

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

MASTERPLAN LEIEBOORDEN

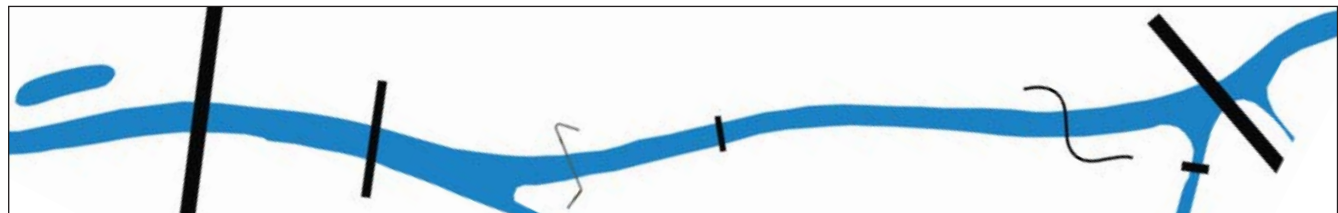
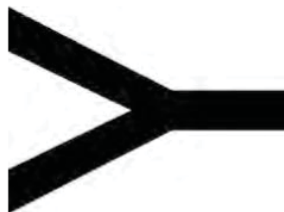
Oorspronkelijke naam document

Ontwikkelingskader Leieboorden Kortrijk

Project

Overleie - Kortrijk

Ontwikkelskader Leieboorden Kortrijk



april 2011, **eindversie**

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Maarten Gheysen
Griet Lannoo

i.s.m.

HUB architecten

Bart Biermans
Frederic Vansteene

Het document werd goedgekeurd door:

het College van Burgemeester en Schepenen in
april 2011.

de Gemeenteraad in mei 2011

Leeswijzer

Met deze nota biedt Kortrijk een ontwikkelingskader aan voor de inrichting van de vacante plekken langs de Leieboorden in het centrum van de stad.

In het eerste deel van de studie worden de globale basisprincipes voor de volledige lengte van de stedelijke Leieboorden uiteengezet.

Deze basisstellingen hebben betrekking op:

- bouwblokken,
- stedelijke schaal,
- randafwerking.

De basisprincipes vormen vervolgens de leidraad om uitspraken te formuleren over de toekomstige inrichting van een aantal specifieke sites. De ruimtelijke opties voor de verschillende sites worden beschreven in het tweede deel van de nota.



The proof of the pudding is in the eating.
Miguel de Cervantes, 1615

Inhoudsopgave

Colofon	2	9. Site Doornstraat	93
Leeswijzer	3	10. Site Vlasmuseum	103
Inleiding	7	11. Site De Kien	111
1. Context	8	12. Site Diksmuidekaai	119
2. Statuut van de studie	9	13. Site Sint-Amandscollege	127
3. Doelstellingen	10		
4. Methodiek	12		
Hoofdstuk 1:			
BASISPRINCIPES	15		
1. Stedenbouwkundige context	16		
2. Ontwerpmatige criteria	28		
3. Bijzondere randvoorwaarde	34		
Hoofdstuk 2:			
TOEPASSING OP SPECIFIEKE SITES	37		
Deelgebieden	38		
1. Richtlijnen voor de ontwikkeling per site	40		
2. Site Minister Liebaertlaan	43		
3. Site Parking Broel	51		
4. Site Heilig Hart	56		
5. Eilandtip	63		
6. Site Havenkaai	71		
7. Site Weide	81		
8. Site Blekerij	85		

Inleiding

1. Context

De kalibreringswerken aan de Leie zijn nagenoeg voltooid. Met uitzondering van de Budabrug en Reepbrug zijn de andere gebieden ofwel afgewerkt ofwel ver gevorderd. Nu het stof stilaan gaat liggen wordt duidelijk welke enorme ontwikkelingsmogelijkheden langs de Leie ontstaan. Elke eigenaar en/of promotor meent in zijn site de plaats bij uitstek te zien om een landmark te bouwen. De hoeveelheid bebouwbare oppervlakte langs de Leie is zo groot dat deze, na invulling met deze promotionele landmarks, de lokale vraag naar wonen ruimschoots overstijgt. Bovendien wenst de stad niet louter te focussen op het wonen, maar een mix van stedelijke functies mogelijk te maken langs het water. De Leieboorden moeten een bruisend stadsdeel worden, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Los van het kwantitatieve probleem stelt zich nog een tweede kwestie, namelijk kwaliteit. In het verleden gebeurden langs de Leie een aantal ontwikkelingen die zeker niet bijdragen tot de algemene beeldkwaliteit van de stad. Het is een evidentie dat, gezien de aandacht en energie die de stad in de herontwikkeling van de Leieoevers heeft gestopt, ook van de private investeerders kwaliteit moet worden geëist.

De kwantitatieve en kwalitatieve probleemstellingen overstijgen het individuele perceel. Zonder globale visie op de invulling van de Leieoevers bestaat er een reëel risico dat een overaanbod wordt geproduceerd dat kwalitatief onvoldoende is. De dubbele probleemstelling is zo groot dat deze niet vanuit de private promotor opgelost raakt en een globaal ontwikkelingskader nodig is.

2. Statuut van de studie

Dit ontwikkelingskader is een **bindend beleidsinstrument** dat ruimtelijke keuzes maakt over de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de bebouwingmogelijkheden langsheen de nieuwe Leie tussen Weide en het Albertpark.

De omvang van het studiegebied en de lange termijn die het ontwikkelingskader bestrijkt laten niet toe dit document als een strakke verordening te hanteren. Het ontwikkelingskader heeft veeleer de bedoeling om bij het ontwikkelen van projecten een bouwenvelophe aan te reiken en te motiveren waarom bepaalde opties mogelijk/niet mogelijk zijn.

De studie verschaft de potentiële projectontwikkelaar/bouwer het kader waarbinnen het bouwproject moet worden uitgewerkt. De ontwerpregels bepalen de limieten uitgaande van een globale visie en leggen kwaliteiten vast, op basis van de lezing van de plek en de potenties van de omgeving. Het instrument rijkt m.a.w. de spelregels aan voor de nieuwe bebouwing langs de Leie.

Deze spelregels zijn niet abstract of complex. Ze stoelen op vrij simpele en degelijke basisprincipes van de stedenbouw:

- bezonning,
- privacy,
- bouwhoogtes,
- open versus gesloten.

Het beleidsinstrument zal de komende jaren door de stadsdiensten worden gehanteerd in aanvulling op het gabarietenplan voor het stadscentrum. Het ontwikkelingskader voor de Leieboorden werd door het College en de Gemeenteraad goedgekeurd in de eerste jaarhelft van 2011.

Het ontwikkelingskader zal in de toekomst, voor een aantal sites, worden geconcretiseerd in een ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP).

De opmaak van deze plannen zal steeds de resultante zijn van een inrichtingsplan dat tot stand komt door de samenwerking tussen de stad en de betrokken projectontwikkelaars.

Het doel van elk RUP is, om naast het te realiseren bouwvolume, eveneens omtrent het bouwprogramma, rechtszekerheid te bieden aan alle betrokken eigenaars.

Dit betreft de sites Weide, Blekerij, Doornstraat, Vlaskaai en Sint-Amands.

3. Doelstellingen

Doel van de studie is te komen tot een evenwichtige invulling van de Leieboorden, dat resulteert in een kwalitatief stadsbeeld op maat van de stad.

Bij het uitwerken van het beleidskader voor de Leieboorden werden drie basisdoelstellingen vooropgesteld.

Doelstelling 1 / Vergroten van het woonaanbod voor jonge gezinnen in de stadskern

Het ontwikkelingskader Leieboorden wil het wonen in de binnenstad bevorderen. Specifiek dient te worden ingezet op het creëren van een groter aanbod aan grondgebonden woningen in de binnenstad. In de nota 'wonen en woningen in Kortrijk', opgemaakt door de directie Stadplanning en -ontwikkeling Stad Kortrijk, wordt het belang van 'een kwalitatieve herbevolking van de stad benadrukt. De stad wordt anders de concentratie van alleenwonenden en eenoudergezinnen...'. Ook de oproep van het tweede woonseminar van de stad Kortrijk is duidelijk: minder appartementen, meer rijwoningen, op maat van een Vlaams jong gezin, de tweeverdieners met of bijna met kinderen, die nu teveel de stad verlaten.

Rijwoningen zijn het perfecte hedendaagse antwoord op de droom van deze vele gezinnen, op zoek naar een eigen eengezinswoning op zijn eigen grond. Meer nog, zoals de nota aangeeft: *'compactheid, energiezuinigheid, flexibiliteit, duurzaamheid en betaalbaarheid, ... op schaal van de steden, vraagt om rijwoningen, ... omdat ze de stedelijke bouwblokken vorm geven. Pleiten voor stedelijke rijwoningen is dus pleiten voor intense meervoudigheid in de stad met de juiste schaal, de schaal van de mens, de schaal van het participerende huishouden.'*

Bij de opmaak van het beoordelingskader Leieboorden wordt elke individuele site gescreend op de potenties voor grondgebonden woningen. Indien met deze woontypologie een volwaardige invulling kan worden bereikt, worden de andere woontypes (bv. appartementen) enkel als uitzondering toegestaan. Deze afweging kadert binnen de woningtypetoets die door de gemeenteraad werd goedgekeurd op 13 september 2010.

Doelstelling 2 /

Streven naar een nieuw stadsdeel op maat van Kortrijk en in verhouding met de Leie.

Het ontwikkelingskader voor de Leieboorden wil de (her)invulling van het stedelijk weefsel onder controle houden door de Leieboorden in verhouding tot de schaal van de rivier verder te uitbouwen. Dit houdt in dat twee bouwmaten, dit zijn de maat van de binnenstad en de maat van de Leie, in concrete bouwprojecten elkaar 'bestuiven' in de realisatie van een nieuw stadsbeeld langs de Leieboorden. Het huidige straatbeeld langs de Leie is de afgelopen decennia aangetast, doordat appartementsgebouwen eender waar zijn neergepoot. Deze zogenaamde 'verappartementisering' zorgt voor een verarming van het historische stadsbeeld. Het evenwichtig straatbeeld, op maat van Kortrijk, gaat verloren. Deze studie wil hiertegen optreden. Het ontwikkelingskader geeft limieten aan en legt criteria op waarbinnen kan worden gebouwd of verbouwd langs de Leie.

Doelstelling 3 /

Realiseren van ruimtelijke kwaliteit en 'A'rchitectuur

De ruimtelijke kwaliteit van een stad wordt bepaald door "structuur", "identiteit" en "belevingswaarde". Deze elementen maken een stad uniek. Een heldere, samenhangende structuur van een gebied draagt er toe bij dat men zich goed kan oriënteren en zich een ruimtelijke voorstelling kan maken van een gebied.

Identiteit mikt op de herkenbare eigenheid van een gebied. In een goed ogende stad onderscheidt een gebied zich zichtbaar van de andere, gelijksoortige stadsdelen.

Met belevingswaarde wordt bedoeld het aanzien, de zichtbare betekenis en de esthetische kwaliteiten van een gebied. De belevingswaarde wordt ondermeer bepaald door:

- de bijzondere expressie van een gebouw of ruimte;
- de architectonische kwaliteit van een bebouwing;
- de vorm van en samenhang binnen de openbare ruimte;
- de inrichting van de (openbare) ruimte;
- variatie in bebouwingsstructuren en plekken;
- beheer en onderhoud van gebouwen en openbare ruimte;
- bijzondere objecten;
- activiteiten.

Op basis van het voorgaande mag geconcludeerd worden dat het niet alleen van belang is veel zorg te besteden aan een heldere, herkenbare en duidelijke stedenbouwkundige opzet, maar dat ook de concrete invulling aandacht behoeft.

Met het ontwikkelingskader Leieboorden wil de stad Kortrijk inzetten op het realiseren van een aantrekkelijke stad, met een kwalitatieve publieke ruimte en smaakvolle eigentijdse architectuur.

4. Methodiek

Het ontwikkelingskader moet een antwoord bieden op een aantal algemene uitgangspunten die centraal staan bij het uitvoeren van hedendaagse stadsvernieuwingprojecten:

- stadsvernieuwing op schaal van de binnenstad,
- aandacht voor het bouwblokherstel,
- aandacht voor de specificiteit van een aantal plekken langs de Leie,
- attractiviteit en leefbaarheid van de Leieboorden vergroten,
- verhogen van de duurzaamheid van het wonen,
- opwaarderen van de Leieboorden als kwalitatieve verblijfsomgeving.

Deze algemene uitgangspunten worden vertaald in een aantal **basisprincipes**, die enerzijds de bestaande invulling van de Leieboorden evalueren en anderzijds het ruimtelijk kader bieden voor de ontwikkeling van de vacante plekken langs de Leie. We noemen deze methodiek de 'dubbele afweging'.

Met de 'dubbele afweging' wordt m.a.w. een geïntegreerd beeld van de Leie nagestreefd. De **stedenbouwkundige context** beschrijft de identiteit van de omgeving. Hieruit worden een aantal ruimtelijke randvoorwaarden gedistilleerd. De **ontwerpmatige criteria** bevatten een aantal ruimtelijke ontwerpregels voor de toekomstige invulling van de plek. **Samen bieden ze een ontwikkelingskader dat rekening houdt met contextelementen en de potenties van de plek.**

In de bundel worden eerst de algemene criteria voor de invulling van de onbebouwde sites langs het water vastgelegd, waarbij een beperkte mate van flexibiliteit wordt ingebouwd (deel 1). Deze criteria worden vertaald in een referentieontwerp per vacante site (deel 2). Dit ontwerp illustreert de specifieke potentiële bouw mogelijkheden van elke site.

De illustratie in de bundel is geen 'passepartout', maatwerk blijft essentieel tijdens het ontwerpproces voor elke individuele plek.

Daarenboven moet er in welbepaalde omstandigheden kunnen worden afgeweken. Het ontwikkelingskader is geen ijzeren wet, maar een ruimtelijk instrument die de stedelijke beleidslijn ondersteunt, motiveert en onderbouwt.

Bij de ontwikkeling van elke site gelden volgende spelregels:

- een ontwikkeling moet bijdragen aan een verbetering van de gehele ontwikkeling van de Leieboorden,
- het project moet minimaal voldoen aan de algemene basisprincipes en kan, omwille van de bijzondere plaatselijke context, specifieke bouw mogelijkheden krijgen.
- het niet kan zijn dat een private ontwikkeling de lusten krijgt en de burens de lasten (lawaaï, schaduw, mobiliteit, ...),
- de bewijslast van het bovenstaande ligt dan ook bij de ontwikkelaar.

Indien van het referentieontwerp (deel 2) wordt afgeweken, dan is het aan de ontwikkelaar om aan te tonen dat het nieuwe project betere kwaliteiten bezit dan dit ontwerp. Hiervoor zal een extra motivatienota moeten worden voorgelegd aan de stad.

De '**afwijgingsregel**' is gestoeld op het **principe van 'evenwichtig ruimtegebruik'**. Dit betekent dat de ontwerpmatige criteria steeds het kader vormen waarbinnen elk project wordt beoordeeld, maar de stad bereid is om in beperkte mate flexibiliteit en ruimtelijke interpretatie toe te laten, echter enkel wanneer het project ook **extra bijdraagt tot het**

creëren van waardevol publiek domein in de binnenstad.

Dit houdt in dat een balans wordt opgemaakt. Deze afweging omvat zowel de beoordeling van de ruimtelijke en architecturale kwaliteiten van het project op zich, als de waarde van het project binnen het integrale beeld voor de Leieboorden. Hierbij komen specifiek de functionele integratie van het project in de omgeving en de meerwaarde voor het publieke domein aan bod.

Indien deze evenwichtoefening aantoont dat het voorliggende bouwproject een duidelijke toevoeging levert tot de kwalitatieve beleving van de stad voor alle inwoners, dan kan een afwijking worden toegestaan. Zo wordt de medewerking in de verdere uitbouw van de 'secret gardens' (zie verder) als zo'n meerwaarde beschouwd.

Het spreekt voor zich dat een bereidheid tot samenwerking tussen de promotor/bouwer en de stad - vanaf de opstart van de ontwerpfasen tot de bouwaanvraag - de slaagkansen vergroot om de onderhandelingen omtrent de afwijking tot een goed einde te brengen.

Hoofdstuk 1:

BASISPRINCIPES

1. Stedenbouwkundige context

Het uitwerken van een ontwikkelingskader voor de Leieboorden is een perceelsoverschrijdende opgave. De 'waterkant' is té strategisch en de percelen té groot om zonder globale visie te bekijken. Het samenspel van de individuele ingrepen zal immers voor lange tijd het gezicht van Kortrijk langsheen het water bepalen.

Om deze reden vertrekt het ontwikkelingskader Leieboorden niet vanuit de individuele kavel maar vanuit een lezing van de stad. Hierbij wordt vertrokken vanuit de globale structuur van de stad: het stedelijk bouwblok. Daar waar grote figuren dit patroon doorkruisen, verschijnen nieuwe ruimten die afwijken van het klassieke patroon. Het zijn de plaatsen ter hoogte van de Leie, N-Z as, de ring ,... De beide structuren maken Kortrijk tot een herkenbaar geheel dat zich onderscheidt van andere stadscentra in Vlaanderen.

Ook de ruimtelijke verschijningsvorm van de Leieboorden wordt bepaald door deze **twee hoofdstructuren**: grote groen- en verkeersassen, de zogenaamde '**draggers voor stedelijkheid**' doorsnijden de verzameling van historisch gegroeide stedelijke '**bouwblokken**' langs het water.

Om deze reden vormt de stedenbouwkundige context de basis voor de ontwikkeling van een integrale visie op de Leieboorden. De visie wordt beschreven in hoofdstuk 1.3 - strategie voor de Leieboorden.

1.1 Bouwblokken

Een eerste bril om naar de stad te kijken is de blik op het bouwblok: "Een essentieel kenmerk van het stedelijk weefsel van de binnenstad ligt in de opbouw met gesloten bouwblokken (aaneengesloten bebouwing)" (gabarietenplan Stad Kortrijk blz. 16).

'Bouwblokken zijn historische bouwstenen van steden. Het bouwblok genereert een sterke spanning tussen buiten en binnen, tussen publiek en privé, en dit ondanks de perceelsgewijze invulling. De rooilijn wordt de grens tussen binnen en buiten. Het binnengebied wordt privé; een vrijplaats is het haast. Het krijgt dan ook dikwijls een chaotische invulling. In de steden werden de oorspronkelijke binnengebieden van bouwblokken meestal opgevuld door fabrieken, beluiken, opslagplaatsen en recenter autostalplaatsen. (De Meulder B., Schreurs J., Cock. A., Notteboom B., Sleutelen aan het Belgische stadslandschap in Oase nr. 52, 1999, pg. 95).

De historische binnenstad van Kortrijk is, zoals veel steden, opgebouwd uit bouwblokken. Op kaartmateriaal uit de 17de eeuw is deze bouwblokstructuur reeds duidelijk te herkennen. Ondanks de vele uitbreidingen, aantastingen, transformaties is het bouwblok heden ten dage nog steeds de bouwsteen van de stadskern van Kortrijk.

Het herstel van het stedelijk bouwblok is dan ook reeds lang een manier om de stad op te bouwen.

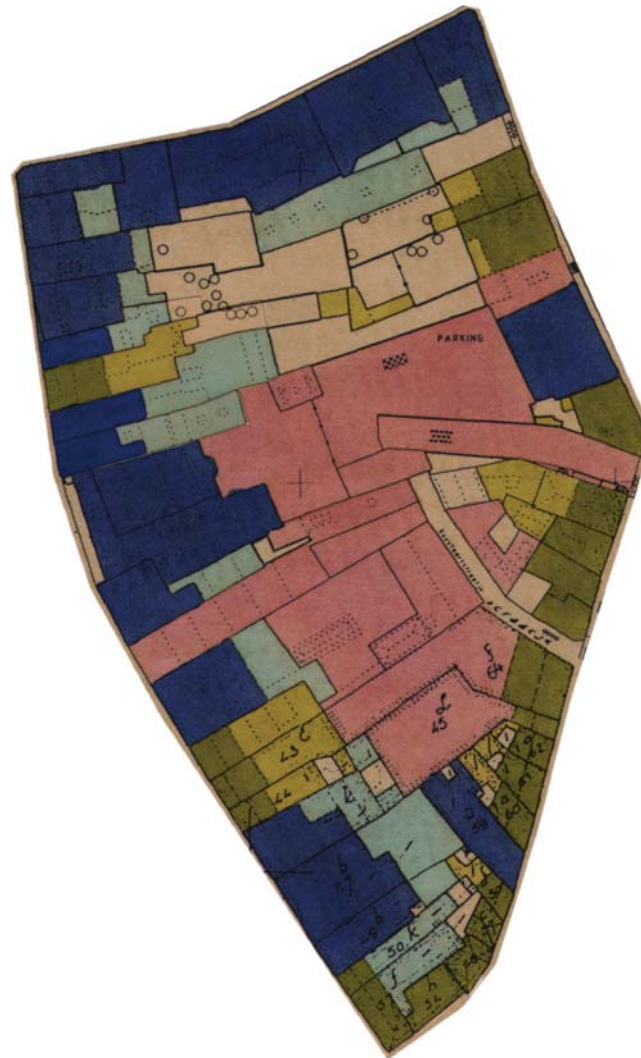
Het gabarietenplan uit 1999 is in die zin exemplarisch. Het plan vertrekt vanuit het bouwblok en is er volledig op gericht om het bouwblok als entiteit te versterken.

Zoals wordt aangegeven in het gabarietenplan, hebben bouwblokken een aantal onmiskenbare voordelen:

- Het duidelijk publiek-private onderscheid zorgt voor een sterke stedelijke figuur.
- Bouwblokken geven een stad structuur en herkenbaarheid.
- Bouwblokken (vanaf een zekere omvang en met een goede oriëntatie) bezitten hoge woonkwaliteiten.
- Bouwblokken geven de mogelijkheid om grondgebonden wonen te organiseren met voldoende densiteit en kwaliteit.



Kortrijk 1658, Sanderius. De bouwblokstructuur is op deze afbeelding duidelijk waarneembaar.



Analyse van bestaande typologieën op bouwblokniveau uit het gabarietenplan van de stad Kortrijk: aanduiding van de bouwblokken langs de Leie.

De potentie van bouwblokken wordt ook binnen het Masterplan Overleie (2011) als kwaliteit bevestigd en vormt in de uitgewerkte visie een belangrijke bouwsteen. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan het concept van de verruiming van de 'doorwaadbaarheid' van overmaatse bouwblokken en het creëren van kwalitatieve publieke ruimte.

Zowel het gabarietenplan als het Masterplan Overleie vermelden een aantal gebieden in de stad die aan het bouwblokstramien 'ontsnappen'. Het gaat om de gebieden die:

- ofwel nooit bebouwd zijn geweest,
- ofwel ingenomen zijn door grotere complexen als grote bedrijfspanden, ziekenhuizen en scholen,
- ofwel (deels) vrijgekomen zijn na afbraak van bestaande bebouwing.

Omwille van de verbreding van de Leie zijn langs de Leieboorden een heel pak bouwblokken deels of volledig verdwenen. Herinvulling van deze zones biedt mogelijkheden om extra kwaliteiten in de stad te brengen.

1.2 Dragere voor stedelijkheid

Een tweede wijze om Kortrijk te lezen is door zijn grote stedelijke dragere te herkennen in de structuur van de stad; dit zijn noord-zuid as, twee groenstructuren, de Leie en de kleine ring. Deze structuren werden o.a. beschreven in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk en de workshop Buda-eiland (context workshop - zie illustratie hieronder).

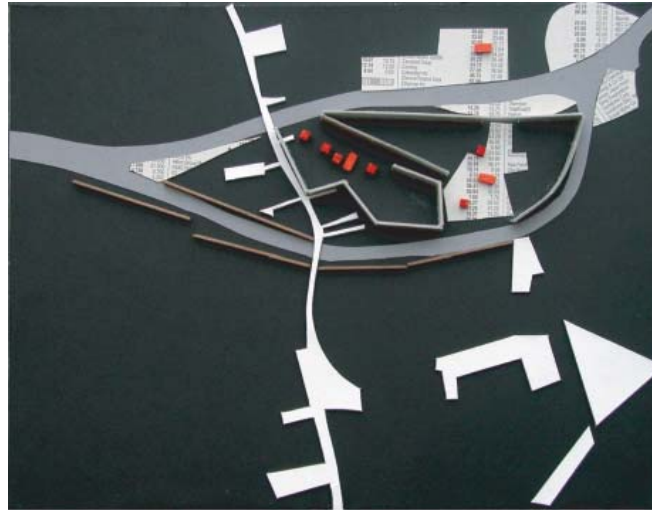
In Kortrijk zijn volgende structuren te onderscheiden:

- De noord-zuid as is een structuur op stedelijk niveau die alle formele plekken (stadhuis, schouwburg, Grote Markt, ...) van de stad aan elkaar rijgt.
- Aan de oostzijde van de binnenstad is een latent grootschalig groensysteem aanwezig. De sportvoorzieningen van het St. Amandscollege, Buda-Beach, Damparking, het Plein, de Groeningepoort en Groeningelaan behoren tot deze structuur. Door middel van enkele eenvoudige ingrepen kunnen deze plaatsen worden aaneengeregend tot één geheel. Hierdoor ontstaat een groter geheel van parken wat de kwaliteit van het stedelijk weefsel positief beïnvloedt.
- Een tweede latent groensysteem in de binnenstad van Kortrijk zijn de Secret Gardens. Deze Secret Gardens zijn veeleer geïsoleerde en niet prominent aanwezige groene plaatsen. Tot de Secret Gardens behoren: Begijnhofpark, tuin van hotel Messeyne, tuin Broelmuseum, tuin Tacktoeren, kloostertuin Sint-Janshospitaal.
- Dwars op deze noord-zuid verbindingen stroomt de Leie. Tussen beide armen is een duidelijk onderscheid te merken. De noordelijke Leie heeft het karakter van een druk bevaren scheepvaartroute, de zuidelijke as is een stille rivierarm in het stadscentrum met toeristisch recreatieve mogelijkheden.

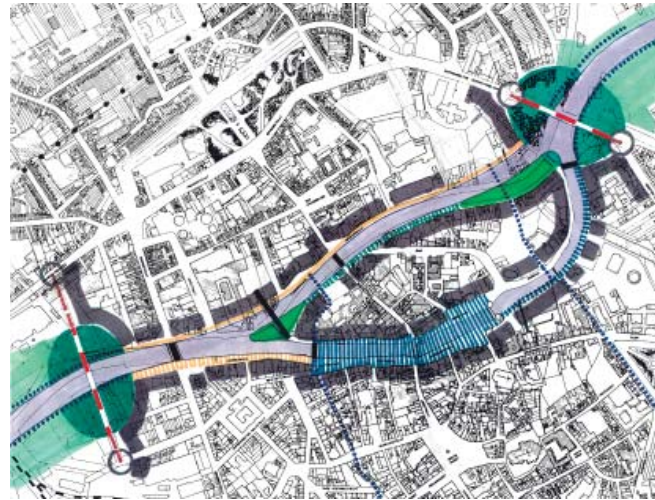
- De Ring is de laatste structuur die de binnenstad van Kortrijk kenmerkt. Dit element maakt deel uit van het open stadsmodel, een visie die werd aangedragen door Secchi n.a.v. de wedstrijd rond Hoog-Kortrijk. Deze keuze houdt in dat de centrumfuncties niet alleen binnen de stadsring te vinden zijn, maar ook daarbuiten. Bijgevolg mag de stadsring de binnenstad niet opsluiten in een concentrische structuur. De vele kruisende bewegingen, zowel door auto's als voetgangers en fietsers, vragen om openbare ruimte die deze dwarsbewegingen toelaat. Het model bepaalt m.a.w. de inrichting van de binnenring, waarbij ieder segment een specifieke inrichting kreeg/krijgt naargelang de functie in de binnenstad.

Het ontwikkelingskader Leieboorden wordt grotendeels bepaald door de structuur van de Leie. De recente verbredingswerken hebben een nieuwe bedding gegeven aan de noordelijke Leiearm. Als gevolg hiervan werd het publieke domein heraangelegd met één zelfde vormgeving van ringbrug tot ringbrug. Er werd bijkomend kwalitatief openbaar domein gecreëerd op restgronden langs het water. Daar waar de Ring de Leie kruist, worden deze knooppunten opgeladen met een publiek programma, namelijk groenzones (o.a. Albertpark, Leieboorden aan Kortrijk Weide en Blekerij) die de Leie met de stad verknopen. Gekoppeld aan de Leiewerken kreeg Kortrijk ook zeven nieuwe bruggen, waarvan er vijf reeds zijn gebouwd. Deze bruggen met hun nieuwe bruggenhoofden geven een extra dimensie aan de Leieboorden.

Nieuwe bouwprojecten langs de Leie moeten met deze vernieuwde structuur rekening houden.



Schema voor het Buda-eiland, workshop KU Leuven 2002, met aanduiding van de noord-zuid-as, de zogenaamde 'paperclip' (aanduiding van de bouwranden op het eiland) en het grootschalig groensysteem doorheen de binnenstad (sportvelden St. Amandscollege, Buda-Beach, Damparking, het Plein, de Groeningepoort en Groeningelaan).



Algemene stedenbouwkundige uitgangspunten voor de doortocht van de Leie in Kortrijk, Leiedal 1993.



Gewenste ruimtelijke structuur voor de binnenstad van Kortrijk, richtinggevend deel GRS Kortrijk, goedgekeurd door de Deputatie op 27 april 2007.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stippelt de ruimtelijke toekomst uit voor de stad Kortrijk. Daarin wordt gestreefd naar een duurzame en kwalitatieve omgeving voor wonen, werken en ontspanning.



Schema van Kortrijk nav de workshop Buda-eiland met aanduiding van de N-Z as, een netwerk van Secret Gardens en een verbinding van grote open ruimtes aan de oostzijde, OSA+ & Leiedal, 2002.

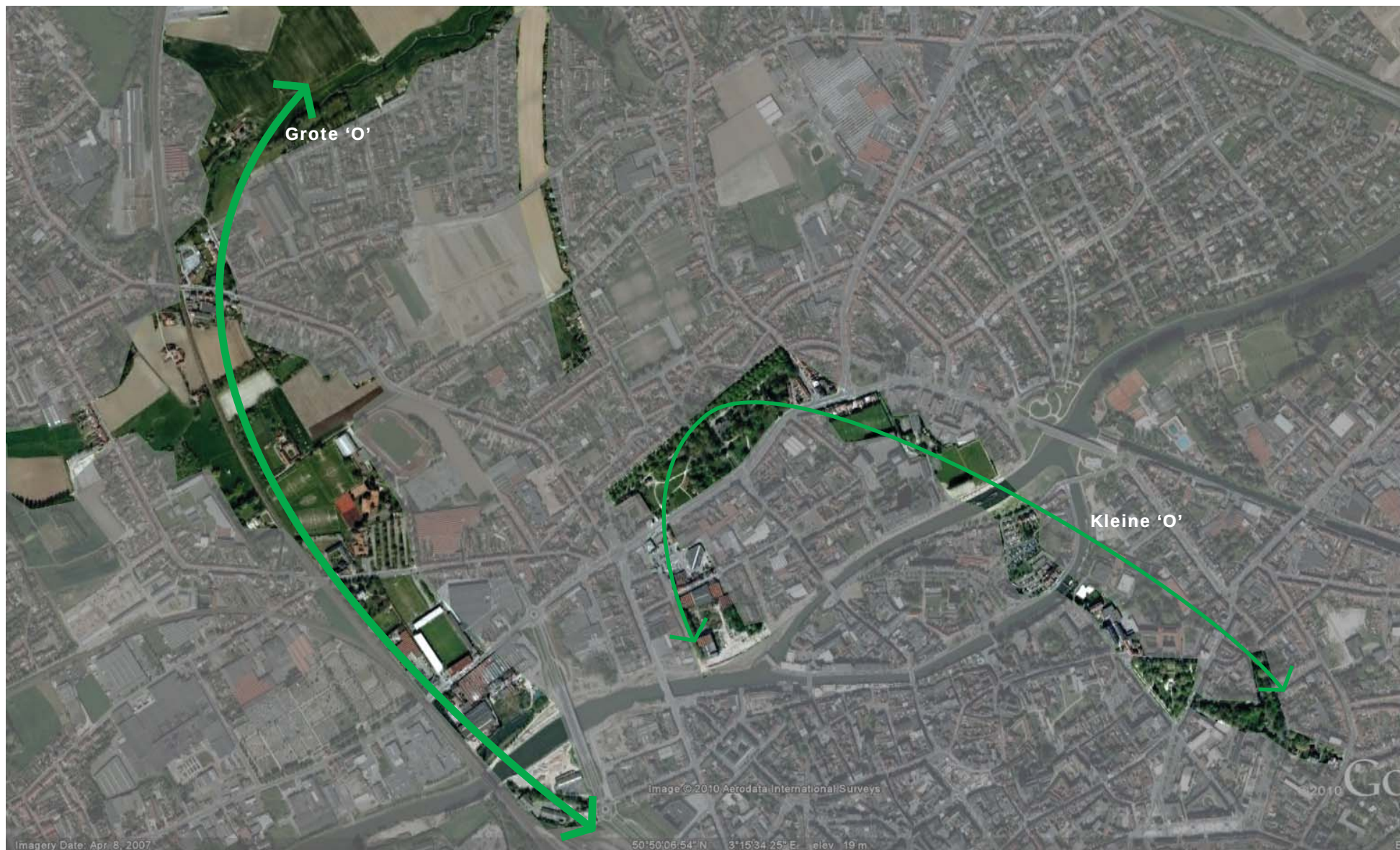
De workshop maakt deel uit van het project Buda-eiland dat het stadscentrum tussen de twee Leiearmen wil uitbouwen tot een 'centrum voor kunsten' voor stad en regio. Het eiland, dat zijn huidige vorm kreeg door het dempen van een oude Leiebocht, wil een nieuwe identiteit krijgen door enerzijds aandacht te besteden aan de culturele dimensie en anderzijds door er een stedenbouwkundig verhaal aan vast te hangen. Zo wil de stad het contact met het water herstellen langs de oude Leie-oever, nieuwe groene ruimtes creëren langs de Leie, een nieuw netwerk ontwikkelen van publieke ruimtes tussen de culturele infrastructuur (onder meer door een parcours langs de Secret Gardens, dit zijn de zogenaamde verborgten tuinen op het Buda-eiland) en de bouw van nieuwe voetgangers- en fietsersbruggen.



