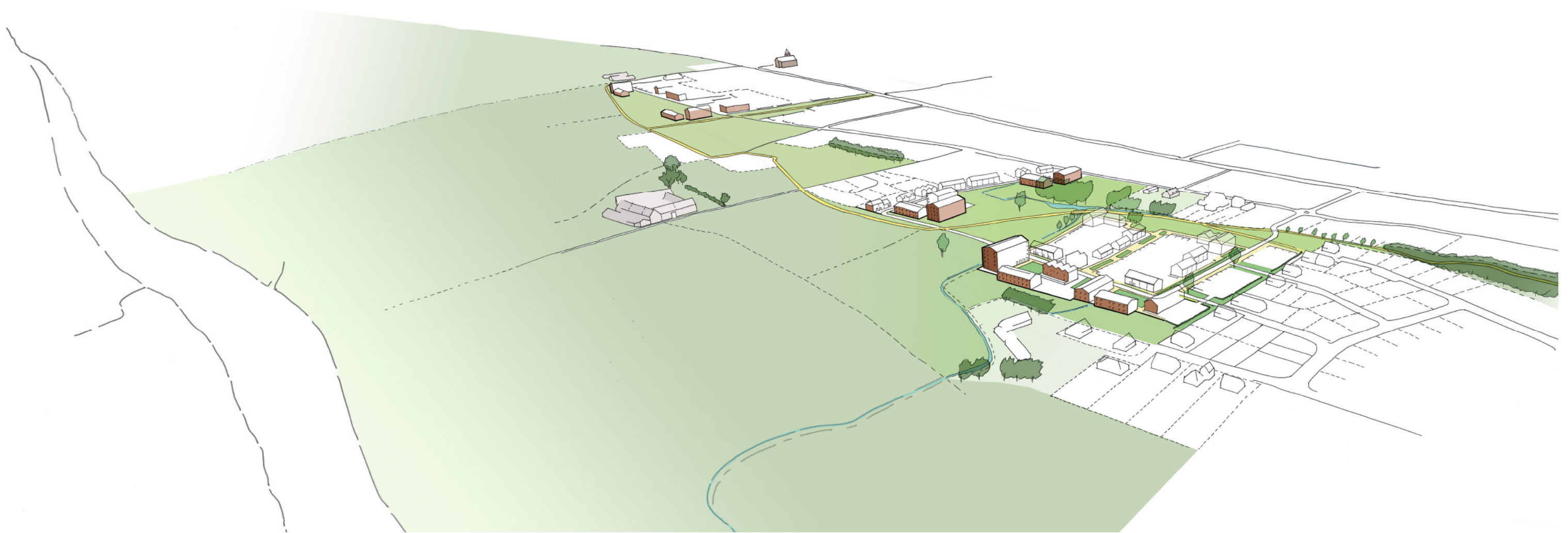


# Wevelgem





# 003605

## LANDSCHAPPELIJKE WOONRANDEN VOOR WEVELGEM

Opmaak van een woonontwikkelingsstrategie en eventuele realisatie van de eerste fase voor de sociale woningmaatschappij De Vlashaard

Code A



# INHOUD

OBSERVATIES & ANALYSE	09
<b>Vier locaties</b>	
EEN TWEEELEDIGE OPGAVE	09
<b>Woonvraag en programma</b>	
<b>Ruimtelijke structuur en landschappelijke rafeelranden</b>	
PLANCONCEPTEN	11
<b>Het afwerken en toe-eigenen van het landschap</b>	
<b>Volwaardig netwerk, aantakken op -veranderende- omgeving</b>	
<b>Wat betekent landelijke of dorpse identiteit?</b>	
<b>Een programma en vernieuwing</b>	
WEVELGEM KATERHOEK EN POSTHOORN	14
<b>Analyse</b>	
<b>Planconcepten</b>	
<b>Typologie</b>	
GULLEGEM	20
<b>Analyse</b>	
<b>Planconcepten</b>	
<b>Typologie</b>	
MOORSELE	24
<b>Analyse</b>	
<b>Planconcepten</b>	
<b>Typologie</b>	
PLAN VAN AANPAK	28



# INLEIDING

Dit document bevat een reeks ontwerpvoorstellen en een ontwikkelstrategie voor de verschillende locaties in eigendom van de Vlashaard in Wevelgem. Een masterplan dat een reeks concrete voorstellen omvat met het oog op de bouw van sociale woningen, in samenhang met een bredere ontwikkeling van Wevelgem.

RECHTERPAGINA zicht op de ontwikkellocatie in Gullegem  
Onder: Vito knooppuntwaardekaart op basis van bereikbaarheid en voorzieningen met in rood aangeduid de 4 locaties in eigendom van de Vlashaard  
rechts: tabel met aantal woningen op de verschillende locaties volgens verschillende benaderingen

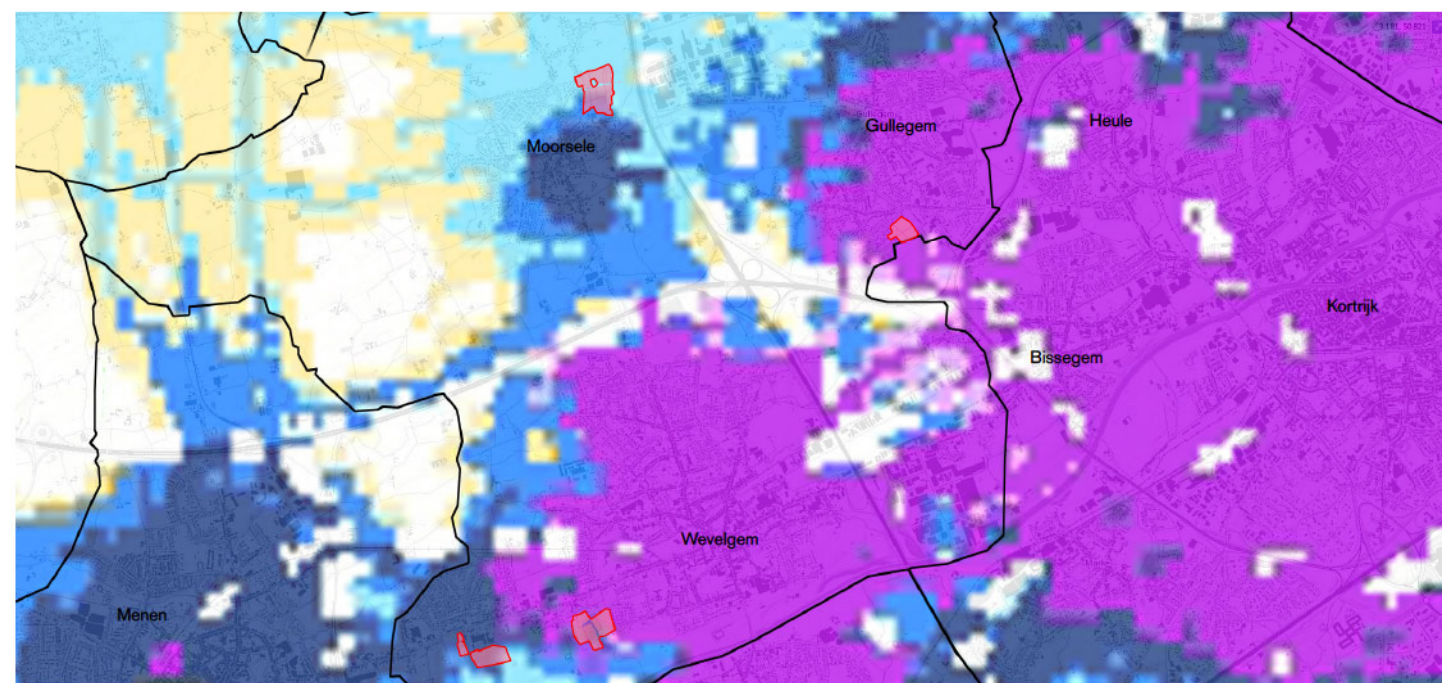
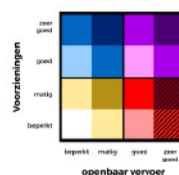


## Wevelgem, Gullegem en Moorsele

Over de gemeente Wevelgem kan je verschillende dingen schrijven. Het is een buitengebied gemeente met een belangrijk landschappelijke ligging aan de Leie. Open zichten en perspectieven in de vallei laten onmiskenbare kwaliteiten zien. De schoonheid en de natuurwaarde van dit landschap schuilen in de ruime maat van de Leie en de aanliggende open gebieden. Nochtans is de Leie nauwelijks zichtbaar in Wevelgem. De gemeente ligt over de hele lengte met haar rug naar het landschap. Overall vind je achterkanten, rafelrandjes en behalve de Lauwestraat zijn er nergens rechtstreekse verbindingen vanaf de kern naar de Leie. De dealkernen Gullegem en Moorsele kennen een ander landschap. In Moorsele is de doortocht van de Heulebeek opmerkelijk, deze is tot het centrum vrij goedikbaar. Gullegem kent een minder bijzondere landschappelijke ligging.

Maar Wevelgem is ondertussen ook verworden tot de verstedelijkte rand van Kortrijk. Het van oudsher straatdorp aan de N8 is vergroeid met Kortrijk. Door verlinting en verkavelingen is het inwonersaantal de laatste decennia sterk gestegen. De verkavelingsnevel is aanwezig in Wevelgem, maar valt wellicht nog het meeste op in de dealkernen Moorsele en Gullegem. Duurzame woonalternatieven voor verkavelingen enerzijds en de verappartementisering langs de linten anderzijds ontbreken in het Wevelgems straatbeeld.

Waar Wevelgem vandaag een gezicht aan het landschap ontbreekt, keert het zich des te uitdrukkelijker naar de N8. Deze typische Vlaamse 'doortocht' is een drukke doorgaande steenweg met heel wat functies aan. De verblijfskwaliteit is laag, net als de veiligheid voor fietsers. Behalve de N8 is Wevelgem ook te typeren als een gemeente die doorsneden wordt met infrastructuur op een hoger schaalniveau. De E403 van Brugge naar Doornik in noordzuid richting, en de A19 in Oost West richting, en de verknoping tussen beiden in het midden van de gemeente zorgt ervoor dat Wevelgem geïsoleerd ligt van haar dealkernen Moorsele en Gullegem.



## Een tweeledige opgave

De vraag van de Vlashaard die voortligt in deze Open Oproep is voorbeeldig te noemen. Een initiatief om vanuit haar verschillende grondeigendommen grip te krijgen op de opgave voor sociale woningbouw is geen alledaagse benadering. We trachten in deze opgave verschillende vragen te verenigen. Niet enkel de sociale woonvraag dient beantwoord te worden, maar ook de vraag hoe we de ruimtelijke structuur van Wevelgem kunnen verbeteren d.m.v. deze opgave. Bovendien willen we nagaan hoe we met dit soort opgaven de aanzet kunnen geven om bijkomende woningbouw als exemplarische oefening kunnen inzetten voor verdichting en landschapsversterking in Wevelgem.

