Een masterplan voor de kern van Wingene.

november 2017

Een masterplan voor de kern van Wingene.

november 2017

Restaurant
Bistro
Tea-Room
MARKT
bistro peetje klakke
Eet, drink en geniet!
OPENINGSUREN
MAANDAG & DINSDAG
GESLOTEN

Inhoud

Inleiding 07

01. Tussen dorpskern en verkavelingen 08
- Gemeentehuis 10
- Bibliotheek 11
- Schoolgebouw/Parochiaal centrum 12

02. Stedenbouwkundige ontwerpuitgangspunten 14
- Koester de dorpskern 14
- Kerkplein versus Gemeenteplein 15
- Gemeenteplein als omsloten pleinruimte 16
- Gemeentehuis als verbindende schakel 17
- Integratie Duimelootje, Bibliotheek en Parochiaal centrum in Vrijetijdscentrum 18

03. Stedenbouwkundig ontwerp 20
- Drie pleinen, twee tuinen 24
- Aanpassing verkeersstructuur 26
- Bestaande gebouwen, nieuwe context 27
- Gemeentehuis 27
- Vrijetijdscentrum 28
- Woonprojecten 29
- Een masterplan voor korte en lange termijn 30
- Een masterplan in deelopgaven 32
- Van masterplan naar RUP 32

04. Verkenning Vrijetijdscentrum 34
- Een transparant complex met een pandgang als basis 34
- Programma 35
- Pandgang als basis 36
- De theaterzaal 38
- Toegangen 40
- Duimelootje 40
- Architectonische expressie 40
- Van voorverkenning naar architectonisch ontwerp 40

Bijlage 01 - Perceelsgrenzen 46
Bijlage 02 - Financiële doorrekening 48

Colofon 50

Situering van het projectgebied binnen de dorpskern van Wingene

Inleiding

In dit boekje presenteren we een Masterplan voor de vernieuwing van de kern van Wingene. Het plangebied concentreert zich in het ruimere gebied rond het Gemeenteplein achter het Gemeentehuis. Aanleiding voor dit Masterplan is de behoefte de publieke dienstverlening van de gemeente te verbeteren en te concentreren in het plangebied. Concreet staan de vernieuwing van het Gemeentehuis en de ontwikkeling van een Vrijetijdscentrum op de agenda. Dit Masterplan biedt daarvoor ruimtelijke aanknopingspunten en vormt daarmee de basis voor verdere planvorming.

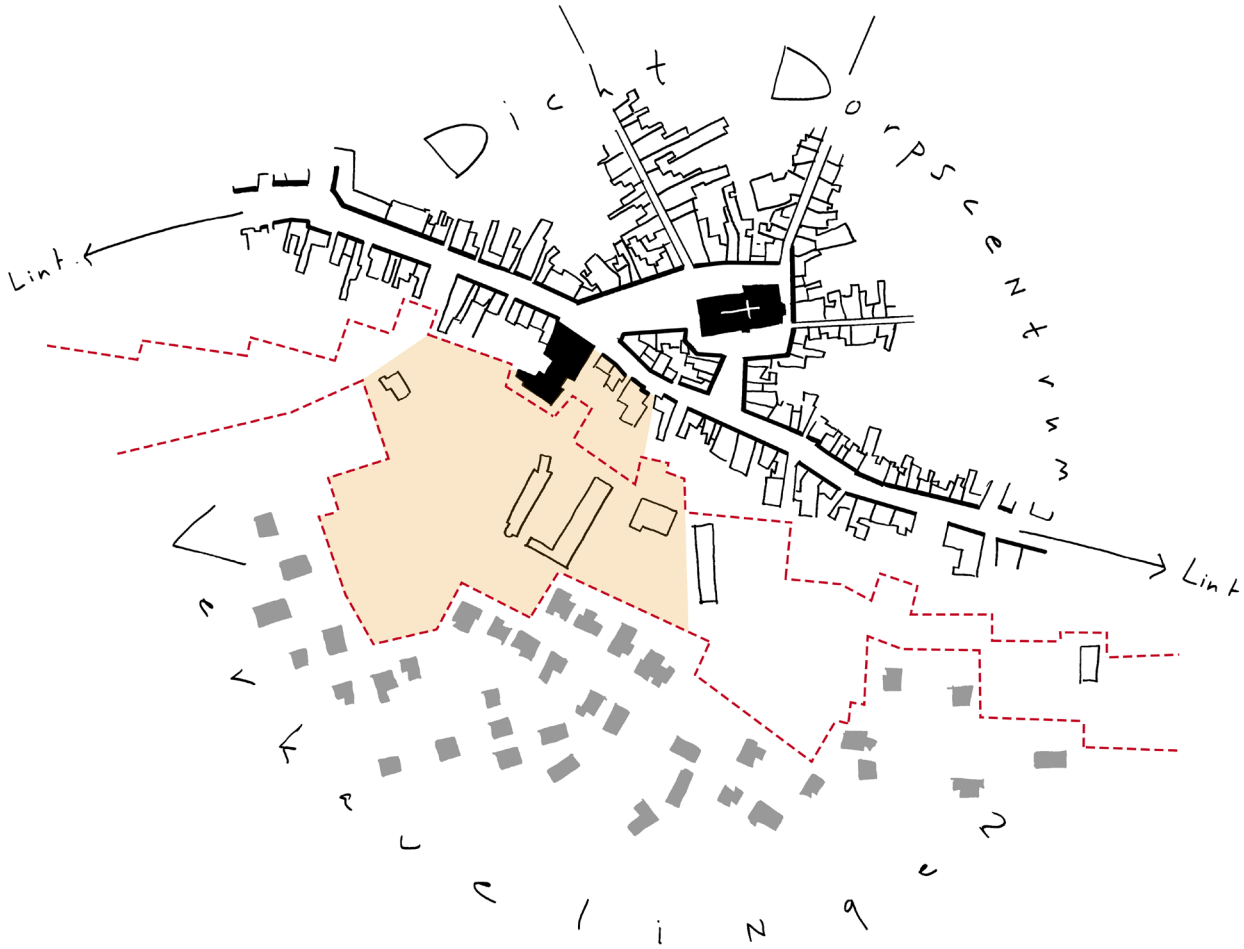
01 Tussen dorpskern en verkavelingen

Het plangebied ligt in wat een ‘breukzone’ genoemd kan worden tussen de oude dorpskern en de recentere woonverkavelingen die de dorpskern zijn genaderd. Twee werelden die van elkaar gescheiden worden door nog onbebouwd grasland, achterkanten en onbestemde ruimtes. Door juist in deze zone de ontwikkeling te situeren van dit Masterplan ontstaat de kans tot een krachtiger en meer samenhangend centrum te komen.

Deze opgave staat daarmee in een langere traditie van beslissende keuzes die de ruimtelijke structuur van de kern bepalen. Want hoe is die ontwikkeling verlopen?

Een blik op oude foto’s en kaarten en een duik in archieven geeft daarvan een beeld.

- Duidelijk is dat de Oude Bruggestraat-Tieltstraat sinds eeuwen een van de hoofdstraten van Wingene vormt. Tezamen met de omgeving van de kerk is het de basis van de ruimtelijke structuur zoals die tot op heden afleesbaar is.
- Een grote verandering trad op toen begin 20e eeuw door sloop van panden het Kerkplein ontstond. Hiermee ontstond er een centrale plek waaraan zowel de kerk als het gemeentehuis een representatieve ligging kregen.
- De bouw van de school achter de Oude Bruggestraat in de jaren ’50 markeert de oversteek van de centrumontwikkeling naar de zuidzijde van de Oude Bruggestraat-Tieltsestraat.
- Een beslissende volgende stap was de sloop en nieuwbouw van het gemeentehuis begin jaren ’80 en de aanleg van het Gemeenteplein. Hiermee werd



Projectgebied in de stedelijke structuur van Wingene.

nogmaals een grote openbare ruimte toegevoegd aan de kern en werd een volgende stap gezet in de centrumontwikkeling aan de zuidzijde van de Oude Bruggestraat-Tieltsestraat. De bouw van de bibliotheek aan het Gemeenteplein bevestigt sinds de jaren '90 deze verschuiving.

- Achter de Oude Bruggestraat-Tieltstraat zijn op het achterterrein aan de Wyncom vervolgens appartementen ontwikkeld en heeft de Chiro zijn plek.
- Vanuit de Egemsestraat en de Kapellestraat werd ondertussen gestaag het tussenliggende gebied verkaveld. Deze verkaveling nadert vanuit de 'periferie' nu de dorpskern.

Oude Bruggestraat-Tieltstraat.

Verkavelingen aan de randen van de dorpskern.

Schoolgebouw aan de zuidzijde van de Oude Bruggestraat-Tieltstraat.

Historische beelden van Wingene tonen een dicht dorpscentrum rondom de kerk en langs het oude lint (Oude Bruggestraat)

Gemeentehuis

Het gemeentehuis neemt een sleutelpositie in tussen het Gemeenteplein en het Kerkplein. Het vormt het koppelstuk tussen deze stadsruimtes. In aanzet is het door architect Vromman ook al zo ontworpen. Het is een typisch jaren '70/'80 gebouw –kleinschalig- en in die opzet goed ingepast in de schaal van de dorpskern. Bijzonder is dat de voor- en achterzijde beide vrijwel dezelfde kwaliteit bezitten met als terugkerend kenmerkend detail de krachtige driehoekige beëindiging van de ramen op de 1e verdieping, in overeenstemming met de expressieve kopgevels en dakhellingen.

Keerzijde van deze alzijdigheid is dat er drie toegangen zijn en het onduidelijk is welke voor het publiek de geëigende is. Daarbij toont het gebouw zich nogal gesloten en is juist op de hoek van de doorsteek naar het Gemeenteplein de trouwzaal gelegen die een weinig frequent gebruikt deel van het gemeentehuis vormt. De glas-in-loodramen in de trouwzaal tonen zich daardoor meestal als donkere gaten in plaats van als bron van kleur en licht. De geslotenheid van het gebouw wordt er zo onbedoeld mee versterkt.

Met enkele aanpassingen zien we echter kansen dit gebouw alsnog de verbindende kracht te geven die het in aanzet lijkt te bieden.

Voormalig Gemeentehuis van Wingene

Vanaf het gemeenteplein vormt het gemeentehuis samen met de kerk een mooi geheel.

Voorkant, zijkant, achterkant.

