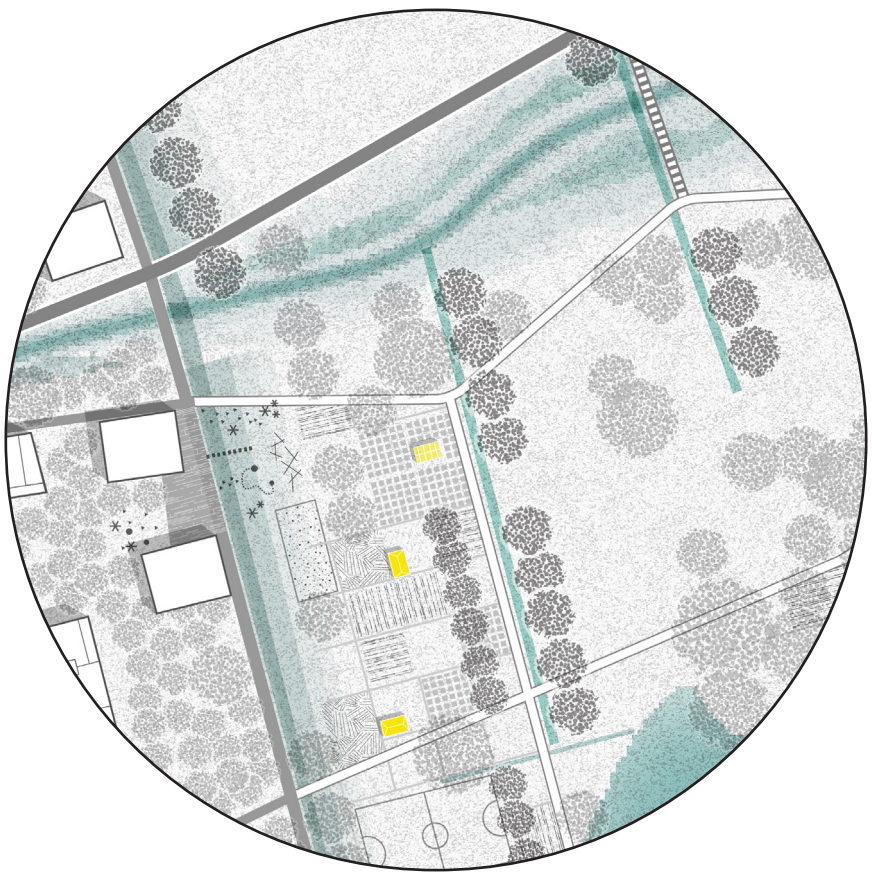
EEN ‘DADI-PARK’

WINVORM OW 1606 - DADIPARK, DADIZELE



B U
U R

.... werkplek

BUUR opereert vanuit twee kantoren in Leuven en Gent. Het kantoor in Gent zal voor de opdracht in Dadizele als uitvalsbasis dienen.

contactpersoon

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

BUUR | bureau voor urbanisme cvba
Jan Custers
Korenmarkt 14A, B-9000 Gent
+32 (0) 472 / 98 09 37
jancusters@buur.be

Een nieuw 'Dadi-park' voor Dadizele…

Het Dadipark was een fenomeen voor streekgenoten van mijn generatie (°79). Het park is in de jaren '90 uitgegroeid van een tearoom voor bedevaarders tot een echt rock-and-roll-park met speeltuigen die tot de verbeelding spreken. Zoals de gigantisch hoge loopbruggen en de lambadefietsen. Veel kinderen en jeugdbewegingen uit de buurt hebben daar hun zondagen gesleten.

De geschiedenis van het Dadipark is vervlochten met het dorp en heeft de inwoners vandaag een ongelooflijke troef nagelaten. Het Dadipark is een sterke en goed bewaarde groene open ruimte grenzend aan de kern van Dadizele. Sterker nog, samen met het park Mariënstede, het domeint 't Torreke en het Rosarium vormt het een impressionante groene open ruimte dwars doorheen het centrum. Door het gesloten karakter van het park van de VZW Mariënstede en het in onbruik geraakte Dadipark is die grote groene troef in het centrum van Dadizele quasi onzichtbaar en misschien ook te weinig gebruikt.

Met de huidige wens van het beleid en de eigenaars wordt het nu mogelijk om een groene long terug in de 'mental map' van Dadizele te krijgen en ook te laten gebruiken door haar inwoners.

INHOUD

1. Ambities vanuit de lezing 1
    1.1. Een lokaal gebruik
    1.2. De Heulebeekvallei als drager
    1.3. De landschappelijke verbinding

2. Ontwerp: 'flexibiliteit binnen vaste structuren' 4
    2.1. De Heulebeekvallei
    2.2. Een lokaal 'Dadi-park'
    2.3. Een leesbare parkrand
    2.4. Residentiële bebouwing volgt het bestaande weefsel
    2.5. Toegang tot 'De Plaats'
    2.6. naar een masterplan...

3. Plan van aanpak (proces, procesgerichtheid en procesbereidheid) 14

4. Aanpak duurzaamheid 16

5. Teamsamenstelling 18

6. Projectkost 19

Kritische reflectie m.b.t. de projectdefinitie

De projectdefinitie is een aftekening van het compromis dat werd gevonden tussen de drie opdrachtgevers. Wij geloven dat de gevraagde programma's de maximale draagkracht van de omgeving benaderen maar niet overschrijden en geloven dat het haalbaar is om het gevraagde programma te realiseren binnen een kwalitatieve gebiedsontwikkeling.
Dit wedstrijdontwerp is een eerste aftoetsing van dit programma binnen de visie die we voor dit project naar voren schuiven.Wij hebben zelf de ambitie uit de projectdefinitie uitgebreid met een sterke focus op lokale verankering. Enerzijds vanuit de insteek van het historisch 'lokale' gebruik van de site, zelfs lang voor het ontstaan van het Dadipark (zie historische lezing). En anderzijds omdat wij geloven dat dergelijke gebiedsontwikkeling een enorme meerwaarde krijgt als het mee wordt gevormd door inwoners, lokale spelers en stakeholders in en rond Dadizele. Wij pleiten ervoor dat de Dadizelenaar het gebied zal gebruiken en vormgeven zodat het terug een vitaal deel van het dorp wordt. Hetgeen het altijd is geweest.

We proberen een antwoord te geven op de uitdagingen geformuleerd in de projectdefinitie en zetten extra in op **participatie en lokale verankering**.

1. AMBITIES VANUIT DE LEZING

1.1. Een lokaal gebruik

Het domein Dadipark en het Park Mariënstede kennen al sinds lang een lokaal gebruik. De historische kaarten tonen sinds de 18e eeuw een wisselend, maar steeds lokaal gebruik van het landschap:

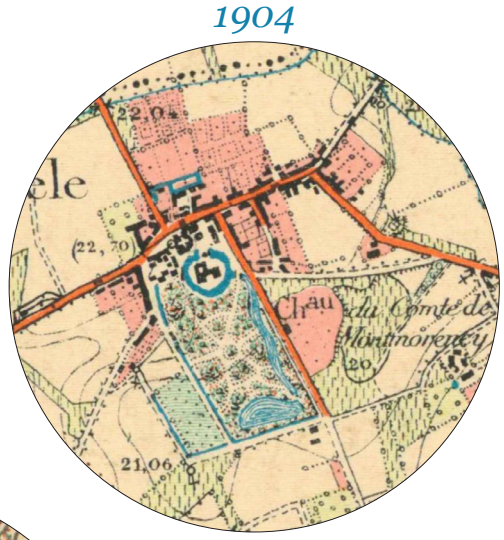
Op de Ferrariskaart van 1775 zien we op de site van het Dadipark een pluktuin/boomgaard. Het park Mariënstede is op dat moment nog de moestuin van het kasteel. In de volgende eeuw transformeert het Mariënstedepark in een Engels landschapspark en neemt het grondgebied van het latere Dadipark het gebruik als moestuin over. Beide groene zones horen bij het kasteel en bij het dorp. ze voorzien in voedselproductie en recreatie. In de laatste eeuw herkennen we dan het Dadipark zoals het in onze geheugens is gegrift.

Het Dadipark hoort al lang bij Dadizele. De ambitie voor het gebruik, de bestemming en de inrichting van het Dadipark ligt naar onze mening in het verderzetten van deze traditie.

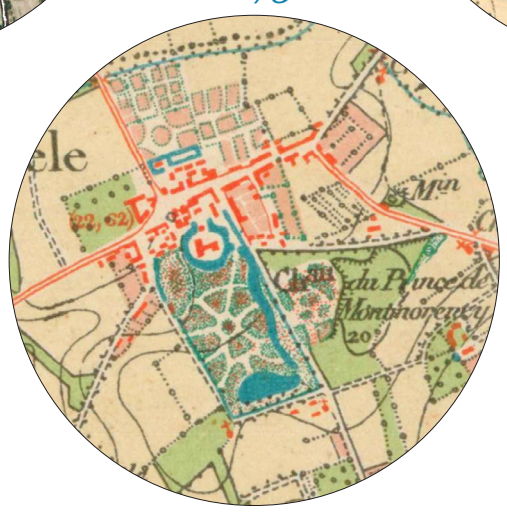
Dadipark is van Dadizele. Dit stukje landschap is vervlochten met het dorp, geeft het een meerwaarde als groene vinger, maar ook als opbrengstgebied voor de Dadizelenaar. We gaan in dit wedstrijdontwerp op zoek naar een wisselwerking tussen dorp, Dadipark en landschap.

