

D code	00	36
	05	

WONEN IN HET RANDLANDSCHAP



LEESWIJZER

In dit document gaan we in op ons voorstel voor de woonontwikkelingsstrategie voor sociale huisvestingsmaatschappij De Vlashaard. We hebben, op basis van de uitgebreide informatie die we ontvingen en de extra (bebouwings)voorschriften die we terugvonden, bepaalde keuzes gemaakt - vanuit onze eigen lezing en visie - om tot een inspirerend wedstrijdconcept te komen. Het is cruciaal dat deze keuzes bij de verdere uitwerking van het masterplan afgetoetst en verder ontwikkeld worden in nauw overleg met de opdrachtgevers en andere stakeholders, om te komen tot een gedragen en ambitieus project op maat van de verschillende sites.

Aan de hand van een zorgvuldige lezing van de context en het programma geven we een aanzet voor de toekomstige ontwikkelingen voor de terreinen van De Vlashaard, maar gebruiken we tegelijk deze wedstrijd als laboratorium voor onderzoek naar verdichting, niet van de kern, maar in de rand van onze gemeentes/dorpen. Want dit is wat de onderzochte sites bindt: ze liggen alle vier aan de rand van de dealkernen van Wevelgem, op de grens van het open landschap, in een RAND(LAND)SCHAP. In wat volgt gaan we dieper in op de vragen die dit centrale concept met zich meebrengt en waarop we al onze voorstellen gebaseerd hebben. Door de unieke context van deze sites - aan de rand van de dealkernen van Wevelgem - duidelijk te definiëren trachten we inspirerende voorbeelden naar voor te schuiven, die elk op hun manier tonen hoe we de verdere kolonisatie van het open landschap kunnen tegengaan of op zijn minst indijken.

Veel aandacht is ook uitgegaan naar het sociale karakter van de nieuwe buurten in het randlandschap. Levendige wijken ontstaan waar mensen met verschillende maatschappelijke, culturele en etnische achtergronden kunnen samenleven, zich met de directe omgeving kunnen identificeren en zich er zodoende kunnen thuis voelen. We vinden het dan ook belangrijk om niet enkel te onderzoeken hoe we de wens naar grondgebonden woningen kunnen densifiëren, maar ook te zoeken naar hoe we de kwaliteiten van de individuele woning en de positie van die woning in een gestapelde stedenbouwkundige configuratie kunnen combineren. Ook nieuwe typologieën van zorgwonen of levenslang wonen kunnen zich naadloos integreren in het ontwerp. Om dit mogelijk te maken stellen we op elke site - naast goede functionele en meer compacte woningen - ook gedeelde ruimtes voor, die per kleine groep woningen of door de buurt gebruikt kunnen worden voor een scala aan mogelijkheden. We ontwerpen ook buurten die op verschillende manieren verbindend werken en zo een meerwaarde creëren, zowel voor de nieuwe buurt als de omliggende, bestaande woonwijken. Vanuit een onderliggende analyse krijgen de verschillende sites elk een eigen identiteit, die we gethematiseerd hebben tot respectievelijk een productief, recreatief, interactief en connectief randlandschap.

Aan de hand van collages verbeelden we het beoogde eindresultaat per site, zonder reeds al te diep in te gaan op architectuur en vormgeving, die we in een verder verloop van deze opdracht hopen te mogen uitwerken. We focussen in de eerste plaats op de problematiek - of eerder de opportuniteit - van bouwen in het rand(land)schap van de gemeente of dorpskern. We hopen dan ook dat deze bundel eerst en vooral inspireert om, samen met ons en de verschillende stakeholders, deze embryonale ideeën verder uit te werken tot een gedragen visierapport, dat als leidraad kan dienen voor de toekomstige bouwprojecten van de sociale woningmaatschappij De Vlashaard.

ONDERZOEKSOPZET

Is het duurzaam, kwalitatief en ruimtelijk verantwoord om te verdichten aan de rand?

In Vlaanderen groeit eindelijk het bewustzijn om de verdere versnippering en lintvormige uitbreiding op het platteland een halt toe te roepen. De vraag van sociale huisvestingsmaatschappij De Vlashaard naar screening van de aanwezige grondreserve moet dan ook in dit perspectief gezien worden. Hoewel de sites verschillend van aard zijn leert een snelle analyse ons dat ze één punt gemeen hebben: ze liggen allemaal aan de rand van een kern. Deze vaststelling leidt tot een eerste onderzoeksvraag:

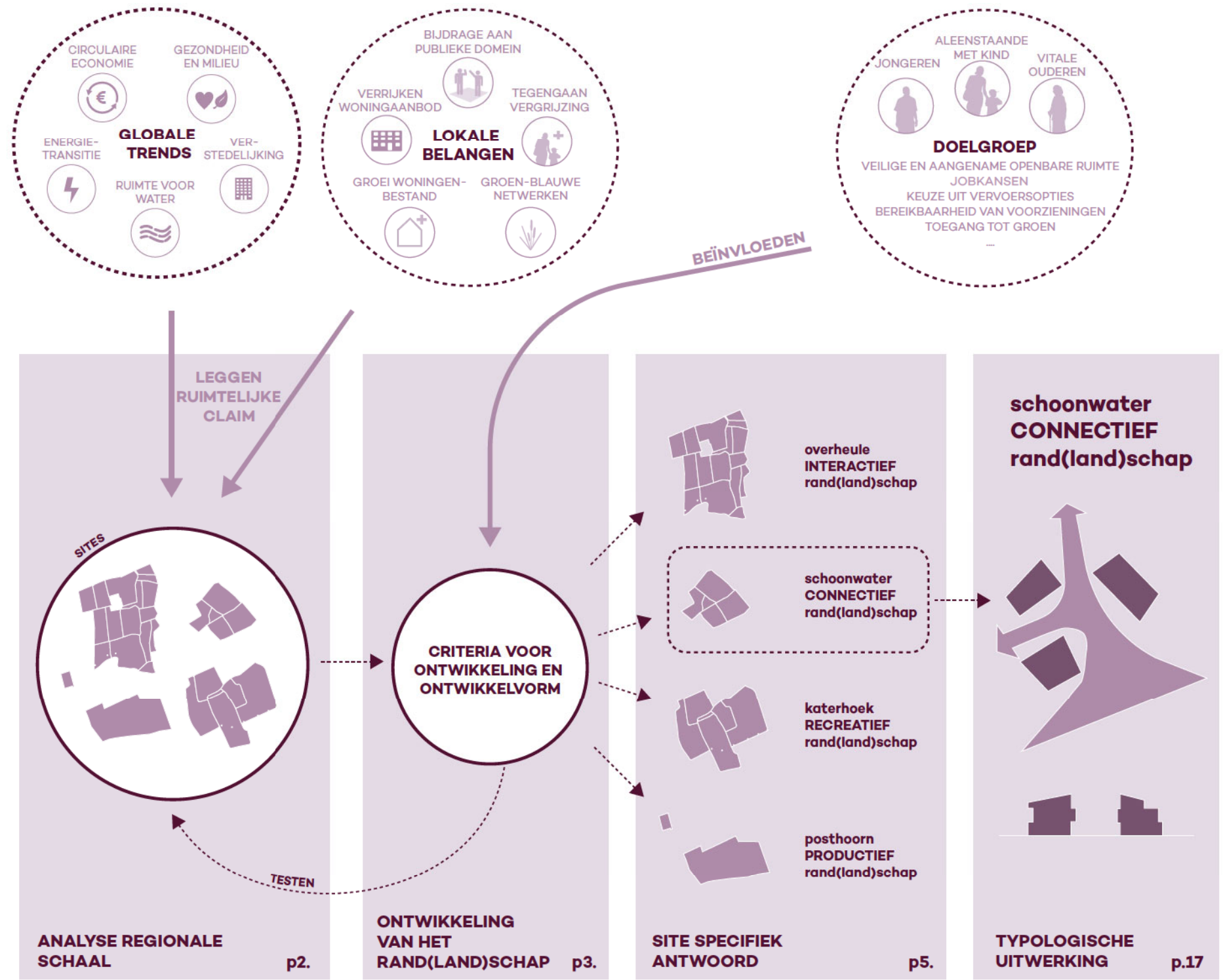
Is het duurzaam, kwalitatief en ruimtelijk verantwoord om te verdichten aan de rand van de gemeente of dorpskern?

Als men ons de vraag zou stellen of op deze sites überhaupt zou gebouwd kunnen worden in het kader van duurzaam verdichten buiten de stad, dan zouden we niet direct geneigd zijn om deze sites als bouwlocaties aan te wijzen. Al begrijpen wij natuurlijk dat er, als eigenaar of niet, ook andere belangen en afwegingen te maken zijn, nu de gronden reeds als woonuitbreidingsgebied of woongebied bestemd zijn.

Maar moet men het dorp/gemeente wel aan de rand ervan willen uitbreiden ten koste van het landschap? En als je een nieuwe toekomstbestendige woonwijk in de rand maakt, hoe ziet deze er dan uit, bekeken vanuit de ambitie van de gemeente om te verjongen en de vraag vanuit De Vlashaard naar voornamelijk eenheden in de sociale sector en voor kleinere huishoudens?

Om hierop een gefundeerd antwoord te kunnen bieden zoomden we uit en bekeken we alle sites op een regionale schaal, met name het stedelijk systeem van Kortrijk. We zien dat niet alleen de woningbouwopgave van De Vlashaard een ruimtelijke claim legt op de sites, ook grotere globale trends als energietransitie, circulaire economie, ruimte voor water, ... vragen om een plek.

