

# CENTRUMPARK DEERLIJK

---



atelier horizon





<b>A</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>4</b>
	1. OPGAVE	6
	2. WINVORM	9
<b>B</b>	<b>RANDVOORWAARDEN</b>	<b>16</b>
	1. 8 RANDVOORWAARDEN	18
	2. PROGRAMMA IN VRAAG GESTELD	32
<b>C</b>	<b>ONDERZOEK VTC</b>	<b>34</b>
	1. 4 SCENARIO'S	38
	2. VOORKEURSSCENARIO	58
<b>D</b>	<b>HET CENTRUMPARK</b>	<b>60</b>
	1. AMBITIES VOOR HET CENTRUMPARK	63
	2. DRIE DEELZONES	71
	3. FASERING	101
<b>E</b>	<b>EXTRA STUDIE: ALTERNATIEF WONINGEN</b>	<b>104</b>
	1. SITE CENTRUMPARK	107
	2. SITE BIBLIOTHEEK	121
	3. SITE DEPOT	135
	4. BIBLIOTHEEK (+WONINGEN) IN HET CENTRUMPARK	153
	5. EVALUATIE	167
<b>F</b>	<b>AANBEVELINGEN EN VERVOLGTRAJECTEN</b>	<b>170</b>
	1. CONCLUSIE	173
	2. VERVOLGTRAJECTEN	174
<b>G</b>	<b>BIJLAGEN</b>	<b>178</b>
	1. FINANCIËLE BEREKENINGEN EXTRA STUDIE	180

# A

## INLEIDING

OPGAVE 1

WINVORM 2

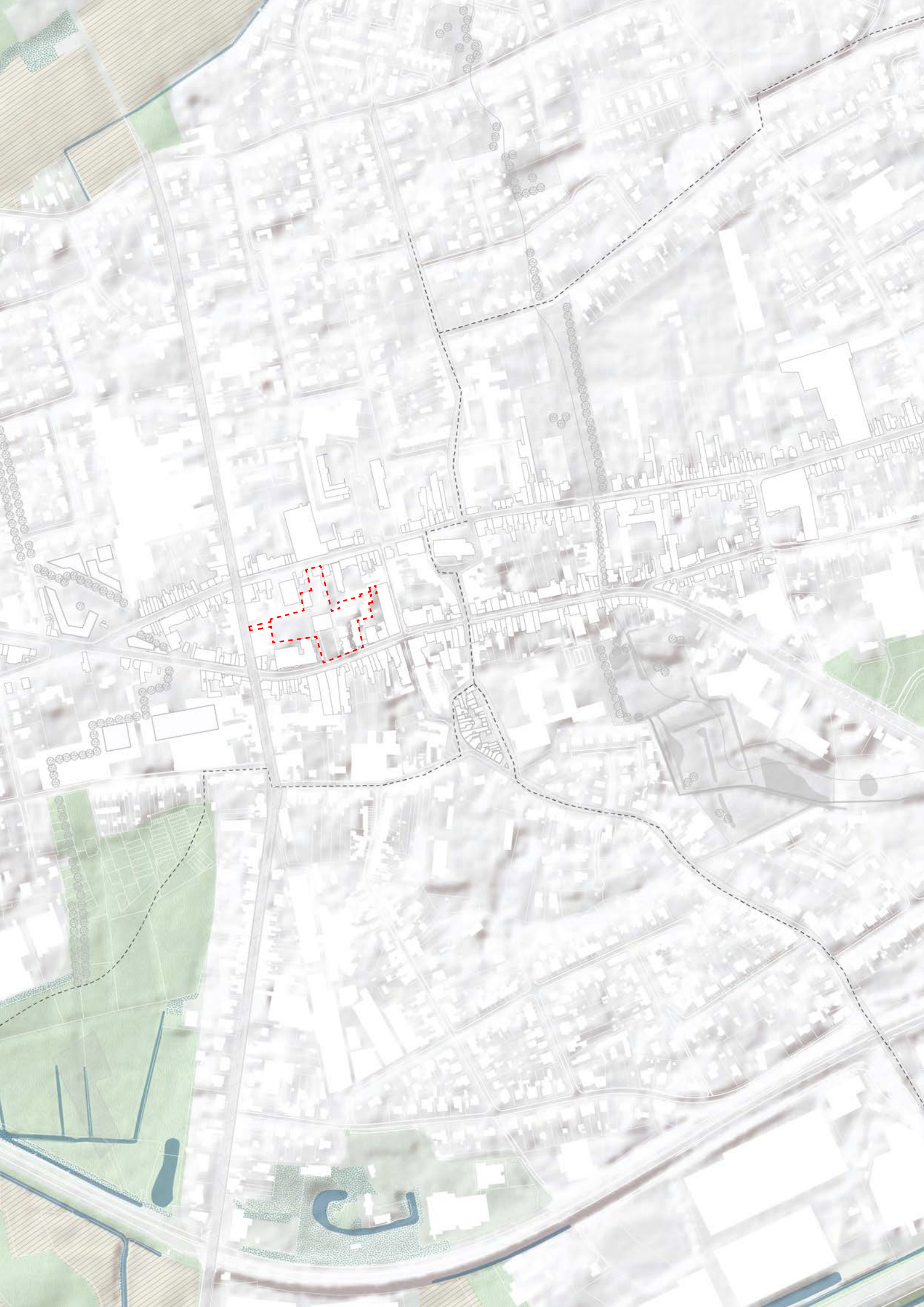


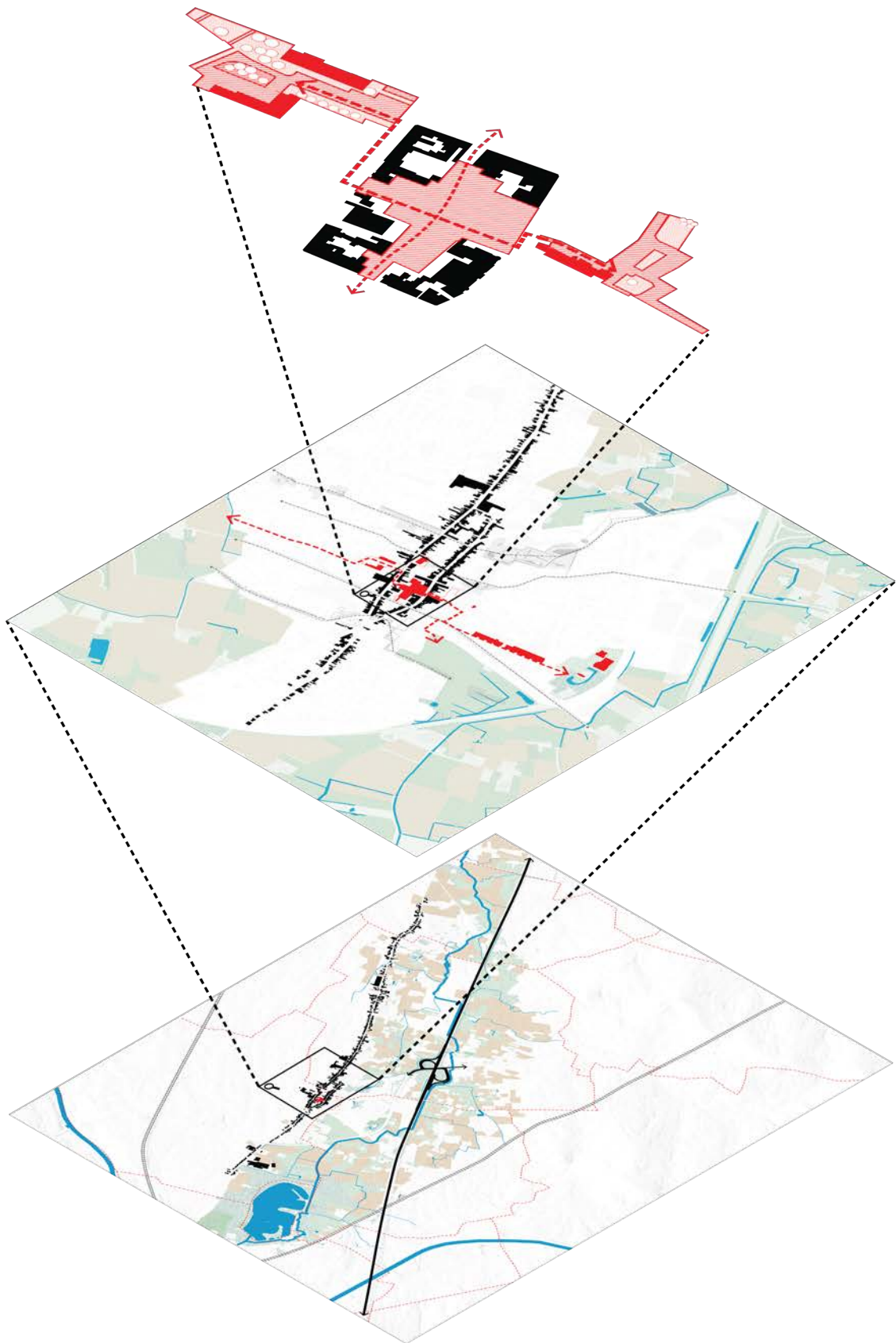
1-FLI-310

# 1 OPGAVE

---

Dit einddocument bevat een weergave van de opdracht voor de opmaak van een masterplan voor de site van de voormalige brandweerkazerne in Deerlijk. Deze opdracht werd uitgeschreven in het kader van de Winvorm-procedure met als referentie "SW2002 Centrumpark en sociaal woonpark Deerlijk". De oproep voor deze Winvorm werd gelanceerd in juli 2020, waarbij de kandidaturen ingediend werd op 21 augustus 2020. VELD + Atelier Horizon + Cnockaert werden geselecteerd om eind november 2020 een offerte in te dienen, die op 4 december 2020 voorgesteld werd aan een jury. De krachtlijnen van de offerte worden in het volgend hoofdstuk kort toegelicht. De opdracht werd toegekend aan het ontwerpteam in januari 2021. Het voorliggend document is een weergave van de studie die werd uitgevoerd tussen maart 2021 en juni 2022.





*De site als strategische stapsteen tussen stad en land*



## 2 WINVORM

---

Tijdens de offerte-fase haalde het ontwerpteam aan dat het project een unieke kans is om de kern van de gemeente op te waarderen. De site biedt de opportuniteit om een landschappelijk netwerk van open ruimte uit te bouwen doorheen het centrum en op die manier de relatie met het omliggende landschap te versterken.

Een analyse op territoriale schaal maakte duidelijk dat het bouwblok van de site zich bevindt op de historische ruggengraat van de Kortrijkse Heerweg, die parallel gelegen is aan de vallei van de Gaverbeek in oost-west richting. Daarnaast werd ook de link gelegd met het beeldkwaliteitsplan waarbij 5 strengen worden gedefinieerd die continuïteit brengen in noord-zuid richting, dwars op de bovenlokale (infra-)structuren. De site vormt een kruispunt tussen deze twee armaturen die aanwezig zijn in de gemeente. Het toekomstige centrumpark vormt dus, na de aanleg van de gemeentehuissite, de volgende stap om deze armaturen verder vorm te geven.

Ook op schaal van de kern van de gemeente zelf zien we de site als een schakel tussen de gemeentehuissite en de cultuursite (bibliotheek + OC D'lefte). De aanleg van het centrumpark van Deerlijk moet deze aansluitende publieke ruimtes verbinden, aanvullen én versterken.

In de offerte werden reeds enkele eerste ontwerpprincipes naar voor geschoven om de ambities voor het centrumpark te vertalen. Deze principes, vooral deze in verband met de open ruimte, werden tijdens de rest van de opdracht behouden en verder uitgewerkt.

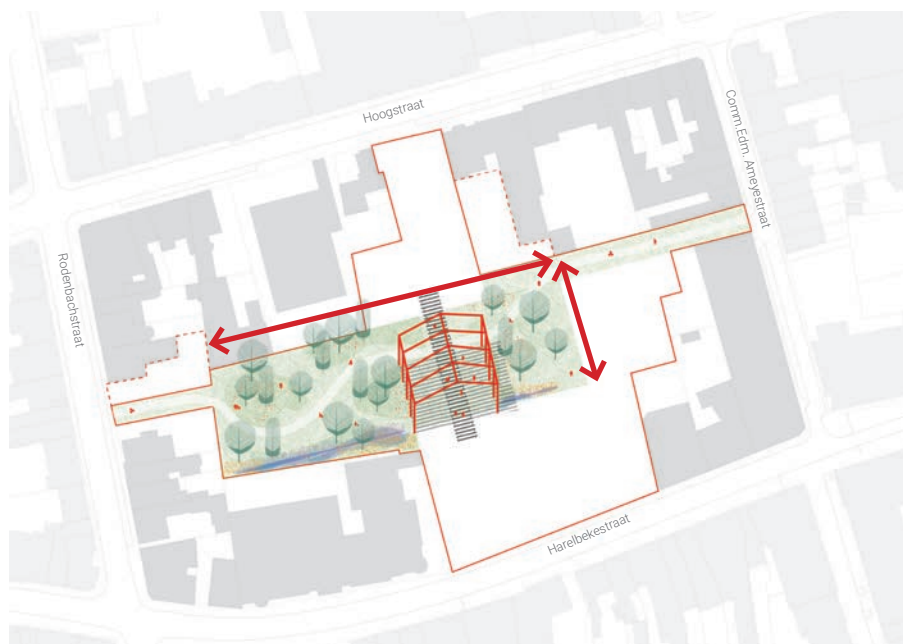
## PRINCIPE 1

DE 'STRIP' ALS EEN DRAGER VAN PUBLIEKE RUIMTE  
 Een trage verbinding rijgt de publieke ruimtes aan elkaar



De 'strip' vormt een minerale duidelijk leesbare continuïteit doorheen het bouwblok, verbindt de verschillende publieke functies en concretiseert de streng in Noord-Zuid richting. Deze ruggengraat kan de verbinding vormen van verschillende deelruimten of 'pockets' van publieke ruimte, zoals een voorplein voor het gemeentehuis (1), een evenementenplek onder de luifel (2), een speeltuin ter hoogte van de oude kantine (3), een terras aan het oude politiekantoor (4), een parvis voor het Ontmoetingscentrum en een leestuin voor de bibliotheek.

PRINCIPE 2  
'CENTRAL PARK' VAN DEERLIJK  
Maximaliseren van de centrale groenruimte



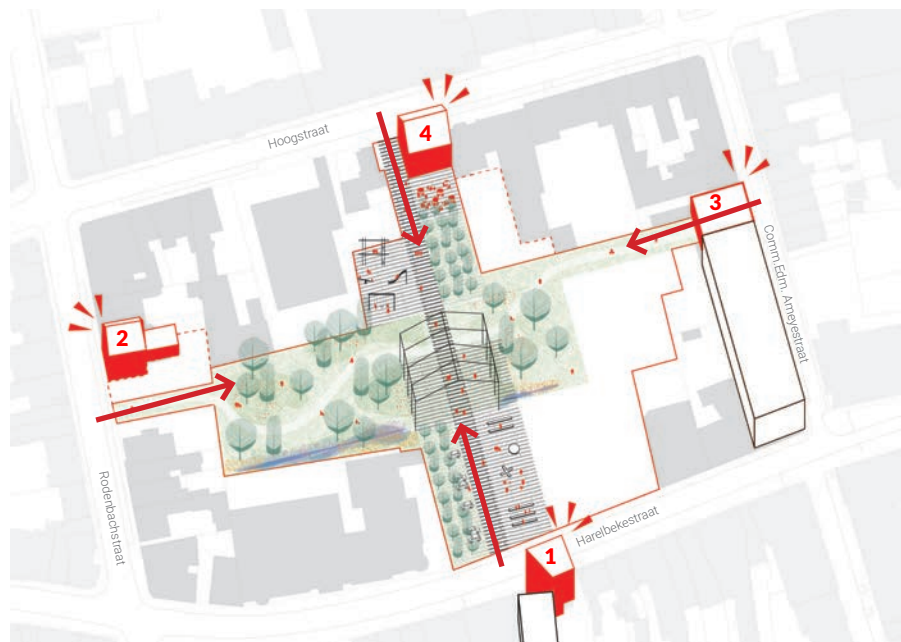
---

Als de 'strip' eerder een duidelijk afgelijnde en lineaire verharde ruimte vormt in Noord-Zuid richting, als een evidente passage tussen de gemeentehuisite en de cultuursite, willen we het landschappelijk en natuurlijk karakter van de centrale open ruimte maximaliseren in Oost-West richting. Deze genereuze parkruimte, het "Central Park" van Deerlijk, kenmerkt zich door zijn natuurlijke aanleg, de kwaliteit van de bestaande boomstructuren en intelligente waterinfiltratie en -buffervoorzieningen. Parcours lopen hier minder gericht, maar nodigen uit tot kuieren, spelen en rusten.

## PRINCIPE 3

## ACCENTUEREN VAN DE TOEGANGEN

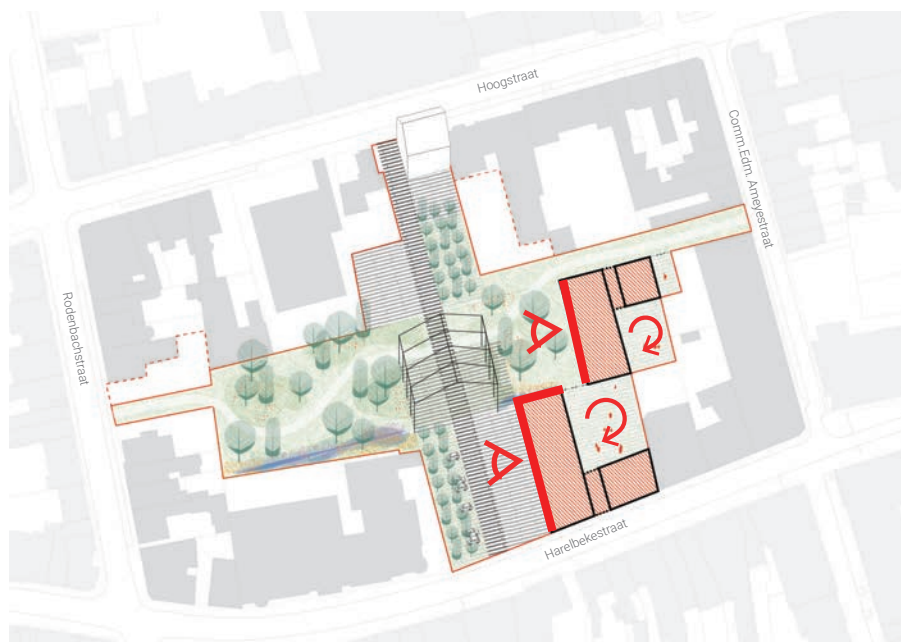
Specifieke architectuur of gebruiken introduceren



Om voorbijgangers uit te nodigen naar het centrale park en de toegangen tot het centrumpark te accentueren, spannen we de doorwaadbaarheid van het bouwblok op tussen 4 specifieke gebouwen of gebruiken. Het gemeentehuis (1), Café Soeur Sourire (2), de nieuwe residentiële ontwikkeling (3) en de toekomstige herbestemming van het oude politiekantoor (4) articuleren de toegangen en bieden doorzichten tot het park. De doorgangen kunnen bijkomend worden geaccentueerd met specifieke verlichting of aanleg.

## PRINCIPE 4

## WONEN IN HET PARK

Duidelijk statuut tussen private en publieke ruimte

---

De herontwikkeling van de sociale woningen vormt een opportuiniteit om zowel de kwaliteit van de publieke ruimte te versterken als de woonkwaliteit van de gebouwen op te drijven. De inplanting van de toekomstige bouwvolumes richt zich in die zin maximaal naar de nieuwe publieke ruimte. De nieuwe volumes organiseren zich rond private collectieve koeren en definiëren duidelijk het statuut, en het beheer, tussen de private en publieke ruimte. Passages op het gelijkvloers bieden zicht naar de achterliggende tuinen, de woningen zelf genieten van zicht over het park en het parvis van het gemeentehuis. Het woonprogramma draagt bij tot het opladen van en de sociale controle rond deze centrale parkruimte.

## PRINCIPE 5

## STRATEGISCH ORGANISEREN VAN HET GELIJKVLOERS

Het sociaal woningbouwproject laadt de open ruimte op



We hechten veel belang aan het kwalitatief organiseren van het gelijkvloers van het bouwproject met bijzondere aandacht voor de hoeken van de bouwvolumes en het activeren van de publieke ruimte. We denken bijvoorbeeld aan woningen met een individuele toegang, strategisch gepositioneerde inkomhallen, doorzichten naar de achterliggende tuinen doorheen de fietsenstalling, een collectieve (ontmoetings-)ruimte ten dienste van de bewoners... Deze invulling moet natuurlijk in sterk overleg gebeuren met de sociale huisvestingsmaatschappij, naargelang het bouwprogramma, het doelpubliek, de bouwrationiteit en de bouwkost.

PRINCIPE 6  
GARANDEREN VAN HET AUTOLUW KARAKTER  
Efficiënt organiseren van de autobereikbaarheid



---

We wensen het autoluwe karakter van de site zoveel als mogelijk te garanderen. We wensen dit te bewerkstelligen door enerzijds een compacte ondergrondse garage te voorzien voor de sociale woningen, toegankelijk via één gedeelde parkeerhelling vanaf de Harelbekestraat. We kunnen hierbij bestuderen of een hergebruik van de bestaande verzonken parking tot de mogelijkheden behoort. Vervolgens lijkt het ons verstandig de noodzakelijke toegangsweg voor de private parkeergarage van het bestaande appartementsgebouw in de Harelbekestraat 12- 24 te combineren met de gewenste publieke parkeerplaatsen voor kortparkeren.

8 RANDVOORWAARDEN 1

PROGRAMMA SOCIALE WONINGEN IN VRAAG GESTELD 2

**B**

**RANDVOORWAARDEN**





# 1 8 RANDVOORWAARDEN

---

Tijdens de eerste fase van de opdracht werd er een verkenningsdag georganiseerd op 01 april 2021, waarbij er in dialoog gegaan werd met de verschillende stakeholders van het project.

Zo werd er een specifieke vergadering gehouden met de sociale huisvestingsmaatschappij 'Mijn Huis' om enkele randvoorwaarden van de site in kaart te brengen, het gewenste bouwprogramma af te toetsen en ook de mogelijkheden tot complementair programma af te toetsen. Tijdens deze vergadering werden er ook reeds enkele eerste inplantingen voorgesteld die het bouwprogramma op de site testte.

Daarnaast werd er ook een vergadering gehouden met de gemeentelijke diensten waarbij de principes van de offerte gebruikt werden om feedback te krijgen over de voorgestelde visie. Thema's die hierbij aan bod kwamen waren het verwerken van het beeldkwaliteitsplan op de site van het centrumpark, het eventuele behoud van de bestaande structuur van de kazerne als een ontmoetingsplek, de ambitie naar vergroening van de site, het vooropgestelde bouwprogramma en de parkeervraag op de site.

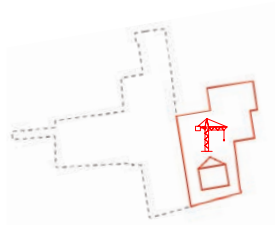
's Avonds vond ook het eerste bewonerspanel plaats waarbij de visie van de offerte aan hen werd voorgesteld om hun feedback hierover te verkrijgen. Het bewonerspanel bestond uit een groep van 10 inwoners die via een oproep vanuit de gemeente geselecteerd waren, nadat ze zich kandidaat hadden gesteld.

Op 19 april 2021 vond ook nog een kwaliteitskamer plaats waarbij er een terugkoppeling gevraagd werd over de visie van de offerte aan Leiedal en de voorzitter van de Gecoro.

Vanuit deze verschillende overlegmomenten werden er door het ontwerpteam 8 randvoorwaarden voor het masterplan gedefinieerd, 4 in verband met het bouwprogramma en 4 in verband met de publieke ruimte.



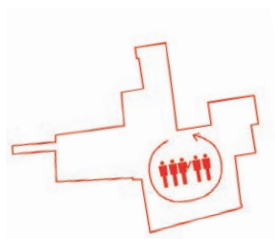
## BOUWPROGRAMMA



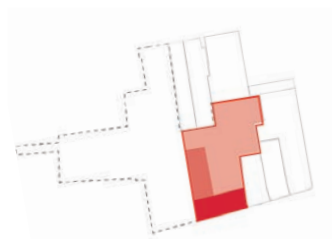
**01** KWALITATIEF WONEN  
AFGEBAKEND DOOR HET  
PROGRAMMA VAN NODEN



**02** BEHOUD BESTAANDE  
PARKING EN  
NIVEAUVERSCHILLEN



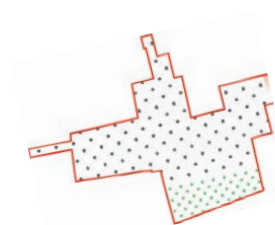
**03** KANSEN VOOR  
COMPLEMENTAIR  
PROGRAMMA



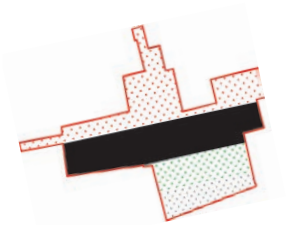
**04** REKENING HOUDEN MET  
NAASTGELEGEN BEBOUWING



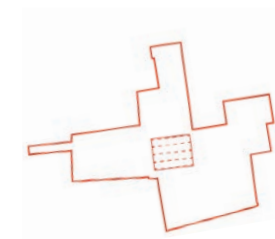
## PUBLIEKE RUIMTE



**05** ONGEDWONGEN GROENE  
RUIMTE



**06** RATIONALISEREN PLAATS  
VOOR DE AUTO



**07** LUIFELALS  
ONTMOETINGSPLEK



**08** VERBINDING TUSSEN  
CULTUURSITE EN  
GEMEENTEHUUSITE

# BOUWPROGRAMMA

---

## 1. KWALITATIEF WONEN AFGEBAKEND DOOR HET PROGRAMMA VAN NODEN

Momenteel bevinden zich op de site naast de brandweerkazerne 38 woningen, waarvan het merendeel grote woningen zijn die vaak toegankelijk zijn via private buitentrappen. De woningen bevinden zich in slechte staat en zijn niet aangepast aan het doelpubliek van senioren.

Het bouwprogramma van 'Mijn Huis' werd vastgelegd op 38 à 45 woningen, met een merendeel aan 2 slaapkamer appartementen (type 2/3 of 2/4). Er werden ook 1 tot 3 aangepaste woningen voor mindervaliden gevraagd. Afhankelijk van het aantal woningen moeten er ook 38 à 45 parkeerplaatsen voor auto's voorzien worden (1 per appartement) en 76 à 90 parkeerplaatsen voor fietsen (1 per hoofdkussen).

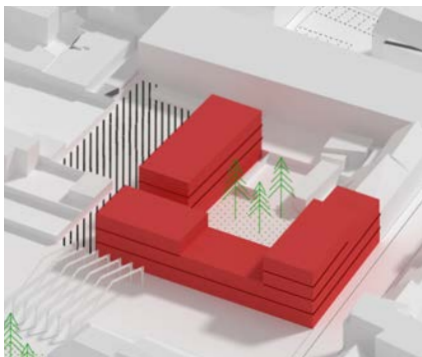
Door een theoretische berekening van de netto-oppervlakte per wooneenheid van het type 2/3 (52m<sup>2</sup>) en het toepassen van bepaalde ratio's voor interne circulatie werd er een totale bruto oppervlakte van 80m<sup>2</sup> per wooneenheid bekomen. Dit geeft een totaal van 3.960m<sup>2</sup> bruto bouwprogramma, rekening houdend met 45 wooneenheden en 10% oppervlakte voor gemeenschappelijk delen. Dit is minder dan de 4.184m<sup>2</sup> bruto bouwoppervlakte voor de 38 bestaande wooneenheden. Dit is voornamelijk gelinkt aan het feit dat er in het bestaande bouwproject met private buitentrappen gewerkt wordt en er vooral grote woningen voorzien zijn.

Rekening houdend met een bouwhoogte van gemiddeld 3,5 verdiepingen bekomen we een totale voetafdruk op het terrein van 1.131 m<sup>2</sup>, hetgeen reeds 39% van de site van 'Mijn Huis' inneemt. Het bouwprogramma werd een eerste keer ingetekend op de site waarbij 3 mogelijke scenario's werden voorgesteld. Deze scenario's werden door de verschillende stakeholders als dets beschouwd.

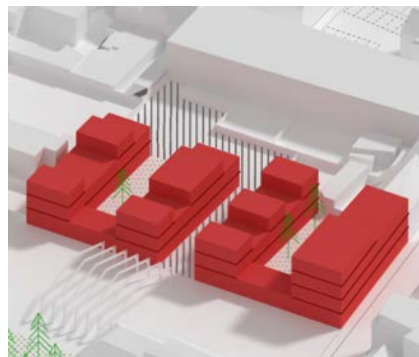
	minimale oppervlaktes (netto m <sup>2</sup> )						TOTAAL / WONING
	inkom*	leefruimte	keuken	slaapkamer	badkamer	berging	
<b>basiswoning type 1/2</b>	1,86	18	4	11	4	3	<b>42</b>
<i>extra per persoon</i>		2	0,5	7	0,5	0,5	
<b>basiswoning type 2/3</b>	1,86	20	4,5	18	4,5	3,5	<b>52</b>

\* incl. vestiaire 0,36 m<sup>2</sup>

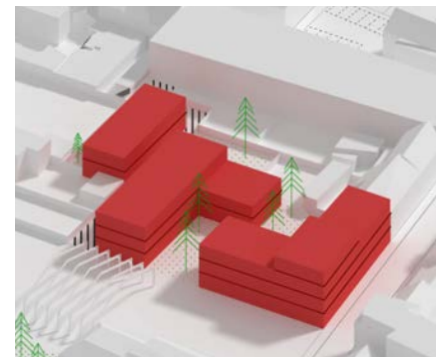
\*\*incl. private circulatie



**1** SCENARIO MACROLOT  
3.718 m<sup>2</sup>



**2** SCENARIO STRIPDIAGRAMMA  
4.212 m<sup>2</sup>



**3** SCENARIO SCHAKELING  
4.043 m<sup>2</sup>

## 2. BEHOUD BESTAANDE PARKING EN NIVEAUVERSCHILLEN

Tijdens de verkenningsfase werd een analyse gemaakt van de bestaande parking onder de sociale woningen. De bestaande parking heeft namelijk een grote invloed op de intekening van de nieuwe woningen op de site.

De toegang tot de bestaande parking gebeurt via de Harelbekestraat, langs een passage onder de bestaande bebouwing door. De helling voor de parking zelf ligt echter op een afstand van 28m vanaf de straat. De passage geeft ook toegang tot enkele parkeerplaatsen die achter het perceel van de Zeeman gelegen zijn. Deze parkeerplaatsen behoren toe aan de apotheek in de Harelbekestraat. Deze passage en de bestaande parkeerhelling leggen reeds een belangrijke beperking op voor de inplanting van de nieuwe sociale woningen.

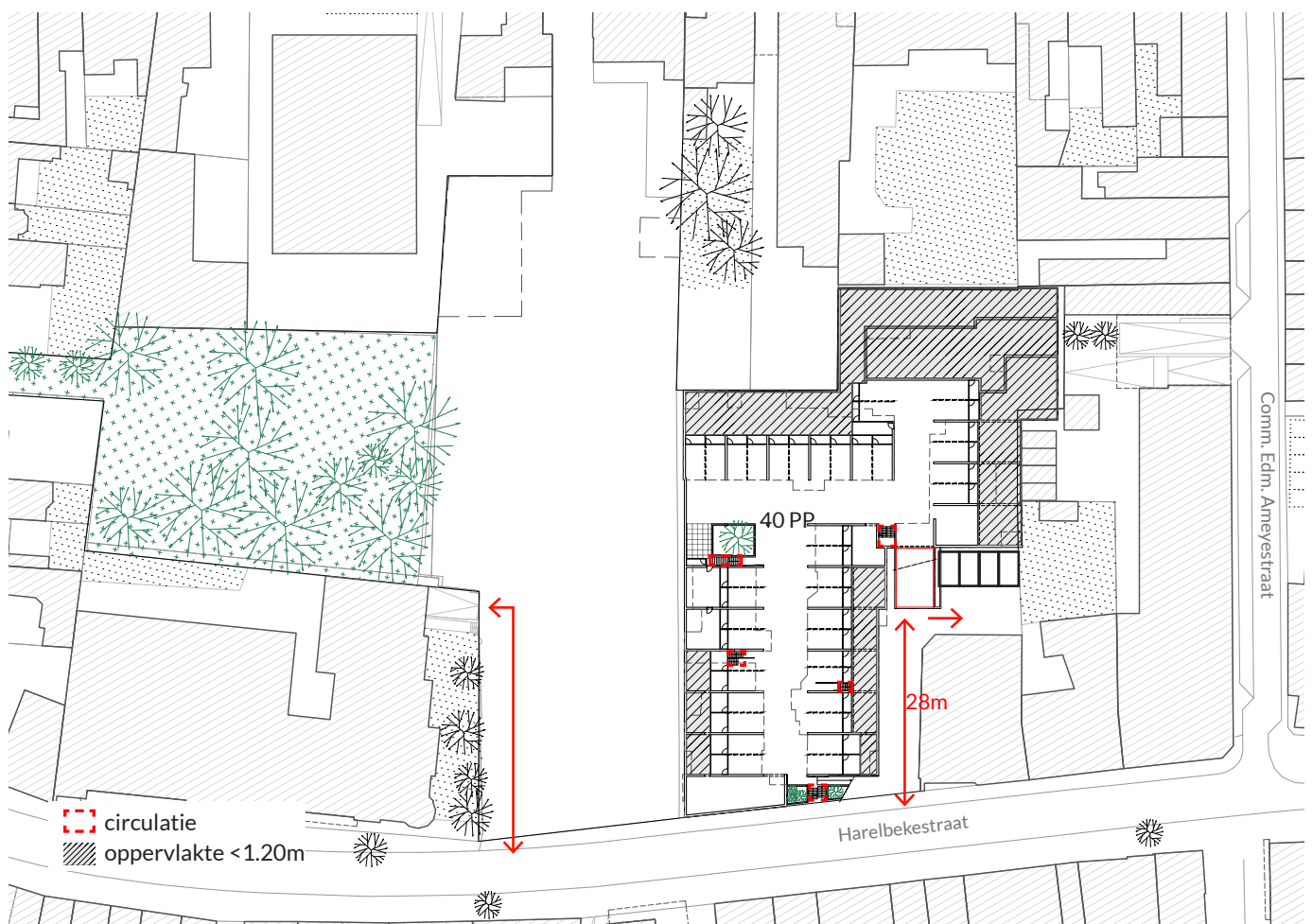
Daarnaast wordt aangetoond dat de bestaande parking niet op de meest efficiënte manier georganiseerd is. Er is veel ongebruikte ruimte aan de randen van de parking, waar er niet voldoende plafondhoogte is (< 1.20m). Op die manier neemt de voetafdruk van de parking (2.578m<sup>2</sup>) reeds 88% van de volledige site is. Voor de waterdoorlaatbaarheid van de site is dit nefast. Door het voorzien van een nieuwe, geoptimaliseerde parking zou de voetafdruk verkleind kunnen worden tot 1.350m<sup>2</sup> met een terreininname van slechts 46%.

De bestaande parking is ook maar half ingegraven tegenover de Harelbekestraat, hetgeen verschillende niveauverschillen met zich meebrengt op de site. Zo ligt het niveau waarlangs de inwoners toegang hebben tot hun woningen 94cm hoger dan de straat. Als de bestaande parking behouden zou blijven, zou dit niveauverschil in het nieuwe ontwerp op één of andere manier geïntegreerd moeten worden.

Er zijn ook verschillende trappen die vanuit de parking rechtstreeks buiten uitkomen. Bij een hergebruik van de parking zal er ook met deze trappen rekening gehouden moeten worden.

### 3. KANSEN VOOR COMPLEMENTAIR PROGRAMMA

Tijdens de verkenningsfase werden verschillende bijkomende programma's voorgesteld om het gelijkvloers van het nieuwe woningbouwproject te kunnen opladen. Zowel vanuit de gemeentelijke diensten als het bewonerspanel kwam hieruit naar voor dat vooral een kinderdagverblijf, een polyvalente zaal of maakateliers gewenst zouden zijn op de site.



Plan en analyse van de bestaande parking onder de sociale woningen

#### 4. REKENING HOUDEN MET NAASTGELEGEN BEBOUWING

De bestaande bebouwing van de sociale woningen bevindt zich tot op de verschillende perceelsgrenzen rond de site. Voor het nieuwe project zal er echter rekening gehouden moeten worden met een zekere afstand tegenover deze perceelsgrenzen (45°-regel) om te voldoen aan de regelgeving in verband met lichten en zichten. Rekening houdend met een gemiddelde bouwhoogte van 3,5 verdiepingen zou er minimum 10m afstand gehouden moeten worden tegenover de perceelsgrenzen. Op die manier verkleint de oppervlakte van de site van 2.930m<sup>2</sup> naar 1.600m<sup>2</sup>. Na deductie van enkele restruimten die op die manier ontstaan blijft er een werkelijke bouwzone over van 1.471m<sup>2</sup>.

Vanuit de verschillende vergaderingen op de verkenningsdag bleek dat er gevoelsmatig een opdeling werd gemaakt op de site van verschillende bouwzones. Hierbij zou er het hoogste gebouwd mogen worden aan de Harelbekestraat en stapsgewijs lager gebouwd moeten worden tot aan de perceelsgrenzen. Dit maakt dat de bouwhoogte van 3,5 verdiepingen niet overal van toepassing zou zijn.





Intekening afstandsregel tegenover de perceelsgrenzen, rekening houdend met een bebouwbare oppervlakte



Aanduiding zones met verschillende bouwhoogtes van hoog (1) naar laag (3)

# PUBLIEKE RUIMTE

---

## 5. ONGEDWONGEN GROENE RUIMTE

De analyse van de bestaande toestand toont aan dat 77% van de site verhard is. De ambitie van de gemeente is om de waterdoorlaatbaarheid van de site te verhogen tot 50%. Uit de bevraging op de verkenningsdag kwam ook duidelijk naar voor dat het bestaande park, reeds zichtbaar op de ferraris-kaart van 1777, beleving mist. De waardevolle bomen in dit parkje zullen in het nieuwe centrumpark uiteraard behouden blijven.

Zowel de gemeentelijke diensten als het bewonerspanel halen aan dat ze in het nieuwe park vooral plaats zien voor ongedwongen groenruimte, met interactieve speelelementen. Hierbij kan er ook gewerkt worden met reliëf of waterelementen, als knipoog naar de vroegere bestemming van de site als brandweerkazerne.

Om tegemoet te komen aan de vraag om ook evenementen in het park te kunnen voorzien worden enkele referenties aangehaald van evenementen van verschillende schalen die in parken plaatsvinden, zoals het luisterfestival in het stadspark van Poperinge, de zomerbars in de parken in Brussel of Jazz Middelheim in Antwerpen.

VOORBEELDEN VAN  
EVENEMENTEN IN HET GROEN VAN VERSCHILLENDE SCHALEN



(1) Jazz Middelheim, Middelheimpark, Antwerpen ; (2) Luisteren is toegestaan, stadspark Poperinge ; (3) Guingette Georges Henri, Brussel ;  
(4) Regenstein Learning Campus, botanische tuin, Chicago; (5) Concrete Mallover Cover slabs; (6) Spielweide Maaseikerweg

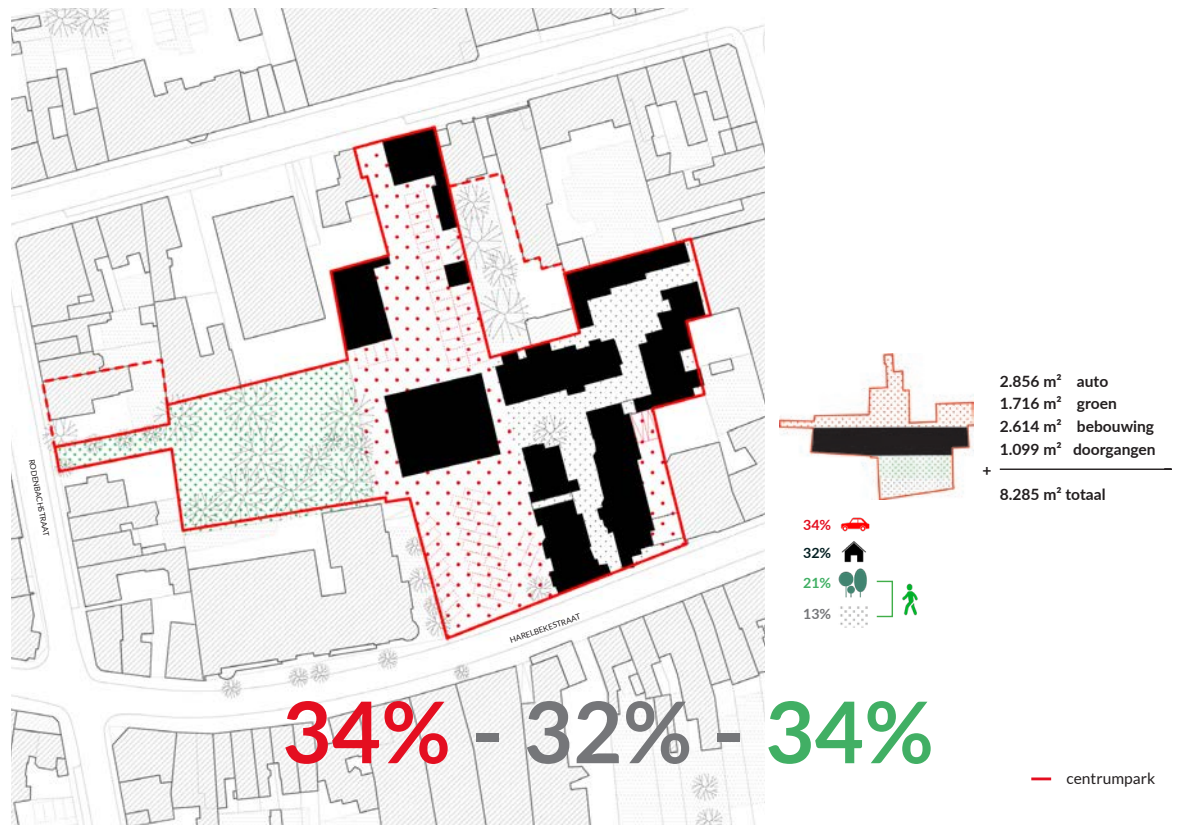
VOORBEELDEN VAN  
ONGEDWONGEN GROENRUIMTE



## 6. RATIONALISEREN PLAATS VOOR DE AUTO

Een analyse van de bestaande toestand toont aan dat 34% van de site momenteel ingenomen wordt door de auto. Dit is te wijten aan de bestaande parking die zich bevindt tussen het gemeentehuis en de brandweerkazerne. Daarnaast is er ook, over deze parking, een toegang tot een private parking op het naburige perceel. Ook de toegang tot de bovengrondse parkeerplaatsen achter de zeeman worden hierbij in rekening genomen.

