

Masterplan Groene Gordel Nieuwpoort

OW1605

16 januari 2017





Masterplan Groene Gordel Nieuwpoort

OW1605

16 januari 2017

01. De opgave

Er liggen al veel rapporten en beleidsbeslissingen die alle richting geven aan de gewenste ruimtelijke inrichting van de rand van Nieuwpoort en de ontwikkeling van toerisme, stad en landschap. In het 'projectdossier' bij deze Oproep Winvorm zijn ze uitvoerig benoemd.

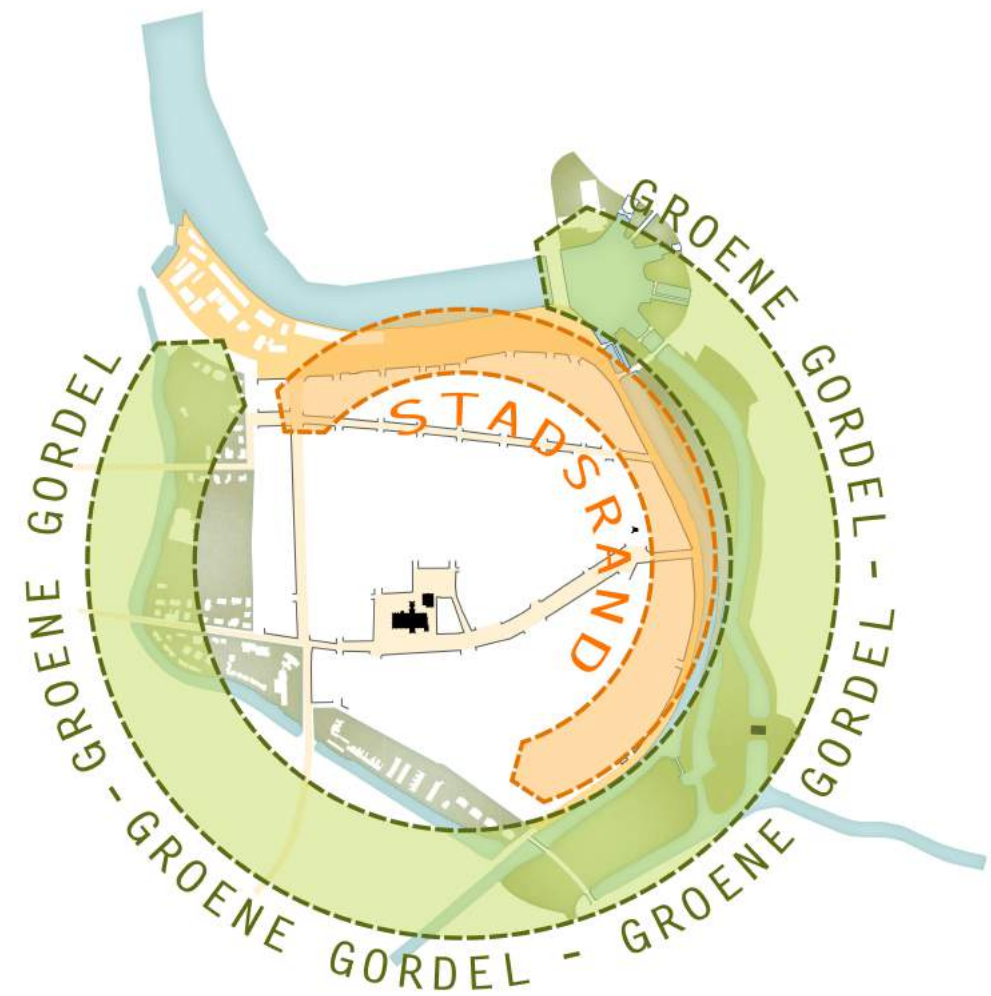
Wat echter opvalt, is dat er vooral wordt gesproken over het 'wat?', maar nog beperkt over het 'hoe?'. Ook de verkennende schetsen die in de diverse rapporten zijn opgenomen laten nog maar beperkt de ruimtelijke kansen en mogelijkheden zien.

Welke atmosfeer zou het gebied kunnen hebben? Hoe kan er concreet voortgebouwd worden op het aanwezige erfgoed? Hoe kan de economische druk vanuit het toerisme worden aangewend om het plangebied kwaliteitsvol door te ontwikkelen?

We zijn verheugd dat er nu de stap gezet wordt naar het concrete ontwerp om antwoord te helpen vinden op dergelijke vragen. U maakt daarbij onderscheid tussen de Groene Gordel en de Kreek van Nieuwendamme. Bij de Groene Gordel is de opgave om met een concreet ontwerpvoorstel zicht te krijgen op de inrichtingsmogelijkheden van deze stadsrand. Bij de 'Kreek van Nieuwendamme' lijkt de opgave meer strategisch van aard teneinde kwalitatieve en ruimtelijke sturing te geven aan de economische druk vanuit de recreatiesector.

Voor beide deelgebieden geldt echter dat ze een cruciale schakel vormen tussen de historische stad en het open landschap. De herontwikkelingen van de stadsrand aan de noord- en oostzijde overlappen met de aanleg van de Groene Gordel. De Groene Gordel en de stadsrand grijpen als het ware in elkaar. Bij de Kreek van Nieuwendamme speelt de vraag hoe vanuit de kern het toeristisch gebied en het open landschap op een kwaliteitsvolle wijze verknoopt kunnen raken. De Ganzepoot neemt in beide deelopgaven een cruciale verbindende positie in.

Vanuit een overkoepelende visie presenteren we voor beide deelgebieden een eerste ontwerp-aanzet. We hopen hiermee te illustreren met welk vakmanschap en met welke inhoudelijke focus we aan het Masterplan voor de Groene Gordel zouden willen werken.



De Groene Gordel omarmt de herontwikkeling van de stadsrand aan de noord- en oostzijde van Nieuwpoort.

02. Observaties

Ruimtelijke en organisatorische versnippering

Tijdens het plaatsbezoek na de briefing en bij onze observaties nadien werden we steevast verrast door de enorme ruimtelijke complexiteit van het plangebied. De vele richtingen in het plangebied, in combinatie met de barrièrewerking van de waterlopen, maken het lastig het plangebied ruimtelijk eenvoudig te doorgronden of 'te lezen'. Bij de Ganzepoot begint het al. Welke vaart leidt waarheen? Routes die hier bijeenkomen waaieren letterlijk naar alle kanten uit. Fascinerend!

Het zet de vraag op scherp hoe bijvoorbeeld het gebied rond de Kreek van Nieuwendamme en het Spaarbekken verbonden zijn met de binnenstad, maar ook hoe dit gebied samen met de Groene Gordel kan bijdragen aan een kwaliteitsvolle koppeling tussen binnenstad en buitengebied.

Want dat laatste is duidelijk ook een opgave waaraan gewerkt moet worden, ruimtelijk en vanuit recreatief perspectief. Het lijkt immers wel of tot op heden de topografische fragmentatie heeft geleid tot een ad-hoc invulling van de diverse terreinen. Het gehele gebied toont zich als een verzameling van uiteenlopende fragmenten, relict en ontwikkelingen, zonder veel onderlinge programmatische verbanden en ruimtelijke verbindingen. Het gebied is daardoor lastig doordringbaar en mist een overkoepelende ruimtelijke koers. Met alle ontwikkelingen is geleidelijk aan het zicht op het open polderlandschap vanuit de binnenstad verloren gegaan. Het is alleen nog op specifieke plekken te ervaren zoals nabij de Frontzate of vanaf het Spaarbekken en de brug over de Sint Jorissluis. En als we de plandocumenten doornemen lijkt verdere fragmentatie op de loer te liggen door de gewenste uitbouw van Poco Loco en Outsider Coast.

De fragmentatie is echter niet alleen ruimtelijk maar - zo vermoeden wij - ook organisatorisch. Hoe is het anders mogelijk dat de Ganzepoot enerzijds wordt geroemd als belangrijk erfgoed en het prachtige complex met zijn bijzondere parkaanleg anderzijds is omgeven door bordjes 'verboden toegang'? En dat in een toeristisch gebied als Nieuwpoort? Tijdens het plaatsbezoek is de bus er niet eens gestopt...

En hoe kan het dat WenZ doorvaarthoogtes eist bij nieuwe bruggen over het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke terwijl de vaste historische spoorbrug over datzelfde kanaal die doorvaarthoogte in de praktijk zal blijven beperken?

Zijn de diverse lopende projecten wel goed op elkaar afgestemd? De uitplaatsing van bedrijvigheid naar het industrieterrein is een eerste waardevolle stap om een kwaliteitsvolle inrichting van de Groene Gordel mogelijk te maken. Tegelijkertijd staat de nieuwe bedrijvigheid zo dicht op de kanalenstructuur dat er geen of nauwelijks ruimte overblijft om de kanalen te beleven.

Bij de situering van de nieuwe appartementen die in aanbouw zijn langs de Pieter Deswartelaan, is nauwelijks ruimte overgelaten om een kwaliteitsvol wegprofiel of vrijliggend fietspad langs het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke te ontwikkelen.



De Ganzepoot is als belangrijk erfgoed verboden te betreden.



Zicht op het open landschap.



Fragmentatie en verrommeling van het open polderlandschap.



Bij de situering van de appartementen is helaas weinig ruimte overgelaten voor een kwaliteitsvol wegprofiel.

Een ruimtelijk ontwerp als basis voor het Masterplan

We hebben de versnippering als een gegeven opgevat, waar we in het ontwerpproces een krachtig voorstel voor willen ontwikkelen. Hierbij kiezen we voor een strategie waarin de inrichting van de publieke ruimte de sturende kracht is in het plangebied. De publieke ruimte bepaalt immers de samenhang, ontsluiting en structuur van het gebied. De laag van waterwerken - sluizen, bruggen, bedieningsportalen, kaaimuren, remmingswerken die een belangrijke rol in de WOI heeft gespeeld - vormt daarbij een fascinerende erfenis die we in dit ontwerp graag aangrijpen om tot een identiteitsvolle ontwikkeling van de stadsrand te komen.

03. Ontwerpmotieven

Waterwerken; de collectie

In het stelsel van sluizen, bruggen, vaarten, kaaimuren en stuwen vallen historie, architectuur, ingenieurskunst en landschapontwerp samen. Tezamen vormen ze een krachtig iconisch en heroïsch bouwwerk dat de structuur van het gebied zijn identiteit geeft en verhaalt over de controle over land en water, in de breedste betekenis van het woord. Terecht koestert Agentschap Onroerend Erfgoed belangrijke elementen uit deze collectie.

We stellen voor om in het Masterplan deze rijke erfenis aan te wenden om de kwaliteit van de inrichting van het gebied te vergroten. Dit betekent concreet dat we voorstellen om deze collectie onderdeel te maken van het stelsel van comfortabele (recreatieve) routes en dat we de relictten op een beeldbepalende wijze willen 'tentoonstellen' en een nieuwe betekenis geven binnen het uitloopegebied.

Kanalenstructuur; verbinding met het polderlandschap

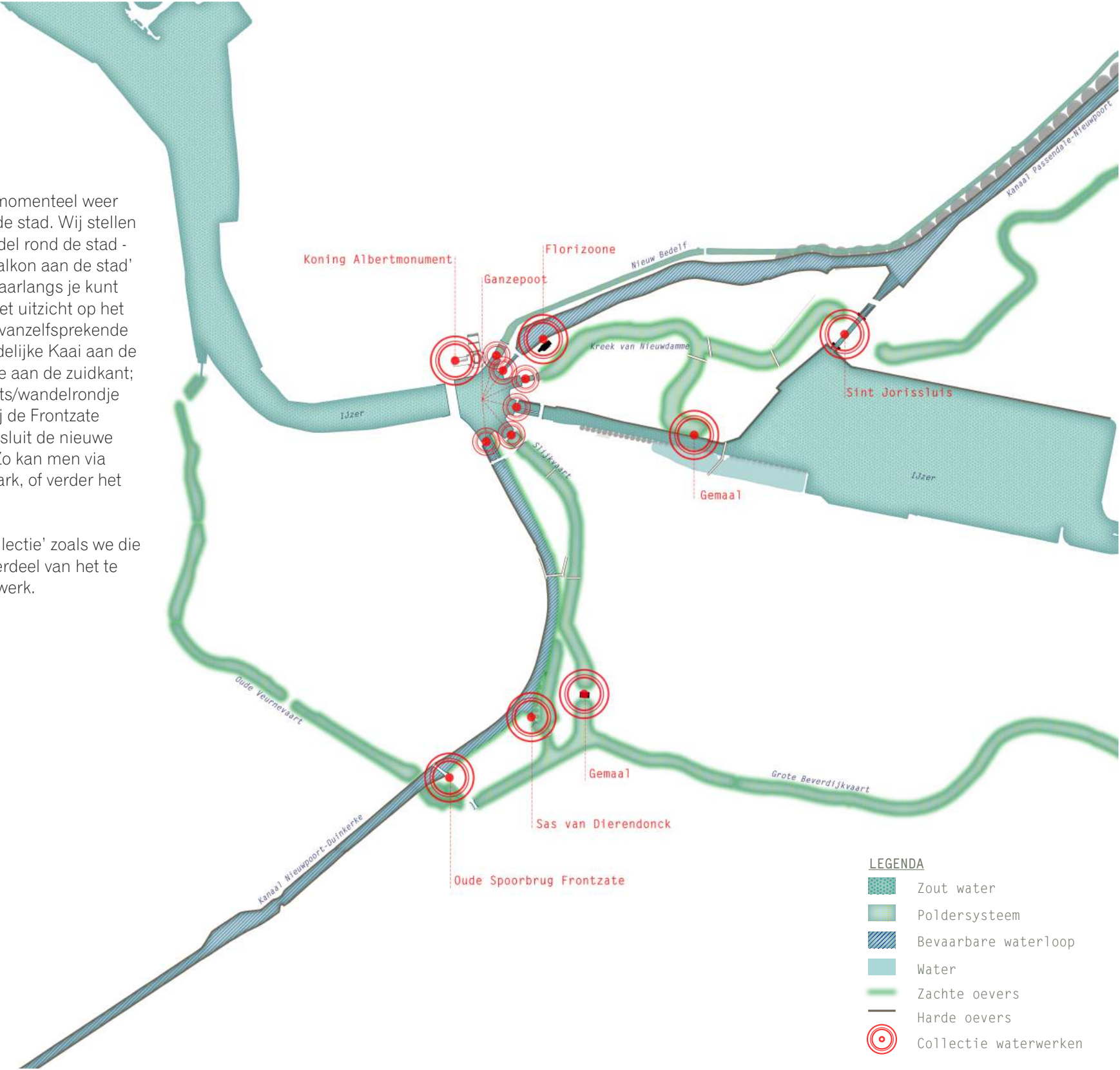
In het verlengde van de collectie van waterwerken wordt voorgesteld om de kanalen en kreek als dragende, structurerende kwaliteit op te pakken en verder te ontwikkelen. Elke waterloop heeft een eigen karakter, functie en verhaal. Dit willen we met het ontwerp meer zichtbaar en beleefbaar maken. Op hoofdlijnen leidt dit naar het voorstel om de oude, oorspronkelijke kreek een meer zachte, natuurlijke inrichting te geven, terwijl bij de historische kanalen de formele, strakke opzet wordt benadrukt. Door de aanleg van routes, worden de waterlopen onderdeel van het recreatieve netwerk en kan de Ganzepoot daadwerkelijk de entree gaan worden naar het achterliggende polderlandschap. Voorgesteld wordt het sluiscomplex - het monumentale hoogtepunt waar alle routes samenkomen - te openen voor wandelaars, zodat het hele verhaal - van de sluizen tot aan het polderlandschap - beleefbaar kan worden. Bijzonder is dat de waterlopen vanaf de Ganzepoot heel geleidelijk veranderen. Dat maakt ze interessant om over een langere lengte te volgen. Aan de kant van sluizen ligt het water diep en zijn de profielen stenig, richting de polder worden de oevers steeds groener en flauwer. Bewegend langs de kanalen verandert zo heel subtiel het karakter van meer stedelijk tot landschappelijk. De inzet is om met het ontwerp deze ervaring te versterken.

