

STROBBE TUINEN

MASTERPLAN SITE BAERTSHOF EN OMGEVING

ARCHITECTEN ACHTERGAEL

wedstrijdontwerp 23 januari 2017

a



MASTERPLAN SITE BAERTSHOF EN OMGEVING

OPROEP WINVORM OW1607

wedstrijdontwerp 23 januari 2017





Visualisatie Stadstuin als groene verblijfsruimte met links het vervuldigd bouwblok met Cultuurfabriek en rechts de nieuwe centrale woonontwikkeling.

DE EERSTE STAP NAAR EEN NIEUWE BESTEMMING

Een stad is een levend wezen. Een stad moet zuurstof krijgen en gevoed worden met nieuwe impulsen, want een levendig centrum is als een kloppend hart. Het brengt de omgeving in beweging: steriel wordt vitaal, barrière wordt brug. Door die hernieuwde activiteit te vertakken, dringen we door in het weefsel van de gemeenschap en verbinden we niet alleen stadsdelen, maar ook mensen.

Het gaat niet om inplanten, maar om ontwikkelen. Laten groeien. Een project wordt een traject. Een ambitie wordt een idee, wordt een plan. Door een plek een nieuwe bestemming te geven, ontstaat er een nieuwe dynamiek; dat is de mobiliteit van immobiëlen.

EEN NIEUWE START VOOR DE STAD

Izegem heeft een zeer specifiek stedelijk weefsel, gekenmerkt door een grote verwevenheid tussen bedrijvzones en woongebieden. De open ruimte is geleidelijk aan opgevuld geraakt, waardoor de samenhang tussen stad, kernen en open ruimte verloren is gegaan. Izegem is een aaneenrijging van woningen, bedrijven en infrastructuren met daarin enkele beeldbepalende kerktorens en industriële relictten.

Met Visie 2030 is een ambitieuze ruimtelijke toekomststrategie voor Izegem uitgezet. Er wordt een samenhangende groenstructuur voorgesteld met een netwerk van routes, parken en verblijfsplekken die een tegenwicht bieden aan de versteende stadsdelen en krappe stadsstraten. Ook de aanhechting van de stad aan het omringende landschap krijgt aandacht.

De stad staat in de nabije toekomst voor een aantal grote uitdagingen. Heel wat nieuwe stedelijke ontwikkelingen staan in de steigers en sommige sites komen vrij te staan. De Site Baertshof speelt hierbij een cruciale rol, vanwege de strategische ligging in de binnenstad en de grote schaal van het terrein.

De visie die we naar voren schuiven wenst zich maximaal in te schrijven in de ambities uit Visie 2030. Zo grijpen we de potentie van de plek aan om de groenstructuur in de stad te verbinden met het omringende open landschap. We zetten de stad op de kaart met een opvallend project, een positief verhaal. Het project focust op kwaliteit die tastbaar en voelbaar is. Niet alleen wat het bouwen betreft, maar ook op het vlak van leven. Daar ligt de grootste opportuniteit. We vullen de lacunes op in het

huidige aanbod van Izegem met meer groene ruimtes, publieke functies en organische mobiliteit. Zo wenst het project een bouwsteen te zijn voor een stedelijke toekomst met ambities op mensenmaat, verrijkend voor alle betrokken partijen.

STROBBE TUINEN

Het masterplan biedt een lange termijn visie die een bijzondere reeks publieke ruimtes toevoegt aan het weefsel van Izegem. Naast de formele en veelal verharde centrumplekken, voegen we een reeks groene ruimtes toe die een traject doorheen het centrum mogelijk maken tussen Korenmarkt en het Kasteelpark Blauwhuis. Deze groene ruimtes kunnen gezien worden als tuinen met verschillende karakters en invullingen en verwijzen naar de oorsprong van de site: van Baertshof naar Strobbe Tuinen.

Publieke functies zoals de academie en bibliotheek worden er in verweven samen met de nieuwe woonontwikkelingen. Het masterplan zet in op een diversiteit van het woonaanbod, met kwalitatieve private buitenruimte telkens in combinatie met extra collectieve of publieke tuinen die een meerwaarde zijn voor het hele centrum.

De Strobbe Tuinen laten Izegem ervaren. Het is een bron van zuurstof die een hele gemeenschap kan revitaliseren; een hecht maar flexibel geheel van elementen die de ruimte krijgen om zich afzonderlijk te ontwikkelen. Een thuis voor tal van 'organismen': bewoners kunnen er zich in alle comfort nestelen, bezoekers komen er met plezier ontdekken, jongeren gaan er naar de academie, leesgierigen naar de bibliotheek en ondernemers plukken de vruchten van al die activiteit.

Een stad die openstaat voor vernieuwing is een stad die openbloeit. We creëren beleving en zetten de omgeving in beweging. Deze groei schept nieuwe mogelijkheden en die aanstekelijke vitaliteit verspreidt zich binnen het bestaande weefsel. Zo versterken we de uitstraling en aantrekkingskracht van de binnenstad, de kern van Izegem. De Strobbe Tuinen als hefboom voor de hele gemeenschap.

MASTERPLAN ALS TOOL

Deze bundel bevat de concepten, plannen en nota's die de visie en het masterplan voor de Site Baertshof en Omgeving te Izegem ondersteunen.

Het voorliggend plan is een tussenstand. Het vertaalt de ambities die het ontwikkelingstraject koestert om van deze site een hoogwaardige en duurzame stadsontwikkeling te maken. Het masterplan heeft geenszins de intentie om definitief te wezen. Het ambieert om op een flexibele manier wijzigingen op te nemen, om te groeien door de tijd en om in te spelen op alle toekomstige parameters die gesteld zullen worden door overheden, beheerders, investeerders, gebruikers en andere belanghebbenden.

TEAM

Architecten Achtergael staat in voor de opmaak van het masterplan en bouwt voort op de ruime ervaring met architectuur-, stedenbouw- en landschapsprojecten.

Het bureau ambieert interessante opdrachten op elk schaalniveau en heeft een uitgebreide ervaring met het herontwikkelen van bedrijfssites (o.a. Tupperwaresite te Aalst, Reconversie Agfa-Gevaert IV te Edegem, Saffre Frères Fabriek te Oudenaarde en Stillemanssite te Assel), alsook met reconversieprojecten waar veel aandacht uitgaat naar kwalitatieve open ruimte en doorwaadbaarheid (o.a. Groen Kwartier te Antwerpen, Militair Hospitaal te Oostende, Reconversie Rochendaal te Sint-Truiden) en waar een divers programma van wonen en werken (administratieve centra, archieven...) gecombineerd wordt met ondergronds parkeren (o.a. Dunglehoeffsite te Lier). In al deze projecten wordt er steeds een aanzienlijk deel architectuur uitgevoerd door het bureau, waardoor het zich onderscheidt van andere stedenbouwkundige bureaus.

Daarnaast staat Architecten Achtergael zelf ook in voor het landschapsontwerp van o.a. de Tupperwaresite te Aalst, Agfa Gevaert IV te Edegem en Saffre Frères te Oudenaarde.

ASSET nv zal in onderaanneming instaan voor de opmaak van het opmetingsplan van het projectgebied. Ingenieursbureau ASSET beschikt over verscheidene volledig uitgeruste meetploegen. Voor de opmetingen wordt gebruik gemaakt van de beste meetapparatuur. De opmetingen worden in AutoCAD verwerkt tot digitale plannen.



STROBBE TUINEN BRENGEN GROEN IN DE STAD

Izegem telt een erg beperkt aantal groenruimtes in de binnenstad: open plekken zijn veelal verharde pleinen, koeren en straten en worden vaak dan nog ingenomen door auto's en parkeerplaatsen. Groen beperkt zich tot de randen in de vorm van een open agrarisch landschap dat als 'achterkant' van de stad gezien wordt. De enige groene ruimtes die aansluiten op de stadskern zijn momenteel niet publiek toegankelijk of gefragmenteerd: m.n. de domeinen van Kasteel Blauwhuis, Kasteel Ter Wallen en de versnipperde sport- en recreatiedomeinen De Krekel en De Leest.

In de Visie 2030 Izegem worden de potenties van deze groenzones erkend. Zo worden de domeinen van Kasteel Blauwhuis publiek toegankelijk en worden de zuidelijke sport- en recreatiezones aan elkaar geschakeld tot Central Park. Gekoppeld aan een netwerk van trage routes kan op deze manier een systeem van opengestelde en verbonden groenruimtes geleidelijk aan zuurstof in de stad brengen.

De site Baertshof vormt in dit verhaal een belangrijke schakel en biedt de potentie om dit groen nog verder door te trekken, tot midden in de stadskern: de Strobbetuin als aanzet van een nieuwe groene long voor de stadskern. Een ladder van publieke en collectieve groenruimtes structureert de site en legt rechtstreeks de verbinding tussen Stationsomgeving, Korenmarkt en Grote Markt enerzijds en Kasteelpark Blauwhuis en het buitengebied anderzijds.



Open agrarisch landschap



De Krekel



Kasteelstraat



Kasteel Blauwhuis

KADER VOOR DUURZAME MOBILITEIT

Izegem heeft grote plannen: vanuit het Beleidsplan Mobiliteit is er gekozen om de centrale brug over de spoorweg af te breken waardoor de Korenmarkt terug een volwaardig plein kan worden en de omgeving van het stadhuis en het station een stuk aantrekkelijker wordt. Met Visie 2030 wordt een alternatief voor de brug voorzien in de vorm van een verkeerstunnel onder de sporen die het noord-zuidverkeer langs het centrum leidt. Hierdoor kan het autoluwe gebied van het centrum worden uitgebreid.

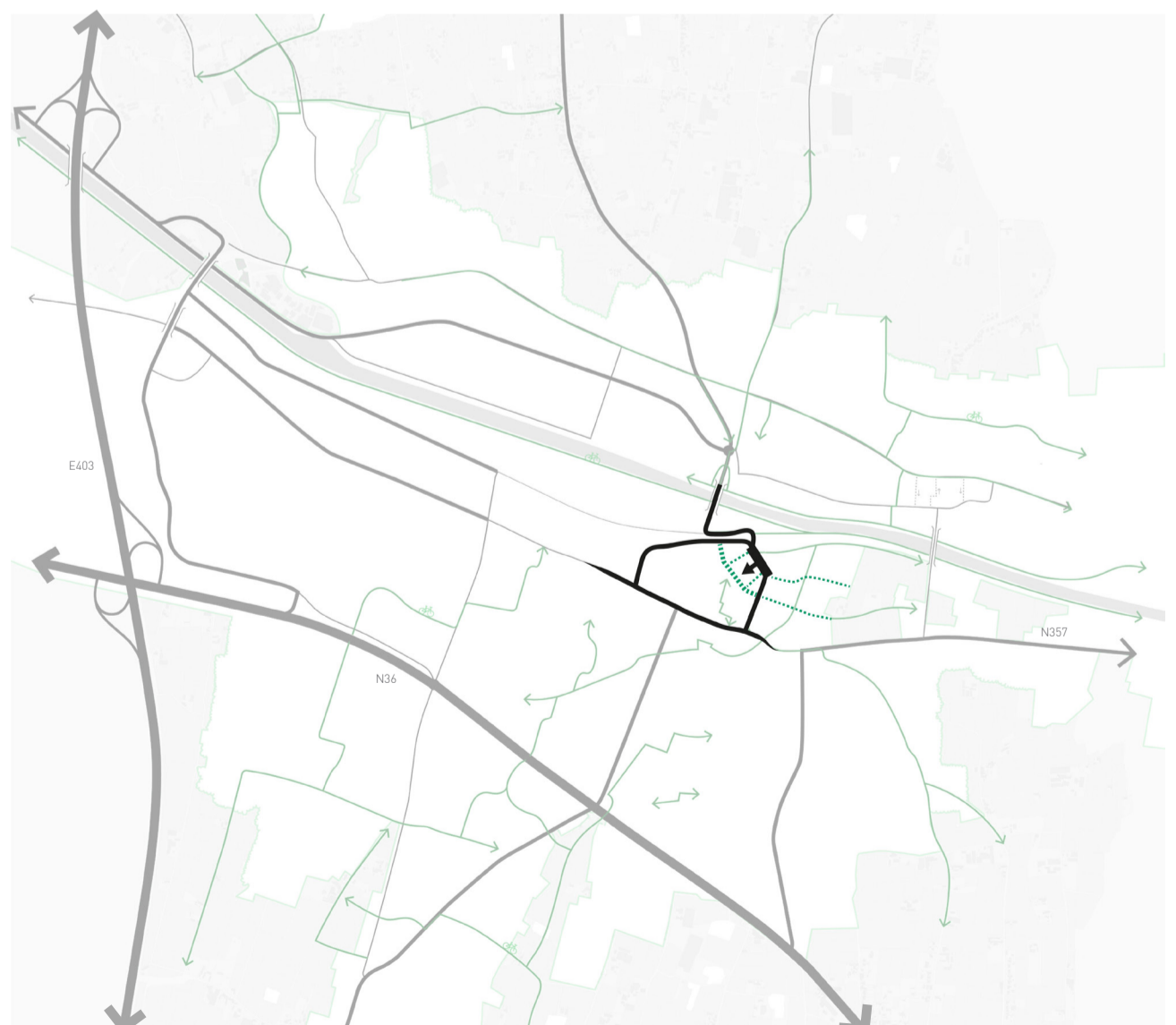
De herontwikkeling van de site Baertshof past optimaal binnen deze vooropgestelde structuur en vertaalt de ambities in een concrete uitwerking.

De Dirk Martenslaan wordt een stedelijke drager die het gemotoriseerd verkeer opvangt en toegang geeft tot de nieuwe ontwikkeling via een centrale ondergrondse parking. Aan de zijde van de site wordt voldoende ruimte vrijgehouden voor een aangename doorgang voor fietsers en voetgangers met grote laanbomen.

De Kasteelstraat wordt geknipt voor autoverkeer en heringericht als verbinding voor traag verkeer tussen centrum en Kasteelpark. Enkel de bestaande woningen blijven er bereikbaar met de auto.

Tussen deze 2 hoofdinfrastructuren worden de publieke ruimtes opgespannen, die onderling verbonden worden door paden en doorsteken.

Vernieuwende concepten als 'shared space' worden toegevoegd er wordt maximaal ingezet op een vlotte verbinding met treinstation, busstation en omliggende parkings. De stad wordt doorwaadbaar: voetganger en fietser krijgen maximaal de ruimte om zich veilig en comfortabel te bewegen. Duurzame mobiliteit als basis voor een leefbaar en aangenaam Izegem.



STADSDEEL VOL POTENTIE

De Site Baertshof, strategisch gesitueerd vlakbij de Grote Markt en de Stationsomgeving, vormt een aaneenschakeling van plekken en gebouwen met diverse karakters en sferen. Morfologisch gezien merken we een geleiding in vier zones: noordelijk bouwblok met kleine private percelen / fabrieksgebouwen met een zekere massa en orthogonale logica / centraal HRI gebouw / zuidelijke campus met een gebouwencluster rond een pleintje.

