

# COMPLEXE STADSPROJECTEN

*draaiboek*

**Benaming document op website KCVS**

STRATEGISCHE VISIE

**Oorspronkelijk benaming**

Stedenbouwkundige visie Zwevegemsestraat en omgeving

**Project**

Kortijk K

STAD KORTRIJK

# STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Zwevegensestraat en omgeving

**Opdrachtgever:**

AGB Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk  
Grote Markt 54, 8500 Kortrijk

**Contactpersoon:**

Trui Tydgat  
Directeur  
[stadsontwikkelingsbedrijf@kortrijk.be](mailto:stadsontwikkelingsbedrijf@kortrijk.be)



NERO

## INHOUDSTABEL

DEEL 1: VOORSTELLING ONTWERPTEAM.....	3
A. Voorwoord.....	4
B. Inschrijvingsformulier .....	5
C. Presentatie ontwerpteam.....	6
DEEL 2: ONTWERPMETHODIEK & KOSTPRIJS.....	9
D. Algemene visie .....	10
E. Planningsproces en methodiek.....	11
DEEL 3: VISIEPRESENTATIE.....	14
F. Analyse en evaluatie .....	15
G. Concepten .....	19
DEEL 4: REFERENTIEPROJECTEN .....	22
H. Referentieprojecten .....	23
DEEL 4: ADMINISTRATIEVE DOCUMENTEN.....	24
I. Technische bekwaamheid.....	25
J. Juridische Situatie .....	26

# DEEL 1: VOORSTELLING ONTWERPTEAM



Hierbij schrijven wij officieel in voor de "**Stedenbouwkundige visie Zwevegemsestraat en omgeving**" te Kortrijk.

### **BUNDELING VAN EXPERTISE IN ÉÉN TEAM**

**NERO** (opgericht in 1981) heeft vanuit het perspectief van architectbureau reeds enkele jaren een stevige reputatie opgebouwd op het vlak van stedenbouwkundige studies en stadsontwerpen. Nu ligt de verhouding architectuur-stedenbouw op ongeveer 50-50. Deze verdeling wordt als een meerwaarde gezien omdat we een sterke synergie voorstaan tussen stedenbouw en architectuur. De stedenbouwkundige visie is nodig om sterke relaties tussen gebouwen, functies en omgeving uit te werken. Er is nood aan architecturaal inzicht om bij het stedenbouwkundig ontwerp te kunnen inspelen op alle schaalniveaus, van macro tot microschaal.

Vanuit de ervaringen in zowel BPA's, RUP's, masterplanning, stedenbouwkundig onderzoek en projectdefinitie denken we onze kennis te kunnen vertalen voor de omzetting van bestaande structuurschetsen en plannen, aangevuld door eigen onderzoek en nieuwe randvoorwaarden in een flexibel uitvoeringsplan voor het gebied.

Het maken van masterplannen en ontwerpen binnen een stedelijke context vormt één van de kernopdrachten van het bureau. Hierbij heeft het bureau niet enkel een grote affiniteit met stedelijke programma's - wonen, werken, openbare ruimte - maar gaat steeds een benadering aan waarin architecturale, landschappelijke en stedenbouwkundige aspecten een even grote rol spelen. Als een verlengde van haar stadsontwerpen en architectuuropdrachten (onder andere renovatie projecten) heeft het bureau ook ruime ervaring bij het inrichten en ontwerpen van het openbaar domein.

In deze bundel is onze bureausamenstelling, ontwerpmethodiek, referentieprojecten en een visie voor het project te vinden.

voor Nero,

Marianne Hofstede  
zaakvoerder-stedenbouwkundige

## B. INSCHRIJVINGSFORMULIER

Binnen deze paragraaf is het inschrijvingsformulier toegevoegd.

**INSCHRIJVINGSFORMULIER (BIJLAGE 1)**

OFWEL :

De ondergetekende (naam en voornaam) :

Hoedanigheid of beroep :

Nationaliteit :

Woonplaats (straat, nummer, gemeente, land) :

OFWEL :

De vennootschap (handelsnaam of benaming, rechtsvorm, nationaliteit, zetel) :

Nao bvba  
multiprofessionele architecten vennootschap  
Meuleskederkerk 39A  
9000 Gent

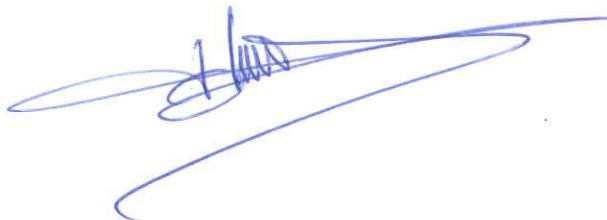
vertegenwoordigd door de ondergetekende(n) :

Marianne Hofstede

OFWEL :

De ondergetekenden, die zich tijdelijk hebben verenigd voor deze opdracht,  
(voor elk van hen dezelfde gegevens als hierboven) :

schrijft in voor de in dit bestek beschreven opdracht.



<b>C. PRESENTATIE ONTWERPTEAM</b>
-----------------------------------

## ARCHITECTUUR :: NERO BVBA

Voor deze opdracht zouden volgende personen ingeschakeld worden: **Marianne Hofstede** begeleidt de opdracht binnen het projectteam. **Thomas Van Campenhout** zal de uitwerking van de opdracht verzorgen. Om de continuïteit te waarborgen zullen zoveel mogelijk dezelfde personen aan één opdracht werken, maar binnen het ontwerpteam zal regelmatig teruggekoppeld worden zodat, indien nodig, andere personen deeluitwerkingen kunnen uitvoeren.

<b>BUREAU</b>	adres	Meulestedekaai 39a, 9000 Gent	
	tel	09 220 10 58	
	fax	09 221 70 79	
	BTW	BE-469.691.024	
	HR Gent	1209	
	E-mail	architectuur@nero.be	stedenbouw@nero.be
	web	www.nero.be	
	oprichting	1981	

<b>BESTUURDERS</b>	<b>LIEVENS WILLIAM</b>	<b>AM / AO / STO</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- architect, dipl. HAI St-Lucas Gent, 1971</li> <li>- ingeschreven op het tableau van de orde van Architecten</li> <li>- hoofddocent aan de Hogeschool WENK, Dep. Arch. St-Lucas Gent</li> <li>- ingeschreven in het register van ruimtelijke planners</li> <li>- coördinator EU-ALFA project</li> <li>- lid redactiezaal A+</li> <li>- lid Artistieke Cel – Stad Gent</li> </ul>	
	<b>HOFSTEDE MARIANNE</b>	<b>AM / AO / STO</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- architect, dipl. Centrale examencommissie, 1985</li> <li>- ingeschreven op het tableau van de orde van Architecten</li> <li>- ingeschreven in het register van ruimtelijke planners</li> <li>- licentiaat kunstgeschiedenis en oudheidkunde RUG, 1980</li> <li>- deskundige in onroerend goed HAI St.-Lucas Gent, 1992</li> <li>- GAS ruimtelijke planning RUG, 1988 - 2000</li> <li>- ingeschreven voor veiligheidscoördinator niveau B, 2002</li> <li>- docent aan de Hogeschool WENK, Dep. Arch. St-Lucas Gent</li> <li>- stedelijke begeleidingscommissie Brugge</li> </ul>	
<b>VENNOTEN</b>	<b>MOENS PETER (B)</b>	<b>AM / AO / STO</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- architect, dipl. HAI St.-Lucas Gent, 1997</li> <li>- Master in stedenbouw en Ruimtelijke ordening , Sint Lucas 2005-2007</li> </ul>	
	<b>TIM MARLIER (B)</b>	<b>AM / AO / STO</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- master in architectuur, WENK St.- Lucas Gent, 2007</li> <li>- fotografie 2008-2009</li> </ul>	
	<b>MAIDER OTAL ASTIGARRAGA (E)</b>	<b>AM / AO / STO</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ir. Architect, dipl. Technische Architectuurschool van de Universiteit van Baskenland EUITI (San Sebastián), 2004</li> <li>- aanvullende opleiding ruimtelijke planning RUG Faculteit Toegepaste Wetenschappen 2004 - 2005</li> <li>- master in stedenbouw en ruimtelijke planning, St.-Lucas Gent, 2004-2007</li> </ul>	