Groene Gordel / Balkon aan de stad

Het centrum van Nieuwpoort grenst direct aan de Ganzepoot en de uitwaaiende kanalenstructuur. Hoewel er van de historische vesting niet (veel) meer over is, is de oorspronkelijke opzet van de stad nog wel voelbaar in de stadsstructuur. Met de ontwikkeling van de mondaine Kaai en de hoogbouw

langs de Pieter Deswartelaan ontstaan er momenteel weer nieuwe fronten langs de randen van de oude stad. Wij stellen voor om - als onderdeel van de Groene Gordel rond de stad - de Pieter Deswartelaan als een 'stedelijk balkon aan de stad' vorm te geven, als een groene boulevard waarlangs je kunt rijden, fietsen en wandelen en verpozen, met uitzicht op het water en groen. Als boulevard kan het een vanzelfsprekende schakel gaan vormen tussen de brede, stedelijke Kaai aan de noordkant en de landschappelijke Frontzate aan de zuidkant; een cruciale schakel in een afwisselend fiets/wandelronde om de stad. Aan de kant van Ganzepoot, bij de Frontzate en in het midden - bij de nieuwe bruggen - sluit de nieuwe stadsboulevard aan op de Groene Gordel. Zo kan men via de boulevard een rondje maken door het park, of verder het landschap in trekken.

Bijgaande kaart geeft een beeld van de 'collectie' zoals we die in het Masterplan willen opnemen als onderdeel van het te completeren recreatieve en ruimtelijke netwerk.



Sas van Dierendonck



Sint Jorissluis



Iepersluis



Ganzepoot



Overlaat in de Kreek van Nieuwdamme

Weven van routes

De Groene Gordel en de Kreek van Nieuwendamme zijn beide gebieden waarin het recreatief gebruik aan de orde is. In de Kreek van Nieuwendamme speelt verblijfsrecreatie en watersport zichtbaar een belangrijke rol. Maar ook in de Groene Gordel wordt ingezet op toerisme getuige de voorgenomen aanleg van de randparking en de aanleg van routes naar de binnenstad.

Tegelijkertijd ontbreekt het in het plangebied aan comfortabele en informele verbindingen tussen binnenstad en buitengebied. Veelal vallen die samen met de verkeerswegen langs de vaarten en bieden ze weinig comfort aan recreërende fietsers en wandelaars.

We stellen voor een tweetal nieuwe hoofdroutes toe te voegen:

Het Driebruggenpad

Dit pad is te beschouwen als de verdere uitbouw van de gevraagde route tussen binnenstad en randparking. We stellen voor deze te verlengen tot aan de jachthaven aan het Spaarbekken. Hiertoe voegen we een brug toe over de IJzer nabij het Spaarbekken. Hiermee ontstaat een autovrije verbinding tussen binnenstad en buitengebied, die tegelijkertijd de Sint Jorissluis, de jachthaven aan het Spaarbekken, BLOSO-terreinen, de randparking, de Groene Gordel en de binnenstad verbindt. De gevraagde bruggen over het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke en Veurne-Ambacht krijgen daarmee veel meer waarde dan als een ontsluiting van de randparking alléén.

Het Kreekpad

Het Kreekpad vormt samen met de Kreek van Nieuwendamme een centrale openbare route die het recreatiegebied tussen de Brugsevaart en IJzer autovrij verbindt met de Ganzepoot. Door deze route mee te laten lopen met de kreek wordt dit restant van de oude IJzerloop weer onderdeel van de openbare ruimte van Nieuwpoort. Tegelijkertijd biedt het vanuit de Ganzepoot en de Groene Gordel een extra route naar het Spaarbekken en het open landschap bij de Sint Jorissluis.

Om de verweving van het park in de Groene Gordel met de omgeving te verzorgen completeren we dit netwerk met nog een aantal verbindingen. Dit biedt nieuwe bewegingen door het park en kansen om met name in het noordelijk parkdeel een intensiever gebruikte parkruimte te ontwikkelen.

Het Jaagpad

Dit pad valt grotendeels samen met het bestaande jaagpad en ligt langs het Kanaal Nieuwpoort-Duinkerke. Het is een fraai pad om langs te wandelen, informeel, met een nadrukkelijk landschappelijk karakter

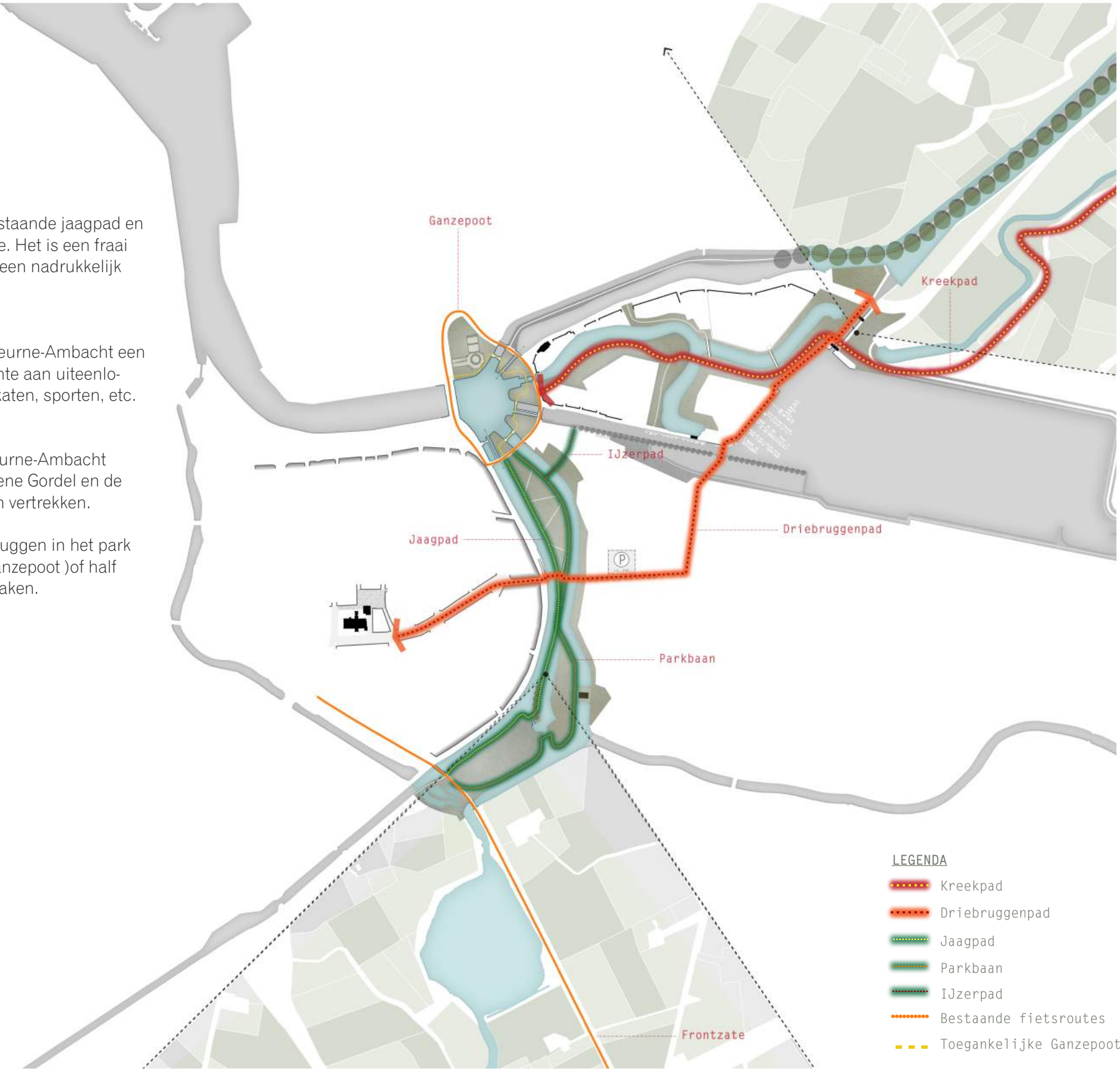
De Parkbaan

Aan de andere zijde ligt langs het kanaal Veurne-Ambacht een nieuw pad, de Parkbaan. Dit pad biedt ruimte aan uiteenlopende passanten die wandelen, fietsten, skaten, sporten, etc.

Het IJzerpad

Met een extra bruggetje over het kanaal Veurne-Ambacht maken we een directe route tussen de Groene Gordel en de aanlegsteiger waarvandaan de IJzertochten vertrekken.

Vanaf de stadsrand kan je via de nieuwe bruggen in het park een rondje van een kwartier (richting de Ganzepoot)of half uur (richting de Frontzate) door het park maken.



Het jaagpad langs het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke.



Aan het eind van het IJzerpad ligt de aanlegsteiger waarvandaan de IJzertochten vertrekken.

Ruimtelijke openheid en programmatische ordening

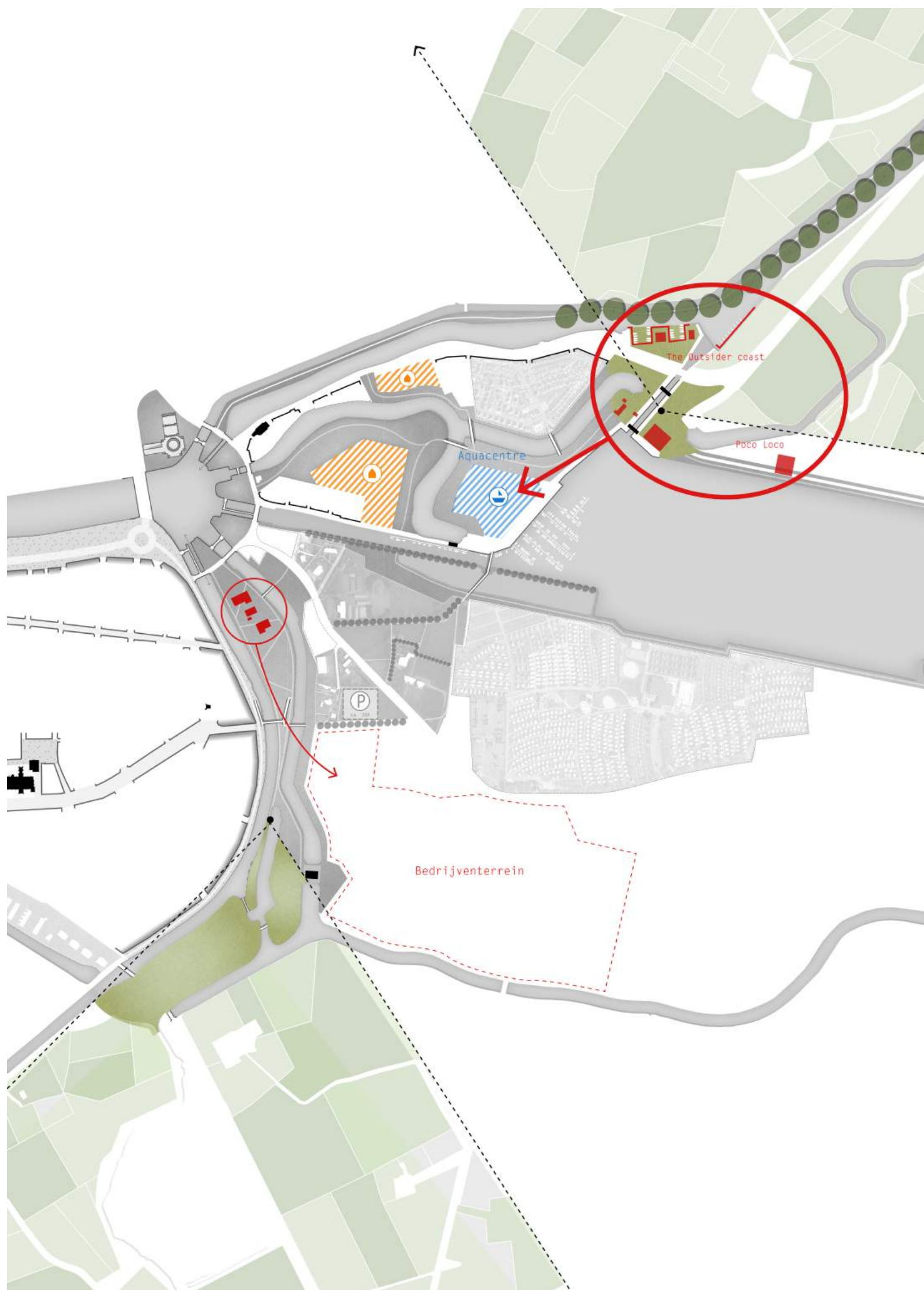
Om te voorkomen dat de ontwikkeldruk op het gebied de ruimtelijke kwaliteit ondergraaft stellen we voor duidelijk begrensde ontwikkelzones aan te duiden. Deze zones zijn verbonden met het beoogde routestelsel en daardoor ook goed ontsloten. Ze vormen mede de bouwstenen van een meer coherent ingerichte stadsrand. Zo voorkomen we een verdere verrommeling van de open ruimte aan de rand van de stad. Met name bij deelgebied Kreek van Nieuwendamme en het Spaarbekken vraagt dit om heldere keuzes.

