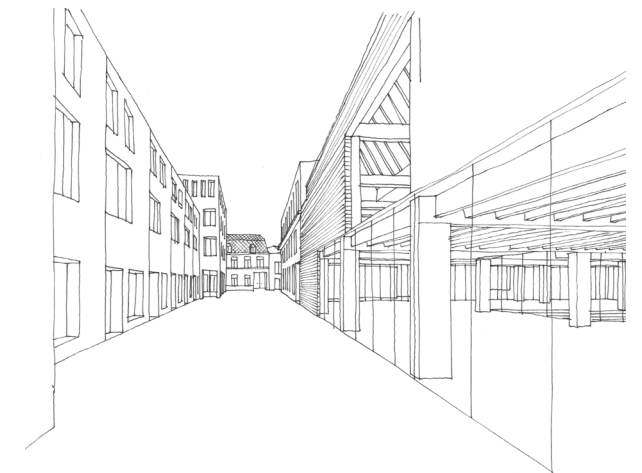
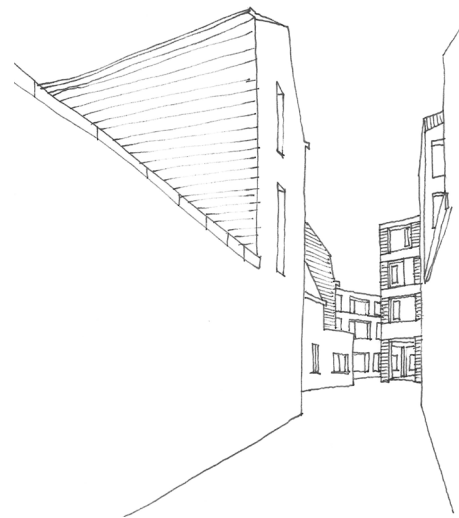


Masterplan site Baertshof en omgeving

Oproep Winvorm OW1607
23 01 2017



urbain architectencollectief
Zuidstationstraat 38
9000 Gent
t 09 329 04 22
e info@urbain-ac.be
w www.urbain-ac.be



Kader

Aan deze ontwerpvrage is al heel wat onderzoekswerk voorafgegaan (Kanaalstad, inrichtingsstudie SumResearch, masterplan stationsomgeving Euro Immo Star, potentieelstudie Grontmij, Visie 2030 Palmbout, ...). In Visie 2030 zijn een aantal weloverwogen, ambitieuze en duidelijke keuzes gemaakt. Ze bieden een kader waarbinnen de ontwikkelingen op de Strobbe-site en Baertshof kunnen uitgewerkt worden.

Visie 2030 zet in op een vernieuwde stadsstructuur *'die genereus is en bijdraagt aan de kwaliteiten van Izegem als woongebied en handelscentrum'*. Voor Baertshof en Strobbe-site betekent dit op micro-schaal meer concreet:

1) In de toekomst zal een tunnel onder het spoor de brug die neerkomt op de Korenmarkt vervangen. De voorgestelde tunnel is relatief kort voor gemotoriseerd verkeer (vandaar de benaming 'korte tunnel') Voor fietsers en voetgangers is een alternatief minder steil tracé voorzien. De aanleg van de compacte tunneloplossing impliceert een beperkte inname van de site Strobbe.

2) *'De Stationsstraat wordt voorlangs het Goederenstation over de tunnel geleid en sluit met een T-aansluiting aan op de Dirk Martenslaan. Hiervoor zal de politiepost moeten wijken.'*

3) Er ontstaat *'een verkeersstructuur die de hoofdstroom van het verkeer afleidt langs de rand van de binnenstad'*. *'Tegelijkertijd blijft de binnenstadsring zeer direct verbonden met de brug en de Dirk Martenslaan waarmee de toegankelijkheid van het centrum wordt gewaarborgd.'*

4) In het ontwerpvoorstel van 'de korte tunnel' is ook een verbinding met de kanaalzone voor fietsers en voetgangers voorzien.

5) Een nieuw fietspad voert parallel aan het spoor en zorgt voor een verbinding vanaf de tunnel richting Ingelmunster.

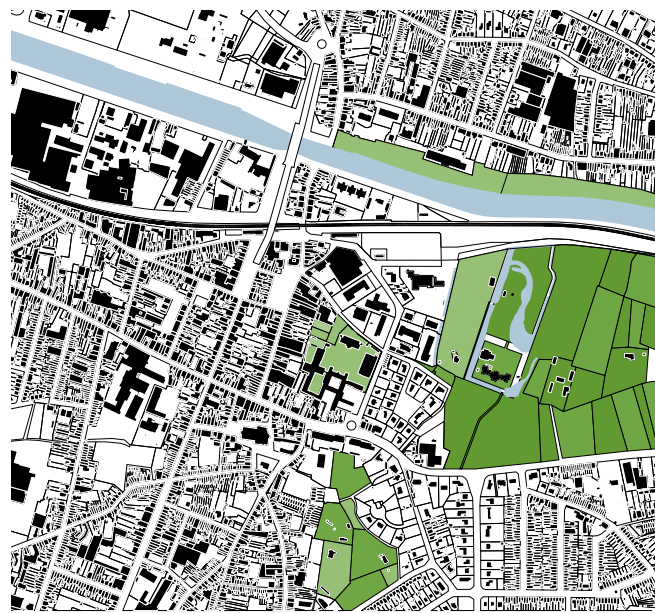
6) Er wordt een nieuw busstation gesuggereerd ter hoogte van de Brugstraat en Baertshof. Hiervoor wordt een nieuwe rooilijn gedefinieerd ter hoogte van Baertshof. Een nieuwe gevellijn zouden moeten bijdragen aan een kwalitatieve publieke ruimte.

7) Er wordt voorgesteld om het terrein van het Blauwhuis openbaar te maken en in te zetten als stadspark.

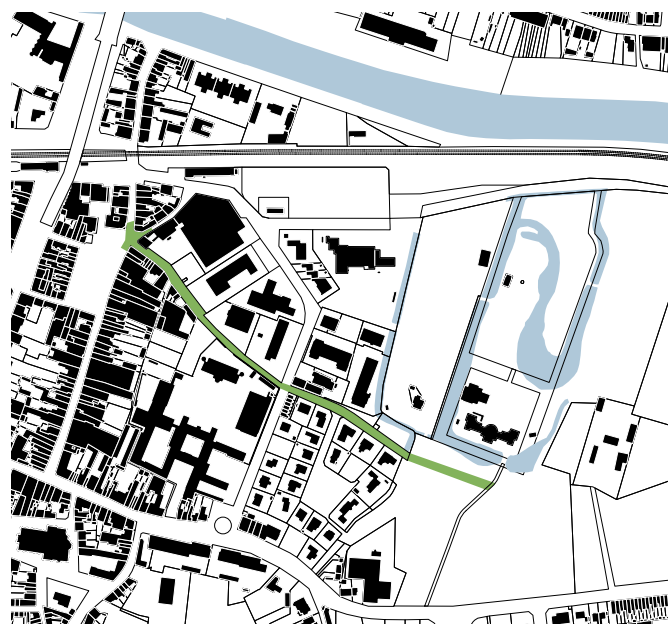
8) De ontwikkeling van de Strobbe-site biedt 'programmatische' kansen voor het centrum en wordt in een stappenplan vooruitgeschoven als één van de eerste te nemen stappen. Een invulling met uiteenlopende programma's wordt vooropgesteld. Er wordt voorgesteld de openbare ruimte zo veel mogelijk autovrij te houden.

9) Er is een voorstel om ter hoogte van het goederenstation een nieuw stadsplein aan de centrumring te ontwikkelen.

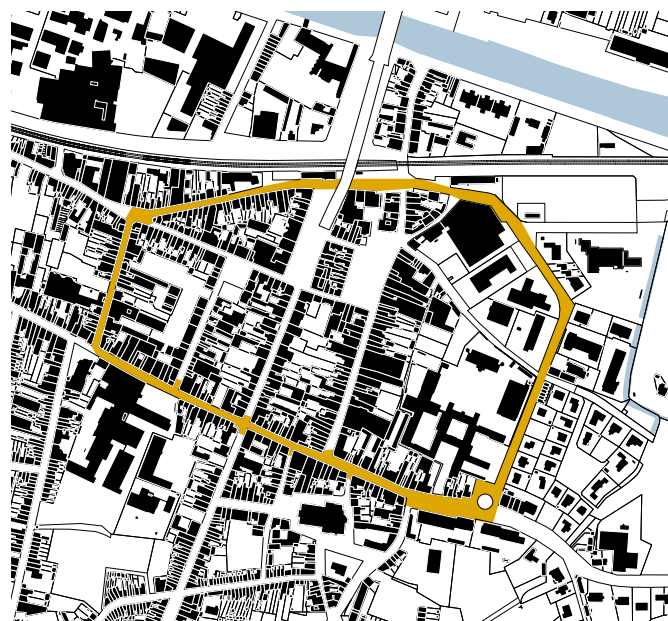
10) Het voorstel is om te werken aan de inrichting van de centrumstraten. Om kwalitatieve straatruimte te genereren wil men bekijken om zoveel mogelijk parkeerplaatsen in de betreffende straten op te heffen. Deze plaatsen kunnen vervangen worden door plaatsen in nieuwbouwprojecten en door de realisatie van publieke parkings.



groen tot tegen de rand van Izegem



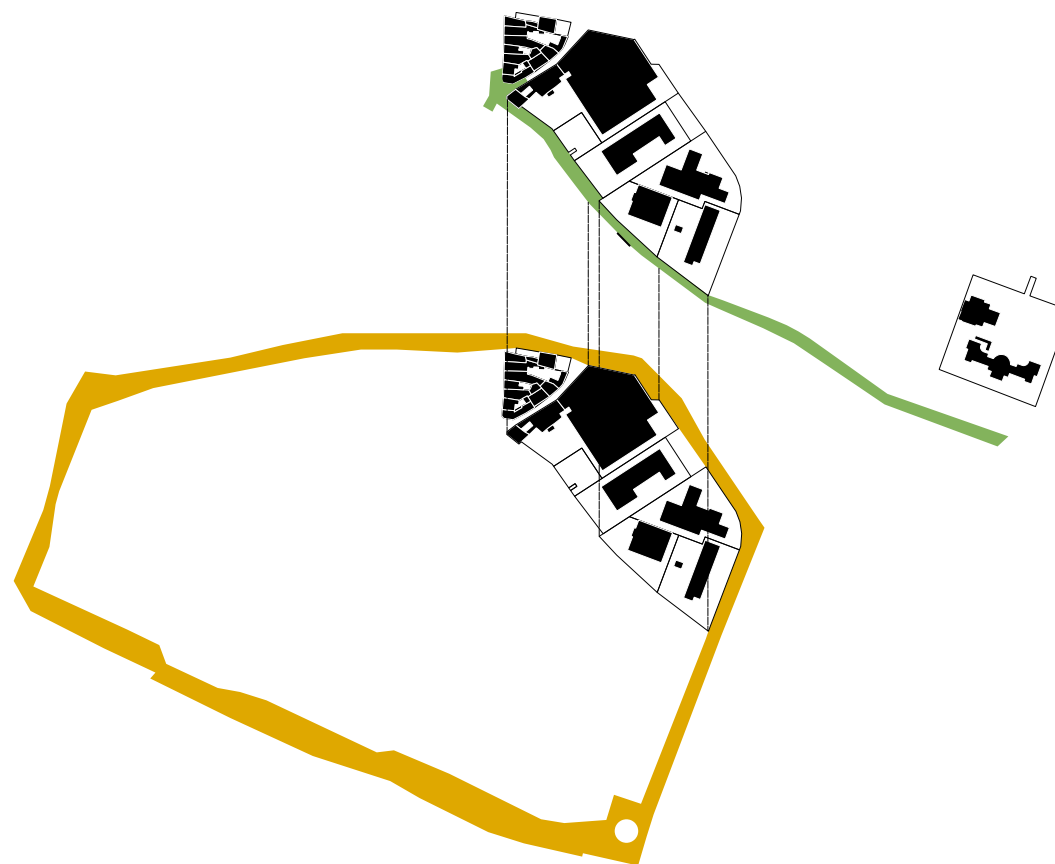
Kasteelstraat - verbinding Grote markt naar kasteelpark Blauwhuis



Centrumring



Kasteelstraat en dreef richting kasteelpark



Kasteelstraat versus centrum ring versus site

Ambitie en uitgangspunten

Izegem is gelegen in wat ondermeer door Palmhout een bandstand wordt genoemd. De stad ligt tussen Roeselare en Ingelmunster, én dichtbij Kortrijk. Op vlak van handel staat Izegem onder druk van het winkelapparaat van Roeselare en Kortrijk. Het is duidelijk dat de belangrijkste manier waarop Izegem zich binnen zijn ruime omgeving kan profileren, zich situeert binnen het domein van het wonen. Izegem heeft de mogelijkheid zich te ontwikkelen als heel sterke (klein)-stedelijke woonomgeving. De site Strobbe (en annex site Baertshof) biedt een unieke kans om ten volle in te zetten op het stedelijke wonen. Op een boogscheut van de markt, in de onmiddellijke nabijheid van kasteelpark Blauwhuis én vlakbij het station kan een zeer gevarieerd binnenstedelijk project worden ontwikkeld dat een motor kan zijn voor verdere stedelijke vernieuwing van de binnenstad.

Deze bundel bevat onze visie op dit gebied en geeft een beeld van onze eerste verkenningen. Het ruimtelijk model dat we ontwikkelden past volledig binnen het kader dat door Visie 2030 werd vastgelegd, meer nog, het speelt er expliciet op in.

Onze visie vertrekt van een aantal duidelijke uitgangspunten:

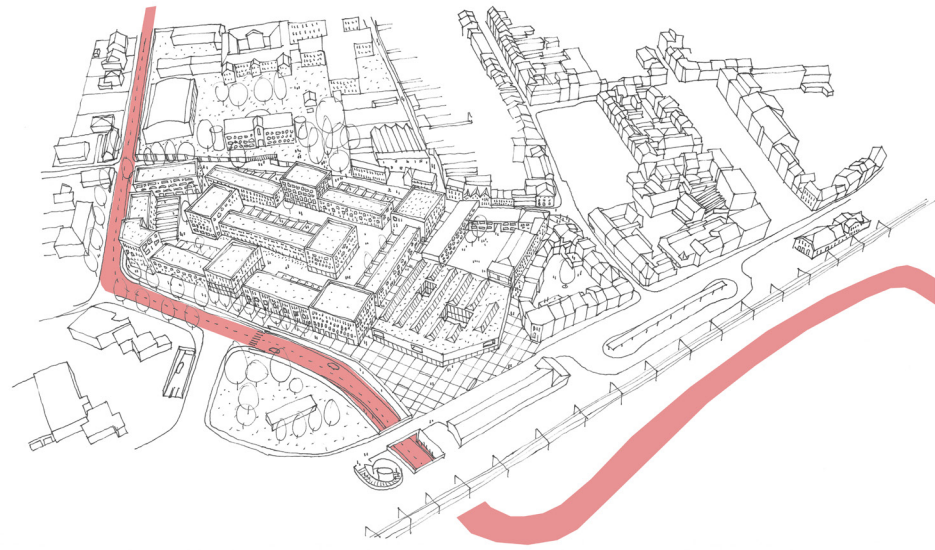
1) De Kasteelstraat is de historische verbinding tussen de Grote Markt en het kasteelpark Blauwhuis. Ze tekent zich heel duidelijk af op de historische kaarten (Ferraris, Atlas der Buurtwegen, Vandermaelen, Popp). Pas in de jaren 1970 is de Kasteelstraat onderbroken door de aanleg van de Dirk Martenslaan, en is het karakter van historische dreef wat verstoord geraakt.

Vandaag is het karakter van de Kasteelstraat nog steeds heel typisch. We waarderen de aanwezigheid van een aantal historische constructies, de bomerrij, de muur langsheen de schoolsite, het voelbare reliëf van de Mandelvallei en de aangename wandeling tussen Grote Markt en het kasteel op zich. Deze verbinding en het karakter van de straat kunnen versterkt worden. Eerder dan een straat beogen wij een dreef, gereserveerd voor traag verkeer: de Kasteeldreef die leidt naar het kasteel vanaf de Grote markt.



Ferrariskaart

2) Met het voorstel voor de 'korte tunnel' wordt de centrumring een heel duidelijke verkeersstructuur. De lus raakt in het oosten aan de Strobbesite en vormt eigenlijk de rand van de site. In functie van de helderheid en het functioneren van deze structuur is het van belang dat het systeem consequent wordt gerespecteerd voor afwentelen van het autoverkeer bestemd voor de vernieuwd Strobbesite.



