WONEN TUSSEN KERK EN POLDER

ONTWERPWEEK OMGEVING SINT-PIETERSKERK
29.11.2019

B U
U R

denc studio !

studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie

INLEIDING

sportpark
Sint-Pieterskerk
2 ONTWERPWEKEN
2 PLANGEBIEDEN

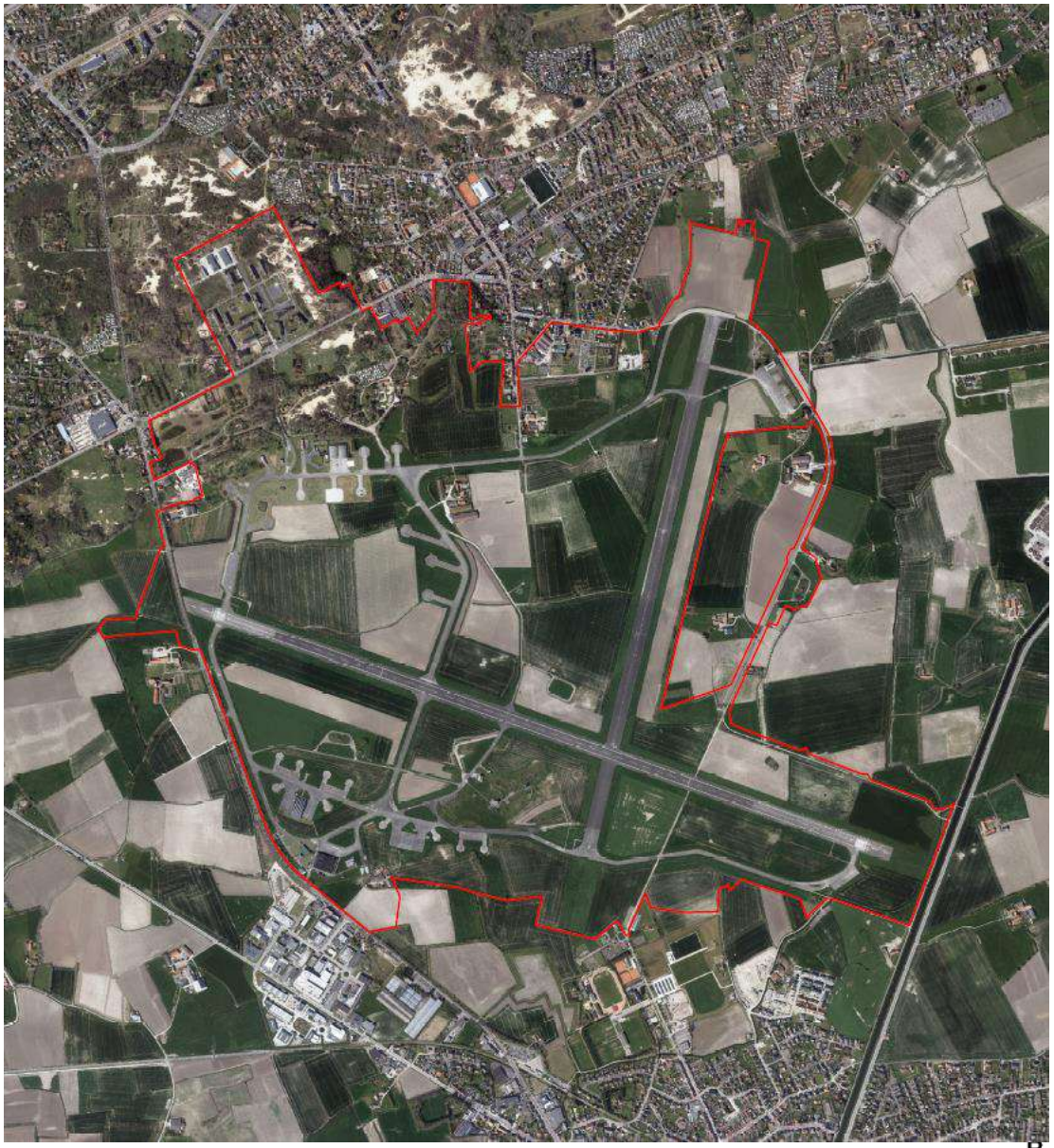
AANLEIDING:

reconversie Militaire basis Koksijde

verdere uitwerking van de woonontwikkeling

HISTORIEK PROJECT

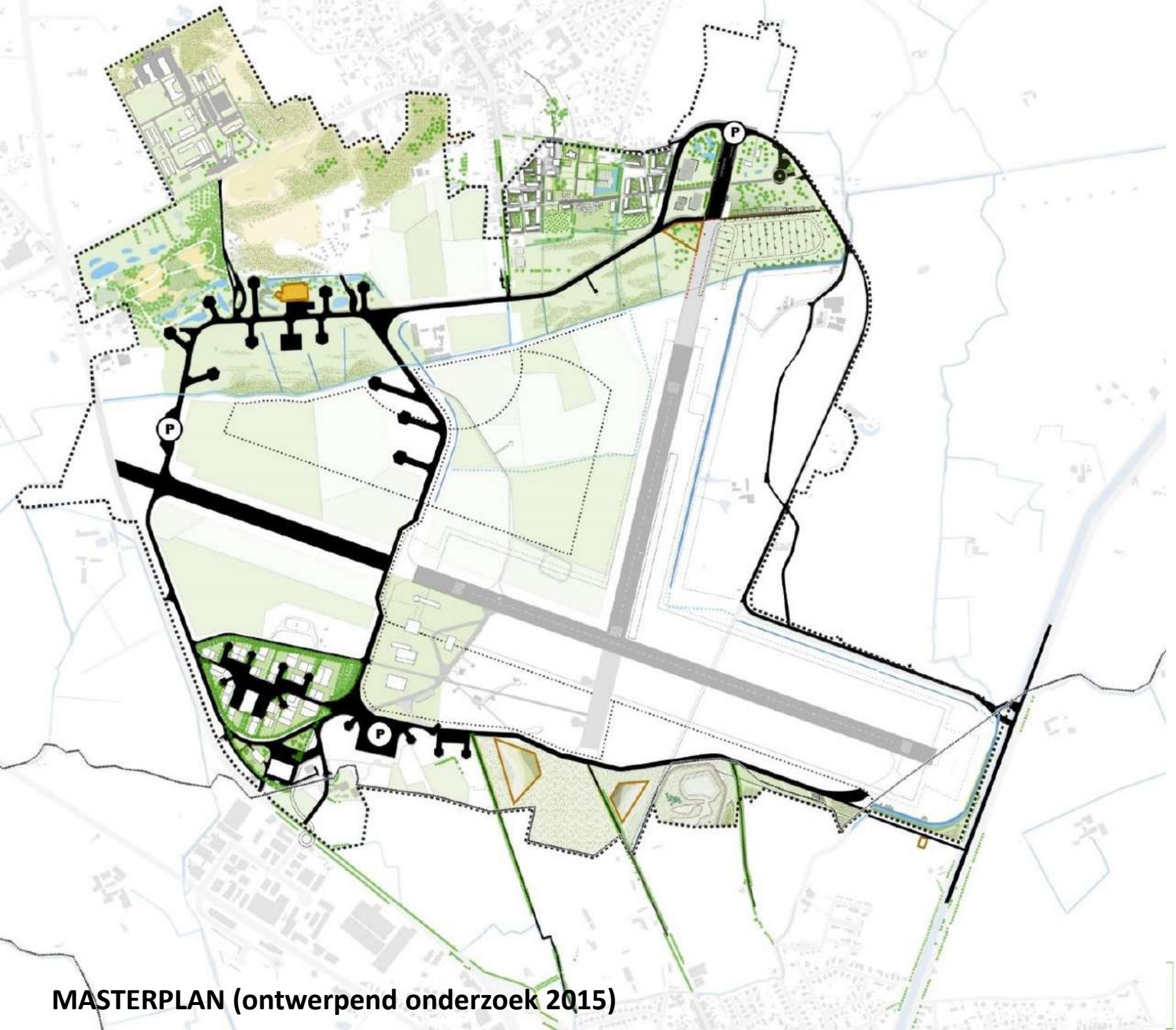
RECONVERSIE MILITAIRE BASIS KOKSIJDE



totaalvisie voor volledig plangebied:

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

BUUR



MASTERPLAN (ontwerpend onderzoek 2015)

west-vlaanderen
de gedreven provincie

MASTERPLAN (ontwerpend onderzoek 2015)

