



# Sandes hove

... IN HET NIEUWPOORTS WATERLANDSCHAP

MASTERPLAN GROENE GORDEL NIEUWPOORT

WINWORM 16.01.2017

BU  
UR



Nieuwpoort. Poort tussen zee en polder. Grootse trechter voor kleine bootjes, haven voor vakantievaarders. Water als grootste gemene deler. Meer dan een bad-stad. Zelfs de polder gaat hier onder water, als het moet. Kanalen, kreken en dijken bepalen het beeld van stad en hinterland. Sluizen en bruggen als stille getuigen. Populieren geven de marsrichting aan. Als gordijnen. Dansend in de wind, wuivend naar de Ganzepoot.

Nieuwpoort. Poort in constante vernieuwing. Er kunnen nog vakantievaarders bij. Er kan nog water bij. Maar vooral: het slot op het landschap kan er nu wel af. Wat een troeven! Hoe lang houd je die achter de hand?

Nieuwpoort. Tijd om bruggen te slaan. Laat ons nieuwe poorten openen. Tussen stad en landschap. Tussen Frontzate en Ganzepoot, op zijn minst. Maar ook: tussen stad en kreek. Verbinden waar we vroeger botsten. We openen de gordijnen. Tijd om te zien wat bijzonder is. Alle troeven op tafel... Welkom in Nieuwpoort !

# INHOUD

contact

01

ONTWIKKELINGSVISIE

02

DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

03

PLAN VAN AANPAK

04

OPGAVE STUDIEKOSTEN

05

TEAMSAMENSTELLING

bijlagen

# CONTACT

## contactpersoon

Heeft U nog vragen of opmerkingen bij deze offerte, dan kan U hiervoor terecht bij:

BUUR | bureau voor urbanisme cvba

**Jonas Vanneste, vennoot**

Korenmarkt 14A, B-9000 Gent

Sluisstraat 79 / 03.02, B-3000 Leuven

+32 (0) 16 / 89 85 50

+32 (0) 486 / 49 65 95

jonas@buur.be

## werkplek

BUUR opereert vanuit twee kantoren in Leuven en Gent. Het kantoor in Gent zal voor de opdracht in Nieuwpoort als uitvalsbasis dienen. Vanuit ons kantoor in het centrum van de stad, staan we op 55min in Nieuwpoort. Voor de verplaatsingen gebruiken we doorgaans het autodeelsysteem Cambio of de trein + Blue Bike.





01

ONTWIKKELINGSVISIE



De 20 volgende pagina's zijn de integrale weergave van de concepten die op heden werden bedacht voor de Nieuwpoortse Groene Gordel. Deze toelichtingsnota geeft inkijk in de werkwijze die gehanteerd zal worden voor de opmaak van de visie, de concepten en uitwerking van 'Sandes Hove' (parkplan Elandje).

Het team pretendeert niet volledig of compleet te zijn in deze fase en de offerte kan bij aanvang worden geëvalueerd en bijgestuurd indien wenselijk.



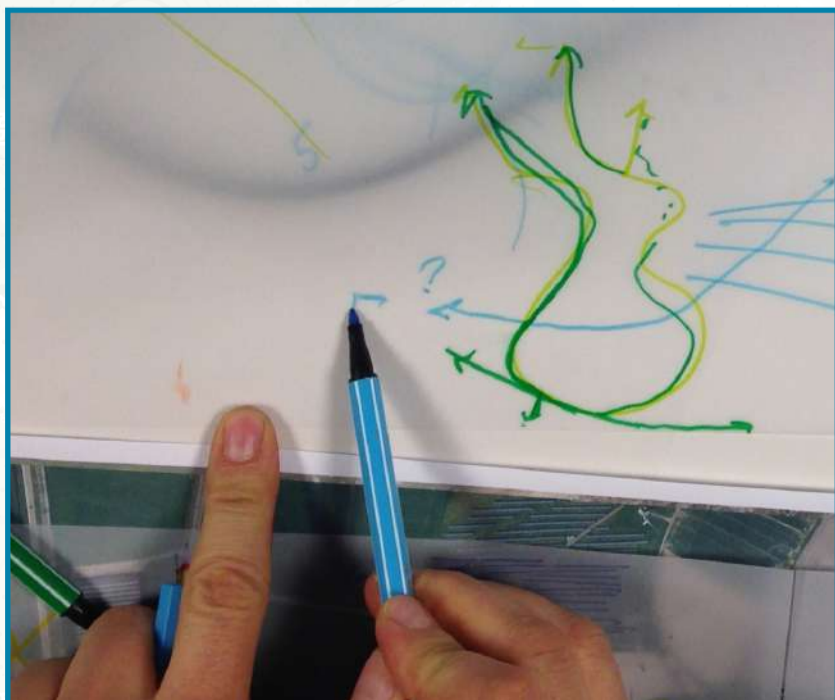
# LEZING VAN HET LANDSCHAP EN DE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN

## Completion of the 'Necklace'

Rondom de stad Nieuwpoort ligt een rijk geschakeerd landschap dat door zijn de veelsoortige ondergrond, de diverse natuurtypes en het water veel potenties in zicht draagt. Het masterplan voor de Groene Gordel vraagt daarom niet zomaar een natuurinrichtingsplan. **Het diverse gebied vraagt een visie op verbinding, op draagkracht van verschillende functies en op betekenis en beleving.**

Het complexe gebied rond Nieuwpoort-stad is beladen met geschiedenis, nautica, toerisme en bedrijvigheid en wordt functioneel gestructureerd door het water. De ad hoc gegroeide veelheid aan elementen en functies in dit 'leisure landscape' heeft het gebied een rommelige aanblik gegeven en bijvoorbeeld de beleving van landschap en erfgoed geminimaliseerd. Het gefragmenteerde gebied met radiale ontsluitingsstructuur is daardoor symbool geworden voor de gebrekkige relatie tussen de stad, de directe omgeving en het nabije landschap.

Echter, de unieke ondergrond en de structuurbepalende landschappelijke onderlegger met het zes-mazig stromennet bieden een buitengewone kans om net hier een samenhangend geheel te creëren en op die manier de groene gordel te vervolledigen. Met de inbreng van een nieuwe concentrische route, de thematische benadering van de tussenliggende gebieden en het koppelen van functies en erfgoed aan de route, ontstaat straks een nieuwe betekenis en beeldkwaliteit voor dit gebied. Een gebied dat herkenbaar en onmiskenbaar deel zal zijn van de stad Nieuwpoort, én de groene gordel.





Westende



Polder Nieuwland



Lombardsijde



natur  
De S



Kreek van Nieuwendamme



oord  
polder

Kon. Astridpark

Leopold II Park

Nieuwpoort Stad

Sport Vlaanderen

Kustduingronden



LANGELEED

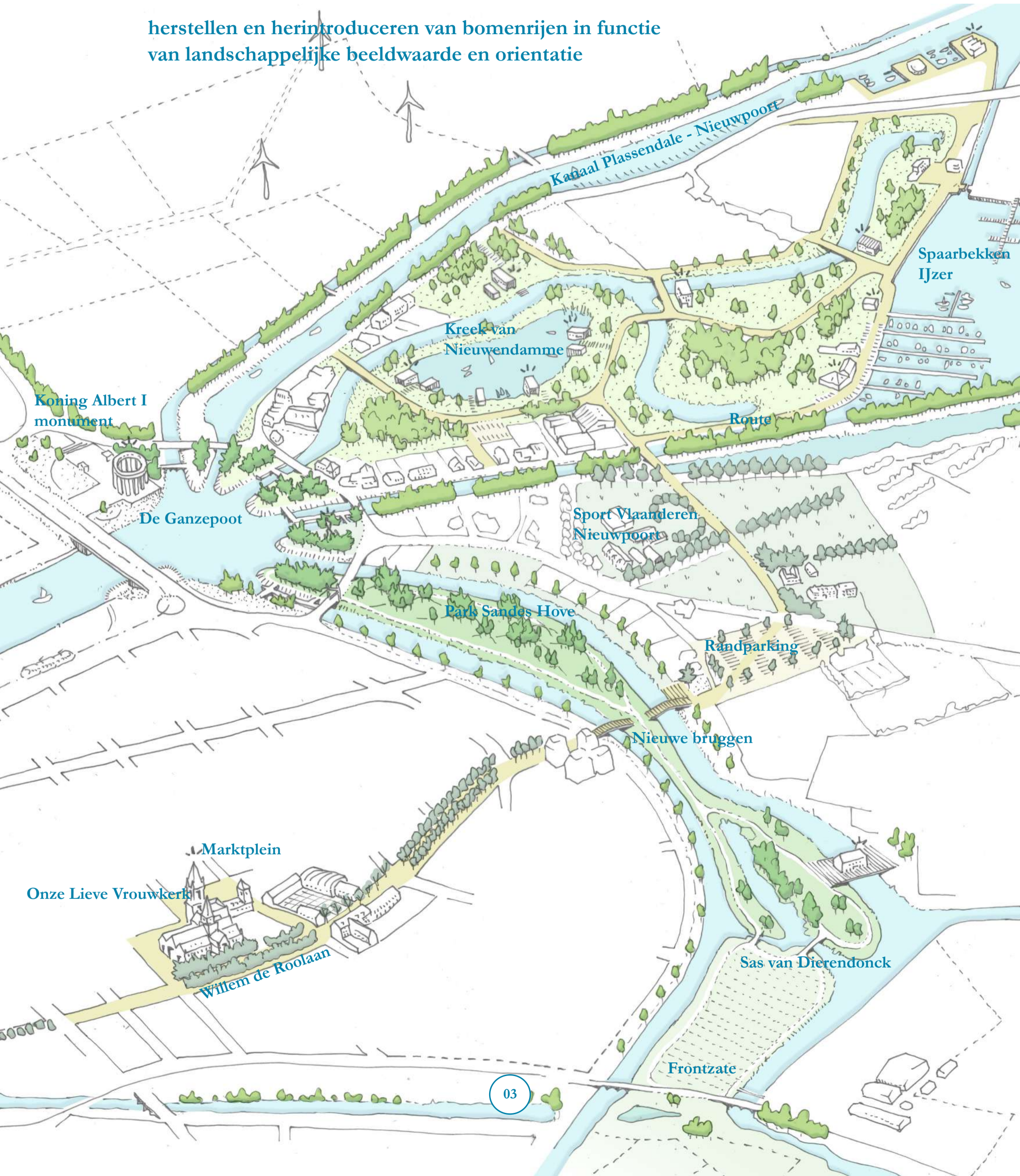
FRONTZATE

Polder Middelland

Koolhofput

# RUIMTELIJKE STRATEGIE VOOR DE GROENE GORDEL

herstellen en herintroduceren van bomenrijen in functie van landschappelijke beeldwaarde en orientatie



## Ruimtelijke (beeld)kwaliteiten

De zoektocht naar betekenis kan op verschillende manieren. Het in kaart brengen van het stedelijk en landschappelijk DNA van Nieuwpoort biedt de ontwerpers het eerste inzicht in de potenties die verspreid liggen op het grondgebied. Omdat het een gebied betreft met belangrijke betekenislagen op het vlak van geschiedenis, nemen we dit als eerste invalshoek in deze offerte.

Want, het waterlandschap van Nieuwpoort ademt geschiedenis. Aan de hand van drie treffende postkaarten uit Nieuwpoort benoemen we belangrijke ruimtelijke, ecologische en architecturale (beeld) kwaliteiten die doorheen de tijd zijn ondergesneeuwd. Ruimtelijke kwaliteiten waarvan we overtuigd zijn dat ze een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de herwaardering van het volledige gebied. Het analyseren van oude prenten doen we niet vanuit een hang naar nostalgie, maar om het onderzoek te staven en te leren van de historische achtergrond van dit bijzondere gebied. Het is geenszins onze betrachtning historiserend te werk te gaan, maar eerder met respect naar kwaliteiten te zoeken die een meerwaarde kunnen betekenen in de herinterpretatie ervan.

