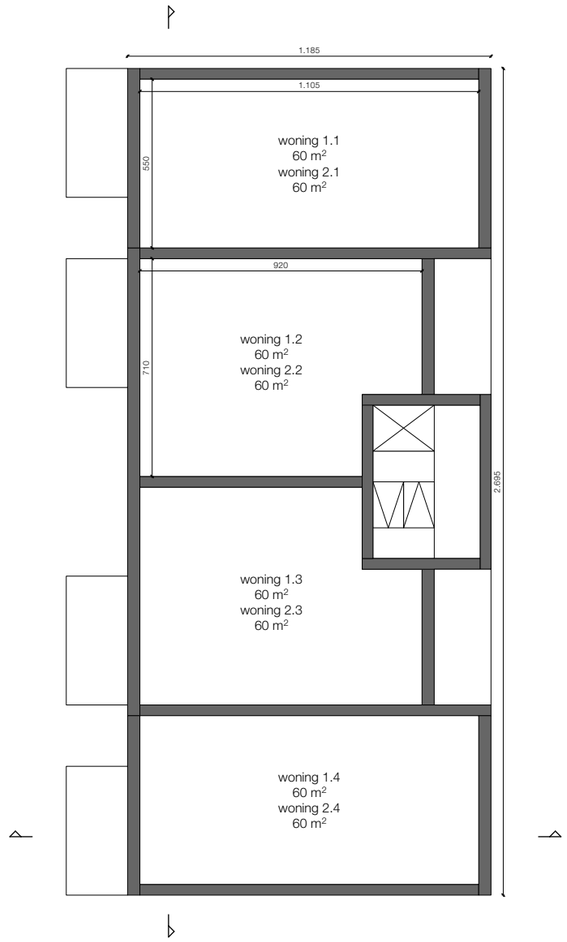
aanzicht binnengebied

RE-ST	**Zorgas Vorselaar** 259ZORG Zorgas Vorselaar - woningen en zaal	**FASE** studie	**TITEL** SCENARIO 5 buurschap	**SCHAAL** 1:500	**DATUM** 25.04.23

