

# WONEN TUSSEN KERK EN POLDER

ONTWERPWEEK OMGEVING SINT-PIETERSKERK  
29.11.2019

B  
U  
R

denc studio!

studio  
BASTA

west-vlaanderen  
de gedreven provincie



# INLEIDING



sportpark

Sint-Pieterskerk

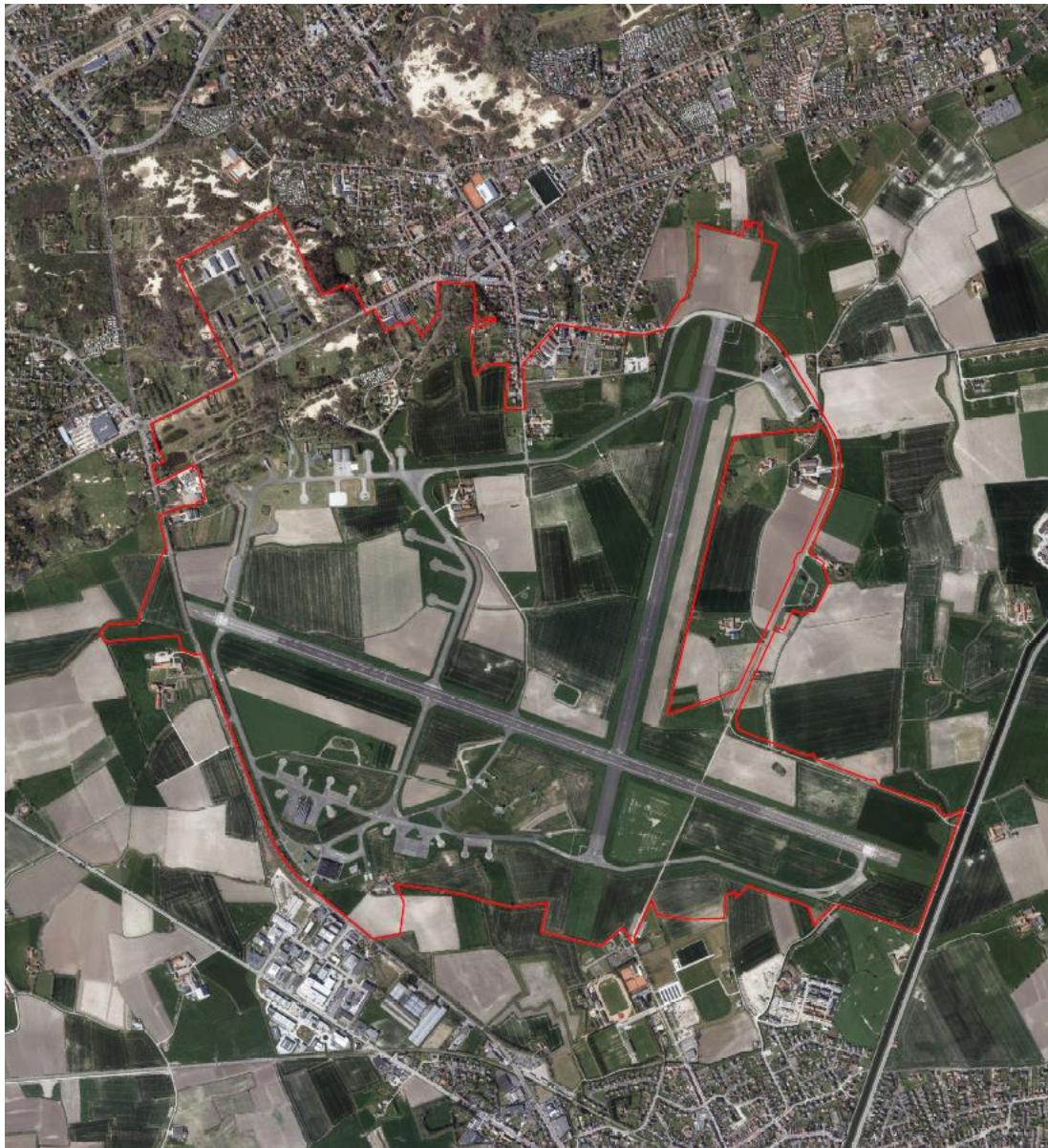
2 ONTWERPWEKEN  
2 PLANGEBIEDEN

**AANLEIDING:**  
**reconversie Militaire basis Koksijde**  
verdere uitwerking van de woonontwikkeling



# HISTORIEK PROJECT

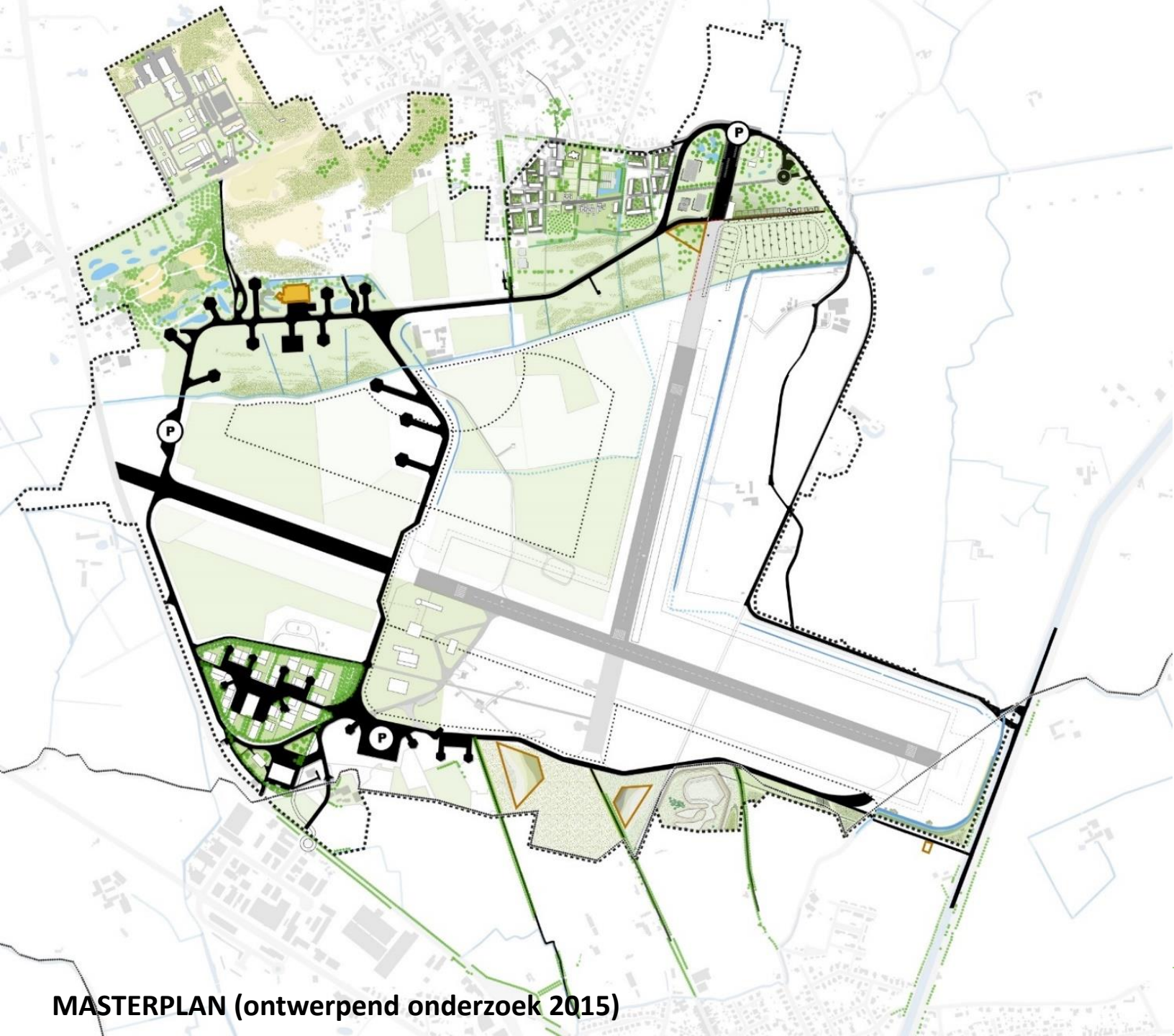
# RECONVERSIE MILITAIRE BASIS KOKSIJDE



totaalvisie voor volledig plangebied:

