

M

**BAEYENSHOF**  
COHOUSING ABBEYFIELD



## Inhoud

inleiding	1
herbestemming landhuis	2
cohousing in het park	3
inplanting	4
planopzet	5
volumetrie en verschijningsvorm	10
toekomstrobuustheid	11
bijlage	12

## Inleiding

De site "het Beayenshof" bestaat uit een historisch waardevol landhuis, een bijgebouw en een aan- grenzend park.

Dit mooi landhuis werd gebouwd in 1876 door Dr. Franciscus Baeyens, erkend arts en verloskundige afkomstig uit Wuustwezel en bestaat uit twee afzonderlijke delen gescheiden door een indrukwekkende toegangspoort met glazen koepel. Het linkerdeel met twee etages bevatte het woonhuis. Het lagere rechterdeel was oorspronkelijk een paardenstal. Ook de buitengevel was toen al indrukwekkend: bepleisterde gevels met kroonlijsten, versierd met tandlijsten, glazen koepels en zo veel meer.

Tijdens de Eerste Wereldoorlog namen de Duitse officieren het gebouw in gebruik. Enkele jaren later na de oorlog in 1923, kocht Dr. Janssens het huis en verbouwde de paardenstal, tot een waardig dokterskabinet met een immens park van twee hectare groot.

Zijn enige dochter Irene trouwde met Antoine De Wispelaere en kregen 6 kinderen. Na het overlijden van de laatste bewoonster stond het huis een hele lange tijd leeg.

Het gebouw en het park eromheen raakte na al die jaren in verval. De villa, het bijgebouw, de serre en het park zullen in alle glorie en ere hersteld worden. Deze nieuwe wind zal de mooie villa doen herleven en opnieuw doen stralen.



Het park van 1,08 ha is de grootste troef van de site en heeft het potentieel om een meerwaarde te zijn voor de gehele buurt.

Er staan verschillende monumentale bomen op het domein, vele daarvan zijn de leeftijd van 100 jaar gepasseerd. Het is niet alleen belangrijk dat al deze bomen blijven staan maar ook dat we het grote publiek de kans geven om van deze 'diva's te genieten. Door naast het park een trage verbinding in te planten die zowel de middelbare school bediend als een doorsteek vorm tussen de Stationstraat en de Hofstraat kunnen meerdere Essenaren ervan genieten. Misschien is er wel plaats voor een imker om bijenkorven te plaatsen of kan er een tentoonstelling worden georganiseerd waar buurtbewoners op vaste tijdstippen naar kunnen komen kijken?

Om het park zijn potentieel ten volle tot uiting te laten komen, werken we samen met een landschapsarchitect. Zo zijn we zeker dat de groene omgeving zo optimaal mogelijk benut wordt zonder dat het park zijn eigenheid verliest.

De villa en het park hebben samen een bijzondere historiek en daarom moeten ze als één geheel worden gezien. Dit project focust zich dus niet enkel op de villa, maar zal ook het prachtige park in ere herstellen. Enkel zo wordt het project dat ooit van één Essense familie was, er in de toekomst één van alle Essenaren.

## herbestemming landhuis



Het Landhuis, uit de tweede helft van de 19de eeuw, bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen onder leien tentdaken waarvan één afgeknot en met vorstkam verbonden door een transparante deurtra- vee. De lijstgevels zijn bepleisterd en wit beschilderd telkens met middenrisaliet dat laatstgenoemde is gemarkeerd met imitatievoegen. Beide gebouwen zijn bekroond met driehoekig fronton.

Het ontwerp van de bestaande villa is opgebouwd met als belangrijkste doel het behoud van het bestaande karakteristieke architecturale uitzicht. De footprint van het gebouw blijft behouden alsook de historisch waardevolle gevels. Een aantal raamopeningen in de zijgevels en achtergevel worden gesloten zodat er opnieuw een beter evenwicht en harmonie ontstaat in de gevels. Intern zijn er verbouwingswerken gepland zodat er voldaan kan worden aan de hedendaagse normen.

