

WONEN TUSSEN KERK EN POLDER

ONTWERPWEEK OMGEVING SINT-PIETERSKERK
29.11.2019

B
U
R

denc studio!

studio
BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie



INLEIDING



sportpark

Sint-Pieterskerk

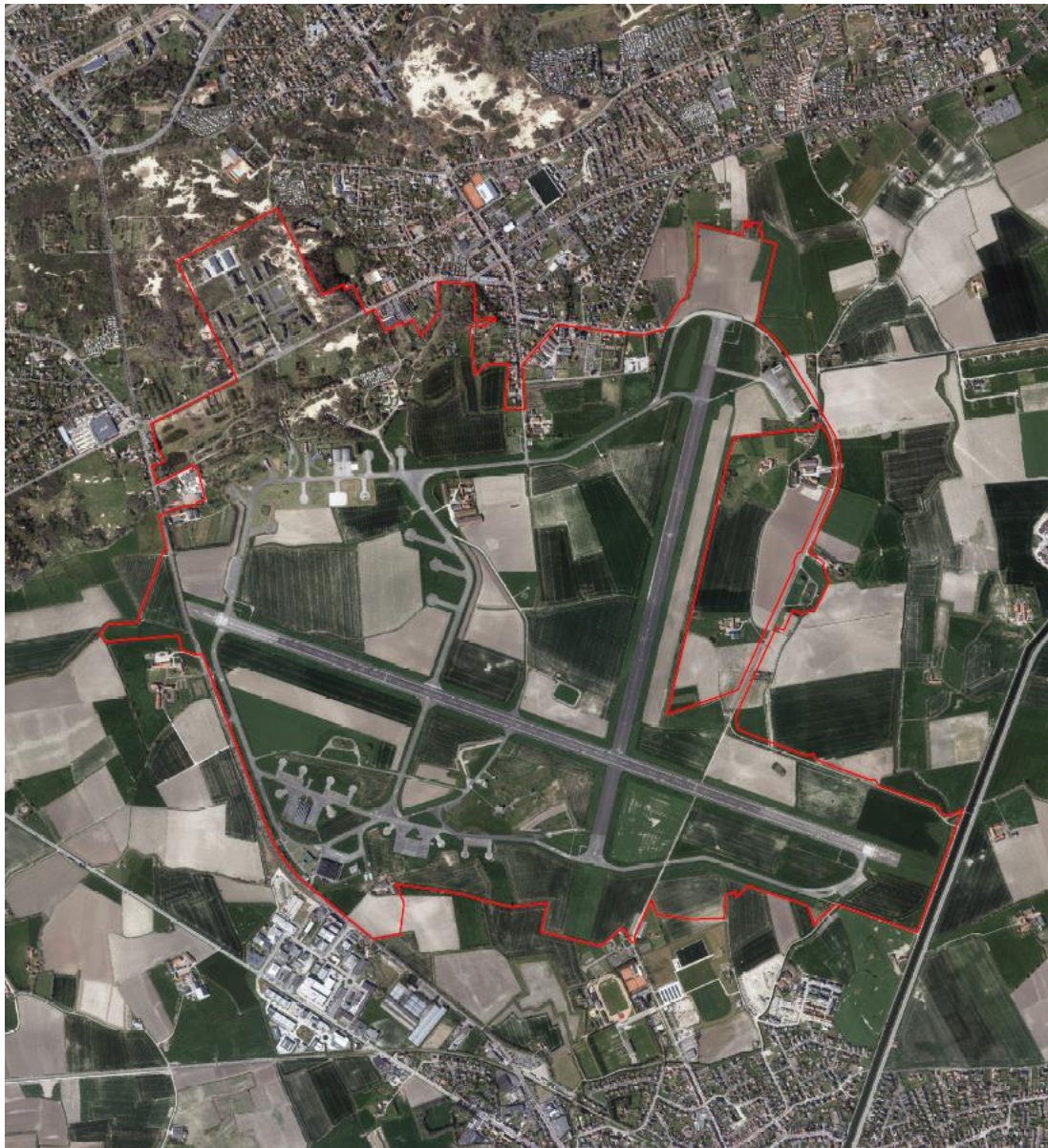
2 ONTWERPWEKEN
2 PLANGEBIEDEN

AANLEIDING:
reconversie Militaire basis Koksijde
verdere uitwerking van de woonontwikkeling



HISTORIEK PROJECT

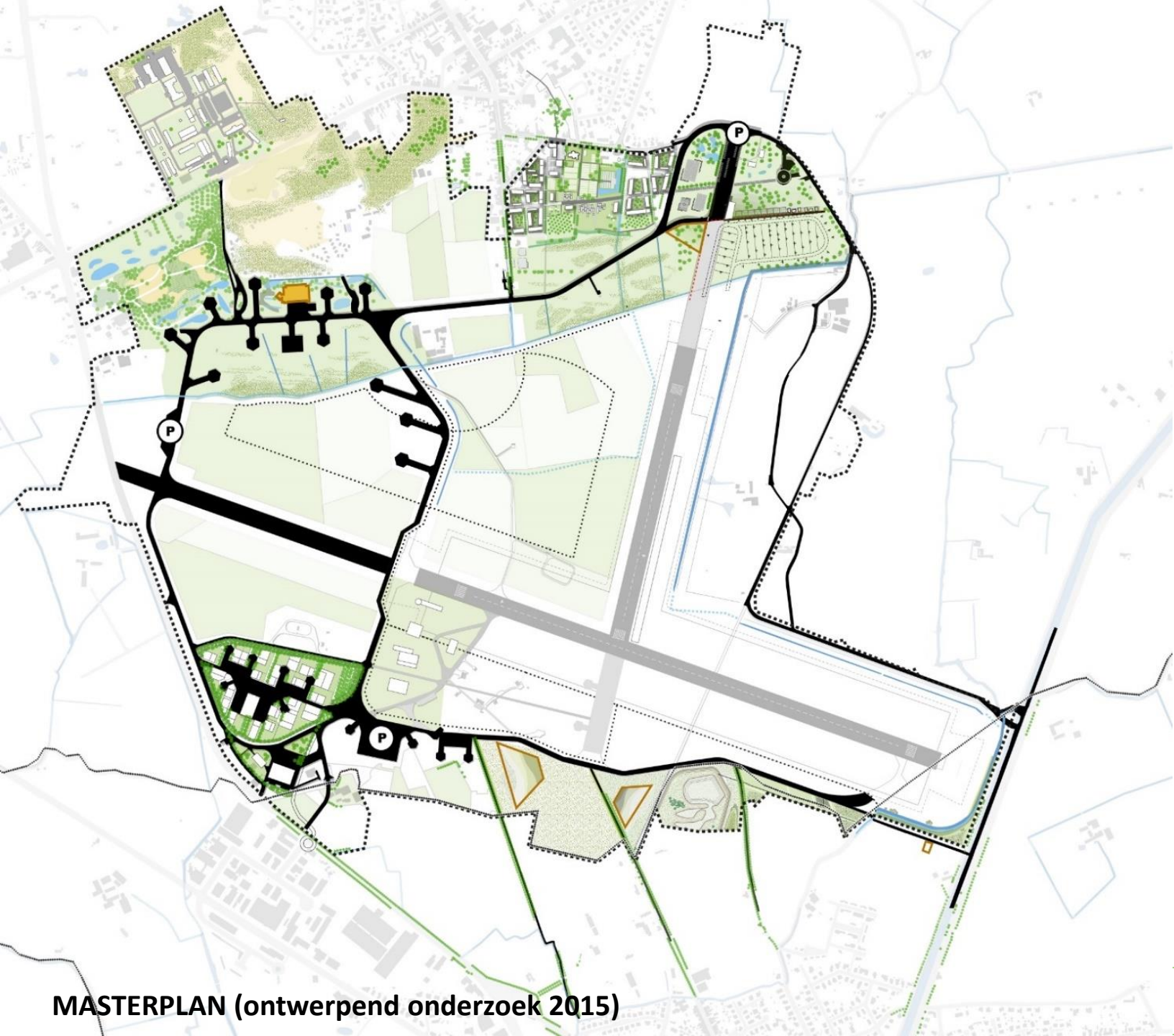
RECONVERSIE MILITAIRE BASIS KOKSIJDE



totaalvisie voor volledig plangebied:

- 1^e ontwerpelijk onderzoek (SWOT-analyse, ontwerpweek,...) in periode 2013 -2015
- **MASTERPLAN** (ontwerpbureau BUUR, 2015)
- nu: VERFIJNING voor woonontwikkeling rond de Sint-Pieterskerk





MASTERPLAN (ontwerpend onderzoek 2015)



MASTERPLAN (ontwerpend onderzoek 2015)

B
U
R

denc studio!

studio
BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie



AANDACHTSPUNTEN BEVRAGING

INPUT GESPREKSTAFELS 3 OKTOBER 2019

OMGEVING SINT-PIETERSKERK



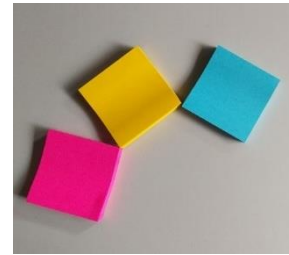
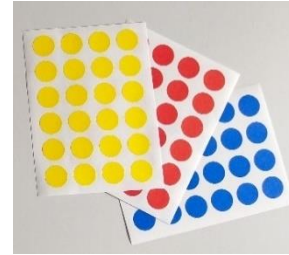


TAFELNUMMER:

Leefbaar Koksijde Dorp: INVULBLAD – VERSLAGGEVERS

1. Wat vind je aantrekkelijk aan Koksijde dorp? Wat zijn de kwaliteiten van Koksijde dorp? Wat wens je zeker te behouden? En waarom?

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12



- kwaliteiten
- verbeterpunten
- toekomstig dorp



Speelweefsel
Fietsverbindingen park
Groen Wonen Mobiliteit
Betaalbaarheid
Kleinschaligheid
Identiteit
Landschap
Recreatie Rust Parkeren
Publiekefuncties
Eenheid

TROEVEN



UITGEZONDERD
CEREMONIEWAGEN









MERTHA KOESSELLE
- DEBERCK
1899 - 1974







1:2 000

0 25 50 100 Meter



west-vlaanderen







BRUGSRETTEN
OCHTENDIJKS
OPEN

30c











droogtoren brandweer

gemeentelijke werkplaatsen en groendienst

containerpark



AMBITIES



BU
UR

denc studio!

studio
BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie



OP ZOEK NAAR IDENTITEIT ?

