

003605 - B
WEVELGEM - DE VLASHAARD



BOUWSTENEN VOOR EEN VERNIEUWENDE WOONCULTUUR EN LANDSCHAPSATTITUDE

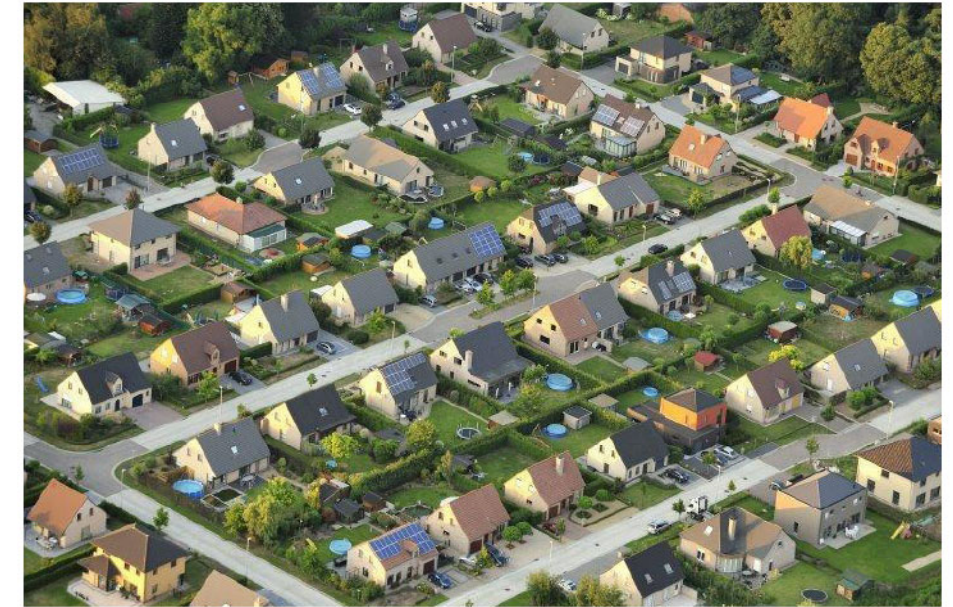
Achter de schijnbaar eenvoudige vraag naar de locatie van 281 of 531 nieuwe woningen, schuilt een complexe opgave ...

- Hoe kan de eigenheid van de deel-/gemeenten bewaard en versterkt worden bij een aanzienlijke uitbreiding van het woonareaal?
- Kan het onderzoek uitzoomen tot de bredere omgeving en wordt renovatie en verdichting ook een onderdeel van de strategie?
- Kan het onderzoek uitzoomen tot de bredere omgeving en wordt renovatie en verdichting ook een onderdeel van de strategie?
- Hoe kunnen we de recente ontwikkelingen in landbeheer, demografie en mobiliteit inzetten bij het ontwerp van gepaste typologieën?
- Als we loskomen van mono-functionele bestemmingsplannen en functies kunnen mengen, eventueel percelen kunnen ruilen met andere belanghebbenden, dan ontstaan er nieuwe mogelijkheden voor Wevelgem.

En misschien doet zich de kans voor om een perceel niet te bezetten?

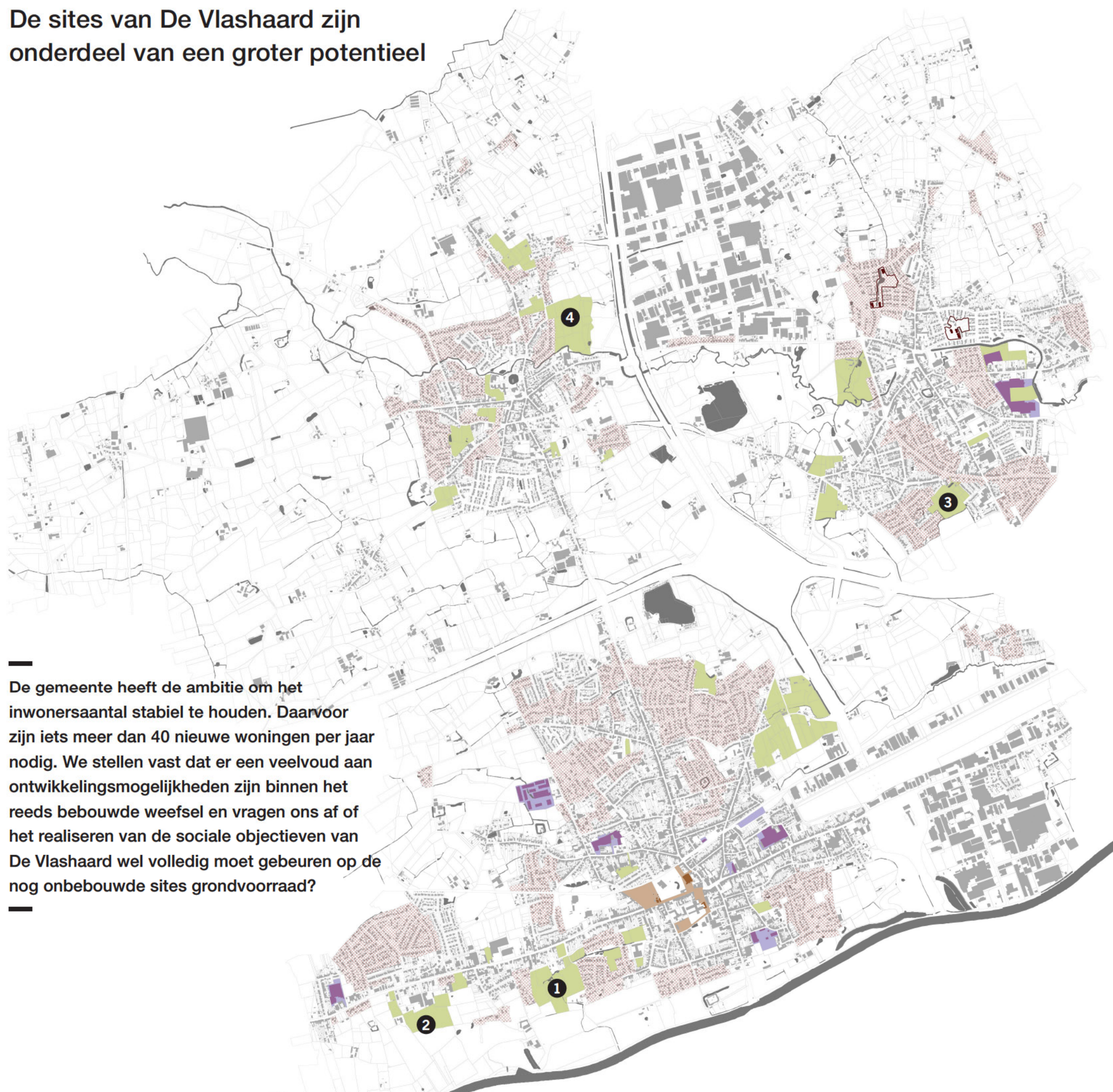
We organiseren ons antwoord in drie hoofdstukken:

1. Het vastleggen van een strategie
2. Een screening van het potentieel van de grondvoorraad
3. Een projectie van de strategie op de site gekozen voor fase 1




We vergelijken het ruimtebeslag van een typische Vlaamse verkaveling met een historische luchtfoto van Wevelgem. Op de achtergrond zien we nog open landschap waar nu verkavelingen zijn. Er is een trendbreuk nodig als er verder woningen worden bijgebouwd en we tegelijkertijd kwaliteitsvolle open ruimte een kans willen geven. Grote dorpen zoals Gullegem en Wevelgem met een sterk verenigingsleven, vlotte bereikbaarheid, sportvoorzieningen en een levendig cultuuraanbod hebben zeker nog groeicapaciteit.

De sites van De Vlashaard zijn onderdeel van een groter potentieel




De gemeente heeft de ambitie om het inwonersaantal stabiel te houden. Daarvoor zijn iets meer dan 40 nieuwe woningen per jaar nodig. We stellen vast dat er een veelvoud aan ontwikkelingsmogelijkheden zijn binnen het reeds bebouwde weefsel en vragen ons af of het realiseren van de sociale objectieven van De Vlashaard wel volledig moet gebeuren op de nog onbebouwde sites grondvoorraad?

- 1 SITE POSTHOORN
- 2 SITE KATERHOEK
- 3 SITE SCHOONWATER
- 4 SITE OVERHEULE

 WOON(UIT)BREIDINGSGBIED
MET LANDBOUWBESTEMMING


Niet enkel aan de rand van de verschillende kernen, maar ook binnen de woonwijken liggen nog een aantal percelen waarop actief geboerd wordt. Deze percelen dragen mee bij tot de karakteristieken van de woonomgeving en het open landschap rondom.

 KMO ZONES EN GROTE BEDRIJVEN
BINNEN EEN WOONGEBIED


De meeste sites zijn op dit moment nog actieve. Voor een aantal sites, zoals de site Franco Belge in Wevelgem, lopen studies om ze te herontwikkelen met woningen. Als het gaat om ontwikkelingen met een hoog aantal nieuwe woningen vragen we ons af of hier niet moet onderhandeld worden om zo ook een aandeel sociale woningen te realiseren?

 VERDICHTING ROND EIGENDOMMEN
VLASHAARD

Een screening van de huidige eigendommen van De Vlashaard leert ons dat sommige sites met een 'bungalow' type mogelijke locaties zijn voor nieuwe inbreidingsprojecten. De sites zijn goed gelegen op vlak van openbaar vervoer en de nabijheid van groen.

 SITES GELINKT AAN MASTERPLAN
VOOR NIEUW DORPSCENTRUM

In Wevelgem loopt een studie voor de heraanleg van het dorpscentrum. Hier ontstaan zowel op korte als langere termijn mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe woningen.

 BESTAANDE WOONWIJKEN MET EEN
GROOT GRONDBESLAG

Grote fermettes die vrij komen op grote percelen geven mogelijkheden tot verdichting. Zo liep onlangs een case study in Wondelgem door Bovenbouw, Michiel Dehaene en Orientes die onderzoekt welke pistes mogelijk zijn.

Een gedifferentieerd landschap structureert de nieuwe ontwikkelingen.

Posthoorn en Katerhoek liggen in de vallei van de Leie. Aan de Posthoornhoek liggen twee verschillende percelen: het eerste wordt volledig gedomineerd door de ligging aan de Menenstraat. Het open veld geeft een onbelemmerd vergezicht op de vallei. Vanuit de dwarsstraat vertrekt een pad richting de Leie maar zoals veel van deze paden stopt ook deze route abrupt in het veld.

De Katerhoek is een plaats met zeer uitgesproken kwaliteiten: er zijn weinig gebouwde obstakels wat vanop de Katerstraat boeiende vergezichten oplevert. De landschapselementen zoals wilgen-rij, stroken populieren en els, lage gemengde bossages zijn geconcentreerd rond de beek die een grillig spoor trekt door de akkers. De vrijstaande boerderijen zijn belangrijke figuren in dit landschap.

Het terrein Schoonwater in Gullegem is een enclave van landbouwgronden binnen een rusteloos patroon van woonwijken. Het geluid van A19 en R8 is overheersend. De omliggende straten lopen dood op dit groene binnengebied. De landbouwpercelen binnen het terrein zijn omzoomd door een beekje.

Moorsele is, zoals Gullegem, grotendeels opgebouwd uit verkavelingen maar de structuur is compacter en leesbaarder. Vanuit de omgeving domineren vooral de afspanningen en de tuinhuisen op de randen van het dorp het beeld. Het dorp wordt omgeven door akkers en weilanden met vrijstaande landbouwbedrijven. De Heulebeek loopt dwars door het dorp en grenst aan de site van de Berkenlaan. De horizon van het terrein wordt beheerst door de hoge gebouwen van de industriezone Gullegem-Moorsele.

Ondanks het infrastructureel geweld dat Wevelgem doorsnijdt en de schaalvergroting van de landbouwpercelen zijn de fragmenten van het bocagelandschap nog duidelijk aanwezig. De beken, poelen en afwateringsgreppels, de landbouwwegen en paden, de populieren en wilgensegmenten kunnen opnieuw een prominente rol spelen in de structuur van het buitengebied.

Het is niet de bedoeling het landschap van de 19^e eeuw te reconstrueren. We wensen die elementen op te waarderen die helpen een efficiënter ruimtegebruik en ecologisch beheer te installeren.

Bij het ontwerpen van de landschappelijke structuur hanteren we enkele basisprincipes:

- 1 **De beschikbare grond is schaars**, de modellen uit de vorige eeuw consumeren te veel terrein en zijn onhoudbaar. We streven in Wevelgem naar een hoge dichtheid op een beperkt terrein, de ruimte die daarbij vrijkomt is inzetbaar voor het collectieve.
- 2 **De tendensen in de landbouw** evolueren in de richting van verschalig of kleinere percelen, weg van de monoculturen en een productie dicht bij de afnemer. Dit biedt de kans om de omgeving rijker te maken met landschapselementen die de biodiversiteit bevorderen en de vallei aantrekkelijker maken. Deze aanpak passen we ook toe op de nieuwe gebouwenclusters door gebruik te maken van boomgaarden, moestuinen en houtwallen om de woningen te omgeven.
- 3 **De mobiliteit wijzigt**. Meer mensen fietsen meer kilometers, de tweede wagen wordt geschrapt en het elektrisch gedeeld wagenpark breidt uit. Dit resulteert in een kleinmazig net met een vlotte verbinding naar de fietsostrades.

Zo kan een fietspad tussen Wevelgem en de Leie over de nieuwe wooncluster heen, een schakel worden in de mobiliteit. De hiërarchie van die paden wordt leesbaar gemaakt door het aanplanten van diverse boomsoorten. Als dit buitengebied aan visuele waarde wint, stijgt de appreciatie en het besef dat niet alles kan opgeofferd worden aan de verstedelijking.

- 4 **De structuur van het landschap wordt eerst aangelegd**. Waar het woningpotentieel nog niet wordt aangesproken, stellen we voor om een voorsprong te nemen door de bepalende landschapselementen meteen te realiseren. Te vaak wordt de omgeving gereduceerd tot generische schema's. Door landschappelijk sterke figuren vroeg te introduceren ontstaat een aantrekkelijke woonomgeving voor zowel bestaande als nieuwe bewoners.

De ontwikkeling van de landschappelijke figuur komt tot stand in dialoog met de natuurbewegingen de landbouwers en in de geest van de bestaande plannen (Groene Slinger, Heerlijk Heulebeek,...)