Het noordelijk bouwblok tussen Baertshof en Brugstraat bestaat uit kleine rijwoningen van 2 à 3 bouwlagen met commerciële ruimtes op het gelijkvloers. Met uitzondering van Brugstraat 4 zijn de gevels niet waardevol. Aan de noordzijde komt de perceelsgrens in conflict met het geplande tracé van de Wolvestraat en de woningen aan de zijde Baertshof hebben weinig kwaliteiten. Een aantal panden staat te koop en leeg, wat potenties biedt voor herontwikkeling.

De drukkerij Strobbe bestaat uit een waardevol neoclassicistisch hoekpand, een karakteristiek gebouw van 4 bouwlagen aan Baertshof en het fabrieksgebouw zelf met mooie betonstructuur (in goede staat) en een tweeleding in de gevel (bakstenen onderzijde en glazen bovenzijde). Deze gebouwen zijn sterk bepalend voor het karakter en de herkenbaarheid van de site. De zuidelijke aanbouw met papiermagazijn heeft weinig kwaliteiten.

De gebouwen van de huisvestingsdienst, het vrederecht, de post en de belastingsadministratie zijn in slechte staat en weinig kwalitatief.

In het noordoosten wordt de site begrensd door de Dirk Martenslaan, waarvan het tracé zal worden aangepast volgens de geplande tunnel. De voorbouwlijn van het gebied zal hierdoor een aantal meters moeten worden teruggetrokken.

Aan de zuidwestzijde wordt het terrein begrensd door de Kasteelstraat, een historische dreef met mooie boomaanplantingen die het centrum verbindt met het toekomstige Kasteelpark. In het noordelijk deel vinden we enkele karakteristieke arbeiderswoningen, burgerhuizen en een voormalige borstelfabriek. In het zuidelijk deel bevindt zich de groene campus van de Prizmaschool, die een eenheid zou kunnen vormen met de overzijde van de straat (het perceel van de belastingsadministratie werd aangekocht door de school).

Er zijn momenteel drie dwarse doorsteken over het terrein: Baertshof met het karakter van een smalle steeg, de fietsverbinding langs het postgebouw die aansluit op het fietsroutenetwerk en een doorgang voor autoverkeer. Drie potentiële verbindingen zijn mogelijk tussen de site en het toekomstige Kasteelpark.



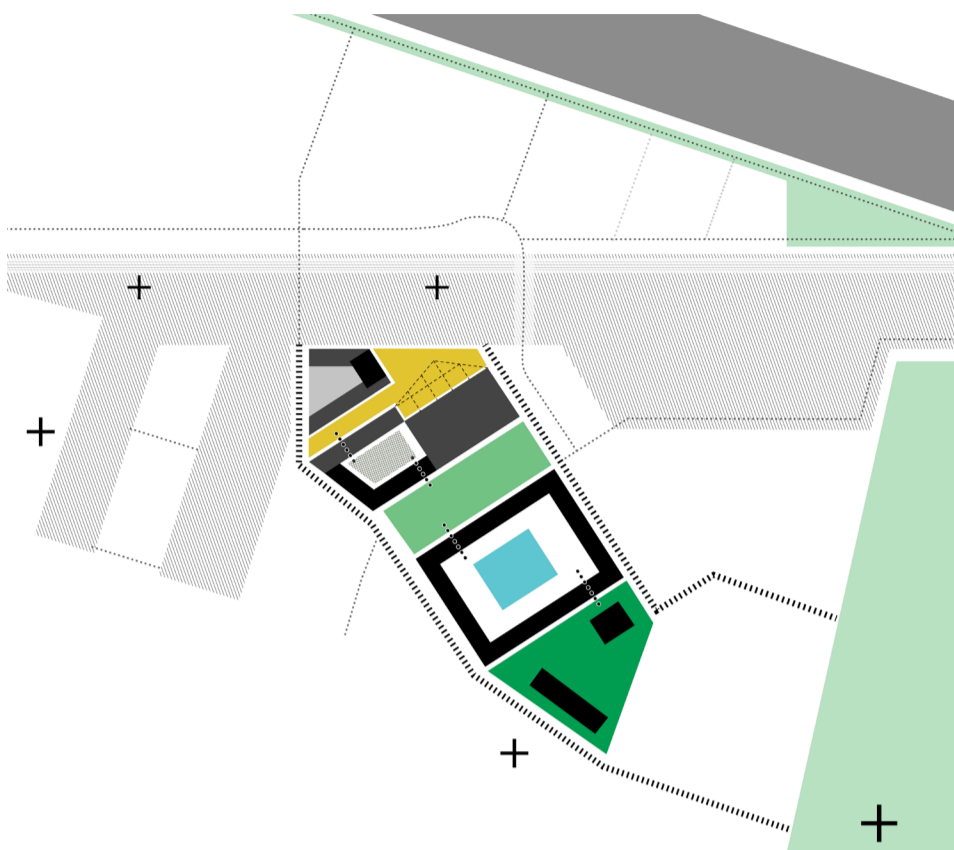
- geplande tracés Visie 2030
- publieke gebouwen
- bestaande doorsteken
- potentiële connecties
- te knippen viaduct
- structurerende bomen



Baertshof en hoekpand Strobbe, fabrieksgebouw Strobbe, zuidelijke campus met vrederecht en de post, historische dreef Kasteelstraat, gebouw belastingsadministratie vanaf Dirk Martenslaan, Kasteelstraat en fietsdoorsteek (in wijzerzin)



Overzichtsbeeld van het projectgebied.



GROENE PLEKKEN

De potentie van de site wordt aangegrepen om maximaal groene plekken te creëren in de stadskern. Een systeem van publieke ruimtes met elk een eigen karakter, schaal en sfeer vormt de basis van het ontwerp. De site wordt ingezet als schakel tussen Korenmarkt, Grote Markt en Stationsomgeving enerzijds en Kasteelpark Blauwhuis anderzijds.

Tussen de Kasteelstraat en de Dirk Martenslaan creëren we een aaneenschakeling van pleinen, groenzones en tuinen die elk een specifieke, nieuwsoortige publieke ruimte met eigen karakter vormen voor Izegem:

- Strobbeplein als stedelijke ruimte tussen Grote Markt en Stationsomgeving
- Stadstuin als volwaardig park, sterk ingegroend en opgespannen tussen Cultuurfabriek en residentiële cluster
- Hortus als collectieve binnentuin
- Parktuin als groene campus die aansluit op de school

De aldus ontstane groenstructuur transformeert het weefsel en organiseert de site en de toekomstige ontwikkelingen. Er wordt maximaal ingezet op plekken waar mensen elkaar ontmoeten, zich ontspannen en ontdekken.

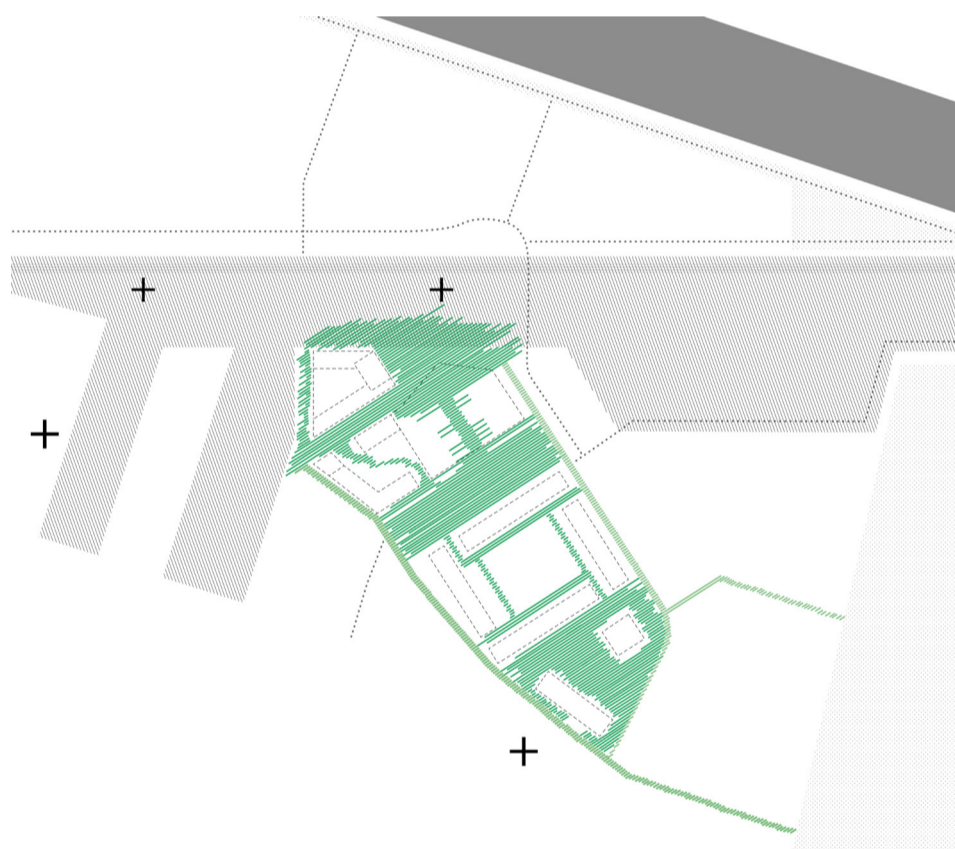
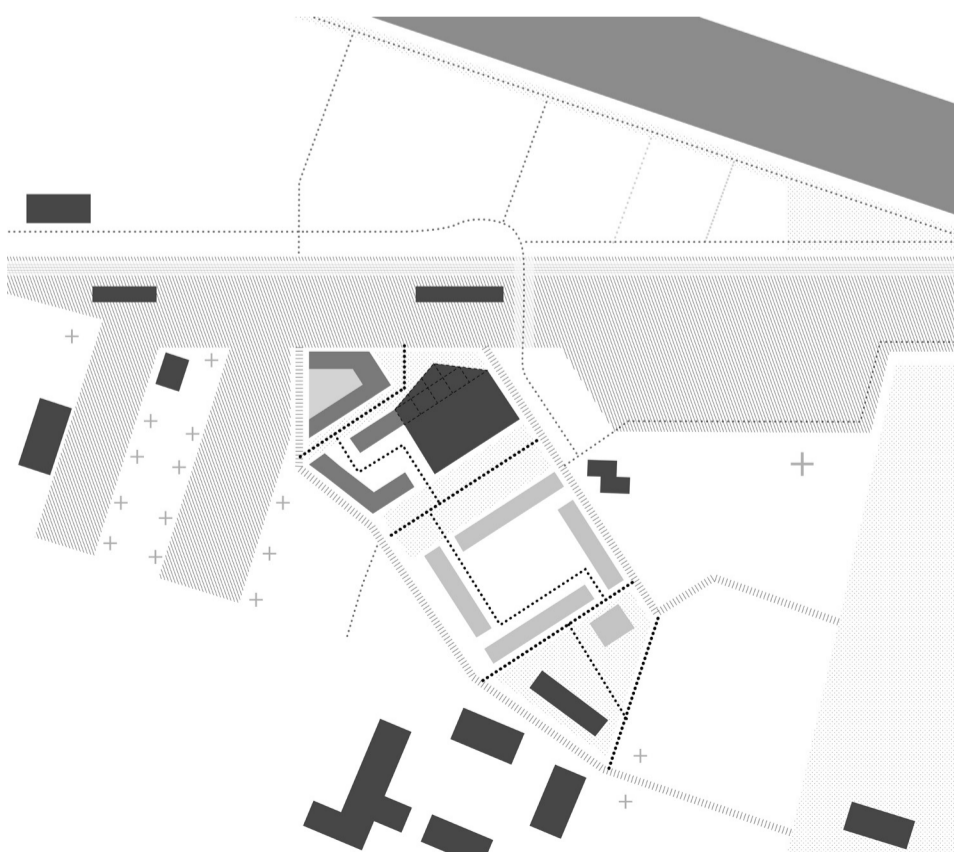
MULTIFUNCTIONEEL EN DIVERS PROGRAMMA

Gekoppeld aan de routing doorheen de site worden diverse programma's ingeplugd.

Tussen Strobbeplein en Stadstuin bevindt zich een publieke cluster met plaats voor diverse functies met publiek karakter. De bibliotheek en kunstacademie worden ondergebracht in de voormalige drukkerij die transformeert tot Cultuurfabriek. In de aanpalende bouwblokken is er ruimte voor buurtondersteunende functies en horeca op het gelijkvloers.

In het zuidelijk deel bevindt zich de Prizmaschool, die een uitbreiding krijgt op de site, geïntegreerd binnen een groene campus.

Wonen wordt georganiseerd op drie plekken: in de noordelijke bouwblokken, centraal op de site in de residentiële cluster rond een ruime binnentuin en ingebed in de groene campus. Elk van deze zones kan flexibel worden ingevuld met diverse typologieën.



NIEUWE CONNECTIES EN DOORWAADBAARHEID

De site hangt op aan twee belangrijke dragers. De Dirk Martenslaan waarvan het tracé wordt aangepast volgens de nieuwe tunnel en de Kasteelstraat.

De Dirk Martenslaan krijgt aan de zijde van de site een ruime strook voor voetgangers en fietsers en vormt een stedelijk balkon naar de tunnel toe.

De Kasteelstraat wordt een autovrije, zachte verbinding die de flows tussen centrum en Kasteelpark Blauwhuis organiseert.

Centraal doorheen de site verbindt een systeem van paden de verschillende binnenhoven, groenzones en pleinen. Zo wordt een alternatief en aantrekkelijk traject in het groen aangeboden en wordt de site maximaal doorwaadbaar.



Axonometrische weergave van het voorgesteld concept. De site wordt georganiseerd a.h.v. een opeenvolging van publieke ruimtes die als een ladder de verbinding maken tussen Grote Markt / Stationsomgeving en Kasteelpark. De Kasteelstraat wordt autovrij en de Dirk Martenslaan krijgt een ruime strook voor voetgangers en fietsers.

Drukkerij Strobbe transformeert tot multifunctionele Cultuurfabriek met hedendaagse additie (optopping) en het bouwblok wordt vervolledigd.

Centraal op de site wordt een flexibel residentieel bouwblok ingeplugd rond een ruime binnentuin. Het zuidelijk deel sluit maximaal aan op het groen van de Scholencampus.

De ritmische sequens van hogere volumes creëert een gezicht naar de Dirk Martenslaan en de sporen en vormt zo een nieuwe identiteit voor de wijk en Izegem.



