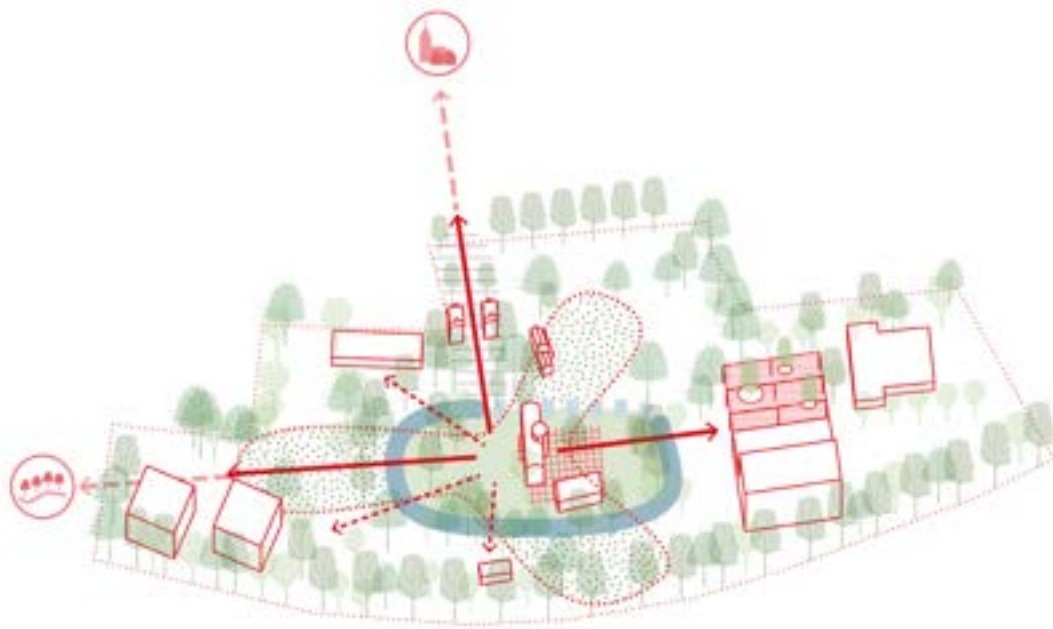


Ontwikkelingsvisie Gaverdomein

GAVERDOMEIN ALS BRUISENDE, RECREATIEVE BELEVINGSPLEK



COLOFON

juli 2023

Opdracht

Opmaak masterplan voor het
Gaverdomein Deerlijk
via de procedure van WinVorm

Dossiernummer

2217

Opdrachtgever

Gemeente Deerlijk

Onderzoeksteam

Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be

Sally Lierman
Pieter Foré
Lucie Harot
Luisa Saey
Liesbeth Hautekiet

MAFarchitecten

expert architecturale opgave
Wagenmakersstraat 37c
8500 Kortrijk
+32 (0) 56 72 81 98
info@mafarchitecten.be
www.mafarchitecten.be

Nick Willems
Mathijs Bekaert

Inhoudstafel

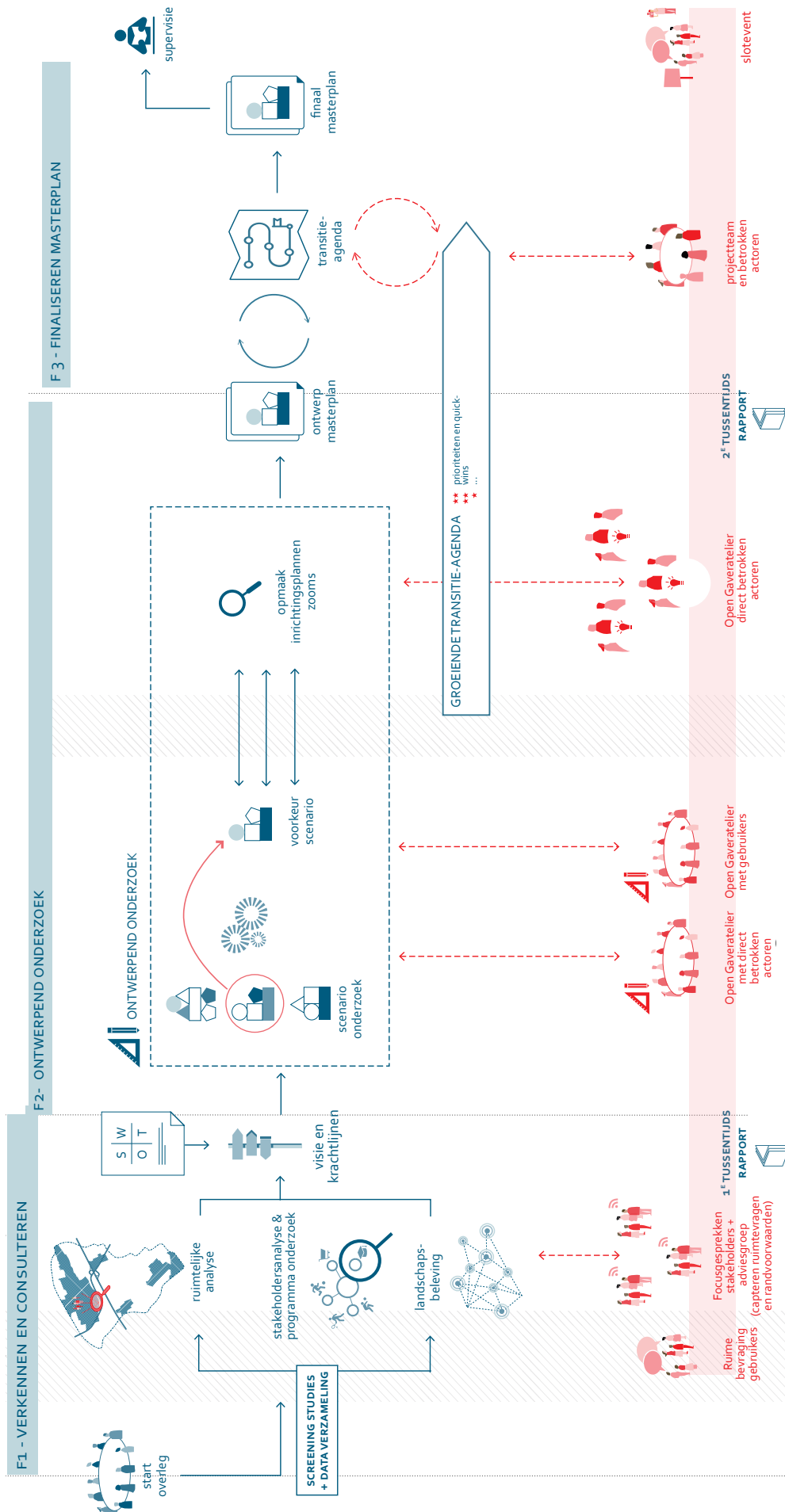
Voorwoord	5
Proces	7
ANALYSENOTA	11
Situering	13
Lezing ruimtelijke systemen	20
Analyse op schaal van het Gaverdomein	27
Historische analyse Gaverkasteel	50
Online bevraging - vandaag	54
SWOT - analyse	70
VISIEVORMING	73
ONTWERPEND ONDERZOEK	81
MASTERPLAN GAVERDOMEIN	95
TRANSITIEAGENDA & RUWE BUDGETRAMING	117
INRICHTINGSPLANNEN	127
BIJLAGEN	139



Voorwoord

De gemeente wil het Gaverdomein opwaarderen tot een pareltje van ontspanning gericht op een divers doelpubliek, zoals jeugd- en sportverenigingen, maar ook voor individuele bezoekers van het domein. Het huidig momentum rond de herlokalisatie van enkele gemeentelijke diensten biedt een ultieme kans om na te denken over heropleving van het Gaverdomein. Het domein kan een zeer strategische functie opnemen als impuls en hefboom voor de gehele gemeente. Duurzaamheid en circulariteit staan hier voorop. Historische locaties zoals het Gaverdomein spelen reeds vanouds een belangrijke rol in het landschap, als culturele plekken die elementen van langdurige veerkracht en zelfvoorziening in hun ontwerp bevatten. In tijden van stedelijke verdichting en intensifiëring hebben we de kans om deze uitgelezen plekken te herstellen tot een actief en waardig onderdeel van het landschap. We bouwen voort op zowel de culturele, de sociale als de erfgoedwaarde van het Gaverdomein in relatie tot de omliggende wijken, de gemeente en het ruime omliggende landschap.

Om tot een kwalitatieve en toekomstbestendige herinrichting van het domein te komen laat de gemeente zich ondersteunen. Het ontwerpteam Atelier Romain – MAF gaat samen met experts en actoren aan de slag met de opmaak van een toekomstvisie, dat vorm krijgt in een masterplan voor de site. Het Gaverdomein speelt reeds vanouds een belangrijke rol in het sociale en culturele leven van Deerlijk. Ontspannen, recreëren en sporten in hoogwaardig kwalitatief en belevenisvol groen vormen vandaag de belangrijkste uitdagingen binnen het domein. Er dient onder meer nagedacht te worden over een kwalitatieve invulling van het openbaar domein, een efficiënt ruimtegebruik van diverse verenigingen en een gewenste herinrichting voor het Gaverkasteel. Participatie en co-creatie met lokale actoren staat hierin de komende maanden centraal.



Schematische weergave plan van aanpak

Proces

Samen met de gemeente willen we toewerken naar een duurzame transformatie van het Gaverdomein tot een belevenisvol en bruisend onderdeel van de gemeente Deerlijk...

1. ... aan de hand van ontwerpend onderzoek.
2. ... via een co-creatief proces.
3. ...met oog voor een flexibel en adaptief masterplan co-creatief proces

... aan de hand van ontwerpend onderzoek

Om de ambities waar te maken is ontwerpend onderzoek onontbeerlijk. Ontwerpend onderzoek biedt de mogelijkheid om op een open wijze na te denken en diverse uiteenlopende scenario's aan de ruimtelijke context te toetsen. Het werken met scenario's leidt tot diepgaand creatief onderzoek en het aftoetsen van ideeën en uitgangspunten. Zo komen we tot boeiende integrale voorstellen welke de ontwerpers, opdrachtgevers, evenals stakeholders en bewoners duidelijke inzichten geven over de potenties van de omgeving.

... via een doordacht communicatie- en participatieproces

Een gedragen masterplan gaat hand in hand met een sterk co-creatieve traject samen met gemeente, betrokken actoren en gebruikers. Om te komen tot een gedragen visie voor de toekomst van het Gaverdomein dienen we inzicht te krijgen in de noden, wensen, ambities en agenda's van betrokken actoren, gebruikers en omwonenden. Stakeholders worden niet alleen gehoord, maar ook actief betrokken aan verschillende ontwerptafels.

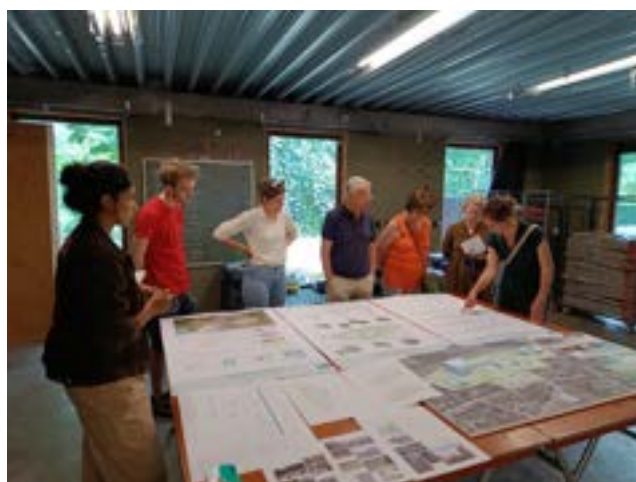
... met oog voor een flexibel en adaptief masterplan

Het masterplan vormt een ruimtelijk kader voor een geleidelijke transformatie van het Gaverdomein. Het stelt de krachtlijnen scherp en bewaakt de flexibiliteit zodat het ontwerp ten allen tijde mee kan evolueren met de noden en behoeften van de gemeente Deerlijk, de bewoners en de gebruikers van het Gaverdomein. Voorliggende visie kan dienen als aanzet voor de opmaak van een flexibel en doordacht RUP.

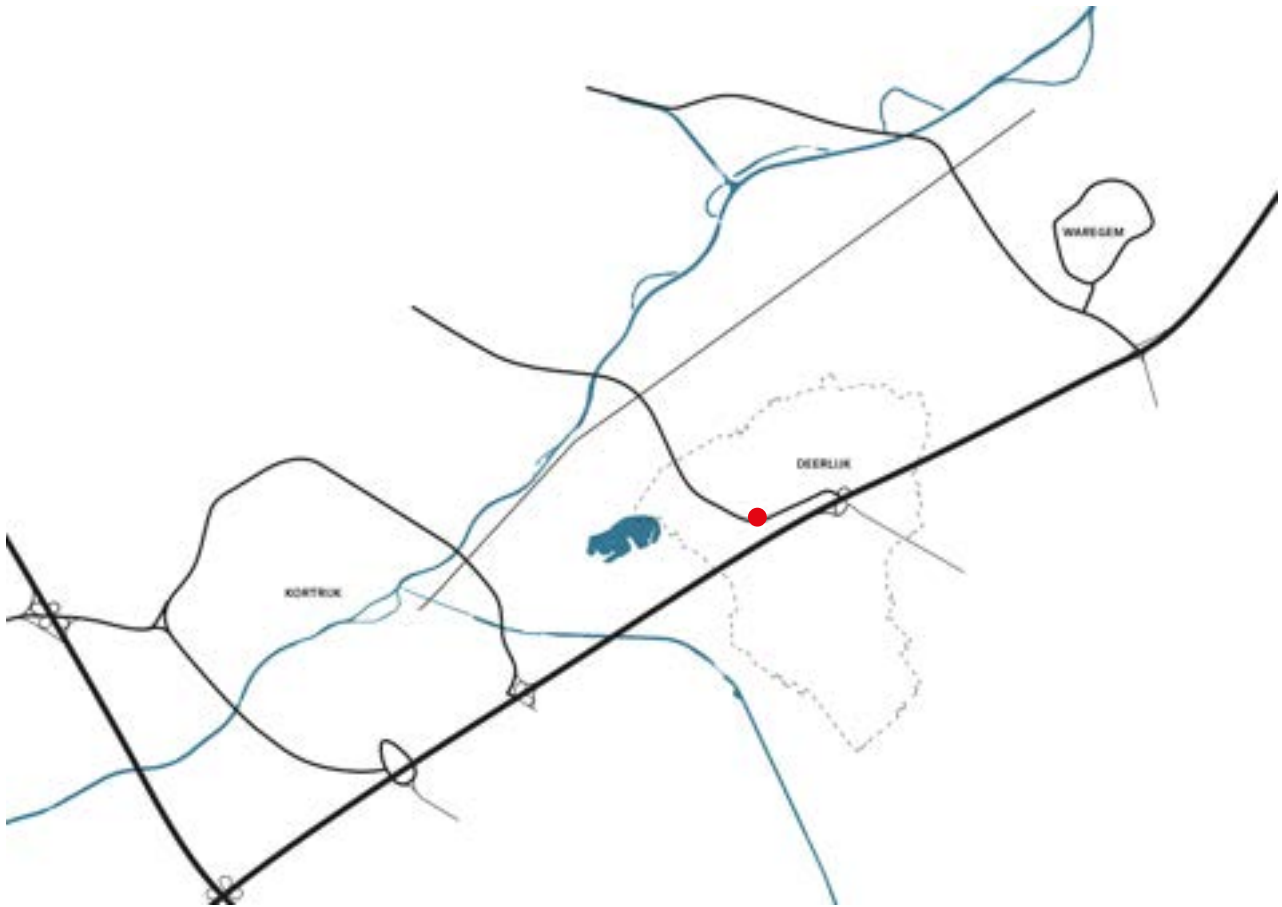
OVERZICHT PARTICIPATIEPROCES		Locatie
	Startoverleg	gemeentehuis
20/10/2022 tot 10/11/2022	Online bevraging bewoners (verspreid via website, digitale nieuwsbrief, brief buurtbewoners, infomagazine HALLO8540 van november-december en social media) respons: 289 Deerlijkenaren	online
25/10/2022	Overleg historiek Gaverdomein - Jan Vanoverberghe (coördinator Heemkundige kring)	archief gemeente
FOCUSGESPREKKEN		
don 10/11/2022	Focusgesprekken: Hannes Demeyer (Deskundige Groen en Proper) Jonas Heyse (Speelpleinwerking Kerekewere/Jeugdraad) Maxim Vandenbulke (eigenaar restaurant Gaverkasteel) Thijs Benoit en Elke Declercq (VZW bric collage)	kasteel Gaverdomein
don 17/11/2022	Focusgesprekken: Marleen Desander (De Koninklijke Deerlijkse Vogelvrienden) Leen Dejonghe (De Braamrakkertjes) Jo Lambrecht (Sportfunctionaris) Floortje Van Coolen en Emma Anckaert (Scouts en Gidsen Deerlijk) Ward Vandemaele, XX, XX (tennisclub Deerlijk)	kasteel Gaverdomein
OPEN GAVERATELIER		
don 16/02/2023	Terugkoppelen scenario's met experten Jo Lambrecht (Sportfunctionaris) Bram Lattré Tim Vandercruyssen	gemeentehuis
don 16/02/2023	Terugkoppelen scenario's met verenigingen: Jonas Heyse (Speelpleinwerking Kerekewere/Jeugdraad) Maxim Vandenbulke (eigenaar restaurant Gaverkasteel) Thijs Benoit en Elke Declercq (VZW bric collage) Marleen Desander (De Koninklijke Deerlijkse Vogelvrienden) Leen Dejonghe (De Braamrakkertjes) Floortje Van Coolen en Emma Anckaert (Scouts en Gidsen Deerlijk) Ward Vandemaele (tennisclub Deerlijk)	gemeentehuis
woe 01/03/2023	Terugkoppelen scenario's met bewoners, gemeenteraden en adviesraden	scoutslokalen

OPEN GAVERATELIER

din 27/06/2023	Terugkoppelen scenario's met experts Jo Lambrecht (Sportfunctionaris) Bram Lattré Tim Vandercruyssen Fien Vandeghinste	online
din 27/06/2023	Terugkoppelen scenario's met verenigingen: Jonas Heyse (Speelpleinwerking Kerekewere/Jeugdraad) Maxim Vandebulke (eigenaar restaurant Gaverkasteel) Thijs Benoit en Elke Declercq (VZW bric collage) Marleen Desander (De Koninklijke Deerlijkse Vogelvrienden) Leen Dejonghe (De Braamrakkertjes) Floortje Van Coolen (Scouts en Gidsen Deerlijk)	scoutslokalen
dond 6/07/2023	Terugkoppeling stuurgroep	gemeentehuis



ANALYSE



Situering van het projectgebied ten opzichte van de verschillende infrastructuur



Situering

Ligging

Het Gaverdomein is gelegen op ongeveer 13 minuten wandelafstand van het centrum van Deerlijk. Gelegen in het zuiden van de kern net binnen de Ringweg (N36). Het domein met Gaverkasteel en bijhorend koetshuis omvat ongeveer van 6 hectare.

Ontstaan en groei

Deerlijk is gelegen in de zanderige vlakte tussen de Leie en de Schelde.

Op de zandrug loopt de aloude heerweg van Kortrijk naar Waregem. Op de hoger gelegen droge kouters rond deze weg is de nederzetting "Derlike" ontstaan. Deerlijk is van oudsher een landbouwgemeente, maar na de Eerste Wereldoorlog groeit Deerlijk uit tot een belangrijke textielgemeente.

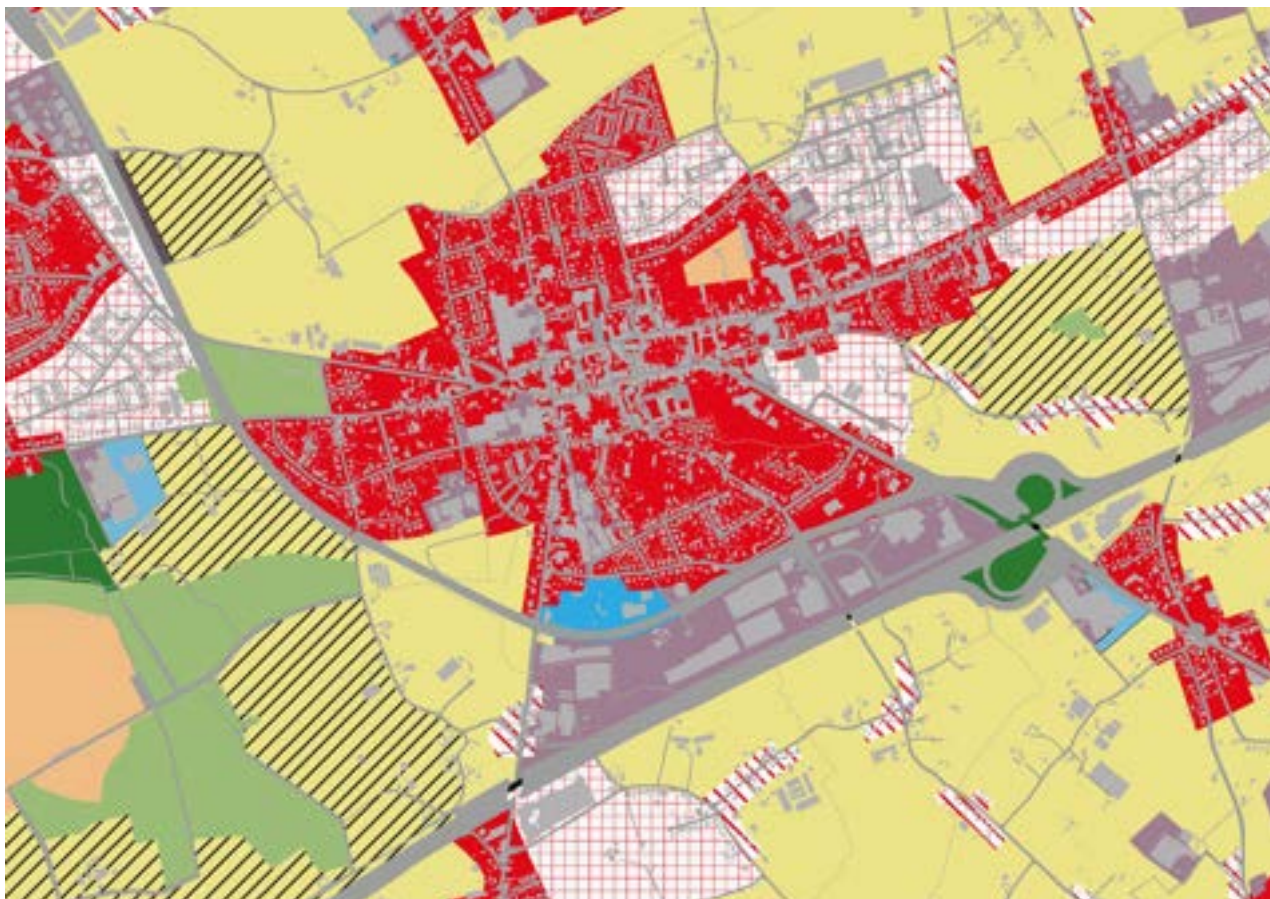
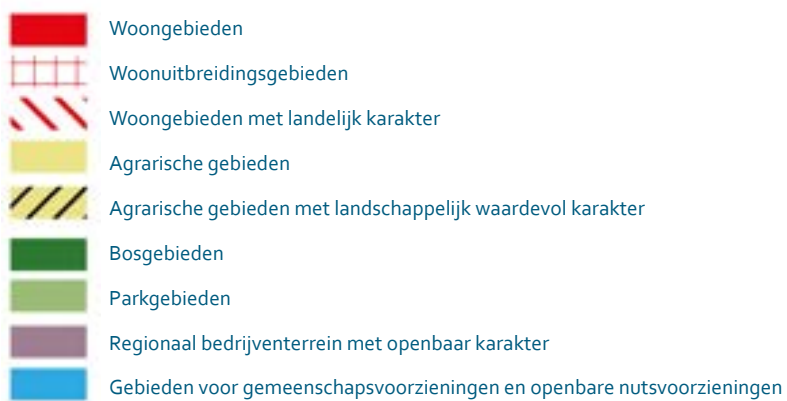
De gemeente is doorsneden door de snelweg E17 die in 1970-1972 werd aangelegd. Hiervoor wordt op het grondgebied van Harelbeke een grote zandwinning gerealiseerd, thans het Provinciaal Natuur- en Recreatiedomein De Gavers. Als gevolg hiervan wijzigt het afstromingsgebied van de Gaverbeek.

Om het dorpscentrum te ontlasten van doorgaand verkeer wordt in 1982-1984, net ten zuiden van het Gaverdomein, de Ringweg (N36) aangelegd.

Plannings- en beleidscontext

Gewestplan (1962)

Voor het projectgebied is het Gewestplan van kracht. Het projectgebied is in het Gewestplan bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorziening.



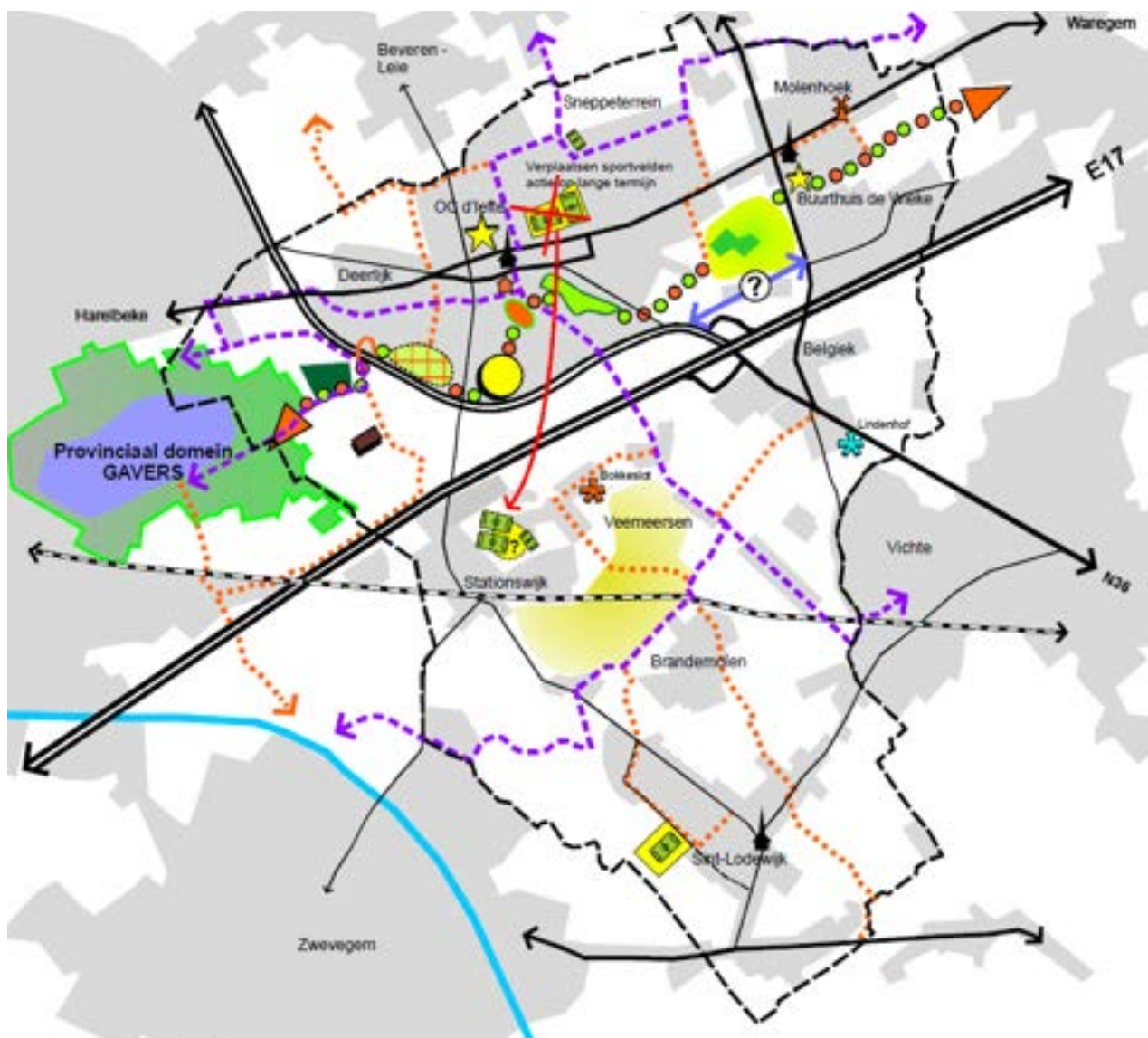
Geldende planologische context

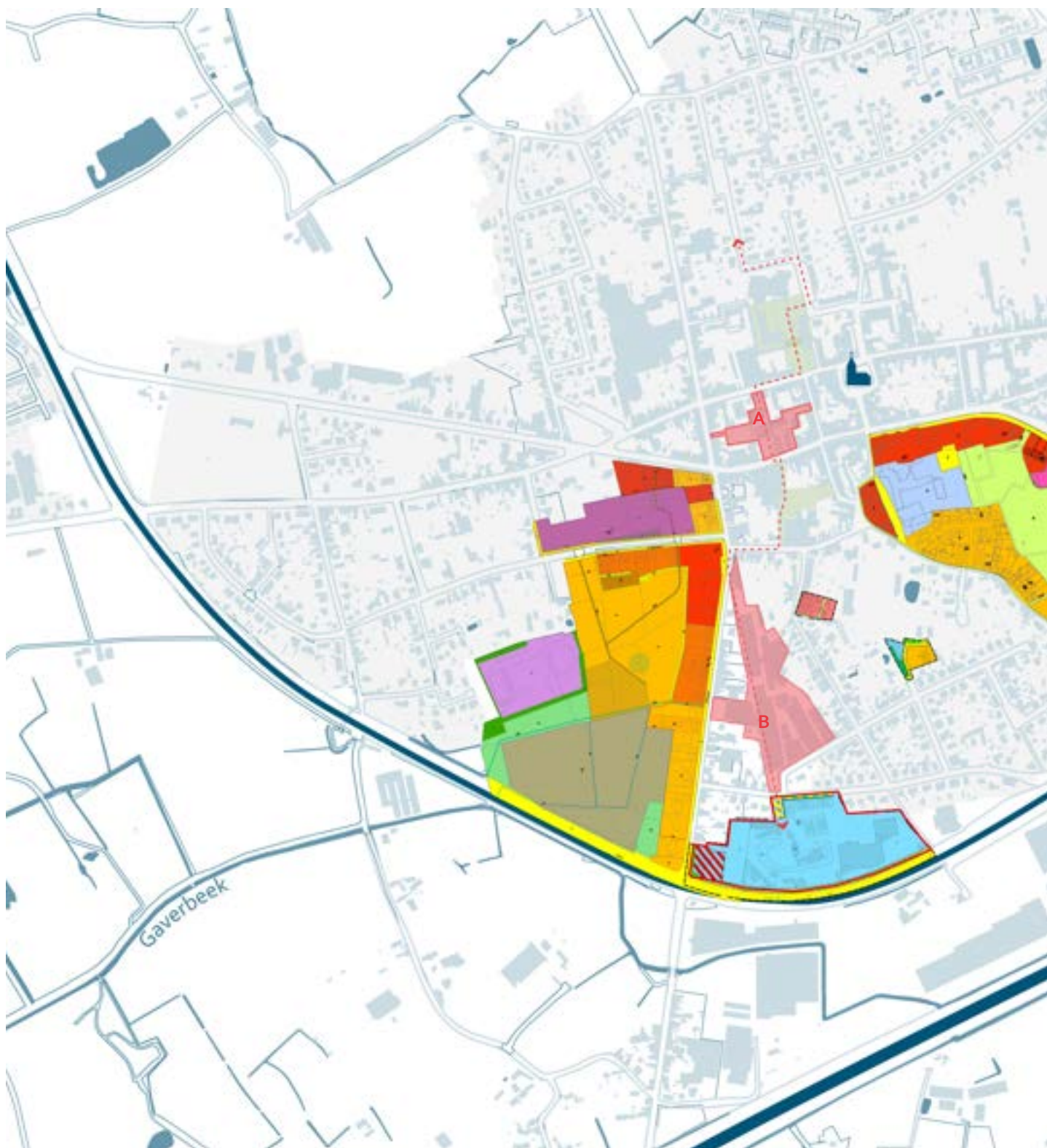
Structuurplan Deerlijk (2007)

Het Structuurplan Deerlijk neemt in zijn gewenste ruimtelijke toeristisch-recreatieve structuur het Gaverdomein op als onderdeel van de groen-recreatieve as.

legende

-  Natuurgebied 'Bonte Os' en omgeving
-  Bestemming van laaggelegen gronden tot recreatief gebied voor zachte recreatie
-  Wijmeibroek
-  Kerngebied Veemeersen = behoud van kleine landschapselementen
-  Gaverkasteel
-  Sportinfrastructuur op lokaal en buurt-niveau (inclusief zoeklocatie nieuw sportcomplex)
-  Ten Dries = Recreatiezone op lokaal niveau (inrichting als park)
-  Groen, waterrijk gebied met mogelijkheid tot zachte recreatie
-  Museum, kinderboerderij, manege, molen, kerk, restaurant/tearoom
-  Cultureel centrum
-  Fietsas in kader van Leieactieplan
-  Groene recreatieve (fiets)as





(Toekomst) plannen omliggende gebieden

De gemeente beschikt reeds over vier ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) gelegen in de nabijheid van het projectgebied:

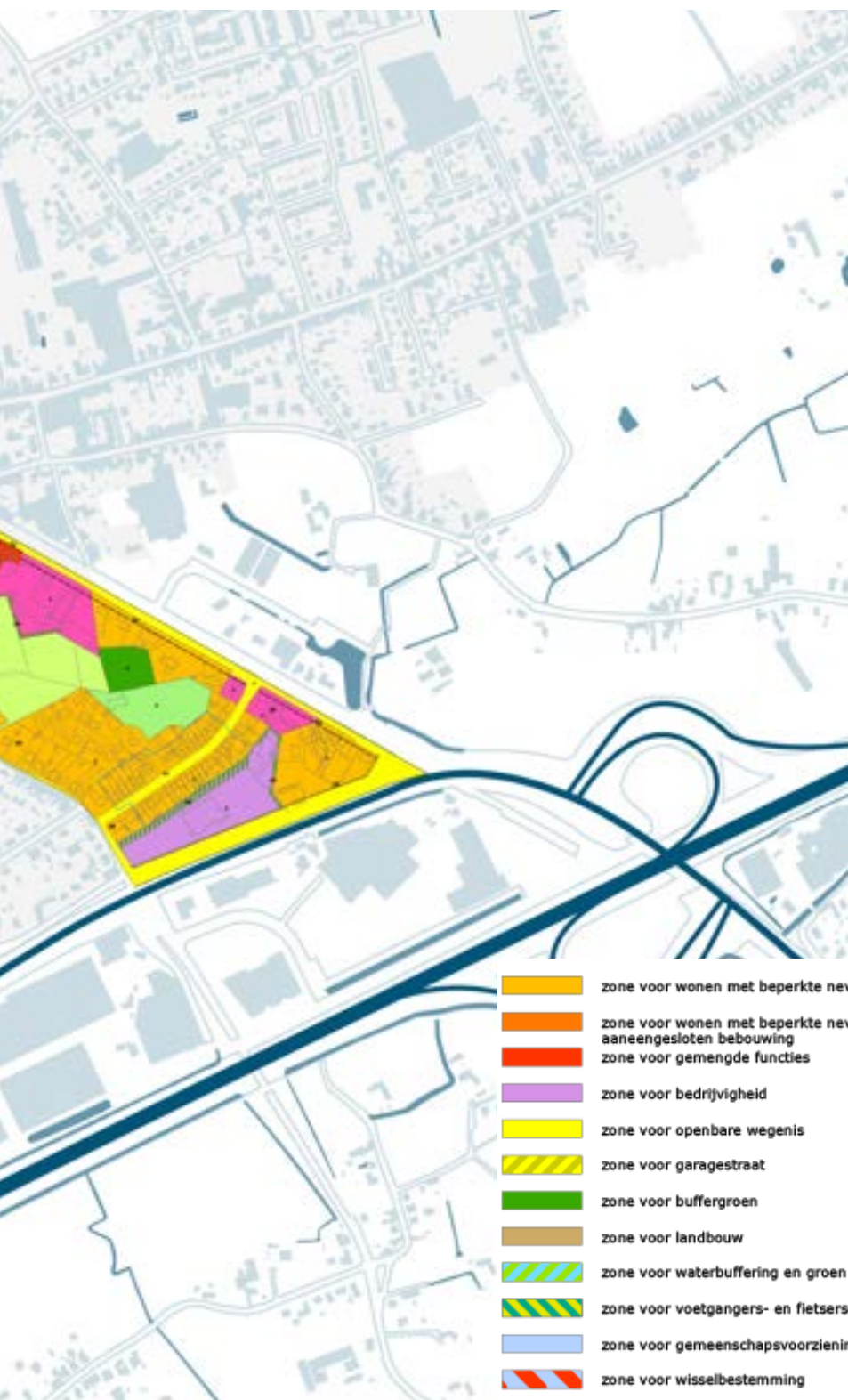
- RUP De Gavers
- RUP Oosthoek
- RUP Stationsstraat
- RUP Deknuddt-Decora
- BPA Gavers wijziging E

De Depotsite van de gemeente, aansluitend op het westelijke gedeelte van het Gaverdomein maakt deel uit van het RUP De Gavers. De site van het depot is aangeduid als zone voor wisselbestemming: van zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar zone voor wonen.

