

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

STAD OUDENAARDE



VOLLEDIGE STUDIEOPDRACHT

OPMAAK MASTERPLAN VOOR DE PUBLIEKE RUIMTE

De Ham

00 1305 E

12 november 2007

Inhoudsopgave

DEEL 1	Gedeelte gedempte Schelde	2
	1.1. Conceptnota	3
	1.2. Plannen, schetsen, beeldmateriaal	11
	1.3. Raming	16
	1.4. Werkvoorstel	20
	1.5. Voorstel en planning voor opvolging kostenbeheersing	22
DEEL 2	Opmaken masterplan	23
	2.1. Nota betreffende de structuur, de organisatie en de planning van het werkproces met de opdrachtgever en de betrokken partijen in combinatie met de thematieken van het eigen onderzoek.	24
	2.2. Nota betreffende de duurzaamheidprincipes van het project en het niveau van aanpasbaarheid op de verschillende vlakken (ruimtelijk, organisatorisch, inrichting,...)	27
	2.3. Schetsontwerp (ontwerptekeningen, perspectieftekeningen, fotomontages)	30
DEEL 3	Voorstel ereloonpercentage	39

DEEL 1 GEDEELTE GEDEMPTE SCHELDE

1.1. CONCEPTNOTA

Door zijn ligging vlak bij de Markt van Oudenaarde en de Schelde beschikt de site “De Ham” over uitzonderlijke mogelijkheden om een stadsdeel te worden met een sterke identiteit en duurzame kwaliteit.

Precies door haar ligging aan een brede waterloop (De Schelde) enerzijds en de nabijheid van de historische stad anderzijds wordt de plek behoed voor het gevaar van anonimiteit en karakterloosheid die veel nieuwbouw aan de stadsranden karakteriseren.

In dit opzicht is deze site van uitzonderlijk belang voor de Stad Oudenaarde.

1.1.1. Analyse van de ruimtelijke structuur.

- 1.1.1.1. De voormalige Scheldearm vormt de belangrijkste ruimtelijke structuur in de site. "Ham" betekent enerzijds "gebogen" (oud Iers : camm, oud Indisch kinarati) Ham verwijst ook naar de vroegere haven die hier aanwezig was (Aangeslibd land, → ham, Buitendijks land) ⁽¹⁾. Het gaat hier over een 5.000 m² grote oppervlakte die enerzijds de gevel van de oude stad draagt en anderzijds aansluit op de voormalige Scheldemeersen die nu omsloten zijn door de nieuwe Scheldeloop en de Matthijs Casteleinstraat.
- 1.1.1.2. Aan de zuidelijke kant sluit de Ham aan op de Schelde en het uitzicht over het tegenovergelegen Maagdendale, de open ruimte met prominent aanwezig de kerk van O.L.V. van Pamele, de zuiverste vorm van Scheldegotiek in Vlaanderen.
- 1.1.1.3. Aan de westkant wordt de site ruimtelijk afgesloten door de verhoogde spoorwegberm en de Matthijs Casteleinstraat die via een hoge brug over de Schelde gaat.



(1) Etymologisch woordenboek Van Dale – Van Veen – Van der Sys
Van Dale lexicografie Utrecht – Antwerpen 1989

