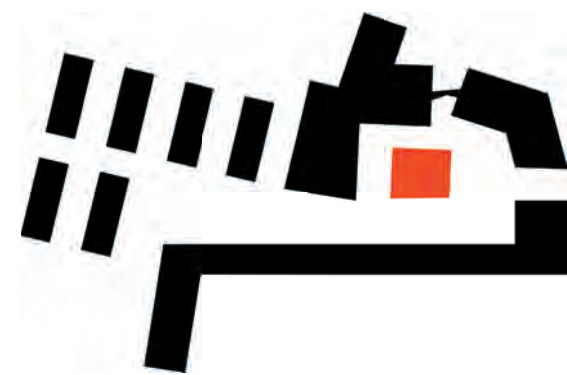
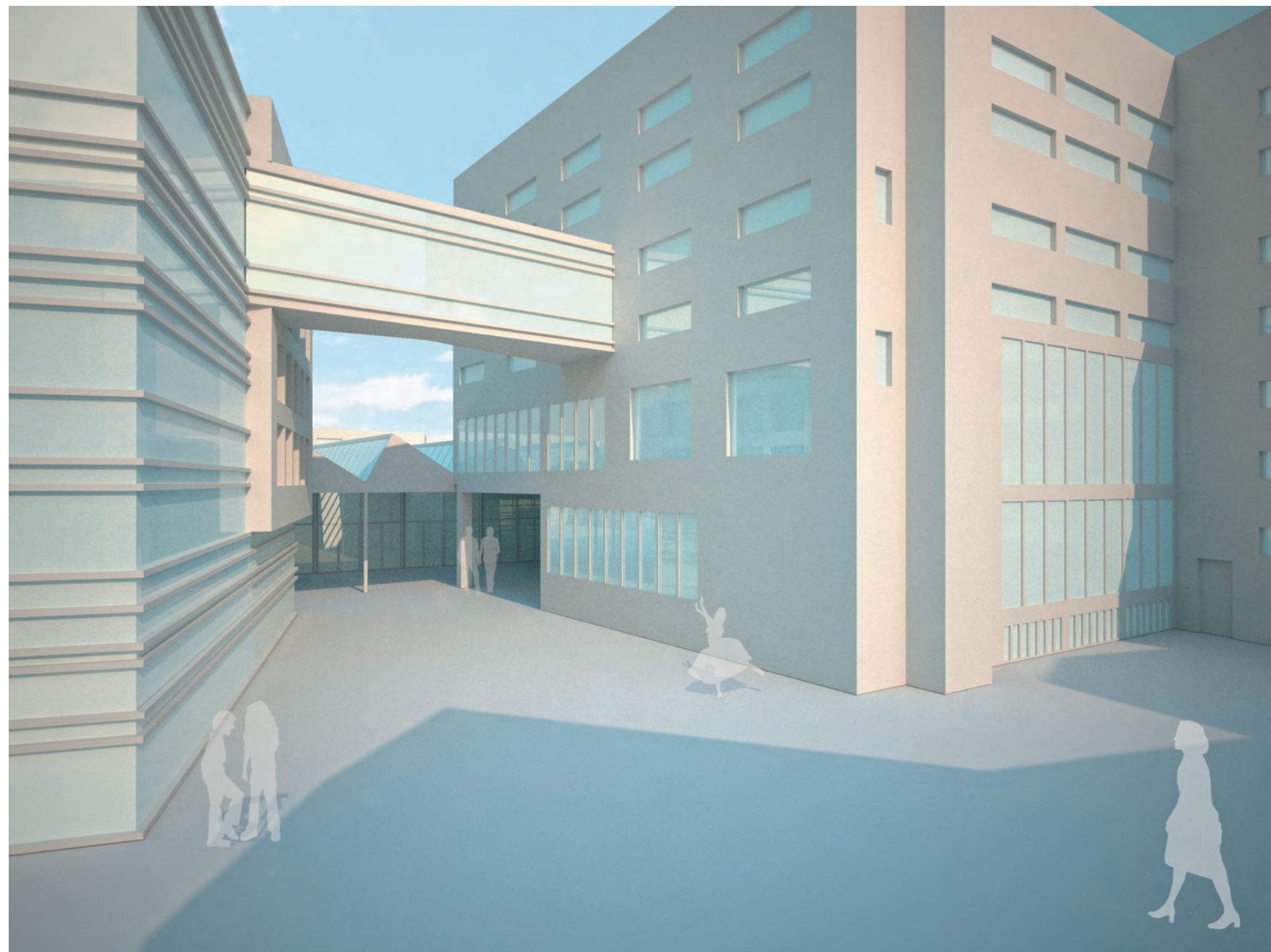




CORDONNIER CREATIEF KWARTIER

creativiteit, cultuur en wonen in het centrum van Wetteren

Projectvoorstel met schetsontwerp op de ontwikkelvisie voor de site Cordonnier te Wetteren en de bouwprojecten ter behoefte van de integratie en uitbreiding van de kunstacademies en de optimalisatie van de feestzaal.



INHOUD

SAMENVATTING.....	05
1. INLEIDING.....	06
2. DOELSTELLINGEN.....	07
3. ONTWIKKELVISIE ALS STRATEGIE.....	08
4. STEDELIJK WEEFSEL.....	09
5. OPENBARE RUIMTE VAN HET BINNENGEBIED ALS DRAGER.....	12
6. CREATIEF PLEIN.....	14
6.1. SOCIALE ONTWIKKELVISIE VAN HET 'CREATIEF PLEIN'.....	23
6.2. HET ENSEMBLE VAN HET 'CREATIEF PLEIN'.....	23
6.3. FUNCTIES RONDOM HET 'CREATIEF PLEIN'.....	23
6.4. GEBOUWEN AAN HET 'CREATIEF PLEIN'.....	24
6.4.1. NIEUWBOUW VOOR DE ACADEMIE AFD. BEELDENDE KUNST.....	24
6.4.2. FABRIKSGEBOUW VOOR ACADEMIE AFD. MUZIEK EN WOORD.....	26
6.4.3. CREATIEVE INDUSTRIE EN STARTERS IN VOORM. ACAD. BK.....	28
6.4.4. KUNSTCAFÉ ONDER DE SHEDDAKEN.....	29
6.4.5. NIEUWBOUW POLYVALENTE ZALEN.....	30
6.4.6. DE TWEE WOONHUIZEN.....	31
6.5. ECOLOGISCH DUURZAME BELANGEN.....	31
7. GROEN KWARTIER.....	32
7.1. SOCIALE ONTWIKKELVISIE VAN HET 'GROEN KWARTIER'.....	41
7.2. HET ENSEMBLE VAN HET 'GROEN KWARTIER'.....	41
7.3. FUNCTIES IN HET 'GROEN KWARTIER'.....	41
8. VERKEER EN PARKEREN.....	43
9. UITVOERING, KOSTEN EN PLANNINGEN	
ONTWIKKELVISIE EN BOUWPROJECTEN.....	44
9.1. RAMING STUDIEKOSTEN ONTWIKKELVISIE.....	44
9.2. RAMING ERELOON BOUWPROJECTEN.....	44
9.3. CODERING GEBOUWEN T.B.V. NAVOLGENDE DOCUMENTEN.....	44
9.4. KOSTENCALCULATIE EN PARKEREN.....	45
9.5. KOSTENBEHEERSING.....	46
9.6. FASERING.....	48
9.7. ORGANOGRAM T.B.V. WERKPROCES.....	50
9.8. PLANNING WERKPROCES.....	51
9.9. RISICO'S.....	52

SAMENVATTING

Voor u ligt het projectvoorstel met een schetsontwerp voor de ontwikkeling van de site Cordonnier te Weteren, gemaakt als de opdracht tijdens de tweede fase van de Open Oproep procedure (002013) van de Vlaams Bouwmeester, die gemeente begeleidt in de selectie van de architect. Door de opdrachtgever werd het ‘Projectdossier Weteren site Cordonnier’ samen met een groot aantal foto’s, kaartmateriaal en meer gedetailleerde informatie ter beschikking gesteld aan vijf geselecteerde teams met de vraagstelling tot uitwerking van een voorstudie op de ontwikkelingsvisie voor de site Cordonnier, de integratie en uitbreiding van de kunstacademies en optimalisatie van de feestzaal.

De voormalige industriële site van de gemeente Weteren moet in de toekomst het draagvlak worden voor creatieve interactie, daarom worden creatieve pioniers van in het begin betrokken bij deze ontwikkeling en zullen zij de site helpen uitdragen als creatieve hotspot. Om Cordonnier Creatief Kwartier een gezicht te geven richting centrum en tegelijk een unieke groene woonomgeving te creëren, wordt de site opgedeeld in twee zones die elkaar aanvullen, met name een ‘Creatief Plein’ en een ‘Groen Kwartier’. Samen vormen zij een levendig en creatief gebied waarin wonen, werken en creëren mogelijk wordt gemaakt en vullen zij de bestaande infrastructuur van de gemeente passend aan. De voormalige fabrieksgebouwen worden deels behouden en bepalen het unieke karakter van het kwartier. Het binnengebied wordt integraal toegankelijk gemaakt voor het publiek en is volledig autovrij, een uitnodigende plek om te flaneren, te ontdekken en te interageren. Het Creatief Plein vormt het aantrekkelijk en creatief gezicht naar het centrum toe en wordt omgeven door de nieuwe academie, creatieve ondernemers, starters, een kunstcafé en polyvalente zalen. Dit wordt de nieuwe inspirerende creatieve kern van Weteren en omgeving. Het Groen Kwartier bestaat voornamelijk uit woningen in een natuurlijke open groene omgeving met faciliteiten voor verschillende doelgroepen. De twee zones vullen elkaar perfect aan en garanderen een constante levendigheid en een inspirerende input in Cordonnier Creatief Kwartier.

1. INLEIDING



De ontwikkeling van de site Cordonnier is van zeer grote betekenis voor de stad Wetteren en zijn burgers. Het oppervlak van deze site maakt een behoorlijk deel uit van het centrum van de stad. De ontwikkeling biedt grote kansen voor een verbetering van sociale, economische en ecologische belangen die tijdens het formuleren van een heldere maar flexibele visie benut moeten worden.

Het is een buitengewone kans voor de gemeente Wetteren om de site Cordonnier te ontwikkelen en zodoende de stad aan te vullen met ruimte, functies en kwaliteit die de komende decennia het centrum en zelfs de regio zal veranderen. Op zo'n grote locatie als de site Cordonnier (1,3 hectare) in het midden van de stad (350m van de markt en 400m van het station) in directe nabijheid van scholen, bibliotheek, cultuurcentrum en winkelveorzieningen met veel eigendom van de gemeente in grond en vastgoed kan met een grote ambitie een nieuw stuk stad gecreëerd worden.

De herontwikkeling van deze locatie is niet alleen kans, maar ook een noodzaak, want de site Cordonnier kent op dit moment naast de aangehaalde positieve elementen ook negatieve factoren. Zo is het gebied ongestructureerd en onoverzichtelijk. Er staan een aantal gebouwen die te klein zijn voor hun huidige functie of kwalitatief niet voldoen en er bevinden zich grote en kleine gebouwen zonder functie. Het gebruik van sommige gebouwen in samenhang met hun positie op de site zorgt voor overlast. Bovendien is de verkeers- en parkeersituatie ver van optimaal, zowel op de site als in de omgevende straten.

De gemeente heeft de wens om deze problemen op te lossen, de levenskwaliteit van de omwonenden en de inwoners van Wetteren algeheel te herzien, de twee op de site gevestigde academies te verbeteren, uit te breiden en beter samen te laten werken, een optimalisatie van de fuifzaal maar ook een zaal voor staande concerten te realiseren, de woningvoorraad aan te vullen en dat alles gecombineerd met een mooie en goed functionerende openbare ruimte te laten herrijzen tot een creatieve hotspot met regionale betekenis. De site Cordonnier moet zichtbaar en bruikbaar worden voor de burgers van de stad Wetteren, zowel stedenbouwkundig als functioneel.

Aandacht voor de mobiliteits- en parkeerproblematiek, veiligheid en sociale controle, flexibiliteit, oog voor een aangename buitenruimte en een sterke visuele leesbaarheid van de gebouwen zijn elementen die zeker mee in ogenschouw moeten worden genomen. De openbare gebouwen moeten bovendien beantwoorden aan alle hedendaagse eisen inzake duurzaamheid, energiezuinigheid, kindvriendelijkheid, toegankelijkheid en akoestische isolatie. Het hertekenen van deze site tot een kwalitatieve stedelijke zone vormt een hele uitdaging: verweving van functies en inpassing in het bestaande woonweefsel zorgen voor de leefbaarheid van de omgeving en de interactie met de bestaande winkelas. De opdrachtgever hecht veel waarde aan het feit dat het dossier in samenspraak met de betrokken doelgroepen wordt opgesteld en rekening houdt met andere strategische projecten die in uitvoering zijn. Daarom ontwikkelden wij een flexibel plan dat door de toekomstige gebruikers kleur kan worden gegeven, waarop een eigen stempel kan worden gedrukt en daarmee de intrinsieke kwaliteit van de oude industriële site passend beantwoord kan worden.

2.DOELSTELLINGEN

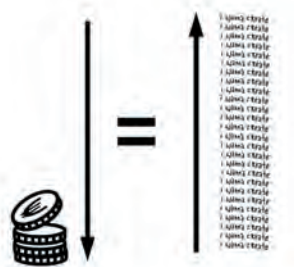
EEN NIEUW CLUSTER ALS 'CREATIVE HOTSPOT' CREËREN

De gemeente heeft de afgelopen jaren gewerkt aan de evolutie van Wetteren en een aantal heldere clusters gethematiseerd die een ver ontwikkeld voorzieningennet over de stad spannen, te weten clusters voor cultuur (4), leisure (5), shopping (6), educatie (2), bedrijvigheid (3) en diensten (in spe) (1). De site Cordonnier kan als (architectonisch) icoon van Wetteren en als creatieve hotspot (7) ingebed worden in dit net van voorzieningen.



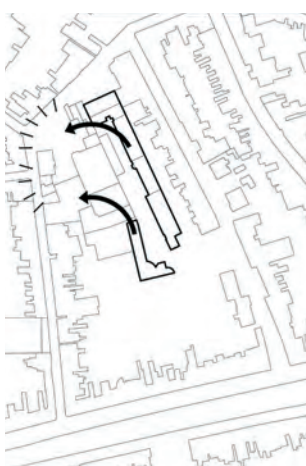
CREATIEVE INDUSTRIE IN EEN VROEG STADIUM BETREKKEN

Als ontwerpteam hebben wij ons achter het Memphis Manifesto geschaard en de opgesomde actiepunten in acht genomen om ze tenslotte toe te passen op de site Cordonnier. Omdat Wetteren wenst in te spelen op een strategie waarbij creativiteit als belangrijke groeimotor wordt vooropgesteld, is het belangrijk dat geïnvesteerd wordt in een creatieve infrastructuur en de creatieve ondernemers en kunstenaars al vanaf het prille begin betrokken worden bij de herontwikkeling van de site tot 'Cordonnier Creatief Kwartier'. Wij wensen echter de financiële investering voor deze doelgroep zo laag mogelijk te houden. Creatieve ondernemers en kunstenaars kunnen meestal niet veel spenderen aan huur en zijn gebaat bij goedkope werkruimtes met korte huurcontracten. Oude afgeschreven gebouwen oefenen een grote aantrekkingskracht uit op de creatieve sector waarvoor de omgeving dient als inspirator. Door op de site de pionierende ondernemers tijdelijk in bestaande gebouwen te huisvesten, waaronder het 'verbodingsgebouw' van de oude fabriek en het prefab gebouwtje, kan de huurprijs bij-na nihil /symbolisch worden. Deze pioniers moeten namelijk genoeg aangetrokken worden om bijvoorbeeld uit Gent weg te trekken en zich hier te gaan vestigen. Bovendien moeten deze pioniers de aandrijvers worden om nog meer creatieve ondernemers aan te trekken en een echte creatieve hotspot uit te bouwen (geroemd en geprezen in de ruimere omgeving). Ze zullen een belangrijke groeimotor vormen voor de gehele site en vanaf het begin hun stempel drukken op Cordonnier Creatief Kwartier.



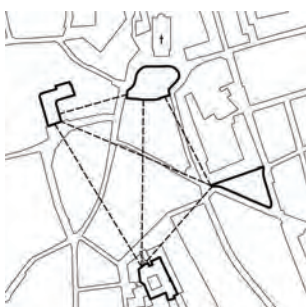
DE ACADEMIE ALS UITHANGBORD VAN DE CREATIEVE SITE OPZETTEN

De openbare functies die nu aanwezig zijn in het binnengebied moeten uit hun schelp komen en zich manifesteren naar de omgeving. Zij zullen het uitgangsbord moeten vormen van Cordonnier Creatief Kwartier.



DE SITE INVOEGEN IN BESTAANDE PLEINEN-STRUCTUUR VAN WETTEREN

Door het openbreken van het binnengebied en de openbare functies aan de randen te plaatsen kan een openbaar plein gecreëerd worden dat zich invoegt in de reeds bestaande pleinestructuur van Wetteren. Een unieke parel op de ketting van pleinen.



DE FABRIEK ALS ICONOGRAFISCH ELEMENT TOT ZIJN WAARDE LATEN KOMEN

De fabriek, met zijn kroon hoog boven de omgevende huizen, moet in zijn eer hersteld worden. De fabriek moet uitgebuit worden als iconografisch element van de site Cordonnier Creatief Kwartier en dus zichtbaar gemaakt en ontdaan worden van de minder fraaie aanbouwsels. De typerende elementen, zoals de fabriek zelf en een deel van de sheddaken zullen in ons plan behouden blijven als kenschetsende elementen voor de industrie en verwijzen naar de vergane industriële activiteit.



EEN TOEGANKELIJK AUTOVRIJ BINNENGEBIED VOOR IEDEREEN

Een binnengebied waarin mensen vrij kunnen flaneren, fietsen en ontmoeten staat voor ons voorop. Het is belangrijk dat de mensen zich vrij voelen om de creatieve sfeer te gaan opsnuiven. Het autoverkeer rond de site wordt gereduceerd en de auto's parkeren uit het zicht onder de site.