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





**MASTERPLAN (ontwerpend onderzoek 2015)**



**MASTERPLAN (ontwerpend onderzoek 2015)**

B  
U  
R

denc studio!

studio  
BASTA

west-vlaanderen  
de gedreven provincie





# AANDACHTSPUNTEN BEVRAGING

# INPUT GESPREKSTAFELS 3 OKTOBER 2019

## OMGEVING SINT-PIETERSKERK



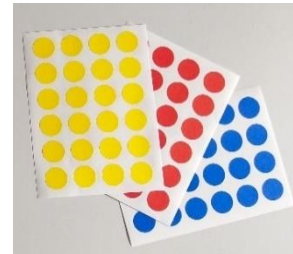


TAFELNUMMER:

**Leefbaar Koksijde Dorp: INVULBLAD – VERSLAGGEVERS**

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

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



- kwaliteiten
- verbeterpunten
- toekomstig dorp



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

# TROEVEN



UITGEZONDERD  
CEREMONIEWAGEN

CEREMONIEWAGEN









HERMINE ROSSMELLE  
- DEBNERCK  
1828 - 1904







1:2 000

0 25 50 100 Meter



west-vlaanderen







Logo of the organization

BRUGSRETTEN  
OCHSÄKERHETS

30c













DE WELKOM

WELKOM  
BROOD  
KOFFIE  
THEE  
SALADETTEN  
PASTA  
PIZZA  
BUREAU  
SANDWICHES  
SOUFFLE  
SALADETTEN  
PASTA  
PIZZA  
BUREAU  
SANDWICHES  
SOUFFLE





droogtoren brandweer

gemeentelijke werkplaatsen en groendienst

containerpark



# AMBITIES





# OP ZOEK NAAR IDENTITEIT ?

# PLEIN – PARK – POLDERLANDSCHAP

**PLEIN**

B  
U  
R

denc studio!

studio  
BASTA

west-vlaanderen  
de getreven provincie















# PARK

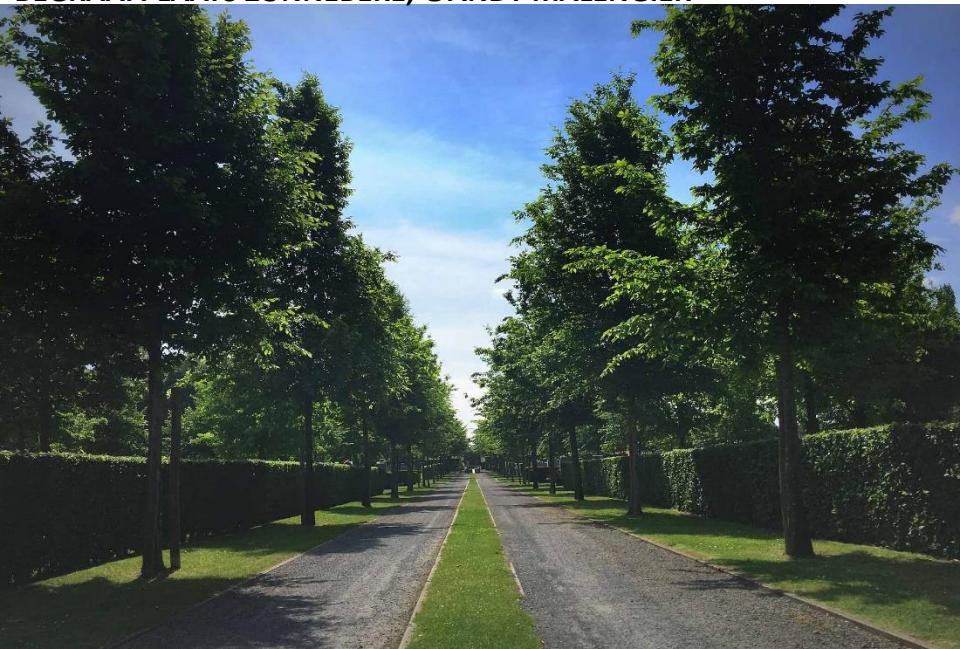


BEGRAAFPLAATS WERVIK, ©ANDY MALENGIER



BEGRAAFPLAATS ZONNEBEKE, ©ANDY MALENGIER

BEGRAAFPLAATS ZONNEBEKE, ©ANDY MALENGIER



BEGRAAFPLAATS ZONNEBEKE, ©ANDY MALENGIER

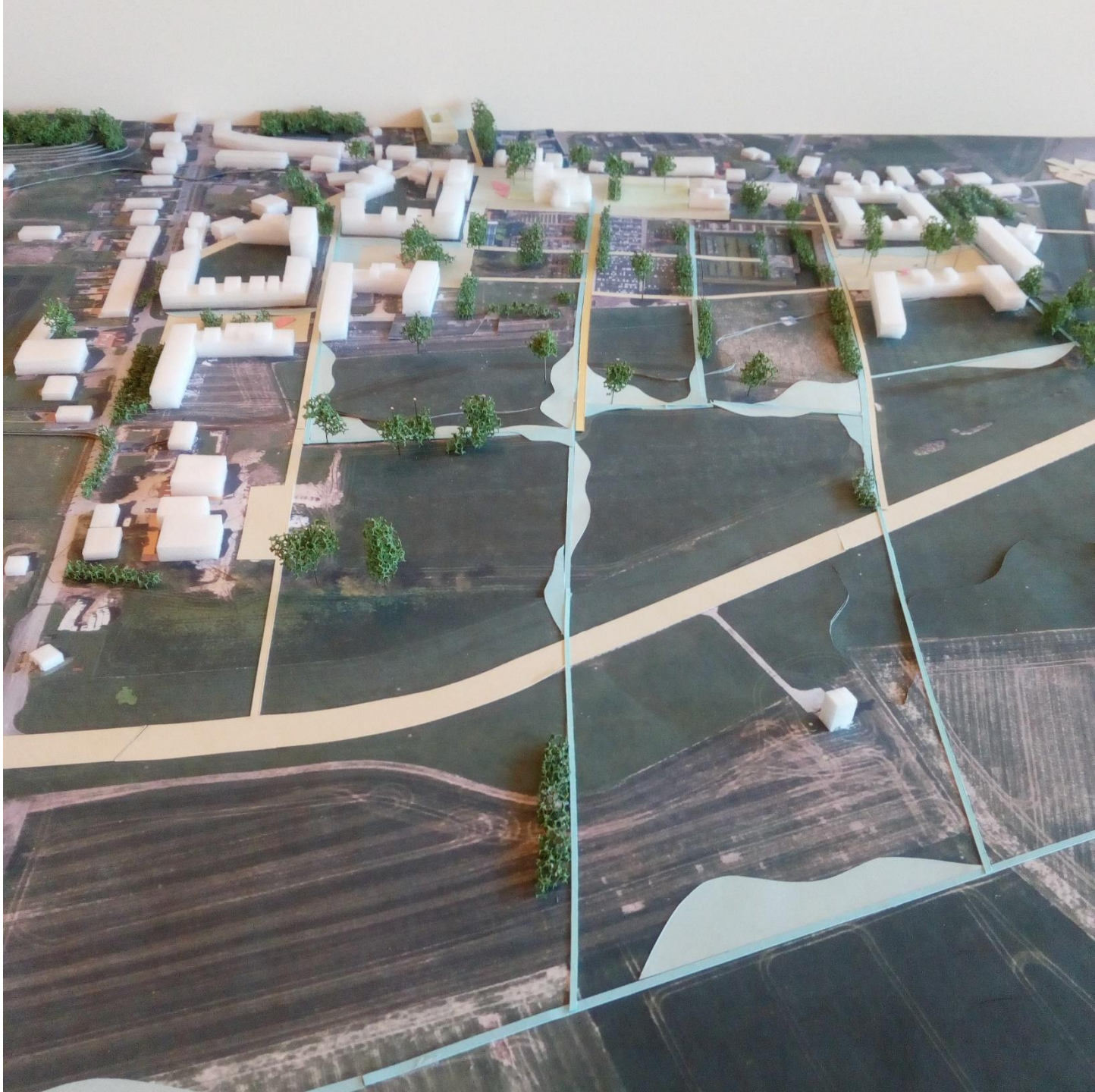
















# POLDERLANDSCHAP



B  
U  
R

denc studio!