Schema voor de Binnenring nav de studie over het ruimtelijk streefbeeld binnenstadsring Kortrijk - de uitgangspunten, maxwan, 2002. Aan het harde verkeerssysteem worden een aantal groene (bestaande en nieuwe) ruimtes gekoppeld, zoals het Albertpark en de Groeningelaan.



Huidige structuur van het stadscentrum van Kortrijk: de Leie doorkruist de historische binnenstad opgebouwd uit een patroon van stedelijk bouwblokken. Dwars over de Leie is het nieuwe bruggensysteem reeds leesbaar.



Ook twee groensystemen kruisen de Leie: het zijn de zogenaamde grote 'O', dat een aantal groene ruimten aan de rand van de stad met elkaar verbindt, en de kleine 'O' in het stadscentrum, die bestaande parkjes en potentiële groenzones aan elkaar linkt. Dit groensysteem werd naar voor gebracht in de masterplan Overleie.

1.3 Strategie voor de Leieboorden 'Verbinden en Omzomen'

Uitgaande van de twee grote basisstructuren kan een algemene strategie voor de afwerking van de Leieboorden worden geformuleerd, namelijk **'verbinden en omzomen'**.

'Verbinden' wordt gelinkt aan de dragers voor stedelijkheid, 'omzomen' vervolledigt het verhaal van de stedelijke bouwblokken.

Concreet vertaalt deze integrale strategie zich in een diverse invulling van de vacante sites langs de Leie al naargelang de ligging binnen de morfologische structuur van de stad.

De diversiteit langs de Leie wordt m.a.w. bepaald door de bestaande bouwranden langs het water.
Afhankelijk van de plaats langsheen de Leie onderscheiden we verschillende soorten invullingen.

1 / Herstel van het historische bouwblokpatroon

Centraal in de stad, tussen de twee ringbruggen, worden de Leieboorden voor grote delen gekenmerkt door een harde duidelijke bouwrand. Deze rand wordt bepaald door het historisch patroon van de stad; het stedelijk weefsel van bouwblokken. Deze bouwblokken zijn duidelijke en heldere figuren, kennen een rijke traditie en zijn sterke componenten van het stedelijk weefsel.

Nieuwe projecten die zich in dit historisch patroon inschrijven, dienen de kenmerken die inherent zijn aan het bouwblok te respecteren. Gabariet, materiaalgebruik, functies, buitenruimtes sluiten aan op en vervolledigen het bestaande weefsel. Met dit principe wordt het stratenpatroon afgewerkt of 'omzoomd' en wordt de historische structuur van de binnenstad hersteld.

2 / Adem geven aan de stad door middel van 'doorwaadbaarheid'

Naast de duidelijk afgebakende randen vinden we langsheen de Leie hier en daar **poreuze wanden** terug. Het zijn restanten van oude bedrijfs- of winkelsites die o.a. met de verbreding van de Leie hun functie hebben verloren.

Sommige van deze gebieden sluiten aan op de twee grote (groen)systemen op stadsniveau: de grote 'O' en kleine 'O' (zie illustratie hiervoor). De kiemen van deze structuur zijn te vinden in de plannen van de workshop Buda (Bruno De Meulder) en het masterplan Overleie (HuB-architecten). **Bij (her-)ontwikkeling van deze locaties is het vergroten/het creëren van het doorwaadbare karakter van deze sites van belang.** Veeleer dan het letterlijk kopiëren van het klassieke systeem

van het bouwblok, worden deze plekken ontwikkeld tot **nieuwe stedelijke woonomgevingen, waarbij door middel van de invulling linken worden gecreëerd tussen de bestaande groene ruimtes in de stad**. Het gesloten bouwblokpatroon transformeert hierdoor in een ensemble van diverse kleinere bouwvelden, die mogelijkheden biedt voor hedendaagse woontypes.

In tegenstelling tot het klassieke bouwblok waar de grens publiek/privaat heel duidelijk is, speelt 'doorwaadbaarheid' een cruciale rol in de organisatie van dergelijk gebied. Hierbij is de schaal van elk woningproject binnen het ensemble bepalend voor de bouwhoogte en het gebruik van de (semi-)publieke/ (semi-)private buitenruimte. Beheersmatig dient dit onderscheid uiteraard duidelijk te zijn.

De nieuwe publieke ruimte zal de trage verbindingen tussen de grote groene structuren op stedelijk niveau vervolledigen, zoals het Astridpark en de Secret Gardens. Dit is de hedendaagse interpretatie van het bouwblok. Een voorbeeld hiervan is het project 'Leieboorden' van Bob van Reeth, gelegen langs de oude Leiearm.

3 / Uitzonderingen op specifieke plekken

Op welbepaalde plaatsen (en er zijn er niet zoveel) heeft het klassieke bouwblok geen zin omdat de **omgevingsfactoren er te afwijkend** zijn. Hier domineren meestal de grote dragers. Ze komen samen en doorbreken het klassieke stadsbeeld. Het zijn in het bijzonder Sint-Amands en de zone ten westen van de westelijke ringbrug.

Op deze welbepaalde plekken domineert het groene karakter van de Leie en kan via een uitzondering worden ingespeeld op de context.

Hier wordt het bouwblok niet toegepast, maar wordt nagedacht over een andere stedelijke invulling die de verbindende rol van de Leie ondersteunt.

Langs de Leie worden in deel II voor twaalf concrete sites de ontwikkelingsmogelijkheden bepaald op basis van deze algemene strategie:

Invulling 1:
Herstel van het historische bouwblokpatroon

Invulling 2:
**Adem geven aan de stad door middel van
'doorwaadbaarheid'**

Invulling 3:
Uitzonderingen op specifieke plekken

Het betreft volgende sites:

Site	Strategie
1. Minister Liebaertlaan	invulling 1
2. Broelparking	invulling 2
3. Heilig Hart	invulling 1
4. Eilandtip	invulling 1
5. Havenkaai	invulling 1
6. Weide	invulling 3
7. Blekerij	invulling 3
8. Doornstraat	invulling 1
9. Vlasmuseum	invulling 2
10. De Kien	invulling 2
11. Diksmuidekaai	invulling 1
12. Sint-Amands	invulling 3

2. Ontwerpmatige criteria

De ambitie van de stad Kortrijk voor de omgeving van de Leieboorden is geen verhaal van 'groot'stedelijkheid.

Vanuit de beleids optie om de stad opnieuw aantrekkelijk te maken voor het jonge Vlaamse gezin wordt **programmatorisch** de kaart getrokken voor **wonen**, aangevuld met een flexibele invulling met functies, inherent aan een binnenstad (zoals een dokterspraktijk, een verzekeringskantoor, een buurtwinkel, een woon- en zorgcentrum, een kunstgalerij, ...).

Het verhogen van de woondensiteit in de vorm van appartementsbouw die de randen van de Leie afbouwt, lijkt de meest evidente invulling voor elk stedelijk project langs de Leie. Deze invulling biedt echter geen gepast antwoord op de vraag om de komende decennia een nieuw aanbod aan stadswoningen te creëren in functie van jonge tweeverdieners op zoek naar een kwalitatieve woning in een dynamische stedelijke omgeving.

Grondgebonden wonen wordt als preferentiële typologie gehanteerd. De ruimtelijke vertaling van deze beleidskeuze omtrent 'hedendaags wonen in de stad Kortrijk' is het **bouwblok**, dat de meeste garanties biedt voor de realisatie van rijwoningen.

Om de bovenstaande ambitie waar te maken worden bij de ontwikkeling van de Leieboorden onderstaande **algemene regels** gehanteerd:

- zoveel mogelijk het bouwblok herstellen
- landmarks op plekken die teveel afwijken van het klassieke bouwblokstructuur

Deze twee regels worden hierna verder verfijnd in **concrete ontwerpregels**.

1 / Zoveel mogelijk het bouwblok herstellen

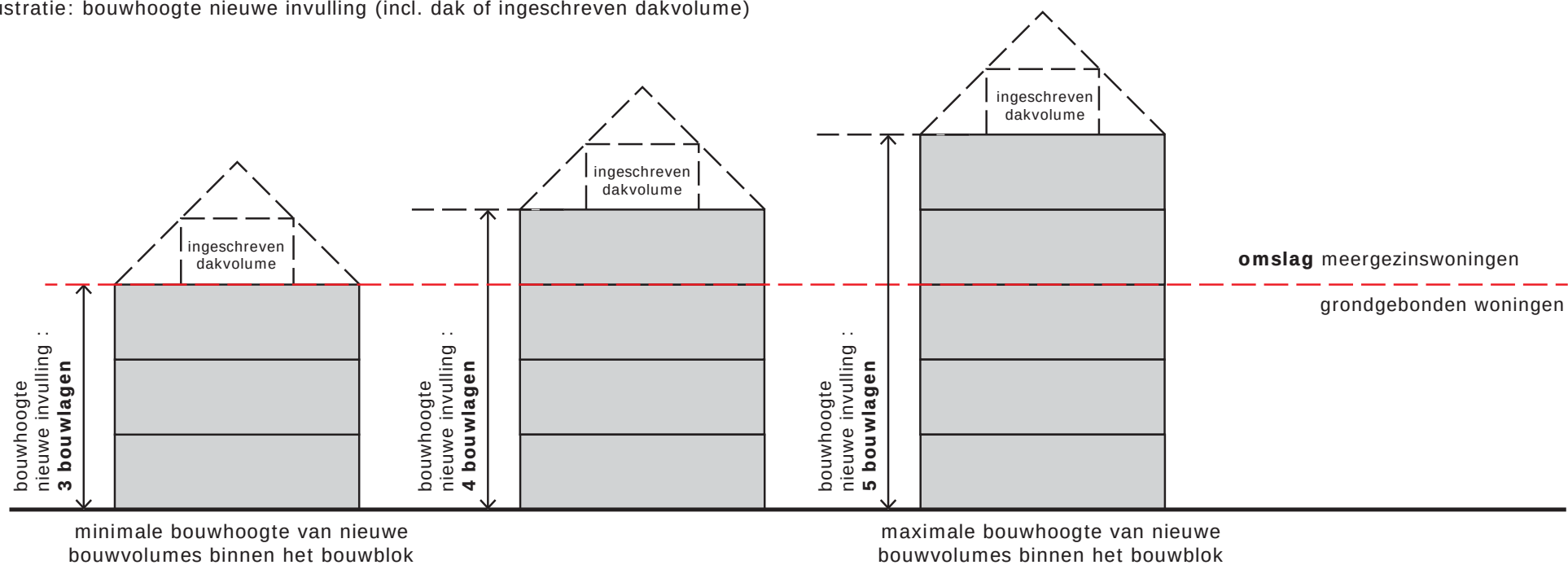
Historische structuur: drager van het plan

Het ontwikkelingskader Leieboorden is erop gericht om zoveel als mogelijk de bestaande onderliggende structuur van de stad te behouden en te versterken. Concreet betekent dit dat het bestaande patroon van bouwblokken de norm is voor nieuwe invullingen. Hiermee bouwt de stad verder op de visie die reeds is aangezet in het gabarietenplan van Kortrijk.

Dit leidt tot onderstaande ontwerpregels:

- **Bouwhoogte nieuwe invulling:** algemeen is eenzelfde bouwhoogte als (het gemiddelde van) de aangrenzende bouwvolumes van toepassing. Drie/vijf bouwlagen worden als minimale/ maximale bouwhoogtes langs de Leieboorden aangenomen. Een bouwhoogte van bv. 4 bouwlagen wordt als volgt gedefinieerd: dit zijn 4 volwaardige bouwlagen plus een willekeurige dakvorm (een plat dak of een hellend dak of het ingeschreven dakvolume). Als richtcijfer voor de bouwhoogte voor bouwlagen geldt 4m op het gelijkvloers, 3m voor de verdiepingen.
- **Voorbouwlijn:** maximale bebouwing op de rooilijn, d.i. min 75% van de totale voorbouwlijn.
- **Stratenpatroon:** Het historisch gegroeide stratenpatroon vormt het basisweefsel van de ontwikkelingen. Indien een nieuw stedelijk weefsel wordt gemaakt op een onbebouwde site, dan dienen de nieuwe straten zoveel mogelijk aan te sluiten op het bestaande stratenpatroon. Trage verbindingen vervolledigen het netwerk van wandel- en fietspaden op de grote groensystemen. Het bouwproject moet zodanig worden ontworpen dat een invulling met een hedendaagse bouwblokstructuur mogelijk is. Op deze manier wordt op een logische en leesbare manier aansluiting gemaakt op de historische structuur van de binnenstad.

Illustratie: bouwhoogte nieuwe invulling (incl. dak of ingeschreven dakvolume)



Bouwblok: maat voor grondgebonden wonen

In de omgeving van de Leie bevinden zich verschillende bouwblokken. Maatgevend voor de verdere invulling/nieuwe invulling van deze bouwblokken is de dimensionering. De grootte van het bouwblok bepaalt immers de randvoorwaarden voor de toekomstige bebouwing. Zo zijn oriëntatie en inkijk determinerend voor hoe hoog/hoe diep de individuele bouwvolumes van een bouwblok kunnen/mogen zijn.

De grootte van het bouwblok en de invulling van de bebouwing hebben ook gevolgen voor de bruikbaarheid van de interne buitenruimte. Een kleine interne buitenruimte zal sneller aanleiding geven tot een collectief (of publiek of privaat) gebruik ervan. Een ruime buitenruimte geeft de mogelijkheid om private tuinen te voorzien. Een overgedimensioneerde interne buitenruimte biedt de plaats voor bijkomende bebouwing, indien een ontsluiting van het binnengebied vanaf het openbaar domein mogelijk is. Een zeer groot binnengebied laat in sommige gevallen zelfs een nieuwe invulling met woningen toe.

Dit leidt tot onderstaande ontwerpregels:

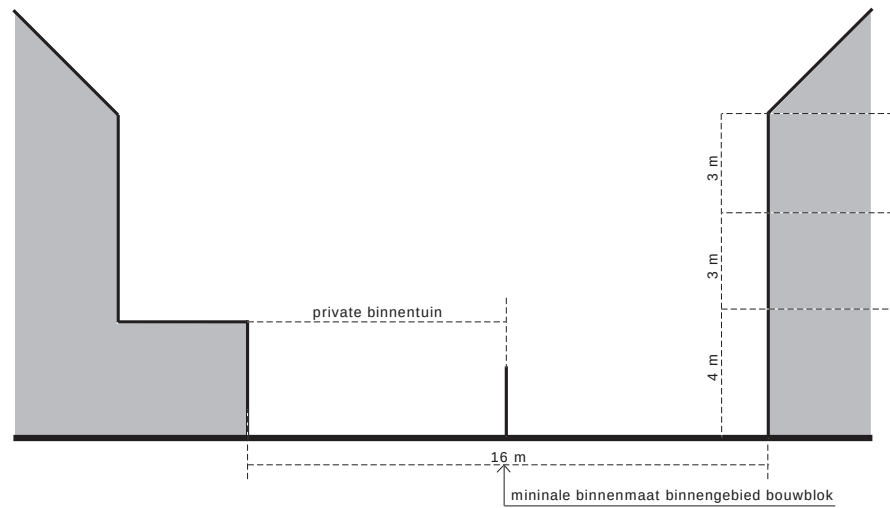
- Er kan een volwaardig bouwblok worden gerealiseerd, met maximale invulling met grondgebonden woningen indien er een minimaal onbebouwd binnengebied aanwezig is. Deze ruimte met een (semi-)privaat karakter (bv. stadstuintjes) tussen de hoofdvolumes van de bouwstroken bedraagt:

bij 3 bouwlagen (*): minimaal 16 m à 20 m,
bij 4 bouwlagen aan 1 zijde : minimaal 20 m,
bij 4 bouwlagen aan 2 zijden: minimaal 24m,
bij 5 bouwlagen aan 1 zijde : minimaal 24 m,
bij 5 bouwlagen aan 2 zijden: minimaal 28m.

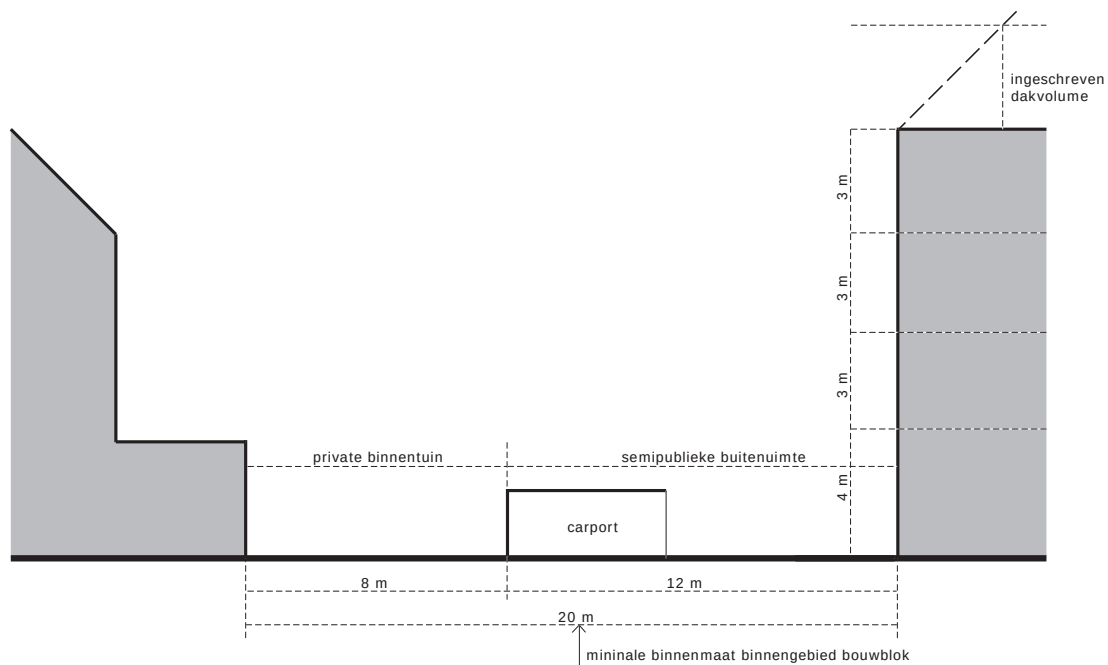
(*) Het betreft het aantal bouwlagen plus een willekeurige dakvorm (plat dak of hellend dak of ingeschreven dakvorm)

- De hierboven vermelde maten zijn strikte minima, die enkel omwille van de specifieke context worden toegestaan. Enkel in situaties waar in de directe omgeving ruim collectief groen of publiek (speel)domein aanwezig is, kunnen deze minimale maten worden toegepast. Indien deze beperkte vrije binnenruimte niet kan worden gegarandeerd of de context zo'n ontwikkeling niet toelaat, moet het principe van een klassiek bouwblok worden verlaten en moet voor de welbepaalde site een invulling met andere woontypes worden gerealiseerd waarbij inventief moet worden ingezet op vormen van geschakeld en gestapeld wonen.
- Bij een bouwblok met een overgedimensioneerd binnengebied moet worden onderzocht in hoeverre deze binnenruimte nog bruikbaar is voor bijkomende invulling. Deze verdichting moet kwalitatief zijn en ondergeschikt aan de hoofdivulling van het bouwblok, zijnde bebouwing van de randen. Dit houdt in dat het programma van het binnengebied de woonkwaliteit van de randen niet mag aantasten. Hierbij wordt gedacht aan een woonerf of een kwalitatief (semi-)publiek domein zoals een secret garden of een garagestraatje.

Illustratie: omgaan met minimale binnenmaten van het bouwblok



bij 3 bouwlagen - rijwoningen:
minimum binnenmaat = 16 m



bij 4 bouwlagen aan één zijde:
minimum binnenmaat = 20 m

Contextuele verbijzondering van het bouwblok

Op welbepaalde plaatsen kan worden ingespeeld op de specifieke context van de onmiddellijke omgeving. Dit kan ondermeer zijn:

- een grote variatie in bouwhoogte van de aanpalende bebouwing binnen het bouwblok;
- bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving die een referentie vormen inzake bouwhoogte;
- de schaal van de nabijgelegen brug en het bruggenhoofd,
- aanzienlijke tussenafstanden t.o.v. de andere bebouwing (bv. tussen 2 oevers, brede laan, plein/onbebouwde ruimte met aanzienlijke afmetingen, ...)

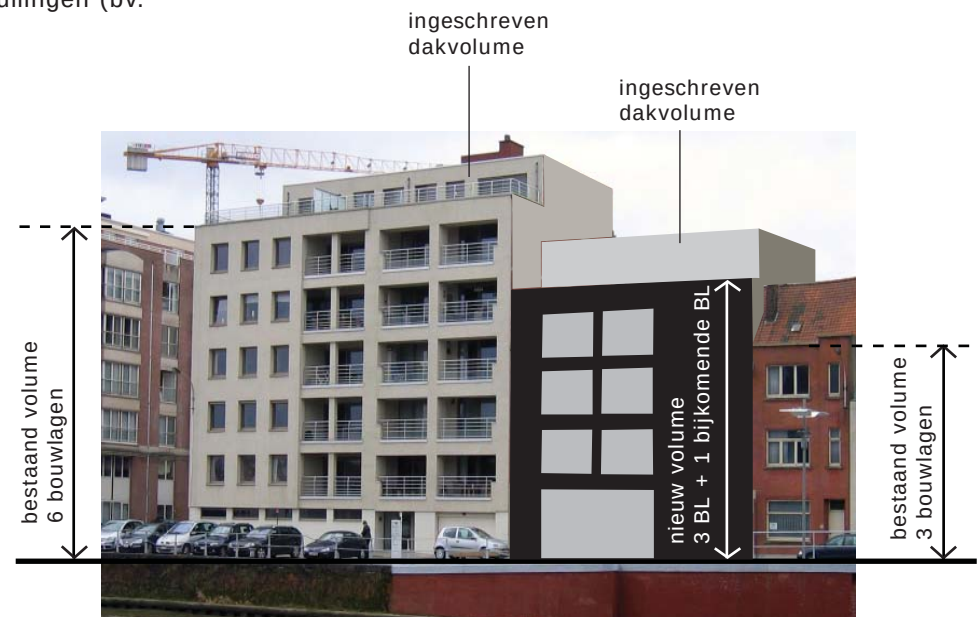
Zo'n verbijzondering kan deze specifieke sites extra articuleren in het integrale beeld van de Leieboorden.

Een contextuele verbijzondering wordt als volgt gedefinieerd. Het zijn extra aanvullingen (bv.

een bijkomend bouwvolume) van het bouwblok. Ze vormen plaatselijk een beperkte toevoeging op het stramien van het bouwblok. De sokkel/de basis waarop het bijkomend volume kan worden toegestaan, wordt bepaald door de omringende bouwblokstructuur. Een verbijzondering kan niet worden toegelaten wanneer ze de eerder vernoemde basisprincipes en/of de algemene stedenbouwkundige regels onder druk zet.

In hoofdstuk 2 wordt de ruimtelijke vormgeving van elk van deze bijzondere bouwblokken in een referentieontwerp per site concreter uitgewerkt. De aangeduide bouwveloppes (op maquette of schema) vormen de vertrekbasis voor de bespreking met de potentiële bouwheer/promotor. Op deze locaties is de toevoeging op het bouwblok verworven.

Voorbeeld van een contextuele verbijzondering van het bouwblok: aansluiting tussen bouwvolumes met een grote variatie in bouwhoogte



Evenwichtig ruimtegebruik

Andere extra bouw mogelijkheden dan toegelaten zijn binnen de bouwveloppe op de specifieke sites, zijn slechts mogelijk, wanneer er een extra kwaliteit aan het publieke domein wordt toegevoegd. Hierbij verwijzen we naar het principe van 'evenwichtig ruimtegebruik', waarbij de stad gewijzigde/meer bouw mogelijkheden kan toestaan op voorwaarde dat de bouwpromotor bijdraagt tot de kwalitatieve beleving van het bouwblok voor alle inwoners van de stad. Deze extra kwaliteit dient een bijkomende toevoeging te zijn op de aangeduide enveloppe/het referentieontwerp.

Een 'extra' kwaliteit kan zijn het maken van een nieuwe secret garden of een bijkomende kwalitatieve doorsteek die de doorwaardbaarheid van het bouwblok mogelijk maakt. Deze nieuwe kwalitatieve openbare ruimte kadert binnen een ruimere structuur van publiek domein die verschillende stadsdelen op een aangename manier met elkaar verbindt.

2 / Landmarks op plekken die teveel afwijken van het klassieke bouwblokstructuur

Het verticale element met een hoofdfunctie wonen behoort niet tot de gangbare invulling van de Leieboorden.

Deze elementen onderscheiden zich van een appartementsgebouw binnen het bouwblok omwille van de inplanting (als individueel object) en de bouwhoogte (meer dan 5 bouwlagen).

Een landmark is zo'n specifieke bouwvorm, dat zo nadrukkelijk aanwezig is in een omgeving, dat een ad hoc inplanting langs de Leieboorden niet kan.

Dit leidt tot onderstaande ontwerpregels:

- Het verticale element mag enkel ingeplant worden daar waar grootschalige infrastructuur de omgeving reeds domineert.
- Het verticale element moet door voldoende onbebouwde niet-geprivatiseerde ruimte worden omringd.
- Het verticale element moet een meerwaarde betekenen voor het waterfront van de Leie en dus voldoende dichtbij het water worden ingeplant.
- Het verticale element dient te worden geïntegreerd in de omgeving o.a. door de aanleg van kwalitatief publiek domein.
- Parkeren moet ondergronds worden opgelost.

Het aantal plaatsen waar een verticaal element betekenis heeft, is beperkt. In het totaalbeeld van de Leie worden hiervoor drie plaatsen vastgesteld: Weide, Blekerij en de site van Sint-Amandscollege. Buiten deze sites zijn landmarks niet toegelaten.

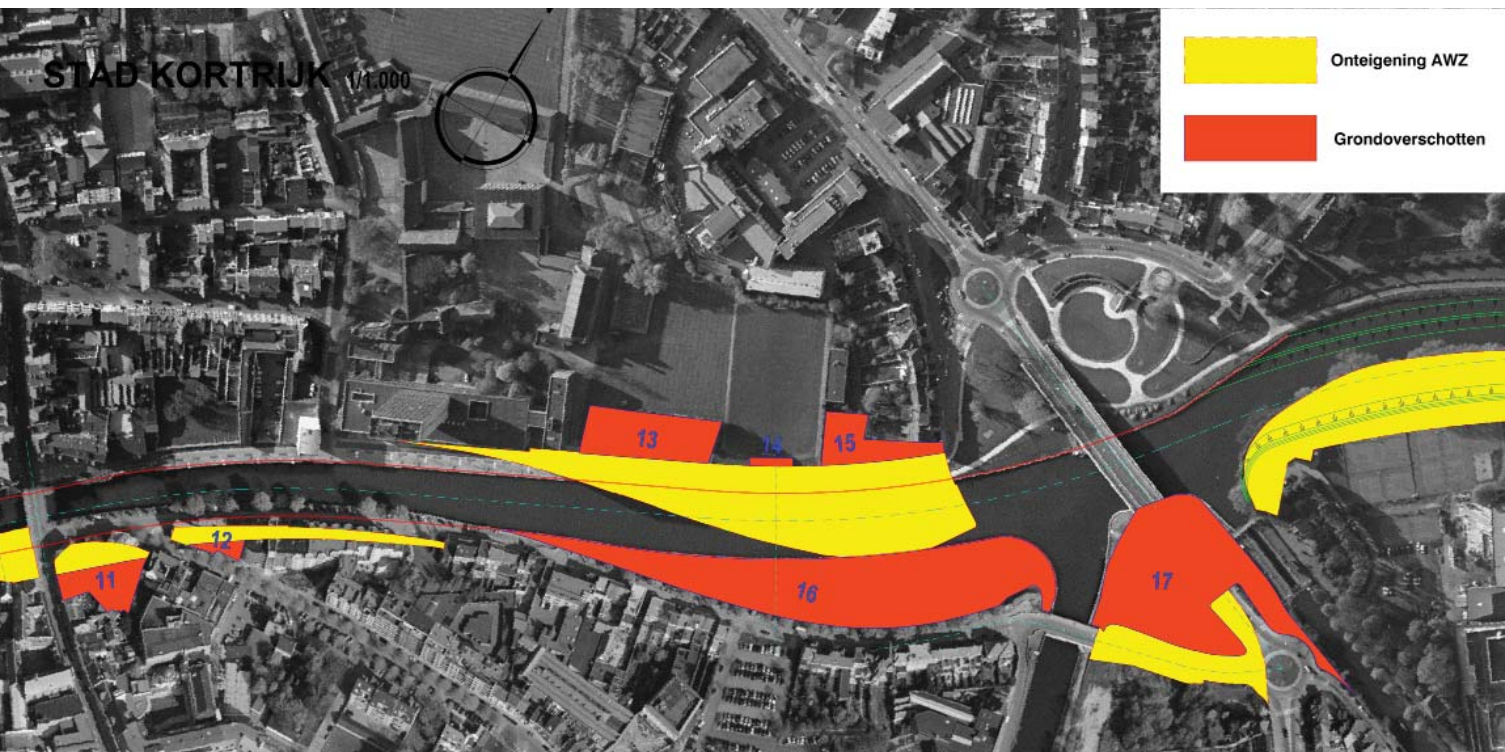
3. Bijzondere randvoorwaarde

Met de uitvoering van de verbredingswerken heeft W&Z heel wat gronden aangekocht rond de Leieboorden. Wat nu overblijft, zijn grondoverschotten (oranje ingekleurd op het plan) waarop concessies worden gegeven.

Deze bijzondere randvoorwaarde dient meegenomen te worden bij de uitwerking van de individuele sites, doch ondergeschikt te blijven aan de basisregels.



De aanwezigheid van een concessie op een site heeft gevolgen voor de verkoop en verhuur van woningen gelegen op deze gronden. De aanwezigheid van restgronden legt dus beperkingen op voor een bouwpromotor, die een project wenst uit te voeren op dergelijke site. De bijzondere randvoorwaarde mag echter niet worden gebruikt om af te wijken van de concrete ontwerpregels die hierboven worden geformuleerd.



Bron: W&Z

Hoofdstuk 2:

TOEPASSING OP SPECIFIEKE SITES

Uit het algemene kader blijkt dat het merendeel van de bouwplannen vrij eenvoudig te beoordelen is. Met de bouwblokfiguur als groot principe is éénduidig te bepalen wat wel en niet kan.

Zoals eerder ook aangegeven zijn er een aantal specifieke sites die niet in een bestaand bouwblok vallen. Voor deze sites wordt in het hoofdstuk 2 per gebied het ontwikkelingskader geschetst.

