

OMGEVINGSAANLEG

BAEYENSHOF

Stationsstraat 53-55
2910 Essen

29 april 2024

www.baeyenshof.be



1. INLEIDING

2. PARKCONCEPT OP MAAT

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

4. ONTWERPVOORSTEL

1. INLEIDING

1.1 PROJECT BAEYENSHOF

De site 'Baeyenshof', gelegen in de Stationsstraat in hartje Essen, bestaat uit een historisch waardevol landhuis, een bijgebouw in een aangrenzend park van 10.791m² groot. Doorheen de tijd kende het karakteristieke landgoed verschillende eigenaars, maar na een periode van leegstand raakte de site stilaan in verval. De huidige eigenaars hebben de ambitie om de villa, het bijgebouw, de serre en het park in alle glorie en ere te herstellen. De nieuwe wind zal de mooie villa doen herleven en opnieuw doen stralen.

Deze nota focust op de herwaardering van het parkgedeelte en brengt de huidige stand van zaken van het omgevingsontwerp in beeld.



1.2 VOORTRAJECT

Om in het opzet te slagen, werden ondertussen verschillende deskundigen uit uiteenlopende vakgebieden bevroegd en ingeschakeld. Zo werd nauw samengewerkt met verschillende landschapsarchitecten, zijnde Ilse De Schuyter en Stijn Peeters (tevens opgeleid tot boomverzorger). Daarnaast werd Serge Verlinden als boomdeskundige onder de arm genomen om de bestaande, waardevolle bomen in kaart te brengen en te beoordelen. Bijkomend advies over bomen werd verleend door Daniël de Belder, zoon van Robert De Belder en Jelena Kovacic, oprichters van het Arboretum in Kalmthout en grondleggers van domein Hemelrijk in Essen.

Deze intensieve samenwerkingen resulteerden in het eerste planmateriaal dat tussentijds met volgende partijen doorsproken werd:

- Joris Pinseel en Wim Van Den Bergh (Natuurpunt)
- Wim De Bock (gierzwaluwenwerkgroep Natuurpunt)
- Mathias Vanspringel (Regionaal Landschap de Voorkempen vzw)
- Sonja Van Aert en Sandy Mutsaerts (groendienst)
- Kapitein Jan van Roey (Brandweer Zone Rand)
- Sint-Jozefinstituut
- Emmaüs (eigenaar van site Gildenhuis)
- Alle aanpalende burens in Stationsstraat en Burgemeester Kenisstraat
- Alle bewoners van Villa Verde in Hofstraat
- Tuinaannemer Toon Cools (Cools bvba)
- Tuinaannemer Cis Peeters (Peeters Cis bvba)

De plannen van deze ontwikkeling werden door alle gesprekspartners, in het bijzonder door de 17 aanpalende burens, erg goed ontvangen. Met een uitdrukkelijk voorbehoud van slechts één gebuur, zijnde dhr. en mevr. Ubben. Na vier gespreksrondes, waarbij telkens een geoptimaliseerd ontwerpvoorstel (naar inplanting en bouwvorm) op tafel lag, verwachten wij dat we aan hun opmerkingen zijn kunnen tegemoetkomen.

2. PARKCONCEPT OP MAAT

2.1 GERICHT OP ESSEN EN ESSENAAR



Op verschillende manieren wordt getracht het knap staaltje architectuur en het monumentale groen voor een stuk aan de Essenaar terug te geven. In een niet zo ver verleden was de site nog volledig onzichtbaar in en afgekeerd van het straatbeeld. Door het openen van de voortuinzone werden het gebouw en de plataan meteen **herkenbare iconen** in de Stationsstraat. Lokale kunstenaar Jorg Van Daele werd ingeschakeld om een unieke sculptuur te vervaardigen. Het **kunstwerk** 'Grenzeloze vrede', is momenteel door voorbijgangers te bewonderen. Daarbovenop heeft de Argenta Bank vooraan aan de straatzijde een ATM cash automaat voorzien ten dienste van onze Essenaren.

Het **park** kan op aanvraag worden **opengesteld** voor een gegidste historische wandeling, geleid door dorpsgids Maria Gommeren. Tevens zal er ruimte zijn voor kleine evenementen zoals BBQ's, tentoonstellingen, presentaties, enz.



2.2 NATUURWAARDE ALS LEIDRAAD



Bij de uitwerking van het parkconcept werd steevast vertrokken van het idee een **groene oase** in Essen-centrum te creëren. Van grote waarde zijn dan ook de monumentale **bestaande bomen**. Zij zullen, samen met het assortiment aan **nieuwe bomen**, het uithangbord van het toekomstige park zijn. Daarnaast zal er gewerkt worden met **bosrand- en oeverbegroeiing** en zullen **stinzenplanten** overheen het park worden verspreid. Verder in deze nota wordt dieper ingegaan op elk van deze groenvormen.

Ten slotte zal de natuur een handje worden geholpen, met het doel de **biodiversiteit** op het terrein te maximaliseren. De lokale imker Bjorn Matheusen kreeg reeds een plek ter beschikking in het park en installeerde er meerdere **bijenkasten**. Tevens werden er met behulp van Wim De Bock van Natuurpunt ook **8 Gierzwaluwnestkasten** geïnstalleerd in de dikke voorgevelmuur van het hoofdgebouw.



2.3 WONEN



Het toekomstige programma zal onder andere bestaan uit bewoning. Hiervoor zullen de **bestaande gebouwen** (nr. 53 en 55) worden ingezet en zal er achteraan een **nieuwbouw voor cohousing** opgetrokken worden. Ondertussen is het hoofdgebouw nr.53 en bijgebouw nr.55 reeds bewoond en hebben 15 potentiële huurders zich spontaan aangemeld voor de cohousing.

