

# DE GROTE HOF - ZARREN



05.09.2017  
ONTWERP INBREIDINGSGBIED  
DORPSKERN ZARREN  
BEELDKWALITEITPLAN

STUDIO plus ARCHITECTEN

# Voorwoord

Aldo Rossi

“Het private en het collectieve, de gemeenschap en het individu, staan tegenover elkaar én vallen samen in de stad, die bestaat uit een massa wezens die er hun plaats zoeken en -want dat is hetzelfde- een omgeving naar hun maat, die beter is aangepast aan de algemene omgeving.”

# Inhoud

<b>2</b>	<b>Voorwoord</b>
<b>5</b>	<b>Inleiding</b>
5	Opdracht
6	Canvas
8	Context
11	Planningscontext
12	Ruimtelijke analyse
<b>14</b>	<b>Stadsontwerp</b>
14	Schematische opbouw
28	Functionele beschrijving
31	Aanvullende ontwikkelingsmogelijkheden
<b>32</b>	<b>Cijfers</b>
<b>34</b>	<b>Beeldkwaliteit</b>
35	Beeldkwaliteit gebouwen
40	Beeldkwaliteit open ruimte
<b>44</b>	<b>Duurzaamheid</b>
<b>45</b>	<b>Nawoord / Colofon</b>



A. De Grote Hof  
B. Invulling ruimte rond kerk  
C. Aanvullende ontwikkelingsmogelijkheden

Ligging van het project

# Inleiding

## De opdracht

Het centrum van Zarren, deelgemeente van Kortemark, wordt doorkliefd door een gewestweg en door een spoorweg. Tussen beiden ligt de kerk met daarnaast een onbebouwd gebied. De kans dient zich dus aan om het centrum van Zarren te verdichten. Een eigentijdse invulling van deze blanco leegte in de dorpskern is aan de orde. Tegelijk dringt de noodzaak zich op om het kerkplein en aanverwante ruimtes opnieuw vorm te geven. Op vandaag overheersen verkeerssituatie en asfaltvlaktes voor parkeren. Dit beeld dient omgevormd te worden tot een ruimtelijk kwalitatief dorpscentrum.

De opdracht bestaat uit twee onderdelen die als volgt worden ingevuld:

### **1. Ontwerp De Grote Hof:**

Ontwerp van een masterplan en bijhorend beeldkwaliteitplan voor de nieuwe invulling van de site tussen kerk en spoor. Hierbij worden ook antwoorden gegeven over hoe aanpalende ontwikkeling in de Esenstraat mogelijk kan zijn. Het plan geeft een mogelijke ontwikkelingsstrategie weer en geeft de ruimtelijke voorwaarden voor de architectuur en de omgevingsaanleg. Op basis van deze documenten kan de gemeente haar visie communiceren met mogelijk toekomstige ontwikkelaars van deze site en zo het beleid voeren.

### **2. Invulling ruimte rond kerk**

Er wordt een studie gedaan naar de ruimtelijke strategie voor het ontwerp van het kerkplein en bij uitbreiding de aanleg van Zarren centrum. Deze studie bestaat uit het formuleren van een aantal ideeën, met een bijhorende nota over de beoogde (beeld)kwaliteit van de openbare ruimte. Op basis van deze ideeën kan de gemeente Kortemark een beslissingstraject inzetten en een ontwerper aanstellen om dit werk om te zetten in een concreet technisch plan.

# Canvas

Om aan een stedenbouwkundig project te werken of om er over te oordelen, dienen we ons te verdiepen in het begrip 'Dorp' en 'Dorpssfeer'. We moeten ons bewust zijn van onze positie als ontwerper en beleidsmaker binnen de discipline stedenbouw en binnen een ruimer canvas. Bouwen doen we immers voor de lange duur.

## Gelijktijdig en continu

In de stad komen heden en verleden samen. Het altijd verder werken aan de stad, het vervangen van gebouwen en het uitbreiden van de stadsrand, maakt dat gebouwen van vandaag staan naast gebouwen van gisteren en moeten komen te staan naast gebouwen van morgen. De stad is dus gelijktijdig en zal dit altijd zijn. We werken in een continuüm. Verder-werken-aan' de stad betekent in de eerste plaats weten, kennen en begrijpen waaraan verder te werken. Dat wat blijft bestaan uit het verleden vormt de context, samen met wat we mogelijk weten over de toekomst. Het is niet zinnig het verleden te imiteren en als een kameleon in de stad te verdwijnen. Het komt er op aan te continueren. Hierbij wordt gesteund op 'traditie' in de werkelijke zin van het woord: voortgang vanuit en met respect voor het verleden.



Klaus & Caan, Amsterdam

## Zorgzaam grondgebruik

Duurzaam bouwen start vanuit het denken over gebruik van grondstoffen. Gezien vanuit de expansie van de bevolking is 'ruimte' een van de belangrijkste voorraden waarover we beschikken. Een goed en zorgvuldig gebruik van ruimte is van levensbelang en bepaalt onze fysieke impact op het milieu, de kwaliteit van onze omgeving en dus onze sociale verhoudingen.

De Vlaamse Nevelstad is een context waarin we gedwongen worden hierover intensief na te denken. Vermeerdering van aantallen, groei-verbetering van levensstandaard moeten opgevangen worden door de bebouwde kernen structureel aan te helen, te versterken, in te breiden en dus beter en efficiënter te gebruiken.

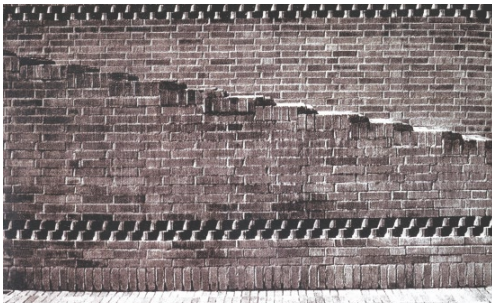
Het modelleren en ontwerpen van de openbare ruimte, de gebouwde ruimte, het negatief van de bebouwde ruimte, is daarbij een belangrijke sleutel. De openbare ruimte, straten, pleinen en stegen, zijn de kamers van een stad. Het interieur van de gemeenschap, waarin goederen en gedachten worden uitgewisseld.



Venetië

## Op tijd

We beseffen dat wat we vandaag bouwen een hele tijd mee moet. Vele gebouwen overleven de tijd. Ze worden hergebruikt van generatie op generatie. Onderhouden, aangepast, verbouwd en gekoesterd, vertellen zij het verhaal van de tijd die zich afspeelt in de gebouwen. Dit besef dwingt ons tot het maken van herbruikbare casco's. Gebouwen zijn geen versteende programma's van eisen. De tijd speelt zich af in de gebouwen en niet omgekeerd. Wat we dus met zekerheid weten is dat de verandering niet onmogelijk mag gemaakt worden. Wat we dus maken zijn 'intelligente ruïnes' die enkel het karakter van een plek, het gebouw willen vastleggen en niet de specifieke wensen van een generatie of van een opdrachtgever.



## Milieubewust bouwen

Vandaag weten we dat we de impact van het bouwen op het milieu zo veel mogelijk moeten beperken. Daarin is geen enkele ambitie hoog genoeg. We weten dat bouwen en het gebruiken van gebouwen (wonen) een erg grote milieulast veroorzaken. Het is dan ook onze taak om dit te reduceren, zowel in het bouwproces als in het latere gebruik. Dit vormt een extra randvoorwaarde / dimensie in het ontwerp die kan zorgen voor een nieuwe creatieve energie in het proces.

Ecologie is daarbij vooral een lange termijnvisie. We investeren dus in herbruikbare gebouwen en evalueren materiaalgebruik op hun directe impact maar ook op hun levensduur, culturele duurzaamheid en herbruikbaarheid in de toekomst. We investeren slim. Niet in modegrillen, maar in zaken die er echt toe doen.

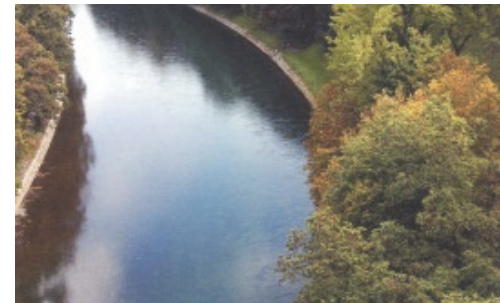


## Water en groen

De aanwezigheid van water en (volwaardig) groen in een stedelijke ontwikkeling is onontbeerbaar. Deze elementen verbinden ons met de natuur, onze leefomgeving, de seizoenen. Ze hebben een filterende functie en vormen een habitat voor vogels en andere stadsdieren. Ze dragen bij tot de biodiversiteit van onze omgeving.

Omgaan met (regen)water is van groot belang. Het combineren van de aanwezigheid van water aan de oppervlakte met een performant afwateringssysteem, gebruik makend van buffering en infiltratie is nodig.

De buitenruimtes van de private woningen en appartementen spelen een grote rol in de beleving van groen in het openbaar domein. Overhangende bomen, natuurlijke daktuinen en terrassen, begroeiing van gevels geven de stad een ecologische waarde en de nodige verblijfsfeer.