1775

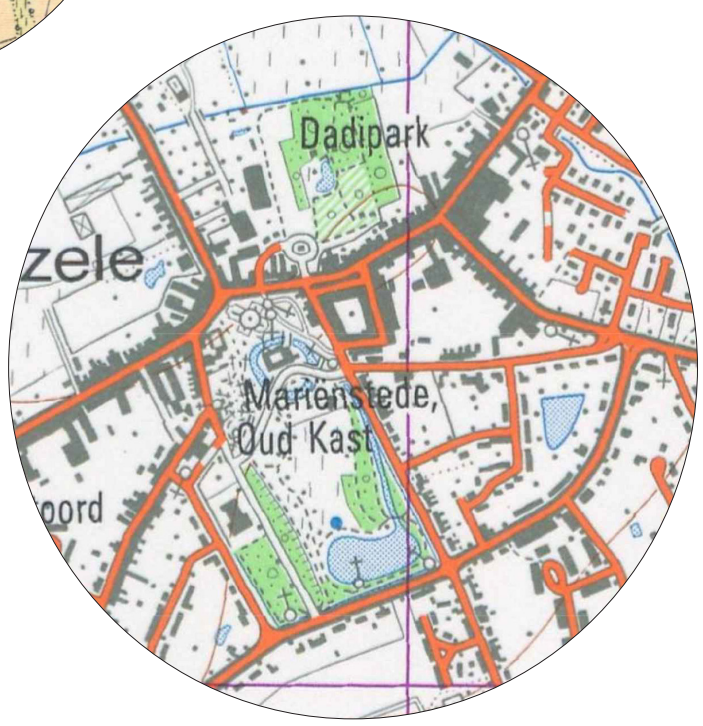
1904



1873



1989



1.2. De Heulebeekvallei als drager

De Heulebeek ontspringt nabij Passendale, zo'n 20 km ten oosten van de monding, in de Leie. De Heulebeek stroomt door landelijk gebied tot Moorsele en loopt door Kortrijk, waar ze in de Leie uitmondt. De vallei van de Heulebeek heeft een grote potentie voor Zuid-West-Vlaanderen als recreatieve groene verbinding voor mens en milieu.
Voor de zoektocht naar nieuwe recreatieve programma's voor het Dadipark is dit van groot belang. Aantakken op functionele of recreatieve bovenlokale fietsroutes geeft automatisch een groter gebruik en belevingswaarde aan het projectgebied.

De uitwerking van gebiedsvisies zoals bvb. "de Heerlijke Heulebeek" zijn goed nieuws voor de site. Het verbindt potentieel erfgoedsites en recreatieve hotspots met de Dadiparksite. Fietstoerisme in West-Vlaanderen is zeer populair en interessant voor het projectgebied

Dadizele

'De Heerlijke Heulebeek' - Leiedal 2008

1.3. De landschappelijke verbinding

De landschappelijke situatie in Dadizele is uniek. doorheen het centrum van het dorp loopt een groene corridor (zie luchtfoto rechts). Langs de zuidkant het park Mariënstede en langs de noordkant het voormalig Dadipark. De grootste landschappelijke troef van het dorp ligt goed verscholen. De Plaats, het verlengde van de Ledegemstraat, is dicht bebouwd en de openingen naar het landschap zijn schaars en privaat: De toegang naar de basisschool (foto1), het kamphuis 'de touwladder'(foto2) en het landhuis van Plaats 41 (foto3). De uitdaging van dit project ligt bij de ruimtelijke integratie van het nieuwe landschap bij het centrum van het dorp. we ambieren een leesbaar en toegangkelijk nieuw landschap. een oefening die moet gebeuren in nauw overleg met externe partners (de basisschool, het kamphuis, private eigenaars, etc.)

foto 1

foto 2

foto 3

foto 1
foto 2
foto 3
Waterstraat
Dadizelestraat
Plaats
Kerkmeulenstraat
Kerkstraat
Kerkhofstraat
Kerkhofpleinstraat
Kerkhofpleinstraat
Kerkhofplein

2. ONTWERP: FLEXIBILITEIT BINNEN VASTE RUIMTELIJKESTRUCTUREN

2.1. De Heulebeekvallei

Aantakking op het toeristisch recreatief netwerk van de Heulebeekvallei

Een grootschalig overstroombaar coulissenlandschap, verwijzend naar de typologie van het polderlandschap... rijk, biodivers, afwisellend, etc.

buffercapaciteit

Een snelle berekening toont ons 50.000 m² oppervlakte voor het extensief 'water'landschap. Dus 50.000m² mogelijke buffering.

Dit betekent, afhankelijk van de hoogtes van het aangepaste relief, dat we gemakkelijk aan een 20.000 m³ volume zullen komen. indien gewenst kunnen we het bufferbaar volume nog een stuk groter maken, maar dit hangt uiteraard af van de diepte van het grondwater en de gewenste reliefspeling van het landschap.

2.2. Een lokaal 'Dadi-park'

een vast kader

Samen met de opdrachtgevers zoeken we naar de vaste elementen in het landschap. wandel en fietsroutes die doorwaadbaarheid garanderen. looppistes doorheen alle delen van het landschap. de waterinrichting (permanente waterpartijen, grachten, relief, etc.). Spel en speelelementen doorheen het gebied die permanent blijven staan.

een flexiebele inrichting

We zoeken voor de inrichting verankering bij de buurt. we gaan op zoek naar partners die het park vormgeven binnen bepaalde vaste krijtlijnen. mogelijkheid voor experiment en tijdelijke inrichting. We staan open voor verschillende vormen van inrichting:

een speellandschap, verwijzend naar de speeltuigen van het voormalig Dadipark (touwladder, natuurlijke glijbanen, etc.) en gebruik makend van het waterrijk karakter van het gebied. Een meerwaarde voor de naastliggende vrije basisschool en de jeugdverblijven.
een educatief landschap, in de eerste plaats voor de vrije basisschool maar ook voor nabijgelegen scholen en jeugdbewegingen die kunnen gebruik maken van de recreatieve faciliteiten. het waterlandschap als leerschool. Als referentie hiervoor is de Groene Long in Kuurne.
Een productie en/of kweeklandschap voor de buurt. De mogelijkheden zijn breed. We denken aan moestuinen voor buurtbewoners, maar ook aan kweektuinen voor verkoop (lokaal). We denken aan de bvb aan het Keukenhof (landschap met tulpenbollen) in Nederland dat een toeristische attractie wordt op het moment dat de bloemen in bloei staan.
een beleef-landschap voor bloemen en planten. We denken aan initiatieven als de Floraliën. bloem en plant-festivallen of gewoon een toontuin voor bloemen en planten van tuincentra. Als referentie verwijzen we naar **festival des jardins - op het Domaine Chaumont** in Frankrijk, waar tijdelijke bloemen en planten-installaties worden opgebouwd in een mooie landschappelijke setting..
een experimenteel landschap kan betekenis krijgen voor bvb de tuinbouwschool van Moorslede die zaken kan uittesten in het landschap. Misschien ontstaan zo interessante samenwerkingsverbanden met tuincentra waarbij potentiele toekomstige goede werkkrachten aan het werk worden gezien.
tijdelijk of permanent gebruik? mengvormen? wat zijn vaste structuren en wat is vrij in te vullen? veel vragen die kunnen worden onderzocht met een open vizier en in samenwerking met de opdrachtgevers en lokale partners...