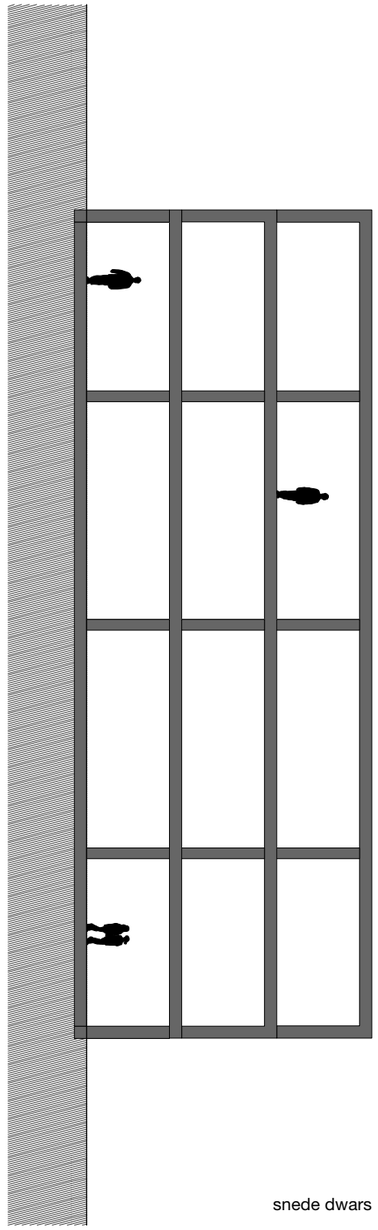
5.2. Buurschap



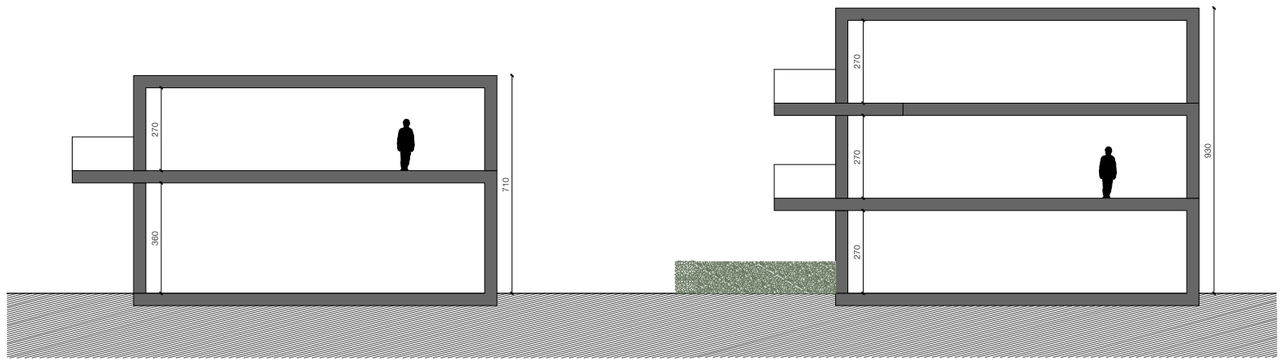
plan gelijkvloers



plan verdieping



snede dwars



snede langs

totaal
16 wooneenheden
zaal 268 m²

R=ST

Zorgas Vorselaar
259ZORG
Zorgas Vorselaar - woningen en zaal

FASE
studie

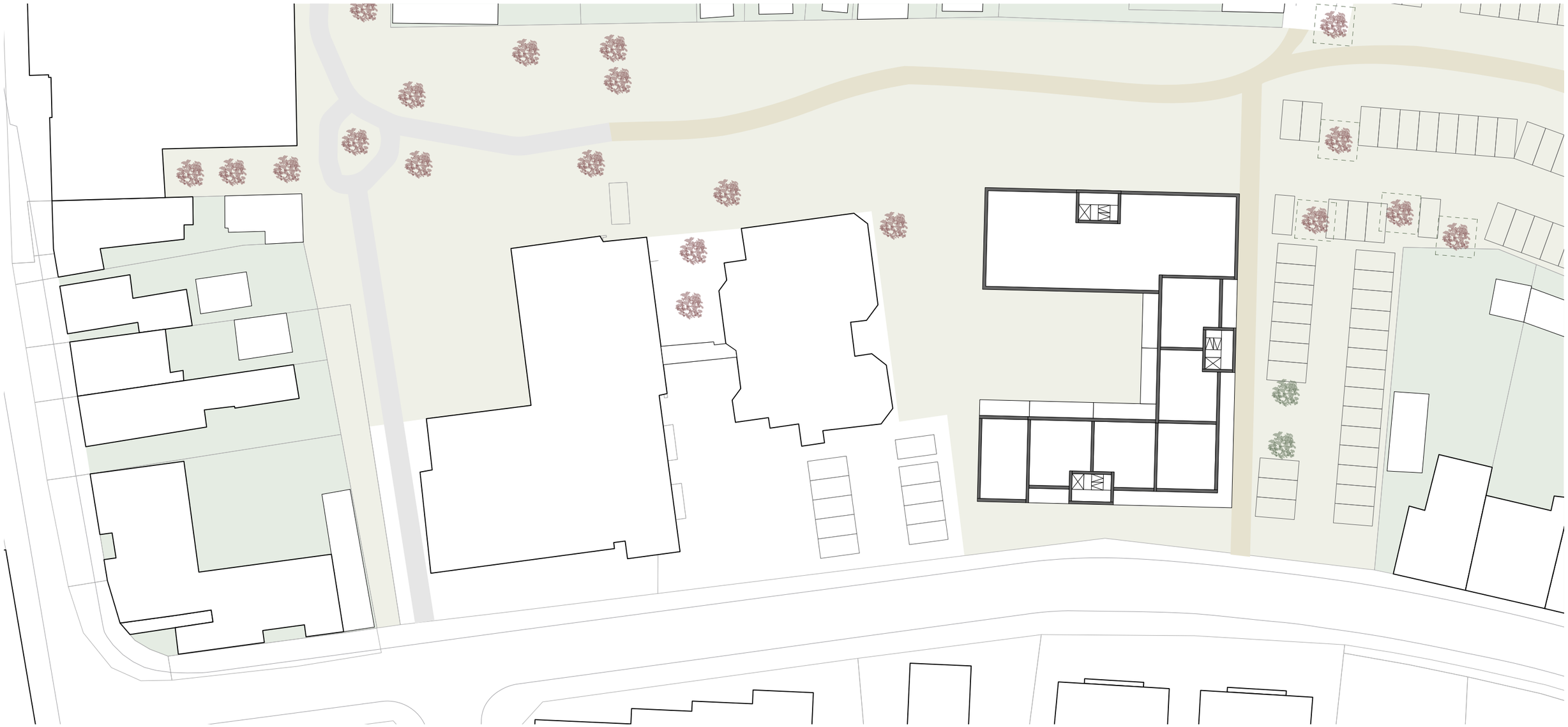
TITEL
SCENARIO 6
hofwonen

