



ONTWERPDOSSIER →

KAZERNETERREIN SIJSELE

Een ondernemende gemeenschap
22 augustus 2017

NEXT 

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD:	1
1. HET PROCES REGISSEREN IN RUIMTE EN TIJD	2
2. ONDERDEEL VAN EEN GROTERE CONTEXT:	3
2.1 EEN KRACHTIG RAAMWERK	4
3. EEN GELEIDELIJKE TRANSFORMATIE	8
3.1 DEELPLAN 1: HET ENTREE GEBIED	10
3.2 DEELPLAN 2: DE LOODSEN	11
3.3 DEELPLAN 3: HET GROENE MIDDEN	12
3.4 DEELPLAN 4: DE LANDSCHAPSKAMERS	14
4. DUURZAAMHEID	15
4.1 GEMAAKT DOOR DE GEMEENSCHAP:	15
4.2. GEMAAKT VOOR JONG EN OUD	16
4. 3 DUURZAAMHEID DOOR AANPASBAARHEID	18
4. 4 DUURZAAMHEID DOOR INNOVATIE EN EXPERIMENT	19
5. PLAN VAN AANPAK EN PLANNING	20
6. TEAMSAMENSTELLING	21

NEXT ARCHITECTS
Paul van Vlissingenstraat 2a
1096 BK Amsterdam
NEDERLAND
T → +31 (0)20 4630463
E → info@nextarchitects.com
W → www.nextarchitects.com



↑ KANTOOR NEXT ARCHITECTS

BUREAU B+B
Gedempt Hamerkanaal 96
1021 KR Amsterdam
NEDERLAND
T → +31 (0)20 6239801
E → bureau@bplusb.nl
W → www.bplusb.nl



↑ KANTOOR BUREAU B+B

ARCADIS
Koningsstraat 80,
1000 Brussels
BELGIË
T → +32 2 505 75 00
E → info@arcadisbelgium.be
W → https://www.arcadis.com nl-be/belgie/



↑ LOODS OP DE SITE

VOORWOORD

Wij vragen u om deze ruimtelijke ontwikkelingsvisie als een 'open boek' te lezen. Deze voorstudie heeft niet de ambitie om als afgerond beschouwd te worden. Dit voorstel heeft tot doel om een aantal denksporen aan te reiken die we graag in de volgende fase in nauw overleg met u als bouwheer uitwerken en de haalbaarheid aftoetsen bij alle actoren. Het resultaat zal een vernieuwend ontwikkelingsconcept zijn, gedragen door de stad en haar bewoners.

TEAM
Ons multidisciplinair ontwerpteam van NEXT architects en Bureau B+B stedenbouw en landschapsarchitectuur is een op elkaar ingespeeld team die de kracht van haar samenwerking reeds in vele projecten beproefd en getoetst heeft. Voor deze gelegenheid hebben wij dat team versterkt met een partij die de lokale context goed kent, namelijk Arcadis België. Met deze combinatie verenigen wij de competenties die voor deze opgave van belang zijn: stedenbouw, landschapsontwerp, vormgeving publieke ruimte, architectuur, herbestemming maar

ook nog kennis van techniek, duurzaamheid, lokale regelgeving. We zijn ervan overtuigd dat ons team de nodige ervaring en creativiteit in huis heeft.

We hopen alvast dat u in dit document de geestdrift en goesting terugvindt waarmee ons team reeds aan dit voorstel werkte.

RIJKDOM
Het kazerneterrein van Sijsele is een unieke plek met een rijk en intrigerend verleden. De hoge ambitie van de stad Damme is een duurzame ruimtelijke herontwikkeling waar wordt ingezet op het optimaliseren van ruimte door verweving van functies en het slim gebruik van de beschikbare ruimte. Het zal een duurzame buurt van regionaal belang worden waar wonen, werken en recreëren op een vanzelfsprekende manier een plek vinden. Een groene omgeving die open staat voor iedereen en waar krachtige verbindingen ontstaan tussen jong en oud, tussen bewoners van Sijsele, nieuwkomers en ondernemers.

We vinden dat het kazerneterrein in ruimtelijke en ondernemende zin veel rijkdom en potenties kent. De aanwezige hoofdstructuur heeft weinig aanpassing nodig om ook in de toekomst een krachtige structuurdruager te zijn. De eenduidige opzet en architectuur, met de 'schoolgebouwen' architectuur van de stafblokken en loodsen samen met de contrasterende cottage stijl villa, bieden ons een solide basis om verder te ontwikkelen. Wij hebben ons afgevraagd hoe de rijke geschiedenis van het terrein zijn vertaling kan vinden in een karakteristieke stedenbouwkundige en architectonische typologie en bijbehorende publieke ruimte. Het behoud van deze karakteristieke gebouwen zal een meerwaarde bieden als identiteitsdrager voor het kazerneterrein. Het al aanwezige groene karakter van de site zien we als uitgelezen kans om het gebied verder recreatief te ontwikkelen, waarbij natuurbeleving een belangrijke rol speelt. De historie van de plek geeft ons de inspiratie voor de toekomst als zeer karakteristieke nieuw recreatief hart voor Sijsele.

“het kazerneterrein heeft in ruimtelijke en ondernemende zin, veel rijkdom en potenties. ”

1



↑ BESTAANDE SITUATIE



↑ BESTAANDE SITUATIE

1. HET PROCES REGISSEREN IN RUIMTE EN TIJD

TOEKOMSTBESTENDIGHEID EN DUURZAAMHEIDSVISIE
Toekomstbestendigheid en duurzaamheid zijn heel nauw met elkaar verbonden, ze gaan namelijk over het ontwikkelen van een omgeving die langdurig waardevol blijft. De transformatie van een stedelijk gebied gaat over het regisseren van het proces in tijd en ruimte. Ons team heeft veel ervaring in het begeleiden en vormgeven van processen die richting geven aan een nieuwe toekomst. Wij passen een doeltreffende methode toe om op een systematische wijze de duurzaamheid van opgaves en projecten in een gebied inzichtelijk te maken. Zowel de sociale, ecologische als economische duurzaamheid (people, planet en profit) komt aan bod. In het licht van de ambities en verwachtingen van de opdrachtgever geven we richting aan de keuzes door hierbij een 6-tal kansrijke duurzaamheidspijlers te formuleren waarmee we de ambities concreet kunnen maken.

ONDERDEEL VAN DE GROTERE CONTEXT
De missie van ons ontwikkelconcept is om met rekenschap van wisselende omstandigheden een onderscheidende woon- en werkgebied te realiseren. We plaatsen daarvoor de locatie in een bredere context en ontsluiten de site vanuit een groter netwerk en stedelijke weefsel. Het netwerk zorgt voor nieuwe verbindingen en een herwaardering van de publieke ruimte. Zo ontstaat er een groot gebaar dat zich in zijn compositie heel precies verhoudt tot de stedelijke context. We realiseren een open en doorwaadbaar gebied dat een meerwaarde biedt voor de ruime omgeving. Binnen de site vormt het netwerk een raamwerk dat een duurzame structuur biedt. De invulling van het raamwerk biedt mogelijkheden om in te spelen op een veranderende context, zonder dat het concept fundamenteel wijzigt.

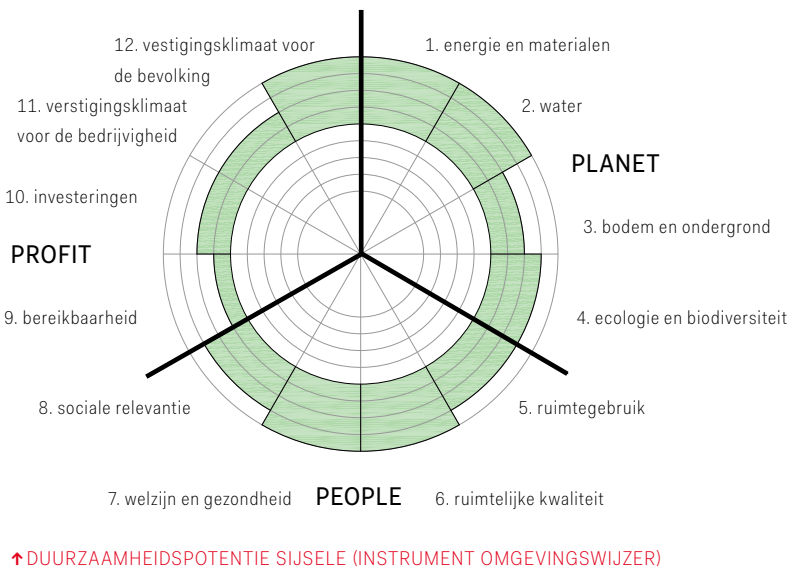
GELEIDELIJKE TRANSFORMATIE
We ontwerpen met de factor tijd. Essentieel is het scheppen van voorwaarden voor gebruik in de geleidelijke transformatie. Door met brede coalities aan kleine initiatieven te beginnen kunnen we direct starten met de transformatie. In eerste instantie richten we ons op het terrein met kleine initiatieven toegankelijk en geliefd te maken. Binnen het geheel identificeren we een 4-tal deelopgaven die zich clusteren rondom één van de bijzondere kwaliteiten die we op het terrein tegenkomen. Elk vormt een startpunt van een nieuwe beweging die zich op het terrein gaat manifesteren. Samen vormen ze de toekomst.

GEMAAKT DOOR DE GEMEENSCHAP
De ontwikkelingsopgave in het stedelijk gebied ligt in onze ogen primair in het verbinden van plekken, mensen en partijen, en pas in tweede instantie in het ontwikkelen van ‘stenen’. Succesvolle voorbeelden van duurzame gebieden staan veelal in direct verband met vorm geven aan een ‘gevoel van buurtschap’. Het betrekken van de lokale bevolking is net zo belangrijk als het aantrekken van nieuwkomers. Hiervoor moet actief gezocht worden naar partijen die niet alleen innovatief of creatief zijn, maar ook iets toevoegen aan het geheel. Dat zijn de initiatiefnemers waarmee we willen starten en die zelf richting gaan geven aan de toekomstige invulling. Samen met bewoners, ondernemers en ontwikkelaars gaan we een invulling geven aan plekken binnen het raamwerk. De plekken krijgen een nieuwe betekenis in het stedelijke weefsel. Dit doen we vanuit de eigenheden van het gebied, het verborgene, de verhalen en de tradities. Het proces dient toekomstige bewoners te boeien en te binden aan de op hand zijnde ontwikkeling. Hiermee ontstaat een breed draagvlak.

GEMAAKT VOOR JONG EN OUD
We ambiëren een brede mix in al zijn facetten. Zowel bij de ontwikkeling van de woonproducten als in de voorziening van de buurt ondersteunende functies en voorzieningen. Jongeren naast ouderen. Ouderen naast voorzieningen. Een woonomgeving waarin gezinnen en senioren aan elkaar gekoppeld zijn heeft juist in een gebied als dit, waar collectiviteit een pijler is, een grote kans van slagen door vanzelfsprekende betrokkenheid en contact met je burens.

DUURZAAM DOOR AANPASBAARHEID
Binnen het landschappelijke en stedenbouwkundige raamwerk kan het programma zich flexibel en geleidelijk ontwikkelen. Zo ontstaat vrijheid voor sneller wisselende en uiteenlopende invullingen die ook in de toekomst zonder problemen van kleur kunnen verschieten. De bestaande gebouwen worden grotendeels behouden en getransformeerd naar de eisen van deze tijd. Dat proces is een continu proces. Ook voor de nieuwbouw kiezen we voor bouwmethoden die evolutionair & circulair zijn zodat ook de nieuwe gebouwen in de toekomst makkelijk aanpasbaar zijn en van functie kunnen wisselen.

DUURZAAM DOOR INNOVATIE EN EXPERIMENT
Het gebied moet op de kaart komen te staan als de plek waar innovatieve bedrijven en bewoners zijn samengebundeld en kruisbestuiving plaats kan vinden. Dat vraagt om vooruitstrevend denken op het gebied van energie, water en materialen, voorbij dat wat we kennen. De plek bij uitstek om nieuwe vormen van wonen en werken te testen en te stimuleren.



“Samen een bijzondere plaats creëren, de plek bij uitstek om nieuwe vormen van wonen en werken te testen en innovatieve bedrijven te huisvesten en stimuleren”

REFERENTIE B-POST DOOR NEXT ARCHITECTS
Wat te doen met een leegstaand pand van 18.000 m2 aan de rand van de stad dat al 11 jaar ongeschikt lijkt voor herbestemming? NEXT architects was vanaf het begin nauw betrokken bij de transformatie van dit statisch zwart kubus-gebouw in een bruisende hotspot voor startups, ZZP-ers en ondernemingen uit de creatieve sector. Met een aantal strategische ingrepen is de gebruikswaarde, beleving en identiteit van het gebouw versterkt.



↑ REFERENTIE B-POST DOOR NEXT ARCHITECTS

REFERENTIE ALDENHOF PARK DOOR BUREAU B+B
Hoensbroek krimpt. Door het dalende inwonertal en sloop van gebouwen werd het mogelijk om een nieuw stadspark te ontwikkelen: Het Aldenhofpark. Alle activiteiten voor de ontwikkeling van het park zijn gericht op het stimuleren van sociale samenhang. De buurtbewoners zijn mede verantwoordelijk. Ze maakten uit hergebruikte materialen kleurrijke windzakken en stoelen voor de nieuwe school in het park. De hekken om het schoolplein zijn gemaakt van balkonhekken van gesloopte woningen, het bijenhotel is van hergebruikt materiaal en ook de granietstenen voor de paden kwamen uit de straten in de buurt.