Ref.: speellandschap
(Overpelt - BUUR)

Ref.: educatief (water-) landschap
(Groene Long - Kuurne)

Ref.: kweeklandschap
(Tulpenbollen, Keukenhof - NL)

Ref.: beleef landschap
(festival des jardins - Domaine Chaumont - FR)

Collage: mogelijke invulling van productie- en beleeflandschap

Collage: mogelijke invulling van kweeklandschap

Collage: mogelijke invulling van water- en speellandschap

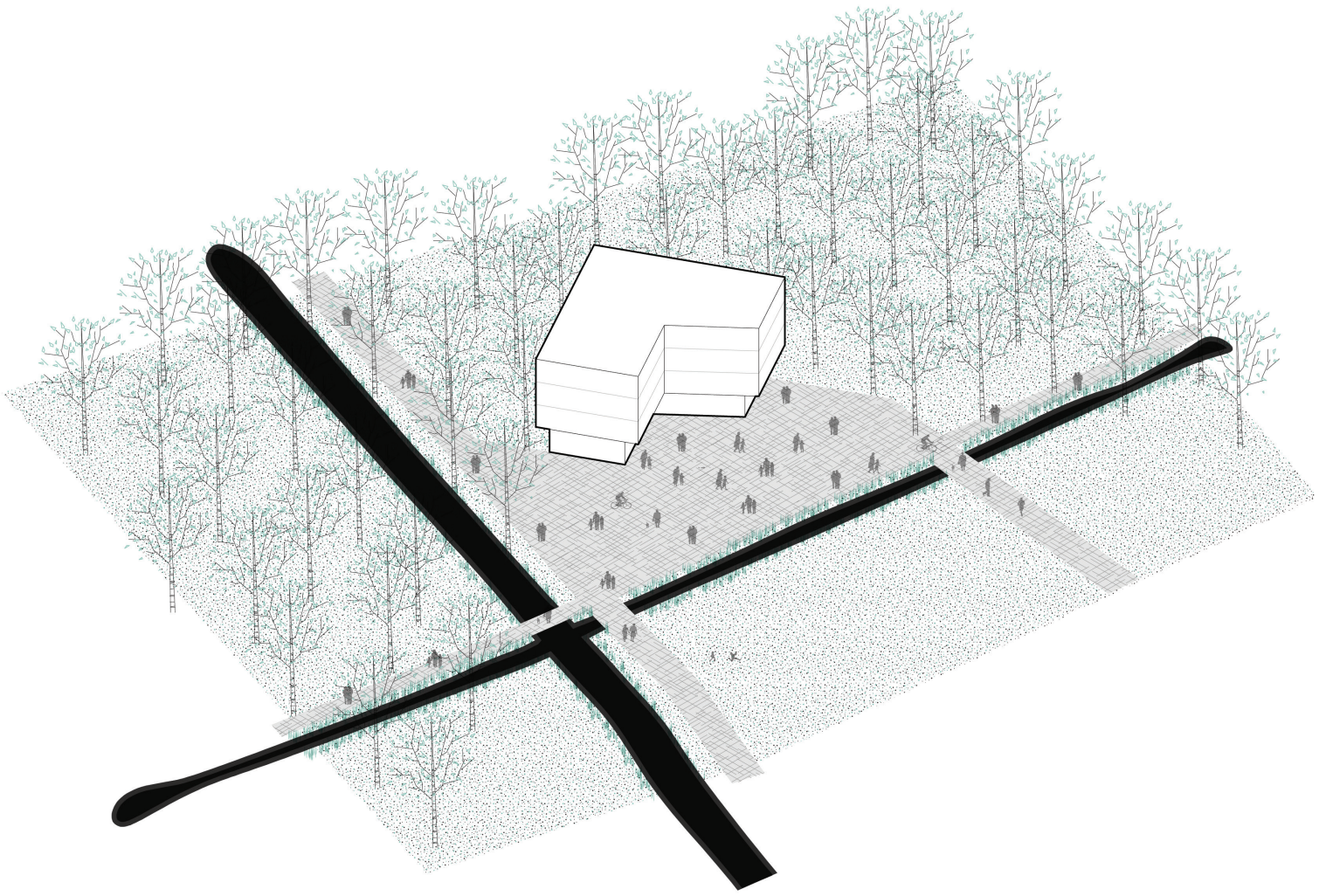
2.3. Een recreatieve parkrand

een leesbare overgang

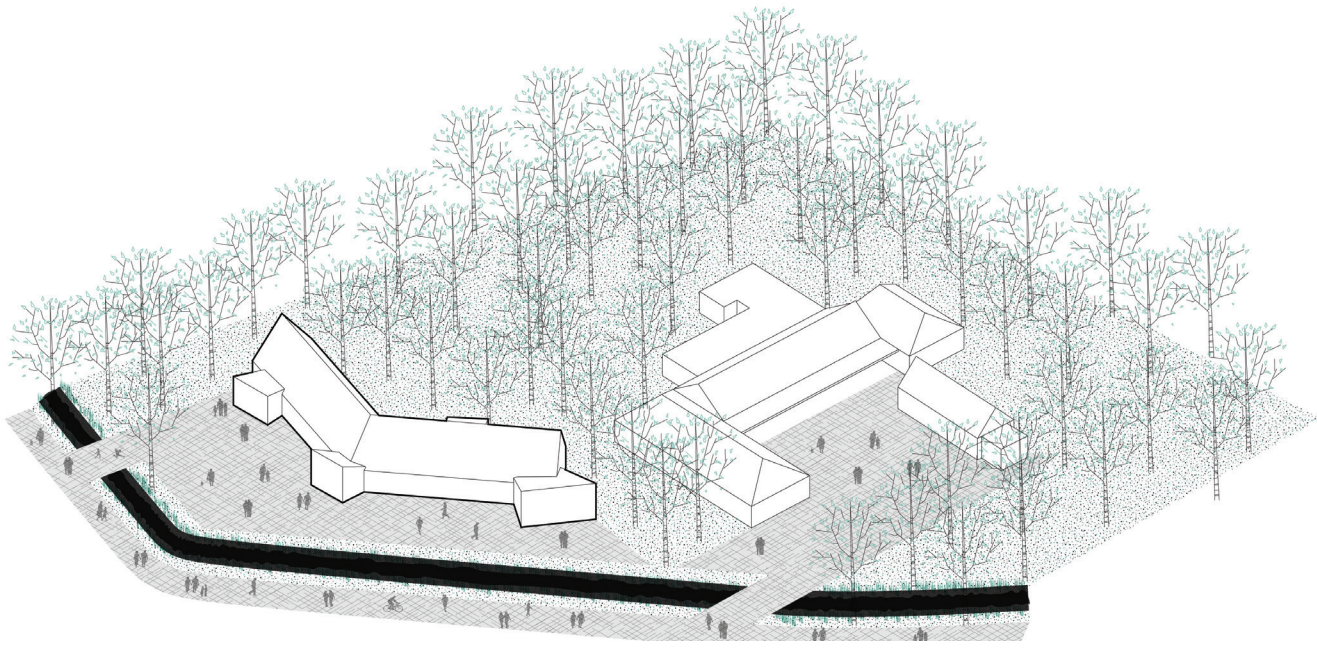
De overgang van bebouwing naar landschap in de omgeving gebeurt niet altijd even vlot. private kavels eindigen abrupt op het landschap met bekaertdraad en hagen. De grenzen zijn hard en weinig kwalitatief. We stellen voor om een intermediaire zone aan te leggen tussen private kavels en landschap. een bosrand als parkrand die de overgang vormt tussen kleine afgesloten kavels en het grote landschap. De parkrand zorgt voor de leesbaarheid van het nieuwe 'Dadi-park'. het **buffert** het woonweefsel, **structureert** toegangen, huisvest **recreatieve faciliteiten** en organiseert de landschappelijke inrichting. Een bosrand zorgt ook voor **biodiversiteit** en een afwisselende landschappelijke beleving voor recreatie looppistes en wandelpaden kunnen door het bos getrokken worden en krijgen zo een hoge belevingswaarde.
Het bos heeft ook nog een andere belangrijke functie: het zorgt voor een grote **opname van water** in het waterrijk gebied.

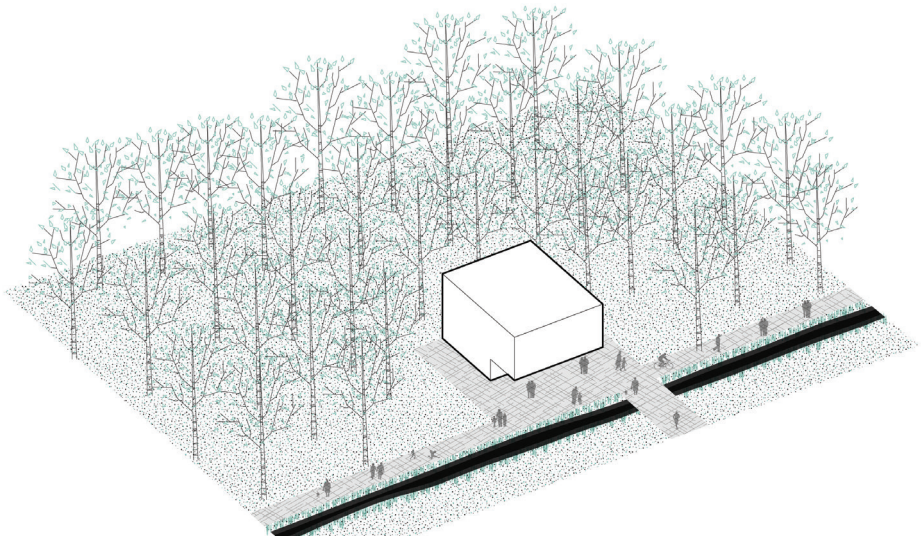
een coherente aanpak

We definiëren de randen van het bos en werken een ontwerptaal uit voor de ingrepen in deze zone. de materialisatie van de paden, de aanplanting van het bosgoed, fauna en flora, inrichtingsprincipes grachten en oevers, etc. We geven aanwijzingen voor bebouwingstypologiën voor de recreatieve facileiten en paviljoenen. We werken principes uit voor toegangen, mobiliteit, parkeren, etc.