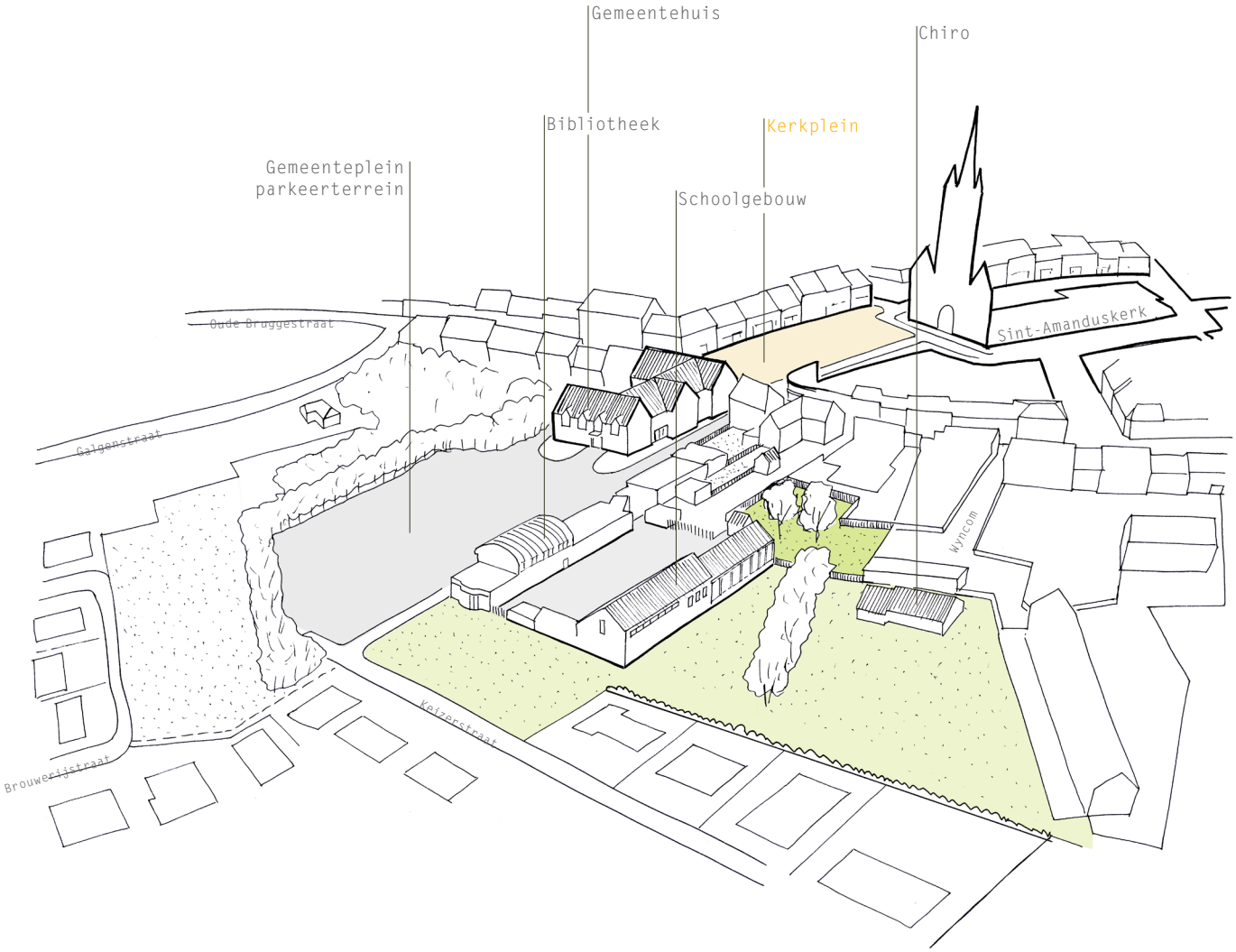
Bibliotheek

Kan de bestaande bibliotheek onderdeel worden van het nieuwe Vrijetijdscentrum? Die vraag dient zich vanzelfsprekend aan bij het ontwikkelen van dit Masterplan. Vanuit duurzaamheidsperspectief is het vanzelfsprekend om er in eerste instantie naar te streven gebouwen zo mogelijk te behouden en te zien of ze ruimtelijk en energetisch zijn aan te passen aan de noden van vandaag. Zeker bij een relatief jong gebouw is dat evident.

Enkele aanpassingen dienen zich hier echter zeker aan. In het ontwerp van de Bibliotheek lijkt door architect Lammerant gepoogd te zijn met weinig programma een volledige gevelwand op te trekken aan het Gemeenteplein. De opeenvolging van garageboxen, tuinmuur en toegangsportaal is echter weinig uitnodigend. De keuze om de gebouwdelen met de grootste openheid op de verdieping te voorzien helpt hier ook niet bij. Bij een integratie in het Vrijetijdscentrum is een meer genereuze aansluiting van de Bibliotheek op de omgeving van belang, zowel voor de kwaliteit van de bibliotheek zelf als voor het vrijetijdscentrum als geheel.

Schoolgebouw/Parochiaal centrum

Het schoolgebouw vertegenwoordigt een grote architectonische klasse. De zorgvuldige gevelcompositie met de grote glasvlakken, robuuste dorpels en ritmische draagconstructie geven het gebouw onmiskenbaar kwaliteit. Maar ook het interieur met het vele daglicht in de gang en de lokalen en de grote zolderruimtes maken het gebouw zeer geschikt voor divers nieuw gebruik. We bepleiten hier een zorgvuldige renovatie die het gebouw energetisch weer bij de tijd brengt en waarbij het onderdeel wordt van het nieuwe Vrijetijdscentrum. Tekenzalen, crealokalen, tentoonstellingen… we zien het in dit gebouw zó voor ons.



Huidige ruimtelijke karakteristiek van de dorpskern

02 Stedenbouwkundige ontwerpuitgangspunten

Bij het ontwerp van het Masterplan hebben we de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten gehanteerd:

Koester de dorpskern

De geschiedenis laat zien dat in de oude kern de structuur van openbare ruimtes nog altijd globaal de routes en kavelpatronen volgt die op oude kaarten zijn te herkennen. En ook het Kerkplein als latere verrijking van het stratenpatroon ondersteunt al een eeuw de logica van het functioneren van de kern. De openbare ruimte vormt daarmee een bewezen solide basis waaraan het dorpsleven zich hecht en waaraan bebouwing zich in wisselende gedaantes (sloop, nieuwbouw, verbouw) toont.

De ontwikkeling van het Masterplan mag deze historische logica niet vestoren. We zien het nieuwe vrijetijdscentrum dan ook als aanvulling op het dorpshart, niet als verplaatsing van het dorpshart.

De ruimtelijke structuur van openbare ruimte zichtbaar op oude kaarten is vandaag de dag nog steeds te herkennen.

Het dorpsleven is stevig verankerd in de openbare ruimte.

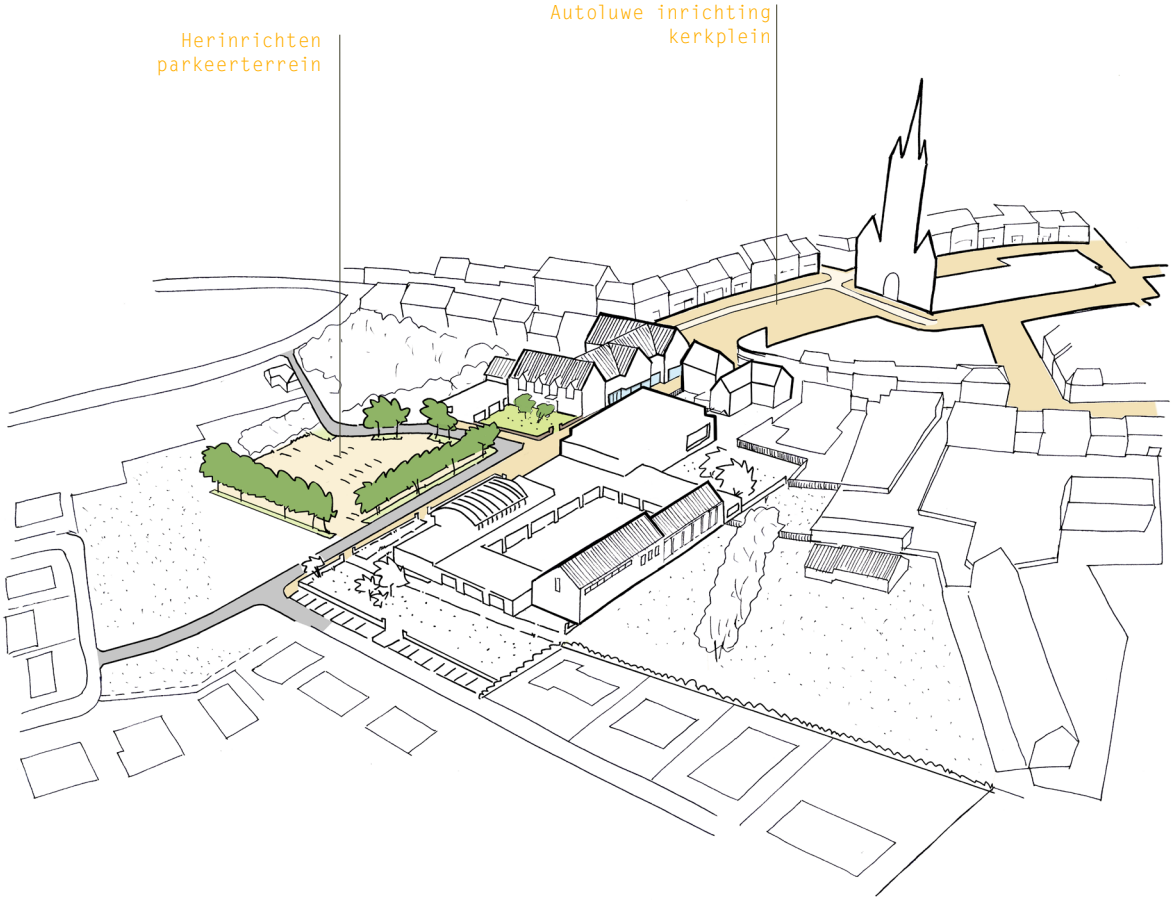
Kerkplein versus Gemeenteplein

Door de komst van de auto is de openbare ruimte sterk veranderd. Oude foto's van de Oude Bruggestraat en het Kerkplein tonen een genereuze ruimte die vandaag nog maar nauwelijks ervaarbaar is. Overal staan auto's geparkeerd, overal beperken ze de verblijfskwaliteit van de ruimtes.

In dit Masterplan koesteren we daarom het Gemeenteplein als centraal gelegen parkeerruimte opdat de mogelijkheid wordt opengehouden de kerkomgeving meer autoluw in te richten en daarmee het dorpshart vitaal te houden.

Het Kerkplein kent een rommelige inrichting en veel geparkeerde auto's.

Naast parkeren kan het Gemeenteplein ook plaats bieden aan grote evenementen.

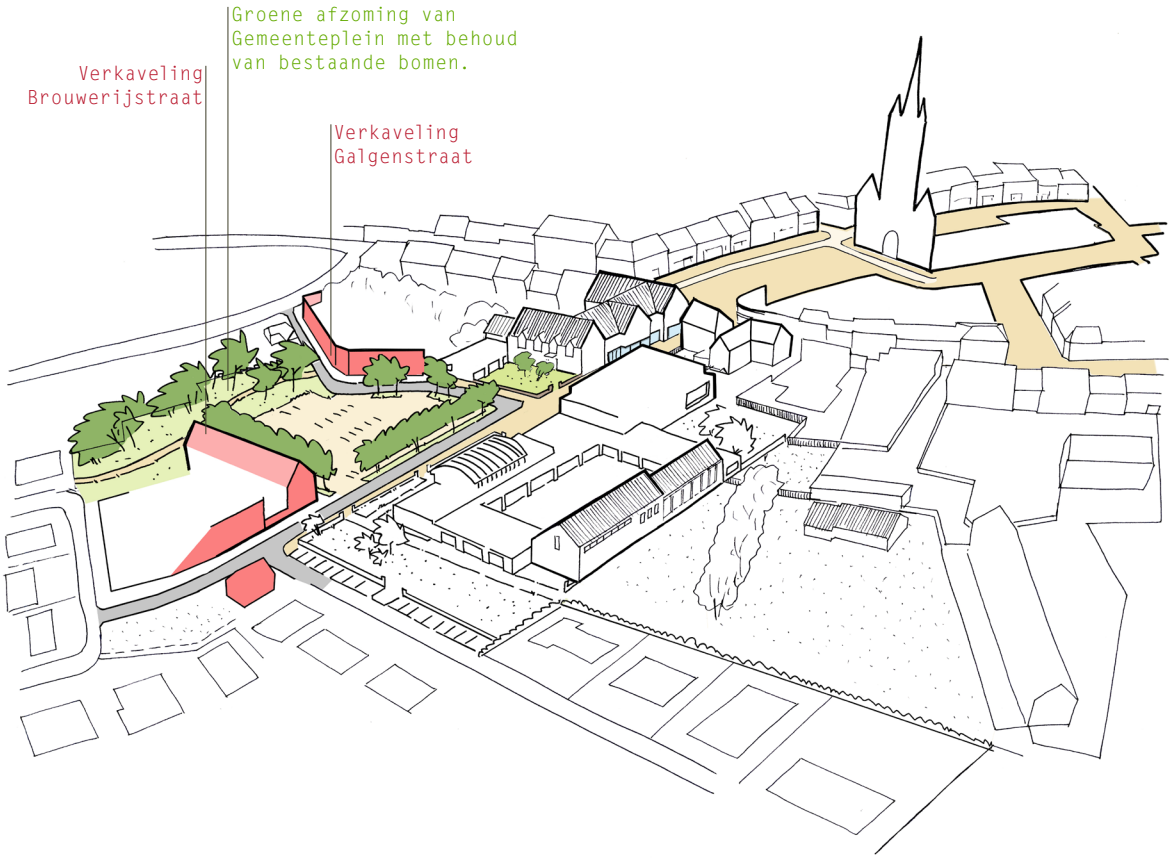


Gemeenteplein als omsloten pleinruimte

Het Gemeenteplein is vandaag geen plein maar een parkeerterrein met rafelige randen. In het Masterplan wordt de aanhechting tussen verkavelingen en dorpskern aangegrepen om van deze ruimte een goed vormgegeven plein te maken. Het vormt het ruimtelijk koppelstuk tussen de historische kern en de verkavelingen en het logische adres voor het Vrijetijdscentrum.