Voor de overige delen van het Gaverdomein is het BPA Gavers (wijziging E) van kracht.

Het masterplan voor het centrumpark (A) werd in 2022 goedgekeurd.

De site van Deknuddt is onderdeel van een toekomstvisie opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (B), zie verder.



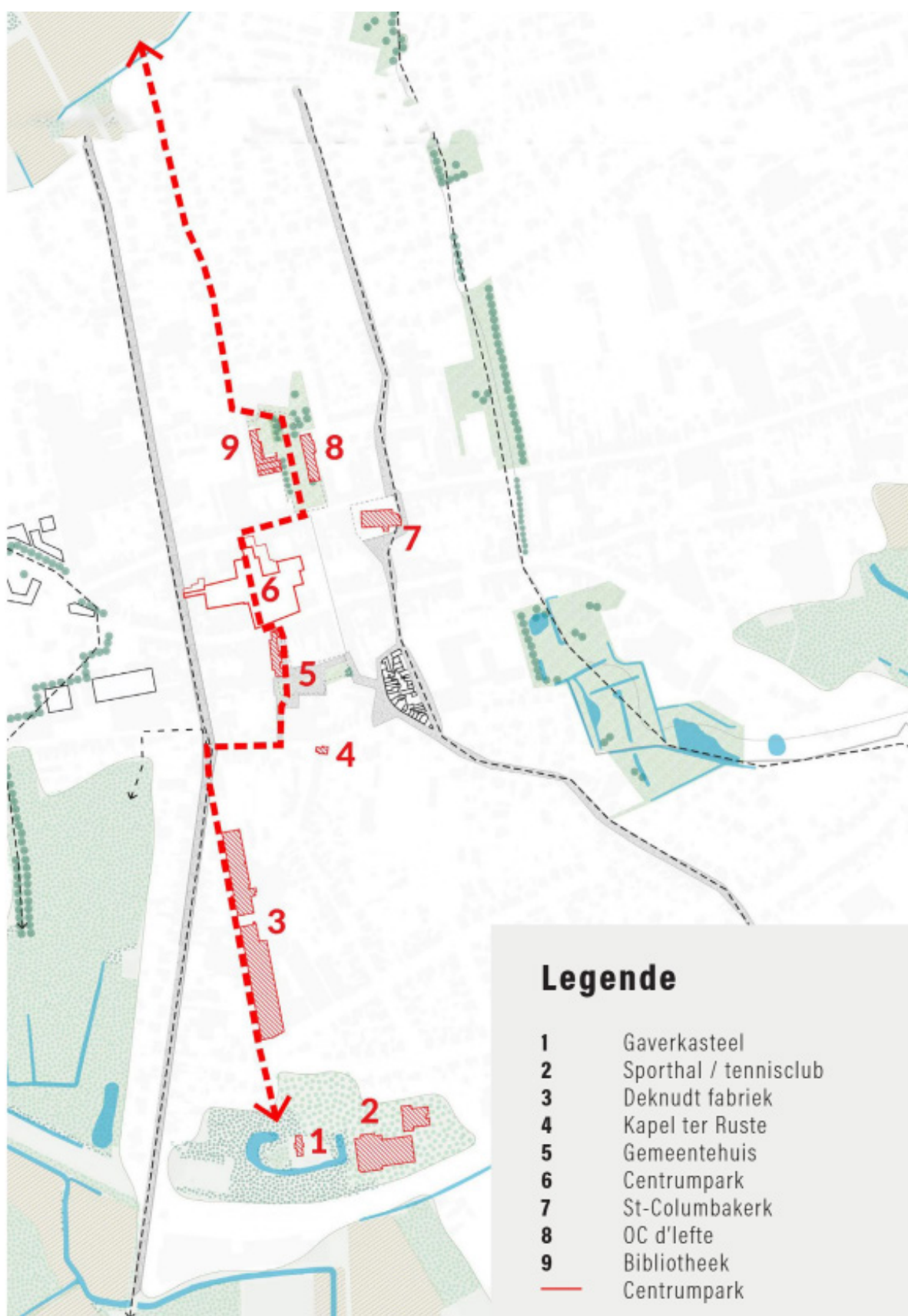
Het Gaverdomein als schakel op de groene-recreatieve as

Het **Beeldkwaliteitsplan Deerlijk** definieert 5 strengen om continuïteit te brengen in de noord-zuid richting. De derde streng verbindt het Gaverdomein, doorheen het gemeentehuis met het toekomstige centrumpark. Het centrumpark (6) wordt uitgebouwd tot een park met ruimte voor ontmoeting.

Het Gaverdomein bevindt zich op de historische as van het Stationsstraat die het domein vroeger rechtstreeks verbond met het station Beveren-Leie. Doorheen de jaren is het bedrijf Deknudt Mirrors verder uitgebreid. De voormalige kasteeldreef is vandaag niet meer toegankelijk. Om de Noord-Zuid verbinding te realiseren is het gewenst om de oude kasteeldreef te herstellen en een trage verbinding aan te leggen over de site van Deknudt richting het centrum van Deerlijk.

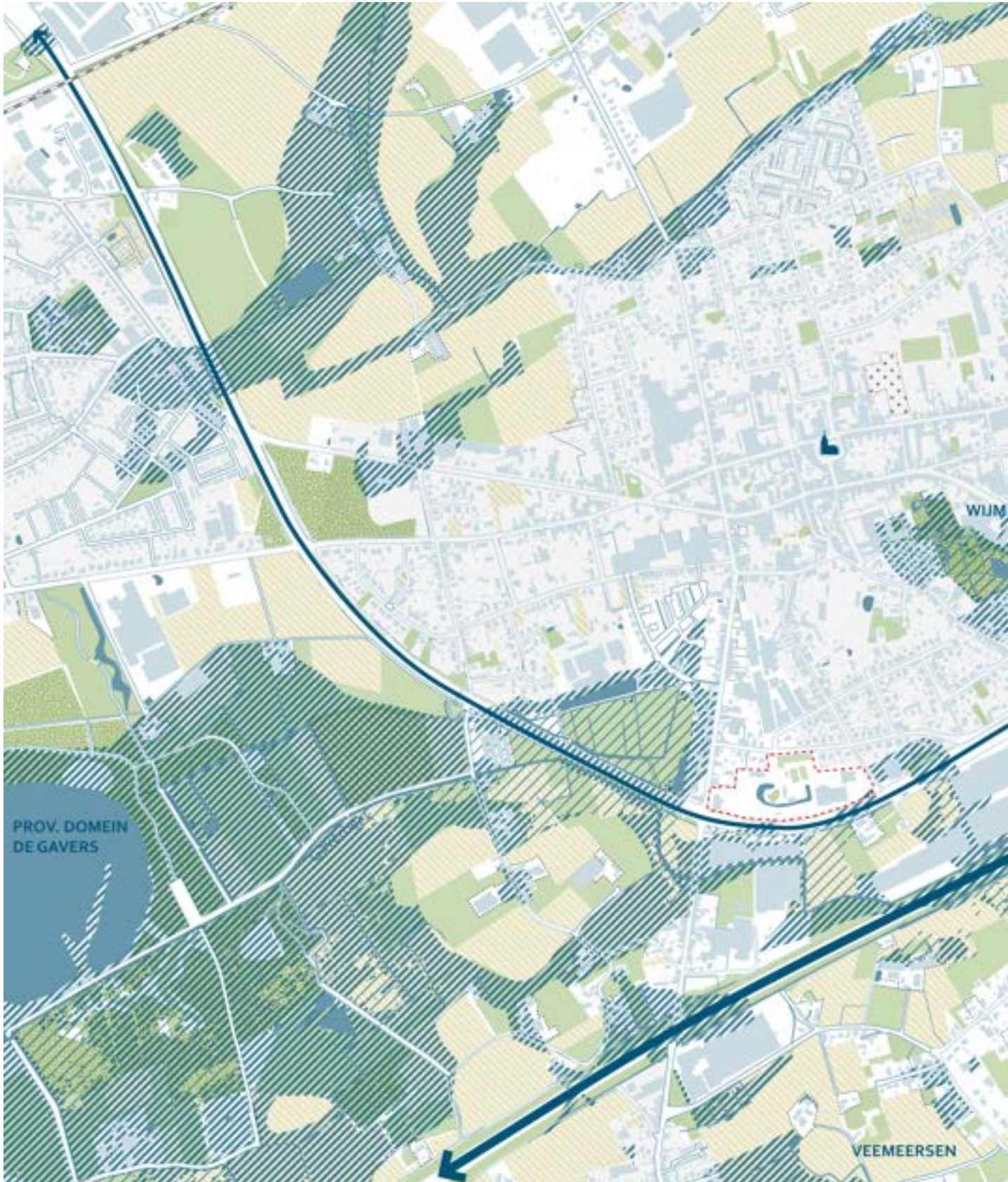
Atelier Horizon heeft recent een masterplan opgemaakt voor de site van de voormalige brandweerkazerne, het toekomstige centrumpark. Binnen dit onderzoek werd het programma voor wat betreft het aandeel sociale woningen op de site in vraag gesteld. Vanuit een grondige studie naar een alternatieve locatie werd besloten om de sociale woningen van Mijn Huis te herlokaliseren naar de huidige Depotsite van de gemeente, gelegen ten westen van het Gaverdomein.

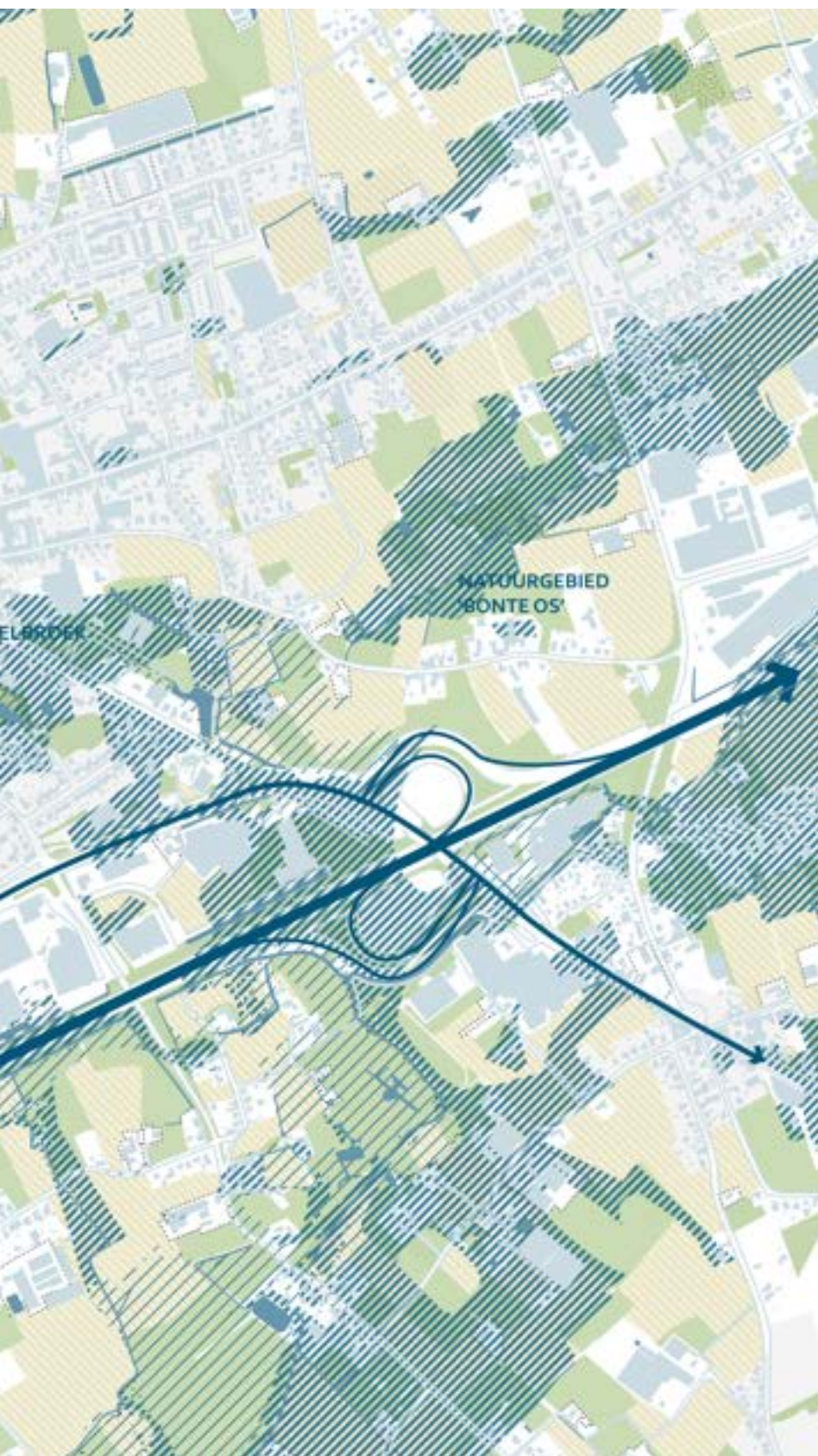




Bron: beeld uit Mini-brochure Centrupark (Atelier Horizon, 2022)

Lezing ruimtelijke systemen





Landschappelijke inbedding


- Het Gaverdomein vormt een uitloper van het provinciaal domein De Gavers.
- Het centrum van Deerlijk is afgesneden van de open ruimte en het provinciaal domein De Gavers sinds de aanleg van de Ringweg (N36) en in tweede lijn door de E17.
- Langs de Ringweg werd lineair groen aangelegd als geluidsbuffer voor het centrum van Deerlijk.
- Sinds 2016 zorgt de fietsbrug 'Braamplukker' voor een veilige oversteek van de Ringweg richting het provinciaal domein De Gavers.
- De Gaverbeek loopt ten zuiden van de Ringweg.

Legende


Landgebruik

-  akkers
-  weiland - grasland
-  bos

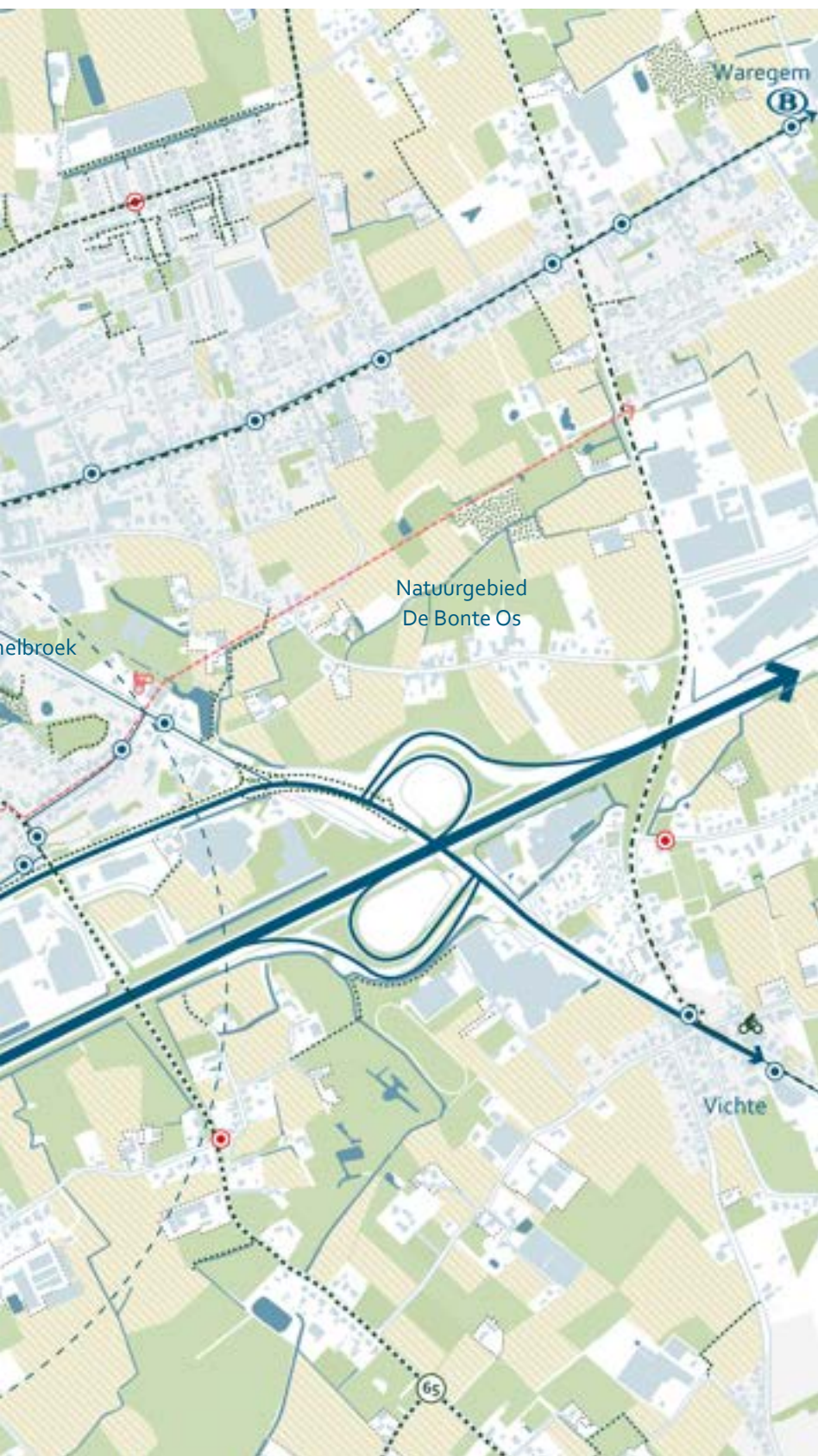
Biologische waardering

-  zeer waardevol
-  waardevol tot zeer waardevol
-  waardevol

Watertoets

-  watereffectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig





Duurzame mobiliteit

Openbaar vervoer

De site wordt bediend door 2 haltes op minder dan 400 meter afstand. De buslijn die verbinding geeft naar het station van Harelbeke en Kortrijk is gelegen in het centrum van Deerlijk, op zo'n 13 minuten wandelen of 4 minuten fietsen. De online bevraging van gebruikers (zie verder) geeft aan dat bijna niemand de bus om naar het Gaverdomein te komen.





Zacht verkeer

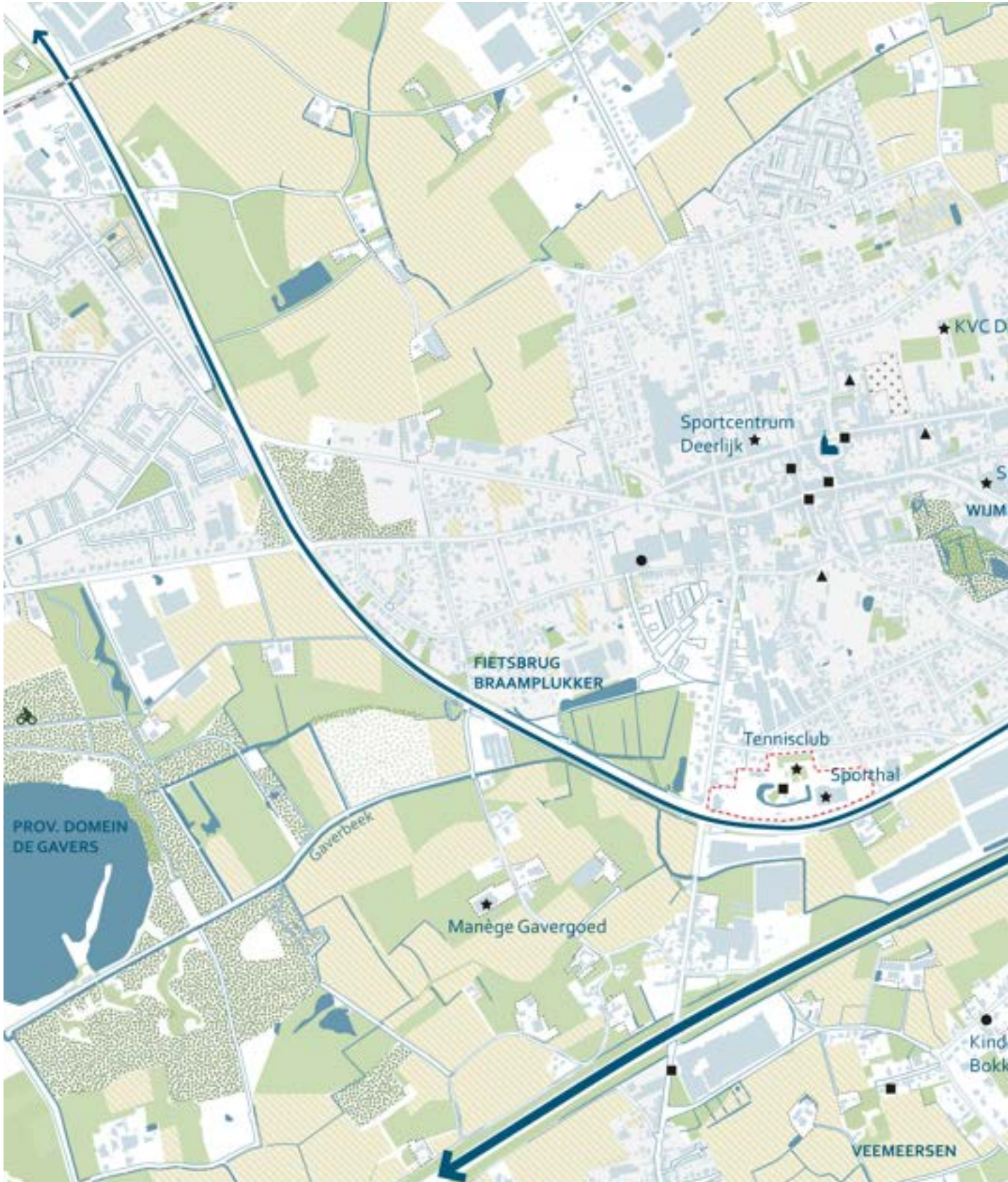
De site is goed bereikbaar met de fiets. Op slechts 4 minuten fietsen bereikt men via de Stationsstraat het centrum van Deerlijk. Er is echter geen autoluwe fietsverbinding naar het centrum. De herontwikkeling van de site Deknuld biedt potenties om het Gaverdomein beter en veiliger te verbinden met het centrum.

Tussen de Ringweg en het Gaverdomein loopt een functionele fietsroute richting de fietssnelweg F7 die nog niet volledig gerealiseerd is. Dankzij de nieuwe fietsbrug 'Braamplukker' over de Ringweg is de site dan weer goed en veilig verbonden met het provinciaal domein De Gavers.

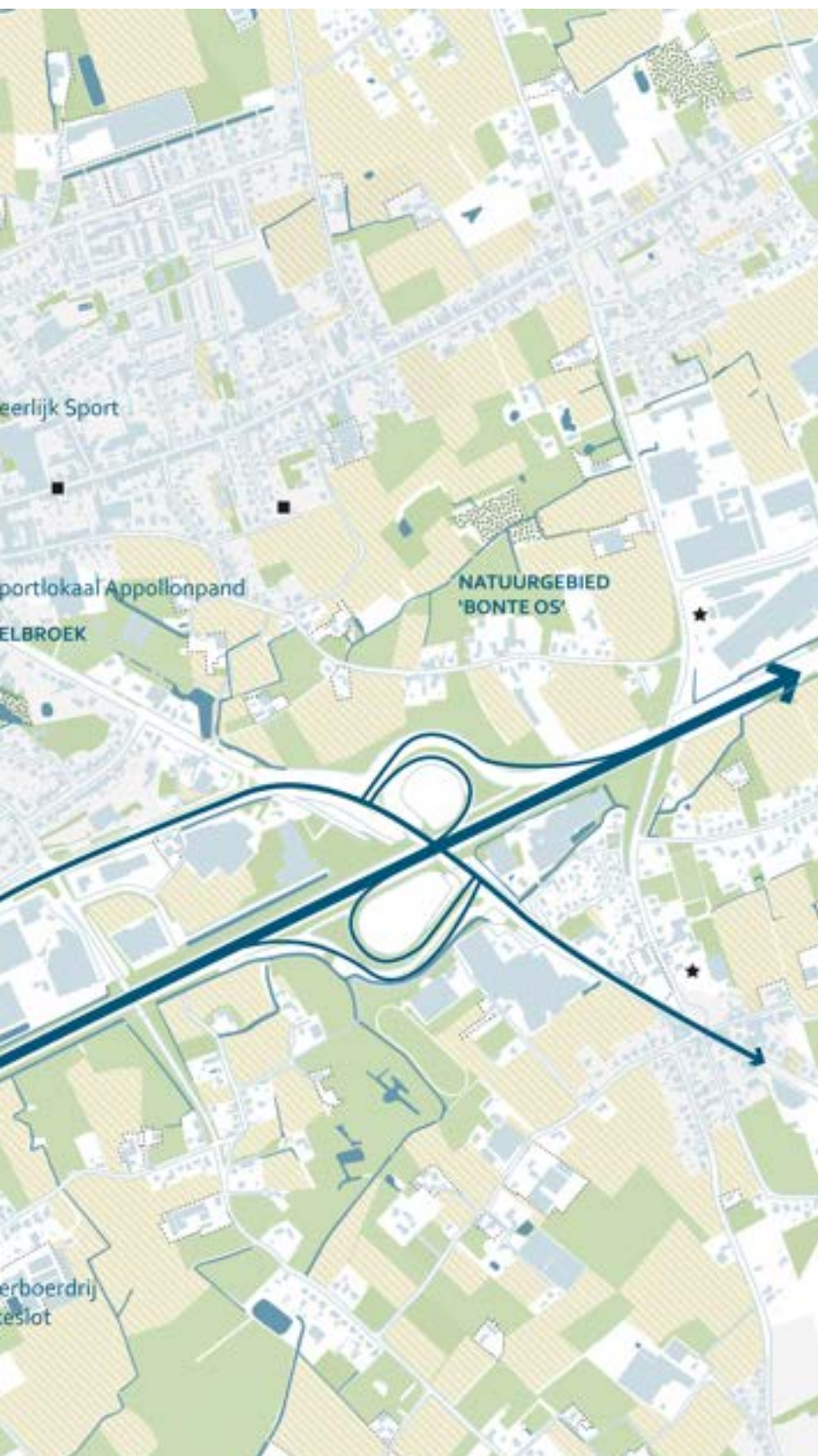
Het structuurplan (zie p.17) stippelt een fietsroute uit langsheen recreatieve trekpleisters zoals het provinciedomein De Gavers, het Gaverdomein, de Bonte Os en het Wijmelbroek.

Legende

-  Halte bediend door De Lijn
-  Halte belbus
-  trage wegen
-  fietspaden
-  fietsknooppunten
-  recreatieve fietsroute structuurplan



Voorzieningen in Deerlijk



Voorzieningenniveau

Sportaccommodatie

- In Deerlijk zijn heel wat sportverenigingen actief.
- Er zijn een aantal sportsites gelegen in het centrum van Deerlijk: het Sportcentrum (bowling, squash en fitness), de voetbalterreinen van KVC Deerlijk en het Appollonpand (fitness, pilates). Daarnaast is ook ten zuiden van de Rijksweg een manège gelegen.
- Op het Gaverdomein is een tennisclub gevestigd die over 5 tennisvelden beschikt en de gemeentelijke sporthal. Naast twee grote sportvelden beschikt deze sporthal over een fitness en een klimmuur. De zalen worden gebruikt voor allerlei groepssporten zoals voetbal, basketbal, alsook badminton en vele andere sportmogelijkheden.

Scholen

- In het centrum van Deerlijk zijn een aantal lagere scholen gelegen.
- De crèche 'De Braamrakkertjes' situeert zich sinds enkele jaren op de oostelijke zijde van het Gaverdomein.

Horeca

- Het Gaverdomein omvat een restaurant 't Gaverkasteel die in het voormalige koetshuis van het kasteel is gevestigd.
- In Deerlijk is een beperkt aanbod van horecafaciliteiten.

Legende

- ★ Sportaccommodatie
- Horeca
- ▲ Scholen

Analyse op schaal van het Gaverdomein

Evolutie van het Gaverdomein

Het Gaverkasteel heeft geen eeuwenoude geschiedenis. Op het **einde van de 19e eeuw** wordt de oorspronkelijk **omwalde hoeve "Goed ter Plancken"** door de familie **Vercruysse de Solart verbouwd tot 'chateau'** of 'maison de plaisance' als buitenverblijf. De familie speelde in de 19e en eerste helft van de 20e eeuw een belangrijke rol in het sociale, culturele en politieke leven van Deerlijk. Vooral industrieel en senator Astère Vercruysse de Solart (1834 - 1921) was een belangrijk figuur. Hij gaf later de opdracht een dreef aan te leggen die een **rechtstreekse verbinding maakt tussen het station in Beveren-Leie en het Gaverkasteel**. De familie, woonachtig te Gent, nam er de trein om zich naar het buitenverblijf te begeven. Mogelijks is de architectuur van de conciërgewoning gebaseerd op de vormgeving van een station.

Rond 1930 werd het kasteeldomein verkocht en **in 1956** werd het samen met enkele aangrenzende gronden aangekocht door de **gemeente Deerlijk**. In 1957 ontstond in de tuinen van het kasteel het **ontspanningsoord "Het Gaverkasteel"**. Kort nadien werden ook de tennisvelden aangelegd. Sinds de aankoop heeft de gemeente enkele voorontwerpen opgemaakt voor de inrichting van het domein (niet weerhouden). In 1971 en 1974 werden respectievelijk de sporthal en een overdekt zwembad gebouwd. In 1991 werd het terrein nog eens vergroot en heet het officieel **Gaverdomein**. In 2019 bouwde men een crèche op de plaats van het zwembad.

1840

1873



Hoeve "ter Plancken" met omwalling



De kasteeldreef verbindt het domein met het station



voortwerp Sportcentrum De Gavers
maart 1954 (bron: Archief gemeente)



voortwerp gemeentegebouwen en sportveld
(bron: Archief gemeente)



Gaverkasteel en tennisvelden



Sporthal en toename tennisvelden



Zwembad als deel van Gaverdomein

1904

1968

1975

1988

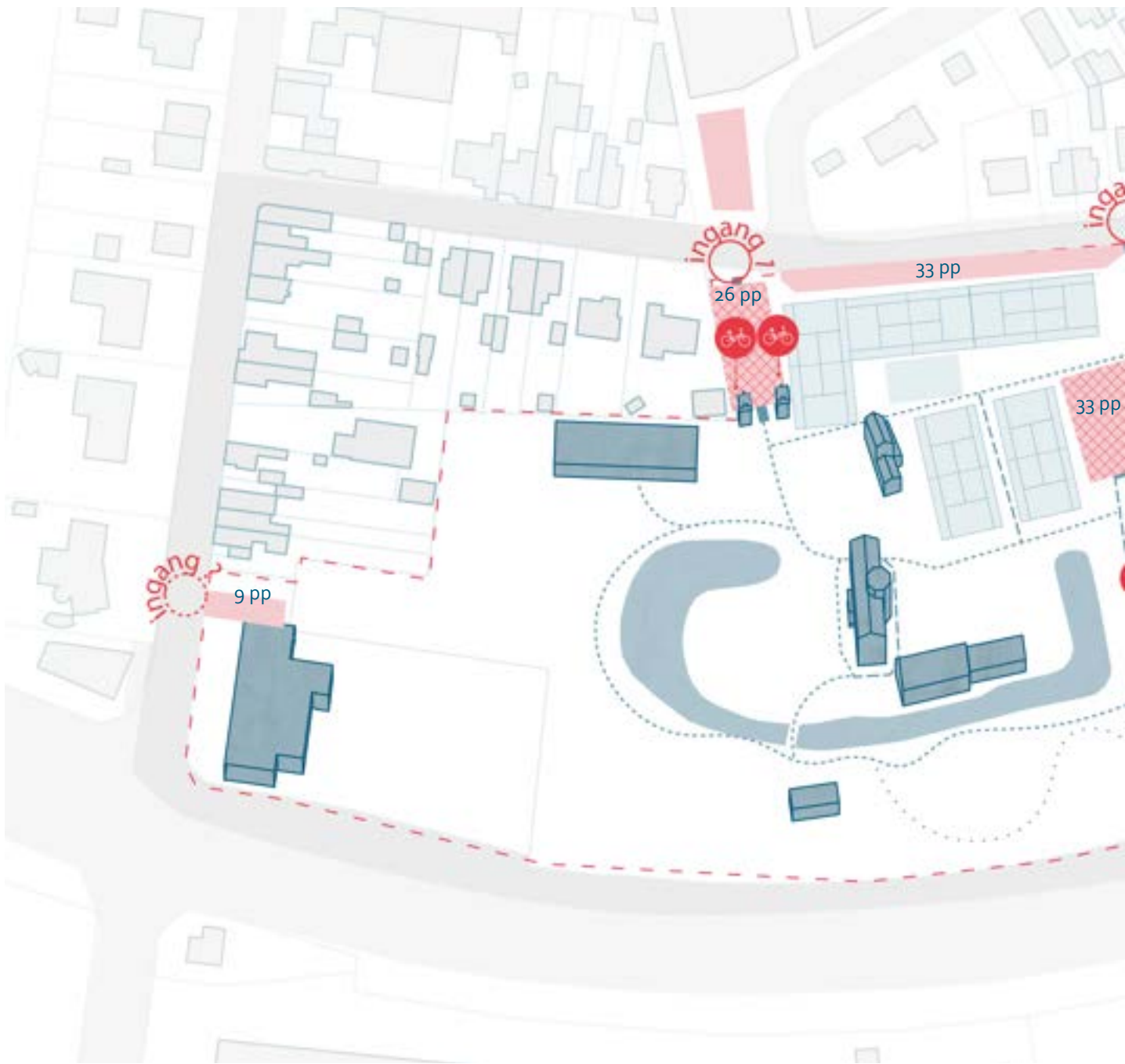
2022



Het kasteel is omgevormd tot haar huidig uitzicht



Het zwembad werd vervangen door een crèche.



