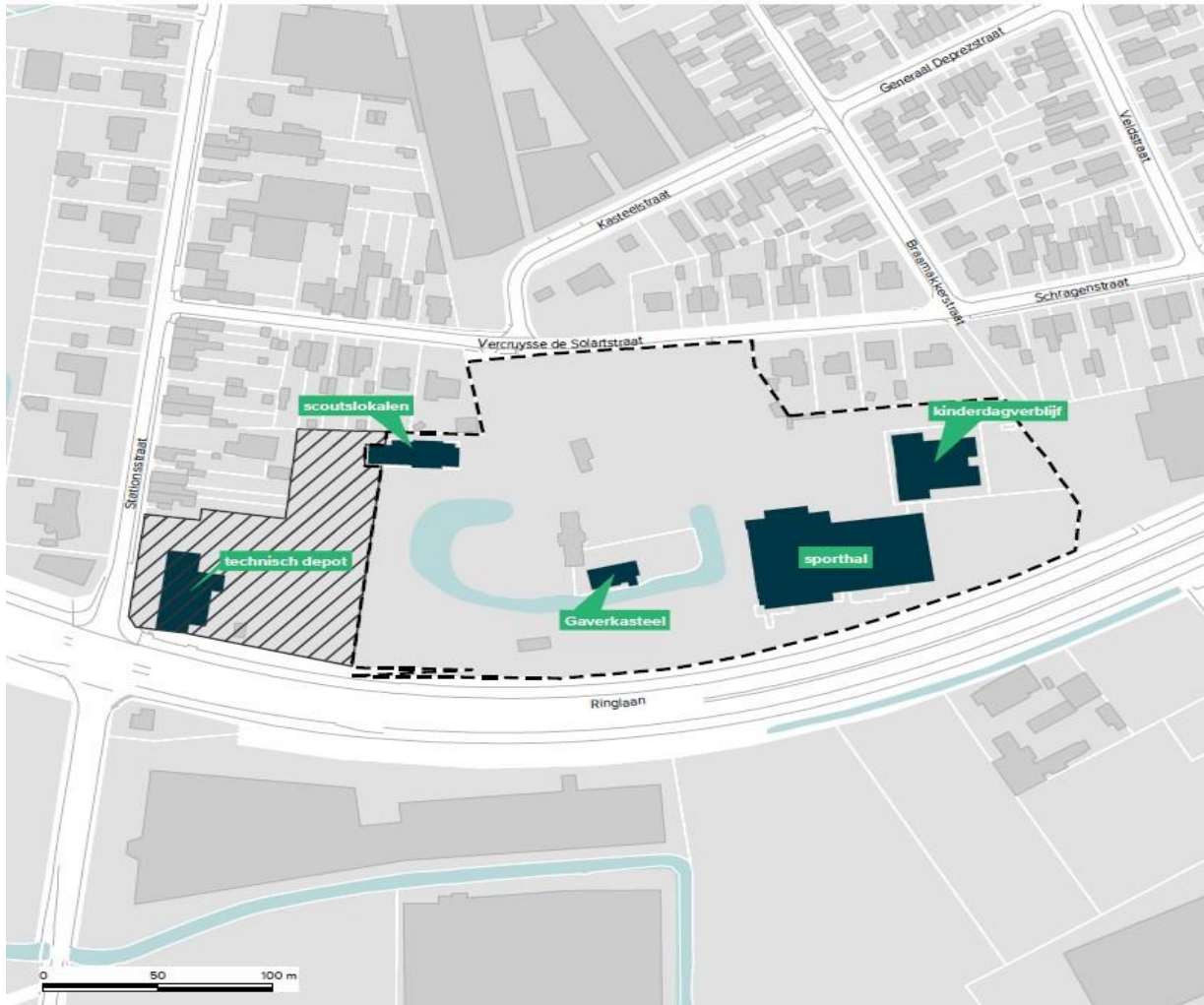


SW2201 Gaverdomein Deerlijk







Omschrijving:

Context

Het Gaverdomein is een druk bevestigd stuk openbaar domein van de gemeente Deerlijk waar jeugdwerk, sportverenigingen, kinderdagverblijf, en de gemeentelijke diensten veelvuldig gebruik van maken

Het park heeft een verscheidenheid aan functies en gebruikers. Zo is er o.a. :

- Een parkgedeelte met historisch groen, vijver, speeltuin, ...
- Het Sociaal Huis, ondergebracht in het Gaverkasteel
- Scoutsvereniging met lokalen
- Restaurant "Het Gaverkasteel", ondergebracht in de oude stallen van het kasteel
- Jeugddienst
- Tennisclub
- Parkings
- Sporthal met cafetaria
- Sportdienst
- Kinderopvang De Braamrakkertjes
- ...