↑ REFERENTIE CREEËREN VAN EEN GEMEENSCHAPS GEVOELG PROJECT BUREAU B+B

2. ONDERDEEL VAN EEN GROTERE CONTEXT

De kern van Sijsele bestaat uit een driehoek gevormd door de linten de Dorpsstraat – Stationsstraat en Zwinstraat. De ontwikkelingen langs de Dorpsstraat-Stationsstraat zijn geleidelijk aan gegroeid en opgebouwd waardoor er een verweving van wonen, voorzieningen en bedrijvigheid aanwezig is. Anderzijds is er een systematische ontwikkeling van Sijseleveld welke monofunctioneel is gericht op wonen. Het studiegebied vormt een schakel tussen de kern Sijsele en het domein Ryckvelde, een 180 ha groot bos- en kasteeldomein aan westzijde.

HISTORIE

Het studiegebied is opgericht in 1951. De vroegere terreinen werden benut door de Hofbouwmaatschappij 'Flandria'. In 1909 had deze maatschappij in Sijsele een 40 ha grote planten- en

bloemenkwekerij gevestigd. De eigenaar van de plantenkwekerij bouwde twee villa's in een typische cottagestijl. Bij aanvang van de kazerne in 1951 is er slechts één loods in een vlakte met nog enkele bloemenvelden. In 1961 wordt de afsluiting rond het domein aangebracht en wordt ook de verbinding van de Kruisstraat – chemin no 7 - die vanaf de Kerkstraat westwaarts loopt naar het domein Ryckvelde, afgesloten. Met de afsluiting verliest de kern van Sijsele zijn directe verbinding met het domein Ryckvelde. Op het domein zijn enkel de flankerende bomenrijen van deze verbinding bewaard gebleven.

KRACHTIGE VERBINDINGEN

Uitgangspunt is het behoud van de sfeer, de schaal van de bebouwing, de architectuur en de begroeiing. De groene oase, de geborgen en intieme sfeer van

het gebied blijft behouden en wordt tegelijkertijd toegankelijk gemaakt. De belangrijkste ingreep van ons ontwikkelconcept is dan ook het herstellen van het tracé chemin no7 – de Kruisstraat - voor langzaam verkeer. Met de sloop van loods 9 kan het tracé worden hersteld en kan een belangrijke backbone van de site - een fiets- en voetpad met flankerende bomenrijen - worden aangelegd. Het terrein wordt daarmee weer onderdeel van de route tussen de kern van Sijsele en het domein Ryckvelde. Het terrein kan opnieuw worden ontdekt door de Sijselaren. We zien deze ingreep - het toegankelijk maken van de site - als startpunt van de ontwikkeling.

3



↑ KRACHTIGE VERBINDINGEN: HET TERREIN WORDT WEER ONDERDEEL VAN DE ROUTE TUSSEN DE KERN VAN SIJSELE EN HET DOMEIN RYCKVELDE



↑ BESTAANDE SITUATIE AFGESLOTEN KRUISTRAAT



↑ BESTAANDE SITUATIE FLANKERENDE BOMENRIJEN CHEMIN NO7

2. 1 EEN KRACHTIG RAAMWERK

DEFINITIE VAN RUIMTELIJKE IDENTITEITEN

Typerend voor het terrein is de geordende, orthogonale positionering van de gebouwen in vier verschillende stroken; een groene voorzone langs de N9, een strook van geschakelde loodsen, een strook wat we zien als het groene hart van het terrein en een zuidelijke agrarische gebied welke ruimtelijk aansluit op het omliggend landschap. We willen deze vier identiteiten ruimtelijk differentiëren. Zo ontstaat er hiërarchie op het terrein en wordt het gemakkelijk je te oriënteren. Er ontstaan drie verschillende landschappen die uitnodigen tot een breed spectrum aan recreatieve en landschappelijke mogelijkheden. De landschappelijke variatie is tevens de basis voor een grotere biodiversiteit op het terrein.

1. DE BUITEGEWONE BLOEMENTUIN

Het aanzicht van het domein langs de N9 wordt bepaald door een groene zone met los staande bomen. Het zicht op de loodsen vanaf de weg door de los geplaatste bomen vinden wij karakteristiek voor het aanblik van het domein. We hebben daarom gezocht naar mogelijkheden om dit beeld van losse bomen en zicht op de loodsen voor dit terrein te behouden. De bebouwing wordt in deze zone beperkt en geplaatst achter de rooilijn van de villa, zodat deze vrij blijft staan in de groene ruimte. We zijn geïnspireerd door het historische beeld van bloemenvelden waar een vrijstaande cottage villa in is opgetrokken. We willen de link naar de historie versterken door de onderbeplanting te transformeren naar een ecologisch en kleurrijk geheel van bijzondere bloemrijke grasmengsels. We noemen deze zone de buitengewone bloementuin.

2. DE LOODSEN

De gebouwen hebben een zeer kenmerkende architectuur. De typische 'schoolgebouw'-stijl van baksteenbouw met roedeverdeelde gevelopeningen bepaalt het beeld van de site. De loodsen zijn, mede door hun omvang en schakeling beeldbepalend. De loodsen blijven (met uitzondering van L9) behouden en krijgen een nieuwe functie gericht op het ontwikkelen van bedrijvigheid. Aan de zone van de entree, aansluitend op het midden, ligt het entreeplein met publieke functies en woonfuncties. Zo denken we dat de entreezone een levendig geheel wordt en de aansluiting met het dorp wordt versterkt.

3. HET MIDDEN - EEN CENTRAAL ONTMOETINGSGBIED

De drager van de identiteit van de site is het midden waarin de groene kwaliteit van de site gewaarborgd wordt. Het midden is een parkachtige groenstrook met daarin recreatieve en publieke voorzieningen. Het herstellen van het tracé chemin no7 – de Kruisstraat - voor langzaam verkeer vormt de basis van deze ontwikkeling. Het tracé loopt als diagonaal door het park en wordt in ons voorstel geflankeerd door aan twee zijden bomenrijen. Het parkdeel wordt qua structuur tevens versterkt door een bomenrij langs de weg die het middengebied omsluit. We behouden bestaande waardevolle bomen. We bewerken de topografie van de site om meer ruimtelijke en ecologische variatie te maken.

4. DE LANDSCHAPSKAMERS

Dit gebied maakt ruimtelijk de aansluiting op het omliggende landschap. Als ruimtelijke structuur willen we het originele heggenlandschap herintroduceren. We maken op basis van het historische landschap een nieuw kamerlandschap.

Het gebied wordt doorwaadbaar voor voetgangers. De kamers zijn flexibel in te vullen met een nader te bepalen programma. We zien mogelijkheden voor stadslandbouw gecombineerd met natuurontwikkeling. We zien hier een woontypologie die sterk is verbonden met het landschap.

HOOFDONTSLUITING EN ROUTING

Op het kazerneterrein zullen fietsers en voetgangers de hoofdgebruikers zijn. Auto's worden vooral langs secundaire routes over het terrein geleid. Er wordt geparkeerd op het maaiveld. We concentreren het parkeren op een aantal plekken zodat er heldere structuren ontstaan. Zoals in het projectdossier gevraagd wordt kunnen auto's enkel vanaf de N9 het terrein op. Al het (zwaardere) verkeer voor de bedrijven wordt direct weg geleid ten noorden van de loodsen zodat er enkel bewoners verder de site op rijden. Voor voetgangers en fietsers worden juist extra verbindingen gemaakt, zodat de wijk aan alle kanten goed aansluit op zijn omgeving.

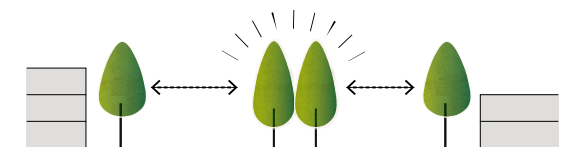
Voor de aansluiting bij de bestaande structuur van het dorp speelt de verbinding van de Kruisstraat een belangrijke rol. Voor langzaam verkeer zal dit de meest gebruikte toegang tot het gebied zijn. Daarom willen we de Kruisstraat die nu als woonerf is ingericht, versterken met het doorzetten van woongebouwen en daarbij kleine openbare ruimtes creëren via welke je uiteindelijk op de centrale parkstrook op het kazerneterrein belandt.

Met dit geheel ontstaat een sterk groen ruimtelijk kader waarbinnen verschillende projecten ondernomen kunnen worden die ook door middel van participatie tot stand komen.



↑ GROEN STRUCTUUR OP HET TERREIN IN 3 ZONES

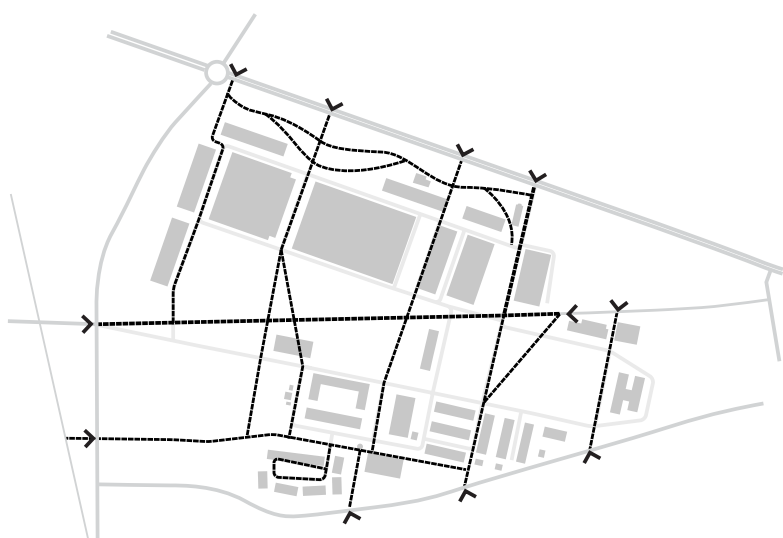
"Er ontstaan drie landschappen die een uitnodigen tot een breed spectrum aan recreatieve en landschappelijke mogelijkheden"



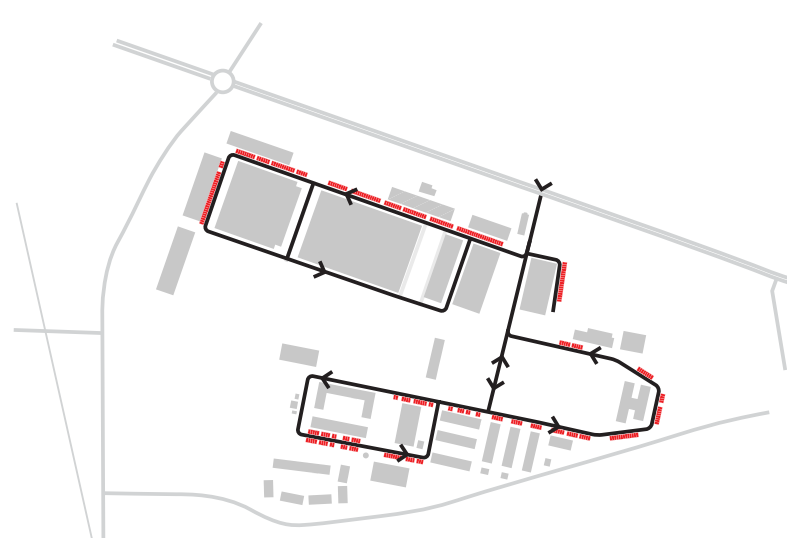
↑ PRINCIPE GROENSTRUCTUUR HET MIDDEN: AANPLANTEN VAN DUBBELE BOMENRIJ LANGS CHEMIN NO 7. AANPLANTEN ENKELE BOMENRIJ LANGS GEVELS.



↑ DE HUIDIG TOPOGRAFIE AANPASSEN OM VERSCHIEDENHEID EN ECOLOGISCHE WAARDE TE VERSTREKEN.



