



VLASPARK KUURNE 3/3

CLUSTERLANDSCHAP

INHOUDSTAFEL

1/3	AFBAKENING OPDRACHT	
1.1	OPDRACHTOMSCHRIJVING	1.05
	- situering projectgebied	1.05
	- de opgave	1.05
	- ambitie opdrachtgever	1.07
	- visie op de opgave	1.09
1.2	ANALYSE BESTAANDE STRUCTUUR	1.11
	- het projectgebied vandaag	1.11
	- programma zonering	1.11
	- het projectgebied in beeld	1.12
	- ruimtelijk planningskader	1.14
	- relevante lopende dossiers	1.15
	- relevante gebiedspartners	1.16
2/3	HET VLASPARK	
2.1	LEZING VAN HET LANDSCHAP	2.05
2.2	VISIE	2.06
2.3	HET VRIJE VELD	2.10
2.4	DE HEERLIJKE HEULEBEEK	2.15
2.5	DE LEIEMEERSEN	2.21
2.6	ROUTING	2.22
3/3	CLUSTERLANDSCHAP	
3.0	ALGEMENE PRINCIPES EN RICHTLIJNEN	3.05
	- introductie van de clusters	3.05
	- BPA grafisch plan en eigendomsstructuur	3.06
	- programmatie en bereikbaarheid	3.09
	- actiepunten algemeen	3.10
3.1	CENTRUMCLUSTER	
3.2	CLUSTER DAMIER	
3.3	VLASCLUSTER	
3.4	SPORTCLUSTER	
3.5	CLUSTER DEBRUYNE	
3.6	CLUSTER SABBE	
	BIJLAGEN	
++	EINDNOTA	
4.1	AANBEVELINGEN EN ACTIEPLANNEN	
4.2	VERVOLGTRAJECT	
4.3	PARTNERS EN SUBSIDIES	
4.4	RICHTLIJNEN RUP	
4.5	CONCLUSIE	

*"Een ezel heeft misschien wel lange oren,
daarom is hij nog niet dom geboren."*

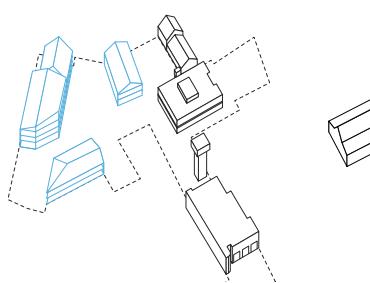


3. CLUSTERLANDSCHAP

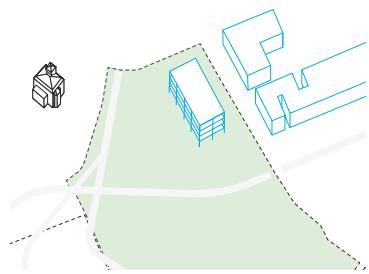
3.0 ALGEMENE PRINCIPES EN RICHTLIJNEN

SITUERING PROJECTZONE

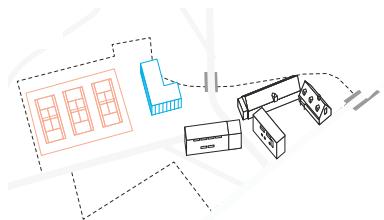
introductie van de clusters



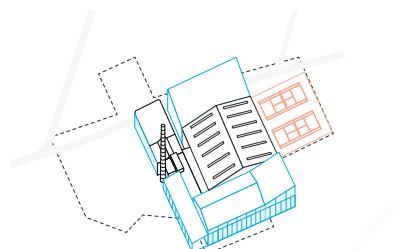
01. centrum cluster



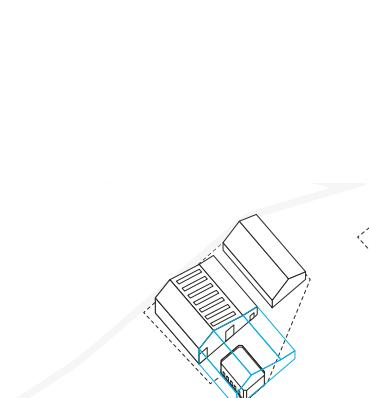
02. cluster Damier



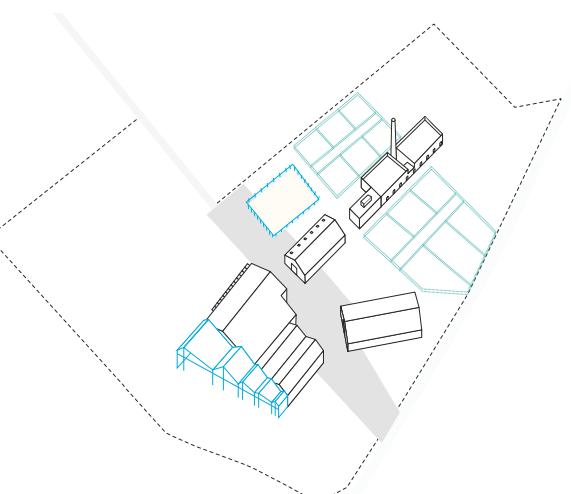
03. hoeve cluster



04. cluster Verschaeve



05. cluster Debruyne



06. cluster Sabbe

BPA GRAFISCH PLAN



OPEN RUIMTE

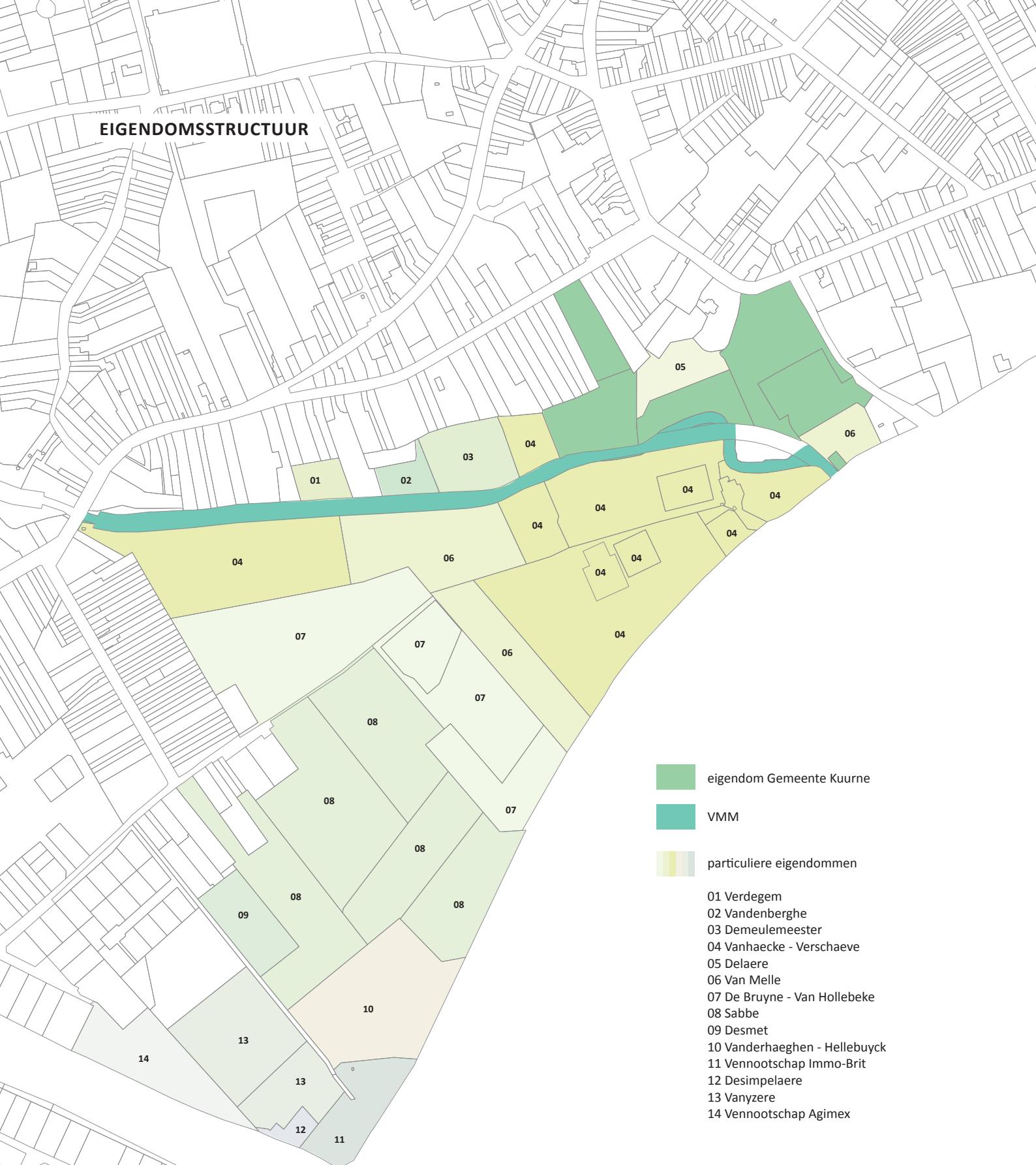
- zone voor verweving van verschillende bestemmingen in open gebied
- zone voor water - natuurgebied
- zone voor waterlopen
- zone voor de Leieoevers
- zone voor natuurontwikkeling
- zone voor visueel scherm
- zone voor voetgangers- en (brom)fietsen uitbatingsweg
- zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang met toegang voor aangelanden
- zone voor parking
- zone voor wegenis

BOUWZONES

NR.	ZONE	BESTEMMING	KAVELBREEDTE		MAXIMUM oppervlakte VAN DE GEBOUWEN				PLAATSING in m t.o.v. rooilijn				HOOFD GEBOUWEN				DAKVORM			AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR					
			hoofd	neven	min	max	in %	in m²	WT	min	max	achter-kavel-grens	min	max	diepte gelijkvloers	diepte verdieping	max	hoogte kroonlijst / nokhoogte	max aantal bouwlagen	type	min	max	A	B	C			
16	<small>voet (verbouwd)</small>	R/S/GV	W/Ho	-	-	-	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	-	A	B3	C16	16			
17	<small>natuurgebied</small>	R/S/GV	Ho	-	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	-	A	B3	C17	17			
18	<small>water</small>	R/S/GV	W	-	-	-	15	-	-	AV	AV	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	-	A	B3	C18	18			
19	<small>wandelpad</small>	GV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	-	A	B1	C19	19			
20	<small>voetgangers-</small>	R/S/H	W	-	-	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	1	-	35	50	A	B1,3	C20	20
21	<small>fietsers-</small>	H	-	-	-	-	30	350	-	50	-	5	-	-	-	-	-	-	4,5	2	-	35	50	A	B1,2,3,4	C21	21	
22	<small>voetgangers-</small>	WB-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	-	-	-	-	C22	22		
23	<small>fietsers-</small>	WB-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	-	-	-	-	C23	23		
24	<small>wegbestemming</small>	BV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	-	-	-	-	C24	24		

W zone voor wonen, W3 zone voor wonen, eengezinswoningen, open bebouwing, R zone voor recreatie, S zone voor sport, GV zone voor gemeenschapsvoorziening, H zone voor horeca, detailhandel, diensten en kantoren, Ho zone voor horeca, WB zone voor wegbestemming, BV zone met bouwverbod

EIGENDOMSSTRUCTUUR



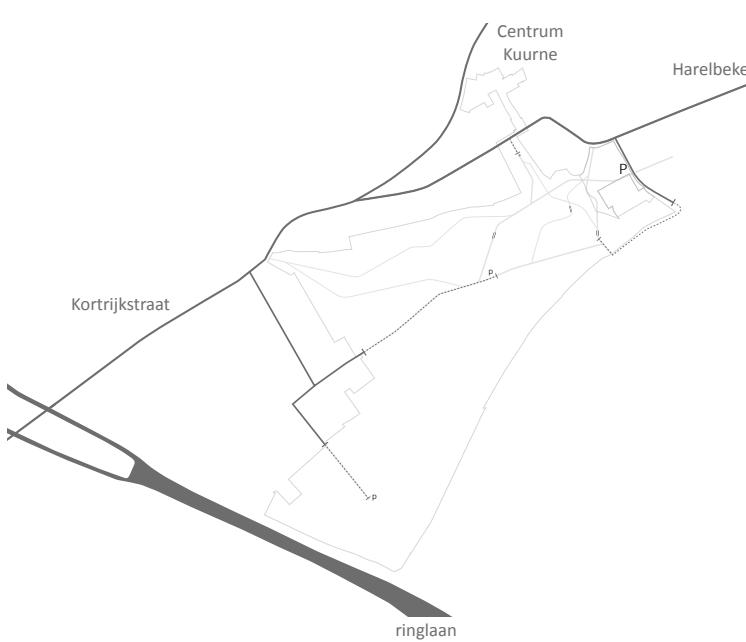
Uit de eigendomsstructuur blijkt reeds de moeilijkheid om een totaalontwikkeling tot uitvoering te brengen. Een strategische keuze start met de ontwikkeling van het Vlaspark op de gronden in eigenom van de gemeente en een mogelijke coalitie met de VMM. De andere gronden zijn in privébezit en kunnen dus enkel mee ontwikkeld worden indien de eigenaars mee in het verhaal willen stappen. Er is wel telkens een visie per cluster ontwikkeld om de eigenaars mee te kunnen betrekken in de totaalvisie en hen te stimuleren zich mee te engageren voor de ontwikkeling van dit mooie gebied.



PROGRAMMA EN BEREIKBAARHEID

PROGRAMMA

Het programma voor de clusters dient in de eerste plaats telkens op schaal van de cluster zelf afgetoetst te worden. Toch zijn er een aantal principes die we op schaal van het hele gebied kunnen benoemen. Zo zien we verblijfsrecreatie enkel mogelijk in de clusters aan de randen van het gebied (Cluster Hoeve en Cluster Sabbe) omdat deze een goede bereikbaarheid hebben met hun ligging aan de randen van het gebied. Publieke programma's zien we overal mogelijk maar er dient voldoende aandacht besteedt te worden aan de aantrekkracht van het programma op de leefbaarheid van het Vlaspark. Voetgangers en fietsers komen hier immeers steeds op de eerste plaats.



MOBILITEIT

Op het gebied van mobiliteit is het streefdoel om het Vlaspark zoveel mogelijk vrij te houden van gemotoriseerd verkeer en in te zetten op een maximale belevening voor fietsers en voetgangers.

De clusters met een publiek programma hebben echter ook nood aan een degelijke bereikbaarheid voor bezoekers en de nodige leveringen. Daarom zien we mogelijke uitzonderingen voor georganiseerde bezoeken (bussen) en natuurlijk ook voor mensen die minder goed te been zijn en leveringen en diensten.

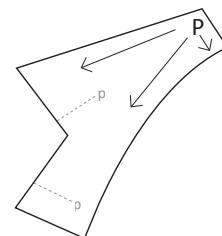
- | einde gemotoriseerd verkeer
- - -| enkel gemotoriseerd verkeer
bezoekers en leveringen
- p bezoekersparkeren (kortparkeren)
- P hoofdparking Damier
- padenstructuur Vlaspark
(enkel fietsers en voetgangers)

PARKEREN

Hoofdparking Damier

Parkeren gebeurt in de eerste plaats op de hoofdparking 'Damier' langs de Lt.-Gen. Gérardstraat. Deze parking heeft een goede bereikbaarheid vanuit de Kortrijksestraat en de Harelbeeksestraat en heeft tevens een directe relatie met het centrum. Van hieruit kunnen bezoekers verder het park intrekken en de verschillende clusters bezoeken.

Afhankelijk van de aard van de programma's in de clusters is het wenselijk om deze bereikbaar te maken voor leveringen en voorzien we de mogelijkheid tot kortparkeren. Omdat dit zeer sterk programma-afhankelijk is worden deze voorwaarden besproken in de deelonderzoeken per cluster. Parkeren wordt ook zo goed mogelijk opgenomen in de organisatie van de cluster zelf. Het gaat hier wel telkens om kort parkeren het Vlaspark is in de eerste plaats ontworpen voor de Kuurenaar en toeristen die in alle rust van een stukje Groen Kuurne aan de Leie willen genieten.



ACTIEPUNTEN ALGEMEEN

KORTE TERMIJN

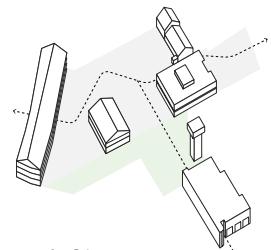
- KT1 verwerven van de nodige gronden**
- KT2 link met Leieboorden (RUP)**
- KT3 toegankelijkheid Leiemeersen en eerste Vlasbrug over de Heulebeek**
- KT4 Onderzoek naar erfpacht**

LANGE TERMIJN

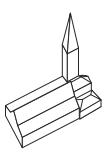
- LT1 scherpenstellen mobiliteitsvisie en afspraken over parkeren met de eigenaars van de clusters**
- LT2 doorsteek site Verschaeve, Debruyne, Sabbe**
- LT3 ondersteuning en opvolgen van ontwikkelingen en initiatieven**
- KT3 vervolledigen van de padenstructuur en de Vlasbruggetjes**
- LT5 ontwikkeling zuiverend park**



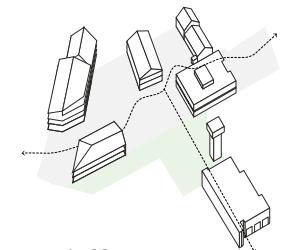
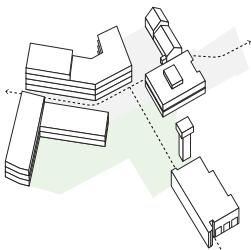
VLASPART KUURNE CENTRUMCLUSTER



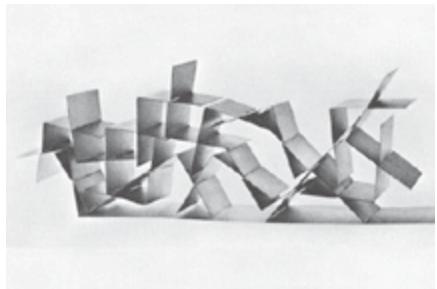
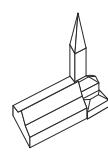
scenario 01



scenario 02



scenario 03



B. Munari, articulated sculpture, 1950-1960



V. Olgiati, La casa gialla, Flims



D. Chipperfield, Galeriehaus am Kupfergraben, Berlin



3.1 CENTRUMCLUSTER _ DAMBORD



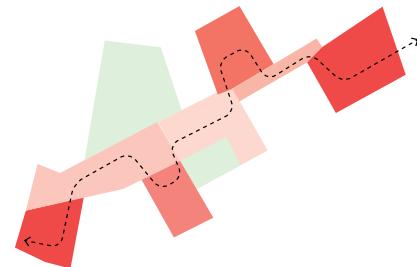
Achter het gemeentehuis vinden we heel wat achterkant-situaties terug. De vraag om deze doorsteek op te waarderen is ook een vraag om deze achterkanten aan te pakken. Het organiserend principe is dat van een dambord, waarbij open ruimte en gebouwen met nagenoeg alleen maar voorkanten elkaar afwisselen. Het jeugdhuis hoort daar ook bij.