### Woonvraag en programma

We onderzoeken de verschillende bouwlocaties in functie van het te behalen sociaal objectief voor Wevelgem. In een theoretische oefening kan je stellen dat het gewenste programma gebaseerd wordt op 9% sociale woningen t.o.v. het totale woningbestand van Wevelgem (bron cijfers Statbel). In dit geval zouden we dienen uit te gaan van 235 bijkomende sociale woningen. We beschouwen dit als een minimaal programma voor de Vlashaard. In het geval van een sociaal objectief van 11% (sociale woningen t.o.v. het totale woningbestand) zouden we moeten uitgaan van 520 bijkomende sociale woningen.

Deze cijfers leunen aan bij de cijfers die de Vlashaard in haar projectdefinitie heeft opgenomen, respectievelijk 281 (9%) en 531 (11%).

Deze louter theoretische oefening van aantallen gebaseerd op percentages, dient naast een weloverwogen programmering van de verschillende locaties te worden gelegd. Het niveau van bereikbaarheid (openbaar vervoer, fiets, auto) en het voorzieningenniveau zijn voor de 4 locaties verschillend. Op de vito-kaart is zichtbaar dat het bereikbaarheids-/voorzieningenniveau in Wevelgem Katerhoek en Gullegem hoog scoort, voldoende om bijkomende woningen toe te laten (al speelt de verzadiging van de N8 in Wevelgem wellicht, verdere gesprek met de gemeente zijn van belang). Vanuit deze theoretische benadering kan je stellen dat we de locaties van Wevelgem centrum en Gullegem nog aansnijden, met dichtheden van 25 wo/ha (zie dichtheden leidraad van de gemeente) terwijl we de locaties Posthoorn en Moorsele erg beperkt houden.

Ruimtelijke structuur en landschappelijke rafelranden  
Behalve de programmatorische benadering, willen we vanuit het ontwerpend onderzoek nagaan wat de draagkracht en kans is van elke locatie. Wat zijn de kansen voor een verbetering van de ruimtelijke structuur van Wevelgem? Waar en hoe kunnen we met bebouwing, specifieke typologie en netwerk bestaande plekken verbeteren? Meer nog, waar en hoe dienen we de open ruimte en het landschap te vrijwaren en/of te versterken?

De verspreide bebouwing in lage dichtheid is een Vlaams fenomeen dat ook in Wevelgem duidelijk zichtbaar is. Dat deze systematische inname van terrein bovendien ook vaak een 'ontkenning van het landschap' inhoudt, blijkt ook zo in Wevelgem. Landschappelijke rafelrandjes en achterkanten naar het landschap gelden als ruimtelijke conditie voor elk van de 4 locaties. Met de uitgebreide grondpositie van de Vlashaard ontstaat de kans om van Wevelgem een betere, mooier en aangenamere gemeente te maken, met een heldere en kwalitatieve positie aan het landschap. Vanuit ruimtelijk ontwerpend onderzoek komen we op aantallen in het totaal van 452 woningen.

<b>cijfers huishoudens Statbel</b>	9%	<b>235</b>
	11%	<b>520</b>
<i>Bron Statbel, aantal huishoudens op 1/1/2018: 13.249</i>		
<b>cijfers projectdefinitie de Vlashaard</b>	9%	<b>281</b>
	11%	<b>531</b>
<b>cijfers volgens dichtheden gemeente</b>	Wevelgem Katerhoek	239
	Wevelgem Posthoorn	127
	Gullegem	97
	Moorsele	76
		<b>539</b>
<b>cijfers ruimtelijk/ontwerpend onderz.</b>	Wevelgem Katerhoek	234
	Wevelgem Posthoorn	75
	Gullegem	89
	Moorsele	54
		<b>452</b>

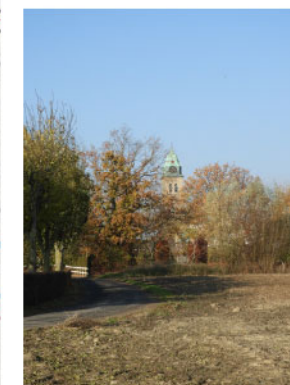
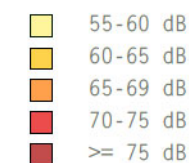
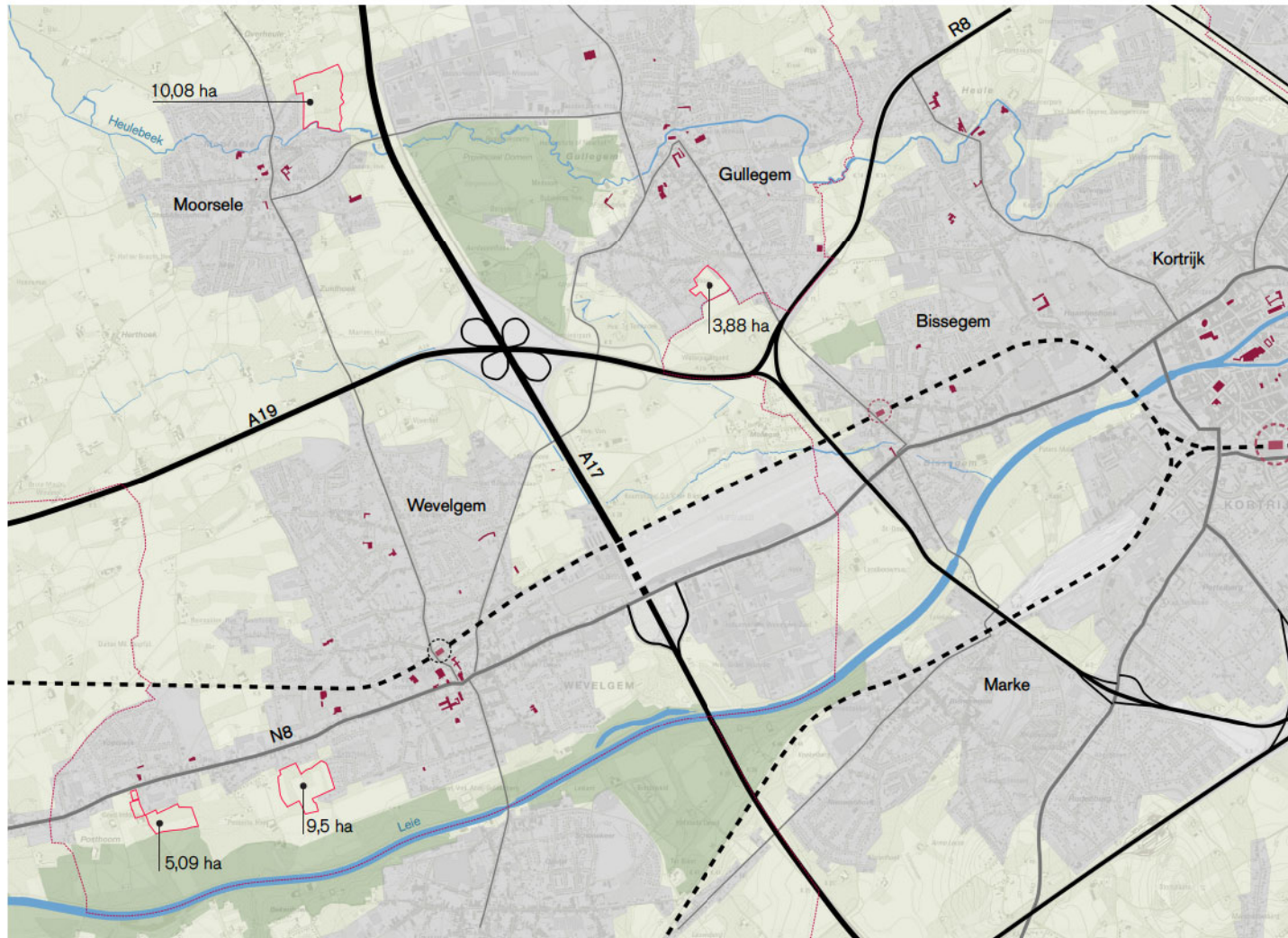
## Vier locaties

Als antwoord op de opgave hebben we in deze wedstrijd fase ontwerpend onderzoek voor de 4 verschillende locaties gedaan. We schuiven oplossingen naar voren op verschillende schaalniveaus, van stedenbouw, landschap tot architectuur. Een gelijkwaardige uitwerking voor alle 4 de locaties laat toe de verschillen tussen de locaties te verduidelijken, de aantallen correct testen en de kansen en de impact op de ruimtelijke structuur aan te geven.

We zetten deze locaties in een volgorde naargelang hun ontwikkelpotentieel. Het centrum van Wevelgem beschikt over een hoog voorzieningenniveau (lagere en middelbare school, supermarkt, bib, sportvoorzieningen, ...). De locatie Katerhoek, het meest nabij aan de kern van Wevelgem staat prioritair op de lijst. Gullegem, in de nabijheid van Kortrijk beschouwen we als een exemplarische 'afwerklocatie, hier speelt ook de nabijheid van Kortrijk. Posthoorn als andere locatie in Wevelgem krijgt een beperkte afwerkprogrammatie, langsheen het fietspad dat we willen doortrekken. In Moorsele, als meest geïsoleerde locaties achter de E403 zoeken we een zinvolle afwerking van een waterrijk landschap.

Op een aantal locaties zoeken we naar compensatie en/of een slimme ruil zodat er een financieel en ruimtelijk interessant voorstel ontstaat. Verder afstemming met de opdrachtgever (en ook de gemeente) is noodzakelijk. Hiertoe dient het proces, en doen we in wedstrijd fase voorlopige voorstellen en aannames.

links van boven naar beneden: zicht op de ontwikkellocatie in Gullegem, de ontwikkellocatie in Moorsele en de kaart met aanduiding van gemeenten Wevelgem en de 4 eigendommen van de Vlashaard, met hun omvang. Rechts van boven naar onder: geluidskaat ter hoogte van de locatie Moorsele, de invloed van de E403 is groot; ter hoogte van Wevelgem Posthoorn is enerzijds de kerk aan de N8 zichtbaar en een zicht op de Leievallei; de kamerstructuur met houtkanten en grachten



Wevelgem heeft met de opgave voor de Vlashaard een unieke kans een vernieuwing door te voeren waarmee de ruimtelijke karakteristiek van het dorp aan de Leie versterkt kan worden. De bouw van nieuwe sociale woningen dient op een kwalitatieve en vernieuwende manier vorm te krijgen. Maar minstens zo belangrijk is dat we aangeven wat de betekenis van de open ruimte kan zijn én hoe een opzet van de nieuwbouw hiertoe kan bijdragen. De opgave kan middels een samenhangend ontwerp tussen bebouwing, ontwerp open ruimte en ontsluiting de kwaliteit van het dorp naar een hoger niveau tillen. Hiertoe schuiven we volgende thema's naar voren:

## Het afwerken en toe-eigenen van het landschap

We zien met de ontwikkeling van de verschillende locaties de kans om kwalitatieve open ruimtes aan Wevelgem toe te voegen. Van grote landschappelijke ruimtes, besloten open ruimtes van bescheiden omvang, tot erven.

Door open ruimte te vrijwaren, door paden in de open ruimte te leggen en door compacte bebouwing met haar voorkanten naar het landschap te richten, creëren we kansen om het landschap op vanzelfsprekende wijze ervaarbaar te maken. Hiermee bestendigen bovendien het landschap en laten we toe dat mensen het zich toe-eigenen. We sturen aan op een Wevelgem aan de Leie, wordt de Heulebeek ook aan de dorpsrand van Moorseele ervaarbaar en werken we de verkavelingsranden van Gullegem volwaardig af naar het landschap. Op de verschillende locaties vormt water een onderdeel van de opgave. Het onbebouwd laten van (delen van) eigendom van de Vlashaard hangt veelal samen met de kans op overstroming of de waterziekheid van het gebied, ruimte geven aan water. Op plekken waar we wel bouwen integreren we het water in het profiel en in de aanpalende open ruimte dmv grachten en/of wadi's.