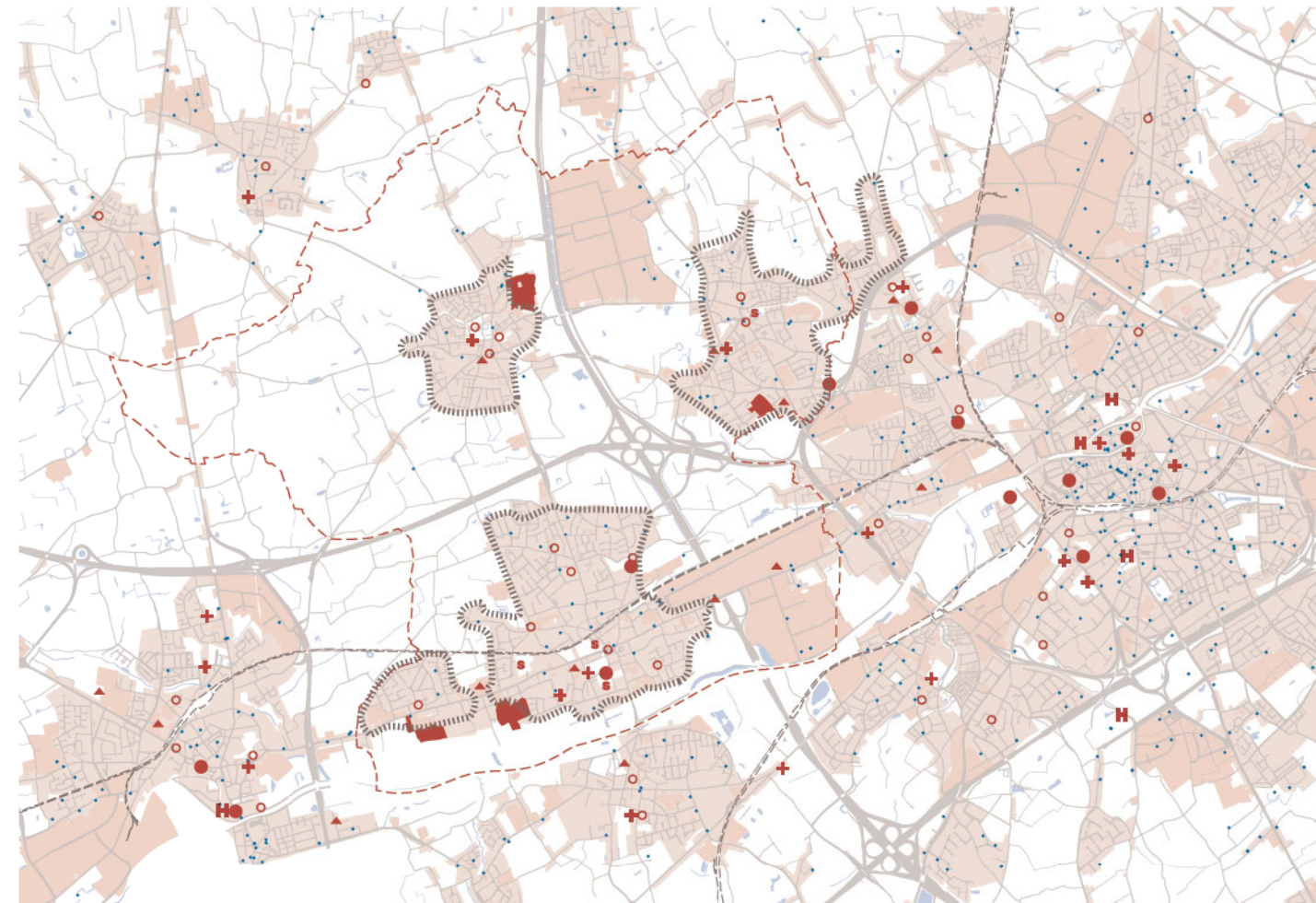
We hebben geworsteld met de opgave om duurzaam te verdichten buiten de stad/gemeente. Duurzaam verdichten is – in onze ogen – verdichten op regionaal strategische plekken, die onderdeel uitmaken van een bestaand dagelijks “stedelijk” systeem. Ontwikkeling van die plekken versterken dit systeem, zodat de (ecologische) footprint van de gebruikers beperkt blijft. Mensen in zo’n systeem zijn niet alleen op de auto aangewezen maar hebben keuze uit meerdere alternatieve vervoersmodi naar werk en dagelijkse voorzieningen.



ONTWERPEND ONDERZOEK

Naast een analyse van de bestaande planningscontext, de kwaliteiten en beperkingen van de verschillende sites hebben we daadwerkelijk getracht om deze sites onafhankelijk en ongewogen te laten scoren op vlak van bereikbaarheid met openbaar vervoer, nabijheid van werkgelegenheid en nabijheid van dagelijkse voorzieningen. Deze analyse bracht ons tot de eerder teleurstellende conclusie dat er geen duidelijk antwoord kan gegeven worden op de vraag waar al dan niet op een duurzame, ruimtelijke verantwoorde manier kan gebouwd worden.

De analyse waaraan we de gemeente Wevelgem en de sites van de Vlashaard hebben onderworpen brengt het voorzieningenniveau in beeld, geredeneerd vanuit de behoeftes van de dagelijkse routine, wonen-werken/school, winkelen, sport en recreatie. De conclusies uit de analyse zijn veelzeggend: het voorzieningenniveau en de verbindingen met openbaar vervoer zijn van een dusdanig laag niveau dat zelfs het bouwen van 300 à 500 extra woningen niet leidt tot een kritische massa waarmee de opwaardering hiervan reëel lijkt. En het belang van basisvoorzieningen binnen loop- of fietsafstanden is voor de doelgroep van een sociale woningmaatschappij uiteraard nog een pak groter.



- Voorzieningen
- Basisschool
 - Secundair onderwijs
 - ✚ Ouderenzorgcentrum
 - H Ziekenhuis
 - ▲ Supermarkt
 - Cluster sportvoorzieningen
 - Onderneming

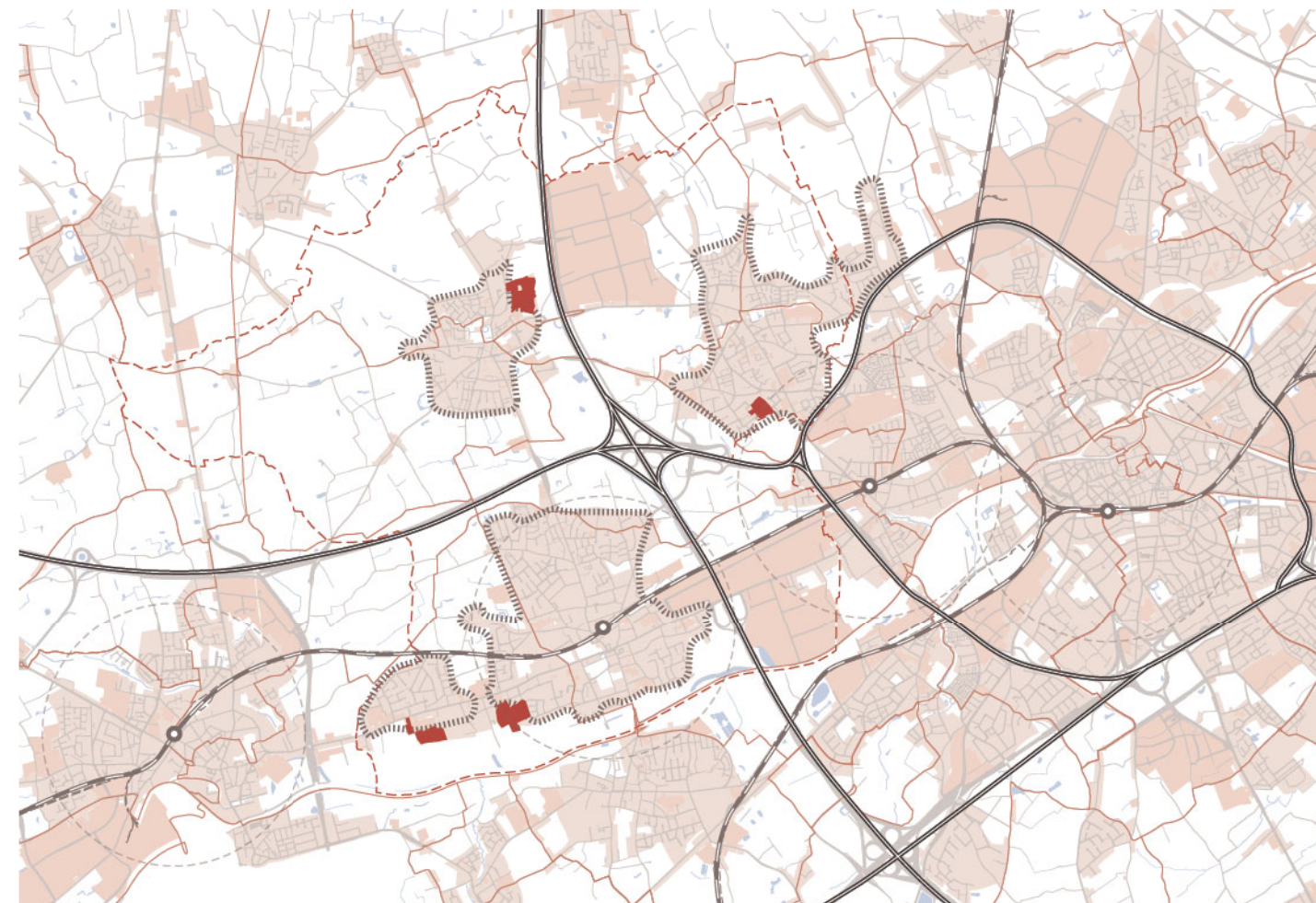
WERKGELEGENHEID, DAGELIJKSE VOORZIENINGEN

“Slechts 10% gebruikt het openbaar vervoer naar woon/werk.”

“39% van de inwoners van Wevelgem vindt het onveilig om te fietsen binnen de gemeente.”

“Bijna 50% van de werkenden stapt dagelijks in de auto naar Kortrijk voor zijn job”

(Statistiek Vlaanderen, 2018)



- Netwerk
- Treinstation
 - Spoorlijn
 - Fietsroute

BEREIKBAARHEID

AMBITIE

Strategieën om de verdere kolonisatie van het Vlaamse landschap tegen te gaan.

Wat kunnen we dan wél doen?

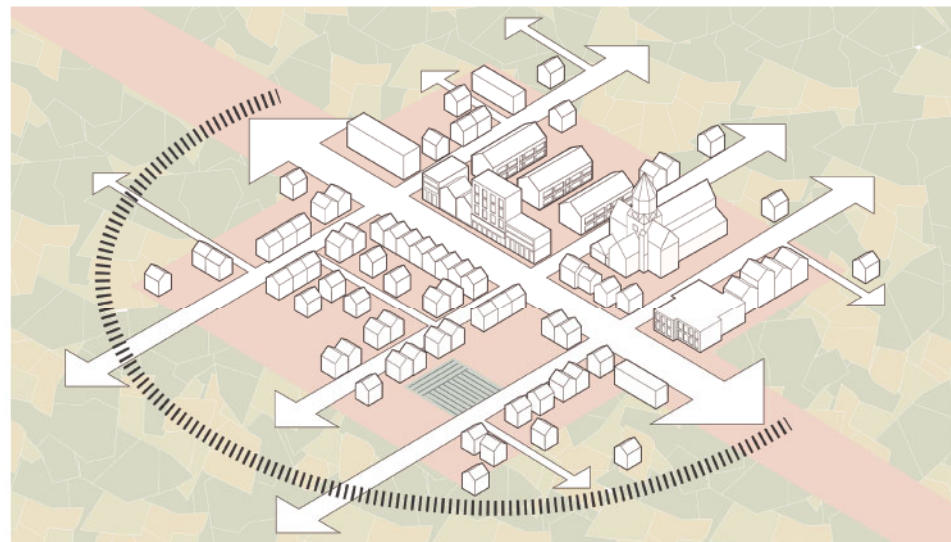
Hoe kunnen we de ecologische footprint van de vooropgestelde sites op een andere manier positief beïnvloeden? Uiteraard door wat we bouwen buiten de stad ook compact te laten zijn: **compact op z'n dorps**. Maar ook en vooral door de focus te verleggen, door met name in te zetten op de component natuur. We kunnen ervoor zorgen dat we de waarde van de natuur in de omgeving, die steeds meer in de verdrinking komt, niet verkleinen maar juist vergroten. Niet alleen voor de toekomstige bewoners van de verschillende sites, maar voor *alle* bewoners van de gemeente Wevelgem. Dat kunnen we doen door de groene open ruimte op een andere manier onderdeel uit te laten maken van het dagelijks leven. Door recreatieve fietsroutes zo veel kwaliteit te bezorgen dat er niet alleen meer mensen een rondje gaan fietsen in het weekend, maar deze routes door de week ook voor woon-werk verkeer naar Kortrijk bijvoorbeeld, aantrekkelijk worden.

Is dat genoeg?

