

Strategisch stedelijk woonproject

De Nieuwe Molens

Kristus Koning - Brugge



Situering

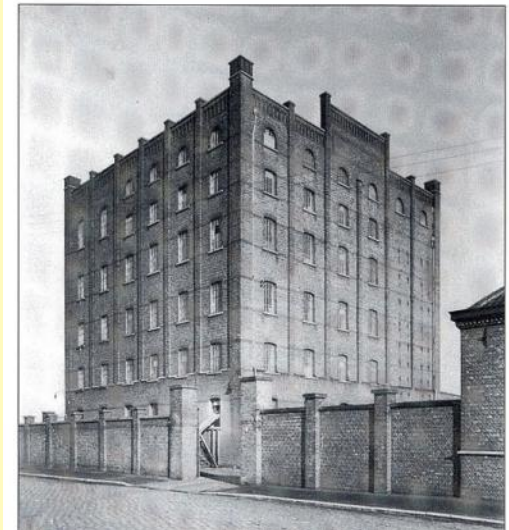
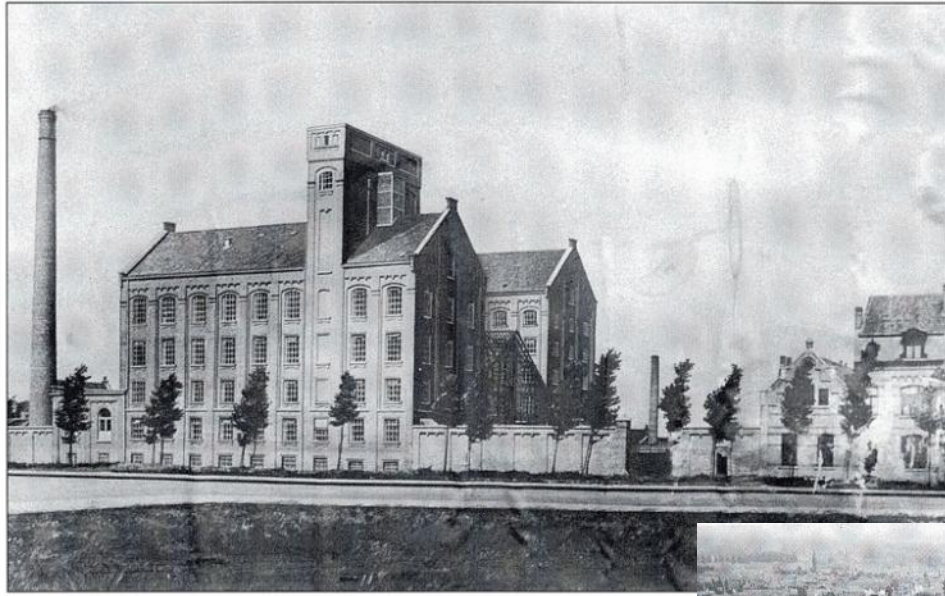


Voorgeschiedenis

Stadsuitbreiding volgens plan Joseph Stübben 1897

- Industriezone langs het kanaal Brugge-Oostende
- Arbeiderszone in het oosten (Werfplein)
- Middenstandszone centraal (Scheepsdalelaan)
- Residentiële zone in het westen (Leopold I-laan)