In het hoofdgebouw, Stationsstraat 53, zijn drie appartementen gerealiseerd. In het bijgebouw, Stationsstraat 55, gaat het om één appartement. De nieuwbouw achteraan en aangesloten op de trage verbinding zal ingezet worden voor cohousing op maat van 55-plussers. Samen met partner Abbeyfield wordt deze woonvorm concreet uitgewerkt. Momenteel liggen er architectuurplannen op tafel waarin negen appartementen en enkele gemeenschappelijke ruimten verwerkt zijn.

Het park biedt de toekomstige bewoners meteen een **fantastische tuin** om in te vertoeven, te moestuinieren en elkaar te ontmoeten.



2.4 WERKEN



Domein Baeyenshof zal in de toekomst niet enkel geactiveerd worden met bewoning, maar zal ook een **moderne werkplek** zijn. **Argenta** (bank- en verzekeringskantoor) is tijdelijk gehuisvest in het bijgebouw nr. 55 en zal zijn intrek nemen in het hoofdgebouw nr. 53 wanneer dit voltooid is in het najaar zomer van 2024. In het hoofdgebouw achter de monumentale smeedijzeren poort is volledig uitgeruste **presentatie- en ontmoetingsruimte voorzien**, op aanvraag ter beschikking. Het gelijkvloers van het bijgebouw nr. 55 zal verhuurd worden als **kantoor** of voor de uitoefening van een **vrij beroep**.

Het park biedt meteen een **fantastische tuin** om in te vertoeven tijdens pauzes, lunch, openlucht vergaderingen, enz.



2.5 GENIETEN

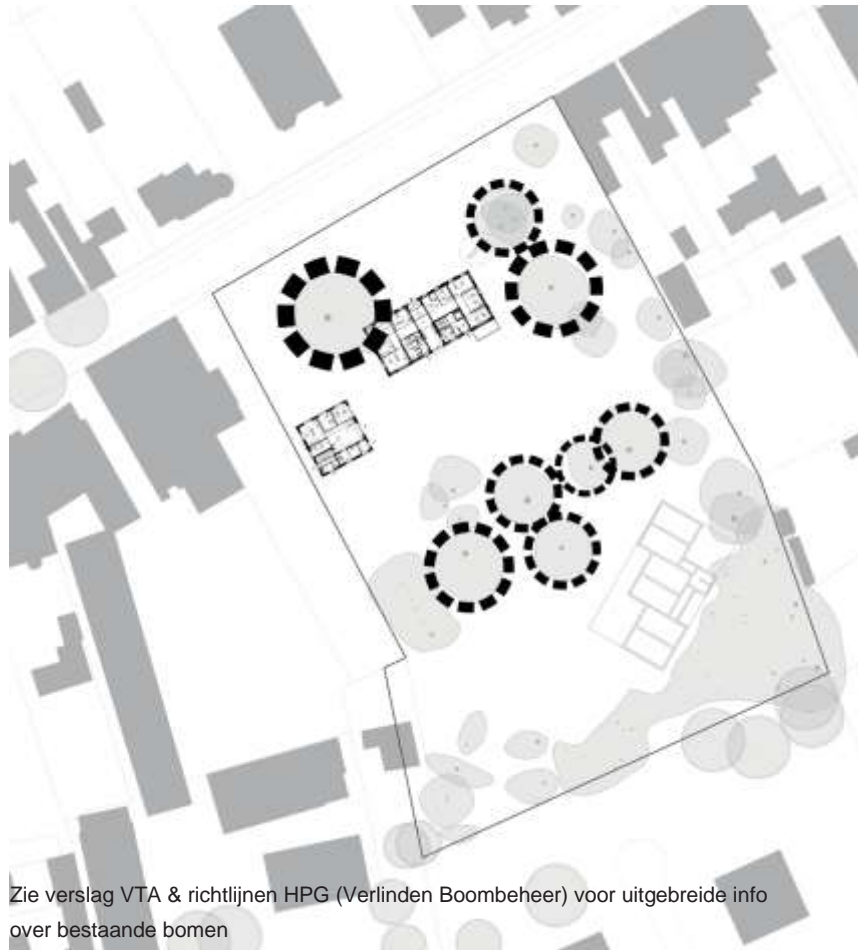


De Essenaar zal op domein Baeyenshof verwelkomd worden, onder andere door middel van de organisatie van kleinschalige evenementen. Het **groene, karaktervolle decor** maakt het domein bijzonder geschikt voor het organiseren van recepties, tentoonstellingen, BBQ' s, enz. Baeyenshof zal dankzij haar uitstraling, sfeer en identiteit een **gekende en gewaardeerde plek** worden in het centrum van Essen.



3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 MONUMENTALE BOMEN ALS DRAGER



Zie verslag VTA & richtlijnen HPG (Verlinden Boombeheer) voor uitgebreide info over bestaande bomen

Vooraleer aan de tekentafel werd gestart, werden de bestaande bomen door Serge Verlinden in kaart gebracht en beoordeeld. Uit het 'Visual Tree Assessment' (VTA), oftewel boomveiligheidscontrole, en richtlijnen 'Harmonisch Park- en Groenbeheer' (HPG) dat werd opgemaakt, blijkt dat er heel wat **waardevolle bomen** op het terrein aanwezig zijn. Er werden 17 bomen geïntervieweerd. Linde, zilversdoorn, tamme kastanje, plataan en beuk worden het best vertegenwoordigd. Hoewel de bomen gemiddeld al zo'n 100-150 jaar oud zijn, wordt verondersteld dat ze het potentieel hebben om nog **honderden jaren** te **floreren**.

