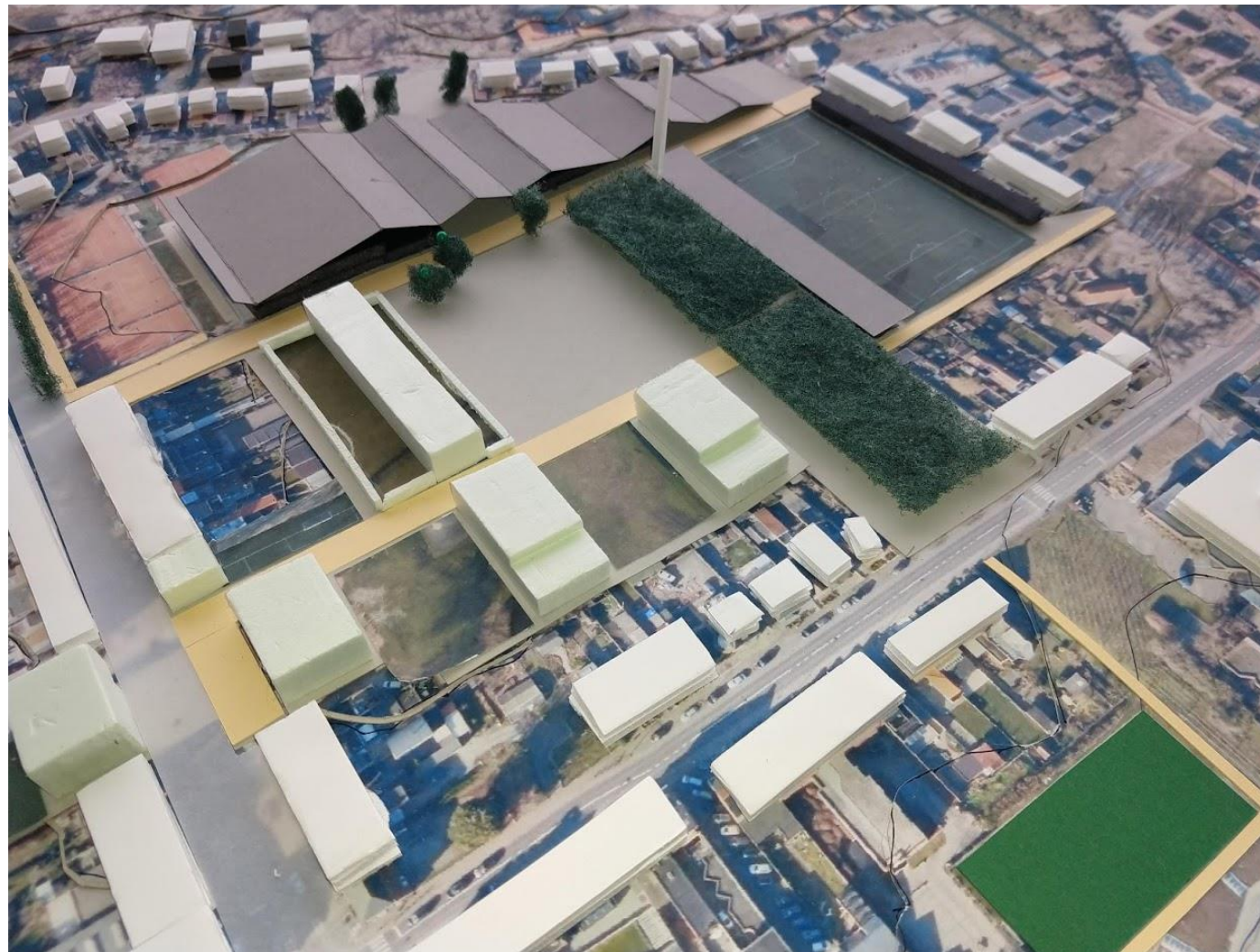


ONTWERPWEEK KOKSIJDE DORP



AGENDA

- Voorstelling ontwerpteam
- Doelstelling
- Input van de bewoners
- Ruimtelijke concepten
- Inzoomen op
 - Publieke Ruimte
 - Sport
 - Wonen

VOORSTELLING ONTWERPTEAM

Wilfried Vandeghinste – Jonas
Vanneste – Tom Van Mieghem –
Frederik Dams - Siska Stockelynck –
Leen Declerck- Julie Dalle – Katrien
Devreese – Hannelore Maelfait – Els
Demeestere



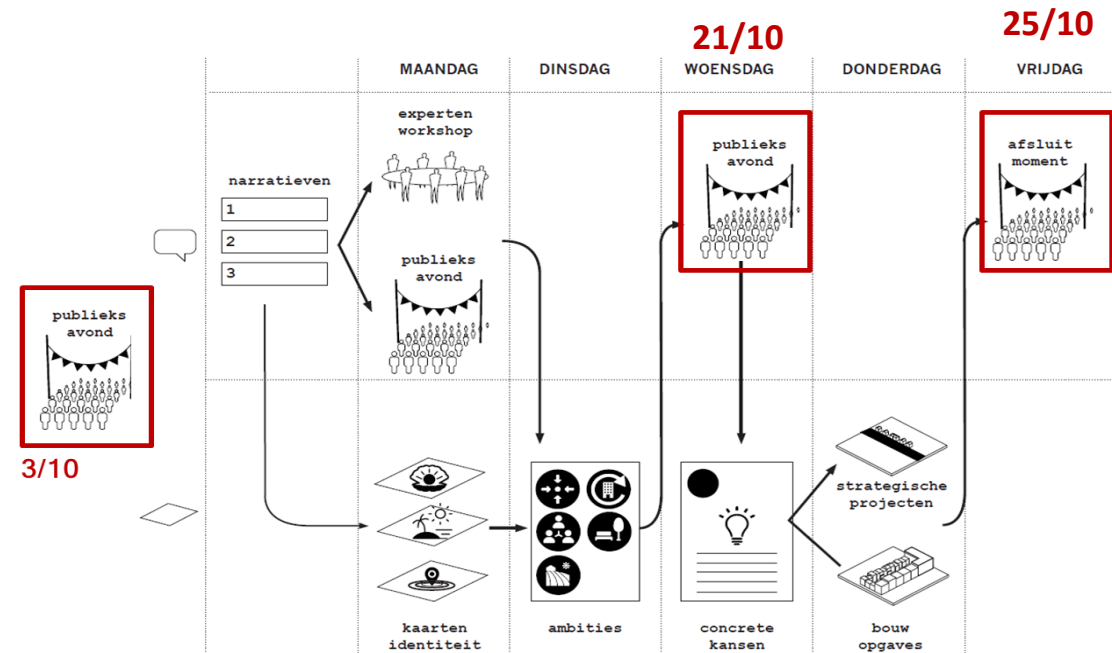
OPMAAK MASTERPLAN via ONTWERPWEEK

Masterplan

- zoeken naar antwoorden voor ambities en doelstellingen
- visie voor de toekomst - lange termijn
- niet definitief, aftoetsen wat mogelijk is
- verbeeldend



ONTWERPWEEK: 21 - 25 oktober



DROMEN VANUIT DE GEMEENTE KOKSIJDE

Koksijde - Dorp een gezicht geven:

- Een plein, een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten
- Een kwalitatief openbaar domein

Koksijde - Dorp veilig: duurzame mobiliteit

- Vlotte fiets en wandelen verbindingen voor fietsers en voetgangers
- Bereikbaar met de auto en parkeergelegenheid
- Op en afstap-plaats van de bus in het hart van Koksijde-Dorp

Koksijde – Dorp: kwalitatief wonen voor de toekomst

- Een aanbod voor jong als oud.
- Betaalbaar wonen voor jongeren en jonge gezinnen
- Woningen geschikt voor oudere bewoners



DROMEN VANUIT DE GEMEENTE KOKSIJDE

In het hart van Koksijde-Dorp

- Ontmoetingsruimte voor verenigingen
- Administratieve gemeentelijke functies in Koksijde-Dorp houden voor de bewoners (opleidingsklas, woonhuis Nieko, preventiedienst,...)
- Ruimte voor vernieuwende vormen van co-working
- Een kwalitatief sportaanbod met
 - Sporthal voor zaalsporten
 - Ruimtes voor boksen, dans, power,...
 - Kwalitatieve kleedkamers
- Ruimte voor tennis en voor voetbal
- Zwemmen (renovatie of nieuw?)