De bestaande bebouwing wordt als volgt ingevuld:

### Hoofdgebouw gelijkvloers:

De invulling op het gelijkvloers beschouwen we als het speerpunt van het project. Het gehele gelijkvloers zal ingevuld worden door de Argenta bank met een centrale inkomhal en doorzicht naar het achterliggende park.

Aan weerszijden van de centrale 'gang' zullen aparte bureau ruimtes voorzien worden, alsook een ruime vergaderzaal. Deze vergaderzaal kan als apart onderdeel van het gehele gebouw ter beschikking gesteld worden voor andere ondernemers of verenigingen.

Om duurzaam te zijn werd er circulaire architectuur toegepast zodat het gebouw later altijd gemakkelijk een andere gebruiker kan bedienen.

Via de achterzijde zijn er 2 afzonderlijke toegangen voorzien naar de bovenliggende wooneenheden.

### Hoofdgebouw verdieping+1:

In de linkervleugel van het gebouw is een lift voorzien.

Er worden 2 kwalitatieve wooneenheden voorzien waarvan één is aangepast voor mindervaliden. Elke wooneenheid beschikt over een aparte buitenruimte.

### Hoofdgebouw verdieping+2

Op deze verdieping wordt er nog 1 kwalitatieve wooneenheid voorzien met aparte buitenruimte.

Het reeds bestaande bijgebouw wordt in het ontwerp geïntegreerd. Het bijgebouw is in het BPA benoemd als waardevol gebouw en zal in volume behouden blijven.

### Bijgebouw gelijkvloers:

Deze ruimte is momenteel ingericht als garage. Het is momenteel een open ruimte die zich perfect leent voor een flexibele invulling. Daarom wenst de bouwheer om het bankkantoor van Argenta hier tijdelijk onder te brengen in afwachting van de verbouwingswerken aan het hoofdgebouw. Na de verhuis van het bankkantoor naar het hoofdgebouw, kan deze ruimte ingenomen worden door een bijpassende functie in het totaalconcept. We denken hierbij aan handel of eventueel horeca.

### Bijgebouw verdieping+1:

Op deze verdieping wordt er 1 kwalitatieve wooneenheid voorzien met een aparte buitenruimte.

## cohousing in het park

Om het park verder te activeren plannen we een bijkomende woonfunctie in. Het betreft een kleinschalig co-housing project dat we samen hebben vorm gegeven met Abbeyfield. Abbeyfield Vlaanderen is een onafhankelijke vzw die tot doel heeft kleinschalige, kwaliteitsvolle en duurzame cohousingprojecten op te zetten op maat van 55-plussers. Het Abbeyfield concept houdt rekening met de specifieke woonnoden van zijn doelgroep: compact maar comfortabel leven in een aangepaste woonomgeving, en deel zijn of worden van een actieve sociale gemeenschap.

Met dit alternatieve woonconcept komen we tegemoet aan de wens van een nieuwe generatie 55-plussers om enerzijds het eigen leven verder zelf in te blijven richten, en anderzijds samen met anderen een nieuwe habitat te realiseren. Onderliggend kan men zo op een zeer genereuze wijze en ruim op voorhand anticiperen op de oude dag. Dit project kan bovendien een invulling geven aan een woonvorm die momenteel nog niet op dergelijke wijze aanwezig is in Essen. Een collectief woonproject waarbij de

insteek betaalbaar wonen in een dorpskern betreft, dicht bij alle faciliteiten. Het waarborgt daarbij levenslang wonen in deze dorpskern.

Eveneens wordt het bestaand bijgebouw, een oud tuinhuis met vervallen serre, terug in ere hersteld. Het geheel is momenteel in zeer slechte staat, maar zal gerestaureerd en gedeeltelijk herbouwd worden, om vervolgens ingezet te worden als gemeenschappelijk fietsenstalling, tuinberging en operationele serre. De serre biedt mogelijkheid voor extra informele contacten en groepsversterking.