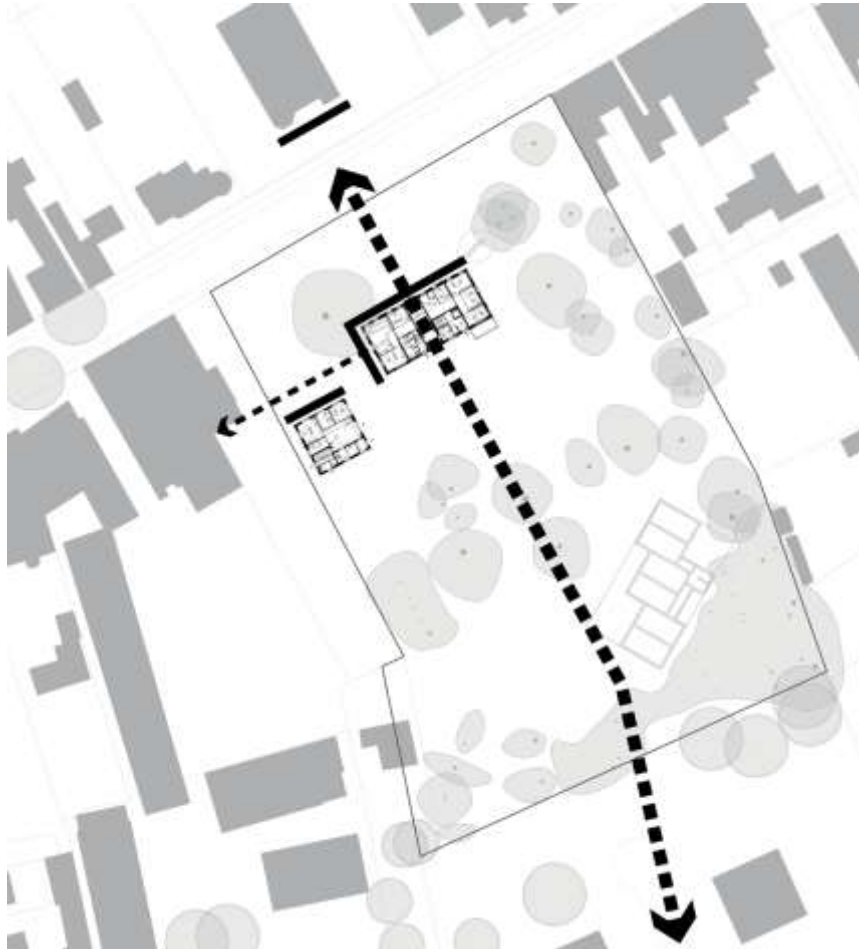
De bestaande bomen zullen op domein Baeyenshof de kans krijgen om oud te worden. Met dit in het achterhoofd werd besloten met fierheid en respect met ze om te gaan. Enorm belangrijk hierbij is dat de bomen onverstoord kunnen blijven groeien en dat er niet in hun wortelzone wordt 'geroerd'. **Wortelschade** en **bodemverdichting** moet ten allen tijde vermeden worden. Hierdoor zijn de bestaande bomen **sturend** geweest in het zoeken naar de meest geschikte locatie voor het nieuwe gebouw, de vormgeving van het parkontwerp en in de keuze om de historisch aanwezige betonnen vijver te behouden.







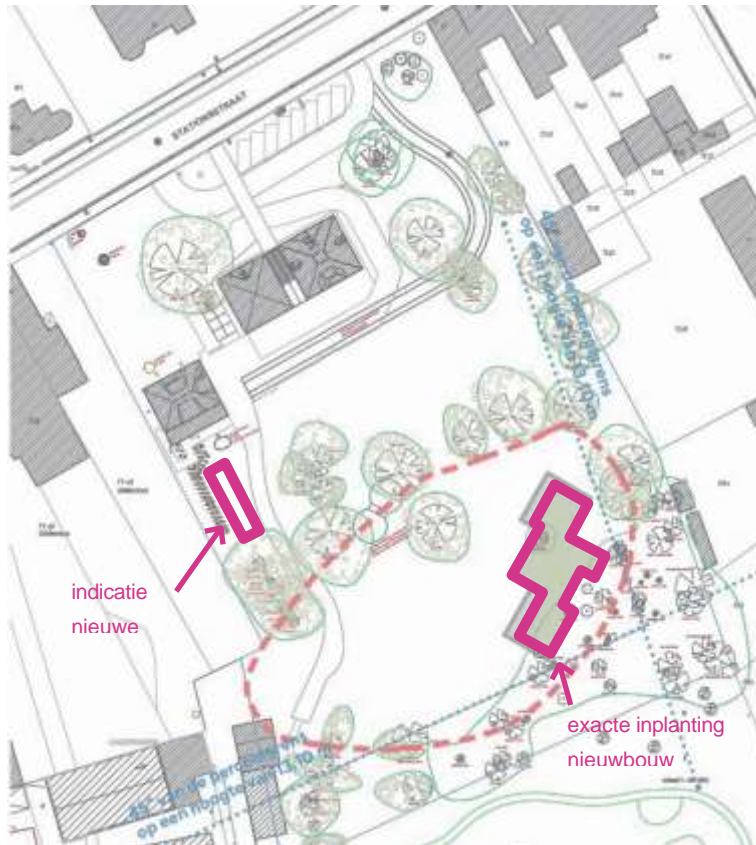
3.2 ASWERKING EN INTERACTIE MET ARCHITECTUUR



Baeyenshof wordt **beleefbaar** gemaakt vanaf de Stationsstraat. Het in de kijker zetten van de **karakteristieke** bestaande **gevels** valt hier zeker onder. Daarnaast zullen de gebouwen omzoomd worden door groen. Er zal een **centrale as** geaccentueerd worden in de vorm van een 'loper'. Deze as zal vertrekken vanaf villa Renneboog, het aantrekkelijke gebouw aan de overkant van de Stationsstraat, gaat daarna recht door de smeedijzeren poort en gang van het Baeyenshof en loopt door tussen de appartementsblokken van Villa Verde tot in de Hofstraat. Ten slotte heerst het idee om een **volwaardige connectie** tussen het naburige project van Emmaüs en Baeyenshof te realiseren.



