WATERPARK DADIZELE

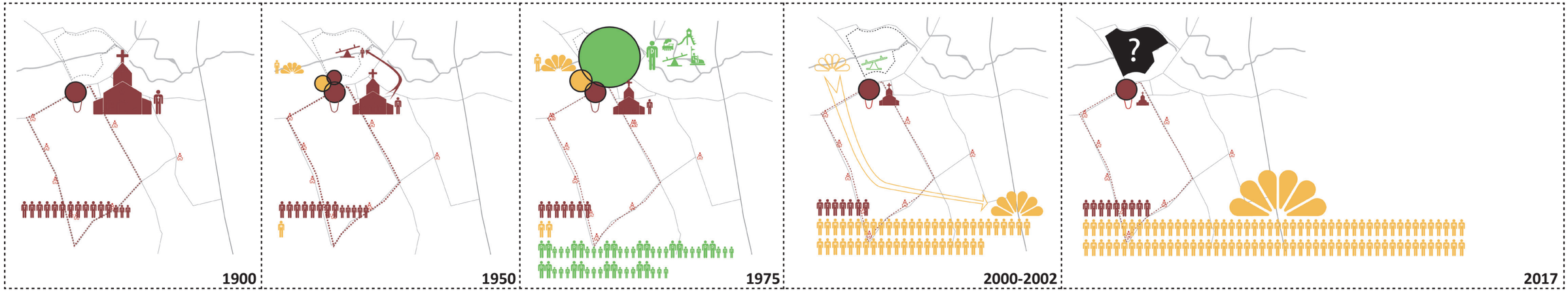


OPROEP WINVORM OW1606
OPMAAK MASTERPLAN VOOR HET VOORMALIGE DADIPARK TE DADIZELE (MOORSLEDE)

LAMA landscape architects & BRUT architecture and urban design

ANALYSE

DADIZELE EEN DORP MET REGIONALE UITSTRALING











EEN BEKEND DORP

1900

Dadizele kent een lange geschiedenis als bedevaartoord die vermoedelijk teruggaat tot voor de 14e eeuw, waar de Mariale ommegangen al vermeld werden. Hiermee is Dadizele één van de oudste bedevaartoorden in Vlaanderen. Als in 1882 de kerk tot basiliek wordt verheven, neemt het aantal bedevaarders enorm toe. De bedevaart in Dadizele is vermoedelijk rond het jaar 1900 op haar hoogtepunt.

50er jaren

In 1950 wordt komst de recreatie op gang. Onder invloed van de pastoor, wordt een speeltuin geopend waar de vele kinderen van de bedevaarders kunnen spelen, het voormalige Dadipark. In 1956 opent Floralux haar eerste bloemenzaak in de dorpskern, dicht bij Basiliek. Dit is het begin van een succesvol verhaal van drie complementaire functies binnen Dadizele, de bedevaart, het Dadipark, en Floralux. Lange tijd zal deze drie-eenheid de identiteit van Dadizele bepalen op de regionale schaal.

1975

Hoewel het aantal bedevaarders dat naar Dadizele komt langzaam aan het zakken is, is de speeltuin uitgegroeid tot een volwaardig pretpark, Dadipark. Ook Floralux begint haar als zelfstandige bloemenzaak steeds meer te profileren. De drie-eenheid van complementaire functies blijven elkaar versterken en zetten samen Dadizele op de regionale kaart.

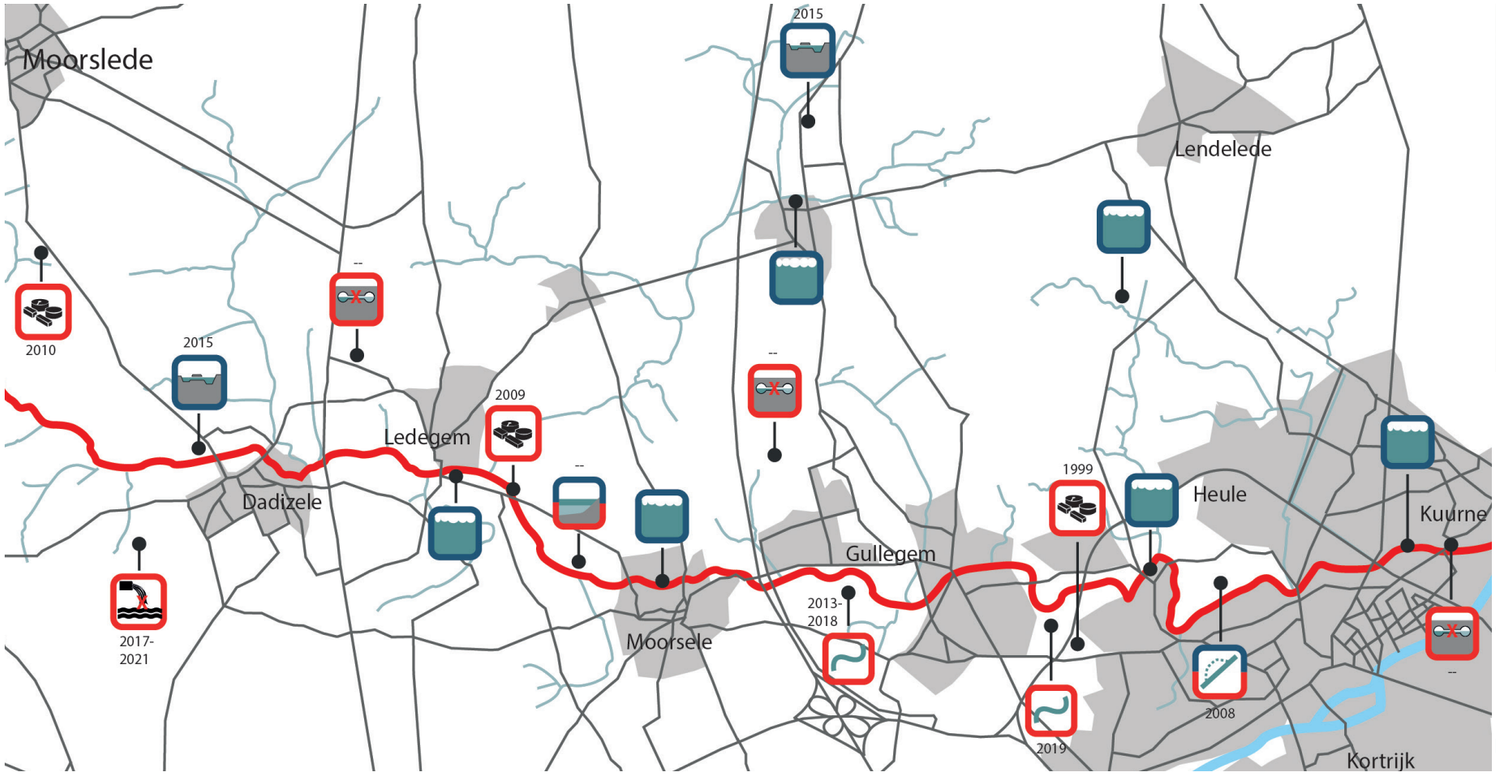
2002

De drie-eenhied in de kern van Dadizele valt uiteen. In 1992 verhuist de uit haar voegen barstende bloemenwinkel naar een nieuwe locatie buiten het dorp, waar zij verder uit zal groeien tot het grootste tuin-en decoratiecentrum van België. In 2002 sluit het Dadipark definitief haar deuren, na een sterk teruglopend aantal bezoekers omwille van het verouderde pretpark en problemen met de veiligheid van het park.

Vandaag

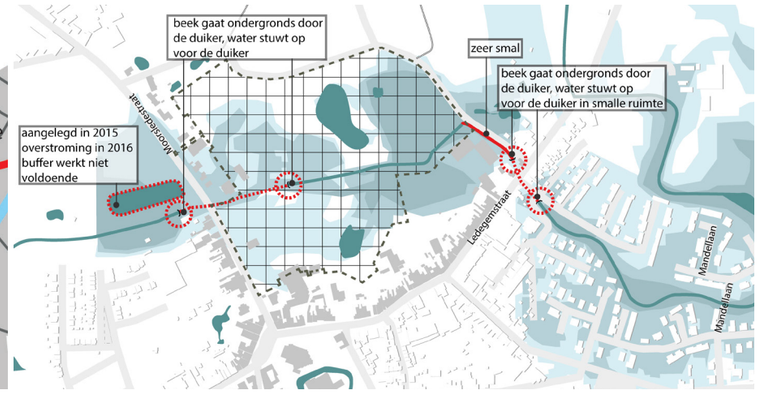
Van het eens florerende Dadipark zijn slechts een paar vijvers en één gebouw overgebleven op de site. De identiteit van het dorp Dadizele staat onder druk. De bedevaart is nog steeds op haar retour maar trekt desondanks toch nog altijd ongeveer 170.000 bezoekers per jaar. Floralux trekt op haar nieuwe locatie, net buiten het dorp, ongeveer 2 miljoen bezoekers per jaar. Vooral bezoekers vanuit Noord-Frankrijk maken een daguitstap in het weekend naar het gekende tuin-en decoratiecentrum. Dit project biedt een uitgelezen kans om opnieuw na te denken hoe de site van het voormalige Dadipark een functie kan krijgen die complementair is aan de andere overgebleven regionale functies. Volgens ligt hier de sleutel om Dadizele de komende jaren weer op de regionale kaart te zetten en de dorpskern gezond en levendig te houden voor haar bewoners voor de toekomst. Het gaat dus niet enkel om het verbeteren van de regionale positie, maar zeker ook over het verbeteren van de dorpse structuren!

WATEROPGAVEN





Overstroming Moorsledestraat 2016 (nieuwsblad, 2016)



overstromingsrisico 1x/10 jaar *overstromingsrisico 1x/100 jaar* *overstromingsrisico 1x/1000 jaar*

wateroverlast

- Wateroverlast
- Bufferbekken
- Overstromingsgebied
- Bypass

waterkwaliteit
en ecologische kwaliteit

- Gescheiden afwateringssysteem
- Hermeanderen
- Rioolwaterzuivering
- Ophef lozingspunt
- Waterkwaliteit slecht hele beek
- Bypass

DE HEULEBEEK, ÉÉN VAN DE GROOTSTE BEKEN VAN ZUID-WEST-VLAANDEREN

Prominent in het plangebied ligt de Heulebeek. De Heulebeek is één van de grootste beken van Zuid-West-Vlaanderen en vormt een belangrijke landschappelijke en ruimtelijke drager aan de noordrand van Dadizele voor zowel het dorp als in de ruimere context.

Tijdens een eerste analyse van verschillende beleids-en visiedocumenten over de Heulebeek en het watersysteem (Deelbekkenbeheerplan, Heerlijke Heulebeek,..) komen een aantal belangrijke toekomstopgaven naar voren. In deze documenten wordt aan drie hoofdopgaven gewerkt; wateroverlast, waterkwaliteit en de ecologische verbetering van de beek.

Waterkwaliteit en ecologische verbetering van de Heulebeek

Wat betreft de waterkwaliteit en ecologische verbetering van de beek is er nog behoorlijk wat werk te doen. De waterkwaliteit is slecht en op de meeste delen van de beek zijn de natuurlijke structuurkenmerken geheel verdwenen door overwelving en kanalisering van de beek. Gelukkig is er een goede start gemaakt vanuit de verschillende visiedocumenten en samenwerkingsverbanden.

Zo wordt er gewerkt aan het verbeteren van de stedelijke watersystemen door de bouw van nieuwe rioolwaterzuiveringen en het ontkoppelen van het regenwatersysteem van het rioolsysteem. Daarnaast worden hermeanderingen voorgesteld om de structuurkenmerken te verbeteren. Stroomopwaarts van het projectgebied is het vooral vervuiling vanuit de landbouwgebieden die de waterkwaliteit op een negatieve manier beïnvloed door o.a. het uitspoelen van nutriënten in de beek een opgave.