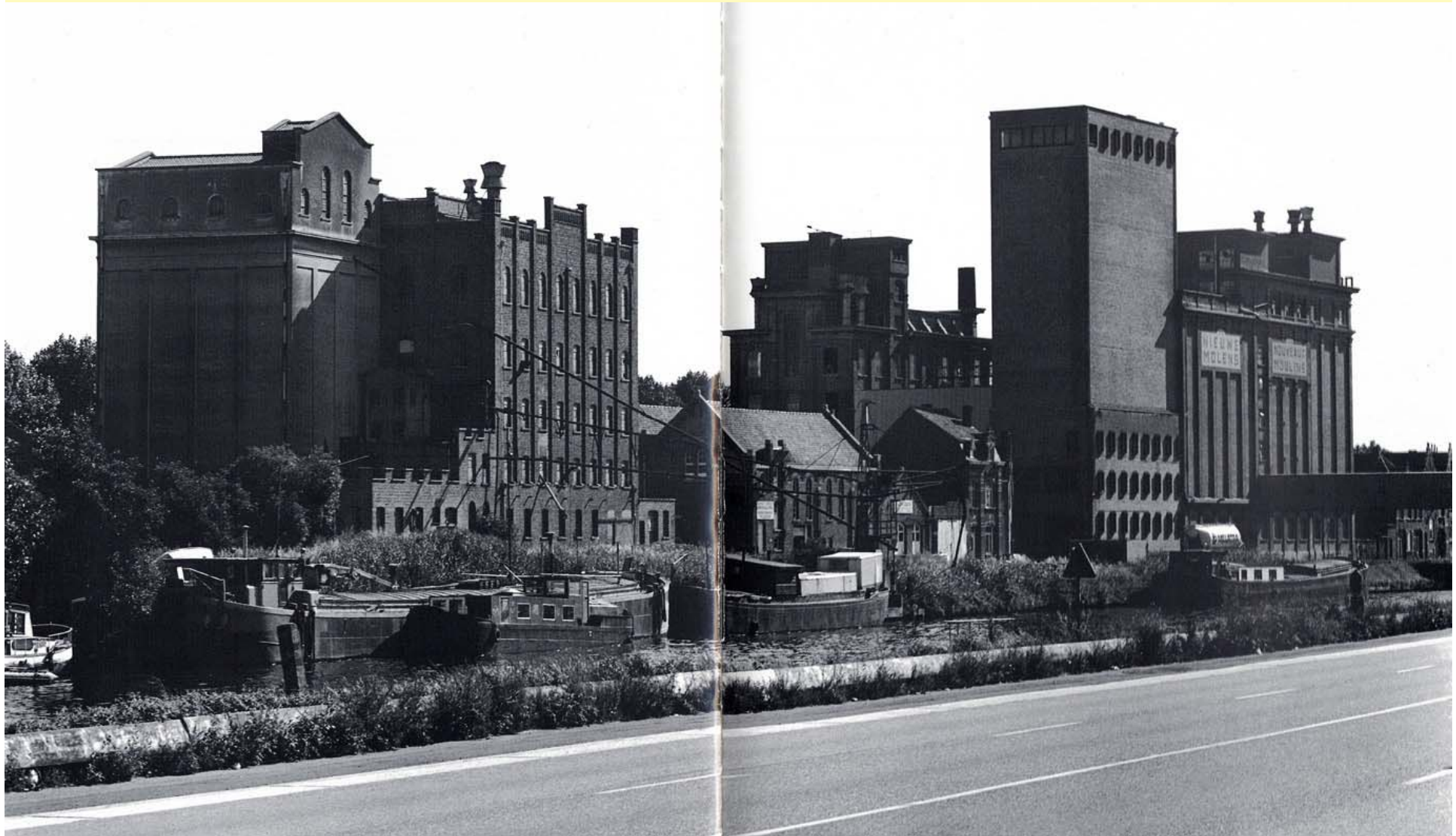


1912 Les Nouveaux Moulins