↑ LANGZAAM VERKEER VOETGANGERS EN FIETSERS



↑ AUTO ROUTING EN PARKEREN (300 PLEKKEN IN TOTAAL)



↑VOORMALIGE HOFBOUWBEDRIJF LANGS DE N9



↑ZICHT OP HET MILITAIR DOMEIN VANAF DE DORPSSTRAAT/N9



↑REFERENTIE WILDE BLOEMEN MENGSEL



↑REFERENTIE EETCAFE MET LOKALE PRODUCTEN



↑REFERENTIE HET MIDDEN / CENTRALE PARKZONE PROJECT BUREAU B+B



↑REFERENTIE HET MIDDEN / CENTRALE PARKZONE



↑REFERENTIE BUITEGEWONE BLOEMENTUIN MET KANTOORFUNCTIES



↑REFERENTIE HERGEBRUIK LOODSEN



↑REFERENTIE NIEUWBOUW



↑REFERENTIE NIEUWBOUW IN COMBINATI MET RESTAURATIE VILLA



Start hardlooproutte met
trainingstoestellen

Collectieve en private groene
ruimte tussen bestaande
stafblokken

Zweefmolen in
voormalige zendmast

Wadi systeem (infiltra-
tie) voor een duurzame
berging van regenwater
in een retentie vijver

Nieuwe voet en fietspad
verbinding met de dorpskern
van Sijsele en domein
Ryckvelde

Entreeplein met speel
waterelement, cafe en
fuifzaal

Markthal en
fuifzaal



oplaadpunt elektrische auto's en fietsen en kleinschalige verkoop producten die zijn geproduceerd op de site & omgeving

Sporthal als deels overdekt openbaar sportplein

Kamerstructuur met kleinschalige stadslandbouw percelen

Evenementenlocatie

Water retentie bassin met helofytenfilter

Renovatie vila

Kleurrijk bloemenweide met solitaire bomen

Behoud waardevolle bomen

Nieuwe kantoren

3. EEN GELEIDELIJKE TRANSFORMATIE

STARTFASE 0: DE BELEEFROUTE

Zodra het project start zouden we een eerste stap willen zetten die zichtbaar is in de gemeenschap en de identiteit van de ontwikkeling belichaamt. We stellen voor een 'geschiedenis en beleefroute' te organiseren die het terrein tot leven brengt, mensen kunnen de site gaan bezoeken. Voor de beleefroute gebruiken we kleine reeds aanwezige objecten en gebouwen. Het is een wisselde tentoonstelling over het verleden, heden en toekomst. Voor de route verbinden we het entreegebouw, kopgebouw van groene strook, de kleine objecten naast stafblokken, de zendmast, het oude tankstation en de sporthal. Het is in eerste instantie tijdelijk.

Het zouden gesproken persoonlijke verhalen kunnen zijn van herinneringen die mensen uit het dorp hebben aan de site. Hier kan de geschiedenis van het terrein als kwekerij en als militair terrein aan bod komen, maar er kan ook ruimte worden gemaakt om over de plannen voor de toekomst te communiceren en mensen te enthousiasmeren.

Op den duur kunnen er onderdelen blijvend worden. De regisseur kan voor alle lokale initiatieven geïntroduceerd worden aan de gemeenschap door deze op een ludieke wijze ergens op de route te vestigen.

1. Werkplek regisseur en inzicht groeiplan

2. Lopende projecten en actualiteiten uit het groeiplan

3a. Het monument

3b. beelden & gesproken verhalen uit de tijd van de kazerne

4. Zweefmolen (in een later stadium)

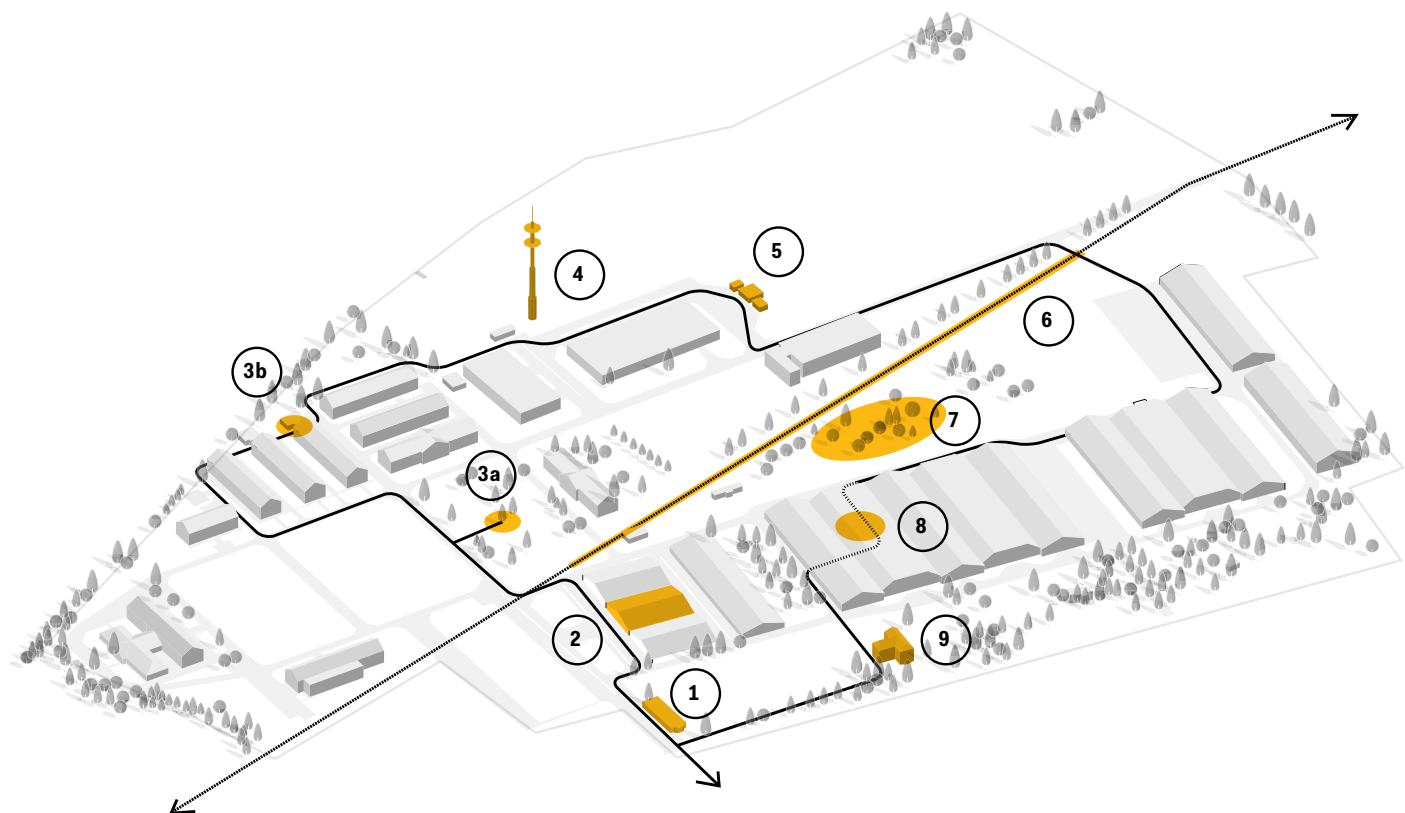
5. Info over duurzaamheidsambities op de site

6. Sluiproute vogelgeluiden en muziek langs het fietspad

7. Arboretum/ toelichting biodiversiteit

8. Film uit de tijd van de vluchtelingen opvang

9. Beelden & verhalen uit de tijd van de kwekerij met een tuin met planten die op deze plek werden gekweekt.



↑ DE BELEEF EN GESCHIEDENIS ROUTE

↓ DOORSNEDE OVER HET ENTREEPLEIN EN DE MARKTHAL



woningen aan het plein

plein met water-speelelement

INITIATIEFFASE;

De volgende fase is de initiatieffase waarin de mensen die enthousiast zijn geworden van de potentie en ambities van het terrein met elkaar in contact worden gebracht. Voor het succesvol verloop van organische groei van de site zal het ontwerpteam nauw samen met een lokale projectregisseur werken, om ervoor te zorgen dat de goede partijen bij het goede deelgebied terecht komen. Een projectregisseur die lokale initiatieven aan elkaar kan koppelen en een plek kan geven binnen het gebied is essentieel. De regisseur beoordeelt samen met het ontwerpteam of de partij iets toevoegt aan het geheel, op deze wijze kan bewaakt worden dat er een gezonde mix van

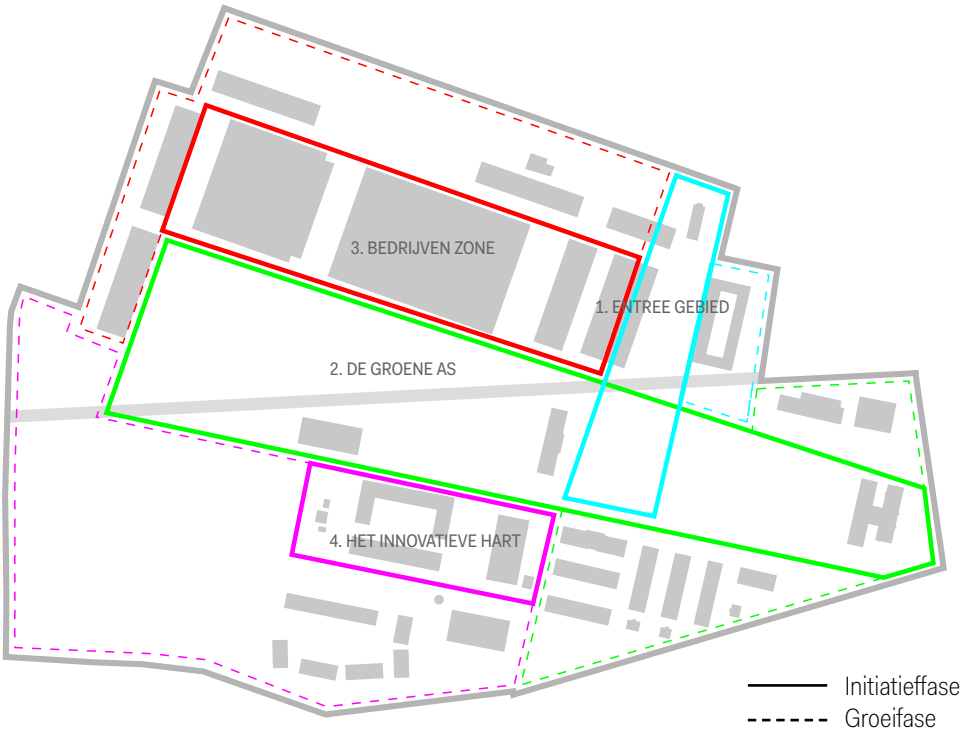
functies (wonen en werken en recreëren), type bedrijven en prijsklassen van vastgoed op het terrein wordt gerealiseerd.

Om die initiatieven een plek te geven ten opzichte van elkaar focussen we op 4 samenhangende gebieden met ieder een eigen identiteit. De samenstelling van de gebieden hangt sterk samen met de duurzaamheidsambities die we formuleren. Door ze elk een focus te geven dagen we initiatiefnemers per deelgebied uit om op een specifiek punt heel hoog te scoren en zo een meerwaarde voor het hele terrein te leveren.

GROEIFASE

De deelgebieden kunnen allemaal tegelijk gestart worden, en hebben ieder hun eigen groeipotentie. In principe kan het zo zijn dat er direct veel animo is voor één deelgebied en een ander nog wat langer stil ligt, dat is geen probleem omdat ze niet afhankelijk van elkaar zijn. Eerst wordt gewerkt aan de samenhangende en versterkende functies in het focusgebied van elk deel. Zodra dat een volwassen fase heeft bereikt ontstaat er ruimte voor de groeifase waarin het gebied wordt uitgebreid met meer programma.

“Om alle initiatieven een goede plek te geven ten opzichte van elkaar focussen we op 4 samenhangende gebieden met ieder een eigen identiteit”



↑ DE 4 DEELGEBIEDEN BESLAAN GEZAMELIJK DE HELE SITE



open (markt) hal

Loods met winkels en doorgangen naar bedrijfsverzamelgebouw

3.1 DEELPLAN 1: HET ENTREE GEBIED

Het entreegebied is vooral een **publiek domein**. Hier komt alles samen; wonen, werken en recreëren bovendien is het de toegang tot het gebied, het bepaald het beeld van de site. We zien de entreezone als **het actieve hart van het project**, hierin wordt de ambitie van het gebied vastgelegd. **Het is de ontmoetingsplaats voor een betrokken gemeenschap**. We ontwikkelen hier de grootste mix aan programma om een levendige plek te ontwikkelen. Aan het entreeplein liggen publieke functies en woonfuncties. Zo denken we dat de entreezone een levendig geheel wordt en de aansluiting met het dorp wordt versterkt. Het gebied krijgt een intiem karakter met water en kleine bloeiende bomen op het plein. De achterliggende loodsen bieden ruimte aan diverse bedrijvigheid. We maken de loodsen doorwaadbaar door een rondgang te maken die de verschillende loodsen onderling verbinden.

DUURZAAMHEIDSAMBITIE.

Het regenwater komende van de grote dakvlakken worden hier gebruikt om de identiteit van het

publieke domein te versterken. Voor de duurzaamheidsambitie ligt hier de **focus op water**, een speelvijver is de trekker voor het hele dorp, een plek om 's zomers te spelen in het water en in de winter te schaatsen.

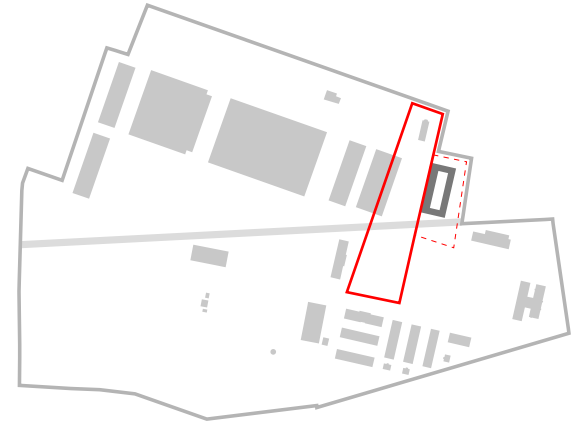
INITIATIEFFASE

De gebouwen die binnen dit deelproject als eerste kunnen worden opgepakt zijn de oude loods (L8) die getransformeerd kan worden naar een open markthal en fuifzaal. Hier kan een lokale voedselmarkt worden gehouden, maar de loods kan ook worden gebruikt voor tentoonstellingen, dorpsfeesten, kleine concerten en voorstellingen. Het bestaande entreegebouwtje kan getransformeerd worden naar een kleine horecagelegenheid, misschien gekoppeld aan de bierbrouwerij (zie deelplan 4.2 de loodsen).

