

2DVW ARCHITECTEN BVBA
ISM GOEN STUDIEBUREAU
6 OKTOBER 2020



GULDENSPORENPARK

INRICHTINGSPLAN SOCIALE WONINGBOUW NIEUWENHOVE OOSTKAMP

CONTENT

TEAM 2DVW + GOEN



0. TEAM 2DVW + GOEN

1. BESTAANDE SITUATIE

- 1.1. LIGGING EN OPGAVE
- 1.2. LEZING VAN DE WIJK
- 1.3. DE LOCATIE

2. CONCEPTEN VOOR DE HERONTWIKKELING

3. HET ONTWERP

- 3.1. MASTERPLAN
- 3.2. ASPECTEN VAN DE VERNIEUWING
- 3.3. NIEUWE STRUCTUUR VOOR DE WIJK
- 3.4. GROENE PUBLIEKE RUIMTE
- 3.5. MOBILITEIT EN PARKEREN
- 3.6. DIVERSITEIT EN PROGRAMMA
- 3.7. INTEGRALE DUURZAAMHEID

4. PROCES EN KOSTEN

- 4.1. PROCES, PARTICIPATIE EN CO-CREATIE
- 4.2. KOSTEN

2

3

4

5

6

7

9

10

11

14

15

17

18

19

TEAM EN SAMENWERKING

2DVW Architecten bvba is een ontwerp bureau voor complexe projecten in de bestaande stad met een op onderzoek gebaseerde aanpak en een ontwerpende attitude. Onze aanpak is steeds gefundeerd in de lokale context zowel wat betreft de ruimtelijke aspecten als wat betreft de sociaal-culturele en economische randvoorwaarden. Het zoeken naar mogelijkheden op plekken waar op het eerste gezicht enkel beperkingen zijn door middel van innovatief ontwerpend onderzoek op verschillende schaalniveaus is de basis van ons werk.

Ontwerpen samen met en voor bewoners van de wijken is een belangrijk aspect van ons werk. Generieke concepten en standaard typologieën worden nooit direct toegepast, maar veranderen afhankelijk van de context van een project. Deze aanpak resulteert in een intensief ontwerpproces waarbij communicatie en interactie tussen opdrachtgever, gebruikers en ontwerpteam essentieel is voor het succes van een project. Echte gebruikerswensen komen vaak pas aan de oppervlakte na uitgebreide discussies over de uitgangspunten.

2DVW Architecten bvba werkt met een team van 19 architecten en ontwerpers en heeft ruime ervaring als het gaat om ontwerpend onderzoek waarbij bestaand, nieuw en hergebruik elkaar aanvullen en versterken, dit zowel op het niveau van het gebouw als wat betreft de stedenbouwkundige visie op het geheel. Wij zijn intensief betrokken bij elke fase van het ontwerp- en bouwproces. Het ontwerpen en het uiteindelijke maken zijn daarbij even belangrijk. Steeds zal ons ontwerp bureau proberen om met uitdagende concepten het spanningsveld tussen droom en daad te verkennen door middel van architecturaal en stedenbouwkundig ontwerp. Concept, context en techniek zijn vaste ingrediënten in het ontwerpproces. Onze sterke affiniteit met openbare ruimte en private (collectieve) buitenruimte is een belangrijke troef voor al onze projecten.

De toepassing van innovatieve typologieën voor gebouw en openbare ruimte leidt steeds tot een oplossing op maat. De implementatie van ontwerpideeën samen met die van de eindgebruikers door middel van participatie en co-creatie is een belangrijk onderdeel van het werk. 2DVW Architecten bvba werkt momenteel aan een uitgebreide opdrachtenportefeuille in woningbouw, stedenbouwkundige opgaven en publieke projecten. We werken aan stadsontwerp, architectonische plannen, buitenruimteontwerp en typologische innovatie. We starten daarbij vanuit een heldere thesis, met duidelijke doelen, waarbinnen ontwerpend onderzoek een ontwikkelstrategie oplevert. Dit resulteert in maatwerk voor de specifieke opgave en voor de plek. Duurzame maatregelen worden op alle schaalniveaus geïntegreerd in de plannen en ontwerpen. Strategische keuzes en stedenbouwkundig ontwerp gaan daarbij hand in hand.

Voor de technische aspecten van deze opgave zullen wij ons laten adviseren door GOEN Studiebureau. GOEN heeft een jarenlange ervaring op vlak van stedenbouw, ruimtelijke ordening en infrastructuurprojecten. GOEN streeft ernaar om het waterhoofdstuk steeds te integreren in het verhaal van een plan. Het invullen van een (openbare) ruimte en de waterstudie van het (ruimere) gebied gaan steeds hand in hand en dienen dan ook samen uitgewerkt te worden. De invulling van een gebied heeft directe implicaties op de waterhuishouding en omgekeerd. Zij zullen ons team adviseren (in onderaanneming van 2DVW Architecten bvba op het gebied van water, riolering en groenaanleg. Op deze manier is ons team perfect uitgerust om het voorliggende project tot een goed einde te brengen.

Johan De Wachter zal optreden als projectleider voor dit project en als contactpersoon voor opdrachtgevers en adviseurs.

ARCHITECT JOHAN DE WACHTER (PROJECTLEIDER)

Zaakvoerder 2DVW Architecten bvba

Architectuur & Stedenbouw



Johan de Wachter kwam na zijn studie aan de Katholieke Universiteit Leuven naar Rotterdam. Hij werkte van 2000 tot 2004 bij het Office for Metropolitan Architecture (OMA/Rem Koolhaas) aan verschillende stedenbouwkundige en architectuur projecten en prijsvragen. In 2003 richtte hij Fün Design Consultancy op en was er partner tot 2005. In 2005 richtte hij Johan De Wachter Architecten op en in 2011 startte hij samen met Rik De Vooght 2DVW Architecten in Antwerpen. Momenteel is Johan met JDWA en 2DVW betrokken bij diverse projecten in Nederland, België, Frankrijk, Portugal en China. Daarnaast was Johan gastdocent aan verschillende universiteiten in Europa. Hij is in 2015 benoemd tot associate professor stedenbouw aan de Kaunas University of Technology. Hier geeft hij leiding aan de ontwerpstudio's met een specifieke focus op de transformatie van de stad.

ARCHITECT RIK DE VOOGHT

Zaakvoerder 2DVW Architecten bvba

Architectuur & Stedenbouw



Rik studeert aan de Katholieke Universiteit te Leuven en behaalt zijn diploma van ingenieur-architect. Hij loopt stage bij Jo Crepain Architect NV en werkt van 2000 tot 2003 als projectmedewerker en later als projectverantwoordelijke voor verschillende projecten in Binnen- en buitenland. In 2003 start Rik samen met Allard Schwencke Open Architecten bvba op, waar hij project- en eindverantwoordelijke is van verschillende projecten in België, Nederland en Portugal. In 2011 richt Allard Schwencke zijn eigen bureau Atelier ASA. Rik verandert de naam Open Architecten bvba in Rik De Vooght Architecten bvba. Samen met Johan De Wachter Architecten (Rotterdam) werkt Rik De Vooght aan grootschalige projecten in het binnen- en buitenland onder de naam 2DVW Architecten bvba.

INGENIEUR MAARTEN CROMPHOUT

Zaakvoerder 2DVW Architecten bvba

Operationeel Directeur, Ingenieur bouwkunde, Stedenbouwkundige



2001: Afgestudeerd in de Industriële Wetenschappen aan Scheppersinstituut te Wetteren
2005: Afgestudeerd als Industrieel ingenieur bouwkunde optie landmeten aan KaHo Sint-Lieven Gent (KU Leuven Associatie)
2009: Ontwerp riolering bij Vlario ism KU Leuven
2011: Afkoppelingsadviseur bij Vlario
2020: Opleiding SuDS - klimaat vriendelijk ontwerp
2005: Stage bij GOEN Studiebureau
2005-2006: Orbis-Id Multiprofessionele Architectenvereniging
2006-heden: GOEN Studiebureau als ingenieur/ stedenbouwkundige
2014-heden: GOEN Studiebureau als Operationeel directeur
2013-heden: Gecoro Wichelen als ondervoorzitter
2020-heden: Lid omgevingscommissie gemeente Wichelen

1. BESTAANDE SITUATIE

1.1. LIGGING EN OPGAVE

Oostkamp is gelegen ten zuiden van Brugge. De gemeente wordt doorkruist door de snelweg E40 Brussel-Oostende. Het centrum van de gemeente ligt ten noorden van de snelweg. Direct te zuiden ligt de wijk Nieuwenhove, verder uidelijk liggen nog een aantal kleinere kernen in het veelal agrarisch landschap.

De E40 vormt een duidelijk scheidingslijn in de gemeente. De historische kern aan de noordkant en de uitbreidingswijk ten zuiden.

De N50 - Kortrijksestraat verbindt Brugge met Oostkamp en de andere kernen meer zuidelijk tot aan Kortrijk. Deze vormt ook de duidelijke westelijke grens tussen de wijk Nieuwenhove en het (agrarisch) landschap. Aan de westkant van de wijk worden bospercelen van het Nieuwenhovebos afgewisseld met ruimte voor veeteelt en landbouw.

Voorzieningen bevinden zich met name in het centrum van Oostkamp. De verbindingen vanuit de wijk met het centrum zijn relatief goed. Op acht minuten ben je met de fiets in het centrum en bij voorzieningen. Ook zijn er relatief goede busverbindingen tussen Nieuwenhove en het centrum. Op 5 minuten ben je in het centrum. Te voet duurt het ongeveer 25 minuten. In de wijk zelf is het voorzieningenaanbod beperkt.

De Karel de Stoutelaan is de centrale doorlopende weg in de wijk en zorgt ook voor de verbinding met de N5. Hier rijdt de bus. Via deze weg worden de verschillende "woonlobben" en buurtjes in de wijk ontsloten.

De gemeente Oostkamp en Vivendo werken samen aan een stapsgewijze vernieuwing van de wijk Nieuwenhove. Er is een toekomstplan uitgewerkt waarin Nieuwenhove transformeert tot een duurzame wijk waar het prettig wonen is. Hierin zijn ambities gesteld met betrekking tot de woningen, de mobiliteit, water en energie. Binnen deze opgave willen we hier maximaal op inspelen en is het zeker de bedoeling om de principes van duurzaamheid en de suggesties vanuit het lerend netwerk duurzame wijken maximaal gevolgd worden in ons voorstel.

▼ RANDEN



▼ VERBINDINGEN



1. BESTAANDE SITUATIE

1.2. LEZING VAN DE WIJK

OMGEVING

De omgeving van de wijk is groen en wordt gekenmerkt door open ruimte. Het Nieuwenhovebos aan de westkant is een belangrijke plek ook voor bijvoorbeeld recreatie. De landbouwkavels aan de westkant zijn ook doorwaadbaar. Binnenin de wijk is er wel groen, maar er kan niet gesproken worden van een netwerk.



OTWIKKELINGEN

Er zijn reeds plannen voor herontwikkeling in de wijk. Nieuwe woningen aan de zuidrand (Dirk Martensstraat) moeten zorgen voor herhuisvesting van mensen binnen het projectgebied. Ook ter plaatse van het wijkcentrum zijn plannen voor vernieuwing en herontwikkeling.



WOONKWALITEIT

Mensen wonen prettig in de wijk. Het eigen kavel is veelal ruim. Er is ruimte voor de auto en een eigen achtertuin. Het "typische" woonproduct. De woningen zijn echter aan vernieuwing toe en het grondgebruik dat bij deze typologie hoort, vertegenwoordigt niet meer de visie op duurzaam wonen.