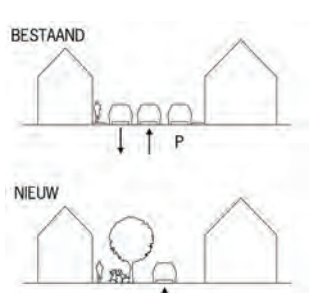
DE GROENE FABRIEKSTUIN VERVIJFVOLDIGEN EN ALS WOONKwalITEIT BENUTTEN

Wij willen de fabriekstuint met zijn intrinsieke groenkwaliteit benutten en vijfvoudig vergroten om een publiek groengebied met hoge verblijfskwaliteit voor iedereen te combineren met een buitengewone groene woonlocatie in het centrum van Wetteren



DE WOON-, LEEF- EN SPEELKwalITEIT IN DE AANGRENZENDE STRATEN VERBETEREN

De verkeers- en parkeersituatie in de omgevende straten vormen een pijnpunt dat in de kern aangepakt moet worden. De straten moeten terug lucht krijgen en de circulatie geoptimaliseerd. Wij stellen een beperking van het verkeer en het verbannen van parkerende auto's uit het straatbeeld voor en maken een nieuw straatprofiel waar kinderen kunnen spelen.



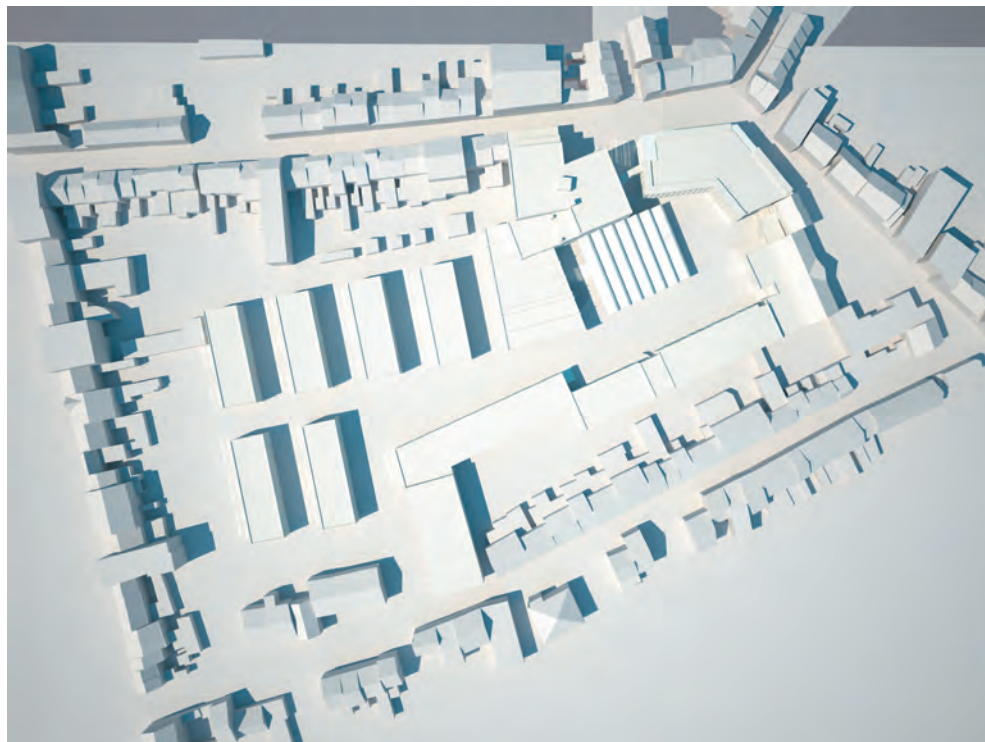
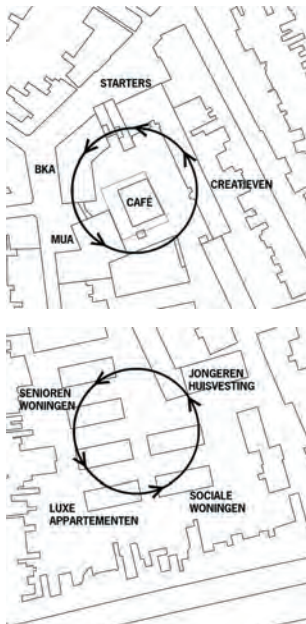
3. ONTWIKKELVISIE ALS STRATEGIE

Onze visie bestaat uit de onder punt 2 genoemde kernwaarden die voor ons de basis vormen voor het ontwerp en de invulling van de site en de bestaande en nieuwe gebouwen. Deze kernwaarden krijgen in eerste lijn vorm in gebruiksonafhankelijke stedenbouwkundige ingrepen binnen twee helder gethematiseerde zones met flexibele structuren als verlenging van de stad met regionale betekenis.

Onze ontwikkelvisie 'Cordonnier Creatief Kwartier' behelst het voorstel voor twee in karakter verschillende zones binnen de site Cordonnier:

1. 'Creatief Plein'
Een levendig stedelijk verhard plein als creatieve hotspot aan de noordelijke (centrum) zijde van de site met bestaande en nieuwe gebouwen die beide afdelingen van de academie, de polyvalente zalen, de creatieve economieën, bedrijfsstarters en een kunstcafé huisvesten en dat veel aanleiding tot activiteit, ontmoeting en 'roering' geeft.

2. 'Groen Kwartier'
Een gezellig, openbaar, autovrij en rustig groengebied in het zuidelijke deel van de site met een aantal vrijstaande appartementsgebouwen in een parksetting in het binnengebied van het blok omarmt door de bestaande woonbebouwing aan de rand van het blok.



zicht vanuit de lucht op de site Cordonnier Kreatief Kwartier



Deze beide zones zijn te lezen als flexibele structuren die subtiel maar krachtig geïntegreerd worden in de bestaande structuur van Wetteren. Deze structuren geven vorm aan een sterk concept dat rekening houdt met de huidige maar ook de toekomstige behoefte van Wetteren en zijn burgers. De twee zones bieden voldoende maat om het vandaag bekende en gewenste programma op verschillende manieren te huisvesten en in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. De invulling van de gebouwen binnen de twee zones is variabel.

De structuren bieden bovendien voldoende mogelijkheden om op onbekende toekomstige scenario's te kunnen reageren door aanpassing in de vorm van indeling, uitbreiding of ontmanteling/sloop.

In de verdere uitwerking van het plan hebben wij keuzes gemaakt betreffende de concrete programmering van de twee zones en de gebouwen om aan te tonen hoe deze strategische structuur duurzaam ingevuld kan worden. In dit heldere opzet volgen wij consequent het concept van de kernwaarden in de twee verschillende zones om alle vragen en behoeftes van de gemeente in detail te beantwoorden en bestaande problemen op te lossen.



1. Creatief Plein
2. Groen Kwartier

4. STEDELIJK WEEFSEL

De twee voorgestelde zones sluiten goed aan bij de bestaande stedelijke ordening van Wetteren en zijn tegelijkertijd van vernieuwende aard. De gebouwen aan de Schoolstraat presenteren zich als uithangborden van de site en hebben hun adres aan de Schoolstraat en de Lange Kouterstraat. Het wijder maken van de straatruimte op de kruising van de Schoolstraat en de Lange Kouterstraat geeft het fabrieksgebouw bovendien een prominente positie en creëert een stedelijk voorpleintje dat de bezoeker van de site als het ware begeleidt naar het binnengebied.



nieuw plein in bestaande structuur

Het openbaar maken van de binnengebieden is een recente tendens die een aansluiting op de omgeving eist en een vernieuwing in het binnengebied toelaat. De twee van karakter verschillende publieke zones binnen de bestaande bebouwing voegen zich in een compositie van openbare pleinen en gebieden in het centrum van Wetteren. De openingen naar het binnengebied sluiten op de bestaande wegenstructuur aan en completeren deze. Deze ingangen zijn royaal en uitnodigend voor de bezoeker omdat zij een glimp van het binnengebied laten zien. Bij voorkeur zullen kunstuitingen langs de toegang naar het binnengebied te zien zijn die deze een bijzonder karakter geven.



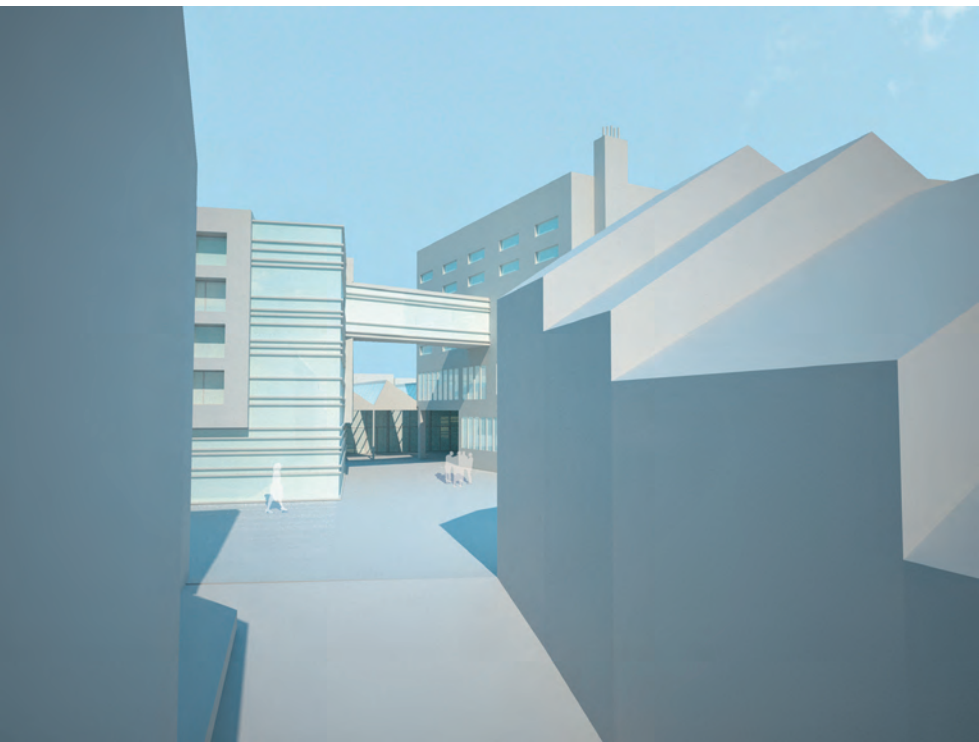
doorwaadbaar binnengebied

Het grote nieuwe bouwvolume aan de Schoolstraat wordt in verschillende onderdelen opgedeeld om zich zo in te passen in de schaal van de omgevende bebouwing, zonder daarbij echter de samenhang te verliezen. Bovendien blijft dit toegevoegde gebouw op die manier 'onderdanig' aan het massieve fabrieksgebouw.

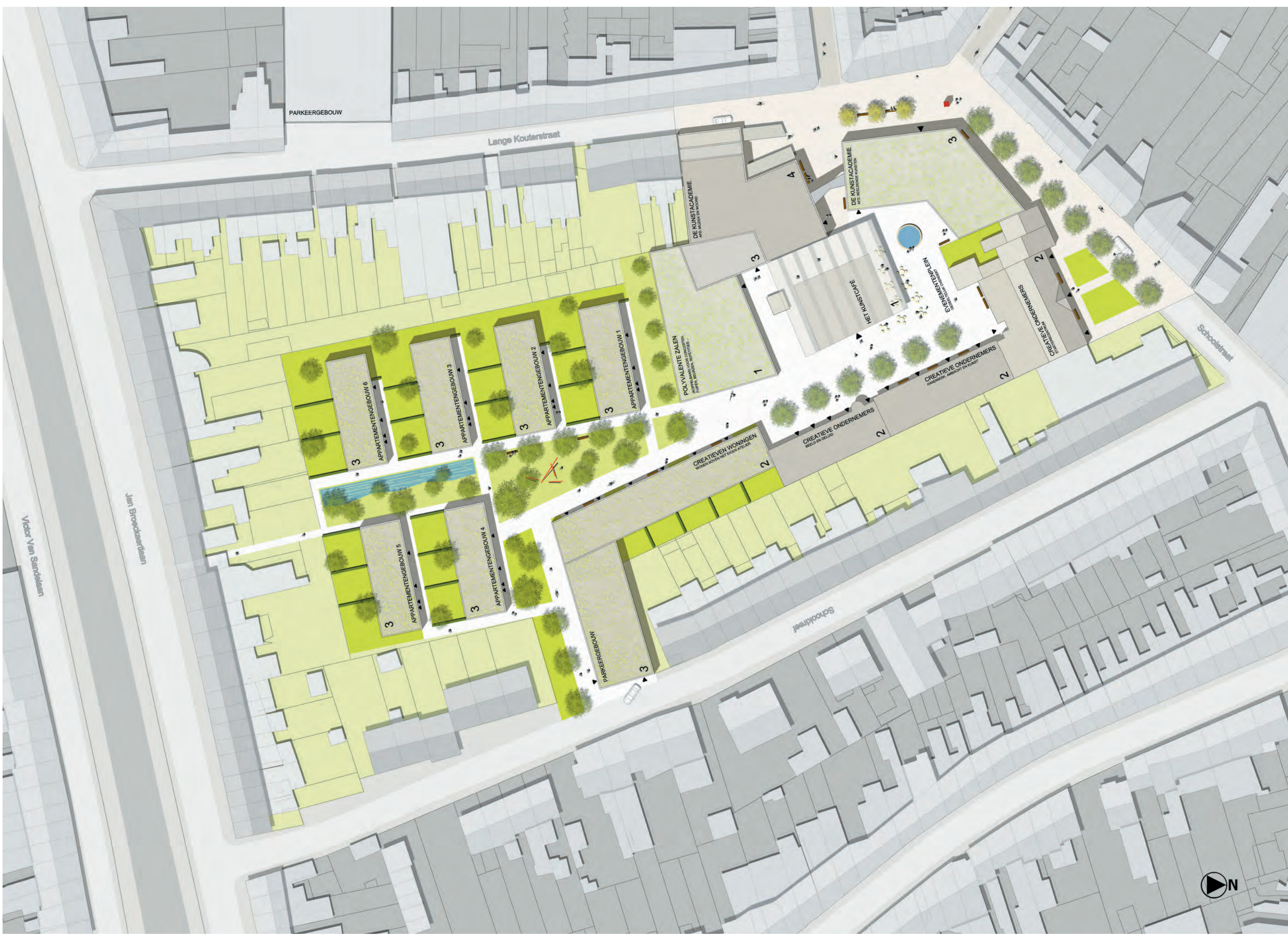
Cordonnier Creatief Kwartier zal een levendige plek worden door de strategische inplanting van de verschillende functies en de ruime openingen richting omgeving. De openheid van de site naar de omgeving en de 'knusheid' binnen de site zullen ervoor zorgen dat mensen hier gaan flaneren, verblijven, een koffie drinken in het centrale kunstcafé op het 'Creatief Plein' of spelen in de groene parkachtige omgeving van het 'Groen Kwartier'. Het wordt een plek in de stad die men kent, die inspireert en die aantrekkelijk is.



bouwvolumes rond Creatief Plein



zicht vanuit de Korte Kouterstraat op de academie(s) met doorzicht naar het binnengebied met de sheddaken



5. OPENBARE RUIMTE VAN HET BINNENGEBIED ALS DRAGER

De twee zones, het ‘Groen Kwartier’ en het ‘Creatief Plein’, vormen de kloppende harten van het binnengebied. Twee in karakter verschillende en levendige zones vormen het openbare platform voor ontmoeting, experiment en vrijetijdsbesteding.

De ruimte van het ‘Creatief Plein’ kenmerkt zich door een stedelijke uitstraling en de boeiend geësceneerde wisselwerking tussen nieuwe en oude gebouwen. Deze gebouwen vormen sterke pleinwanden die het ‘Creatief Plein’ een duidelijk kader geven. Het is een verhard plein, deels overdekt door de oude sheddakenstructuur, dat plaats biedt aan dagelijkse activiteiten van de aangrenzende creatieve instellingen en ondernemers. Deze creatieve bewoners staan namelijk in rechtstreeks contact met het plein door hun grote openslaande deuren en glazen gevels op de begane grond aan het plein.

Het door de sheddaken overdekte deel van het plein is het publieke ‘open air foyer’ van deze creatieve cluster dat direct grenst aan de ingangen en de inkomhallen van de omgevende gebouwen. Spontane en georganiseerde optredens voor muziek en theater, tentoonstellingen en diverse evenementen kunnen hier worden gefaciliteerd.

Dankzij de openheid van de creatieve clusters naar het plein toe komt de burger, de omwonende, de passant en de bezoeker van de locatie hier makkelijk en laagdrempelig in contact met de gebruikers van de academies en de spelers uit de creatieve industrie. De wisselwerking met de bezoekers maar ook tussen de gebruikers onderling wordt hier gestimuleerd en mogelijk gemaakt.

In het hart van het plein, onder een deel van de bestaande sheddaken, staat het kunstcafé als een glazen doos. Zijn centrale ligging zorgt ervoor dat het vanuit alle gebouwen met een korte weg bereikbaar is en dat het vanaf buiten het bouwblok zichtbaar is. Het completeert het ‘Creatief Plein’ als publiek ontmoetingspunt.