Traject 'korte tunnel'



Aftakkende lus die aansluit op Centrumring

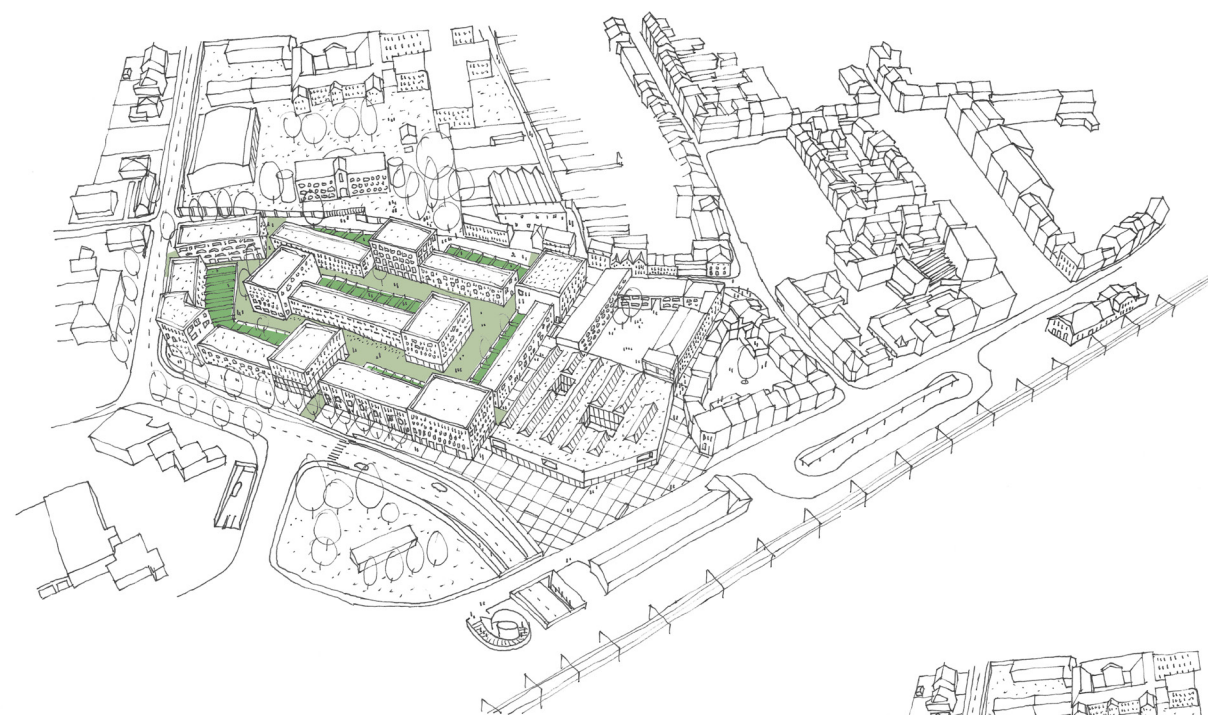
3) De centrumring snijdt door de gebouwde omgeving die bestaat uit de aaneengesloten bebouwing van de compacte stad, behalve ter hoogte van de site Strobbe. De ligging van de centrumring is een aanleiding om de compacte stad als het ware te omranden ter hoogte van de Strobbe-site. De rand kan fungeren als decor voor de doorsteek van de centrumring. We spreken over het omranden van de compacte stad. Aan de andere zijde van de centrumring bevinden zich de goederenkoer en de brandweer- en politiesite. Bij mogelijke verdere ontwikkelingen op deze sites kan in de toekomst gekozen worden voor meer solitaire bouwvolumes, anders dan de voornamelijk aaneengesloten bebouwing van de compacte stad. Op die manier ontstaan zekere transparanties naar de zone rond het kanaal én naar de groene ruimte van het Kasteelpark (en site Scheldeman).



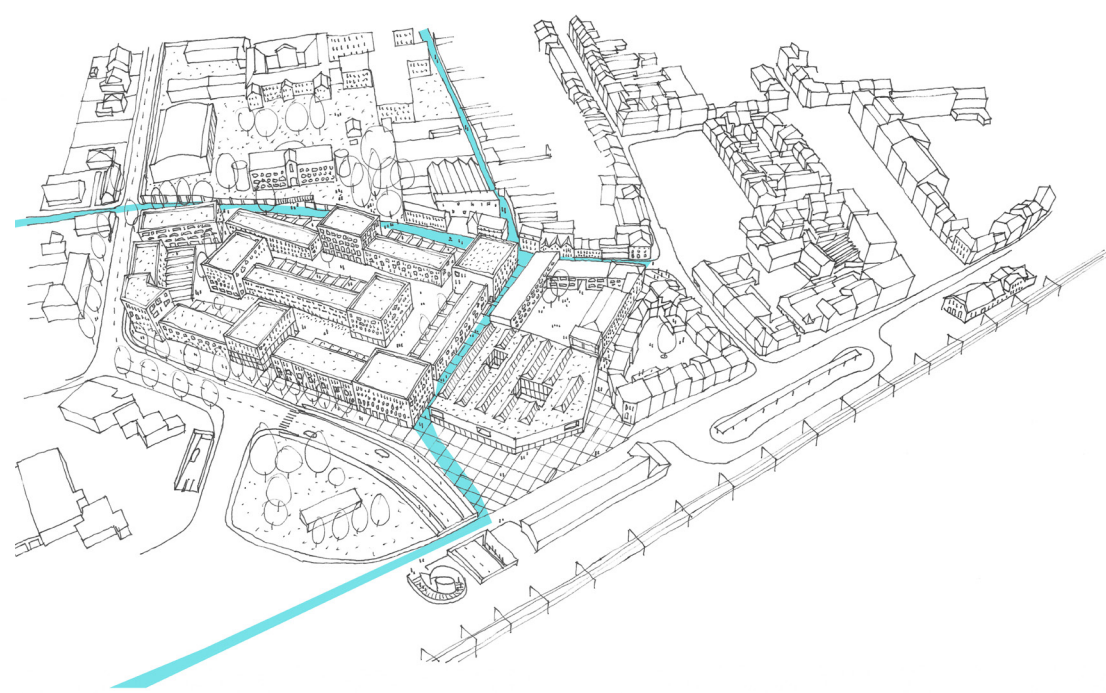
De compacte stad



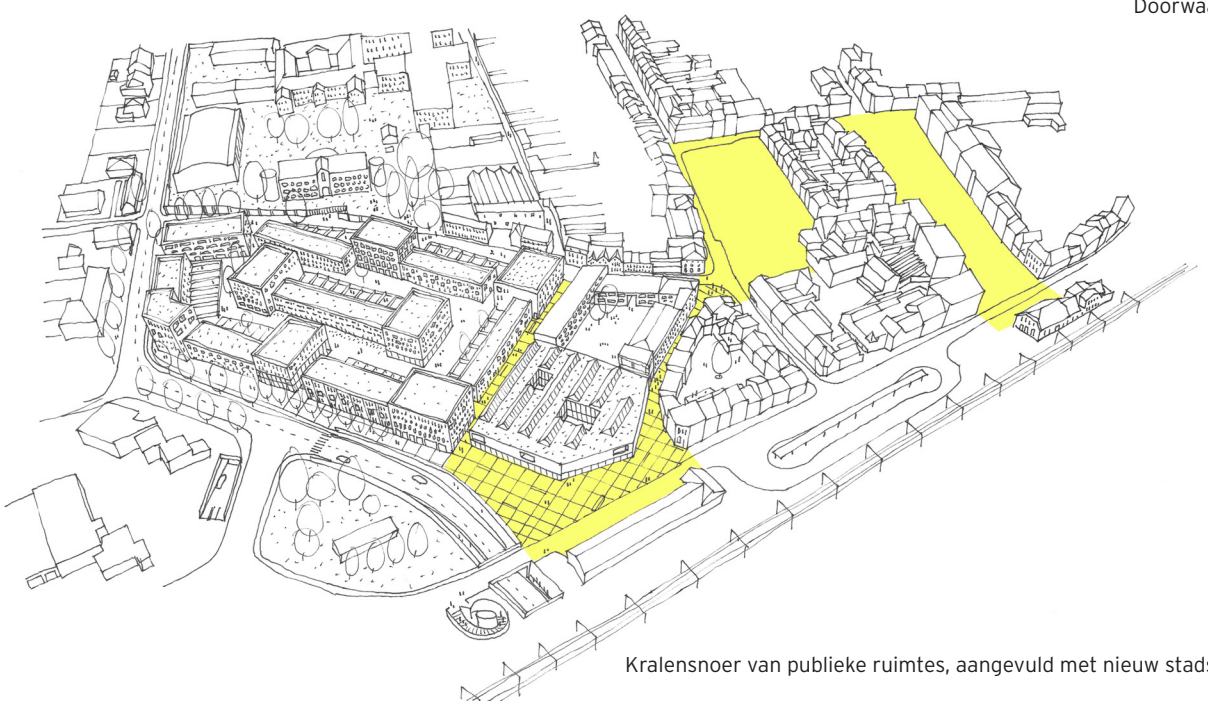
Nolli plan (niet bebouwde ruimte)



Stadsproject Strobbe



Doorwaardbaarheid van de site en trage wegennetwerk



Kralensnoer van publieke ruimtes, aangevuld met nieuw stadsplein

4) Visie 2030 zet terecht sterk in op een versterking van de aanwezige publieke ruimte in Izegem: *'Een kralensnoer van publieke plekken (en stadsdiensten)'*. De Korenmarkt wordt ontlast en er wordt ingezet op een vernieuwd decorum. Aanvullend op de Grote Markt en de Korenmarkt komt een nieuw stadsplein ter hoogte van het voormalige goederenstation. Op de site Strobbe gaan we niet op zoek naar bijkomende publieke ruimte. We gaan uit van een densifiëring met een duidelijk onderscheid tussen publiek en privaat. Het nieuwe stedelijke woonprogramma en het daaraan gerelateerde programma, zijn samen de motor voor stedelijke vernieuwing. De ruimtelijke en programmatische densifiëring moeten bijdragen tot de intensifiëring van het door Palmbout bedoelde kralensnoer.

5) We hebben een gesloten bouwblok voor ogen met een goede doorwaardbaarheid voor traag verkeer. In de stegen van het nieuwe bouwblok zijn er ontmoetingen tussen bewoners, gebruikers van de parking, bezoekers van de stad, bezoekers van de woningen, schoolgaande jeugd, passanten, ...

6) Er wordt uitgegaan van een stedelijk project met bijzondere aandacht voor de stadswoning, een woning waarmee ook jonge gezinnen kunnen aangesproken worden en waarmee een alternatief geboden kan worden voor de vrijstaande woning in de verkaveling. Met een densiteit en een mooie diversiteit aan programma's wordt een interessante stedelijkheid beoogd.

We willen een model bekomen waarbinnen plaats is voor een diversiteit aan publieken, met vrij homogene verdeling over het project. We zoeken naar een model waarbij meer dan de cohesie tussen enkel jonge gezinnen, ook een cohesie kan ontstaan tussen het jonge gezin, een alleenstaande, een gezin waarvan de kinderen het huis recent hebben verlaten, een bejaard koppel.

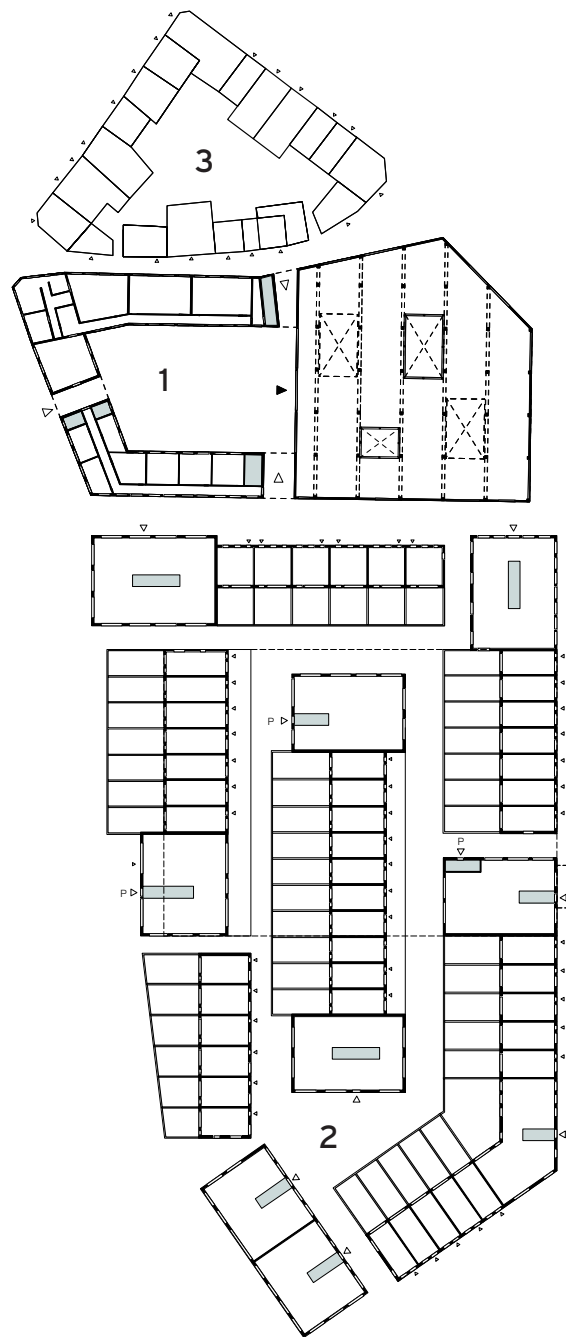
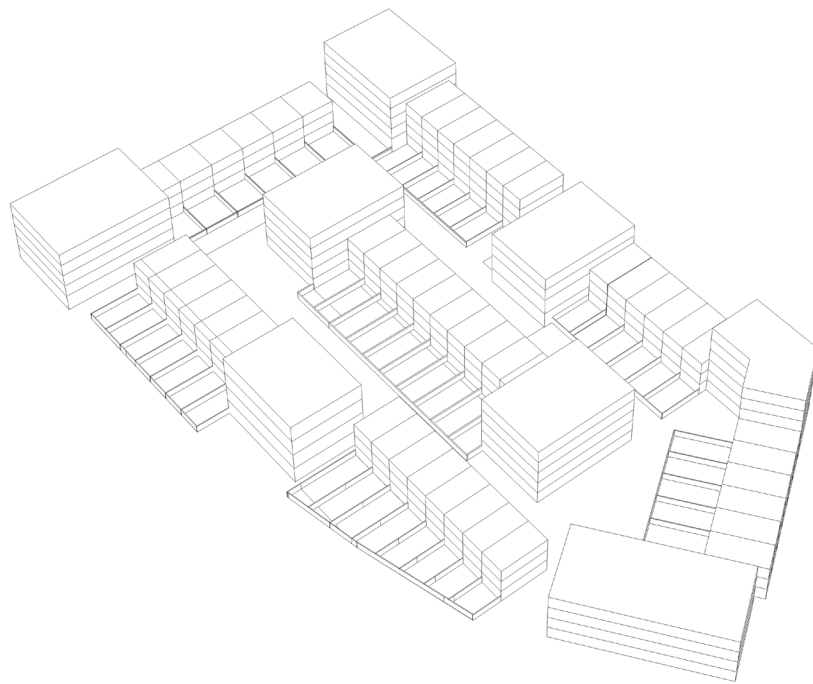
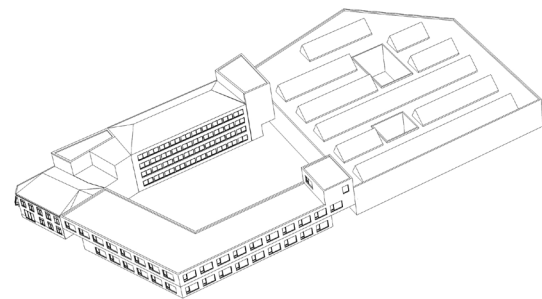
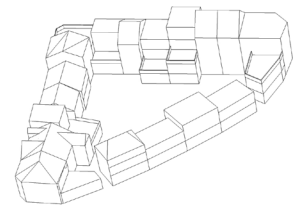
7) De nabijheid van de Grote Markt, de Korenmarkt, het station, het bestaande winkelapparaat, academie, bibliotheek, archief ... zijn ondermeer inzake voorzieningen een duidelijke troef voor het stedelijk project. Door de realisatie van het project zal het aantal potentiële gebruikers van deze voorzieningen toenemen en kan het apparaat worden versterkt en/of vernieuwd.