SCHAAL
1:1000

DATUM
25.04.23

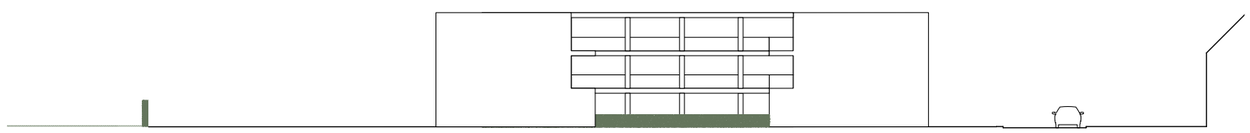
6.1. Hofwonen

165 parkeerplaatsen



inplanting

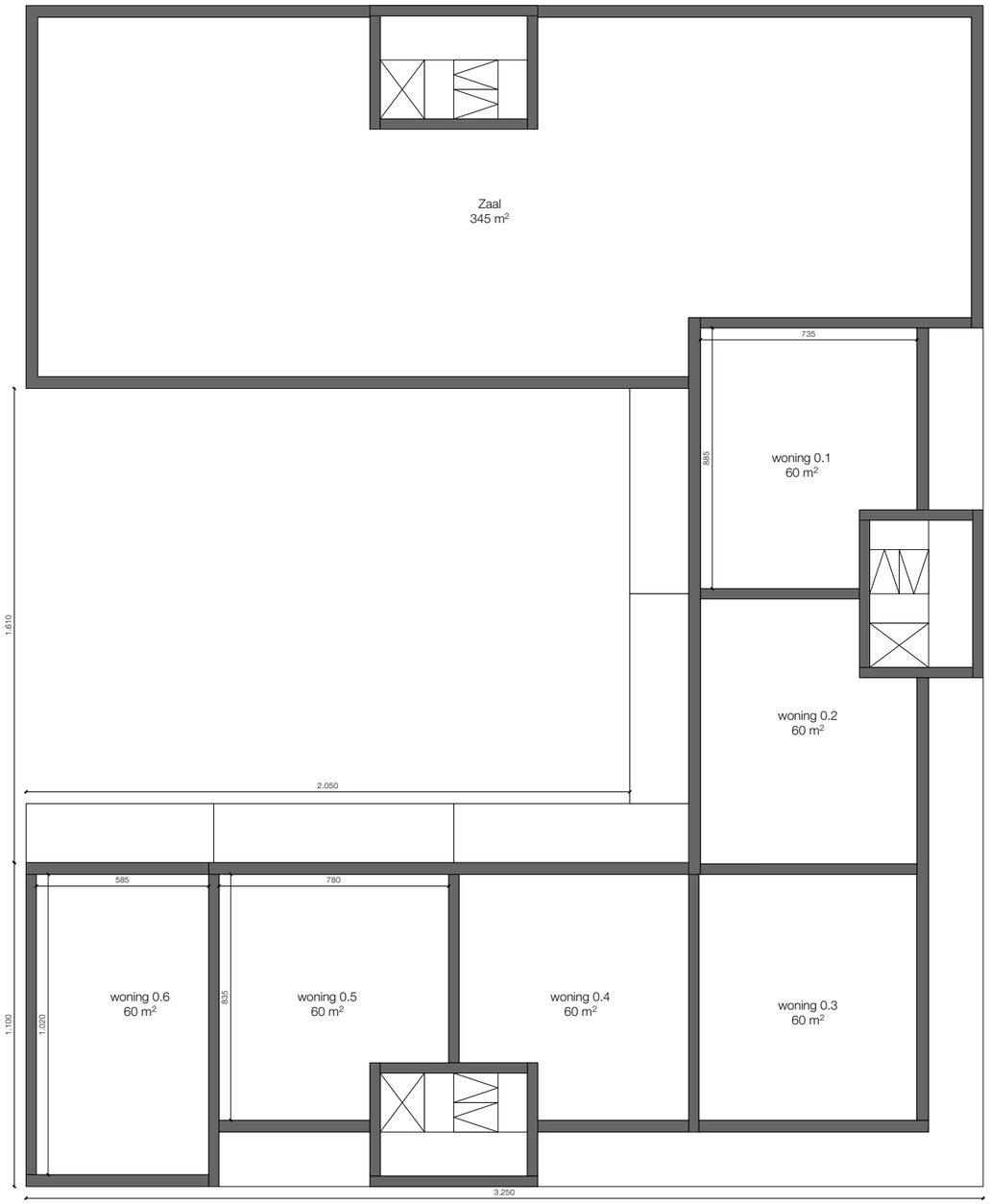
aanzicht straat



aanzicht binnengebied

R E-ST	**Zorgas Vorselaar** 259ZORG Zorgas Vorselaar - woningen en zaal	**FASE** studie	**TITEL** SCENARIO 6 hofwonen	**SCHAAL** 1:500	**DATUM** 25.04.23