## Volwaardig netwerk, aantakken op -veranderende- omgeving

Bij een bezoek aan Wevelgem valt de overbevroegde N8 als centrale ader op. De steenweg maar ook de publieke ruimtes rondom de kerk en de Markt zijn vandaag in hoofdzaak ingericht i.f.v. autoverkeer. Het masterplan Wevelgemcentrum stuurt aan op een kwalitatieve verbeteringslag, met meer aandacht voor verblijven en een veilige alternatieve fietsverbinding tussen N8 en Leie. De centrumlocaties Katerhoek en Posthoorn geven ons de kans om deze ambities verder door te trekken.

Ook voor de locaties in Gullegem en Moorseele geldt dat we de sites willen inschakelen om de doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers te verbeteren.

## Wat betekent landelijke of dorpse dichtheid?

We verzorgen de inpassing en aansluiting op de omgeving die hoofdzakelijk uit vrijstaand en halfopenbebouwing bestaat, en maken compacte woonmilieus anderzijds. Een combinatie van groot en klein, densiteit en luchtigheid.

De woonwens van het Vlaamse gezin combineren we met gestapelde woonentiteiten. In de verschillende uitwerkingen is zichtbaar hoe dit tot een hedendaagse, maar nog steeds dorpse of landschappelijke identiteit leidt. Aandacht voor verdichten op een gepaste, gedifferentieerde wijze is in steden al sterk beproefd. Wij hopen met dit ontwerpend onderzoek, bij te kunnen dragen aan de zoektocht naar dorpse verdichting en landschapsversterking.

## Een programma en vernieuwing

In de stedenbouwkundige uitwerkingen bouwen we verder aan een traditie van kwalitatieve, beheersbare woonomgevingen. De vernieuwing zoeken we in de eerste plaats op een stedenbouwkundig schaalniveau: collectieve parkeeroplossingen, compacte kavels en woonvormen met een aanzienlijk aandeel collectieve open ruimte en landschap.

De identiteit van elke locatie trachten we te beantwoorden met een typerende aanpak: Tuinwijkwonen in Katerhoek en Posthoorn, Panoramawonen in Gullegem en Erfwonen in Moorseele.

Op een volgend schaalniveau, de planopbouw, combineren we goed werkbare, eenvoudige modellen. Het gaat niet over wat nieuw is maar wat beter is. Gestapeld en grondgebonden wonen voorzien we op zodanige wijze dat dit bijdraagt aan de oriëntatie op wijkniveau, de herkenbaarheid van plekken, de samenhang. We stellen voor om een beheersbare mix te voorzien van zowel sociaal als privé woningaanbod. Geen menging op voordeurniveau doch op wijkniveau.

De zorg gaat uit naar ontworpen voorkanten, overgangen tussen publiek en privé, vermijden en afwerken van achterkanten grenzend aan publiek domein. Woningen richten zich op de publieke ruimte. Doorzontypologie en traverserend wonen zorgt voor sociale ogen evenals privacy.

De architectuur verenigt herkenbaarheid, beheersbaarheid en betaalbaarheid. Dierbaarheid is de basis voor duurzaamheid.

## Strategische ontwikkelingen en/of ruil

Voor een aantal sites voorzien we ontwikkelingen in meerdere stappen, in een aantal gevallen zouden we ook een ruil willen voorstellen.

De keuzes welke woningen of wijkdelen sociaal dan wel privaat worden, willen we in overleg met de opdrachtgever de Vlashaard maken. Ideëen over betaalbare (private) woningen door te werken met erfpacht (van de Vlashaard aan derden), CLT (community landtrust) of coöperaties zetten we met plezier aan in de verdere uitwerking van het masterplan. Ook hiertoe is overleg en het proces cruciaal.

De hier voorgestelde planconcepten dienen als leidraad voor het ontwerpend onderzoek voor de verschillende locaties. Deze zijn niet volledig, maar geven u een inzicht in onze werkwijze.



# ONTWERPEND ONDERZOEK VOOR VIER LOCATIES

# WEVELGEM: KATERHOEK & POSTHOORN

## Analyse en observaties

De site Katerhoek is de meest centrumgelegen site van de Vlashaard. Een positie in een ruimhartige Leievallei met prachtige perspectieven typeren vandaag het gebied. Een reeks van landschapskamers, gevormd door bomenrijen en een grachtstructuur geven het gebied een bijkomende overtuigende landschappelijke kwaliteit. Vanaf de Katerstraat en Visserijstraat zijn vooral achterkanten van bebouwing (gericht naar de N8) en kavels zichtbaar. De bestaande verkaveling rondom de Steenbakkersstraat en Mandenmakersstraat geven aan de oostzijde uit op de locatie Katerhoek. Meer westelijk ligt de site Posthoorn, ter hoogte van de Sint-Theresia van het kind Jezuskerk en de verkaveling Posthoorn (aan de overzijde N8). De wijdsheid en de vergezichten naar de Leievallei vallen ook hier op, al zijn de landschapskamers zoals bij Katerhoek hier niet aanwezig. Daarnaast springen de achterkanten van voornamelijk industriële bebouwing in het oog. Ook voor Posthoorn geldt 'een gezicht naar de N8 en de rug naar de Leie' als huidige ruimtelijke situatie.

Vanuit de planologische context is het grootste deel van de site Katerhoek gelegen in stedelijk gebied en ontwikkelbaar, een klein gedeelte ligt in landbouwgebied. De site Posthoorn is gelegen in woonuitbreidingsgebied (WUG).

## Planconcepten

Op Katerhoek plannen we de grootste toekomstige uitbreiding. Deze uitbreiding speelt in op de nabijheid van het voorzieningenniveau van Wevelgem terwijl we anderzijds ook het prachtige landschap van de Leie willen koesteren. Voor Posthoorn, op bijna 1 kilometer ten oosten van Katerhoek houden we de woonuitbreiding veel beperkter, en blijft de maat van het landschap dominant.

### Het afwerken en toe-eigenen van het landschap

In het voorstel Katerhoek plooiën we de bebouwing langsheen de randen, met nieuwe voorkanten gericht naar het landschap. We houden rekening met de bestaande bomenrijen, grachten en de landschappelijke kamerstructuur, en we maken een overgang naar het grootschalige valleilandschap anderzijds. De ruimhartige Leievallei krijgt een prominente plaats. Voor inrichting en beheer van de open ruimte gaan we uit van extensief beheer, een gedeelte van de open ruimte (bijv. ten zuiden van het fietspad) zouden we in functie van landbouw kunnen invullen.

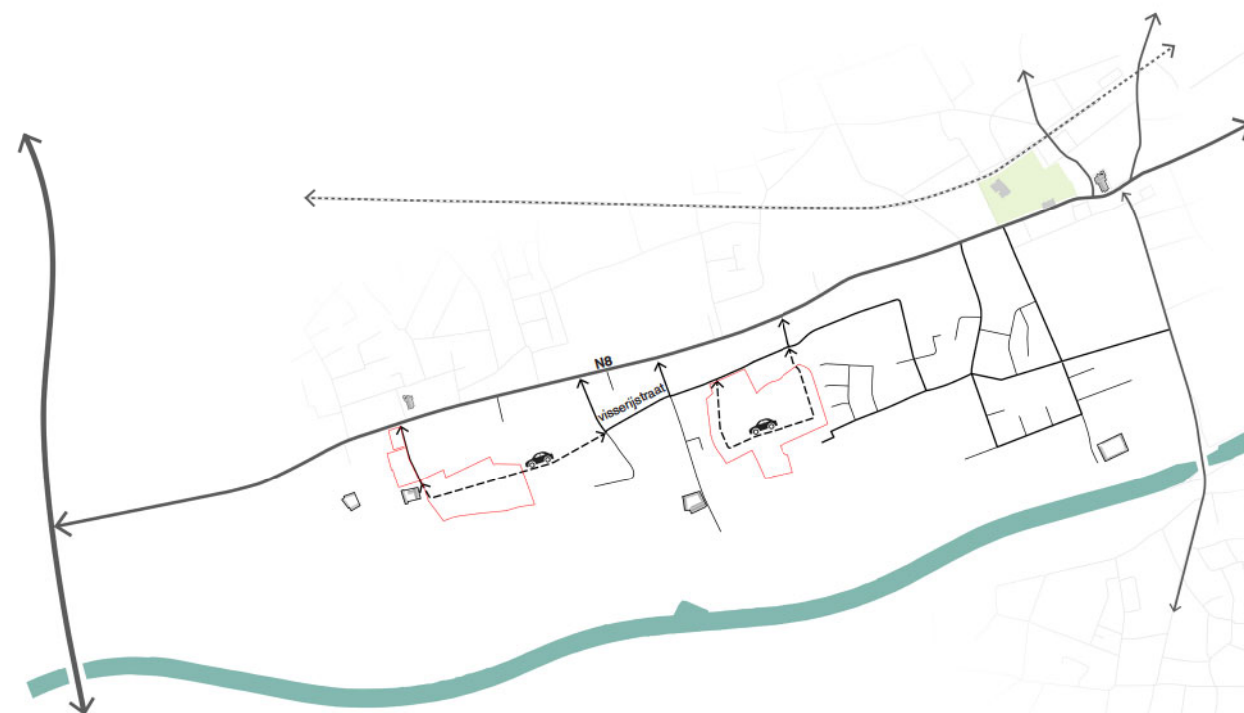
Voor Posthoorn geldt de prominentie van het landschap nog meer. In feite wordt de bebouwing enkel ingezet om achterkanten af te werken, om zo het gebied een plaats en rol aan het landschap te geven.

Volwaardig netwerk, aantakken op -veranderende- omgeving  
Inzetten op de fiets als alternatieve vervoersmodus geldt in Wevelgem als aandachtspunt. De alternatieve fietsroute zoals aangezet in het Masterplan van de gemeente, die parallel zal lopen aan de N8, krijgt in de ontwikkeling van Katerhoek en Posthoorn een centrale rol. We trekken het fietspad in het verlengde van het Elckerlicplein en parallel aan de Parkstraat tot op de site Katerhoek, om ze via het bestaande stukje Wezelstraat op de site Posthoorn te laten aankomen. Regelmatige doorsteken en aantakkingen op het bestaande netwerk zorgen voor een goede doorwaadbaarheid voor trage weggebruikers.

Zo ontstaat een hoogwaardig fietspad van 2,5 km lengte dat vanaf het centrum van Wevelgem tot aan de Sint-Theresia van het kind Jezuskerk loopt, en als veilige route voor bewoners aan beide zijde van de N8 kan gebruikt worden.

In de ontwikkeling Katerhoek wordt ook het autonetwerk aangeheeld. In plaats van de vaak toegepaste cul-de-sacs, zorgen we met eenvoudige lussen voor een goede bereikbaarheid van het gebied terwijl het aandeel verharding beperkt blijft. In het verlengde van de Visserijstraat verbinden we de nieuwe ontsluiting van Posthoorn via het dwarse stuk Menestraat tot aan de N8.