Nadenken over:

- Wat met het Brandweer-arsenal?
- Wat met de Rita Kapel?



Input vanuit de bewoners

Kwaliteiten

- Een **dorp op schaal van de inwoners**
 - Alles is dichtbij
 - Er zijn een aantal vernieuwde handelszaken (naam koffiebar)
 - De scholen liggen in de buurt
 - De tennis en het zwembad (en ook de bars) zorgen voor levendigheid en dynamiek
- Tussen Koksijde-Dorp en Bad is er een goede fietsverbinding, er zijn nieuwe voetpaden,...
- In het sportpark zijn er speelpleintjes en ontmoetingsplaatsen. Vele fietsers rijden door het sportpark om de drukke Zeelaan te vermijden. Je kan er veilig wandelen tot aan de speelpleintjes
- Koksijde-Dorp groeit verder (oa jongere bewoners in de Doornhofstratat)



Input vanuit de bewoners

Wat kan beter?

- Er is geen duidelijke kern van Koksijde-Dorp. Er is geen eenheid, alles is een kakafonie.
- De kleinhandel (slager, bakker,...) verdwijnen uit het dorp
- Koksijde-Dorp is omringd door unieke natuur (oa hoge blekker) maar de toegang is onduidelijk
- In het sportpark:
 - De hoofdingang zwembad is niet logisch langs Pylyserlaan
 - De voetbal niet zichtbaar vanaf de openbare weg, ligging niet goed
 - De sportinfrastructuur is verouderd en overal verspreid
 - Er is te weinig verlichting 's avonds
 - Fietzers en wandelaars kruisen op tal van plaatsen de auto's wat leidt tot onveilige situaties
 - Er zijn veel verspreide parkings, en geen sociale controle aan het parkeerterrein.
 - Er zijn weinig fietsenstallingen



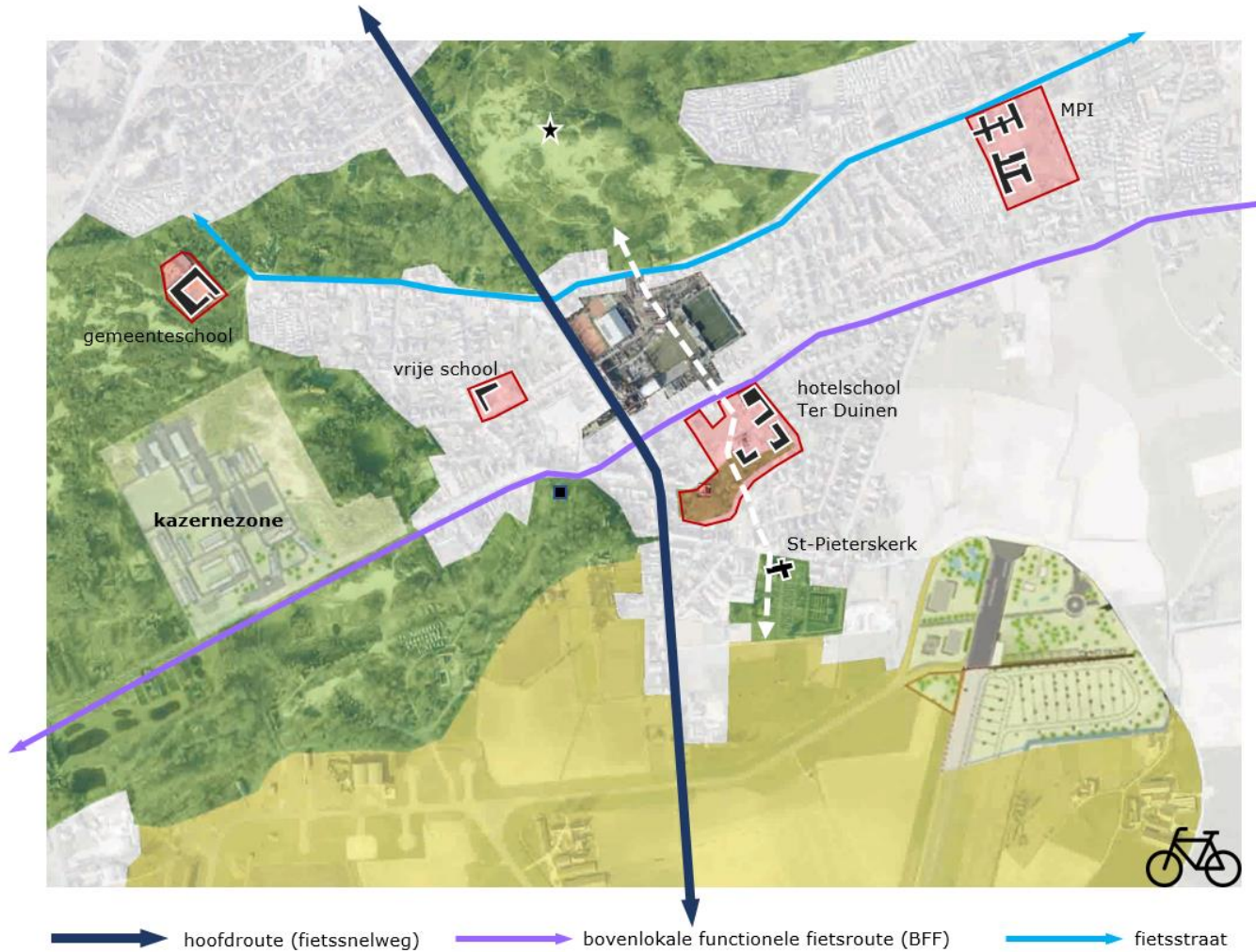
Input vanuit de bewoners

Als je mag dromen:

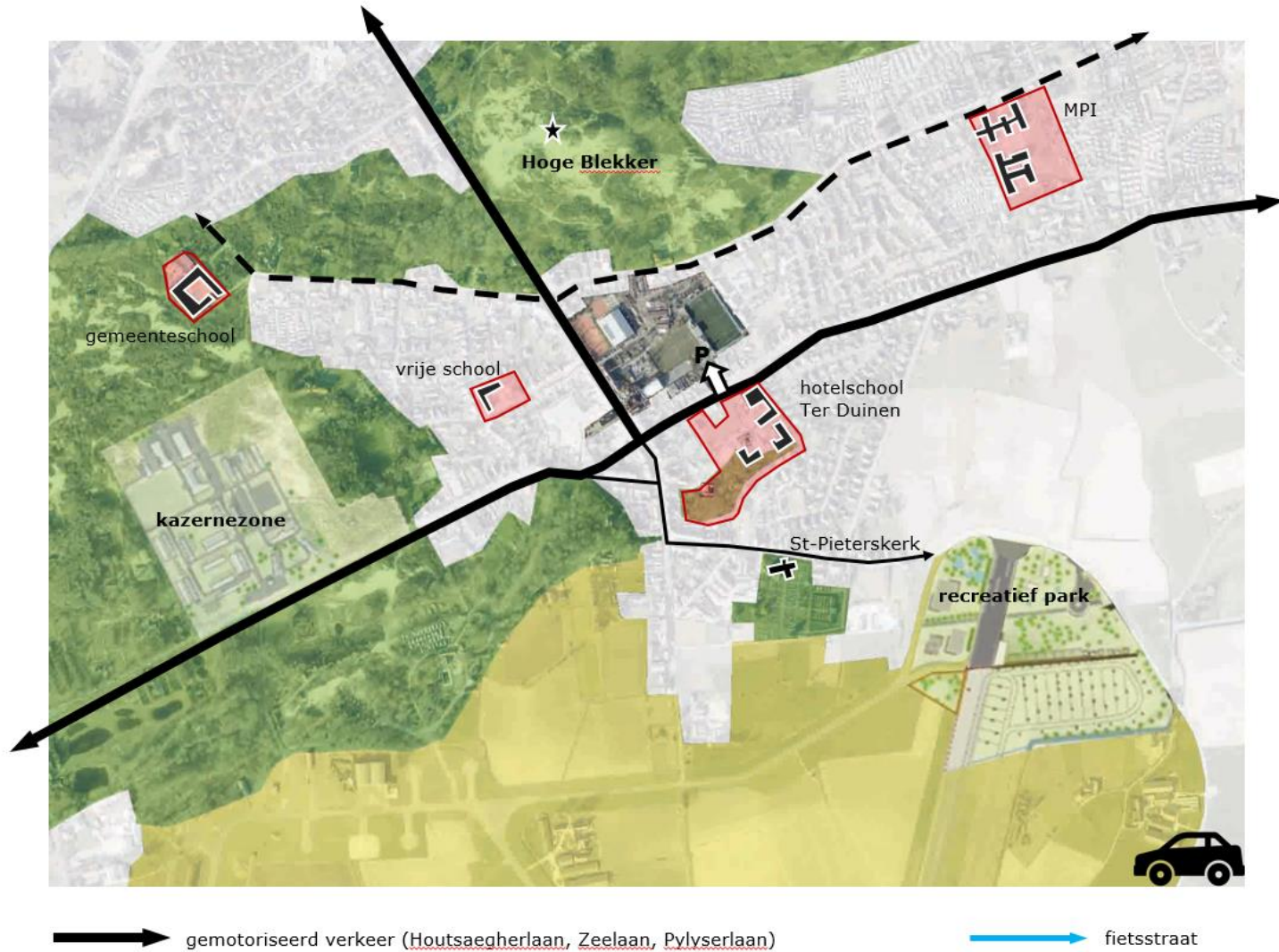
- Een **plein**, een centrum voor Koksijde-Dorp om bv een picknick, rommelmarkt, buurtmarkt,...op te organiseren.
 - **Betaalbaar wonen** voor jonge mensen aan te trekken (en te houden)
 - Een park als ontmoetings-, bewegings-, ruimte in het dorp
 - Een **levendige Zeelaan** met leuke handelszaken.
 - Een **kwalitatief openbaar domein** in het centrum van Koksijde-Dorp met voldoende ruimte voor de aanplanting van bomen.
 - Een plek om voor co-working
-
- Vernieuwde sport-infrastructuur
 - Het sportpark autoluw maken
 - Pylyserlaan als fietsstraat inrichten
 - Mobipunt voorzien: autodelen, fietsdelen
 - Verbinding tussen zone sportpark en omgeving Kerkstraat (Koksijde-dorp) voor voetgangers en fietsers