De personeelsparking van het gemeentehuis zou ondergronds kunnen, maar dat moet gefinancierd worden door een bouwproject. Het sociaal woningbouwproject (van Eigen Gift Eigen Hulp) dat vandaag op tafel ligt is een mooie kans om een eerste stap te zetten in de opwaardering van de site en het woonaanbod in het centrum van Kuurne.

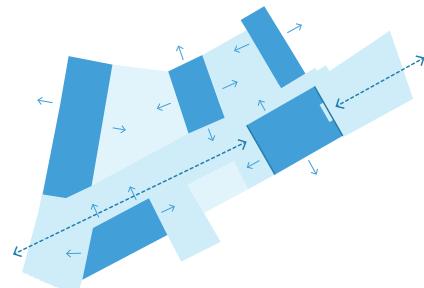
Het project vertrekt van het uitgangspunt dat de gemeente een lange termijnvisie wil uitwerken voor de verdere ontwikkeling van het centrum. Ze wil de doorwaardbaarheid versterken en verder uitbouwen en tezelfdertijd plaats geven aan nieuwe projecten en publieke programma's. Op die manier kiest de gemeente ervoor om de dorpskern nieuwe impulsen te geven en aan duurzaam lange termijnproject te werken. De school kan ook via de publieke ruimte ontsloten worden, via het domein dat nu in gemeentebezit is.

Gezien de centrale ligging in het centrum op wandelafstand van alle voorzieningen, scholen, administratie, centrale pleinen en het toekomstige vlaspark, wil de Gemeente Kuurne inzetten op diversiteit in het woningaanbod van deze site. Kwalitatieve woningen voor jonge gezinnen met ruime terrassen als aanvulling op de collectieve buitenruimte is een prioriteit.

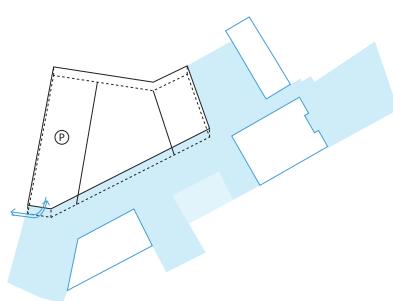
De principes die hier worden aangehaald zullen als basisuitgangspunten worden aangewend voor de verdere ruimtelijke en architecturale uitwerking van het project en zijn omgeving.



diversiteit aan publieke ruimte

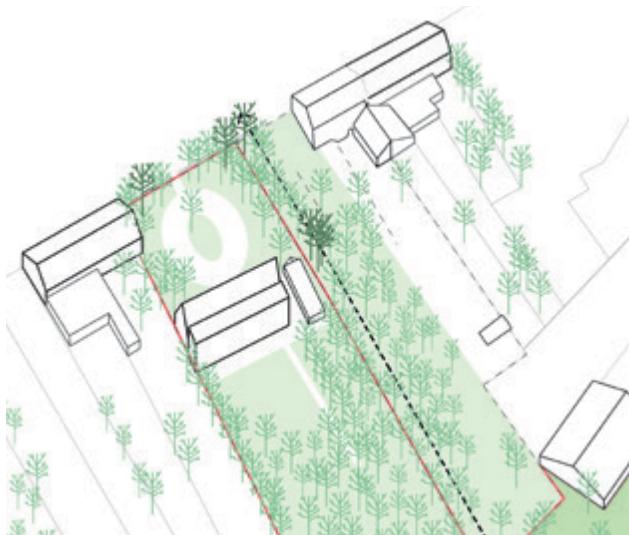


enkel voorkanten, dubbele zichtbaarheid van het gemeentehuis en een duidelijke ingang voor de school

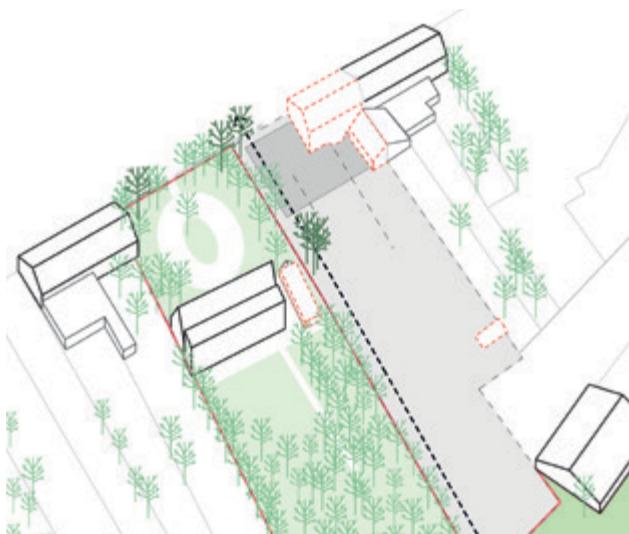


ondergronds parkeren en verschillende toegangen

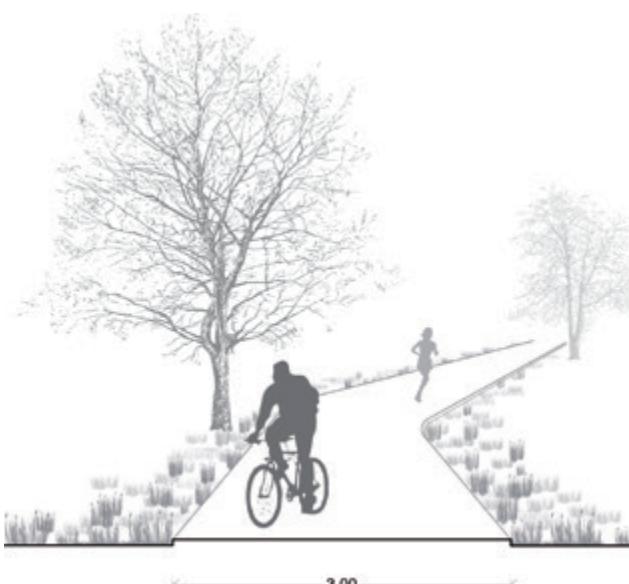
CENTRUMCLUSTER _ PASTORIJ



Huidige situatie



Ontwikkelloccatie en toegang tot Vlaspark



Standaard profiel Fietspad vlaspark

Huidige situatie

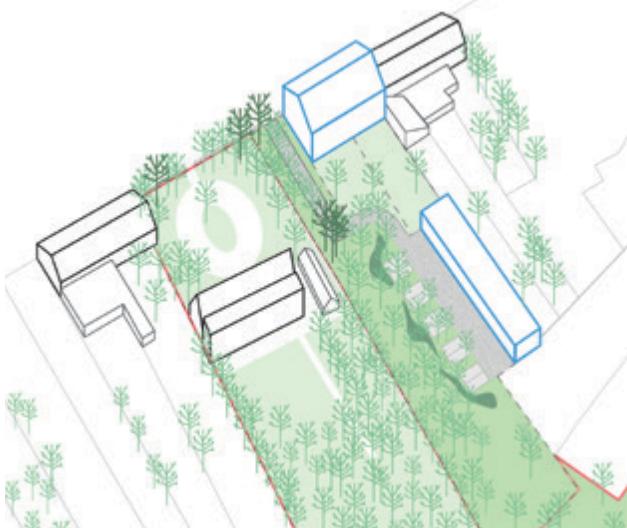
Naast de pastorij aan de Kortrijkse straat, welke gelegen is op Gemeentelijke grond is een leeg plot. Het lege plot omringt met een hekwerk biedt veel kansen in samenspraak met de ontwikkeling van het Vlaspark.

Ontwikkelloccatie en toegang tot vlaspark

Vanuit het masterplan is de ambitie gesteld om het centrum op meerdere plekken te verbinden met het Vlaspark. De wens is dit grotendeels op gemeentelijke grond te realiseren in samenspraak met de naastgelegen ontwikkeling. De garage van de pastorij is daarbij de locatie waar het centrum en het Vlaspark worden verbonden.

Principe profiel

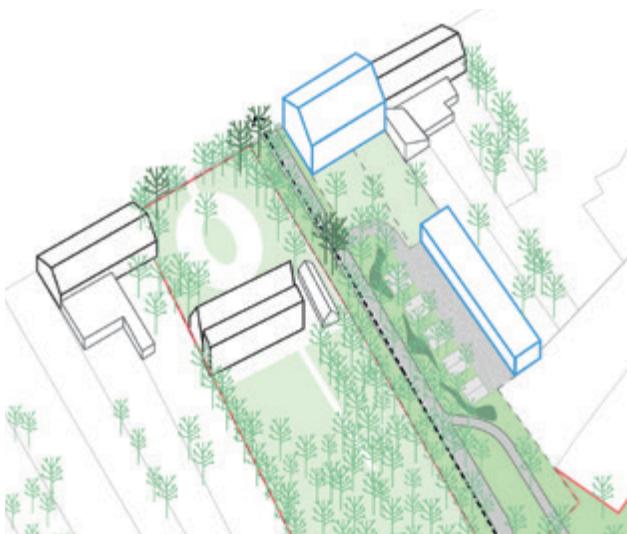
In de toekomst is het mogelijk om met de fiets vanuit het centrum langs de site van de pastorij het Vlaspark te betreden. Deze verbinding zal een nieuwe fietsverbinding vormen richting de leie. Een verbinding bestaande uit een gecombineerd fiets en wandelpad.



Ontwikkeling fase 1

Stap 1: ontwikkelen appartementen

De ontwikkeling van de appartementen is een stap welke op korte termijn gerealiseerd kan worden. De appartementen zullen aan de achterzijde garage boxen en parkeerplaatsen hebben. De achterzijde kan bereikt worden door een park pad.



Ontwikkeling fase 2

Toekomstige situatie

De toegang tot de parkeerplaatsen achter de nieuw te bouwen appartementen zal tevens gaan fungeren als toegang tot het vlaspark. In materialisatie is het parkpad van het vlaspark bovengeschikt, auto's zijn hier te gast. Bestaande bomen op de ontwikkellocatie dienen zoveel mogelijk behouden te blijven.



Doorsnede

CENTRUM _ VOORKEURSSCENARIO



CENTRUM _ ACTIEPLAN

KORTE TERMIJN

KT1 doorsteek naar Vlaspark langs de pastorie

KT2 project EGEH

KT 3 project Carl Verkinderen (naast Pastorie)

LANGE TERMIJN

LT 1 doorsteek en reorganisatie brandweer



VLASPART KUURNE
CLUSTER DAMIER



3.2 CLUSTER DAMIER



Vandaag bestaat cluster Damier uit een gemeentelijk depot met containerpark en een grote parking met 104 staanplaatsen. De cluster kan ingezet worden om enkele middelen te genereren om het park te financieren. We zoeken naar een bijzonder woongebouw dat meteen ook de link kan leggen naar het park. De denkoefening gaat uit van het meest optimale geval waarin de gemeenteloods en containerpark een andere locatie krijgen, al zijn er tussenoplossingen denkbaar. Een nieuwe woonhoeve kan fungeren als schakel naar de Heulebeek en de bestaande hoeve, in combinatie met een nieuw woongebouw op parking Damier dat duidelijk een voorplein definieert, een gedeeltelijk ondergrondse parking voorziet en een poort tot het park vormt.



Cluster Damier omvat in het BPA een zone voor parking, zone voor gemeenschapsvoorzieningen, zone voor recreatie en sport en zone voor wonen in nevenbestemming.

DAMIER - BEELDVERSLAG



parking Damier



parking Damier aan de Lt.-Gen. Gérardstraat



oefenterreintje aan parking Damier



de gemeentelijkeloods



het containerpark vanuit de Lt.-Gen. Gérardstraat



bebouwing aan de overkant van de Lt.-Gen. Gérardstraat



loods



voetgangerspad langs een parking Damier



open landschap langs het voetgangerspad



opentrekken van het landschap op het einde van het voetgangerspad



zicht op de speeltuin en Kerk vanop het Jaagpad



zicht op de speeltuin vanop het Jaagpad

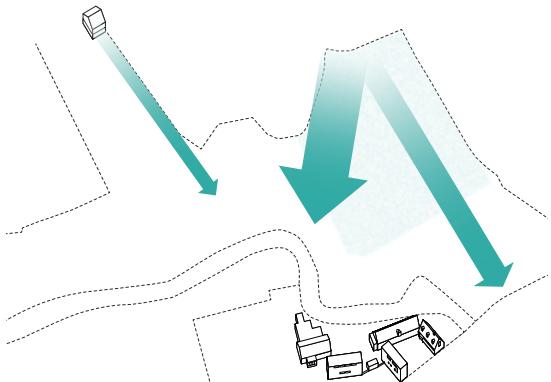


het oorlogsmonument langs het Jaagpad



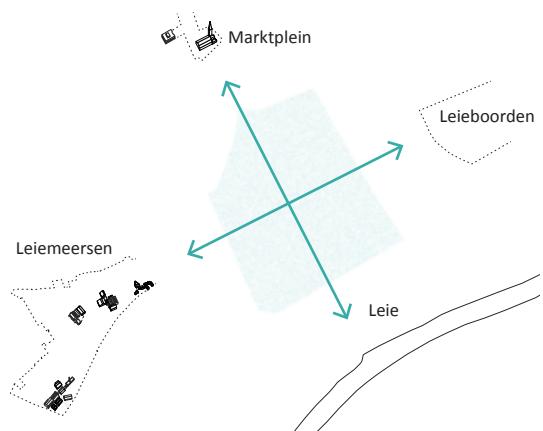
het oorlogsmonument langs het Jaagpad

DAMIER - RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN (VERGROENING)



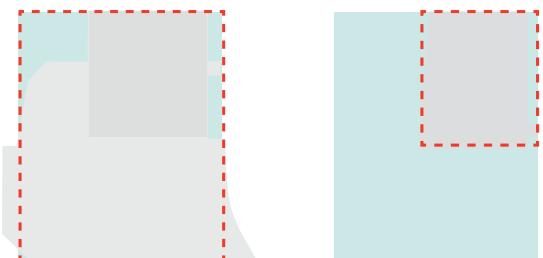
Toegang tot het vlaspark

Allereerst willen we een duidelijke toegang creeëren tot het Vlaspark. De locatie van parking Damier lijkt ons daarvoor ideaal aangezien haar visuele relatie met het centrum.



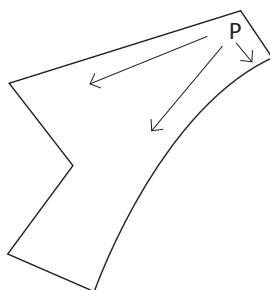
Ruimtelijke assen

De ligging van de parking kunnen we op twee vlakken inzetten. Ze vormt de kop van de Leiemeersen in de aansluiting met de Leiemeersen en biedt anderzijds de kans om aansluiting te maken met het gebied van de Leieboorden. Dit vertalen we in twee ruimtelijke assen. De ééne vormt de as Marktplein - Leie, de andere maakt de verbinding tussen Leiemeersen en Leieboorden.



Inzetten op vergroening

Om het Vlaspark duidelijk te profileren aan de Lt.-Gen. Gérardstraat willen we de parking optimaliseren en voornameelijker inzetten op een groen karakter. We creëren een duidelijke groene plaats in de directe nabijheid van het centrum. Hierbij zijn verschillende opties mogelijk. Deze zullen verderop besproken worden.



Hoofdparking Damier

Cluster Damier is de beste locatie voor een duidelijke, grote, goed georganiseerde parking. Hier staat het Vlaspark in directe realtie met het centrum en heeft het een duidelijk adres aan de as Kortrijksestraat - Heulebeeksestraat. Bovendien bestaat hier vandaag al een parking. Deze dient enkel ruimtelijk geo-optimaliseerde te worden in overeenstemming met het landschap. Het Vlaspark zal van hieruit bereikbaar zijn via de verschillend nieuwe paden en het jaagpad.

