

Masterplan 'Capellegoed en omgeving' te Rollegem-Kapelle

Geertsen Proot Voorspoels architecten i.s.m. Technum



Analyse van de omgeving



drie gesloten kamers in een agrarisch landschap • in het midden Rollegem - Kapelle



primaire en secondaire structuren



markante plekken dragen bij tot de dynamiek van de kern

Aandachtspunten vanuit de site



aanleg Sint-Jansplein in functie van de auto



een sterke relatie tussen hoeve en kerk



een discrepantie in schaal en taal tussen hoeve- en verkavelingstypologie



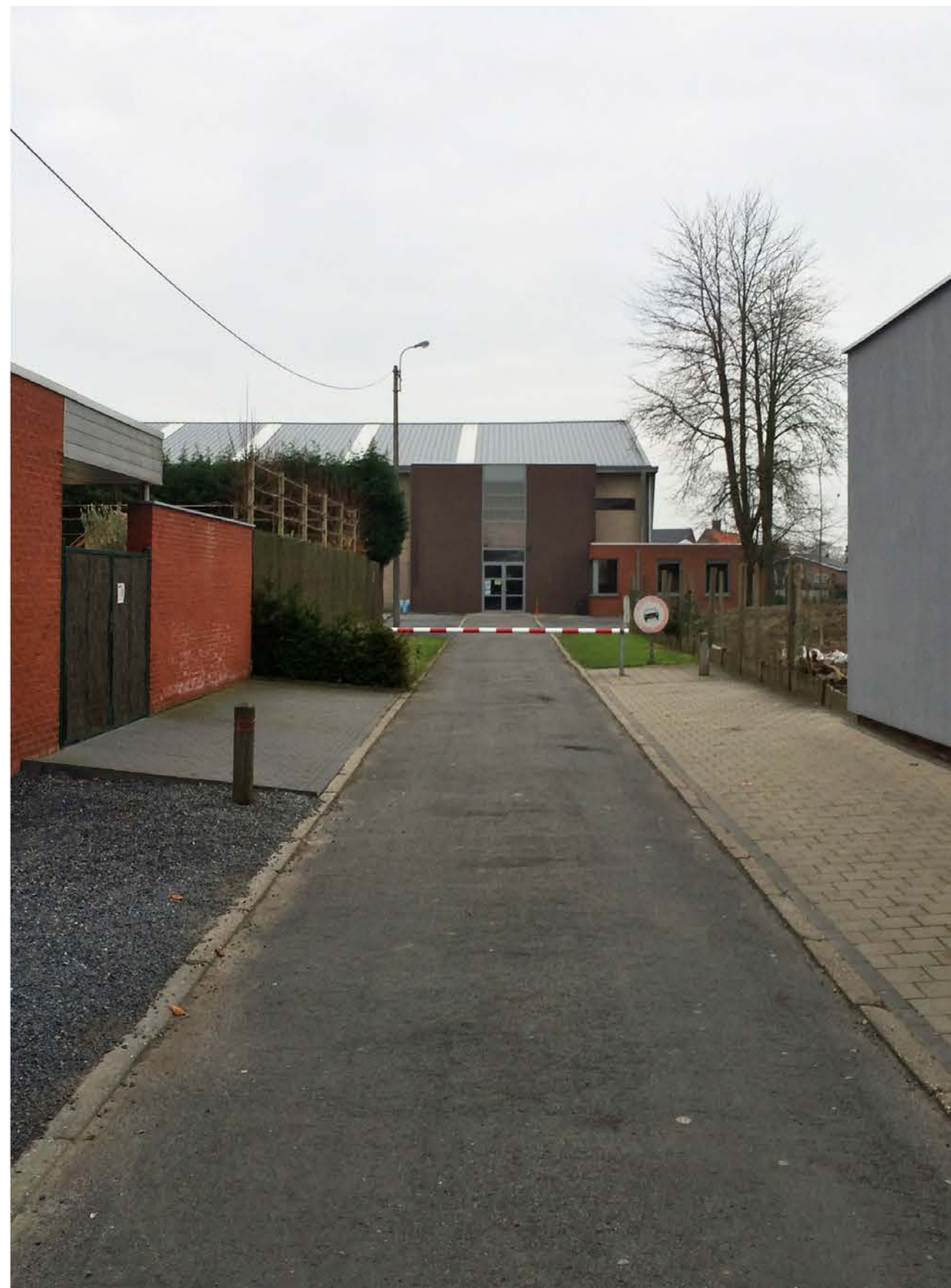
de hoeve als een omsloten relict binnen een nieuwe omgeving