<b>MEDEWERKERS</b>	<b>CNOCKAERT OLIVIER (B)</b>	
	- master in architectuur, WENK St.-Lucas Gent, 2004 - master in stedenbouw en ruimtelijke planning, WENK St.-Lucas Gent, 2004-2006	<b>AO / AU / STO</b>
	<b>HANNELORE GOENS (B)</b>	
	- master in architectuur, WENK St.-Lucas Gent, 2006 - master na master cultuurwetenschappen, VUB Brussel, 2006-2007	<b>AO / AU</b>
	<b>BAS MEULMAN (NL)</b>	
	- master in architectuur, WENK St.- Lucas Gent, 2006 - master in stedenbouw en ruimtelijke planning, WENK St.-Lucas Gent, 2007-2009	<b>AO / AU / STO</b>
	<b>THOMAS VAN CAMPENHOUT (B)</b>	
	- master in architectuur, WENK St.- Lucas Gent, 2004-2009	<b>AO / AU</b>
	<b>KATRIEN VAN BESIEN (B)</b>	
	- master in architectuur, WENK St.- Lucas Gent, 2004-2009	<b>AO / AU</b>

AO	architect ontwerp	AU	architect uitwerking
AM	account manager	STO	Stedenbouwkundig ontwerper

<b>BEZETTING</b>	<b>2010</b>	W. Lievens, M. Hofstede, P. Moens, N. Preem, O. Cnockaert, M. Otal, B. Meulman, T. Marlier, H. Goens, T. van Campenhout, R. De Leersnyder, K. Van Besien
	<b>2009</b>	W. Lievens, M. Hofstede, I. Vermeersch, P. Moens, N. Preem, O. Cnockaert, M. Otal, B. Meulman, T. Marlier, H. Bloem, H. Goens, T. van Campenhout, R. De Leersnyder
	<b>2008</b>	W. Lievens, M. Hofstede, I. Vermeersch, P. Moens, N. Preem, B. Schops, O. Cnockaert, M. Otal, B. Meulman, T. Marlier, H. Bloem
	<b>2007</b>	W. Lievens, M. Hofstede, I. Vermeersch, P. Moens, N. Preem, B. Schops, O. Cnockaert, M. Otal, A. Dhondt, B. Meuleman, T. Marlier
	<b>2006</b>	W. Lievens, M. Hofstede, I. Vermeersch, P. Moens, N. Preem, B. Schops, T. De Moor, F. De Wolf, O. Cnockaert, M. Otal
	<b>2005</b>	W. Lievens, R. De Backer, M. Hofstede, I. Vermeersch, P. Moens, N. Preem, B. Schops, T. De Moor, F. De Wolf, O. Cnockaert, M. Otal
	<b>2004</b>	W. Lievens, R. De Backer, M. Hofstede, I. Vermeersch, P. Moens, N. Preem, R. Cattrysse, B. Schops, T. De Moor, F. De Wolf, B. Graux, O. Cnockaert
	<b>2003</b>	W. Lievens, R. De Backer, M. Hofstede, S. Van Butsele, P. Moens, N. Preem, R. Cattrysse, B. Schops, T. De Moor, B. Heindrichs, K. Verhaeghen, W. Vandenberk, F. De Wolf
	<b>2002</b>	W. Lievens, R. De Backer, M. Hofstede, S. Van Butsele, P. Moens, N. Preem, R. Cattrysse, B. Schops, T. De Moor, B. Heindrichs, K. Verhaeghen, W. Vandenberk, F. De Wolf

## ONZE TROEVEN

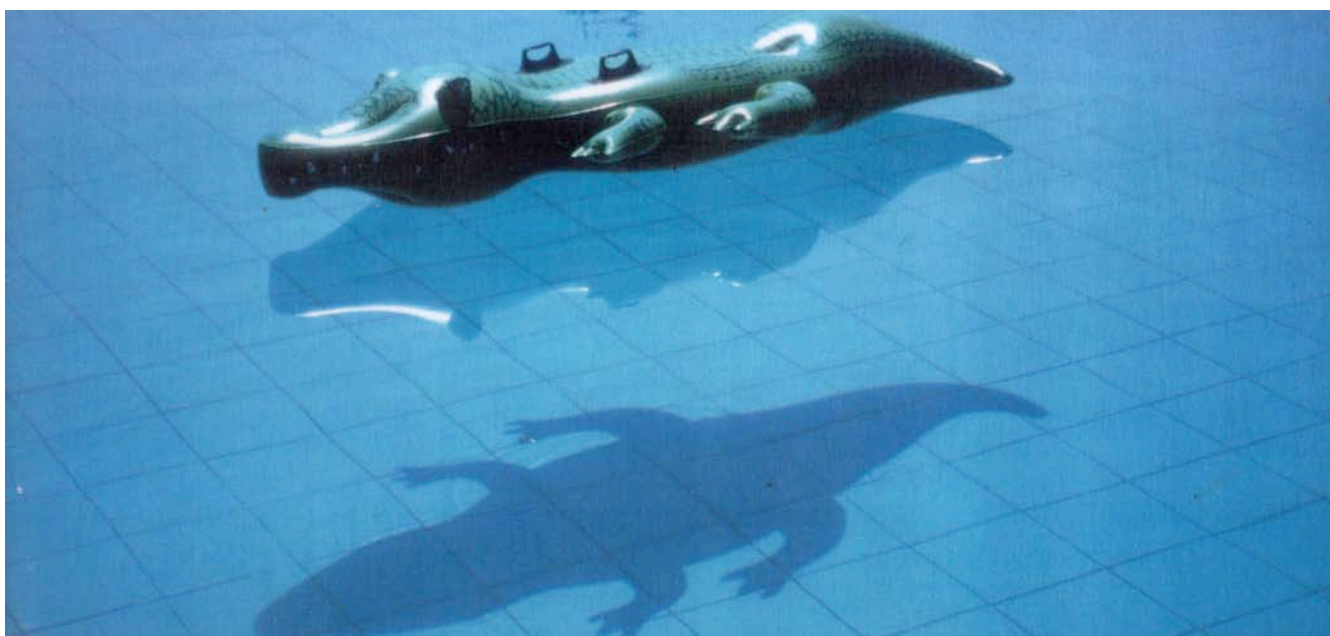
Door deze combinatie samen te brengen, menen wij volgende troeven te kunnen aanbieden:

- **Multidisciplinair kernteam:** het team beschikt zowel over expertise op het vlak van ruimtelijke visie, architectuur, aanleg omgeving, mobiliteit, duurzaam bouwen, ...
- **Ruime ervaring met bouwprojecten:** Het bouwteam NERO werkt reeds jaren samen met vaste partners. De partners en hun medewerkers (architecten, ingenieur-architecten, ingenieur technieken, landschapsarchitecten en stedenbouwkundigen) staan borg voor het intellectuele niveau van het team en zijn multidisciplinaire aanpak.
- **Ruime ervaring met opmaak van masterplannen en RUP'S:** Het team beschikt over een grote ervaring in het opmaken van masterplannen.
- **Ontwerp en uitvoering van schoolgebouwen:** dankzij de ervaring van de medewerkers zowel in het ontwerp als de uitvoering van schoolgebouwen beschikt het team ook over een realistisch kijk op de randvoorwaarden waaraan een scholencampus moet voldoen.
- **Ervaring met de opmaak van beeldkwaliteitsplannen:** Dit team besteedt in haar opdrachten altijd een bijzondere aandacht aan het ontwerp van een aangepaste en kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte..
- **Expertise in duurzaam bouwen:** Het stijgende belang van duurzaamheid –sociaal, economisch en ecologisch- eist dat ontwerpen op duurzame uitgangspunten worden gebaseerd. In die zin beschikt dit team over de nodige kennis om deze uitgangspunten toe te passen zowel op architecturaal als op stedenbouwkundig vlak.

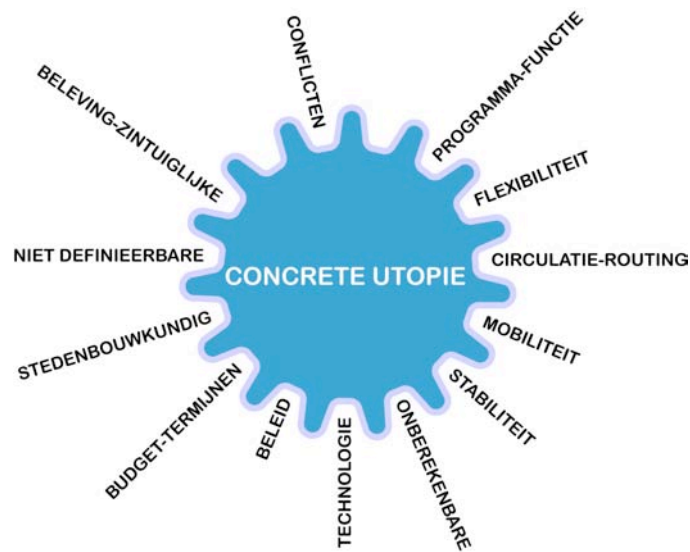
**Dankzij de multidisciplinaire combinatie garanderen wij dat de noodzakelijke kennis en ervaring aanwezig is voor een uitstekende uitvoering van de opdracht.**

**Het team kan buigen op een goede methodologische kennis op het gebied van ruimtelijke ordening/ masterplanning en op een sterke inhoudelijke kennis van aspecten inzake conceptontwikkeling, stadsvernieuwing en duurzaam bouwen**