PLEIN – PARK – POLDERLANDSCHAP

PLEIN

B
U
R

denc studio!

studio
BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie













PARK

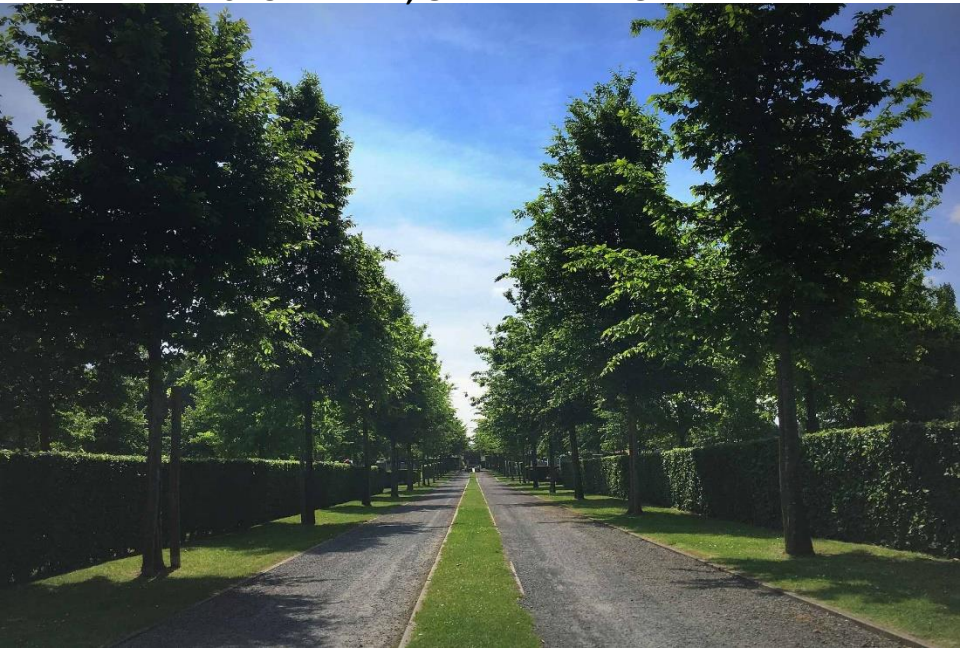


BEGRAAFPLAATS WERVIK, ©ANDY MALENGIER



BEGRAAFPLAATS ZONNEBEKE, ©ANDY MALENGIER

BEGRAAFPLAATS ZONNEBEKE, ©ANDY MALENGIER



BEGRAAFPLAATS ZONNEBEKE, ©ANDY MALENGIER

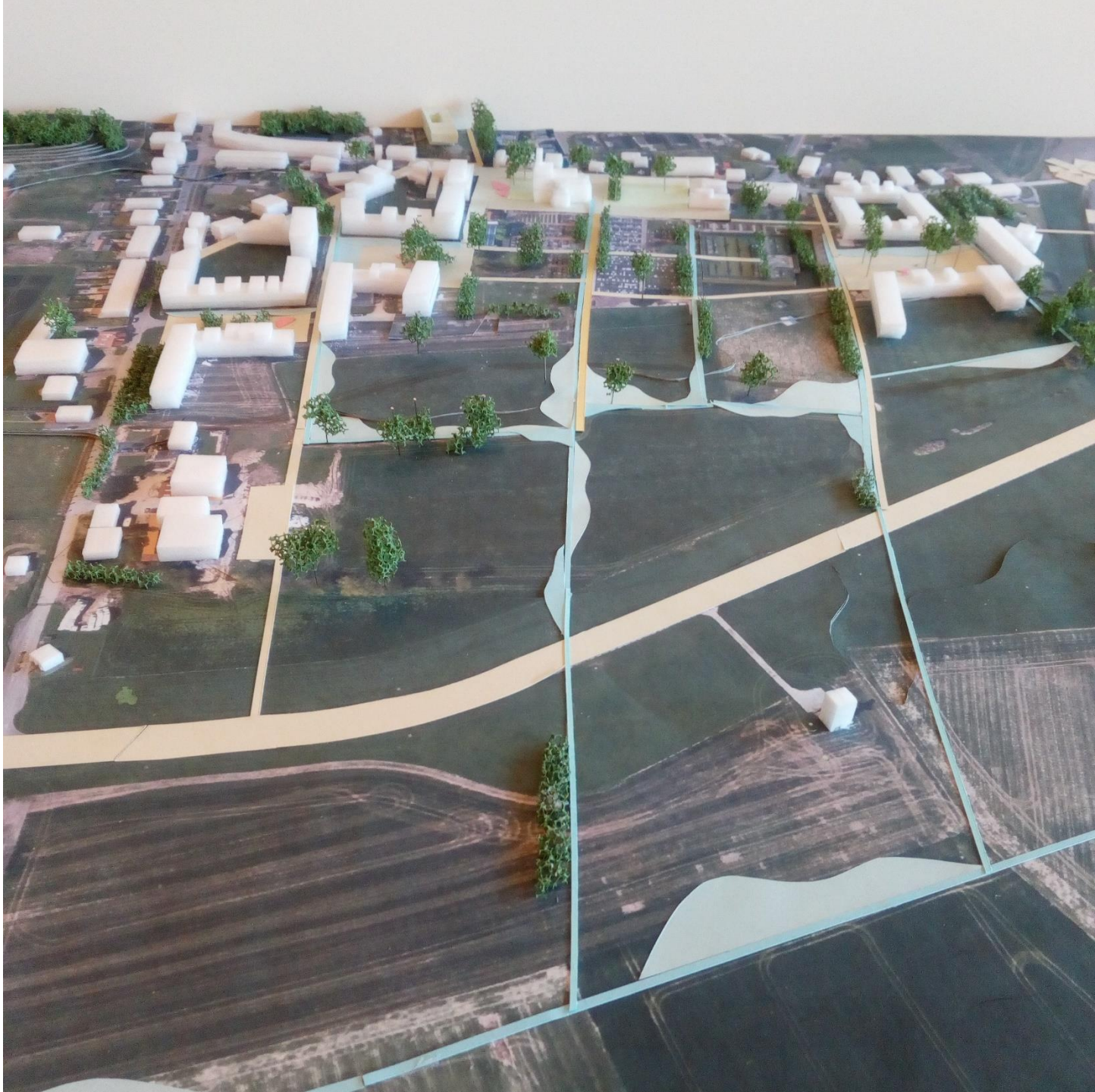














POLDERLANDSCHAP

B
U
R

denc studio!

studio
BASTA

west-vlaanderen
de getreven provincie





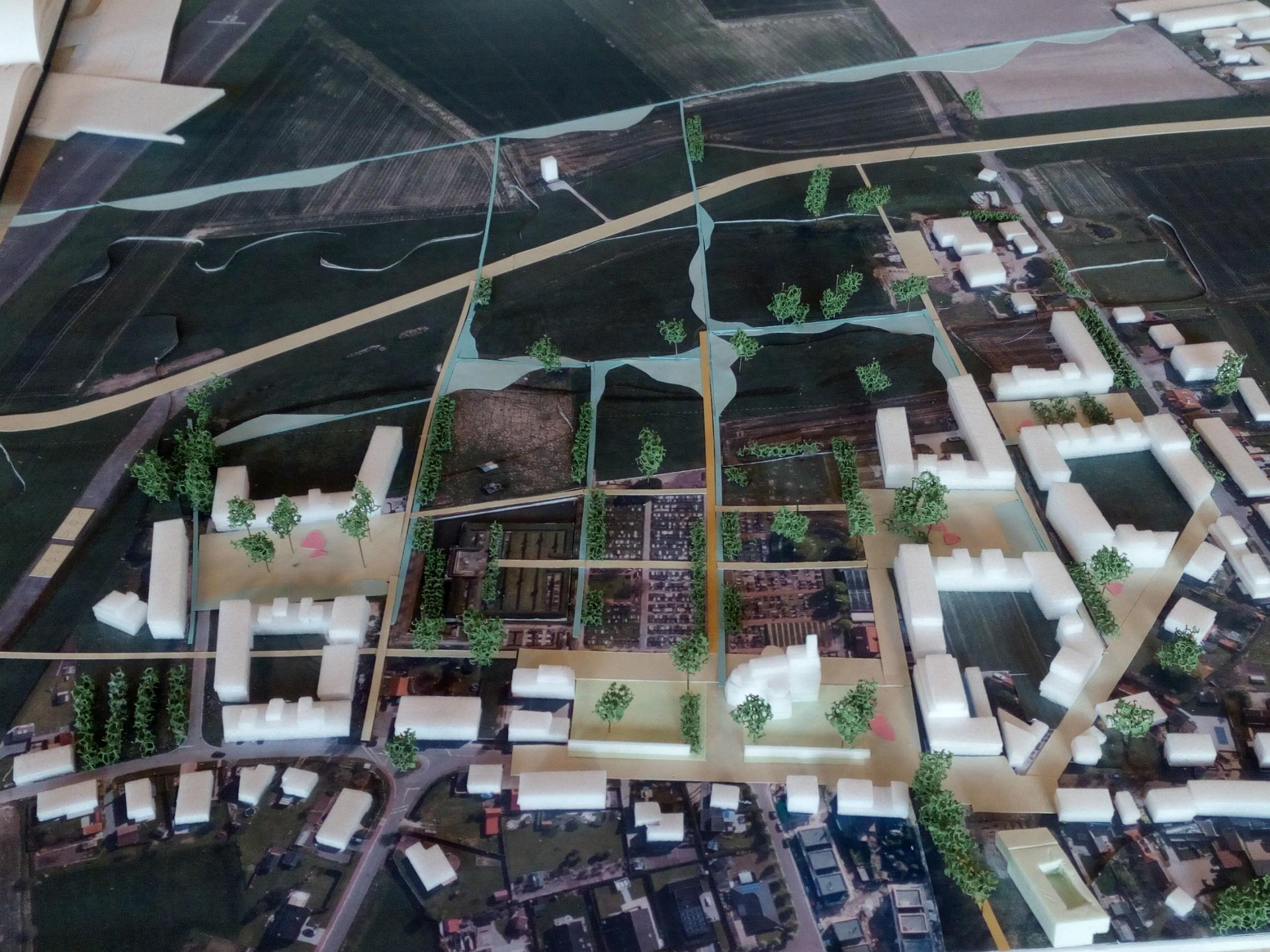
BUR

denc studio!