Ref.: jeugdfaciliteiten
(Cornelius & Voge)





Ref.: ontwikkeling in het bos
(51N4E)

2.4. Residentiële bebouwing volgt bestaande weefsel

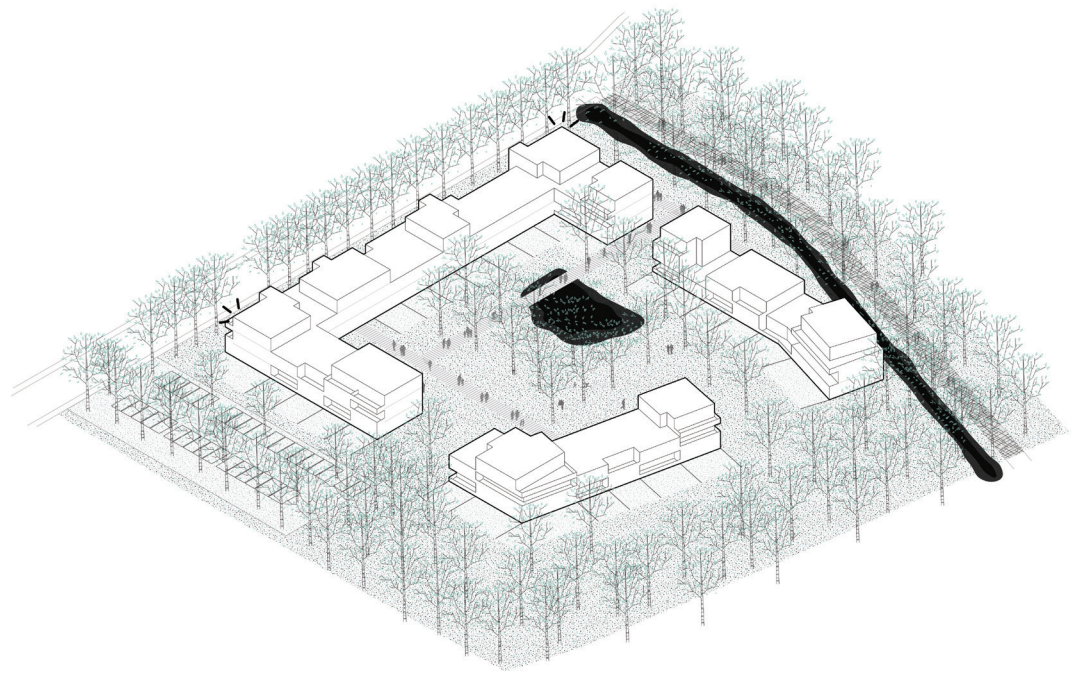
Vaste krijtlijnen, flexibiliteit in inrichting

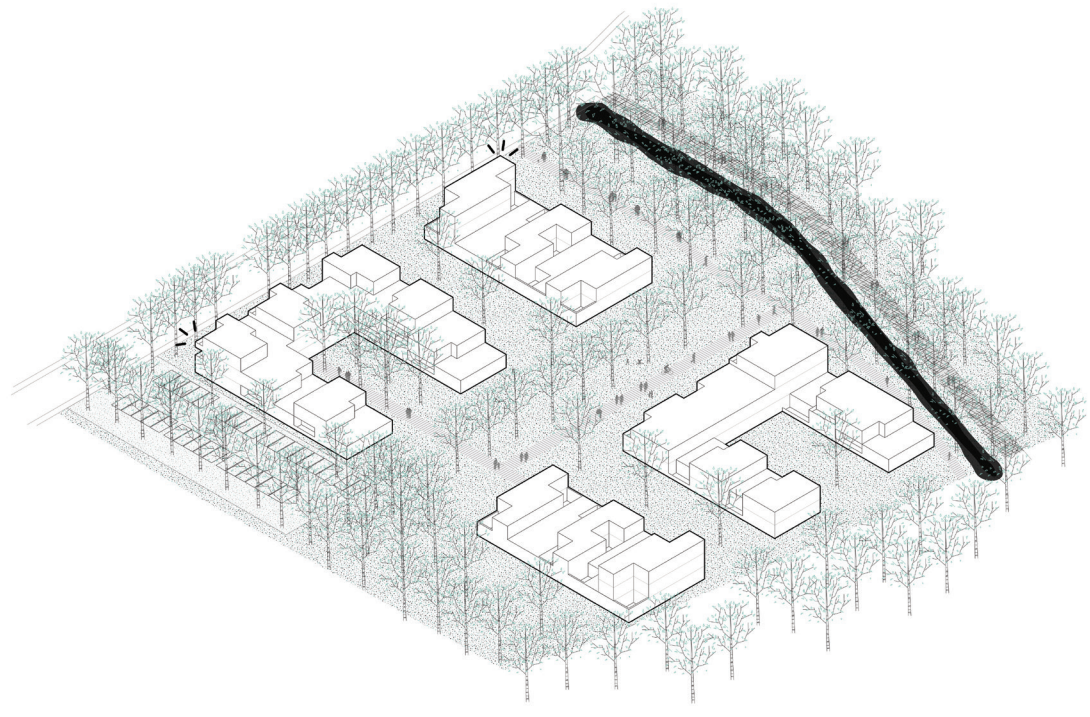
We leggen met de drie opdrachtgevers de stedenbouwkundige krijtlijnen vast voor de residentiële ontwikkeling. We doen dit in een interactief proces en zorgen ervoor dat de krijtlijnen voor de bebouwing voldoende flexibilteit geven naar een kwalitatieve en haalbare ontwikkeling (economisch, financieel, typologisch verkoopbaar, etc.) binnen een sterk landschappelijk ontwerp. We vermijden grote impact op het landschap en behouden zo veel mogelijk groen. Wonen naast een landschapspark...

In dit wedstrijdontwerp stellen we voor om de bestaande bebouwingsstructuur te volgen. Deze structuur lijkt ons het meest wenselijk om de begrote residentiële ontwikkeling in de projectdefinitie te realiseren. We duiden de rand aan de Moorsledestraat aan als een 'toelaatbare' bouwzone als afwerking van het bestaande weefsel. Op deze manier blijft het landschap maximaal gevrijwaard van verdere residentiële bebouwing. We onderzoeken dichte en kwalitatief geclusterde bebouwingsvormen in overleg met de opdrachtgevers en een mogelijke ontwikkelaar. We doen dit aan de hand van scenario-onderzoek. Dit betekent dat we verschillende bebouwingstypologiën ruimtelijk uittesten en in overleg proberen te trechteren naar een voorkeurscenario. Als voorbeeld geven we hier drie mogelijke invullingen van bebouwing binnen de vooropgestelde stedenbouwkundige krijtlijnen. deze zullen de basis vormen om de discussie met de opdrachtgevers op te starten.

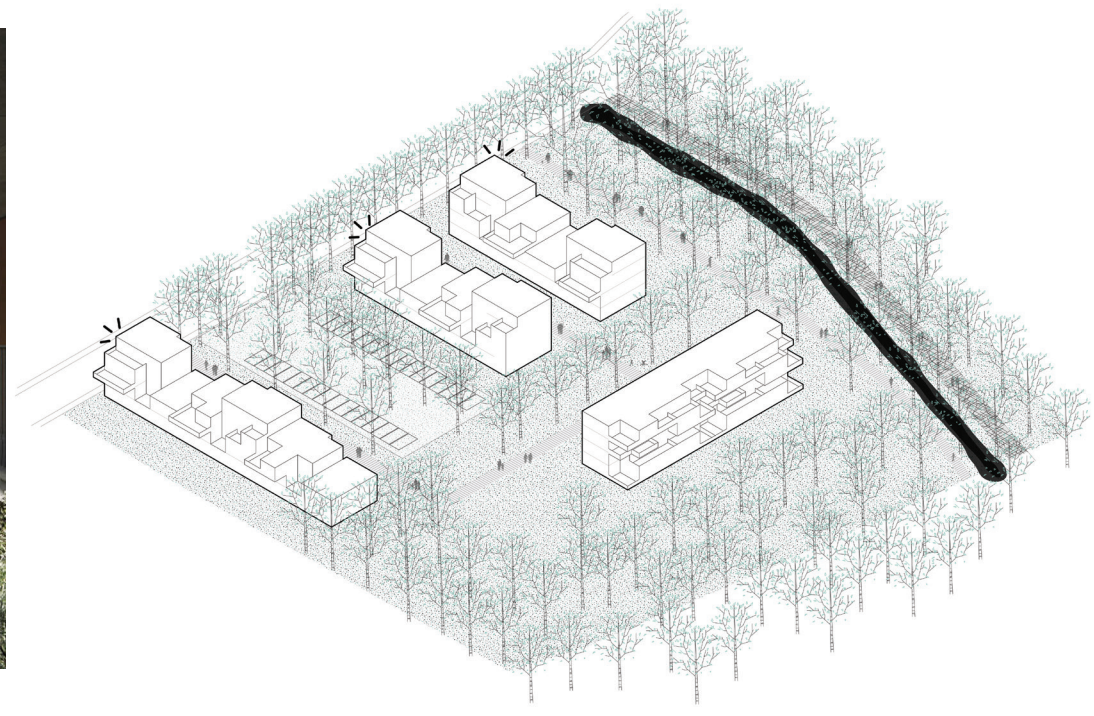
We komen in deze zone uiteindelijk gezamenlijk tot ruimtelijke voorwaarden voor de bebouwing. Bvb. het maximaal behoud van de bestaande bomen, het voorzien van doorgangen, het openleggen van de Heulebeek , het definieren van toegangen tot het natuurgebied, het maximaal autovrij maken van de nieuwe publieke ruimte, etc.