LINKS: het afwerken en toe-eigenen van het Leie-landschap  
MIDDEN: volwaardig fietsnetwerk Wevelgem Centrum  
RECHTS: aantakken op -veranderende- omgeving N8





0 m 50 m 100 m 250 m

### Wat betekent landelijke of dorpse dichtheid?

In het voorliggend opzet zochten we naar een ruimtelijk ensemble dat toelaat om op gepaste wijze de verkaveling van de Steenbakkersstraat en de achterkanten aan de Visserijstraat af te werken, en de combinatie van groot en klein oppakt anderzijds. Nieuwe grondgebonden woningen en appartementen in de rij zorgen voor een basement, de schakelingen met een nieuwe typologie zorgt voor een bijzondere aanvulling. Deze nieuwe typologie heeft verwantschap met de woningen en de appartementen in de rij, maar krijgt door haar hoogte en opstelling een andere expressie en verzorgt de afwerking naar het ruimhartige landschap. Zo ontstaat een nieuw zichtbaar silhouet aan de Leie, als aanvulling op hoeves in de Leievallei en als alternatief op de eindeloze achterkanten. Een nieuwe dorpse schaal voor Wevelgem.

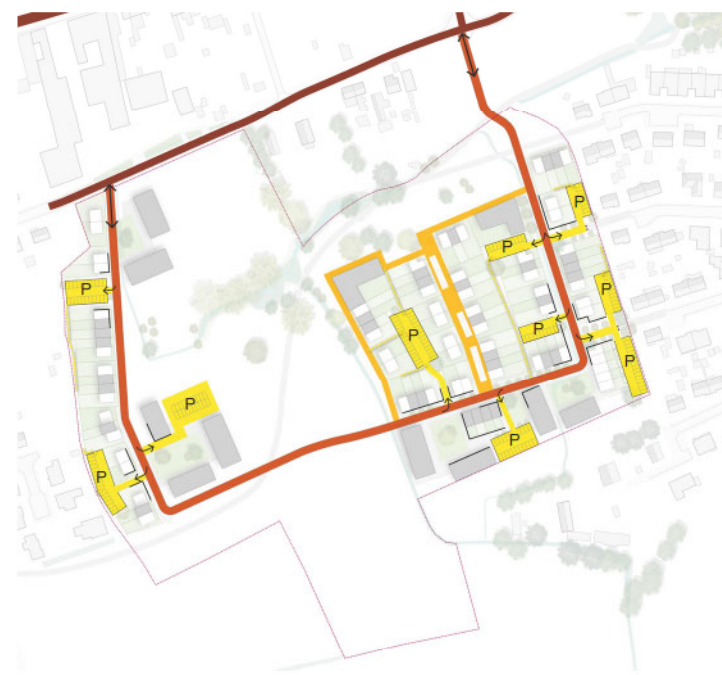
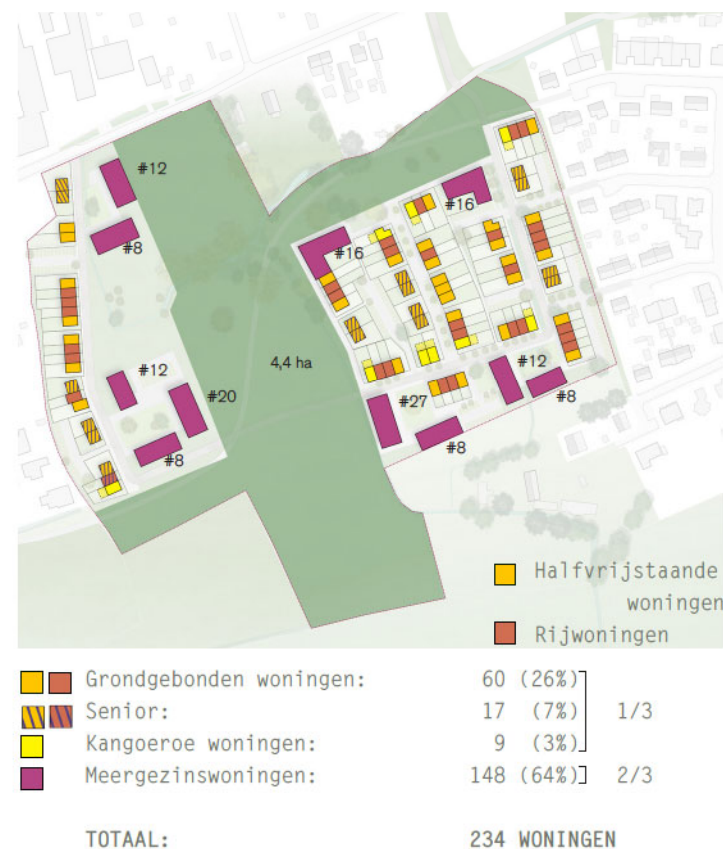
### Een programma en vernieuwing

Op de site Posthoorn worden in het planvoorstel 234 entiteiten voorzien, met een verdeling van ca. 1/3 gezinswoningen en 2/3 kleinere woningen. Qua dichtheid geldt dat als we het aantal woningen afzetten tegen de volledige eigendom van de Vlashaard, we tot een dichtheid van 25wo/ha komen (dit komt overeen met de dichtheid die de gemeente als leidraad voorop stelt). We vrijwaren echter 4,4 ha van het eigendom als open ruimte. Dit aandeel niet in rekening brengen, betekent dat we tot een dichtheid van 47 wo/ha komen. Op Posthoorn wordt in een minimaal scenario (eigen terrein, ontwikkeling aan N8 en noordzijde binnen de ontsluiting) 75 entiteiten voorzien. Indien we de erfontwikkeling ten zuiden van de ontsluiting meerekenen (eigen terrein!) komen er 28 entiteiten bij, dus een totaal van 108 woningen op eigen terrein (max. scenario). In geval het terrein ten Oosten (geen eigen terrein, mogelijk te verwerven WUG) erbij wordt gerekend, komen er 52 woningen bij. En zou het totaal voor Posthoorn op 146 woningen komen.

Voor het parkeren hanteren we qua aantallen de parkeernorm van de gemeente Wevelgem. Daarnaast zouden we met de Vlashaard graag in gesprek gaan over de mogelijkheden van autodelen. Dit kan bijdragen aan het duurzaam en vernieuwend karakter van de ontwikkeling en heeft een positieve invloed op het parkeeraantal (als principe geldt 1 autodeelstaanplaats voor 5 gewone parkeerplaatsen). We voorzien parkeerhofjes toegankelijk vanaf de ontsluitingslus. Dit laat ons toe om een aantal kindvriendelijke erven te maken, kwalitatieve, groene straatbeelden op te tuigen en de kans om kruiwagenpadjes -gekoppeld aan het parkeerhof- te maken zodat rijwoningen langs de tuinzijde ook toegankelijk zijn. Fietsstallingen voorzien we gelijkvloers (als deel van het volume of de kavel), we hanteren 1 fietsstaanplaats per kopkussen.

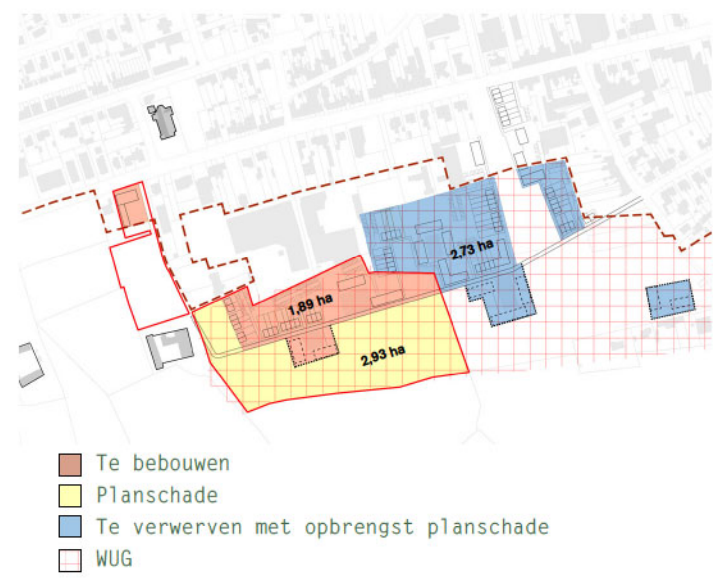
### Scenario's i.f.v. beheer, ruil en compensatie

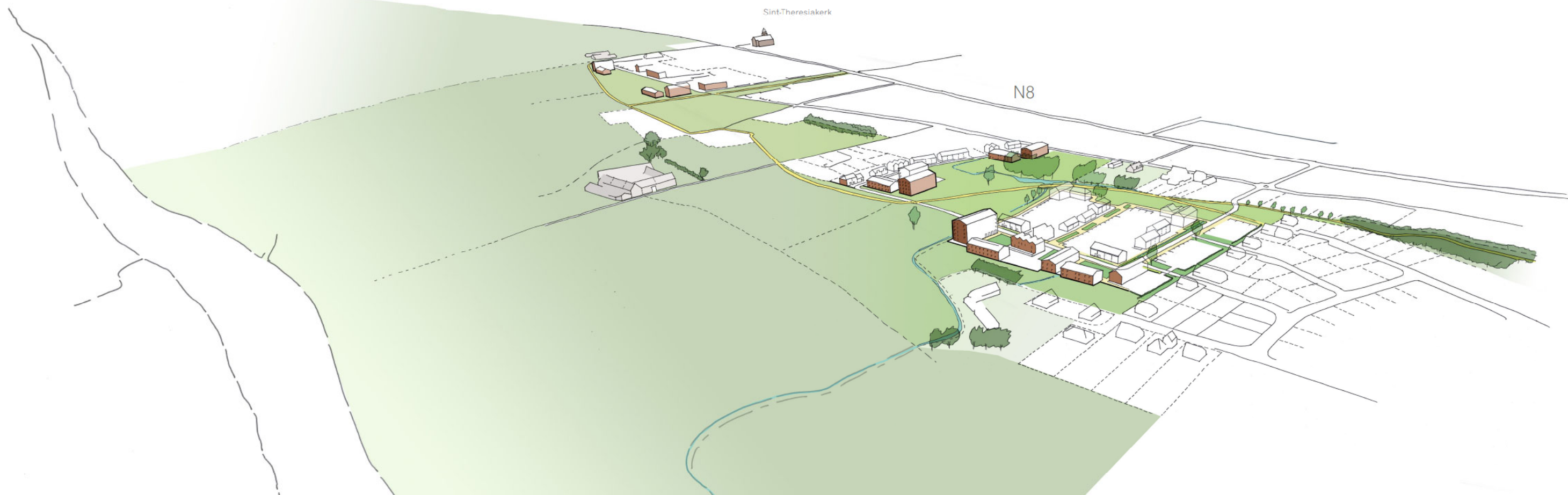
Op de site van Katerhoek vrijwaren we een gedeelte van de ontwikkelbare zone als open ruimte (het centrale deel, en het gedeelte dat in landbouwgebied ligt), een ander gedeelte (oostelijk) ontwikkelen we tot op de eigendomsgrens. Het is volgens ons goed denkbaar dat een ruil tussen de spie in het verlengde van de Groenestraat en onze te vrijware zone plaatsvindt. Invulling en beheer van de open ruimte zien we gedeeltelijk in functie van landbouw. De site Posthoorn ligt in woonuitbreidingsgebied. We zetten in op een beperkte ontwikkeling in functie van de afbouw van achterkanten en een veilige fietsverbinding (adressen met voordeuren en lichtjes in de winter). Het overige deel willen we omzetten naar open ruimte (2,93 ha). Hiervoor willen we terugvallen op de compensatie-regel en planschade (instrumentarium en financiering BRV). De inkomsten die de Vlashaard uit deze compensatie kan genereren, kunnen dienen om ergens anders gronden te verwerven. Bijvoorbeeld het terrein ten oosten van Posthoorn (schakel naar Katerhoek) zou wat ons betreft in aanmerking kunnen komen. Het verder afwerken van de landschappelijke rand richting Katerstraat, en de parallelle ontwikkeling van het fietspad, met een extra verbinding naar de N8 (en fietsverbinding naar de verkaveling Posthoorn ten noorden van de N8) krijgt hiermee vorm.