## Context

### Historiek van Zarren

Het masterplan moet aansluiting zoeken met de bouwkundige evolutie van Zarren. De kleinschalige dorpsstructuur evolueert in de opeenvolgende historische kaarten van Vlaanderen niet zo drastisch, tot aan WO I. Het oorlogsdagboek van Felicien Vanhove maakt in juli 1917 melding van zwaar geschut dat een groot deel van het dorp verwoest, ook de kerktoeren en de bebouwing in het centrum. Dit vormt een keerpunt in de ruimtelijke schikking van Zarren. De gelegenheid wordt aangegrepen om de gebouwen (café) tussen de markt en de kerk af te breken. Hiermee wordt de kleinschalige structuur vernietigd, de vernieuwde kerk komt ineens op een (te) groot marktplein te liggen.

Later wordt de Staatsbaan (N35) tussen Kortemark en Diksmuide aangelegd. De verstilde dorpsfeer is hiermee helemaal verdwenen, waardoor de centrale ruimte in Zarren tot een verhaal van doorgaand verkeer en parkeren is geworden. Er is geen centrale ontmoetingsplek meer. Het centrum is enkel nog een knoop van waaruit lintbebouwing richting de omgeving uitspreidt.



Zarren in juli 1917



Ferrariskaart 1771 -1778



Atlas der buurtwegen 1841



Pop kaart 1842 -1879



## Context Ligging van Zarren

Zarren ligt op het knooppunt van de Staatsbaan tussen Kortemark en Diksmuide en de verbinding Roeselare – Diksmuide en telt zo'n 2000-tal inwoners. Zarren fuseerde samen met Werken begin 1971 tot de gemeente Zarren-Werken, maar deze werd begin 1977 opgeheven en beide werden een deelgemeente van Kortemark.

Zarren kreeg het zwaar te verduren tijdens de Eerste Wereldoorlog. In juli 1917, bij de Derde Slag om Ieper, werd het dorp zwaar beschoten. Het centrum werd grotendeels vernietigd en de bevolking geëvacueerd.

Het landschap van de deelgemeente kan ruwweg in drie gebieden ingedeeld worden. Het noordelijk deel, waar ook de dorpskern in ligt, ligt in een vlak gebied langs de Handzamevaart en de Zarrebeek. In dit weidegebied liggen broeken die 's winters soms overstromen. Door het zuidelijk deel van Zarren loopt een heuvelrug die vanuit Esen zuidoostelijk door Zarren en Staden loopt en daarna naar het zuiden afbuigt naar het West-Vlaams Heuvelland. Hier bevindt zich met 43 meter ook het hoogste punt van Zarren. Tussen beide gebieden ligt een glooiende overgangszone. Hier stromen verschillende beken door, die in de Zarrebeek uitmonden.





Parkeren op het dorpsplein



Zicht vanaf de vallei



Mooie volumes langs het spoor



Aanwezigheid van groen



Zicht vanaf de spoorwegstraat



Architectuur van Zarren



Zarren als doorrijgemeente

# Context

## Planningscontext

### Agrarische structuur

Op de landbouwtyperingskaart wordt de site volledig gekarteerd als niet-agrarische grond met een lage waardering. Het gebied is ook niet opgenomen in de gewenste agrarische structuur (GAS).

Volgens het gewestplan is het gebied gelegen in woongebied en milieubelastende industrieën. Tevens is het gebied niet opgenomen in een BPA (Bijzonder Plan van Aanleg).

Het plangebied is gelegen in het Provinciaal RUP Solitaire vakantiewoningen - Westhoek. De voorschriften zijn niet van toepassing op het plangebied. Er komen geen verkavelingsvergunningen voor binnen het plangebied.

De vogelrichtlijn-, habitatgebieden en RAMSAR zijn niet van toepassing voor het onderhavig gebied. Ten noorden van Zarren, en ten noorden van de spoorweg, ligt er wel een vogelrichtlijngebied.

Binnen het onderhavig gebied noch in de directe omgeving komt beschermd erfgoed voor.

De site valt niet binnen een VEN of IVON-gebied (natuurdecreten).

De gronden zijn momenteel gedeeltelijk in eigendom van de gemeente Kortemark, de kerkfabriek, particulieren en een bouwbedrijf.

### Watertoets

Doorheen het gebied stroomt geen waterloop. Ten oosten van de dorpskern van Zarren loopt wel de Zarrenbeek, beek van 2de categorie, onbevaarbaar.

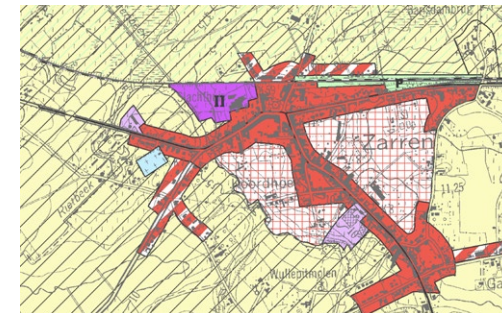
De site heeft zo goed als geen helling, zeer zacht helt het geheel af richting Zarrenbeek maar dat is visueel niet waarneembaar. Binnen het gebied is dan ook geen erosie gekarteerd.

De terreinen zijn weinig grondwaterstromingsgevoelig (type 3) maar zijn wel infiltratiegevoelig.

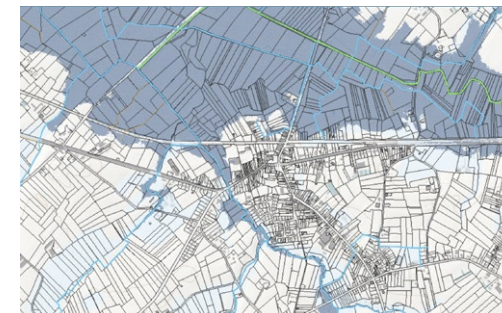
De site behoort niet tot een winterbed van een natuurlijke waterloop. Het gebied ten noorden van de kern van Zarren valt wel binnen het winterbed van een natuurlijke waterloop.

Het gebied is niet gekarteerd als overstromingsgevoelig. Als de Zarrenbreek uit zijn oevers treedt, zal dit in hoofdzaak ten zuiden van de loop gebeuren.

Ook op de NOG- en ROGkaart staat het gebied gekarteerd als niet van nature overstroombaar (Er werden geen kartering van overstromingen na 2006 opgenomen).



Gewestplan



Watertoets

# Ruimtelijke analyse

## Uitgangspunten voor een goede planontwikkeling

### Genius Loci: Toekomstgerichte enclave

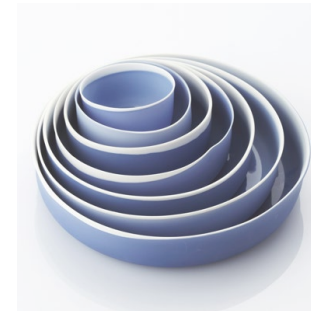
*en·cla·ve (de; v(m); meervoud: enclaves)  
stuk van een land, ingesloten door vreemd  
grondgebied*

Het projectgebied kan beschouwd worden als een duidelijk afgelijnde site met gesloten randen. Het is niet nodig om dit gebied te doorkruisen om een ander deel van het dorp te bereiken en er is geen aanleiding om het gebied te verknopen met het omliggende weefsel. Dit maakt het des te meer interessant om het te ontwikkelen tot een specifieke sfeer, een eigenheid die het project uniek zal maken binnen het weefsel.

De enclave verhoudt zich tot een zeer diverse omgeving. Elke rand van de enclave kent een andere randvoorwaarde, waar op een gepaste manier kan gereageerd worden. Historisch gezien is de site zelf onbebouwd gebleven, waardoor het als nieuw te ontginnen gebied wordt aangesneden.

Eerste uitgangspunt daarbij is het afwerken van de randen van het gebied op een logische en geördende manier. De site heeft verscheiden randen waar telkens een passend antwoord op moet geboden worden:

- + De lijn Lichtervelde-De Panne scheert ten noorden van het projectgebied. Dit vormt een belangrijk gegeven in de masterplanning. We moeten rekening houden met de fysieke barrière die het spoor vormt richting het open landschap en met de akoestische hinder die het treinverkeer met zich meebrengt.
- + De oostelijke bebouwing langs de Zarenstraat: de grens met deze bebouwing is gemengd. De feestzaal, de tuinen en de bestaande loods vragen allen aandacht.
- + De westelijke grens bestaat uit bedrijvigheid en is relatief open. Er moet aangesloten worden op de bebouwing in de Esenstraat.