onderzoek:
mogelijke typologiên voor zone residentiële ontwikkeling





Ref.: Bois Habite - AgenceTer
(Lille)



2.5.Toegang tot 'De Plaats'

verbinding met het centrum

0m de relatie tussen het nieuwe landschap en het centrum van Dadizele ten volle te benutten kunnen we ons niet beperken tot het projectgebied. De ambitie voor een landschappelijke verbinding van de twee open groene ruimtes doorheen het centrum van Dadizele moet worden vertaald in strategieën op korte en lange termijn. ruimtelijk en organisatorisch. voorbij de perceelsgrenzen van het projectgebied.

We stellen voor om op korte termijn te praten met de verschillende eigenaars waar mogelijke doorgangen tot het park kunnen gerealiseerd worden. We focussen ons op eigenaars en stakeholders rond bestaande 'openingen' naar het projectgebied en het Mariënstedepark. We zoeken naar medestanders door mensen de mogelijkheid te geven om mee te participeren in het project. de basisschool kan betrokken worden in het educatief landschapsgebeuren, het Kamphuis 'de Touwladder' kan haar eigen eigendom uitbreiden door gebruik van een nieuw naastliggend speellandschap. Het landhuis van Plaats 41 is de ideale plaats voor een doorgang naar het nieuwe park en door kleine ingrepen in de muur rond het gemeentelijk domein 'het Torreke' kan de beleving van het park doorlopen tot op de Plaats.

Voor doorgangen die op korte termijn kunnen gerealiseerd worden werken we een ruimtelijke visie uit voor mogelijke inrichtingen. We geven ook advies voor strategieën om op lange termijn noodzakelijke doorgangen gerealiseerd te krijgen via juridische instrumenten of planningsinstrumentarium.

schets: De Plaats - aanpak publieke ruimte bij verbindingsplekken

2.6. Naar een masterplan...

3· PLAN VAN AANPAK
(proces, procesgerichtheid en procesbereidheid)

een integratief proces

Het plan van aanpak bestaat uit twee sporen. Het eerste spoor is de inhoudelijke uitwerking en het tweede spoor de overlegstructuur (communicatie en samenwerking). We streven naar een optimale integratie van beide sporen en maken gebruik van overleg, vergaderingen en workshops om de inhoudelijke uitwerking enerzijds te voeden met kennis en anderzijds het nodige draagvlak te creeëren bij de vele actoren.We zoeken 'medestanders' van het project die meerwaarde zien in gebruik en zo het project mee kunnen vormgeven.

Fase 1: De projectinitiatie

in het eerste deel van de opdracht gaan we proactief op zoek naar lokale partners. Samen met de opdrachtgever stellen we een lijst op van mogelijke partijen die een relevante insteek in het project kunnen hebben. We denken dan bvb. aan partners die we nodig hebben om toegangkelijkheid van het gebied vanuit het centrum te realiseren. Bvb. de vrije basisschool, het jeugdcentrum de Touwladder, private eigenaars, etc.. We zoeken ook lokale partners om het nieuwe park te gebruiken. In de eerste plaats ook de basisschool en het jeugdcentrum. maar ook minder evidente, maar mogelijks waardevolle partners zoals de tuinbouwschool in Moorslede, alternatieve lokale initiatiefnemers zoals speelbomen.be, de Floralux, etc. We denken zo breed mogelijk

We zoeken lokale verankering, en we trekken hiervoor minimum een maand uit. Op het eind van deze fase nodigen we de geïntereseerden uit op een gezamenlijke brainstorm, als insteek op het vervolgproces.

Fase 2: De structuurschets

We starten vanuit de krijtlijnen die in deze wedstrijdbundel zijn opgenomen. We stellen ze scherp door input van de opdrachtgevers, de partners (uit de initiatiefase) en eventueel andere stakeholders (bvb overheden, experten, inwoners, etc.). We vertrekken vanuit de structuren die hierboven zijn gedefinieerd. De Centrumstructuur, de parkrand, het dadi-'park' en de Heulebeekvallei. We bedenken inrichtingsconcepten voor elk van deze structuren aan de hand van verschillende thema's: landschap, water, recreatieve netwerken, programma, mobiliteit, ontsluiting, stedenbouwkundige structuur, energie, etc. We doen dit in nauw overleg met de opdrachtgevers. We organiseren een maandelijks overleg dat we inrichten als 'briefing' of stand van zaken. tussen deze overleggen organiseren we
telkens workshops vanuit het ontwerpteam, waarbij afvaardigingen van de opdrachtgevers uitgenodigd zijn (facultatief). Op deze manier vermijden we dat visies éénzijdig worden uitgewerkt zonder draagvlak vanuit de opdrachtgever.

Fase 3: Masterplan

In de fase masterplan diepen we het onderzoek uit de fase structuurschets verder uit. De inrichtingsconcepten worden vertaald in uitspraken over bouwvolumes en –typologiën, visualisaties van infrastructuren en parkinrichting, materialisatie, etc. We ver'beelden' de structuurschets en de concepten met schetsen, tekeningen en 3D materiaal. We tonen het effect van conceptuele keuzes op de beeldkwaliteit en de uitstraling van de site.
We formuleren ruimtelijke concepten en principes. Aan de hand van wervende beelden, plannen en profielsnedes proberen we een duidelijk beeld te geven van de ruimtelijke kwaliteiten van verschillende ruimtelijke invullingen. Dit zijn geen afgewerkte plannen, geen blauwdruk voor een gedetermineerde eindtoestand, maar een mogelijke uitwerking op basis van onderbouwde aannames. De bepalende structuren worden wel vastgelegd en conceptueel gedefinieerd, zoals bvb de recreatief toeristische assen, mogelijke invullingen van het Dadi-'park', concepten voor de inrichting van het openbaar domein, de multimodale verkeerssituatie, parkeerconcepten voor bewoners/bezoekers, de aansluiting op bovenlokale (recreatieve) structuren, de afbakening van bouwclusters.

Fase 4: Voorbereiding vervolgtraject

Na de opmaak van de ruimteboekhouding en de financiële doorrekening (investeringskosten, opbrengsten, etc.) wordt het vervolgtraject uitgezet in een stappenplan. De principes voor een doorvertaling naar een planningsinstrument worden opgemaakt. Er wordt samen bekeken hoe het planningsinstrument (in principes) zal worden opgebouwd en wat de voorschriften moeten inhouden (opbouw, detailgraad, etc.). BUUR staat de opdrachtgevers bij met haar expertise rond planningsinstrumentarium.

Fase 5: Eindbundel

Het onderzoek wordt professioneel gebundeld in een inspirerend einddocument en een finale presentatie. Op dit moment kan er gecommuniceerd worden naar de partners, stakeholders en bewoners, opdat ze het resultaat kunnen zien van hun input in de initiatiefase.

een iteratief proces

De uitwerking van het ontwerpend onderzoek gebeurt in een iteratief proces. De inhoudelijke scenario's worden vormgegeven door BUUR als 'aanzet' of basis voor communicatie. Ze worden in iteratief proces door de opdrachtgever aangepast. Alle partijen denken van in de initiatiefase mee over alle onderzoeksthema's en ook over de implicaties van bepaalde keuzes (duurzaamheid, economisch-financieel, waterkundig, etc.). Zo kan bijgestuurd worden tijdens elk moment van het proces. Op deze manier zal in elk van de uitgewerkte scenario's de minimaal benodigde rendabiliteit en realiseerbaarheid voorzien zijn. De opdrachtgever heeft de keuze om zelf actief mee te werken aan brainstorm- en ontwerpsessies of om enkel op belangrijke beslissingsmomenten aanwezig te zijn.