1.1.2. Analyse.

1.1.2.1. De historische gebouwen.

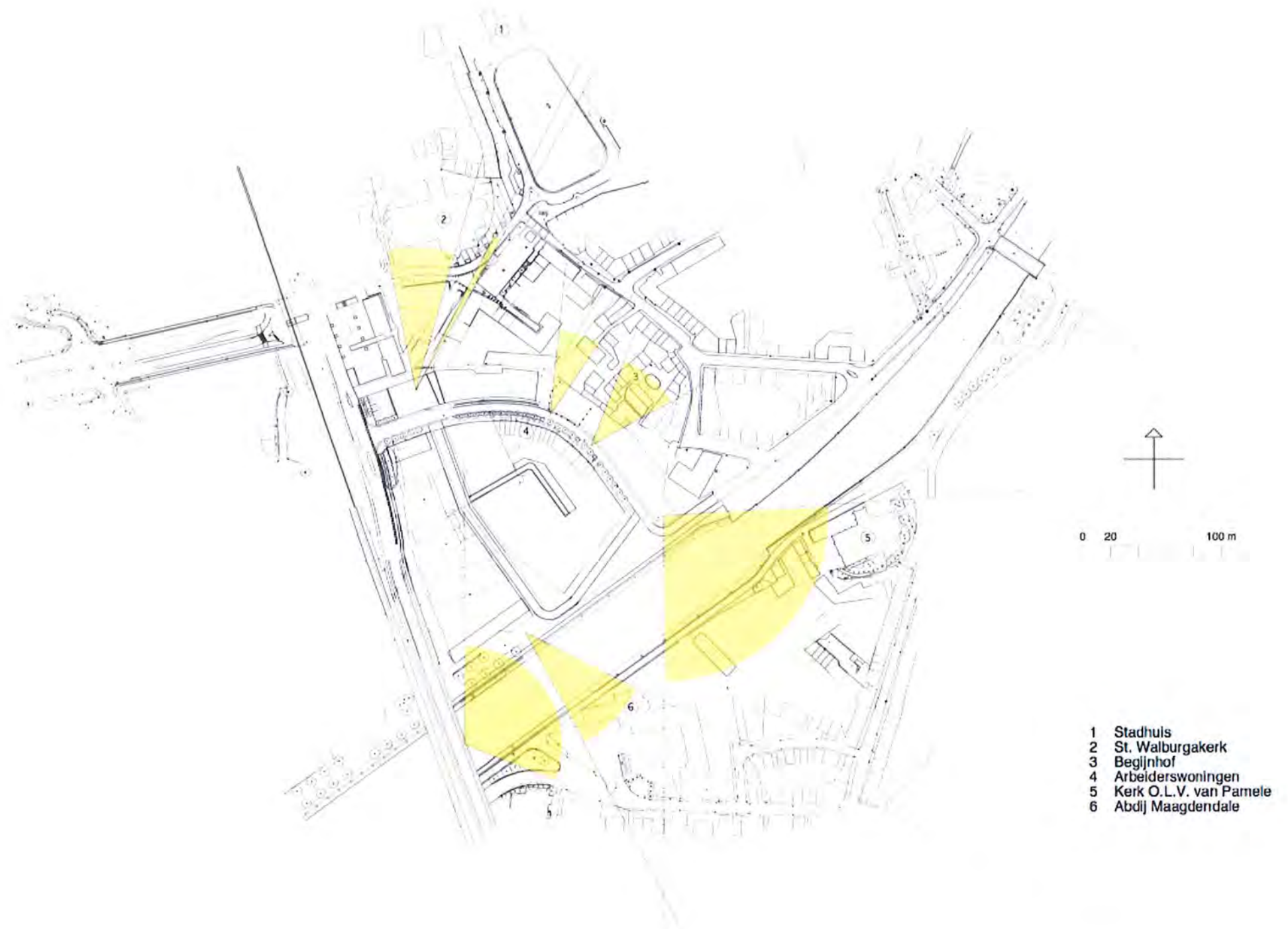
De site wordt beheerst door de nabijheid van de Sint Walburgakerk, de kerk van O.L.V. van Pamele, het Begijnhof, de gevels van historische gebouwen ter hoogte van Zakske en Voorburg en het zicht op de voormalige abdij Maagdendale.



1.1.2.2. Belangrijke zichtlijnen.

Door zijn ligging heeft de site zowel intern als naar de omgeving een aantal interessante zichten die een intrinsieke meerwaarde kunnen betekenen voor het stadsdeel. Deze visuele relaties zijn waardevolle elementen die via het ontwerp benadrukt zullen worden.

- Met name het uitzicht op de Kerk van OLV van Pamele, de voormalige abdij Maagdendale, de Schelde en de Schelde meersen ten westen.
- Het begijnhof en de waardevolle historische gevels van de binnenstad ten noorden.
- Het zicht op de Schelde in noordelijke richting.
- Panoramisch uitzicht over de Schelde en de stad van op de brug en de Matthijs Kasteleinstraat.



1.1.2.3. Bestaande groenstructuren.

- Een aantal waardevolle lindebomen langs het jaagpad tussen Scheldebrug en de Margaretha van Parmastraat.
- De dichte begroeiing op het talud van de Matthijs Casteleinstraat en op de spoorwegberm aan de westkant van de site. Deze groenstructuur sluit aan op de restanten van de westelijke vestingen van de stad.
- De Scheldemeersen op de oostelijke oever (voormalige Abdij Maagdendale).
- De Schelde.
- Een bomengroep ter hoogte van het Spei en de kerk O.L.V. Pamele.