6.2. Hofwonen



plan gelijkvloers

plan verdieping

<u>totaal</u>
26 wooneenheden
zaal 345 m²

6.3. Hofwonen

R E-ST

Zorgas Vorselaar
259ZORG
Zorgas Vorselaar - woningen en zaal

FASE
studie

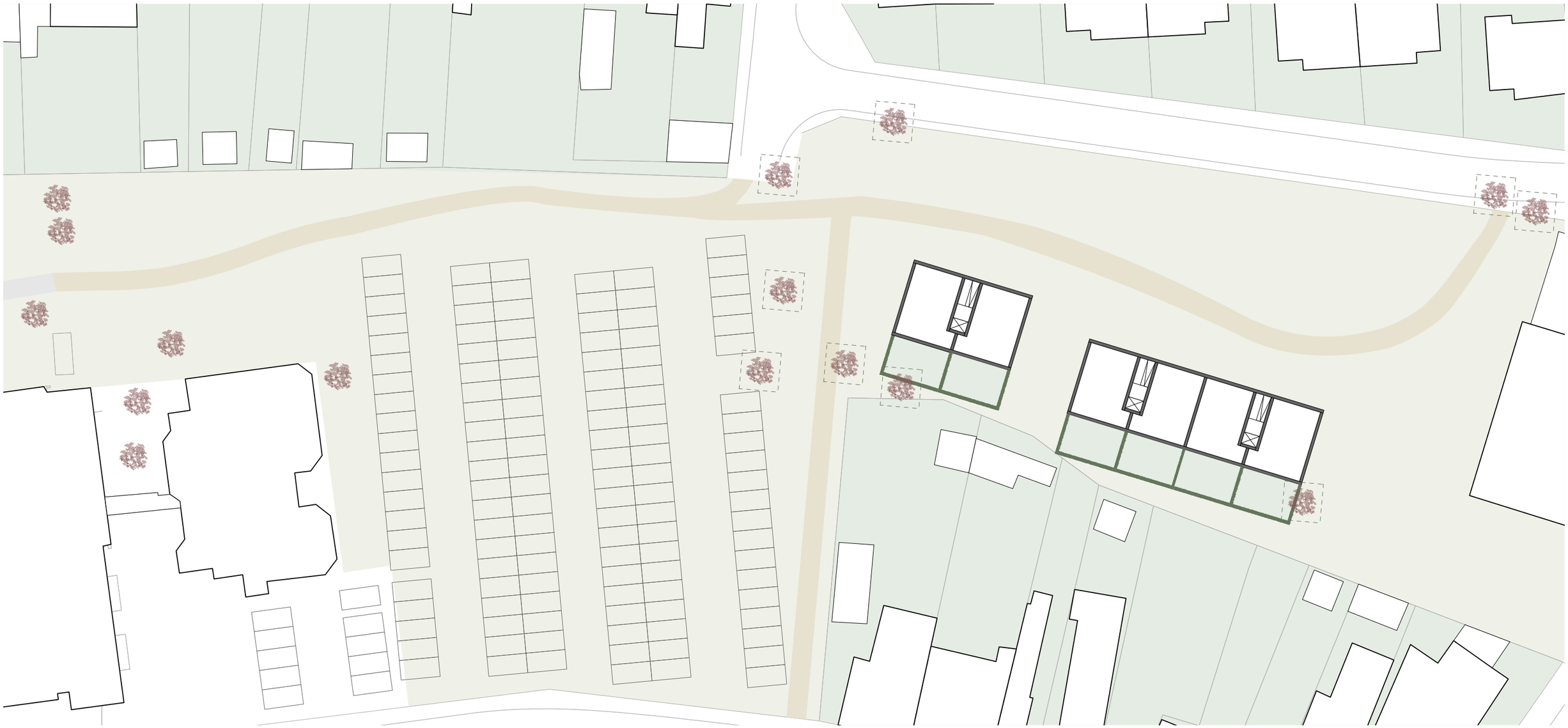
TITEL
SCENARIO 7A
parkwonen

SCHAAL
1:1000

DATUM
25.04.23

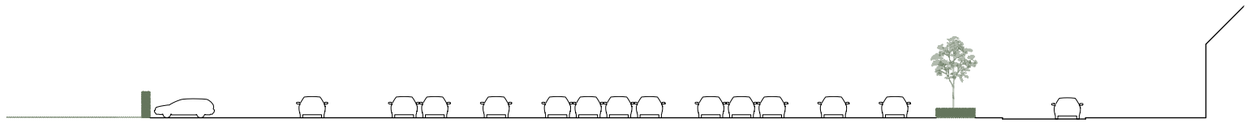