Langs de westzijde van het Gemeenteplein staan mooie bomen.

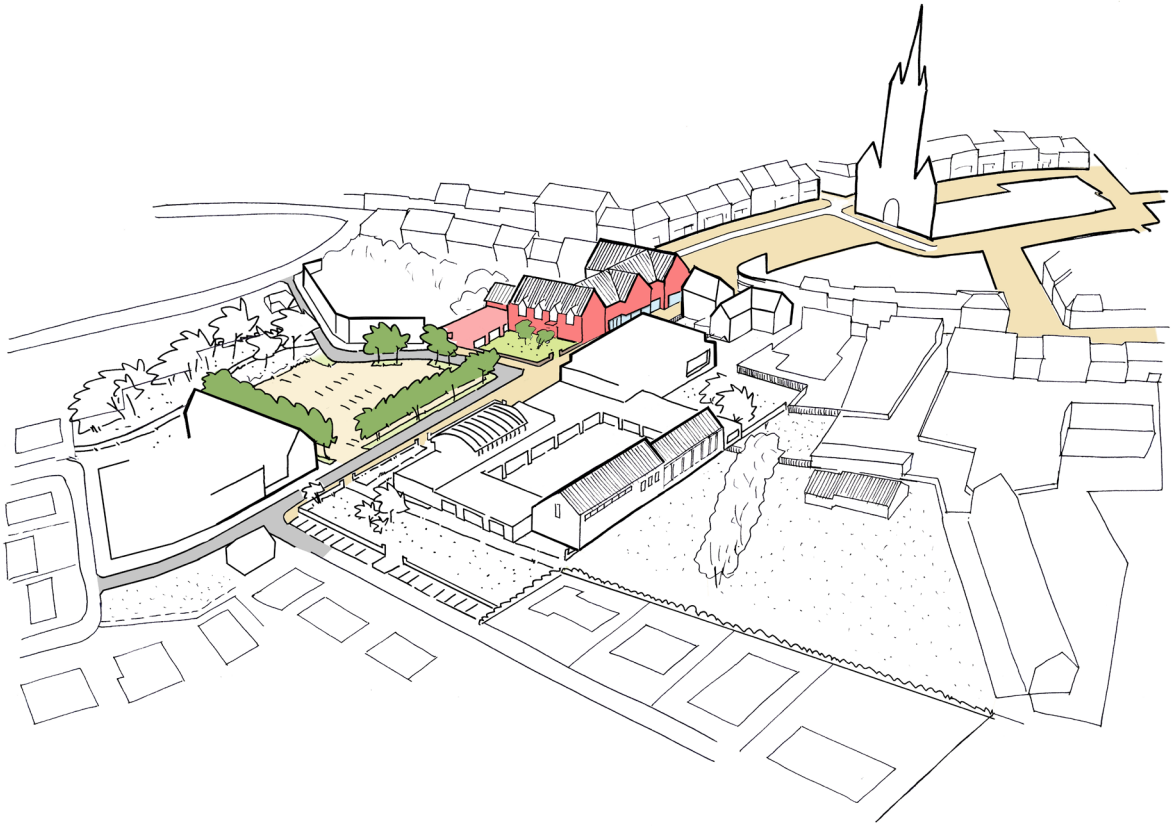
Rafelige randen worden afgewerkt waardoor het Gemeenteplein een mooie bebouwingswand krijgt.



Gemeentehuis als verbindende schakel

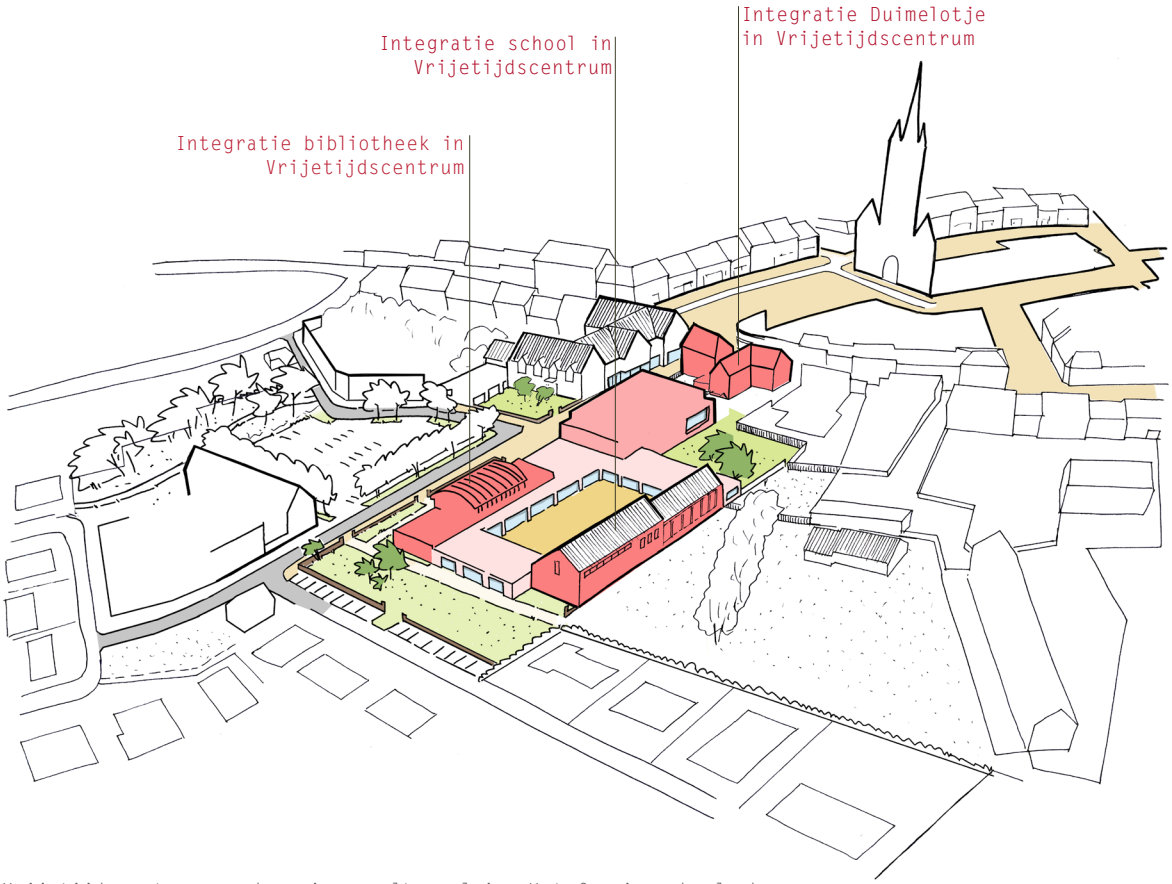
Het Gemeentehuis vormt een verbindende schakel tussen Kerkplein en Gemeenteplein. De vernieuwing van het dienstverleningsconcept wordt aangegrepen om het gebouw een meer uitnodigende uitstraling te geven op het gelijkvloers en daarmee ook de kwaliteit van de publieke ruimte te vergroten.

De huidige hoek van het gemeentehuis is zeer gesloten.



Integratie Duimelootje, Bibliotheek en Parochiaal centrum in het Vrijetijdscentrum

Deze drie gebouwen worden aangepast en geïntegreerd in het te ontwikkelen vrijetijdscentrum. Het Parochiaal Centrum omwille van de genereuze ruimtes en architectonische kwaliteit, de bibliotheek omwille van de nog jonge leeftijd en de faseerbaarheid van het project. Duimelootje omwille van de eenheid in de historische straatwand.



Nieuw Vrijetijdscentrum rondom nieuw cultuurplein. Het fraaie schoolgebouw en de bibliotheek worden in het Vrijetijdscentrum geïntegreerd.

Duimelootje
Duimelootje

03 Stedenbouwkundig ontwerp

Op basis van de genoemde uitgangspunten is een ruimtelijk stedenbouwkundig ontwerp gemaakt dat de basis legt voor de ontwikkeling van uiteenlopende bouwopgaven. Te onderscheiden zijn daarin het Vrijetijdscentrum, de vernieuwing van het gemeentehuis en de ontwikkeling van nieuwe woonprojecten tussen de verkavelingen en de dorpskern.

De basis van het ontwerp is de structuur van openbare ruimtes. De openbare ruimte is de verbindende schakel tussen oud en nieuw, biedt de ruimte aan het dorpsleven, ordent de verkeersstructuur en biedt context aan de nieuw te ontwikkelen bebouwing.

Oude Brugges
Galgenstraat
Brouwerijstraat
Keize

traat
Tieltstraat
Kapellestraat
rstraat
hogere artisten
wc
lagere artisten
wc
artisten ruimte
regie
foyer
bar
keuken
wc
wc
kleedkamers
crea lokalen
crea lokalen
bergruimte x2
poly zaal
collectie

Drie pleinen, twee tuinen

In het ontwerp spelen drie pleinen een samenhangende rol; het Kerkplein, het Gemeenteplein en het Cultuurplein.

Het **Kerkplein** is de ruimte waaraan de kerk zijn prominente ligging heeft en waaraan enkele café's zijn gelegen. Deze klassieke dorpsruimte blijft de plek voor markten, kermis en terrassen.

In het ontwerp stellen we voor bij een toekomstige herinrichting de ruimte autoluw te maken om daarmee de kwaliteit van de ruimte weer terug te winnen en ze meer bruikbaar te maken voor festiviteiten. Een verschuiving van de rijbaan naar de rand van het plein maakt de ruimte betere bruikbaar en respecteert meer de prominente positie van de kerk. Vanzelfsprekend moet er bij deze herinrichting ruimte worden geboden aan de terrassen langs de rand als belangrijke attractie.