De verschillende stakeholders zijn het erover eens dat de plaats voor de auto in het masterplan zoveel mogelijk beperkt zou moeten worden. Er moeten wel enkele parkeerplaatsen behouden blijven voor kortparkeren in het centrum. Deze parkeerplaatsen moeten echter een landschappelijke aanleg krijgen, zoals de referenties die aangehaald worden op de volgende pagina.





(1) Chartres redevelopment, Paysages ; (2) Collines, compagnie du paysage

## 7. LUIFEL ALS ONTMOETINGSPLEK

Tijdens de offerte-fase had het ontwerpteam voorgesteld om de structuur van de bestaande brandweerkazerne eventueel te behouden. De structuur zou dienst kunnen doen als een overdekte ontmoetingsplek in het park. De meningen hierover zijn zeer verdeeld (50%-50%). Er is zeker wel nood aan overdekte ruimte in het park, maar de afmetingen van de bestaande structuur alsook de kost voor de renovatie (houten structuur) worden in vraag gesteld. Het ontwerpend onderzoek zal verder uitwijzen of er plaats is in het masterplan voor het behoud van de structuur en/of het voorzien van een luifel.



(1) Carlshage en Siegbahnpark ; (2) Kings garden pavillion ; (3) Anders Thessin ; (4) Espace Monestie, PPA

## 8. VERBINDING TUSSEN CULTUURSITE EN GEMEENTEHUUSITE

Een aspect dat als zeer positief werd beschouwd door alle stakeholders was de verbinding die voorgesteld was tijdens de offerte-fase tussen de cultuursite (bibliotheek en D'lefte) en de gemeentehuisite. Er wordt voorgesteld om de zone van het masterplan uit te breiden tot aan de gevel van het gemeentehuis en de gevel aan de overkant van de Hoogstraat. Op die manier zal ook de oversteekbaarheid in de Hoogstraat en de Harelbekestraat tussen de verschillende sites bevorderd worden.



De 'strip' als verbinding van publieke ruimte

## 2 SOCIAAL WOONPARK IN VRAAG GESTELD

---

Na het voorstellen van de verschillende randvoorwaarden en reeds de eerste ontwerpvoorstellen werd het programma van de sociale woningen in vraag gesteld. Om voldoende plaats te kunnen voorzien voor het centropark en de site maximaal te kunnen vergroenen lijkt het programma van de woningen erg dens.

Daarnaast werden er ook verschillende vragen gesteld over het behoud van de bestaande parking. Naast de ruimtelijke impact die reeds naar voor kwam tijdens het definiëren van de randvoorwaarden (niveauverschillen, compactheid,...) werden er ook vragen gesteld in verband met de brandveiligheid en de stabiliteit van de bestaande constructie. Er is niet voldoende informatie beschikbaar om na te gaan of de draagkracht van de bestaande structuur een nieuwe ontwikkeling zou kunnen dragen. Wat betreft de brandveiligheid werd de parking oorspronkelijk ontworpen als een buitenparking, gezien de aanwezigheid van verschillende vides en toegangen naar open lucht. Er zou met de brandweer afgetoetst moeten worden of dit volgens de huidige regelgeving nog voldoende is om als een buitenparking beschouwd te worden. Daarnaast zijn ook de plafondhoogte en de evacuatietrappen elementen die niet meer voldoen aan de huidige normering.

Er wordt op de stuurgroep van 19 april 2021 beslist om een extra studie te lanceren om een alternatieve site te zoeken voor de sociale woningen (zie hoofdstuk E). Uit deze studie wordt besloten om de sociale woningen te verhuizen naar de site van het huidige depot (zie pagina 169). Op de site van het centropark wordt het programma van een vrijetijdscentrum voorgesteld, dat in combinatie met het gemeentehuis als een "campus" zou kunnen werken voor verschillende gemeentelijke diensten.





Alternatieve sites voor de sociale woningen van 'Mijn Huis'.

4 SCENARIO'S

1



VOORKEURSSCENARIO

2

ONDERZOEK VTC

 **DE KAZERNE**  
ruimte voor ideeën  
[www.deerlijk.be/kazerne](http://www.deerlijk.be/kazerne) [#kazerne@deerlijk.be](https://www.facebook.com/deerlijk.be)



Voor de studie van het vrijetijdscentrum werd er enkel gefocust op de site van 'Mijn Huis'. Het programma voor het vrijetijdscentrum werd aangeleverd door de gemeente, met bijhorende oppervlakten.

Het vrijetijdscentrum in het centrumpark moet een open, laagdrempelig huis worden met integratie van de bibliotheek, vrijetijdspunt (loket), vrijetijdsdiensten (administratie) en vergaderinfrastructuur. Het moet een huis worden waar kennis, leren en creëren verweven wordt met ontmoeten, ontspannen en ontdekken.

De gemeente vroeg ook aan het ontwerpteam om te bekijken of er in het gebouw eventueel nog plaats zou zijn voor het voorzien van een jeugdcafé van ongeveer 200m<sup>2</sup>.

TO BE - VTC Centrupark				
Loket/balie				50 m <sup>2</sup>
Open ontmoetingsruimte met boeken, cockpits, lounge, ...			publiek deel bib plus 35%	591 m <sup>2</sup>
Burelen (80% van AS IS - inclusief concentratie- en overlegcockpits)				
aantal: 12,8	norm: 12 m <sup>2</sup>	153,60 m <sup>2</sup>	plus 10% groei	168,96 m <sup>2</sup>
Vergader- en polyvalente zalen (ifv overleg intern/extern, workshops/leren/vorming, bepaalde vormen van expo)				
basis	aantal: 2	norm: 20 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>
medio	aantal: 1	norm: 50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	
poly	aantal: 1	norm: 100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	
Heemkundig archief				200 m <sup>2</sup>
Sanitair				
publiek	aantal: 2	norm: 40 m <sup>2</sup>		80 m <sup>2</sup>
personeel	aantal: 2	norm: 30 m <sup>2</sup>		60 m <sup>2</sup>
Douche	aantal: 1	norm: 20 m <sup>2</sup>		20 m <sup>2</sup>
Refter				40 m <sup>2</sup>
Berging/archief				50 m <sup>2</sup>
Overdekte en beveiligde fietsenstalling (merk op: in vrijetijdssector veel bakfietsen)				
aantal: 1	norm: 40 m <sup>2</sup>			40 m <sup>2</sup>
			<b>Ruw totaal</b>	<b>1.439,96 m<sup>2</sup></b>
			(excl. heemkundig archief)	

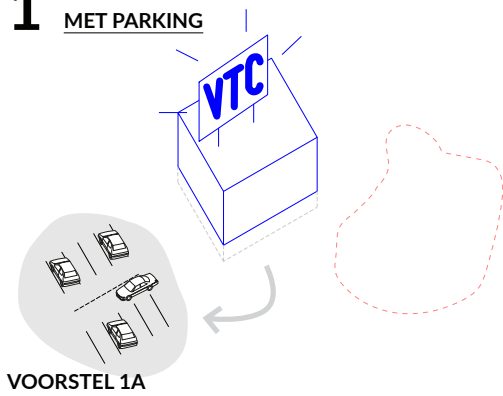
# 1 VIER SCENARIO'S

---

Voor de studie werden er verschillende varianten voorgesteld voor de inplanting van het vrijetijdscentrum. Een eerste onderscheid wordt gemaakt door het al dan niet behouden van de bestaande parking. Zoals in de vorige hoofdstukken reeds aangehaald legt deze beslissing verschillende randvoorwaarden op aan de inplanting van het nieuwe gebouw. Anderzijds wordt ook het programma van het jeugdcafé onderzocht. Dit geeft een totaal van 4 varianten.

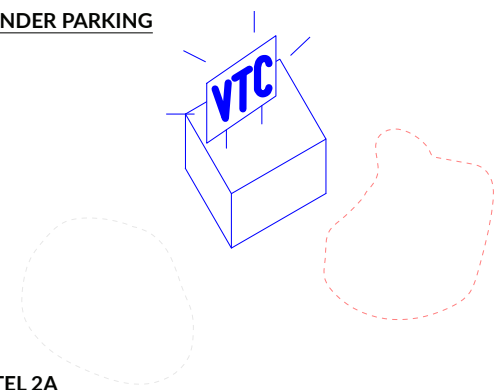
**1** MET PARKING

**A**  
ZONDER  
JEUGDCAFÉ

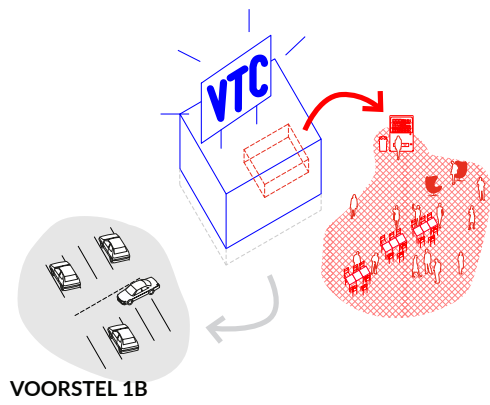


**2** ZONDER PARKING

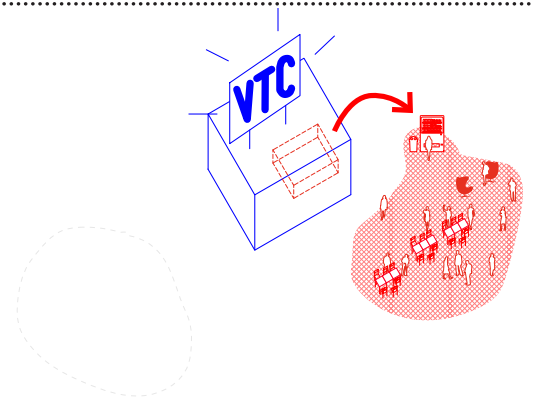
VOORSTEL 2A



**B**  
MET  
JEUGDCAFÉ



VOORSTEL 2B

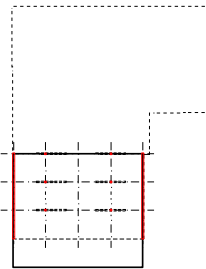


## SCENARIO 1: MET BEHOUD VAN DE PARKING

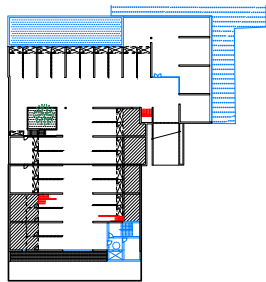
Voor de eerste twee scenario's werden er verschillende randvoorwaarden gedefinieerd om het gebouw in te planten op de site, rekening houdend met het behoud van de bestaande parking.



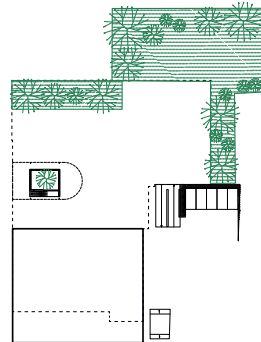
1. EEN ALZIJDIG VOLUME



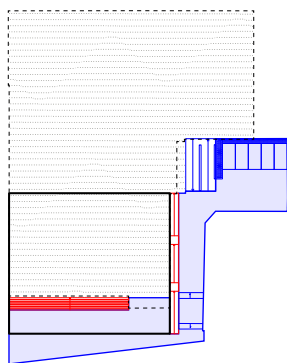
2. STRUCTUUR BESTAANDE PARKING



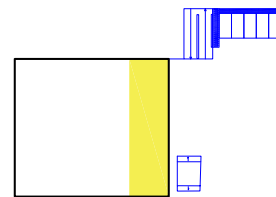
3. RECONFIGURATIE PARKING



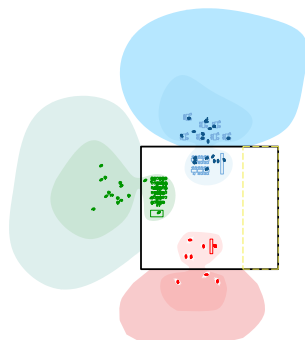
4. MAXIMALE VERGROENING



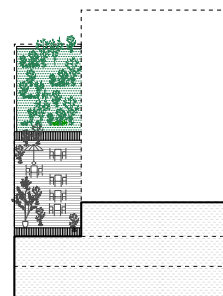
5. NIVEAUVERSCHILLEN VERBINDEN



6. STRATEGISCHE POSITIE CIRCULATIE



7. PUBLIEKE RUIMTE ACTIVEREN



8. DAKTERRAS MET UITZICHT



### 1. EEN ALZIJDIG VOLUME

Het vrijetijdscentrum zou een alzijdig losstaand gebouw moeten zijn dat als een object in het nieuwe park wordt ingepland. Daarvoor moet er voldoende afstand gehouden worden van de bestaande naburige gebouwen. Het gebouw zou een “volle” variant kunnen vormen van de “holle” structuur van de brandweerkazerne, die eventueel behouden blijft. Op die manier vullen de twee structuren in het park elkaar aan.

### 2. STRUCTUUR BESTAANDE PARKING

De voetafdruk van het nieuwe gebouw zal zich baseren op de structuur van de bestaande parking. Hierbij baseert het ontwerpteam zich op het structurele grid van de parking van 6mx7m.

### 3. RECONFIGURATIE BESTAANDE PARKING

Er worden twee interventies voorgesteld om de bestaande parking te reconfigureren en aan te passen voor het vrijetijdscentrum en het nieuwe centrumpark.

Om zoveel mogelijk te kunnen inzetten op vergroening van de site wordt voorgesteld om de voetafdruk van de bestaande parking te verkleinen. Hierbij wordt het noordelijke gedeelte van de parking afgebroken, aangezien er zich daar veel onnuttige ruimten bevinden met weinig plafondhoogte. Dit gedeelte van de site kan in het nieuwe park ingezet worden als waterdoorlatende oppervlakte. Enkele andere parkeerplaatsen worden ingenomen voor het archief en een kleine fietsenstalling. Hierdoor gaan er 8 parkeerplaatsen in het totaal verloren.

In het zuidelijke gedeelte van de parking (aan de kant van de Harelbekestraat) zullen er ook 6 parkeerplaatsen opgeofferd worden om het niveauverschil met de straat op te vangen. Deze interventie is nodig om de continuïteit te garanderen tussen de binnen- en de buitenruimte.

Door deze interventies worden ook enkele bestaande trappen verwijderd en wordt er ook een nieuwe circulatiekoker (met lift) voorzien die direct uitkomt in het vrijetijdscentrum. De vide naar de parking, met de buitentrap en de boom, blijven behouden en geïntegreerd in het nieuwe park.

#### 4. MAXIMALE VERGROENING

Door de voorgestelde interventies wordt het noordelijk gedeelte van de site van 'Mijn Huis' zoveel mogelijk vergroend. De zone net naast het nieuwe gebouw zal wel een aangepaste aanleg en afwerking moeten krijgen aangezien we ons daar nog boven de bestaande betonplaat van de parking bevinden. De oost-west verbinding doorheen de site die reeds werd voorgesteld in de offerte wordt hierdoor ook versterkt.

#### 5. NIVEAUVERSCHILLEN VERBINDEN

Zowel in als rond het gebouw zullen de verschillende niveauverschillen op de site opgevangen moeten worden.

De toegang tot de bestaande parkeerhelling en de parkeerplaatsen van de apotheek zal behouden blijven. Langsheen het gebouw aan die zijde zullen er extra hellingen voorzien worden om het niveau van de straat te verbinden met het niveau op de bestaande betonplaat.

In het gebouw zelf (in de inkomhal) zal er ook een trappenpartij voorzien worden om dit niveauverschil op te vangen. De nieuwe circulatiekoker met lift wordt zo ingepland dat ook deze gebruikt kan worden door de bezoekers om zich vanop het openbaar domein en in het gebouw zelf te verplaatsen.

## 6. STRATEGISCHE POSITIE VAN DE CIRCULATIE

De circulatiekoker wordt op een strategische positie ingepland, op de hoek van het gebouw en de toegang tot de parking. De inplanting van de circulatie is voor deze scenario's gelinkt aan de organisatie van de bestaande parking. Langs deze koker worden ook bijkomende nutsruimten voorzien, aangezien dit gedeelte van de gevel het minst interactie kan aangaan met het publiek domein.

## 7. PUBLIEKE RUIMTE ACTIVEREN

De drie overgebleven hoeken van het gebouw zullen optimaal ingezet worden om de publieke ruimte te activeren. Zo is er één zijde gelinkt aan de Harelbekestraat, waar het onthaal voorzien zal worden. Een andere zijde is gelegen langs het voorplein tussen het nieuwe vrijetijdscentrum en het gemeentehuis. De zijde langs het nieuwe park zal kunnen genieten van een groot terras op de bestaande betonplaat met zicht op het centrumpark.

## 8. EEN DAKTERRAS MET UITZICHT

Het ontwerpteam stelt voor om op de laatste verdieping van het gebouw een terugsprong te voorzien. Deze terugsprong is niet alleen om volumetrisch de impact van het gebouw op de omgeving te beperken. Op die manier wordt er immers ook een dakterras gecreëerd van waarop er een zicht geboden kan worden over het nieuwe centrumpark.

## SCENARIO 1A: VTC ZONDER JEUGCAFÉ

Op het gelijkvloers van het vrijetijdscentrum wordt het onthaal (60m<sup>2</sup>) voorzien (op het niveau van de bestaande betonplaat van de parking) en een eerste deel van de open ontmoetingsruimte (523m<sup>2</sup>). Zoals reeds aangegeven worden er naast de verticale circulatiekoker verschillende nutsruimten voorzien zoals sanitair en opslagruimten.

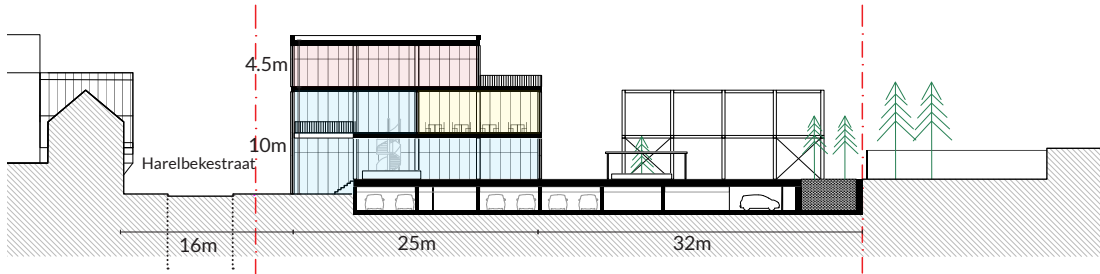
Op het gelijkvloers verbindt een vide dit niveau met de eerste verdieping waar de rest van de open ontmoetingsruimte (169m<sup>2</sup>) wordt voorzien. Op deze verdieping bevinden zich ook de kantoorruimte (245m<sup>2</sup>) en de refter (43m<sup>2</sup>).

Op de tweede verdieping wordt de multifunctionele ruimte (255m<sup>2</sup>) voorzien, naast een groot dakterras dat een uitzicht biedt over het nieuwe centrumpark.

Het archief en het fietslokaal worden ondergebracht in de bestaande ondergrondse parking.

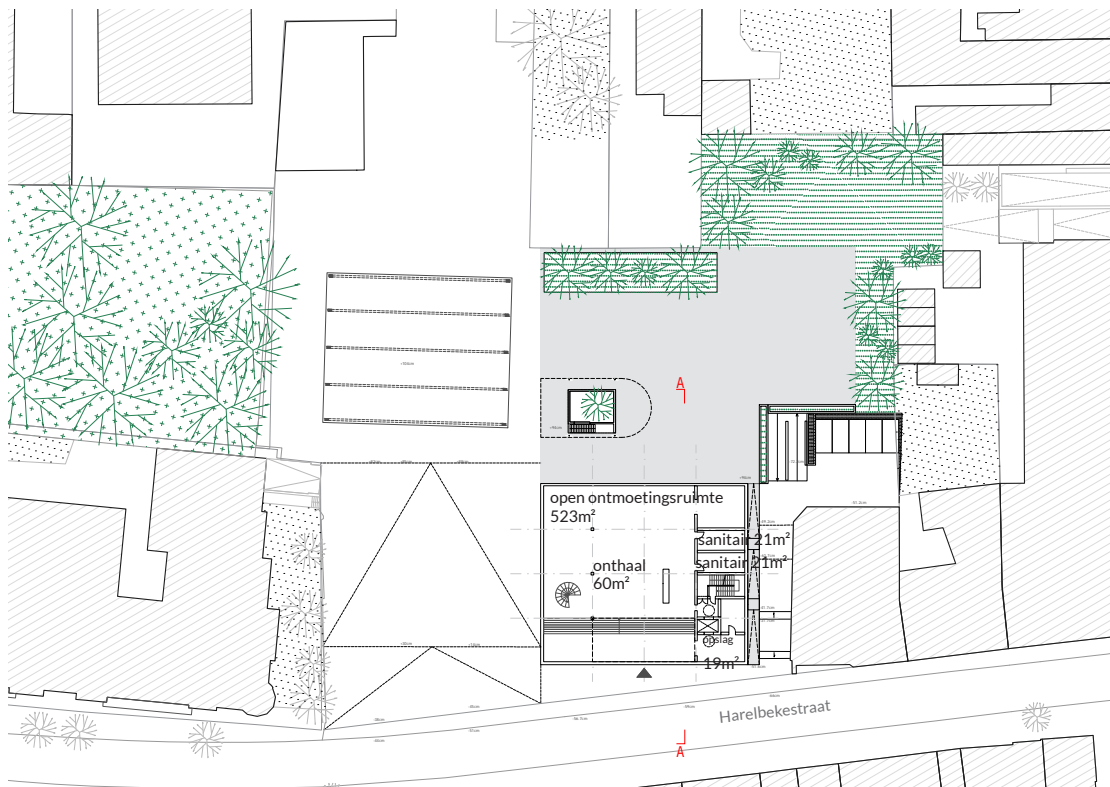
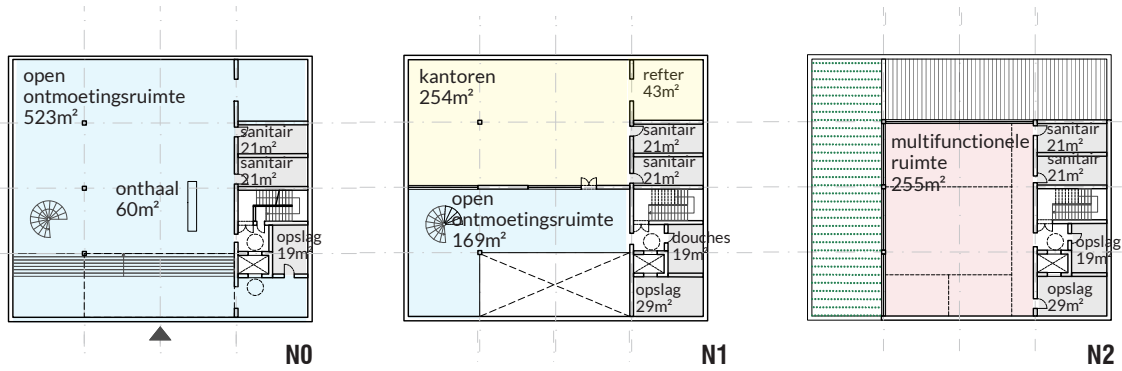
\* het archief en het fietslokaal worden ondergebracht in de ondergrondse bestaande parking

	m <sup>2</sup> (gevraagd)	m <sup>2</sup> bruto	verdieping
Onthaalbalie	60	60	N0
Open ontmoetingsruimte	709	692	N0/N1
Polyvalente / vergaderruimte	240	255	N2
Kantoorruimte	200	254	N1
Publiek sanitair	70	84	N0/N2
Sanitair voor medewerkers	50	61	N1
Opslag	60	96	N0/N1/N2
Rafter	48	43	N1
Archief	200	234	N-1
Fietslokaal	40	34	N-1



SNEDE AA

- ontmoetingsruimte
- kantoren
- multifunctionele ruimte
- nutsfuncties



## SCENARIO 1B: VTC MET JEUGDCAFÉ

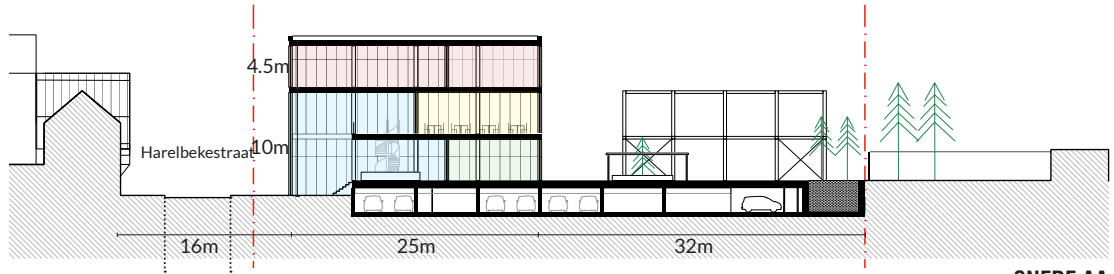
In de variant met het jeugdcafé wordt er een extra ruimte op het gelijkvloers gevrijwaard van 191m<sup>2</sup>. Het jeugdcafé wordt ingepland in directe verbinding met het grote terras in het centrumpark. Hierdoor wordt de open ontmoetingsruimte (286m<sup>2</sup>) op het gelijkvloers kleiner.

De volledige eerste verdieping wordt ingenomen door de rest van de ontmoetingsruimte (422m<sup>2</sup>) verbonden met het gelijkvloers via een vide.

Op de laatste verdieping worden de kantoren (192m<sup>2</sup>), de refter (43m<sup>2</sup>) en de multifunctionele ruimte (263m<sup>2</sup>) voorzien. Hierdoor wordt de terugsprong op de laatste verdieping voor het dakterras kleiner.

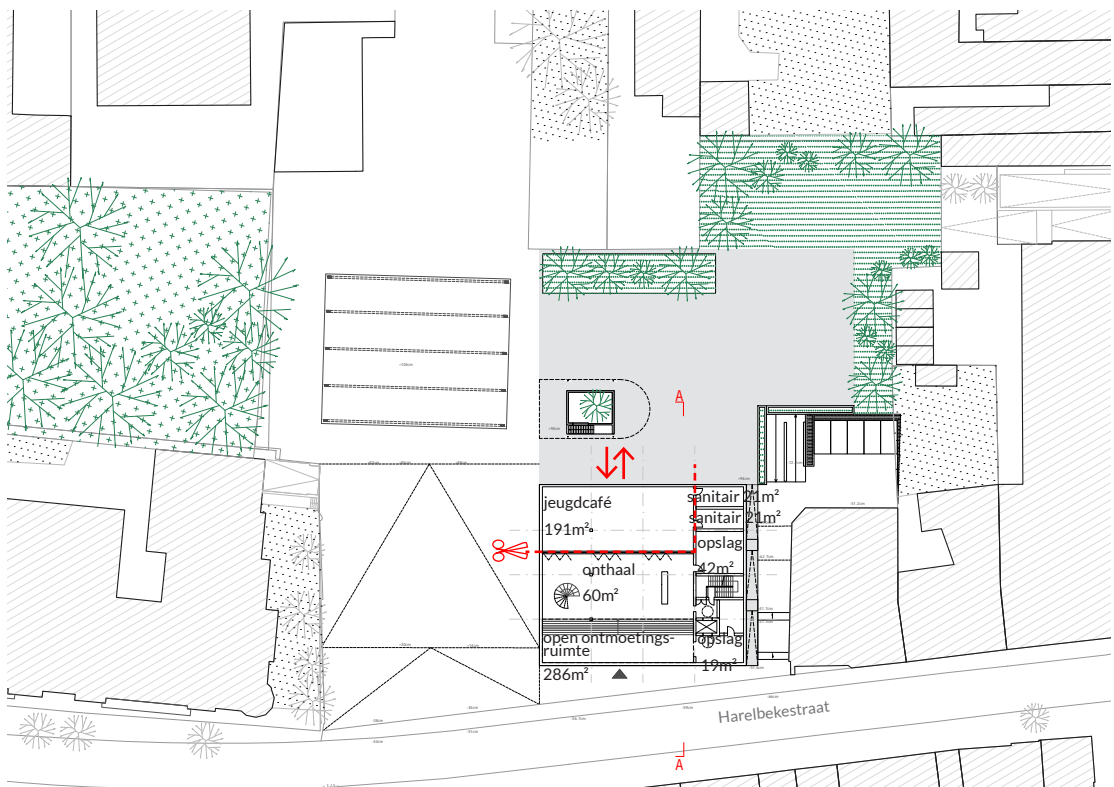
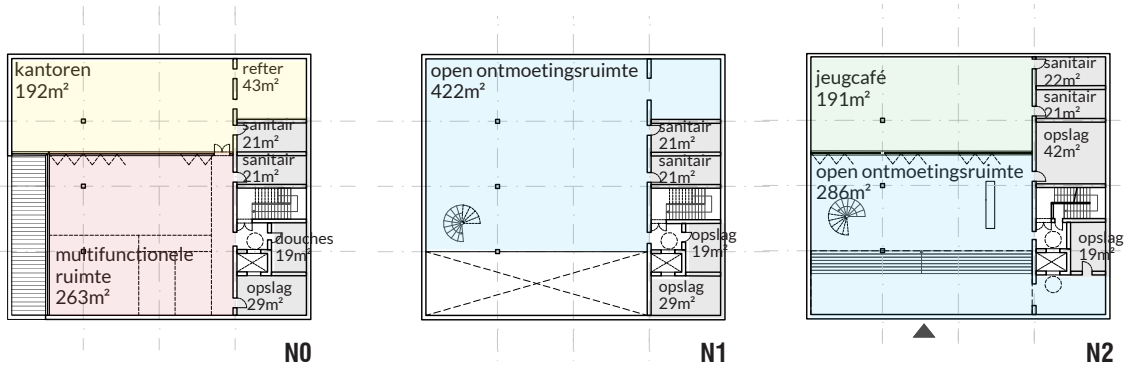
\* het archief en het fietslokaal worden ondergebracht in de ondergrondse bestaande parking

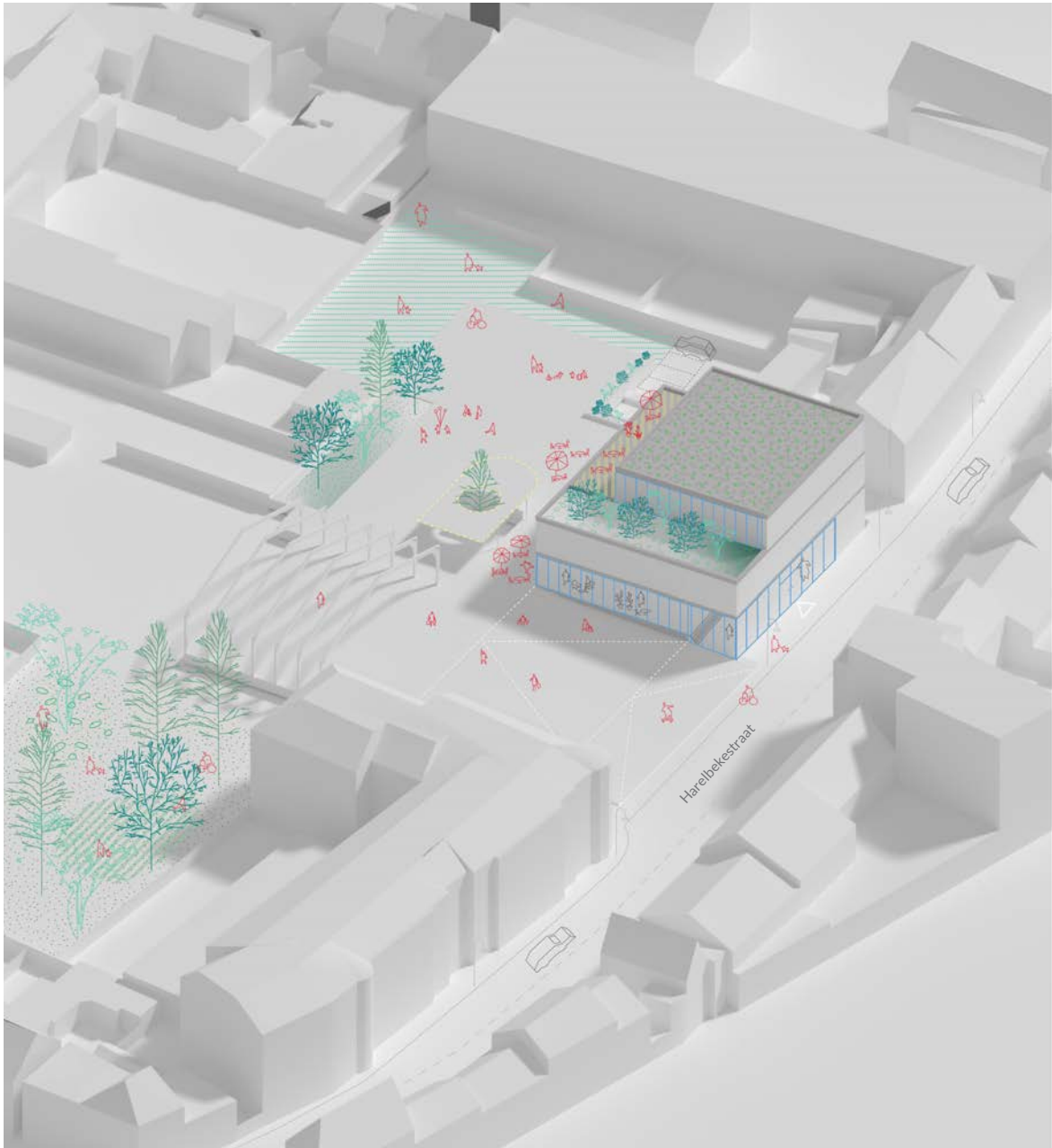
	m <sup>2</sup> (gevraagd)	m <sup>2</sup> bruto	verdieping
Onthaalbalie	60	63	N0
Open ontmoetingsruimte	709	708	N0/R1
Polyvalente / vergaderruimte	240	263	N2
Kantoorruimte	200	191	N2
Publiek sanitair	70	85	N0/N1
Privaat sanitair	50	61	n2
Opslag	60	138	N0/R1/N2
Rafter	48	43	N2
Archief	200	234	N-1
Fietslokaal	40	34	N-1
Jeugdcafé	210	191	N0



SNEDE AA

- ontmoetingsruimte
- kantoren
- multifunctionele ruimte
- nutsfuncties





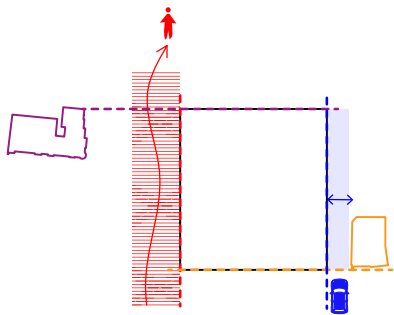
Scenario 1A: VTC zonder jeugdcafé + behoud van de bestaande parking



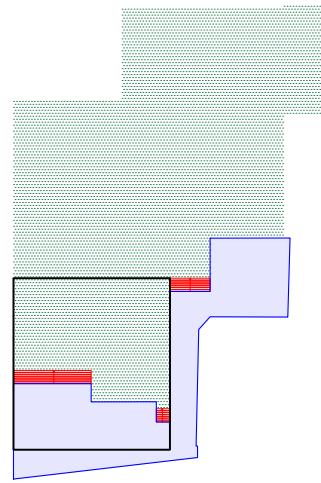


## SCENARIO 2: ZONDER BEHOUD VAN DE PARKING

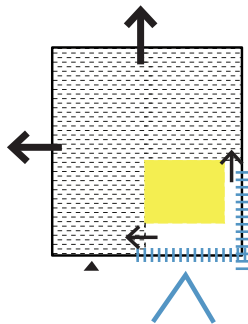
Voor de scenario's zonder het behoud van de parking zijn de randvoorwaarden net iets anders, aangezien de inplanting van het gebouw niet gelinkt is aan de parking zelf.



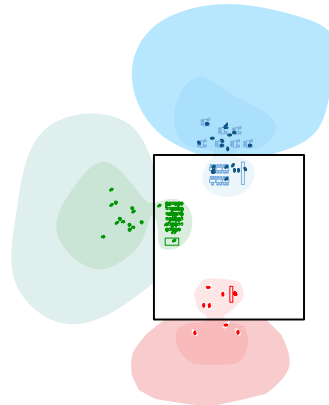
1. CONTEXTUELE UITLIJNING



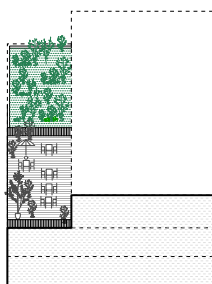
2. NIVEAUVerschillen Verbinden



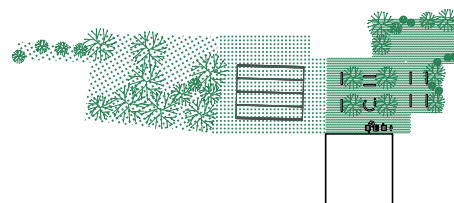
3. STRATEGISCHE POSITIE CIRCULATIE



4. PUBLIEKE RUIMTE ACTIVEREN



5. DAKTERRAS MET UITZICHT



6. CONTINUÏTEIT PARK

## 1. CONTEXTUELE UITLIJNING

Voor de inplanting van het gebouw worden er verschillende uitlijningen gezocht met de naburige gebouwen.

Allereerst moet er een afstand gehouden worden tot het gebouw van de Zeeman om de toegang tot de parkeerplaatsen van de apotheek te kunnen behouden. Daarnaast wordt ook de horizontale uitlijning gezocht met het gebouw van de Zeeman om op die manier het VTC iets naar achter te plaatsen en het zicht naar het park te openen. Op de noordzijde zal het gebouw niet dieper ingeplant worden dan het project van de meergezinswoningen in de Harelbekestraat. Op die manier wordt de continuïteit van het centrumpark optimaal gegarandeerd. Een laatste maar zeker belangrijke uitlijning wordt gezocht met de doorgang die komt van aan de parking van het gemeentehuis. Hierdoor wordt ook de verbinding tussen beide sites bevorderd.

## 2. VERSCHILLENDE NIVEAUVERSCHILLEN VERBINDEN

Ook in deze scenario's worden de niveauverschillen tussen het centrumpark en de straat op verschillende manieren opgelost. Er worden zowel trappen en hellingen voorzien in het gebouw zelf als naast de parkeerplaatsen van de apotheek. Het voorplein zelf wordt volledig in helling gelegd om de toegang voor mindervaliden te garanderen.

## 3. STRATEGISCHE POSITIE VAN DE CIRCULATIEKOKER

De verticale circulatiekoker wordt opnieuw op de hoek van de Harelbekestraat en de toegang tot de parkeerplaatsen van de apotheek voorzien, aangezien dit de hoek is die het minst in interactie treedt met de publieke ruimte. Gezien de koker niet afgestemd moet zijn op de structuur van de parking is er nu echter de mogelijkheid om een afstand te voorzien tussen de gevel en de koker om ook deze hoek nog op te laden.

## 4. PUBLIEKE RUIMTE ACTIVEREN OP 3 ZIJDEN

Ook in deze scenario's wordt er een interactie aangegaan met de publieke ruimte (de Harelbekestraat, het voorplein en het centrumpark zelf).

## 5. EEN DAKTERRAS MET UITZICHT

In deze scenario's wordt er ook steeds een terugsprong voorzien op de laatste verdieping om een dakterras te creëren met uitzicht over het centrumpark.

## 6. CONTINUÏTEIT VAN HET PARK GARANDEREN

Door het verwijderen van de betonplaat van de parking kan de groenruimte van het nieuwe centrumpark volledig doorgetrokken worden van aan de Rodenbachstraat tot aan de Comm. Edm. Ameyestraat.

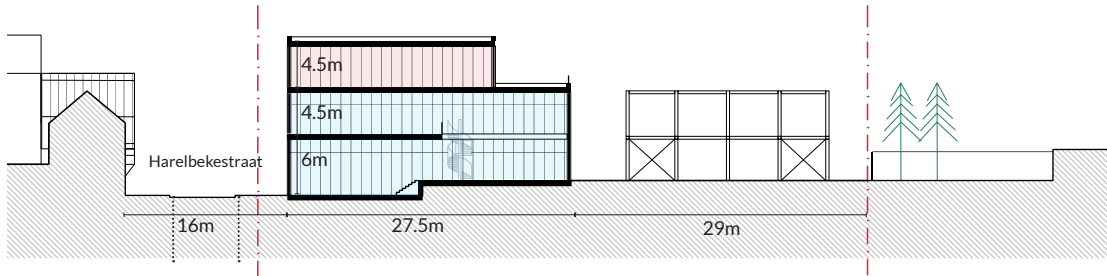
## SCENARIO 2A: VTC ZONDER JEUGDCAFÉ

Op het gelijkvloers van het vrijetijdscentrum wordt het onthaal (60m<sup>2</sup>) en de open ontmoetingsruimte (531m<sup>2</sup>) voorzien. Langs de circulatiekoker bevinden zich weer het sanitair en de opslagruimten. Op de eerste verdieping wordt de rest van de ontmoetingsruimte (189m<sup>2</sup>) voorzien samen met een eerste deel van de kantoren (126m<sup>2</sup>). Op de laatste verdieping worden de rest van de kantoren voorzien (73m<sup>2</sup>), de refter (53m<sup>2</sup>) en de multifunctionele ruimte (252m<sup>2</sup>). Langs de refter en de multifunctionele ruimte wordt een terugsprong gemaakt dat dienst kan doen als dakterras. Het terras is iets kleiner dan in scenario 1 aangezien de voetafdruk van het gebouw ook iets kleiner is.