Verder biedt het project, samen met het op til zijnde project op de oude Gildenhuis-site, de mogelijkheid een trage verbindingsweg te realiseren tussen de Stationsstraat en de Hofstraat. Deze verbinding kan deels gelegd worden op de parkeerdreef die zal aangelegd worden voor beide projecten en de brandweerontsluiting van de sites.



## inplanting

We ambiëren het bestaande groene karakter van de parkomgeving zo veel mogelijk te behouden door het gebouw in te planten aan de trage verbindingsas, buiten de footprint van de bestaande waardevolle bomen van het park.

We hebben ons hierbij laten adviseren door een expert in boombeheer. Vanuit het technisch rapport en zijn toekomstadvies naar beheer, werd ingezet op behoud van een aantal bomen in de kern van het park, en werd een bouwplek gevonden die geen impact heeft op de doorleefpotentie van de waardevolle bomen.

Het bouwproject nestelt zich zodoende aan de periferie van het park. Het laat het park maximaal in zijn waarde, en heeft er zelf het voordeel van dat men vanuit het gebouw een prachtig zicht zal kunnen hebben op het geconserveerde park.

Achteraan in het park wordt een kleine zone, volledig ingegroend met bomen en struiken, voorbestemd om een nieuwe hoogspanningscabine te plaatsen. Het bestaande elektriciteitsnet in de bredere buurt zit aan zijn maximale capaciteit, en Fluvius was reeds langer vragende partij om ergens in de buurt een extra cabine te kunnen plaatsen. Het project biedt deze opportuniteit. Zo zal niet alleen voor het Abbeyfield gebouw, maar ook voor de naastliggende ontwikkeling op de Gildenhuissite, als de bredere omgeving bijkomende stroomvragen kunnen geleverd worden, denk maar aan alle toekomstige oplaadpunten van elektrische wagens.



## planopzet

Het bouwproject bestaat uit negen zelfstandige wooneenheden gekoppeld aan een gelijkvloers gelegen deel in het gebouw dat gemeenschappelijk en door alle bewoners en bezoekers te gebruiken is.

De hoofdingang ligt gesitueerd aan de trage as en is makkelijk te vinden voor bezoekers. De kleurstelling van het bakstenen gebouw met betonaccenten zoekt enerzijds aansluiting met de lichte bouwvolumes op de site vooraan (het hoofdgebouw nr 53 en bijbouw 55), en wil anderzijds een eigen vertaling vormen van een licht en luchtig hedendaags gebouw. De kleurstellingen zijn licht, beige-grijs met olijfgroen aluminium buitenschrijnwerk, we verwijzen graag naar de geveltekeningen hiervan.

Het gemeenschappelijk gebouwdeel heeft een ruime leefplek, met keuken en diverse zitgelegenheid, gelegen aan een genereus terras met zicht op het park. Verder is er een badkamer met ligbad voorzien (de aparte wooneenheden hebben allen een douche), een logeerkamer met annex kinderslaapkamer en een wasplaats waar iedereen zijn was kan komen doen.

De gang met voordeuren van de wooneenheden is meer dan gewoon circulatieruimte. Deze ruimte is van een overmaat voorzien, opdat ook hier diverse plekken kunnen ontstaan voor informeel contact: een zitnis, een grote tafel voor huiswerkactiviteiten van bezoekende (klein)kinderen, ...

De negen aparte units hebben variërende oppervlaktes welke ze geschikt maken voor koppels dan wel alleenstaanden. Deze oppervlaktes variëren tussen 58 en 75 m<sup>2</sup>. Er is een kelder waar, naast de gemeenschappelijke technische installaties, elke unit nog een ruime berging toegewezen krijgt.

Elke wooneenheid heeft een eigen leefruimte met keukenelement, slaapkamer en badkamer. Deze zijn allen ontworpen dat ze voldoen aan de wetgeving rond integrale toegankelijkheid. Zo wordt het concept van 'levenslang wonen' in de feiten ook effectief mogelijk.

Een aantal eenheden hebben supplementair een tweede kleine slaapkamer die bij voorbeeld ook als bureelruimte of hobbykamer inzetbaar is.