Helicopter-view: fiets



Helicopter-view: auto



De rol van Koksijde-Dorp

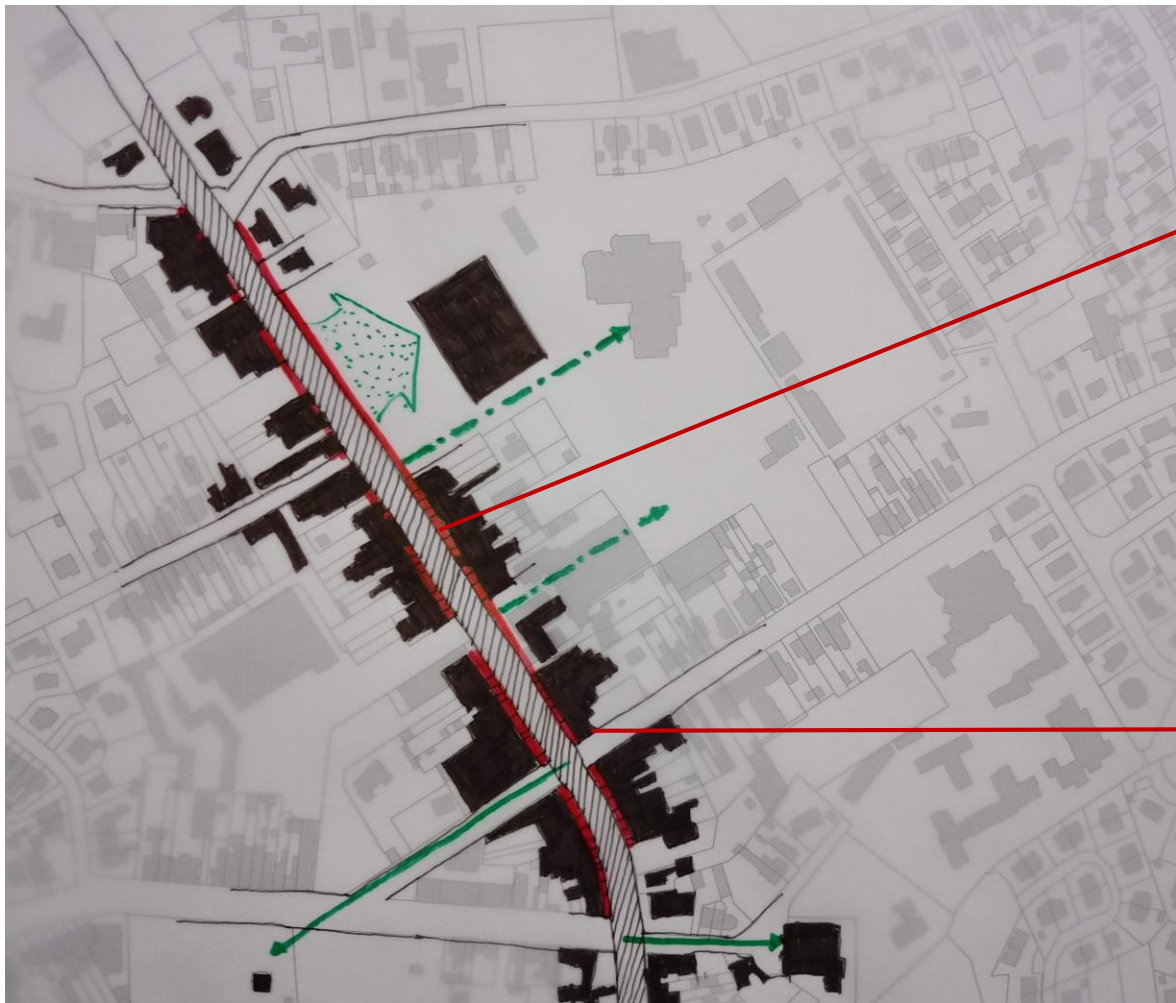
Versterken van de leefbaarheid in het dorp:

- **Verdichten:** een plek om te wonen (ook naar de toekomst toe) op maat van het dorp
- **Kernversterking:** Versterken van alle voorzieningen, verweven van functie (zoals wonen, winkelen, ontspanning,...)
- **Zuinig ruimtegebruik:** multifunctioneel gebruik van de ruimte, bundelen en compacter,... (we willen geen nieuwe open ruimte aansnijden)
- **Duurzame mobiliteit:** mogelijkheden voor openbaar vervoer, combi-mobiliteit, mobi-punt, fietspunt,...
- **Groen-blauwe dooradering:** Ruimte voor water en groen in het hart van je dorp

Ruimtelijke concepten voor Koksijde-Dorp

1. Zeelaan als centrale as
2. Een kwalitatieve omgeving: opwaardering door vernieuwing en focus op de randen, gevels, hoogtes,....
3. Een duidelijke publieke ruimte die centraal staat
4. Sportvoorzieningen bundelen en multifunctioneel gebruiken
5. Versterken van het dorp met voorzieningen en wonen