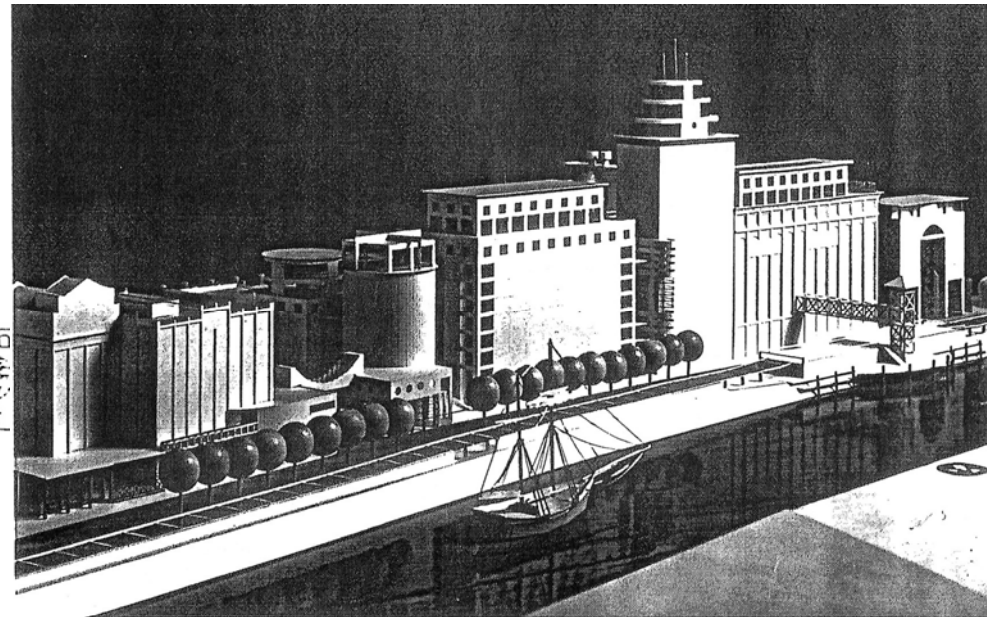
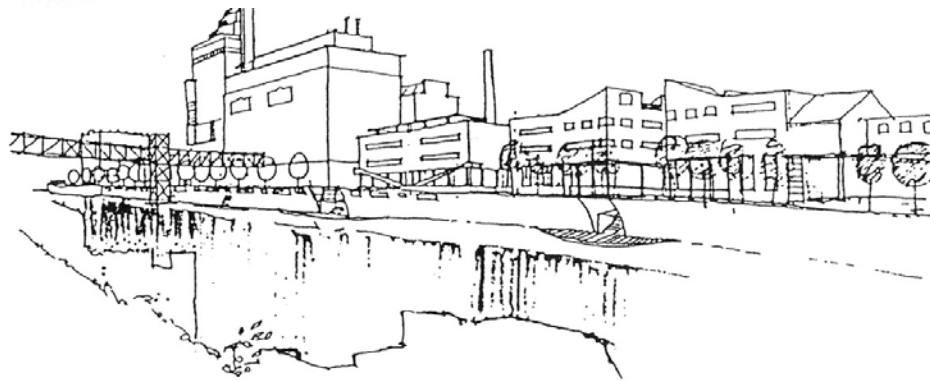