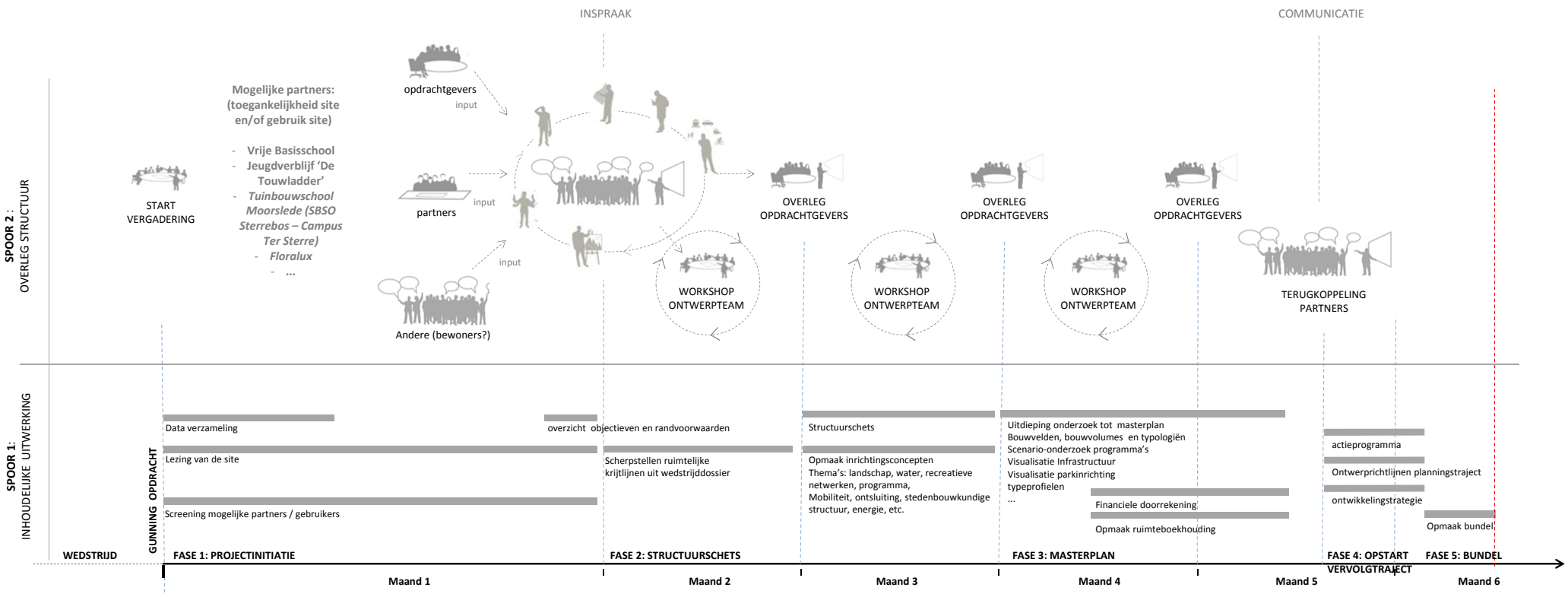
een realistische termijn

De termijn van de plan van aanpak werd opgemaakt vanuit een inschatting van de workload uit ervaringen van het team met gelijkaardige voorgaande projecten. De totale doorlooptijd schatten we in op 6 maanden door administratieve en politieke besluitvorming. Wij geloven dat door een goede integratie van beide sporen, waarbij alle actoren voldoende input in het ontwerpproces kunnen geven, de administratieve en politieke vertraging kan beperkt worden. We zijn uiteraard als studiebureau capabel om sneller te gaan indien gewenst. Deze timing is verder te verfijnen met de leidend ambtenaar.

BUUR kan inmiddels rekenen 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, gebiedsgerichte 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. 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.



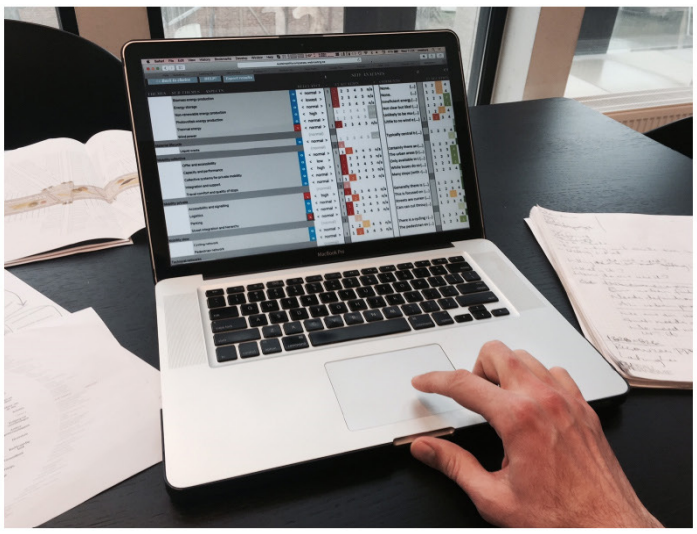
4. AANPAK DUURZAAMHEID

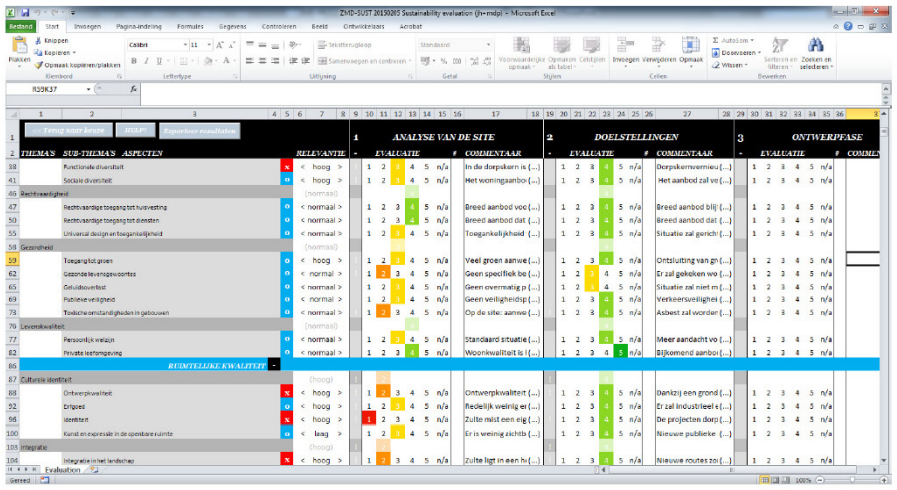
Professionele begeleiding aan de hand van een ‘duurzaamheids’-kompas

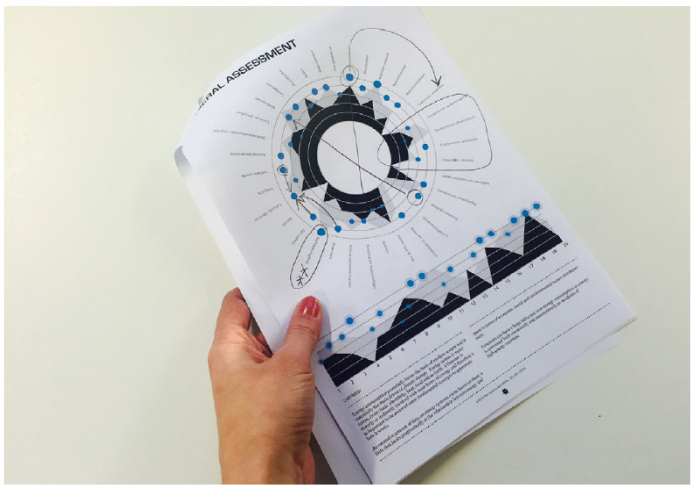
Om alle facetten rond duurzaamheid af te dekken en keuzes weloverwogen te maken werken we met een duurzaamheidskompas. Dit kompas wordt ingezet als een procesgeïntegreerd evaluatie-instrument voor het Dadipark in Dadizele. We houden met dit instrument overzicht over de samenhang tussen de diverse dimensies van stedenbouwkundige duurzaamheid en brengen er de impact en kwaliteit van het project mee in kaart. We doen dit samen met de opdrachtgever. Het instrument zal ons begeleiden en toelaten om de opdrachtgever, overheden, stakeholders, ... de gevolgen van ontwerpbeslissingen te tonen en hen te overtuigen van de meerwaarde van bepaalde, duurzamere opties. Tegelijk zal het kompas ook ingezet worden als communicatie- en evaluatietool tijdens besprekingen met verschillende betrokkenen, tijdens ontwerpworkshops of participatiemomenten, als ondersteuning bij presentaties,…

Stedenbouwkundige duurzaamheidsvelden
Voor het globale project geven we doorheen elke fase een score op de economische, ecologische en socioculturele impact. Impact wijst hierbij op de duurzame relatie tussen systemen en de invloed daarvan binnen elk systeem. We streven telkens naar een kwalitatieve lange termijn benadering van de ruimte, de techniek en het proces. Op deze manier benaderen we duurzaamheid heel breed en houden we overzicht in elke fase.