1. Zeelaan als centrale as



1. Zeelaan als centrale as

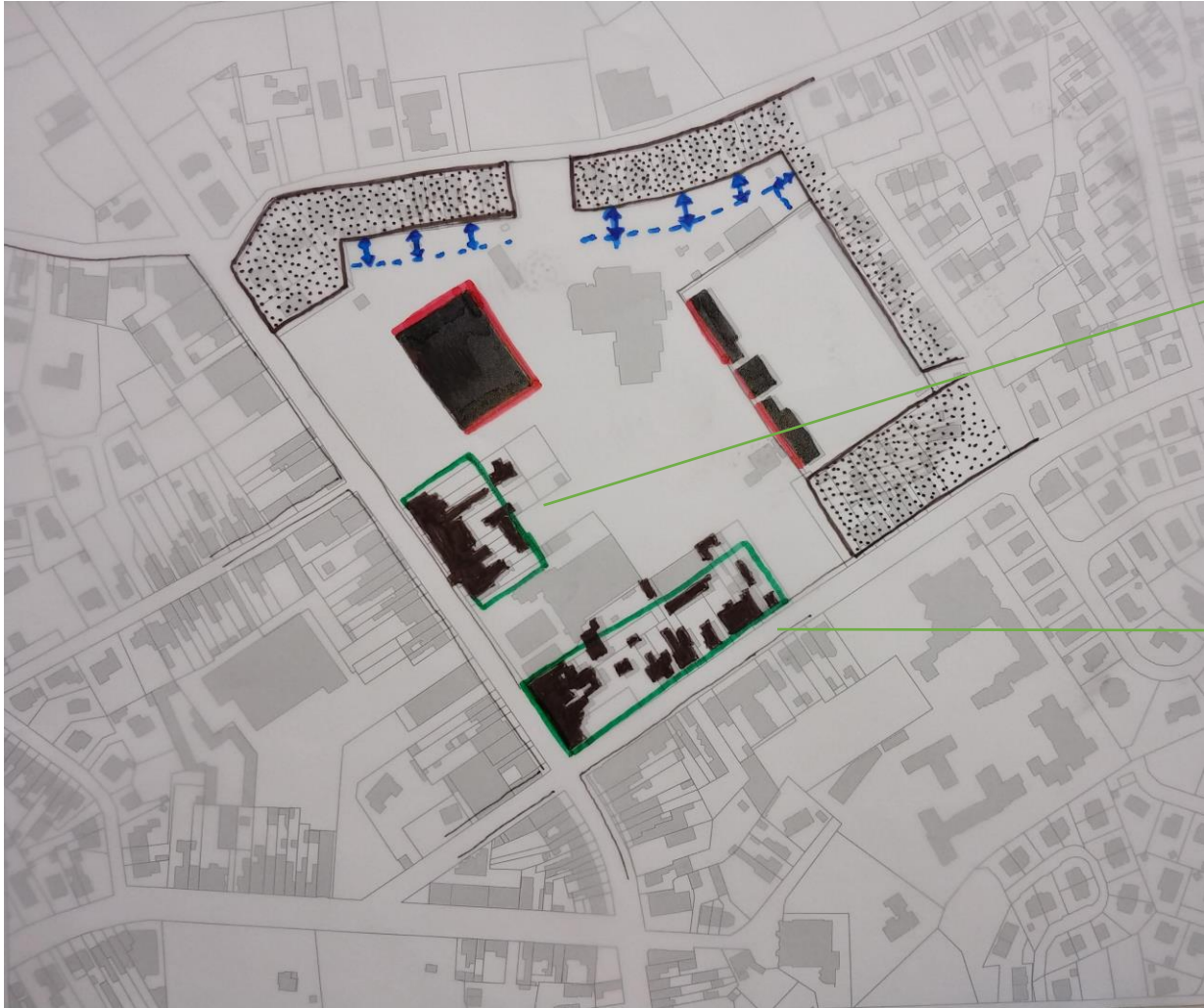


2. Een kwalitatieve omgeving

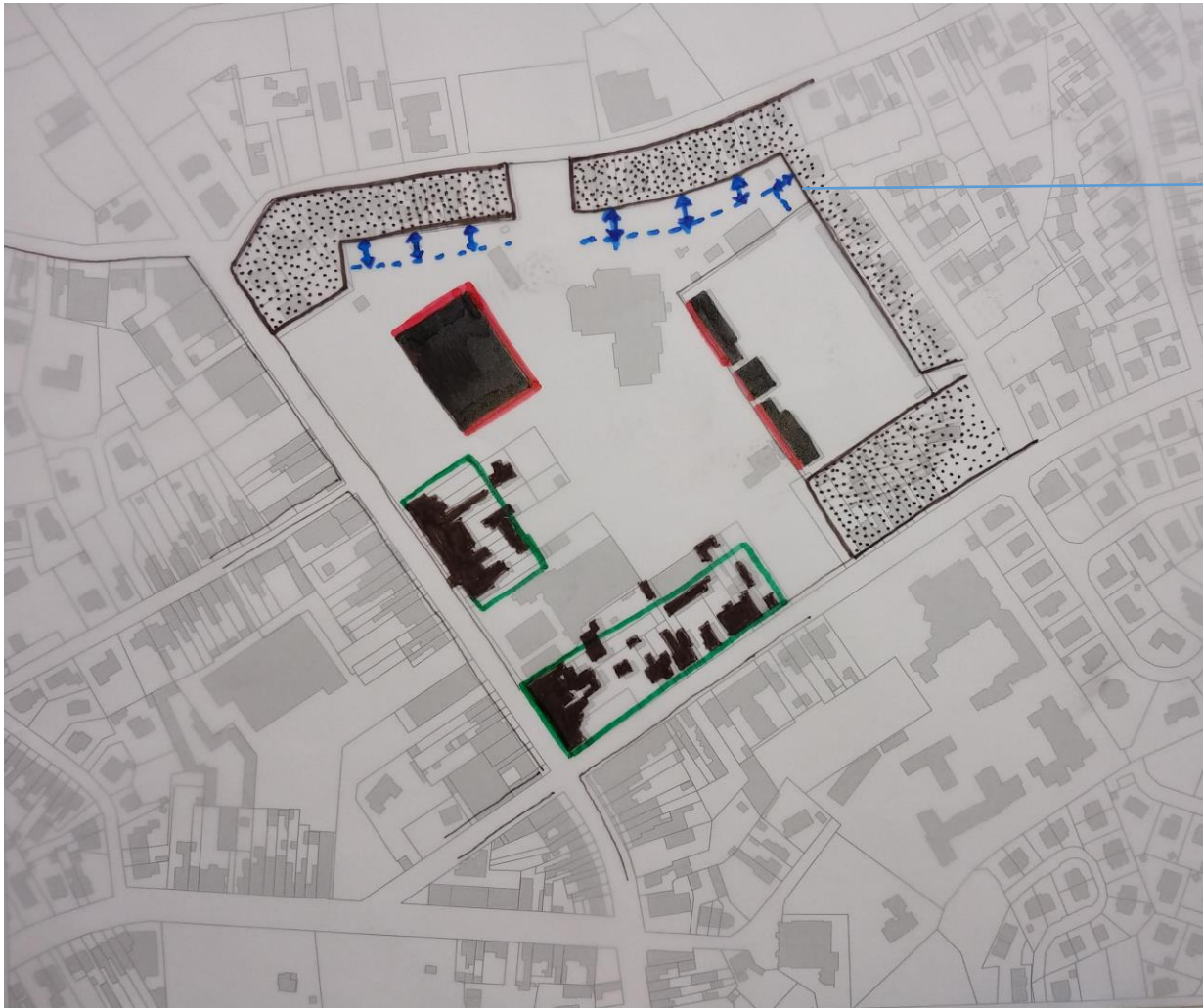
Opwaardering door vernieuwing en focus op de randen, gevels, hoogtes,....



2. Een kwalitatieve omgeving



2. Een kwalitatieve omgeving



Opwaardering door vernieuwing en focus op de randen, gevels, hoogtes,....



3. Een duidelijke publieke ruimte die centraal staat



3. Een duidelijke publieke ruimte die centraal staat



4. Bundeling en multifunctioneel gebruik van de sportvoorzieningen en parkeermogelijkheden





Overdekte sportterreinen – 9400m²

- Tennishal: 3100m²
- Kleedruimte (bij padel): 190m²
- Sporthal: 1140m²
- Zaal voor vloersporten: 670m²
- Powerzaal: 280m²
- Zwembad: 2470m²
- Voetbal
 - VIP: 413m²
 - Tribune/kleed: 292 m²
 - Boksclub/berging: 435m²
 - Kantine: 410m²

Totaal: 9400 m²
(Excl. voetbal: 7850m²)



Sportterreinen in open lucht – 22 990m²



- Tennisterreinen: 5160 m²
- Padelterreinen: 700 m²
- Voetbalterrein KVVC: 9200 m²



(gecombineerd publieke ruimte)

- Voetbalterrein trapveld: 5760 m²
- Basketbalvelden: 2170 m²

Totaal: 22 990 m²

(excl. voetbalterrein KVVC : 13.790m²)

(excl. voetbalterrein trapveld: 17 230m²)