7.A.1. Parkwonen

136 parkeerplaatsen



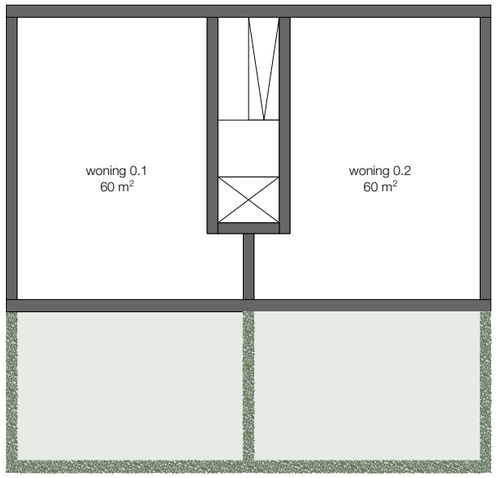
inplanting

aanzicht straat

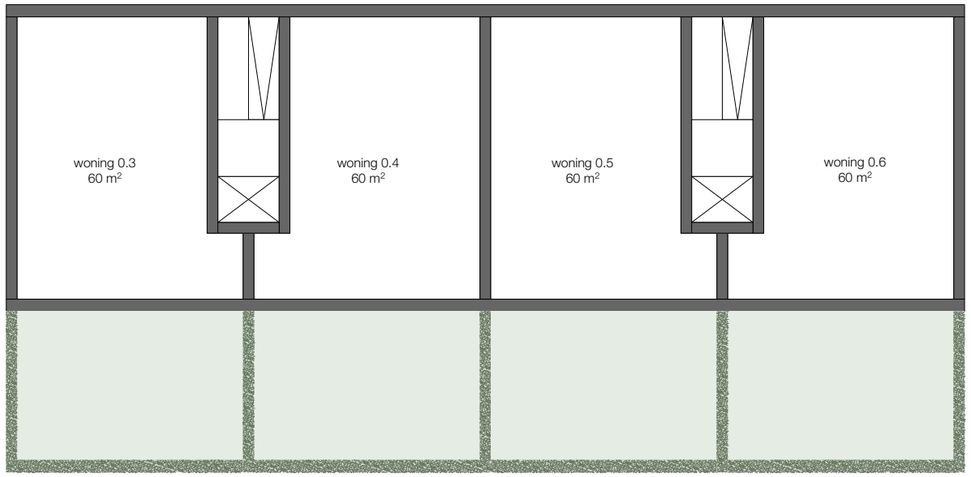


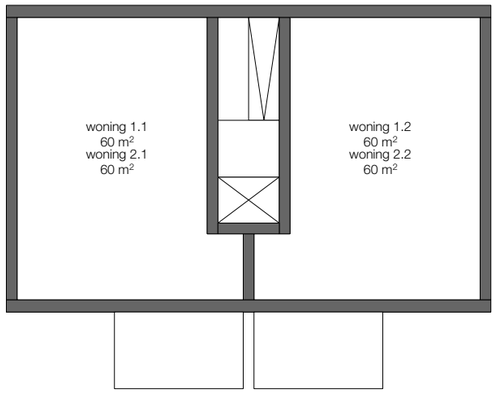
aanzicht binnengebied

7.A.2. Parkwonen

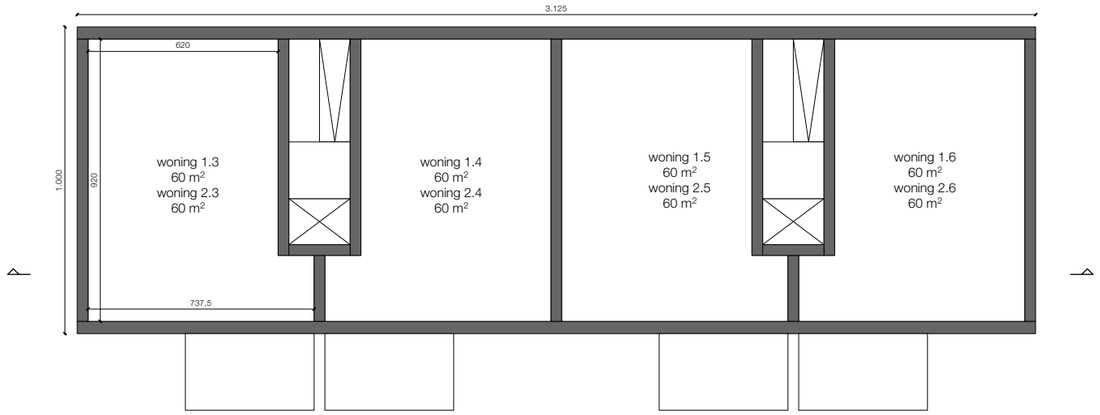


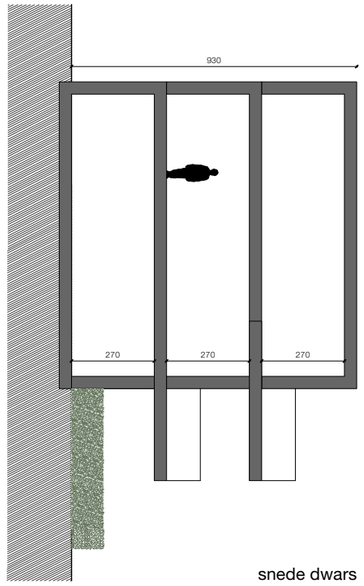
plan gelijkvloers