## DEEL 2: ONTWERPMETHODIEK & KOSTPRIJS

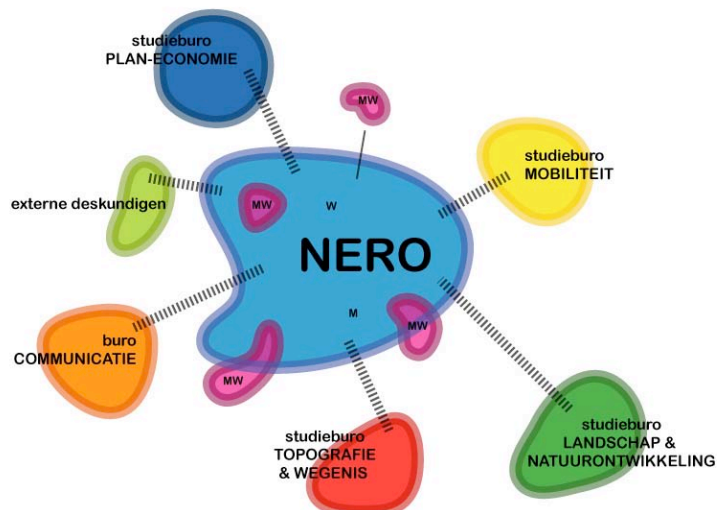


## D. ALGEMENE VISIE



Om de ontwerp kwaliteit te waarborgen hebben we het 'concrete utopie' –werkmodel ontwikkeld. Deze schijnbaar tegenstrijdige begrippen werken in een holistisch en synergetisch verband: 'utopie' staat voor het zo ruim mogelijk interpreteren van de randvoorwaarden van de opdracht, of nog: het maximaliseren van de potenties. 'concreet' staat voor de strategische benadering om de gewenste doelen op korte, middellange en/of lange termijn te bereiken, of nog: het exact omzetten van het planproces in haalbare scenario's. De continue wisselwerking tussen het wenselijke en het haalbare krijgt gestalte via een 'onderzoekend ontwerpen'. Elk nieuw project wordt aangegrepen om de grenzen te verkennen, af te bakenen en waar mogelijk te verleggen.

De filosofie van het ontwerp bureau gaat uit van mogelijke win-win situaties door **menging van disciplines**. Zo zullen de medewerkers steeds aan zowel stedenbouwkundige als architectuuropdrachten meewerken, waardoor deze **synergie-gedachte** in de praktijk wordt omgezet.



De leden van het team zijn van bij de aanvang bij de conceptvorming betrokken. Een coöperatieve en interactieve "workshop"-aanpak staat voorop. Via e-mail worden de verschillende partijen systematisch gecontacteerd en up to date gehouden. Zo kunnen de gestelde programma's opgeladen worden met meerwaarden die van maatschappelijke, ruimtelijke en technische aard kunnen zijn en het pure "problemsolving" overstijgen.

### FASE 1: ANALYSE & PROBLEEMSTELLING

In deze oriënterende fase wordt nader inzicht verkregen in de probleemstelling van de studieopdracht. Dit gebeurt aan de hand van een kritische doorlichting van bestaande plannen en studies, en eigen onderzoekswerk. Het onderzoek bestaat niet uit een vast te volgen recept, maar wordt op maat gemaakt van de ontwerpcontext.

### FASE 2: VISIE EN CONCEPTVORMING / VOORONTWERP MASTERPLAN

Na de afronding van de analyse wordt een eerste aanzet van visie en conceptvorming in een richtplan weergegeven. Een krachtige structuur en een sterk beeld zullen de aandachtspunten zijn vanuit het ontwerpbureau. Niettemin zal, door overleg, het accent nog kunnen verschoven worden:

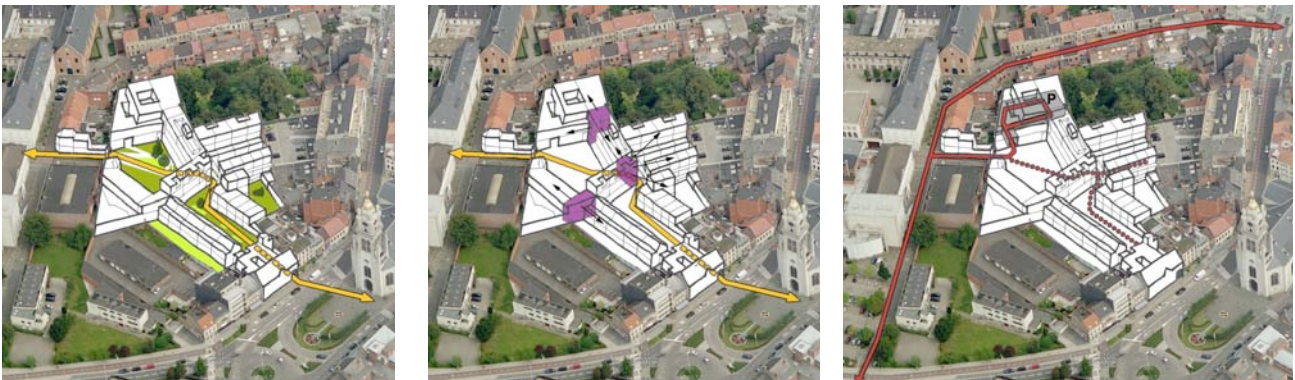
- Een **krachtige structuur** als noodzaak voor het goed functioneren van het gebied. De ruimtelijke structuur toont hoe de verschillende identiteiten van die ruimte (straten, pleinen, bouwblokken, winkelcentra, scholen, parken, ...) samengaan.
- Een **sterk beeld** voor het imago en de herkenbaarheid van elke eigendom.

In deze fase worden de eerste resultaten en randvoorwaarden van de analyse (ruimtelijk-landschappelijk-mobiliteit) als input meegenomen en verwerkt. Hiervoor wordt intern in het ontwerpteam een overlegmoment ingelast en er worden een aantal concepten ontwikkeld voor het gebied. Deze concepten, samen met de kwantitatieve en kwalitatieve omschrijving van het programma, worden in de vorm van **meerdere scenario's en inrichtingsconcepten** onderzocht. Door middel van de verschillende scenario's kunnen deze concepten op het terrein ruimtelijk getoetst worden. Hierbij wordt een beeld verkregen van potenties, knelpunten, mogelijke densiteiten en ontsluitingen.

Hierbij gaat het erom op een **korte termijn** verschillende afwegingen tegen elkaar uit te spelen. Deze moeten een beeld geven van de potenties en knelpunten, de draagkracht (ruimtelijk, mobiliteit, economisch...), faseerbaarheid, densiteiten, financiële haalbaarheid, mogelijke kavel- en groenstructuren, ontsluitingsmodellen voor het terrein enz.

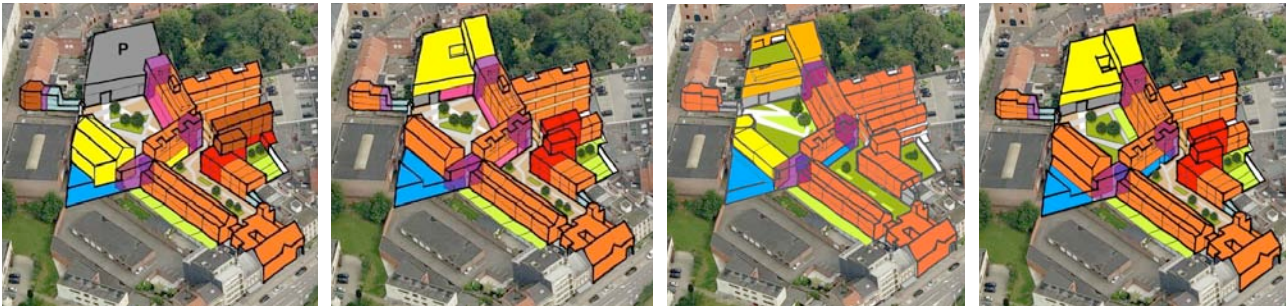
Referentieproject voor methodologie van uitwerking van masterplan: **VTS SITE, Sint Niklaas (2009)**; voormalige vak- en beroepsschool gelegen in de binnenstad ( zie portfolio bij referentieprojecten)

Het projectgebied biedt vanwege de ligging, in hoofdzaak mogelijkheden voor bijkomende bewoning, naast kunstonderwijs en kinderopvang. Door de verwevenheid van functies en doelgroepen op de site, wil het op een harmonieuze manier bijdragen tot vernieuwing van de buurt. Aan de hand van de ontwikkelde visie en scenario's stelt dit masterplan een reeks stedenbouwkundige randvoorwaarden op die het kader vormen voor de toekomstige ontwikkeling van de site.