Wateroverlast

Het projectgebied bevind zich binnen de afbakening van een signaalgebied. In de nota voor het signaalgebied is een eerste monitoring gedaan om de wateropgave in kaart te brengen. Opvallend hierbij is dat het gebied bij de Moorsledestraat een overstromingsgevaar met een terugkeerperiode van 1000 jaar zou hebben. Dit gebied had in 2012 te kampen met overstromingen en recent in mei 2016 opnieuw, ondanks dat een jaar eerder het bufferbekken stroomopwaarts van de Moorsledestraat is aangelegd met een bufferingscapaciteit van ongeveer 20.000 m3. Het is ons dus niet geheel duidelijk wat hier aan de hand is, of de kaarten misschien nog niet rekening hebben gehouden met bijvoorbeeld hydraulische knelpunten in het systeem? Op de overstromingskaarten lijkt zichtbaar te zijn dat het vooral de plaatsen voor de inbuizingen zijn die een overstomingrisico lopen, dit kan te wijten zijn aan het ontstaan van een flessenhals in het systeem op deze locaties.
Verder ligt er nog de opgave om in totaal 100.000m3 extra waterberging te realiseren om de dorpskernen van Dadizele en Ledegem tegen overstromingen te beschermen. Uit modelering blijkt dat zonder al te veel ingrepen, ongeveer 20.000m3 in het projectgebied geborgen kan worden.

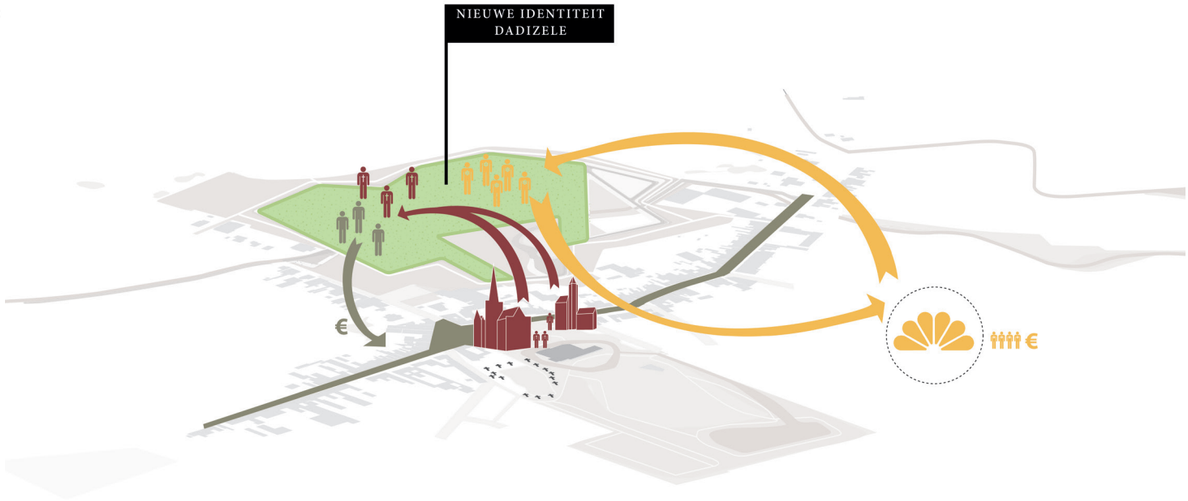
Omdat de beek een belangrijk landschappelijk element in het plangebied vormt, maar ook op de grotere schaal een belangrijke landschappelijke drager vormt, lijkt het ons logisch om deze kansen te benutten op de projectlocatie. We zouden willen inzetten op het verbeteren van zowel de waterkwaliteit als het vergroten van het kom bergend vermogen van de beek. Op de locatie van het projectgebied lijkt de vervuiling vanuit de landbouwgebieden de grootste oorzaak van de slechte waterkwaliteit te zijn.

CONCEPTEN

NIEUWE IDENTITEIT + ECONOMISCHE IMPULS

De identiteit van Dadizele is vandaag volledig verweven met de status/rol als aantrekkingspool voor dagtoerisme. De complementaire relatie tussen de religieuze, vrijetijds en commerciële poot die in een eerdere bloeiperiode de bezoekersaantallen zo stuwde lijkt vandaag echter verloren / uit balans gebracht. De sluiting van het Dadipark heeft een sterk beperkend effect gehad op de leefbaarheid voor de lokale middenstand en het aanbod aan recreatiemogelijkheden voor de lokale bevolking. Het bedevaart toerisme speelt een heel belangrijke rol voor het dorp maar moet het met minder aansluitende ontspanningsmogelijkheden doen en heeft nood aan extra (en)aangepaste voorzieningen. Floralux trekt een zeer groot publiek aan maar verloor in belangrijke mate de link met het dorp en zet als zelfstandige pool in op een perifere locatie in op een totaalbeleving voor dagjestoeristen.

Met de herontwikkeling van de voormalige Dadipark-site zetten we in op het ontwikkelen van een nieuwe bovenlokale identiteit voor het dorp. We zoeken naar nieuwe functies die de drie-eenheid opnieuw in beweging kan brengen en hierdoor voor identiteit en een nieuwe economische impuls kan zorgen.

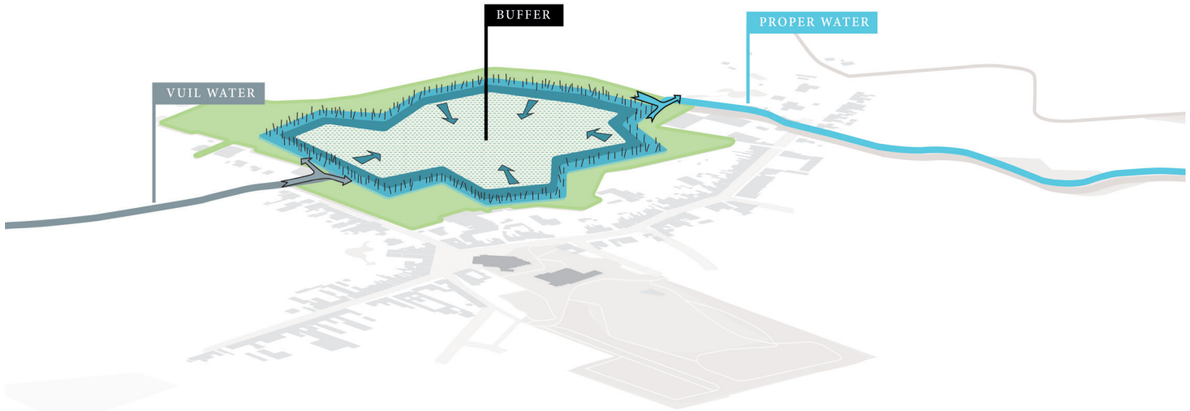


WATERPARK

Water vormt de belangrijkste drager van ons plan. Er liggen enorme kansen om op deze plek niet enkel te werken aan de verbetering van de kwaliteit van de Heulebeek, maar ook om dit uit te bouwen tot een nieuwe kwaliteit voor het park.

Dit nieuwe waterpark zal werken als klimaatbuffer voor de toekomst doordat een groot deel fungeert als waterbergingsgebied om tijdens piekafvoeren bij hevige buien het water te bergen. De kansen die de dynamiek in waterstanden meebrengt worden optimaal ingezet om de belevingswaarde van het park te vergroten voor de bezoeker.

Daarnaast wordt het park ingezet als waterzuiveringspark die de Heulebeek, en eventueel ook het stedelijk watersysteem zuivert. Uit onderzoek van de landbouwuniversiteit van Wageningen blijkt dat zuiveringsmoerrassen met rietplanten 60% stikstof en 40% fosfaat uit drain- en slootwater kunnen halen, het is een relatief goedkope methode om het water te zuiveren die goed combineerbaar is met waterbergingsfuncties.



EEN NIEUWE OPENBARE RUIMTE FIGUUR

De site is op een zeer strategische locatie gelegen aan de rand van de dorpskern, en als overgang naar het open landschap rond Dadizele. Met de nieuwe ontwikkelingen zien wij de kans om deze relatie te versterken door aan te takken op de bestaande openbare ruimte figuur van het dorp. Vanaf de Basiliek kan worden ingezet op een verbindende openbare ruimte figuur richting de school en de nieuwe ontwikkeling, door hier een nieuw openbaar plein te maken. Het nieuwe plein vormt samen met de nieuwe bebouwing het scharnierpunt tussen de bedevaartroutes en het nieuwe park, de dorpskern en het park en het omliggende landschap. Daarnaast zien we de site als een nieuwe entree voor de dorpskern.



PLAN OP SCHAAL VAN HET DORP



Wij zien een uitgelezen kans om met de ontwikkeling van de voormalige Dadiparksite, de openbare ruimte van het dorp uit te breiden en de relatie met de andere openbare ruimte en parken van het dorp te versterken. Zo wordt er ingezet op de relatie met de Basiliek en bedevaartroutes door de openbare ruimte figuur van het dorp uit te breiden met een nieuw pleintje aan de Moorsledestraat, aan de entree van het nieuwe park. In zowel het park als in de bebouwing is ruimte om functies die gerelateerd zijn aan de bedevaart toe te voegen, bijvoorbeeld overnachtingsplaatsen, bezinningsplekken of een nieuwe kapel. Het nieuwe pleintje kan extra opgeladen worden met parkeermogelijkheden waardoor deze plek als nieuwe toegang tot de bedevaart kan dienen. Daarnaast wordt de relatie met de overzijde van de straat versterkt door de straat te transformeren naar verblijfsplek waar ruimte is voor de voetgangen en terrassen. Op schaal van het dorp kan er een nieuwe zacht verkeersroute ontstaan die een rondje Dadizele mogelijk maakt langs alle highlights van het dorp zoals de kapelletjes, Floralux, Heulebeek en het nieuwe park.

Het nieuwe waterpark zelf voegt een uniek park toe voor de dorpsbewoners! Rond het middengebied loopt een universele route die gebruikt kan worden voor joggen (finse piste), om te fietsen, rolschaatsen of wandelen. Daarnaast kunnen in het park bij de directe omgeving van het jeugdhuis extra speelvoorzieningen voor de jeugd worden voorzien.

STRATEGIE

EEN FLEXIBEL PLAN MET SCENARIO’S

Voor het masterplan is een vrij specifiek programma meegegeven als het gaat over het gebouwde programma voor zowel het wonen als de recreatieve functies. Om dit bebouwde op een goede en weloverwogen manier in het masterplan te laten landen is een proces nodig met alle actoren om af te tasten wat de specifieke kansen en wensen voor het gebied zijn en waar deze vandaan komen.

In deze wedstrijdfase hebben we gekozen voor een zeer flexibel plan dat vooral kansen laat zien voor de locatie en een aantal ontwikkelingsscenario’s verkend voor de thema’s en kansen die wij nu zien voor de locatie. Deze ontwikkelingskansen komen voort uit de opgaven die er voor de locatie liggen vanuit bijvoorbeeld de (landschappelijke) context of vanuit de kansen die wij zien vanuit de betrokken stakeholders.

Het plan dat wij presenteren bestaat uit twee hoofdlagen.