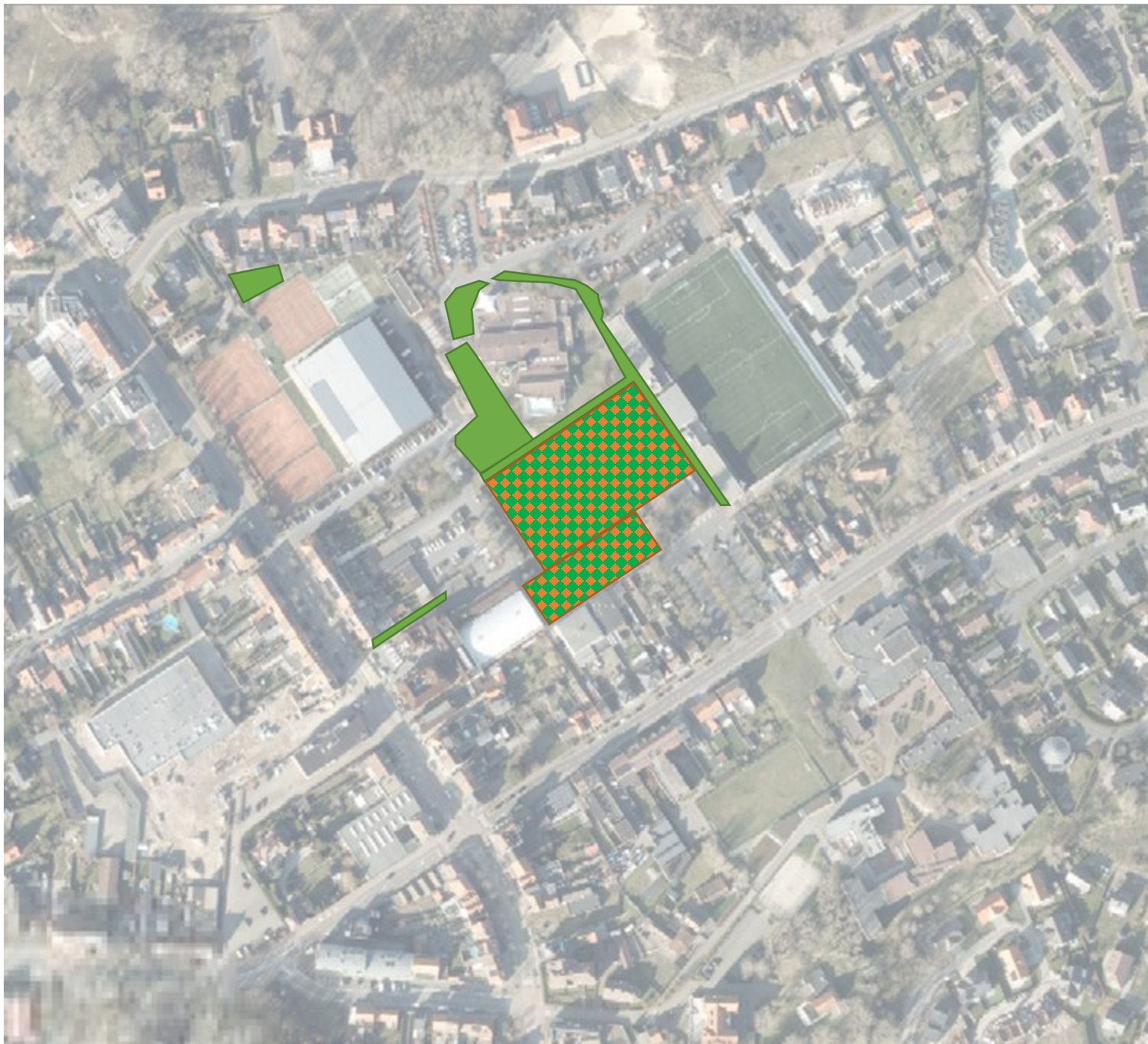
(excl. alle voetbalterreinen: 8030 m²)



Parkeerterreinen – 13 770m² - 321 ppl

- Achter Ritakapel – 620m² - 25 ppl
- Omgeving tennis – 3200 m² - 72 ppl
- Omgeving zwembad – 4600m² - 110 ppl
- Bij sporthal – 2000 m² - 32 ppl
- Tegenover hotelschool – 3000m² - 76 ppl
- T.h.v oud gemeentehuis – 350 m² - 6 ppl

Totaal: 13 770m² - 321 ppl



Publieke ruimte – wandelpaden – 11 860 m²

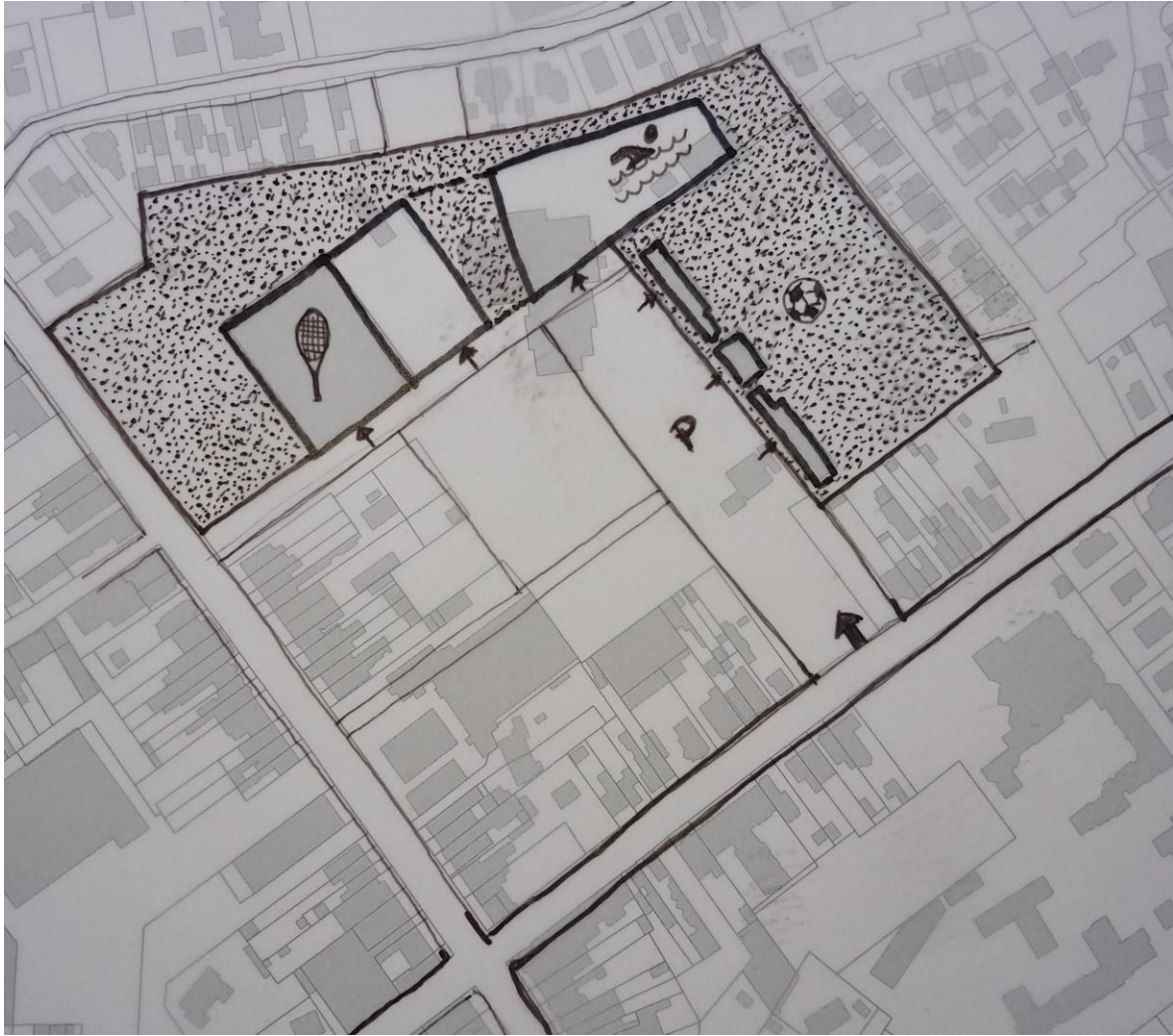
- Speelplein – 1500 m²
- Paden tussen voetbalterreinen – 1125 m²
- Doorgang oud politiekantoor – 135 m²
- Voorplein + terras zwembad – 670 m²
- Speelterrein tennis – 500 m²

(gecombineerd sportterrein open lucht)