De eerste postkaart maakt meteen duidelijk dat Nieuwpoort een waterlandschap is. De landschappelijke 'ensembles' van water, naastgelegen trekwegen en de bomenrijen structureren van oudsher radiaal het waterrijke duin- en poldergebied. Door de 'verrommelde' tussengebieden lezen we de structuur echter minder goed. Het herstellen of vervolledigen van de bomenrijen is de eerste stap die we moeten zetten om de unieke structuur landschappelijk te duiden. Het - in tweede orde - concentrisch 'overbruggen' van het zesmazig stromennet met een nieuwe route en de thematische benadering van de tussengebieden, biedt mogelijkheden om de identiteit en oriëntatie fundamenteel te versterken.

Op de tweede prent staat een jongetje te midden van het groen op de oude vesten en is de link met het achterliggende landschap zichtbaar; quasi voelbaar. Het groen straalt een natuurlijk en robuust karakter uit, dat deels teruggaat op de natuur die ontstond in naoorlogs gebied. Het groen maakte integraal deel uit van de stad en de natuurtypes waren het resultaat van de bestaande ondergrond. De historische ondergrond als basis voor het stadsgroen, de bereikbaarheid van de natuur en het zicht op het landschap zijn kwaliteiten die worden ingezet in het vervolledigen van de groene gordel van Nieuwpoort.

De derde postkaart toont een staaltje ware ingenieurskunst aan de rand van de stad. Het detail in het ontwerp en de constructie zien we nog zelden in de publieke ruimte. We nemen een voorbeeld aan zoveel toewijding en vakmanschap en willen hetzelfde detailniveau

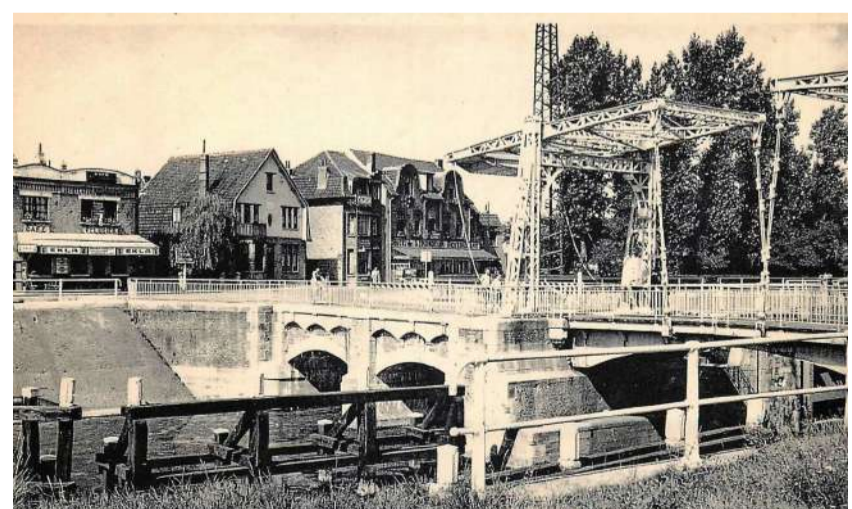
ambiëren voor de nieuwe ingrepen en bruggen. Tegelijkertijd geven we het bestaande erfgoed een belangrijke plaats en belevingswaarde. Het stadslandschap – toen nog ontdaan van al zijn franjes – etaleert de levendige en innige band tussen functies, publieke ruimte en water, sluizen en bruggen en toont een dynamiek die we opnieuw willen realiseren voor Nieuwpoort. Door het linken van publieke gebouwen aan de nieuwe route ontstaat een noodzakelijke verknoping van functies voor een hernieuwde dynamiek in Nieuwpoort stad.



Structurerend ensemble van water, trekwegen en bomenrijen



Robuuste natuur en binding met het landschap



Stadynamiek, ingenieurskunst en erfgoed aan het water

# BEELDKWALITEIT VOOR EEN 'LEISURE LANDSCAPE'

## Water en 'gordijnen'

Het kenmerkende beeld van het waterlandschap dient overeind te blijven door het herstellen en herintroduceren van bomenrijen in functie van landschappelijke beeldwaarde en orientatie. Op sommige plaatsen moet worden onderzocht of een aaneengesloten bomenrij mogelijk is, dan wel een bomenrij met grotere intervallen. Ook het aanwenden van andere types dan populieren kan worden onderzocht.

Het water is het meest karakteristieke element van deze plek achter de kustlijn. Zoals aangehald is de belevingswaarde eentonig en kan deze op twee manieren worden versterkt. Enerzijds door meer variatie in de oevers te voorzien (meer gradiënten waar mogelijk), en langsheen routes ook bijzondere plekken te vorm te geven ('touching the water').

## Route en 'taal'

Herkenbaarheid van route en 'beeldtaal' schuilt voornamelijk in de logica van de verbinding en de vanzelfsprekendheid van het materiaalgebruik. De ontwerpers stellen voorop dat de hoofdroutes in een toegankelijk en coherent materiaal worden uitgevoerd (bijvoorbeeld zandkleurig beton, kleischelpen, ...). De ontwerptaal van elementen als stadsmeubilair, verlichting, verharding, ... worden gevat in een beeldmatrix die richtinggevend is.

## Publieke gebouwen

Belangrijke, publiek toegankelijke gebouwen en andere functies die zich aan de hoofdroutes voor langzaam verkeer 'vastklikken' of linken hebben een belangrijke invloed op de beeldkwaliteit in het 'leisure' landschap. Een minimale vorm van coherentie is voor de architectuur daarom essentieel. De ontwerpers stellen voorop dat het werken met hout als uitgangspunt kan worden gebruikt. Onderzoek naar een tweede basismateriaal kan in de studie worden bekeken.

Werken met een beeldtaal die gebruik maakt van houten elementen en afwerking geldt niet enkel voor nieuwe architectuur. Ook de gebouwen die worden uitgebreid of gerenoveerd dienen zich in te schrijven in het beeld dat wordt vooropgesteld.

## Bijzondere plekken en bruggen

Bruggen nemen een belangrijke plaats in de 'mental map' en zijn in dit gebied zeer aanwezig door het vele water. Ze zijn dus functioneel en mentaal aanwezig, en vormen daarnaast een belangrijke katalysator voor het 'etalen' van de architecturale ambities. Dit is voor de nieuwe Sandesbruggen niet anders. Doordat een vast brug als voorwaarde wordt gesteld, zal het type brug en de materialisatie impact hebben op het beeld van het kanaal en de stad.

We hebben onderzocht welke mogelijkheden er zijn wanneer de technische randvoorwaarden in acht worden genomen en vastgesteld dat er nog meerdere mogelijkheden zijn. De ontwerpers doen in deze offerte daarom geen voorstel voor een typebrug, maar geven met het collagebeeld aan dat omzichtig moet worden gekeken naar de plaats van de inpassing, de vormtaal en de materialisatie.



structureerende ensembles van water, wegen en bomenrijen



Integratie van paden in het landschap, Cap de Creus, Spanje, EMF



Amager strandpark, Kopenhagen, Haslov and Kjaersgaard planners and architects



Kleischelpenpad in de duinen



Bezoekerscentrum Gentse Havenbedrijf, Tetra architecten



Amager strandpark, Kopenhagen, Haslov and Kjaersgaard planners and architects



Dune-Habitee, Saint-Hilaire-de-Riez, Frankrijk THE Architectes



Castleford Bridge - Chris Henderson



Detailering brug - landgoed Twickel - michael-van-gessel

# CONCEPTEN SANDES HOVE PARK

## Bodem en landschapstypes

Het studiegebied heeft een bijzondere ondergrond, die mits kennis en verbeelding kan worden opgedeeld in drie deelgebieden aan de hand van deze ondergrond. Het meest noordelijke deelgebied betreft de oerduin (Sandes Hoved) waarop Nieuwpoort is gebouwd. Het meest zuidelijke deel maakt deel uit van het vlakke poldergebied aan de Frontzate. Ertussenin bevindt zich de geaccidenteerde duinzoom. Deze drie - in elkaar overvloeiende – maar uitgesproken, verschillende types landschap vormen het uitgangspunt voor het concept van het park.

## Topos en natuurtypes

De opeenvolging van de landschapstypes maakt het park tot een ware beleving en biedt de rand van de stad een gedifferentieerd parkbeeld dat geënt is op zijn landschappelijke oorsprong. Door het verschil in topografie (en ondergrond) zal ook de beplanting in elk deelgebied anders zijn. In de vlakke polder doen we weinig of geen toevoegingen met bomen en blijft het beeld open. Ook de waterbuffering krijgt hier een plaats met verlaagde, afgegraven delen die de lage natuurgradiënten ten goede komen. De duinzoom wordt – mede door het bestaande reeds geaccidenteerde terrein – licht golvend en vormt de overgang van het open groen naar het zandige deel met bomen. De duinenformatie tenslotte, die wordt gecreëerd in het meest noordelijke deel, wordt noordelijk intens beplant als een duinbos, hetgeen aansluit bij de bestaande dichte bomenmassa aan de Ganzepoot. In dit parkdeel stellen we voor de functie van atelier loodsen te behouden, mits een nieuw gebouw en extra functies (als horeca) tot de mogelijkheden behoort en de herintegratie in dit ‘zandig’ parkdeel mogelijk is.

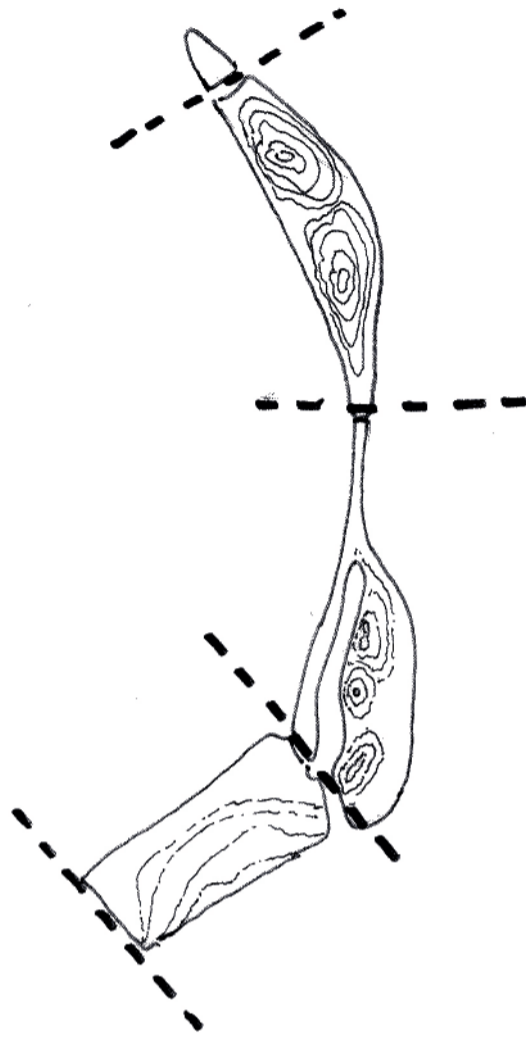
## Routes en bruggen

Langsheen het kanaal en de drie ‘microlandschappen’ wordt een hoofdroute ingebed die al grotendeels bestaat aan de zijde van de stad. We breiden de toegankelijkheid uit door het pad te verbreden, zodat ook fietsers van de Frontzate naar de Ganzepoot kunnen gaan. Doorheen de drie types landschappen wordt een informeler pad aangelegd dat de beleving voor wandelaars versterkt, exploratie aanwakkert en een eventueel educatief programma faciliteert. De hoofdroute en het informele pad komen telkens samen bij de bruggen en het erfgoed, waardoor een optimale functionele ontsluiting en belevingswaarde ontstaat. De nieuwe vaste brug over het kanaal, wordt geïntegreerd in het duinenlandschap en moet met een sobere vormgeving opgaan in de omgeving.

