



DE VOLLEDIGE STUDIEOPDRACHT VOOR DE OPMAAK VAN EEN WOONONTWIKKELINGSSTRATEGIE EN EVENTUELE REALISATIE VAN DE
EERSTE FASE VOOR DE SOCIALE WONINGMAATSCHAPPIJ DE VLASHAARD TE WEVELGEM.

INHOUD

VOORWOORD	2
ONTWIKKELINGSVISIE UITGANGSPUNTEN	3
ONDERZOEK PROJECTSITES LEEFBAARHEID DEMOGRAFIE GEOGRAFIE	4
GEOGRAFISCHE ANALYSE	5
LANDSCHAP LEZEN AS FOUND	6
MASTERPLAN HERKENBAARHEID EN DIFFERENTIATIE	7
LUCHTFOTO KATERHOEK - WEVELGEM TER PEEREBOOM - GULLEGEM	9
LANDSCHAPSPARK ISOMETRIE TER PEEREBOOM - GULLEGEM KATERHOEK - WEVELGEM	10-11
GRONDPLAN OVERZICHT KATERHOEK - WEVELGEM TER PEEREBOOM - GULLEGEM	13-14
PUBLIJK DOMEIN - KUNSTINTEGRATIE	15
DUURZAAMHEID	17
CATALOGUS TYPOLOGIEEN	18
ONTWERPPROCES PLAN VAN AANPAK FASERING	19-20

VOORWOORD AMBITIE

Met dit wedstrijdontwerp willen we onze ambities uitzetten in krijtlijnen. Krijtlijnen die een kader bieden aan een nieuwe woonontwikkeling te Wevelgem. Een ontwikkeling die zich kan inschrijven in de strategische visie en doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Dat beleidsplan wil onder andere geen netto toename van het bestaande ruimtebeslag en streeft naar een verhoging van het ruimtelijk rendement van dat zelfde ruimtebeslag. Sleutelwoorden hierbij: meervoudig ruimtegebruik, verdichten, slim schakelen en stapelen, herbruik, verweving, ...

In het kader van deze open oproep wil De Vlashaard op middenlange termijn van 7,15% naar 9% sociale huurwoningen gaan. Dit betekent een aangroei van haar huidige patrimonium met 281 wooneenheden. De Vlashaard wenst dit te doen op een kwalitatieve, duurzame en gedifferentieerde manier. Toch wil ze dit niet doen door het ruimtelijk rendement van haar bestaande patrimonium te verhogen, maar wel door haar bestaande grondreserves aan te snijden.

Het lijkt op het eerste zicht zeer contradictorisch. Puur vanuit de sites geredeneerd, klopt dat: er verdwijnt open ruimte. Bekijkt men het op schaal van De Vlashaard of van Wevelgem dan hoeft dat echter niet zo te zijn. Op voorwaarde dat het bijkomende ruimtebeslag en de bijkomende kubieke meters elders binnen het sociaal patrimonium of binnen de gemeente worden gecompenseerd door bijvoorbeeld bestaand slecht(er) gelegen sites opnieuw een onbebouwde invulling te geven.

Hefboom (1)

Een ontwikkeling op de terreinen van De Vlashaard wordt op die manier een potentiële hefboom op twee vlakken. In eerste instantie kan worden ingezet om gericht open ruimte binnen de gemeente niet te bebouwen. Anderzijds kan op schaal van groot Wevelgem het globale ruimtelijke rendement van het bestaande ruimtebeslag verhoogd worden door dichter te bouwen, slim te schakelen, meervoudig ruimtegebruik enz ...

Hierin kunnen de terreinen van de Vlashaard, net doordat er op wordt gebouwd een cruciale rol spelen. Het surplus aan wooneenheden, bovenop de vereiste 281, dat op voorliggende sites kan worden gerealiseerd, biedt namelijk manoeuvreerruimte. Het bijkomend programma dat op deze sites kan worden gerealiseerd in het kader van het woonbeleid, kan op andere plekken in de gemeente worden 'weggenomen' met

als doel ademruimte te creëren en de leefbaarheid te vergroten. Door bijvoorbeeld een park te realiseren zonder dat de betrokken ontwikkelaar hiervan nadeel ondervindt. Deze hebben hun deel immers reeds op de terreinen van de Vlashaard kunnen realiseren.

Pionieren

In dergelijke alliantie ligt één van de sleutels om op een duurzame manier de schaarse open en onverharde ruimte op Wevelgems grondgebied te vrijwaren en te versterken. De gemeente Wevelgem en de Vlashaard kunnen hierin samen pionieren. Het (on)gebouwd patrimonium van de Vlashaard en de gemeente kan worden samengebracht om zo een startpunt te vormen voor een dynamisch woon- en open ruimtebeleid. Een beleid dat de eigendomsgrenzen overstijgt en vertrekt van uit de intrinsieke hefboomwaarde van elk (on)bebouwd perceel. Op basis hiervan kan de gemeente met De Vlashaard als partner allianties aangaan met private ontwikkelaars. Zo kan een actief woon- en openruimtebeleid gevoerd worden.

Grondenbank

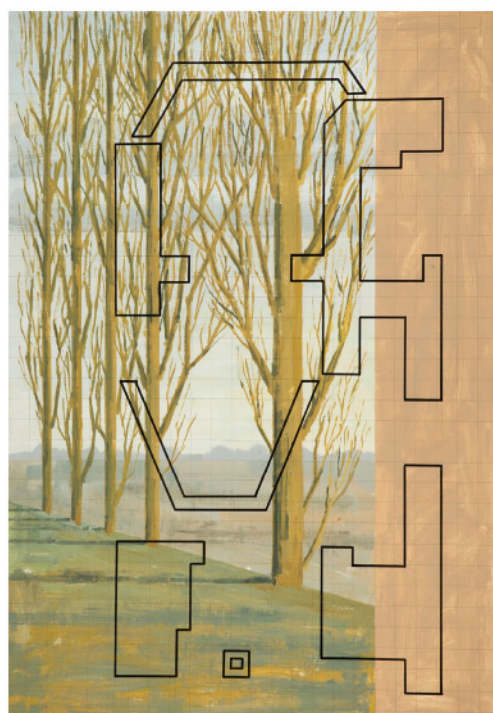
Het samenbrengen van beider patrimonium is de eerste stap in de oprichting van een grondenbank waarin uiteindelijk alle publieke en private percelen zouden kunnen worden ingebracht die in aanmerking komen voor bebouwing of verdichting. Het inbrengen van de eigendommen in de grondenbank kan op termijn één van de basisvoorwaarden worden voor verdere ontwikkeling.

Hefboom (2)

Hoewel het geen expliciet deel uitmaakt van deze open oproep biedt het verhogen van het ruimtelijk rendement, door verdichting, van het bestaande sociaal patrimonium van de Vlashaard gelijkaardige mogelijkheden qua hefboomwerking.

Wetende dat de toekomstige ontwikkeling ruimteneutraal is en uitgaande van de hefboomwaarde die op elke site latent aanwezig blijkt te zijn, willen we op zoek gaan naar de maximale draagkracht en ontwikkelingspotentie van de sites. De hefboomwaarde zal immers het bijkomende aantal wooneenheden bovenop de benodigde 281 zijn die op de site kunnen worden gerealiseerd.

Het is de surplus die op andere plekken kan worden weggenomen om ruimte te maken voor een andere invulling.



ART & LANGUAGE, (Michael Baldwin & Mel Ramsden)
Study for Hostage 45 - 1990

ONTWIKKELINGSVISIE UITGANGSPUNTEN

1. De verkaveling verdorpen

In de eerste plaats willen we streven naar een plek waar het goed is om te wonen. Een plek die ontmoeting en sociale interactie stimuleert. Een wijk met een plein maar ook met straten, stegen, parken, tuinen... Een wijk met gradiënten. Het publiek domein maakt een vloeiende overgang naar semi-private en private ruimte. Er ontstaat tussenruimte, ongeprogrammeerde ruimte, die kan ingenomen worden. Een genereus ensemble. Een dorp.

Herkenbaarheid vormt de leidraad bij de ontwikkeling van het masterplan. Er wordt gewerkt met elementen die inspelen op een collectief, cognitief geheugen. Een bank, een fontein, de kiosk op het plein, een centrale boom, een opgeschoren haag. Een veelheid van elementen resulteert in een genereus ensemble. Er sluipt een evidentie in het plan. De publieke ruimte hoeft niet altijd geprogrammeerd te worden, maar laat diverse invullingen toe aan de bewoners.

De ontwikkelingen passen binnen het verhaal van sociale stadsuitbreiding die inzet op het “spontane ontmoeten”. Informeel contact dat ontstaat door kruisende looplijnen en autoluwe zones. Verknoping en interactie tussen mensen komt centraal te staan. Ze vormen een hefboom voor de opwaardering van de leefomgeving.

De nieuwe ontwikkelingen zijn niet solitair. Ze spelen in op hun omgeving, zowel de landschappelijke als culturele omgeving. Nieuwe assen sluiten aan op bestaande structuren. Rafelige randen met bestaande wijken worden opgeladen en vormen opportuniteiten binnen het verkaveld landschap. Er ontstaan relaties tussen bestaand en nieuw. De verkaveling verdorpen.

2. Landschap

Landschappelijke structuren worden maximaal bewaard, en waar mogelijk worden lagen toegevoegd. Het landschap vormt de drager van het masterplan, gekenmerkt door groene buitenkamers en watergrachten. De woekerende natuur wordt een creatieve bondgenoot van de nieuwe ontwikkelingen.

Op mesoschaal fungeert ze als groene long en op macroschaal worden nieuwe groene assen geïntroduceerd. Het netwerk van trage wegen wordt versterkt en takt aan op de nieuwe ontwikkelingen, geënt op groenblauwe aders. Overstromingsgevoelige terreinen worden ingezet in het kader van natuurontwikkeling, andere terreinen bieden plaats voor (stads)landbouw, eventueel in combinatie met een voedselhub en sociale tewerkstelling.

Gecultiveerde / agrarische en natuurlijke landschappen komen zo naast elkaar te liggen. Bomenrijen, grachten, voetwegen... worden aangegrepen als grenzen. Er worden kamers gevormd waar de gebouwde ontwikkeling zich inschrijft. Een duidelijk leesbaar kader met een heldere aflijning als landschappelijk uitgangspunt waarbinnen een grote variatie aan invullingen mogelijk is.

3. Demografisch: vermenging bewonersprofielen

Er wordt binnen het masterplan gestreefd naar een evenredige spreiding van sociale woningen over alle gemeentes heen

en een vermenging van verschillende bewonersprofielen binnen de projectzones. Een demografische analyse leidt tot enkele keuzes omtrent de ontwikkeling van deze projectzones, het bestaande patrimonium van De Vlashaard en private woonuitbreidingsgebieden.

Het masterplan biedt een mix van zowel sociale huur- en koopwoningen als bescheiden koopwoningen / appartementen tot marktconforme woningen. Deze mix heeft niet enkel een sociale doelstelling (verschillende bewonersprofielen toelaten) maar wordt ook als hefboom ingezet om toekomstige ontwikkelingen te sturen.

Binnen dit masterplan is het mogelijk een marge op het aantal gevraagde woningen te bieden. Deze surplus laat toe om private partners in het project te laten participeren. De ontwikkelingen binnen de projectzones vormen zo een economische hefboom die verdere (private) bebouwing op slecht gelegen woonuitbreidingsgebieden tegen kan gaan door grondruil. We zien een opportuniteit om toekomstige woonuitbreiding te sturen binnen een ruimer plan op schaal van de gemeente.

Ook zien we mogelijkheden om bestaand patrimonium en sites van de vlashaard privaat te gaan ontwikkelen om zo de demografische spreiding tussen de verschillende gemeentes in evenwicht te brengen. Een concreet voorbeeld zijn de één-laagse bungalows in Moorsele die we voorstellen privaat te laten vervangen door dense woongebouwen.

4. Mobiliteit

De gekozen sites worden gekenmerkt door de nabijheid van een (dorps)kern en de mogelijkheid om aan te takken op zachte verbindingen naar het centrum (scholen, sportcentra, bib, winkelapparaat...). Verder kunnen bestaande verbindingen naar omliggende gemeentes versterkt worden. Ook de afstand tot een station en de frequentie van buslijnen worden in kaart gebracht en mee in rekening genomen bij de beoordeling van de sites.