Overzichtsbeeld van de maquette



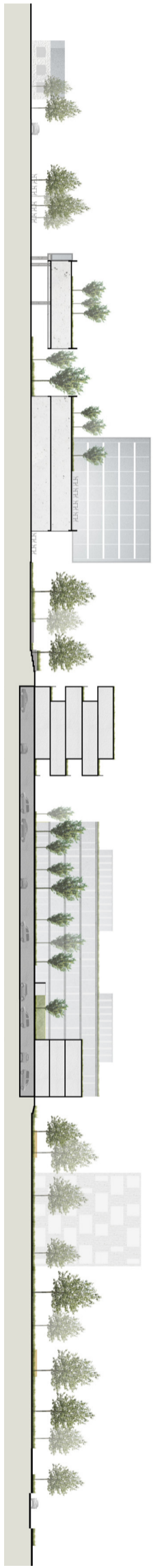
STROBBE
TUINEN



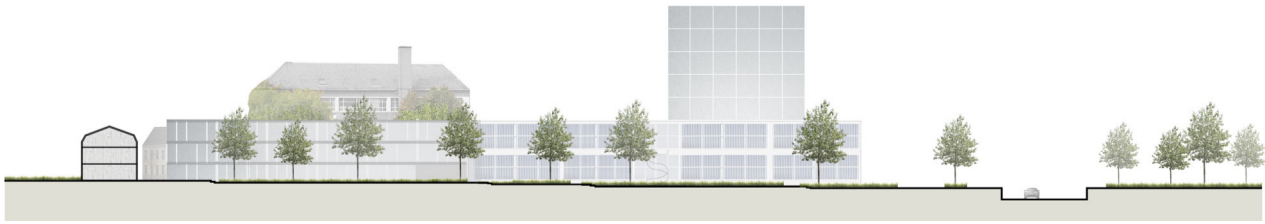
- | | | |
|------------------|-----------------------|----------------------------------|
| 1 Busstation | 6 Stadstuin | 11 Scholencampus Prizma |
| 2 Strobbeplein | 7 Hortus | 12 Treinstation |
| 3 Kiss & Ride | 8 Kasteelstraat | 13 Korenmarkt |
| 4 Fietsstalling | 9 Parktuin | 14 Grote Markt |
| 5 Cultuurfabriek | 10 Uitbreiding school | 15 Scheldemansite en Kasteelpark |

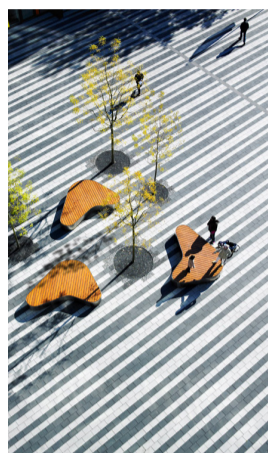
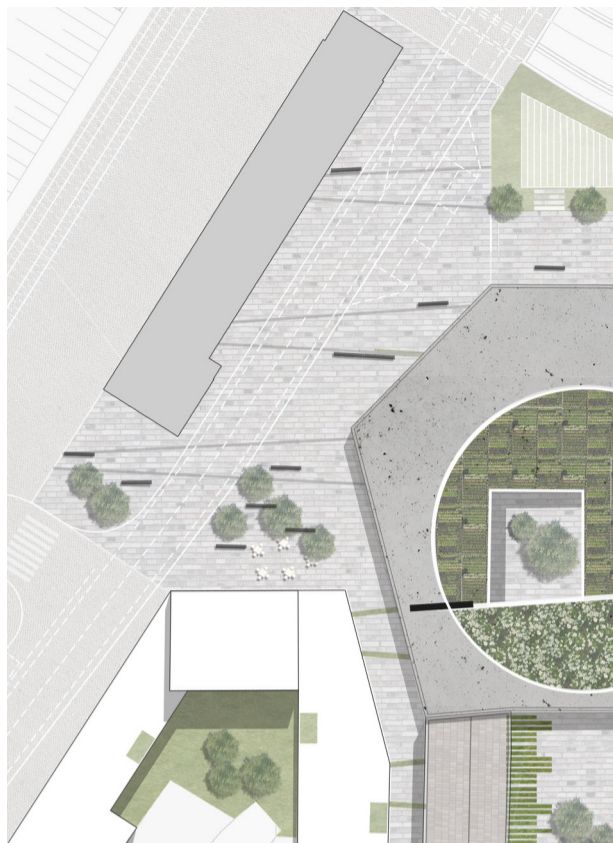


Snede BB'



Snede AA'





STROBBEPLEIN

De ruimte tussen Goederenstation en Cultuurfabriek wordt ingericht als stedelijk plein, aangelegd in een eenduidig materiaal dat wordt doorgetrokken tot aan de Grote Markt.

Door het terugplooiën van het bouwblok tussen Brugstraat en Baertshof creëren we extra ruimte. Bovendien wordt het gelijkvloers van de Cultuurfabriek gedeeltelijk opengewerkt als overdekte uitbreiding van het plein die dienst doet als expositieruimte en toegang geeft tot het gebouw.

Op het plein is er ruimte voor de terrassen bij de horeca in het nieuwe bouwblok. Er wordt zitmeubilair voorzien en er worden enkele grote bomen aangeplant. Centraal op het plein worden waterfonteintjes aangebracht.

De noordzijde wordt ingericht als shared space: auto's en bussen passeren hier, maar door de aanleg krijgt men het gevoel dat men over een plein rijdt en dat de voetganger voorrang heeft. Een klassiek straatprofiel wordt vermeden.

Er wordt een kiss&ride voorzien aan de oostkant waar ouders hun kinderen kunnen afzetten vlakbij de academie en bibliotheek. In het oosten is er een ruime fietsenstalling onder een luifel.



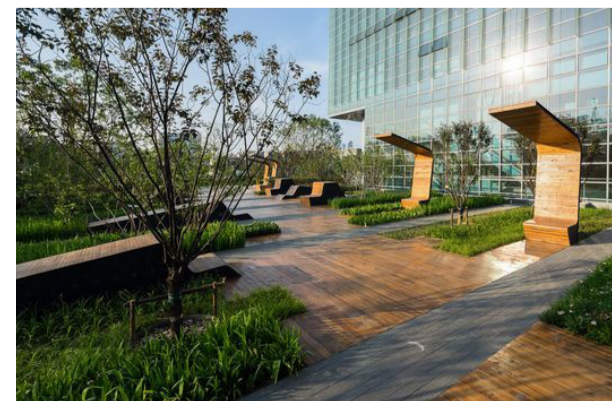
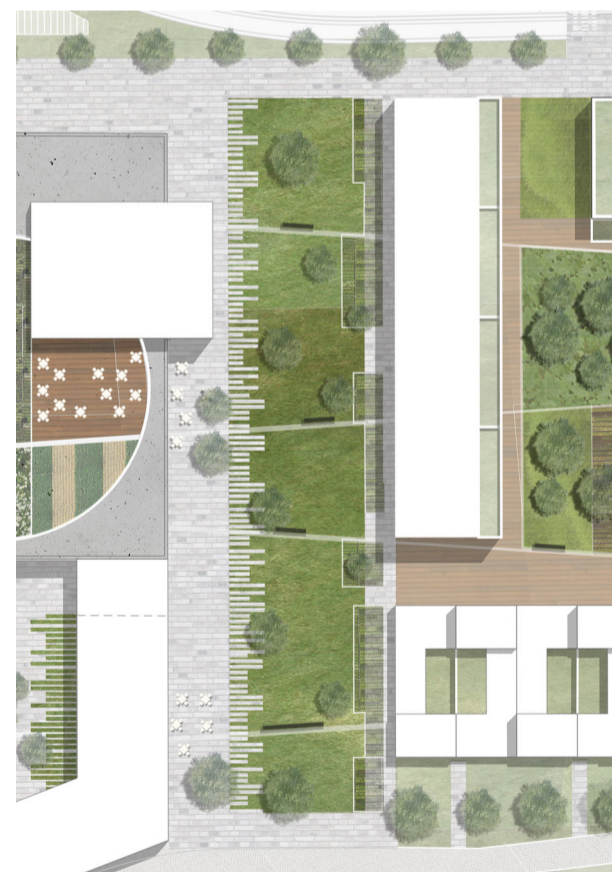
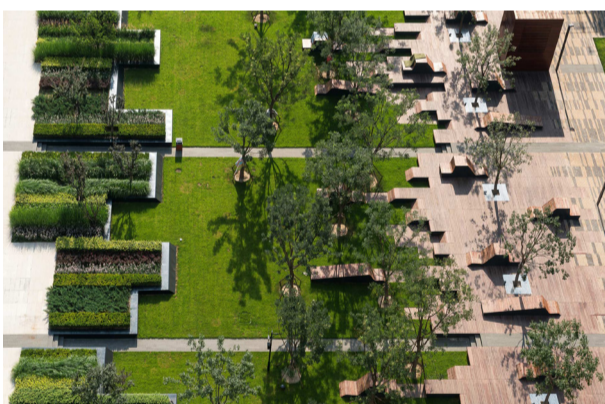
STADSTUIN

De Stadstuin vormt als groen hart van de site een belangrijke aanvulling op de bestaande, veelal verharde open ruimtes van de binnenstad.

Aan de noordzijde organiseert een stedelijke strip de bezoekersstromen. Deze wordt opgeladen met infrastructuur en zitmeubilair en maakt een zachte overgang met het groen. De strip geeft toegang tot de Cultuurfabriek alsook de horeca en commerciële ruimtes op het gelijkvloers van het bouwblok. Er kunnen eveneens terrassen worden voorzien.

Het centrale deel wordt ingericht als tuin met stedelijk meubilair, groene aanplantingen en voldoende bomen. Hier kunnen diverse activiteiten, gekoppeld aan het gebruik van de academie, plaatsvinden.

De zuidelijke rand maakt de overgang naar het residentieel bouwblok. Door de positionering van plantvakken en topografie wordt er een privacy gradiënt gecreëerd tussen de centrale tuin en de toegangszone. Het hoogteverschil van ongeveer 1m tussen Kasteelstraat en Dirk Martenslaan wordt opgevangen door te spelen met topografie. De centrale groenzone wordt aangelegd in de vorm van licht hellende terrassen, waarbij op de overgang tussen de verschillende plateaus zitranden worden voorzien. De stedelijke strip helt mee over de ganse lengte en voldoet aan de toegankelijkheidsnormen. Het bouwblok bevindt zich op een parkeergarage die volledig ingegraven is aan de zijde van de Kasteelstraat en 1m bovengronds komt ter hoogte van de Dirk Martenslaan. De toegangszone met plantvakken en trappenpartijen creëert een vlotte overgang met de hellende plateaus van de parktuin.



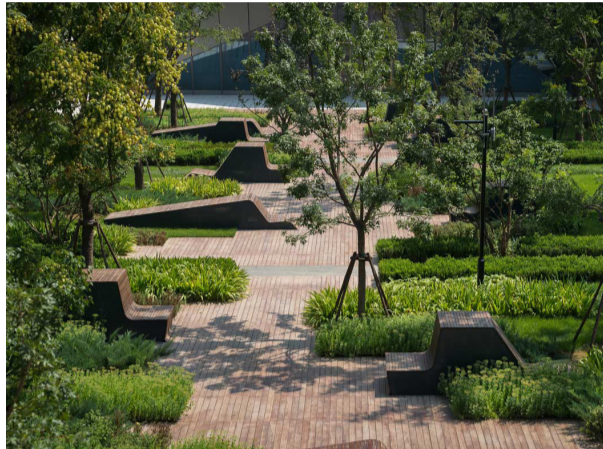
EEN RIJK EN DIVERS LANDSCHAP

HORTUS

Het binnengebied van het nieuwe bouwblok wordt ingericht als ruime, collectieve binnentuin voor de omwonenden. Het geheel wordt maximaal ingegroend en fungeert als hortus, een patchwork van verschillende vegetaties en boomsoorten waar bovendien ruimte is voor stadslandbouw in de vorm van tuintjes en boomgaarden.

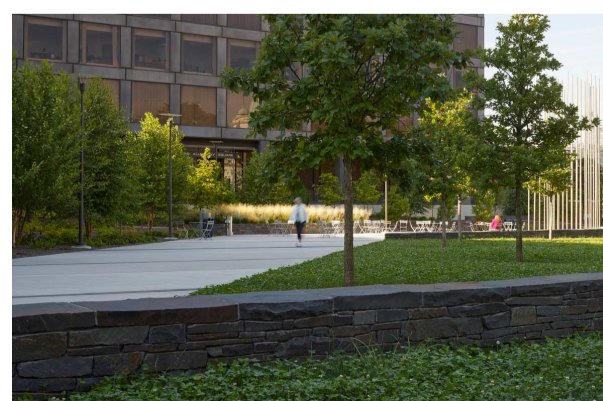
De verharde zones worden aangelegd in een warm materiaal, dat het intiemere karakter van het binnengebied ondersteunt en contrasteert met de materialen in de meer publiekere zones.

Dit gebied is overdag toegankelijk en kan gebruikt worden als doorsteek doorheen het gebied. 's Avonds kan het geheel worden afgesloten en wordt het enkel gebruikt door de omwonenden.



PARKTUIN

Het zuidelijk deel van het projectgebied fungeert als parktuin met een overwegend groene aanleg. Er wordt een aanzienlijk aantal inheemse bomen, waaronder fruitbomen, aangeplant. Een aantal paden doorkruist het park en er worden platformen voorzien die kunnen worden gebruikt voor picnics, sport & spel. Binnen dit groene kader worden twee gebouwen ingepluigd. Het nieuwe gebouw voor de school aan de Kasteelstraat vormt een eenheid met de bestaande schoolgebouwen. Aan de oostzijde creëert een urban villa een hoogteaccent naar de Dirk Martenslaan toe. Het profiel van de Kasteelstraat wordt omgevormd tot parkway voor voetgangers en fietsers. Er is beperkt autoverkeer mogelijk in één richting voor de bestaande woningen van de Kasteelstraat (a.h.v. verzinkpaaltjes), maar ook hier wordt de zone ingericht als shared space waar voetganger en fietser voorrang krijgen. De groenzone kan worden ingezet als speel-, ontmoetings- en sportplaats voor de school en de buurt.





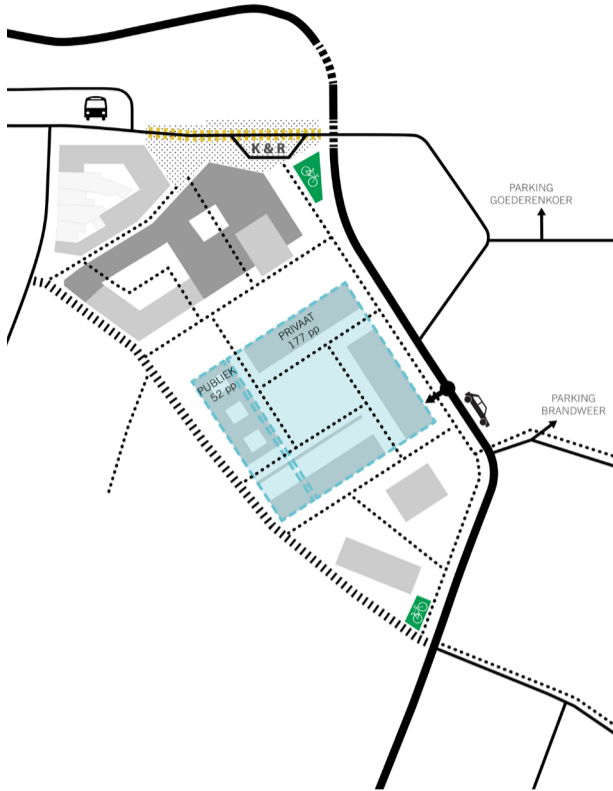
Een zicht binnen de Residentiële Cluster toont de Hortus als sterk ingegroend binnengebied. De centrale zone is een patchwork van beplantingen, gewassen, tuintjes en boomgaarden. Groen is aanwezig tot in de architectuur. De gebouwen worden maximaal ingevuld met groen: planten op terrassen en wintertuinen worden afgewisseld met groenstroken.