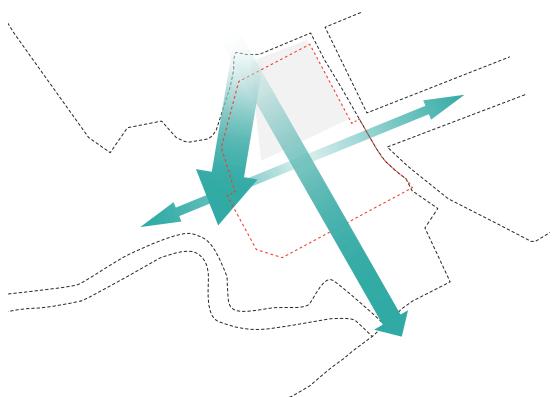
DAMIER - GERICHTE DOELEN IN DE EERSTE STAPPEN NAAR HET VLASPARK



Eigendomstructuur

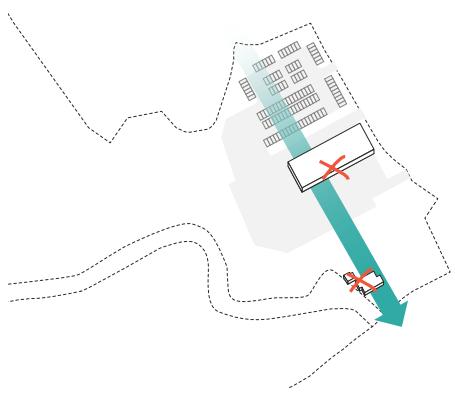
Cluster Damier is ideaal gelegen om een eerste toegang te maken tot het Vlaspark en een rechtstreekse verbinding te maken tussen het centrum en de Leie. Bovendien zijn deze gronden in het eigendom van het gemeentebestuur en kan als het ware onmiddellijk worden begonnen met een herinrichting van deze site als eerste stap richting realisatie van het Vlaspark.

	eigendom Gemeente
	andere eigendommen Leimeersen
	eigendom te verwerven of recent verworven
	eigendom te verwerven in tweede orde



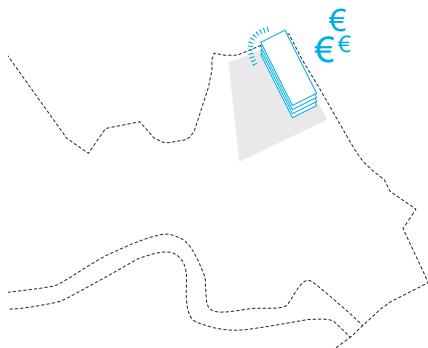
Doel 1: ruimtelijke optimalisatie

De nieuwe parking is zodanig ingeplant dat ze ruimte geeft aan een duidelijke groene toegang tot het Vlaspark en een visuele relatie creëert naar de Leie toe. De maximale diepte van de parking wordt bepaald door een groene doorsteek naar het gebied Leieboorden en een rechtstreekse reatie met het kasteeltje.



Doel 2: verhuis en afbraak

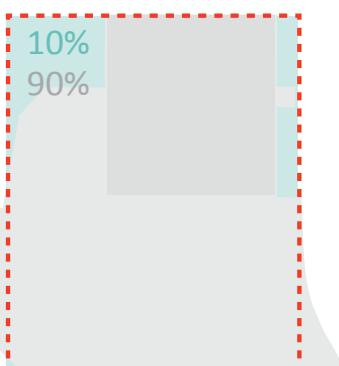
De huidige parking en gemeentelijkeloods vormen vandaag een visuele barrière in de relatie tussen het centrum en de Leie. We willen deze plek inzetten als duidelijke toegang tot het Vlaspark vanuit het centrum. Daarom stellen we voor om de parking her in te richten en een nieuwe plaats te zoeken voor het depot en het containerpark. Eén van de leegstaande hoeves kan hiervoor een optie zijn. Om de visuele relatie extra te versterken gaan we eveneens op zoek naar een nieuwe locatie voor de hondenschool.



Doel 3: financiering

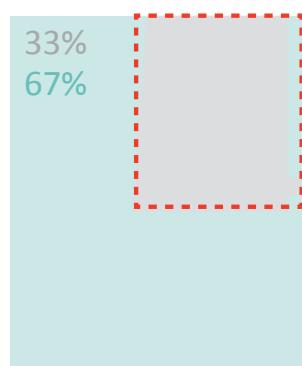
Voor het financieren van deze herinrichting zien we mogelijkheden in de ontwikkeling van een nieuw woongebouw. Eveneens kan het een visueel baken vormen tussen het centrum en de Leie en de bebouwing langs de Harelbeekstraat.

VLASPARK(ING)



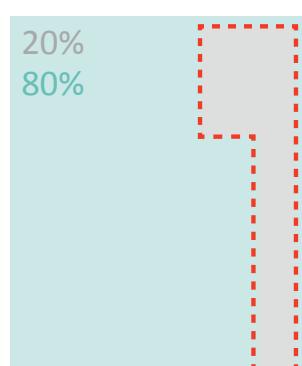
huidige situatie

Parkeren op het maaiveld en gemeentelijke loads met containerpark.



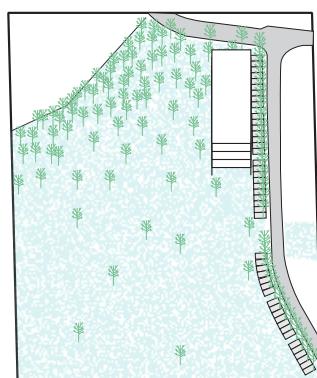
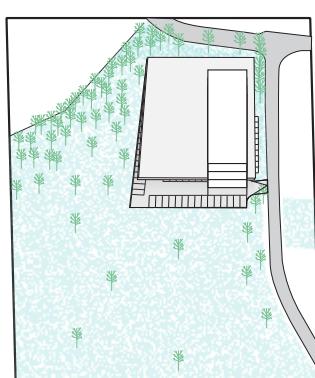
voorstel 1

Half ondergronds parkeren met publiek plein en duidelijke toegang tot het aprk.



voorstel 2

Parkeren langs de Lt.-Gen. Gérardstraat met bomenstrip.



stap 1: verwijderen van gemeentelijke loads



stap 2: uitgraven van topografie
stap 3: dak met pleinfunctie

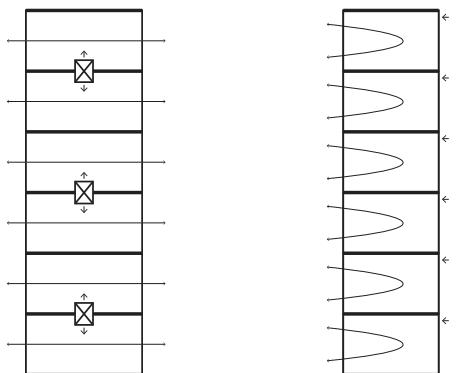
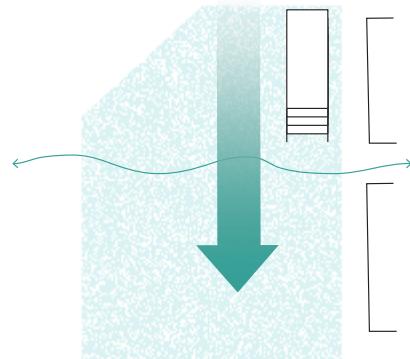


stap 4: woongebouw (financiering)

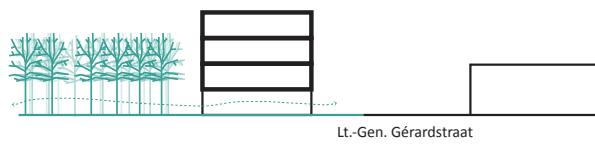
DAMIER	vandaag	voorstel 1	voorstel 2
verharde opp. % t.o.v. origineel	320 m ² parking 1030 m ² tot.	307 m ² parking 30%	90 m ² parking 10%
# parkeerpl. % t.o.v. origineel	104 p.p. 100%	125 p.p. 120%	50 + 40 p.p. 85%

WONEN AAN HET VLASPARTK

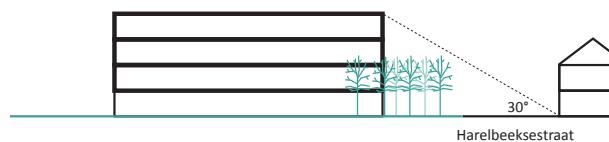
Een woongebouw kan ingeplant worden ter financiering van een ondergrondse parking of om de omliggende ruimte te structureren en op te laden met publieke functies. Het gebouw kan als een eikpunt werken in relatie met het centrum en anderzijds een eindpunt vormen voor de bebouwing langs de Harelbeeksestraat. Als typologie willen we inzetten op wonen in of aan het park met kwalitatieve doorzonappartementen.



Doorzonappartementen met compacte kern en dubbelzijdige oriëntatie (links) versus éénzijdig gerichte appartementen met passerelle.



Wonen op verdieping en publieke functie(s) op begane grond met sterke link naar het park en mogelijke doorsteek.



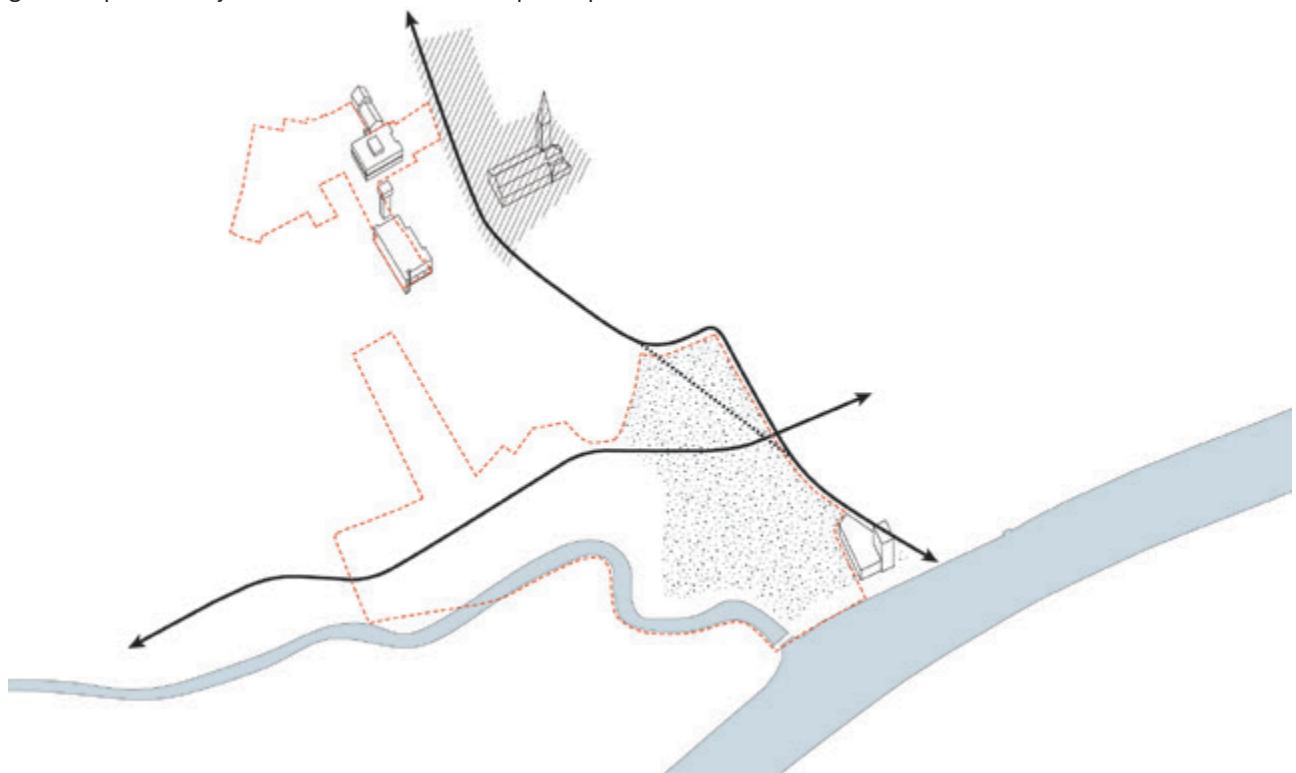
Het gebouw ver genoeg naar achter duwen om ruimte te geven in de Harelbeeksestraat en de woningen aan de overkant van de straat.

VLASPARK_VERBINDING TUSSEN CENTRUM EN DE LEIE

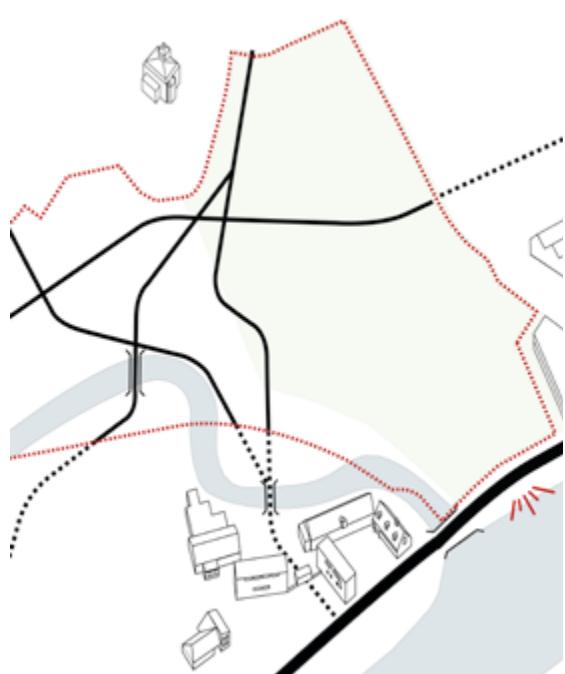
VISIE

De gestelde ambitie om Kuurne een nieuw gezicht aan de Leie te geven wordt bereikt dankzij het vrije veld. Binnen het masterplan wordt ter plaatse van Site Damier plaats gemaakt door de gemeenteloods te verwijderen en de parking her te ontwerpen. Er ontstaat ruimte om een park te ontwikkelen. Geen klassiek park maar een vrij veld, een grasveld passend bij de schaal van het landschap. Een park

welke geheel door de inwoners van Kuurne in gebruik genomen kan worden. Juist de leegte geeft diverse kansen voor gebruik, zowel voor de individu als voor grotere evenementen. Het gebied zal daarmee de brug vormen tussen het centrum en de Leie. Het vormt een attractieve plek aan het water van zowel de Leie als de Heulebeek.



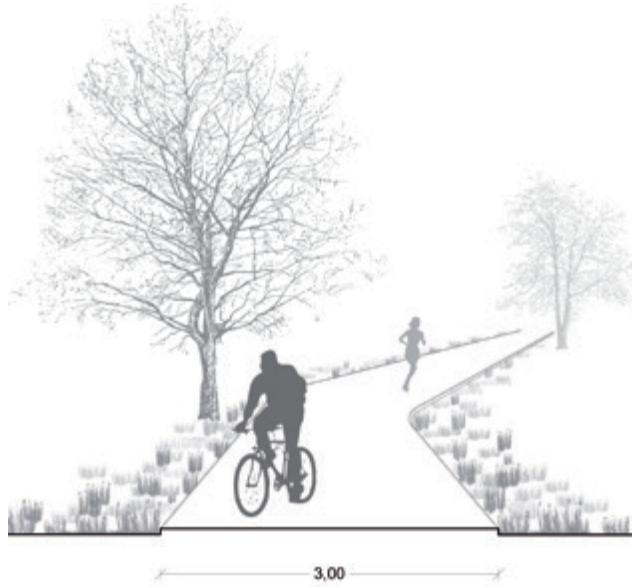
Vrije veld als verbindende schakel tussen het centrum en de Leie



Routing langs het vrije veld

HUIDIGE SITUATIE

Het vrije veld wordt door middel van paden verbonden met de Hoeve, het Vlaspark en de Leieboorden. Met de aanleg van deze paden ontstaat er een snelle verbinding tussen het centrum en de Hoeve. Er ontstaan diverse routes, korte en langere welke het centrum verbinden met water. Deze paden worden aangesloten op nieuwe bruggen. Deze bruggen krijgen allen dezelfde identiteit, gerelateerd aan het Vlaspark. Ze overbruggen de Heulebeek en zorgen voor een goede toegankelijkheid van het gebied.



Standaard profiel Fietspad



Fietspaden binnen het masterplan



Standaard profiel voetpad



Voetpaden binnen het masterplan

Binnen het vlaspark zullen twee typen paden aangelegd worden. De gecombineerde wandel- en fietspaden hebben een breed profiel en bieden ruimte voor zowel fietser als voetganger. Een pad waarop nadrukkelijk geen markering op wordt aangebracht en beide gebruikers op een vriendelijke manier elkaar de ruimte geven. Deze gecombineerde paden vormen belangrijke verbindingen binnen het gebied.

Overige paden zijn smalle voetpaden. Paden welke gemakkelijk te bewandelen zijn voor twee personen. Tesamen vormen ze een uitbreiding van het stedelijk netwerk. Ze geven het tot nu toe ontoegankelijke gebied de kwaliteit van doorwaardbaarheid. De kwaliteit om diverse routes te nemen. De kwaliteit van een park.