Op schaal van de ontwikkeling wordt gestreefd naar een autoluwe woonwijk met transitiemogelijkheden om alternatief gebruik van ruimte op termijn mogelijk te maken. Om aan de parkeernorm te voldoen stellen we voor om zowel bovengronds als ondergronds parkeren te voorzien. Bovengrondse parkeerzones worden hoofdzakelijk ondergebracht binnen een bebouwde plint op de koppen van de ontwikkeling. Wanneer deze parkeerruimtes in de toekomst niet meer vereist blijken, kunnen deze omgevormd worden tot woningen, ateliers, winkelruimte of publieke programma's. Het masterplan staat voor een flexibel mobiliteitsbeleid.

5. Selectief verdichten

Aangesneden sites worden niet volledig bebouwd. Er wordt verkozen om de percelen nooit in hun totaliteit aan te snijden. Het masterplan gaat uit van een selectieve densiteit en wil vooral ruimte laten.

Om het beoogde aantal units te bouwen en de extra marge te voorzien, worden binnen dit masterplan twee sites aangesneden.

Twee halve terreinen worden bebouwd en niet één volledige site. Op deze manier kan de betrokkenheid en relatie tot het landschap versterkt worden.

6. Sterke grens

Het masterplan trekt duidelijke grenzen. Net door deze grens te stellen kan het landschap tot dicht tegen de ontwikkeling komen. Er ontstaat een directe relatie tussen de bebouwing en zijn natuurlijke context. Er is geen overgangszone vereist. Het landschap wordt niet geromantiseerd, het landschap is fundamenteel en aanwezig.

Door deze sterke grens te stellen wordt ook heel duidelijk een lijn getrokken op de site. Een mentale grens die verdere inname van het terrein tegen gaat en ongebreidelde ontwikkeling een halt toe roept. Ruimtelijk vertaalt zich dit in een horizontaal plateau met keermuur/zitbank, als harde begrenzing van de gebouwde werkelijkheid. Vanuit het landschap fungeert het plateau als een sokkel waar de gebouwen in een extreme verstillingscompositie van een stilleven aannemen.

7. Inwisselbaarheid / flexibiliteit

We streven naar een ‘open’ plan dat mogelijkheden heeft om doorheen het traject wijzigingen te ondergaan in functie gewijzigde wensen. Evenzeer is het plan zo opgevat dat bepaalde delen op termijn kunnen wijzigen door veranderende behoeften. Zo kan de zuidelijke parkeerzone op de Katerhoek in Wevelgem een bouwzone worden. De gelijkvloers bouwlagen waar in huidig voorstel parkeerplaatsen zijn voorzien kunnen na het slinken van het individueel autobezit ‘anders’ ingevuld worden. Ook de structuur van de gebouwen zijn danig geconcipieerd dat positie van binnenwanden kunnen gewijzigd worden ivf andere woonprogramma's.

8. Economische realiteit

Binnen de integrale duurzaamheid van een sociaal huisvestingsproject is betaalbaarheid van de te realiseren woningen binnen de VMSW-norm een belangrijke voorwaarde. Voor ons betekent duurzaam bouwen daarom in eerste instantie een uitermate doorgedreven aandacht voor prijskwaliteit doorheen het ganse ontwerp- en bouwproces. Een evenwicht moet bijgevolg gezocht worden tussen niveau van energieprestatie, architecturale uitdrukking, bouwsysteem en betaalbaarheid van de woningen. Een rationeel ontwerp dat inzet op flexibiliteit, optimaal materiaalgebruik, compactheid en een lage onderhoudskost zijn voor ons vanzelfsprekend.

9. Performantie van de gebouwen

Al te vaak wordt duurzaamheid in architectuur gekoppeld aan technische oplossingen met hoge kostenplaatjes. Dit impliceert dat bescheiden bouwen zou leiden tot een compromis op het vlak van degelijkheid en duurzaamheid. Dit hoeft echter niet zo te zijn. Wij weigeren als ontwerpsteam om laagenergiegebouwen als het enige uitgangspunt te hanteren en alle andere aspecten van het wonen hierop af te stemmen. Liever nemen we een houding aan waar energiebewust zijn in alle fasen van het ontwerp- en

bouwproces een afwegingskader vormt. Gezond verstand blijft primeren, daarom gaat onze eerste voorkeur en denken steeds uit naar low-tech oplossingen. Zeker voor sociale woningprojecten met haar specifieke doelgroep bereik je met het streven naar bijvoorbeeld compactheid en logische oriëntaties een veel groter rendement dan dure hoogtechnologische technieken.

We zetten daarom hard in op verstandig grondgebruik, streven naar compact bouwen, heldere organisatie en circulatiediagrammen, intelligente bouwconcepten, doorgedreven standaardisatie in het detail, zoeken naar efficiënte parkeeroplossingen, aanpasbaar op termijn en het beperken van de energievraag door een goed geïsoleerde buitenschil en performante, onderhoudsvriendelijke technieken.

Doorgedreven ontwerp onderzoek rond al deze thema's garandeert kostenefficiënte voorstellen/oplossingen. Het gebruik van eenvoudige middelen, eerlijke materialen en het hanteren van een heldere vormtaal zijn hier exponenten van.

10. Participatie

We verschuiven de focus van esthetische voorkeuren van de individuele ontwerper naar een breder debat over architectuur vanuit onderbouwde argumenten. In dit parcours bieden we plaats voor participatie van de opdrachtgever, toekomstige bewoners en andere betrokkenen, evenwel zonder de regie uit het oog te verliezen. Onze huidige maatschappij komt stilaan tot het besef dat grond, energie en financiële middelen schaars zijn. Maatschappelijk bouwen is dan ook bouwen met dat bewustzijn. Dat gaat voor ons verder dan duurzaamheid in termen van energie. We zijn ervan overtuigd dat collectiviteit hier het nodige positieve antwoord kan bieden. Collectiviteit niet enkel op het vlak van delen, maar ook van bundelen. Ons team bundelt dan ook de krachten om dit project op een geïntegreerde manier aan te pakken.



Jean Brusselmans - Lente - 1934

ONDERZOEK PROJECTSITES LEEFBAARHEID | DEMOGRAFIE | GEOGRAFIE

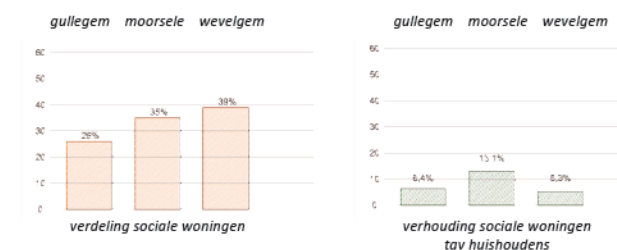
Ontwikkelingsstrategie op basis van demografische gegevens

Als we er de officiële cijfers van de gemeente Wevelgem bij nemen wonen 31.401 personen in groot Wevelgem. Dit wordt als volgt verdeeld over de deelgemeenten: 8.909 personen in Gullegem = 28,4 %, 6.071 personen in Moorsele = 19,3 %, 16.421 personen in Wevelgem = 52,3 %.

Het aantal personen wordt verdeeld over 13.539 aantal huishoudens. Dit wordt als volgt verdeeld over de deelgemeenten: 3.914 huishoudens in Gullegem of 28,9 %, 2.591 huishoudens in Moorsele of 19,1 %, 7.034 huishoudens in Wevelgem of 52 %.

Daarnaast leggen we de cijfers van De Vlashaard. Inclusief alle projecten in voorbereidings- en uitvoeringsfase beschikt De Vlashaard tegen 2023 in totaal over 969 sociale woningen. Deze zijn als volgt verspreid over de deelgemeenten: 253 sociale huurwoningen in Gullegem of 26 %, 339 sociale huurwoningen in Moorsele of 35 %, 377 sociale huurwoningen in Wevelgem of 39%.

Dit leidt ons tot volgende percentage sociale woningen per gemeente: Gullegem 6,4 %, Moorsele 13,1 %, Wevelgem 5,3 %.



Hieruit kunnen we een aantal conclusies trekken:

In Moorsele wonen er de helft minder personen als in Wevelgem, maar de deelgemeente telt momenteel ongeveer evenveel sociale woningen. De verhouding sociale woningen is in Moorsele dus dubbel zo groot als in de andere deelgemeenten. In Gullegem zijn het minst aantal sociale wooneenheden voorzien, terwijl net Gullegem het dichtst tegen de centrumstad Kortrijk is gelegen.

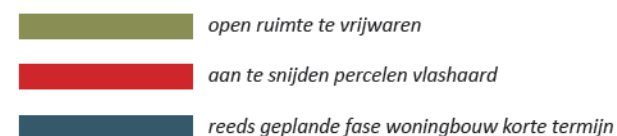
Om een gelijkmatige spreiding van sociale woningen over de drie gemeenten na te streven wordt Moorsele niet verder ontwikkeld.

Ontwikkelingsstrategie op basis van geografie

Kortrijk is voor zijn wijde agglomeratie een zeer belangrijke aantrekkingspool. Het is een centrumstad die voor veel mensen uit de periferie een belangrijke werk- en leefplek is en bijgevolg een dagdagelijks traject vormt. De afstand speelt hier een voorname rol, evenals laagdrempelig, toegankelijk openbaar vervoer en fietsroutes die inpluggen op de infrastructuur naar de stad Kortrijk.

Daarnaast dient de brug tussen de woonplek en de voorzieningen in de nabije omgeving zo klein mogelijk te zijn. Het draagt bij aan de sociale gelaagdheid van de omgeving en heeft als voordeel dat de leefomgeving minder te lijden heeft door bijkomend autoverkeer.

Om dit aan te tonen werd telkens de afstand en tijd gemeten die met de fiets vanaf de projectsites tot aan het station Kortrijk, een secundaire school, een supermarkt en een gemeente- of natuurpark moet worden afgelegd.



Hieruit kunnen we een aantal conclusies trekken:

De site Ter Peereboom in Gullegem en de site Katerhoek Wevelgem scoren door hun bereikbaarheid en korte reisafstanden erg goed. De site Posthoorn in Wevelgem en Overheule situeren zich ver van Kortrijk, openbaar vervoer en lijkt volgens ons het minst aangewezen te bebouwen.

Ontwikkelingsstrategie op basis van planologische context

Planologisch bevinden de projectgebieden zich in woongebied of woonuitbreidingsgebieden. Er worden in principe geen woonuitbreidingsgebieden aangesneden. Woonuitbreidingsgebieden zijn namelijk reservegebieden voor wonen, die normaal pas aangesneden zullen worden als er niet voldoende plaats meer is in de effectieve woongebieden (uit Bond Beter Leefmilieu, Dossier woonuitbreiding).

Woongebied: Ter Peereboom Gullegem en Katerhoek Wevelgem. Woonuitbreidingsgebied: Overheule Moorsele en Posthoorn Wevelgem.

Hieruit kunnen we een aantal conclusies trekken:

Als we niet willen dat de ruimtelijke wanorde verder toeneemt, is het belangrijk de woonuitbreidingsgebieden te vrijwaren als open ruimte. Om die reden worden Overheule Moorsele en Posthoorn Wevelgem niet ontwikkeld.

Ontwikkelingsstrategie op basis van leefkwaliteit

De sites werden geëvalueerd op volgende onderzoekscriteria:

Luchtvervuiling: De site ligt niet/wel in een gebied met uitstekende luchtkwaliteit dat wil zeggen gemiddelde concentratie PM10 van max. 20 µg/m3, gemiddelde concentratie NO2 van max. 20 µg/m3 en gemiddelde concentratie PM2,5 van max. 10 µg/m3.

Geluidsoverlast: Op de site is de gemiddelde geluidshinder max. 60 dB over één etmaal (LDEN) en max. 50 dB 's nachts (Lnight).

Overstromingsgevoeligheid: Het project ligt niet/wel in een overstromingszone. Het volledige projectgebied, met uitzondering van onbebouwde natte zones of zones die ingericht zijn als waterbufferingsgebied, ligt in een zone met laag overstromingsrisico.

Hieruit kunnen we een aantal conclusies trekken:

Uit het onderzoek blijkt dat voor de sites 'Ter Peereboom' Gullegem, 'Katerhoek' Wevelgem en 'Posthoorn' Wevelgem de resultaten binnen de norm blijven. De site 'Overheule' Moorsele blijkt ongunstig te scoren wat betreft luchtkwaliteit en overstromingsgevoeligheid en wordt bij gevolg niet verder ontwikkeld.