Ervaren van kwalitatieve open ruimte is een begin, de ecologische waarde van bestaand groen verbeteren helpt. Maar om beter uit de vergelijking (ecologische footprint van de mens versus natuur) te komen heeft de natuur een dubbele functie nodig. De open ruimte kan ook worden ingezet om duurzame energie op te wekken en daarmee bijdragen aan het vergroten van de efficiëntie van productief land. Aan (knooppunten van) snelwegen kunnen energielandschappen ontstaan (windmolens in het landschap, zonnepanelen op daken van bedrijventerreinen, ...) waarmee de energievraag van de bijkomende woningen gemakkelijk kan worden opgevangen. We hebben getracht om een antwoord te formuleren op al deze vragen aan de hand van een samenhangend ruimtelijk concept: **het rand(land)schap**. In generieke zin bieden we hiermee een antwoord dat het probleem van de Vlaamse rand kan tackelen. De studie biedt kansen om te laten zien welke strategieën kunnen worden ingezet om de verdere kolonisatie van het Vlaamse landschap tegen te gaan. De rand van de gemeente of het dorp kent over het algemeen geen duidelijke definitie. De grens tussen bebouwing en open land is op veel plekken niet eenduidig, waardoor er geen natuurlijke begrenzing is aan de bebouwing. Veelal is een willekeurige structuur van doodlopende pijpenkoppen, met een bebouwing aan weerszijde van één en dezelfde typologie hiervan de oorzaak. De context - hoe indrukwekkend soms ook - doet er vaak niet toe.



RAND - KERN - OPEN RUIMTE



Het Randlandschap:

- voorkomt ongebreidelde horizontale groei en
- het ontsluit de meerwaarde van het landschap voor het dorp / gemeente



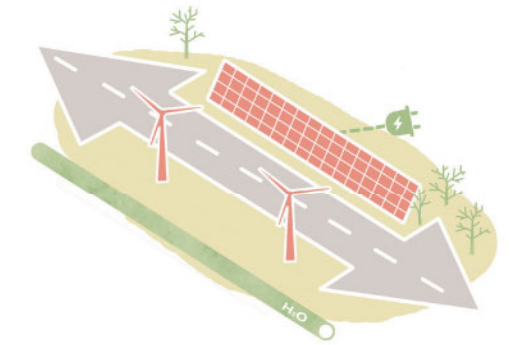
Potentie Leievallei

- Regionale recreatieve drager
- Aangename en veilige fietsverbinding Wevelgem-Kortrijk



Potentie Heulebeek

- Ecologische verbindingzone
- Extensieve recreatie
- Lokale routes



Potentie Energie-corridor

- Opwek van duurzame energie
- Infrastructuur voor slimme energie-uitwisseling
- Geluidswerende zonneschermen

OMGAAN MET HET RANDLANDSCHAP

Kan woonontwikkeling in de rand worden ingezet om de dorpskern te verknopen met het landschap?

Analyse op siteniveau naar beleidsmatige en fysieke beperkingen en kansen resulteert in een specifiek antwoord op de tweede onderzoeksvraag van ons ontwerp onderzoek:

Kan de woonontwikkeling in de rand worden ingezet om de dorpskern te verknopen met het groen landschap rondom de Leie en de Heulebeek? Kan een groenblauwe dooradering van elke site ertoe leiden dat bewoners van de gemeente geleid worden naar het omliggende waardevolle landschap, waarnaar de ontwikkeling op vandaag goeddeels zijn rug keert?

We hebben de rand van de verschillende sites in de huidige situatie onder de loep genomen en verschillende karakteristieken ervan benoemd. De Wevelgemse rand verschilt in dit opzicht weinig van de rand die we kennen van menig Vlaams dorp of gemeente: grote bouwvolumes, rommelige bijgebouwen, hoge hagen, onbestemde ruimte of stevige groenbuffers typeren de rand. Zelden of nooit treedt de bestaande bebouwing in dialoog met het aangrenzende open landschap.

De sites mogen dan allemaal wel een directe of ruimtelijk relatie hebben met de regionale groenblauwe structuren als de Leie, de Heulebeek en Bergelen, ze maken weinig of geen gebruik van de potentiële kwaliteit van het randlandschap. Bij elk van de sites is het uitgangspunt dan ook dat de ontwikkeling van (sociale) woningbouw een meerwaarde moet betekenen voor de gemeente én het landschap. Het is onze ambitie om, vanuit het perspectief van het open land, horizontale groei te voorkomen en tegelijk de potentie van het open land te ontsluiten voor alle inwoners van Wevelgem.

We keren niet langer de rug naar de open ruimte, maar geven er een gezicht aan. De randen van de kernen krijgen op deze vier sites een positieve definitie. Het landschap wordt geactiveerd, bruikbaar en toegankelijk en dringt verder het Wevelgemse gebouwde weefsel binnen.

Het is onze ambitie om op elk van de sites de rand opnieuw te definiëren, niet als een nieuwe (scheidings)lijn, maar als een geprogrammeerde, interactieve zone. We willen dus geen nieuwe, rode contour tekenen, ter begrenzing van de bebouwing en landschap. We ambiëren om op elke site ook het landschap van meerwaarde te laten zijn.

De ingrediënten of bouwstenen voor een duurzaam, kwalitatief en ruimtelijk randlandschap zijn:

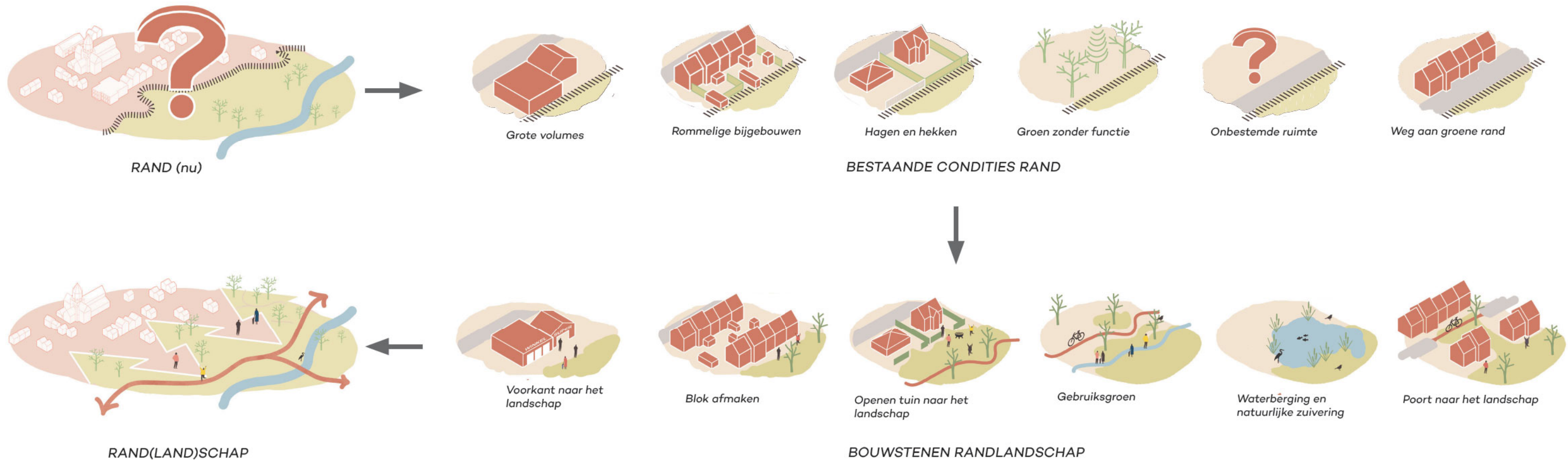
1. Maximaal inzetten op samenhangende open ruimte door compacte woonzones met geschakelde en/of gestapelde woningen, om de impact zo minimaal mogelijk te houden.
2. Typologieën ontwikkelen die zich inpassen in het landschap en zich zoveel mogelijk richten naar het open landschap (poorten naar het landschap).
3. Introduceren van een collectieve tussenschaal, waardoor gebouwen, woonhoven en groene open ruimte kunnen worden toegeëigend door de bewoners.

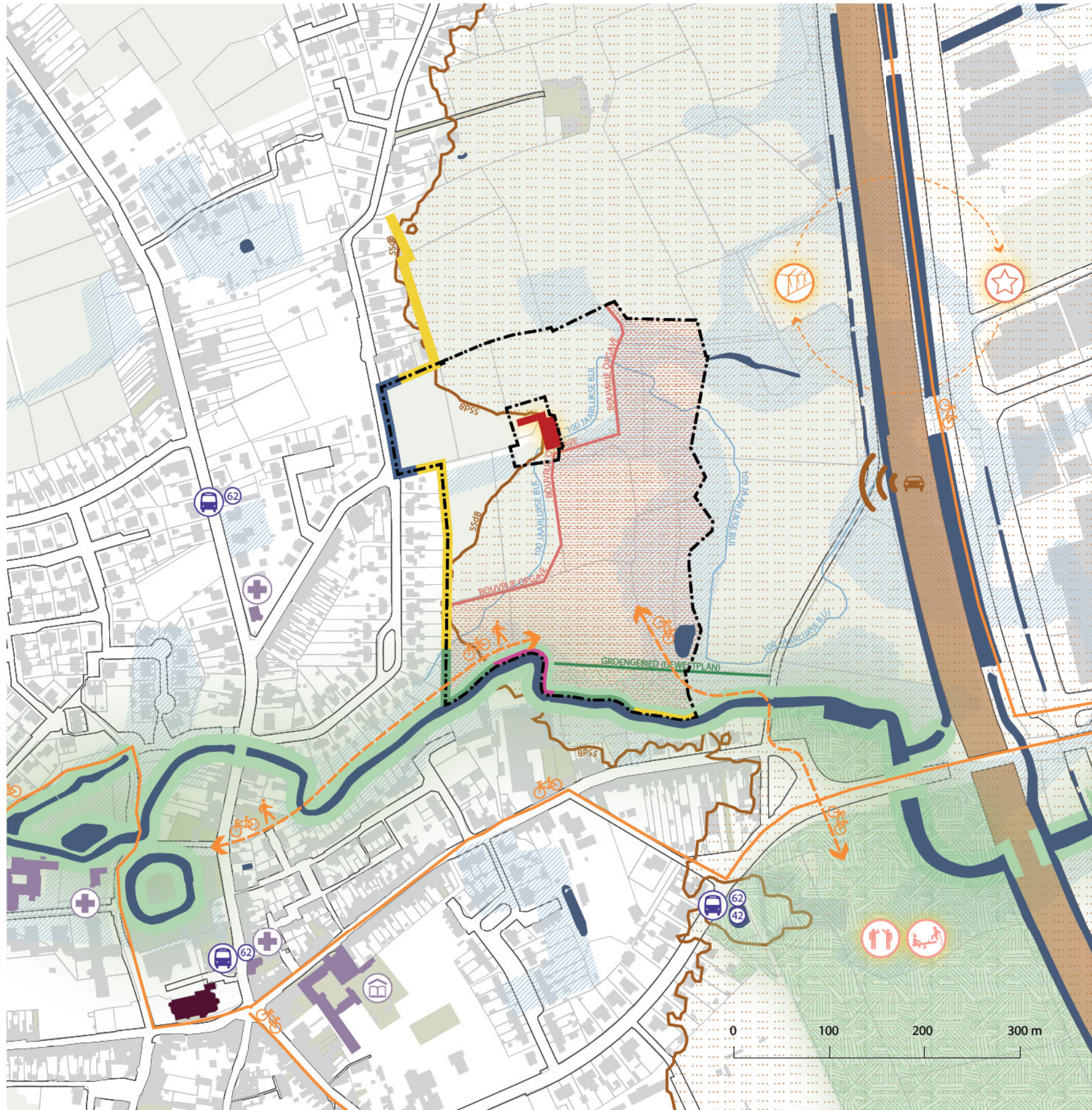
4. Aantakken op een netwerk van hogere (regionale) groenstructuren, gekoppeld aan de uitbouw van een veilig en snel fietsnetwerk.