Ingangen van het Gaverdomein



1. historische toegang via dreef



2. ingang zijde crèche



3. ingang rechts van tennisvelden



Onleesbare poortfunctie

Het Gaverdomein wordt door drie ingangen bediend, waarvan er twee aantakken op de Vercuyse de Solarstraat. Elke ingang is voornamelijk vorm gegeven vanuit de automobilist. Het eerste wat men bij elke ingang aantreft wanneer men het domein binnenkomt is dan ook een vrij grootschalige parking. Het Gaverdomein zelf beschikt over ongeveer 100 parkeerplaatsen. Het aanbod aan fietsenstallingen daarentegen is minimaal. Een tekort aan parkeerruimte voor fietsen kwam meermaals aan bod tijdens de focusgesprekken en de online bevraging.

De historische ingang aan de oude torentjes heeft veel van zijn allure verloren en wordt niet meteen beschouwd als de hoofdingang van het domein.

De geplande reconversie van de depotsite naar sociale woningen is een kans om een bijkomende toegang tot het domein te realiseren.

De parking van het bedrijf Deknudt aan de overzijde van de straat wordt af en toe benut tijdens (sport) evenementen.



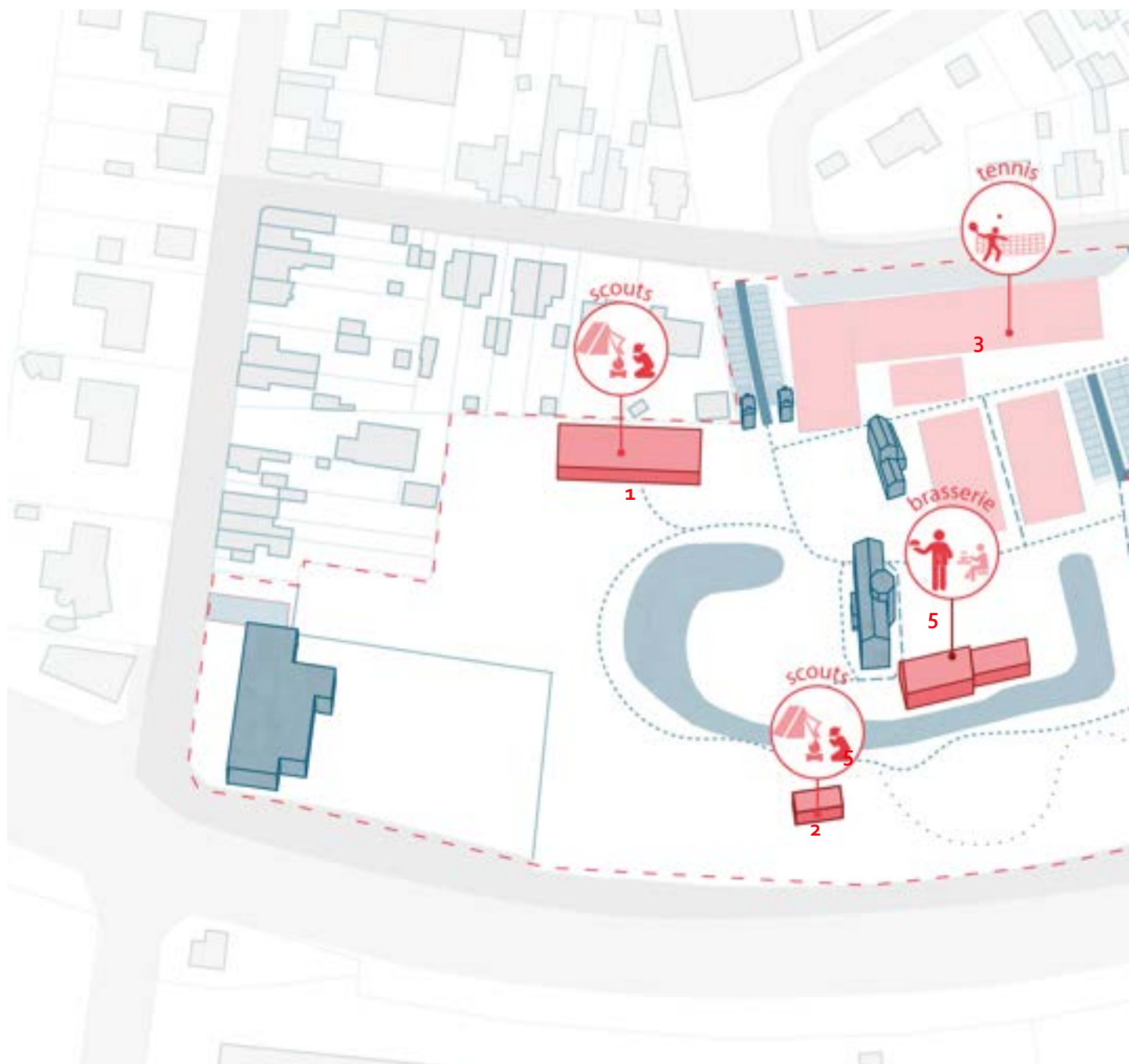
4. fietsenstalling aan voorzijde sporthal



4. fietsenstalling aan torentjes

Legende

- parking binnen domein
- parking buiten domein
- fietsenstalling



Actoren op het Gaverdomein



1. de scouts



2. de slappen



3. tennisvelden



De concessie van de Brasserie en de zakelijke rechten van de scouts en de kinderopvang op het domein worden behouden.

Intensief gebruik van het Gaverdomein

Het Gaverdomein wordt gekenmerkt door een veelheid aan gebruikers:

- scouts (565m²)
- tennisclub en jeugddienst (110m²)
- Braamrakkertjes (crèche) (1025m²)
- t' Gaverkasteel (brasserie) (200m²)
- Vogelvrienden (105m²)
- sportdienst (3455m²)
- speelpleinwerking (geïntegreerd in volume sporthal)

Het groot aantal gebruikers zorgt voor een zeer intensief gebruik van het domein. Daarbij zijn de lokalen en opslagplaatsen verspreid over de hele site.

Het Sociaal Huis die zich momenteel in het Gaverkasteel bevindt verhuist naar een nieuwe locatie in het centrum. Een herbestemming van het kasteel in de toekomst is gewenst.



4. crèche de Braamrakkertjes



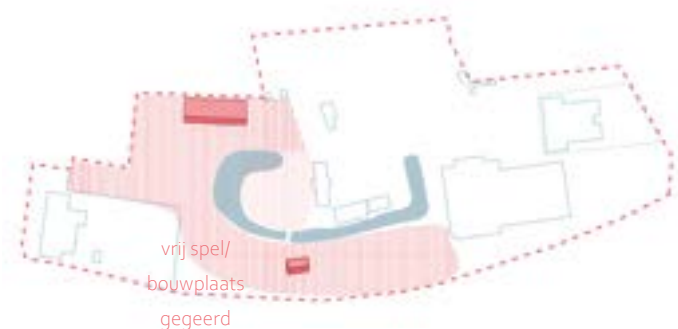
5. restaurant t'gaverkasteel

Vzw bric-collage is eigenaar van zowel de scoutslokalen als de slappen. De kinderopvang heeft een recht van erfpacht op de gronden van het kinderopvang en is eigenaar van het gebouw zelf. De overige gebouwen zijn in eigendom van de gemeente. De brasserie beschikt over een concessie.

Stakeholderanalyse

In wat volgt wordt een beknopte samenvatting gegeven van gesprekken met verenigingen actief op het terrein. De betrokken actoren ervaren enkele gemeenschappelijke knelpunten en kansen:

- algemeen gebrek aan publiek toiletten, sanitair - en nutsvoorzieningen
- nood aan centraal **gemeenschappelijk afvalbeleid** (verzamelpunt, ...)
- en een **eenduidig geclusterd postbussysteem**.
- omwalling als troef, maar **nood aan onderhoud en heropwaarding!**
- **veelheid aan parkeerplaatsen**, kansen voor ontharding
- **meer ruimte voor fietsparking**



Souts

- De leden spelen voornamelijk op het grasveld, de bouwplaats en in de speeltuinen (ten Z van omwalling)
- Fancy Fair is groot evenement in Deerlijk
- In de zomer worden de lokalen verhuurd voor kampen maar deze zijn niet voorzien van voldoende sanitaire voorzieningen (1 toilet en buitendouche).
- Tijdens scoutsdagen worden fietsen aan de torentjes lukraak geplaatst wegens gebrek aan fietsenstalling.
- De slappen is aan vernieuwing toe. Het lokaal van de oudste tak brengt in het verleden commotie op ivm geluidsoverlast, netheid (glasscherven,...).
- Water als sterke troef bij activiteit, maar stinkt/vuil!

Tennisclub

- Tussenruimte tussen tennisvelden is uniek gegeven en troef van de tennisclub: comfort speler en supporter
- Versnipperde bergruimte: 'vissers'kotje en kasteel
- Via parking directe toegang tot veld is sterktepunt
- Sterke relatie met restaurant als 'sportbar' tennisclub
- Sanitair (wc-douche) aan vernieuwing toe, ombouwen naar publiek sanitair gebouw?
- Bomen zijn pluspunt, enkel fruit op veld is moeilijk
- Knelpunt: jaarlijkse waterbehoefte zeer groot > besproeiing van tennisvelden. Er is een sterke vraag naar opvang en hergebruik regenwater.
- Vandalisme bij wateraansluiting naast tennisvelden

Sporthal

- De sporthal ligt op een uitstekende locatie, maar zijn intensief gebruikt en op heden sterk verouderd.
- Het gebouw interageert weinig met de omliggende buitenruimtes mede door de anonieme plint.
- De ligweide (zone voor openluchtsport) is als afgelegen plek aantrekkelijk voor hangjongeren.
- Beide sporthallen missen een inkomzone.
- Er is geen wateropvang of - hergebruik voorzien.
- Bijgebouwen als opslagplaats aan achterzijde sporthal.
- Het monilokaal van de speelpleinwerking bevindt zich op de tweede verdieping.
- Tekort aan fietsenstalling bij bezoek scholen.



Toekomst scouts?

- behoud van open veld belangrijk
- kwalitatieve grenzen grasveld - haag mag dikker
- ruimte voor herdenkingsplek (o.a. klimboom)
- nood aan plek om samen te studeren (kasteel?)
- toekomst Fancy Fair: afsluitbaar?
- nood aan nieuwbouw Slappen, mag gerust op zelfde plaats maar hoeft niet: aandacht voor geluidshinder en samenhang scoutslokaal + denk aan bundelen nutsleiding
- Durf dromen: zwembijver in wallen?
- Gedeeld ruimtegebruik scoutslokalen? Staat in week leeg? Hier kan over nagedacht worden.



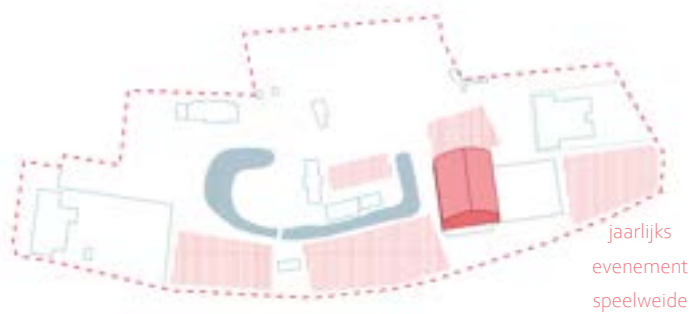
Toekomst tennis?

- centrale tennismuur mag weg > ruimte voor kleine evenementen?
- heraanleg terreinen 1 - 2 - 3 gepland in voorjaar
- vernieuwd sanitair (douche, wc, kleedkamers, ...) inzetten als publieke gedeelde plek op domein? Conciërgegebouw of kasteel zijn hiervoor ideaal als centrale plek in domein.
- tennis in sportgebouw? Mogelijks, maar let op, moeilijk te combineren met andere sporten (speciale vloer + voldoende hoogte nodig)
- centrale plek voor bergen materiaal
- oriëntatie velden 1 - 2 - 5 is ideaal (zonlicht)
- zitbankjes voor supporters?



Toekomst sport?

- sporthal van de toekomst (virtueel sporten, modern fitnesscentrum, ruimte voor individueel sporten, ...)
- meerdere verdiepingen
- relatie tot water - sporthal oriënteren naar water?
- meervoudig gebruik dak (wateropvang, sport, ...)
- omkadering gebouw in park aanpakken
- gefaseerde ontwikkeling: gebouw met spanten in eerste fase verbouwen, gebouw nabij speelweide kreeg net nieuwe sportvloer
- aandacht voor geluidshinder bij heroriëntering sporten
- ruimte voor multisportveld buiten vrij in gebruik



Speelpleinwerking

- Het animatorenlokaal bevindt zich in de sporthal.
- Zowel de opslagplaats als het animatorenlokaal zijn vrij klein en weinig interactie met omgeving.
- De twee voortuinen aan de sporthal worden vaak benut omwille van hun veilige omsloten randen.
- Toezicht op kleine speeltuin voor restaurant is moeilijk, heel veel 'weglooproutes'.
- Berm als fijn speelelement, maar kalft af + moeilijk om toezicht te houden, onveilig boven aan straatzijde
- Bouwspelplaats niet meer veilig - geen onderhoud, bomen onstabiel, distels, ...
- Verkeersonveilig: veel auto's/vaak snel

Kinderopvang de Braamrakkertjes

- Omwille van strenge regelgeving K&G is het niet evident om met de kinderen naar buiten te gaan.
- Peuters kijken graag naar beweging op ligweide, maar soms glas op koer door hangjongeren.
- Het gebouw is constructief voorzien op 2de verdiep.
- De begeleiders missen kwalitatieve buitenruimte als rust- en eetplek tijdens pauze.
- Geen mogelijkheid voor snelle hap over middag (restaurant duurt lang - geen picknickbank)
- Indruk als je toekomt: niet als park vnl. gebouwen.
- Speeltuinen zijn moeilijk te vinden, zitten verstopt.

Restaurant 't Gaverkasteel

- Het restaurant is een echte trekpleister.
- Weinig relatie tussen restaurant/terras en grote speeltuin - blinde spot
- Doorgang voor leveranciers noodzakelijk, nu moeilijke bocht voorzijde kasteel voor vrachtwagen
- Het contract stelt dat er geen concurrerende horeca mag uitgbaat worden op de site.
- Tekort aan opslagruimte
- Verouderd bomenbestand - gevaarlijk bij storm
- Sociale veiligheid/controle - vandalisme
- Omwalling stinkt: nood aan onderhoud of toe?

Vogelvrienden

- De voliëren zijn van bij het begin op het Gaverdomein aanwezig, maar zijn op heden sterk verouderd.
- Fijne interactie met kinderopvang: peuters gaan graag naar de vogels.
- 125-130-tal leden - club verouderd wel
- Geen ruimte voor opslag vandaag.



Toekomst speelpleinwerking

- Lokalen speelpleinwerking staan leeg buiten vakantieperiodes. Kansen voor meervoudig ruimtegebruik.
- Delen van materiaal kan interessant zijn - meer opslag
- bouwspeelplaats, gocartparcours, fietsparcours, ...
- Kleuterdomein verplaatsen naar voorzijde sporthal/nabij voorzieningen?
- Er is vraag naar meer kinderopvangplaatsen.



Toekomst kinderopvang?

- Kansen in een samenwerking met de speelpleinwerking
- Minder parkeerruimte en verkeersveiliger
- Vogelkooien als entertainment voor peuters
- Speeltuinen meer in nabijheid van kinderopvang
- Picknickplekken en rustplekken
- Kwalitatieve toegang tot domein
- Ruimte voor de inkom opvang nu gevoel als parking/restruimte. Wat indien groei tot kwalitatieve, beleefbare ruimte? Buffer naar kantoren, ontmoetingsplek, picknickplek, speelruimte, ...



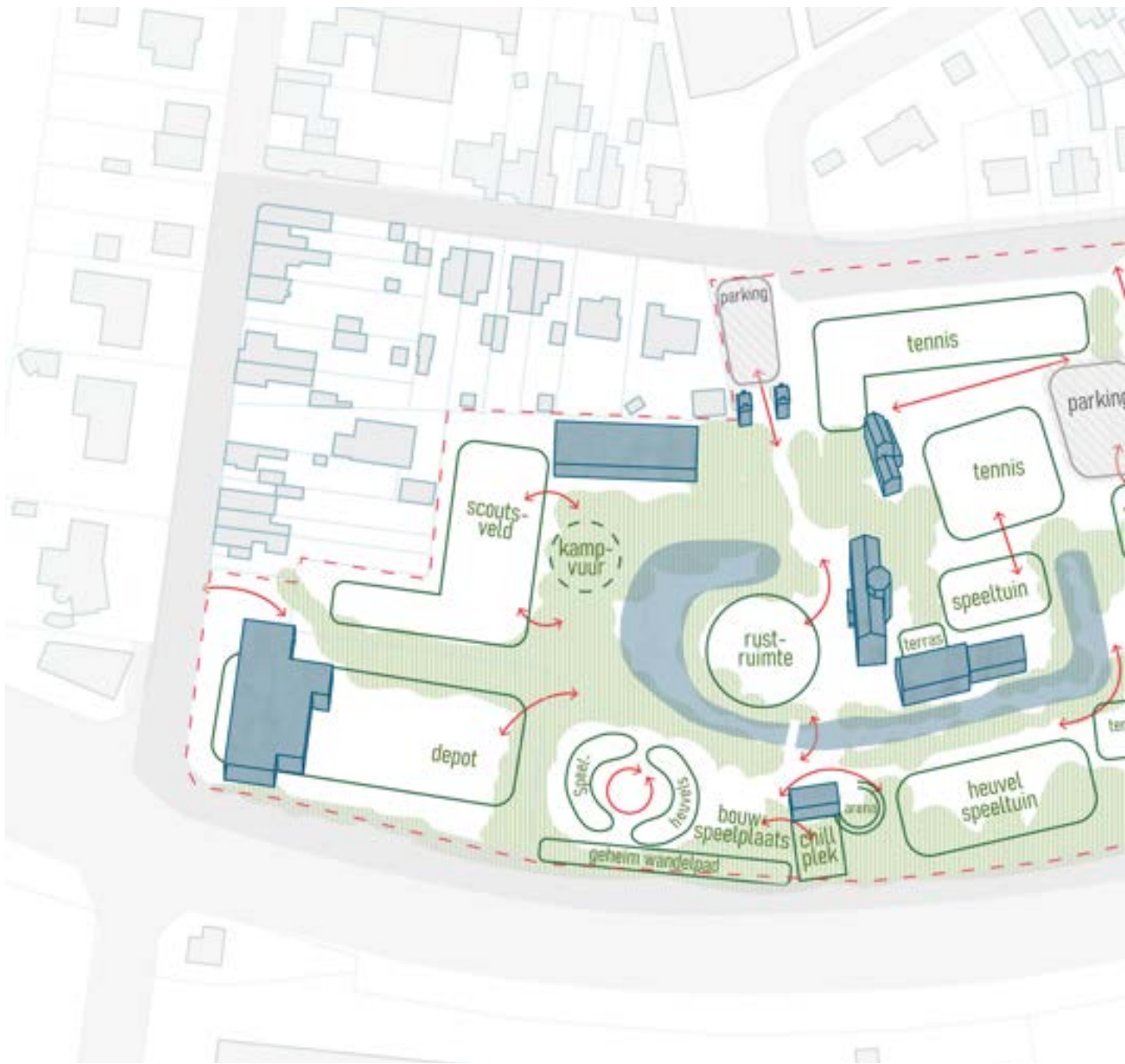
Toekomst restaurant?

- Ziet zeker kansen in een uitbreiding naar Gaverkasteel - extra (feest)zaal, nood aan opslagruimte, ...
- Directe fysieke en visuele verbinding naar speeltuin aan overzijde omwalling?
- Recente uitbouw restaurant is voorzien om een relatie te maken aan drie zijden met het park
- Inzetten op sociale veiligheid en aandacht voor geluidshinder omwonenden



Toekomst volières?

- Kwalitatieve uitbouw van nieuwe kooi
- Wenselijke locatie? Rustige plek waar veel passage is: een zichtbare/centrale plek om vandalisme te vermijden
- Ruimte voor opslagmateriaal (eten, onderhoud kooien, ...)



Zonering van de ruimtes



1. ontworpen rustruimte rond kampvuur



2. speeltoestellen



3. speeltoestellen - speeltuin



Vegetatie als structurerend element?

Nevenstaande figuur geeft aan hoe de opgaand groen en dense begroeiing de open ruimte indeelt in samenhangend geheel. Heel wat zones zijn zeer formeel ingericht met speeltoestellen met oog voor diverse doelgroepen. luwteplekken en actieve speelzones wisselen elkaar af. Met een dominant voorkomen van deze laatste.

Andere ruimtes worden dan weer benoemt als luwteplek omdat ze aanvoelen als een aparte, begrensde ruimte: vb. het grasveld binnen de omwalling, de ligweide als omsloten plek door bebouwing, maar ook de banken van pater Rik worden als luwteplek ervaren.

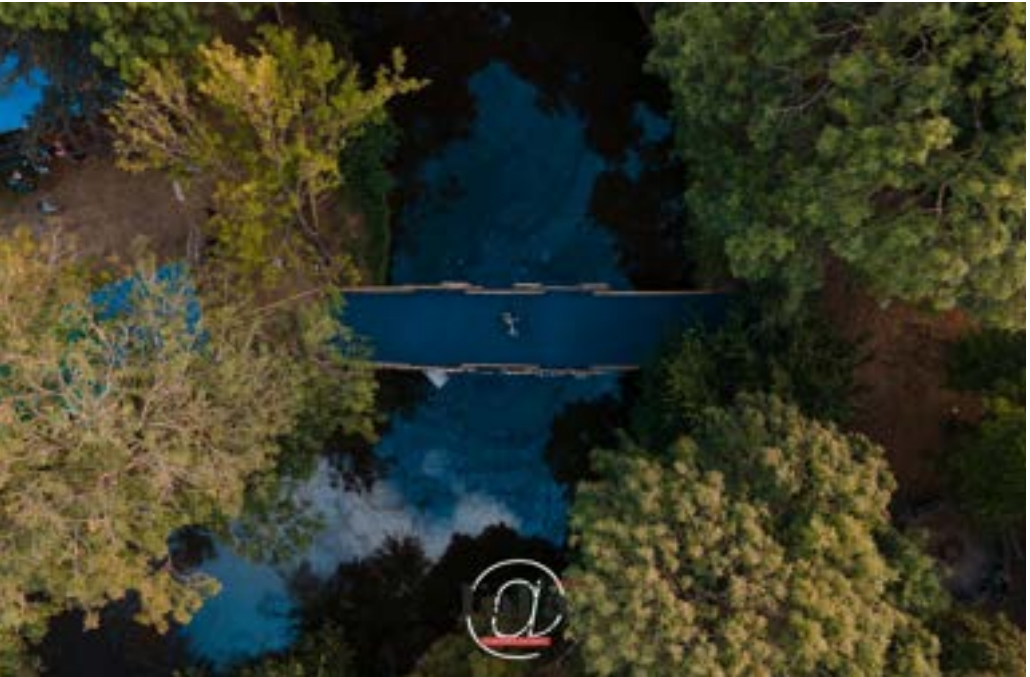
Aan vrijwel elke open ruimte is een functie toegekend. Er is weinig ruimte voor ongedefinieerd gebruik, informele spelzones, ... Enkele kinderen en jongeren zijn op zoek naar meer anonieme en ongedefinieerde plekjes en hoekjes. Tijdens het terreinbezoek zien we heel wat sporen van informeel gebruik in en nabij de groenbuffer tussen het domein en de N36, op enkele plekken omgevormd tot een verborgen wandelpad. Het informeel gebruik van deze kleine 'wildernis' toont aan dat er een nood is aan natuurlijke speelruimtes. Ongedefinieerde ruimtes laten ruimte voor creativiteit en toeëigening.



4. informele spelplek - geheim wandelpad



5. chill plek achter Slappen



Ruimte voor evenement

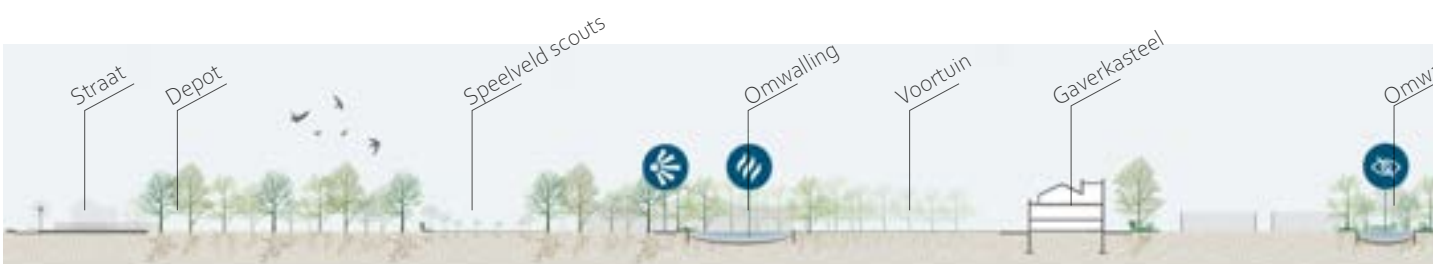
Op het domein zijn een beperkt aantal ruimtes gegeerd voor het organiseren van evenementen. Het grootste evenement is de befaamde Fancy Fair, georganiseerd door de scouts. Deze palmt vier dagen lang het voorplein van het kasteel in en het open veld aan de scouts. Jaarlijks trekt het event 3000 à 3500 mensen naar het Gaverdomein. Troeven voor het evenement zijn de openheid van het grasveld en het avontuur van de omwalling. Tijdens de periode van het event (zomer) staat het water in de omwalling zeer laag.

De Fancy Fair dient rekening te houden met heel wat veiligheidsvoorschriften.

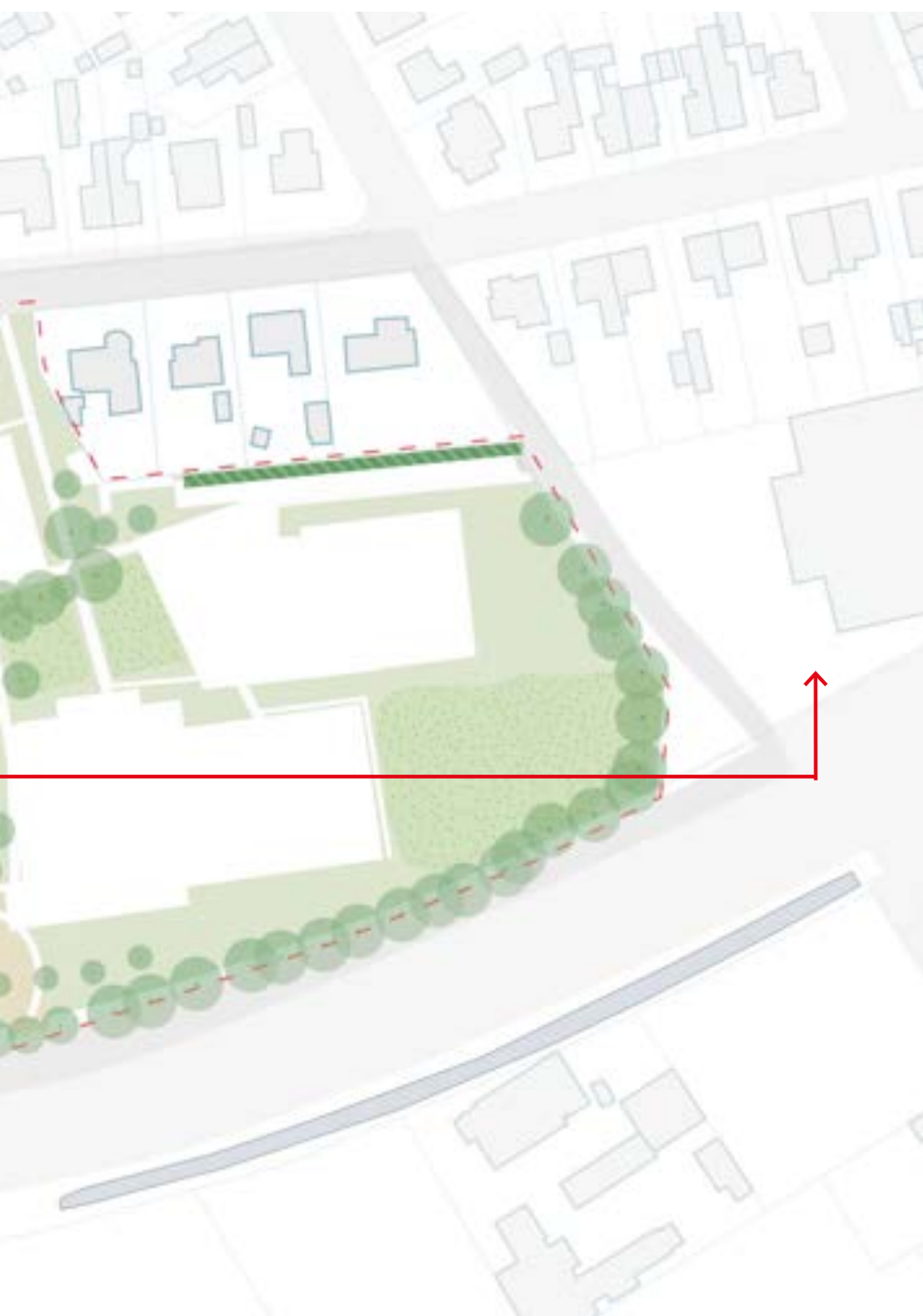
Daarnaast organiseert de speelpleinwerking een kleinschaliger evenement op de ligweide naast de sporthal. Bij een evenement moet de parkeerruimte aan de oostelijke zijde van de tennisvelden vrijgehouden worden voor hulpdiensten.



begroeiing op het Gaverdomein

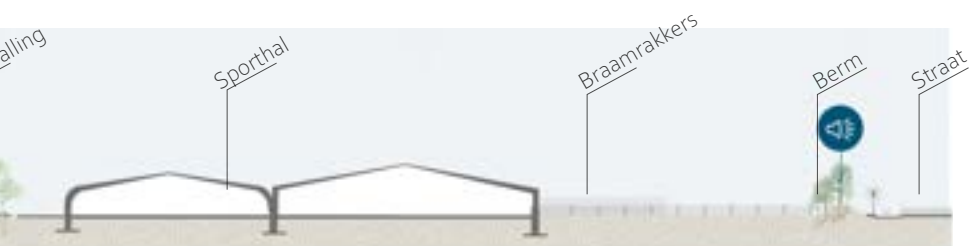


sneide Gaverdomein



Groen en water

- De omwalling is een belangrijk element uit de geschiedenis dat identiteit geeft aan het domein. De kwaliteit van de omwalling is echter slecht (geurhinder, schroot op bodem, dikke sliblaag, vervuild water, dode vissen,...). Er is dringend nood aan enkele ingrepen en een stevig onderhoud. Tijdens drogere periodes is het waterpeil laag en neemt de geurhinder toe.
- Het grootste deel van de oevers zijn gestut met houten dwarsbalken. Op slechts enkele plekken kan men riet terugvinden. De oevers zijn op enkele gerichte plekken beveiligd met hagen en hekwerk. Uit de online-bevraging volgt een sterke vraag naar veilige en kindvriendelijke oevers/randen.
- Het bomenbestand is sterk verouderd, wat bij veel wind en storm onveilige situaties teweeg brengt. Heel wat plekken (vb. bouwplaats) zijn overwoekerd of onveilig (vb. afkalven berm).
- De huidige berm, bomen en dichte begroeiing volstaan niet om het geluid van de gewestweg te bufferen ten aanzien van het domein.



Legende

- *bomen*
- *hagen*
- *grasveld*

Grenzen van het domein



Scoutsgebouw

Achter het scoutslokaal zijn hagen en dunne bomen aangeplant. Dit gedeelte is voornamelijk als opslagplaats benut voor groot vuil dat naar het containerpark gebracht moet worden.

Tuinen - hagen - lage bomen - achterkant scouts- scoutlokalen



Speelveld

Een haag als afscheiding tussen de woningen en het speelveld. Op sommige plaatsen kunnen kinderen erdoor kruipen.