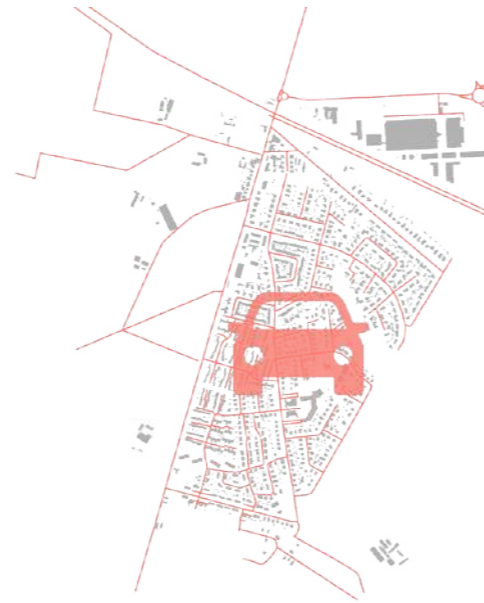
CENTRUM

Wonen domineert de hele buurt. Het voorzieningenniveau is eigenlijk laag. Alles is gericht op de eigen individuele woning. Er is wel potentie om een lokaal centrum uit te bouwen, maar hier moet in geïnvesteerd worden. Dit geldt voor gebouwen en ook voor het publieke domein.



OPENBARE RUIMTE

Het publieke domein is vooral ingericht voor de goede toegankelijkheid voor de auto. Straten zijn ruim en er is relatief weinig groen dat echt gebruikt kan worden. Deze inrichting sluit aan op de individualiteit van de woningtypologie. De kwaliteit zit enkel in op het eigen, goed breikbare kavel. Recent is er wel reeds geïnvesteerd in vernieuwing van de padenstructuur zodat de doorwaadbaarheid van de buurt verbetert.



MOBILITEIT

De autoinfrastructuur van de wijk wordt gekenmerkt door de centrale ontsluiting en zijstraten. Daarop sluiten veelal doodlopende straatjes op aan. Die lobben zijn ook herkenbaar door de vergelijkbare straatnamen. De auto domineert en er is beperkt ruimte voor de fiets en voetganger. Langs de N50 loopt een fietspad richting het centrum, Hierop wordt sporadisch aangesloten vanuit de w



▼ NIEUWENHOVE



1. BESTAANDE SITUATIE

1.3. DE LOCATIE

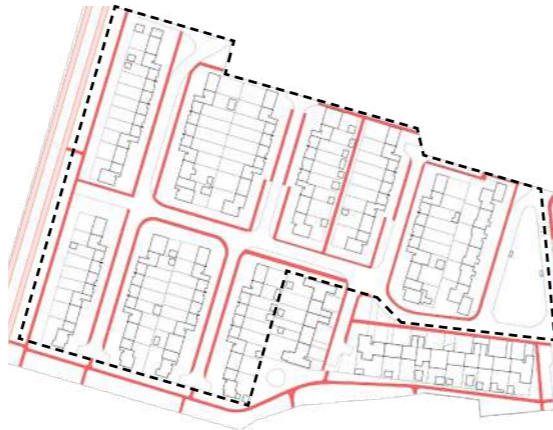
GROEN

Er is weinig gebruiksgroen aanwezig op de locatie. Het groen is veelal "kijkgroen" in de rand van de straatprofielen. Aan de Karel de Stoutelaan is wel een groen pleintje en de nieuwe verbinding aan de zuidkant is mooi groen ingebed. Door de private achtertuinen kleurt de kaart wel groen.



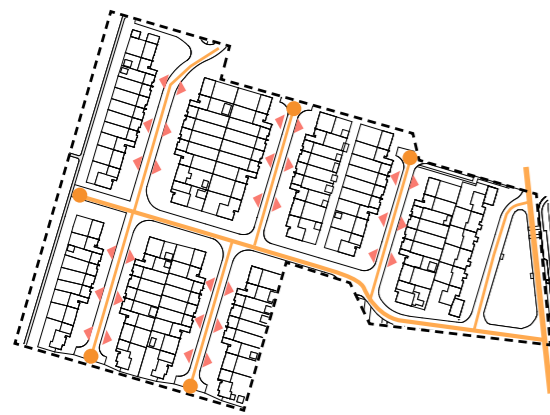
VOETGANGERS EN FIETSERS

Voor de voetganger en fietser wordt dezelfde infrastructuur gebruikt, aangevuld met een netwerk van veelal weinig aantrekkelijke achterpaden. Binnen de profielen is beperkt ruimte voor de voetganger, de fietsers dele de rijbaan met de auto. Het netwerk is verbonden met het fietspad langs de N5.



ONTSLUITING

De ontsluiting van de individuele kavels gebeurt via de Guldensporenstraat. De zijstraten zijn doodlopend, enkel de Elf Julistraat loopt door tot de volgende insteek (Zannekinstraat). De structuur van de wijk wordt bepaald door de ontsluiting voor de auto. Er is weinig verschil tussen de verschillende straten.



ONTWIKKELINGEN

Aan de zuidkant van de locatie is een achterpad herontwikkeld tot een mooi pad ingebed in het groen. Dit staat in verbinding met de groene buffer langs de Kortrijksestraat (N5). Deze ingrepen zijn een welkome toevoeging aan het netwerk van openbare ruimte in de wijk en geven richting aan de toekomstige herinrichting van het publieke domein.



▼ SITE



01 Bungalow



02 Appartementen



03 Appartementen



04 Nieuwe publieke ruimte



05 Westrand bij de N5



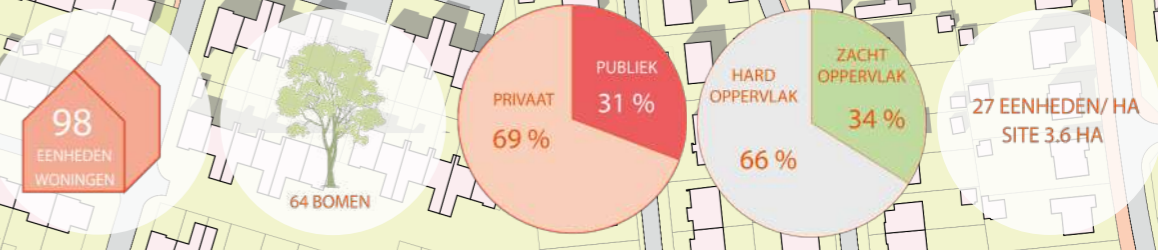
06 Elf Julistraat



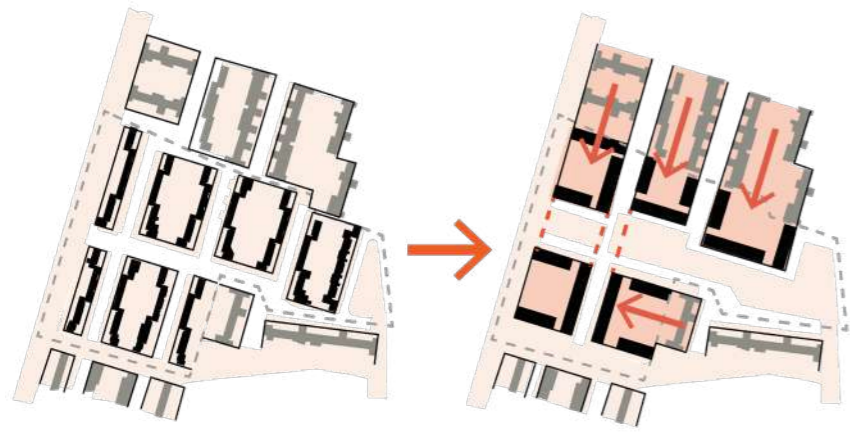
07 Brugse-Mettenstraat



08 Groen perk en bushalte

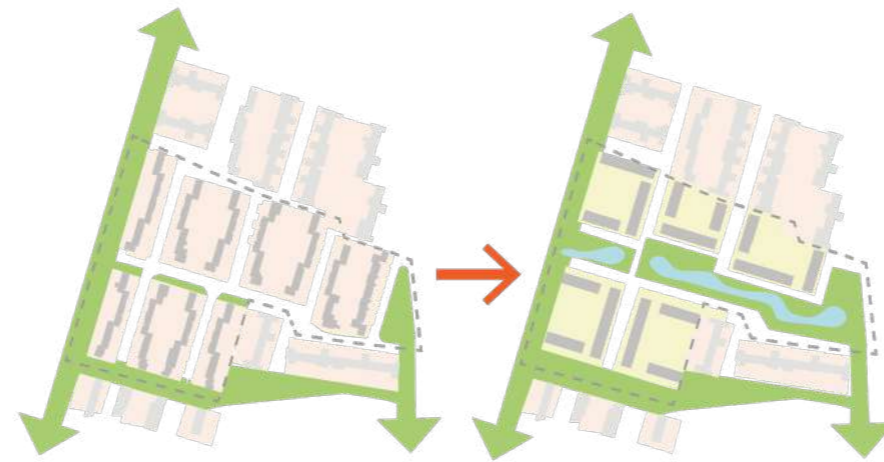


2. CONCEPTEN VOOR DE HERONTWIKKELING



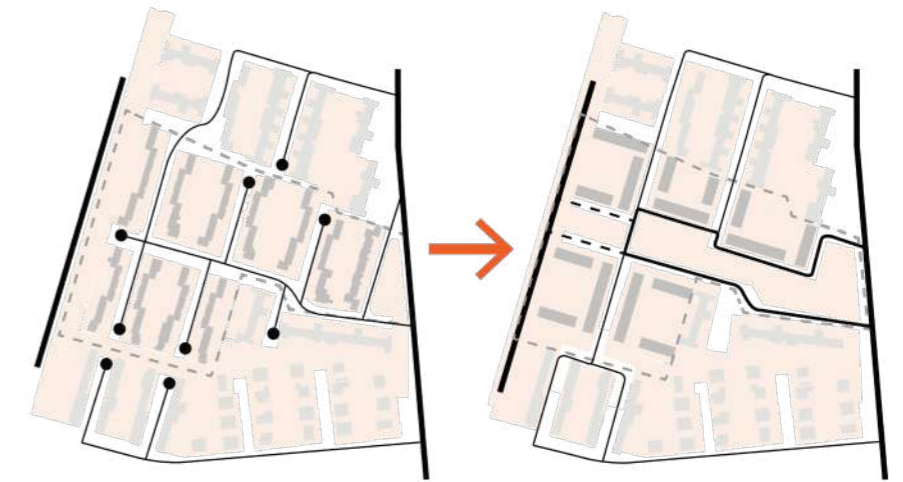
STRUCTUUR CREËERT RUIMTE

Het doel van ons voorstel is om ruimte te creëren voor groen, spel, ontmoeting en ontspanning. Door de verkaveling binnen het plangebied te "linken" aan de naastgelegen structuren ontstaat er centraal ruimte. Nieuwe compacte gebouwen volgen de rooilijnen van de burens, zo ontstaat een eenvoudige en voor de hand liggende structuur in de wijk. Die nieuwe structuur van de blokken sluit mooi aan op de naastgelegen woningen en is tegelijkertijd anders in de opbouw en oriëntatie.