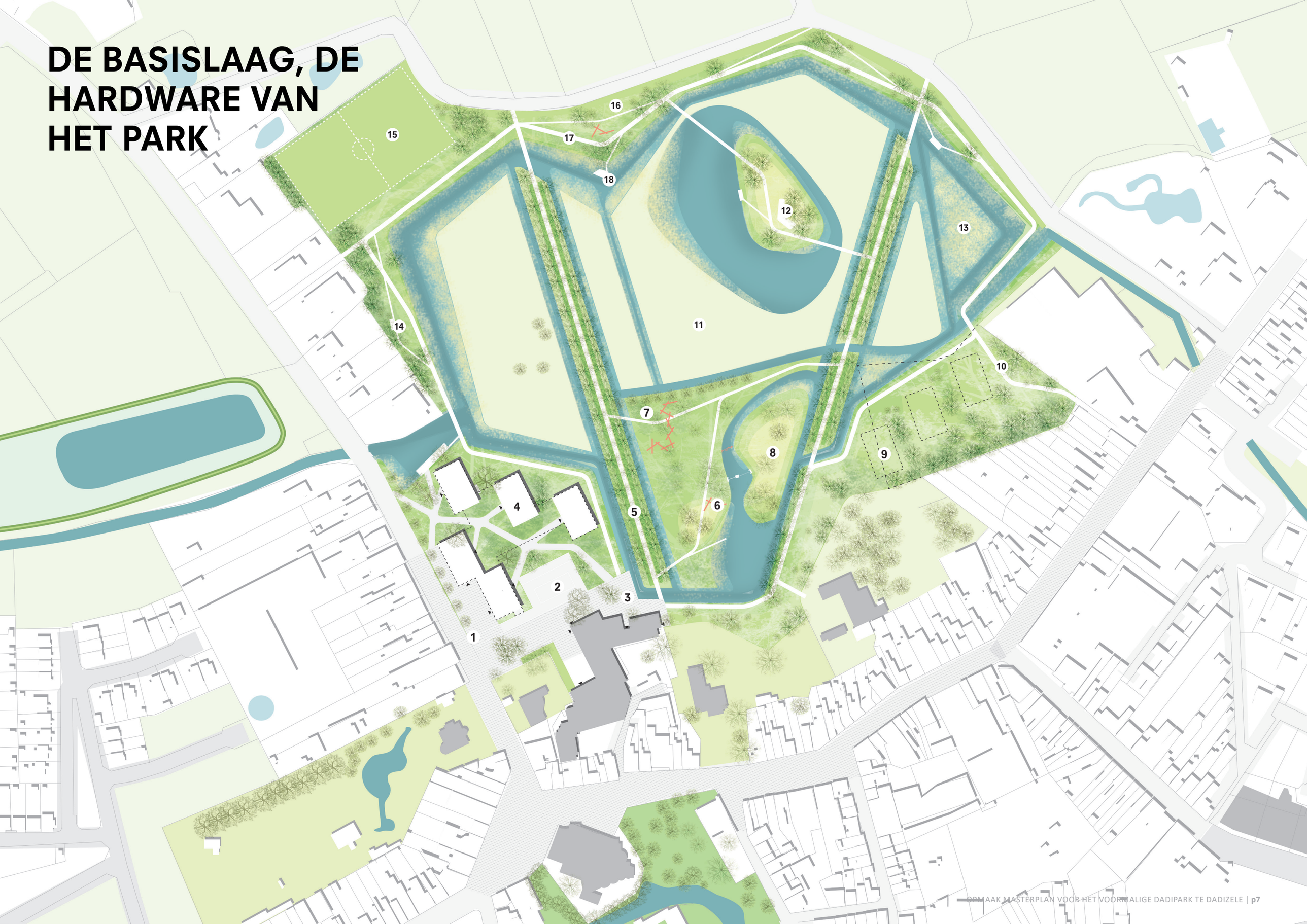
1. De basislaag
2. De flexibele invulling

De basislaag van het plan vormt de hardware van het plan. Het is de laag die de wateropgaven voor de toekomst, zoals waterberging en waterzuivering een permanente plaats geeft. De basislaag vormt de hoofdstructuur of het raamwerk van het plan en wordt vervolgens opgeladen met functies die aansluiten bij het dorp Dadizele. Het vormt een parkstructuur die rond de buitenrand van de site gelegen is. Voor het middendeel, in de tekening hiernaast wit gelaten, kunnen vervolgens verschillende scenario’s uitgewerkt worden. De basislaag van het park organiseert door middel van de waterstructuur de toegankelijkheid van het terrein. Hierdoor ontstaat een soort archipel van eilanden in het middendeel die afsluitbaar zijn voor bezoekers indien wenselijk. Deze flexibele laag wordt later toegelicht bij de scenario’s.

De basislaag of het waterpark is een park dat altijd toegankelijk is voor iedereen. In dit park zijn verschillende functies te vinden die aansluiten bij het dorp, bijvoorbeeld speelgelegenheden en avonturenplekken die aansluiten bij het jeugdhuis, een goed toegankelijke multifunctionele lus die gebruikt kan worden om te joggen (Finse piste) of om te fietsen, wandelen of rolschaatsen. Op de mooiste plekken, vaak langs het water, zijn verblijfsplekken en zitplaatsen voorzien. Ook bij hoogwater, als het waterbergingspark dienst doet om overstromingen te voorkomen, zullen de hoger gelegen paden van dit park toegankelijk blijven. Andere delen zullen juist ontoegankelijk worden. Hier is op een geregisseerde manier mee omgegaan in het ontwerp om de beleving van het water optimaal te benutten in het park.

1 Een nieuw dorpsplein en entree voor het park
2 Kiss en ride school, dorpsparking voor het park
3 Plein aan het park
4 Woningbouw in het park
5 Openbare lanen
6 Natuurspeeltuin
7 Bestaande bomen
8 Natuureiland
9 Mogelijkheid tot uitbreiden bebouwing mits ontsluiting georganiseerd kan worden
10 Mogelijkheid tot maken van extra wandelpad naar dorp
11 Parkhart, flexibel scenario
12 Eiland aan de rand van de bestaande vijver als stilteplek
13 Moeraszuivering
14 Bijzondere plekken in het park
15 Mogelijkheid tot sport, evenementen
16 Extensief beheerd gras
17 Hoofdroute: fietsen, skaten, finse piste
18 Bijzondere plek aan het water

DE BASISLAAG, DE HARDWARE VAN HET PARK



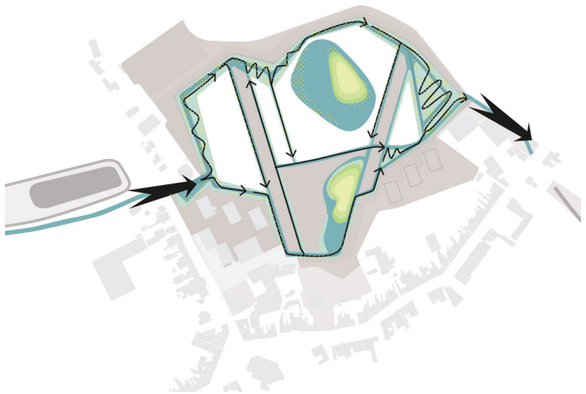
PLANLAGEN

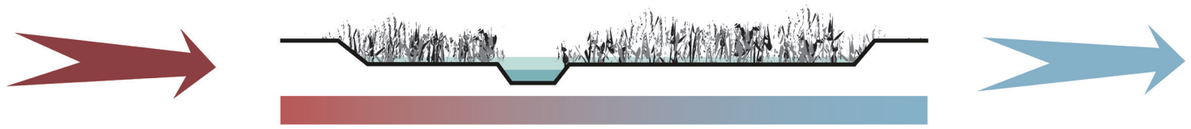
EEN WATERZUIVERING-EN BERGINGSPARK

Een waterzuiveringspark

We gaan er in het plan vanuit dat de beek bovengronds gelegd zal worden en dat er een nieuwe brug wordt voorzien ter hoogte van de Moosledestraat met een breder doorstroomprofiel om opstuwing van het water te voorkomen tijdens piekafvoer.

Ter hoogte van de Moorsledestraat, waar de Heulebeek het projectgebied binnenkomt, wordt een knip gemaakt in de beek. Via een nieuwe waterstructuur wordt de beek omgeleid in noordelijke en zuidelijke richting, langs de randen, en doorheen het nieuwe park. Het doorstroomprofiel van de beek zal hier minimaal worden gedimensioneerd om te voorkomen dat er bij droge perioden problemen ontstaan. Verder wordt in dit profiel vooral de breedte opgezocht door ondiepe zones aan te leggen langs de beek die beplant worden met rietvelden. Het water zal door deze zuiveringsmoerassen stromen waar de planten de meststoffen uit het water zullen opnemen. Vervolgens kan het deels gezuiverde water haar weg verder vervolgen richting de waterstraat. De rietvelden kunnen eveneens worden ingezet om een deel van het stedelijk watersysteem te zuiveren.





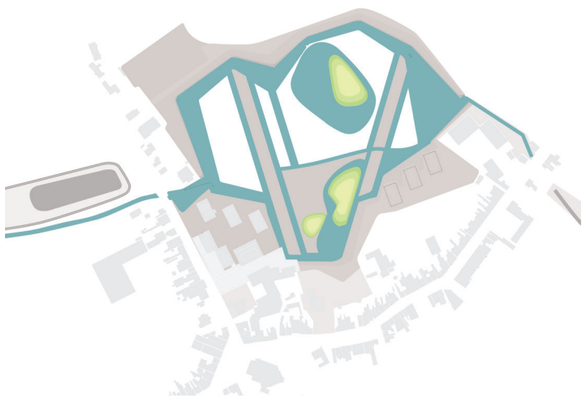




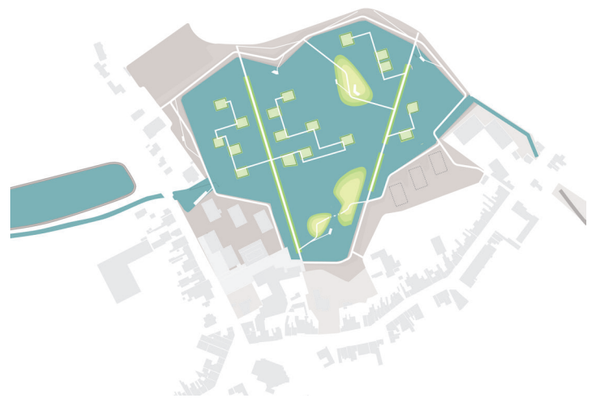
Een bergingspark

Binnen het nieuwe profiel voor de beek is ruimte voorzien om tijdens hoog water (<1x 10 jaar) extra water te bergen. Dit water zal dan binnen het profiel blijven in het zuiveringsmoeras. Bij extreem hoog water (>1x 100 jaar) kan het gehele binnengebied volstromen en als waterbergingsgebied worden ingezet. De randen van het park worden opgehoogd met de grond die vrijkomt bij het aanleggen van de hoofdzuiveringsstructuur en bergingsstructuur. Er worden met de vrijgekomen grond ook twee assen aangelegd en een aantal eilanden die samen het altijd toegankelijke gedeelte van het park zullen vormen. De verhoogde randen moeten er eveneens voor zorgen dat het water niet richting bebouwing kan stromen.

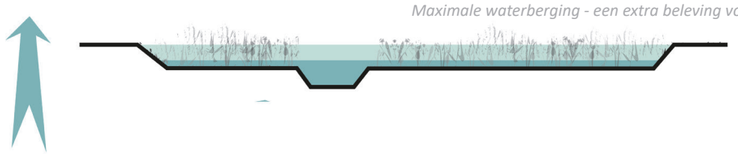




Waterberging in het park



Maximale waterberging - een extra beleving voor het hart van het park



ROUTES EN PROGAMMA

Multifunctionele hoofdroute met bijzondere verblijfsplekken

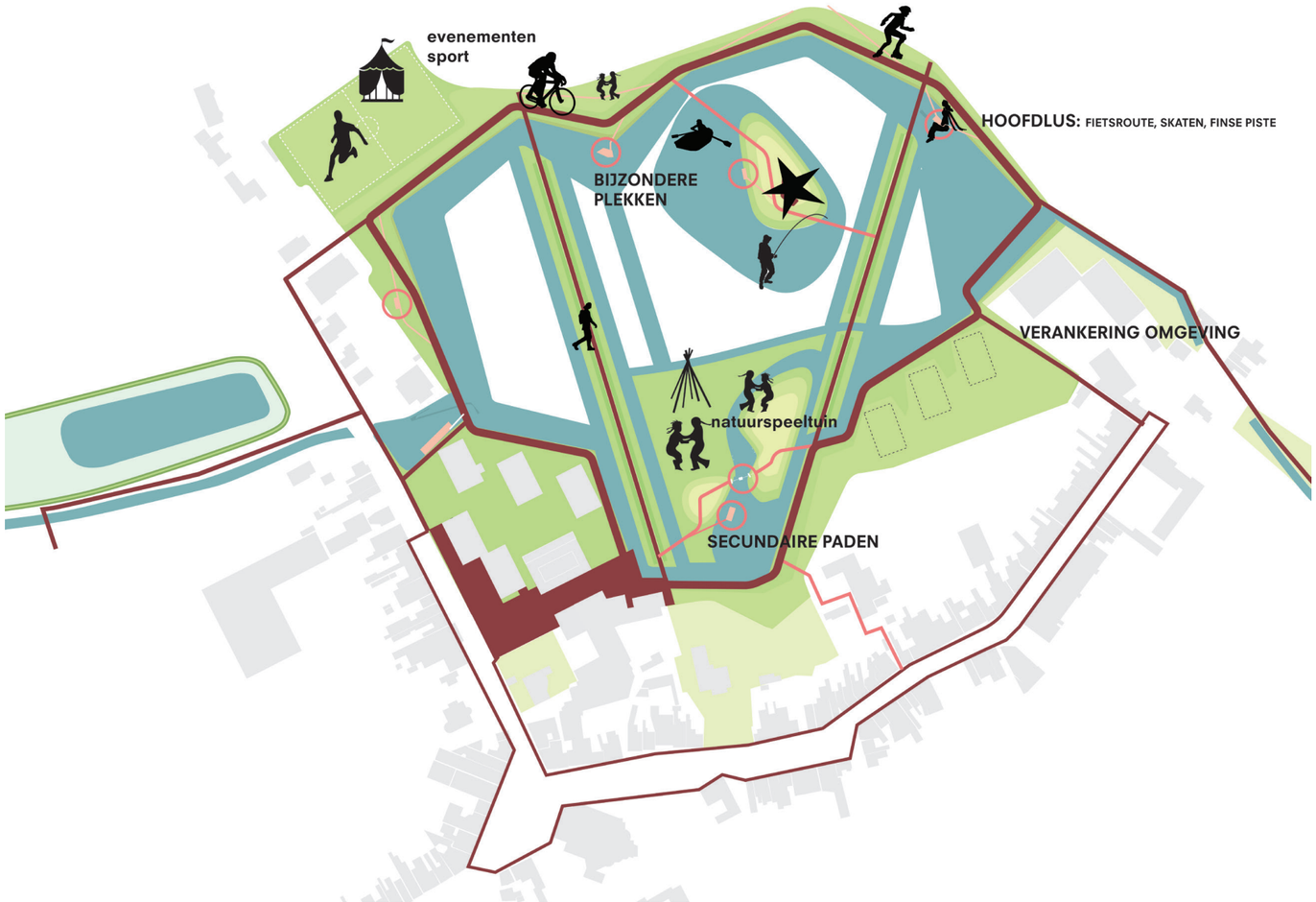
De hoofdroute is gelegen rond het middendeel van het park. De hoofdroute ligt op de iets verhoogde (1.5m) rand van het park waardoor er een mooi uitzicht is op zowel het omliggende landschap als op het middendeel van het park. Deze hoofdroute kan gebruikt worden voor alle typen van gebruikers. In het profiel van de hoofdroute is eveneens een Finse piste voorzien. De hoofdroute is verbonden met het routenetwerk op schaal van het dorp en met de routes die in het omliggende landschap liggen. Langs de hoofdroute is plaats voor extra recreatieve functies, zoals speelvoorzieningen, sportvoorzieningen e.d. Op de mooiste plekken langs de hoofdroute zijn verblijfsplekken voorzien, meestal gekoppeld aan het watersysteem.