# Stadsontwerp

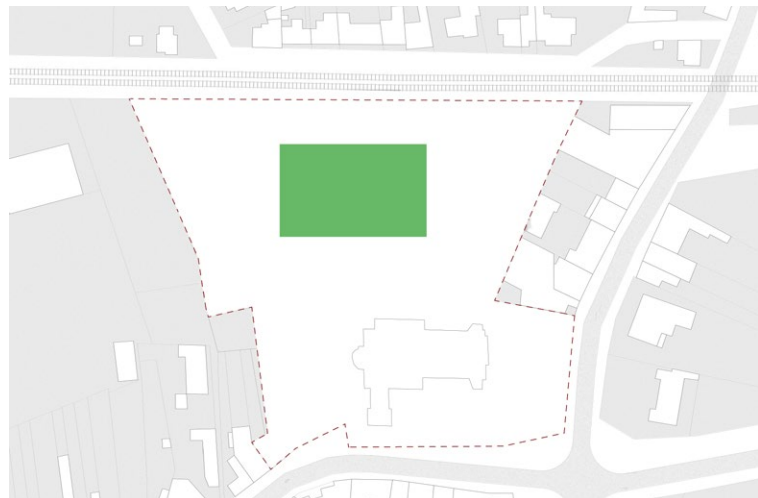
## Schematische opbouw

### Wonen rond een gemeenschappelijke ruimte

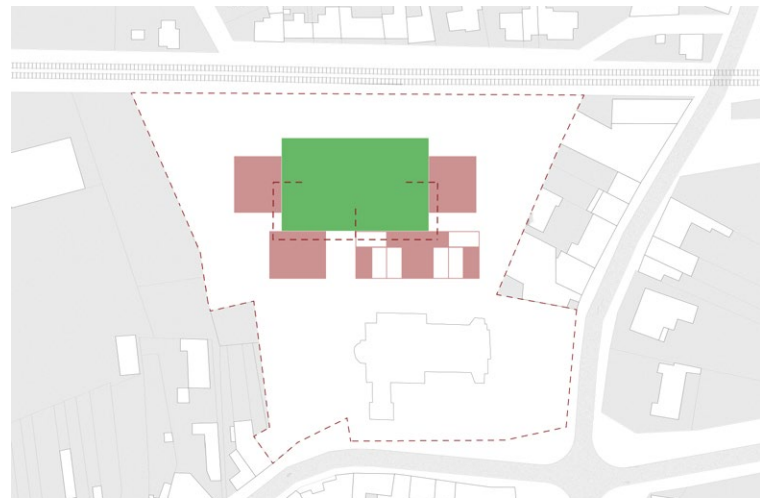
Het wonen moet zich afspelen rond een gemeenschappelijke open ruimte die meer is dan een straat in een verkaveling of een toevallig speelpleintje. De open ruimte vormt een platform voor het wonen en bepaalt de identiteit van het gebied. Een dorpse sfeer staat er centraal. In het geval van Zarren denken we de vergelijking te kunnen maken met het groot begijnhof in Brugge of met de Hamstead Gardens Suburb in London (zie referenties).



Het Begijnhof, Brugge



Groen als gemeenschappelijke, kern



Omranden van de centrale kern

## Afbouwen van de randen

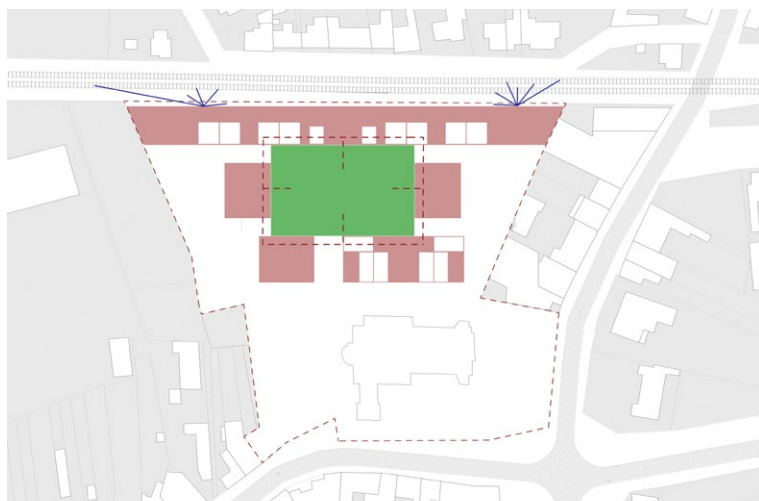
De woontypologie speelt in op de ligging binnen het plangebied. Aan de spoorlijn, maken we best grondgebonden woningen met een grote voortuin, op het zuiden gericht. Deze tuin is ommuurd zoals in een begijnhof. De woningen functioneren als geluidsscherm voor het spoor. Hun geringe diepte laat toe om ze 'blind' te maken aan de noordzijde. Licht kan aan de zuidzijde royaal binnendringen in de ruimtes die in directe relatie staan tot de tuin. Dit woontype wordt centraal afgewisseld met één meergezinswoning. De vorm van dit gebouw laat toe om lichten en zichten naar het zuiden te richten en de noordzijde vrij gesloten te houden.

De hoeken en de oost- en westzijde worden ingezet om meergezinswoningen te maken. Deze volumes integreren zich in het geheel, maar vormen ook uitzonderingen en aanleidingen voor verankering met de omgeving.

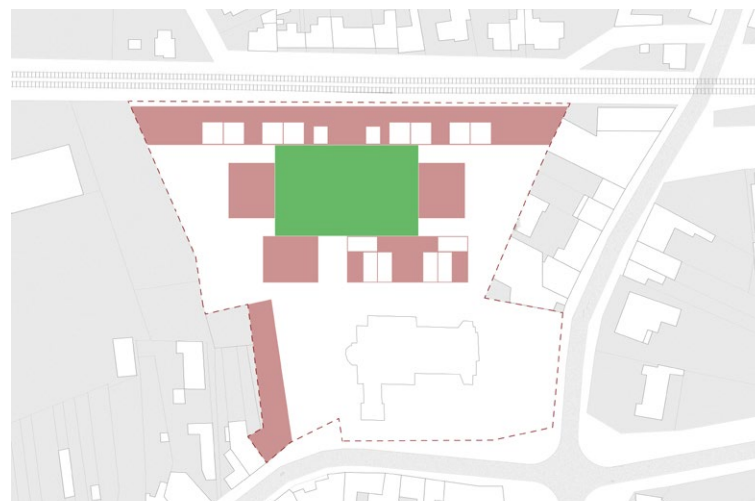
Bij het binnen komen van de gemeenschappelijke hofruimte is plaats voor een scharniergebouw. Dit kan op begane grond worden ingericht met een gemeenschapsfunctie en op de verdiepingen met wonen. Wij denken hierbij aan ontmoetingsruimte / café, een sociale dienst, een crèche, ...

Tot slot wordt aan de zuidzijde van het plan voorzien in een cluster van eengezinswoningen met tuin. De schakeling is dusdanig dat alle tuinen van zon profiteren en dat het geheel functioneert als een alzijdig blokje, zonder voor- en achterzijde.

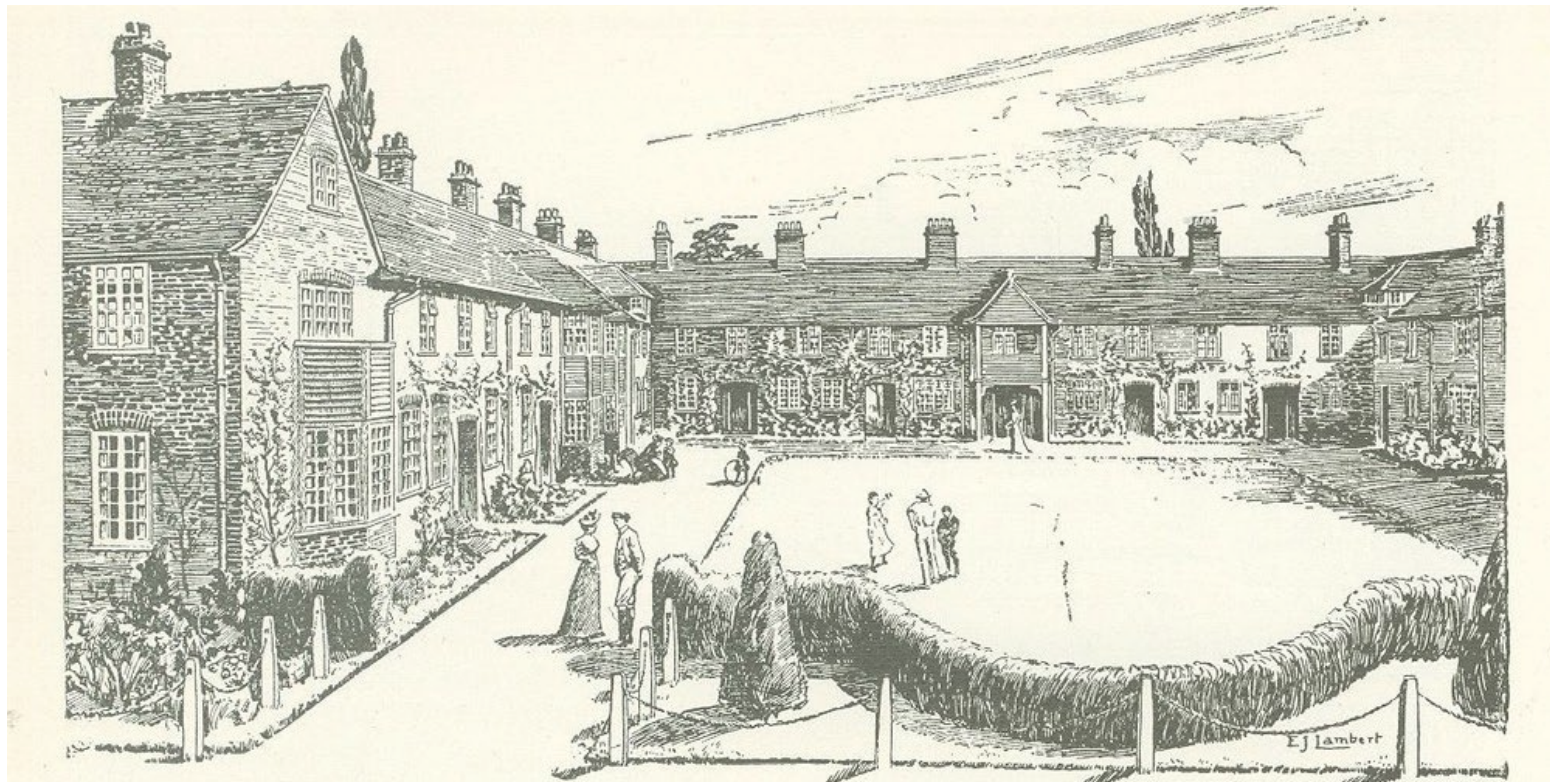
De bebouwing in aansluiting met de Esenstraat vormt een ruimtelijk geheel met het plan gezien ze samen het kader rond de kerk vormen. De maat en schaal van de openbare ruimte rond de kerk laat de typologie van meergezinswoningen op deze site toe.