In het project kunnen tal van voorzieningen worden geïntegreerd, die nauw verbonden zijn met het woonprogramma. Ze kunnen een bijkomende meerwaarde betekenen. We denken aan een fietsherstelplaats, fietsenstelplaats, autodelen, kindercrèche, school, werkatelier, ...

8) Er wordt gezocht naar een behoedzame vernieuwing van de stad door te streven naar een stadsproject dat zich in huidige structuur kan inpassen. Het versterken van het karakter van de Kasteelstraat en de omranding van de centrumring passen in dit plaatje.

Belangrijk is ook dat niet noodzakelijk wordt uitgegaan van de tabula rasa. Er wordt gezocht hoe er in het nieuwe stadsproject nuttig kan omgegaan worden met historische relictten, zoals de verschillende constructies op Baertshof, Baertshof als historische doorsteek en de gebouwen van de voormalige Strobbe-drukkerij.

9) Een stadsproject van de schaal Baertshof-site Strobbe realiseert men niet in één dag. Er wordt belang gehecht aan de ruimtelijke kwaliteit tijdens de vele jaren van realisatie. Daartoe is niet te vertrekken van een tabula rasa, zoals hierboven vermeld, al een belangrijk aandachtspunt. Ook een doordachte fasering met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteiten van elke bouwfase afzonderlijk, is belangrijk. Ook wanneer door bepaalde omstandigheden het project slechts gedeeltelijk gerealiseerd wordt of over een ruimere tijdslijn, dient de kwaliteit gegarandeerd te zijn.



In de voorgestelde aanzet van masterplan onderscheiden we 3 delen:

- 1 Bibliotheek en Academie
- 2 Stadsproject Strobbe
- 3 Baertshof

1 Bibliotheek en Academie Art'Iz

reconversie + nieuwbouw

We zijn uitermate gecharmeerd door de historische panden van het bedrijf Strobbe: hun verschijning binnen het publiek domein, hun structuur, de ruimtelijkheid binnenin.

Uit onze ontwerpmatige verkenningen van de mogelijkheden van deze bestaande gebouwen, besluiten we dat deze bestaande constructies tal van interessante mogelijkheden bieden voor de publieke programma's academie (SAMW&SASK), bibliotheek, heemkundige kring en archiefwerking.

In ons onderzoek bekijken we de mogelijkheden van herbesteding van de bestaande gebouwen.

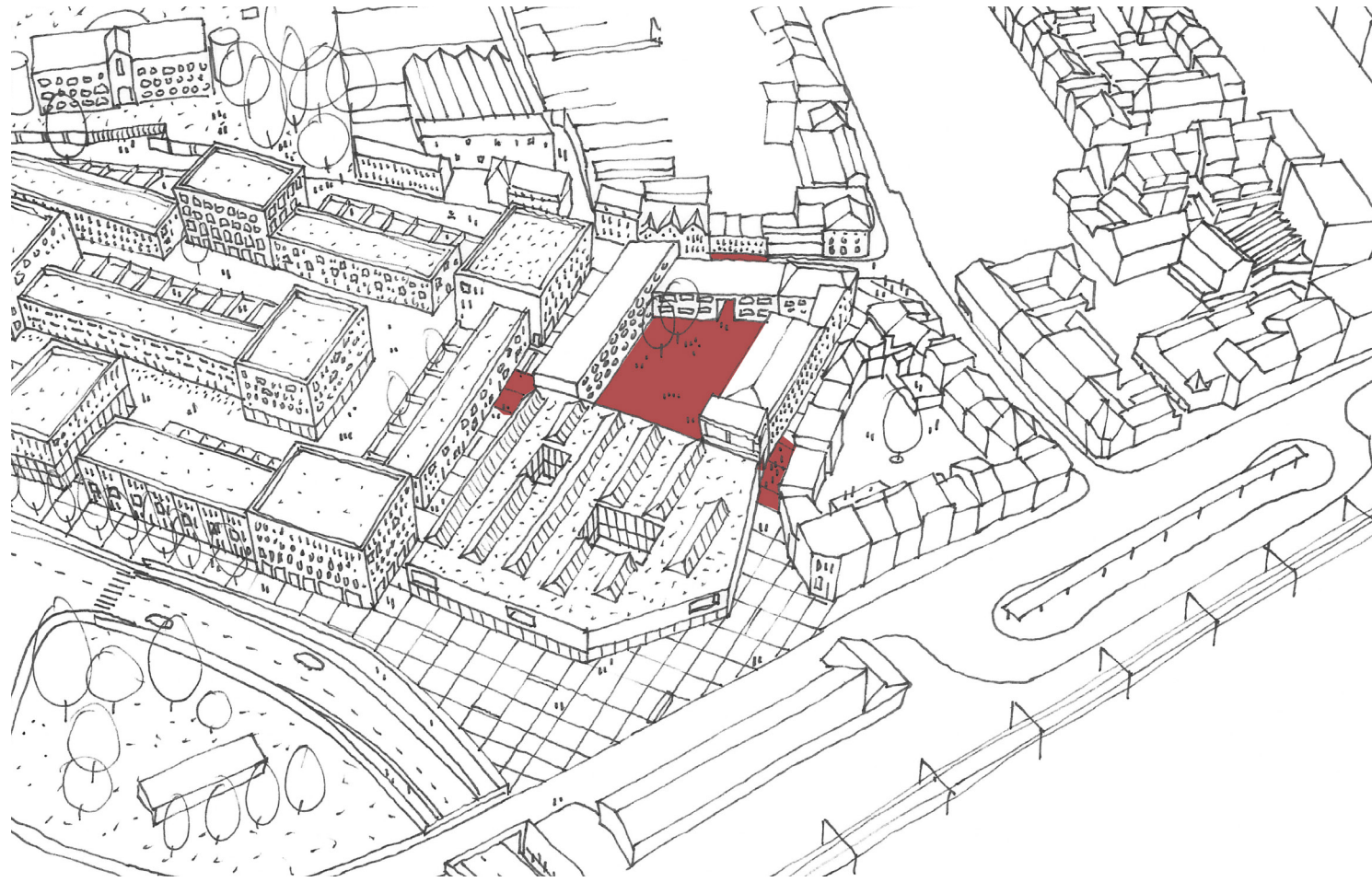
De locatie tussen de Grote Markt, het station en het nieuwe stadsplein, het stadsproject Strobbe en Baertshof is erg prikkelend. Net als de binnenruimtes van de gebouwen, spreekt ook locatie tot de verbeelding.

De grote bedrijfshal op het einde van Baertshof bestaat uit twee bouwlagen, en heeft een bijzondere gevel, met gesloten sokkel en beglaasde kroon. We treffen een stevige betonstructuur aan, bestaande uit betonnen kolommen, betonnen balken dwars op Baertshof en TT-liggers in de langse richting. De overspanningen zijn groot en de dimensionering is gebeurd in functie van een zware belasting (gezien de bedrijfsactiviteit). In het dak zijn in de langse richting daklichten gemaakt die vandaag zijn dichtgemaakt. Structureel zijn de openingen nog aanwezig.

Het rechthoekig bouwvolume tussen de grote bedrijfshal en het historische hoekpand is opgebouwd uit een betonnen portiekstructuur, die de volledige breedte van het gebouw overspant. Het gebouw is aan de buitenzijde voorzien van een vrije gevel met parementsteen en grote raampartijen die het gebouw een zekere horizontaliteit geven. De raampartijen steken achter een grid van kolommen die dan weer voor een nuanciering van het horizontale (verticaliteit) zorgen. De structuur van zowel het gebouw als de gevel, biedt ook tal van vrijheden voor het bedoelde programma.

Waardering bestaande gebouwen site Strobbe





We stellen voor de nieuwe bibliotheek en academie (en archiefwerking en heemkundige kring) onder te brengen in een nieuw bouwblok dat gevormd wordt door de voormalige grote bedrijfshal, het rechthoekig bouwvolume, het historische hoekpand én een nieuwbouw L-vormige vleugel. In het bouwblok is een grote binnenkoer geïntegreerd.

Alfabet-straat

Het nieuwe bouwblok wordt gescheiden van het nieuwe stadsproject Strobbe door de nieuwe Alfabet-straat (vrij naar Alphabet Street, single op album Lovesexy van Prince). De nieuwe straat is voorbehouden voor traag verkeer: bezoekers van de bibliotheek en de academie, bezoekers van de parking, bewoners, werklui van de werkplaats, klanten van de fietsherstelplaats, passanten, ... Er heerst een bijzondere, stedelijke atmosfeer.

De Binnenkoer

De binnenkoer is een publieke ruimte die gekleurd wordt door de verschillende programmadelen. De binnenkoer kan voor diverse activiteiten van bibliotheek en academie worden ingezet. De koer kan tijdelijk geprogrammeerd zijn (bijvoorbeeld voor het openluchttheater) maar kan ook gewoon leeg zijn. De koer vormt het voorportaal van een interessant gebouw dat een kleine kunststad op zich vormt. De koer is bereikbaar van diverse punten: vanaf de Kasteeldreef, Baertshof en de Alfabet-straat.

Mogelijke inrichting

De betonstructuur van de grote bedrijfshal laat toe om uitsparingen te maken in de vloerplaten. Hierdoor ontstaan patio's en vides. Ze zorgen voor een zekere oriëntatie en organisatie van de beide vloervlakken. Ze brengen extra licht in het gebouw en genereren rustige leesplekken in de buitenlucht, contacten tussen verschillende programmaonderdelen, De benedenverdieping zou als ruimte voor de bibliotheek kunnen worden ingezet . Op de eerste verdieping kunnen de ateliers 'beeld' worden voorzien. We denken aan een landschap van de verschillende ateliers rondom de patio's en vides naar de bibliotheekruimte. De ruimte op de eerste verdieping kan aangevuld worden met specifieke programmadelen zoals het auditorium van woord en muziek én andere functies die gedeeld kunnen worden (administratie, ruimte voor expositie). Het rechthoekige gestapelde volume, het historische hoekpand én de nieuwbouw kunnen hoofdzakelijk ingezet worden voor de academie woord en muziek. Er is ook ruimte voor het archief en heemkunde. De structuur van het rechthoekige volume laat toe om op eenvoudige manier klassen in te richten.

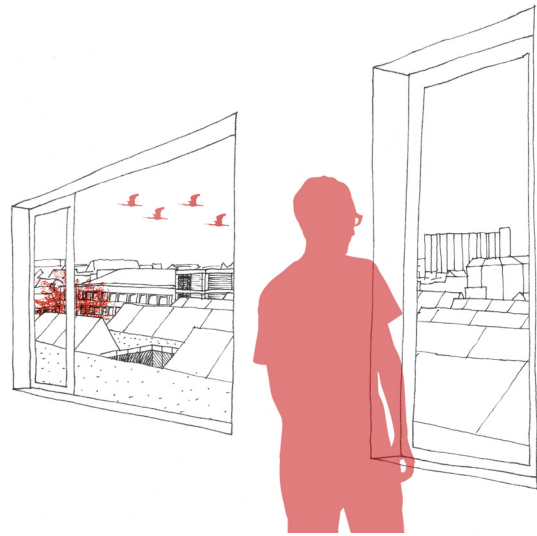
Alphabet Street - Alfabet Straat



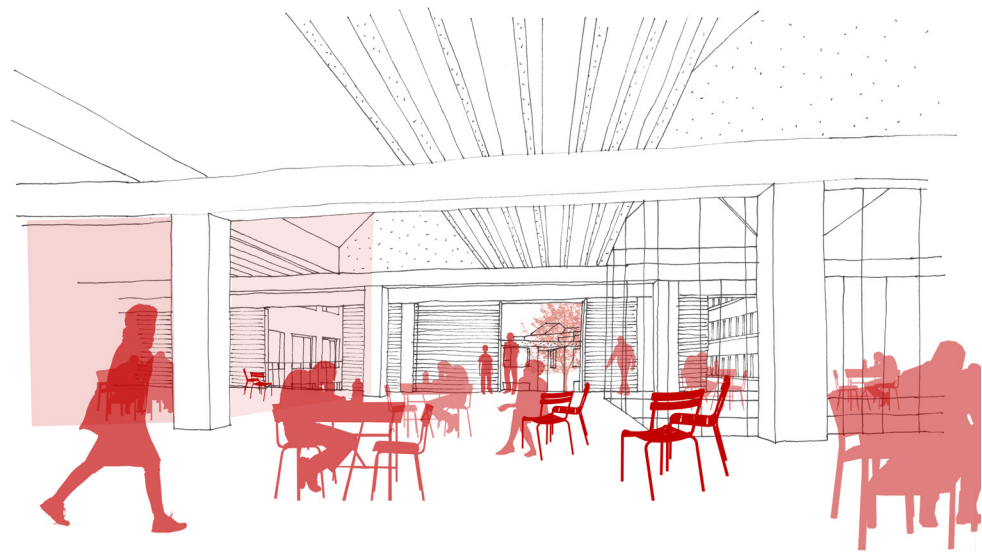
Binnenkoer bibliotheek en academie



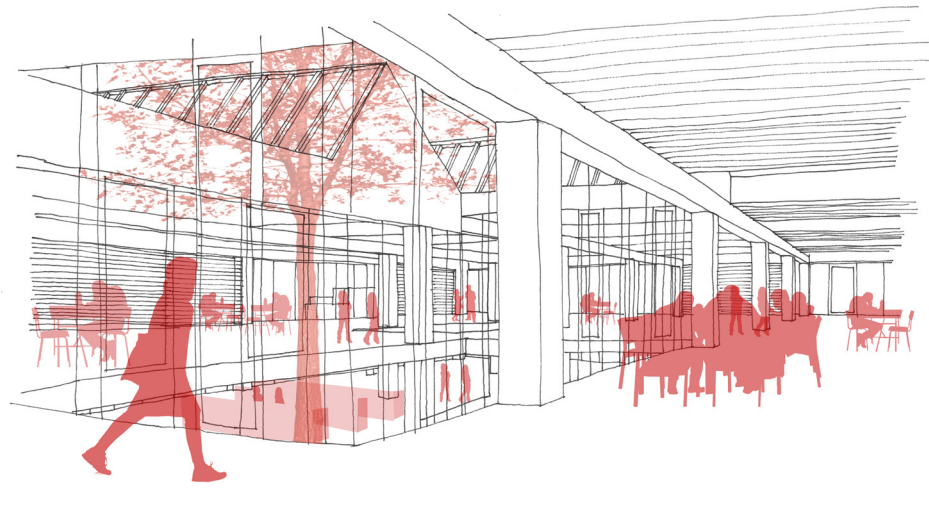
We laten zien dat dit model heel veel potentie heeft: architecturaal, stedenbouwkundig, functioneel, ... poëzie. In een architecturale opdracht dient dergelijk model evident verder ontwikkeld en uitgewerkt te worden. Daarvoor is het belangrijk in dialoog met de verschillende actoren te kunnen werken en de eisen inzake programma goed te kunnen vatten. Daarnaast is het duidelijk dat dit model zeer flexibel kan ontworpen worden, zodat beantwoord kan worden aan de noden die zich in de toekomst aandienen: bibliotheek en academie van de toekomst, maar evenzeer een andere programmatie.



