

TUSSEN KOER EN OEVER

00 4007

MASTERPLAN TIP BUDA-EILAND



atelier horizon Orientes

3 AMBITIES

TUSSEN STEDELIJKE ASSEN EN VERBORGEN TUIJEN

Het unieke weefsel van Kortrijk is opgebouwd uit een dubbel netwerk, waarbij stedelijke assen en verborgen tuinen elkaar aanvullen. Het primaire en richtinggevende raamwerk structureert en vertaalt zich in robuuste stedelijkheid. Terwijl het secundaire netwerk verborgen open ruimtes bevat, op het eerste zicht niet-evidente trajecten onderlijnt, en voornamelijk deze stedelijkheid verzacht en ademruimte geeft.

Het is de dichotomie tussen beiden die ons aanspreekt. Net door hun nabijheid en nauw samengaan vormen deze beide netwerken een waardevol kader. Toch zijn ze telkens duidelijk te onderscheiden van elkaar: een complementariteit, maar nauwelijks een overlap. Alsof ze elkaar telkens uitdagen om de bovenhand te nemen binnen de stedelijke dans. Verborgen tuinen (denk maar aan BK6 of de Tacktuin) wisselen elkaar af met assen (zoals de Budastraat of de Reepbrug). Zo kan men de stad op diverse manieren doorkruisen, ontdekken en beleven.

De tip van het Buda-eiland wordt dan ook door beiden vormgegeven en de voorgestelde visie kan gezien worden als de ruimtelijke articulatie tussen deze structuren en schaalniveaus. De Budatip draagt namelijk zowel bij tot het netwerk van verborgen tuinen, als een schakelstuk tussen twee stedelijke assen, en maakt ook onderdeel uit van één van deze stedelijke noord-zuid verbindingen. Deze lezing brengt meteen een heldere structuur en morfologische ambitie voor de toekomstige invulling van de tip.

Hoe kan in de toekomst de kwaliteit van deze kleinschaligheid gegarandeerd worden binnen een ruimere ambitie van stedelijke programma's en verbindingen? Hoe kan de intimiteit van het secundaire netwerk als een tegengewicht fungeren in de stedelijkheid die op de tip van het eiland geprojecteerd wordt? Hoe kan er een evenwicht gezocht worden tussen de Budatip als een verborgen parel, als ervaring vanuit de binnenstad, en de unieke kans tot het creëren van een baken aan de Leie, de oorsprong van Kortrijk?



DE NIEUWE BUDATIP ALS DEEL VAN EEN PALIMPSEST

Het Buda-eiland heeft een erg gelaagde geschiedenis met veelvuldige transformaties, niet enkel van de diverse gebouwen, maar evenzeer van het eiland zelf. Het continu heruitvinden van de notie van het Buda-eiland is eigen aan de plek. Doch is dit telkens gepaard gegaan met een uiterst fijngevoelige werkwijze waarbij de historische lijnen telkens geïntegreerd werden in een hernieuwde morfologie. De historische parels, zoals klooster en zorginstellingen, industrieën en stedelijke verbindingen, kregen keer op keer een nieuwe functie binnen het stedelijk systeem van het Buda-eiland. Als een palimpsest werd het opgebouwd, overschreven en verrijkt.

Ook de voorziene gestage transformatie van de Budatip gedurende het komende decennium moet zich inschrijven in deze geschiedkundige gelaagdheid eigen aan het site. Door in te zetten op het vervolledigen van de morfologieën met respect voor de geschiedenis, maar zonder er een stolp over te zetten, wordt er ingezet op een hernieuwing van de tip. Door te vertrekken van een ruimtelijk-historische analyse kunnen de huidige en historische dynamieken begrepen worden en kan er een passend vervolg geschreven worden.

Unieke erfgoedelementen maken onderdeel uit van het weefsel op de tip. Hierin lezen we kansen. Maar meer dan de overgebleven erfgoedelementen zelf denken we dat de geschiedenis ons een heldere hiërarchie van open ruimtes kan tonen, met unieke relaties tot de omliggende gebouwen en de Leie, maar ook voornamelijk met een intrigerende functieverdeling. De kloosterkoeren waren uniek, net zoals de Leieboorden en de overmaatse percelen van de fabrieken die verspreid zijn over het eiland.

Hoe kunnen de historische ruimtelijke systemen een basis vormen voor de toekomst van de Budatip? Hoe kan deze inherente kwaliteit gewaarborgd worden door vanuit de historische morfologieën enkele ruimtelijke randvoorwaarden en structurele lijnen uit te zetten?



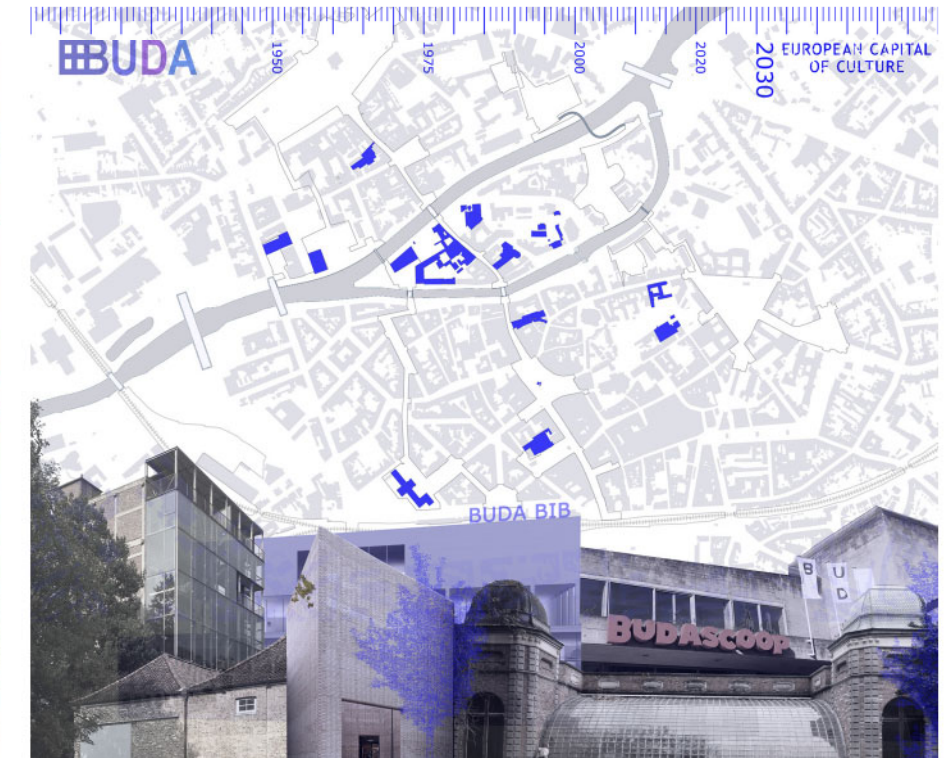
HET KUNSTENEILAND ALS EEN STEDELIJK BEGRIP

De identiteit van Buda als kunsteneiland is onlosmakelijk verbonden met een steeds evoluerende stadsdynamiek. Diverse cultuurinstellingen zijn sinds lange tijd aanwezig op het eiland en worden aangevuld met nieuwe plekken, relaties en opportuniteiten in de afgelopen decennia. Kunst en de culturele sector zijn in Kortrijk en op het Buda-eiland dan ook sinds lang een katalysator voor stadsvernieuwing. De hiermee gepaard gaande dynamiek opent mogelijkheden, naar gebruik, programmatorische interacties en invulling van open ruimte.

Hoewel het kunsteneiland zich doorheen de jaren bestendig heeft, blijven de relaties met de rest van de stad cruciaal. De scharnierpositie van het eiland tussen binnenstad en Overleie zorgt er dan ook voor dat hierin heel wat opportuniteiten schuilen.

Daarenboven moet ervoor gewaakt worden dat het kunsteneiland intrinsiek gezien wordt als een stedelijk begrip. Het grote succes van de huidige kunstensites zijn (deels) te wijten aan hun verwevenheid met de rest van het weefsel. Daardoor denken we dat het inzetten op een geïntegreerde site (en geen "eiland op het eiland") essentieel is voor de Budatip. Een plek waar kunst en stedelijkheid hand in hand gaan.

Hoe kan het masterplan optimaal inzetten op de verwevenheid van kunst en stad? Hoe kan de bibliotheek hierin de rol van motor spelen? Hoe zullen de verschillende culturele aantrekkingspolen binnen de stad optimaal kunnen interageren en welke rol speelt de tip van het Buda-eiland hierin? Hoe zal Kortrijk zijn identiteit als "maakstad" kunnen uitbouwen?



3 WERKSPOREN

De projectdefinitie omvat veel ambitie, maar ook een groot aantal onzekerheden waar het ontwerp onderzoek een antwoord aan zal moeten bieden. We zien onze opdracht dan ook als een begeleidingstraject waarbij het ontwerpteam, samen met de stad Kortrijk, stapsgewijs en in dialoog met private en publieke actoren op zoek gaat naar de mogelijkheden en kansen voor de tip van het Buda-eiland.

In tegenstelling tot een conventionele aanpak waarbij het project het eindresultaat van een rechtlijnige reflectie is, willen wij het ontwerp inzetten om het debat te openen, de dialoog op gang te brengen en zo uiteenlopende visies samen te brengen in één gedragen ontwerp.

We streven ernaar om aan de hand van het project verschillende alternatieven naast elkaar te plaatsen, zodat dialoog en afweging mogelijk wordt en de stad Kortrijk zich kan vergewissen van de juiste keuze. Ieder alternatief heeft immers zijn voor- en nadelen. Het is pas in de afweging van verschillende ontwerpispistes dat een voorkeursscenario duidelijk wordt. Deze aanpak, gebaseerd op afweging en overleg, is cruciaal binnen onze methode.

Het voorliggend ontwerp wordt dan ook voorgesteld ter illustratie van de ruimtelijke mogelijkheden en niet als eindresultaat op zich. Het vormt een eerste drager van het overleg, waardoor de ambitieniveaus op verschillende thema's duidelijk kunnen worden.

Om dit proces te structureren en de mogelijke alternatieven af te bakenen, is het belangrijk om van start te gaan met een inventarisatie van de randvoorwaarden. Daarom willen we het project opstarten vanuit 3 werksporen:

1. BOUWVORMEN:

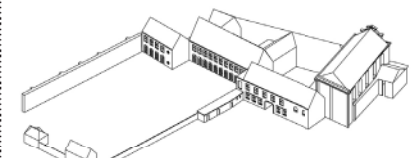
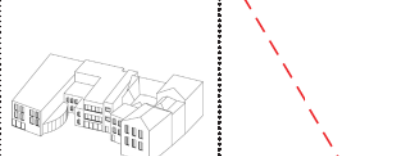
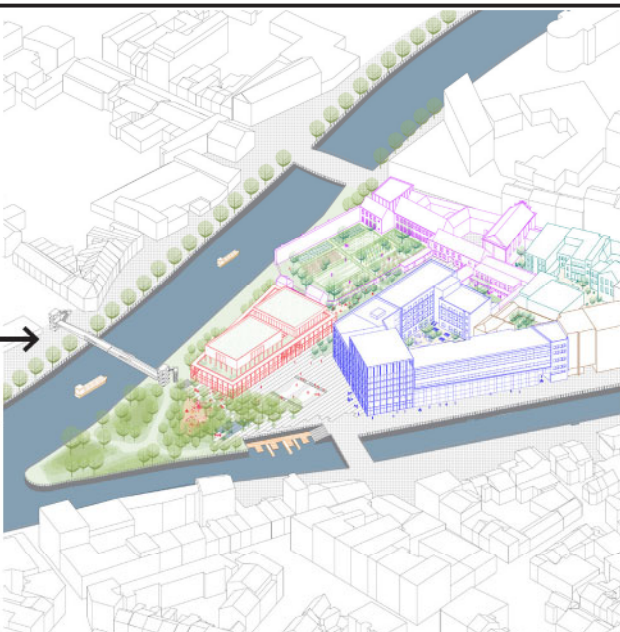
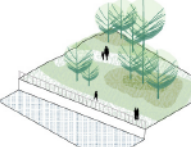
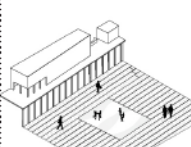
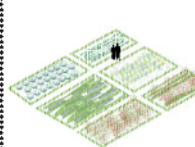
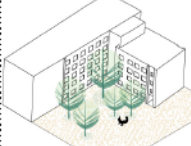
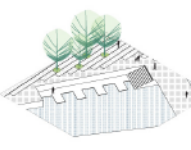
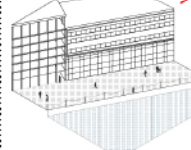
Eerst en vooral willen we een duidelijk begrip van de bestaande gebouwen en clusters. Vanuit een duurzaamheidsperspectief wensen we niet te vertrekken vanuit een tabula rasa scenario, maar streven we er net naar om zoveel mogelijk de bestaande infrastructuur opnieuw in te zetten. Daarom wensen we de kansen voor hergebruik in kaart te brengen door de essentiële maatvoering van deze gebouwen (breedte, vrije hoogte, type structuur, staat van het gebouw, netto/bruto verhouding ...) te analyseren en te inventariseren. Het wordt als het ware onze catalogus van ruimtelijke en typologische mogelijkheden.