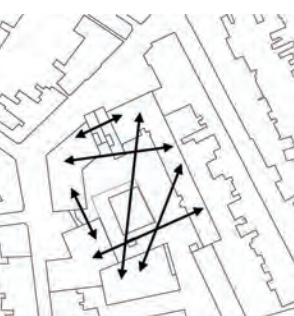
Toevoegingen zoals bijvoorbeeld een openluchttheater, verzakt in het plein, vormen mogelijkheden tot openbare activiteiten die door iedereen gebruikt kunnen worden. Bovendien zorgt zo’n verzakt theater voor sociale veiligheid, licht en cultuur in de onderliggende parkeergarage omdat het deze visueel verbindt met het plein.



gebouwen open naar Creatief Plein



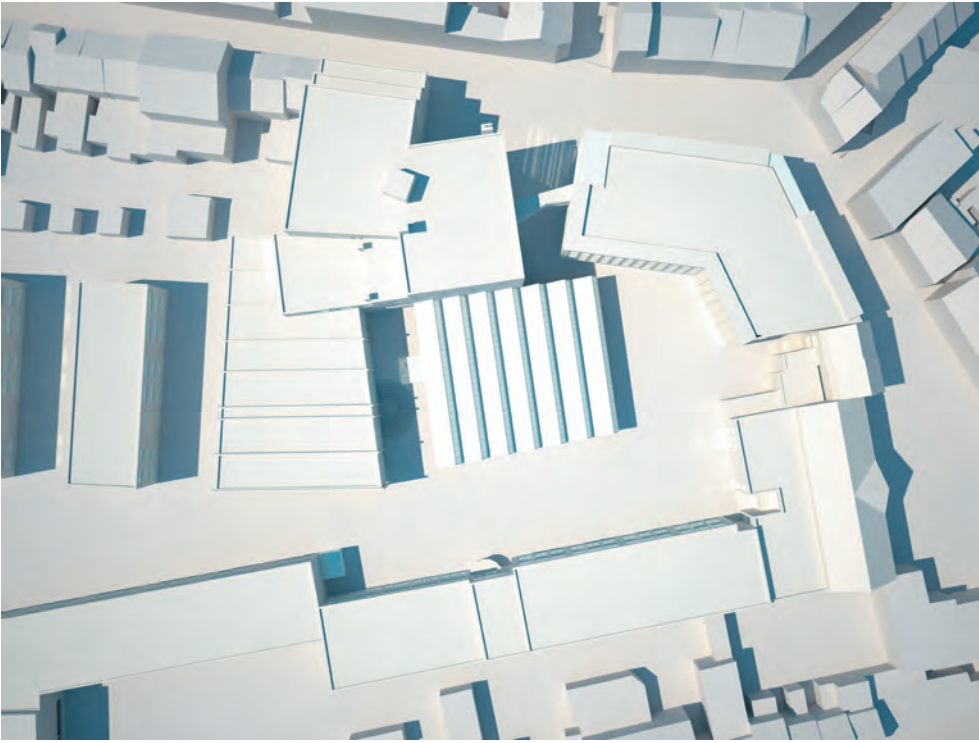
activering maaiveld rond plein



interactie en wisselwerking



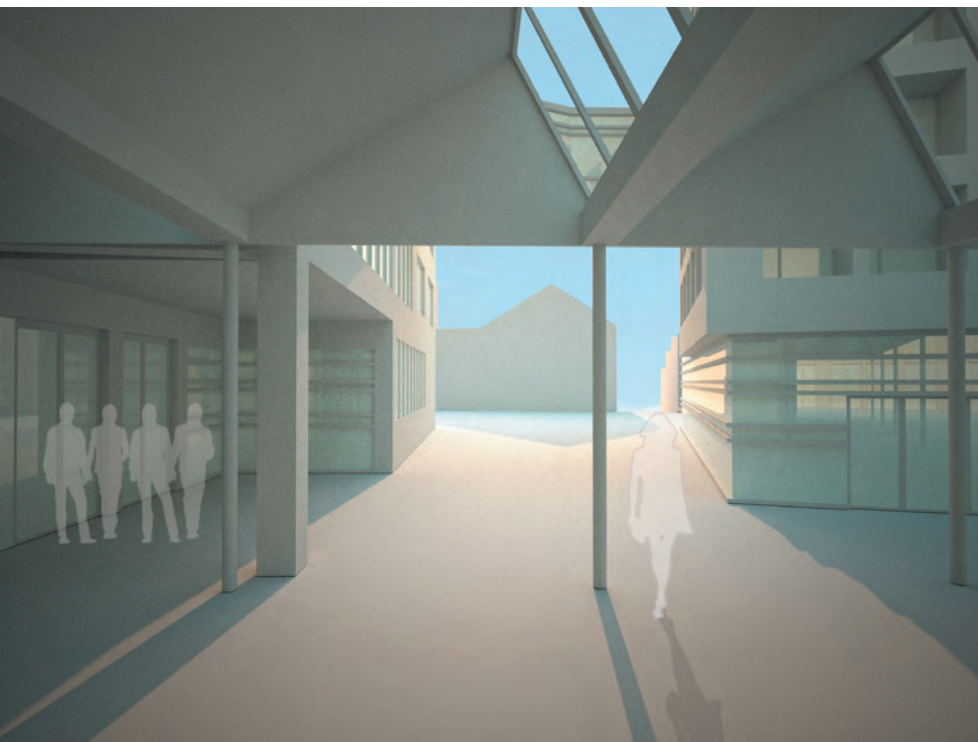
Café centraal, op korte afstand



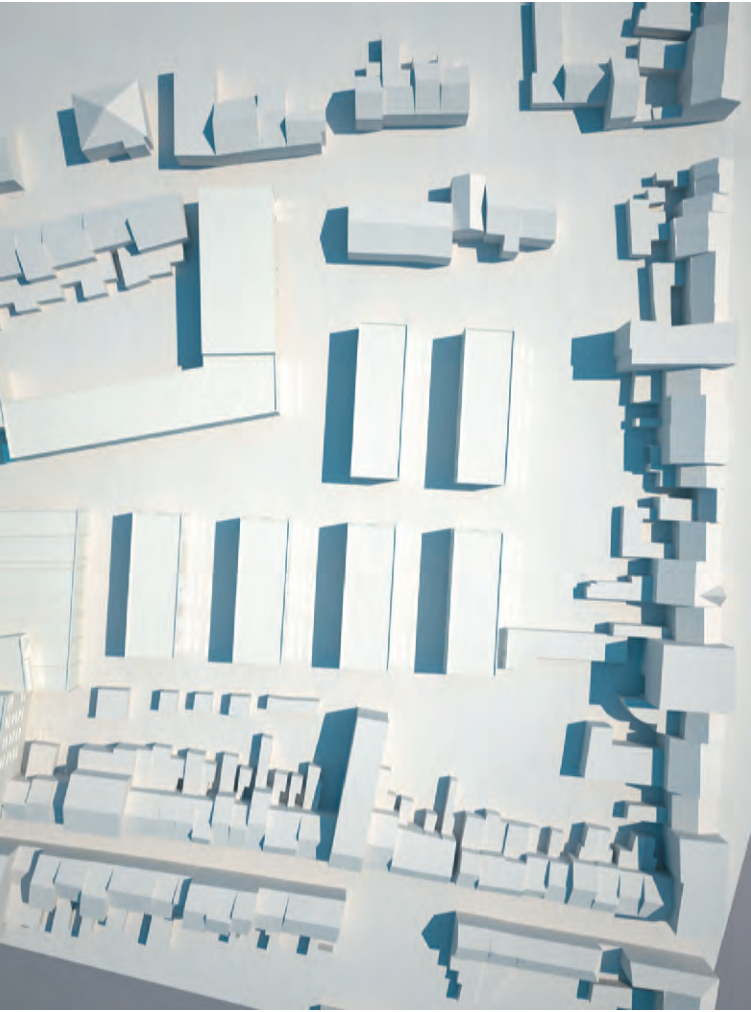
zicht vanuit de lucht op het ‘Creatief Plein’



zicht vanuit de open-air-lobby naar de entree van afdeling muziek en woord met de polyvalente zalen achter



zicht vanuit de open-air-lobby naar de Lange Kouterstraat de entrees van de academie links en rechts



zicht vanuit de lucht op het ‘Groen Kwartier’



gebouwen in het Groen Kwartier

De zone van het ‘Groen Kwartier’ wordt als een parkachtige beschermde omgeving vormgegeven, waarin kinderen spelen op de grasvelden en ouderen flaneren op de zandpaden. Er kunnen verschillende publieke gebieden voor verschillende doelgroepen gemaakt worden door de programmering van het groen met diverse activelvelden en het scheppen van verblijfskwaliteit. In dit gebied stellen wij voor om enkele appartementsgebouwen in het groen te positioneren, die een voor Wetteren ongekende woonkwaliteit bieden.

Deze thematieken voor de openbare ruimte van deze twee zones bieden een kernkwaliteit die, nog onafhankelijk van de exacte invulling van de gebouwenstructuur als sterke drager fungeert en zodoende flexibiliteit in de verdere uitwerking mogelijk maakt.



6. 'CREATIEF PLEIN'

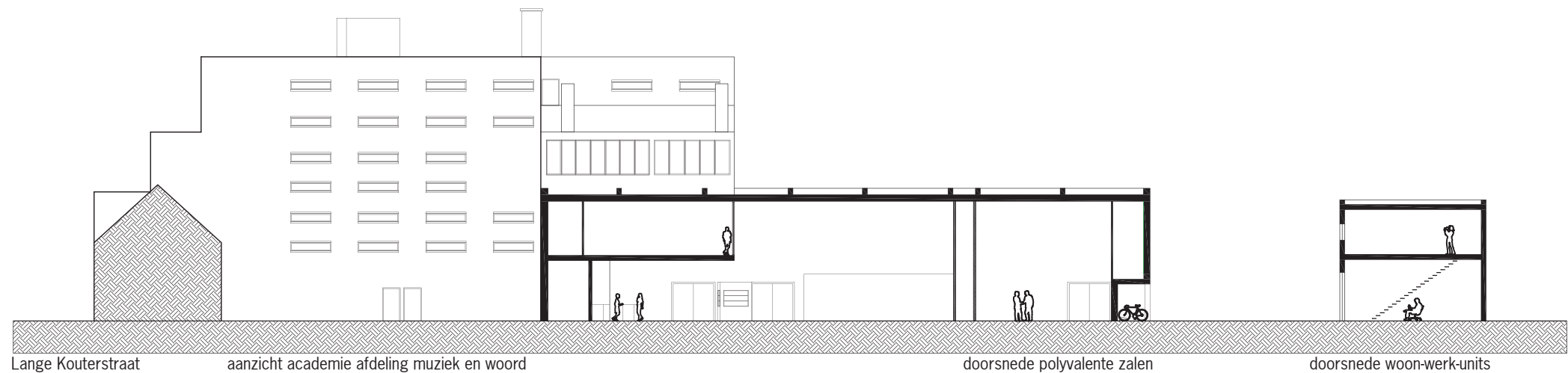
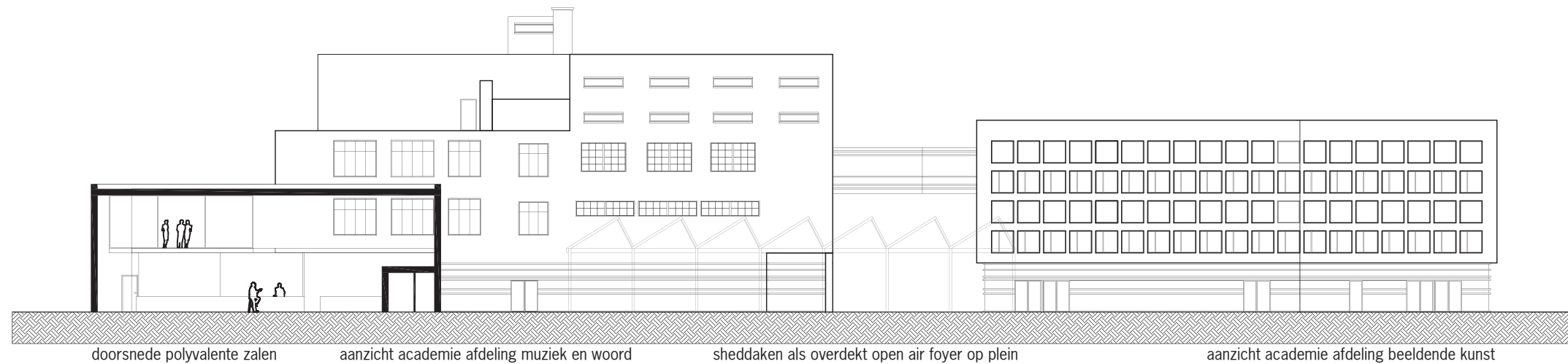
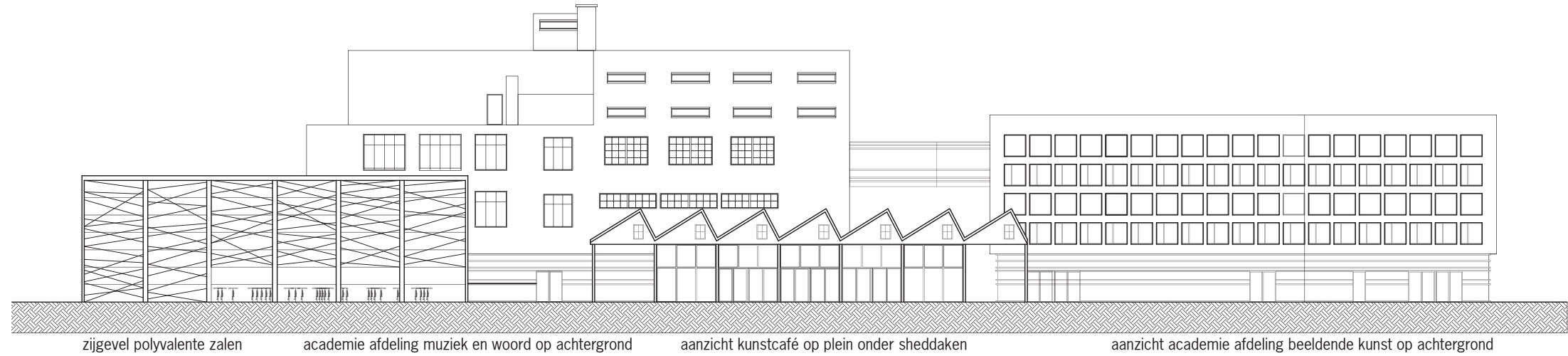
Het 'Creatief Plein' wordt omringd door de academie (1,2), de creatieve industrie (6), startende ondernemingen (7), de polyvalente feest- en concertzalen (5) en aanvullende functies, zoals conferentiefaciliteiten, oefenruimtes en artists in residence. Midden op het plein bevindt zich het glazen 'Kunstcafé' (3) als hart van het openbare domein.

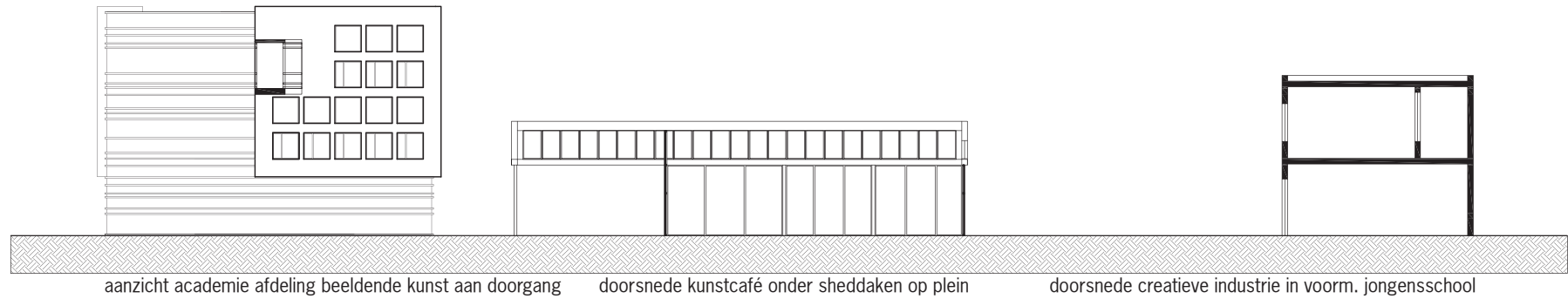
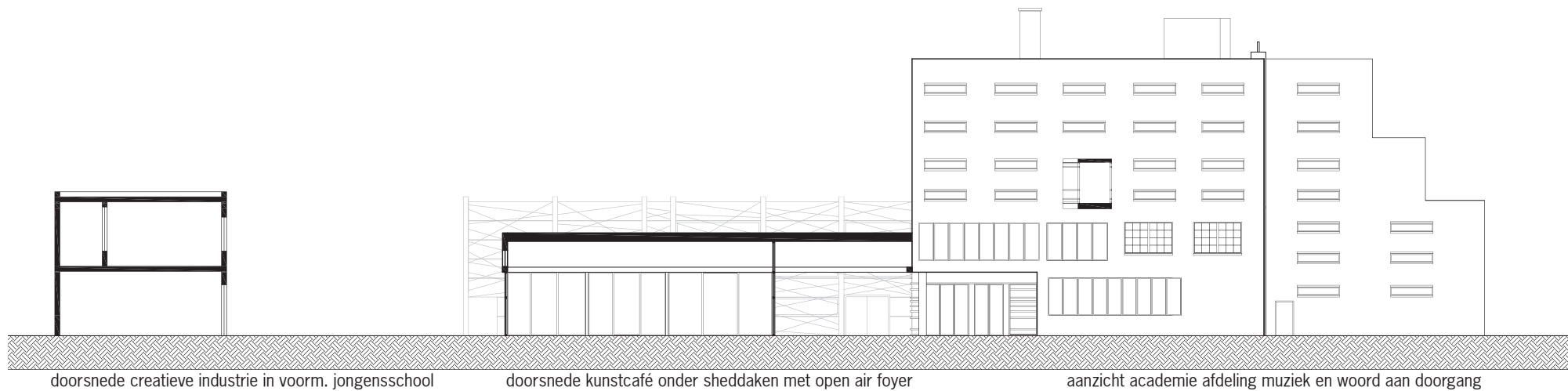
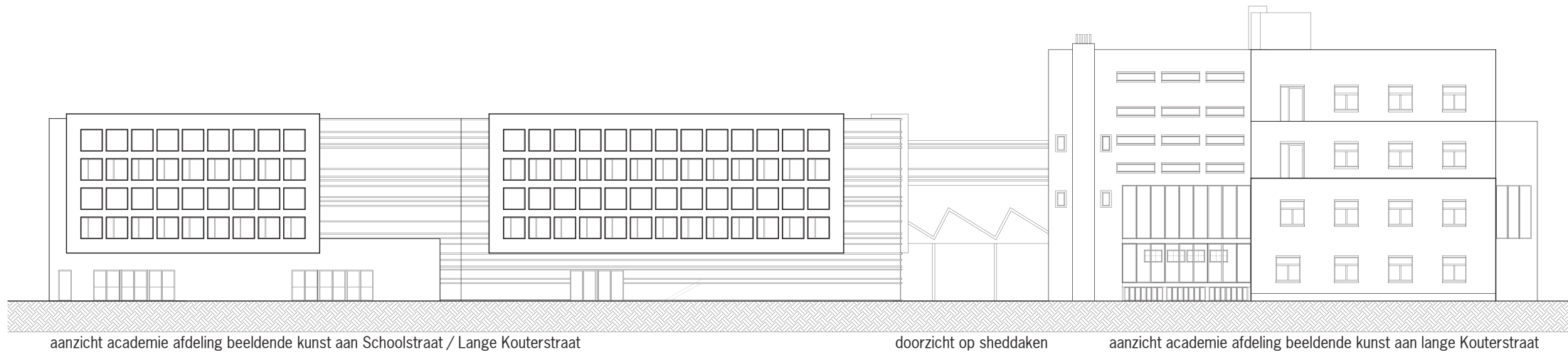
Deze mix van aan elkaar gerelateerde functies, gebundeld rondom het plein staat garant voor een levendige sfeer. Zij zijn symbiotisch ten opzichte van elkaar, dus versterken elkaar en geven de creatieve energie op deze plek de kans om zijn gang te gaan. Deze energie zal zeker uitstralen naar de omgeving.