Algemene Conclusie

De 'Posthoorn' te Wevelgem en 'Overheule' in Moorsele vallen af omdat het woonuitbreidingsgebied betreft. Bovendien bevindt 'Overheule' in Moorsele zich ook nog eens in het buitengebied en blijken grote delen overstromingsgevoelig. Het sociaal aandeel ten slotte ligt in Moorsele ook al behoorlijk hoog.

Op basis van bovenstaande criteria komen de sites 'Katerhoek' te Wevelgem en 'Ter Peereboom' te Gullegem in aanmerking voor verdere ontwikkeling. In het kader van de studieopdracht wordt verkozen om beide sites gelijkwaardig te behandelen en te ontwikkelen volgens eerder aangehaalde uitgangspunten.



overzichtkaart percelen

GEOGRAFISCHE ANALYSE KATERHOEK - WEVELGEM



Katerhoek

Een reeks van quasi parallelle oost-west lijnen verbindt de site Katerhoek met het centrum van Wevelgem.

De Site Katerhoek situeert zich tussen twee dragers, de N8 en de Leie, op 5 minuten fietsen van Wevelgem centrum. Gelegen in de luwte van de bebouwing, die als geluidsbuffer fungeert, en op de rand van het agrarisch landschap, waarvan ze een uitloper is, kijkt de site uit over de Leievallei.

De N8/Menenstraat, ten noorden, die Menen en Wevelgem verbindt, gonst van de activiteit. Langs deze hoogdynamische drager bevinden zich, op wandelafstand (5-10 minuten) van de site, tal van lokale en basisvoorzieningen. Overdag passeert over de steenweg tweemaal per uur (gemiddeld) bus 40 die Kortrijk met Menen verbindt. Een aanliggend fietspad en voetpad bieden functioneel ruimte aan de zachte weggebruiker.

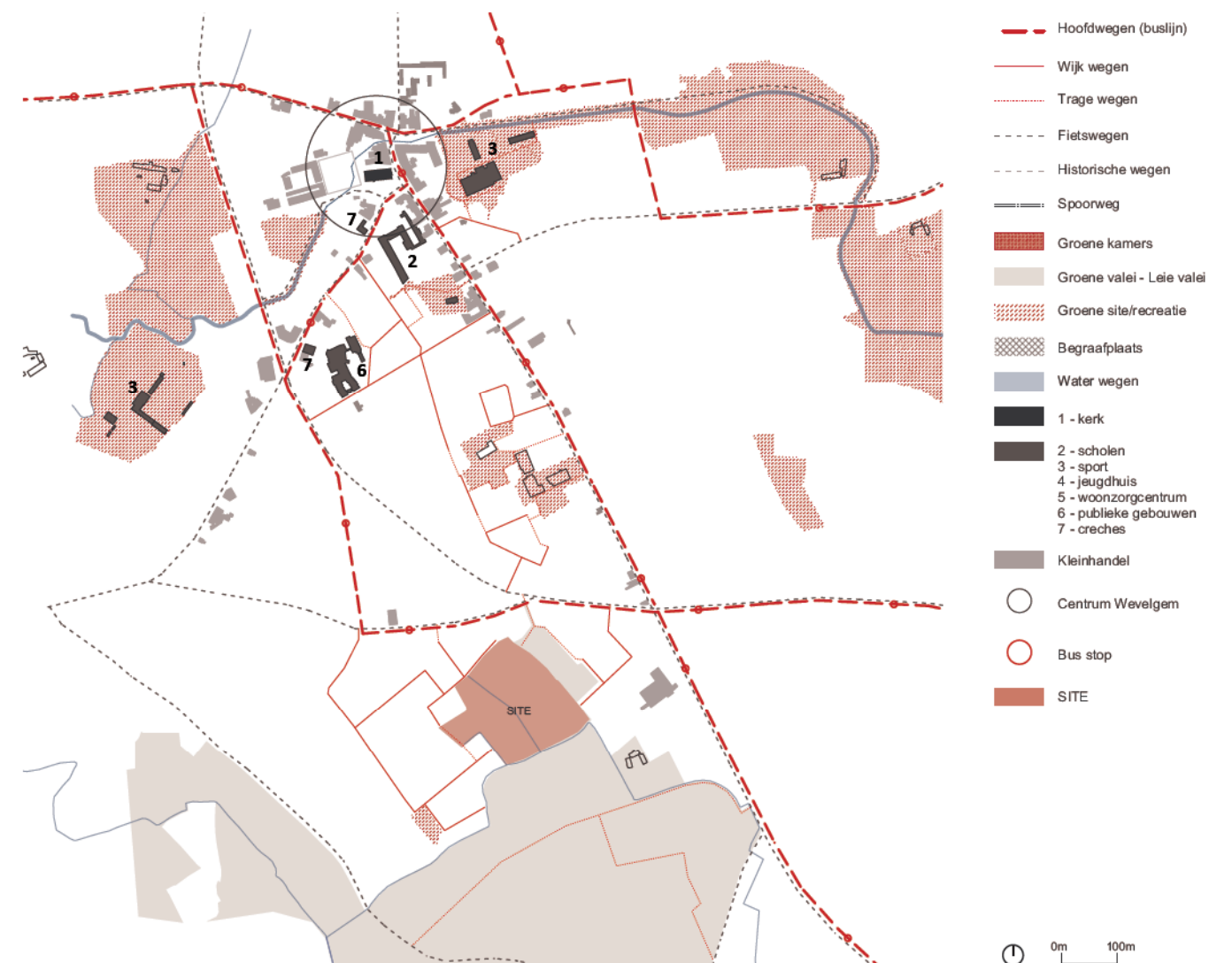
Het hoogdynamische karakter van de N8 staat in contrast met het laagdynamische agrarisch recreatief karakter van de Leievallei ten zuiden. Een van nature uitgestrekt open landschap met vergezichten waarin solitaire bomen, bomenrijen

en bomengroepen, ruimtes afbakenen en zorgen voor herkenningspunten.

Ingebod in het landschap situeren zich onverharde wegen waarlangs kan worden gewandeld en die leiden naar hoeves die reeds op de Ferrariskaart aanwezig zijn. Een (her)nieuw(d)e trage route zou deze hoeves terug met elkaar kunnen verbinden. Een systeem van grachten en kleine beekvalleien regelt, samen met de Leie, de waterhuishouding in het gebied.

Parallel aan de steenweg tussen de huizen situeert zich een interessante sequentie van een aantal groene kamers die vandaag reeds als lokale doorsteken fungeren binnen de wijk. We stellen voor deze onderling met elkaar te verbinden waardoor een zachte verbinding op wijkniveau ontstaat die de Katerhoek rechtstreeks linkt met het centrum. Verschillende scholen en stedelijke functies worden zo ook beter met elkaar verbonden. Om de route ter realiseren moeten doorsteken worden gemaakt ter hoogte van WZC Elckerlyc en liefst ook tussen de Artoisstraat en de Deken Jonckheerestraat. In het masterplan Wevelgem Centrum is deze route opgenomen als 'Groen Pad Zuid'.

GEOGRAFISCHE ANALYSE TER PEERBOOM - GULLEGEM



Ter Peereboom

De site Ter Peereboom bevindt zich op 5 minuten fietsafstand van Gullegem centrum en situeert zich langs de zuidrand van de gemeente op de grens tussen dorp en landschap. Ter Peereboom vormt als het ware de scharnier tussen dorp en landschap.

Een landschap dat ter hoogte van de site als het ware het bewoonde weefsel binnendringt en via de nieuwe doorsteek aan de noordzijde in zekere zin doorloopt tot aan de Hugo Verriestlaan.

In de andere richting kijkt men uit over het landschap en er openbaart zich vanop dit punt een vergezicht dat reikt tot aan de Oesterput aan de overkant van de snelweg die, hoewel hij het landschap doorsnijdt, verrassend onzichtbaar is vanop dit punt. In tegenstelling tot wat men zou vermoeden, is er ter hoogte van de site ook geen sprake van geluidsoverlast.

Net als in Wevelgem het geval is, verbindt een parallel systeem bestaande uit een snellere functionele route en een trage zachte route site en centrum met elkaar.

Langs de Bissegemstraat, de snelle route, situeren zich de meeste lokale en basisvoorzieningen. Buslijn 42 Moorsele – Kortrijk passeert ongeveer éénmaal per uur. Een voetpad en een fietssuggestiestrook bieden functioneel ruimte aan de zachte weggebruiker.

Tussen de verkavelingen door parallel aan de steenweg loopt de trage route. Een systeem van wijkstraten afgewisseld met halfverharde stukken tussen de site en het centrum die en passant ook de verschillende groenzones en speeltuinen met elkaar verbindt en af en toe doorsteekt naar de Bissegemstraat. Er ontstaat zo een ladderfiguur tussen Ter Peereboom en het centrum.

LANDSCHAP LEZEN AS-FOUND

'As found is the tendency to engage with what is there, to recognize the existing, to follow its traces with interest.' Lichtenstein, C., Schreggenberger, T. (2001)

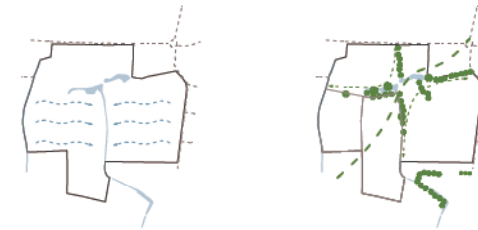
De elementen die de sites en hun landschap vormgeven, zoals de topografie, beekvalleien en grachten, de bomen(rijen), de trage wegen, de (door)zichten, ... zijn bepalend voor het huidige, schijnbaar eenvoudige, maar complex karakter van beide sites.

Sites die de indruk geven 'onaangeroerd' te zijn maar in werkelijkheid een rijke natuurlijke en sociale geschiedenis kennen waar de verweving van menselijke en natuurlijke activiteiten ontegensprekelijk haar sporen heeft nagelaten. Hiermee bedoelen we niet enkel zogenaamde 'evidente' kwaliteiten en sporen als de padenstructuur maar evenzeer de bomenrijen ter breking van de wind die paden en percelen aflijn(d)en, de door topografie en waterhuishouding beïnvloedde perceelstructuur, de solitaire schaduw- of grensbomen, de aangelegde grachten en sloten, de oprukkende verstedelijking.

Vertrekkende van wat reeds voorhanden is, voegt elke ontwikkeling een betekenisvolle laag toe aan de bestaande palimpsest. Dit is geen pleidooi voor een reconstructie van een historisch landschap. Dat zou absurd zijn. Het is wel een pleidooi om gebruikmakend van de bestaande kwaliteiten en sporen, gecombineerd met nieuwe elementen opnieuw een betekenisvol landschap te construeren.

Katerhoek

Kenmerkend voor de Katerhoek is het agrarisch landschap dat van aan de N8 afhelt richting Leie. Op de grens tussen bebouwing en valleilandschap bevinden zich een aantal historische hoeses waarvan enkele via een oude buurtweg vandaag nog steeds met elkaar verbonden zijn.



Centraal op de site situeert zich de Katerhoekbeek als een plooi in het landschap. Deze zorgt voor een natuurlijke afwatering van het terrein maar verradert ook een nauwelijks waarneembaar hoogteverschil ten opzichte van de rand van de site. Een hoogteverschil vanwaar men een geprivilegieerd



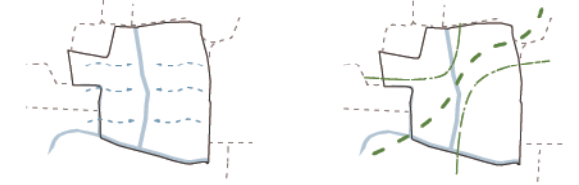
Site Katerhoek

uitzicht zou kunnen hebben over de site en het landschap. Opvallend zijn de bomenrijen op de perceelsgrenzen, parallel aan de Katerstraat, waardoor op een natuurlijke wijze groene kamers ontstaan. Intieme, afgebakende plekken in het open landschap waarvan ze deel uitmaken. Een gevoel dat door de dichte onderbegroeiing plaatselijk verder wordt versterkt.

Bovendien situeren deze kamers zich langs de randen van de site en vormen ze het einde een groene verbinding, een soort groene vallei met meerdere groene kamers, die de site met het centrum verbindt. Wat hen tot interessante plekken maakt voor een eventuele ontwikkeling: langs de rand, goed ontsloten en met een minimale impact op de grotere landschapsfiguur van de Leievallei.