BUUR dencstudio! studio BASTA west-vlaanderen de gedreven provincie

AANDACHTSPUNTEN BEVRAGING

INPUT GESPREKSTAFELS 3 OKTOBER 2019
OMGEVING SINT-PIETERSKERK

BUUR denc studio! studio BASTA west-vlaanderen de gedreven provincie

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

GESPREKSTAFELS

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

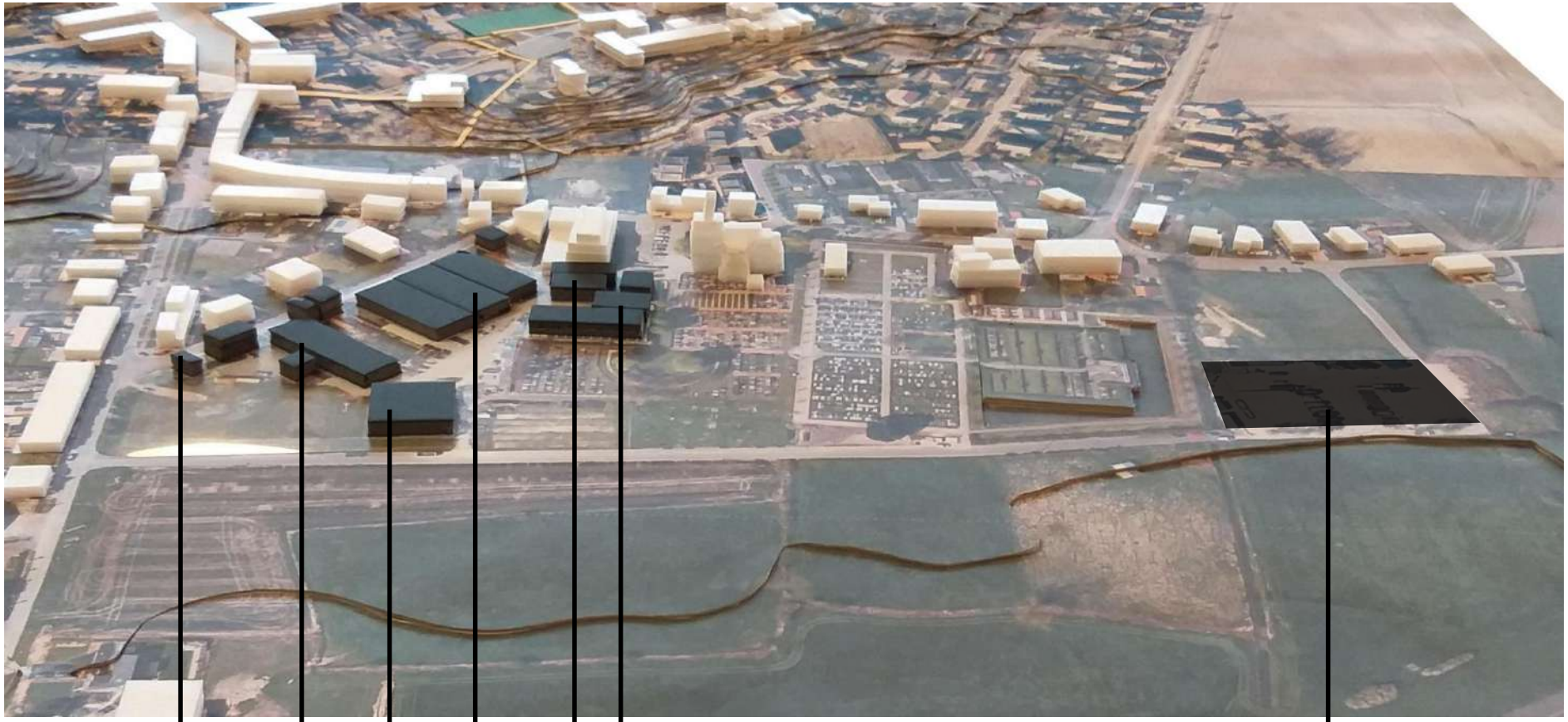
TROEVEN

UITGEZONDERD
CEREMONIEWAGEN

1:2 000
Meter
0
25
50
100
west-vlaanderen

30c

DE WELKOM


gemeentelijke werkplaatsen en groendienst
containerpark
droogtoren brandweer

BUUR dencstudio! studio BASTA west-vlaanderen de gedreven provincie

AMBITIES

BUUR

denc studio!

studio BASTA

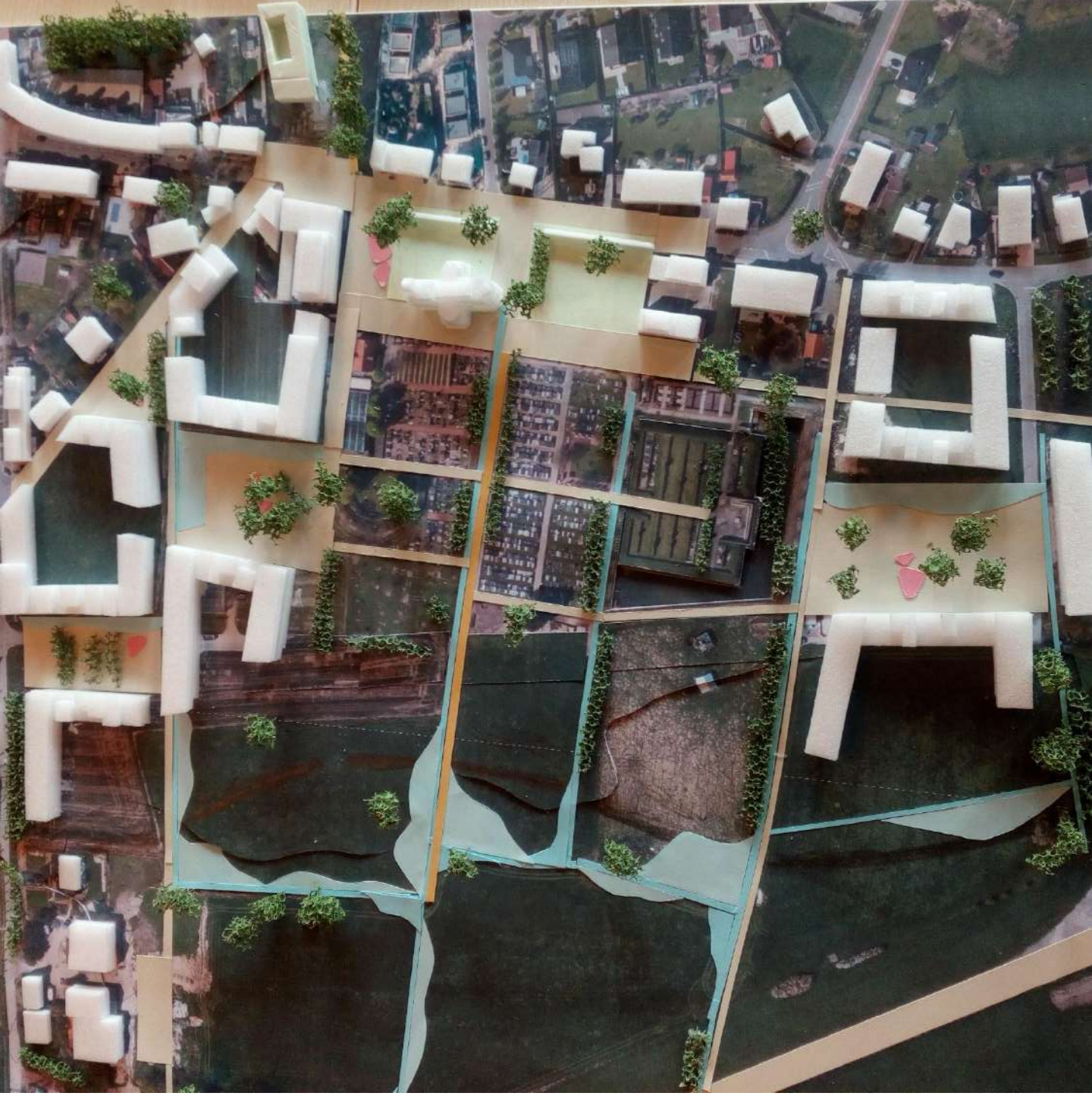
west-vlaanderen
de gedreven provincie

OP ZOEK NAAR IDENTITEIT ?