3.3 WELOVERWOGEN INPLANTING VAN NIEUWBOUW IN HET PARK



3.3.1 NIEUWBOUW COHOUSING

De **bestaande bomen** zijn **sturend** in de plaatsbepaling van de cohousing nieuwbouw van 9 appartementen en 9 bovengrondse parkeerplaatsen. Op basis van advies van boomdeskundige Serge Verlinden werd gezocht naar de minst ingrijpende locatie. Tevens werd **inkijk naar burenen, zon-orientatie, zicht op het park** en **onzichtbaarheid van op de straat** in overweging genomen. Hieruit bleek de open ruimte rechts achteraan het park, aan de oostzijde, het meest voor de hand liggend plaats is. Achteraan het park is van nature een grote open ruimte omgeven door een brede **groenbuffer** (26m hoog) met de burenen. De bestaande **monumentale bomen** worden bij deze configuratie maximaal gevrijwaard. Ook zullen de bomen geen wortelschade ondervinden door de nieuwbouw. Architectenbureau StudioNOORD had hiervoor een nieuwbouw ontworpen. Toch werd deze locatie en ontwerp geheel verworpen.

Verder werd het gebouw nu zo gepositioneerd, dat de **centrale as** niet op de nieuwbouw botst, maar wel in het aanwezige groen zal worden verdergezet.

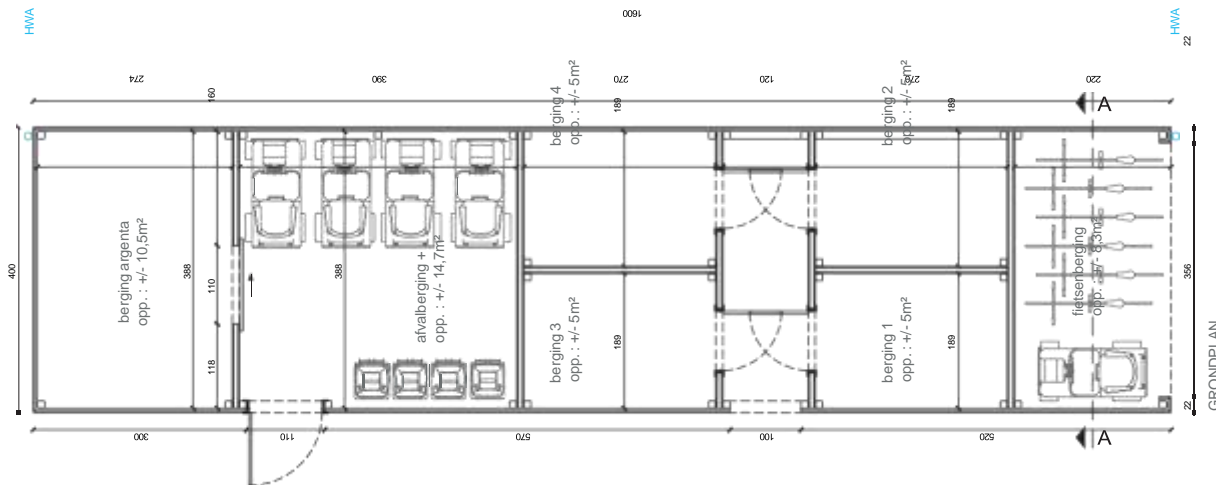
Bijgevoegde luchtfoto en foto's van de maquette ondersteunen bovenstaande motivering. De maquette is een exacte kopie van de aanwezige bomen (inplanting en hoogte), open ruimte en bebouwing (schaal 1/200)

Hierop is te zien dat het historische gebouw volledig tot zijn recht komt in het straatbeeld en dat de nieuwbouw cohousing achter niet te zien is.