studio  
BASTA

west-vlaanderen  
de gedreven provincie





**PLEIN + PARK + POLDERLANDSCHAP**  
**=**  
**IDENTITEIT**

# RAAMWERK



MASTERPLAN WERVE HOEF, WIJNEGEM, ©DENCI-STUDIO

B  
U  
R

denci studio!

studio  
BASTA

west-vlaanderen  
de gedreven provincie





MASTERPLAN WERVE HOEF, WIJNEGEM, ©DENCI-STUDIO

B  
U  
R

denci studio!

studio  
BASTA

west-vlaanderen  
de gedreven provincie





MASTERPLAN WERVE HOEF, WIJNEGEM, ©DENC!-STUDIO

B  
U  
R

denc! studio!

studio  
BASTA

west-vlaanderen  
de gedreven provincie

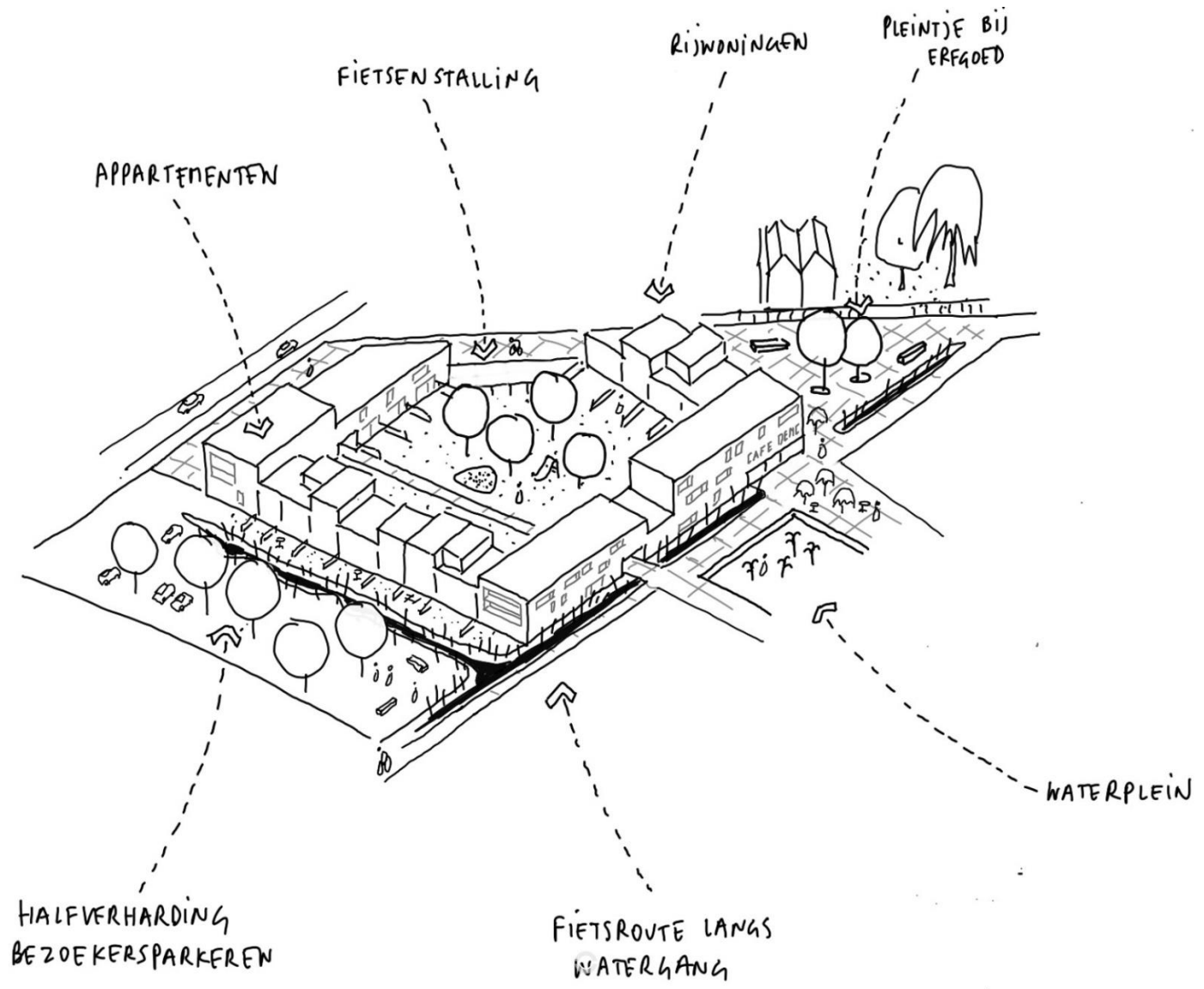






# WONEN IN DE DORPSKERN







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

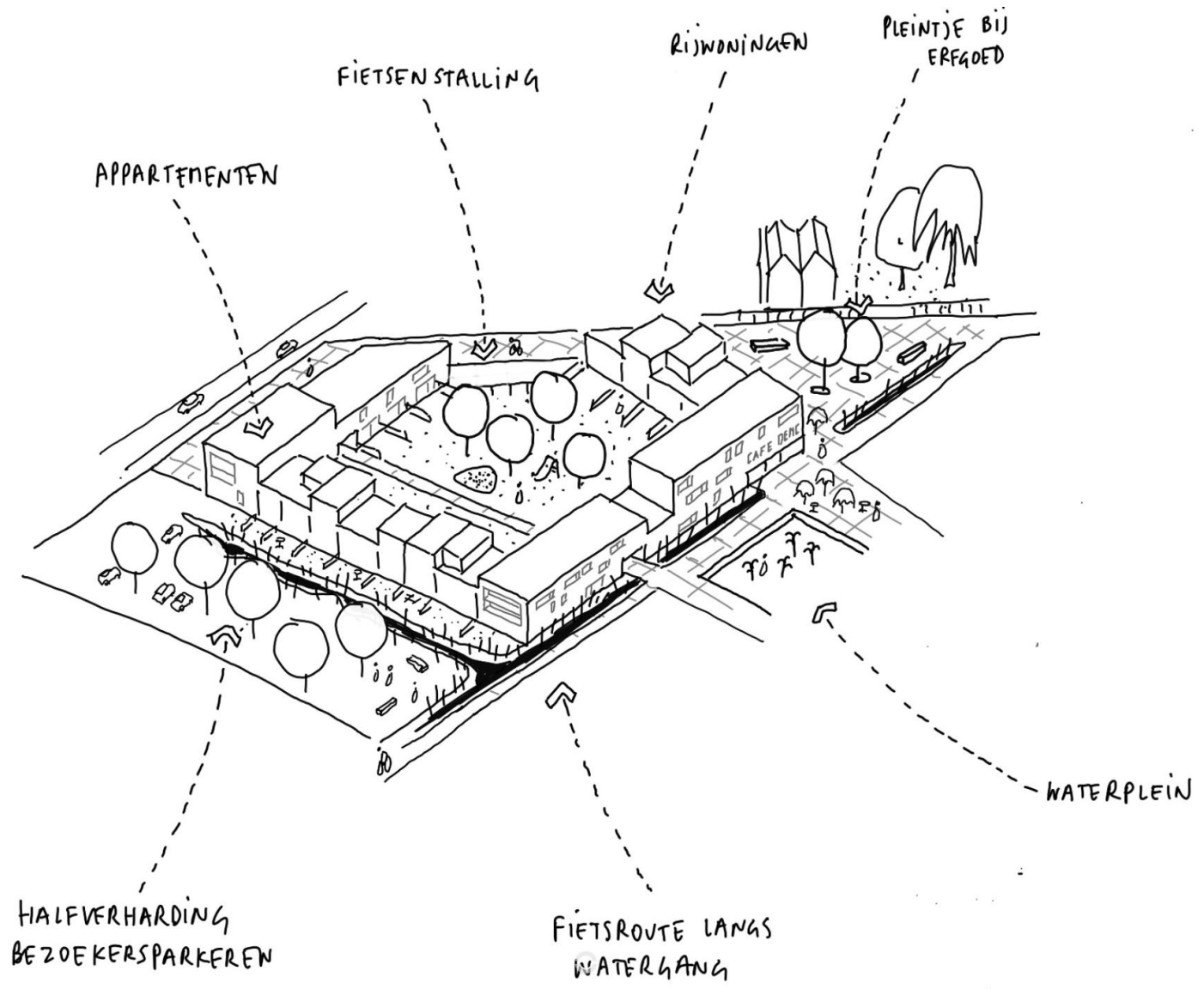
B  
U  
R

denci studio!