nieuwe verkavelingstypologie met doodlopende straten



een pad naar de school toont de relatie tussen dorp en landschap

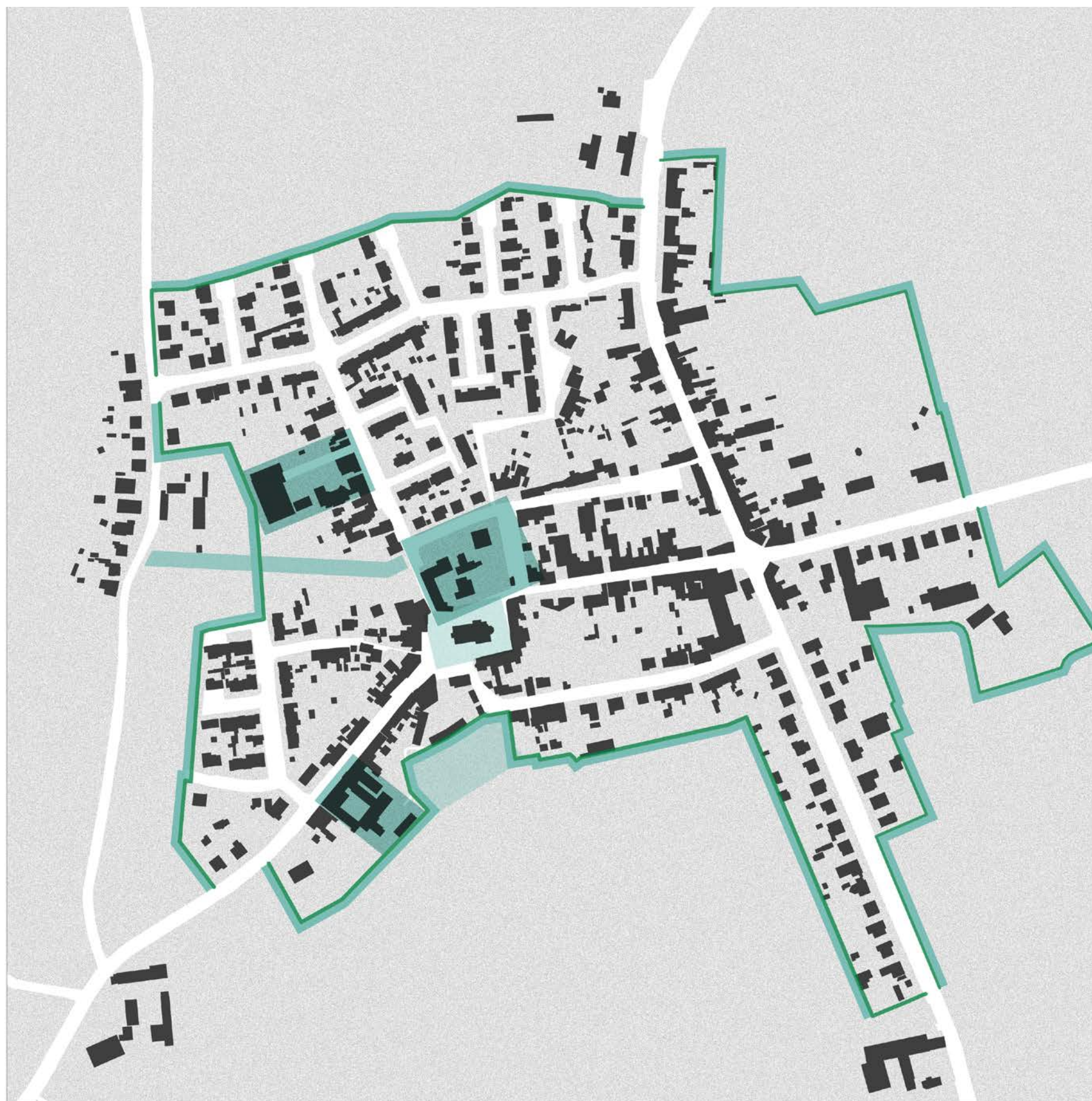


de potenties van de bebouwing op het tweede plan



geconcentreerde parkeerzones bepalen de sfeer van de omgeving