studio
BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie





PLEIN + PARK + POLDERLANDSCHAP
=
IDENTITEIT

RAAMWERK



MASTERPLAN WERVE HOEF, WIJNEGEM, ©DENCI-STUDIO

B
U
R

denci studio!

studio
BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie





MASTERPLAN WERVE HOEF, WIJNEGEM, ©DENCI-STUDIO

BUR

denci studio!

studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie





MASTERPLAN WERVE HOEF, WIJNEGEM, ©DENC!-STUDIO

B
U
R

denc! studio!

studio
BASTA

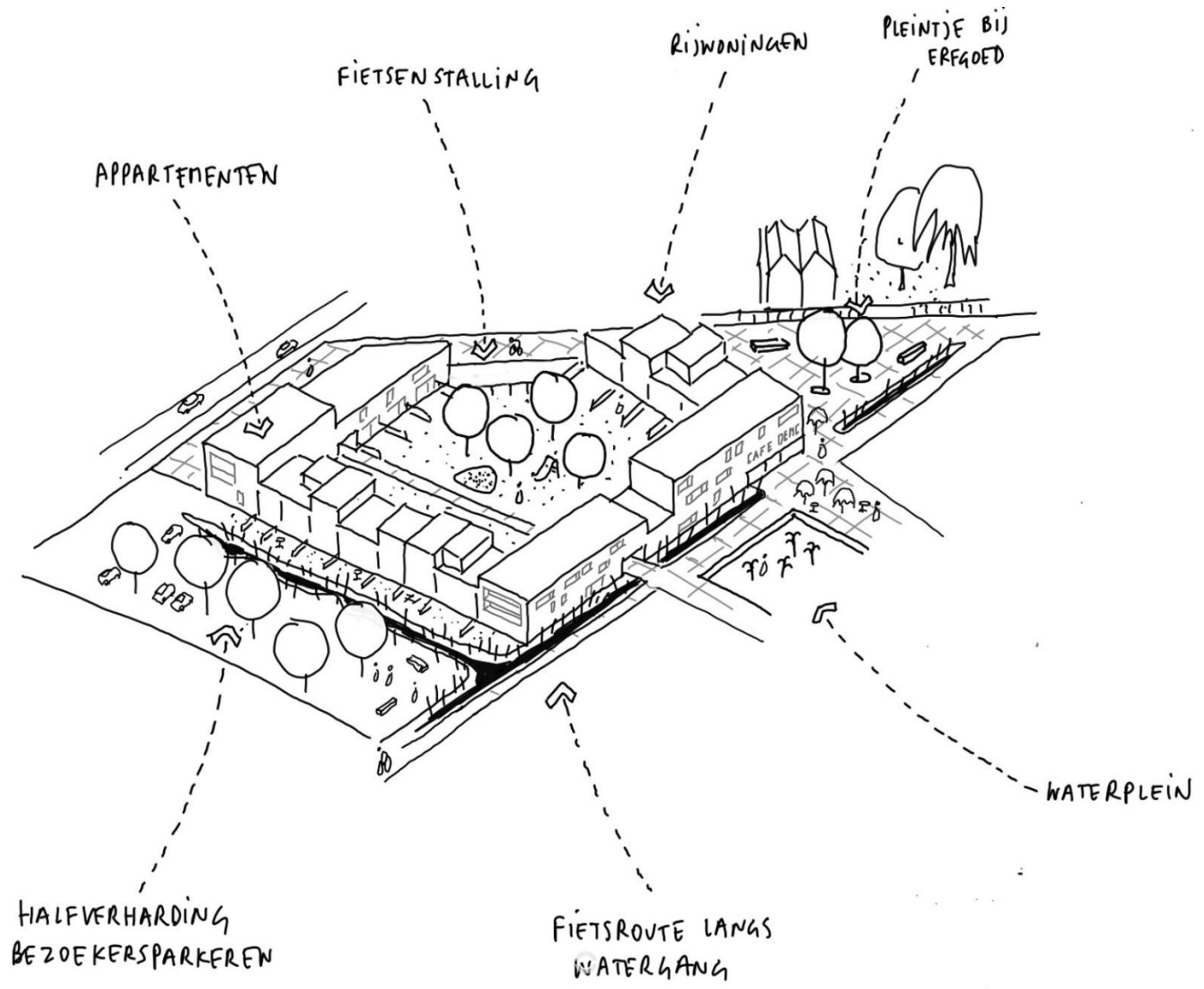
west-vlaanderen
de gedreven provincie





WONEN IN DE DORPSKERN







CLEMENTWIJK VELD 18, SINT-NIKLAAS, ©DENCI-STUDIO

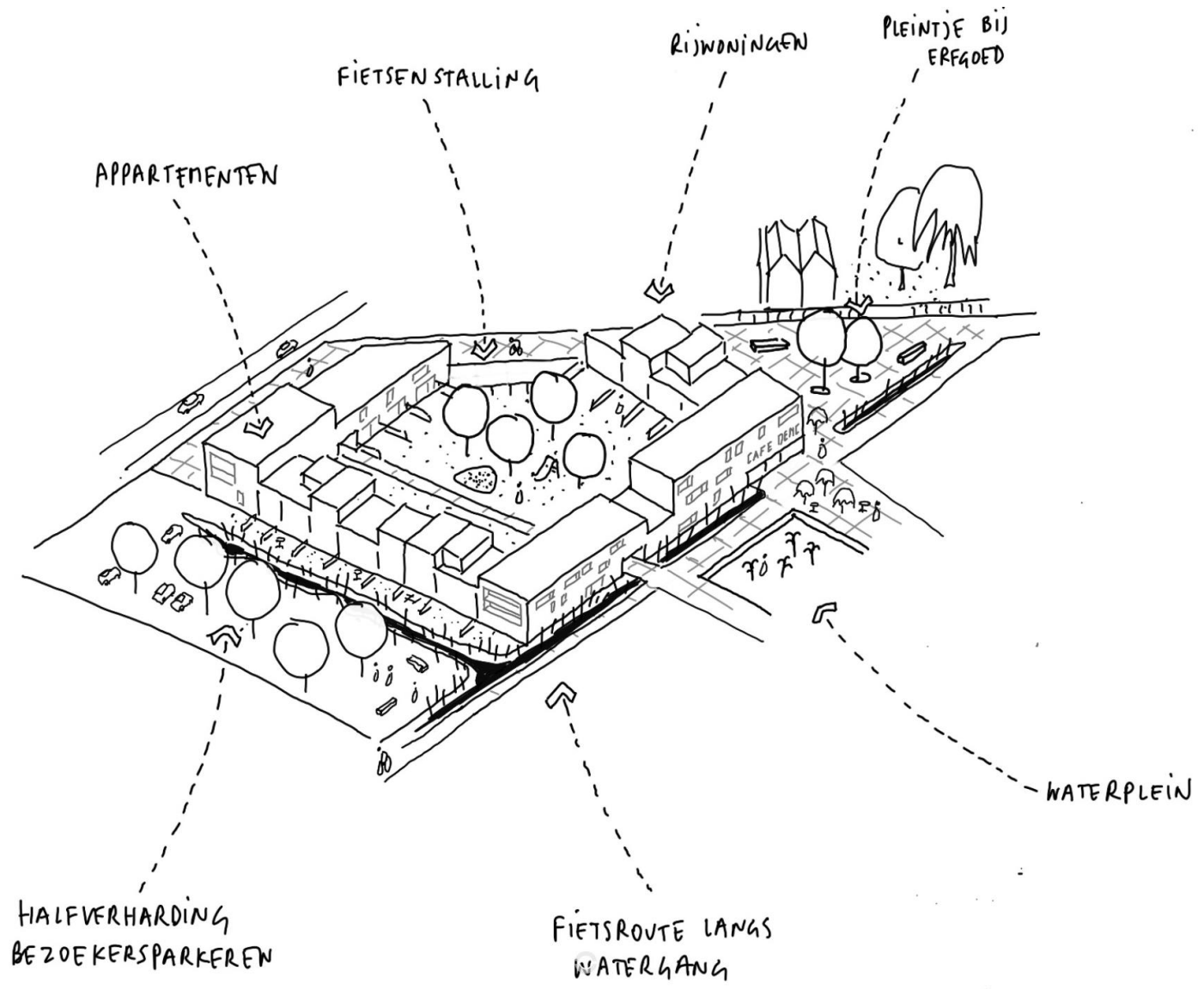
B
U
R

denci studio!