We stellen voor om direct een absoluut moratorium op bebouwing rond het Spaarbekken en de Sint Jorissluis in te stellen. In plaats daarvan bepleiten we een concentratie van ontwikkelingen in het gebied tussen Brugsevaart en IJzer rond de Kreek van Nieuwendamme. Hiermee koesteren we het zicht op de fantastische open ruimte die rijkt tot aan Gistel. De Sint Jorissluis blijft zo bovendien gevrijwaard van teveel bebouwing die het iconisch sluishuis in de schaduw zou stellen. Anderzijds geloven we erin dat een concentratie van toeristische activiteiten juist tot een interessanter recreatiedomein kan leiden.

Voor Poco Loco en Outsider Coast zou een nieuwe plek nabij de bestaande jachthaven gevonden kunnen worden in wat nu nog als parkgebied is bestemd. Tezamen met andere initiatieven kan dit dan uitgroeien tot een watersportcentrum dat zowel vanuit de stad als het ommeland goed bereikbaar is. Liever één keer goed dan drie keer half werk....

Voor het gebied Groene Gordel betekent de aangescherpte zonering dat we de zuidzijde absoluut onbebouwd laten om hier het resterende zicht op het open landschap te koesteren.

Bijgaande kaart toont de beoogde ontwikkellocaties en de te koesteren open ruimtes.



Koesteren van open ruimtes en zicht op het landschap

Ecologische kansen?

Het IJzer- estuarium stond ooit in open verbinding met de zee. Van oorsprong was dit een heel rijk systeem met paaihabitatten, kinderkamers, refugu voor tal van vissen, met schorren- en slokken, zeereepduinen, duingraslanden en mosduinen tot aan de polders: De Ganzepoot met het kanalsysteem hebben het natuurlijk systeem ernstig verstoord. Aan de zeekant van de Ganzepoot zijn er natuurontwikkelingsprojecten gerealiseerd. De volgende stap is de hindernis van de Ganzepoot te slechten, met de kans om het natuurlijk systeem een belangrijke, dragende laag in de ontwikkeling van het kanalengebied en de Groene Gordel te maken. Wij stellen in de eerste plaats voor om met natuurlijke oevers en plasbermen het aanzicht van de kanalen te vergroenen en verzachten; elke kreek en kanaal biedt zijn eigen mogelijkheden. De sluizen worden ruimtelijk interessanter/dynamischer door de realisatie van bruisende vispassages (vistrappen) in (onbruik geraakte) sluizen. Mogelijk kan hier de harde grens tussen zout en zoet worden losgelaten, met kansen voor meer dynamiek en variatie in planten- en diersoorten in het achterland en mondingsgebied. Vanuit het achterland ligt er de opgave om meer bergingsruimte voor piekbuien te creëren. In de eerste plaats in de zuidkant van de Groene Gordel, maar in ons voorstel zetten we in op bergingsruimte in de gehele Groene Gordel. Voor de in- en uitlaat van water worden nieuwe kleinschalige waterwerken voorgesteld, die bijdragen aan het iconische 'Waterwerkpark', dat de Groene Gordel kan worden.

Stap voor stap ontwikkelt zich bij ons zo een idee over een groenzone grenzend aan een nieuw stadsfront, dat sterk geworteld is in de bijzondere watergeschiedenis van het gebied - met alle verhalen en bijzonderheden die daar bij horen - maar zo ingericht en verfrist dat het de opgaven van deze tijd uitdraagt. Natuurontwikkeling, klimaatbestendigheid, duurzaam materiaal gebruik, opwekking van duurzame energie, brede recreatieve gebruiksmogelijkheden... Graag werken we dit idee in een vervolgstap uit.

04. Visiekaart

De voornoemde ontwerpmotieven hebben we vertaald in de Visiekaart. Deze kaart geeft de globale hoofdropzet weer van de Groene Gordel en Kreek van Nieuwendamme zoals we ons die voorstellen.

De essentie van de visie is dat we de aanwezige diversiteit als kenmerk van het gebied koesteren, een coherent netwerk van identiteitsvolle verbindingen voorstellen en aansturen op duidelijk bepaalde open ruimtes en ontwikkelgebieden.

Op basis van deze uitgangspunten hebben we voor beide deelgebieden een eerste uitwerking gemaakt die in de volgende hoofdstukken wordt uiteengezet.

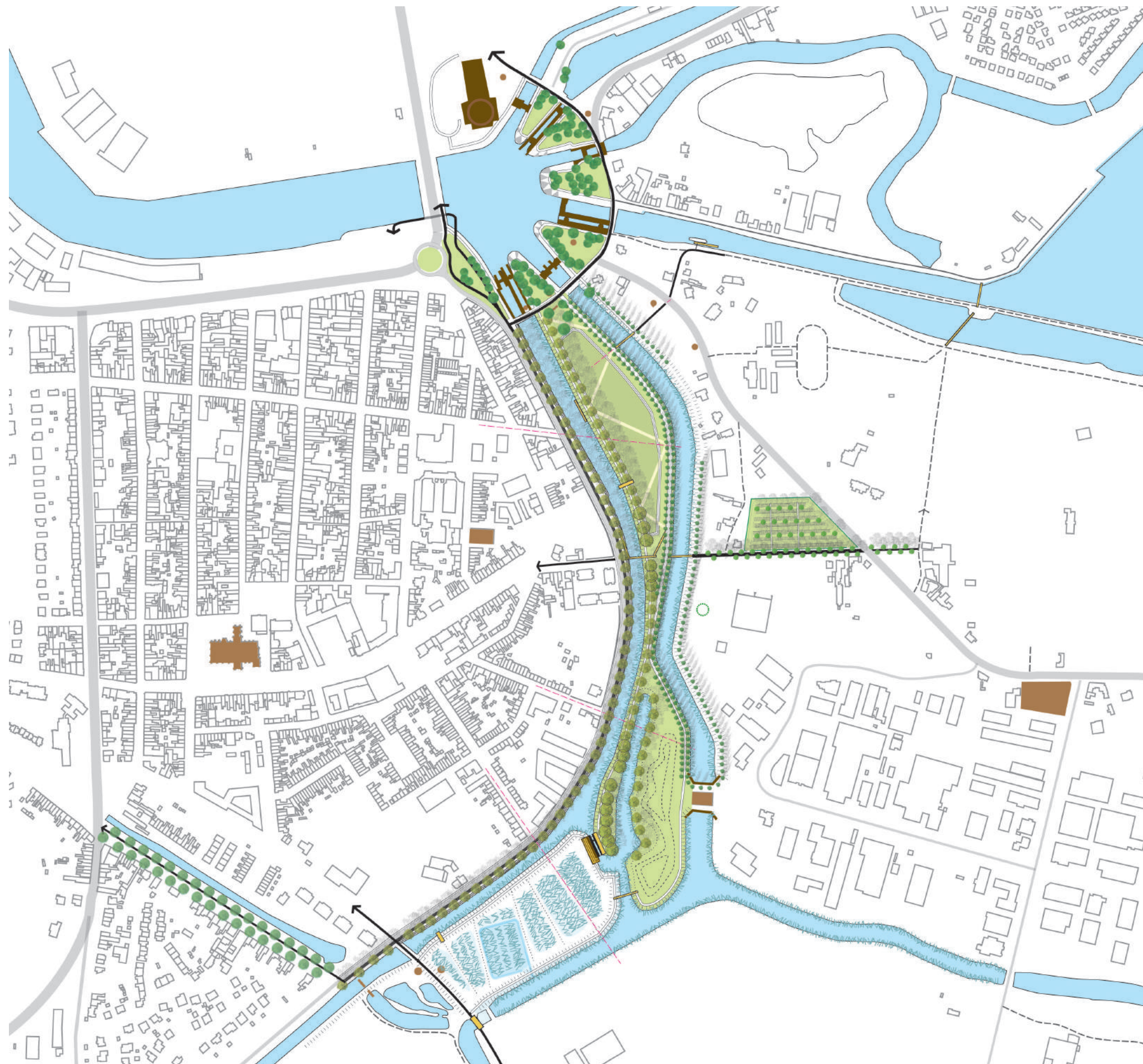
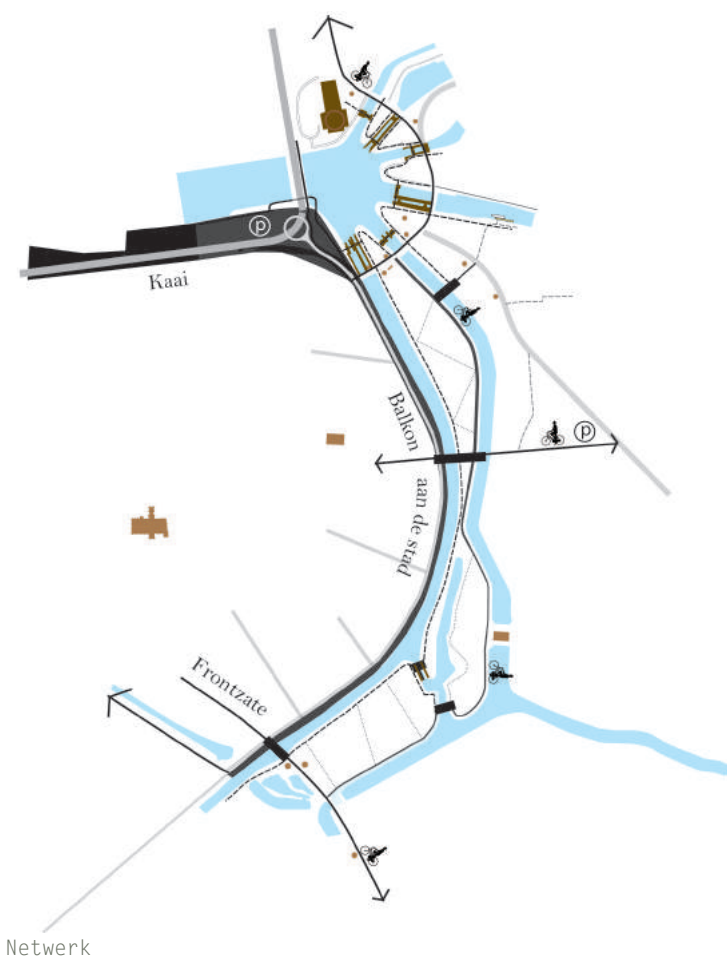


05. Groene Gordel

Opbouw park

De hoofdstructuur van de Groene Gordel wordt gevormd door een aantal lange, parallelle lijnen (de kanalen), die vloeiend ten opzichte van elkaar bewegen. Soms raken ze elkaar even, om daarna weer uit elkaar te gaan. Tussen de lijnen ontstaan zo een aantal parkruimtes (of parkeilanden). Met beplantingen, de inrichting van de oevers en paden versterken we het karakter en gebruiksmogelijkheden van de kanalen. Het is in principe een eenvoudige opzet, maar door de beweging van lijnen ontstaat er zo een zowel samenhangende als afwisselde parkervaring: bewegend langs de lijnen zijn er steeds nieuwe, wisselende perspectieven over het water, het groen, de stadsrand en het aangrenzende polderlandschap. De historische objecten verbijzonderen deze structuur.

De ontwikkeling van een sterk beplantingsconcept is een belangrijke voorwaarde voor de kwaliteit, uitstraling én schaal van het park. De Groene Gordel is feitelijk vrij smal, je kijkt zo over de parkzone heen. We stellen daarom een structuur van meerdere rijen bomen voor, die een groene filter tussen de stad en de omgeving kan gaan vormen. Een eerste rij bomen op het Balkon, een tweede rij langs het jaagpad en een derde, vierde en vijfde rij aan weerszijden van het Veurne -Ambacht kanaal. Door de bomen wordt de parkstrook 'opgerekt' van het stadsfront tot aan de voet van het bedrijventerrein.



Karakters van de kanalen

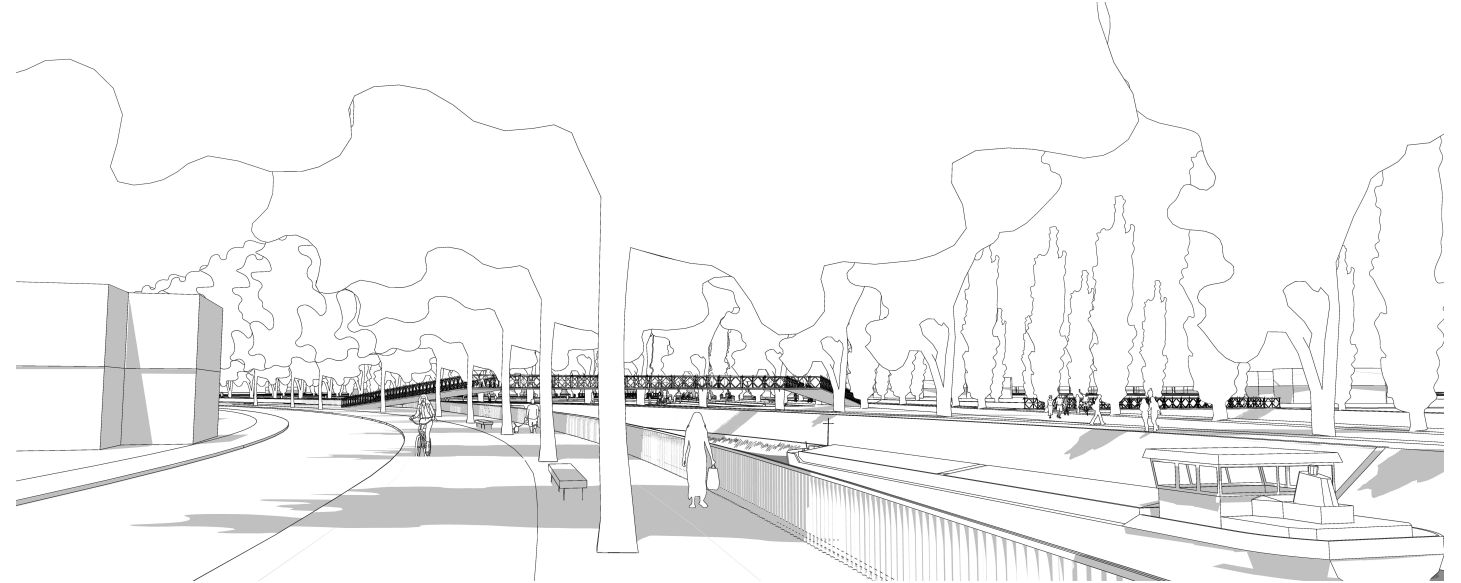
De inzet is de kanalen ruimtelijk te versterken en uit te bouwen tot parkstructuren met eigen gebruiksmogelijkheden. Dit leidt tot een aantal verschillende parklijnen:

- Het Balkon aan de stad: een wandel/fietsboulevard als stedelijke verbinding tussen de Kaai en de Frontzate;
- Het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke met aan de parkzijde het (heringerichte) jaagpad, met een ontspannen, landschappelijk karakter. Verkend zal worden of er hierlangs een natuurzone aangelegd kan worden. De structuur van karakteristieke populieren wordt aan weerszijde van het kanaal voortgezet, zodat er een groene atmosfeer rond het water gaat ontstaan;
- Om het informele karakter van het jaagpad te kunnen behouden, wordt voorgesteld om aan de andere zijde van het park, langs het Veurne-Ambacht kanaal, een nieuwe royale Parkbaan te ontwikkelen waar gefietst, geskated, gesport en gewandeld kan worden. Aan de noordkant van het park is de Parkbaan breed, naar het zuiden toe wordt deze geleidelijk smaller en rustiger, tot het als een landelijk pad aansluit op de Frontzate;
- Het eigen karakter van de maalkom wordt versterkt door deze aan weerszijde te beplanten, bijvoorbeeld met Italiaanse populieren. Het water wordt daarmee een interne parkruimte, met groene natuurlijke oevers waar met kleine bootjes gevaren kan worden.