Om tot het ontwikkelingskader te komen, beschrijven we achtereenvolgens:

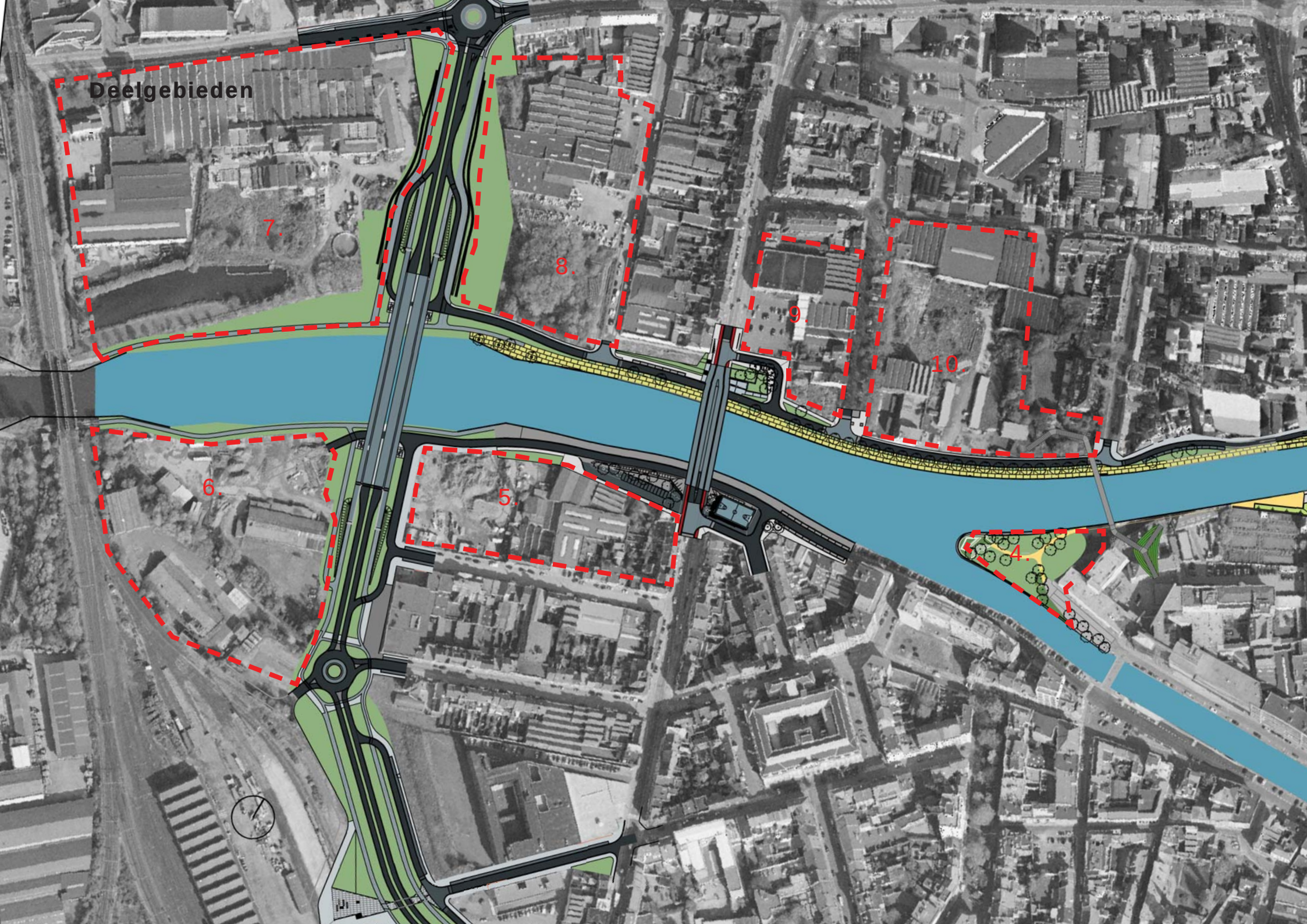
- de kenmerken van de site,
- de stedenbouwkundige context (wat zijn van buitenaf de beperkingen/kansen voor de site),
- het concept voor het ontwikkelingskader
- de ontwerpmatige criteria (waaraan dient het nieuwe programma zich te houden),
- het referentieontwerp.

Het referentieontwerp is geen architectuurproject. Het geeft op een ruimtelijke manier weer, voortbouwend op de criteria geformuleerd in hoofdstuk 1, wat de maximale mogelijkheden zijn van een site.

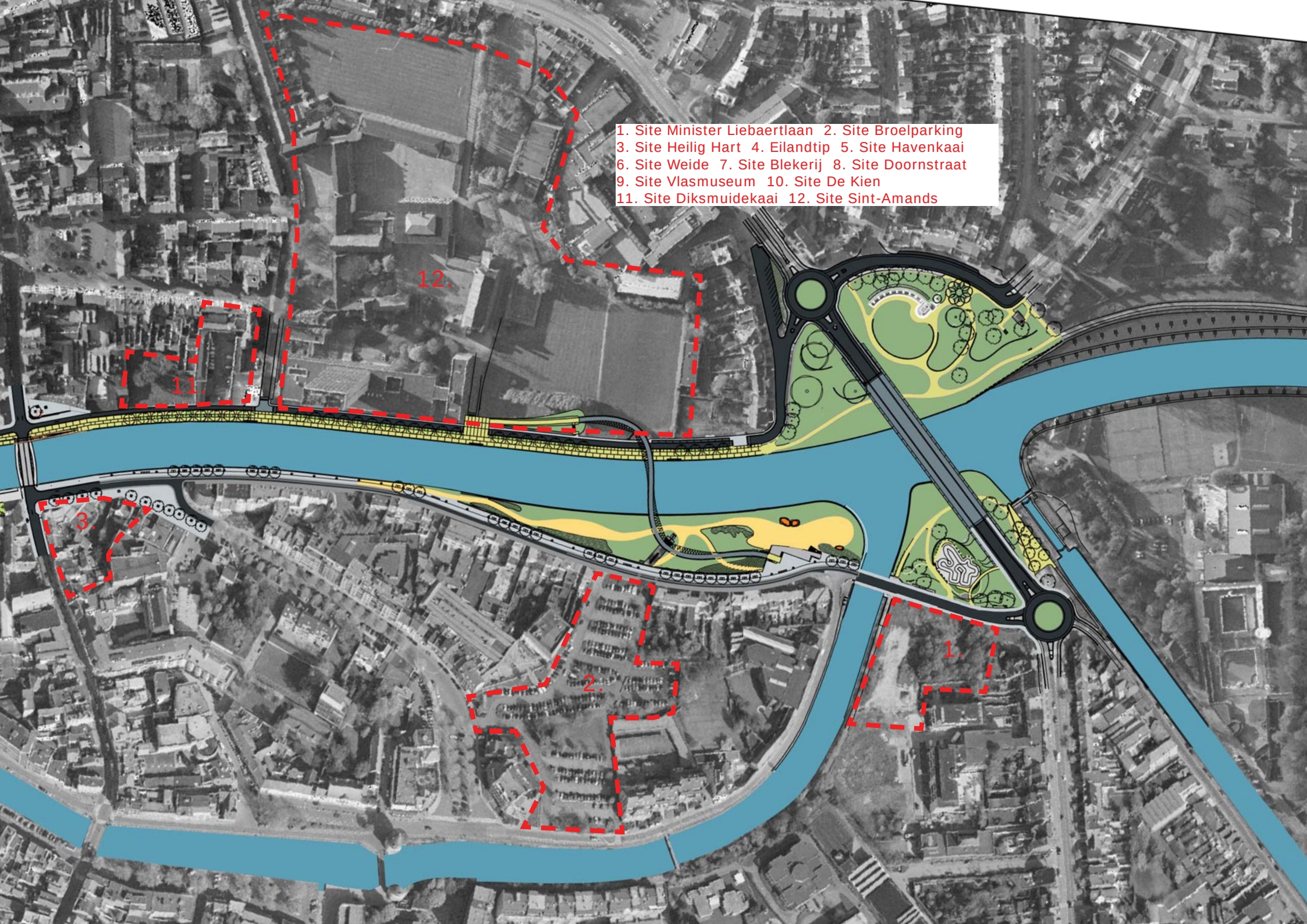
De maximum enveloppe dient in dialoog met de stad verder geoncretiseerd te worden.

De referentieontwerpen zijn ondersteunend aan de uitgangspunten van het ontwikkelingskader. De architecturale uitwerking dient deze uitgangspunten te respecteren.

Deelgebieden



1. Site Minister Liebaertlaan 2. Site Broelparking
3. Site Heilig Hart 4. Eilandtip 5. Site Havenkaai
6. Site Weide 7. Site Blekerij 8. Site Doornstraat
9. Site Vlasmuseum 10. Site De Kien
11. Site Diksmuidekaai 12. Site Sint-Amands



1. Richtlijnen voor de ontwikkeling per site

Het globale ontwikkelingskader wordt per site verder uitgewerkt. Voor deze uitwerking baseren we ons op 2 insteken: de stedenbouwkundige context en ontwerpmatige criteria.

Door de stedenbouwkundige context ontstaan randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden kunnen beperkingen opleggen en opportuniteiten geven voor de verdere ontwikkeling van de site. De stedenbouwkundige context is een gegeven waar de ontwerper op reageert. Het zijn als het ware zaken die van buitenaf op de site worden opgelegd.

Ontwerpmatige criteria hebben betrekking op de nieuwe ontwikkeling zelf. De bouwheer/ontwerper hebben ze in de hand en kunnen er mee aan de slag gaan. Dit in tegenstelling tot de stedenbouwkundige context. Afhankelijk van de site komen bepaalde criteria wel of niet aan bod.

Gebruik makend van deze 2 insteken worden de inrichtingsprincipes vervolgens ruimtelijk vertaald in een referentieontwerp (maquette of schema). De weergegeven bouwveloppe vormt de vertrekbasis voor elk concreet project.

1.1 Stedenbouwkundige context

Bereikbaarheid:

Per site wordt gekeken hoe ze ontsloten is. Grootschalige ontwikkelingen op niet goed ontsloten sites kunnen niet. De parkeerbehoefte wordt opvangen op het eigen terrein.

Privacy:

Nieuwe ontwikkelingen moeten de kwaliteit van het geheel verbeteren. Daarom zal de privacy van bestaande woningen telkens als toetsing

worden gebruikt bij het beoordelen van nieuwe ontwikkelingen.

Het privacy-criterium is echter niet absoluut, het plangebied bevindt zich in een stedelijke context waardoor (een beperkte mate van) inblik niet te vermijden is.

Oriëntatie:

Ook in dit criterium wordt gesteld dat de bestaande omgeving niet te veel mag lijden onder nieuwe ontwikkelingen. Schaduwwerking van nieuwe projecten wordt als beoordelingscriterium meegenomen. Opnieuw stelt zich hier de regel dat nieuwe projecten moeten bijdragen aan de kwaliteit van het geheel.

Technische randvoorwaarden:

In de mate van het mogelijke zijn technische randvoorwaarden opgenomen in deze studie. De scope van de studie laat niet toe per site een volledig onderzoek naar de technische randvoorwaarden te voeren.

Dit onderzoek dient per site door de ontwikkelaar te gebeuren. Indien door deze technische randvoorwaarden wordt afgeweken van het referentieontwerp in deze studie worden ze gemotiveerd door de ontwikkelaar. Nieuwe voorstellen dienen steeds in de geest van het oorspronkelijke voorstel te gebeuren.

Contextuele verbijzondering:

Op welbepaalde plaatsen kan worden ingespeeld op de specifieke context van de onmiddellijke omgeving. Dit kan ondermeer zijn:

- een grote variatie in bouwhoogte van de aanpalende bebouwing binnen het bouwblok;
- bestaande bebouwing in de onmiddellijke

omgeving die een referentie vormen inzake bouwhoogte;

- de schaal van de nabijgelegen brug en het bruggenhoofd,
- aanzienlijke tussenafstanden t.o.v. de andere bebouwing (bv. tussen 2 oevers, brede laan, plein/onbebouwde ruimte met aanzienlijke afmetingen, ...)

Zo'n verbijzondering kan deze specifieke sites extra articuleren in het integrale beeld van de Leieboorden.

Een contextuele verbijzondering wordt als volgt gedefinieerd. Het zijn extra aanvullingen (bv. een bijkomend bouwvolume) van het bouwblok. Ze vormen plaatselijk een beperkte toevoeging op het stramien van het bouwblok. De sokkel/de basis waarop het bijkomend volume kan worden toegestaan, wordt bepaald door de omringende bouwblokstructuur.

1.2 Ontwerpmatige criteria

Footprint:

Beschrijft de wijze waarop het volume ingeplant wordt binnen de contouren van het perceel of de bebouwbare site.

Maximum enveloppe:

Beschrijft het maximum te bouwen volume aan de hand van bouwhoogtes. Deze bouwhoogtes houden rekening met bovenstaande criteria.

- Bouwhoogte nieuwe invulling: algemeen is eenzelfde bouwhoogte als (het gemiddelde van) de aangrenzende bouwvolumes van toepassing. Drie/vijf bouwlagen worden als minimale/maximale bouwhoogtes langs de Leieboorden aangenomen. Een bouwhoogte van bv. 4 bouwlagen wordt als volgt gedefinieerd: dit zijn 4 volwaardige bouwlagen plus een willekeurige

dakvorm (een plat dak of een hellend dak of het ingeschreven dakvolume). Als richtcijfer voor de bouwhoogte van bouwlagen geldt 4 meter voor het gelijkvloers en 3 meter voor de verdiepingen.

Groenaanleg:

Op specifieke sites worden groenvoorzieningen opgelegd. Deze kunnen dienen om de privacy te versterken of bestaande structuren te vervolledigen.

Organisatie van het volume:

Om inkijk te vermijden zal bij sommige ontwikkelingen een organisatie van het volume worden voorgesteld.

Materialisatie:

In relatie met het openbaar domein kan een specifieke materialisatie worden voorgesteld.

Parkeren:

Iedere nieuwe ontwikkeling lost zijn eigen parkeerproblematiek op. De parkeerdruk kan niet worden afgewimpeld op het openbaar domein.

Belevingswaarde:

Via referentiebeelden wordt per site aangegeven welke beleving gebouwen en openbaar domein moeten hebben.

Openbaar domein:

Elk project staat in relatie met zijn context. Vanuit de context worden er voor specifieke sites eisen gesteld naar de aanleg van het openbaar domein:

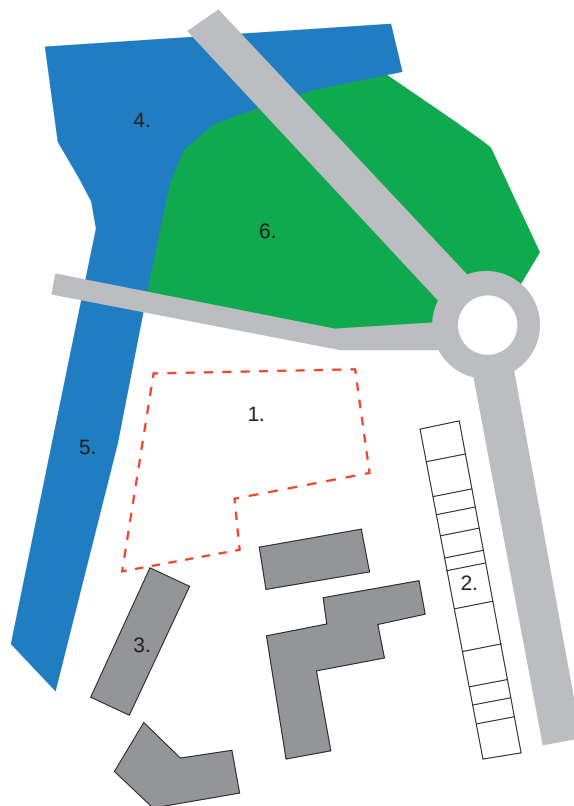
- bouwlijn
- specifieke materialisatie
- groenvoorzieningen

2. Site Minister Liebaertlaan



2.1 Lezing van de site

De site (1) zit gekneld tussen verschillende stedenbouwkundige systemen. Ze vormt de verbinding tussen de rijwoningen langs de Minister Liebaertlaan (2) en de appartementsblokken langs de oude Leiearm (3). De oude Leie (5) is vrij kleinschalig van karakter terwijl de nieuwe Leie (4) grootschalig is. Tenslotte grenst de site ook nog aan het heringerichte Albertpark (6).



1. site 2. rijwoningen langs de Minister Liebaertlaan 3. grootschalige appartementsblokken 4. nieuwe Leie 5. oude Leie 6. Albertpark

2.2 Stedenbouwkundige context

Bereikbaarheid:

Het terrein is moeilijk ontsluitbaar vanaf het openbaar domein. De aanliggende weg (Ijzerkaai) ligt op een talud. Het hoogteverschil bedraagt circa 1,5 meter. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt genomen via de site BST.

Privacy:

De woningen langs de Minister Liebaertlaan zijn grondgebonden woningen. Ze bezitten allemaal een eigen tuin. Nieuwe ontwikkelingen moeten de privacy van deze woningen en tuinen respecteren.

Oriëntatie:

De site bevindt zich ten noorden van de bestaande woningen. Hoge(re) bebouwing op de site zal geen of nauwelijks schaduw geven op de bestaande woningen en tuinen.

Technische randvoorwaarden:

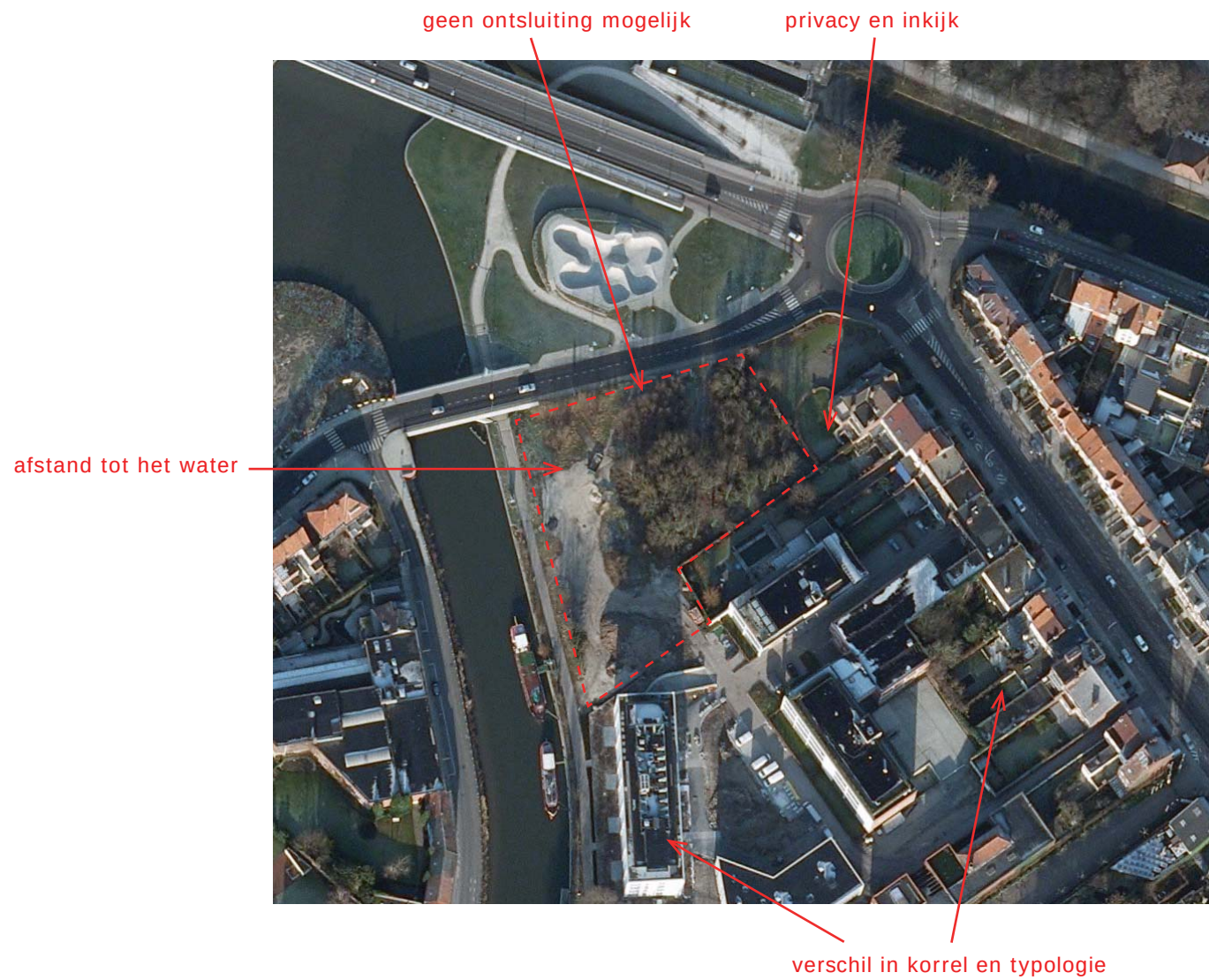
Ten opzichte van de kademuren dient een afstand van circa 10 tot 15 meter in acht genomen te worden. (cfr. de reeds gehanteerde bouwlijn in deze omgeving).

Contextuele verbijzondering:

De context van de site bestaat uit drie verschillende stedenbouwkundige systemen: Oude Leie, nieuwe Leie en Minister Liebaertlaan. Theoretisch kan men op elk van de drie systemen inspelen.

De keuze wordt gemaakt om het systeem van de Oude Leie te vervolledigen (4 bouwlagen + terug getrokken dakvolume).

Inspelen op de schaal van de nieuwe Leie door het creëren van extra bouwhoogte tast namelijk te veel de woonkwaliteit van de woningen langs de Minister Liebaertlaan aan.





2.3 Ruimtelijke vertaling van de criteria

Zoals eerder beschreven ligt de site op de overgang tussen drie stedenbouwkundige systemen; het kleinkorrelige bouwblok van de Minister Liebaertlaan, de grote monolitische volumes langsheen de oude Leie en de de parken en open ruimte van de nieuwe Leie.

De centrale vraag voor de invulling van de site is welk stedenbouwkundig principe hiertussen wordt geschoven om de verbinding te maken. De drie meest voor de hand liggende modellen zijn:

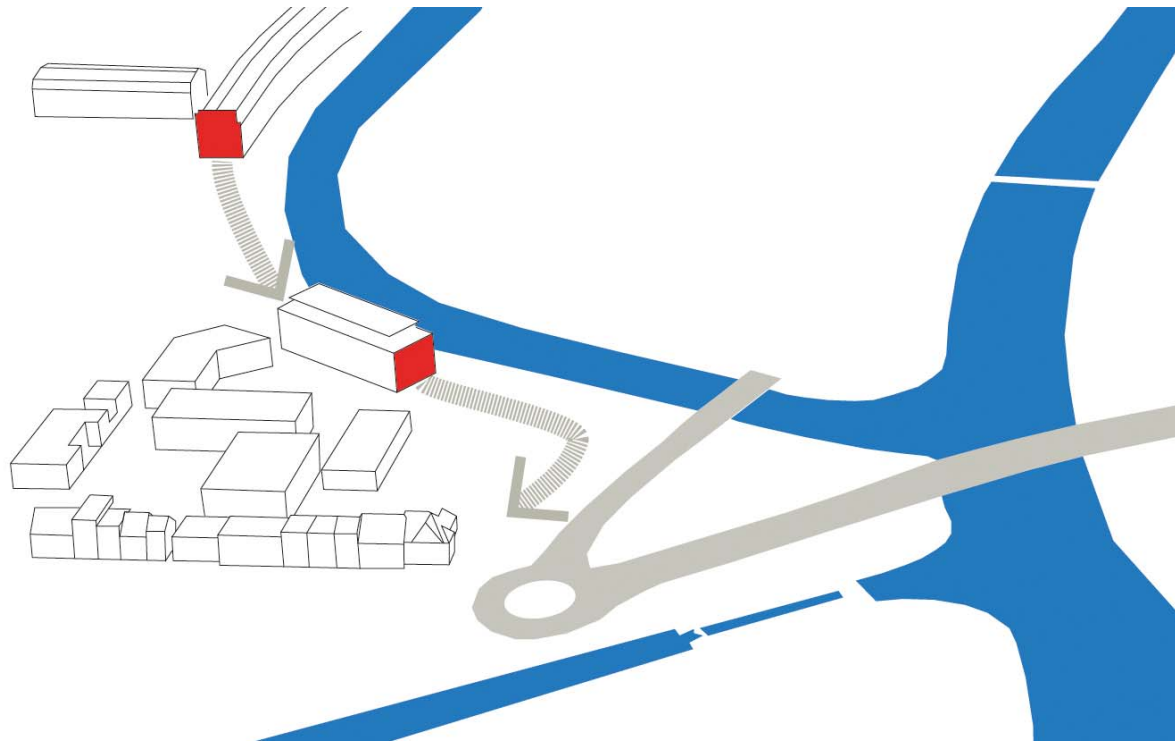
- Het doortrekken van de kleine korrel van de Minister Liebaertlaan
- Het doortrekken van de grote volumes van de

oude Leie

- Een nieuwe, intermediërende figuur tussen de grote en de kleine volumes

Het doortrekken van de kleine korrel van de Minister Liebaertlaan is geen optie. De schaal van de oude Leie en het Albertpark vragen om grotere volumes. Bovendien is individuele kavelontsluiting vanop de Ijzerkaai onmogelijk.

Het doortrekken van de grote bestaande volumes langsheen de oude Leie is de meest aangewezen variant. Het waterfront en park krijgen een afwerking. De schaal van de volumes is van die aard dat ze in



dialogoog staan met de schaal van het water zonder dat daarbij de woningen aan de overzijde (Buda) onder druk komen. Bovendien is het mogelijk deze volumes 'slim' te positioneren en de hinder voor de bestaande burens te beperken.

Een nieuwe intermediërende figuur tussen beide systemen is niet opportuun. De verleiding om op deze plaats individuele verticale volumes te plaatsen in relatie met de nieuwe Leie en Albertpark is groot.

Aan deze piste kleven een aantal nadelen:

- De grondgebonden woningen langsheen de Minister Liebaertlaan krijgen 'een toren' in hun achtertuin

- Een verticaal volume gaat de dialogoog aan met de nieuwe Leie maar ontkenet volkomen het bestaan van de oude Leie en daar aangezette typologie (gesloten wand langsheen het water, cfr. Leieboorden van AWG architecten)

Een verticaal volume op deze plaats is naar rendement waarschijnlijk wel interessant maar houdt weinig rekening met het vooropgestelde stedenbouwkundige kader.

Voor de nieuwe invulling wordt dus gekozen voor het model met doortrekking van de bestaande volumes langsheen de Oude Leie.

2.4 Ontwerpmatige criteria

Footprint:

De footprint van het gebouw situeert zich zo dicht mogelijk tegen het talud van de Dambrug en de oude Leiearm en evenwijdig aan de Ijzerkaai. Zowel de volumes langs de Oude Leie als de Ijzerkaai staan evenwijdig aan kade en weg. Kleine openingen tussen de volumes maken de hoekverdraaiing mogelijk.

Maximum enveloppe:

De bouwhoogte en -diepte van de maximum enveloppe sluit aan bij de reeds gerealiseerde volumes langs de Oude Leie (4 bouwlagen en een teruggetrokken dakvolume).

Groenaanleg:

Tussen de direct aangrenzende kavels met grondgebonden woningen van de Minister Liebaertlaan en de nieuwe bebouwing wordt hoogstammig groen voorzien.

Daarnaast dient voorzien te worden in een kwalitatieve groene afwerking aan de zijde jaagpad en Ijzerkaai aksook de binnenzijde van de ontwikkeling; Voor dit laatste dient verwezen te worden naar de inrichting van de aanpalende recente ontwikkelingen.

Organisatie van het volume:

De leefruimtes situeren zich met zicht op de Leie. Ten opzichte van de woningen in de Minister Liebaertlaan wordt de inijk beperkt.

Materialisatie:

Platte daken en inbandige terrassen zijn verplicht. De zuid- en noordgevel van het gebouw worden architecturaal open gemaakt. De gevel wordt wit afgewerkt (analoog aan het reeds gerealiseerde project).

Parkeren:

Bewonersparkeren gebeurt ondergronds. Enkel bezoekersparkeren kan in het binnengebied worden opgevangen.

Openbaar domein:

Over de site wordt een openbare doorsteek gemaakt voor fietsers en voetgangers. De rest van de niet bebouwde ruimte wordt ontwikkeld als een publiek toegankelijke ruimte.

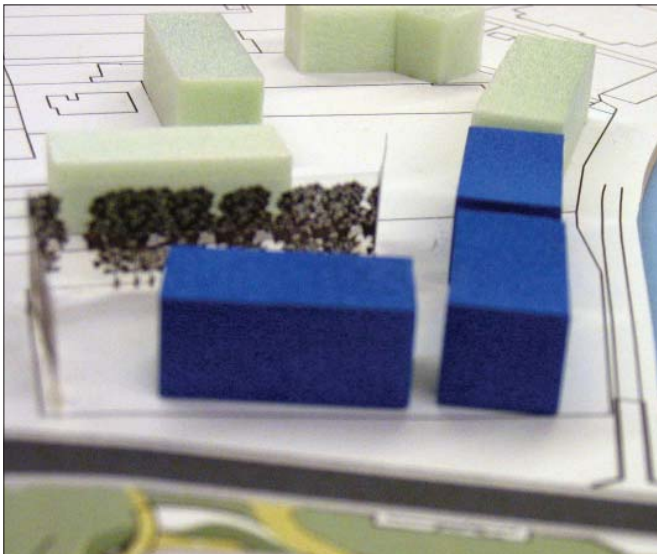
2.5 Referentieontwerp



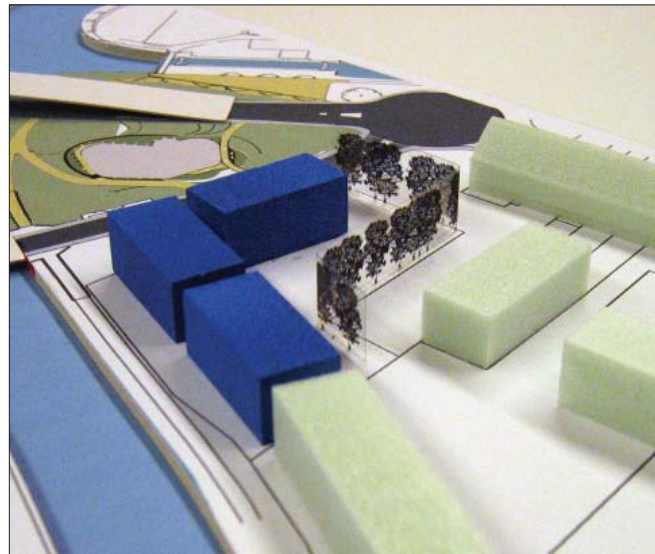
Inplanting van het volume tov oude Leie en IJzerkaai.



Groenscherm tussen grondgebonden woningen en nieuwbouw volume.



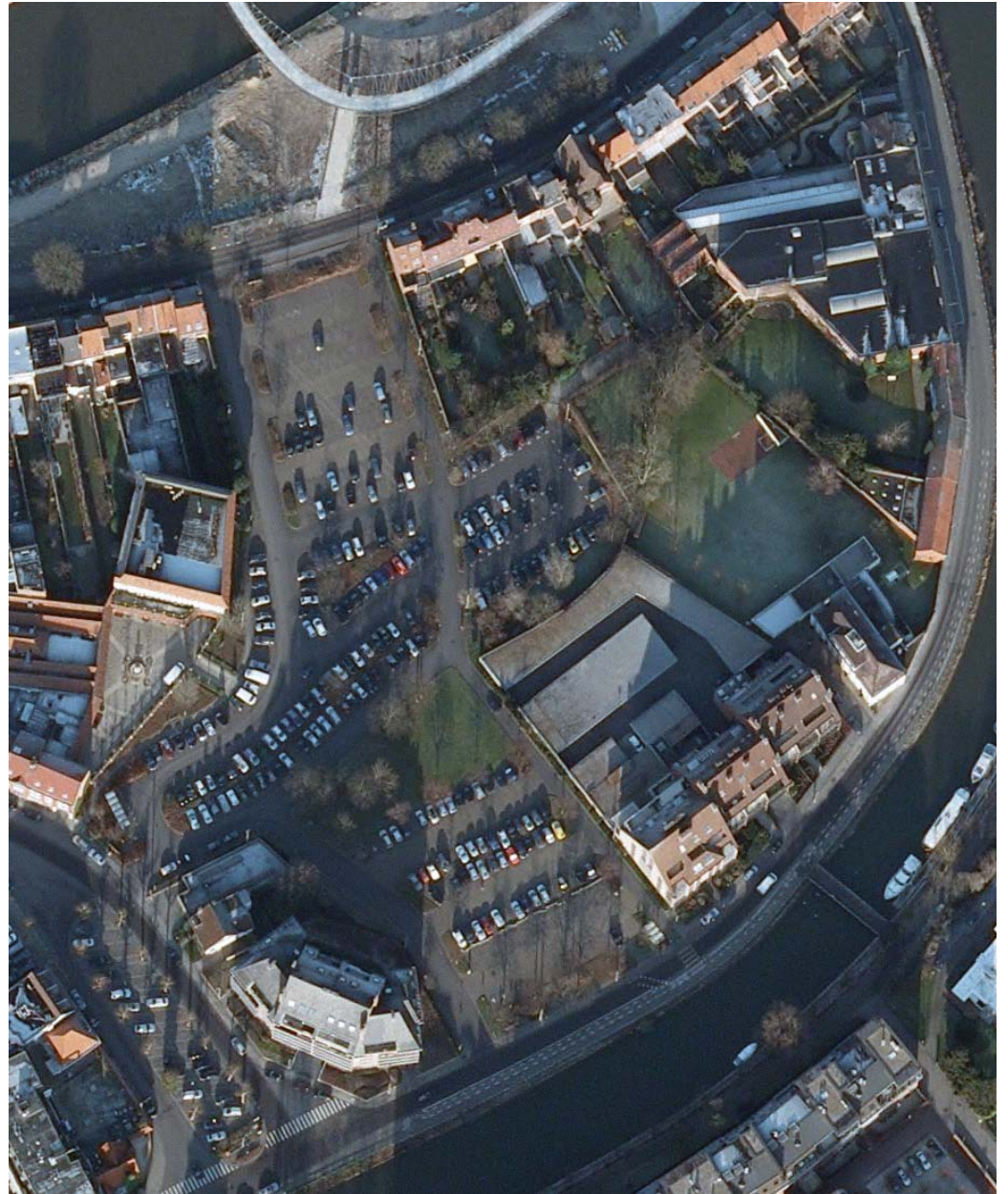
Simulatie van de haakse inplanting op de Leie en de hierdoor ontstane 'wegkijk' van de grondgebonden woningen.