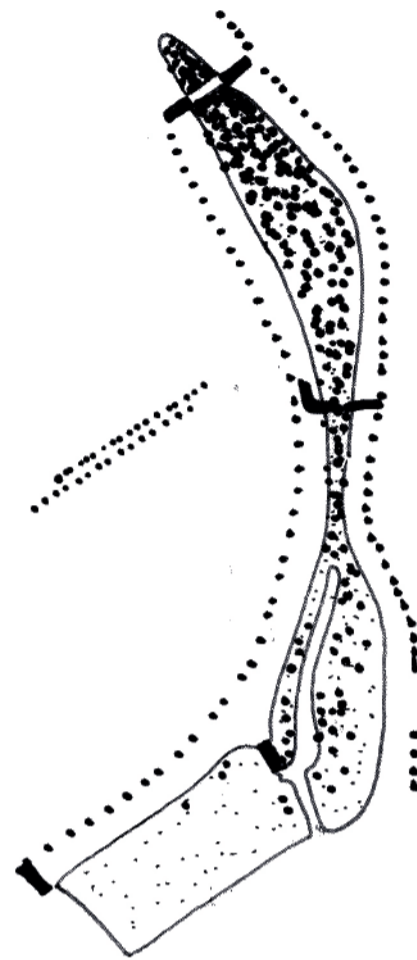
## Water en erfgoed

Met uitzondering van de frontzate is er nog heel wat werk voor de ontsluiting en beleving van de monumenten in het studiegebied. Zowel het Sas van Dierendonck als de Ganzepoot zijn op vandaag de facto weinig of niet toegankelijk. Het driedelig park biedt de kans dit fundamenteel te veranderen door de sequens van landschappen telkens af te stemmen op een momentum in het park: Frontzate – polder – Sas van Dierendonck – duinzoom – Nieuwe Sandesbrug – duinen – Ganzepoot. De landschapstypes worden dus telkens gewisseld waar een kunstwerk (erfgoed of nieuw) zich situeert in het park. De bijzondere sluis wordt toegankelijker gemaakt door een eenvoudig, slank en smal nieuw bruggetje te voorzien en de plek ook een publieke ruimte te geven (waar infoborden het erfgoed ook kunnen etaleren). Voor de Ganzepoot willen de ontwerpers graag bekijken of het deel aansluitend op het park publiek toegankelijk kan worden gemaakt, mits de nodige veiligheidsvoorzorgsmaatregelen kunnen worden genomen. Op deze wijze zou door het park een sterke belevingsroute ontstaan die start aan de Frontzate en eindigt met een WAAW! aan de Ganzepoot.





Bodem en landschapstypes



Topos en natuurtypes



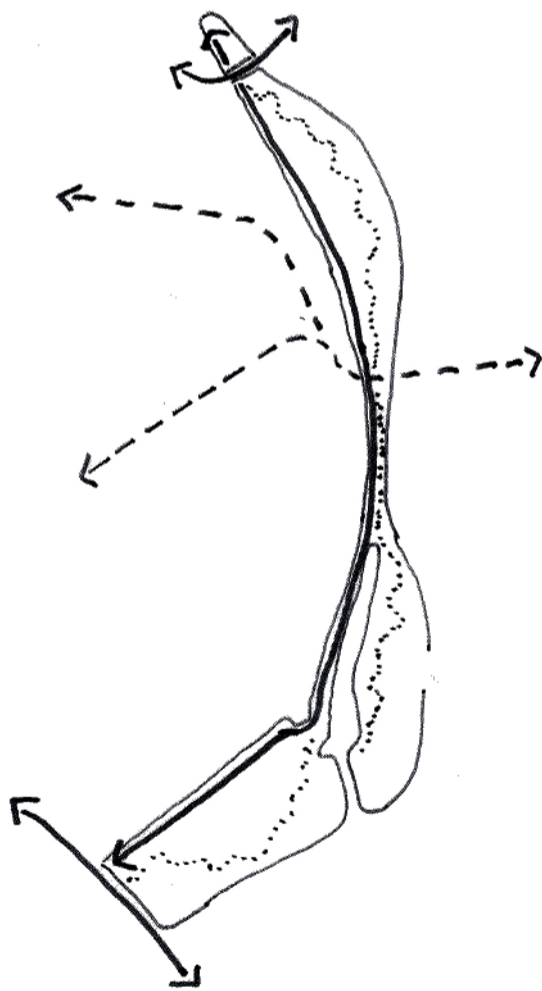
Duinbos



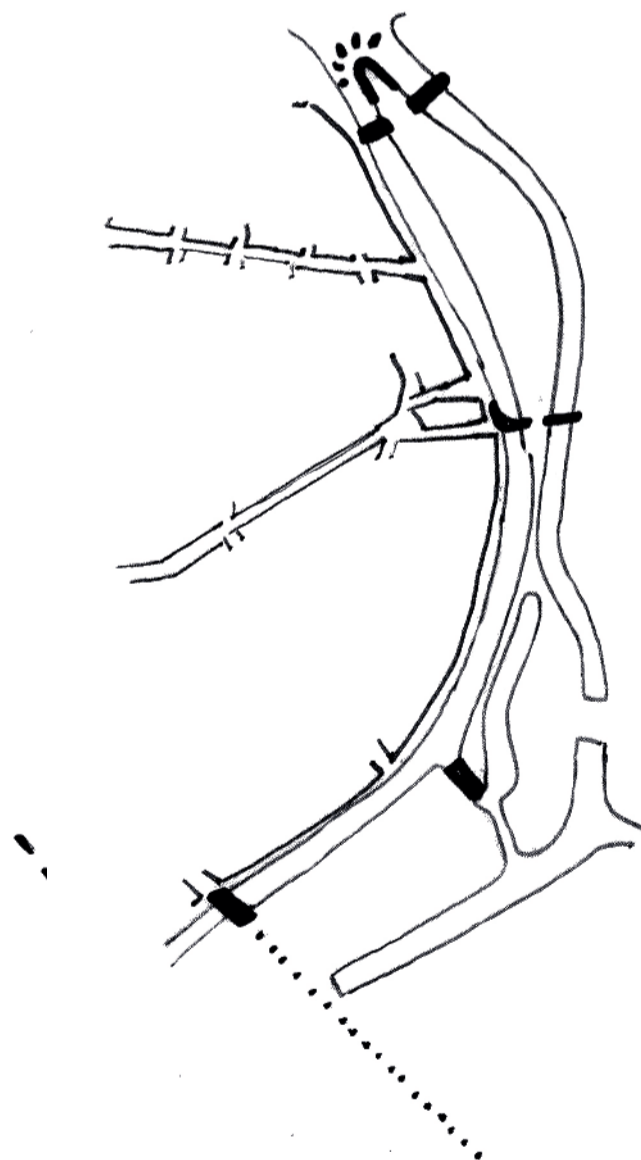
Duinzoom



Polder

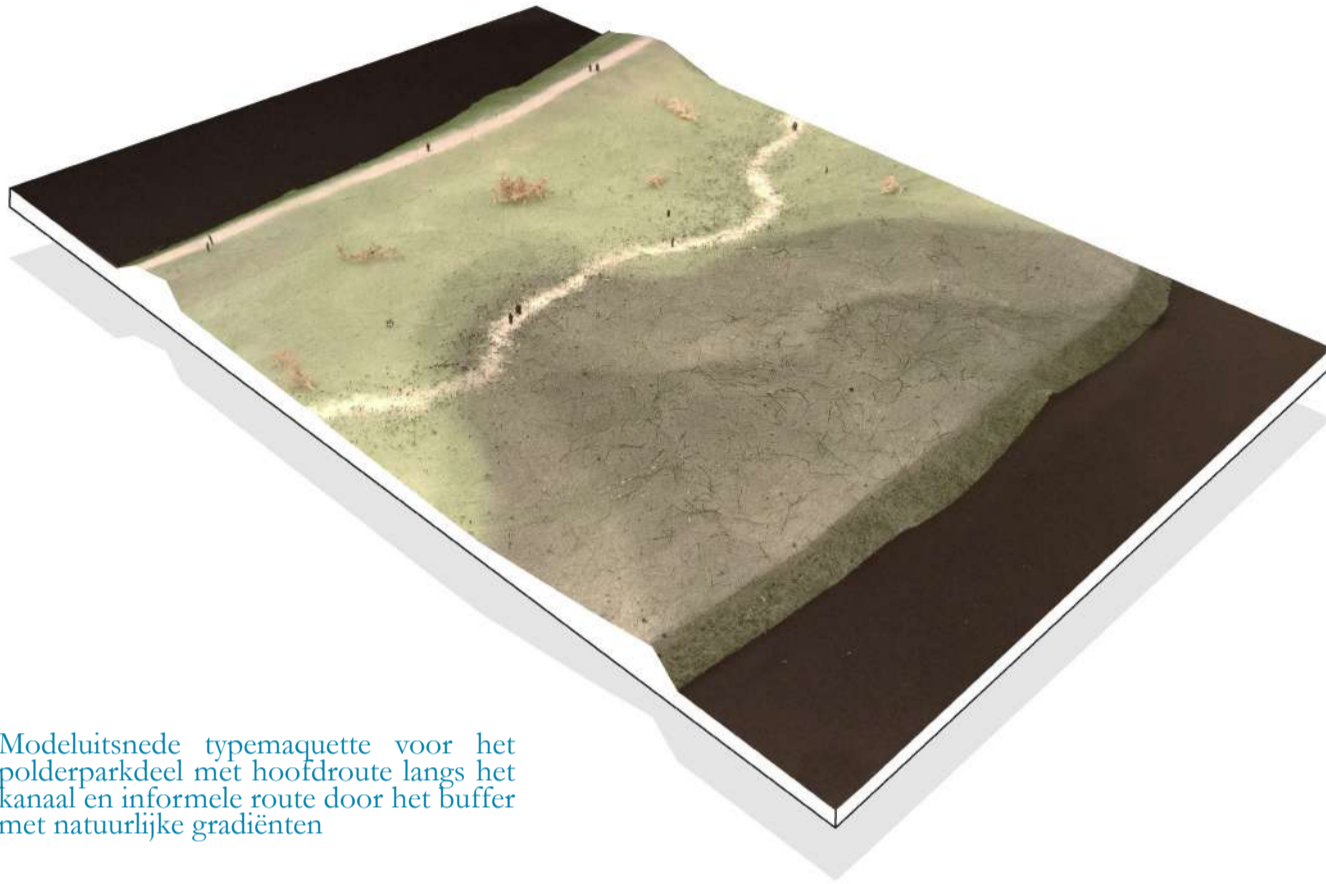


Routes en bruggen



Water en erfgoed

# INRICHTINGSVOORSTEL



Modeluitsnede typemaquette voor het polderparkdeel met hoofdroute langs het kanaal en informele route door het buffer met natuurlijke gradiënten

