

SW2301 De opmaak van een masterplan voor de speelsite de Warande in Torhout

Het domein De Warande is een waardevol stuk groen in de stad Torhout. Het domein heeft grote kwaliteiten op vlak van natuurlijk en avontuurlijk spelen en is dan ook de thuisbasis voor de stedelijke speelpleinwerking. Naast de georganiseerde speelpleinwerking is het terrein vrij toegankelijk op woensdagen en in het weekend. Op woensdag- en zaterdagmiddag houdt Tordale de cafetaria open. Tordale is een instelling die mensen met een verstandelijke beperking begeleidt en zoekt naar opportuniteiten om hun mensen te betrekken in de lokale samenleving.

De stad wil de terreinen en gebouwen op het stedelijk speelplein opwaarderen, uiteraard met behoud van de aanwezige kwaliteiten. We willen dit doen binnen een globale visie. Er moet dus in eerste instantie een masterplan opgemaakt worden voor de ganse site, dat de gewenste ontwikkelingen en kansen aangeeft, ordent en uitwerkt.

Het terrein maakt deel uit van de eigendom van VZW Parochiale werken. Binnen deze eigendom heeft de stad een erfpacht op de spelterreinen. Een ander deel is in erfpacht van de Tennisclub Houtland. Daar zijn tennisterreinen, parking en clublokaal gevestigd. De beide terreinen zijn volledig gescheiden van elkaar. Aansluitend op de eigendom van de VZW Parochiale Werken kocht de stad de site Leda aan. Het betreft een voormalig bedrijfsgebouw in de Warandestraat. Het doel van deze aankoop is onder meer om het speelplein beter toegankelijk te maken.

Situering





Leda



TC Houtland



Warande



Het terrein van De Warande is gelegen aan de rand van Torhout. De voorzijde paalt aan de drukke Aartrijkestraat, aan de noordzijde liggen enkele woningen en bedrijven die palen aan de Warandestraat. Boven in het gebied is een tennisclub met tennisterreinen gehuisvest. Aan de linkerzijde loopt de voormalige treinbedding van de Groene 62, die nu een provinciale fietsroute is.

Het terrein is de thuisbasis van de speelpleinwerking in Torhout, maar kan ook gebruikt worden door particulieren en (jeugd)verenigingen. Het is een hele toffe locatie, met wat niveauverschillen, veel groen, wilde speelruimte, enkele speeltuigen en enkele gebouwen.

Vooraan op het terrein bevinden zich verschillende gebouwen waarin zowel de kleuters als de lagere schoolkinderen tijdens de speelpleinwerking een onderkomen vinden. De georganiseerde buitenruimte is ook opgedeeld in deze leeftijdscategorieën. Die is aantrekkelijk met zowel grasvlaktes, speeltoestellen, verharde delen en een speelbos waardoor de Warandebek loopt. De gebouwen zijn toegankelijk voor de speelpleinwerking.

Tijdens de paas- en zomervakantie kunnen kinderen van 3 tot en met 12 jaar terecht op de speelpleinwerking De Warande. Ook kinderen met een zorgvraag of een beperking zijn welkom. De missie van de speelpleinwerking is *"om alle kinderen vrij, onder impuls van geëngageerde animatoren en een avontuurlijk speelterrein ongeremd laten ravotten. Daarnaast willen we ook onze animatoren kansen aanbieden om open te bloeien en zich te ontplooiën in het speelpleinwerk. Als speelpleinwerking willen we kinderen optimaal van hun vakantie laten genieten. We laten hen spelen en ravotten binnen ons open speelaanbod. Hierin staan speelplezier en keuzevrijheid van de kinderen centraal. Via de troeven van ons avontuurlijk speelterrein laten we alle kinderen beleven hoe leuk het is om in de natuur te spelen. Een beetje vuil en wat schrammen vinden wij 'Goe Gespeeld'. We spelen in op de fantasie van kinderen door te werken met jaar- en weekthema's. En schrik vooral niet als je een ridder, trol, eenhoorn of verwarde professor tegen het lijf loopt! Misschien heeft die wel een goed idee..?!"*

Naast de reguliere speelpleinwerking is er ook vrije toegang op woensdag, zaterdag, zon- en feestdagen van 13 tot 18 uur. Ook tijdens de schoolvakanties is het domein open. Op woensdag en zaterdag kan je tussen 14 en 17 uur terecht in het Tordalecafé, behalve tijdens de zomervakantie. De medewerkers van Tordale vzw bedienen je met een brede glimlach. De gebouwen zijn gesloten met uitzondering van de toiletten.

Meer info: <https://www.torhout.be/speelpleinwerking> en <https://www.torhout.be/speeldomein-de-warande>.