DAMIER_VORKEURSCENARIO



DAMIER - ACTIEPLAN

KORTE TERMIJN

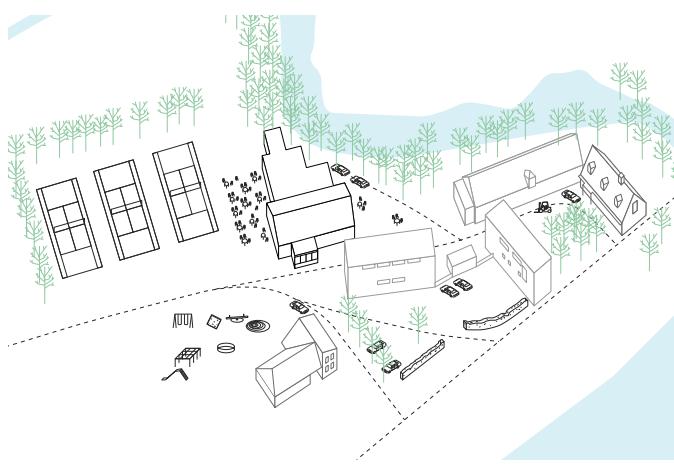
- KT1** realiseren van doorsteek doodlopend paadje naast Damier
link leggen met doorsteek langs Pastorie (zie 3.1 Centrumcluster)
- KT2** Vlasbrug over de Heulebeek

LANGE TERMIJN

- LT1** herlocalisatieloods
herlocalisatie containerpark
- LT2** heraanleg parking Damier
heraanleg Lt. Gen.- Gérardstraat
niet meer parkeren aan de kade
- LT3** herbestemming site Hondenschool en aankoop grond
link met de Leie
frituur herlocaliseren
- LT4** realiseren verbinding met Leieboorden
- LT5** nieuwe bebouwing Damier
- LT6** realiseren brug richting Hoevecluster
- LT7** heraanleg kade



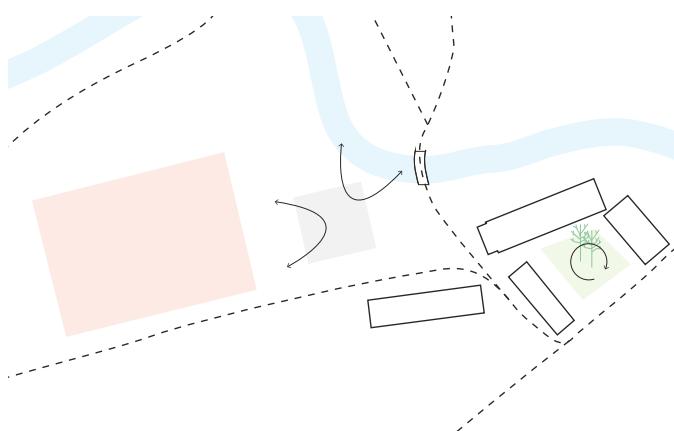
VLASPART KUURNE HOEVE CLUSTER



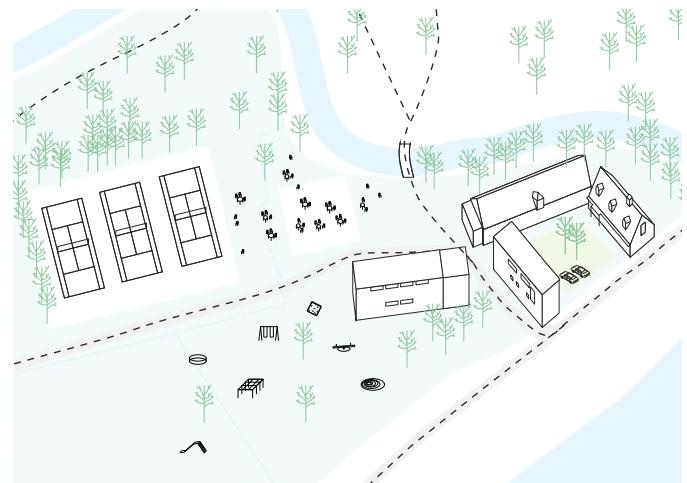
nu: ondergebruikte gebouwen zonder ruimtelijke structuur en geen relatie met de Heulebeek



gevreesde tendens: al maar meer naar het westen groeien, de zon achterna



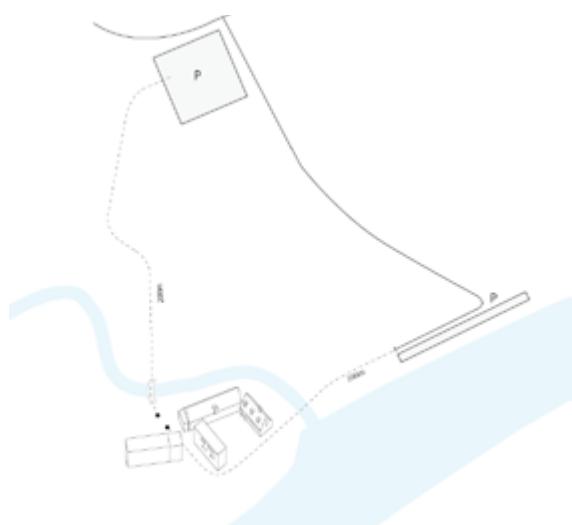
schema van het optimaliseren van de ruimtelijke condities: enkel behouden van de hoeve met privaat karakter en het museum uitbreiden met horecafunctie. Het terras wordt zo geplaatst dat het zowel met de tennisvelden als met de Heulebeek relatie heeft.



straks: opwaarderen van de bestaande gebouwen met betere relatie tot de diverse koeren en de Heulebeek



eveneens te vermijden situatie waarbij het open landschap wordt afgesloten door een uitbreiding van de tennisvelden



met behulp van het bruggetje wordt de bereikbaarheid van de hoeve cluster heel wat aangenamer vanop parking Damier, de afstand hierbij is dezelfde als die van de parkeerplaatsen aan de Leie

3.3 HOEVE CLUSTER _ BINNENKOEREN



De combinatie van hoevegebouwen en binnenkoeren levert het organiserend principe voor deze cluster. De hoeve leent zich uitstekend voor de recreatieve programma's die zich er reeds vestigden. De langgerekte gebouwen met hun binnenkoeren zijn nu wat verwaarloosd en zouden veel sterker ingezet kunnen worden voor de taverne en zijn feestzaal. De locatie van de speeltuin is wat ongelukkig omdat hier de trend wordt ingezet om steeds meer van het omliggende landschap toe te eigenen, terwijl de koeren er wat verwaarloosd bijliggen. Het opwaarderen van deze cluster, waar nagenoeg alle elementen reeds aanwezig zijn, is hier de inzet. Daarbij hoort ook een betere parkeeroplossing.



D. Griffin and H. Kolhoff, City of composite presence, 1978



Referentiefoto terrassen aan het water



De Heulebeek is vlakbij maar toch moeilijk zichtbaar en onbereikbaar

HOEVE - ACTIEPLAN

KORTE TERMIJN

KT1 opruimen van de buitenruimte

LANGE TERMIJN

LT1 realiseren van de Vlasbrug over de Heulebeek

**LT2 reorganiseren van de gebouwen
opwaarderen van de buitenruimte**

LT3 museum en café onderbrengen in één gebouw met zicht op het terras en de Heulebeek



VLASPART KUURNE
CLUSTER VERSCHAEVE

cluster Verschaeve: Vlas- en sportcluster



Vlasteel in Kuurne bij cluster Verschaeve
(beelddatabank West-Vlaanderen)



Vlasteel in Kuurne, Leiemeren
(beelddatabank West-Vlaanderen)



Vlaasboer geeft uitleg bij zijn machines



buitenzicht van de sporthal in cluster Verschaeve



Vlasmuseum Kortrijk, noa architecten

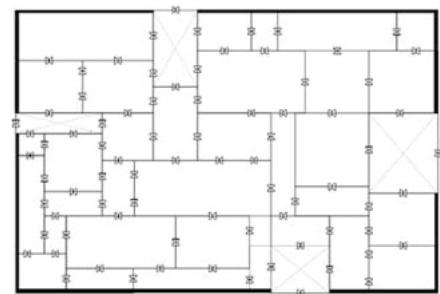


opschrift op de schuur van cluster Verschaeve

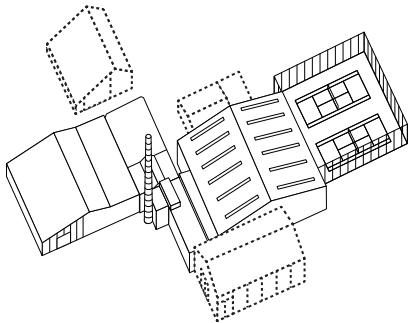
3.4 CLUSTER VERSCHAEVE _ VLASMARKT



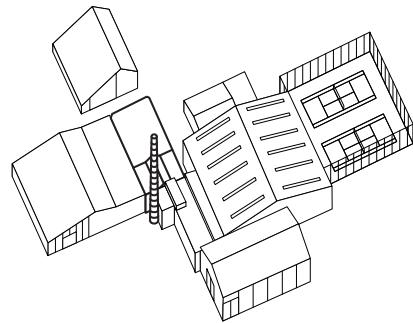
De cluster Verschaeve heeft reeds een gedeeltelijke herprogrammatie ondergaan. We vinden er sport en voormalige Vlas-schuren en -roterij naast elkaar. Het organiserende principe van de Verschaeve cluster is een kamerprincipe waarbij je van de ene kamer in de andere terecht komt. Gezien de aanwezigheid van de vlasgebouwen en de intacte machines is dit een ideale uitvalsbasis voor een erfgoed-parcours dat in relatie staat met het Vlasmuseum in Kortrijk maar waarbij men hier het Vlasproces echt kan beleven. Daarnaast kan ook de sportfunctie een nieuw gezicht krijgen naar het park toe.



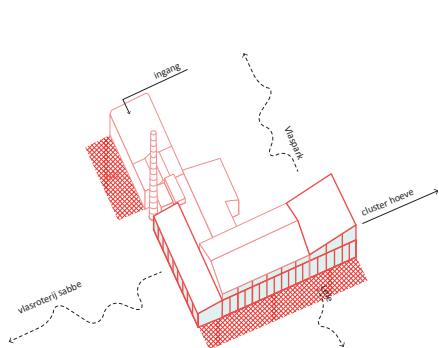
ref: Office KGDVS, museum in motion, 2004



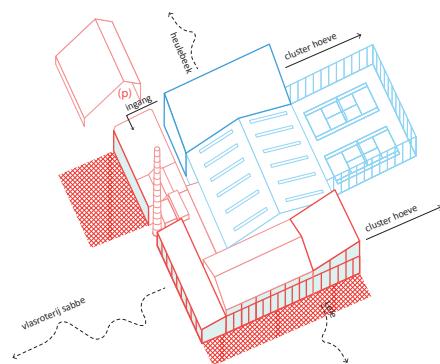
bestaande situatie - wat verwijderen?



bestaande situatie - minimaal behoud: Vlasroterij



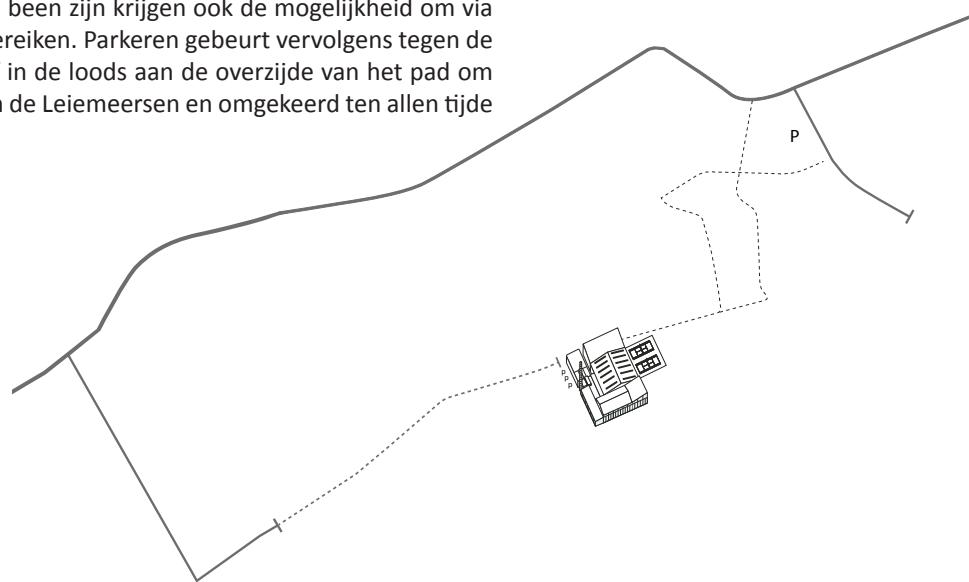
straks: minimum programma: Vlasmuseum



straks: maximum programma (vlasmuseum = rood; sport = blauw)

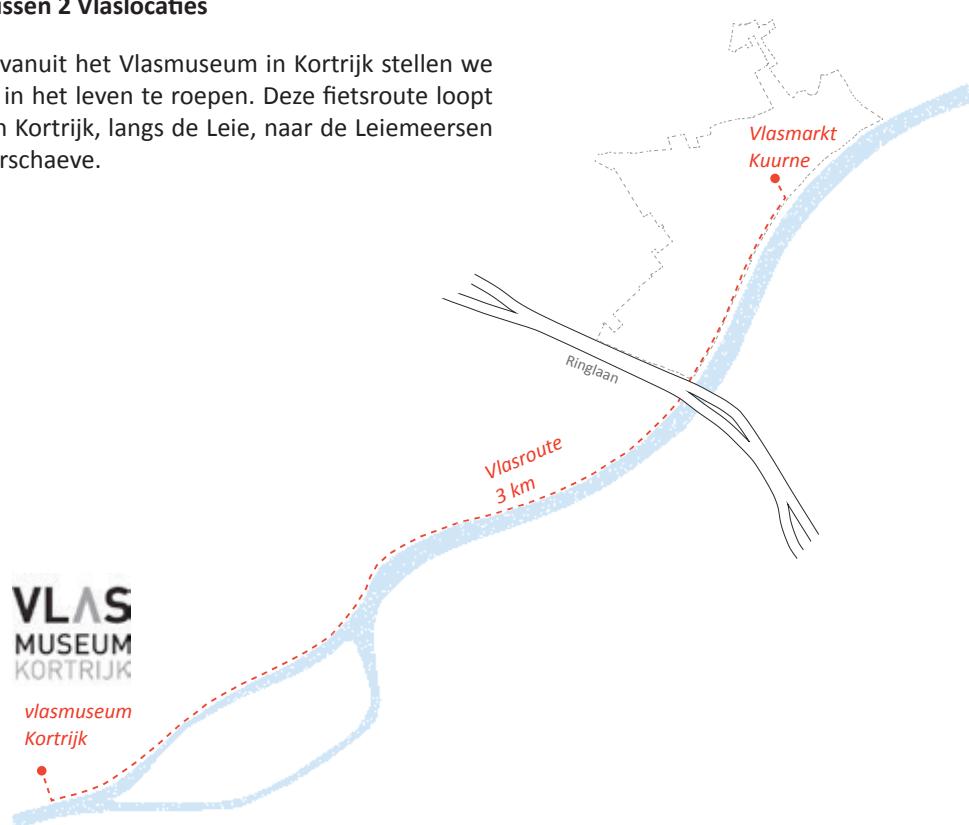
VERSCHAEVE _ BEREIKBAARHEID

De centrale positie van cluster Verschaeve bemoeilijkt de directe bereikbaarheid met de auto. Het algemene uitgangspunt is om de auto te parkeren op de Damier parking en vervolgens het Vlaspark in te wandelen naar de verschillende clusters. Omdat het voorgestelde programma rond Vlas georganiseerde bezoeken aantrekt, voorzien we de mogelijkheid om per bus het Vlaspark in te rijden via de Roterijstraat. Bezoekers die moeilijk te been zijn krijgen ook de mogelijkheid om via deze weg de cluster te bereiken. Parkeren gebeurt vervolgens tegen de zijgevel van de cluster of in deloods aan de overzijde van het pad om het zicht van de cluster in de Leiemeersen en omgekeerd ten allen tijde open te houden.



Recreatieve Vlasroute tussen 2 Vlaslocaties

Om de relatie te leggen vanuit het Vlasmuseum in Kortrijk stellen we voor om een 'Vlasroute' in het leven te roepen. Deze fietsroute loopt vanaf het Vlasmuseum in Kortrijk, langs de Leie, naar de Leiemeersen en de 'Vlasmarkt' van Verschaeve.



VERSCHAEVE _ PRIORITEITEN: VLAS EN SPORT

Bezoekerscentrum ‘Vlasmarkt’

Het aanwezige Vlaspatrimonium in deze cluster verdient meer publieke aandacht dan het vandaag krijgt. In de verkomerdeloods staan heel wat ‘schatten’ die het hele Vlasproces kunnen verbeelden. Eveneens vinden we hier de enige nog werkende roterijmachine in West-Europa terug. Heel wat onderbenut potentieel ligt hier te wachten om een echte publiekstrekker te kunnen worden voor het Vlaspark.



Sporten

De vandaag aanwezige sporthal en tennisterreinen kunnen behouden blijven, een uitbreiding ervan is echter niet wenselijk. De voorbouw van de sporthal wordt liefst vernieuwd om de relatie met de Leiemerse en de Heulebeek te versterken en een publieker karakter uit te stralen.