Akoestische wand, vervolliedigen van de omranding



Bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden



Wonen rond het gemeenschappelijke hof



## Parkeren

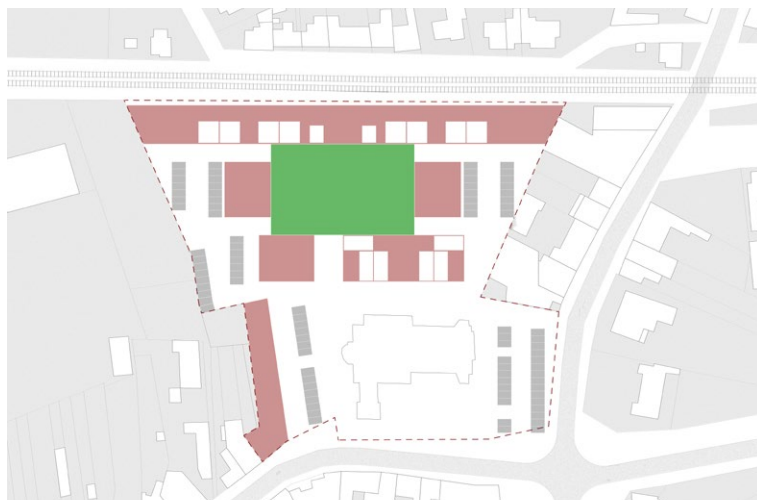
Voor het parkeren wordt een factor van 1,5 plaatsen per woonentiteit gehanteerd in bewonersparkeren. Voor bezoekers worden 0,3 plaatsen per woonentiteit gehanteerd, best ondergebracht in geclusterde zones. In totaal dienen dus 1,8 plaatsen per entiteit te worden gerealiseerd op eigen terrein.

Voor de herinrichting van het kerkplein wordt gestreefd naar een integratie van ongeveer 40 parkeerplaatsen. Dit, mede in functie van het parkeren voor de school ('s ochtends en 's avonds). De parkeerplaatsen zijn inwisselbaar voor evenementen (kermis, markt, ...)

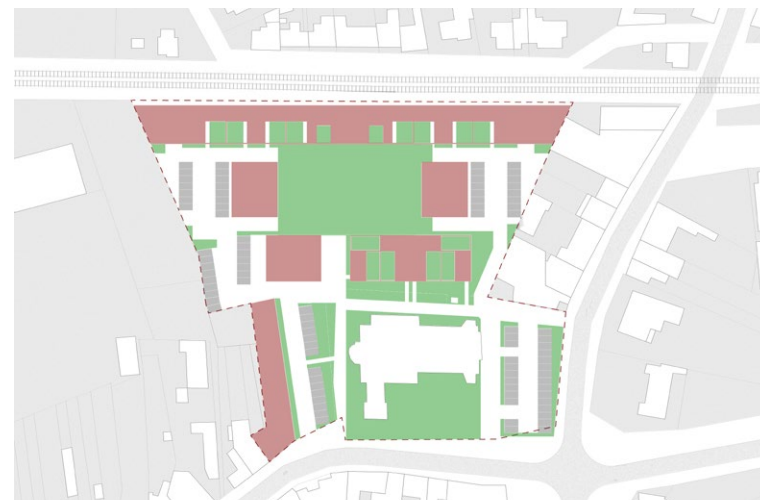
We voorzien in parkeerhoven die achter de bebouwing zijn gelegen. Het parkeren is hiermee expliciet collectief voor alle woningen, maar belast het openbaar domein niet. Individuele garages in de woning zijn niet toegestaan.

Ondergronds parkeren voor de appartementen is mogelijk, mits een goede integratie van de inritten, doch het masterplan gaat uit van bovengronds parkeren.

Dit bovengronds parkeren is in de zone langs het spoor ook overbouwd en voorzien van een groen dak.



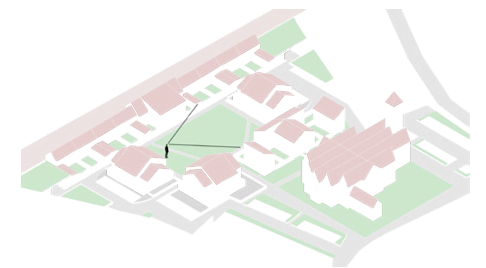
Autovrije kern, parkeren langs de flanken



Groenaanleg zorgt voor een coherent geheel



Beeld op de 'grote' binnenhof





### Typologie van het wonen

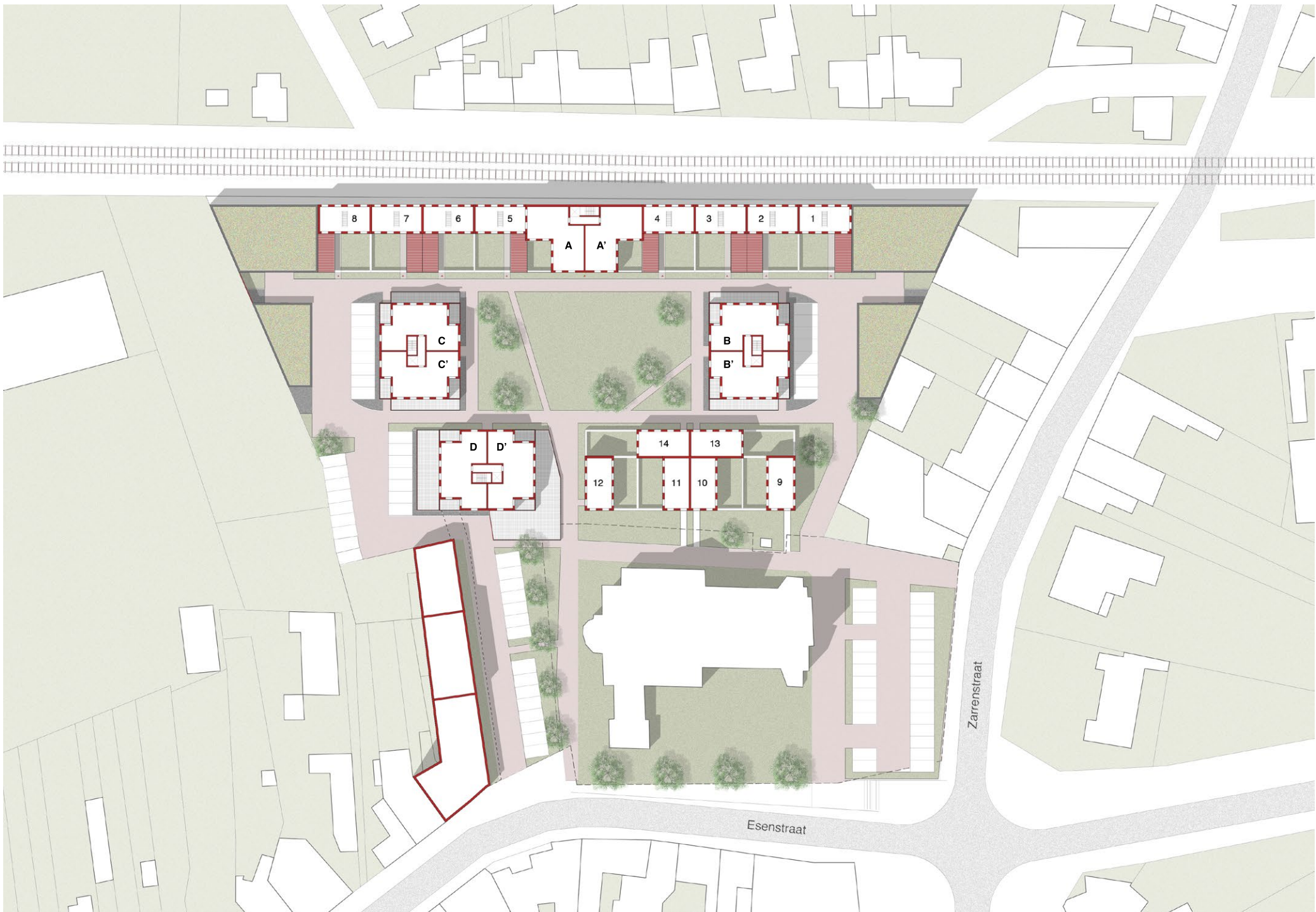
Hoezeer de markt daar misschien ook om mag vragen, een dorp wordt niet gevormd met appartementen alleen. Wij stellen in het gebied een gezonde mix voor van grondgebonden een-gezinswoningen in verschillende typologieën en meergezinswoningen. Ze zijn verweven met elkaar en de meergezinswoningen zijn klein in schaal, geïntegreerd in het geheel. Hun architectuur zal dezelfde moeten zijn, sober, dorps. Hun vormtaal sluit aan bij de woningen en is geen uiting van 'maximalisatie van de oppervlakte binnen de stedenbouwkundige regels'. Door deze integratie en mengeling worden de appartementen ook extra interessant voor de kopers en dragen ze bij tot een duurzame ver-veling.