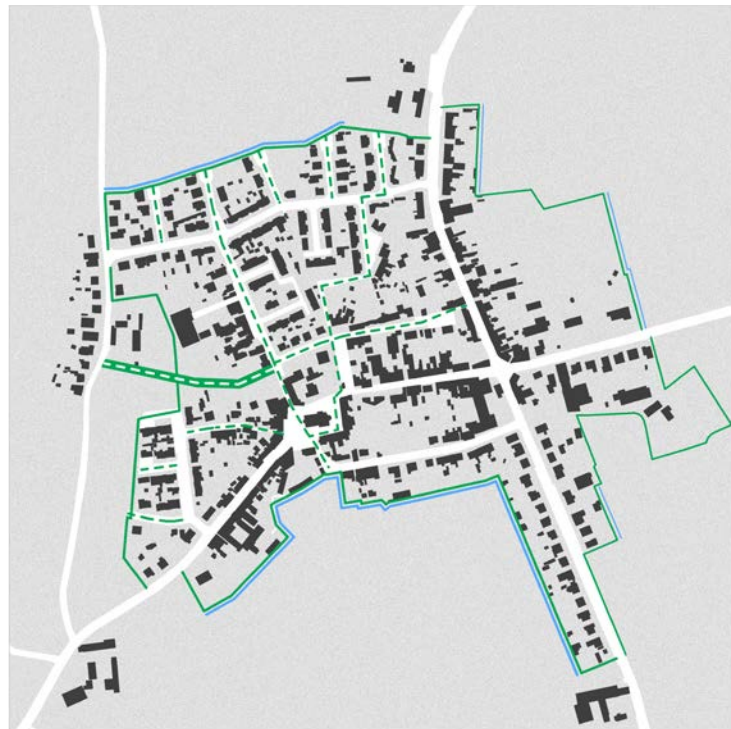
Masterplan Rollegem – Kapelle



de randen van het dorp • site sporthal • site school en bib • een nieuwe parking • Capellegoed en Sint-Jansplein

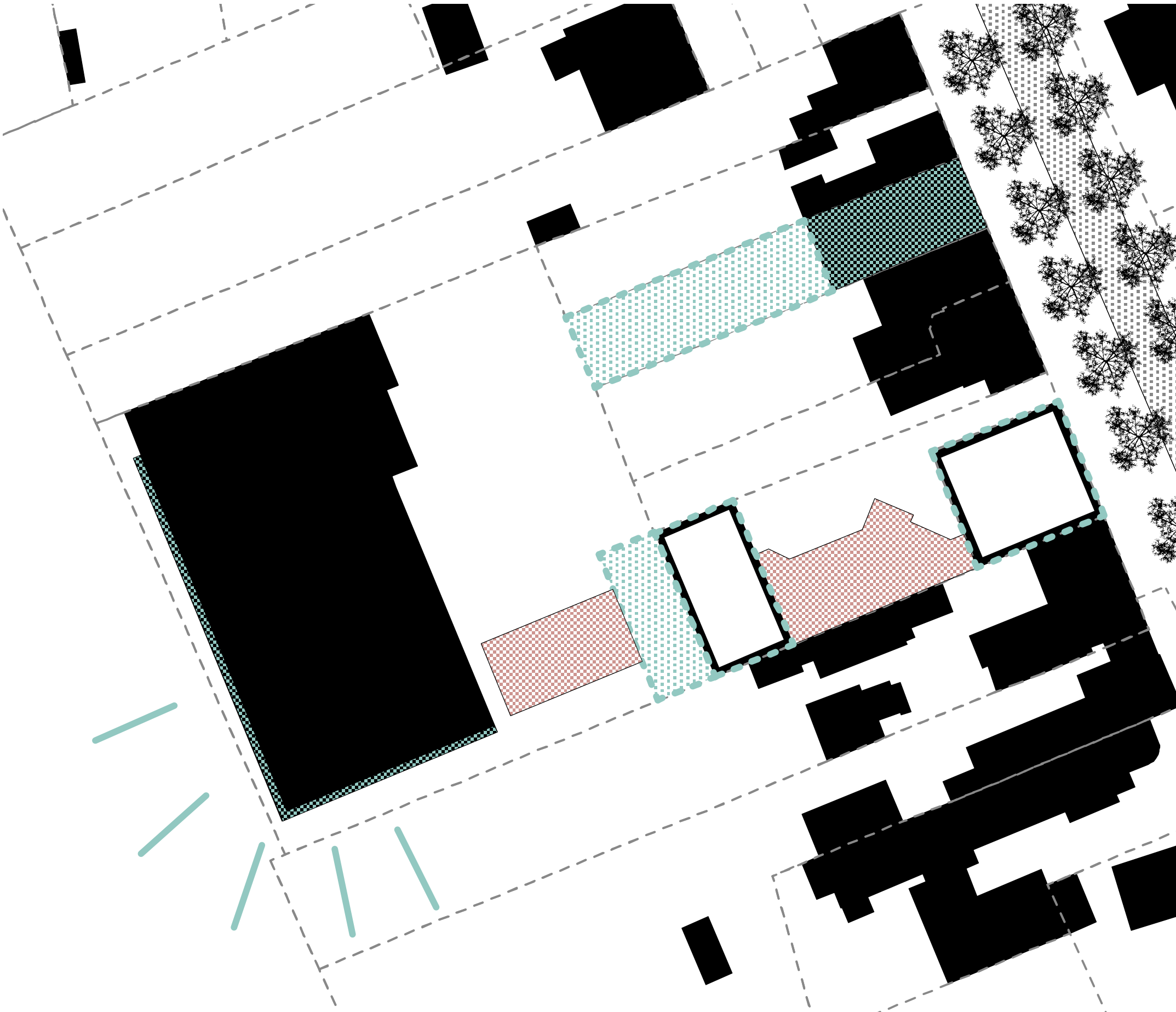
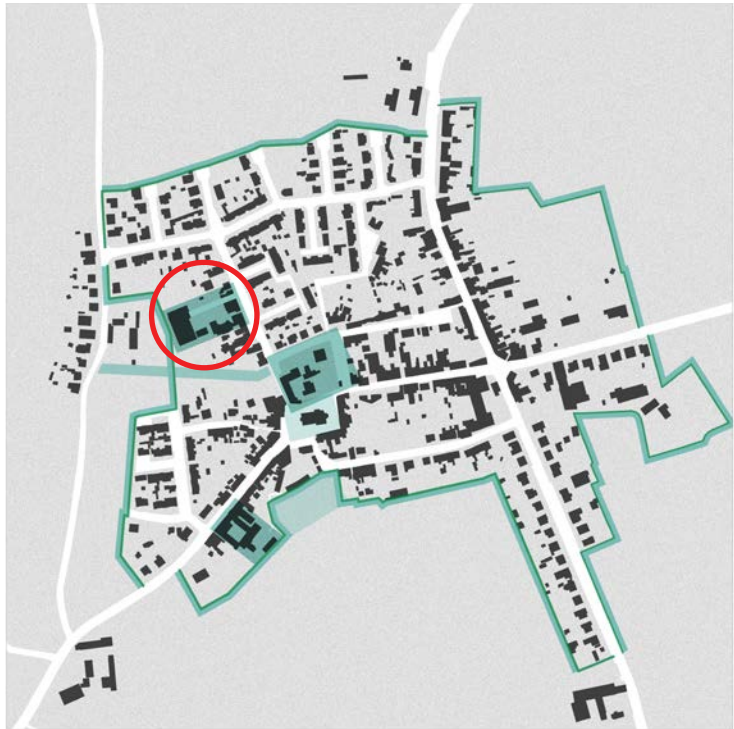
projectzone 1