SITE OVERHEULE, MOORSELE, ZICHT VANOP DE SITE
 SITE OVERHEULE, MOORSELE, ZICHT NAAR DE HOEVE OP DE SITE MET HET INDUSTRIETERREIN IN DE VERTE
 MOORSELE CENTRUM, EEN VELD MET EEN PAD ALS ENCLAVE IN WOONGEBIED
 MOORSELE, WANDEL EN FIETSRROUTE LANGS DE 'HEERLIJKE' HEULEBEEK
 WEVELGEM, VELD ALS ENCLAVE AAN DE PARKSTRAAT
 WEVELGEM, WANDEL EN FIETSPAD 'LANGS DE VIJVERKES' DAT EINDIGT OP DE KATERHOEKSITE

De bebouwing versterkt en respecteert het landschap

Huidige ontwikkelingsstrategieën volgens het model van verkavelingen met vrijstaande woningen of koppelbouw woningen consumeren te veel open ruimte. Het ontwikkelingsmodel is erg kostelijk op vlak van wegen infrastructuur, rioleringen en het onderhoud er van. Er ligt veel onderhoudsintensief restgroen versnipperd tussenin de bebouwing. Verkavelingen, gebaseerd op een individualistisch woonmodel profiteren weinig van schaalvoordelen en gemeenschappelijke faciliteiten.

Het begint door te dringen: als we niet nog meer open ruimte willen inpalmen is dat enkel mogelijk door niet verder te gaan verkavelen en collectiever en dener te gaan samenwonen. Infrastructuur moet bewuster aangelegd worden gericht op noden met meer landschappelijke eenheid en landschappelijk betekenisvolle elementen. De Vlaamse woondroom waarvan de alleenstaande ferme de afspiegeling was heeft z'n beste tijd gehad.

De Hoge Akker of de Posthoorn bijvoorbeeld, wijken gebouwd in Wevelgem begin de jaren '90 met een dichtheid van ongeveer 15 woningen per hectare worden gekenmerkt door alleenstaande woningen en koppelbouw. Grote speelpleinen en karaktervolle wandelpaden brachten grote kwaliteit en gaven alternatieve trage verbindingen doorheen de wijk voor fietsers en voetgangers.

Recentere verkavelingen zoals de wijk aan de Klaproosstraat hebben nog altijd een groot grondbeslag en realiseren slechts een te beperkte hogere dichtheid. De kwaliteiten uit de jaren '90 ontbreken echter bijna volledig. Stijgende grondprijzen maken grote percelen onbetaalbaar, het bouwen zelf is duurder geworden, er moet immers meer geïnvesteerd worden in dure isolatie en energie opwekking. Een netwerk trage wegels als alternatief voor de weg met de auto ontbreekt. Opritte, wegen, verharde parkeerplaatsen, terrassen en tuinbergingen laten weinig ruimte over voor tuinen en beplanting. Parkeerplaatsen regeren de publieke ruimte.



FRAGMENT
HOGE AKKER
WEVELGEM
GOOGLE MAPS



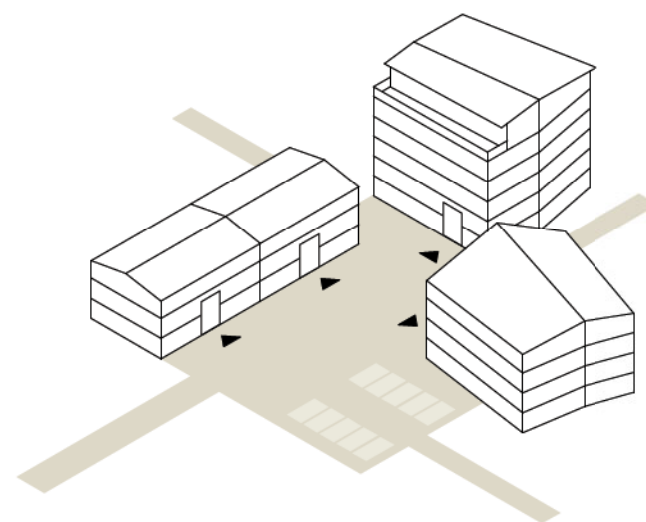
FRAGMENT
KLAPROOSSTRAAT
WEVELGEM
GOOGLE MAPS

Bouwregels en gabarieten in verkavelingen worden gedreven door een groot aantal lage woningen die relatief ver van elkaar staan. De regels kunnen gewijzigd worden zonder de kwaliteiten van het wonen aan te tasten. Als we woningen compacter stapelen en dicht bij elkaar plaatsen in woonclusters blijft daartussen meer plaats over voor weides, akkers, velden, speelpleinen en natuur. Die open ruimte is niet enkel cruciaal voor de natuur, het zorgt er ook voor dat we in de clusters hoger kunnen bouwen zonder een stedelijke leefomgeving te creëren.

Wij zien twee mogelijke principes voor het ontwerpen van een woningcluster: een compacte en open variant.

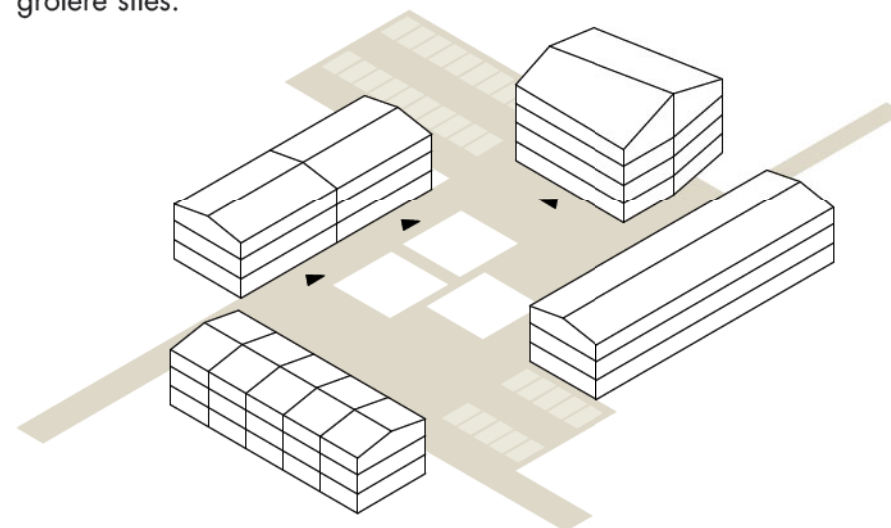
DE COMPACTE CLUSTER

De compacte cluster heeft een kleine afdruk en plaatst een drietal bouwvolumes dicht bij elkaar. De verharding tussenin is minimaal. Dit type lijkt ons gepast voor kleinere sites of het invullen van landschap met kleinere pockets bebouwing.



DE OPEN CLUSTER

Een open cluster organiseert meer gebouwen rondom een gemeenschappelijk erf die het landschap binnen trekt tussen de gebouwen in. Bouwvolumes zijn eerder lang en laag met een aantal hogere accenten. We zien hierin een geschikt type voor grotere sites.



HET LANDSCHAP TUSSEN WEVELGEM, GULLEGEM EN MOORSELE HEEFT HISTORISCH ALTIJD COMPACTE POCKETS BEBOUWING GEKEND. HET VLAAMSE LANDSCHAP IS NIET ENKEL NATUURLIJK MAAR MEE BEPAALD DOOR DE MENS.
(FERRARISKAART 1771-1778, GEOPUNT)



HOEVE MENENSTRAAT, WEVELGEM
DE ABIJPOORT (MONUMENT) KLOOSTERSTRAAT, WEVELGEM
HOEVE HONDSCHOTENSTRAAT, GULLEGEM
HOEVE ZUIDHOEKSTRAAT, MOORSELE

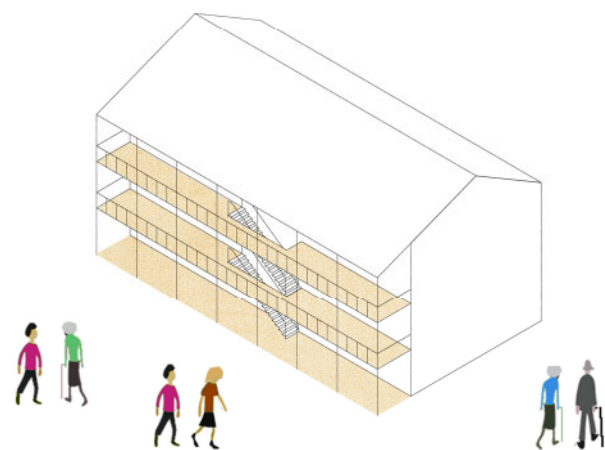
Het Vlaamse landschap is vorm gegeven door de mens. We putten inspiratie uit de historische bebouwingspatronen en typologieën waarbij het productief landschap, collectieve open ruimte of natuur tot dicht bij de gebouwen komt.

Dichter en compacter wonen zien we als kans om het bestaande aanbod met nieuwe typologieën te verrijken

De nieuwe typologieën moeten voor het masterplan zijn wat een baksteen is voor een muur. Onderlinge samenhang en goed gekozen afmetingen maken ze onderling combineerbaar en wisselbaar. Zo kan de mix tot laat in het ontwerpproces worden fijn gesteld. Elk van de types zet in op een duidelijk adres en weg naar je voordeur. Samen met de circulatie geven private buitenruimtes een duidelijke eigen identiteit en uitstraling aan de onderlinge bouwstenen. De wijze waarop ze worden samengezet wordt in het masterplan via een aantal krachtlijnen en principes vastgelegd waardoor een woonomgeving ontstaat met typisch Vlaamse interpretaties en nieuwe kwaliteiten.

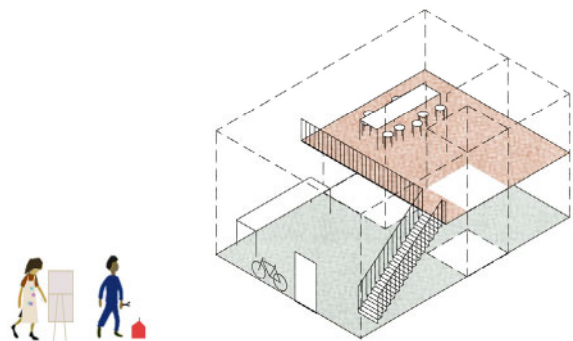
3 DE BELVÉDÈRE

Kleine flats met een ruime galerij aan de voordeur die deel uitmaakt van het thuiskomen en mag worden bewoond. Een fiets, een bank, enkele planten of een kleine tafel om in de zon buiten te ontbijten. Dit type is twee of drie bouwlagen hoog en wordt, indien drie bouwlagen hoog, bij voorkeur geschakeld aan een kop (type 1) waardoor op een eigen lift kan worden bespaard.



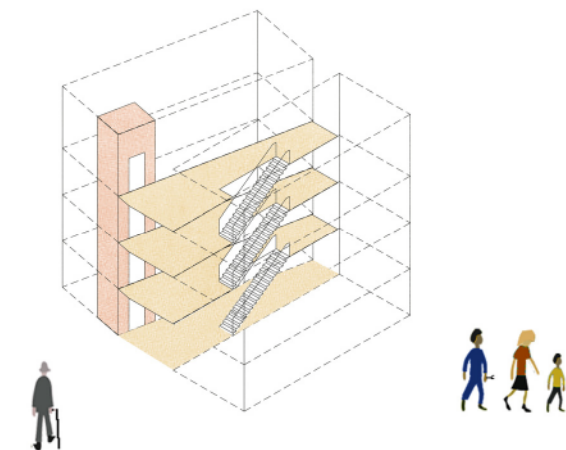
6 DE ATELIERSTUDIO

Als alternatief voor een klassiek éénslaapkamerappartement met terras ontwerpen we op dezelfde oppervlakte een compacte woonstudio op de verdieping met daaronder een robuust atelier als plek waar gesleuteld, getimmerd, gewerkt, geplant en verpot kan worden.



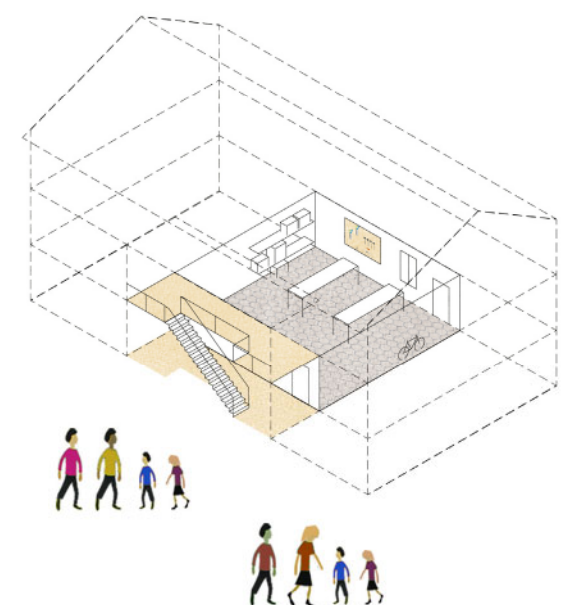
1 DE KOP

Staat bij voorkeur diep in het landschap en zoekt met een kleine footprint de hoogte op. Woningen genieten van het uitzicht. Perceelsgrenzen en zichten introduceren een subtiele verdraaiing in het volume. Dit brengt lucht, zicht en plaats aan het thuiskomen. De knik brengt een subtiele schaduw in de gevel en geeft het dak een extra accent.



4 DE GROTE POORT

Hier huizen 5 woningen samen onder één dak. Op het gelijkvloers delen ze een werkplek of atelier. Ideaal voor iemand die graag aan z'n fiets sleutelt, in het weekend een meubelstuk bouwt of met de kinderen in een weekend met slecht weer wil knutselen. Een knipoog naar de klassieke garage. De twee woningen op het gelijkvloers krijgen een eigen tuin, de duplexen met een voordeur op +1 krijgen een privaat balkon. Toch drie bouwlagen hoog zonder dat geïnvesteerd moet worden in een lift.