PLEIN – PARK – POLDERLANDSCHAP

PLEIN

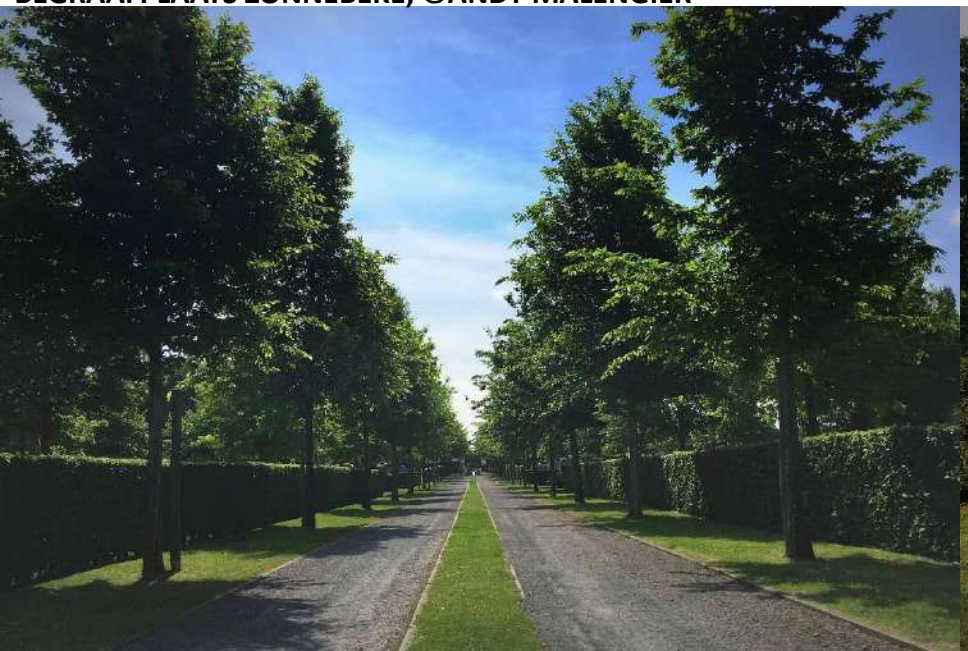
OOSTNIE



PARK

BEGRAAFPLAATS WERVIK, ©ANDY MALENGIER

BEGRAAFPLAATS ZONNEBEKE, ©ANDY MALENGIER



BEGRAAFPLAATS ZONNEBEKE, ©ANDY MALENGIER

BEGRAAFPLAATS ZONNEBEKE, ©ANDY MALENGIER

AIRE DE LA BAIE D

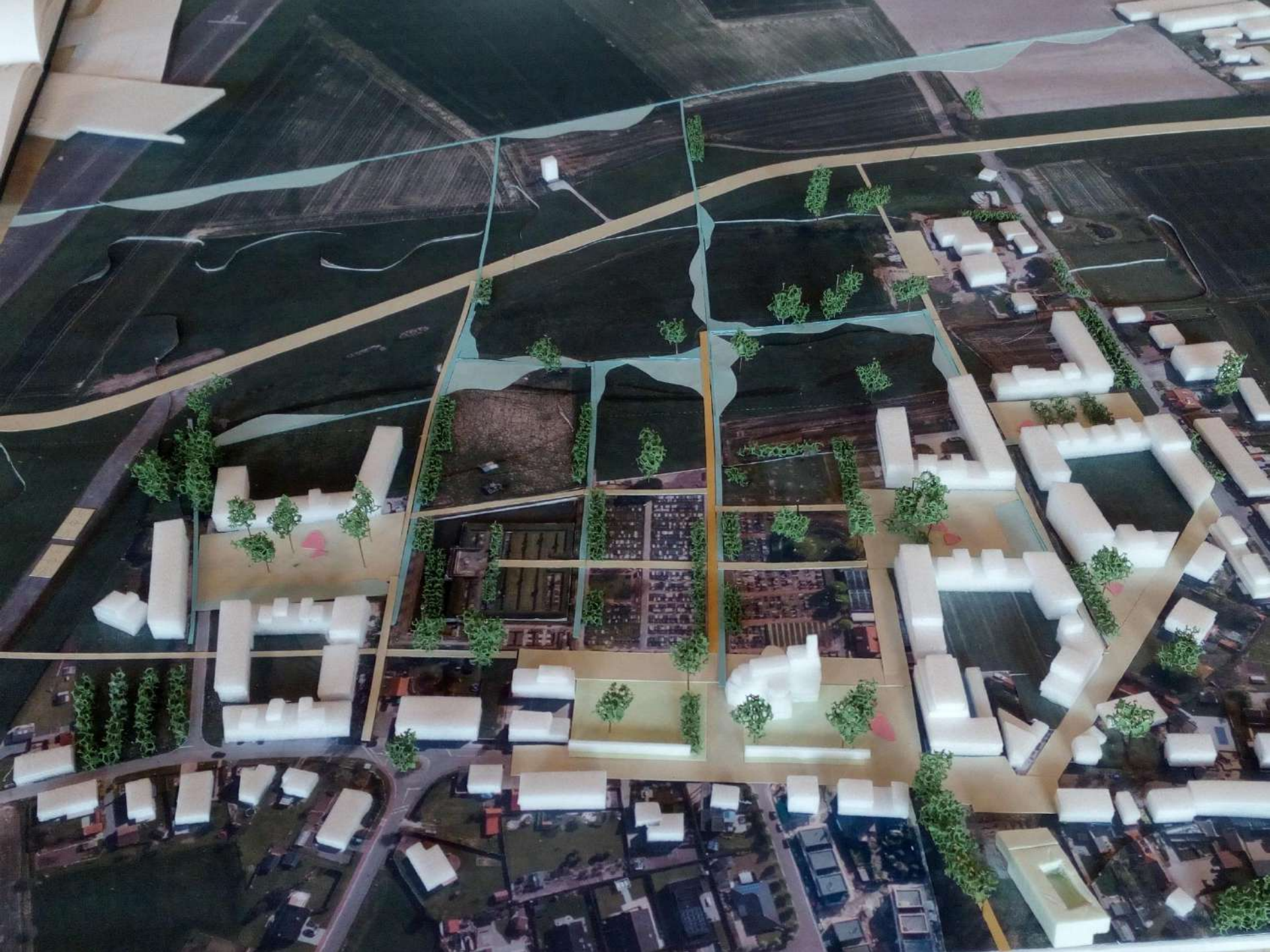
POLDERLANDSCHAP

BUUR

denc studio!

studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie



PLEIN + PARK + POLDERLANDSCHAP

=

IDENTITEIT

RAAMWERK

MASTERPLAN WERVE HOEF, WIJNEGEM, ©DENC!-STUDIO

MASTERPLAN WERVE HOEF, WIJNEGEM, ©DENC!-STUDIO

MASTERPLAN WERVE HOEF, WIJNEGEM, ©DENC!-STUDIO

BUUR denc studio! studio BASTA west-vlaanderen de gedreven provincie

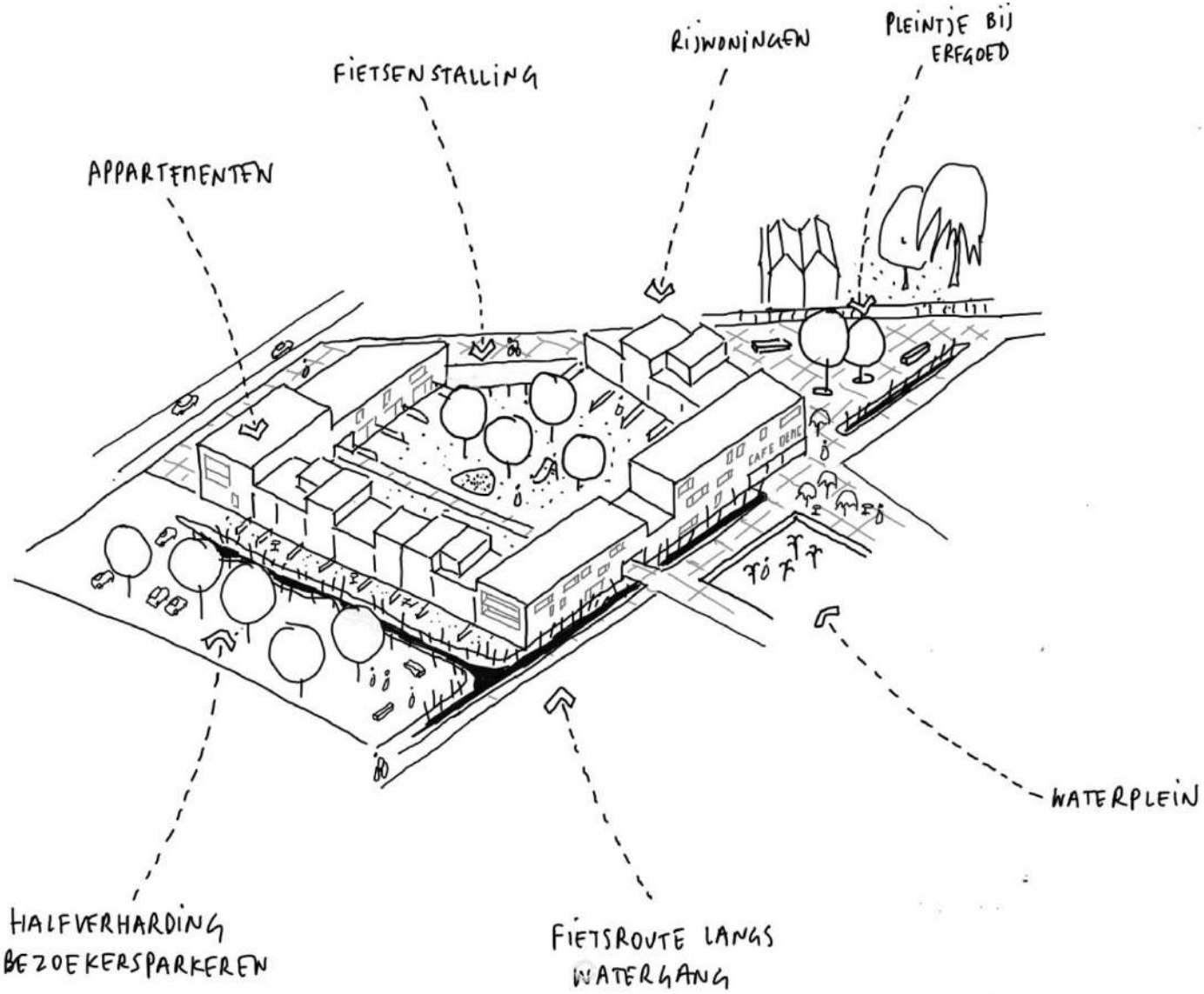
WONEN IN DE DORPSKERN

BUUR

denc studio!