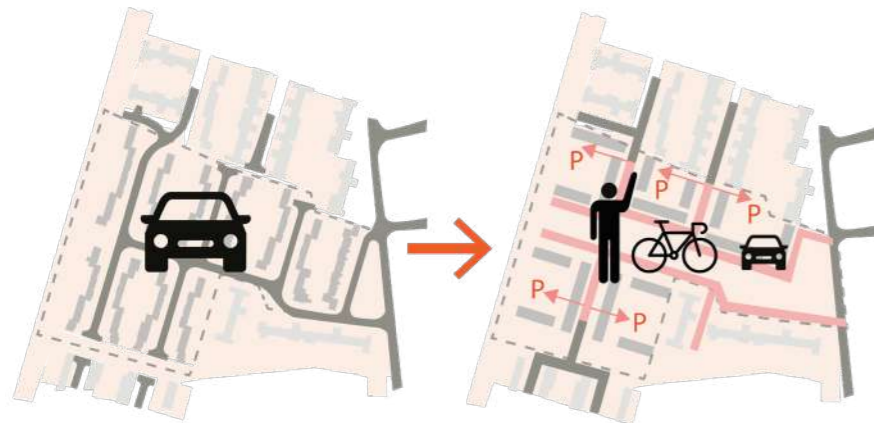
GROEN NETWERK EN COLLECTIVITEIT

De reorganisatie van de bebouwde ruimte zorgt voor een groen hart in het centrum van de locatie. De Guldensporenstraat wordt het "Guldensporenpark". Deze nieuwe groene ruimte kan mooi onderdeel uitmaken van het reeds aanwezige netwerk van groene ruimte en trage wegen. De parkrand is hard, een soort terras aan het groen. In het park is ruimte voor spelen, ontmoeten, pluktuin, duurzaam waterbeheer en biodiversiteit. Bestaande bomen worden maximaal behouden. Ter plaatse van de aansluiting met de Karel de Stoulelaan wordt het bestaande groen geïntegreerd en krijgt de bushalte een nieuwe plek.



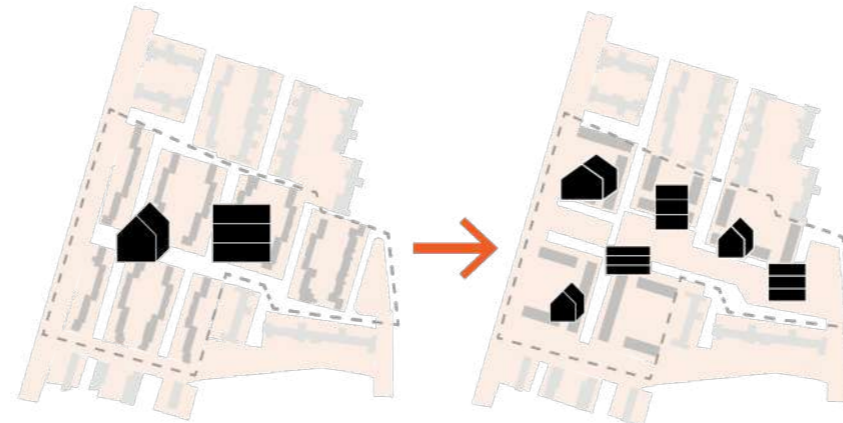
HIËRARCHIE IN DE INFRASTRUCTUUR

De huidige infrastructuur met de Guldensporenstraat en doodlopende zijstraten wordt vervangen door een rand rondom de centrale groene ruimte en verbindingen met de naastgelegen straten. Alles blijft optimaal bereikbaar. De parkrand krijgt een andere status dan de zijstraten. Hier kan gereden worden, maar de voetganger bepaalt. De ontsluiting van de woningen kan dus gebeuren via het "Guldensporenpark" of via de naastgelegen straten.



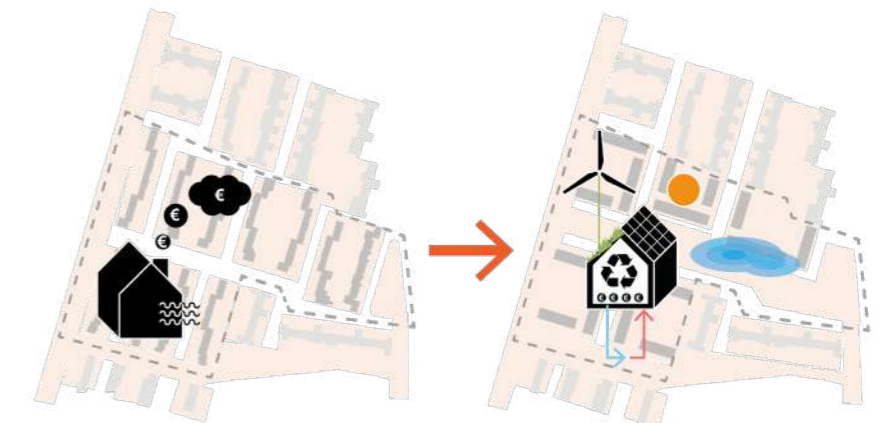
AUTO TE GAST

De reorganisatie van de bouwblokken en de groenstructuur binnen de site, samen met de parkeeroplossing binnenin de bouwblokken zorgt voor een autoluwe en groene openbare ruimte in het hart van de nieuwe ontwikkeling. De focus ligt op de auto en de fietser, maar de auto kan wel als het stapvoets is. De inrichting van de openbare ruimte wordt hierop afgestemd. Straten worden pleintjes of een parkrand.



DIVERSITEIT IN WONINGAANBOD

De invulling van de nieuwe bouwblokken creëert een divers woning aanbod. Een combinatie van eengezinswoningen in verschillende groottes, geschakelde woningen en gestapelde woningen en appartementen zorgt hiervoor. Deze diversiteit aan woningtypes resulteert in een diversiteit aan toekomstige bewoners. Deze bewoners zullen straks ook op een verschillende manier de nieuwe publieke en collectieve ruimtes in het plan gaan gebruiken. Wonen aan de openbare ruimte met voldoende zicht erop garandeert sociale controle en leefbaarheid in de wijk.

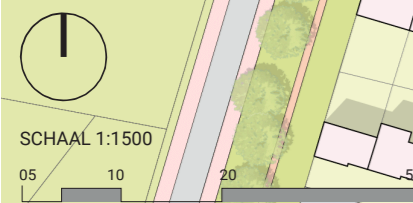
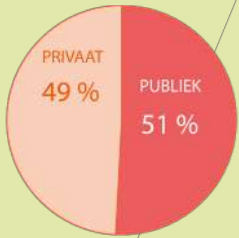


DUURZAAMHEID IN AL ZIJN ASPECTEN

Eerder genoemde concepten voor de herontwikkeling impliceren al een aantal van de duurzame maatregelen waarmee we van bij aanvang hebben gewerkt. Compacter bouwen, ruimte voor groen en biodiversiteit, ruimte voor duurzaam waterbeheer, ruimte voor spelen en ontmoeten, stimuleren van fietsgebruik en dubbelgebruik van ruimte. Daarnaast zal er ook ingezet worden op duurzame technieken voor energieproductie (hernieuwbare energie) en ventilatie in de woningen zelf. Op die manier ontstaat een pakket aan duurzame maatregelen dat op elk schaalniveau mooi doorgewerkt kan worden en versterkend werkt.

3. HET ONTWERP

3.1 MASTERPLAN





De wadi's verzamelen het regenwater van het openbaar gebied en van de overloop van de infiltratievoorzieningen binnenin de blokken. Het water wordt zichtbaar in de openbare ruimte.

In het Guldensporenpark is ruimte voor een pluktuin voor de buurt en verschillende speel- en ontmoetingsplekken.

Opwekking van hernieuwbare energie krijgt een plek in het ontwerp van de woningen.

Op de kop van het park krijgt de nieuwe bushalte een plek, hier is ook voldoende ruimte om fietsen te stallen.

Er is voop ruimte voor goed bereikbare fietsenstallingen binnenin de blokken. De overdekte stallingen krijgen een groendak.

Parkeren wordt binnenin de blokken opgelost. Hier is ook ruimte om bomen te planten zodat een aagename ruimte ontstaat.

Het vernieuwde achterpad met speelplek wordt onderdeel van het nieuwe groene netwerk.

3. HET ONTWERP

3.2 ASPECTEN VAN DE VERNIEUWING

Ons voorstel "Guldensporenpark" is de transformatie van de bestaande wijk in een nieuwe duurzame buurt waarbij verschillende aspecten van de leefomgeving aan bod komen. Woningdichtheid en voldoende groen voor ontspannen en spelen zijn mooi in balans. Het plan is ontworpen op een manier dat fietsgebruik gestimuleerd wordt. De woningen zijn goed toegankelijk, ook voor de auto, maar de voetganger en de fietser krijgt voorrang. De introductie van een grote groene ruimte in het hart van de site zorgt voor ontspanning in het beeld en woonkwaliteit voor de omwonenden, maar geeft ook de aanzet voor een groenstructuur op een grotere schaal in het plan. Er wordt ook aangetakt op aanwezige structuren en netwerken. Door diversiteit in het woningbouwprogramma aan te brengen, wordt de leefbaarheid en de mix in de wijk verbeterd. Jonge gezinnen met kinderen, medioren en senioren krijgen een plek. Bovenstaande duurzame principes worden aangevuld met maatregelen met betrekking tot duurzaam waterbeheer in de openbare ruimte. Ook wordt in het centrale park volop ruimte voor biodiversiteit gereserveerd. Ten slotte zullen ook de woningen zelf duurzaam worden gerealiseerd. BEN-woningen is de norm en door de compacte bouwblokken zijn er mogelijkheden om collectieve systemen en geothermie voor de verwarming te voorzien.



NIEUWE STRUCTUUR VOOR DE WIJK

De nieuwe structuur bouwt op een natuurlijke wijze verder op de bestaande situatie. De rooilijnen van de naastgelegen blokken worden opgepikt zodat de eenvoudige structuur ontstaat. Een duidelijk publieke ruimte ontstaat die verbindt en verbijzondert. De leesbaarheid van de plek blijft behouden in het nieuwe voorstel.



GROENE PUBLIEKE RUIMTE

Door onze definitie van de nieuwe bouwvelden ontstaat een groen hart. Het Guldensporenpark. Hier wordt aan gewoond. Hier is volop ruimte voor spelen, groen, ontmoeting, duurzaam waterbeheer en biodiversiteit. Echte groene gebruiksruimte. Deze ruimte is een belangrijke toevoeging aan de groenstructuur in de wijk. Bestaande structuren takken aan op de nieuwe plek. Ze legt ook de verbinding met de Kortrijksestraat. De verlenging van de bestaande woonstraatjes is eenvoudig. Binnen het plangebied passen we het profiel aan, hier wordt het "shared space" waar ruimte is voor de fietser, voetganger en de auto.



MOBILITEIT EN PARKEREN

De focus ligt op fietsers en voetgangers. De auto is te gast. De bereikbaarheid is goed en al het parkeren wordt binnenin de blokken opgelost. De uitlopers van de straten zijn als pleintjes bedacht, ook hier wordt gewoond. De rand van het Guldensporenpark is een terras aan het park, hier wordt gewandeld, gefietst en er kan ook gereden worden als dat nodig is. Bezoekersparkeren wordt subtiel ingepast in de publieke ruimte.



DIVERSITEIT EN PROGRAMMA

Appartementen en eengezinswoningen wisselen elkaar af en vormen samen hybride bouwblokken. Het plan is flexibel opgezet, ook de woningaantallen kunnen verder gespecificeerd worden. In onze proefverkaveling doen we een voorstel voor aantallen en typologische mix. Deze mix garandeert een wijk waar jong en oud een plek kunnen vinden.