studio
BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie







MASTERPLAN SAFFROU, OUDENAARDE, ©DENC!-STUDIO

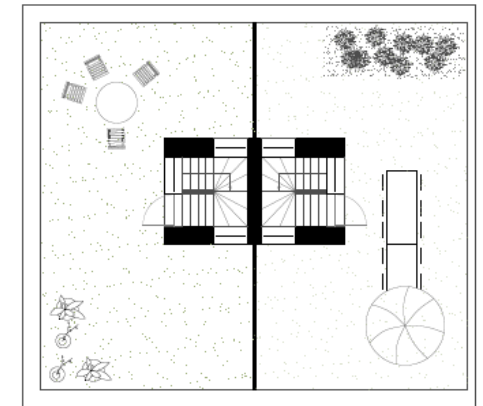
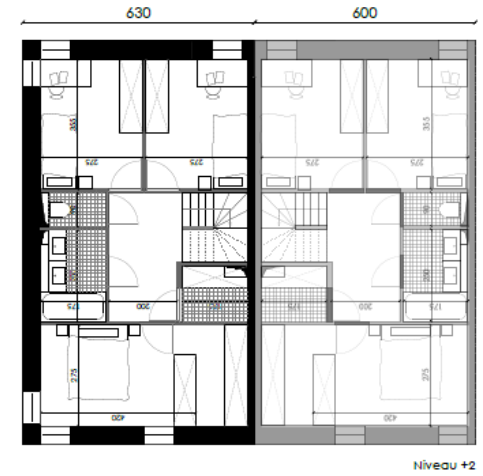
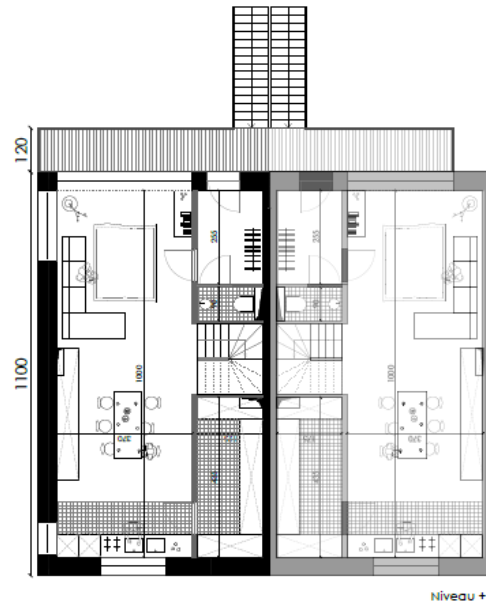
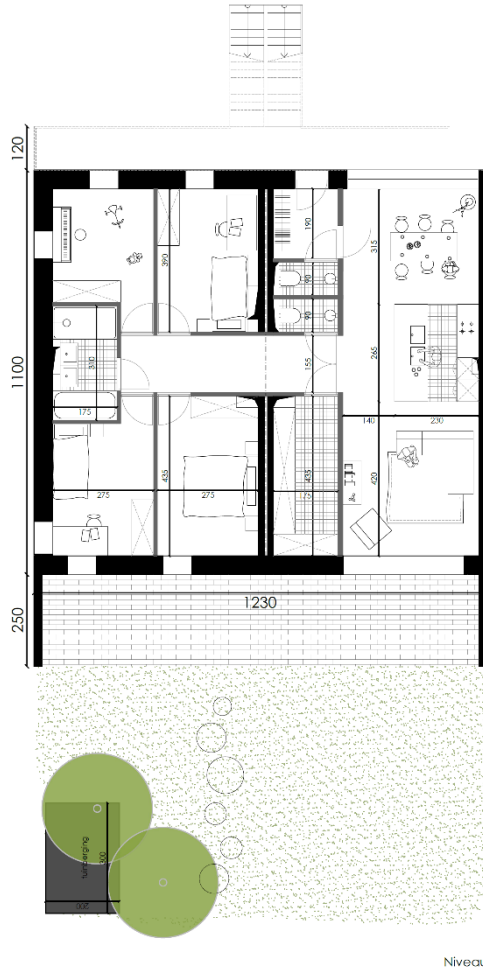
B
U
R

denc studio!

studio
BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie





MEIBOOM, ARSENAAL, ©DENCI-STUDIO, ©DENCI-STUDIO



MEIBOOM, ARSENAAL, ©DENCI-STUDIO, ©DENCI-STUDIO



MEIBOOM, ARSENAAL, ©DENCI-STUDIO, ©DENCI-STUDIO

B
U
R

denci studio!

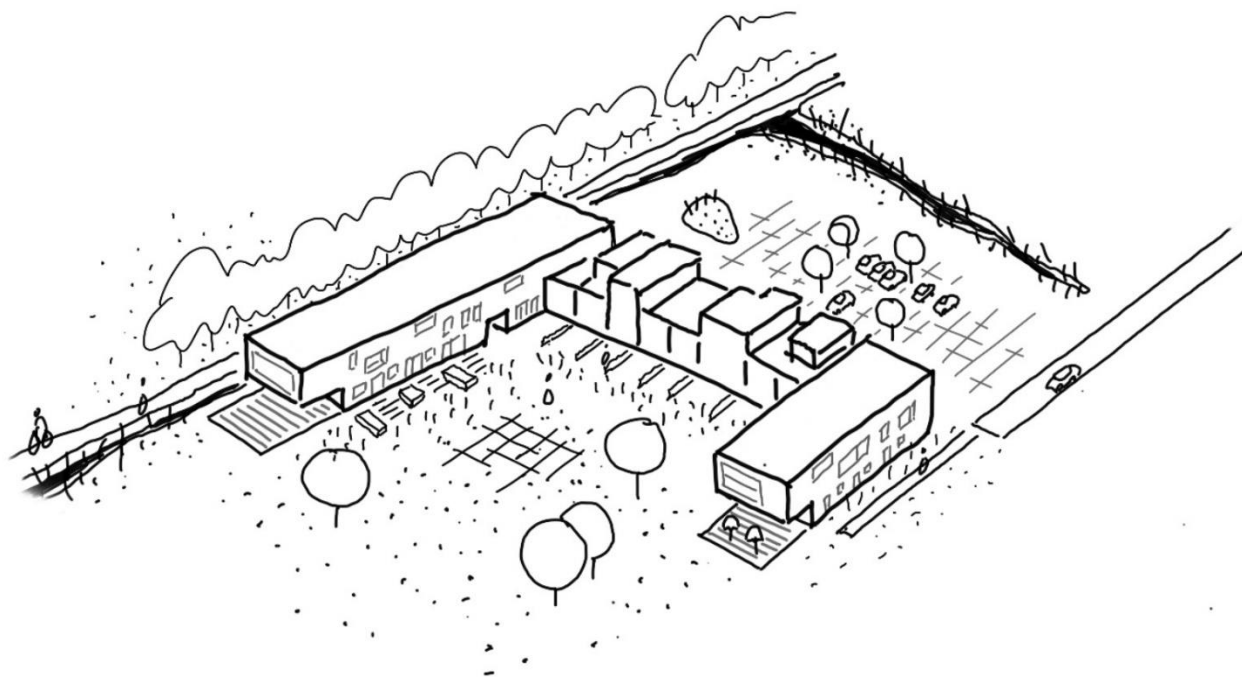
studio
BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie



WONEN AAN DE POLDER







COHOUSING PROJECT GECCO (GENTBRUGGE COHOUSING), GENTBRUGGE, ©DENCI-STUDIO



COHOUSING WAASLAND, SINT-NIKLAAS, ©DENCI-STUDIO

B
U
R

denci studio!

studio
BASTA

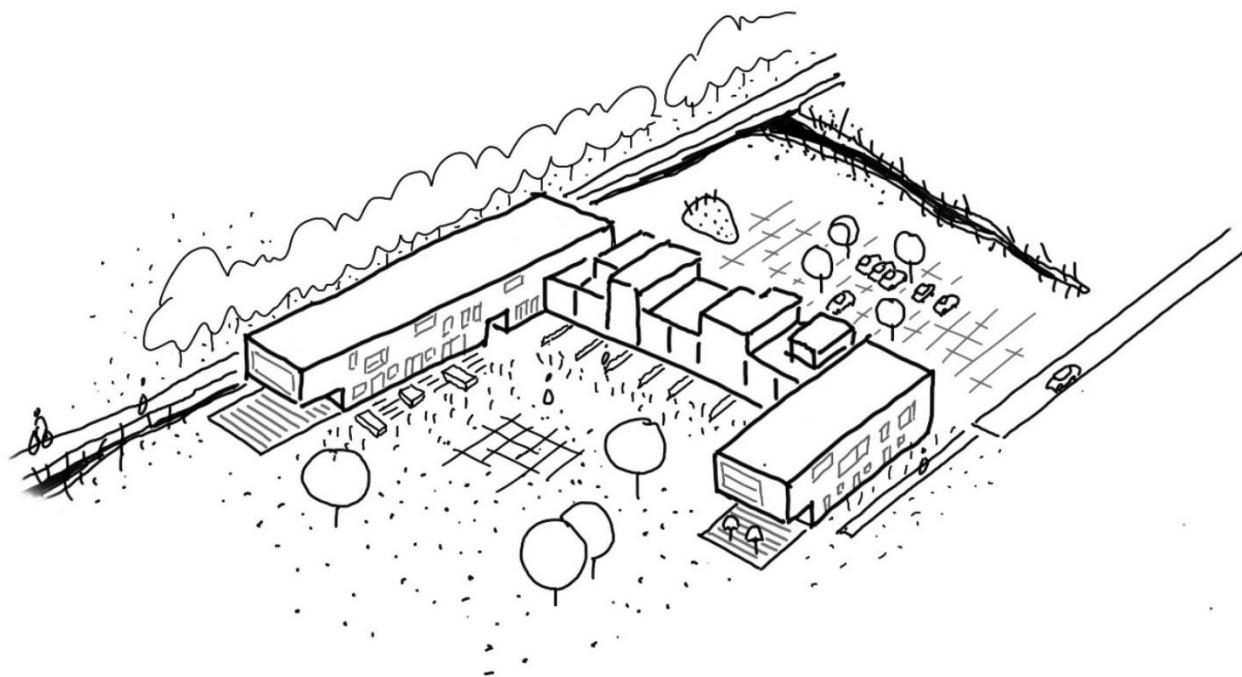
west-vlaanderen
de gedreven provincie





COHOUSING WAASLAND, SINT-NIKLAAS, ©DENCI-STUDIO





B
U
R

denc studio!