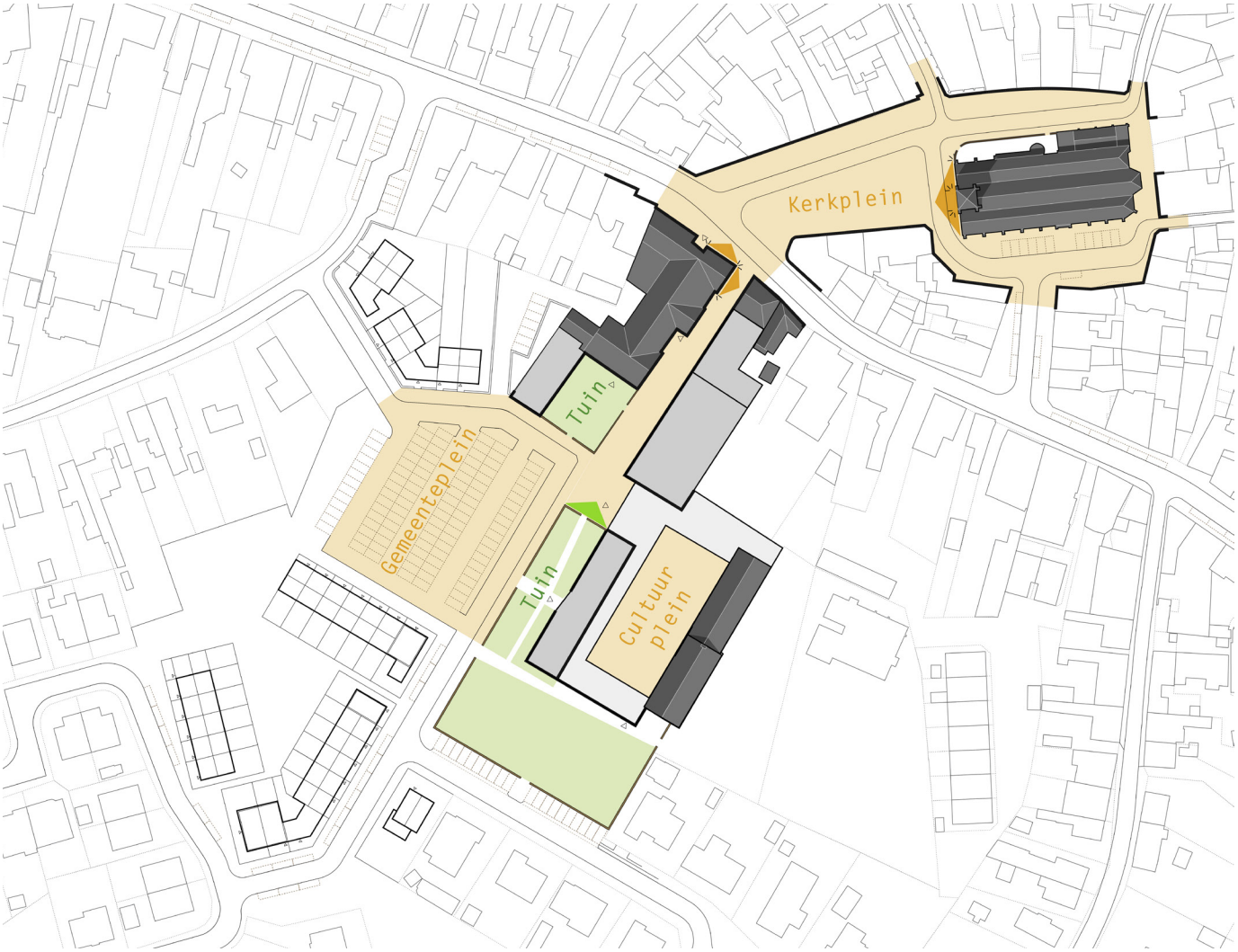
Het **Gemeenteplein** is van een geheel ander karakter. Aan dit plein staan het vernieuwde gemeentehuis, het vrijetijdscentrum en nieuwe woonprojecten. Tezamen vormen ze de nieuwe pleinwanden die door een rondgaande bomenrij worden geaccentueerd. In het midden van het plein wordt geparkeerd. Een hoogwaardig materiaalgebruik geeft dit plein zijn kwaliteit.

Om de aanhechting van het gemeentehuis en de bibliotheek -als onderdeel van het Vrijetijdscentrum- aan de pleinruimte te verbeteren stellen we voor bij deze beide bestaande gebouwen een groene representatieve voorruimte in te richten.

Het derde plein is het **Cultuurplein** dat in het hart van het Vrijetijdscentrum is gelegen. Het is een omsloten ruimte die alleen via het Vrijetijdscentrum is te bereiken. Dit plein biedt een beschutte ruimte voor tijdelijke manifestaties, feesten en voorstellingen.

In deze opzet ontstaan er onderling sterk verschillende pleinen die elk geschikt zijn voor een specifiek gebruik.

Het kerkplein blijft de plek voor markten, kermis en terassen



Conceptuele vertaling van het ontwerpvoorstel

Aanpassing verkeerssysteem

Om de route tussen Kerkplein en Gemeenteplein als publieke ruimte te verbeteren, maar ook om de vernieuwing van het Gemeentehuis te faciliteren stellen we voor deze steeg autovrij te maken. In plaats daarvan zal er een nieuwe toegang tot het Gemeenteplein aan de Galgenstraat worden voorzien. De onoverzichtelijke en onveilige hoek met de Oude Bruggestraat-Tieltstraat wordt hiermee geschikt als nieuwe representatieve voorruimte voor het Gemeentehuis.

Daarnaast valt te overwegen omwille van de samenhang in de wegenstructuur ook een verbinding te maken tussen Gemeenteplein en Egemsestraat via de Brouwerijstraat. De verkeerskundige effecten hiervan zullen echter nog moeten worden onderzocht.

Door het Gemeenteplein te ontsluiten via de Galgenstraat is het mogelijk de steeg tussen het Kerkplein en het Vrijetijdscentrum autovrij te maken.

Bestaande gebouwen, nieuwe context

Met deze aanpassingen aan de verkeersstructuur en het vormgeven van pleinruimtes ontstaat een nieuwe kwaliteitsvolle omgeving voor de Bibliotheek, Parochiaal Centrum en Gemeentehuis.

Gemeentehuis

Bij het Gemeentehuis stellen we voor om de geslotenheid en onduidelijkheid met betrekking tot de toegangen in één keer aan te pakken. De kern van ons voorstel is om op de hoek met de doorsteek naar het Gemeenteplein het gelijkvloers meer te openen en hier een moderne publiekshal in te richten waarin de dienstverlening is geconcentreerd. Zowel vanuit de toegang aan de steeg als vanuit de hoofdingang aan de Oude Bruggestraat is deze publiekshal toegankelijk. De trouwzaal zal daartoe vervallen en elders een nieuwe plek krijgen.

Om ruimte te bieden aan extra werkplekken zal aan de zijde van het Gemeenteplein een nieuwe vleugel worden aangebouwd. In combinatie met de genoemde representatieve groene voorruimte zal hiermee de aansluiting van het complex op het Gemeenteplein worden verbeterd. Deze tuin kan daarnaast ook een feestelijke voorruimte zijn voor een nieuwe trouwzaal. Bij deze uitbreiding willen we het sterke architectonisch gebaar van de vier ramen van de raadszaal koesteren.

Aan de Gemeentepleinzijde wordt een nieuwe vleugel aan het gemeentehuis gebouwd.

De huidige hoek van het gemeentehuis is zeer gesloten.

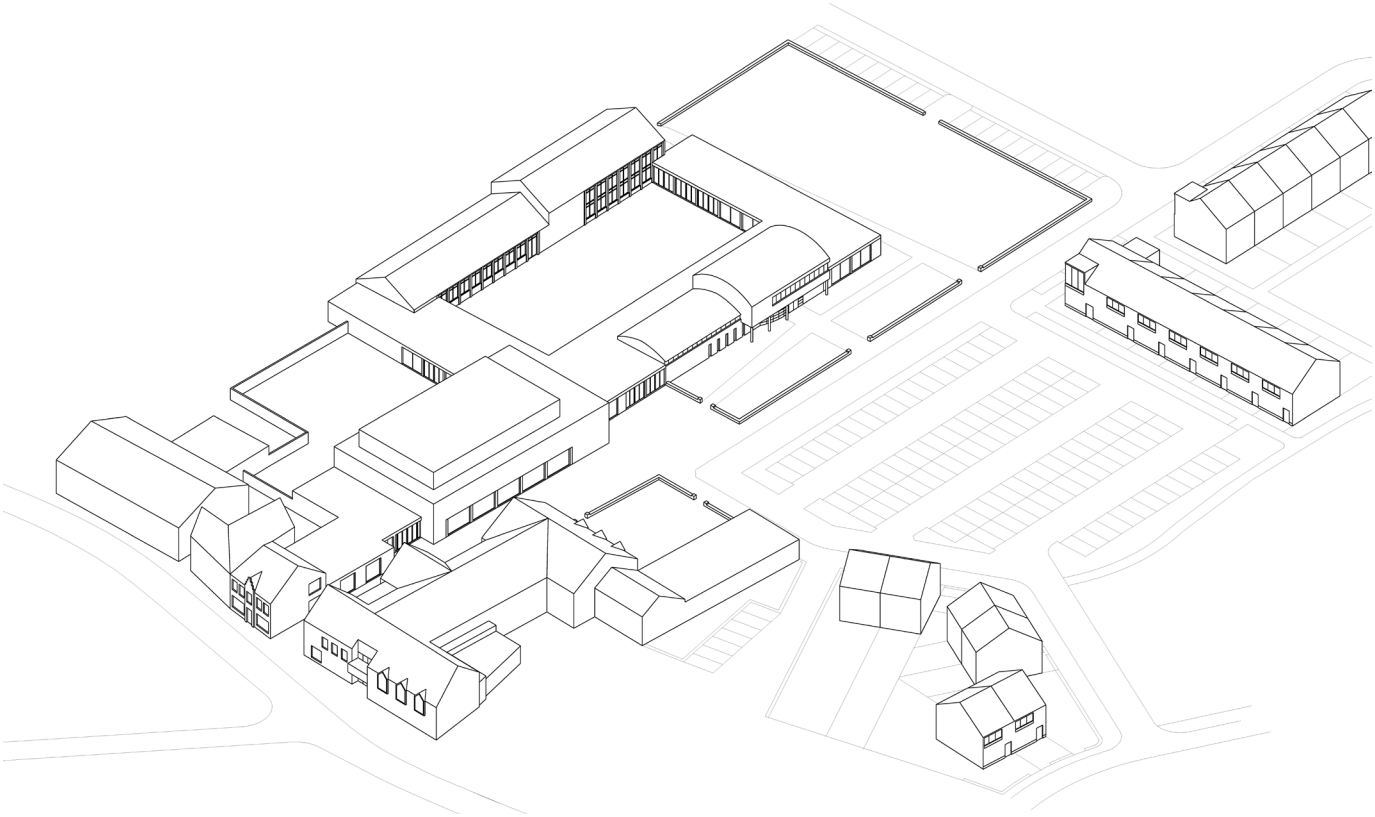
Zicht vanuit de Oude Bruggestraat richting de tuin voor de bibliotheek.
In de hoek van het Gemeentehuis komt een moderne publiekshal.

Vrijetijdscentrum

Het Vrijetijdscentrum is een belangrijke toevoeging aan het gebied. Hiermee wordt het wat verstilde gebied tot leven gewekt. In de stedenbouwkundige opzet strekt het Vrijetijdscentrum zich uit vanaf de Oude Bruggestraat-Tieltstraat tot en met het Gemeenteplein. In het Vrijetijdscentrum worden het pand waar Duimelootje in zit, maar ook de Bibliotheek en het oude schoolgebouw geïntegreerd. Tezamen vormen ze in combinatie met een nieuw theatergebouw een divers te gebruiken complex rond het voormalige schoolplein. De publiekstoegang tot dit complex is gelegen aan het heringerichte Gemeenteplein.