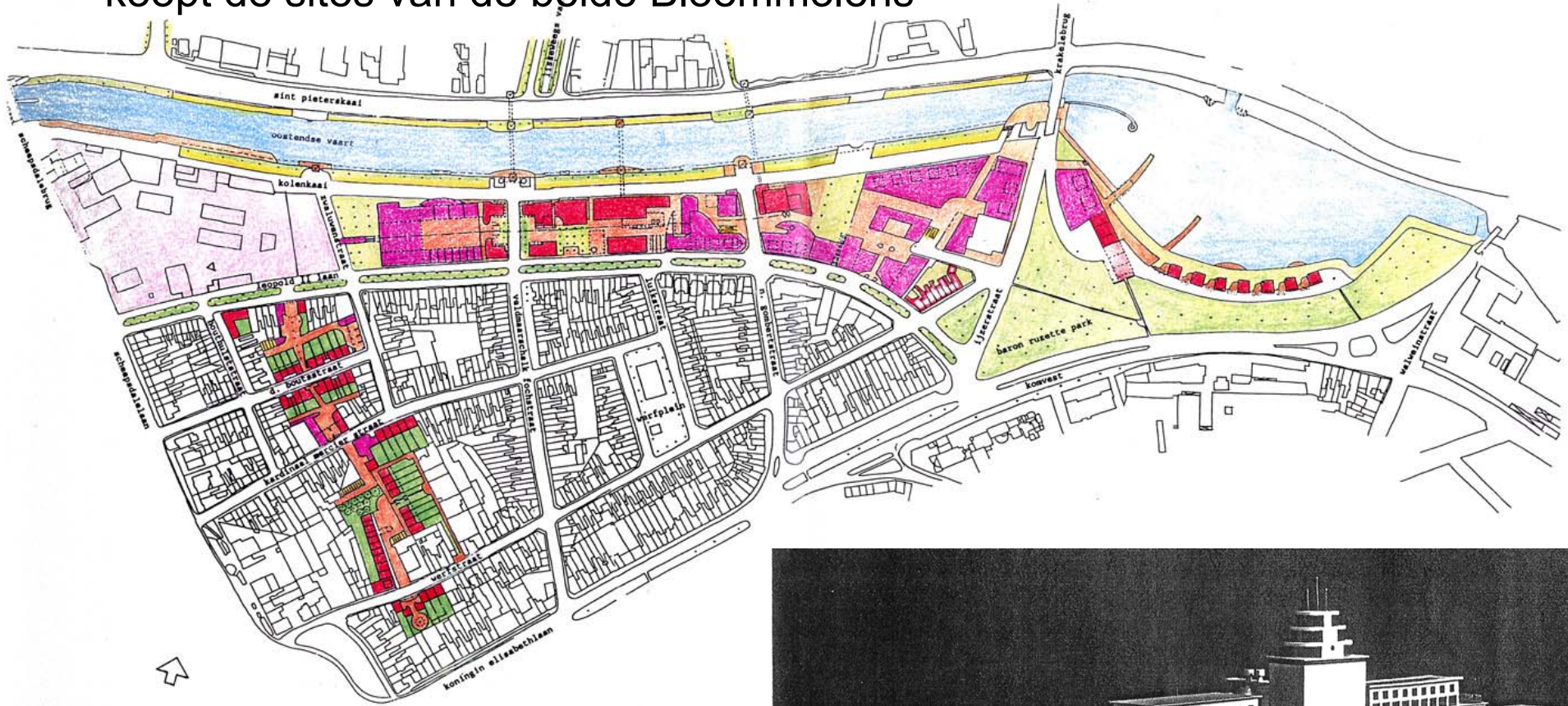
1913 Bloemmolens De Wulf