Alle woningen hebben een terras dat als wintertuin of 'loggia' ontworpen is. De ruimte is met buitenschrijnwerk af te sluiten, en zal zich op dat moment binnen de geïsoleerde schil van het gebouw bevinden. In bv de zomer kan men het schrijnwerk openzetten en zo een meer traditioneel terras bekomen. De flexibiliteit die hiermee geboden wordt, laat de bewoner met een beperkte eigen basisoppervlakte toch een veelheid van belevenisvormen toe.

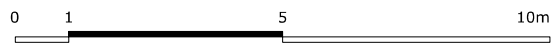
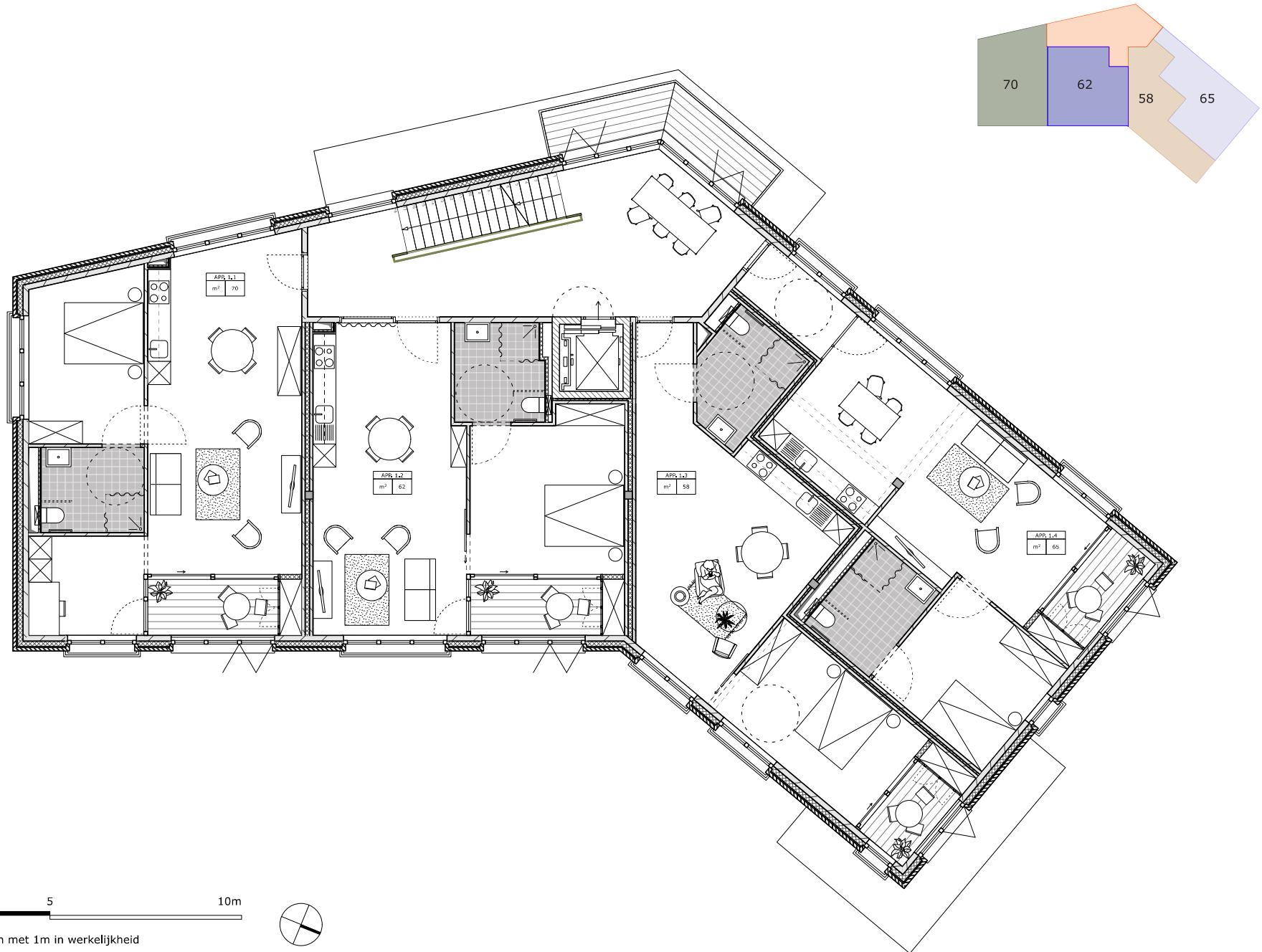