\* er is geen ruimte voorzien voor een fietsstalling

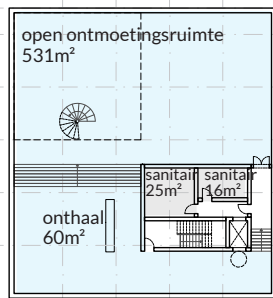
\*\* er is geen ruimte voorzien voor archief (wel 2x 50m<sup>2</sup> opslag)

	m <sup>2</sup> (gevraagd)	m <sup>2</sup> bruto	verdieping
Onthaalbalie	60	60	N0
Open ontmoetingsruimte	709	720	N0/n1
Polyvalente / vergaderruimte	240	252	N2
Kantoorruimte	200	199	N1/N2
Publiek sanitair	70	82	N0/N1
Sanitair medewerkers	50	41	N2
Opslag en archief	60	100	N1/N2
Rafter	48	53	N2

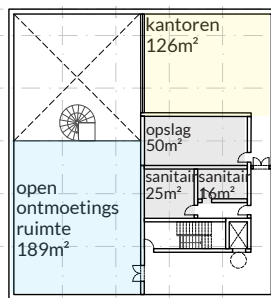


**SNEDE AA**

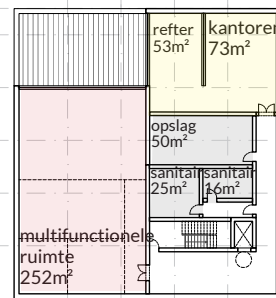
- ontmoetingsruimte
- kantoren
- multifunctionele ruimte
- nutsfuncties



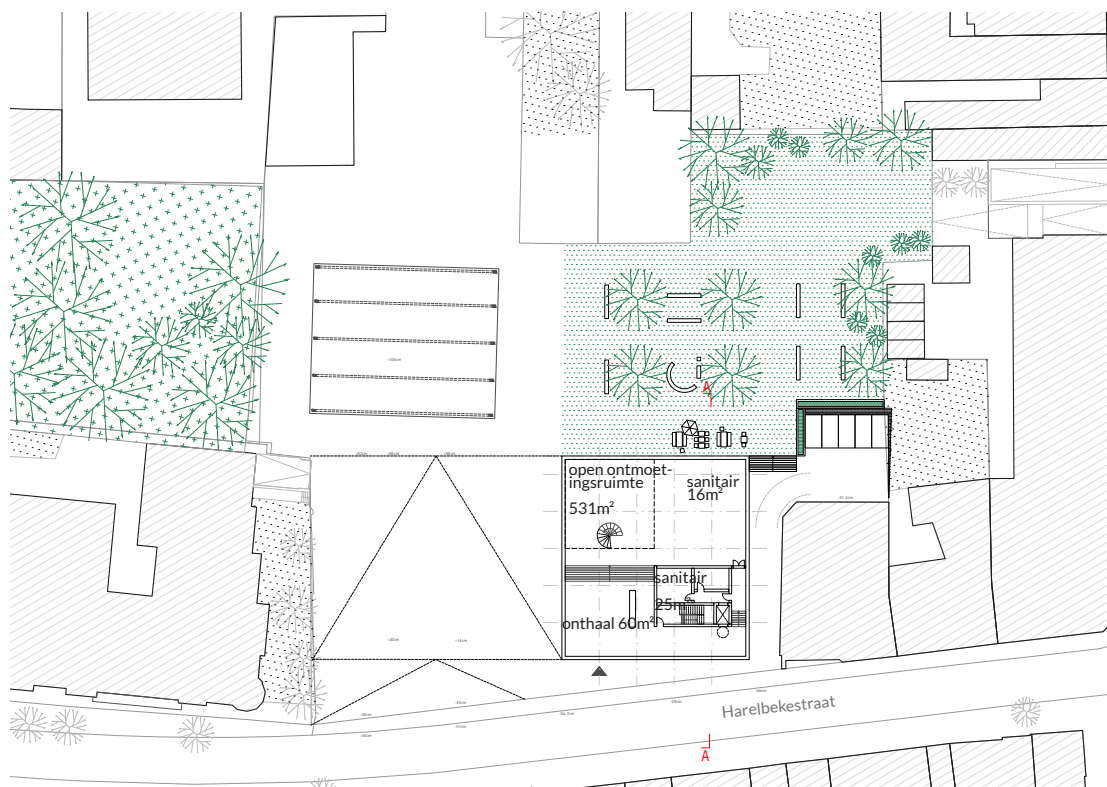
**N0**



**N1**



**N2**



## SCENARIO 2B: VTC MET JEUGDCAFÉ

Om zowel het jeugdcafé als de open ontmoetingsruimte te verbinden met het nieuwe centrumpark wordt ervoor gekozen om het gelijkvloers op te delen in twee delen. Het jeugdcafé (189m<sup>2</sup>) wordt voorzien in het verlengde van de verticale circulatiekoker. Op die manier kunnen zij ook steeds een aparte toegang hebben als de rest van het vrijetijdscentrum gesloten is. Het onthaal (60m<sup>2</sup>) en het eerste deel van de ontmoetingsruimte (345m<sup>2</sup>) worden ook op het gelijkvloers voorzien.

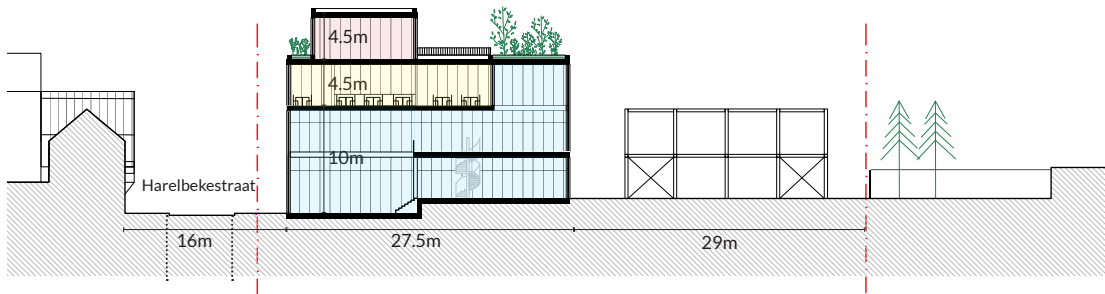
Op de eerste verdieping wordt de rest van de ontmoetingsruimte (376m<sup>2</sup>) voorzien die verbonden is met het gelijkvloers via een vide. Op de tweede verdieping worden de kantoren (202m<sup>2</sup>) en de refter (50m<sup>2</sup>) voorzien, samen met een eerste deel van de multifunctionele ruimte (12m<sup>2</sup>). De rest van de multifunctionele ruimte (102m<sup>2</sup>) wordt voorzien op de derde verdieping met toegang tot een groot dakterras.

Dit is het enige scenario waarbij er een derde verdieping voorzien wordt, gezien de kleinere voetafdruk van het gebouw en het voorzien van het jeugdcafé. Deze laatste verdieping wordt wel in terugsprong voorzien tegenover alle zijden van het gebouw om de ruimtelijke impact zoveel mogelijk te beperken.

\* er is geen ruimte voorzien voor een fietsenstalling

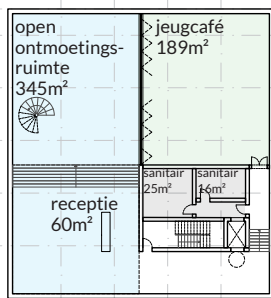
\*\* er is geen ruimte voorzien voor archief (wel 50m<sup>2</sup> opslag)

	m <sup>2</sup> (gevraagd)	m <sup>2</sup> bruto	verdieping
Onthaalbalie	60	60	N0
Openontmoetingsruimte	709	721	N0/N1
Polyvalente / vergaderruimte	240	216	N4
Kantoorruimte	200	221	N3
Publiek sanitair	70	107	N0/N1/N4
Sanitair medewerkers	50	57	N3/N4
Opslag / Archief	60	66	N4
Rafter	48	63	N3
Jeugdcafé	210	189	N0

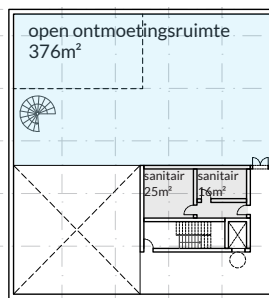


**SNEDE AA**

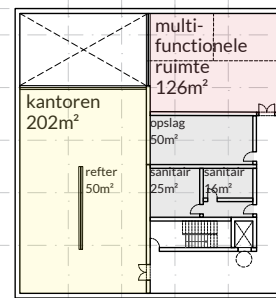
- ontmoetingsruimte
- kantoren
- multifunctionele ruimte
- nutsfuncties



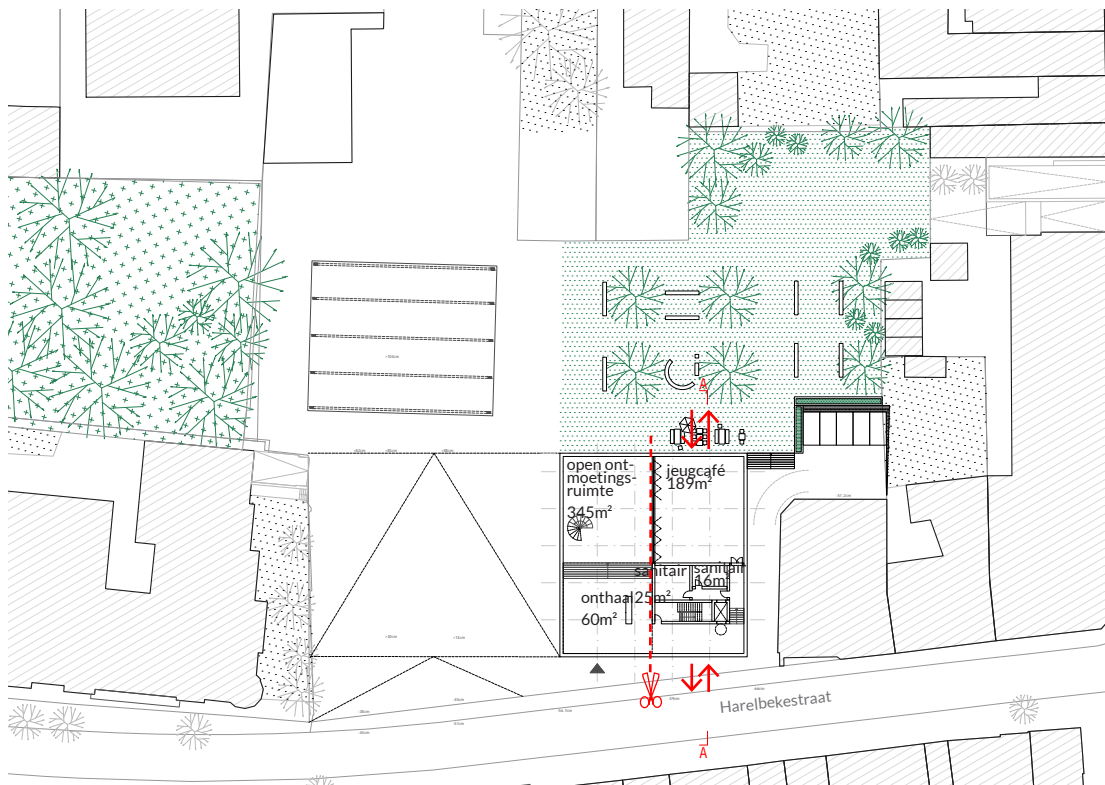
**N0**

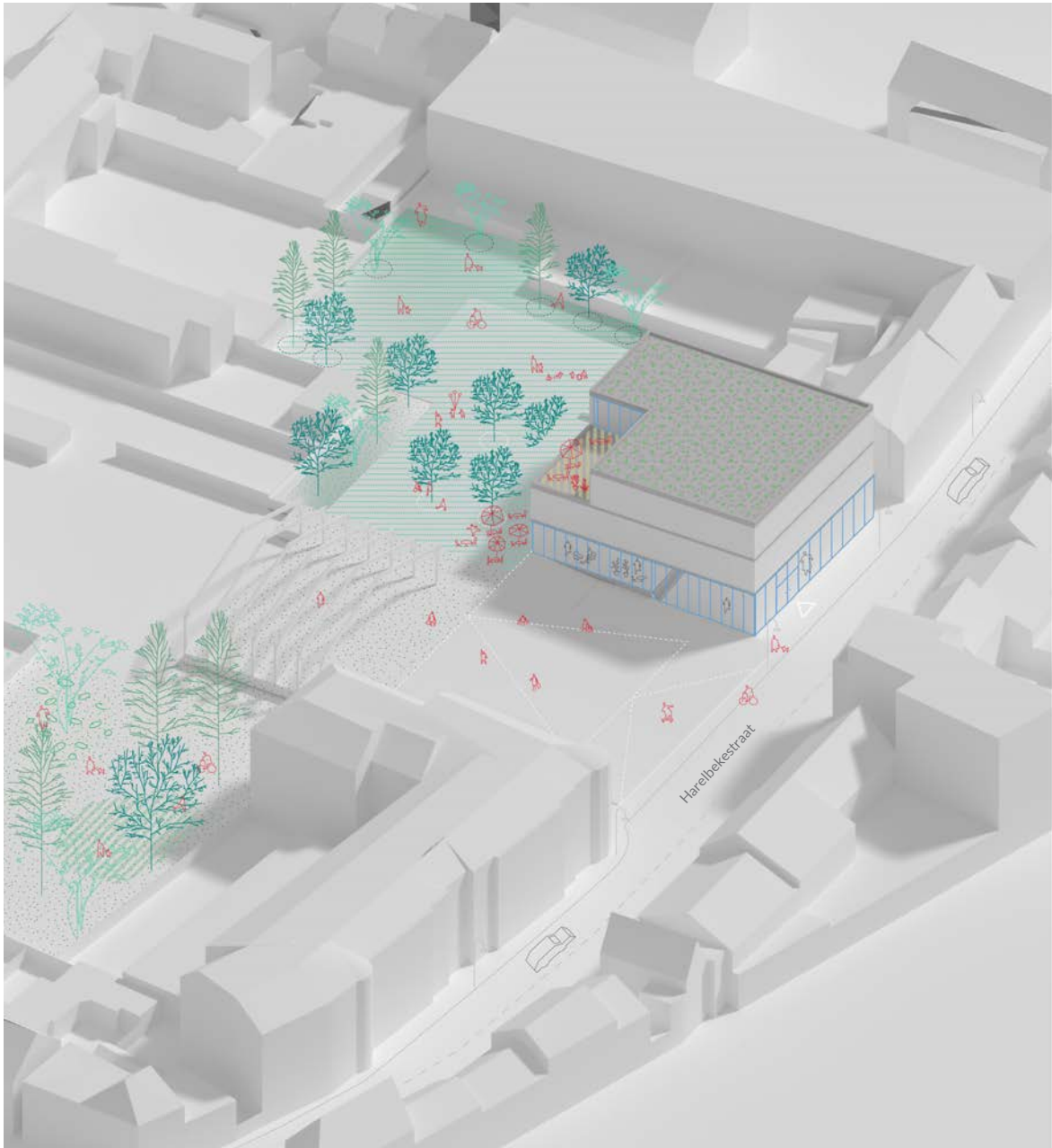


**N1**



**N2**





Scenario 2A: VTC zonder jeugdcafé en zonder behoud van de bestaande parking





Scenario 2B: VTC met jeugdcafé en zonder behoud van de parking

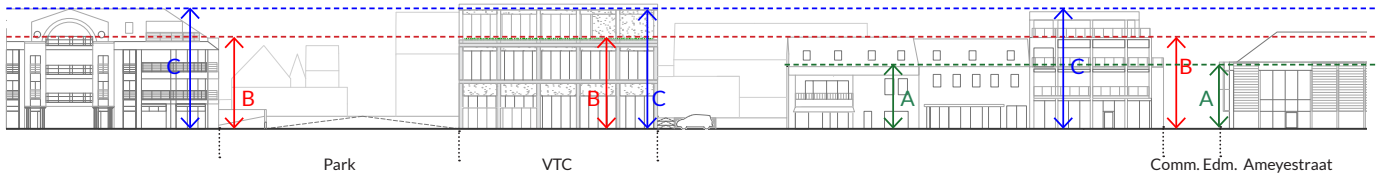
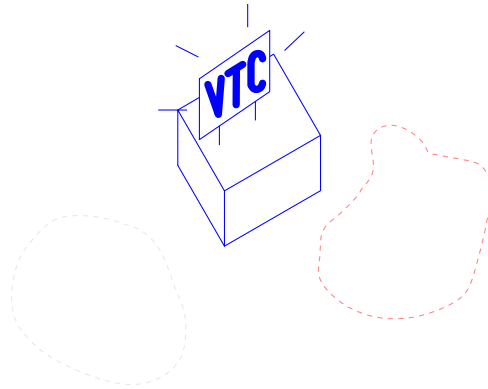
## 2 VOORKEURSSCENARIO

---

Na het voorstellen van de studie voor het vrijetijdscentrum wordt er besloten om het scenario zonder parking en zonder jeugdcafé te weerhouden. Er is te veel onzekerheid in verband met de structuur van de parking (zowel stabiliteittechnisch als voor de brandweervoorschriften). Daarnaast is en blijft het de ambitie van de gemeente om de site van het centrumpark maximaal te vergroenen. Er worden nog enkele aanpassingen doorgevoerd om een terugsprong te kunnen voorzien op de laatste verdieping tegenover de straat. Hiervoor wordt de vide op niveau +1 iets kleiner gemaakt. Door de terugsprong past het gebouw zich beter in in de context waarbij de verschillende bouwhoogtes van de naburige gebouwen worden overgenomen.



Scenario 2A: VTC zonder jeugdcafé en zonder behoud van de bestaande parking



Scenario 2A: VTC zonder jeugdcafé en zonder behoud van de bestaande parking

**AMBITIES VOOR HET CENTRUMPARK 1**

**1**

**D**

**DRIE DEELZONES 2**

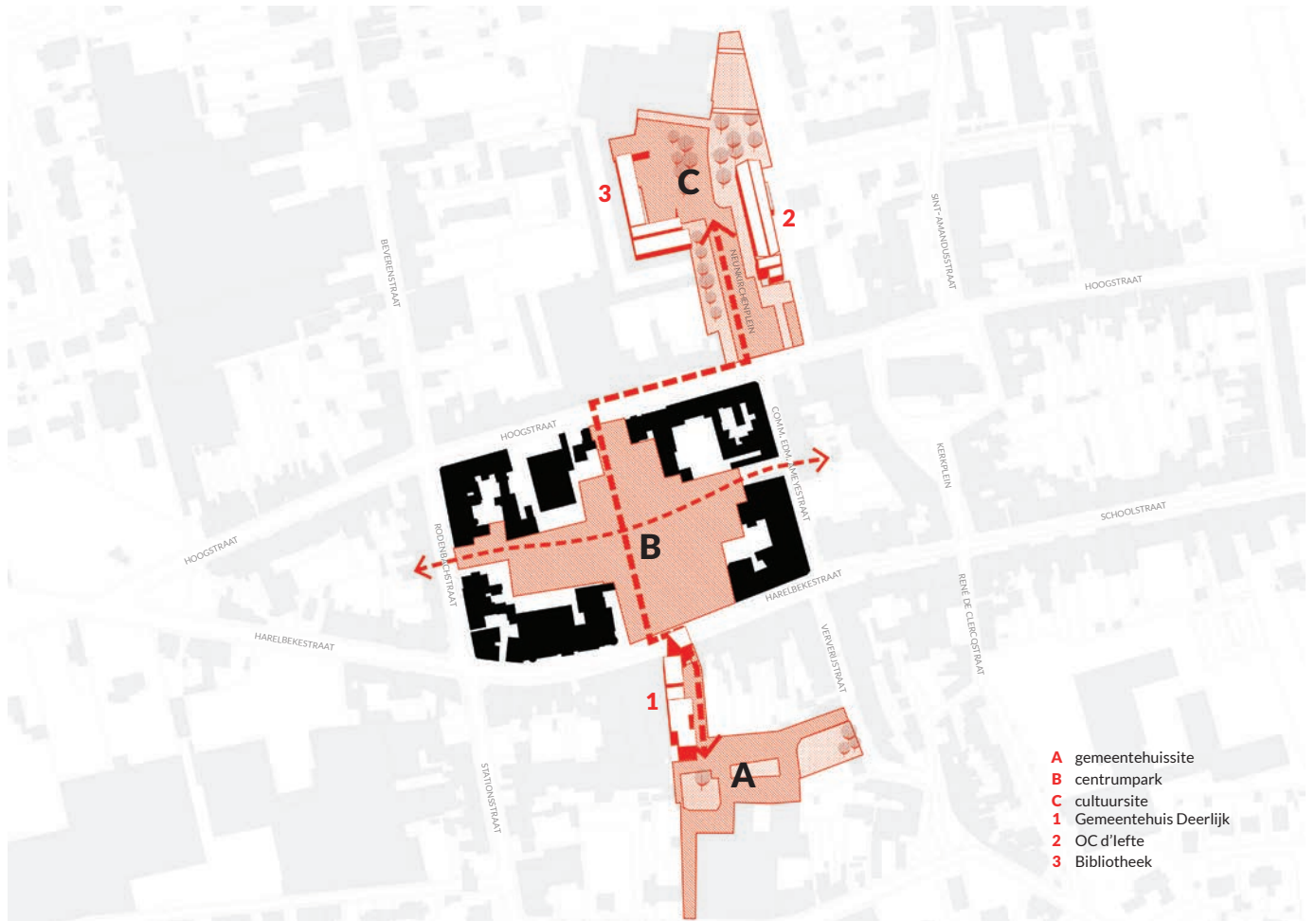
**2**

**FASERING 3**

**3**

**HET CENTRUMPARK**





De Site van het Centrupark als schakel tussen gemeentehuisite en cultuursite



Het bestaande buurtparkje



De erg verharde site van de brandweer

# 1 AMBITIES VOOR HET CENTRUMPARK

---

## *SCHAKELEN, INTEGREREN EN ONTHARDEN*

Het Centrupark is van belang als schakelstuk in de open ruimte structuur van het dorpscentrum. De directe nabijheid van andere publieke clusters, zoals de gemeentehuissite en de cultuursite, zorgen ervoor dat het Centrupark extra van belang wordt als verbinding. Daarnaast is het ook absoluut de bedoeling dat het park als groene verblijfsplek versterkt wordt. Deze dubbele functie, van uitnodigen en verbinden, vormt de basis voor het ontwerp van deze publieke ruimte.

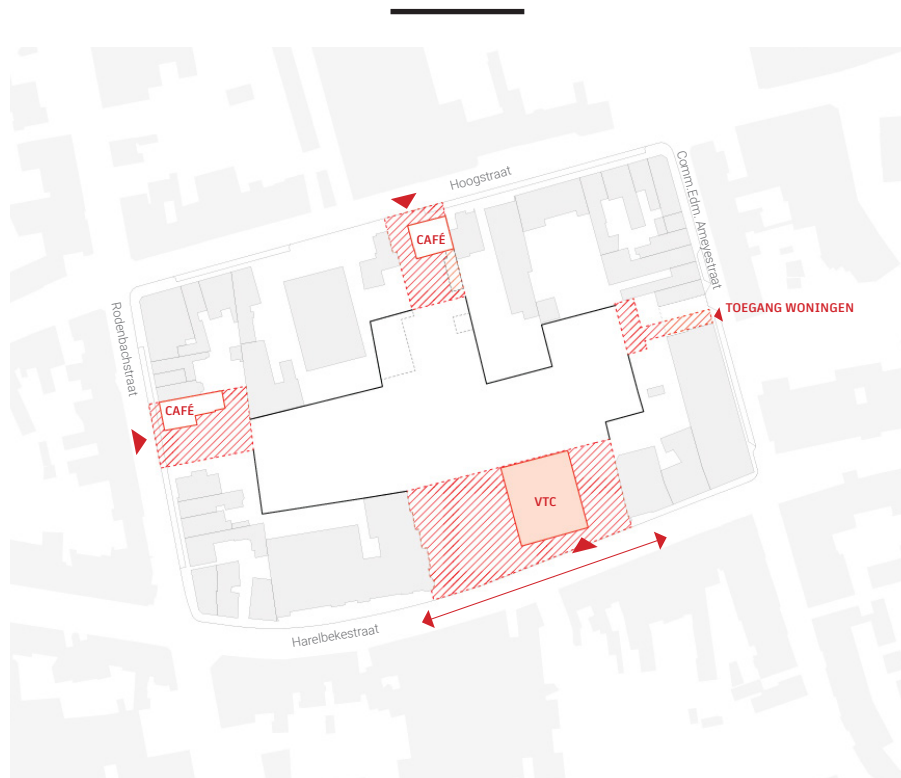
Vandaag is het bestaande Centrupark reeds een groene plek, wat slechts een deel van de oppervlakte van de ontwerpsite inneemt. Enkele speeltuigen staan in een groene omgeving met meerdere grote en waardevolle bomen. Hoewel dit park aan vernieuwing toe is, zal in het project de basisstructuur bewaard blijven en zullen de karakteristieken van dit historische stukje park ook versterkt worden. Het oude Centrupark wordt geïntegreerd en onderdeel gemaakt van een nieuw, groter Centrupark.

Daarnaast vormen de oude brandweerkazerne, de parkeeroppervlakte en de bestaande sociale woningen ook meteen een opportuniteit om te ontharden en het centrum te vergroenen en klimaatrobuuster te maken. Een grote oppervlakte zal transformeren van asfalt of bebouwd naar park en groen.

De uitdaging bestaat er evenwel in om de verschillende bestaande elementen, zoals de sociale woningen, te kunnen integreren bij de stapsgewijze uitvoering. Het ontwerp vertrekt daarom van een maximale ambitie, maar zal ook meteen aangepast zijn om reeds een genereus park te voorzien in een tussentijdse fase.

Hierna worden de verschillende ambities voor het park toegelicht.

AMBITIE 1  
 INZETTEN OP VIER GEKLEURDE TOEGANGEN



De vier toegangen tot het centrumpark krijgen in het masterplan elk een eigen karakter en kleur. Zo zal er ingezet worden op een sterke relatie met de directe omgeving en met de functies die reeds aanwezig zijn op deze koppen.

De Harelbekestraat zal dankzij het nieuwe VTC een extra publiek gezicht krijgen, in directe relatie tot het gemeentehuis. De rest van de straat heeft ook reeds een uitgesproken publiek en commercieel karakter. De toegang tot het Centrumpark is hier dan ook erg genereus. De volledige breedte van voorplein en het VTC zorgt ervoor dat de bezoeker uitgenodigd zal worden om het park te verkennen.

De Rodenbachstraat daarentegen is veel residentiëler van aard. Café Soeur Sourire vormt een dynamisch herkenningspunt in het midden van de straat, met ernaast de groene doorsteek richting het park.

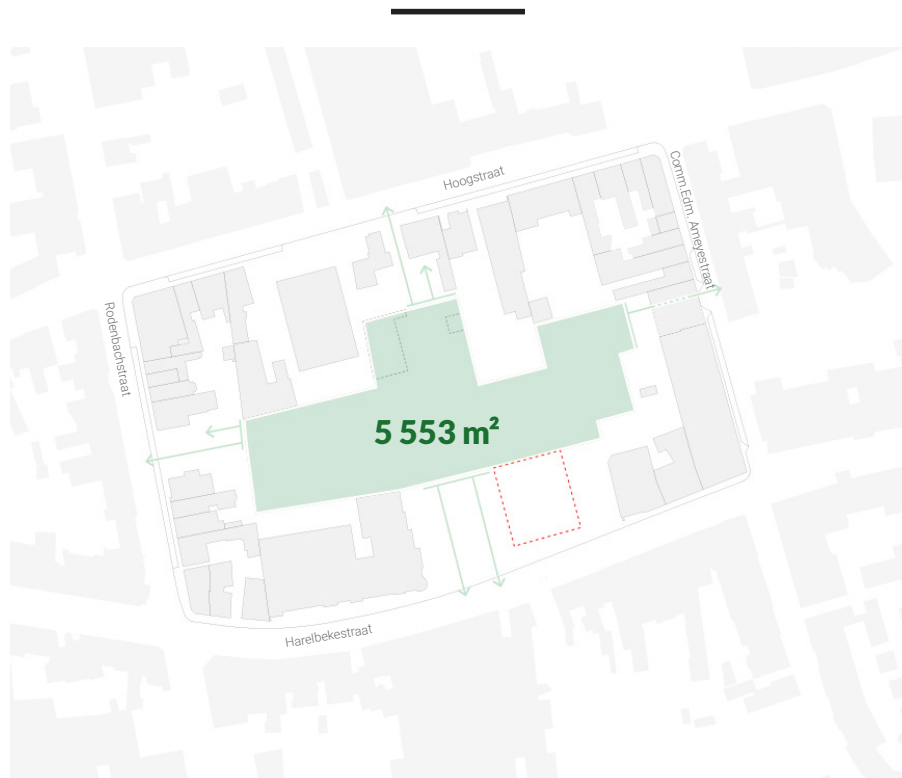
In de Hoogstraat zal in de toekomst een café in het voormalig politiekantoor plaatsnemen, waardoor ook aan de noordelijke zijde van de site een dynamische toegang komt. Zo kan ook de volledige breedte van gebouw en doorsteek een uitnodiging vormen tot het parkgebied.

In het oosten vormt de Comm. Edm. Ameyestraat de uitzondering. Hier is de toegang eerder verborgen onder de residentiële ontwikkeling door. Veel kleinschaliger en semi-publiek van karakter, zorgt deze vierde toegang toch voor de wenselijke doorwaadbaarheid van de site.



## AMBITIE 2

## CREËREN VAN EEN GENEREUS PARK IN HET BINNENGEBIED



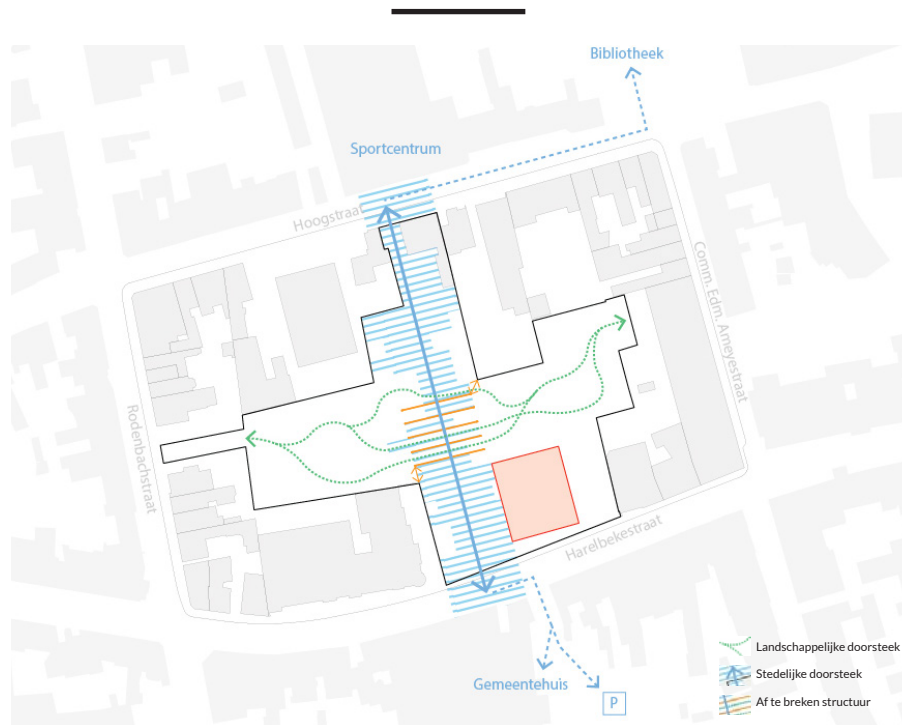
Het maximaliseren van de groene parkruimte staat centraal in het masterplan. Door verschillende huidige gebouwen en verhardingen uit te breken, bestaat de mogelijkheid om meer dan 5500 m<sup>2</sup> aaneengesloten parkgebied te creëren op de site, tussen de vier toegangszones.

Dit centraal groen hart zal een plek worden om tot rust te komen in het binnengebied, maar ook om plaats te geven aan fauna en flora en zo het kerngebied van Deerlijk verder te vergroenen.

Het contrast met het dense omliggende weefsel is groot en dat maakt het des te wenselijker om deze genereuze parkruimte voor de inwoners van Deerlijk toegankelijk te maken.

## AMBITIE 3

## DIFFERENTIËREN VAN DE VERBINDINGEN DOOR DE SITE

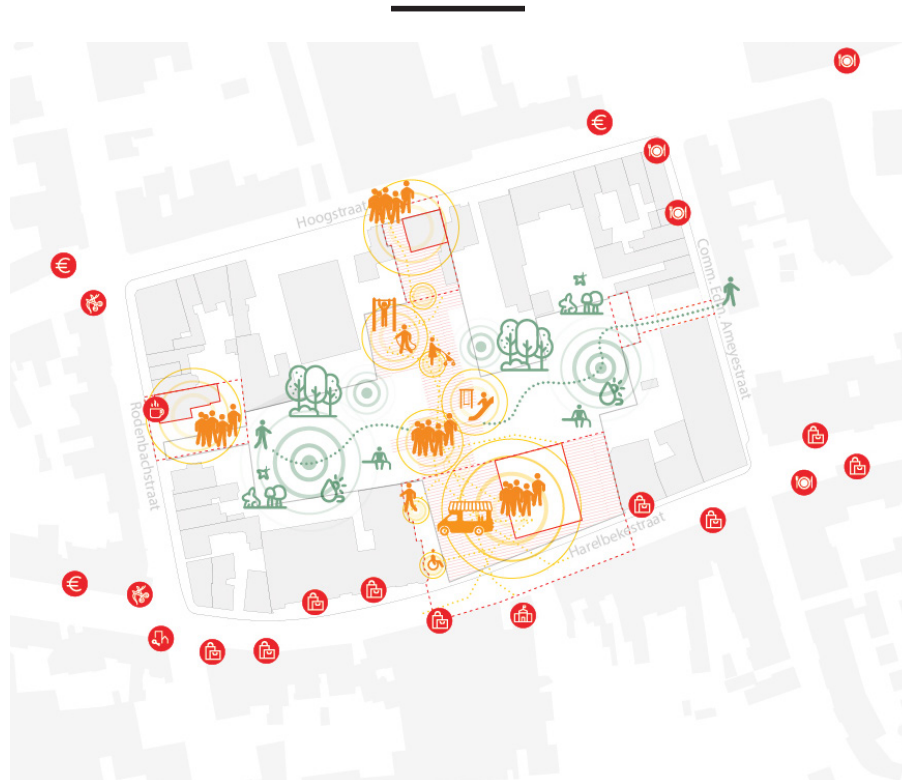


De site wordt als een doorwaadbare plek ontworpen. De noord-zuid verbinding zal vorm krijgen als een meer stedelijke as, waarbij de gemeentehuissite verbonden wordt met het sportcentrum en de cultuursite. Om dit zo goed mogelijk voelbaar te maken in de omliggende straten, wordt meteen ook de aanleg van de publieke ruimte doorgetrokken tot aan de gevels. Deze as zorgt voor een vlotte doorgang voor fietsers en voetgangers, maar nodigt ook uit, dankzij enkele actieve elementen, om even te stoppen en in het park te verblijven.

In de oost-west richting daarentegen wordt een veel landschappelijkere verbinding voorzien. Paden doorheen de groenruimte brengen de wandelaar (of fietser) op een onrechtstreekse manier en langsheen diverse groenruimtes van de Rodenbachstraat naar de Comm. Edm. Ameyestraat. Deze verbinding is zacht en rustig van aard en nodigt uit om te kuieren en genieten van de parkomgeving.

## AMBITIE 4

## INTEGREREN VAN ZOWEL EEN STEDELIJK ALS EEN PARKPROGRAMMA



In relatie tot de verschillende types verbindingen door het park, worden er ook uiteenlopende types van programma voorzien. Zo zal de noord-zuid as een meer actieve publieke ruimte worden. De grotere, actievere programma's zullen hier een plaats kunnen krijgen en evenementen worden ook in relatie tot de as georganiseerd.

Daarnaast zullen de rustigere programma's in het hart van de parkomgeving een plaats krijgen. Ingebied in de omliggende groene omgeving zal er zo ruimte gemaakt worden om tot rust te komen, te ontmoeten, kleinschaligere activiteiten te organiseren.

AMBITIE 5  
RUIJTE VOOR BIODIVERSITEIT

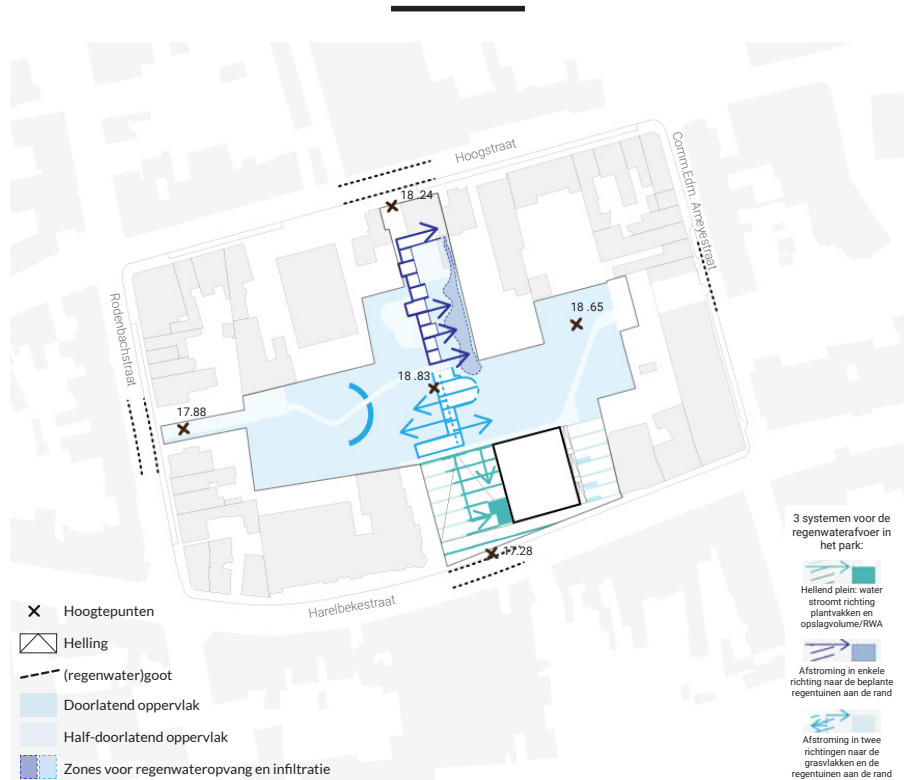


Het Centruumpark zal ruimte bieden voor biodiversiteit. In het bestaande deel van het park zijn reeds een twintigtal waardevolle bomen aanwezig, die in het nieuwe ontwerp geïntegreerd worden. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan het versterken van deze structuur met planten uit zowel de kruid-, struik- als kruinlaag, met als specifiek aandachtspunt de visuele perspectieven doorheen het park.

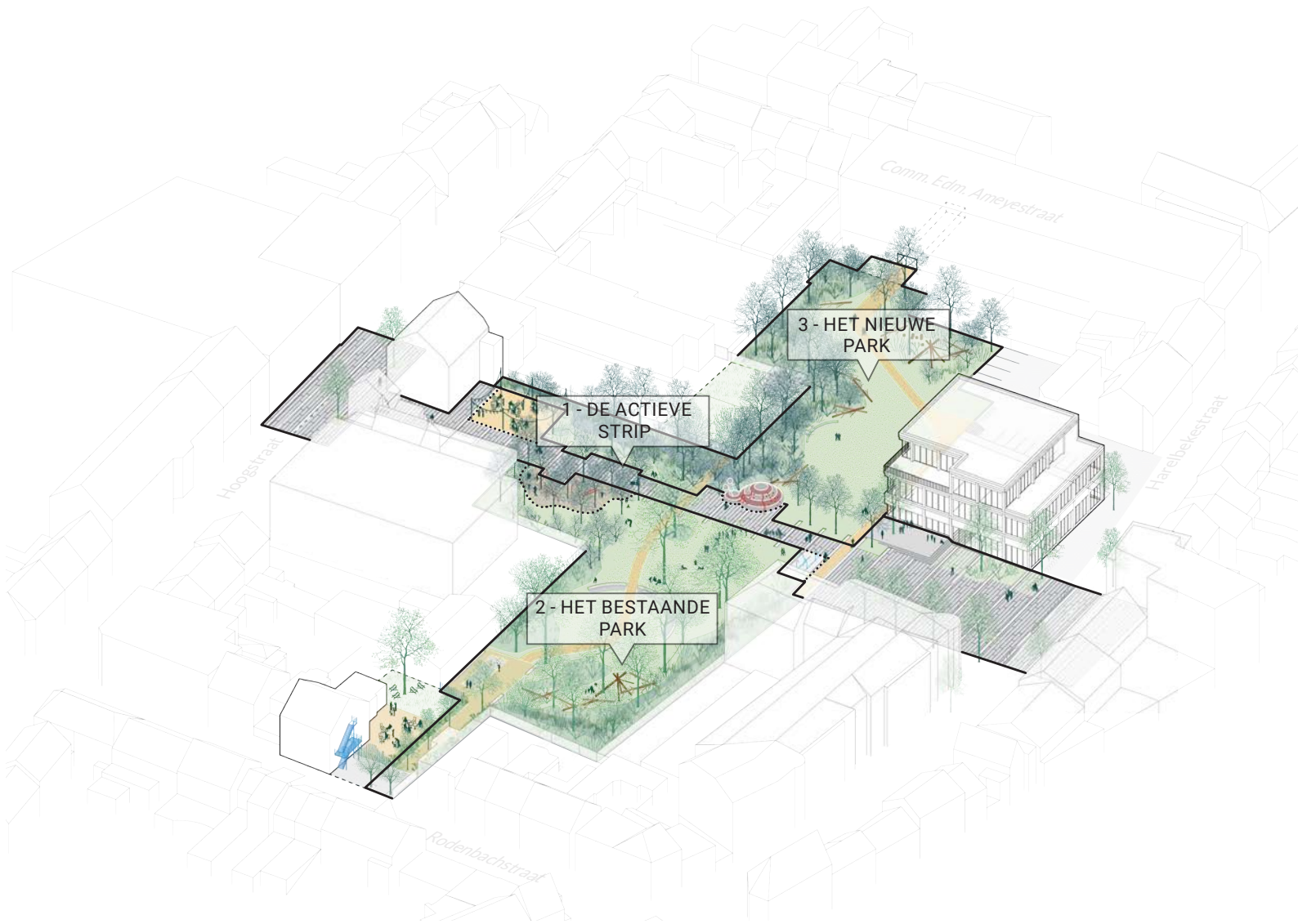
Het ontwerp zet ook in op dichtere begroeiing aan de randen van het park, om zo een duidelijke overgangszone naar de private percelen te voorzien, maar evenzeer ontoegankelijke zones te creëren, waar insecten en dieren vrij spel krijgen. Zo zullen er plekken met een verhoogde biodiversiteit kunnen ontstaan.