Tuin voor de woning en ontsluiting met poortje, Begijnhof te Kortrijk

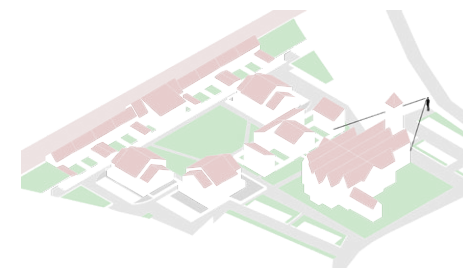


Wonen tegen een muur, daarachter de hofruimte, de woningen en de kerk. Parallel Hamstead





Beeld van aan de Sint-Denijskerk



## Volumetrie

Dorpse schakeling.

Het algemene beeld moet passen bij de plek. Dit wil zeggen dat Zarren een lokale plek moet blijven en een geborgen karakter moet uitstralen. Er wordt ingezet op een relatief traditionele beeldvorming in volume en architectuur, zonder anekdotisch te worden. Er moet met andere woorden vooral onderzoek worden gedaan naar de juiste typologie voor het wonen en dit uitwerken op een hedendaagse manier om zo de verbinding te maken tussen verleden, heden en toekomst.

Het dorpse beeld wordt ons inziens bepaald door volgende elementen:

- + Gebruik van tuinmuren als begrenzing tussen openbaar domein en tuin
- + Wisselende bouwrichtingen, organische sfeer
- + Eenvoudige volumes, gebaseerd op archetype
- + Gebruik van dakkappen in een archetypische vorm (aanzet op de muur, geen uitstekende delen), gebruik van schouwen.
- + Verharding van gevel naar gevel in kleinschalig materiaal, geen geprofileerde straat
- + Referentie: Luc Tuymans: Vlaams Dorp,

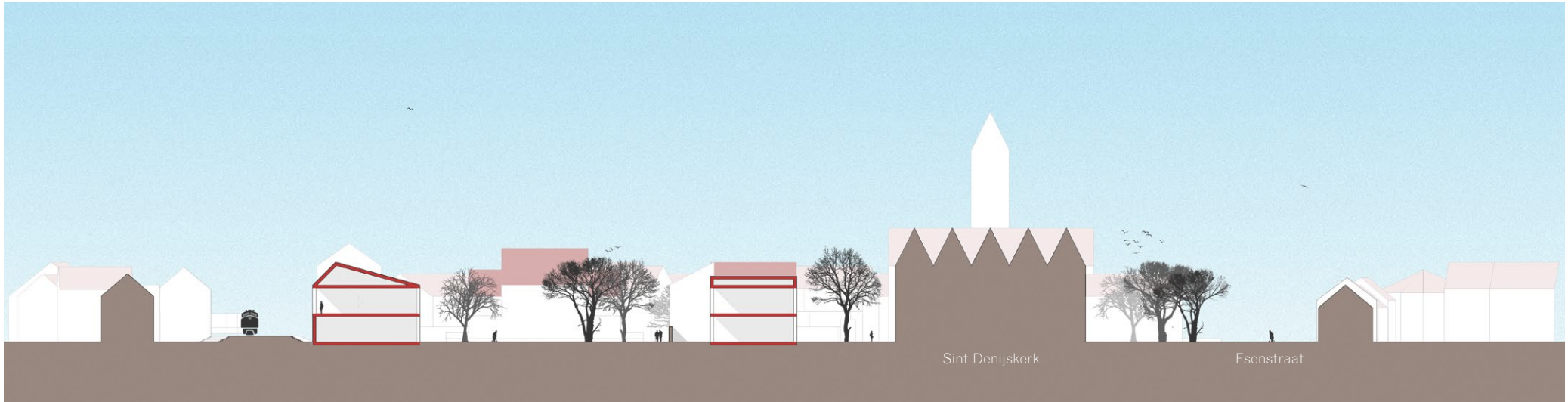


Luc Tuymans, Vlaams Dorp, 1995

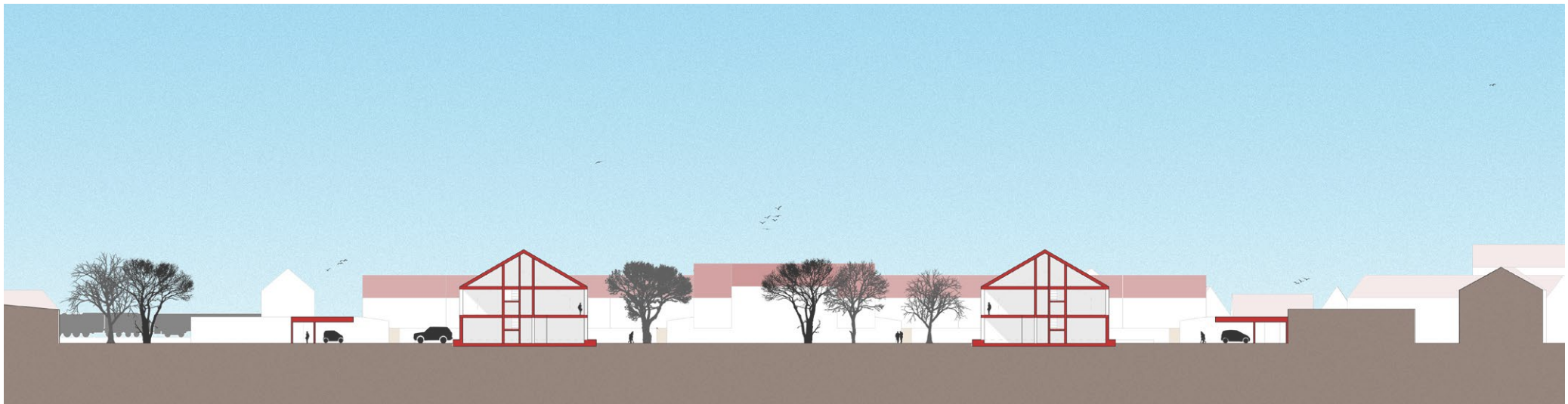








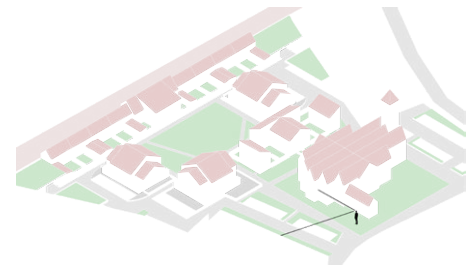
Langse snede  
Schaal 1:750



Dwarse snede  
Schaal 1:750



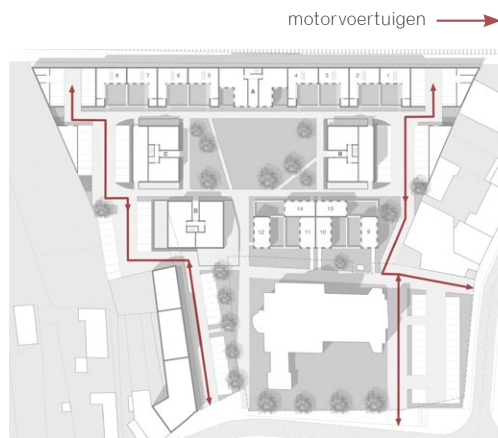
Beeld van de autovrije zone



## Functionele beschrijving

### Circulatie

Het woongebied is autovrij en wordt in principe ontsloten via een toegang aan de westzijde van de kerk. Het gebied is vrij toegankelijk en kan worden overgedragen als openbaar domein aan de gemeente. Het wil echter vooral collectieve buitenruimte geven aan zijn bewoners als aanvulling op de private buitenruimte bij de woningen. Een toevallige passant of buurtbewoner profiteert mee van dit gebaar. De gemeente kan er over denken om het gebied occasioneel te gebruiken voor feesten, .... Autoverkeer wordt beperkt tot de oost- en de westzijde, waar kan worden geparkeerd en dit via afgescheiden toegangen.



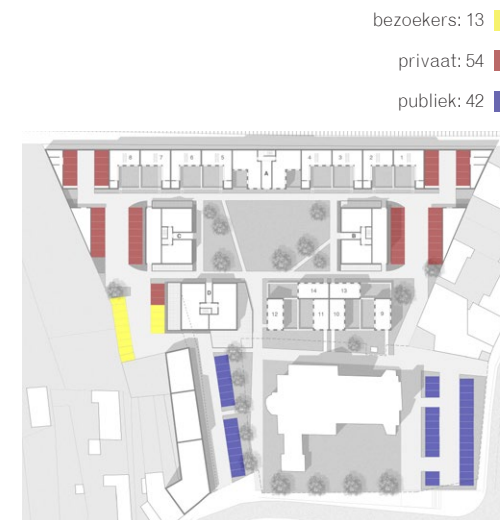
### Brandweerroute

Het gebied is toegankelijk voor brandweerwagens conform het KB van de brandpreventie. De circulatie over het terrein is aangegeven in bijgaand schema en houdt rekening met een vrije zone van 4 meter en de nodige bochtstralen van 11 meter binnenstraal. Ook de aslasten van 13 Ton worden gerespecteerd boven de parkeergarage.