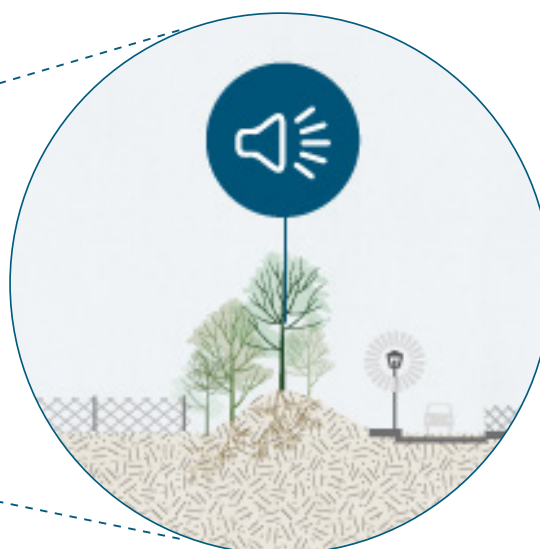
Tuinen - dunne haag - verspreid enkele bomen - speelveld scouts



Brede straat - parkeerplaatsen - lage hagen - hekken met schermdoek - tennis

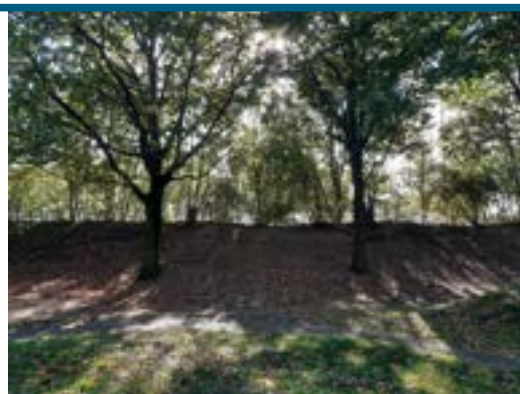
Tennis

Breed straatprofiel met parkeerplaatsen buiten het domein. De zeer lage haag laat zichten toe op de tennisvelden. Vanuit de tennisvelden voorziet met extra zichtschermen op ooghoogte als afscheiding ten aanzien van de straat.



gewestweg N36

De berm vormt de scheiding tussen het domein en het fietspad. Kinderen spelen regelmatig op het reliëf maar de afsluiting naar de steenweg is niet op alle plaatsen even veilig. De berm is in slechte staat en kalft af.



Speeltuon - berm-begroeiing - fietspad - N36



Het Gaverdomein wordt ervaren als twee deelruimten



"Het Gaverdomein wordt niet als park ervaren. Men komt naar de sporthal, niet naar het park. De crèche zit in de rand rond de sporthal."



Twee deelruimten

Wie het Gaverdomein binnenkomt beleeft dit veelal als zeer rommelig en weinig kwalitatief. De gebouwen zijn vrij geïsoleerd ingeplant en kennen weinig interactie tot het domein. Het ontwerp en architectuur van de kinderopvang keert de rug naar het domein en is omgeven door een hekwerk. De sporthal heeft een zeer anonieme en doodse plint.

Door heel wat ad hoc ingrepen en ontwikkelingen zijn doorheen de jaren verschillende restruimtes ontstaan. Vaak worden ze ingenomen als opslagruimte, verharding of zijn het verloederde onbruikbare hoekjes. Ook de diverse verspreid gelegen parkeeruimtes dragen bij tot de versnippering van het domein. Er is een gebrek aan een duidelijke visie en kader voor ontwikkeling.

Gevoelsmatig onderscheiden we twee deelruimten op het domein: de gebouwencluster en de groenzone, met elk hun eigen gebruik en uitstraling. Het gebouwencluster is zeer verhard en voelt zeer anoniem aan. De buitenruimtes zijn voornamelijk verhard en worden als passage ruimte gebruikt. Men voelt zich niet in een 'park'.

In de groenzone is meer natuur aanwezig met occasionele speeltuigen. De bomenmassa wekt een gevoel van rust en ontspanning op. Samen met de omwalling en het kasteel straalt dit deel van het gebied een eigen identiteit uit.

Legende

— gebouwencluster

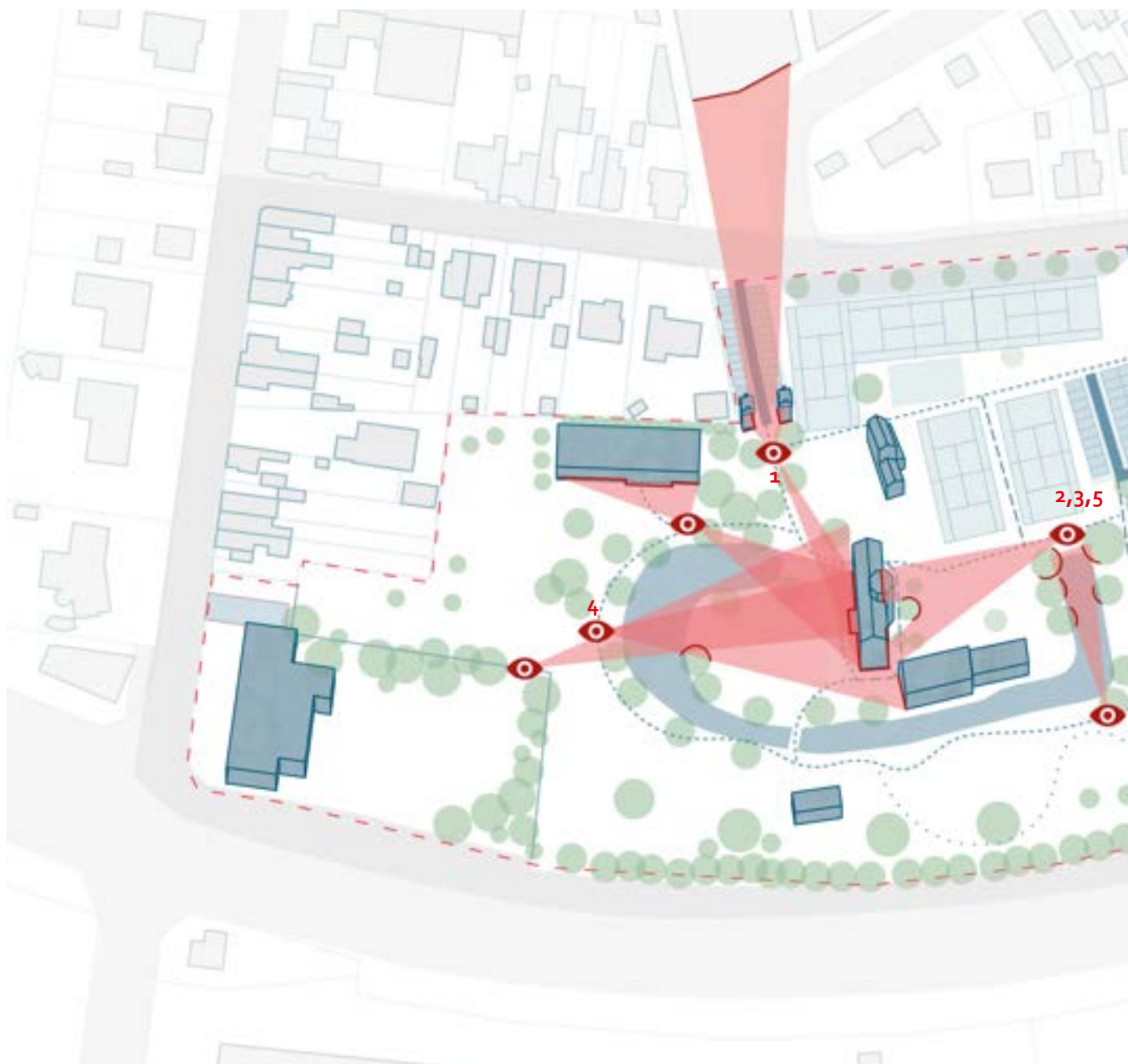
- - - groenzone

Intensief geprogrammeerd



... versus vergezichten, rust en ademruimte





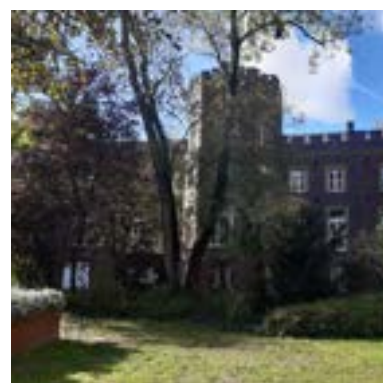
Zichtrelaties tot het kasteel



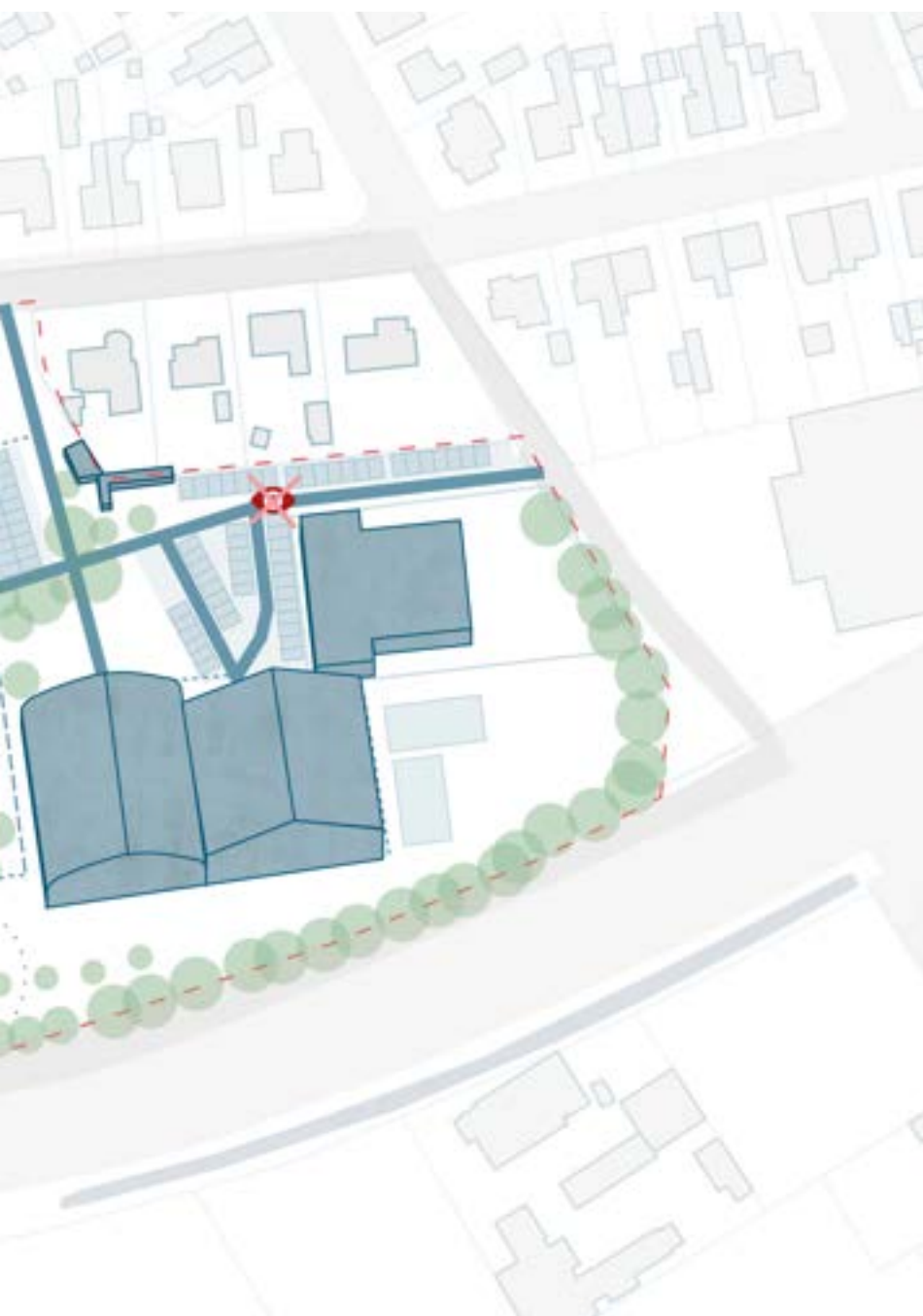
1. historische ingang



2. zicht op kasteel



3. zicht op kasteel



Kasteel als kern van het domein

Het kasteel en het voormalige koetshuis situeren zich ruimtelijk op een centrale plek in het domein, maar worden op vandaag niet ervaren als de kern van het Gaverdomein.

Het kasteel is weinig zichtbaar bij het betreden van het domein. Op de ene plek versperren bomen het zicht tot het kasteel, op een andere plek vormen ze net een mise-en scène.

Op historische luchtfoto's zien we een sterke relatie tussen de kasteeldreef, de historische ingang en het kasteel. Alsook enkele afgebakende zichtassen doorheen het park richting kasteel.



4. mise en scène kasteel



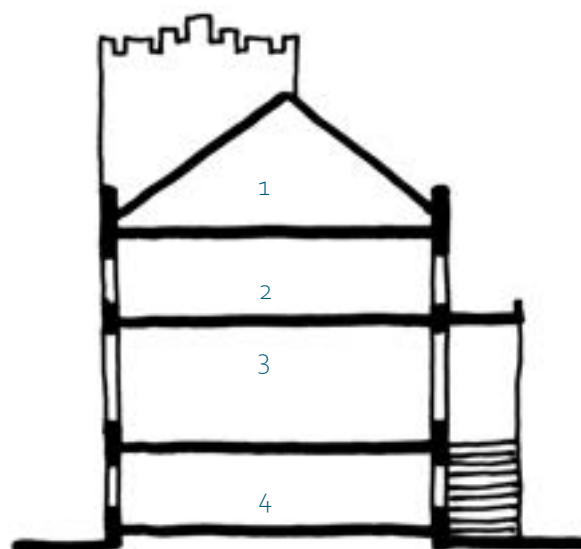
5. geen zicht op de wallen

Historische analyse Gaverkasteel

HISTORIEK EN GEBOUW (VIOE)

In 1922 wordt het kasteel hersteld na oorlogsschade en worden o.m. verschillende kamers gerestaureerd en heraangekleed door de Kortrijkse Kunstwerkstede De Coene. Het kasteel is sinds 1956 eigendom van de gemeente. Het kasteel is een verankerde baksteenbouw op een rechthoekige plattegrond onder laag schilddak. Bovenaan bevindt zich een omlopende borstwering uitgewerkt als kantelen. De westelijke lijstgevel weerspiegelt twee bouwlagen op een met schijnvoegen gecementeerde en witgeschilderde verhoogde begane grond. De oostelijke lijstgevel presenteert zich als drie bouwlagen met centraal een torenachtige uitbouw van vier bouwlagen. De omwalde hoeve Goed Ter Plancken, later Gaverkasteel, werd opgenomen op de inventaris als vastgesteld bouwkundig erfgoed op 14/09/2009.

Momenteel huisvest het kasteel het Sociaal Huis van gemeente Deerlijk. Met oog op het huisvesten van deze diensten werd het kasteel aan de binnenzijde gerenoveerd. Er werden onder meer vergaderzalen, bureauruimtes, gesprekslokalen en een liftkoker geïntegreerd. Naast enkele energetische en technische ingrepen, valt ook de gewijzigde ingang aan de oostzijde ter hoogte van de brasserie op. Het huidige gebouw ondersteunt het programma niet optimaal. Eind 2018 werd een plaatsbezoek uitgevoerd door architect Alex Demeyere, gespecialiseerd in restauratie. De belangrijkste aandachtspunten uit dit verslag zijn opgenomen in de analysenota.



BUITENSCHIL

- De buitenzijde van het gebouw sluit nog steeds nauw aan bij de originele Gaverkasteel. Het weerspiegelt de eind 19 de eeuwse romantische gedachte van het idyllische kasteelpark met sprookjesachtige gebouwen als decor (F16).
- Er dringen zich her en der herstellingswerken op aan de kantelen, het metselwerk en de plint (F17/18/19).
- Het hellend dak kent verschillende types dakpannen. Het torenplatform is met zink afgedekt en recent met een dichtingsproduct bijkomend beschermd. Een volledige vernieuwing van het dak zal op termijn noodzakelijk zijn

1. ZOLDER

- De zolder wordt vooral opgevat als een technisch verdiep. Er zijn ventilatiegroepen en andere technieken (F11/12/13) geplaatst.
- De zolder heeft een beperkte hoogte en is weinig geschikt om verdere functies in onder te brengen (F10).
- De kapconstructie is nog origineel, maar is uitgevoerd met beperkte houtsecties. Daardoor zijn doorbuigingen merkbaar en werden veelvuldige verstevigingen aangebracht.
- Via de zolder kan men nog doorsteken naar het dak van het torenplatform, waar men een 360° uitzicht heeft op het Gaverdomein (F14/15).

2. VERDIEP +1

- De verdieping werd grondig verbouwd. Dit niveau heeft eerder de look van een landschapskantoor dan van een kasteel (F09).
- Ook hier wordt de plafondhoogte als "laag" ervaren (+/- 2m50). Dit wordt te meer versterkt door de talrijke doorhangende balken (F08), die noodzakelijk waren om het landschapskantoor te realiseren.^{3.3.}

3. GELIJKVLOERS

- Het gelijkvloers, door de gewijzigde ingang eerder verdieping +1, is het enige niveau in het kasteel met een royale plafondhoogte.
- Er zijn enkele beperkte historiserende elementen bewaard gebleven van de aankledingen van De Coene. Langs de wanden van het onthaal zijn in bas-reliëf figuren afgebeeld uit de Griekse en de Romeinse tijd (F05). In de voormalige eetzaal is er een houten schouw gemaakt van oude kerkmeubelen afkomstig uit de kerk van Ruien (F06). Ook versterkt de houten vloer en hoge deuren (F07) de sfeer van een kasteel.
- Op het gelijkvloers bevindt zich het onthaal, een vergaderzaal en de burelen van de voorzitter/secretaris (F04).
- Ter hoogte van het onthaal bevindt zich de voormalige inkom met deuren/glaspartijen ter hoogte van het inkomportiek. Deze zijn echter afgeschermd.

4. KELDERNIVEAU

- Het kelderniveau heeft een zeer laag plafond en kent weinig lichtinval.
- De uitstraling sluit eerder aan bij deze van een "kelderverdieping". Je hebt niet het gevoel dat je een kasteel binnenkomt.
- De invulling bestaat uit de nieuwe toegang van het gebouw (F20), vergaderzalen en gesprekslokalen, hoogstwaarschijnlijk vanuit toegankelijkheidsoverwegingen.
- In deze onderste plint van het gebouw bevinden zich ook technische lokalen, sanitair en bergingen. Sommige bergingen zijn enkel langs de buitenzijde toegankelijk, wat geschikt is voor extern gebruik (bvb. tennisclub) F02/03_kelder



SWOT-ANALYSE kasteel

STERKTES

- Het Gaverkasteel is beeldbepalend en vormt als het ware een decor voor het Gaverdomein
- Van binnenuit een prachtig zicht op en overzicht van het domein
- Het kasteel wordt ervaren als het centrale ankerpunt in het domein
- Het kasteel legt een link met de geschiedenis van de plek

ZWAKTES

- De verbouwingen van het interieur zorgen ervoor dat de uitstraling van een kasteel aan de binnenzijde quasi volledig verdwenen is.
- De beperkte plafondhoogtes van de kelder en verdieping zorgen voor weinig kwalitatieve werkruimtes op deze niveaus.
- Weinig duidelijk ingang. Originele ingang is niet rolstoeltoegankelijk
- De draagstructuur maakt het niet evident om binnen de huidige contouren een geschikt programma te realiseren.
- De hoge kosten voor de nodige bouwkundige en energetische ingrepen, bemoeilijken de zoektocht naar een nieuwe (externe) invulling voor het gebouw.

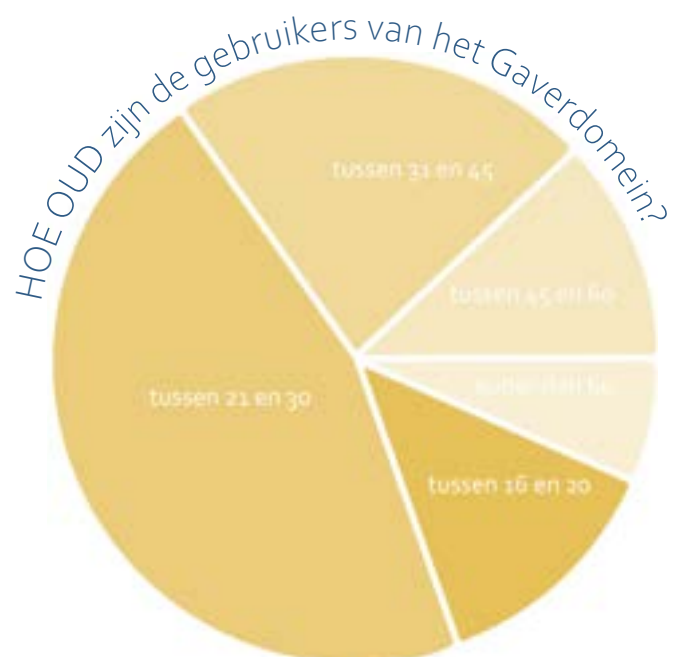
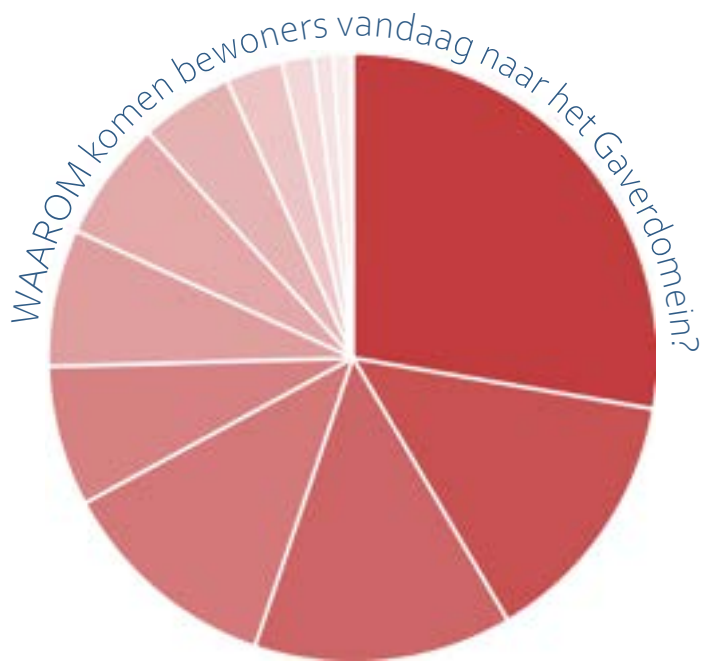
KANSEN

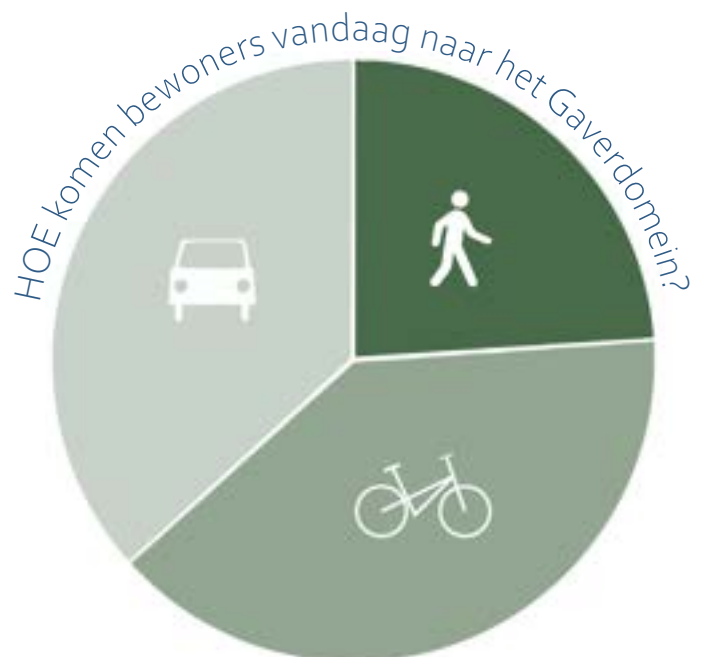
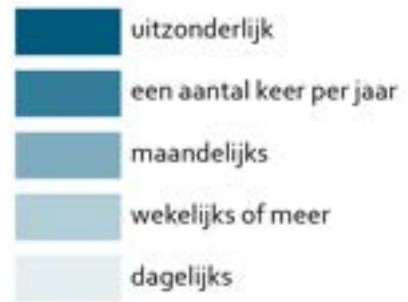
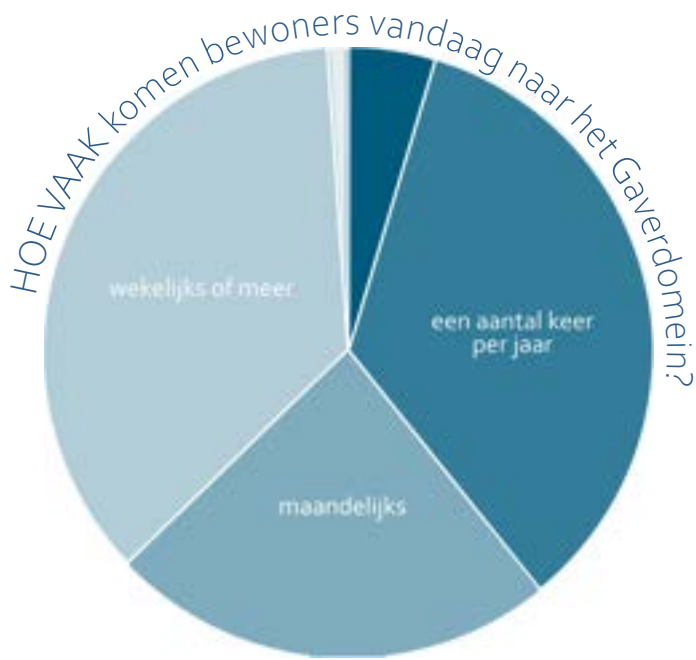
- Kasteel als katalysator voor het Gaverdomein
- Permanent toezicht – sociale controle
- Een nieuwe invulling biedt kansen voor de verenigingen op het terrein (gedeeld gebruik van functies?)
- Een nieuwe invulling biedt kansen voor Deerlijk (plaats van ontmoeting?)

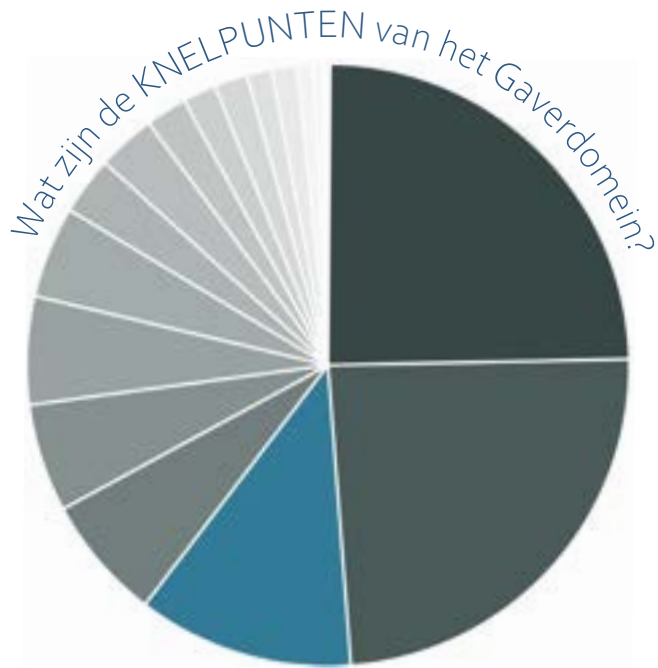
KNELPUNTEN

- Gaverkasteel fungeert op heden louter als decor
- Geen grondige aanpak van het kasteel door gebrekkige financiële middelen of weinig durf
- Weinig frequent gebruik of geen gepast programma kunnen het gebouw (en bij uitbreiding het domein) in een neerwaartse spiraal duwen.

ONLINE BEVRAGING - huidig gebruik

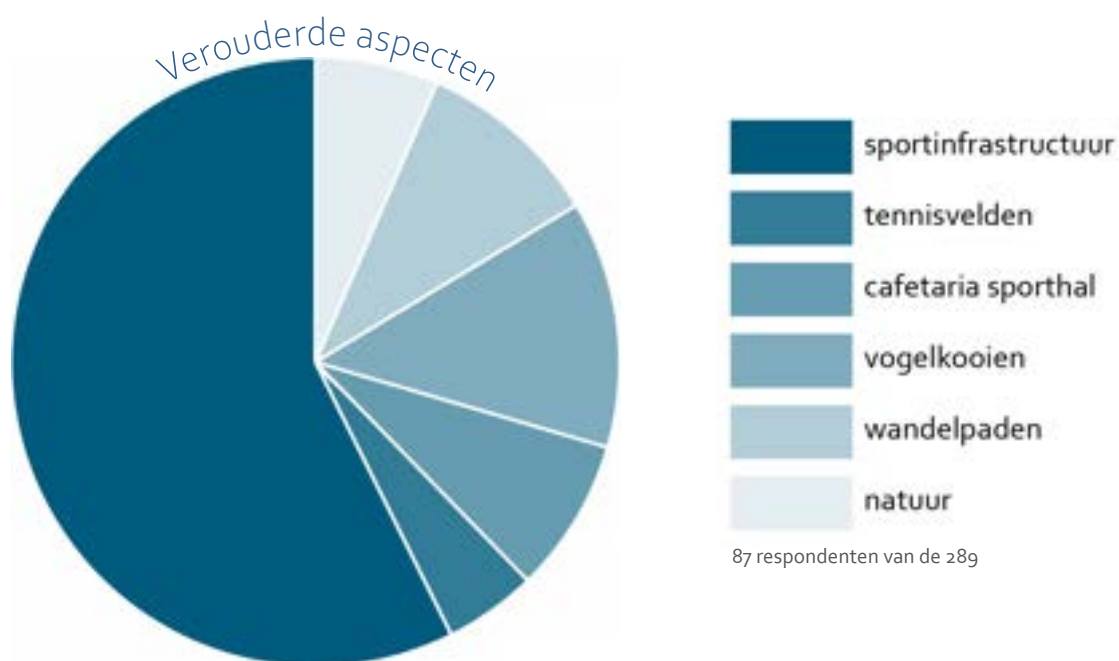






"Is er zoveel parkeerzone nodig centraal in het domein? Kan er niet meer aandacht gegeven worden aan een meer natuurlijke verbinding tussen de uithoeken van het domein?"

"De verbinding tussen de verschillende faciliteiten mag meer gepromoot worden met het Gaverkasteel als centraal punt."

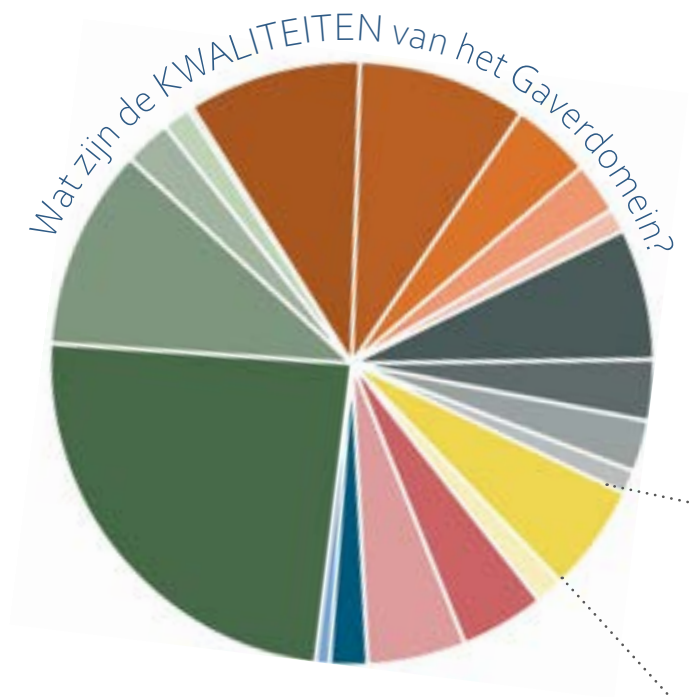


"Het bomenbestand is sterk verouderd."





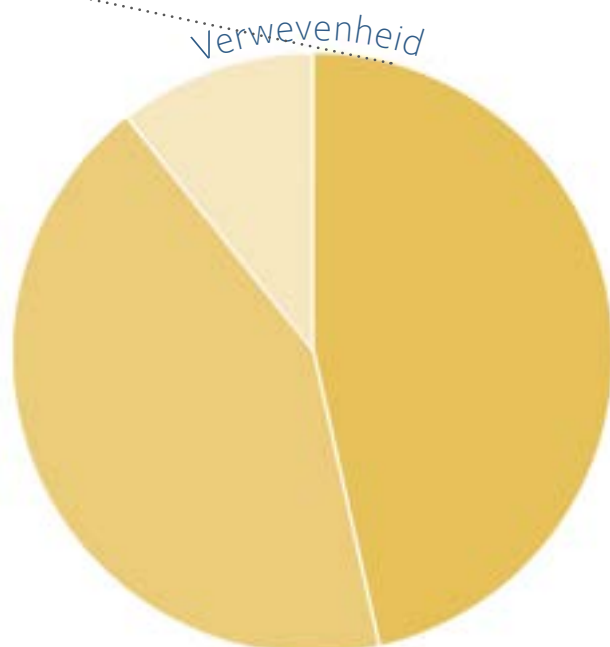
"De wallen zijn iets heilig voor de speelplein."



"Een mooie plek om te wandelen en te ontspannen.."



"Het restaurant is een mooie plaats geworden en het speelplein voor de kleinkinderen (als er geen speelpleinwerking is)."



-  horeca & recreatie
-  natuur & recreatie
-  horeca & sport

51 respondenten van de 289

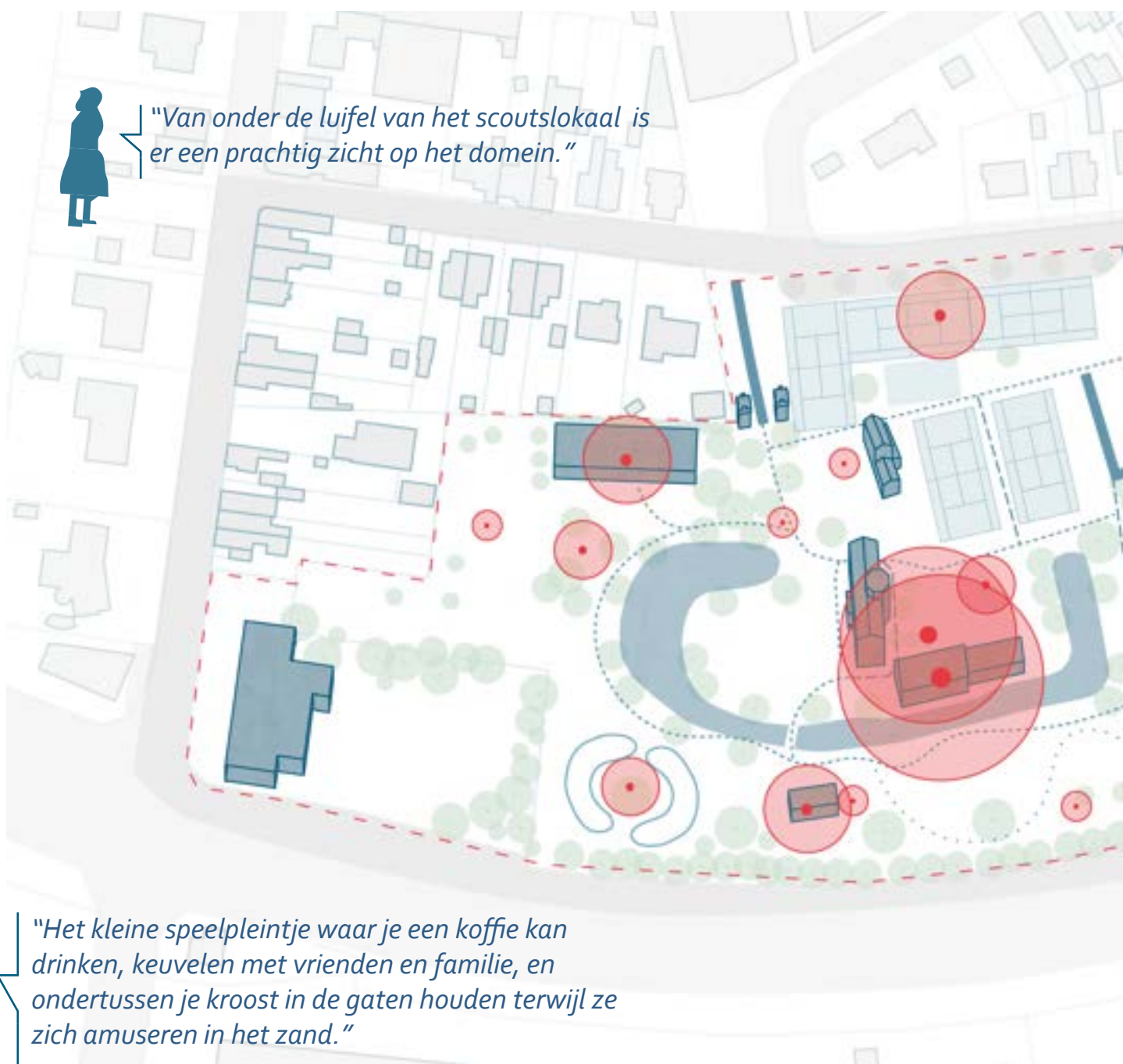
"Het Gaverdomein is de groene long van Deerlijk. En ook zo dicht bij het centrum!"