Verskillende opgaven

In eerste instantie moet het duidelijk zijn dat de kwaliteiten van de site opmerkelijk zijn en behouden moeten blijven. Zo moet het aanwezige groen, het avontuurlijke karakter met de beek en niveauverschillen bewaard blijven. Ook de speelpleinwerking moet optimaal kunnen functioneren.

De ontsluiting van de site is op dit moment ontoereikend. Deze gebeurt via de Aartrijkestraat, die een drukke straat is, waardoor gevaarlijke situaties ontstaan. Er is ook niet echt parkeer- of stopgelegenheid, waardoor er ook overlast ontstaat bij de burens 's morgens en 's avonds bij het afzetten en ophalen van de kinderen. Het perceel van de LEDA kan een oplossing bieden in samenhang met een bestaande parkeerplaats bij de begraafplaats De Warande. We willen op vlak van ontsluiting een duidelijke visie en uitwerking.

De Groene 62, een voormalige spoorwegbedding, huidig fietspad, in eigendom van de Provincie loopt langs het terrein, maar heeft nu geen aansluiting op het domein zelf. Nochtans zijn hier ook kansen om een relatie te leggen tussen de Warande en de Groene 62. Dit moet samen met de Provincie onderzocht worden in samenhang met de andere bezorgdheden, bvb een afsluitbaar terrein voor de speelpleinwerking.

Aan de rand van het terrein zit Tennisclub Houtland. De club heeft een recent clubhuis (cafeteria en kleedkamers). Maar er zijn ook behoeften. Zo is de parking/ontsluiting ontoereikend. Er is een vraag naar padelterreinen. Dit moet meegenomen worden in de oefening en in overleg gebeuren met de club. Bepaalde zaken kunnen in principe een gedeeld gebruik kennen (toegang, parking ...)

Op termijn zullen de sterk verouderde gebouwen moeten worden verbouwd, herbouwd, Het masterplan zal door de verschillende behoeften die naar voor zullen komen tijdens het traject een keuze moeten definiëren over het toekomstige bouwprogramma. Dit kan door middel van verschillende scenario's.

De jeugdbeweging Scouts Robrecht van Bethune wil graag herlokaliseren en zoekt naar een ruimte om hun lokalen te huisvesten. Dit kan bvb op de site van Leda. Een evenwicht tussen eigen ruimtes en relatie met de eerder publieke zones zal moeten worden gezocht. De zoektocht naar een geschikte locatie maakt deel uit van de opdracht. De VZW Parochiale werken daarentegen staat weigerachtig tegenover een exclusieve ruimte voor 1 jeugdbeweging op hun eigendom. Er moet dus bewaakt worden dat het terrein een breed gebruik nastreeft op een laagdrempelige manier.

Voor het terrein van de voormalige LEDA wenst het lokaal bestuur te bekijken in welke mate de gebouwen/terreinen kunnen ingeschakeld worden voor de ontsluiting van De Warande en voor de werking van de speelpleinwerking en de jeugdbeweging. Dit in samenspraak met de burens.

Daarnaast willen we onderzoeken of er eventueel een deel van het terrein opnieuw verkocht kan worden. We zoeken hierbij naar financiële hefboomen om bepaalde investeringen te dragen.

De relatie tussen de bebouwde ruimte en de onbebouwde ruimte is zeer belangrijk.

Hoe het terrein in de toekomst uitgebaat zal worden, is een denkoefening die we nog moet maken. Momenteel is dit zeer laagdrempelig maar met beperkte openingsmomenten. Andere pistes kunnen worden onderzocht.

Pragmatiek en bruikbaarheid vormen de ruggengraat van dit dossier. Toegankelijkheid, onthaal, toezicht en het optimaal functioneren van de georganiseerde speelpleinwerking zijn sterk bepalend voor de keuzes die moeten worden gemaakt.

We wensen een participatief project met de voornaamste stakeholders: de speelpleinwerking, de jeugdbeweging, de tennis, de VZW parochiale werken, de buurtbewoners, de Provincie en de andere gebruikers van het speelplein. Een afstemming met de verschillende stadsdiensten en een regelmatige terugkoppeling met het schepencollege is hier ook op zijn plaats.

De specifieke programma's van de verschillende gebruikers worden in de projectdefinitie verder verfijnd. Sowieso moeten de gebruikers en de burens bevroegd en betrokken worden.

Uitgangspunten

- De site is nu publiek toegankelijk, iedereen kan er komen spelen (binnen de daartoe voorziene openingstijden). Deze laagdrempeligheid is een belangrijke troef.
- Een veilige bereikbaarheid met de fiets is belangrijk.
- Het spelelement is hier essentieel – de site moet uitnodigen om te spelen en te ravotten zonder veel toevoegingen te moeten doen.
- Speelsheid, robuustheid, degelijkheid, creativiteit zijn hier functionele sleutelwoorden eerder dan verfijndheid en elegantie, ...
- Op de site is een BPA van toepassing. Het masterplan dient in principe geen rekening te houden met de mogelijkheden van het BPA.