1cm op plan komt overeen met 1m in werkelijkheid

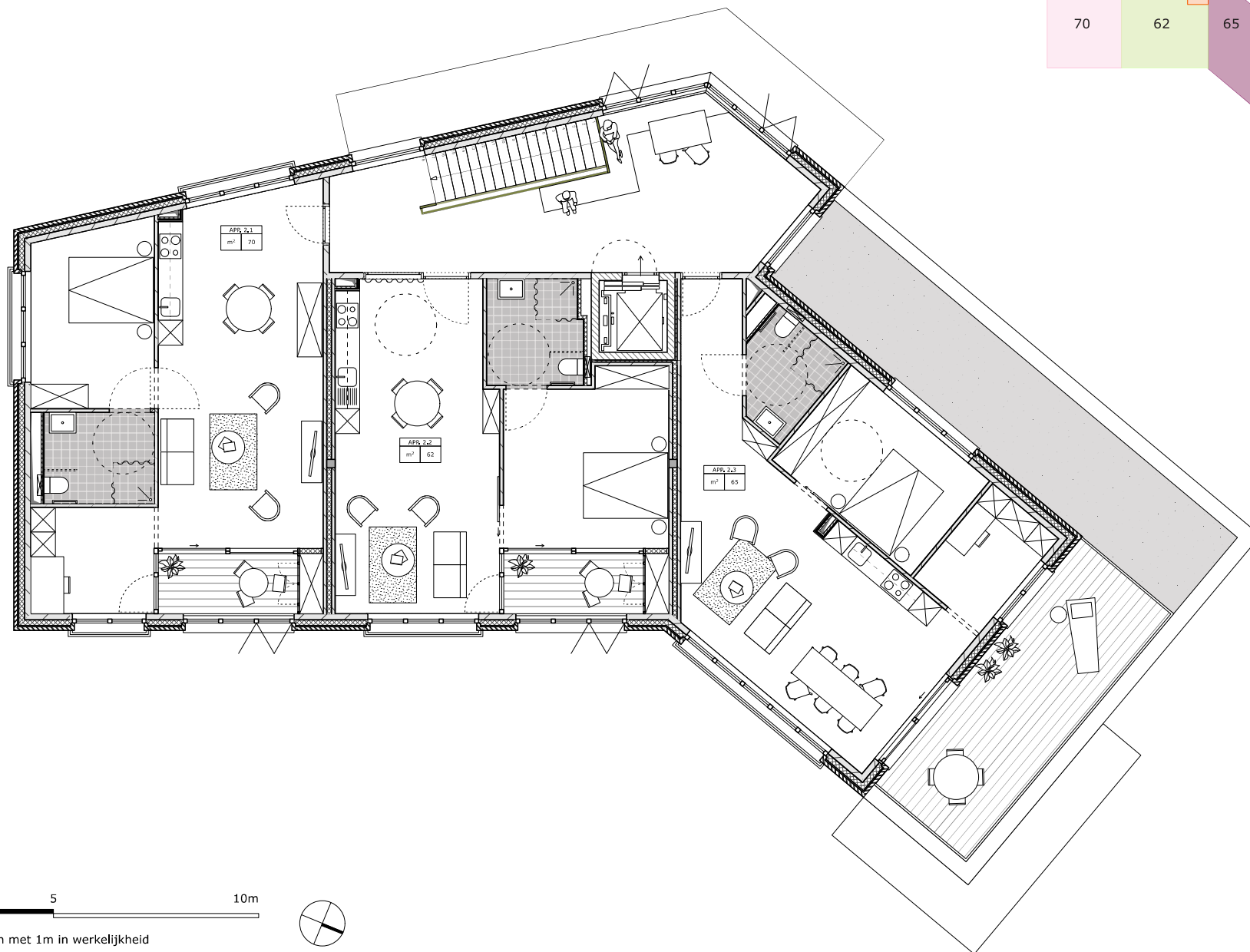
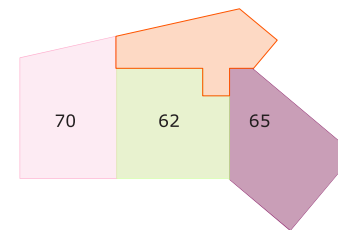