Linkerpagina, Uiterst links: woonprogramma Katerhoek, met verschillende typologiën  
Midden: aanduiding van de pa-reeroplossingen, grijze volumes krijgen parkeerplaats in de collectieve koffers toegewezen, overige (halfopen) op eigen kavel  
Rechts: zicht vanaf de Katerstraat met aan de rechterzijde de nieuwe woningen als antwoord op de achterkanten van de Visserijstraat en links in beeld een doorkijk naar de Leievallei  
Rechterpagina: de aanduiding van het compensatiegebied (geel) en mogelijk te verwerven gebied (blauw)





Boven: een vogelvlucht vanaf de Leie met op de voorgrond het nieuwe silhouet van Katerhoek en de overgang van het ruimhartige Leielandschap naar de landschapskamers, met behoud van bestaande boomstructuren en grachten. In de verte is de ontwikkeling Posthoorn te zien. Als verbinding tussen beide sites, komende van het centrum is het fietspad zichtbaar. Onder: het zicht tenmidden van de nieuwe landschapskamer in Katerhoek met op de voorgrond de bestaande gracht en het nieuwe fietspad en op de achtergrond de doorkijk naar de Leievallei.



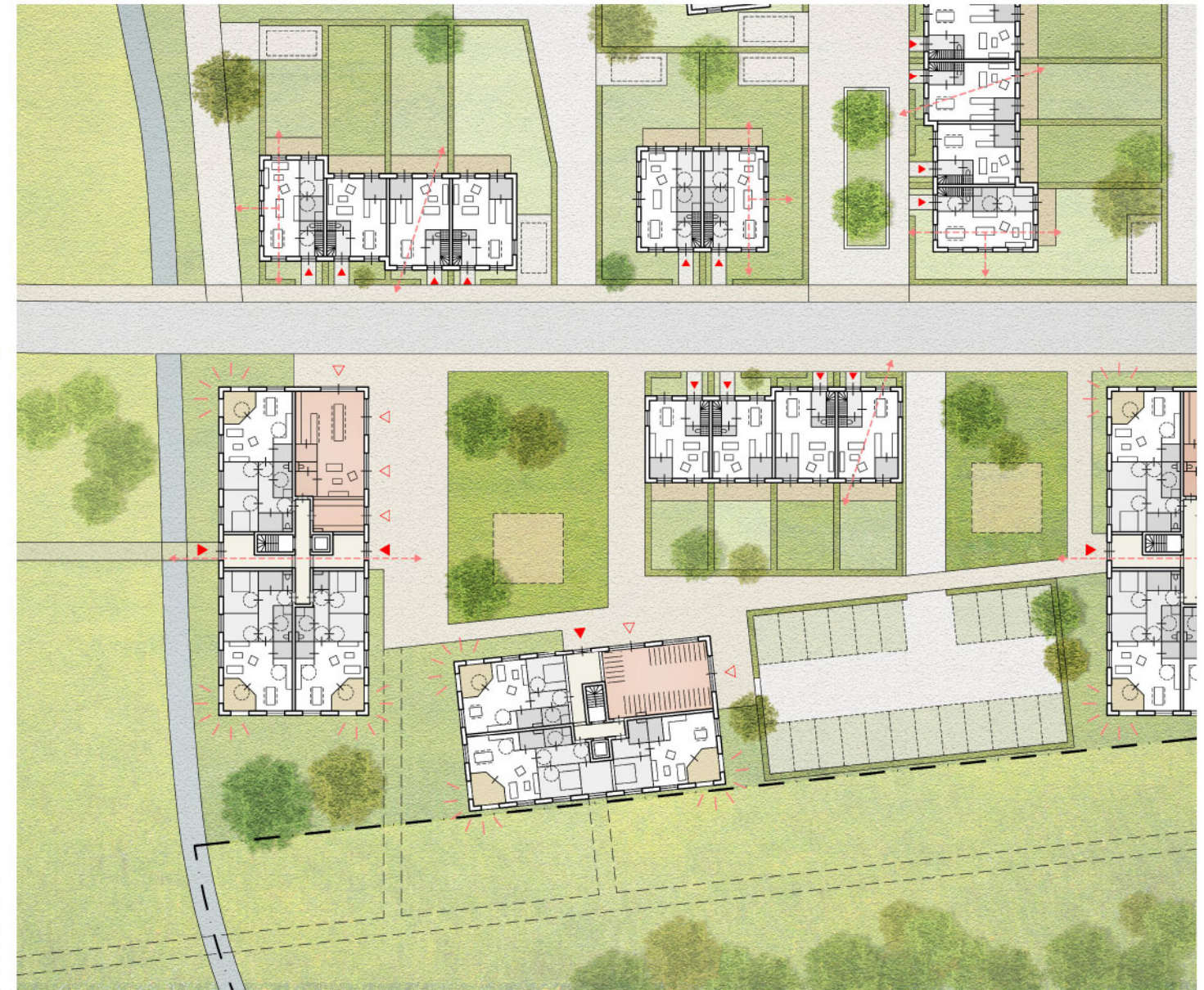
## Tuinwijkwonen aan de Leie

De schaal van de geplande woonuitbreiding voor Katerhoek evenals Posthoorn vraagt om een genuanceerde aanpak. Wij wensen de nood aan oriëntatie voor de bewoners in een eerste lijn te voorzien door het aanbieden van een palet aan woonmilieus in een diverse wijk: langs de straat, aan het woonerf of in de gebouwclusters aansluitend aan het landschap. Het open landschap is overal in de wijk voelbaar aanwezig via de lange open zichtlijnen.

De architectuur kenmerkt zich door een eenheid in verscheidenheid. Ze zoekt niet alleen qua schaal en korrelmaat aansluiting met het dorpse karakter maar de zoektocht gaat tevens uit naar een verwantschap in materialen, kleurenpalet, volumetrie. Baksteen, aardse kleuren met witte accenten, composities van heldere volumes, versterkt door ritmes van kappen bepalen het karakter. Beheersbaarheid en betaalbaarheid zijn zorgvuldig vorm gegeven. Herkenbaarheid is de basis voor dierbaarheid. Dierbaarheid is de basis voor duurzaamheid. De plattegronden zetten in op sociale cohesie. Wonen zowel gericht op de straat als op de tuin, het groeperen van voordeuren

in korte reeksen, het mengen van grondgebonden en gestapeld. De hoekwoningen bieden extra potentie als ruime gezinswoningen of kangoeroevoorziening. Voorkanten worden zorgvuldig vormgegeven, achterkanten grenzend aan openbare ruimte worden vermeden of juist afgewerkt. De appartementen worden zo veel mogelijk voorzien van een dubbele oriëntatie, gericht zowel op het uitzicht als op de zon.

In de zuidoosthoek voorzien we de hoogste dichtheid en ontstaat de mogelijkheid tot het creëren van collectieve functies gekoppeld aan de collectieve ruimte. Een was en/ klusruimte nodigt uit tot ontmoeten. Het stallen van zowel auto's als fietsen gebeurt collectief, zorgvuldig ingepast en met compacte loopafstanden.



Fragment Katerhoek 1:500



Zichtlijn vanuit de wijk richting het landschap



Mews, Kent, Morris+Company architects



# GULLEGEM

## Analyse en observaties

Gullegem kent de meest nabije ligging aan Kortrijk terwijl de knoop A19/E403 Gullegem isoleert van Wevelgem. Van oudsher is Gullegem een straatdorp op de kruising van een aantal oude linten. Tot op vandaag is de historische structuur herkenbaar maar werd ze aangevuld met een haast eindeloze reeks verkavelingen die over de Ring doorlopen in verkavelingen op grondgebied Kortrijk. De eigendom van de Vlashaard is gelegen aan de zuidrand van Gullegem. Het is als het ware het laatste 'gat in de zuidelijke verkaveling'. Aan de oostzijde van het gebied vindt de ontwikkeling rond het Hadewijchplein plaats. Klassieke rijwoningen- met inpandige garages- (fase1) worden gecombineerd met een reeks appartementsgebouwen (fase2). Aan de westzijde liggen een aantal 'verdwaalde kavels' als uitlopers van de verkaveling Pereboomhof.

De projectsite is volledig bestemd als woongebied. Uit de prognosekaart 2100 van het klimaatportaal (VMM, zie aanduiding schema bovenaan rechts) blijkt echter dat het gehele zuidwestelijke deel van de site overstromingsgevoelig is (vanaf de bestaande gracht, dwars over het terrein).

## Planconcepten

In Gullegem plannen we een beperkte uitbreiding. Deze is ingegeven door de nabijheid van de voorzieningen van Kortrijk (en Gullegem) en het station van Bissegem (op 1,7 km). Wij zien op deze locatie de kans om Gullegem een positie aan de open ruimte te geven en de verkaveling voorbeeldig, kwalitatief en voorgoed 'af te maken'.