De hogere volumes aan het Strobbeplein en in de Parktuin werken als baken en geven samen met de Cultuurfabriek zowel de wijk als Izegem een nieuwe identiteit (scenario C)



Impressies van de maquette illustreren hoe het weefsel transformeert tot een groen en bruisend stadsdeel (scenario A'+B)



INBEDDING IN STEDELIJKE CONTEXT EN TOEPASSEN VAN HET STOP-PRINCIPE

Om het karakter van de site rustig te houden wordt een ontsluitingsstructuur voorgesteld die een minimale impact heeft op de leefbaarheid. De nieuwe ontwikkeling zal grotendeels autovrij en beperkt autoluw zijn. Een goede doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers doorheen het ganse gebied staat voorop. De site wordt zo een open plaats gericht op voetgangers, fietsers en buurtbewoners.

De Kasteelstraat wordt doorgeknipt voor autoverkeer en hersteld als groene verbinding met het toekomstige Kasteelpark. Bestaande woningen krijgen wel toegang met de auto (in één richting) a.h.v. verzinkpaaltjes aan de Grote Markt en Dirk Martenslaan. T.h.v. de school wordt een fietsenstalling voorzien.

Bijgevolg wordt de site enkel ontsloten voor gemotoriseerd verkeer via de Dirk Martenslaan. Deze geeft toegang tot een ruime ondergrondse parkeergarage onder het centrale bouwblok. In totaal is er ruimte voor 229 parkeerplaatsen. Voor het residentieel programma wordt een parkeernorm van 1,2

gerespecteerd (1 parkeerplaats per unit voor bewoners + 0,2 voor bezoekers) wat neerkomt op ca. 177 plaatsen. Daarnaast is er ruimte om 52 extra publieke plaatsen te voorzien.

Bovengronds kunnen een aantal parkeerplaatsen voor autodelen worden voorzien, bij voorkeur aan de Dirk Martenslaan op een zichtbare locatie.

Er wordt maximaal rekening gehouden met het geplande tracé voor de Dirk Martenslaan met de nieuwe tunnel. Er wordt een tiental meter afstand gehouden tussen de weg en de nieuwe ontwikkeling, waardoor er ruimte ontstaat voor een brede strook voor voetgangers en fietsers.

Het Strobbeplein wordt ingericht als shared space met subtiele aanduiding van het rijvak voor bussen en wagens. Er wordt een kiss&ride voorzien bij de academie alsook een ruime fietsenstalling.

De volledige site is toegankelijk voor hulpdiensten via de flanken en via zones aangelegd in versterkt gras.

GEMENGD PROGRAMMA

Het masterplan brengt een gemengd programma dat een evenwicht zoekt tussen publieksgerichte en residentiële functies.

Kunstacademie, bibliotheek, historisch archief en heemkundige kring worden samengebracht in de Cultuurfabriek tussen Strobbeplein en Stadstuin. Het gelijkvloers van de aanpalende bouwblokken - alsook het Goederenstation dat buiten de site valt - wordt maximaal ingevuld met horeca, buurtondersteunende functies, ateliers, kleine zelfstandigen etc.

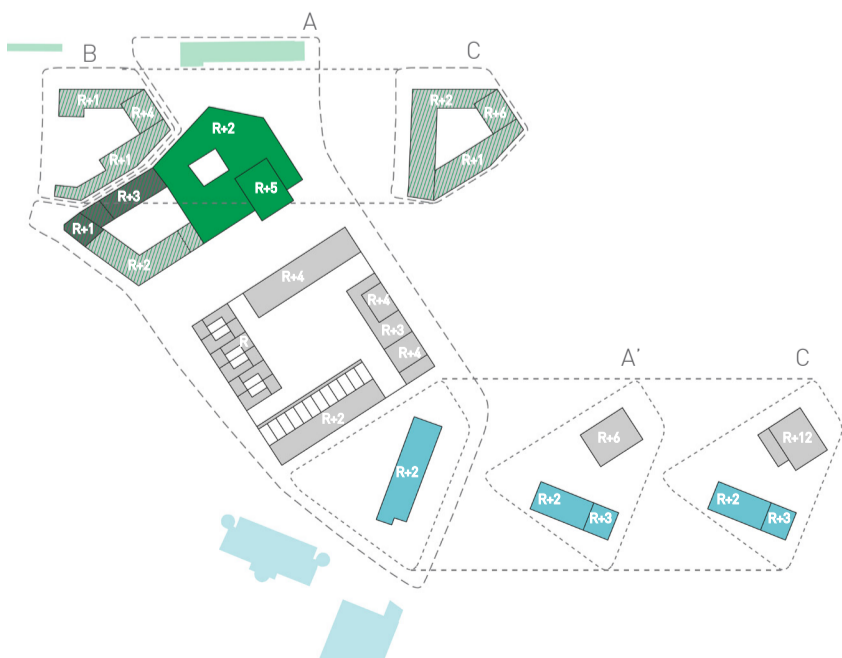
In het zuidelijk deel breidt de Prizmaschool uit tot in de Parktuin. De school heeft het gebouw van de Belastingadministratie gekocht.

In scenario A wordt dit gebouw gerenoveerd en wordt de school er in onder gebracht. Gezien de weinig aantrekkelijke kwaliteiten van dit gebouw en de impact op de Parktuin stellen we in scenario A' voor dit gebouw te slopen en de school onder te brengen in een efficiënter nieuwbouwwolume met daktuin waar de speelruimte geïntegreerd wordt. Zo ontstaat er ruimte om een hoogteaccent aan de zijde van de Dirk Strobbeplein te voorzien in de vorm van een urban villa en kan de Parktuin maximaal fungeren als groene campus. Dit geoptimaliseerde scenario geniet onze voorkeur.

Opgespannen tussen deze functies bevindt zich het residentieel bouwblok dat op flexibele wijze met diverse types kan worden ingevuld: doorzonappartementen, penthouses, patiowoningen, grondgebonden woningen, etc.

Door de flexibele invulling met diverse types en gebouwen kan er op de site een v/t van min. 1,1 tot max. 1,5 worden gerealiseerd.

- In scenario A kan er ca. 23.713 m² gerealiseerd worden op de site wat een v/t van 1,1 betekent. Dit omvat 6.933 m² voor de Cultuurfabriek, 1.241 m² buurtondersteunende functies en horeca, de school van 2.025 m² en een residentiële ontwikkeling van 13.514 m² (119 units).
- In scenario A' ontstaat er ruimte voor een extra urban villa van 3.024 m² (28 units) waardoor de v/t stijgt tot 1,24.
- In scenario B wordt het bouwblok tussen Brugstraat en Baertshof - waarvan heel wat gebouwen weinig kwalitatief zijn en een hypotheek leggen op Baertshof en Strobbeplein - geleidelijk aan vervangen door horeca of buurtondersteunende functies op het gelijkvloers en woonunits erboven. Er kan dan ca. 2.964 m² extra worden gerealiseerd.
- In scenario C versterken we het noordelijk en zuidelijk hoogteaccent. Het zuidelijk torenvolume krijgt 13 bouwlagen terwijl het noordelijk bouwblok volledig vernieuwd wordt met een accent van 7 bouwlagen. In dit scenario stijgt de v/t tot 1,5.



PROGRAMMA EN DENSITEIT

Deel	Bouwvlak	Functie	Bouwlagen	# units	gem. opp. /unit	oppervlakte
Deel 1	Renovatie Drukkerij Strobbe	Cultuurfabriek	2			4.773,0 m ²
	Optopping Drukkerij Strobbe	Cultuurfabriek	5			2.160,0 m ²
	Heropbouw Kantoorleugel Baertshof	Comm. of buurtondersteunend	1			115,0 m ²
	Renovatie Kantoorleugel Baertshof	Appartementen	3	12	80 tot 120 m ²	1.160,0 m ²
	Renovatie Hoekpand	Comm. of buurtondersteunend	1			115,0 m ²
	Renovatie Hoekpand	Appartementen	1	1	115 m ²	115,0 m ²
	Nieuwbouw Hoek Stadstuin	Comm. of buurtondersteunend	1			711,0 m ²
Deel 2	Nieuwbouw Hoek Stadstuin	Appartementen	2	14	100 m ²	1.422,0 m ²
	Subtotaal (incl inpandige terrassen)			27		10.871,0 m²

Deel	Bouwvlak	Functie	Bouwlagen	# units	gem. opp. /unit	oppervlakte
Deel 2	Westvleugel	Patiowoningen	1 tot 2	6	172 m ²	1.032,0 m ²
	Noordvleugel	Appartementen	5	40	87 m ²	4.060,0 m ²
	Oostvleugel	Appartementen	4 tot 5	34	90 tot 120 m ²	3.777,0 m ²
	Zuidvleugel	Rijwoningen	3	12	162 m ²	1.948,0 m ²
	Subtotaal (incl inpandige terrassen)			92		10.817,0 m²

SCENARIO A - school in gebouw belastingadministratie

Deel	Bouwvlak	Functie	Bouwlagen	# units	gem. opp. /unit	oppervlakte
Deel 3	Renovatie Belastingadministratie	School	3			2.025,0 m ²
	Subtotaal (incl inpandige terrassen)			0		2.025,0 m²

TOTAAL RESIDENTIEEL	# units	oppervlakte
	119	13.514,0 m ²
Appartementen	101	10.534,0 m ²
Patiowoningen	6	1.032,0 m ²
Rijwoningen	12	1.948,0 m ²
TOTAAL FUNCTIES		10.199,0 m²
Comm. of buurtondersteunend		1.241,0 m ²
Cultuurfabriek		6.933,0 m ²
School		2.025,0 m ²
TOTAAL WONEN + FUNCTIES		23.713,0 m²
TERREIN		21.580,0 m ²
v/T		1,1
wo/ha		55

SCENARIO A' - nieuwbouw school en extra urban villa

Deel	Bouwvlak	Functie	Bouwlagen	# units	gem. opp. /unit	oppervlakte
Deel 3	Urban villa	Appartementen	7	28	93 m ²	3.024,0 m ²
	Nieuwbouw school	School	3 tot 4			1.950,0 m ²
	Subtotaal (incl inpandige terrassen)			28		4.974,0 m²

TOTAAL RESIDENTIEEL	# units	oppervlakte
	147	16.538,0 m ²
Appartementen	129	13.558,0 m ²
Patiowoningen	6	1.032,0 m ²
Rijwoningen	12	1.948,0 m ²
TOTAAL FUNCTIES		10.124,0 m²
Comm. of buurtondersteunend		1.241,0 m ²
Cultuurfabriek		6.933,0 m ²
School		1.950,0 m ²
TOTAAL WONEN + FUNCTIES		26.662,0 m²
TERREIN		21.580,0 m ²
v/T		1,2
wo/ha		68

SCENARIO B - incl. bouwblok Brugstraat-Baertshof

Deel	Bouwvlak	Functie	Bouwlagen	# units	gem. opp. /unit	oppervlakte
Deel 4	Nieuwbouw	Comm. of buurtondersteunend	1			432,0 m ²
	Nieuwbouw	Appartementen	1 tot 4	15	115 m ²	1.878,0 m ²
	Subtotaal (incl inpandige terrassen)			15		2.310,0 m²

EXTRA RESIDENTIEEL		15	1.878,0 m ²
EXTRA FUNCTIES			432,0 m ²
TOTAAL EXTRA WONEN + FUNCTIES			2.310,0 m²

TOTAAL A+B	134	26.023,0 m ²
TERREIN A+B		23.280,0 m ²
v/T		1,1
wo/ha		58

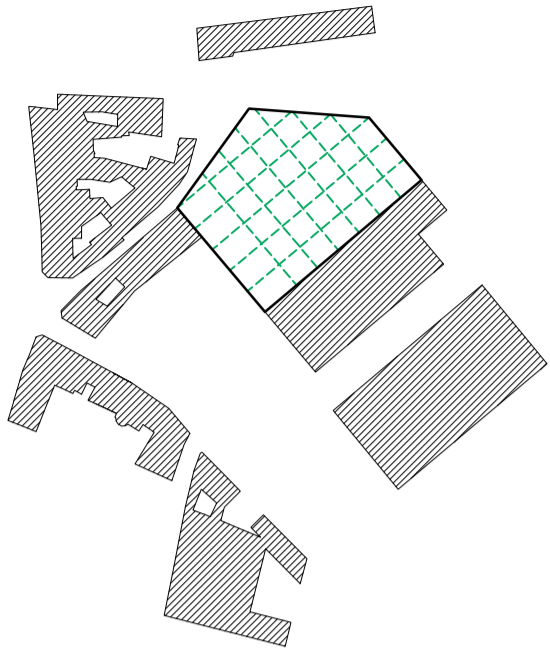
TOTAAL A'+B	162	28.972,0 m ²
TERREIN A'+B		23.280,0 m ²
v/T		1,2
wo/ha		70

SCENARIO C - nieuw bouwblok Brugstraat-Baertshof en hogere accenten

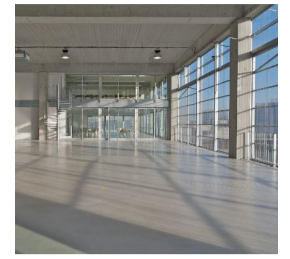
EXTRA RESIDENTIEEL URBAN VILLA PARKTUIN	24	93 m ²	2.592,0 m ²
EXTRA RESIDENTIEEL BOUWBLOK BRUGSTRAAT-BAERTSHOF	16	100 m ²	1.852,0 m ²
EXTRA FUNCTIES BOUWBLOK BRUGSTRAAT-BAERTSHOF			461,0 m ²
TOTAAL EXTRA WONEN + FUNCTIES			4.905,0 m²

TOTAAL A'+C	187	33.877,0 m ²
TERREIN A'+C		23.280,0 m ²
v/T		1,5
wo/ha		80

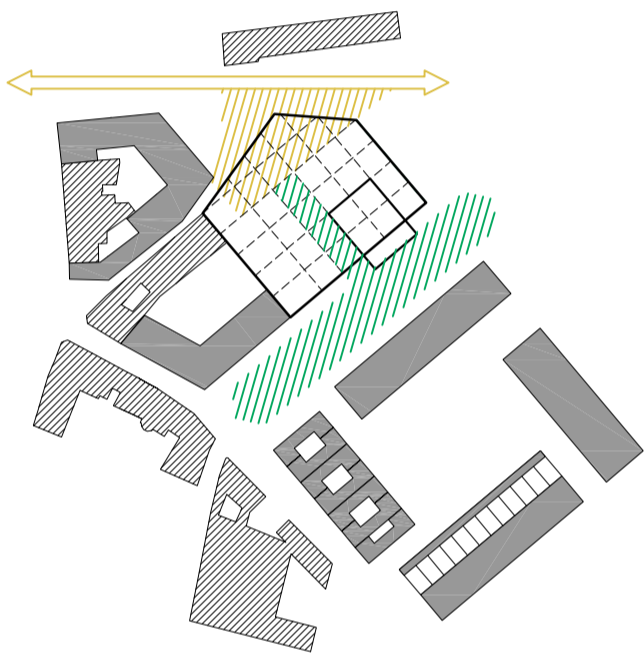
Ruimteboekhouding op basis van het voorliggend masterplan