Begin de jaren 1980: sluiting van beide industriële maalderijen



Eind de jaren 1980: vastgoedmaatschappij nv De Nieuwe Molens
koopt de sites van de beide Bloemmolens

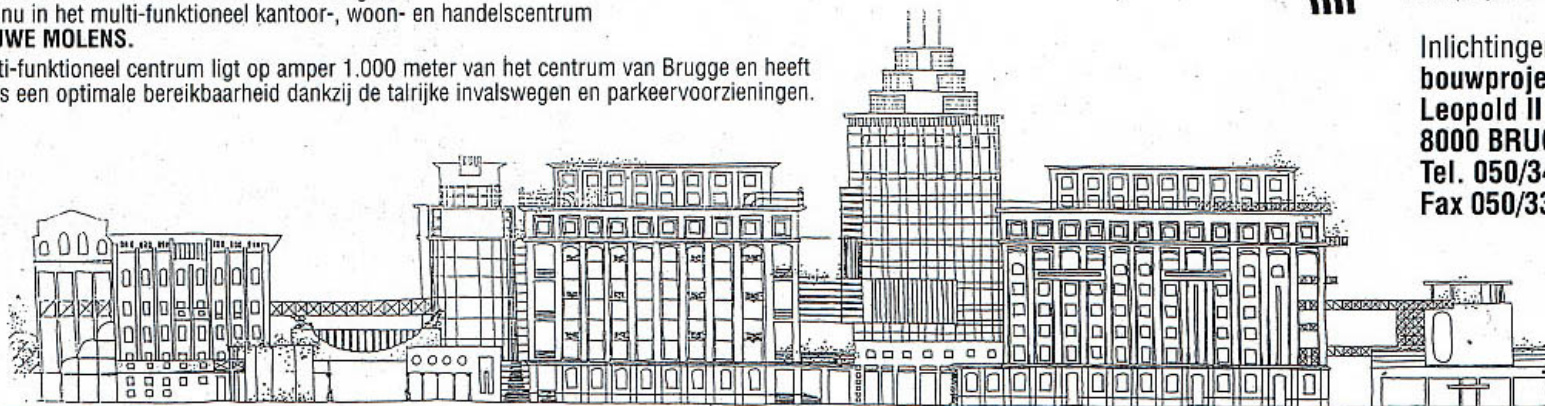


- Aankoop augustus 2000 – faillissement
New Trends nv

Appartementen te koop **De Nieuwe Molens**

Uw appartement in toekomst ogend centrum van 20ste eeuw.
Architectuur in een 19de eeuws industrieel erfgoed.
Dat kan nu in het multi-funkioneel kantoor-, woon- en handelscentrum
DE NIEUWE MOLENS.

Het multi-funkioneel centrum ligt op amper 1.000 meter van het centrum van Brugge en heeft nochtans een optimale bereikbaarheid dankzij de talrijke invalswegen en parkeervoorzieningen.



Inlichtingen:
bouwprojecten
Leopold II laan 35
8000 BRUGGE
Tel. 050/34.44.34
Fax 050/33.58.86

Proces/Visie



- Intern concept qua ontwikkeling
- Markt- en stedenbouwkundig onderzoek



- Resultaat: uniek project
 - Grootschalig qua investering dus nood aan partner bij realisatie
⇒ *PPS-formule, publiek private samenwerking*)
 - Project afgestemd op de schaal van het Stubbekwartier en niet op deze van de Sint-Pieterskaai of de stad
⇒ *stedelijk wonen en kleinschalige kantoorfuncties*)
 - Project als schakel tussen kanaal-kolenkaai en werfplein
⇒ *publieke doorgang en semi-publieke ruimte*)
 - Proceservaring: stad Brugge
⇒ *cfr. buurtontwikkelingsproject Pandreitje*)



- Proces: wedstrijd in twee fasen
- Fase 1 deel 1: open ideeënwedstrijd (anonieme architectuurwedstrijd)
⇒ *maximale objectieve oogst kwalitatieve concepten*
- Fase 1 deel 2: meervoudige ontwerpopdracht
⇒ *drie geselecteerde concepten laten uitwerken tot kwalitatieve voorontwerpen, vergoede ontwerpopdracht*
- Fase 2: oproep tot promotoren – projectontwikkelaars
⇒ *markttoets voorontwerpen en uitvoeringsdossier private ontwikkelaar*

- Essentiële onderdelen proces:
 - Realistische projectdefinitie
 - Gedocumenteerde wedstrijd bundel
 - Duidelijke beoordelingscriteria
 - Coherente wegingscoëfficiënten
 - Vakkundige wedstrijdjury

- Projectdefinitie:

- min. 45 / max. 80 woningen
- min. 50 % betaalbare woningen voor doelpubliek
(jonge gezinnen met kinderen, 100.000 € bouwkost/woning)
- min. 1 auto- en 2 fietsstalplaatsen per woning
- kwalitatieve woningtypes met eigen private buitenruimte
- link Kolenkaai ↔ Stubbekwartier via semi-publieke ruimte
- behoud authentieke industriële karakter toren
- architecturale kwaliteit voor nieuwbouw

- Beoordelingscriteria Fase 1:

- conformiteit met wedstrijdprogramma en de stedenb. randvoorwaarden
- architecturale kwaliteiten
- stedenbouwkundige kwaliteiten
- functioneren van de bebouwing
- potentie om de ambities van de wvi te realiseren

- Beoordelingscriteria Fase 2:

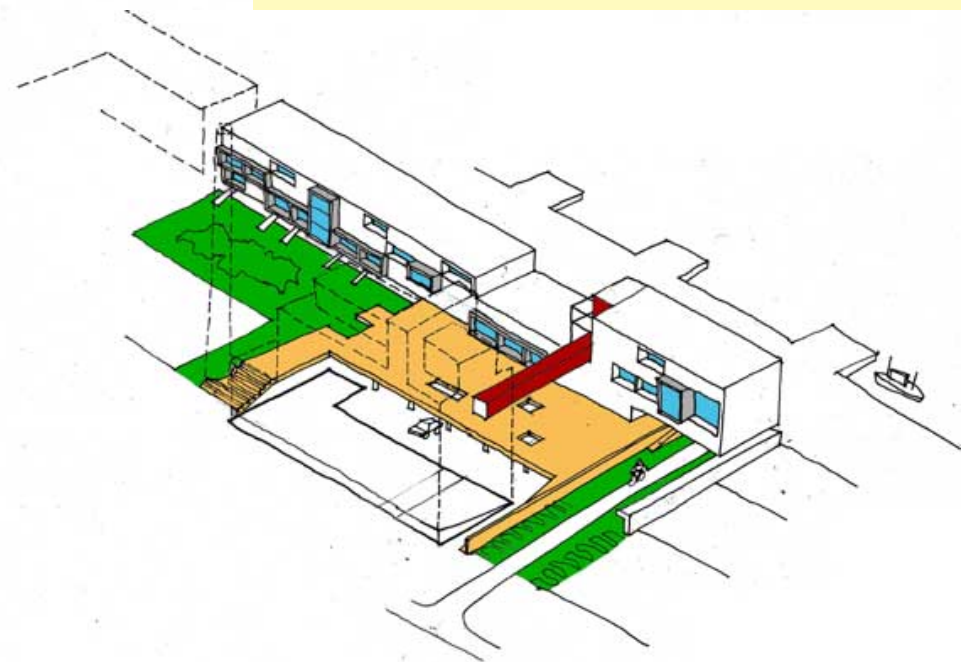
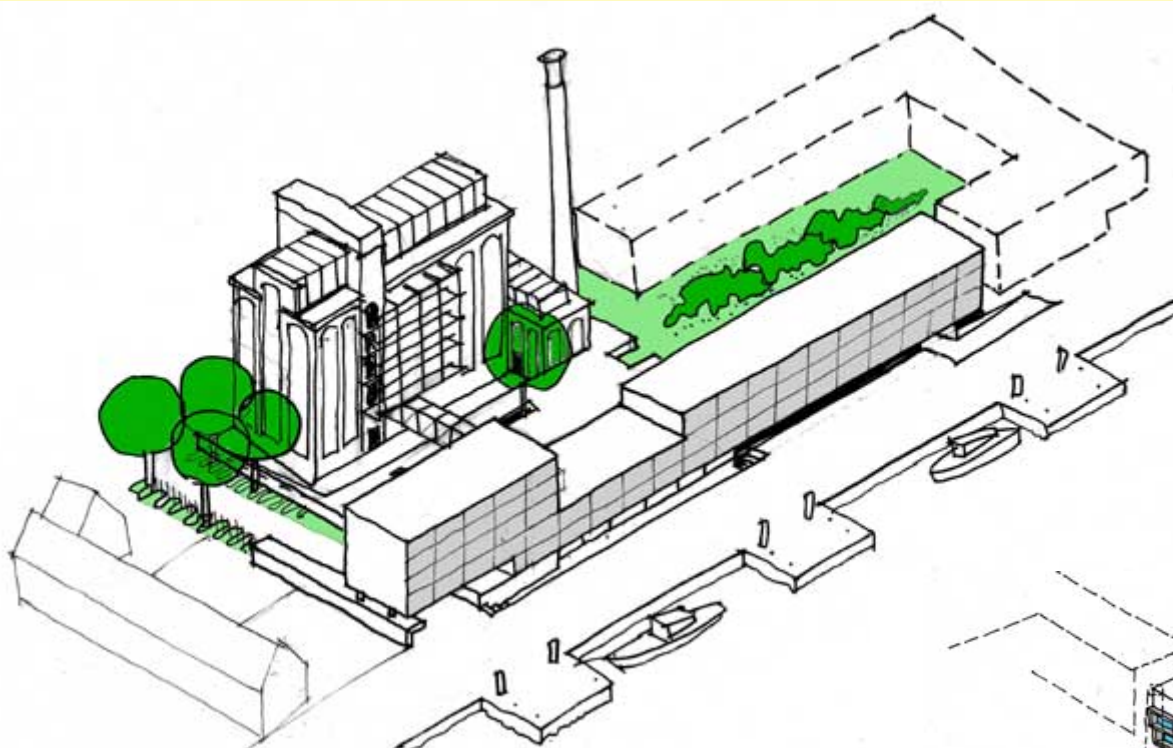
- verkoopprijs en prijs/kwaliteitsverhouding en financiële garanties
- kwalitatieve verbeteringen aan/verdere getrouwe uitwerking voorontwerp