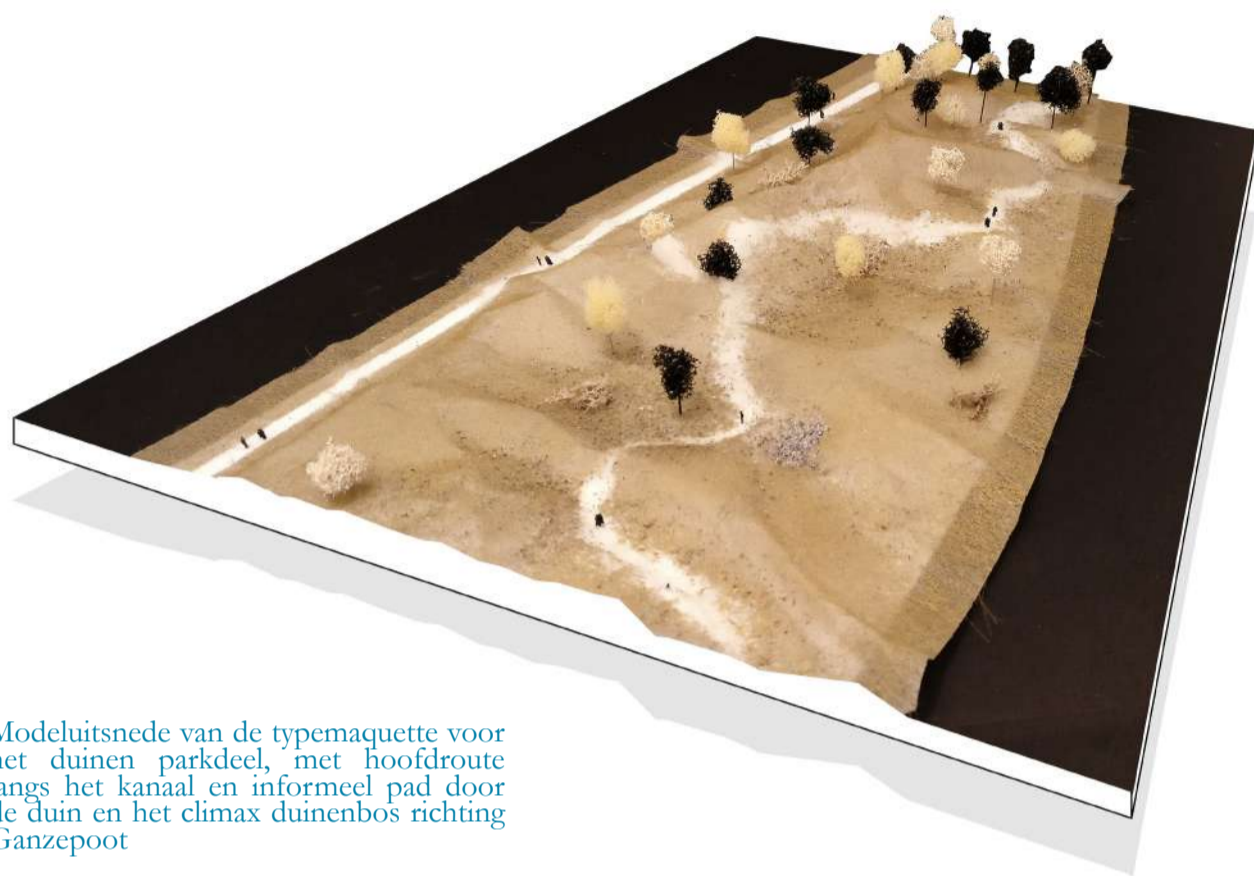


Typemaquette voor de duinenzoom met hoofdroute langs het kanaal en informele route door het geaccidenteerd terrein waarin overgang tussen polder en duinen zichtbaar wordt



Polder Waterlandschap





Modeluitsnede van de typemaquette voor het duinen parkdeel, met hoofdroute langs het kanaal en informeel pad door de duin en het climax duinenbos richting Ganzepoot



Duinzoom



Duinbos







## Bruggen

De invalshoek voor het ontwerp van de nieuwe fiets- en voetgangersbruggen is het maken van logische, functionele verbindingen die aansluiting vinden bij de morfologische structuur van de stad en de topografische logica van het landschap. Dit betekent in eerste plaats dat de route continu, leesbaar en comfortabel moet zijn.

Daarnaast zijn we de mening toegedaan dat de bruggen geen eye-catchers hoeven te zijn, maar zich eerder subtiel inpassen in het erfgoed- en waterlandschap van Nieuwpoort. Dit betekent dat het brugontwerp mooi gedetailleerd maar ingetogen is ten aanzien van het omringende landschap en coherentie zoekt in materialisatie met het aanwezige erfgoed.



Begeleiden van het 'welkomgevoel' voetgangersbrug West 8 - Minnewaterpark Brugge



Elegante ingenieurskunst fietsbrug Laurent Ney - Elisabethlaan Knokke

# ONTWERPEND ONDERZOEK KREEK VAN NIEUWENDAMME

## Opgave voor de Kreek van Nieuwendamme

De ontwikkelingsvisie voor de Kreek van Nieuwendamme focust niet enkel de site zelf, maar gaat ook in op andere ontwikkelingen die zich eraan of zelfs losstaand manifesteren (water, bos, ...). Het studiegebied maakt deel uit van een groter gebied binnen het thema waterbeleving. Daarin gaan we op zoek naar een coherent beeld en maximale doorwaadbaarheid en het linken van verschillende functies.

### Uitbouw netwerk

Naast de uitbouw van de hoofdlink langs het water (zie hoofdstructuur - OW verbinding), wordt ook werk gemaakt van het intern netwerk. Met de linken naar de Kreek van Nieuwendamme, de bestaande woonwijk, het zwembad, de pontons met bootjes langs de Gravensluis, het historisch erfgoed en het sluisencomplex ontstaat een fijnmazig netwerk dat de verschillende functies linkt aan de nieuwe publieke as.

### Groenstructuur

Wanneer we kijken naar de potenties voor de groenstructuur, bekijken we niet alleen de site in beheer van ANB. Voor het ruimer gebied bestaat de kans één coherent landschap te creëren samen met de verschillende watercomponenten. In die zin kijken we naar de te ontwikkelen groenstructuur als een aaneengesloten groensysteem over de grenzen van verschillende sites heen, waarin 'gespeeld' wordt met verschillende hoogtes en waarbij waterrijke en drogere milieus worden geïntroduceerd.

### Water

Eén van de vastgestelde pijnpunten in het gebied is de eentonige beleving van het water. In het ontwerp worden de huidige steile oevers van de Kreek aangepast tot flauwe oevers en of trapjes, hetgeen ook de biodiversiteit (flora en fauna) ten goede komt. Het aanpassen van de oeverprofielen kan ook onderzocht worden voor de historische IJzerarm indien de bestaande natuurwaarden daar niet onder lijden en de technische mogelijkheden daarvoor bestaan.

### Vakantieverblijven

Voor de ontwikkeling van de vakantieverblijven wordt het NIET 'consumeren' van de ruimte vooropgesteld, weliswaar wel voldoende om de beoogde transformatie van het gebied te initiëren (financiële incentive). De vakantieverblijven en het nieuwe wonen worden voorzien langs het pad met een beperkte footprint, waarbij enkele

hogere accenten mogelijk moeten zijn. De architectuur aan / op het water en aan de bosrand worden ingepast in de 'natuurlijke' omgeving en worden voorzien van beeldwaarde door een coherente architectuurstijl (bijv. materialisatie in hout?).

### Automobiliteit

De automobiliteit wordt in het gebied ondergeschikt aan het linken van het langzaam verkeer. De interne circulatie wordt tekens gelinkt aan de hoofdroutes rondom. Het parkeren wordt voorzien in 'haventjes' aan de randen van het gebied. Daarnaast wordt het doorgaand verkeer afgeremd langs de Brugsevaart ter hoogte van de oversteken voor langzaam verkeer, en kan onderzocht worden of het knippen van de weg 'IJzer' kan net voor de beschermde sluis aan de Oude IJzerarm.



Verblijven en wonen aan het water: aanpassen van de oeverprofielen en inspelen op natuurwaarden en beleving



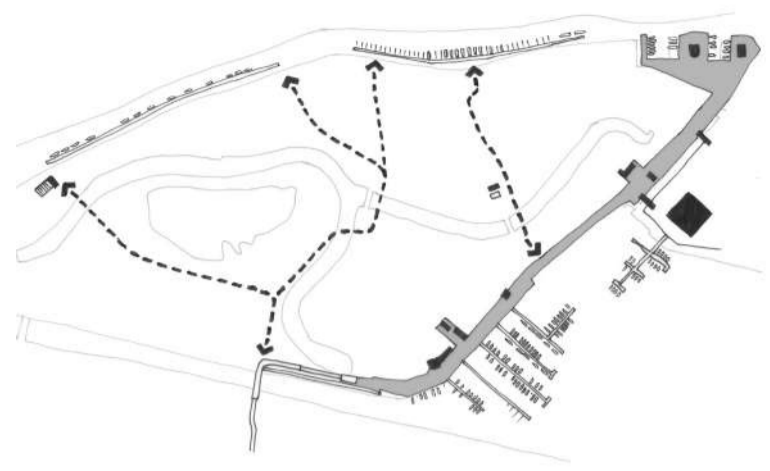
The Floatwing - University of Coimbra - plaats onbekend



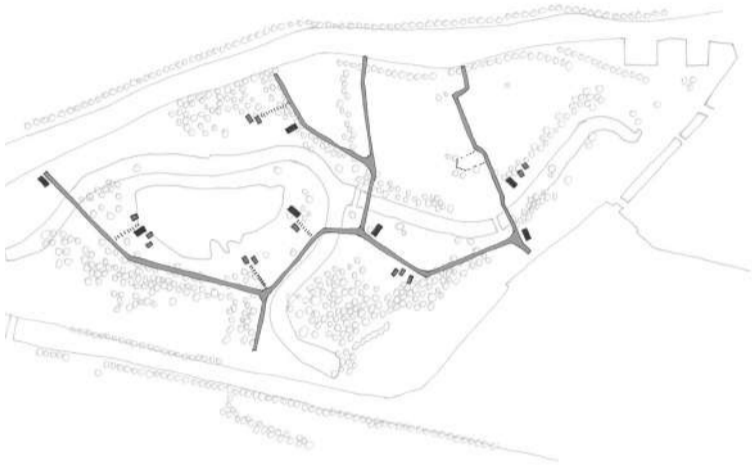
Typologische mix - Parkland, Vilnius (Litouwen) Plazma Architekturos Studija



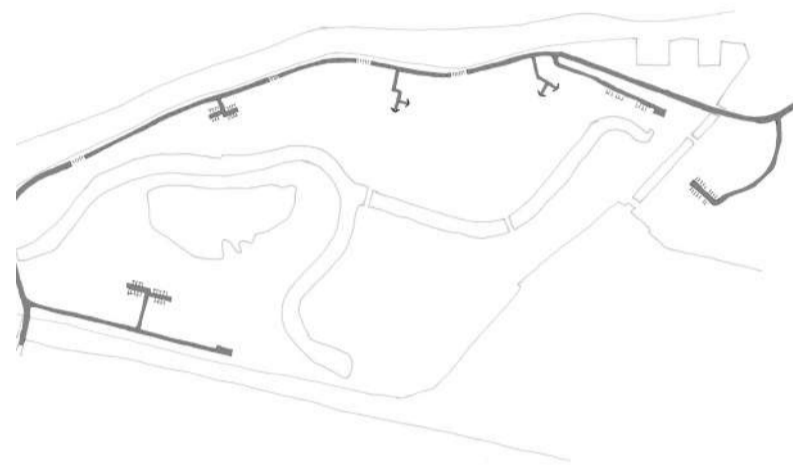
Groenstructuur en water



Langzaam verkeer, hoofdlink langs het water en intern netwerk



Intern netwerk en vakantieverblijven (en of wonen)



Automobiliteit en parkeer 'haventjes'





02

DUURZAAMHEIDSPRINCIPES



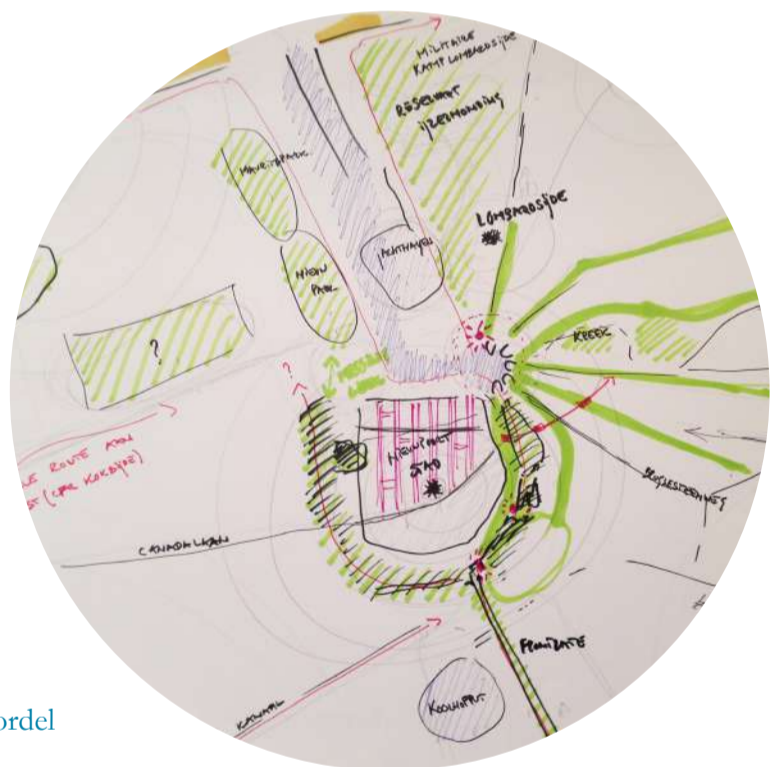
“All study of landscape is the study of localities.”