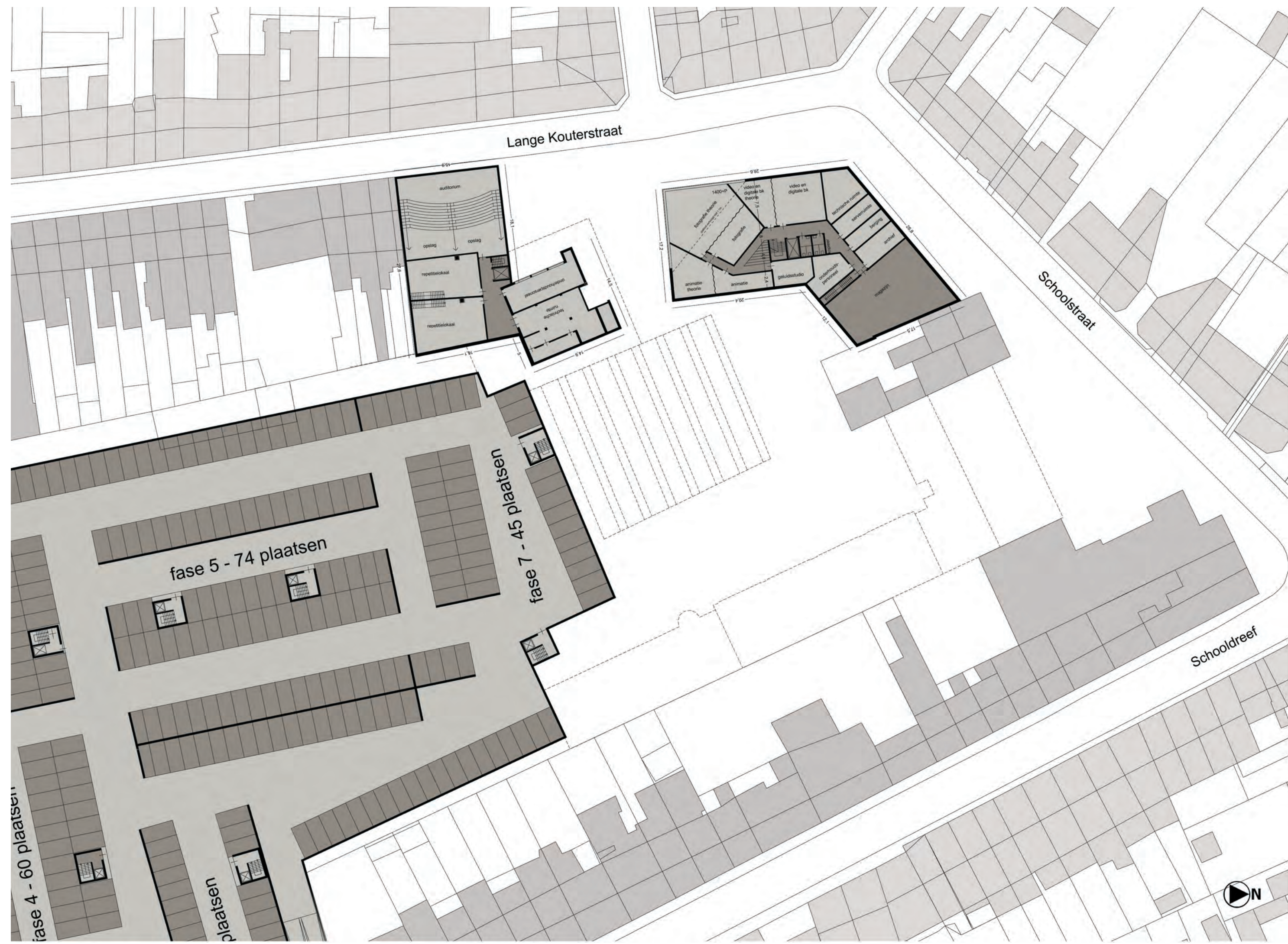
Alle publiek toegankelijke plekken en alle ruimten die (mede) gebruik maken van het 'Creatief Plein' worden gesitueerd op de begane grond met een grote openheid naar het plein maar ook naar de aangrenzende straatruimten aan de buitenzijde van de site, zodat de grens tussen binnen/buiten als het ware vervaagt. De ingangen naar alle functies worden (mede) aan de pleinzijde gesitueerd om de levendigheid op het plein nog te versterken en sociale controle te verzekeren. Ook alle bovenverdiepingen hebben zicht op het centrale plein. Met het handhaven van deze principes wordt de kwaliteit van deze ruimte gewaarborgd.

Om ervoor te zorgen dat het plein echt een 'Creatief Plein' zal worden bij de uiteindelijke oplevering van de site, moet erover gewaakt worden de creatievelingen al van bij het begin te betrekken bij het project. Het is belangrijk dat een hype gecreëerd wordt rond 'Cordonnier Creatief Kwartier', een echt creatieve 'place to be'. Daarom stellen wij voor om de creatieve ondernemers vanaf het begin heel goedkoop te laten huisvesten in het later te slopen 'verbingsgebouw' van de oude fabriek en het prefab gebouwtje. Niet alleen zal de creatieve industrie hierdoor dankbaar gebruik kunnen maken van het inspirerende industriële erfgoed, maar ook zullen zij van meet af aan een stempel drukken op het kwartier en zo de verdere ontwikkeling in positieve zin stimuleren.









TIJDELIJK CREATIEF

Tijdelijke invullingen van leegstaande gebouwen maar ook voorlopige programmering van de buiten- en binnenruimtes vormen de sleutels om ervoor te zorgen dat een gebied zich zal ontwikkelen tot een degelijke en diverse creatieve mengpot. Hoe groter de diversiteit van de tijdelijke initiatieven en evenementen op de site, hoe diverser het publiek dat aangetrokken wordt. De beoogde toekomstige functie van het gebied mag echter niet uit het oog verloren worden. Een steeds doelgerichtere introductie van het gewenste gebruik in de loop der tijd laat bovendien de omwonenden 'wennen aan het idee'. Daarbij zorgen de tijdelijke bewoners voor leven in het leegstaande gebied en gaan verdere verpaupering tegen. Een levendig en creatief imago van het verlaten gebied vindt zo zijn oorsprong, de creatievelingen worden dus als het ware ingezet als marketingtool. Wij kunnen de site die wacht op ontwikkeling met voorlopige functies voorbereiden op de uiteindelijke bestemming om deze (later) juist nog succesvoller te laten worden of gaandeweg op experimentele wijze tot nieuwe conclusies voor de ontwikkeling te komen. Een creatieve lokale overheid waardeert het nemen van risico en laat experimenten toe op daarvoor geschikte locaties. Door de creatieve industrie als eerste te huisvesten in gebouwen die later afgebroken worden, krijgen ze als het ware 'carte blanche'. Ze kunnen maken van de gebouwen wat ze willen, hun creatieve brein volledig los laten gaan. Doordat innovatieve ideeën op die manier kunnen ontstaan en zich kunnen manifesteren, zal de site vroegtijdig een creatief karakter worden meegegeven en is van meet af aan duidelijk waarnaar gestreefd wordt, namelijk een creatieve hotspot, open voor initiatieven en experiment.

Voorbeelden voor tijdelijke functies zijn:

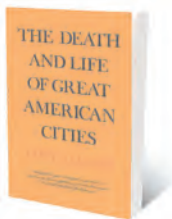
- tijdelijke workshops van en voor kunstenaars
- Rolschaatsbaan
- Open-air concerten
- Speelfeest voor kinderen
- Open air bioscoop
- Indoorcamping
- Ateliers
- Evenementen, trouwerijen, bijeenkomsten
- Containerdorp

CREATIEVE INDUSTRIE ALS GEBIEDSAANJAGER

De creatieve industrie bestaat uit innovatieve bedrijven die intellectueel kapitaal leveren en/of een culturele, artistieke of vermakende functie hebben. Onder deze definitie vallen (zonder compleet te willen zijn) de volgende economische sectoren: reclame, architectuur, kunsten, ambachten, design, mode, film, digitale media, muziek, podiumkunsten, uitgeverijen, televisie en radio en aanverwante disciplines. Deze creatieve groepen werden gedurende de afgelopen jaren wereldwijd met succes ingezet als gebiedsaanjagers met als resultaat een verhoging van de sociale en de economische waarde van deze gebieden. Creatieven kunnen van niets heel veel maken. Een groot aantal van deze vaak snel groeiende creatieve ondernemingen heeft een wezenlijk aandeel in de nationale economie, onder andere ook door de spin-off die zij geven aan hun omgeving. De sensibele balans tussen 'gebruiken en faciliteren' van de mensen die de creatieve industrie vertegenwoordigen vergt een goede kennis van deze groep en ervaring in de samenwerking. Er moet van begin af aan duidelijk gecommuniceerd worden wat de wederzijdse belangen zijn om correcte verwachtingen aan elkaar te kunnen stellen die in een goed proces en geen teleurstelling tot gevolg hebben. Creativiteit kan je niet reguleren maar wel faciliteren. De creatieveling dient iets unieks (voor de regio) aangeboden te worden als je van hem creativiteit ervoor terug wil krijgen. Creatieve industrie moet groeien, die kan je niet forceren. Je kan de 'scene' niet plannen of dwingen, je moet ze lokken en geduld hebben. Het aantrekken van creatieve industrie en economie kan de wens van de opdrachtgever om de gemeente Wetteren "één van de aantrekkelijkste en actiefste gemeenten zijn in de regio met een bovengemeentelijke uitstraling" te maken bewerkstelligen. Door de juiste condities te scheppen aan een betaalbare prijs voor kunstenaars en creatieve ondernemers kunnen spelers uit de regio, uit de stad Gent, Brussel of Antwerpen aangetrokken worden, want daar zijn de prijzen voor ruimtes (te) hoog zijn. Een mix van professionals en starters en de interactie tussen de verschillende creatieve disciplines is aan te bevelen om de innoverende werking met sociale, economische en culturele invloed te bewerkstelligen. De creatieven moeten de mogelijkheid geboden worden zich te binden aan de locatie door hen een perspectief te geven. Door de aanwezigheid van (woon-)werkateliers in ons plan als schakel tussen de creatieve ruimte en de woonzone krijgen spelers uit de scene zelf de mogelijkheid om zich helemaal te vestigen op de locatie. Wonen in het groen met een atelier in huis in het centrum van de stad – in steden als Gent, Antwerpen en Brussel onbetaalbaar, en precies daarin ligt de kans voor Wetteren. Door een hotspot te maken, aangejaagd door de creatieve ondernemers zelf, zal de site een hype worden, gepubliceerd en alom bekend.

"OUDE ECONOMIEËN HEBBEN NIEUWE GEBOUWEN NODIG. NIEUWE ECONOMIEËN HEBBEN OUDE GEBOUWEN NODIG"
(Jane Jacobs - publiciste en stadsactiviste)

Haar boek 'The death and life of great American cities' behoort nog steeds tot de meest invloedrijke geschriften over stedelijke ontwikkeling en stadsplanning. Jacobs legt hierin de mechanismen bloot waardoor levendige stadsbuurten in hun voortbestaan worden bedreigd door planners die, geïnspireerd door Le Corbusier en Ebenezer Howard, functies als wonen, werken en verkeer zoveel mogelijk wilden scheiden. Jacobs houdt een met een typerend 'common sense' doorspekt pleidooi voor buurten met een levendig straatbeeld. Buurten hebben meerdere functies (zoals wonen, werken, cultuur en winkelen) nodig voor een dynamische, lokale economie. Dynamiek zal vanzelf ontstaan door de kruisbestuiving tussen de mensen die actief zijn voor de verschillende functies in dezelfde buurt. Om zoveel mogelijk mensen in dezelfde buurt te krijgen, is een hoge concentratie van activiteiten nodig; dus hoogbouw en intensief gebruik van de straten. De straten zijn van groot belang als visitekaartje voor de buurt en als sociaal netwerk doorheen de stad. Tevens is het onnodig om oude gebouwen te slopen; deze zijn nodig voor economische activiteiten die de hoge kosten van nieuwbouw niet kunnen opbrengen, zodat de efficiëntie en het intensieve gebruik van de wijk niet in gevaar komen door ongevraagde nieuwbouw.



CREATIEF PLEIN

'DUURZAAMHEID'

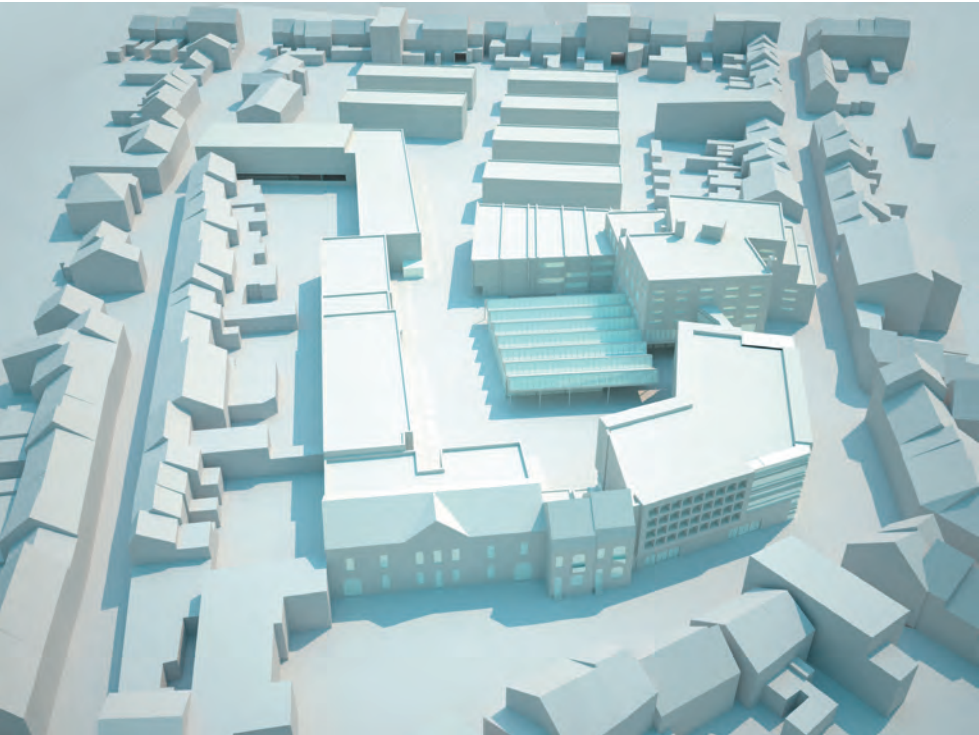
'Duurzame ontwikkeling' is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Bij duurzame ontwikkeling is dus sprake van een ideaal evenwicht tussen sociale, economische en ecologische belangen. In onze teksten baseren wij onze visie en onze ontwerpen op gebouwniveau op deze principes van duurzaamheid.

6.1. SOCIALE ONTWIKKELVISIE VAN HET 'CREATIEF PLEIN'

Een van de belangrijkste aspecten betreffende de sociale belangen is de acceptatie van de ontwikkeling door verschillende sociale groepen en verschillende leeftijdscategorieën binnen de bevolking van Wetteren. Als de huidige en toekomstige inwoners zich kunnen identificeren met de verandering dan is er een zeer solide basis voor de ontwikkeling die zeker voorspoedig maar soms ook met tegenspoed kan verlopen. Participatie en begrip van de diverse groepen in het proces is daarom zeer belangrijk. Een goede gebiedsmarketing en wel overwogen communicatieconcept zijn voor een locatie als de site Cordonnier met een impact voor de gemeente Wetteren onmisbaar.

De gemeente heeft er daarom groot belang bij om voorzieningen te maken die zeer diverse en uiteenlopende doelgroepen aanspreken. Hier kan onze ontwikkelvisie in voorzien. De leerlingen van de academies laten al een behoorlijk divers publiek gebruik toe van de locatie. Maar ook de bekendheid van de locatie onder de overige burgers verdient op korte termijn aandacht. Bovendien verwachten de burgers dat er op korte termijn iets gaat gebeuren op de site. De beoogde toekomstige functie van het 'Creatief Plein' met de academies, concerten, fuiven, ateliers en studio's, beurzen, festivals en dergelijke in het noorden van de site vraagt om een vroegtijdige programmering met kunst, cultuur en ambacht. Behoud van talent, trekken van creatieve en startende ondernemers en het aanjagen van het gebied staan centraal. De creatieve industrie en economie zullen daarom zo vroeg mogelijk geïnventariseerd en uitgenodigd moeten worden om gebruik te maken van de kansen op de site en mogelijkheden te creëren om deze te benutten.

De sociale belangen kunnen betreffende de acceptatie van de beoogde veranderingen behalve in maatschappelijke zin ook op formele wijze worden gewaarborgd. Het behouden van (gebouwde) elementen waaraan de burgers zich hebben gehecht getuigt van respect en wordt gebruikelijk beloond met identificatie. Daarom blijven de bijzondere karakteristieke gebouwen als de fabriek, een deel van de sheddakenstructuur, het hoofdgebouw van de afdeling beeldende kunst en de voormalige jongensschool behouden. Dit zijn gebouwen waar de inwoners van Wetteren en veel van hun ouders en grootouders dagelijks hebben gewerkt of naar school zijn gegaan.