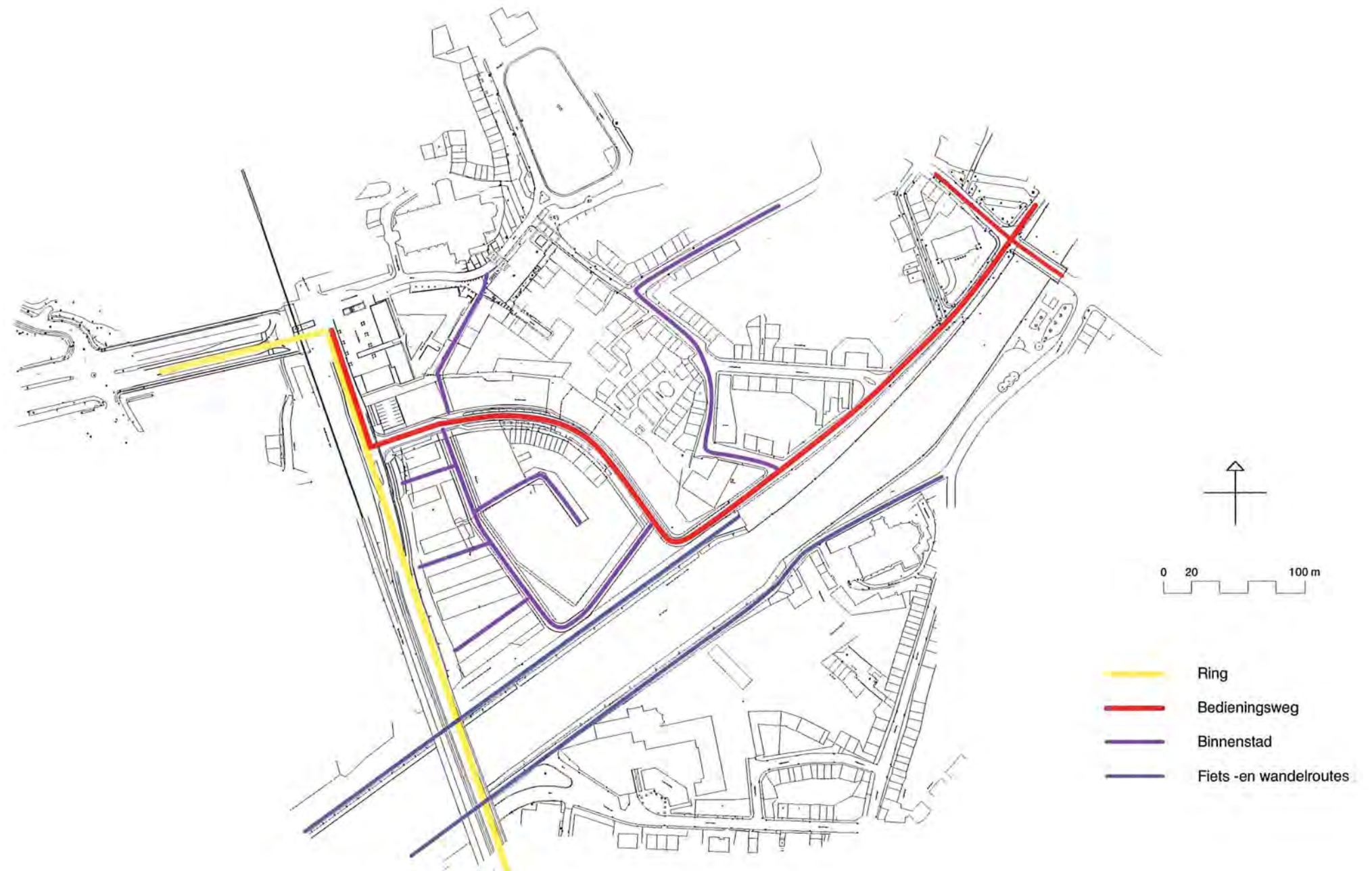
1.1.2.4. Verkeer.

De site is gelegen binnen de ring van Oudenaarde (Matthijs Casteleinstraat). Ze wordt bediend door de nieuw aangelegde weg Smallendam.

De site sluit aan op het autoluwe gebied van de Oudenaardse binnenstad.

De fiets- en wandelroute die langs de westelijke oever van de Schelde loopt bereikt hier uit het zuiden de stad.

Een structuur van kleinschalige straatjes en steegjes kenmerken de oude binnenstad ten noorden van de Ham: Achterburg, Levietenstraat, Meerpoortsteeg, Begijnhof.



1.1.3. Doelstellingen.

De uitdaging bestaat erin :