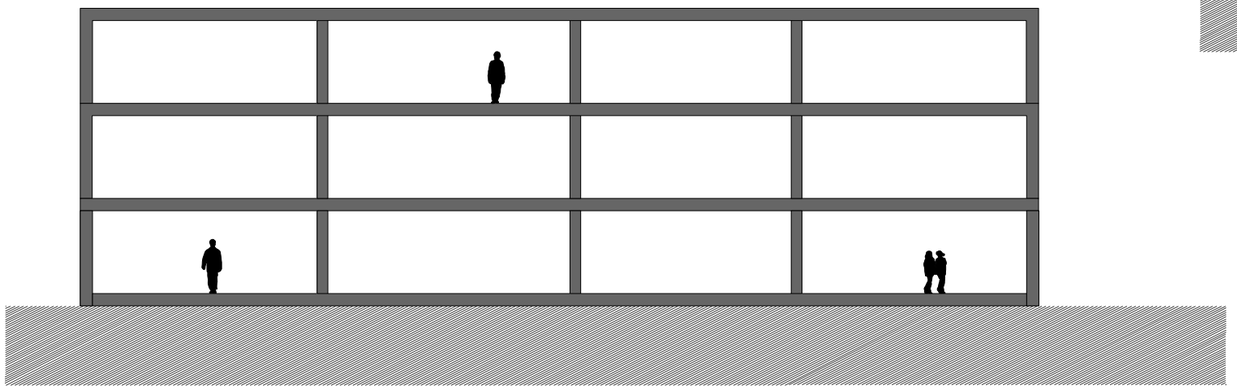


plan verdieping





snede dwars



snede langs

<u>totaal</u>
18 wooneenheden

7.A.3. Parkwonen

R E-ST

Zorgas Vorselaar
259ZORG
Zorgas Vorselaar - woningen en zaal

FASE
studie

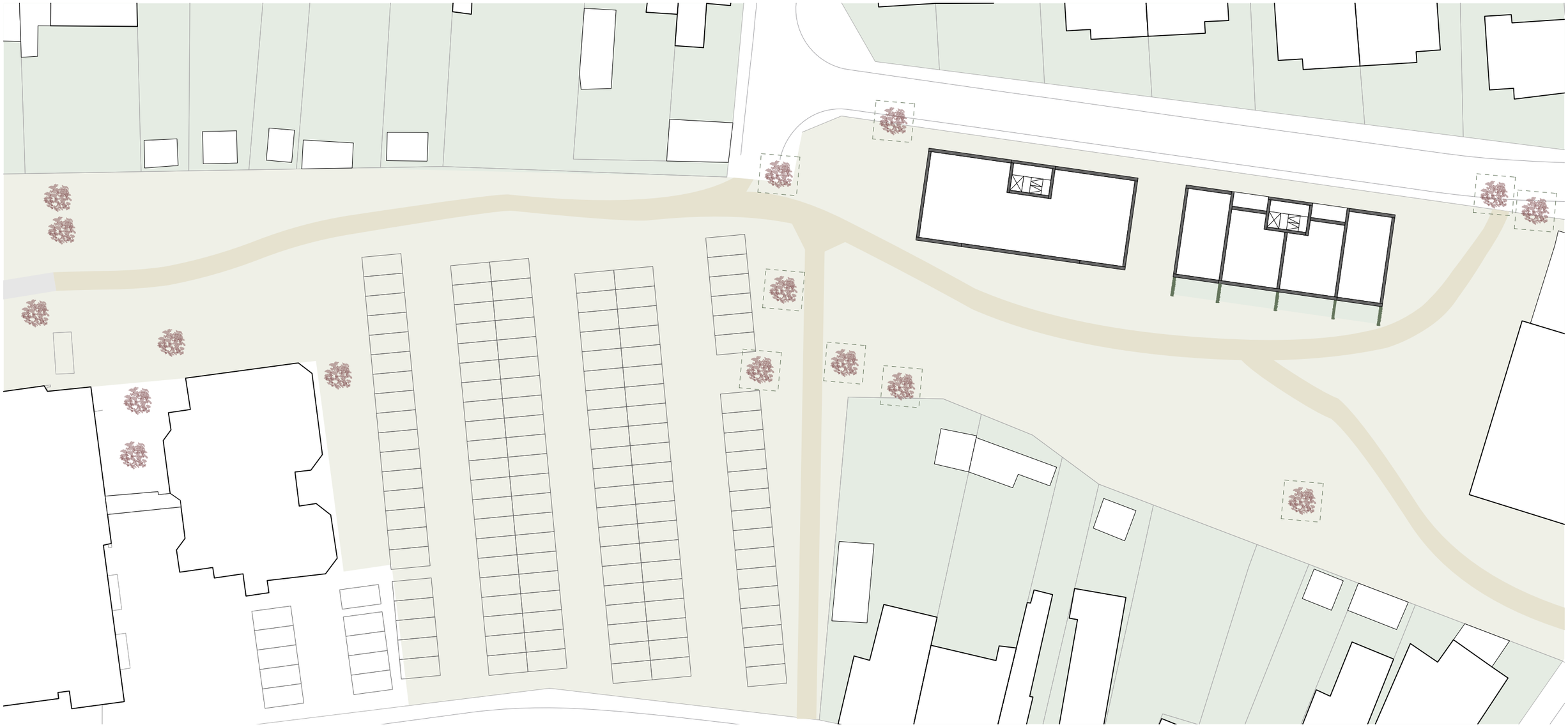
TITEL
SCENARIO 7B
parkwonen

SCHAAL
1:1000

DATUM
25.04.23

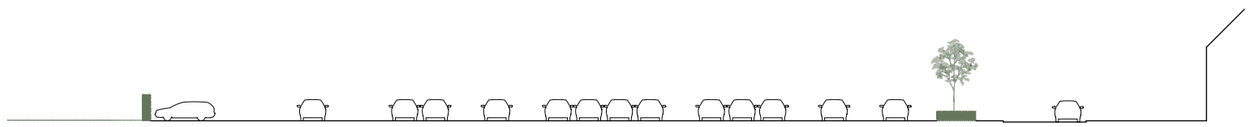