Naast de altijd toegankelijke hoofdroute zijn en twee verhoogde lanen die het binnengebied doorkruisen. Deze routes maken het binnengebied beleefbaar voor bezoekers van het park. Het programma dat in het binnengebied gelegen is, kan eveneens worden ontsloten via deze lanen. Vanaf de lanen kunnen afsluitbare dammen of bruggen over de waterstructuur, richting de eilanden van het binnengebied voorzien worden wat in de middengebieden betalende functies mogelijk maakt.

Programma

In het park kunnen verschillende recreatieve functies worden voorzien. Op de grote vijver kan bijvoorbeeld gevist worden. Het parkdeel ter hoogte van het jeugdhuis kan extra programma krijgen dat aansluit op de jeugd zoals een kabelbaan of pontje over het water, klimparcours, of huttenbouw-zone.

In het noordelijke deel is ruimte voor bijvoorbeeld een voetbalveld, trapveld of evenementenweide. Afhankelijk van de invulling van het binnegebied kan deze ruimte eventueel (deels) ingezet worden als parkeergebied.











Zicht vanuit de rand van het park richting het binnengebied met tuinenfestival

BEBOUWING

EEN POORT VOOR DADIZELE, EEN TOEGANGSPLEIN VOOR HET WATERPARK

Het dorpscentrum van Dadizele is samengesteld uit een aaneenschakeling van goed gedefinieerde open ruimtes, gekoppeld aan de historische straten. De centrale dorpsstraat heeft tussen de aansluiting met de Kleppestraat en de Ketenstraat daarom ook toepasselijk de naam “Plaats” gekregen. Deze open ruimte figuur maakt het dorp herkenbaar en benadrukt de sterke gemeenschap. We willen deze figuur verder versterken en uitbreiden. Het eerste deel van de Moorsledestraat zien we als een noodzakelijke aanvulling op de centrumfiguur. Vanaf de Basiliek leidt deze derde tak van de “driepoot” naar een nieuw inkomplein voor het waterpark, een nieuwe poort tot Dadizele.

Langs de Moorsledestraat verbreden we het profiel en ontstaat een voorpleintje langs de nieuwe bebouwing, hier vinden een nieuwe horeca, het ontvangstgebouw en bijkomende publieke of commerciële functies een perfecte plek binnen het dorp. De inkom voor de school zien we als de uitgelezen plek om een nieuw inkomplein aan te leggen, niet enkel voor de school, maar ook voor het waterpark en de nieuwe woonontwikkeling. Het inkomplein wordt een levendige en herkenbare plek binnen Dadizele. Het inkomplein vormt ook de poort naar het nieuwe waterpark. Deze brede toegang voor zacht verkeer wordt voorzien van voldoende zitmogelijkheden voor wachtende ouders en is volledig gescheiden het autoverkeer. Het plein vormt de perfecte toegang tot de school. Ook de pastorij zou op termijn meer opengewerkt kunnen worden naar deze doorsteek en het inkomplein mee gaan opladen.

HET DORPSGEZICHT KADREREN EN DE DORPSRAND AFWERKEN

Het schitterende dorpsgezicht met de Basiliek als focuspunt willen we met ons voorstel nog meer in de verf zetten. Zowel vanuit de Moorsledestraat als vanuit het landschap doen we subtiele toevoegingen die het dorpsgezicht kadreren. Langs de Moorsledestraat plaatsen we een compacte woonontwikkeling rond een collectieve tuin. Een gebouw langs de straat en drie parkvilla’s schakelen zich rond een gezamenlijke binnentuin.

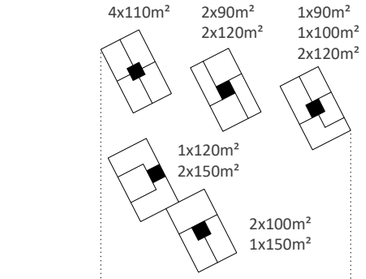
Het gebouw aan de Moorsledestraat krijgt een monumentale, maar toch dorpse uitstraling. Dit nieuw scharniergebouw bepaalt mee het gezicht van het dorp en definieert een voorpleintje aan de straat met mogelijkheid tot terras. Een rondgang op het gelijkvloers biedt intimiteit en schaduw voor de publieksfunctie aan de straat en schrijft het gebouw in binnen het dorpse weefsel van Dadizele.

De drie parkvilla’s worden tussen de binnentuin en het waterpark geplaatst. Ze creëren een rafelige rand en integreren zich binnen het landschappelijke karakter van het waterpark. De binnentuin zien we als een meer toegeëigend onderdeel van het park en sluit er qua vegetatie en invulling perfect op aan. De bewoners wonen letterlijk in het park en op de rand van het dorp. De collectieve tuin ligt lichtjes verhoogd bovenop een halfondergrondse parkeergarage voor de bewoners, wat de privacy verhoogt.

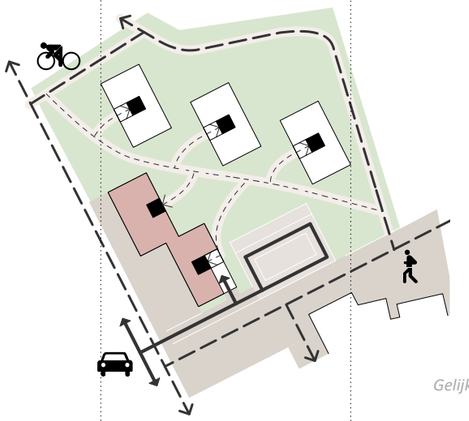
Op termijn kan in de bebouwingsrand naar de Plaats gezocht worden naar bijkomende doorsteken tussen het waterpark en het dorpscentrum. We zien mogelijkheden op de kavels van het “Witte Huis”, de Touwladder en bouwbedrijf Develtere. Ook aan de oostelijke zijde van het park zou dan onderzocht kunnen worden of de dorpsrand afgewerkt kan worden met gebouwen langs het park.



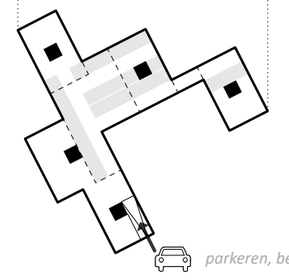
Schema dorpsgezicht kadreren en dorpsrand afwerken



Typeverdieping



Gelijkvloers



Ondergrond: parkeren, bergingen, technieken



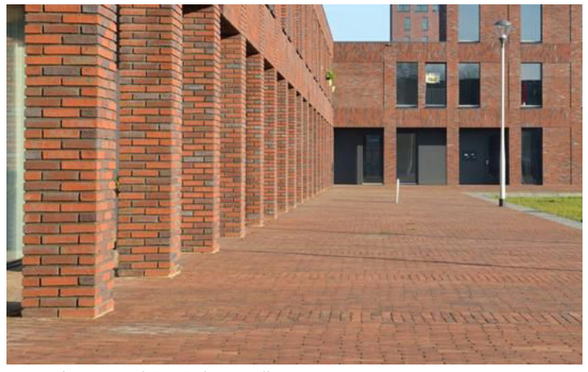
Wonen langs het plein, De Smet Vermeulen in Aalst



Wonen langs het plein, Aertsplein Maaseik



Wonen in het dorp, Agaathof in Groningen

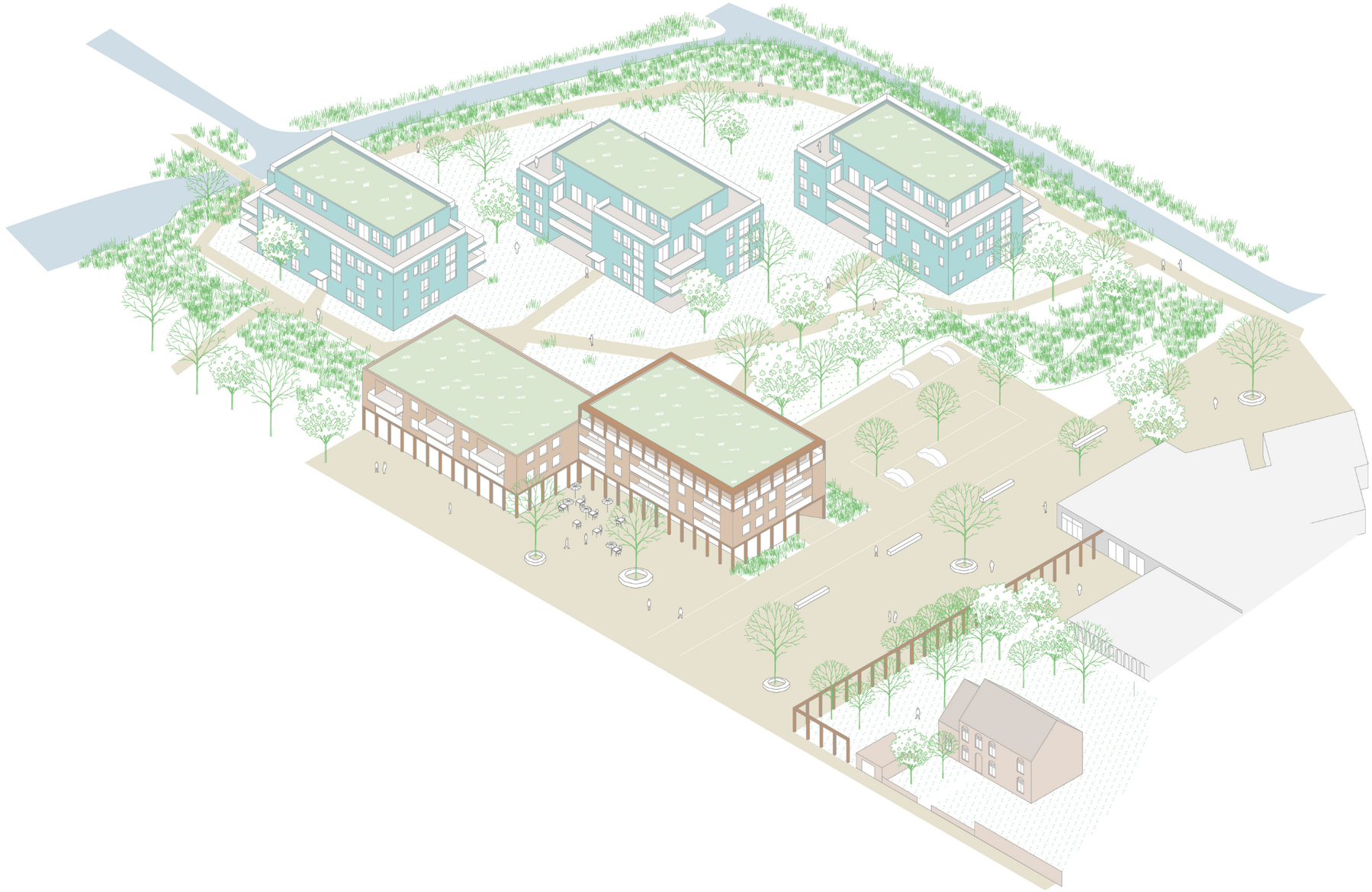


Wonen langs een plein, Piushaven Tilburg

EEN COMPACTE WOONONTWIKKELING OP SCHAAL VAN HET DORP

Langs de Moorsledestraat kan het gelijkvloers ingericht worden met publiek toegankelijke functies. Een horeca-functie, gecombineerd met opvang voor bedevaarders en een bezinningsruimte is een logische invulling. Hier kan ook de uitbating van toeristisch-recreatieve functies in het waterpark een plek krijgen. De woningen langs de Moorsledestraat lijken door hun centrale positie in het dorp ook uiterst geschikt als wonen voor ouderen bovenop een gemeenschappelijke ruimte met zorgdiensten, deze kunnen makkelijk aanleunen bij een horecaruimte.