2. PROGRAMMA:

De potentiële programmatorische invulling van de verschillende gebouwdelen, evenals hun wisselwerking, dient te worden geïnventariseerd op basis van overleg met de Stad, de culturele partners, de onderwijsinstellingen, de burgers en mogelijke private partners. Slechts vanuit overleg kunnen mogelijke kansen oplichten en programma's worden geassocieerd met specifieke gebouwdelen. Hieruit kan een wenslijst met verschillende categorieën (must-have; nice-to-have; optioneel; ...) per gebouwcluster samen worden vormgegeven.

3. PUBLIEKE RUIMTE:

Tenslotte wensen we na te denken over de mogelijke invulling van de publieke ruimte op de tip, enerzijds vanuit de stedenbouwkundige en landschappelijke eigenheid van de plek, anderzijds vanuit de noden en de toekomstige programmatie. Hoe kan de publieke ruimte op deze plek aanvullend zijn ten opzichte van het huidige aanbod én tegelijk de potentie van de plek waarmaken?

	INVENTARISATIE			ALTERNATIEVENONDERZOEK					MASTERPLAN
BOUWVORMEN				ALTERNATIEVEN	RUIMTELIJKE KWALITEIT	FINANCIËLE HAALBAARHEID	FASERING + EIGENDOMSITUATIE	...	EEN RAAMWERK VAN OPEN RUIMTE We zien het eindresultaat niet als een klassiek 'massaplan', maar eerder als een raamwerk van open ruimte die de bouwvelden duidelijk afbakt en de verschillende omliggende publieke ruimtes met elkaar verbindt. Door het raamwerk te hanteren als een vast kader met een flexibele invulling is deze armatuur flexibel genoeg om mogelijke opportuniteiten of programmatorische veranderingen op te vangen. Deze kan stapsgewijs gerealiseerd worden zonder de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van het geheel teniet te doen.
									
									
PROGRAMMA				1	✓		✗		
				2	✗		✓		
				3		✗		✓	
PUBLIEKE RUIMTE				ALTERNATIEVENONDERZOEK Vanuit deze inventarisatie van de randvoorwaarden, vertrekkend van drie thema's, zullen mogelijke combinaties of alternatieven oplichten waarbij een bepaalde programmatorische cluster wordt ingepast binnen een specifiek gebouwdeel en in relatie staat met een specifieke publieke ruimte. Deze mogelijke alternatieven zullen worden geëvalueerd aan de hand van criteria zoals de financiële haalbaarheid, de mogelijke fasering, de ruimtelijke kwaliteit... Vanuit deze afweging zal samen met de Stad en de betrokken partijen een voorkeursalternatief worden uitgestippeld.					
									
									

EEN RAAMWERK VAN OPEN RUIMTE

We zien het eindresultaat niet als een klassiek 'massaplan', maar eerder als een raamwerk van open ruimte die de bouwvelden duidelijk afbakt en de verschillende omliggende publieke ruimtes met elkaar verbindt. Door het raamwerk te hanteren als een vast kader met een flexibele invulling is deze armatuur flexibel genoeg om mogelijke opportuniteiten of programmatorische veranderingen op te vangen. Deze kan stapsgewijs gerealiseerd worden zonder de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van het geheel teniet te doen.

FLUCTUEREND LANDSCHAP EN STEDELIJK RAAMWERK

Het Buda-eiland is gesitueerd op een kruising van systemen. De Leie, de stadsassen en een fijnmazig netwerk vormen de basis voor de stadsmorfologie van Kortrijk en convergeren op de tip van het Buda-eiland.

DE LEIE ALS PROMINENTE EN STURENDE CORRIDOR

De rivier, die als levensader van het vlas de regio mee vormgegeven heeft, vormt een dynamische structuur. Doorheen de tijd hebben verschillende lopen de rivier gekenmerkt en hebben de meanders zich systematisch verlegd; een samenspel van bodemsamenstelling, waterkrachten, gevormde obstakels en overstromingen. Het historisch fluctuerend Leielandschap werd in de meer recente geschiedenis ook via infrastructuurwerken grondig veranderd. De Leiewerken hebben de huidige vorm van de rivier en de tip van het Buda-eiland mede bepaald. Ondanks de infrastructurele realiteit van de Leie, blijft de rivier nog steeds gelinkt aan enkele lager gelegen open meersenlandschappen, zoals Kortrijk Weide of de uiteinden van het Buda-eiland. De oevers vormen nog steeds een opportuniteit om deze zachte, natte gronden gelinkt aan het water te bestendigen, zoals ook in de aanleg van het park aan de Reepbrug wordt voorgesteld.

STADSASSEN ALS DRAGERS VAN HISTORISCHE EN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

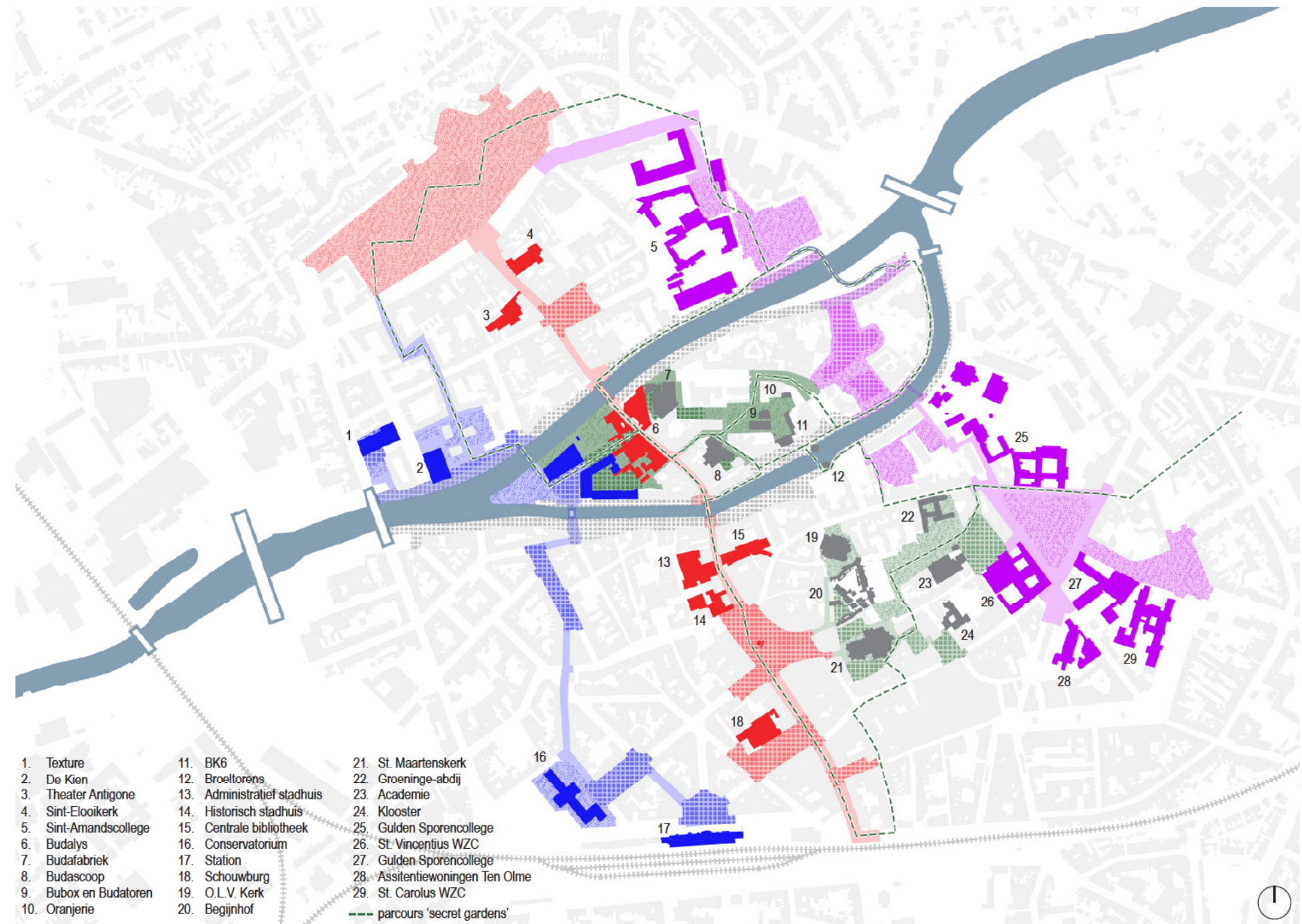
Op schaal van het stadscentrum van Kortrijk zijn in de noord-zuidelijke richting duidelijke stedelijke structuren te identificeren. Deze richting, loodrecht op de Leie, heeft een historische en praktische oorsprong (oversteekbaarheid van de rivier) en vormt tot op vandaag de dominante stedelijke richting in Kortrijk, met de Leiebruggen, sinds oudsher essentiële onderdelen van het stedelijk raamwerk.

Vandaag zijn er twee duidelijke assen te onderscheiden in de noord-zuid richting. De eerste werd door Bernardo Secchi en zijn team sterk uitgelicht en beschreven: de "noord-zuid as" langs de (Over)Leiestraat en Budastraat, welke een historische armatuur vormt in het weefsel. Daarnaast is er een tweede as die meerdere grote instituten en open plekken verbindt als schakels: via het Stadspark, de abdij, de overmaatse parking Broeltorens, de Atheneumsite tot aan het Astridpark (tevens het start/eindpunt van de eerste as). Met de komst van de nieuwe wijk in Overleie, de Reepbrug en de toekomstige herontwikkeling van het Buda-eiland licht een potentiële derde continuïteit op in het weefsel: opgespannen tussen het Astridpark en het conservatoriumplein aan het station, langs de Kasteelkaai, het President Rooseveltplein en het Louis Robbeplein. Deze stadsas vormt een drager van nieuwe ontwikkelingen en verbindt de drie delen van het stadscentrum van Kortrijk (binnenstad – Buda – Overleie). Samen zorgen de drie assen voor complementaire noord-zuid bewegingen doorheen Kortrijk.