rand van het dorp



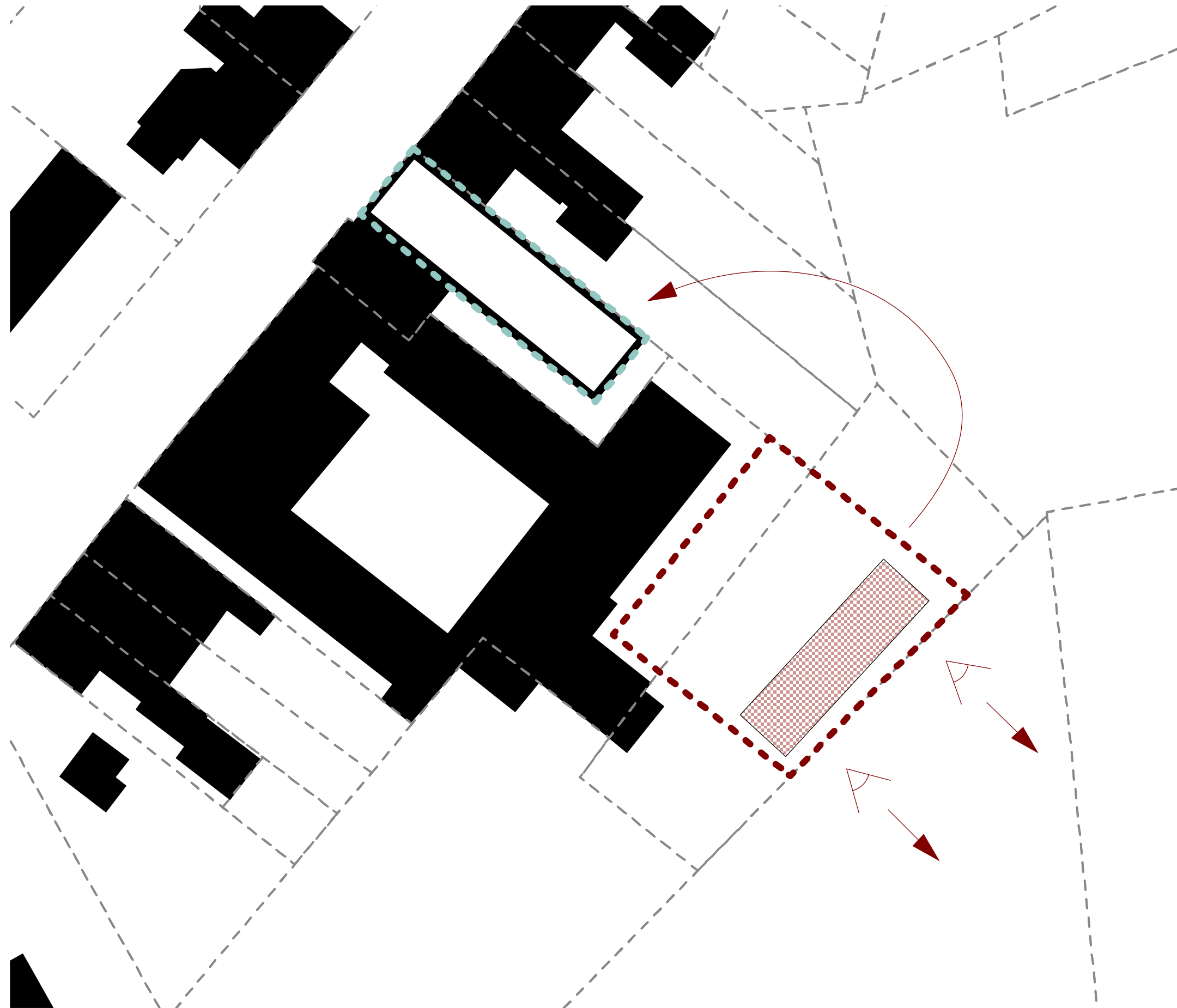
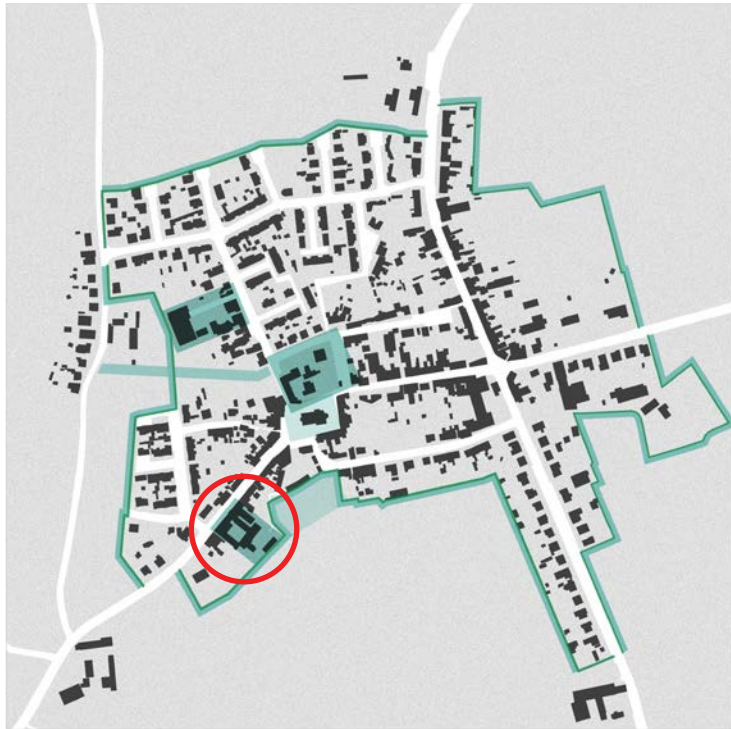
herstellen van de relatie tussen dorp en landschap • een pad aan de rand het dorp

projectzone 2
oude school en sporthal