*W.G. Hoskins, The making of the English landscape (1955)*

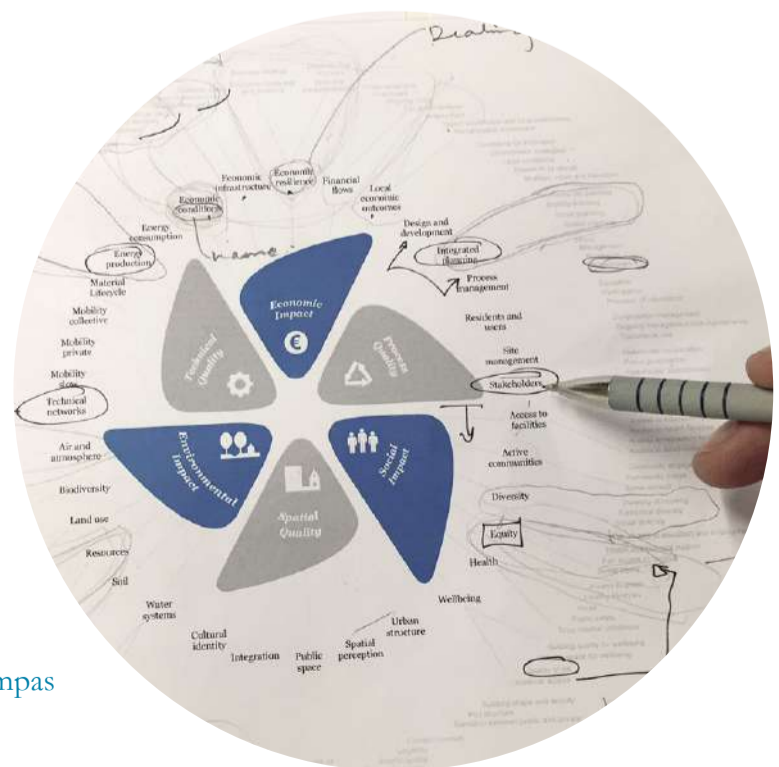




schets workshop groene gordel Nieuwpoort



schets inventarisatie en exploratie groene gordel



voorbeeld bepalen focus op duurzaamheidskompas

# DUURZAME ONTWERPATTITUDE

## Invalshoek en focus

Duurzaamheid kan op velerlei manieren worden ingevuld. Daardoor bestaat de kans dat de inhoud vervelt tot nietszeggend containerbegrip, of als term wordt verengd tot zijn ecologische invalshoek. BUUR heeft daarom een duurzaamheidskompas ontwikkeld dat contextueel richting geeft aan projecten en tegelijkertijd de ontwerpattitude van het voltallige ontwerpteam verzekerd.

Het duurzaamheidskompas bevat zes velden: ecologische, sociale en economische impact en ruimtelijke, technische en proces gerelateerde kwaliteit. Binnen elk veld werden thema's, sub-thema's en aspecten gedefinieerd, wat uiteindelijk leidt tot een netwerk van meer dan 300 belangrijke elementen die samen de duurzaamheid van een ruimtelijk systeem uitmaken.

De ontwerpers hebben niet de intentie het volledige assessment proces te doorlopen voor het masterplan. Wel wordt het bepalen van de duurzaamheidsfocus een zeer belangrijke stap in het volledige planproces om te komen tot een duurzaam proces en ontwerp. Zo is het aantal en de aard van de thema's die worden voorgesteld in de offerte indicatief en richtinggevend. Het is zaak met de opdrachtgever(s) verder te bepalen welke thema's in de studie aan bod moeten komen.

De ruimtelijke hoofdthema's die de ontwerpers vooralsnog hebben behandeld in de offerte betreffen landschappelijke 'structuurbepalers' (water, natuur, ...), route en functies (verbindingen, erfgoed, recreatie, ...) en tenslotte betekenis en beeldkwaliteit (relatie stad-landschap, beleving, publieke gebouwen,...).

## Procesgaranties

### Professionele teamsamenstelling

Duurzaamheid is ook een werkwoord. Een interactief proces en stakeholdermanagement is onontbeerlijk voor de opmaak van een goed plan. Het planproces dient dus de nodige aandacht te krijgen en moet net als ruimtelijke plannen stapsgewijs worden uitgedacht. Het inschakelen van meerdere – elkaar aanvullende profielen garandeert een technische, ontwerpmatige en procesmatige kwaliteit voor de opmaak van het plan in Nieuwpoort. Het samengestelde ontwerpteam beschikt over de nodige competenties om alle facetten

en de deelopdrachten op een hoogstaande manier te volbrengen. De aanwezige expertise reikt van strategische planning tot visie- en conceptvorming, stedenbouwkundig en architecturaal onderzoek, expertise in stedelijke ecologie, natuurbeheer, landschapsanalyse en landschapsontwerp, communicatie, participatie en co-creatie, ...

BUUR kan inmiddels bogen op een rijke ervaring en expertise inzake geïntegreerd infrastructuur- en landschapsontwerp, hetgeen snel inzicht geeft in knelpunten en potenties en keuzes afwegen efficiënt maakt. Ook de vertrouwdheid met de werking, richtlijnen en eisen van actoren als OE, AWV, W&Z, De Lijn, VLM, ANB,... zijn algemeen bekend bij het ontwerpteam. Het ontwerpteam is ook vertrouwd met de basisprincipes van het HPG. Door de kennis en ervaring in uitvoeringsgerichte projecten (voorontwerp, stedenbouwkundige vergunning, detailontwerp, aanbesteding uitvoeringstechnieken) hebben de ontwerpers ook een realistisch begrip van uitvoerbaarheid van concepten, en welke "essentials" daarvoor nodig zijn.

### Proces 'essentials'

De haalbaarheid van complexe, stadsbrede projecten is vaak afhankelijk van de goodwill van een groot aantal partners. Via een gedegen procesregie worden op het juiste ogenblik de relevante actoren betrokken in het planproces, zodat een gedragen project ontstaat. BUUR heeft procesregie als één zijn kernactiviteiten uitgebouwd, en kan zijn publieke en private opdrachtgevers de nodige projectondersteuning bieden om een draagvlak bij de betrokken partijen te creëren en de implementatie van het project te faciliteren. Er zijn echter twee zaken die BUUR aanhaalt als zijnde essentieel voor het welslagen van het masterplan en het parkplan Sandes Hove. In eerste instantie is het belangrijk dat de opdrachtgever en het ontwerpteam in alle openheid de offerte inhoud kunnen bespreken en eventueel kunnen bijsturen tijdens de startvergadering (of voorafgaande presentatie). Een goed inzicht en de validatie van het gebodene zijn in die zin onontbeerlijk voor een vlot procesverloop. In tweede instantie hebben we geleerd dat – naast de noodzakelijke aanwezigheid van de key-players – het steeds loont elk overleg af te ronden met een conclusierondje. Dit conclusierondje heeft een dubbel doel: enerzijds worden de verwachtingen voor het volgende overleg op scherp gesteld, anderzijds kan door de opdrachtgever en de opdrachthouder(s) aangegeven worden of het 'product' of het 'proces' verloopt zoals verhoopt.



03

PLAN VAN AANPAK



# HOE ORGANISEREN WE HET?

## Projectorganisatie en overlegstructuur

Een masterplan opdracht start best met het één op één overleg met de opdrachtgever(s). Tijdens dit overleg wordt het voorstel voor de begroting en de timing van de opdracht besproken. Tijdens het overleg wordt tegelijk bekeken welke externe partners dienen betrokken te zijn, welk bilateraal overleg moet worden georganiseerd en welk procestraject de specifieke opdracht moet doorlopen (bijvoorbeeld wanneer een communicatie of participatietraject staat gepland, ...). Het begrotings- en timingsvoorstel van BUUR wordt terzelfdertijd geëvalueerd en bijgestuurd waar nodig, zodat voor eenieder duidelijk is wat, wanneer en waar wordt aangeleverd.