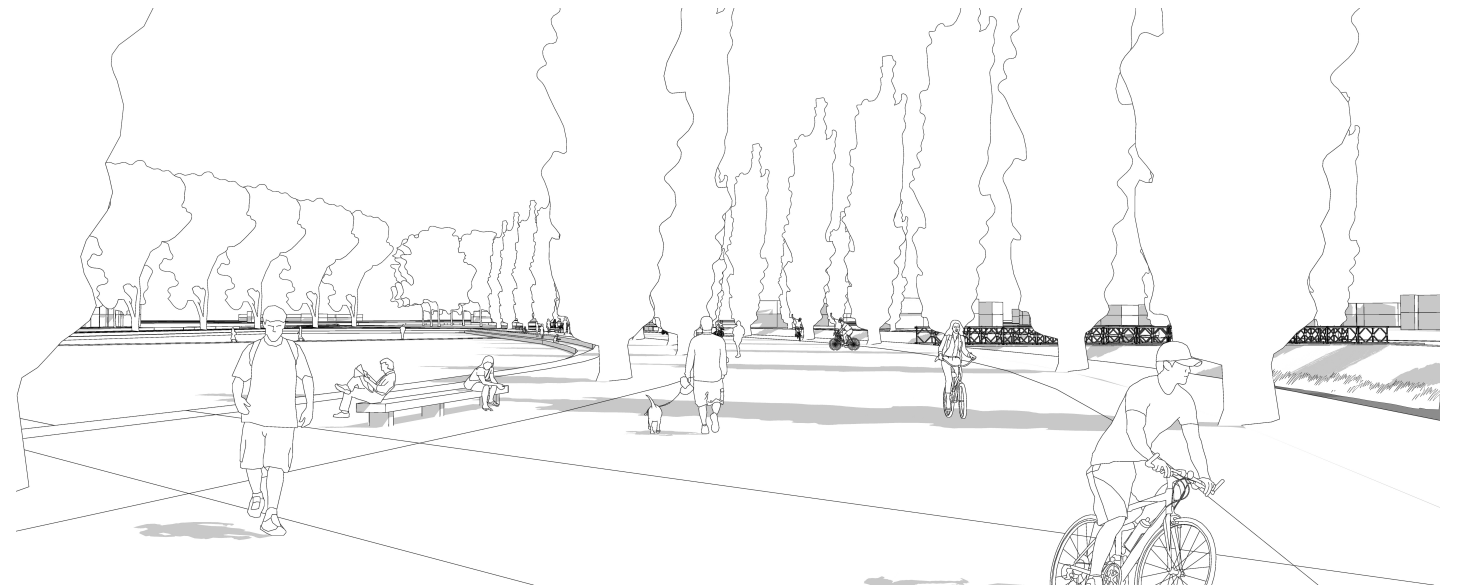
De inzet is met natuurvriendelijke oevers de waterkwaliteit en natuurwaarde van het gebied te verhogen. Daarmee kan tevens het beeld van de kanalen worden verzacht. In de vervolgstappen moeten de praktische mogelijkheden daarvoor nader onderzocht worden. Er kan gedacht worden aan drijvende vooroevers (voor als de profielen niet aangetast mogen worden) tot de herprofilering van de oevers voor de ontwikkeling van brede natuurvriendelijke oevers net onder of boven water.



Jaagpad, impressie kanalen in het groen met jaagpad langs het water. De historische foto laat het oorspronkelijke zachte, groene karakter zien.



Impressie van het balkon aan de stad.



Impressie van de parkbaan.

Parkruimtes

Tussen de lange lijnen ontstaan verschillende parkruimtes of 'parkeilanden'. In beginsel wordt voorgesteld deze een grazige invulling te geven, zoals gazon, bloemenweide, natuurlijke velden en/of rietlanden. De parkruimtes kunnen op verschillende manier gebruikt worden: van zeer intensief (aan de noordkant) tot heel extensief (aan de zuidkant). De grotere parkruimtes worden lager aangelegd, waardoor ten tijde van hevige regenval er in het hele parkgebied water kan worden opgevangen. De tijdelijke waterspiegel voegt een eigen, dynamische beleving toe aan de Groene Gordel. Vanuit het Balkon is daar prachtig zicht op.

Ganzeboot

Het noordelijk deel van de Groene Gordel sluit aan op de Ganzepoot. Door het vrijmaken van het huidige industrieterrein, ontstaat hier een overtuigende ruimtelijke relatie tussen het monumentale complex en de centrale parkruimte. Het sluis-complex zelf kan met beperkte, zorgvuldige middelen veilig toegankelijk worden gemaakt voor wandelaars. Het museum wordt zo via de Ganzepoot verbonden met het achterliggende parkgebied. Deze kant van het park leent zich bij uitstek voor een verdere culturele programmering. Met tijdelijke pontons kunnen hier bijvoorbeeld op het water evenementen worden georganiseerd (zoals bijvoorbeeld een klassiek concert). Na het evenement kunnen de pontons worden afgemeerd achter de spuisluis in het kanaal Nieuwpoort-Duinkerke, en als aanlegsteiger, kano/roeisteiger en/of recreatieve verpoosplek aan het water worden gebruikt.

In de Ganzepoot ligt ook een belangrijke ecologische opgave. Mogelijk kunnen er vistrappen in de nu afgesloten sluisen worden gerealiseerd. De waterkracht in de sluisen kan mogelijk een bron zijn voor duurzame energie. De inzet is oplossingen te ontwikkelen die - zonder de monumentale waarde aan te tasten - de dynamische beleving van de sluisen versterken.



Veurne-eiland / Parkweide

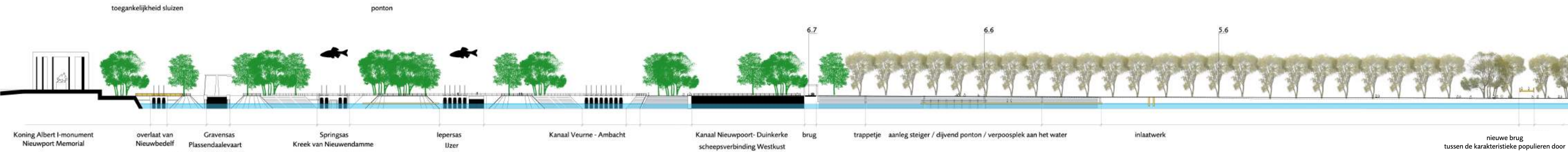
Op het eiland tussen de Ganzepoot en de nieuwe bruggen stellen we een open, bloemrijke parkweide voor, met zitranden die de verdiepte weide omkaderen. Met mooi weer biedt de weide alle mogelijkheden om te wandelen, te spelen, tezonnen of een balletje te trappen. Als het zeer hevig regent, kan op het veld tijdelijk een grote hoeveelheid water geborgen worden. Incidenteel kunnen er in de zomer buitenfestivals georganiseerd worden. De ruimte is zowel via de Sluizen en de Parkbaan, als via de Kasteelstraat (via een onverwoestbare Baileybrug) goed bereikbaar voor zowel materieel, tijdelijke voorzieningen als bezoekers.



Ganzeboot als verblijfsplek.



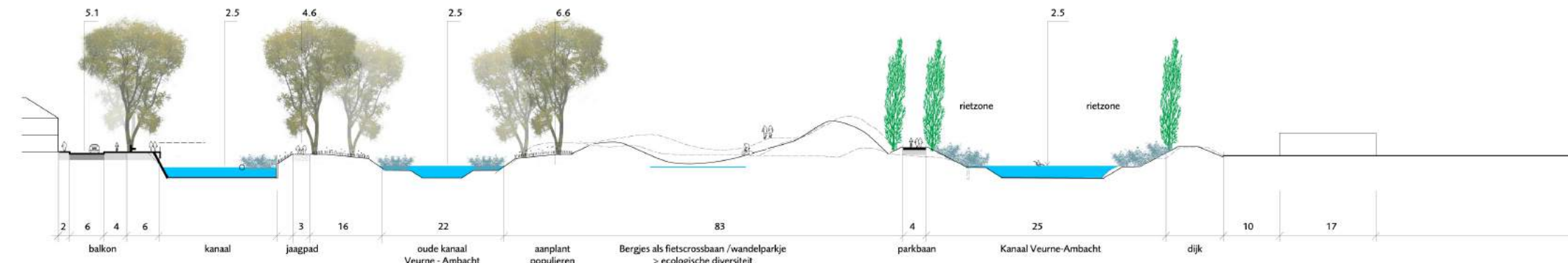
Het Veurne-eiland als parkweide.



De heuvels

Naar het zuiden toe kan het parkgebruik extensiever worden: meer gericht op een rondje wandelen, fietsen, sporten, spelen met de kinderen, natuurbeleving, etc. Voorgesteld wordt de heuvels (resten gestorte grond en/of oud vestingwerk?) te handhaven en eventueel wat aan te vullen of te bewerken zodat ze gebruikt kunnen worden als fietscross parkje en geaccidenteerd sportterrein. Door de hoogteverschillen en andere grondsoorten brengt dit deel biodiversiteit en afwisseling in het park.

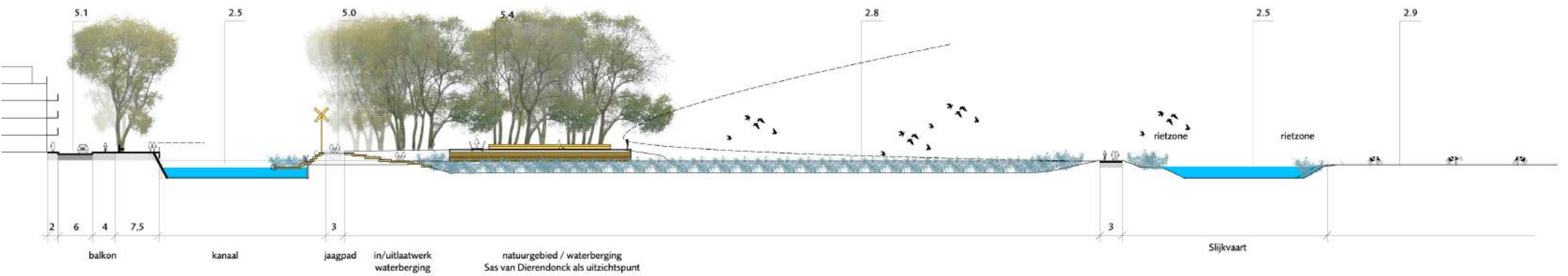
De heuvels sluiten aan op een oud deel van het Veurne-Ambachtkanaal. Komend vanuit het noorden is een prachtig zicht over dit verborgen binnenwatertje. Met natuurlijke oevers en waterlelies kan dit water een parkkwaliteit krijgen.



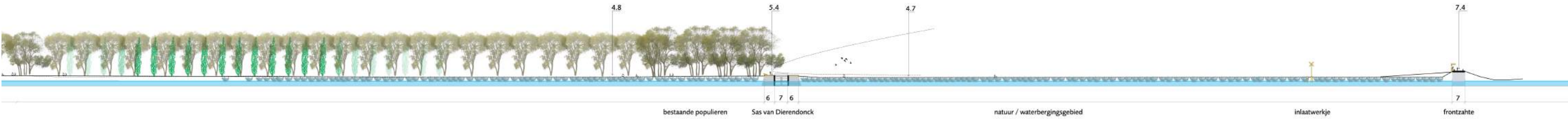
Dwarsprofiel de Heuvels

Natuureiland

Voorbij het Sas van Dierendonk (het oude sluisje) opent het landschap zich. Vanaf het Balkon is er een weids uitzicht over het landschap. In dit deel worden geen bomen aangeplant, om deze ruimtelijke ervaring te behouden en te versterken. De lagere weide (mede ingericht voor waterberging) kan hier een natuurlijk karakter krijgen, met aandacht voor bijzondere planten en vogels. Het sluisje torent hoog boven het maaiveld uit. Vanaf deze plek is er uitzicht over de natuur en het open polderlandschap. Aan de zuidkant sluiten de routes aan op de Frontzate. Deze historische structuur is interessant om als verhalende plek te versterken.