Ter Peereboom

Net als in Wevelgem bepaalt het agrarisch landschap het beeld. Ook hier helt het open landschap vanaf de steenweg af. Dit keer in de richting van de 'vallei van de A19', die overigens net als de Leie opgaat in het landschap. De snelweg verstoort het doorzicht niet. Ook hier bevindt zich centraal op de site een vouw in het landschap, een uitloper van de Stampkotbeek. Ook hier vormt deze plooi de basis voor de natuurlijke afwatering en ook hier zorgt de lichte helling voor een subtiel hoogteverschil dat mogelijkheden lijkt te bieden.



De site Schoonwater is minder karakteristiek dan de Katerhoek met zijn kamers en bomenrijen. Opvallend is wel het wijds zicht dat men ervaart wanneer men via de recente aangelegde doorsteek die het kruispunt Hugo Verriestlaan – Grote Ieperstraat met het Hadewijchplein verbindt, op de site toekomt. De wijze waarop de diepte van het landschap zich hier openbaart, is beeldbepalend en voelt echt als de toegang tot de Ter Peereboomsite. Ook vanuit de Omer Mullielaan krijgt men een soortgelijk gevoel wanneer men op de site toekomt.

Gecombineerd definieert het aanwezige landschap onder de vorm van het watersysteem en het doorzicht richting snelweg ook hier grosso modo twee kamers die aansluiten op het bestaande weefsel en voor ontwikkeling in aanmerking zouden kunnen komen.



Site Ter Peereboom

MASTERPLAN HERKENBAARHEID EN DIFFERENTIATIE

Aldo Rossi: "De idee dat de dingen geen louter ruimtelijke, maar tijd-ruimtelijke context hebben waarin ze optreden, een identiteit die verschillende vormen aanneemt naargelang de tijd-ruimtelijke context waarin ze optreden."

Strokenmodel

In tegenstelling tot de harde begrenzing van het talud, fungeren de gebouwen en de witruiimte ertussen als vingers die de bestaande woningen en het natuurlijk landschap linken. Het ontwerp verknipt de site tot langwerpige stroken die fysieke en visuele connecties aanmoedigen.



Door deze stroken te verschuiven/verlagen/versmallen, ontstaat een differentiatie aan typologie, profiel en uitdrukking. De site ademt een dorps sfeer uit.

Aldo Rossi schrijft: "De stad is een weefsel van stedelijke feiten (urban facts) die zich als herinneringen opstapelen en zo een complexe realiteit opbouwen. Het is de taak van de architect-ontwerper om hierin patronen te ontdekken."

Metafoor van het dorpsplein en de kerk

Het project ambieert een gradiënt van publiek-private buitenruimtes die de gebruiker kan toe-eigenen. Het zijn stuk voor stuk ruimtelijke vertalingen van het dagelijkse leven. Centraal plaatsen we een "dorpsplein" als herkenbaar centrum van de buurt. Vanuit het dorpsplein deint de publieke ruimte uit in een zachte metamorfose tot private ruimte. Ze neemt verschillende gedaantes aan: van straat, steeg, jaagpad, kerkwegel tot privaat terras. Ook de groene ruimte fluctueert mee in dezelfde cadans: van stadspark, volkstuin, begijnhof, dries tot voortuin.

Op het dorpsplein profileert de "kerk" (of een andere soort publiek gebouw) zich als een zonderlinge figuur. Door het volume in te krimpen, kan de gebruiker rond dit gebouw wandelen. De meer open gevels in en rond de "kerk" etaleren een prikkelend en gelaagd spel van zien en gezien worden. Deze "kerk" of "forum romanum" fungeert als het hart en sociale motor van de site. Het gebouw activeert het buurtgevoel en stimuleert de verwevenheid tussen mensen. Het programma op het gelijkvloers is dan ook bij voorkeur gericht op de buurt; een winkel, een brasserie, een kinderdagverblijf, een kantoor,...



Dorpsplein Lendeledede

Tussenruimte

In plaats van een begrenzing op het architecturale object te leggen, openen de ruimtes zich naar het plein, de straat, de stad, de natuur. De architectuur kenmerkt zich door interieur en exterieur in een structuur te verbinden via loggia's, portico's, erkers, luifels, hagen, terrassen... Deze verbinding tussen interieur en exterieur refereert naar de idee van het Raumplan uit het oeuvre van Adolf Loos.

Ook de manier waarop de overgangen tussen publiek-privaat vormgegeven wordt, toont de krachtige ruimtelijkheid van deze "tussen-ruimtes" of "witruiimtes". We willen ruimtes creëren die niet voor specifieke functies zijn bedoeld, maar waar allerlei onverwachte en onvoorziene gebeurtenissen kunnen plaatsvinden. Ze geven de site ademruimte voor flexibele woonvormen, passend bij onze complexe samenleving. Zoals het Japanse begrip "Ma": de leegte vol mogelijkheden als een belofte die nog vervuld moet worden, de doelmatige pauzes in taal die woorden accentueert of de rust tussen de noten die de muziek maakt.

Kunstintegratie

Er wordt op een punctuele wijze geïntereferd in de publieke ruimte. De site wordt zo herleidt tot een menselijke schaal. Op het dorpsplein poneert een kunstenaar binnen het team een zitbank, fontein, zuil, kiosk, ... waardoor er verschillende plekken en sferen ontstaan. Zo kan de buurt barbecueën in de gemetste toren, kinderen spelen in de kiosk en ouderen contempleren op de zitbank. De poëtische raadselachtigheid van de objecten prikkelt de gebruiker, als een licht surrealistische plek waar niets kan maar alles mogelijk is. En net de invulling van het fragment door de gebruiker, brengt de kwaliteiten van de ruimtes naar voren.

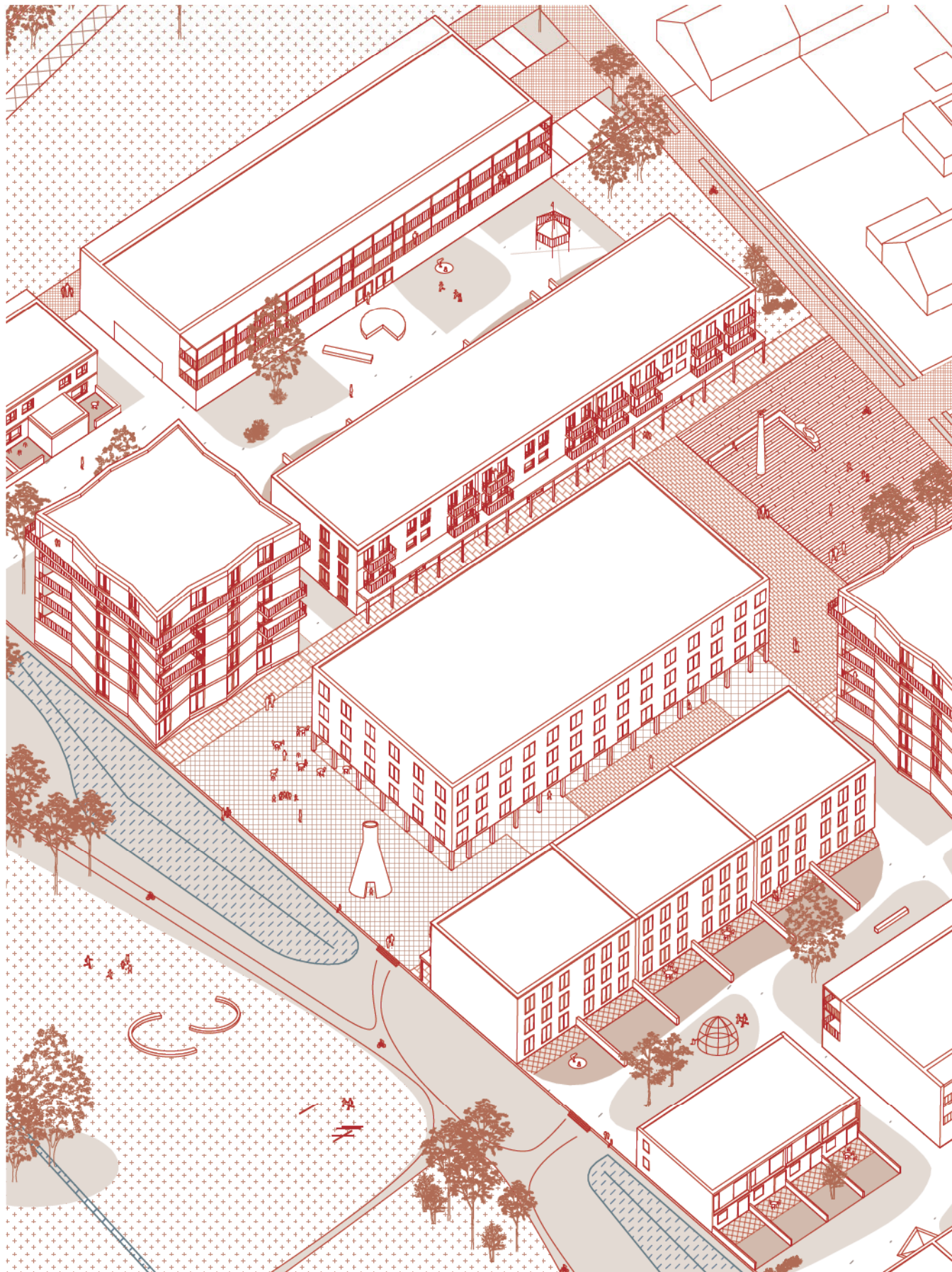
Variatie aan woongebouwen

Voor deze opdracht werd een reeks van gebouwen ontworpen; met een breed scala aan variaties in woningtypes; van type 1/2 tot 4/6, van grondgebonden woningen tot appartementen en waarvan sommigen ook ontworpen werden voor personen met mobiele beperkingen. De 'catalogo' omvat oa rijwoningen, stadvilla's, klassieke appartementen, urban villa's, gekoppelde woningen, duplexappartementen, ... De gebouwen worden meermaals gebruikt zowel op de locatie in Wevelgem, als in Gullegem. Ondanks de herhaling van de grondplannen zullen ze door hun verschillende posities in het plan en verschil in de uitwerking van de gevels leiden tot een levendig ensemble.

Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit berust in een beperkt materialenpallet waarbij de kopse gevels uit rode baksteen bestaan en de overige materialen een subtiele differentiatie in het ensemble vertonen. De waarneming lijkt bij elke oogopslag te veranderen. Hoewel het geheel een rust herbergt, is het alsof elk afzonderlijk deel zich als een fragment manifesteert, gelinkt aan een sterk ruimtelijk concept.

Het voorggelegde masterplan is niet bindend, maar een suggestieve afbeelding van onze inzichten gebaseerd op bovenstaande ontwerpparameters. De variatie aan woontypologieën en publieke ruimte is voorwaarde-scheppend en niet inhoud-bepalend.