studio
BASTA

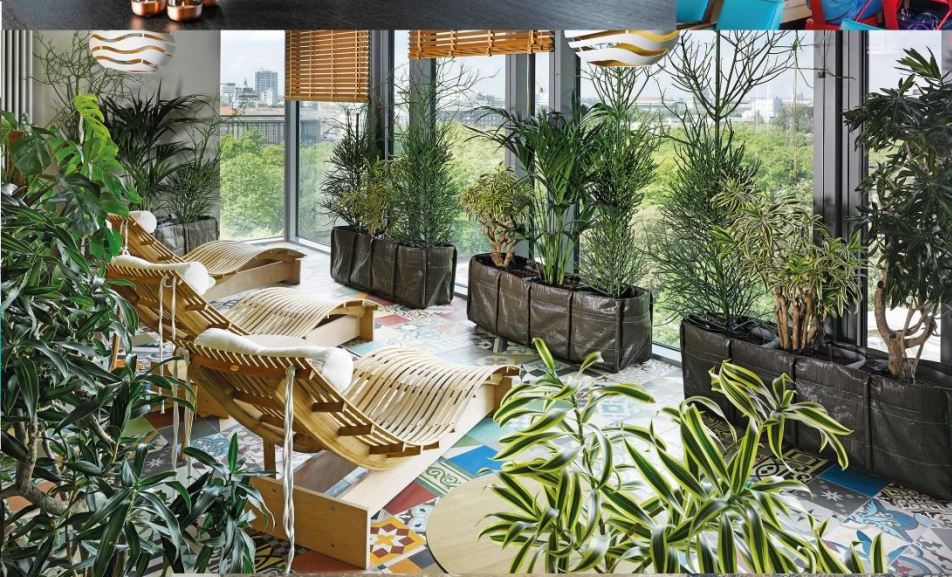
west-vlaanderen
de gedreven provincie



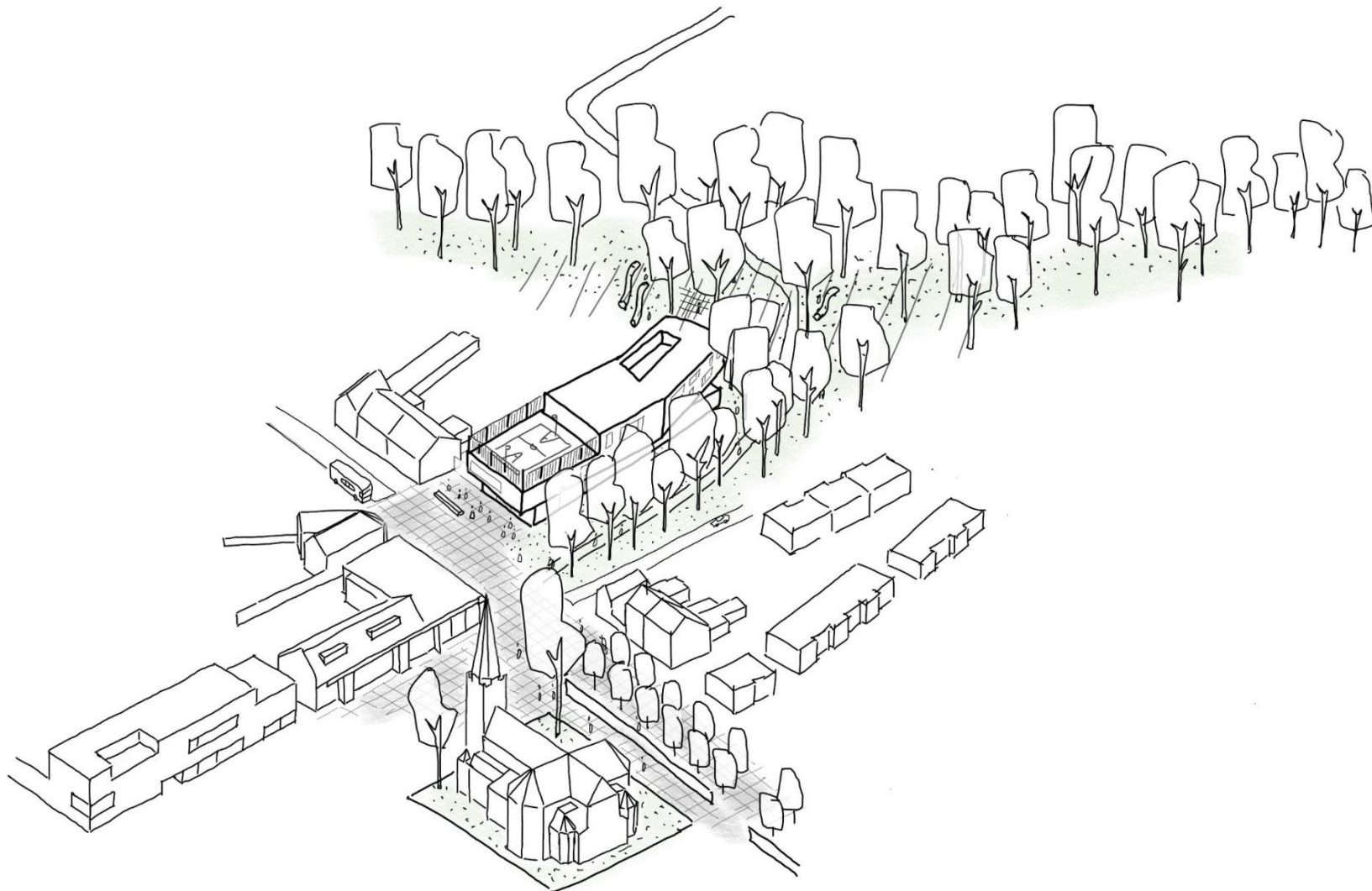


COHOUSING PROJECT GECCO (GENTBRUGGE COHOUSING), GENTBRUGGE, ©DENCI-STUDIO

BUURTONDERSTEUNENDE FUNCTIES







BU
UR

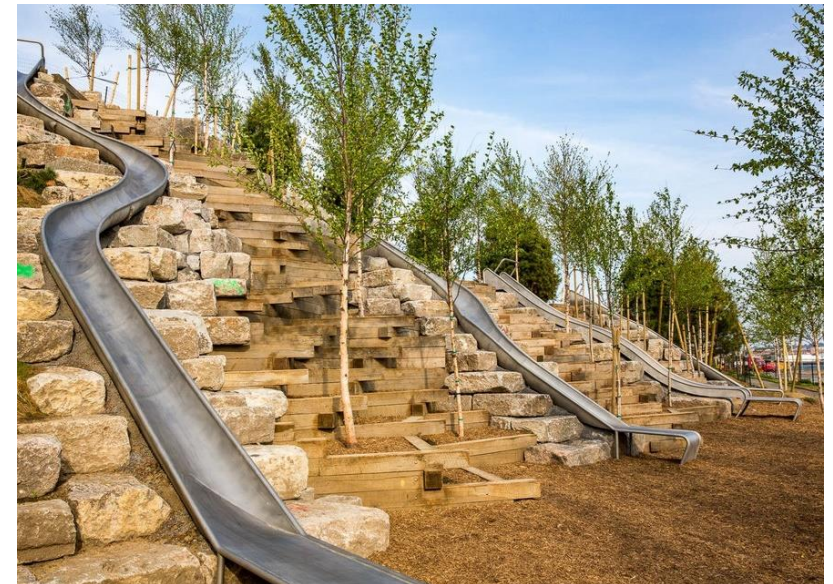
denc studio!