1cm op plan komt overeen met 1m in werkelijkheid

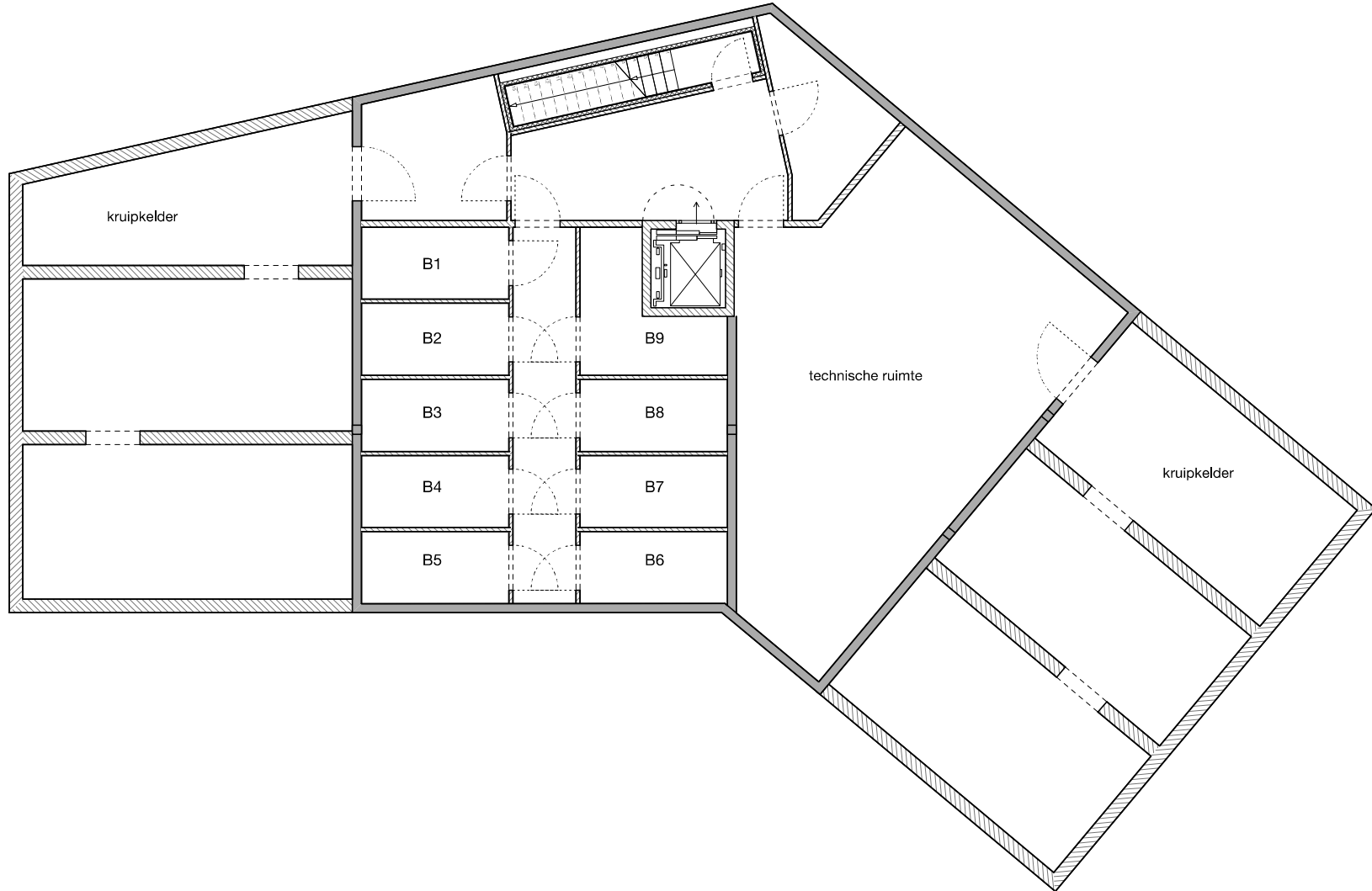




0 1 5 10m

1cm op plan komt overeen met 1m in werkelijkheid





1cm op plan komt overeen met 1m in werkelijkheid



## volumetrie en verschijningsvorm

Het gebouw telt drie bouwlagen, een gelijkvloers, een eerste verdieping en een gereduceerde tweede verdieping. De dakvorm betreft een plat dak. De gereduceerde bovenste verdieping, samen met het geknikte grondplan, zorgt ervoor dat het bouwvolume zich als een beperkt en compact waarneembaar volume op de site nestelt.

De geknikte gevels (in planvorm) zorgen ervoor dat er vooreerst minder lange geve-loppervlaktes ontstaan, en vooral dat er in perspectief breder naast gekeken kan worden. Het park zal hierdoor vanaf de trage as meer zichtbaar kunnen blijven. De gereduceerde verdieping bovenaan zorgt er dan weer voor dat het zichtperspectief vanaf de trage as, in de aanloop komende vanuit de Stationsstraat, luchtiger is en minder statig over komt. Het toepassen van de betonnen dakrand, die nog eens een stukje terug ligt t.o.v. het gevelvlak, ondersteunt dit verschalend effect nog extra.

Het cohousing gebouw wordt hoofdzakelijk opgetrokken in paramentmetselwerk. Accenten worden voorzien in geprefabriceerde betonelementen: het gaat dan over een plint onderaan, de dorpels en lateien in het gevelvlak, de dakrand en de luifels aan inkom en gemeenschappelijk appartement. Er wordt voor het geheel een lichte kleurstelling vooropgesteld.