Meest begeerde ruimtes op het domein

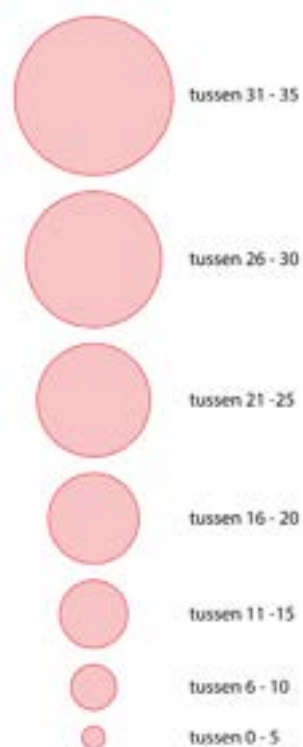


"Van onder de luifel van het scoutslokaal is er een prachtig zicht op het domein."



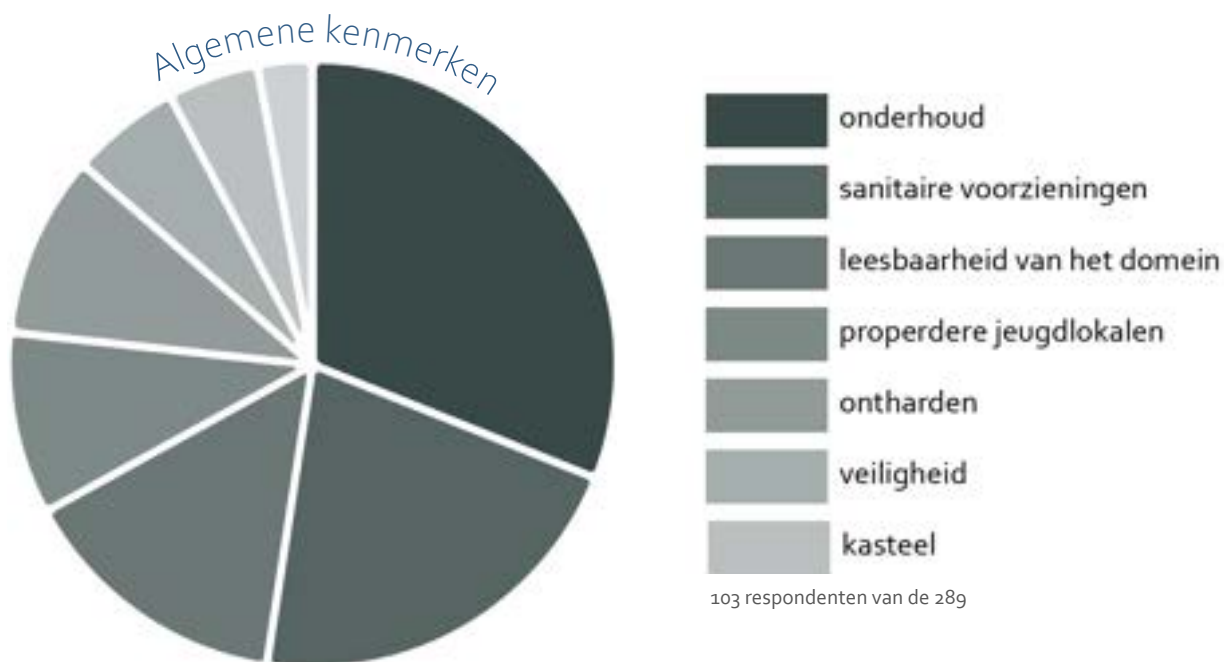
"Het kleine speelpleintje waar je een koffie kan drinken, keuvelen met vrienden en familie, en ondertussen je kroost in de gaten houden terwijl ze zich amuseren in het zand."

"Helemaal in de hoek van het domein waar niemand komt daar oefende ik mijn teksten voor mijn optredens. En gewoon onder de bomen rond kasteel. Dat domein kan zo leven".



ONLINE BEVRAGING - toekomst

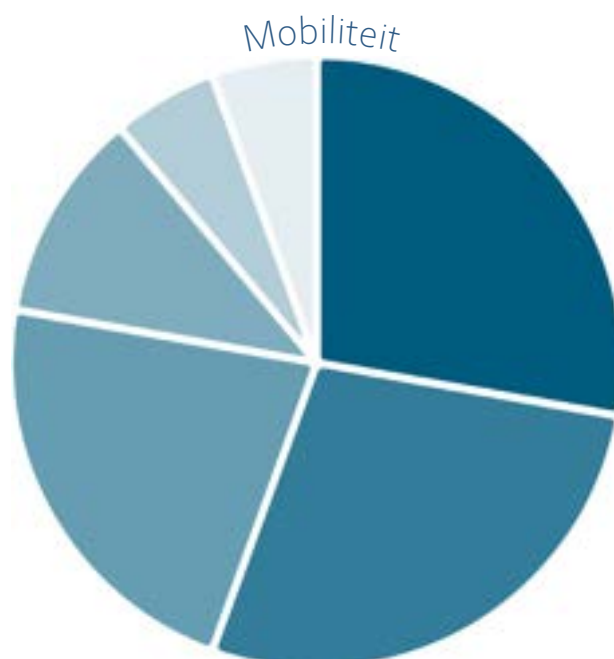
Hoe kunnen we het Gaverdomein nog aantrekkelijker maken?



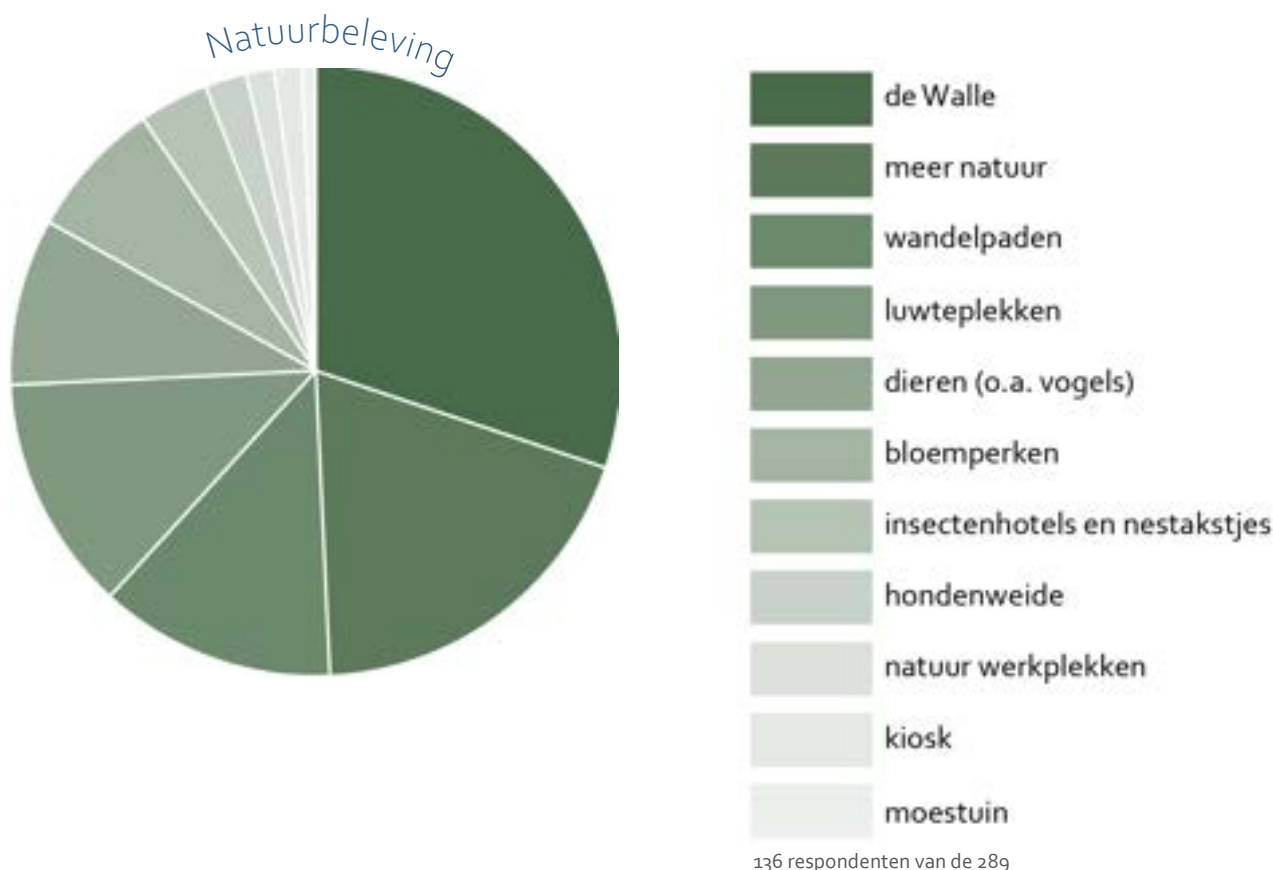
"Men zou moeten streven naar het maken van een echte groene toegangspoort en speelnatuur in plaats van die kunstmatig speelpleinen,..."



"Verloederde vogelkooien opwaarderen. Mijn opa heeft die superlang geleden nog onderhouden en waren toen prachtig. Nu is het zelf al deels ingestort met nog dieren in!"



*"Maak van de parking geen asfalt verhaal
maar een mooie parking met groen en
doorlaatbare tegels"*



- verkeersvrij
- meer fietsenstallingen
- aangename poortfunctie
- parkeren buiten de site
- meer parking
- parking voor mindervaliden

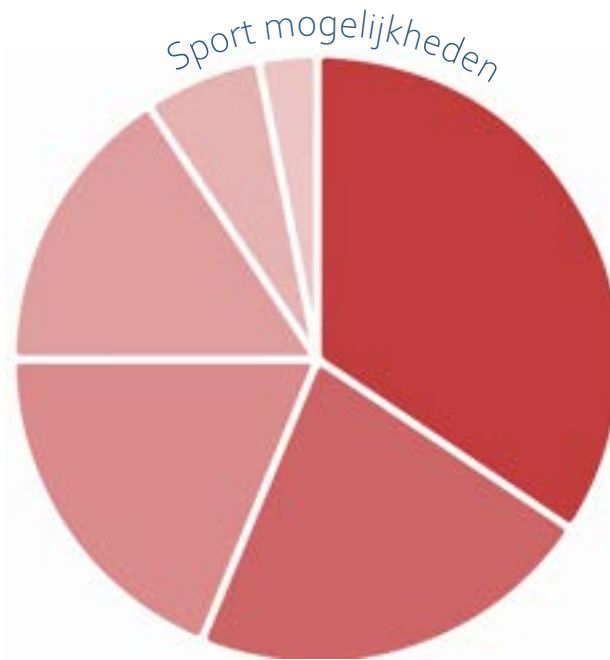
18 respondenten van de 289

*"Er is geen rust meer door het omgevingsgeluid
van het verkeer. Dit is voor mij persoonlijk
het grootste knelpunt en de reden om er niet
naartoe te gaan om me te ontspannen."*



*"De walle is leuk en mooi maar mag
eens uitgebaggerd worden."*





- nieuwe sportinfrastructuur
- paddelvelden
- uitgebreider sportassortiment
- buitensporten
- sportbar tennis
- zwembad

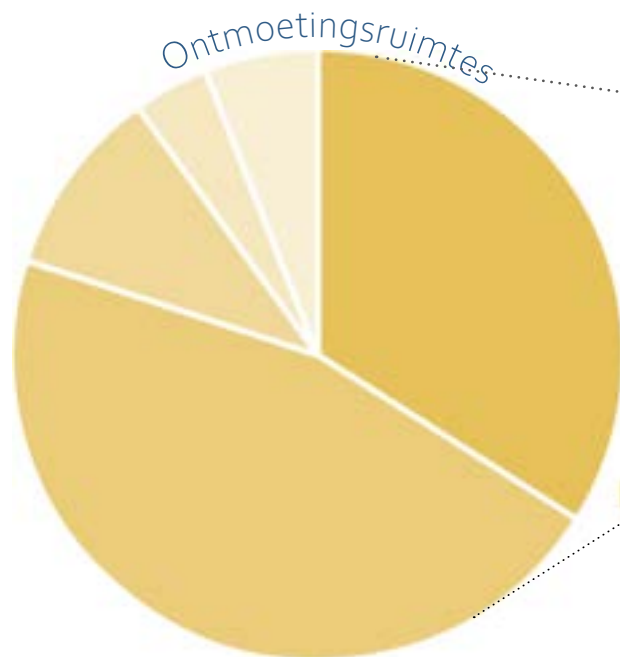
32 respondenten van de 289

"Het dak van de sporthal lekt op de sportvloer wanneer het regent."



- picknicktafels
- zitbanken
- barbecue
- kampvuur
- ruimte voor seniorer

50 respondenten van de 289



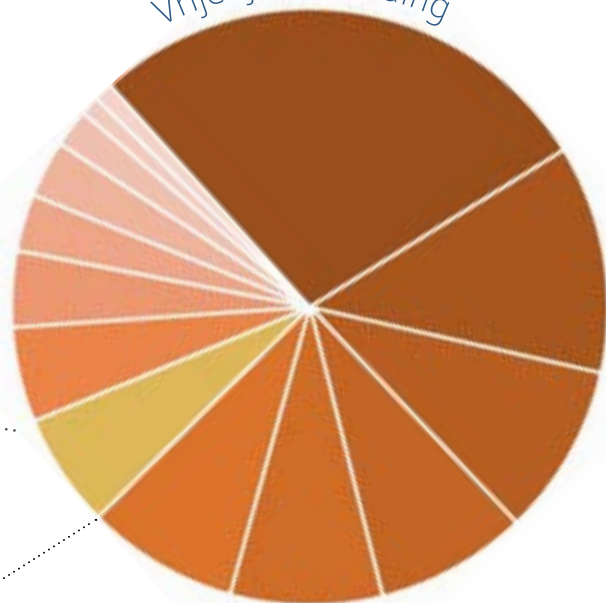
"Te kort aan openbare ontspanning zoals een openbare BBQ of zitbanken op mooie plaatsjes waar je kan vertoeven en zin hebt om uren te blijven."



"Een jog - en wandelpiste aanleggen waar jong en oud buiten kan komen stappen of joggen. De nood aan bewegen op eigen tempo is zéér zéér groot, zeker bij ouderen. De gemeente Deerlijk kan daar echt mee scoren als het aantrekkelijk, uitnodigend ingericht en gepromoot wordt."



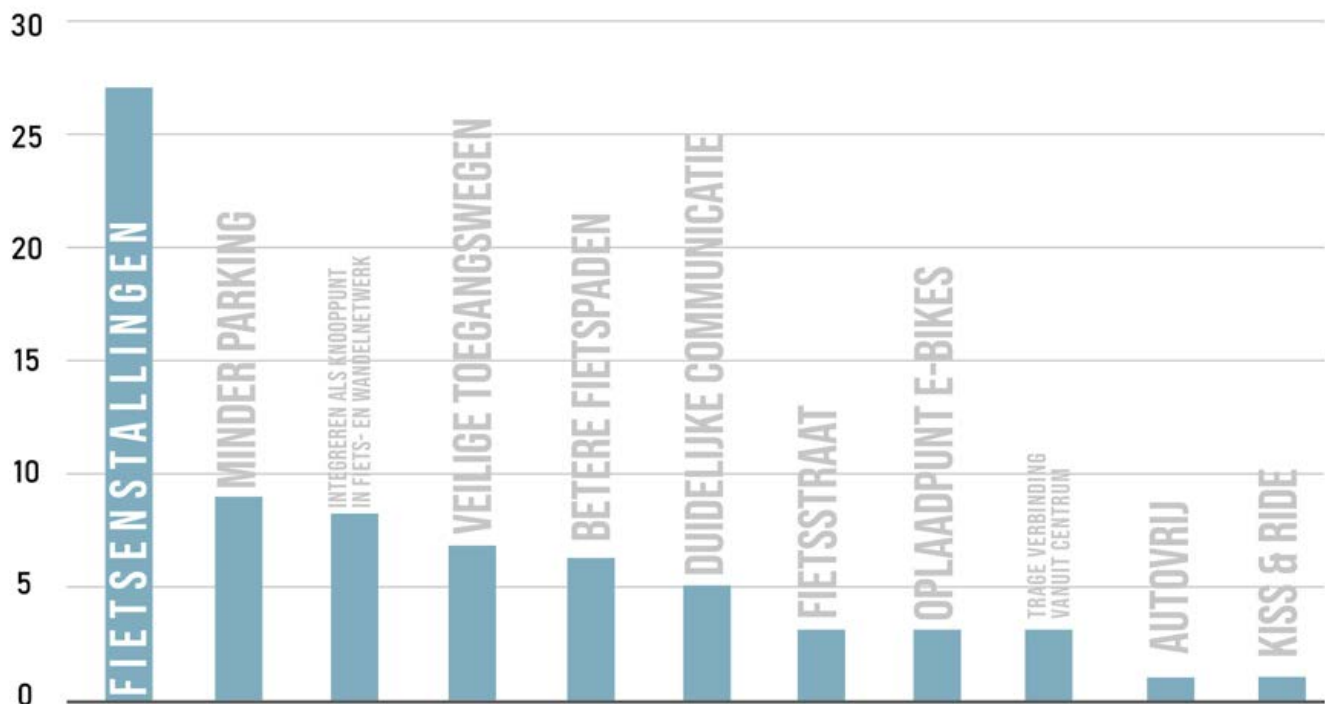
Vrijtijdsbesteding



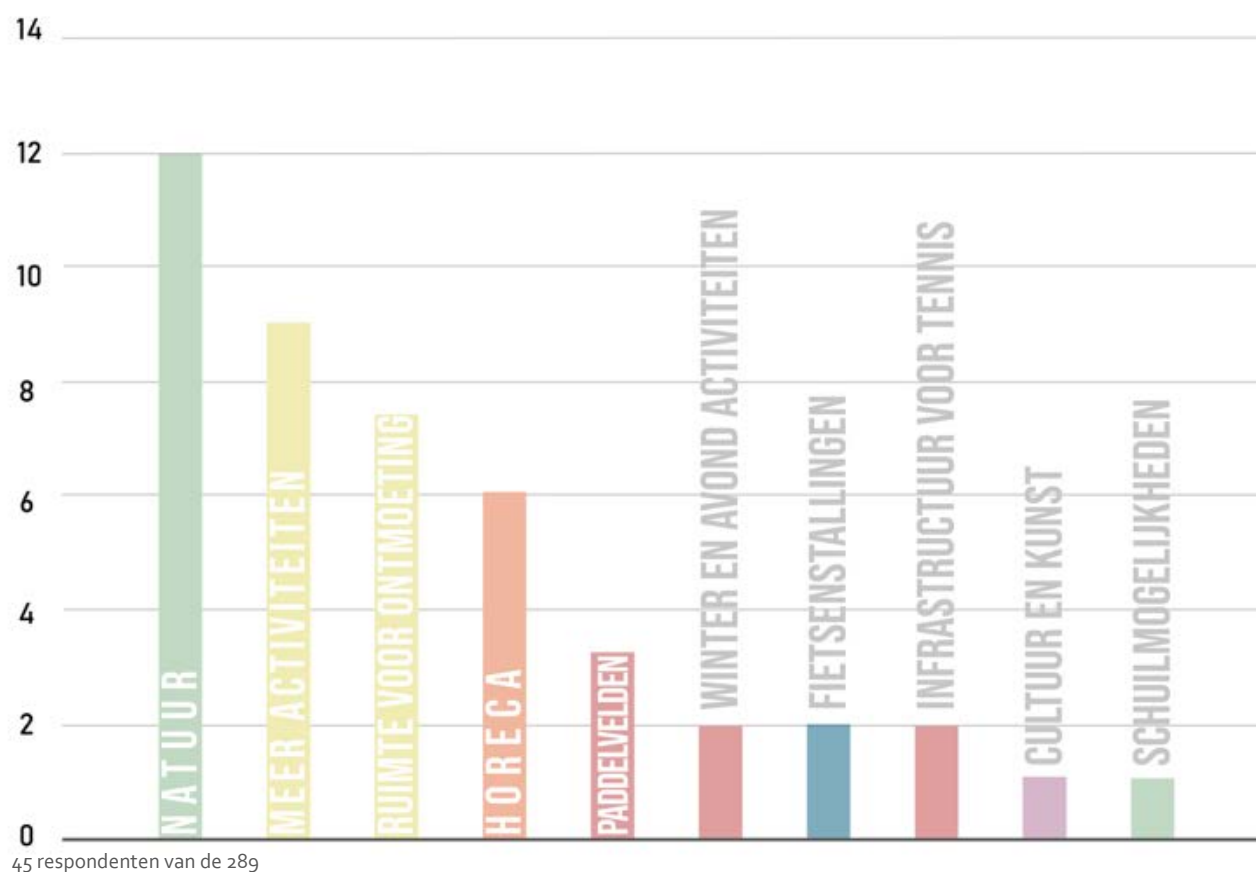
97 respondenten van de 289

Hoe kunnen we gebruikers stimuleren om met de fiets te komen?

"Hekkenwerk heeft doorgang naar mooi en rustig meditatieplekje afgesloten. Kan ik rondom de hele plas fietsen, met zicht op het water? Is er een infobalie?"



Welke functies ontbreken er op het domein?



"Waarom geen ontmoetingsplaats van de gemeente, plaats om te kaarten voor ouderen..?"



Welke nieuwe functie willen de Deerlijkenaren in het kasteel?

Vanuit de bevraging komt ruimte voor evenement sterk naar voor. Alsook een culturele invulling, die tot heden mist op het Gaverdomein. Vele Deerlijkenaren vragen ook naar ontmoetingsruimtes zowel voor senioren als voor de jeugd.



SWOT-ANALYSE

STERKTES

- Bewoners benoemen het Gaverdomein als de groene long van Deerlijk, een plaats waar ze kunnen recreëren en ontspannen.
- Het projectgebied is gegeerd en kent een intensief gebruik door diverse doelgroepen.
- Diverse open ruimtes die ingezet worden voor grootschalige evenementen.
- De verwevenheid tussen horeca en recreatie, natuur en recreatie en horeca en sportinfrastructuur op éénzelfde locatie worden als een echte troef ervaren.
- De ligging van het Gaverdomein is uitstekend. Een groot aandeel van de gebruikers komt reeds met de fiets.
- De omwalling is vanuit historisch en recreatief oogpunt vandaag een troef voor het domein.

KANSEN

- Een gedeeld gebruik van buiten- en binnenruimtes (bv. sanitaire voorzieningen en ruimte voor opslag).
- Heropwaardering en definiëren van duidelijke en leesbare toegangspoorten.
- Clusteren van parkeerruimte om de leesbaarheid en de veiligheid van het domein te verhogen. Het overaanbod aan parkeerplaatsen biedt kansen voor ontharding.
- De sporthal van de toekomst kan een volwaardige plaats bieden aan verschillende actoren.
- Het kasteel heeft de potentie om een nieuwe landmark te worden voor Deerlijk. Het herwaarderen zal het domein nog meer activeren.
- Opvang en hergebruik van regenwater.
- Het Gaverkasteel als volwaardig lokaal knooppunt op de groene recreatieve fietsas

ZWAKTES

- De toegang tot het domein is weinig aantrekkelijk.
- Velen komen naar het Gaverdomein om te sporten en zien het domein niet als 'park'. De sporthal en het voormalig zwembad zijn onder de bevolking beter bekend dan het kasteel.
- Door de ad hoc beslissingen doorheen de jaren en de versnipperde parkeerruimte ontbreekt het aan samenhang tussen de verschillende zones in het domein. Het voelt heel rommelig aan.
- Het Gaverdomein is sterk verouderd. Zowel de natuur als spel- en sportinfrastructuur.
- De omwalling ervaart men, nog meer bij perioden van droogte, als een vuil en stinkend gegeven op het Gaverdomein. Daarbij vrezen enkele ouders om de veiligheid van hun kinderen.
- Zowel wandelaars als gebruikers van de infrastructuur missen een plaats om langer te vertoeven, een hangplek, een volwaardige ontmoetingsplaats.
- Op heel wat plekken is geluidshinder van de N36 sterk aanwezig.
- De kinderopvang is zeer geïsoleerd gelegen en heel wat gebouwen kennen een anonieme plint.

KNELPUNTEN

- Zorgen voor extensief beheer van het groen op de site.
- Luwteplekken een plaats kunnen geven zonder de speelzones te verliezen en omgekeerd.
- Fasering van de sporthal wordt een uitdaging.
- De diverse actoren heb elk een eigen programma en eigen dromen voor het Gaverdomein. De uitdaging zal zijn om een antwoord te beelden op zoveel mogelijk van deze toekomstplannen en compromissen te sluiten waar mogelijk.

Gaverdomein als bruisende, recreatieve belevingsplek

Het Gaverdomein is een gegeerde plek voor ontspanning en recreatie. Een plaats waar mensen op heden samenkomen voor sport en spel of om te ravotten met de jeugdbeweging of tijdens vakantieperiodes in de speelpleinwerking. Hoe kan het Gaverdomein verder uitgroeien tot een volwaardig bruisende, recreatieve belevingsplek in Deerlijk?

Vanuit diepgaande analyse en bevragingen groeien enkele robuuste concepten voor de toekomst:

- **KASTEEL ALS BRUISEND HART VAN HET GAVERDOMEIN**
- **LEESBAARHEID EN INTEGRAAL TOEGANKELIJK**
- **KLIMAATROBUUSTE EN BIODIVERSE OMWALLING ALS KADER VOOR BELEVING**
- **SPORTHAL VAN DE TOEKOMST**
- **GEZOND EN TOEKOMSTBESTENDIG WONEN IN EEN PARK**

KASTEEL ALS BRUISEND HART VAN HET GAVERDOMEIN

Inzetten op hoofdassen en vista's door middel van structurerend groen

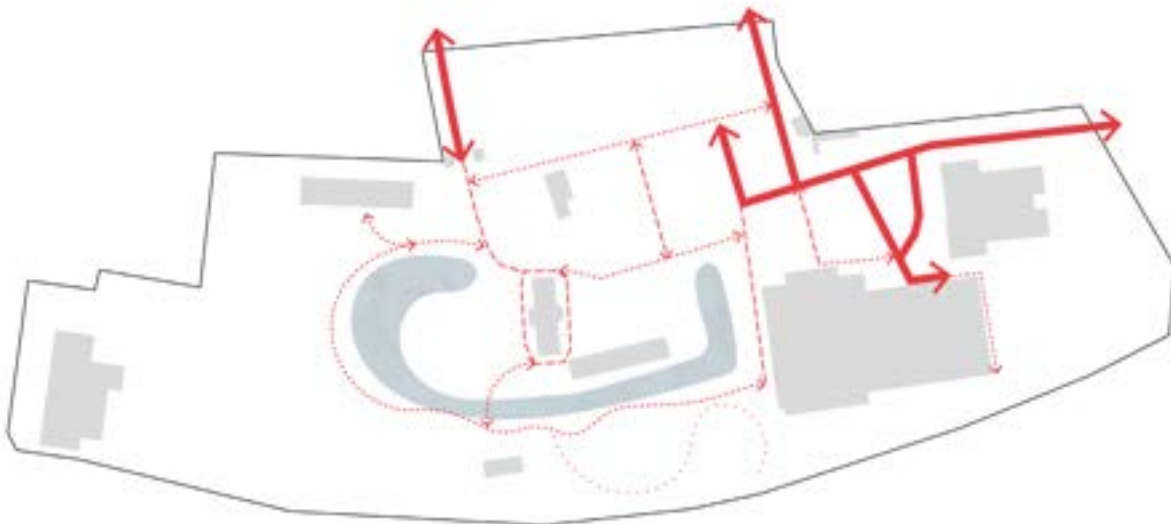


Vandaag

Het kasteel is ruimtelijk centraal gelegen op het Gaverdomein, doch neemt ze vandaag deze functie niet (meer) op in de benadering, haar uitstraling en beleving. De positionering of keuze van de locatie van de inkom van het kasteel zal belangrijk zijn bij de benadering en beleving van het concept. De originele inkom van het kasteel sluit aan bij de luwteplek, de huidige inkom aan de "achterzijde" bij het voorplein.

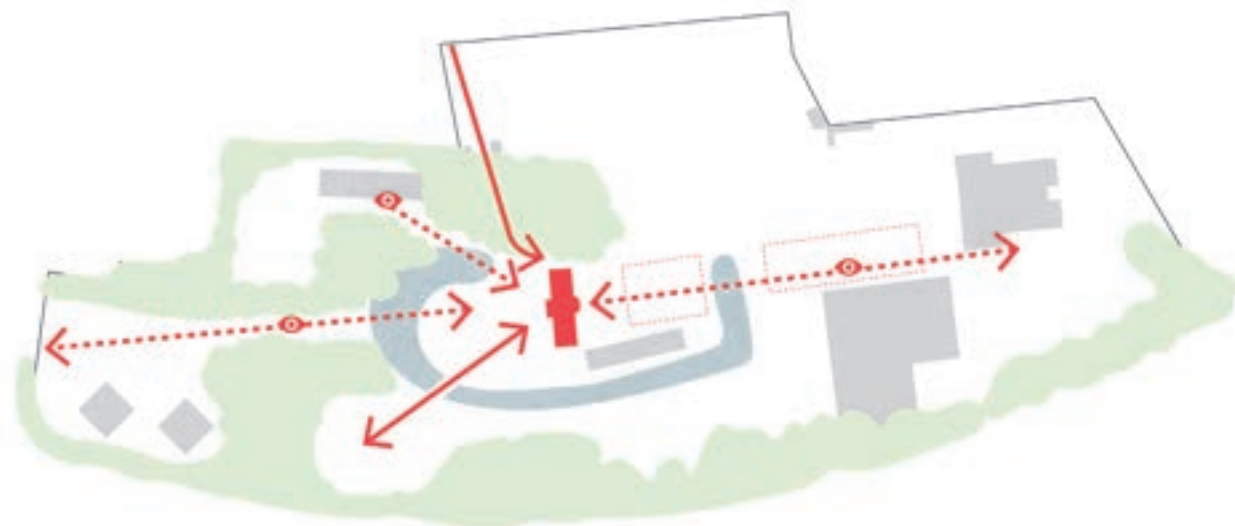
LEESBAARHEID EN INTEGRAAL TOEGANKELIJK

Hiërarchie in toegangspoorten en wandelpaden



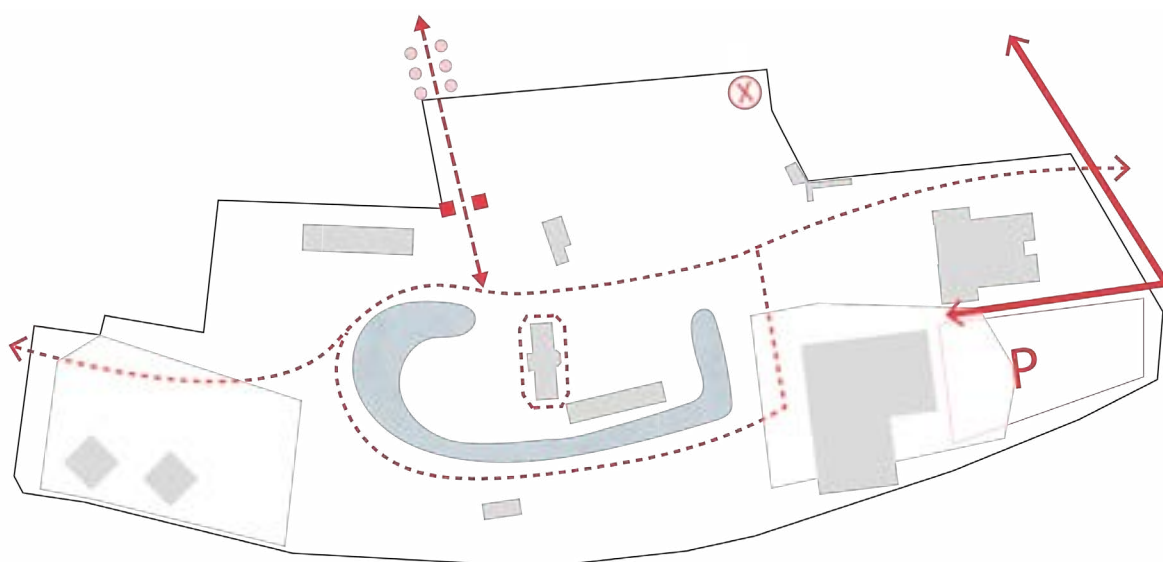
Vandaag

Het Gaverdomein kan je via diverse ingangen op een gelijkwaardige manier betreden. Het zicht bij binnenkomen is weinig aantrekkelijk. Men stoot vrijwel direct op overgedimensioneerde wegenis en parkeerruimte. Wie op het terrein vertoeft ervaart een rommelige indruk.



Toekomst?

Door het inbrengen van de juiste gelaagdheid in de groene omwalling, met aandacht voor zowel verticale als horizontale structuurdiversiteit versterken we de beleving van het Gaverkasteel. Het kasteel krijgt een herbestemming met bruisend programma dat de klok rond iets te bieden heeft.



Toekomst?