### Parkeren

Het parkeren wordt aan oost- en westzijde voorzien en is bovengronds. Er zijn open staanplaatsen en er is de mogelijkheid om parkeren overdekt te voorzien aan de zijde van de spoorweg. Bezoekersparkeren bevindt zich aan de westzijde. Het publieke parkeren wordt gespreid over de ruimte rond de kerk, zodat open groenzones kunnen ontstaan.



## Functiekaart

Op de begane grond worden, naast het wonen, enkele bijzondere functies voorzien. In het scharniergebouw is plaats voor een cafe of polyvalente ruimte voor ontmoeting, een waardevolle aanvulling op het dorpscentrum Zarren. Her en der worden gemeenschappelijke voorzieningen, zoals afvalberging, private bergingen en fietsenbergingplaats voorzien.

- afval ■
- publiek ■
- fietsenberging ■
- private berging ■



## Groenzones

Het hart van het gebied is erg groen en gemeenschappelijk. Een landschappelijke aanleg is erg belangrijk, gezien deze ruimtes een aanvulling worden op de private tuinen. Een functionele inrichting met ruimte voor spelen is noodzakelijk.

Daarnaast wordt voorzien in privaat groen voor de grondgebonden woningen en voor de gelijkgrondse appartementen. Dit privaat groen wordt afgescheiden van het openbaar groen door middel van hoge en lage muren in combinatie met hagen.

- publiek ■
- privaat ■



## Bouwlagen

Het aantal bouwlagen varieert doorheen het plan in functie van de ligging en de woontypologie. De maximale kroonlijsthoogte voor 1BL bedraagt 3,5m, voor 2 bouwlagen 6,5m en voor 3 bouwlagen 10,5m. Voor de bebouwing links van de kerk is voor de bebouwing die aangegeuid werd als maximaal 2 bouwlagen een hogere kroonlijsthoogte van 7,5m toegelaten. Dit als overgang naar de bebouwing met 3 bouwlagen. Ter hoogte van de aansluiting met de bestaande bebouwing in de Esenstraat dient met een gelijkaardige bouwhoogte aangesloten te worden. De plint van de gebouwen, het niveau van de toegangen, is altijd hoger dan de bovenliggende lagen. De hoogste verdieping kan profiteren van de ruimte onder de dakkappen.

- 1 ■
- 2 + dak ■
- 3 + dak ■



# Cijfers

## GRONDGEBONDEN WONINGEN

	+0	+1	+2	tuin	Subtotaal	aantal	netto woninggrootte
Woning 1	94	66	30	61	190	1	155
Woning 2	91	64	30	61	185	1	155
Woning 3	91	64	30	61	185	1	155
Woning 4	91	64	30	61	185	1	155
Woning 5	91	64	30	61	185	1	155
Woning 6	91	64	30	61	185	1	155
Woning 7	91	64	30	61	185	1	155
Woning 8	94	66	30	61	190	1	155
Woning 9	68	68	30	55	166	1	135
Woning 10	63	63	30	55	156	1	135
Woning 11	63	63	30	55	156	1	135
Woning 12	68	68	30	55	166	1	135
Woning 13	63	63	30	55	156	1	135
Woning 14	63	63	30	55	156	1	135
	1.122	904	420	818	<b>2.446</b>	<b>14</b>	

## APPARTEMENTEN

	+0	+1	+2	+3	Subtotaal	aantal	netto woninggrootte
Blok A	204	244	122		570	6	90
Blok B	174	268	134		576	6	84
Blok C	174	268	134		576	6	84
Blok D	286	308	308	154	1.056	6	85
Blok E	583	583	509	210	1.885	14	90
	1.421	1.671	1.207	364	<b>4.663</b>	<b>38</b>	
					<b>7.109</b>		

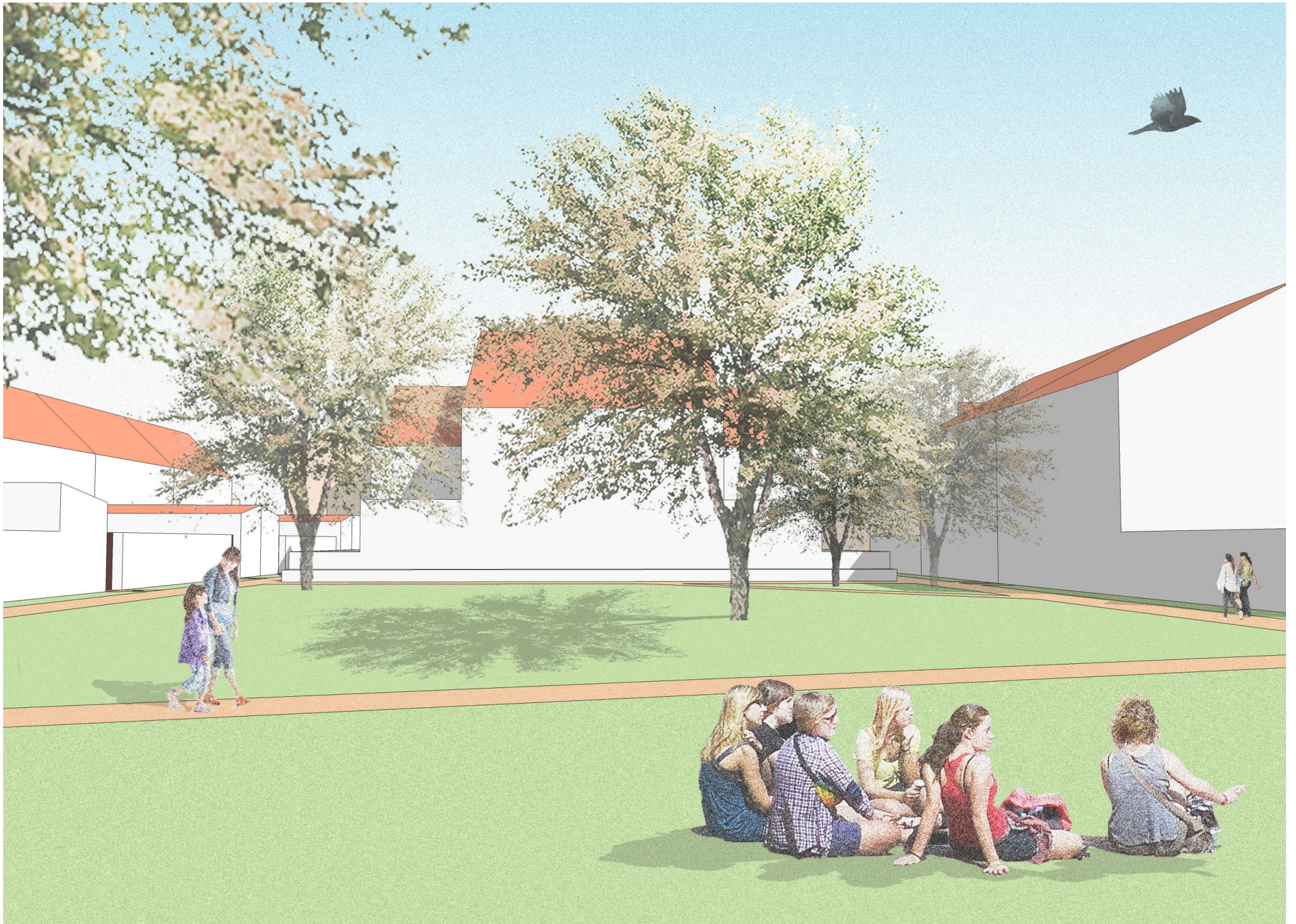
oppervlakte terrein DEELGEBIED 1	10.844
oppervlakte terrein DEELGEBIED 2 incl kerk	4.415
totale footprint gebouwen	2.543
totale bruto-opp. Grondgebonden woningen	2.446
totale bruto-opp. Appartementen	4.663
totale bruto-opp. Bebouwing	7.109

Dichtheid deelgebied 1+2	34
--------------------------	----

aantal parkeerplaatsen bovengronds incl. Deelg. 2	131
ondergronds parkeren	0
aantal grondgebonden woningen	14
aantal appartementen	38
totaal aantal woningen	52
aantal parkeerplaatsen woningen (ratio 1.5)	78
aantal parkeerplaatsen bezoekers (ratio 0.3)	16

privaat groen	1.063
publiek groen	3.605









## Beeldkwaliteit

Uitgangspunt van het plan is ruimte te creëren waarbinnen nieuw te realiseren woningbouw door zijn bijzonder opzet in woonconcepten, typologie en verschijningsvorm een grote en welhaast vanzelfsprekende verleidingskracht in de markt genereert.