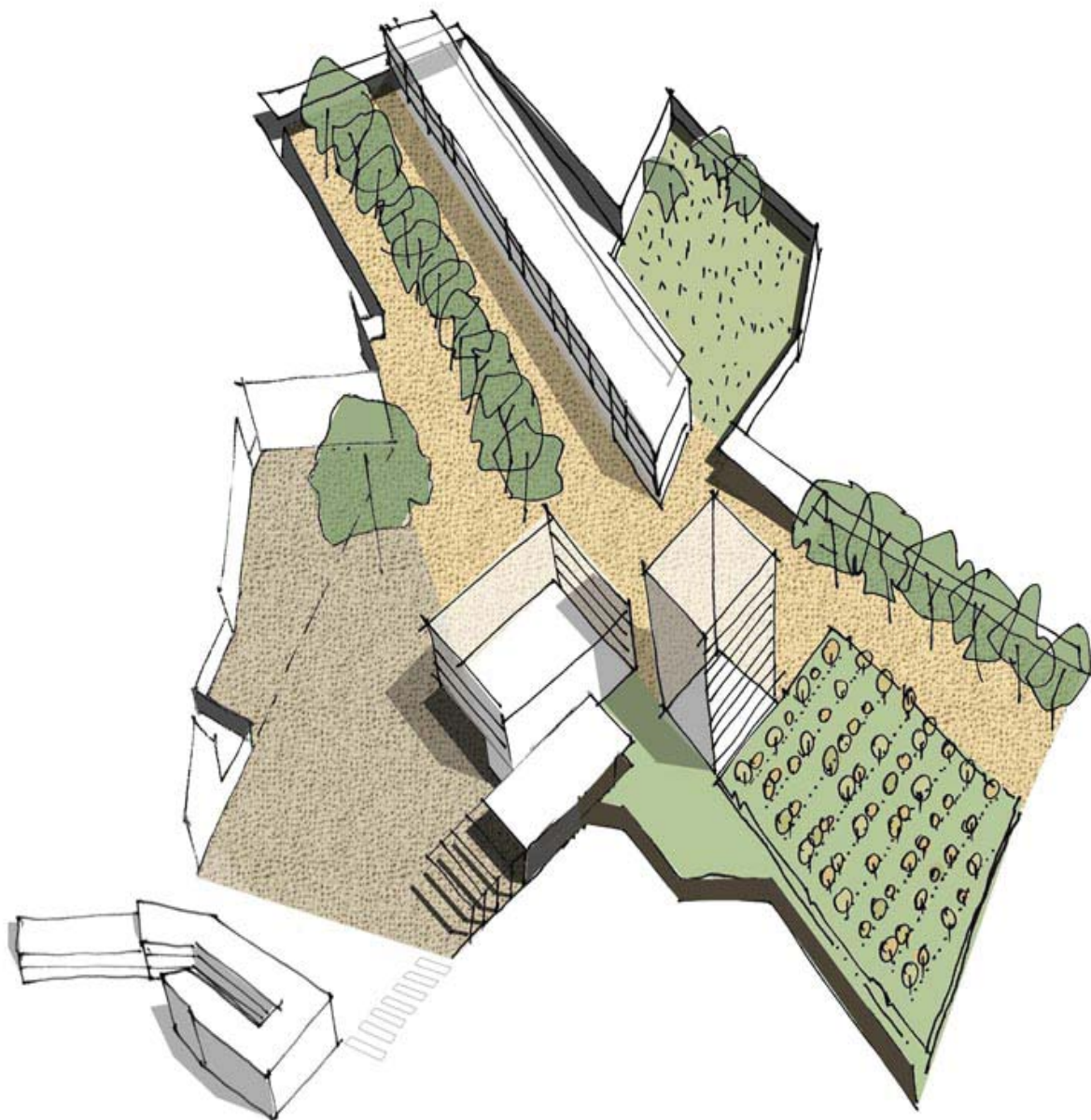


Nieuwe volumes volgen de kromming van de Leie

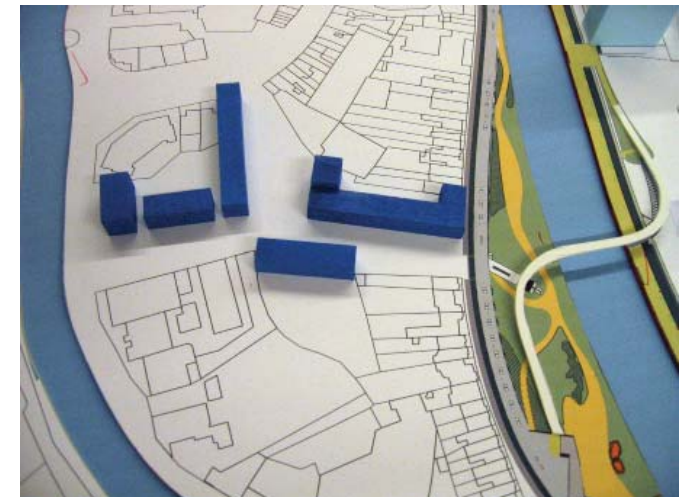
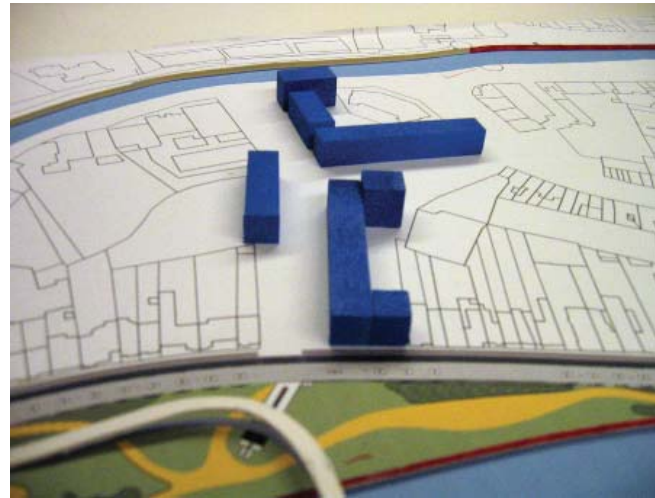
3. Site Parking Broel







Ontwerpvoorstel parking Broel door OSA+, KU Leuven



Op basis van de gesprekken met de ambtelijke werkgroep op 18 januari 2010 werden volgende uitgangspunten geformuleerd:

- verbinding maken tussen oude en nieuwe Leie voor voetgangers en fietsers,
- begeleiding van deze verbinding door bebouwing,
- afwerking van de bestaande wachtgevels,
- verkleinen van de opening in de gevelwand aan de nieuwe Leie,
- 'afwerken' met een open bouwblokconfiguratie van het appartementsgebouw op de hoek Damkaai-Dam.
- op de site wordt het parkeren (al dan niet ondergronds) behouden.
- maximale inzet op grondgebonden woningen
- afwerking van de verbindende zones met groen

4. Site Heilig Hart

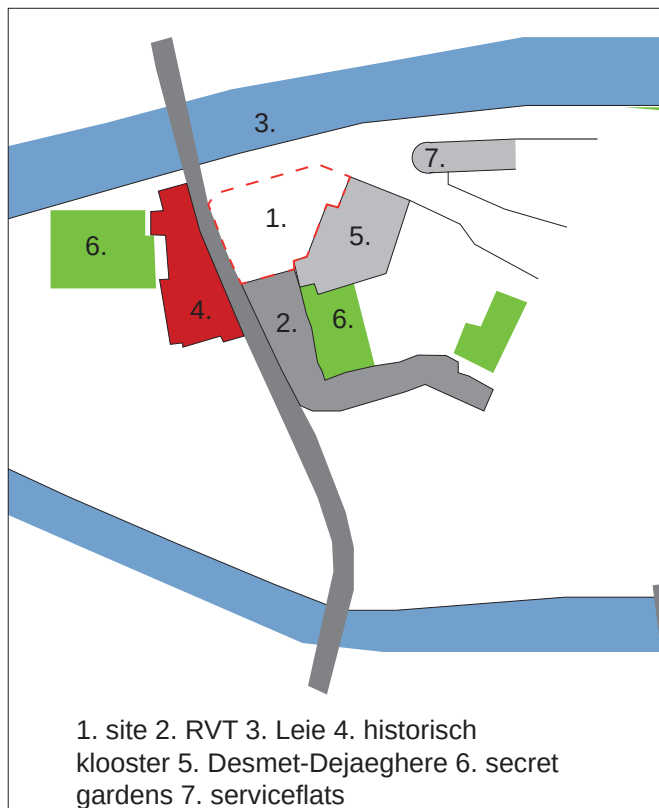


4.1 Lezing van de site

De site (1) is ontstaan door het slopen van een aantal woningen langs de Budastraat. Het RVT Heilig Hart (2) wenst er zijn activiteiten uit te breiden.

Door de Leiewerken (3) zal het openbaar domein tussen de Leie en de site nog verkleinen. De nieuwe Budabrug wordt een tafelbrug.

De Budastraat is beperkt in breedte en is één van de restanten van het middeleeuwse stadsweefsel.



De Budabrug is de historische plaats waar de Leie werd gekruist. Het klooster (4) en de 14e eeuwse kloostermuur zijn beschermde monumenten. De kloostermuur maakte deel uit van de historische omwalling van de stad en werd recent gerenoveerd. De monolitische baksteenarchitectuur van het klooster en de kloostermuur zijn maatvoerend in de omgeving en dragen bij aan de unieke sfeer in de straat.

De andere zijde van de site grenst aan het voormalige fabriekspand Desmet-Dejaeghere (5). De stad geeft aan dit pand een publieke functie te geven. Het gebouw en haar toegang vormen door de publieke functie een aantrekkingspool in de omgeving.

Aan beide zijden van de site bevinden zich secret gardens (6). Dit zijn kleine groenzones in de stad die een verborgen bestaan leiden, (potentiëel) veel kwaliteit bezitten en onderdeel uitmaken van een groter netwerk dat zich op binnenstadsniveau situeert.

Ten oosten van de site bevinden zich serviceflats (7). Dit gebouw telt 6 bouwlagen en heeft door zijn markante positie langs de Leie en zijn specifieke architectuur een sterke beeldbepalende waarde.



4.2 Stedenbouwkundige context

Bereikbaarheid:

De site is ontsluitbaar via zowel de Budastraat als de Dam. In de toekomst zal de bereikbaarheid van de site echter afnemen door de nieuw te bouwen Budabrug. Deze brug is beweegbaar zodat tijdelijk de site vanuit de noordzijde van de stad niet bereikbaar zal zijn. Afhankelijk van de intensiteit van het scheepvaartverkeer kunnen de wachttijden oplopen. Ontsluiting voor grote bezoekersstromen richt zich dan ook best op de Dam en IJzerkaai.

Privacy:

In de aangrenzende kavels zijn geen private woningen aanwezig. De privacyvraag vanuit de individuele woning stelt zich niet.

Oriëntatie:

De site ligt ten zuiden van de nieuwe Leie. Elke ontwikkeling op het terrein zal schaduw genereren op het nieuw aangelegde openbaar domein. Dit vormt op zich geen al te groot probleem gezien de pleinwerking van de ruimte rondom het nieuwe bedieningsgebouw en de ruimte op de kruising Dam-IJzerkaai.

Technische randvoorwaarden:

Tussen de bestaande fabriek Desmet-Dejaeghere en de nieuwe ontwikkeling van het Heilig Hart vraagt de brandweer een doorgang van 8 meter.

Contextuele verbijzondering:

De site valt binnen het bouwblokstelsel. Daarom wordt het bestaande bouwblok afgewerkt en dient maximaal te worden ingespeeld op de historische bebouwing qua hoogte, materialisatie, ritmiek, ...

In relatie met de serviceflats op de hoek Damkaai-IJzerkaai kan plaatselijk hoger worden gebouwd. Hier wordt toegestaan om een maximum van 6 bouwlagen (analoog aan de serviceflats) te realiseren.

Openbaar domein:

Het openbaar domein aan de noordzijde van de site is onderdeel van een grotere wandeling langs de nieuwe Leie. Deze wandeling loopt van Buda beach tot aan de tip.

Bij het inrichten van dit openbaar domein zijn twee randvoorwaarden van belang:

- de plek mag niet gedomineerd worden door het in- en uitrittencomplex van de ondergrondse garage van het Heilig Hart
- het openbaar domein moet voldoende aandacht kunnen leggen op de publieke ontwikkelingen van het fabriekspand Desmet-Dejaeghere. De toegangspartij van de nieuwe Buda-fabric (de vijfhoekige constructie) dient voldoende zichtbaarheid te krijgen.



4.3 Ontwerpmatige criteria

Footprint:

De bebouwing volgt de rooilijn. Ter hoogte van de fabriek Desmet-Dejaeghere wordt hiervan afgeweken en plooit de bouwlijn naar binnen. Door deze plooi ontstaat een kleine voorruimte die het publieke karakter van het pand Desmet -Dejaeghere accentueert.

Tussen het pand Desmet-Dejaeghere en de nieuwe ontwikkeling blijft een tussenafstand van minimaal 8 meter gerespecteerd. Dit omwille van de brandveiligheid.

Maximum enveloppe:

De maximum enveloppe laat 2 bouwhoogtes toe:

- 3 bouwlagen + een dakvolume of ingeschreven dakvolume aansluitend op de bestaande bebouwing in de Budastraat
- Ter hoogte van de kruising Dam/Ijzerkaai kunnen 6 bouwlagen (afgewerkt met een plat dak) die gericht zijn naar de Leie. (contextuele verbijzondering in relatie met de serviceflats)

Groenaanleg:

Het openbaar domein tussen de nieuwbouw en de Leie wordt afgewerkt met hoogstammen. De wijze van aanplanten en de soortenkeuze is identiek als de Dam. Enkel ter hoogte van de toegang tot Desmet-Dejaeghere wordt deze rij onderbroken.

De binnenzijde van het bouwblok wordt verder ontwikkeld als secret garden en schakelt zich in het grotere patroon. Deze secret gradens zijn verbonden met elkaar en vormen een paternoster van kleinere groene ruimtes doorheen de stad. Hierbij moet- het (op termijn) mogelijk worden om de verbinding te maken van de Dam via een doorsteek richting Tacktoeren alsook richting het historische klooster met binnentuin.

Organisatie van het volume:

De binnenzijde van het bouwblok staat in dialoog met het fabriekspand Desmet-Dejaeghere. De afstand tussen beide gebouwen versterkt deze dialoog. Zowel de afwerking van de gevel als de organisatie van het volume dienen daarom zodanig georganiseerd te zijn dat ze een meerwaarde bieden voor de verplichte binnenruimte.

De binnenruimte krijgt een semi-openbaar karakter. (cfr. groenaanleg)

Materialisatie:

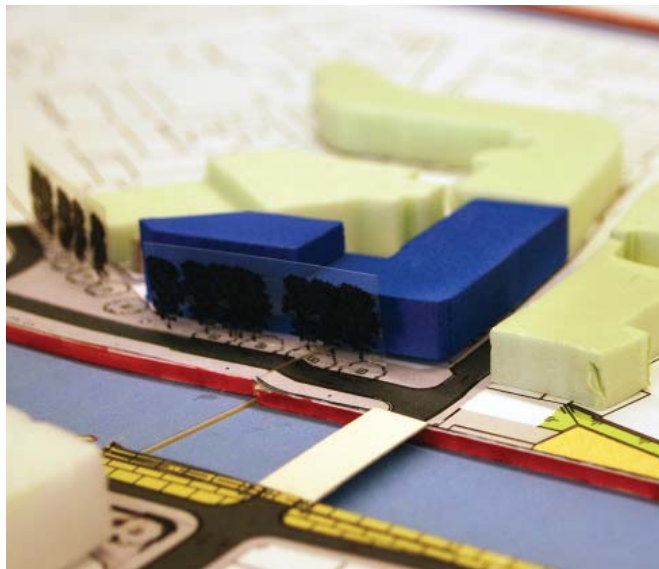
De gevelopbouw wordt in relatie gebracht met de bestaande gevel van het beschermde klooster (= gevel met massa en een verticale ritmering).

Parkeren:

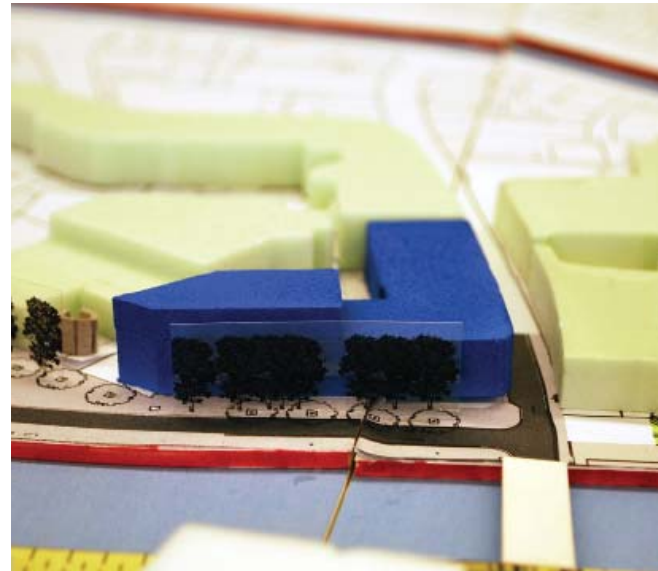
Het parkeren voor de eigen behoefte dient volledig ondergronds te worden opgelost.



Opbouw van het gabarit waardoor het bouwblok wordt vervolledigd en plaatselijk een accent van 6 bouwlagen wordt toegelaten.



Zicht op Budastraat met aanduiding van de relatie in bouwhoogte tussen oud en nieuw.



Aanduiding van de nieuwe publieke ruimte die het gebouw Desmet-Dejaeghere accentueert + onderbreking van de bomenrij.



Zicht op open binnenzijde van het bouwblok en te ontwikkelen secret garden.

4.4 Referentieontwerp

5. Eilandtip



5.1 Lezing van de site

De Leiewerken maken de vroeger gesloten ziekenhuissite helemaal open. De aanleg van een wandelpad en de sloop van een aantal gebouwen veranderen het karakter volledig. De binnenkant van het blok wordt hierdoor zichtbaar. Achterkanten worden voorkanten.

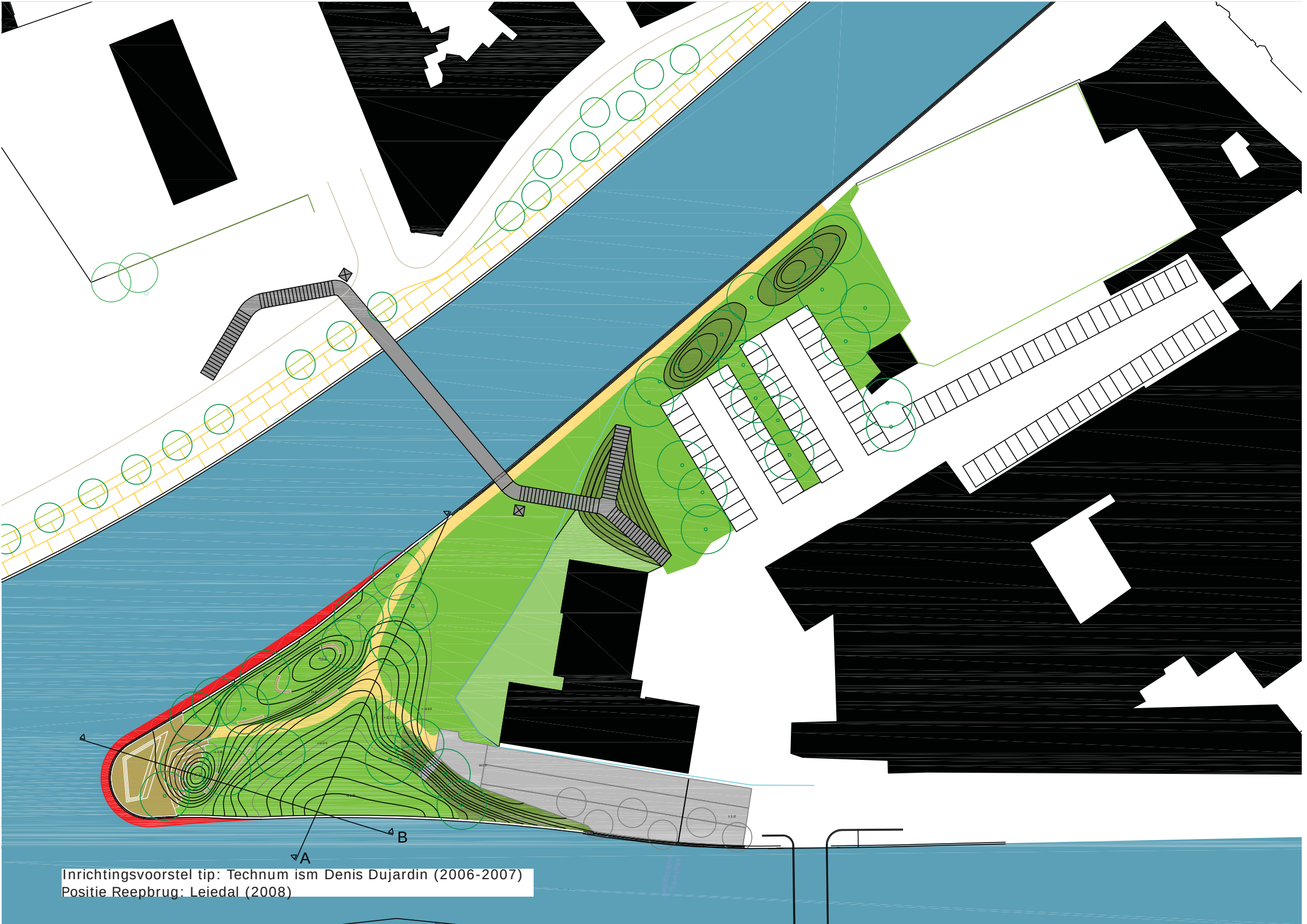
Behalve de ruimtelijke transformatie door externe krachten is de ziekenhuissite intern ook onderhevig aan verandering. De bouw van het regionale ziekenhuis op Hoog Kortrijk en de herorganisatie die het OCMW doorvoert resulteren in ruimtelijke transformaties van de site.

De stad Kortrijk wil nog een voetgangersbrug realiseren die de tip (en zijn omgeving) verbindt met Overleie. Deze brug dient als alternatief voor voetgangers en fietsers voor de beweegbare Budabrug. De brug werkt niet met hellingen maar met trappartijen en lift. Ze biedt bovendien interessante mogelijkheden naar de ontwikkeling van Overleie.

In 2006-2007 ontwikkelde Technum (i.s.m. Denis Dujardin) in opdracht van W&Z een inrichtingsvoorstel voor de aanleg van Budatip met de Reepbrug. De contouren van deze tip en de bijhorende hoogtes zijn op vandaag gerealiseerd. De aanplanting van het park en de realisatie van de brug staan 'on hold'.

In opdracht van de Stad werkte Leiedal alternatieven uit voor de inplanting van de Reepbrug. Hieruit bleek een betere inplanting mogelijk wanneer de brug stroomafwaarts verschuift. De brug krijgt een betere aansluiting met de secret gardens (microniveau), Budabrug (mesoniveau) en binnenstad (macroniveau). Op de linkeroever organiseert het landhoofd zich andersom zodat de gronden De Kien ontsloten worden.

De brug krijgt hierdoor niet enkel betekenis als ontubbeling van de Budabrug maar ook als interessante verbinding van en naar Overleie.



Inrichtingsvoorstel tip: Technum ism Denis Dujardin (2006-2007)
Positie Reepbrug: Leiedal (2008)



Detail 1
schaal 1/100

Voorlopig definitief afbraak bestaande
kademur volgens bestek W1153
bestaande kademuur type 14/15

Weg 1: 100m breedte van de weg is
overgenomen in de ontwerpen (zie ook W1153)

kloostermuur
te behouden

COORDINATEN			
PUNT	X coördinaat	Y coördinaat	KADMUUR
C1	71.951.885	189.383.249	bestaande
C2	71.928.380	189.385.823	bestaande
C3	71.916.361	189.398.098	bestaande
C4	71.884.970	189.412.547	bestaande
C5	71.822.321	189.473.190	bestaande
C6	71.867.062	189.531.105	bestaande
C7	72.011.089	189.572.038	bestaande
K1	71.966.967	189.387.619	nieuwe (SRG)
K2	71.849.046	189.389.099	nieuwe (SRG)
KR10	71.826.997	189.387.633	nieuwe (WAZ)
KR11	71.820.972	189.406.137	nieuwe (WAZ)
KR12	71.906.420	189.496.887	nieuwe (WAZ)

BUISPALLEN		
NR.	TYPE	ANKERPEL
B1	#162x17.5	+10.880 T.A.W.
B2	#162x17.5	+11.280 T.A.W.
B3	#162x17.5	+11.280 T.A.W.
B4	#162x17.5	+11.080 T.A.W.



Detail 2
schaal 1/100

Voorlopig definitief afbraak en legger-
werken volgens bestek W1153
bestaande kademuur type 9/10/11

afbraak Macalloy 17M15
#72-M76
Dienstaft 8784N
(B ankers vervuld over moed)

Voorlopig definitief afbraak bestaande
kademur volgens bestek W1153
bestaande kademuur type 12

5.3 Ontwerpmatige criteria

Footprint:

De bebouwing volgt de rand van de site en werkt het bouwblok af.

De binnenzijde van het blok is publiek toegankelijk en schakelt zich in het secret gardens netwerk.

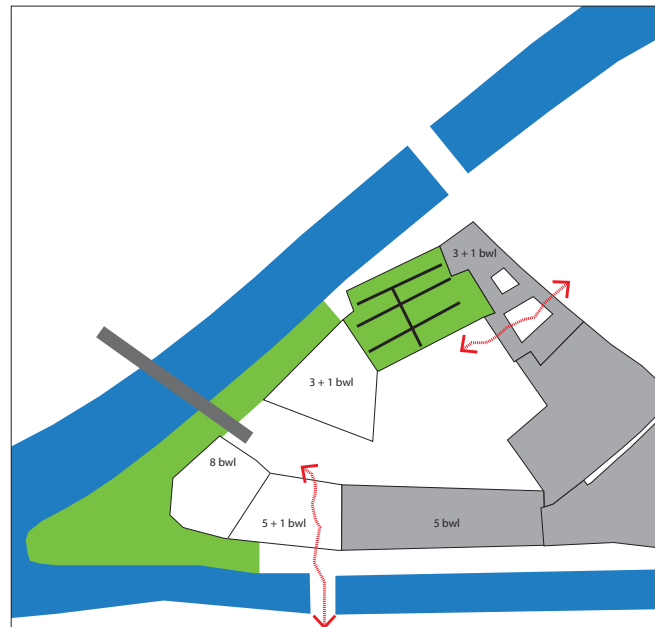
Het blok wijkt ter hoogte van de tip terug en laat een groene ruimte over op het eiland.

Het bruggehoofd doorbreekt de wand van het bouwblok. Het bruggehoofd oriënteert zich zo dat de verbinding met de binnenzijde van het blok als met de noordzijde van het eiland mogelijk zijn.

Maximum enveloppe:

De maximum enveloppe is als volgt vastgelegd.

- basisvolume van 5 bouwlagen + dakvolume of ingeschreven volume aansluitend op de omgeving aan de zijde van de oude Leie;
- Inspelend op de schaal van de Leie en de landing van de Reepbrug kan een extra volume aan de



kant van eilandtip. Als maximum gabariet wordt 8 bouwlagen gesteld. Bovenop de 8 bouwlagen wordt geen dakvolume of ingeschreven volume toegestaan.

- langsheen de nieuwe Leie 3 bouwlagen + dakvolume of ingeschreven volume omwille van de directe nabijheid van het historische erfgoed.

Groenaanleg:

De site heeft twee belangrijke groenzones:

- het binnengebied dat aansluit op de secret gardens,
- de tip die wordt vrijgehouden en als park wordt aangelegd.

Het binnengebied wordt verder ontwikkeld als secret garden en schakelt zich in het grotere patroon (tacktuin, Museumtuin, H.hart,...). Deze secret gardens zijn verbonden met elkaar en vormen een paternoster van kleinere groene ruimtes doorheen de stad.

Voor de aanleg wordt bijzondere aandacht gegeven aan een kwalitatieve afwerking in dialoog met de historische context.

Parkeren:

Parkeren wordt ondergronds opgevangen. De site bevindt zich in een historische context en is te klein om bovengronds parkeren toe te laten.

De bestaande inrichting (=parking) moet bij de herontwikkeling van de site worden aangepast om een kwalitatieve groene inrichting te bekomen conform de gestelde voorwaarden.

5.4 Referentieontwerp



Afwerking van het 'bouwblok' met accent van 8 bouwlagen gericht op de tip.



Aansluiting van het nieuwe volume op het bestaande + onderdoorgang naar het binnengebied.



Zicht op de secret garden + koppeling van het binnengebied aan de Reepbrug



Onderbreking in de wand aan de kant van de nieuwe Leie + landing van de Reepbrug

6. Site Havenkaai



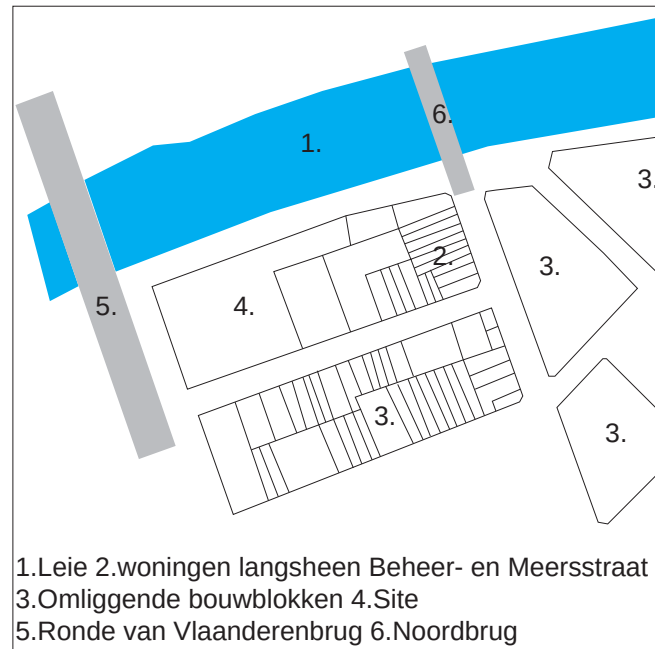
6.1 Lezing van de site

De site is één van de plaatsen waar door de verbreding van de Leie (1) gaten zijn geslagen in de bouwblokstructuur. Van het oorspronkelijke bouwblok rest nog een rij woningen langsheen de Beheerstraat en een rij in de Meersstraat (2).

De onmiddellijke omgeving bestaat wel nog uit intacte bouwblokken (3).

De eigenlijke site (4) is op heden een braakliggend terrein. Het terrein grenst aan de Westelijke Ring en de Ronde van Vlaanderenbrug (5). Deze brug ligt op een talud om de nodige vrije hoogte te hebben boven de Leie.

Aan de andere zijde van het blok vinden we de Noordbrug (6). Deze tuikabelbrug is één van de blikvangers van de Leiewerken.



1. Leie 2. woningen langsheen Beheer- en Meersstraat
3. Omliggende bouwblokken 4. Site
5. Ronde van Vlaanderenbrug 6. Noordbrug

6.2 Stedenbouwkundige context

Bereikbaarheid:

Het bouwblok is alzijdig omsloten door openbare wegen. Tussen de oost- en westzijde van het blok bestaat er een aanzienlijk hoogteverschil. Dit is vooral voelbaar op de Havenkaai.

Privacy:

Het bouwblok bestaat deels uit private woning met tuinen (Beheersstraat en een deel van de Meersstraat. Nieuwe ontwikkelingen mogen de woonkwaliteit van de bestaande woningen niet aantasten. Het aspect inkijk en privacy is hierbij van belang.

Technische randvoorwaarden:

Zoals eerder aangegeven is er op de Havenkaai een aanzienlijk hoogteverschil tussen de oost- en westzijde van de site.

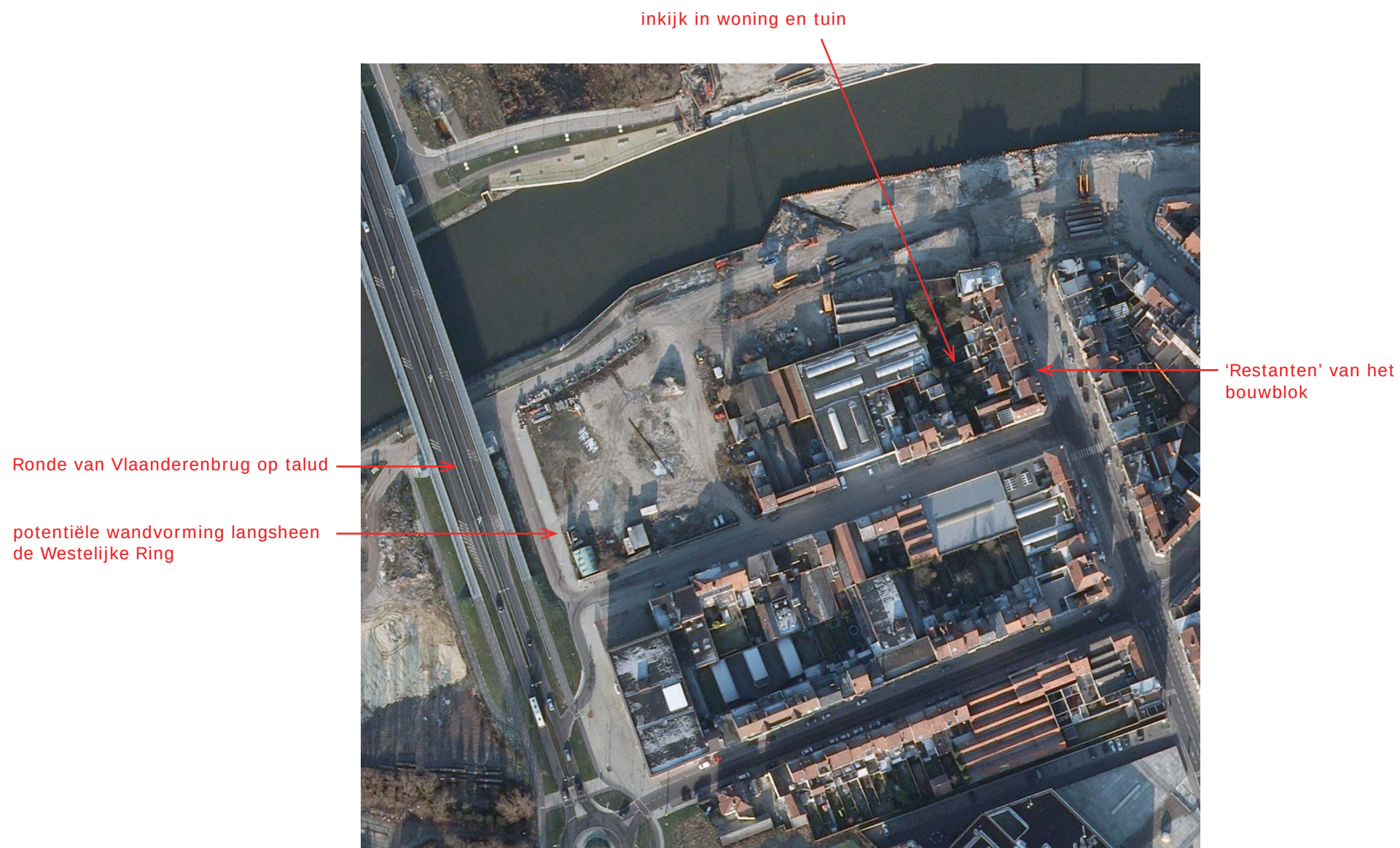
Contextuele verbijzondering:

Aan de westzijde van de site ligt de Ronde Van Vlaanderenbrug. Deze brug heeft een zwaar landhoofd. Het wegdek situeert zich circa 5 meter boven het maaiveld.