studio  
BASTA

west-vlaanderen  
de gedreven provincie







MASTERPLAN SAFFROU, OUDENAARDE, ©DENC!-STUDIO

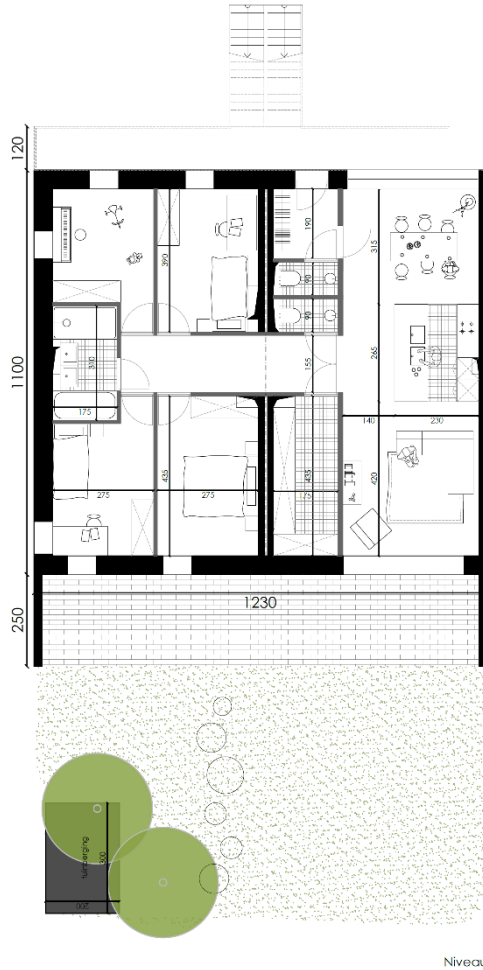
B  
U  
R

denc studio!

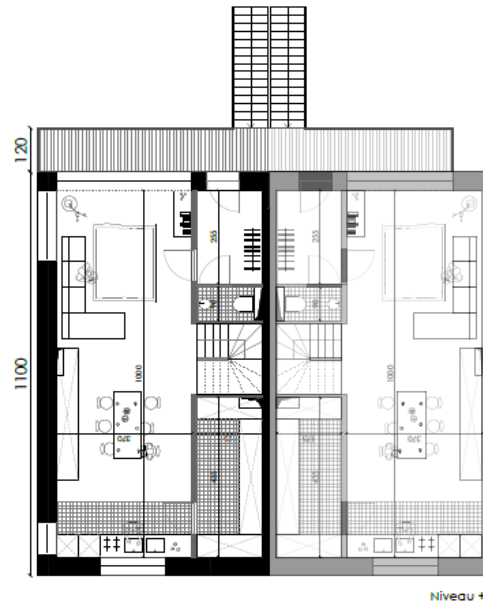
studio  
BASTA

west-vlaanderen  
de gedreven provincie

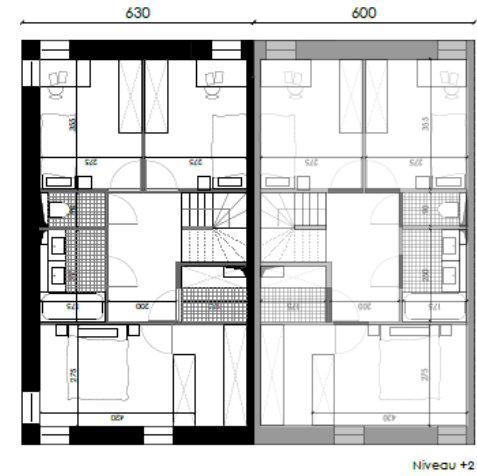




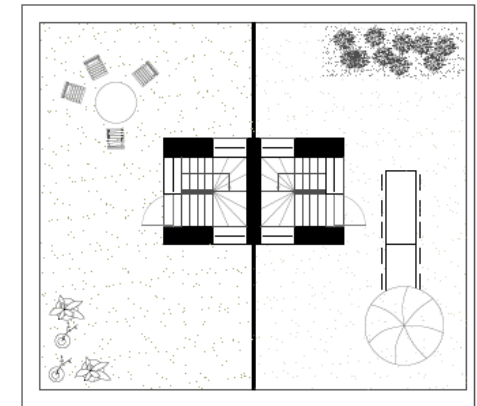
Niveau 0



Niveau +1



Niveau +2



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





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



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

B  
U  
R

denci studio!

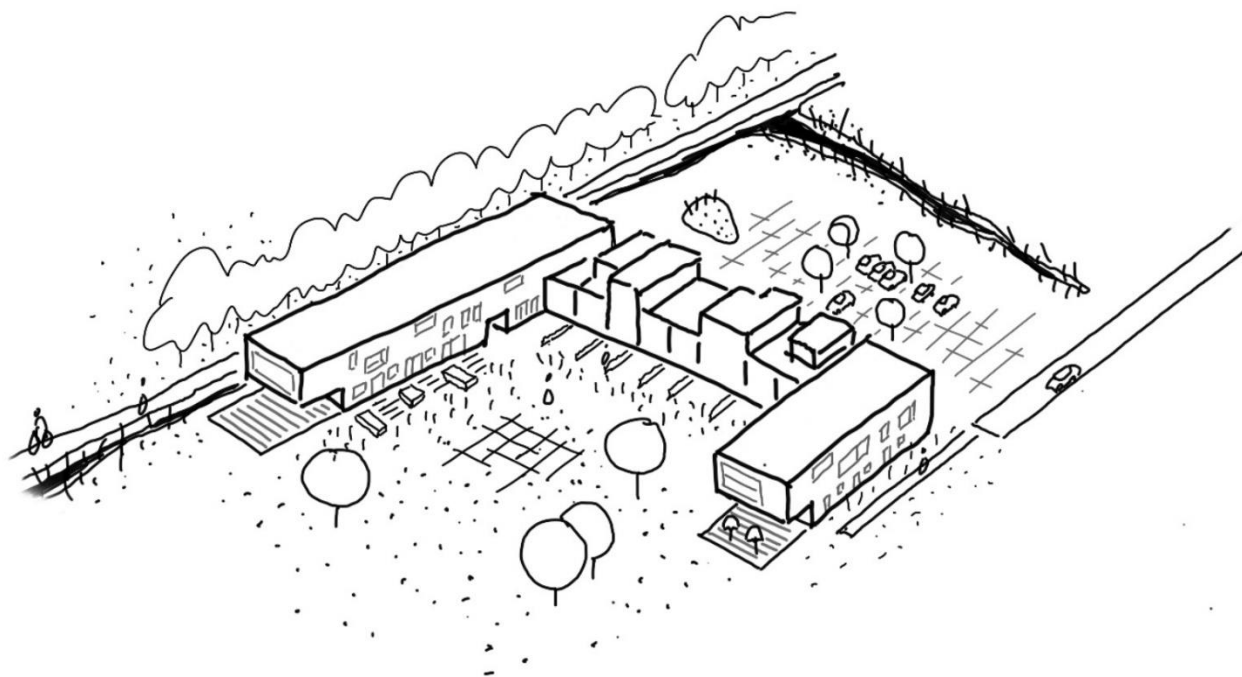
studio  
BASTA

west-vlaanderen  
de gedreven provincie



# WONEN AAN DE POLDER







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



COHOUSING WAASLAND, SINT-NIKLAAS, ©DENCI-STUDIO

B  
U  
R

denci studio!

studio  
BASTA

west-vlaanderen  
de gedreven provincie





COHOUSING WAASLAND, SINT-NIKLAAS, ©DENCI-STUDIO

B  
U  
R

denci studio!