Een gedetailleerd overzicht van de invulling van het park is toegevoegd in bijlage. Deze inventaris werd in juni 2021 opgemaakt.

Historische context

Het Gaverkasteel en "de torentjes" aan de zuidwestelijke ingang van het park zijn vermeld in de inventaris bouwkundig erfgoed.

Op het einde van de 19de eeuw (1885) wordt de oorspronkelijk omwalde hoeve z.g. "ter Plancken" door industrieel en senator Astère Vercruysse de Solart verbouwd tot buitenplaats, het z.g. "Gaverkasteel". Deze familie speelt in de 19de en eerste helft van de 20ste eeuw een belangrijke rol in het sociale, culturele en politieke leven van Deerlijk.

In 1891 wordt het landhuis opnieuw uitgebreid en kreeg het vermoedelijk haar huidig uitzicht. In 1922 wordt het kasteel hersteld na oorlogsschade en worden o.m. verschillende kamers gerestaureerd en heraangekleed door de Kortrijkse Kunstwerkstede De Coene.

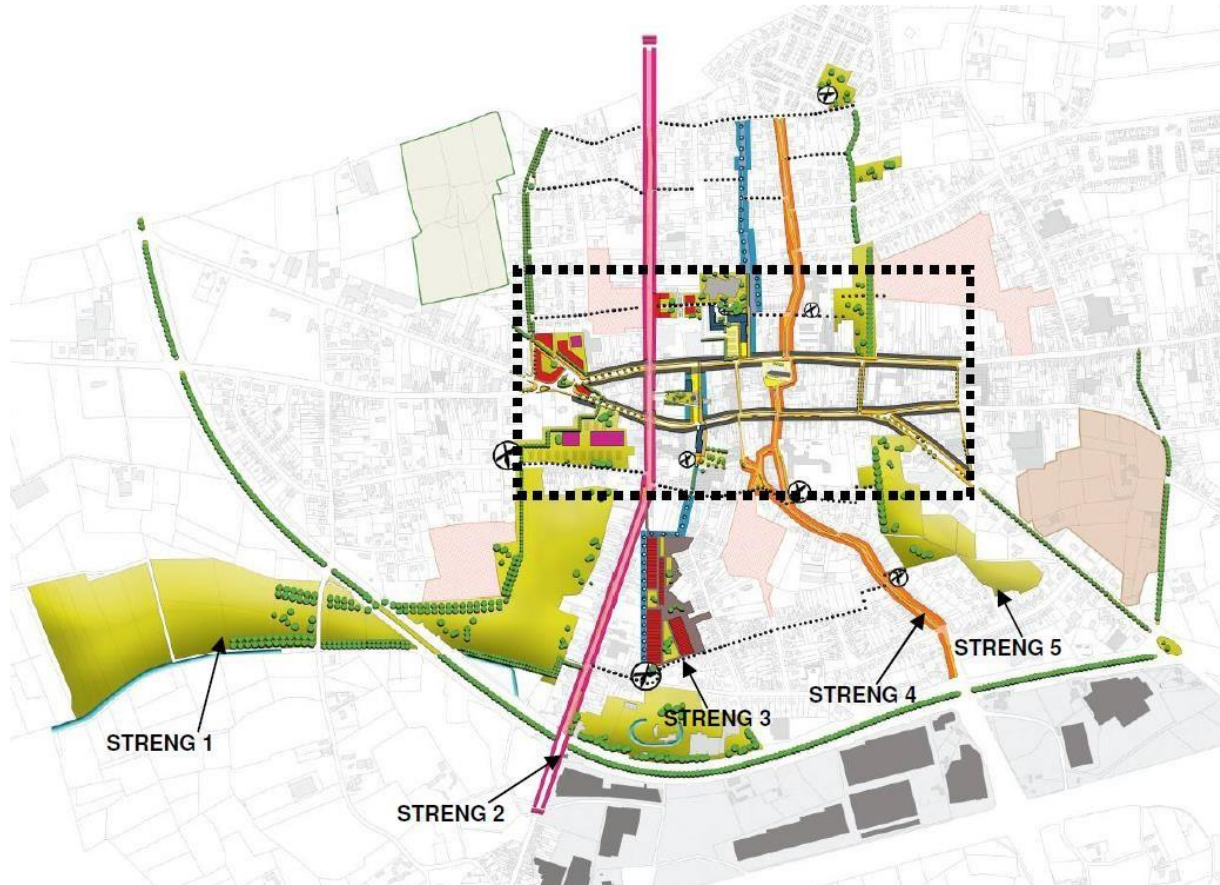
Het kasteel is sinds 1956 eigendom van de gemeente.