Langsheen de westelijke ring is een aanzet van wandvorming te vinden (fabriekje van Howest + uitbreiding van het justitiegebouw).

In relatie met het landhoofd en de wand langsheen de westelijk ring is een contextuele verbijzondering mogelijk van het westelijk gedeelte van de site.

Een contextuele verbijzondering van de rest van de site genereert teveel nadelen (oa privacy) voor de reeds aanwezige woningen.

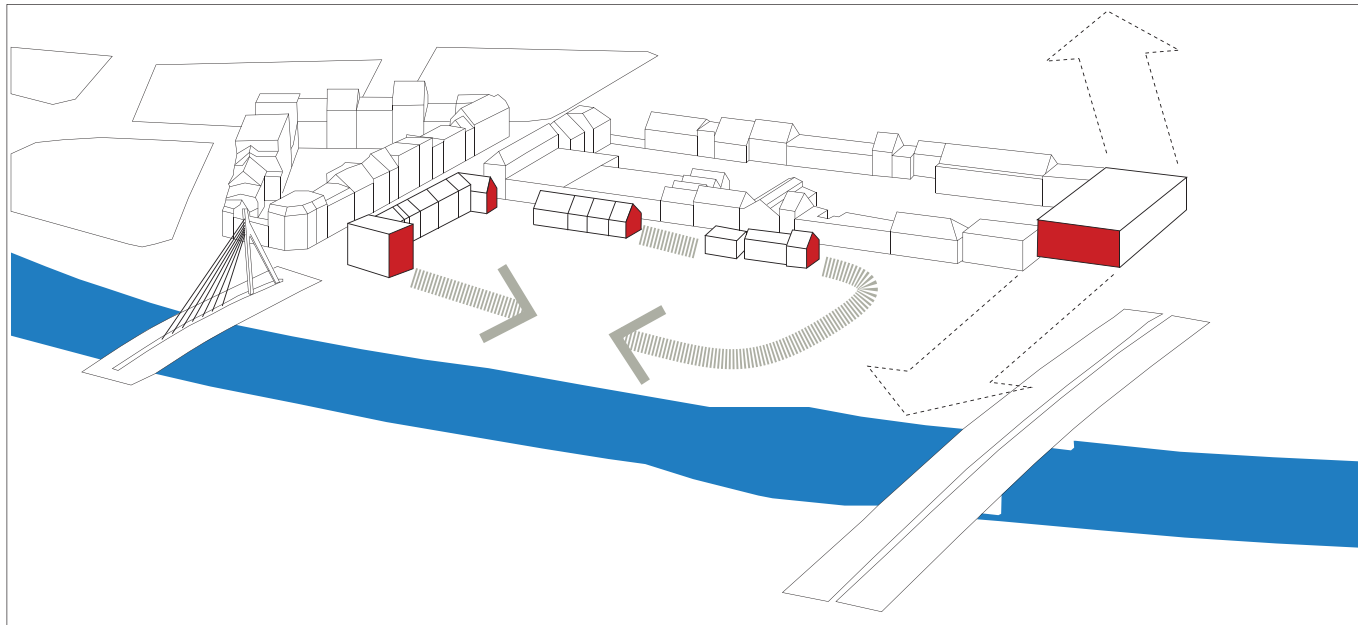




6.3 Ruimtelijke vertaling van de criteria

De site zit gespannen tussen drie ruimtelijke verhaallijnen: het bouwblok, de nieuwe Leie, de Westelijke Ring.

- Het bouwblok: de site was in het verleden deel van de overgang van de historische stad naar Kortrijk Weide (jarenlang een douane-entrepot). Aan de kant Beheerstraat (oostzijde) sluit de site aan op de 'klassieke' stad: een gesloten straatwand met individuele woningen in bouwblokpatroon. Aan de westzijde was het karakter helemaal anders. Het stedelijk patroon was er nog steeds gebaseerd op het bouwblok maar de invulling gebeurde door grootschalige loodsen met (semi-) industriële activiteiten. Grenzend aan de site bevond zich 'Kortrijk haven', een zone met overslag van bouwmaterialen. Door de verbreding van de Leie is het karakter van de omgeving gewijzigd. De haven en industriële activiteiten zijn er verdwenen. De aanleg van de Westelijke Ring zorgt voor een nieuwe benadering van de site. Omwille van de aanwezigheid van een groot aandeel individuele en grondgebonden woningen wordt geopteerd om de bouwblokfiguur te vervolledigen met een vierde wand.
- De Leie introduceert een nieuwe schaal voor de site. Deze schaal geeft aanleiding om grootschalige volumes uit te werken die met de Leie in dialoog gaan. Om de woonkwaliteit van het eigen bouwblok en de omringende bouwblokken zoveel mogelijk intact te houden zijn grootschalige ontwikkelingen langsheen het water niet wenselijk. Ze geven teveel nadelige invloeden op de woonkwaliteit van de bestaande bouwblokken.



Het gabariet van het bouwblok vormt dus de richtmaat.

Eventueel is het mogelijk om met een extra bouwlaag het hoogteverschil op de site op te vangen.

- De Westelijke Ring: de Westelijke Ring vormt een grens tussen de binnenstad en Kortrijk Weide. Om deze overgang vorm te geven en om een vlotte aansluiting te realiseren op een aantal reeds bestaande ontwikkelingen in deze omgeving werd de optie genomen een stedelijke wand te maken langs de Westelijke Ring. Deze wand loopt van de kluifrotonde tot aan de Leie. Het nieuwe gerechtsgebouw met geplande uitbreiding en het oud industrieel pand (op vandaag eigendom van Howest en met onderwijsbestemming) geven reeds de aanzet voor deze wand.

Deze wand krijgt een andere dimensionering waardoor niet-woonprogramma's een plaats krijgen.

Inspelend op het talud van de Westelijke Ringbrug wordt de mogelijkheid gegeven om aan de westelijke zijde van de site een contextuele verbijzondering te realiseren.

Het bouwbloksysteem en de stedelijke wand worden van elkaar gescheiden door een nieuwe straat die Havenkaai en Meersstraat verbindt.

Positie van de verbindingstraat

Tussen het afgewerkte bouwblok en de wand langsheen de Westelijke Ring voorzien we een straat. Deze straat vormt de scheiding tussen het bouwblok met individuele woningen en het grootschalige programma van de wand.

De inplanting van de straat kan op twee manieren.

- Ofwel aansluitend op het grote blok langsheen de Westelijke Ring
- Ofwel verder oostwaarts, op de eigendomsgrens tussen OCMW en Colmant/Vereecke.

Beide inplantingen hebben hun voor- en nadelen. De exacte keuze van inplanting zal in dialoog tussen de stad en eigenaars bepaald worden.

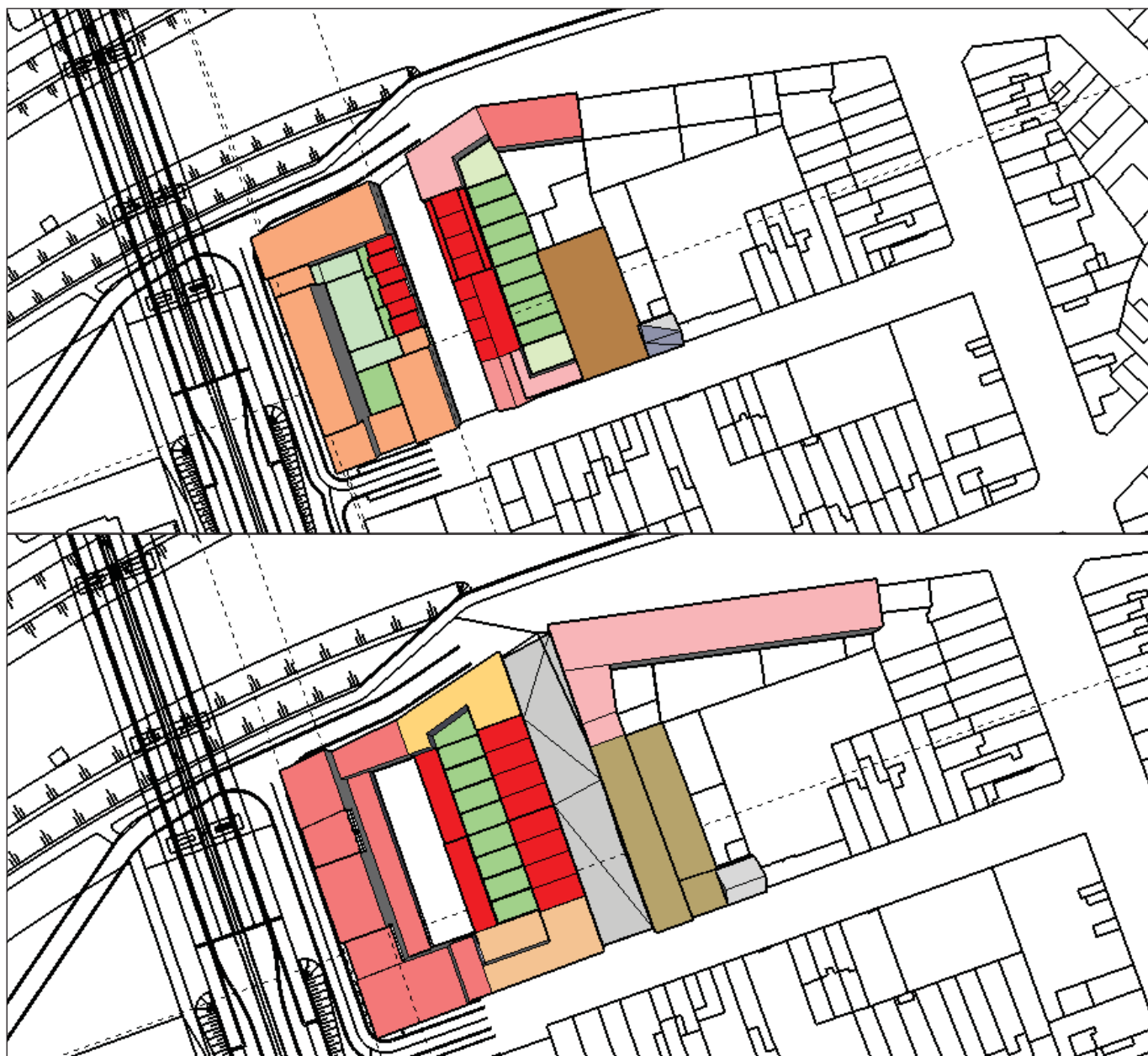
De eerste inplanting heeft als voordeel een duidelijke scheiding tussen de verschillende programma's. De aansluiting op de Havenkaai verloopt bovendien eenvoudig.

Nadeel is het risico op 'achterkanten' in de nieuwe straat omwille van het grote blok. De woonkwaliteit kan hierdoor problemen krijgen.

Door de tweede inplanting ontstaat de mogelijkheid om aan de 'achterzijde' van het blok bijkomende bebouwing te voorzien. De straat komt oostelijker te liggen op de eigendomsgrens tss OCMW en Colmant/Vereecke. Beide eigenaars dienen in gezamenlijk overleg de straat aan te leggen.

Nadelen aan deze piste zijn:

- de confrontatie tussen blok en grondgebonden woningen in het westelijk gedeelte
- een moeilijke aansluiting van de nieuwe weg op de havenkaai



Voorstel met de weg als scheiding tussen een groter bouwvolume gericht naar de Westelijke Ring en de grondgebonden woningen.

Voorstel met de weg op de eigendomsgrens tussen OCMW en Colmant/Vereecke.

6.4 Ontwerpmatige criteria

Footprint:

De site bestaat uit 2 bouwzones.

De eerste bouwzone, in het oostelijk deel van de site, volgt de contouren van het verdwenen bouwblok. Ter hoogte van de nieuwe straat plooit het terug. Het is een aaneengesloten geheel met respect voor het bestaande gabariet.

De keuze gaat naar grondgebonden wonen waardoor de binnenzijde van het blok preferentieel als tuinzone wordt ingericht.

In de binnenzijde van het bouwblok is een beperkte verdichting mogelijk. Gemeenschappelijke functies zoals parkeren kunnen er een plaats krijgen. Deze verdichting moet kwalitatief zijn en ondergeschikt aan de hoofdinfilling van het bouwblok, zijnde bebouwing van de randen. Dit houdt in dat het programma van het binnengebied de woonkwaliteit van de randen niet mag aantasten.

De tweede bouwzone richt zich op de Westelijke Ring. De bouwzone heeft een duidelijke omranding nodig waardoor de rooilijn de verplichte voorbouwlijn is. Hoofdontsluiting van de site verloopt via de Boterkoperstraat en/of Havenkaai.

Maximum envelope:

Het bouwblokvolume (oostelijk gedeelte van de site) sluit aan op de gemiddelde bestaande gabarieten. Concreet betekent dit een maximum gabariet van 3 bouwlagen + dakvolume of ingeschreven bouwvolume.

Door het natuurlijke hoogteverschil langs de Leie kan het gabariet voor dit gedeelte van het bouwblok oplopen tot 4 bouwlagen + dakvolume of ingeschreven bouwvolume. Voorkeur voor deze plaats is en blijft grondgebonden woningen. Om het maximumgabariet in te vullen zijn grondgebonden typologieën, aangevuld met gestapeld

wonen, toegelaten.

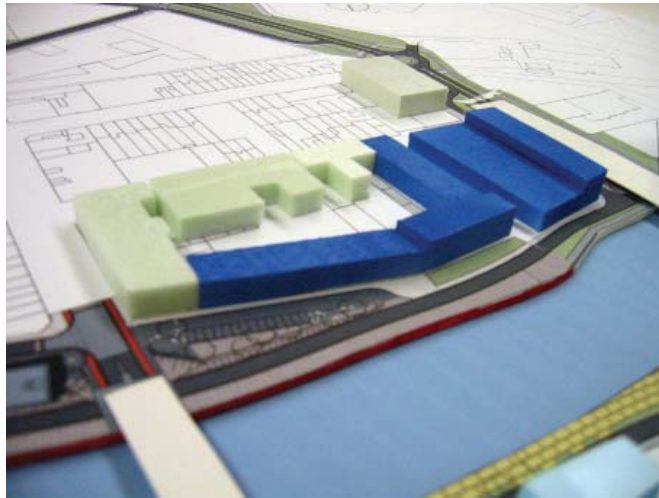
De stedelijke wand (westelijk gedeelte) is een samenstelling van 2 volumes:

- De sokkel kan zich uitstrekken over het volledige terrein en is geschikt voor showroom, winkelruimte, (beperkte) opslag, ...
- Het tweede volume staat bovenop de sokkel en kan maximaal 20 meter hoog zijn (inclusief de sokkel). Deze hoogte sluit aan bij het bestaande fabriekje aan de zuidzijde.

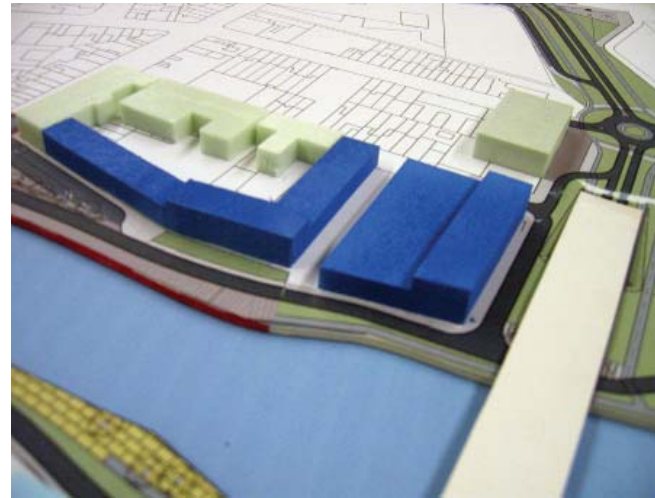
Het volume richt zich naar de Westelijke Ring en heeft een bouwdiepte die geschikt is voor kantoren, appartementen,...

Openbaar domein:

Elk van de volumes situeert zich op de rooilijn. De nieuwe straat wordt aangelegd als een volwaardige straat met hoogwaardige en duurzame materialen en conform de richtlijnen van de stad. Na de ontwikkeling van de site wordt de straat overgedragen aan de stad en toegevoegd aan het openbaar domein.



Zicht op de havenkaai met aanduiding van het gabariet van 4 bouwlagen.



Volume langsheen de westelijke ring met hoger gabariet als antwoord op het massieve talud van de Ronde van Vlaanderenbrug.



Positionering van de nieuwe wegenis zodat een onderscheid ontstaat tussen de zone voor bebouwing en de zone voor grootschaliger programma.

6.5 Referentieontwerp

** specifiek voor deze site zijn meerdere varianten voor de inplanting van de weg mogelijk. In het referentieontwerp werd slechts één variant uitgewerkt. Deze variant toont de straat als scheiding tussen het bouwblok*

7. Site Weide



7.1 Lezing van de site

Kortrijk Weide is geen blanco terrein. De eerste plannen voor de herontwikkeling van dit voormalige doaune-entrepot zijn uitgewerkt door Stéphane Beel in 2002.

Het gevraagd programma bestond uit de inplanting op de site van 120 woningen (ca. 24.000 m²), een politiekantoor, een parking van 500 plaatsen en een evenementenplein (1,3 ha). Een extra te onderzoeken programma was een fuifzaal voor 600 personen, extra kantooraanbod, kleinschalige handel, ... De site dient m.a.w. te worden gereserveerd voor andersoortige invulling en programma, om op die manier een echte aanvulling te zijn voor de stad.

Het plan gaat uit van maximale densiteit aan gebouwen, buitenruimtes en programma om op die manier de sterkste aanvulling te vormen op de binnenstad met haar eenduidige invulling met gesloten bouwblokken.

De 4 belangrijkste elementen die gebruikt worden om deze doelstelling te realiseren zijn buitenruimte, ontsluiting, bouwlocaties en parking.

Het terrein wordt topografisch in twee zones verdeeld : een lager gelegen zone die aansluit op de Leie en een hoger gelegen deel dat aansluit op de Magdalenastraat. De verschillende bouwzones en buitenruimtes worden met elkaar en met de stad verbonden door middel van één doorlopende ontsluitingsweg. De gevraagde parking met 300 plaatsen is voorzien in het zuidelijk gelegen gedeelte van Kortrijk Weide.

De bebouwing van Kortrijk Weide wordt verdeeld over vier verschillende bouwlocaties met elk een uitgesproken eigen karakter :

- de Leieboorden met woontorens,
- het park met losse woongebouwen,
- het Belvédère voor grootschalige programma's,
- Magdalenawijk met een eigen stedelijk weefsel.

Het plan van Stéphane Beel werd aansluitend door Leiedal herwerkt om het te vertalen in een RUP.



7.2 Voorwaarden voor de ontwikkeling

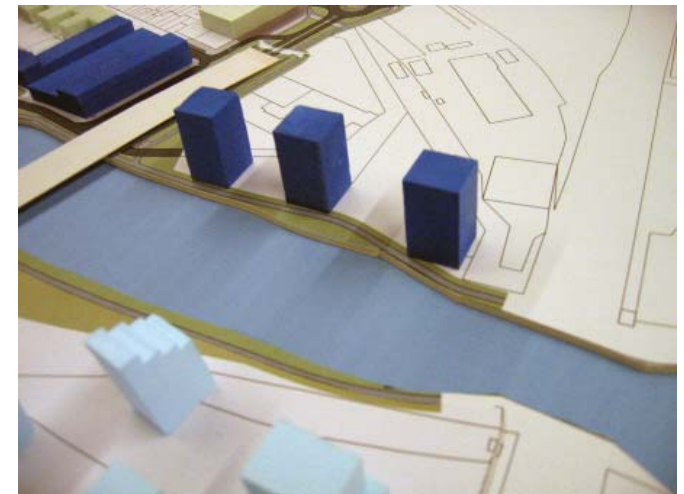
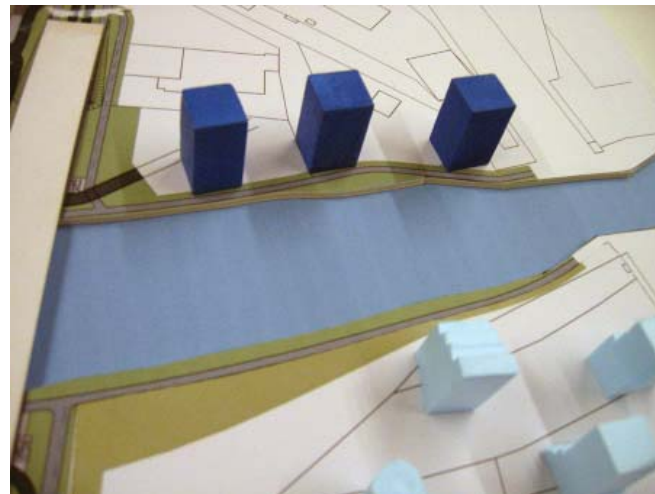
De site maakt deel uit van de grote O, een stadslandschappelijk open ruimte. Samen met Blekerij en in latere fase de terreinen van KVK vormt Kortrijk Weide de westelijke flank van deze poreuze structuur.

Zoals beschreven in de deel 1 primeert voor deze terreinen de doorwaadbaarheid en porositeit.

Omwille van deze randvoorwaarden voorzien we langs de Leieoorden anderssoortige bebouwing: de verticale stedelijke volumes.

De hoger gelegen bebouwing (zuidzijde) van Kortrijk Weide sluit niet aan op de invloedssfeer van de Leieboorden en valt daarom buiten het bestek van het ontwikkelingskader Leieboorden.

De concrete uitwerking van deze volumes wordt vastgelegd in het rup Kortrijk Weide. Richtinggevend kan hierbij worden verwezen naar de volumes kant Blekerij (10 bouwlagen met footprint 20x20 meter).



8. Site Blekerij



8.1. Lezing van de site

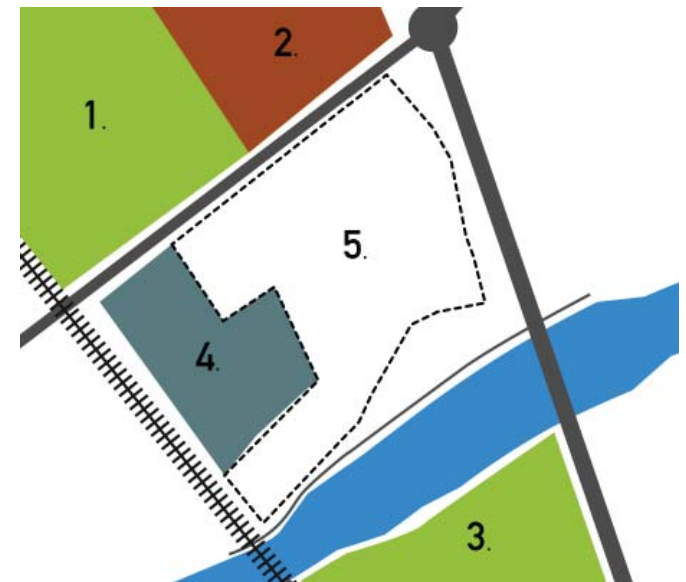
De site wordt omgeven door de Westelijke Ring (Burgemeester Lambrechtlaan) in het oosten, de Meensesteenweg in het noorden, de spoorweg in het westen en de Trakelweg langs de Leie in het zuiden. Aan deze laatste zijde is er een zeer sterk contact met het water. Intern valt de site uiteen in 2 delen: de Ghelamco site (5) en de site van Metaalhandel Gheysen (4).

Binnen de ontwikkelingsvisie voor Overleie wordt deze site beschouwd als onderdeel van de Grote O, een stads-landschappelijke open ruimte waar ook Kortrijk Weide (3) – aan de overzijde van de Leie – en de site van KV Kortrijk (1) – aan de overzijde van de Meensesteenweg – toe behoren. De ontwikkelingsvisie voorziet dan ook een bebouwingsvorm die stedelijk van schaal is, maar afwijkt van de klassieke bouwblokstructuur. De bebouwing dient hier gericht te zijn op een maximaal contact met de omliggende stads-landschappelijke ruimte. Er wordt daarbij gedacht aan een invulling met residentieel en commercieel programma.

Ter duiding: Binnen het Ontwikkelingsplan Overleie zien wij mogelijkheden voor de ontwikkeling van een ringvormige stedelijke - doch overwegend groene - landschapsruimte in de onmiddellijke omgeving van de kern van de stad.

De Grote O deelt een aantal kwaliteiten met de hiervoor beschreven landschappelijke lobben:

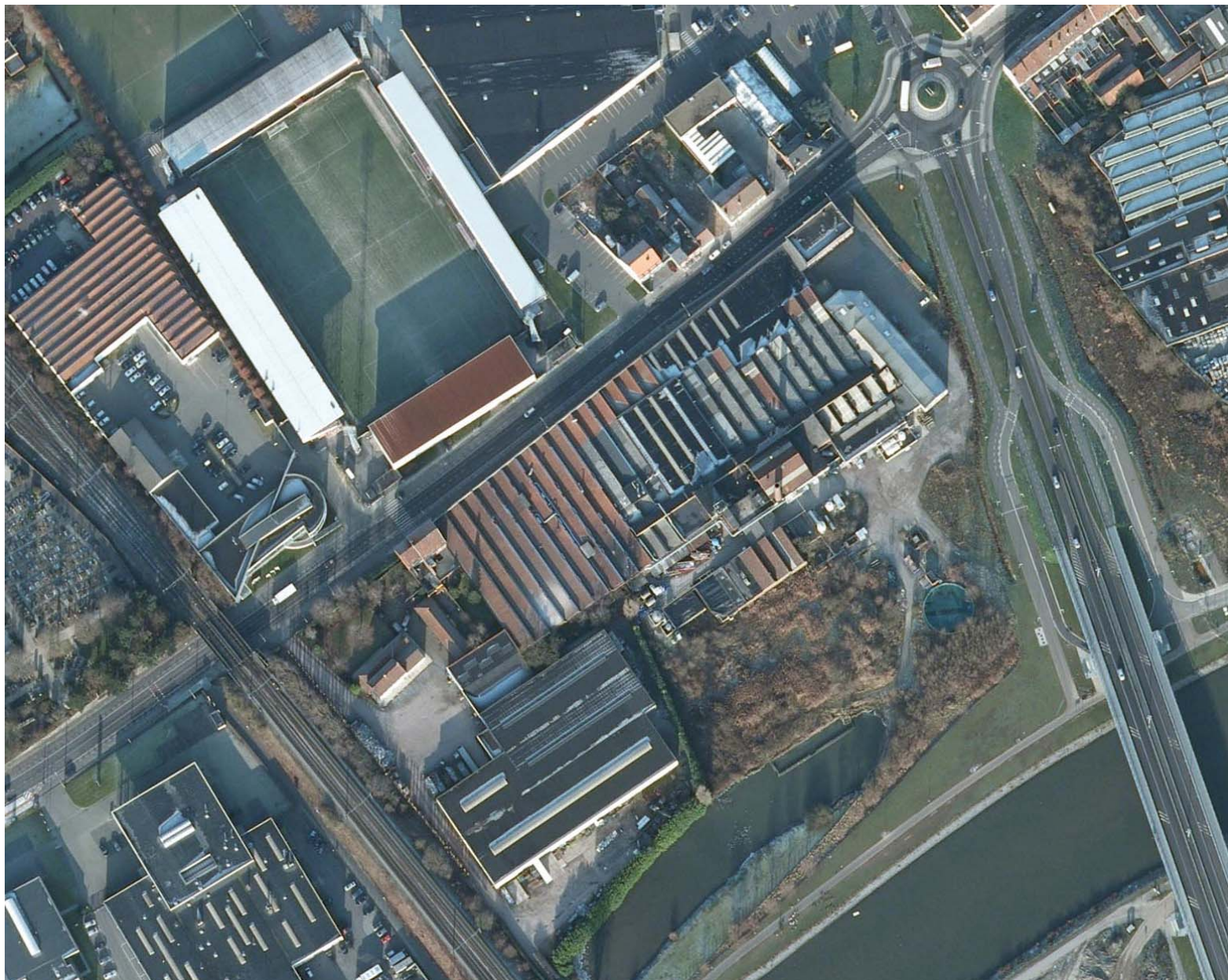
- > Ze creëert groene open ruimte in/aan de stad, als aanvulling op de reeds bestaande - en eerder schaarse - open ruimte;
- > Ze brengt zuurstof en biodiversiteit in het stedelijk weefsel, en vormt een natuurlijke buffer voor regenwater;
- > Ze creëert mogelijkheden voor de ontwikkeling van woontypologieën aan een open landschapsstructuur, maar ook onderdeel zijnde van de stad. Met andere woorden: ze brengt mogelijkheden voor de



huisvesting voor wie op zoek is naar een sub-urbane levensstijl in een urbane omgeving;

> Ze is uitermate geschikt voor de organisatie van langzame verkeersstromen.

Ons inziens is de Grote O geen homogene en 'exclusieve' parkruimte, maar een heterogene stedelijke landschapsstructuur - een collage-ruimte - waarin open kamers telkens op specifieke wijze een aanvulling zijn op de bestaande context.



8.2. Stedenbouwkundige context

Ruimtelijk structurerende elementen:

De creatie van een doorlopende stads-landschappelijke open ruimte die Kortrijk Weide, de Blekerijsite en de terreinen van KV Kortrijk met elkaar verbindt. Deze ruimte dient in oostelijke richting op de Vlaskaai aan te sluiten. Aan de westelijke zijde vormt de spoorwegberm een duidelijk leesbare infrastructurele begrenzing aan de open ruimte. De bebouwing op de site reageert op omliggende condities die verschillend van aard zijn: de torenvolumes voorzien op Kortrijk Weide, de sterke wandvorming voorzien aan de overzijde van de Burgemeester Lambrechtlaan, en de meer kleinschalige wand aan de overzijde van de Meensesteenweg. De oude aftakking van de Leie dient bewaard te blijven als landschappelijk element en in functie van waterbuffering. Indien noodzakelijk kunnen de contouren aangepast worden.

Bereikbaarheid:

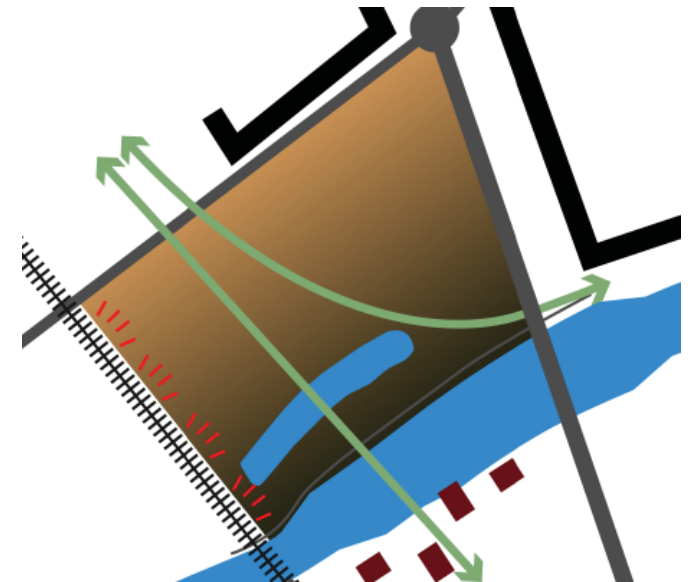
Het terrein is zeer goed bereikbaar voor auto's en langzaam verkeer aan twee zijden: de zijde van de Meensesteenweg en de zijde van de Burgemeester Lambrechtlaan (via een ventweg). De Trakelweg biedt een verbinding voor langzaam verkeer richting Overleie en richting Bissegem.

Oriëntatie:

De zijde van het uitzicht is ook de zuidzijde. Zon en zicht zijn dus zeer goed op mekaar afgestemd. De structurerende van de bebouwing dient hier maximaal op in te spelen.