GROEIFFASE

Later in het traject kan het woongebouw worden opgepakt, dit is ruimtelijk een belangrijk gebouw die het entreegebied flankiert en plaatselijk hoger kan

zijn dan de overige bebouwing. Voor de nieuwbouw stellen we een industriële architectuur met staal en bakstenen voor die aansluit bij de aanwezige gebouwen.



↑ DEELPLAN HET ENTREEGEBIED



↑ HET PLEIN



↑ REFERENTIE BOMEN OP HET PLEIN



↑ REFERENTIE WATERSPEEL ELEMENT OP HET PLEIN



↑ REFERENTIE OVERDEKTE HAL MET PUBLIEKSFUNCTIE

3.2 DEELPLAN 2: DE LOODSEN

In de loodsen wordt de **bedrijvigheid** van het gebied geconcentreerd. Ze bieden ruimte aan diverse soorten bedrijvigheid. Door de toevoeging van een rondgang worden de loodsen verdeeld in kleinere eenheden. Ze worden daardoor meer geschikt voor de kleinere en creatieve ondernemers. In de hier achterliggende loodsen kunnen grotere eenheden behouden blijven, waardoor een variatie aan bedrijvigheid ontstaat. We maken groene tuinen in de loodsen om een **gezond werkmilieu** te creëren. De loodsen krijgen door de transformatie en gekoppelde duurzaamheidsambities een aantrekkingskracht als **regionaal bedrijventerrein van hoge kwaliteit**.

DUURZAAMHEIDSAMBITIES

De focus ligt **circulair water en energieverbruik** en meervoudig ruimtegebruik door het delen van faciliteiten. Twee van de mogelijke ondernemers die geïnteresseerd zijn in de site, zijn brouwerijen. Bier brouwen is een proces waarbij veel water wordt gebruikt. We willen inzetten op een circulair proces met betrekking tot waterverbruik en energie. De grote

dakvlakken van de loodsen zijn uitermate geschikt voor zonnepanelen en opvang van regenwater.

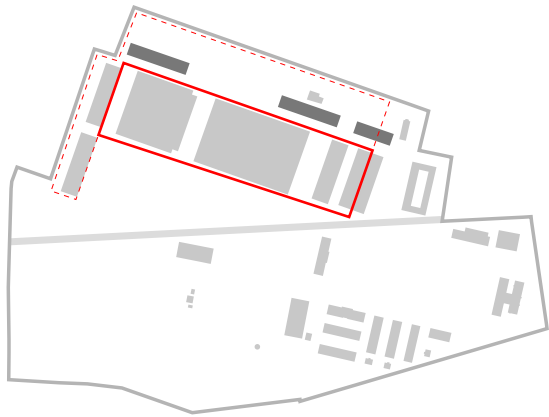
INITIATIEFFASE

Het middelste cluster leent zich hier uitstekend voor: een bedrijfsverzamelgebouw met collectieve faciliteiten voor het hele deelgebied. Denk hierbij aan een receptie, koffiebar, vergaderruimtes en printservice gecombineerd met creatieve ondernemers. In dit gebouw kunnen middelgrote en kleine bedrijven met een innovatieve inslag zich vestigen. De locaties meer achter aan deze zone zijn geschikt voor grotere bedrijven terwijl de loods direct achter de markthal juist geschikt is voor winkeltjes.

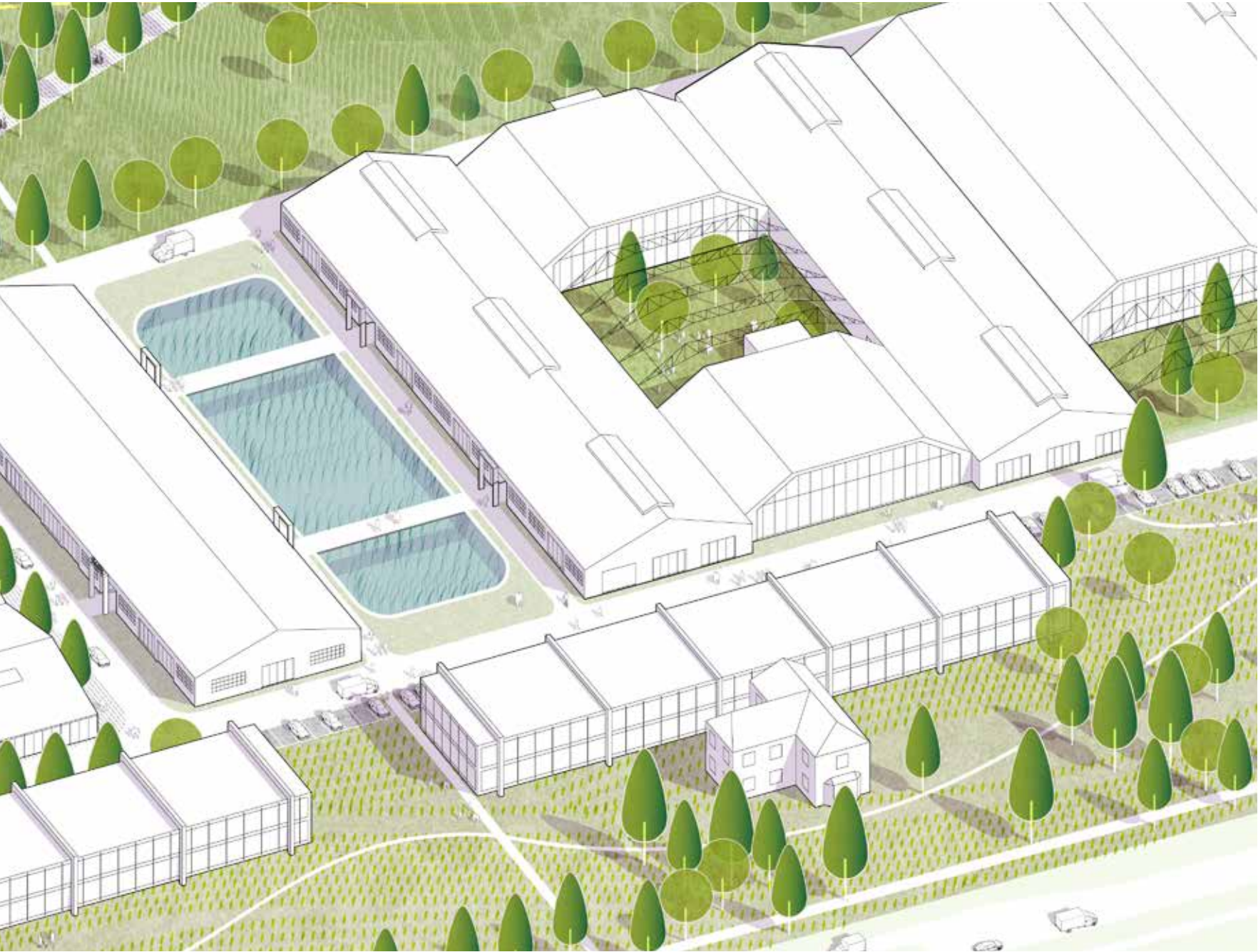
GROEIFASE

De nieuwbouw op de strook langs de N9 kan in de latere fase gestart worden. Lange transparante gebouwen die kantoren huisvesten worden gekoppeld aan de villa. We zien hier ook mogelijkheden om appartementen toe te voegen, mogelijk senioren woningen. Uiteindelijk zal deze nieuwbouw samen met de

getransformeerde stoere loodsen het gezicht van de site naar de N9 vormen. Vrije paden lopen door het gebied waardoor het toegankelijk wordt voor omliggende wijken en onderdeel van een wandeling kan zijn.



↑ DEELPLAN DE BEDRIJVENZONE



↑ BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW



↑ REFERENTIE COLLECTIEVE FUNCTIES IN BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW



↑ REFERENTIE PATIO IN BESTAANDE LOODS



↑ REFERENTIE NIEUWE KANTOREN LANGS DE N9

3.3 DEELPLAN 3: HET GROENE MIDDEN

Het midden is een **parkachtige groenstrook** met daarin **recreatieve en publieke voorzieningen**. Binnen dit gebied zijn er flexibele invullingen mogelijk waarbij de bestaande gebouwen een rol kunnen spelen. Deze zone heeft een toegevoegde waarde voor en recreatieve en publieke voorzieningen.

DUURZAAMHEIDSAMBITIE

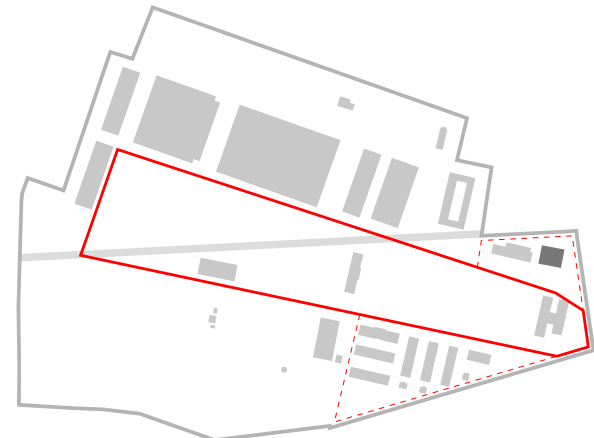
De focus ligt op **biodiversiteit en beweging**. Het gebied daagt mensen uit veel te bewegen in de zin van sporten, spelen, hardlopen en fietsen. In het huidige bomenbestand is er een grote variatie aan bomen, we versterken deze variatie door het midden te zien als arboretum. We voegen bomen toe met grote variatie in kleur, bloeiwijze en vorm. We bewerken de topografie van de site om meer ruimtelijke en ecologische variatie te maken. Dit gecombineerd met een gevarieerd maaibeheer maakt een ecologisch divers terrein.

INITIATIEFFASE

De kruisweg die diagonaal over het deelgebied loopt wordt weer geopend als fietspad en hiermee ontstaat een fijne en veilige verbinding voor langzaam verkeer. Bijvoorbeeld kan het bestaande kazernegebouw SB2 worden gebruikt als kinderopvang gecombineerd met kinderboerderij en ouderenzorg. De oude sporthal zou een publieksfunctie kunnen krijgen door de gevels open te maken zodat hier een overdekt sportplein komt. In het oude keukengebouw kunnen meer voedsel en horeca gerelateerde functies worden gehuisvest, zoals restaurant, winkels en voedsel gerelateerde bedrijven.

GROEIFASE

Later in het traject kan de woningbouw ook worden opgepakt, de bestaande stafblokken zijn gemakkelijk te transformeren naar rijtjeshuizen, grote of kleine appartementen afhankelijk van de behoefte. Ook dit is een uitgelezen plaats om kleinere appartementen, geschikt voor senioren, te koppelen aan gezinswoningen.



↑ DEELPLAN HET MIDDEN



↑ DE GROENE AS



↑ REFERENTIE COLLECTIEVE RUIMTE TUSSEN BESTAANDE STAFBLOKKEN



↑ REFERENTIE COLLECTIEVE RUIMTE TUSSEN BESTAANDE STAFBLOKKEN



↑ REFERENTIE TRANSFORMATIE
INTERIEUR WORDT EXTERIEUR



↑ DOOR HET TOEPASSEN VAN VERSCHILLENDE MAAIBEHEER WORDT EEN AFWISSELEND BEELD GECEËERD IN DE BESTAANDE GRASVELDEN.



↑ TRIMBAAN ELEMENTEN LANGS DE HARDLOOPROUTE



↑ REFERENTIE PARKLANDSCHAP GROENE AS



↑ REFERENTIE PARKLANDSCHAP GROENE AS



↑ REFERENTIE SPEELELEMEN IN GROENE AS DOOR B+B

3.4 DEELPLAN 4: DE LANDSCHAPSKAMERS - DE CREATIEVE HUB

Dit gebied maakt ruimtelijk de aansluiting op het omliggende landschap. Als ruimtelijke structuur willen we het originele heggelandschap herintroduceren. We maken op basis van het historische landschap **een nieuw kamerlandschap**. Het gebied wordt doorwaadbaar voor voetgangers. De kamers zijn flexibel in te vullen met een nader te bepalen programma. We zien mogelijkheden voor **stadslandbouw gecombineerd met natuurontwikkeling**. We zien in dit deel potentie om een woongebouw toe te voegen, met **een woontypologie die sterk is verbonden met het landschap**.