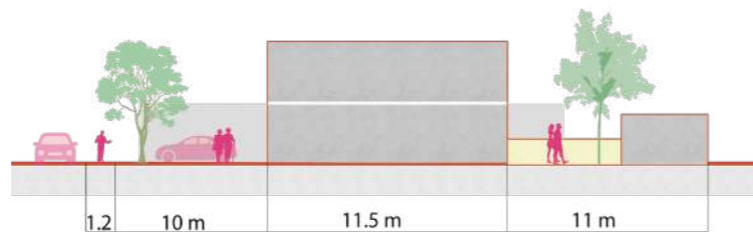
INTEGRALE DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is terug te vinden in alle ingrepen die we voorstellen. Bij elke ontwerpbeslissing wordt het duurzame karakter ervan afgewogen. Dit leidt tot de voorgestelde proefverkaveling waar compacter bouwen, ruimte voor groen en biodiversiteit, ruimte voor duurzaam waterbeheer, ruimte voor spelen en ontmoeten, stimuleren van fietsgebruik en dubbelgebruik van ruimte de thema's zijn. Voor de woningen geldt minimaal de BEN-norm.

3. HET ONTWERP

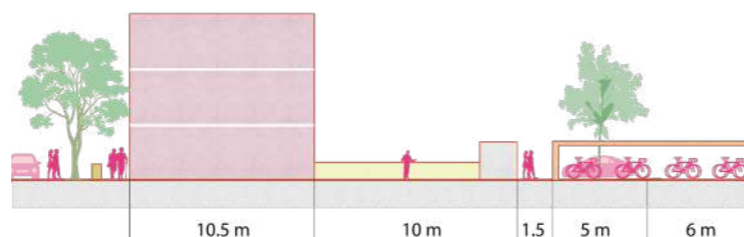
3.3 NIEUWE STRUCTUUR VOOR DE WIJK

▼ BESTAANDE SITUATIE



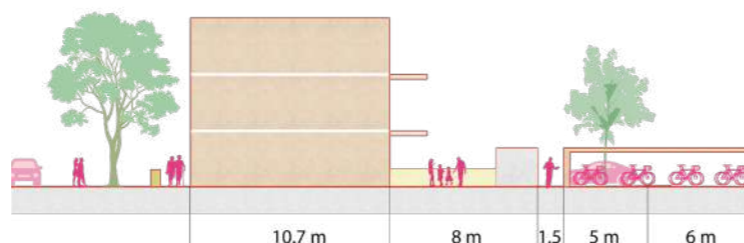
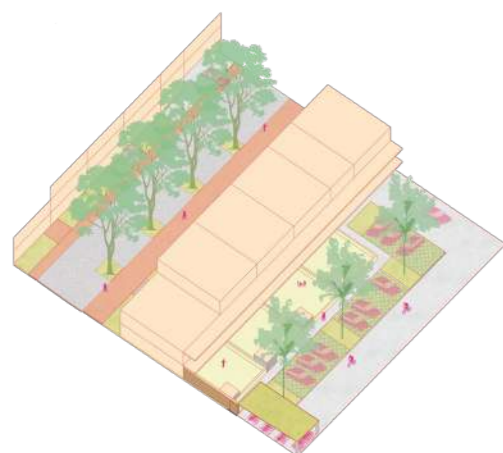
In de huidige situatie heeft elke eengezinswoning een voortuin en een achtertuin. In de voortuinzone is ruimte voor de auto. In de straatprofiel is de ruimte voor de auto dominant, er zijn wel smalle voetpaden voorzien

▼ WONINGEN - NIEUWE SITUATIE

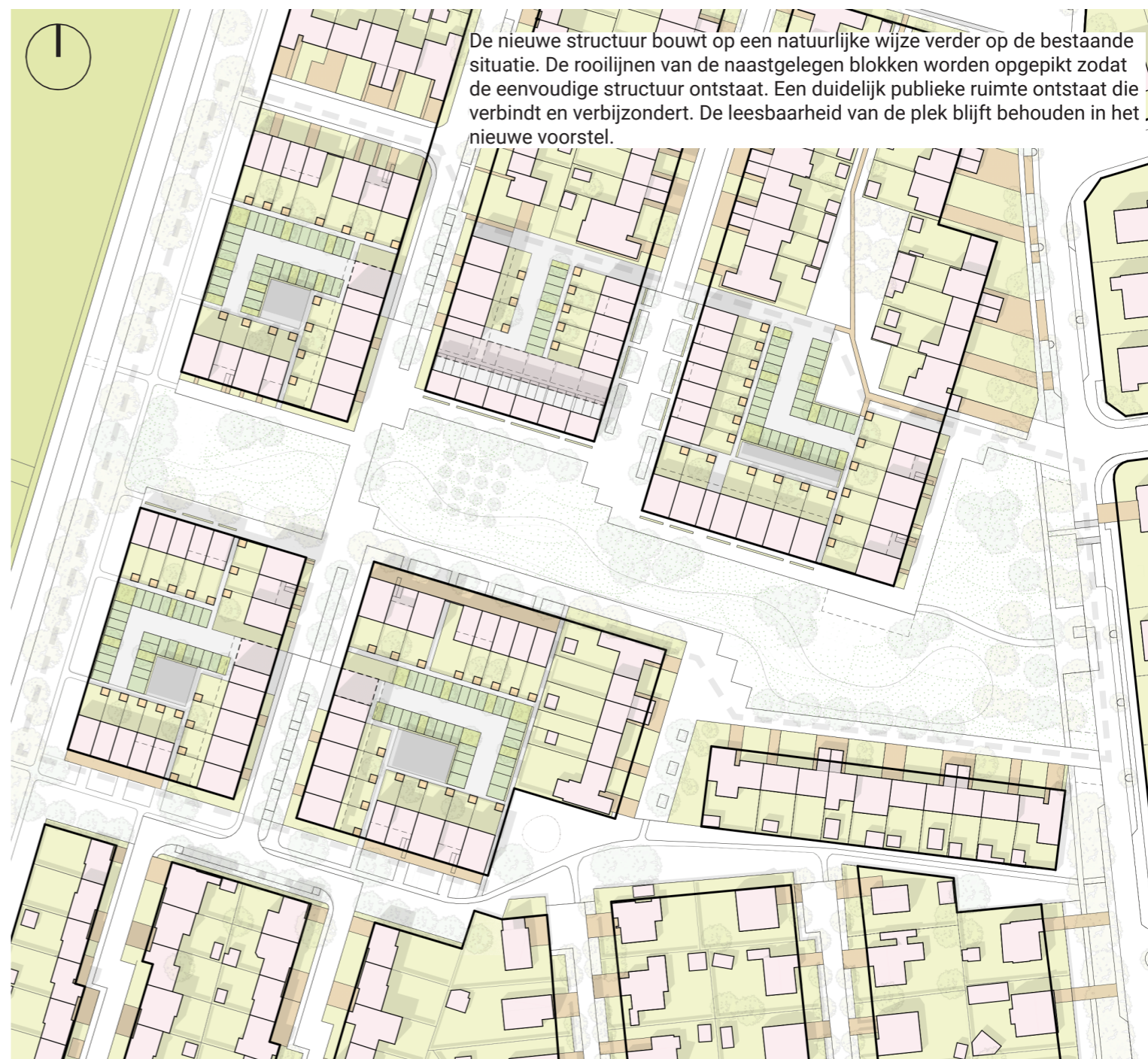


In ons voorstel wordt de achtertuin van 10 meter diep behouden. Binnenin elk blok is een collectieve parkeervoorziening gerealiseerd, zowel voor de auto's als voor de fietsen (van de appartementen). De eengezinswoningen hebben een tuinberging, ook voor de fiets. De straat wordt shared space, een haag op 2 meter van de gevel zorgt voor privacy en afstand. Tegelijkertijd is er maximaal contact met de publieke ruimte van uit de woningen.

▼ APPARTEMENTEN - NIEUWE SITUATIE



De opbouw bij de appartementen is gelijkaardig. Voor de appartementen op de begane grond wordt een tuintje van 8 meter diep voorzien. Appartementen en eengezinswoningen delen de collectieve parkeervoorziening binnenin het blok. De collectieve fietsenberging is voor de bovengelige appartementen.