Hoe gaat het in zijn werk?
Bij elke stap evalueren we de duurzaamheid op verschillende thema’s. We starten vanuit een nulmeting (dit is het bestaande ontwerp uit de projectdefinitie) en scoren bepaalde ontwerpbeslissingen. Door de impact en kwaliteit van mogelijke ontwerpbeslissingen af te wegen en waar nodig kwalitatief of kwantitatief te evalueren, zijn we in staat steeds de meest duurzame optie te kiezen. Als voorbeeld geven we hiernaast reeds een eerste aanzet tot screening van het geleverde werk in de wedstrijdfase. In het grijs vind je de ‘algemene’ score uit de projectdefinitie over 35 thema’s die zijn verspreid over de 6 duurzaamheidsvelden. In het zwart heb je de grafische vertaling van de scores van het wedstrijdontwerp. De roos maakt meteen op een overzichtelijke manier duidelijk hoe het masterplan wedstrijdontwerp scoort op duurzaamheid in breedst mogelijke zin. Samen met de opdrachtgever gaan we hiermee aan de slag en bepalen we de objectieven voor de toekomst. Op deze manier laten we het beleid en de stakeholders, in alle transparantie, de doelstellingen uitzetten voor de toekomst van het Dadipark





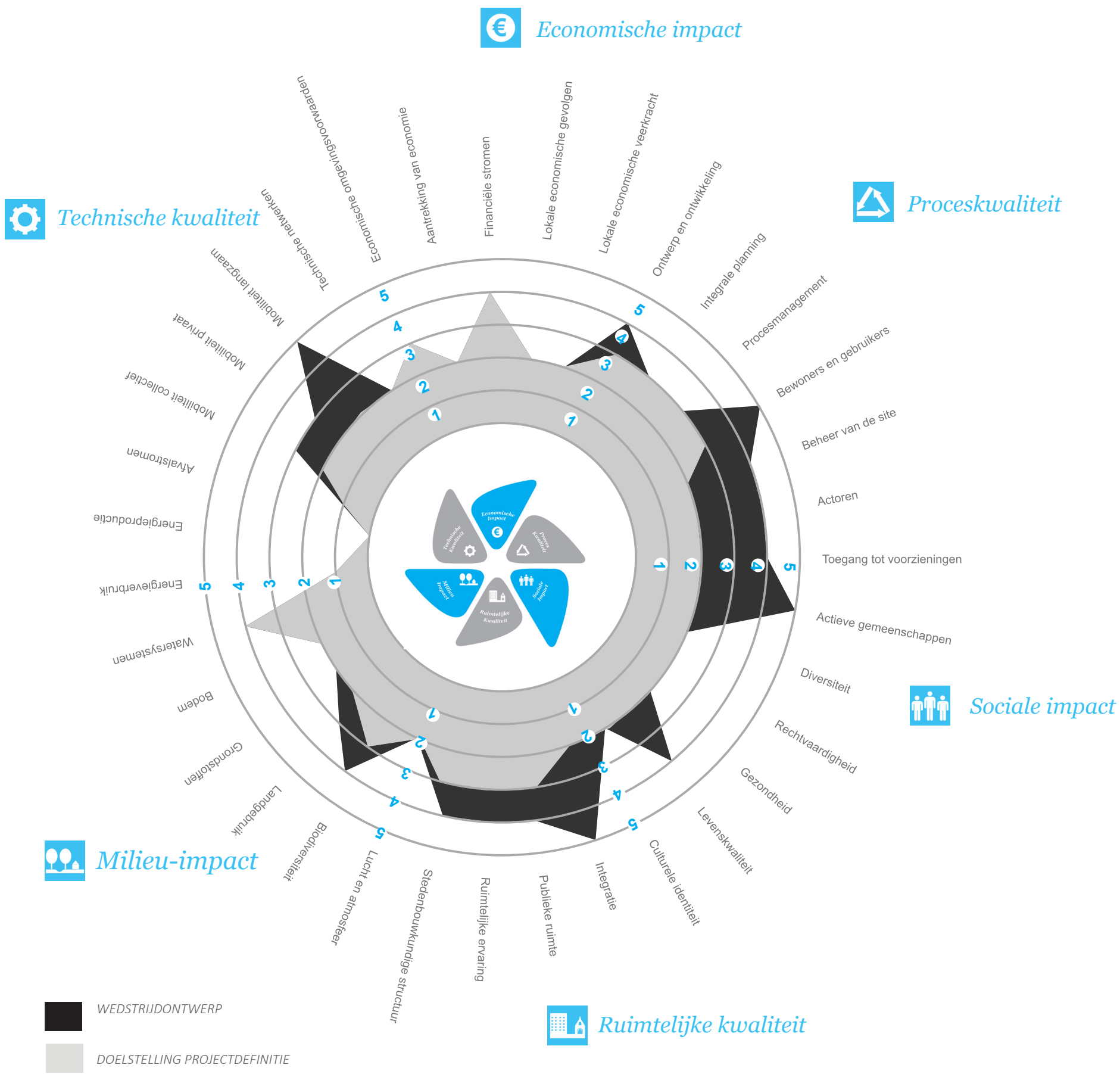


Prioriteitenlijst van ZMD Zulte masterplan dorpskernvernieuwing
geëxporteerd op 05.02.2015 met de resultaten van fase 1: Analyse van de site
BUUR | bureau voor urbanisme

Prioritaire aandachtspunten

Naam	Rel.	Score	Definities & commentaren
MIL Waterbeheer	hoog	2	Strategieën voor de omgang met water in stedelijke omgevingen: waterkwaliteit, -hoeveelheid en -snelheid, en de invloed van verstedelijking en de toename van bodemverharding hierop. Er wordt weinig aandacht besteed aan de omgang met regenwater.
SOC Sociaal contact	hoog	2	De mate waarin sociaal contact bestaat tussen bewoners en gebruikers, mogelijk gemaakt en zelfs gestimuleerd door het ontwerp van de publieke ruimte, omrisgende functies en het ontwerp van de gebouwen (bijvoorbeeld met een lage dichtheid en een gevel die communicatie mogelijk maakt tussen gebouw en straat). Gebrek aan kwalitatieve publieke ruimte zorgt ervoor dat Zulte amper beschikt over echte ontmoetingsruimte, behalve dan binnen socio-culturele voorzieningen. Ook horeca is ondervertegenwoordigd.
TEC Thermische energie	normaal	1	Het gebruik van thermische energie (zon, geothermie, lucht,…) om elektriciteit te produceren of gebouwen en/of water te verwarmen. Er is geen weet van de toepassing van thermische bronnen voor energieproductie.
TEC Collectieve systemen voor private mobiliteit	normaal	1	De aanwezigheid van gedeelde vervoerzoptiies, die individuele mobiliteit mogelijk maken zonder eigendom van een voertuig. Dit zijn bijvoorbeeld alle systemen van fiets- of autodelen (zoals Villo, Cambio,…), maar ook taxi's. Er is geen weet van de toepassing van zulke systemen in de gemeente Zulte.
TEC Integratie en ondersteuning van OV	normaal	1	De verbindingen tussen het systeem van openbaar vervoer en aangrenzende functies of ontwikkelingen, die elkaar wederzijds ondersteunen. Dit gaat over de ontwikkeling van stationsomgevingen als multifunctionele knopen, maar ook over transit oriented development. Dit kan echter niet zonder het juiste niveau van politieke ondersteuning. Geen sprake van enige link tussen OV en ruimtelijke ontwikkeling.
TEC Parkeren	hoog	2	De algemene verdeling en bereikbaarheid van parkeerfaciliteiten (voor auto's en brommers) in het projectgebied, het parkeermanagement en de impact die het parkeren heeft op de publieke ruimte. Lokaal is er hier en daar een gebrek aan parkeerruimte, maar over het algemeen is er voornamelijk te veel parkeerinfrastructuur. Bovendien is de impact op de publieke ruimte erg groot.
TEC Fietsinfrastructuur	hoog	2	De aanwezigheid en integratie van kwalitatieve fietsinfrastructuur: paden, signalisatie, parking,… die gebruiksvriendelijk is, veilig, zichtbaar en mooi. Er is een goed fietspad langs de steenweg en er wordt werk gemaakt van fietsverbindingen langs de Leie en de spoorweg, maar deze zijn niet lokaal geintegreerd en dwarsverbindingen ontbreken. Fietsparkeren lijkt niet echt kwalitatief voorhanden.

duurzaamheidstoets



De gemaakte keuzes in het wedstrijdontwerp komen naar voor in de duurzaamheidstoets en kunnen afgelezen worden ten opzichte van de vraagstelling in de projectdefinitie. In dit wedstrijdontwerp hebben we vooral het verschil gemaakt op de sociale impact (bewoners en gebruikers, actieve betrokkenheid van de omgeving, actieve gemeenschappen, etc.) en op de ruimtelijke kwaliteit. Dit zijn duidelijk afgelijnde accenten van dit wedstrijdontwerp. Na de wedstrijdfase kunnen deze ambities worden bijgestuurd of scherpgesteld in overleg met de opdrachtgever. Zijn dit de juiste klemtonen? zijn er andere af te toetsen opportuniteiten? enkele technische kwaliteiten kunnen bvb verder worden onderzocht, zoals energieproductie, energiestromen, afvalstromen en netwerken.

Het duurzaamheidskompas helpt ons om in alle transparantie met alle betrokkenen de ambities voor dit project scherp te stellen en de keuzes die worden gemaakt in het verdere proces telkens af te toetsen tegenover de initiële ambities en de kwaliteit ook tijdens de uitvoering te garanderen.