### Het afwerken en toe-eigenen van het landschap

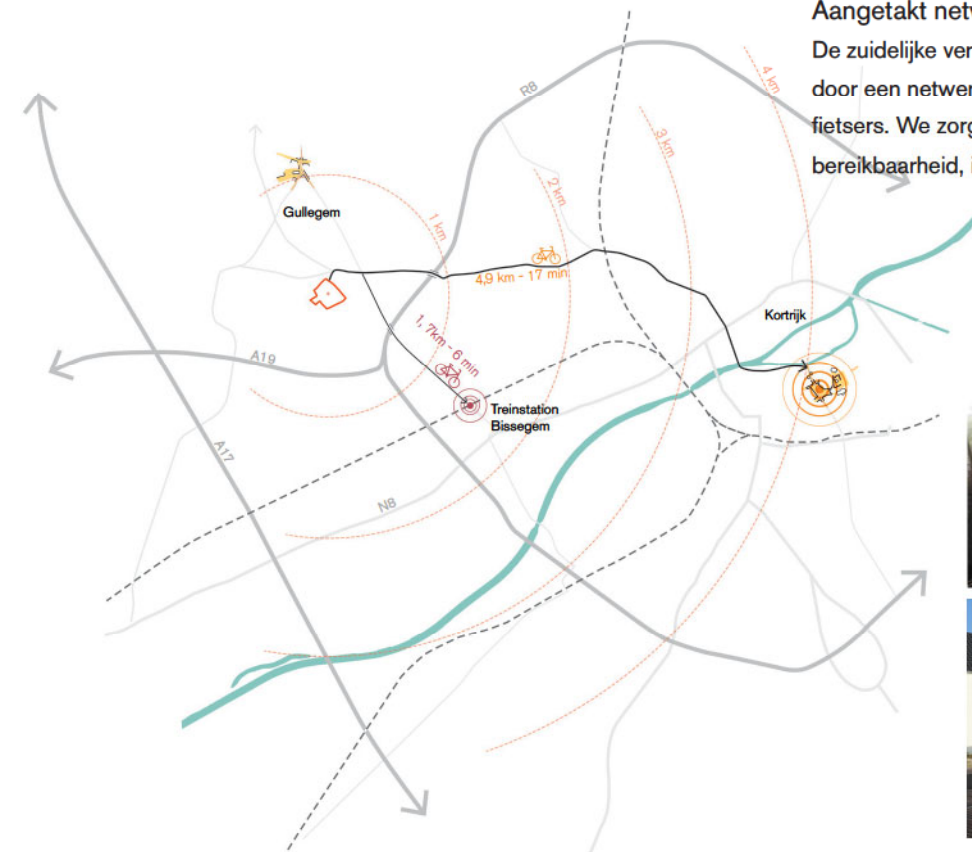
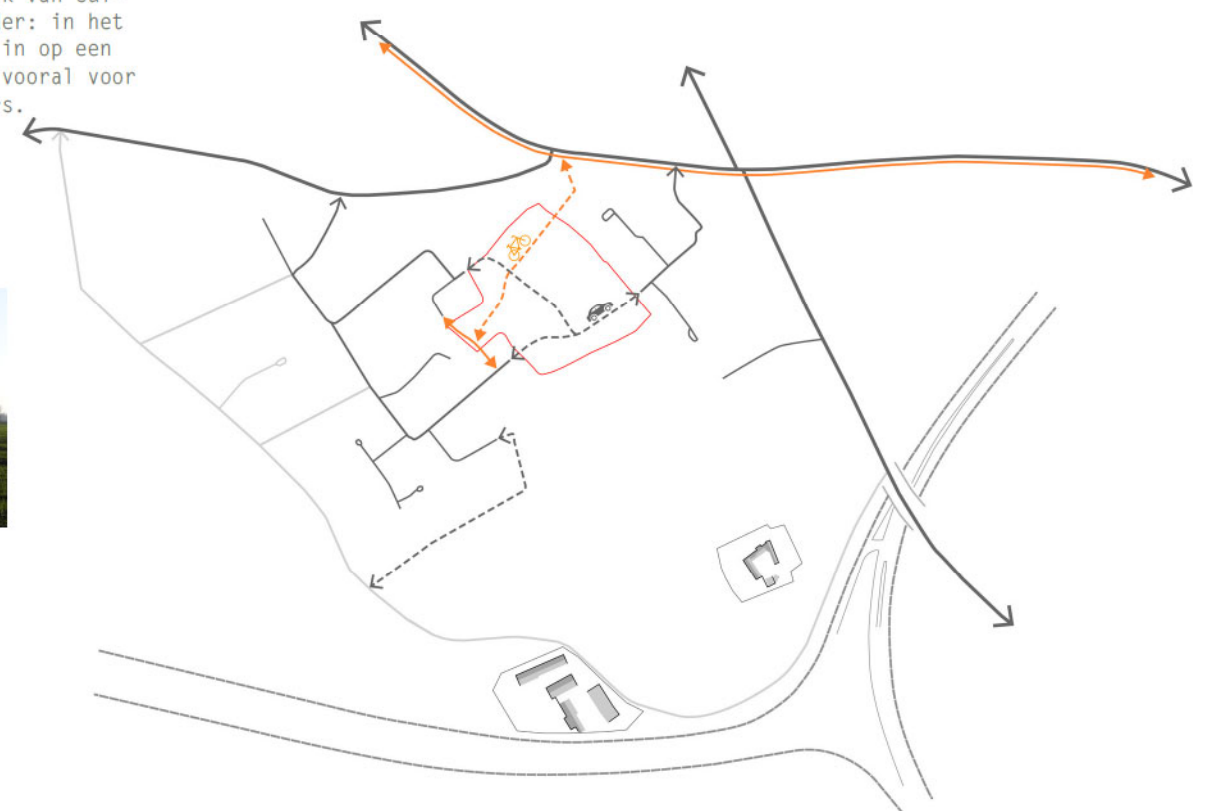
Door het diffuse en verspreide woonweefsel af te werken (en gedeeltelijk op te ruimen, zie verder) ontstaat een volwaardig landschap. De open ruimte is hierdoor niet langer een restgebied achter de bebouwing met slordige overgangen en enkel achterkanten van woonkavels, maar wordt een zichtbaar, kwalitatief en betreedbaar landschap. Opnieuw is de open ruimte dus leidmotief en verzorgen we een dorpsrandsilhouet, bescheidener dan in Wevelgem (hier is geen groots Leielandschap) maar explicieter dan een reeks grondgebonden woningen. Voldoende ruimte voor water is een bekommernis. We behouden en verbreden de bestaande grachten en houden mogelijke overstromingsplekken gevrijwaard van bebouwing.

### Aangetakt netwerk, verbinding met de omgeving

De zuidelijke verkavelingen van Gullegem worden gekenmerkt door een netwerk van cul de sacs, zowel voor auto's als ook voor fietsers. We zorgen met eenvoudige beperkte lussen voor een goede bereikbaarheid, in de eerste plaats voor de zwakke weggebruiker.



Links: De site in Gullegem ligt op 1,7 km van station Bissegem, op minder dan 5 km van het centrum van Kortrijk. Foto van links naar rechts: achterkanten van woningen aan het landschap, de centrale gracht doorheen het terrein van de Vlashaard, de nieuwe ontwikkeling Hadewijch met rijwoningen en de geplande appartementsgebouwen. Rechts boven: Bestaande situatie met aanduiding van de watergevoelig gebied, gracht en boomstructuur, en een netwerk van cul-de-sacs. Rechts onder: in het voorstel zetten we in op een verbindend netwerk vooral voor zwakke weggebruikers.





0 m 20 m 50 m 100 m

### Wat betekent landelijke of dorpse dichtheid?

Het nieuwe project Hadewijch introduceert een nieuwe schaal in een omgeving van haast alleen maar vrijstaande woningen. Wij bouwen met ons voorstel verder op de rijwoningen en geplande appartementen. Mits een duurzamer stedenbouwkundig opzet (betekenisvol landschap, parkeeroplossingen, netwerk zwakke weggebruiker, ...), een hoogwaardige architectuur, vernieuwende typologieën (inc. collectieve ruimtes) geloven we dat een waarachtige betekenisvolle vernieuwing wordt ingezet, anders dan Hadewijch.

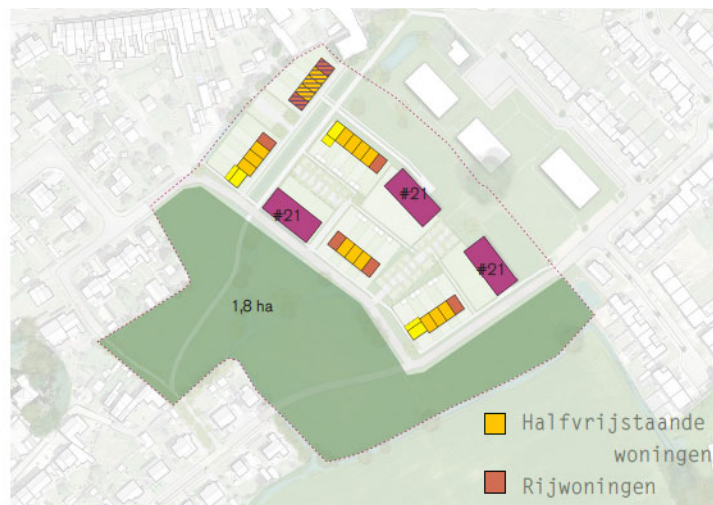
### Een programma en vernieuwing

In Gullegem worden op de site van de Vlashaard 89 wooneenheden voorzien. Ook hier komen we tot een verdeling van ca. 1/3 gezinswoningen en 2/3 kleinere woningen gestapeld. Hierin zit een differentiatie van grondgebonden woningen, seniorenwoningen, kangoeroewoningen, appartementen (zie schema). Parkeren wordt eveneens volgens de parkeernorm en ruimtelijk vergelijkbaar opgelost met de ontwikkeling in Wevelgem.

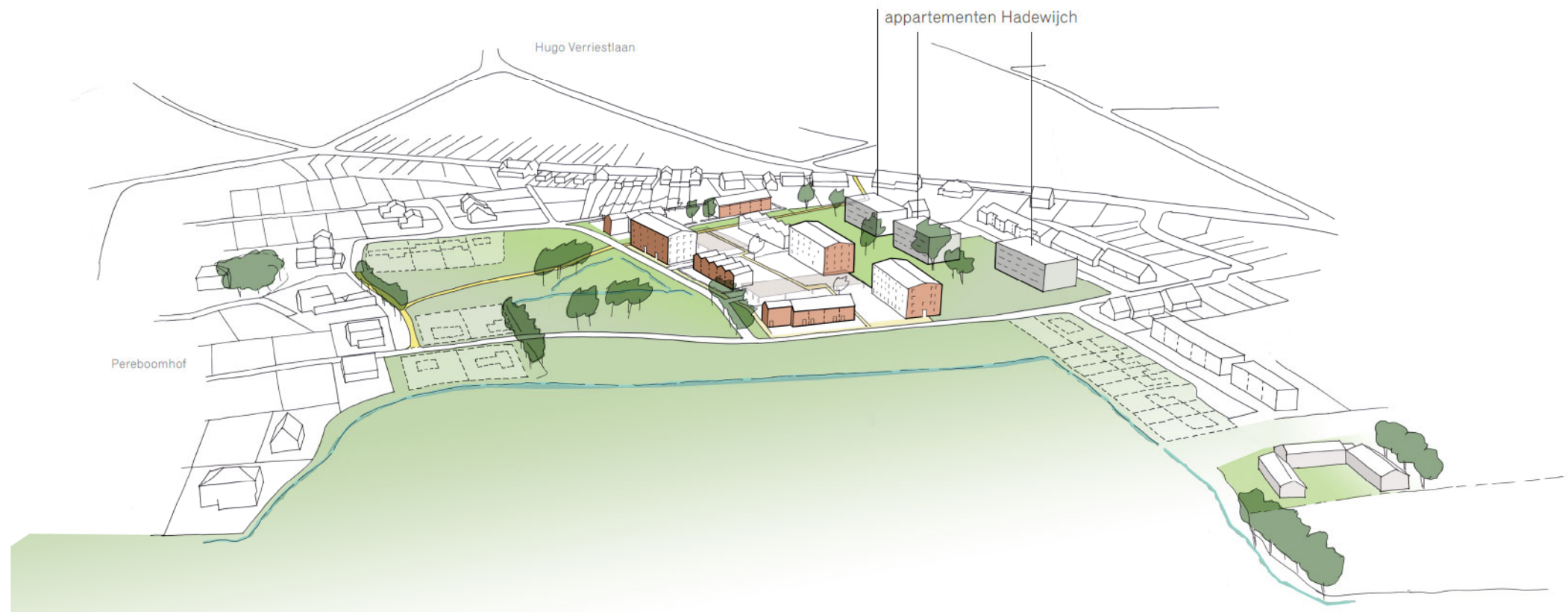
### Scenario's i.f.v. ruil

In een 1<sup>ste</sup> fase ontwikkelen we 89 woningen op de site (Gullegem schuiven we naar voren als strategische locatie 2). Met het gedeelte eigendom dat we vrijwaren als open ruimte stellen we ons voor dat er in een 2<sup>de</sup> fase een strategische ruil kan plaatsvinden. Het ruilen van het westelijk deel 'woongebied' tegen een zuidelijke rand ('landbouwgebied', achterkant verkaveling Pereboomhof) laat toe om de 'verdwaalde kavels' van de Omer Mullielaan en Pereboomhof op te ruimen. Hierdoor ontstaat er een volwaardige landschappelijke kamer met voorkanten naar het landschap en een zorgvuldige overgang naar het landschap. Een voorbeeld van landschappelijke woonkavelrand. Dit is een strategie die we in samenspraak met Vlashaard, de gemeenten en eventueel hogere overheden (VLM, DO, ...) verder dienen te onderzoeken en we kunnen terugvallen op het Landinrichtingsdecreet.