1. Inrichting van de openbare ruimte: Maximaal behoud van de bestaande structuren en gebouwen op de site + 3 omsloten pleinen opgehangen aan een doorsteek voor zacht verkeer + een groene en aangename publieke doorgang
2. Architectuur: Herinrichting van de bestaande verticale circulaties + functies binnen het bestaande volume + mogelijke nieuwe toevoegingen op dak + integratie in de buurt door uitstralende gebouwen

3. Stedenbouw: bewonersparkeren gecentraliseerd + site gevrijwaard van autoverkeer



Ontwerpend onderzoek: in de loop van deze fase werden verschillende mogelijke uitwerkingen van het bouwblok getoetst. De inplanting van de verschillende partijen werd besproken met het projectteam. Aan de hand van eenvoudige 3D modellen of maquettes kunnen verschillende opties onderzocht worden, ongewenste ontwikkelingen geschrapt en algemene uitgangspunten verfijnd. Er werden een viertal hoofdscenario's geschetst waarvan het meest optimale unaniem gekozen werd door de verschillende partijen.

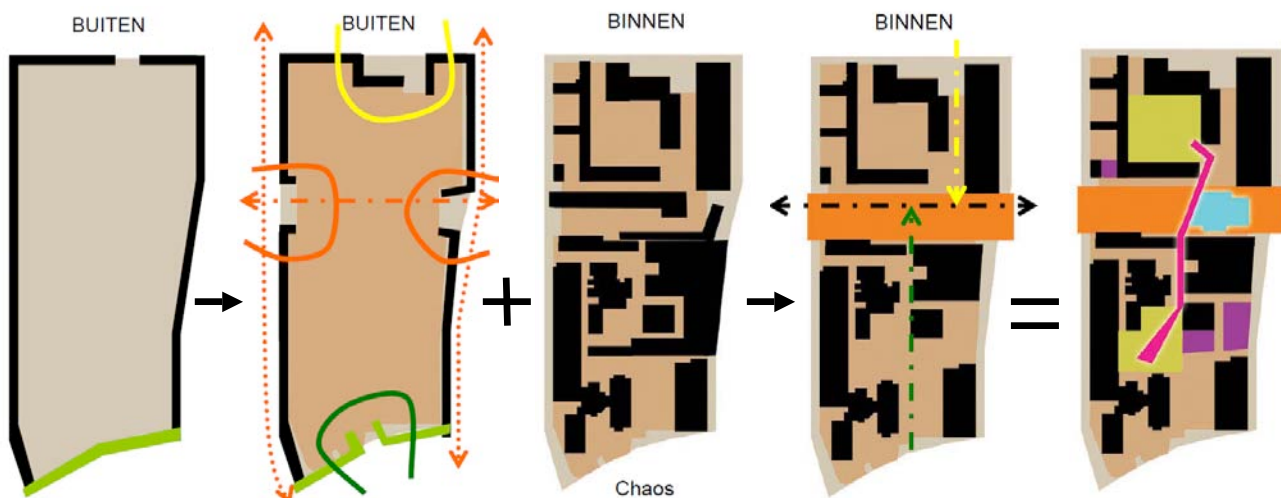
Om deze eerste visie te evalueren worden een **eerste adviesronde** en een **beslissingsmoment** voorzien. Bedoeling is dat de bevoegde actoren tot overeenstemming komen betreffende de voorliggende documenten (verschillende scenario's). De visie en conceptvorming loopt gelijktijdig en maakt impliciet deel uit van de opmaak van het masterplan.

Na een eerste evaluatie wordt een bijsturing doorgevoerd van de visie en wordt het gekozen scenario als **inrichtingsvoorstel** uitgewerkt. Hierbij wordt een **concreet ruimtelijk beeld** ontwikkeld van de site waarbij bestemming, kavelgroottes, ontsluiting, gebouwtypologieën, architecturale verschijningsvorm, circulatieroutes, groenstructuren, inrichting openbare ruimte, materiaalgebruik,... worden bepaald. Inrichtingsvoorstellen en scenario's worden ontwerpmatig uitgewerkt en in detail getoetst, enerzijds op hun fysisch-ruimtelijke kwaliteiten, anderzijds op hun economische impact (ruimtegebruik, bereikbaarheid, faseerbaarheid, uitbreidbaarheid, ...).

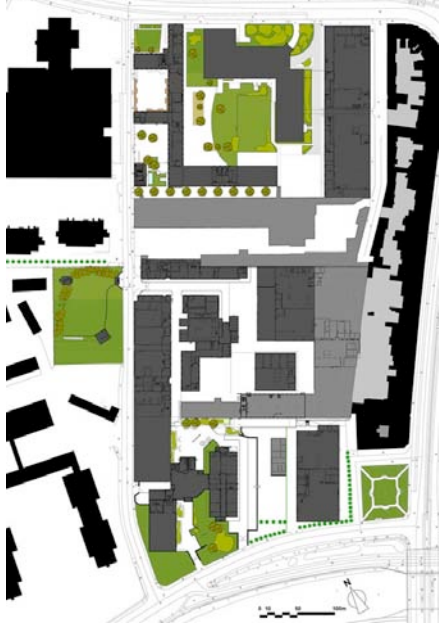
Bijkomend onderzoek fungeert hierbij als input voor het ontwerpproces. Middelen die in deze fase worden ingezet naast de maquette zijn fotocollages, 3D simulaties, simulaties,...

Referentieproject voor methodologie van uitwerking van masterplan: **LEERDORP VIP, scholencampus, Gent (2008)**; herstructurering van een schoolcomplex. ( zie portfolio bij referentieprojecten)

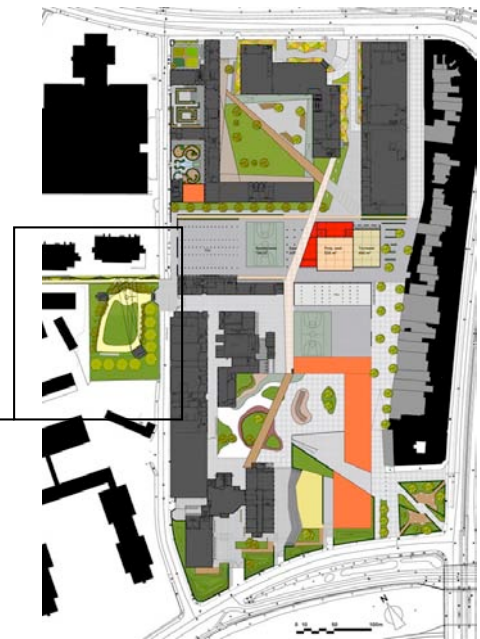
De beoogde reorganisatie van de schoolinstellingen (in verschillende fases) wordt door middel van een aantal duidelijke ingrepen mogelijk gemaakt; ingrepen die aan de hand van een aantal globale concepten werden voorgesteld. Zij geven als resultaat een duidelijke circulatie gebaseerd op een nieuw aan te leggen evenementenplein (met een nieuwbouw). Dit plein deelt het bouwblok in twee zones, elk met een eigen groen hart die door middel van een flexibele constructie zowel verbonden als gescheiden kunnen worden.



Deze concepten werden in de volgende fase (fase 3) ruimtelijk vertaald in een inrichtingsplan waarvan de hoofddoelstelling een kwalitatieve heraanleg van de binnengebieden was. Dit plan stelt ook de integratie voor van het executieoord gelegen naast het projectgebied.



Uit de analyse bleek interessant dat de naastliggende executieoord meegenomen werd in het masterplan.



Aan het einde van de tweede fase is nog een **adviesronde en beslissingsmoment** voorzien met het projectteam.

# **DEEL 3: VISIEPRESENTATIE**



### A. Situering en context

De buurt Zwevegemstraat, Slachthuisstraat en Pluimstraat bevindt zich dichtbij de spoorweg ten zuidwesten van de grote markt en maakt deel uit van één van de invalswegen tot Kortrijk.