Te behouden grid betonstructuur



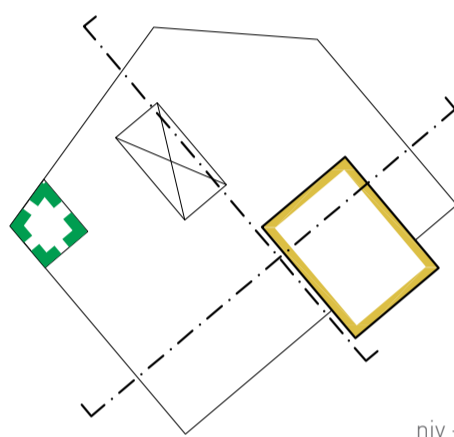
Bestaande toestand



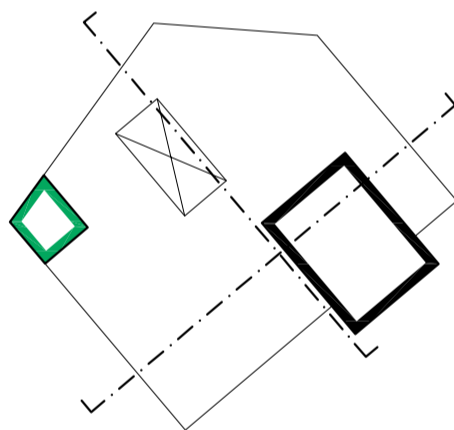
De dubbelhoge agora - toegankelijk vanaf Strobbeplein en Stadstuin - verbindt alle functies en dient als foyer, tentoonstellingsruimte, onthaalbalie, ontmoetingsplek



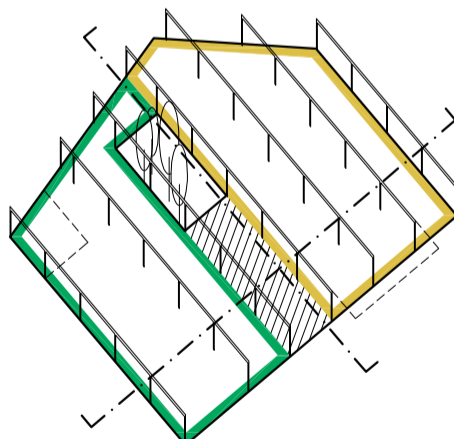
bibliotheek + archief + heemkring [2200 m ² + 300 m ² + 100 m ² = 2600m ²]		SASK + SAMW [755m ² + 3045m ² = 3800m ²]	
niv.0:	912 m ²	niv.0 (sask):	975m ²
niv. +1:	1232 m ²	niv. +1 (samw):	1291m ²
niv. +2:	94 m ²	niv. +3 (samw):	432m ²
niv. +3:	94 m ²	niv. +4 (samw):	432m ²
niv. +4:	94 m ²	niv. +5 (samw):	432m ²
cafetaria (50%):	216 m ²	niv. +6 (samw):	432m ²
totaal:	2642 m ²	cafetaria (50%):	216m ²
		kiosk:	81m ²
		totaal:	4291m ²
		[SAMW:	3019m ²]
		[SASK:	975m ²]
totaal gevraagd:	[6400m ²]		
totaal beschikbaar:	6933m ²		
(incl. circulatie, pario en multifunctionele ruimtes)			



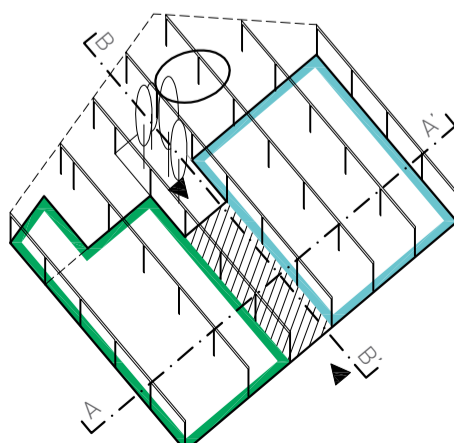
niv +2 tot +6



niv +2



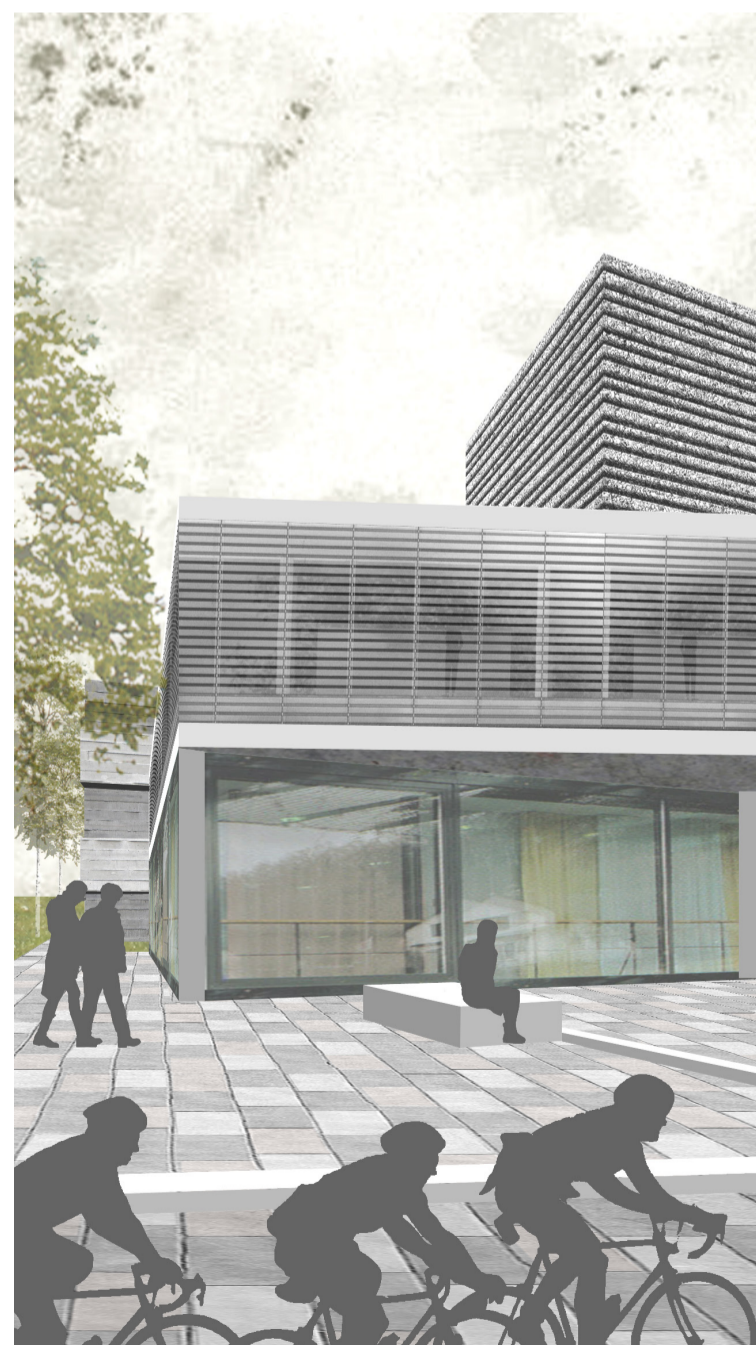
niv +1



niv 0

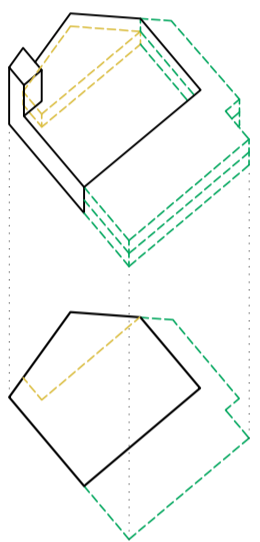


- bibliotheek, archief en heemkring
- academie SAMW (muziek)
- academie SASK (beeldende kunst)
- café / resto (met dakterrass)

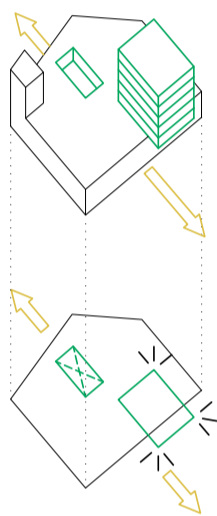




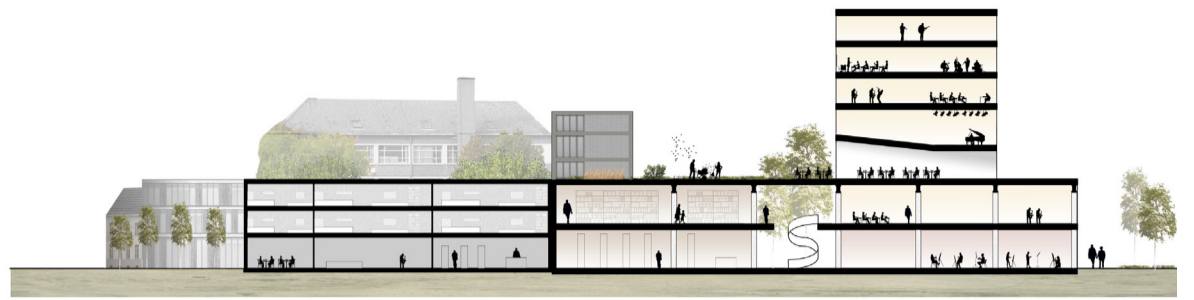
Referenties flexibele invulling en behoud structuur met nieuwe gevel (Architectuurschool Nantes) en groene patio (Naman Retreat Danang)



Knippen papiermagazijn, oostelijke travee en gelijkvloers Strobbeplein



Gezicht naar en toegang via Strobbeplein én Stadstuin



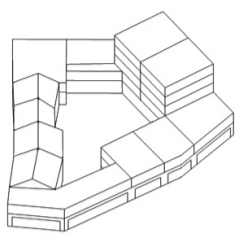
Snede AA' 1/1000



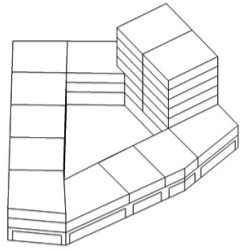
Snede BB' 1/1000

Een zicht vanaf het nieuwe busstation toont het Strobbeplein met de nieuwe Cultuurfabriek. De bestaande betonstructuur van het drukkerijgebouw wordt behouden en er wordt een nieuwe gevel aan toegevoegd. Om het plein ruimer te maken en licht te trekken in het gebouw wordt een deel van de benedenverdieping opengemaakt. Aan de zijde van de stadstuin creëert een hedendaagse additie in de vorm van de optopping een visueel baken. Het bouwblok aan Baertshof (rechts) plooit zich terug (waardoor het plein nog extra vergroot) en er wordt een hoogteaccent toegevoegd.



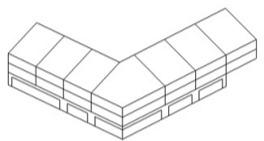


URBAN BLOCK MET BEHOUD
WONINGEN BRUGSTRAAT

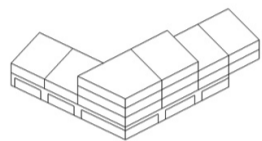


VOLLEDIG NIEUW URBAN BLOCK MET
COMMERCIELE PLINT

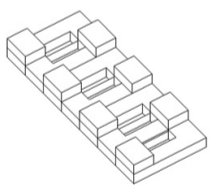
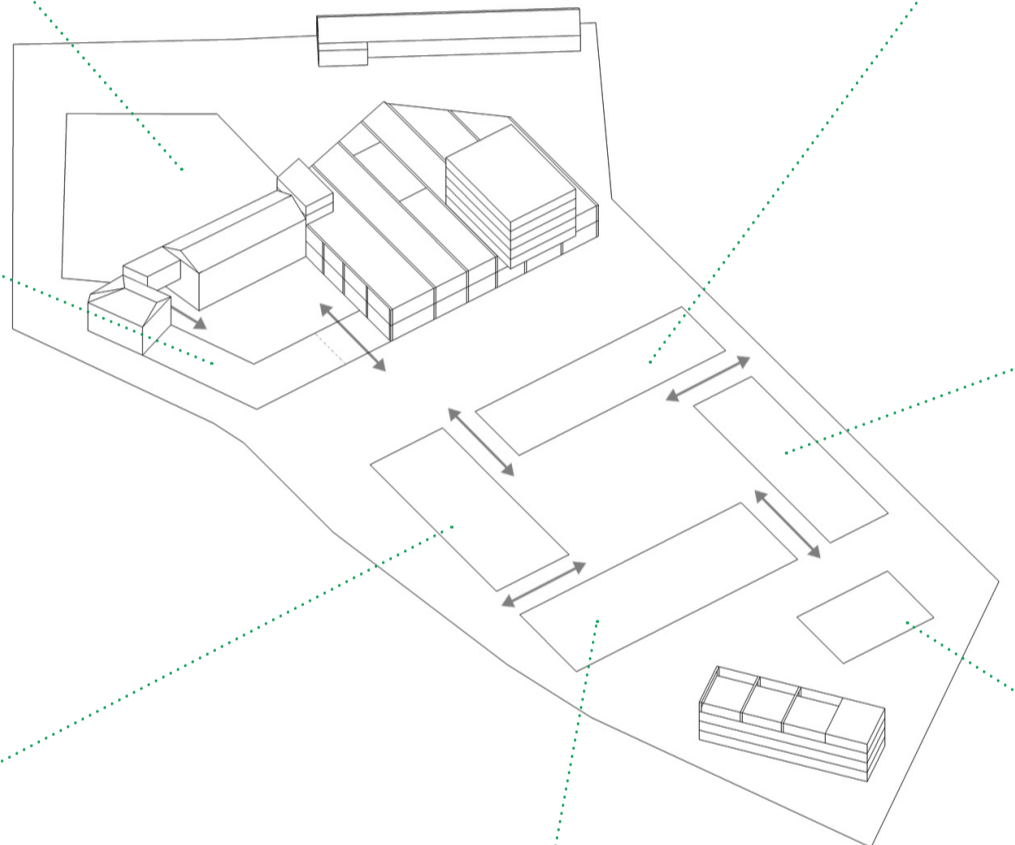
Het frame van publieke ruimtes bakent kavels af die op flexibele wijze met specifieke typologieën kunnen worden ingevuld. Elke typologie speelt in op de randvoorwaarden van de plek. Hierdoor kan een goede mix aan woonvormen gegarandeerd worden die diverse gebruikersgroepen zal aanspreken. De figuur geeft een simulatie weer van een aantal mogelijke types. De kavels zijn zo opgebouwd dat er op flexibele wijze heel wat diversiteit in het plan kan gebracht worden. Binnen de diverse mogelijke schakelingen varieert de v/t tussen 1,2 en 1,5.