▼ PARKEEROPLOSSING



▼ PARKEEROPLOSSING BIJ LAGERE PARKEERNORM

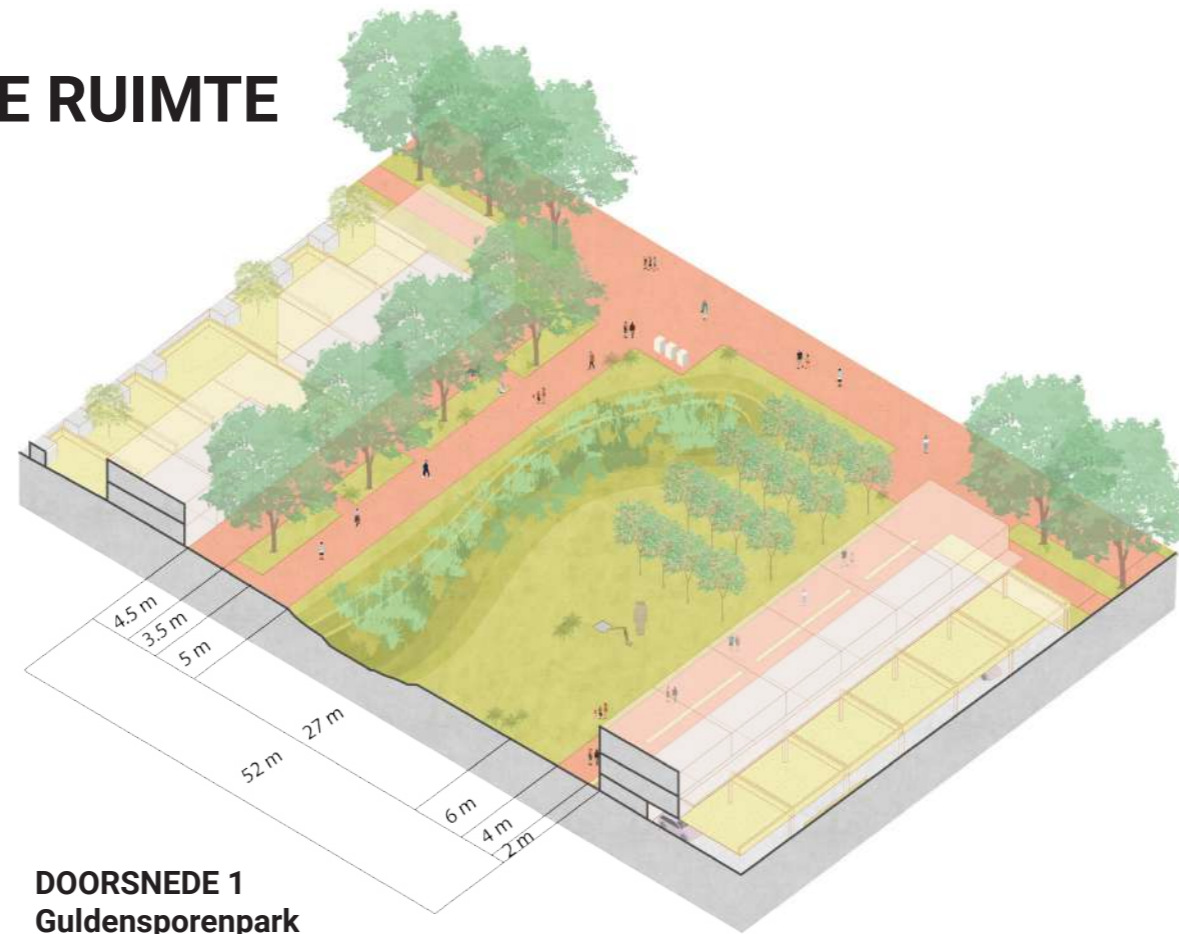


3. HET ONTWERP

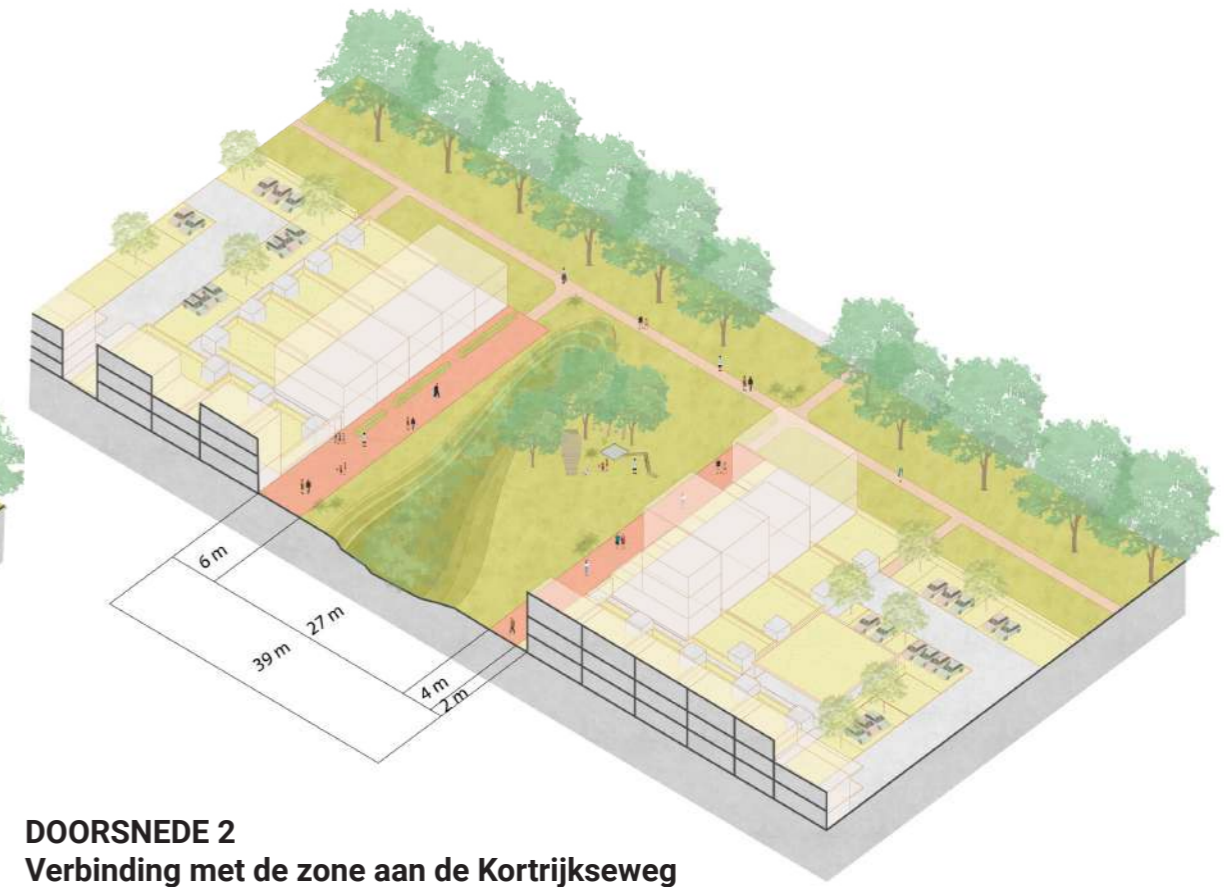
3.4 GROENE PUBLIEKE RUIMTE

Door onze definitie van de nieuwe bouwvelden ontstaat een groen hart. Het Guldensporenpark. Hier wordt aan gewoond. Hier is volop ruimte voor spelen, groen, ontmoeting, duurzaam waterbeheer en biodiversiteit. Echte groene gebruiksruimte. Deze ruimte is een belangrijke toevoeging aan de groenstructuur in de wijk. Bestaande structuren takken aan op de nieuwe plek. Ze legt ook de verbinding met de Kortrijksestraat. De verlenging van de bestaande woonstraatjes is eenvoudig. Binnen het plangebied passen we het profiel aan, hier wordt het "shared space" waar ruimte is voor de fietser, voetganger en de auto.

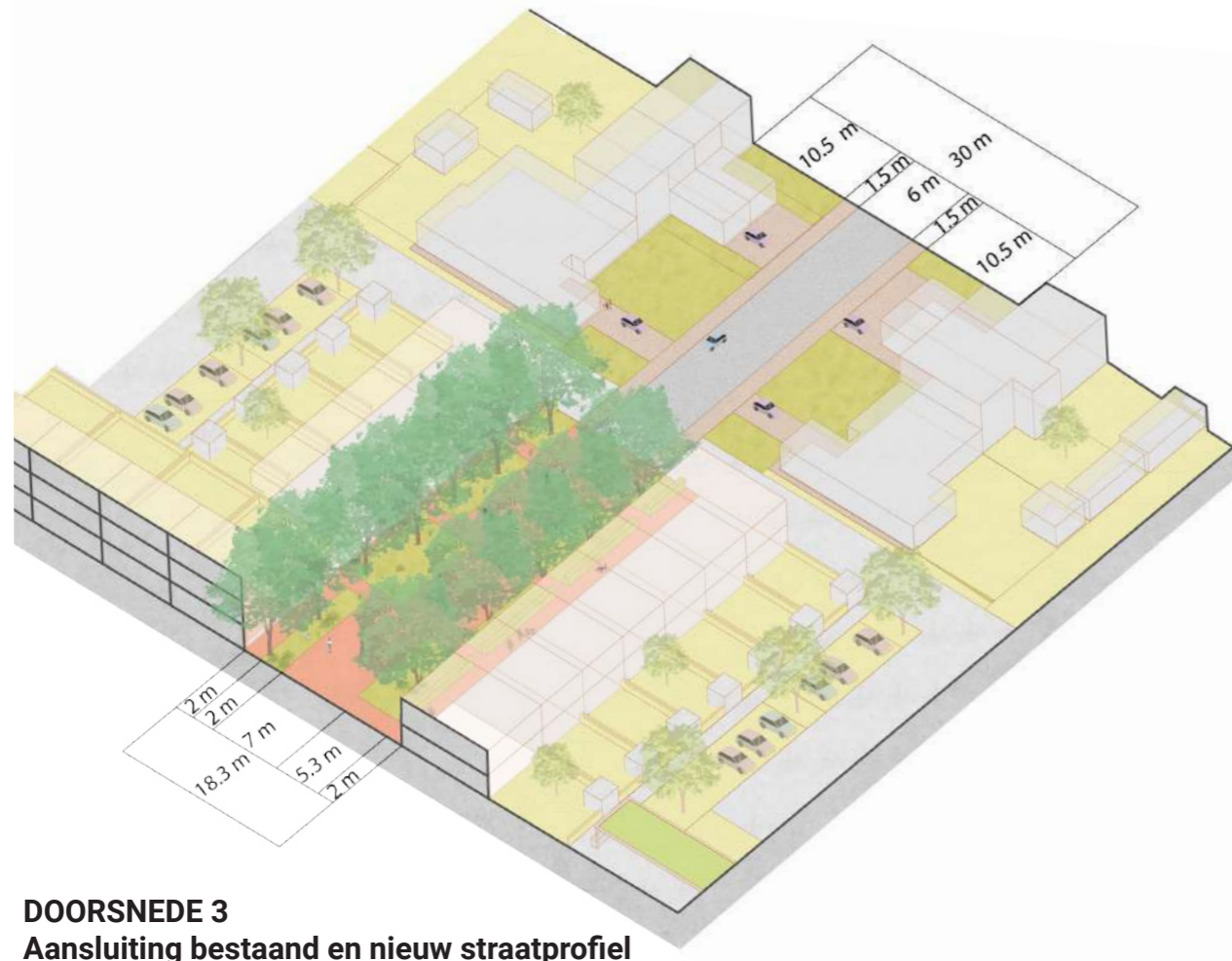
De verschillende functies die wij voorstellen in de parkzone, zijn onderwerp van de gesprekken met betrokkenen en bewoners. Hier worden een aantal voorstellen geformuleerd waarvan wij denken dat die passen bij de plek en de geest van het plan



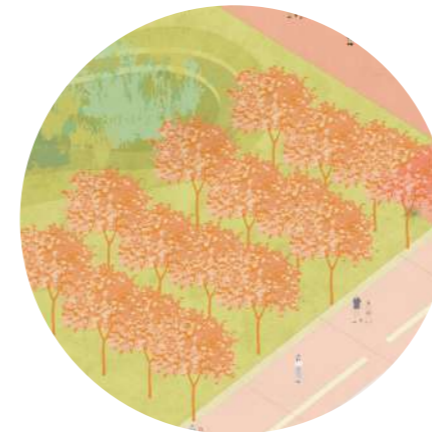
DOORSNEDE 1
Guldensporenpark



DOORSNEDE 2
Verbinding met de zone aan de Kortrijkseweg



DOORSNEDE 3
Aansluiting bestaand en nieuw straatprofiel



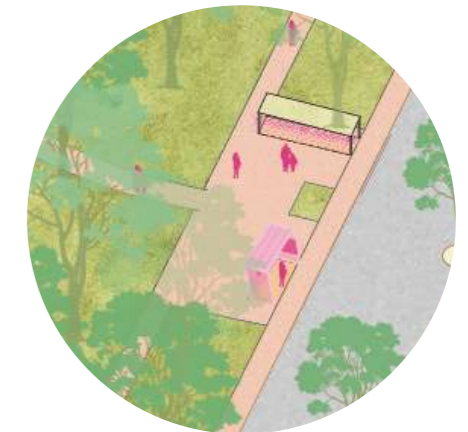
PLUKTUIN

De pluktuin zorgt voor groen, diversiteit en actie in het park. Betrokken bewoners vinden hier een plek om trots op te zijn. Ook voor kinderen is dit een interessant aspect van de publieke ruimte



SPEELPLEK

Een speelplek voor de kleinste kinderen moet zeker ergens een plek kunnen krijgen in het park. Hier wordt ook meubilair aan gekoppeld voor de ouders of grootouders. Wij kunnen ons ook voorstellen dat een aantal fitnessstoestellen voorzien worden.



BUSHALTE

De bushalte wordt geïntegreerd in het park. Hier is ook voldoende ruimte voor fietsenstalling.



3. HET ONTWERP

3.4 GROENE PUBLIEKE RUIMTE

Voor de invulling van het groen is een voorstel gedaan. Maar dit moet in overleg met de groendienst van de gemeente verder bekeken worden en bijgestuurd. De gemeente is volop bezig in de wijk met herinrichtingen en aanplantingen. Deze ontwikkeling moet daar op worden afgestemd zodat groen en meubilair herkenbaar een in relatie tot elkaar gekozen en ontworpen kunnen worden. Ook onderhoud is hierin een belangrijk aspect.

Wij zijn ervan overtuigd dat we dat in goed overleg tot een mooi gebalanceerd plan kunnen brengen.