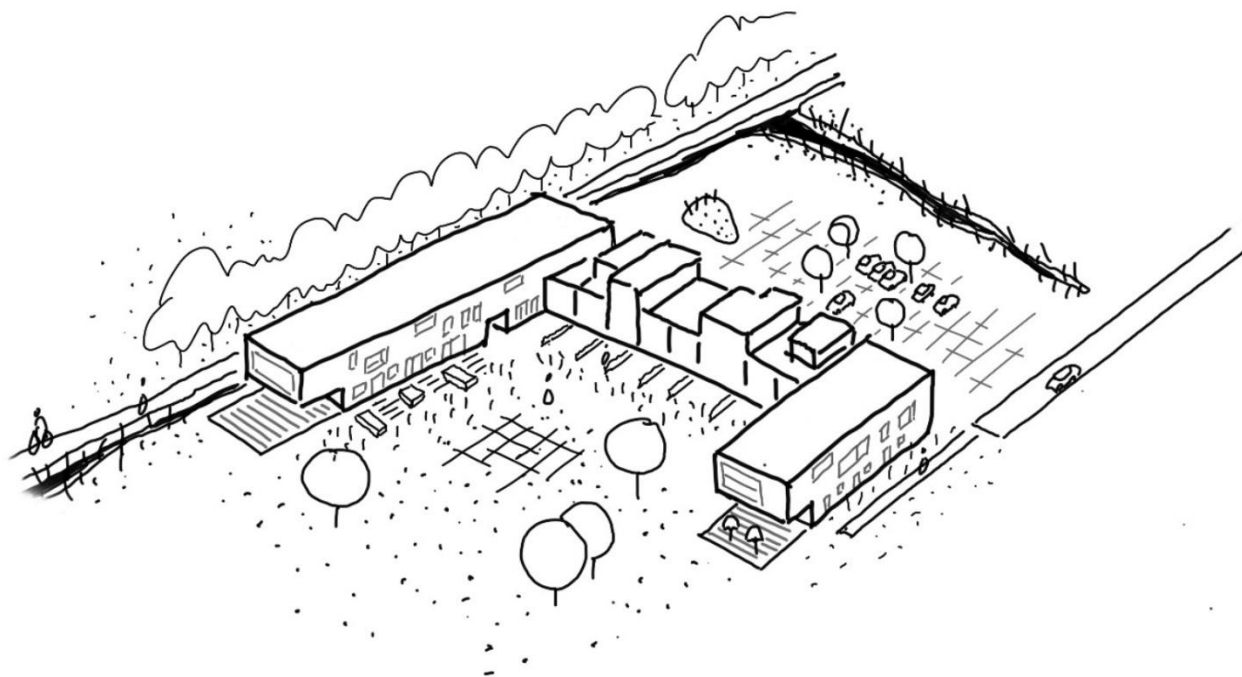
studio  
BASTA

west-vlaanderen  
de gedreven provincie





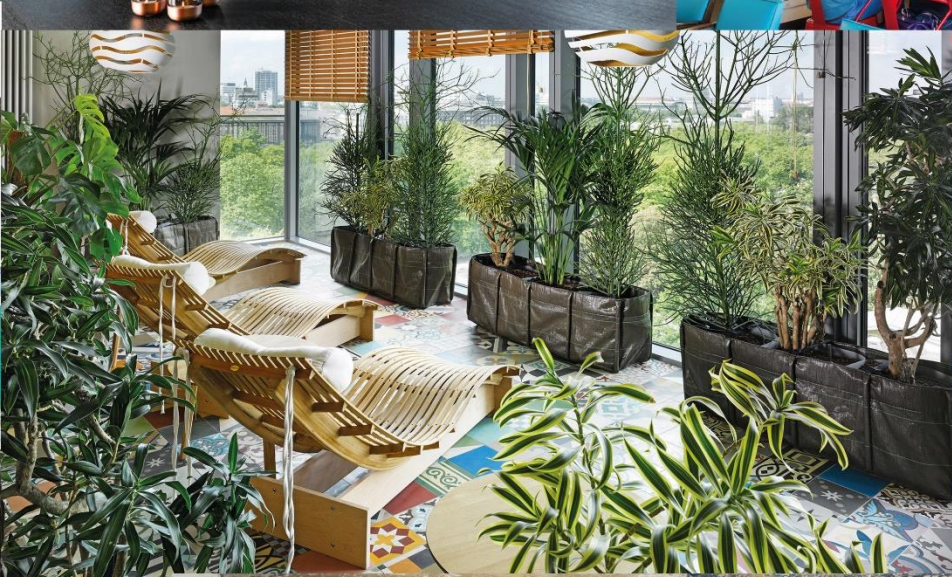




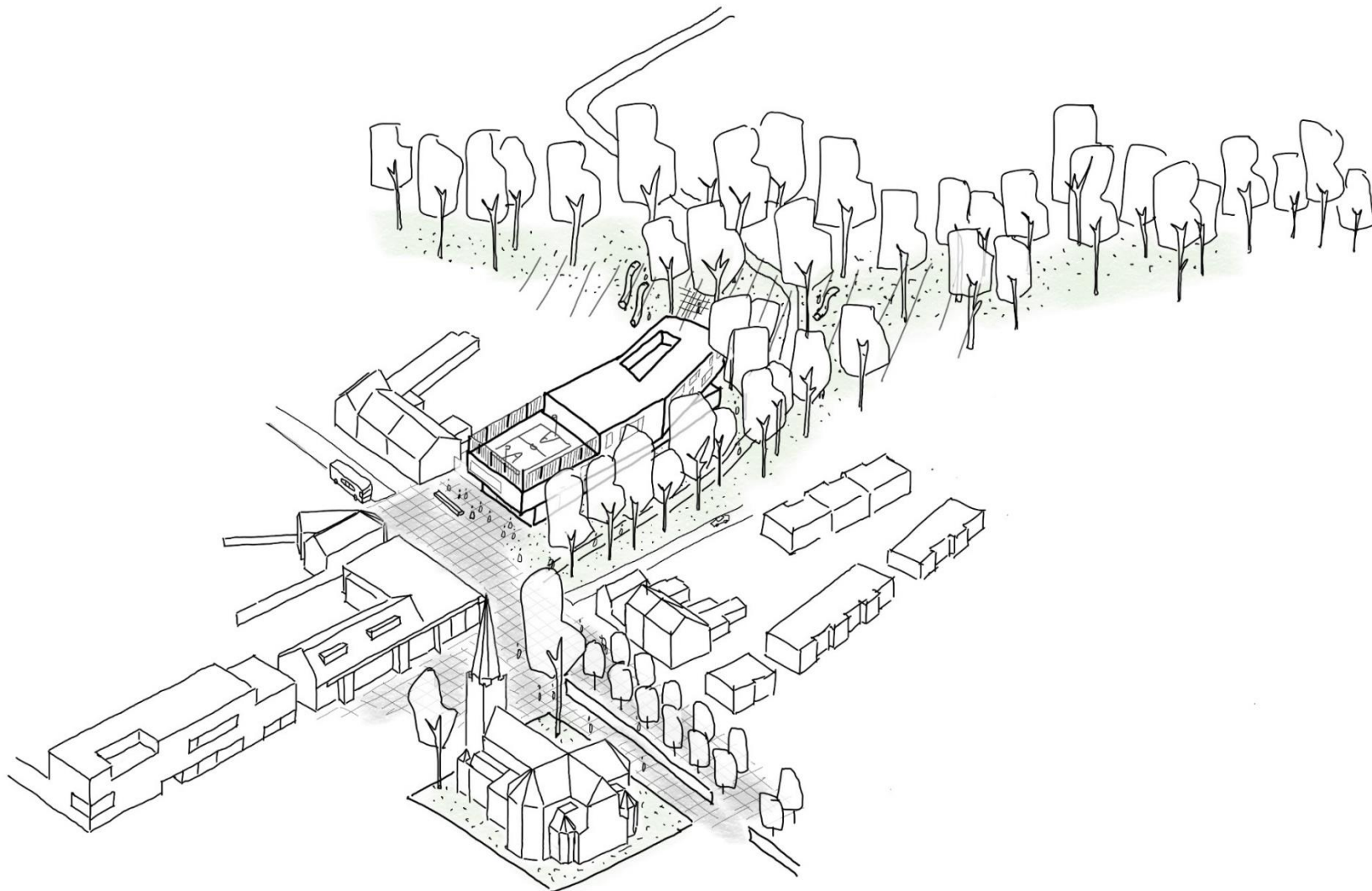


COHOUSING PROJECT GECCO (GENTBRUGGE COHOUSING), GENTBRUGGE, ©DENCI-STUDIO

# BUURTONDERSTEUNENDE FUNCTIES









BU  
UR

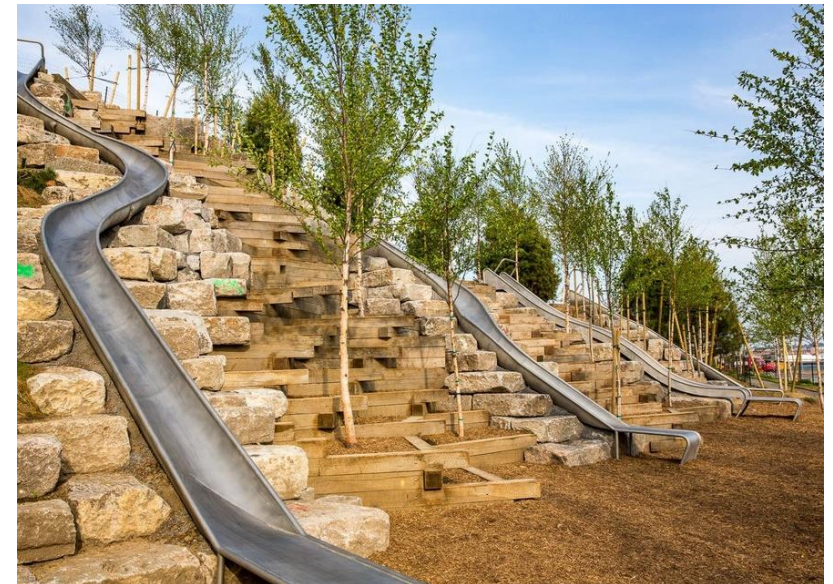
denc studio!

studio  
BASTA

west-vlaanderen  
de gedreven provincie







BU  
UR

denc studio!