ontpitten om te ontwikkelen • een nieuw gezicht voor de sporthal

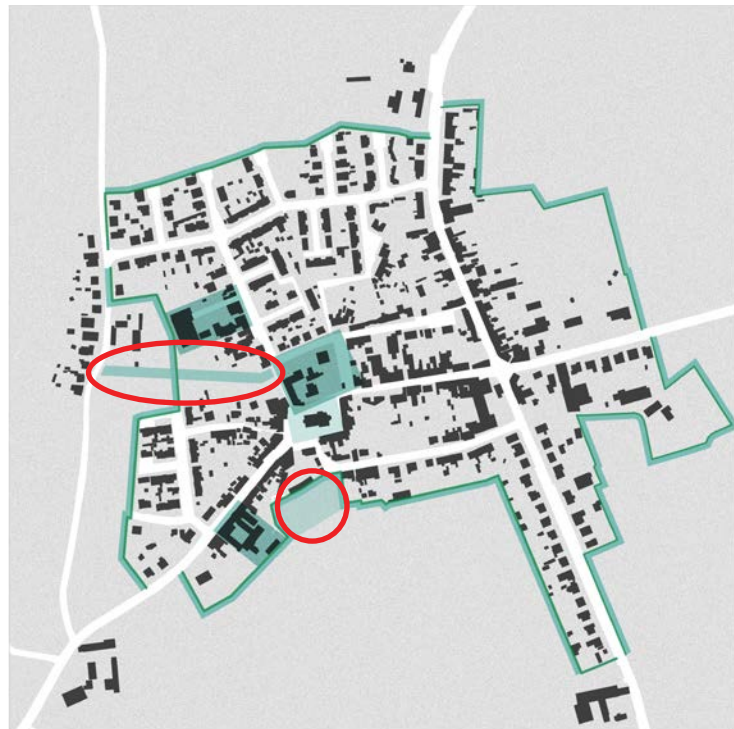
projectzone 3
school en bibliotheek



herstellen relatie met landschap • tijdelijke klassen worden ondergebracht in de ruimte van de bib