De inrit tot de halfondergrondse parking voor bewoners sluit aan op de kiss&ride voor de school. Deze parkeerzone kan meervoudig ingezet worden voor bezoekers voor de woningen en gebruikers van het waterpark. Bovenop de halfondergrondse parking voorzien we een collectieve binnentuin, ook toegankelijk vanuit het park. Deze centrale plek stimuleert ontmoeting en voegt evidente kwaliteit toe aan het woonproject. De drie parkvilla's hebben ruim zicht op de tuin en het waterpark en streven naar een maximale integratie in het landschap. We zoeken naar een goede mix van typologieën en woninggroottes om een gediversifieerde groep bewoners aan te trekken. Dit sleutelproject binnen het dorpsweefsel van Dadizele moet een duurzaam voorbeeldproject worden waar het aangenaam wonen is tussen dorp en landschap.





Wonen in het park, Bosrijk in Eindhoven



Wonen in een kasteelpark, De Pinte Viteux



Wonen in het landschap, Louiselund van Lundgaard Tranberg



Wonen in het landschap, Louiselund van Lundgaard Tranberg



Het plein als schakel tussen de dorpse openbareruimtefiguur en het nieuwe park

SCENARIOS

OVERIGE KANSRIJKE SCENARIO’S

Scenario’s binnengebied

Voor het binnengebied zijn verschillende ontwikkelingsscenario’s denkbaar. Wij hebben een eerste voorzet gedaan voor mogelijke invullingen voor dit flexibele deel van het plan met een iets steviger programma. Uitgangspunt is altijd dat het programma de drie-eenheid van de bedevaart, Floralux moet verstreken of hier een nieuwe toevoeging aan moet doen.

Beeldenpark

Een beeldenpark zou een mooie invulling van het gebied kunnen zijn. Het is een ingetogen invulling die goed zou kunnen aansluiten bij de doelgroep van de bedevaart, die overwegend komen voor de rust en bezinning. Bij beeldentuinen wordt het landschap en de kunst sterk verweven met elkaar. Goede voorbeelden zijn bijvoorbeeld het Middelheim museum bij Antwerpen of

Bezinningspark

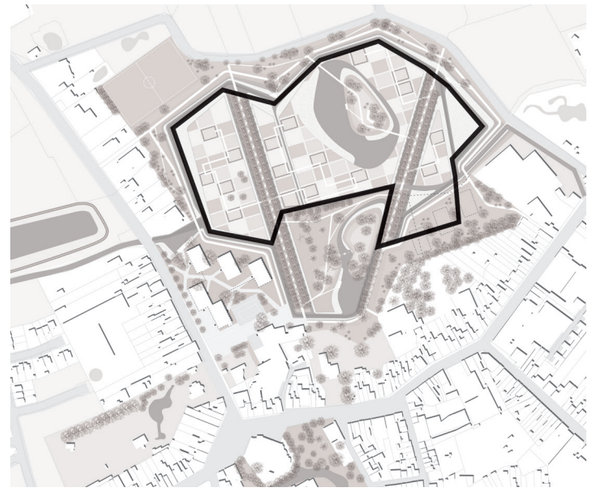
Het gebied zou verder ontwikkeld kunnen worden tot een bezinningspark, een park waar verschillende bezinningsplekken van hoogwaardige architectuur geïntegreerd worden in het landschap. Hier zouden ook verblijfsfuncties aan gekoppeld kunnen worden of overnachtingsmogelijkheden.

Tuinenfestival

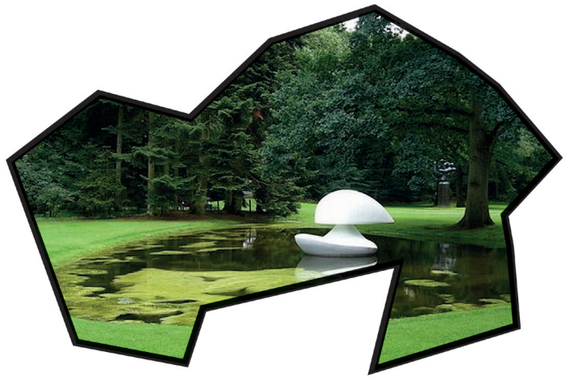
Het binnengebied levert een uitgelezen kans om een internationaal tuinenfestival te organiseren waarbinnen ieder jaar via een ontwerpwedstrijd de beste ontwerpers worden geselecteerd om een tuin aan te leggen voor één jaar lang.

Waterspeelpark

Het water kan verder ingezet worden om in het binnengebied een waterspeelpark te ontwikkelen. Een plek waar men op avontuur kan gaan.



✳ uitgewerkt scenario







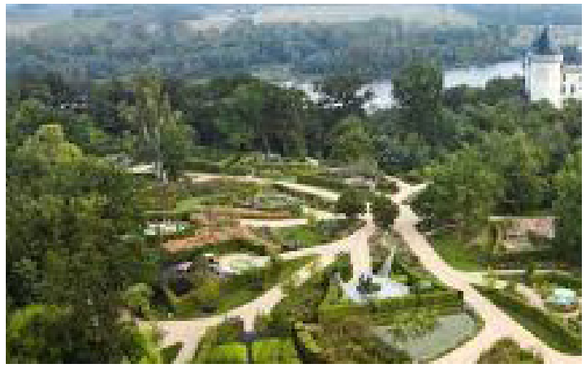




Beeldenpark



Bezinningspark



Tuinenfestival



Natuurwaterspeelpark

INTERNATIONAAL TUINENFESTIVAL

Voor deze wedstrijdfase hebben wij één scenario voor de invulling van het binnengebied uitgewerkt om de kansen en potenties zichtbaar te maken, maar ook om te tonen hoe een specifiek programma kan worden afgestemd met het concept van het waterzuiverings-en bergingspark.

Voor dit binnengebied zijn verschillende scenario's denkbaar, dit zal tijdens een proces met de verschillende actoren en bewoners van Dadizele verder uitgewerkt en afgetoetst moeten worden.

Wij zien de inrichting van het binnengebied als internationaal tuinenfestival zeker als kansrijk scenario. Wij denken dat het naadloos aansluit bij de richting die Floralux op dit moment kiest voor de verdere uitbouw van hun bedrijf. Het sluit volgens ons ook perfect aan bij de doelgroep die naar Floralux komt. Hierdoor zouden beide functies complementair aan elkaar kunnen werken en elkaars bezoekersaantallen gunstig kunnen beïnvloeden. Bezoekers van Floralux zouden bijvoorbeeld hun daguitstap kunnen verlengen met een dag om het tuinenfestival te bezoeken.

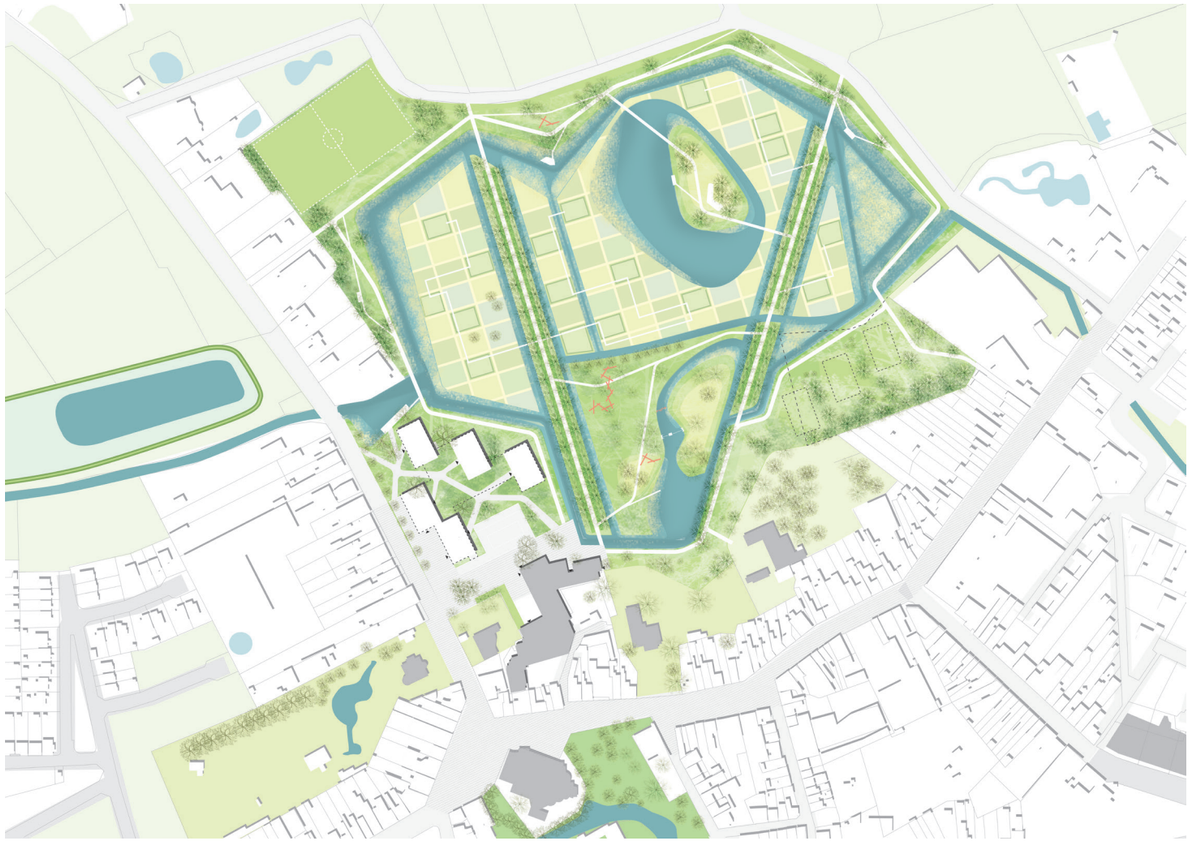
De meeste tuinenfestivals werken als volgt: In het najaar wordt een internationale openbare oproep geplaatst voor professionele ontwerpers om een tuin rond een vooraf bepaald jaarthema te ontwerpen op een vastgelegd kavelformaat. Een vakjury selecteert uit de inzendingen een aantal winnaars die ieder hun tuin verder mogen uitwerken en aanleggen op het terrein. Hiervoor is meestal een budget van ongeveer □11.000,- beschikbaar per ontwerper (honorarium + aanlegkosten tuin). De ontwerpteam leggen zelf de tuinen aan in het vroege voorjaar. Het festival is de gehele zomer open voor bezoekers van april tot oktober. Daarna worden de tuinen afgebroken en begint de cyclus opnieuw.