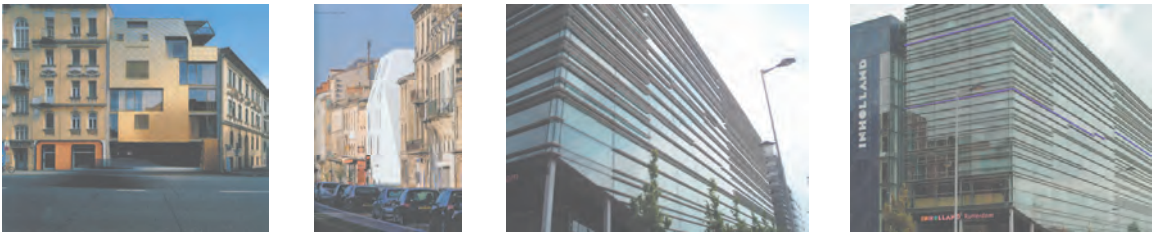
zicht vanuit noorden op de site met het 'Creatief Plein' op de voor- en het 'Groen Kwartier' op de achtergrond

6.2. HET ENSEMBLE VAN HET 'CREATIEF PLEIN'

Ondanks gewenste en noodzakelijke vernieuwing zal de 'oude' sfeer behouden kunnen blijven en zelfs in contrast met nieuwe toevoegingen benadrukt worden. Ons voorstel beoogt het verhaal van de plek te blijven vertellen door het bewaren van deze bestaande elementen maar ook door voor heldere afleesbaarheid van wijzigingen en toevoegingen te zorgen. Zo willen wij bijvoorbeeld de referentie aan de eerder op de site en in andere delen van Wetteren gehuisveste textielindustrie op architectonische wijze terug laten komen in de afwerkingen van de gevels van de toegevoegde nieuwbouw.

6.3. FUNCTIES RONDOM HET 'CREATIEF PLEIN'

De gebouwen rondom het plein zijn zo bedacht dat zij kunnen wisselen in functie zonder dat het intrinsieke karakter van de site verloren gaat. Op die manier blijft flexibiliteit gegarandeerd en kunnen invullingen makkelijk ingewisseld worden. Omdat de functionele invulling van de gebouwen kan variëren naargelang er wel of geen financiering voor diverse onderdelen door de gemeente of door partners ingebracht kan worden en/of afspraken met vastgoed- en grondeigenaren getroffen kunnen worden, is dit plan een ontwikkelingsvriendelijke strategie. De basisstructuur van deze visie kan dus reageren op de markt van financiers en ondernemers zonder dat de essentie teniet gedaan wordt en maakt deze hiermee duurzaam. In het kader van de aan ons gestelde vraag door de gemeente Wetteren spreken wij onze voorkeur uit voor de plaatsing van de gewenste functies in de voorgestelde structuurkaders.



6.4. GEBOUWEN AAN 'CREATIEF PLEIN'

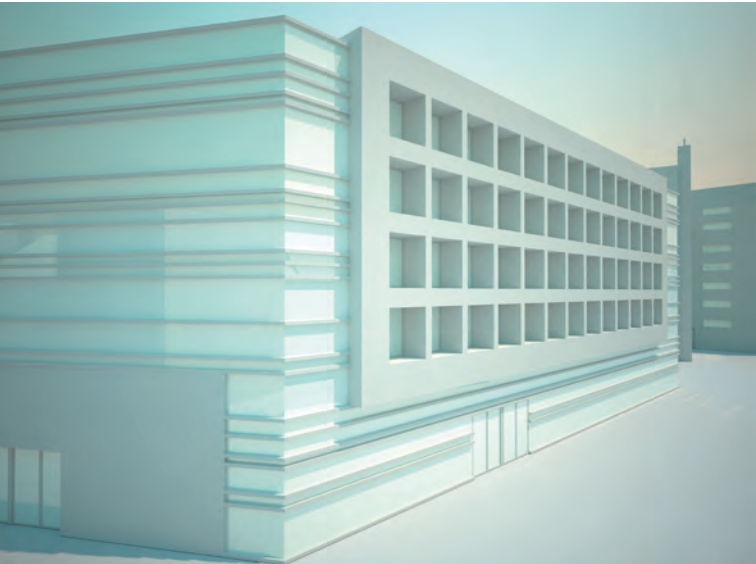
Het hergebruik van bestaande gebouwen is in principe een economisch duurzame maatregel. Maar alleen als de gebouwen voldoen aan de functionele, bouwkundige, bouwfysische, energetische en financiële eisen die op dit moment en de komende jaren gesteld worden aan deze gebouwen. Op basis hiervan zijn wij in ons ontwerpvoorstel op gebouwen-niveau tot beslissingen gekomen die in de volgende teksten gefundeerd en beargumenteerd worden.

6.4.1. NIEUWBOUW VOOR DE ACADEMIE AFDELING BEELDDE KUNST

De gebouwen waarin op dit moment de afdeling beeldende kunst is gehuisvest is mits enkele concessies waardig om te behouden. Het is echter met zijn huidige invulling functioneel inefficiënt (25% van het oppervlak dient ter ontsluiting, wat normaliter rond de 10 tot 15% van een gebouwoppervlak beslaat) en mede daarom ook energetisch niet goed. Deze inefficiëntie ligt voor grote delen aan het gebruik als grootschalige academie (de koppeling van een aantal in oorsprong afzonderlijke gebouwen aan elkaar) en minder aan de gebouwen zelf.

De afdeling beeldende kunst is nu reeds uit zijn jasje gegroeid. De ongebreidelde groei van de academie is volgens ons aan zijn einde gekomen, zeker nu er nog ruimten bij gevraagd worden. Het gebouw is met een blik op het toekomstig gebruik niet flexibel in gebruik en volume. Het feit dat de gebruikers op dit moment tevreden zijn met het gebouw betekent volgens ons niet dat dit niet beter kan. Door de afdeling in een ander gebouw en vooral samen met de muziekacademie te plaatsen kunnen deze ook in de toekomst beter functioneren dankzij de duurzame mogelijkheden van flexibel gebruik, verwisselbare indeling, meervoudig en gecombineerd ruimtegebruik en uitbreidingsmogelijkheden.

Kortom, een herhuisvesting van de afdeling beeldende kunst is de meest duurzame beslissing. Wij stellen daarom voor om de plek aan de kop van de site in het noordelijke deel van het 'Creatief Plein' te gebruiken voor de academie afdeling beeldende kunst.



zicht op de afdeling beeldende kunst aan de hoek schoolstraat vanuit de Jagerstraat



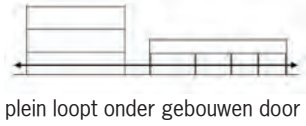
zicht op de afdeling beeldende kunst aan de Schoolstraat m. woonhuis op voorgrond

Deze nieuwbouw tussen het 'Creatief Plein', de Schoolstraat en de Lange Kouterstraat, naast het fabrieksgebouw (in ons voorstel de academie afdeling muziek en woord) kent een flexibele indeling door een vrije kolommenstructuur en een voor de kunsten voordelige neutraliteit van ruimten waar gewenst met uitstekend daglicht aan twee kanten. Een meervoudig gebruik van ruimten in de nieuwbouw en het bestaande fabrieksgebouw wordt niet alleen mogelijk gemaakt door een fysieke koppeling van de twee afdelingen, maar ook door de overige gedeelde functies zoals de conferentiezaal, de oefenruimtes, twee artist in residence ruimten, de polyvalente zalen, het kunstcafé. Deze gedeelde ruimtes worden ook gebruikt door de creatieve industrie/economie en de startende ondernemers.

Vanaf de winkelstraat is het nieuwe gebouw van de afdeling beeldende kunst waar te nemen als 'teaser' voor de site. Vanuit de Jagerstraat is de publieke glazen hal, tevens tentoonstellingsruimte, op de begane grond van het gebouw te zien. Deze semi-openbare ruimte met multifunctionele zittrap is tevens de kortste weg van de Schoolstraat naar het 'Creatief Plein', het plein loopt als het ware onder het gebouw door, publieke interactie wordt op die manier verzekerd. Wanneer je het gebouw benadert vanuit de Korte Kouterstraat, zie je het gebouwhoge glazen volume op de hoek van het gebouw met een hoge vide achter. Deze vide biedt de mogelijkheid tot het ophangen van grote kunstwerken en/of licht/videokunst, wat een mooi uithangbord voor de academie en 'Cordonnier Creatief Kwartier' kan worden. Dankzij deze ingrepen straalt de creativiteit die in de binnenkamer aanwezig is, naar de omgeving uit.



academie als 'teaser'



plein loopt onder gebouwen door

Aan de achterzijde zorgt de volledige glazen benedenverdieping voor een vervaging van de grens tussen binnen en buiten. Hierdoor wordt interactie tussen de creatieve ondernemers en de academie mogelijk gemaakt en krijgt het 'Creatief Plein' een actieve pleinwand. Alle glazen gevels zijn voorzien van een speels horizontaal strepenpatroon van diepe regels, die net als een sluier verhullen maar ook op een spannende manier doorkijk mogelijk maken. Deze referentie naar de eerder op het terrein gevestigde textielindustrie krijgt een pendant in de geruite dikke/diepe stenen gevelvlakken van de meer gesloten volumes die als een dikke trui het gebouw bedekken.

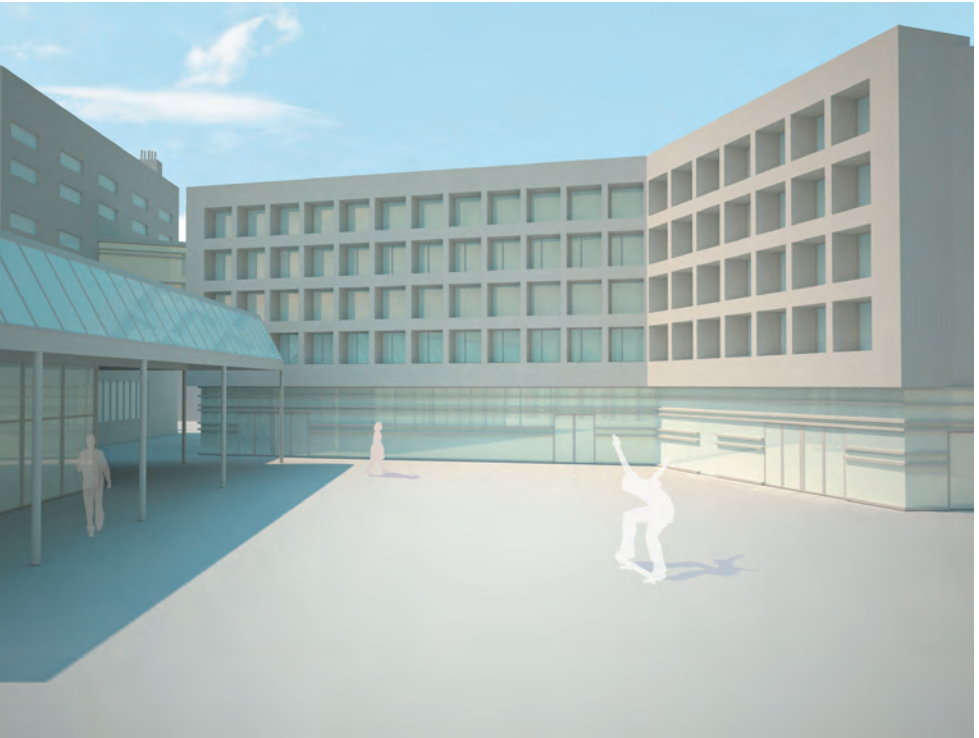
Achter deze gevels bevinden zich de lokalen op de bovenverdiepingen die telkens over de ganse verdieping hoogte ramen hebben, verdeeld in twee horizontale rijen boven elkaar per verdieping. Doordat de ramen diep in de massieve gevel geplaatst zijn, wordt de zon geweerd in het zuiden en zullen de ruimtes ondanks het vele licht koel blijven.

De gemeenschappelijke ongeprogrammeerde wijde gangzones op de verdiepingen bevinden zich achter een glazen gevel en hebben uitzicht over de stad. Interactie met de passanten wordt mogelijk gemaakt. De academie moet voor de leerlingen een aangename plek zijn om te vertoeven en de tussenruimtes, tussen de verschillende lokalen, geven aanleiding tot toevallige ontmoeting en gesprekken in een inspirerende setting.

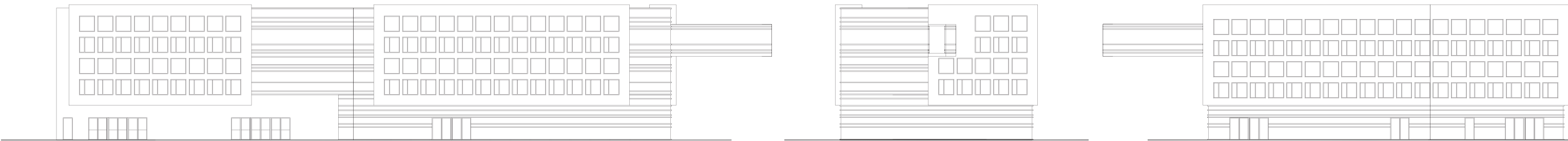
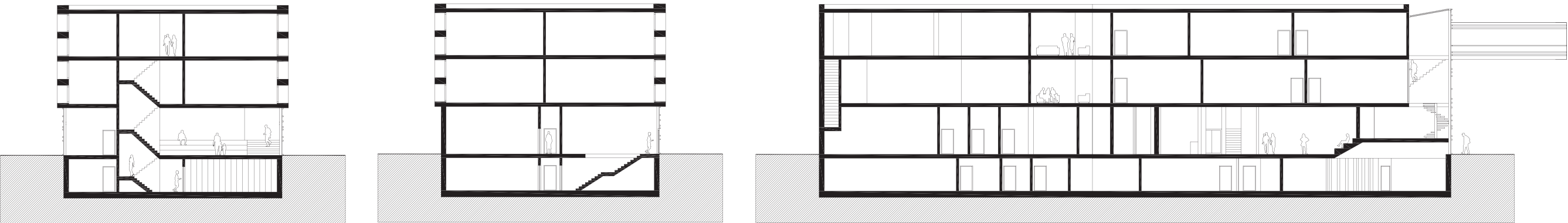
Het algemene secretariaat bevindt zich naast de tentoonstellingsruimte op een verhoogd niveau, van hieruit hebben de werknemers zicht op de toegangen beide afdelingen van de academie. De verhoogde vloer aldaar maakt de ruime toetreding van daglicht in de onderliggende lokalen mogelijk. Ook wordt daarmee een zichtverbinding tussen de ruimten in de verlaagde verdieping en de straatruimte mogelijk.



strategische positie secretariaat



zicht vanaf het 'Creatief Plein' op de afdeling beeldende kunst en links de openair lobby met glazen kunstcafé





**6.4.2. FABRIEKGEBOUW
VOOR DE ACADEMIE AFD. MUZIEK EN WOORD**

Het gebouw waarin op dit moment de afdeling muziek en woord is gehuisvest voldoet niet aan de eerder genoemde eisen voor hergebruik. Niet voor de functie als academie maar ook niet voor de overige gevraagde functies. Daarom is ons advies om dit gebouw (hoewel nog niet afgeschreven) op termijn af te breken voordat het een verdere ontwikkeling van de site Cordonnier in de weg gaat staan en door het blokkeren van het genereren van kwaliteit en inkomsten meer geld gaat kosten dan het nog waard is.

Het fabriekgebouw wordt in ons voorstel hergebruikt. Het gebouw is op de meeste aspecten van hoge kwaliteit. Voor wat betreft de minder bevredigende bouwfysische en energetische aspecten is een economisch verantwoorde upgrade goed

mogelijk, vooral als dit gebouw wordt hergebruikt voor de academie afdeling muziek en woord met zijn specifieke eisen voor akoestiek en akoestische isolatie. De bouwkundige maatregelen die hiervoor vereist worden, zijn voor een groot deel terug te brengen tot de maatregelen die nodig zijn voor het verbeteren van het gebouw op bouwfysisch en energetisch vlak, een investering die in dit geval maar één keer gedaan hoeft te worden met een dubbel effect. Bovendien leent de solide massa van de fabriek zich ideaal voor het 'doos in doos'-principe dat garant staat voor een optimale akoestische kwaliteit.

Net als bij de nieuwbouw bevinden de publieke delen van de afdeling muziek en woord zich op de gelijkvloerse verdieping. Dit geeft het gebouw een laagdrempelig karakter. Zo bevinden zich de (les)keuken, auditorium, bibliotheek en het lenen van de instrumenten zich beneden. Ook is er vanuit

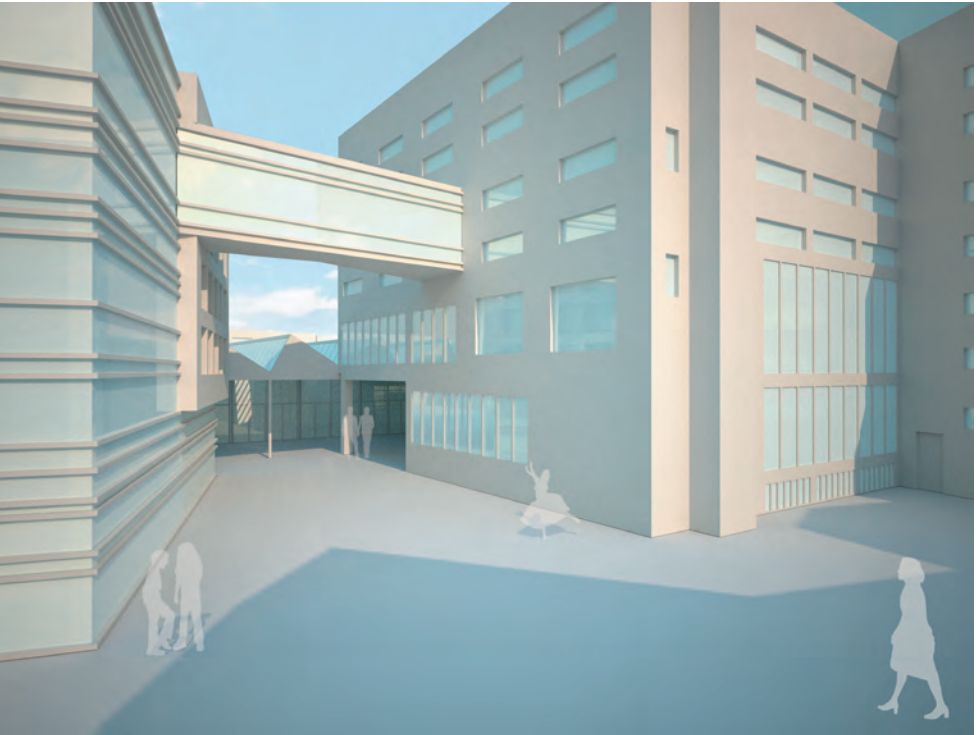
de fabriek een toegang tot de polyvalente zalen. Op die manier en door de strategische plaatsing van de keuken kan deze diverse evenementen in dit gebouw, de aangrenzende gebouwen en het plein bedienen. De wachtruimte van de academie kan dan dienen als foyer voor evenementen die zowel in de polyvalente zalen als in het auditorium plaatsvinden. Om het open karakter van deze functies te benadrukken wordt de gevel van de fabriek aan de pleinzijde over de gehele onderste verdieping van doorlopend glas voorzien. Dit glas krijgt net als de nieuwbouw dezelfde horizontale indeling. Dit benadrukt de eenheid van de academies aan de gemeenschappelijke open air foyer onder de sheddaken en het plein. De renovatie van de fabriek wordt uitgevoerd met respect voor het oude en een duidelijke stempel van het nieuwe. De toevoegingen zijn duidelijk afleesbaar in de gevel en het interieur, maar aan de solide massa die de fabriek uitstraalt wordt met geen vinger geraakt. De fabriek blijft heer en meester van de site.