5. Introduceren van groen/blauwe voorzieningen die zowel de verblijfskwaliteit verhogen als bijdragen tot de ecologische duurzaamheid (klimaat adaptieve oplossingen). Voor elke site zetten we in op duurzaam waterbeheer waarbij regenwater verzameld en hergebruikt wordt en het overtollige water op de site zelf naar waterbuffers of infiltratiebekkens wordt geleid.

6. Een minimum van infrastructuur (uitgeruste weg) aanleggen en het parkeren zo dicht mogelijk laten aansluiten bij bestaande wegenis. Hiermee trekken we resoluut de kaart van de zwakke weggebruiker, wat niet wegneemt dat elke wooneenheid vlot bereikbaar is.

Deze ingrediënten of bouwstenen passen we toe op elke site, maar in een configuratie toegespitst op de context, die per site uiteraard verschillend is. De analyse van elk van de sites heeft geleid tot vier specifieke concepten. Ze tonen hoe een kwalitatief randlandschap een ruimtelijke meerwaarde kan creëren voor de gemeente en kan bijdragen aan de sociale duurzaamheid van Wevelgem en tot een 'gezond' Wevelgem. Hoewel de voorstellen context gebonden zijn tonen ze dat de verschillende bouwstenen, in een eigen configuratie, ook toepasbaar zijn voor veel meer dorpen en gemeenten, die worstelen met gelijkaardige vraagstukken.





OVERHEULE

INTERACTIEF rand(land)schap

ANALYSE

Feitelijk:

Grootte: 98.671m²

Bestemming: woonuitbreidingsgebied en deels groengebied.

RUP op te maken (Vlaamse Overheid - signaalgebied).

De fysieke beperkingen zijn groot op deze site: geluidsoverlast van de snelweg, overstromingsgebied (100 jarige bui lijn) en de groenbestemming maakt dat er maar een klein gedeelte van de site overblijft om eventueel te bebouwen.

Overheule ligt in Moorsele. Moorsele maakt deel uit van het buitengebied: woonprogrammatie 15 wo/ha.

Waarden en kansen:

De historische hoeve midden in de site,

De Heulebeekvallei als zuidelijke rand van de site.

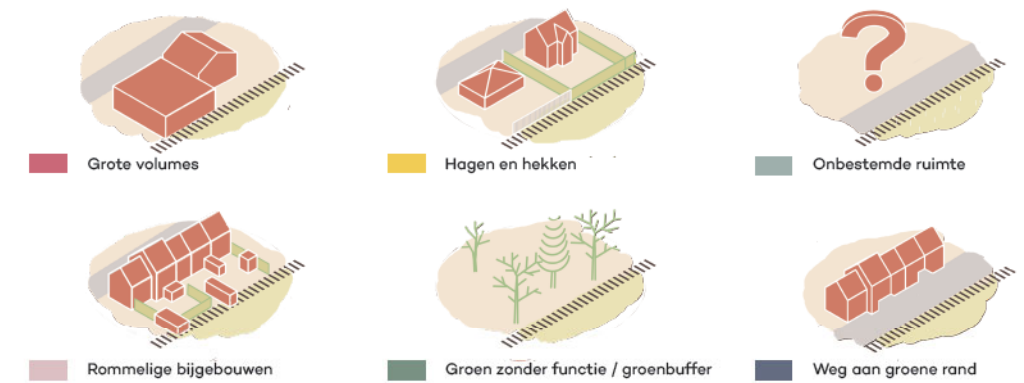
Nabijheid van industriezone Gullegem – Moorsele voor werkgelegenheid maar ook voor de potentie voor uitwisseling van energie en restwarmte.

Nabijheid van recreatie domein Bergelen dat in plannen ook een westelijke component krijgt.

Potentie landschap:

De ligging aan de Heulebeekvallei is een kwaliteit die verder benut kan worden. De site als onderdeel van de Heulebeekvallei dat een groene corridor is dwars door het hart van Moorsele. In onze ogen is deze corridor niet alleen natuurverbindingsgebied maar ook plek voor ontmoeting en recreatie.

RAND TYPOLOGIE



BEPERKING



KANSEN

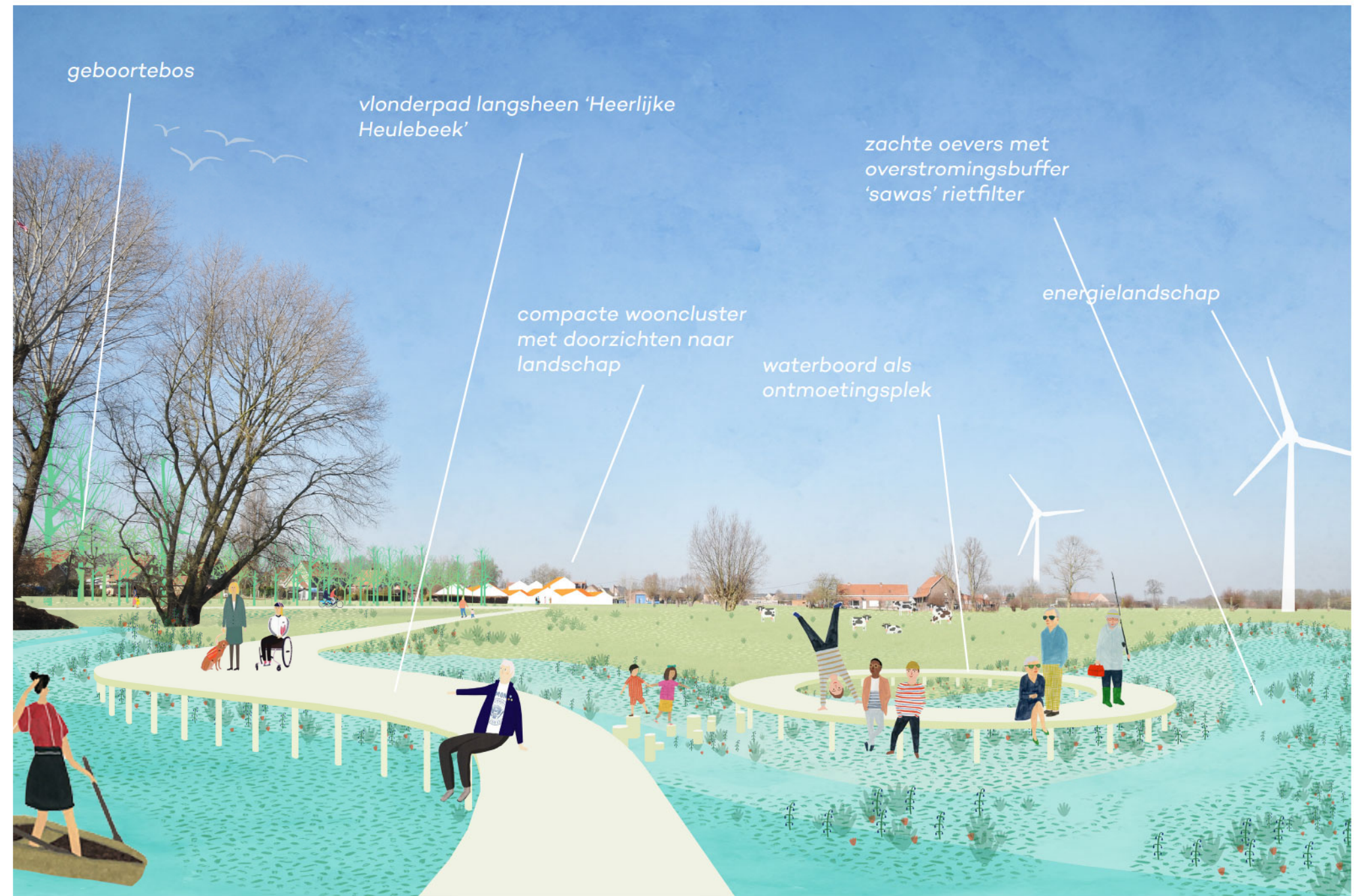


Op de site Overheule zetten we volop in op het versterken van de Heulebeekvallei, als groene corridor dwars door Moorsele. De Vlaamse overheid selecteerde deze site als 'signaalgebied', waardoor het beleid gericht is op het behoud van het waterbergend vermogen. Een belangrijk deel van de site, overeenkomstig het waterpeil van een 100-jarlijkse bui, dient bijgevolg gevrijwaard van bebouwing. Het behoud van bepaalde zichtlijnen vanuit de dorpskern, het geluid van de snelweg en de centrale positie van de boerderij op de site beperken verder de bebouwingmogelijkheden tot een kleine pocket ten noordwesten van het terrein. Een deel van het gebied, in de nabijheid van de snelweg, kan ingezet worden als energielandschap, door het positioneren van enkele windmolens.

Door de beperkte bebouwing op de site zetten we vooral in op natuurlijke landschapselementen als strategie om het randlandschap te (her) definiëren. De programmering van het randlandschap voor deze site vergroot de belevingswaarde van het bestaande landschap. We zien hier ook een kans om het landschap in te zetten voor een verbetering van de fysieke kwaliteit van de Heulebeek. De benodigde waterberging zou een landschappelijke inpassing kunnen krijgen met rietvelden die een zuiverend effect hebben op het water uit de beek.

Voor deze site zetten we volop in op de interactie van bewoners met het landschap. We voorzien een geboortebos als uitbreiding van het bestaande geboortebos aan de westzijde van Bergelen. Zo worden alle inwoners van Wevelgem betrokken bij de jaarlijkse plantdag. Buren krijgen de kans om hun tuinen te openen en met een poortje aan te sluiten op het voorziene wandelpad.

Binnen dit **interactief randlandschap** voorzien we een beperkte bebouwing in clustervorm, al dan niet deels in de vorm van zorgunits. De voorgestelde bebouwing beëindigt de kern en opent zich naar het landschap, terwijl voldoende doorzichten naar het landschap worden behouden. De nieuwe bewoners kunnen het omliggende landschap actief (helpen) beheren.





INTERACTIEF RANDLANDSCHAP



LANDSCHAP
 energielandschap langs de snelweg
 Heulebeek als groene corridor



RAND
 natuurlijke landschapselementen als strategie:
 verbreding Heulebeek als blauwe rand versterken
 vlinderpad met poortjes naar bestaande tuinen
 geboortebos



KATERHOEK

RECREACTIEF rand(land)schap

ANALYSE

Feitelijk:

Grootte: 83.397m²

Bestemming: woonzone en deels agrarische gebied.

Busverbinding met Wevelgem en Kortrijk 2x per uur. Kost 20 min om in het centrum van Kortrijk te komen.

De voorzieningen van de dorpskern Wevelgem en station liggen op 7 min fietsen.