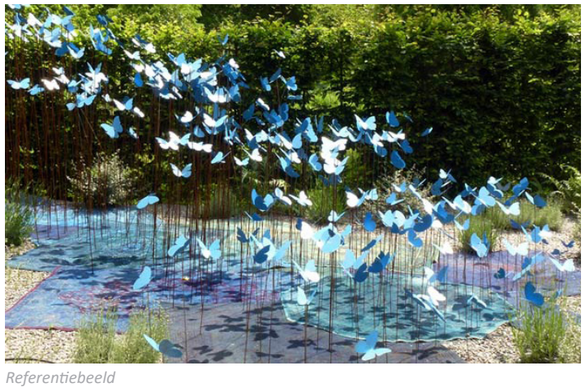
Basisontwerp

Voor het tuinenfestival wordt een basislandschap aangelegd dat bestaat uit een grid van grachtjes die met riet worden beplant. Het grid definieert rechthoekige kavels van gemiddeld 280m2. Dit is de ideale maat voor een showtuin. Het rietgrid zorgt voor een besloten karakter van de kamers. Op de plaatsen waar tuinen voorzien worden wordt de tuinkamer verhoogt tot + 1m boven het huidige maaiveld, dit is nodig om de tuinen boven water te houden als het gebied voor waterberging dient. De verhoogde tuinkamers worden onderling verbonden met een vlonder die ook op +1m wordt aangelegd. Alle overige kamers binnen het rietgrid worden beplant met een selectie van zuiveringsplanten. Deze omsloten vakken met zuiveringsplanten vormen boeiend landschapspark op zich, waarbinnen het tuinenfestival verscholen ligt.

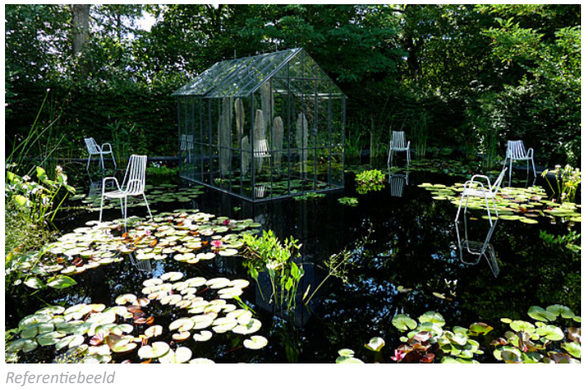
Toegankelijkheid

Binnen de hoofdstructuur van het openbare park, vormen de waterstructuren een "natuurlijke" grens met het binnengebied waarbinnen het tuinenfestival georganiseerd kan worden. De, door water omsloten eilanden van het binnengebied worden ontsloten via de twee hoofdlanen. Vanaf deze lanen kan men via afsluitbare bruggetjes, met een pasje de eilanden betreden om de tuinen te bewonderen. De bezoekers van het openbare park kunnen enkel gebruik maken van het randpark en de twee openbare lanen door het middengebied.

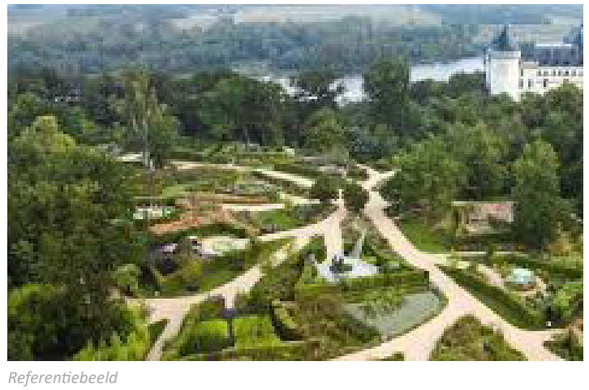




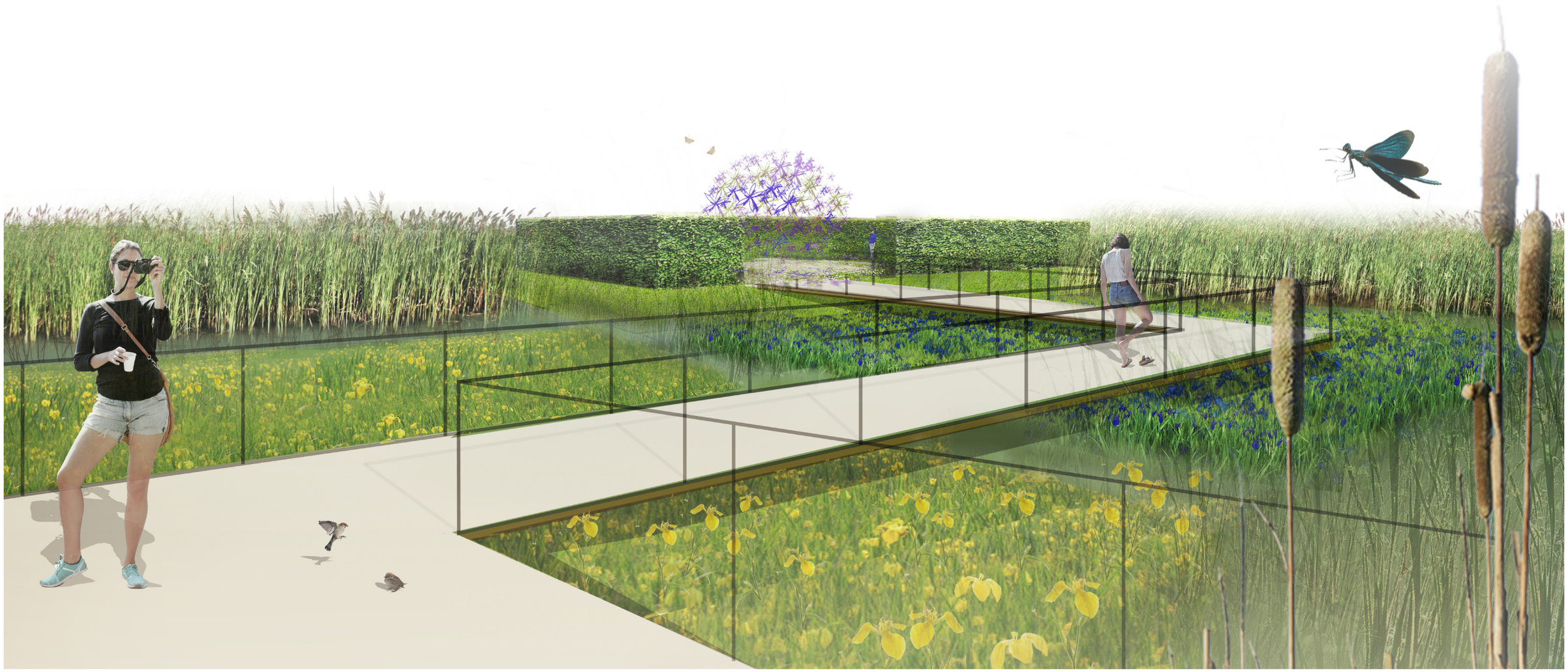
Referentiebeeld



Referentiebeeld



Referentiebeeld



Impressie grid met zuiveringsplanten met op de achtergrond een omhaagde tuin

FINANCIËLE HAALBAARHEID

De vraag naar een financieel haalbaar plan is natuurlijk heel gegrond en begrijpelijk, maar anderzijds ook wel dubbel. Het is duidelijk dat een woonontwikkeling van 57 woningen en commerciële ruimtes nooit de financiële put van 3,7 miljoen euro van NV Dadizele zal kunnen opvullen. Er wordt dus nog een belangrijke bijdrage verwacht van de nieuwe toeristisch-recreatieve functie die als centraal programma-element aan de site moet toegevoegd worden. Hierover bestaat vandaag echter geen enkele duidelijkheid. Er is geen duidelijk programma, er is geen stakeholder die dit programma-onderdeel wilt ontwikkelen en ook zeker nog geen businessplan. Het is dus een heel moeilijke opgave om een totaal financieel plaatje te maken.

We kunnen wel een inschatting maken van een aantal kosten en baten per stakeholder van het plan, zoals enerzijds de bouwkost van de gebouwen en van de aanleg van de wegenis en het park en anderzijds de opbrengst die de verkoop van de wooneenheden zou kunnen opleveren. Maar een cruciaal element in deze kosten-baten berekening ontbreekt op dit moment.

We hebben ervoor gezorgd dat in onze planopbouw het bevestigde deel van het programma voor een groot deel losgekoppeld kan worden van het onzekere deel van het programma. De woonontwikkeling rond het plein aan de Moorsledestraat en de publieke rand van het waterpark bevatten de bevestigde programma-onderdelen. Dit basisplan vormt op zich reeds een aantrekkelijke nieuwe trekpleister in Dadizele. Het toeristisch-recreatieve programma waar nog geen duidelijkheid over is kan plaats vinden in de centrale 'kamer' van het waterpark. Deze planopbouw zorgt ervoor dat de ontwikkeling van beide onderdelen een eigen dynamiek kan volgen. Voor het ene deel kunnen we al sneller naar een concreet inrichtingsniveau werken. Voor het andere deel nemen we voldoende tijd om met alle stakeholders te onderzoeken wat een gewenst programma zou kunnen zijn.

We denken dat het cruciaal is om naar de juiste stakeholders op zoek te gaan voor dit bijkomende programma. Wij hebben een aantal ontwikkelingspistes aangegeven in dit wedstrijddocument en waarschijnlijk leven er ook al een aantal andere ideeën bij andere stakeholders. Misschien kunnen we reeds mogelijke geïnteresseerde partijen identificeren tijdens het proces van het opmaak van het masterplan en deze ook nauw betrekken. Anderzijds moeten we ook opletten om de toekomstige mogelijkheden van potentiële kopers/concessienemers niet te veel te beperken. Deze evenwichtsoefening willen we samen met de opdrachtgever bewandelen en van daaruit bepalen hoe we dit programmatorisch luik een plaats geven in het proces.

Basisprogramma: Elke stakeholder heeft een bepaald programma van eisen

NV Dadipark	**Kerkfabriek**	**Gemeente**	**Provincie/VMM**
Nieuwe woningen + Commerciële ruimte, horeca	Ontvangstgebouw bedevaarders	Park met laag dynamische sport- en recreatie + Bebouwde publieke, gemeentelijke recreatie	Wateropgave signaalgebied min. 20.000m³, max. 100.000m³

Programma samenvoegen, synergie en identiteit zoeken

Basisplan: **Waterpark**

Bebouwingscluster op de overgang tussen de dorpskern en het waterpark rond een plein, met commerciële functies, horeca en publieke functies op de gelijkvloerse verdieping erlangs en wonen op de verdiepingen en aan de parkkant	Publieke parkrand opgeladen met sport- en recreatieplekken aansluitend op het dorp	Structurerend watersysteem dat bijkomende buffering biedt

+

Bijkomend programma

Tuinfestival

Ideeën:
- Jaarlijks festival (april-oktober)
- Mogelijkheid tot bijhorende functies (commercieel, horeca,...)
- Uitwisseling met Floralux

Bezinningsplek

Ideeën:
- Aansluitend op bedevaartsgebeuren
- Aansluitend op rondgang
- Overnachtings-infrastructuur (bezinningscellen)
- Beeldentuin

Andere

- Landschappelijke recreatie (waterspelen, avontuurlijke speeltuin, hindernissenparcours, klimparcours,...)
- Bijkomend verblijfsprogramma (uniek overnachten in het landschap, overnachtingsplekken, permanent op aanliggende kavels,...)

COMMUNICATIE & PARTICIPATIE

Het project voor het masterplan in Dadizele vraagt een uitgesproken integrale aanpak. Vele verschillende stakeholders kijken met verschillende verwachtingen naar de ruimtelijke ontwikkeling van het projectgebied. De kansen voor mogelijke synergie tussen deze stakeholders, hun interesses en hun programma's moeten maximaal benut worden. De opgave voor de waterberging zien wij ook als een kans zijn om een aantrekkelijk park te maken en dat heeft heeft dan weer een positieve neerslag op toerisme en de woonkwaliteit van de woningen erlangs. Alle opgaves zijn dus met elkaar verbonden. Overleg is cruciaal om deze potentiële synergie te detecteren en maximaal uit te spelen. Door verschillende partijen samen te zetten kunnen onverwachte coalities ontstaan en vergroot het besef dat iedereen moet bijdragen aan de realisatie van een gezamenlijk ambitieus project. We geven daarom de nodige aandacht aan een brede communicatie en participatie in ons plan van aanpak en willen deze aanzet verder uitwerken in overleg met de betrokken stakeholders in de eerste fase van het proces.