studio
BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie









BEHOUD



SCHAAL





MASTERPLAN CATHARINA, STABROEK, ©DENCI-STUDIO

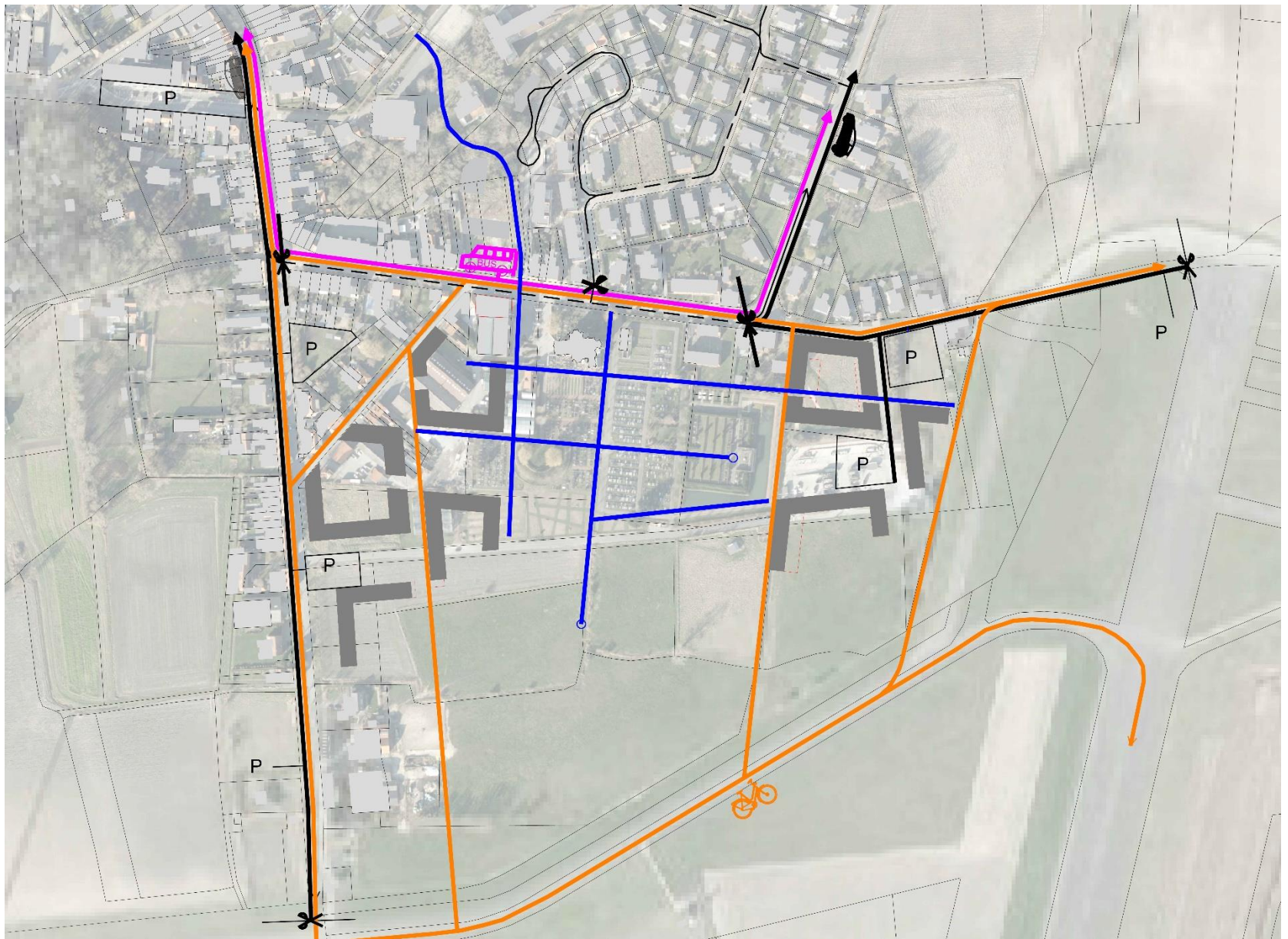


ACACIAPARK, GENT





MOBILITEIT







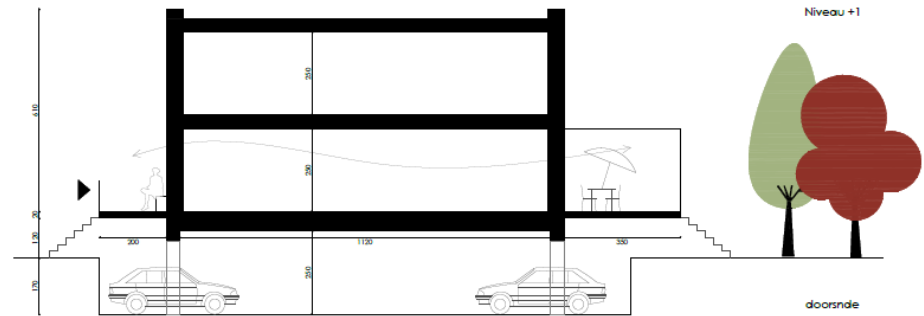
Profiel boomgaardparking



MASTERPLAN WERVE HOEF, WIJNEGEM, ©DENC!-STUDIO



MEIBOOM, ARSENAAL, ©DENC!-STUDIO, ©DENC!-STUDIO



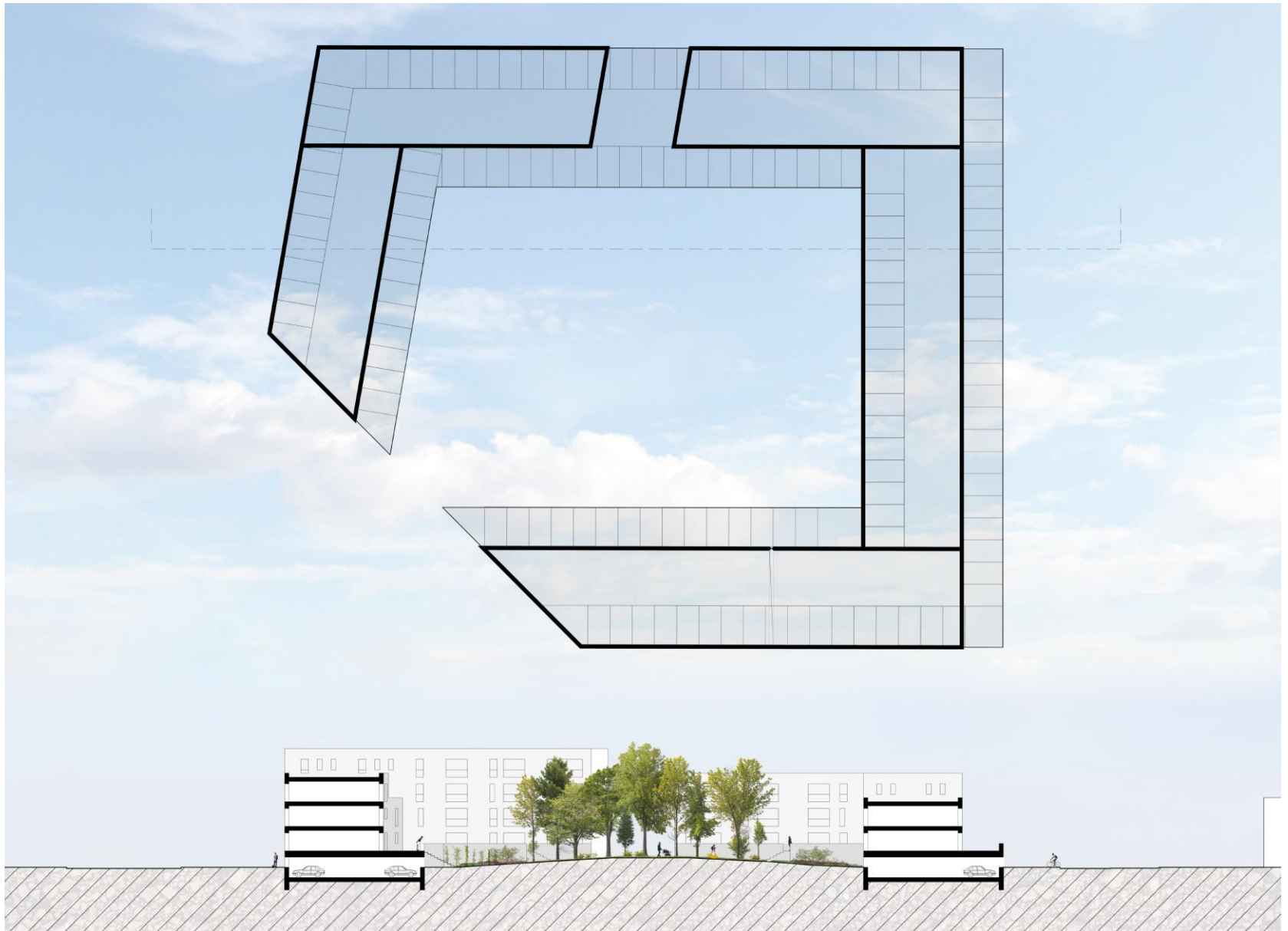
BUR

denc studio!

studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie





B
U
R

denc studio!

studio
BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie





FASERING



FASE I
2019
Aanleg werfweg
Aanleg buurtweg
Grondwerken park



FASE II
2019
Aanleg velden
Schuur?



FASE III
2020
Planten Bomen
Aanleg park
Voorlopige invulling



FASE IV
2020 - 2022
Woonstempel 1
Gracht en vijver
Centrumplek



FASE V
2022 - 2024
Woonstempel 2
Woonstempel 3
Parking



FASE VI
2024 - 2026
Woonstempel 4
Gracht en vijver



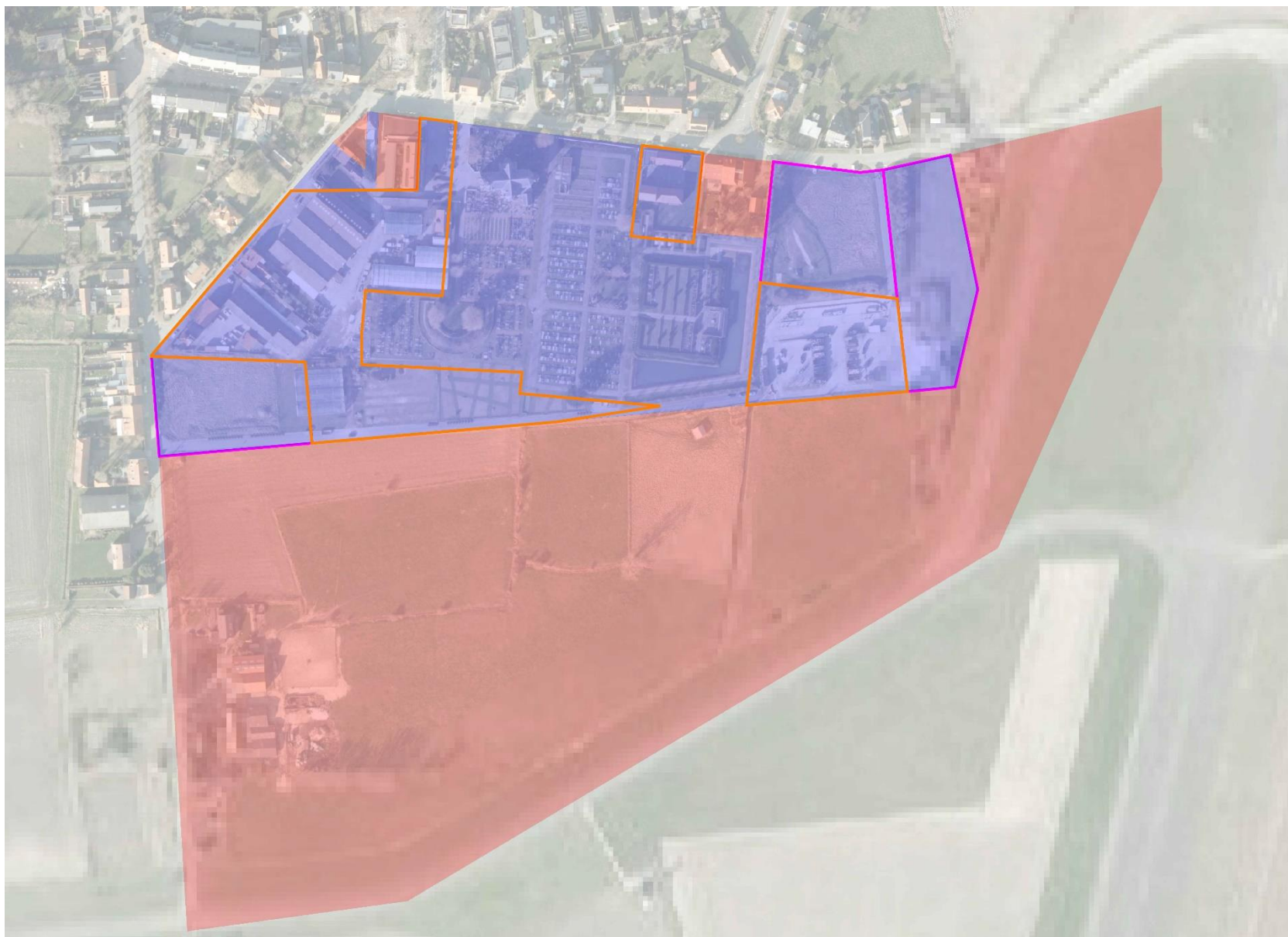
FASE VII
2026 - 2028
Woonstempel 5
Woonstempel 6
Weg
Vijver
Noordelijke parking