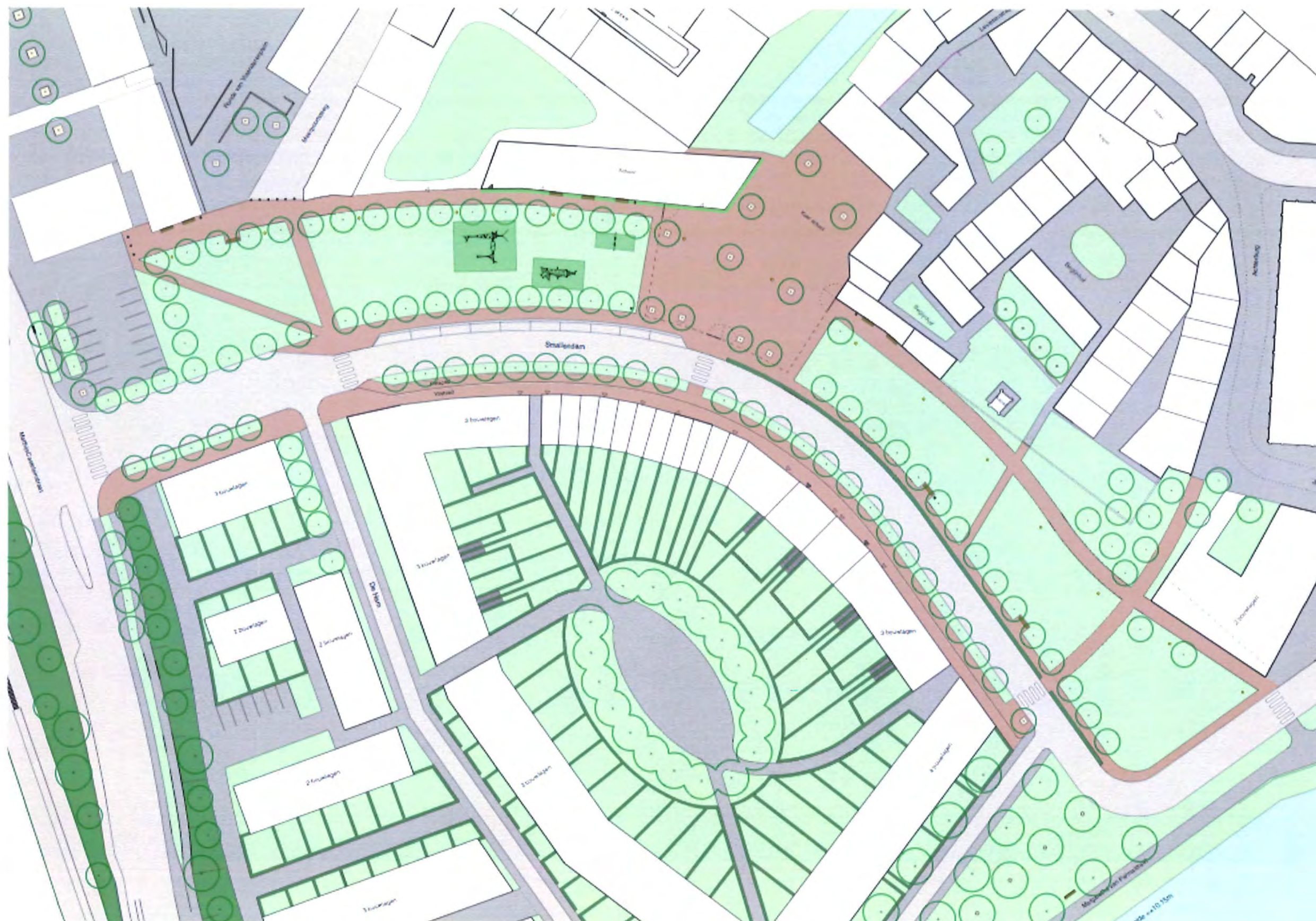
- 1.1.3.1. De historische elementen, zowel natuurlijke als culturele optimaal integreren en in beeld brengen.
- 1.1.3.2. Een kwalitatief stedenbouwkundig en architecturaal geheel realiseren dat aansluit bij de historische stad enerzijds en anderzijds een waardevolle stadsgevel vormt aan de Schelde.
- 1.1.3.3. Een duurzame en kwaliteitsvolle woonomgeving realiseren die een belangrijke meerwaarde vormt voor de stad Oudenaarde.

1.1.4. Planvoorstellen.

- 1.1.4.1. De voormalige Scheldearm wordt zoveel mogelijk als een open ruimte aangelegd. De enige manier waarop de herinnering aan de voormalige Scheldearm visueel in beeld kan gebracht worden, is door deze ruimte **als geheel zo gaaf mogelijk in stand te houden**. Dit houdt in dat er vooral over dient gewaakt te worden dat deze ruimte niet “verdwijnt” door overmatige beplanting en dat ze evenmin versnipperd wordt door een te grote verscheidenheid aan ingrediënten. De Smallendam wordt daarom aan weerszijden geflankeerd door bomen teneinde de impact van het verkeer en de weg zelf te temperen en de snelheid van het verkeer af te remmen. De zichten op de mooie gevels evenals op het begijnhof worden open gehouden. De oninteressante gebouwen worden door de bomen afgeschermd.
- 1.1.4.2. De Margaretha Van Parmastraat wordt aangelegd als een promenade langs de Schelde, ten dele met **een stedelijk karakter** (waar de Schelde voorzien is van kaaimuren) en ten dele met een **groen of “meers” karakter** vanaf de aansluiting met het “Hampark”. Op het noordelijk deel worden parkeergelegenheden behouden maar wel zodanig dat **de wandelaar langs de waterkant ongehinderd van het uitzicht op de Schelde kan genieten**. De bloembakken om de leuningen langs de Schelde zijn overbodig. Door een maximale verlaging van de scheldeoever zal het wandel- en fietspad quasi op het niveau van het water komen te liggen en zal hierdoor de impact van het watervlak sterk toenemen. Deze benadering wordt eveneens voorgesteld uitgevoerd op de oostelijke oever (Abdij van Maagdendale). Er wordt aangenomen dat er op termijn een elegantere brug komt over de Schelde, een brug die meer aandacht geeft aan de fietsers en wandelaars, en het uitzicht dat men heeft vanop de brug op de stad.

1.2. PLANNEN, SCHETSEN, BEELDMATERIAAL

Gedempte Schelde Ontwerp



Legende

- Gras
- Landschap
- Weide
- Klimaat
- Bestaande boom
- Te planten boom
- Boomspiegel
- Verharding
- autoverharding
- Verharding
- fiets en voetgangersvriendelijk /
- voor de autoverharding
- Verharding
- gebouwen vloeren
- Grondwater
- Afvalweg
- Zijkant zonder tegelering
- Zijkant met tegelering
- Afvalbak
- Verlichting

0 5 25m



Zicht vanuit Smalendam richting O.L.V. van Pamelekerk



Zicht over gedempte Schelde richting O.L.V. van Pamelekerk



DEEL 2 MASTERPLAN

2.1. NOTA

**BETREFFENDE DE STRUCTUUR, DE ORGANISATIE EN DE
PLANNING VAN HET WERKPROCES MET DE OPDRACHTGEVER EN DE
BETROKKEN PARTIJEN IN COMBINATIE MET DE THEMATIEKEN VAN
HET EIGEN ONDERZOEK.**

Aangezien de realisatie van de nieuwe woonsite “De Ham” over een langere termijn zal verlopen wordt voorgesteld dat er gewerkt wordt met een stuurgroep die op basis van het goedgekeurde masterplan instaat voor de begeleiding van de realisatie van de diverse onderdelen.