studio  
BASTA

west-vlaanderen  
de gedreven provincie





# BEHOUD



# SCHAAL





MASTERPLAN CATHARINA, STABROEK, ©DENCI-STUDIO



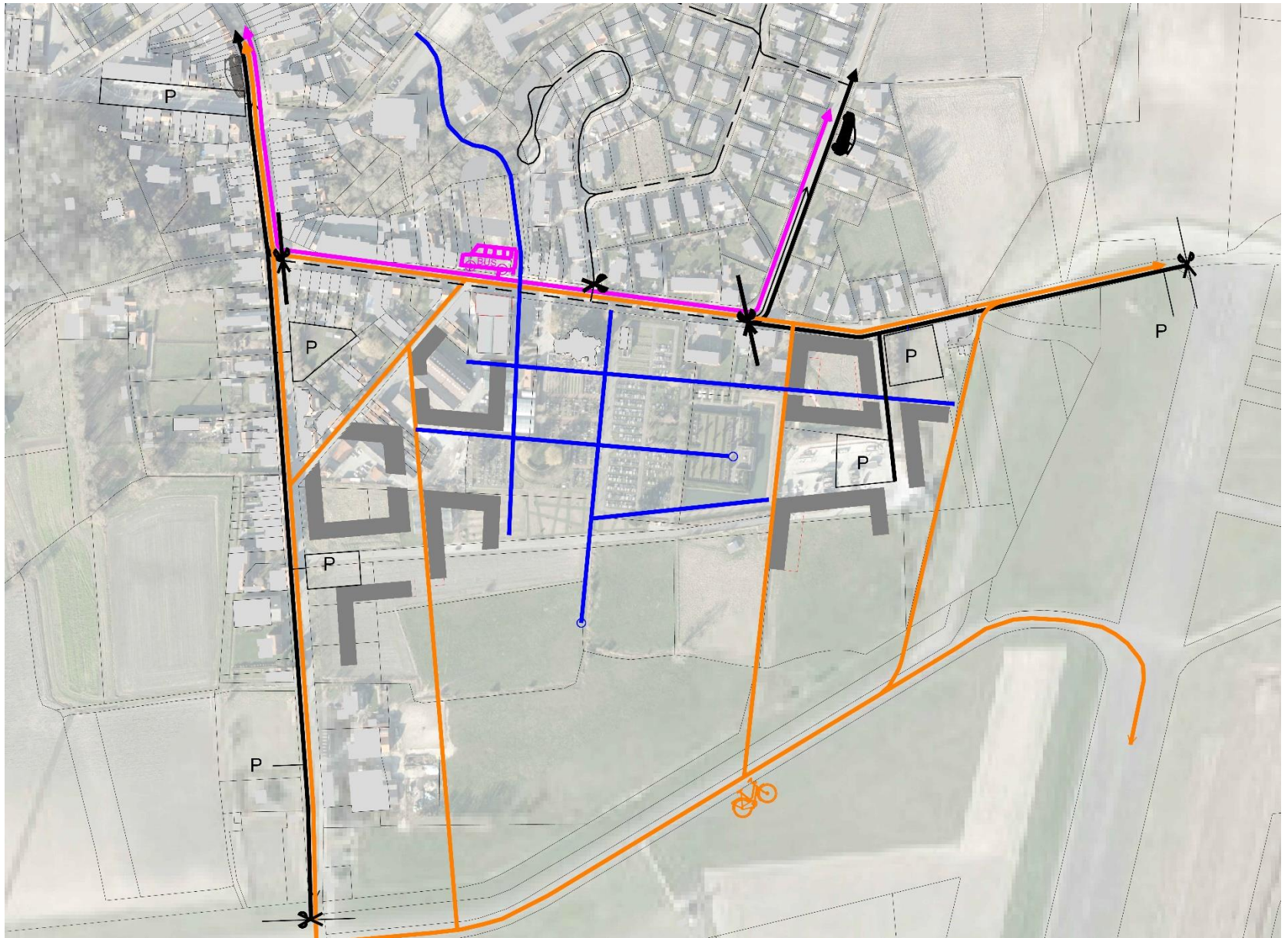
ACACIAPARK, GENT







# MOBILITEIT





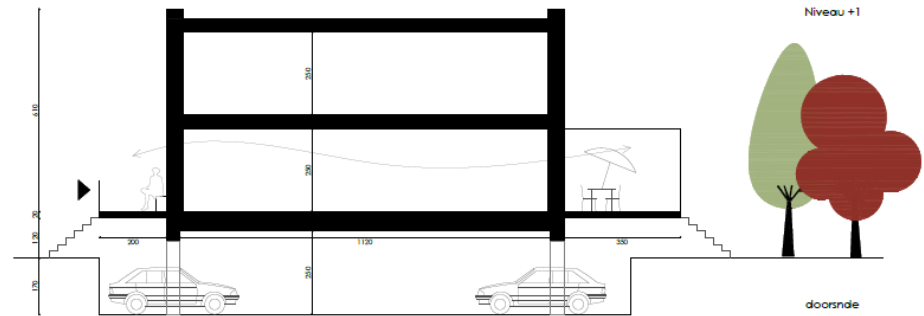


Profiel boomgaardparking





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



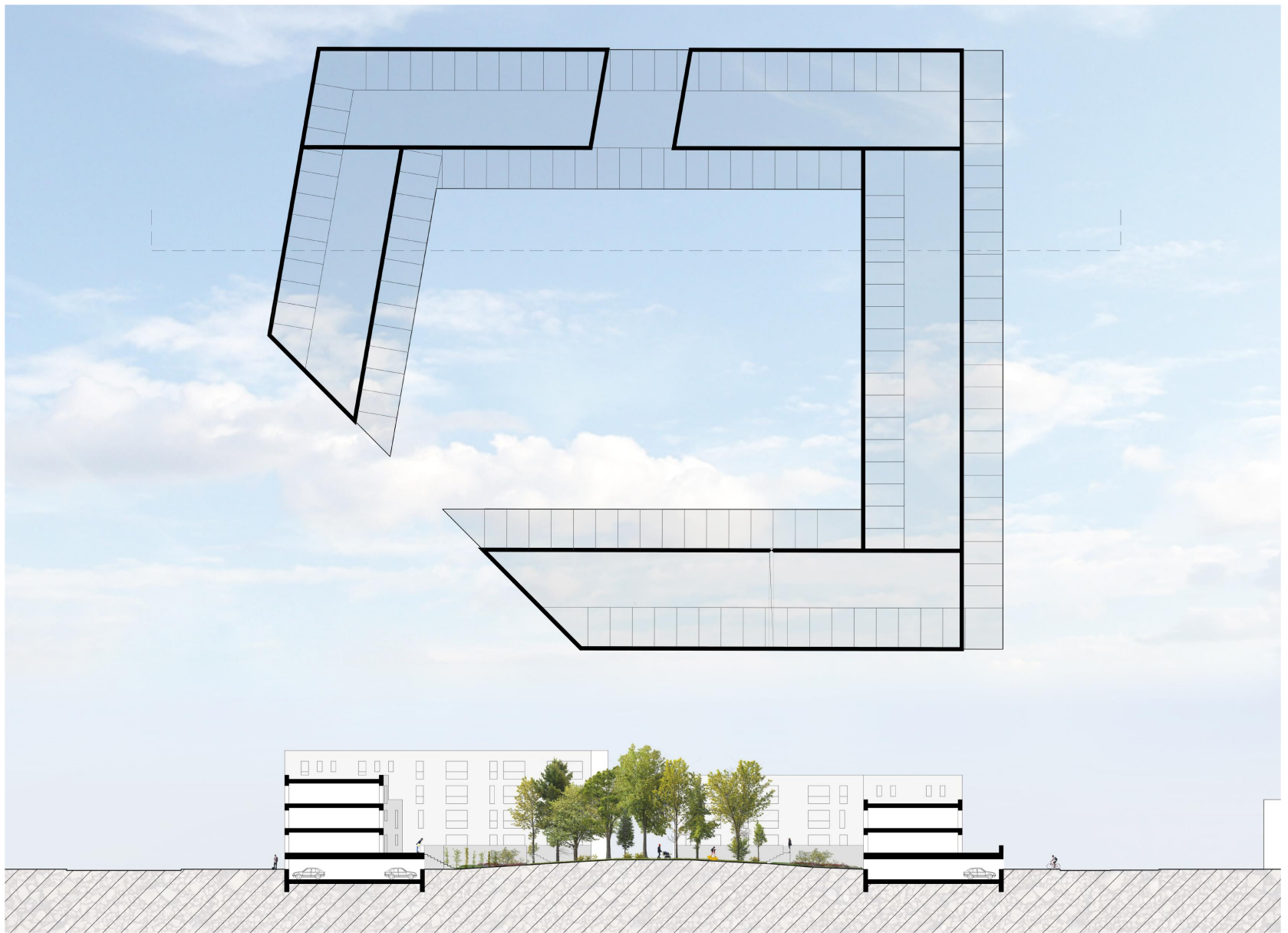
BUR

denc studio!

studio BASTA

west-vlaanderen  
de gedreven provincie





BU  
UR

denc studio!

studio  
BASTA

west-vlaanderen  
de getreven provincie







# FASERING



FASE I  
2019  
Aanleg werfweg  
Aanleg buurtweg  
Grondwerken park



FASE II  
2019  
Aanleg velden  
Schuur?