TEAMSAMENSTELLING

De teamleden zullen voor het project in Dadizele in gelijkwaardigheid samenwerken. Ze vormen samen een sterk multidisciplinair team, waarvan de verschillende leden elkaar in hun complementariteit aanvullen. Er is expertise bijeengebracht vanuit stedenbouw, landschap, gebiedsontwikkeling, mobiliteit, vormgeving en functionele invulling publieke ruimte, hydrologie, architectuur en berekening van financiële haalbaarheid. hieronder wordt het projectteam in het kort voorgesteld. Indien gewenst kunnen uiteraard de cv's van het projectteam worden doorgestuurd. Op de website www.buur.be kunnen de opleidingen van de teamleden geraadpleegd worden.

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.

Jan C. is de projectleider van het project Dadipark. als ervaren ontwerper in stads- en gebiedsontwikkeling is hij het aanspreekpunt voor dit project. Jan is afkomstig van Wevelgem en speelt dus thuis. Hij kent het gebied dus als zijn broekzak.

Jan H. brengt zijn kennis als architect en stadsontwerper in het team. Hij zal het ontwerp van de bebouwde ontwikkelingen op zich nemen. Daarnaast is Jan als Bestuurder-vennoot ook bewaker van de algemene kwaliteit van het project en zal aanwezig zijn op alle workshops van het projectteam.

Jonas is teamsupervisor. Jonas is als vennoot bij 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. hij brengt ook de expertise van ontwerper publieke ruimte en infrastructuren in het team.

Marjolein heeft een rijke ervaring met het bedenken en opmaken van planningsinstrumentarium. Zij zal de opdrachtgevers begeleiden in de ontwikkelingsstrategiën en de ontwerptrichtlinijnen als voorbereiding op het planningstraject.

PROJECTTEAM

Els brengt haar technische expertise in het projectteam. Met haar technische achtergrond is geen constructieve uitdaging haar te klein en geen technisch detail haar onbekend. zij is ook de waterdeskundige voor het project.

Jo is onze expert mobiliteit. Hij brengt de kennis rond mobiliteits- en ontsluitingskwesties in het projectteam

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.

Davy is onze landschapsontwikkelaar. Davy kijkt, zoekt en struint door het landschap tot hij de juiste elementen vindt voor een goed concept.

Christophe is onze expert voor de financiële doorrekening van het project. Christophe zal instaan voor de financiële ramingen en economische strategiën.

PROJECTKOST EN HONORARIUM

					BUUR tarief / h:	75
			stap	**acties**	**# uren**	**ereloon (€) excl BTW**
	SPOOR 1: INHOUDELIJKE UITWERKING	**1.**	**FASE 1: INVENTARISATIE**			
		1.1.	**data verzameling**	a. verzamelen data en desktop analyse basismateriaal	8	**€ 600,00**
				b. Opmaak basiskaarten	8	**€ 600,00**
				c. terreinverkenning	8	**€ 600,00**
		1.2.	**De Lezing**	a. analyse en interpretatie bestaande studies	10	**€ 750,00**
				b. kartering milieuaspecten (bodem, waterverontreiniging, waterbeheer, gezondheid, leefbaarheid, etc.)	8	**€ 600,00**
				b. De landschappelijke onderlaag (Heulebeek, verbinding met Park Mariënstede, landschappelijke elementen, relief, planten en bomen, ...)	8	**€ 600,00**
				c. inschatting wateroverstroming, buffering	4	**€ 300,00**
				d. Mobiliteit en ontsluiting	8	**€ 600,00**
				e. De ruimtelijke structuur en het stedenbouwkundig kader	8	**€ 600,00**
				g. Eigendomstructuur	8	**€ 600,00**
				h. programma's: functionaliteit, flexibiliteit en integreerbaarheid	8	**€ 600,00**
		1.3.	**scherpstellen objectieven** *(opgenomen in spoor 2: overlegstructuur)*	ambitie integrale stedenbouwkundige duurzaamheid, waterbeleid, uitdieping 'watergebonden economie', bepalen programma, ...	8	**€ 600,00**
		1.4.	**overzicht randvoorwaarden**	opmaak tabel met overzicht van de randvoorwaarden	10	**€ 750,00**
		2.	**FASE 2: STRUCTUURSCHETS**			
				a. Vertaling lezing in conceptvisies per deelstructuur (volgens thema's: water, landschap, recreatieve netwerken, programma, mobiliteit, ontsluiting, stedenbouwkundige structuur, energie, etc.		
				- het Dadi-'park'	24	**€ 1.800,00**
				- de parkrand (met recreatieve ontwikkelingen)	24	**€ 1.800,00**
				- de Heulebeekvallei	24	**€ 1.800,00**
				- verbindingen met De Plaats	24	**€ 1.800,00**
				- de woonontwikkeling	24	**€ 1.800,00**
				b. Onderzoek relaties deelstructuren	24	**€ 1.800,00**
				c. Opmaak structuurschets	40	**€ 3.000,00**
		3.	**FASE 3: MASTERPLAN**			
			uitdieping onderzoek tot 'masterplan'	a. scenario-onderzoek programma	24	**€ 1.800,00**
				b. Uitwerking visie op mobiliteit	24	**€ 1.800,00**
				c. Visualisatie parkinrichting	40	**€ 3.000,00**
				d. visualisatie infrastructuur	40	**€ 3.000,00**
				e. Waterhuishouding	24	**€ 1.800,00**
				f. Inrichting bouwvelden (bouwhoogte,- diepte, -volume, -oppervlakte, progr.)	24	**€ 1.800,00**
				g. Typeprofielen	16	**€ 1.200,00**
		4.	**FASE 4: OPSTART VERVOLGTRAJECT**			
		5.2.	**ontwikkelingsstrategie**		8	**€ 600,00**
		5.1.	**ontwerprichtlijnen vergunningentraject**		8	**€ 600,00**
		5.2.	**ontwikkelingsstrategie**		8	**€ 600,00**
		5.3.	**actieprogramma**		8	**€ 600,00**
		5.	**FASE 5: BUNDEL**			
			opmaak eindrapport		40	**€ 3.000,00**
B	SPOOR 2: OVERLEGSTRUCTUUR	a	**startvergadering**		4	**€ 300,00**
		b	aftoetsingsronde voor partners		16	**€ 1.200,00**
		c	inspraakmoment		6	**€ 450,00**
			workshop ontwerpteam 1		4	**€ 300,00**
		d	overleg met opdrachtgevers 1		4	**€ 300,00**
			workshop ontwerpteam 2		4	**€ 300,00**
		e	overleg met opdrachtgevers 2		4	**€ 300,00**
		f	**workshop ontwerpteam 3**		4	**€ 300,00**
			overleg met opdrachtgevers 3		4	**€ 300,00**
		g	terugkoppelingsmoment		4	**€ 300,00**
		h	extra overleggen adminstraties overheden (2)		6	**€ 450,00**
			TOTAAL (excl. BTW)		**612**	**€ 45.900,00**
			BTW			**€ 9.639,00**
			TOTAAL (incl. BTW)			**€ 55.539,00**

NOTA KOSTENBEHEERSING

Principes

Kostenbewust ontwerpen betekent dat bij iedere ontwerpkeuze de kostprijs één van de belangrijke factoren is die in beschouwing wordt genomen. De meerwaarde van de keuzes moet de kostprijs verantwoorden. Deze meerwaarde kan functioneel, energetisch, organisatorisch of esthetisch zijn.

Deze kritische benadering moet gedurende het gehele ontwerpproces worden gevoerd. Wij zijn van oordeel dat deze benadering de creativiteit eerder stimuleert dan afremt. Creativiteit is binnen een bepaald budget een optimaal programma op alle domeinen nastreven. Een logisch voortschrijdend ontwerpproces is een opeenvolging van onderbouwde beslissingen die teruggekoppeld worden naar het financiële impact ervan en die naargelang het ontwerpproces vordert, steeds verder uitgewerkt worden.

Budgetheersing in ontwerpfase.

a. Opmaak van betaalbaar concept.

Het eisenpakket van de opdrachtgever met de bijhorende bouwplafonds zijn richtinggevend. Zij leggen een minimaal eisenprogramma op voor een maximaal bouwplafond, gebaseerd op een maximumprijs per m2 voor een maximaal te bouwen oppervlakte op.

In de uitwerking van het concept naar de concrete publieke ruimte kunnen keuzes gemaakt worden. Deze keuzes hebben financiële implicaties. Er kan echter steeds naar een betaalbaar uitgangsconcept teruggegrepen worden. Deze bijsturing is niet mogelijk indien het concept niet betaalbaar is.

Er dient een evenwicht nagestreefd te worden tussen een kwaliteitsvolle en rationele publieke ruimte

b. Opmaak van correcte ramingen .

De voorontwerpraming wordt opgemaakt aan de hand van prijzen per m2, welke voortdurend geactualiseerd worden aan hand van nacalculatie op gelijkaardige projecten.

B U
U R