Hierbij willen we met ons plan antwoord bieden op een aantal belangwekkende markt-trends:

- + een grote vraag naar woonkwaliteit, waarbij voor de woonconsument de integrale kwaliteit van woning en directe omgeving steeds meer bepalend is voor de algehele attractiewaarde en de weravingskracht van het aanbod. Er wordt nadrukkelijker gezocht naar sfeer en identiteit.
- + Een toegenomen behoefte aan meer invloed en inbreng in het woningaanbod zelf, keuze mogelijkheid en flexibiliteit.
- + Een grote hang naar een woonsituatie waarbij kan worden geprofiteerd van een hoge afwerkingsgraad van gemak en comfort.
- + Een expliciet marktpotentieel voor gestapeld wonen. Appartementen worden door de consument steeds meer als waardige woonvorm en goed alternatief voor een grondgebonden woning beoordeeld, mits kwaliteiten van het appartement, het uitzicht, de buitenruimtes en het onderhoud van de algemene ruimtes

in hoge mate zijn gewaarborgd. Dit nieuwe gebied moet een welhaast uniek nieuw woonmilieu gaan creëren. Een gedifferentieerd milieu, in prijs en product, dat in staat is om met een uitgesproken profiel en omgevingskwaliteit verschillende huishoudens naar zich toe te trekken en daarbij voldoende tegengewicht kan bieden aan voor handen zijnde alternatieven.

Het nu voorliggende ontwerp is een masterplan met aanzet tot uitwerking van architectuur en openbare ruimte. De ontwerpen zijn slechts schematisch en hebben in de eerste plaats als doel aan te tonen welke de kwaliteit-sambities zijn. Onderstaand wordt de beeldkwaliteit hiervan geduid door een korte omschrijving en een aantal referentiebeelden die de kwaliteit kunnen oproepen zonder letterlijk te transponeren naar het ontwerp.



Referentie begijnhof: dakvormen en combinatie van schalen

## Beeldkwaliteit gebouwen



Brugge



Kortrijk

### Eenheid en verscheidenheid.

De enclave wordt ontworpen als ensemble. Concreet streven we naar gebouwen die familie zijn van elkaar, maar die ook onderling kunnen verschillen. Eenheid en verscheidenheid zijn dus beiden evenwaardige ontwerptheema's die in dit plan in evenwicht moeten worden gebracht. Elk pand en elk gebouw ontwikkelt zijn eigen tektonisch vocabulaire, gezamenlijk als identiteit herkenbaar: plasticiteit van de gevel, diepe neggen, uitsnijdingen, erkers, gebouwbeëindigingen aan de hoeken en dakrand, gebouwplint.

### Gevelopbouw

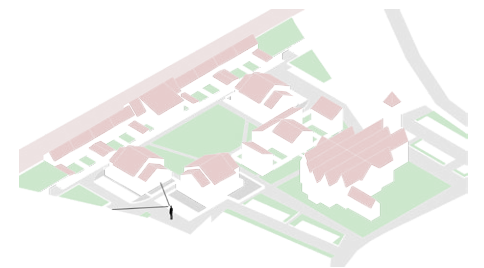
De gebouwen zullen steeds een archetypische gevelopbouw krijgen. Dit verankert hen aan de plek waar ze worden geplaatst. Het bepaalt de wijze waarop de verschillende gebouwen in de openbare ruimte staan. De plintlaag, het lijf of middendeel en de kop, de beëindiging van de gebouwen zullen expliciet, dan wel genuanceerd duidelijk leesbaar zijn. Er zijn verschillende mogelijkheden om dit in beeld te brengen: materiaalgebruik, verbanden, voegwerk, detaillering, ritme, kleur, enz. Dit geldt voor alle gebouwen op de projectsite naast de kerk.



AWG architecten b0b Van Reeth: Lombardia Antwerpen



Beeld van de sokkelwoning



### Plinten en adressen

Bijzonder onderdeel van de geleding zijn de plinten. De kwaliteit van de publieke ruimte wordt bepaald door de voorzieningen, de levendigheid en de kwaliteit van de publieke ruimte. In de plinten van de gebouwen zijn verschillende elementen terug te vinden, waaronder fietsenbergsplaats, woongedeeltes en de inkomruimtes. De plinten dienen integraal deel te zijn van de architectuur van het gebouw.

De toegangen tot de woningen worden zoveel mogelijk geconcentreerd op het binnengebied van het project. Dit geeft de mogelijkheid om de uitwerking van deze collectieve toegangen te verbijzonderen en de herkenbaarheid ervan te verhogen. De toegangen tot de gebouwen dienen integraal deel te zijn van de architectuur van het gebouwen, waarbij de wijze van verlichting en de beschutting door middel van luifels, insprongen, opstellen van postbussen en bellen geen toegevoegde elementen zijn, maar integraal deel uitmaken van het ontwerp en de detaillering.

### Dakkappen

Elke gebouw wordt afgewerkt met een hellend dak tussen de 30° en de 60°. Volumes met een redelijke breedte worden visueel verkleind door het maken van een dubbele kap met kilgoot.

Dakkappen dienen dan ook een meervoudig doel:

- + De aansluiting bij het historische referentiekader, een omgeving waarin kappen een essentieel onderdeel zijn van de typologieën.
- + De archetypische beëindiging van de individuele bouwvolumes en daarmee de ondersteuning van de volumewerking binnen de globale planopzet
- + De bovengemiddelde ruimtelijkheid van de woningen in de toplaag, respectievelijk de mogelijkheid deze uit te werken tot bijzondere woningen (mezzanine)

Het dakenplan, de vijfde gevel, is mede van belang door de gedifferentieerde hoogte van de gebouwen waardoor lager gelegen daken in het zicht komen van hoger gelegen woningen. Technische ruimten, liftopbouwen, schoorstenen of andere machines worden in de garage opgenomen of in het dakvolume, nooit los op het dak.

De gevelopbouw krijgt een beëindiging in de vorm van een kroonlijst, meer of minder expliciet aanwezig. Er kan slechts 1 woonlaag onder het dak toegelaten worden.



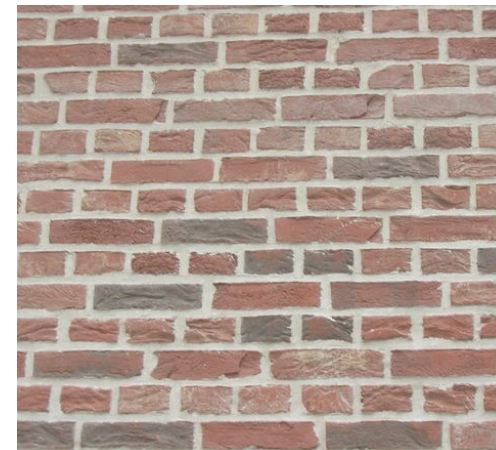
Cino Zucchi, Venetië: dakvorm geïnterpreteerd

## Materiaal, kleur en detail

De betrachtning is gebouwen te realiseren die 'juist in de tijd' proberen te zijn door zich te bedienen van de huidige bouwtechnieken en met hedendaagse materialen een correcte tektoniek vinden die gebruikt wat de markt, de industrie vandaag aanbiedt aan producten en technieken in functie van de geambieerde opties als kwalitatief, duurzaam, ecologisch verantwoord, veilig, onderhoudsvriendelijk, sober, ...

Het algemeen motto ten aanzien van materiaal- en kleurgebruik is 'hoe minder (verschillend) materiaal, hoe beter'. Meer specifiek is geschilderde of gekaleide baksteen het 'dragend' materiaal met betrekking tot de beeldvorming. De keuze voor één typerend gevelmateriaal versterkt de eenheid binnen de gehele planopzet, onderstreept de continuïteit van de openbare ruimte.

Hiernaast kunnen weloverwogen kleur-, textuur- en formaatverschillen, verschillen in metselwerkverbanden en/of de specifieke detaillering van het metselwerk, maar ook de specifieke toepassing van andere gevelmaterialen, de genuanceerde differentiatie tussen de gebouwen bewerkstelligen. Naast baksteen hebben duurzame en hoogwaardige materialen: dus natuurlijke, lang levende, mooie, geleidelijk verouderende en onderhoudsvriendelijke materialen zoals natuursteen, beton, staal, hout, zink en glas de voorkeur. Alle materialen worden in principe in hun 'natuurlijke' verschijningsvorm toegepast. Wat de detaillering betreft, is het beeld ingetogenheid en een zorgvuldige interpretatie van het historisch idioom zonder historiserend of anekdotisch te zijn. Het gevelbeeld is rustig, vrij monoliet en monochroom. Ramen en deuren zijn verticaal, in een repetitief ritme, gaten in doorgaande wanden. De ramen kunnen over meerdere verdiepingen doorlopen en voorzien worden van erkers/Franse balkons ,...



metselverbanden (kruisverband) als dragend materiaal



Kleurverschillen gebruiken als schaal

## Raaminvullingen

Voor de kozijnen en ramen worden bij voorkeur hout, staal, aluminium of een combinatie toegepast. De totale detaillering van het raamkozijn behoeft echter bijzondere aandacht, te beginnen met de detaillering van het metselwerk rondom, de aansluiting van het kozijn op het metselwerk, de positionering, de montage van de doorvalbeveiligingen en de profielmaat van de kozijnen. Balkonhekken kunnen van hout, staal, aluminium en/of van glas zijn. De ramen worden integraal ontworpen met in voorkomend geval integratie van kozijn, dorpel, ventilatie, ruimte voor de plaatsing van zonwering, doorvalbeveiliging, hang en sluitwerk, ...

De eenvoud, de repetitie van zowel de materialen als de detaillering van en de elementen zelf zijn erop gericht stille, sterke, begrijpbare vormen te realiseren. Het ontbreken van elke toegevoegde decoratie en de eenvoud in de ruimtelijke opbouw en de materiaal- en kleurkeuze, zullen de meest kenmerkende karakteristieken zijn.