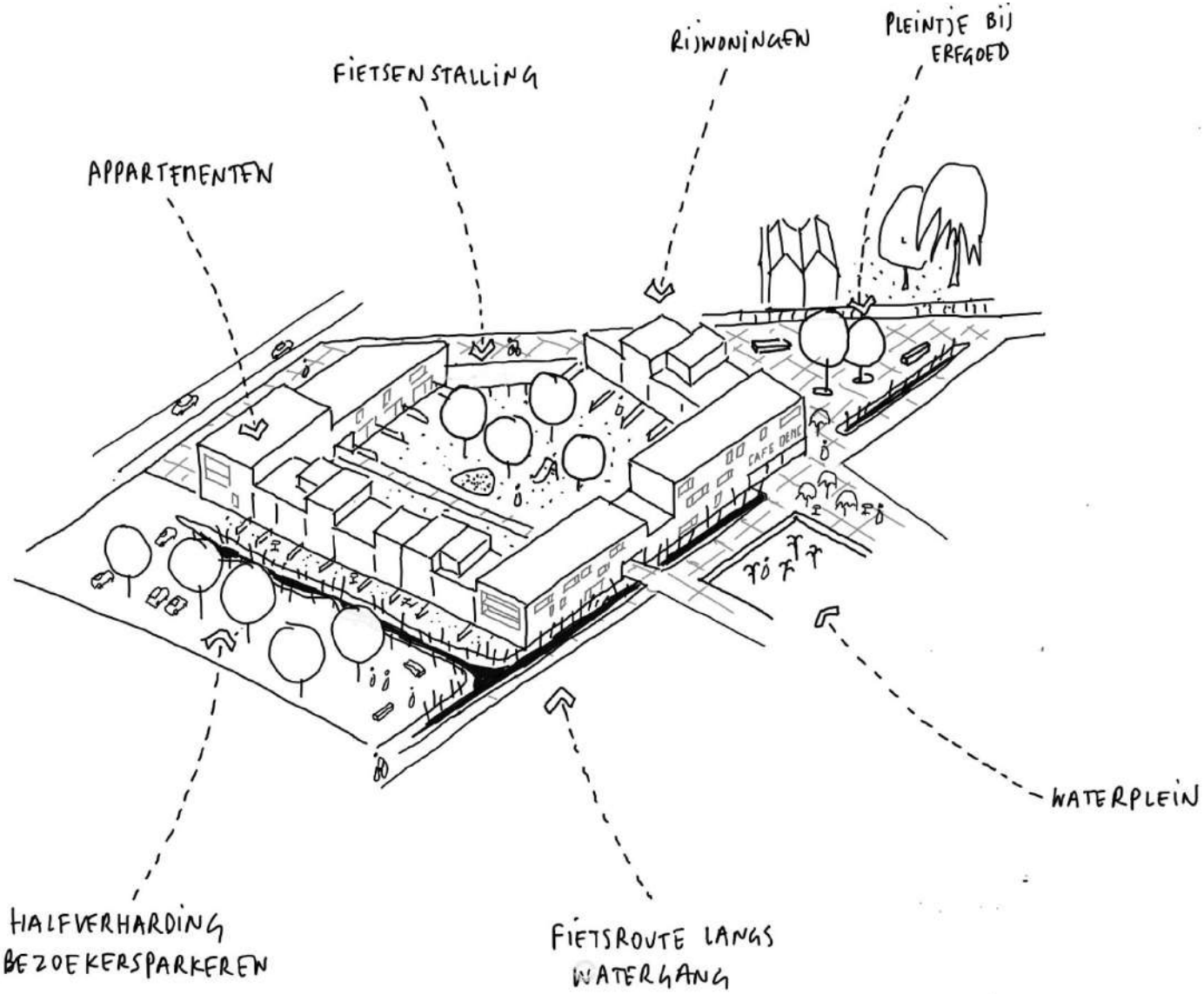
studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie


APPARTEMENTEN
FIETSENSTALLING
RIJWONINGEN
PLEINTJE BIJ ERFGOED
CAFE DENC
WATERPLEIN
HALFVERHARDING BEZOEKERSPARKEREN
FIETSROUTE LANGS WATERGANG

CLEMENTWIJK VELD 18, SINT-NIKLAAS, ©DENC!-STUDIO

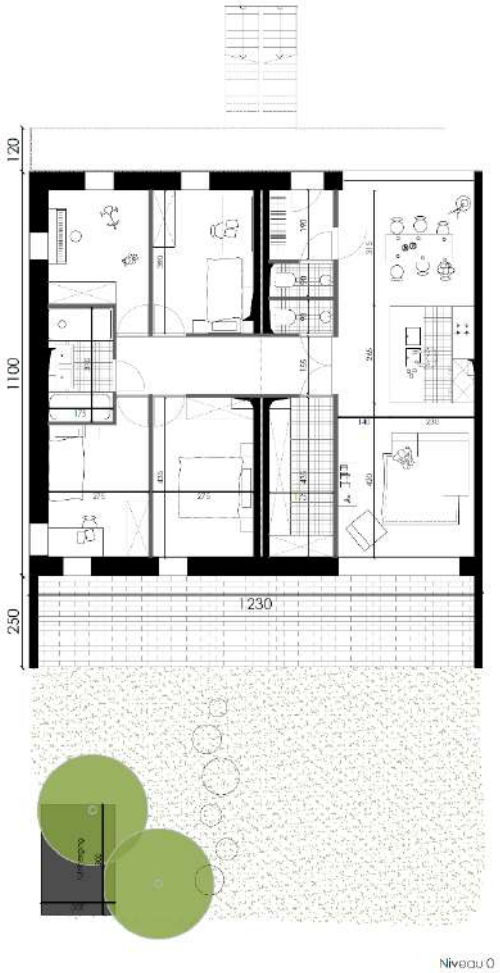
BUUR denc studio! studio BASTA west-vlaanderen de gedreven provincie


APPARTEMENTEN
FIETSENSTALLING
RIJWONINGEN
PLEINTJE BIJ ERFGOED
CAFE DENC
WATERPLEIN
HALFVERHARDING BEZOEKERSPARKEREN
FIETSROUTE LANGS WATERGANG

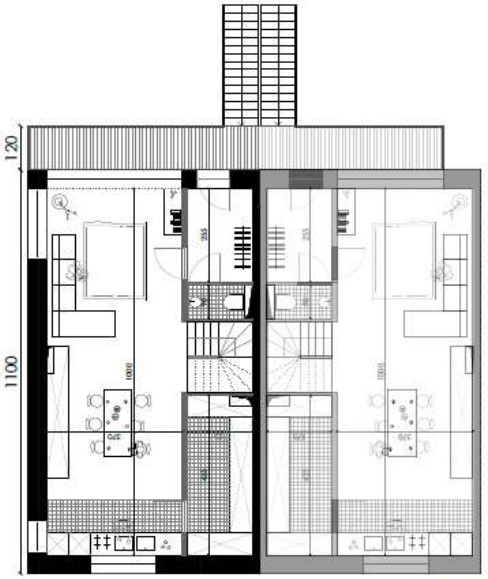
BUUR

MASTERPLAN SAFFROU, OUDENAARDE, ©DENC!-STUDIO

BUUR denc studio! studio BASTA west-vlaanderen de gedreven provincie

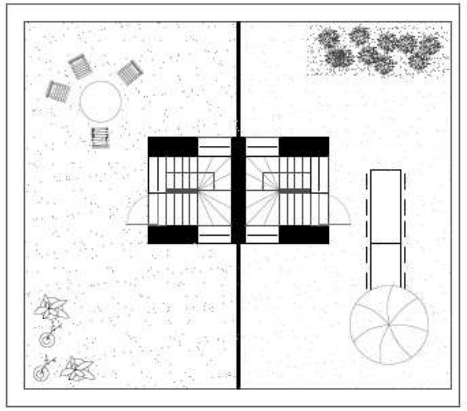


Niveau 0



Niveau +1

Niveau +2



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

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

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

WONEN AAN DE POLDER

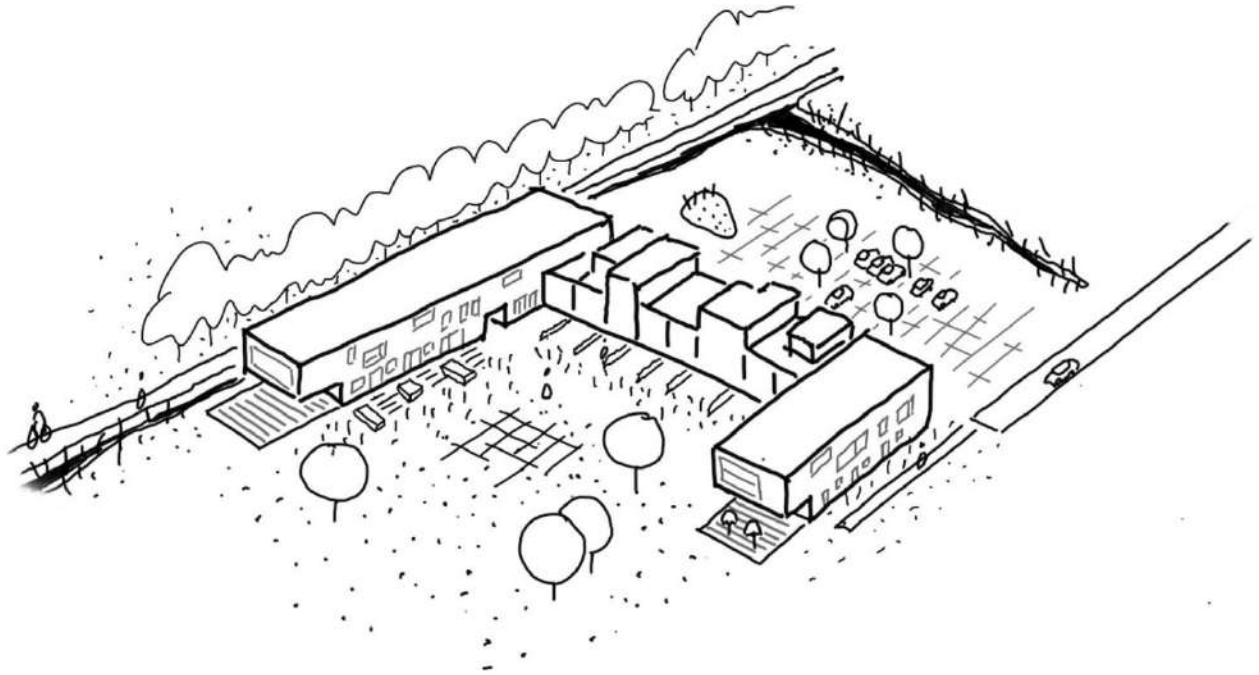
BUUR dencstudio! studio BASTA west-vlaanderen de gedreven provincie