DUURZAAMHEIDSAMBITIES

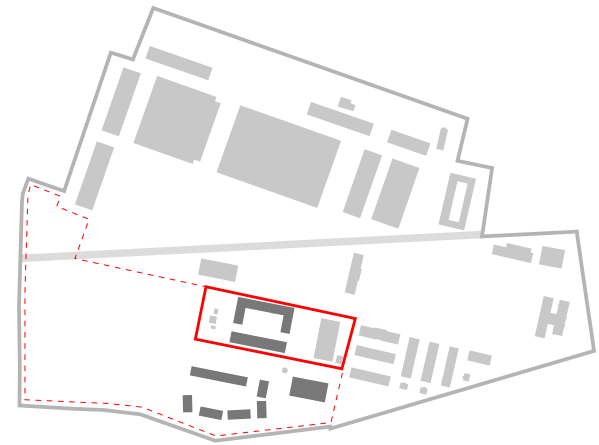
De focus ligt op **water en mobiliteit**. We bergen en infiltreren het water. Door dit te combineren met nieuwbouw zou het water een grijs water systeem kunnen vormen

INITIATIEFFASE

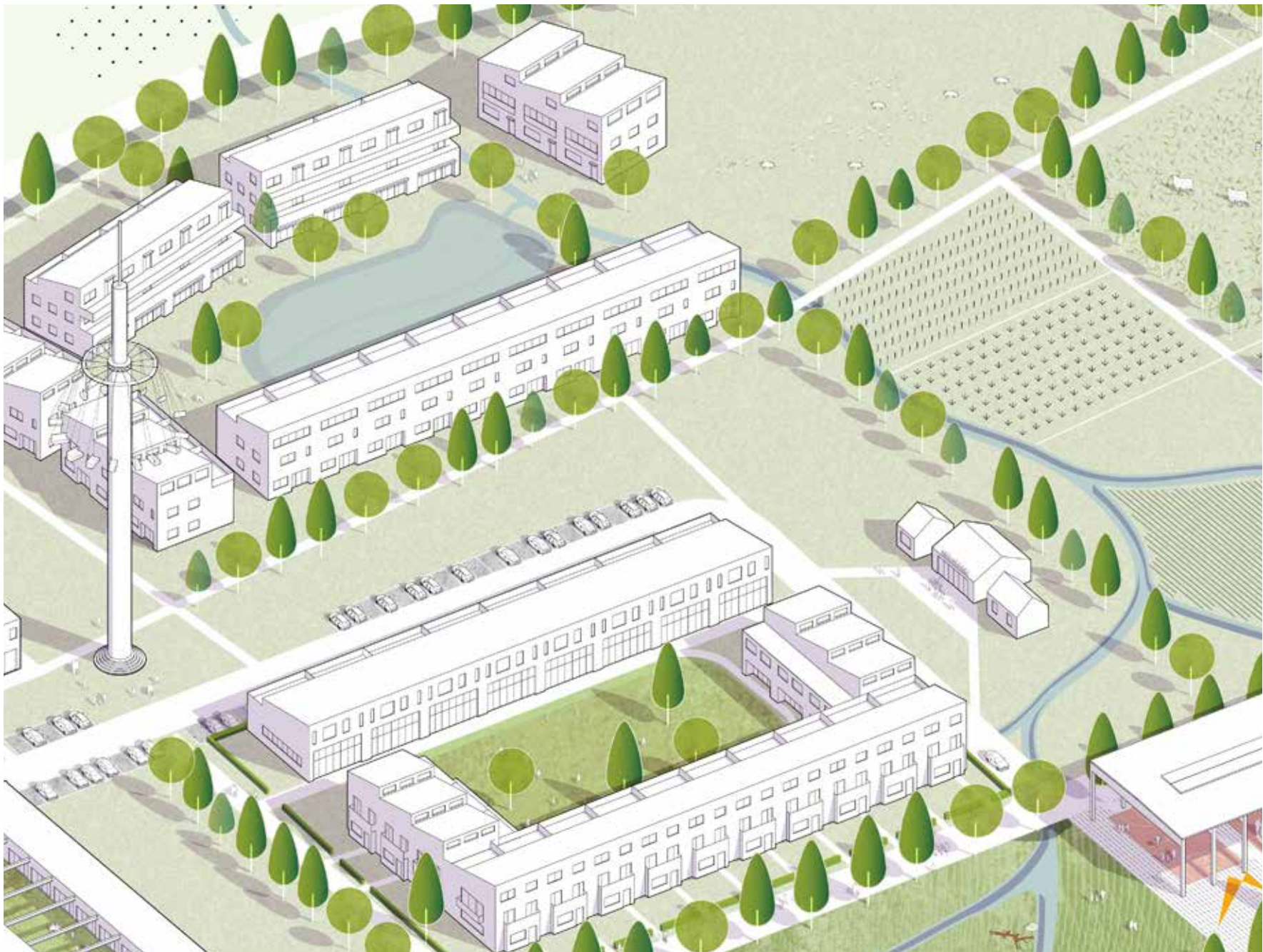
In dit deelgebied staan uiteenlopende objecten, de uitkijktoren, het oude tankstation en verschillende loodsen. Het oude tankstation zou een prachtige plaats zijn om elektrische deelauto's en fietsen te stationeren. In de bestaande loodsen kunnen dmv CPO door creatieve ondernemers meer experimentele vormen van woon-werken worden getest.

GROEIFASE

In een latere fase kunnen deze nieuwe woonwerk vormen ook in de nieuwbouw worden toegepast. Het nieuwbouw woonblok in het groen kan ook in een latere fase gestart worden, ook hier de potentie om kleinere appartementen en gezinswoningen te combineren, dit keer in een veel groenere omgeving.



↑ DEELPLAN LANDSCHAPSKAMERS MET DE CREATIEVE HUB



↑ WOONBLOK IN HET GROEN EN DE ZENDMAST



↑ REFERENTIE DRAAIMOLEN IN ZENDMAST



↑ REFERENTIE COLLECTIEVE BINNENTUIN MET WATER



↑ REFERENTIE NATUURSPEELTUIN EN WADI



↑ REFERENTIE COLLECTIEVE BINNENTUIN MET ZWEMVIJVER

4. DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

4.1 GEMAAKT DOOR DE GEMEENSCHAP

Wij hebben als Ontwerpteam veel ervaringen met participatie trajecten. De gevestigde orde en de tegenstanders worden in deze processen vaak gehoord. Om nieuwe kansen voor het gebied te ontdekken is essentieel om een breder publiek in het proces te betrekken. Het is de kunst om betrokkenheid van groepen te organiseren waarmee we door de vaste structuren heen kunnen breken. Geïnteresseerde ondernemers zijn hier zonder meer voorradig. Het vraagt een extra inspanning van de Stad om partijen erbij te halen die zich niet meteen aandienen.

In eerdere projecten hebben wij succesvol gewerkt met zogenaamde opinieleiders. Deze opinieleiders representeren meningen uit de samenleving die van belang worden geacht, zoals een journalist van de stadskrant, een pastoor en bijvoorbeeld een uitbater van een café in de buurt. Door met deze mensen sessies te houden en gezamenlijk de potenties van de site te bespreken kan je de bevolking langzaam aan vertrouwd maken met de opgave.

Het publiek zal er altijd verschillende en vaak strijdige meningen op na houden. Ondanks deze tegenstellingen lukt het ons vaak om eerst een reeks wensen en gezamenlijk gedragen doelen te formuleren waar zowel voor- als tegenstanders zich in kunnen vinden. Door het op beeldende wijze over doelen te hebben en deze eerst vast te stellen voorkom je dat discussies vastlopen in oplossingsrichtingen. Het vaststellen van deze doelen als programma van eisen is een belangrijk onderdeel van het proces. Een breed publiek moet ervan overtuigd raken dat het groeiplan concreet meerwaarde creëert voor het hele dorp.

De grootste meerwaarde is het aanvullen van aanwezige functies met nieuwe faciliteiten die hun positie versterken en niet concurreren met het huidige aanbod, zoals een markt voor lokale producten/ een elektrisch deel auto/fietsen punt of recreatiemogelijkheden voor de jeugd. Voor concretisering hiervan moeten we in het vervolgtraject goed onderzoeken wat de wensen vanuit het dorp zijn.

EEN ONDERNEMENDE GEMEENSCHAP EN DE ROL VAN DE REGISSEUR

Het succes van het plan, zeker op de lange termijn staat of valt bij het creëren van een betrokken gemeenschap die zich eigenaar van de ontwikkeling voelt en het van de grond gaat tillen.

De rol van het Ontwerpteam met de projectregisseur die de pijlers van het plan bewaakt en partijen en initiatieven aan elkaar koppelt. Wij stellen voor om een lokale partij/ persoon aan te trekken die deze rol heel concreet kan vertolken, iemand die bekend is met het dorp, de gewoontes en wensen, iemand die enthousiasmeert en ondernemend is en in staat is om mensen aan deelgebieden en aan elkaar te koppelen.

PUBLIEKSINFORMATIE

Het reeds opgestarte participatietraject met de bevolking wordt in overleg met het Stadsbestuur verder gevoed met informatie over de voortgang van de studie- en later de werkzaamheden. Hiertoe kan door het Stadsbestuur eventueel een projectgebonden website opgestart worden die mede gevoed wordt door de input van de verschillende betrokkenen.

Het Ontwerpteam kan ondersteunen bij het opzetten van een tussentijdse projecttentoonstelling - waarbij aan de bevolking een beter inzicht gegeven wordt in het project en de ambitie van het Stadsbestuur of de maak van een video - waarbij het project enthousiasmerend uitgelegd wordt en in drie dimensies wordt voorgesteld. Dit heeft als doel een zo ruim mogelijk draagvlak voor het project te bekomen en om mogelijke reacties tijdig te ondervangen en te verwerken. Een goede communicatietraject zal de realisatie van het project vergemakkelijken.

Het Ontwerpteam heeft ruime ervaring met de ondersteuning van ingrijpende stadsprojecten en is bij machte deze diensten, zo gewenst, aan te bieden.

“Het groeiplan moet concreet meerwaarde creëren voor het hele dorp ook voor buurtbewoners en ondernemers die al in het dorp gevestigd zijn”



↑REFERENTIE PARTICIPATIE TRAJECT DOOR NEXT EN BUREAU B+B

↑REFERENTIE PROJECT COMMUNITY BUILDING DOOR BUREAU B+B

↑REFERENTIE PARTICIPATIE TRAJECT DOOR NEXT

4.2 GEMAAKT VOOR JONG EN OUD WONEN WERKEN EN RECREEREN

EEN LEVEN LANG ZORGELOOS WONEN

We vertrekken van de vaststelling dat de woonbehoeften (en bijhorende woonproducten) wijzigen in de levensloop van de mensen. Jonge twintigers hebben andere behoeften dan jonge gezinnen met kinderen. Hoe wonen vijftigers wanneer de kinderen uit huis zijn of hoe bereiden ouderen zich voor op een grotere mate van zorgbehoevendheid. De woonbehoeften afstemmen op de levensloop van wonen; daar zit de uitdaging.

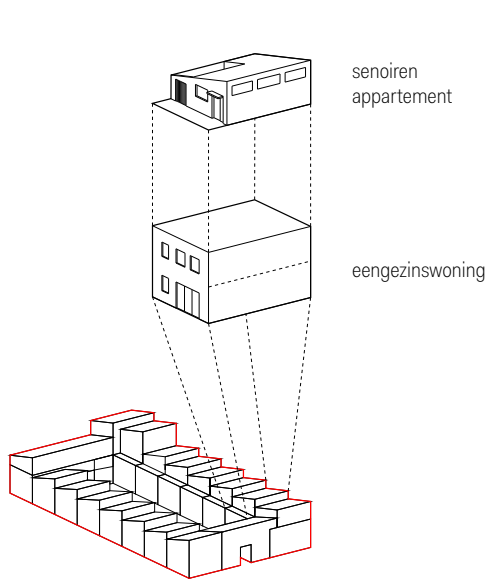
We stimuleren dat mensen in de loop der jaren op een makkelijke manier een nieuw woonproduct kunnen bewonen binnen deze site. De interne verhuismogelijkheden faciliteren we vanaf de start van de ontwikkeling. Dat is innovatieve stadsontwikkeling.

We zoeken naar een gemengde site, met gemengde woning typologieën. Het is wenselijk een goede mix en sociale diversiteit (zowel naar leeftijd, etnische als socio-economische achtergrond) als sociologisch landschap te ontwikkelen. De noodzaak aan diversiteit in de woonproducten is dus groot; grondgebonden rijwoningen samen met appartementen. Service-flats geïntegreerd met appartementen voor jonge starters en/of co-housing. Kluswoningen en misschien zelfs tiny houses. Alle mogelijke vormen moeten aan bod kunnen komen. We willen mono functionaliteit voorkomen. We zoeken naar een maximale mix van woon- en werkvormen binnen elk blok. Dit vraagt een sterk beeldkwaliteitsplan van de site. Geen geïntegreerd en monotoon stedenbouwkundig ontwerp, maar wel een bewuste keuze voor diversiteit en architecturale kwaliteit. We streven naar harmonie in de architectuur na, maar met voldoende mogelijkheden om er een eigen persoonlijk ontwerp te verwerken en voldoende vrijheid om te kunnen reageren op vragen vanuit de markt. Voor de nieuwbouw stellen we voor het industriële karakter van de huidige bebouwing door te zetten met in de basis het gebruik van baksteen en staal voor stoere gebouwen stevig geworteld in hun omgeving.



↑ OVERZICHT VERSCHILLENDE WONINGTYPOLOGIEN OP HET TERREIN

“We ambiëren een brede mix in al zijn facetten, zowel bij de ontwikkeling van de woontypologieën als in de buurtonderstunende functies. Jongeren naast ouderen.”