Om de zichtbaarheid van het complex vanaf het Kerkplein te vergroten stellen we voor ter plaatse van het Bibliotheekgebouw een ommuurde tuin te voorzien die onderdeel uitmaakt van het ontwerp van het complex.

In het volgende hoofdstuk wordt de opzet van het Vrijetijdscentrum verder uitgewerkt.



Ruimtelijke opzet van het Gemeentehuis en het Vrijetijdscentrum

Woonprojecten

Om het Gemeenteplein van duidelijke randen te voorzien en de verkavelingen en de dorpskern aan elkaar te hechten wordt ruimte geboden aan enkele woonprojecten. Deze projecten bestaan in hoofdzaak uit rijwoningen en enkele hoekappartementen. Belangrijk is dat deze woningen goed aansluiten op de openbare ruimte. Om die reden worden er kleine voortuinen voorzien en zullen er geen garages in de voorgevels worden opgenomen. Het parkeren wordt langs de straat voorzien en op het Gemeenteplein.
Aan de noordzijde vormen de woningen de straatwand langs de route naar de Galgenstraat, aan de zuidzijde voorzien we een woningblok dat een passtuk vormt tussen Brouwerijstraat en Gemeenteplein.

Nieuwe woonprojecten rondom het gemeenteplein.

Wonen aan het Gemeenteplein.

Een Masterplan voor korte en lange termijn

De ontworpen structuur van ruimtes en projecten biedt voor de korte en lange termijn houvast voor de ruimtelijke ontwikkeling van dit deel van de kern van Wingene. Op korte termijn kan de geschetste ontwikkeling ter hand worden genomen. Op langere termijn is hierop nog voort te werken.

Twee mogelijke toekomstige opgaven illustreren deze flexibiliteit:

- Ontwikkeling Chiro-locatie

De locatie van de Chiro kan op termijn interessant zijn voor een verdere verdichting van de dorpskern. Het bestaande appartementengebouw wordt zo wat uit het isolement gehaald en de kwaliteit van de Wyncom als openbare route kan er op vooruit gaan. Bijgaande tekening illustreert hoe een woonontwikkeling met respect voor aanwezige bomen en groen kan worden ontwikkeld.

- Uitbreidingsruimte Vrijetijdscentrum

Het gebruik van het Vrijetijdscentrum zal zich in de loop der jaren ontwikkelen. Met name het gebruik van bibliotheken is op dit moment aan grote vernieuwingen onderhevig. Wellicht komt er een moment dat de bibliotheek een grondiger vernieuwing moet ondergaan dan we op dit moment voorzien. In dat geval is de bestaande bibliotheek te vervangen door een nieuw gebouwdeel zonder de overige ruimtes in het Vrijetijdscentrum te hoeven aanpassen. Bij die verdere ontwikkeling van het Vrijetijdscentrum kan dan overwogen worden de tuin aan het Gemeenteplein te bebouwen om daarmee de zichtbaarheid van het complex verder te vergroten.

Huidige pand van de chiro.

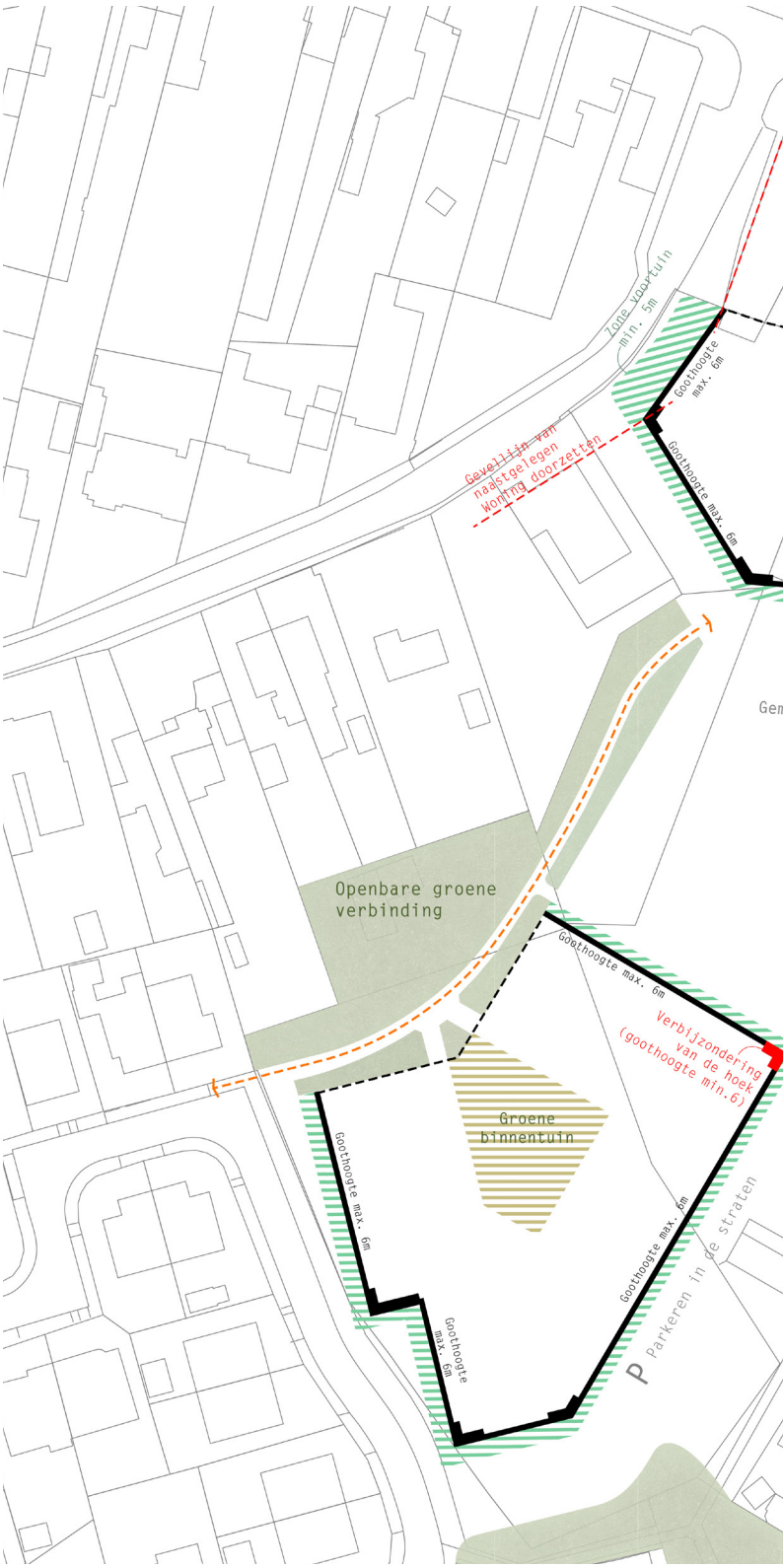
Oude Bruggestraat
Tieltstraat
Wyncom
Kapellestraat
Keizerstraat
Uitbreiding
Vrijetijdscentrum

Een Masterplan in deelopgaven

Het Masterplan bestaat uit diverse deelopgaven. Prioritair zijn de ontwikkeling van het Vrijetijdscentrum, de vernieuwing van het gemeentehuis en de heraanleg van het Gemeenteplein in combinatie met de aanleg van de ontsluiting aan de Galgenstraat.
De woonprojecten zullen een andere ontwikkeldynamiek kennen en deels ook privaat worden ontwikkeld.

Van Masterplan naar RUP

Om die geleidelijke ontwikkeling met meerdere partijen aan te sturen is het van belang het Masterplan door te vertalen naar een RUP met heldere stedenbouwkundige bepalingen. Bijgaand kaartje geeft alvast een indicatie van de ruimtelijke essenties die moeten worden geborgd.



Goothoogte max. 6m
Zone voortuin min. 2,5m
P
meenteplein
Open zijbanden
Zoekgebied nieuw theater
Goothoogte max. 7m
Bouwhoogte max. 4m
Behoud bestaande bomen
Entree vrijetijds-centrum
Mogelijkheid tot bebouwen tuin
Rondgaande pandgang
Besloten binnenplaats
Openbare groene Ruimte
P op kavel
Goothoogte max. 6m
Gevel op kavelgrens
Goothoogte max. 6m
P
Kavellijn van naastgelegen percelen doorzetten
Inrit parkeren
Gevellijn van naastgelegen appartementgebouw doorzetten
Zone voortuin min. 2m
Goothoogte max. 6m
Behoud bestaand schoolgebouw
Zoekgebied parkeren
P

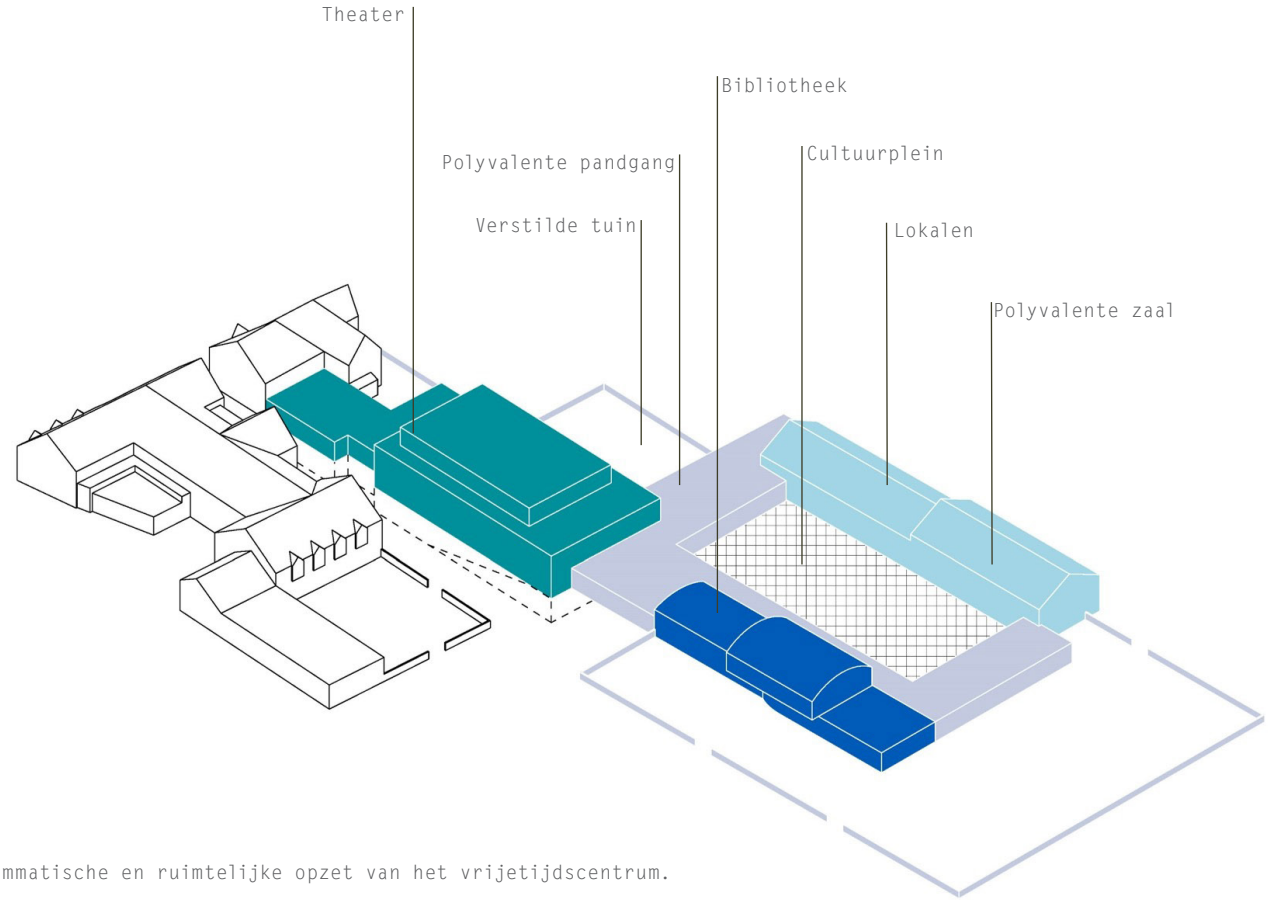
04 Verkenningen Vrijetijdscentrum

Om de inplanting van het Vrijetijdscentrum in de dorpskern goed te kunnen onderzoeken is er een grondig onderzoek verricht naar de mogelijke organisatie ervan. Dit is vertaald in plattegronden en doorsnedes. Hiermee ontstaat inzicht in de onderlinge samenhang tussen de onderdelen, gevoel voor de ruimtelijke mogelijkheden en inzicht in de synergie in gebruik van het complex. Hiermee is de basis gelegd voor een architectuuropdracht waarin deze principes verder moeten worden uitgewerkt.