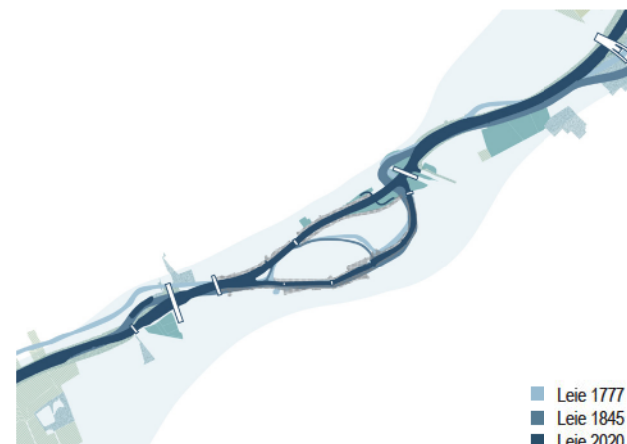
HET NETWERK VAN VERBORGEN TIJNEN

Tenslotte is er een derde systeem, typisch voor Kortrijk en complementair aan de twee voorgaande: het netwerk van "verborgen tuinen". Als een fijnmazig systeem vormen deze de secundaire verbindingen tussen de drie stedelijke assen. Deze schakels zijn tegelijk beleavingsruimtes, groene corridors en lokale verbindingen. Vaak maken ze onderdeel uit van een uitzonderlijke context, zoals bijvoorbeeld het Begijnhofpark. Het secundair netwerk bevat daarentegen uitzonderlijke kwaliteiten die we, zoals uiteengezet in ambitie 1, optimaal willen benutten.

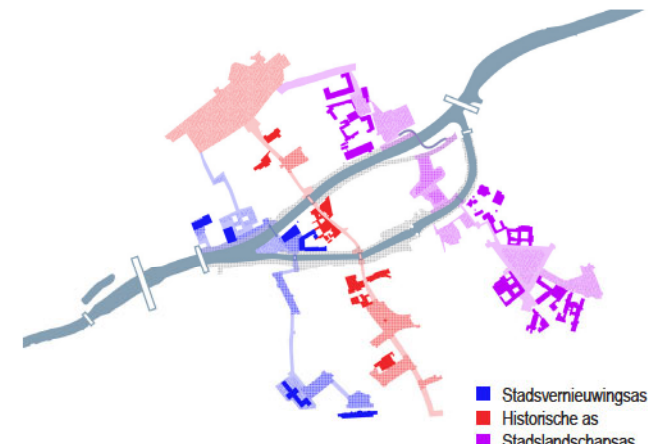
De wisselwerking tussen deze systemen vormt het startpunt van onze visie. De site ligt tussen beide Leie-armen, maar ook tussen twee van de stedelijke assen. In die zin zal een strategie voor de tip ook onlosmakelijk een invloed hebben op schaal van de volledige stad. De verschillende open ruimtes zijn een duidelijk voorbeeld van het netwerk van verborgen tuinen tussen de twee assen. Kortom, de tip van het eiland vormt een unieke kans deze diverse structuren te bestendigen en te verbinden.



DE LEIECORRIDOR ALS FLUCTUEREND LANDSCHAP



DRIE STRUCTURELE STADSASSEN



NETWERK VAN VERBORGEN TIJNEN



PARS PRO TOTO: EEN EVENWICHTSOEFENING

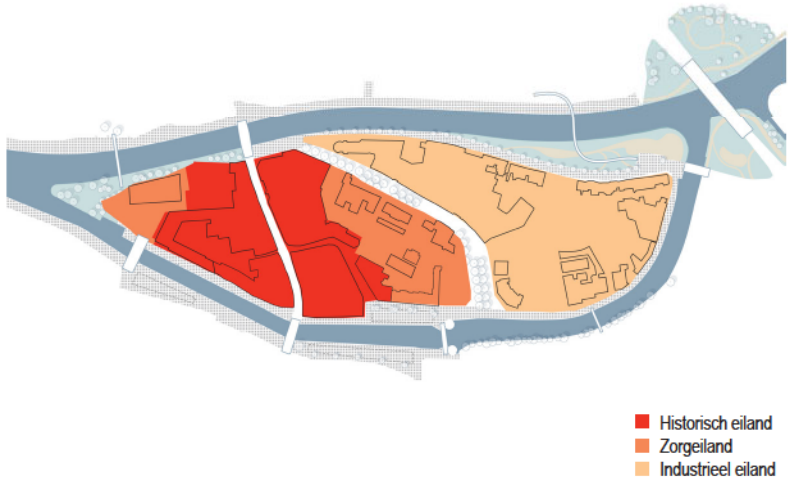
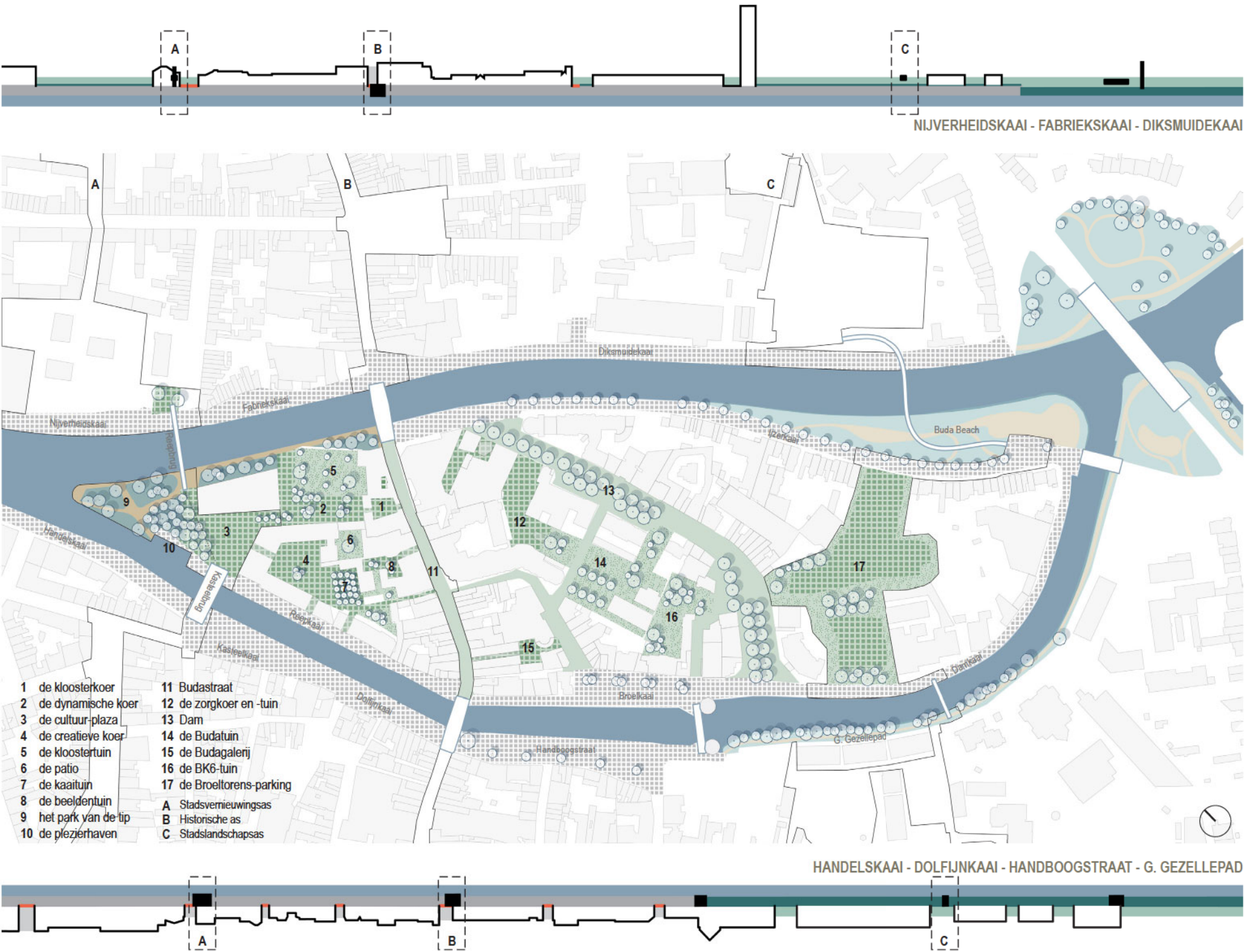
We schrijven ons in in de specificiteit van het Buda-eiland, zowel op vlak van morfologie, geschiedenis als programma. Het vormt een *pars pro toto*, waar opportuniteiten en uitdagingen voor Buda samenkomen. De tip zal daarom in de voorgestelde strategie behandeld worden als een integraal onderdeel van de systemen die het eiland vormgeven:

- Door zijn gelaagde geschiedenis is het Buda-eiland opgebouwd uit een patchwork van diverse morfologieën (historisch weefsel langs de Budastraat, open bouwblokken en industriële sites in de tweede rij, open parkruimte, ...). De Budatip brengt verschillende van deze morfologieën samen, zowel op vlak van gebouwd patrimonium als open ruimte typologieën.
- Verder werd het weefsel op quasi systematische wijze ingenomen door culturele instellingen, die de uitstraling van het eiland als geheel mee bepalen, maar die ook voornamelijk telkens

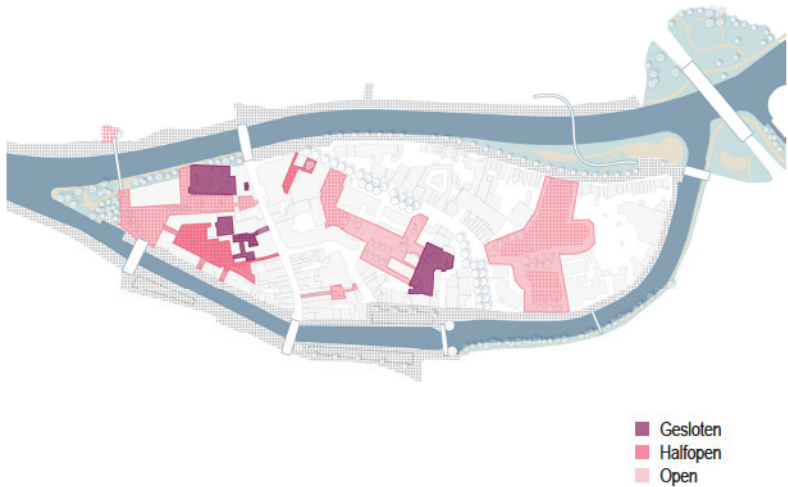
de omliggende open ruimtes activeren. Binnen deze logica zal ook de tip een belangrijke rol spelen in deze wisselwerking tussen culturele activiteiten en de open ruimte.

- Tenslotte staat het Buda-eiland als scharnier tussen binnenstad en Overleie ook in sterke relatie tot de oevers aan de overzijde van de Leie (Diksmuidekaai in het noorden en Handelskaai in het zuiden). Het masterplan reageert op de ruimtelijke kwaliteit van de noordelijke en de zuidelijke overzijde van de tip en speelt in op de referentiehoogtes van de gebouwen in de stedelijke façades langs het water.

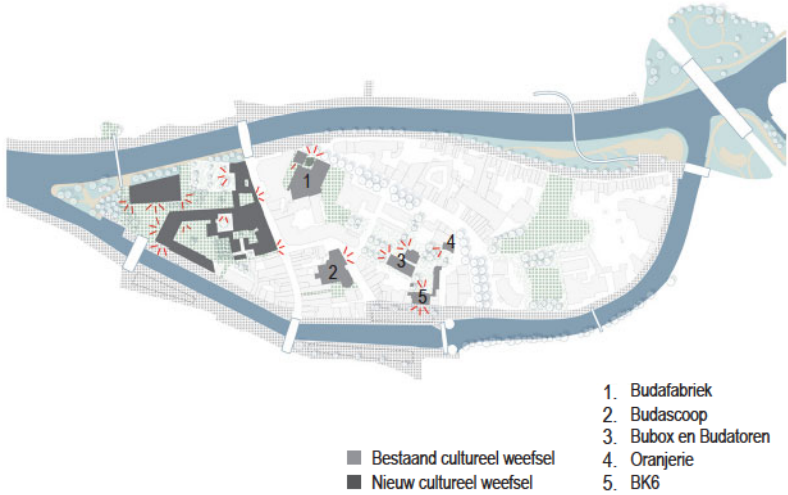
Deze uiteenlopende invloeden vragen om een zekere evenwichtsoefening, tussen open en gesloten, laag en hoog, nieuw en oud, zacht en hard, druk en rustig, ... We hanteren daarbij de open ruimte als "één-maker": de basisarmatuur van ons masterplan.