BUUR

denc studio!

studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie



BUUR

denc studio!

studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie

COHOUSING PROJECT GECCO (GENTBRUGGE COHOUSING), GENTBRUGGE, ©DENC!-STUDIO

COHOUSING WAASLAND, SINT-NIKLAAS, ©DENC!-STUDIO

BUUR denc studio! studio BASTA west-vlaanderen de gedreven provincie

COHOUSING WAASLAND, SINT-NIKLAAS, ©DENC!-STUDIO

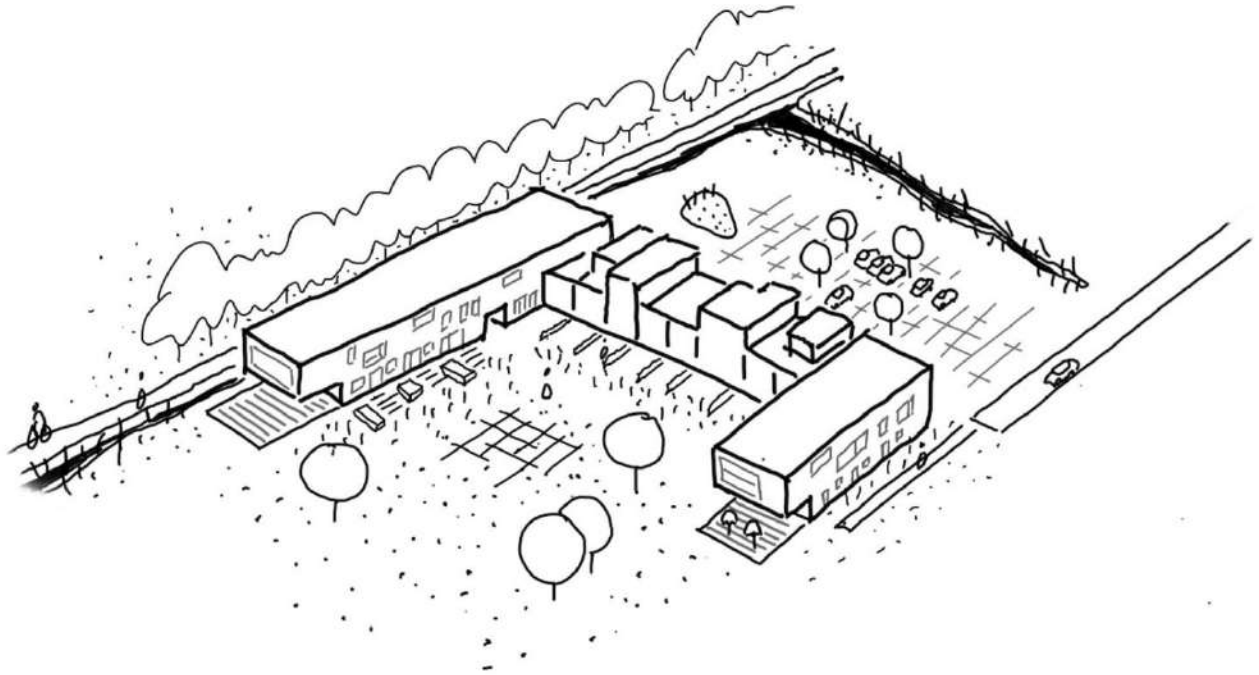
BUUR denc studio! studio BASTA west-vlaanderen de gedreven provincie

BUUR

denc studio!

studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie



BUUR

denc studio!

studio BASTA

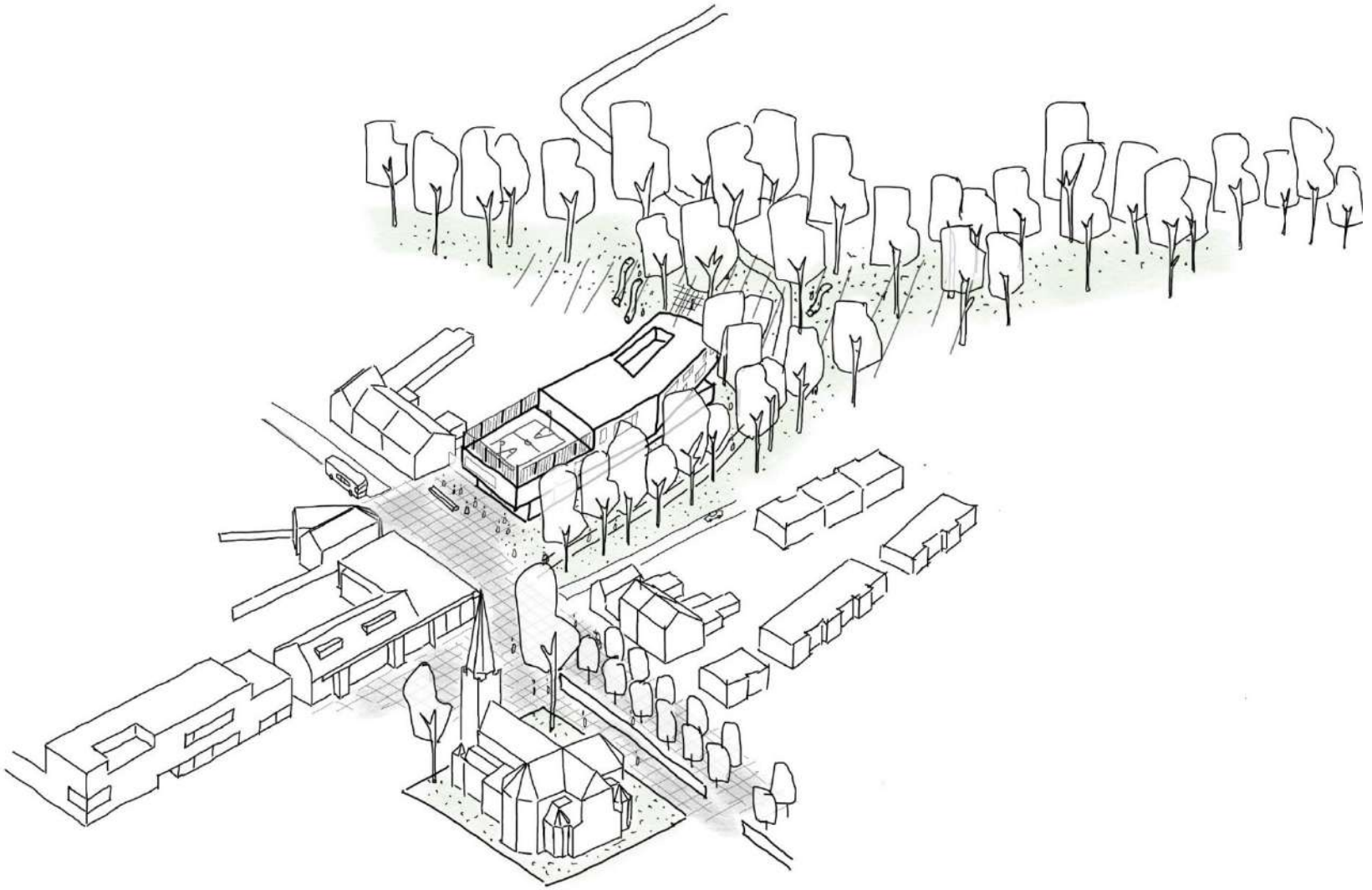
west-vlaanderen
de gedreven provincie

COHOUSING PROJECT GECCO (GENTBRUGGE COHOUSING), GENTBRUGGE, ©DENC!-STUDIO

BUURTONDERSTEUNENDE FUNCTIES

Wassalon
Elektrische
Fietsen

BUUR dencstudio! studio BASTA west-vlaanderen de gedreven provincie



BUUR

dencstudio!

studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie

BUUR

denc studio!

studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie

BUUR

denc studio!

studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie

BUUR

denc studio!

studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie

BEHOUD

BUUR

denc studio!

studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie

SCHAAL

BUUR

denc studio!