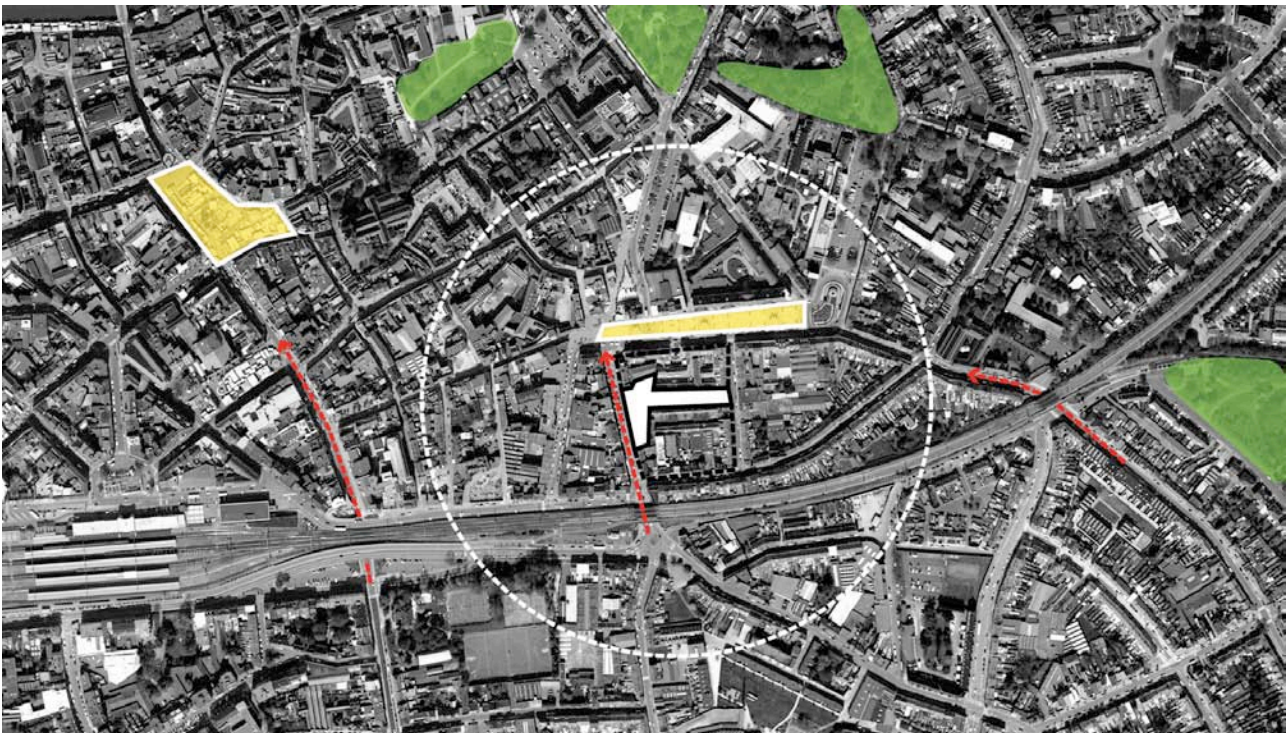
Op iets grotere schaal bevindt zich de Veemarkt dichtbij, een stedelijk plein dat ook dienst doet voor evenementen en aansluiting vindt bij de nieuwe ontwikkelingen van K in Kortrijk. Verder is de grote markt uiteraard nog vermeldenswaardig als publiek plein.

Als we kijken naar de aanwezigheid van publiek groen/parken in de nabije buurt dan blijkt dit vrij afwezig. Op een iets grotere schaal zijn het Astridpark en het Begijnhofpark de belangrijkste publieke parken. Het valt op dat vooral ten zuiden van de grote markt de publieke groenvoorzieningen eerder schaars zijn.

(afb. 1.)

Ondanks de nabije ligging tot het centrum van Kortrijk kent de buurt een heel eigen karakter. Het is een typische woonbuurt uit de 19<sup>e</sup> eeuw met een aantal beluiken. De typische steegjes als toegangen tot deze woonzones zorgt voor een zeer rustig en omsloten gevoel voor een heel aantal woningen. Deze kenmerken maken ook de buurt zeer herkenbaar binnen het stadsweefsel.

(afb. 2.)



1. situering bouwblok binnen Kortrijk



2. specifieke karakter van de beluiken

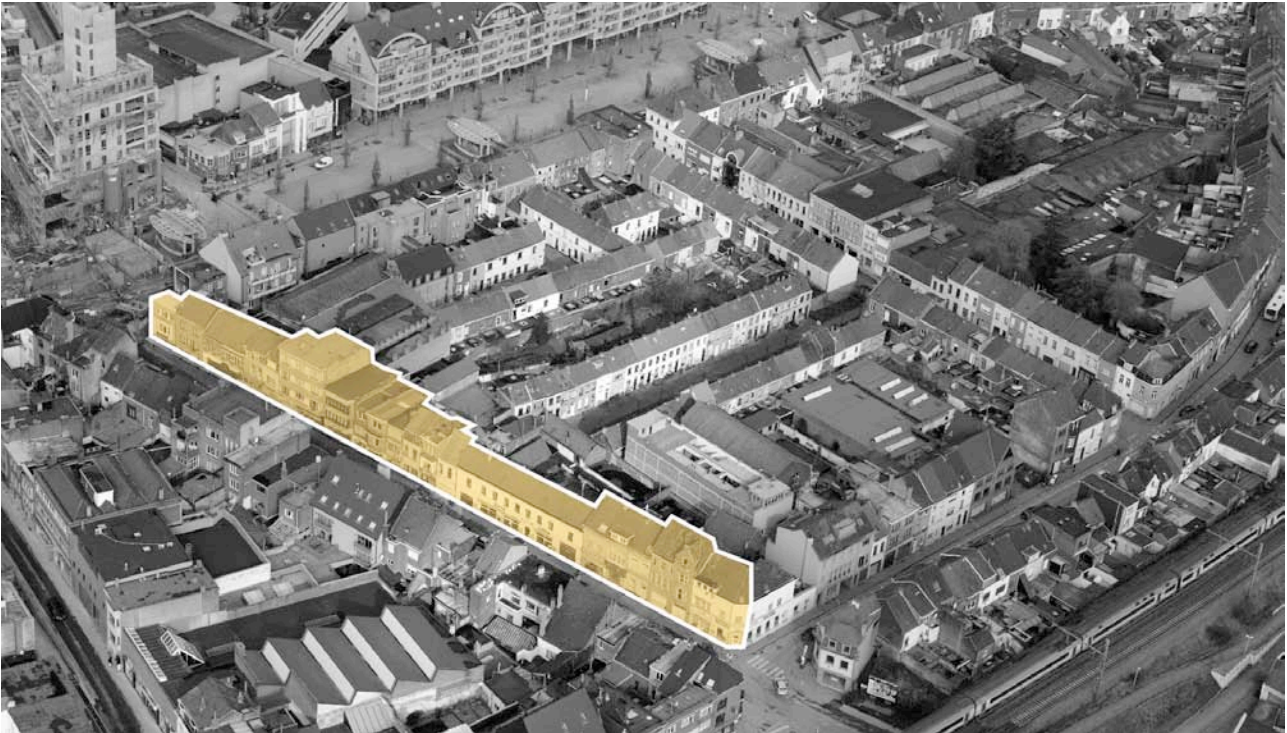
## B. analyse buurt

Het projectgebied strijkt zich uit vanaf de Zwevegemsestraat tot aan de Slachthuisstraat en bevindt zich te midden van een bouwblok.



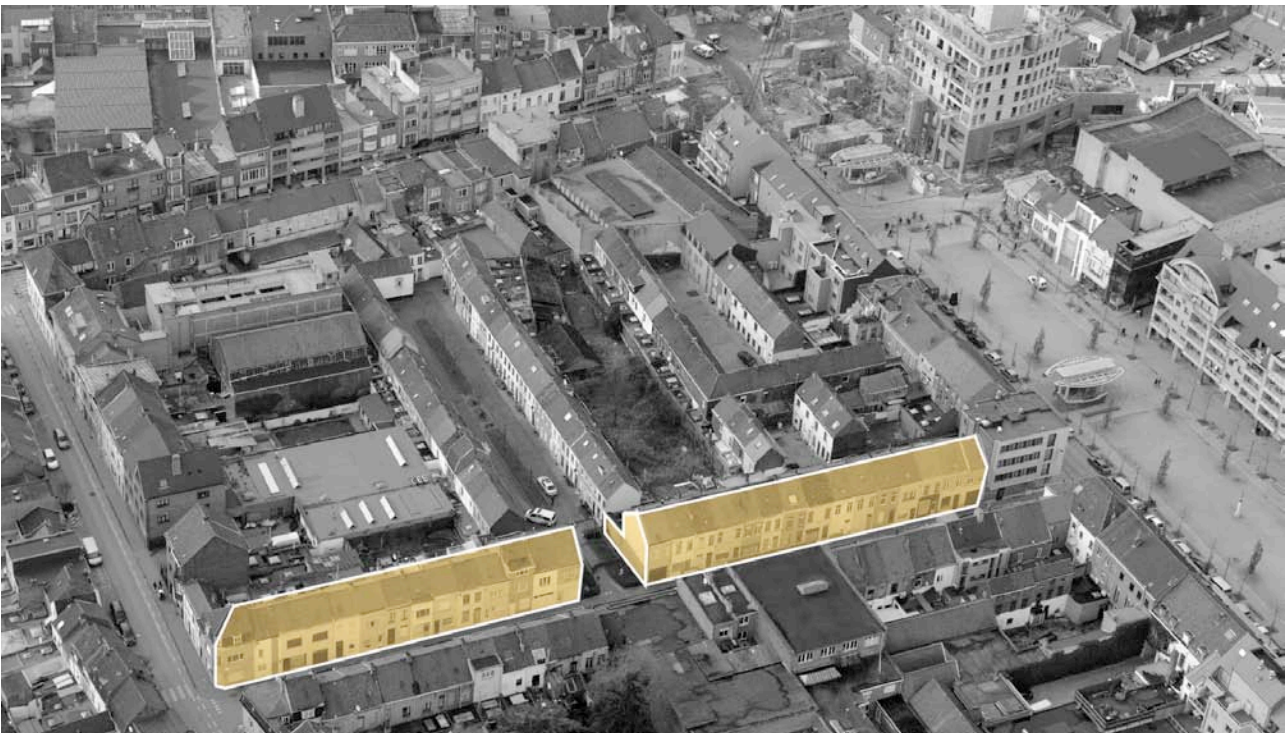
3. aanduiding en situering projectgebied