Uitsnede masterplan



MASTERPLAN
KATERHOEK - WEVELGEM



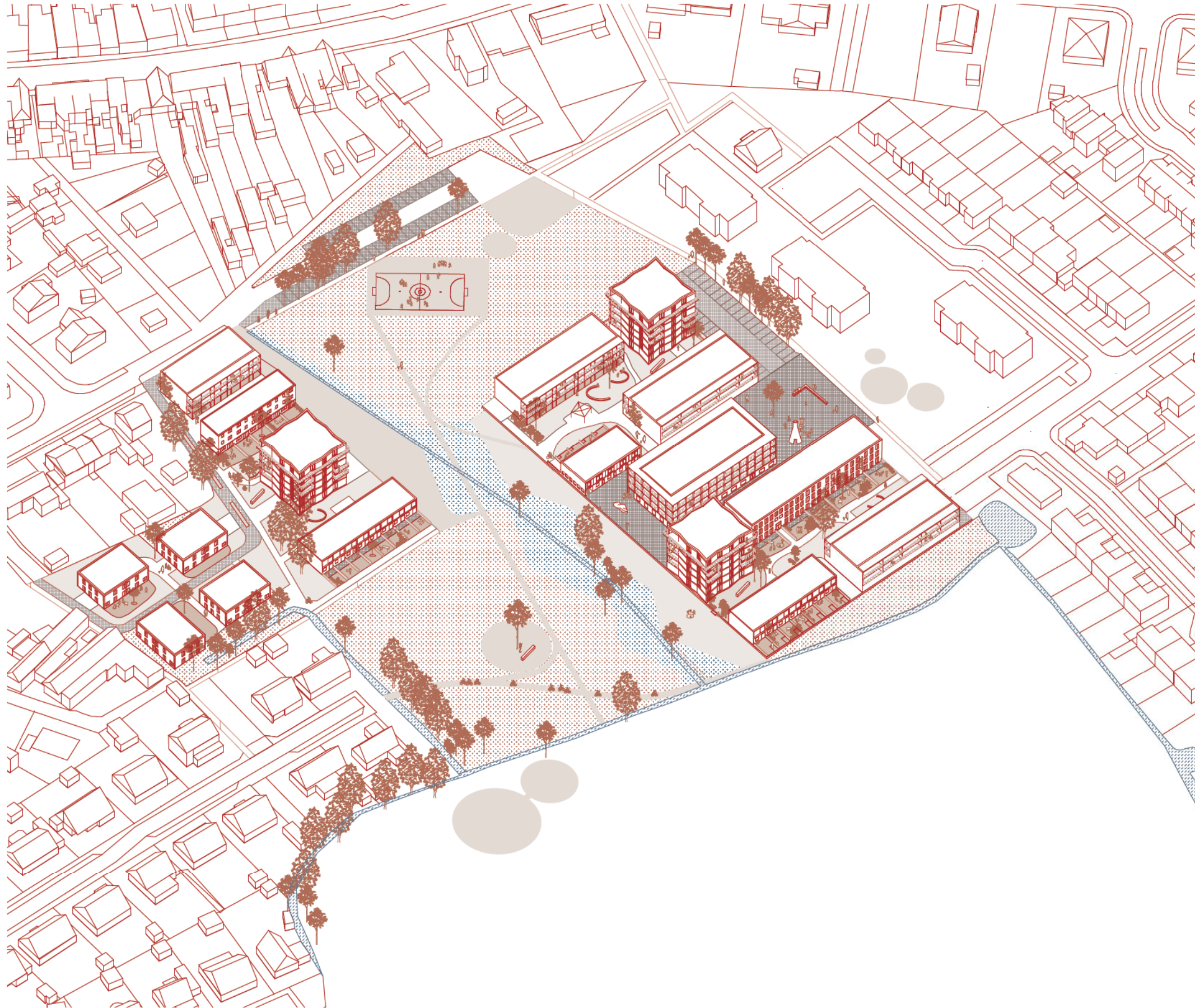
1. Katerstraat 2. agrarisch landschap 3. Katerhoekbeek 4. stadspark 5. sportveld 6. dorpsplein, centrum 7. groene binnenstraat, begijnhof, voortuinen... 8. parkeerzone (bezoekers)

MASTERPLAN
TER PEEREBOOM - GULLEGEM



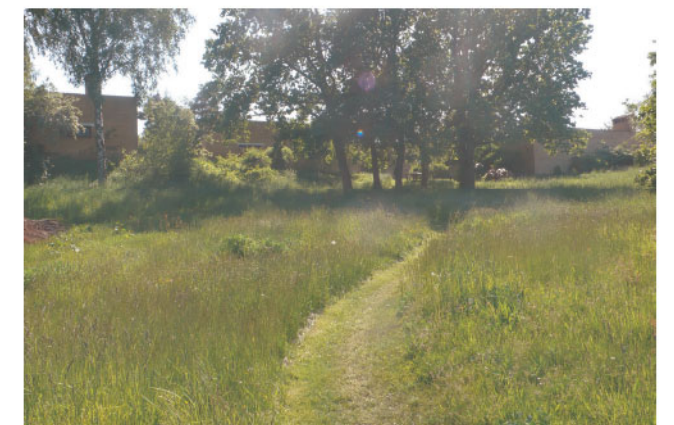
1. Hugo Verriestlaan 2. Omer Mullielaan 3. agrarisch landschap 4. Stampkotbeek 5. stadspark 6. sportveld 7. dorpsplein, centrum 8. groene binnenstraat, begijnhof, voortuinen... 9. parkeerzone (bezoekers)

LANDSCHAPSPARK TER PEERBOOM - GULLEGEM

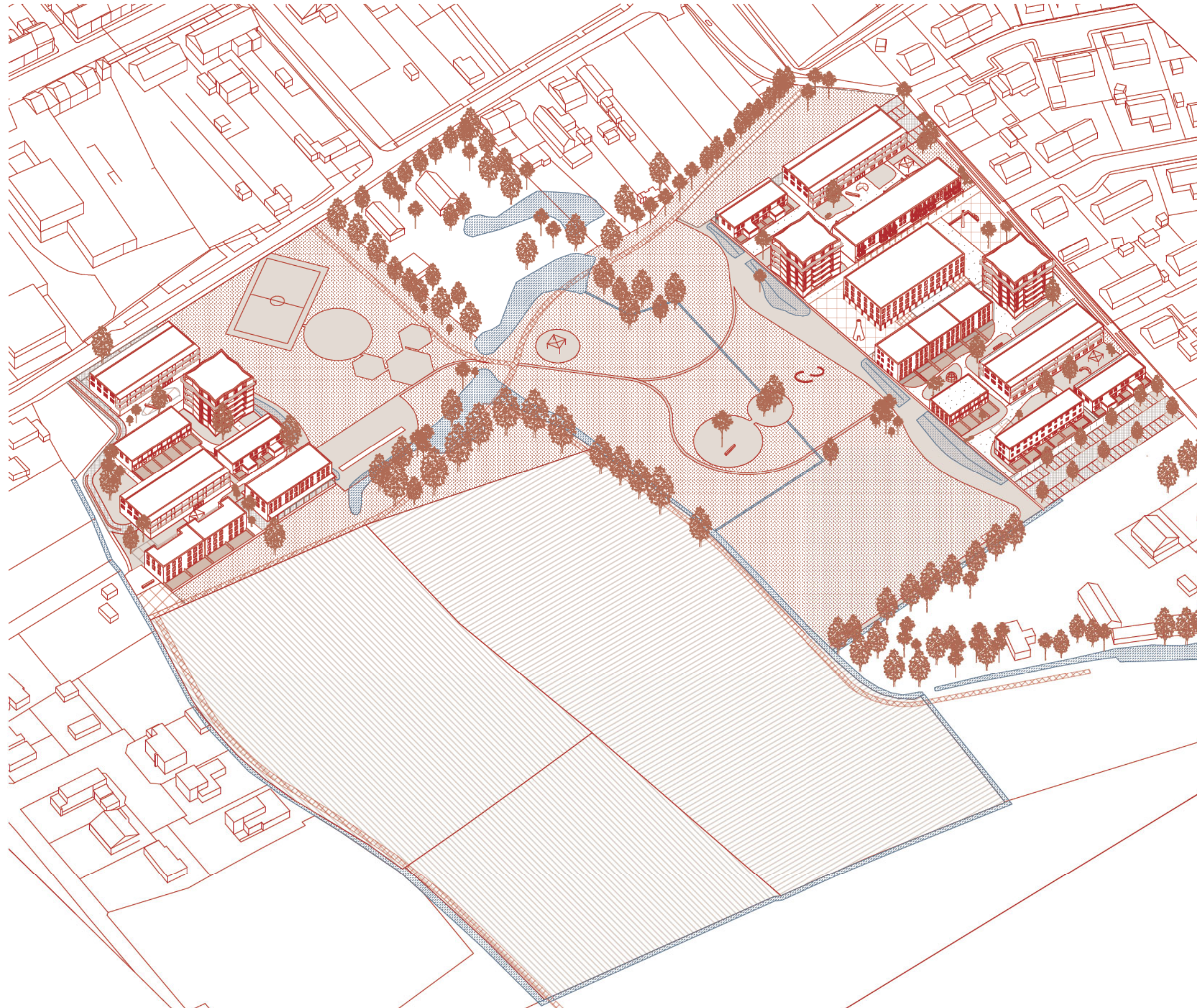


Plateaus die drijven in een zee van opgeschoten gras dat golft in de wind. Het landschap is het landschap 'zoals we het hebben aangetroffen', een wild landschap. Extensief in onderhoud en minimaal ontworpen. Het landschap nodigt uit maar spreekt ook voor zich. Uitgemaaide paden en plekken in hoog gras vormen de dragers van het landschapspark. Punctueel verrijken een solitaire boom, een bank, een picknick tafel of een vuurplek de omgeving. Enkele paden worden uitgevoerd in halfverharding, deze hebben vaak ook een praktische functie zoals verbinding bezoekersparking met wijk, of verbinding van beide zijden.

Ook op vlak van waterhuishouding schrijven de plateaus zich in in wat aanwezig is. Hemelwater wordt vertraagd afgevoerd naar wadis langs de rand van de plateaus waar het kan infiltreren. Eventueel overtollig water vloeit verder natuurlijk af richting aanwezige beken.



LANDSCHAPSPARK
KATERHOEK - WEVELGEM



Naadloos gaat het 'uitgerustere' landschap over in het agrarische landschap dat zijn functie behoudt. In Wevelgem zien we mogelijkheden om buiten de kamers stadslandbouw te introduceren eventueel gecombineerd met bijvoorbeeld project voor sociale tewerkstelling, en/of bijvoorbeeld een educatief project. Het publieke gelijkvloers van het gebouw in de zuidoosthoek van de ontwikkeling langs de Katerstraat aan het einde van de vallei op de rand van het agrarische landschap zou hiervoor volgens ons uitermate geschikt zijn. Op die manier kan deze ruimte uitgroeien tot een ontmoetingsplek voor de buurt en de wijk.