Technische randvoorwaarden:

De site helt af in de richting van de Leie. Eerste inschattingen geven aan dat dit hoogteverschil vrijwel een volledige bouwlaag beslaat. De ruimtelijke structuur op het terrein, en de uiteindelijke bebouwingsvorm dienen hier maximaal op in te spelen.



Openbaar domein:

Op basis van het referentie-ontwerp (5.4) wordt richtinggevend gevraagd minimaal 50% van de site in te richten als openbare (groene) ruimte. Deze ruimte is een sleutel tot de realisatie van de Grote O op lange termijn. De overgang tot de Leie dient op een zachte en landschappelijke manier gerealiseerd te worden, in contrast tot de harde kade ter hoogte van Overleie.

De spoorweg dient als lijnelement ingezet te worden voor de ruimtelijke begrenzing aan westelijke zijde. De aansluiting op de Vlaskaai, onder de Ronde Van Vlaanderenbrug, dient ruim en landschappelijk opgevat te worden. De bebouwing op de Blekerijsite

zal hier ook voldoende ruimte voor moeten vrijwaren.

8.3. Ontwerpmatige criteria

Zonering:

Er worden 4 zones onderscheiden op de site: de open groene ruimte is de eerste zone en is drager van de overige 3. Zone 2 is een driehoekige zone in de oksel van de Meensesteenweg en de Burgemeester Lambrechtlaan. Deze zone wordt gedefinieerd door haar ligging aan het wegennetwerk enerzijds, en aan de stads-landschappelijke ruimte anderzijds.

Zone 3 is een zone die ruimtelijk aansluiting zoekt bij de oevers van de Leie. Deze zone wordt gedefinieerd door de Leie, de spoorweg, haar positie in de stads-landschappelijke ruimte, en de nabijheid van de ontwikkeling op Kortrijk Weide.

Zone 4 ligt in de oksel van de spoorweg en de Meensesteenweg. Deze zone wordt gedefinieerd door haar ligging aan deze infrastructuur enerzijds, en in de stads-landschappelijke ruimte anderzijds.

Footprint:

Zone 2: aan de zijde van de Meensesteenweg en de Burgemeester Lambrechtlaan wordt de bebouwing zo dicht mogelijk tegen de bestaande infrastructuur ingeplant. De zuidwestelijke zijde wordt bepaald door de aansluiting op de Vlaskaai en door de footprint van het bouwblok dat op termijn rond de Euroshop gerealiseerd kan worden. Deze zone wordt bij voorkeur ingevuld met één duidelijk ruimtelijk gebaar, dat echter uit verschillende geledingen kan bestaan (zie tevens: Organisatie van het volume).

Zone 3: in deze zone worden vrijstaande gebouwen voorzien – met een zo gering mogelijke footprint – dewelke verwijzen naar de torenvolumes die op Kortrijk Weide zijn gepland (zie tevens: Organisatie van het volume).

Zone 4: in deze zone wordt een langwerpig gebouw voorzien dat enerzijds een duidelijke figuur omschrijft in de stads-landschappelijke ruimte, en dat anderzijds de treinbewegingen op de spoorweg buffert ten

aanzien van de open ruimte. De footprint dient een minimale impact te hebben op de topografie van het terrein (zie tevens: Organisatie van het volume).

Maximum enveloppe:

Zone 2: de sokkel bestaat uit één overmaatse bouwlaag (ca. 5 - 6 meter) in functie van een commercieel programma. Bovenop deze sokkel kunnen maximaal 3 bouwlagen gerealiseerd worden (zonder bijkomend dakvolume). De totale hoogte bedraagt maximaal 16 meter (sokkel + bovenliggende bebouwing). Langs de Burgemeester Lambrechtlaan evolueert het volume van 5 bouwlagen + dakvolume (aan de rotonde) tot 6 bouwlagen + dakvolume (uiteinde Ronde Van Vlaanderenbrug), waarbij de daklijn horizontaal blijft; en van maximaal 4 bouwlagen (plat dak, geen bijkomend dakvolume) in de middenzone (zijde Meensesteenweg), aflopend naar maximaal 3 bouwlagen (plat dak, geen bijkomend dakvolume) (zijde open ruimte), waarbij de daklijn de topografie van het terrein volgt.

Zone 3: de maximale enveloppe laat een bebouwingshoogte toe van maximaal 10 bouwlagen. Deze hoogte dient indien mogelijk compositorisch afgestemd te worden op de hoogte van de gebouwen aan de zijde van Kortrijk Weide.

Zone 4: de maximale enveloppe laat een bebouwingshoogte toe van maximaal 4 bouwlagen + dakvolume (zijde Meensesteenweg), en, gebruik makend van de helling van het terrein, maximaal 5 bouwlagen + dakvolume aan de zuidelijke zijde.

Organisatie van het volume:

Zone 2: het volume vormt één ruimtelijk gebaar dat uit verschillende geledingen bestaat. Deze reageren op de aanliggende condities. Aan de zijde van de Meensesteenweg wordt een duidelijk wand gevormd. Aan de zijde van de Burgemeester Lambrechtlaan wordt een geaccidenteerde en ritmisch opgebouwde wand gevormd dewelke reageert op de eerdere vlakke bouwblok wand aan de overzijde van de straat. In het deel dat tussen beide voornoemde wanden

ligt wordt een sterk geled en fijnmazig weefsel met grondgebonden wonen gecreëerd dat de topografie van het terrein in zich opneemt en ruimtelijke- en zichtrelaties aangaat met de aanliggende open ruimte. De toegangen tot deze geledingen van het volume gebeuren steeds via de Meensesteenweg of de Burgemeester Lambrechtlaan.

Zone 3: het betreft vrijstaande torenvolumes. De toegangen tot deze volumes dienen maximaal geïntegreerd te worden in het open landschap. De torens hebben een richtinggevende planmaat van 20.0m x 20.0m.

Zone 4: het betreft een vrijstaand wandvormig en eventueel geaccidenteerd volume. Dit laatste in functie van een maximale belevingswaarde van het stads-landschap en de creatie van open 'tussenruimten' tussen gebouw en landschap. Het volume wordt bediend via een erfruimte aan de zijde van de spoorweg. De bouwdiepte is vrij te bepalen. In het algemeen wordt met nadruk gevraagd om brede en ondiepe woningtypes te hanteren in functie van een hedendaags wooncomfort.

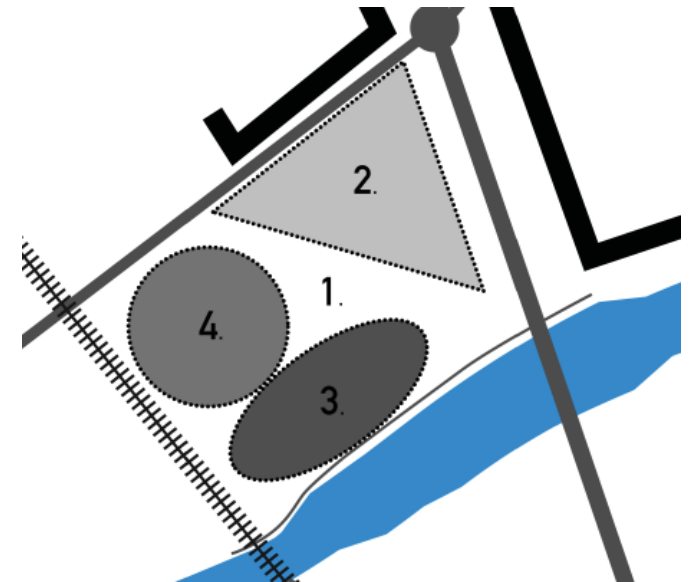
Groenaanleg:

75% van de te voorziene publieke ruimte (minimaal 50% van het terreinoppervlak) dient groen aangelegd te worden.

Zone 1: deze ruimte wordt aangelegd als een groene open ruimte met eventuele invulling met stedelijke recreatieve open-lucht programmatie. De aandacht gaat naar een duurzame re-naturering van het gebied. De ruimte is meer een landschap dan een park.

Zone 2: er dient aansluiting op de open ruimte gezocht te worden middels insteken met erf-karakter. Deze ruimten structureren de centrale geleding van deze zone, en geven toegang tot de aanliggende woningen.

Zone 3: Er wordt een privaatieve buitenruimte met minimale footprint rond elke individuele toren voorzien teneinde de overgang tussen gebouw en stads-landschap te kunnen organiseren. De

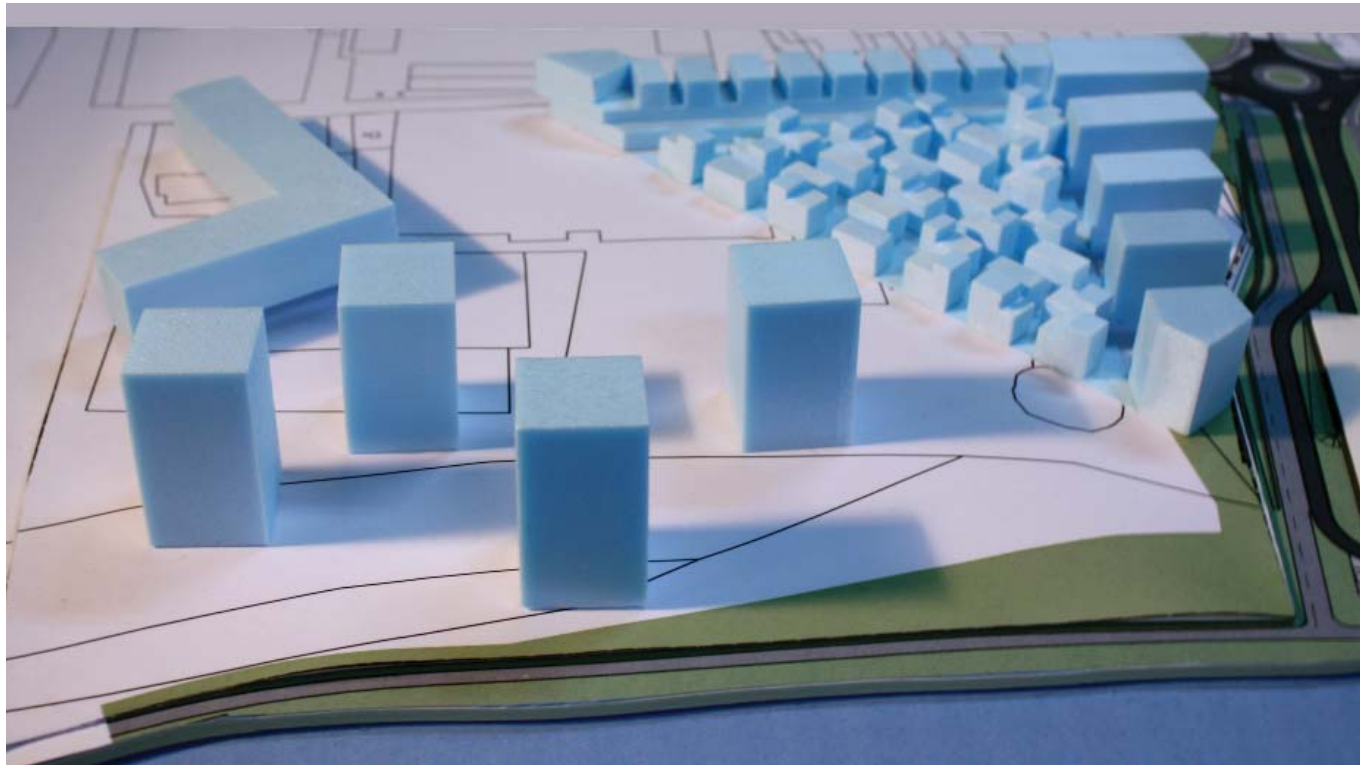


bestaande aftakking van de Leie blijft behouden als natuurlijk element en in functie van waterbuffering. De contouren kunnen aangepast worden in functie van de inplanting van de torens en de ontsluiting ervan.

Zone 4: Tussen spoorweg en gebouwvolume wordt een erfruimte voorzien met publiek karakter. Deze ruimte staat in voor de ontsluiting van het gebouwvolume maar kan ook geprogrammeerd worden met publieke activiteiten. Eventueel kunnen aan deze zijde ook privaatieve tuinen voorzien worden. Aan de zijde van het stads-landschap wordt geen privaatieve buitenruimte op maaiveld voorzien.

Parkeren:

Het parkeren wordt steeds in de respectievelijke zone ondergronds, of binnen het bouwvolume, gerealiseerd.



Zone 2: commerciële voorzieningen en wonen (grondgebonden en appartementen);
 Zone 3: wonen (appartementen);
 Zone 4: wonen (grondgebonden en appartementen);

8.4. Referentie-ontwerp

Illustratief wordt hiernaast aan de hand van maquettebeelden één mogelijke ruimtelijke vertaling gegeven van hoe kan omgegaan worden met de opgelegde randvoorwaarden.



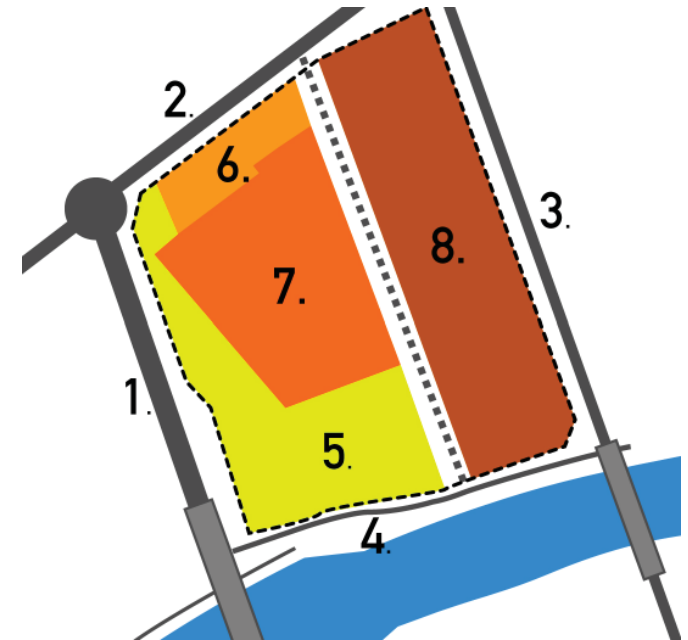
9. Site Doornstraat



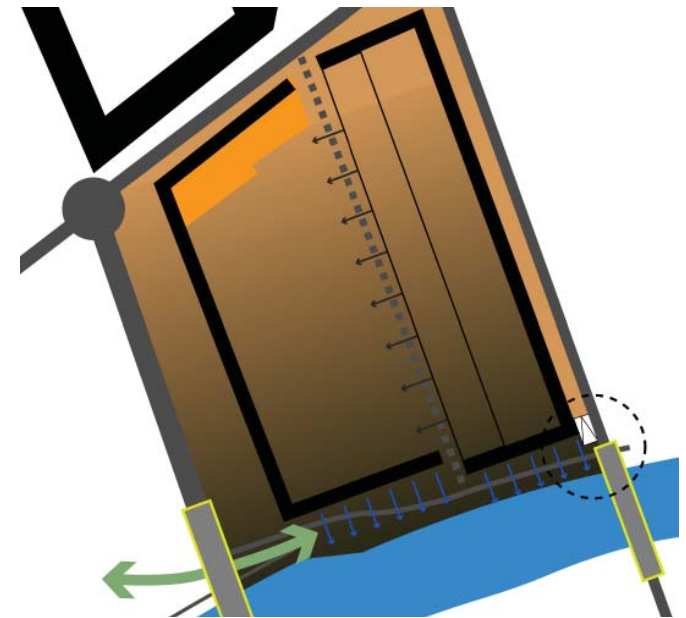
9.1. Lezing van de site

De site wordt omgeven door de Burgemeester Lambrechtlaan in het westen (1), de Meensestraat in het noorden (2), de Noordstraat in het oosten (3) en de Trakelweg en Vlaskaai (4) – gelegen langs de Leie – in het zuiden. Aan deze laatste zijde is er een zeer sterk contact met het water.

De site bestaat uit een aantal subsites: het terrein aan de westelijke en zuidelijke zijde (5), de bestaande woningenrij aan de Meensestraat (6), de 2 industriële zones aan de Doornstraat (7), en het bouwblok tussen Doornstraat en Noordstraat (8). Binnen de ontwikkelingsvisie voor Overleie wordt deze site beschouwd als één stedelijk bouwblok met de Doornstraat als centrale bedieningsstraat voor het in het binnengebied gelegen programma. Er wordt daarbij gedacht aan een mengvorm van woningen, commerciële ruimte en ruimte voor niet-hinderlijke stadseconomische activiteiten.







9.2. Stedenbouwkundige context

Ruimtelijk structurerende elementen:

De creatie van duidelijk wandvormige contouren voor het bouwblok, met een in het binnengebied gelegen ontwikkeling van volumes voor niet-hinderlijke stadseconomische activiteiten. Deze laatste spelen in op de reeds bestaande activiteiten aan de Doornstraat (deze kunnen waar mogelijk worden versterkt) en voegen ruimer opgevatte volumes toe.

Het ruimtelijk en programmatisch inspelen van de randen van het bouwblok op de uiteenlopende aanliggende condities.

Het inspelen op de kade, het water en de aanwezigheid van de Ronde Van Vlaanderenbrug en de Noordbrug.

Het ruimtelijk maximaal inzetten van het hoogteverschil op het terrein.

Bereikbaarheid:

Het terrein is zeer goed bereikbaar voor auto's en langzaam verkeer aan 3 zijden: de zijde van de Burgemeester Lambrechtlaan, de Meensestraat en de Noordstraat. De Doornstraat vormt een lokale bedieningsstraat.

De Trakelweg en de Vlaskaai bieden een verbinding voor langzaam verkeer richting Overleie en het stadscentrum van Kortrijk.

Oriëntatie:

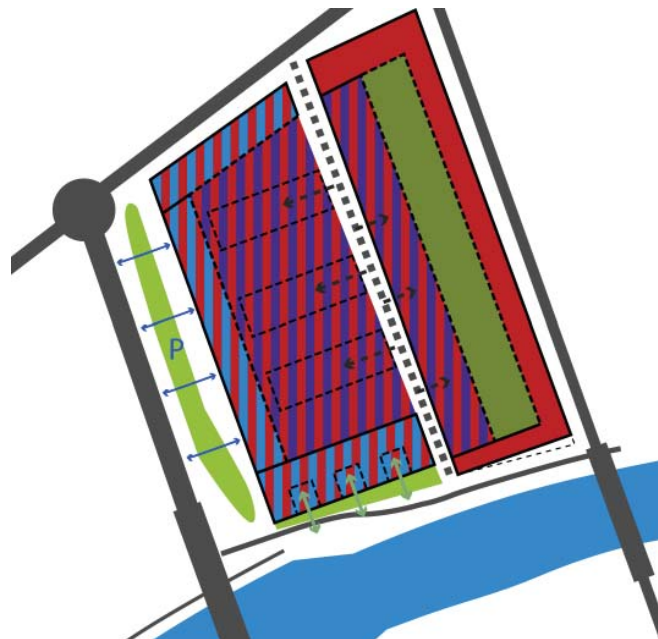
De zijde van het uitzicht is ook de zuidzijde. Zon en zicht zijn dus zeer goed op mekaar afgestemd. De structurering van de bebouwing dient hier maximaal op in te spelen.

Technische randvoorwaarden:

De site helt af in de richting van de Leie. Eerste inschattingen geven aan dat dit hoogteverschil vrijwel een volledige verdiepingslaag beslaat. De ruimtelijke structuur op het terrein, en de uiteindelijke bebouwingsvorm dienen hier maximaal op in te spelen. Er bevindt zich een pompinstallatie van Aquafin op de site. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij de verdere ontwikkeling. Daarnaast bestaat de bodem uit een veenlaag, dewelke een specifiek type fundering vereist.

Contextuele verbijzondering:

Gezien de ligging van de site tussen 2 bruggen met zware landhoofden, kunnen contextuele verbijzonderingen gerealiseerd worden in de zuidelijke wand van het bouwblok. Dit extra volume dient in functie te staan van een goede aansluiting op de infrastructuur van de Noordbrug enerzijds, en op het realiseren van een maximale belevingswaarde van kade en water.

**Openbaar domein:**

Er wordt voorzien in 2 'achteruitbouw-zones', aan de zijde van de Burgemeester Lambrechtlaan en aan de zijde van de Leie. Deze zones dienen voor minimaal 50% groen aangelegd te worden. Daarbij wordt aandacht besteed aan de overgangen naar de infrastructuur van de bruggen, en naar de Grote O in westelijke richting.

Aan de zijde van de Burgemeester Lambrechtlaan wordt ruimte vrijgelaten teneinde aan deze zijde een breder profiel te kunnen realiseren en het parkeren voor de commerciële ruimten te kunnen organiseren. Dit kan enkel onder strikte voorwaarden inzake bereikbaarheid en verkeersveiligheid (oa. collectieve toegang). Er dient dan ook afgewogen te worden of alle publieke parkeren niet in het binnengebied georganiseerd dient te worden.

9.3. Ontwerpmatige criteria

Zonering:

Er worden 4 zones onderscheiden op de site:

Zone 1 is de zuidelijke rand van het bouwblok, tussen de Doornstraat en de Burgemeester Lambrechtlaan.

Deze zone wordt gedefinieerd door haar ligging aan de kade, op de overgang naar de Grote O en aanleunend bij de Ronde Van Vlaanderenbrug.

Zone 2 is de westelijke wand. Deze zone wordt gedefinieerd door de relatie met de Burgemeester Lambrechtlaan.

Zone 3 is de overige wand van het bouwblok.

Deze wordt gedefinieerd door de Meensestraat, de Noordstraat, de Vlaskaai en de aanwezigheid van de Noordbrug.

Zone 4 is de centrale binnenruimte, aan de westelijke zijde van de Doornstraat.

Zone 4': Deze zone wordt gedefinieerd door de ontsluitingsmogelijkheid via de Doornstraat, en de reeds bestaande gebouwen en programma.

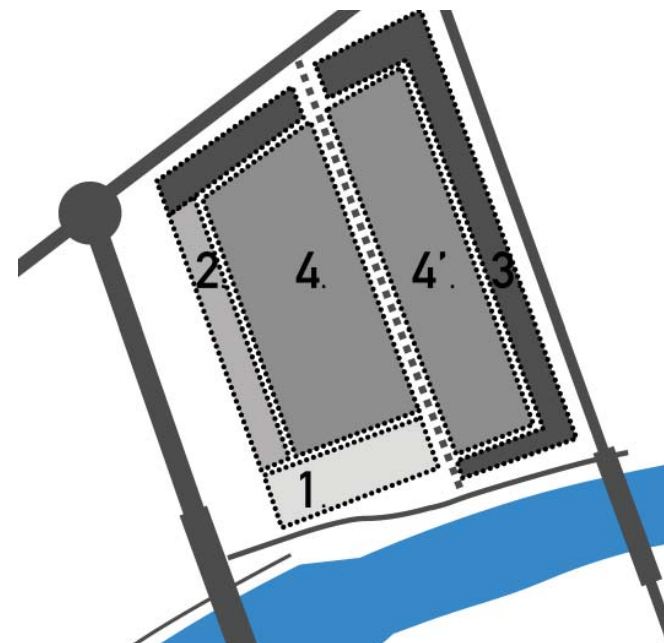
Footprint:

Zone 1: Een compacte en aaneengesloten footprint die teruggetrokken wordt ten aanzien van de kaden in functie van de realisatie van een open en kwalitatieve verbinding met de Grote O (zie tevens: Organisatie van het volume).

Zone 2: een aaneengesloten wand, bij voorkeur één duidelijk gebaar. Er wordt voldoende afstand bewaard ten aanzien van de Burgemeester Lambrechtlaan in functie van de realisatie van maaiveldparkeren (zie tevens: Organisatie van het volume).

Zone 3: de bestaande gebouwen kunnen bewaard worden. Aan de zijde van de Noordbrug wordt een volume met ondiepe footprint gerealiseerd teneinde het bouwblok aan deze zijde af te werken (zie tevens: Organisatie van het volume).

Zone 4: er wordt een afwisselende structuur gecreëerd van ruimere footprints – in functie van niet hinderlijke stadseconomische activiteiten – en open logistieke erven (zie tevens: Organisatie van het



volume).

Zone 4': de bestaande volumes kunnen blijven bestaan, of – waar nodig – vervangen worden door gelijkaardige volumes. De bestaande tuinstructuur is daarbij richtinggevend.

Maximum enveloppe:

Zone 1: de maximale enveloppe laat een bebouwingshoogte toe van maximaal 5 bouwlagen ten opzichte van de kaden, met inbegrip van een hogere laag op maaiveld in functie van commerciële ruimte of bel-etage wonen.

Zone 2: de maximale enveloppe laat een bebouwingshoogte toe van maximaal 3 bouwlagen + 1 dakvolume (uiteinde zijde Meensestraat) tot 4 bouwlagen + 1 dakvolume (uiteinde zijde Trakelweg), waarbij de daklijn horizontaal blijft (zie tevens: Technische randvoorwaarden). Hierbij wordt rekening gehouden met een hogere laag op maaiveld in functie van commerciële ruimte (tot 6 meter hoogte).

Zone 3: de maximale enveloppe laat een bebouwingshoogte toe in overeenstemming met het vigerende gabarietenplan. Enkel aan de zijde van de Vlaskade wordt hierop een uitzondering toegestaan: deze wand kent een 3-geleding. Op de hoek met de Noordstraat wordt de hoogte van de aanliggende woningen overgenomen (rekening houdend met het feit dat de kade 1 bouwlaag lager ligt dan de Noordstraat, is hier een bouwhoogte mogelijk van 4 bouwlagen + 1 dakvolume), het middendeel – in het verlengde van de tuinen – is maximaal 3 bouwlagen (zonder dakvolume) hoog ten opzichte van de Vlaskaai, en de hoek met de Doornstraat waar een hoogte van 4 bouwlagen + 1 dakvolume ten opzichte van de Vlaskaai kan worden toegestaan. Bij de vormgeving van dit deel dient voldoende rekening gehouden te worden met zichten, lichten en inkijk.

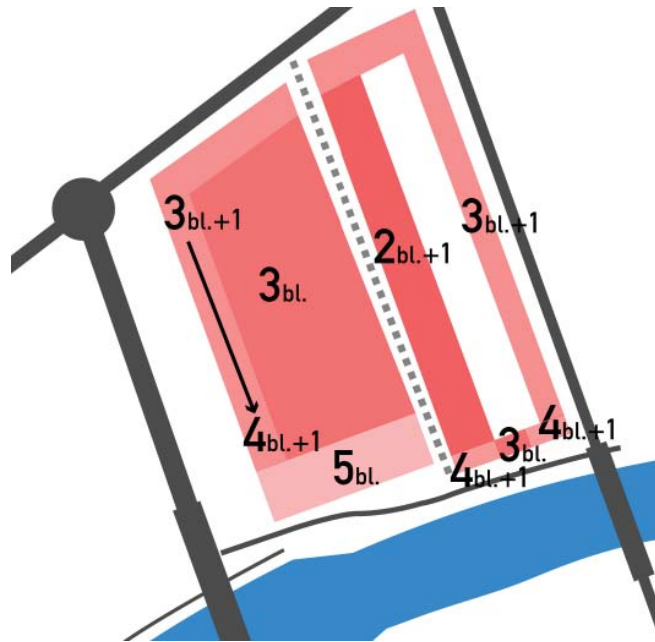
Zone 4: de maximale enveloppe laat een bebouwingshoogte toe van maximaal 3 bouwlagen, met inbegrip van een hogere laag op maaiveld (tot 6 meter hoogte) in functie van de ruimten voor niet-hinderlijke stadseconomische activiteiten.

Zone 4': er wordt een richtinggevende hoogte van 2 bouwlagen + 1 dakvolume gehanteerd, met inbegrip van een hogere laag op maaiveld (tot 6 meter hoogte) in functie van de ruimten voor niet-hinderlijke stadseconomische activiteiten.

Organisatie van het volume:

Zone 1: het volume vormt één duidelijk gebaar met mogelijkheid tot extra hoogte in functie van de nabijheid van de brug en het maximaliseren van de relatie tot kade en water. In functie van dit laatste kunnen accidenteringen in de gevel bijkomende hoeken en gevellengte opleveren. De toegangen tot dit volume gebeuren via de Trakelweg, of via zone 4. De bouwdiepte is vrij te bepalen.

Zone 2: het volume vormt bij voorkeur een duidelijk gebaar, met een zekere statigheid, dat aansluit op zone 1. Er wordt een horizontale geleding in het volume aangebracht door middel van een



setback. Deze structureert het volume in haar onderscheidende programma's: commercieel op gelijkvloers en residentieel op de verdiepingen. De toegangen voor dit volume liggen aan de Burgemeester Lambrechtlaan en in zone 4 (laden en lossen). De bouwdiepte is vrij te bepalen.

Zone 3: eventuele nieuwe volumes sluiten aan op de reeds bestaande, zowel naar grootte als naar geleding. Op de hoek met de Noordstraat is het uitermate belangrijk dat de infrastructuur van de Noordbrug geïntegreerd wordt vanuit de opbouw van het volume. Aan deze zijde staat het volume ook op de Vlaskaai, met een commerciële of residentiële programmatie. De toegang van dit volume bevindt zich op het niveau van de Noordstraat aan de aansluiting met de bruginfrastructuur. De toegang tot de parking bevindt zich aan de zijde van de Doornstraat.

Zone 4: aan de oostelijke zijde (4') sluiten eventuele nieuwe volumes aan op de bestaande. Deze kunnen niet-hinderlijke stadseconomische activiteiten op het gelijkvloers bevatten, naast 1 laag wonen (+ 1 dakvolume). Ze vormen een aaneengesloten geheel in functie van het garanderen van rust en privacy in de achtergelegen tuinen. Aan de westelijke zijde van de Doornstraat (4) kunnen meer grootschalige volumes gerealiseerd worden (voor niet-hinderlijke stadseconomische activiteiten) in afwisseling met logistieke koeren. De organisatie hiervan is vrij te bepalen vanuit de gewenste functionaliteit. Wonen kan hiermee gecombineerd worden. De bouwdiepte hiervan is vrij te bepalen. In het algemeen wordt met nadruk gevraagd om brede en ondiepe woningtypes te hanteren in functie van een hedendaags wooncomfort.

Groenaanleg:

Er wordt voorzien in 2 'achteruitbouw-zones', aan de zijde van de Burgemeester Lambrechtlaan en aan de zijde van de Leie. Deze zones dienen voor minimaal 50% groen aangelegd te worden. Daarbij wordt aandacht besteed aan de overgangen naar de infrastructuur van de bruggen, en naar de Grote O in westelijke richting.

Zone 4 kan hard worden aangelegd in functie van de benodigde logistieke afwikkelingen. Er wordt echter wel voorzien in een groene overgang met zone 1.

Parkeren:

Zone 1: ondergronds of in parkeervolume in zone 4.

Zone 2: maaiveldparkeren voor commerciële ruimten(enkel indien aangetoond wordt dat dit kan in functie van bereikbaarheid en verkeersveiligheid), ondergronds voor residentieel parkeren of in dubbelgebruik in zone 4.

Zone 3: ondergronds of maaiveldparkeren (publieke voorzieningen op straat). Gelijkvloers inpandig parkeren kan enkel indien bestaand, of bij een gevelbreedte van minimaal 6 meter.

Zone 4: maaiveldparkeren, eventueel dubbelgebruik.

Programma:

Zone 1: commerciële voorzieningen (bv vrije beroepen) en wonen (appartementen);

Zone 2: commerciële voorzieningen en wonen (appartementen);

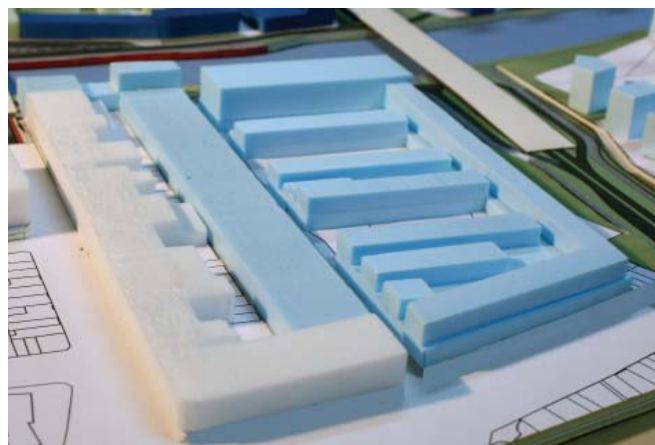
Zone 3: commerciële voorzieningen en wonen (grondgebonden woningen en appartementen);

Zone 4: stadseconomische activiteiten en wonen (grondgebonden op verhoogd maaiveld);



9.4. Referentie-ontwerp

Illustratief wordt hiernaast aan de hand van maquettebeelden één mogelijke ruimtelijke vertaling gegeven van hoe kan omgegaan worden met de opgelegde randvoorwaarden.