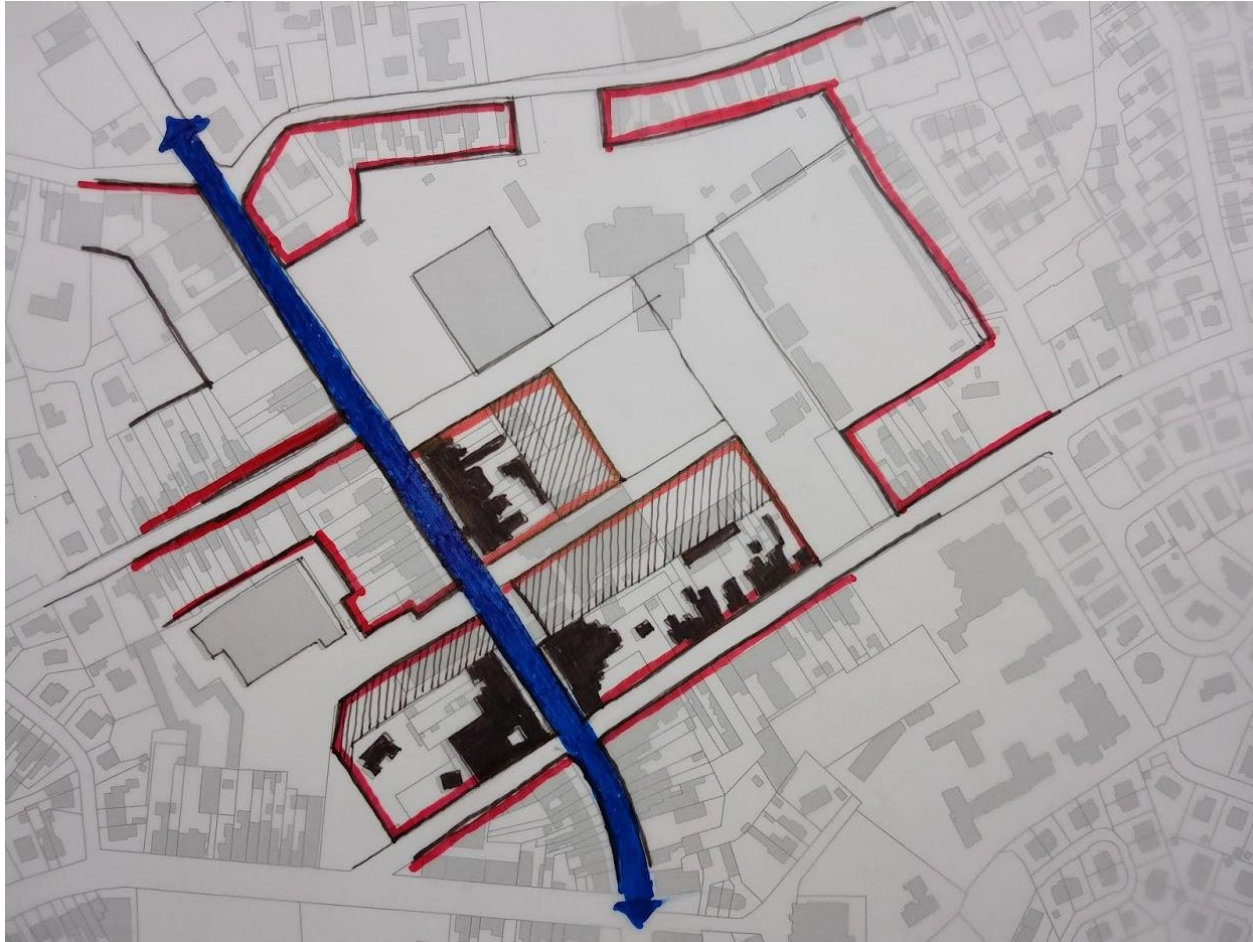
- Basketbalvelden – 2170 m²
- Voetbalveld – trapveld – 5760 m²

Totaal: 11 860 m²

(excl. trapveld en basketbalvelden: 3930 m²)

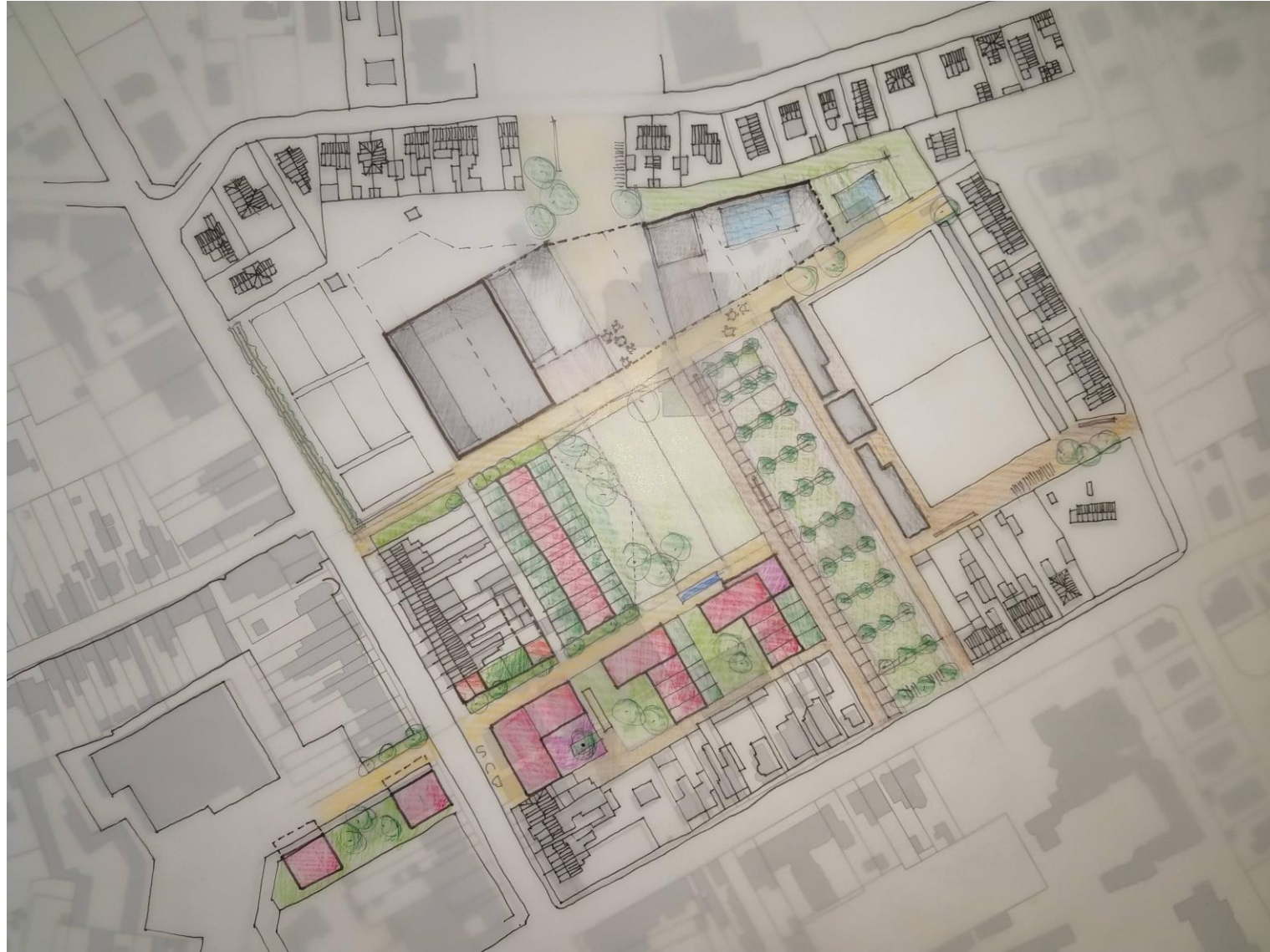


5. Versterken van de kern met voorzieningen en wonen



- Mogelijkheden voor wonen
- Ruimte voor gemeenschapsfuncties aan de Zeelaan

Globaal beeld



Inzoomen op de publieke ruimte

GEBRUIK











SFEER



Referentiebeeld: Park am Gleisdreieck, Berlin, Atelier LOIDL



Referentiebeeld: Daiichi Mutual Insurance Shin-Ohi Office, Japan.
 Ontwerper Takenaka Corporation
 (Foto © Takenaka Corporation + WRT)