Sinds de aankoop van het kasteel en het bijhorende parkdomein van ongeveer 43.500m², kende het kasteel verschillende functies. Op vandaag wordt het kasteel gebruikt door de gemeentelijke diensten van het Sociaal Huis.

Projectsite

De volledige projectsite bestaat uit 10 kadastrale percelen en heeft totale oppervlakte van 48.754m², en ligt in zuiden van het centrum van Deerlijk binnen de ringweg.



Ligging van het domein in de ruimere stedenbouwkundige visie van de gemeente (zuidelijke groene zone)

Kantelpunt

Het intensief gebruik en de losse configuratie in het domein hebben in de loop der jaren voor een verrommeling gezorgd. De site heeft op vandaag weinig beeldkwaliteit.

Op vandaag staan er enkele belangrijke kantelpunten voor de deur:

- Het Sociaal Huis, dat nu is gevestigd in het kasteel zal verhuizen
- De jeugddienst zal normaliter in de toekomst worden geherlokaliseerd naar een vrijetijdspunt op een andere site in de gemeente
- Het gemeentelijk depot van de technische diensten komt vrij en biedt een opportuniteit voor een sociaal woonproject
- De bestaande sporthal is verouderd
- Verschillende gebruikers/verenigingen hebben een ruimtevraag.

Ambities en uitgangspunten van het gemeentebestuur

De gemeente wenst een gewogen en gedragen toekomstvisie voor de site Gaverdomein, en een visie op de verwachte sociale woonontwikkeling op de depot-site.

Het is de intentie van het bestuur om naar één fysiek geïntegreerd organisatie te gaan waarbij de diensten van het sociaal huis samen met de andere gemeentelijke diensten werken vanuit één locatie. In dit kader zullen ook de jeugddienst en de sportdienst verhuizen naar een nieuwe campus die zal ontwikkeld worden in de omgeving van het huidige gemeentehuis. Hierdoor zullen het kasteel en het gebouwtje van de jeugddienst dus op termijn vrij komen.

Het huidige depot van de gemeentelijke technische dienst in de Stationsstraat grenst aan het Gaverdomein. In de loop van 2022 verhuist het depot naar een nieuwe site in de Weverijstraat. Op de site van het depot komt een

sociaal huisvestingsproject met 28 à 30-tal wooneenheden (richtinggevend aantal, hoofdzakelijk van het type 2 slpk. en ook enkele 1 slpk. en 3 slpk.). Het is belangrijk dat het sociale woningbouwproject op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd wordt in het park. Bovendien biedt dit ook mogelijkheden om in te zetten op dubbelgebruik (bv. parkeergelegenheid) en om een nieuwe toegang voor traag verkeer te creëren naar het park..

Om tot een kwalitatieve weloverwogen herinrichting te komen van het park wil het gemeentebestuur – in samenspraak met de gebruikers van het park - nog eens grondig nadenken over de volledige omgeving door een inrichtingsplan voor het projectgebied (Gaverdomein & depotsite) op te maken vooraleer over te gaan tot de concrete heraanleg van het park. Hierbij moeten de nieuw te bouwen sociale woningen op de site van het huidige technisch depot geïntegreerd worden in het ontwerp.

Programma

- Kwalitatieve invulling van het park met de nodige ruimte voor de huidige gebruikers (horeca-uitbating, speelterrein, tennis, scouts,...) Hierbij kan het slopen van het gebouw van de jeugddienst / kleedkamers tennis en het herlokaliseren van de tennis- en padelvelden overwogen worden;
- Opfrissen van het speelplein en voldoende ruimte om vrij te kunnen spelen en ravotten tussen het groen;
- Het efficiënter inrichten van parkeergelegenheid in de rand van het domein;
- Ontharden van verharde zones in het domein zelf;
- Een toekomstig sociaal woonproject integreren in het park en nadenken over dubbelgebruik parkeergelegenheid en toegang;
- Kwalitatief vergroenen van de site;
- De groene aanleg van het park krijgt een verlengstuk in het publiek domein van het sociaal woonproject;
- Opwaarderen van de 'wal' en toegankelijk maken van het water als speelelement of aangename plek om te vertoeven;
- Het bestuur wenst het Gaverkasteel te renoveren met behoud van de erfgoedwaarde en een nieuwe invulling te geven. Deze nieuwe invulling staat nog niet vast en kan mee bepaald worden tijdens dit project.