## Erfafscheidingen, tuinmuren

Erfafscheidingen tussen de (semi-)openbare ruimte en private tuinen van grondgebonden woningen zijn bij voorkeur bouwkundig. Er komen nergens 'achterkanten' van bebouwing of tuinen rechtstreeks in contact met de openbare ruimte.

De erfafscheidingen tussen het publiek domein en tuinen zijn daarmee expliciet onderdeel van het architecturaal concept of ontwerpogave: deels vaste, gebouwde constructies (tuinmuren) waartegen of achter eventueel tuinbergingen worden gesitueerd, deels groene volumes. Bij de uitwerking dient de nodige aandacht te worden besteed aan doorbrekingen en toegangspoortjes.

Erfafscheidingen tussen de (semi-)openbare ruimte en (semi-)private tuinen zullen bestaan uit gemetselde muren, afgewerkt zoals de gebouwen en voor zien van toegangspoorten, naar analogie van het begijnhof.



Gebouwde tuinmuren : open hoeken  
Begijnhof Kortrijk



Verzorgen van raamdetaïls:  
Robbrecht & Daem, Gent



Gebouwde tuinmuren en aandacht voor hoogte en poortjes:  
Begijnhof Brugge

## Beeldkwaliteit open ruimte

De open ruimte in het binnengebied is bedoeld als verblijfsruimte voor de bewoners van het project en de onmiddellijke omgeving. Het is geen openbare ruimte as-such, waardoor het ontwerp ervan kan afwijken van de Zarrense huisstijl.

Dit wil niet zeggen dat het ontwerp radicaal in moet gaan tegen de principes van de aanleg van straten en pleintjes in Zarren. De materialisatie en sfeer kan echter typisch zijn voor het project, een eigen karakter.



Jan Steen, Delft  
Schaal in het openbaar domein



## Water

Er wordt uitgegaan van een gescheiden stelsel, waarbij regenwater op verhardingen wordt geloosd op het RWA riool en regenwater op dakvlakken zoveel mogelijk infiltreert in de bodem. Ook het hergebruik van hemelwater op andere wijze wordt geïntegreerd. Onderzocht moet worden of door middel van infiltratietechnieken (waterhoudende lag onder de verharding) op openbaar en/of privé terrein alternatieven kunnen worden geboden voor lozing op de RWA riool.



## Groen

Van alle levende dingen kunnen alleen bomen monumentaal worden, een status die eigenlijk alleen is weggelegd voor historische gebouwen. Reeds in de oudheid dwongen monumentale bomen respect af, en dat doen ze nog steeds. Onder de linde werd recht gesproken, aan de voet van de heilige eiken werden doden begraven en offers gebracht, ...

Groen is een belangrijk onderdeel van de openbare ruimte. Op de pleinen in het gebied voorzien we grote bomen voor die kunnen aarden in volle grond. De parkeergarage is rond deze zones ontworpen, waardoor deze bomen voldoende aarde en ruimte hebben om een leeftijd te bereiken waarop ze een levende herinnering kunnen vormen aan het verleden.

Ook informeel groen maakt sterk deel uit van de beleving van het plan. Overhangend groen van de tuinen vormt een belangrijke toevoeging. Een link tussen het private en het collectieve.



## Materiaalgebruik

Aansluitend met het materiaalgebruik bij de bebouwing is de stap naar het materiaal in de openbare ruimte eenvoudig te maken. Eenzelfde ambitie, dus voorkeur voor materialen met een eigen tactiele kwaliteit, duurzaam en onderhoudsvriendelijk geldt ook voor de verharding. Gebruik van natuurlijke, lang levende, mooie, geleidelijk verouderende materialen zoals natuursteen en gebakken kleiklinkers. Een kleinschalig materiaal met genuanceerde eigenschappen. Dit materiaal kan ook worden aangelegd op een waterhoudende koffer. Zo kan het bufferen en infiltreren van water op een eenvoudige manier worden meegenomen in de aanleg van verharding.



### Meubilair

Alle straatmeubilair is onderdeel van het ontwerp. Het betreft de keuze van zitbanken, vuilnisbanken, boomroosters, signalisatie, fietshouders, vlaggenmasten, et cetera. Alle elementen worden doordacht geplaatst zonder de openbare ruimte te overladen, maar door juist ruimte te creëren in de betekenis van 'minder is meer'.



### Verlichting

De verlichting is enerzijds functioneel, anderzijds ondersteunend voor het karakter van de verschillende gebieden. De keuze van de armaturen is op zich echter niet voldoende. Het projectgebied heeft een gedetailleerd verlichtingsplan; een plan dat specificeert hoe de ver- en aanlichting van de straten, de pleinen en de gebouwen zijn voorzien. Het verlichtingsplan is bepalend voor de beleving van deze plekken, mede uit het oogpunt van veiligheid en differentiatie van de verschillende openbare ruimten.



### Kunst

Kunst in het projectgebied heeft een integrale visie. Deze visie Kunst in opdracht kan een bijdrage leveren aan de (zich ontwikkelende) identiteit van dit gebied.

Het project is door zijn omvang een uitgelezen plek om een belangrijke kunstintegratie van hoogstaand niveau te realiseren. Dit kan ongetwijfeld bijdragen tot het prestige van dit project en mee concreet vorm geven aan de mogelijke ambities die Zarren op dit gebied koestert.



### Kinderspeelplekken

Spelen is meer dan het plaatsen van speeltoestellen, het spel kan ook ontstaan vanuit speelaanleidingen: rennen over glooiingen in het terrein, spelen met water, huppelen over rotsblokken, zich verstoppen, ... Deze mogelijkheden kunnen in de aanleg van het parkje maar ook in heel de woonomgeving geïntegreerd worden.

In het binnengebied kunnen tevens 'besloten' en dus veilige speelplaatsen voor kleine kinderen ingericht worden.

### Vuilophaal en afvalinzameling.

Het ophalen van vuilnis zal in samenwerking met Zarren worden uitgewerkt.



## Duurzaamheid: energie

Comfort als primaire toetssteen, energieprestatie als secundaire toetssteen. Het comfort van mensen (binnen luchtkwaliteit en thermisch, visueel en akoestisch comfort) primeert op energiezuinigheid: het streven naar een laag energieverbruik gaat niet ten koste van het gebruikerscomfort. Het gebruikerscomfort wordt bij de start van het ontwerpproces strikt vastgelegd in een programma van eisen, en het wordt tijdens het ontwerpproces voortdurend als primaire toetssteen gebruikt.

Tot voor kort was de evaluatie van de energetische kwaliteit van een gebouw alleen gebaseerd op de thermische isolatiekwaliteit van de gebouwschil (K-waarde). Europees en internationaal groeide de consensus rond een energieprestatiebenadering van gebouwen. Bij deze aanpak blijft de thermische isolatiekwaliteit van de gebouwschil belangrijk, maar wordt ook aandacht besteed aan de energetische consequenties van ventilatie, koeling, bezonning en verlichting. Er bestaat een hiërarchie in de toe te passen ontwerpmaatregelen. De hiërarchie ontstaat uit de verschillen in levensduur tussen de maatregelen en uit de afhankelijkheid van de effectiviteit van sommige maatregelen van de randvoorwaarden.

De Trias Energetica legt drie hiërarchische niveaus vast:

- + beperk het energieverbruik door beperking van de vraag;
- + gebruik duurzame energiebronnen

+ gebruik eindige energiebronnen efficiënt  
In eerste instantie pogen we steeds de behoefte te minimaliseren. Een goede isolatiekwaliteit en luchtdichtheid van de gebouwschil, een hoge compactheid, een aangepaste ventilatiestrategie en een externe zonnewering zijn hierbij de cruciale factoren. Gebouwschilmaatregelen hebben een zeer lange levensduur en vormen een noodzakelijke voorwaarde voor de toepassing van passieve klimaattechnieken.

In tweede instantie moet nagegaan worden op welke manier eventueel hernieuwbare energiebronnen ingezet kunnen worden. Op gebouwniveau vormen windenergie, koude- en warmteopslag in de bodem een WKK-centrale de basismogelijkheden. Nader onderzoek over een geïntegreerde toepassing zou noodzakelijk zijn. Het project is echter wel vrij kleinschalig voor het toepassen van dergelijke technieken, waardoor het niet goedkoop is, maar ook niet onmogelijk.

Pas als derde en laatste stap worden maatregelen ingezet om de eindige energiebronnen op een efficiënte manier in te zetten:

- + energie-efficiënte verlichtingstoestellen met daglichtdimming
- + lage temperatuurverwarming (vloerverwarming)
- + natuurlijke piekventilatie
- + hoog rendementswarmterecuperatie uit ventilatie
- + ...



## Nawoord / Colofon

Dit ontwerp tracht zich in te schrijven in het historische stadsweefsel van Zarren door zo veel mogelijk te leunen op de werkelijke karakteristieken van de stad en de plek. Het voorstel tracht een nieuw project naar voor te schuiven met een eigen karakter een identiteit, die het haalt uit de omgeving, de geschiedenis en een dwang naar eenvoud in de oplossing.

We hopen met dit ontwerp een project op tafel te kunnen leggen dat 'op zijn tijd' is, en tracht te streven naar maximale kwaliteit voor het wonen in combinatie met de zoektocht naar kwaliteit voor het collectieve goed.

Dit project kwam tot stand in opdracht van het stadsbestuur van Kortemark.