↑ WOONGEBOUW ENTREE ZONE

Grondgebonden woning

Type: 2 verdiepingen, ontsloten via prive voordeur
Oppervlakte: 165m²

Doelgroep: gezinnen (met kinderen)

Unieke kwaliteit:

- Intern te koppelen aan bovenliggende senioren woning (co-housing)
- Aan de binnenkant van het blok een collectieve binnentuin

Appartement

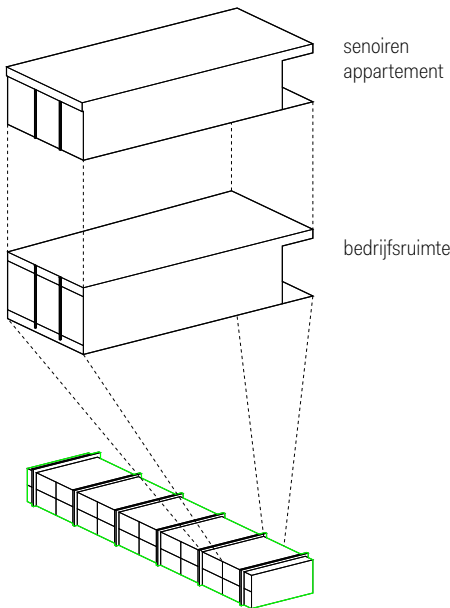
Type:

Oppervlakte: 70m²

Doelgroep: senioren

Unieke kwaliteit:

- Co-houding met onderliggende woning mogelijk
- Gelijkvloers appartement bereikbaar met een lift



↑ KANTOREN EN SENIOREN WONINGEN LANGS N9

Appartement

Type: ontsloten via galerij aan achterzijde1

Oppervlakte: 70m²

Doelgroep: senioren

Unieke kwaliteit:

- Licht appartement met ruim balkon op het zuiden
- Parkeren voor de deur
- Direct verbonden met voorzieningen in de villa

Kantoren

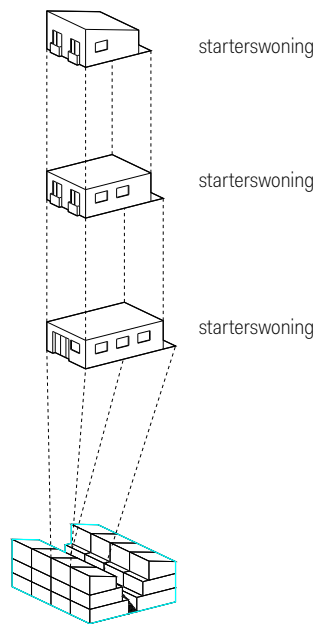
Type: ontsloten via prive voordeur

Oppervlakte: variabel 70 / 350 m2

Doelgroep: kantoren

Unieke kwaliteit:

- Licht en zicht op groen
- Zichtbaar vanaf de N9



↑ STARTERSWONINGEN AAN DE KRUISSTRAAT

Appartement

Type: ontsloten via atrium aan binnenzijde van het blok

Oppervlakte: 40-60m²

Doelgroep: jongeren/starters

Unieke kwaliteit:

- compacte betaalbare woningen
- dicht bij het centrum van sijsele
- gedeelde faciliteiten met het blok

We ambiëren een brede mix in al zijn facetten. Zowel bij de ontwikkeling van de woonproducten als in de voorziening van de buurt ondersteunende functies en voorzieningen. Jongeren naast ouderen. Ouderen naast jongeren. Ze helpen elkaar bij de verschillende noden; ouderen die jonge gezinnen helpen bij de kinderopvang, tieners die boodschappen doen voor senioren. De lokale sociale cohesie als hoeksteen van de ontwikkeling.

AMBITIES:
Geen klassiek masterplan nodig maar een plan met onderbouwde gebiedsmarketing waarin uitspraak gedaan wordt over:

- Vaste lasten
- Collectiviteit
- Woonbehoefte
- Zelfvoorzienend

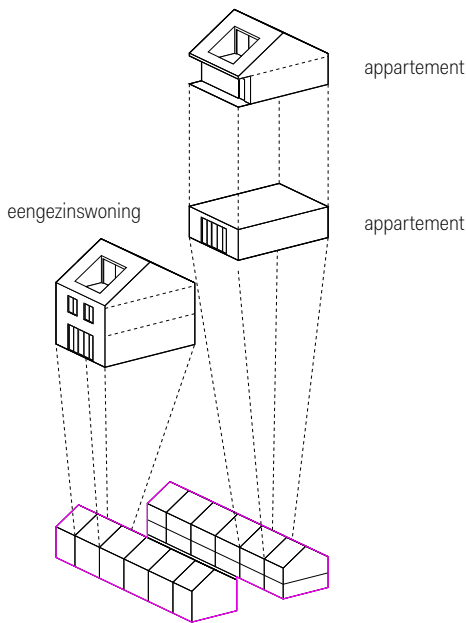
Het gebied is heel ruim opgezet en door op sommige plaatsen compacter te wonen en te werken blijft er op andere plekken ruimte voor de natuur.

Functies	
Bedrijvigheid	40000 m ²
Bedrijfsruimte	30000 m ²
Openbaar, recreatie en horeca	7000 m ²
Werkruimte in woonwerkeenheden	3000 m ²
Wonen	
Appartementen	180
Grondgebonden woningen	
Woonwerkeenheden	
	30



↑ FUNCTIES

“De lokale sociale cohesie als hoeksteen van de ontwikkeling”



↑ BESTAANDE STAFBLOKKEN

Grondgebonden woning

Type: ontsloten via prive voordeur

Oppervlakte: 180m²

Doelgroep: (jonge) gezinnen

Unieke kwaliteit: zie Appartement

Appartement

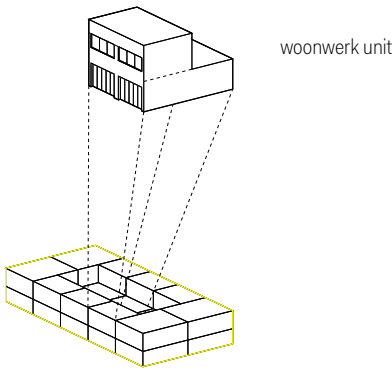
Type: ontsloten via in pandige galerij

Oppervlakte: 60-120m²

Doelgroep: 1/2 persoonshuishoudens zonder kinderen (starters/vijftigers)

Unieke kwaliteit:

- transformatie van bestaande stafblokken
- zeer geschikt om uit te geven als kluswoningen
- betaalbare woningen
- gedeelde collectieve functies



↑ BESTAANDE LOODS MET WOONWERK UNITS

Woonwerk units

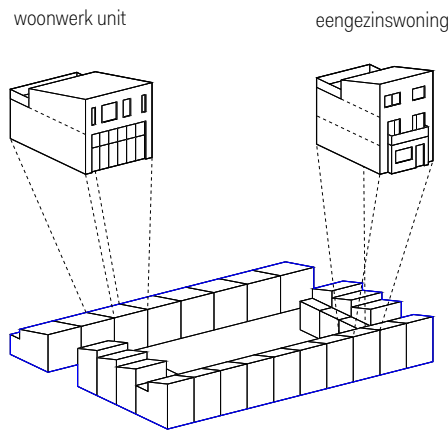
Type: werken op bg en wonen op de verdieping

Oppervlakte: bg 100m² verdieping 60m²

Doelgroep: ondernemers en kunstenaars

Unieke kwaliteit:

- koppelen van wonen en werken
- zelf in te delen, hierdoor experimentele woon-werkvorm mogelijk
- transformatie van bestaande loods
- zeer geschikt om te ontwikkelen onder collectief particulier opdrachtgeverschap



↑ WOON/WERK UNITS IN HET GROEN

Woonwerk units

Type: werken op bg, ontsloten via straat. wonen op verdieping ontsloten via collectieve binnenstraat in blok

Oppervlakte: werk 140m² wonen 100m²

Doelgroep: ondernemers en kunstenaars

Unieke kwaliteit:

- extra verdiepingshoogte op de begane grond
- woning van twee zijden ontsloten
- goed bereikbaar met de auto

Grondgebonden woning

Type: ontsloten via prive voordeur aan de groene as

Oppervlakte: 120-180m²

Doelgroep: (jonge) gezinnen

Unieke kwaliteit:

- direct aan de groene as
- achtertuin op het zuiden, grenzend aan de collectieve binnenstraat in het blok

4.3 DUURZAAMHEID DOOR AANPASBAARHEID

De opgave voor Sijsele is een transformatie-opgave van een besloten woonkazerne naar een gemengd terrein voor bedrijven en woningen. Een unieke opgave die kan worden gevoed door de twee uitvoerige studies die door de West Vlaamse Communale (WVC) zijn gemaakt over de duurzaamheid van de woonomgeving en over bedrijventerreinen. Deze opgave neemt echter een bijzondere positie in omdat transformatie een specifieke aanpak vraagt die onderbelicht is in de studies.

FLEXIBELE GROENE KAMERS

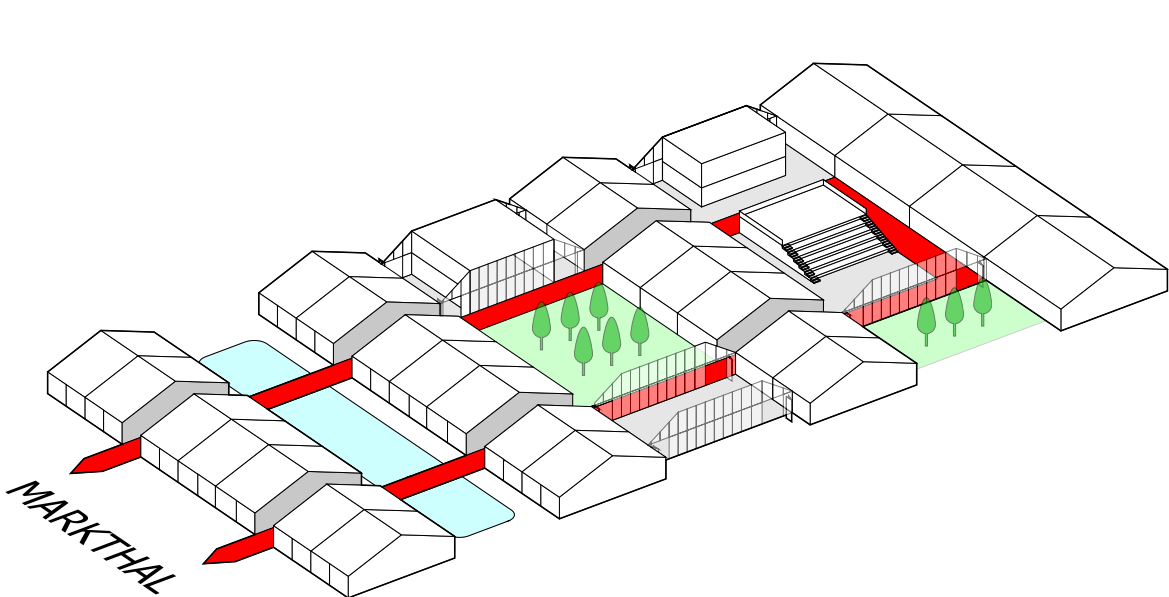
De landschappelijke opzet met door bomen omzoomde kamers, zoals eerder omschreven, zorgt voor een sterke en tijdloze identiteitsdrager voor het hele terrein. Binnen de kamers ontstaat een vrijheid voor sneller wisselende en uiteenlopende invullingen die ook in de toekomst zonder problemen van kleur kunnen verschieten. Daarmee ontwikkelen we een flexibele groene omgeving. Binnen die omgeving ontwikkelen we een zeer divers programma van groene en

- recreatieve functies die mee kunnen bewegen met de seizoenen.
- Recreatie
 - Sport
 - Demografische ontwikkeling
 - Energie landschap

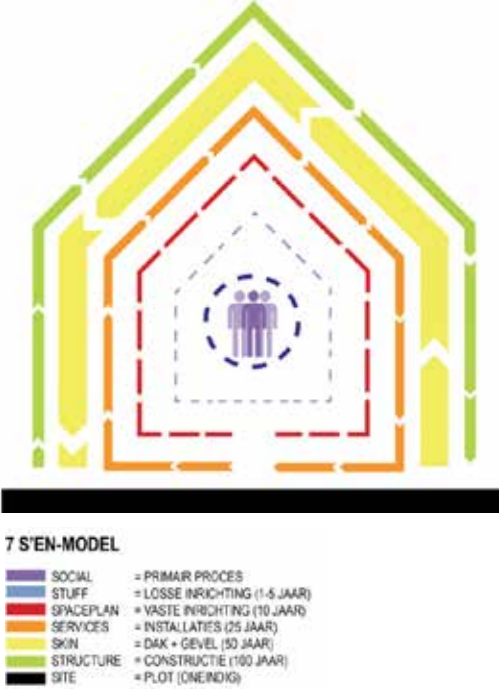
EVOLUTIONAIR & CIRCULAIR BOUWEN

Het feit dat de kazerne opnieuw tot leven wordt gebracht is een mooi bewijs van de blijvende waarde van bestaande gebouwen. Om een kwalitatief hoogwaardige en duurzame omgeving zowel nu als mede in de toekomst te garanderen dienen de gebouwen c.q. de stenen na engineering en realisatie te voldoen aan evolutionaire en circulaire principes. Het 7 S'en-model staat hierbij centraal. In het model wordt een gebouw niet gekenmerkt als een geheel, maar bestaat een gebouw uit diverse bouwlagen allen met verschillende levenscycli. Door de bouwlagen als losse onderdelen te ontwerpen c.q. te demonteren, maar daarbij functioneel, ruimtelijk alsmede technisch integraal te benaderen, wordt het

gebouw toekomstbestendig. Evolutionair bouwen wordt gekwalificeerd als principes waarbij wordt ingespeeld op veranderende wensen, eisen en behoeften in de tijd. Dit met als doel om het gebruik van het gebouw continu in de tijd te optimaliseren en een oplossingsrichting te scheppen die de mogelijkheid biedt het gebouw, de bouwlagen, de systemen, elementen, componenten en/of (ingebodde) materialen met minimale technische en financiële middelen te verduurzamen (ontwerp voor demontage). In deze filosofie zijn evolutionaire principes de fundering van het continu kunnen verduurzamen door de tijd heen waardoor de toekomstwaarde van het gebouw wordt geoptimaliseerd.