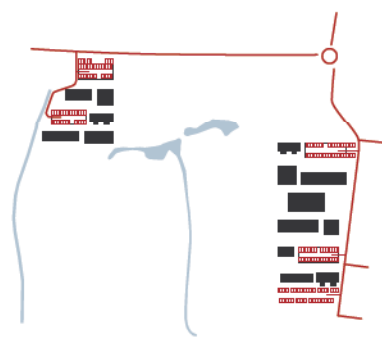




OVERZICHTSPLAN
KATERHOEK - WEVELGEM

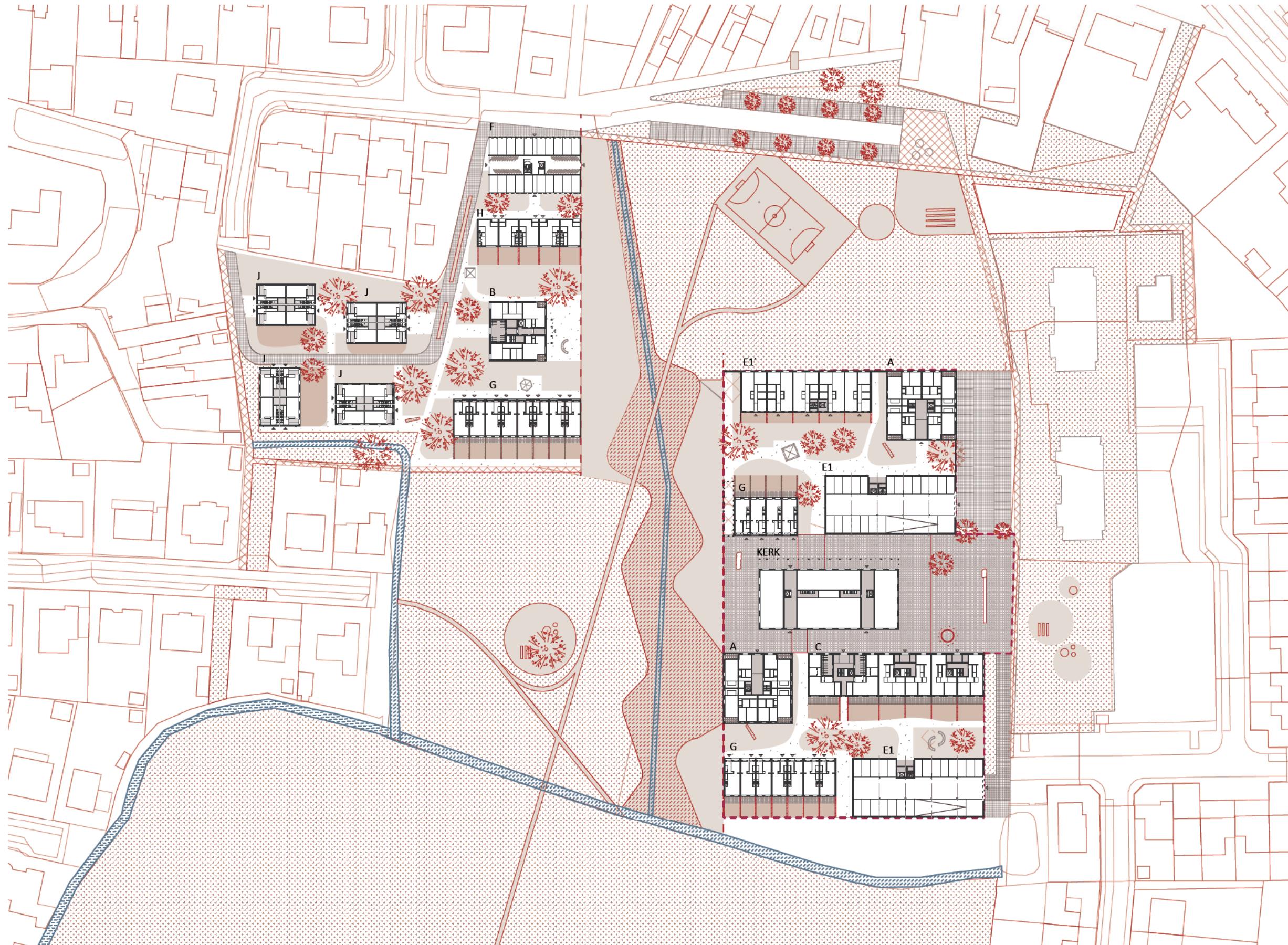


- 6 BL Bouwblok A - 24 appartementen
Type 1/2 app
Type 2/3 app
- 5 BL Bouwblok B - 14 appartementen
Type 1/2 app
Type 2/3 app
- 4 BL Bouwblok C - 8 appartementen
Type 1/2 app
- 3 BL Bouwblok D - 6 appartementen
Type 1/2 app
- 3 BL Bouwblok E1 - 10 appartementen
gelijkvloers/ondergronds parkeren
Type 1/2 app
Type 2/3 app
- 3 BL Bouwblok E2 - 12 appartementen
gelijkvloers/ondergronds parkeren
Type 1/2 app
Type 2/3 app
- 4 BL Bouwblok F - 12 appartementen
gelijkvloers parkeren
Type 2/3 app
- 2BL Bouwblok G - 10 rijwoningen
Type 2/3
- 3BL Bouwblok H - 6 rijwoningen
Type 3/5
- 2BL Bouwblok I - 12 rijwoningen
Type 3/4
- 4BL Kerk - 12 appartementen
gelijkvloers publiek
Type 1/2 app

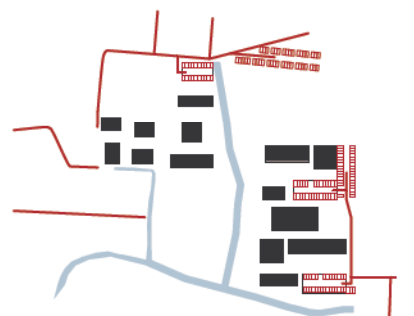


0m 10m

OVERZICHTSPLAN
TER PEERBOOM - GULLEGEM

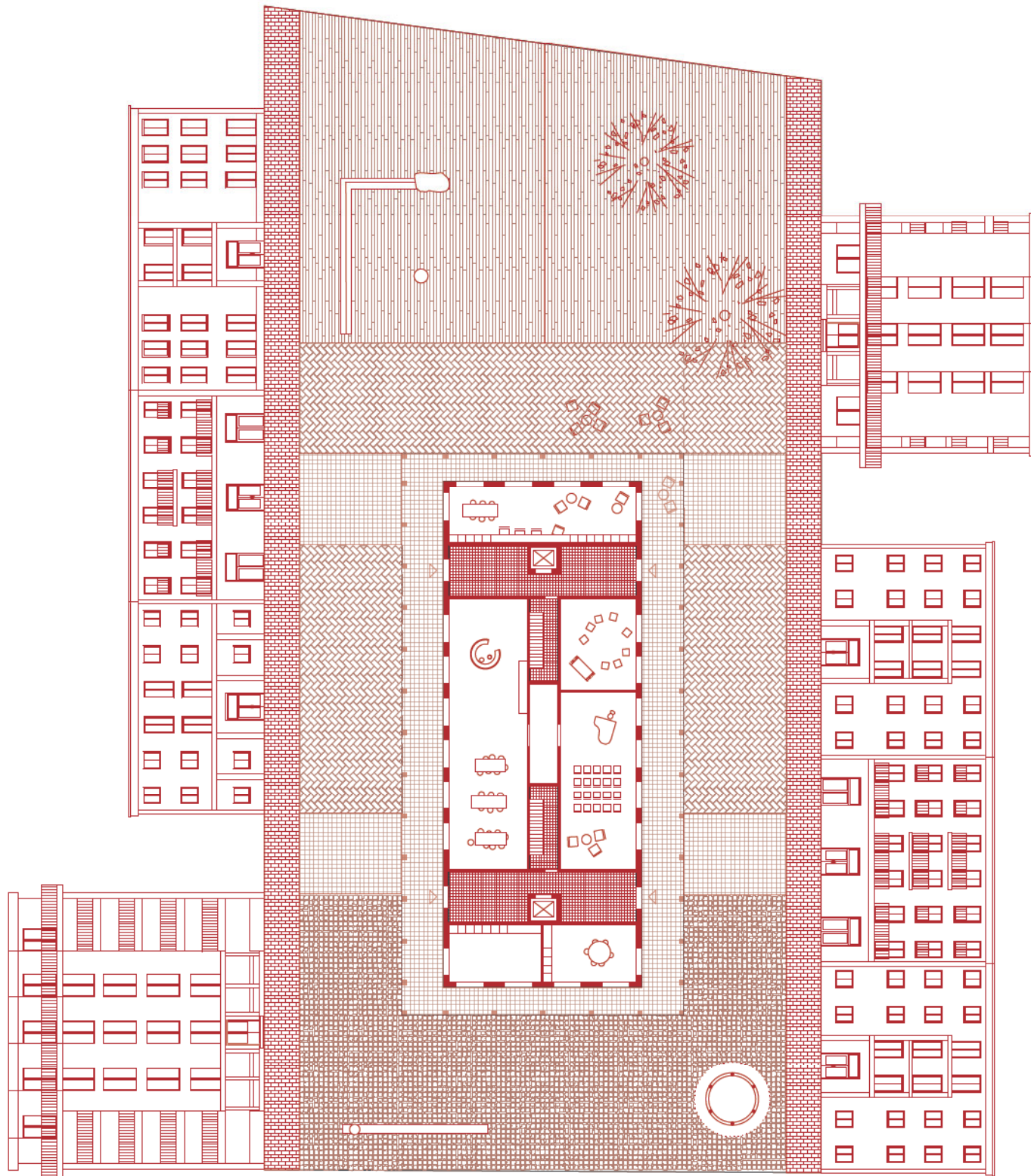


- 6 BL Bouwblok A - 24 appartementen
Type 1/2 app
Type 2/3 app
- 5 BL Bouwblok B - 14 appartementen
Type 1/2 app
Type 2/3 app
- 4 BL Bouwblok C - 8 appartementen
Type 1/2 app
- 3 BL Bouwblok D - 6 appartementen
Type 1/2 app
- 3 BL Bouwblok E1 - 10 appartementen
gelijkvloers/ondergronds parkeren
Type 1/2 app
Type 2/3 app
- 2 BL Bouwblok E1' - 10 appartementen
Type 1/2 app
Type 2/3 app
- 4 BL Bouwblok F - 12 appartementen
gelijkvloers parkeren
Type 2/3 app
- 2BL Bouwblok G - 10 rijwoningen
Type 2/3
- 3BL Bouwblok H - 6 rijwoningen
Type 3/5
- 2BL Bouwblok I - 12 rijwoningen
Type 3/4
- BL Bouwblok J - 4 gekoppelde won.
Type 3/4
- 4BL Kerk - 12 appartementen
gelijkvloers publiek
Type 1/2 app



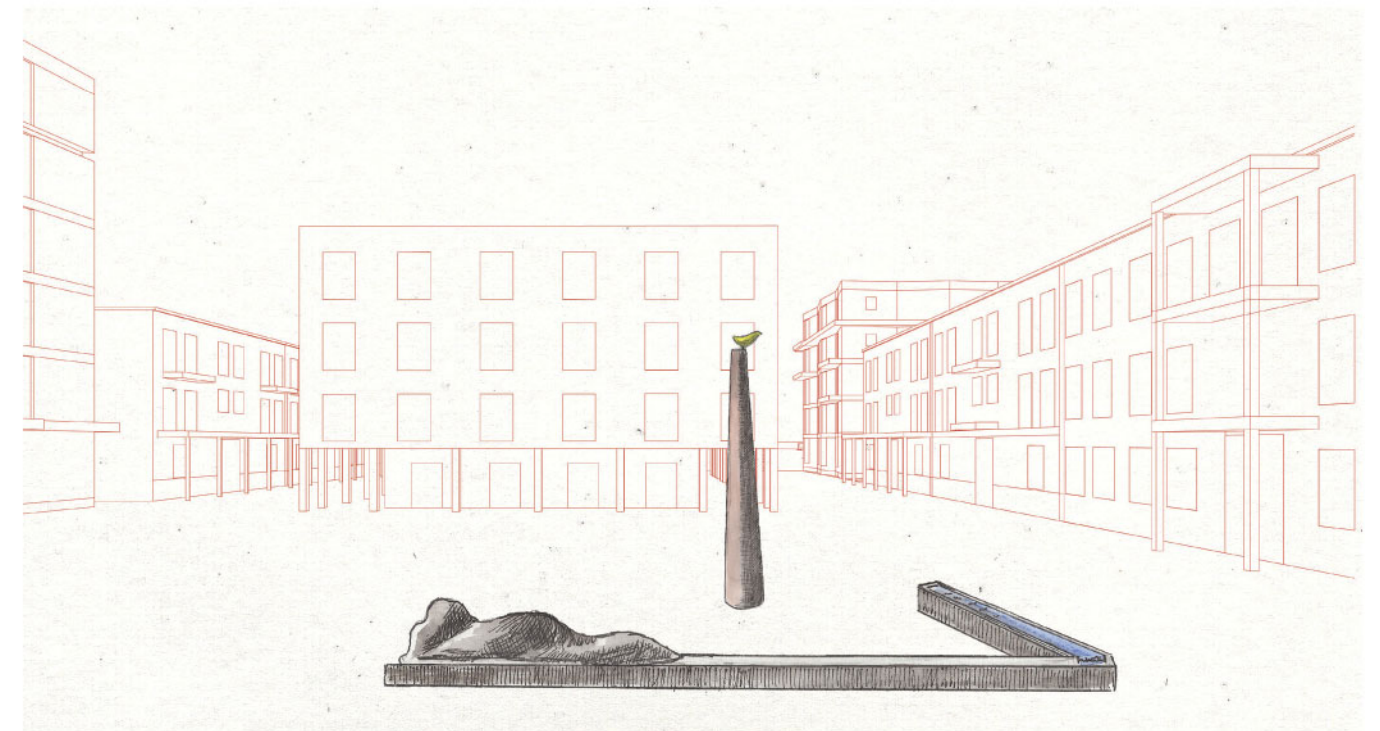
Gullegem ontsluiting en parkeren wagen





ontwikkeling rondom 'dorp plein'

PUBLIJK DOMEIN KUNSTINTEGRATIE



We zien onze ontwerpen als sociale ankerplaatsen die de cohesie van de samenleving versterken. We zijn ons dan ook steeds bewust van onze rol als vormgevers van een maatschappelijke ruimte. Diverse randfactoren en de positie van het bouwwerk in de maatschappij dwingen de ontwerper om zich te engageren met anderen en een multidisciplinaire positie in te nemen. Hedendaagse kunst is al langer dan vandaag niet meer louter schilderkunst of het maken van een beeldhouwwerk. De artistieke praktijk is geëvolueerd en kenmerkt heden ten dage een sterke sociale inslag, daarmee gepaard gaat ook steeds vaker haar uitbraak uit het museum en terugkeer naar het alledaagse leven. Ook architectuur kan in onze huidige samenleving moeilijk als een geïsoleerd gegeven

beschouwd worden. De diverse randfactoren en de positie van het gebouwde werk in de maatschappij dwingen de ontwerper om zich te engageren met anderen en om een multidisciplinaire positie in te nemen. Die verwevenheid in onze aanpak van de opdracht zien wij als een noodzakelijke teneinde tot een holistisch eindresultaat te komen. Het kunstwerk dat wij voor ogen hebben zal zich dan ook als een 'gesamtwerk' openbaren.