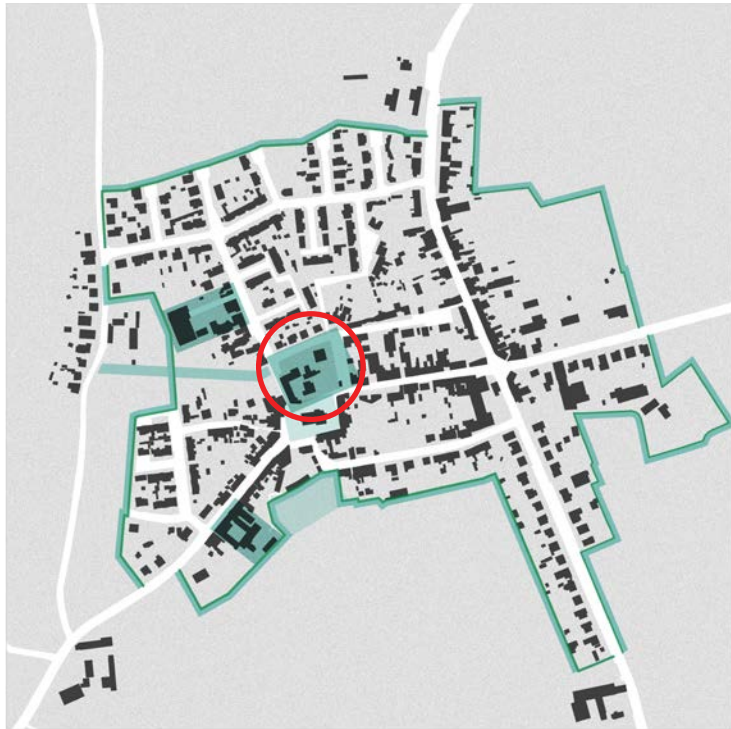
projectzone 4

bolle weg



parkeren in het landschap nabij het centrum

projectzone 5
Capellegoed



Masterplan Capellegoed

Tien concrete uitgangspunten.

1. Er wordt een nieuw bouwvolume geïntroduceerd, met respect voor de erfgoedwaarde van de site.
2. Het nieuwe volume gaat een dialoog aan met het bestaande weefsel, de hoeve en woningen (hoogte, korrel, typologie en positie ten opzichte van de straat).
3. De architectuur is reminiscent aan de hoeve. De schaal van het project en een fijngevoelige detaillering zijn hierbij belangrijk.
4. De interactie en samenhang van de oude hoeve en de nieuwe ontwikkeling vormen een geheel dat de som van de delen overstijgt.
5. Het voorzien van een mix van complementaire programma's over de gehele site.
6. Het inpassen van een openbare functie in de nieuwe ontwikkeling is essentieel.
7. Nieuwe publieke plekken, deels door gebouwen omsloten, werken als filter en verruimen het centrum.
8. Parkeren aan het centrum blijft behouden
9. Door het onderbrengen van nieuwe publieke functies in de hoeve kan het binnenplein opnieuw geactiveerd worden.
10. De vele en diverse aanplantingen en dorpsverfraaiingen rond het Sint-Jansplein worden vervangen door een beperkt aantal elementen in relatie tot de schaal van de kerk.