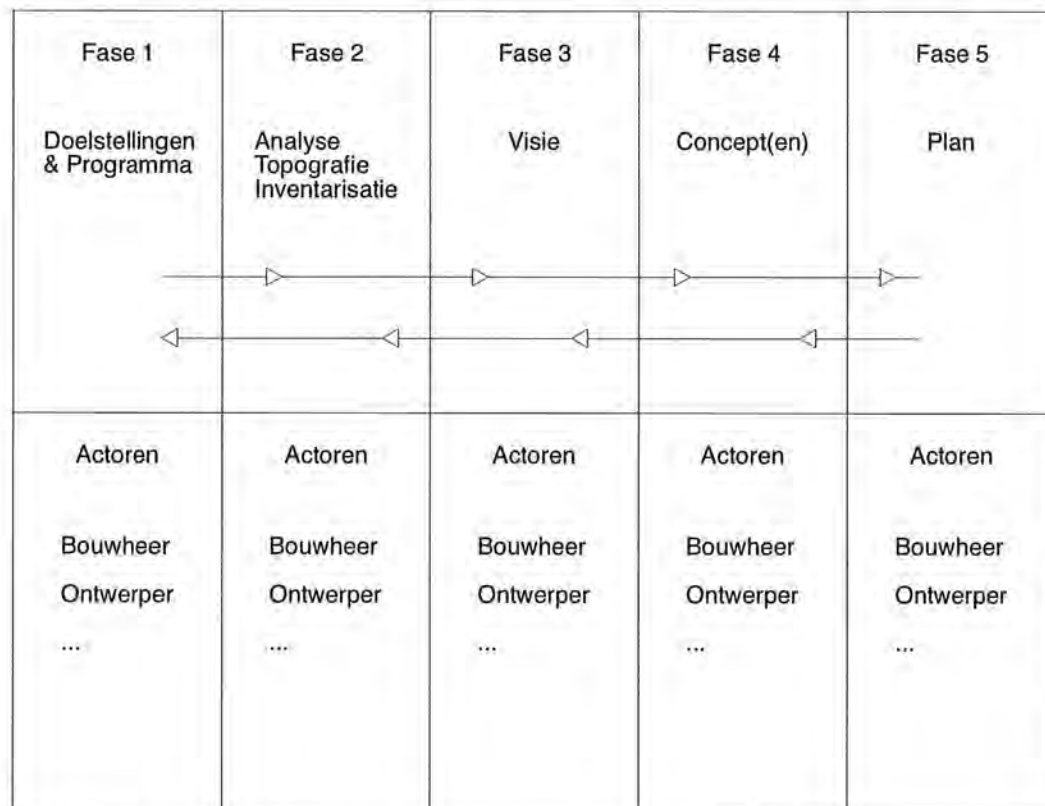
Deze stuurgroep zal bestaan uit vertegenwoordigers van de bouwheer (Stad Oudenaarde) en de ontwerpen van het masterplan.

Naargelang er concrete projecten ter tafel komen, zal de stuurgroep erop toezien dat ze conform zijn aan de doelstellingen van het masterplan. Zonodig zullen er voorstellen geformuleerd worden om de ingediende projecten aan te passen.

Het overleg zal gebeuren op basis van noodzakelijkheid met een minimale evaluatie van de projectevolutie om de zes maanden.
De ontwerper zal echter op elk verzoek van de bouwheer ter beschikking zijn voor adviezen en interventies.

Er wordt uitgegaan van de idee dat de krachtlijnen van het goedgekeurde masterplan gerespecteerd worden doch dat waar nodig detaillering en aanpassing in de geest van het masterplan noodzakelijk is.

2.1.1 Actieplan:



2.1.2 Schematische voorstelling van Stappenplan

Fase	Overleg met (te bepalen door de Bouwheer)	Tijdsspanne	Resultaat
1. Definitie van de doelstellingen	Bouwheer en eventueel andere relevante betrokkenen	1 maand	Definitieve visie op het project plangebied en / of gefaseerde visie met inbegrip van delen op half-lange of lange termijn
2. Analyse Alle relevante informatie omtrent de opdracht zowel fysisch als maatschappelijk	Bouwheer en alle relevante betrokkenen	2,5 maand	Gedetailleerde inventaris van het plangebied evenals de betekenis ervan in de ruime en beperkte omgeving op de diverse terreinen
3. Visie op de opdracht	Bouwheer	1 maand	De visie vormt de basis van de planvorming
4. Concepten	Bouwheer	1 maand	Concepten geven de mogelijke planoplossingen aan en worden voorzien van een raming, materiaal en meubilair
5. Het plan - Technische bepalingen - Bouwaanvraag	Bouwheer Evt. Informatie-vergaderingen met de omwonenden	3 maand	Definitieve lay-out, detailtekeningen, bestek-beschrijving en nauwkeurige raming
6. Communicatie	Bouwheer	0,5 maand	

2.2. NOTA

BETREFFENDE DE DUURZAAMHEIDPRINCIPES VAN HET
PROJECT EN HET NIVEAU VAN AANPASBAARHEID OP
DE VERSCHILLENDE VLAKKEN (RUIMTELIJK,
ORGANISATORISCH, INRICHTING,...).