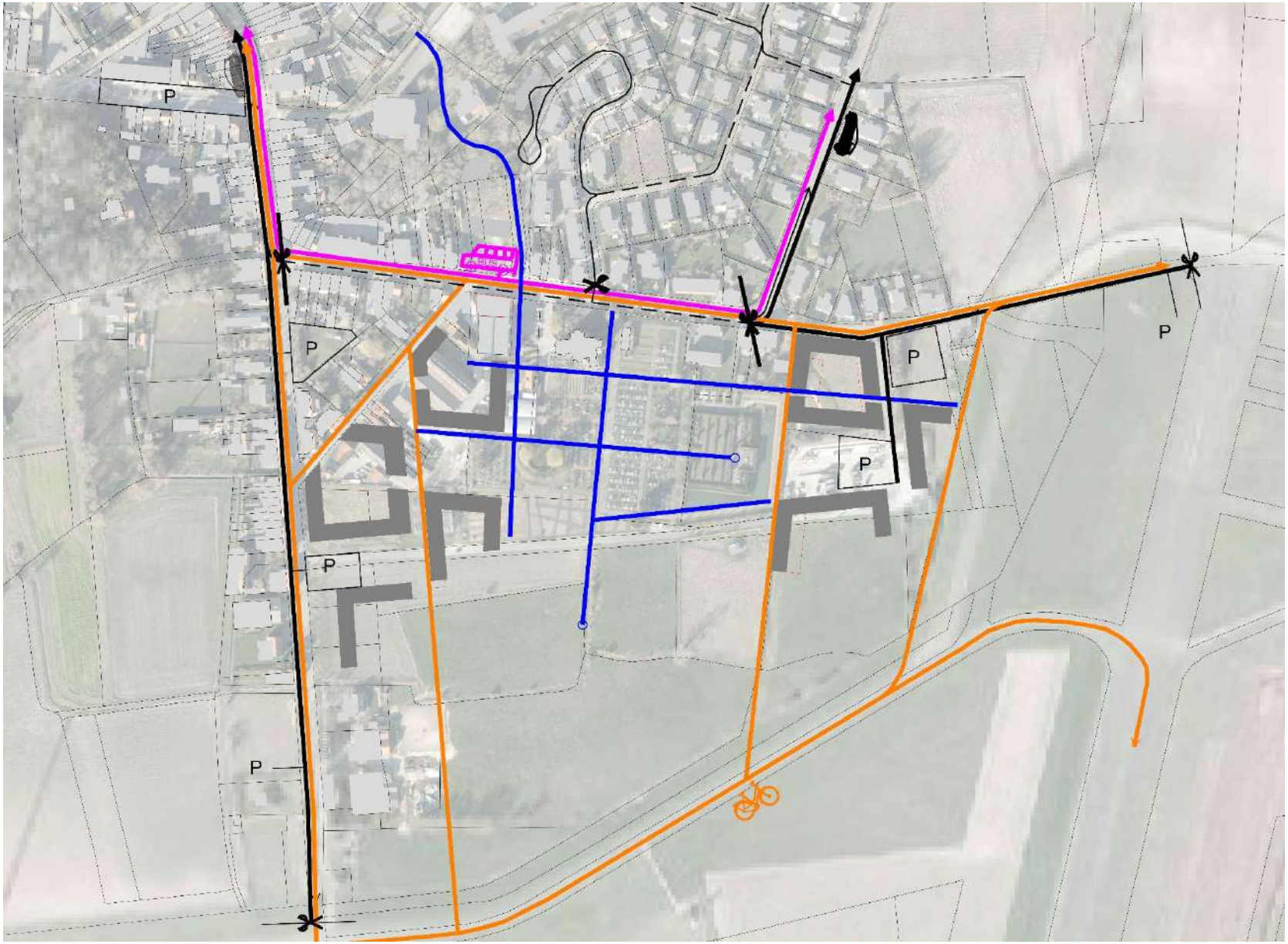
studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie

MASTERPLAN CATHARINA, STABROEK, ©DENC!-STUDIO

ACACIAPARK, GENT

MOBILITEIT



BUUR
denc studio!
studio BASTA
west-vlaanderen
de gedreven provincie

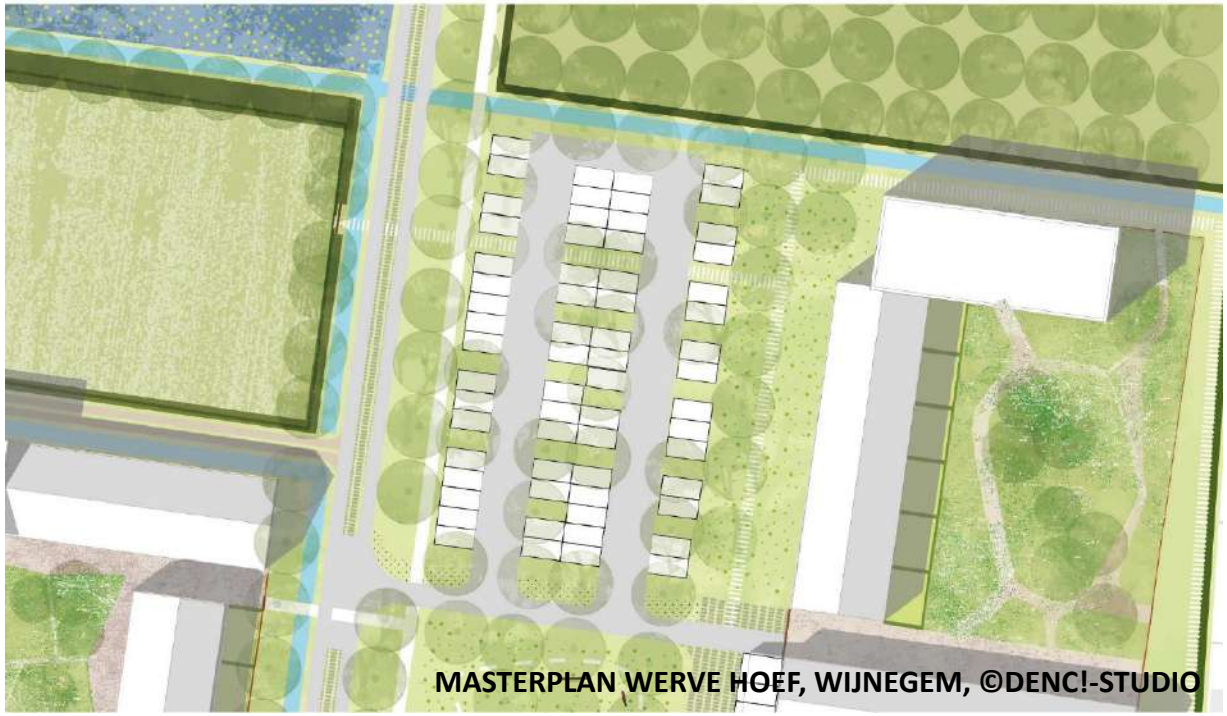
BUUR

denc studio!

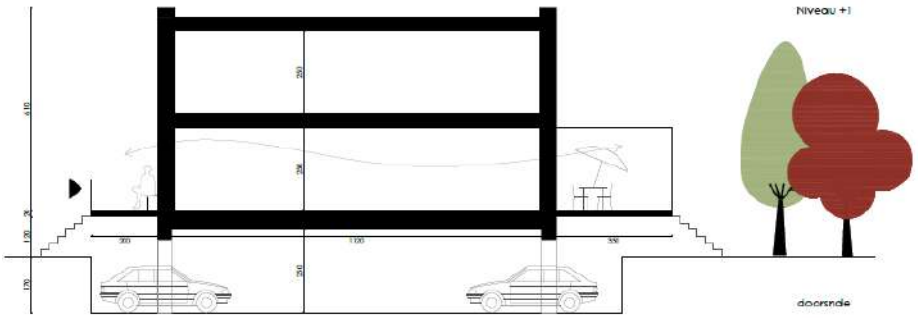
studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie