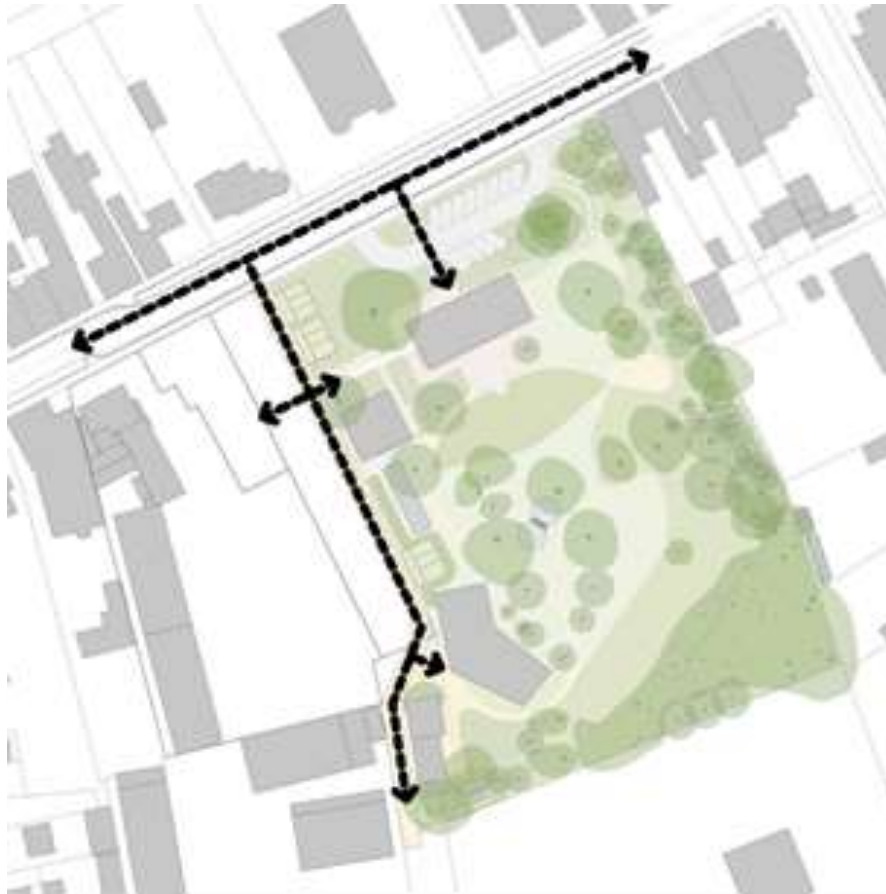
3.3.2 NIEUWE TUINBERGING

In functie van het woonprogramma wordt een nieuwe tuinberging voorgesteld aansluitend aan de bebouwing van het hoofd- en bijgebouw (respectievelijk Stationsstraat 53-55). De bewoners van beide bestaande gebouwen krijgen hiermee elk hun eigen berging. Zo ontstaat de mogelijkheid om afval te bergen en fietsen of mindervalide scooters te parkeren. Ook de werknemers die actief zijn op de site kunnen hun fietsen onder de luifel van deze nieuwe tuinberging stallen. De berging meet 16m bij 4m en heeft hiermee een inbeslagname van 64m². Net zoals bij de inplanting van de nieuwbouw voor cohousing het geval was, werd met zorg naar de meest ideale locatie voor de berging gezocht. Uiteindelijk werd ervoor gekozen om opnieuw zo ver mogelijk van de bestaande waardevolle bomen te blijven en een plek aan de actieve rand van het park te zoeken. Op het dak worden kunnen zonnepanelen geplaatst worden die goed kunnen renderen omdat ze in volle zon gelegen zijn en er geen hoge bomen gepland werden.



Planmateriaal van architectenbureau Studio Noord.

3.4 ACTIEVE VERSUS STILLE RAND



Aangezien voor zowel project Baeyenshof als voor het project van Emmaüs **nieuwe wegenis** nodig is, ontstond het idee om deze wegenis maximaal te **bundelen** tussen beide sites. De '**actieve rand**' aan westzijde van de ontwikkeling, grenzend aan site Emmaüs, zal toegang bieden tot de nieuwe **parkeerplaatsen** voor de cohousing achteraan in het park en voor Emmaüs. Tevens zal de nieuwe wegenis dienst doen als **brandweerweg**, zodat de school, de cohousing en het project van Emmaüs naar behoren bereikt kunnen worden door de brandweer. Ten slotte zal de actieve rand uitermate geschikt zijn om een hoogwaardige, afgescheiden **trage verbinding** tussen Stationsstraat, Sint-Jozefinstituut en de Hofstraat te realiseren. Het **meervoudige gebruik** van deze wegenis leidt tot enkele grote voordelen. Zo zal de **verharde oppervlakte** gedeeld worden en bijgevolg veel **minder** oppervlakte in beslag nemen dan wanneer beide projecten eigen wegenis voorzien.

De **oostelijke zijde** van de ontwikkeling, naast de burens van Burgemeester Kenisstraat, zal hierdoor zijn **groene karakter/natuurwaarde en stilte** volledig kunnen behouden en zal er **geen wortelschade** aan de bestaande bomen optreden.

Na vele voorafgaandelijke besprekingen met het gemeentebestuur, de bouwdienst en onze burens Dhr. en Mevr. Ubben werd deze voorgestelde ideale inplanting van architectuurbureau StudioNOORD geheel verworpen.

Hierdoor werd een **nieuwe locatie** gevonden, aansluitend op de trage verbinding en meer in geclusterd met de nieuwbouw van Emmaüs. Namelijk rechts achteraan nabij het vervallen tuinhuis en serre, aan de zuidzijde van het park. Hierdoor is er een minimale impact van het gebouw en de bijhorende parkings, op het park.

De cohousing met zijn bewoning en beweging sluiten direct aan op de trage verbinding. Morgen Architectuur heeft hiervoor een nieuwbouw ontworpen.



voorzijde Stationsstraat



oostzijde Burgemeester Kenisstraat



achterzijde Villa Verde - Hofstraat



westzijde Gildenhuis - Emmaüs

4. OPENBARE WEGENIS EN PARKEREN

4.1.1 TRAGE VERBINDING TUSSEN BAEYENSHOF EN EMMAÛS NAAR DE HOFSTRAAT

In functie van de realisatie van de gevraagde trage verbinding tussen Stationsstraat en Hofstraat, zal door het Baeyenshof en door Emmaüs een gronddeel afgestaan en overgedragen worden aan gemeente Essen. De voorliggende trage verbinding werd na nauw overleg met Emmaüs, Sint-Jozefinstituut en het gemeentebestuur door Morgen Architectuur en Stijn Peeters uitgewerkt en geconcretiseerd. Aan de trage verbinding worden de nodige privé parkeerplaatsen voorzien voor Emmaüs. Voor de cohousing bij het Baeyenshof zullen we vooraan 6 plaatsen, en achteraan 3 plaatsen voor deelwagens voorzien. Ook wordt deze trage verbinding gecombineerd met de functie van **brandweertoegang** voor het Sint-Jozefinstituut, Emmaüs en Baeyenshof nr.55 en de cohousing. Het gemotoriseerde verkeer is op deze manier niet openbaar, erg beperkt en enkel voor eigen gebruik voorzien. **Fietsers en voetgangers** kunnen onbeperkt gebruik maken om van de Stationsstraat naar de Hofstraat te gaan. Door dat alle noodzakelijke verkeer gecombineerd wordt aan de actieve westelijke zijde van het Baeyenshof naast Emmaüs, kan de oostelijke zijde van het Baeyenshof naast de burens van Burgemeester Kenisstraat gevrijwaard worden en blijft stilte en natuurwaarde hier troef.