Een transparant complex met een pandgang als basis

Omdat het Vrijetijdscentrum een belangrijke functie vervult in de gemeente moet het gastvrij en toegankelijk zijn. Om die gastvrijheid uit te stralen hebben we gezocht naar een opzet die van buiten toont wat zich van binnen afspeelt. Daarnaast hebben we gezocht naar een opzet waarin de verschillende onderdelen ook binnen het complex zichtbaar en ervaarbaar zijn. De basis hiervoor wordt gevormd door een 'pandgang' die rond het voormalige schoolplein is getrokken en die de diverse gebouwdelen aaneenrijgt. Daarmee ontstaat niet alleen een fraai verbonden gebouw, maar ontstaan ook twee omsloten ruimtes die mede de kwaliteit van het Vrijetijdscentrum bepalen:

- Het Cultuurplein waar diverse buitenfestiviteiten kunnen plaatsvinden.
- De omsloten verstilde tuin met de prachtige bomen achter de Christelijke Mutualiteit.



Programmatische en ruimtelijke opzet van het vrijetijdscentrum.

Programma

Bij deze verkenning zijn we uitgegaan een aantal behoeftes die vooraf werden geformuleerd. Deze zijn te onderscheiden in permanente en occasionele functies.

Permanente functies

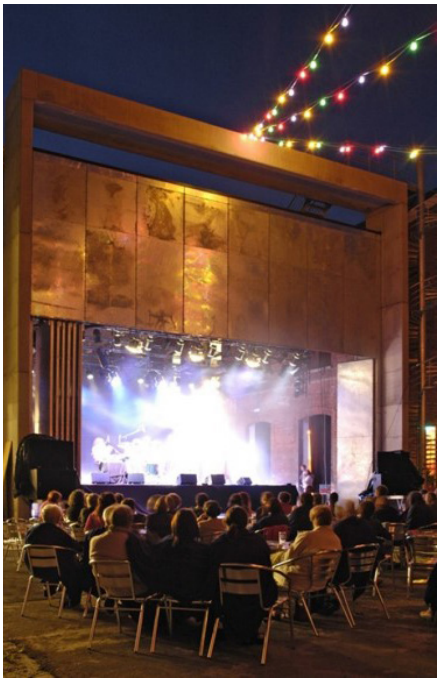
- Ontmoeting (binnen & buiten)
- Organiseren diverse voorstellingen (muziek, toneel, voordracht, film) in aangename en kwalitatieve omstandigheden
- Organiseren van kleinschalige en middelgrote eetfestijnen
- Organiseren kleine en middelgrote activiteiten van verenigingen
- Archiefruimte / ruimte erfgoed
- Vergaderen met alle nodige faciliteiten
- Creatief bezig te zijn met verf, klei, krijt,…
- Repetitiemogelijkheden (toneel/muziek)

Occasionele functies

- Studeren in stilte en groep
- Nuttigen van eten en drinken
- Organiseren van kooklessen
- Volgen of organiseren van lessenreeksen
- Tentoonstellingen organiseren

Deze behoeftes zijn vervolgens vertaald in een globaal programma van eisen:

- Theaterzaal voor 250 à 300 personen met een vaste tribune en theatertechnische inrichting
- Polyvalente zaal(tjes)
- goed uitgeruste vergaderzalen/leslokalen
- crea-lokalen
- huidige bibliotheek opwaarderen door integratie in het nieuwe Vrijetijdscentrum



Het Cultuurplein kan ruimte bieden aan eventuele buitenvoorstellingen of evenementen.

De polyvalente pandgang biedt ruimte voor leesplekken gekoppeld aan de bibliotheek.

Pandgang als basis

Zoals beschreven hebben we de bestaande bibliotheek en het oude schoolgebouw geïntegreerd in het nieuwe Vrijetijdscentrum. De pandgang verbindt deze twee gebouwen en koppelt ze aan een geheel nieuw te ontwikkelen theaterzaal. Deze theaterzaal voorzien we langs de steeg tegenover het gemeentehuis.

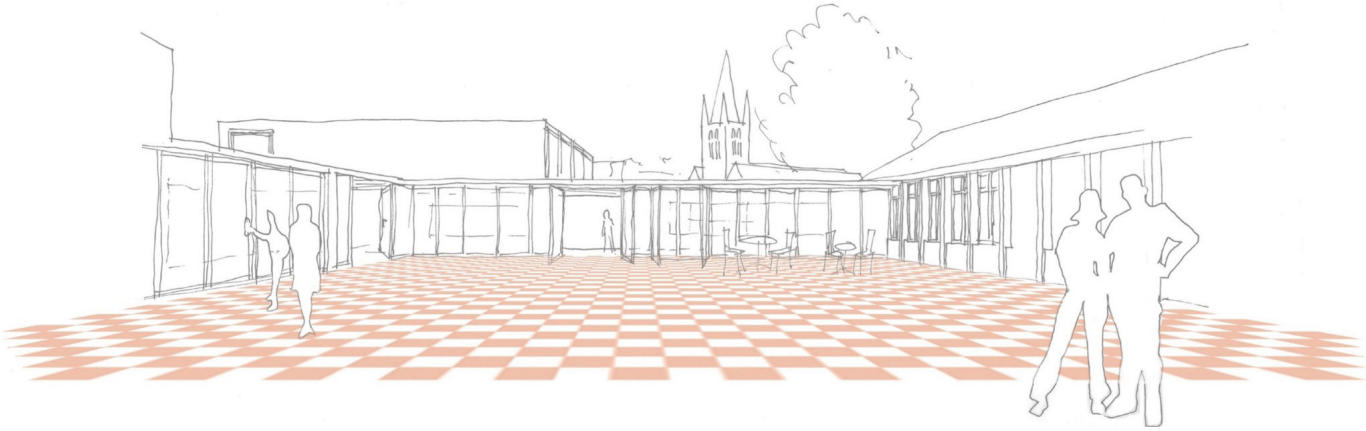
De pandgang vormt de polyvalente ruimte waar ruimte is voor de bar, voor leesplekken bij de bibliotheek en die dienst doet als foyer van het theater. Het is daarmee dé plek voor ontmoeting en contact. Door deze pandgang van glazen gevels te voorzien is er maximaal contact met het omsloten binnenplein en de tuin met de prachtige bomen. Bij mooi weer kunnen de glazen puien geopend worden en kunnen de buitenruimtes mee onderdeel worden van het complex. Te denken valt aan buitenvoorstellingen en filmprojecties in de open lucht.

Om de bibliotheek aan te sluiten op de pandgang zullen enkele openingen en deuren in de achtergevel moeten worden gemaakt. Het bestaande gebouw blijft dienst doen als boekenberging en de eigen ingang aan het gemeenteplein kan gehandhaafd blijven. Aan de noordzijde zal de lage aanbouw moeten worden verwijderd om ruimte te bieden aan een inkom voor het Vrijteijdscentrum. De leesplekken krijgen een nieuwe plek in de pandgang.

Bij het oude schoolgebouw wordt de gang langs de lokalen tot onderdeel van de pandgang gemaakt. De lokalen krijgen een nieuwe bestemming als crea-ruimtes, leskeuken en studieruimte en de aula kan gebruikt worden als polyvalente zaal.

In de polyvalente pandgang is ruimte voor de bar, vanuit hier is contact met de tuin en de prachtige bomen.

De gang van het schoolgebouw wordt onderdeel van de polyvalente pandgang.



De 'pandgang' rondom het voormalige schoolplein rijgt de diverse gebouwdelen aan elkaar.

De theaterzaal

Een theaterzaal is doorgaans een groot en gesloten volume dat om een zorgvuldige inpassing vraagt. We opteren er hier voor om de zaal wat verdiept ten opzichte van straatniveau aan te leggen. Dat heeft meerdere voordelen:

- de bouwhoogte blijft beperkt en sluit aan op de schaal van gemeentehuis en bestaande bouwhoogtes van woningen
- er kan een rondloop in de zaal worden voorzien die aansluit op het niveau van de foyer en die met een glazen gevel kan aansluiten op zowel de steeg bij het Gemeentehuis als op de tuin. Hiermee is er contact mogelijk tussen binnen en buiten en kan de zaal ook als daglichtzaal goed worden gebruikt.

Voorbeelden van theaterzalen waar daglicht een belangrijke rol speelt.

Door de transparante zijgevel heeft de theaterzaal een aantrekkelijke uitstraling aan de steeg richting het Gemeenteplein. Bovendien is er contact mogelijk tussen binnen en buiten.

De hoogte van de theatherzaal sluit aan op de goothoogte van het Gemeentehuis.

Doorsnede van het vrijetijdscentrum met de halfverdiepte theaterzaal. De hoogte van de theaterzaal sluit aan op de goothoogte van Duimelotje en het Gemeentehuis.

Toegangen

De toegang voor publiek voorzien we tussen de theaterzaal en de bibliotheek. Het vormt een onderdeel van de rondgaande verbindende pandgang. Hiervandaan is er zicht op de diverse onderdelen van het complex en op het omsloten Cultuurplein.

Naast de publiekstoegang is er ook een toegang nodig voor de back-stageruimtes om theaterdecors en installaties te kunnen leveren. Deze voorzien we in een nis in de steeg langs het gemeentehuis. Bij de inrichting van de steeg moet rekening worden gehouden met de mogelijkheid om vrachtwagens toe te laten bij de backstage-toegang.

Duimelootje

Het pand waar Duimelootje in is gevestigd kan onderdeel worden van het Vrijetijdscentrum. We bepleiten behoud van het gebouw omdat het bijdraagt aan het historische straatbeeld in de dorpskern. In het gebouw kan bijvoorbeeld voorzien worden in kantoorruimtes voor medewerkers van het Vrijetijdscentrum.