Doorwaadbaarheid

- Op vandaag zijn er drie toegangen naar het park
 - Via de torentjes, dit is de toegang ten noordwesten van het park en is de oude kasteeldreef
 - Via de centrale parking voor de sporthal ten noorden van het park
 - Via de Braamakkerstraat ten oosten van het park. Langs deze weg kan het park ook met de fiets vanaf de N36 worden bereikt.
- Het bestuur wenst een vlotte doorwaadbaarheid voor trage weggebruikers en toegang tot het park te realiseren
- Een extra toegang ten westen van het park via het sociaal woonproject kan een meerwaarde betekenen.
- Op termijn wil het bestuur de oude kasteellaan heropenen als verbinding voor voetgangers en fietser naar het centrum.



Planologisch

- De site is gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- De site van het huidige depot is gelegen in het RUP De Gavers en is aangeduid als een zone voor wisselbestemming (gemeenschapsvoorzieningen – wonen). Voor de gewenste ontwikkeling van de sociale woningen zal het RUP (beperkt) moeten aangepast worden.
- Momenteel is er een ruimtelijke strategische visie in opmaak waar ook al een eerste ontwerp onderzoek gebeurde voor de site van het depot.
- Er werd een eerste studie opgemaakt om de herlokalisatie van de sociale woningen van het Leon Defraeyplein te onderzoeken. Hierbij werd ook al een oefening gemaakt waarbij werd bekeken hoeveel woontiteiten er ruimtelijk mogelijk zijn op deze site en hoe deze dan best ingepland kunnen worden. Dit kan als basis gebruikt worden in het masterplan.

Deerlijk is zich bewust van de complexiteit van de opdracht en wenst dan ook dat er in kader van deze opdracht expliciet een participatief proces met de huidige gebruikers en de gemeentelijke diensten wordt voorzien.

Het masterplan dient een toekomstgerichte, maar ook een concrete, gedragen en realistische visie voor de site te zijn. Dit dient minimaal de volgende elementen te bevatten:

- Een heldere beschrijving van de visie op de toekomst van het Gaverdomein en depotsite
- De uitwerking van de visie, zowel tekstueel, visueel (bv met simulatiebeelden) en financieel;
- De begeleiding van infomomenten met de bevolking;
- De verslagen van de verschillende overleg- en participatiemomenten;
- Een voorstel voor de potentiële mogelijkheden van multifunctioneel gebruik van het Gaverdomein.

De opdracht bestaat uit

- **Visie via masterplan**
Het opmaken van een masterplan met een brede visie op de site in zijn ruimere context. Multifunctionaliteit, meervoudig ruimtegebruik, flexibiliteit en toekomstbestendigheid zijn hier kernbegrippen.

In de visie ligt de focus op de kwalitatieve invulling van het park met de nodige ruimte voor de huidige gebruikers, de opgemaakte inventaris van het Gaverdomein kan hier als leidraad worden gebruikt. Er dient ook te worden nagedacht over een zinvolle invulling van het kasteel, dat komt vrij te staan eens de integratie van het Sociaal Huis met het gemeentehuis een feit is. Ook over de invulling of de afbraak van het gebouw van de Jeugdendienst dient te worden na gedacht. De integratie van het sociaal woonproject op de oude site van het technisch depot in het Gaverdomein dient eveneens te worden uitgewerkt via een architecturale en stedenbouwkundige visie op het toekomstige architectuurproject van de sociale huisvestingsmaatschappij. Het is aan de ontwerper om de potentie van de site te onderzoeken en te vertalen naar een richtinggevend aantal wooneenheden.

Een gefaseerde uitvoering met de bijhorende budgettering van de werken dient te worden uitgewerkt. De eerste fase, het herinrichten van het openbaar domein, dient gedetailleerder te worden uitgewerkt zowel planmatig als budgettair, dan de later fases.

Na het ontwerpend onderzoek levert het ontwerpteam een rapport af met

- schema's, plannen en referentiebeelden aangevuld met tekst, vergezeld met minimum vijf visualisaties (3D-beelden of afgewerkte schetsen);
- een volumetriestudie en inplantingsvoorstel voor het sociaal woonproject op de huidige depotsite;
- inrichtingsplannen voor drie à vier zelf gekozen sleutelplekken op het Gaverdomein (bv. collectieve parkeerhaven, belangrijke trage verbinding,...). Deze 'zooms' dienen die als basis voor de latere uitvoeringsdossiers die buiten het traject van het masterplan vallen;
- een stappenplan in de tijd om dit masterplan te realiseren.

- **Een participatietraject**

Deerlijk is zich bewust van de complexiteit van de opdracht en wenst dan ook dat er in kader van deze opdracht een participatietraject i.s.m. de betrokken actoren wordt doorlopen.