karrespoor beton



halfverharding uit dolomiet



bomen 1ste

4.1.2 PRIVATE PARKEERPLAATSEN

De 12 private bovengrondse parkeerplaatsen voor het hoofdgebouw nr. 53 voorzien in de volledige behoefte van alle bewoners, bezoekers én werknemers op project Baeyenshof. Hiervan zijn 4 parkeerplaatsen gereserveerd voor de 4 appartementen, en 8 parkeerplaatsen voor 2 handelszaken, waarvan 1 andersvalide parkeerplaats naast de inkompoort. Samen met de 12 openbare parkeerplaatsen in de straat zal er geen bijkomende parkeerdruk ontstaan. Naast autoparkeren zal er ook worden ingezet op fietsparkeren voor bezoekers. Zo zal er aan de inkompoort van het hoofdgebouw een fietsparkeerplaats worden voorzien.

4.1.3 ONTHARDING

Waar mogelijk zal maximaal ingezet worden op ontharding. De terrasverharding achter het hoofdgebouw zal bijvoorbeeld flink verkleind worden. Enkel de oppervlakte die nodig is voor de organisatie van kleinschalige evenementen zal in verharding worden voorzien. Concreet zal hier ca. 150m² aan verharde oppervlakte geschrappt worden. Naast het hoofdgebouw wordt de verharding voor ongeveer 2/3 omgezet naar groen en zullen publieke fietsbeugels aangebracht worden. Daarnaast zal het bestaande parkpad uit betonstraatstenen in breedte worden gehalveerd. Het 3m brede pad zal in breedte worden gehalveerd tot 1,50m. Dit resulteert in een ontharding van ca. 100m². Door de bestaande bedding van de betonstraatstenen ook te gebruiken voor de realisatie van het nieuwe parkpad, hoeven er geen alternatieve routes doorheen het park te worden gerealiseerd en zijn er hiervoor dus ook geen bijkomende uitgravingen nodig. Het spreekt voor zich dat ook de nieuwbouw toegankelijk gemaakt wordt, maar ook met de aanleg van deze ontsluiting blijft men zo ver mogelijk van de bestaande bomen en wordt er zo veel mogelijk halfverharding gebruikt. Het park wordt niet voorzien van verharde wandelpaden. Er wordt t overal een mulglaag onder de bomen aangebracht zodat men overal vrij kan rondwandelen in het park.

4.2 GROENBEELD

4.2.1 CENTRALE PARKRUIMTE

De majestueuze bestaande bomen zorgen voor de **enscenering en sfeer** van het park. Om ervoor te zorgen dat de bomen oud kunnen worden, worden bepaalde ontwerpkeuzes gemaakt. Het is de bedoeling de standplaats van deze bomen te optimaliseren en wortelschade kost wat kost te vermijden. Met dit in het achterhoofd, werd beslist een **mulchlaag** (compost + boomschors) aan te brengen onder de bomen. Ook het eigen **organisch materiaal**, zoals gevallen takken en bladeren, zal ter plaatse gehouden worden, zodat het als voeding kan dienen voor de bomen en de bodem beschermt tegen uitdroging. Als er toch een boom zou sterven, zal een **ecologische velling** worden uitgevoerd, waarna het dode stamdeel nog jaren interessant blijft voor insecten, vogels en zwammen.

In het voorjaar komt er voldoende licht door de boomkruinen om de centrale parkruimte op te waarderen tot **bollenweide**. Hiervoor zullen **stinzenplanten** gebruikt worden. Deze bijzondere groep van **verwilderde voorjaarsbloemen** werd vanaf ca. 16de eeuw voornamelijk aangeplant rondom landgoederen en kastelen. De stinzenbol is een bol- of knolgewas en bloeit als één van de eerste in het voorjaar en is hiermee een aanwinst voor elk **natuurlijk park**. Hommels en vroeg vliegende wilde bijen worden ondersteunt door stinzenbollen te planten. De vroegbloeiende bollen voorzien hen al vanaf februari-maart van de broodnodige **nectar en stuifmeel**. Dit is een enorme meerwaarde, aangezien het voedselaanbod op dat moment nog vrij schaars is. Door met deze lage begroeiing te werken, blijft het open **doorzicht** doorheen het park behouden.





4.2.2 PARKRAND OOST + ZUID

Bosranden met veel structuur zijn een zeldzaam goed in Vlaanderen. Meestal is de grens tussen het bos en naastgelegen akkers of graslanden zeer scherp afgebakend. Heel veel van onze diersoorten maken gebruik van bosranden om er **voeding en schuilplaats** te vinden. Een bosrand werkt met **gelaagdheid** in beplanting en bestaat uit een **mantel** en een **zoom**. De mantel is een struikzone en de zoom is een zone met ruigtekruiden. Op domein Baeyenshof is aan de zuidzijde al bosrandbegroeiing aanwezig en zal deze behouden blijven. Aan oostzijde, de stille zijde van de ontwikkeling, zal een nieuwe bosrand gecreëerd worden. Dit zal gebeuren door de aanplant van **inheemse houtachtige soorten** die gangbaar zijn in schaduwrijke Kempische bossen, zoals sporkehout, hulst, hazelaar, wilde liguster en veldesdoorn. De kruidlaag zal gerealiseerd worden met behulp van een **inheems zaadmengsel** voor bosranden en onderbegroeiing.