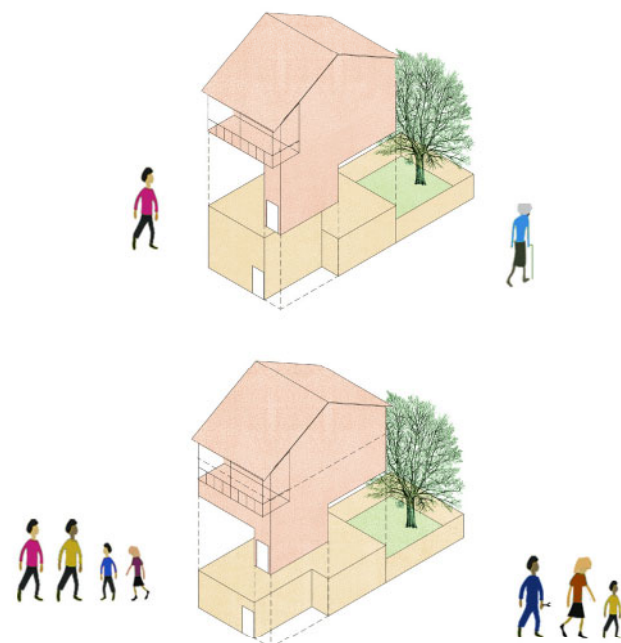


2 DE DUBBELE VOORDEUR

We stellen ons een grondgebonden studio of éénslaapkamerwoning voor met een eigen tuin. Ideaal voor een oudere persoon die de trap liever mijdt of iemand met beperkte mobiliteit. Daarboven woont een koppel of alleenstaande met een tof balkon en slaapmezzanine in het dak.

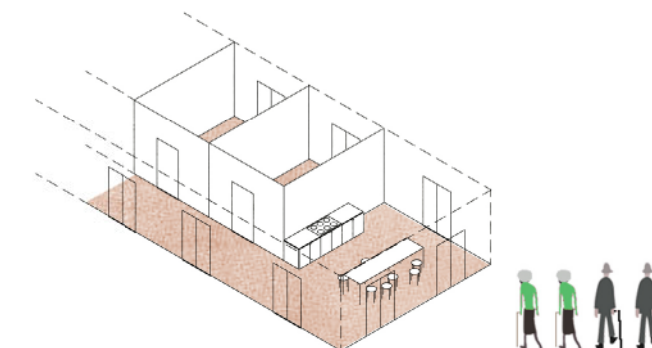
In een variatie op dit type worden twee duplexen in elkaar geschoven. De ene krijgt een tuin die grenst aan een grotere gedeelde tuin, de ander een balkon op +2 naast de leefruimte met fantastische zichten over het landschap.

Het is belangrijk voldoende voordeuren te laten grenzen aan de publieke ruimte om die zo een zekere maat van sociale controle te geven.



5 HET WOONHOTEL

Zonder afstand te doen van comfort of privacy kunnen veel functies van het wonen gedeeld worden: washuizen, logeerkamers, fiets- tuinbergingen hobbyateliers,... De nadruk ligt op een compacte eigen flat waar je in alle rust alleen kan zijn of met bezoek kan praten. Daarnaast genieten alle bewoners - Jong of oud, alleenstaand of met twee - per acht tal bewoners van ruime gedeelde ruimtes ... of gewoon elkaars gezelschap.



— Een aantal projecten die we reeds als architect hebben gerealiseerd kunnen als referentie dienen voor de nieuwe typologieën. Daarnaast kunnen we op zoek gaan naar andere gerealiseerde en inspirerende projecten die zo de referentie bibliotheek verder aanvullen. Die bibliotheek kan worden voorgelegd en afgetoetst bij potentiële bewoners.



MIX AAN LEEFTIJDEN

Gestippeld wonen voor ouderen binnen dezelfde cluster. Iedereen heeft een eigen flat maar samen delen een acht tal bewoners nog een studio waar ze samen activiteiten of zorg organiseren. Of een zorghotel voor ouderen als alternatief voor een rusthuis of te grote eigen woning. Je ouders kunnen in dezelfde wijk wonen. Andere leefpatronen brengen sfeer en activiteit op elk moment van de dag.

SOCIALE MIX

De Vlashaard kan bij huidige huurders (en misschien zelfs kopers) een screening uitvoeren of iedereen nog gepast woont. Willen mensen graag verhuizen? Wonen ze ondertussen te groot? Zo komen misschien een aantal grotere woningen terug vrij (waardoor de maatschappij minder moet investeren in dit type) en krijgen we niet enkel nieuwe Wevelgemnaren op de wijk.

MIX AAN FUNCTIES

Werkplekken, een sociale kruidenier, een naai atelier, een klein wassalon, een bureau of speelplein zijn niet enkel een meerwaarde voor de bewoners zelf. Ze geven ook anderen een reden tot bezoek waardoor de site geen eiland wordt en de bewoners geïsoleerd raken. Een nieuwe schakel in de bestaande dorpsstructuur.

Iedereen moet een kans krijgen om op een milieubewuste manier met luxe en hoge pretfactor te leven. Dat kan door te delen.

Bij delen moet er een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen drie niveaus van 'delen'.

Ten eerste wordt gedeeld binnen een huishouden.

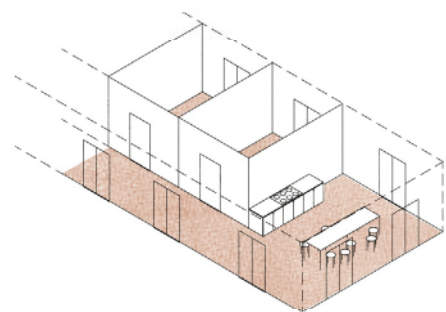
Een gezin of twee jonge alleenstaanden delen een badkamer en leefruimte. Een achttal bejaarden of personen in een bijzondere woonvorm delen naast een eigen private studio een grotere leefruimte, keuken, een verzorging ook elkaars gezelschap.

Ten tweede wordt gedeeld binnen een cluster.

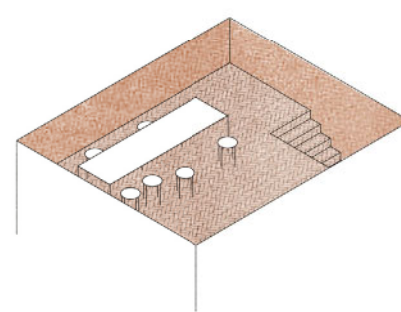
Meer woningen dicht bij elkaar betekent dat minder moet worden geïnvesteerd in de bouwschil en infrastructuur en meer geld vrij komt voor ondersteunende functies. Er ontstaat een schaalvoordeel waarvan we profiteren om het compacter wonen als aantrekkelijk en milieubewust alternatief voor de dure individuele ferme te presenteren.

Ten derde wordt gedeeld binnen het dorp.

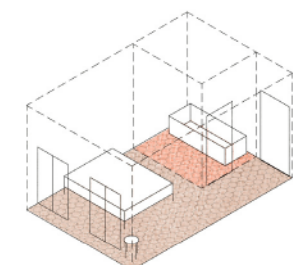
Het geeft anderen een reden om in de wijk te komen zonder er zelf te wonen en vermijdt een isolement van de bewoners. Delen binnen het dorp brengt ook andere functies dan louter wonen naar de wijk. Een atelier, bureau ruimte, KMO loods zorgen ervoor dat productiviteit niet verloren gaat in het woonlandschap.



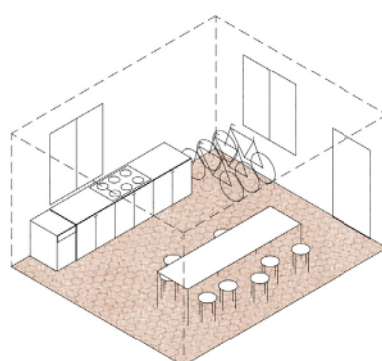
EEN GROTE LEEFRUIMTE OF RUIKE KEUKEN VOOR EEN AANTAL KLEINE STUDIO'S



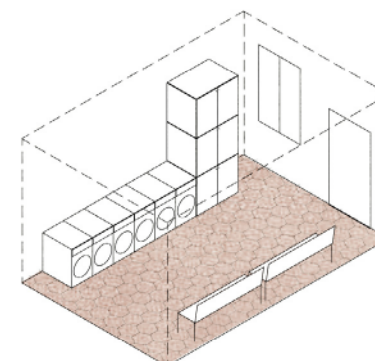
EEN ZONNIG DAKTERRAS VOOR ALLE BEWONERS RONDOM DE TRAPHAL



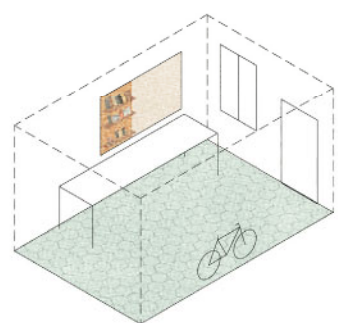
VERSCHILLENDE KLEINE FLATS DELEN EEN EXTRA GASTENKAMER



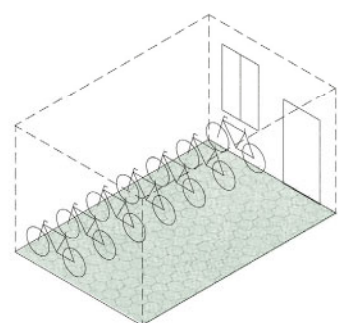
EEN COLLECTIEVE KEUKEN WAAR JE IN HET WEEKEND SAMEN KOOKT



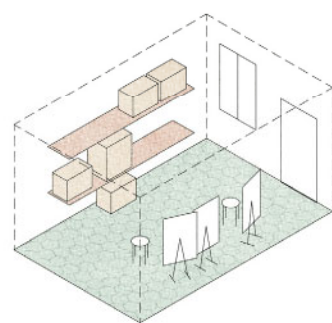
EEN GEZELLIG WASSALON VOOR WIE GEEN WASMACHINE HEEFT



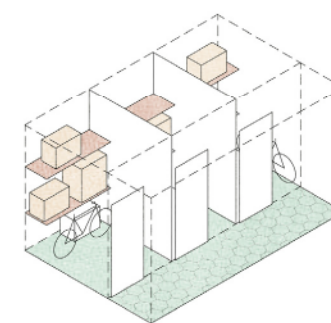
EEN PLEK WAAR JE EEN KAPOTTE STOEL OF JE FIETS KAN HERSTELLEN



EEN VEILIGE FIETSENBERGING VLAK BIJ DE VOORDEUR (DICHTERBIJ DAN DE AUTO)



EEN ATELIER WAAR JE SAMEN EEN WORKSHOP KAN ORGANISEREN



EEN REEKS BERGINGEN VOOR DIEGENE DIE EEN ZOLDER OF KELDER TE VEEL MIST



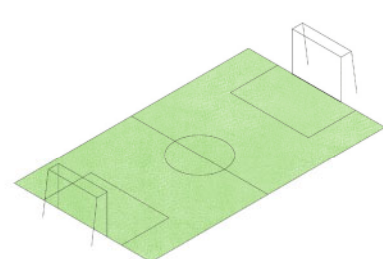
Wonen in de 21e eeuw is een boek geschreven door Peter Camp over hedendaagse woonvormen in België en Nederland. Hij focust op verschillende 'nieuwe' woonvormen (of toont aan dat die er al lang zijn) en legt daarbij de nadruk op het verschil tussen veel of weinig gedeelde activiteiten én veel of weinig gedeelde faciliteiten. Er is immers een veelheid aan verschillende doelgroepen die je moet begrijpen vooraleer je je woonvisie kunt aanscherpen en aanvullen.

"Als we onze open ruimte nog een kans willen geven hebben we andere denk- en bouwmodellen nodig voor onze woonomgeving. Collectiviteit kan daarbij een sleutel aanrijken, zowel in woontypologieën als in de productie en het beheer. Door in te zetten op gedeelde ruimte, gedeelde verantwoordelijkheid en gedeelde rechten, ontstaan perspectieven voor betaalbare woningen met een duidelijke maatschappelijke meerwaarde. Geen kavels dus, maar een buurt die de veranderende huisvestingsnood van elkeen kan opvangen en opwaarderen: een startersflat met werkatelier, een woning met ruimte en opvang voor de kinderen, een seniorenflat zonder isolement ... Zo investeer je in een gevarieerde 'wooncarrière' binnen een vertrouwde en uitdagende woonomgeving die in een rijk maatschappelijk weefsel is ingebed. Dat schept weer mogelijkheden voor een efficiëntere mobiliteit, en voor het uitwisselen van menselijke én letterlijke warmte, bijvoorbeeld via warmtenetwerken of alternatieve energiesystemen."

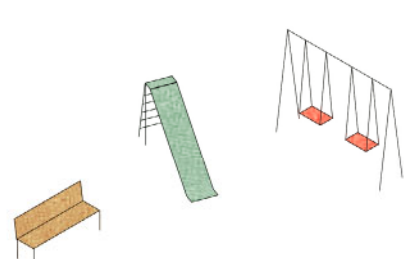
- Stephan Devoldere, voorzitter Stadsatelier Oostende in de inleiding van het boek Wonen in de 21e eeuw.



EEN SOCIALE KRUIDENIER VLAK BIJ DE DEUR



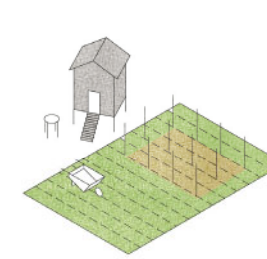
EEN VOETBALVELD WAAR JE EEN BAL KAN GAAN TRAPPEN



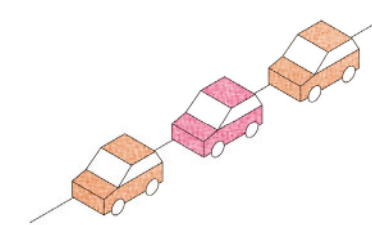
EEN SPEELPLEIN OM NAAR HARTELUST TE RAVOTTEN



EEN PAD WAAR JE TOEVALLIG EEN BEKENDE KAN TEGEN KOMEN



RUIMTE OM TE TUINIEREN VOOR WIE GROENE VINGERS HEEFT



EEN AUTODEELPUNT WAARDOR HET AANTAL NODIGE PARKEERPLAATSEN DRASTISCH AFNEEMT

Wonen in een actief landbouwlandschap op wandelafstand van de Leie en het centrum



- EIGENDOM DE VLASHAARD
- LANDBOUWLANDSCHAP
- OVERSTROMINGS GEVOELIGE ZONE
- ZONE VOOR NIEUW NATUURGEBIED
- BESTAANDE GROENE FRAGMENTEN
- BUSHALTE
- ERVARING LANDSCHAP

De schaal en de ligging van de terreinen van de Katerhoek leveren de ideale condities om het opzet duidelijk te maken. Naast een weids uitzicht op de vallei, zijn er in de omgeving enkele bijzondere relictten om op in te spelen.