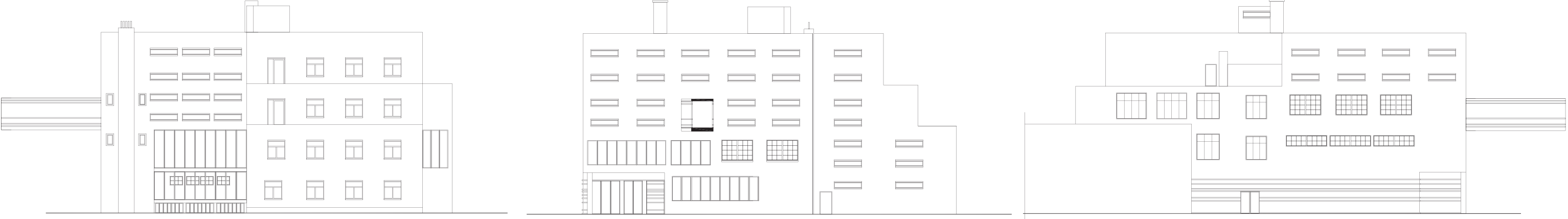
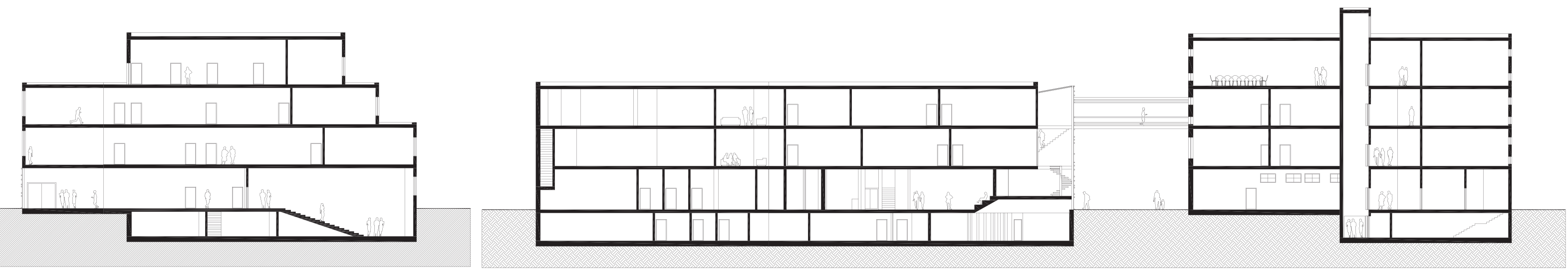
De twee delen van de academie worden onderling verbonden door een luchtbrug. Hierdoor wordt hun samenwerking meteen fysiek duidelijk gemaakt. De trappen die in beide gebouwen aan deze luchtbrug liggen maakt deze het knooppunt van diverse verdiepingen van beide gebouwen. De lokalen van de beide afdelingen kunnen onderling gewisseld worden en de gebruikers kunnen makkelijk van het ene naar het andere gebouw lopen. Niet alleen de verschillende afdelingen van de academie onderling kunnen gebruik maken van elkaars faciliteiten, maar ook de tegenoverliggende creatieve ondernemers moeten gebruik kunnen maken van de ruimtes. Zo kan de tentoonstellingsruimte zowel door de academie als door de creatieven onder handen genomen worden. Ook de lokalen die voor speciale lessen ingericht zijn (vb. fotografielokaal) kan aangeboden worden aan de creatieve ondernemers wanneer de leerlingen niet aanwezig zijn. Ook bevinden zich een grote conferentieruimtes, artist in residence lokalen en oefenruimtes in de academie die een openbare functie vervullen en door diverse interne en externe groepen gebruikt kunnen worden.



onderlinge verbindingen academie



zicht vanuit de Lange Kouterstraat in het binnengebied met de academie aan beide kanten en het café achter





6.4.3. CREATIEVE INDUSTRIE EN STARTERS IN DE VOORMALIGE ACADEMIE BEELDDE KUNST INCLUSIEF VOORMALIGE JONGENS-SCHOOL EN REFTER

De vraag vanuit de creatieve industrie en de startende ondernemingen in de regio is nog niet onderzocht en zal naar ervaring ondanks een aan te bevelen toekomstig onderzoek een instabiele factor blijven. Een invulling van de gebouwen voor dit programma moet daarom flexibel zijn in functie en structuur en op basis van de onzekerheid voor directe en/of langdurige exploitatie een lage en flexibele investering hebben. Een nieuwbouw zou aan deze condities niet voldoen.

Een tijdelijke invulling van leegstaande gebouwen of gebouwdelen en een uiteindelijke huisvesting in de gebouwen waarin de academie afdeling beeldende kunst op dit moment wordt gehuisvest is om deze redenen zeer geschikt voor dit programmaonder-deel. Het hoofdgebouw kent een ruime ontsluiting die goed kan dienen als entree en collectieve zone met gemeenschappelijke voorzieningen voor diverse aan deze ruimte gelegen kleine bedrijfsmatige kantoor-, studio- of atelierunits. Er is bijna geen aanpassing van dit gebouw nodig om in gebruik genomen te worden door creatieven en/of startende ondernemers.

In de voormalige jongensschool stellen wij voor om de gevels van de diverse units, die voor werkplaatsen zeer geschikt zijn van formaat, op de begane grond met grote openslaande glazen deuren te voorzien, allen een eigen ingang vanaf het plein te geven en de achterliggende gangzone op te heven en bij het functioneel verhuurbaar oppervlak van deze



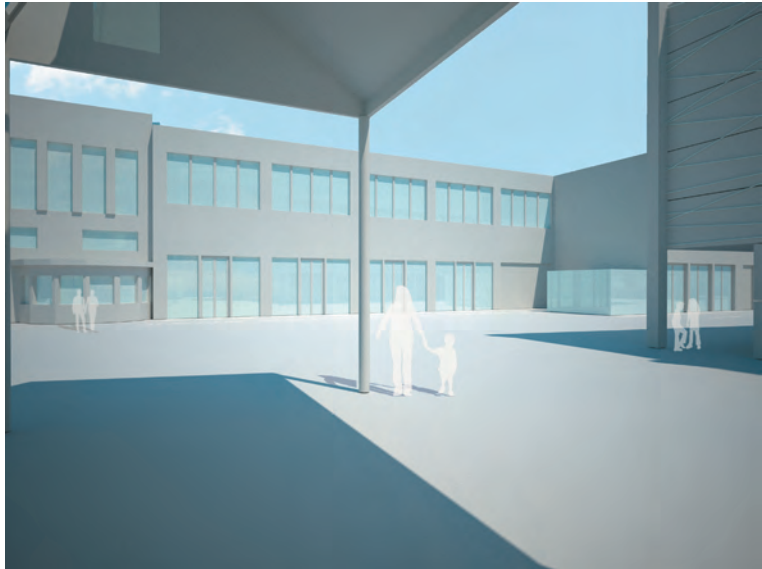
units te betrekken. Deze ruimten zijn met kleine ingrepen ideaal voor ambacht en werkplaatsen hout, metaal, steen, ateliers en dergelijke.

De bovenverdieping van de voormalige jongensschool kan worden ontsloten vanaf het hoofdgebouw en de voormalige lichte klaslokalen kunnen zonder investeringen dienst doen als studio's voor creatieve professionals.

Voor de refter stellen wij een vergelijkbare structuur als die van de voormalige jongensschool voor, met eigen ingang(en) aan de pleinzijde. Enkel de begane grond zou een kleine investering (uitbreiden tot aan de rooilijn van het plein) vragen om verhuurbare units te maken.

Al deze gebouwen kunnen grote openslaande deuren naar het plein krijgen en dit 'Creatief Plein' verrijken met levendigheid, kunst, ambacht en creativiteit. Een boeiende plek om langs te wandelen, te kijken en een praatje te maken.

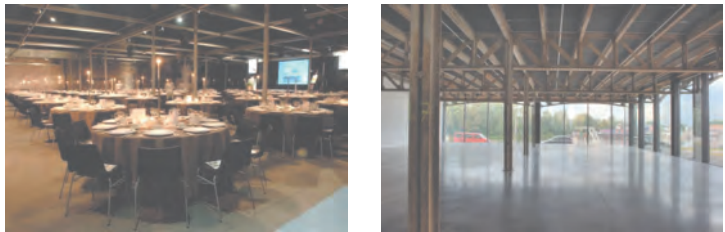
Mochten deze ruimten niet naar wens met creatieven en/of startende ondernemingen gevuld raken, dan zijn de gebouwstructuren flexibel en neutraal genoeg om ook andere functies te kunnen huisvesten en is nog niets verloren. Mochten de ontwikkelingen omtrent het huisvesten van creatieve ondernemers op de site echter zeer goed verlopen en er een grotere vraag ontstaan dan met de huidige gebouwen te beantwoorden is dan bieden de voorgestelde gebouwen en ook de overige gebouwen aan het 'Creatief Plein' voldoende mogelijkheden tot uitbreiding of kan er met de zekerheid van huurders op lange termijn aan een (grotere) nieuwbouw op de huidige locatie worden gedacht.



zicht vanuit de open-air-lobby naar het gebouw voor creatieven met deuren aan plein

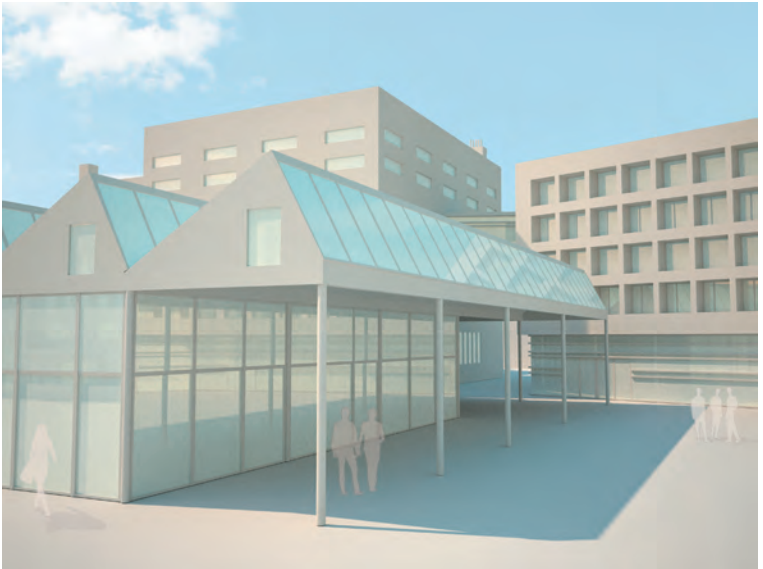


zicht vanuit het 'Creatief Plein' op startergebouw in voorm. afdeling beeldende kunst

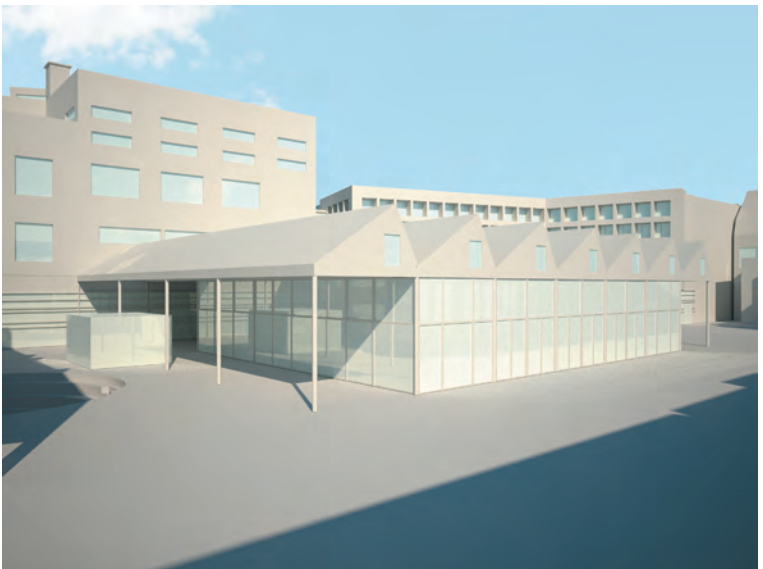


6.4.4. KUNSTCAFÉ ONDER DE SHEDDAKEN

De sheddaken zijn in principe niet economisch of ecologisch duurzaam te hergebruiken, hiervoor zijn deze bouwkundig en energetisch te slecht. Voor de in het tekstuele deel 'Duurzame sociale belangen' genoemde aspecten van acceptatie en identificatie stellen wij een behoud en restauratie van enkel een deel van de noordelijke sheddaken voor. Onder een deel van de sheddaken, in het hart van de site, bevindt zich een kunstcafé dat als een glazen box integraal deel uitmaakt van het plein. De overige ruimte onder deze daken is te gebruiken als overdekt deel van het 'Creatief Plein' dat de mogelijkheid voor gebruik van het plein verhoogd en dienst doet als 'open air foyer' van de aangrenzende functies (academie, polyvalente zalen en café). Het dak maakt het mogelijk om overdekt tussen de ingangen van de twee academies en het café te lopen.



zicht van het 'Creatief Plein' op het café onder de shed-daken en de academie achter



zicht van het 'Creatief Plein' op het café onder de shed-daken en de academie achter



6.4.5. NIEUWBOUW POLYVALENTE ZALEN

De bestaande gemeentelijke feestzaal voldoet op dit moment niet aan de esthetische, bouwfysische en functionele wensen van de gemeente, zorgt voor overlast en belemmert met zijn positie op het zuidelijke deel van de site een ontwikkeling van woningbouw aldaar. Onafhankelijk daarvan wordt een voorziening gevraagd voor staande concerten die in veel opzichten aan de eisen van een feestzaal gelijk.

Ons voorstel is om deze twee functies gezamenlijk en symbiotisch op te nemen in een nieuw gebouw met twee (koppelbare) polyvalente zalen. Deze wordt als geluidsbufter tussen het publieke 'Creatief Plein' en de woningen in het 'Groen kwartier' in gepositieerd. De zalen zullen uiteraard hun in- en uitgangen aan de pleinzijde hebben, zodat het gebouw tussen de talrijke bezoekers op het plein en de woningen aan de andere kant van het gebouw staat. De wisselwerking met het deels overdekte 'Creatief Plein' met zijn café en de academies ligt voor de hand.

Het gebouw zelf kan zonder problemen voldoende geluidsdicht ontworpen worden, zelfs op een manier dat (extreme geluidproducties uitgezonderd) de zalen, hoewel koppelbaar, geluidsdempend ten opzichte van elkaar zullen zijn om gelijktijdig gebruik mogelijk te maken. Als in de ene zaal overdag gerepeteerd wordt, kan in de andere zaal 's avonds een concert plaatsvinden. Evenementen zonder extreme basgeluiden (dus geen housefeesten) kunnen zonder elkaar te belemmeren naast elkaar plaatsvinden.

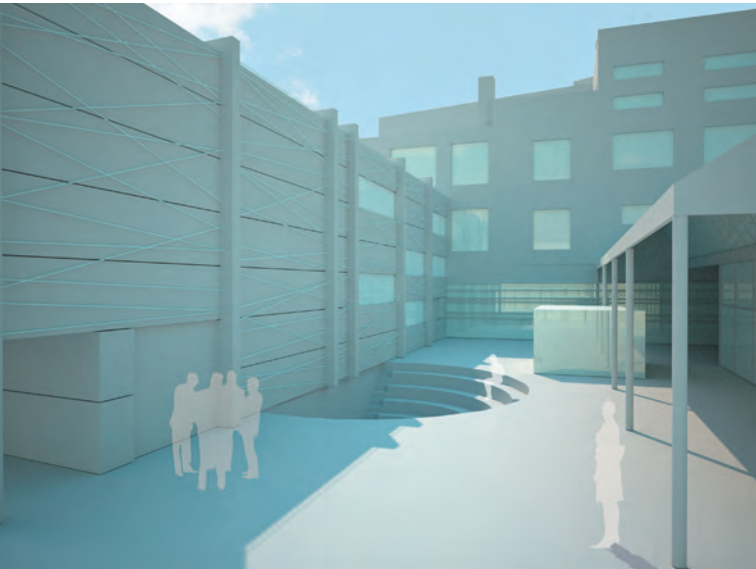
Het gebouw vormt met zijn betonnen skeletstructuur een stevige pleinwand die de achterliggende woningen in het 'Groen Kwartier' als het ware beschermd tegen overlast. De gewezen draadstructuur die tussen de dragende portalen gespannen is, verwijst naar de textielindustrie, heeft een constructieve functie als windverband tussen de betonnen portalen en dient aan de woningzijde als houvast voor de groei van klimrozen. Met de rozen kunnen de rozentelers uit de regio hun kunsten demonstreren aan het openbare groengebied.