↑TRANSFORMATIE VAN LOODSEN NAAR BEDRIJDSVERZAMELGEBOUW



↑EVELUTIONAIR EN CIRCULAIR BOUWEN



↑BESTAANDE SITUATIE: TUSSEN LOODS



↑BESTAANDE SITUATIE: DWARS GANG DOOR DE LOODSEN



↑REFERENTIE HUYGENSDOK DOOR NEXT



↑REFERENTIE TRANSFORMATIE LOODS MET PATIOS

4.4 DUURZAAMHEID DOOR INNOVATIE EN EXPERIMENT

Een hoge ambitie neer te leggen op de ecologische aspecten door op een innovatieve manier na te gaan denken over de ecologische aspecten water, energie en mobiliteit.

WATER
Water als één van de dragers van het plan. Omgaan met hemelwater wordt alsmaar belangrijker. Overstromingen en langdurige droogte zijn beide steeds duidelijker manifesterende problemen van deze tijd. Voor deze site stellen we de ambitie voorop om 'slim te ontwerpen' voor een ideale hemelwater-beheersing. Het hemelwater kan worden gebufferd en worden geïnfiltreerd in de bodem. Volgens de bodemkaart en boringen op de site is er ter hoogte van de site een zandige grond aanwezig (dikte van ca. 10m), matig droog, dit is uitermate geschikt voor infiltratie.

In het kader van duurzaamheid dient gestreefd te worden naar extensieve zuiveringstechnieken met eenvoudige en energiezuinige uitrustingen. Een voorbeeld hiervan is het aanleggen van een helofytenfilter (natuurlijke waterzuivering). De planten zuiveren het hemelwater dat daarna van voldoende kwaliteit is voor hergebruik voor douchewater, spoelwater, toiletwater. De plaats die men nodig heeft is 2 m² per inwoner. Dat betekent een oppervlakte van ca. 2000 m² voor de aanleg van het helofytenfilter. Om het gezuiverd water te kunnen hergebruiken (exclusief voeding), moet het water via microfiltratie (tussen 5 en 0.1 micron) behandeld worden. We voorzien

in het plan twee locaties hiervoor. Ten eerste bij de loodsen en ten tweede in de landschapskamers bij de nieuwbouw.

Tevens zien we mogelijkheden voor het koppelen van bedrijven aan hergebruik van water. Met de techniek van Hemelwater is het mogelijk om het water te filteren met een UV-filter waardoor het water een drinkwater kwaliteit krijgt. Dit is op gebouwniveau toepasbaar. We zouden bijvoorbeeld de bierbrouwerij (groot waterverbruik) kunnen koppelen aan dit systeem waardoor een circulair watersysteem ontstaat.

MOBILITEIT
De opzet van het ontwikkelingsconcept is het beperken van het autogebruik. Auto's worden op de secundaire wegen van het gebied geleid en het aantal parkeerplekken is bewust laag om het bezit van één of meerdere auto's te ontmoedigen. Bedrijven en woningen kunnen parkeerplaatsen delen omdat ze die op een ander moment van de dag gebruiken.

Voetgangers en fietsers zijn hoofdgebruikers van het gebied. Het gebied wordt goed aangesloten op bestaande langzaam verkeer structuren en, bovendien kunnen de fietsen dicht bij de woningen worden gestald. De wandelafstand tot de fiets moet zo klein mogelijk zijn. Dit in combinatie met een elektrisch fiets en auto deelplan en goede openbaarvervoersverbindingen zullen compenseren voor het beperken van autogebruik. We zien mogelijkheden voor de herwaardering van het oude tankstation tot oplaadpunt

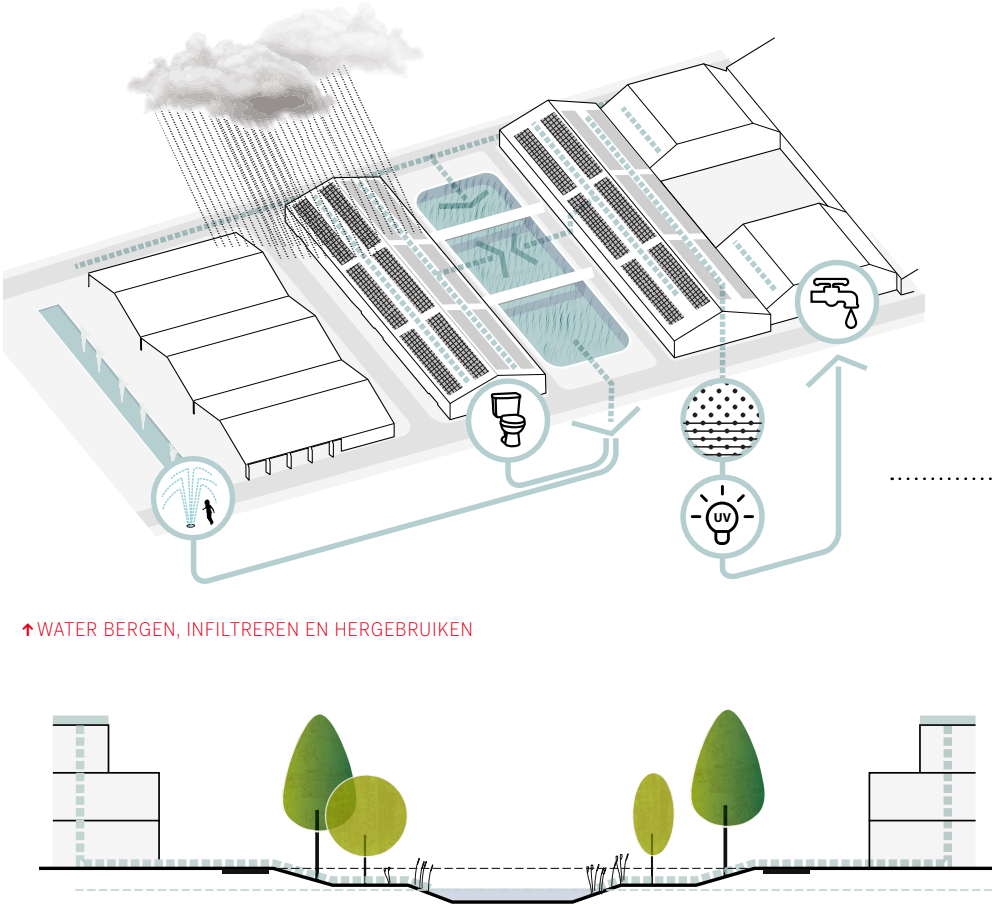
voor elektrische deelauto's en deelfietsen. Tevens zou dit kunnen worden gekoppeld aan een uitgiftepunt voor lokaal geproduceerd voedsel.

ENERGIE: FOSSIELE BRANDSTOF VRIJ
Fossiele brandstof vrij vanaf het begin, geen gasleiding naar het terrein. Het terrein kan wel gebruik maken van elektriciteit, de energie kan in eerste instantie groen worden ingekocht (van duurzame bronnen) en op den duur zoveel mogelijk op eigen terrein worden geproduceerd, dit kan worden opgeschaald in de tijd, denk hierbij aan zonnecellen, terugwinning van warmte (WKO), biovergisting en dubbelgebruik door de woon en werk gebouwen, wonen gebruikt vooral 's avonds en vroeg in de ochtend energie, terwijl bedrijven dat juist overdag doen

Ambities rond energie:

- Energetische synergiën tussen verschillende functies op de site
- Zonnepanelen op daken
- Biomassa inzetten (in combinatie met groen framework)

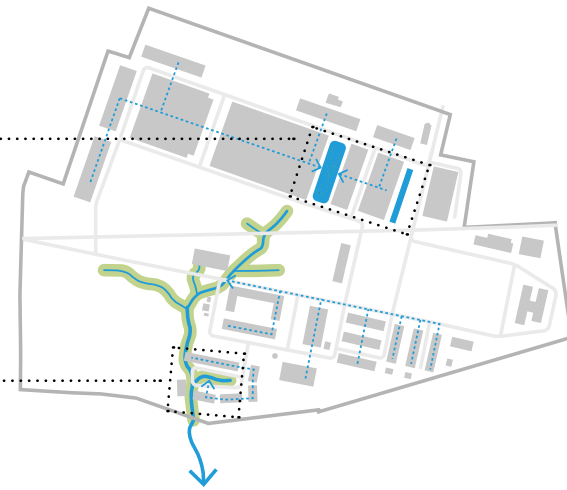
19



↑ WATER BERGEN, INFILTREREN EN HERGEBRUIKEN

↑ PRICIPE WADI

“Het plan moet zich kunnen voegen naar voortschrijdend inzicht en ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid”



↑ WATER SYSTEEM



↑ HELOFYTEN



↑ IMPRESSIE VAN HET OUDE TANKSTATION DAT KAN WORDEN GETRANSFORMEERD NAAR EEN LAADPUNT VOOR ELEKTRISCHE AUTO'S EN FIETSEN IN COMBINATIE MET DE VERKOOPPUNT VOOR LOKAAL GEPRODUCEERDE PRODUCTEN

5. PLAN VAN AANPAK

PROCESONTWERP

Wij beschouwen het proces ook als een ontwerp. Een open ontwerpproces dat dynamisch moet zijn wanneer dat nodig is, en fixerend waar dat vereist is. In de door ons opgetuigde overlegstructuren werken we vanuit vertrouwen en gemeenschappelijkheid, en kan snel geschakeld worden tussen scenario's, eindbeelden en tijdelijke initiatieven. Wij houden van echte samenwerking, die wij opvatten als een niet-directief proces waarin iedere partij vanuit eigen verantwoordelijkheid deelneemt.

ORGANISATIE

De aard van de opdracht en de site maken een heldere procesaanpak noodzakelijk. Het ontwerpteam is zich dan ook bewust van het strategisch belang van de planning, de timing en budgetbeheersing voor het Stadsbestuur. Een intens contact tussen de Opdrachtgever en de Opdrachthouder gedurende de looptijd van de studie is daarbij van belang. Het garandeert een voortdurende evaluatie en bijsturing van het geleverde werk, waardoor het geleverde werk maximaal beantwoordt aan de verwachtingen van de Opdrachtgever en alle betrokkenen. Er wordt daarom een duidelijke planning afgesproken die nauwlettend wordt opgevolgd en proactief geëvalueerd om misvattingen en vertragingen door coördinatieproblemen te voorkomen.

Het ontwerpteam stelt de volgende vormen van gestructureerd overleg voor

- met het begeleidingscomité (BC)
- met de projectgroep

Het begeleidingscomité zal op vastgestelde tijdstippen bij elkaar komen en heeft een sturende rol. Volgende geledingen zouden in het BC alvast vertegenwoordigd kunnen zijn: College van Burgemeester en Schepenen, Projectregisseur en het Ontwerpteam.

De projectgroep is eigenlijk een soort "dagelijks bestuur" dat bij de aanvang van de opdracht

geïnstalleerd wordt en die naast de afgevaardigden van het ontwerpteam, de Projectregisseur ook de afgevaardigden van de Technische Diensten van de Stad bevat. Deze projectgroep rapporteert intern en organiseert de momenten met het begeleidingscomité, dat formeel de grote stappen in het ontwerpproces goedkeurt.

Het lijkt ons belangrijk dat de expertise die bij Arcadis aanwezig is mee aangereikt kan worden aan het Ontwerpteam en vice-versa dat de inzichten van het Ontwerpteam ook doorgegeven worden aan Arcadis, die het uitvoerend luik van de ontwerpopdracht zou kunnen uitvoeren.

PLANFASES

Het werkproces is opgedeeld in vier delen. Het eerste deel betreft het inhoudelijk en procesmatig afbakenen van de opgave. Het tweede deel betreft het ontwikkelen en bespreken van het stedenbouwkundige, landschappelijke raamwerk; het Ruimtelijke Ontwikkelingsconcept. Het derde deel bestaat uit de flexibele invulling van het raamwerk en de O-fase. Het vierde deel is het werk na vaststelling van het ontwikkelconcept en behelst het stimuleren van de ontwikkeling, de uitvoeringsfase.

INVENTARISEREN

Het project zal opgestart worden met een grondige evaluatie van de insteek van het Ontwerpteam in de Open Oproep waarbij de inzichten van het Stadsbestuur en de resultaten van de consultatie van de bevolking toegelicht worden door de vertegenwoordigers van het Stadsbestuur om in een open sfeer tot een duidelijke opdrachtdefinitie voor het Ontwerpteam te komen. De projectgroep bezoekt de locatie en we interviewen betrokken opiniemakers.

WAARDEREN

In deze projectfase zal het Ontwerpteam een Ontwikkelingsconcept voor het stedenbouwkundig en landschappelijk raamwerk opstellen.