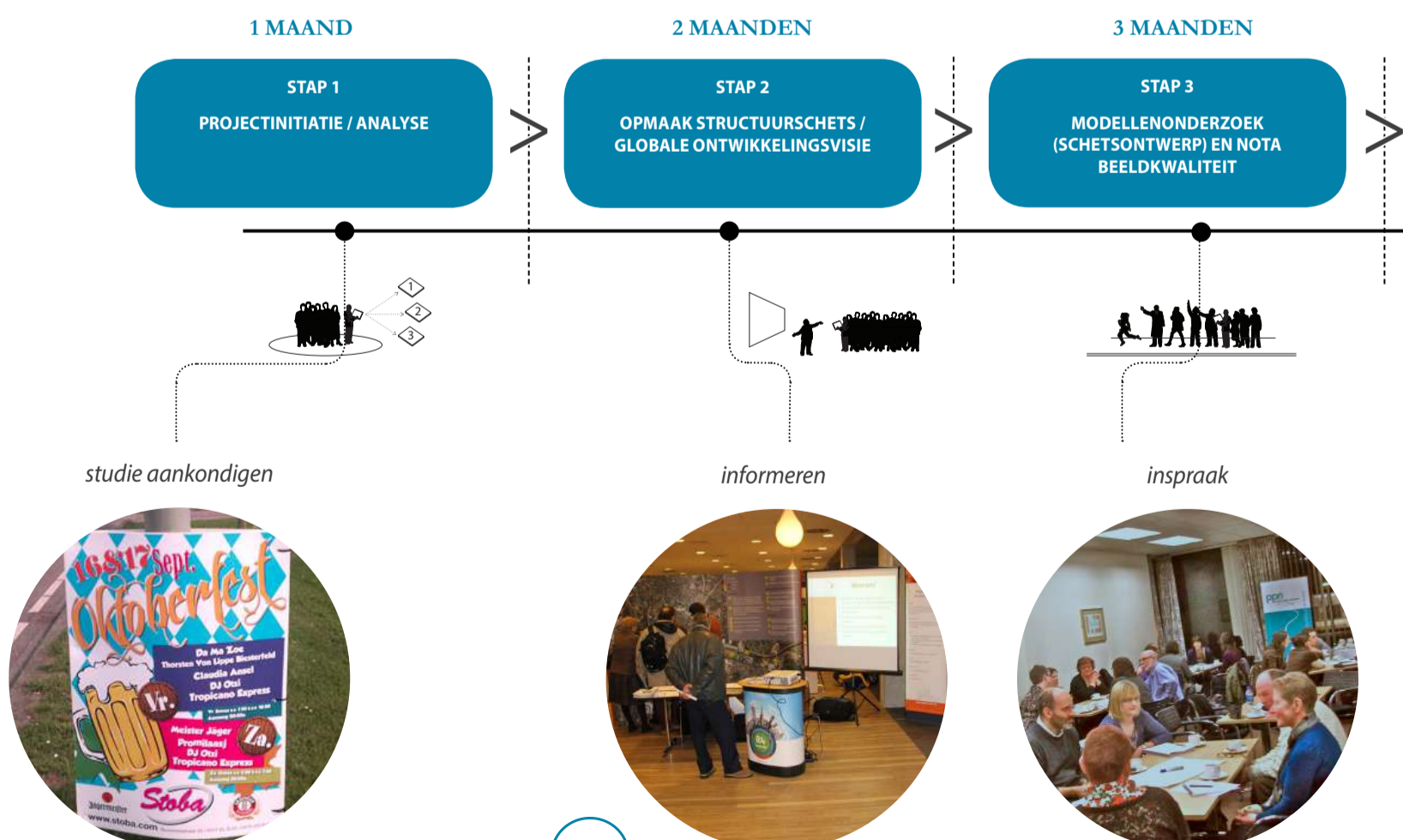
### Werkgroepen en stuurgroepen

Tijdens de verschillende stappen van het planproces kan gewerkt worden met meerdere overlegplatforms (voorkeuren graag te bespreken met de opdrachtgever bij aanvang van de studie). Niettegenstaande lijkt het ons wenselijk te werken met een herkenbare structuur in werkgroepen en stuurgroepen. Deze werkbare structuur voor de interne en externe betrokkenen, met duidelijk onderscheid tussen het adviserend orgaan (WERKGROEP) en het besluitvormend orgaan (STUURGROEP), garandeert de procesmatige en inhoudelijke kwaliteit.

De WERKGROEP volgt het proces van nabij op en reflecteert over de inhoudelijke uitwerking van de opdracht. De werkgroep bestaat uit een ambtelijke vertegenwoordiging van de stad, aangevuld met vertegenwoordigers van het ruimtelijk beleid (andere diensten Nieuwpoort, Polderbestuur, OE, W&Z,...). De samenstelling van de werkgroep wordt in samenspraak met de opdrachtgevers bepaald, en kan per overleg worden aangevuld met deskundigen (bijvoorbeeld Westtoer, Fietsberaad Vlaanderen, specifieke eigenaars,...).

De STUURGROEP staat in voor de inhoudelijke bespreking, bijsturing en validatie van de tussenstappen in het proces. Ze bestaat uit het diensthoofd en/of projectverantwoordelijke van de stad, eventueel aangevuld met gemandateerde personen van betrokken sleutelactoren (te bepalen op maat van het project, bijvoorbeeld Provincie, OE, W&Z, ANB, ...).

De aanwezigheid van de werk- en stuurgroep leden is van cruciaal belang. Bij afwezigheid moet de plaats ingenomen kunnen worden door een gemandateerde vervanger. BUUR zal op alle vergaderingen door de projectleider of mentor vertegenwoordigd worden. Ter voorbereiding van het overleg wordt een presentatie gemaakt die achteraf onder de genodigden kan worden verspreid. BUUR maakt een verslag op van de stuur- en werkgroep vergaderingen dat binnen 7 werkdagen na de vergadering naar de leden verstuurd wordt.



# KRACHTLIJNEN COMMUNICATIE- EN PARTICIPATIETRAJECT

## Een proces op twee sporen

BUUR vindt feedback en inspraak fundamenteel voor een degelijk ontwerpproces en ziet met deze studie kansen voor een communicatie- en participatiestrategie op twee sporen, gelinkt aan de schalen waarop wordt gewerkt (globale ontwikkelingsvisie, masterplan en parkplan).

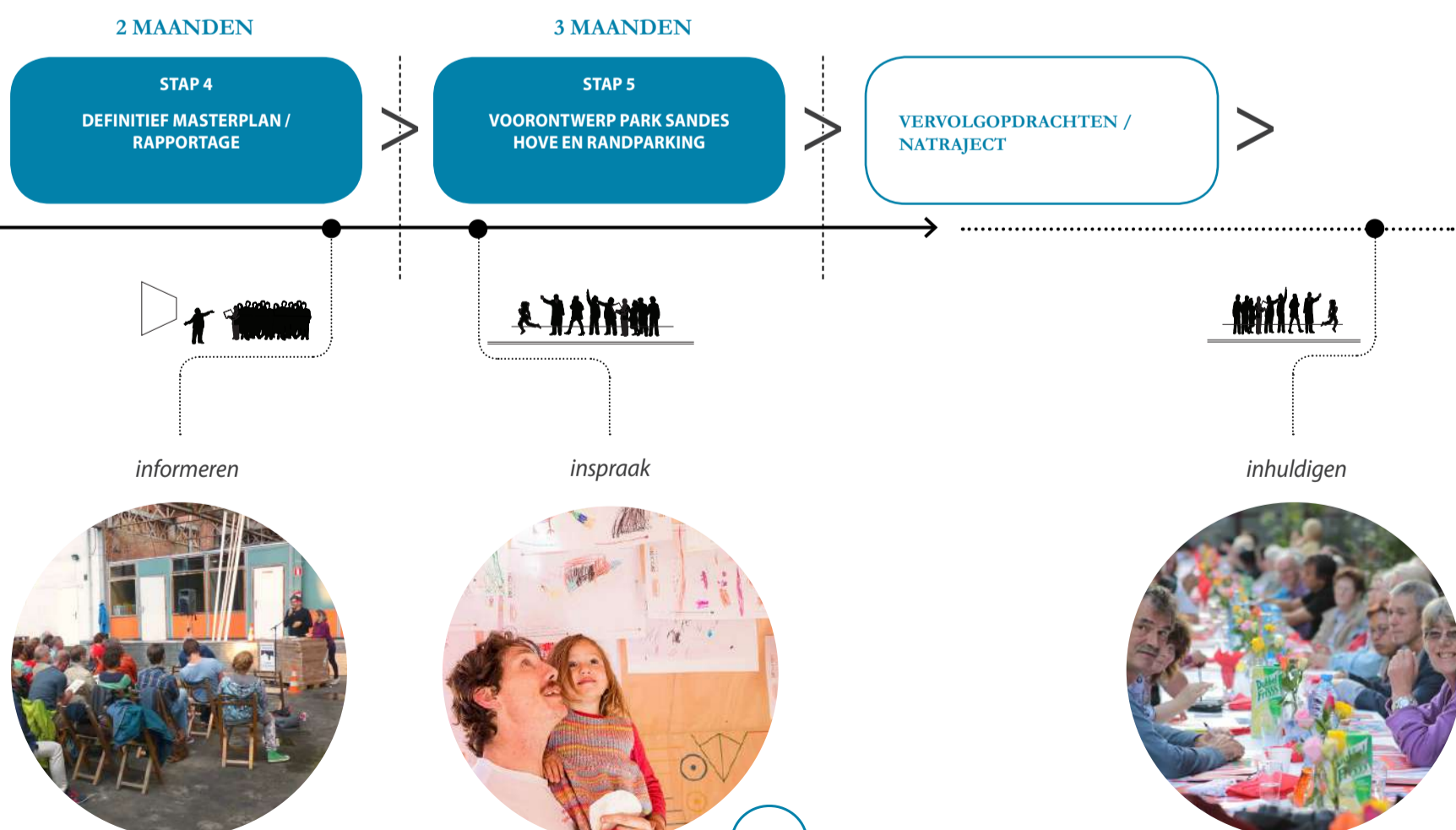
### Spoor 1 - Communicatie structuurschets / gobale visie

Voor de opmaak van de structuurschets en globale visie gaan we uit van een intense samenwerking met de diensten/actoren en een communicatie naar de bevolking die er voornamelijk op gericht is hen te informeren. Uit ervaring weten we dat inspraak over globale visies en beleidsthema's (mobiliteit, natuur, water recreatie, ...) weinig extra info oplevert, maar dat mensen in het algemeen wel graag geïnformeerd zijn over de gang van zaken en de timing van de studie. De twee communicatiemomenten die we voorzien worden bij voorkeur ergens ter plekke georganiseerd (bijvoorbeeld in de loodsen op het Eilandje), en worden niet opgevat als een klassieke presentatie maar als een infomarkt. De infomarkt met presentatiepanelen is erop gericht de geïnteresseerde aanwezigen te informeren over hoe de globale visie wordt opgebouwd en welke thema's en bouwstenen

daarvoor worden gebruikt. De aanwezigheid van de opdrachtgever, alle stakeholders (OE, W&Z, ...) en ontwerpers is hiervoor vereist, opdat ze alle vragen publiek kunnen beantwoorden.

### Spoor 2 - Inspraak schetsontwerp en parkplan Sandes Hove

In het ontwerpproces van het modellenonderzoek (schetsontwerp) en het parkplan voor Sandes Hove zorgen we voor een andere insteek en nemen we een bevrugende houding als uitgangspunt. De input van bewoners, handelaars en andere stakeholders is hier immers cruciaal om tot een gedragen plan te komen. Tijdens de opmaak van het masterplan en de ontwikkeling van de visie op beeldkwaliteit voor de volledige site brengen we het ontwerpend onderzoek naar een dialogocafé. Het dialogocafé is een forum dat we tweemaal willen herhalen en waar het de betrachting is nieuwe invalshoeken en extra info te verzamelen om de plannen te versterken. Tijdens het eerste dialogocafé wordt feedback uitgelokt op de voorliggende scenario's van het ontwerpend onderzoek (zowel voor de Kreek Van Nieuwendamme als het parkplan Sandes Hove). Het ontwerpend onderzoek wordt gepresenteerd met een slideshowpresentatie, maquette en/of presentatiepanelen. Tijdens het tweede dialogocafé worden de doorgevoerde aanpassingen toegelicht en wordt gepolst of de input voldoende en naar verwachtingen werd ingevuld.





# 04 OPGAVE STUDIEKOSTEN





# TOELICHTING STAPPEN EN BUDGET

## Stappenplan

De opgave van de studiekosten is gekoppeld aan het stappenplan en de geleverde producten (zie detailoverzicht hiernaast). Dit stelt de opdrachtgever(s) in staat het budgetgewicht te relateren aan de stappen in het procesverloop. Concreet voorzien we in de opmaak van het masterplan (m.b.t. de Kreek Van Nieuwendamme en de concrete invulling van de parksite Eilandje en randparking) vijf stappen.

stap 1: projectinitiatie / analyse

stap 2: opmaak structuurschets / globale ontwikkelingsvisie

stap 3: modellenonderzoek (schetsontwerp) en nota beeldkwaliteit

stap 4: definitief masterplan - rapportage

stap 5: voorontwerp park Sandes Hove en randparking

Het ontwerpteam hanteert deze opdeling als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het plan van aanpak. Na stap 2, stap 3 en stap 4 wordt een nota ter validatie aan de opdrachtgever voorgelegd. Stap 5 bestaat uit het aanleveren van de voorontwerpdocumenten voor het park. De vooropgestelde termijnen worden opgeschort tussen het indienen van de rapporten en de validatie ervan, en tijdens de verlofperiodes.