VERSCHAEVE _ MOGELIJKE PARTNERS



VERSCHAEVE _ ACTIEPLAN

KORTE TERMIJN

KT1 opruimen van de buitenruimte

KT2 verwijderen van het ‘schaamgroen’ van het vroegere autokerkhof

KT3 eigenaar overtuigen om het pad langs zijn hoeves (Bondgenotenlaan) openbaar te maken

LANGE TERMIJN

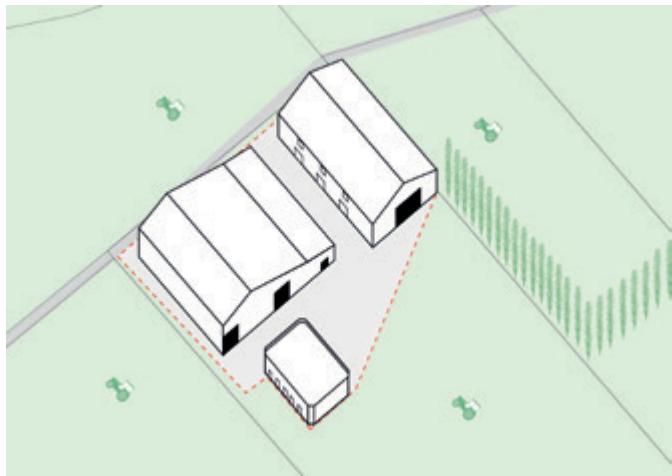
LT1 cluster inzetten als centrale publiekstrekker voor de Vlasgeschiedenis van het gebied en relatie leggen met Vlasmuseum Kortrijk

LT2 optimaliseren van de ruimtelijke en functionele coherentie tussen de gebouwen

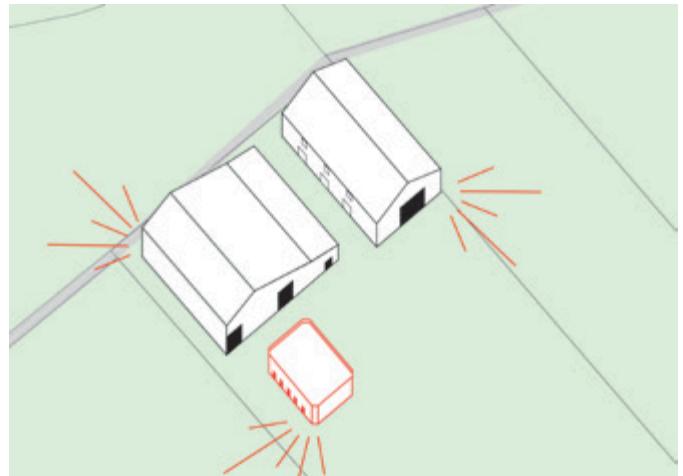


VLASPARK KUURNE
CLUSTER DEBRUYNE

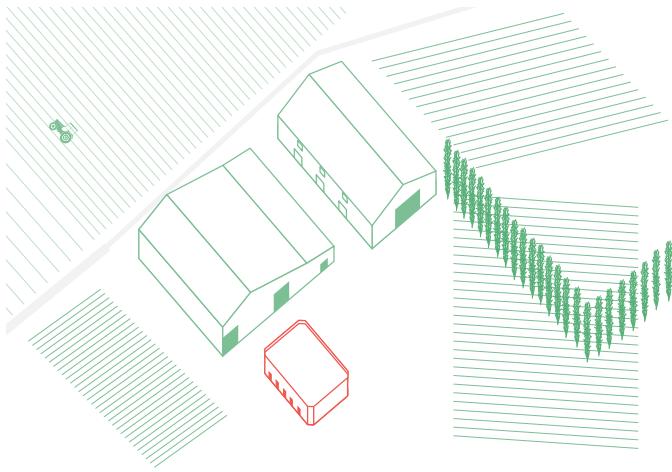
Huidige situatie



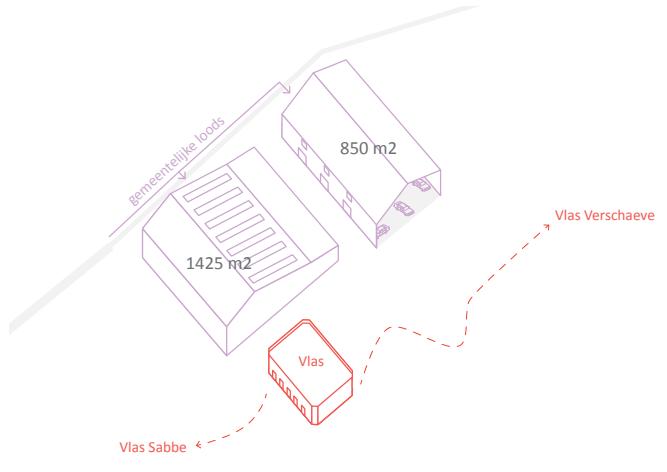
Loodsen vrijstaand in het landschap



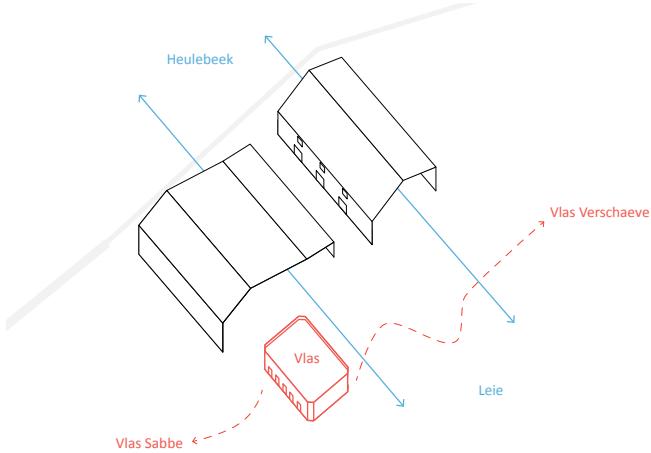
bestaande situatie: landbouwbedrijf



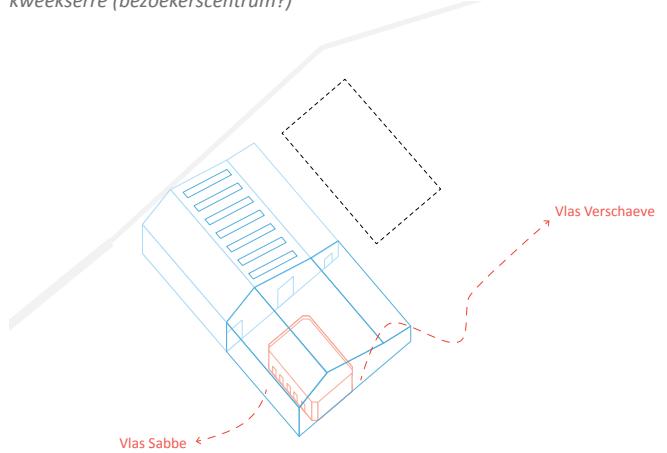
straks: gemeentelijkeloods



straks: open paviljoenen in het park, met vlas erfgoed



straks: onderhoudsgebouw van het park en de waterinfrastructuur met kweekserre (bezoekerscentrum?)



3.5 CLUSTER DEBRUYNE _ GEVULD MET LANDSCHAP



De Cluster Debruyne is de kleinste van alle clusters en ligt heel strategisch op de overgang tussen het natte valleilandschap met zijn waterpark en de open ruimte van de Leiemerse. Hier willen we inzetten op een parkgebruik. De site ligt te midden van het landschap en dient daarom een zichtbaar cluster te worden in het landschap. De site zou verschillende functies kunnen vervullen. De schuren kunnen tesamen de functie vervullen van een parkpaviljoen. Een ecologisch bezoekerscentrum temidden van twee typen landschappen, een zuiverende beekvallei en de Leiemersen met zijn historie in de vlasindustrie.

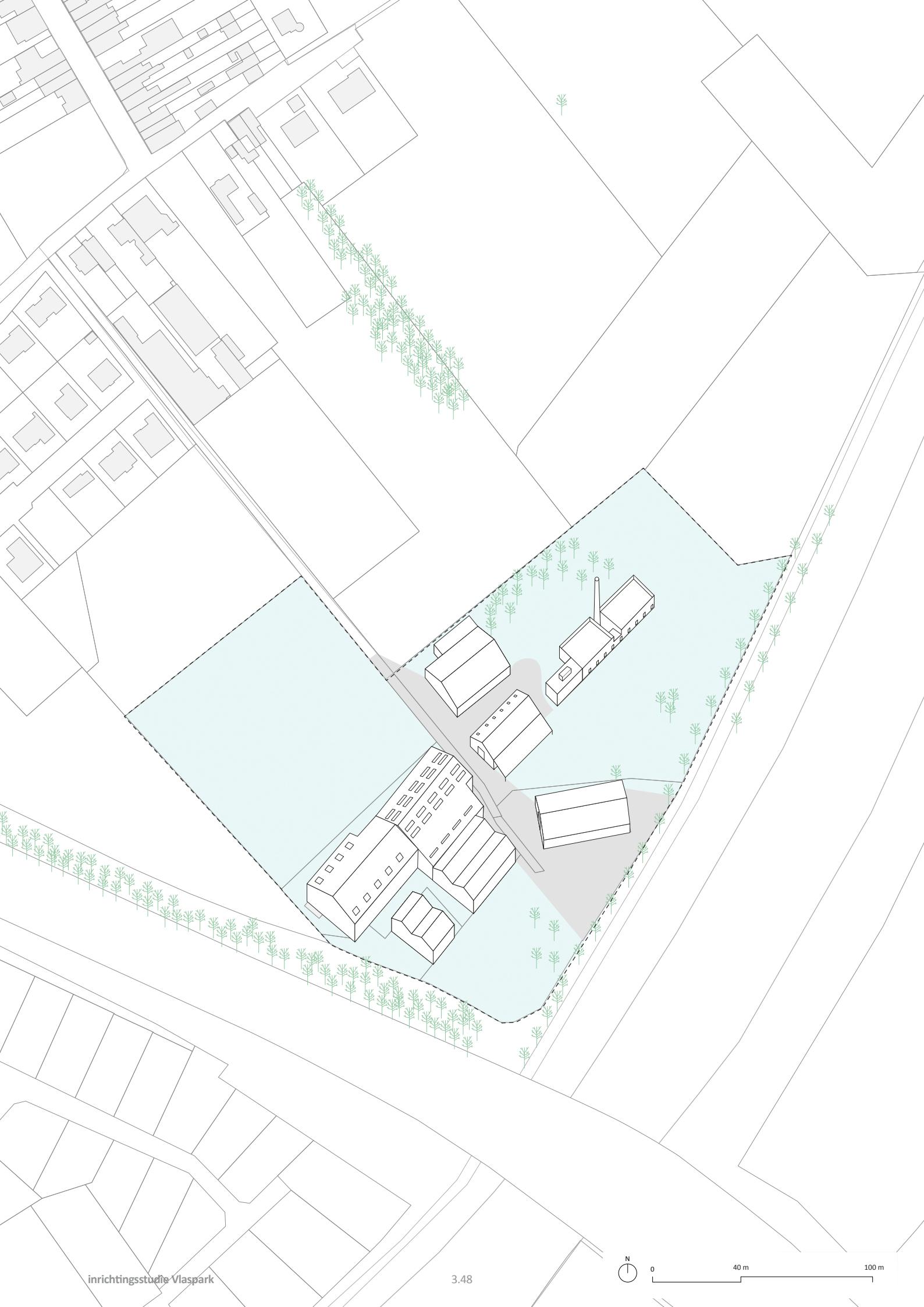
In een ander scenario kunnen de daken ook ingezet worden als grote overdekte paviljoenen voor het park, met een onbestemd karakter, zodat ze vrij ingevuld kunnen worden (vgl. Spoor Noord).



Referentiefoto paviljoen in het landschap



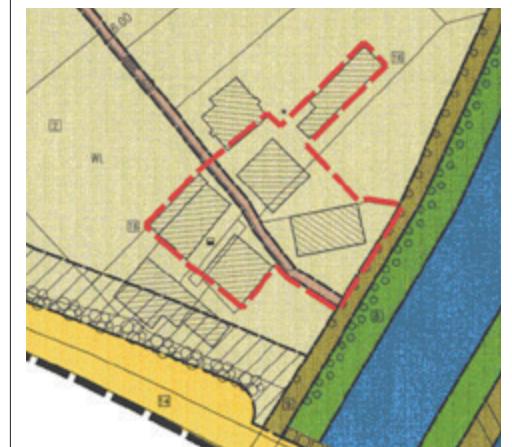
VLASPART KUURNE
CLUSTER SABBE



3.6 CLUSTER SABBE



De cluster Sabbe is een goed voorbeeld van een centrale organisatie waarbij de gebouwen als een tros rond een centrale as gerangschikt zijn. Enkel de vlasroterij ligt wat verder af van deze ruimte en dringt door in het landschap, wat een ideale verbinding vormt met de andere twee vlasgebouwen in het gebied. De cluster is bij voorkeur autovrij en we zien verschillende pistes om het parkeren op te lossen. Afhankelijk van de opportuniteiten kan er meer of minder accent gelegd worden op één van de programma's: recreatie, productie, kunst/cultuur, wonen en parkeren. Op de volgende pagina's overlopen we enkele mogelijkheden.



Cluster Sabbe staat in het BPA ingeschreven in de zone voor verwerving van verschillende bestemmingen in open gebied.

- Deze bestemmingen kunnen zijn: agrarische activiteiten, natuurontwikkeling en dagrecreatie.
- In dit gebied dient het open en groen karakter te worden behouden.
- De waardevolle ecologische, cultuurhistorische of educatieve moeten bewaard worden.
- De hoeves binnen de rode stippellijn hebben als hoofdbestemming recreatie, sport en gemeenschapsvoorziening. In nevenbestemming zijn wonen en horeca mogelijk.
- De gearceerde zone langs de R8 beschrijft een bouvvrije strook t.o.v. de Ringlaan waarbinnen driedimensionale constructies (boven het maaiveld) niet zijn toegelaten. Voor de bestaande gebouwen zijn slechts instandhoudings- en onderhoudswerken toegelaten. De oppervlakte gelegen binnen deze zone mag wel 100% verhard worden.

SABBE - BEELDVERSLAG



zicht op de cluster in het open landschap vanaf de Leiemeersdreef



verschillende loodsen gericht op de centrale ruimte



loods Maes langs het Jaagpad



dichtgemetste hangar



vernieuwing vs verval



zicht op de cluster vanaf de Ringlaan



nieuwste hangar vooraan de cluster



de vlasroterij in verval



de vlasroterij in verval

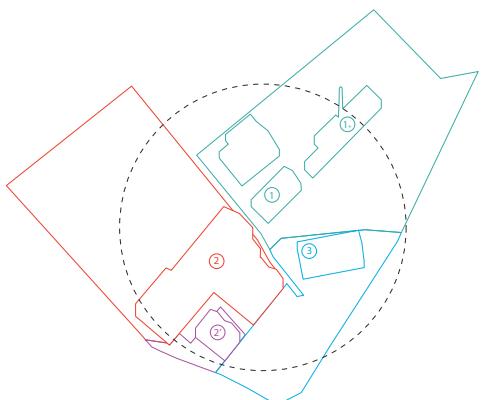


zicht op het open landschap van de Leiemeersen vanop de roterij



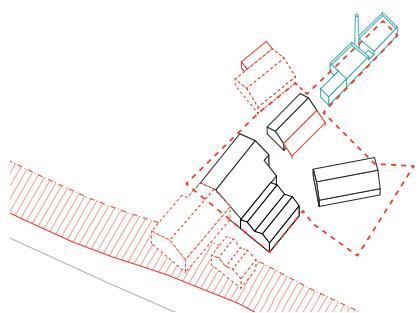
detail van de 'poorten' aan de roterij

SABBE - ALGEMENE PRINCIPES



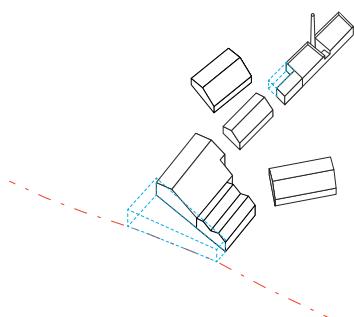
1 + 1 + 1 = 1

Drie (vier) verschillende eigenaars binnen één cluster vraagt om een efficiënt afotoetsen van de verschillende programma's en een doelgerichte samenwerking. Centraal hierin staat de tussenruimte in het midden van de cluster die de verschillende hoeves samen brengt. De som van de drie eigenaars maken dus uiteindelijk de cluster als één geheel.



Afbraak en bijzondere gebouwen

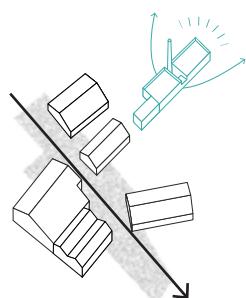
Rekening houdend met de huidige volumes en de bepalingen in het BPA geven we er de voorkeur aan om enkele loodsen of delen ervan af te breken. Andere volumes, zoals bv. de roterij, willen we meer in de kijker zetten.



Nieuwbouw en uitbreiding



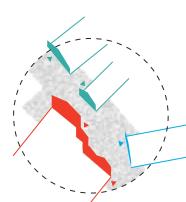
Nieuwbouw kan, maar enkel binnen de opgestelde randvoorwaarden in het BPA en onze toevoegingen (zie...). Hierbij dienen de nieuwe volumes afgesteld te worden op de typische vormentaal van de loodsen en hun materialiteit.



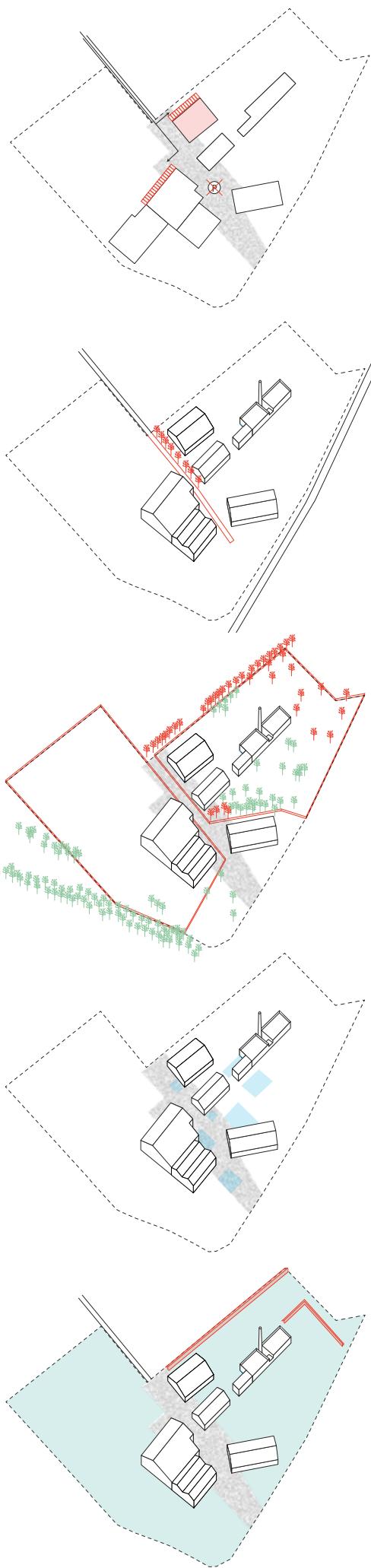
Samen op het plein / roterij in het open veld

De verschillende loodsen, in het eigendom van drie verschillende eigenaars, liggen samen op het centrale plein, dat we uitbreiden tot een stukje achter de gevellijn van de loodsen. Om dit te versterken gaat er extra aandacht naar interne programmatie en de relatie van de interne functies en hun relatie met het plein. Het plein krijgt een publiek karakter. Belangrijk hierin is dat de verschillende eigenaars actief met elkaar zullen gaan samenwerken. Het plein heeft een open karakter om de relatie met de Leie duidelijk te maken.