'Theatre de Source', Kameroen naar ontwerp van Philip Aguirre. In de armste buurten van Kameroen, werd een theater met bron gerealiseerd. Het sculpturaal werk fungeert als de ontmoetingsplek van de wijk, een ankerplaats voor de buurt





DUURZAAMHEID AMBITIES

Energie - op wijkniveau

Een verbindend warmtenet

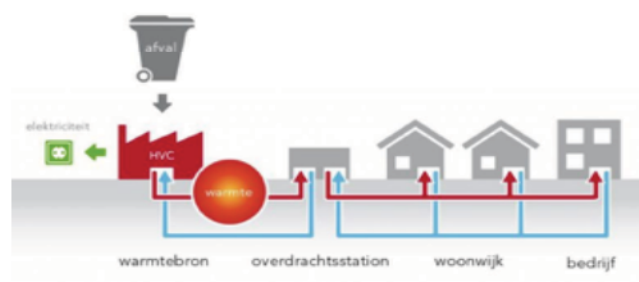
Een warmtenet is theoretisch één der meest effectieve manieren ter reductie van CO₂-uitstoot. Bij dit residentieel project blijkt evenwel dat de uitvoering over méér fases zal moeten worden gespreid. Hierdoor is het, vanuit financieel oogpunt, niet opportuun/mogelijk om een warmtenet reeds integraal van in het begin uit te rollen. Het is gekend dat bij onvoldoende afname/rendement op relatief korte termijn, ook onvoldoende investeerders bereid zijn tot uitbating van dergelijk warmtenet.

Het warmtenet volledig aan de kant schuiven zou anderzijds een hypotheek leggen op de energetische toekomst van de site. Warmtenetten hebben immers een aantal belangrijke voordelen, o.a.:

- mogelijkheid tot gebruik van restwarmte;
- snelle (haast onbeperkte) beschikbaarheid van warm water;
- indien geen restwarmte beschikbaar is, kan gekozen worden voor hernieuwbare opwekkers (warmtepomp, biomassa). Het systeem is vrij flexibel: er kan relatief eenvoudig van opwekker gewisseld worden. Indien er nieuwe technologieën beschikbaar komen, kan dit in de centrale stookplaats toegepast worden i.p.v. werken uit te voeren in elke woning.
- In de woningen bevindt zich niet langer een verwarmingstoestel. Persoonlijk onderhoud is er nauwelijks tot niet meer. In de woningen vinden we geen gasleidingen meer; bewoners hoeven zich dus geen zorgen meer te maken om eventuele gaslekken.
- ...

Het is dan ook onze ambitie om de site op termijn “warmtenetklaar” te maken, zonder reeds de volledige uitrol te voorzien. In eerste instantie volgen we de fasering en kan per woonblok een collectief verwarmingssysteem worden voorzien. Op middellange tot lange termijn (na afschrijving en/of levensduur installatie), kan dan (zonder werken in de woningen zelf) aangesloten worden op een globaler warmtenet. Een collectieve opwaardering zal dan kosten- en energie-efficiënter zijn, dan een individuele aanpak per woning. Dit vraagt in eerste instantie geen extra kosten, maar wél om een doordachte positionering van de aantakingspunten/stookplaatsen. Wanneer de site volledig bewoond is, zal dit ook een betere businesscase geven voor een warmtenetproject aangezien men dan geen rekening meer moet houden met fasering en de warmtevraag ook exact gekend is.

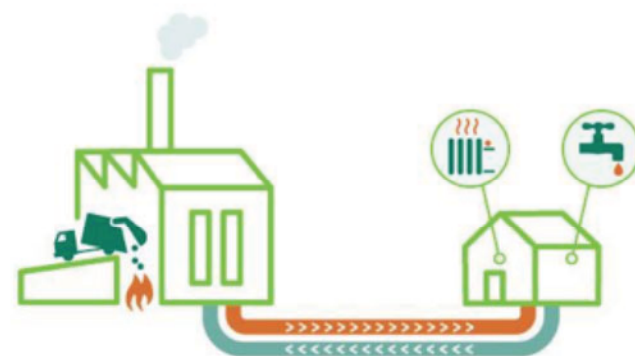
Ware duurzaamheid denkt generatie-overschrijdend.



Een collectief verwarmingssysteem

Het potentieel voor diepe geothermie is laag, de streek rond Kortrijk is geothermisch gezien één van de zwakst scorende regio's in Vlaanderen. Een collectieve geothermische warmtepomp is dan ook geen interessante optie.

Dat neemt niet weg dat de warmtepomptechniek op zich niet kan gebruikt worden. En ook een collectief warmtenet blijft een mogelijkheid. Met warmtekrachtkoppeling (WKK) kan bijvoorbeeld op een centraal punt tegelijk warmte en elektriciteit opgewekt worden, en dit onafhankelijk van het weer of het seizoen. De warmte kan verdeeld worden naar de gebouwen, en wordt daar ofwel onmiddellijk gebruikt (in het tussenseizoen) of dient daar als bron voor kleine individuele elektrische warmtepompen die meer warmte genereren (in de winter en/of voor sanitair warm water). Deze warmtepompen gebruiken elektriciteit die op datzelfde moment door de WKK opgewekt wordt. De installatie kan in een woonwijk ontworpen worden voor een jaarlijks continu gebruik (sanitair warm water), wat voor een WKK een economisch rendabel scenario betekent.



Een collectieve buurtbuffer

Een dergelijke combinatie van opwekking en verbruik van warmte én elektriciteit is slechts één methode om op wijkniveau duurzaam om te springen met energie.

Stockage van energie is ook een belangrijk item. Als we alle woon-eenheden voorzien van PV-panelen, denken we ook best even aan het voorzien van een zogenaamde buurtbuffer: een combinatie van batterijen en vliegwielen die een overtal aan elektrische energie tijdelijk stockeren en later weer aan de wijk kunnen afgeven. Als de techniek (en de administratie) wat verder staat, kunnen ook de parkeerplaatsen uitgerust worden met bidirectionele laadpalen. Deze laten toe dat een deel van de batterij van elektrische auto's gebruikt wordt als buffer (uiteraard tegen vergoeding), om pieken en dalen in het openbare net op te vangen. Bij om het even welke oplossing op wijkniveau is er uiteraard altijd overleg en medewerking nodig met de netbeheerder.

Energie - op gebouwniveau

Wanneer men energiezuinig wil bouwen dient men te starten bij het begin; en dat is de energievraag beperken. Het grootste aandeel energie dat wordt verbruikt in een woning is ten behoeve van de verwarming. Compact ontwerpen, doorgedreven isoleren, intelligent ventileren en voldoende aandacht geven aan de luchtdichtheid zijn de voornaamste werkpunten om deze energievraag te beperken.

Maar dat is niet voldoende. Meer dan de helft van het warmteverlies bij woningen wordt veroorzaakt door ventilatieverliezen én door de vaak te ruwe regeling. Daarom voorzien we allereerst een aangepaste regelstrategie voor ventilatie én verwarming.

Regeling ventilatie

Ventilatie voorzien we altijd van een automatische vraaggestuurde regeling, ongeacht of het nu een systeem C of D wordt. Het heeft immers geen enkele zin om de ventilatie harder te laten draaien dan nodig. Zelfs bij een goede warmteterugwinning blijft er altijd het elektrisch verbruik dat we zo veel als mogelijk moeten beperken. Dit zal het comfort en de gebruikservaring ook ten goede komen. Een systeem dat men manueel moet bijregelen zal na verloop van tijd helaas eerder worden uitgezet...

Regeling verwarming

Ook de tijd van de eenvoudige centrale aan/uit-thermostaat is voorbij. Dat betekent echter niet dat het enige alternatief een complexe besturing betekent. Dezelfde eenvoudige bediening als een simpele klokthermostaat kan per ruimte voorzien worden, waarbij men effectief warmte krijgt waar men wil, en enkel op de momenten dat men wil. Men hoeft dan bijvoorbeeld niet meer de verwarming in de woonkamer aan te zetten als men de badkamer wil verwarmen.

Future-proof ontwerpen

Het ventilatiesysteem wordt bij voorkeur een systeem D: dit zorgt voor 30 à 40% minder warmteverlies, wat toelaat om warmteafgiftesystemen te voorzien die op lage temperatuur werken (vloerverwarming, ventilo-convectoren of grote radiatoren). Die lage systeemtemperatuur is cruciaal om verwarmingssystemen als warmtepompen (maar ook klassieke condenserende ketels) aan een hoog rendement te laten werken. Dit is ook een element om future-proof te kunnen ontwerpen: zo is het bijvoorbeeld best mogelijk dat we vandaag al een lagetemperatuursysteem voorzien, maar aangesloten op een klassieke ketel. Men kan dan bij een latere kleine renovatie zonder zorgen de ketel vervangen door een warmtepomp, iets wat met een systeem op hoge temperatuur niet mogelijk is.

Duurzaam Bouwsysteem

De gebouwen worden zo economisch mogelijk geconcipieerd. Het lijkt ons evident de structuur van deze constructie te laten ontstaan uit de specifieke eigenschappen van het architectonisch ontwerp. De gebouwen zullen worden opgevat als een klassieke massiefbouw met dragende scheidingswanden. Er wordt gestreefd naar een perfecte compatibiliteit tussen architectuur en stabiliteit, met de nodige aandacht voor budget, architectuurtaillering, koudebrugproblematiek, thermische en akoestische behoeften, enz.

De eenvoudige planopbouw van de bovenbouwen met beperkte overspanningslengtes laat toe met predallen te werken voor de volledige bovenbouw. Hiermee worden op economische wijze de voordelen van massa (akoestiek!) gecombineerd met een gemak van afwerking van de plafondzijde. Door een slimme inplanting van dragende wanden worden stalen liggers vermeden voor de volledige bovenbouw van de woningen. Het grondverzet vanwege de grondwerken (paalfundering en funderingsbalken) en de plaatsing van regenwaterputten zou indien gewenst kunnen aangewend worden voor de realisatie van de verhoogde binnenhof.

Ook de verhoging van tot 50 cm van de vloerplas van de gelijkvloerse verdiepingen leidt tot het verminderen van de grondwerken. Hiermee worden de dure kosten voor de paalfunderingen deels gecompenseerd.

Aanpasbaarheid

Multifunctionaliteit en differentiatie zijn een basisinzet in het ontwerp. Als een gebouw een lange periode bruikbaar moet zijn, dient dit bestand te zijn tegen veranderend gebruik. Een goed ontworpen woongebouw is echter een blijvende waarde op de markt en zal wellicht nooit danig moeten aangepast worden. Toch is het basisgrondplan deels voorzien van niet-dragende invulwanden, wat een bijna volledige aanpasbaarheid van de indeling impliceert.

Materiaalgebruik

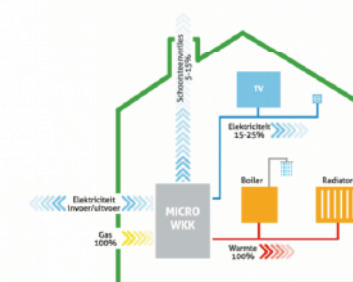
Door met compacte volumes te werken, wordt het gebruik van grondstoffen en bouwmaterialen gedeeltelijk beperkt. Vanuit de Trias Ecologica wordt ook op vlak van materiaalgebruik het voorkomen van de vraag naar materialen (grondstoffen) en het gebruik van hernieuwbare of onuitputtelijke grondstoffen voorop gesteld. Deze visie wordt concreet opgenomen in de NIBE classificatie en wordt gebruikt ter beoordeling van de gebruikte materialen.

Concreet omvat de ambitie op dit niveau om de ruwbouw – metselwerken, isolatiematerialen - volgens een (minimaal) goede NIBE classificatie uit te voeren. Uiteraard aangevuld met FSC houtwerk en algemeen doordacht materiaalgebruik. Dit geheel zal onderbouwd worden met de nodige attesten. Binnen het kader van betaalbare massiefbouw, worden doordachte partners gekozen die belang hechten aan duurzaamheid.