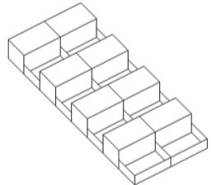
WONEN BOVEN HORECA EN
COMMERCIEEL GELIJKVLOERS



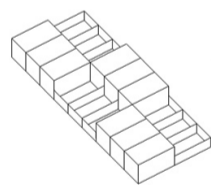
IDEM MET HOOGTEACCENT



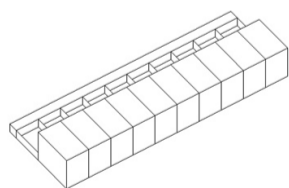
PATIEWONINGEN



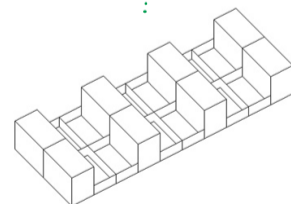
RUG-AAN-RUGWONINGEN 2 BL



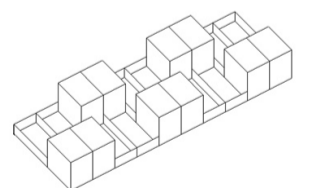
GEKOPPELDE RIJWONINGEN 2BL



RIJWONINGEN 3BL

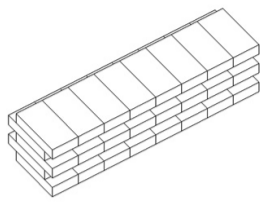


RUG-AAN-RUG-WONINGEN 3BL

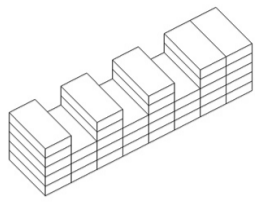


GESCHRANKTE WONINGEN 3BL

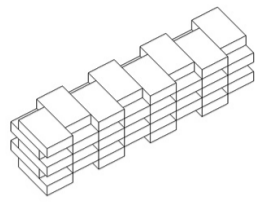




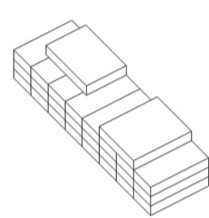
GESCHRANKTE
DOORZONAPPARTEMENTEN



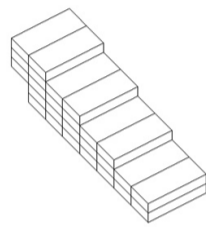
DOORZONAPPARTEMENTEN
MET PENTHOUSES



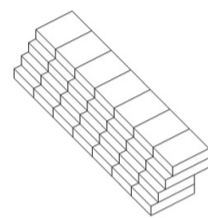
WINTERTUINAPPARTEMENTEN



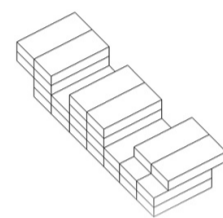
DOORZONAPPARTEMENTEN
MET PENTHOUSES



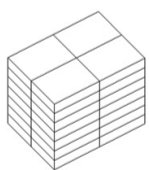
VOLUMETRISCHE VARIANT



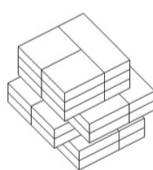
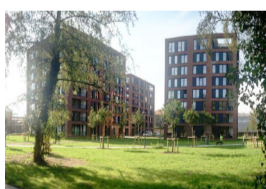
APPARTEMENTEN MET MAXIMALE
ZUIDWEST TERRASSEN



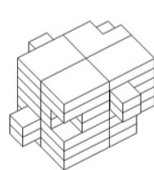
PLINT MET OPTOPPINGEN



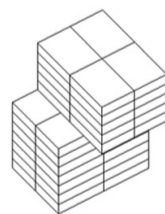
URBAN VILLA



VOLUMETRISCHE VARIANT



URBAN VILLA MET
UITPANDIGE TERRASSEN



TOREN



BEELDKWALITEIT EN KWALITEITSBEWAKING

Het landschap en de omgevingsaanleg fungeren als bindmiddel voor de ganse site. Het landschap bindt de verschillende kavels aan elkaar. Elke kavel op zich is duidelijk herkenbaar door de aan de kavel verbonden morfologie en volumetrie. Bij het masterplan is het in eerste instantie de morfologische diversiteit tussen de kavels onderling en de ermee gepaard gaande verschillen in hoogte die richtinggevend zijn voor de beeldkwaliteit.

Deze beeldkwaliteit wordt ervaren vanuit het publiek domein en vanuit de kavels zelf. Door de eenduidige omgevingsaanleg en de variërende morfologie van de kavels ontstaat een dialoog die zorgt voor een waaier aan ruimtelijke ervaringen. De verzameling van deze ervaringen maakt het plan rijk. De site is op die manier een plek bestaande uit een verzameling van plekken die elkaar aanvullen, maar elk afzonderlijk hun specifieke troeven hebben.

Bij de invulling van het frame doorheen de tijd is het van het grootste belang om de stedenbouwkundige visie en de ruimtelijke samenhang voor het projectgebied te bewaren. De verschillende noden en wensen van verschillende (toekomstige) gebruikers afstemmen op deze ruimtelijke layout vraagt een sterk beeldkwaliteitsplan (BKP) met sterke randvoorwaarden. In het BKP zal het landschap en de omgevingsaanleg beschreven zijn als bindmiddel voor de volledige site. Ze maken van de site, ondanks de grote verscheidenheid aan programma's, types en (publieke) open ruimten, een sterk en herkenbaar geheel. Materialisatie, gevelgeleding en bouwhoogtes worden voor elke deelzone vastgelegd.

DUURZAAMHEID ALS TOTAALCONCEPT

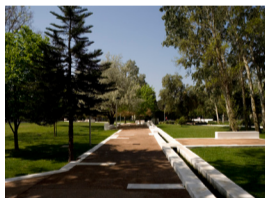
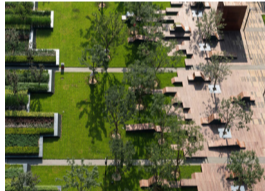
Strobbe Tuinen wil een duurzame ontwikkeling zijn van macro (stad en wijk) tot micro schaal (gebouw en typologie), waarbij de woon- en leefkwaliteit van de site centraal staat. Essentieel voor beide schaalniveaus is dat dit gebeurt vanaf de eerste conceptfase. Vanuit een ambitieniveau dat het team zichzelf oplegt, worden de krijtlijnen vastgelegd die deze optimalisatie reeds op masterplanniveau zichtbaar maken. Wanneer duurzaamheid ingebed zit in deze eerste krijtlijnen, wordt het immers verheven tot veel meer dan enkel duurzaam bouwen.

Duurzame gebiedsontwikkeling gaat om het creëren van een plek waar mensen graag willen verblijven, een plek die functioneel is, de sociale samenhang bevordert, blijvende kwaliteit uitstraalt, ook een habitat kan zijn voor planten en dieren, een plek die gebouwd is met aandacht voor het verkleinen van de impact op milieu, passend in haar omgeving en economisch aantrekkelijk is en blijft. De site kan vanuit de ervaring van het ontwerpteam ontwikkeld worden volgens de principes van BREEAM als beoordelingsnorm voor integrale duurzaamheid. Dit draagt bovendien bij tot een zeker imago en identiteit voor de buurt, haar toekomstige bewoners en gebruikers, en de stad.

breeam

LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE

Het landschap vormt een belangrijke drager voor de ontwikkeling van de site. De verschillende publieke ruimtes werken complementair en lopen op een natuurlijke manier in elkaar over, ze geven identiteit aan de site als geheel, maar creëren tegelijkertijd binnen het masterplan meerdere plekken. Landschapsaanleg en materialisatie werken als bindmiddel; ze maken van de site, ondanks de grote verscheidenheid aan publieke ruimten, functies en woningtypes, een sterk en herkenbaar geheel. Voor de site staat een groen imago voorop. Er worden tal van nieuwe inheemse bomen en planten aangeplant die fungeren als een groene long voor Izegem.



DUURZAME STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

Duurzame ontwikkeling vereist erkenning en respect voor de historische, fysieke en sociale dimensie van de site. De uitgangspunten van het ontwerp vertrekken vanuit de specifieke ligging van het terrein in de historische binnenstad, het maximaal behoud van waardevolle historische gebouwen en de vraag om publieke functies en een gevarieerd woonprogramma met ondersteunende functies te integreren. Door middel van een doelmatige inplanting van de volumes wordt een evenwichtige mix van publieke en private buitenruimtes beoogd met respect voor privacy en lichtinval. Hierbij wordt de meeste aandacht gegeven aan compact ruimtegebruik alsook de oriëntatie van de volumes (met daaraan gekoppeld een optimale bezonning).



DUURZAAM OMGAAN MET WATER

De infiltratie wordt bevorderd door een maximale toepassing van groene zones, doorlaatbare materialen, halverhardingen en groendaken. Een systeem van greppels en grachten en evt. waterbassins optimaliseert de waterhuishouding en beperkt de emissie van zuiver regenwater door hergebruik, buffering en infiltratie.

INNOVATIEVE MOBILITEIT

Het STOP-principe wordt nagestreefd, waar in volgorde van belangrijkheid ruimte wordt vrijgemaakt voor voetgangers en fietsers, openbaar vervoer en het privaat wegverkeer. De publieke ruimte wordt maximaal gevrijwaard van gemotoriseerd verkeer, parkeren gebeurt ondergronds. Er wordt ingezet op goede verbindingen met bestaande en toekomstige wandel- en fietsroutes alsook op een optimale connectie met het openbaar vervoer (treinstation en busstation Izegem). Bovendien kunnen nieuwe initiatieven als autodelen (bv. cambio) op de site worden geïntroduceerd.

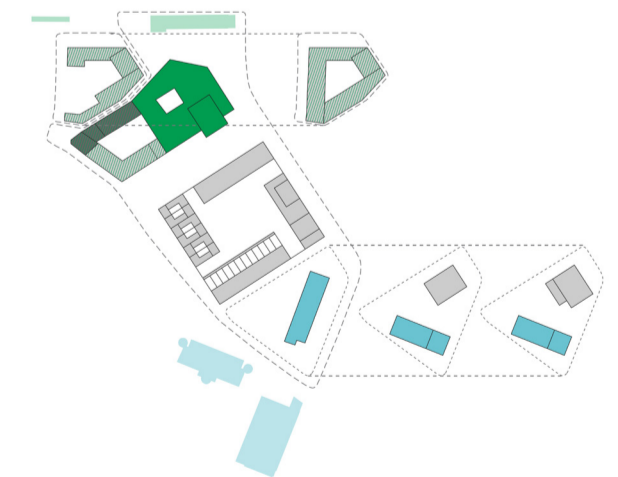
Mobiliteitsinnovatie kenmerkt zich door een geleidelijke shift van mobiliteitsbezit (mobiliteit als een product) naar (gedeeld) mobiliteitsgebruik (mobiliteit als een service). Het kenmerkt zich door een veelheid aan oplossingen die zich laten combineren, zoals carpooling, e-hailing (bijvoorbeeld Lyft), fietsdelen,... Er zal verder, in dialoog met de stad, onderzocht worden hoe het project klaar staat om deze toekomst te omarmen. We denken nu al aan het opzetten van of inschrijven op een deelsysteem voor auto's en fietsen, gezamenlijke (stedelijke) logistiek, voorzieningen voor elektrische voertuigen,...



DUURZAAM PROGRAMMA

Er wordt gezocht naar een gezonde mix van functionele invullingen: een afgewogen programma van publieke functies (kunstacademie, bibliotheek, archief, heemkundige kring) in combinatie met verschillende woonvormen met lokaal ingebede voorzieningen op wijkniveau.

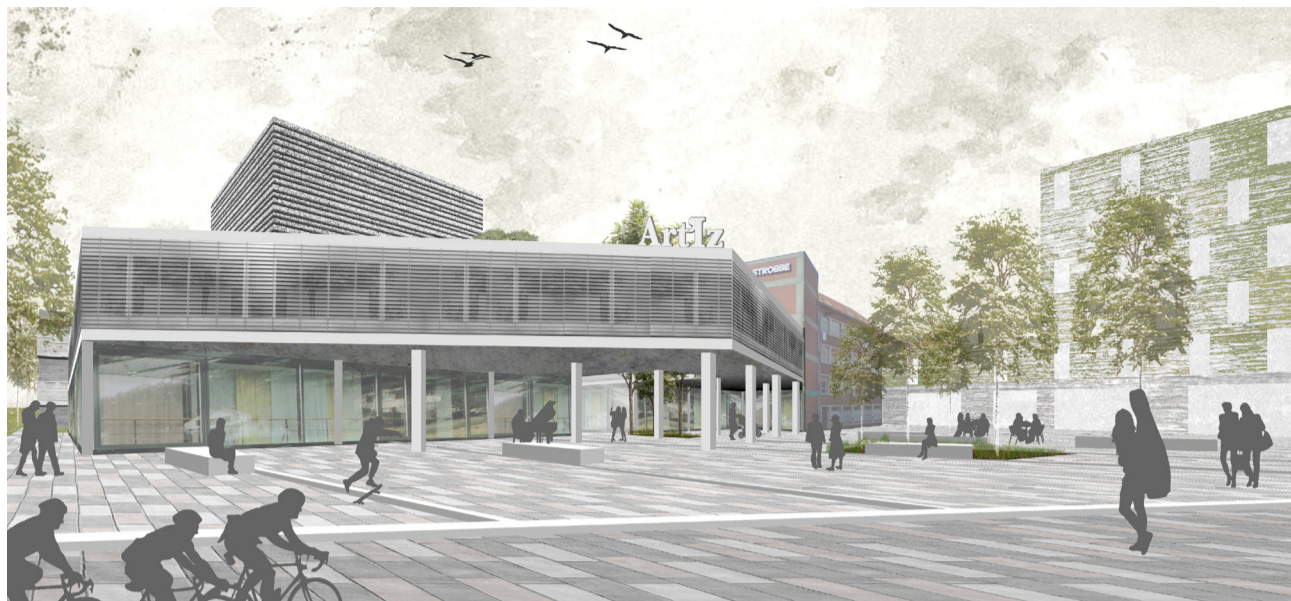
Kwaliteitsvol wonen op maat, gewaarborgd door woonzekerheid in een gezonde omgeving, is één van de hefbomen om sociale uitsluiting te voorkomen en weg te werken. Kwaliteitsvol wonen houdt rekening met gezondheidsaspecten, comfort, ruimte, veiligheid, energieprestatie, waterverbruik en gebruik van duurzame en gezonde bouwmaterialen en installaties.



DENSITEIT

Er wordt een v/t van 1,1 tot 1,5 gerealiseerd op de site, afhankelijk van het gekozen scenario. Op basis van een kwalitatieve publieke ruimte en maximaal respect voor het erfgoed worden compacte clusters gedefinieerd waar bouwen mogelijk is. Er wordt gestreefd naar relatief kleine footprints met geïntegreerde buitenruimtes en eenzijdige uitstraling.





ERFGOED EN RESTAURATIE

De waardevolle bestaande gebouwen van de Drukkerij Strobbe worden maximaal behouden. Hierbij streven we naar een correct evenwicht tussen 'duurzame ontwikkeling' en 'erfgoed'. Oplossingen worden onderzocht om het thermisch en akoestisch comfort te verbeteren en om het energieverbruik te verminderen, maar telkens met respect voor de kwaliteiten van het gebouw. In deze context is het bijzonder belangrijk om een diepgaande kennis van het gebouw te vergaren.