Hetzelfde geldt voor de materialisering van de verschillende verhardingen in het plan. Wij hebben hier een voorstel gedaan dat tijdsloos en robuust is en goed het idee van het ontwerp kan representeren, maar in overleg kan dat uiteraard bijgestuurd en verfijnd worden.



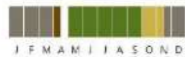
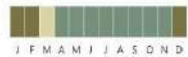
SALIX ALBA

ALNUS GLUTINOSA

PRUNUS AVIUM

PRUNUS SERRULATA

MALUS DOMESTICA



Height: 15 - 25m
Width: 12 - 18m

Height: 10 - 15m
Width: 6 - 10m

Height: 10 - 15m
Width: 8 - 12m

Height: 8 - 10m
Width: 8 - 10m

Height: 8 - 10m
Width: 8 - 10m

Tree for wet areas,
use in groups.

Tree for wet areas,
use as a solitary tree.

Tree for dry areas,
can be used in paving,
use in groups

Tree for dry areas,
can be used in paving,
use in groups

Tree for dry areas,
can be used in paving,
use in groups



IRIS SIBIRICA



PERSICARIA



FILIPENDULA RUBRA



VALERIANA OFFICINALIS



▼ MEUBILAIR EN VOORZIENINGEN



▼ SPEELVOORZIENINGEN



▼ MATERIALEN



BETON



TROTTOIR IN 50X50 MM BETONTEGELS



PARKEERPLAATSEN EN RIJWEG
IN BETONPLATEN (STELCONPLATEN 2X2M)



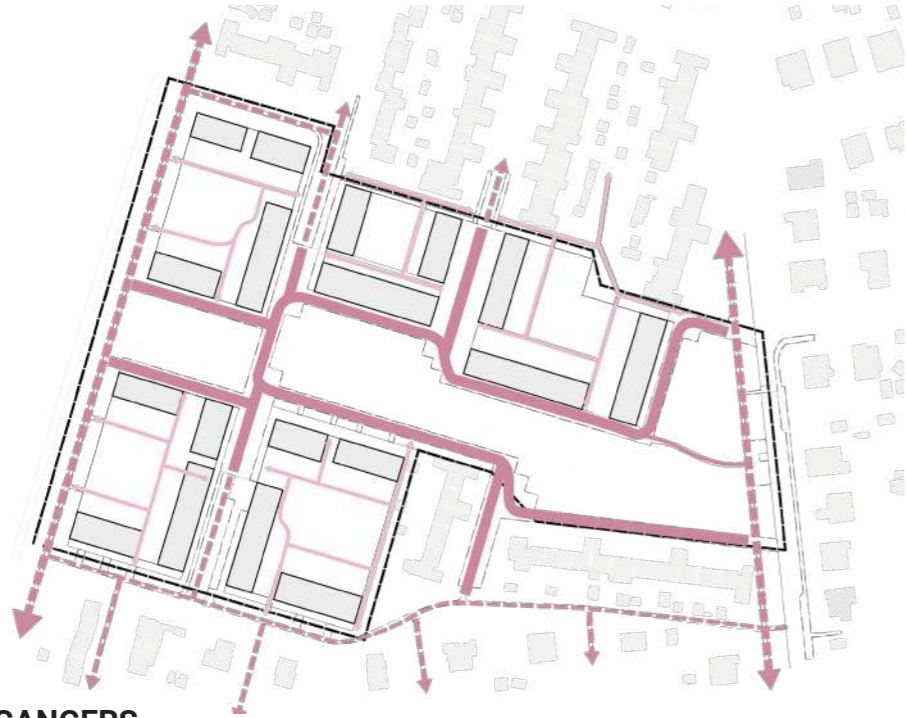
GRASBETONTEGELS - GREEN STONE EBEMA



GRAVEL

3. HET ONTWERP

3.5 MOBILITEIT EN PARKEREN



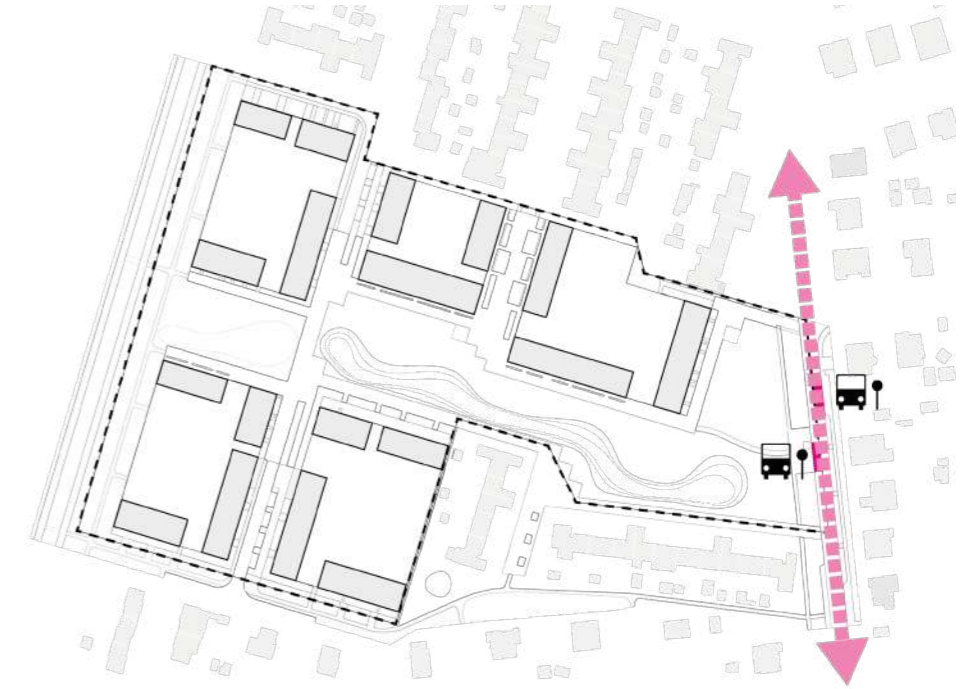
VOETGANGERS

Voetgangers hebben voorrang in het plan. Het Guldensporenpark krijgt een harde rand. Deze brede stoep (2 + 4 meter) is een plek waar aan gewoond wordt en waar gespeeld kan worden. Nu en dan komt er een auto voorbij. De nieuwe voetgangersroutes zijn nauwgezet aangesloten op het netwerp in de omgeving.



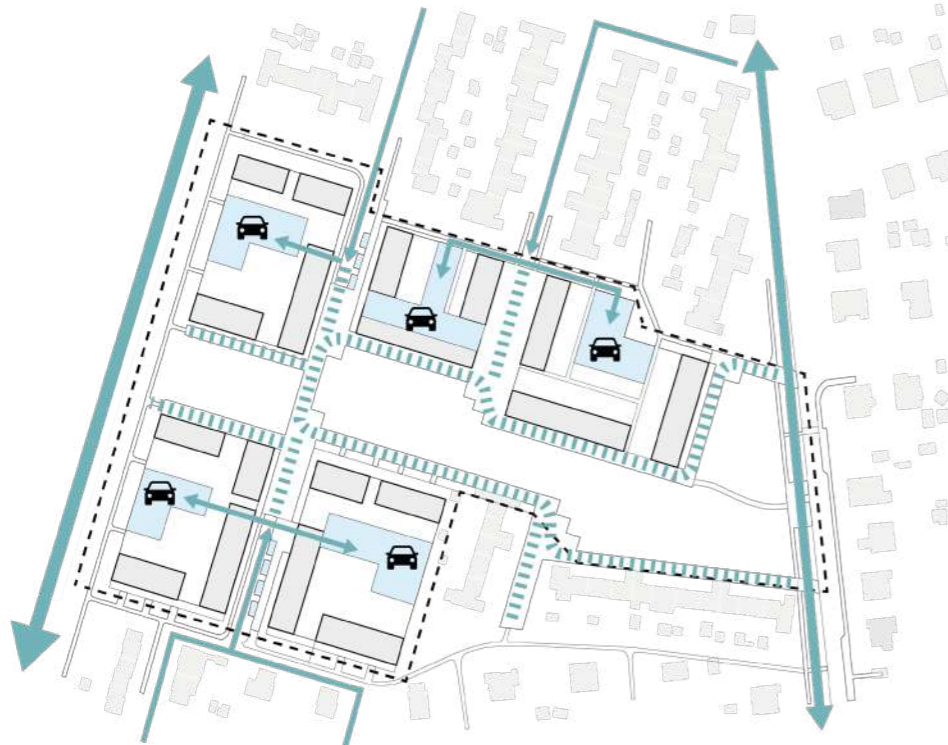
FIETSERS

Ook de fietsers zijn welkom. De verbinding met het fietspad aan de N50 wordt gerealiseerd. Misschien is het een mogelijkheid om in de toekomst het fietspad aan de kant van de wijk te leggen ter plaatse van de wijk. Ook de verbinding met de Karel de Stoutelaan is optimaal. Fietsenstallingen binnenin de blokken zijn goed bereikbaar.



OPENBAAR VERVOER

De bushalte blijft aan de Karel de Stoutelaan. Het groene perkje wordt opgenomen in het park. Dit betekent dat er nieuwe haltes gerealiseerd moeten worden op de kop van het park en aan de overzijde van de laan.



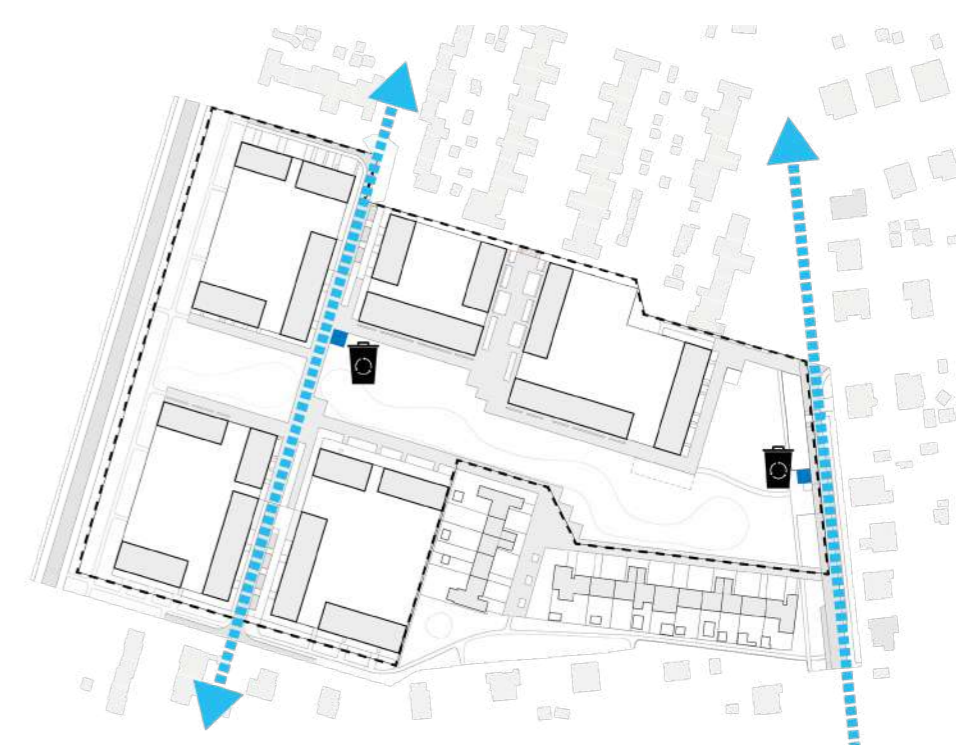
AUTO

De auto is te gast. Wel is alles goed bereikbaar. Langs de buitenkant zijn de straatprofielen aanwezig tot aan de entrees van de parkeerhoven binnenin de woonblokken. Dan verandert het profiel in "shared space" waar de auto te gast is. Doorgaand verkeer blijft mogelijk via de (iets verlegde) Elf Julistraat.