WERKGROEP

- Provincie West-Vlaanderen gebiedsgerichte werking
- Provincie West-Vlaanderen ruimtelijke planning
- VMM
- Gemeente Moorslede
- NV Dadipark
- Kerkfabriek

De werkgroep doet de dagdagelijkse opvolging van het project. Het is belangrijk dat in deze werkgroep mensen vertegenwoordigd zijn die voldoende technische en terreinkennis hebben. Anderzijds is het ook belangrijk dat het om mensen gaat die mee kunnen denken aan een ambitieuze visie. Het gaat immers in eerste instantie niet om een uitvoeringsproject, maar om een ontwikkelingsvisie op lange termijn aan de hand van een masterplan.

De werkgroepen kunnen aangevuld worden met thematische werkgroepen. Dit kan belangrijk zijn indien er even dieper (en technischer) moet ingegaan worden op één thema of vraagstuk. Op dat moment kan de werkgroep uitgebreid worden met vertegenwoordigers van stakeholders ivm dat specifieke thema. We denken hierbij aan de volgende thema's:

- Water: VMM hebben we al toegevoegd in de werkgroep gezien het belang van water in het plan. Voor thematische werkgroep zouden verschillende specialisten die rond water werken samengebracht kunnen worden.
- Programmatie: Voor een thematische werkgroep rond programmatie zouden partijen die rond toerisme en recreatie werken uitgenodigd kunnen worden (bvb. Westtoer), maar ook specifieke partijen die interesse kunnen hebben in de ontplooiing van activiteiten in dit gebied (bvb. Floralux, mogelijks geïnteresseerde concessienemers)

In overleg met de opdrachtgever kan besloten worden om bepaalde van deze partijen ook op te nemen in de projectgroep. In totaal voorzien we in het proces 7 werkgroepen.

STUURGROEP EN/OF COLLEGE - RVB

De stuurgroep bestaat uit de beleidsverantwoordelijken van de leden van de werkgroep. Deze stuurgroep kan ook vervangen worden door een terugkoppelingsmoment naar het college en de raden van bestuur van de verschillende stakeholders. We voorzien in totaal 2 momenten van terugkoppeling: op het einde van de VO fase en voor de afwerking van het definitieve document. De stuurgroep (of college -rvb) en kan het geleverde werk van de fase bekijken, er opmerkingen op maken en goedkeuren. Dit gebeurt telkens voor er gecommuniceerd wordt met de projectbetrokken partijen en met de bevolking van Dadizele.

DIRECT BETROKKEN PARTIJEN

Een aantal stakeholders heeft directe belangen bij de ontwikkeling van de projectsite. We denken bijvoorbeeld aan de familie Vynckier, de Basisschool 't Brugske, de eigenaars van het aangelande perceel in het oosten naast het bouwbedrijf,... en er zijn zeker nog andere partijen te bedenken. Deze stakeholders nemen een speciale plaats in in het proces. We kunnen best niet wachten tot op het einde om deze te betrekken aangezien bepaalde inzichten uit het overleg met hen de plannen direct kunnen beïnvloeden. Wel bestaat het risico dat er bepaalde posities ingenomen worden die de uitvoering van het plan in een latere fase bemoeilijken of dat er teveel vanuit de eigen belangen gedacht wordt.

Het lijkt ons best om ze drie keer te betrekken zodat ze het proces actief kunnen meevolgen. Eén keer om aan te geven waar we mee bezig zijn, dit kan reeds vrij vroeg in het proces na de . Dit is ook het moment om af te toetsen met welke verwachtingen deze stakeholders naar het proces kijken en om hun programma van eisen te verfijnen of verduidelijken. Een tweede keer om concrete voorstellen af te stemmen bij afwerking van het voorontwerp. En een derde keer om aan te geven hoe we hun opmerkingen hebben verwerkt werden bij de afwerking van het definitief ontwerp. Aandachtspunten voor het vervolgtraject en allerlaatste aanpassingen kunnen nog meegegeven worden.

We moeten duidelijk aangeven wat we wel en niet willen vast leggen met het plan. En het moet duidelijk zijn wat de engagementen van de andere betrokken partners zijn. Er moet ook bekeken worden of we deze stakeholders allemaal in één moment kunnen bundelen of dat we ze bilateraal dan wel in kleinere groepen moeten opdelen. Nu hebben we voorzien dat we ze de eerste keer bilateraal horen en dat we ze in de twee volgende momenten bundelen in een klankbordgroep. Door ze met elkaar in dialoog te laten gaan wordt er gemakkelijker verder gekeken dan het eigenbelang of kan er zelfs synergie gevonden worden.

BEWONERS VAN DADIZELE

Als team geloven wij sterk in een doorgedreven participatieve aanpak. Als de participatie op tijd wordt gestart en grondig wordt aangepakt leidt dit altijd tot positieve resultaten, enerzijds als input voor het ontwerpteam anderzijds als draagvlak voor het plan. Dit is tenslotte toch een cruciaal en positief project voor Nieuwpoort.

Het participatieve proces willen we vooral op een creatieve en inspirerende manier aanpakken. We willen ervoor zorgen dat de typische 'wij-tegen-zij' sfeer die vaak op hoorzittingen ontstaat, vermeden wordt. We willen de mensen ook actief betrekken en niet gewoon passief laten reageren. Dit zorgt er voor dat ze ook een stuk verantwoordelijkheid moeten oppakken en gedwongen worden om niet alleen vanuit hun eigen standpunt te denken. We werken met 3 participatiemomenten.

Tijdens het eerste moment willen we de opgave van het masterplan, de eerste analyse en de ambitie presenteren en bediscussiëren. Het lijkt ons interessant om dit te doen aan de hand van discussiewandelingen. Zo kunnen we op het terrein gaan bekijken en toelichten welke de onderzochte pistes zijn en wat daarvan de concrete gevolgen zijn. Het is vooral een kennismaking met de opdracht en het ontwerpteam, een peiling naar de verwachtingen die leven en een verdieping van inventarisatie en analyse.

Bij het tweede moment is er reeds een concreet voorontwerp. Er is waarschijnlijk al heel wat materiaal geproduceerd en iedereen moet de tijd krijgen om dit materiaal te bekijken en te verwerken. Daarom zouden we met een tentoonstelling ter plaatse kunnen werken, bvb. met panelen. Iedereen kan deze gedurende een bepaalde periode bezoeken en ideeën achterlaten. Dit kan aangevuld worden met workshops waarin samen rond de tafel wordt gewerkt.

Het derde en het laatste moment is vooral een terugkoppelingsmoment met een presentatie van het eindresultaat van het masterplan en een doorkoppeling naar het vervolgtraject. Er kan nog altijd input verzameld worden die meegenomen kan worden in het vervolgtraject, maar dit is ook vooral een feestelijk moment om het eindproduct dat samen werd opgemaakt te vieren. Het zou leuk zijn om dit te koppelen aan een tijdelijke ingreep op het terrein of de inhuldiging van een tijdelijk gebruik tot wanneer de werken starten.

Bepaalde middenveldorganisaties kunnen aparte aandacht krijgen tijdens deze communicatiemomenten.


Discussiewandeling op het terrein


Tentoonstellingspanelen ter plaatse


Workshop: samen de pen vast houden


Tijdelijke interventie op het terrein

PLAN VAN AANPAK

Er is een duidelijke spanning voelbaar in de projectdefinitie van het masterplan. Enerzijds staan er een aantal concrete projecten op til waarvoor men tastbare randvoorwaarden wil ontwikkelen die de uitvoering in goede banen kan leiden. Dit is voornamelijk het geval voor de woonontwikkeling. Anderzijds is het ook duidelijk dat er nog een overkoepelende visie ontbreekt op het projectgebied. Wat is de toekomstige identiteit en functie van het Dadipark? Voor ons is het cruciaal dat we eerst duidelijk weten waar we naar toe willen met het beeld en de identiteit van deze plek voor we de verschillende deelprojecten willen uitwerken. Er moet dus voldoende ruimte voor deze visieontwikkeling genomen worden in het plan van aanpak. Dit vraagt een onderzoekende houding en een open geest van alle betrokken stakeholders. Anderzijds willen we ook voldoende aandacht geven aan de concrete uitwerking en strategische realiseerbaarheid van de ontwikkelde visie in het tweede deel van het proces. Dit vraagt ontwerpend onderzoek op een heel andere schaal dat moet resulteren in ruimtelijke randvoorwaarden en deelplannen. In het laatste deel van het proces wordt de doorkoppeling naar het vervolgtraject gemaakt met een actieplan met deelprojecten, fasering en strategie.

VAN ANALYSE NAAR VISIE

Op de startvergadering wordt het voorgestelde plan van aanpak besproken en als een concrete timing uitgezet. Verder is het de bedoeling om alle mogelijke startinformatie te bespreken en aan te vullen. Naast dit onderzoek op papier zal ook uitgebreid terreinonderzoek noodzakelijk zijn om de bestaande situatie van de projectsite volledig in de vingers te krijgen. De projectsite heeft zich ook gedeeltelijk op een informele manier kunnen ontwikkelen. Het is belangrijk om niet alleen naar theoretische situatie te kijken (eigendomsgrenzen, bestemmingsplannen,…), maar ook naar de praktijk. Hoe wordt de ruimte gebruikt, formeel en informeel? Hoe zien de verschillende grenzen eruit? Hieruit kunnen we veel leren over de bestaande identiteit van de projectsite. In deze inventarisatie overlappen de verschillende schalen elkaar noodgedwongen. Tijdens deze terreinbezoeken stellen we ook voor om met interviews te werken. Door de huidige bewoners en gebruikers vragen te stellen, krijgen we snel en vanuit eerste hand een inzicht in het huidig gebruik en de huidige identiteit van de projectsite.

Op basis van deze inventarisatie en de analyse ervan kunnen het doel en de aanpak van de studie beter aflijnen. De ambitie wordt uitgezet. Dit werk kunnen we ook gebruiken voor het eerste overleg met de projectbetrokkenen die we bilateraal willen spreken in deze fase en voor het eerste communicatiemoment met de bewoners.

VAN VISIE NAAR ONTWERP

Binnen deze fase willen we ongedwongen en creatief nadenken over de opgave. Met de ambitie en het verfijnde programma van de verschillende stakeholders op zak, hebben we en duidelijk kader om binnen te werken. Zoals we in de wedstrijd gedaan hebben willen we aan de hand van ontwerpend onderzoek tonen wat de kwaliteiten van de projectsite zijn en hoe deze verder in de verf gezet kunnen worden. We willen een ambitieuze visie uitwerken. Het ontwerpend onderzoek zal gebruik maken van scenario's. Dit kan thematisch ontwerpend onderzoek zijn, zoals bijvoorbeeld over water, of over de verschillende mogelijke toeristisch-recreatieve programma's die het park kunnen opladen in de toekomst.

We zullen ook de impact van de scenario's op verschillende vlakken duidelijk maken (stedenbouwkundig, landschappelijk, waterbouwkundig, programmatorisch, functioneel, infrastructureel, financieel, beheersmatig,…). De haalbaarheid van de scenario's wordt zo verduidelijkt. Op deze manier kan er op de bespreking met de werkgroep een goede afweging tussen de scenario's worden gemaakt. Op basis van deze evaluatie kan er langzaam naar een voorkeursscenario toegewerkt worden. Dit is niet noodzakelijk. Het is ook mogelijk om door te werken met verschillende scenario's. Op basis van het overleg met de werkgroep kan het materiaal voor het voorontwerp opgemaakt worden. Dit wordt op het eind van de fase voorgelegd aan de stuurgroep, vooraleer er naar de projectbetrokkenen en de bewoners wordt gecommuniceerd.

VAN ONTWERP NAAR PROJECT

In de fase van het definitief ontwerp willen we binnen de visie die ontwikkeld is voor het hele projectgebied aandacht geven aan de deeluitwerkingen. Dit vraagt ontwerpend onderzoek op schaal van deze deelgebieden.

We werken toe naar een stedenbouwkundig kader voor de nieuwe ontwikkelingen en de deelplannen. Een masterplan moet strategisch en flexibel zijn aangezien het lange tijd moet meegaan. Het moet een duidelijk kader vormen om toekomstige ontwikkelingen te sturen maar legt zeker niet alles vast. Op basis van de reacties op het ontwerpend onderzoek kunnen we een ruimtelijke consensus voorstellen. Er wordt vastgelegd wat de structurerende elementen zijn van het ontwerp. We tonen aan wat prioriteiten zijn en wat minimaal noodzakelijke randvoorwaarden zijn voor uitwerking en invulling. Tegelijkertijd proberen we voldoende ruimte te laten voor een flexibele invulling op de lange termijn.

