

Van Raad van State tot volwaardig "Groenstaete"

"Groenstaete", een prachtig project van 27 woningen en 145 appartementen die verdeeld zijn over 7 complexen die omgeven worden door een groen park en dit allemaal op wandelafstand van het centrum van Hasselt, ziet de voltooiing van de laatste fase naderen. Eindelijk, want al in 2000 is de ontwikkeling van het project gestart.

"We moeten teruggaan naar het jaar 2000, toen de ontwikkeling van "Groenstaete" werd gestart," herinnert Alexander Malis zich. "In 2003 werd het stedenbouwkundige attest afgeleverd en in 2005 volgde dan de verkavelingsvergunning. Nog een jaar later zijn we gestart met de aanleg van de wegen en in 2009 zijn de bouwwerken van de eerste fase gestart. In mei 2010 hebben we dan het eerste complex van de zeven opgeleverd." Een weg van ongeveer 10 jaar dus. "Laat ons zeggen dat we een buur hebben die ons project niet zo gunstig gezind is," legt Alexander Malis uit. "Hoewel we alle juridische procedures gewonnen hebben, werd iedere vergunningsaanvraag tot in het laatst mogelijke rechtscollege betwist. Heel jammer natuurlijk, maar we zijn de moed er niet bij verloren. Want intussen is de bouw van de laatste fase gestart, en zullen we die in het voorjaar van 2015 opleveren."

En net zoals het tempo van de werken na fase één stelselmatig de hoogte inging, ging het ook met de snelheid van de verkoop crescendo. "Klopt. De appartementen van de eerste blok waren bij oplevering bijna allemaal verkocht. Bij de tweede fase zaten we bij de ruwbouw op dat punt. Daarna was alles weg bij de funderingswerken en in het laatste deel zal wellicht alles uitverkocht zijn op basis van het plan. Momenteel zijn er in heel het project nog slechts 13 appartementen te koop. Ergens is dat ook logisch, want mensen kunnen nu met eigen ogen de voorbeelden van de andere appartementen zien, en zich een goed beeld vormen van de omgeving."

Bouwteam

De diverse fases van het project "Groenstaete", die allen een naam eindigend op -staete hebben gekregen (Cypresstaete, Meidoornstaete, Plataanstaete,...) zijn gelijkend en toch ook verschillend van



1.

➔ Get the look

Wie de omgeving van de Oude Luikerbaan een beetje kent, zal zich misschien afvragen of de treinverbinding geen hinder veroorzaakt voor de bewoners van "Groenstaete". "Dat is niet zo," weet Alexander Malis.

"Uiteraard hebben we hier grondige studies aan vooraf laten gaan, en de nodige akoestische maatregelen genomen.

Daardoor is het comfort voor de bewoners aan de zijde van de spoorlijn even groot als in de andere complexen. Ik nodig de kandidaat-kopers altijd uit om hier een half uurtje in de buurt te komen wandelen. Dat volstaat bijna altijd om hen te overtuigen dat je van de treinen eigenlijk weinig of geen last hebt.

foto 1 : De mogelijke geluidsoverlast van de spoorlijn wordt door akoestische elementen volledig gedempt.

foto 1 : De ondergrondse parkeergarages lopen door naar de diverse woonblokken.



2.

Bouwheer:

Van Der Looy projectmanagement
Hasselt

Architecten:

Joris Diliën: fase 1,2,4
Ruben Hermans: fase 3

Hoofdaannemer:

M&M Ilegems, Schelle

Wandbekisting:

Cometal, Opglabbeek

Zachte en houten vloerbekleding:

Grutman Home Decor, Hasselt

**Sanitair leidingwerk / verwarming /
verluchting / CLV:**

Penxten, Alken

Gevelstenen Calvados

(complex 1,2,3,4):

Nelissen Steenfabrieken, Lanaken

Infrastructuur en groenaanleg:

Martens Wegenbouw, Genk
Sterckx Wegenbouw, Geel

Droogzuiging:

Aqua-Vrijzen,
Houthalen-Helchteren

Vloer- en tegelwerken:

Atrio, Laakdal

Terrasafwerking in hout:

Beulen, Hasselt

Grondwerken:

Boons, Geel

Elektriciteit:

Boulet, Heusden-Zolder

Gevelstenen:

(complex 5,6,7):

Wienerberger, Lanaken

RWA in parking:

Brakel Aero, Erpe-Mere

Keukens en sanitaire toestellen:

Dea Plus, Heusden-Zolder

Gedenkplaat en sierstrip in gevel:

Fedrico Natuursteen, Bilzen

Binnendeuren:

Geba Interieur, Sint-Truiden

Storten en polieren kelderplaat:

Glansbeton, Kermt

Predallen en holle wanden:

Kerkstoel 2000+, Grobbendonk

Liften:

KONE Belgium, Antwerpen

Schilderwerken:

Kreapaint, Beringen

Sectionaalpoort:

L-DOORS DDS, Liedekerke

Balustrades/trapleuningen:

Meuwes Laswerken,
Heusden-Zolder

Stortklaar beton/mortel in bakken:

Interbeton, Hasselt

Leveren architectonisch beton:

Stijlbeton, Lier

Hellingsbeton:

Van De Craen, Arendonk

“De Helbeek werd speciaal
voor dit project verlegd en
aangevuld met een mooie parkvijver.”



elkaar. "We hebben gewerkt met architect Joris Diliën, die de complexen van de eerste, tweede en vierde fase heeft ontworpen" vertelt de projectmanager van VAN DER LOOY Projektmanagement België N.V. "Voor de derde fase is het ontwerp uitgewerkt door architect Ruben Hermans". Het stedenbouwkundig concept komt uit de hand van Buro 5 uit Maastricht. Het plan werd echter telkens verder ontwikkeld in het bouwteam, met M&M Ilegems N.V. uit Antwerpen als vaste aannemer. We hebben goede ervaringen met hen en zij nemen ons veel werk uit handen. Zo coördineren ze ook alle onderaannemers, doen ze de kopersbegeleiding en zijn ze verantwoordelijk voor de tijdige oplevering. Doordat M&M Ilegems N.V. ook bij de ontwerpfase is betrokken, en zij door hun ervaring waardevolle suggesties bijbrengen, kunnen ze alle facetten onder controle houden. Timing en budget is daarbij cruciaal. Nu worden er bijvoorbeeld 49 appartementen gelijktijdig gebouwd. Dan moet je weten waar je mee bezig bent als dat allemaal vlekkeloos moet verlopen."

Midden doorheen het project loopt de Helbeek, die speciaal voor de aanleg van "Groenstaete" werd heraangelegd in zijn natuurlijke glooiing. "We hebben er ook een vijver aan gekoppeld, die zich centraal tussen de complexen bevindt," legt Alexander Malis uit. "Rondom wordt nog een park aangelegd, waarvoor we Jaak Coenen van Studiebureau Coenen Vandenberk onder de arm genomen hebben. Martens Wegenbouw en Sterckx Wegenbouw doen de verhardingen en groenaanleg van het park. Het park wordt overigens nadien overgedragen aan de stad Hasselt, zodat het een publiek domein wordt. De omgeving, en dan vooral de grote open ruimten tussen de appartementen en de kleinschaligheid van de blokken, geeft het grootschalig project toch een intiem gevoel van compacte gezelligheid. En dit alles op wandelafstand van het stadscentrum."

Eén van de blikvangers van het project, is dat het binnengebied helemaal autovrij is. "Aan de buitenranden van het project zijn nieuwe wegen aangelegd voor de ontsluiting," vertelt de projectmanager. "Van enkele complexen zijn de ondergrondse parkeergarages met elkaar verbonden, zodat ook deze bewoners via de kelder tot hun eigen parkeerkelder kunnen rijden."

Nog een blikvanger zijn de grote kaders uit architecturaal beton, die de gevels van de gebouwen sieren. "Accenten die een eigenheid geven aan het complex, en toch zorgen voor de diversiteit binnen de wooneenheden." De rode gevelstenen van de eerste vier blokken komen van Steenbakkerij Nelissen, terwijl de laatste drie blokken door Wienerberger met stenen worden beleverd. "Het verschil aan materialen geeft doorheen het hele project trouwens een speelse indruk die het seriematige volledig doorbreekt," besluit Alexander Malis. "En dat is niet onbelangrijk. Ons koperspubliek is tuk op een eigen identiteit. Ideaal dus voor wie tegelijk rust en kleinschaligheid met een groepsgevoel wil combineren op wandelafstand van het centrum. Misschien is dat wel ons succesrecept."

© tekst: Kurt Meers - foto's: Marc Scheepers



1.



2.

foto 1 : De complexen hebben een eigen architecturale stijl, maar passen toch goed bij elkaar.

foto 2 : De terrassen hebben een zuidelijke oriëntering voor optimaal lichtcomfort.

COMETAL
BEKISTINGSTECHNIEK
TECHNIQUES DE COFFRAGE

UW PARTNER IN BEKISTING

INDUSTRIEWEG NOORD 1129
B-OPGLABBEEK
T +32 89 81 99 00
F +32 89 81 99 33
INFO@COMETAL.BE
WWW.COMETAL.BE

PENXTEN bvba

MOTSTRAAT 30 - 3570 ALKEN TEL. 011/599.544 - FAX 011/599.549

**CENTRALE VERWARMING - SANITAIR
VLOERVERWARMING - ZONNEBOILER
WARMTEPOMP - VENTILATIE**

www.penxten.be info@penxten.be