Het broek achter de woningen Katerstraat 124 en de percelen van Vlashaard is omzoomd door populieren en wilgen en vormt een natuurlijke afscherming naar het zuiden. Het broek loopt parallel aan de Katerstraat tot aan de Parkstraat. Deze figuur kan versterkt worden door langs het tracé van de greppel natuurlijke opslag toe te laten of aan te planten. De meeste van de poelen liggen evenwijdig aan de Leie terwijl de ontwateringsgreppels daar dwars op staan.

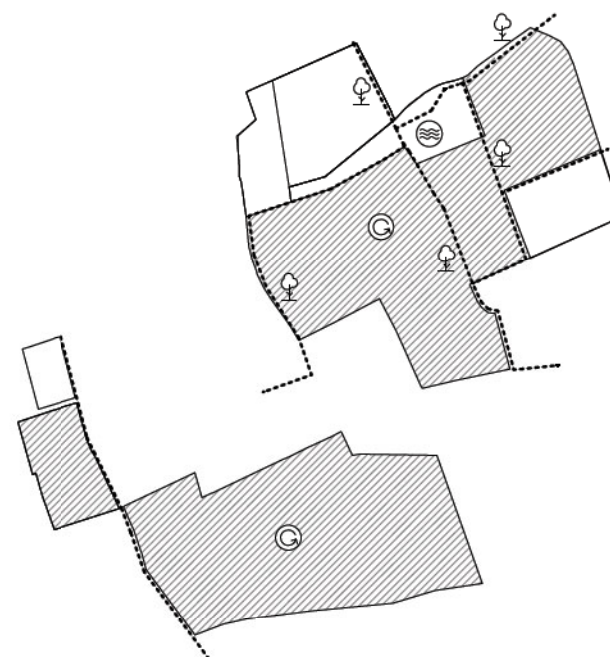
Bij een consequent doorvoeren van vegetatie varianten ontstaat een leesbaar landschap.

Op de rechterbovenhoek van de Katerhoek site eindigt een pad fragment waarover de gemeente de ambitie heeft geformuleerd het verder door te trekken tot in het centrum als voetgangers en fietsers alternatief voor de drukke Menenstraat.

Aan de Menenstraat liggen verschillende bushaltes die vanop de sites vlak toegankelijk zijn en het station van Wevelgem ligt slechts op 7 min (Katerhoek) en 10 min (Posthoorn) fietsen.

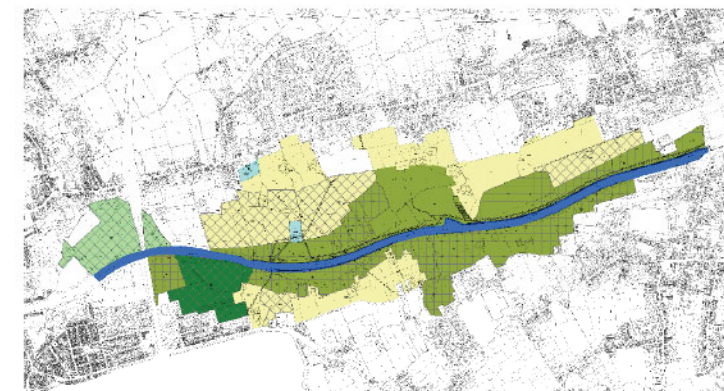
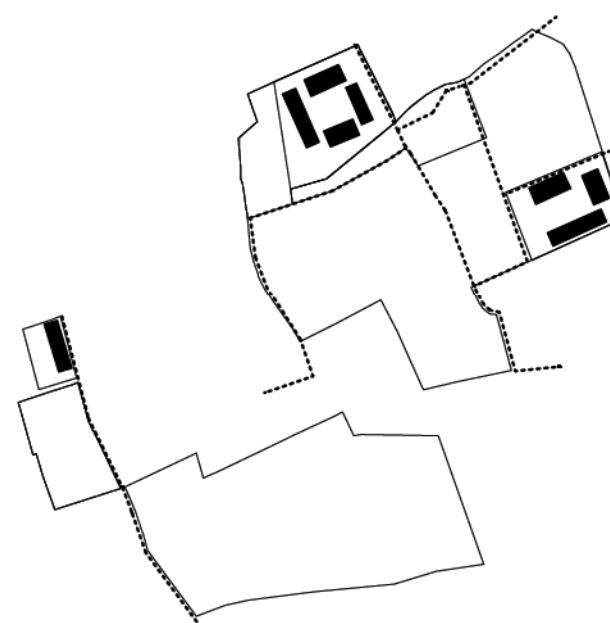
FASERING

Stap 1 - Op de sites worden bestaande groenfragmenten aangevuld met nieuwe bomen en dreeven. Een netwerk nieuwe paden ontsluit de site. Perceelsgrenzen worden herzien. Binnen de landschapsinfrastructuur worden twee sites voorgesteld die binnen korte termijn bebouwd kunnen worden. De andere percelen blijven actieve landbouwpercelen en kunnen ingezet worden als ruilpercelen om een natuurgebied langs de Leie te realiseren.



Stap 2 - Op korte termijn kunnen op de Katerhoek twee clusters worden gebouwd. Deze kunnen ofwel volledig worden ingevuld met sociale woningen of er kan aangevuld worden met betaalbaar wonen en private allianties. We schatten dat er ongeveer 150 kleine entiteiten kunnen worden gerealiseerd op de site.

Op de Posthoorn zien we een groot potentieel in de kleine site die aansluit op het verstedelijkt lint dichtbij de Sint-Therisiakerk. Hier realiseren we bij voorkeur een woonhotel voor ouderen (28 woningen) met in de sokkel deels een commerciële functie.



INFORMATIE NATUURPUNT RIVIERHERSTEL POSTHOORN

Momenteel is er een tekort aan vrije landbouwgronden in de Leievallei waardoor het deelproject Posthoorn van het rivierherstelplan niet kan gerealiseerd worden. Dit project maakt deel uit van het Seine - Scheldeproject (MER wetgeving). Als voldoende gronden vrij blijven van bebouwing en door de VLM worden aangekocht kan men uit de huidige impasse raken via een aantal grondruilen. Een nieuw natuurgebied aan de Leie kan een ongelofelijke meerwaarde betekenen, niet enkel voor diegene die dichtbij wonen, maar voor alle inwoners uit de streek.

De gronden van De Vlashaard kunnen belangrijke scharnierpunten vormen tussen het lint van de Menenstraat en een nieuw netwerk trage wegels die de vallei ontsluiten en toegang geven tot de Leie oever.



Wonen aan het lint in de Posthoorn. De Menenstraat heeft ter hoogte van de Posthoornkerk het potentieel om een kleinschalig nieuw centrum te vormen. Er is al een nieuw appartementsgebouw gepland waar vroeger een rusthuis stond. Komt er in de toekomst ook een winkel, een plein een sociaal zorghotel voor ouderen? Het volume van een nieuw gebouw respecteert de zichten naar het landschap. De hogere kop positioneert zich in het landschap zodat we het 'betonnen tunnel' gevoel van de Menenstraat niet verder versterken.

Wonen in de Leievallei in landschapsclusters die zich nestelen tussen zowel bestaande als nieuwe paden en bomen. Dicht bij bestaande bebouwing en infrastructuur. Zo moet er minimaal geïnvesteerd worden in nieuwe wegen en creeër je een zeker buerschap met bestaande wijken. Hogere accenten liggen diep in het landschap en centraal wordt de ruimte vrij gegeven aan de landbouw.



Wonen in een bos in Gullegem op slechts 20 minuten fietsen van de Kortrijkse Grote Markt en het station



- EIGENDOM DE VLASHAARD
- LANDBOUWLANDSCHAP
- BESTAANDE GROENE FRAGMENTEN
- BUSHALTE
- ERVARING LANDSCHAP

De grootte van de enclave in Gullegem bedraagt meer dan 4 ha. Het perceel is geïsoleerd van het landbouwlandschap en buiten de ontwateringsgreppels zijn er weinig bijzondere elementen die het behoud van dit landschapstype hier verantwoorden. De open ruimte is echter wel van betekenis voor de buurt.

Het geluid van de infrastructuur is sterk aanwezig en belast de woonkwaliteit van deze site. Bij uitstel van bouwen kan overwogen worden hier een bos aan te planten. De boomsoorten en de boomrasters worden zo gekozen dat de houtproductie bij kap economisch interessant is en geanticipeerd wordt op de bouw van woonclusters, bedieningswegen en paden. De paden kunnen afgestemd worden op de aanpalende straten zo dat deze beter ontsloten worden voor fietsers en voetgangers. Afhankelijk van de ontwikkelingen rond de hoeve Te Dappaert kan hier een wezenlijke bijdrage geleverd worden aan het bosbestand

Vanop de site kan je met de fiets het station van Bissegem (6 min), het centrum van Heule (8 min), het natuurgebied de Bergelen Put (5 min) en de industriezone Gullegem (10 min) bereiken. Het station van Kortrijk en de Kortrijkse grote Markt liggen binnen de 20 min. fietsen. Rakend aan de site lopen in de Hugo Verriestlaand en de Bissegemstraat een buslijn.



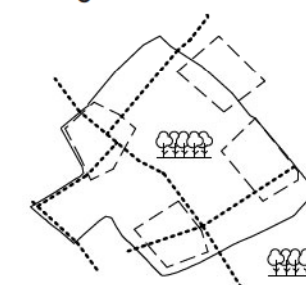
De West-Vlaamse bossen maken amper 2,6% van de totale oppervlakte van de provincie uit. In Limburg is dat 20%. In 1770 had West-Vlaanderen nog 10% bos (De Standaard). Er is een schijnbaar conflict dat een terrein slechts één functie kan hebben: bos, landbouw, wonen of industrie. We weten dat het ook anders kan. Waarom gaan we op termijn niet wonen in een nieuw bos?

Wie een stuk grond bezit en die grond wil bebossen kan voortaan rekenen op een extra vergoeding. Dat heeft de Vlaamse regering vrijdag beslist. 'Voor het effectief bebossen van het perceel kan men beroep doen op de bestaande bebossingsubsidie. Die bedraagt tussen de 3.500 en de 5.000 euro per hectare. Zo willen we extra bebossing stimuleren'

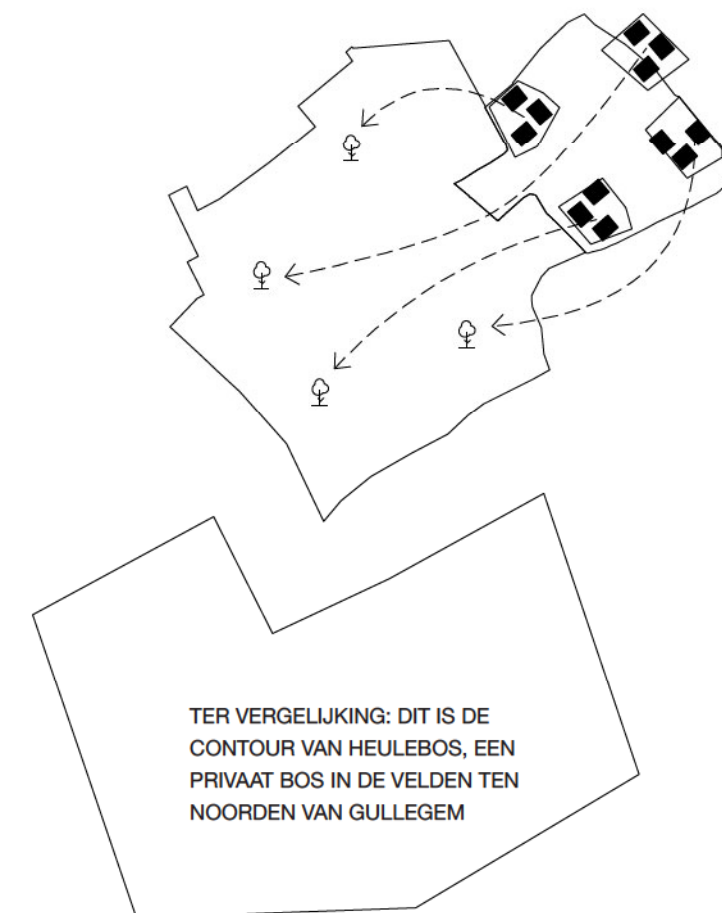
- Uit 'De Standaard' 15/03/2019

FASERING

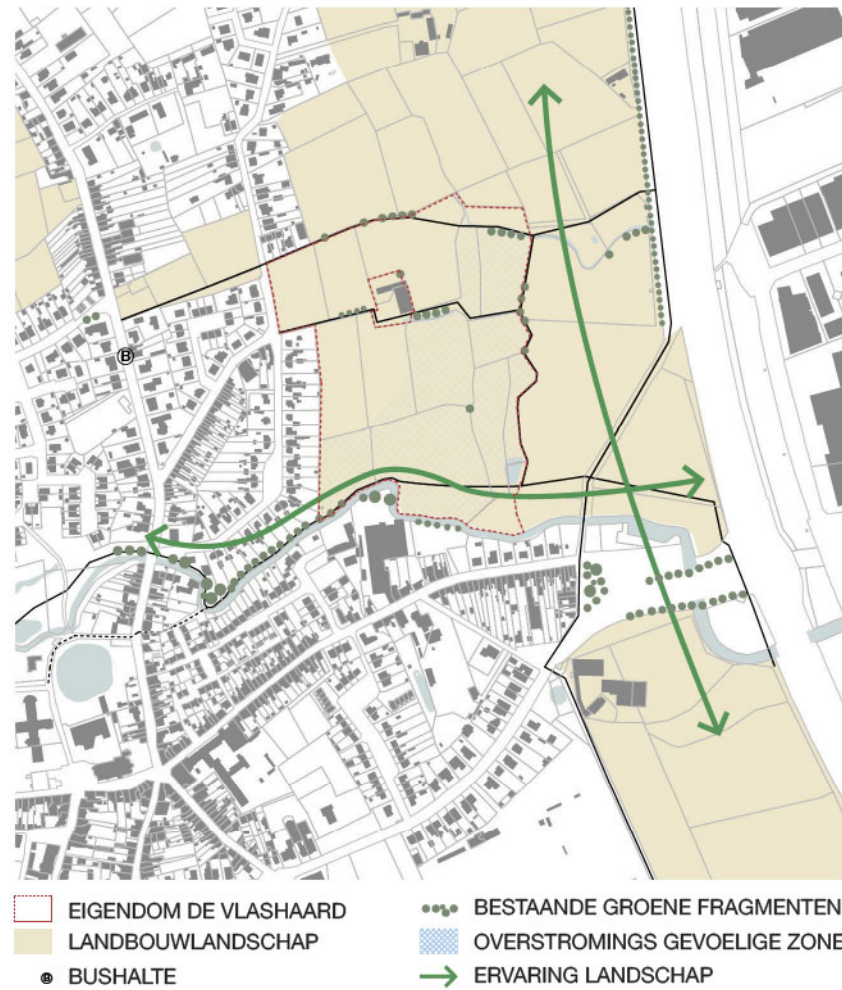
Stap 1 - Over de site wordt een bos aangeplant. Een netwerk nieuwe wegels en paden maakt het gebied toegankelijk. Perceelsgrenzen worden herzien en toekomstige bouwvelden zo gekozen dat het hart van de site bouwvrij blijft. De site blijft eerst gevrijwaard van bebouwing. De omwonenden genieten toch al van de jonge bomen die groeien in 'het Pereboompos'.