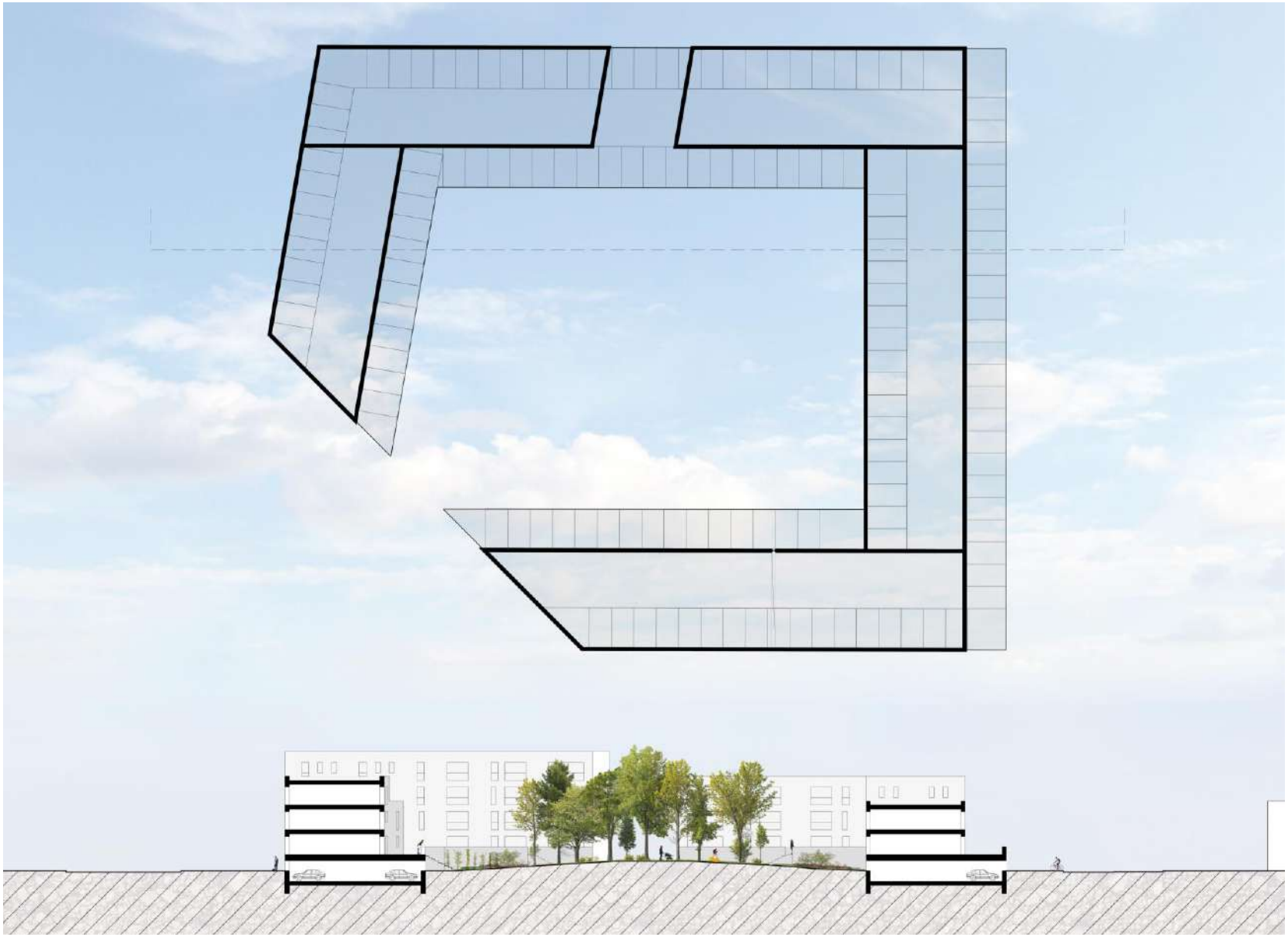
Profiel boomgaardparking



MASTERPLAN WERVE HOEF, WIJNEGEM, ©DENC!-STUDIO



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



BUUR

denc studio!

studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie

BUUR

dencstudio!

studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie

FASERING

~5500 m2 BVO
~40 woningen
~5300 m2 BVO
~40 woningen
~2750 m2 BVO
~20 woningen
~6500 m2 BVO
~44 woningen
~5250 m2 BVO
~40 woningen
~4500 m2 BVO
~35 woningen
~3400 m2 BVO
~26 woningen

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

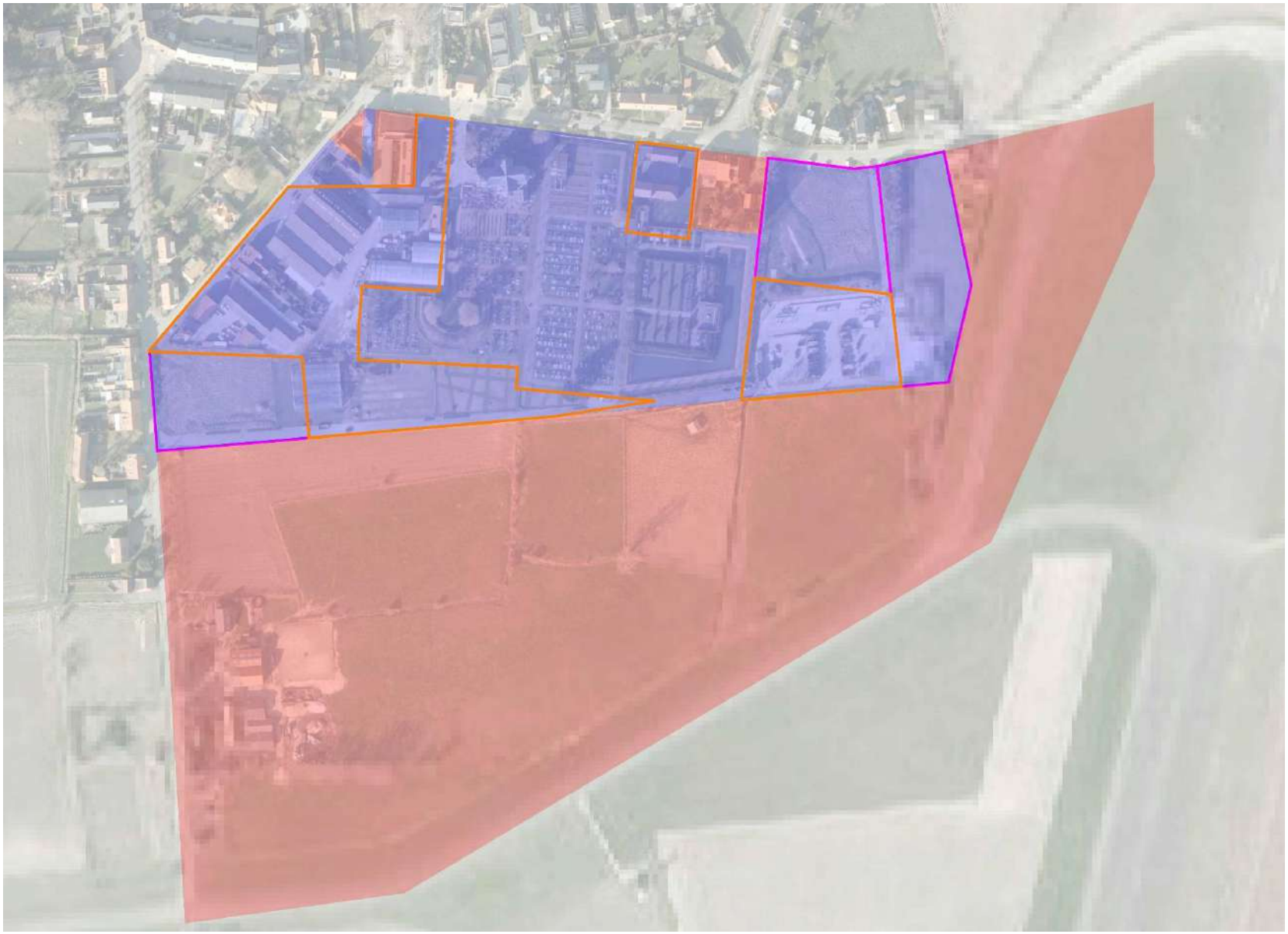
Woonstempel 5
Woonstempel 6
Weg
Vijver
Noordelijke parking

FASE VIII 2030

Woonstempel 7
Boomgaard

FASERING MASTERPLAN WERVE HOEF, WIJNEGEM, ©DENC!-STUDIO

BUUR denc studio! studio BASTA west-vlaanderen de gedreven provincie



BUUR

denc studio!

studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie

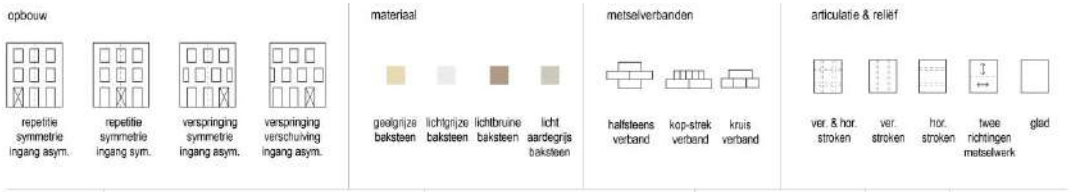
IDENTITEIT

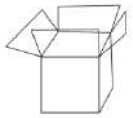
BUR

dencstudio!

studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie





BUUR

denc studio

studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie

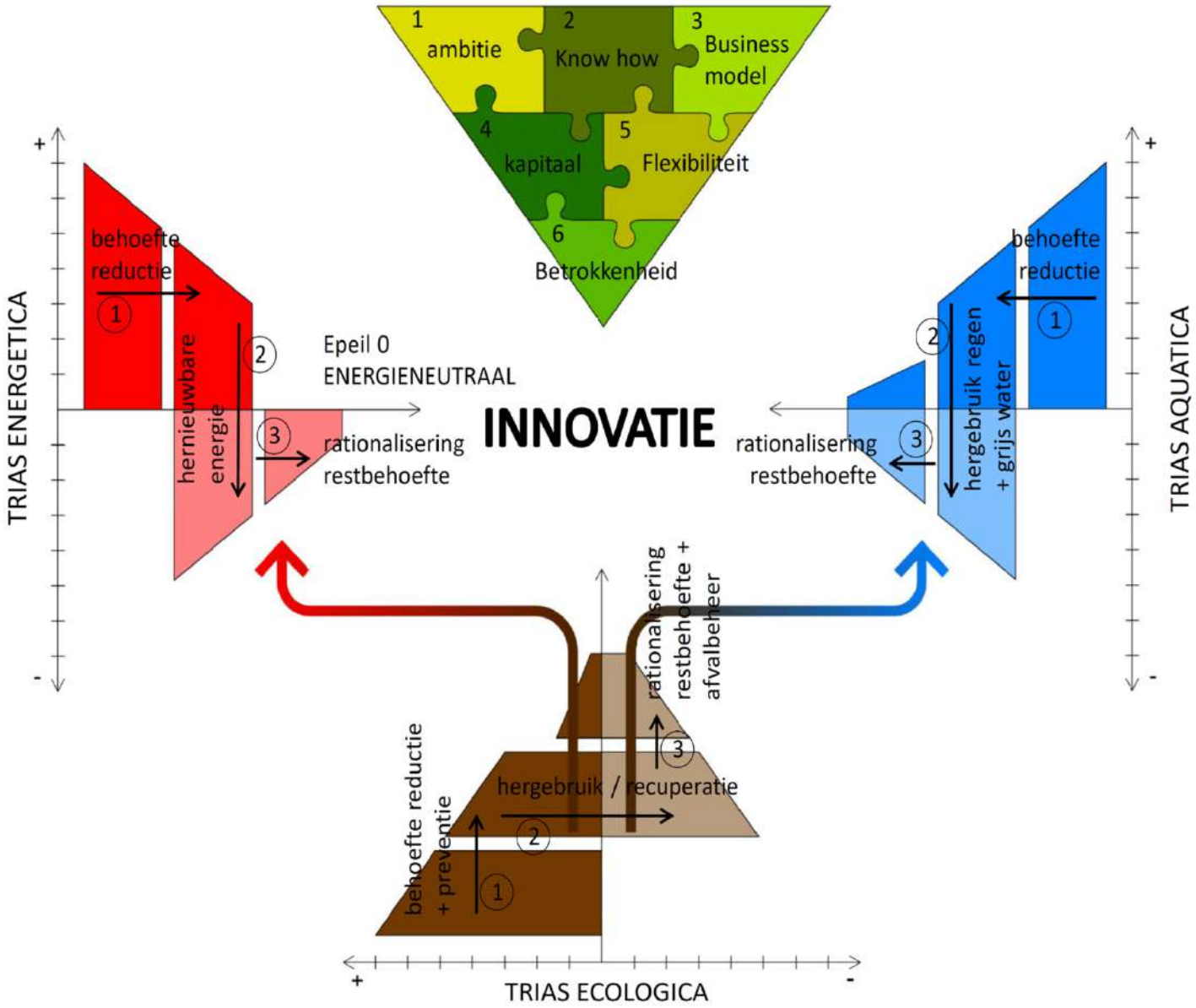
BUUR

denc studio!

studio BASTA

west-vlaanderen
de gedreven provincie

DUURZAAMHEID


1 ambitie
2 Know how
3 Business model
4 kapitaal
5 Flexibiliteit
6 Betrokkenheid
TRIAS ENERGETICA
behoefte reductie
1
hernieuwbare energie
2
3
rationalisering restbehoefte
Epeil 0
ENERGIENEUTRAAL
INNOVATIE
rationalisering restbehoefte
3
hergebruik regen + grijs water
2
behoefte reductie
1
TRIAS AQUATICA
rationalisering restbehoefte + afvalbeheer
3
hergebruik / recuperatie
2
behoefte reductie + preventie
1
TRIAS ECOLOGICA

1 TOTAALCONCEPT

NIEUWE WOONVORMEN

GEMEENSCHAPSFUNCTIES

LOKALE ECONOMIE

SPORTVERLEDEN

CO2-NEUTRAAL

ENERGIEEFFICIËNTE ARCHITECTUUR

AUTOVRIJ

OVERSTROMINGSVEILIG

WATER-NEUTRAAL

materialen en afval :
- "less is more";
- circulariteit (10 R's);
- behoud van gewaardeerde buurtonderstenende functies (horeca, polyvalente ruimte, hoeveling, ...);
  herbestemming containerpark (parking, speelvelde, ...);
- maximaal hergebruik van aanwezige bouwmaterialen (recyclage puinafval als grondkoffer paden, ...);
- maximaal lokaal geproduceerde materialen;
- bewaking van ontwerp tot uitvoering oa voorschriven kenmerken : (BLNOR, 19SC, NIBE, 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 overs;
- reductie van het waterverbruik door combinatie van maatregelen op gebouwniveau (zuinige toestellen) en optimaal hergebruik van regenwater;
- zuivering van grijs water met rietvelden onder bestaande afvoervoorzieningen;
  gezuiverd grijs water biedt mogelijkheid voor hergebruik door boerderij (lauwe materiaal);
- natuurlijke buffervoorzieningen (rijver, wadi, grachten, ...) worden overgedimensioneerd als anticipatie op klimaatverandering en schaalvergroting en als extra buffer voor bevloeing boerderij.

groen en natuurontwikkeling :
- toevoeging van diverse inrichting van de groenzones;
- maximaal behoud/herstel van de streekeigen natuurelementen;
  inrichting 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 landbouwactiviteiten;
- groenbeheersplan op te maken.

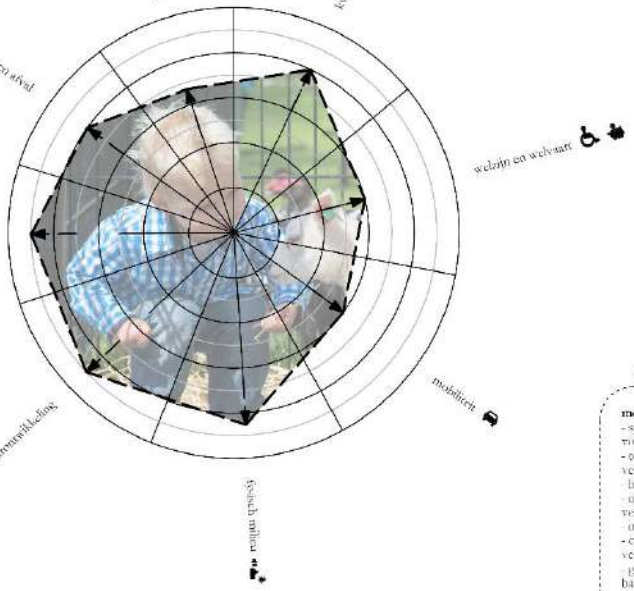
energie :
- reductie netto energiebehoefte door maximaal in te zetten op passieve technieken;
- compacte clustering van gebouwen;
- doordachte inplanting clusters biedt kansen voor energiezuinige woningen (passiefhuizen, zonne-energie, ...);
  tweezijdige oriëntatie voor alle woontypologieën maakt optimaal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

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.

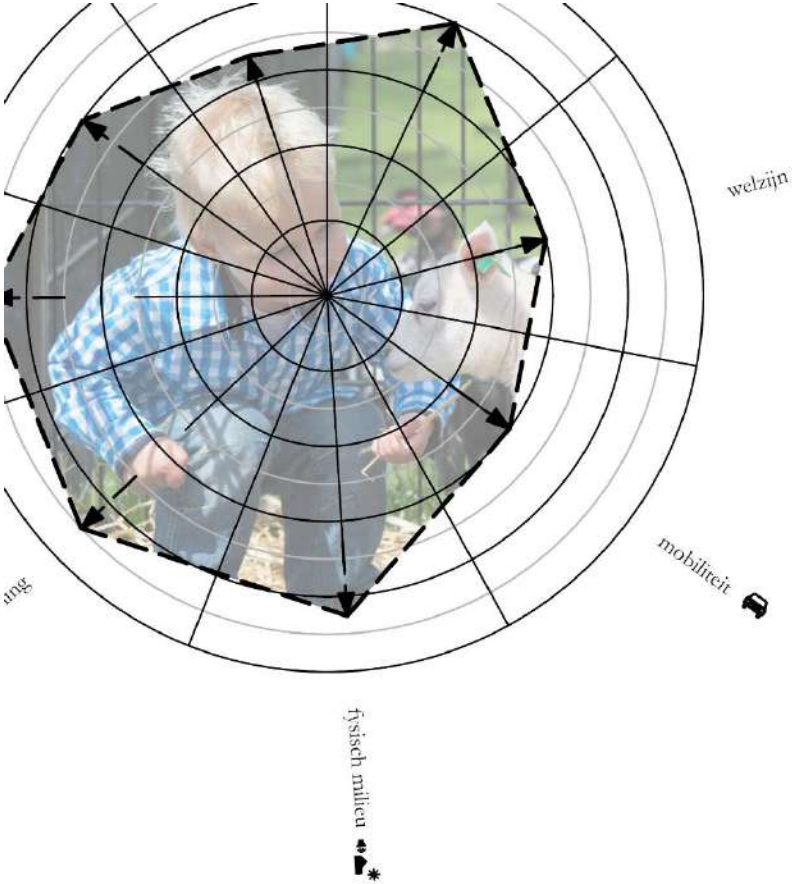
kwaliteitsbewaking :
- coördinatie, communicatie en participatie;
- pro-actieve participatie om lokale kwaliteiten van alle betrokken actoren te verzamelen en te integreren in de verfijning van het masterplan;
  coherent kwaliteitswaarborgplan op basis van input verschillende stakeholders
- complementair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

welzijn & welvaart :
  divers woningaanbod;
- levensbestendig wonen gecombineerd met toegankelijk publiek domein;
- opportuniteiten voor alternatieve woonvormen: kangoeroe, zorgwonen, atelierwoningen, ...;
- flexibiliteit:
  ruimte voor buurtonderstenende functies (buurtwinkel, horeca, polyvalente ruimte, kinderhoeden, schoolrije, ...);
  collectieve voorzieningen;
- kansen voor economische activiteiten;
- kindvriendelijkheid;
- speelvoorzieningen voor diverse leeftijdsgroepen;
- kansen voor betaalbaar wonen (erfpacht, CLT, ESCO, ...).

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



BUUR



domein;
- opportuniteiten voor alternatieve woonvormen: kangoeroe, zorgwonen, atelierwoningen, ...;
- 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, ...).

mobiliteit :
- 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.

BUUR denc studio! studio BASTA west-vlaanderen de gedreven provincie