EEN EILAND GEVORMD DOORHEEN DE TIJD



GRADIËNTEN VAN TOEGANKELIJKHEID



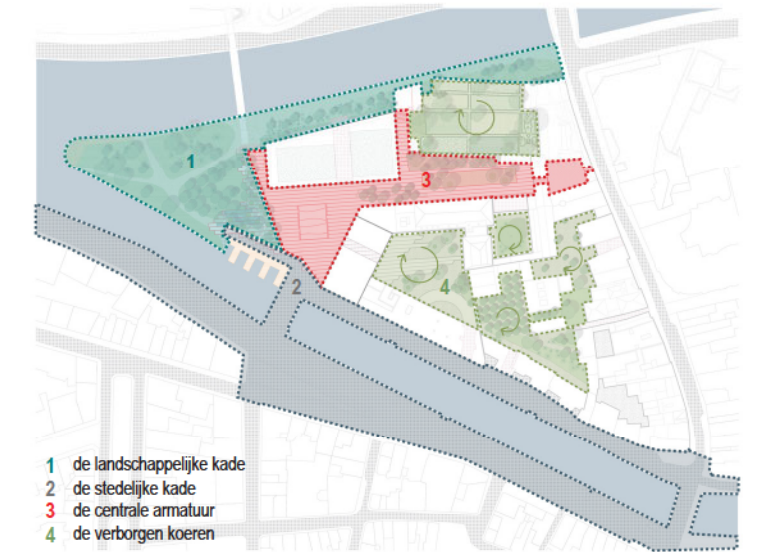
DE CULTUURGEBOUWEN IN RELATIE TOT DE OPEN RUIMTE

TUSSEN KOER EN OEVER

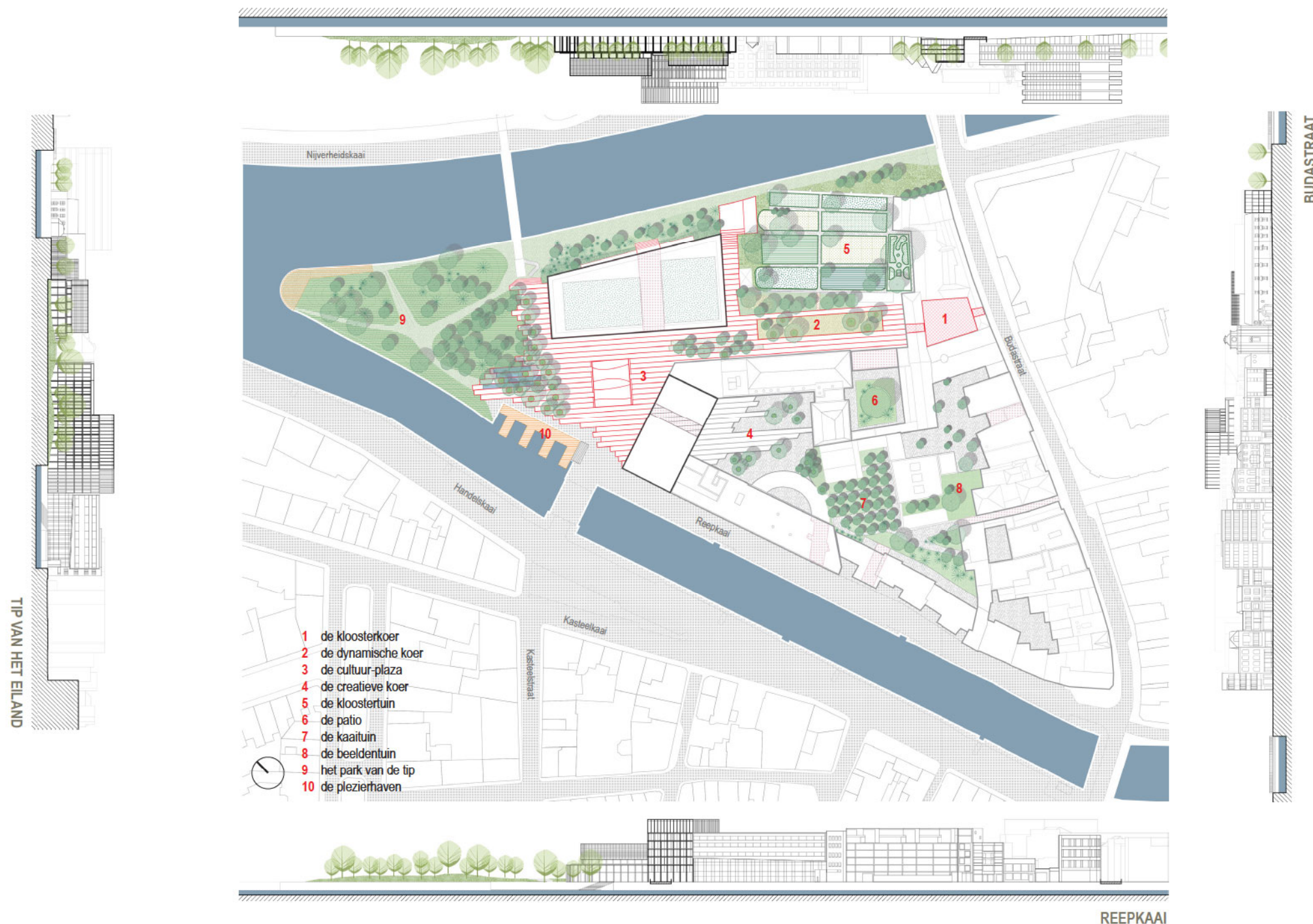
Het historisch eigendomsregister van het O.L. Vrouwhospitaal van 1749 toont een specifieke ruimtelijke configuratie met een opeenvolging van koeren van aan de Budastraat richting de tip van het eiland. De "Voorkoer" van het klooster vormt hierbij de eerste sequentie, met vervolgens "den middel Coer", de "Eersten hof", het "Nederhof", de "Kerckhof", de "Loghtingh", de "Meersch ende Weyde"... elk met een specifieke aanleg en gebruik. Deze stedelijke verweving van open en gesloten ruimtes, inherente kwaliteit van het Buda-eiland, ging stapsgewijs verloren doorheen de tijd door het uniformiseren van de open ruimte aanleg (grotendeels geasfalteerd als parkeerruimte) en het toevoegen van nieuwe ziekenhuisgebouwen, vormgegeven vanuit een interne logica. Deze historische constellatie inspireert ons om een ruimtelijk model te ontwikkelen waarbij de sequenties opnieuw duidelijk worden gearticuleerd. Iedere deelruimte kent in die zin zijn eigen atmosfeer en graad van publieke intensiteit. Deze stapsgewijze ontdekking, met een aaneenschakeling van ontvangst- en verblijfsruimtes, vormt de hoofdstructuur van het masterplan. Deze hoofdstructuur wordt opgespannen tussen de Budastraat en de tip enerzijds en tussen de minerale kade (zijde binnenstad) en de landschappelijke kade (zijde Overleie) anderzijds. Naast deze verbindende armatuur onderscheiden we te ontdekken intieme binnentuinen die gekoppeld zijn aan specifieke gebouwdelen of deze groeperen in een samenhangende cluster. De

historische kloostertuin vormt een interessant precedent en wordt aangevuld met een doorwaadbare semi-publieke binnentuin tussen beide bestaande ziekenhuisgebouwen aan de andere zijde. Ook de huidige binnentuin tussen de kloosterkapel en het gebouw van de OCMW-administratie, de semi-publieke residentiële tuin, doorwaadbaar vanaf de Schuddevisstraat, en de verschillende stadstuinen van de OCMW-gebouwen langs de Budastraat vormen een lokaal verankerd netwerk van op te waarderen en te ontdekken buitenruimtes.

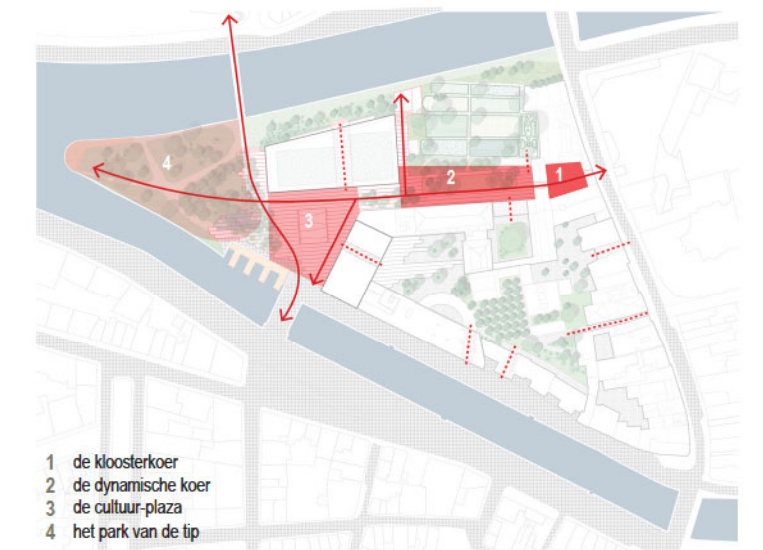
Het toekomstig raamwerk concretiseert de derde stedelijke as die de stationsomgeving met Overleie verbindt over de tip van het Buda-eiland heen. De voorgestelde gebouwen worden daarom strategisch ingetekend om het perspectief open te houden tussen de Kasteelbrug en de Reepbrug enerzijds en tussen de tip en de Budastraat anderzijds. Door deze verbindende as in noord-zuid richting als de westelijke grens te beschouwen voor de toekomstige bebouwing krijgt het toekomstige park op de tip de nodige ademruimte. Een zuidgericht plein brengt de minerale kade, het park en de plezierhaven samen. Twee nieuwe bouwvolumes omarmen en activeren de publieke ruimte. Deze centrale open ruimte fungeert als scharnier tussen de grootstedelijke as en het lokaal secundair netwerk en introduceert het Buda-eiland vanuit de binnenstad en Overleie. Hierdoor wordt de tip van het eiland nu een voorkant in plaats van een achterkant.



OPEN RUIMTE STRUCTUREN ALS BASIS VOOR HET RAAMWERK



- 1 de kloosterkoer
- 2 de dynamische koer
- 3 de cultuur-plaza
- 4 de creatieve koer
- 5 de kloostertuin
- 6 de patio
- 7 de kaaituin
- 8 de beeldentuin
- 9 het park van de tip
- 10 de plezierhaven