FASE VIII
2030
Woonstempel 7
Boomgaard



FASERING MASTERPLAN WERVE HOFF, WIJNEGEM, ©DENCI-STUDIO



B
U
R

denc studio!

studio
BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie



IDENTITEIT





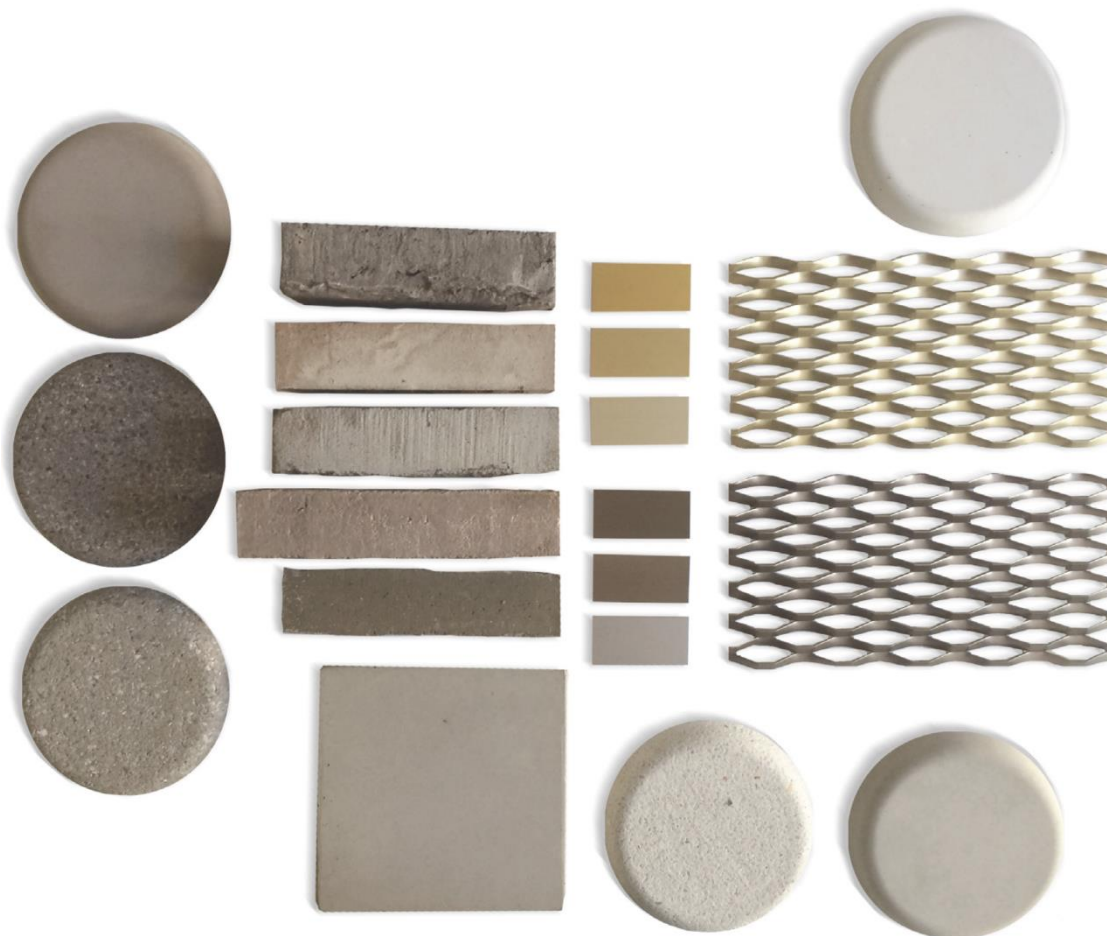
BU
UR

denc studio!

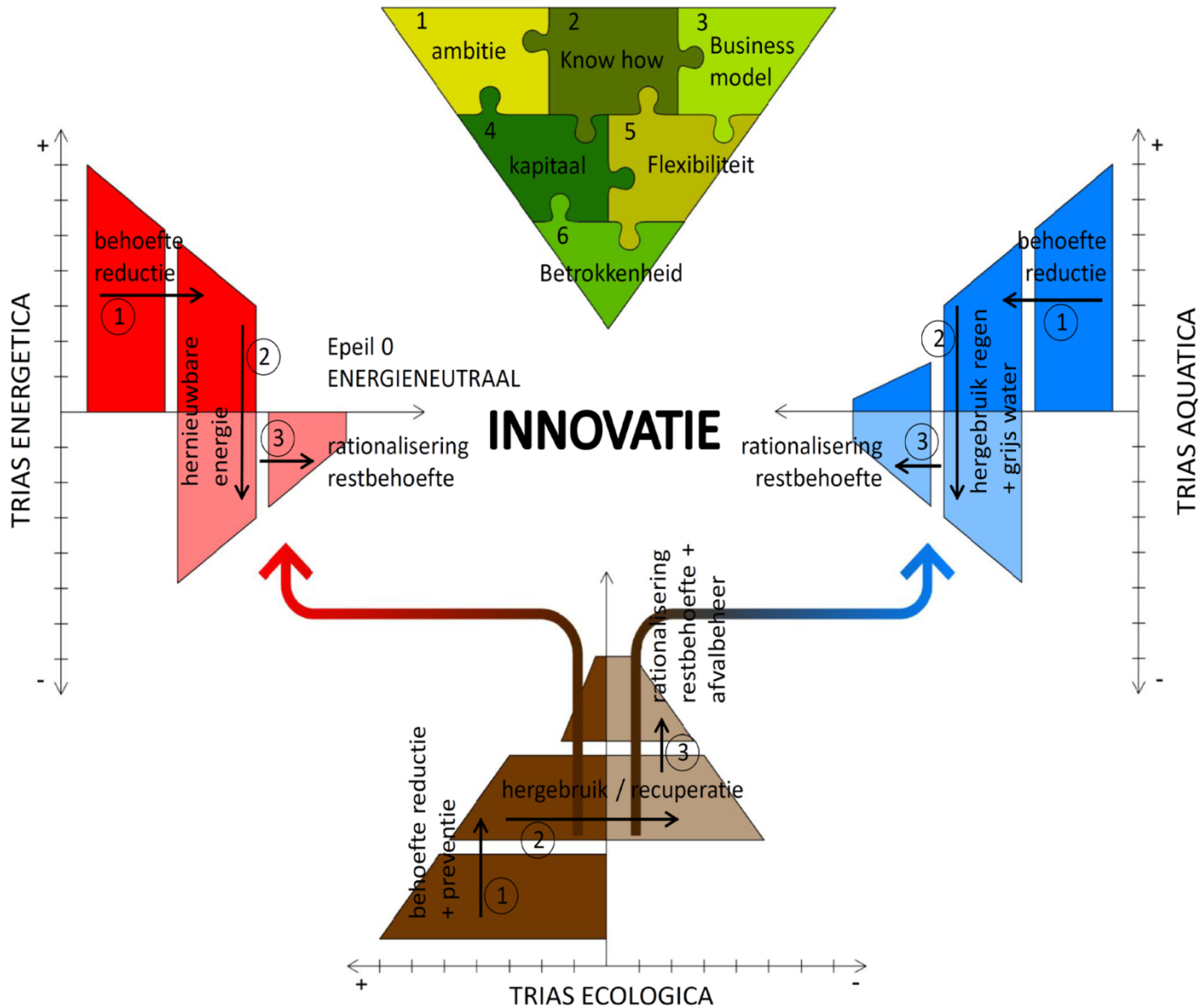
studio
BASTA



opbouw repetitie symmetrie ingang asym. repetitie symmetrie ingang sym. verspringsing symmetrie ingang asym. verspringsing verschuiving ingang asym.		materiaal geelgrijze baksteen lichtgrijze baksteen lichtbruine baksteen licht aardgrijs baksteen		metselverbanden halfsteens verband kop-strek verband kruis verband		articulatie & reliëf ver. & hor. stroken ver. stroken hor. stroken twee richtingen metselwerk glad					
tweeteljijs gevel glasgevel		vorm ingang onderscheidend in vorm en schaal gelijk andere openingen luifel onderscheidend in schaal		gevelbeëindiging gekarteld betonnen kroonlijst borstwering baksteen verdieping kroon		materiaal teruggesprongen verdieping zoals rest antraciet		materiaal plint zoals rest		plinthoogte over een laag over twee lagen	
gebouwschijnende wanden ritmiek openingen blind doorgezet dichte gevel baksteen		gevelopeningen rechth. vert. rechth. hor. boog verdieping hoog kamer vullend over twee lagen						positie in gevel in lijn gevelvlak verdiept		raam accenten linteel dorpel geen	
raamopdelingen enkel bovenlicht onderlicht hor. opdeling breed vast dubbel kruis met ondverdeling deels blind met paneel blind raam				kleur raamkaders & borstweringen lichtbrons geanod. goud geanod. midden brons geanod. donker brons geanod.		borstweringen glas spijlen vert. spijlen gekruist geperf. staalplaat halfopen baksteen					
buitenuitruimtes uitpandig open uitpandig zijborst. uitpandig halfopen inpandig open inpandig halfopen wintertuin tuintje							dakbehandeling sedumgroen zichtgroen groen met terras moestuין PV-cellen dakterras gemeensch. dakterras terras met bomen				
doorsteek breed taps enkelhoog dubbelhoog		buitentrappen stalen trap		fietsbergingen inpandig vanaf straat inpandig vanaf binnen aan doorsteek inpandig aan doorsteek							



DUURZAAMHEID





1 TOTAALCONCEPT



NIEUWE WOONVORMEN



GEMEENSCHAPSFUNCTIES



LOKALE ECONOMIE



SPORTVERLEDEN



CO2-NEUTRAAL



ENERGIEEFFICIËNTE
ARCHITECTUUR



AUTOVRIJ



OVERSTROMINGSVEILIG



WATER-NEUTRAAL



materiafen en afval :