De duurzaamheid van het project zal erin bestaan :

2.2.1. Een kwalitatieve publieke ruimte wordt gecreëerd, bestaande uit :

2.2.1.1. De groene boulevard langs Smallendam.

2.2.1.2. Bedieningsstraten voor het woongebied in kwalitatieve materialen en met een profiel dat overeenkomt met de bestemming van het gebied wonen.

2.2.1.3. Inrichting van de publieke ruimte met het oog op de functie : wonen.
Voorzieningen zoals :

- meubilair (zitbanken, afvalbakken, speelvoorzieningen)
- verlichting
- signalisatie
- parkeren (auto's en fietsen)

2.2.2. Kwalitatieve architectuur

Kwalitatieve architectuur die rekening houdt met oriëntatie, energiezuinig is, onmiskenbare woonkwaliteit biedt.

De architectuur zal zich schikken binnen de stedenbouwkundige visie van het geheel.

2.2.2.1. Woonkwaliteit.

De kwaliteit van het wonen wordt bepaald door een reeks factoren :

1. De kwaliteit van de woning zelf :
ruimte, licht, klimaat, oriëntatie, buitenruimte (terras of tuin) privacy.
2. De kwaliteit van de omgeving :
de omgevingskwaliteit zal bepaald worden door de aanleg van straten en pleintjes en park.
De nabijheid van het historisch stadscentrum enerzijds en het landschap (Schelde) anderzijds.

Het beeld van de Ham zal in grote mate gedefinieerd worden door de architectuur. Hier wordt gepleit voor een beperkte keuze van materialen en kleuren waaraan alle projecten zich zouden moeten houden. Dit om te vermijden dat de site herleid wordt tot een soort architectuurtentoonstelling.

De aanleg van de publieke ruimte zal geschieden in natuursteen naar analogie met de Meerpoortsteeg.



Meerpoortsteeg

2.2.3. Aanpasbaarheid.

Door te streven naar kwaliteiten die niet tijdsgebonden zijn en door een aanleg voor te stellen die een grote eenvoud als kenmerk heeft zal de site tevens aanpasbaar zijn op verschillende vlakken :

- ruimtelijk : de open ruimte kan op verschillende momenten verschillende functies vervullen.
- organisatorisch : een wijkcentrum kan instaan voor de specifieke noden, contacten tussen de bevolking, afvalbeheersing en netheid, enz...
- inrichting : tijdelijke inrichtingen zijn mogelijk (speelstraten, evenementen, enz...).

2.2.4. Kunstintegratie in het project.

Het project bevat tal van mogelijkheden om in samenwerking met (een) kunstenaar(s) artistieke projecten te integreren.

Dit moet gebeuren op een manier zodat de kunst zich niet aan de bezoeker opdringt, maar onderdeel wordt van de ontdekking van de site.

Bij elke artistieke inbreng zal dit aspect voor ogen gehouden worden.

Er wordt hierbij gedacht aan de samenwerking met een kunstenaar die vertrouwd is met de historiek van de streek en de stad, alhoewel andere kunstenaars niet uitgesloten worden.

Onderwerp van de artistieke inbreng zou er onder meer kunnen in bestaan oplossingen en turn-overs te bedenken voor plaatsen die problematisch zijn tengevolge van oninteressante architectuur of aanwezige infrastructuur.