Niet alleen een duidelijk assenstelsel dat het kasteel accentueert bij binnenkomen, maar het maken van duidelijke keuzes richting toegankelijkheid verhoogt de leesbaarheid van het domein. De kasteeldreef vormt dan weer het beginpunt van de uitbouw van een kansrijke trage weg richting centrum opgeladen als creatieve broedplaats. Het Gaverkasteel als eind- en/of beginpunt.

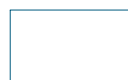
KLIMAATROBUUSTE EN BIODIVERSE OMWALLING ALS KADER VOOR BELEVING

Heropwaarderen omwalling + programma verweven met kindlint



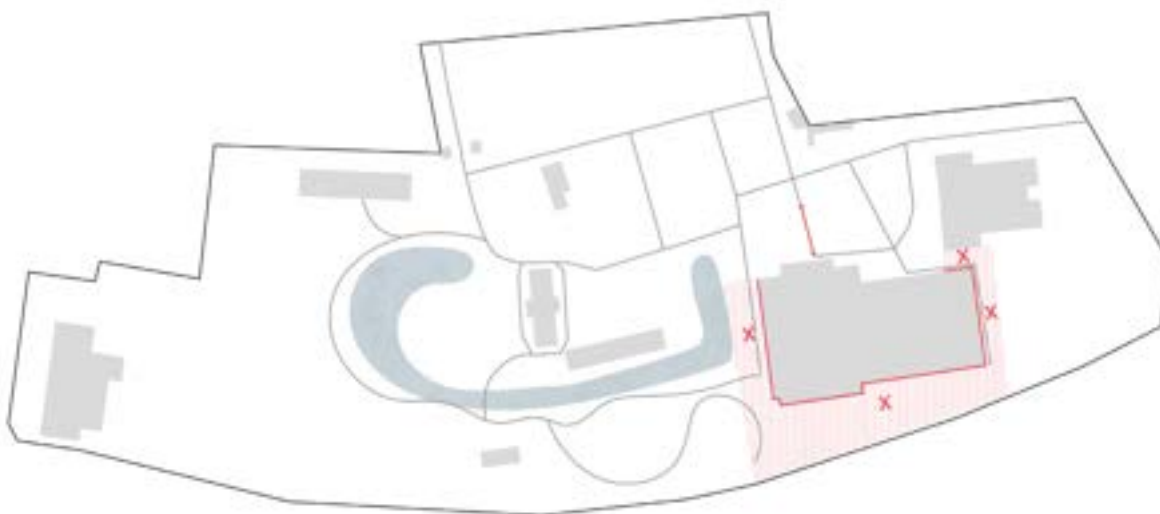
Vandaag

De omwalling is een historische troef die bijdraagt aan de beleving en de identiteit van het Gaverdomein. Op heden ligt er een opgave mbt geurhinder, waterkwaliteit, ... Rondom de omwalling rijzen vragen naar integrale toegankelijkheid en ruimte voor ontmoeten.



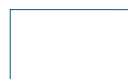
SPORTHAL VAN DE TOEKOMST

Activeren van de plinten - sporthal van de toekomst in dialoog met het domein



Vandaag

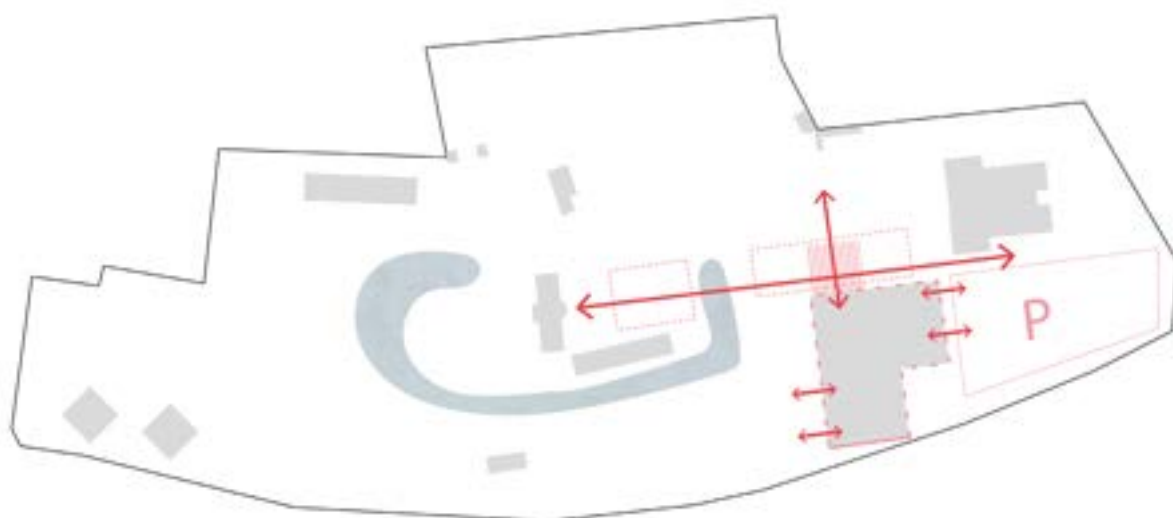
De huidige sporthal heeft een anonieme plint. Ook enkele andere gebouwen in het park treden op vandaag niet in interactie met het domein. Mede als gevolg hiervan ontbreekt sociale controle en komt vandalisme en verwaarloosde plekken frequent voor.





Toekomst?

Een heropwaardering van de omwalling door een natuurlijk herstel van de oevers en beplanting staat centraal. De omwalling omarmt twee complementaire landschapskamers: de westelijke zijde als ultieme luwteplek, de oostelijke zijde als nieuw statig voorplein. Een inclusieve weg rondom de omwalling biedt ruimte voor een optimale beleving, een speels kindlint rijgt de diverse activiteiten op het domein aan elkaar.



Toekomst?

Bij het plaatsen van nieuwbouw of renovatie ontstaan kansen om de gebouwen optimaal te laten interageren met een kwalitatieve omgeving. De sporthal van de toekomst nestelt zich in het park en treedt in dialoog met haar omgeving. Ze biedt kansen voor de uitbouw van een luifel als overdekte buitenruimte.

ONTWERPEND ONDERZOEK

Scenario's voor het Gaverdomein

Vanuit de resultaten van het verkennend onderzoek en de krachtlijnen van de visie onderzocht het team via ontwerpend onderzoek de draagkracht en de ruimtelijke mogelijkheden van de site. Het uittekenen van scenario's biedt de mogelijkheid om met een open, creatieve blik na te denken en gesprekken met gemeente, verenigingen, gebruikers en bewoners te voeren. Drie van deze ontwikkelingsscenario's worden hieronder kort toegelicht. Voor meer informatie en de resultaten van het participatief proces verwijzen we naar de bijlage. Dit scenario-onderzoek liet toe om in co-creatie tot de best geïntegreerde oplossing te komen, het masterplan (zie verder).

BEHOUDSGEZIND SCENARIO - BEPERKTE INGREPEN OP KORTE TERMIJN VERHOGEN DE LEEFBAARHEID EN VERKEERSVEILIGHEID

- Door het clusteren van de op heden versnipperde parkeerruimte ontstaan reeds beperkt nieuwe beleefbare plekken centraal in het domein. De nieuwe parking heeft via een belevenisvolle as (zichtas kasteel) toegang tot het domein.
- Het uitbaggeren (slib) van de omwalling en de aanleg van zachte oevers brengt nieuw leven in de omwalling en verhoogt zowel de waterkwaliteit als de biodiversiteit.
- Door het heroriënteren van twee tennisvelden tot een compacte cluster ontstaat nieuwe groene ruimte in het domein.
- De oudste tak van de scouts krijgt een nieuw paviljoen in het park op de huidige locatie. De constructie past zich in in de parkomgeving en is licht en multi-inzetbaar. Er wordt onderzocht hoe het paviljoen optimaal kan worden ingezet als deel van het park met aandacht voor gedeeld ruimtegebruik buiten de werkingsuren van de scouts.
- Na aanleg nieuwe parking, krijgt de historische hoofdtoegang een opwaardering (groenaanleg, fietsenstalling...).



scenario 1 - behoudsgesind

TUSSENSCENARIO - GROTERE INGREPEN BIEDEN MEER KWALITEIT EN BELEVING

- Dit scenario tracht de sportactiviteiten compact te clusteren naar de westelijke zijde van het domein. De heroriëntatie van de tennisvelden naar de sporthal geeft de hoofdtoegang van het park (zijde historische kasteeldreef) een optimale beleving. Men heeft zicht op (recreatief) groen bij aankomst op het Gaverdomein als eindpunt van de toekomstige recreatieve as richting centrum. Een nieuwe centrale open groene ruimte geeft de nodige ademruimte aan het domein.
- Nieuwbouw kadert steeds binnen een duurzaam gedachtengoed (max. zelfvoorzienend (water, energie, ...), meervoudig ruimtegebruik,...) en integreert zich maximaal in het domein. De nieuwe sporthal van de toekomst is multi-inzetbaar en veranderingsgericht. Door af te stappen van de nood aan een gefaseerde ontwikkeling ontstaat meer ruimte voor een optimale inpassing van de sporthal. Er ontstaat een levendige en open plint die interageert met de omwalling en het kasteel.
- Opgaand groen herstructureert de diverse belevingsplekken in het domein. Een beperkte heroriëntatie van het scoutsveld (met behoud herdenkingsplekken) biedt een betere verbinding met de lokalen en schept ruimte voor een kwalitatieve bufferzone t.a.v. de bestaande bebouwing. Ter hoogte van de berm en ring ontstaat extra ruimte voor informele speelnatuur.
- Renovatie conciërgewoning als voorzieningenhub aan de dreef. Het gebouw biedt ruimte voor het clusteren van enkele publieke voorzieningen (sanitair, nutsvoorzieningen, centraal postpunt, ...).
- De oudste tak van de scouts krijgt een nieuw paviljoen als eindpunt van de kasteeldreef. Hierdoor wijzigt de locatie beperkt ten aanzien van het huidig lokaal. De constructie past zich maximaal in de parkomgeving en is licht en multi-inzetbaar.



scenario 2 - tussenscenario

INGRIJPEND SCENARIO - VOLLEDIG HERSTRUCTUREN DOMEIN

- Het laatste scenario is het meest ingrijpende scenario dat een volledige herstructurering verkent. De sporthal en het nieuw woonproject worden omgewisseld. Hierdoor ontstaat een grote open ruimte bij het binnentreden van het domein langs de historische dreef. In deze opstelling vormt de kinderopvang geen eiland meer in een sportcluster, maar maakt ze onderdeel uit van een woonweefsel. Ook het sociaal woonprogramma wordt weggetrokken van het drukke kruispunt en krijgt een rustige plek in het domein. De sporthal op zijn beurt wordt samen met de tennisvelden geclusterd aan de zijde van de Stationstraat. Hierdoor krijgt de sporthal een optimale en vlotte ontsluiting op de ring van Deerlijk.
- Vier tennisvelden worden heraanlegd op het huidig speelterrein van de scouts, één tennisveld wordt geïntegreerd op het dak van de nieuwe sporthal. Aan de oostelijke zijde van de scoutslokalen ontstaat, naast het grote grasplein, een nieuw speelveld voor de scouts. Door het uitdunnen van de bomenmassa vergroot de visuele en fysieke relatie tussen de scouts en het nieuwe speelveld.
- Heropwaardering van de omwalling: de kunstmatige oevers transformeren naar zacht glooiende, levendige en biodiverse oevers. Gerichte oevervegetatie zet in op een natuurlijke waterzuivering. Op enkele gerichte plekken ontstaat een directe relatie met het watervlak.
- De aanleg van een nieuw waterpartij in het verlengde van de omwalling zien we als eigentijdse herinterpretatie. Het geheel integreert zich als een laagdrempelige waterspelprinkel in de speelzone.

Noot: Dit scenario werd niet weerhouden omwille van haalbaarheid en realiteitszin. De omwisseling van het woonprogramma met de sporthal vraagt om de opstart van een langdurig planproces. Indien het woonprogramma verplaatst wordt naar de locatie van de huidige sporthal is een planitiatief nodig om de huidige bestemming 'gemeenschapsvoorziening' deels te wijzigen naar 'wonen'. Dit initiatief zou de bouw van de sociale woningen opnieuw vertragen. Bovendien is de bouw van de nieuwe sporthal, binnen de Meerjarenplanning van de gemeente, slechts een haalbaar initiatief op langere termijn (ong. 2030).



scenario 3 - ingrijpend scenario



verhard plein dat groen oogt voor de sporthal(Roche Campus Kaiseraugst, Bryum)



slappen als semi-publiek paviljoen (Mandelapark, Kortrijk)



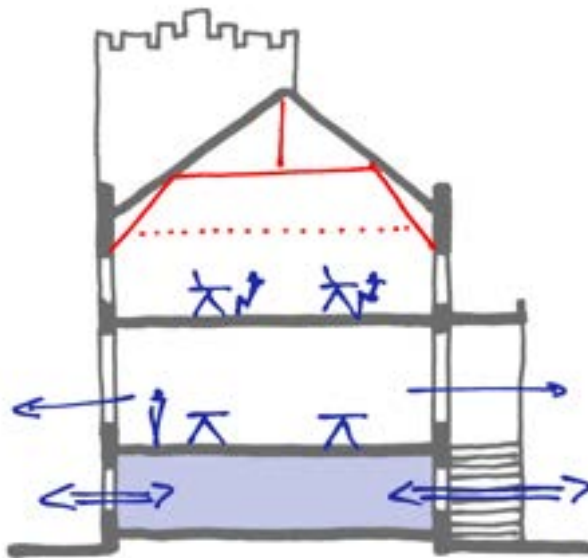
Skatelint - belevingslint



Laagdrempelige afscherming speeltuin (Jette, BUUR)



Scenario's voor het Gaverkasteel

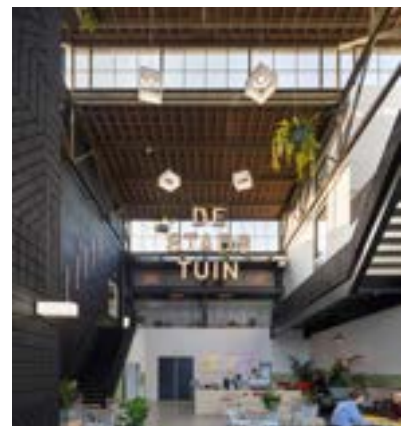


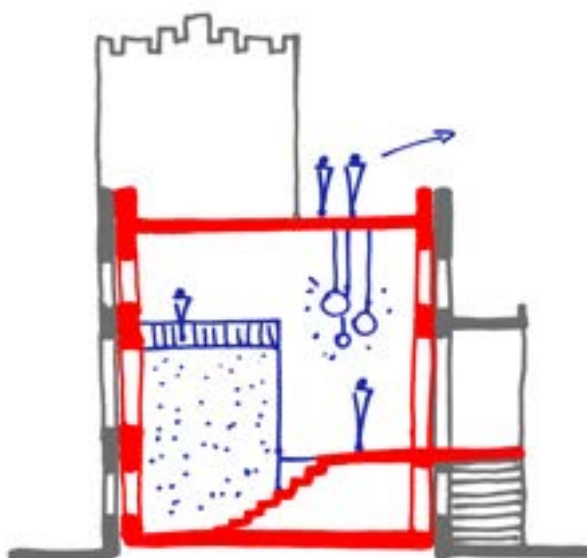
BEPERKTE RENOVATIE ACTIVEERT GEMEENSCHAP

Dit scenario sluit aan bij een maximaal behoud van de huidige situatie (zie behoudsgezin scenario hierboven). Het gebouw biedt plaats aan het Sociaal Huis, is ingericht als een kantooromgeving en kan ook in de toekomst als veranderingsgerichte werkplek worden ingericht. Zo kan het bijvoorbeeld uitgroeien tot een locatie voor start-ups als mini bedrijvencentrum of co-workingspace. Een gemeenschappelijke balie, kopieerruimte, vergaderzalen,... kunnen zonder al te grote aanpassingen geïntegreerd worden. De plint van het gebouw kan versterkt worden als met ondersteunende functies voor het park / verenigingen: publiek sanitair, hangplek/ontmoetingsruimte voor jongeren, ruimte voor workshops (repair-cafe, ...), ...

Een mogelijke denkpiste kan zijn om in dit scenario de technieken in het kelderverdiep onder te brengen, de zoldervloer te verwijderen zo meer charme/plafondhoogte te winnen. Indien in de toekomst één van de volgende scenario's in aanmerking komt (ingrijpende renovatie), dan wordt niet aangeraden om de technieken omwille van de grote financiële kost reeds te wijzigen.

- + budgetvriendelijke, behoudsgezinde invulling
- + kantoorinvulling zorgt voor "permanentie" en activeert het park ook overdag / tijdens de week
- beperkingen van de huidige ruimtes (bvb. plafondhoogte, energie,...) blijven gehandhaafd
- het gebouw krijgt een privé-invulling, eerder dan zich open te stellen voor de Deerlijkenaar



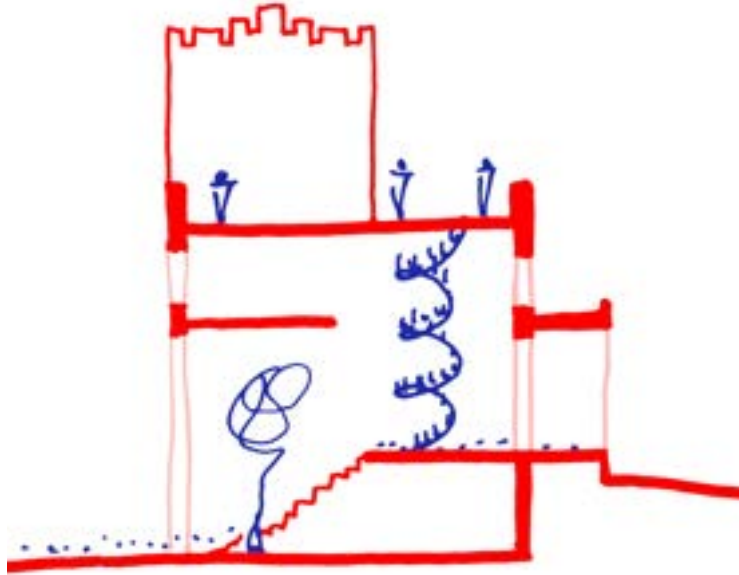


BOX-IN-BOX RENOVATIE

Dit scenario vertrekt vanuit de vaststelling dat het binnen de bestaande structuur van het gebouw niet realistisch is om de gesuggereerde functies zoals feestzaal of horeca te verwezenlijken zonder grondige aanpak. Het grotendeels verloren gegane interieur van het kasteel, de beperkte plafondhoogtes, de ondergedimensioneerde dakstructuur, de beperkte isolatiegraad,... vormen de aanleiding om enkel de buitenschil van het kasteel te behouden. De binnenstructuur wordt in dit concept volledig vernieuwd volgens het box-in-box principe en creëert hierdoor verregaande ontwerpvrijheid. Er kan nagedacht worden over nieuwe circulatievormen, plafondhoogtes, doorzichten, verschillend gebruik, duurzaamheid, aangepaste technieken... Het dak kan uitgewerkt als buitenruimte voor de feestzaal of als publiek dakterras met uitzicht op het park.

- + volledig nieuwe draagstructuur maakt de nieuwe (gevraagde) invullingen mogelijk
- + gebouw kan energetisch en technisch performant gemaakt worden
- + dakterras met integrale beleving van het park
- dure ingreep, noodzaak om externe investeerders aan te trekken?
- de (beperkte) historische interieurelementen gaan verloren





PARKPAVILJOEN / KIOSK

Het laatste, meest ingrijpende scenario, beschouwt het kasteel als een overdekt parkpaviljoen. Het gelijkvloers wordt (dubbelhoog?) opengewerkt en biedt beschutting bij regen of op zonnige dagen. De plint van het gebouw kan nog steeds fungeren voor collectieve parkfuncties. Anderzijds kan ook gezocht worden om de hardheid van de hardheid van de plint af te zwakken en de overgang met het park te verzachten (trappenpartij, landschappelijk uitwerken,...). Ook in dit scenario kan een nieuw dak/platform geïntegreerd worden en als het ware dienst doen als uitkijktoren tussen de kruinen van de bomen.



Scenario's voor sociale woningen

Woonlint



Scenario 1: woonlint

- 18-20 appartementen
- passerelle rond binnentuin
- ondergronds parkeren
- positionering inrit te bekijken

Sterktes

- Eigen buitentuin
- Flexibel volume, eenvoudig bij te sturen

Zwaktes

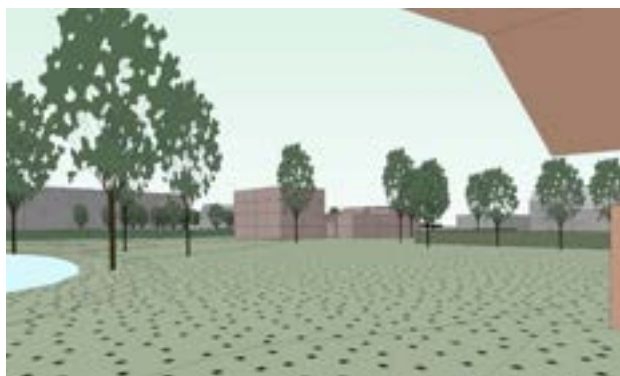
- Enkel ondergronds parkeren mogelijk
- Gebouw staat meer op zichzelf
- Passerellezijde voelt meer als achterkant



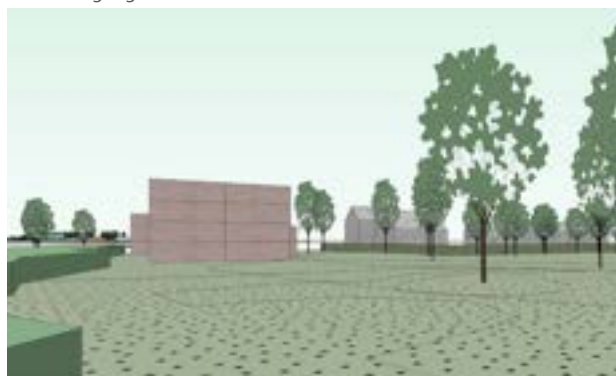
kruispunt Ringlaan - Stationsstraat



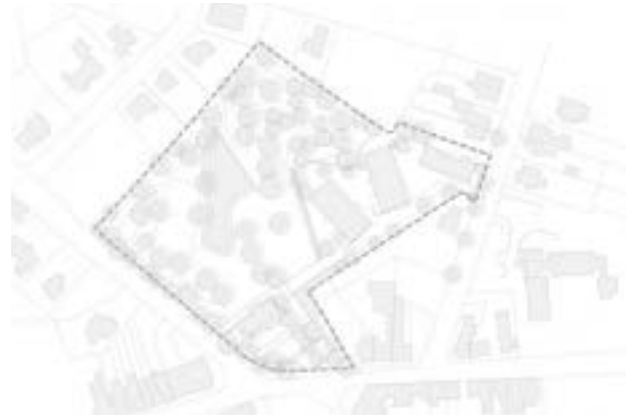
nieuwe ingang Gaverdomein Stationsstraat



zicht vanaf scoutslokalen



zicht vanaf Slappen



indeling stapelwoningen (type 3/5)



Areal architecten - rugzakwoningen

Abscis arch. - Park Viteux - De Pinte



Parkwoningen (voorkeursscenario)



Scenario 2 - parkwoningen

- 18-20 appartementen
- ruime binnenterrassen
- ondergrondsparkeren (+ variant deels bovengronds)
- positionering inrit te bekijken

Sterktes

- gebouwen vloeien over in park
- geen achterkanten
- variante bovengronds parkeren (verlies unit + kwaliteit woning)

Zwaktes

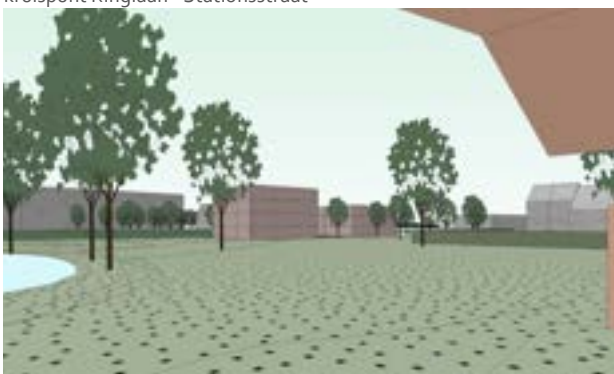
- geen aparte tuin
- aandacht voor privacy gelijkvloers
- ondergronds parkeren minder evident



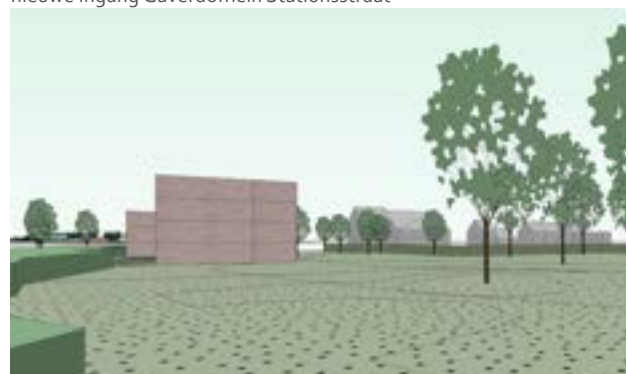
kruispunt Ringlaan - Stationsstraat



nieuwe ingang Gaverdomein Stationsstraat

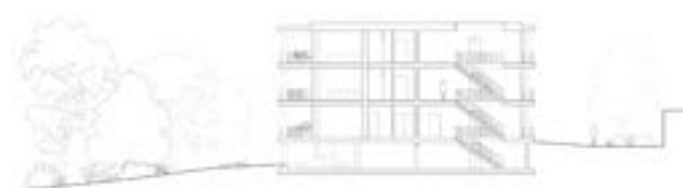


zicht vanaf scoutslokalen



zicht vanaf Slappen

DYVIK KAHLEN ARCHITECTS, FOREST APARTMENTS



PULS ARCHITECTEN, SOCIALE WONINGEN WULPEN



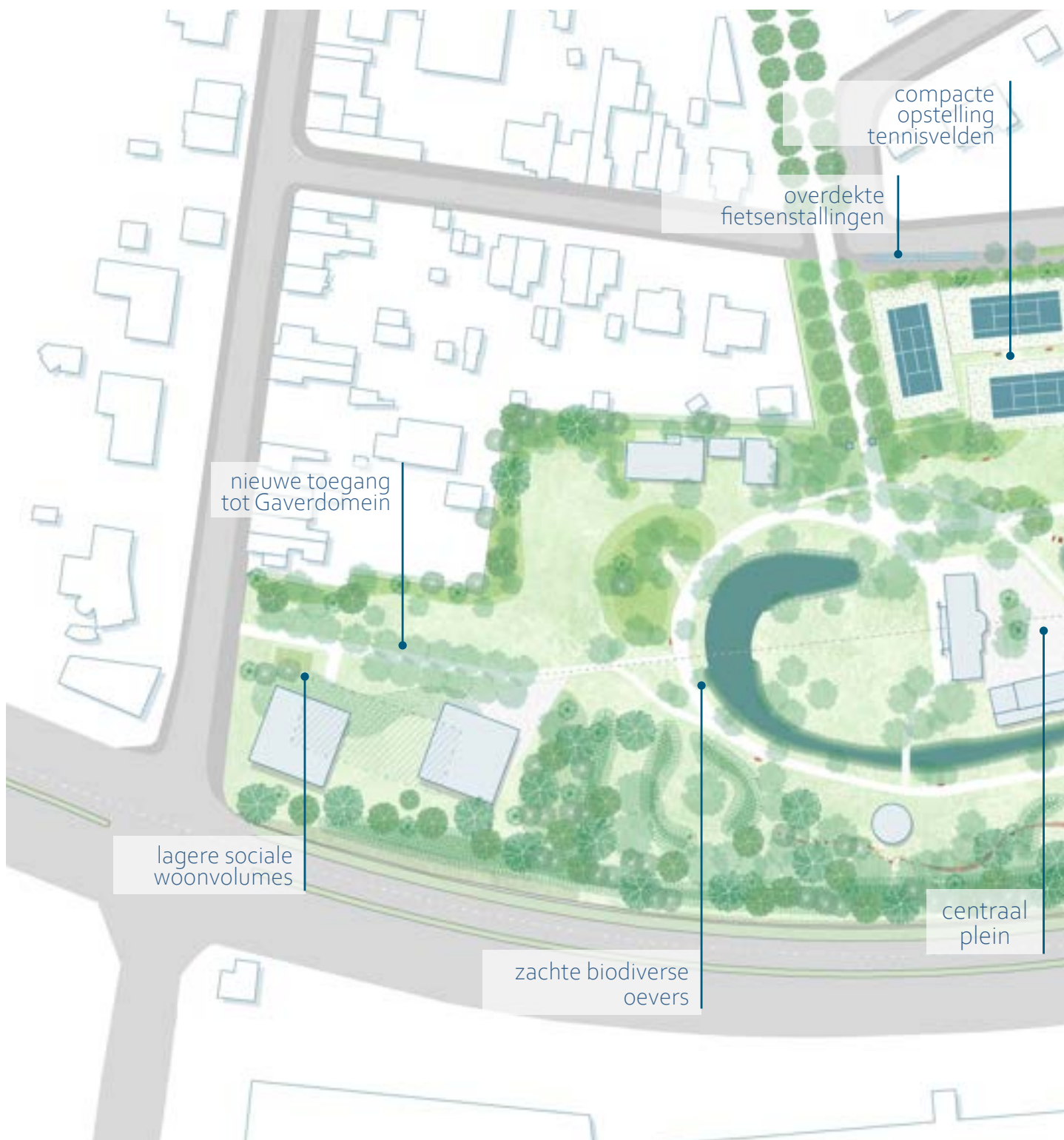
AREAL architecten, sociale woningen Antwerpen



MASTERPLAN GAVERDOMEIN

MASTERPLAN GAVERDOMEIN

Onderstaand plan voegt de sterkpunten van voorgaande scenario's tot één geïntegreerd masterplan voor het Gaverdomein.





MASTERPLAN GAVERDOMEIN





Moodboard



Vlonderpad langsheen intensieve speelzone (Jette, BUUR)



Skatelint als deel van belevingslint (Parijs)



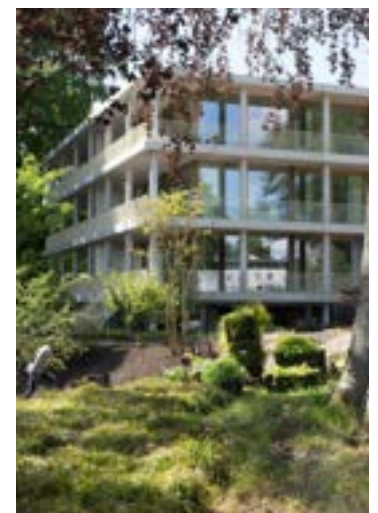
Belevingspad met spelprikkels



Slappen als semi-publiek parkpaviljoen (Mandelapark Kortrijk)



Speelnatuur langsheen de berm



Parkvilla (DYVIK Architects)



Sporthal in parkomgeving en integratie berm (Ukkel, URA)



Waterspelprikkel maakt verbinding tussen programma's



Speelnatuur op de berm



Sporthal - luifel (URA, Nazareth foto Filip Dujardin)



Parkvilla (sociale woningen (PULS Architecten)



Pumptrack- belevingslint

Basisprincipes masterplan

Het masterplan brengt de sterktepunten van de drie scenario's samen in één voorkeursscenario. Volgende principes vormen de krachtlijnen van het plan:



Gemotoriseerd verkeer

GECLUSTERD GEMOTORISEERD VERKEER

Door het compact clusteren van de parkeerplaatsen aan de oostelijke zijde van de sporthal, kan men de auto zoveel als mogelijk uit het Gaverdomein weren. De toegang tot deze parking gebeurt via de Schragenstraat. Een piekparking wordt voorzien in de vorm van een multi-inzetbaar omnispportveld. Een aantal parkeerplaatsen langs de Vercruysse de Solartstraat worden geschrapt om plaats te maken voor fietsenstallingen.



Sporthal

SPORTHAL VAN DE TOEKOMST

De volledige afbraak van de sporthal laat toe om de nieuwe sporthal optimaal te positioneren binnen het domein. Zo ontstaat een kwalitatieve ruimte ten aanzien van de omwalling. Een compacte footprint is mogelijk door de uitbouw van een sporthal met twee verdiepingen. Naast de huidige capaciteit is onder meer ruimte voor polyvalente zalen en een kwalitatieve ontvangstruimte. Het ontwerp maakt gedeeld ruimtegebruik ten allen tijde mogelijk.



Belevingslint en inclusieve toegankelijkheid

MAXIMALE BELEVING VOOR IEDEREEN

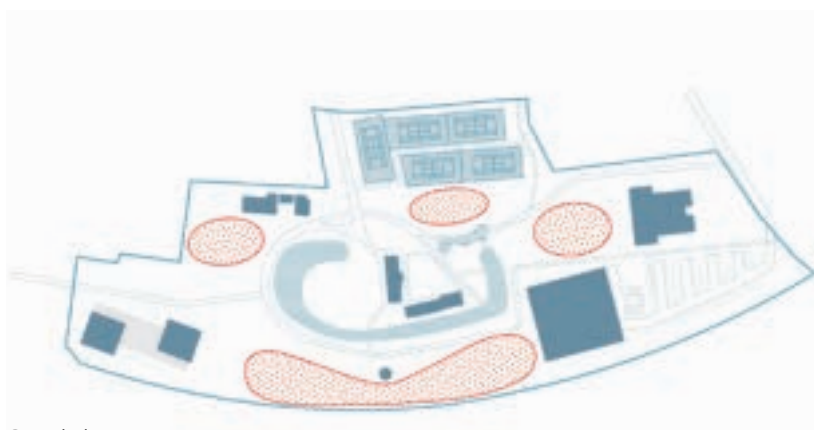
Een inclusief toegankelijk pad geeft toegang tot het domein via drie zijden en omsluit de omwalling. Een belevingspad kronkelt speels doorheen het domein en rijgt de diversiteit aan groene ruimtes aan elkaar. Aan oostelijke zijde kunnen jong en oud op een pumptrack hun beste skate- en steptrick uitoefenen. Ter hoogte van de berm kunnen jongeren in de speelnatuur ravotten.