Entrees op het plein



De voornaamste functies binnen een gebouw adresseren zich op het plein. We willen hier dan ook voornamelijk inzetten op publieke programma's met een hoog cultureel en educatief karakter. De roterij staat hierbuiten als exclusieve locatie, een plek die zowel vanaf het plein als van het open veld bereikbaar is en een meer integere programmatie toelaat.



Cluster autovrij, parkeren aan de rand

Om de cluster zoveel mogelijk op te nemen in het open landschap en de publieke activiteit te bevorderen raden we aan de auto vooraan de site te laten parkeren. Enkel voor leveringen kunnen er gemotoriseerde voertuigen worden toegelaten op het plein.

De parkeerplaatsen zijn zichtbaar, zonder een omkadering met opgaande beplanting. De eersteloods van Van Der Haeften kan ingezet worden als parking voor o.a. paardentrainers en bezoekers. Met enkel het strikt noodzakelijk aantal plaatsen moedigen we aan om op een andere manier dan met de auto te komen.

Geen laan door cluster

De bomenrij + straat loopt niet door binnen de kern van de cluster. De straat houdt op aan het behin van de cluster en gaat over in het plein.

Солитарные деревья binnen de cluster / не имеющие ограждения для собственности

Nieuwe solitaire bomen binnen de cluster zijn mogelijk en zorgen voor sfeer en schaduw.

Nieuwe bomen of afrasteringen ter afbakening van de percelen of cluster zijn niet gewenst. De openheid van het cluster in het landschap dien ten alle tijden behouden te blijven, of zelfs te versterken. Datzelfde geldt voor het plaatsen van hekwerken ter afscheiding of nieuwe entrees tot de site. Alle entrees tot de verschillende eigendommen zijn vanaf het plein.

Публичные функции на или над площадью

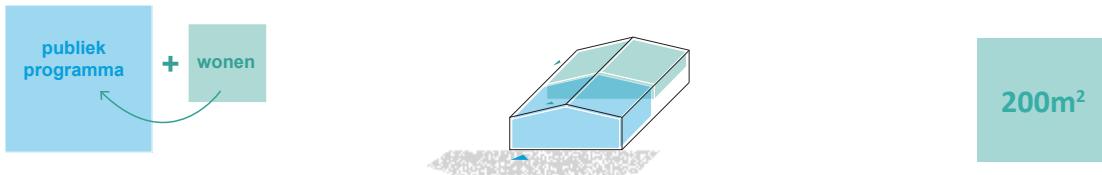
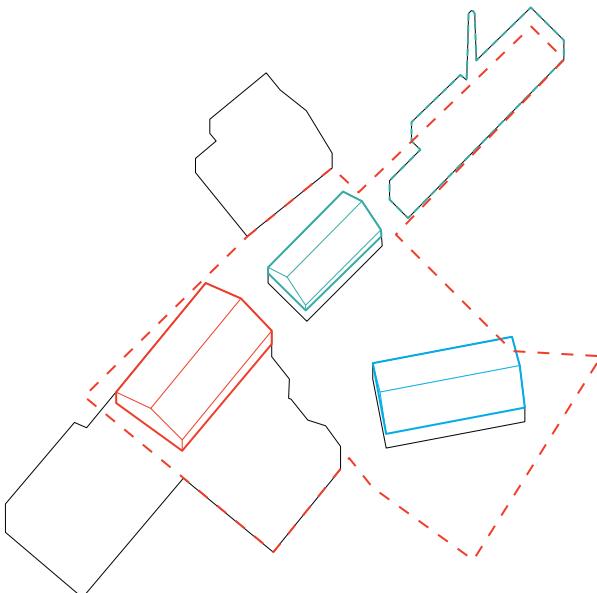
De publieke functies binnen de cluster, zoals een speelplaats of terrassen, adresseren zich aan het plein. Een terras aan of op het plein met zicht op de Leie heeft de voorkeur.

Адаптации к мочевине

De cluster dient zichtbaar onderdeel uit te maken van het omliggende landschap. Verhogingen van het maaiveld zijn daarom niet wenselijk. Accidentaties van het landschap in de vorm van greppels of kleine ontgravingen kunnen wel.

SABBE - WONEN

De huidige stedenbouwkundige verordeningen van het BPA schrijven voor dat woonfunctie in beperkte mate behouden blijft, daar waar het de vlotte werking van de gewenste activiteiten ondersteunt. Binnen de getekende perimeter (grafisch plan, p...) is momenteel slechts één wooneenheid toegelaten. Mits de verschillende eigenaars in deze cluster en verschillende programmaties zien we hier mogelijkheden voor meerdere wooneenheden, mits het toepassen van enkele randvoorwaarden.

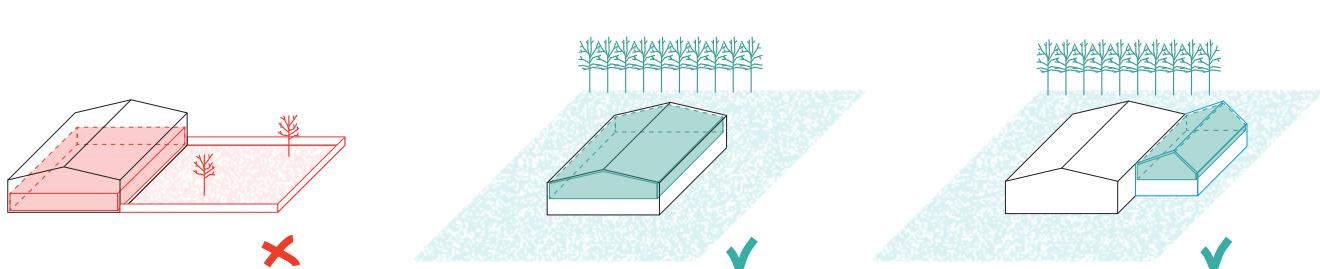


wonen ondergeschikt

We willen de mogelijkheid geven voor elke eigenaar om een woning te voorzien binnen de eigen deelcluster, maar enkel op voorwaarde dat de woning ondersteunend is aan een publiek programma. Het is ook steeds het publieke programma dat zich in de eerste plaats adresseert aan het plein. De eigen voordeur kan op het plein, maar hoeft niet.

max. 200 m²

Om de aandeel van de woonoppervlakte te beheersen stellen we een maximale oppervlakte van 200 m² per eigenaar voorop.



niet wonen op gelijkvloers en privatisering van het maaiveld

In tegenstelling tot de voorschriften in het BPA (A5) zien wij liever geen privatisering van het maaiveld. Op die manier stimuleren we het behoud van het open landschap en de collectiviteit in de cluster.

wonen op verdieping

Wonen gebeurt op verdieping waarbij we toestaan om inpandige terrassen te creëren als private buitenruimte. Het maaiveld wordt vrijgehouden als collectieve buitenruimte met respect voor het open landschap.

wonen op verdieping in nieuwbouw

Indien de eigenaar nieuwbouw voorziet geven wij de voorkeur om de wooneenheid hierin te voorzien. Op die manier kan er eenvoudiger worden voldaan aan energetische eisen en de woonkwaliteit op zich. Ook hier dient het maaiveld collectief te worden behouden.

SABBE - (VERBLIJFS)RECREATIE

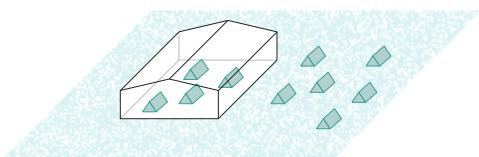
Anders dan wonen en de publieke, educatieve programma's die we hebben besproken willen we de mogelijkheden bekijken voor recreatieve programma's en verblijfsmogelijkheden. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat deze programma's steeds een tijdelijke karakter hebben.

Deze cluster heeft de ideale ligging voor verblijfsrecreatie vanwege zijn ligging aan de rand van het park én de nabijheid van het jaagpad.



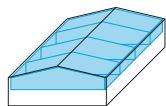
plaats voor evenementen

Een enkele loods kan enkele keren per jaar (niet wekelijks) de omkadering zijn voor een evenement. Hierbij is geluidsoverlast geen probleem vanwege de redelijke afstand tussen de cluster en de woonwijk. Parkeren kan op deze momenten in de weide vooraan de cluster. Gezien de omvang van de loodsen kan ook slaapmogelijkheid hierbij worden aangeboden.



zomerkampen

Een enkele loods kan tijdens de zomermaanden ook opengesteld worden voor zomerkampers waarbij zowel binnen als buiten mogelijkheden worden gegeven om te parkeren. Buiten gebeurt het kamperen wel in het open veld en niet tussenin de cluster.



seminariecentrum met kortverblijf

De loodsen lenen zich perfect voor het organiseren van seminars, symposia, workshops of ateliers, ingebed in de rust van het open landschap. Bij meerdaagse workshops kunnen de actoren eenvoudig overnachten op de verdieping van de loods.

SABBE - VERSCHILLEND EIGENAARS EN AMBITIES

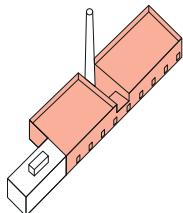
eigenaar 1 - ruimte voor paarden van privé-eigenaars



- (1) Nieuwe bomen die ter afbakening van de cluster of percelen worden geplant zijn niet gewenst. Solitaire bomen kunnen wel geplant worden, zolang ze zorgen voor sfeer en schaduw en niet als afscherming van eigendom.
- (2) De bomenrij en straat lopen niet door binnen de kern van de cluster. De straat houdt op en gaat over in een plein. Deze centrale ruimte geeft samen met de loodsen vorm aan de hele cluster en dient dus zo open mogelijk behouden te worden
- (3) Houten afrasteringen beperken de openheid van de Leimeersen, dit willen we vermijden, alsook een opsplitsing door vele kleine weides. We stellen daarom voor om één grote weide te maken op de kop van de roterij, in relatie met het open landschap. Enkele kleine weides langsdeel de roterij kunnen wel, indien de afrastering gebeurt door draad en de weides uit gras bestaan. Belangrijk is dat de weides een voldoende grote maat hebben en niet te intensief beweid worden waardoor gras geen kans krijgt te groeien.
- (4) De huidig voorgestelde maaiveldverhogingen aan de rand van de cluster zijn niet wenselijk. De cluster dient zichtbaar onderdeel uit te maken van het omliggende landschap. Kleine aanpassingen van het landschap in de vorm van greppels of kleine ontgravingen zoals reeds voorgesteld zijn wel toegestaan.
- (5) Deze loods valt buiten de BPA-perimeter maar kan wel behouden worden mits een invulling met meerwaarde voor de hele cluster. Een eerste mogelijkheid zou zijn om hier bezoekersparkeren en opslag van paardenvoertuigen in te herbergen.
- (6) Deze kleinere loods herbergt de paardenboxen op het gelijkvloers en wonen op de verdieping. Dit vinden we prima. We hebben wel de bezorgdheid dat de paardenboxen nogal aan de kleine kant zijn. Dit moet onderzocht worden.
- (7) (8) De roterij verdient extra aandacht wat programmatie en aanpassingen aan het gebouw betreft, vanwege de historische waarde. Hieraan besteden we meer aandacht op de volgende pagina.
- (9) Een terras of speeltuin is een goed idee, indien ze in relatie staan met een duidelijk publiek programma en het publieke domein van de cluster een extra boost geven. Daarom adresseren ze zich best aan het plein. Een terras aan of op het plein met zicht op de Leie heeft de voorkeur.
- (11) (12) (13) Gezien het paardenprogramma is een buitenpiste noodzakelijk. Dit dient echter ook afgestemd te worden op het programma van eigenaar 3 (Kim-Jo), die ook met paarden zal werken. We willen de samenwerking bevorderen en ijveren daarom voor één buitenpiste voor de hele cluster. Dit geldt ook voor de watervlakte. Een drinkbak kan eventueel wel voor beide deelcluster apart geïntegreerd worden.
- (14) Het parkeren vooraan de cluster volgt onze voorkeur. Op de dag vandaag is dit echter nog niet mogelijk omdat dit nog niet verankerd is in het wettelijke kader. Zaken als deze zullen in navolging van deze studie worden aangepast in de ruimtelijke verordeningen.

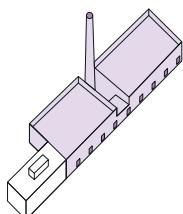
ROTERIJ

De roterij speelt duidelijk een belangrijke rol in het leefbaar houden van het Vlasverhaal, een geschiedenis die hier ooit prominent aanwezig was. Daarom is het belangrijk om zorgzaam om te gaan met het gebouw, maar nog belangrijker is om er een nieuwe functie aan te geven die het gebouw opwaardeert en opnieuw leven inblaast. Enkele van de mogelijke programma's zijn voorheen al aangehaald maar worden hieronder specifiek op maat van de roterij nog eens besproken. Combinaties zijn mogelijk.



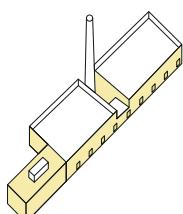
wonen

Wonen kan in de roterij mits een goede architecturale invulling met respect voor de huidige structuur en materialen. Indien privéruimte is gewenst, kan dit op het dak van de roterij, aangezien een privatisering van het maaiveld in de clusters niet is toegelaten.



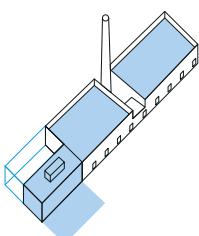
atelierruimte

Atelierkamers kunnen het creatieve en culturele gehalte van de cluster een extra boost geven. Deze kamers kunnen verhuurd worden aan individuele kunstenaars of aan organisaties die met verschillende individuele ruimtes willen werken. Een expo met buitencirculatie is ook mogelijk. Door de tussenvloer te verwijderen kan er voldoende hoogte en (indirect) licht gegarandeerd worden.



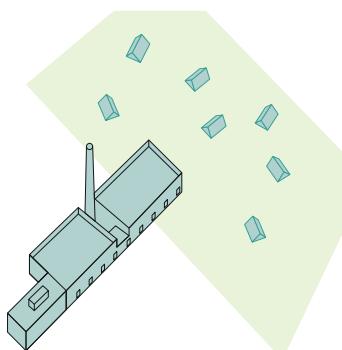
fietsershotel

Door de nabijheid van het jagerspad is de roterij perfect gelegen om individuele kamers in te richten voor kortverblijf. Bijvoorbeeld verhuur van kamers voor één nacht is perfect denkbaar. Fietsers langs het jaagpad kunnen zich aanmelden via een automaat en een kamer kiezen en ontgrendelen. Zo krijgen ze toegang tot hun kamer via de sterk herkenbare luiken. De dag nadien sluit de kamer automatisch na vertrek.



restaurant

Een exclusief restaurant is perfect indenkbaar op deze locatie langs de Leie en in combinatie met de verschillende activiteiten in de cluster en het Vlaspark. Terras kan zowel op het maaiveld als bovenop de roterij, met zicht op het open landschap en in relatie met de andere clusters. Indien nodig kunnen we hier ook een kleine uitbreiding toestaan in de hoek, mits een juiste keuze van materialen en structuur.



zomerkamp

Zelfs een kampplaats valt te overwegen in de zomermaanden. De roterij kan dan gebruikt worden als slaaplocalen en tijdelijke opslag. Indien gewenst kunnen de jeugdbewegingen ook nabij de roterij in het open veld hun kamp opslaan. De schoorsteen van de roterij zou hierbij ook kunnen functioneren als uitkijkpunt over het Vlaspark.

eigenaar 2 - paarden en therapie

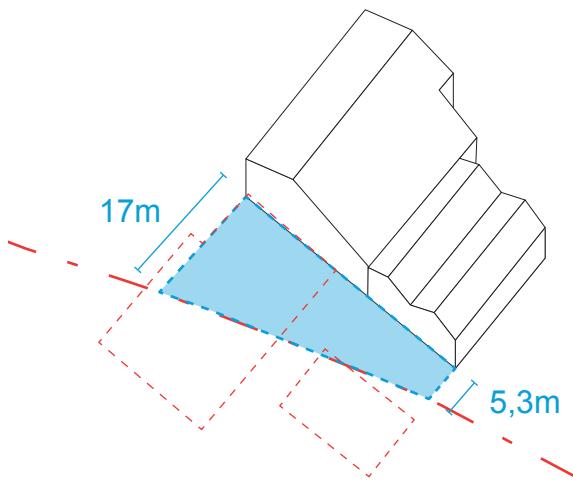


- (1) De programmatie van dezeloods vinden we prima. De relatie tussen binnenpiste en de verschillende lokalen zit goed. De toegang tot het binnenprogramma bevindt zich op het plein, in de zijvleugel van de binnenpiste. Het is hierbij wel belangrijk dat het zich duidelijk aan het plein adresseert met een goed onthaal.
- (2) In de huidige plannen staat dezeloods nog leeg, wegens te veel ruimte. Dit vinden we jammer, het is wenselijk hier in de toekomst invulling voor te vinden. Eventueel opslag of ruimte voor workshops, slaapplaatsen voor een paardenkamp,
- (3) Dezeloodsen vallen buiten de BPA-perimeter en binnen de 30-meter zone van de R8. Daarom zullen ze in de toekomst waarschijnlijk worden afgebroken. We raden aan hier nu al rekening mee te houden en de aanwijzingen op de volgende pagina te volgen. Loods 4 behoort een andere eigenaar toe. Op dit ogenblik is het nog niet duidelijk welke toekomst hieraan is gegeven.
- (5) De uitloop voor de paarden is een leuk idee. Hierbij willen we welk extra aandacht besteden aan de architecturale overgang tussen deloodsen en de buitenpiste in het landschap.