Het uiteindelijke onderhoud van deze verschillende groenruimtes zal ook bijdragen tot de biodiversiteit van de plek. Er zal ingezet worden op een zo extensief mogelijk beheer, waardoor enerzijds de onderhoudskosten verminderen en anderzijds meer kansen komen voor biodiversiteit.

AMBITIE 6  
RUIMTE VOOR REGENWATEROPVANG



Het regenwater wordt maximaal op de site geïnfiltreerd of hergebruikt. In de centrale parkruimte zal het regenwater rechtstreeks in de bodem infiltreren. De afstroom van de verharde ruimte aan de noord-zuid verbinding en het voorplein van het VTC, wordt georganiseerd met specifieke infiltratiezones. De regentuinen zijn plekken waar het regenwater plaats krijgt om in de bodem te dringen, maar tegelijk vormgeeft aan een specifieke omgeving en beplanting. Waar nodig zullen ook infiltratieriolen voor het regenwater kunnen ingericht worden, zodat ook onder de verharde oppervlakte de grondwatertafel maximaal aangevuld kan worden.



Algemene structuur van het Centrupark in drie deelzones

## 2 DRIE DEELZONES

Het ontwerp voor het park is gestructureerd in drie deelzones. Elk van deze zones heeft een eigen karakter en programma, maar ze dragen allemaal bij aan de volledige sfeer van het Centrumpark.

Gekoppeld aan de noord-zuid doorsteek wordt een eerste deelzone ingericht: de actieve strip. Deze ruimte wordt gekenmerkt door zowel plein- als parkruimte, maar voornamelijk door de verschillende actieve plekken die langs de doorsteek worden voorzien.

De tweede deelzone is het westelijk deel van de parkruimte, waar vandaag het Centrumpark gelegen is. Deze parkruimte wordt opnieuw vormgegeven, met respect voor de bestaande situatie en de waardevolle elementen die reeds aanwezig zijn.

Aan de oostzijde van de strip komt het nieuwe park als derde deelzone. Deze genereuze groenruimte komt op de plaats van een deel van de huidige sociale woningen. Door dit deel open te breken en te vergroenen, kan er een continuïteit ontstaan met het bestaande park, zowel naar beplanting, padenstructuur en perspectieven.



(1) Vallon Park, Lyon (FR) - ILEX LANDSCAPE ARCHITECTURE

(2) Christina Enea Park, San Sebastian (ES) - AGENCE TER

(3) Campus sociale wetenschappen, University of Connecticut (US) - STIMSON STUDIO



Rodenbachstraat

Harelbekestraat

fitnessbos

petanqueveld

grote open plek

cirkelbank

avonturenbos

dicht beplante rand







Hoogstraat

Comm. Edm. Ameyestraat

terras

natte rand

dicht beplante rand

speelheuvel

avonturenbos

grasplein


parking

VTC

waterspelletjes

voorplein









BEPLANTING

-  Bestaande boom
-  Nieuwe boom
-  Bestaande struik
-  Nieuwe struik
-  Gras
-  Hoge grassen ( 20 à 100 cm)

(HALF)VERHARDING

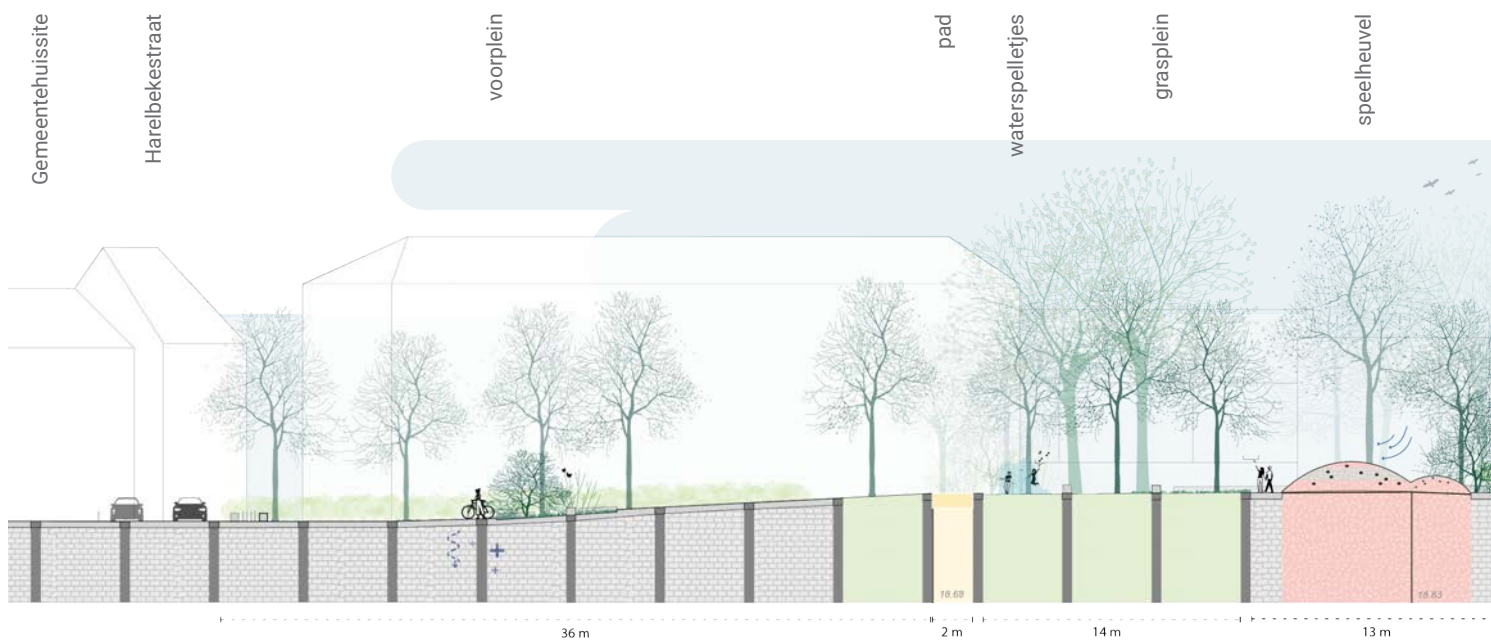
-  Betondallen
-  Betonklinkers
-  Betonklinkers met grasvoeg
-  Bestaande klinkers voetpad
-  Dolomiet

MEUBILAIR

-  Bank
-  Fontein
-  Waterspelletjes
-  Fietsbeugel
-  Fitness/ beweegtoestel
-  Boomstam
-  Klimelementen
-  Glijbaan



De actieve strip doorkruist het park en verbindt de Harelbekestraat met de Hoogstraat



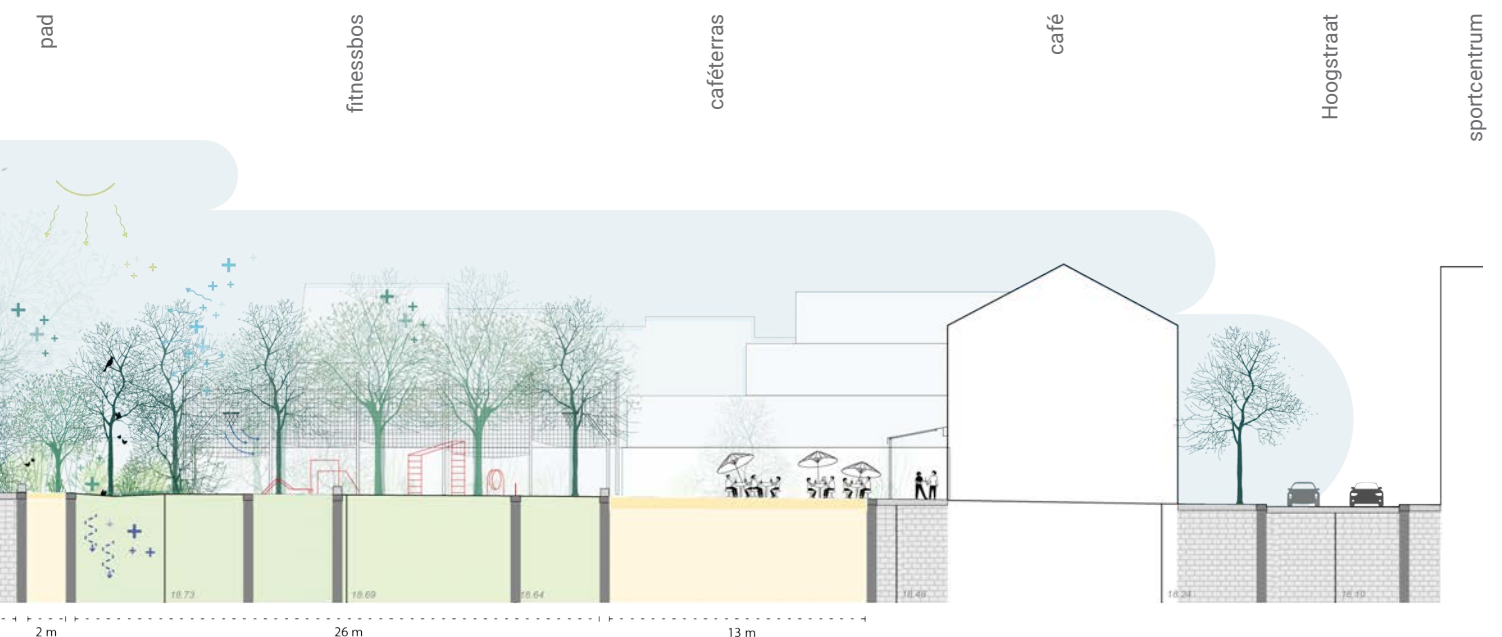
Snede doorheen de actieve strip

# DE ACTIEVE STRIP

## EEN DYNAMISCHE VERBINDING

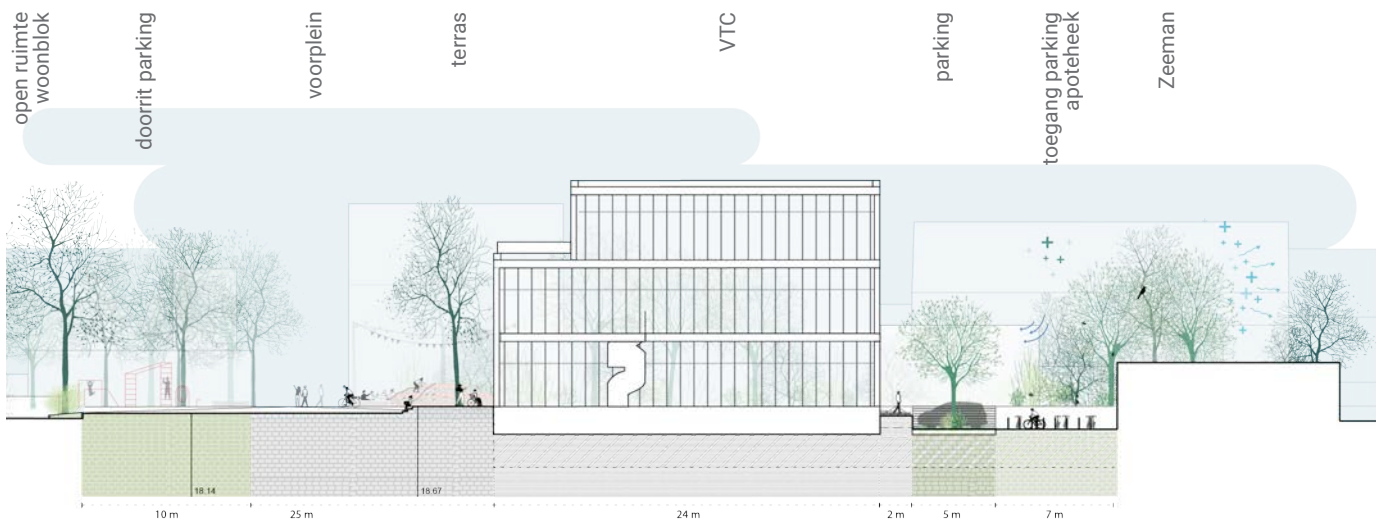
De actieve strip vormt een continue verbinding tussen de Harelbekestraat en de Hoogstraat. Een variërend profiel zorgt ervoor dat het soms een pad is, maar evengoed een plein kan worden. De strip krijgt ook vorm dankzij de verschillende programma's die eraan gekoppeld worden. Er kunnen drie delen onderscheiden worden aan de strip.

Een eerste onderdeel is het voorplein van het VTC, gelegen aan de Harelbekestraat. Deze genereuze en groene pleinruimte vormt een link met de gemeente en een aankondiging naar het park. In het centrale deel krijgt de strip vorm dankzij een reeks aan spelelementen, welke meteen ook de link leggen met het groene parkgedeelte. Aan de Hoogstraat wordt de strip een open ruimte in directe link met het voormalig politiekantoor. Deze kop zal dus ontworpen worden met een sterke interactie tussen het programma van de publieke ruimte en het gelijkvloers.





Zoom van het voorplein



Snede door het voorplein

## HET VOORPLEIN VAN HET VTC

Het voorplein dat ingericht wordt langs de Harelbekestraat heeft een specifiek statuut. Het vormt zowel een meer stedelijk plein (in relatie tot gemeentehuis en VTC) als een toegang tot het centrale parkgebied. Daarom zal het voorplein vormgegeven worden als een park-plein: de functionaliteit en de openheid van een plein worden verweven met groene pockets die het park aankondigen.

Het ontwerp van het voorplein zal tot aan de gevel van het gemeentehuis doorlopen. Zo wordt het Centrumpark meteen duidelijk aangekondigd voor de passanten in de Harelbekestraat. De materialiteit zal continu zijn met de rest van de strip.

Een doorrit zal voorzien worden voor de ondergrondse parkeergarage van de naastgelegen woningen, maar deze zal volledig ingewerkt worden in de pleinaanleg. Aan de oostelijke zijde van het VTC worden 8 parkeerplaatsen voor kortparkeren ingericht, gekoppeld aan de toegang naar de parking van de apotheek. Op deze manier blijft de toegang voor gemotoriseerd verkeer telkens op de uiterste zijden van de publieke ruimte en wordt het centrale gedeelte enkel toegankelijk voor voetgangers en fietsers.

Een terras en beplante zones vormen als het ware kleine eilanden in het plein. Ze zorgen er ook mee voor dat de schaal van de publieke ruimte behapbaar blijft.



1



3



3



(1) Parc Jacques Duclos, Valenton (FR) - A-MAR; (2) Neue Meile Böblingen, Baden-Württemberg (DE) - BAUCHPLAN; (3) Les Promenades, Reims (FR) - JACQUELINE OSTY; (4) Place de la République, Cugnaux (FR) - D'UNE VILLE À L'AUTRE

**Scenario 1** - open plein met maximale flexibiliteit

Meest stedelijk scenario met maximale flexibiliteit naar evenementen toe; hard en zonder groen.

**Scenario 4** - halfopen plein met grasstroken en beplanting

Open en flexibel plein met beplantingsvakken en grasvoegen; benadrukken van de promenade en strip.

**Scenario 2** - open plein met bomen

Behoud van grote flexibiliteit naar evenementen toe; verharde ruimte met bomen die schaduw brengen.

**Scenario 5** - gradiënt plein - park

Open en flexibel plein geconcentreerd aan straatkant; beplantingsvakken en bomen geven groen karakter.

**Scenario 3** - open plein met bomen en grasstroken

Open en flexibel plein; voornamelijk verharde ruimte; verdere vergroening door grasstroken die activiteiten toelaten.

**Scenario 6** - maximaal beplante boulevard

Inzetten op maximaal groen karakter van het plein; minder flexibiliteit voor programma; creëren van twee strips.



Overzicht van de scenario's voor het voorplein

## SCENARIO-ONDERZOEK VOORPLEIN

Om te komen tot een evenwichtig ontwerp voor het voorplein, waarbij afwegingen tussen groeninrichting en flexibel gebruik centraal staan, is er gewerkt met een scenario-onderzoek. Zes verschillende scenario's zijn uitgewerkt en geëvalueerd om tot het uiteindelijke voorstel voor het voorplein te komen. Enkele basisprincipes werden hierbij steeds bewaard:

- Inrit voor de parkeergarage steeds aan de uiterste kant van het plein voorzien
- Een open en uitnodigend plein richting Harelbekestraat
- Flexibiliteit voor gebruik voorzien met de mogelijkheid om beperkte evenementen in te richten
- Vergroening en waterdoorlatende materialen waar mogelijk

Het vijfde scenario werd weerhouden, omwille van de significante vergroening die dit ontwerp voorstelt in combinatie met het openhouden van extra mogelijkheden voor kleine evenementen. Het beeld vanuit de Harelbekestraat is tevens uitnodigend.



Zicht vanaan het gemeentehuis



Zicht vanuit het park richting gemeentehuis



Zicht vanuit de Harelbekestraat richting plein en woonblok



Zicht vanuit de Harelbekestraat richting plein en VTC



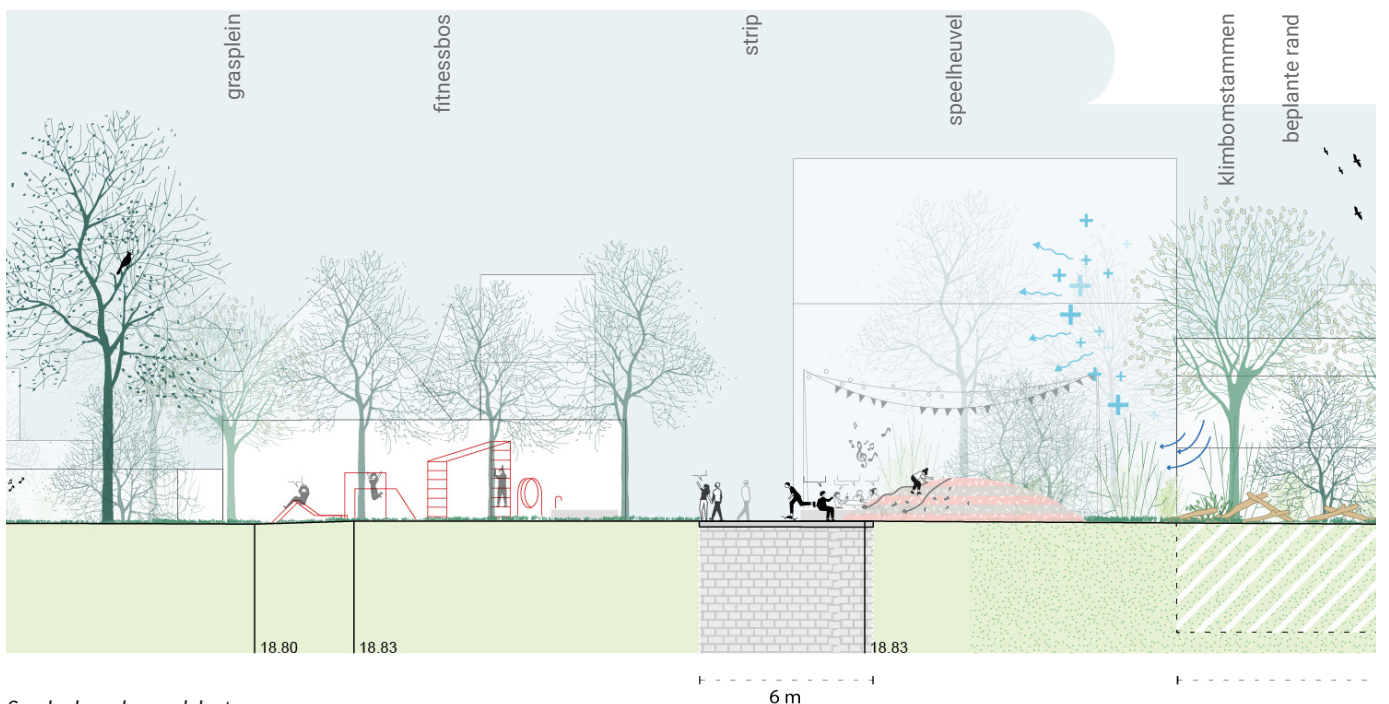
*Het voorplein als een groen plein met ruimte voor kleine evenementen*







Zoom van de speelclusters



Snede door de speelclusters

## DE SPEELCLUSTERS

Het centrale deel van de strip bestaat uit enkele speelclusters in directe relatie tot het park. Ze zorgen voor ludieke en dynamische plekken en dit voor uiteenlopende leeftijden.

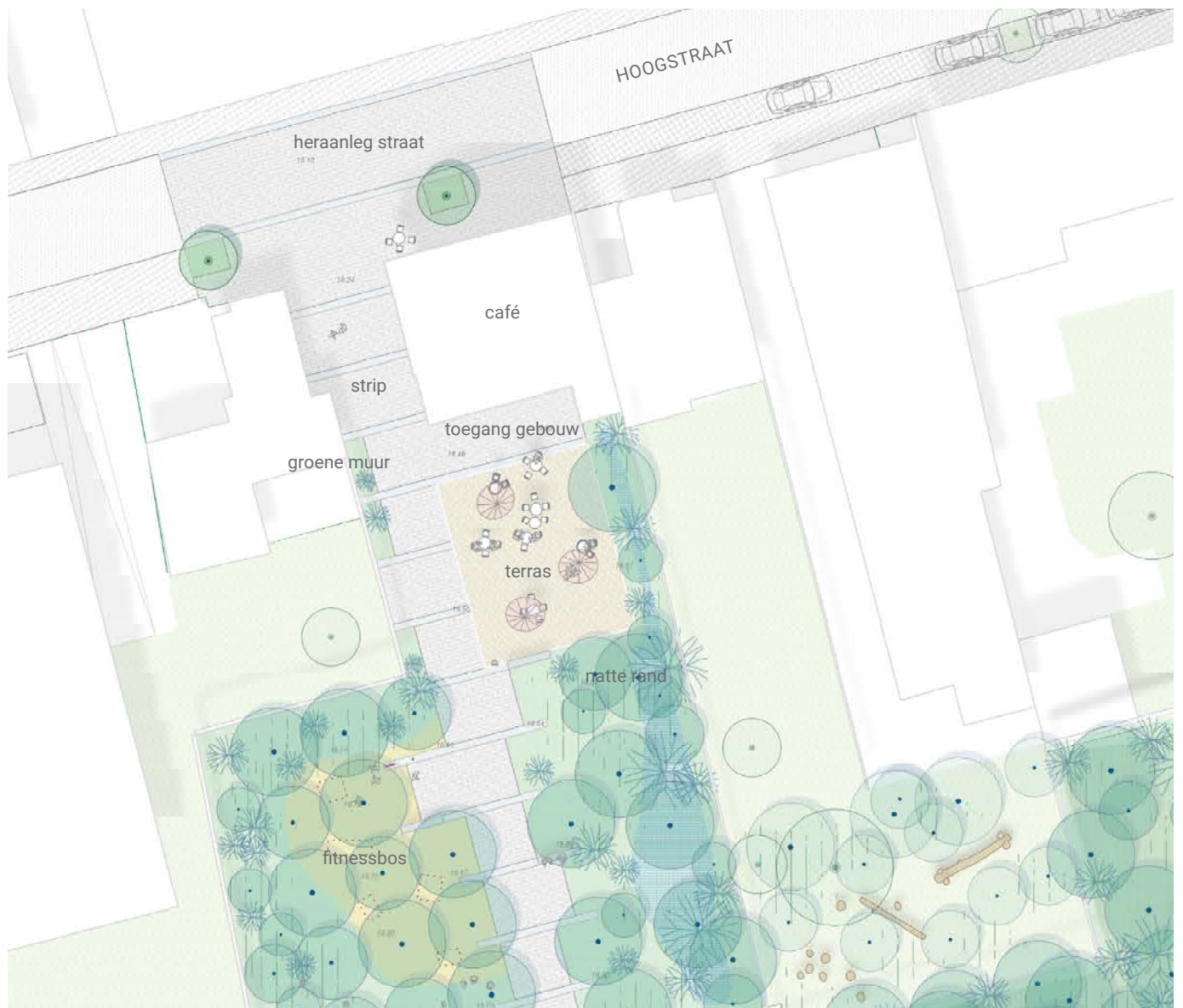
Vlakbij het voorplein worden enkele waterspelletjes ingewerkt aan de rand van de strip. De waterbeleving zorgt voor verkoeling van de bezoekers en omgeving. Wanneer de spelletjes niet gebruikt worden, vormt de plek een uitbreiding van de strip.

Daarnaast wordt er centraal een speelheuvel ingericht, als een grote slapende slak. Het hoogteverschil op zich vormt een uitnodiging tot spel en avontuur. Klimelementen en een glijbaan zorgen voor extra spelplezier. Dit spelobject zal ook meteen een identiteit geven aan het park.

Verder richting de Hoogstraat worden bewegings- en fitnesstoestellen ingericht tussen de bomen. Zo ontstaat er een speels parcours, maar worden er evenzeer plekken ingericht om uit te rusten in de schaduw.



(1) Anna Petrus Park, Uppsala (SE) - KARAVAN; (2) Plaça Gloriés Catalanes, Barcelona (ES) - AGENCE TER; (3) Solvallsparken, Uppsala (SE) - KARAVAN; (4) City Park, Bradford (UK) - GILLESPIES



Zoom van het caféterras

## CAFÉTERRAS

In relatie tot het gebouw aan de Hoogstraat wordt een caféterras voorzien naast de strip. Het terras wordt voorzien als een halfverharde en flexibele ruimte, zodat er diverse programma's op kunnen georganiseerd worden. Het terras wordt ingebed door een beplante rand en zone voor regenwateropvang.

Het caféterras zal zo ook een actieve en publieke kop vormen voor het Centrumpark aan de Hoogstraat, als kleinschaligere tegenhanger van het voorplein aan het VTC in de Harelbekestraat.

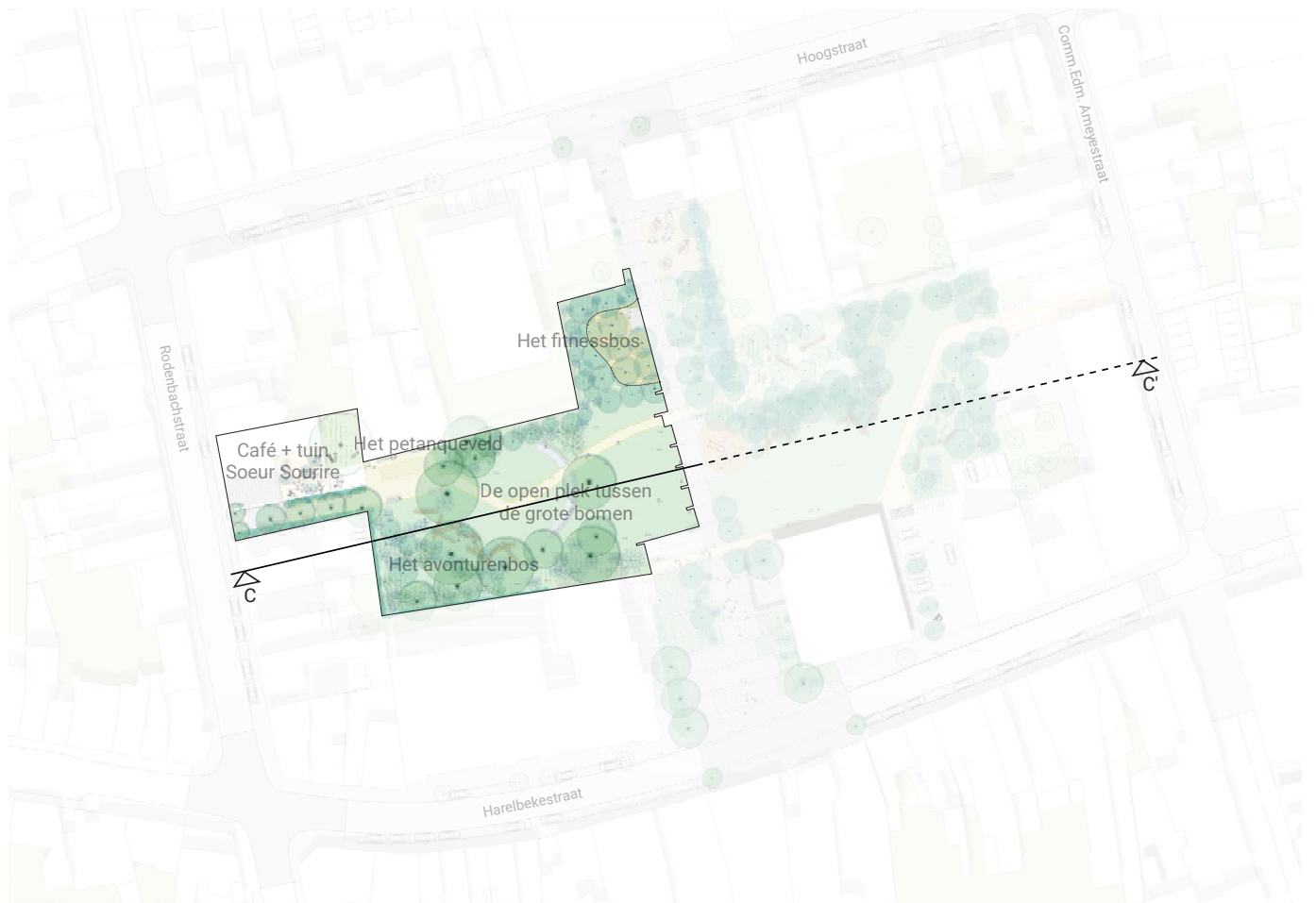


(1) Guinguette Maurice, Brussel (BE) - PIOVENEFABI; (2) La guinguette le long du Canal de Nantes, Brest (FR); (3) Bar d'été - PIOVENEFABI

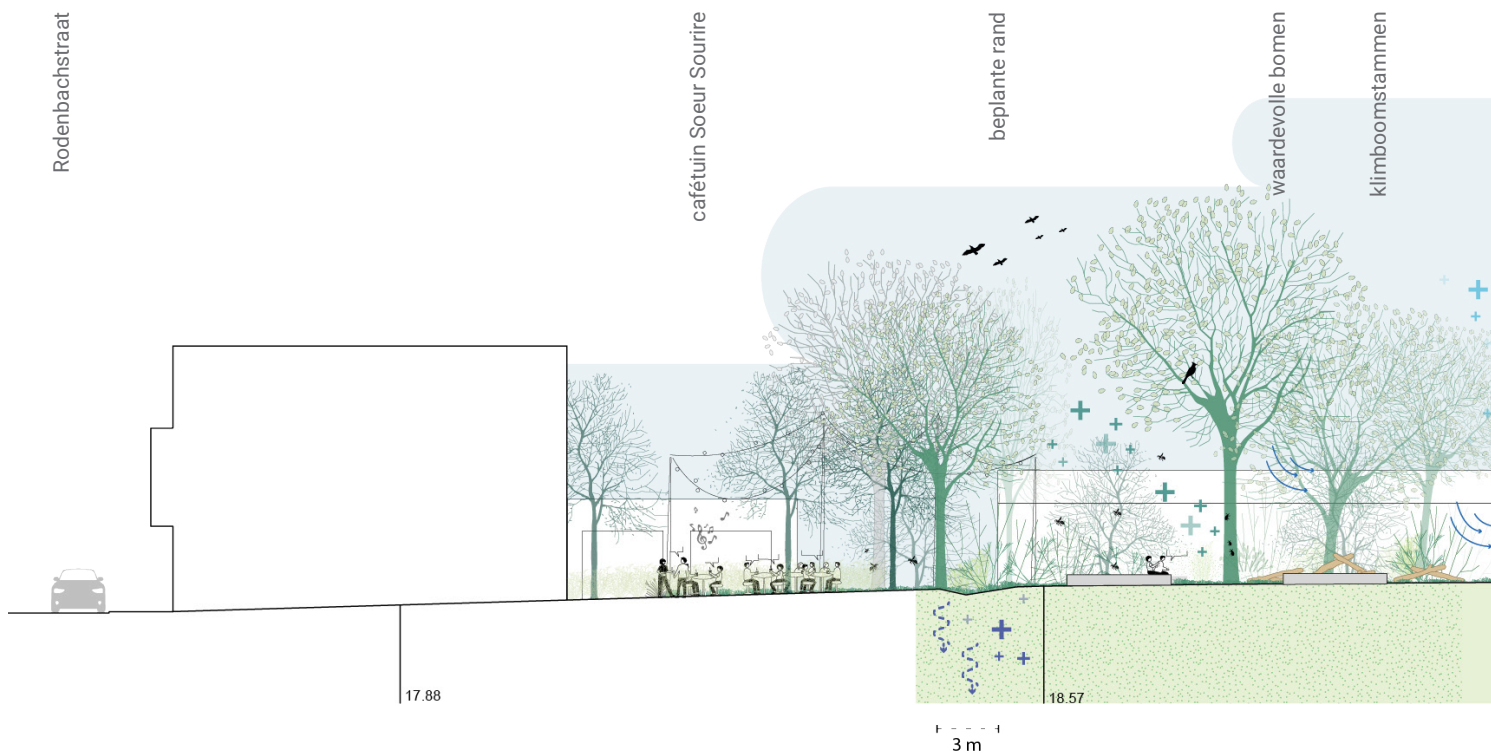


*Het caféterras als een halfverharde en flexibele ruimte, omgeven door groen en de strip*





Het bestaand park vormt een groene plek met volgroeide bomen tussen de actieve strip en de Rodenbachstraat



Snedes door het bestaande park

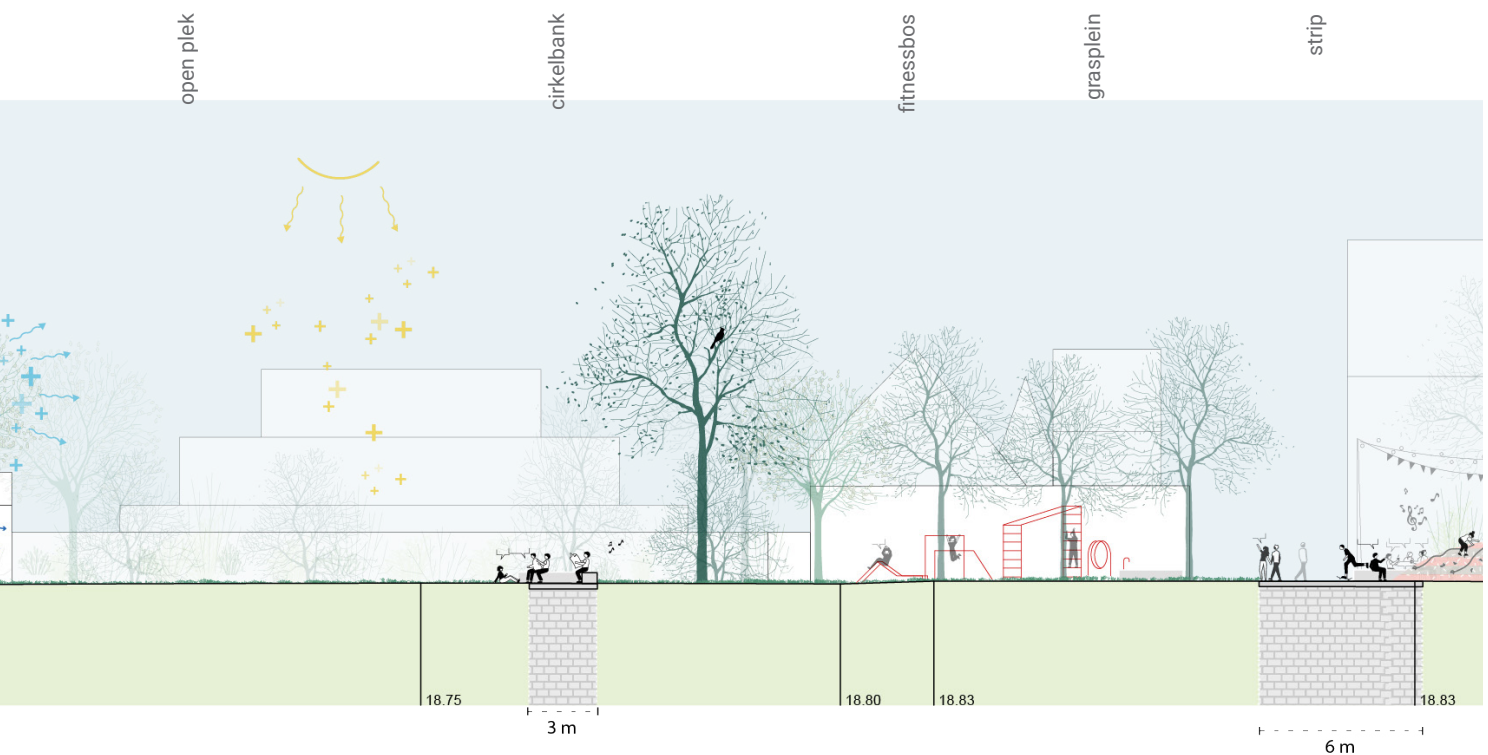


# HET BESTAANDE PARK

## ALS EEN RUSTIGE OASE

De huidige parkruimte wordt geïntegreerd als een eenvoudige groene ruimte die rust brengt in het hart van het centrum. Een open groenruimte met eenvoudige padenstructuur en beplante randen met spelprykkels geven dit deel van het Centrupark vorm.

De toegang vanuit de Rodenbachstraat vormt ook vandaag reeds een voorname link voor wandelaars. Deze wordt verder versterkt.





Zoom van het bestaande park

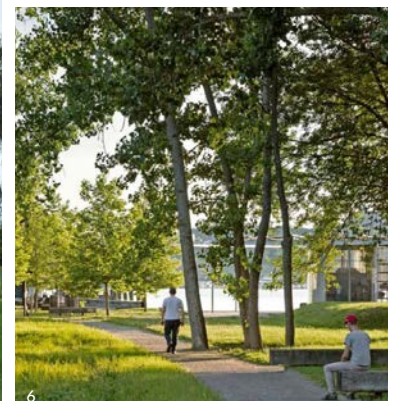
## TOEGANG EN CAFÉTUIN

Aan de Rodenbachstraat wordt de toegang heringericht en meer zichtbaar gemaakt. De beplante toegangsdreef wordt behouden en indien mogelijk verder opengewerkt naar de cafétuin. In de eerste parkzone wordt een petanqueterrein ingericht, dat zowel in relatie staat met de rest van het park als met de cafétuin. Er kan daardoor een maximale interactie ontstaan.

## CENTRALE PARKRUIMTE

Centraal in het bestaande park wordt een grote open plek voorzien tussen de bomen. Deze wordt bewust open gehouden en versterkt door de inrichting van een zitmeubel in de vorm van een halve cirkel. Deze configuratie laat toe om kleinschalige evenementen te organiseren, maar ook om rustig te genieten en uit te rusten in de zon.

Aan de randen wordt een meer dense beplanting voorzien, waartussen enkele natuurlijk spelprikkelers geïntegreerd worden. De boomstammen en -stronken nodigen kinderen uit om te ontdekken en klimmen, maar kunnen ook gebruikt worden als zitelementen of voor een picknick.



(1) Buurtmarkt; (2) Optreden in het park; (3) Klimboomstammen; (4) Petanqueplein; (5) Maselakepark, Berlin (DE) - RELAIS; (6) Long Dock Park, New York (US) - REED HILDERBRAND



Het nieuwe park als een verlenging van het bestaande park



Snede door het nieuwe park

# HET NIEUWE PARK

## MAXIMAAL ONTHARDEN

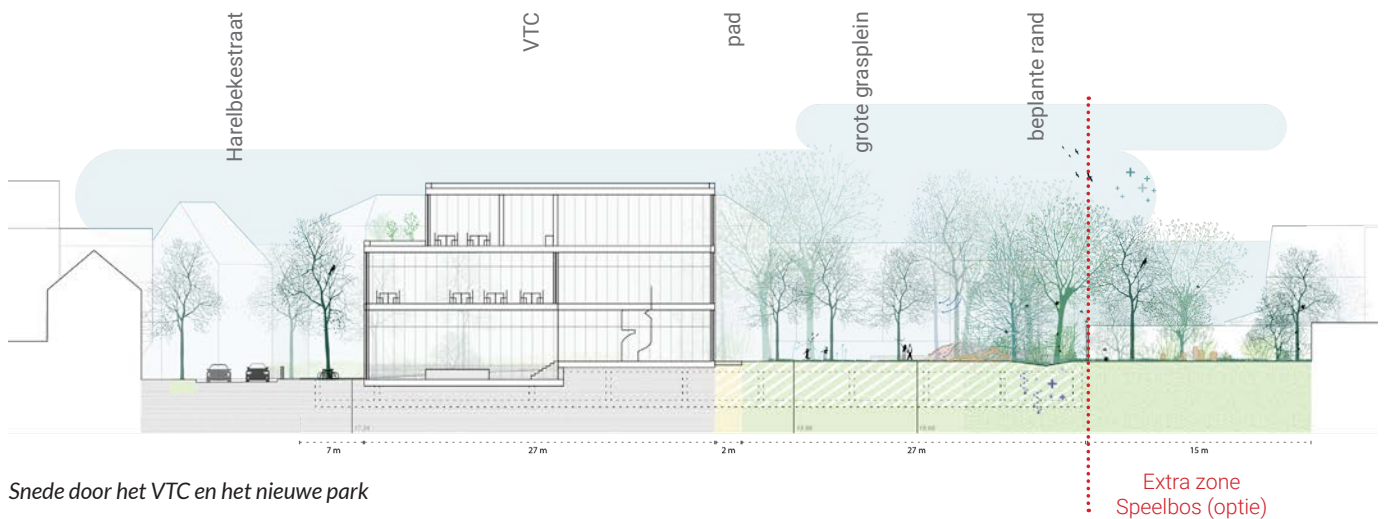
Op de locatie van de huidige sociale woningen, wordt maximaal onthard en wordt het park verder doorgetrokken. Deze groene ruimte zal daarom een ware gedaanteverandering betekenen voor de site. De continuïteit met de vormtaal van het bestaande park wordt gegarandeerd en een toegang wordt voorzien vanuit de Comm. Edm. Ameyestraat. Aan de rand van het open grasveld wordt een dichtere beplanting ingericht en wordt het regenwater opgevangen. Daarnaast kunnen er ook avontuurlijke en natuurlijke spelprikkelers geïntegreerd worden.

Kortom, het nieuwe deel van het park wil een respectvolle verlenging zijn van het bestaande park en zo de reikwijdte ervan vergroten. Het zal tegelijk ook een groene buitenruimte voorzien in directe link met het toekomstige VTC.