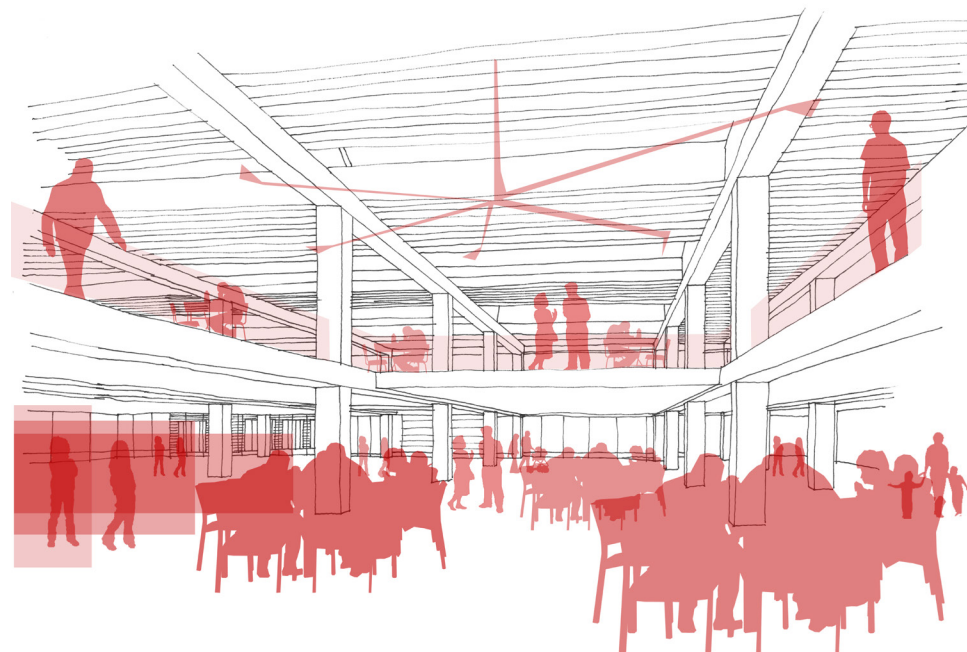
Wonen in de hoogte met zicht op site van de kunstacademie



Ateliers in een flexibele open ruimte



Spel van vides en patio's brengt daglicht binnen en genereert contacten

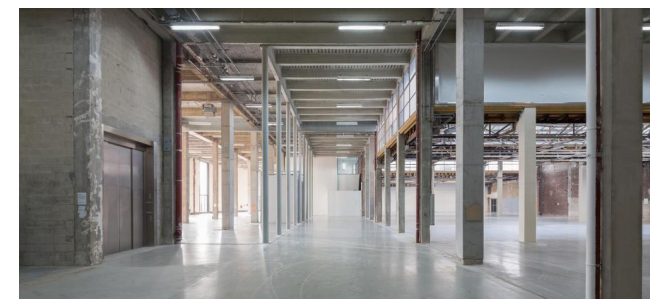


Zicht op leeszaal van de bibliotheek

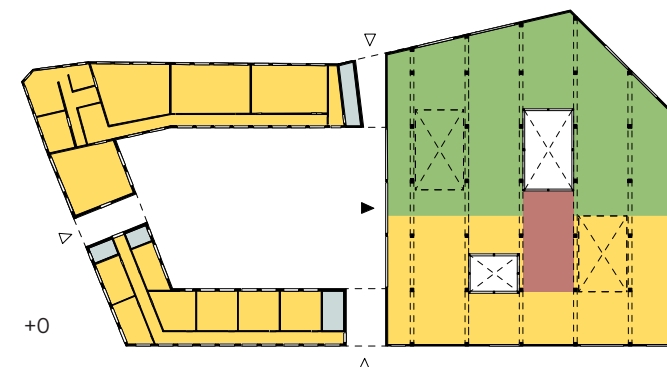
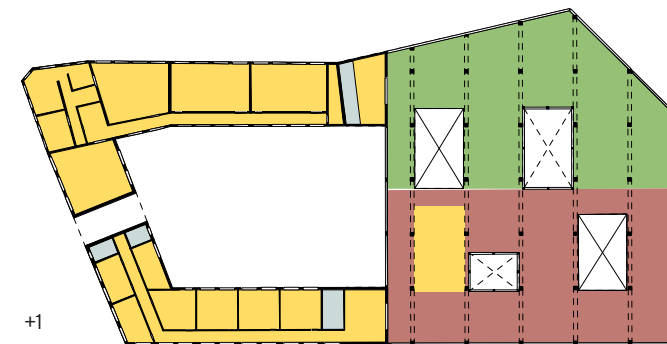
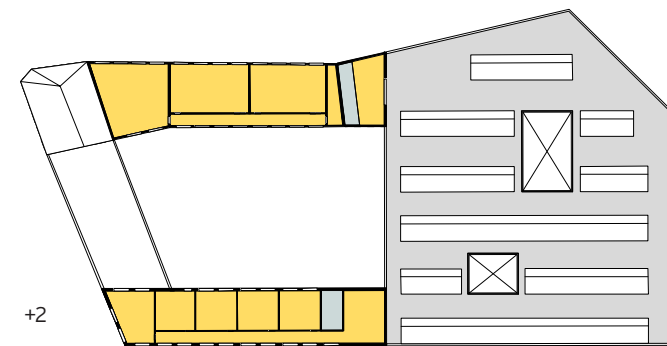
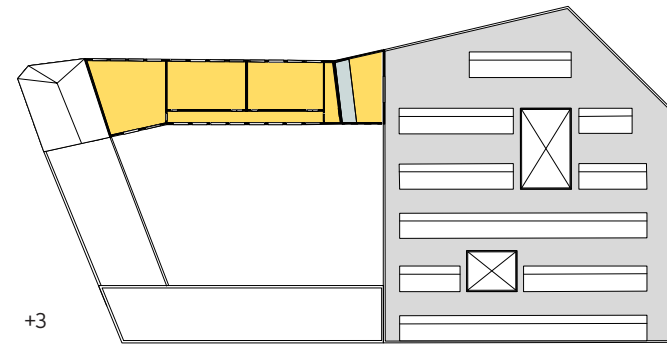
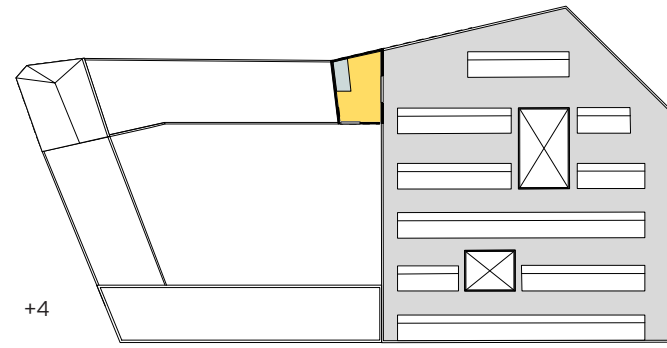
Een belangrijke bron van inspiratie zijn de projecten van de Franse architecten Lacaton & Vassal:

Palais de Tokyo, 2001, Parijs, centrum voor hedendaagse kunstproductie
'Depuis sa réouverture en 2001, la particularité du Palais de Tokyo et sa notoriété, au-delà de la programmation artistique, sont liées à la grande liberté que le lieu proposait aux oeuvres d'art et aux visiteurs, traduit par un sentiment d'échanges, de débats, de liberté, de bien-être, d'appropriation, de transparence'

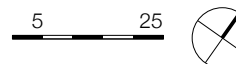
Ecole d'architecture, 2009, Nantes, architectuurschool
'Trois planchers en béton, largement ouverts, à 9 m, 16 m et 22 m au-dessus du sol naturel, desservis par une rampe extérieure en pente douce, mettent progressivement en relation le sol de la Ville et son ciel. Une structure légère re-divise la hauteur de ces niveaux principaux. Elle permet d'installer généreusement les espaces dédiés au programme et crée un système propre à leur extension et leur évolutivité future.'



Sfeerbeelden Palais de Tokyo, Lacaton & Vassal, Parijs



- SASK
- bibliotheek
- SAMW
- circulatie



Oppervlaktes

In de projectdefinitie wordt een benodigde netto-oppervlakte van 6.400m² naar voren geschoven. In de potentieelstudie (waarnaar verwezen wordt) wordt gerekend op 20% voor circulatie en schachten, en 10% voor wanden. Dit is wellicht te begrijpen als een ondergrens. In functie van onze verdere benadering gaan we uit van deze cijfers én dus een bruto oppervlakte van 8.450m².

In het nieuwe bouwblok is er 4.400m² + 2.640m² te reconverteren ruimte van respectievelijk het oude bedrijfsgebouw achteraan én het rechthoekige bouwvolume, plus het historische hoekpand. Door toevoeging van een nieuwbouw over drie bouwlagen langsheen de nieuwe Alfabet straat, bekomen we een bruto oppervlakte van 8.470m².

We maken ter vergelijking de kostenbegroting voor een nieuwbouw project: Een gebouw voor een academie voor woord en muziek heeft een hoge bouwkost, tenminste als men streeft naar akoestisch optimum.

We gaan uit van een oppervlakte van 2.500m² met bijzondere eisen:

2.500m² x 1.950euro/m² (excl. BTW en erelonen)

5.950m² x 1.400euro/m² (excl. BTW en erelonen)

Dit levert voor het scenario nieuwbouw een bouwbudget van **13,2Meuro (excl. BTW en erelonen)**. Inclusief de afbraak de bestaande constructies, ramen we het budget op minstens 13,5Meuro (excl. BTW en erelonen).

Vast meubilair is daarbij buiten beschouwing gelaten.

Het budget voor het voorgestelde scenario, waarbij de voormalige drukkerij herbestemd wordt, ligt duidelijk lager. De reconversie van de oude bedrijfshal ramen we op 800euro/m², de reconversie van het rechthoekige gebouw op 950euro/m². De nieuwbouwvleugel begroten we eveneens op 1.400euro/m².

Parallel aan de begroting voor een nieuwbouw rekenen we op 2.500m² ruimte met bijzondere eisen (hertoe wordt een surplus gerekend van 550 euro/m²).

4.400m² x 800euro/m² (excl. BTW en erelonen)

2.640m² x 950euro/m² (excl. BTW en erelonen)

1.430m² x 1400euro/m² (excl. BTW en erelonen)

2.500m² x 550euro/m² (excl. BTW en erelonen)

Dit komt neer op een (ver)bouwbudget van **9,4Meuro (excl. BTW en erelonen)**. De aanleg van de binnenkoer en patio's (1.400m²) kan geraamd worden op 0,2Meuro (excl. BTW en erelonen).

2 Stadsproject Strobbe

Het Stadsproject Strobbe vormt een bouwblok omrand door de Dirk Martenslaan, de Kasteelstraat en de nieuwe 'Alfabet' straat (cfr. infra).

Het bouwblok wordt gevormd door bouwvolumes voor aaneengesloten grondgebonden woningen, afgewisseld met grotere bouwvolumes voor meervoudig wonen en andere aan het wonen gerelateerde functies. De verschijningsvorm speelt in op de verschillende specifieke condities langs de Dirk Martenslaan (stedelijke laan), de Kasteelstraat (een dreef) en de nieuwe 'Alfabet'straat' (een autovrije straat).

We kiezen er nadrukkelijk voor om de grondgebonden woningen niet specifiek te gaan zoneren in het project, maar te zoeken naar een interessante spreiding (nabijheid, diversiteit aan mensen). We zetten in op een boeiende vermenging/connectie van de bouwvolumes voor grondgebonden wonen en de grotere bouwvolumes voor meervoudig wonen en andere programma's (idee van nabijheid). De woningen hebben duidelijk een stedelijke allure. Ze beschikken allen over een mooie private buitenruimte en zijn goed georiënteerd. De grotere bouwvolumes kunnen genieten van diverse oriëntaties en sluiten op een boeiende manier aan op het maaiveld.

Dirk Martenslaan

Aan de Dirk Martenslaan wordt gekozen voor een duidelijke omranding met gesloten bebouwing. De Dirk Martenslaan krijgt aan de zijde van de compacte stad een sterke stedelijke facade. Aan de andere zijde van de laan kan in de toekomst gekozen worden voor meer transparantie door te kiezen voor op zich staande bouwvolumes.

Er komen een drietal types stadswoning voor, telkens geflankeerd door één van de grotere bouwvolumes. Op de gelijkvloerse (en eventueel bovenliggende) lagen van deze bouwvolumes is er ruimte voor andere functies dan wonen. Op het gelijkvloers van het volume op de hoek met de Alfabet-sstraat is bijvoorbeeld plaats voor een fietswinkel met fietsherstelplaats. In het centrale volume langs het eerste stuk van de Dirk Martenslaan kan de politie haar nieuwe stek vinden (met gebruik van de onderliggende parking, cfr. infra). Op de stompe hoek met hoger bouwvolume langs deze laan zou een kinderdagverblijf kunnen huizen.

Kasteeldreef

Zoals al aangegeven speelt de Kasteelstraat in de vernieuwde stad een heel belangrijke rol, de verbinding tussen de Grote Markt en het kasteeldomein Blauwhuis. Waar de Dirk Martenslaan duidelijk als een stedelijke laan wordt uitgespeeld kan de Kasteelstraat worden omgedoopt tot Kasteeldreef. Aan de Kasteeldreef komen net als in de rest van het project zowel de grondgebonden woningen voor als een drietal grotere bouwvolumes, die zorgvuldig worden gepositioneerd. Ook aan de Kasteeldreef wordt het bouwblok gesloten. De facade is duidelijk verschillend van deze aan de Dirk Martenslaan. Er is geen aaneengesloten gevellijn. De grondgebonden woningen liggen teruggetrokken. De voortuinen van de woningen geven uit op de dreef. Het huidige groene karakter wordt versterkt door de voortuinen. De aanwezige bomenrij wordt behouden.



Dirk Martenslaan met zicht op duidelijke 'omranding' van het bouwblok



Kasteelstraat wordt Kasteeldreef



Schoolcampus met zicht op nieuw schoolgebouw aan overzijde van Kasteeldreef

Steegje met doorzicht naar Alfabet straat

Ongeveer in het midden van de Kasteeldreef is de muur rondom de scholencampus onderbroken. Het is een aanleiding om daar een connectie te leggen met het Strobbe project. Op die plaats wordt een bouwvolume gesuggereerd waarin de school een stek kan vinden. Het nieuwe bouwvolume is vier bouwlagen hoog en heeft een nuttige vloeroppervlakte die vergelijkbaar is met het gebouw op de site Strobbe dat de school recent aangekocht. Ter hoogte van het bouwvolume kan een plek ontstaan die intermedieert tussen de site Strobbe en de scholencampus. De scholencampus strekt zich op die manier uit tot in het nieuwe stadsproject Strobbe. Het bouwvolume met het programma van de school zorgt tegelijk voor een oplading van de Kasteeldreef en voor een interessante diversiteit op de Strobbe-site zelf. De muur rondom de school bepaalt sterk het karakter van de dreef. Door de positie van het nieuwe schoolgebouw en de doorbreking van de muur wordt de betekenis van de muur nog meer in de verf gezet.

Ter hoogte van de steeg die de Kasteeldreef met de Gentsestraat verbindt voor traag verkeer ontstaat net zoals ter hoogte van het nieuwe schoolgebouw een nieuwe plek. Op die plek sluit de Alfabetstraat aan en wordt één van de grotere bouwvolumes voorzien. Het is het scharnierpunt tussen Alfabetstraat, Kasteeldreef en bovenvermelde steeg. Op het gelijkvloers van het grotere bouwvolume is er plaats voor een werkatelier van bijvoorbeeld een schoenmaker ('stad van bustels en skoenn').

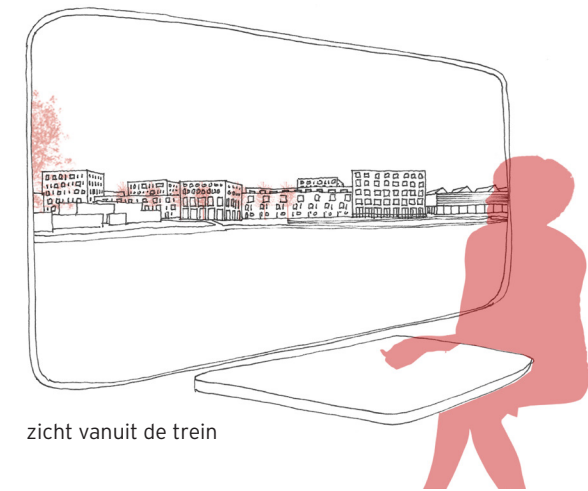
Op de hoek van de Dirk Martenslaan en de Kasteeldreef komt een derde groter bouwvolume voor. Het volume markeert de hoek van het bouwblok en vormt de aanzet voor het gevelfront dat zich langs de Dirk Martenslaan ontwikkeld. De bovengeslagen lagen van dat bouwvolume profiteren van de openheid van de scholencampus aan de overzijde.