Stap 2 - Op een termijn van 15-20 jaar worden de bomen, ondertussen al stevig gegroeid met een trotse kruin, van de bouwvelden verplant naar de straten en kavels in de wijk Schoonwater. De twee sites krijgen zo samen één uitstraling.



Een schuur vol activiteit tussen de akkers en velden van Moorsele



Buiten de linten langs de uitvalswegen heeft Moorsele vrij goed de schaal van een dorp weten te behouden. Er is een klein onevenwicht in de afstand van de wijken ten opzichte van het centrum en dat heeft te maken met de A17 die als een obstakel voor de oprukkende verkaveling lijkt te werken.

Het perceel ter hoogte van de Berkenlaan ligt tussen de bestaande wijk en een zijbeek van de Heulebeek. Langs de zijbeek staan enkele kleine landschapsfragmenten maar het beeld wordt vooral gedomineerd door de gebouwen van de industriezone Gullegem-Moorsele.

De boerderij, centraal op de vlakte is beeldbepalend. Verdere landschapontwikkelingen kunnen samen met de Heulebeek gestuurd worden vanuit deze figuur. De groene buffers langs de wegeninfrastructuur hebben weinig of geen effect op de kwaliteit van dit perceel. In samenspraak met de andere belanghebbenden kan een voorstel uitgewerkt worden dat het landschap rond Moorsele ook daar versterkt.

Op 5 min. wandelafstand van de site ligt een bushalte aan de Overheulestraat. De grondreserve in Moorsele ligt duidelijk verder af van openbare voerdersmiddelen en andere voorzieningen dan de terreinen in Gullegem en Wevelgem.



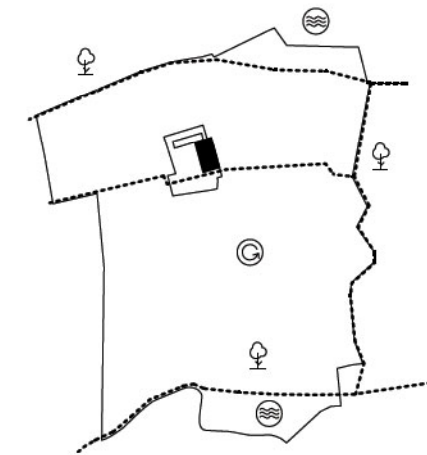
Moorsele heeft het hoogste percentage sociale woningen ten opzichte van zijn inwonersaantal vergeleken met Gullegem en Wevelgem. De komende jaren komen er nog een aantal design & build projecten bij. Op de site, waarvan een groot deel in overstromingsgebied ligt bouwen we nu liever geen nieuwe woningen bij. We zetten echter in op de bestaande schuur als ontmoetings- en evenementenplek en denken dat die op termijn ook de hoeksteen zou kunnen worden van een co-housing project.



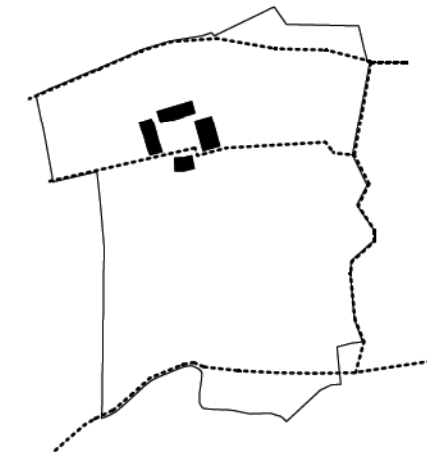
DE SITE IS EEN SCHARNIER VAN EEN AANTAL LANDSCHAPSVISIES OPGESTELD DOOR LEIEDAL IN SAMENSpraak MET DE GEMEENTE: DE HEERLIJKE HEULEBEEK, HET GROEN LINT EN DE GROENE SLINGER.

FASERING

Stap 1 - Een netwerk nieuwe wegels en paden ontsluit het landschap en verbindt de site met het pad langs de Heulebeek. Op korte termijn stellen we voor om de schuur in te zetten als ontmoetingsplek voor de gemeenschap in het landschap. Ideaal voor alle sociale huurders in groot Wevelgem voor een familiefeest of avond met vrienden. Op de site worden bestaande groenfragmenten aangevuld met nieuwe bomen en dreven.



Stap 2 - Op lange termijn zien we een groot potentieel in het realiseren van een co-housing project rondom de schuur in het landschap. Als we de hoek van het perceel aan de Wagenbrugstraat bebouwen verliezen we immers een belangrijke poort naar het open landschap. Een belangrijk zicht voor het kleindorpse karakter van Moorsele.



Nieuwe inbreidingsprojecten in het dorpsweefsel van Wevelgem en Gullegem vullen het sociale huuraanbod verder aan.



Een veld in het centrum kan een nieuw woonhof worden met een collectieve tuin voor de rijwoningen aan de Menenstraat. Een combinatie van rijwoningen voor jonge gezinnen en grond gebonden flats voor senioren met daarboven een studio voor jonge alleenstaanden onder het dak. Oudere bewoners kunnen langer zelfstandig wonen door mee te profiteren van de activiteiten, voorzieningen en zorg in het nabijgelegen WZC Elckerlyc. De site ligt op slechts 10 min. wandelen van het station, de Okay en het cultuurcentrum.

+ 76 WONINGEN

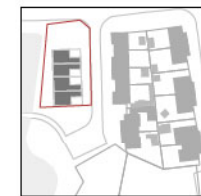


DREEF TER WINKEL
BOUWJAAR 1972 - 10 WON.
AFDRUK WONINGEN 779 M²
GEEN SPOUWISOLATIE
DAK GEÏSOLEERD IN 2017-20
LAGE DICHTHEID
ZEER BREDE STRAAT

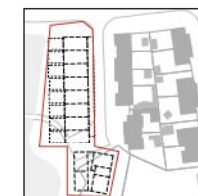


EEN TYPE 'KOP' EN TYPE 'DUBBELE DEUR'
TOTAAL 38 NIEUWE WONINGEN (+28)
OPWAARDERING PUBLIEKE RUIMTE MET
NIEUWE TUIN RONDOM GROTE BOMEN

+ 28 WONINGEN



KWADRIES SITE 1
BOUWJAAR 1983 - 4 WON.
AFDRUK WONINGEN 337 M²
GEEN SPOUWISOLATIE
DAK GEÏSOLEERD IN 2017-20
LAGE DICHTHEID
ZEER BREDE STRAAT



TYPE 'BELVEDERE' EN TYPE 'KOP'
TOTAAL 29 NIEUWE WONINGEN (+25)
OPWAARDERING PUBLIEKE RUIMTE MET
NIEUWE PUBLIEK SPEELPLEIN EN EEN
PARKEERPOCKET NAAST HET PARK

+ 25 WONINGEN



KWADRIES SITE 2
BOUWJAAR 1983 - 7 WON.
AFDRUK WONINGEN 588 M²
GEEN SPOUWISOLATIE
DAK GEÏSOLEERD IN 2017-20
LAGE DICHTHEID
ZEER BREDE STRAAT



EEN KOP EN TYPE DUBBELE DEUR
TOTAAL 26 NIEUWE WONINGEN (+19)
OPWAARDERING PUBLIEKE RUIMTE MET
NIEUWE TUIN RONDOM GROTE BOMEN

+ 19 WONINGEN



Binnen het bestaande dorpsweefsel van Gullegem is er rondom een aantal sites sociale huurwoningen een groot verdichtingspotentieel. De woningen zijn vaak lager dan de burens. Wij stellen hier dezelfde strategie voor van vervangingsbouw en opwaardering van de publieke ruimte zoals die momenteel loopt in Moorseele. Dit kan te grote concentraties sociale huurwoningen op de nog resterende grondvoorraad vermijden.

Inbreidingen in het kader van het masterplan voor een nieuw Wevelgem's dorpscentrum

HUIDIG CENTRUM



- 1 DE GEMEENTE WIL HET HUIDIGE ZWEMBAD OP KORTE TERMIJN VERHUIZEN NAAR LOCATIE 2
- 3 ER IS DE WENS OM HET GULDENBERGPLEIN TOT ECHT DORPSPLEIN TE MAKEN
- 4 MEN WIL OP LANGE TERMIJN (+/- 20 JAAR) HET PARK UITBREIDEN OP DE SITE VAN HET OUDE KERKHOF OM EEN SERIE GROENE SITES IN HET CENTRUM MET ELKAAR TE VERBINDEN

NA UITWERKING EN AANVULLING MASTERPLAN BLAUWDRIJK



- 1 MOORSELESTRAAT + 90 WONINGEN
- 2 SITE ZWEMBAD + 35 WONINGEN
- 3 ACIASTRAAT + 60 WONINGEN
- 4 D. JONCKHEERESTRAAT + 35 WON.

In opdracht van de gemeente werkt de intercommunale

Leiedal, samen met ontwerper Els Nulens, aan een masterplan voor het centrum. Een masterplan kan omschreven worden als een allesomvattend plan voor een gebied. Voor Wevelgem wordt hierbij vertrokken vanuit de twee centrale parkings, die uitgeven op de N8, de gewestweg. Maar de plannen reiken tot de Nieuwe Markt, een eind in de Kortrijkstraat en Lauwestraat, tot het sportcentrum Sportspoor en de omgeving van het woonzorgcentrum Elckerlyc. Deze 3 locaties betekenen voor het centrum alvast meer leefkwaliteit, meer ruimte

voor voetgangers en fietsers en een vlottere overstekbaarheid in het centrum. Veilige parallelverbindingen met de gewestweg worden verder uitgewerkt, maar ook in de centrumstraten moet er voldoende ruimte zijn voor wie fietst en stapt. Pal in het centrum verdwijnt een stuk parkeerruimte, maar die wordt bijkomend gecreëerd op wandelafstand.

Tekst uit - Infokrant Wevelgem, Maart 2018



VOORBEELD VAN EEN BOUWVOLUME MET KOP EN LIJF
SINT-URSULA, LAKEN, THYS VERMEULEN ARCHITECTEN



Dit is het masterplan Wevelgem centrum opgemaakt in 2018 door Blauwdruk. Het is een kans om meer woningen te realiseren in het centrum en daar tegelijkertijd de publieke ruimte op te waarderen. Zo wordt bijvoorbeeld voorgesteld om op termijn het park uit te breiden over de volledige oppervlakte van het kerkhof. We vragen ons in het kader van deze opdracht af echter af 'hoeveel groter dient een park voor Wevelgem echt te zijn?' Moet hier niet ook ingezet worden op wonen? Het zou ons de mogelijkheid geven op termijn veel van de grondreserve te vrijwaren van bebouwing. Ter vergelijking:

GEMEENTELIJKE HOVINGEN

WEVELGEM

HUIDIG 3,4 HA

NA UITBREIDING 6,2 HA

MINNEWATERPARK

BRUGGE

2,1 HA

STADSPARK

ANTWERPEN

12,5 HA

MUINKPARK

GENT

1,4 HA

WARANDEPARK

BRUSSEL

12,2 HA

CITADELPARK

GENT

17,5 HA

VAN RAEMDONCKPARK

KORTRIJK

7,6 HA

We gebruiken traagheid in ons voordeel tijdens de fasering

Volgens de woonprogrammatische van de woonraad heeft Wevelgem geen urgente nood aan nieuwe woningen om een stabiel inwonersaantal te behouden in de komende jaren. Iets meer dan een 40-tal per jaar. Er is echter wel een duidelijke nood aan bijkomende sociale woningen om de sociale doelstellingen te halen. De Vlashaard heeft momenteel reeds een aantal inbreidingsprojecten lopen die in de komende jaren het aantal sociale woningen doet toenemen en de gemeente heeft een masterplan lopen voor een nieuw centrum. We koppelen deze zaken aan elkaar en zetten in op de lange termijn.

1. Tijd om te zoeken naar alternatieve sites

Zijn er private projecten die een aandeel sociale huurwoningen kunnen opnemen?

Kunnen we op een aantal plaatsen inbreiden in plaats van alle bijkomende woningen enkel op de grondreserve te bouwen?

Zijn er sites die zullen vrijkomen in het centrum?

Zijn er nog onbebouwde percelen in het centrum?

2. Tijd om te verhuizen binnen het patrimonium

Wonen alle huidige huurders nog gepast? Of willen sommigen graag verhuizen omdat ze in een te grote of onaangepaste woning wonen? Of willen ze graag met anderen co-housen? Als sommige bewoners bewust kleiner willen gaan wonen brengt dit een aantal grotere woningen terug op de huurmarkt en kan De Vlashaard in een kleiner aantal nieuwe m2 investeren

3. Tijd voor de bomen om te groeien.

Als we het landschap een voorsprong geven profiteren niet enkel de huidige omwonenden mee, ook de nieuwe bewoners kunnen later in een volgroeide, groene omgeving gaan wonen.

4. Tijd om nieuwe typologieën te testen

We zien de eerste fase als een opportuniteit om de gepastheid en populariteit van nieuwe woonvormen af te toetsen bij de huurders. Het masterplan voor verdere fases moet flexibel genoeg zijn om de mix in de toekomst nog bij te stellen.

5. Tijd om private projecten te inspireren

De ontwikkeling van de site Franco Belge of site Brille. De nieuwe wijk de Kleine Molen of de Primus site te Gullegem.

6. Tijd om het nieuwe woonplan te beïnvloeden

De dienst ruimtelijke ordening werkt momenteel aan een nieuw woonplan en RUP voor Wevelgem en Gullegem. Dit geeft ons de kans om samen aan tafel te zitten om te bekijken waar hoger kan en mag gebouwd worden, met respect voor de burens.