Dwarsprofiel natuureiland

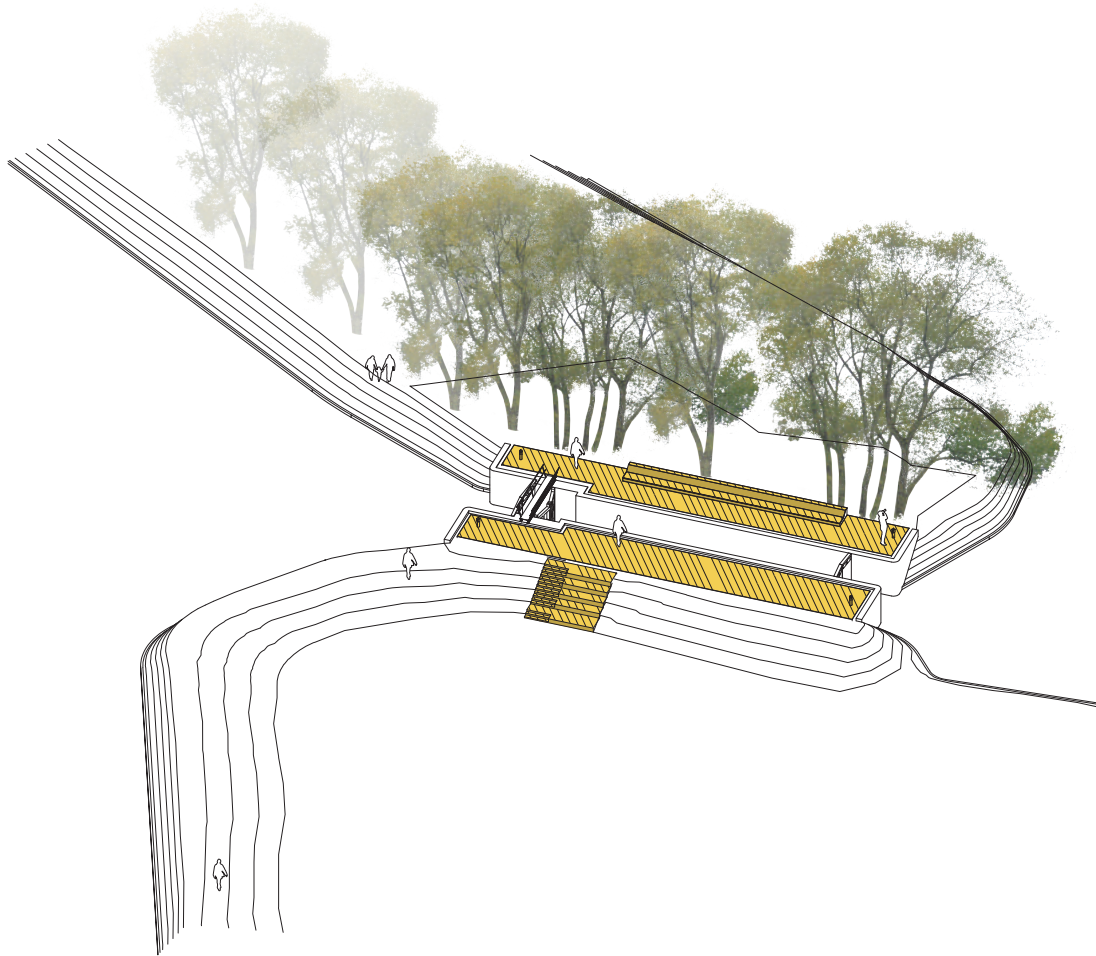


Bijzondere plekken

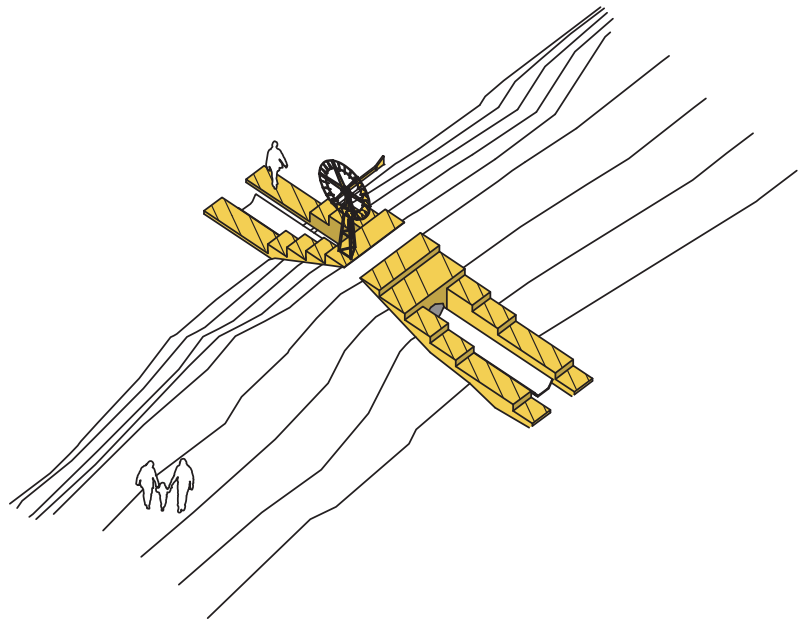
De inzet is historische, waterbouwwerken met het parkontwerp te verbijzonderen. In de eerste plaats betreft dit het Sas van Dierendonk aan het natuureiland, de Frontzate, de plek van de verdwenen/tijdelijke bruggen in het hart van het park en de Ganzepoot. In de nadere uitwerking kunnen ook bijvoorbeeld plekken als de 'barrages' uit WOI tot een nadere verbijzondering van het parkontwerp leiden. Daarnaast zijn er ook nieuwe elementen in het park nodig. Zoals de bruggen, kleine waterwerken om waterpieken in en uit te kunnen laten, parkbanken, vlonders aan het water, etc. Ontworpen in een zelfde handschrift voegen ze een nieuwe, eigentijdse beeldlaag toe, die steeds herleidt naar een bijzondere historische plek of gebeurtenis die zich hier afspeelde.

Voor de uitwerking van de plekken denken wij aan de ontwikkeling van lichte houten structuren die de historische kwaliteiten niet aantasten, maar wel de zichtbaarheid, belevingen en recreatief gebruik mogelijk maken. Een goed gekozen kleurenpalet kan hier de identiteit van Nieuwpoort ondersteunen: een mooie, sobere basis in grijze natuursteentonen met okergele verbijzonderingen, verwijzend naar het zachte geel van de Nieuwpoortse stenen, het Albertmonument, de herfstkleur van de populieren....

Sas van Dierendonck
Als opmaat voor een nadere uitwerking, is naar het Sas van Dierendonck gekeken. Deze plek ligt wat hoger in het landschap. Met een houten platform bovenop en een lange bank langs de karakteristieke populieren, wordt dit (met beperkte middelen) een prachtige plek om - met het gezicht in de zon - uit te kijken over het landschap, het aangrenzend waterbergingsgebied en de Frontzate in de verte. Met trappen naar beneden kan tevens contact worden gemaakt met het natuur/waterbergingsgebied en bijvoorbeeld een kano-aanlegplaats worden gerealiseerd.



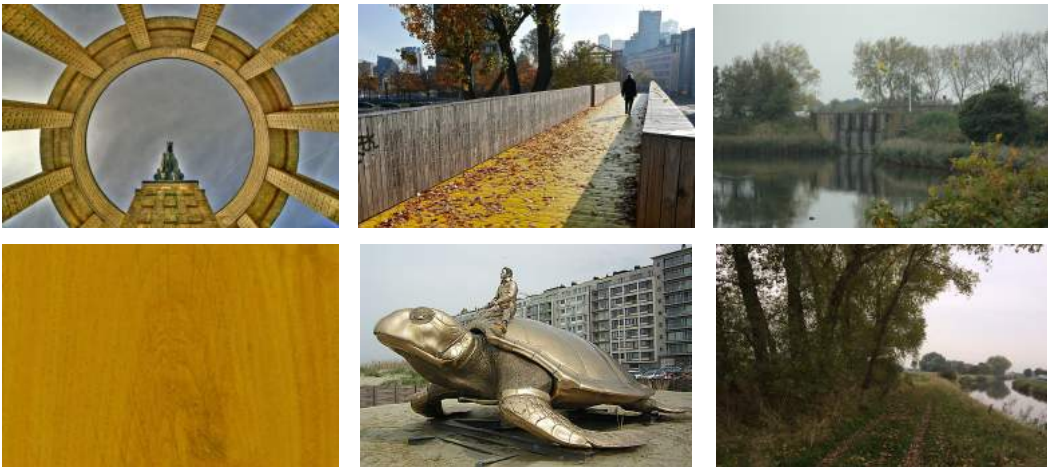
Impressie platform Sas van Dierendonck



Verkenning nieuwe waterwerken
(in- en uitlaatwerkje voor de waterberging)



Referentie beelden van houten elementen die verspreid over het park het verhaal doen oplichten



Ontwikkeling kleurenpalet van Nieuwpoort



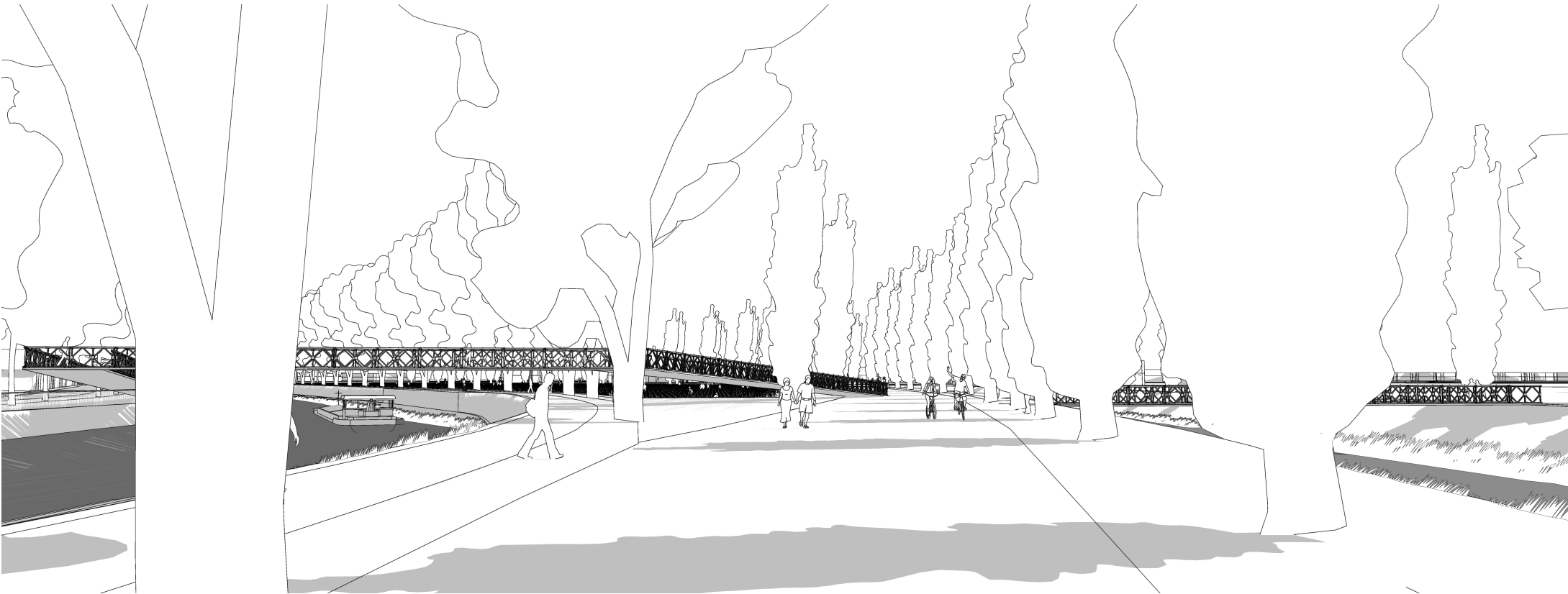
Verkenning sluisje als gebruiks en uitzichtspek

Nieuwe bruggen

Centraal in het park komen twee nieuwe bruggen die het stadscentrum, het park, de parkeerplaats en de recreatie-gebieden verbindt. Bijzonder is dat op deze plek in de WOI twee militaire bruggen lagen: de Pont Albert en Pont Éli- zabeth. Met het ontwerp kan naar deze geschiedenis verwezen worden, bijvoorbeeld door toepassing van de 'Baileybrug', die militairen nog altijd wereldwijd gebruiken om waterlopen te overbruggen. Maar nu stralend okergeel, met een mooi houten dek.

Het uitgangspunt is dat bruggen over het kanaal Nieuw- poort-Duinkerke hoog moeten liggen om te voldoen aan de doorvaarteisen van WenZ. Omdat we menen dat het veel meerwaarde heeft als de brug toegankelijk is voor zowel wandelaars als fietsers (en daarmee ook voor rolstoelgebrui- kers en mindervaliden), leidt dit tot lange hellingbanen naar de brug toe. In ons voorstel lossen we dit op deze als mar- kante entrees naar het park vorm te geven. (NB Tegelijkertijd willen we de aanleg van een lagere brug (op de hoogte van de vaste spoorburg in de frontzate) niet uitsluiten, dit maakt de kruising van het Kanaal beduidend makkelijker.) We stellen voor de brug over het kanaal net uit de as van de Nijverheidsstraat te plaatsen. Hiermee blijft het zicht op de Groene Gordel vanuit de binnenstad gewaarborgd. Tegelij- kertijd zal de aanlanding van de brug wel zichtbaar zijn om de route naar de randparking zichtbaar te maken.

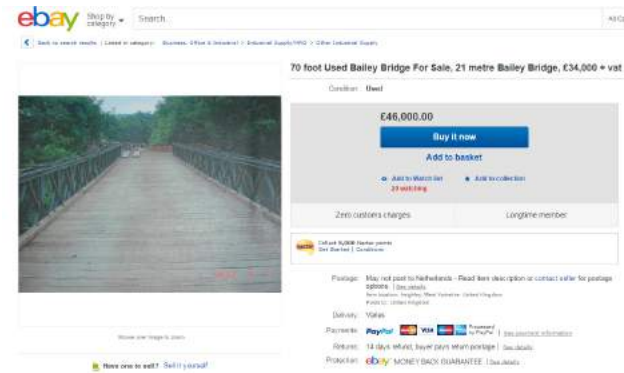
In aanvulling op de centrale bruggen wordt voorgesteld om in aansluiting op de Parkbaan een lage brug over het Veurne-Ambacht kanaal te verkennen. Op deze plek kan een verbinding worden gelegd met de Brugse Steenweg, aanslui- tend op de IJzer, waar afmeervoorziening voor rondvaarten is. Op deze wijze wordt het park nog sterker verbonden met het recreatief netwerk in de omgeving.