Opening in de 'kasteel'muur

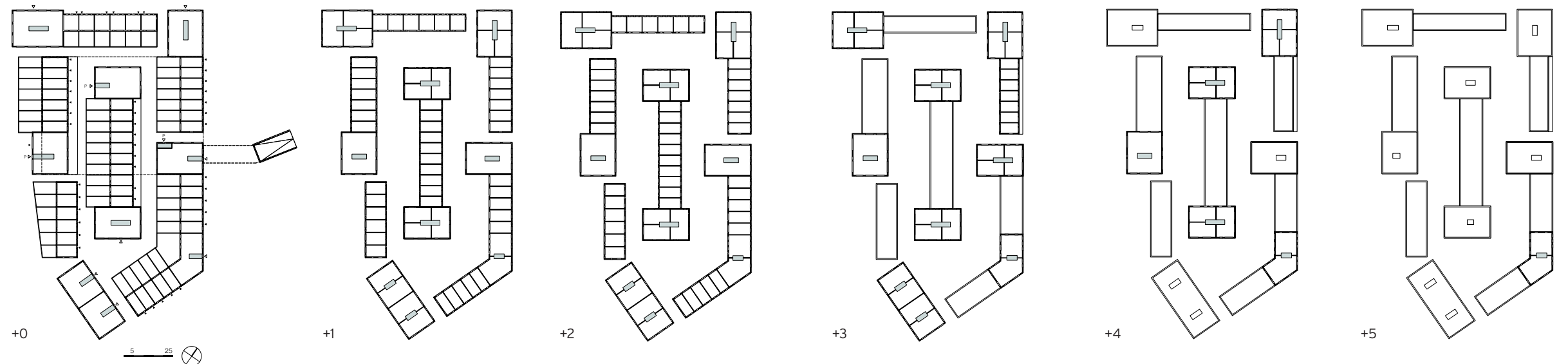
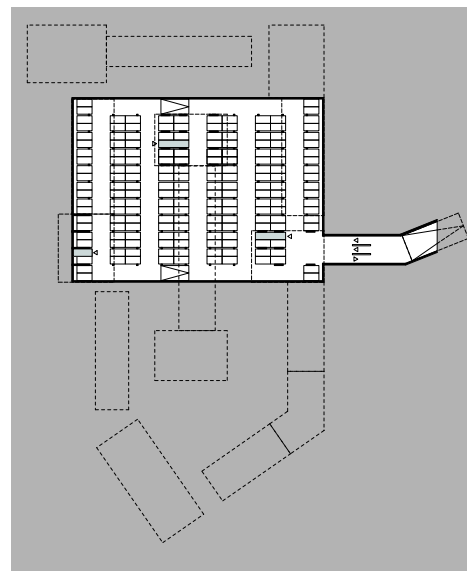


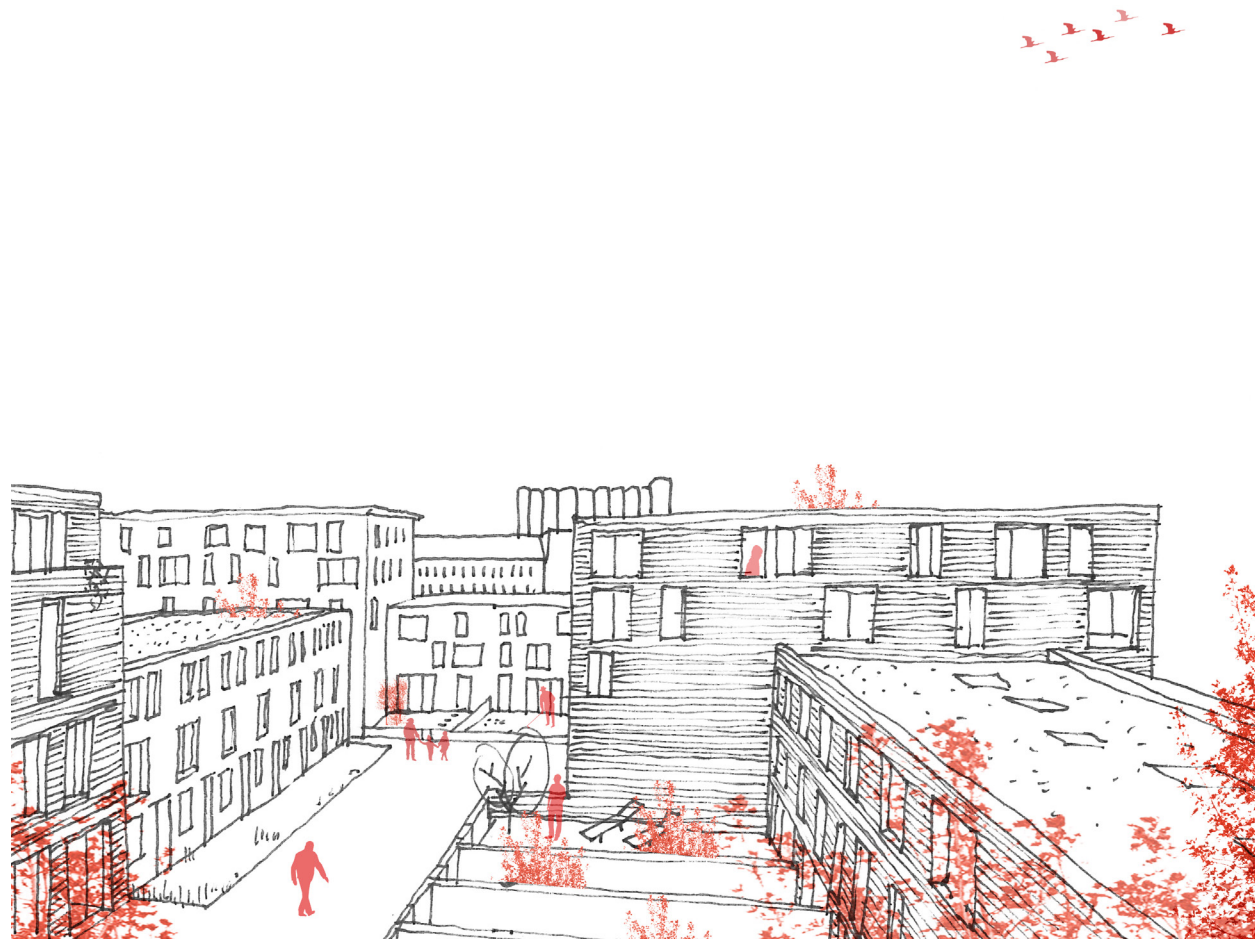
Steegje naar de Gentsestraat



zicht vanuit de trein

Plannen stadsproject Strobbe
-1,5/-2 en -0,5/-1 (parkeergarage)





Zicht op binnengebied van stadsproject Strobbe



Toegang tot binnengebied vanaf de Alfabet straat

Alfabet-straat

Ter hoogte van de Alfabet straat is een gesloten bebouwing met doorsteek naar het binnengebied. Aan het begin en het einde is er een hoogte-accents van de twee grotere bouwvolumes. Daartussen krijgt men de gevels te zien van de brede stadswoningen (type doorzon).

Binnen het bouwblok

Het bouwblok is heel duidelijk omrand maar tegelijk heel doorwaadbaar voor traag verkeer. Tussen de bouwvolumes zijn er op goedgekozen plaatsen doorsteken mogelijk naar het binnengebied.

In het binnengebied vinden we opnieuw een aantal grondgebonden woningen gecombineerd met twee grotere bouwvolumes voor meervoudig wonen. De publieke ruimte is informeel en groen. Ze is gereserveerd voor traag verkeer. Het groene karakter van het binnengebied wordt mee vorm gegeven door de vele tuinen van de grondgebonden stadswoningen die verspreid voorkomen.

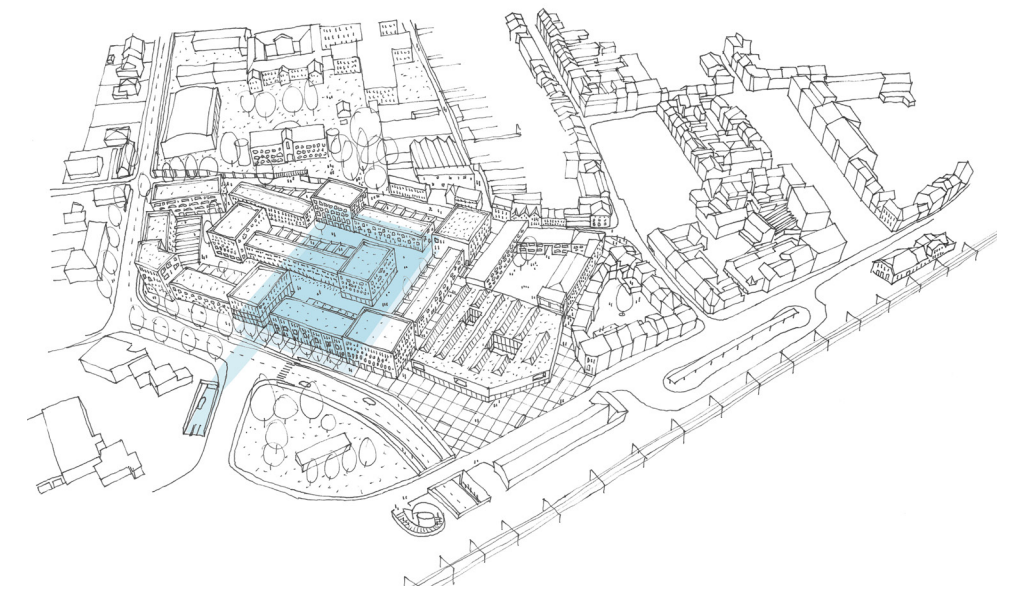
Parking en kelderruimtes

Een ondergrondse parking wordt voorzien voor de nieuwe bewoners en de buurt. Op die manier zou in de buurt het parkeren in de straat kunnen worden terugschroefd ten voordele van versterking van de straat als publieke ruimte (een belangrijke doelstelling geformuleerd in Visie 2030).

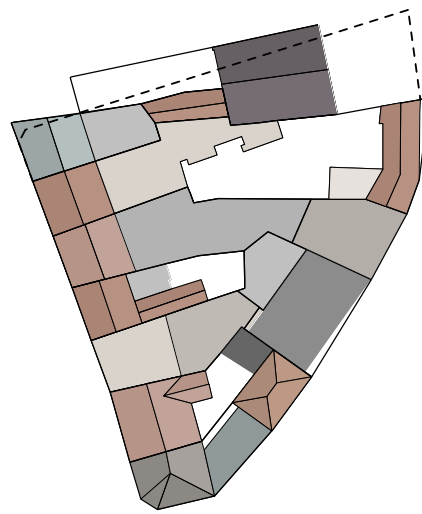
Er is uitgegaan van een parking voor 380 plaatsen.

De parking is opgevat als compacte splitlevel parking, gebruik makend van de natuurlijke helling op het terrein. De dwarse inplanting zorgt voor een flexibiliteit naar fasering van het project toe. De parking legt een structureel grid vast voor de bovengelegen volumes. De positie van in- en uitrit voor een parking met 380 plaatsen is belangrijk. Er is gekozen om de in- en uitrit niet te positioneren ter hoogte van het nieuwe stadsplein aan het oude goederenstation. Mobiliteitstechnisch en ruimtelijk liggen de in- en uitrit bij voorkeur ter hoogte van de nieuwe verbindingsweg tussen de Dirk Martenslaan en de voormalige goederenkoer. Op die manier is de belangrijke nieuwe parking onmiddellijk te bereiken via de centrumring. De in- en uitgangen voor personen zijn geïntegreerd in de bouwvolumes. Ze situeren zich aan de binnenzijde en de rand van het nieuwe bouwblok.

Aangezien de parking slechts een deel van het terrein beslaat, bestaat de mogelijkheid om daar waar gewenst kelderruimtes in de bouwzones naast de parking te voorzien.

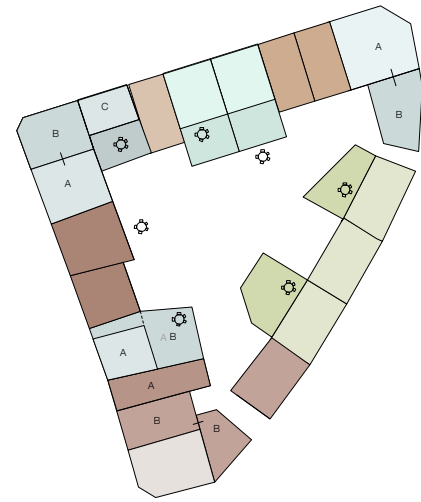


Schema ondergronds parkeren

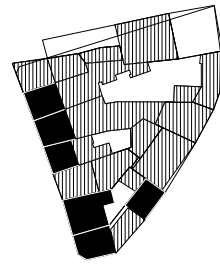


Bestaande toestand Baertshof met aanduiding nieuwe rooilijn

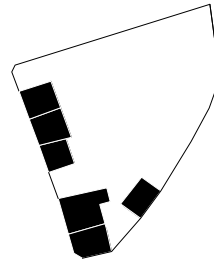
V



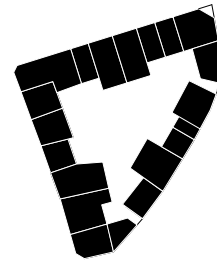
Nieuwe woonenclave met gemeenschappelijke binnenkoer



Afbraak ifv ontpitting



Te behouden bebouwing



Nieuwe toevoegingen



Vandermaelen



Nieuwe korrel Baertshof na ontpitting bouwblok (maquette-)

oppervlaktestaat Baertshof (B)

woningen	#		
A	2	renovatie	220 m2
		nieuwbouw	70 m2
B	2	nieuwbouw	327 m2
C	1	renovatie	110 m2
D	1	renovatie	144 m2
E	3	renovatie	486 m2
F	1	nieuwbouw	150 m2
G	2	nieuwbouw	450 m2
H	2	nieuwbouw	300 m2
I	2	nieuwbouw	407 m2
J	3	nieuwbouw	576 m2
K	1	renovatie	180 m2

totaal nieuwbouw	2280 m2
totaal renovatie	1140 m2

totaal	20	3420 m2
---------------	-----------	----------------

handel/horeca	#		
A	1	renovatie	74 m2
C	1	renovatie	55 m2
D	1	renovatie	72 m2

totaal	3	201 m2
---------------	----------	---------------

3 Baertshof

Baertshof en de Brugstraat zijn twee historische structuren. Ze zijn duidelijk afleesbaar op de Ferrariskaarten en kaarten van latere datum.

Baertshof krijgt binnen de vernieuwde stadstructuur een belangrijke rol als trage verbinding tussen de Grote Markt en het nieuwe stadsplein. De gebouwen aan de rechterzijde van Baertshof, olopende naar de Grote Markt, zijn van een minderwaardige kwaliteit. De gebouwen langs de Brugstraat zijn van een hogere kwaliteit. In een aantal ervan is lange tijd handel gedreven op het gelijkvloers.

We gaan uit van een verregaande ontpitting van het bouwblok Baertshof. Voor de inrichting van het busstation wordt een nieuwe gevellijn vastgelegd. Samen met de ontpitting verdwijnen de gebouwen aan de zijde van het nieuwe busstation. Langs het Baertshof slopen we alle gebouwen op één na. Het ontpitten levert de zuurstof voor de herontwikkeling van het bouwblok. De gemene deler is de collectieve binnenkoer. De koer is de buitenruimte voor de verschillende entiteiten (speeltuigen, buitenmeubilair, barbecue, ... voor het collectief) De koer is tevens de praktische achteruitgang: fietsenberging, gemeenschappelijke organisatie van afvalbeheer, mogelijkheid voor toelevering van goederen, ... De te behouden gebouwen worden gerenoveerd. De oude vitrines krijgen een nieuw leven. Op de hoek van Baertshof met de Grote Markt is de ideale plek voor een nieuw 'bruin' café met buitenterras.