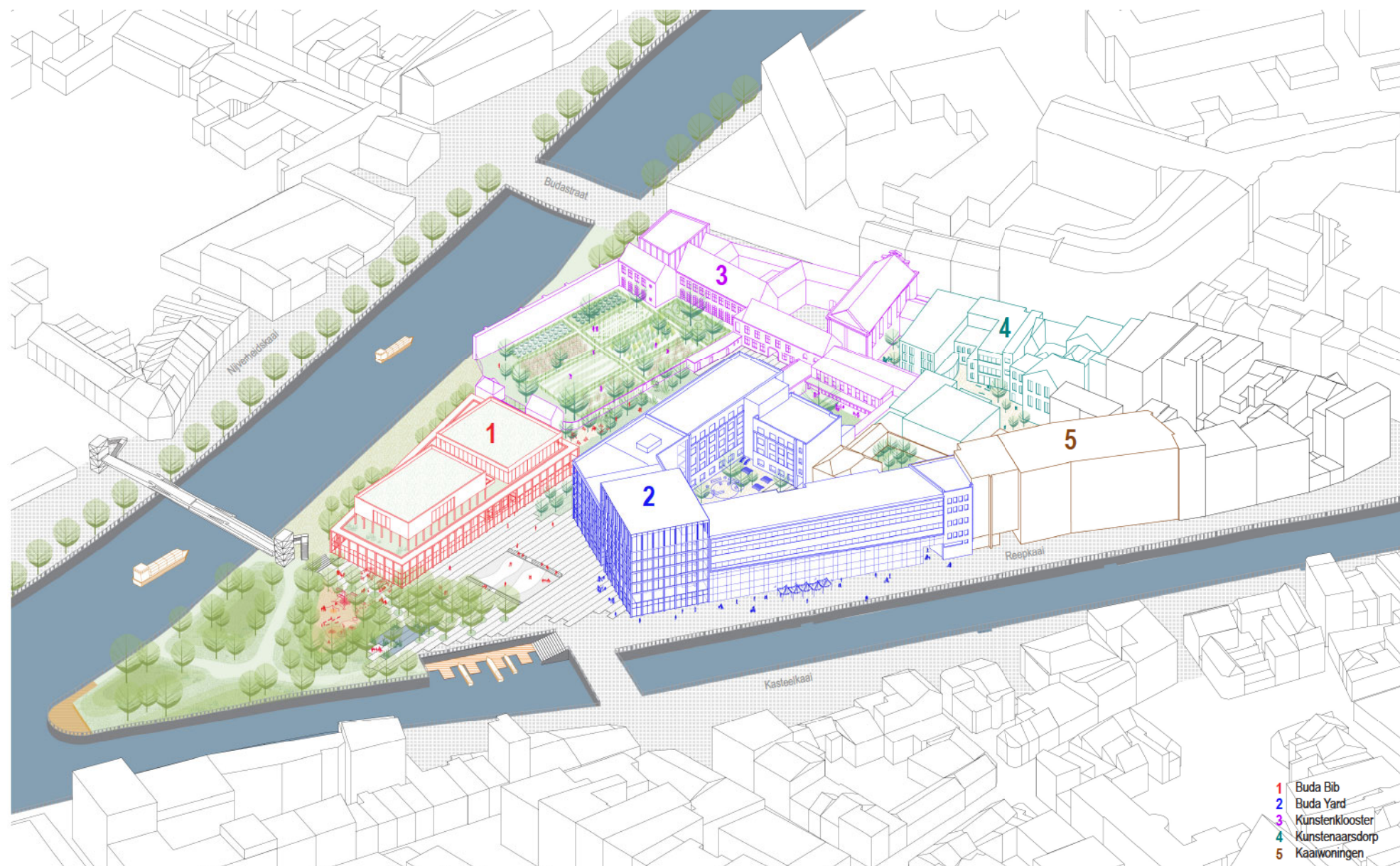
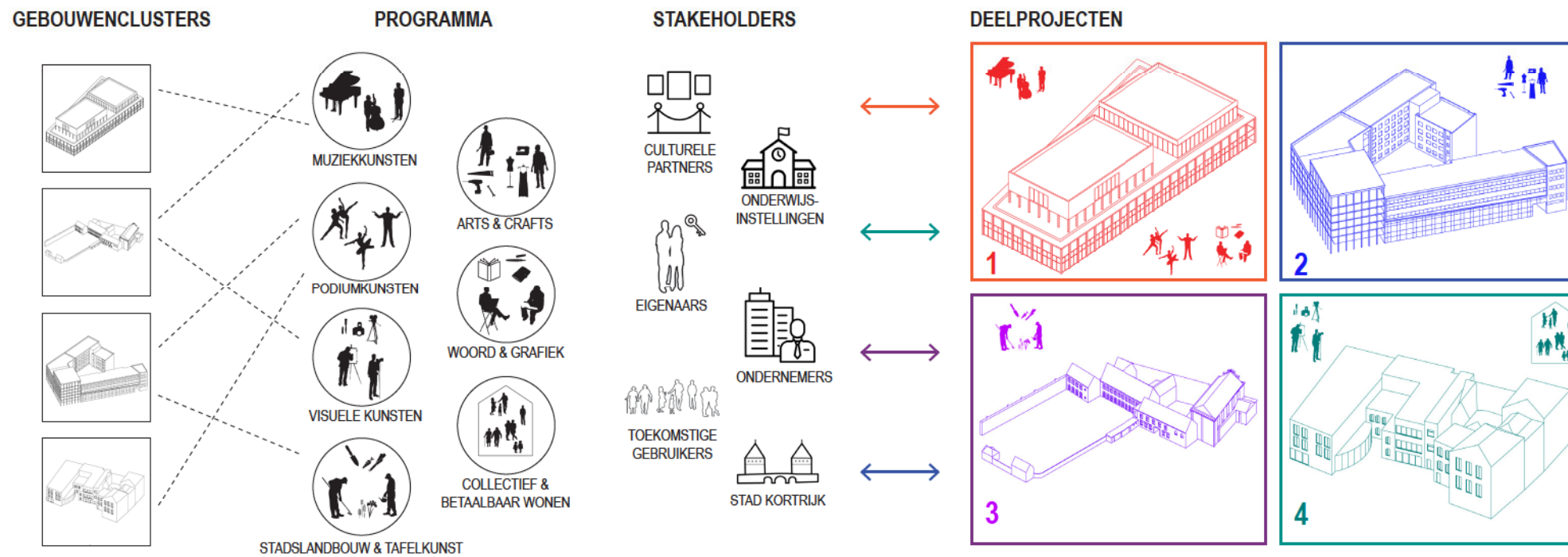


SEQUENTIES EN VERBINDINGEN



EEN PLAN IN VERSCHILLENDE FASES

GEBOUWENCLUSTERS ALS DEELPROJECTEN



TIJDSLIJN EN PARTICIPATIETRAJECT PER DEELPROJECT

De verschillende bestaande en toekomstige gebouwen op de tip van het eiland kennen specifieke randvoorwaarden met betrekking tot hun mogelijke transformatie. Het gefaseerd verlaten van de site door AZ Groeninge, de erfgoedwaarde van sommige gebouwen, hun maatvoering (in bouwdiepte en vloerhoogte) en de mogelijke financiering zullen sterk de snelheid van de herontwikkeling bepalen, verschillend per bouwdeel of bouwveld. Bovendien wil de stad snel schakelen met betrekking tot de toekomstige bibliotheek, belangrijke landmark om Kortrijk als Europese Culturele hoofdstad voor 2030 te profileren. De deelprojecten worden daarom duidelijk afgebakend volgens de morfologie van de bouwvormen en de open ruimte structuur: het klooster met de kapel en kloostertuin (3), de in elkaar verweven burgerwoningen langs de Budastraat (4), de twee ziekenhuisvleugels gegroepeerd rond een centrale binnentuin met een nieuw hoekgebouw (2), het appartementsblok langs de Reepkaai met de doorsteek naar de Schuddevissstraat (5) en tenslotte een strategisch bouwveld langs de Leie tussen de kloostertuin en de nieuwe Reepbrug (1).

Naast het definiëren van de deelprojecten volgens de bouwvormen, willen we parallel nadenken over mogelijke programmatorische clusters die kunnen geassocieerd worden aan deze deelprojecten: visuele kunsten (fotografie, schilderkunst, beeldhouwkunst...), woord en grafiek (bibliotheek, boekdrukkunst, voordracht en gedichtkunst...), muziek, podiumkunsten (dans, theater...), stadslandbouw en 'tafelkunst' (volkstuintjes, zadenbibliotheek, keramiek, glaskunst, kookworkshops...), 'arts & crafts' (maakateliers voor textiel, leder, hout, metaal...), collectief en betaalbaar wonen (co-housing, artiesten residenties, kortverblijf, studentenkotens...), enzovoort.

De programmatorische invulling van de deelprojecten, tijdelijk/definitief, moet in sterk overleg gebeuren met de stakeholders, specifiek aan ieder deelproject. Het bundelen van de stakeholders per deelproject maakt bovendien het overleg efficiënt en resultaatgericht.

EEN SPECIFIEK ONTWIKKELINGSMODEL PER DEELPROJECT

Deze opsplitsing in deelprojecten schept ook structuur in het financieel model. De keuze voor het ontwikkelingsmodel zal sterk bepaald worden door het programma binnen het nieuwe gebouw, de verhouding publieke en privaatieve invulling, de kostenstructuur en de risicomatrix. We begrijpen dat in dit masterplan maximaal gestreefd wordt naar het samenhouden van de site op lange termijn in publieke eigendom, daarom zullen verschillende ondersteunende ontwikkelingsmodellen onderzocht moeten worden. Met het oog op een lange termijn grondexploitatie en het valoriseren van de gebouwen via huur of een zakelijk recht, zal het financieel model verschillend zijn van een klassieke ontwikkeling. Zo kan de bibliotheek een invulling krijgen waar publieke en maatschappelijke functies samengaan met mogelijks meer 'commerciële' functies, bijvoorbeeld een leescafé, conferentieruimte, vergaderzalen, werkplekken, ... De ontwikkeling van dit gebouw zou overwogen kunnen worden binnen een PPS constructie: Design & Build, waarbij de investeringen door de (lokale) overheid gedragen en gefinancierd worden en via een zakelijk recht/huur/concessie delen van het gebouw beschikbaar gesteld worden aan private partijen, of DBFM, waarbij de private partij instaat voor het ontwerp, bouw, financiering en onderhoud van het gebouw en de publieke en maatschappelijke delen van het gebouw tegen een vergoeding beschikbaar worden gesteld aan de publieke overheid en de commerciële invullingen door de private partij beheerd worden.

Voor het Augustinessenklooster op de site en de bestaande ziekenhuisgebouwen kan een zakelijk recht gegeven worden aan een private of publieke partij (bvb; onderwijs-, cultuur- of zorginstelling), die voor een bepaalde periode instaat voor restauratie, verbouwing, onderhoud en exploitatie van het gebouw. De stad kan hiervoor een jaarlijkse vergoeding ontvangen, sterk bepaald door de investeringen verwacht van de private partij, de onderhoudsverplichtingen en de potenties naar invulling van de gebouwen. Daarnaast vormen natuurlijk de (erfgoed-)subsidies een belangrijke peiler binnen het financieel model. **Wonen en andere invullingen op de site via langdurige zakelijke rechten** zijn niet in alle marktsegmenten vanzelfsprekend. Onder druk van betaalbaar wonen, kwaliteitsbewaking en op initiatief van kleinere (bouw)groepen en organisaties, ontstaan andere eigendomsvormen voor wonen in (eerder kleinschalige) projecten: CLT, coöperatieven, co-housing, sociale woningbouw, Deze woonvormen zullen een ander financieringsmodel hebben, uitgaande van een recurrente vergoeding voor de grondaandelen (in tegenstelling tot een eenmalige vergoeding bij verkoop) en een eigen investering in de bakstenen en onderhoud van de gebouwen door de gebruiker.

Voorgaande voorbeelden tonen slechts een greep van de te onderzoeken mogelijke ontwikkelingsmodellen. Samen met de opdrachtgever wensen we dit verder te verkennen.

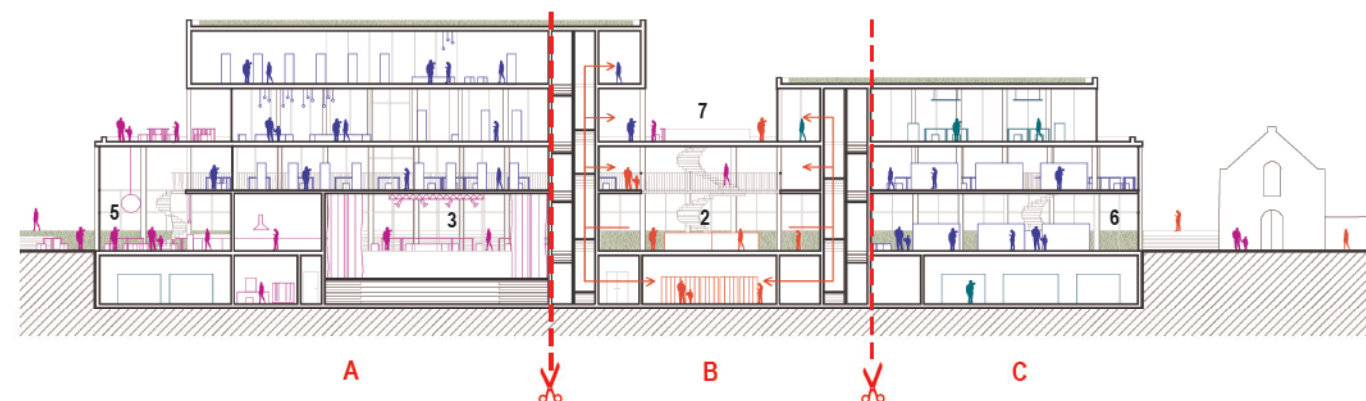
DE BIBLIOTHEEK ALS KATALYSATOR

Op het kruispunt tussen het Buda-eiland, de binnenstad en Overleie, vormt de bibliotheek de katalysator van het masterplan. Het voorgestelde gebouw is alzijdig, zichtbaar vanaf de Reepbrug, de Kasteelbrug, de Noordbrug en de Budastraat. Het gebouw bevindt zich binnen de omtrek van de eerste fase van gebouwen die vrijkomen en kan onafhankelijk worden gerealiseerd ten opzichte van het gefaseerd verlaten van de site door AZ Groeninge.