Recreatie

COMPACT SPORTEN EN SPELEN

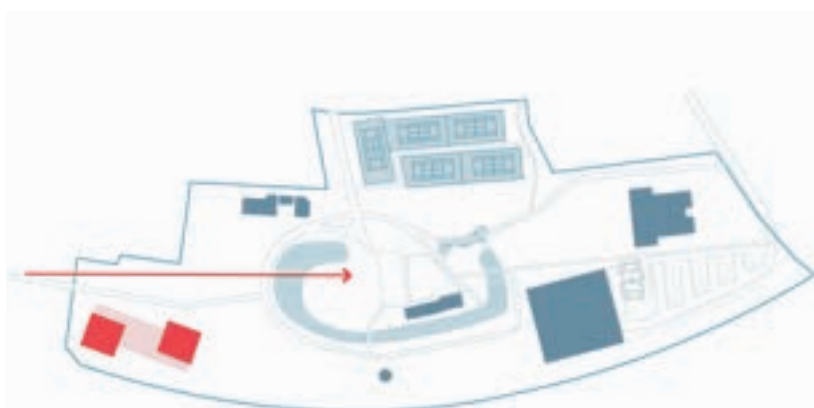
Door een minimale ingreep, nl. een kwartslag draaien van twee tennisvelden, ontstaat een nieuwe, open ruimte centraal in het domein. Ter hoogte van de omwalling ontstaat ruimte voor de uitbouw van een nieuwe speeltuin op deze centrale plek. Spelelementen langs beide zijden van de omwalling openen de speeltuin naar haar gebruikers en geven een minder geprivatiseerde uitstraling. Daarbij kan het omnispportveld tijdens piekmomenten ingezet worden als parking.



Groenbeleving

DIVERSE SFEREN

Conform de vraag van de doelgroepen ontstaan een diversiteit aan landschappelijk afgebakende open ruimtes doorheen het domein: de speelnatuur ter hoogte van de berm, het speelveld van de scouts, een bosweide voor de sporthal met picknick gelegenheid, ... Dit zorgt ervoor dat zowel jonge als oudere leeftijdsgroepen er hun plekje vinden in een helder afgebakende omgeving.



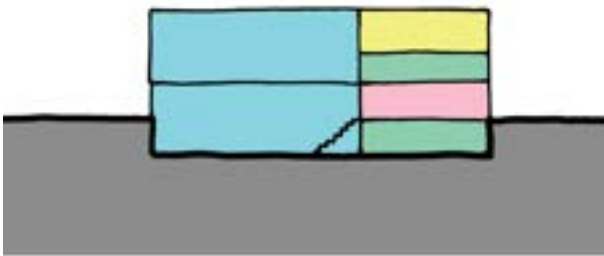
Woonprogramma

WONEN IN HET PARK

De parkwoningen zijn compact en ruimte-efficiënt. De volumes worden omhuld door een uitbreiding van de groene bermstructuur. Een (half)ondergrondse parking, geschoven in de berm, bedient de woonvolumes. Het woonvolume aan de Stationstraat is max. 3 bouwlagen en sluit hiermee naadloos aan op de nabijgelegen woningen. Het volume aan de zijde van het park telt max. 4 bouwlagen.

Sporthal van de toekomst

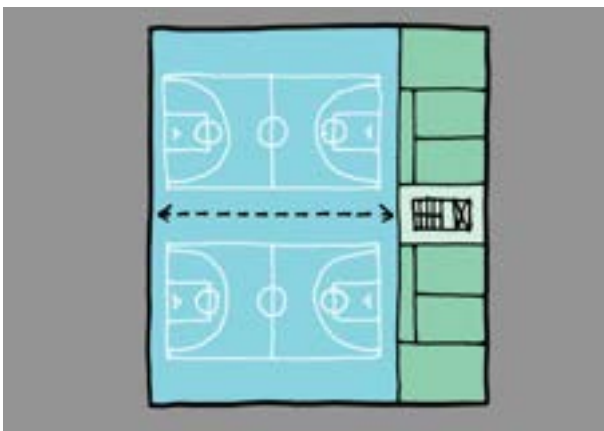
Binnen het masterplan van het Gaverdomein is de wens om de huidige, verouderde sportzalen te vervangen door een nieuwe 'sporthal van de toekomst'. Het concrete programma van eisen betreft een onderzoek dat buiten de scope van dit masterplan valt. Toch hebben we vanuit gesprekken met de betrokken verenigingen eerste aannames gedaan om de ruimtelijke impact te onderzoeken. We schuiven volgende principes naar voor als leidraad voor de verdere uitwerking. Wat volgt is het resultaat van ontwerp onderzoek en is geenszins een finaal ontwerp. Voorgesteld ontwerp vertaalt de wensen van de betrokken verenigingen, maar toetst deze ook aan de draagkracht van het Gaverdomein. We merken dat dit ontwerp zijn **absolute limiet** bereikt. De voorkeur is om het programma wat te minderen om voldoende ademruimte te geven aan het architecturaal ontwerp om zich te ontplooiën (veiligheidsnormen, technieken, ...).



De nieuwe sporthal van de toekomst zien we als een compact volume van ong. **50m op 45m**. Dit volume bestaat uit **2 x 2 sportzalen**, met naastliggend telkens een zone met ondersteunende functies. Het onderste niveau fungeert eerder als "competitiesporthal", daar waar de bovenste zalen eerder recreatief kunnen worden opgevat. De hoogte van het nieuwe gebouw schatten we in op 19m (8m sportzaal + 2m structuur + 7m sportzaal + 2m structuur). Indien we het gebouw 4m ingraven in het terrein bekomen we een gebouw van 15m hoog.

Aandachtspunt (1) Bovenstaande gaat uit van een eerste aanname: mogelijkheid tot ingraven en benodigde hoogtes kunnen wijzigen na toetsen met stabiliteitsconcept en technische haalbaarheid (ingraven 4m) van architecturaal ontwerp in latere fase.

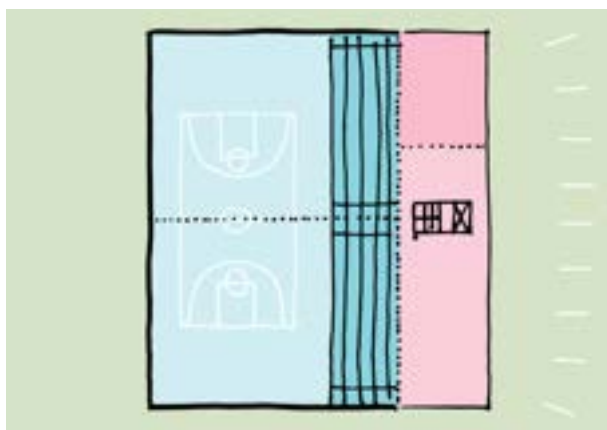
Aandachtspunt (2): de bouwhoogte van de sporthal (hier 15m) wijkt af van het BPA De Gavers waar een max. hoogte van 13m is opgenomen.



VERDIEPING -1

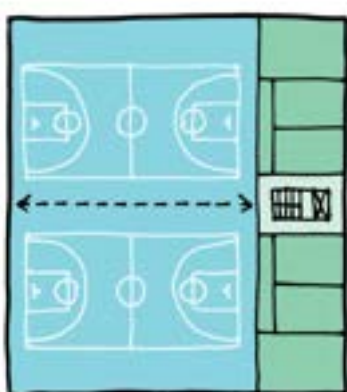
De **onderste verdieping wordt ingegraven** om de hoogte van het gebouw te beperken. Dit komt eveneens de werking en organisatie van het gebouw ten goede. We adviseren om te werken met een gesloten bouwput (secanspalenwand) wat de impact om de omgeving en het aanwezige groen zal beperken tijdens de bouw van het complex. Budgettair en technisch dient dit verder onderzocht te worden.

Het onderste niveau biedt plaats aan twee sportzalen die aan elkaar gekoppeld kunnen worden. De breedte van de zaal is gebaseerd op de lengte van een basketbalveld met uitloopzone (2+28+2 -> 32m). De lengte van de zaal is gebaseerd op de afmetingen voor zaalvoetbal met uitloopzone (2+40+2 -> 44m). Naast de sportzalen bevindt zich een praktische zone met kleedkamers, een berging voor sportmateriaal, ruimte voor technieken, EHBO-lokaal,...



GELIJKVLOERS

Het gelijkvloers sluit aan bij het groene plein tussen sporthal, Gaverkasteel en kinderopvang. Naast een **inkomzone** zien we hier eveneens mogelijkheden om een **cafetaria** te integreren. De plint kan transparant uitgewerkt worden tot een uitnodigend gebaar. Eventueel kan hier een **buitenterras** aan gekoppeld worden, dat ook kan fungeren als "teemplaza" bij (buiten)evenementen. Vanuit de cafetaria hebben de toeschouwers zicht op de onderste competitiesportzaal. Bij grotere wedstrijden werkt de zaal als één geheel en kunnen toeschouwers de wedstrijd vanop de uitgeschoven telescopische tribune volgen. De wenselijkheid en grootte van de cafetaria is verder te onderzoeken. Het is niet uitgesloten dat ook de monitoren van de speelpleinwerking of de jeugdendienst hier een plek krijgen, eventueel gekoppeld aan een eigen rechtstreekse inkom. We zien op dit gelijkvloers ook een kantoor/receptie van de sportcoördinator.



VERDIEPING +1

De eerste verdieping zien we gelijkaardig opgevat als het onderste niveau: **twee sportzalen gekoppeld aan ondersteunende functies** (kleedkamers, berging, technieken,...). De sportzalen kunnen wel eerder recreatief worden opgevat. De soms strikte competitieafmetingen voor de velden zijn dan minder van kracht, wat gunstig kan zijn voor bijvoorbeeld de totale bouwhoogte. Er is eveneens geen tribune of rechtstreekse link met de cafetaria, wat deze zaal minder geschikt maakt voor toeschouwers.



VERDIEPING +2

De bovenste verdieping biedt plaats aan **twee gevechtssportzalen of dansstudio's**. De zalen zijn +12m breed en kunnen indien gewenst voorzien worden van een beperkte berg- of kleedruimte. Tegen de uiterste wand kan een spiegel voorzien worden. Ontwerpmatig kunnen de zalen visueel in verbinding staan. Hier zou eventueel ook een lokaal kunnen vrijgemaakt worden voor de **speelpleinwerking**.

Jeugddienst

De jeugddienst bevindt zich op vandaag in de conciërgewoning. Door het compact heroriënteren van de tennisvelden is de voormalige woning nog weinig optimaal inpasbaar in het masterplan. De sloop van het gebouw zal een positieve impact hebben op de omgeving. De intergemeentelijke dienst onroerend erfgoed gaf positief advies over de afbraak conciërgewoning (zie bijlage). De dienst is van oordeel dat de sloop van de conciërgewoning om een grotere leesbaarheid te geven aan het park te overwegen is en een positieve impact heeft op de omgevingswaarde van het eigenlijke kasteeldomein.

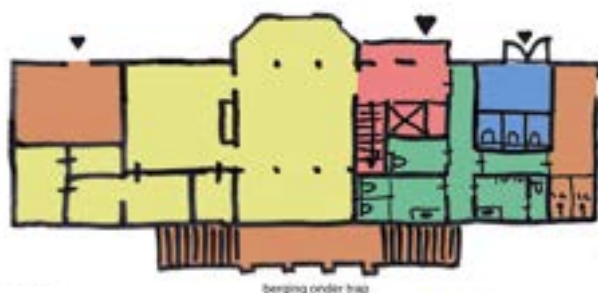
Volgende functies vinden op heden plaats in de conciërgewoning: sanitair (douche/wc) voor tennisclub, bergruimte en lokaal jeugddienst. Deze functies krijgen een nieuwe plek binnen het masterplan. Vanuit het masterplan streven we naar duurzaam en efficiënt ruimtegebruik. De sanitaire functies voorziet het masterplan op lange termijn geclusterd in de nieuwe sporthal met oog voor gedeeld ruimtegebruik.

Een nieuwe geschikte locatie voor het jeugdhuis is gewenst. De jeugddienst is een plek waar jongeren op een laagdrempelige wijze terecht kunnen voor vragen en ondersteuning. Een ruimte waar jongeren zich welkom voelen op een drempelloze en toegankelijke plek op het domein. Geen toegang op een prominente centrale plek, maar liever via een uitnodigende 'achterpoort'. Het masterplan voorziet ruimte in de halfverzonken verdieping van het Gaverkasteel (zie plan p.107), waar men een eigen plek voor de jeugd als buurthuis kan uitbouwen.

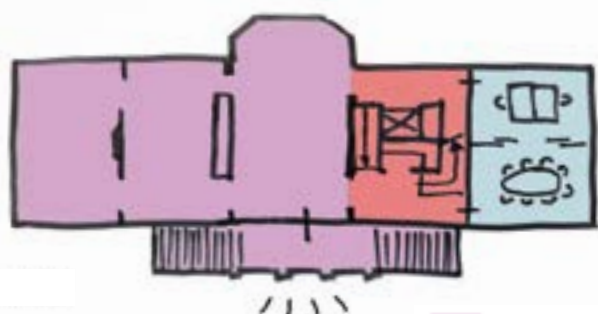


Conciërgewoning waar de jeugddienst op heden is gevestigd.

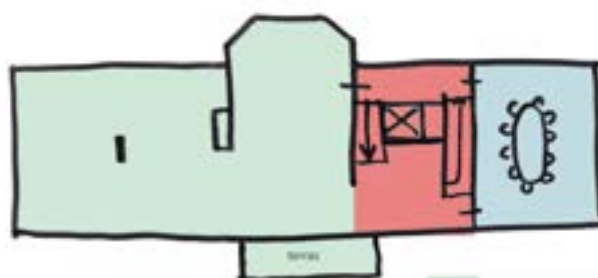
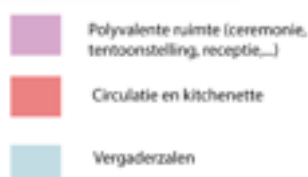
Schematische invulling kasteel



Niveau +0



Niveau +1



Niveau +2



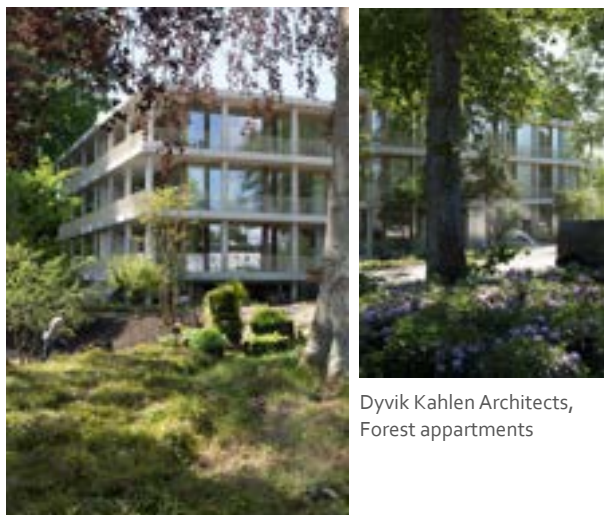
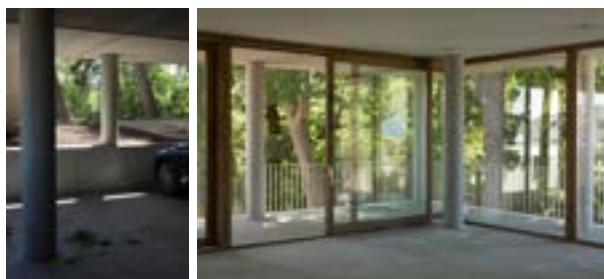
In afwachting van een grondige renovatie en herbestemming voorziet het masterplan een tijdelijke invulling als een manier om het gebouw te activeren. We nemen het gebouw zoals het is, en zoeken naar een goede verdeling van de bestaande ruimtes zonder ingrijpende aanpassingen. De beperkingen van het gebouw zijn wat ze zijn, deze 'pop-up' invulling zien we als testcase die de Deerlijkenaar warm maakt voor een toekomstige definitieve bestemming.

De tijdelijke invulling zien we op de volgende manier in te vullen: op het gelijkvloers kan de jeugddienst hun plek vinden, als een soort vrijstaat 'bunker', laagdrempelig en dichtbij de toegang. Met heel beperkte aanpassingen kunnen we een publieke sanitaire voorziening maken die van buitenaf bereikbaar is en op die manier onafhankelijk werkt. Voor de tennisclub kunnen tijdelijk enkele douches en extra opbergruimte voorzien worden.

Op niveau +1 vinden we de meest spectaculaire ruimtes, enkele kamers die nog de grandeur van een kasteel uitstralen. De trappenpartij, gericht op de landschapstuin, versterkt het statige karakter en verbindt deze ruimtes met de tuin. We zien allerlei mogelijke activiteiten: een tentoonstelling, een receptie, een (trouw) ceremonie, ... Er is een kleine kitchenette aanwezig, al zal voor grotere evenementen een externe catering nodig zijn. Aan de andere zijde van de circulatie zijn mogelijkheden om (vergader)zalen te verhuren.

Niveau +2 is momenteel een kantoorverdieping. We zien dit grotendeels blijven als functie. Een permanente dagactiviteit komt het gebouw ten goede. Deze kantoorvloer kan integraal verhuurd worden aan een bedrijf. Een co-working space behoort ook tot de mogelijkheden.

Om de uitstraling van het kasteel te vrijwaren, maar toch een kwalitatieve en duurzame indeling te garanderen, verkiest het masterplan op lange termijn een box-in -box renovatie. Zodra de investering zich aanbiedt, biedt het kasteel ruimte voor feestgelegenheden, evenementen en buurtgerichte functies op de gelijkvloers.



Dyvik Kahlen Architects,
Forest appartments

Krachtlijnen woonprogramma

Het parkwonen als voorkeursscenario past op een bescheiden manier in het landschappelijk park.

Het gewenst ruimtelijk beeld van de Stationstraat, opgenomen in de visie van de gemeente, wordt doorgetrokken tot op de site. Deze omvat twee bouwlagen met dak. Beperkt hoger bouwen kan enkel indien men een **maatschappelijke meerwaarde** genereert. Met dit project grijpen we de kans om het achterliggende park, het Gaverdomein, door te trekken tot aan de Stationstraat. Dit betekent dat de nieuwe ontwikkeling ruimte dient te maken voor deze parkcorridor door compacter te bouwen. Zo ontstaat een vlotte verbinding tussen Stationstraat en Gaverdomein en maakt de nieuwe woonontwikkeling deel uit van het park. Volgende krachtlijnen zijn van toepassing:

- nastreven ruimtelijk efficiënt ontwerp
- vrijwaren **groene as** richting park
- hoogte-accnt (max. 4BL) mogelijk aan zijde park, max. 3 BL zijde Stationstraat
- bouwrijke zone (min. 5 m) voorzien t.a.v. park en bestaande bebouwing
- ondergronds of **half ondergronds parkeren** + beperkt cluster op maaiveld voor bezoekersparkeren)
- mix aan woontypologieën nastreven
- indien geen aanbod grondgebonden woning of eigen tuin voorzien dan worden ruimte en kwalitatieve terrassen voorzien
- commerciële functie/diensten beperkt mogelijk aan zijde Stationstraat met aandacht voor de mobiliteitimpact



Het gebouw opent zich en wordt doorwaadbaar. Het paviljoen is er voor de scouts, maar ook buiten de scoutsuren voor de parkbezoeker: voor dans, als zitplek, voor beschutting, ...



Paviljoen met vaste kern
scoutslokaal Melsele (ALT architectuur)



Rustplek aan het water (Mandelapark Kortrijk)

Slappen

Het gebouw van de oudste tak binnen de scouts, de Slappen, is aan vernieuwing toe. De nieuwbouw van de Slappen laat toe om na te denken over een optimale integratie binnen een recreatief domein. Nieuwe kansen voor een 'parkpaviljoen' verzorgen een maximale integratie in het publiek domein. De positie van het gebouw in het Gaverdomein vormt het visueel eindpunt van de historische kasteeldreef. Voor het ontwerp van dit paviljoen stelt zich de vraag hoe het gebouw ook een meerwaarde kan betekenen voor bezoekers van het domein. Onderstaande referenties werken inspirerend voor het voeren van een debat. Door de uitbouw van een mobiele structuur gecombineerd met een vaste afsluitbare kern voor het materiaal van de scouts openen zich mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik. Andere referenties tonen dan weer de mogelijkheid tot de uitbouw van een ruim afsluitbaar lokaal waar alsnog mogelijkheden zijn om (mits veilige inrichting) via bijvoorbeeld een publieke dakinrichting een meerwaarde te betekenen binnen het domein. Een andere optie is een constructie die verbinding zoekt met het waterfront als rustplek voor zowel scouts als wandelaars.



Uitzichtpunt op het dak, zitelementen (Sandefjord Norway, Lundaghem)

Ruimte voor hulpdiensten

Het kasteel wordt beschouwd als laagbouw. De sporthal behoort tot de categorie middelhoogbouw.



Logistiek

De diverse functies in het domein zijn op gerichte tijdstippen bereikbaar voor leveringen.





Zicht via toegangspad compacte parking richting Gaverkasteel (Atelier Romain)

Mogelijkheid tot
bijkomend verdiep
op Braamrakers

Zichtas kasteel

Lichte zonkproflering
voor opvang
regenwater
publiek domein

Belevingspad





Zicht op hart van Gaverdomein: speelruimte en belevingsplein (Atelier Romain)



Verhard plein als hart van Gaverdomein

Waterelement als spelmogelijkheid

Vlonderpad

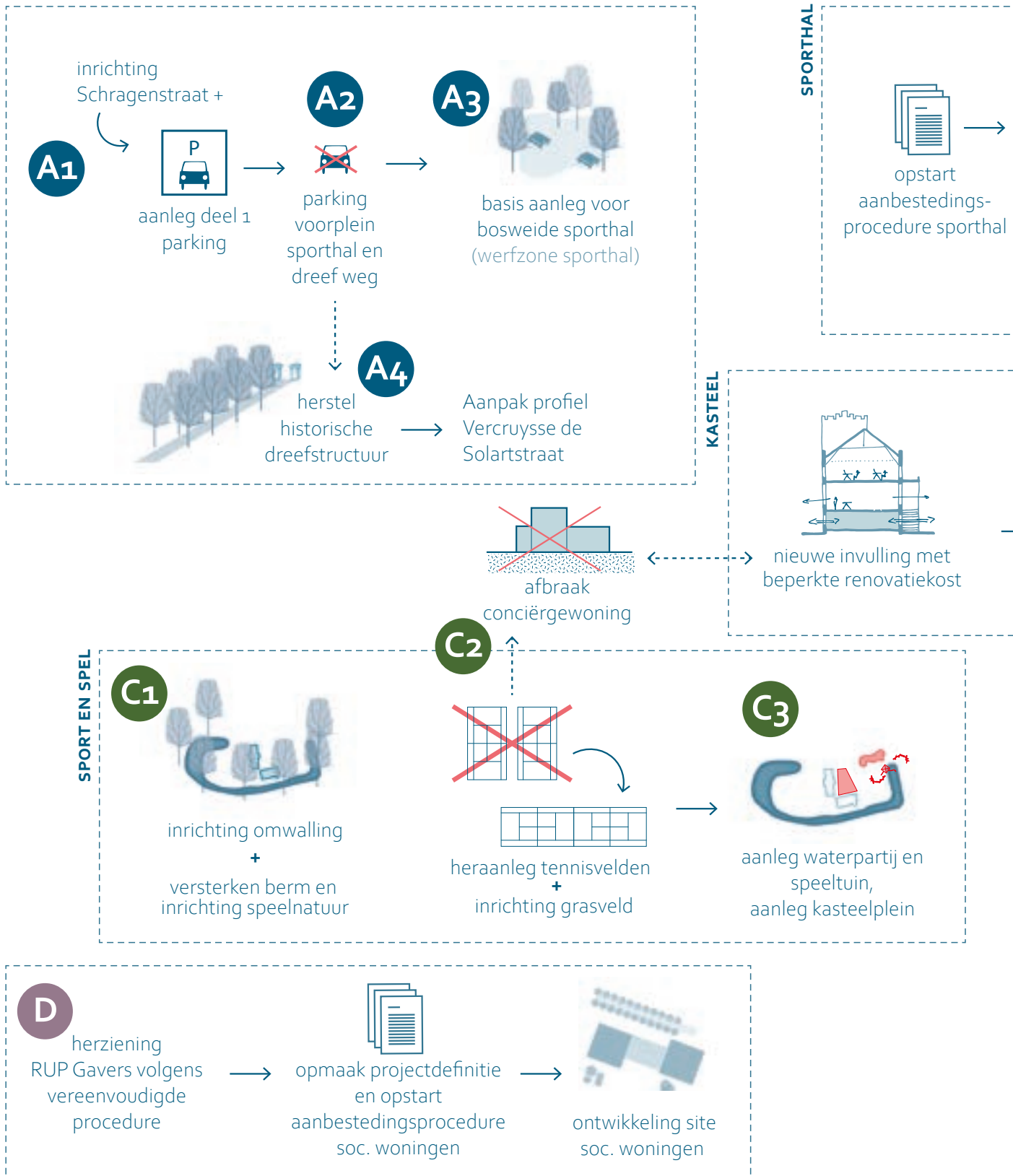
Open speelveld

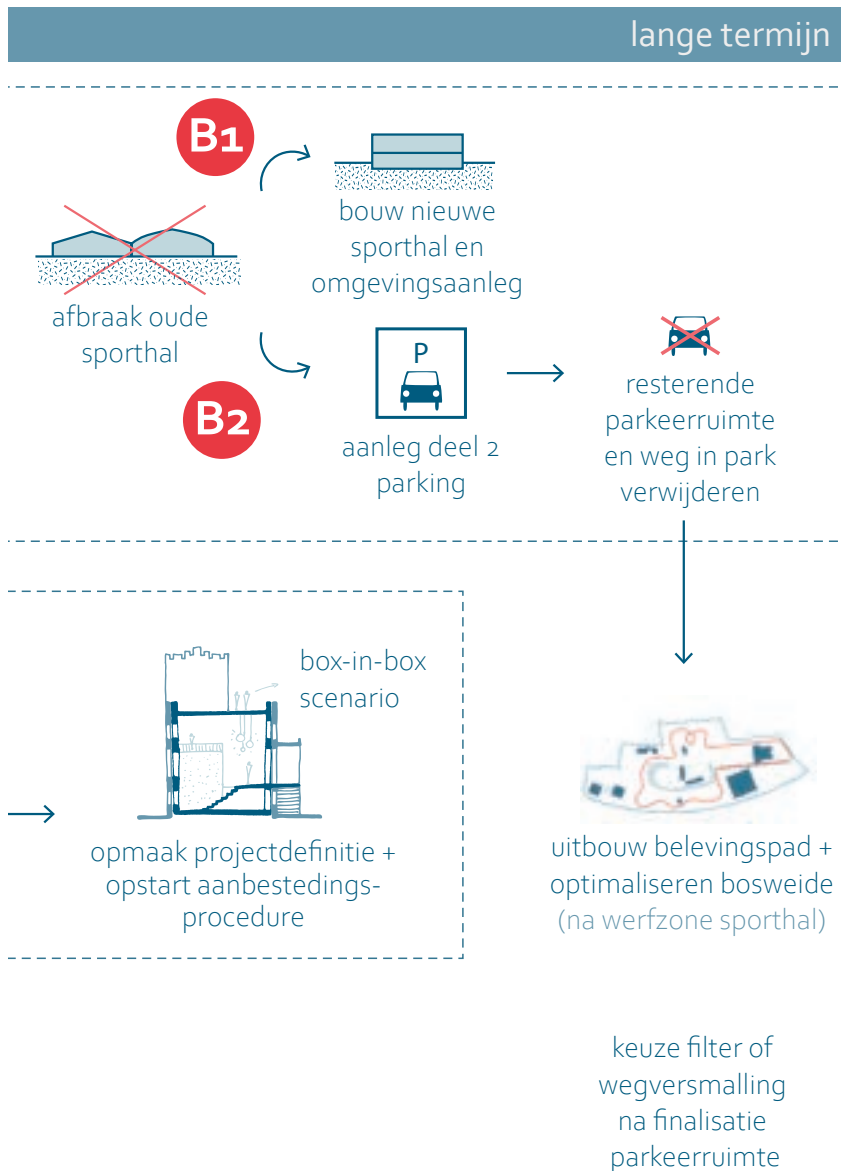
TRANSITIEAGENDA & RUWE BUDGETRAMING

TRANSITIEAGENDA

korte termijn

middellange termijn





Om de huidige werking van het Gaverdomein zoveel als mogelijk te behouden wordt de toekomstvisie stapsgewijs uitgebouwd met oog voor haalbaarheid en realiteitszin. De transitieagenda is opgebouwd uit enkele heldere clusters van deelacties die samenhang vertonen.

Korte termijn

De aanleg van het eerste deel van de nieuwe parking ten oosten van de sporthal laat toe om de huidige parkeerplaatsen tussen de sporthal en de tennisvelden te ontharden en ruimte te bieden aan meer groen. Via deze ingreep zijn zowel kinderopvang als sporthal nog meer integraal ruimtelijk betrokken tot het parkgevoel. Ook de parkeerplaatsen langsheen de historische kasteeldreef worden verwijderd en de dreef wordt in ere hersteld.

In dezelfde periode krijgt de omwalling op korte termijn een opknappbeurt en een omschakeling naar biodiverse oevers. De bomen aan de zuidelijke flank worden uitgedund zodat meer lichtinval het watervlak kan bereiken. De beplanting, het versterken van de bermstructuur en de inrichting van de speelnaar krijgt vorm. Vervolgens vindt de heroriëntatie van de tennisvelden plaats, samen met de afbraak van de conciërgewoning. Beiden geven de mogelijkheid om een nieuw bloemenrijk grasveld vorm te geven. Ook de aanleg van de waterpartij en de nieuwe speeltuin en de aanleg van het kasteelplein kan in deze fase worden gerealiseerd.

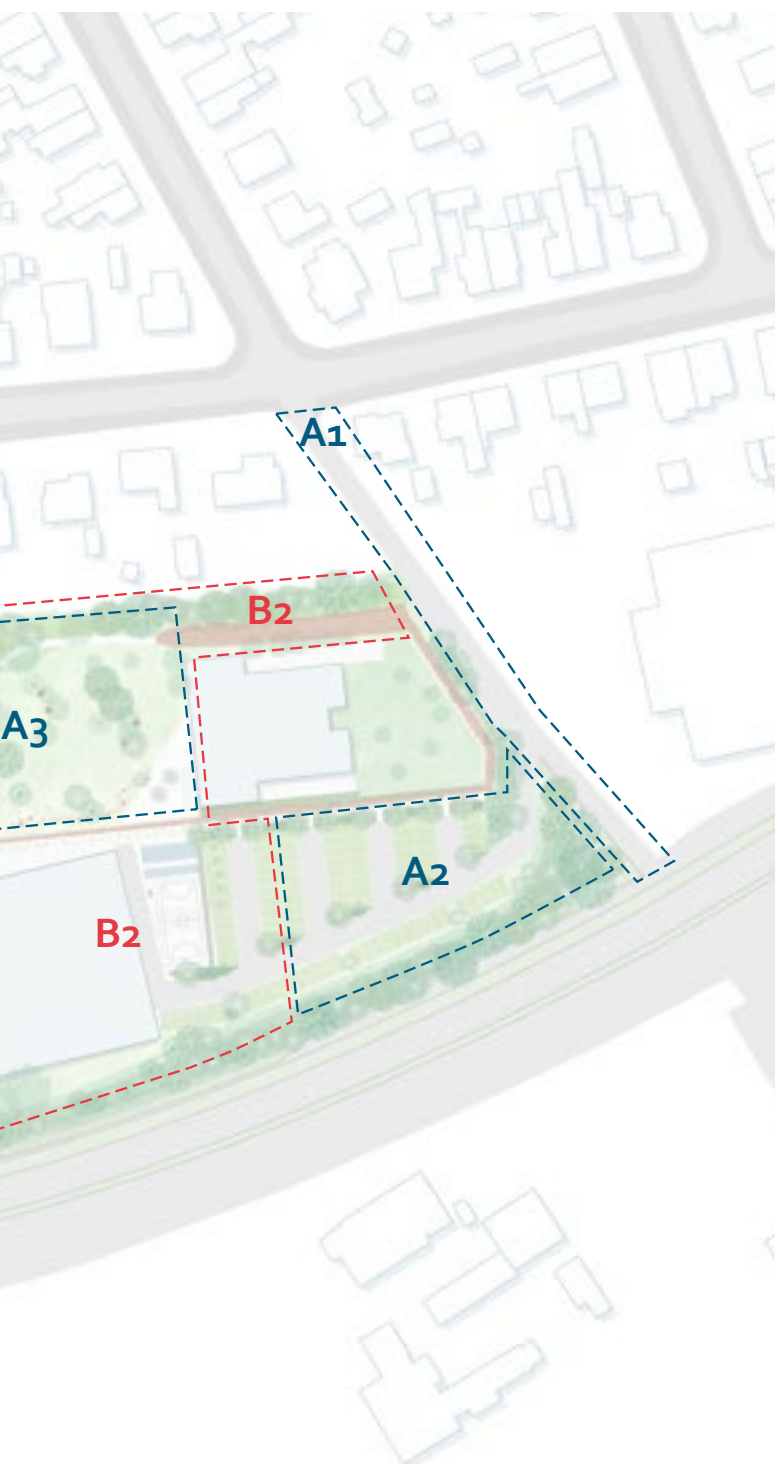
Eveneens op korte termijn voorziet de transitieagenda de opstart van de vereenvoudigde procedure voor de wijziging van het RUP.

Middellange/lange termijn

De bouw van de nieuwe sporthal en de ingrijpende renovatie van het kasteel zijn voorzien op lange termijn.

TRANSITIEAGENDA - OVERZICHT PLAN





Nevenstaand plan dient samen gelezen te worden met de transitieagenda op de voorgaande pagina. De volgende pagina's tonen de resultaten van de ruwe budgetraming voor de optimalisatie van het Gaverdomein. Voor meer detail over de prijzen wordt verwezen naar de bijlagen van dit masterplan.