FASE III  
2020  
Planten Bomen  
Aanleg park  
Voorlopige invulling



FASE IV  
2020 - 2022  
Woonstempel 1  
Gracht en vijver  
Centrumplek



FASE V  
2022 - 2024  
Woonstempel 2  
Woonstempel 3  
Parking



FASE VI  
2024 - 2026  
Woonstempel 4  
Gracht en vijver



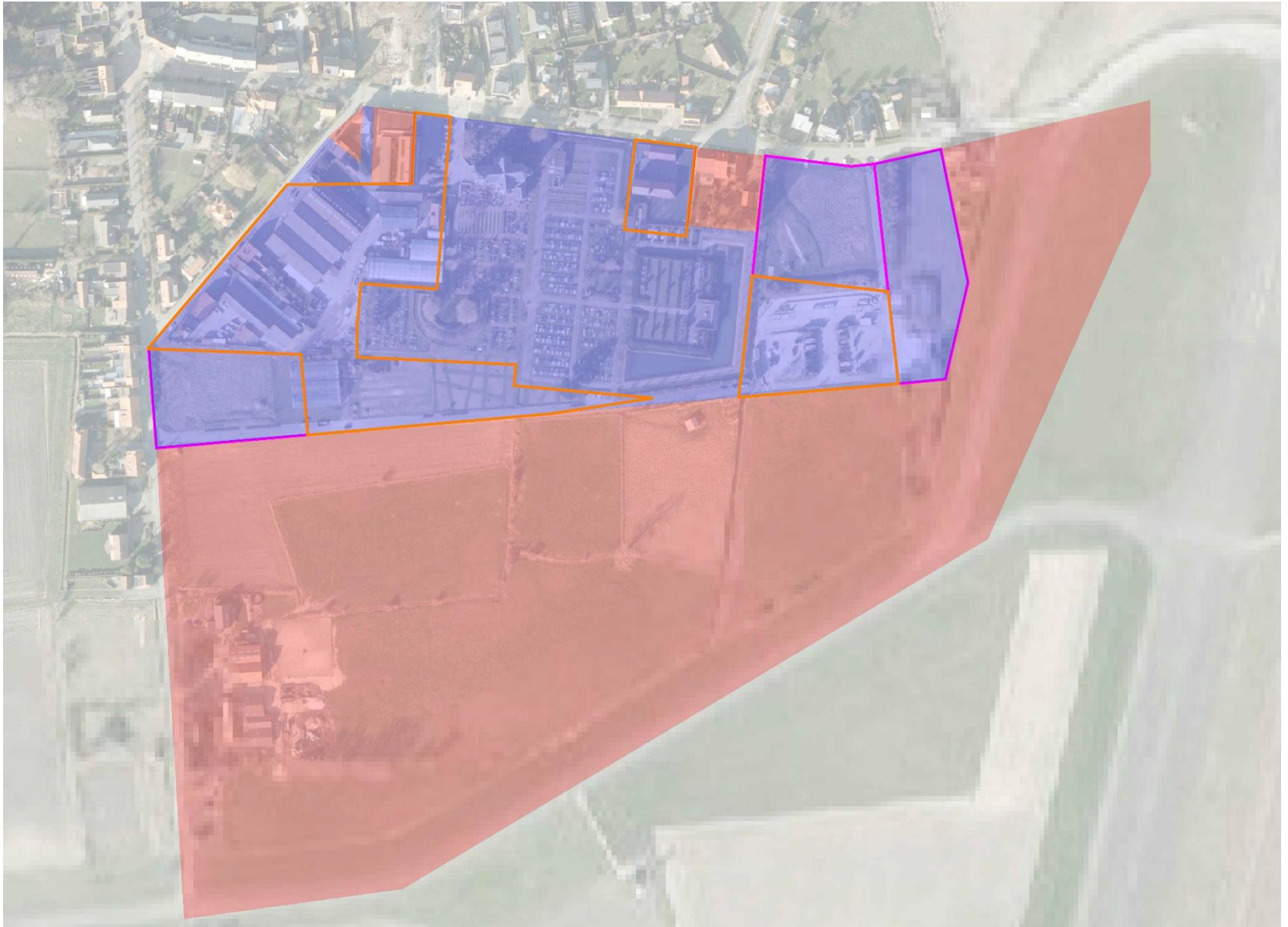
FASE VII  
2026 - 2028  
Woonstempel 5  
Woonstempel 6  
Weg  
Vijver  
Noordelijke parking



FASE VIII  
2030  
Woonstempel 7  
Boomgaard



**FASERING MASTERPLAN WERVE HOFF, WIJNEGEM, ©DENCI-STUDIO**



B  
U  
R

denc studio!

studio  
BASTA

west-vlaanderen  
de gedreven provincie



# IDENTITEIT





BU  
UR

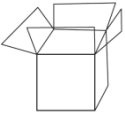
denc studio!