Station Kortrijk en de Grote Markt zijn 28 min fietsen, grotendeels langs de Leie.

Waarden en kansen:

Nabijheid van historische hoeven: Hoeve de Pesscherie, eten in de Adbijpoort Zicht op de Leievallei.

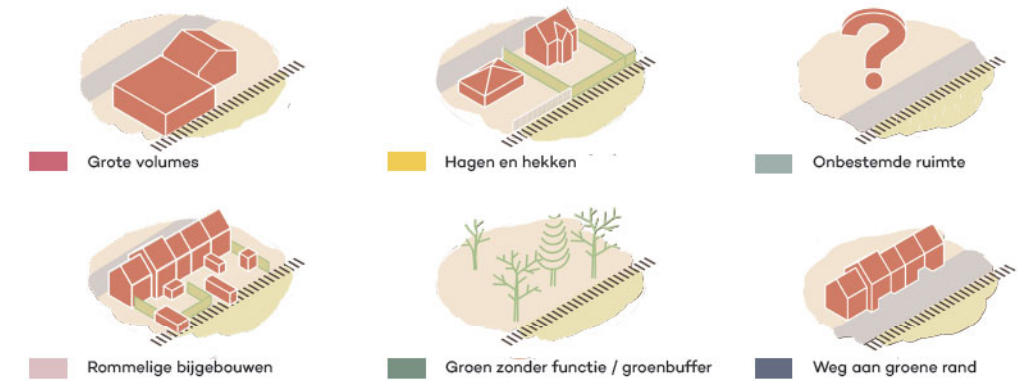
Mogelijkheid tot verbinding met het fietsnetwerk langs de Leie.

De aanwezige straten bieden een ontsluitingsmogelijkheid op de (ondergrondse) infrastructuur.

Potentie landschap:

Vanad de Katerstraat heb je als fietser of wandelaar een weids zicht over het landschap. De Leievallei heeft hier een duidelijke relatie met het dorp Wevelgem. De site kan dan ook uitstekend dienen als poort tot het landschap.

RAND TYPOLOGIE



BEPERKING



KANSEN



De site Katerhoek ligt grotendeels in woonzone en is als zodanig onmiddellijk 'aansnijdbaar'. De potentie van de site is evenwel veel groter dan de huidige toestand en recente private woonontwikkelingen zou doen vermoeden. Door aanleg van nieuwe pijpenkoppen wordt het landschap verder gekoloniseerd, terwijl de bebouwing zich opsluit achter een muur van hagen. Blinde achtergevels van bedrijven keren de rug achteloos naar het landschap...

Op deze site hebben we de ambitie om een relatief dichte bebouwing te verzoenen met de landschappelijke kwaliteiten van de Leievallei. We hanteren de richtcijfers uit de woonprogrammatie van Wevelgem (25 woningen/ha), maar voorzien die op een aanzienlijk beperkter deel van het terrein. De bebouwing vervolledigt de onafgewerkte rand aan de oostzijde van het terrein. Groene vingers worden gevrijwaard van bebouwing en nemen ook de bestaande wijk mee op in het landschap. Bebouwing wordt consequent noord-zuid georiënteerd. Niet alleen krijgen terrassen en tuinen hierdoor een uitstekende zuidwest oriëntatie, alle nieuwe wooneenheden worden ook maximaal betrokken op het landschap. Klassieke gezinswoningen met (gedeelde) tuin worden afgewisseld met kleinere meergezinswoningen. Hoe dieper in het landschap, hoe poreuzer de overgang tussen publiek en privaat. Een oase van rust kondigt het begin aan van een recreatieve route langs de Leievallei. Dit **recreatief randlandschap** biedt de bewoner – maar ook de toevallige passant – een plek om halt te houden en zijn/haar blik over het landschap te laten glijden.

Binnen dit voorstel wordt een grote zone, centraal op het terrein, bewust bouwvrij gelaten. Deze zone wordt niet alleen ingezet voor de waterhuishouding, maar speelt ook een rol in het recreatief karakter die we aan deze site willen meegeven. De site kan een ankerpunt worden in een recreatief netwerk dat zich langs de Leievallei ontplooit. Een landschapsobservatiepunt kan de aantrekkelijkheid van Katerhoek nog sterk verhogen. Een uitkijktoren is een blikvanger, letterlijk en figuurlijk; een architecturaal kunstwerk dat Wevelgem verder op de kaart kan zetten en de bezoeker of toevallige passant op een aantrekkelijke en verrassende manier kan onthalen. De toren is geen gegeven op zich, maar is een poëtisch vertrekpunt, van waaruit het concept voor de site verder ontwikkeld kan worden. De recreatieve functie kan verder ondersteund worden door het voorzien van een natuur-educatief centrum met zicht op het landschap. Bezoekers kunnen er terecht voor een introductie tot de recreatieve route langs de Leievallei, maar ook bewoners kunnen er terecht voor een buurtfeest, verpozing, picknick, enzovoort.





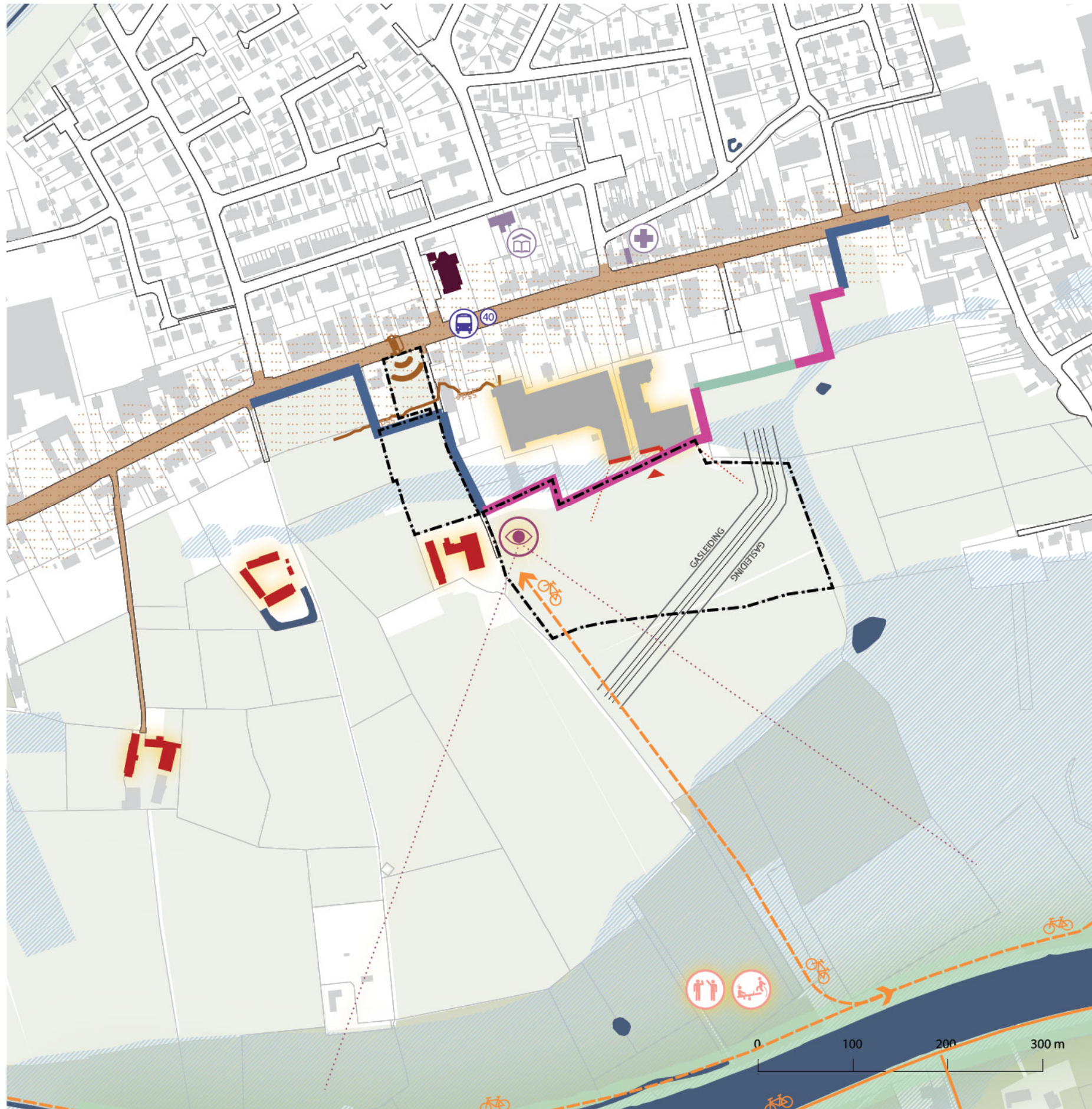
RECREATIEF RANDLANDSCHAP



LANDSCHAP
groene vingers naar bestaande woonwijk



RAND
gekartelde vingers > wonen in het landschap



POSTHOORN

PRODUCTIEF rand(land)schap

ANALYSE

Feitelijk:

Grootte: 57.093m²

Bestemming: woonuitbreidingsgebied en deels woonzone en agrarisch gebied.

Busverbinding met Wevelgem en Kortrijk 2x per uur. Kost 20 min om in het centrum van Kortrijk te komen.

De voorzieningen van de dorpskern Wevelgem en station liggen op 9 min fietsen.

Waarden en kansen:

Zicht op de Leievallei. Mogelijkheid tot verbinding met het fietsnetwerk langs de Leie.

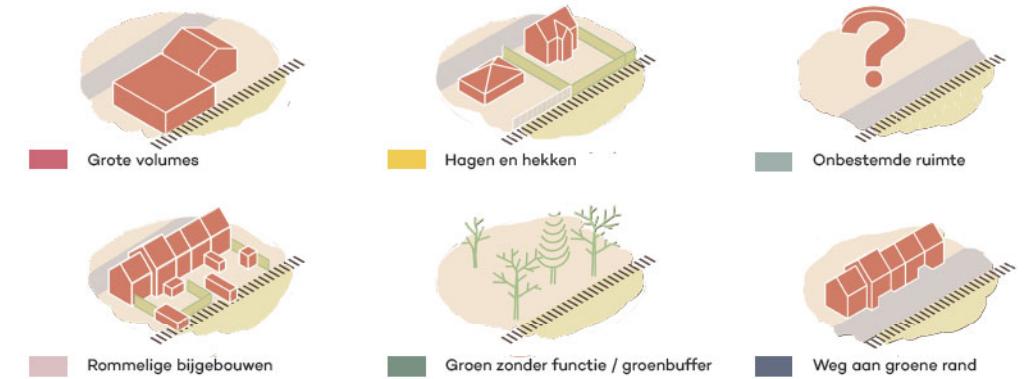
Posthoorn is een soort mini centrum in Wevelgem: bijdrage aan kernversterking Posthoorn.

Potentie landschap:

De lintbebouwing ontnemt op bijna alle plaatsen het zicht op de Leie. Vanaf de routes naar de hoeves toe waan je je echter meteen in het open landschap. Het landschap heeft een sterk agrarische functie. Om het landschap meer connectie met het dorp te laten maken kan deze functie benut worden, het landschap als volkstuin voor de Wevelgemenaar. Het landschap wordt hierdoor een bestemming.

Juist de ligging van het landschap vlakbij een kleine kern aangrenzend aan industriebestemming schept een kans voor bedrijfsmatige gebruik van het landschap ten behoeve van alle inwoners of voorbijgangers.