- "less is more";
- circulariteit (10 P's);
- behoud van gewaardeerde buurtondersteunende functies (horcea, polyvalente ruimte, boerderij, ...);
- herbestemming containerpark (parking, speelvelde, ...);
- maximaal hergebruik van aanwezige bouwmaterialen (recyclage puin/afval als grondoffer /paden, ...);
- maximaal lokaal geproduceerde materialen;
- bewaking van ontwerp tot uitvoering en voorschrijven leuermerken : (BLN,OR, JSC, NIBL, C2C, ...);
- evaluatie duurzaamheid a.d.h.v. LCA methodiek;
- aandacht bij ontwerp voor toegankelijkheid en mogelijkheid voor/nood aan onderhoud van toegepaste materialen en technieken (voorkeur voor low tech oplossingen);
- ruimte voor collectieve afvalinzameling met respect voor maximale loopafstanden.



water :

- herstel van bestaande waterlopen en toevoeging van nieuwe blauwe structuur;
- natuurlijke afvoer van hemelwater via open grachten;
- maximaal gebruik van natuurvriendelijke oevers;
- reductie van het waterverbruik door combinatie van maatregelen op gebouwniveau (zuinigere toestellen) en optimaal hergebruik van regenwater;
- zuivering van grijs water met rietsvelden ontdast bestaande afvoervoorzieningen;
- gezamenlijk grijs water licur mogelijkheid voor hergebruik door boerderij (kuisen materiaal);
- natuurlijke buffervoorzieningen (rijster, vadi, grachten, ...) worden overgedimensioneerd als anticipatie op klimaatverandering en schaalvergroting en als extra buffer voor bevoeiing boerderij.



groen en natuurontwikkeling :

- riervoeging van diverse invulling van de groenruimte;
- maximaal behoud/herstel van de streekeigen naturelementen;
- herbeoeding van het collectief groen voor de nieuwe wijk;
- mogelijke herbestemming boerderij in het projectgebied als CSA of kinderboerderij;
- organiseren van voldoende (natuurlijke) infiltratie- en buffercapaciteit binnen de wijk, mede ter ondersteuning van de landsbouwactiviteiten;
- groenbeheersplan op te maken.



energie :

- reductie netto energiebehoefte door maximaal in te zetten op passieve technieken;
- compacte clustering van gebouwen;
- doordachte inplanting clusters biedt kansen voor energiezuinige woningen (passiefhuizen, zonnec-energie, ...);
- tweezijdige oriëntatie voor alle woonseenheden maakt optimaal gebruik van passieve zonnewinsten mogelijk;
- gemeenschappelijke stookplaats per cluster biedt mogelijkheid voor latere koppeling met een warmtenet.



kwaliteitsbewaking :

- coördinatie, communicatie en participatie;
- pro-actieve participatie om lokale inzichten van alle betrokken actoren te verzamelen en te integreren in de verfijning van het masterplan;
- coherent kwaliteitsplan op basis van input verschillende stakeholders;
- complementair en multidisciplinair team; garant voor integraal ontwerpproces;
- strategie duidelijk in een vroeg stadium;
- educatie toekomstige bewoners ivm duurzaam wonen.



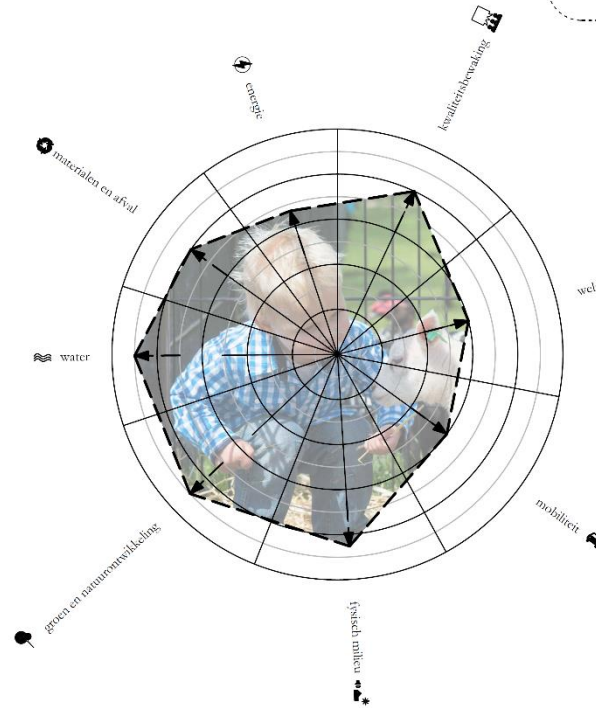
welzijn & welvaart :

- divers woningaanbod;
- levensbestendig wonen gecombineerd met toegankelijk publiek domein;
- opportuniteiten voor alternatieve woonvormen: kangoeroe, zorgwonen, ateliervoningen, ...;
- flexibiliteit;
- ruimte voor buurtondersteunende functies (huurwinkel, horcea, polyvalente ruimte, kinderboerderij, schoolje, ...);
- collectieve voorzieningen;
- kansen voor economische activiteiten;
- kindvriendelijkheid;
- speelvoorzieningen voor diverse leeftijdsgroepen;
- kansen voor betaalbaar wonen (crifpuur, CLT, ESCO, ...).



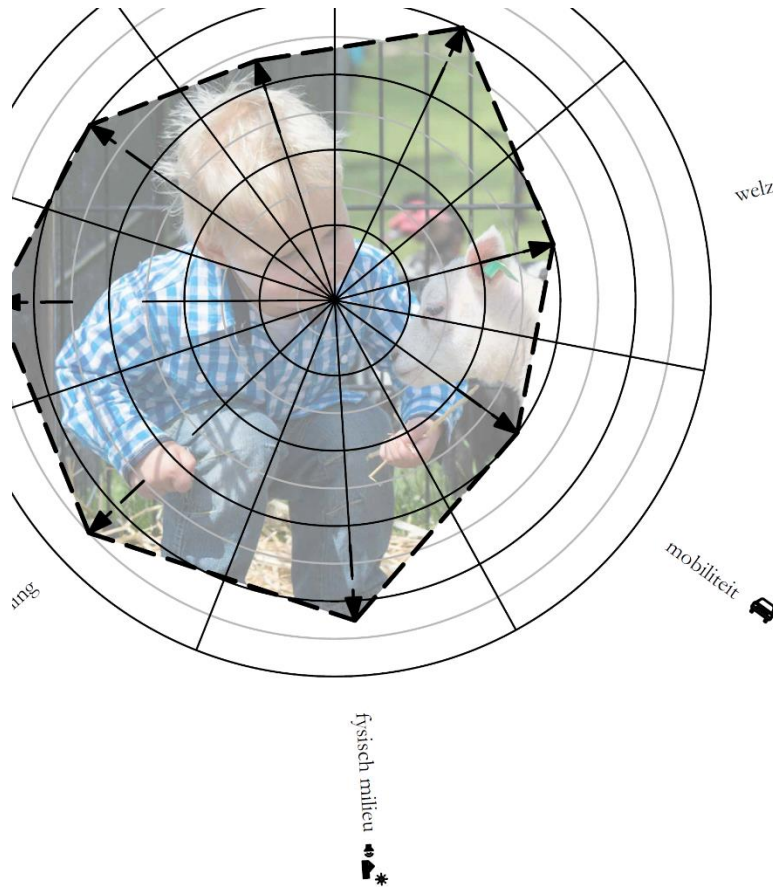
mobilititeit :


- speelt in op bestaande toestand door inventarisatie van bestaande voorzieningen;
- toepassing van STOP-principe (Stappers, Trappers, Openbaar vervoer, Privé, gemeentiseerd vervoer);
- lichtere circulaire aangevald met bewegingsregio en korten;
- netwerk van wandelpaden nodigt uit om zich te voet te verplaatsen;
- interne fietsroutes linken woonwijk aan fiets o strada;
- conflicten tussen verkeersstromen worden zoveel mogelijk vermeden;
- generente fietsenstalling per woonblok/strempel met ruimte voor bakfietsen, (oplaadpunten voor) elektrische fietsen, ...;
- kansen voor openbaar vervoer;
- clusterparkings aan de rand;
- mobipuur;
- afleverpunten;
- kansen voor thuiswerk, telewerken, ...;
- kansen voor deelwagens, deel fietsen.



fysisch milieu :

- herperking hitte-eiland effect door gebruik van materialen met voldoende hoge SRI en toevoeging van een blauw-groen netwerk;
- maximale score van daglicht en zonnewinsten door een doordichte positionering van bouwvolumes;
- minimalisering van lichtvervuiling;
- groen wordt identiteitsdrager en aantrekkingspool.



welzijn en welvaart  

- flexibiliteit;
- ruimte voor buurtondersteunende functies (buurtwinkel, horeca, polyvalente ruimte, kinderboerderij, schooltje, ...);
- collectieve voorzieningen;
- kansen voor economische activiteiten;
- kindvriendelijkheid;
- speelvoorzieningen voor diverse leeftijdsgroepen;
- kansen voor betaalbaar wonen (erfpacht, CLT, ESCO, ...).



mobilititeit :

- speelt in op bestaande toestand door inventarisatie van bestaande voorzieningen;
- toepassing van STOP-principe (Stappers, Trappers, Openbaar vervoer, Privé gemotoriseerd vervoer);
- heldere circulatie aangevuld met bewegwijzering en kaarten;
- netwerk van wandelpaden nodigt uit om zich te voet te verplaatsen;
- interne fietsroutes linken woonwijk aan fiets-o-strade;
- conflicten tussen verkeersstromen worden zoveel mogelijk vermeden;
- genereuze fietsenstalling per woonblok/stempel met ruimte voor bakfietsen, (oplaadpunten voor) elektrische fietsen, ... ;
- kansen voor openbaar vervoer;
- clusterparkings aan de rand;
- mobipunt;
- afleverpunten;
- kansen voor thuiswerk, telewerken, ... ;
- kansen voor deelwagens, deelfietsen.



fysisch milieu :

- beperking hitte-eiland effect door gebruik van materialen met voldoende hoge SRI en toevoeging van een blauw-groen netwerk;
- maximaliseren van daglicht en zonnewinsten door een doordachte positionering van bouwvolumes;
- minimalisering van lichtvervuiling;
- groen wordt identiteitsdrager en aantrekkingspool.