10. Site Vlasmuseum

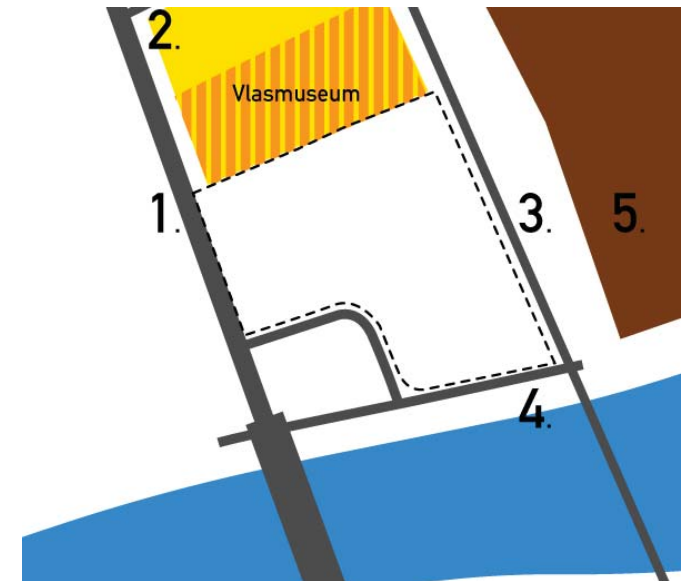


10.1. Lezing van de site

De site wordt omgeven door de Noordstraat (1), het bouwvolume aan de Rekollettenstraat (2) met daarin het toekomstig Vlasmuseum, de Gasstraat (3) en de Nijverheidskaai (4). In oostelijke richting leunt de site aan bij de nog te ontwikkelen terreinen van De Kien (5).

Binnen de ontwikkelingsvisie voor Overleie wordt deze site gezien als een belangrijk adres voor de wijk ten aanzien van het historisch centrum. De Kien wordt daarin ingericht als een fijnmazig en voor langzaam verkeer doorwaadbaar weefsel dat gericht is op stedelijk grondgebonden wonen.

De bijzondere positie van de site Vlasmuseum maakt, mede met de realisatie van de Noordbrug, dat hier niet gekozen wordt voor het afwerken van het bouwblok, maar dat voor een poreuze wand is gekozen die aansluit op de toekomstige bebouwing van de terreinen De Kien.





10.2. Stedenbouwkundige context

Ruimtelijk structurerende elementen:

De Noordbrug en diens aanliggende infrastructuur op maaiveld.

De locatie van het toekomstige Vlasmuseum, een publieke functie die de bestaande bebouwing afboordt aan de zuidelijke zijde. Daar deze functie op de tweede lijn komt te liggen ten aanzien van de kade, dienen sterke visuele relaties bewerkstelligd te worden vanop de Noordbrug en vanop de kade. Wandvorming voor het Vlasmuseum is uit den boze. De gewenste verbindingen voor langzaam verkeer tussen de Noordstraat en de terreinen De Kien, dewelke tevens zicht geven op de bomenrij en de historische muur in de Gasstraat.

De gewenste stelplaats voor bussen (korte duur) in functie van het Vlasmuseum.

Bereikbaarheid:

Het terrein is zeer goed bereikbaar voor auto's en langzaam verkeer aan 2 zijden: de zijde van de Noordstraat en de Gasstraat.

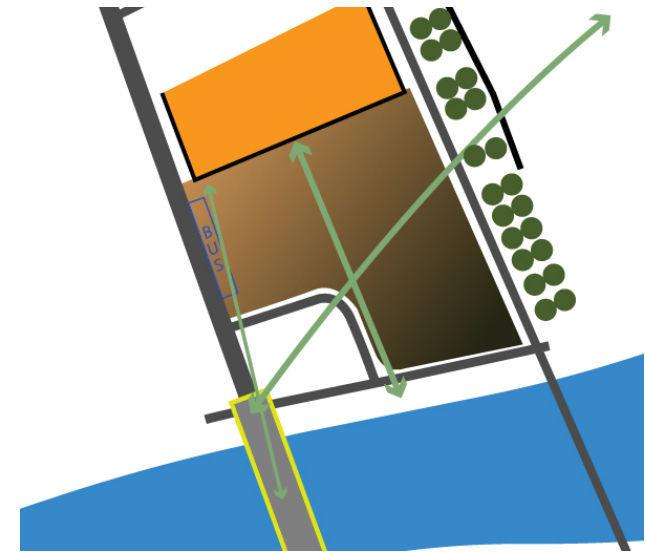
De Nijverheidskaai biedt een verbinding voor langzaam verkeer richting Overleie en het stadscentrum van Kortrijk.

Oriëntatie:

De zijde van het uitzicht is ook de zuidzijde. Zon en zicht zijn dus zeer goed op mekaar afgestemd. De structurering van de bebouwing dient hier maximaal op in te spelen.

Technische randvoorwaarden:

De site helt af van de noord-westelijke hoek (zijde Noordstraat) naar de zuid-oostelijke hoek (zijde Nijverheidskaai). Eerste inschattingen geven aan dat dit hoogteverschil vrijwel een volledige verdieplingslaag beslaat. De ruimtelijke structuur op het terrein, en de uiteindelijke bebouwingsvorm dienen hier maximaal op in te spelen.



Openbaar domein:

Op basis van het referentie-ontwerp (10.4) wordt richtinggevend gevraagd minimaal 60% van de site in te richten als openbare (groene) ruimte. Daarbij wordt aandacht besteed aan de overgangen naar de infrastructuur van de brug, en naar de terreinen De Kien in oostelijke richting. Voor het Vlasmuseum dient tevens een publieke open ruimte gerealiseerd te worden.

Het openbaar domein wordt maximaal gestructureerd met behoud van de topografie van het terrein.

10.3. Ontwerpmatige criteria

Voor deze site worden twee scenario's voorgesteld. Beide zijn volwaardige alternatieven, maar de focus ligt anders. Scenario 1 kiest voor kleine verbindingen en pleinruimtes met de nadruk op de verbinding tussen Noordbrug en de site De Kien. Scenario 2 kiest voor een duidelijke grote pleinruimte voor het Vlasmuseum om het museum meer op de voorgrond te brengen vanuit het centrum en van op de kade.

Footprint:

Scenario 1:

Er kunnen 3 volumes op de site gerealiseerd worden, wiens footprint het resultaat zijn van de gewenste verbindingen, pleinruimten en buszone. Het volume aan de Gasstraat kan aansluiten op de gebouwen van het Vlasmuseum, of een vrijstaand volume zijn.

Scenario 2:

Er kan 1 volume op de site gerealiseerd worden, wiens footprint het resultaat is van de wens een groot plein te creëren voor het Vlasmuseum. Het volume kan aansluiten op de gebouwen van het Vlasmuseum, of een vrijstaand volume zijn.

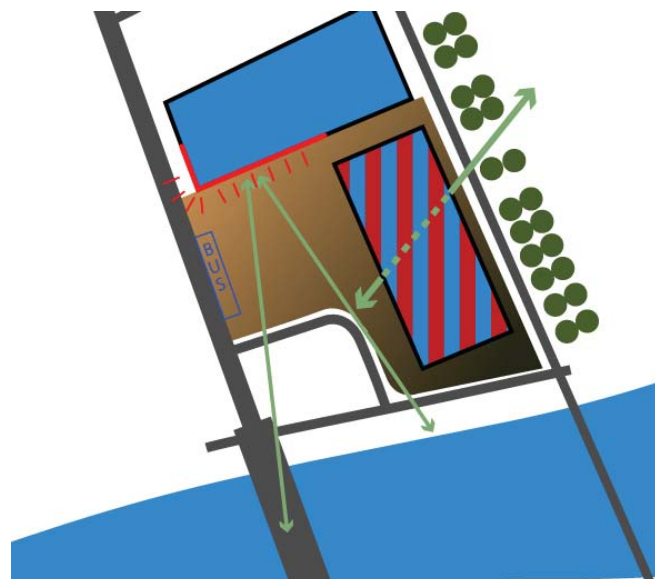
Maximum enveloppe:

Scenario1:

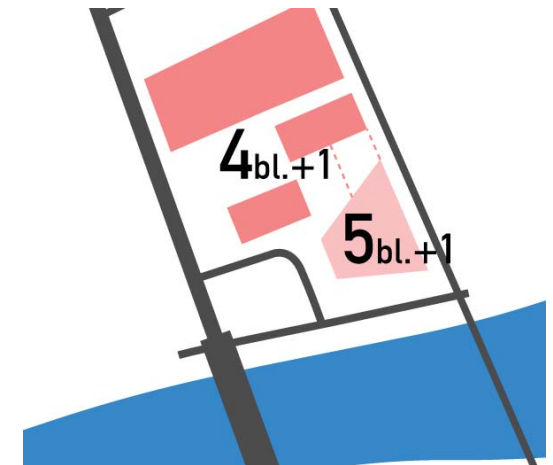
De maximale enveloppe laat een bebouwingshoogte toe van 4 bouwlagen + 1 dakvolume ten opzichte van het peil van de Noordstraat voor wat betreft de 2 meest noordelijke volumes, en 5 bouwlagen + 1 dakvolume aan de kade. Deze bijkomende laag is het gevolg van de gebruikname van het terreinprofiel. De maximale hoogten houden rekening met een hoger gelijkvloers in functie van commerciële ruimten.



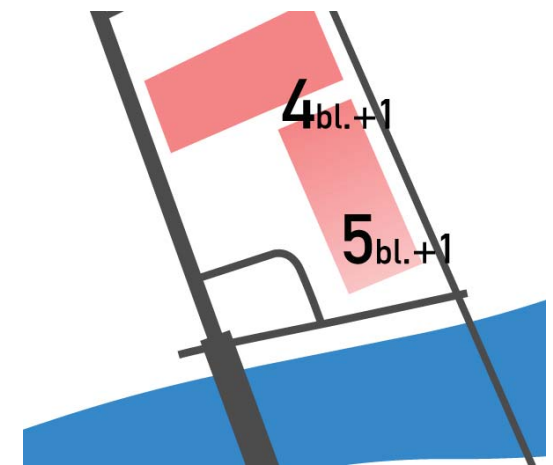
Scenario 1



Scenario 2



Scenario 1



Scenario 2

Scenario 2:

De maximale enveloppe laat een bebouwingshoogte toe van 4 bouwlagen + 1 dakvolume dat evolueert naar een hoogte van 5 bouwlagen + 1 dakvolume aan de kade. Deze bijkomende laag is het gevolg van de gebruikname van het terreinprofiel. De maximale hoogten houden rekening met een hoger gelijkvloers in functie van commerciële ruimten.

Vlasmuseum:

het volume van het Vlasmuseum (actueel 2 bouwlagen) kan, indien technisch mogelijk, verhoogd worden met 1 bijkomende bouwlaag.

Organisatie van het volume:

Scenario 1:

De maaiveldstructuur behoudt zoveel mogelijk de topografie van het terrein. Op dit maaiveld wordt een ensemble van solitaire gebouwen met alzijdig evenwaardig karakter gerealiseerd. Dit ensemble structureert het maaiveld in verbindingen en kleine pleinruimten. Deze laatsten openen of sluiten zichten, afhankelijk van hun positie.

Het gelijkvloers van het volume aan de Nijverheidskaai wordt zo vormgegeven dat de topografie van het terrein hierin voelbaar en zichtbaar blijft.

Het volume aan de Noordstraat trekt zich terug van de rooilijn teneinde het Vlasmuseum een meer prominente rol op de Noordstraat te geven. Aan de zijde van de Gasstraat vormt dit volume een perspectief komende vanuit De Kien.

De volumes langs de Gasstraat kunnen eventueel vanaf niveau +2 met elkaar verbonden worden. Belangrijk is echter wel dat de visuele relatie vanaf de kop van de noordbrug tot de site De Kien verzekerd blijft.

Scenario 2:

De maaiveldstructuur behoudt zoveel mogelijk de topografie van het terrein. Het volume ligt langs het plein voor het Vlasmuseum en werkt de Gasstraat af tot aan de Nijverheidskaai. Het gelijkvloers van het volume wordt zo vormgegeven dat de topografie van het terrein hierin voelbaar en zichtbaar blijft. Een onderdoorgang, van twee bouwlagen hoog, op de zichtas Noordbrug-site De Kien maakt een verbinding tussen beide mogelijk over het nieuwe plein.

Groenaanleg:

Alle terrein tussen de volumes wordt verhard aangelegd en overgedragen aan het publiek domein. Er wordt een minimum van 8% van het terreinoppervlak vergroend aangelegd.

Parkeren:

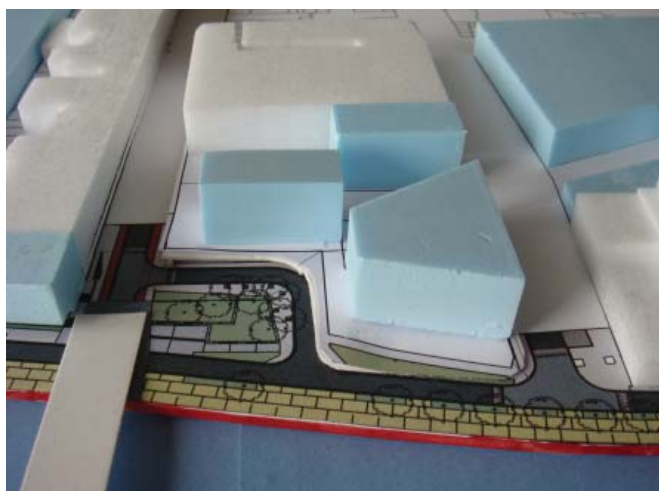
Er kan enkel ondergronds parkeren toegestaan worden. Aan de zijde van de Noordstraat wordt ruimte voorzien voor het kortparkeren van bezoekersbussen.

Programma:

Commerciële voorzieningen, diensten en wonen (appartementen).

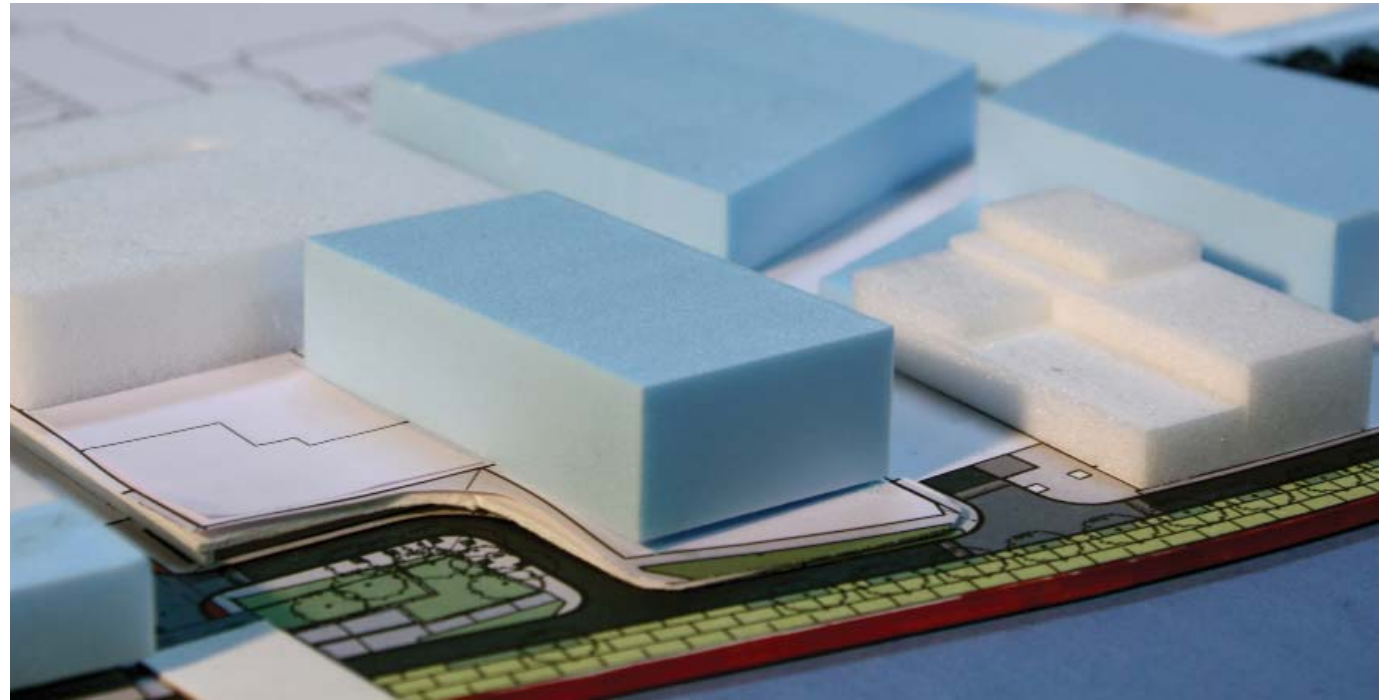


Scenario 1

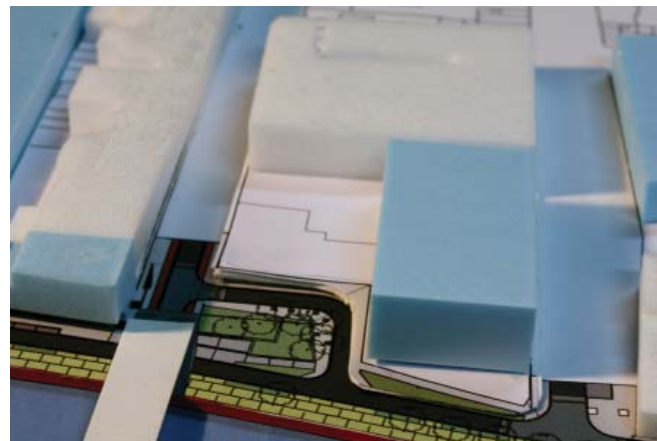


10.4. Referentie-ontwerp

Illustratief wordt hiernaast aan de hand van maquettebeelden één mogelijke ruimtelijke vertaling gegeven van hoe kan omgegaan worden met de opgelegde randvoorwaarden.



Scenario 2



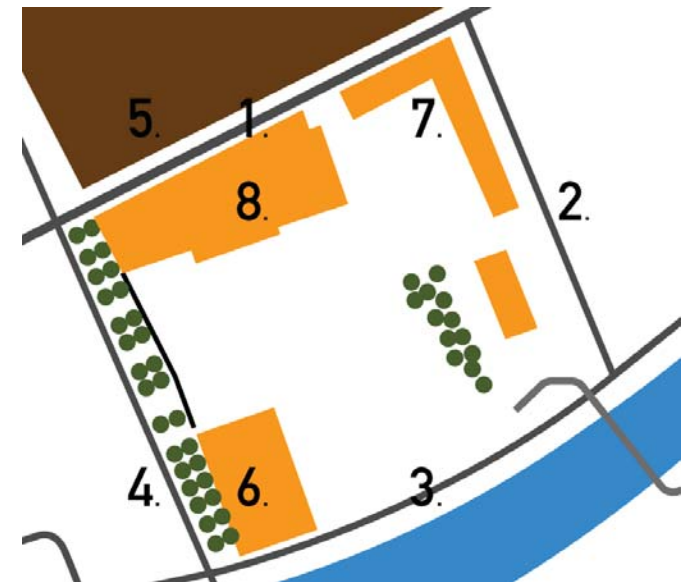
11. Site De Kien

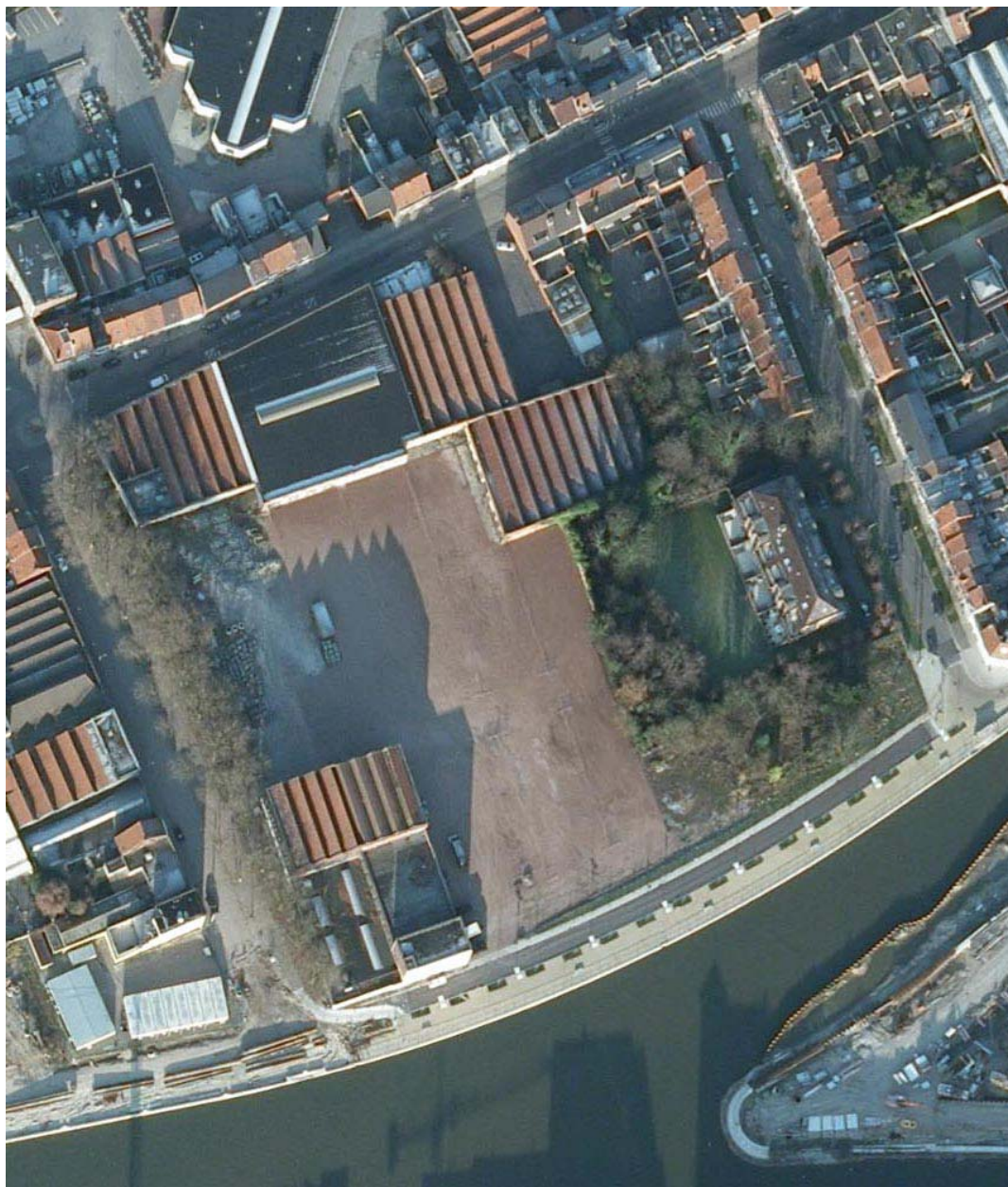


11.1. Lezing van de site

De site wordt omgeven door de Rekollettenstraat (1), de Burgemeester Schinkelstraat (2), de Nijverheidskaai (3) en de Gasstraat (4). Ten noorden ligt de Eandis-site (5) dewelke op afzienbare termijn eveneens in ontwikkeling kan komen.

De site zélf wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een vrijstaand historisch fabrieksgebouw aan de Nijverheidskaai (6), een relict van een bouwblokwand op de hoek van de Rekollettenstraat en de Burgemeester Schinkelstraat (7), en lage industriële gebouwen (drankenhandel) aan de zijde van de Rekollettenstraat (8). Deze laatste hebben een negatieve invloed op de beeldkwaliteit in deze straat. Binnen de ontwikkelingsvisie voor Overleie wordt De Kien beschouwd als onderdeel van de Kleine O dewelke een verbinding maakt tussen de Secret Gardens in het centrum van de stad en op het Buda Eiland, en het Astridpark. De ontwikkelingsvisie voorziet dan ook een fijnmazige en voor langzaam verkeer doorwaadbare bebouwingsvorm, gericht op (grondgebonden) centrumstedelijk wonen.





11.2. Stedenbouwkundige context

Ruimtelijk structurerende elementen:

De toekomstige Reepbrug die de verbinding maakt tussen de westelijke punt van het Buda Eiland en de site.

De aanwezigheid van de kade en de Leie, in combinatie met het zopas gerealiseerde renovatieproject van het historische fabriekspand op de kade. Dit pand wordt gekenmerkt door 4 kwaliteitsvolle zijden, met name aan de Gasstraat, de Nijverheidskaai en in de richting van de toekomstige Reepbrug. Van deze vier zijden is de laatste veruit de meest waardevolle.

De gewenste verbinding voor langzaam verkeer vanop de kade naar de Rekollettenstraat en verder richting Astridpark. De gewenste verbinding voor langzaam verkeer richting de site van het Vlasmuseum en de Noordbrug.

De bestaande groenkwaliteit in de Gasstraat, in combinatie met de historische ommuuring; en de bestaande groenkwaliteit op het terrein, achter het solitaire appartementsgebouw in de Burgemeester Schinkelstraat.

Bereikbaarheid:

Het terrein is zeer goed bereikbaar voor auto's en langzaam verkeer aan 3 zijden: de zijde van de Gasstraat, de Rekollettenstraat en de Nijverheidskaai. In functie van de verblijfskwaliteit op de kaden wordt deze laatste niet ingezet voor de ontsluiting van de site.

De Nijverheidskaai biedt een zeer kwaliteitsvolle verbinding voor langzaam verkeer richting Overleie en het stadscentrum van Kortrijk.

Oriëntatie:

De zijde van het uitzicht is ook de zuidzijde. Zon en zicht zijn dus zeer goed op mekaar afgestemd. Wandvorming aan de zijde van de Nijverheidskaai dient echter ten allen tijde vermeden te worden.



Technische randvoorwaarden:

De toekomstige Reepbrug zal landen op de site. Hiervoor bestaat nog geen definitief ontwerp. Idealiter wordt dit ontwerp in synergie opgemaakt met de ontwikkeling van de site.

De locatie van de brouwer aan de zijde van de Rekollettenstraat dient op termijn vrijgemaakt te worden in functie van de herstructurering van de site. De ontwikkeling van deze locatie gebeurt bij voorkeur samen of minimaal in een samenhangende visie met de terreinen De Kien. Een deel van de site bestaat uit concessiegronden.

Openbaar domein:

Op basis van het referentie-ontwerp (8.4) wordt richtinggevend gevraagd minimaal 35% van de site in te richten als openbare (groene) ruimte. Daarbij wordt aandacht besteed aan de overgangen naar de infrastructuur van de brug, en naar de aansluiting op de kade en de Gasstraat.

11.3. Ontwerpmatige criteria

Zonering:

Er worden 3 zones onderscheiden:

Zone 1: deze zone vormt een verbreding van de Nijverheidskaai. Ze maakt ruimte voor de landing van de Reepbrug en houdt het historische fabriekspand vrij. Daarnaast creëert ze kansen voor een programmatie in het openbaar domein die gericht is op verblijfskwaliteit. De kade wordt hier het gebied ingetrokken.

Zone 2: deze zone wordt vrijgemaakt voor de ontwikkeling van een fijnmazig weefsel met in hoofdzaak grondgebonden woningen.

Zone 3: in deze zone wordt de bestaande bouwblok wand afgewerkt tot een kleiner bouwblok.

Footprint:

Zone 1: buiten het bestaande fabrieksgebouw, worden in deze zone geen gebouwen gerealiseerd.

Zone 2: compacte footprints, gericht op de creatie van een fijnmazig weefsel van erf- en pleinruimten, met integratie van de voornoemde verbindingen. De footprints worden bepaald door de wens tot alzijdige kwaliteit ('allemaal voorkanten'), grondgebonden woningen met een privé buitenruimte op het gelijkvloers.

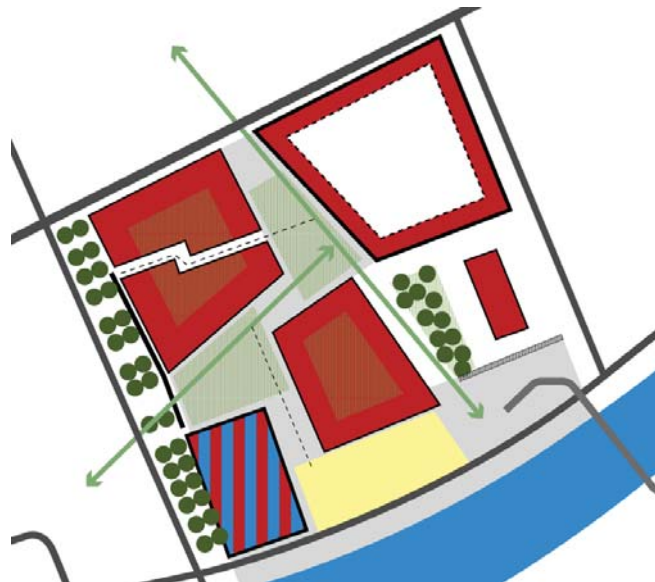
Zone 3: de footprint van de nieuwe woningen sluit aan op de bestaande. De maximale contour van het bouwblok wordt bepaald door de wens om een centrale zone te creëren met een parkeererf en tuintjes.

Maximum enveloppe:

De maximale enveloppe laat een bebouwingshoogte toe van 2 bouwlagen + 1 dakvolume. In zone 2, aan de zijde van zone 1 kan een hoogte van maximaal 4 bouwlagen + 1 dakvolume gerealiseerd worden.

Organisatie van de volumes:

Zone 2 en 3: de nadruk ligt in deze zone op grondgebonden woningen. Gelet op de beperkte afstanden binnen het bouwblok wordt met nadruk



gevraagd om eerder brede en ondiepe woningen te maken teneinde te kunnen voldoen aan de wooneisen van vandaag. De toegangen van de woningen liggen aan de zijde van de stegen en pleintjes. Aan de zijde van de Nijverheidskaai kunnen in zone 2 appartementen gerealiseerd worden.

Groenaanleg:

Alle terrein tussen de volumes wordt verhard aangelegd met logisch gestructureerde en geconcentreerde groenvoorzieningen en overgedragen aan het publiek domein. Deze groenvoorzieningen bedragen tussen 25% en 50% van het minimaal te voorziene publiek domein (35% van het terreinoppervlak).

Parkeren:

Zone 1: geen maaiveldparkeren toegelaten. Zone 2: maaiveldparkeren in de binnenzijde van de bouwblokken (daarbij mag de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied niet gehypothecerd worden), voorkeur gaat uit naar ondergronds

parkeren per bouwvolume, of verzameld ondergronds parkeren.

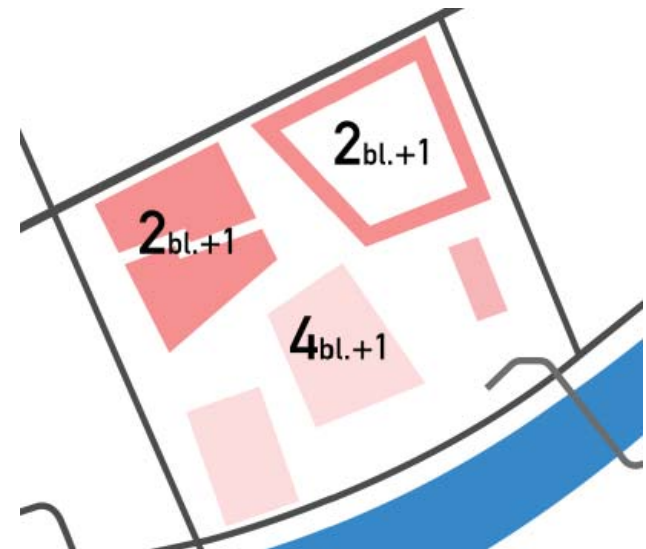
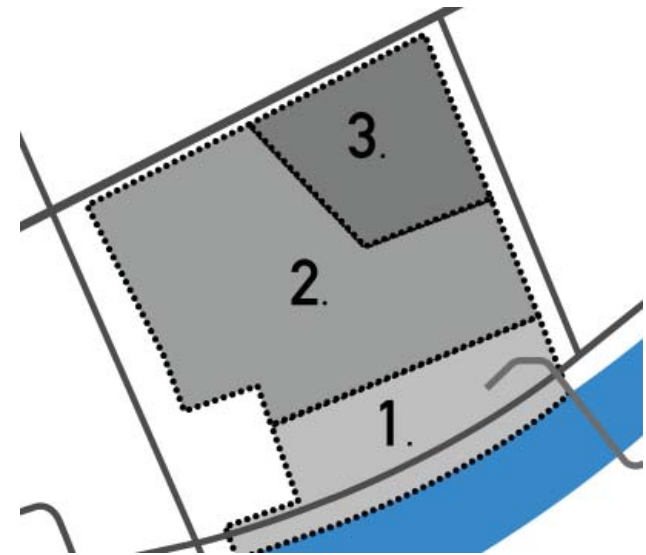
Zone 3: maaiveldparkeren in de binnenzijde van het bouwblok (daarbij mag de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied niet gehypothekeerd worden), voorkeur gaat uit naar ondergronds parkeren onder het nieuwe bouwvolume.