RAND TYPOLOGIE



BEPERKING



KANSEN



De site Posthoorn valt uiteen in twee delen. Het perceel aan de Menenstraat leent zich uiteraard tot een kwalitatieve invulling en kan fungeren als poort tot het achterliggende landschap. Deze invulling kan bijdragen tot de identiteit van Posthoorn, als subkern van Wevelgem. Het bestaande open zicht naar het landschap, verderop in de Menenstraat, wordt gevrijwaard in de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het RUP Menenstraat.

Zowel in de geïntegreerde gebiedsvisie Leievallei Wervik-Kortrijk, als in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gesteld dat de ontwikkelingen ten zuiden van de Menenstraat zich verder kunnen ontwikkelen, op voorwaarde dat het deelgebied van de Leievallei niet verder wordt ingenomen en mits voldoende landschappelijke inkadering. Wij durven pleiten om het woonuitbreidingsgebied op te geven en het agrarisch karakter van het landschap dat raakt aan de kern van Posthoorn te bestendigen als **productief randlandschap**. Het voorstel verbindt dit landschap echter met de bestaande bedrijfsgebouwen aan de rand van de site. Door het toevoegen van een Circulaire Hub op de site in combinatie met een Pluktuin ontstaat echter de opportuniteit om in de reeds bestaande bedrijfsgebouwen activiteiten te vestigen die een wisselwerking aangaan met het omliggende agrarisch landschap. Hiervoor willen we met De Vlashaard, de gemeente Wevelgem, de buurtbewoners en (circulaire) ondernemers uit de buurt het concept voor deze Circulaire Hub en de aangrenzende pluktuinen verder uitwerken. We zien de Circulaire hub als een toffe plek met een positieve vibe, waar buurtbewoners graag samenkomen om een kop koffie te drinken of eenvoudige maaltijd te nuttigen. Er regelmatig activiteiten georganiseerd zoals workshops, exposities, repaircafé's, buurtbijeenkomsten en seizoenmarkten. Maar je kunt er ook gescheiden huishoudelijke reststromen, overbodige huisraad, kleding en elektronische apparaten inleveren.

Hoewel we op deze site net níét bouwen (met uitzondering van het perceel aan de Menenstraat), levert deze toch een belangrijke bijdrage aan de sociale cohesie en werkgelegenheid in de buurt. Er worden (bescheiden) vergoedingen geboden voor gescheiden reststromen. Gepensioneerden en jongeren kunnen een actieve rol spelen bij het inzamelen en wegbrengen. Uiteraard genereert de Circulaire Hub ook een beperkt aantal arbeidsplaatsen. Voor een deel kunnen deze arbeidsplaatsen worden ingevuld door lager opgeleiden en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Naast de educatieve kant dat ieder bezoek aan de Circulaire Hub als zodanig in zich heeft, kan vanuit de hub ook actief op educatie worden gestuurd. Bijvoorbeeld door workshops te organiseren en scholen uit te nodigen en lesprogramma's aan te bieden rond het thema circulaire economie.

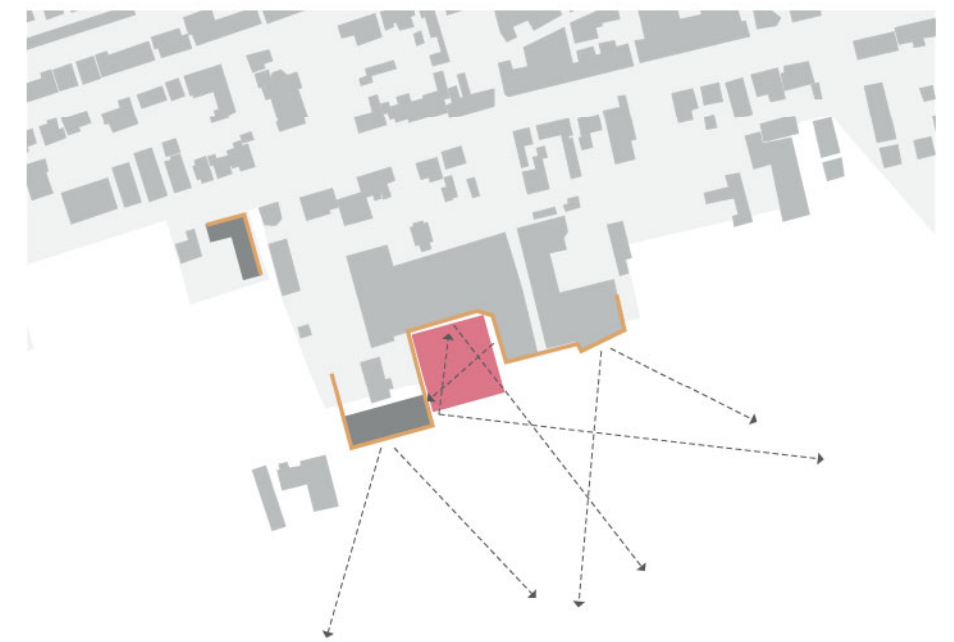




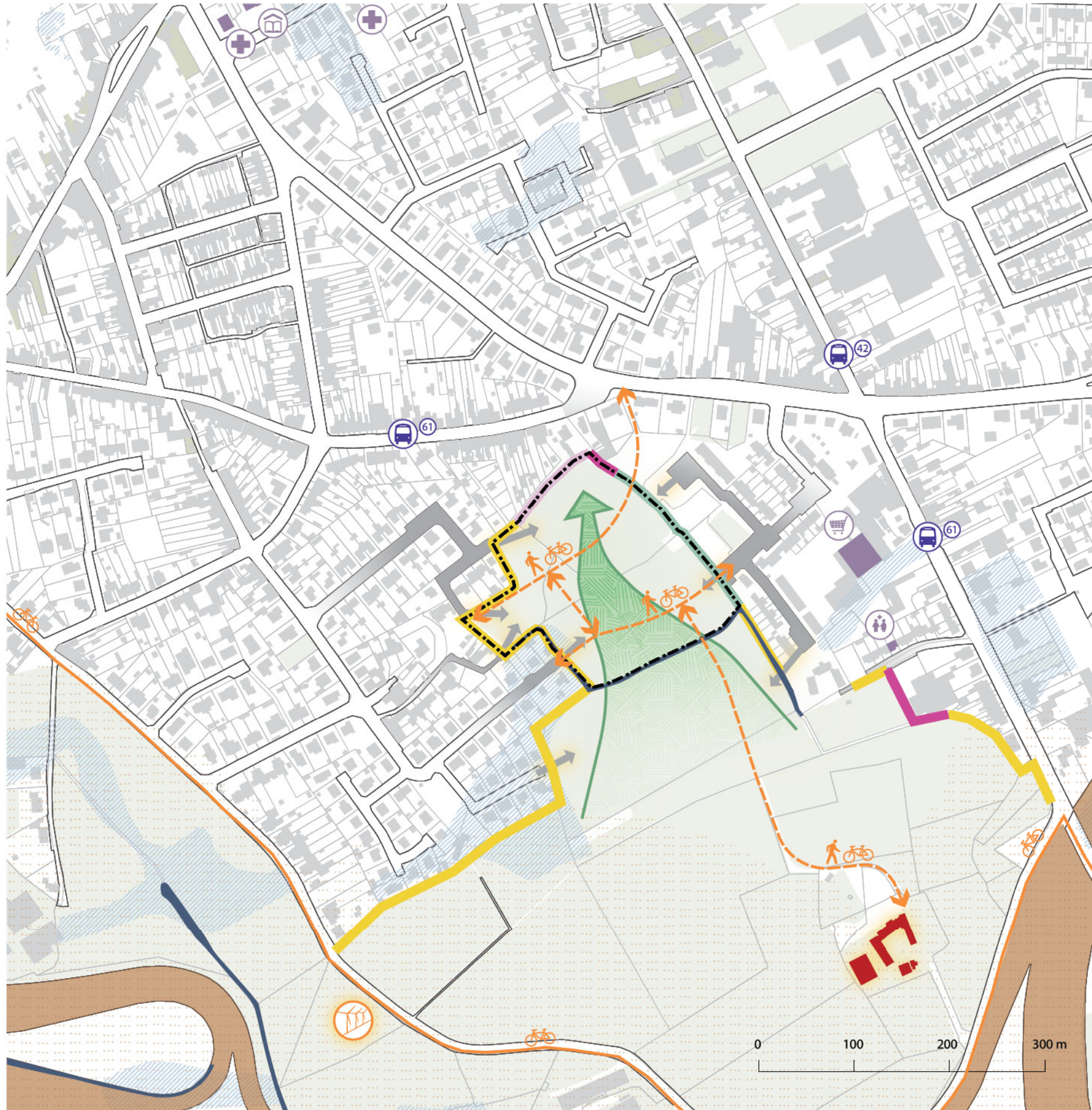
PRODUCTIEF RANDLANDSCHAP



LANDSCHAP
 agrarisch landschap behouden
 nieuw plein verbindt de circulaire HUB met de bestaande (industrie)gebouwen



RAND
 bestaande gebouwen betrekken op landschap zowel in zicht als in functie



SCHOONWATER

CONNECTIEF rand(land)schap

ANALYSE

Feitelijk:

Grootte: 38.389m²

Bestemming: woongebied. In RUP in opmaak heeft het bestemming 'wonen in brede zin'. Maakt deel uit van het dorp Gullegem. Gullegem wordt slechts door de R8 van Kortrijk gescheiden. De voorzieningen in de dorpskern liggen op 5 min fietsen. Treinstation van Kortrijk ligt op 18 min fietsen. De frequentie van de bus is niet geschikt om als efficiënt vervoersmiddel dienst te doen.

Waarden en kansen:

Voortborduren op bestaande ontsluiting en (ondergrondse) infrastructuur dat er reeds ligt, zonder zelf veel verharding aan te moeten leggen.

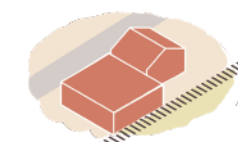
Verder opwaarderen van het fietsnetwerk naar dorpskern en richting Kortrijk.

Nabijheid van historische hoeven, waarvan Hoeve te Dappaert een eetgelegenheden is. De ander nog in gebruik.

Potentie landschap:

Het landschap kan op deze locatie dienen als tuin voor de omliggende en nieuw toe te voegen woningen. De site brengt door zijn vorm het landschap al dicht bij de kern van Gullegem, het wordt echter nog niet ontsloten.