Zoom van het nieuwe park



Snedes door het VTC en het nieuwe park

Extra zone  
Speelbos (optie)

## HET GROTE GRASVELD MET BEPLANTE RAND

Het grote grasveld wordt ingericht als een multifunctionele ruimte, waar zowel gespeeld en geravot kan worden, een picknick kan plaatsvinden of zelfs een buitenactiviteit van het VTC. Het wandelpad wordt op zodanige manier ingetekend dat het vanaf het voorplein langs de gevel van het VTC loopt, de naastliggende parking bedient en verder doorloopt onder de bestaande woningen richting Comm. Edm. Ameyestraat. Op die manier wordt de centrale ruimte maximaal opgehouden voor activiteiten.

De randen worden zoals in het bestaande park ingericht met dichtere beplanting en natuurlijke spelprikkel. De bezonning zorgt hier voor randen waar een weelderige plantengroei mogelijk zal zijn.



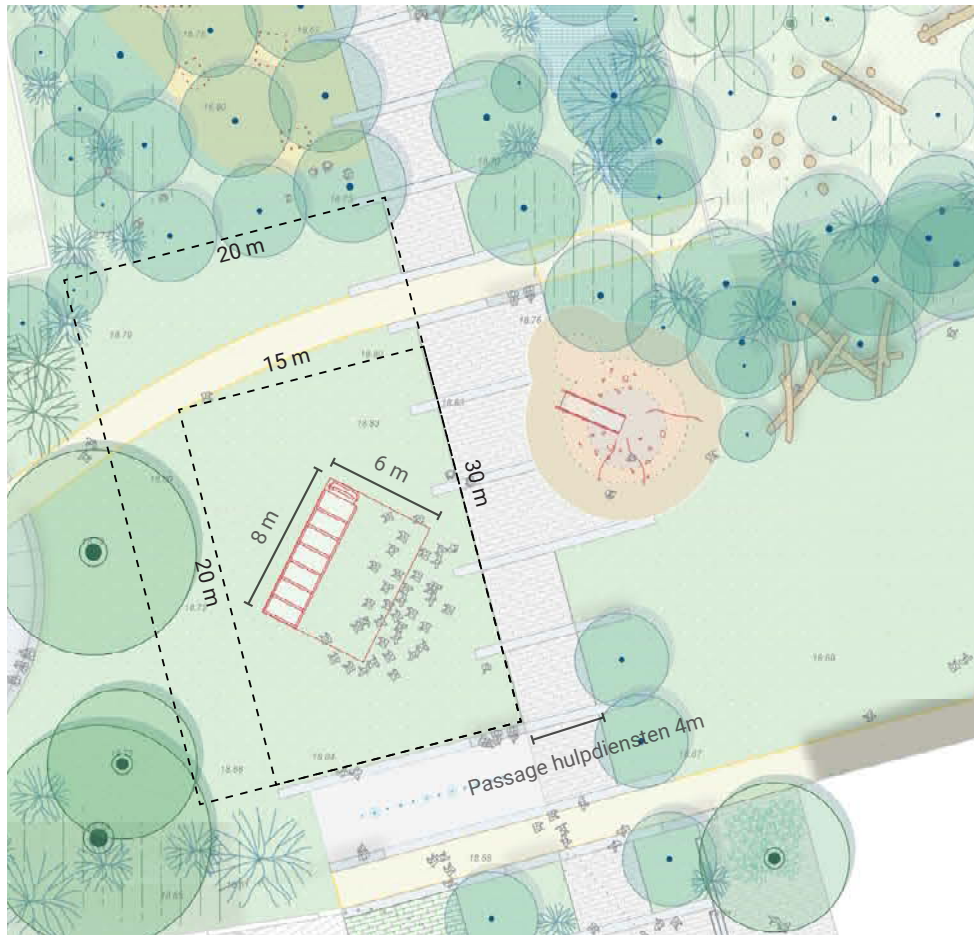
(1) Parc de la Deûle, Lille Métropole (FR) - JNC international; (2) Botanic Garden Learning Campus, Chicago (US) - MIKYOUNG KIM; (3) Jardin du Foyer Laekenois, Brussel (BE) - COLOCO; (4) Jubilee Gardens, London (UK) - WEST 8



*Het nieuwe park als een open grasveld in relatie tot het VTC en met beplante randen en spelprikkel*







Zone met versterkt gras in het park waar evenementen kunnen georganiseerd worden



Zone op het voorplein met aanduiding van de maximale grootte van tent (inname doorrit parking)

# PROGRAMMATIE

## EEN PARK VOOR ELKE DAG EN MET PLAATS VOOR EVENEMENTEN

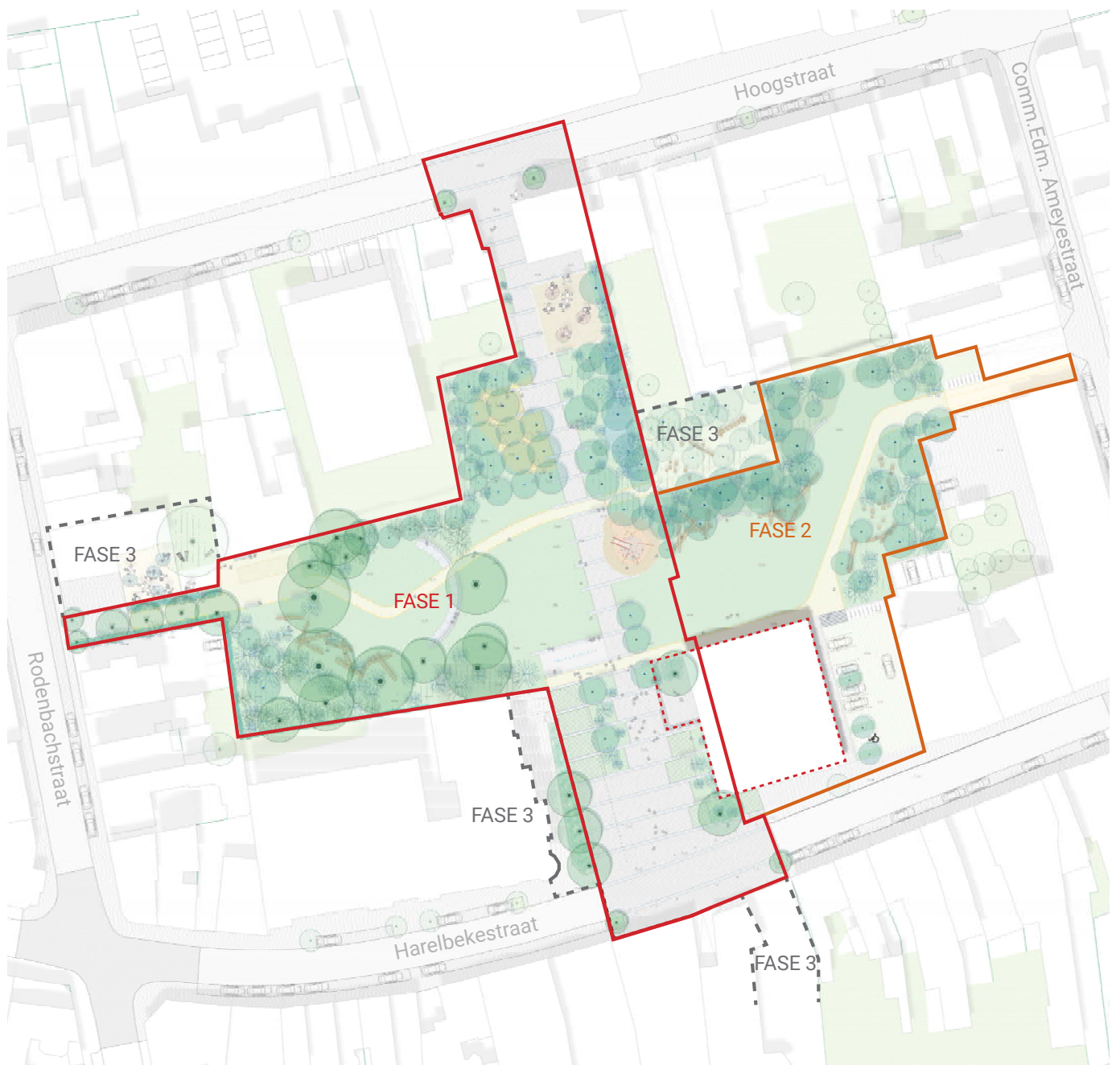
De open ruimte van het Centrupark biedt de mogelijkheid om evenementen van verschillende types en groottes te organiseren. Zowel het voorplein aan de Harelbekestraat als het grasplein langs de actieve strip bieden hiertoe opties.

Door het invoeren van versterkt gras op het grasplein kunnen er tenten van verschillende groottes ingepast worden, waarnaast de doorgangen voor hulpdiensten bewaard kunnen worden. Het voordeel van deze locatie is de centrale plek in de groene omgeving en de combinatie met andere tenten of activiteiten op andere locaties in het park (café, VTC, ...).

Op het voorplein aan het VTC kan een tent van maximaal 16m x 20m geplaatst worden, maar ook enkele foodtrucks of marktkraampjes. Ook de podiumwagen kan hier eenvoudig een plaats krijgen. Bij elk van deze evententiële programma's wordt een minimale doorgang behouden in de publieke ruimte.



Zone op het voorplein met aanduiding van kleinere opstelling voor evenementen (podiumwagen en kraampjes)



Plan van het park, met aanduiding van de zones voor fases 1 & 2 en optioneel fase 3

# 3 FASERING

Het Centrumpark en het VTC zullen niet in één keer uitgevoerd kunnen worden. Een deel van de site wordt vandaag nog ingenomen door de cluster aan sociale woningen. Het ontwerp wordt daarom opgevat als een faseerbaar park, waarbij al maximaal onthard en vergroend wordt in de eerste fase. Er worden in totaal 3 fases onderscheiden voor de realisatie van het Centrumpark:

1. Slopen van de voormalige gebouwen van de brandweer, ontharding en aanleg actieve strip, heraanleg van het bestaande park en heraanleg van een deel van de Harelbekestraat en de Hoogstraat.
2. Slopen van de sociale woningen en ondergrondse parking, bouw van het VTC en aanleg parkeerpocket, ontharding en aanleg van het nieuwe gedeelte van het park.
3. Als opties kunnen ook aangrenzende zones meegenomen worden, om zo het park te maximaliseren en zo goed mogelijk te verweven met zijn omgeving. Hierbij denken we aan de cafétuin van Soeur Sourire, aan een deel van de achtertuinen van de woningen in de Hoogstraat, aan de strook tussen de woningen en het voorplein in de Harelbekestraat en de toekomstzone van het gemeentehuis.

In elk van deze fases is ontharding een belangrijk thema. In totaal zal meer dan 4500 m<sup>2</sup> onthard worden, waarvan meer dan de helft in de eerste fase.





Plan van de eerste fase van het park, met aanduiding van de contour van het toekomstig VTC

## PLAN FASE 1

In de eerste fase wordt de actieve strip aangelegd en het bestaande park vernieuwd. Zo wordt de belangrijke noord-zuid verbinding reeds gerealiseerd en een groot deel van de ruimte onthard. Er wordt ook meteen gestreefd naar een maximaal deel van de aanleg van de publieke ruimte die in fase 1 definitief kan zijn. Enkel het gedeelte in directe relatie tot de sociale woningen en waar later het VTC zal gebouwd worden, zal als tijdelijke aanleg voorzien worden. In deze eerste fase wordt ook al het regenwater op de site opgevangen en geïnfiltreerd.



*De sociale woningen zullen in eerste fase de rand vormen van het Centrumpark, waardoor speciale aandacht zal gaan naar de interactie*

# E

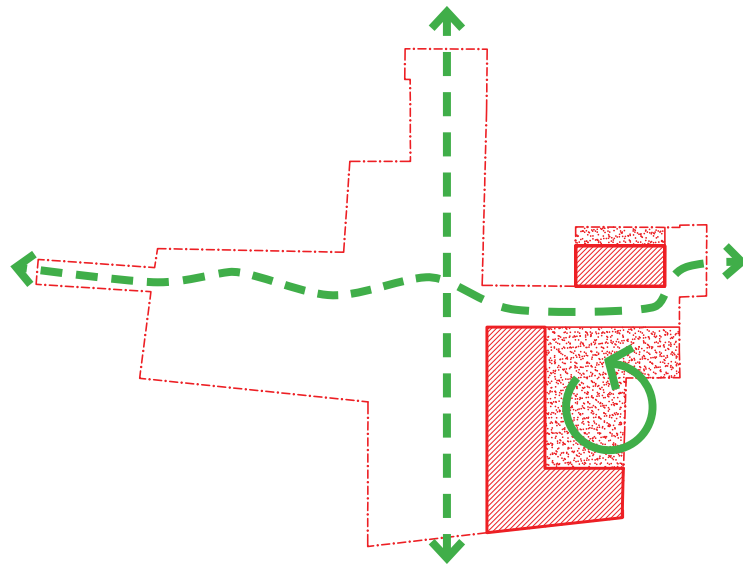
## EXTRA STUDIE ALTERNATIEF WONINGEN

SITE CENTRUMPARK	1
SITE BIBLIOTHEEK	2
SITE DEPOT	3
BIBLIOTHEEK (+WONINGEN) IN HET CENTRUMPARK	4
EVALUATIE	5

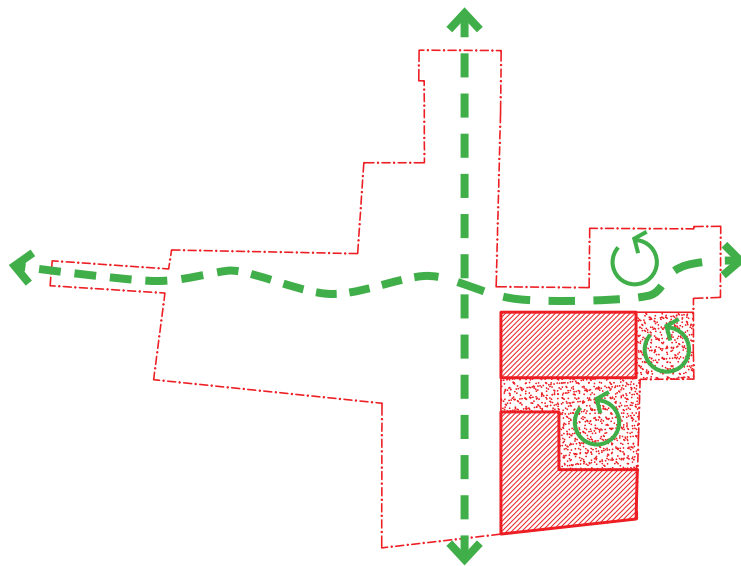




Zoals aangehaald in hoofdstuk B werd er besloten om de sociale huisvesting niet opnieuw te voorzien naast de site van het centrumpark. Er werd een extra studie gevraagd aan het ontwerpteam om verschillende alternatieve site te bekijken voor de sociale woningen. Het voorzien van de woningen op de huidige site van 'Mijn Huis' werd hierbij ook meer in detail onderzocht, om te kunnen dienen als vergelijkingspunt.



MACROLOT



SCHAKELING

# 1 SITE CENTRUMPARK

---

Voor het centropark worden er twee scenario's voorgesteld. Bij deze scenario's worden de verschillende randvoorwaarden, zoals gedefinieerd in de vorige hoofdstukken, steeds in acht genomen.

## MARCOLOT

---

In het scenario van het "macrolot" wordt er een gebouw voorzien die de hoek maakt tussen de Harelbekestraat en het voorplein voor het gemeentehuis. De open ruimte die hierdoor ingesloten wordt vormt een collectieve tuin voor de bewoners. Deze collectieve tuin wordt voorzien op de bestaande betonplaat van de parking waardoor de beplanting dus eerder in groenbakken voorzien zal moeten worden. De toegang tot de bestaande parking blijft behouden maar wordt op de verdieping wel overbouwd. Deze toegang zal lager gelegen zijn dan de collectieve tuin om een zekere buffer te voorzien.

Langsheen de passage die doorheen het centrumpark loopt van oost naar west worden er ook nog enkele eengezinswoningen voorzien.

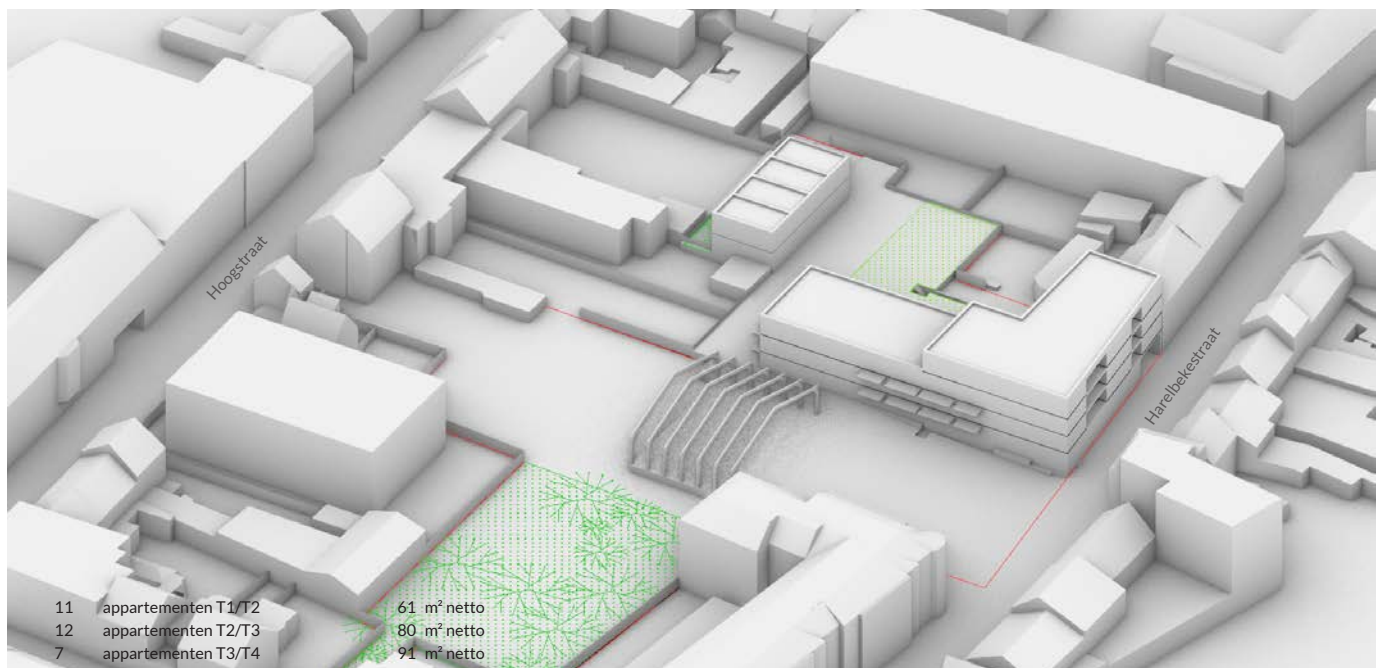
Op het gelijkvloers van het gebouw met de meergezinswoningen worden commerciële of gedeelde ruimten ingetekend aangezien deze erg in interactie staan met de publieke ruimte. Het voorzien van woningen is hier niet gewenst. Op het gelijkvloers wordt ook de toegang voorzien tot de twee circulatiekokers die de appartementen op de verdiepingen bedienen. Elke koker bedient minstens 4 appartementen. De bestaande trappen vanuit de parking worden ook geïntegreerd op het gelijkvloers of in de collectieve tuin. De vide naar de parking met de boom wordt echter niet behouden.



In totaal worden er 30 woningen voorzien met een bruto-oppervlakte van 3.792m<sup>2</sup>.

Om aan hetzelfde aantal woningen te komen als de bestaande toestand (minimum 38 woningen) zou er nog een extra verdieping voorzien moeten worden. Dat wordt echter als te dets beoordeeld.

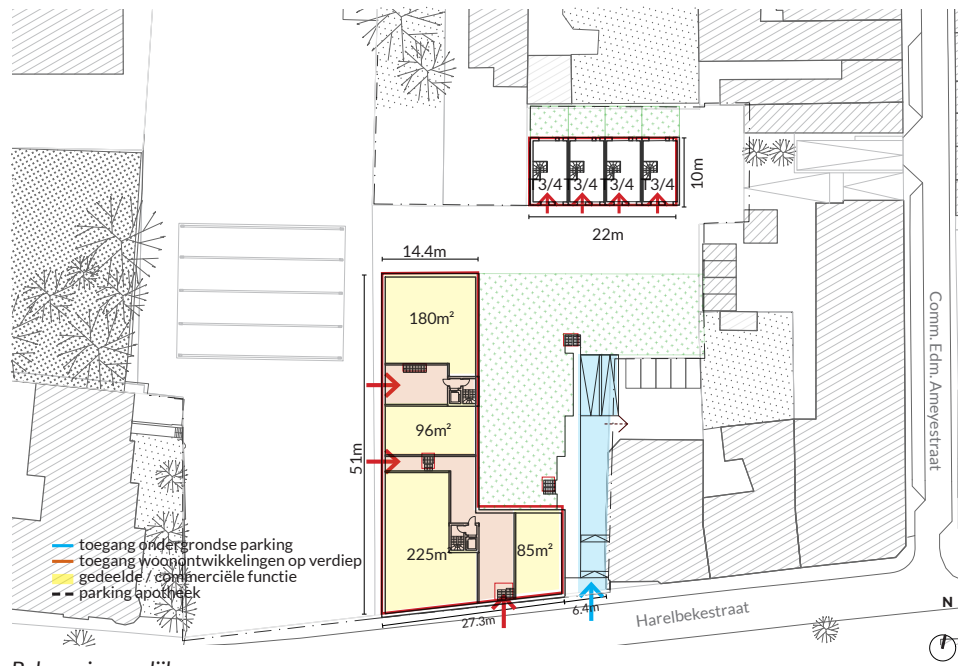


Verschillende open ruimten die in het macrolot-scenario worden gedefiniëerd

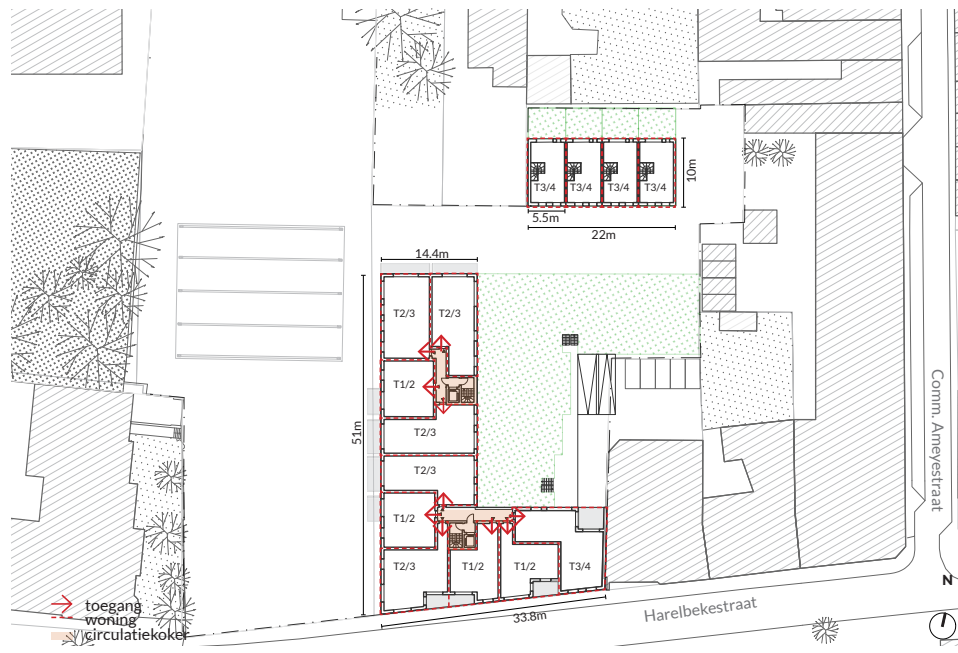


30   
 40 

**3792 m<sup>2</sup> bruto**  
**TOTALE OPPERVLAKTE**



Bebouwing : gelijkvoers



Bebouwing : verdieping

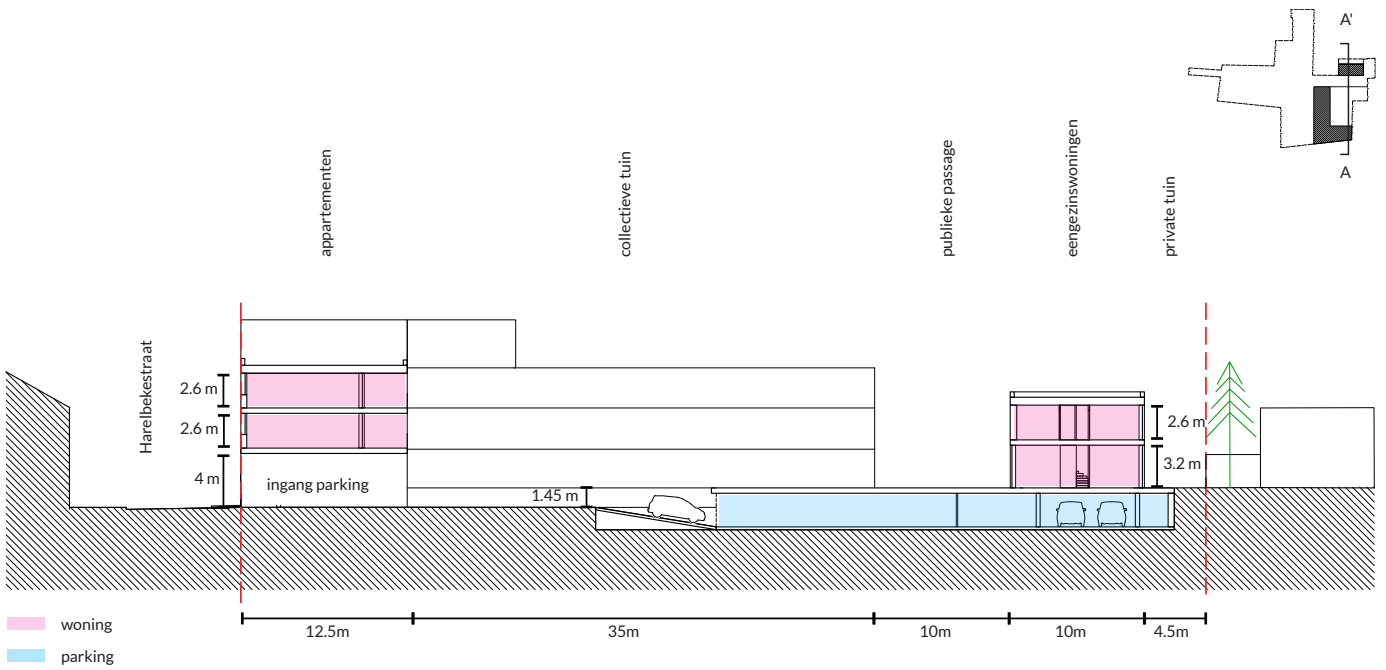
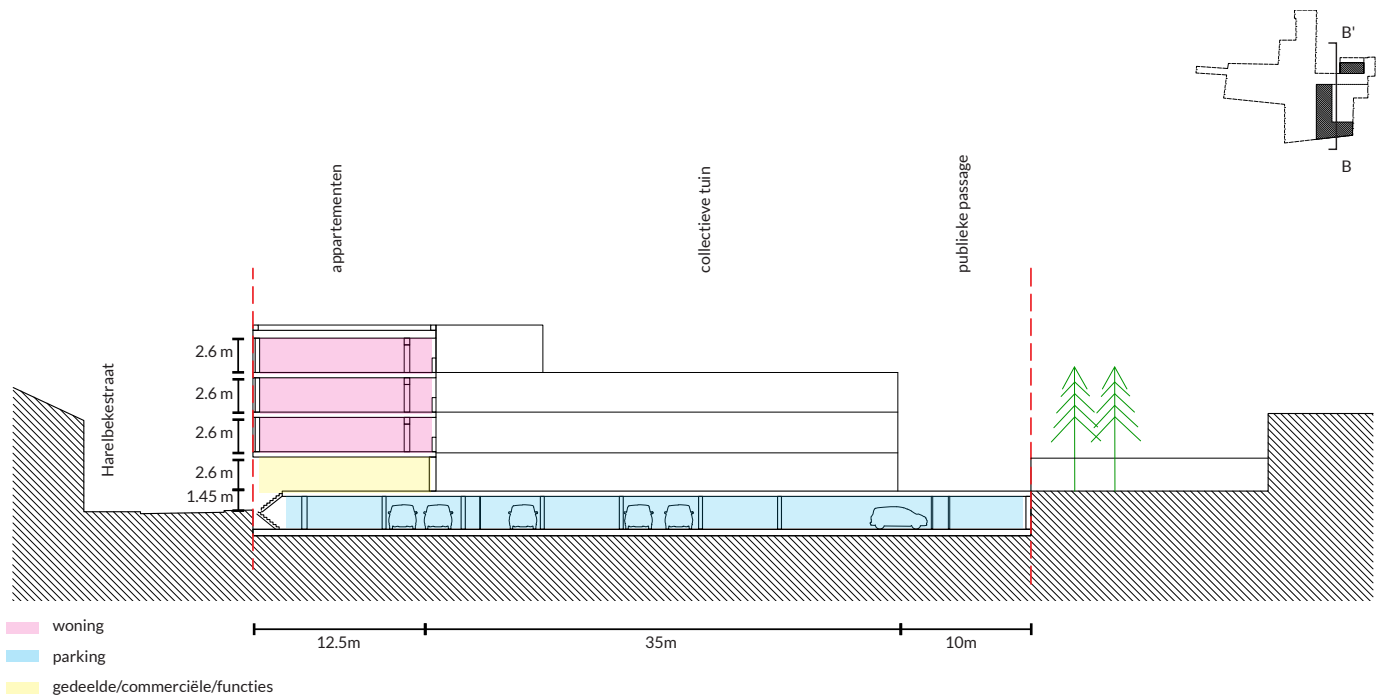
REFERENTIES



Boulogne Bilancourt, Paris, MUTABILIS LANDSCAPE ARCHITECTURE



Big Yard, Berlijn, ZANDERROTH ARCHITECTEN



Den Travoo, Hoeillaart, BOGDAN VAN BROECK



Ely court, Londen, ALISON BROOKS

## SCHAKELING

---

In dit scenario worden er twee bouwblokken voorzien in het meest zuidelijke deel van de site. De doorgang doorheen het centropark van oost naar west wordt ten noorden van deze twee bouwblokken georganiseerd. Hierdoor wordt de collectieve tuin compacter dan in het eerste scenario. Er is wel meer open ruimte in het noordelijke deel van de site om een volwaardige publieke ruimte te voorzien. Ook naast de bouwblok in het midden van de site wordt er open ruimte gevrijwaard.

Ook in dit scenario wordt de bestaande parking behouden en worden de bestaande trappen zoveel mogelijk geïntegreerd in de buitenruimte of het gelijkvloers.

Per bouwblok wordt één circulatiekoker voorzien.

In het bouwblok op de hoek van de Harelbekestraat en het voorplein wordt er op het gelijkvloers commerciële of gemeenschappelijke ruimte voorzien. Op de verdiepingen worden er door middel van een kleine binnengaanderij 6 appartementen ontsloten.

In het bouwblok in het midden van de site worden er op het gelijkvloers wel woningen voorzien aangezien de passage een minder publiek karakter heeft. Op de verdiepingen worden deze hoekappartementen die kunnen genieten van een dubbele oriëntatie herhaald.

In totaal worden er 29 woningen voorzien met een bruto-oppervlakte van 3.803m<sup>2</sup>.

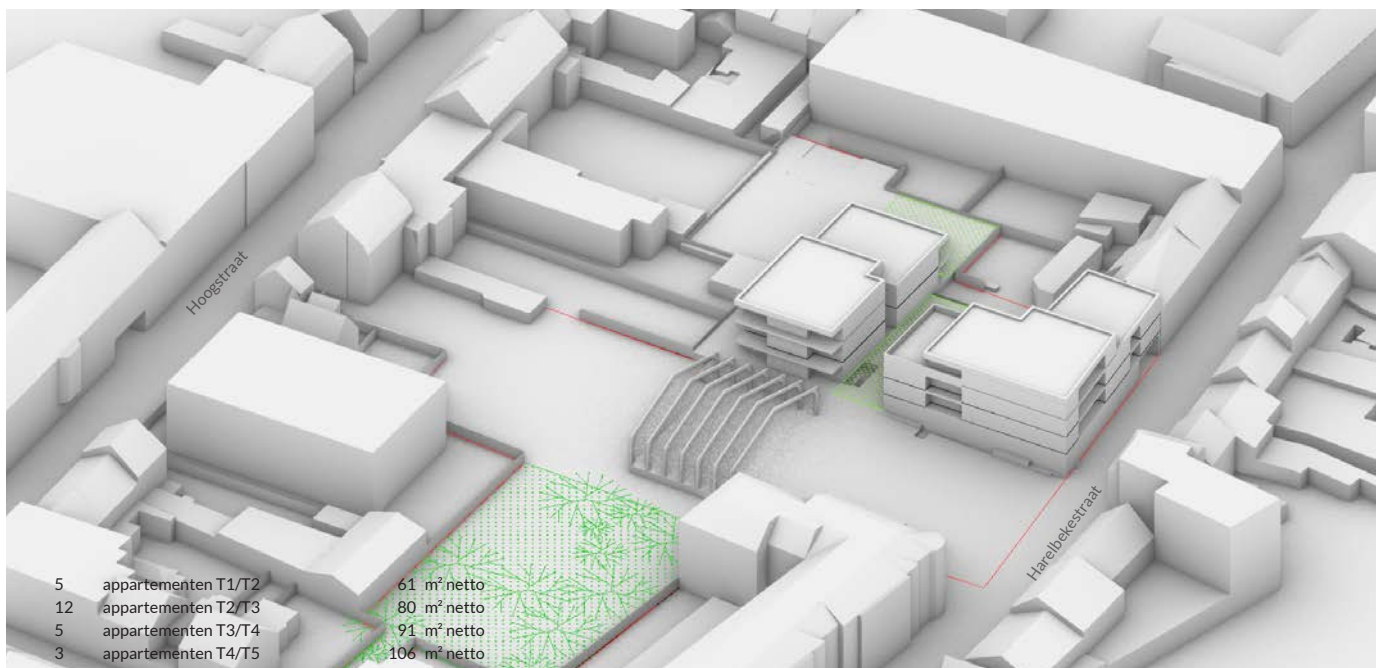
Om aan hetzelfde aantal woningen te komen als de bestaande toestand (minimum 38 woningen) zou er nog een extra verdieping voorzien moeten worden. Dat wordt echter als te dets beoordeeld.



Dit scenario wordt weerhouden door de kerngroep, Leiedal en Plusoffice en zo voorgesteld op de stuurgroep van 30 juni 2021.



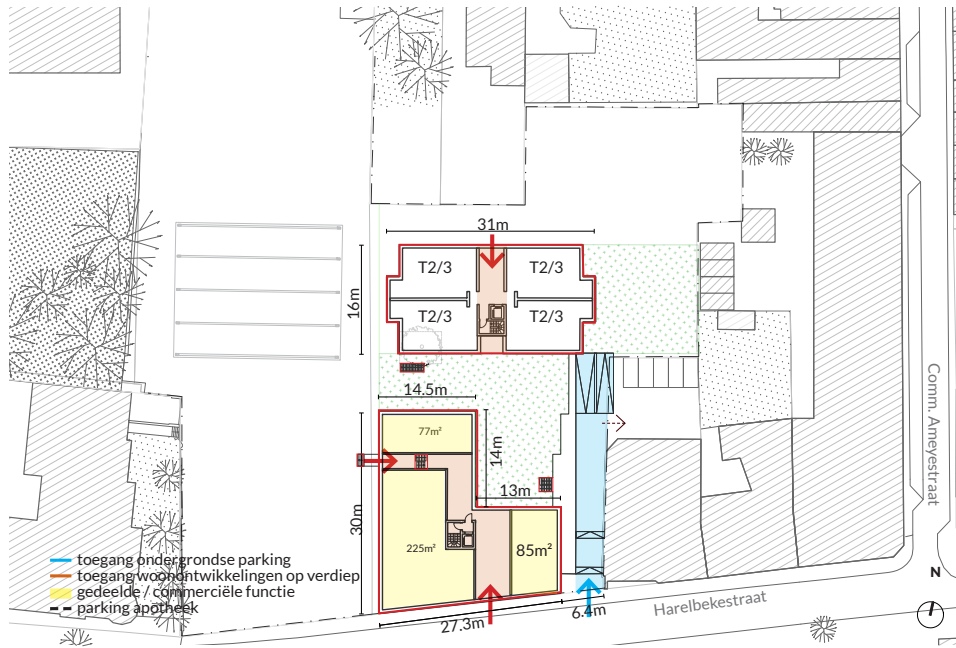


Verschillende open ruimten die in het schakeling-scenario worden gedefinieerd



25   
40 

**3765m<sup>2</sup> bruto**  
**TOTALE OPPERVLAKTE**



Bebouwing : gelijkvoers



Bebouwing : verdieping

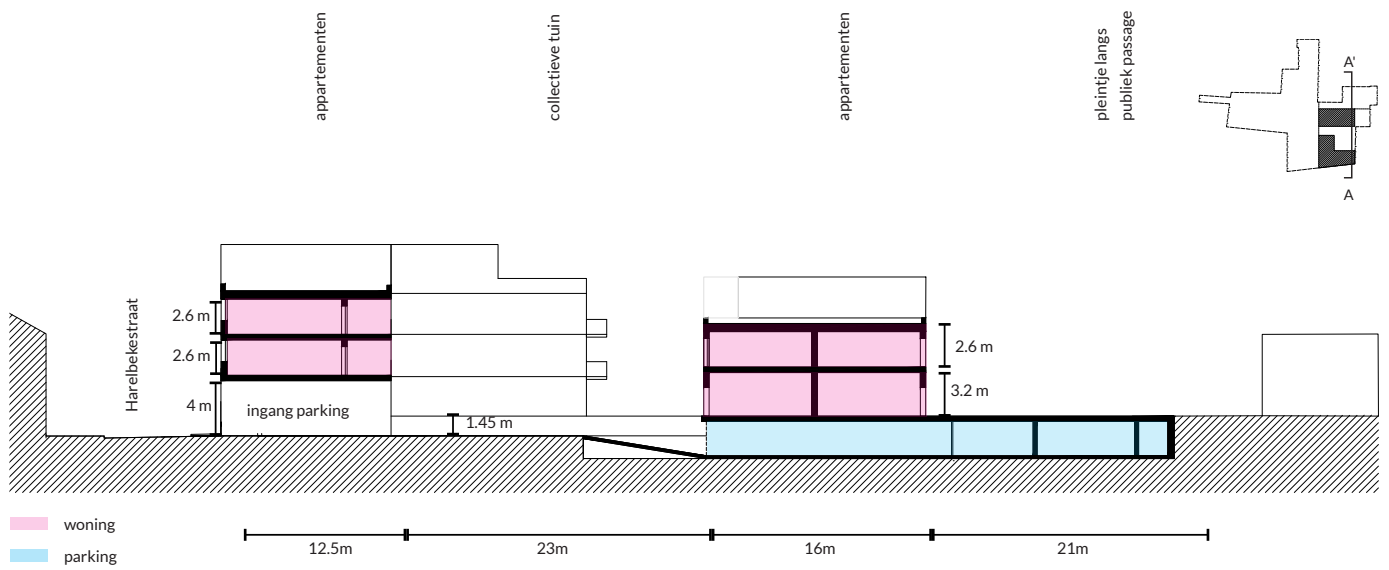
REFERENTIES



De Beemden, Londerzeel



The circles, LANDSCAPE ARCHITECTURE PLATFORM



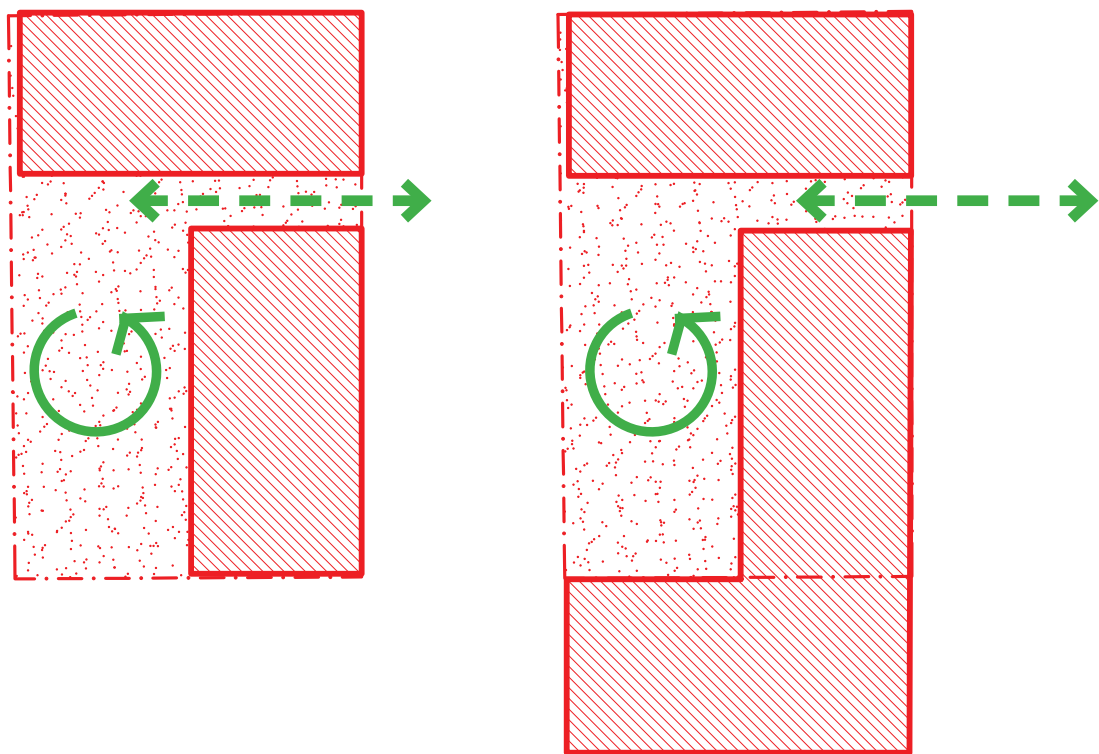
REFERENTIES



Hamburg, LAN ARCHITECTURE



Kanal Vervoordt, BOGDAN EN VAN BROECK



MINIMUM

MAXIMUM

## 2 SITE BIBLIOTHEEK

---

De site van de huidige bibliotheek is gelegen in het midden van het bouwblok dat gevormd wordt tussen de Hoogstraat, de Tulpenlaan en de Beverenstraat. De site wordt omsloten door verschillende gebouwen zoals de ING-bank en verschillende private garageboxen. De ontsluiting van de site gebeurt over de parking van het Ontmoetingscentrum D'lefte.