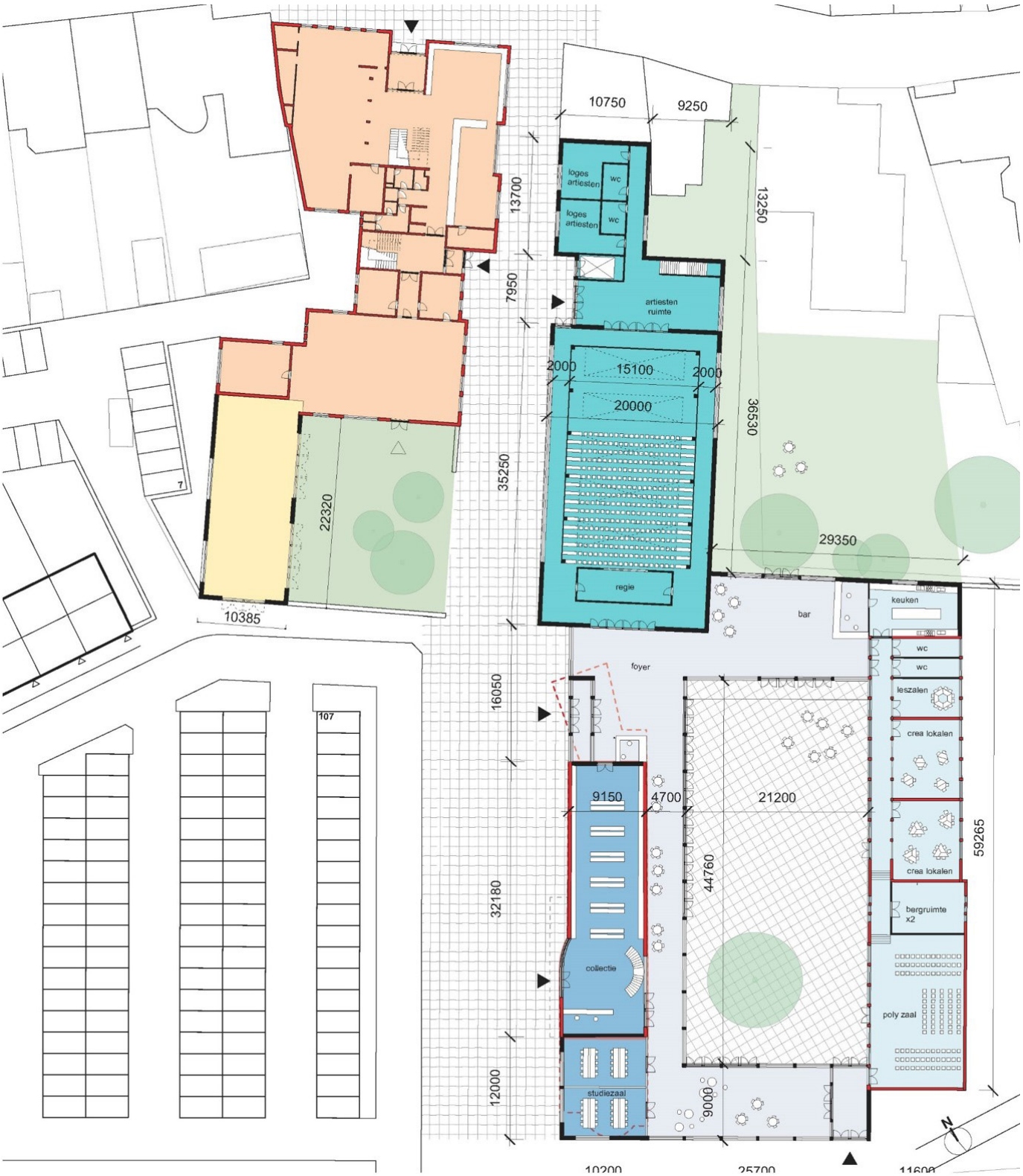
Architectonische expressie

De architectonische expressie van het complex is nog niet nadrukkelijk bepaald, maar we pleiten voor een leesbare samenhang tussen het nieuw toegevoegde volume van theaterzaal en pandgang. De te integreren bestaande gebouwen behouden hun eigen expressie. Hiermee vertoont het grote complex meerdere identiteiten waardoor het is schaal past binnen de kleinschalige karakteristiek van de dorpskern.

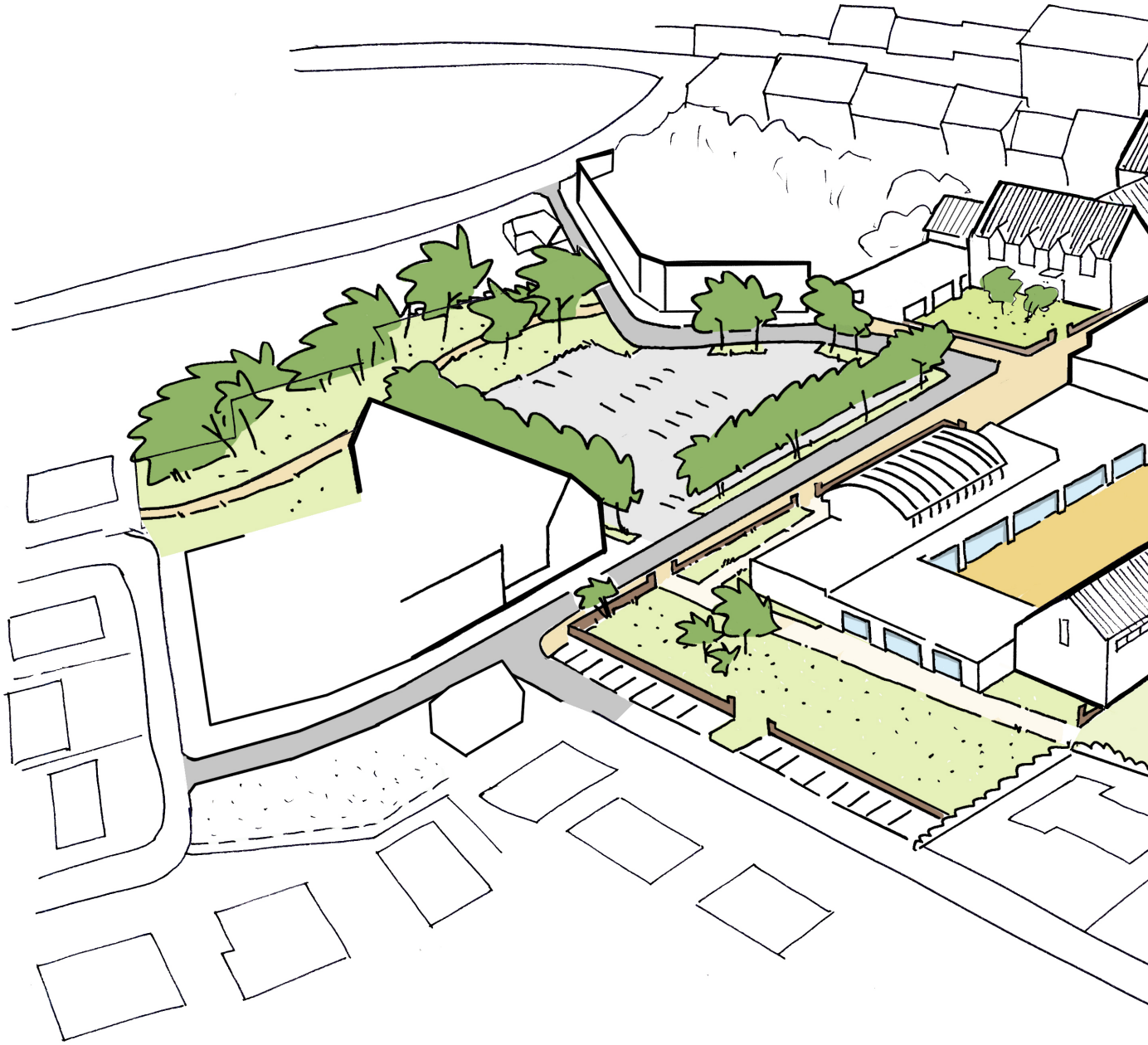
Van voorverkenning naar architectonisch ontwerp

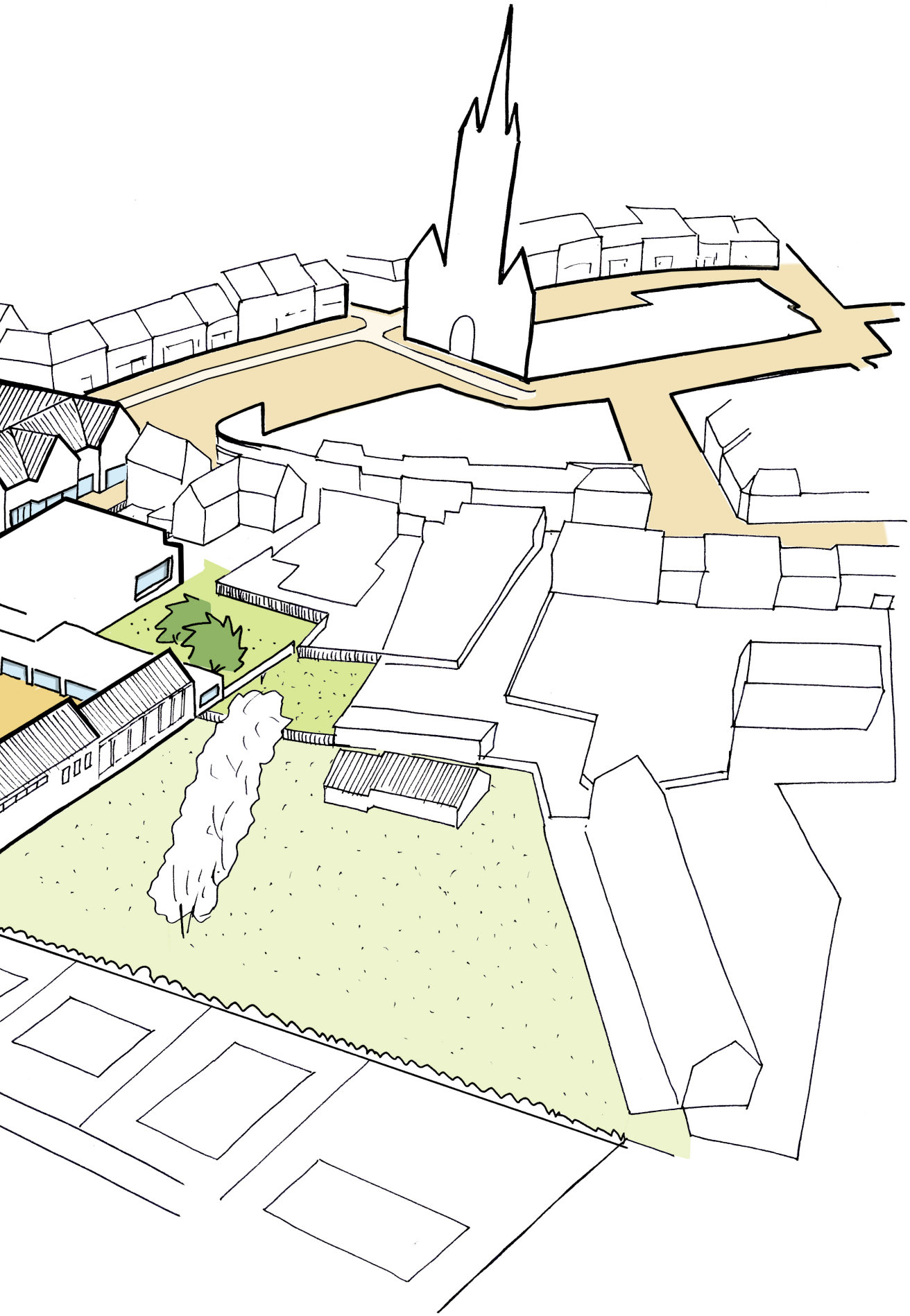
Met deze voorverkenning is een basis gelegd voor de verdere ontwikkeling van het Vrijetijdscentrum. Oppervlaktes zijn in beeld gebracht, kostenniveau's kunnen worden ingeschat en het debat over het functioneren van de diverse onderdelen en verenigingen kan meer ingekaderd worden voortgezet. Dat luidt meteen ook de volgende fase van de ontwikkeling in van deze prioritaire deelopgave uit dit Masterplan. Daartoe zal een architectuuropdracht moeten worden verleend waarbij deze voorstudie als richtinggevend kader wordt meegegeven.

Impressie van de hoofdentree van het vrijetijdscentrum.



Gedetailleerde plattegrond van het vrijetijdscentrum.