Voor de Cultuurfabriek wordt in hoofdzaak de structuur behouden en een nieuwe buitenschil voorzien. Er worden grote ruimtes voorzien die flexibel kunnen worden ingevuld en zo ook een antwoord kunnen bieden aan veranderende noden.



STADSLANDBOUW

Stadslandbouw is een antwoord op de vraag hoe we in de toekomst stedelingen voedsel, groen, rust en ruimte kunnen bieden zonder dat de stedelijke footprint verder toeneemt. In de stad van de toekomst zullen community gardens en groenteperken, maar ook grote professionele ondernemingen in en om de stad, deel uitmaken van duurzame stadslandbouw en het welbevinden van boer en burger.

Op het dak van de Cultuurfabriek wordt ruimte voorzien voor een ruime daktuin waar groenten en fruit kunnen worden geteeld, die kunnen worden gebruikt in de bijhorende horecazaak.

Ook in de Hortus worden percelen voorzien voor tuintjes die gebruikt kunnen worden door de omwonenden.

In de private buitenruimtes (incl. de terrassen) is er ook de mogelijkheid om kleine groententuintjes te voorzien.

SOCIALE MIX EN MOBILITEIT

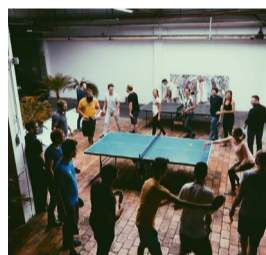
De wijk kan bestaan uit een gezonde mix van marktconforme woningen, budgetwoningen, sociale woningen, serviceflats, etc.

In de wijk kunnen nieuwe formules worden uitgetest om het verwerven van een woning te faciliteren zoals koop-na-huur of het aanbieden van (deels) onafgewerkte woningen.

Een deel van de aangeboden woningen kan aangepast worden (meegroeiwoningen) aan veranderende noden zoals beperkte mobiliteit, opgroeien van kinderen, ...

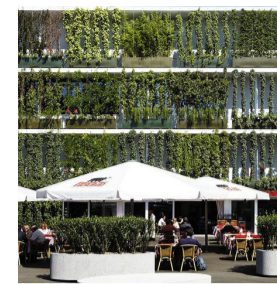
VERANDERENDE STAD

Het beoogde masterplan wordt zo opgesteld dat het op een flexibele manier wijzigingen kan opnemen en kan groeien door de tijd. Bovendien biedt het verschillende scenario's aan voor een realistische fasering. Gezien het gaat om een project dat over een aanzienlijke tijd zal gerealiseerd worden is het belangrijk van in het begin van het proces te denken aan tijdelijke bestemmingen. Zo kunnen de fabrieksgebouwen van Strobbe plaats bieden aan diverse invullingen voor jeugd- en sportverenigingen, expositieruimte, een infopunt voor de geplande ontwikkelingen, etc. Afgelopen jaar organiseerde de Kunstacademie reeds een evenement met tentoonstellingen en voorstellingen onder de naam 'Artiestenfabriek'. Dit initiatief vormt een mooi voorbeeld van de potenties van de plek voor tijdelijk gebruik. Er kan een zomerbar georganiseerd worden en tevens kan er in de open ruimte reeds gestart worden met initiatieven rond tijdelijke stadslandbouw om dit bekend te maken bij de buurt en de toekomstige bewoners.



DUURZAME WOONTYPOLOGIEËN

Binnen de voorliggende stedelijke structuur kunnen we een grote diversiteit aan woningtypes aanbieden. De ambitie van het ontwerpsteam is om hoogwaardige woningen te plannen die op lange termijn een stabiele bewonersgroep huisvest. Te kleine woningen of wooneenheden waar geen buitenruimte bij hoort, zullen automatisch een grotere rotatie of leegstand kennen. Het ontwerpsteam wenst daarom eerst en vooral een gestructureerd openbaar domein op te bouwen. Het typologisch onderzoek is een verdere uitdieping van de ontwikkelingsscenario's. Het is een eerste aftasting van de maat en de flexibiliteit van het geheel. Het masterplan draagt een grote variëteit aan woningtypes in zich: grondgebonden woningen, appartementen, patiowoningen, lofts, doorzonappartementen, urban villa, ... Het laat tevens toe



DUURZAAM BOUWEN

Voor de ontwikkeling van de site wordt de vraag naar energie ingeperkt door de realisatie van energie-efficiënte gebouwen binnen een duurzame bouwstructuur die aanpasbaar en flexibel is in de tijd. Er wordt hierbij steeds gestreefd naar hoogstaande normen inzake esthetiek en architecturale kwaliteit.

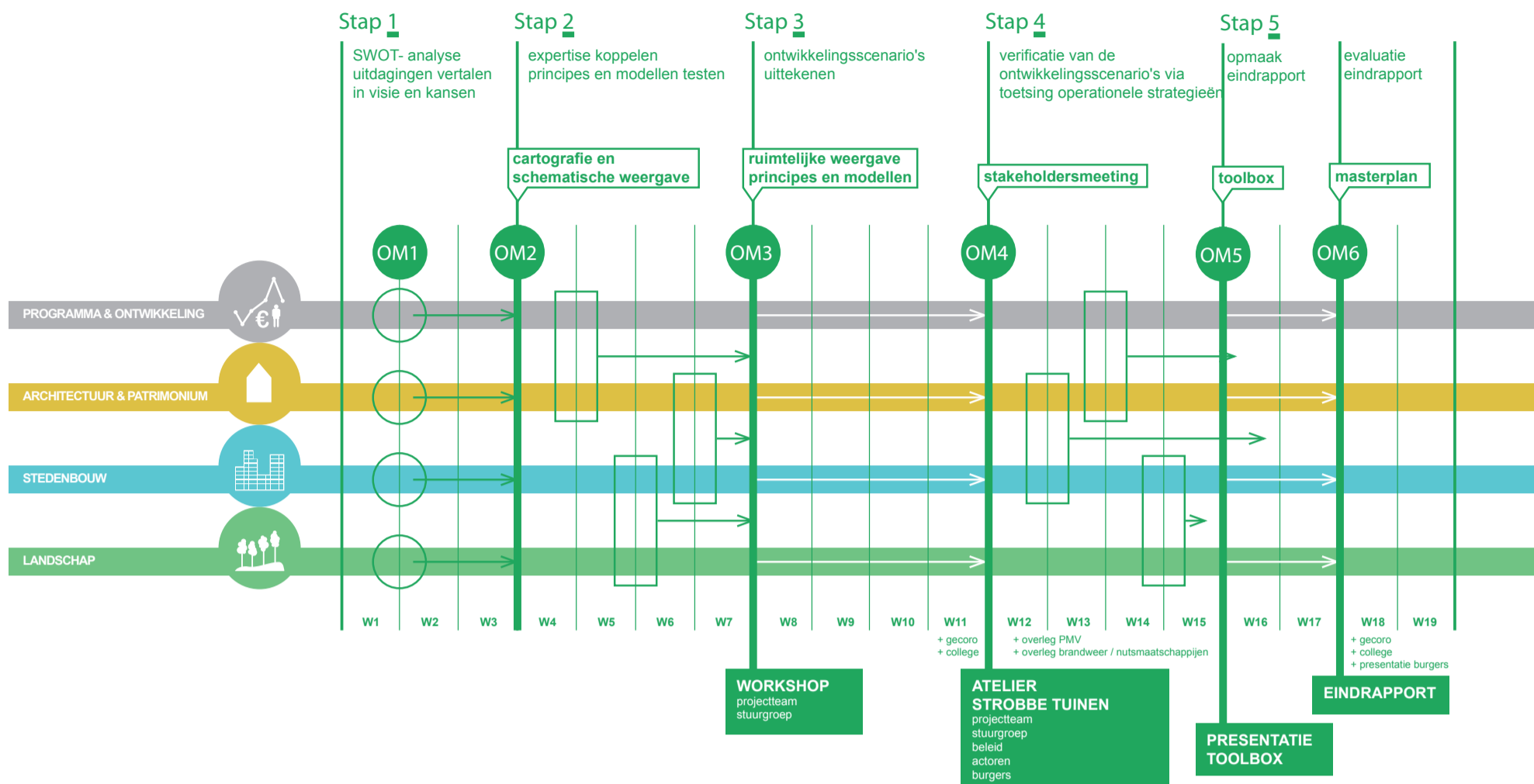
In afwachting van een verdere uitwerking van het masterplan volgen hieronder enkele suggesties én ambities van het ontwerpsteam voor een duurzaam masterplan:

- ruimtegebruik: streven naar een compact gebouw met V/At groter dan 2, dit is de verhouding tussen het volume en de ontwikkelde buitenoppervlakte
- oriëntatie van de volumes optimaal kiezen
- oppervlakte van de gebouwschillen beperken tot een minimum: compactheid
- groengevels en groendaken
- daglichttoetreding maximaliseren en bij architecturale uitwerking ramen voorzien van aangepast glas met hoge isolatiewaarde en kleine zonnetoetredingsfactor
- de ramen op de zuidwest-zuidoost-oriëntatie voorzien van een efficiënte zonnewering
- watergebruik: streven naar een beperkte emissie van zuiver regenwater door hergebruik, buffering en/of infiltratie
- materiaalgebruik: maximaal gebruik van hernieuwbare, gerecycleerde of recycleerbare materialen; 'levenscyclusanalyse'
- mogelijke synergiën tussen woningbouw en groenruimtes; principes als de helofytenfilter, koude- en warmte-opslag in de bodem, geothermie en collectieve energievoorziening etc.

Het masterplan en de conceptuele opvatting van de diverse gebouwen draagt op dit moment alle noodzakelijkheden in zich om de bovenstaande ambities waar te maken. De krachtlijnen kunnen uiteindelijk resulteren in een bindend beleidsdocument bij de ontwikkeling van de site.



Synthesebeeld: bovenaanzicht van de maquette



METHODOLOGIE

Voor het opmaken van het masterplan volgt het ontwerpteam een basisstappenplan met bijhorende timing. Na iedere stap volgt een beslissingsmoment. Een eenvoudige overlegstructuur is geïntegreerd in dit stappenplan.

Binnen iedere stap worden 4 thema's (programma & ontwikkeling, architectuur en patrimonium, stedenbouw en publieke ruimte) en hun invloed op elkaar onderzocht. Gezien duurzaamheid zit ingebed in het ganse project zal er gedurende het ganse proces waar nodig een terugkoppeling zijn m.b.t. deze thema's. Het aspect duurzaamheid wordt niet beschouwd als een apart te onderzoeken thema, doch wordt afgetoetst aan alle thema's, en is dus overkoepelend.

Een doordachte aanpak om de Strobbetuinen te ontwikkelen is onontbeerlijk voor het welslagen van het project. Vaak is er een te grote afstand tussen het ontwerp van het toekomstbeeld (concept en projectfase) en de aanwezige operationele opties (grondbezit, financiering, markt, draagvlak, ...) die uiteindelijk de daadwerkelijke realisatie van de ontwikkeling moeten waar maken. Daarom stelt het projectteam voor om al vroeg in het proces de haalbaarheid van bepaalde concepten en de pragmatische operationele consequenties af te toetsen met de meest aangewezen betrokken partijen, zowel publiek als privé, zowel op bestuurlijk als op uitvoerend en maatschappelijk vlak.

OVERLEGMOMENT 1 (OM1)

De methodologie, het tijdsplan en de basishypothesen (concept) die uitgewerkt zijn in deze offerte, zullen in de eerste ontmoeting met de stuurgroep kritisch worden doorgelicht. Na eventuele toevoeging of verschuiving van accenten, en na eventuele bijsturing van de benadering en de aanpak, wordt de methodologie en het tijdsplan in onderling overleg definitief vastgelegd.

STAP 1 SWOT-ANALYSE

In het eerste deel van het proces dienen alle betrokken partijen tot een gedeeld inzicht te komen van de ruimtelijke realiteit op de verschillende schaalniveaus waarop een ontwikkeling van de site een invloed kan hebben. Dit gebeurt in eerste instantie binnen het projectteam in afstemming met de stuurgroep; in tweede instantie met een selectie van nauw betrokken operatoren. De doelstelling van deze fase is om een gemeenschappelijke gespreksbasis te maken (joint fact finding) die de maatschappelijke en stedelijke uitdagingen voor de stad Izegem zal koppelen met ruimtelijke vraagstellingen, waaruit de hefbomen en kansen vanuit stedenbouwkundige en architecturale

strategieën kunnen worden gedistilleerd. Doelstelling van deze fase is om zo helder als mogelijk de ruimtelijke vraag met het programma te koppelen. Met andere woorden: Wie is de doelgroep van deze reconversie, en wat zijn hun noden? Welk model van stad, welke stedelijkheid kan op deze plek ontstaan? Welke mensen kunnen hier hun toekomst verbeelden?

Hiertoe zal kennis worden verzameld, uit bestaande studies, via interviews met experts en actoren, teneinde de juiste maatschappelijke feiten en statistieken te kennen en in te zetten als leidraad voor het vervolg van het traject.

Tijdens de eerste week van de analysefase wordt het opmetingsplan opgemaakt zodat er meteen met correcte gegevens kan worden gewerkt.

Binnen deze stap wordt een uitgebreide analyse van de Site Baertshof binnen Izegem uitgewerkt. Volgende elementen worden in kaart gebracht:

- Historische analyse
- Onderzoek naar de morfologie van de bebouwde structuur en functionele invulling
- Analyse bestaande groenstructuren / open en gesloten ruimte / zichtassen / circulatie
- Onderzoek naar architectuur en erfgoedwaarde
- Topografische analyse
- Mobiliteitssysteem en parkeren

Deze studie zal worden aangevuld met een eerste marktverkenning en realiteitstoets. De in deze offerte geformuleerde concepten worden op die manier onmiddellijk geverifieerd en waar nodig bijgestuurd. De vraag dient te worden gesteld hoeveel en welke typologieën en functies op de markt kunnen gebracht worden.

Deze fase wordt afgerond met een presentatie van de visie op de bestaande situatie tijdens een 2de overlegmoment. De bevindingen worden tegen het licht van het vervolg van het proces gehouden, kleine accentverschuivingen in de aanpak worden daardoor mogelijk.

STAP 2 PRINCIPES EN MODELLEN TESTEN

Om een traditionele hiërarchische of nevenschiktelijke logica – meestal met weinig vernieuwende compromissen tussen de verschillende inzichten als gevolg – te vermijden, worden in de tweede fase strategische koppelingen tussen het ontwikkelen van het programma en de diverse schaalniveaus van ontwerp onderzocht in workshops binnen het projectteam. Daaruit zal een set aan principes en modellen voortkomen, die een verweven en geïntegreerde benadering in het vervolg garanderen.

Zo dient o.a. de relatie tussen de verschillende pistes voor het programma en de architecturale typologieën die kunnen worden gerealiseerd te worden onderzocht. Daarnaast worden er verschillende modellen voor de te realiseren functies binnen de Cultuurfabriek bestudeerd. In deze fase zal ook een densiteitsstudie in verband worden gebracht met de visie op landschap en het publieke domein. Hierbij zal o.a. de overgang tussen publiek en privaat domein extra aandacht vergen.