In de omgeving van de site vinden we zowel kleinere bebouwing terug, langs de Hoogstraat en de Tulpenlaan, met gebouwen van 2-3 verdiepingen alsook hogere bebouwing tot 6 verdiepingen.

De site van de bibliotheek is even centraal gelegen als de site naast het centrumpark en is ook goed bereikbaar. Een ontwikkeling op deze site zou kunnen bijdragen aan de kernversterking waar de gemeente naar op zoek is.

Anderzijds is de site kleiner dan deze van het centrumpark en moet er meer rekening gehouden worden met de verschillende omliggende gebouwen. De nieuwe ontwikkeling zou uitkijken over de parking van D'lefte en verschillende garageboxen, hetgeen de woonkwaliteit niet ten goede komt.

Daarnaast zou de ontwikkeling op deze site ook een eventuele visie op langere termijn in de weg kunnen staan door nu enkel te focussen op het perceel van de bibliotheek. Het ontwerpteam stelt ook voor om een doorsteek te voorzien tussen de nieuwe ontwikkeling in de Beverenstraat en het perceel van de bibliotheek door het verwijderen van enkele garageboxen. De gemeente haalt echter aan dat dit al eerder werd onderzocht en op korte termijn niet haalbaar.

Voor de bibliotheeksite worden volgende twee scenario's voorgesteld.

## MINIMUM

---

Voor dit scenario wordt er enkel rekening gehouden met het perceel van de huidige bibliotheek.

Om het project op de site te voorzien is er een ontsluiting nodig over de bestaande parking van D'lefte. Om te vermijden dat er parkeerplaatsen tot net tegen de nieuwe ontwikkeling komen zullen er enkele parkeerplaatsen geschrapt worden. Daarnaast stellen we ook voor om de parking te vergroenen om de leefkwaliteit van de bewoners te verhogen. Hierdoor gaan er enkele parkeerplaatsen verloren, namelijk 25 plaatsen.

De bouwblokken worden op de rand van het perceel geplaatst om op die manier een collectieve tuin af te bakenen in het binnengebied. Tussen de twee bouwblokken in wordt er een passage voorzien die toegang biedt tot de collectieve tuin.

De inrit tot de parking bevindt zich op de hoek van het perceel en geeft toegang tot 26 parkeerplaatsen. De twee circulatiekokers komen allebei uit tot in de parking.

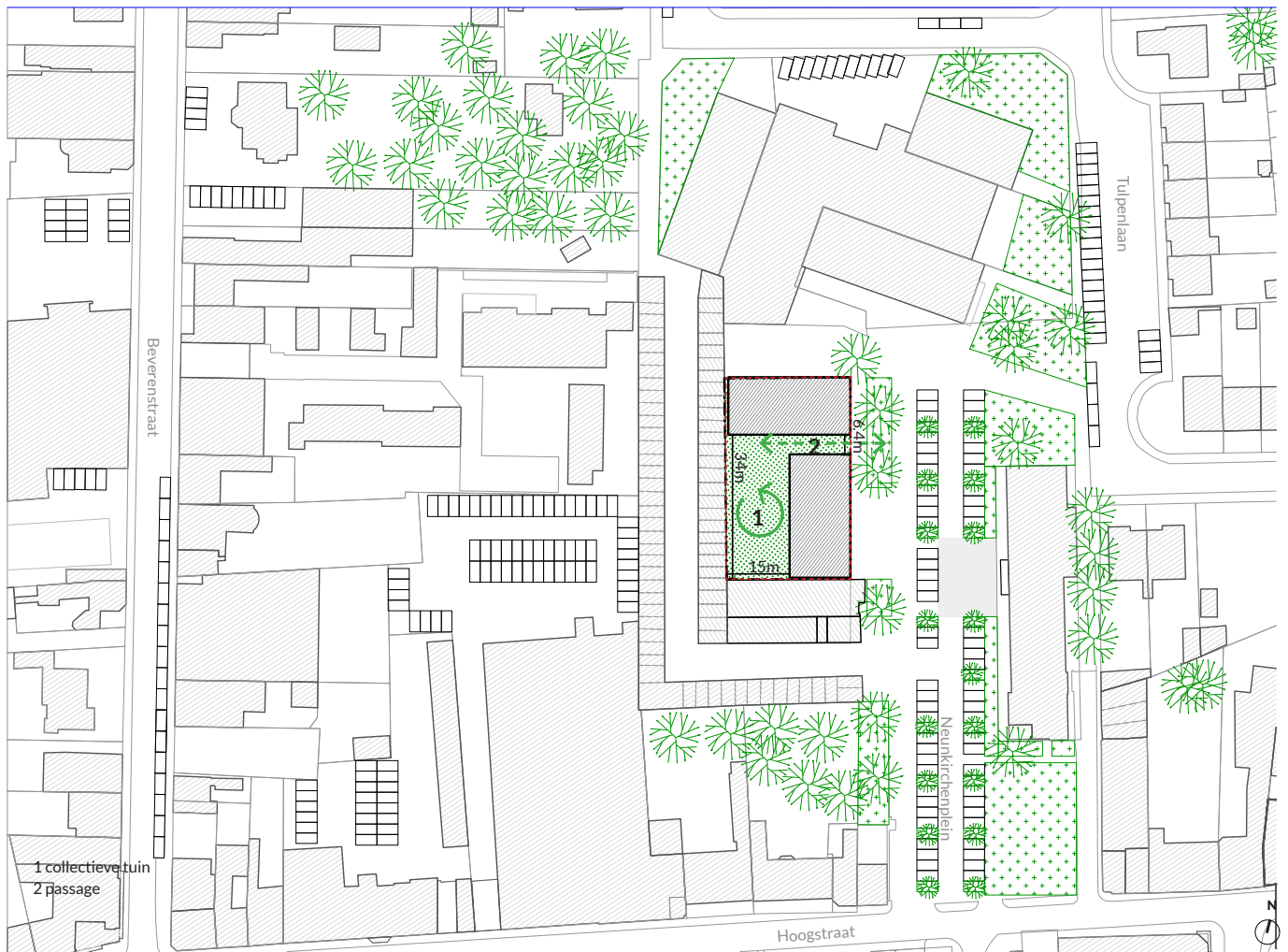
Op het gelijkvloers van de bouwblokken worden de inkomhallen, de fietsenstalling en enkele woningen voorzien. Deze woningen zijn duplexen die aan de kant van de parking hun individuele inkom hebben. Op die manier wordt een directe interactie tussen de parking en de leefruimte of slaapkamers vermeden.

Op de verdieping worden er per circulatiekoker 4 appartementen ontsloten.

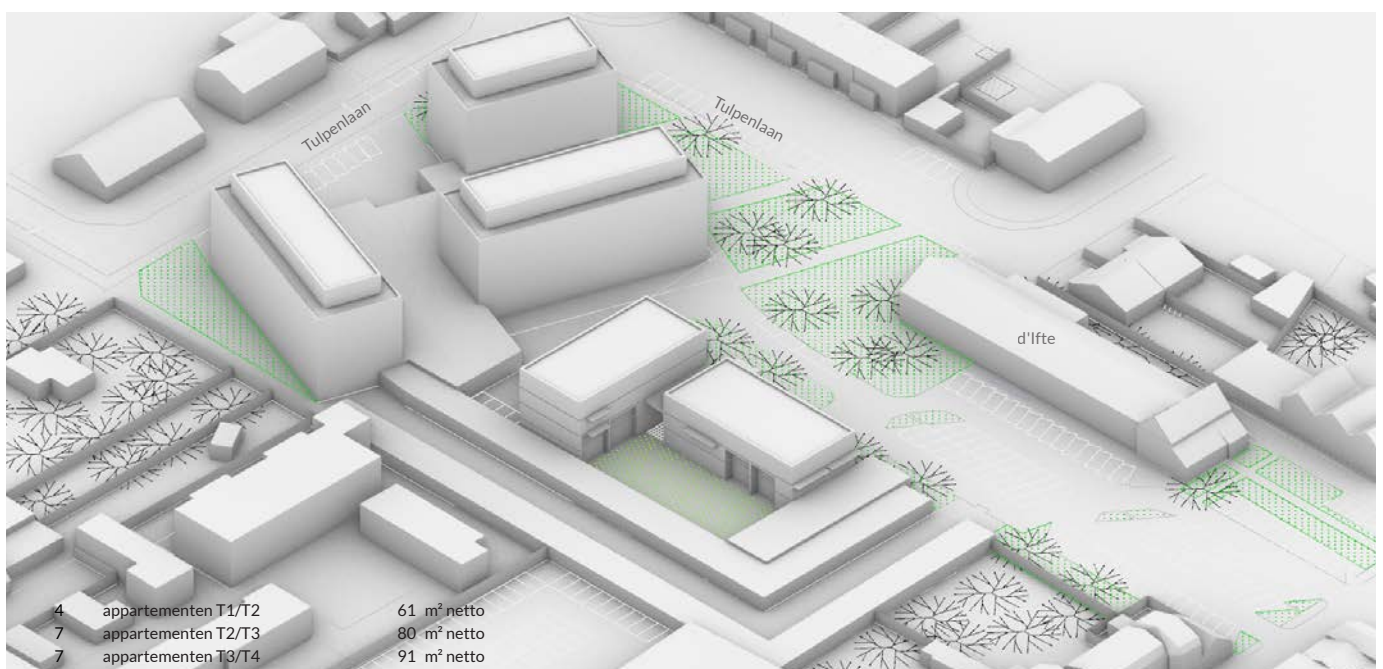
In totaal worden er 18 woningen voorzien met een totale bruto-oppervlakte van 2.403m<sup>2</sup>.



In dit scenario wordt er niet voldaan aan de minimum eis van 38 woningen, even veel als op de huidige site van 'Mijn Huis'. Het is immers niet gewenst om nog verdiepingen toe te voegen.

Dit scenario wordt weerhouden door de kerngroep, Leiedal en Plusoffice en voorgesteld op de stuurgroep van 30 juni 2021.

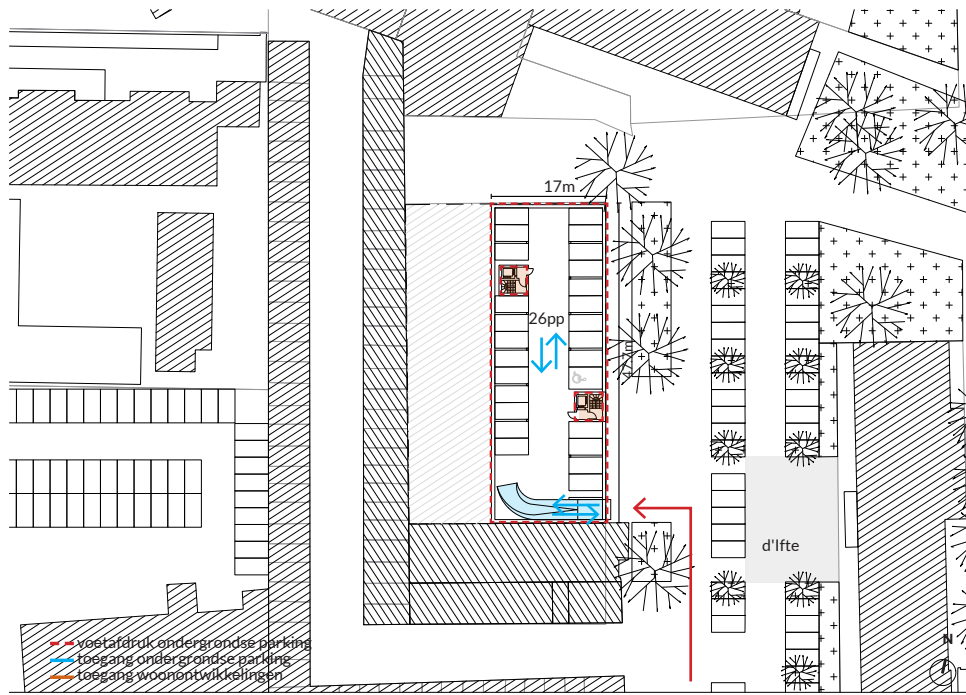


Verschillende open ruimten die in het minimale cenario worden gedefiniëerd

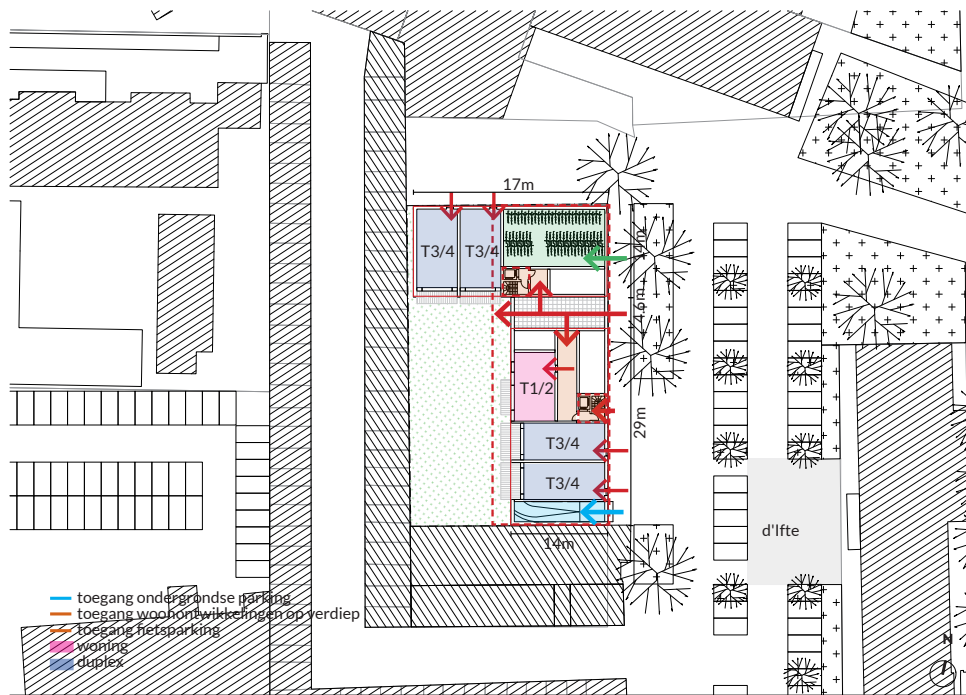


18   
26 

**2630 m<sup>2</sup> bruto**  
**TOTALE OPPERVLAKTE**



Parking



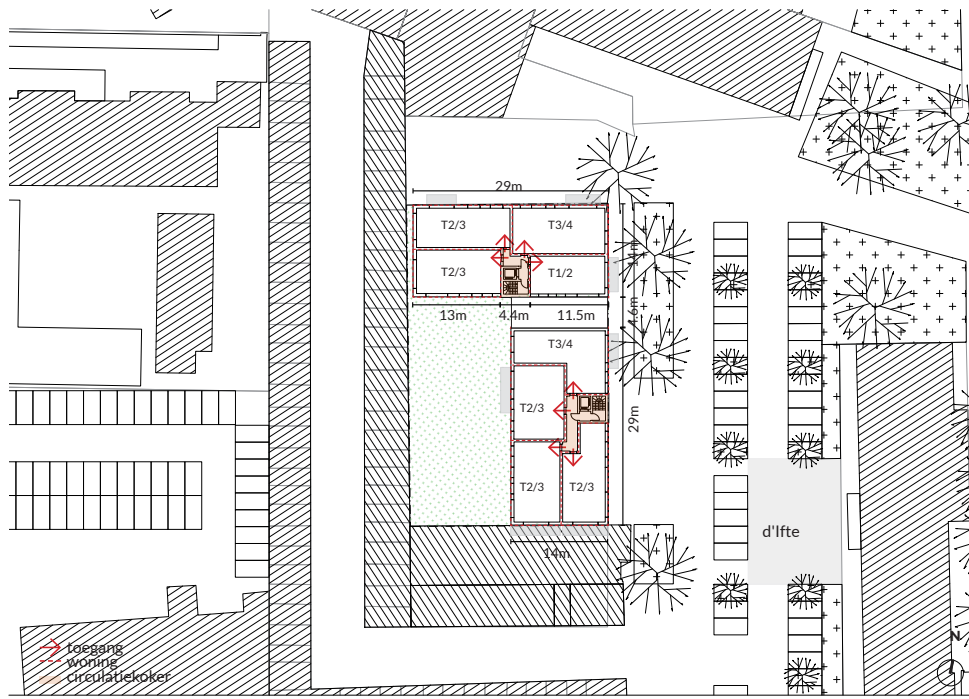
Bebouwing : gelijkvoers

REFERENTIES



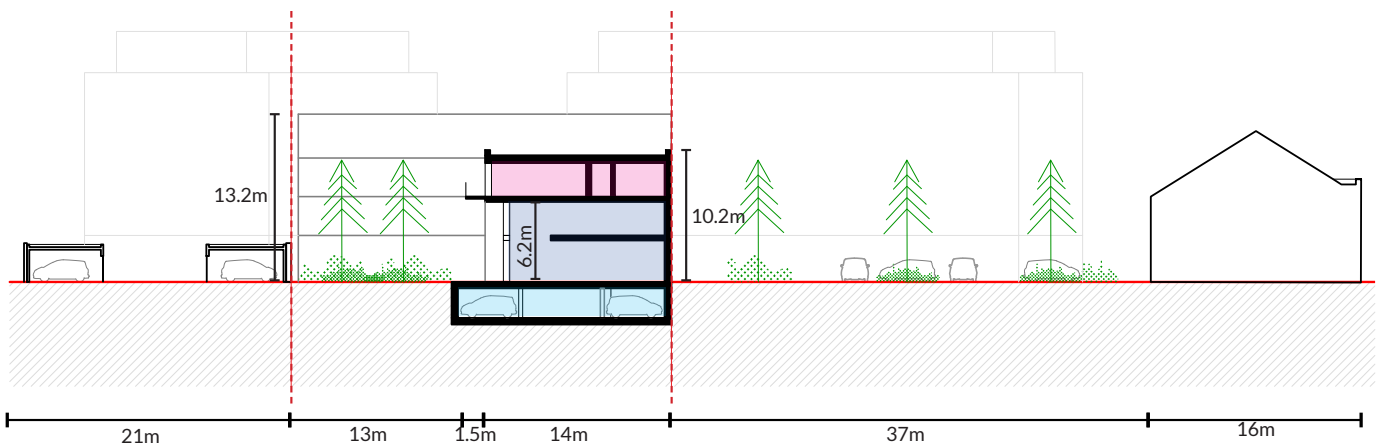
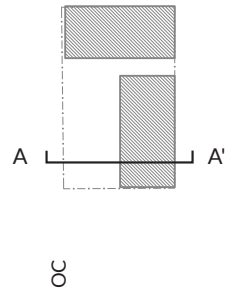
Charlotte Garden, Kopenhagen





Bebouwing: verdieping

garageboxen  
 collectieve tuin  
 privé terras  
 appartementen  
 publiek parking



- woning
- duplex
- parking

## MAXIMUM

---

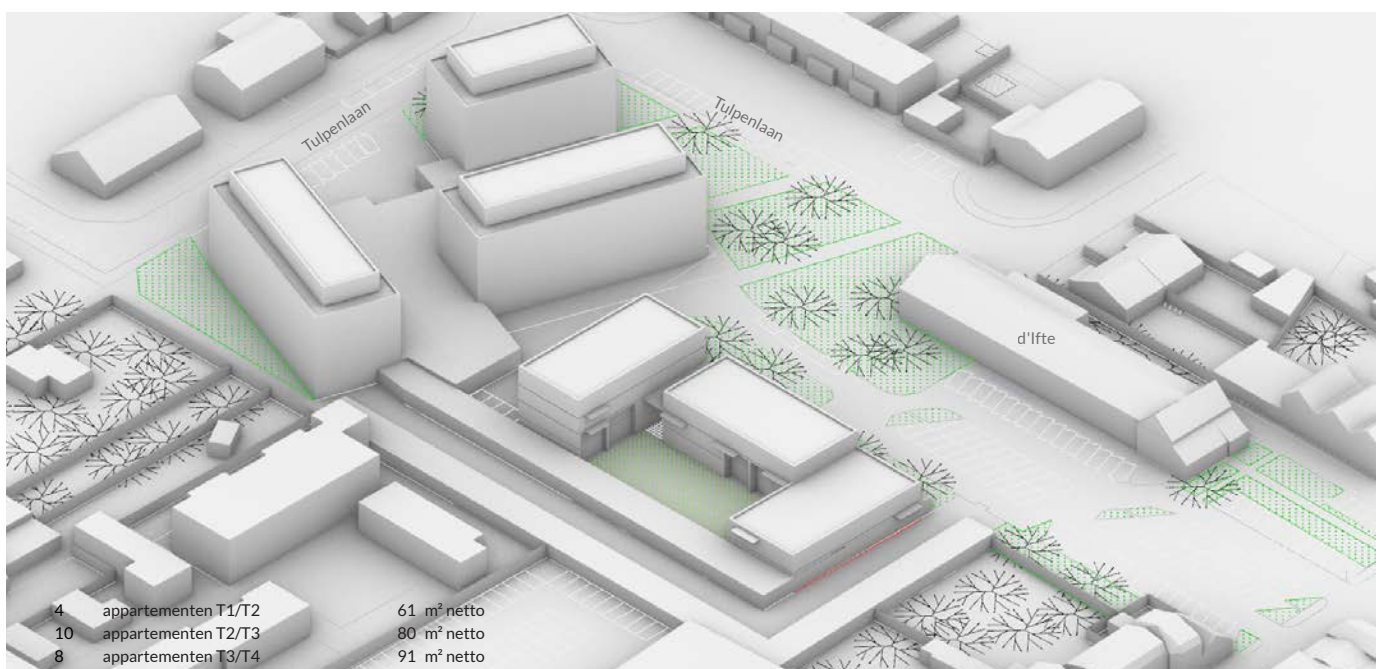
Om extra woningen te kunnen voorzien wordt in dit scenario de vrijheid genomen om ook op het perceel van de ING-bank woningen te voorzien. Dit gebouw zou de collectieve tuin aan de zuidzijde afsluiten. Door deze extra ruimte zou de parking uitgebreid kunnen worden tot 38 plaatsen. De inrit van de parking zou zich kunnen organiseren tussen de bestaande garageboxen.



Door het perceel van de ING-bank mee op te nemen zou er in het extra gebouw op het gelijkvloers een gemeenschappelijke of commerciële ruimte voorzien kunnen worden. Deze ruimte, op de hoek van het perceel en naast de inkomhal, is immers niet geschikt voor een woning. Op de verdiepingen zouden telkens 4 appartementen voorzien worden die ontsloten worden door een extra circulatiekoker.

In totaal zouden er 28 woningen voorzien kunnen worden met een totale bruto-oppervlakte van 3.929m<sup>2</sup>. Ook in dit scenario kan er niet voldaan worden aan de minimumeis van 38 woningen.

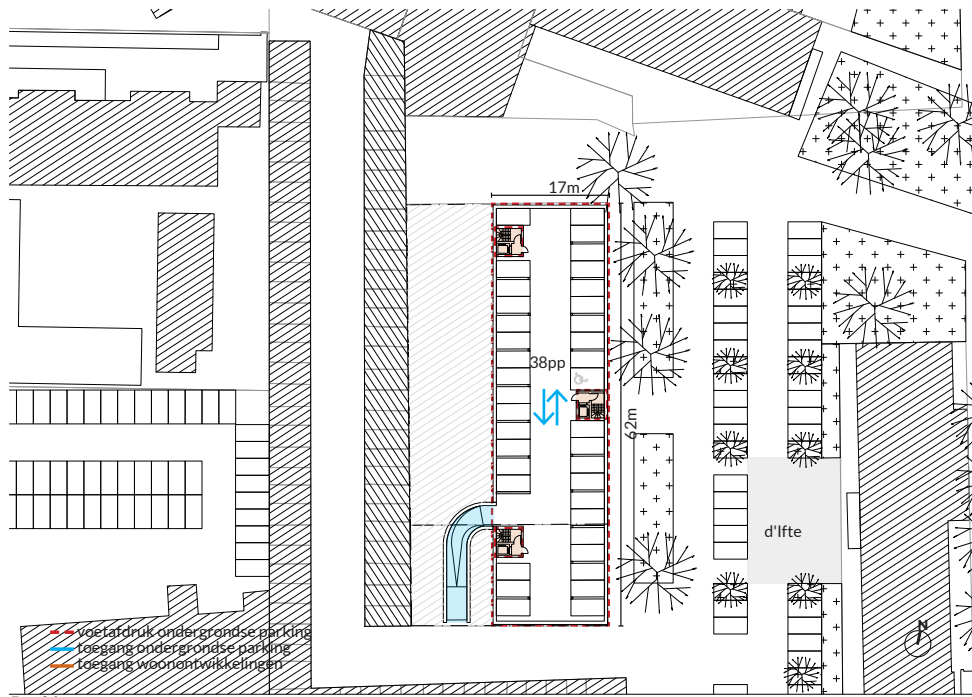


Verschillende open ruimten die in het maximale scenario worden gedefinieerd

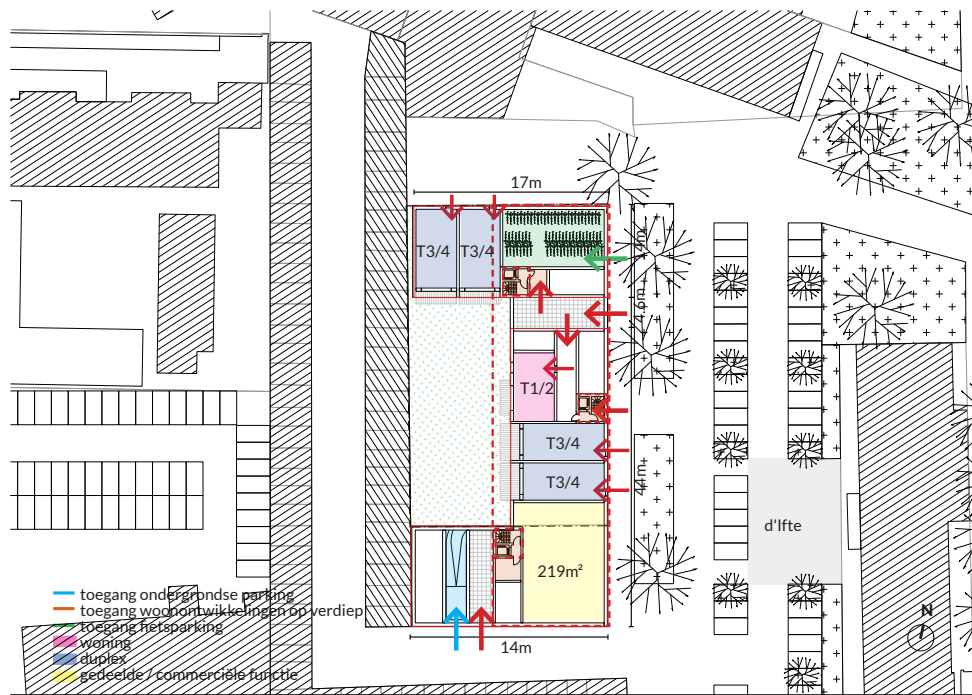


22   
38 

**3264 m<sup>2</sup> bruto**  
**TOTALE OPPERVLAKTE**



Parking

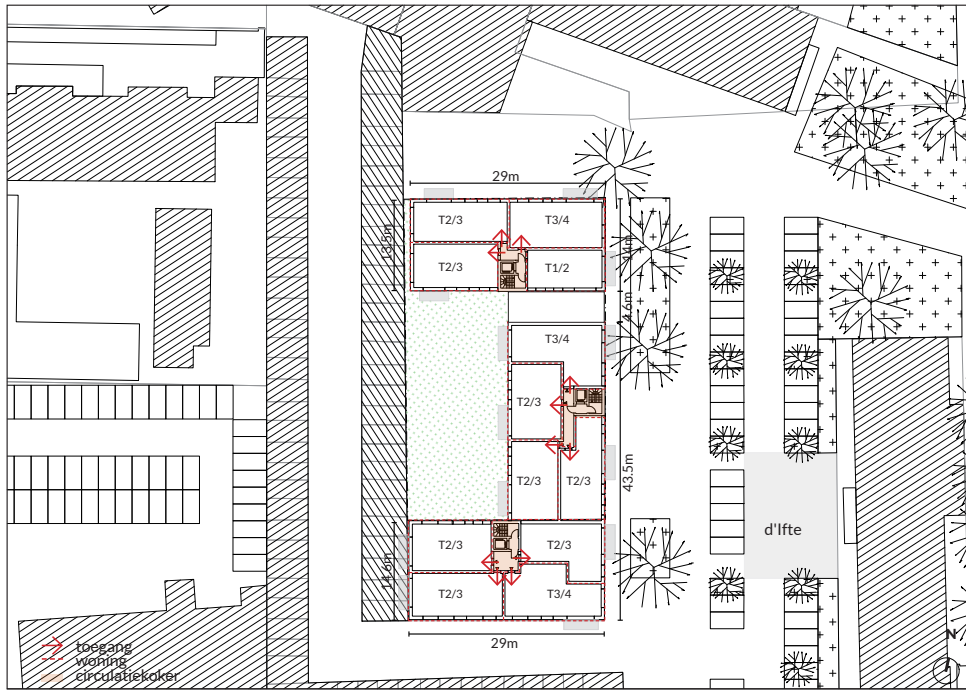


Bebouwing : gelijkvoers

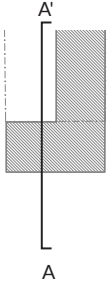
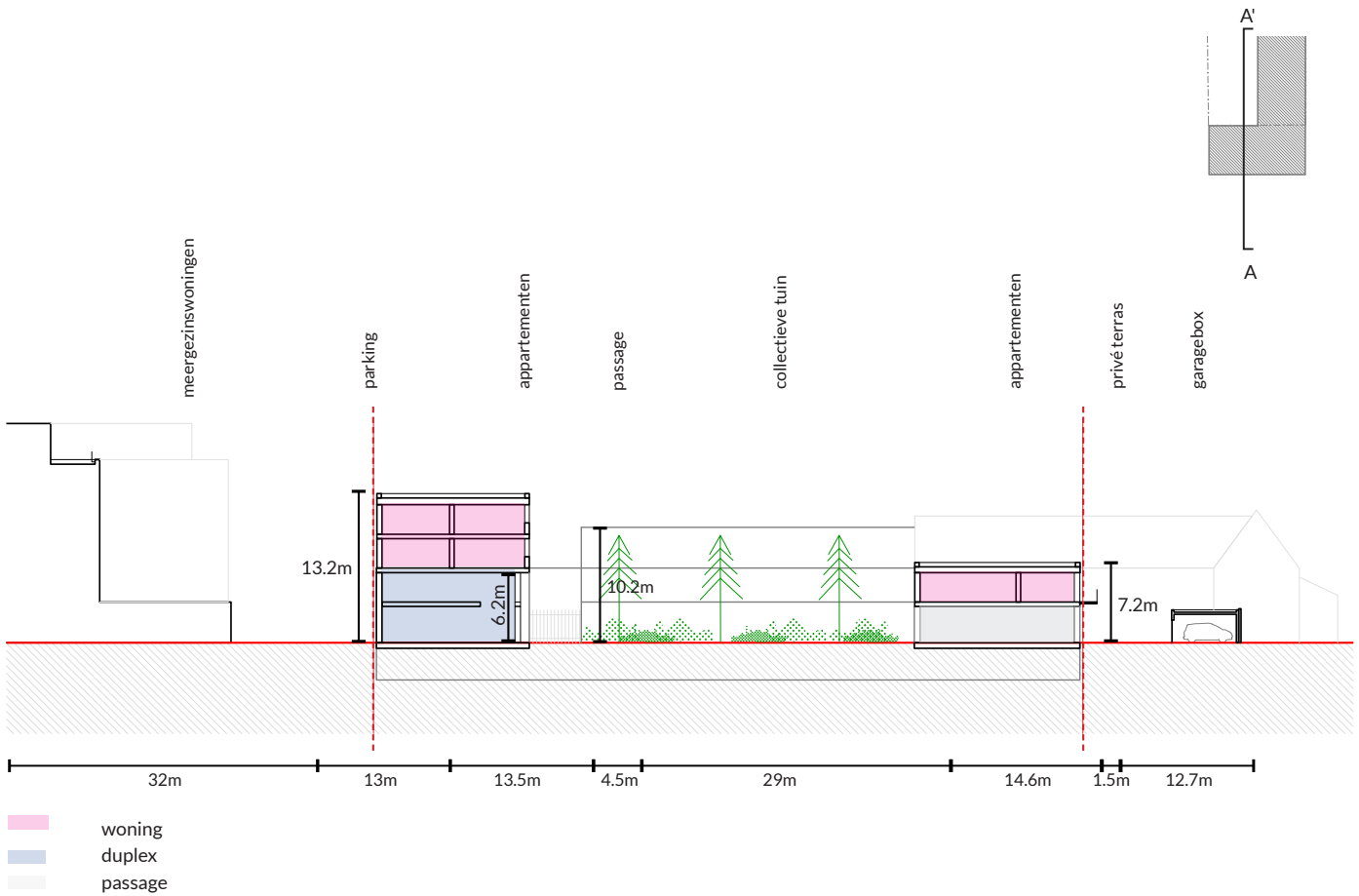
REFERENTIES

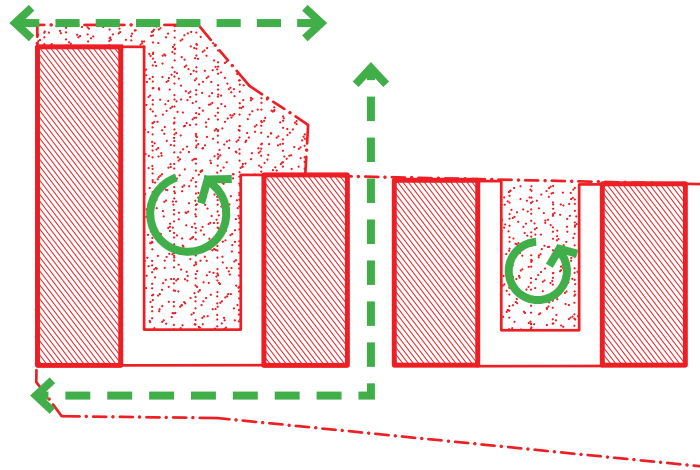


Townshend landscape and architects

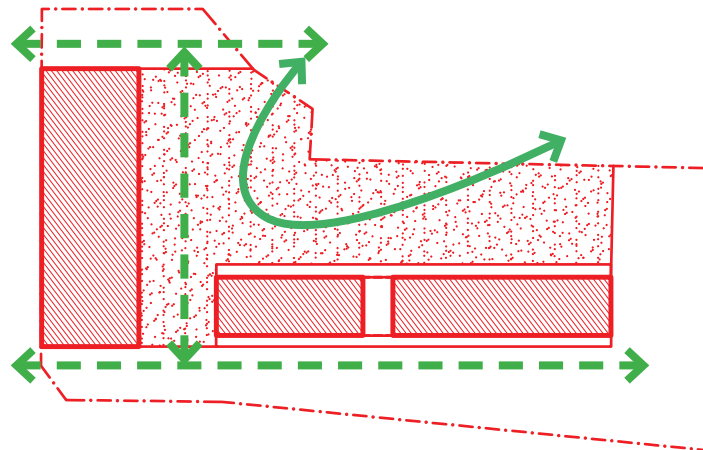


Bebouwing : verdieping





STRIPDIAGRAMMA



RAND AFBOUWEN

# 3 SITE DEPOT

---

De site van het huidige depot van de gemeente bevindt zich op de hoek van de N36 en de Stationsstraat. Het perceel heeft een L-vorm en bedraagt in totaal 4.642m<sup>2</sup>.

Aan de kant van de N36 wordt er steeds een zeker afstand genomen tot de perceelsgrens als buffer tegenover de woningen. In de Stationsstraat is er bebouwing met een kleinere korrel en bouwhoogtes tot 3 verdiepingen. Langs de N36 vinden we eerder bebouwing met een grotere korrel en een lagere bebouwingshoogte. Doorheen de site wens de gemeente een doorsteek te voorzien richting het Gaverdomein, met indien mogelijk plaats voor een bezoekersparking. Op de rand van de site staan er veel bestaande bomen die idealiter behouden zouden worden.

De inrit tot de parking wordt in beide scenario's zo ver mogelijk van de N36 geplaatst om conflicten aan het kruispunt en verkeerslicht te vermijden.

De site van het bestaande depot heeft verschillende voordelen tegenover de site van het centrumpark. De site is goed gelegen, zowel qua groenruimte aan het park van het Gaverkasteel, als naar ontsluiting toe, recht aan de N36. De nieuwe ontwikkeling kan gezien worden als een nieuw baken langsheen één van de poorten tot de gemeente. De site van het depot is groter dan de site van 'Mijn Huis' naast het centrumpark en biedt zeker mogelijkheden wat betreft complementair programma op het gelijkvloers, gezien zijn ligging langs de N36. Daarentegen is de site minder centraal gelegen en zal er bij het ontwerp rekening gehouden moeten worden met de impact van de N36.

Voor de depotsite worden volgende twee scenario's voorgesteld.

## STRIPDIAGRAMMA

---

In dit scenario worden er twee clusters voorzien van bouwblokken die ontsloten worden door middel van gaanderijen. Tussen de twee bouwblokken wordt er telkens een collectieve tuin voorzien voor de woningen. Langsheen de ontwikkeling en tussen de twee clusters in worden er publieke passages voorzien om de verbinding te maken met het Gaverdomein.

De toegang tot de ondergrondse parking wordt in de Stationsstraat voorzien, zo ver mogelijk verwijderd van de N36. In totaal zijn er 41 parkeerplaatsen. De verticale circulatie van het bouwblok aan de Stationsstraat en de buitencirculatie van één van de gaanderijen komen uit tot in de parking.

Op het gelijkvloers van het bouwblok in de Stationsstraat worden er twee ruimtes voor gemeenschappelijke of commerciële functies voorzien, naast de fietsenstalling en de inkomhal. Op het gelijkvloers van de andere gebouwen worden woningen voorzien aangezien zij rechtstreeks gelinkt zijn aan de collectieve tuinen. Onder de gaanderijen worden op het gelijkvloers ook nog fietsenstallingen voorzien. De woningen op de verdiepingen worden ontsloten via de buitengaanderijen.

In de woningen zelf zullen de inkom en de keuken een buffer vormen tussen de buitengaanderij en de leefruimte. Ter hoogte van de slaapkamer loopt de gaanderij niet tot tegen de gevel, om ook hier een zekere afstand te voorzien. De buitengaanderijen zouden ook gebruik kunnen worden als overdekte terrassen voor de woningen.

Een andere mogelijkheid zou zijn om de ruimte tussen de woning en de gaanderij in te richten als een wintertuin voor de woningen die als buffer gebruikt kan worden.

In totaal worden er 38 woningen voorzien met een bruto-oppervlakte van 4.728m<sup>2</sup>.

In dit scenario wordt er afgeweken van de bestaande regelgeving die van toepassing is op dit perceel, met een bouwhoogte van 2 verdiepingen en een hellend dak. Als er aan de bestaande regelgeving voldaan moet worden kunnen er maar 23 woningen voorzien worden met een bruto-oppervlakte van 3.014m<sup>2</sup>.

Een aanpassing van het RUP zal dus nodig zijn indien het aantal woningen gewenst is.

Van dit scenario is er ook een variant mogelijk waarbij de tweede clusters vervangen wordt door een aaneenschakeling van eengezinswoningen. Deze woningen zouden hun toegang hebben langs de passage en hun tuinen naar elkaar toe gericht. In totaal zouden er dan 32 woningen voorzien worden met een bruto-oppervlakte van 3.858 m<sup>2</sup>.