studio  
BASTA

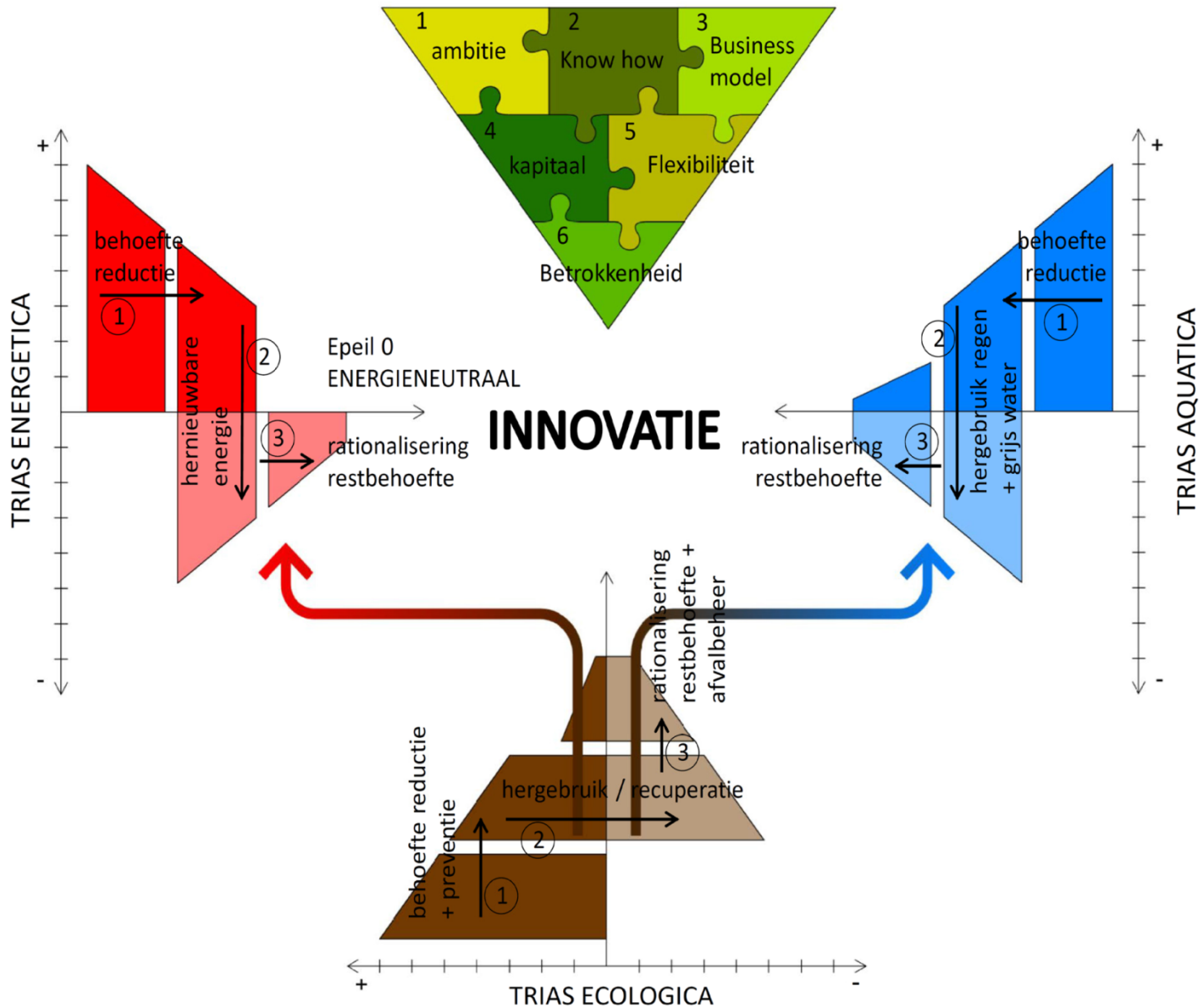


<b>opbouw</b>  repetitie symmetrie ingang asym. repetitie symmetrie ingang sym. verspringsymmetrie ingang asym. verspringsymmetrie ingang asym.		<b>materiaal</b>  geelgrijze baksteen lichtgrijze baksteen lichtbruine baksteen licht aardgrijs baksteen		<b>metselverbanden</b>  halfsteensverband kop-streksverband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



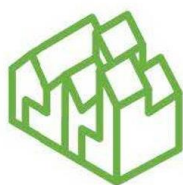


# DUURZAAMHEID





1 TOTAALCONCEPT



NIEUWE WOONVORMEN



GEMEENSCHAPSFUNCTIES



LOKALE ECONOMIE



SPORTVERLEDEN



CO2-NEUTRAAL



ENERGIEEFFICIËNTE  
ARCHITECTUUR



AUTOVRIJ



OVERSTROMINGSVEILIG



WATER-NEUTRAAL



#### materiaal en afval :

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



#### water :

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



#### groen en natuurontwikkeling :

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



#### energie :

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



#### kwaliteitsbewaking :

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



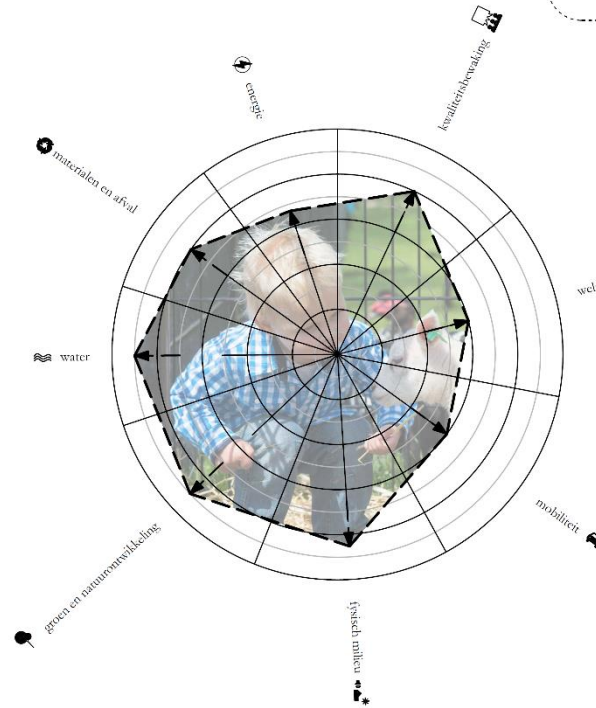
#### welzijn & welvaart :

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



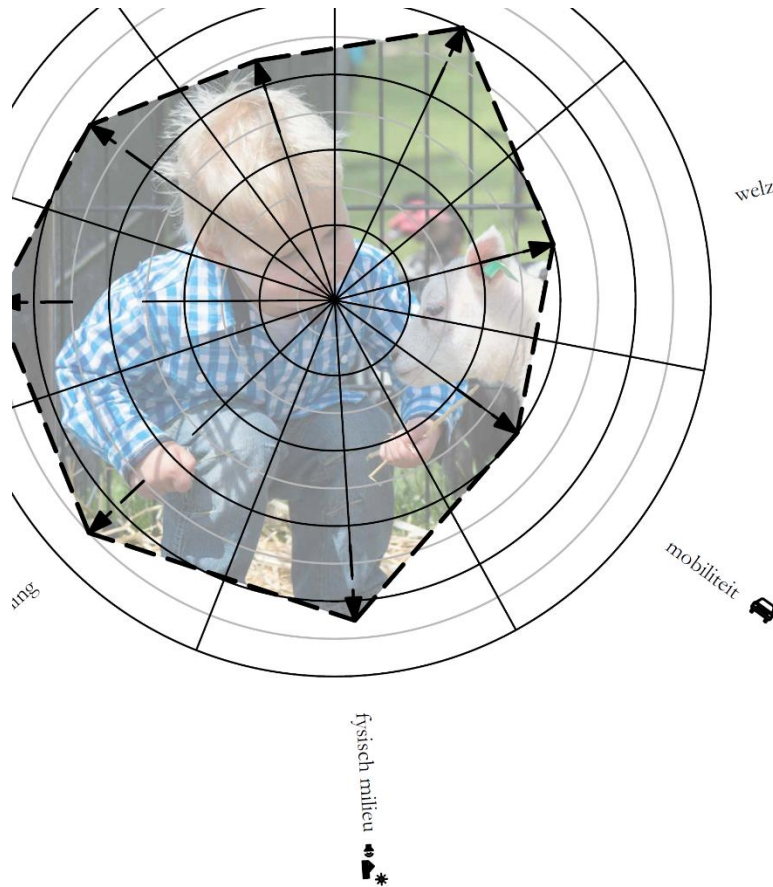
#### mobiliteit :

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



#### fysisch milieu :

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



welzijn en welvaart  

- ...aanpassing van de geometrie met toegankelijk parkeren domein;
- opportuniteiten voor alternatieve woonvormen: kangoeroe, zorgwonen, atelierwoningen, ...;
  - flexibeliteit;
  - 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, (opladpunten 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.