7. Tijd voor nieuwe technologieën die de mobiliteit beïnvloeden

De elektrische fiets verhoogt de mobiliteit en actie radius van de fietser. Deelwagens huren via een app wint aan populariteit. In de steden rijden zakenmensen voorbij op een elektrische step. We investeren nu niet in een dure ondergrondse parkeergarage die opnieuw enkel inzet op het parkeren van wagens. Misschien zijn die er zelfs in Wevelgem in de toekomst veel minder.

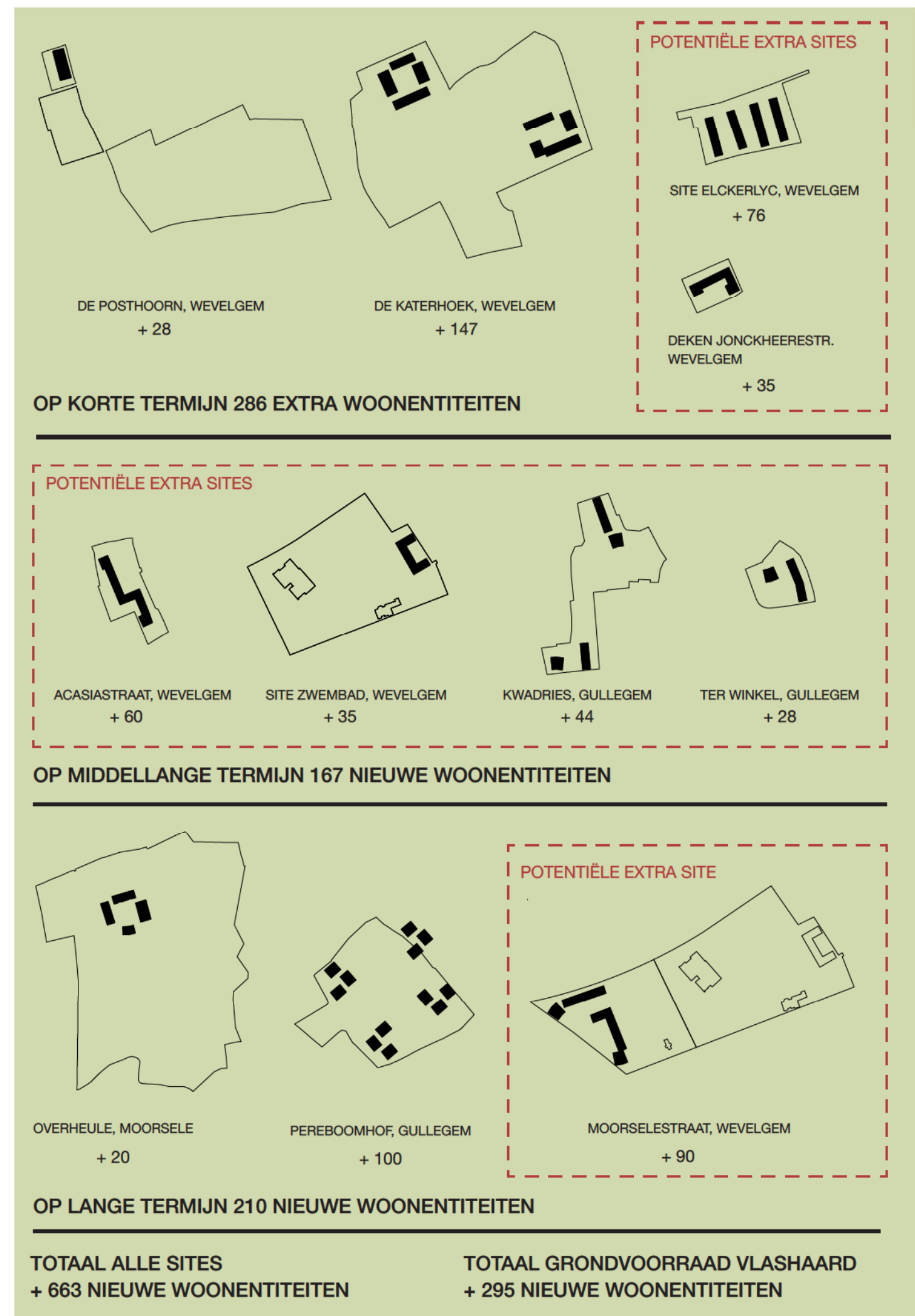
— We willen inzetten op een gelijkere spreiding van sociale huurwoningen in de verschillende deelgemeentes. In Wevelgem, goed ontsloten met het openbaar vervoer én met dubbel zo veel inwoners als Gullegem en Moorseele is een grotere inhaalbeweging interessant.

—

— We weten dat in de omschrijving van de wedstrijd staat dat bijkomende verdichtingsprojecten buiten de studieopdracht vallen. We vragen ons echter af hoe we kunnen bepalen hoeveel woningen we op de sites moeten bouwen zonder de verdichtingsopdrachten mee in beschouwing te nemen? Ze zijn immers cruciaal om een deel van de sites te vrijwaren.

—

NOOT.
VOOR DEZE OEFENING EN BEREKENING VAN HET AANTAL WOONENTITEITEN ZIJN WIJ UITGEGAAN VAN EEN WOONMIX DIE HOOFDZAKELIJK (70%) KLEINE ENTITEITEN HEEFT ZOALS 1 SLAAPKAMERAPPARTEMENTEN.



Samen aan tafel om ervaringen en expertise uit te wisselen

Een goed functionerend, door de inwoners van de gemeente bemind, door de politiek gedragen masterplan ontstaat niet vanzelf. Het proces dat gevolgd wordt is minstens even cruciaal als de uitwerking van het project. Een zeer doorgedreven procesbegeleiding is belangrijkste factor hierin. Procesbegeleiding zien wij als een rotor die helpt op zoek te gaan naar win-win situaties die op lange termijn duurzaam zijn.

We zien een masterplan niet louter als een droge lijntekening op papier. Het is een instrument om een gemeenschappelijk draagvlak te creëren, een attitude vast te leggen, krachtlijnen voor verdere ontwikkelingen te bepalen. Het is geen korset maar laat de vrijheid aan toekomstige ontwerpers om een eigen invulling en interpretatie voor te leggen binnen vooropgestelde pistes.

De eerste fase, de initiatie, toetst de uitgangspunten van de wedstrijd af met overleg met De Vlashaard en de dienst ruimtelijke ordening van Wevelgem. We delen ambities, doelen, opportuniteiten, lopende initiatieven, financiële middelen, ...

Om de, zeer symbolische, laatste grondreserve van De Vlashaard op een goede manier in te vullen dient verder gekeken te worden dan de eigendomsgrenzen en dient binnen de gemeente een link gemaakt te worden met andere lopende projecten. Zowel de publieke ruimte, de samenhang van nieuwe trage wegels, de omgang met voorzieningen, water, groen, mobiliteit, worden telkens onderzocht en besproken. Deze uitdagingen worden binnen het geheel bekeken om te komen tot een inclusief project.

We houden er van om tijdens deze fase niet enkel samen te vergaderen, maar in een reeks workshops, elk opgebouwd rond één of meerdere thema's het ontwerp verder uit te werken. We denken aan landschap, woonvormen, mobiliteit, inbreidingen, ... Zo kan een 'common ground' worden gevonden tussen de verschillende wensen, verplichtingen en eisen om zo een gezamenlijk startpunt te definiëren. Vanuit dit startpunt kunnen de individuele programma's verder worden uitgewerkt. Tijdens de workshops nodigen we gepaste 'kritische vrienden' uit als gast. Dit kunnen zowel Wevelgemnaars zijn actief in lokale verenigingen, externe experts (mobiliteit of wonen), het VLM, Agentschap Natuur en Bos of leden van natuurlandpunt. Ze geven misschien zelf een korte presentatie en wonen een deel van de vergadering bij waardoor ze hun persoonlijke kennis of ervaringen met gelijkaardige uitdagingen kunnen delen. Mocht één van deze personen een grote meewaarde betekenen voor de opdracht kan er door De Vlashaard later met hen nog terug contact worden opgenomen.

De architect en stedenbouwkundige planner neemt in deze

fase de leiding en legt de thema's en gewenste output van elke workshop vast.

Voor de tweede fase, de dialoog, nemen we tijd en profiteren we van het ontbreken van een urgente ontwikkelingsnood. De Vlashaard krijgt zo de kans om de open vraag die ons in de wedstrijdopgave werd gesteld te verzoenen met de input uit de verschillende workshops en deze samen te gieten tot een concreet programma van eisen en opgave voor het masterplan.

De Vlashaard neemt nu de leiding en wordt tijdens deze fase ondersteund door de architect en stedenbouwkundige planner. Tijdens deze fase werken we nauw samen met de dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening om enerzijds op zoek te gaan naar alternatieve bouwlocaties zoals voorgesteld in deze wedstrijdopgave. Waar kan en mag kwalitatief verdicht worden binnen het bestaande weefsel? Zijn er mogelijkheden om in de toekomst in het centrum van Wevelgem nieuwe sociale woningen te realiseren? Worden grote private ontwikkelingen in de toekomst gevraagd om een percentage sociale huur op te nemen? Zijn er nog andere opportuniteiten? Anderzijds moet worden onderzocht met de gemeente welke bouwvolumes mogelijk zijn op de terreinen van de grondreserve en of er een aandeel betaalbaar of privaat wonen in het project wordt verwerkt. De stedenbouwkundige helpt daarbij in te schatten hoeveel wooneenheden mogelijk op de voorgestelde locaties kunnen gerealiseerd worden.

Het doel van deze fase is om de uitgangspunten van het masterplan te kunnen vastleggen in een concrete opgave voor de vier terreinen van de grondreserve. We verwachten in deze fase dat De Vlashaard als bouwheer kritisch is en uitdagend, want hoge verwachtingen resulteren in sterke resultaten. We verwachten ook betrokkenheid want daardoor wordt een dialoog gecreëerd en door dialoog ontstaan nieuwe en gedeelde ideeën.

In de derde fase, de uitwerking, werkt de architect en stedenbouwkundige planner de concrete projectdefinitie uit tot een masterplan en beeldkwaliteitsintentie voor de gebouwen en het landschap. De focus ligt hier niet enkel op thema's zoals gabariet, wegprofiel, inplanting, mobiliteit en budget maar evenzeer op gepastheid, karakter van gebouwen en landschap. Plannen, snedes, schetsen, collages, axonometrieën, werkmaquettes en referenties zijn in deze fase cruciaal om scenario's te testen en kwaliteiten te benoemen. Ze helpen ons het project te visualiseren en communiceren met omwonenden, boeren en andere betrokkenen.

We vinden het zeer belangrijk dat De Vlashaard de intentie formuleert om ook de eerste fase van het masterplan toe te kennen aan het winnende team. Hier zien we een grote opportuniteit: als we het voorontwerp van de architectuur en landschapsopdracht reeds opstarten tijdens deze derde fase kan het onderzoek naar nieuwe typologieën echt worden aangevat en afgetoetst bij mogelijke bewoners en andere partners, verder verfijnd en uiteindelijk mee opgenomen in de woningmix binnen het masterplan.

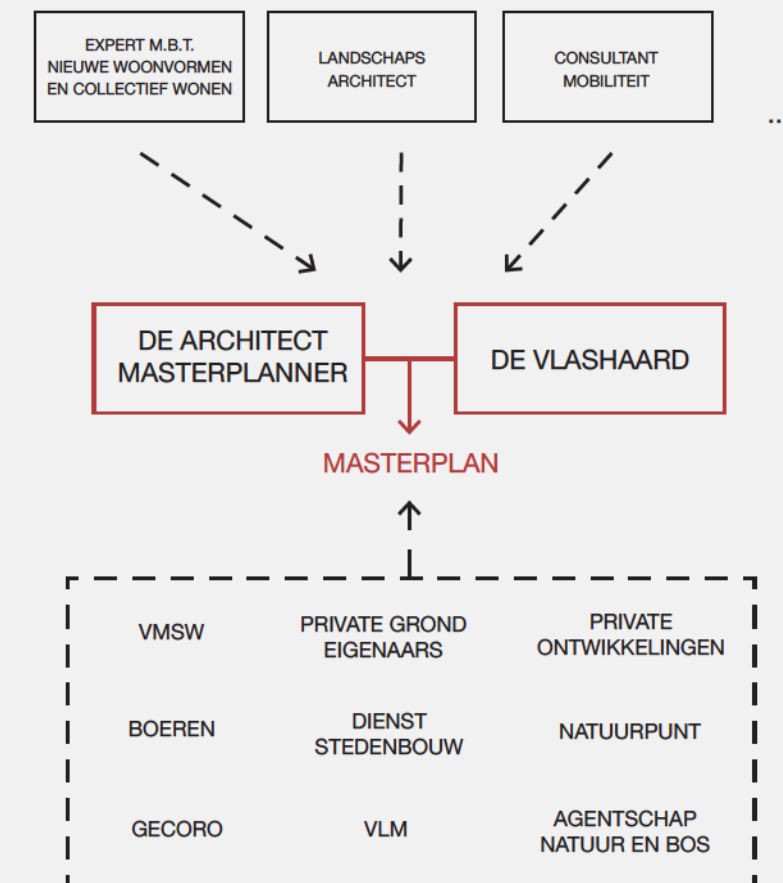
We begrijpen uit de open ontwerpverzoek dat De Vlashaard wil zoeken naar een ontwikkelingsstrategie. Als ontwerpers zitten we graag mee aan tafel om die samen te formuleren in een concrete projectdefinitie. Die linken we aan een relevante productie die past binnen het vooropgestelde budget. Voor de productie leggen we samen verwachtingen en deadlines vast die daarna door het ontwerpteam strikt worden opgevolgd

BEKNOPT OVERZICHT DIENSTEN EN PRODUCTEN GELEVERD VOOR HET VOOROPGESTELDE BEDRAG:

FASE 1	2 WORKSHOPS MET DE VLASHAARD
TIJDSDUUR 1 MAAND INVESTERING 80 UUR	Vorbereiding, vastleggen agenda, nodige presentaties, verslag, bezoek referentieprojecten, uitnodigen kritische vrienden en andere belanghebbenden of betrokkenen
FASE 2	1 WORKSHOP MET DE VLASHAARD + OVERLEGMOMENTEN
TIJDSDUUR 2 MAANDEN INVESTERING 120 UUR	ondersteuning en contact met de gemeente nodig voor het vastleggen van de concrete projectdefinitie voor de grondreserve van De Vlashaard (hoeveel en wat bouwen we waar)
FASE 3	2 WORKSHOPS MET DE VLASHAARD
TIJDSDUUR 1 MAAND INVESTERING 240 UUR	opstellen van een masterplan visie document inclusief al de nodige schetsen, plannen, tekeningen om de intenties van het ontwerp van de grondreserve duidelijk te communiceren.