WORKSHOP

De in de tweede fase geteste principes en modellen worden grondig bediscussieerd in een workshop met het volledige projectteam én de stuurgroep (OM3). Tijdens deze workshop komen alle verkennende koppelingen samen, en wordt getracht de principes in coherente clusters onder te brengen, als fundamenten en instrumenten voor een geïntegreerde en duurzame aanpak. Er zullen bepaalde klemtonen en tendensen prioritair blijken voor de verder te ontwikkelen scenario's en operationele strategieën, omdat ze meer gedragen worden door de betrokkenen. Het voorstel om bij dit derde overlegmoment de overlegdynamiek op een alternatieve wijze te activeren, waarbij de opdrachtgever én de opdrachtnemer zich rond de werktafel verenigen, zal het proces een versnellende en inspirerende dynamiek bezorgen. In deze workshop worden voorstellen voor de programmering en de ruimtelijke modellen die het programma kunnen realiseren afgebakend en weerhouden in overleg met de opdrachtgever.

STAP 3 ONTWIKKELINGSSCENARIO'S UITTEKENEN

Een volgende stap is het vastleggen van meerdere ontwikkelingsscenario's voor de site. De scenario's houden rekening met de gangbare marktlogica's, noodzakelijke maatschappelijke toegevoegde waarde en operationele logica's zoals grondbeleid en grondbeheer, publiekprivate samenwerkingen en sturingsmechanismen hanteerbaar door de Stad Izegem. Er wordt onderzocht hoe de architecturale, stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking van de scenario's hefbomen kunnen worden voor de gewenste ontwikkeling van de site en haar ruimere omgeving. In deze fase geven we sterk de aandacht aan het proces van de stedelijke transformatie, eerder dan aan de eindtoestand. Aan het einde van de fase is er een presentatie voor gecoro en schepencollege voorzien.

ATELIER STROBBETUINEN

De programmatorische verkenningen, de ontwikkelingsprincipes, ruimtelijke transformatiemodellen en de verschillende scenario's zijn na dit voortraject toe aan

RAMING BOUWKOST

SCENARIO A			
Deel 1	Bouwblok Baertshof-Stadstuin		14.558.519 €
1	Cultuurfabriek		10.450.669 €
	- Sloopwerken Papiermagazijn	12.098 m ²	12,5 €/m ² 151.219 €
	- Sloopwerken oostelijke travee Drukkerij	2.448 m ²	12,5 €/m ² 30.600 €
	- Renovatie Drukkerij	4.773 m ²	1.450 €/m ² 6.920.850 €
	- Nieuwbouw Optopping	2.160 m ²	1.550 €/m ² 3.348.000 €
2	Kantoorvleugel Baertshof		1.840.000 €
	- Renovatie comm. of buurtondersteunend gelijkvloers (casco)	415 m ²	800 €/m ² 332.000 €
	- Renovatie tot lofts	1.160 m ²	1.300 €/m ² 1.508.000 €
3	Hoekpand		241.500 €
	- Renovatie comm. of buurtondersteunend gelijkvloers (casco)	115 m ²	800 €/m ² 92.000 €
	- Renovatie appartement	115 m ²	1.300 €/m ² 149.500 €
4	Nieuwbouw Hoek Stadstuin		2.026.350 €
	- Nieuwbouw comm. of buurtondersteunend gelijkvloers (casco)	711 m ²	650 €/m ² 462.150 €
	- Nieuwbouw appartementen	1.422 m ²	1.100 €/m ² 1.564.200 €
Deel 2	Residentieel Cluster		16.369.844 €
1	Sloopwerken Belastingdienst, Post en Vredegerecht	14.192 m ²	12,5 €/m ² 177.394 €
2	Westvleugel - Patiwoningen	1.032 m ²	1.100 €/m ² 1.135.200 €
3	Noordvleugel - Appartementen	4.060 m ²	1.100 €/m ² 4.466.000 €
4	Oostvleugel - Appartementen	3.777 m ²	1.100 €/m ² 4.154.700 €
5	zuidvleugel - Rijwoningen	1.948 m ²	1.100 €/m ² 2.142.800 €
6	Ondergrondse Parking - Residentieel Deel	5.310 m ²	625 €/m ² 3.318.750 €
7	Ondergrondse Parking - Publiek Deel	1.560 m ²	625 €/m ² 975.000 €
Deel 3	Campus Parktuin		2.733.750 €
1	Renovatie Gebouw Belastingadministratie tot School	2.025 m ²	1.350 €/m ² 2.733.750 €
SCENARIO A'			
Deel 3	Campus Parktuin		4.946.438 €
1	Sloopwerken Belastingadministratie	6.075 m ²	12,5 €/m ² 75.938 €
2	Urban Villa	1.680 m ²	1.100 €/m ² 1.848.000 €
3	Nieuwbouw School	1.950 m ²	1.550 €/m ² 3.022.500 €
SCENARIO B (bijkomende kosten)			
Deel 4	Bouwblok Brugstraat-Baertshof		3.325.645 €
1	Sloopwerken	5.202 m ²	12,5 €/m ² 65.025 €
2	Nieuwbouw Strobbeplein		3.260.620 €
	- Nieuwbouw comm. of buurtondersteunend gelijkvloers (casco)	1.086 m ²	1.100 €/m ² 1.194.820 €
	- Nieuwbouw appartementen	1.878 m ²	1.100 €/m ² 2.065.800 €
SCENARIO C (bijkomende kosten)			
Deel 3	Campus Parktuin		2.980.800 €
2	Optopping toren met 6 extra bouwlagen	2.592 m ²	1.150 €/m ² 2.980.800 €
Deel 4	Bouwblok Brugstraat-Baertshof		2.588.263 €
1	Extra sloopwerken	3.517 m ²	12,5 €/m ² 43.963 €
2	Nieuwbouw Brugstraat		2.544.300 €
	- Nieuwbouw comm. of buurtondersteunend gelijkvloers (casco)	461 m ²	1.100 €/m ² 507.100 €
	- Nieuwbouw appartementen	1.852 m ²	1.100 €/m ² 2.037.200 €

RAMING AANLEG LANDSCHAP

SCENARIO A			
Deel 1a	Strobbeplein		440.020 €
		3.143 m ²	140 €/m ²
Deel 1b	Binnengebied Bouwblok Baertshof-Stadstuin		57.800 €
		680 m ²	85 €/m ²
Deel 1c	Stadstuin		323.400 €
		2.940 m ²	110 €/m ²
Deel 2	Hortus		327.625 €
		2.621 m ²	125 €/m ²
Deel 3	Parktuin		286.725 €
		3.823 m ²	75 €/m ²
Deel 5	Heraanleg Kasteelstraat		244.970 €
		2.227 m ²	110 €/m ²
Deel 6	Strook voor traag verkeer langs Dirk Martenslaan		223.410 €
		2.031 m ²	110 €/m ²
Deel 6	Fietsenstalling met luifel		90.000 €
		200 m ²	450 €/m ²
SCENARIO A'			
Deel 3	Parktuin		262.950 €
		3.506 m ²	75 €/m ²
SCENARIO B			
Deel 4	Binnengebied Bouwblok Brugstraat-Baertshof		19.125 €
		225 m ²	85 €/m ²
SCENARIO C			
Deel 4	Binnengebied Bouwblok Brugstraat-Baertshof		19.550 €
		230 m ²	85 €/m ²

Deze raming is excl. BTW, erelonen, riolering, aanpassingen kabels en leidingen en grondreiniging

ERELOON

Het ontwerpteam zal de opdracht volgens de stappen hierboven uitvoeren voor een honorarium van: 35.000 euro excl. btw, als volgt opgesplitst:

- Opstellen en uitwerken van het masterplan: 29.500 euro excl. btw

Deze prijs omvat alle stappen van het eerder beschreven werkproces, inclusief de voorgeschreven overlegmomenten (maximum 14), uitgaand van korte beslissingsperiodes binnen elke stap en een vlotte doorlooptijd in overeenstemming met het beschreven werkproces (i.e. maximum 19 weken).

Voor bijkomende prestaties en kwaliteitsbewaking worden volgende regietarieven aangerekend:

Directie:	150 euro/u
Hoofdarchitect:	110 euro/u
Architect:	75 euro/u
Secretariaat:	55 euro/u

- Opmaak van opmetingsplan: 5.500 euro excl. btw

Deze prijs omvat :

a. Opmeting zone ten zuiden van de Baertshof: langsheen Dirk Martenslaan (tot aan de openbare weg), Kasteelstraat (volledige opmeting), Baertshof (volledige opmeting), bestaande bebouwing (opmeting van de buitenste contouren), de rest van deze zone wordt aangevuld met extra hoogtepunten, aanduiding verhardingen en groenzones + solitaire bomen.

b. Opmeting zone gelegen tss Baertshof, Brugstraat en Wolvestraat: opmeten buitenste en vermoedelijke perceelsgrenzen

een heuse realiteitstoets. In een grote workshop worden de publieke en private actoren, betrokken bij dit vraagstuk, samengebracht.

Via doelgerichte presentaties worden de grote lijnen én deelaspecten van de voorliggende ontwikkelingsscenario's afgetoetst en aan de kritische blik van de actoren en de opdrachtgever onderworpen. De lijst van deelnemende actoren wordt in overleg met de opdrachtgever opgesteld, maar zowel burgerinitiatieven, Kunstacademie Art'IZ, middenveldorganisaties, bestuurlijke partijen, private actoren, eigenaars als experts (o.a. ontwikkelaars, vastgoedmakelaars, ...) komen in aanmerking. Het atelier wordt ook aangegrepen voor het verder benaderen van de marktpartijen en het op punt zetten van de financiële parameters, m.n. door een meer concrete marktbevraging.

Het samenbrengen van deze actoren en operatoren in een atelierconditie, garandeert een constructieve sfeer.

Deze workshop wordt afgesloten met het vierde overlegmoment (OM 4), waarbij de definitie en de haalbaarheid van de ontwikkelingsscenario's worden besproken. De organisatie van het overlegatelier is tevens een ideale gelegenheid om een tussentijdse communicatie met de pers op te zetten.

STAP 4 VERIFICATIE VAN DE ONTWIKKELINGSSCENARIO'S VIA TOETSING OPERATIONELE STRATEGIEËN

In een laatste fase wordt gekeken welke operationele strategieën deze ontwikkelingsscenario's kunnen ondersteunen. We gaan m.a.w. op zoek naar strategische elementen in het realiseren van één of meerdere van deze ontwikkelingsscenario's. Dit gebeurt in samenspraak met de verschillende operatoren in workshopformule. De betrokkenheid van de belanghebbenden uit de buurt is belangrijk, gezien die elk hun eigen dynamieken, behoeften en verwachtingen hebben. Er is een overlegmoment gepland met PMV alsook met brandweer en nutsmaatschappijen.

In deze fase moet o.a. een antwoord worden gegeven op volgende vragen: op welke manier kan de ontwikkeling van de site het best gebeuren; welke subsidies en fondsen kunnen aangesproken worden; hoe kan de site een identiteit krijgen en onder de aandacht worden gebracht gedurende de termijn van realisatie; ... Zodoende worden aan de ruimtelijke scenario's ruimtelijke instrumenten en beleidsmatige hefbomen gekoppeld: als een toolbox. De toolbox vormt een niet-exhaustieve set van architecturale, landschappelijke en stedenbouwkundige instrumenten die op de site kunnen worden ingezet. Ze houden rekening met de bestaande ruimtelijke en bestuurlijke structuur en vervolledigen en ondersteunen de gewenste ruimtelijke evolutie. Deze tools vormen de strategische elementen in het realiseren van één of meerdere ontwikkelingsscenario's. Ze dienen niet noodzakelijk samen of per thema te worden ingezet, ze zijn flexibel, combineerbaar en multiple. De ingrepen kunnen divers zijn van schaal, ze kunnen direct of indirect zijn en sommige kunnen relatief snel worden opgestart en de nieuwe ruimte gaan 'bezetten' als aankondiging van de gewenste transformatie. Door de elementen van de toolbox samen met het ruimtelijk onderzoek te gaan definiëren, garanderen ze flexibiliteit en tegelijk kwaliteit voor de transformaties. Samen met de ruimtelijke ontwikkelingsscenario's vormen ze een accumulatieve strategie voor een haalbare en duurzame reconversie van de site Baertshof doorheen de tijd.

We denken hierbij o.a. aan initiatieven van tijdelijk gebruik van de leegstaande gebouwen en open plekken voor het gemeenschapsleven, bijvoorbeeld voor volkstuintjes, exposities en voorstellingen door Art'IZ, een alternatief netwerk van speelterreinen voor jongeren en tijdelijke invullingen van de gebouwen voor verenigingen en creatieve ondernemingen, het opstarten van co-productieve initiatieven etc. De presentatie van deze toolbox van operationele strategieën, die aan de eerder in het proces uitgezette ontwikkelingsscenario's een set van mogelijke concrete acties toevoegt die een vernieuwende en kwalitatieve aanpak aanjagen, wordt beschouwd als het vijfde overlegmoment (OM5).

STAP 5 OPMAAK MASTERPLAN

Een synthesesedocument verzamelt de informatie van de workshops m.b.t. de operationele strategieën ten aanzien van de ontwikkelingsscenario's in een overzichtelijk geheel. Dit wordt voorgesteld in een zesde overlegmoment (OM6). Hier worden de diverse aandachtspunten voor het uitwerken van de deelonderzoeken binnen het masterplan besproken: de gebiedsbeschrijving, het bouwprogramma, het bestemmingsplan, het inrichtings- en stedenbouwkundig plan, het faseringsplan en het beeldkwaliteitsplan. Het masterplan zal zich laten lezen als een frame voor de realisatie van toekomstige deelprojecten en heeft de ambitie om te worden ingezet voor verschillende doeleinden. Deze stap eindigt na 17 weken met de presentatie van het masterplan en de financiële haalbaarheidsstudie in een zesde en laatste overlegmoment (OM6). Het projectteam drukt de hoop uit dat dit plan het resultaat mag zijn van een dynamisch en constructief planningsproces en debat. Na de presentatie moet dit plan nog gevalideerd worden door de opdrachtgever en volgt er een toelichting voor burgers, gecoro en schepencollege.

PARTICIPATIE

Om draagvlak te creëren is het van grote waarde om tijdens de fase van de projectdefinitie participatie met interne en externe actoren aan te gaan. Er is een belangrijk participatiemoment voorzien tijdens Atelier Strobbe Tuinen. De focus ligt op het informeren over de intentie en de uitgangspunten voor de reconversie, op het samen nadenken en discussiëren met actoren over de zwakke en sterke punten van de wijk, de wensen en noden van de buurtactoren en hoe het project hierop kan inspelen en op het doen begrijpen van beslissingen die genomen worden bij zulke projecten. Op deze manier kan de opdrachtgever samen met interne en externe actoren evolueren naar een joint fact finding, waarbij alle partijen zicht krijgen op het genuanceerde verhaal van afwegingen ten grondslag van beslissingen.



MASTERPLAN SITE BAERTSHOF EN OMGEVING

OPROEP WINVORM OW1607

wedstrijdontwerp 23 januari 2017