Deze materialisatie en ruimtelijke benadering wordt eveneens gehanteerd voor het nieuwe woongebouw (begeleid wonen, Emmaüs) dat op het aanpalende perceel zal aangevraagd worden. Het opzet is om langsheen de trage as verwante, niet identieke, gebouwen op te kunnen trekken. Ook dit gebouw is een in grondplan verknikkend volume en zal in parament opgetrokken worden en bepaalde betonnen gevelaccenten hebben.

Op heden is het bestaande tuinhuis met annex serre in zeer bouwvallige staat. Dit bijgebouw wordt volledig gerestaureerd, met behoud van het aanwezige gabarit, volume en footprint. Ook het karakter van een baksteen schuurtje met serre tegen, blijft behouden.

De baksteen wanden zullen waar nodig hermetst worden, bepaalde geveldelen worden lichtgezet om een volwaardige afgesloten berging te bekomen. Het pannendak wordt eveneens hersteld naar oorspronkelijk karakter en kleur. Het gedeelte met de serre zal volledig gerenoveerd worden, zodat deze opnieuw operationeel wordt. Er wordt bovendien een extra toegang rechtstreeks van de serre naar het park geïntegreerd.

1. V+ architecten  
gevel tektoniek
2. Jean Christophe-Quinton  
gevel materialisatie en kleurstelling



1.



2.



## toekomstrobustheid

Het begrip 'duurzaamheid' heeft vele gezichten. Vandaag de dag wordt het begrip o.i. te vaak gehanteerd als een soort 'kwaliteitskeurmerk' zonder effectieve diepgang. Wij benaderen het bouwgebeuren bij voorkeur holistisch en spreken liever van toekomstrobustheid, waar duurzame opvattingen en duurzame technieken integraal onderdeel zijn van het groter geheel.