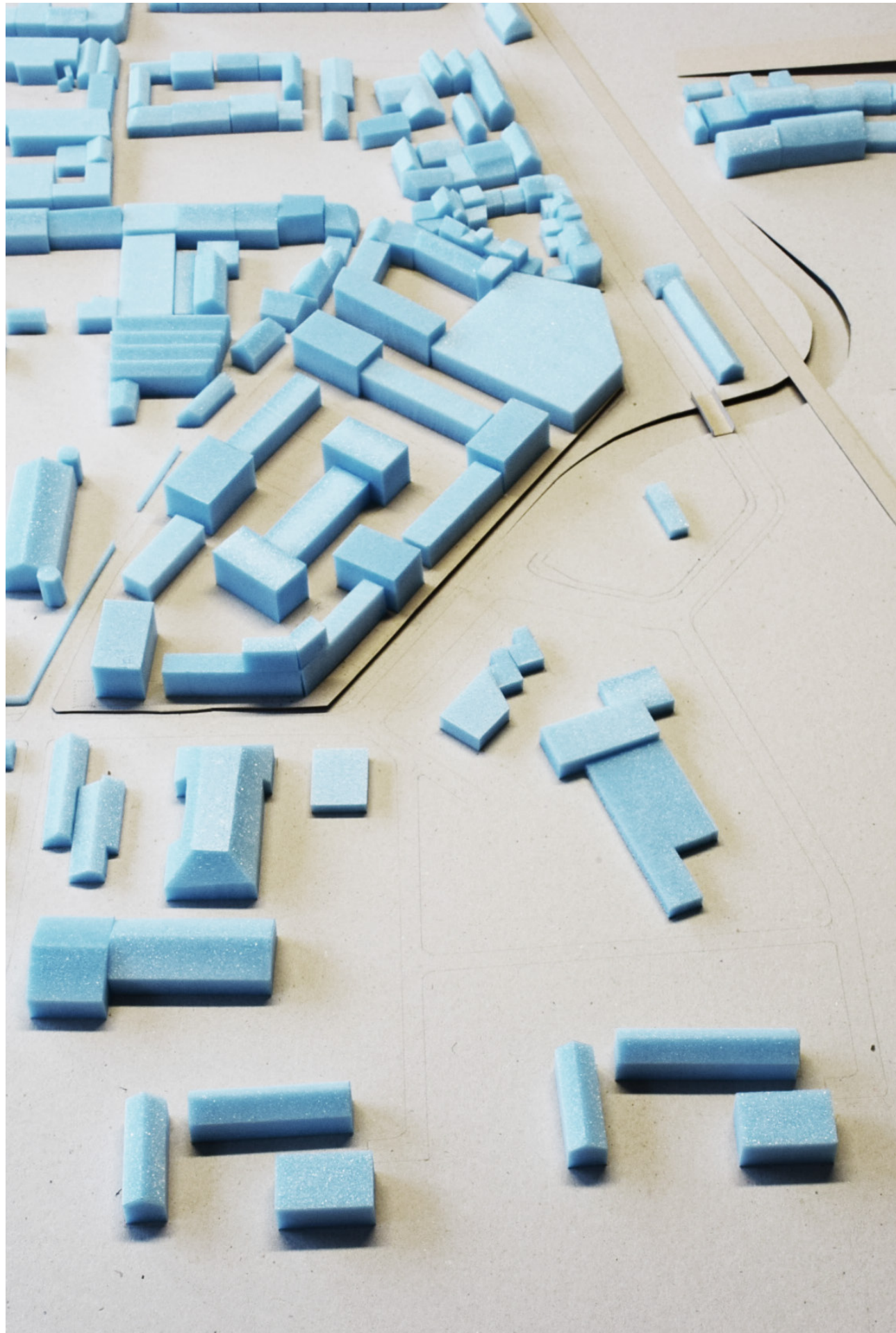
De aanwezigheid van de parking onder het stadsproject Strobbe is ook duidelijk een troef voor het wonen én de nieuwe handelszaken in Baertshof.

Zichten op site Baertshof

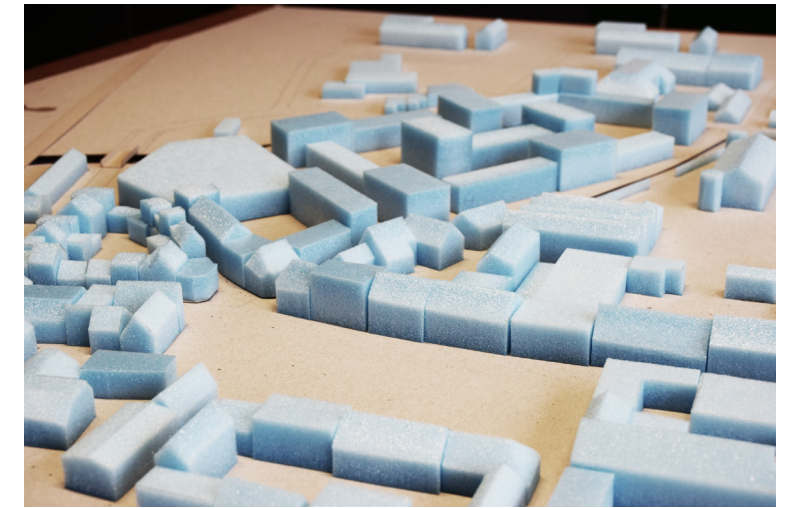


Referentiebeelden aanpak site Baertshof (Falconhoven masterplan Rapp&Rapp/ Bovenbouw, OFFICE KGDVS, Kazujo Sejima)





'Omranden' van de compacte stad



Nieuw publiek bouwblok met respect voor de bestaande hoekafwerking aan de Grote Markt



Bouwvolumes op maat langsheen de Kasteeldreef



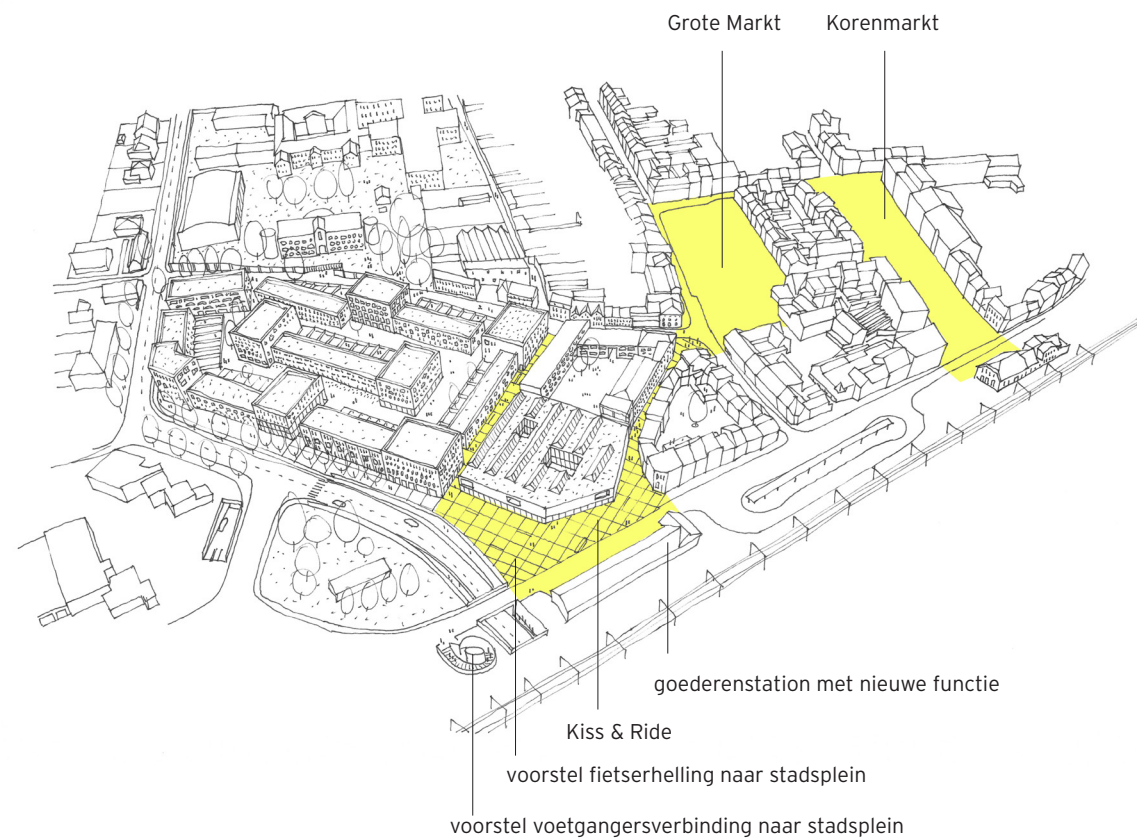
Positie bouwvolumes stadsproject speelt in op bochtig parcours Kasteeldreef

Zicht op kopegebouw ter hoogte van kruising Kasteeldreef - Dirk Martenslaan



Studiemaquette

Een schaalmodel werd ingezet om verschillende varianten en scenario's op de site los te laten. In deze fotoreeks wordt het gekozen model getoetst in verschillende zichten langsheen de kasteeldreef, vanaf de Grote Markt, vanaf de Dirk Martenslaans,...



Kiss & Ride

Ter hoogte van het nieuwe stadsplein tussen het oude goederenstation en de nieuwe bibliotheek en academie voorzien we een ruime en comfortabele kiss & ride zone. Kinderen kunnen er op een veilige manier worden afgezet. Ook eventueel transport van instrumenten kan op die plek gemakkelijk gebeuren.

In het plan van Visie 2030 wordt samen met de 'korte tunnel' reeds een verbinding voor voetgangers voorzien richting de kanaalzone. Hieraan zou nog een helixtrap kunnen toegevoegd worden zodat er ook een directe link is met het nieuwe stadsplein. Aan de overzijde van de centrumweg zou een bijkomende fietshelling fietsers die van de brug over het kanaal komen onmiddellijk op het stadsplein kunnen brengen.

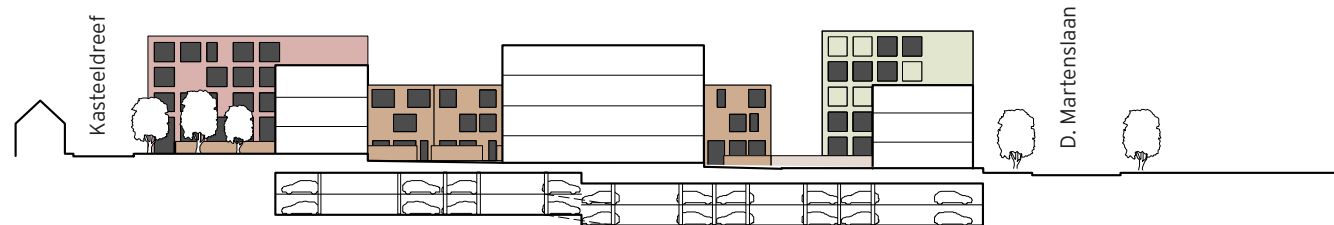
Het goederenstation kan een nieuwe functie krijgen: werkatelier, buurtwinkel, boekenwinkel, versmarkt, ...

Beeldkwaliteit

Met dit dossier geven we een eerste aanzet voor het uit te werken masterplan. Wat hier gepresenteerd wordt is geenszins absoluut. Het geeft een beeld van onze eerste verkenningen. Het spreekt voor zich dat alle elementen nog grondig verder onderzoek vergen: volumes (diepte, breedte, hoogte), gabarieten, verhoudingen, dakvormen, ...

Het is dan ook evident dat de aanzetten naar architecturale verschijning nog erg embryonaal zijn. Op basis van ons huidig onderzoek denken wij voornamelijk in de richting van volumes in metselwerk om het project maximaal te verankeren in de compacte stad. Het zou een idee kunnen zijn uit te gaan van een belangrijke kleurtint en de keuze van steengrootte en metselverband vrij te laten aan de aangestelde architect. Met de verschillende kleuren die u ziet op de terreinprofielen die wij u hier voorleggen, willen we voornamelijk duiden op idee om telkens bouwprojecten te definiëren die bestaan uit een rij grondgebonden woningen en een volume meervoudig wonen.

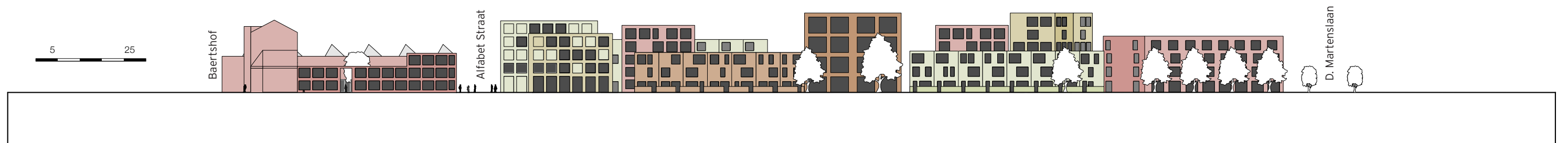
Voor het stadsproject Strobbe zou het boeiend kunnen zijn met een pool van een drietal architectenbureaus te werken, die telkens twee clusters (woningen + woonblok) uitwerken.



Dwarse snede over stadsproject Strobbe (met splitlevelparking)



Langse snede over Baertshof, bouwblok met academie/bibliotheek en stadsproject Strobbe



Gevelzichten langsheen Kasteeldreef

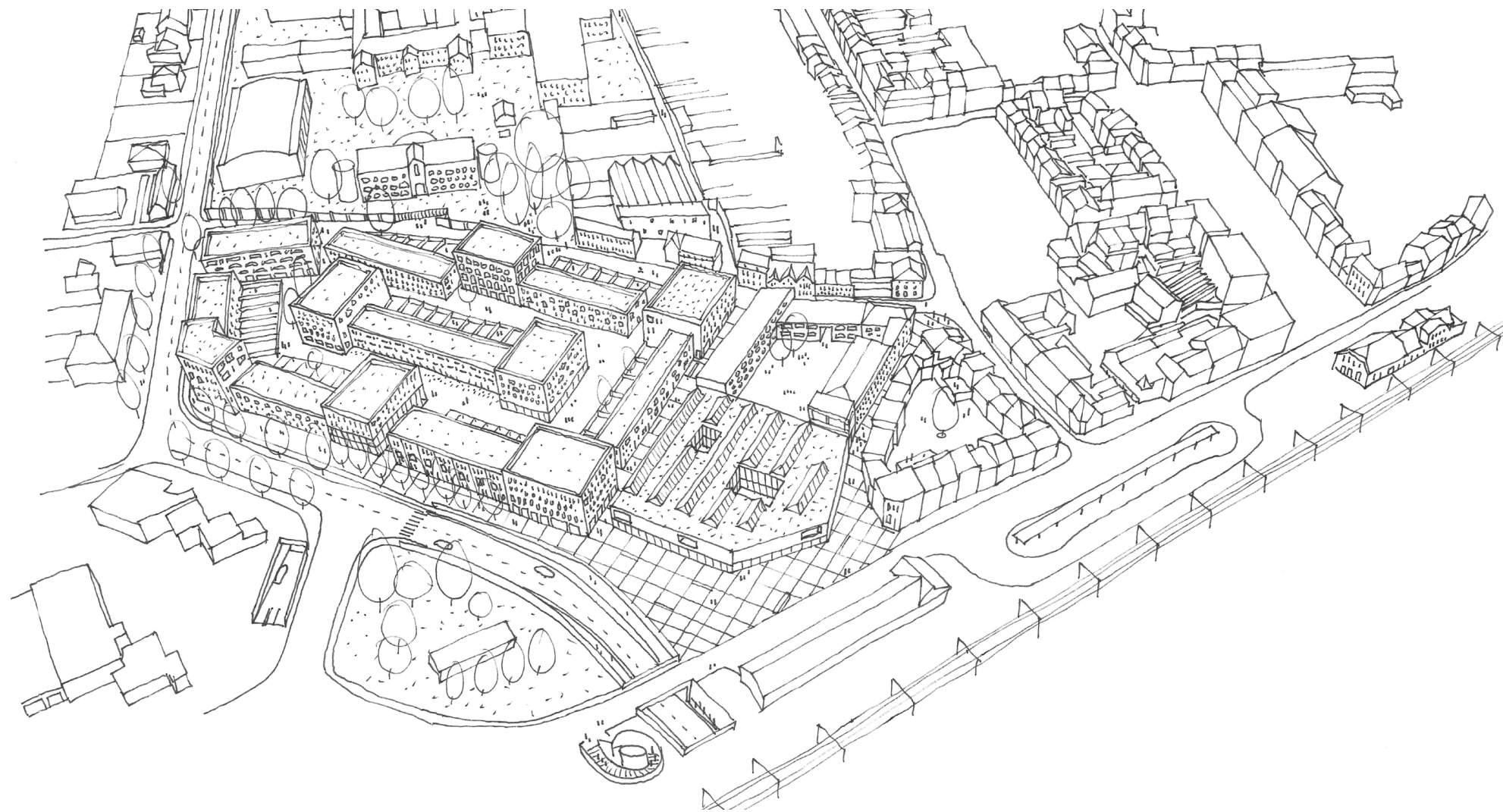


Referentieprojecten Stadsproject Strobbe

In de voorbeelden voor het stadsproject zijn we op zoek gegaan naar karakteristieken die we in het masterplan willen verwerken:

- groene binnengebieden
- compactheid en nabijheid
- geleding in gevels, ritmiek, gelaagdheid
- nevenschikking en verdraaiing van volumes
- bijzondere doorsteken
- rijwoningen gecombineerd met een hoger kopgebouw

(David Chipperfield, Tony Fretton, Sergison Bates, 360 architecten, Hans van der Heijden, Gigon en Guyer, Jaccaud Zein Architects...)



Algemene faseerbaarheid en flexibiliteit

De faseerbaarheid van de verschillende projecten op de sites Strobbe en Baertshof is belangrijk in functie van de financiering, de beheersing van (over)last naar de omgeving toe en de ruimtelijke kwaliteit van het ganse gebied tijdens de bouwfase.

site Baertshof

De ontwikkeling op de site Baertshof kan onafhankelijk van de ontwikkeling op de site Strobbe worden gerealiseerd. De ontwikkelingen op site Strobbe kunnen een stimulans zijn voor de herontwikkeling van de site Baertshof. Bij voorkeur worden alle grondeigenaren in de herontwikkeling betrokken. De herontwikkeling lijkt ook mogelijk, als een minderheid niet zou wensen te participeren.