7.B.1. Parkwonen

136 parkeerplaatsen



inplanting

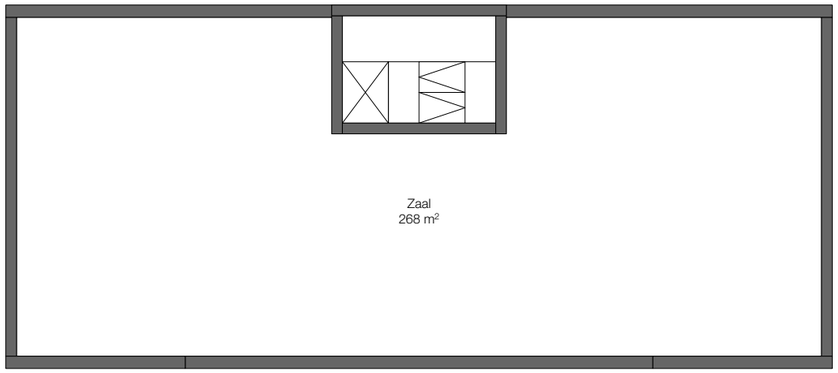
aanzicht straat



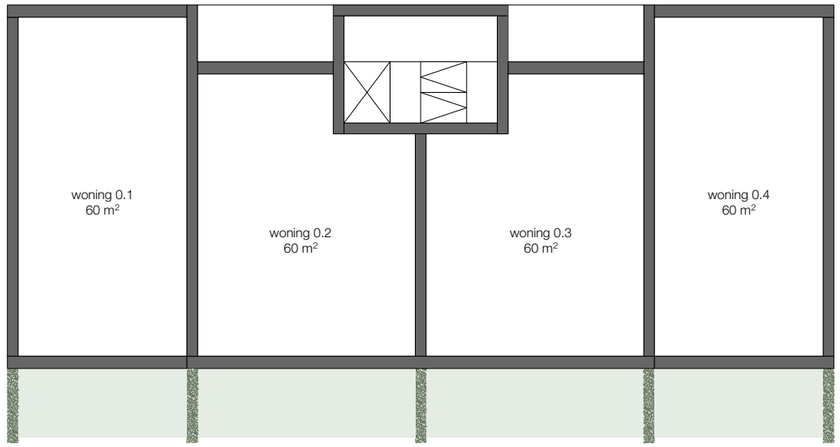
aanzicht binnengebied

R E-ST	**Zorgas Vorselaar** 259ZORG Zorgas Vorselaar - woningen en zaal	**FASE** studie	**TITEL** SCENARIO 7B parkwonen	**SCHAAL** 1:500	**DATUM** 25.04.23