Referentiebeeld: onbekend



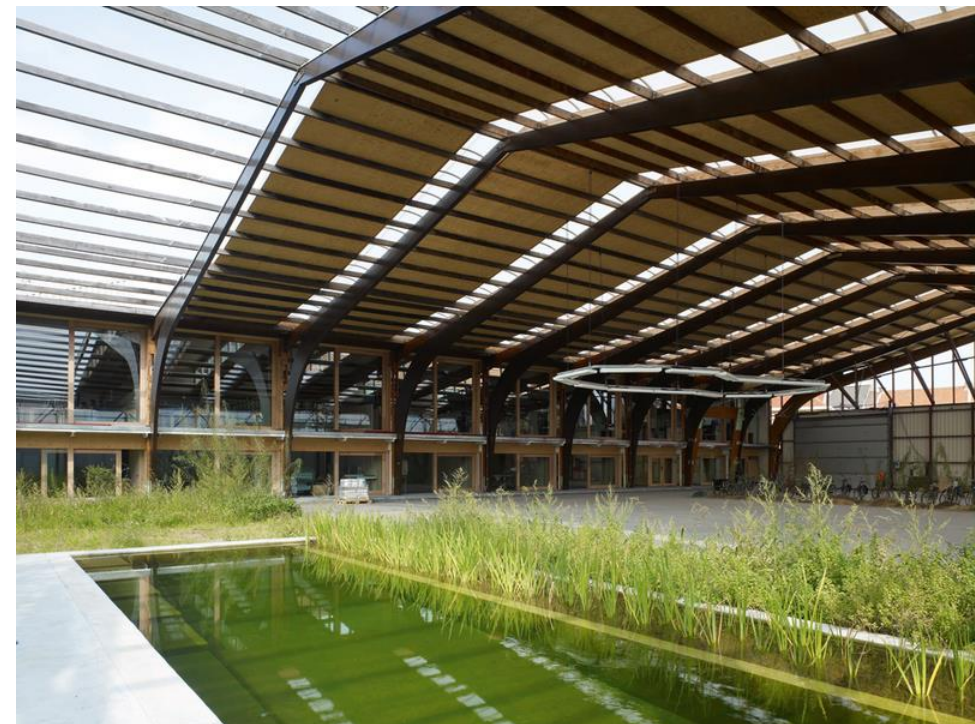
Referentiebeeld: Koning Boudewijnpark, Brussel. BUUR (foto © Stijn Bollaert)



Referentiebeeld: Parc Blandan, Lyon, BASE architects, (eigen foto)



Referentiebeelden:
Lyon, Atelier Descombes Rampini (eigen foto)



Referentiebeelden: Ontwerp eigen architectenbureau, Gent,
Robbrecht en Daem architecten



Referentiebeeld:
Parking Markt, Ingelmunster, Bureau Bas Smets

SIMULATIES













Inzoomen op sportvoorziening



© URA-architecten



© TV IR-ARCHITECT ALAIN
BOSSUYT EN ARCHITECTEN VAN
DE WALLE – BOSSUYT Tennishal
Koksijde, 2012



©SALBURUA CIVIC CENTER
Vitoria-Gasteiz, Araba, Spanien
2015

Inzoomen op sportvoorziening

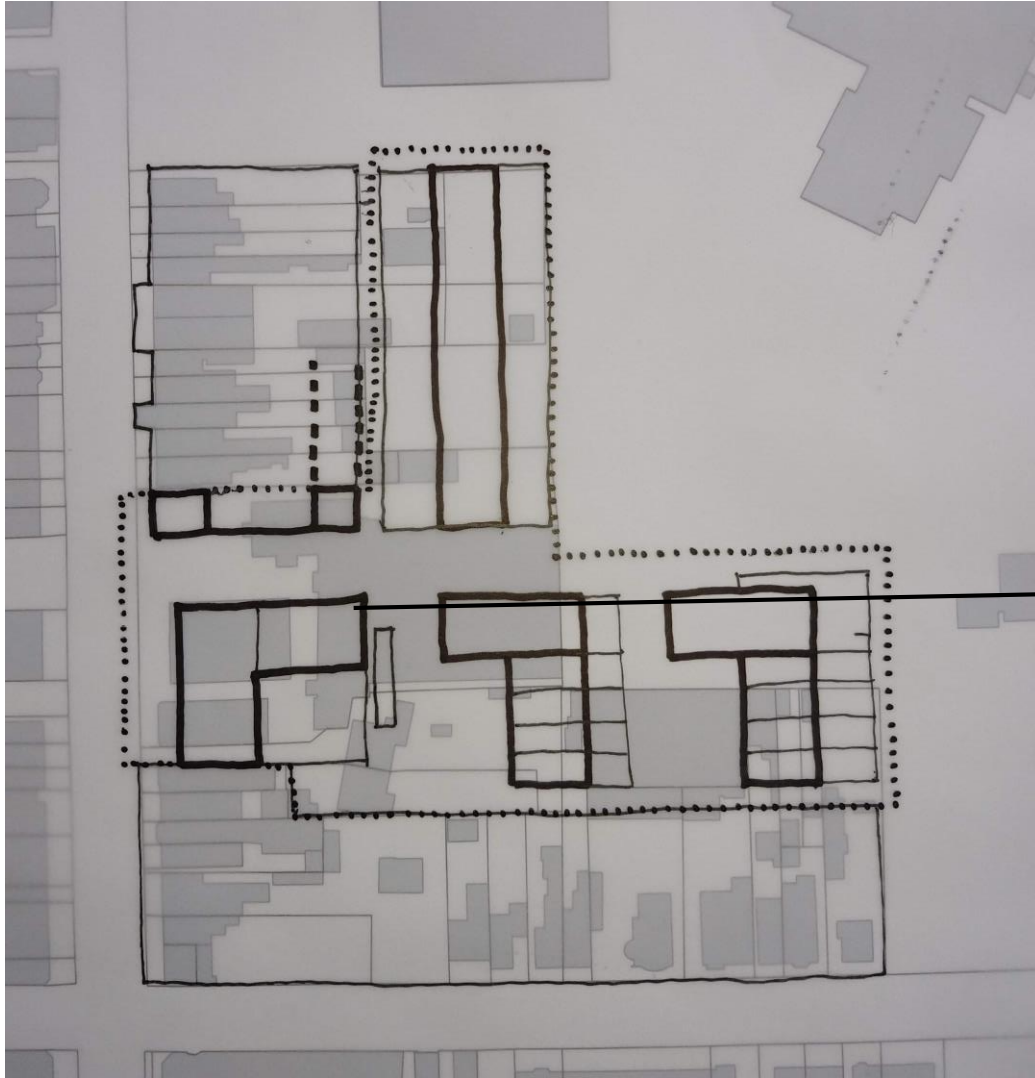
ALLES ONDER 1 DAK





Inzoomen op wonen en centrumfuncties

Wonen



1 bouwblok met 9 appartementen langs de zeelaan (4 bouwlagen)



©Tom Van Mieghem-architecten

Wonen



2 bouwblokken met in totaal 17 appartementen
langs de hoofdas (3 bouwlagen)

8 rijwoningen bereikbaar langs een erf
(2 à 3 bouwlagen)