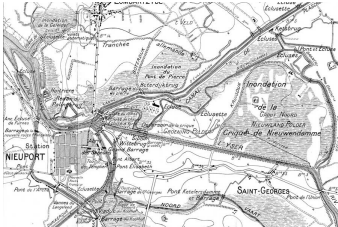
Impressie hoge nieuwe brug over het Kanaal Nieuwpoort Duinkerke (links) met in het verlengde een lage brug over het kanaal Veurne- Ambacht (rechts in het beeld)



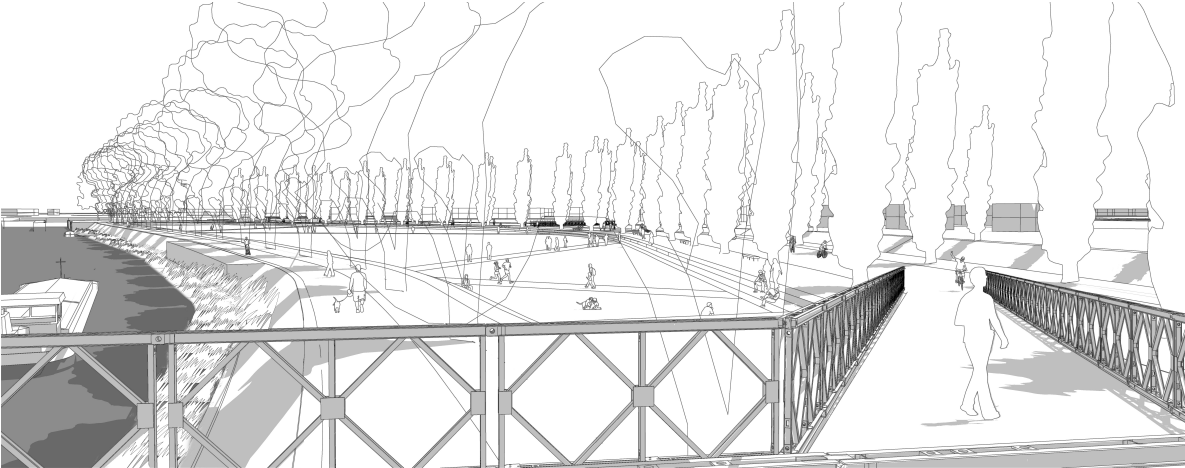
Baileybrug in Vohburg



Ebay.be. Er worden diverse tweedehands baileybrugdelen te koop aangeboden



Impressie militaire baileybruggen
Referentie nieuwe rechte brug met lange hellingbanen



Impressie hellingbaan als entree naar het park.
De hoge brug biedt zicht over het kanaal en de centrale parkweide

Inzoom nieuwe brug

Voor het middendeel van het park is een eerste verkenning hoe het park nader uitgewerkt en gematerialiseerd kan worden.

Balkon aan de stad

De Pieter Deswartelaan wordt als een stedelijk balkon aan de stad voorgesteld. De ruimte is deels beperkt, maar biedt net genoeg ruimte voor een voetpad, weg, twee fietsstroken (of vrijliggend fietspad) en een wandelboulevard met plekken om te zitten. Het hoofdprincipe is de stenen kering die zich aan de noordzijde van het kanaal bevindt, tot aan de Frontzate door te zetten, met daar overheen een balkonrand (om de hoogte in het aanzien vanuit het park te breken), soms met trapjes en vlonders naar beneden om contact te kunnen maken met het water. Voor de materialen wordt gedacht aan de toepassing van natuursteen, in aansluiting op de inrichting van de Kaai en de straten in de binnenstad. Daarmee ontstaat er op hoger schaalniveau een samenhangend geheel. In de nadere uitwerking kan nog een verschil gemaakt worden tussen de noordzijde, in aansluiting op de Ganzepoot,

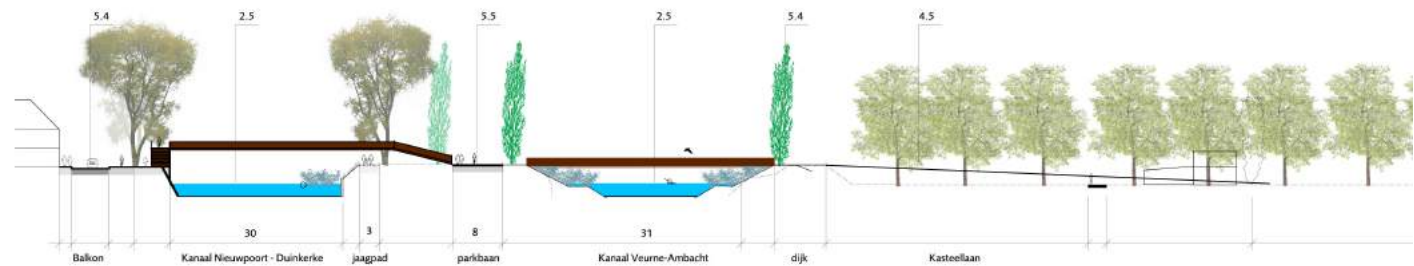
waar het profiel breder is, met ruimte voor bijvoorbeeld terrassen aan het water. Terwijl de boulevard richting het zuiden wat smaller wordt, en wellicht ook wat informeler ingericht. In dit deel is de bocht in de boulevard, met weids uitzicht over het open polderlandschap, het hoogtepunt. Hier willen we veel aandacht schenken aan het ontwerpen van een mooie rand die recht doet aan dit magnifieke panorama.

Raming

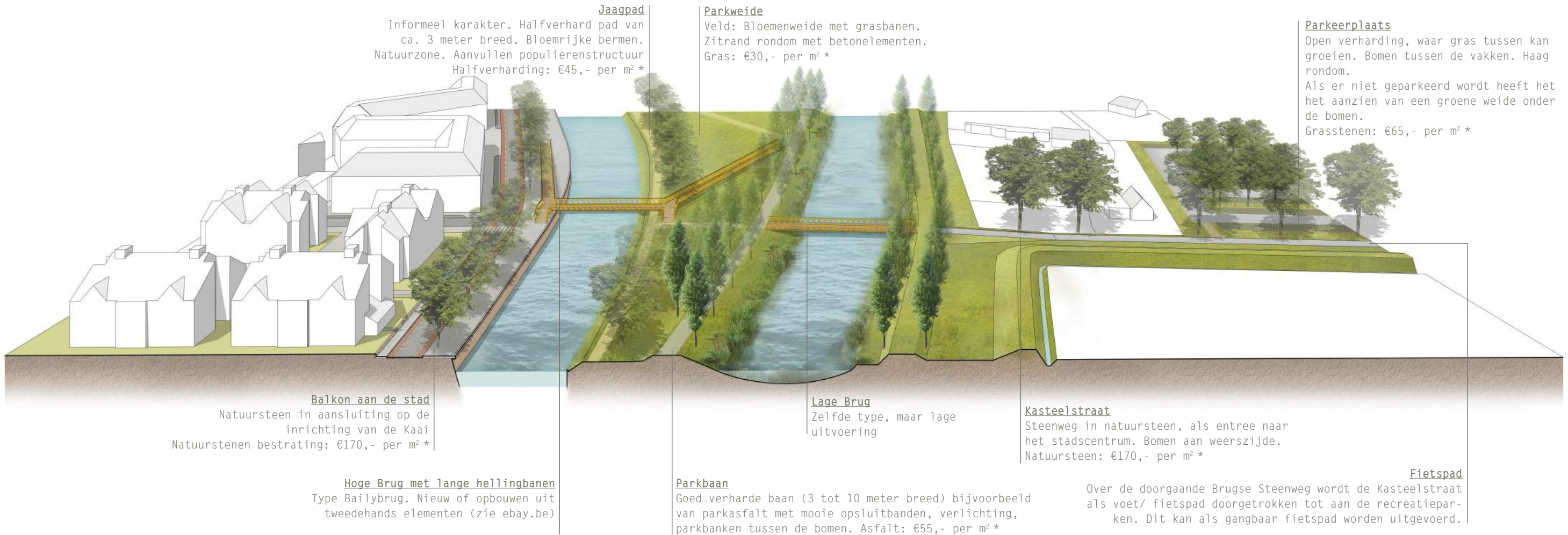
Bijgaande eenheidsprijzen geven een indicatie van de kosten en kwaliteitsniveau's die we ons voorstellen bij de inrichting. Voor de brug is nauwelijks een trefzekere raming te geven. Veel hangt af van het uiteindelijk ontwerp, de gekozen kwaliteit van materialen en de bouwtechniek. Interessant is wel dat er wereldwijd geregeld tweedehands brugdelen worden aangeboden op e-bay. De ligging van Nieuwpoort aan zee maakt een aanvoer per schip van dergelijke brugdelen aanmerkelijk eenvoudiger.



Referenties voor een parkeerveld met open verharding en groenvakken



Doorsnede ter hoogte van de nieuwe brug



* Prijzen zijn exclusief btw en inclusief funderingskosten

07. Kreek van Nieuwendamme

Het gebied toont diverse sporen van ad-hoc planontwikkeling, zonder dat het totaal veel kwaliteit heeft. We bepleiten een sterk overkoepelend plan voor dit gebied waarin een heldere structuur van openbare ruimtes sturing geeft aan de planontwikkeling. Alleen met zo'n overkoepelend plan kan trefzeker worden bepaald waar welke bebouwingsdichtheid, programma en typologie is gewenst.

We bepleiten er voor de kreek te zien als belangrijke route in het plangebied. Het vormt in onze visie de centrale open ruimte in het plangebied en legt de verbinding tussen de Ganzepoot, de jachthaven aan het Spaarbekken en de Sint Jorissluis. Om de kreek werkelijk tot centrale route om te vormen stellen we voor de kreek tot een natuurlijke (park)zone op te werken en er aan de zuidzijde een wandel- en fietspad naast te leggen. Het getekende profiel toont de ruimte die we hiervoor willen vrijwaren van bebouwing. De kreek vormt daarmee het kwalitatieve en openbare hart van dit plangebied waarvan de randen zich verder kunnen ontwikkelen als recreatiedomein.

De ontsluiting voor auto's blijft langs de buitenranden liggen. Wel stellen we voor deze meer continu te laten doorlopen zodat de jachthaven zowel langs de IJzer als vanaf de Brugsevaart bereikbaar wordt.

Bebouwingsopzet

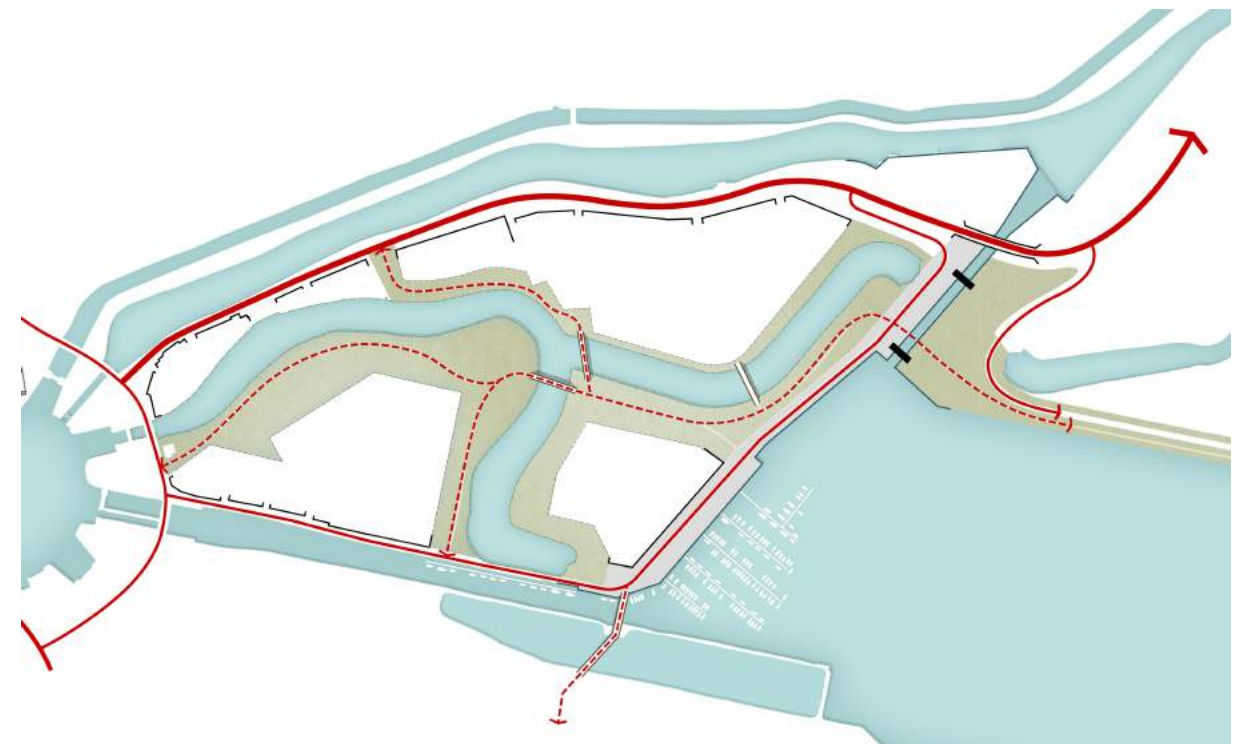
We kennen op dit moment niet echt de programmatische kansen en behoeften in het gebied. We weten wel dat de druk op het gebied vanuit de recreatiesector groot is. We tonen daarom nu een voorzet waarin we pogen vorm te geven aan die druk.

De kop van het gebied aan het Spaarbekken zou naar ons idee sterk geïntensiveerd kunnen worden. Het zou ruimte kunnen bieden aan een concentratie van watersportvoorzieningen maar ook aan appartementen. Hiermee zou vorm kunnen worden gegeven aan een (recreatie)boulevard langs de kop van het Spaarbekken, uitmondend bij de Sint Jorissluis. Een vergelijkbare ontwikkeling heeft in Rotterdam aan de Zevenhuizerplas plaatsgevonden. Door deze concentratie toe te staan zou de overige ruimte rond het Spaarbekken en de Sint Jorissluis gevrijwaard moeten kunnen worden van verdere bebouwing. Of beter nog, zou de aanwezige bebouwing van Poco Loco en Outside Coast verplaatst kunnen worden.