INSCHATTING TOTALE PROJECTDUUR 4 MAANDEN
INSCHATTING TOTALE TIJDSINVESTERING 440 UUR

KRITISCHE VRIENDEN / EXPERTEN



De Katerhoek wordt een productief landschapspark voor Wevelgem

Het landschap neemt een voorsprong en geeft de maat aan. Nieuwe paden en wegels worden reeds gekend en gebruikt door de buurt. Een speelplein en dorpsmoestuin zijn nieuwe bestemmingen voor alle omwonenden.



Wevelgem heeft in '87 een inventarisatie van het bomenbestand (4300 stuks) opgesteld en daaraan gekoppeld werd een bomenbeleidsplan. Vanaf 2016 is dat bestand te consulteren op GIS. Probleem is dat het hier enkel om de laan- en straatbomen gaat en dus geen informatie geeft over wat zich dieper in het landschap afspeelt. De bomen in de parken zijn veelal exoten en zijn niet geschikt voor de natte weilanden aan de Leie. In 2010 is er een bomenplantactie georganiseerd door VELT, waarbij in een weiland fruitbomen werden aangeplant. Zelf zagen we tijdens het sitebezoek vooral Populier en Wilg. De Populus nigra en verschillende types wilgen zijn sterke inheemse soorten voor dit type landschap.



De rijweg binnen een cluster wordt niet geaccentueerd in asphalt maar ontworpen als deel van het woonerf in een duurzamere en onderhoudsvriendelijke halfverharding die waterinfiltratie toelaat. Uit de cluster vertrekken een reeks paden voor fietsers, voetgangers en landbouwvoertuigen. We stellen ons tractorpaden voor, kleine befietsbare betonwegels die herinneren aan de 'kerkwegel' en graswegels voor wandelaars en mountainbikers.

Een aantal vaste ingrediënten worden in elke cluster gekneed tot een unieke woonomgeving

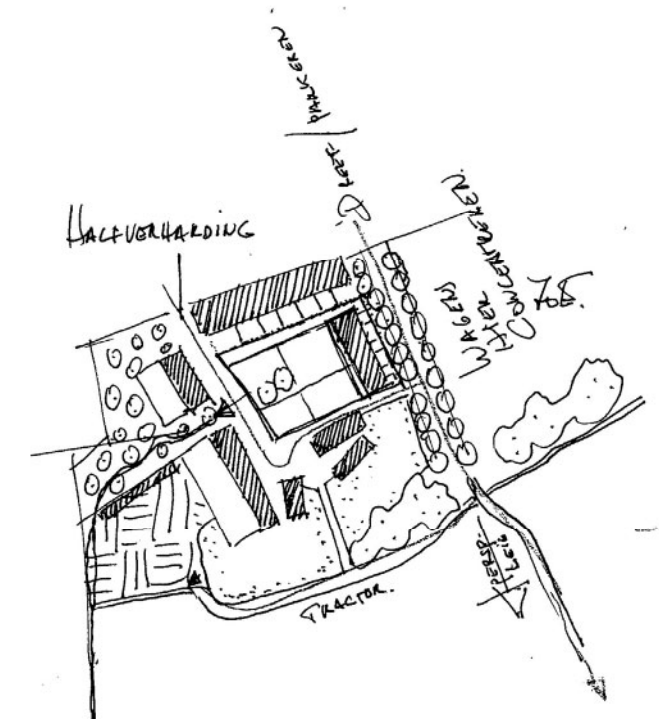


- 1 Gebouwen volgen bestaande perceel lijnen en krijgen zo subtiele verdraaiingen ten opzichte van elkaar. Net zoals de oude hoeves rondom. Het woonerf krijgt zo geen pragmatische of institutionele uitstraling.
- 2 De cluster worden zo dicht mogelijk bij de buren geplaatst waardoor bestaande wijken mee de woonomgeving vormen.
- 3 Hogere accenten worden dieper in het landschap en verder weg van de buren geplaatst. Bij voorkeur dicht bij bestaande hoge bomen.

- 4 Collectieve tuinen krijgen elk bewust een eigen karakter. Zo woon je niet enkel op een huisnummer binnen een cluster maar 'aan de dreef', 'bij de boomgaard', 'vlak naast die moestuinen' of 'aan die hoge populieren'.
- 5 Parkeren doe je niet op een asfaltvlakte maar onder grote dreven die ook toegang verschaffen tot het landschap.
- 6 Kleine pockets voor bezoekersparkeren vind je hier en daar.

- 7 Clusters kunnen zich sluiten rondom een erf of zich op de kop juist openen naar het landschap. De mix van typologieën en bouwhoogtes verschilt in elke cluster.
- 8 Het aantal wooneenheden rondom een erf en dus de dichtheid verschilt van cluster tot cluster.
- 9 Op elk erf wordt in samenspraak met de bewoners beslist hoe de collectieve ruimtes worden ingevuld.
- 10 ...

—
Een cluster mag niet zweven maar moet zich stevig ingebed voelen in het landschap rondom. De gebouwen zoeken aansluiting bij bestaande wijken, paden, bomenrijen, perceelsgrenzen en beken. Ze voelen zich er thuis en het lijkt alsof ze er altijd zijn geweest.
—



We concentreren de wagens voor de wooncluster aan de Katerstraat onder de figuur van een dreef, de brug over het broek is de aanleiding de weg te versmallen tot een dubbele rijstrook voor landbouwvoertuigen. De dreef loopt door tot aan de volgende cluster ter hoogte van de Groenstraat. Vanuit de cluster lopen fiets- en wandelpaden omzoomt met knotwilgen naar de Leie en de hoeve aan de Visserijstraat.

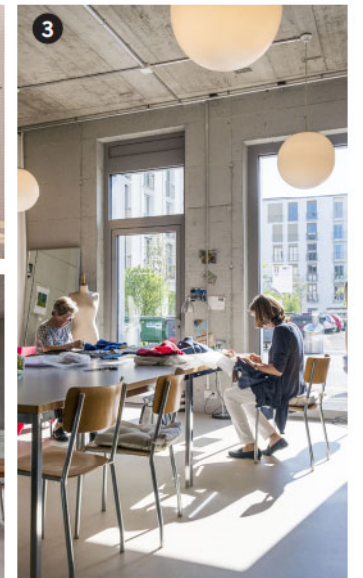
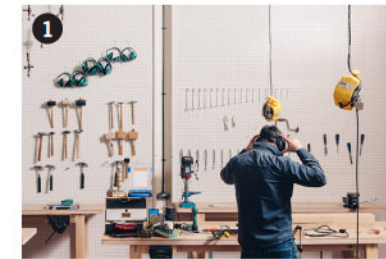
Op het eigen terrein vormt een boomgaard en een moestuin de buffer met de achterliggende woningen. Op het 'erf' wordt het collectief centrum maximaal open gelaten. Privétuinen worden tot een minimum beperkt en de afsluiting ervan behoort tot het ontwerp.

De nieuwe gebouwen krijgen een voordeur aan een bestaande straat of op een nieuw woonerf.

De publieke ruimte wordt opgeladen met voordeuren, tuinen en collectieve functies



- 7 FIETSENSTALLING
- 8 PARKEERDREEF
- 9 OPEN SCHUUR
- 10 LUIFEL



- 1. EEN ATELIER WAAR MACHINES TER BESCHIKING STAAN VAN CREATIEVELINGEN (REF. BLACKHORSE STUDIOS IN LONDON)
- 2. EEN GROTE BIJKOMENDE COLLECTIEVE KEUKEN ZOALS DIE IN 'WOHNEN AM SPREE' IN BERLIJN
- 3. KLEINE ATELIEREN VOOR LOKALE BEDRIJFJES ZOALS DIE IN HET PROJECT 'MEHR ALS WOHNEN' IN ZURICH



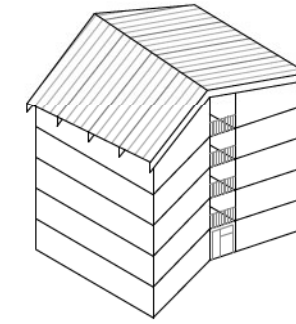
- 4. EEN BOOMGAARD
- 5. DORPSMOESTUINEN (ZOALS DIE ER NU OOK AL ZIJN IN DE BIESTSTRAAT IN WEVELGEM)
- 6. EEN AUTOLUW WOONERF ZOALS IN HET AEGIDIENHOF IN LÜBECK WAAR KINDEREN NAAR HARTELUST KUNNEN RAVOTTEN
- 11. EEN TUINZONE MET LANDBOUWGEWAS ZOALS VLAS

Gebouwen die zich in het landschap stevig thuis voelen

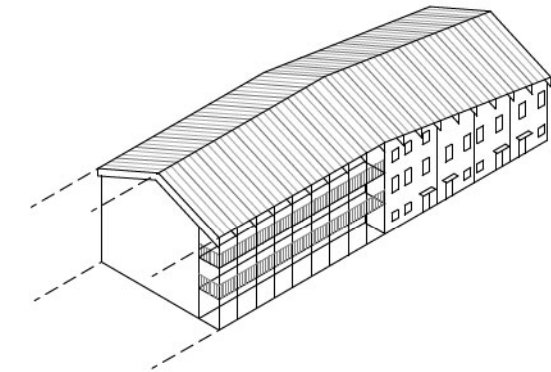
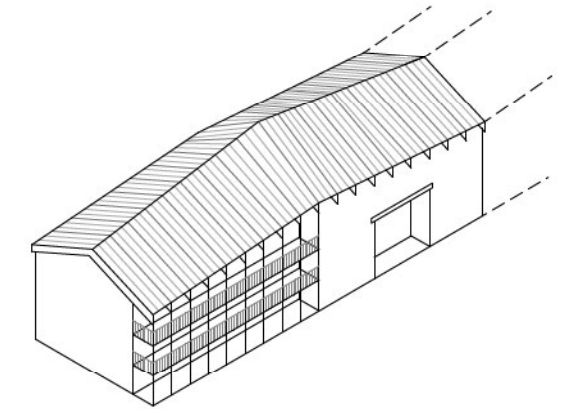
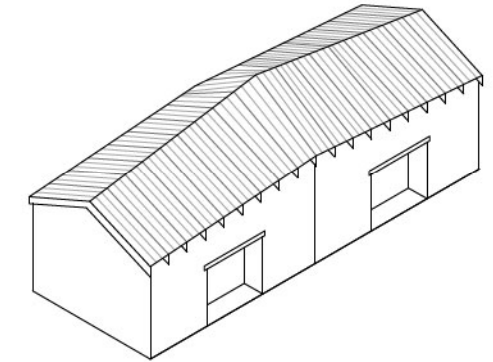
Verschillende typologieën delen samen één glooiend dak. Hierdoor liggen lange, horizontale bouwvolumes dankbaar én stevig in het landschap. Ze bieden zowel een achtergrond voor de velden en weides als voor het wonen.



HOGERE ACCENTEN
KRIJGEN EEN EIGEN DAK



TWEE OF MEER
TYPOLOGIEËN DELEN
EEN DAK



Elk van de types die we op pagina 5 van deze bundel hebben voorgesteld zet in op een duidelijk adres en weg naar je voordeur. Samen met de circulatie geven private buitenruimtes een eigen identiteit en uitstraling aan de onderlinge bouwstenen. We stellen ons voor dat dezelfde of verschillende types samen een dak kunnen delen waardoor langere volume's ontstaan. Deze krijgen glooiende daklijnen die herinneren aan de schuren uit de nabije omgeving.

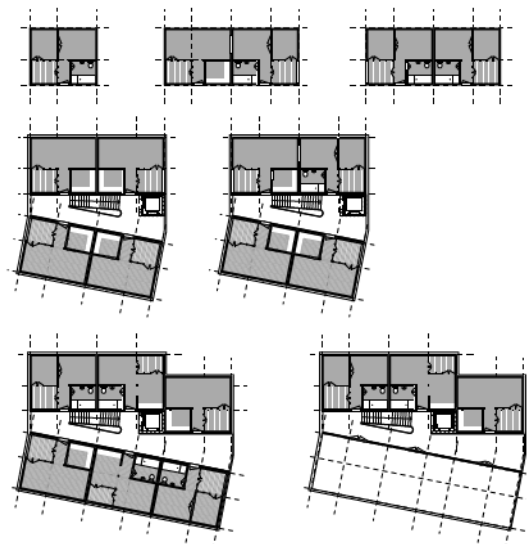
Inzetten op alle aspecten van duurzaamheid binnen het masterplan

Bij het opmaken van het masterplan en het uitwerken van de architectuur en landschapsopdracht wordt er maximaal gezet op alle aspecten van duurzaamheid. Deze zijn zowel fysiek, architecturaal, ecologisch als sociaal.

De **fysieke duurzaamheid** van een gebouw wordt gekenmerkt door de degelijkheid van materialen, deugdelijkheid van ingezette technieken, het loskoppelen van installaties en ruwbouw. Het is in de eerste plaats logisch en compact bouwen, energiezuinig bouwen met hoogwaardige isolatie en met innovatieve, maar liefst eenvoudige energiesystemen.

We benadrukken in deze context de aandacht voor een rationeel casco. Eerst de structuur, dan de technieken en het programma. De structuur huisvest het programma, dat er op termijn hopelijk in meerdere gedaanten in kan wonen. We zetten daarbij in op een structuur die de plankwaliteit en flexibiliteit niet belemmert maar een veelvoud aan planinvullingen en bewonerswensen toelaat. Misschien ook prefabricatie. Een duidelijke structuur daagt zijn bewoners eerder uit en laat ruimte voor interpretatie en overmaat. Krampachtig is niet duurzaam.

De detaillering van de gevel schraagt bij tot de **architecturale duurzaamheid**. Robuuste, mooie gebouwen worden door de bewoners gekoesterd en zetten in op de langdurige gebruikswaarde van een gebouw. Als gebouwen de tijd kunnen overleven, worden ze daarmee op den duur emotioneel duurzaam; onderdeel van ons patrimonium en dus van onze cultuur. Een duidelijke eigen identiteit en gepaste uitstraling versterkt de sociale samenhang en de betrokkenheid van de gebruiker waardoor ook zorg wordt gedragen voor de woonomgeving.