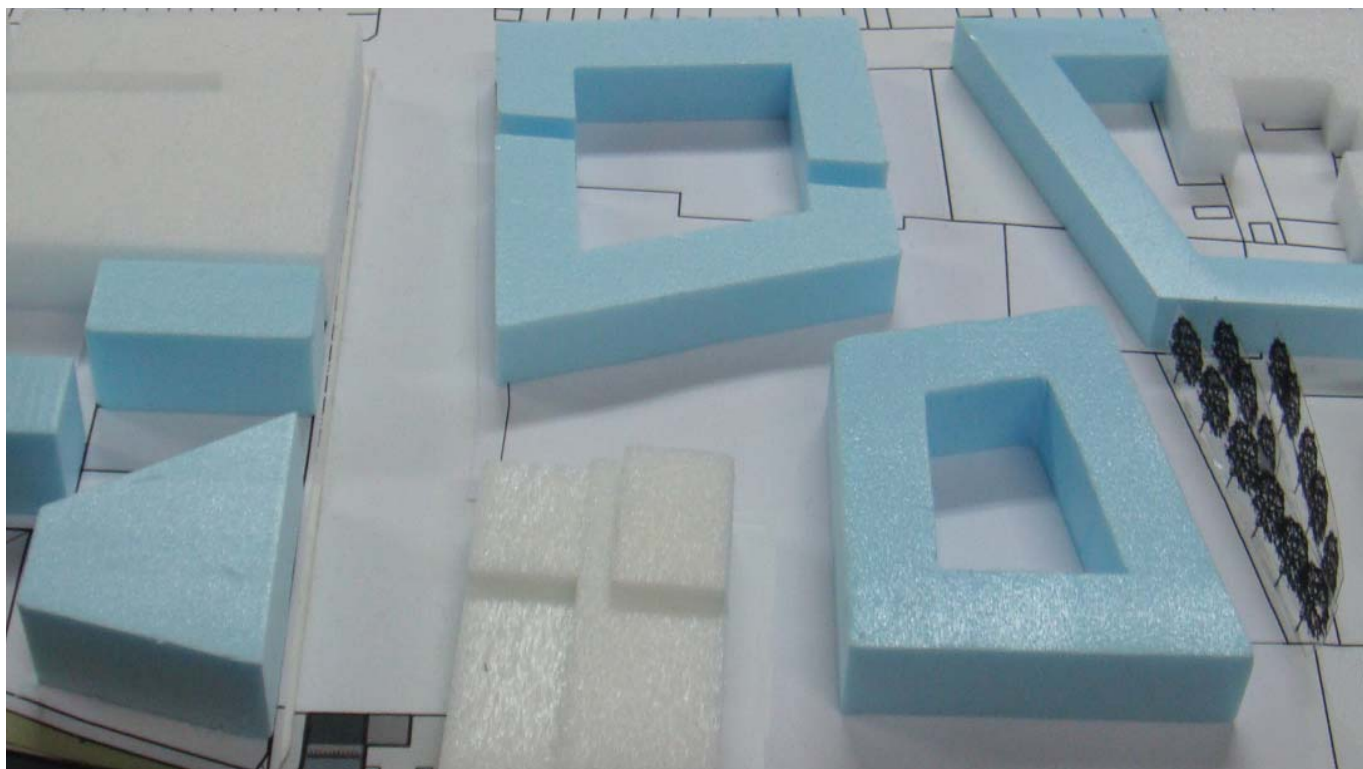
Programma:

Zone 1: commerciële ruimte, horeca en appartementen

Zone 2: overwegend grondgebonden wonen;

Zone 3: overwegend grondgebonden wonen;





11.4. Referentie-ontwerp

Illustratief wordt hiernaast aan de hand van maquettebeelden één mogelijke ruimtelijke vertaling gegeven van hoe kan omgegaan worden met de opgelegde randvoorwaarden.



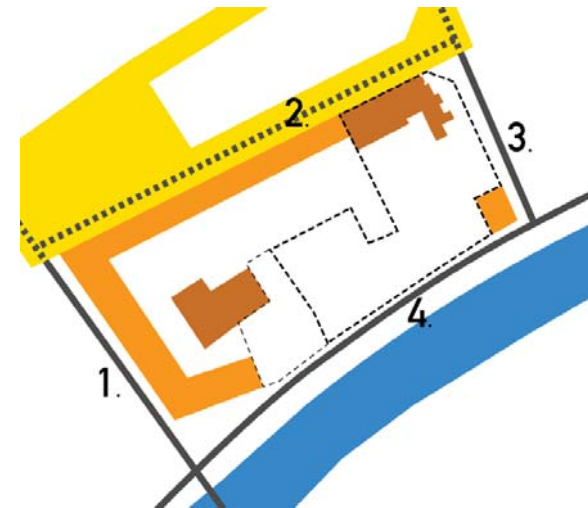
12. Site Diksmuidekaai



12.1. Lezing van de site

De site wordt omgeven door de Overleiestraat (1), het Sint-Amandsplein en de Sint-Amandslaan (2), de Kollegestraat (3) en de Diksmuidekaai (4). In de ontwikkelingsvisie voor Overleie wordt deze site beschouwd als onderdeel van het centrumweefsel van Overleie. Er werd dan ook een klassieke bouwblokstructuur voorgesteld, met een harde rand aan de kade.

Deze site wordt beschouwd als een unieke kans om kwalitatief grondgebonden wonen aan de kade te ontwikkelen.





12.2. Stedenbouwkundige context

Ruimtelijk structurerende elementen:

Belangrijke delen van de site bestaan reeds uit een klassieke bouwblokstructuur. Het westelijk deel kent een inbreiding met historisch patrimonium (de voormalige smederij) in het binnengebied. Dit gebouw kan ingezet worden als aanjager van een informele dynamiek in het binnengebied.

Het centrale deel bestaat aan de zijde van de Sint-Amandslaam uit rijwoningen met vrij diepe tuinen en een structuur van tuinbergingen en achterhuizen in het binnengebied. Het oostelijke deel (met oa. het voormalige politiekantoor) bestaat uit een zeer waardevol pand op de hoek van de Sint-Amandslaam en de Kollegestraat. In de Kollegestraat betreft dit een halfopen bebouwing dewelke toegang geeft tot een open binnengebied.

De Diksmuidekaai is op dit punt vrij smal. Er kan dus een zeer nauwe relatie met de Leie gerealiseerd worden.



Bereikbaarheid:

De site is voor auto's en langzaam verkeer bereikbaar via de Diksmuidekaai en de Kollegestraat.

Oriëntatie:

De zijde van het uitzicht is ook de zuidzijde. Zon en zicht zijn dus zeer goed op mekaar afgestemd. In functie van de kwaliteit van het binnengebied dient een te hoge wandvorming vermeden te worden.

Technische randvoorwaarden:

Wij zijn uitgegaan van een gedeeltelijke ontpitting van het binnengebied. Het betreft een aantal volumes die in het binnengebied aansluiten op het voormalige politiekantoor, en een aantal volumes die de voormalige smederij insluiten.

Openbaar domein:

Er wordt op deze site geen openbaar domein gerealiseerd. Wel wordt het opgelegde minimum van 8% groenvoorziening gerealiseerd.

12.3. Ontwerpmatige criteria

Zonering:

Er worden 3 zones onderscheiden:

Zone 1: deze zone bevindt zich aan de westelijke zijde van het bouwblok en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de voormalige smederij en de mogelijke informele verbinding die hierlangs kan gelegd worden richting Sint-Amandsplein.

Zone 2: deze zone omvat het centrale deel van het bouwblok en wordt gekenmerkt door de heldere kavelstructuur, de tuinen en de ligging aan het water.

Zone 3: deze zone bevindt zich aan de oostelijke zijde van het bouwblok en wordt gekenmerkt door het voormalig politiekantoor en de grootschalige sokkel van de Collegetoren aan de overzijde van de Kollegestraat.

Footprint:

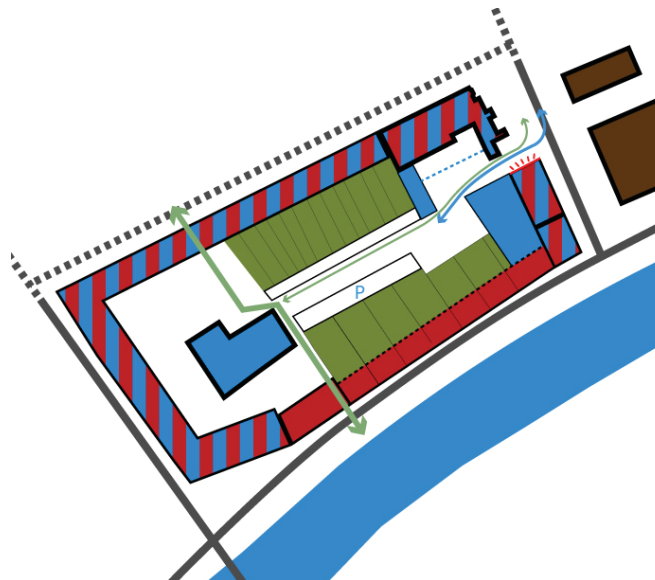
Zone 1: compacte wandbebouwing met onderdoorgang in functie van de informele verbinding door het binnengebied richting smederij en Sint-Amandsplein.

Zone 2: compacte wandbebouwing op eerste lijn aan de kade, en een compacte steegbebouwing op de tweede lijn, in functie van garageboxen. Ook beperkt maaiveldparkeren is mogelijk.

Zone 3: compacte wandbebouwing in functie van de herstructurering van de hoek. Aan de zijde van de Kollegestraat wordt de wand gedeeltelijk vrijgehouden teneinde de open ruimte achter het politiekantoor op te nemen in het straatprofiel en als tegenhanger in te zetten voor de sokkel van de Collegetoren.

Maximum enveloppe:

De maximale enveloppe in zone 1 laat in de wand een bebouwingshoogte toe van 3 bouwlagen + 1 dakvolume, met inbegrip van een hoger gelijkvloers in functie van bel-etagewonen, aansluitend op de naastgelegen volumes. In zone 2 is de maximale hoogte ook 3 bouwlagen + 1 dakvolume, met inbegrip van een hoger gelijkvloers in functie van bel-etagewonen. In zone 3 is de maximale hoogte 4



bouwlagen + 1 dakvolume, qua gabariet aansluitend op het bestaande hoekvolume.

Organisatie van de volumes:

Zone 1: de wandbebouwing bevat hier één of meerdere grondgebonden woningen (bv bel-etage leefruimte en slaapkamers op de verdieping) met buitenruimte in het binnengebied. Op de 2 hoogste verdiepingen kunnen appartementen worden ondergebracht. De bouwdiepte mag vrij gekozen worden, maar mag niet dieper zijn dan de aanliggende gebouwen.

Zone 2: de wandbebouwing bevat een stapeling van grondgebonden woningen (bv bel-etage leefruimte en slaapkamers op de verdieping, met daarbovenop opnieuw een verdieping met woningen). De bovenste woningen hebben hun voordeur en hal aan de straat (cfr Haagse portiek). Al deze woningen hebben tuinen in het binnengebied of dakterrassen. Teneinde de bezonning van deze tuinen te garanderen kunnen bijvoorbeeld in de bovenste laag insnijdingen voorzien

worden. Door de architectuur dient voorzien te worden in een klassieke en ritmische geleding van de wand, waardoor het individuele wonen aan de kade benadrukt wordt. De bouwdiepte is vrij te bepalen maar mag niet meer dan 10.0m tot 12.0m bedragen. Voor deze bouwvolumes wordt met nadruk gevraagd om met brede en relatief ondiepe woningen te werken teneinde een hedendaags wooncomfort te kunnen garanderen. Centraal in het bouwblok kunnen maaiveldparkeren of garageboxen voorzien worden. Deze zijn bereikbaar via een steeg vanuit de Kollegestraat.

Zone 3: in deze zone worden de randen van het erf in het binnengebied omzoomd met volumes van maximaal 1 laag hoog. Deze bevatten bv. ruimten voor dienstverlenende activiteiten of vrije beroepen. Dit erf verleent ook toegang tot de steeg. Verder wordt de wand afgebouwd met appartementen. In de Kollegestraat wordt het volume beëindigd met een halfopen bebouwing. De bouwdiepte is vrij te bepalen, maar mag niet meer dan 12.0m bedragen.

Groenaanleg:

Het erf aan de zijde van de Kollegestraat wordt aangeplant met hoogstammen, daarmee draagt het bij aan de groenstructuur die ook ter hoogte van het College wordt aangetroffen. De minimale groenvoorziening bedraagt 8% van het terreinoppervlak.

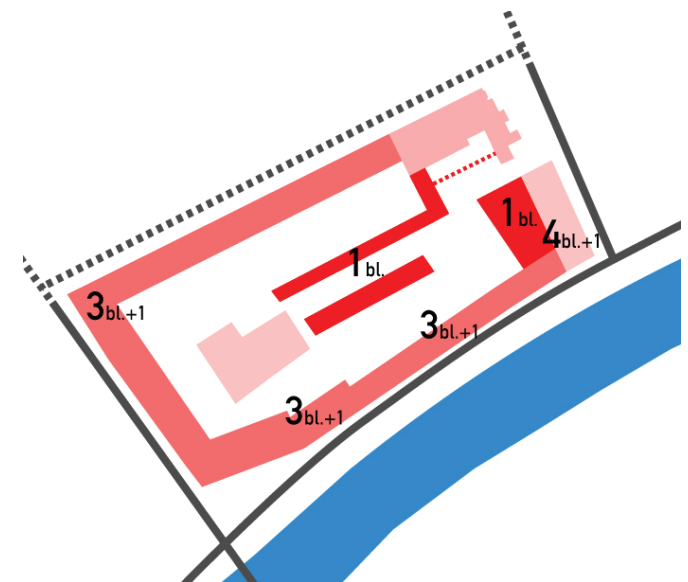
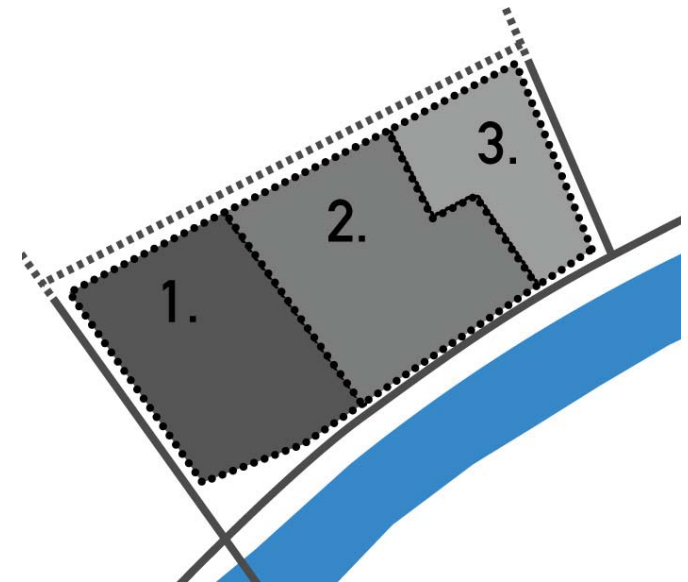
In zone 2 dient tevens voldoende groenvoorziening getroffen te worden in functie van het verhinderen van inkijk tav. de woningen in de St-Amandslaan.

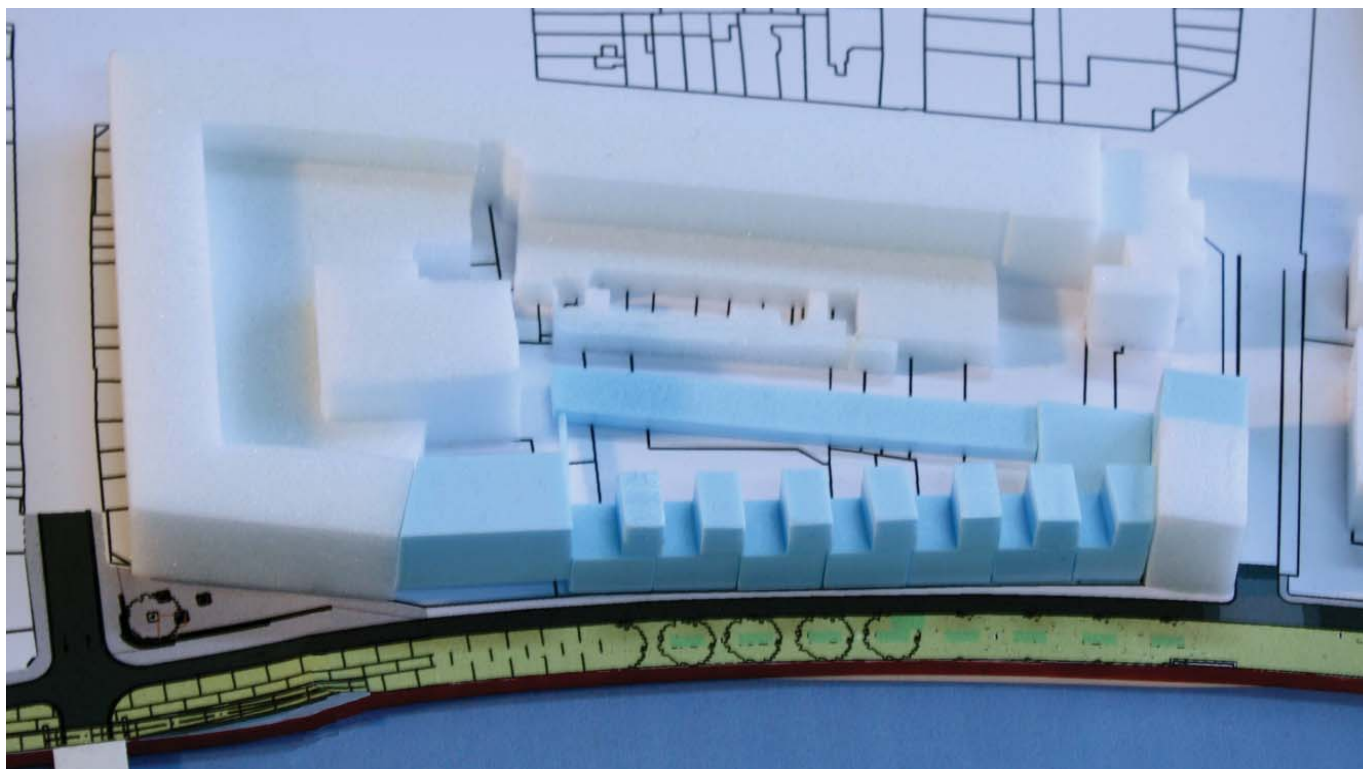
Parkeren:

Ondergrondse parkeervoorzieningen en/of parkeren in garageboxen, of maaiveldparkeren, in het binnengebied.

Programma:

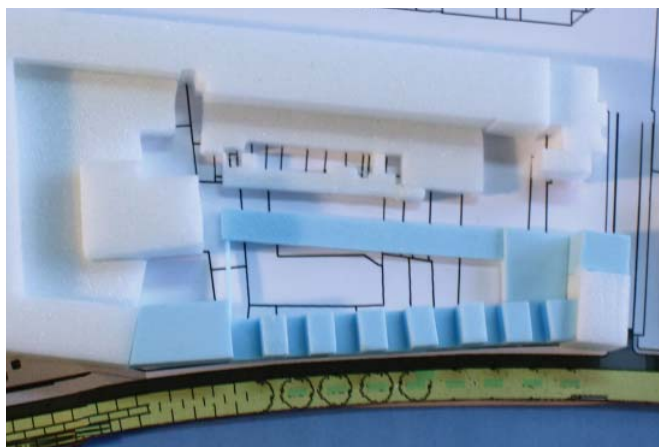
Zone 1: grondgebonden wonen en appartementen;
 Zone 2: grondgebonden wonen;
 Zone 3: commerciële ruimten en appartementen;





12.4. Referentie-ontwerp

Illustratief wordt hiernaast aan de hand van maquettebeelden één mogelijke ruimtelijke vertaling gegeven van hoe kan omgegaan worden met de opgelegde randvoorwaarden.



13. Site Sint-Amandscollege



13.1. Lezing van de site

De site wordt omgeven door de Kollegestraat, de Proosdijstraat, de Burgemeester Vercruysselaan en de Diksmuidekaai.

Aan deze laatste zijde is er een zeer sterk contact met het water.

Intern valt de site uiteen in 5 delen: de historische scholencluster (1), de bouwblok wand aan de Proosdijstraat en de Burgemeester Vercruysselaan (2), het Sint-Maartenshospitaal (3), de bouwblok wand aan het Albertpark (4) en de centraal gelegen open ruimte van de school (5).

Binnen de ontwikkelingsvisie voor Overleie wordt deze site beschouwd als onderdeel van de Grote O, een stads-landschappelijke open ruimte waar ook Kortrijk Weide, de Blekerijsite, de site van KV, de Heulebeekvallei en Stade toe behoren.

De ontwikkelingsvisie voorziet dan ook een bebouwingsvorm die stedelijk van schaal is, maar afwijkt van de klassieke bouwblokstructuur. De bebouwing dient hier gericht te zijn op een maximaal contact met de omliggende stads-landschappelijke ruimte. Er wordt daarbij gedacht aan een invulling met educatief en residentieel programma.

Binnen de ontwikkelingsvisie voor Overleie gaat de site op termijn versterkte relaties aan met het centrum van de wijk (6), met het Astridpark via de Burgemeester Vercruysselaan en de Koningin Elisabethlaan (7), en met het Albertpark en de Leie (8).

De hierna beschreven ontwerpmatige criteria en stedenbouwkundige context zijn deels gebaseerd op de studie die uitgevoerd wordt door Labo A van de UGent, en ondersteunen de ruimtelijke uitgangspunten en doelstellingen die in deze studie geformuleerd worden.





13.2. Stedenbouwkundige context

Ruimtelijk structurerende elementen:

De historische bouwblokstructuur van de site is aangetast door het scholenprogramma en het grootschalige volume van het Sint-Maartenshospitaal. Beiden hebben de binnenzijde van het bouwblok opgezocht en aldaar programma gerealiseerd dat aan het binnengebied een meer publiek karakter verleend heeft.

Binnen dit binnengebied dienen op termijn een aantal verbindingen voor zacht verkeer gerealiseerd te worden. Enerzijds dragen deze bij aan de realisatie van de Grote O, anderzijds versterken deze de relatie van de scholengemeenschap met het centrum van Overleie. Het is in het kader van de ontwikkeling van Overleie cruciaal dat deze relatie ook functioneel wordt ingevuld (cfr. Brede School-concept).

Waar de wanden van de site uit privatieve woningen bestaan, treffen we laag-kwalitatieve achterzijden aan. In functie van een ruimtelijk-kwalitatieve inrichting van de centrale stads-landschappelijke zone dienen deze aangepakt te worden.

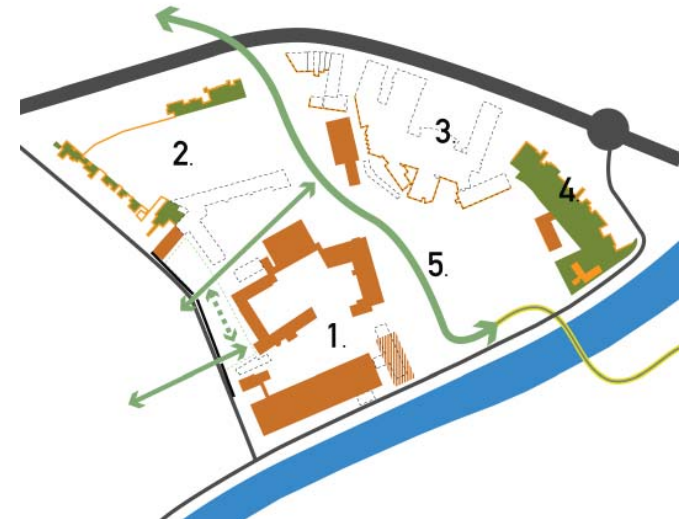
Aan de zijde van de Diksmuidekaai treffen we de landing van de Collegebrug en heeft de site een sterk contact met water en met het aan de overzijde gelegen Buda-eiland. Het is tevens aan deze zijde dat de huidige Collegetoren wordt afgetopt en naast het te behouden plintvolume een nieuwe woontoren zal gerealiseerd worden.

Bereikbaarheid:

De site is via alle zijden bereikbaar voor auto's en langzaam verkeer.

Oriëntatie:

De zijde van het uitzicht is ook de zuidzijde. Zon en zicht zijn dus zeer goed op mekaar afgestemd. In functie van de ontwikkeling van een publieke stads-landschappelijke ruimte in het binnengebied kan geen wandvorming toegestaan worden aan de zijde van de kade.



Technische randvoorwaarden:

Ingevolge de groei van het onderwijsprogramma op de site, en het mogelijk verdwijnen van het Sint-Maartenshospitaal in de nabije toekomst, dient een goed gefaseerde ontwikkelingsstrategie opgezet te worden. Hierbij dient elke tussenstap in zo groot mogelijke mate bij te dragen aan de gestage ontwikkeling van de Grote O.

Openbaar domein:

Op basis van het referentie-ontwerp (10.4) wordt richtinggevend gevraagd minimaal 45% van de site in te richten als openbare (groene) ruimte. Daarbij wordt aandacht besteed aan de overgangen naar het centrum van Overleie en naar de kaden.

13.3. Ontwerpmatige criteria

Zonering:

Er worden 4 zones onderscheiden:

Zone 1: deze zone bevindt zich aan de zuid-westelijke zijde van de site en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de historische schoolgebouwen en de collegetoren. Deze vormen samen één organisch gestructureerd geheel dat aansluiting dient te vinden op de Grote O en op het centrum van Overleie.

Zone 2: deze zone bevindt zich aan de noord-westelijke zijde van de site en wordt gekenmerkt door de wandvorming met hoofdzakelijk individuele rijwoningen. Verder treffen we hier een historisch waardevol gebouw aan de zijde van de Proosdijstraat, gelegen langs een mogelijke verbinding met het centrum van Overleie; naast meer recente schoolgebouwen dewelke weinig gestructureerd in de ruimte staan opgesteld.

Zone 3 en 3': deze zone bevindt zich aan de oostelijke zijde van de site en wordt gekenmerkt door het grote en ruimtelijk slecht ingepaste volume van het Sint-Maartenshospitaal, en door een rij hoogwaardige rijwoningen aan de zijde van het Albertpark. Deze laatste hebben privatieve tuinen aan de zijde van zone 4. Op de kop van deze zone met de Diksmuidekaai treffen we een vrijstaande woning. Deze heeft een hoge architecturale kwaliteit, maar is qua typologie bijzonder vreemd op deze locatie.

Zone 4: is de centraal gelegen open ruimte. Deze behoort vandaag enkel tot de scholengemeenschap en is geprogrammeerd met buitenprogramma voor de scholen. We treffen hier sportvelden, een vrijstaande sporthal en een maaiveldparking.

Footprint:

De studie van Labo A voorziet in het bewaren van de bestaande gebouwen, en het inzetten van nieuwe gebouwen teneinde de randen van het domein af te werken, de bestaande ruimtelijke figuur scherp te stellen en de aangetroffen gebouwenconfiguraties te versterken. Wij onderschrijven deze compositorische principes.



Zone 1: meer specifiek is het in deze zone van groot belang om het voorplein aan de zijde van de Proosdijstraat te bewaren en te versterken, en de verbinding tussen centrum Overleie en de Grote O middels bebouwing aan de randen te versterken.

Zone 2: in deze zone is het van belang om de randen met de Grote O te versterken middels bebouwing. Deze dient geen aaneengesloten wand te vormen, maar dient wel een krachtige figuur te zijn ten aanzien van de open ruimte. Aan de zijde van de privatieve bebouwing wordt de mogelijkheid tot het uitbreiden van de tuinen voorzien.

Zone 3: wanneer het Sint-Maartenshospitaal zou verdwijnen, liggen in deze zone een aantal kansen om een duidelijker ruimtelijke structuur in de richting van de Burgemeester Vercruysselaan én de stads-landschappelijke ruimte uit te bouwen. Het is wenselijk op deze locatie één heldere figuur te realiseren waarvan de zijden telkens reageren op de aanliggende condities. Bij realisatie van dit gebouw wordt bij voorkeur voorzien in een voldoende ruime

opening in de bouwblokwand (richting Brugsepoort) teneinde de verbinding richting Astridpark maximaal ruimte te geven.

Het gebouw in zone 3 maakt een duidelijke kop richting Astridpark, en een duidelijke hoek in de stads-landschappelijke ruimte. Het gebouw staat aan alle zijden vrij van de overige bebouwing.

Zone 3': in deze zone voorzien wij een bestemming van de bestaande bebouwing. Eventuele nieuwe bebouwing dient te passen binnen de aanliggende gabarieten. Aan de zijde van de stads-landschappelijke ruimte voorzien wij een stevige groenbuffer als versterking van de ruimtelijke figuur. Zone 4: deze zone wordt zoveel mogelijk onbebouwd gelaten, op 1 uitzondering na. De bestaande sporthal komt vrij te staan en dient op termijn naar volume en beeldkwaliteit onderzocht te worden.

Maximum enveloppe:

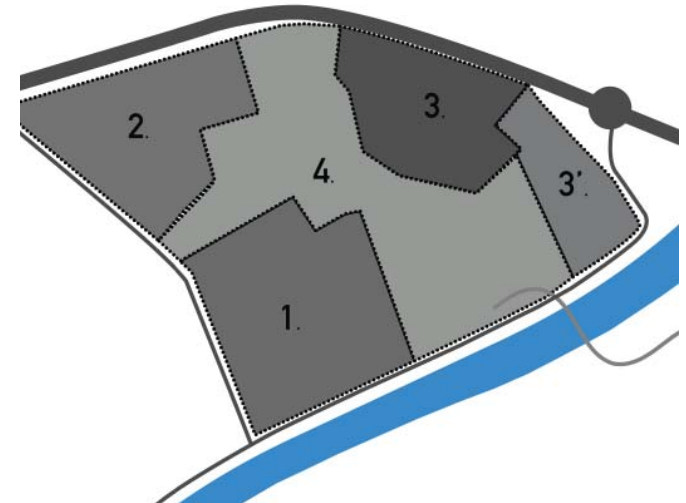
Zone 1: de maximale bouwhoogten en -diepten sluiten aan op de bestaande bebouwing. De voorziene toren vormt een uitzondering met een maximale hoogte van 20 bouwlagen.

Zone 2: de maximale bouwhoogte is 3 lagen + 1 dakvolume. De bouwdiepte is vrij te bepalen, maar dient beperkt te worden in functie van het vrijwaren van lichten en zichten van de rijwoningen in de Proosdijstraat en de Burgemeester Vercruysselaan.

Zone 3: de maximale bouwhoogte is 4 bouwlagen + 1 dakvolume, afbouwend naar 3 bouwlagen + 1 dakvolume richting stads-landschappelijke ruimte. Uitzonderingen van 5 lagen zijn mogelijk mits ze het volume in haar omgeving versterken. De vorm van het gebouw dient bepaald te worden in functie van het scherp stellen van de stads-landschappelijke ruimte.

Zone 3': de maximale bouwhoogte en -diepte wordt bepaald door de aanpalende panden, nl. 3 bouwlagen + 1 dakvolume.

Zone 4: de maximale bouwhoogte is 3 bouwlagen (cfr. bestaande sporthal).



Organisatie van de volumes:

Zone 1: de volumes worden zo ingeplant dat ze de bestaande ruimtelijke configuratie verhelderen en tegelijkertijd de aanliggende publieke ruimte maat en vorm geven. De gevels naar deze publieke ruimte worden bij voorkeur opgeladen met de toegangen tot de gebouwen.

Zone 2: de volumes worden zo ingeplant dat ze samen een wand vormen (niet noodzakelijk aaneengesloten) die het schoolprogramma uitdraagt en de aanliggende publieke ruimte maat en vorm geeft. De gevels aan deze publieke ruimte worden bij voorkeur opgeladen met de toegangen tot de gebouwen en/of met doorgangen naar het achterliggende gebied. Aan de zijde van de Burgemeester Vercruysselaan wordt een duidelijke hoek gevormd en wordt de bestaande bouwblok wand in één beweging gecontinueerd in de richting van de stads-landschappelijke ruimte.

Zone 3: het volume wordt zo ingeplant dat de wand aan de Burgemeester Vercruysselaan versterkt wordt en dat de aanliggende publieke ruimte verhelderd wordt. Het gelijkvloers van het volume wordt bij voorkeur geprogrameerd met publieke functies. Er dient ten allen tijde vermeden te worden dat de zijde van de stads-landschappelijke ruimte een achterzijde wordt.

Groenaanleg:

Zone 1-2-3: meer formele pleinaanleg, ingesneden door groenvlakken.

Zone 4: deze ruimte wordt aangelegd als een groene open ruimte met invulling met educatief-recreatieve open-lucht programmatie. De aandacht gaat naar een duurzame re-naturering van het gebied. De ruimte is meer een landschap dan een klassiek park.

Materialisatie:

Zone 1-2-3-4: dakvormen vrij te bepalen.

Zone 3': aansluitend op naburig gabariet.

Parkeren:

Zone 1: beperkt maaiveldparkeren.

Eventueel maaiveldparkeren tussen zone 1 en 2, op voorwaarde dat dit de ruimtelijke en functionele kwaliteit van de verbinding niet onder druk zet.

Zone 2: ondergronds parkeren, aangesloten op de Burgemeester Vercruysselaan.

Zone 3: ondergronds parkeren, aangesloten op de Burgemeester Vercruysselaan.

Zone 3': parkeren op eigen terrein.

Algemeen: de parkeervoorzieningen dienen zoveel mogelijk in dubbelgebruik ingezet te worden.

De ondergrondse parking die onder zone 2 zou worden voorzien, zou zich moeten kunnen richten op het personeel van de school, maar zou ook als stadsrandparking kunnen ontwikkeld worden. De bereikbaarheid voor wagens is optimaal langs de R36 en vanaf de parking is de stad voor voetgangers via Sint Amandsplein of Collegebrug dichtbij.

Programma:

Zone 1: educatief programma;

Zone 2: educatief programma;

Zone 3: woningen en/of publieke dienstverlening en/of educatief programma;

Zone 3': grondgebonden woningen;

Zone 4: educatief(-recreatief) programma.

13.4. Referentie-ontwerp

Illustratief wordt hiernaast aan de hand van maquettebeelden één mogelijke ruimtelijke vertaling gegeven van hoe kan omgegaan worden met de opgelegde randvoorwaarden.



www.leiedal.be

bedrijventerreinen
stedenbouw
milieu
informatie- en communicatietechnologie
mobiliteit
herbestemmingsprojecten
intergemeentelijke samenwerking
projectontwikkeling
streekontwikkeling