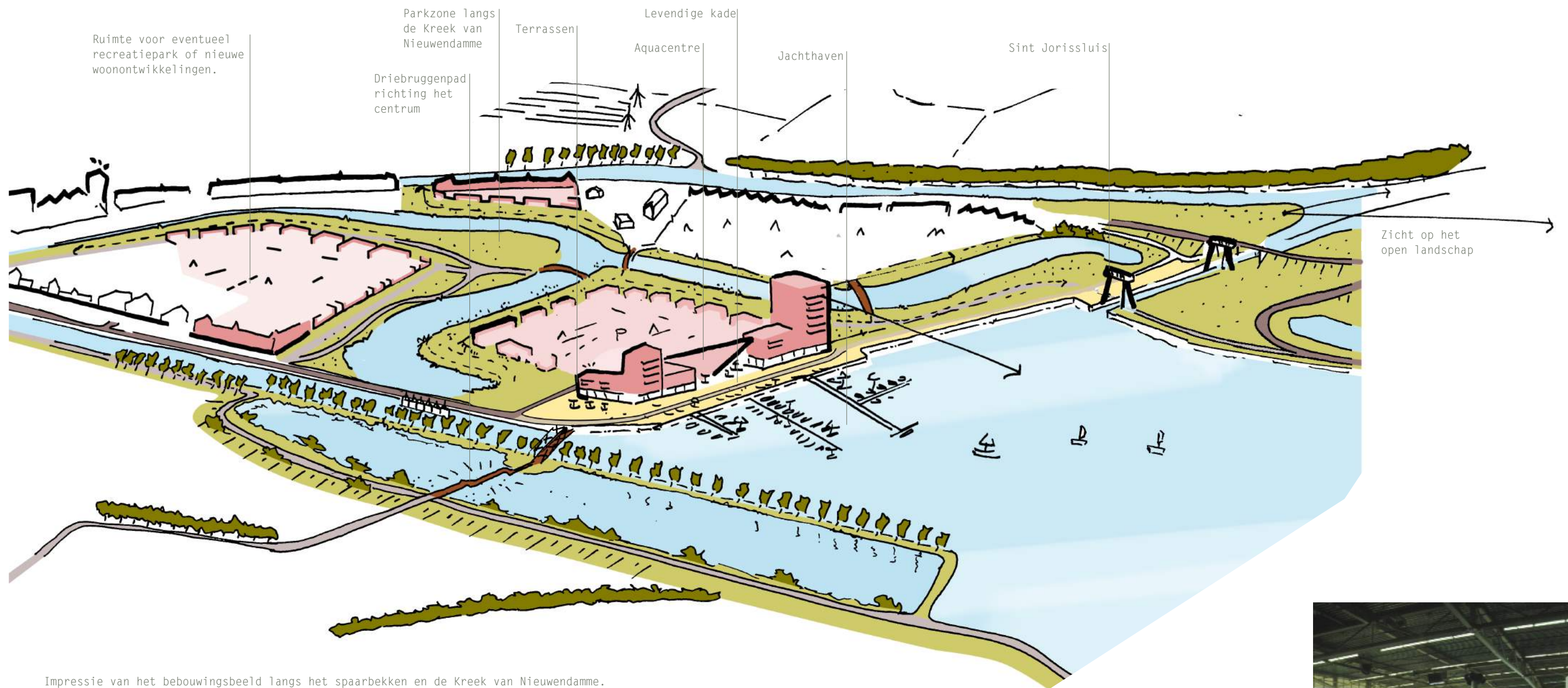
Het binnengebied rond de kreek toont nu als een wanordelijk gronddepot met waterplas dat door de grote hoogte zeer slecht aansluit op de omringende bebouwing. Om een verdere ontwikkeling van dit gebied mogelijk te maken met respect voor de aangrenzende bebouwing bepleiten we het afgraven en egaliseren van het terrein. Als de aanwezige ecologische waarden van de plas overtuigend gecompenseerd kunnen worden in de kreekzone, is de aanwezige plas eenvoudigweg te dempen met de overtollig aanwezige gronden. Anders kunnen we eventueel een variant met behoud van de plas nader verkennen. We kunnen ons buiten de duidelijk bepaalde parkzone langs de kreek een verdere ontwikkeling van huisjesparken en recreatiedomeinen voorstellen, maar ook die van een nieuwe woonbuurt voor de stad. De bebouwingshoogte zal hier beperkt moeten blijven en aansluiten op de schaal van de bestaande bebouwing.



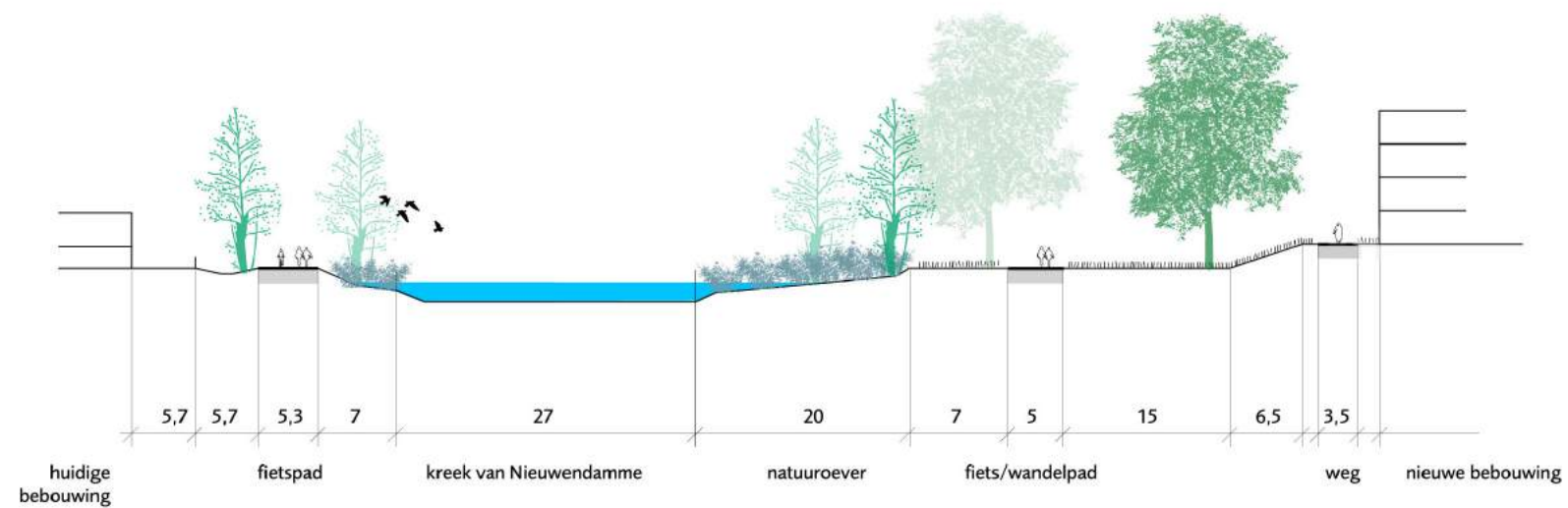
De Kreek als centrale parkzone in het plangebied. Langs de randen kan verder worden verdicht.



Gekoppeld aan de Kreek als parkzone stellen we voor om aan de zuidzijde een wandel- / fietspad aan te leggen. De ontsluiting voor autoverkeer blijft langs de buitenranden liggen.



Impressie van het bebouwingsbeeld langs het spaarbekken en de Kreek van Nieuwendamme.



De parkzone langs de Kreek van Nieuwendamme als openbaar hart van het plangebied.



Bebouwingsbeeld langs de Zevenhuizerplas te Rotterdam



Langs de kade krijgen alle watergebonden activiteiten een plek in het aquacentre.

08. Kosteneffectief ontwerp

Door sterk in te zetten op het 'laten stralen' van de aanwezige kwaliteiten en relictten hebben we betrekkelijk weinig 'nodig' om tot een identiteitsvol gebied te komen. In het ontwerp is de hoeveelheid verharding beperkt wat de aanlegkosten beperkt. We geven er de voorkeur aan met name in te zetten op het completeren van de routestructuur, de heraanleg van de kade langs de Pieter Deswartelaan en de 'extra' brug die de routestructuur tussen Spaarbekken en binnenstad vervolmaakt. Voor de ontwikkeling van de Kreek van Nieuwendamme zal een financiële strategie moeten worden uitgedacht waarbij de stad inkomsten genereert uit de private ontwikkelingen en de bestaande eigendomsstructuur kan worden overstegen. De beoogde opzet komt immers zowel de eigenaren als de stad ten goede.

09. Duurzaamheid

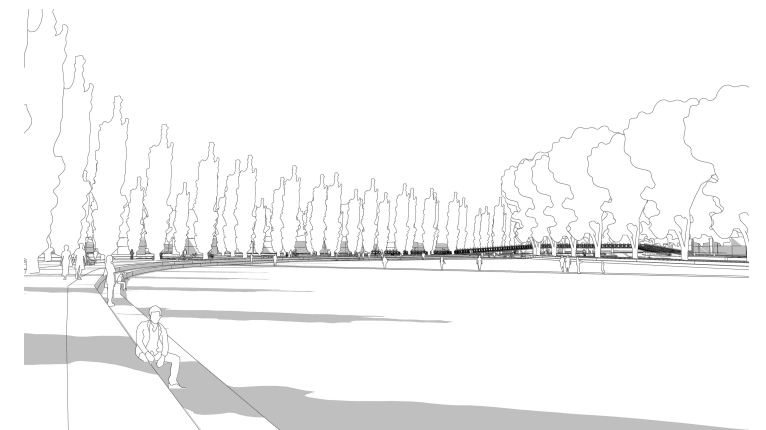
Duurzaamheid speelt een belangrijke rol in ons voorstel en onze manier van werken: in onze ontwerpen streven we als vanzelfsprekend naar duurzame oplossingen. In algemene zin gaat stedenbouw immers over ruimte, maar ook over tijd: we leggen met onze plannen de ruimtelijke basis waarop langdurig kan worden voortgewerkt. De duurzaamheid zit zagezegd in de gelaagde opbouw van het ontwerp. Enerzijds ontwerpen we een samenhangende structuur, waar mogelijk geënt op de bestaande context en aanwezige kwaliteiten. Anderzijds zijn binnen die structuur steeds weer aanpassingen mogelijk. Vergelijk het met een stadsplat-tegrond waarin het stratenpatroon eeuwenlang nauwelijks wijzigt, maar de bebouwing voortdurend wordt aangepast. Daarbij staan we een zorgvuldige omgang met de resterende open ruimte voor. Door bijvoorbeeld te intensiveren in het gebied rond de Kreek van Nieuwendamme beperken we de verdere ruimte-inname aan de rand van de stad.

In de nu voorliggende visie zijn de ingrepen relatief beperkt en tegelijkertijd effectief om de structuur van het gebied te verbeteren en de bruikbaarheid voor iedereen te vergroten. De bruggen dienen bijvoorbeeld niet alleen voor de ontsluiting van de randparking, maar verbinden ook stadsdelen (de binnenstad, het bedrijventerrein, de sportvelden, de recreatieparken en plekken van hoge cultuurhistorische waarden) met elkaar. Het getoonde netwerk van routes zal daarmee vooral de mogelijkheden vergroten om fietsend of te voet het gebied te doorkruisen. Er wordt daarmee een basis gelegd voor het minder op autogebruik gericht functioneren van dit gedeelte van de stad.

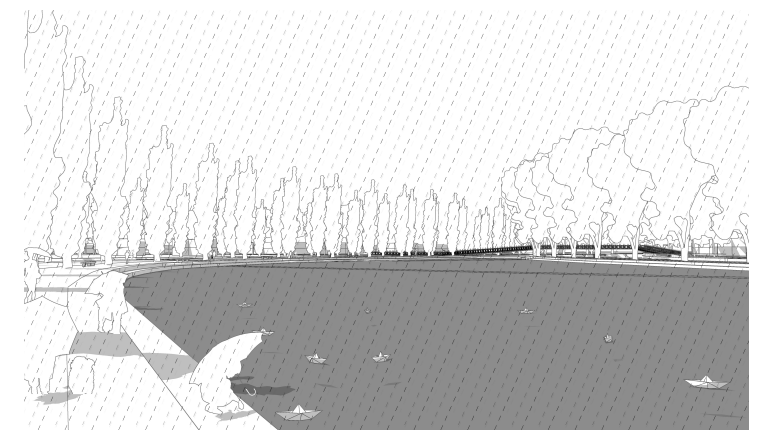
Andere duurzaamheidsaspecten die we eruit kunnen lichten zijn ons pleidooi om de kwaliteiten die er zijn te benutten, te koesteren en uit te vergroten. Daarmee kan de aanleg van nieuwe elementen en het gebruik van materialen worden beperkt. Voor de toe te passen nieuwe materialen wordt altijd gezocht naar duurzame, herwinbare materialen (zoals hout) danwel tweedehands materialen (zoals bijvoorbeeld voor de nieuwe bruggen). Het parkontwerp laat ruimte aan wisselend gebruik zonder dat het park zelf hoeft te worden aangepast. Minimaal aanwezige voorzieningen als een sterke brug en enkele nutsaansluitingen maken het terrein geschikt voor steeds wisselende activiteiten.

Voor de opwekking van duurzame stroom (voor bijvoorbeeld de verlichting van het park en de Ganzepoot) willen we graag verkennen hoe de potenties van het gebied zelf benut kunnen worden, om de eigenheid van de Groene Gordel en Ganzepoot te onderstrepen. Bijvoorbeeld door het verval in de (spui-)sluizen of nu afgesloten schutsluizen te benutten. Hiermee kan de kracht van het water sterk worden beleefd. Met alle opgaven onderzoeken we hoe het bestaande versterkt kan worden.

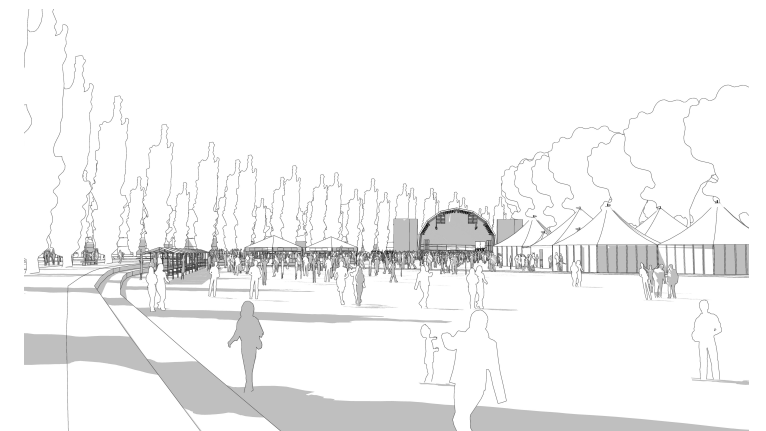
Tot slot is het ecologische, natuurlijke karakter basis onder het ontwerp. In de vormtaal respecteren we de strakke opzet van de kanalenstructuur, maar binnen de profielen worden de mogelijkheden maximaal verkend om hier een goede waterkwaliteit te ontwikkelen en een rijk planten- en dierenleven (boven en onderwater) te ontwikkelen. Met de ontwikkeling van een groot bergingsgebied in het park, dragen we bij aan het klimaatbestendig maken van de omgeving.



Centrale parkweide tussen de kanalen...



ook waterberging...



...en ruimte voor evenementen...

10. Communicatie en participatie

U stelt voorop dat communicatie in de vorm van inspraak en participatie een belangrijke rol speelt in het ontwikkelen van het Masterplan.

Nu hanteren we als ontwerpers een sterk verbeeldende werkwijze. Dat maakt het mogelijk voor opdrachtgevers, maar ook voor bewoners en belanghebbenden, om zich een beeld te vormen van onze voorstellen. Hierdoor ontstaat als vanzelf een basis voor uitwisseling en dialoog. En deze dialoog hebben we als ontwerpers nodig om tot een goed en maatschappelijk gedragen ontwerp te kunnen komen. Zogezien is deze prijs-vraag-fase een onnatuurlijk vacuüm om in te werken zonder uitwisseling en reflectie met de opdrachtgever en belanghebbenden en zien we ook uit naar een meer open planproces.