De **Zwevegensestraat** kenmerkt zich voornamelijk door haar karakter als invalsweg tot Kortrijk samen met de toegang tot de ondergrondse parking. De typologie bestaat voornamelijk uit kleine winkelpanden op het straatniveau met daarboven 2 lagen + zolder voor wonen. De straat ligt er wat verloederd bij en ook de criminaliteit wordt een probleem.

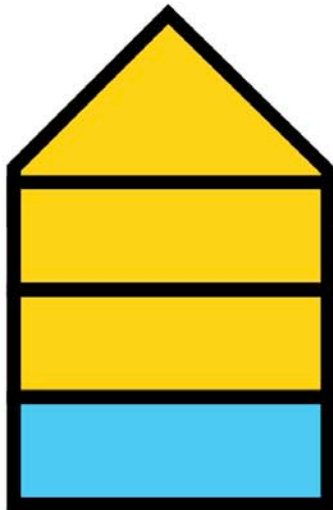


4.

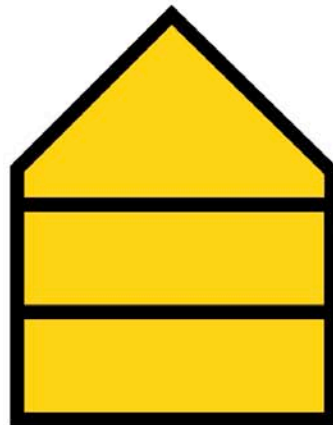
De **Slachthuisstraat** is reeds autoluw en bestaat voornamelijk uit 2 bouwlagen + zolder bestemd voor wonen. Dit bescheiden karakter sluit perfect aan bij de functie en eigenheid van de buurt.



5.

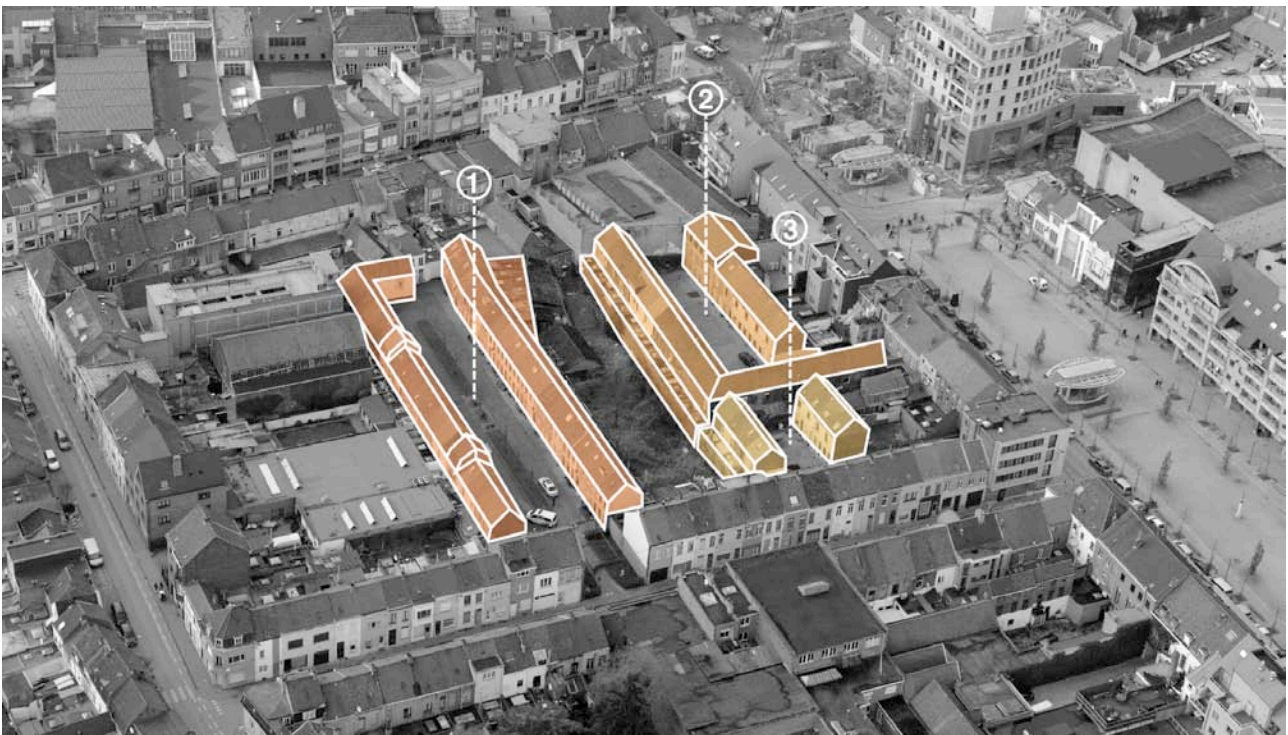


1. typologie Zwevegensestraat



2. Typologie Slachthuisstraat

De binnenzijde van het bouwblok bestaat uit 3 beluiken, die een zeer rustige en omsloten woonbuurt vormen. Ze hebben respectievelijk een toegang via de Slachthuisstraat en de Veemarkt.



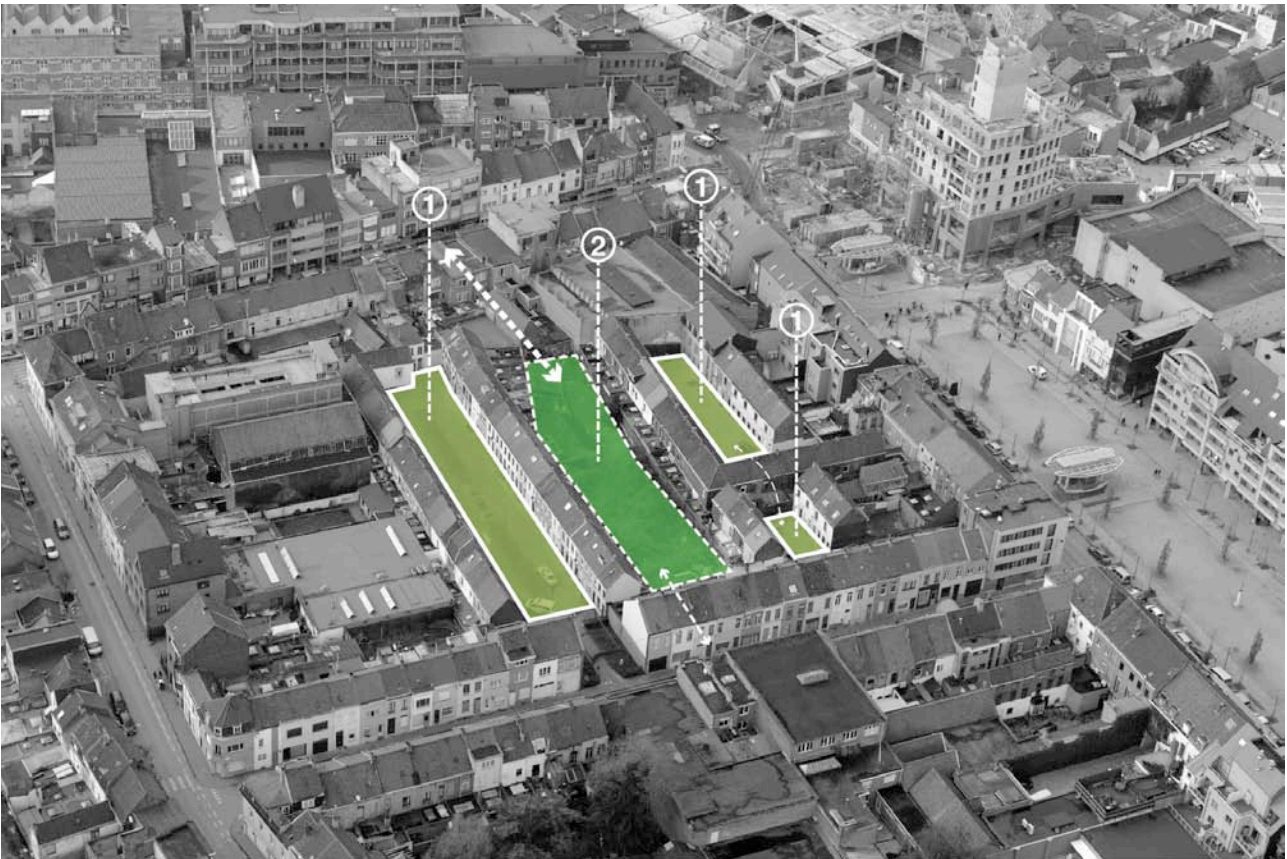
6.