2.3. SCHETSONTWERP (ONTWERPTEKENINGEN, PERSPECTIEFTEKENINGEN, FOTOMONTAGES)

Masterplan

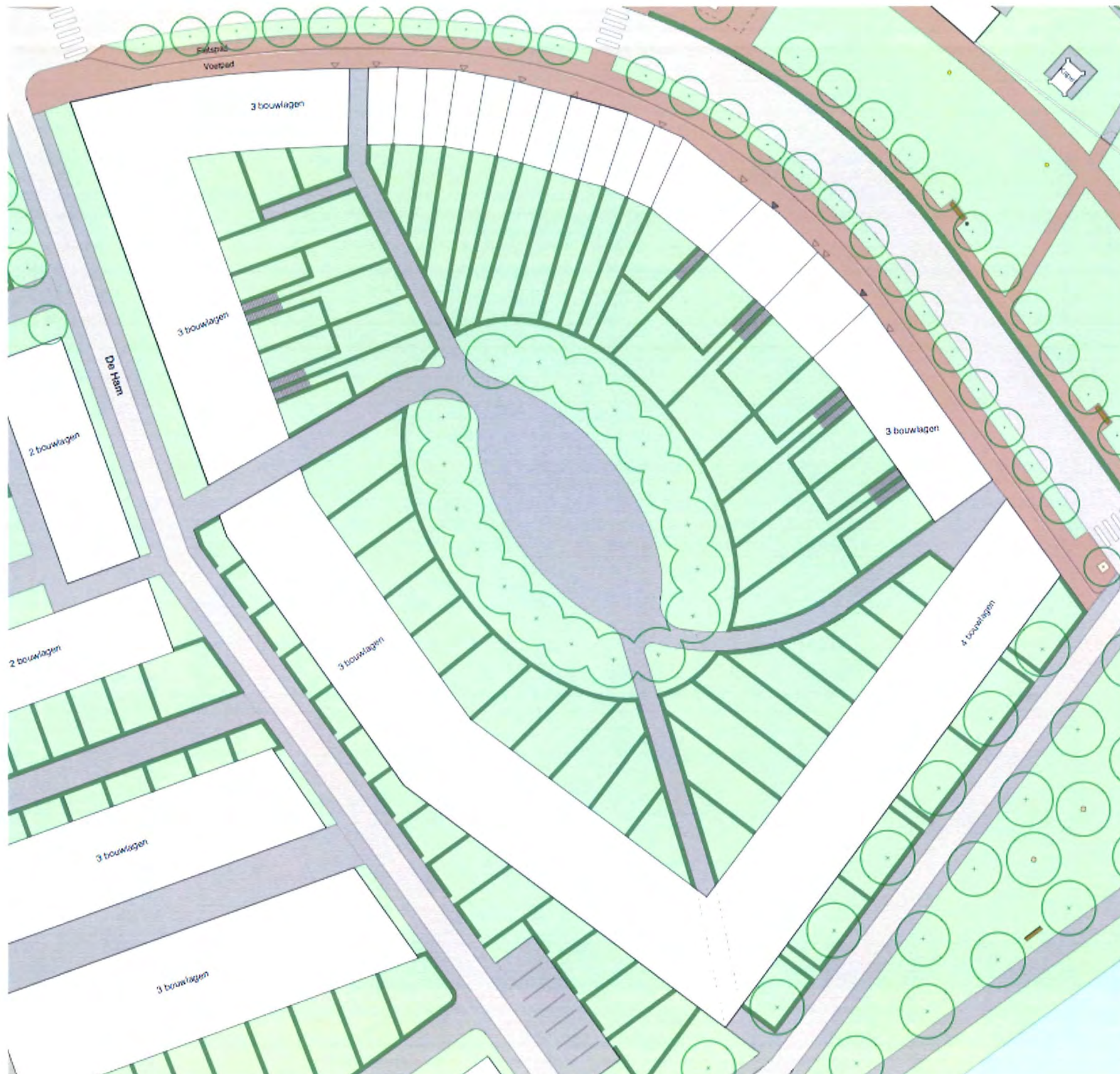


Legende

- Gazon
- Besplanting
- Heug
- Klimaat
- Bestaande boom
- Te planten boom
- Boomspegel
- Verharding - autoverkeer
- Verharding - fiets en voetgangersverkeer
- Verharding - geplaveide vloeren
- Geluidsoverlast
- Afsluiting
- Zitbank zonder rugleuning
- Zitbank met rugleuning
- Zitbank promenade
- Afvalbak
- Verlichting