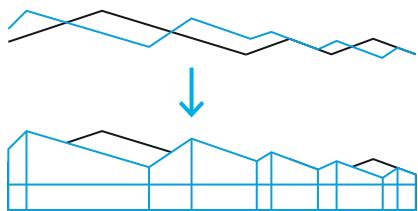
- (6) De buitenpiste ligt hier op de goede plaats. Vooraan de cluster geeft ze een duidelijke profilering van het paardenprogramma en geeft ze nog voldoende plaats aan het open landschap.
- (7) Deze zone kan plaats geven voor de paarden om vrij rond te lopen als één grote weide. Aparte onderverdelingen raden we af om te openheid te garanderen.



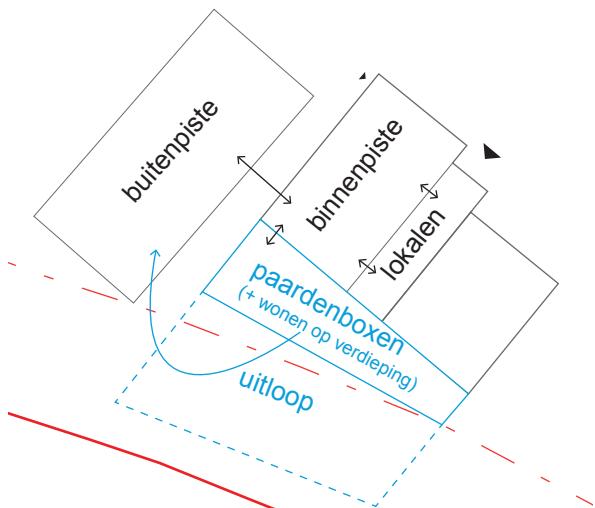
principes nieuwbouw



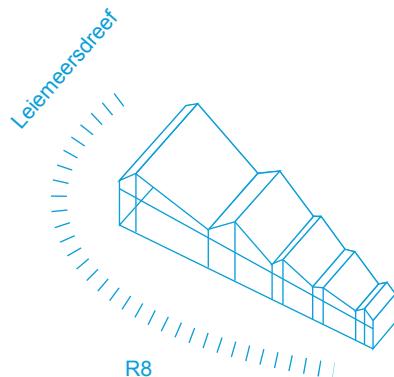
De zone voor het bouwen van een nieuw volume wordt afgebakend door de R-perimeter en het verlengde van de behouden loodsen.



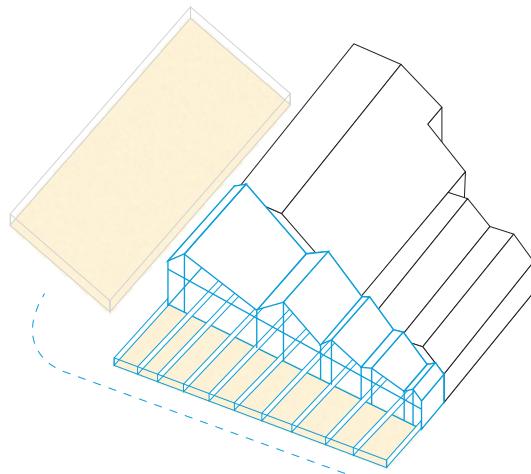
Belangrijk bij nieuwe volumes is de vormentaal van de dakvolumes en het gebruik van materialen. Zie bijlage voor meer informatie.



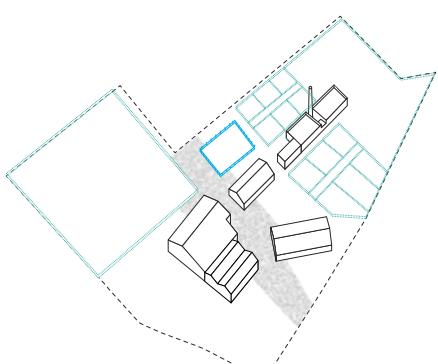
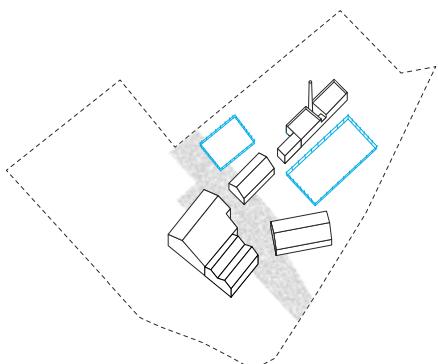
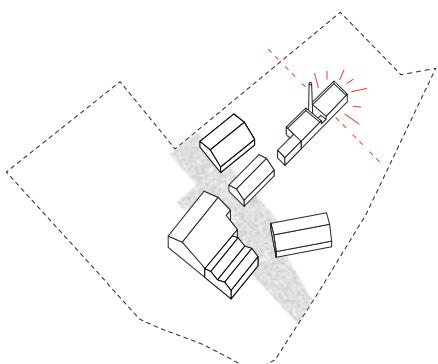
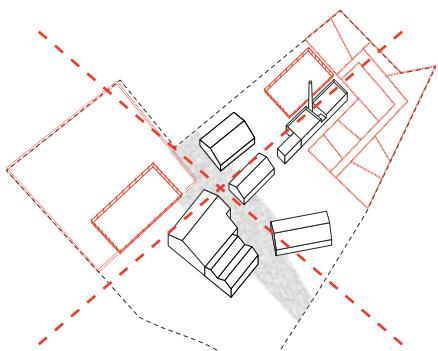
Een eerste organisatieschets waarbij de belangrijkste functies in directe verbinding staan met elkaar.



Het nieuwe volume profileert zich naar de R8, met het hoofd naar de Leiemeersdreef, als duidelijk nieuw volume in de cluster.



SABBE - PRINCIPES MANEGES



afrastering velden

De roterij vormt een belangrijk onderdeel van het open veld. Het is dan ook niet wenselijk dat deze omkaderd wordt door een veelheid aan houten afrasteringen. Een visueel minder beperkende optie als draad is wel mogelijk. Binnen de cluster dient er tevens samenwerking gezocht te worden tussen de maneges. De aanwezigheid van twee buitenpistes is daarbij uitgesloten.



roterij in contact met het veld

De kop van de roterij dient vrij in het veld te staan. Zo ontstaat contact tussen de drie historische gebouwen rond een open weiland. Rond de kop van de roterij is dan ook geen opgaande beplanting toegelaten. Het is ook niet wenselijk deze zone te privatiseren. Ook het plein wordt vrij gehouden van opgaande beplanting.

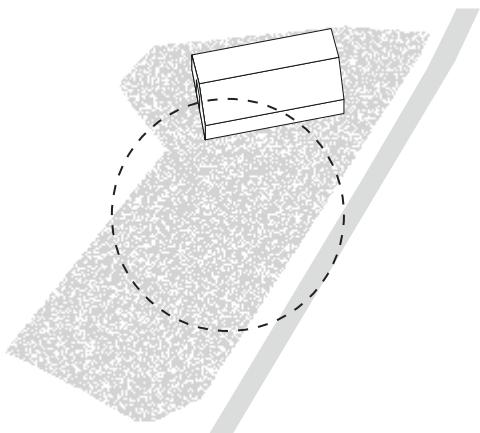
zoektocht naar optimale positie voor de buitenpiste

Het is niet wenselijk om dubbele programmatie te verkrijgen binnen één cluster. De cluster kan daarom één buitenpiste op zich nemen. Het is wenselijk dat de buitenpiste net als de andere programma's zich adresseert aan het plein en vooraan de cluster, dit voor de zichtbaarheid van het paardenprogramma bij het binnengaan van de cluster.

voorkleur

De paarden piste adresseert zich bij het begin van de cluster aan het plein. Binnen de plannen van Vanderhaeghen worden meerdere kleine weides voorgesteld en een grote weide aan de kop van de roterij. Afrasteringen door middel van draad is wenselijk om zoveel mogelijk transparantie te behouden. De weides dienen uit gras te bestaan. Belangrijk is dat de weides een voldoende grote maat hebben en niet te intensief beweid worden waardoor gras geen kans krijgt te groeien.

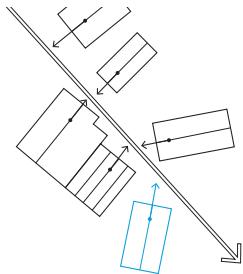
eigenaar 3 - ontmoeting - creatie/creativiteit - verwondering



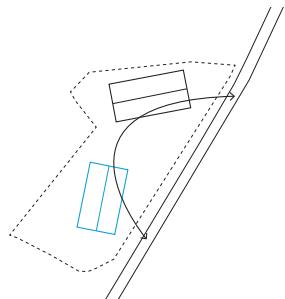
Voor dezeloods met plein is op dit ogenblik nog geen vaste eigenaar. Er zijn wel plannen van Bolwerk (een multidisciplinaire organisatie die werkt met verschillende ateliers rond een brede waaier aan disciplines) om zich hier te vestigen. De gesprekken hiervoor zijn echter nog niet rond. Wel beklemtonen we de kwaliteiten die een dergelijke culturele organisatie met zich mee brengt. Ze kan de cluster cultureel, educatief en actief opladen. Ook de relatie met het jaagpad en de Leie is snel gemaakt, plus de verschillende activiteiten kunnen het plein eenvoudig activeren.

We bekijken hieronder de mogelijkheden voor een gewenste vernieuwing of uitbreiding van de bestaande loods.

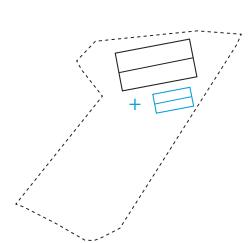
UITBREIDING - ALGEMENE PRINCIPES



alle neuzen in dezelfde richting
principe van een 'tros'

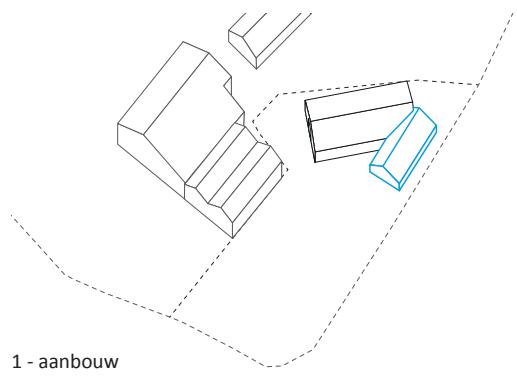


relatie met het Jaagpad versterken

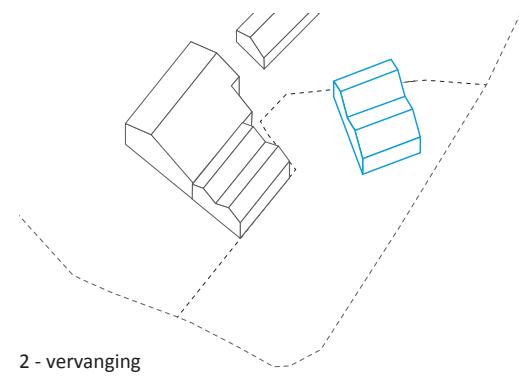


toevoeging maximaal 50%
van bestaande hangar

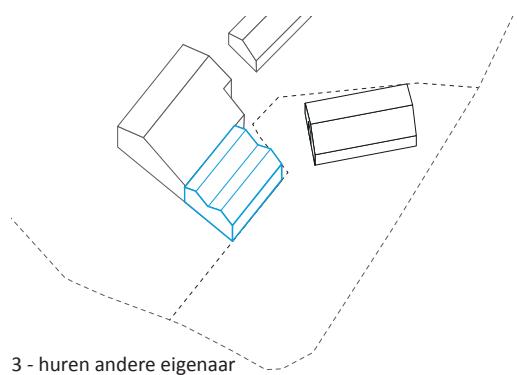
UITBREIDING - ENKELE MOGELIJKHEDEN



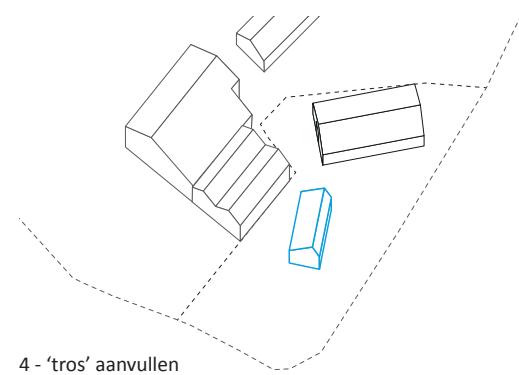
1 - aanbouw



2 - vervanging



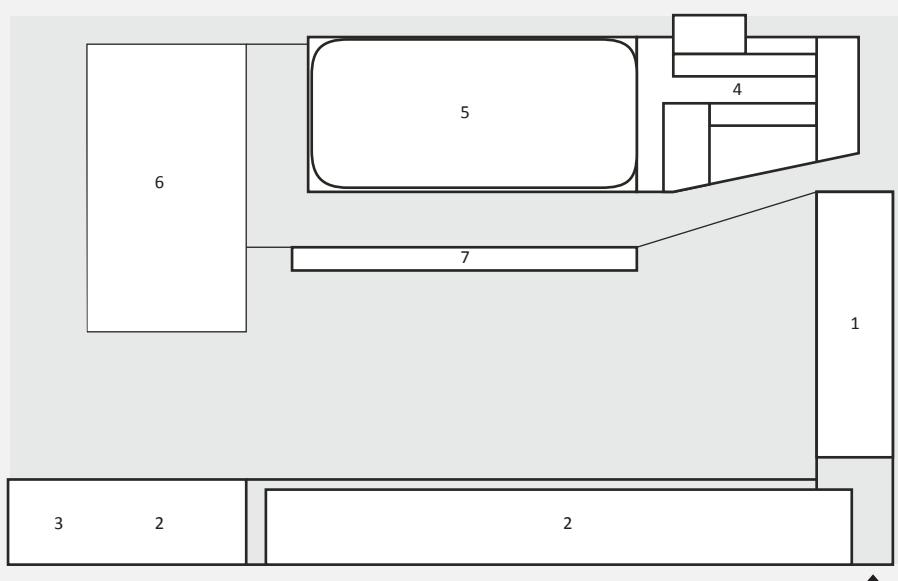
3 - huren andere eigenaar



4 - 'tros' aanvullen

voorbeeldproject: SPORTCENTRUM DE BOEREKREEK

project	Jeugd- en Recreatedomein De Boerekreek
locatie	Sint-Jan-in-Eremo (BE)
architect	COUSSÉE & GORIS architecten
opdrachtgever	Provinciebestuur Oost-Vlaanderen
oppervlakte	3720,10 m ²



legende

- 1 polyvalente ruimte, sanitair, keuken
- 2 80 kleine slaapkamers
- 3 opslag, berging
- 4 stallen, zadelkamer, wasplaats
- 5 overdekte piste
- 6 buitenpiste
- 7 waterbassing / drinkbak

0 20m



Langs een gebogen asphaltweg kromt zich een laag, L-vormig volume, met twee vleugels die opgebouwd zijn uit een herhalend ritme van grijs gebeitste houten spanten. De ene colonnade, met tussenafstanden van 3,60 meter, bevat een boothuis, kleedruimtes en tachtig kleine slaapkamers. Tussenin zit een overdekte passage die het binnenplein met de los gegroepeerde huisjes ernaast verbindt: het zijn de oorspronkelijke gebouwen en een nieuw volume waarin leslokalen, een kantoor en een conciërgewoning huizen. Allemaal werden ze ingesmeerd met een grijze kaleilaag en kregen daardoor een nieuwe identiteit. Samen nestelen ze zich als een schuchter kampement tegen het langgerekte houten volume: cement tegen lariplashken, pannen naast begroeide platte daken. In een eigen dialect neigen oud en nieuw respectvol naar elkaar. Op de hoek van de vlakke L-vorm ontmoeten de twee colonnades elkaar en krimpt de opeenvolging van houten kolommen tot 1 meter. Hier liggen onder een mantel van 53 identieke portieken een grootkeuken, een polyvalente zaal en gemeenschappelijke toiletten naast elkaar.