Links: woonprogramma Gullegem, met verschillende typologieën en aantallen  
 Rechts boven: ruil van het te vrijwaren deel van de site in functie van de aankoop landbouwstrook (achterkant verkaveling Pereboomhof) ter vervanging en afbraak van de bestaande 'verdwaalde kavels'  
 Onder: gevolglucht vanaf het zuiden met het nieuwe ensemble centraal, het verbindende netwerk, en het behoud van grachten en boomstructuren.



Grondgebonden woningen:	18 (21%)	
Senior:	5 (6%)	1/3
Kangoeroe woningen:	3 (3%)	
Meergezinswoningen:	63 (70%)	2/3
<b>TOTAAL:</b>	<b>89 WONINGEN</b>	



## Panoramawonen

De geplande ontwikkeling rond het Hadewijchplein aan de Oostzijde van het plangebied zou 'een vreemde eend' in de wijk kunnen worden. De ambitie is om aan te sluiten op deze ontwikkeling en zorg te dragen dat deze zich inpast in het totaalbeeld.

De positie en de architectuur van de appartementen spiegelt zich qua maat en schaal aan de Hadewijchgebouwen. De mix van baksteen in aardse kleuren met wit gekeimde geveldelen en een compositie met kappen moet zorgen voor de verbinding met de omgeving.

De lichte kleuren situeren zich met name naar de centraal gevormde groene ruimte. De aardse tinten zorgen dan weer voor een bescheiden uitstraling richting de wijk en het open landschap.

De grondgebonden woningen wisselen af met de appartementen. Ze beschikken over prive tuinen net zoals de begane grond appartementen. Allen beschikken over een ruim uitzicht en plattegronden met leefruimtes die zich uitstrekken van straat naar tuin.

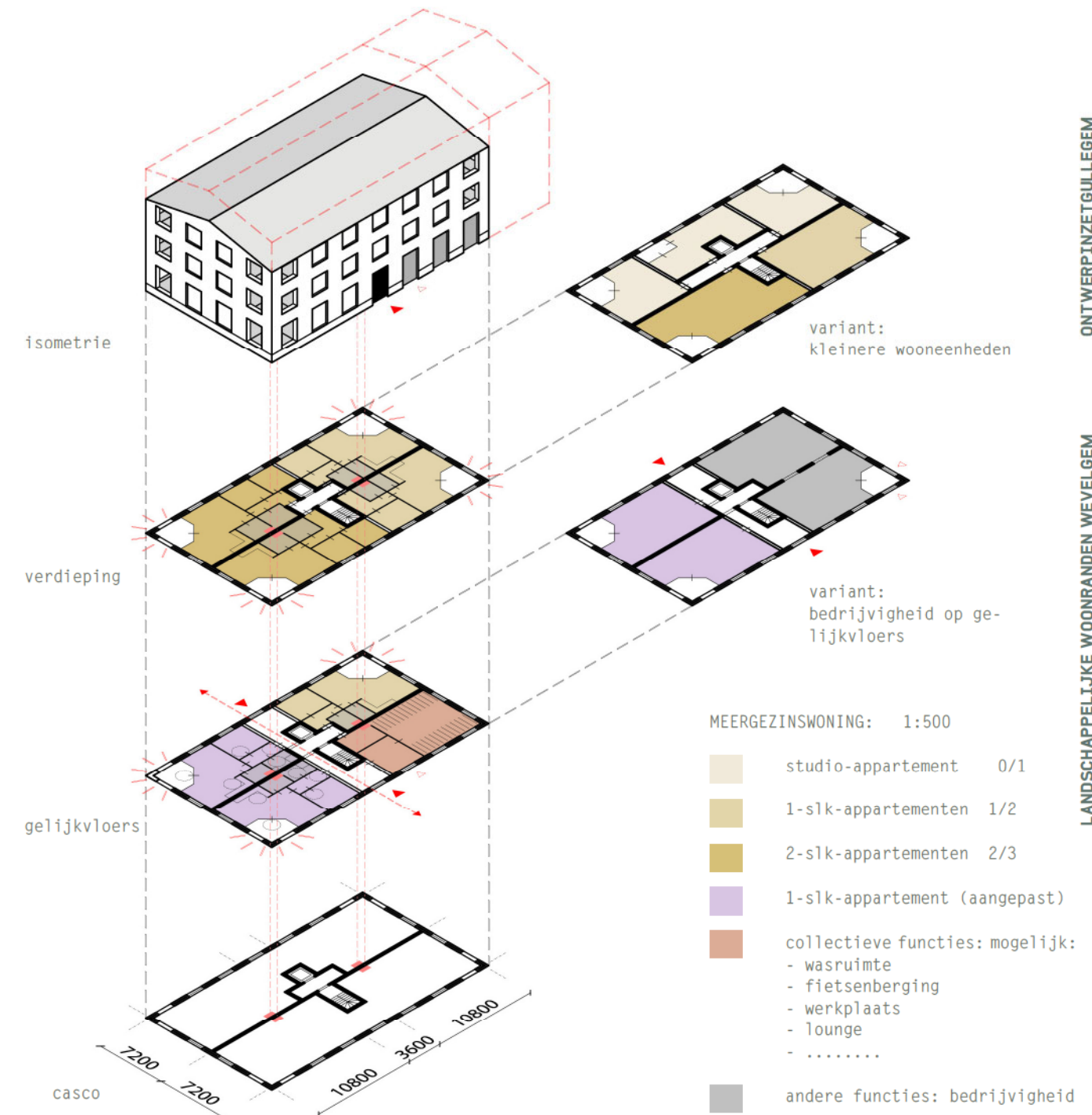
De groene ruimte gevormd door de Hadewych gebouwen in samenhang met de toegevoegde gebouwen nodigt uit tot collectief gebruik. Ontmoeting wordt gefaciliteerd, samenhang gestimuleerd.

De toevoeging van ontsluiting en fietsroutes maakt het aangrenzende landschap toegankelijk en betreedbaar voor de ganse buurt.

Ook hier voorzien we het stallen van zowel autos als fietsen collectief, zorgvuldig ingepast en met compacte loopafstanden.



Zicht richting Hoeve Te Dappaert met links: nieuwbouw Hadewijch, rechts: 1<sup>ste</sup> fase Vlashaard



# MOORSELE

## Analyse en observaties

Moorsele is de kleinste deukern van Wevelgem. De doortocht van de Heulebeek doorheen het centrum met daaraan een reeks voorzieningen zorgt voor een bijzondere kwaliteit. Moorsele is in feite het enige echte buitengebied van Wevelgem, de verstedelijking is er minder en de uitloop naar het landschap in het noorden en westen is directer.

De eigendom van de Vlashaard ten Oosten van het centrum van Moorsele is een groot gebied van 10 ha, parallel gelegen aan de E403. Bij een bezoek aan de site valt de impact van deze weg op, wat een lawaai maar ook het perspectief op de grootschalige bedrijven geven een rommelig, weinig fraai beeld. De Heulebeek als zuidelijke grens is dan weer nauwelijks waarneembaar. Hij zit verstopt achter de achterkanten van de woningen aan de Berkenlaan.

De site van de Vlashaard valt deels in woonuitbreidingsgebied, en deels in landbouwgebied. Voor de strook parallel aan de E403, ten zuiden van de Heulebeek wordt een RUP Groene Slinger opgemaakt. Het doortrekken van de Groene Slinger naar het Noorden is onhold gezet tot de resultaten van deze ontwerpwedstrijd bekend zijn. Volgens de kaarten van de VMM is het grootste deel van de site erg watergevoelig.

## Planconcepten

In Moorsele houden we de uitbreiding erg beperkt. Het afwerken van een landbouwlandschap en een overgang maken naar de Groene Slingercorridor stellen we voorop. Daarnaast willen we het netwerk (parallel aan de Heulebeek) komende van het centrum verder zetten in de richting van de Groene Slinger.

### Het afwerken van een landbouwlandschap

Met een beperkte ontwikkeling in een bijzondere schakeling trachten we op gepaste wijze voor een afwerking van het landbouwlandschap te zorgen. Op de site verknopen we 3 verschillende landschappen: de Heulebeek met haar landschappelijke oevers, de Groene Slinger die we over de Heulebeek noordelijk verder zetten langs de E403. Hierdoor ontstaat een volwaardige ecologische corridor. En tot slot het landbouwlandschap dat tussen en langs de nieuwe erven wordt gelegd. Deze open ruimte kan als volkstuinten worden ingevuld. Onze ervaring uit een ander project (eveneens VMSW) leert ons dat dit erg betekenisvol kan zijn, zowel naar beheer open ruimte, als in functie van sociale cohesie.