4.23 PARKRAND NOORD

De voortuin van het park zal, zeer lokaal en beperkt, afgebakend worden met heestermassieven van Rododendrons. Deze groenblijvende struiken worden, omwille van hun sierwaarde, van oudsher vaak in verband gebracht met landgoederen. Roze, paars, wit of rood; in mei en juni zorgen Rododendrons steeds voor een ware bloemenzee. Een in het groen verscholen dienst toegang (met poort) maakt onderhoud van het park op lange termijn mogelijk. Een hulsthaag van *Ilex aquifolium* zorgt aan deze zijde voor de afsluiting en privacy.



4.2.4 PARKRAND WEST

De westzijde van het park, naast Emmaüs, wordt begrensd door een hulstheg van de *Ilex aquifolium*. Hulst is niet enkel een wintergroene plantensoort die veelvoorkomend is op historisch waardevolle sites, het is ook een inheemse soort die bijzonder geliefd is bij onze lokale fauna. Daarbovenop zijn ze ook voor verschillende diersoorten zeer interessant. Deze parkrand zal door de keuze van lagere begroeiing connectie maken met de bomenaanplanting van de buren bij Emmaüs. Zo ontwikkelen we één geheel grensoverschrijdende natuurlijke groene long in het centrum van Essen



4.2.5 BOOMCOMPENSATIE

Ter vervanging van de zieke beschadigde bolesdoorns, en de beschadigde beuken in de voortuin, en de openstaande compensatieverplichting van de vorige eigenaar dienen wij 15 grote hoogstammige bomen terug te planten. Om in het park een doordacht en gevarieerd assortiment maximaal te laten uitgroeien planten we in eerste instantie 23 in plaats van 15 bomen aan. Bovendien planten we nog 281 struiken aan langs de parkrand: 94 stuks *Ilex Nellie R Stevens* 150/175, 45 stuks *Eleagnus ebbengei* 80/100, 26 *Photinia faseri* red robin 150/175, 72 stuks *Ilex maximowiciana* K. en 44 stuks *Ilex aquifolium* H250+.

In de bijgevoegde nota 'voorstel parkbomen' worden verschillende mogelijke soorten in beeld gebracht. De uiteindelijke keuze is tot stand gekomen op advies van boomexpert Serge Verlinden en de groendienst van Essen.

4.2.6 VIJVER

De bestaande betonnen vijver zal behouden worden. De vijver wordt gevoed met de overloop van de waterput waarmee het dakregenwater gerecupereerd wordt. En met de overloop van het buffervat bij de plataan in de voortuin welke gevoed wordt met het regenwater van onze oprijlaan en parkeerplaatsen. Omdat de vijver lek is en erg ingegroeid is in het omliggende wortelgestel zal deze behouden blijven en worden ingezet als wadi. Op deze manier ontstaat er geen wortelschade en kan het aangevoerde overtollige water in de bodem infiltreren. Om de wadi meer uitstraling en cachet te geven en zo bij te laten dragen aan de parkbeleving en een verhoogde biodiversiteit, wordt nagedacht om hem te verrijken met waterplanten. De oevers kunnen vernatuurlijkt worden met behulp van ingezaaide of beplante kokosmatten. De plantenkeuze zal gebeuren op basis van het gemiddelde waterpeil en de tolerantie van halfschaduw. Onder andere gele lis, kattenstaart, moerasspirea en zegge zijn soorten die als oeverbegroeiing in aanmerking komen.



4.3 PARKVOORZIENINGEN

4.3.1 TERRAS EN AANSLUITEND GAZON

Tegen de zonnige achtergevel van het bestaande hoofdgebouw, Stationsstraat 53, zal het hoofdterras of evenemententerras ingericht worden. Dit terras wordt ruim genoeg voorzien, zodat ook recepties of andere gelegenheden hierop kunnen doorgaan. De platines die in de voortuin al op de centrale as werden gerealiseerd, zullen ook doorheen de centrale gang van het gebouw verder door lopen naar buiten en in het midden van het terras als een 'loper' worden doorgetrokken. Langs weerszijden van de platines zal het terras vervaardigd worden uit kleiklinkers lokaal gebakken in Hoogstraten. Grenzend aan het terras zal een intensief beheerd grasveld/gazon aangelegd worden. Dit grasveld kan door de bewoners als speelgazon gebruikt worden en het garandeert daarnaast ook voldoende mogelijkheden indien er voor bepaalde gelegenheden bijkomende ruimte ingezet moet worden. De vormgeving van het grasveld is zo bepaald, dat er geen bestaande bomen met hun voeten in staan. Op die manier wordt maaischade aan de stamvoet van de boom en bodemverdichting vermeden. Een karakteristieke tent kan zowel op het terras als op het gras opgesteld worden.



4.3.2 BBQ-ZONE

Een zonnig stukje te midden van het park zal ingezet worden als BBQ-zone. Vast meubilair kan hier door de bewoners gebruikt worden om gezellig samen te tafelen. Ook tijdens evenementen kan als gewenst gebruik gemaakt worden van de BBQ. De BBQ-zone zal in waterdoorlatend materiaal aangelegd worden.



4.3.3 SCHADUWHOEKJE/PETANQUE

In het park zal ook een beschaduwde zone gereserveerd worden als verblijfsplek. Op warme zomerdagen zal dit het ideale toevluchtsoord zijn om aan de hitte te ontsnappen. De schaduwhoek zal gerealiseerd worden in dolomiet, zodat hemelwater plaatselijk in de bodem kan infiltreren en er een spelletje petanque gespeeld kan worden. Losse, verplaatsbare tuinstoelen maken de plek multifunctioneel inzetbaar.