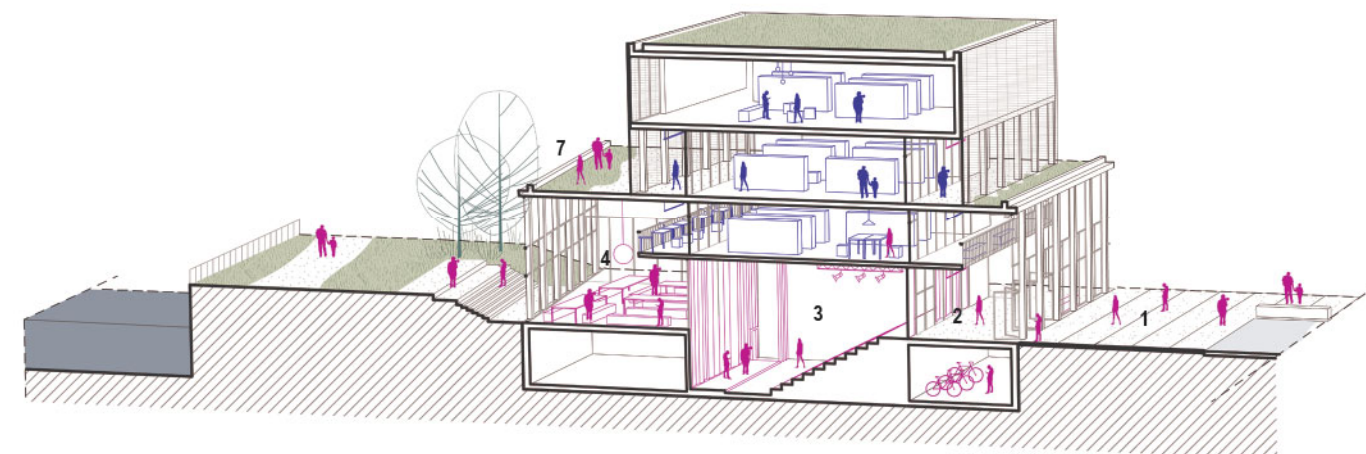
Een dubbelhoge publieke en doorwaadbare sokkel creëert een sterke visuele en programmatische interactie tussen de bibliotheek en de omliggende publieke ruimtes: de landschappelijke oever langs de Leie, het park op de tip, het plein langs de Reepkaai en de kloosterkoer. Langs de Leie volgt deze open sokkel de hoogte van de bestaande kloostermuur en vormt in die zin zijn transparante tegenhanger. Twee volumes van verschillende hoogte doorkruisen de sokkel en huisvesten de verschillende thematische departementen, administratie en specifieke vergader ruimtes. Hoe hoger men gaat in het gebouw, des te rustiger. Stille ruimtes worden zo gescheiden van geanimeerde ruimtes. Zo ontstaan er verschillende gradaties van ontmoeting, van sferen en van stiltes. Ondersteunende en utilitaire functies, zoals een fietsenstalling, archief en lockerruimtes kunnen eventueel ondergronds worden gerealiseerd.

De plint vormt een genereuze en drempelloze stadshal waarbij een café, een conferentieruimte, een toeristisch infopunt, een expositieruimte, een boekhandel, co-working ruimtes en de kinderbibliotheek in elkaar overlopen. Het vormt een combinatie van een museum en een marktplaats, het eerste statig en gefocust op kennis, het tweede een plaats voor sociale ontmoeting. De programmatie en invulling van de stadshal vormt geen vast gegeven, maar kan evolueren doorheen de tijd en worden vormgegeven door de bibliotheekmedewerkers én de burger. De mezzanine vormt een aangename collectieve werkruimte met zicht over de Leie, het voorplein en het park. De hal kan in 3 delen worden opgesplitst: de kinderbibliotheek (C) aan kloosterzijde, de centrale ontvangthal (B), met toegang via het voorplein en de Leie, en het café met de conferentieruimte op de tip (A). Deze programmatische opsplitsing maakt het mogelijk te functioneren met verschillende openingsuren en zo de bibliotheek 7/7, overdag en 's avonds actief te houden. Het dak van de sokkel vormt een rustige leestuin, als tegengewicht voor de drukte op het voorplein, een stedelijk balkon met een open zicht over de kades.

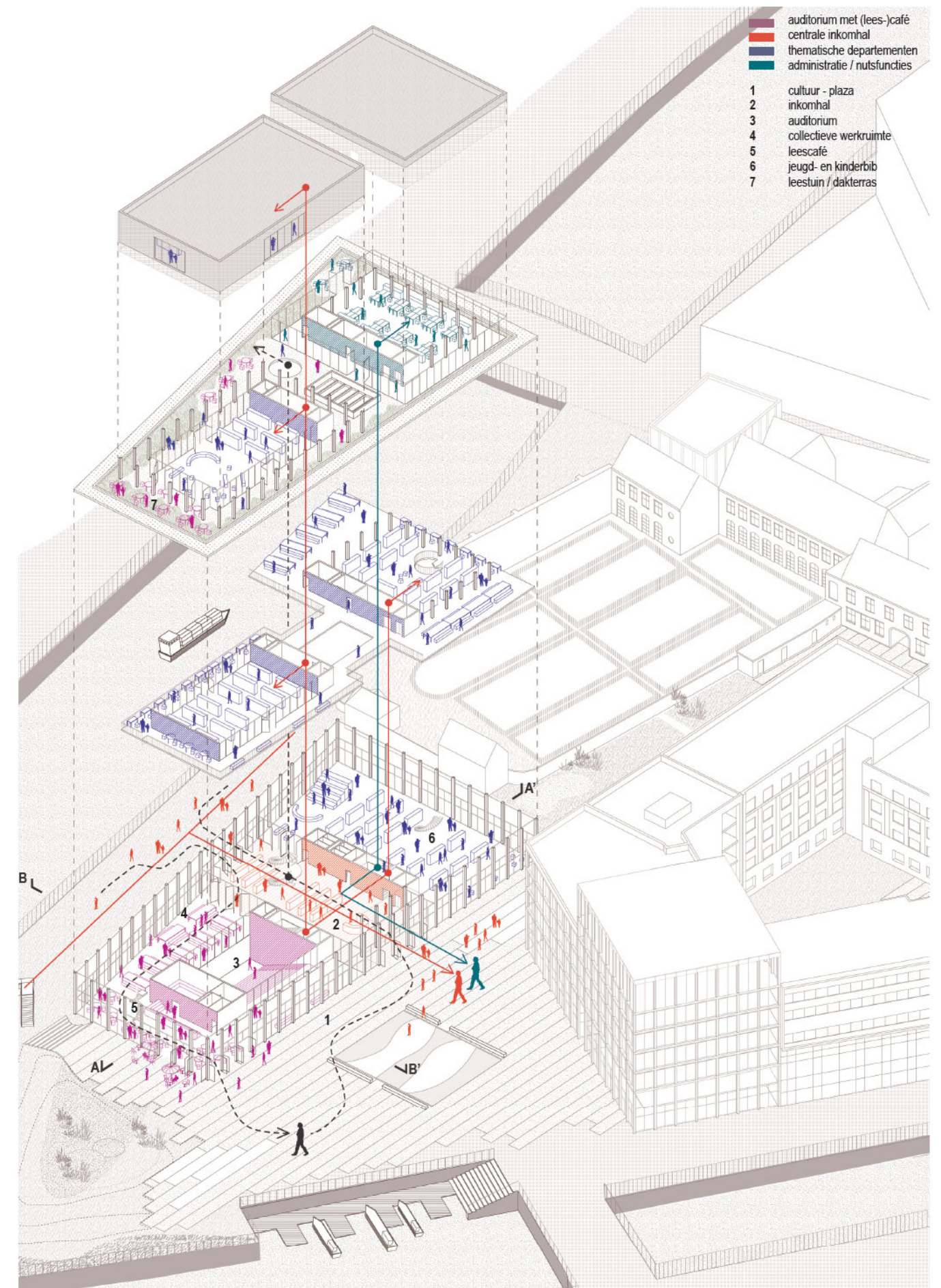
Vroeger stond de collectie centraal in bibliotheken. Nu zijn dat de bezoekers. Deze 'overdekte pleinruimte' vormt dé ontmoetingsplek bij uitstek voor de Kortrijkzaan, een haltepunt voor de toevallige voorbijganger en een bestemming voor de gerichte onderzoeker. Het verheft de klassieke stoffige bibliotheek tot een kennis- en belevingscentrum voor de toekomst. De Buda-Bib is een plek waar mensen elkaar ontmoeten, kennis uitwisselen en in die zin culturele stedelijke intensiteit genereren.



CENTRALE DISTRIBUTIE - VERSCHILLENDE TEMPORALITEITEN



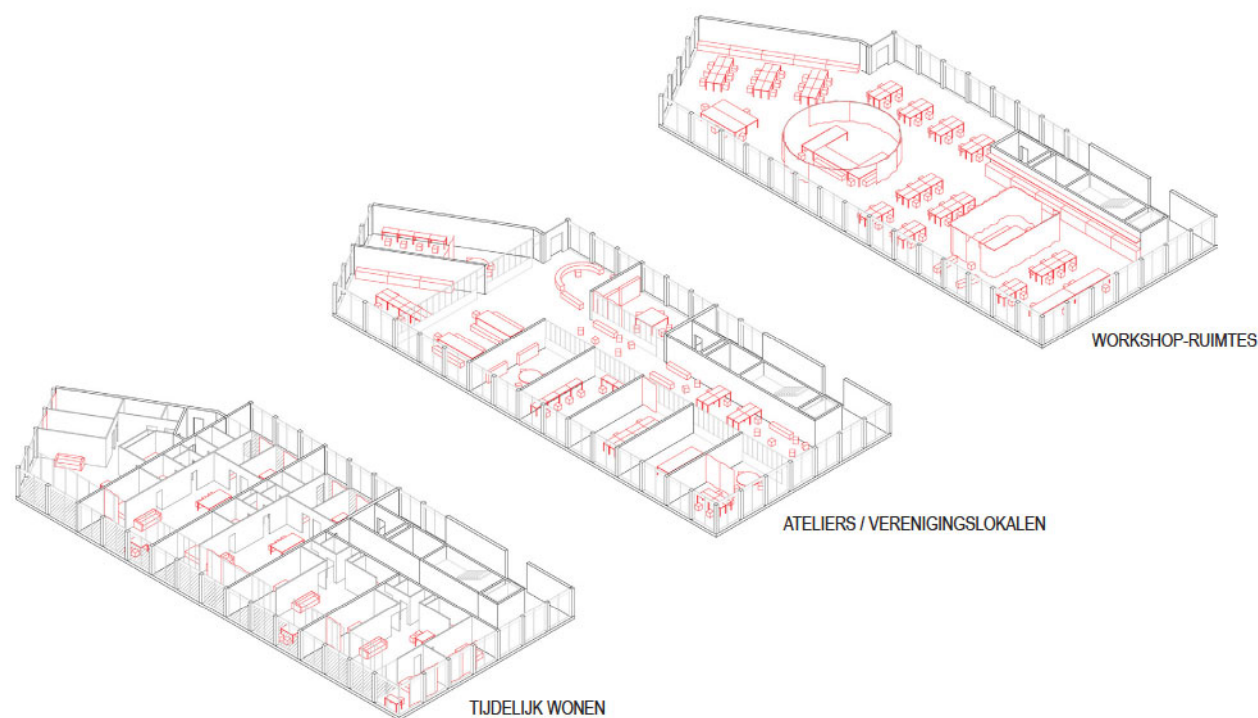
STRATEGISCHE POSITIE TUSSEN KOER EN OEVER - SNEDE BB'