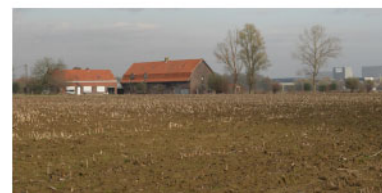
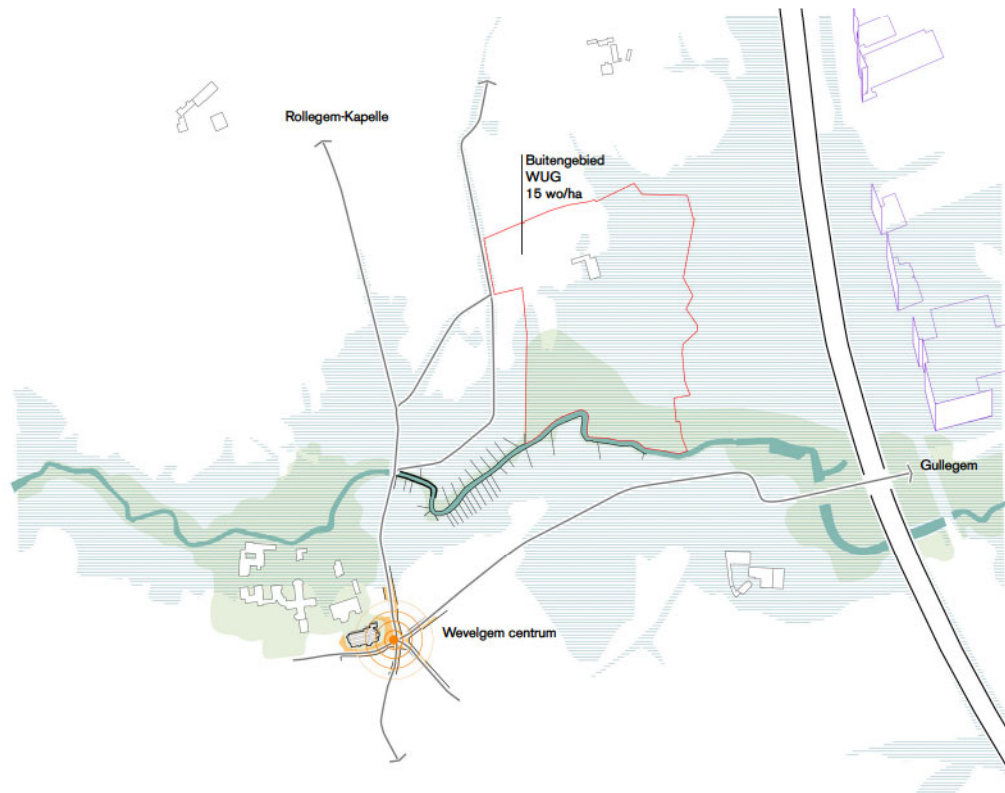
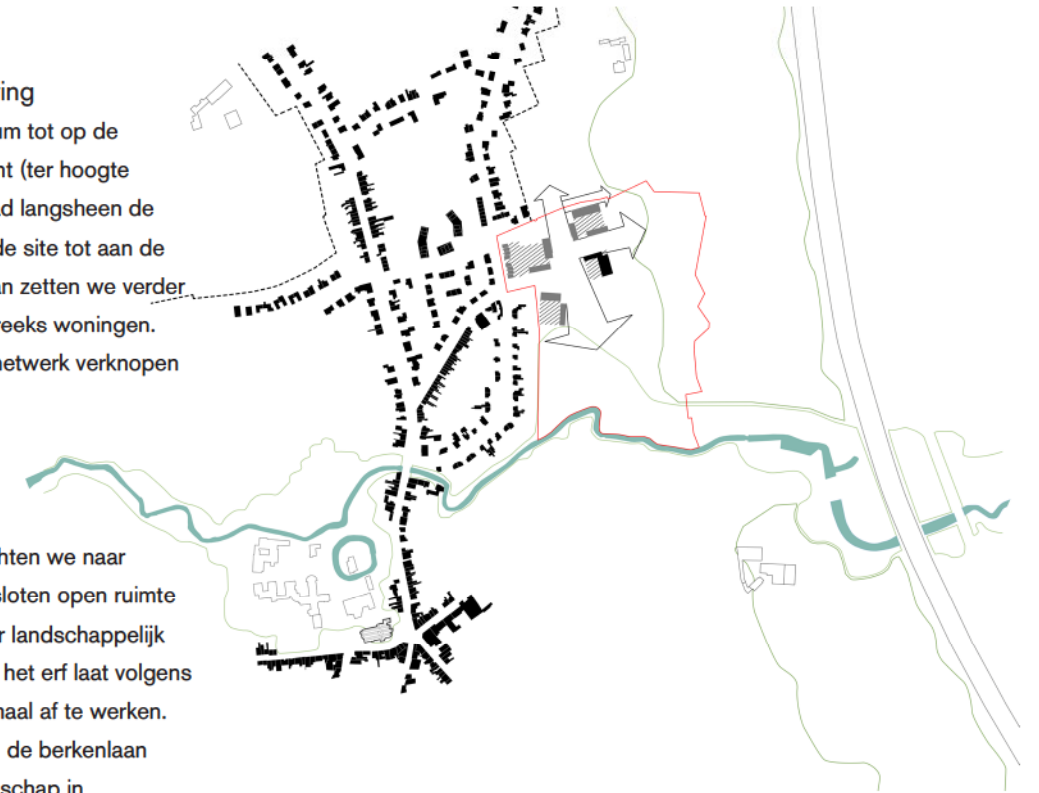
Ook in Moorsele volgen we de prognosekaart 2100 van het klimaatportaal (VMM) en vrijwaren we mogelijke overstromingsplekken.

### Aangetakt netwerk, verbinding met de omgeving

We trachten de Heerlijke Heulebeek vanaf het centrum tot op de site waarneembaar en bereikbaar te maken. Het knelpunt (ter hoogte van de Berkenlaan met Overheulestraat stop het pad langs de Heulebeek), leiden we om via de Berkenlaan, over de site tot aan de Groene Slinger. Het mooie profiel van de Berkenlaan zetten we verder tot voor de site en combineren we met een laatste reeks woningen. Het Heulepad, het tuinwijkarakter en het landbouwnetwerk verknopen we zo op de site.

### Wat betekent landelijke of dorps dichtheid?

In Moorsele schuiven we een schakelingen rond erven naar voren. In het ontwerp onderzoek zochten we naar een gepaste wisselwerking tussen bebouwing, omsloten open ruimte en omliggend landschap én naar een compact maar landschappelijk bebouwd opzet. Een interpretatie van de hoeve op het erf laat volgens ons toe om het landbouwlandschap op gepaste schaal af te werken. In een eerste cluster laten we tuinwijkwoningen aan de berkenlaan samenkomen met hoevevolumes. Dieper in het landschap in combinatie met het bestaande erf liggen 2 overige erven, met lage lange volumes.



LINKS: de site is erg watergevoelig, in blauw is het overstromingsgebied volgens klimaatportaal VMM aangegeven. FOTO'S: een zicht vanaf de Berkenlaan op de E403 met de aanpalende grootschalige bedrijven, het profiel van de Berkenlaan als tuinwijkopzet, de aanwezige hoeve in het gebied, achterkant Van Berkenlaan. RECHTS boven: aangesloten straatdorp in centrum, vrije kavels tussen site en centrum, en een nieuwe nederzetting. onder: verknopen van open ruimtes: Heulebeek, Groene Slinger en landbouwlandschap.







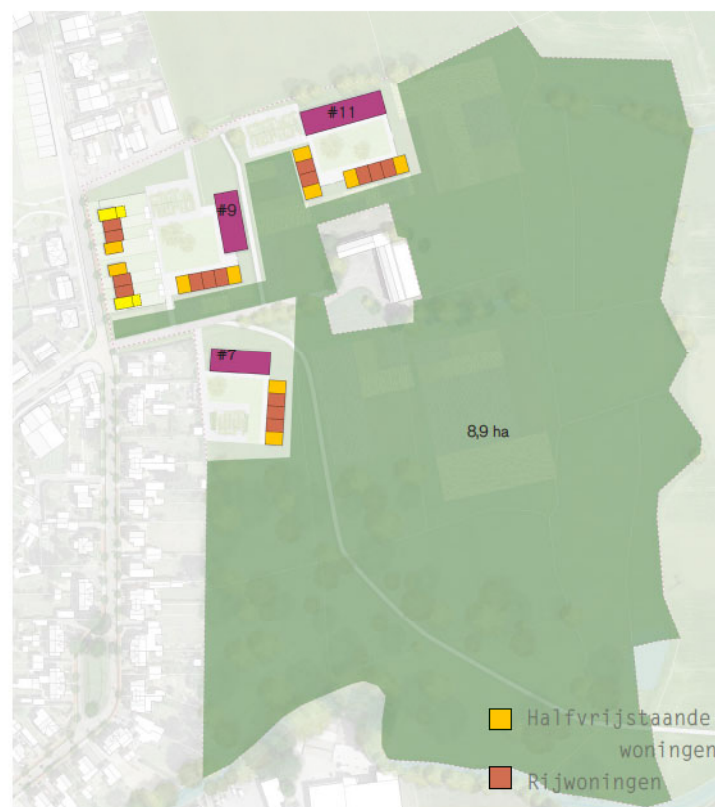
0 m 20 m 50 m 100 m

### Een programma en vernieuwing

In aanderstaand schema is zichtbaar hoe een nieuw programma verdeeld zit over drie verschillende erven. In het totaal voorzien we 54 woningen in Moorsele, en vrijwaren we bijna 9 ha als open ruimte. Opnieuw stellen we een menging van verschillende woontypes voor. het parkeren gebeurt collectief, onder een pergola structuur. De erven zijn collectief privaat, de tussenliggende ruimtes kunnen in erfpacht gegeven worden (volkstuinten, akkers, ...).

### Strategische scenario's

Gezien de ligging van het WUG (woonuitbreidingsgebied) in een WORG (watergevoelig open ruimte gebied) lijkt compensatie en planschade voor de te vrijwaren gebieden niet aan de orde. Bovendien is de knooppuntwaarde in Moorsele erg laag. We snijden enkel aan zodat netwerken ontstaan met woningen langs (en lichtjes in de winter) en er een volwaardige, mooie dorpsrand ontstaat, in plaats van een onaf geheel.



■ Grondgebonden woningen:	25 (46%)	] 1/2
■ Kangoeroe woning:	2 (4%)	
■ Meergezinswoningen:	27 (50%)	] 1/2
<b>TOTAAL:</b>	<b>54 WONINGEN</b>	

LINKS: de programmatie van de site volgens typologiën, met aanduiding van aantallen.  
 RECHTS: vogelvlucht vanaf de E403 met zicht op de 3 nieuwe erven, geschakeld rond het bestaande erf en de tussenliggende open ruimte (volkstuintjes of akkers). Links is de Heulebeek zichtbaar en het pad vanaf de Berkenlaan.



## Erfwonen

Het erf wonen dat we voorstellen op deze locatie sluit nauw aan de op de landelijke hoeves met hun centraal erf gevormd door langwerpige gebouwen met langskappen. Aan één zijde en in de hoeken opent het erf zich naar de omgeving. Deze typologie biedt de mogelijkheid om laag doch compact woningen te bouwen.

Het erf biedt de gelegenheid om een 20 tal adressen te groeperen. De toegangen van de woningen bevinden zich allen aan het erf. Deze collectieve ruimte nodigt uit tot ontmoeting. In het verlengde van de kap zorgen pergolas voor het overdekken en definiëren van de privé buitenruimten. Door de erven iets verhoogd aan te leggen t.o.v. het aangrenzende landschap wordt een duidelijke scheiding tussen bebouwd en onbebouwd gewaarborgd.

De brede beukmaat van de woningen zorgt voor doorzonplattegronden die eenvoudig te ontwerpen zijn als levensloopbestendige woningen. De korte galerijen bij de gestapelde woningen zijn geïntegreerd in het volume.

Het stallen van fietsen, auto's en containers wordt gegroepeerd onder een pergola grenzend aan het erf.

Baksteen in aardse tinten, gecombineerd met hout en/ of staal zal de architectuur van deze opzet bepalen. Zowel het kleurenpalet als de schaal van de bebouwing is eerder terughoudend t.o.v. het landschap. Anderzijds zal het toevoegen van deze bebouwing de aanwezigheid van E403 ietwat verdoezelen voor de buurt.



Fragment Hoevetypologie 1:500



Zicht op collectief erf



Buurschap de Blokskens, Zandhoven, HCVA



Buurschap de Blokskens, Zandhoven, HCVA