## G. CONCEPTEN

Bij de bestemming van het binnengebied zijn er twee belangrijke uitgangspunten in acht genomen. 1. de situering van de buurt binnen Kortrijk en 2. De eigenheid van de buurt zelf.

Daarom lijkt het ons interessant om enerzijds een link te maken met Kortrijk zelf door het domein van Marluc als een echt publiek park in te richten en anderzijds het omsloten karakter van de beluiken te behouden en te versterken door ze onderling te linken, maar geen directe toegang tot dit publieke park te geven.

**Zo wordt de buurt verankerd in de stad Kortrijk, krijgt de Zwevegemsestraat een nieuwe impuls met een publiek karakter, krijgen de beluiken meer licht en lucht en wordt toch de eigenheid van de buurt behouden en versterkt.**



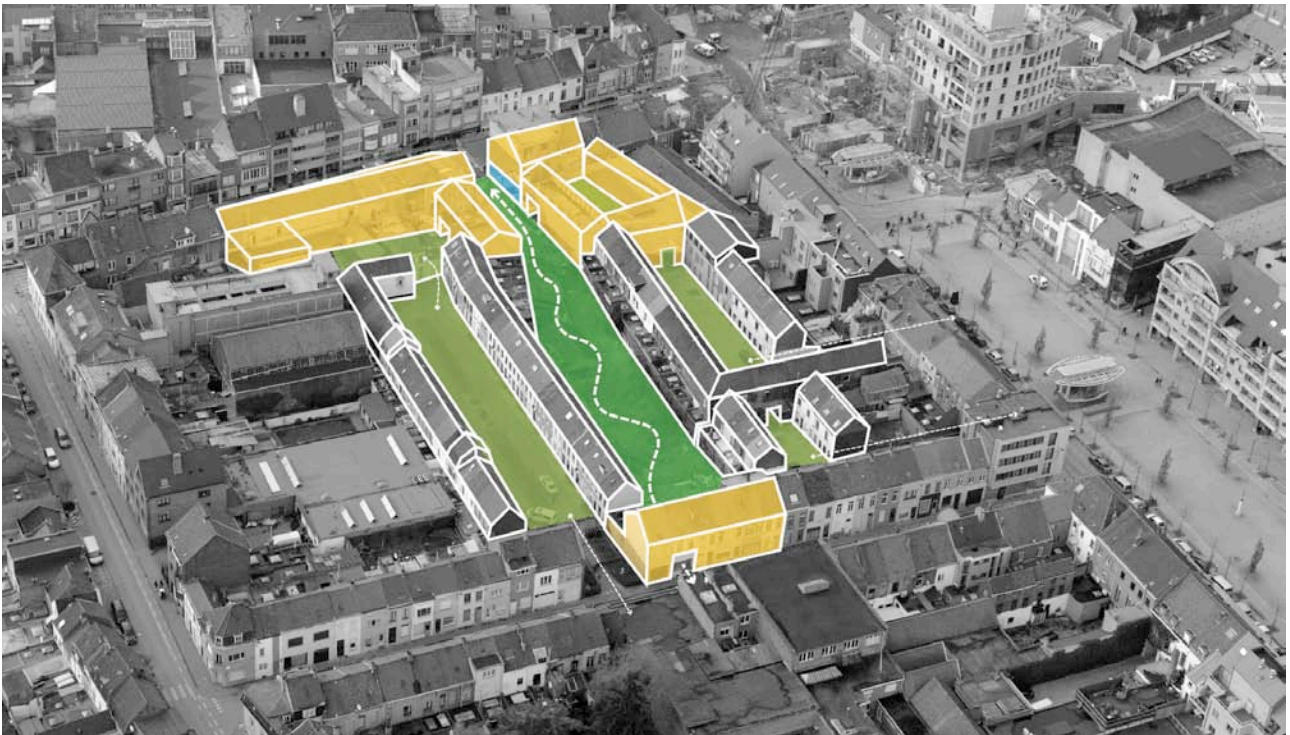
7. groene binnengebieden in het bouwblok, maar met een andere gradient van publiekheid.

Het nieuwe park krijgt een grote toegang via de Zwevegemsestraat en een kleinere doorsteek naar de Slachthuisstraat, zo biedt het park zowel een verblijfsfunctie als een wandel- en fiets doorsteek. Aan de Zwevegemsestraat wordt de bestaande typologie met winkels/publieke functies op het straatniveau doorgetrokken tot aan de toegang van het park.

In het bouwblok ontstaat een tweede, meer privaat parcours dat de verschillende beluiken linkt. Door de typologie van de beluiken verder te zetten (zie toevoegingen geel afb. 8) ontstaan er zo 5 beluiken. Beluik 2 en 3 behouden hun toegang via de Veemarkt, maar onderling wordt er een extra doorsteek mogelijk. Aan de nu confronterende muur van de voormalige cinema wordt een nieuw volume met een doorsteek ingeplant (beluik1) dat zo aansluit op het nieuwe park. Ook aan de overzijde van het park wordt een 2<sup>e</sup> beluiktypologie voorgesteld aansluitend op het bestaande Sint-Janshof. (beluik 4 en 5) Ook hier wordt via beluik 5 een extra doorsteek naar het park gecreëerd. Het karakter en typologie van de Slachthuisstraat wordt behouden en versterkt door de toegang naar het Sint-Janshof iets smaller te maken en de straat in te richten als woonerf zodat hier enkel auto's van bewoners toekomen. Het park krijgt een kleinere doorsteek via de te renoveren huizen.



8. schematisch plan met voorstelling concept



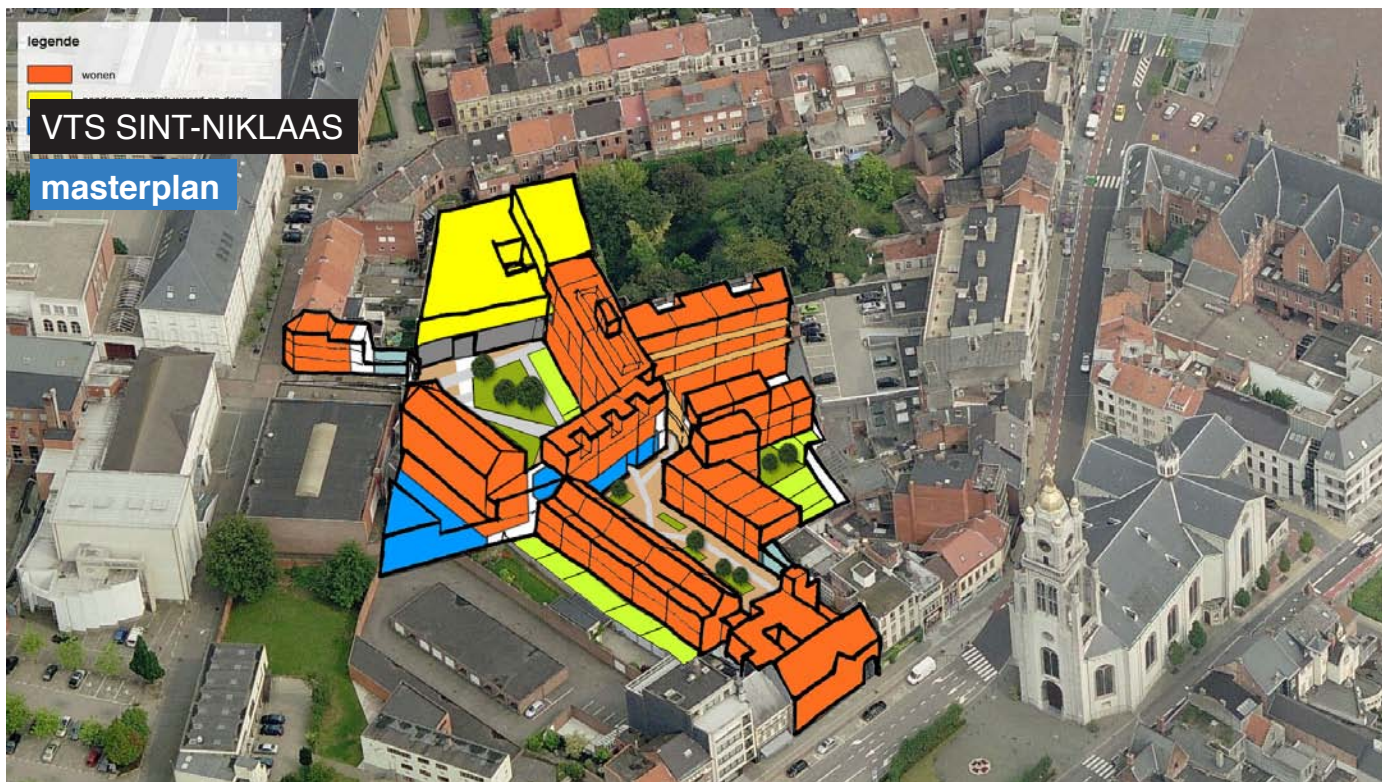
9. volumetrische schets van het voorstel

## Uitbreiding concept tot en met Pluimstraat



10.