Bibliotheek en academie Art'iz

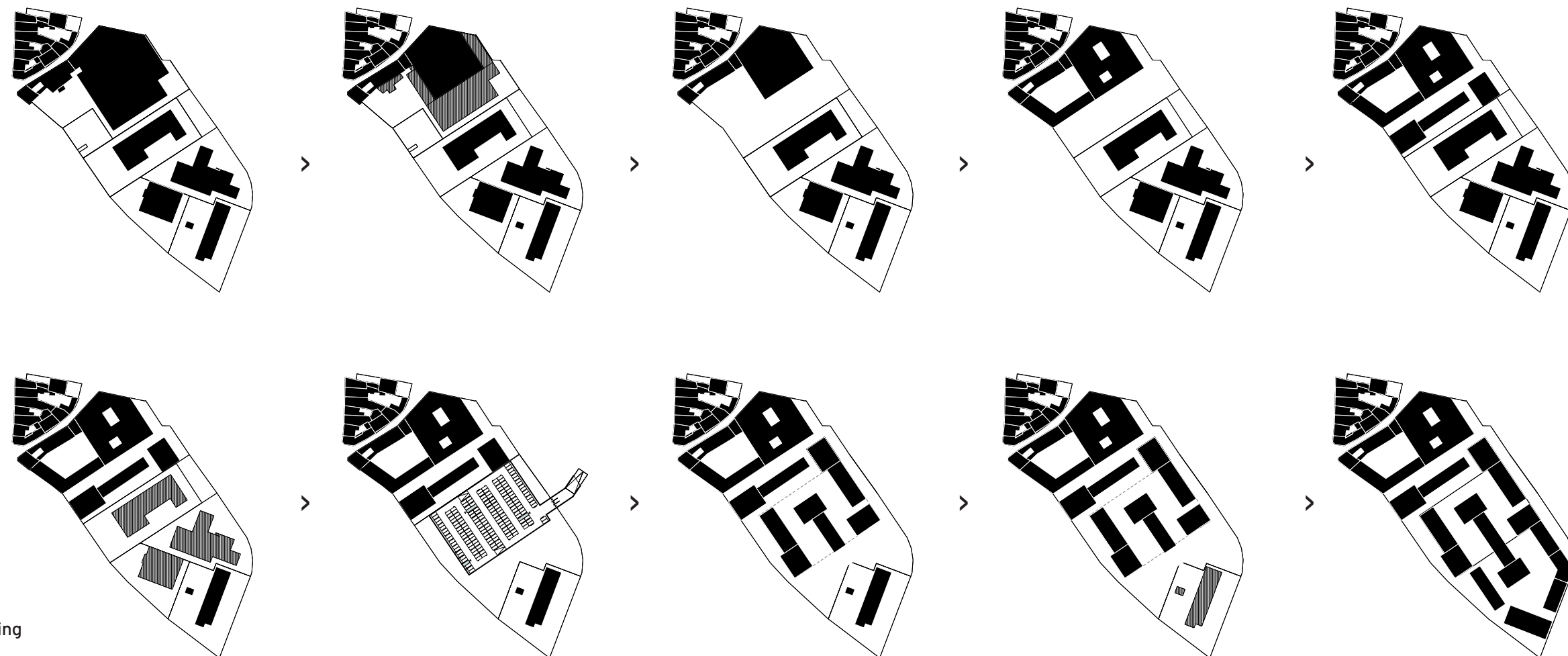
Ook de Bibliotheek en academie Art'iz kunnen los van de andere projecten worden gerealiseerd. Afhankelijk van de mogelijkheden tot financiering van dit project, kan gedacht worden aan een tijdelijke invulling van de gebouwen (tentoonstelling rond vernieuwing van de stad, culturele activiteiten, verkoopbureau).

Door de keuze voor reconversie van de historische gebouwen van het bedrijf Strobbe, is er een sterke verankering met de geschiedenis van deze plek. Tegelijk vermijdt men een bouwput aan de hoek van de Grote Markt. De realisatie van Bibliotheek en Academie kan gebeuren zonder veel overlast naar de omgeving. Het publiek domein kan zonder veel hinder verder functioneren.

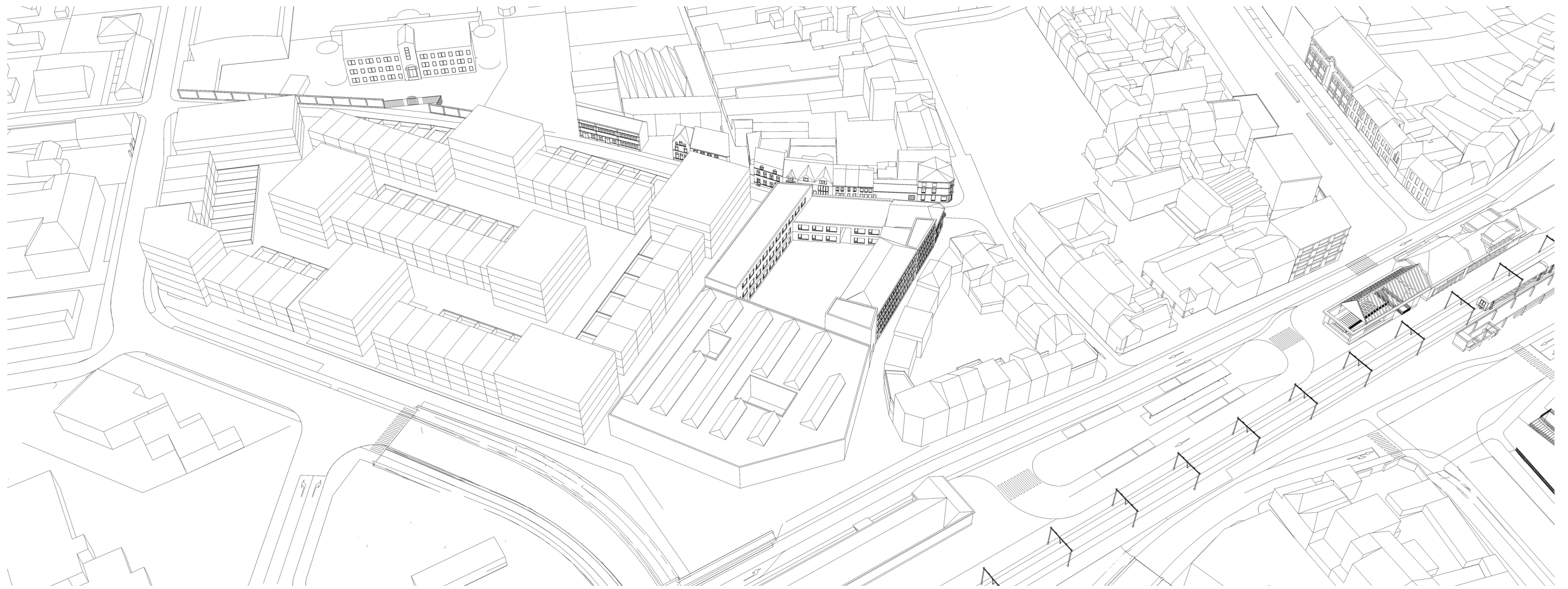
Stadsproject Strobbe

In het Stadsproject zijn duidelijk 4 mogelijke faseringen te herkennen: de bebouwing langs Alfabet straat, de ondergrondse parking, de bebouwing op de parking, en de resterende bebouwing naar de Dirk Martenslaan toe.

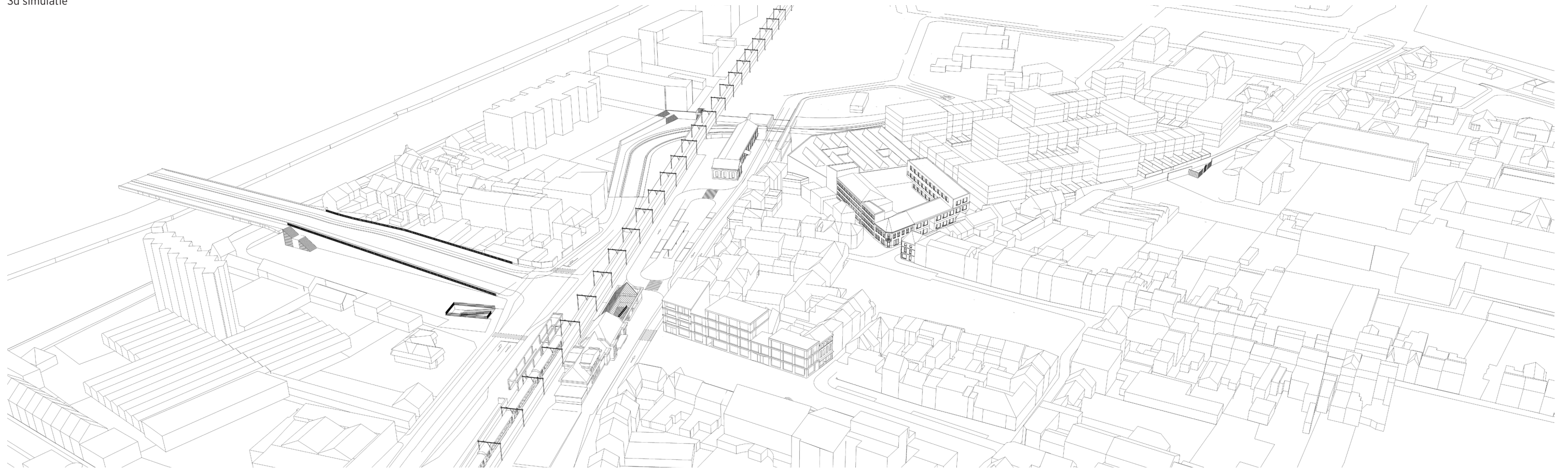
Het nieuwe schoolgebouw zou gebouwd kunnen worden terwijl het oude gebouw van de vroegere belastingadministratie verder wordt gebruikt. Het nieuwe politiekantoor kan opgetrokken worden terwijl het oude nog dienst doet. Na de verhuis van de politie kan de toegang tot de ondergrondse parking worden gerealiseerd en is het terrein ook vrij voor de realisatie van de 'korte tunnel' vooropgesteld in Visie 2030.



Schema mogelijke fasering



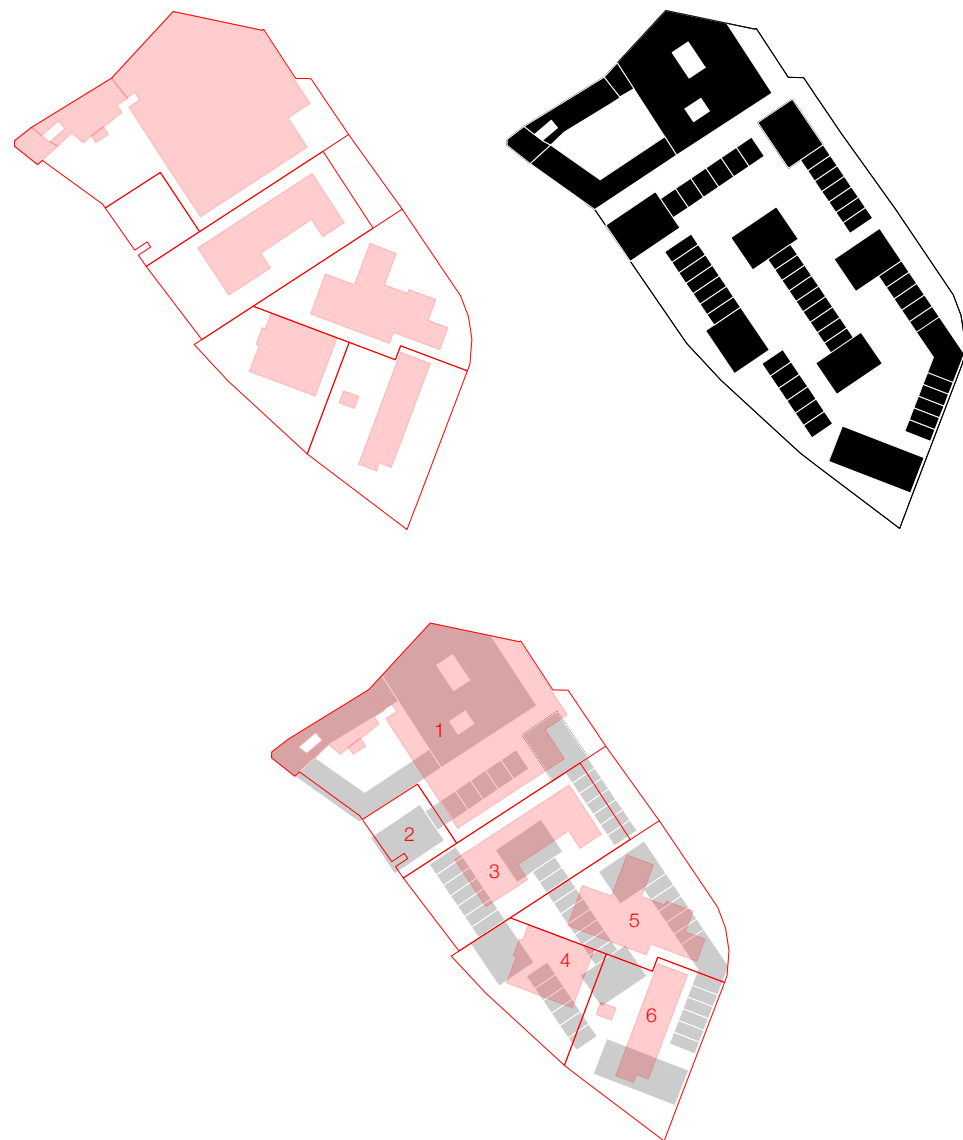
3d simulatie



Eigendomsgrenzen

Een plan met aanduiding van de eigendomsgrenzen laat zien hoe de huidige eigendomsgrenzen van de site Strobbe zich verhouden tot het voorgestelde masterplan.

Het plan leert ons inziens dat de oprichting van een grondbank (dan wel grondcoalitie) noodzakelijk zal zijn.



Globale aanpak van duurzaamheid

Duurzaamheid is een vanzelfsprekend thema geworden en gaat evident verder dan wat voorschriften verlangen en wat door inzet van speciale technieken kan gerealiseerd worden.

Om een duurzame leefomgeving te realiseren dient duurzaamheid als uitgangspunt integraal vervat te zijn het ontwerp- en realisatieproces.

Momenteel zitten we in de idee-, definitie- en/of conceptfase. De keuze van materialen en technieken komt evident later in het proces. Vandaag kunnen we wel een project naar voren schuiven waarbij het in latere fase als het ware een evidentie wordt de keuze van materialen en technieken af te toetsen aan hun duurzaamheid.

De ideeën die wij voor het masterplan naar voren schuiven zetten in op een duidelijke aansluiting met de idee van de historie van de plek. De historische gebouwen van bedrijf Strobbe worden grotendeels behouden, waardoor een belangrijke afvalstroom wordt vermeden. De typische gebouwen krijgen een nieuw leven. Er wordt niet vertrokken van een tabula rasa waarbij alle referentie naar het verleden verdwijnt. Baertshof, Kasteeldreef en zelfs Alfabetstraat zijn historische structuren. Ze krijgen binnen het masterplan een nieuwe of hernieuwde betekenis. De weinige, aanwezig natuurlijke elementen, de bomenrijen langs de Kasteelstraat en Dirk Martenslaan worden in de schetsen behouden.

Het project schrijft zich ook volledig in binnen het kader dat door Visie 2030 werd opgezet en ook tot stand gekomen is vanuit de ambitie te komen tot een duurzame stedelijke vernieuwing. Zo wordt ondermeer ingespeeld op de aanwezigheid van de centrumring en wordt een plan uitgewerkt voor een project dat grotendeels gevrijwaard blijft van gemotoriseerd verkeer (zonder daarbij het comfort van de stedeling te fnuiken). Er ontstaat een omgeving die het traag verkeer faciliteert en evidentie laat zijn. Een aantal aanvullingen op Visie 2030 suggereren oplossingen die ervoor kunnen zorgen dat het traag verkeer nog vlotter de weg vindt naar de kanaalzone, stadsplein, gebied over het kanaal (voorstel fietsershelling en voetgangerstrap). De oplossingen zetten ook in op het vermijden van het kruisen van stromen van traag verkeer en gemotoriseerd verkeer (bijvoorbeeld inrit parking).