niveau +0

publieke functies zorgen voor een levendig maaiveld, een nieuw centrum

niveau +1

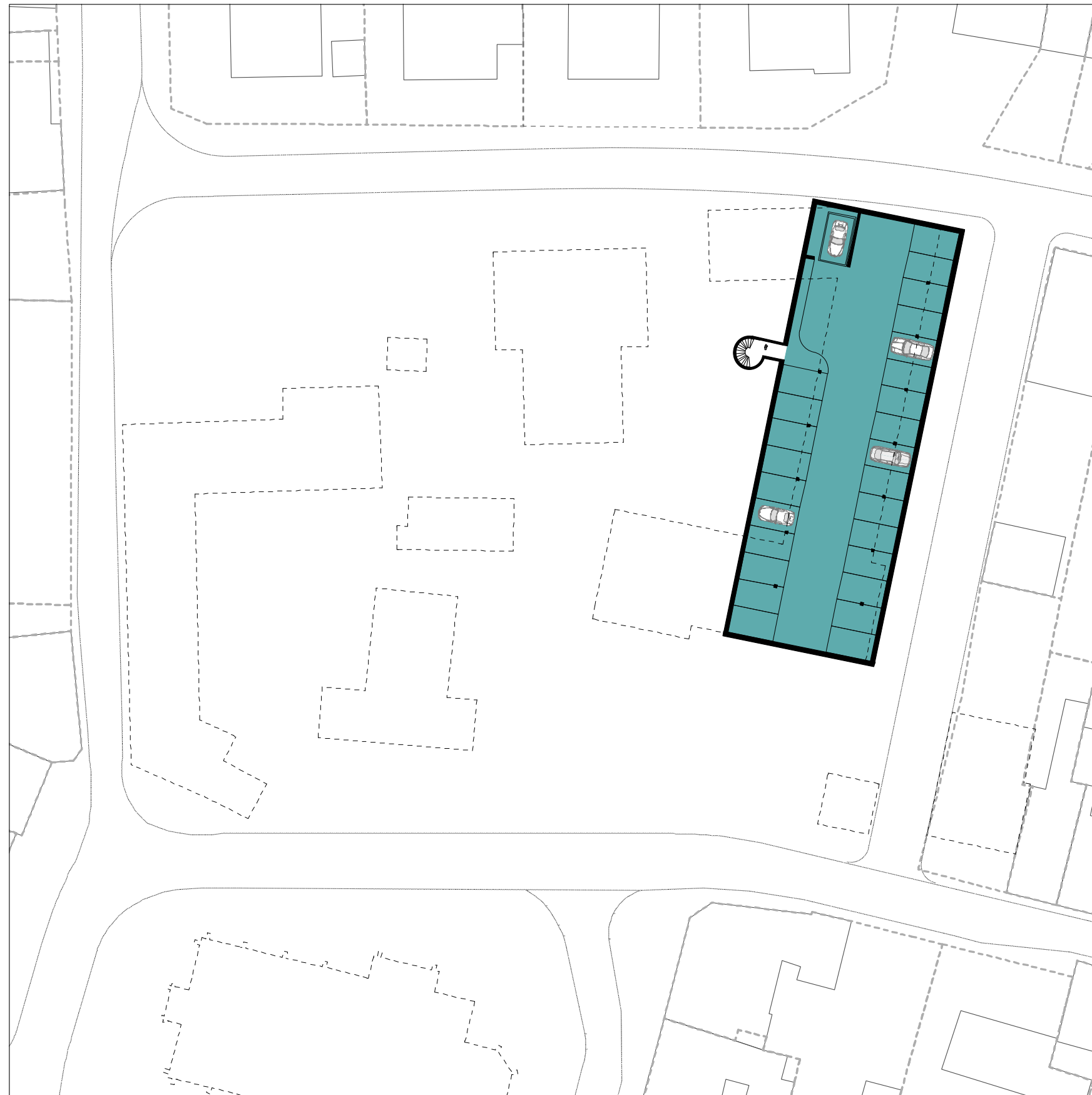


een combinatie van verschillende woonvormen zorgt voor onderlinge interactie

niveau +2



niveau -1



ondergronds parkeren voor de nieuwe ontwikkeling



spiegeln • roteren • verschalen • herinterpretieren







Raming

Hoeve en bijgebouwen:1.512.045,00 euro

Restauratie hoeve en bijgebouwen:2.061.525,00 euro

Subsidiëring restauratie:549.480,00 euro

bibliotheek
polyvalente ruimte
brasserie / bed & breakfast
fietsenberging

Nieuwbouw:4.906.960,17 euro

3 gelijkvloerse appartementen

6 rijhuizen

10 duplexunits

1 creche

2 handelsruimtes

binnenkoer

Omgevingsaanleg Cappelegoed:227.249,50 euro

binnenkoer hoeve

siertuin

bogaerdwegel

kerkwegel

Omgevingsaanleg Sint-Jansplein:47.400,00 euro

Totaal7.363.020,13 euro

RAMING					
opmerking: dit is een eerste ruwe raming in het kader van het wedstrijdontwerp					
		EH	VH	EP	totaal
1. RESTAURATIE HOEVE EN BIJGEBOUWEN					1.512.045,00 €
BOERENHUIS	restauratie	m²	435	900,00 €	391.500,00 €
	afwerking en technieken	m²	435	450,00 €	195.750,00 €
POORTGEBOUW	restauratie	m²	24	900,00 €	21.600,00 €
	afwerking en technieken	m²	24	450,00 €	10.800,00 €
STALVLEUGEL	restauratie	m²	518	900,00 €	466.200,00 €
	afwerking en technieken	m²	518	450,00 €	233.100,00 €
DWARSSCHUUR	restauratie	m²	397	900,00 €	357.300,00 €
	afwerking en technieken	m²	397	450,00 €	178.650,00 €
VARKENSSTAL	restauratie	m²	134	900,00 €	120.600,00 €
	afwerking en technieken	m²	134	450,00 €	60.300,00 €
TABAKSAST	restauratie	m²	15	1.100,00 €	16.500,00 €
	afwerking en technieken	m²	15	450,00 €	6.750,00 €
AFBRAAK	aanbouwen tussen dwarsschuur en tabaksast	m³	60	15,00 €	900,00 €
	aanbouwen varkensstaal	m³	105	15,00 €	1.575,00 €
SUBSIDIËRING: 40% V/D RESTAURATIE	boerenhuis		-40%	391.500,00 €	- 156.600,00 €
	poortgebouw		-40%	21.600,00 €	- 8.640,00 €
	stalvleugel		-40%	466.200,00 €	- 186.480,00 €
	dwarsschuur		-40%	357.300,00 €	- 142.920,00 €
	varkensstal		-40%	120.600,00 €	- 48.240,00 €
	tabaksast		-40%	16.500,00 €	- 6.600,00 €
2.NIEUWBOUW					4.906.960,17 €
AFBRAAK	open landbouwloods	m³	932	2,50 €	2.330,00 €