©Tom Van Mieghem-architecten

Wonen



12 wooneenheden aan het park
appartementen met zicht op het plein



© Bevk Perovic

Wonen

Woondichtheid

- Oppervlakte terrein: 1ha50
- Wooneenheden: 53
- Woningen/ha: 35

12 wooneenheden aan het park
grondgebonden rijwoningen



© Tom Van Mieghem

Wonen en voorzieningen

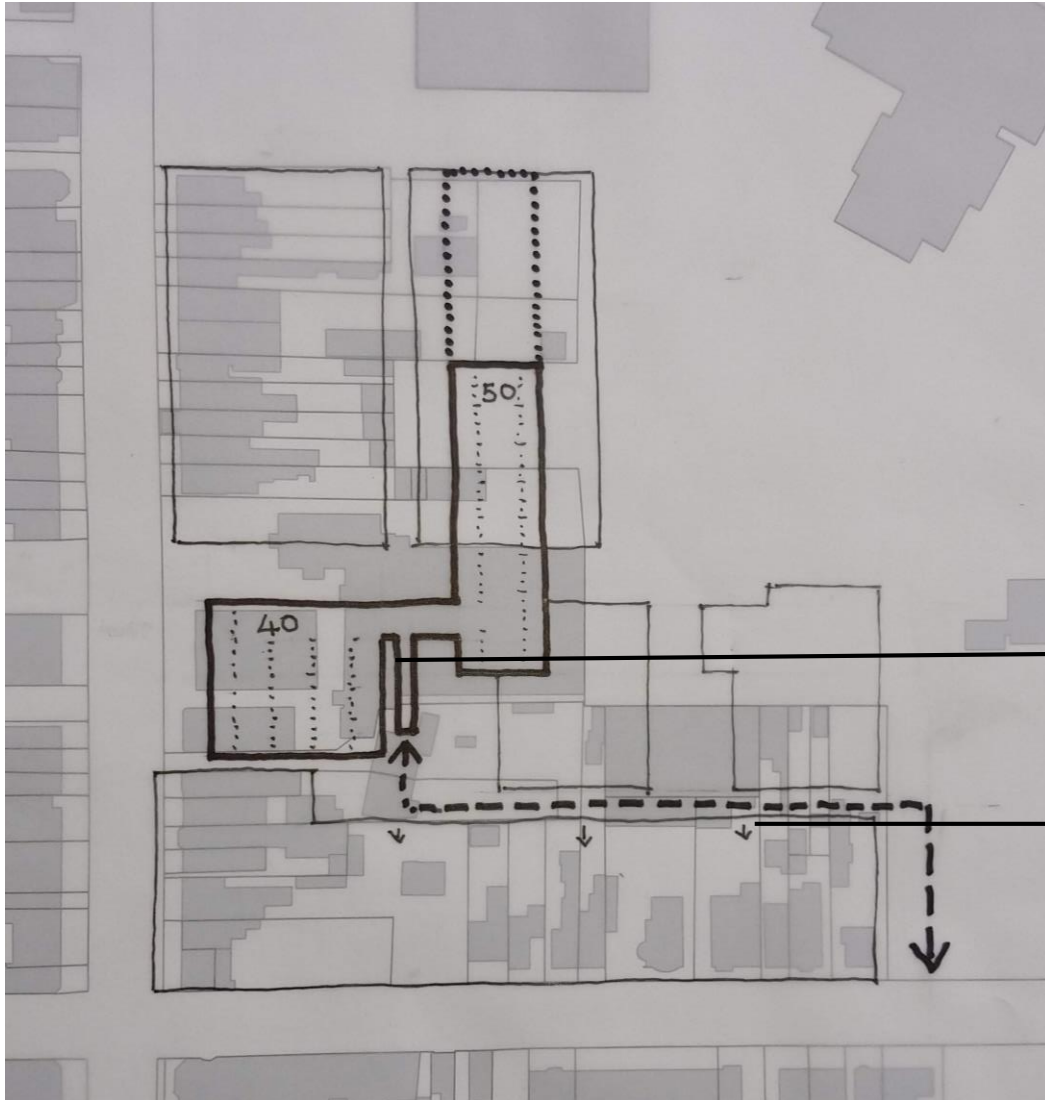


Centrumvoorzieningen – 1400m²

- Co-working
- Woonwinkel
- Preventiedienst
- Opleidingsklas
- Rode Kruis
- Winkel- Horeca

Seniorenbuurthuis – 300m²

Wonen en parkeermogelijkheden



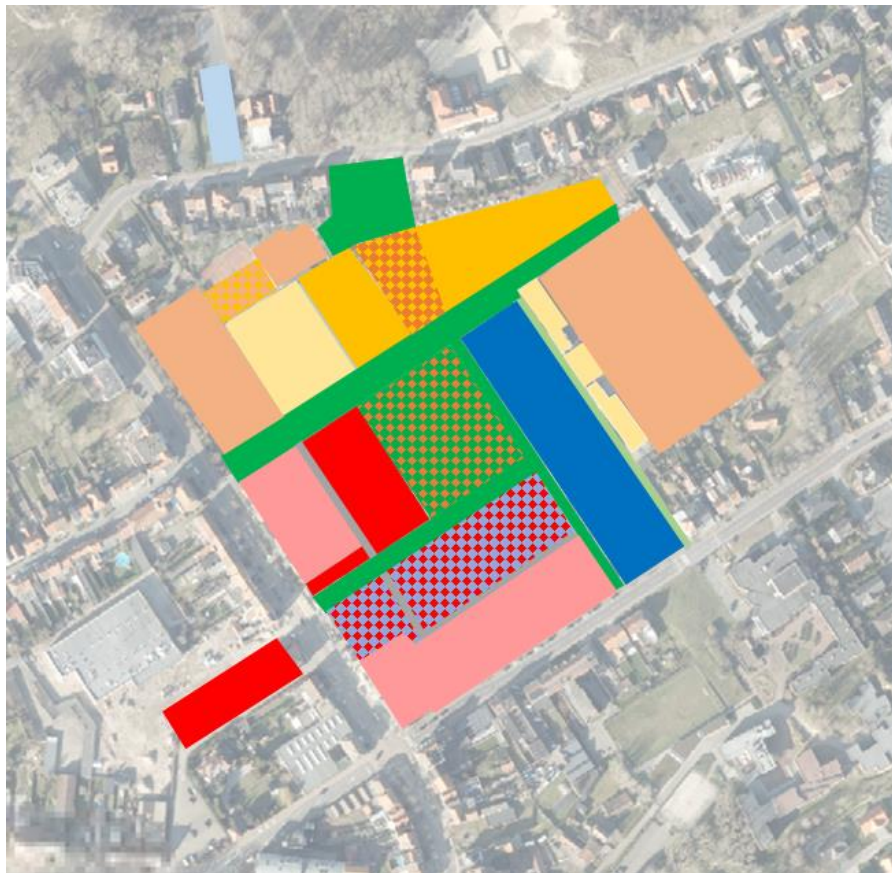
Parkeren bij de woningen

- 90 parkeerplaatsen
- Uitbreiding mogelijk

Ondergronds parkeren wordt ontsloten via Houtsaegerlaan

Toegang wordt voorzien tot achterkant huidige woningen

Oppervlakte - huidig vs toekomst





Overdekte sport – 12.190 m²

Nieuwe infrastructuur -

Sporthal – 2200m² gelijkvloers
+ 1140m² verdiep

Zwembad – 2870m² + 940m² verdiep +
800m² buitenzwembad

Bestaande infrastructuur

Tennis – 3100 m²
uitbreidbaar indoor padel

Voetbal

- VIP: 413m²
- Tribune/kleed: 292 m²
- Boksclub/berging: 435m

Met overdekte hal – 14.130m²

 Hal: 1940m²



Openbare parking



Huidige situatie: 13770 m² - 321 ppl
Piekmoment: 195 ppl in gebruik



Masterplan: 6900 m² - 240 ppl
Ondergrondse parking wonen: 90 ppl



Huidige situatie: 11.860 m²



Masterplan: 17.440 m²



**Publieke ruimte en wandelpaden
9.700 m²**

- Plein aan Pylyserlaan – 2100 m²
- Centrale wandel- en fietsas aan sportzone – 4700 m²
- Centrale wandel- en fiets as bij wonen en publieke functies – 2100 m²
- Centrale wandel- en fietsas vanuit Houtsaegerlaan – 800 m²



Centraal plein – 5300 m²



Pad aan voetbal – 500 m²



Overdekte hal - 1940 m²

Openlucht sportterreinen

- Bestaande infrastructuur
 - Tennisterreinen: 5160 m² (4160 m²)
 - Padelsterreinen: 700 m²
 - Voetbalterrein KVVC: 9200 m²
- Centraal plein – 5300 m²
- Centrale hal – 1940 m²



Huidige situatie: 22 990 m²

Masterplan: 22.300 m²



Huidige situatie:

- voormalige annex en politie: 2400 m² (vloeroppervlakte)
- Wonen: 0 m²



Masterplan 16.700m²

wonen en publieke functies – 18.000m²



Wonen – 15.000 m²

- 15.000 m² (53 woningen)
- Voormalig brandweerarsenaal: 1700m² (16 woningen) (incl. buitenruimte)

Woondichtheid: 35 woningen per ha

Publieke functies – 1700 m²

- Senioren ontmoetingsruimte: 300m²
- Woonhuis Nieko, co-working, opleidingsklas, ...: 1400m² (bruto)



Scouts – 1300 m²



Bestaande woningen aan de rand

Eindbeeld



Volgende stappen

- Mogelijkheden onderzoeken voor realisering
- Uitwerken van een fasering in de tijd (herlocalisatie,...)
- Zoeken naar hefboomen om te komen tot realisering (win-win situaties)