Anderzijds is het planvormingsbudget dat u beschikbaar stelt zeer beperkt voor een zo groot en complex gebied en dat vraagt om een uiterst effectief en doelgericht opgezet werkproces. Voorkomen moet worden dat te veel tijd besteed moet worden aan overleg en participatiebijeenkomsten ten koste van de inhoudelijke ontwikkeling van het ontwerp.

Binnen de beperkte middelen zien we echter twee momenten waarop het uiterst effectief is om een participatie-moment te organiseren.

Tijdens het eerste participatiemoment presenteren we onze eerste observaties en schetsmatige voorstellen voor het plangebied. Deze presentatie gaat gepaard met de vraag hierop kritisch te reageren en aanvullende ideeën en verwachtingen te benoemen. Hiermee kunnen we de ontwerpopgave aanscherpen en onze voorstellen erop aanpassen.

Een tweede participatiemoment voorzien we kort voordat we de studie afronden. Enerzijds kunnen we verslag doen van de wijze waarop de inbreng uit de eerste bijeenkomst is verwerkt in het Masterplan. Anderzijds kunnen we indien nodig nog accenten verschuiven bij de definitieve opmaak van het Masterplan.

U onderscheidt diverse geledingen die u wilt betrekken: grondeigenaren en directe gebruikers, de ruimere bevolking en 'andere administraties' en middenveldorganisaties. Het is van belang te beseffen dat deze groeperingen verschillende belangen kunnen hebben. Het is dan ook zaak ervoor te zorgen dat ze allen gelijkwaardig aan bod kunnen komen. Een geschikte vorm hiervoor is om tijdens de twee bijeenkomsten de toelichting eerst plenair te laten verlopen om vervolgens in kleinere groepen uiteen te gaan en aan tafels de deelnemers te laten discussiëren over de getoonde voorstellen. Deze groepen kunnen dan zo worden ingedeeld dat de belangen-groepen of gelijkelijk verdeeld worden over de tafels, of juist per tafel worden gescheiden.

Het is overigens denkbaar dat voor bewoners en grondeigenaars de bijeenkomsten het best in de avond worden georganiseerd, terwijl dit door de 'andere administraties' niet wordt geapprecieerd. In dat geval zouden de 'andere administraties' best kunnen worden uitgenodigd om tweemaal mee aan te schuiven in het reguliere projectteam.

N.B.

In aanvulling op dit participatieproces stellen we voor om al bij aanvang van de opgave eenmaal de meest relevante eigenaren en directe gebruikers te interviewen. Hiermee krijgen we inzicht in de zakelijke kansen en belangen die in het gebied een rol spelen. Voor het ontwikkelen van het Masterplan kan dit relevante informatie opleveren.

Aandachtspunten:

U vraagt dat wij de opdrachtgever in de participatie begeleiden en ondersteunen. Daartoe zijn we inhoudelijk zeker bereid. Met plezier presenteren we ons werk en denken we mee over de beste aanpak. De praktische organisatie nemen we echter liever niet op ons aangezien de middelen beperkt zijn. Het project kent daarnaast al een lange voorgeschiedenis. Voor ons is niet duidelijk in welke mate dit al een participatie-verleden heeft opgeleverd, of er al verwachtingen zijn gewekt en of er al een netwerk van betrokkenen is dat als vanzelfsprekend wordt uitgenodigd. Ook is ons niet helder of de Provincie en de Stad Nieuwpoort hierin gezamenlijk wensen op te trekken en wie de praktische organisatie van de participatie op zich neemt. Hierover zullen we bij aanvang van het project duidelijke afspraken maken en op basis daarvan het plan van aanpak aanscherpen.

11. Plan van aanpak

We stellen een planproces voor waarin we in een aantal ontwerprondes het Masterplan ontwikkelen. Iedere ontwerpronde start en eindigt met een bijeenkomst met het projectteam waarin we onze ontwerpvoorstellen presenteren en bespreken. Omdat het project zo duidelijk het algemeen belang dient lijkt het ons goed - zoals in de vorige paragraaf beschreven - om ook tussentijds en bij de afronding een participatiemoment te presenteren aan geïnteresseerde bewoners en belanghebbers. De respons die we hiermee kunnen ophalen kan het project op een vooraf onvermoede wijze verrijken.

We zien het volgende planproces voor ons:

1. Stedenbouwkundige en landschappelijke analyse, staven van de wedstrijdvisie

In deze fase analyseren we meer nauwgezet de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur en de ruimere omgeving van het projectgebied. We verkennen meer in detail de historische relictten, de ruimtelijke kansen, de grondeigendommen en de eventuele beperkingen. Onderdeel van deze eerste fase is daarnaast het interviewen van enkele belanghebbenden die in het plangebied actief zijn. Deze eerste ronde benutten we daarmee vooral om de visie die we presenteren te staven en te verdiepen.

2. Schetsontwerp planonderdelen Groene Gordel en Kreek van Nieuwendamme

Op basis van de uitkomsten van de analysefase maken we de eerste schetsontwerpen van de Groene Gordel en de Kreek van Nieuwendamme. Tezamen verbeelden ze de mogelijke totaalopzet van het plangebied.

Participatiemoment

Voor we het ontwerp verder uitwerken willen we de eerste observaties en ideeën presenteren aan bewoners en belanghebbenden. De respons hierop kan in de volgende ontwerpronde worden meegewogen en verwerkt.

3. Uitwerking planonderdelen Groene Gordel en Kreek van Nieuwendamme, eerste doorrekening

In deze ronde werken we beide plangebieden verder uit. Uit te werken onderdelen zijn:

- de bebouwingsopzet van de te ontwikkelen projecten;
- beeldkwaliteitsrichtlijnen Kreek van Nieuwendamme;
- inrichtingsconcept Groene Gordel en Ganzepoot;
- ontwerp randparking;
- brugontwerp;

Op basis van deze ontwerpen zal een eerste globale doorrekening worden gemaakt van aanlegkosten.

4. Integratie tot Voorontwerp Masterplan, tweede doorrekening

De planonderdelen worden samengebracht in een Voorontwerp Masterplan. In deze fase worden uitkomsten uit de eerste doorrekening verwerkt teneinde nodeloos kostbare ingrepen te vermijden. De mogelijke fasering, deelprojecten en afhankelijkheden worden in beeld gebracht.

Participatiemoment

Deze tweede presentatie geeft de gelegenheid toe te lichten op welke wijze we de commentaren uit de eerste publieksbijeenkomst hebben verwerkt. Daarnaast is in het planproces nog de ruimte om eventuele kleine aanpassingen te doen als de respons daar aanleiding toe geeft. Deze worden dan in overleg met de opdrachtgever verwerkt in het finale plan en opgenomen in het eindrapport.

5. Opmaak Definitief Masterplan

Deze laatste planfase wordt benut om het ontwerp in een goed leesbaar eindrapport te verbeelden en te beschrijven. Dit eindproduct moet de Provincie en de Stad Nieuwpoort houvast geven bij de planontwikkeling van de diverse deelopgaves in de komende jaren.

In schema ziet de timing van het beschreven planproces er als volgt uit:

week	planfase
	1 Stedenbouwkundige en landschappelijke analyse, staven van de wedstrijdvisie
1	startvergadering
2	
3	interviews belanghebbenden
4	
5	projectteam
	2. schetsontwerp planonderdelen Groene Gordel en Kreek van Nieuwendamme,
6	
7	
8	
9	projectteam
	publieksparticipatie
	3 uitwerking planonderdelen Groene Gordel en Kreek van Nieuwendamme, eerste doorrekening
10	
11	
12	
13	projectteam
	4 integratie tot Voorontwerp Masterplan, tweede doorrekening
14	
15	
16	
17	projectteam incl. Voorbereiding
	publieksparticipatie incl. Voorbereiding
	5 Opmaak Definitief Masterplan
18	
19	
20	
21	projectteam, oplevering Masterplan

12. Team

We vormen een combinatie van drie studiebureaus. PALMBOUT Urban Landscapes zal in de combinatie optreden als hoofdaannemer. We zijn een stedenbouwkundig ontwerp-bureau dat sterk ruimtelijk ontwerpt en steevast de land-schappelijke en stedelijke kwaliteiten van gebieden aangrijpt om ontwerpoplossingen een trefzekere inbedding te geven. Het bureau heeft inmiddels ruime ervaring met projecten in (West-)Vlaanderen. Voor het landschapsontwerp versterken we ons met Van Paridon x De Groot Landschapsarchitecten. Dat zijn land-schapsarchitecten die op uiteenlopende schaalniveau's wer-ken en daarbij techniek en schoonheid verenigen in krachtige ontwerpvoorstellen. Veel opgaves van dit studiebureau richten zich op het integreren van waterhuishoudingsopgaven in landschappelijke ontwerpvoorstellen. Tot slot laten we ons voor deze opgave ondersteunen door Snoeck en Partners uit Kortrijk. Dit studiebureau zal instaan voor kostenramingen en adviezen met betrekking tot de uit te werken uitvoeringsgerichte deelprojecten.

Het ontwerpteam wordt samengesteld uit medewerkers van de PALMBOUT Urban Landscapes en Van Paridon x De Groot Landschapsarchitecten. Het team zal onder leiding staan van Jeroen Ruitenbeek van PALMBOUT Urban Landscapes. Hij is ook aanspreekpunt voor de opdrachtgever.

Vanuit PALMBOUT Urban Landscapes zullen verder Ruud van Leeuwen als stedenbouwkundige en Ruben Hoek als assistent ontwerper deelnemen aan het ontwerpteam. Beiden zijn zeer bekend met stedenbouwkundige opgaven in Vlaanderen en staan in voor nauwgezet uitgewerkte planvoorstellen.

Namens Van Paridon x De Groot Landschapsarchitecten zullen Ruut van Paridon en Karen de Groot deelnemen aan het ontwerpteam.

PALMBOUT Urban Landscapes zal als hoofdaannemer binnen het team de coördinerende rol vervullen en zorgdragen voor de integrale opmaak van het Masterplan.

Bij het deelgebied Groene Gordel zal Van Paridon x De Groot Landschapsarchitecten leidend zijn in het ontwikkelen van het ontwerp. Bij de Kreek van Nieuwendamme zal PALMBOUT Urban Landscapes het voortouw nemen. Deze verdeling sluit aan bij het inhoudelijk zwaartepunt van de deelopgaves en de specifieke expertises van de bureau's.

In onderlinge workshops zullen de twee bureau's zorgen voor integratie en afstemming van de deelopgaven.

Snoeck & Partners zal tweemaal worden ingeschakeld om kostenramingen op te maken.

13. Studiekosten

Op basis van het beschreven werkplan komen we tot de volgende kostenopstelling:

Masterplan Nieuwpoort		uren	tarief	kosten	kosten per fase
1 Stedenbouwkundige en landschappelijke analyse, staven van de wedstrijd			€	€	
	senior stedenbouwkundige	12	110,00	1.320,00	
	assistent-ontwerper stedenbouw	16	85,00	1.360,00	
	senior landschapsarchitect	12	110,00	1.320,00	
	assistent landschapsontwerper	16	85,00	1.360,00	
startvergadering en plaatsbezoek	senior stedenbouwkundige	8	110,00	880,00	
	assistent-ontwerper stedenbouw	8	85,00	680,00	
	senior landschapsarchitect	8	110,00	880,00	
	assistent landschapsontwerper	8	85,00	680,00	
projectteam incl. Voorbereiding	senior stedenbouwkundige	8	110,00	880,00	
	senior landschapsarchitect	8	110,00	880,00	
interviews belanghebbenden	senior stedenbouwkundige	8	110,00	880,00	
					11.120,00
2 schetsontwerp planonderdelen Groene Gordel en Kreek van Nieuwendamme			€	€	
	senior stedenbouwkundige	20	110,00	2.200,00	
	assistent-ontwerper stedenbouw	28	85,00	2.380,00	
	senior landschapsarchitect	20	110,00	2.200,00	
	assistent landschapsontwerper	28	85,00	2.380,00	
projectteam incl. Voorbereiding	senior stedenbouwkundige	8	110,00	880,00	
	senior landschapsarchitect	8	110,00	880,00	
					10.920,00
publieksparticipatie incl. Voorbereiding	senior stedenbouwkundige	12	110,00	1.320,00	
	senior landschapsarchitect	8	110,00	880,00	
					2.200,00
3 uitwerking planonderdelen Groene Gordel en Kreek van Nieuwendamme, eerste doorrekening			€	€	
	senior stedenbouwkundige	20	110,00	2.200,00	
	assistent-ontwerper stedenbouw	28	85,00	2.380,00	
	senior landschapsarchitect	20	110,00	2.200,00	
	assistent landschapsontwerper	28	85,00	2.380,00	
	kostenexpert			3.500,00	
projectteam incl. Voorbereiding	senior stedenbouwkundige	8	110,00	880,00	
	senior landschapsarchitect	8	110,00	880,00	
					14.420,00
4 integratie tot Voorontwerp Masterplan, tweede doorrekening			€	€	
	senior stedenbouwkundige	12	110,00	1.320,00	
	assistent-ontwerper stedenbouw	32	85,00	2.720,00	
	senior landschapsarchitect	8	110,00	880,00	
	assistent landschapsontwerper	12	85,00	1.020,00	
	kostenexpert			3.500,00	
projectteam incl. Voorbereiding	senior stedenbouwkundige	8	110,00	880,00	
	senior landschapsarchitect	8	110,00	880,00	
					10.320,00
publieksparticipatie incl. Voorbereiding	senior stedenbouwkundige	12	110,00	1.320,00	
	senior landschapsarchitect	8	110,00	880,00	
					2.200,00
5 Opmaak Definitief Masterplan			€	€	
	senior stedenbouwkundige	24	110,00	2.640,00	
	assistent-ontwerper stedenbouw	32	85,00	2.720,00	
	senior landschapsarchitect	8	110,00	880,00	
	assistent landschapsontwerper	12	85,00	1.020,00	
projectteam incl. Voorbereiding	senior stedenbouwkundige	8	110,00	880,00	
					8.140,00
totaal aantal uren		540			
Totaal honoraria ex. Btw					€ 60.200,00
BTW 21%					€ 12.642,00
Totaal honoraria incl. 21% Btw					€ 72.842,00

Wij bieden u deze offerte aan voor €60.000,- exclusief btw.

COLOFON

Palmbout Urban Landscapes:

PALMBOUT
Urban Landscapes.

van Paridon + de Groot:

van Paridon X de Groot