### STAP 1 projectinitiatie / analyse

De eerste stap vat aan met een startvergadering met de opdrachtgever. Tijdens de startvergadering worden naast de inhoud van de offerte ook de doelstellingen, bestaande initiatieven en lopende planprocessen besproken, en worden afspraken m.b.t. het procesverloop gemaakt. De analysefase behelst het onderzoek om een grondige terreinkennis te vergaren, zicht te krijgen op de historiek en het beleids- en planningskader en tenslotte alle data en basis kaartmateriaal te verzamelen om een accurate synthese te kunnen maken.

### STAP 2 opmaak structuurschets / globale ontwikkelingsvisie

De opmaak van de structuurschets voor de omgeving van de projectzone leidt tot de definitie van de ruimtelijke en beleidsmatige uitgangspunten bij de ontwikkeling van het studiegebied. De structuurschets is in feite de ruimtelijke vertaling van de voornaamste principes die de ontwikkeling van het studiegebied zullen structureren. Het is een soort “interface” tussen de algemene doelstellingen van de opdrachtgever(s) enerzijds, en de concrete stedenbouwkundige vertaling in een masterplan anderzijds.

### STAP 3 modellenonderzoek (schetsontwerp) en nota beeldkwaliteit

Als basis voor de uitwerking van het masterplan doen we ontwerpmatig onderzoek naar de betekenis, de potenties en de draagkracht van het projectgebied. Aan de hand van dit onderzoek worden programma's gedefinieerd, visies uitgeklaard, alternatieven geformuleerd en de nota beeldkwaliteit opgemaakt. Hierbij gebeurt een voortdurende verfijning van het ontwerp en de bouwstenen voor beeldkwaliteit op basis van nieuw verworven inzichten of nieuwe randvoorwaarden. Als eindresultaat geeft het schetsontwerp masterplan een eerste wervend beeld voor de invulling van het plangebied. Het expliciteert ook de achterliggende ruimtelijke beleidskeuzes. De opmaak van het schetsontwerp masterplan vormt het belangrijkste aandeel in tijd en ‘workload’ doorheen het proces.

### STAP 4 definitief masterplan – rapportage

Op basis van alle feedback en het bijwerken van het schetsontwerp masterplan én in samenspraak met de opdrachtgever(s) wordt het definitief masterplan opgemaakt. Tijdens deze laatste rapporteringsfase wordt ook een actieplan opgemaakt waarin de belangrijkste acties worden opgesomd die nog genomen moeten worden om het masterplan effectief te kunnen realiseren. Dit stappenplan wordt samen met de analyse, de structuurschets, het definitieve masterplan, de nota beeldkwaliteit, de ruimteboekhouding en het programma in een eindrapport gebundeld.

### STAP 5 voorontwerp park Sandes Hove en randparking

Het voorontwerp is de verfijnde doorvertaling van het schetsontwerp en wordt door BUUR gezien als opmaat voor de realisatie van het park en de randparking. BUUR stelt daarom voor een deel van het budget in te zetten voor de concretere uitwerking van het plan voor park Sandes Hove en de randparking. Dit stelt de opdrachtgever(s) in staat na goedkeuring van het masterplan snel werk te maken van de verdere planprocedure voor het uitvoeren van de plannen. Het voorontwerp vormt de basis voor verdere detaillering van het plan en omvat een digitale CAD tekening, doorsnedes en typedetails met vermelding van alle elementen als landschap, beplanting, verharding, verlichting, stadsmeubilair, e.a., ...

NOOT: het ontwerpteam van BUUR kan ook instaan voor de verdere uitwerking en uitvoering van plannen (RUP's, vergunningsaanvragen, plannen voor realisatie van infrastructuur, publieke ruimte en parken, ...) en werkt daarvoor veelvuldig samen met ingenieursbureaus.

# Opdrachtonderdelen, timing en budget

OFFERTE MASTERPLAN GROENE GORDEL NIEUWPOORT		procentueel aandeel	Uurtarief excl. BTW
tarieven excl. BTW			
	projectsupervisor	5%	€ 95,00
	projectleider	25%	€ 80,00
	medior ontwerper	40%	€ 70,00
	junior ontwerper	30%	€ 60,00
	<b>gewogen gemiddelde</b>	<b>100%</b>	<b>€ 75,00</b>
<b>STAP 1 PROJECTINITIATIE / ANALYSE</b>		<b>74</b>	<b>1 MAAND</b>
<b>PROJECTINITIATIE</b>			
Verzamelen data			
Verfijning behoeftes en ambities opdrachtgever / stadsbestuur			
Opmaak basiskaart			
Plannings- en beleidskader			
Terreinverkenning			
<b>INHOUDELIJKE ANALYSE</b>			
Historische lezing / erfgoed			
Landschappelijke kenmerken			
Mobiliteit en parkeren			
Ruimtelijke belevingswaarde			
formuleren ambities en doelstellingen			
<b>OVERLEG EN COMMUNICATIE</b>			
overleg in werk- en stuurgroepen			
communicatie- en participatie - studie aankondigen			
<b>Totaal STAP 1</b>			<b>€ 5.550,00</b>
<b>STAP 2 OPMAAK STRUCTUURSCHETS / GLOBALE ONTWIKKELINGSVISIE</b>		<b>140</b>	<b>2 MAANDEN</b>
<b>STRUCTUURSCHETS</b>			
Structuurschets (abstracte schaal) a.h.v.:			
Ontwikkeling visie op studiegebied en omgeving			
Inpassing sites in ruimere omgeving (oa. relatie tot centrum / grote structuren,...)			
Uitwerken ruimtelijke concepten (gelaagd en superpositie)			
Krijtlijnen voor de globale ontwikkeling van de beide sites (Kreek en Eilandje)			
Strategieën voor ontwikkelingen op gebiedsniveau			
<b>OVERLEG EN COMMUNICATIE</b>			
overleg in werk- en stuurgroepen			
communicatie- en participatie - informeren (infomarkt)			
<b>Totaal STAP 2</b>			<b>€ 10.500,00</b>
<b>STAP 3 MODELLENONDERZOEK (SCHETSONTWERP) EN NOTA BEELDKWALITEIT</b>		<b>276</b>	<b>3 MAANDEN</b>
<b>ONTWERPEND ONDERZOEK</b>			
Ontwerpend onderzoek (concrete schaal) m.b.t.			
Aansluiting op omgeving			
Bouwmogelijkheden (typologie, oriëntatie, dichtheid,...)			
Gewenste landschapsstructuur			
Publieke ruimte, kunstwerken en architectuur			
Routes en parkeren,...			
Aspecten duurzaamheid			
Modellenonderzoek: uitwerking scenario's (min. 3)			
Ruimtelijke aftoetsing a.h.v. maquettes of 3D oefeningen			
Conceptontwerpen voor de publieke ruimte			
<b>NOTA BEELDKWALITEIT</b>			
Opmaak samenhangende visie voor ontwerptaal geheel			
Plek specifieke strategieën en vertaling naar typologie			
Opmaak matrix beeldkwaliteit			
Nota projectdefinitie brug			
<b>OVERLEG EN COMMUNICATIE</b>			
overleg in werk- en stuurgroepen			
communicatie- en participatie - inspraak (dialoofcafé)			
<b>Totaal STAP 3</b>			<b>€ 20.700,00</b>
<b>STAP 4 DEFINITIEF MASTERPLAN - RAPPORTAGE</b>		<b>80</b>	<b>2 MAANDEN</b>
<b>UITWERKING DEFINITIEF MASTERPLAN</b>			
Verdere detaillering van:			
Bouvvolumes en bouwdieptes			
Densiteiten			
Parkeeroplossingen			
Type route- en straatprofielen			
Inrichtingsschetsen			
Collages en of 3D voorstelling			
<b>RAPPORTAGE</b>			
Uitwerking fasering en of actieplan			
Ontwikkelingsstrategie			
Beschrijving resterende onderzoeksvragen			
Redactie eindrapport			
<b>OVERLEG EN COMMUNICATIE</b>			
overleg in werk- en stuurgroepen			
communicatie- en participatie - informeren (infomarkt)			
<b>Totaal STAP 4</b>			<b>€ 6.000,00</b>
<b>STAP 5 VOORONTWERP PARK SANDES HOVE EN RANDPARKING</b>		<b>226</b>	<b>3 MAANDEN</b>
<b>VOORONTWERP</b>			
Voorontwerpplannen en typedoorsnedes (digitale opmeting terrein niet inbegrepen)			
typedetails, beplanting en materiaalbeschrijvingen			
beschrijvende nota			
<b>OVERLEG EN COMMUNICATIE</b>			
overleg in werk- en stuurgroepen			
communicatie- en participatie - inspraak (dialoofcafé)			
<b>Totaal STAP 5</b>			<b>€ 16.950,00</b>
<b>Totaal STUDIE MASTERPLAN</b>			<b>€ 59.700,00</b>
			<b>incl. BTW € 72.237,00</b>

De gedetailleerde prijsopgave behandelt de posten zoals voorzien door het ontwerpteam. Het aantal werk- en stuurgroepen is in deze offerte nog niet gespecificeerd, maar wordt in samenspraak met de opdrachtgever best bepaald tijdens de startvergadering.

De omstandige meetstaat geeft inzicht in de voorziene uren per onderdeel en duidt de forfaitaire prijs voor de opdrachtonderdelen. BUUR doet in deze offerte een voorstel om te werken met een gemiddeld gewogen uurtarief van 75€ /u. De totaalopdracht neemt ca. 11 maanden in beslag, en wordt opgemaakt voor de forfaitaire prijs van 59.700,00 euro excl. BTW.



# 05 TEAMSAMENSTELLING



“... Hoe meer de omgeving een decor wordt, hoe onverschilliger men er tegenover staat. Hoe meer thema's, hoe minder betrokkenheid. ...”

*Tracy Metz, PRET! Leisure en landschap (2002)*



workshop ontwikkelingsvisie groene gordel Nieuwpoort



modellenonderzoek sensitiviteit duinen



terreinverkenning Kreek van Nieuwendamme

# MULTIDISCIPLINAIR EN GEDREVEN

## Interne organisatie ontwerpteam

De teamleden zullen voor het project in Nieuwpoort in gelijkwaardigheid samenwerken. Ze vormen samen een sterk multidisciplinair team, waarvan de verschillende leden elkaar in hun complementariteit aanvullen. Om dit op een efficiënte en inzichtelijke wijze te organiseren wordt in de ontwerpfase gewerkt met brainstormsessies, waarbij alle teamleden aanwezig zijn. Dit zorgt ervoor dat medewerkers die later het plan technisch moeten

uitwerken of visualisaties moeten maken voor het masterplan een goed begrip hebben van de achterliggende concepten en de doelstellingen van het plan en dat tijdig de nodige technische input (landschap, beplanting, beheer, ...) kan worden verzorgd in het ontwerpproces. Jonas bewaakt als projectleider de doorstroming van de informatie en brieft de verschillende teamleden tijdens gezamenlijk teamoverleg.

**Jonas** is projectleider voor het project Groene Gordel Nieuwpoort. Hij stuurt als ontwerper en vennoot het ontwerpteam aan en is het contactpunt voor de opdrachtgever en de stakeholders.

**Jan** is de teamsupervisor. Jan is als bestuurder van BUUR als geen ander begaan met het landschap en duurzaamheid. Hij stuurt bij tot het inhoudelijk goed zit en waakt over het proces en het budget.

**Els** vertaalt het project in uitvoerbare plannen. Met haar technische achtergrond is geen constructieve uitdaging haar te klein en geen technisch detail haar onbekend.

**Karerina** is ons grafisch supertalent. Ze tovert in een handomdraai een foto om in een belevingslandschap, en maakt plannen en doorsnedes die iedereen beroeren.