Het idee van masterplan zet nadrukkelijk in op het gebruik van verschillende doelgroepen, mensen van alle leeftijden. Meer nog er wordt gezocht naar een ruimtelijke organisatie die aanzet tot cohesie tussen verschillende doelgroepen onderling. In de schetsen wordt ook nagedacht het leven in de stad verder te faciliteren door het voorzieningsapparaat te versterken en te vervolledigen.

Bij de inplanting van de bouwvolumes is goed nagedacht over een goede oriëntatie van de verschillende wooneenheden. De bouwvolumes laten diverse woonvormen toe: grondgebonden en meervoudig. Van de grondgebonden woningen worden verschillende types naar voren geschoven. Het meervoudig wonen is mogelijk in diverse vormen. De inplanting van de volumes gaan uit van een zeer sterke differentiatie wat wij ook als een duurzaam principe beschouwen.

De eerste ideeën die we hier presenteren houden rekening met een belangrijke mogelijkheden tot faseerbaarheid. Deze faseerbaarheid is wellicht wenselijk in functie van financiering en technische realiseerbaarheid. Deze faseerbaarheid kan ook van betekenis zijn om de (over)last naar de omgeving te beperken én de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving tijdens de realisatiefase te garanderen. (cfr. supra). Het is evident dat in een verder traject kan nagedacht worden om enkel materialen van de korte keten in te zetten en na te gaan of het project inzake energie zelfvoorzienend kan werken.

In samenspraak met de opdrachtgever kan ook bekeken worden hoe er ook voldoende woongelegenheden kunnen voorzien voor financieel zwakkere groepen. Om de duurzaamheid van het project in het verder proces te bewaken, kan het een aanbeveling zijn de duurzaamheidsmeter voor stadsprojecten die in opdracht van de stad Gent door evr-architecten en Sum Research werd ontwikkeld, te hanteren. Een projectregisseur kan de taak krijgen om dit mee op te volgen.

Een eerste kosteninschatting:

een eenheidsprijs per m2 per globaal programmaonderdeel

Opgave van de studiekosten

'De doelstelling van dit masterplan is om de financiële realiseerbaarheid van de toekomstige ontwikkeling af te toetsen. Er wordt concreet gezocht naar een kader waarbinnen het overlegproces met de verschillende stakeholders kan plaatsvinden. Voor dit overlegproces werkt de stad samen met Participatiemaatschappij Vlaanderen. Het is essentieel dat de verwachtingen van de stakeholders aan een haalbaar ontwikkelingsperspectief kunnen afgetoetst worden voor het volledige plangebied. Bijgevolg is het nog niet mogelijk om de budgetten voor eventuele vervolgoopdrachten vast te leggen.'

Voor het ontwikkelen van een globaal masterplan op basis waarvan de haalbaarheid concreet kan onderzocht worden, zoals met hierboven vermelde zinsnede in het bestek wordt gestipuleerd, stellen wij de prijs van 35.000 euro voorop (excl. BTW)

Het masterplan kan in vervolgoopdrachten verder verfijnd worden in functie van een masterplan waarin een beeldkwaliteit kan vooropgesteld worden, een kader voor de architecturale uitwerking kan vooropgesteld worden en waar de afzonderlijke architectuuroopdrachten kunnen gedefinieerd worden.

Het globaal basismasterplan dat ontwikkeld zal worden binnen deze opdracht zal gebeuren op basis van de gegevens van het GRB.

Bij een verdere verfijning van het masterplan kan overgegaan worden tot opmeting van de sites door een landmeter. Ter info kunnen wij mededelen dat wij offerte hebben opgevraagd bij het Buro Eyckmans bvba (Gentstraat 52, 8800 Rumbeke) voor het opmeten van de contouren van de gebouwen, verhardingen, ...; uitvoeren van een hoogtemeting, opmeten van de openbare weg én het opmeten, opzoeken en intekenen van de juridisch correcte perceelsgrens. Kostprijzen voor scenario A en B (benaming projectdefinitie) bedragen respectievelijk 4.850 euro en 1.580 euro excl. BTW.

De opmeting van de bestaande gebouwen vormt geen voorwerp van deze opdracht.

Een voorstel van de kostenbeheersing gedurende het project

Om tot een realistisch verhaal te komen is de rol van de Participatiemaatschappij cruciaal. Het is belangrijk dat er nauw contact kan ontstaan met de aangestelde projectleider van PMV zodat het masterplan kan anticiperen op bepaalde moeilijkheden en aandachtspunten. Het masterplan kan ook verfijnd worden in functie van een strategie die samen met PMV wordt opgezet.

Een ander belangrijk element inzake kostenbeheersing is het budget van de stad zelf, op korte en lange termijn. Ook daar kan het masterplan strategisch op inspelen.

Naast de rol van PMV lijkt ons de rol van een sterke projectregisseur erg belangrijk voor het welslagen van een dergelijk project zowel financieel, functioneel, ruimtelijk, als architecturaal.

Planning en timing

Het team kan de in het bestek voorgestelde timing respecteren. Het stappenplan dat voorgesteld wordt zal gevolgd worden. Het team stelt voor op de startvergadering de planning en timing in samenspraak met de stad en PMV grondig te bespreken, te verfijnen en vast te leggen.

oppervlaktestaat stadsproject Strobbe (A)

grondgebonden woningen

	#		#	opp		kelder	0 +1 +2 +3				buiten	voetafdr	
	eenh	breedte		bouwl	totaal		/eenh						totaal
A	6	8 m	3	1296 m2	216 m2	72 m2	72 m2	72 m2	72 m2		64 m2	432 m2	816 m2
B	7	5,5 m	3	1554 m2	222 m2		74 m2	74 m2	74 m2		66 m2	518 m2	980 m2
C	7	5,5 m	4	1848 m2	264 m2		66 m2	66 m2	66 m2	66 m2	66 m2	462 m2	924 m2
D	6	6,5 m	3	1296 m2	216 m2	72 m2	72 m2	72 m2	72 m2		63 m2	432 m2	807 m2
E	5	6 m	3	1080 m2	216 m2	72 m2	72 m2	72 m2	72 m2		72 m2	360 m2	720 m2
F	5	5,5 m	3	960 m2	192 m2	64 m2	64 m2	64 m2	64 m2		64 m2	320 m2	640 m2
G	10	5,8 m	3	2100 m2	210 m2		70 m2	70 m2	70 m2		71 m2	700 m2	1410 m2
46				10134 m2							465,5 m2	3224 m2	6297 m2

meervoudig wonen

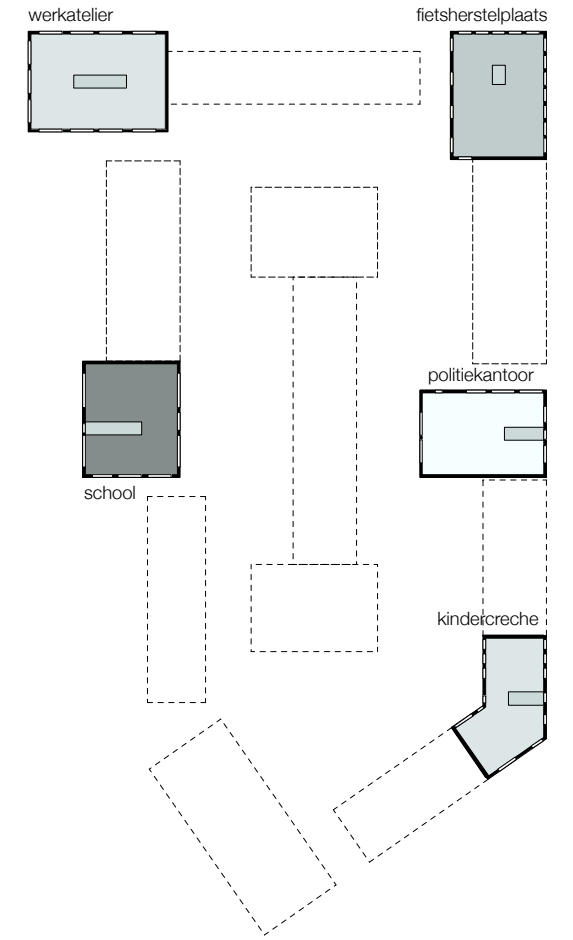
	#		#	opp		kelder	0 +1 +2 +3 +4 +5					buiten	voetafdr	
	lagen	eenh/laag		totaal # eenh	totaal		/eenh							
A'	3	4	12	1559 m2	129,92 m2	150 m2	50 m2	503 m2	503 m2	503 m2			50 m2	
C'	4	3	12	1803 m2	150,25 m2	200 m2	35 m2	442 m2	442 m2	442 m2	442 m2		35 m2	
D'	4	4	16	2524 m2	157,75 m2	400 m2	631 m2	631 m2	631 m2	631 m2			631 m2	
E'	2	3	6	852 m2	142,00 m2	m2	30 m2	30 m2	396 m2	396 m2			30 m2	
F'	5	3	15	1640 m2	109,33 m2	222 m2	30 m2	322 m2	322 m2	322 m2	322 m2	322 m2	30 m2	322 m2
G'	5	3	15	1980 m2	132,00 m2	m2	396 m2	396 m2	396 m2	396 m2	396 m2		396 m2	
	5	4	20	1950 m2	97,50 m2	m2	366 m2	396 m2	396 m2	396 m2	396 m2		366 m2	
96				12308 m2									1538 m2	

aan wonen gerelateerd programma

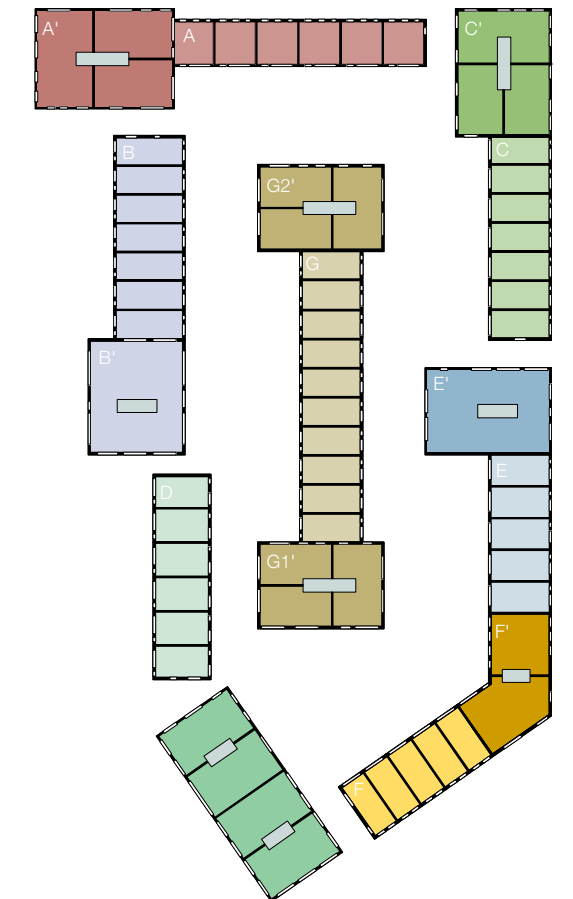
	#		aard	opp		kelder	0 +1 +2 +3 +4 +5					buiten	voetafdr	
	lagen	progr		totaal										totaal
A'	1	werkatelier	453 m2	353 m2	453 m2									
B'	5	school	2400 m2		375 m2	405 m2	405 m2	405 m2	405 m2	405 m2		375 m2	375 m2	
C'	1	fietsherstel	407 m2	205 m2	407 m2							407 m2	407 m2	
E'	2	politie	712 m2		346 m2	366 m2						346 m2	346 m2	
F'	1	crèche	292 m2	100 m2	292 m2						172 m2	292 m2	464 m2	
4264 m2											172 m2	1420 m2	1592 m2	

parking

	#		opp	opp		kelder	-2 -1 0			voetafdr
	in/uit	in/uit								
B'	in/uit						30 m2			30 m2
E'	in/uit						20 m2			20 m2
G2'	in/uit						30 m			30 m2
park	380 pl		10176 m2	5088 m2	5088 m2					
park	in- & uitrit		494 m2		494 m2					
10670 m2										80 m2



aanvullende functies



woontypologieën

site Strobbe (scenario A)	21809 m2
site Baertshof (scenario B)	2288 m2

1. bibliotheek en academie art-iz

terrein	5648 m2	
programma bibliotheek+academie+archieff+heemkunde		
netto benodigde vloeroppervlakte	6400 m2	
bruto benodigde vloeroppervlakte (cfr. Grontmij x 1,2 & 1,1)	8450 m2	
vloeroppervlakte oude bedrijfsgebouw (schijf)	4400 m2	
vloeroppervlakte oude bedrijfsgebouw (rechthoekig volume)	2640 m2	
vloeroppervlakte nieuwbouw	1430 m2	
	8470 m2	
voetafdruk	3355 m2	59%
binnenkoer en patio's	1400 m2	
openbaar domein	893 m2	

2. stadsproject Strobbe

terrein	16160 m2	
voetafdruk grondgebonden woningen	3224 m2	
voetafdruk grondgebonden woningen incl. tuinen	6297 m2	
voetafdruk meervoudig wonen	1538 m2	
voetafdruk woongerelateerd programma	1420 m2	
voetafdruk woongerelateerd programma incl. tuinen	1592 m2	
voetafdruk parking	80 m2	
totale voetafdruk	6262 m2	39%
totale voetafdruk incl. tuinen	9507 m2	59%
openbaar domein	6653 m2	
# eenheden grondgebonden woningen	46	
# eenheden meervoudig wonen	96	
# wooneenheden	142	
# wooneenheden/ha	88	
vloeroppervlakte grondgebonden woningen	10134 m2	
vloeroppervlakte meervoudig wonen	12308 m2	
vloeroppervlakte woongerelateerd programma	4264 m2	

vloeroppervlakte totaal	26706 m2
V/T	1,65

3. Baertshof

terrein	2288 m2	
afbraak (raming)	9260 m3	
voetafdruk bebouwing nieuwe toestand	1517 m2	66%
binnenkoer	771 m2	
# wooneenheden	20	
# wooneenheden/ha	87	
vloeroppervlakte woningen	3419,5 m2	
vloeroppervlakte horeca/handel	201 m2	
vloeroppervlakte totaal	3620,5 m2	
V/T	1,58	

Eerste kosteninschatting

A. afbraak

site Strobbe (scenario A)

loods Strobbe (staalstructuur)	1628 m2	14652 m3	10 €/m3	146.520,00 €
Huisvestingsdienst	2546 m2	7128,8 m3	12 €/m3	85.545,60 €
de Post	1313 m2	5146,96 m3	12 €/m3	61.763,52 €
Vredegerecht	845 m2	2366 m3	12 €/m3	28.392,00 €
Belastingsadministratie	2118 m2	5930,4 m3	12 €/m3	71.164,80 €

totaal (excl BTW en erelonen) 393.385,92 €

site Baertshof (scenario B)

raming m3	9260 m3	18 €/m3	166.682,88 €
-----------	---------	---------	--------------

totaal (excl BTW en erelonen) 560.068,80 €

B. bouwkosten

1. bibliotheek en academie Art'iz

reconversie oude bedrijfsgebouw (schijf)	4400 m2	800 €/m2	3.520.000,00 €
reconversie oude bedrijfsgebouw (rechthoekig volume)	2640 m2	950 €/m2	2.508.000,00 €
nieuwbouw	1430 m2	1400 €/m2	2.002.000,00 €
extra ifv bijzondere eisen	2500 m2	550 €/m2	1.375.000,00 €

subtotaal (excl BTW en erelonen) 9.405.000,00 €

koer en patio's	1400 m2		200.000,00 €
openbaar domein	893 m2	125 €/m2	111.625,00 €

totaal (excl BTW en erelonen) 9.716.625,00 €

2. stadsproject Strobbe

totale vloeroppervlakte grondgebonden woningen	10134 m2	1250 €/m2	12.667.500,00 €
totale vloeroppervlakte meervoudig wonen	12308 m2	1150 €/m2	14.154.200,00 €
totale vloeroppervlakte woongerelateerd programma	4264 m2	1050 €/m2	4.477.200,00 €
parking (380 pl)	10670 m2	650 €/m2	6.935.500,00 €
tuinen	3245 m2	45 €/m2	146.025,00 €
openbaar domein	6653 m2	125 €/m2	831.625,00 €

totaal (excl BTW en erelonen) 39.212.050,00 €

3. Baertshof

renovatie	1140 m2	1150 €/m2	1.311.000,00 €
nieuwbouw	2280 m2	1350 €/m2	3.077.325,00 €
binnenkoer	771 m2	45 €/m2	34.695,00 €

totaal (excl BTW en erelonen) 4.423.020,00 €