Opdracht

De stad Torhout wil een masterplan voor deze site, die de basis kan vormen voor het toekomstige beleid van de Warande op langere termijn.

In dit masterplan moeten volgende elementen terug te vinden zijn:

- Inpassing binnen het landschappelijk kader en de ruimere omgeving
- Globale indeling van de site – relatie tussen de verschillende gebruikers (jeugdbeweging, speelpleinwerking, tennisclub, individuele jeugd/kinderen,...)
- Inrichting van de site speelplein Warande en site Leda
 - plaatsing van de diverse gebouwen in overeenstemming met de indeling van de speelruimte
 - Wat kan bewaard/opgevoerd worden, waar dringt een nieuwbouw zich op + randvoorwaarden bebouwing
 - Hoe wordt de site Leda ingepast in het geheel en welke financiële hefboomen zijn er mogelijk om bepaalde investeringen te dragen? Voor deze site dient er voldoende duidelijkheid te zijn om aan de slag te kunnen.
- Mogelijkheden voor de tennisclub.
- Mobiliteit en toegankelijkheid:
 - Inrichting van de site om het geheel maximaal toegankelijk/zichtbaar te maken
 - Met inbegrip van een veilige plaats om kinderen op te halen en af te zetten.
 - Rol van de Warandestraat en bijhorende inrichting.
- Verbinding met de Groene 62. Enerzijds om de site meer toegankelijk te maken met de fiets vanuit Torhout en Wijnendale, anderzijds om de passerende recreant/toerist maximaal uit te nodigen om mee te genieten van de site, telkens rekening houdend met de afsluitbaarheid naar de speelpleinwerking toe.
- Participatie met stakeholders, het lokaal bestuur en omwonenden. (Gezien de timing en het ereloon kan dit gecompriemd worden in een aantal gebundelde overlegmomenten).
- Doorvertaling van het masterplan in een timing en een stappenplan
- Toetsing in globo van de financiële haalbaarheid van de scenario's of stappen in het masterplan.

We werken bij voorkeur met een aantal scenario's om te groeien naar een voorkeursscenario.

Speelsheid, creativiteit en functionaliteit zijn sleutelementen in dit dossier. De gebouwen en inrichting moeten in functie staan van het doel en gebruik van deze site. Concrete uitvoerbaarheid en pragmatisme mag daarbij niet uit het oog verloren worden. Dit is een speelsite, enige robuustheid is noodzakelijk, gecombineerd met een beperkt budget.

Profiel van de ontwerpers

We verwachten van de ontwerpers een pragmatische aanpak en ervaring met ontwerpen voor kinderen, jeugd en spelen. Het team is creatief, heeft durf, is speelvriendelijk, heeft voeling met wat belangrijk is voor kinderen en jongeren, kan goed luisteren en gekke ideeën omzetten in creatieve maar haalbare beelden en concepten. Binnen deze creativiteit is het echter zeer belangrijk dat er kan gewerkt worden binnen de marges van de beschikbare budgetten en de regelgeving.

Het team moet minstens de volgende expertises hebben:

- Landschapsontwerp
- Architectuur
 - o Realiteitszin is belangrijk: fasering en financiële haalbaarheid
 - o Geen uitgewerkte architectuur van het gebouw, wel duidelijke randvoorwaarden en haalbare mogelijkheden schetsen
- Participatie (zowel intern (diensten) en gebruikers maar ook buurtbewoners van Aartrijkestraat en Warandestraat)
- Ervaring en voeling met functioneel, robuust en speels ontwerp voor kinderen/jongeren

Honorarium:

Masterplan: maximum 41.000 € inclusief BTW

Opdrachtgever: Lokaal bestuur Torhout

Contactpersoon opdrachtgever: Bert Desendere

Contactpersoon WinVorm: Sophie Gobert

Voorzitter jury: Dietlinde Verhaeghe

Extern Jurylid: nog te bepalen

Gunningswijze: Het betreft een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking, waarbij 3 bureaus worden uitgenodigd om hun portfolio en visie op de opdracht toe te lichten

Vergoeding ontwerpers: -
750 € exclusief BTW per laureaat

Locatie bouwplaats: /

Geselecteerde deelnemers: nog niet gekend

Timing procedure

- Selectievergadering: maart 2023
- 1e briefing: april 2023
- Indienen: juni 2023
- Jury: juni 2023
- Gunning: eind juni 2023