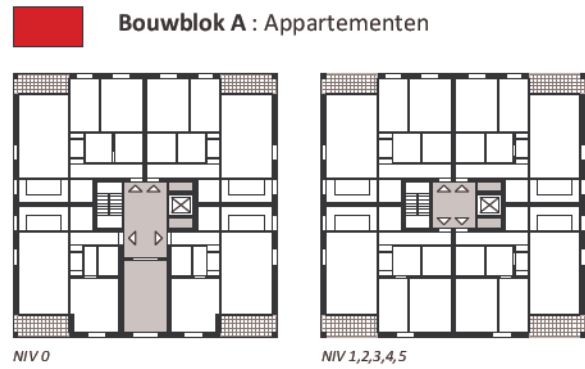
Waterhuishouding

Het regenwater wordt maximaal ingezet bij de toiletten, wasmachine en buitenkraan. De optie van een binnenkraan in de berging wordt onderzocht naar de mogelijke wensen hiervoor. Debietsbegrenzers zijn niet enkel van toepassing bij de courante spaardouchekop. Er bestaan ook esthetisch mooie waterbesparende kranen die als basis worden opgenomen in de uitvoering.

De mogelijkheden naar opvang en hergebruik van grijs water voor laagwaardige toepassingen kan verder worden geëvalueerd. Op heden lijkt deze uitvoering ons minder relevant. Gezien de nodige keuzes om zo kostenefficiënt en zo duurzaam mogelijk te bouwen, lijken andere uitvoeringen prioritair. Toch willen we deze optie niet definitief verwijderen, en kan dit zeker verder onderzocht worden naar haalbaarheid en relevantie.

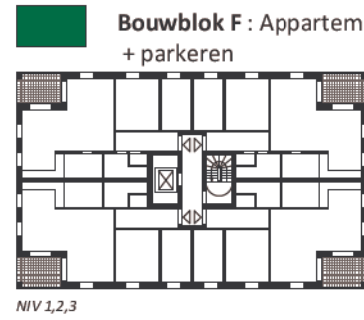


CATALOGUS
TIPOLOGIEËN



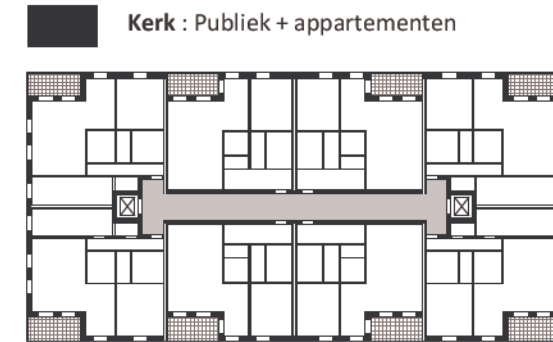
Bouwblok A : Appartementen

Grondopp: 400 m2
Bouwlagen: 6
 Type 1/2 app : 2 entiteiten
 > WO : 60 m2
 Type 2/3 app : 22 entiteiten
 > WO : 75 m2
Totaal: 24 entiteiten
 Site Gullegem: 2 bouwblokken
 Site Wevelgem: 1 bouwblok



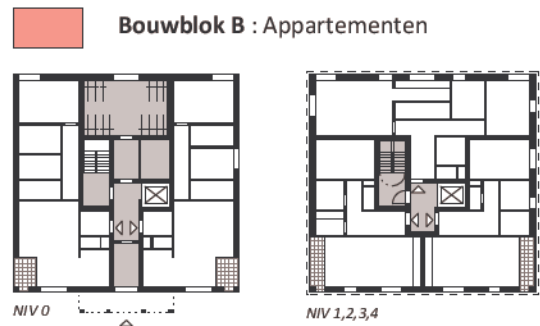
Bouwblok F : Appartementen + parkeren

Grondopp: 432 m2
Bouwlagen: 4
 Type 2/3 app : 12 entiteiten
 > WO : 74 m2
Totaal: 12 entiteiten
 Parkeerplaatsen: 20 plaatsen
 gelijkvloers parkeren
 Site Gullegem: 1 bouwblok



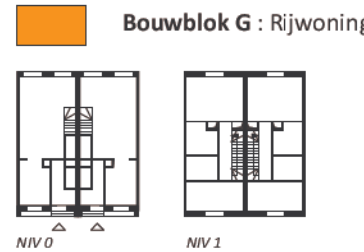
Kerk : Publiek + appartementen

Grondopp: 382 m2
Bouwlagen: 4
 Type 1/2 app : 12 ent
 > WO : 58 m2
Totaal: 12 entiteiten
 Site Gullegem: 1
 Site Wevelgem: 1



Bouwblok B : Appartementen

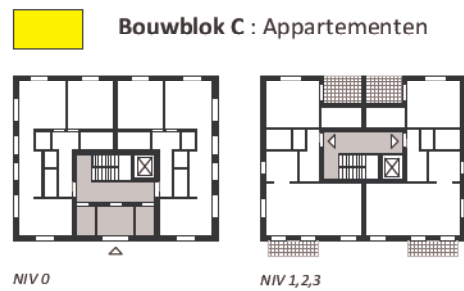
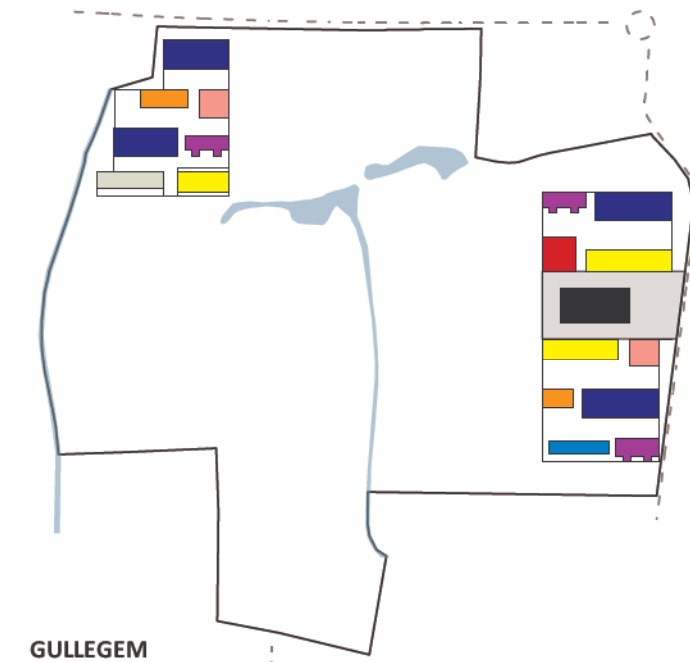
Grondopp: 282 m2
Bouwlagen: 5
 Type 1/2 app : 9 entiteiten
 > WO : 60 m2
 Type 2/3 app : 5 entiteiten
 > WO : 74 m2
Totaal: 14 entiteiten
 Fietsplaatsen: 17 plaatsen
 Site Gullegem: 1 bouwblok
 Site Wevelgem: 2 bouwblokken



Bouwblok G : Rijwoning

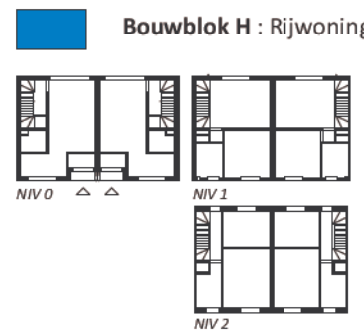
Grondopp: 50 m2
Bouwlagen: 2
 Type 2/3 rijwoning: 1 entiteit
 > WO : 76 m2
Totaal: 1 entiteit
 Site Gullegem: 19 entiteiten
 Site Wevelgem: 10 entiteiten

WEVELGEM



Bouwblok C : Appartementen

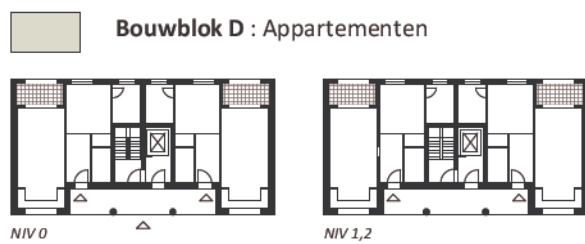
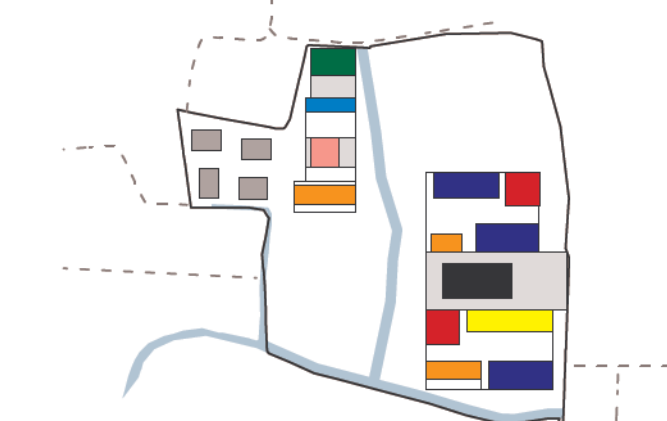
Grondopp: 192 m2
Bouwlagen: 4
 Type 1/2 app : 8 entiteiten
 > WO : 59 m2
Totaal: 8 entiteiten
 Site Gullegem: 3 bouwblokken
 Site Wevelgem: 8 bouwblokken



Bouwblok H : Rijwoning

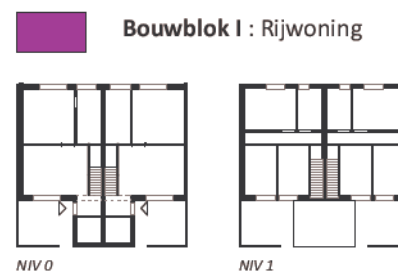
Grondopp: 48 m2
Bouwlagen: 3
 Type 3/5 rijwoning : 1 entiteit
 > WO : 98 m2
Totaal: 1 entiteit
 Site Gullegem: 5 entiteiten
 Site Wevelgem: 6 entiteiten

GULLEGEM



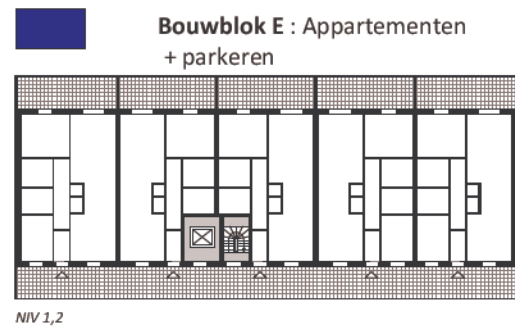
Bouwblok D : Appartementen

Grondopp: 207 m2
Bouwlagen: 3
 Type 1/2 app : 6 entiteiten
 > WO : 60 m2
Totaal: 6 entiteiten
 Site Wevelgem: 2 bouwblokken



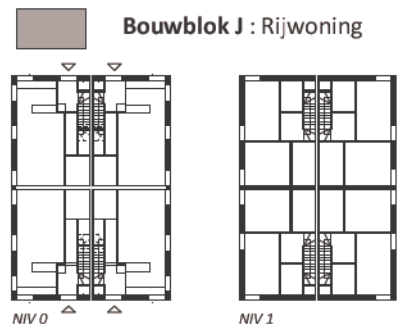
Bouwblok I : Rijwoning

Grondopp: 66 m2
Bouwlagen: 2
 Type 3/4 rijwoning : 1 entiteit
 > WO : 88 m2
Totaal: 1 entiteit
 Site Wevelgem: 12 entiteiten



Bouwblok E : Appartementen + parkeren

Grondopp: E1: 646 m2 E2: 772m2
Bouwlagen: 3
 Type 1/2 app : 2 entiteiten
 > WO : 59 m2
 Type 2/3 app : 3 entiteiten
 > WO : 75 m2
Totaal: E1: 10, E2: 12 entiteiten
 Parkeerplaatsen: E1: 20, E2: 26 plaatsen
 gelijkvloers parkeren
 Site Gullegem: E1: 3
 Site Wevelgem: E1: 2, E2: 2



Bouwblok J : Rijwoning

Grondopp: 205 m2
Bouwlagen: 2
 Type 2/3 rijwoning: 4 entiteiten
 > WO : 76 m2
Totaal: 4 entiteit
 Site Gullegem: 16 entiteiten

TOTAAL SITES GULLEGEM : 180 entiteiten
 WEVELGEM : 208 entiteiten
TOTAAL: 388 entiteiten