0 10 50m



Masterplan

Detail



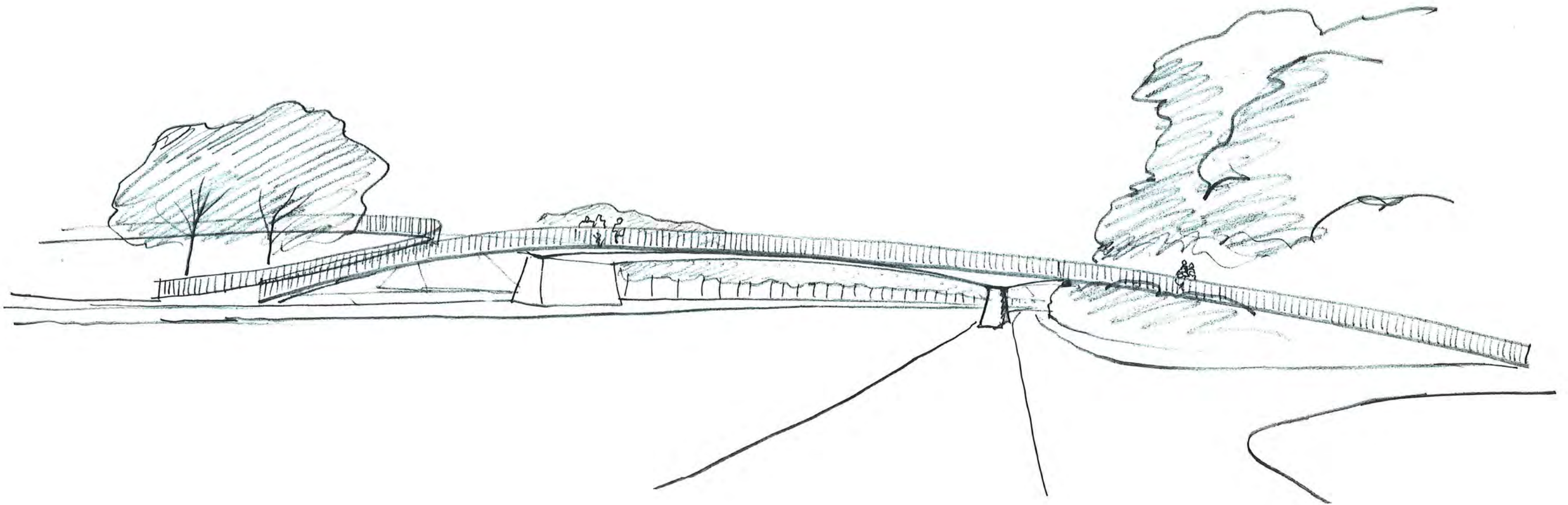
Legende

- Open
- Beplanting
- Haag
- Kringplant
- Bestaande boom
- Te planten boom
- Boomspiegel
- Verharding - autoverkeer
- Verharding - fiets en voetgangersverkeer / lokaal autoverkeer
- Verharding - parkeerplaats
- Graveldek
- Afsluiting
- Zijkant voor de rijstrook
- Zijkant met rijstrook
- Zijkant promenade
- Afvalbak
- Verlichting

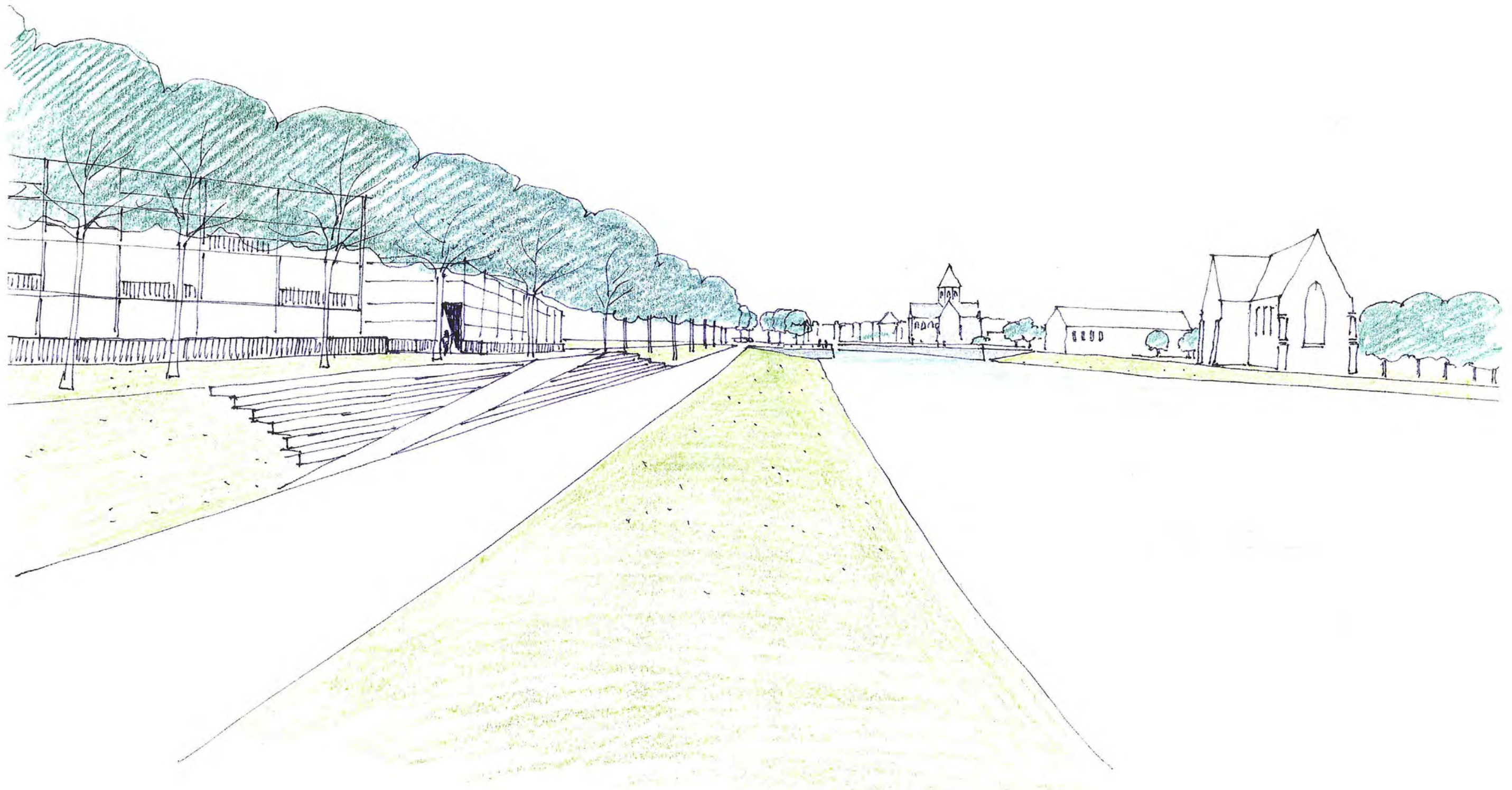
0 5 25m



Zicht vanop de brug richting noord over de Schelde en de stad



Zicht vanop Trekweg / Margaretha van Parmastraat richting brug over Schelde



Zicht vanop westelijke Scheldeoever richting noord