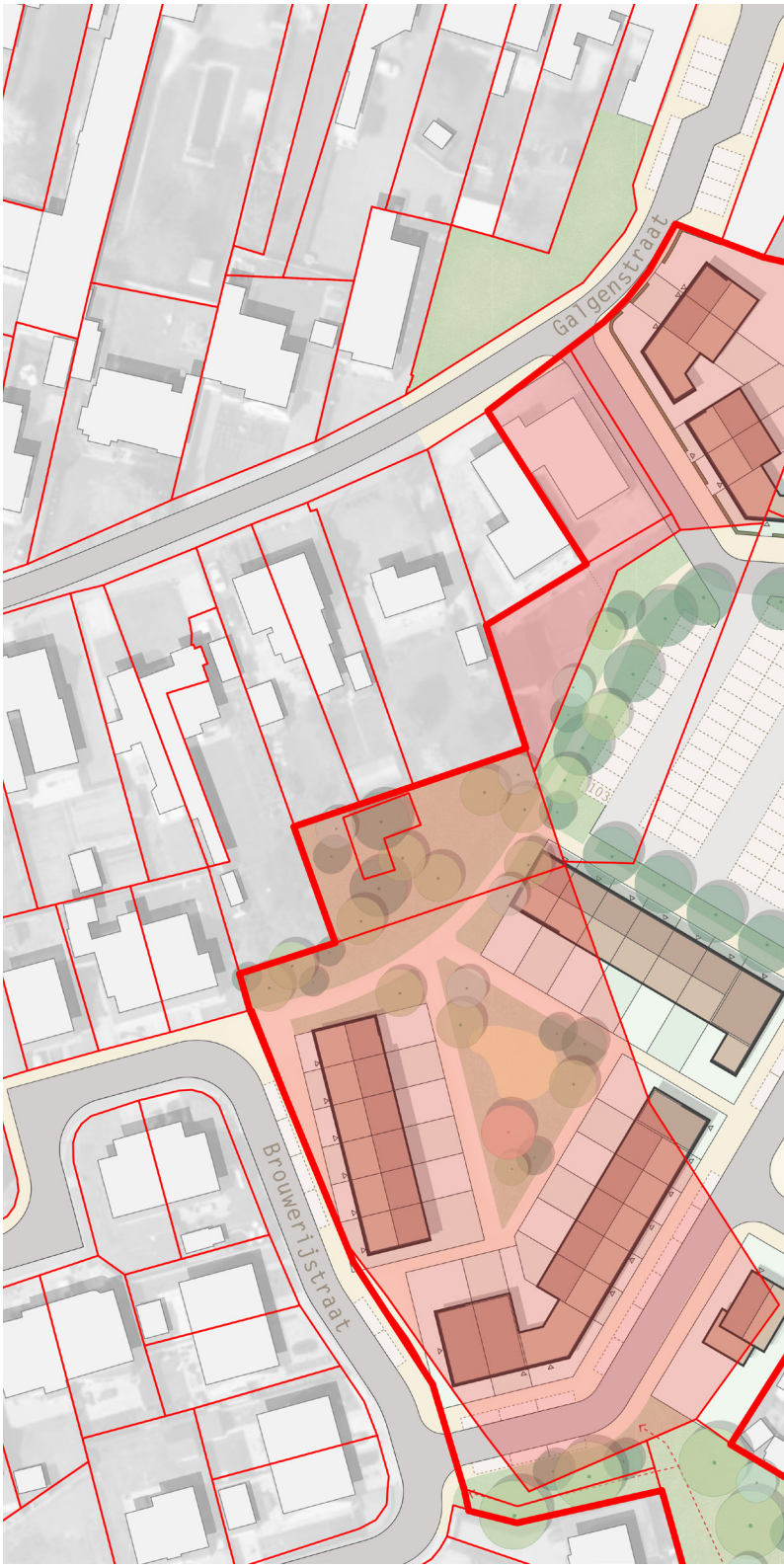




Bijlagen

Bijlage 01 Perceelsgrenzen

Bijgaande tekening toont het Masterplan geprojecteerd op de huidige perceelsgrenzen. Daarnaast is in rood aangeduid welke private percelen worden 'aangesneden' in dit Masterplan. Met name rond het Gemeenteplein ontstaan nieuwe ontwikkelkansen als er een samenwerking tussen gemeente en private eigenaars kan worden georganiseerd.



LEGENDA
- Particulier
- Gemeente Wingene

Oude Bruggestraat
Tieltstraat
Kapellestraat
Keizerstraat

Bijlage 02 Financiële doorrekening

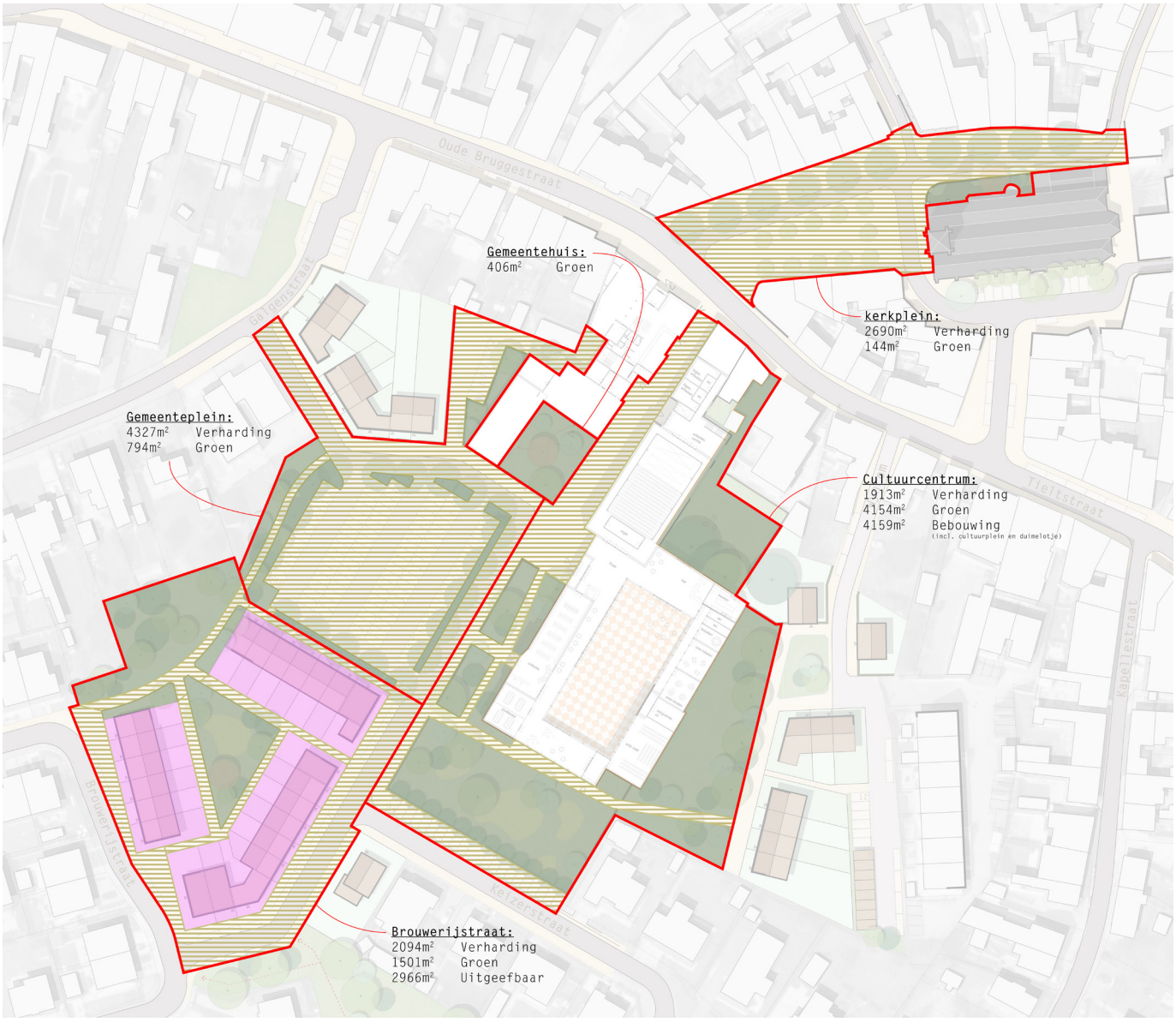
Om een kosteninschatting te kunnen maken is op basis van bijgaand oppervlakte-overzicht berekend welke investeringen gemoeid zijn bij de ontwikkeling van dit Masterplan.

- De berekeningen zijn gebaseerd op de plankaart en zoals besproken tijdens het overleg dd. 20 september 2017.
- De financiële doorrekening werd gemaakt per deelproject, zoals terug te vinden op de plankaart hiernaast. De verschillende deelprojecten kunnen gefaseerd uitgevoerd worden.
- Er werd, zoals besloten, geen rekening gehouden met de herontwikkeling van Wyncon.
- Vanzelfsprekend zijn de uitgangspunten onderhevig aan verder onderzoek en kunnen beïnvloed worden door ontwerpkeuzes bij de finale uitwerking van de verschillende onderdelen.
- Er wordt uitgegaan dat alle werken onderhevig zijn aan btw.
- Voor de bouw van het cultuurcentrum en/of aanleg van het openbaar domein wordt raming voor erelonen opgenomen 15% van de bouwkosten. (Architect – coördinatie– juridisch advies – aanbesteding/architectuur wedstrijd – kwaliteitsbewaking – andere…)

Overzicht per deelproject kan hieronder gevonden worden.

Kosten	Bouwkosten	Ontwerp en coordinatie	BTW	Totaal
Openbaar terrein	**Totaal**	**15%**	**21%**	
Totaal	***1.058.820***	***134.748***	***216.944***	**1.410.512**
Totaal excl. BTW				***1.193.568***
		erelonen	BTW	
Cultuurcentrum	**Totaal**	**15%**	**21%**	
Totaal	***4.473.575***	***671.036***	***1.080.368***	**6.224.980**
Totaal excl. BTW				**5.144.611**
Optioneel grondige renovatie bibliotheek	*737.500*	110.625	178.106	*1.026.231*
Totaal na grondige renovatie BIB	***5.211.075***	***781.661***	***1.258.475***	***7.251.211***
		erelonen	BTW	
Gemeentehuis	**Totaal**	**15%**	**21%**	
Totaal	***2.361.860***	***354.279***	***570.389***	**3.286.528**
Totaal excl. BTW				***2.716.139***
		erelonen	BTW	
Nieuwe ontwikkeling Brouwerijst	**Totaal**	**15%**	**21%**	
Totaal	***551.340***	***51.201***	***82.434***	**684.975**
Totaal excl. BTW				***602.541***
Totale project				
Totale kosten				11.606.995
Totale kosten, excl. BTW				*9.656.859*
Totaal inkomsten				985.235
Saldo totale kosten				**10.621.760**
Eventuele grondige verbouwing bibliotheek				*1.026.231*

Kostenoverzicht per deelproject



De berekeningen zijn gebaseerd op bovenstaande deelprojecten.

COLOFON

ONTWERP
Palmbout Urban landscapes
Jeroen Ruitenbeek, Ruud van Leeuwen

Korteknie Stuhlmacher Architecten
Mechtild Stuhlmacher, Keimpke Zichterman,
Bianca Soccetti

Orientes
Gwenny Moris

IN OPDRACHT VAN
Gemeente Wingene

PALMBOUT
Urban Landscapes.

Korteknie Stuhlmacher
Architecten

Orientes

PALMBOUT
Urban Landscapes.
Schiedamsedijk 44
3011 ED Rotterdam
T. 010.433 2649
www.palmbout.nl