TRANSFORMEREN

In de derde fase ligt de focus op de flexibele invulling. We testen het Ontwikkelconcept met diverse flexibele programma onderdelen en geven concreet invulling aan de o-fase.

STIMULEREN

Het Ontwerpteam engageert zich hierbij ook om na de beëindiging van haar eigenlijke ontwerpopdracht het project te blijven ondersteunen als adviseur - supervisor. Het is belangrijk dat de rol van de auteurs/ontwerpers als bewakers van het kwaliteitsniveau van het project erkend en gerespecteerd wordt tot op het einde van het traject (realisatie van de werken). We zien daarbij de supervisor als aanjager van het ontwikkelconcept.

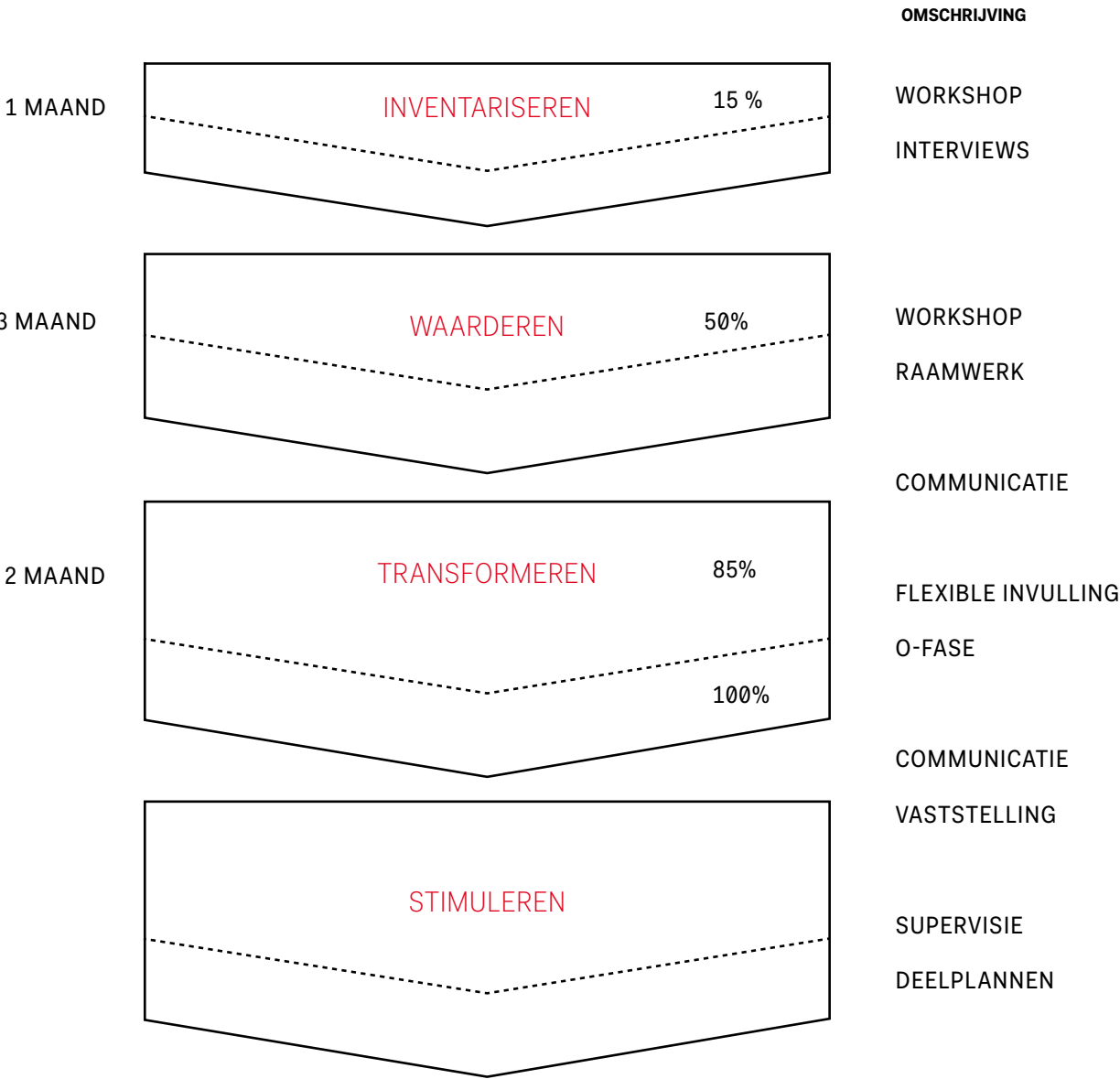
PLANNING

Wat de planning van het project betreft, wordt voorgesteld om in overleg met de opdrachtgever het tweeledig proces verder uit te werken in functie van een haalbare agenda.

De opdracht is immers tweeledig, waarbij de inrichting van de ontwikkelingsvisie (parallel) kan staan van de opmaak van de eerste inrichtingselementen teneinde een zo flexibel mogelijke timing aan te houden. Tegelijk kan het ontwikkelingsconcept ook gevoed worden door de concrete ontwerpopdracht die als een testcase gebruikt wordt. Beide trajecten kunnen hierdoor een eigen timing meekrijgen.

De planning zal in overleg tussen het stadsbestuur en het ontwerpteam bepaald worden bij de opstart van het project. Die planning / timing zal als bijlage bij de overeenkomst gevoegd worden. Te bespreken timing:

- ontwikkelvisie totaal 6 maand (6 x overleg projectgroep en 3 x BC)
- levering concept rapportage 4 maand
- levering definitieve rapportage 2 maand



5. TEAMSAMENSTELLING

N E X T

B+B

ARCADIS



Bart Reuser
Architect

Bart Reuser is medeoprichter van NEXT architects. Een van zijn drijfveren is om architectuur te maken die onderdeel is van een grotere maatschappelijke context. Deze brede visie stond aan de basis van NEXT architects en leverde hem samen met Marijn Schenk de prijs op voor het beste Nederlandse afstudeerplan.

Zijn sterke punt is een analytisch vermogen dat hij op een verrassende manier om weet te zetten in creatieve oplossingen. Als projectarchitect werkt Bart Reuser onder meer aan de renovatie en nieuwbouw van verschillende vestigingen van zorginstelling Warande en aan onderzoek gerichte projecten waaronder het onderzoek naar de dynamische stad; "Seoulutions for Dutch Cities" genaamd. De basis voor dat onderzoek ontstond in 2010-2011 tijdens zijn gast hooglerschap aan de University of Seoul, Korea.



Mascha Onderwater MLA
Landschapsarchitect

Mascha Onderwater is sinds juli 2009 directeur van Bureau B+B en heeft de inhoudelijke leiding over het bureau. Mascha weet in complexe processen en opgaven het overzicht te behouden. Mascha zoekt binnen het ontwerp naar eenvoudige en slimme ingrepen die inspelen op de logica en identiteit van de plek. Ze heeft een fascinatie voor het landschap als getuige van het verstrijken van de tijd. De culturele herinnering bevat sporen van iets wat groter is dan onze zintuigen kunnen waarnemen. Ze bouwt voort op het verhaal van een plek. Niet door te conserveren of te reconstrueren, maar door cultureel erfgoed een toekomstbestendige rol toe te kennen.

Mascha werkte aan de gebruikte referentieprojecten opgenomen in dit dossier zijnde het Aldenhofpark te Hoensbroek en de reconversie van het oude textiel industrie gebied Bocholter Aa naar het nieuwe Cultuurkwartier KuBAai.

Experts

Marian Lauwers
Architect-stedenbouwkundige

Marian Lauwers is architect-stedenbouwkundige met bijna 15 jaar ervaring en erkend ruimtelijk planner sinds 2006.

Ze heeft een ruime ervaring, wat ontwerp en projectmanagement betreft. In het verleden was Marian betrokken bij meerdere masterplannen, inrichtingsplannen, beeldkwaliteitsplannen, verkavelingen, reconversieprojecten en architectuurprojecten. Op dit moment volgt Marian gebiedsontwikkeling en bijgevolg de projecten die Arcadis in dit vakdomein uitvoert, zoals masterplan Rochendaal te Sint-truiden, masterplan Raghenote Mechelen en de haalbaarheidsstudie voor de HQ Defensie (site NATO) te Brussel.

Daarnaast is Marian Stakeholdermanager voor het project 'werken aan de Ring' (Fietspaden, OV en Brusselse Ring RO), waarbij diverse bestuurlijke en niet-bestuurlijke actoren betrokken zijn.

Hans van Gossum
Specialist milieubeleid. Hij werkt als milieuconsultant en projectleider op beleidsstudies (biodiversiteit, ecosysteemdiensten, groene infrastructuur, klimaat, Natura 2000), op impactanalyses (milieueffectenrapportering en passende beoordeling) en op het domein biodiversiteit en bedrijven. In zijn vorige functie werkte hij 5 jaar als beleidsmedewerker soorten op de thema's soortbescherming, exoten, jacht en Natura 2000 bij het Agentschap voor Natuur en Bos (Vlaamse overheid). In deze job bekwaamde hij zich in communicatie en 'stakeholder management'.

Bart Antheunis
Bart Antheunis is landschapsarchitect en stedenbouwkundige/ruimtelijk planner met 15 jaar ervaring. Bart is projectleider en adviseur voor ruimtelijke planprojecten voor zowel lokale als bovenlokale overheden en voor de private of publieke sector. Daarnaast werkt hij mee aan diverse plan-MER's en het ontwerp van (publieke) ruimten. In het bijzonder gaat hij op zoek naar de interactie tussen de sectorale regelgeving (natuur, bos, landschap, water...) en de ruimtelijke ordening. Bart was ook betrokken bij de voorstudie voor het project Sijsele.

Dirk Libbrecht
Ecohydrologie en Integraal Waterbeheer. Een ervaren hydroloog en hydrogeoloog. Zijn voornaamste capaciteiten liggen bij algemene grondwaterstudies, inclusief grondwatermodellering op zowel lokale als regionale schaal. Ook in MER en bodemsaneringsprojecten kan hij optreden als projectleider. De laatste jaren legt hij zich in toenemende mate toe op ecohydrologie en daaraan gerelateerde projecten. Dirk werkte reeds mee aan masterplannen, waarbij hij steeds creatieve oplossingen naar voren kan schuiven, waardoor waterbeheersing een positief effect heeft op de beleving van water en de globale duurzaamheid van het project.

Jordi de Smedt
Expert duurzaam bouwen, hij heeft een pragmatische inbreng in masterplannen op vlak van onder meer energie en duurzame materialen. Daarnaast is Jordi BREEAM gecertificeerd, zowel voor gebouwen als voor masterplannen. Hierdoor kan hij ook op wijkniveau bekijken aan welke criteria een wijk minimaal dient te voldoen en/of hoe gekomen kan worden tot een maximale duurzaamheid, steeds in relatie tot de technische en financiële haalbaarheid.



Esmee Bais
Architect

Esmee Bais is een nieuwsgierige en energieke architect. Ze is gedreven om de kern van elk project boven tafel te krijgen en van daaruit te ontwerpen. Ze zet vol overgave haar tanden in een project en laat niet meer los tot de laatste pensteek op papier staat. In het ontwerpproces brengt Esmee graag verschillende disciplines en perspectieven samen.

Esmee werkte aan verschillende masterplannen, waaronder Warande Zeist en Erembodegem.



Gert-Jan Wisse
Landschapsarchitect

Gert-Jan Wisse, landschapsarchitect. Hij studeerde landschapsarchitectuur aan de MMU in Manchester, Hogeschool Larenstein en de Academie van Bouwkunst in Amsterdam. Als landschapsarchitect is hij geïnteresseerd in de interactie tussen mensen, met het landschap en de openbare ruimte als medium.

Gert-Jan heeft ervaring in Belgische projecten en is betrokken bij de WinVorm De Leet in Ieper en de reconversie van Innovatiepool Turnhout.



Jorn Kooijstra
Architect

Met een nieuwsgierige houding benadert Jorn projecten, waarbij hij op experimenterende wijze tot oplossingen komt. Hij ontwerpt vanuit een interesse in de invloed van technologische ontwikkelingen op de samenleving en op de gebouwde omgeving. Zo volgde Jorn naast zijn master architectuur een certificaatprogramma techniekfilosofie en was de invloed van digitalisering een belangrijk thema in zijn afstudeerproject.



Sybren Lempink
Landschapsontwerper

Sybren werkt na zijn studie landschapsinrichting bij Van Hall Larenstein als landschapsontwerper en aan diverse stedenbouwkundige ontwerpogaven en prijsvragen. Op het moment volgt hij een master Landschapsarchitectuur aan de Academie van Bouwkunst in Amsterdam. Sybrens kwaliteiten liggen met name in het ruimtelijk vertalen van het ontwerp in visualisaties, cartografische analyses en fotografie.



NEXT ARCHITECTS / AMSTERDAM

Paul van Vlissingenstraat 2a
1096 BK Amsterdam
NEDERLAND

T → +31(0)20 4630463

E → info@nextarchitects.com

W → www.nextarchitects.com

BUREAU B+B

Gedempt Hamerkanaal 96
1021 KR Amsterdam
NEDERLAND

T → +31(0)20 6239801

E → bureau@bplusb.nl

W → www.bplusb.nl

ARCADIS

Koningsstraat 80,
1000 Brussels
BELGIE

T → +32 2 505 75 00

E → info@arcadisbelgium.be

W → <https://www.arcadis.com/nl-be/belgie/>