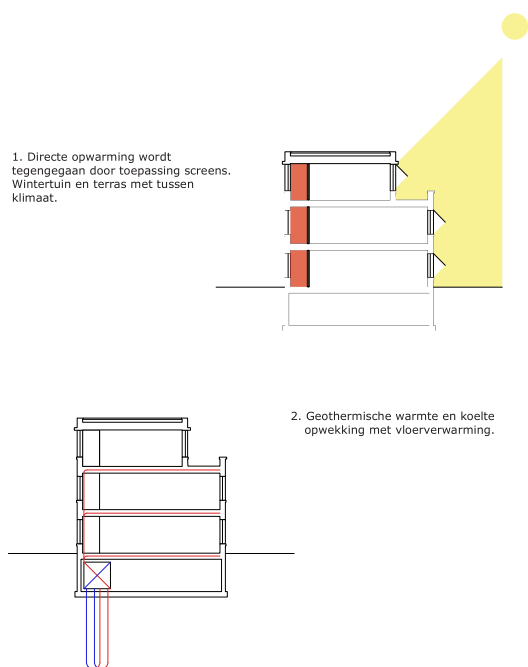
Het co-housing concept is an sich een optimalisatie van de woonfootprint. In dit geval worden negen huishoudens die voorheen misschien in een verouderde vrijstaande villa woonden, ondergebracht in een nieuwbouw project met een compacte footprint van slecht 341m<sup>2</sup>.

Het project zet bovendien in op een sociale verwevenheid en groepsdynamiek en sluit aan bij de op hoger niveau uitgesproken ruimtelijke ambitie tot het verdichten van woonkernen, hier in het centrum van Essen. Centraal gelegen in de dorpskern, met alle voorzieningen op fiets- en wandelafstand, en een performant sociaal netwerk 'in eigen huis' kan het begrip 'levenslang wonen' eenvoudigweg een realiteit worden. Al wat we vandaag nog bouwen, moeten we op een dusdanige wijze doen dat we nu reeds de toekomstige wijzigingen bedenken en mogelijk maken. We zetten in op een 'intelligente basisstructuur' met een dragende buitenschil en een zo vrij mogelijke binnenverdeling met balken en kolommen. Alle toe te voegen binnenwanden zijn niet dragend, en dus per definitie aan te passen indien in de toekomst een andere woon-

vraag zou ontstaan, of zelfs een andere functie-invulling. Zo kunnen gebouwen die we nu optrekken, circulair worden ingezet voor steeds nieuwe levenstrajecten. Het gebouw werd in een compact volume ontworpen, d.w.z. dat er relatief gezien weinig omhulling nodig is voor veel vierkante meter vloeroppervlak. Minder omhulling, betekent minder verliesoppervlak, betekent minder nood aan inzet van energie om het gebouw te verwarmen.

Daarnaast realiseren we de gebouwschil die we wel moeten maken op een zo performant mogelijke wijze, met hoge isolatiegraad enerzijds en een goede luchtdichtheid anderzijds. Zo ontsnapt er zo min mogelijk energie uit het gebouw. Wat we dan nog moeten opwekken, doen we op een dusdanige wijze dat de milieu-impact zo laag mogelijk is. We voorzien een geothermisch warmtepompsysteem dat zijn warmte én koelte haalt uit de bodem. Dit wordt aangevuld met zonnepanelen op het dak. Met zonnewering op de meest zonbelaste gevels toe te passen, houden we bovendien de opwarming onder controle.

We zorgen voor een goed binnenklimaat door het toepassen van een ventilatiesysteem C-plus. Bewoners hebben echter steeds de mogelijkheid om zelf ramen en deuren open te zetten wanneer dit gewenst of opportuun is. De inpandig gelegen terrassen vormen daarbij ruimtes die steeds als een tussenklimaat of buffer kunnen ingezet worden.



architectuurnota Abbeyfield

boomveiligheid en richtlijnen voor HPG