Minimum vereisten van dit participatietraject is het capteren van de ruimtevragen van de gebruikers en stakeholders, en de begeleiding en verslaggeving van de participatiemomenten met gebruikers en stakeholders.

- **Kwaliteitscontrole architectuurproject sociale huisvestingsmaatschappij:**

Supervisie tijdens de architectuur- en bouwfase van het naastgelegen sociaal woonproject van de sociale huisvestingsmaatschappij Mijn Huis. (in het geval het ontwerpteam zelf niet meedoet aan de aanbesteding van het sociale woningbouwproject).

Randvoorwaarden

De visie moet gefaseerd kunnen worden uitgevoerd.

De site van het depot is gelegen in het gemeentelijk RUP Gavers, zoals vastgesteld op 26 mei 2019. Hier moet bij de uitwerking van het masterplan geen rekening mee gehouden worden.

Het Gaverdomein is gelegen in het BPA Gavers, wijziging E zoals goedgekeurd op 2 juni 2008. Dit BPA wordt bij voorkeur behouden tenzij bij verdere uitwerking blijkt dat de bepalingen uit het BPA belangrijke struikelblokken vormen voor een kwalitatieve herinrichting.

De concessie van de aanwezige brasserie (restaurant Gaverkasteel) alsook de bestaande zakelijke rechten (Kinderdagverblijf Braamrakkertje en scoutslokaal) zijn te behouden.

Profiel ontwerpers:

Het gemeentebestuur van Deerlijk zoekt een innovatief en gemotiveerd interdisciplinair team (landschapsarchitectuur, stedenbouw, architectuur, participatie) dat in staat is om hoogwaardige publieke ruimte te ontwerpen. (Beeld)kwaliteit en multifunctionaliteit zijn hierbij sleutelbegrippen. Daarnaast heeft het ontwerpteam ook kennis van de bouwvoorwaarden bij sociale huisvestingsprojecten en voeling voor erfgoed.

Het team kan gemakkelijk om met complexe processen en projecten met diverse stakeholders en heeft affiniteit met het betrekken en bevragen van gebruikers.

Het team is bereid rekening te houden met de reeds ontwikkelde visies voor Deerlijk zoals het voortraject van het ruimtelijk beleidsplan.

Bij uitvoering van de opdracht zal het team minstens als supervisor optreden voor het ontwerp van het naastgelegen sociaal woonproject in de architectuurfase. (in het geval het ontwerpteam zelf niet meedoet aan de aanbesteding van het sociale woningbouwproject).

Budget:

- Forfaitair €60.000 excl. btw voor de ontwerpopdracht (masterplan, incl. participatie en 3 'zooms').
- In regie: supervisie opdracht architectuur sociaal woonproject in uurtarief in onderhandeling te bepalen met een maximaal pakket aan aantal uren

Opdrachtgever: Gemeente Deerlijk

Contactpersoon Bouwheer: Tine Degloire, Clusterhoofd Ruimte (gemeente Deerlijk)

Contactpersoon WinVorm: Emmely Boudry (provincie West-Vlaanderen)

Vertegenwoordiger WinVorm bij de selectie: Annelies De Nijs

Gunningswijze:

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

Vergoeding ontwerpers:

De ontwerpers die worden uitgenodigd voor deze presentatie ontvangen hiervoor € 750

Locatie bouwplaats:

De gemeentelijke gronden (Gaverdomein en de site technisch depot) gelegen in het binnengebied tussen de N36, de Stationsstraat en de Vercruysse de Solarstraat.

Timing project:

Indienen offerte en presentatie offerte en aanpak: Mei 2022

Toewijzen van de opdracht aan de uitvoerder(s): Juni/Juli 2022

Voorziene oplevering van het masterplan: Juni 2023

Geselecteerde deelnemers:

Gunning:

Bijlage: Percelenstructuur

1. Perceel 34392 C 0189 W 002 (8398m²)



2. Perceel 34392 C 0192 V 002 (95m²)



3. Perceel 34392 C 0192 C 002 (455m²)



4. Perceel 34392C 0192 T 002 (32170m²)



5. Perceel 34391 C 0192 M 000 (1478m²)



6. Perceel 34392 C 0192 N 000 (88m²)



7. Perceel 34392 C 0192 F 002 (3348m²)



8. Perceel 34392 C 0192 Y 000 (160m²)



9. Perceel 34392 C 0192 L 002 (1606m²)



10. Perceel 34392 C 0192 N 002 (956m²)



Bijlage: inventaris bomen gemeente Deerlijk (met in het rood de beeldbepalende bomen)