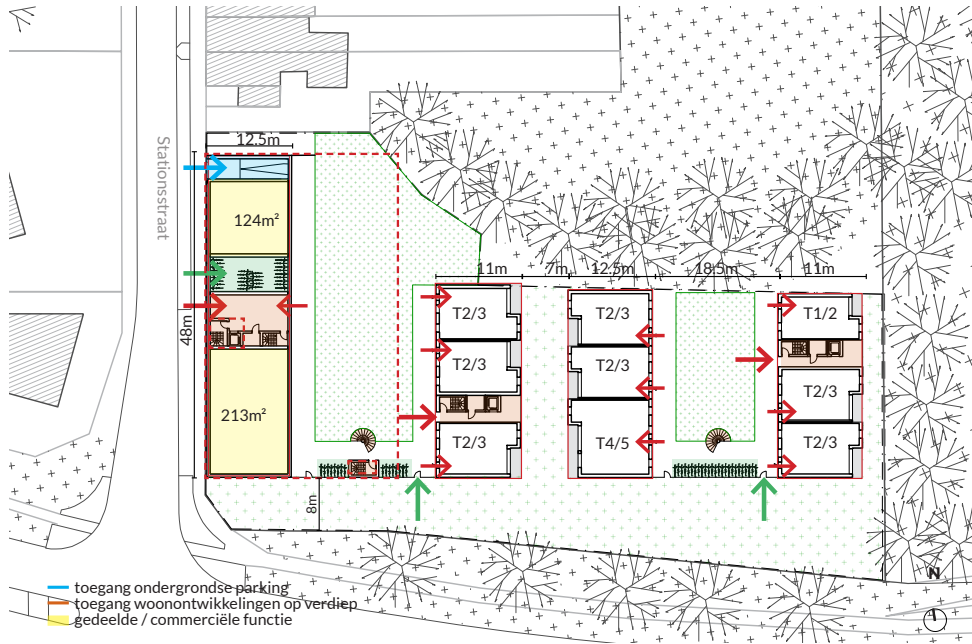


Verschillende open ruimten die in het scenario van het strip-diagramma worden gedefiniëerd





URBAN PLATFORM  
LOCHTEN, SCHAARBEEK



Bebouwing : gelijkvoers

N36



Bebouwing : verdieping

N36

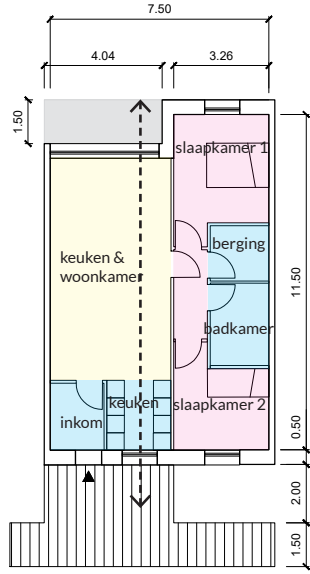
REFERENTIES



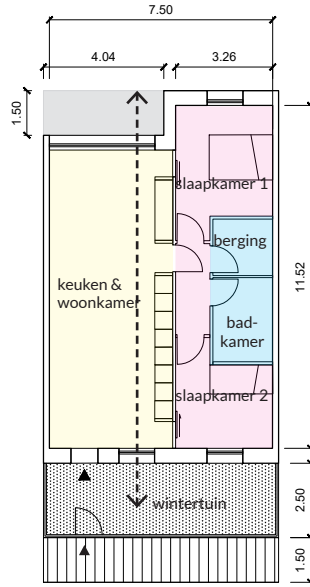
Lochten, Schaarbeek, URBAN PLATFORM



Hamburg, LAN ARCHITECTURE



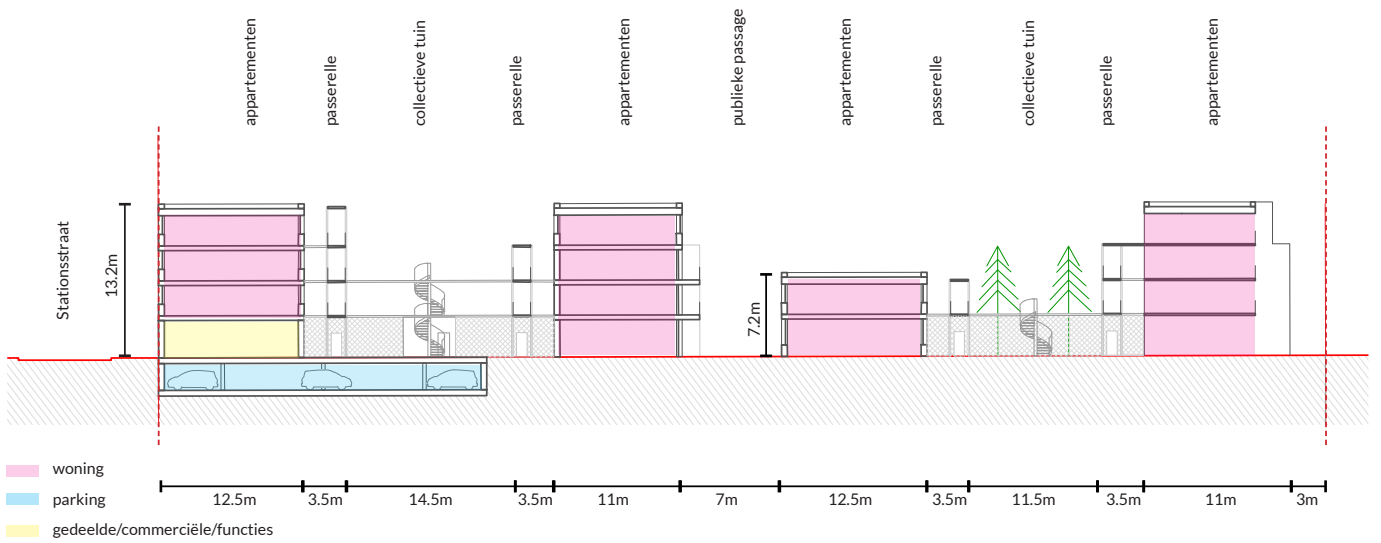
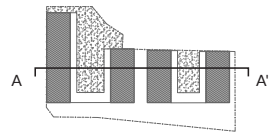
T2/3  
80m<sup>2</sup> netto



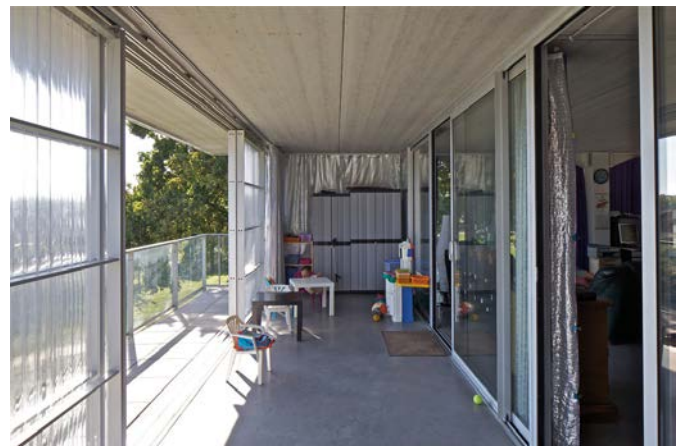
T2/3  
80m<sup>2</sup> netto

- utilitaire ruimte
- woonkamer
- slaapkamer
- balkon / terras

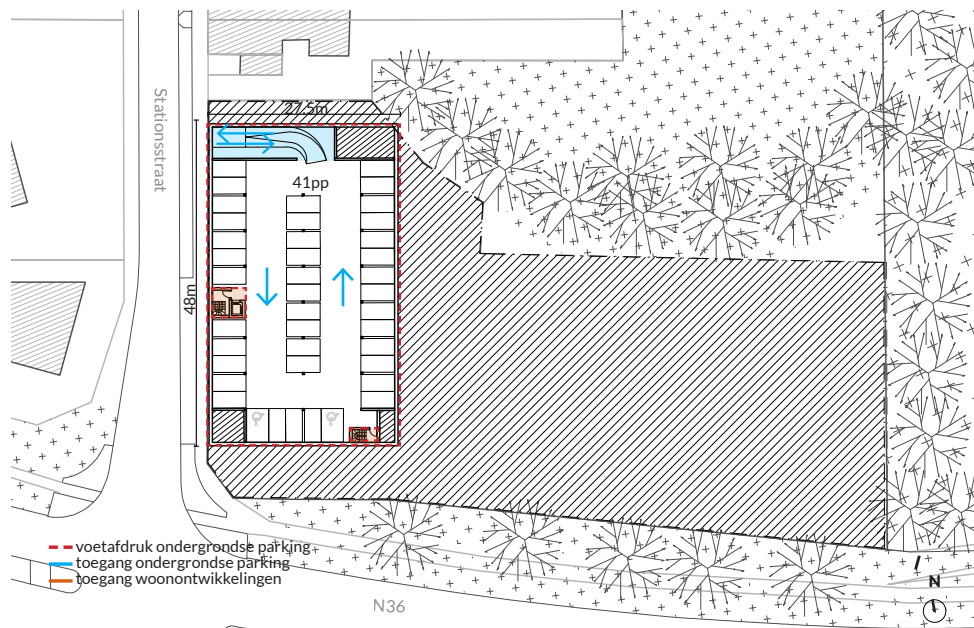
Type appartementen: variant 1 n 2



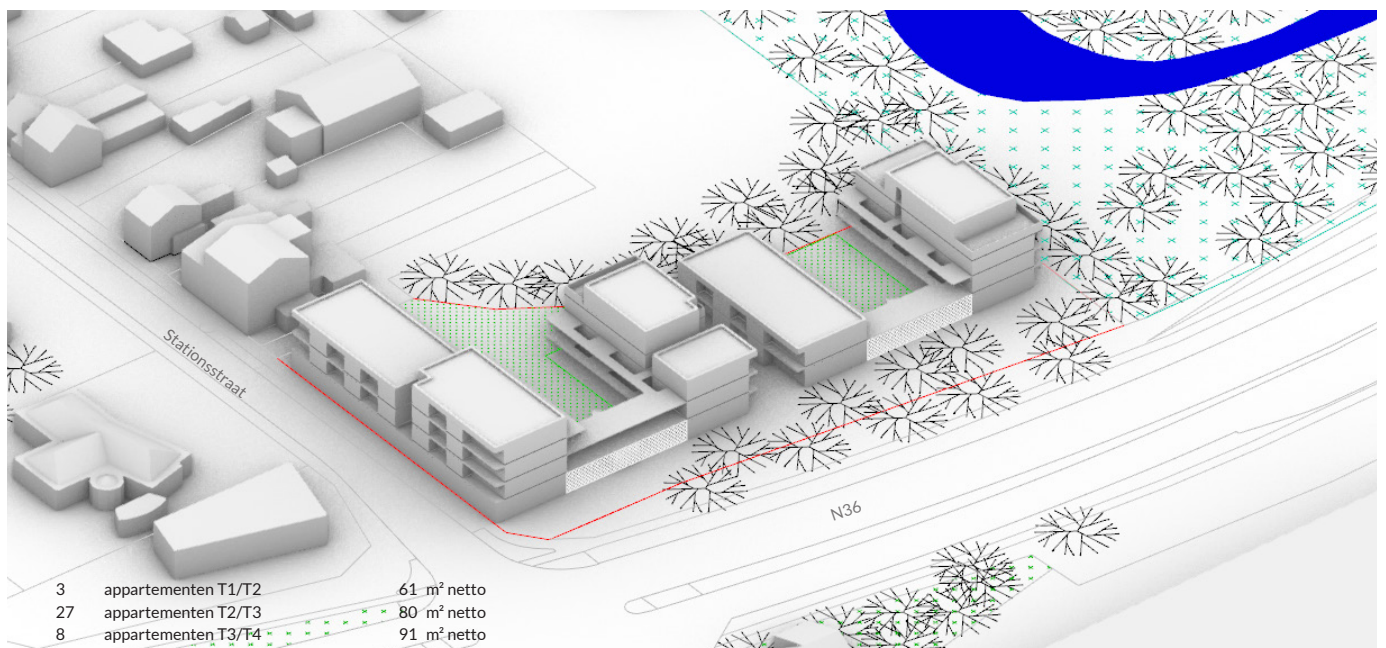
New Housing, Berlijn, EM2N



Saint nazaire, LACATON VASSAL

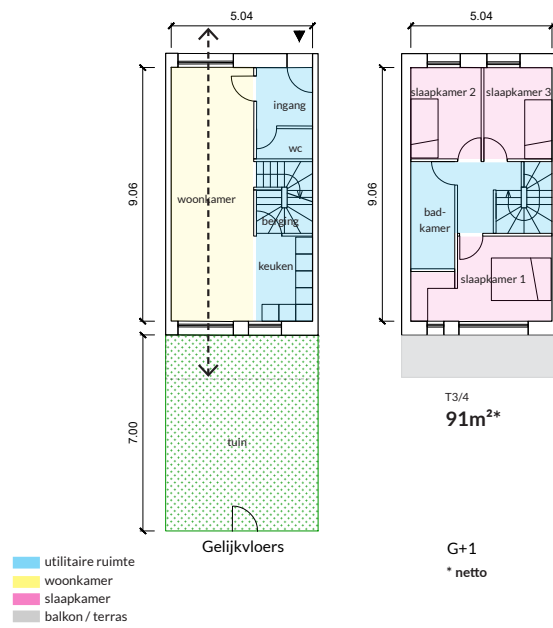


Plan parking

38 41 

**4728 m<sup>2</sup> bruto**  
**TOTALE OPPERVLAKTE**

**35% bezettingsgraad van het perceel**  
 40% maximum bezettingsgraad



REFERENTIES

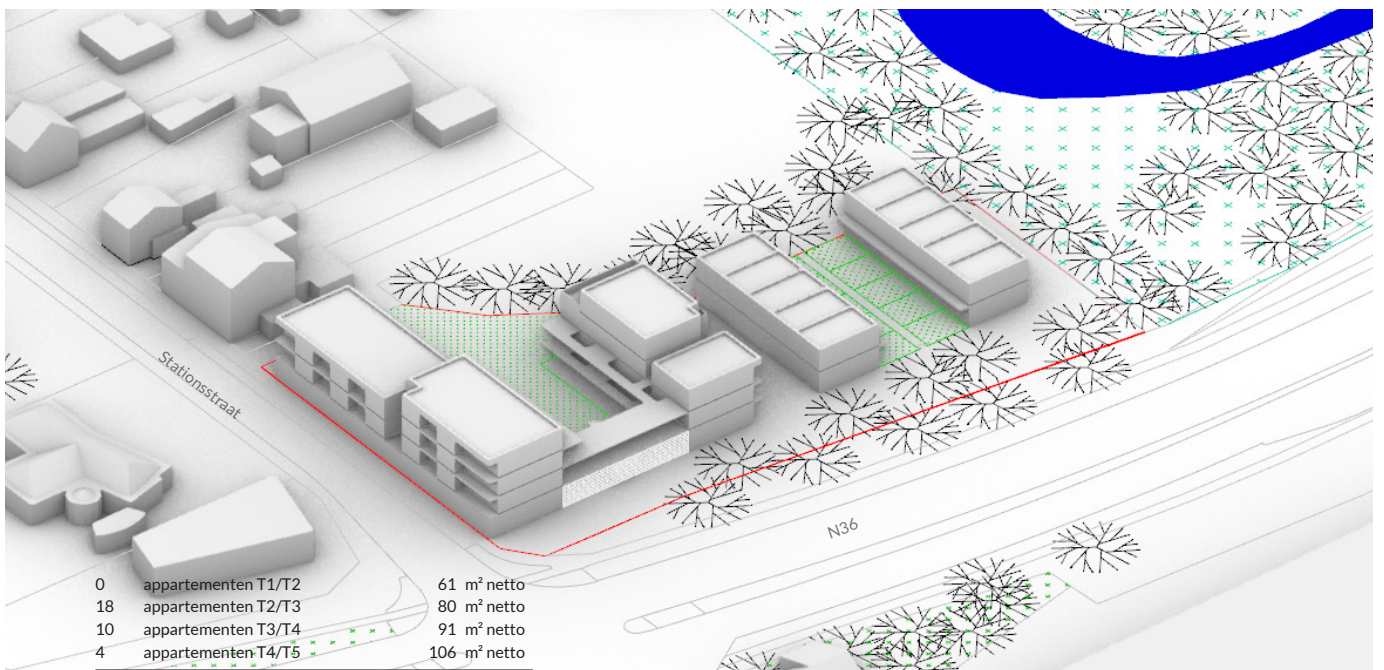




Hamburg, LAN ARCHITECTURE



Acordia, FCB STUDIOS





32   
 41 

**3858 m<sup>2</sup> bruto**  
**TOTALE OPPERVLAKTE**

**33% bezettingsgraad van het perceel**  
 40% maximum bezettingsgraad



KEMPE THILL

## RAND AFBOUWEN

---

Bij dit scenario wordt er ingezet op bebouwing aan de randen van de site om op die manier één grote collectieve tuin te vrijwaren. Deze tuin sluit naadloos aan bij het terrein van het Gaverdomein. De publieke passages langsheen de bebouwing worden ook behouden om de link met het Gaverdomein te versterken. Langsheen de ontwikkeling wordt er een bezoekersparking voor het Gaverdomein voorzien van 41 plaatsen. Deze parking kan landschappelijk ingericht worden om het groene karakter van de site te benadrukken.

De inrit van de parking wordt in de Stationsstraat voorzien, zo ver mogelijk verwijderd van de N36. In totaal zijn er 31 parkeerplaatsen. De verticale circulaties van het bouwblok aan de Stationsstraat komen uit tot in de parking.

Op het gelijkvloers van het bouwblok aan de Stationsstraat wordt er een commerciële of gemeenschappelijke ruimte voorzien van 275m<sup>2</sup>, die ook opgesplitst kan worden. Daarnaast worden ook twee fietsenstallingen en twee inkomhallen voorzien. Op het gelijkvloers van het andere bouwblok worden woningen voorzien.

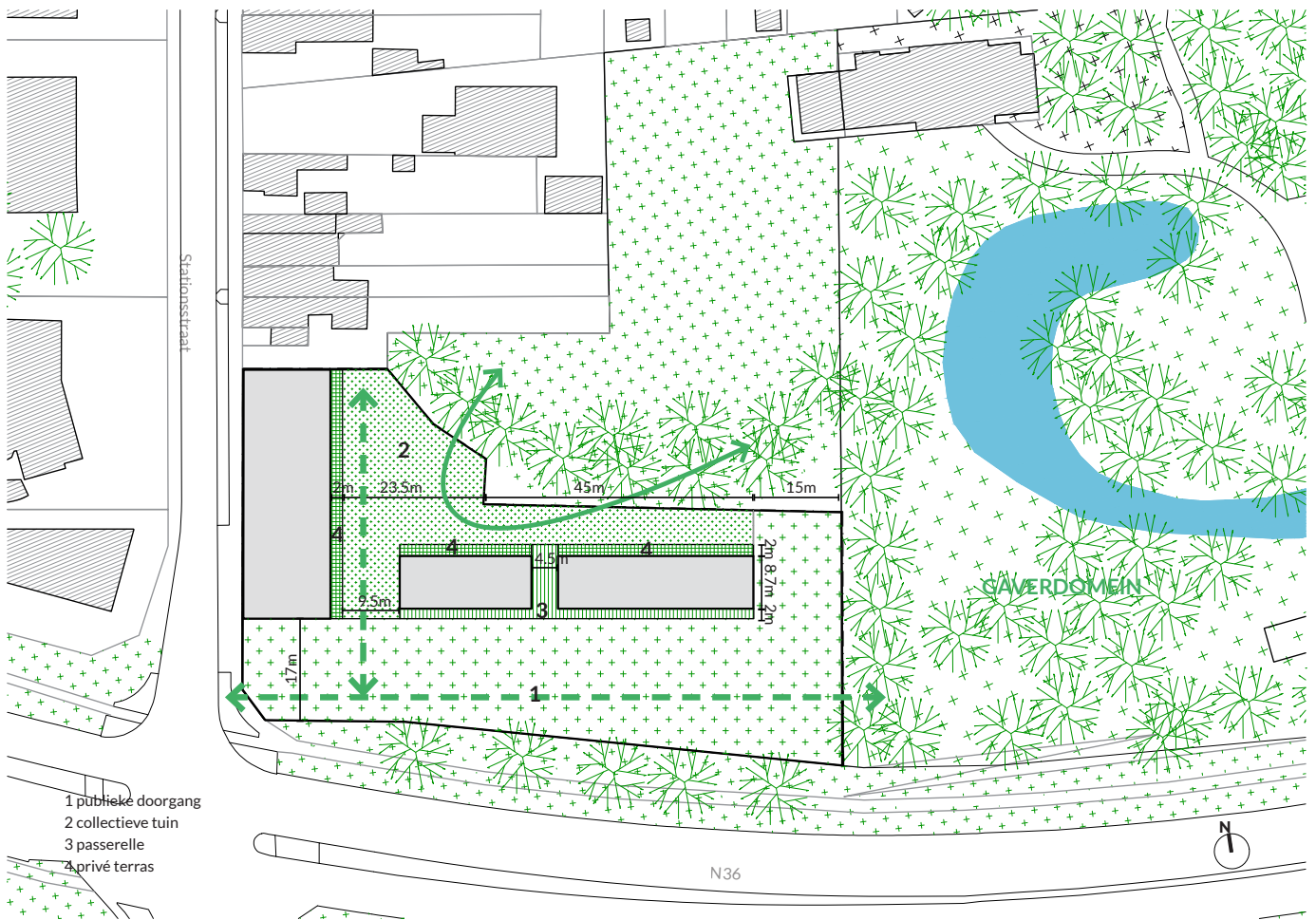
Het bouwblok aan de Stationsstraat is een klassiek bouwblok met de circulatie in de voorgevel, die per verdieping toegang geeft tot 3 appartementen. De appartementen hebben allemaal hun terras gericht naar de collectieve tuin.

Het bouwblok in het binnengebied maakt gebruik van één verticale circulatie om alle appartementen te bedienen op de verdiepingen door middel van een buitengaanderij. Om voldoende privacy te garanderen in de woningen worden de meer technische ruimten (zoals keuken, inkom, berging, toilet en badkamer) langs de gaanderij voorzien. Op die manier genieten zowel de leefruimte als de slaapkamers van zicht op de collectieve tuin. Het terras loopt ook door langsheen deze verschillende ruimten.

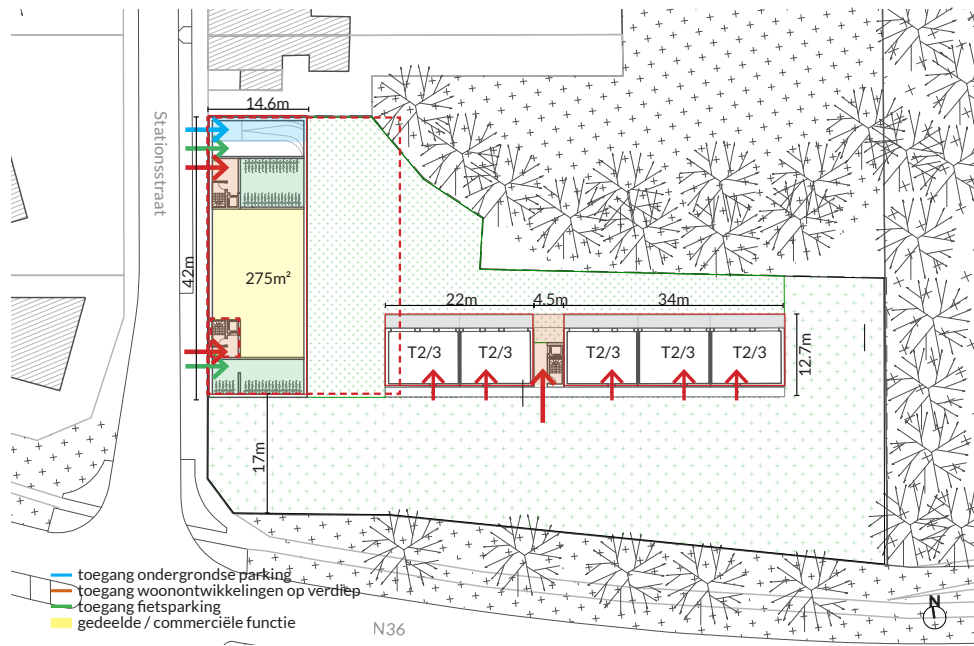
In totaal worden er 28 woningen voorzien met een totale bruto-oppervlakte van 3.403m<sup>2</sup>.

Ook in dit scenario wordt er afgeweken van de regelgeving die van toepassing is op het perceel (bouwhoogte van 2 verdiepingen met hellend dak). Een aanpassing van het RUP zal ook hier nodig zijn om aan het aantal woningen te kunnen voldoen. Indien er aan de regelgeving voldaan wordt kunnen er 16 woningen voorzien worden met een totale bruto-oppervlakte van 2.210m<sup>2</sup>.

Dit scenario wordt weerhouden door de kerngroep, Leiedal en Plusoffice en voorgesteld op de stuurgroep van 30 juni 2021.



Verschillende open ruimten die in het scenario van de randen afbouwen worden gedefinieerd



Bebouwing : gelijkvoers



Bebouwing : verdieping

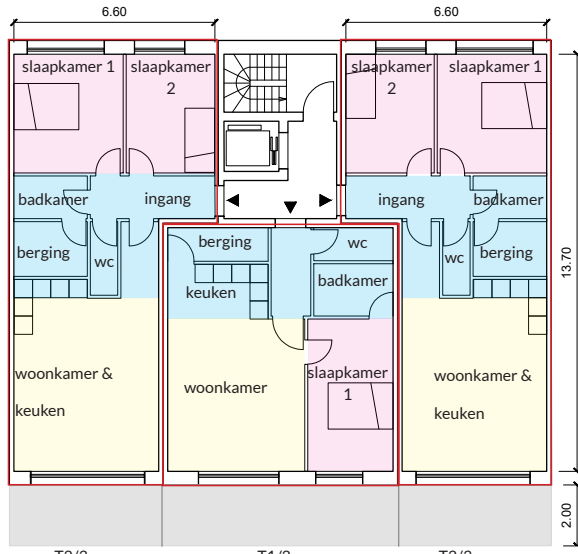
REFERENTIES



Heel Europa, DELVA LANDSCAPE ARCHITECTURE & URBANISM



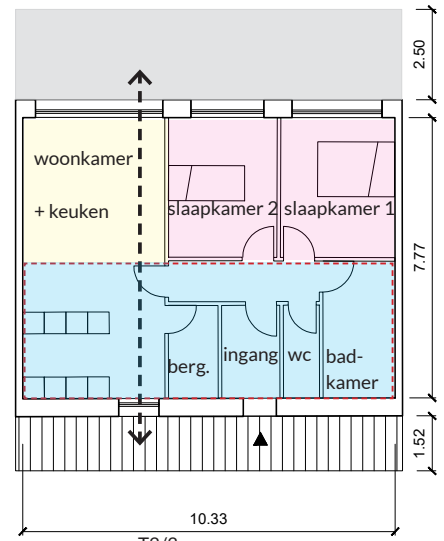
Hamburg, LAN ARCHITECTURE



**80m<sup>2</sup>\***      **61m<sup>2</sup>\***      **80m<sup>2</sup>\***

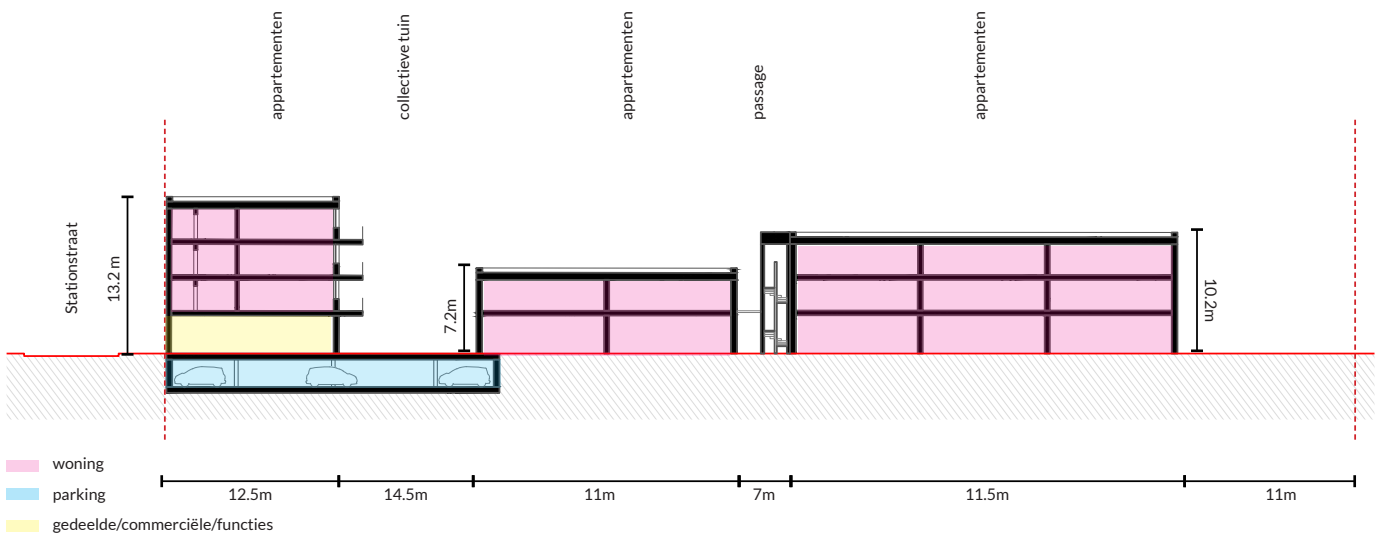
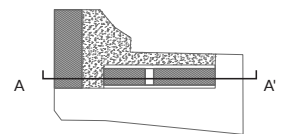
Type appartementen blok A

- utilitaire ruimte
- woonkamer
- slaapkamer
- balkon / terras



**80m<sup>2</sup>\***

Type appartementen blok B



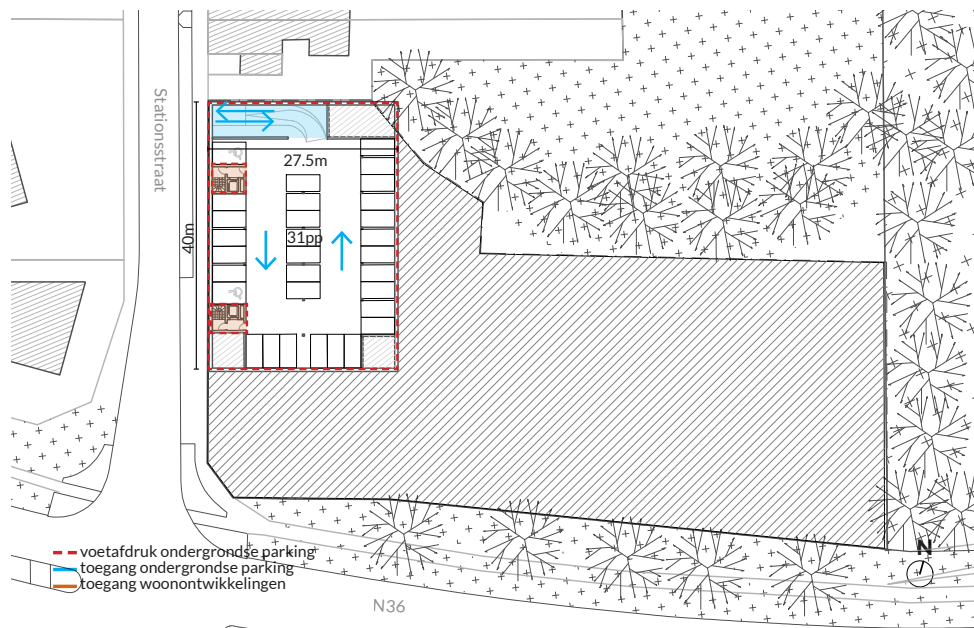
- woning
- parking
- gedeelde/commerciële/functions



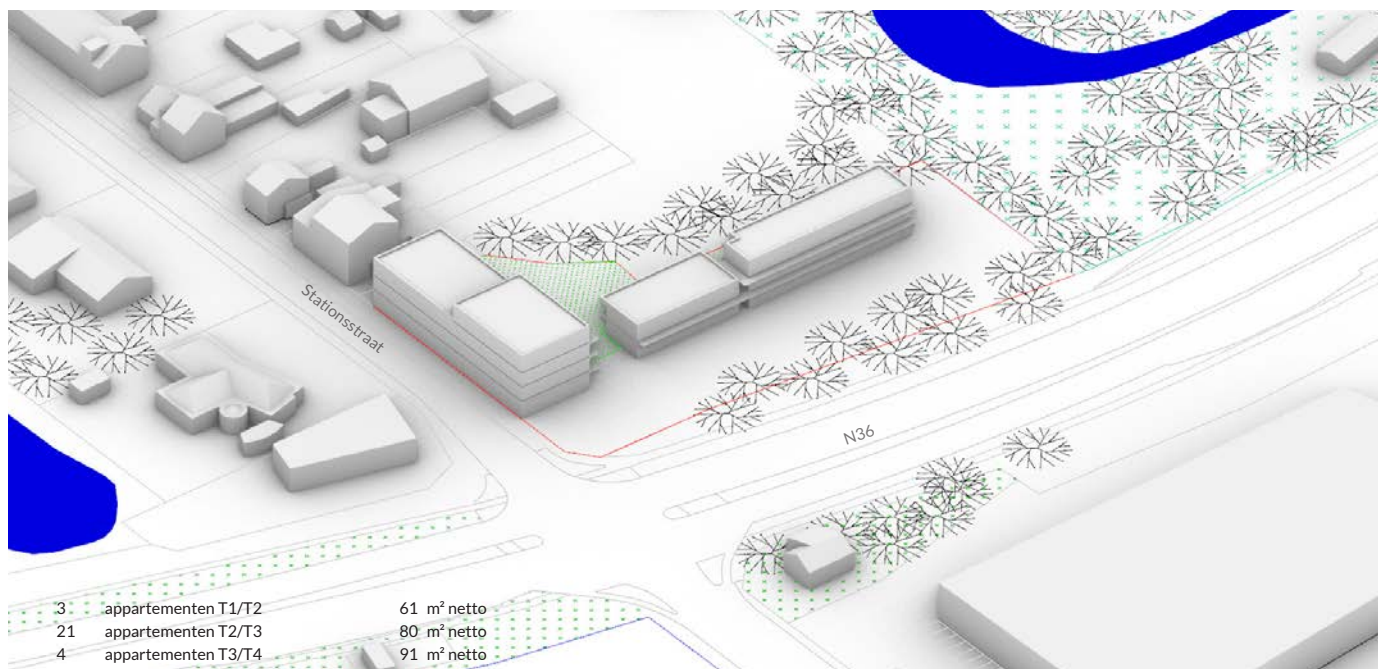
Paris, Vincent Parreira AAVP ARCHITECTURE



Nieuw zuid Antwerpen, ATELIER KEMPE THILL

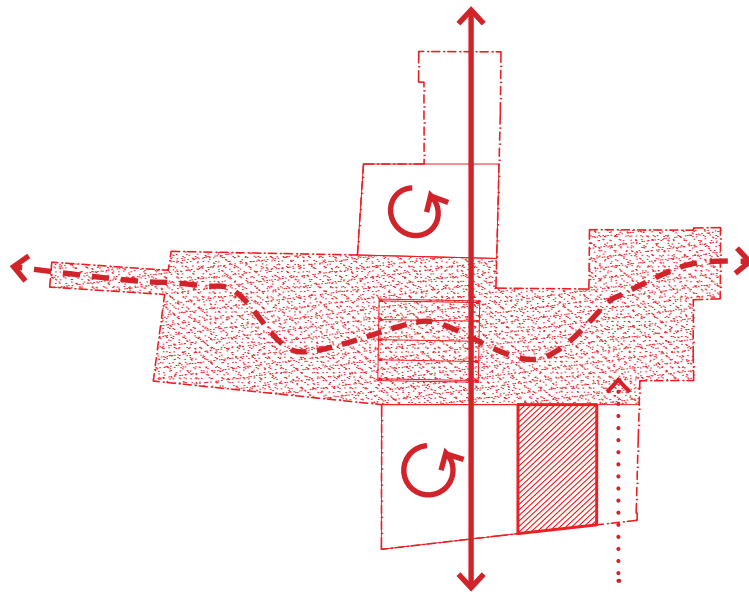


Plan parking

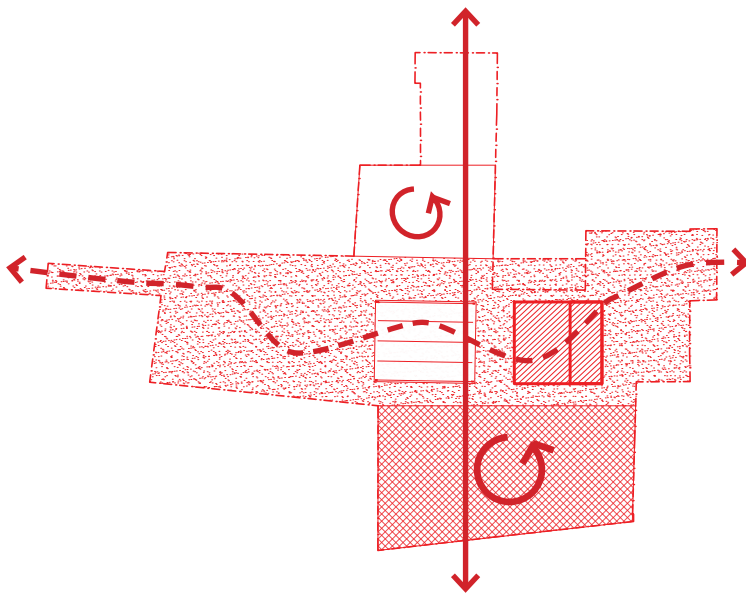
28 31 

**3992 m<sup>2</sup> bruto**  
**TOTALE OPPERVLAKTE**

**26% bezettingsgraad van het perceel**  
40% maximum bezettingsgraad



RAND AFBOWEN



PAVILJOEN



## 4 BIBLIOTHEEK (+ WONINGEN) IN HET CENTRUMPARK

---

Voor het nieuwe programma van het centrumpark werd door de gemeente gedacht aan het voorzien van een nieuwe bibliotheek. Er werd geen gedetailleerd programma meegegeven. Het ontwerpteam baseerde zich daarom op de bestaande oppervlakte van de bibliotheek, namelijk 600m<sup>2</sup>.

Er werden twee scenario's voorgesteld.

## RAND AFBOUWEN

---

Bij dit scenario werd de bibliotheek voorzien aan de kant van de Harelbekestraat om op die manier de rand van het bouwblok te vervullen. Het nieuwe gebouw kan op die manier in interactie gaan met het voorplein voor het gemeentehuis en het nieuwe centripark. Er wordt uiteraard een doorgang gelaten voor de parkeerplaatsen van de apotheek. Gezien het geringe programma van de bibliotheek voorziet het ontwerpteam de volledige oppervlakte op het gelijkvloers. Er is nog marge om boven de bibliotheek een andere functie te voorzien.

Dit scenario wordt weerhouden door de kerngroep, Leiedal en Plusoffice en voorgesteld op de stuurgroep van 30 juni 2021.



Bebouwing aan de rand van de site om de Harelbekestraat af te bouwen

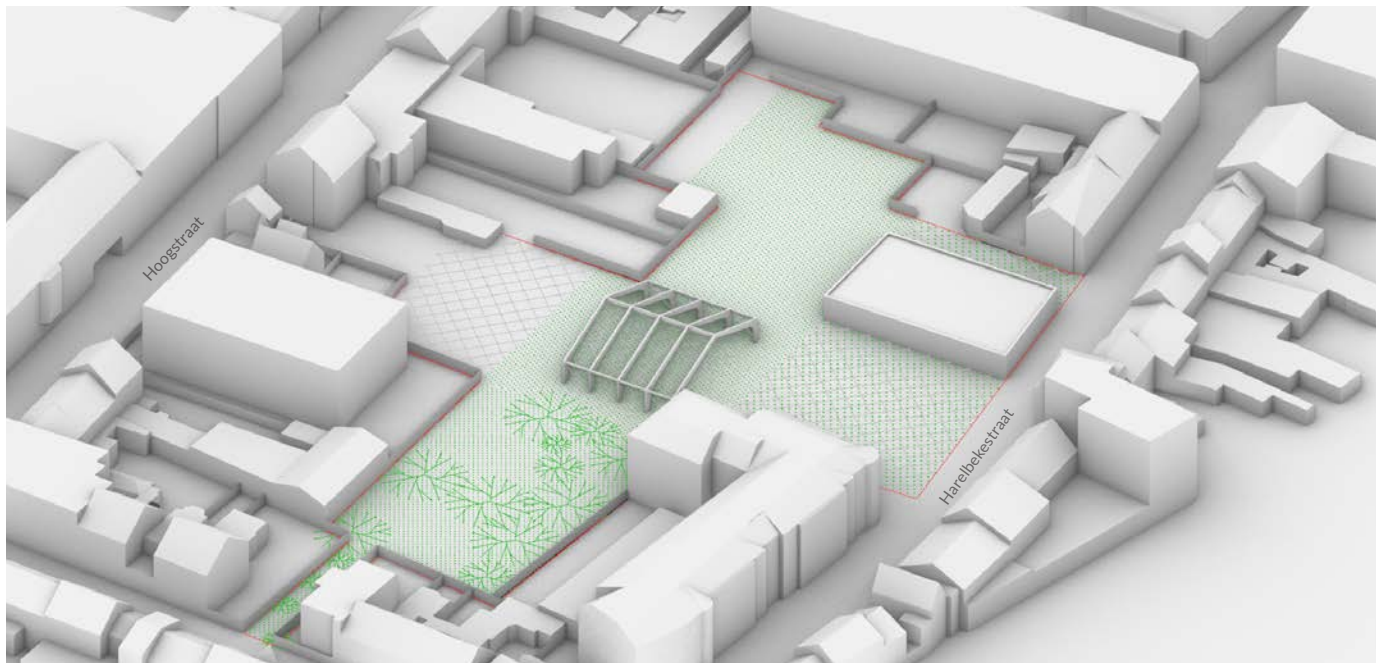
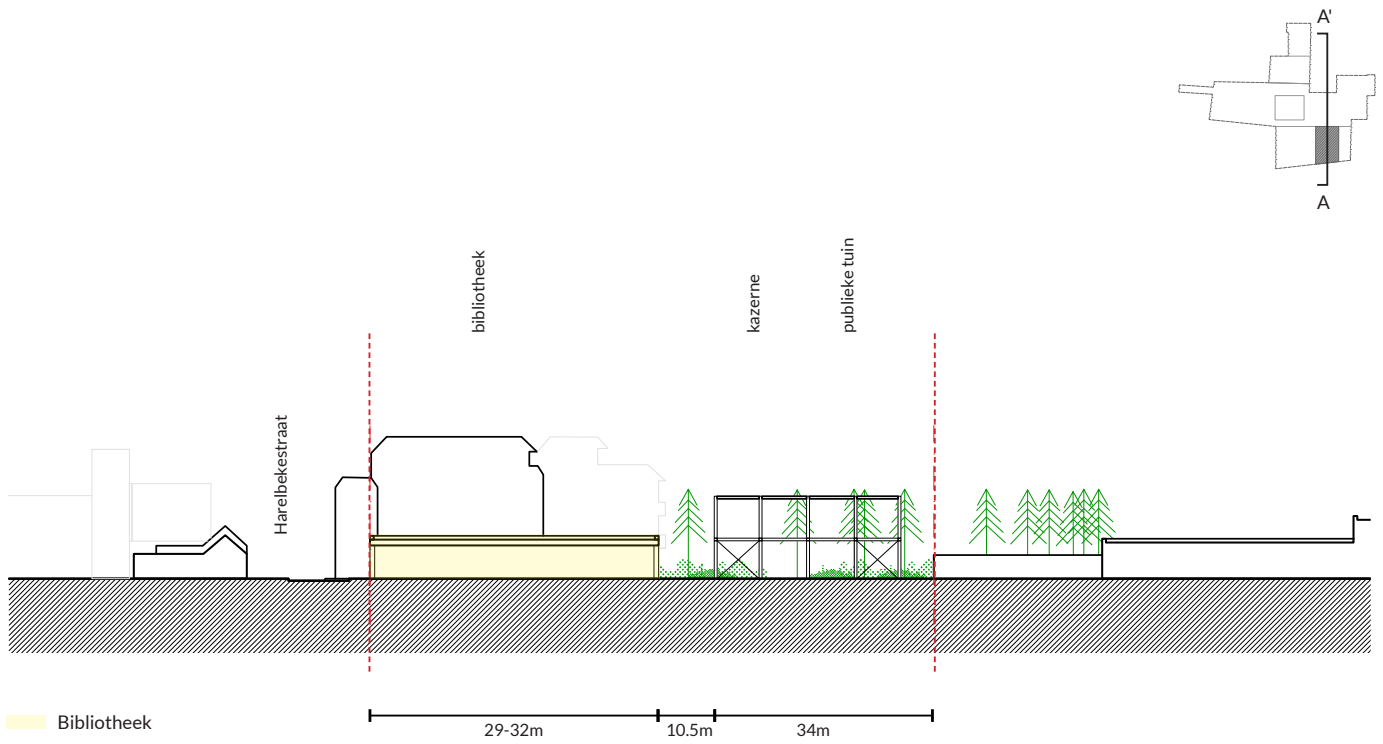
REFERENTIES



*Administratief Centrum, ZULTE*



*Centrum voor culturele verspreiding in Verdun, Fabg architects*



**600m<sup>2</sup> bruto gelijkvloers**  
**TOTALE OPPERVLAKTE**

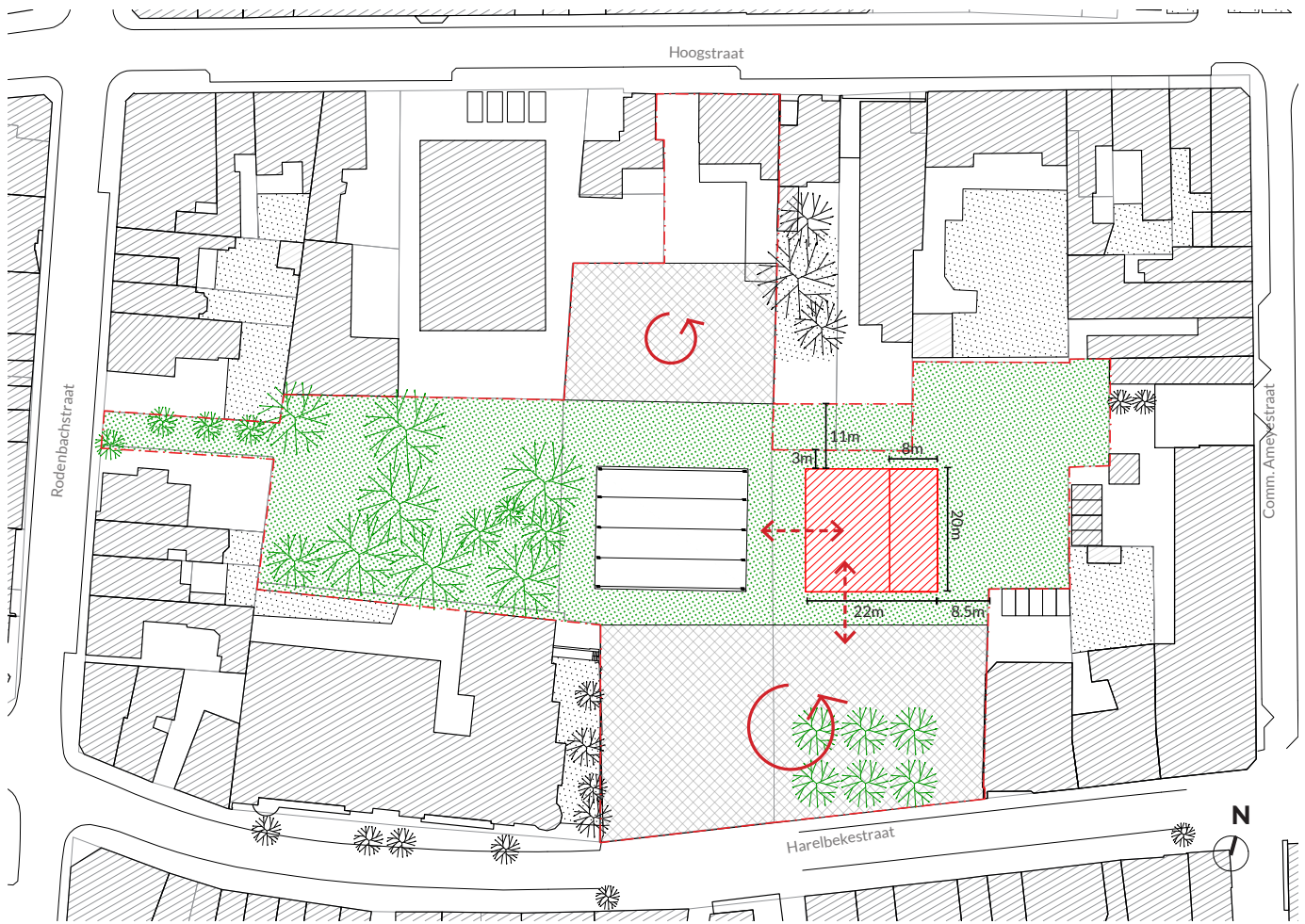
## PAVILJOEN

---

Een andere optie zou zijn om het gebouw naast de bestaande structuur van de kazerne te plaatsen om op die manier een “vol” alternatief te vormen voor deze “holle” structuur. Op die manier wordt de ruimte langs de Harelbekestraat gevrijwaard van bebouwing en kan hier een publieke ruimte ingericht worden. Het ontwerpteam is er wel van overtuigd dat een bommenrij hier op zijn plaats is om het perspectief naar het nieuwe park te kunnen kaderen. Het nieuwe gebouw kan in interactie gaan met het centropark en deze nieuwe publieke ruimte, die een uitbreiding vormt aan het voorplein voor het gemeentehuis.