Om een optimaal functioneren van de twee zalen te garanderen, zonder dat zij elkaar storen, worden deze bouwfysisch volledig los van elkaar geplaatst. Zo mogen de leidingen voor verluchting, water ... niet van de ene zaal naar de andere lopen en in de gevel bevinden zich twee akoestische voegen die ervoor moeten zorgen dat de geluidsgolven zich niet via de wanden van de ene naar de andere kant verplaatsen.

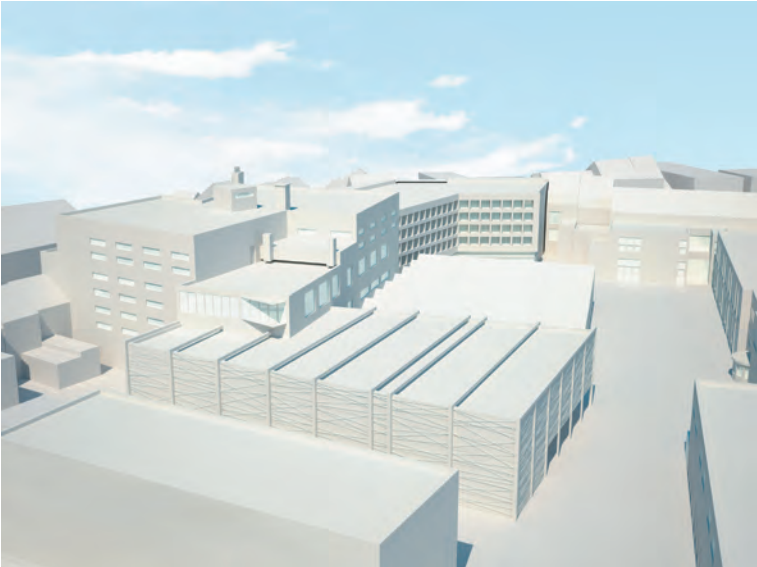
Binnen in de polyvalente zalen bevindt zich een akoestische wand die weg te schuiven is wanneer zich een groot evenement voordoet. Deze akoestische wand bestaat eigenlijk uit twee wanddelen met daartussen een akoestische spouw. De toegang tot de gemeenschappelijke toiletruimtes (een akoestisch geïsoleerde doos in de ruimte) bevindt zich in deze spouw en maakt het dus mogelijk dat bezoekers vanaf beide zalen van de faciliteiten gebruik kunnen maken zonder het andere evenement te storen.



zicht vanaf het 'Groen Kwartier' naar het 'Creatief Plein' en polyvalente zalen rechts



zicht op de polyvalente zalen met open-air-lobby rechts en open-air auditorium



zicht op de 'Creatief Plein' met woningbouw en de polyvalente zalen op de voorgrond

6.4.6. DE TWEE WOONHUIZEN

Het maakt voor de haalbaarheid van de voorliggende ontwikkelvisie niet uit of de twee woonhuizen aan de Schoolstraat wel of niet blijven staan. Ze kunnen prima geïntegreerd worden in het plan maar ook net zo goed op een willekeurig moment hergebruikt of verwijderd worden en ruimte maken voor een extra toegang naar het binnengebied, een uitbreiding van de academie, het ondernemers/startercentrum, als conferentiefaciliteit of een aanvullende vraag vanuit de creatieve sector. Het plan staat of valt er niet mee. En precies dit maakt de irrelevantie voor het wel of niet behouden van deze twee gebouwen (met of zonder woonfunctie) economisch duurzaam: De ontwikkeling rond deze huizen heen zal weinig effect op de waarde van deze huizen hebben. Een niet controleerbare prijsstijging van deze huizen op basis van een dwingend plan zal hierdoor niet optreden.

6.5. ECOLOGISCHE DUURZAME BELANGEN

Een aantal van de duurzame ecologische belangen is in de voorafgaande delen reeds ter sprake gekomen, andere zullen wij hier kort noemen:

De energetische aspecten van de bestaande gebouwen dienen goed onderzocht worden en in de uitvoering van de bouwprojecten met individuele maatregelen verbeterd worden.

De energetische eigenschappen van de sheddaken gebouwen zijn dusdanig slecht dat deze om die reden maar voor een klein deel hergebruikt worden als binnenruimte (Kunstcafé) en voor een deel als overdekte buitenruimte.

Binnen het kwalitatief hoogwaardig (openbaar) groen en autovrij woongebied kan een waterberging in vorm van een wadi (een regenwater infiltratievoorziening) opgenomen kan worden. Bij een grote hoeveelheid regen op korte termijn kan deze visueel aantrekkelijke in droge toestand begroeide verlagings in het parklandschap een grote hoeveelheid oppervlaktewater uit de verharde gebieden opnemen, waar het binnen enkele uren of dagen kan infiltreren. Scenario's zoals tijdens de wateroverlast in Wetteren tijdens de winter 2010-2011 kunnen hiermee voor een deel voorkomen worden.

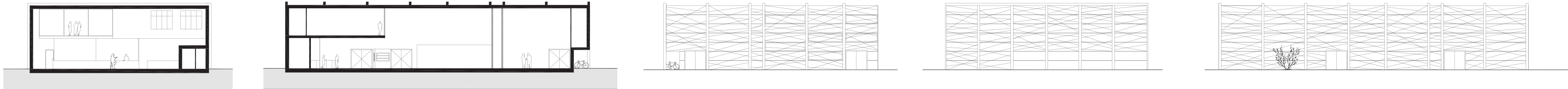
Voor de nieuwbouw wordt het principe van compact bouwen aangehouden met een beperking van emissieverliezen door het reduceren van het omhullend oppervlak.

Bij alle ecologisch duurzame ingrepen wordt erna gestreefd om eerst het maximaal haalbare te bereiken door mechanische, bouwkundige en architectonische middelen (oriëntering van het gebouw, zonwerende en schaduwrijke zuidgevels, natuurlijke ventilatie en dergelijke). Pas daarna (indien nog nodig) worden aanvullende technische oplossingen ontworpen.

De gegeven hoeveelheid bouwvolume verdient uit ecologische en economische overwegingen een studie naar een centrale warmtepomp met warmte- en koudeopslag in de bodem voor het gehele gebied.

Zonnecollectoren op de daken en structureel hergebruik van regenwater behoren tot de mogelijkheden voor het gehele gebied.

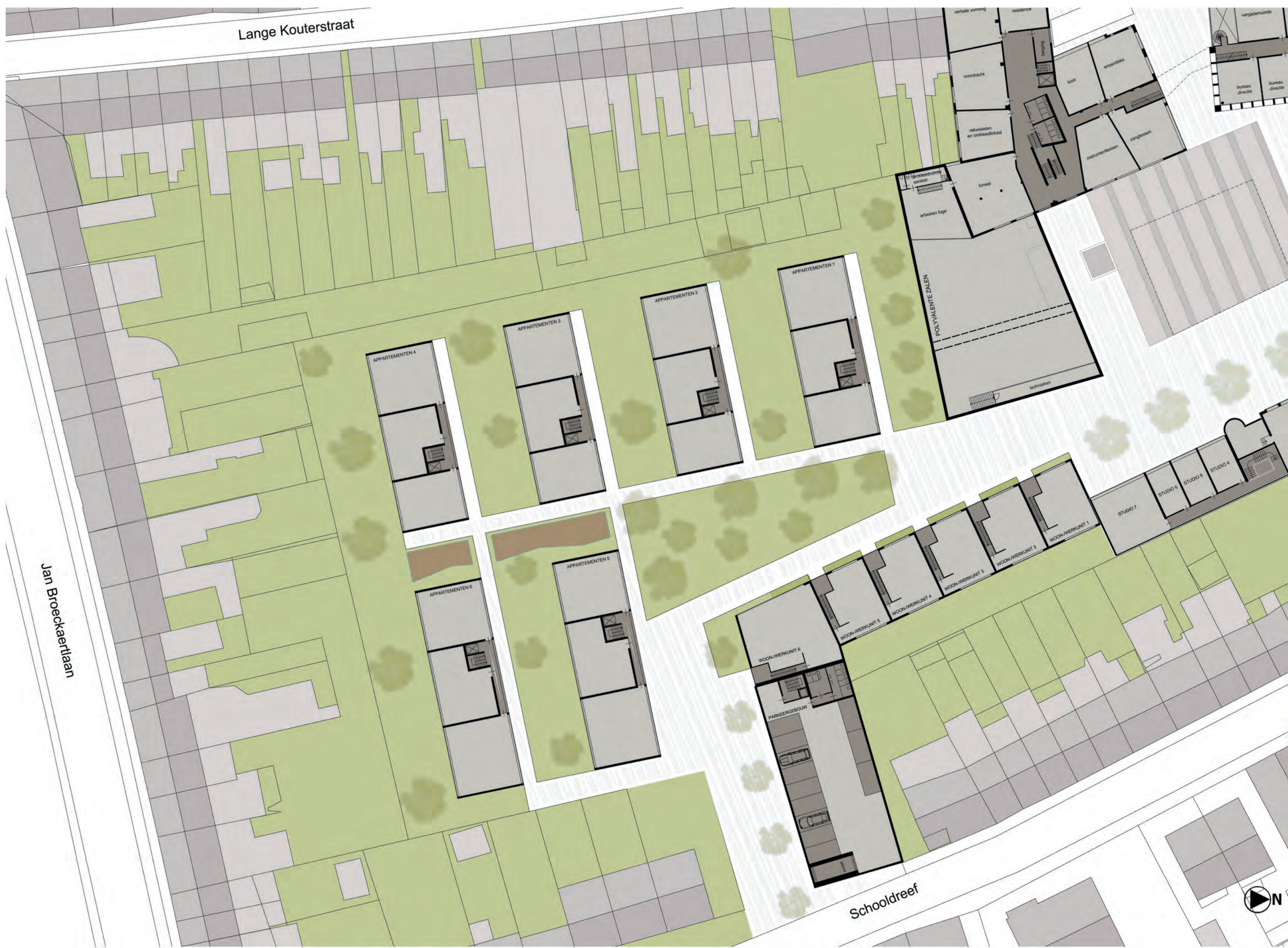
Een en ander zal in de verdere technische bewerking van het gehele gebied en specifiek voor de enkele bestaande en nieuwe gebouwen ontworpen en toegepast moeten worden.



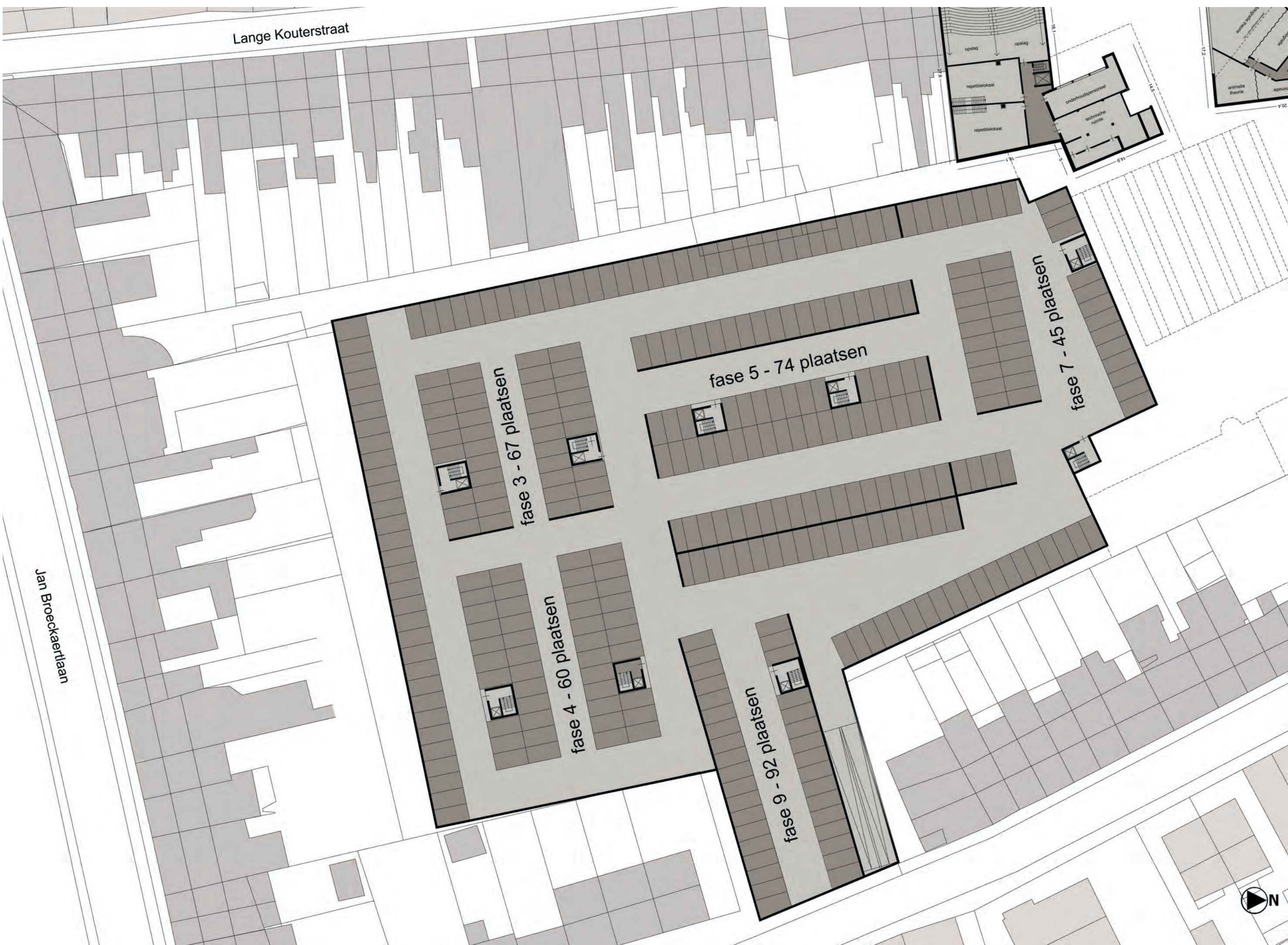
7. 'GROEN KWARTIER'

In het 'Groen Kwartier' kunnen wel of niet woningen worden gerealiseerd. Uiteraard kan dit ook uitsluitend als parkachtig groen gebied uitgewerkt worden maar het realiseren van woningen in het groen biedt sociale en financiële voordelen. De groene tuin van de academie wordt tot zijn vijfvoudige grootte uitgebreid over het gehele zuidelijke deel van de site (waar vroeger ook fabriekshallen stonden) en biedt plaats aan een aantal appartementsgebouwen en een openbaar groengebied. De bewoners maken gebruik van de doorweging van het gehele terrein en dragen bij aan een levendige binnenruimte. Het zal er fantastisch wonen zijn: rustig in het groen in het centrum van Wetteren.











GROEN KWARTIER



zicht vanaf de Schooldreef richting 'Groen Kwartier' met parkeergebouw rechts en woningbouw achter

'DUURZAAMHEID'
'Duurzame ontwikkeling' is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Bij duurzame ontwikkeling is dus sprake van een ideaal evenwicht tussen sociale, economische en ecologische belangen. In onze teksten baseren wij onze visie en onze ontwerpen op gebouwniveau op deze principes van duurzaamheid.

7.1. SOCIALE ONTWIKKELVISIE VAN HET 'GROEN KWARTIER'

De beoogde toekomstige functie van het 'Groen Kwartier' in het zuidelijke deel van de site is in ons concept tweeledig. Wij stellen een combinatie voor van een groot openbaar recreatief groengebied en woningbouw. De tuin van de fabriek, het huidige parkeerterrein en de zeer diepe percelen achter de huizen langs de Jan Broeckaertlaan kunnen deel uit maken van deze groene parkachtige omgeving. Dit gebied kan onbebouwd blijven of een transformatie als kwalitatief hoogwaardig openbaar groen autovrij woongebied ondergaan. Ons voorstel voor bebouwing is een schematisch voorstel en kan er uiteraard ook heel anders uit komen te zien.

7.2. HET ENSEMBLE VAN HET 'GROEN KWARTIER'

De woongebouwen presenteren zich gezamenlijk als een ensemble. Wij adviseren een eenheid in verschijning om dit ensemble een rustige uitstraling naar het groengebied te geven. De appartementsgebouwen moeten in schaal worden afgestemd op de grootte van de locatie en kunnen twee à drie verdiepingen hoog worden. Het is een haalbare uitdaging, om de gebouwen dusdanig te plaatsen dat zij ondanks de openbaarheid van de ruimte om de woningen heen voldoende privacy te bieden. Eventueel kunnen (kleine) delen van de groene buitenruimte geprivatiseerd worden, maar nooit omheind.

7.3. FUNCTIES IN HET 'GROEN KWARTIER'

Er kunnen verscheidene typologieën, woonvormen en doelgroepen een plaats krijgen in de appartementsgebouwen. Maar alle gebouwen moeten worden gerealiseerd met dezelfde hoogwaardige uitstraling naar de groene omgeving toe. Een bijzondere woningtypologie stellen wij voor ter plaatse van de doorgang van het 'Groen Kwartier' naar het 'Creatief Plein', tegenover het gebouw met de polyvalente zalen: Hier stellen wij woon-werk-units voor creatievelingen voor met hoge atelierruimtes beneden, die van grote openslaande deuren naar buiten toe zijn voorzien, met daarboven een woonverdieping. De doelgroep voor deze woon-werk-units wenst niet alleen te werken maar ook te wonen op de site. Een uitgelezen kans dus om creatieven aan te trekken en te binden aan deze locatie. De identificatie van deze gebruikers- en bewonersgroep met de site zal bijzonder groot zijn. In de overgangszone tussen de twee gebieden zullen zij een bijzondere sociale rol innemen. Aan de Schooldreef stellen wij voor om de in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage te situeren. Boven en naast de hellingbanen kunnen parkeerplaatsen voor de bewoners van de Schooldreef in een parkeergebouw gemaakt worden. Dit sierlijke gebouw op kolommen is ontworpen met een winddoorlatende, groen begroeiende gevel die de ingang naar het 'Groen Kwartier' begeleidt. In de plint van dit gebouw wordt een fietsenstalling vlakbij de ingang van de site gerealiseerd. Ook kunnen sanitaire voorzieningen worden gemaakt om het gebied schoon te houden.



zicht in het 'Groen Kwartier' op een zone tussen twee van de woongebouwen



zicht in het 'Groen Kwartier' op de zone tussen de woningen en de polyvalente zalen

8. VERKEER EN PARKEREN

Een gewenste duurzame ontwikkeling is het verwijderen van de auto's uit de site en de omliggende straten, met name de Lange Kouterstraat en de Schooldreef. Het uiteindelijke doel is dat zo weinig mogelijk verkeer rond de site circuleert, er geen parkeren meer op het maaiveld en in de straten aan de rand van de site mogelijk is, maar dat de parkeerbehoefte van de site zelf, van de omliggende straten en voor een deel van het centrum kan worden ingelost met boven- en ondergrondse parkeergebouwen.