**Davy** is onze landschapsontwikkelaar. Davy kijkt, zoekt en struint door het landschap tot hij de juiste elementen vindt voor een goed concept. Davy studeerde af op het project Frontzate, en kent het gebied dus als zijn broekzak.

**Ellen** is de conceptdame en belevingsexpert van BUUR. Haar referentiekader voor alles wat met natuur en participatie te maken heeft is op zijn zachtst gezegd straf. Natuurtypes hebben daarnaast geen geheimen voor haar.

**Donatas** is onze stadsontwerper voor Nieuwpoort. Door zijn breed kader en met zijn verfijnde techniek weet hij als geen ander beeldkwaliteit, typologisch onderzoek en programma op elkaar af te stemmen en te verbeelden.

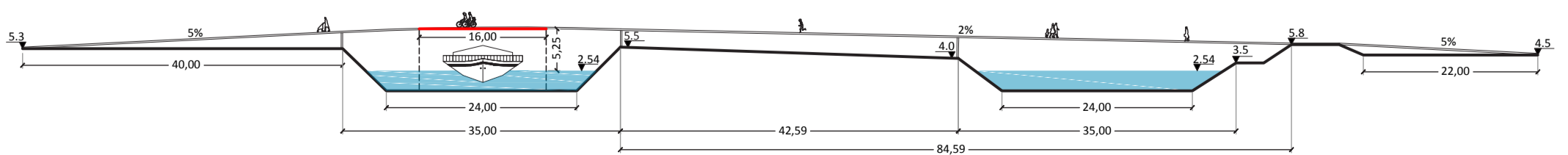
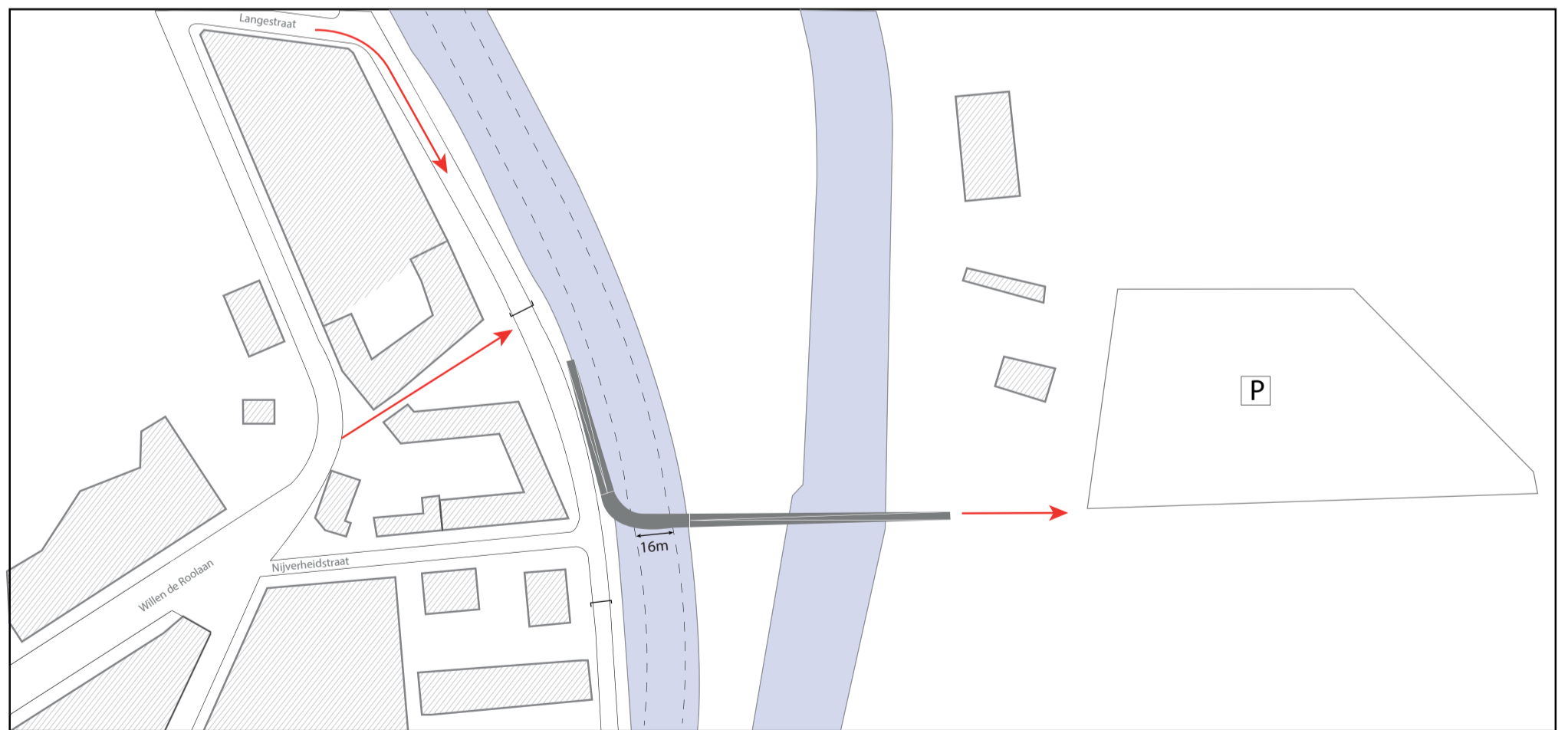
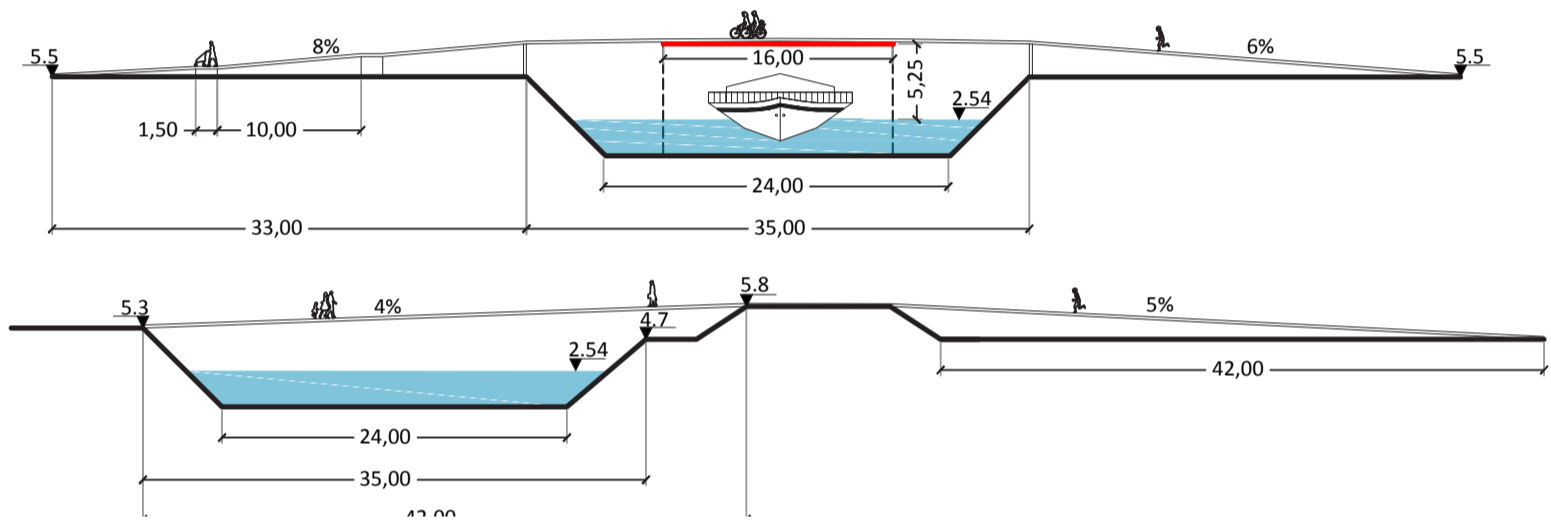
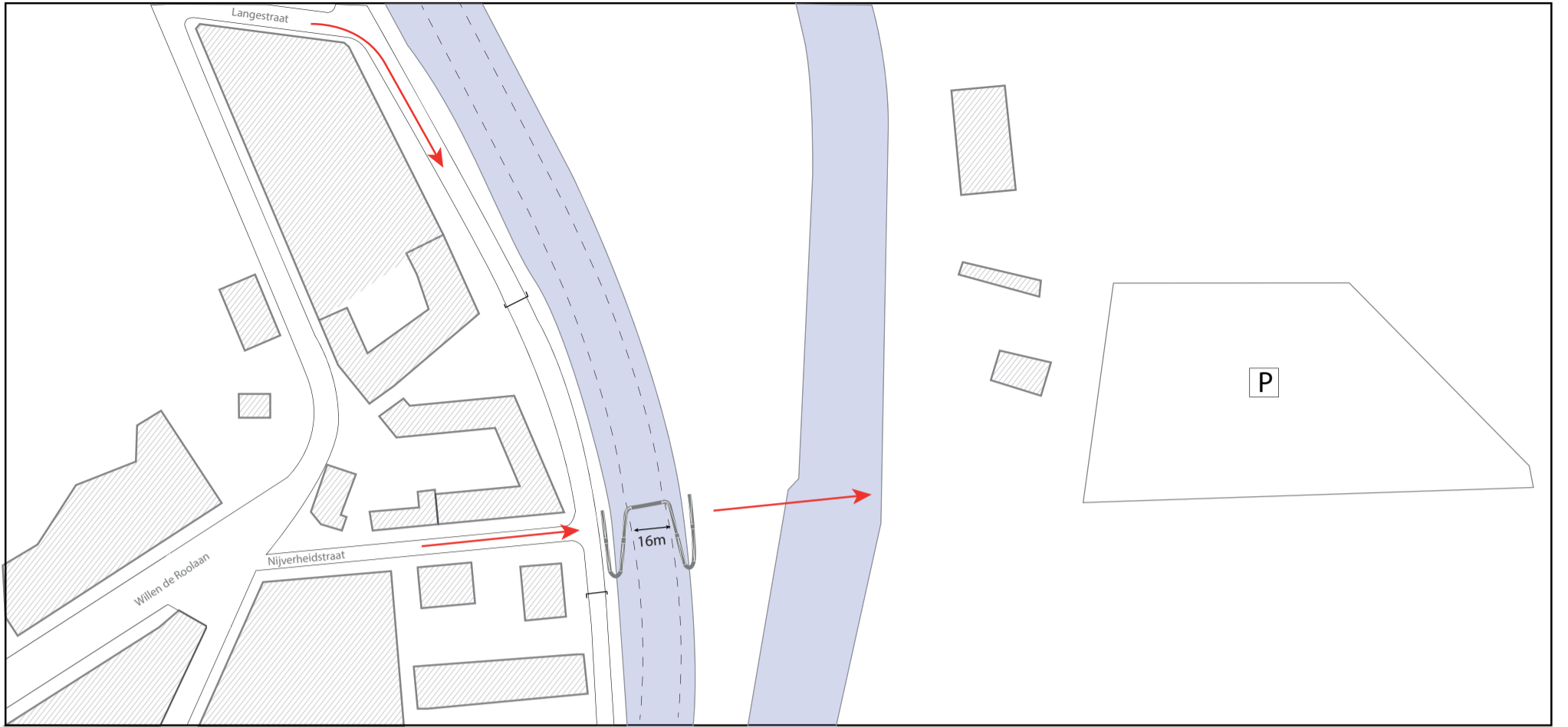
**Kevin** is de strateeg van dienst. Hij bedenkt het theoretisch kader en goochelt met schetsen, schema's en grafische iconen tot iedereen aan tafel het begrijpt. Kevin is daarnaast ook onze specialist circulaire economie en bekijkt met die bril het project.

# BIJLAGE



**ontwerpend onderzoek  
brugvarianten vaste brug**







BU  
UR