De continuïteit van de park wordt door de inplanting van het nieuwe gebouw wel wat doorbroken. Het gebouw zal zich dus moeten manifesteren als een losstaand paviljoen in het nieuwe park.

Om de impact van het gebouw in het park te beperken werd de voetafdruk iets verkleind waardoor er een gedeelte van het gebouw op de verdieping voorzien zal moeten worden.

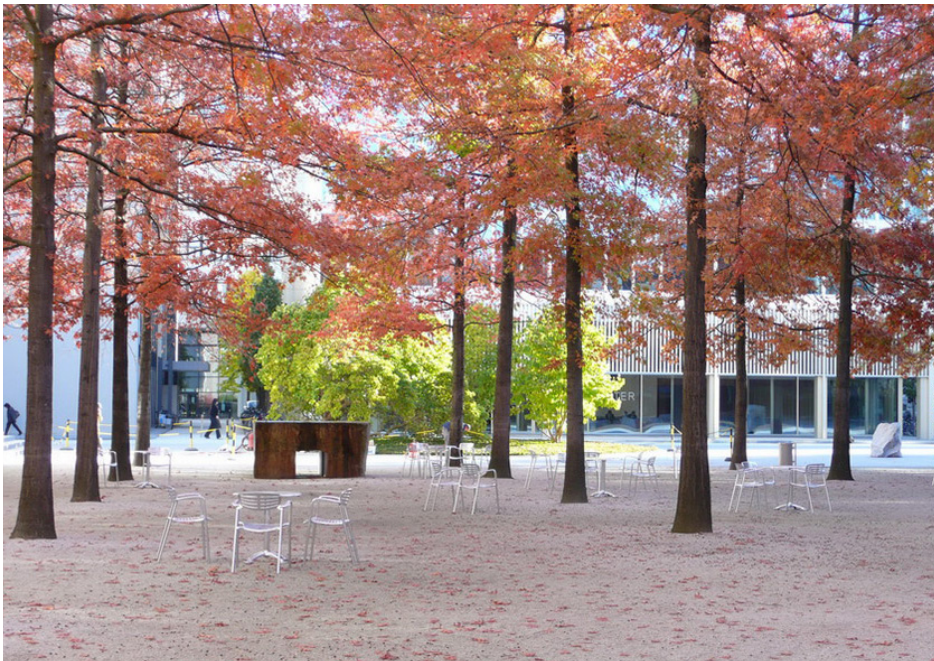


Bebouwing in het midden van de site als paviljoen in het centrumpark

REFERENTIES

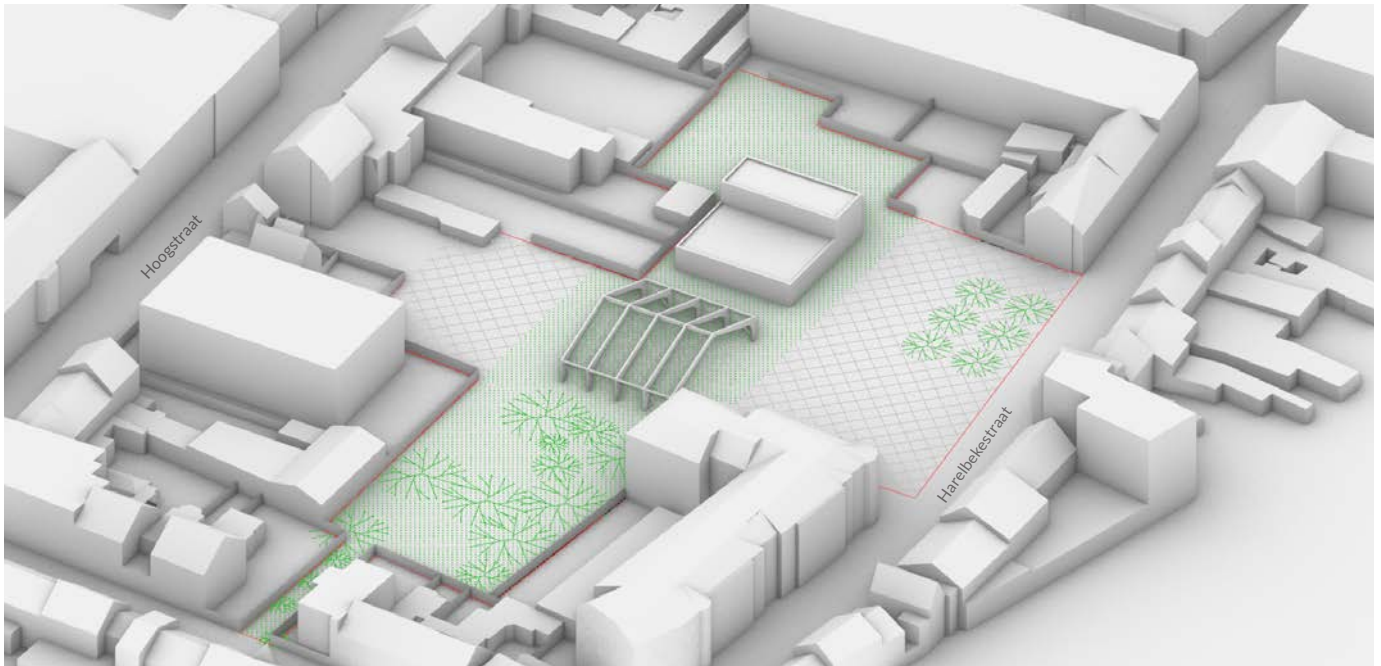
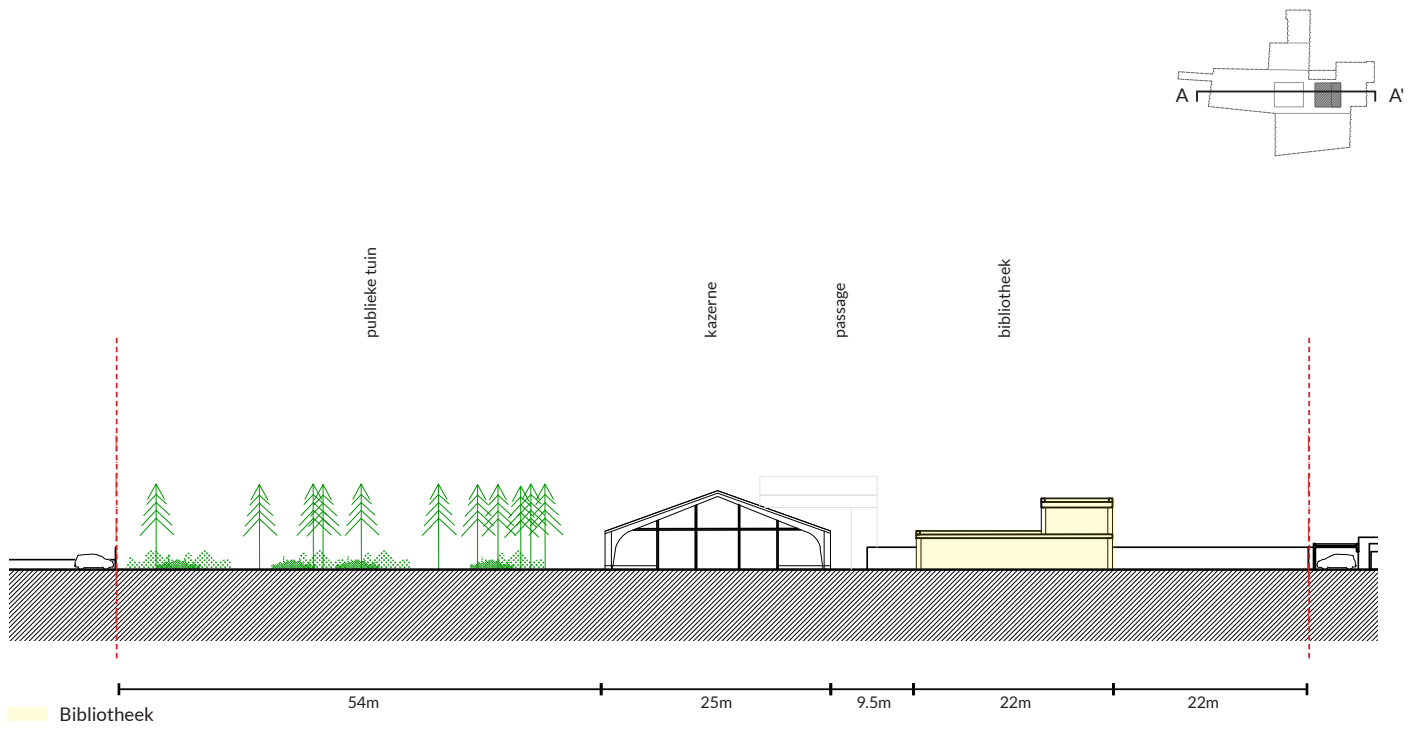


*Central Plaza Housing, Katzenbach*



*Novartis Headquarters*





**600m<sup>2</sup> bruto (gelijkvloers : 440m<sup>2</sup> bruto / vloer : 160m<sup>2</sup>)**  
**TOTALE OPPERVLAKTE**

## BIBLIOTHEEK + WONINGEN

---

Aangezien de inplanting van de bibliotheek op de site naast het centropark nog marge had werd er ook een scenario ingetekend waarbij er op de bibliotheek ook nog enkele woningen werden voorzien. Deze appartementen werden voorzien op de hoek tussen de Harelbekestraat en het voorplein voor het gemeentehuis. Op de rest van het dak van de bibliotheek kan er een groendak ingericht worden. Langs het gebouw, langs de toegang tot de parkeerplaatsen van de apotheek worden er ook enkele bovengrondse parkeerplaatsen voorzien om aan de nood voor de woningen te kunnen voldoen. De appartementen worden ontsloten door één circulatiekoker en een binnengaanderij.

Het extra aantal appartementen zou een compensatie kunnen bieden voor het kleinere aantal woningen die op elk van de alternatieve sites wordt voorzien tegenover het bestaande aantal van 38 appartementen.

Uiteraard brengt de superpositie van woningen op een publiek programma een ander type bouwproject met zich mee, waarbij er een publiek-private samenwerking aangegaan zal moeten worden.



Bebouwing

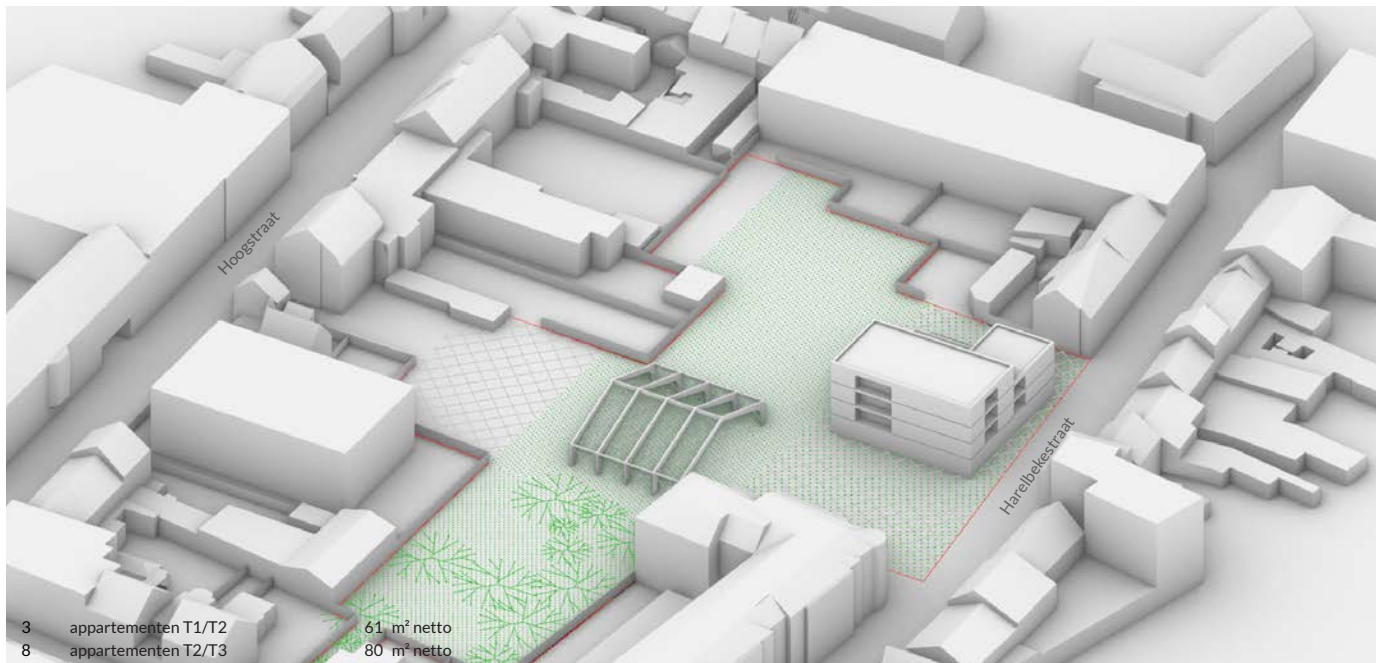
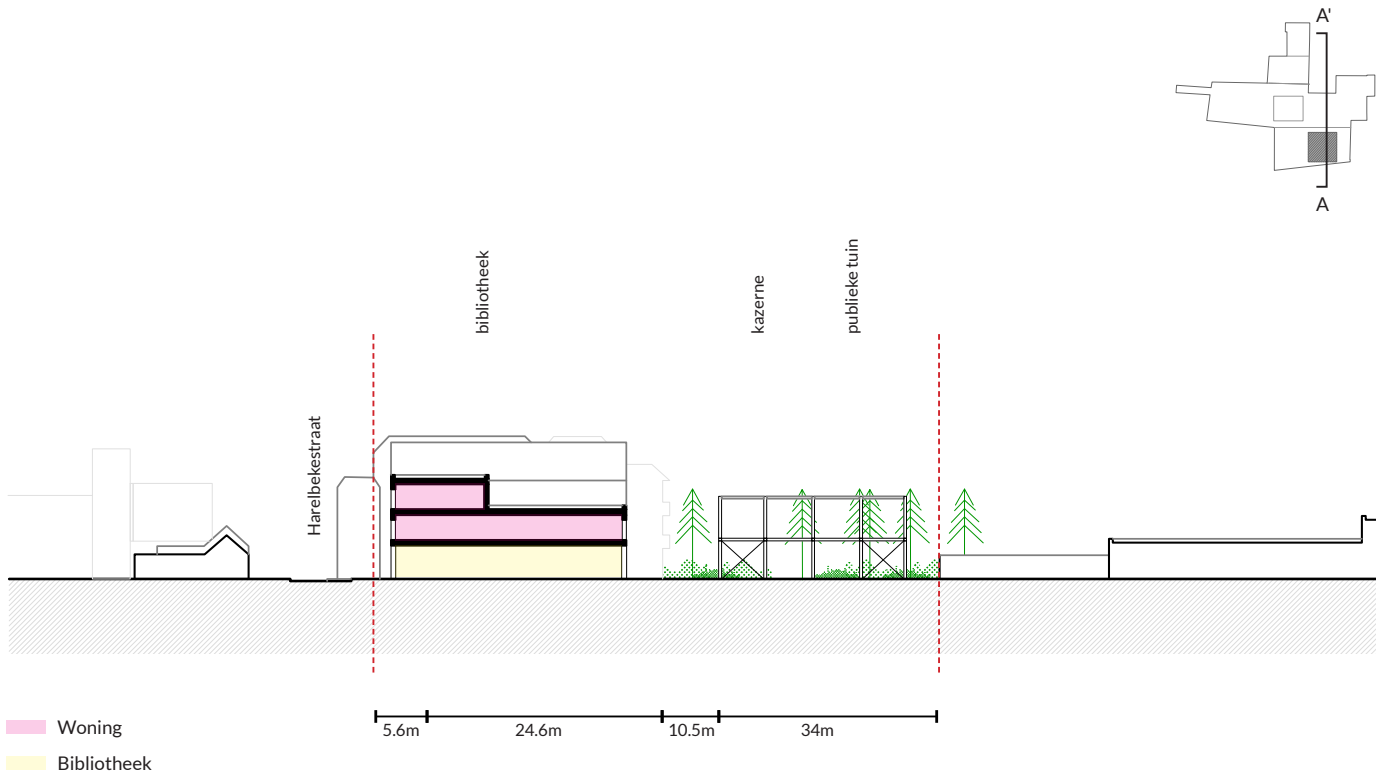


Bebouwing: Type-Verdieping

## REFERENTIES



Citadel Almere, CHRISTIAN DE PORTZAMPARC



- 11 
- 11 

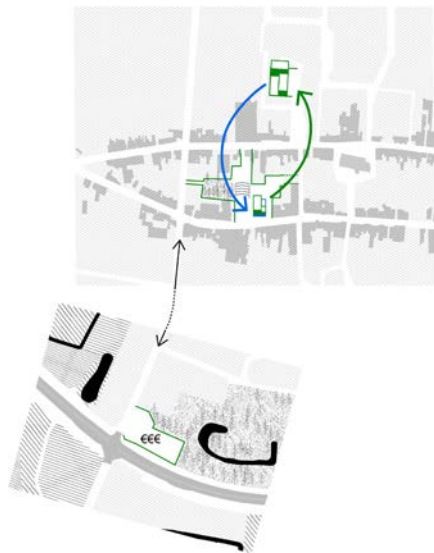
**1220 m<sup>2</sup> bruto**  
**TOTALE OPPERVLAKTE**

**SCENARIO 0**



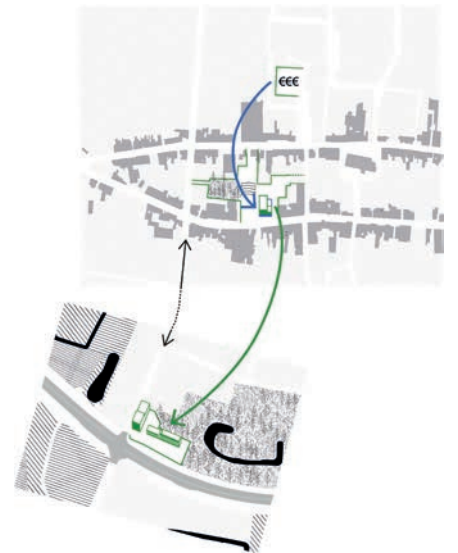
**BIB = BIB  
CENTRUMPARK = WONINGEN  
DEPOT = VERKOOP**

**SCENARIO 1**



**BIB = WONINGEN  
CENTRUMPARK = BIB  
DEPOT = VERKOOP**

**SCENARIO 2**



**BIB = VERKOOP  
CENTRUMPARK = BIB  
DEPOT = WONINGEN**

# 5 EVALUATIE

---






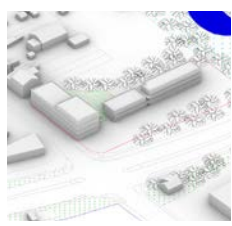

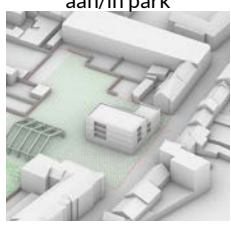
Op de stuurgroep van 30 juni 2021 en een extra vergadering op 15 september 2021 werden de verschillende weerhouden scenario's met elkaar vergeleken. Hierbij kwamen zowel ruimtelijke aspecten als financiële aspecten aan bod. Van de weerhouden scenario's werd immers een financiële berekening gemaakt van de kosten en de winsten.

Bij de financiële berekening werd de kost voor de ontwikkeling bepaald aan de hand van de oppervlakten voor afbraak, de oppervlakten voor nieuwbouw (bovengronds en ondergronds, prijs bepaald per categorie) en de oppervlakten van de buitenaanleg. Daarop werden diverse kosten, zoals het honorarium voor het ontwerpteam, bij opgeteld en de nodige BTW op toegepast.

Om de grondwaarde van de verschillende sites te bepalen werd er uitgegaan van een grondwaarde van 200 euro per bruto te ontwikkelen bouwoppervlakte. Hierbij werd er vanuit gegaan dat er voor de depotsite een wijziging van het RUP zou gebeuren.

De kosten en winsten werden ook uitgesplitst per partij (de gemeente of Mijn Huis) om een goede vergelijking te kunnen maken.

Naast de financiële berekening werd ook een vergelijking gemaakt op ruimtelijk en maatschappelijk vlak.

	<b>SCENARIO 0</b> BIB = BIB CENTRUMPARK = WONINGEN DEPOT = VERKOOP	<b>SCENARIO 1</b> BIB = WONINGEN CENTRUMPARK = BIB DEPOT = VERKOOP	<b>SCENARIO 2</b> BIB = VERKOOP CENTRUMPARK = BIB DEPOT = WONINGEN	<b>SCENARIO 2+</b> BIB = VERKOOP CENTRUMPARK = BIB + WONINGEN DEPOT = WONINGEN
<b>WONINGEN</b>	25	18	28	39
<b>TOTAAL</b>				
<b>GEMEENTE</b>	798.400	-1.324.400	-1.324.400	-1.012.877
<b>MIJN HUIS</b>	-5.029.000	-3.369.960	-5.507.960	-7.434.722
<b>RUIMTELIJK</b>	centrumpark kleiner verbinding O-W?  geen publieke voorziening aan/in park 	visie op lange termijn?  kleinste ontwikkeling woonkwaliteit? 	kans voor publieke parking  grootste ontwikkeling 	centrumpark groter verbinding O-W  publieke voorziening aan/in park 



## SCENARIO 0

BIB = BIB / CENTRUMPARK = WONINGEN / DEPOT = VERKOOP

In dit scenario zou de gemeente winst kunnen halen uit de verkoop van de depotsite en geen bijkomende investeringen moeten doen. Er zal dan ook geen nieuwe bibliotheek voorzien worden.

Mijn Huis zal de kost moeten dragen van de bouw van nieuwe sociale woningen naast het centrumpark.

Ruimtelijk gezien zou het voorzien van de sociale woningen naast het centrumpark de continuïteit die voorgesteld wordt van oost naast west (tussen de Rodenbachstraat en de Comm. Edm. Ameyestraat) onderbreken. Er zal ook minder ruimte ingenomen kunnen worden voor het park zelf.

Daarnaast zal er ook geen publieke voorziening in of aan het park voorzien worden waardoor er een minder intense interactie zal kunnen zijn met de publieke ruimte.

## SCENARIO 1

BIB = WONINGEN / CENTRUMPARK = BIB / DEPOT = VERKOOP

In dit scenario zal de gemeente een kost hebben voor de bouw van een nieuwe bibliotheek op de site van het centrumpark. Hierdoor zullen de inwoners van de gemeente wel kunnen genieten van een nieuwe bibliotheek, gelinkt aan het centrumpark.

Mijn Huis zal eveneens een kost hebben voor het voorzien van de nieuwe sociale woningen op de site van de bibliotheek. De woonontwikkeling op deze site is echter de kleinste van de drie sites.

Voor de site van de bibliotheek wordt de woonkwaliteit van de ontwikkeling wel in vraag gesteld, aangezien de site gelegen is langs de parking van d'lefte. Daarnaast zou een ontwikkeling op deze site een visie op lange termijn in de weg kunnen staan.

## SCENARIO 2

BIB = VERKOOP / CENTRUMPARK = BIB / DEPOT = WONINGEN

Voor dit scenario is de investering van de gemeente identiek aan scenario 1. De investering van Mijn Huis is ook groter als in scenario 1, aangezien er meer woningen voorzien worden. Voor de gemeente is er in dit scenario ook de kans om een publieke parking te voorzien op de depotsite, voor de bezoekers van het Gaverdomein.

## SCENARIO 2+

BIB = VERKOOP / CENTRUMPARK = BIB + WONINGEN / DEPOT = WONINGEN

Dit scenario wordt als alternatief onderzocht om aan het huidige aantal appartementen (38) voor Mijn Huis te kunnen beantwoorden.

Tegen de stuurgroep van 15 september 2021 was de visie van de gemeente reeds geëvolueerd naar een vrijetijdscentrum in het Centrumpark.

Tijdens een extra bewonersmoment op 11 oktober 2021 en een gemeenteraad van 25 november 2021 wordt deze beslissing ook gecommuniceerd en voorgesteld.

# F

## AANBEVELINGEN VOOR VERVOLGTRAJECTEN

CONCLUSIE

1

VERVOLGTRAJECTEN

2



112

MAATSCHAPPELIJKE VERBODEN  
Invoeren van vuilnis  
en afvalstoffen



UITGEZONDERD  
GEMEENTEBESTEN



# 1 CONCLUSIE

---

Het masterplan voor het centrumpark van Deerlijk is een belangrijke eerste stap voor de publieke ruimte in het hart van de gemeente.

Het project heeft verder gebouwd op het masterplan uitgewerkt door Leiedal in 2017-2018 en heeft de input van de verschillende betrokken partijen (Leiedal, plusoffice, de voorziter van de Gecoro,...) verwerkt. Het ontwerpend onderzoek heeft echter toegelaten om het programma voor de site, en met uitbreiding voor het volledige centrum, te verfijnen. Er werd over de perceelsgrenzen heen gekeken en ontworpen om opportuniteiten op te zoeken. Dit onderzoek heeft ook geleid tot een verandering van het programma op de site van 'Mijn Huis', hetgeen in de looptijd van het project wat extra tijd heeft gevraagd.

De ambities voor het Centrumpark werden duidelijk vastgelegd waarbij de site een belangrijke groene ruimte zal vormen voor de gemeente, aangevuld met het publiek programma van het VTC. Hierbij zien we de site van het centrumpark samen met de gemeentehuissite als één campus voor de bewoners van de gemeente.

De krijtlijnen voor de publieke ruimte werden vastgelegd zodat de uitvoering stapsgewijs tot een goed einde gebracht kan worden.

## 2 VERVOLGTRAJECTEN

---

Hieronder worden enkele aanbevelingen voor vervolgtrajecten en een oplijsting van volgende stappen opgenomen.

### A. *VTC OP CENTRUMPARK*

Voor het gebouw van het vrijetijdscentrum naast het centrumpark zal de haalbaarheidsstudie een eerste idee geven van deze ontwikkeling. Het lijkt ons nodig dat de gemeente het programma voor dit VTC verder detailleert en uitwerkt. Dit zal uiteraard samen gaan met de eventuele uitbreiding van het gemeentehuis in het gebouw van de voormalige Blokker. Een participatietraject met de bewoners zou ook meer inzicht kunnen geven in welke functies eventueel ook in ditzelfde gebouw hun plaats zouden kunnen vinden.

Daarnaast raden we aan om het project voor het vrijetijdscentrum via een wedstrijdprocedure (bijvoorbeeld Winvorm) te laten verlopen. Dit gebouw zal een belangrijk baken en uithangbord vormen voor de gemeente in de belangrijkste openbare ruimte van Deerlijk. Hierbij is het ook belangrijk dat de synergie met het bestaande gemeentehuis wordt gezocht, zodat deze sites als één “campus” kunnen functioneren. De kwaliteitssupervisie voor dit project is erg van belang.

### B. *WONINGEN OP DEPOTSITE*

Voor de depotsite werd een nieuwe Winvorm-procedure gestart SW2201 waarbij er een visie gevraagd wordt op het project van de sociale huisvesting in combinatie met de heraanleg van het Gaverdomein. De haalbaarheidsstudie voor de woningen op de depotsite wordt hierbij als richtinggevend beschouwd, vooral naar aantal wooneenheden toe. We kunnen als ontwerpteam enkel aanmoedigen dat de gemeente en de sociale huisvestingsmaatschappij zich weer verenigd hebben voor dit vervolgtraject.

### C. *KANSEN VOOR DE TOEKOMST*

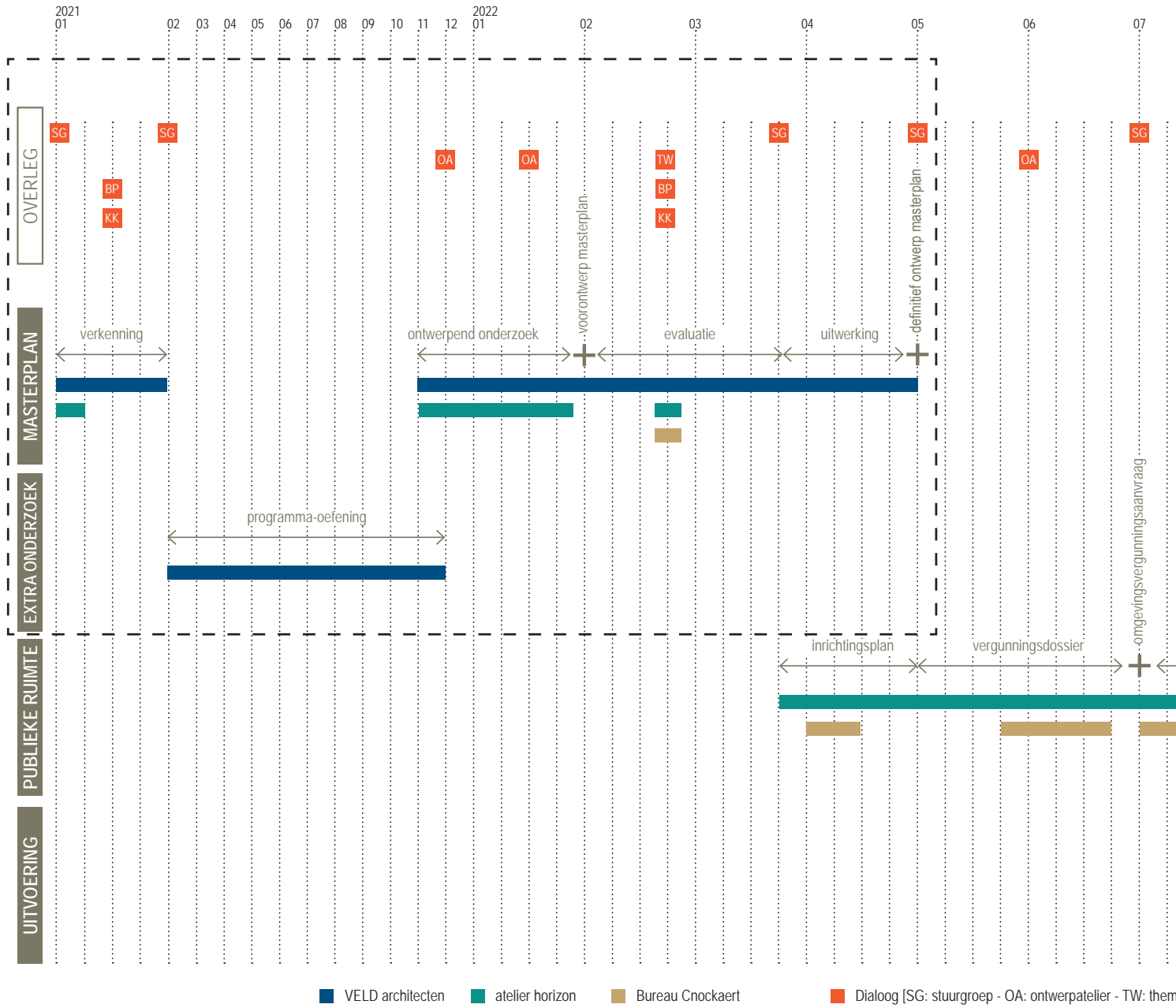
Zoals reeds aangehaald in de vorige hoofdstukken zien we rond de percelen van het centrumpark nog kansen om het park in de toekomst eventueel uit te breiden of te verbeteren.

Daarnaast is er ook het perceel naast de huidige post in de Hoogstraat waarvan het meest zuidelijke gedeelte naadloos zou kunnen aansluiten bij het centrumpark. Op die manier zou de breedte van het park doorgetrokken kunnen worden in één rechte lijn van de Rodenbachstraat tot aan de Comm. Edm. Ameyestraat.

Vanuit de recente residentiële ontwikkeling in de Hoogstraat zou er ook nog een bijkomende, private verbinding gelegd kunnen worden met het nieuwe centrumpark.

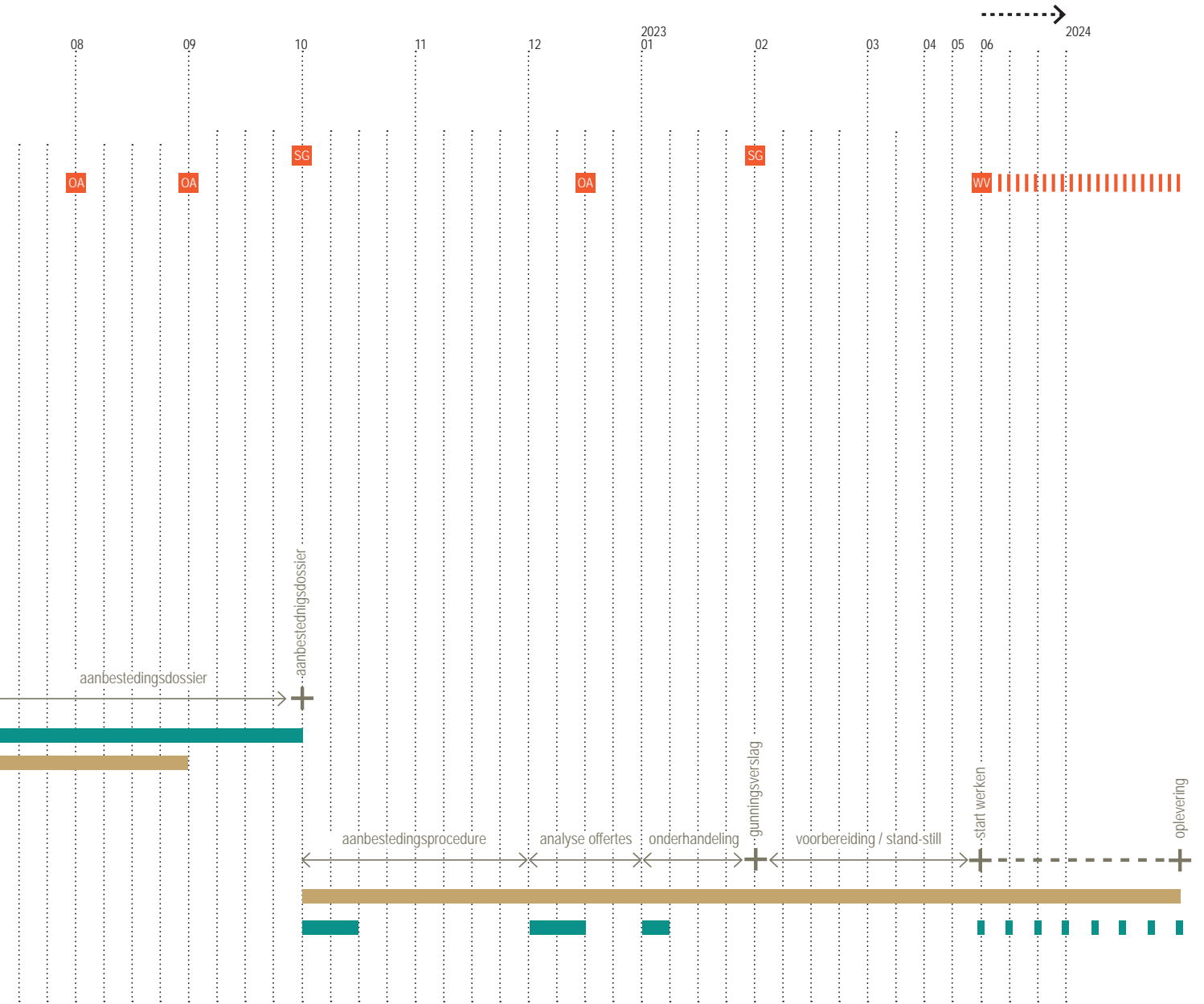
### D. *VOLGENDE STAPPEN FASE 1*

Voor fase 1 van het centrumpark zal de vergunning ingediend worden tegen juli 2022. Hiervoor werden nog bijkomende opmetingen, een archeologienota en een sloopopvolgingsdossier aangevraagd. Deze informatie zal allemaal verwerkt worden in de vergunningsaanvraag. Om het plan nog verder te detailleren werden in de maanden mei en juni van 2022 nog de nodige vergaderingen gehouden met de betreffende diensten.



Planning





matische workshops - BP: bewonerspanel - KK: Kwaliteitskamer - WV: werfvergadering

JUNI 2022, BRUSSEL

OPGEMAAKT DOOR



VELD ARCHITECTEN

Square Eugène Plasky 92-94  
1030 Bruxelles  
[www.veld.work](http://www.veld.work)  
[hello@veld.work](mailto:hello@veld.work)

Véronique Tavernier  
Bruno Vanhaesebrouck  
Léa Nogues

## atelier horizon

ATELIER HORIZON

Square Eugène Plasky 92-94  
1030 Bruxelles  
[www.atelierhorizon.com](http://www.atelierhorizon.com)  
[info@atelierhorizon.com](mailto:info@atelierhorizon.com)

Annelies De Nijs  
Namgyel Hubert  
Fanny Rames

IN SAMENWERKING MET

**PDG**  
REAL ESTATE EXPERTISE

PDG Real Estate Expertise

[www.peterdegroot.be](http://www.peterdegroot.be)  
[pdg@peterdegroot.be](mailto:pdg@peterdegroot.be)

Peter de Groot



Bureau Cnockaert Urban  
Engineering

[www.cnockaert.be](http://www.cnockaert.be)  
[info@cnockaert.be](mailto:info@cnockaert.be)

Damien Corluy

IN OPDRACHT VAN



GEMEENTE DEERLIJK

Harelbekestraat 27  
8540 Derlijk  
[www.deerlijk.be](http://www.deerlijk.be)  
[info@deerlijk.be](mailto:info@deerlijk.be)

BEGELEID DOOR

**WinVorm**

West-Vlaanderen in Vorm  
Koning Leopold III-laan 41  
8200 Sint-Andries  
[www.west-vlaanderen.be/west-vlaanderen-vorm](http://www.west-vlaanderen.be/west-vlaanderen-vorm)  
[winvorm@west-vlaanderen.be](mailto:winvorm@west-vlaanderen.be)