4.3.4 MOESTUIN EN BOOMGAARD

De bewoners van domein Baeyenshof zullen de kans krijgen om hun eigen voedsel te kweken en te oogsten. Op een zonnige locatie zal een gemeenschappelijke moestuin met boomgaard op gelaagde wijze worden ingericht. De moestuin zal het meest zuidelijk geplaatst worden, aangezien deze begroeiing het laagst blijft en niet in de schaduw van de fruitbomen terecht mag komen. De moestuin zal geflankeerd worden door een serre en een combinatie van laag-, half- en/of hoogstam fruitbomen. Het fruit dat op reikhoogte van de bewoners hangt kan op eenvoudige wijze door hen geconsumeerd worden. Het hoogste fruit kan een meerwaarde bieden voor vogels. De moestuin en boomgaard zijn niet enkel waardevol omwille van de voedselproductie, maar bieden ook een ontmoetingsplaats voor de bewoners. Hiervoor wordt speciaal nog open ruimte bewaard in het park.



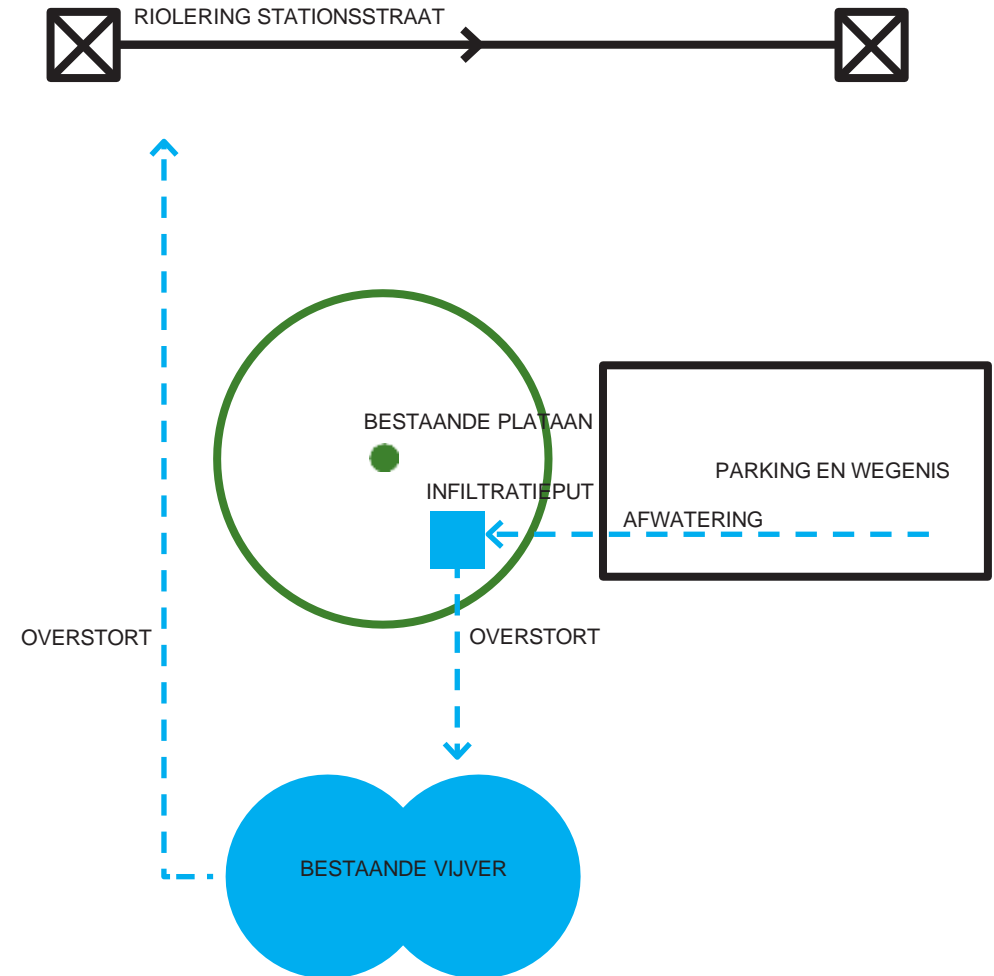
4.3.5 TUINHUIS EN SERRE

Het bestaande, authentieke tuinhuis met aangrenzende serre uit ca. 1900 zal gerenoveerd worden en hierbij zijn oorspronkelijke bestemming behouden. De bedoeling is dat dit karaktervolle gebouw een volwaardig ornament wordt in het park. De serre op het College in Essen zou als inspiratie kunnen dienen bij het concretiseren van dit concept.



4.4 HEMELWATER

Alle verharde en half verharde zones zullen afwateren naar de naastgelegen groenzones. Er is voldoende groen aanwezig om het water dat op deze verhardingen valt op te vangen en plaatselijk te laten infiltreren in de bodem. Enkel voor de parkeerplaatsen in de voortuin werd een aangepast concept bedacht. In deze zone zal de bestrating afwateren richting straatkolken, die op hun beurt zijn aangesloten op een infiltratieput naast de bestaande plataan. Het verzamelde water kan hier vertraagd infiltreren in de bodem en zo tijdens droge periodes een bijkomende vochtleverancier zijn voor de monumentale boom. Wanneer de infiltratieput zijn maximale capaciteit heeft bereikt, wat best mogelijk is bij opeenvolgende stortbuien, zorgt een overstort ervoor dat het hemelwater wordt afgevoerd naar de bestaande vijver midden in het park. De door Fluvius opgelegde overstort van de bestaande vijver naar de bestaande riolering in Stationsstraat werd ook voorzien.



OPDRACHTGEVER - BOUWHEER

Gert & Stijn Matheusen

Stationsstraat 53-55

2910 Essen

www.baeyenshof.be



ARBORIGINALS BOOM & LANDSCHAP

TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECT. BOOMVERZORGER

STIJN PEETERS

Horendonk 327

2910 Essen

stijn@arboriginals.be

+32 493 62 48 47