- Wedstrijdjury

Heterogeen samengesteld tussen theoretici, practici en beleidsmensen



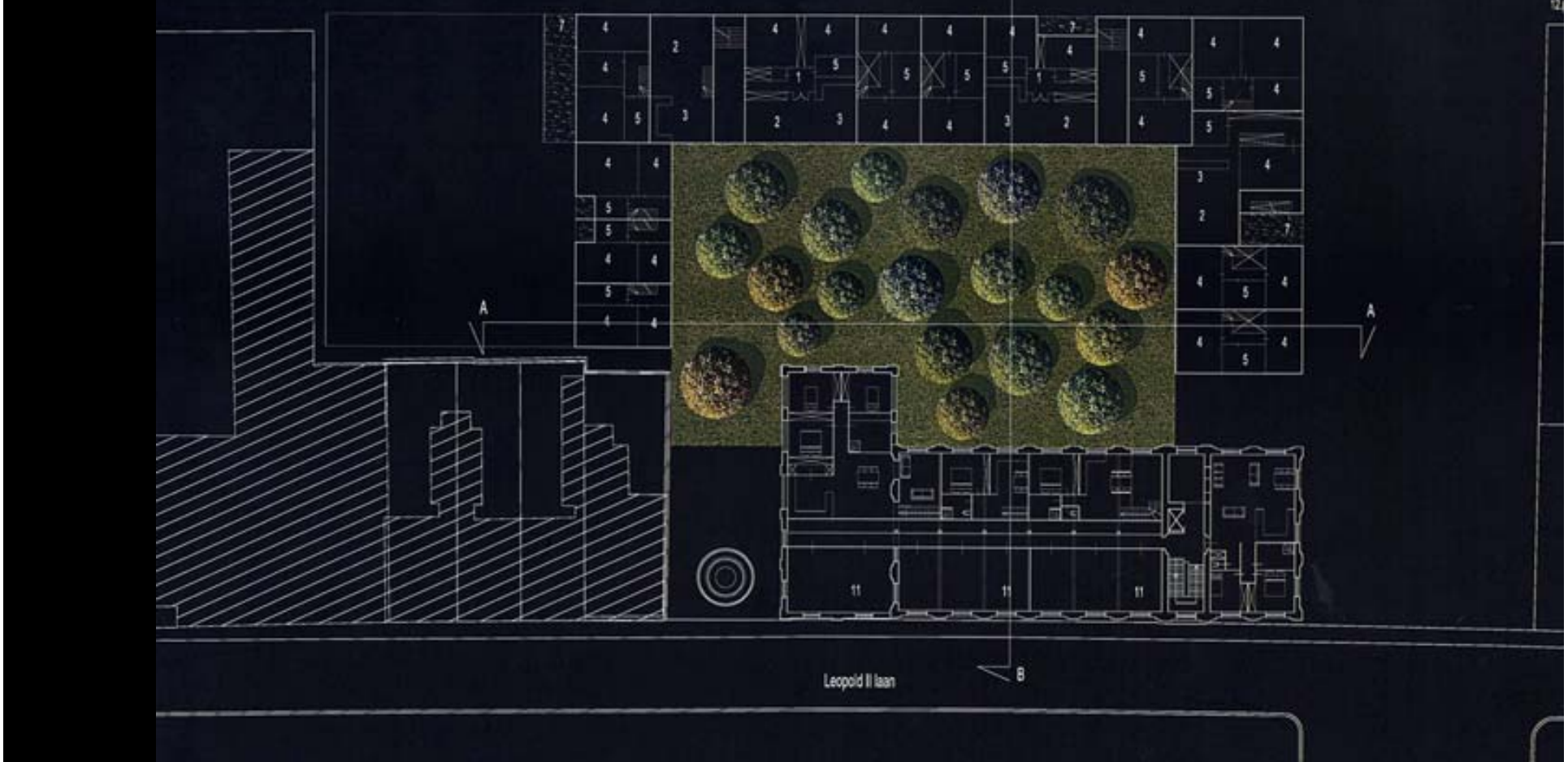
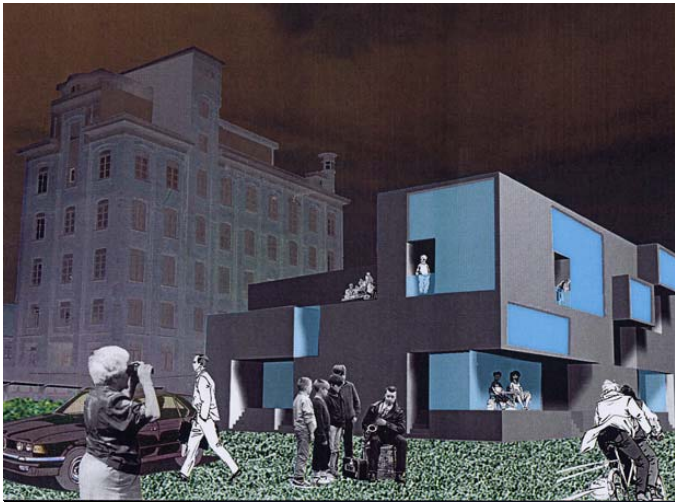
- Fase 1 deel 1: 37 ideeënschetsen