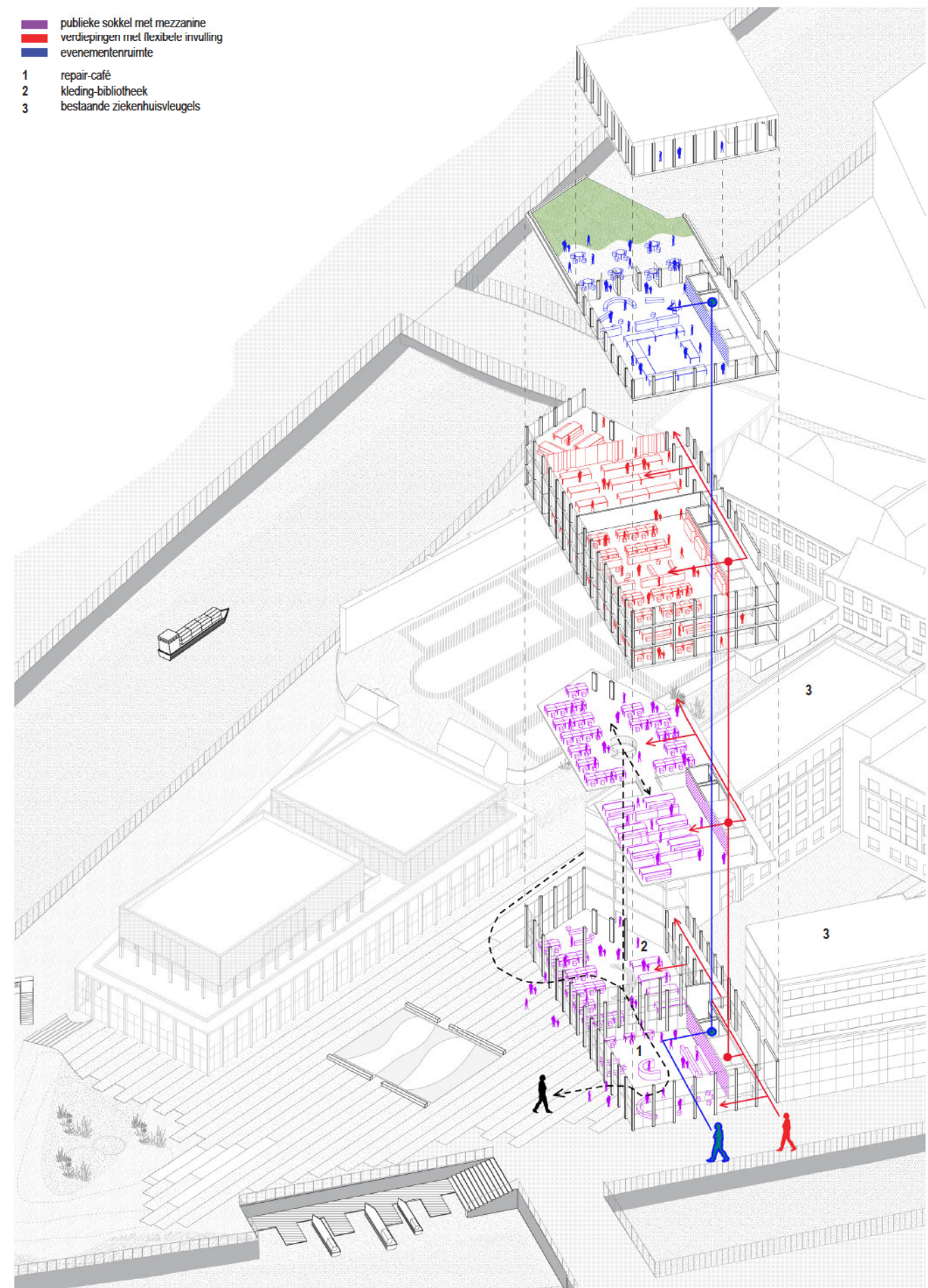
STEDELIJK BAKEN ALS COMPLEMENTAIR PROGRAMMA

De Buda-Bib wordt aangevuld met een tweede volume aan de overzijde van het plein om complementair ondersteunend programma te huisvesten. We kiezen er bewust voor om het gebouw van de bibliotheek relatief compact te houden 7500m², rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht van de site en de erfgoedwaarde van de omliggende kloostergebouwen, zonder daarbij de kritische massa aan nodige vloeroppervlakte voor een bibliotheek teniet te doen. Beide gebouwen, de bibliotheek en het "torengedouw", omarmen samen het plein en laden het op. "Buda-Yard" gaat op zoek naar programmatische wisselwerking tussen de bibliotheek, culturele partners, burgerinitiatieven, onderwijsinstellingen en ondernemingen. De wisselwerking tussen beide gebouwen, Buda-Bib en Buda-Yard, maakt het mogelijk een interessante programmatische kruisbestuiving op te zetten tussen de bibliotheek en het aanvullend programma enerzijds en tussen (culturele) organisaties en gebruikers binnenin het gebouw anderzijds. De verdiepingen kunnen bijvoorbeeld ruimte bieden aan de afdeling woord van het conservatorium (DKO), aan leslokalen voor talles aan anderstaligen en educatieve workshops, aan lokalen voor burgerverenigingen of zelfs aan tijdelijk woonprogramma zoals studentenhuysvesting of artiestenstudio's. Rondom de tuin suggereren we op het gelijkvloers maakateliers voor (boek-)drukkunst en grafiek, textiel, meubilair, ... Het hoekgebouw kan worden opgeladen met een kleding-bibliotheek en een repair-café gekoppeld aan de verschillende maakateliers. Bovenaan het hoekgebouw organiseren we een culturele evenementenruimte, een ontmoetingsplek met panoramisch zicht over Kortrijk centrum. De mogelijke invulling van dit gebouw kan evolueren doorheen de tijd en zal vorm krijgen vanuit het overleg met de verschillende stakeholders. Het kan gerealiseerd worden in een tweede termijn ten opzichte van de bibliotheek zelf.

Ruimtelijk articuleert het gebouw de hoek met de Reepkaai en introduceert de Budatip vanuit de binnenstad. Het vormt een stedelijk baken in dialoog met het nieuwbouwproject van de Buda Kitchen aan de andere zijde van de Budastraat. Deze hoeksteen herconfigureert het bestaande ziekenhuisbouwblok en verbindt de twee bestaande ziekenhuisvleugels. Deze gebouwen kennen vandaag een beperkte beeldkwaliteit, maar lijken over een rationele en eenvoudige (beton-)structuur en ondergrondse verdiepingen te beschikken. Volledige afbraak lijkt ons hier dan ook weinig gepast. Bestaande lift- en trappenkokers bedienen de verdiepingen en krijgen een onafhankelijke toegang. Beide, vandaag residuele achterliggende binnentuinen, worden samengevoegd en onthard in één grote groene semipublieke binnentuin, doorwaadbaar via een passage vanaf het voorplein naar de Reepkaai.



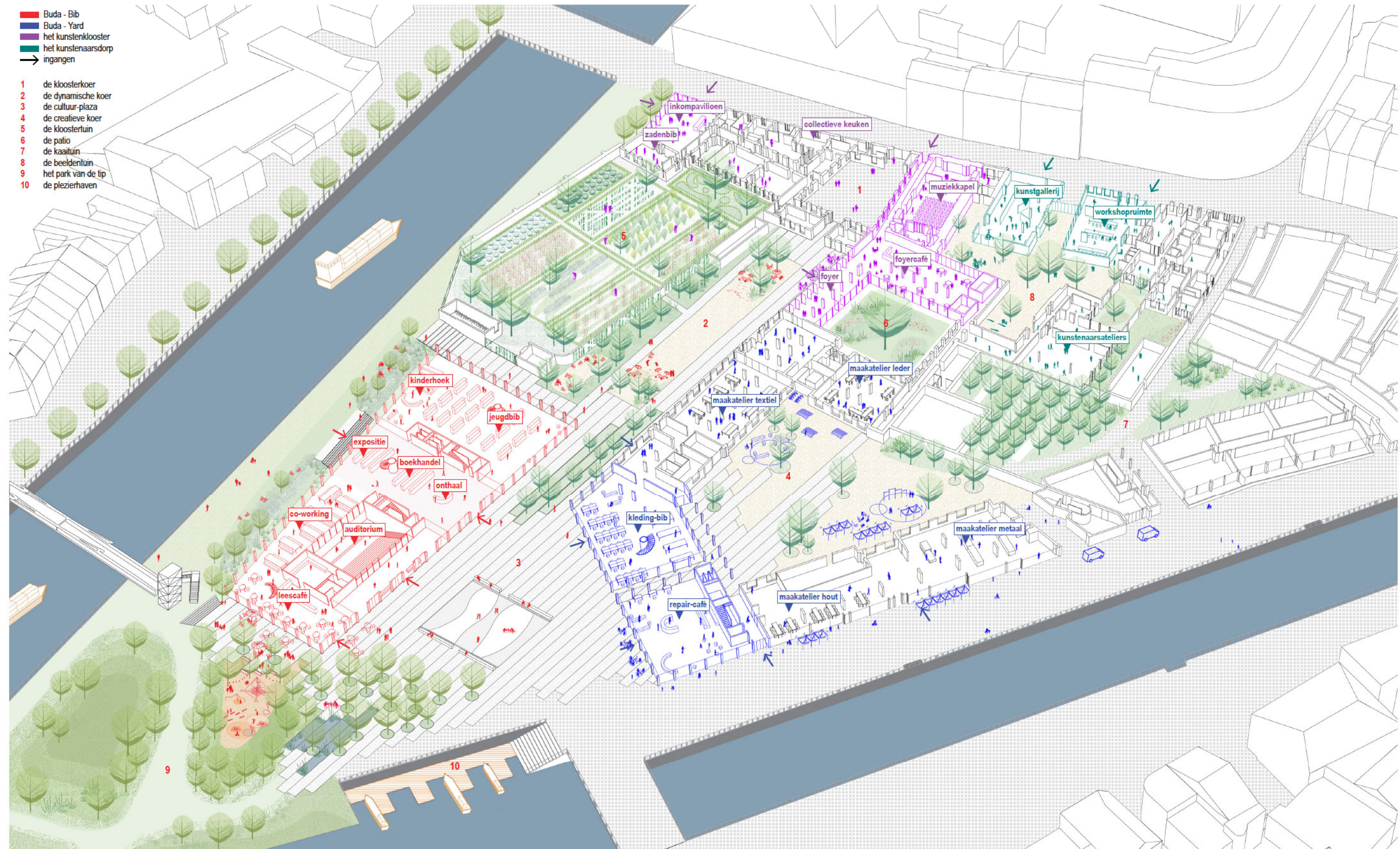
FLEXIBELE INVULLING VOOR COMPLEMENTAIR PROGRAMMA



DE BUDATIP ALS GEANIMEERD STADSDEEL

De tip van het Buda-eiland vormt het sluitstuk tussen het eiland, de binnenstad en Overleie met de bibliotheek op het brandpunt. De afwisseling van open stedelijke publieke ruimtes - zoals het park en het voorplein - en eerder omsloten te ontdekken ruimtes - zoals de kloostertuin, de binnentuin van Buda Yard en de dynamische koer - creëert verschillende atmosferen en gradaties van stedelijke dynamiek, eigen aan het weefsel van het Buda-eiland. Sommige ruimtes zijn eerder mineraal aangelegd, andere eerder landschappelijk, sommige introvert, andere extravert. Samen vormen deze publieke en semipublieke ruimtes een aaneengesloten netwerk. Deze verbindende armatuur van open ruimte

wordt op strategische punten opgeladen door activiteiten op het gelijkvloers: de publieke alzijdige plint van de bibliotheek, de sokkel van het hoekgebouw, een mogelijke foyer gekoppeld aan de kloosterkapel, een kunstgalerij langs de Budastraat, het nieuwe inkompaviljoen van het klooster aan de Budabrug... activeren puntsgewijs en intensief de publieke ruimte en maken van de tip een geanimeerd en dynamisch cultureel stadsdeel van Kortrijk.