RAND TYPOLOGIE



Grote volumes



Hagen en hekken



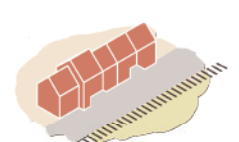
Onbestemde ruimte



Rommelige bijgebouwen



Groen zonder functie / groenbuffer



Weg aan groene rand

BEPERKING

Geluidbelasting

Overstromingsrisicogebied

KANSEN

Hoeve

Aansluiting infrastructuur

Poort naar het landschap

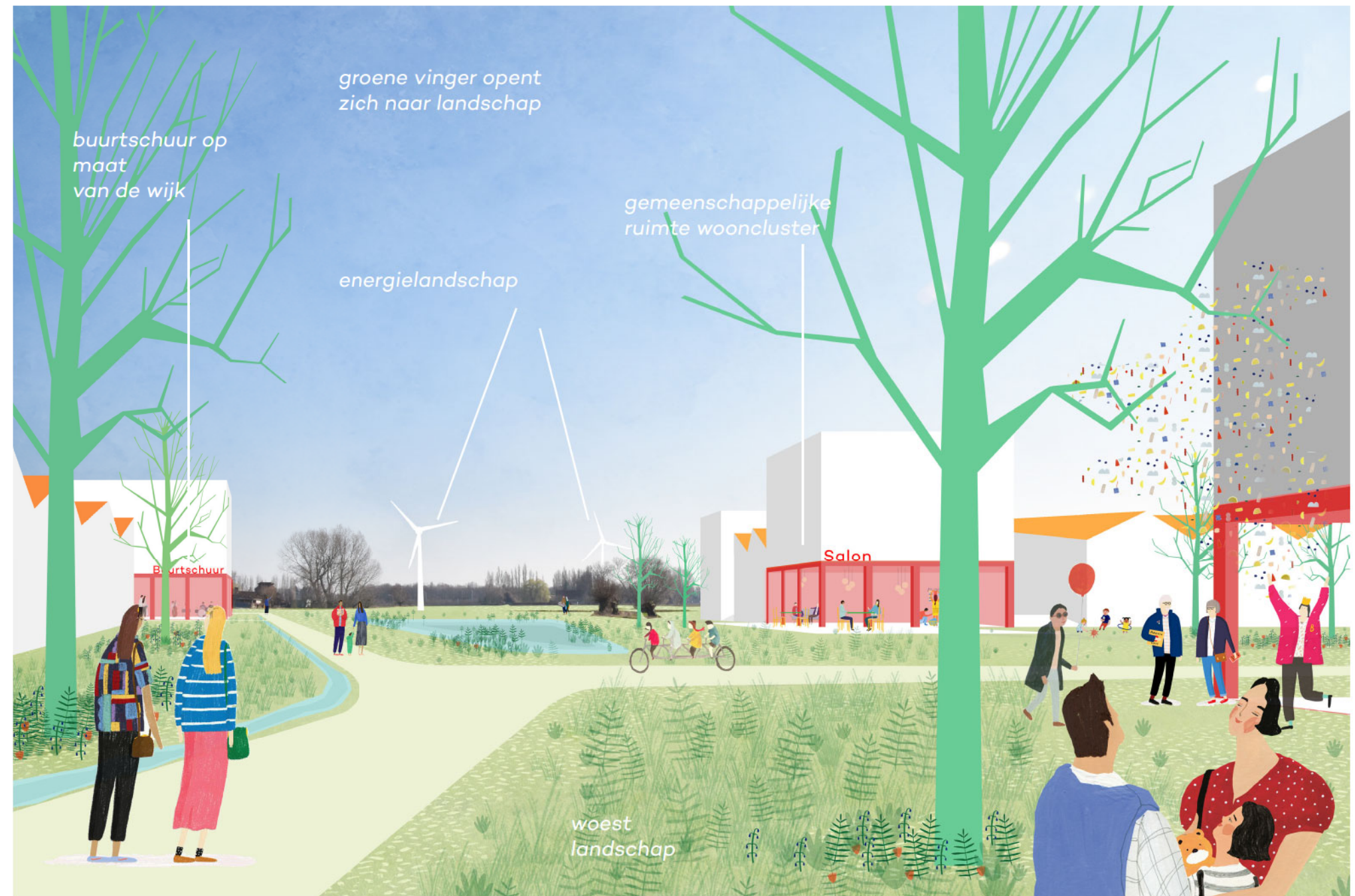
Energieproductie

Fietsroute

De site Schoonwater ligt in woongebied en maakt deel uit van de kern van Gullegem. Net als Katerhoek is de site onmiddellijk aansnijdbaar, maar laten recente ontwikkelingen vooral zien dat een ongebreidelde kolonisatie van nog beschikbare gronden leidt tot weinig kwalitatieve invullingen van het randlandschap. Om een duidelijk verschil te maken introduceren we op deze site compacte bebouwing rond een drietal binnenhoven en zetten we vooral in op de connectiviteit met en van het randlandschap. Het **connectieve randlandschap** wil zoveel mogelijk en zo divers mogelijk informeel contact tussen de bewoners stimuleren, mensen verbinden, connecteren. Op bestaande circulatieroutes wordt er een diversiteit aan mogelijke ontmoetingsplekken in kaart gebracht, vanuit de wijde omgeving tot gemeenschappelijkheid van het woongebouw en de private woonplek. Van openheid naar intimiteit. Het thuiskomen wordt een geleidelijke ervaring, waarbij de scherpe kanten van de uiterste sferen zijn verzacht. Het resultaat is een verknoping van openheid naar intimiteit.

Bij opgroeiende kinderen neemt de actieradius constant toe. Kinderen van 0 tot 4 jaar zijn nog erg huisgebonden, tussen 8 en 12 zijn ze meer op de buurt gericht. De volwassen Wevelgemnaren zien de stad (Kortrijk, Lille, ...) als hun speeltuin. Bij ouderen neemt de actieradius juist weer af. Deze groeiende en weer afnemende actieradius is een belangrijk uitgangspunt bij het ontwerp van de woningen, (de overgangen naar) de collectieve ruimten en het gebruik van de buurt. Integraal onderdeel van het plan voor Schoonwater is het realiseren van kwalitatieve binnenhoven voor de bewoners.

Margezones aan binnen- en buitenzijde van het blok, door geveltuinen, niveauverschillen, terrassen en overstekende balkons, realiseren een zorgvuldige overgang tussen openbare, collectieve en private ruimtes, die enerzijds privacy garanderen en anderzijds ontmoeting stimuleren. De zorgvuldig ontworpen buitenruimten zijn voor alle generaties geschikt. Op de balkons en terrassen is er voldoende ruimte voor een eettafel en een paar grote stijlvolle bloempotten.





CONNECTIEF RANDLANDSCHAP



LANDSCHAP
 landschap tot in het dorpscentrum trekken
 meer gecultiveerd groen (speelplekken) voor de buurt



RAND
 bebouwing wijk afzomen
 voorkanten naar het landschap

UITWERKING SCHOONWATER

Gestapeld grondgebonden op maat van Wevelgem

Woonhoven

De woningen verzamelen zich rond drie binnenhoven. Twee hoven beëindigen de bestaande doodlopende straten naar het landschap. De bebouwing aan de oostzijde van de site interageert met de reeds geplande bebouwing en vormt hiermee het derde hof. Binnen elk woonhof wordt gezocht naar een spannende compositie die enerzijds de nodige geborgenheid biedt, maar tegelijk interessante relaties met, doorsteken en doorzichten naar het omringende landschap vormt.

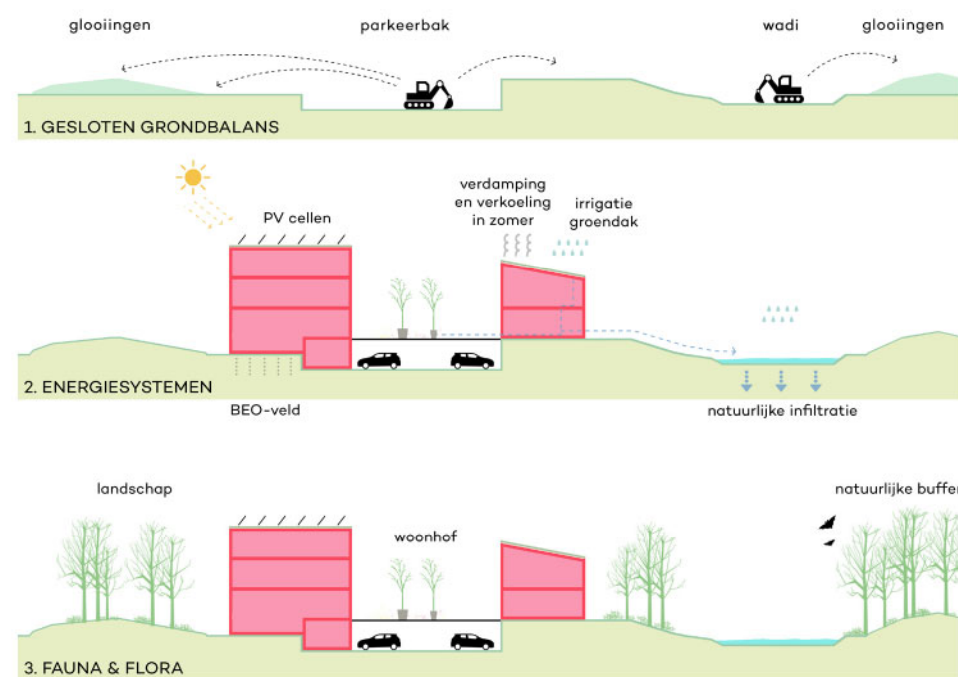
De geborgenheid van de woonhoven wordt gedefinieerd door de introverte atmosfeer van een reeks (bakstenen) muren tegenover het ruwe landschap dat tot tegen de buitengevels botst. Tuinen maken integraal deel uit van het landschap dat de bebouwing binnendringt. Wonen met zicht op het landschap is een relatie aangaan mét dat landschap. De overgang tussen het private en het publieke vervaagt. De tuin, of een deel van de tuin, lijkt op te gaan in de omgeving en de eigenlijke woning komt zo op de rand van het landschap te staan. De wisselwerking is maximaal.

Het blok

De doelgroep heeft een flexibele en fluctuerende gezinssamenstelling. Dat vraagt om flexibele gebouwen met de mogelijkheid tot koppelen of splitsen van domeinen met eigen entree met slimme ontsluiting en een doelmatig flexibel casco met handig gepositioneerde schachten, meterkasten en andere installatievoorzieningen.