Een goede bereikbaarheid van de locatie zonder auto is een eerste stap in de goede richting. Door op strategisch geschikte plaatsen bij de toegangen naar het gebied maar ook midden in het gebied (overdekte) fietsenstallingen te realiseren wordt het de bezoeker aantrekkelijk(er) gemaakt om met de tweewieler te komen.

Om de overlast van verkeer rond de locatie te verminderen proberen wij het verkeer minder aanleiding te geven om rond de site te rijden. Een betere circulatie van het autoverkeer rond de site is daarom noodzakelijk. Dit wordt bewerkstelligt door het verkeer in een lus als eenrichtingverkeer rond de site te leiden, vanaf de Jan Broeckaertlaan, via de Schooldreef naar de Schoolstraat en tenslotte via de Lange Kouterstraat terug in de Jan Broeckaertlaan. Dit ingrijpen moet de Schooldreef ontlasten van het tweerichtingsverkeer.



Binnen het plangebied kan een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd worden met de in- en uitrit aan het brede deel van de Schooldreef. Door de parkeergarage en de hellingbanen naar de ondergrondse parkeergebouwen zo dicht mogelijk bij het kruispunt Jan Broeckaertlaan/Schooldreef te leggen, zullen de nieuwe activiteiten op Cordonnier geen extra overlast veroorzaken voor de omliggende straten. Hiervoor dient dit kruispunt nieuw vormgegeven te worden en de eerder ingezette verbreding van het straatprofiel aldaar doorgezet. Enkel in dit deel van de Schooldreef zal om deze reden tweerichtingsverkeer toegelaten worden. Hierdoor zal het grootste deel van het bestemmingsverkeer voor Cordonnier (publieke delen en woningen) aan de rand van de wijk blijven en niet verder het centrum inrijden.

Het aantal parkerende auto's in de Schooldreef dient zo veel mogelijk teruggebracht te worden, bij voorkeur zelfs volledig. Hiervoor in de plaats kunnen de bewoners gebruik maken van de ondergrondse parkeervoorziening binnen 'Cordonnier Creatief Kwartier' maar is er ook direct aan de Schooldreef een parkeergebouw boven de in- en uitrit naar de parkeerkelder voorzien, gereserveerd voor de bewoners.

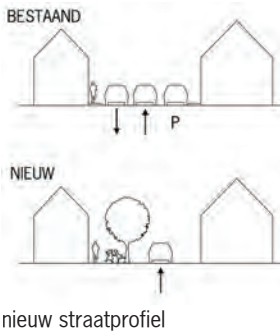
Om de auto's uit het straatbeeld van de Lange Kouterstraat te weren, is ons voorstel om op het terrein tussen de nummers 32 en 46 een parkeergebouw te realiseren dat gebruikt kan worden door de bewoners van de Lange Kouterstraat.



Door het parkeren in de omliggende straten tegen te gaan en eenrichtingsverkeer aan te houden, wordt straatprofiel rustiger en beter. Wij stellen voor om een zone 30 straat in te voeren met een gelijkvloers profiel over de gehele breedte zonder verschil tussen voet- en rijweg en het toepassen van verkeersremmende straatmeubels. De straten zijn in eerste lijn bedoeld voor de bewoners, voetgangers, fietsers en spelende kinderen.

De ondergrondse parkeergarage heeft een aantal openbare trappenhuizen die verschillende zones van de site bedienen en ook een aantal in toegang beperkte trappenhuizen direct tot in de appartementsgebouwen. Door het gefaseerd uitvoeren van de parkeervoorzieningen zal het aantal parkeerplaatsen in het plangebied gedurende de jaren toenemen. In de faseringsplanning wordt er rekening mee gehouden dat het aantal totale parkeerplaatsen op de site vanaf nu tot uiteindelijke oplevering nooit afneemt ten opzichte van de voorgaande fase(n).

Het aantal parkeerplaatsen kan uiteraard flink verhoogd worden door niet zoals in dit voorstel één, maar twee ondergrondse parkeerverdiepingen te realiseren met de overweging om de parkeernood vanuit het centrum te kunnen beantwoorden. Personen die op (onder) de site komen parkeren om naar het centrum te gaan zijn welkome passanten, die uit een van de trappenhuizen vanaf de parkeergarage op de site uitkomen en deze doorlopen richting centrum, kennismaken met het gebied en voor extra levendigheid zorgen.



nieuw straatprofiel

9.6. FASERING

De verbouw en restauratie zal een aantal jaren vergen. Dit betekent dat gedurende deze tijd er ook vele transporten van en naar de bouw plaats zullen vinden. Met de bereikbaarheid van functies en bouwplaatsen is in de fasering rekening gehouden. We zullen in overleg met de gemeente en buurt een goede routing moeten afspreken zodat overlast zoveel mogelijk wordt vermeden.

RENOVATIE / NIEUWBOUW (GROEN)
SLOOP (ROOD)



BESTAAND



FASE 1



FASE 2



FASE 3



FASE 4



FASE 5



FASE 6



FASE 7



FASE 8

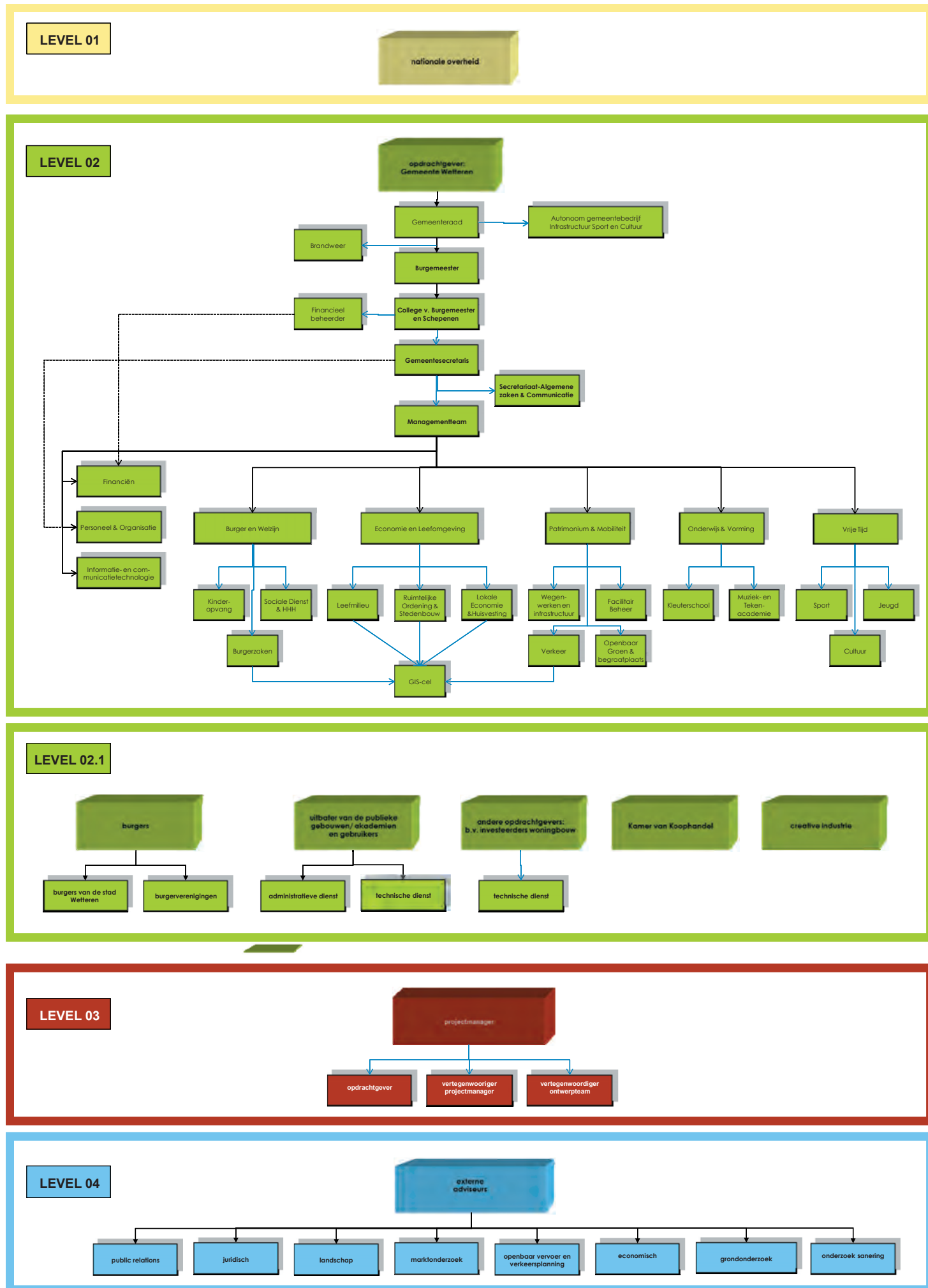


EINDBEELD

VERHUIZINGEN



9.7. ORGANOGRAM T.B.V. WERKPROCES



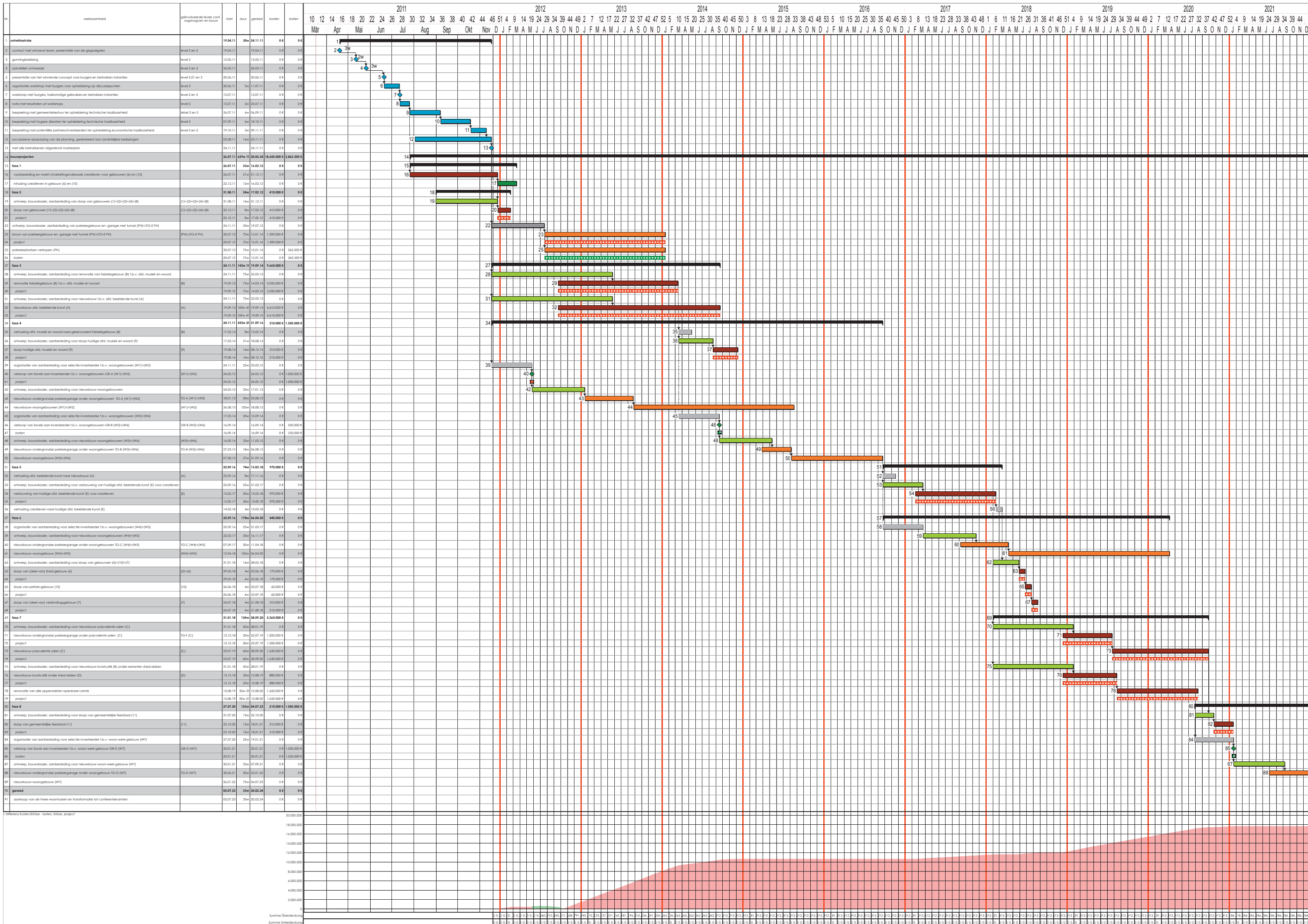
9.8. PLANNING WERKPROCES

De uitwerking van het voorontwerp na selectie is een bijzonder moment in de planning en de organisatie van het project. In deze fase wordt het concept op zijn robuustheid getoetst en in gemeenschappelijke workshops met burgers, creatieven, betrokkenen en betrokken instanties uit de politiek en de economie verder ontwikkeld. Zodoende kan een ontwerp ontstaan met een brede consensus, zodat de weg naar realisatie geëffend wordt. Bij dit proces worden behalve de gemeente en de vertegenwoordigers van de toekomstige gebruikers vooral burgers van Weteren, de creatieve industrie, de Kamer van Koophandel en vertegenwoordigers van milieubelangen betrokken. Het concept wordt door medewerkers van de gemeente ook op zijn technische kwaliteit getoetst en waar nodig verbeterd. Het resultaat zal een robuust, duurzaam en flexibel masterplan zijn dat als basis zal dienen voor de realisatie van een opzienbarend project in Weteren.

Reeds in deze beginfase zullen ruimten ter beschikking worden gesteld aan de creatieve industrie. Andere delen van het terrein kunnen (voorlopig) worden gebruikt voor parkeren om de grote behoefte in het centrum tegemoet te komen. Met de bouw van het parkeergebouw en de ondergrondse parkeergarages aan de Schooldreef kan door de gemeente en partners vroeg in het proces begonnen worden om het parkeerprobleem in het centrum zichtbaar voor de burgers en de ondernemers aan te pakken en op te lossen.

Na het slopen van een aantal elementen wordt het fabriekgebouw met zijn indrukwekkende vormgeving gerenoveerd en de krachtige nieuwbouw aan het noordelijk hoofd aan de centrumzijde van de site als duidelijk statement en signaal naar de stad gerealiseerd. Voorafgaand zal een eerste deel van de gemeentelijke grond ter behoefte van woningbouw verkocht worden aan een investeerder die door een aanbesteding wordt geselecteerd op kwaliteit. Deze verkoop levert een bijkomend startkapitaal voor de gemeente en voorkomt financiële knelpunten en demonstreert op politiek niveau een economisch denken. Zodoende zal op een vroeg moment reeds de helft van alle bouwprojecten gerealiseerd zijn.

De site straalt binnen korte tijd een vernieuwde dynamiek uit in en voor Weteren. Als de academies naar hun nieuwe onderkomen zijn verhuisd en de creatieven hun definitieve ruimten hebben betrokken is de weg vrij voor de herontwikkeling van het binnengebied. De omwonenden en/of eigenaren van kavels in het binnengebied zullen vertrouwen hebben gekregen in de ontwikkeling van kwaliteit en verkopen (een deel van) hun eigendommen aan investeerders voor de aanvullende bouw van woningen. De polyvalente zalen worden zoals ook het café direct naast de academie gerealiseerd, zo ontstaat er een attractief en karakteristiek nieuw hart in het centrum van Weteren onder de oude sheddaken van de fabriek.



9.9. RISICO'S

Aan de ontwikkeling en realisatie van het project zijn een groot aantal risico's verbonden. Zonder ze te kwantificeren willen we hier in elk geval de thema's benoemen.

BOUWKOSTEN

De voorliggende calculaties zijn gemaakt op basis van een schetsontwerp. Dit betekent dat er nog een aanzienlijke onzekerheid - zowel naar boven als naar beneden - in deze calculatie zit. Zeker bij bestaande bouw is het extra lastig de kosten te bepalen omdat er gedurende de uitvoering vaak onverwachte zaken opduiken die van te voren niet te voorzien waren.

OPBRENGSTEN

Risico's in de opbrengsten betreffende het huur- en verkoopprijsniveau van alle functies, de snelheid waarmee de ruimte daadwerkelijk is verhuurd na oplevering en de eindwaarde van het complex. De inkomsten zijn gebaseerd op een actuele inschatting van de markt. Pas bij het contracteren van investeerders, kopers, verkopers en huurders is hierover zekerheid te verkrijgen. Door de lange doorlooptijd blijft er nog enkele jaren onzekerheid hieromtrent.

FINANCIERING

In de huidige tijd is externe financiering niet gemakkelijk te verkrijgen. Er worden meer zekerheden gevraagd, er wordt minder vreemd vermogen verstrekt ten opzichte van eigen vermogen en de renteopslagen kunnen afhankelijk van de financieringsmarkt ook nog eens sterk oplopen. Een financier schrikt ook van de staat van sommige gebouwen. Kortom, financiering is zeker niet makkelijk te verkrijgen en zal bijzondere oplossingen vergen.

ONTWERPRISICO'S

Het ontwerp dient nog verder te worden uitgewerkt. Niet ondenkbaar is dat er bij uitwerking onverwachte eisen worden gesteld, bijvoorbeeld vanuit brandveiligheid die kostenverhogend kunnen zijn.

MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK

Het project leeft sterk in de buurt. Meninge van buurtbewoners en ondernemers hebben een belangrijke input geleverd voor onze plannen. Ondanks de beoogde actieve betrokkenheid van en afstemming met de directe belanghebbenden uit de omgeving valt niet met zekerheid te stellen dat er geen bezwaren vanuit deze hoek zullen worden aangedragen. Eventuele bezwaren kunnen de looptijd van de ontwikkeling vertragen.