Naast het algemene stedenbouwkundige kader bieden we ook een veel concretere visie op beeldkwaliteit aan, zowel voor de publieke ruimte als voor de architectuur. Voor de deelzones die een detailplan vragen leggen we gedetailleerd vast wat we willen. Voor andere zaken, bijvoorbeeld de architectuur van het nieuwbouwproject is dit veel moeilijker. Door alles vast te leggen garanderen we nog altijd geen kwaliteit. We denken dat het belangrijker is om sturende en inspirerende principes uit te zetten. Op het einde van deze fase wordt het materiaal voorgelegd aan de stuurgroep alvorens dit met de projectbetrokkenen wordt besproken.

AFWERKING

In deze fase worden de resultaten van de vorige fases gebundeld in een wervend handboek. Verder wordt dit aangevuld met een concrete actielijst voor de vervolguitwerking van de deelprojecten. Dit omvat overzicht van de deelprojecten (ambitie, programma, randvoorwaarden, betrokken actoren, realisatietraject, raming,…), een fasering die ook de onderlinge afhankelijkheden duidt en strategie om de uitvoering van het masterplan mogelijk te maken.

TIMING & STUDIEKOSTEN

TIMING

De timing hieronder toont een kalender startend van een fictieve startdatum midden maart. Het proces eindigt midden december. Als we daar nog eens de hele maand juli als bouwverlof van aftrekken komt dit neer op een proces van ongeveer 8 maanden. We denken dat we met dit proces en deze timing garanties kunnen bieden op een kwalitatief resultaat voor het masterplan. We staan echter wel open voor verdere onderhandeling hierover met de opdrachtgever. Het proces is opgebouwd in 4 fases, met telkens twee weken speling ertussen.

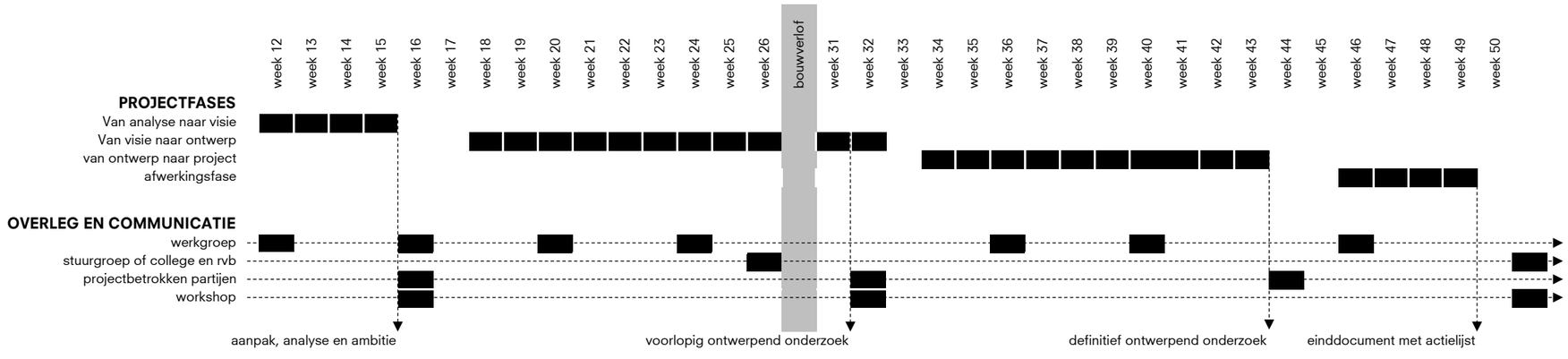
Het lijkt ons ook mogelijk dat het veld met de bebouwing en de rest van het park gedeeltelijk van elkaar losgetrokken worden in het proces. Het bebouwingsveld is duidelijk afgebakend en duidelijker qua programma en zal dus ook sneller tot een concreet ontwerp leiden.

STUDIEKOSTEN

De studiekosten voor het vast gedeelte, de opmaak van het masterplan worden geraamd op een totaal van 48.580 EURO (exclusief BTW). De gedetailleerde raming wordt hiernaast getoond. Er wordt gewerkt met de volgende uurprijzen

- Senior: 100 euro / uur
- Projectleider: 80 euro / uur
- Projectmedewerker: 55 euro / uur
- Projectassistent: 40 euro / uur

Dit zijn ook de uurprijzen die kunnen gerekend worden voor bijkomende prestaties. Voor bijkomende overlegmomenten wordt er gerekend met 4 uur voor een projectleider en 4 uur voor een projectmedewerker (totaal 540 euro, exclusief BTW).



TEAMSAMENSTELLING

Niveau 1:	Senior	100,00 €
Niveau 2:	Projectleider	80,00 €
Niveau 3:	Projectmedewerker	55,00 €
Niveau 4:	Projectassistent	40,00 €

		NIV 2	NIV 3	NIV 4
FASE 1	**Van analyse naar visie**			
1.1	Opstellen plan van aanpak	4	0	
1.2	Sitebezoek en inventarisatie	8	16	
1.3	Desktopanalyse	8	16	
1.4	Beschrijving ambitie	8	8	
	werkgroep (2x)	8	8	
	projectbetrokken partijen	8	8	
	workshop	4	4	
		48	60	0
FASE 2	**Van visie naar ontwerp**			
2.1	Globale visie	24	48	
2.2	Ruimtelijke concepten	24	48	
2.3	Principes en richtlijnen mbt de inrichting	24	48	
2.4	Beeld	24	48	
	werkgroep (2x)	8	8	
	Stuurgroep of College en RvB	4	4	
	projectbetrokken partijen	4	4	
	workshop	8	8	
		120	216	0
FASE 3	**Van ontwerp naar project**			
3.1	Globale visie	16	32	
3.2	Ruimtelijke concepten	16	32	
3.3	Principes en richtlijnen mbt de inrichting	16	32	
3.4	Beeld	16	32	
	werkgroep (2x)	8	8	
	projectbetrokken partijen	4	4	
		76	140	0
FASE 4	**Afwerking**			
4.1	Verwerking in einddocument	8	16	
4.5	Actiefiches deelprojecten	8	16	
4.6	Fasering en strategieën	8	16	
	werkgroep (1x)	4	4	
	Stuurgroep of College en RvB	4	4	
	workshop	4	4	
		36	60	0
	Uren TOTAAL	280	476	0
		80,00 €	55,00 €	40,00 €
		22 400,00 €	26 180,00 €	0,00 €

	SAMENVATTING RAMING	**48 580** €	excl BTW
	De vermelde bedragen zijn exclusief BTW (21%.).	10 202 €	BTW
	De opdrachtgever stelt al het nodige en nuttige materiaal ter beschikking.	58 782 €	incl BTW

In deze offerte zijn alle kosten begrepen (verplaatsingen, secretariaat, ondersteunende activiteiten).
Bijkomende exemplaren van de studie worden aan kostprijs gerekend.
Bijkomende vergaderingen worden aan uurprijs gerekend.

ONTWERPTEAM

Wij denken dat wij het geknipte team zijn om de voorliggende opdracht tot een goed einde te brengen. Ons team bundelt kennis van en ervaring in het ontwikkelen van toekomstvisies voor recreatieve plekken, zowel vanuit het standpunt van de open en groene ruimte als vanuit het standpunt van de bebouwde ruimte, projecten op de rand tussen dorpskern en het landschap en het werken met een participatieve procesaanpak. We kunnen dus een antwoord bieden op de centrale thema's die voor dit project aan de orde zijn. Het is een team dat voldoende compact is om gemakkelijk aanspreekbaar te zijn, maar ook voldoende uitgebreid om wanneer nodig een verzetje hoger te kunnen schakelen.

Met het ontwerpteam bestaande uit LAMA landschape architects en BRUT architecture and urban design hebben we een team op maat dat de verschillende disciplines, noodzakelijk voor de uitwerking van deze opdracht (landschapsinrichting, ruimtelijke planning, stedenbouw, stadsontwerp, architectuur, ontwerpmatig onderzoek, publieke ruimte, hydrologie, participatie en communicatie), bundelt in een compact en ambitieus team. Ook hebben wij de ervaring die ons in staat stelt om het aspect financiële haalbaarheid mee te nemen in onze voorstellen. Als tijdens het proces en in overleg met de opdrachtgever blijkt dat hiervoor bijkomende expertise noodzakelijk is kunnen wij beroep staan wij hiervoor zeker open.

BRUT + LAMA

Aangezien zowel open ruimte en landschap als stedenbouwkundige structuur en stadsafwerking een belangrijke rol spelen in het project besloten Brut en Lama om samen te werken. Beide bureaus samen vormen het ontwerpteam dat intens samen zal werken. Brut en Lama hebben reeds aan heel wat verschillende opgaves op verschillende schalen samengewerkt. Onder andere ook aan enkele opdrachten die sterk aansluiten bij de voorliggende opdracht in Dadizele. BRUT heeft reeds aan een masterplan in opdracht van de gemeente Moorslede gewerkt.

Brut bestaat uit een team van architecten en stedenbouwkundigen. Ze specialiseren zich in ontwerpopdrachten voor architectuur, stedenbouw en publieke ruimte. LAMA landscape architects is een jong en gedreven landschapsarchitectenbureau. Het bureau, opgericht begin 2013 door Claire Laeremans en Jorryt Braaksma (beiden behaalden hun Master diploma landschapsarchitectuur aan de Academie van Bouwkunst te Amsterdam), werkt binnen en buiten België aan een breed spectrum van projecten en combineert hierin onderzoek met uitvoeringsprojecten. In 2016 won het bureau de prijs publieke ruimte 2016 met haar eigen initiatief 'het Ideale Straatprofiel'. Op dit moment bestaat het team van LAMA uit 6 personen met o.a. expertise in landschapsarchitectuur, stedenbouw, architectuur, ecologie en hydrologie. Brut en Lama vinden elkaar in een gemeenschappelijke passie voor ontwerpend onderzoek ,stedenbouwkundige ontwerpopdrachten, masterplannen en uitvoeringsprojecten binnen de openbare ruimte. Dat is waar hun vaardigheden overlappen. Ze delen een interesse voor projecten waarin een ontwerpmatige en onderzoekende aanpak centraal staan. Brut en Lama vinden elkaar in een gemeenschappelijke passie voor stedenbouwkundige ontwerpopdrachten, masterplannen en ontwerpend onderzoek. Dat is waar hun vaardigheden overlappen. Ze delen een interesse voor projecten waarin een ontwerpmatige en onderzoekende aanpak centraal staan.

Binnen het werkveld is het team complementair, waardoor het in staat is doorheen verschillende schaalniveaus en disciplines integrale projecten tot stand te brengen. Brut is gespecialiseert in mobiliteit, stedenbouw en architectuur. LAMA werkt vanuit een integrale benadering waar d.m.v. onderzoek op zowel systeemniveau als op ruimtelijk en programmatisch vlak, gezocht wordt naar koppelingmogelijkheden en synergiën tussen verschillende opgaven en kansen. Het team kan moeiteloos schakelen tussen concepen op de grote schaal en doorwerkingen op detailniveau.

SAMENWERKING

Op dit moment hebben wij geen verdere experten aan het team toegevoegd. Wij gaan er voorlopig van uit dat het ontwerpteam voldoende expertise heeft om de opdracht tot een goed einde te brengen. Wij rekenen, vooral op vlak van hydrologie, op de input en expertise vanuit de betrokken stakeholders. Water is een belangrijke thema in ons voorstel, het is dus belangrijk dit integraal uit te werken en af te toetsen tijdens de werkgroepen. Hoewel Lama zeker heel wat kennis inzake water en ecologie op tafel kan leggen, kan dit snel een complexe en technische aangelegenheid worden. We zouden daarom, wanneer noodzakelijk, met thematische werkgroepen kunnen werken waarbij alle stakeholders inzake het waterverhaal samen worden gebracht. De kennis rond de tafel en het gesprek moet toelaten om specifieke knopen te ontwarren. Indien er toch op een bepaald moment in het proces gevoeld wordt dat er specifieke bijkomende expertise noodzakelijk is, kunnen wij beroep doen op een uitgebreid netwerk van bureaus waarmee we reeds samengewerkt hebben.