HULPDIENSTEN

De gehele wijk is perfect toegankelijk voor de hulpdiensten. Doorgaand verkeer blijft mogelijk via de (iets verlegde) Elf Julistraat. De parkrand is zo vormgegeven dat de draaicirkels voor brandweervoertuigen ingepast zijn in het ontwerp voor de verharding.



HUISVUILOPHALING

Ondergrondse voorzieningen voor huisvuil kunnen gerealiseerd worden ter plaatse van de Elf Julistraat. Dit is centraal in het plan en goed bereikbaar. Een tweede punt kan gecombineerd worden met de nieuwe bushalte. De inpassing van deze voorzieningen moet verder besproken worden met de diensten van de gemeente en andere relevante diensten.

3. HET ONTWERP

3.6 DIVERSITEIT EN PROGRAMMA

Het is de bedoeling een verdichting te realiseren op de locatie in combinatie met een kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte. Er worden minimaal 125 nieuwe woningen gevraagd. In ons voorstel kunnen we 142 nieuwe woningen en appartementen realiseren. Dit resulteert in een woningdichtheid van ca. 39 woningen per hectare. Ons voorstel is flexibel en voorziet in verschillende woningtypes voor woningen en appartementen. Het plan is echter flexibel en kan op eenvoudige wijze een andere verdeling van woningtypes opnemen binnen het concept. In de proefverkaveling zijn woningen opgenomen met 2, 3, 4 of 5 slaapkamers in verschillende types. Per blok is

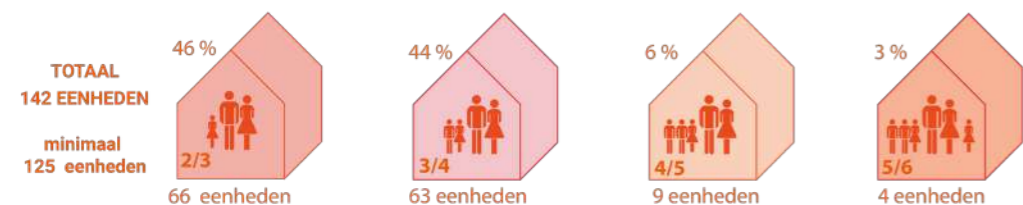
een gezonde mix van types voorzien met bijpassende parkeervervoering.

Deze verdeling van het programma zorgt voor een mooie diversiteit aan types en dus aan toekomstige bewoners.

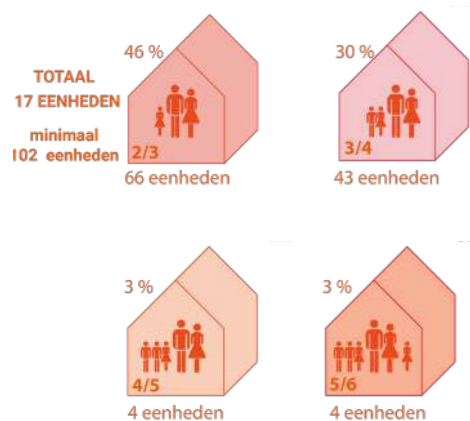
Indicatief is een verdeling in koop en huur aangegeven. Ook dit aspect van het plan kan in overleg verfijnd worden.

In de binnengebieden van de bouwvelden is steeds 1 parkeerplaats per woning opgenomen. In het openbaar gebied zijn nog een aantal plaatsen voor bezoekers voorzien.

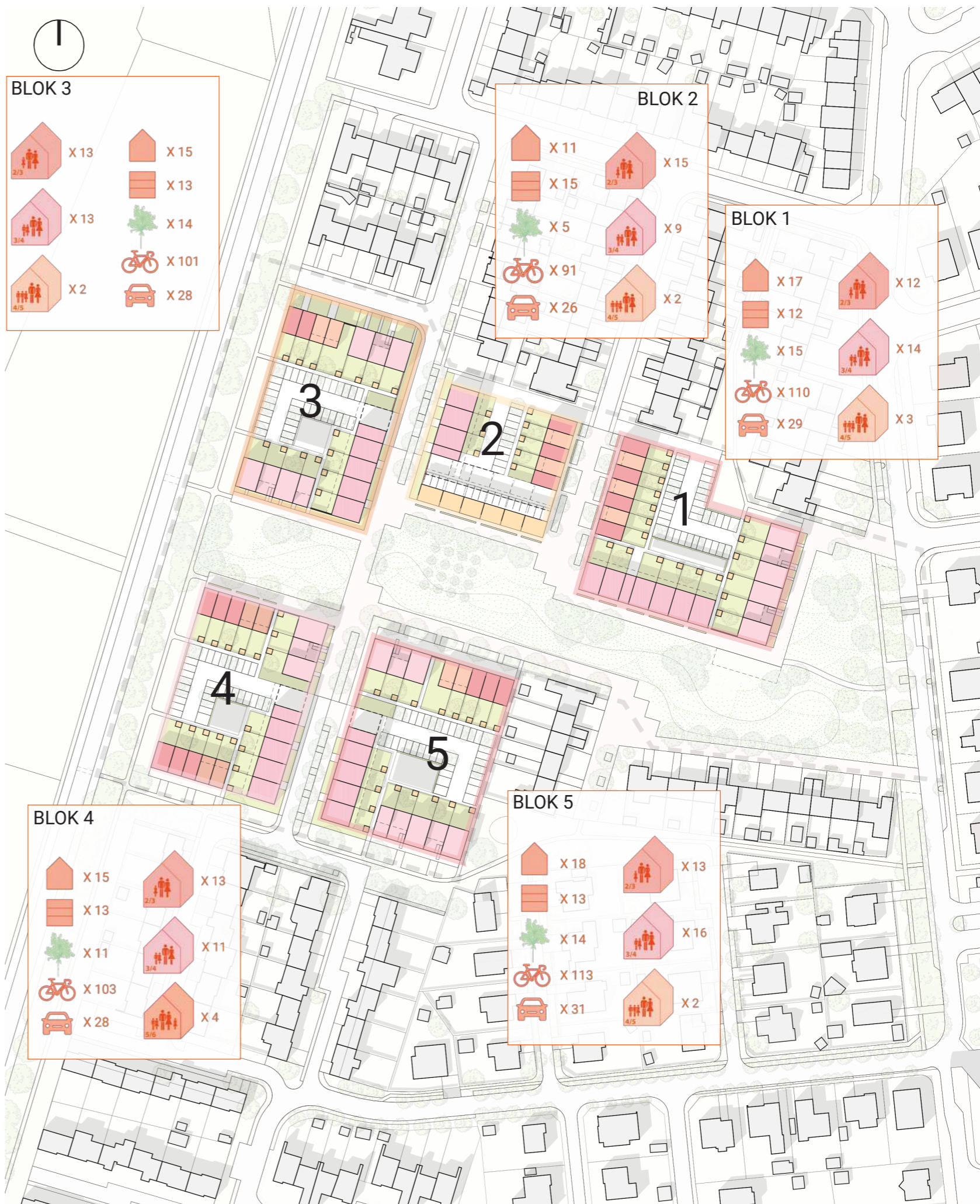
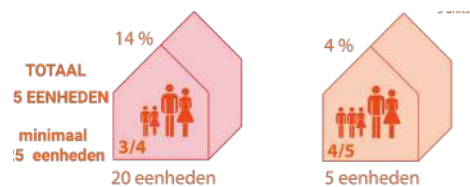
▼ TOTALE AANTALLEN



▼ TOTAAL HUURWONINGEN



▼ TOTAAL KOOPWONINGEN



In de proefverkaveling zijn 9 verschillende woningtypes opgenomen. Deze woningen voldoen alle aan de randvoorwaarden van VMSW. De woningtypes zijn indicatief en kunnen natuurlijk afgestemd worden op de specifieke noden van

het SHM in de uitwerking van het project. Onze ervaring in VMSW projecten heeft ertoe geleid dat het masterplan de aantallen en de verdeling in woningtypes kan garanderen.



3. HET ONTWERP

3.7 INTEGRALE DUURZAAMHEID

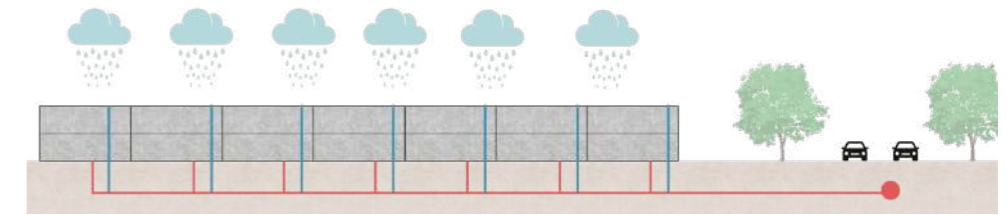
Duurzaamheid is de rode draad in ons voorstel. Verschillende aspecten van duurzaamheid zijn het resultaat van de keuzes voor ons voorstel. Het Guldensporenpark zorgt voor een nieuwe plek in de wijk waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar ruimte is voor biodiversiteit en duurzaam waterbeheer. De compacte bouwzones maken het mogelijk ver te gaan in duurzame energiebronnen. Hernieuwbare energieopwekking door middel van geothermie bijvoorbeeld hoort bij de mogelijkheden, naast zonnepanelen voor elektriciteit. De compacte gebouwen zorgen ook voor minder materiaalgebruik, de mogelijkheden tot hoge energie efficiëntie en de eenvoudige realisatie van BEN woningen.

De opzet van het plan waar fietsers en voetgangers voorrang krijgen in combinatie met de goede bereikbaarheid van het openbaar vervoer zorgt voor de stimulans voor het gebruik van slimme mobiliteit.

In ons voorstel schetsen we ook de principes voor het nieuwe rioolstelsel. Op dit moment is er geen gescheiden stelsel aanwezig in de wijk. Voor vuil water (DWA) zullen delen van het stelsel vernieuwd moeten worden door de nieuwe structuur. Andere delen worden hergebruikt of vervangen. Voor het regenwater willen we het rioolstelsel minimaal houden door het gebruik van wadi's en opvang en infiltratie in de groene ruimte.

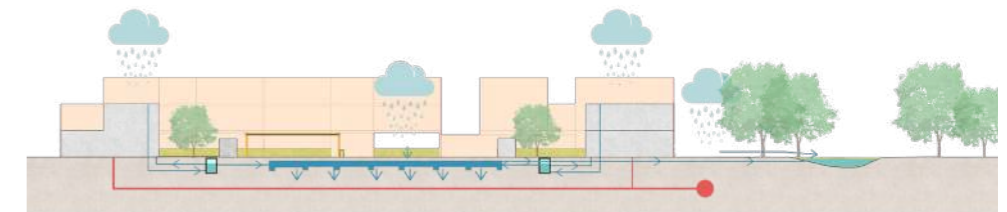


▼ BESTAAND RIOOLSTELSEL



In de bestaande situatie is geen gescheiden rioolstelsel voorzien. Al het regenwater wordt samen met het vuil water afgevoerd op het riool.