Van bovenaf gezien lijkt De Boerekreek een U-vormige huls die zich naast de bestaande huisjes ent in weidegrond. De projectnota verwijst naar de landschappelijke verankering en de wijze waarop het project inspeelt op 'de geest van de plek'. Geïnspireerd door de zwart gepekte Zeeuwse boerderijen vormen het geritmearde colonnadegebouw en de delicat gevouwde manege een barrière tegen de wind. De dijk met populieren beschermt daarbij aan de onbebouwde zijde een

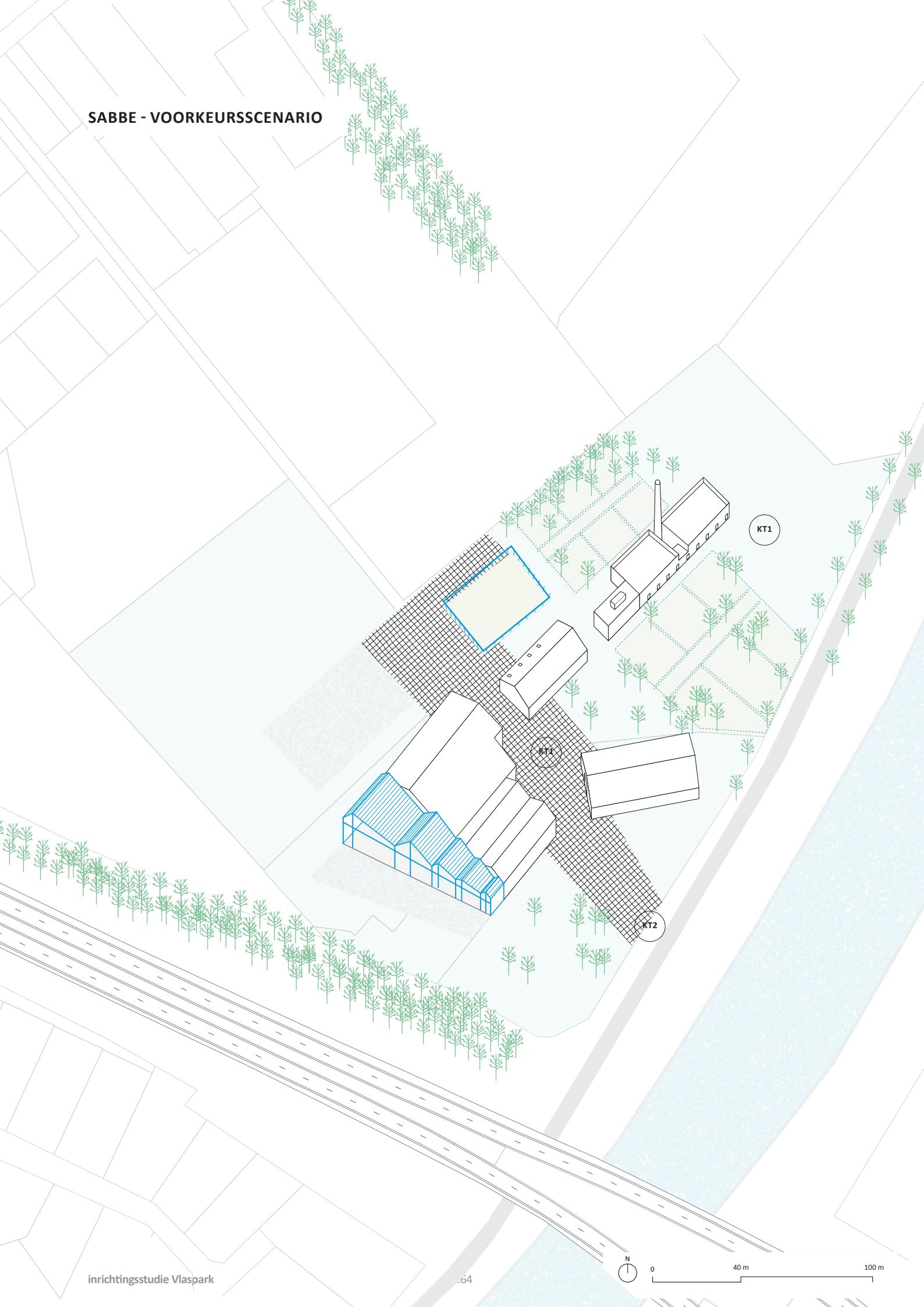
grasveld waarop een lange betonnen drinkbak staat. In een gebied waar water zo al overvloedig aanwezig is, moet het bassin overtollig regenwater van de groendaken en manege bufferen om het daarna langzaam te laten verdampen. Net voor het hoge schuurvolume ligt nog een buitenpiste die samen met de twee gebouwen, de lange waterbak en de opgeschoten dijk het centrale grasveld afbakt tot een groene bühne waar paarden, begeleiders en kinderen sporen trekken op weg naar elkaar. Naast de vleugels van het lage slaap- en leefgedeelte werkt dit plein als een gezellig theater. Vanuit de met multiplex bekledde slaapkamertjes die rechtstreeks uitgeven op de binnengang, zie je het gelanterfant van paarden. In de volledig beglaasde eetruimte voel je hoe de kort op elkaar geplaatste spanten de cadans van populierenstammen herhalen.

Het verblijfsgebouw, dat net boven het maaiveld zweeft, krijgt hierdoor de allure van een observatiepost, een thema dat steeds weer opduikt in het oeuvre van de architecten.

De centraleloods ziet er van buitenaf uit als een kloeke origami of een grijze bultrug die ingedommeld zijn romp verheft naar de omgeving. Binnenin echter steekt een soepele machinerie van gracieuze spanten. Een zwart geschilderde ribbenkast die als een arsenaal springveren de gebouwhuid in de ploo houdt.

bron: Architectuur in Vlaanderen. Jaarboek 2008-2009, editie 2010, Clapping Music, p. 150-159.

SABBE - VOORKEURSCENARIO



DAMIER - ACTIEPLAN

KORTE TERMIJN

- KT1 huidige en toekomstige eigenaars bewust maken van de opgestelde visie en de verschillende programma's op elkaar afstemmen**
- KT2 cluster Sabbe en de Leiemeersedreef verbinden met het Jaagpad via een bruggetje of doortrekken van het plein tot het Jaagpad**

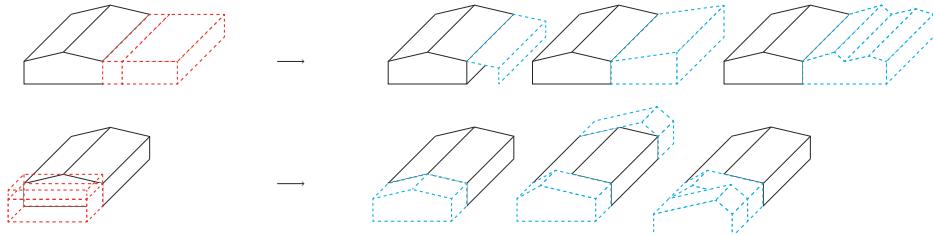
LANGE TERMIJN

verdere opvolging en coördinatie van (nieuwe) eigenaars en hun gewenste programma



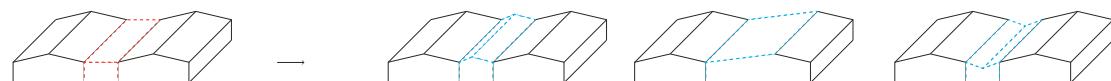
VLASPARK KUURNE BIJLAGEN

HOE BOUWEN IN DE PARK CLUSTERS?



UITBREIDEN: EEN SPEL VAN DAKEN

Door kleine uitbreidingen kunnen bestaande volumes aangepast worden voor hun nieuwe bestemmingen. Door de logica van de hellende daken verder te zetten wordt de herkenbare typologie van deloodsen verder gezet op een hedendaagse manier.



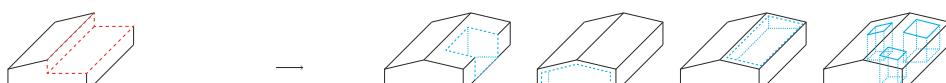
VERBINLEN

Het invullen van de ruimte tussen twee bestaande gebouwen baseert zich op de bestaande dakhellingen. Zo schrijft de invulling zich in in de taal van de dakvormen.



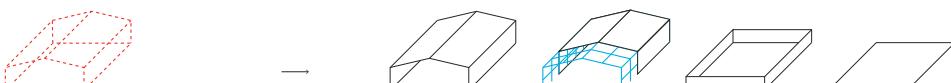
BIJBOUWEN

Ook eventuele nieuwe vrijstaande gebouwen inspireren zich op de sterke volumetrie van de looden.



UITSNIJDEN

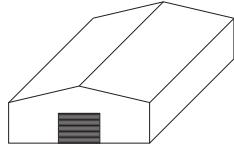
Om grote volumes ook van daklicht te voorzien kunnen er heel wat uitsnijdingen gemaakt worden die de logica van de dakvorm respecteren.



AFBREKEN

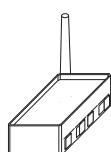
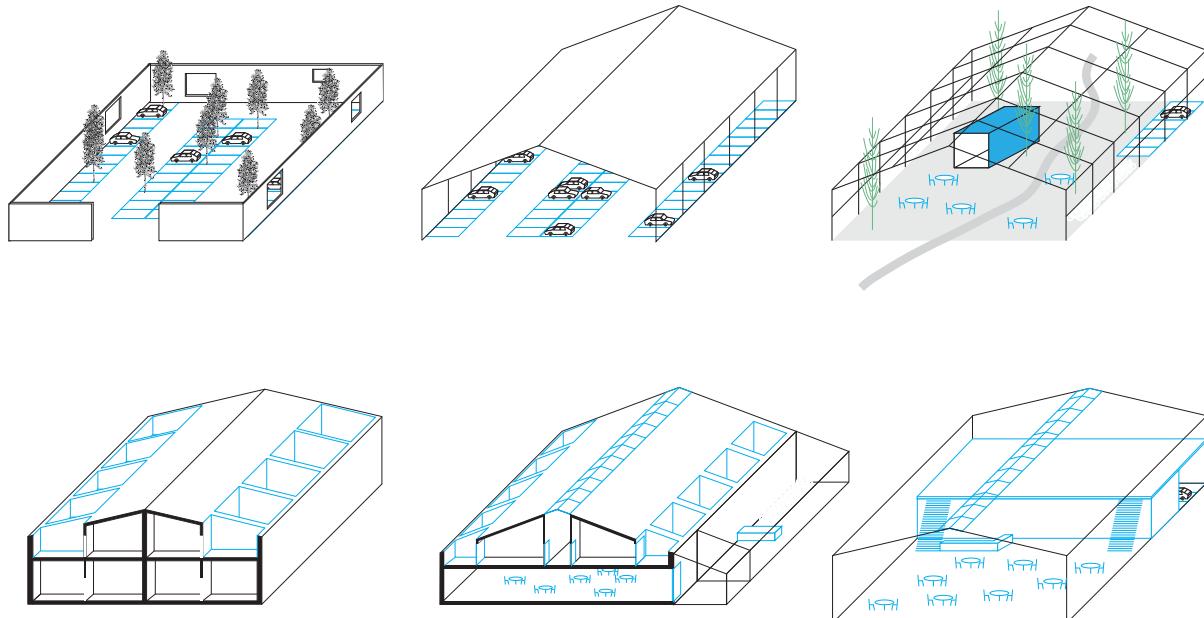
Bij het afbreken van onbruikbare looden met een belangrijke ruimtelijke impact kunnen diverse onderdelen toch behouden worden naargelang de toekomstige functie.

INVULMOGELIJKHEDEN VOOR DE LOODSEN



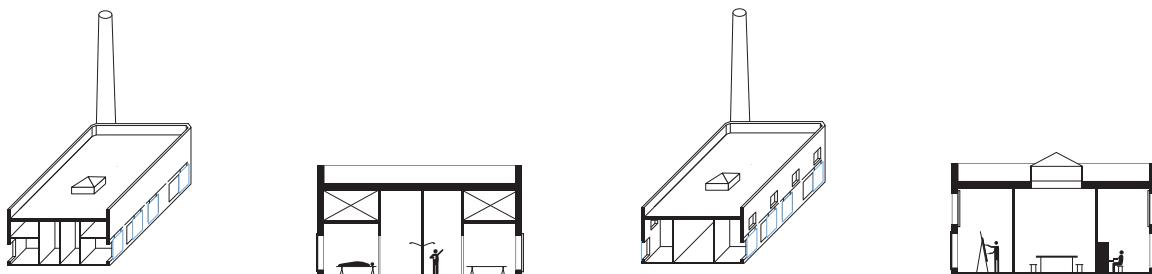
Als voorbeeld passen we de bovenstaande principes toe op een abstracteloods. Vaak is de constructie van de loods niet van die aard dat ze bijzonder waardevol is, het is net de volumetrie en in zekere mate de materialisatie die zo karakteristiek zijn voor het vlaslandschap. Door enkel de vloer en opstaande muren te behouden, kan een parking in een cluster aan het oog ontrokken worden. Dat kan ook door enkel de dakstructuur te behouden. De derde variant toont een parkstructuur die als herkenbare vorm

een soort paviljoen in een open landschap kan worden. Het wonen (denk aan eventuele zorgwoningen) kan opgelost worden door ook inpandige terrassen te voorzien of zelfs door een schakeling van duplexen die via de verspringende dakvorm ook extra licht kunnen brengen in het gebouw. Een feestzaal-programma kan opgelost worden met een extra tussenvloer, of gecombineerd worden met enkele kortverblijf kamers en een buiten terras met wintertuin.



Het tweede voorbeeld is een herbestemming van een vlasroterij. De interne compartimenten kunnen worden ingevuld als kamers van een fietshotel waarbij de sterk herkenbare luiken dienst doen als toegang tot de kamers. Een automaat geeft toegang tot deze kleine kampeerplek, met in het

centrale gedeelte enkele voorzieningen (sanitair, eetzaal...). Het zou ook als kunstgebouw met kleine ateliers of expo plekken kunnen fungeren. Door de tussenvloer te verwijderen kan er voldoende hoogte en licht gegarandeerd worden.



REFERENTIES

herbestemmingloodsen



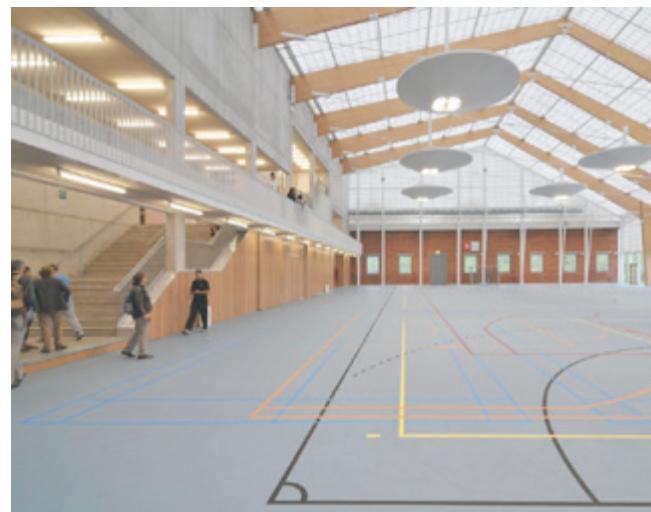
A229, Court-Saint-Etienne, 2011
Renovatie en uitbreiding van het Institut Technique Provincial



Carlos Arroyo, Dilbeek, 2012
Academie MWD



Verdickt & Verdickt architecten, Antwerpen, 2006
Verbouwing van WDT-loods tot evenementenhal, horeca, kantoren en sporthal



Robbrecht & Daem i.s.m. M.J. Van Hee, Gent, 2007
Herbestemming van een opslagplaats tot architectekantoor



ADH Doazan+Hirschberger, Nantes FR, 2009
Herbestemming van een oudeloods tot industrielandschap



Stramien, Antwerpen, 2007
Park Spoor Noord, SPTM



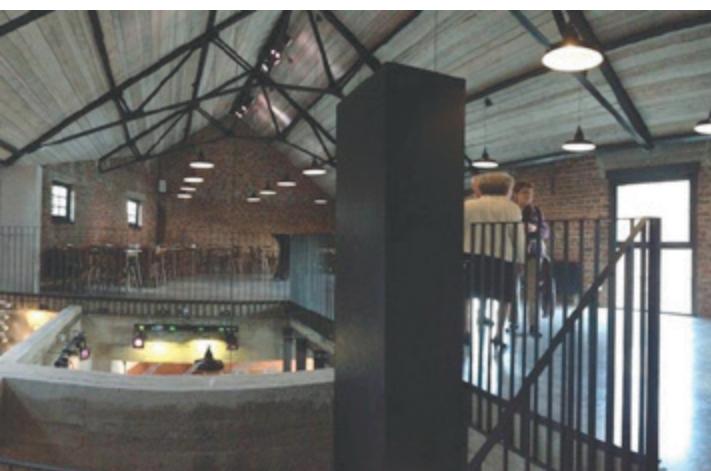
Cargo Zomerbar Antwerpen, Park Spoor Noord
Park Spoor Noord, SPTM



Ura, Puurs, 2011
KOP logistiek centrum, nieuwbouw



Coussé & Goris, Sint-Jan-In-Eremo, 2007
Jeugd- en recreatiedomein De Boerekreek



Zampone, Neerijse, 2013
Herinrichting Brouwerij de Kroon

REFERENTIES

uitbreidingloodsen



dmvA-architecten, Hoogstraten
Bouw van 6 appartementen met verwijzing naar de typische serrebouw in de streek



ampe.trybou, Oudenburg, 2008
Woning met kantoor



Onix, Haren NL
Ecologische zorgboerderij



Franz Ziegler, Deventer NL
Knooperf De Oostermaat



Verdickt & Verdickt architecten, Antwerpen, 2006
Verbouwing van WDT-loods tot evenementenhal, horeca, kantoren en sporthal





Volt architecten, Ronse
Verbouwing van textielfabriek tot groepswoningen en kantoorruimte



Coussé & Goris, Sint-Jan-In-Eremo, 2007
Jeugd- en recreatiedomein De Boerekreek

publieke attractoren



dmvA-architecten, Blob vb 3
Verblijven in het open landschap



Oude fabrieksschoorsteen als uitkijktoren
India, Gujarat-streek



Plein evenement in Brooklyn, 2011

REFERENTIES

Landschap



Strootman Landschapsarchitecten, Het lankheet, Haaksbergen NL
Zuiverend park



Kathryn Gustafson, Westergasfabriek Amsterdam NL
Evenementen veld als vrij onderdeel van een park



West 8, Maximapark, Leidsche Rijn Utrecht
Brede parkpaden faciliteren fiets en voetganger



OPDRACHTGEVER



Gemeente Kuurne
Marktplein 9
8520 BE Kuurne

STUDIETEAM

plusofficearchitects



plusofficearchitects
Emile Jacqmainlaan 4/6
1000 BE Brussel

DELVA Landscape Architects
Hoogte Kadijk 71
1018 NL Amsterdam

De Keyserlei 5 – bus 58
20ste verdieping
2018 Antwerpen