DE PUBLIEKE RUIMTE ALS VERBINDENDE ARMATUUR

1. DE DYNAMISCHE KOER

Omzoomd door heel diverse gebouwen, wordt deze centrale koer een plek van vele mogelijkheden. Het is zowel een verbindingsruimte, tussen Budastraat en de tip van het eiland, als een verblijfsruimte. Het ontwerp van deze publieke ruimte, tussen plein en tuin, zorgt dat vele activiteiten kunnen plaatsvinden op deze sleutelplek binnen het raamwerk. Tegelijk brengt deze sequentie het nodige perspectief en continuïteit richting de meer genereuze open ruimtes aan de tip. Door een precies ontwerp en positionering van de vegetatie wordt dit perspectief stapsgewijs prijsgegeven en resulteert deze vormgeving in een geleidelijke ontdekking van de tip.

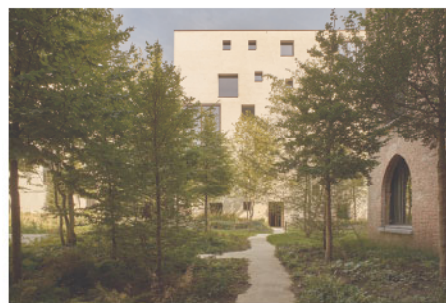
Er ontstaat een intense relatie tussen de activiteiten in de gebouwen en het programma van de koer. Zo zal de foyer van de muziekkapel een terrasruimte kunnen inrichten, maar kan er ook een leestuin ingericht worden in relatie tot de nieuwe bib. Het centrale gedeelte is ontworpen voor flexibel gebruik. Er kunnen (culturele) evenementen plaatsvinden, maar het wordt evenzeer een plek voor spontane activiteiten. Langs de muur van de kloostertuin krijgen fruitbomen een plaats. Zo wordt de link met de meer verborgen productieve kloostertuin gelegd. Kortom, de dynamiek van de verschillende omliggende programma's straalt uit op deze centrale koer.



[Jardin Dufaux, Glattbrugg, CH - Mavo Landschaften]



[Sovereign Square, Leeds, UK - Re-forme landscape]



[Kanaal Wijnegem, BE - Axel Vervoordt]



2. DE CREATIEVE KOER

Centraal in het grote bouwblok, verbonden met de cultuur-plaza onder het Buda-Yard gebouw door, situeert zich de creatieve koer. De duidelijke verbinding met de naastliggende plaza wordt mede gedefinieerd door een continuïteit in materiaalgebruik tot in de centrale ruimte. Als een centrale spil wordt deze koer ingenomen door de diverse maakateliers rondom. De inrichting laat zowel creatieve activiteiten toe (zoals een buitenatelier) en creëert tegelijk een ontspannings- en ontmoetingsruimte. Net daarom wisselt de inrichting af tussen stevige materialen en groene pockets.

De koer heeft een stedelijk karakter door zijn omringende gebouwen en functies, maar bewaart toch het karakter van een verborgen collectieve binnentuin. Een kleine parel waar bewoners, creatievelingen, kunstenaars en passanten elkaar kunnen ontmoeten in een ongedwongen sfeer. Een barbecue kan plaatsvinden net naast een naaiatelier of lascursus, terwijl de decors worden binnengereden tot aan de werkruimte. In één oogopslag kan je hier de waaier aan Kortrijkse maakkunsten te zien krijgen.



[A Nous le Parking, FR - Collectif Etc]



[SeeU - tijdelijke inrichting USquare, Brussel, BE]



[Les Grands Voisins, Parijs, FR - Yes We Camp]

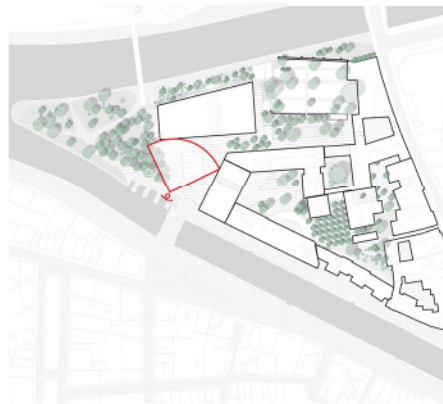


DE PUBLIEKE RUIMTE ALS VERBINDENDE ARMATUUR

3. DE CULTUUR-PLAZA

De open ruimte tussen Leie, park en bibliotheek vormt een essentieel puzzelstuk in het raamwerk van de open ruimte van het eiland. Als een verlenging en verdikking van de historische kaai vormt het de verbinding tussen park en koeren. Daarenboven vormt dit plein meteen ook een scharnier tussen de verschillende stedelijke dynamieken van Kortrijk (Overleie, binnenstad en het Buda-eiland). Dit uit zich niet enkel in de definitie van een centrale ontmoetingsplek in ruimtelijke zin, maar des te meer als een convergentie van diverse inwoners, gebruikers en voorbijgangers. Desalniettemin is het ontworpen als een plek waar men kan verademen, een rustpunt op de kruising tussen stedelijke as en serie van verborgen koeren.

Het plein staat in nauwe relatie met het nieuwe bibliotheekgebouw en meer precies met het auditorium dat opent richting de cultuur-plaza. De publieke sokkel van de bib en het plein worden in die zin letterlijk één. Het plein kan ook ruimte bieden voor spektakels. Op gewone dagen vormt het een waterspeelzone met banken en vooral veel open ruimte waar rondgelopen en gespeeld kan worden, ver weg van autoverkeer.



[Place de la République, Parijs, FR - TVK]



[Place de la République, Parijs, FR - TVK]

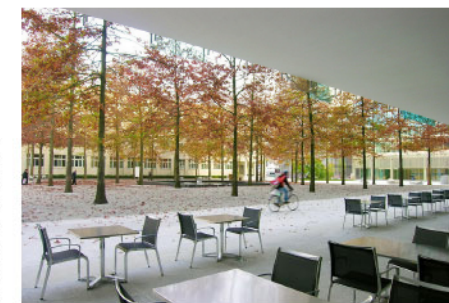


[Dorpsplein, Desio, IT - Open fabric]

4. HET PARK VAN DE TIP

Aan de rand tussen het park en de bibliotheek nestelen verschillende activiteiten zich in een hybride ruimte. De groene context inspireert een gezellig terras aan de bib, terwijl de aankomst van de Reepbrug hier meteen een dynamische stedelijk omgeving creëert. Hoewel deze stedelijke verbinding essentieel is, wordt de parkrand toch voornamelijk een verblijfsplek, een bestemming voor flanerende families, spelende kinderen, wandelaars die genieten van de groene omgeving langs het water, ...

Tegelijk wordt het perspectief tot aan het klooster zichtbaar en wordt zo ook de link met de rest van het Buda-eiland gelegd. De parkrand kan mee vormgegeven worden met specifieke vegetatie die de seizoenen zichtbaar maakt, die de historische vlasactiviteiten herinnert of die specifiek inzet op de geuren en kleuren van Kortrijk.



[Novartis Headquarters Forum, Basel, CH - PWP architects]



[Parc de Boulogne Billancourt, FR - Agence Ter]



[Neue Hamburger Terrassen, Hamburg, DE - LAN architects]



DE BUDATIP ALS MOTOR VAN STEDELIJKE DYNAMIEK

Het project voor de tip van het Buda-eiland past zich in op verschillende schalen in het uitzonderlijke stadsnetwerk en de huidige dynamieken van Kortrijk. Door het invoegen van de bibliotheek en het herschikken van diverse andere (culturele) functies, wordt de Budatip een strategische stadsplek en een toekomstige centraliteit. Daarenboven vormt het een essentiële schakel in het stedelijk raamwerk. Hierdoor sluit de visie enerzijds aan bij de ambitie van de stad om het idee van het cultuureiland verder uit te bouwen, maar anderzijds formuleert het ook een unieke kans om de link tussen de binnenstad en Overleie opnieuw vorm te geven.

De ambitie van het projectvoorstel gaat verder dan een gezicht creëren voor Kortrijk als Culturele Hoofdstad 2030, maar wil ook een stadsvernieuwingproces voor de langere termijn garanderen en de identiteit van 'Kortrijk Maakstad' versterken. Het rijke industriële verleden en bloeiend ondernemersschap transformeert in een creatieve culturele stedelijke dynamiek. Cultuur en Maken vormen het hart van de toekomstige identiteit van het eiland en bij uitbreiding de stad. We schrijven in onvoltooid toekomstige tijd, waar een doorlopende evolutie van het cultureel landschap en de stadsmorfologie ondergaan wordt, zonder bepaalde delen als volledig af te beschouwen.

De Budatip zal in de toekomst een motor worden voor het cultuurlandschap van Kortrijk. Door linken te leggen tussen de onderwijsinstellingen, culturele instellingen, ondernemers, bewoners, ... zal de tip een essentiële hub vormen. Banden kunnen versterkt worden tussen werken, cultuur en onderwijs en kruisbestuivingen kunnen ontstaan met bestaande en nieuwe programma's. De specifieke clusters zullen telkens in interactie staan met reeds gevestigde waarden binnen het cultuurlandschap, alsook met nieuwe ontluikende programma's. Zo kunnen de maakateliers gelinkt worden aan de Schouwburg of Theater Antigone voor de decors en kostuums, maar evenzeer aan Museum Textuur, aan de Budafabriek of de Budascoop. De Kloostertuin kan mee een netwerk voor duurzame en lokale productie van voedsel uitzetten en zowel aan de onderwijs- als cultuurinstellingen verse producten leveren, maar daarenboven ook een collectieve keuken huisvesten. De woord- en drukkunsten hebben een intense link met de diverse podiumzalen, maar ook met het Conservatorium en de onderwijsinstellingen. De diverse interacties zullen uiteindelijk uitgezet worden in dialoog met de diverse actoren.

Door een methodologie voor te stellen die vertrekt van wisselende opportuniteiten en diverse dynamieken binnen het culturele landschap, kan er ingespeeld worden op precieze noodzaken die zich manifesteren voor elk van de clusters. De tip van het Buda eiland wordt zo een "project van projecten", waarbij kunst en de culturele sector de gemene deler vormen en een katalysator zijn voor stadsvernieuwing. Het raamwerk vormt het nodige kader om een ruimtelijke kwaliteit te blijven garanderen over al deze deelprojecten heen. Het zal de regie van het samenspel van de deelprojecten bepalen en dit doorheen de tijd.

We willen bovendien vermijden dat na het vertrek van het AZ Groeninge, de zusters van het Augustinessenklooster of de OCMW-administratie, de bestaande gebouwen gedurende jaren leeg staan. Om de site levendig te houden gedurende de volledige transformatie, en om te vermijden dat het project achterhaald is vooraleer het gerealiseerd wordt, lijkt het ons essentieel om in te zetten op tijdelijk gebruik van de site. Het laat toe aan de inwoners van Kortrijk om zich het project toe te eigenen en stapsgewijs deel te nemen aan de verdere ontwikkeling en programmering van de site. Zo kan het tijdelijk gebruik nieuwe initiatieven of programmatorische opportuniteiten doen oplichten. We denken hierbij aan initiatieven zoals een tijdelijk kunstfestival dat samen met de academie en de bibliotheek kan opgezet worden, een zomerbar, een materiotheek en recycling, evenementen in samenwerking met plaatselijke kunst-, cultuur- en jeugdverenigingen en zorginstellingen...





atelier horizon

Orientes