GRONDVERZET	uitgravingen	m³	2705	5,70 €	15.418,50 €
ONDERGRONDSE PARKING	parking	m²	847	650,00 €	550.550,00 €
	parkeerlift	st	1	30.000,00 €	30.000,00 €
WONINGEN / APPARTEMENTEN	nieuwbouw	m²	3321	1.250,00 €	4.151.250,00 €
	paviljoen	m²	86	1.250,00 €	107.916,67 €
VERHARDINGEN	(kassei)verharding (incl. fundering)	m²	563	45,00 €	25.335,00 €
GROENAANLEG	groenaanleg	m²	423	20,00 €	8.460,00 €
	aanplant bomen (18/20)	st	4	250,00 €	1.000,00 €
ALLERHANDE	keermuur binnenkoer in beton	m³	10,5	1.400,00 €	14.700,00 €
3.OMGEVINGSAANLEG 'CAPELLEGOED'					227.249,50 €
GRONDVERZET	uitgravingen	m³	135	5,70 €	769,50 €
VERHARDINGEN	verwijderen verhardingen	m²	1720	7,50 €	12.900,00 €
	(beton)verharding (incl. fundering) - Bogaerdwegel	m²	453	70,00 €	31.710,00 €
	(beton)verharding (incl. fundering) - Kerkwegel	m²	448	70,00 €	31.360,00 €
	(kassei)verharding (incl. fundering) - site	m²	1628	45,00 €	73.260,00 €
	grasbetondallen (incl. boordstenen, goten en fundering)	m²		70,00 €	- €
GROENAANLEG	groenaanleg	m²	1315	20,00 €	26.300,00 €
	aanplant bomen (18/20)	st	15	250,00 €	3.750,00 €
ALLERHANDE	waterelement in beton	m³	28	1.400,00 €	39.200,00 €
	straatmeubilair	sog	4	2.000,00 €	8.000,00 €
4.OMGEVINGSAANLEG 'KERK'					47.400,00 €
GRONDVERZET	uitgravingen	m³	150	5,70 €	855,00 €
VERHARDINGEN	betonverharding (incl. fundering)	m²	450	70,00 €	31.500,00 €
GROENAANLEG	groenaanleg	m²	20	20,00 €	400,00 €
	aanplant boom	st	1	7.500,00 €	7.500,00 €
ALLERHANDE	straatmeubilair	sog	4	2.000,00 €	8.000,00 €
10% ONVOORZIEN					6.693.654,67 €
TOTAAL excl. BTW en erelonen					7.363.020,13 €
BTW 6%					90.722,70 €
BTW 21%					1.088.138,03 €
TOTAAL incl. BTW, excl. erelonen					8.541.880,86 €

Duurzaamheid

Compact bouwen

aaneengeschakelde bebouwing
gegroepeerde open ruimte
intelligente planopbouw
energiebewust bouwen
ondergronds parkeren

Culturele duurzaamheid

inzetten op kwalitatieve architectuur (taal en materiaal)
een waardevolle herbestemming van het bestaande patrimonium (hoeve en kerk)

Sociale duurzaamheid

nieuwe vormen van collectiviteit
introduktie van publieke functies
creëren van kwalitatieve openbare verblijfsruimte

Biodiversiteit

nieuwe groenstructuren zorgen voor een gevarieerde fauna en flora