KOLENKAAL





- Fase 1 deel 2:
2 van de 3 voorontwerpen weerhouden





Noa architecten
Fonteyne – van den Berg - Vierin



- **Fase 2: twee uitvoeringsdossiers ingediend**

Finalist

Wilma Project Development

Op basis van ontwerp

Architectenbureau Atelier 4



evenwichtsoefening tussen architectuur en markttoets

8 stadswoningen met tuin

5 stadswoningen met dakterras

9 appartementen

20 lofts

Woondichtheid >100 won/ha





Verdere rol van de wvi

- 1) Sanering en sloping op basis van ervaring met subsidie verlaten bedrijfsruimten
 - uitwerking slopingsbestek
 - aanbesteding 13-10-2003
 - opvolging eigenlijke werken

- 2) Recht van opstal aan Wilma Project Development na saneringswerken
 - doelstelling: controle grondprijs
 - doelgroep: kandidaat-kopers
 - verkoop door lokaal Immo-kantoor

Integrale benadering

- Bloemmolens Dewulf voor sociale huisvestingsmaatschappij (huur)
- Heraanleg Kolenkaai
- Kade voor woonboten
- Strategisch Stedelijk Project Nieuwe Molens voor middensegment en vrije sector













Kers op de taart:

Subsidie van 800.000 € uit stadsvernieuwingsfonds
voor de stad Brugge
o.a. dankzij PPS-formule wedstrijd DNM



Tijdelijk hergebruik van verlaten sites is een meerwaarde:



- Opnames televisieserie: “Spoed” (piromaan-aflevering)
- Installaties hedendaagse kunst (Octopus-project Brugge2002)
- Open Monumentendag (Jongerenproject i.s.m. buurt / acteurs verbeeldden verleden, heden en toekomst van De Nieuwe Molens)