ILLUSTRATIE ZOEKTOCHT NAAR EEN FLEXIBEL BOUWSYSTEEM BIJ HET ONTWERPEN VAN DE PLANNEN

Ecologische duurzaamheid zet in op het vrijwaren van open ruimte en de eindigheid van grondstoffen. Binnen de clusters stellen we voor om te investeren in ondersteunende functies die bewoners met elkaar kunnen delen. We bouwen compacter en hoger waardoor de voetafdruk van de gebouwen verkleint en meer open ruimte gevrijwaard blijft van bebouwing.

Duurzame gebiedsontwikkeling gaat zo om het creëren van een plek waar mensen graag willen verblijven, een habitat voor planten en dieren, een plek die functioneel is, de sociale samenhang bevordert, blijvende kwaliteit uitstraalt en die mooi en degelijk gebouwd wordt. We wensen daarbij die elementen op te waarderen die helpen een efficiënter ruimtegebruik en ecologisch beheer te installeren. Het gaat om een plek die gebouwd is met aandacht voor het verkleinen van de impact op milieu, passend in haar omgeving en die economisch aantrekkelijk is en blijft.

We focussen op een gewijzigd beeld van mobiliteit en integreren de auto binnen het project zonder deze de publieke ruimte te laten domineren. Zo worden rond de clusters de wagens onder de figuur van een dreef geparkeerd, niet vlak voor de eigen voordeur. Het centrale erf wordt ontworpen op maat van voetgangers, fietsers en spelende kinderen. Het hart van een nieuw buurtschap. Fietsenbergingen worden binnen de gebouwen en op het maaiveld vlak naast de ingangen tot de woning of de gemeenschappelijke circulatie geplaatst.

Meer mensen fietsen meer kilometers, de tweede wagen wordt geschrapt en het elektrisch gedeeld wagenpark breidt uit. Dit resulteert in een kleinmazig net met een vlotte verbinding naar verschillende fiets- en wandelroutes die ook bestaande wijken met elkaar kunnen verbinden.

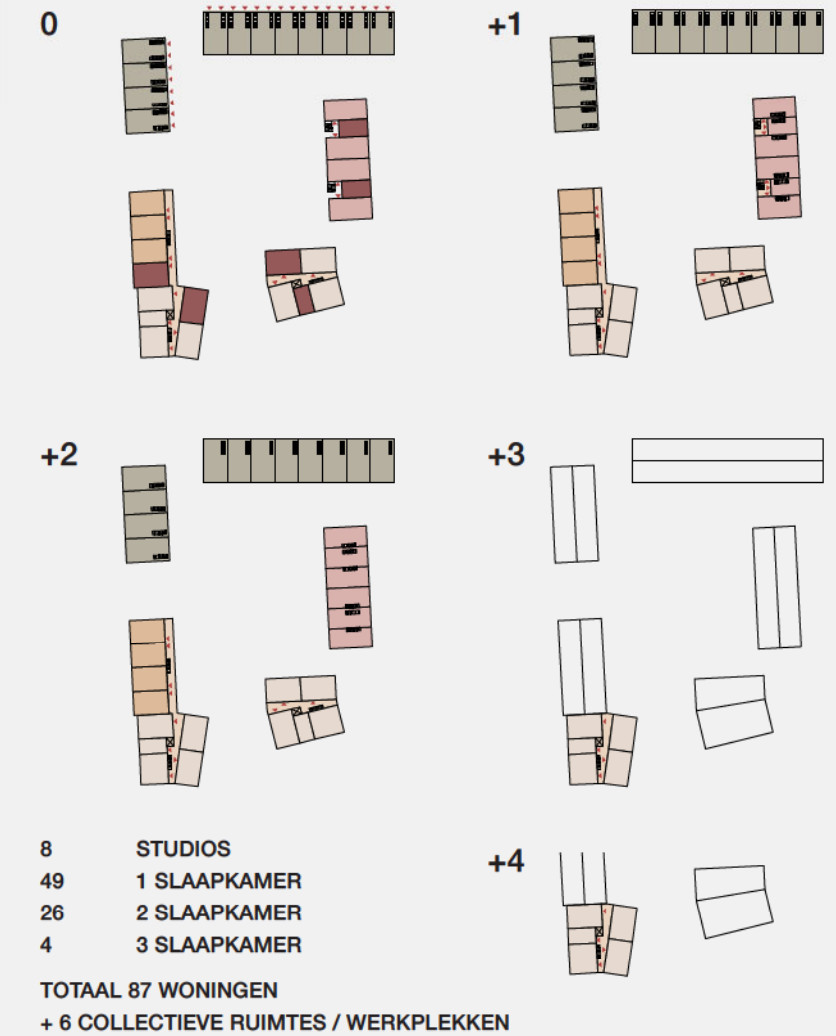
Een gevarieerde mix aan woontypes en functies ligt aan de basis van een gevarieerde woonomgeving en **sociale duurzaamheid**. We stellen niet enkel woningen voor die gekenmerkt worden door het aantal slaapkamers en hun oppervlakte, maar ook door hun ligging binnen het masterplan, de aanpalende inrichting van de publieke ruimte alsook het ontwerp van de circulatie en private buitenruimtes. Kan betaalbaar en privaat wonen een plek krijgen binnen de clusters? Een mix aan functies maakt van de sites geen monofunctionele eilanden maar koestert productiviteit en integratie. Zo behouden we een actief landbouwlandschap op de sites en willen we inzetten op ateliers en werkplekken maar misschien ook zelfs kantoorruimtes of winkels op de sites.

TYPES VOLGENS PAGINA 5

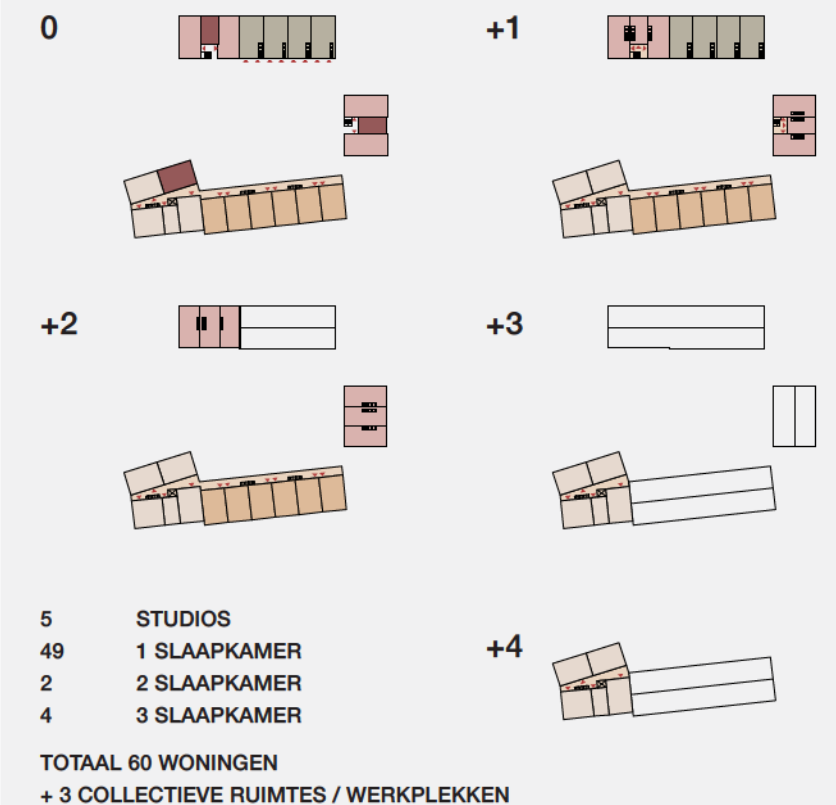


DE ANDERE TYPES WERDEN VOOR DEZE EERSTE OEFENING BUITEN BESCHOUWING GELATEN MAAR KUNNEN OOK OP DE SITE GEREALISEERD WORDEN BINNEN EEN CLUSTER

KATERHOEK CLUSTER 1 - ILLUSTRATIE MIX WONINGEN



KATERHOEK CLUSTER 1 - ILLUSTRATIE MIX WONINGEN



Robuuste en verfijnde gevels, gemaakt met vakmanschap

De materialiteit en detaillering van de gevel tracht zich te verbinden met de dorpse context en de omliggende hoeves. Tegelijkertijd willen we het 'het huiselijke' gevoel versterken. De materialen moeten robuust worden gekozen het gevoel overbrengen dat ze bestand zijn tegen de elementen. Na verloop van tijd verweren ze om een patina en textuur te geven die in overeenstemming is met hun landschapscontext.

We zien nu al en viertal aandachtspunten:

1. Expressieve muren

Materialen die in een agrarische landschapsomgeving zitten. Grof en expressief in hun maakproces. Wasserstrich bakstenen, gezaagde houten elementen, grove betonnen lateien. Deze ongeraffineerde materialen bemiddelen tussen de semi-stedelijke dorpsomgeving en de agrarische context en geven bewoners het gevoel dat eigentijdse gebouwen toch geschiedenis met zich meedragen. Hun vertrouwdeheid geeft een indruk van het huiselijke leven dat erin ligt.

2. Daken met vorm

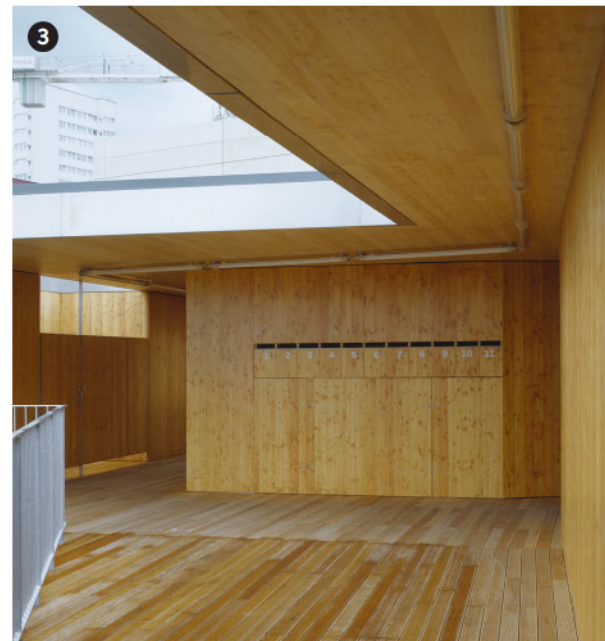
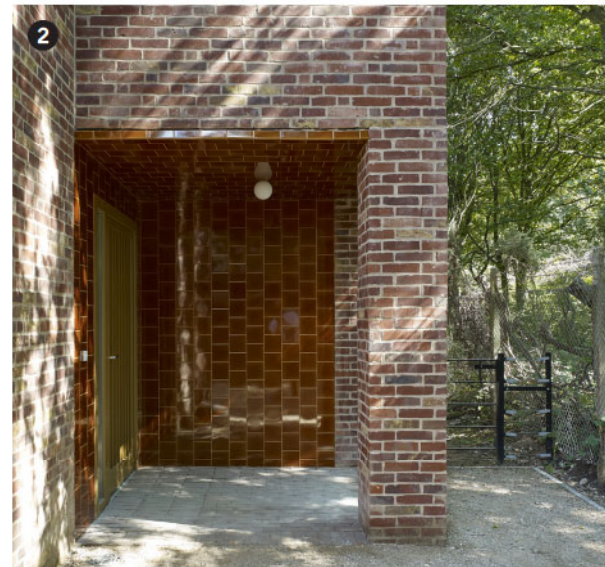
Daken moeten een vorm hebben om met hun context te bemiddelen en een gevoel van bescherming en 'thuis' te geven. Soms overhangend om onderdak te bieden. Hellende daken bevestigen dat dit geen stedelijke context is.

3. Openingen die bemiddelen tussen privacy en landschap

Bouwen op de rand van velden geeft een bevoorrechte en directe verbinding met het landschap. Er zijn weinig grenzen aan de schaal van raamopening die kan worden bereikt. Toch lijken te grote raamopeningen misschien niet kloppend in deze kleine korrelige omgeving. Een scherm van gezaagd hout zou bijvoorbeeld een sluis kunnen vormen, die bemiddelt tussen het innerlijke huiselijke leven en het uitgestrekte landschap daarachter.

4. Een voordeur die 'thuis' uitstraalt

Een voordeur moet substantieel zijn. Materiaalkwaliteit en robuuste details zijn van cruciaal belang om het gevoel van bescherming en veiligheid voor de eigen woning te helpen creëren. Het gevoel van 'met de hand in elkaar gezet te zijn' maakt een deur specifiek en uniek, niet onverschillig of alomtegenwoordig.



De rol van het masterplan moet zijn om de beeldkwaliteitsintentie van de projecten op de grondvoorraad vast te leggen. Zo ontstaat een gevoel van samenhang en familiariteit tussen projecten. We willen geen vaste oplossing voorschrijven die 'uitgerold' moet worden over de sites. Elke site heeft zijn eigen specifieke kenmerken en het is belangrijk dat de gebouwen hier op een unieke manier op kunnen inspelen en toch tegelijk een gedeelde ambitie tonen op vlak van materialiteit en detaillering.

1 / 2. Tegels rondom een nis aan de voordeur, vooruitstekende dakranden en schoorstenen geven dit project in Aldershot een menselijke schaal en huiselijkheid.

3. In dit project waar de weg naar je eigen studio via een galerij verloopt werd grote aandacht besteed aan de materialisatie, plaatsing van brievenbussen en het geven aan ruimte om de burens te ontmoeten of om een tafel in de zon buiten te kunnen zetten.

4. Dit woonzorgcentrum in Wingene heeft een verfijnde detaillering in baksteen. De baksteen lintelen boven de raamopeningen liggen een aantal centimeter terug ten opzichte van de gevel. Hierdoor ontstaat een schaduwwerking waardoor de openingen groter lijken. Naast elk raam wordt een vast paneel bekleed met portugese cement tegels die door een kunstenaar, Benoît Van Innis, met de hand werden geschilderd. Ze geven elk raam een kleurrijke, unieke uitstraling.

5. De renovatie van een schuur tot buitenverblijf in Britport leidde tot een onderzoek hoe een vaste houten lamellering kon ingezet worden enerzijds om overbezinning te vermijden en anderzijds om privacy te garanderen als 's morgens de boer enkele meters naast je om 8u op het veld staat terwijl jij zit te ontbijten.