In een mogelijk uitgebreidere visie op de buurt tot en met de Pluimstraat, kan het park uitgebreid worden in het volgende bouwblok en zo een aansluiting met de Pluimstraat maken. Ook het parkeerprobleem van de buurt kan opgelost worden door in de aangeduide zone een overgang tussen park en parkeerzone te maken voor buurtparkeren.



### Stedelijke cultuur- en wooncluster

De site van de voormalige vrije technische school is gelegen aan het O.L.V. plein in het hart van de stad. De site heeft een oppervlakte van ca. 6.500 m<sup>2</sup> en wordt gekenmerkt door een schakeling van historisch gegroeide bebouwing (herenhuis, fabriekspand, schooltypologiën) georganiseerd rondom twee binnenpleinen.

Voor het gebied wordt een programmatische mix vooropgesteld die de identiteitsdrager vormt van het gebied: een culturele enclave bestaande uit gediversifieerde woontypologieën, gemeenschapsfuncties (kinderopvang, crèche) en culturele functies (repetitielokalen schouwburg, beeldende kunst, academie woord en dans). De functies worden georganiseerd rondom drie binnenpleinen die verbonden worden met een voetgangersdoorsteek doorheen het gebied. De culturele-en gemeenschapsfuncties maken gebruik van de hoge ruimtes van de bestaande schoolgebouwen en sluiten

aan de functies in de collegestraat. Het wonen sluit aan op het stadscentrum en het O.L.V. plein.



# **DEEL 4: REFERENTIEPROJECTEN**

## H. REFERENTIEPROJECTEN

Wij verwijzen graag naar enkele **referentieprojecten** op verschillende schaalniveau's en binnen verschillende ontwikkelingsdomeinen. De betreffende portfolio's zijn in de bundel toegevoegd.

### RELEVANTE MASTERPLANNEN

- Masterplan VTS Site, Sint Niklaas
- Sint Rochus, Sint Niklaas
- Masterplan Puurs
- Aanleg omgeving gemeentehuis Deerlijk

voor Nero bvba,

Marianne Hofstede  
zaakvoerder-stedenbouwkundige

# SINT ROCHUS

## samen-wonen



### De buitenkamer van het binnengebied

Het woon- en het schoolplein vormen de drager van het inbreidingsproject. De woningen vormen de gevels voor een zacht en een hard plein. Deze publieke ruimtes kunnen de nodige sociale functies voor de bewoners en voor de gehele buurt dragen en plaats geven. Het verplaatsen van het buurthuis naar de oksel van het binnenplein versterkt zijn scharnierfunctie in deze omgeving.

Het binnenplein krijgt een duidelijk bepaalde toegang vanuit de Mercatorstraat. Hier wordt de relatie met de omliggende straten (buurt) verstevigd. De onderdoorgang aan het klooster in de Kleine Hulststraat sluit aan bij het fietsers- en voetgangersnetwerk.

De binnenranden van het gebied worden door een afwisseling van nieuwe woningen en luifels gedefinieerd. Het voormalige schoolgebouw vormt de oostwand van dit zacht plein. Het schoolgebouw zelf wordt omgebouwd tot 10 appartementen met elk een privé buitenruimte; tuintjes of ruime west gerichte terrassen.



planting 🕒

**opdracht:** inbreidingsproject met 12 seniorenwoningen, 18 sociale woningen en een kindercrèche | **opdrachtgever:** Interwaas  
**budget:** 3.469.866€ | **schaal:** 3266m<sup>2</sup> | **status:** afgewerkt | **ligging:** Mercatorstraat, Sint-Niklaas | **partners:** Buro Kromwijk





Dorpshart Puurs

samen-wonen



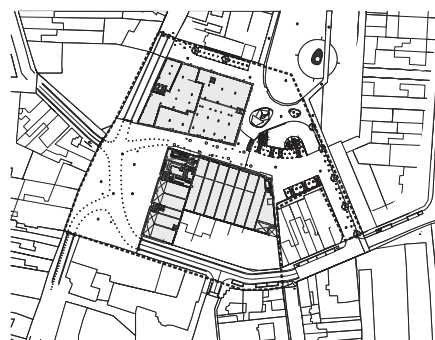
inrichting dorpsplein



nieuwe straat



nieuwe straat vanuit inrit parking



implanting

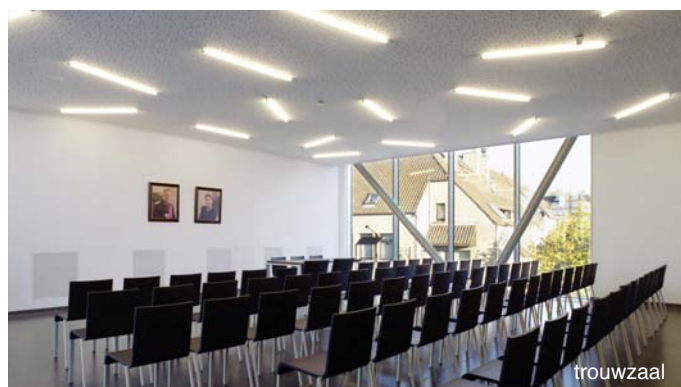
### Wonen in dorpshart Puurs

Het project past in de uitvoering van het RUP 'Dorpshart Hoogstraat' en vormt het gezicht van het nieuw te ontwikkelen centrum van de gemeente. Twee bouwblokken en een nieuw marktplein reorganiseren centrum van Puurs. Beide blokken worden gescheiden en onsloten door een nieuwe straat. Het eerste volume voorziet in 1776m<sup>2</sup> handelruimte, en biedt onderdak aan detailhandel, een bankfiliaal en horeca. Het tweede bouwblok zal over 2967m<sup>2</sup> handelsruimte beschikken, onderverdeeld in een supermarkt en zes duplexshops. Voor de bezoekers van dit commerciële hart van de gemeente is een ruime ondergrondse parking voorzien. Boven op de sokkel met winkels en horeca komen in totaal 43 wooneenheden van uiteenlopende typologie.

Door deze mix van functies en veel aandacht voor de openbare ruimte, vervult het project zijn functie van levendig centrum en dorpshart, zonder de schaal van de omliggende bebouwing uit het oog te verliezen.

## GEMEENTEHUIS DEERLIJK

werken



### Een herkenbare lantaarn

Het nieuwe gemeentehuis is opgevat als een goed functionerend en helder gebouw met uitstraling, ordening en degelijkheid.

Een 'kop'volume, de lantaarn, is gericht op plein en straat als representatief beeld. Aansluitend hierop situeert zich een open publieksgericht gedeelte als schakel naar een vertrouwen uitstralend administratief en bestuurlijk volume in de binnenzone van het diepe en smalle perceel.

Een centrale inkomruimte met de balie bedient een reeks administratieve functies op dit gelijkvloers (lage drempelwaarde). De bestuursruimtes situeren zich op de eerste verdieping met een verhoogde drempelwaarde. De protocollaire ruimtes ,trouwzaal en raadszaal, liggen aan de straatzijde op de eerste en tweede verdieping in het kopvolume. Deze situering zorgt voor een visuele animatie en attractiviteit naar de Harelbekestraat toe.



# DEEL 4: ADMINISTRATIEVE DOCUMENTEN



I. TECHNISCHE BEKWAAMHEID

Op aanvraag kan het onderzoeksteam de nodige diploma's voorleggen.

Opgemaakt te Gent, de 11/10/10

vr Nero bvba  
Marianne Hofstede  
zaakvoerder-stedenbouwkundige

## J. JURIDISCHE SITUATIE

**Op aanvraag kunnen de attesten van RSZ en BTW administratie voorgelegd worden.**

Opgemaakt te Gent, de 11/10/10

vr Nero bvba  
Marianne Hofstede  
zaakvoerder-stedenbouwkundige