▼ NIEUW RIOOL STELSEL

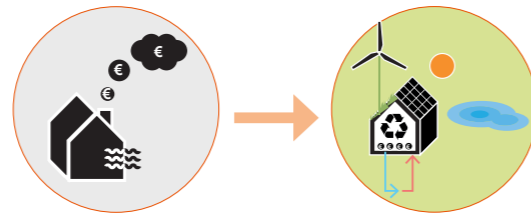


Een belangrijk aspect van de duurzame wijk is de afhandeling van het regenwater. Het doel is het regenwater zo lang mogelijk vast te houden vooraleer het af te voeren op collectieve systemen in de omgeving. In ons voorstel wordt de behandeling van het regenwater maximaal natuurlijk gerealiseerd. Binnen de bouwblokken wordt het regenwater opgevangen ten behoeve van hergebruik. Een overloop van de waterputten is aangesloten op de infiltratievoorzieningen in de binnengebieden van de blokken. Deze zijn voorzien van een overloop richting het openbaar gebied. Die overloop sluit aan op een wadi. Deze wadi zorgt ook voor de buffering en infiltratie van het regenwater dat terecht komt op het openbaar gebied. Daar wordt het regenwater zoveel als mogelijk bovengronds gehouden en stroomt het natuurlijk af van de verharding naar het park in het centrum van de site. Enkel in de zijstraten is een beperkt RWA riool aanwezig. De wadi in het park heeft een overloop aangesloten op de riolering langs de N50. Hier ligt voorlopig nog geen gescheiden stelsel, daarom is de wadi overgedimensioneerd zodat de infiltratiecapaciteit ter plekke maximaal is.

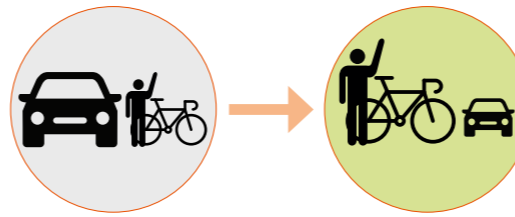
VERHARDING OPENBARE RUIMTE



INTEGRALE DUURZAAMHEID



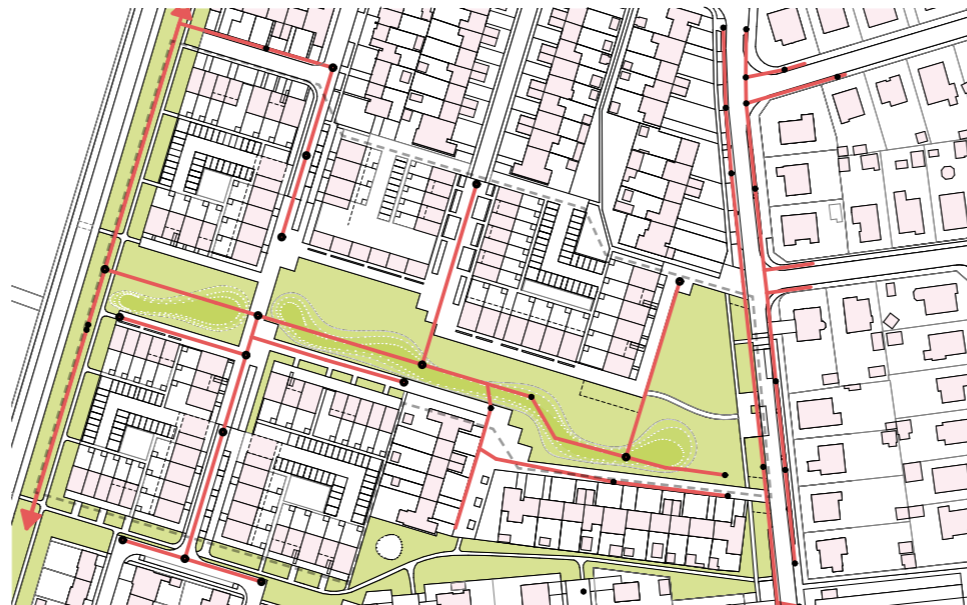
AUTO TE GAST



▼ BESTAAND RIOLERINGSSTELSEL (NIET GESCEIDEN)



▼ VOORSTEL NIEUW STELSEL DWA



▼ VOORSTEL AFHANDELING REGENWATER: WADI'S EN RWA



4. PROCES EN KOSTEN

4.1 PROCES, PARTICIPATIE EN CO-CREATIE

STAP 1: STARTVERGADERING

Er wordt een analyse gemaakt van het wedstrijdontwerp met alle betrokken partijen van de gemeente en Vivendo. Hieruit volgt een actieplan waarmee ons ontwerpteam aan de slag gaat in de fase voorontwerp. Daarnaast wordt in overleg de strategie voor participatie en co-creatie afgesproken. In eerste instantie hebben wij een voorstel gemaakt in dit stappenplan met 2 participatiemomenten, maar het doel, aantal en format van de participatiemomenten kan in overleg aangepast en bijgestuurd worden.

- 1 keer vergadering over de inhoud van het plan en de participatiestrategie
- doorlooptijd: na gunning

STAP 2: 50% VOORONTWERP

Het aangepaste plan wordt gepresenteerd en in detail bestudeerd. Een lijst van opmerkingen wordt opgemaakt. Aan de hand hiervan wordt het voorontwerp definitief gemaakt.

- 1 keer vergadering
- doorlooptijd: 4 weken

STAP 3: BUURTVERGADERING

Om ideeën van de buurt en bewoners op een goede manier te integreren in de plannen lijkt het ons interessant om op dit moment een buurtoverleg te organiseren. De participatiestrategie moet evenwel samen met de gemeente en Vivendo worden vastgesteld. Dit participatiemoment kan ook tussen het voorontwerp en definitief ontwerp plaatsvinden. Het format van de bijeenkomst kan een presentatie + workshop zijn of enkel een presentatie met een vraag-en-antwoord sessie.

- 1 keer vergadering + workshop
- doorlooptijd: nader te bepalen en afhankelijk van het format en voorbereidingstijd / inschatting 2 weken

STAP 4: 100% VOORONTWERP

In deze fase wordt het voorontwerp afgerond. Opmerkingen uit de buurtvergadering en eerder gemaakte opmerkingen worden verwerkt in het definitief voorontwerp. Hier worden ook reeds een aantal belangrijke technische aspecten ingepast, zoals bijvoorbeeld het rioleringsstelsel, nutsleidingen, ...

- 1 keer vergadering/presentatie
- doorlooptijd: 3 weken

STAP 5: 50% DEFINITIEF ONTWERP

Het voorontwerp wordt verder uitgewerkt en er wordt een diepgaander onderzoek van de site zelf verwerkt. Hierbij worden er bij het ontwerp detailplannen en schematische 3D-voorstellingen gevoegd, aangevuld met referentiemateriaal en eigen beeldmateriaal. Tijdens de 50% presentatie worden opmerkingen geformuleerd die ingepast moeten worden in het definitief ontwerp. Hier zijn ook technische uitwerking en onderhoudsaspecten belangrijk. Ook het groenplan wordt definitief en de functionele invulling (spelen, ontmoeten, ...) worden definitief vastgelegd.

- 1 keer vergadering/presentatie
- doorlooptijd: 4 weken

STAP 6: 100% DEFINITIEF ONTWERP

Het definitief ontwerp van het inrichtingsplan wordt afgewerkt en alle aspecten worden geïntegreerd in de plannen en visiebundel. Het plan wordt technisch uitgewerkt. Dit wordt gepresenteerd. Hier kan (indien nodig) ook nog een presentatie aan de buurt aan worden gekoppeld.

- 1 of 2 keer vergadering/presentatie
- doorlooptijd: 4 weken

STAP 7: OPMAAK DOSSIER OMGEVINGSVERGUNNING

Het definitief ontwerp van het inrichtingsplan wordt verwerkt in het dossier voor de omgevingsvergunning. Deze wordt aangevraagd voor eind 2021. Alle nodige werkzaamheden worden gedaan ten behoeve van de indiening.

- indien noodzakelijk overleg met de gemeentelijke diensten met betrekking tot de dossiersamenstelling ect.
- doorlooptijd: 4 weken



"WAT KAN EN MAG ZEKER NIET" AAN DE HAND VAN REFERENTIES EN SCHETSEN



SAMEN BOUWEN AAN HET VERHAAL VAN DE WIJK



DISCUSSIE OVER UITGANGSPUNTEN EN SCHETSSESSIE MET KERNGROEP AAN DE HAND VAN TEKENINGEN? SCHETSEN EN REFERENTIES



"WIE ZIT WAAR?" MET ALLE TOEKOMSTIGE GEBRUIKERS AAN DE HAND VAN EEN MAQUETTE



SAMENWERKEN AAN DE WIJK AAN DE HAND VAN EEN MAQUETTE



PLENAIRE PRESENTATIE EN DISCUSSIE

4. PROCES EN KOSTEN

4.2 KOSTEN

HONORARIUM:

Inrichtingsplan met de bijbehorende visie: 33.500,- euro (excl btw)

Technische uitwerking: 18.775,- euro (excl btw)

RAMING VAN DE KOSTEN

De ramingsprijzen zijn gebaseerd op recente aanbestedingen van infrastructuurprojecten.

Daar een deel van de bestaande riolering hergebruikt kan worden in ons voorstel, is er een inschatting gemaakt van herstel, vernieuwing en hergebruik. Dit is in de lopende meters van de riolering verwerkt.

Met betrekking tot de sloop van de bestaande wegen zijn zoveel als mogelijk bestaande bomen behouden en delen van de groenaanleg niet afgebroken wanneer zij geïntegreerd kunnen worden in de nieuwe plannen.

RAMING INFRASTRUCTUURPROJECT GULDENSPOENPARK (excl. btw en erelonen)	hoeveelheid	eenheidsprijs	totaal
opbraak bestaand - incl. ondergrondse infrastructuur	SOG		€ 375.000
verharding			
verharding rond park en pleintjes - beton	4.880 m ²	105 €/m ²	€ 512.400
wegprofiel aansluiting bestaand	1.375 m ²	105 €/m ²	€ 144.375
paden - beton	200 m ²	105 €/m ²	€ 21.000
paden halfverharding - dolomiet	80 m ²	55 €/m ²	€ 4.400
brugconstructies hout - tpv wadi	1 st	6.500 €/st	€ 6.500
duikerconstructies	1 st	3.750 €/st	€ 3.750
groen en water			
aanleg terreinprofiel	19.780 m ²	3 €/m ²	€ 59.340
wadi's	2.795 m ³	15 €/m ³	€ 41.925
groenzone park en pleintjes - incl. beplanting, excl bomen	10.450 m ²	30 €/m ²	€ 313.500
bomen - grondverbetering en boompalen	60 st	465 €/st	€ 27.900
fruitbomen - grondverbetering en boompalen	16 st	365 €/st	€ 5.840
bescherming bestaande bomen	SOG		€ 6.500
uitrusting			
ondergrondse infrastructuur - DWA	505 m	400 €/m	€ 202.000
ondergrondse infrastructuur - DWA - hergebruik bestaand -> 50% gerekend	215 m	400 €/m	€ 86.000
ondergrondse infrastructuur - RWA	260 m	400 €/m	€ 104.000
bovengrondse uitrusting - verlichting	50 st	1.700 €/st	€ 85.000
bovengrondse uitrusting - speeltoestellen, zitbanken, fietsen, ...	SOG		€ 95.000
sleuven nutsleidingen	1.150 m	20 €/m	€ 23.000
signalisatie	SOG		€ 7.500
TOTAAL			€ 2.124.930