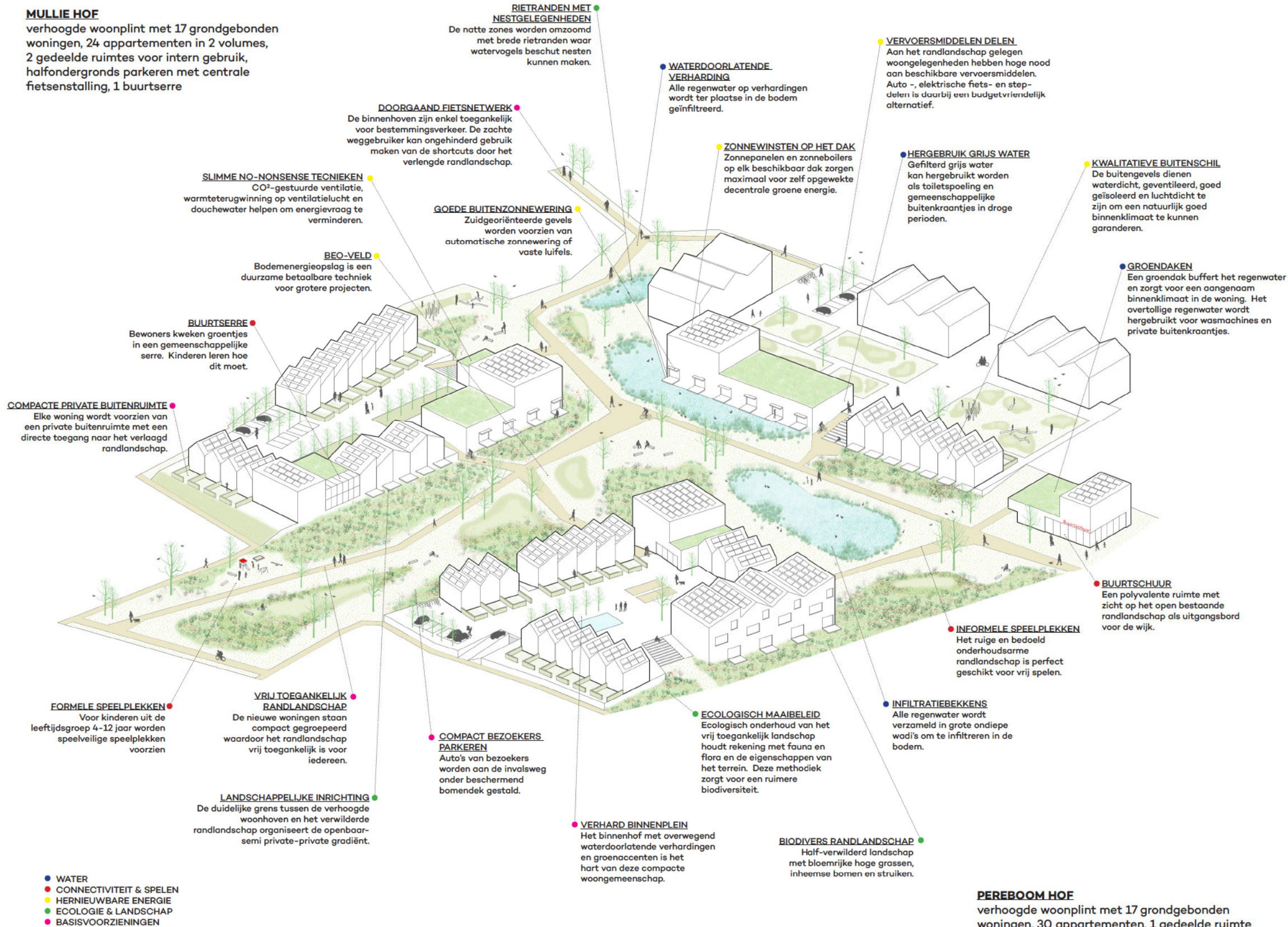
Parkeren

We ambiëren een gesloten grondbalans. Uitgravingen voor de aanleg van een wadi worden gebruikt voor een ophoging ter hoogte van de half ondergrondse parkeeroplossing. De woningen komen zo op een glooiing in het landschap te staan. Door deze licht verhoogde positie wordt het onderscheid gemaakt tussen het publieke landschap en de privatievere binnenhoven. Het landschap fungeert als natuurlijke buffer.



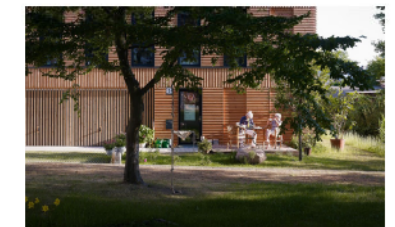
MULLIE HOF

verhoogde woonplint met 17 grondgebonden woningen, 24 appartementen in 2 volumes, 2 gedeelde ruimtes voor intern gebruik, halfondergronds parkeren met centrale fietsenstalling, 1 buurtserre



HADEWIJCH HOF

verlaagd landschap aan 7 grondgebonden woningen, 30 appartementen in 2 volumes en 1 buurtschuur met zicht op open terrein, parkeren bovengronds met decentrale fietsenstalling



PEREBOOM HOF

verhoogde woonplint met 17 grondgebonden woningen, 30 appartementen, 1 gedeelde ruimte voor intern gebruik, halfondergronds parkeren met centrale fietsenstalling

EINDNOOT

Compact op z'n dorps: meerwaarde voor alle Wevelgemnaren

We hebben de beschikbare grondreserves van De Vlashaard grondig onderzocht. Gelet op de oppervlakte (27ha 75a 50 ca) en de gehanteerde woningdichtheid volgens woonprogrammatie Wevelgem beschikt de woningmaatschappij in principe over ontwikkelingsrechten voor ca 595 woningen. Dit zou ruimschoots volstaan om de ambitie op lange termijn - 11% sociaal huuraanbod op arrondissementeel niveau - te kunnen waarmaken. Toch leidt deze eenvoudige rekensom niet tot een duurzame, kwalitatieve en ruimtelijk verantwoorde woonontwikkelingsstrategie voor het randlandschap van Wevelgem. Bovendien strookt dit ook niet met recente beleidsdaden en geuite gevoeligheden (cfr aanduiding Overheule als signaalgebied, actuele discussie mbt aansnijden van woonuitbreidingsgebieden, ...). Uit de aangeduide bronlocaties kunnen dus niet zonder meer ontwikkelingsrechten geput worden. Zoals reeds uitvoerig toegelicht bevinden alle bronlocaties zich aan de randen van de gemeente, in een waardevol randlandschap. Het onderling verschuiven en concentreren van ontwikkelingsrechten op bepaalde sites draagt als dusdanig niet bij tot kernversterking en botst bovendien met de woonprogrammatie van Wevelgem (25 woningen/ha). Onderhandelingen mbt gehanteerde dichtheden kunnen ons inziens gevoerd worden met de gemeente, gelet op de kleinere sociale wooneenheden (zeer groot aandeel woningen voor alleenstaanden en eenoudergezinnen). Het lijkt ons aangewezen om in plaats van planschade een eventuele grondruil te bekijken met gronden van de Gemeente die daadwerkelijk kunnen bijdragen tot kernversterking. Uit de discussie over site Overheule bijvoorbeeld blijkt een patstelling tussen gemeente Wevelgem en de Vlaamse Overheid mbt planschade en opmaak van een RUP. Met onze aanzet tot masterplan hebben we geprobeerd om dit soort discussies te omzeilen of, beter, te overstijgen. Op elk van de sites worden namelijk elementen voorzien die een meerwaarde kunnen betekenen voor alle Wevelgemnaren.

Uit onze analyse en ontwerpvoorstellen blijkt dat de gevraagde 280 wooneenheden ruimschoots gehaald kunnen worden via kwalitatieve ruimtelijke ontwikkelingen op slechts 2 van de 4 sites. Wanneer we uitgaan van 1/3 rijwoningen en 2/3 appartementen kunnen we ca 370 woningen realiseren, zonder de schaal of de korrel van Wevelgem te overschrijden (2 à 4 bouwlagen). Als we daarnaast ook een aantal schakel- of kangoeroewoningen realiseren komen we uit bij ca 420 woningen. Bovendien bieden we een belangrijke meerwaarde voor de verschillende dealkernen van Wevelgem door structurele groenstructuren door te trekken, buurtfuncties en sociaal-recreatieve elementen toe te voegen, enzovoort. Ook voor de sites die niet of beperkt bebouwd worden willen we mee helpen zoeken naar bepaalde exploitaties van de terreinen, die passen binnen de hier voorgestelde visie van het randlandschap. Het lijkt ons aangewezen om hiervoor tijdig samen te zitten met diverse actoren en stakeholders, teneinde het realiteitsgehalte van onze voorstellen te toetsen. Naast Natuurpunt, Agentschap Natuur en Bos, Toerisme Vlaanderen, Provincie West-Vlaanderen en de Gemeente Wevelgem willen we ook dan ook uitbaters van pluktuinen, landbouwers, energieproducenten, zorguitbaters, ... betrekken bij bepaalde participatiemomenten.

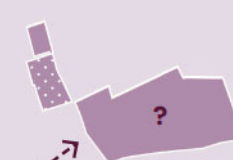
GRONDRESERVES VOLGENS WOONPROGRAMMATIE WEVELGEM

27ha 75a 50ca grondreserve → theoretisch circa 595 woningen



overheule

densiteit: 15wo/ha
148 woningen



posthoorn

densiteit: 25wo/ha
143 woningen



katerhoek

densiteit: 25wo/ha
209 woningen

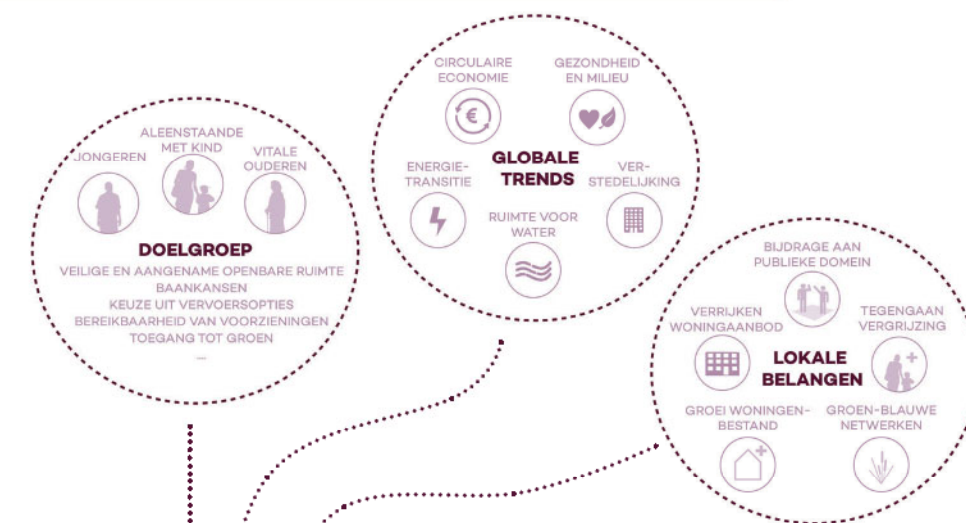


schoonwater

densiteit: 25wo/ha
95 woningen

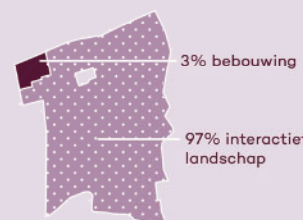
BELEIDSMATIGE FACTOREN

- SIGNAALGEBIED HEULEBEEK IN OVERHEULE
- ACTUELE DISCUSSIE AANSNIJDEN WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN
- GEBIEDSVISIE LEIEVALLEI



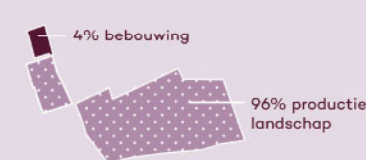
ONTWERPVOORSTEL

27ha 75a 50ca grondreserve → 281 - 370 - 420* woningen



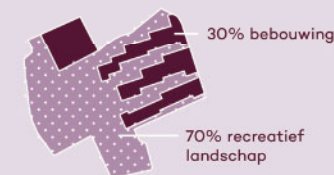
overheule

densiteit: 1 - 3wo/ha
10-30 woningen



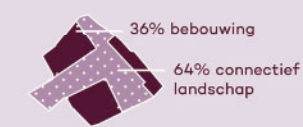
posthoorn

densiteit: 1 - 3wo/ha
6-15 woningen



katerhoek

densiteit: 19 - 28wo/ha
170-243 woningen



schoonwater

densiteit: 25 - 35wo/ha
95-132 woningen

OVERLEG MET DIVERSE ACTOREN

- GEMEENTE WEVELGEM
- PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
- AGENTSCHAP NATUUR & BOS
- NATUURPUNT
- LOKALE ONDERNEMERS
- ENERGIELEVERANCIERS
- ...