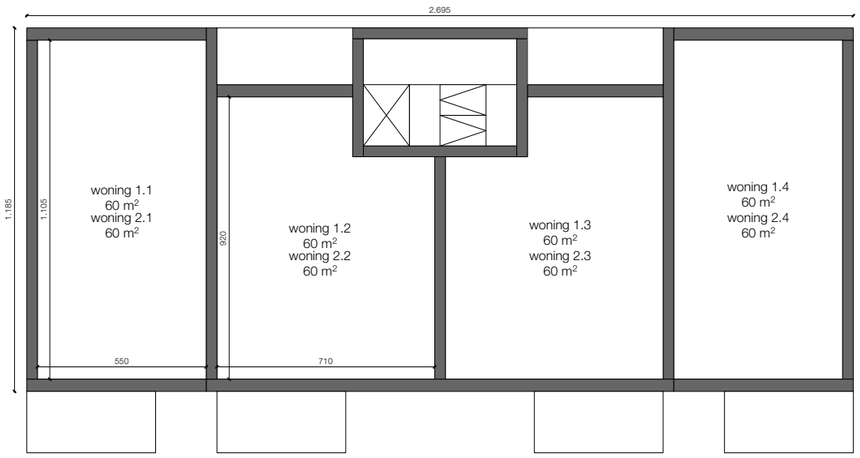
7.B.2. Parkwonen



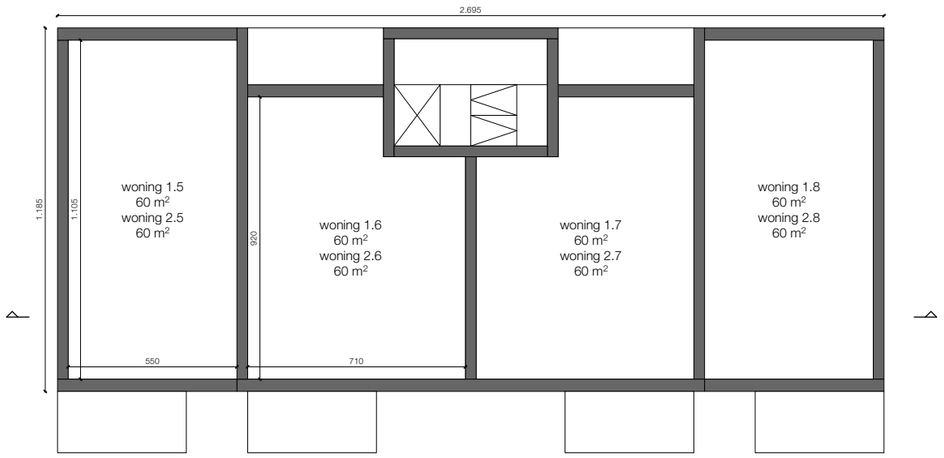
plan gelijkvloers



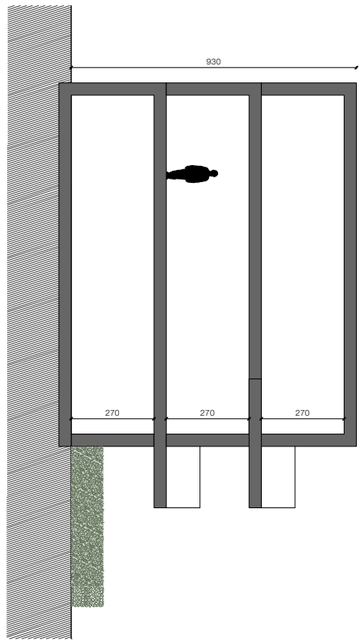
plan gelijkvloers



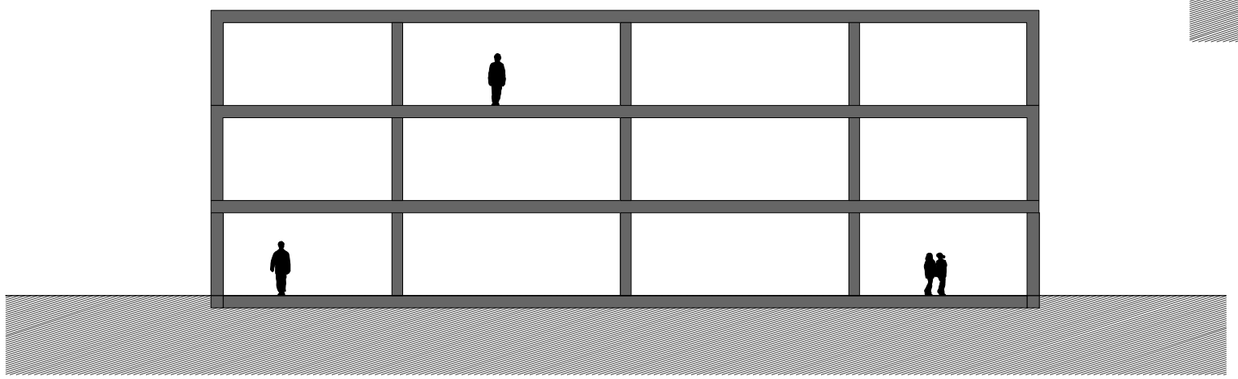
plan verdieping



plan verdieping



snede dwars



snede langs

totaal
20 wooneenheden
zaal 268 m²

7.B.3. Parkwonen