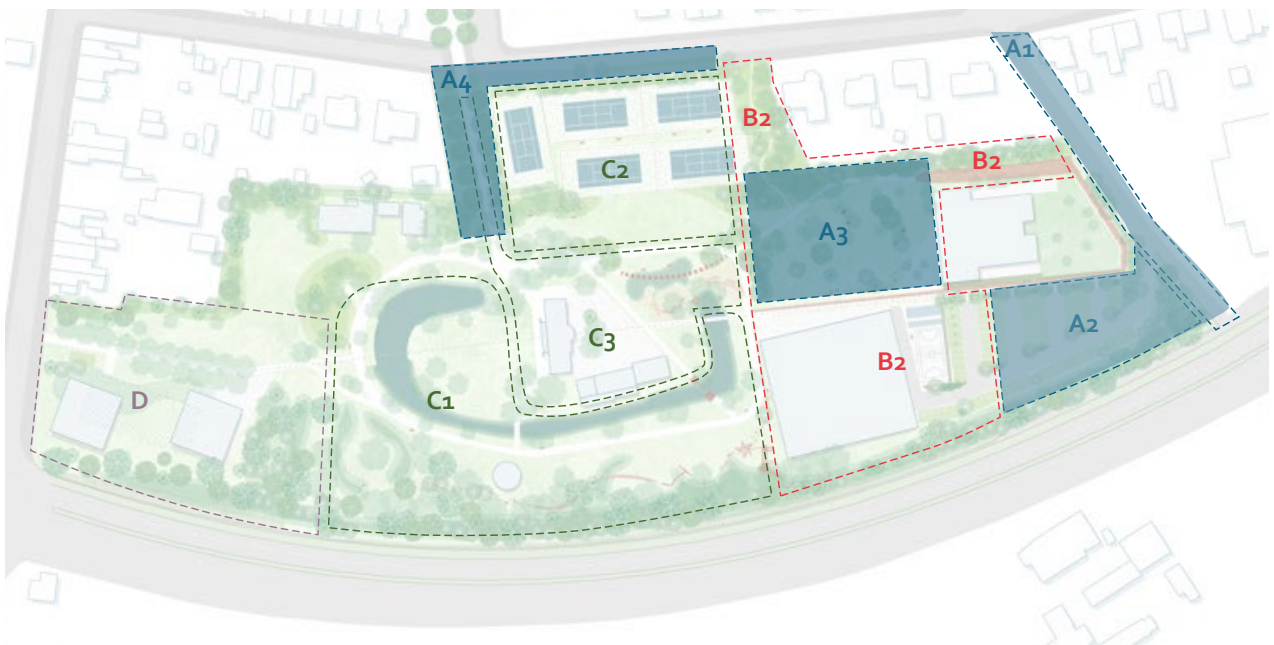
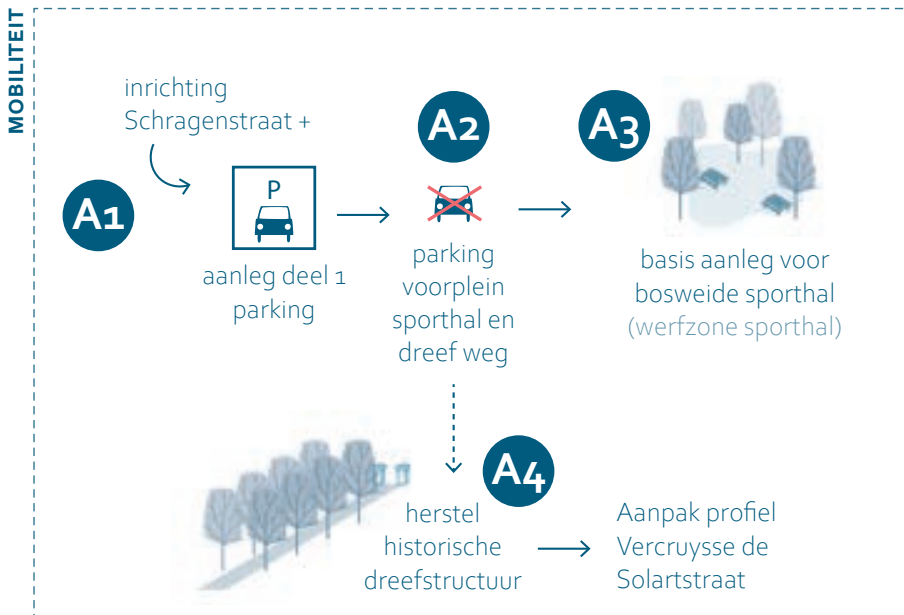
RUWE BUDGETRAMING

masterplan KT - fase A

De zone A3 krijgt in deze fase een basis groenaanleg, daar de zone enkele jaren later zal worden benut als werfzone voor de bouw van de sporthal. Om deze reden wordt ook de toegangsweg tot het domein pas in een latere fase verwijderd.

- **A1 - Heraanleg Schragenstraat**
99.850 € (excl. btw)
- **A2 - Aanleg fase 1 parking** (62 pp)
238.210 € (excl. btw)
- **A3 - (basis)Aanleg bosweide voor sporthal**
27.460 € (excl. btw)
- **A4 - Herstel kasteeldreef en Vercruyse de Solarstraat**
52.264 € (excl. btw)

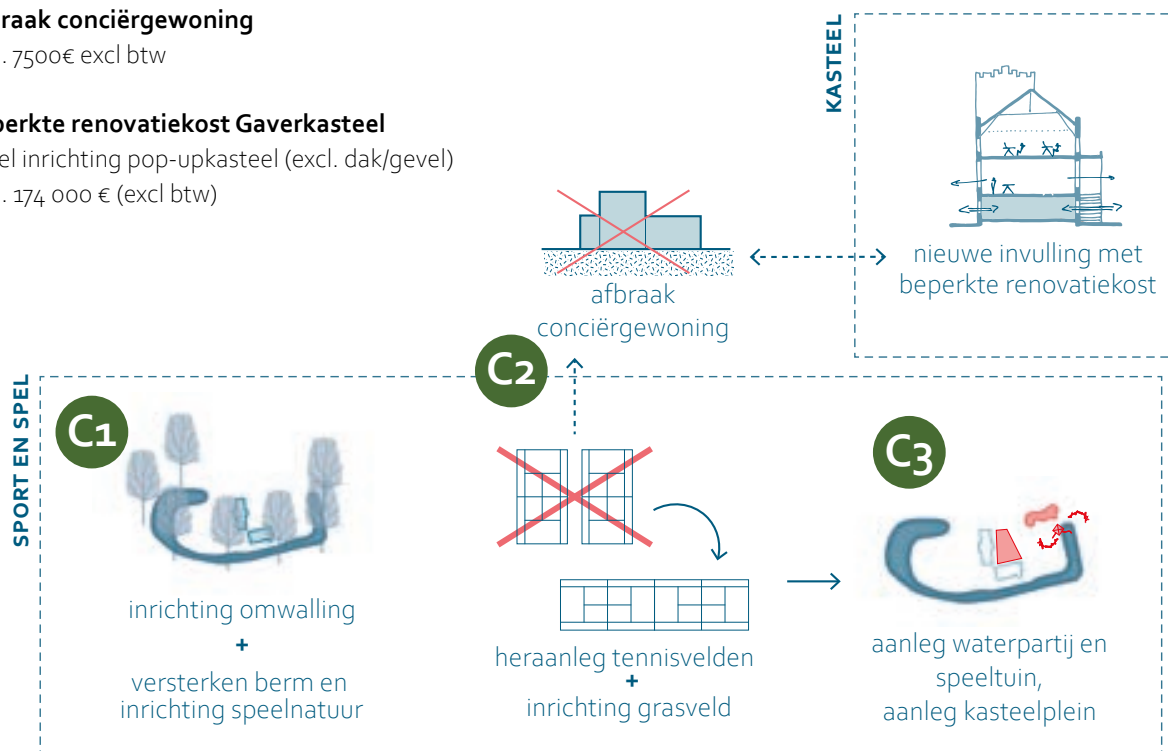
TOTAAL FASE A: 417.785 € (excl. btw)



masterplan KT - fase C

- **C1 - ontslibben en aanleg walgracht/speelberm**
204.189 € (excl. btw)
- **C2 - Heraanleg tennisvelden en inrichting speelveld**
173.405 € (excl. btw)
- **C3 - Aanleg waterpartij, speeltuin en kasteelplein**
307.800 € (excl. btw)
- **Afbraak conciërgewoning**
ong. 7500€ excl btw
- **Beperkte renovatiekost Gaverkasteel**
enkel inrichting pop-upkasteel (excl. dak/gevel)
ong. 174.000 € (excl btw)

TOTAAL FASE C: 685.390 € (excl. btw)



masterplan KT - fase B

- **Bouw sporthal**

11 100 000 € (excl btw)

Sport Vlaanderen geeft subsidies voor bovenlokale sportinfrastructuur.

Online kan via het E-loket hiervoor een aanvraag worden ingediend om te zien of de sporthal in het Gaverdomein hiervoor in aanmerking komt.

- **Omgevingsaanleg sporthal**

363.403 € (excl. btw)

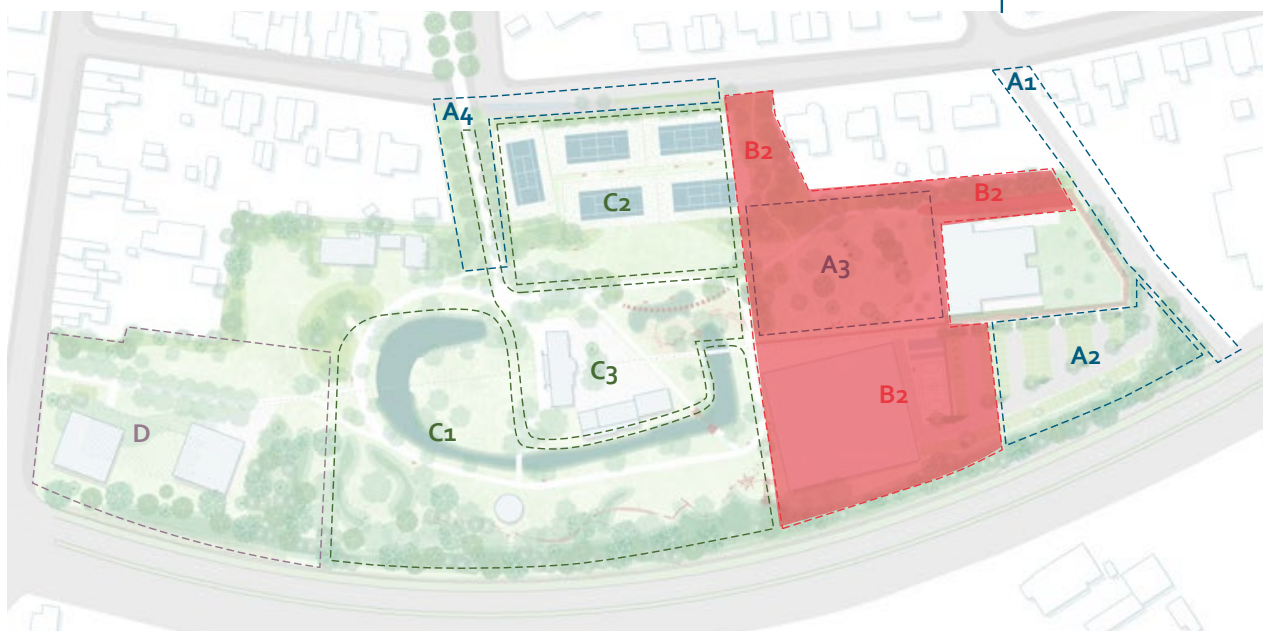
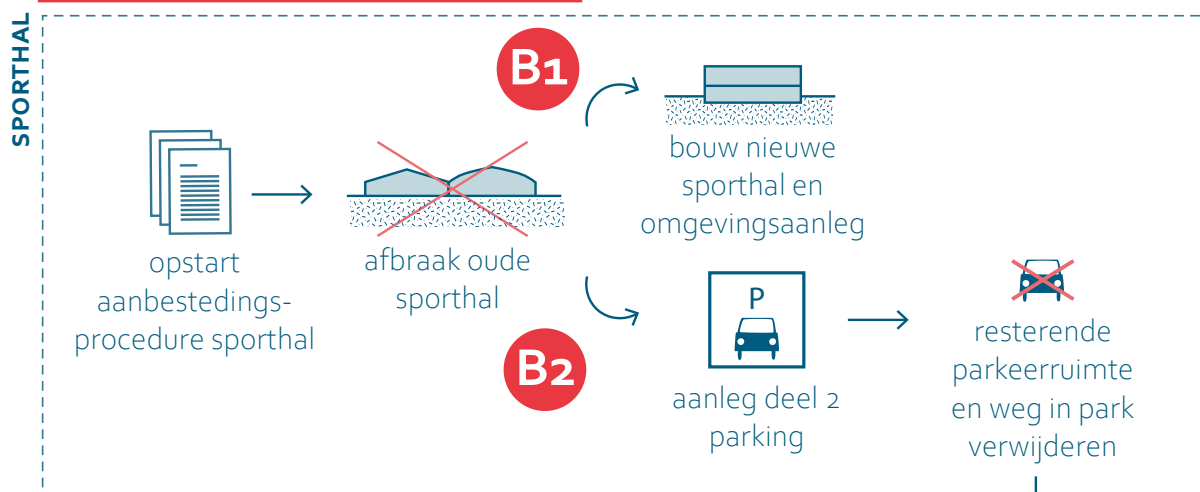
(!) excl. afbraak sporthal (sloopinventaris nodig)

(!) incl. afbraak + aanleg parking fase2 (39 pp),

belevingspad, paden park, omniveld,

aanplant bomen/bosgoed/kruidachtigen

TOTAAL FASE B: 11.463.400 € (excl. btw)



OVERZICHT BUDGETRAMING

TOTAAL BUDGETRAMING (excl. btw)

- Totaal omgevingsaanleg: 1.490.581 € (excl. btw)
- Sporthal: 11.100.000 € (excl. btw)
- Kost beperkte renovatie Gaverkasteel: ong. 174.000 € (excl. btw)
- Afbraak conciërgewoning: ong. 7.500 € (excl. btw)
- Afbraak sporthal ongekend (!)

TOTAAL: 12.772.000 € (excl. BTW)

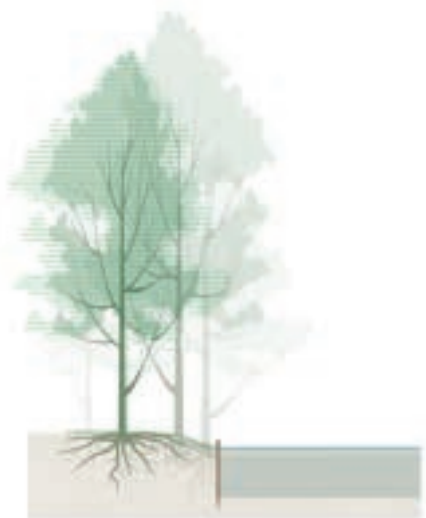


INRICHTINGSPLANNEN

INRICHTINGSPLANNEN - DETAILZONES

De omwalling met biodiverse natuurlijke oevers





Huidige situatie



Oeverbeplanting



Belevingsplek - connectie watervlak

HUIDIGE SITUATIE

De omwalling kent op vandaag kunstmatige oevers. Natuur heeft er nog weinig speelruimte. De wal is sterk vervuild en doorheen de jaren is een dikke laag slib ontstaan op de ondergrond. Bewoners en gebruikers ervaren geurhinder tijdens droge periodes. De waterkwaliteit kan beter. Het water oogt troebel (overvloed aan algengroei, ...) en doods door o.a. te weinig zonlicht en teveel bladval op het watervlak. Het uitbaggeren van de wal vormt een noodzakelijke eerste ingreep om de ongewenste overmaat aan nutriëntenrijke slib te verwijderen.

A. NAAR EEN BIODIVERSE OEVERBEPLANTING

Om de huidige oevers te transformeren naar natuurlijke biodiverse oevers zijn meerdere ingrepen gewenst. Het gericht rooien van enkele bomen aan de zuidkant van de wal geven het zonlicht meer kans om binnen te dringen tot aan het waterlichaam. Ook bladval wordt hierdoor beperkt. Toch blijven ook enkele bomen die uitkragen boven het watervlak gewenst om het waterleven te voeden.

De harde houten schotten neemt men weg om de transformatie naar zachte oevers met rietkraag te bewerkstelligen. Dit kan aan de hand van voorbeplante kokosrollen waar op natuurlijke wijze water zuiverende rietkragen groeien. De kokosrollen worden aan de teen geplaatst en bevestigd tussen een dubbele palenrij van een inheemse houtsoort (perkoenpalen). De oever zal op natuurlijke wijze verder verlanden. De perkoenpalen staan op een afstand van max. 2m om te vermijden dat diersoorten (vb. eenden) de beplanting beschadigen. Om het water daadwerkelijk te zuiveren moet minstens 10% van het wateroppervlakte beplant worden. Na verloop van tijd verteren de kokosrollen. Tegen dan heeft de vegetatie de oever beschermende en zuiverende functie overgenomen.

B. Gerichte belevingsplekken watervlak

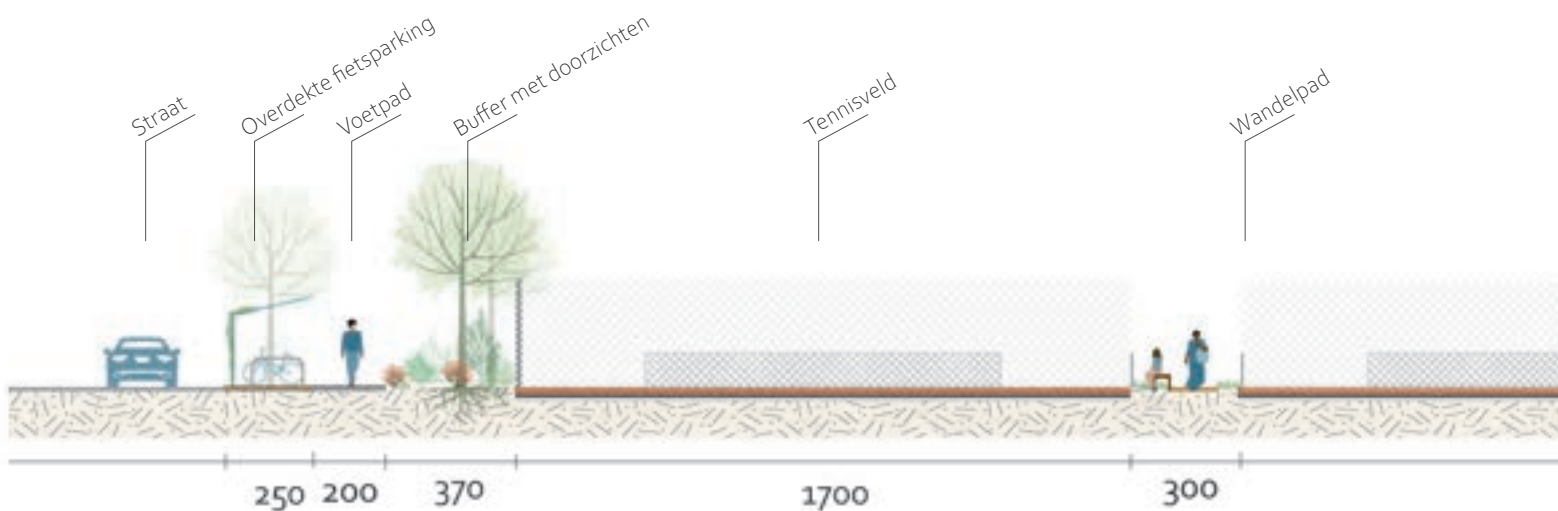
Ter hoogte van een zichtas op het kasteel voorziet het ontwerp een ander type oeverafwerking. De huidige houten schotten worden afgezaagd tot aan het watervlak en de extensieve grassen groeien door tot aan het water. Op deze plekken verandert de beleving van de wal met een directe relatie tussen mens en wal. De oevers verlanden en vormen een veilige overgang naar de spelprykkels in het water die een weg banen naar de overkant.

Heroriëntatie tennisvelden

VOORKEURSSCENARIO



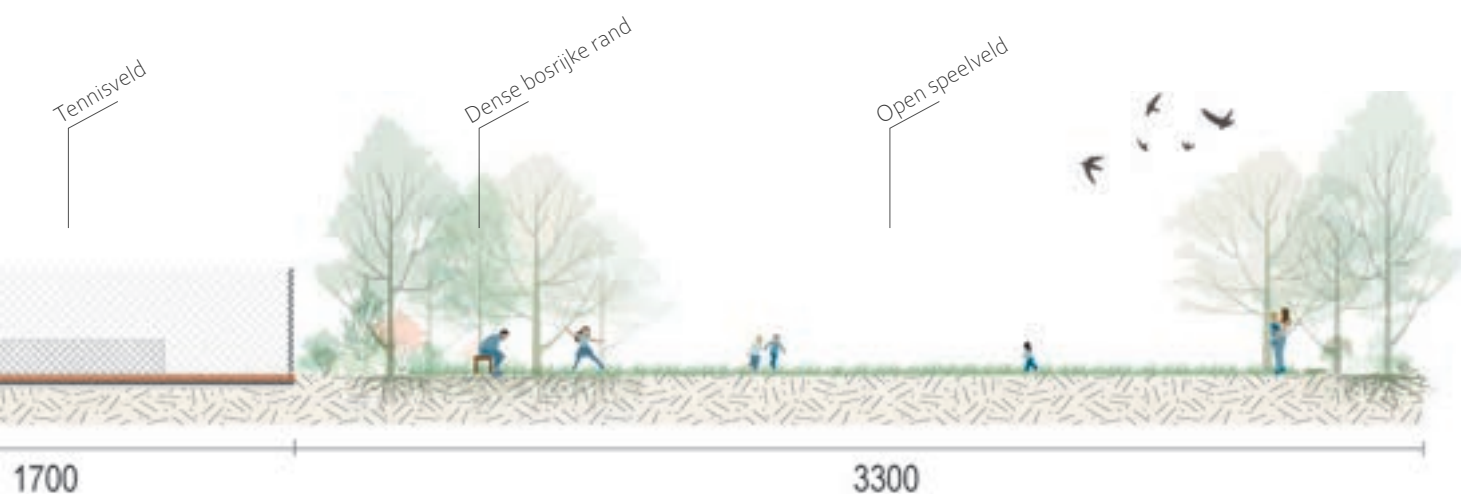
Voor de **heroriëntatie van de tennisvelden** werden meerdere scenario's onderzocht. Zowel in het ruimer scenario-onderzoek (zie bijlage) als nadien bij het voorkeursscenario (zie rechtse beelden). Het scenario (links) werd vanuit de direct betrokken verenigingen als voorkeursscenario aangedragen. Door een minimale ingreep, een kwartslag draaien van de twee zuidelijk gelegen tennisvelden (1 en 2), ontstaat een nieuwe, open ruimte centraal in het domein. De vrije doorgang tussen de tennisvelden biedt ruimte voor supporters. Nieuwe overdekte fietsenstallingen in de **Vercruysse de Solartstraat** nemen de plaats in van het huidig langspaarkeerplaatsen. De groene bufferzone ten aanzien van de tennisvelden wordt met de heraanleg van het straatprofiel aangedikt.



Herwaardering kasteeldreef

De dreef zal in ere worden hersteld: uitbreken asfalt en plaatsen bomen van bepaalde omvang (20/25 hoogstam). Om te vermijden dat men alsnog gaat 'wild' parkeren tussen de bomen worden liggende boomstammen tussen de bomen geplaatst. Ze begeleiden visueel mee de dreef. Het zijn boomstammen afkomstig van het beheer van eigen domein.

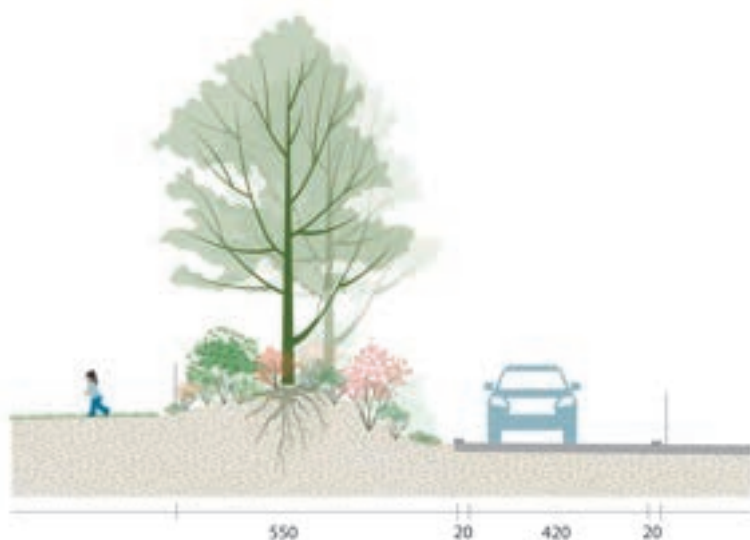
Bijkomend ontwerp onderzoek (rechtse beelden) toont de mogelijkheden om het merendeel van de tennisvelden te oriënteren in de optimale speelrichting ten aanzien van bezonning. De inrichting van de supporterzone en beperkte heraanleg van de velden kreeg meer gewicht toegekend in de beoordeling en leidt tot het voorkeursscenario aan de linkerzijde.



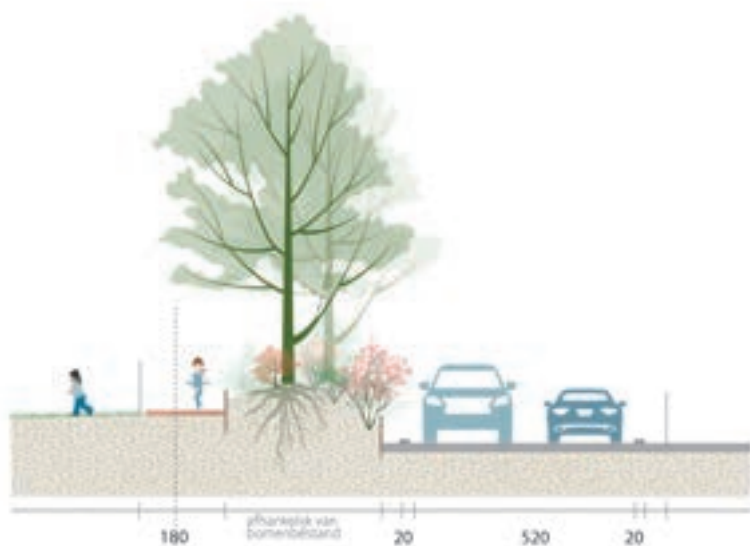
Parkeerruimte, Schragenstraat en en belevingspad

De nieuwe compacte parking voorziet voldoende parkeerplaatsen voor een dagdagelijks gebruik van het domein. Het merendeel van de inwoners van Deerlijk en gebruikers gaven in de online bevraging aan dat er momenteel een overaanbod is aan parkeerplaatsen. Gelet op de modal shift en het verhogen van het aantal fietsstallingen in de toekomst, kunnen we stellen dat er minder parkeerplaatsen nodig zullen zijn. Fiets- en voetgangersstromen worden geoptimaliseerd om actieve weggebruikers te activeren zodat het autogebruik afneemt in de toekomst. Bij evenementen worden op heden reeds piekparkings in de nabije omgeving van het domein ingeschakeld. Het masterplan voorziet het ontwerp ruimte voor 105 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn waterdoorlatend en hebben een groen karakter.





Huidige situatie



Belevingspad aan binnenzijde berm

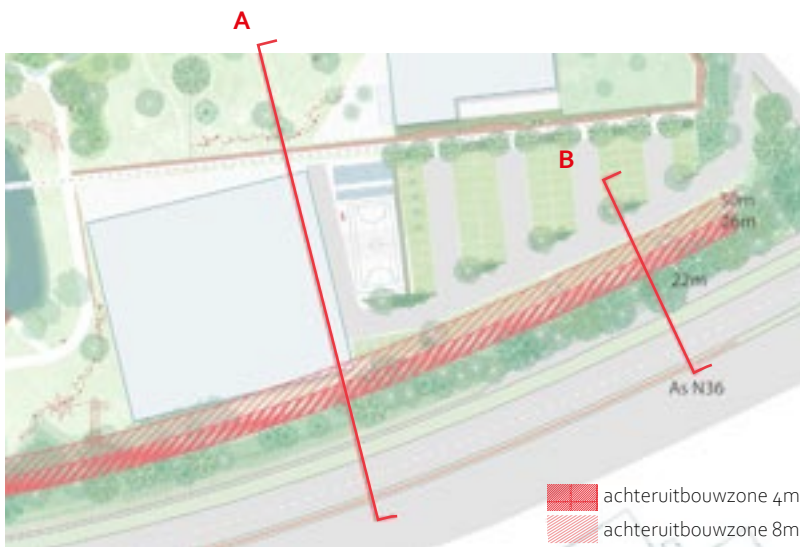
HUDIGE TOESTAND

Een dens begroeide berm vormt de afscheiding tussen de kinderopvang en de Schragenstraat. Ze bestaat uit een diversiteit aan bomen en een dichte onderbegroeiing.

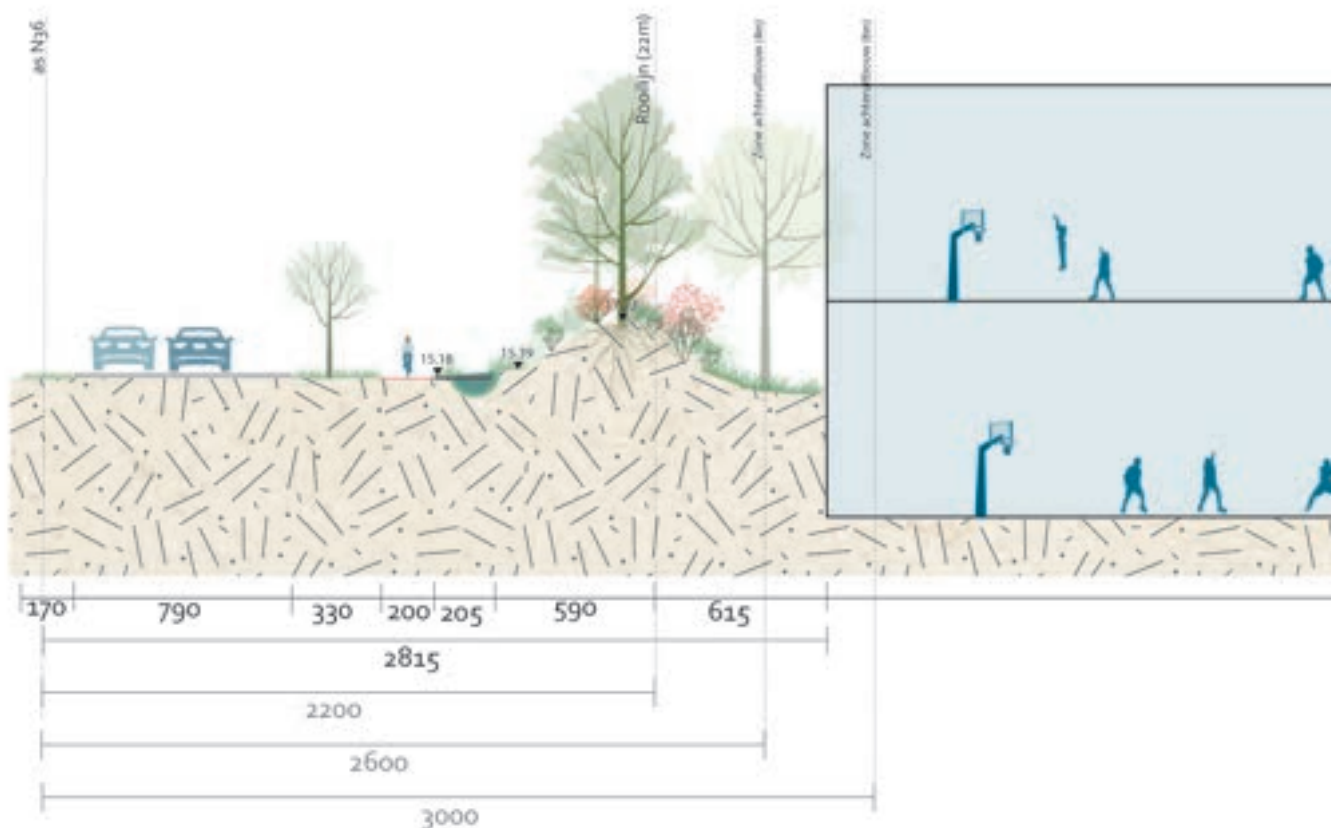
BELEVINGSPAD LANGS DE BRAAMRAKKERS

Het belevingspad krijgt vorm aan de binnenzijde van de berm, langsheen de kinderopvang. Mede door deze ontwerpingreep krijgt de kinderopvang een betere verbinding met het domein. De berm wordt verstevigd aan de onderzijde met stutten om de Schragenstraat te optimaliseren. Voor de aanleg van het belevingspad dient een beperkt deel van de tuin van de kinderopvang aangesneden te worden. Aan de zijde van de Schragenstraat worden uitwijkstroken voorzien op bepaalde punten en eveneens het stutten van de berm om de weg tot een comfortabele wegbreedte te brengen. De draadafsluiting aan de zijde van de kinderopvang moet worden heraangelegd. Bij heraanleg krijgt een natuurlijke uitwerking de voorkeur dat de beeldkwaliteit van het 'belevingspad' ten goede komt.

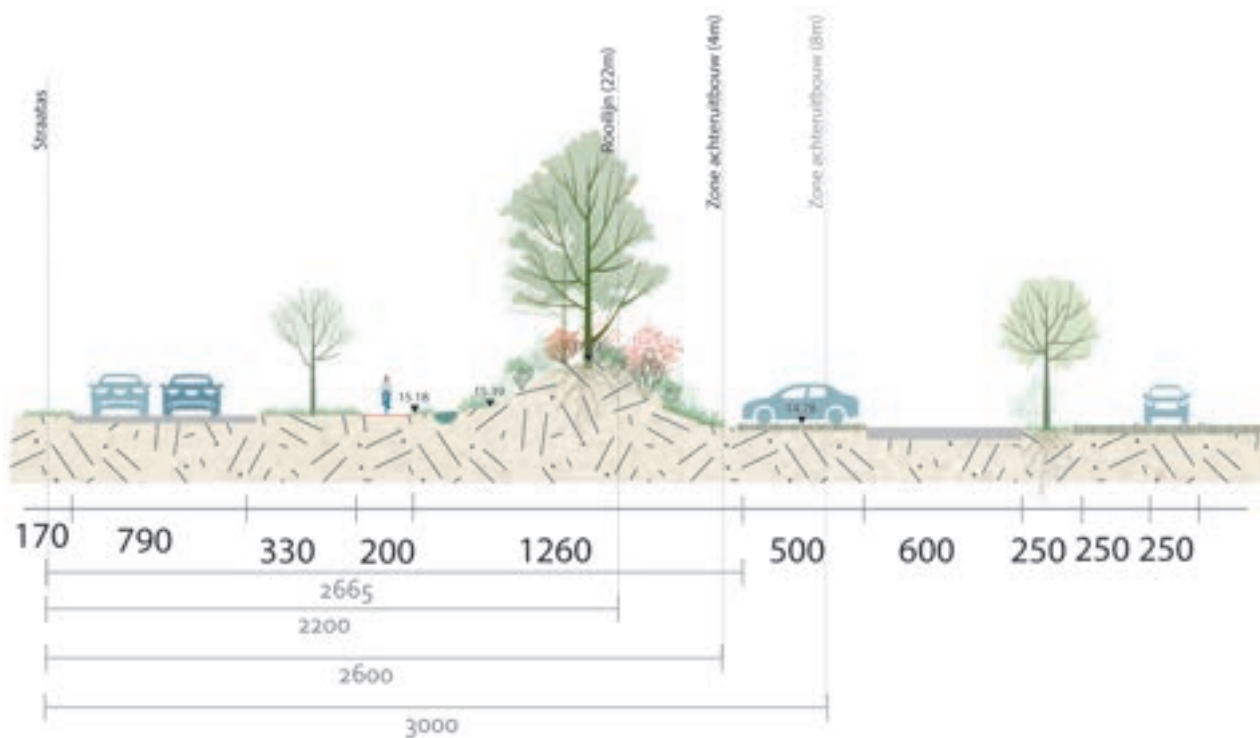
Inrichting berm met sporthal



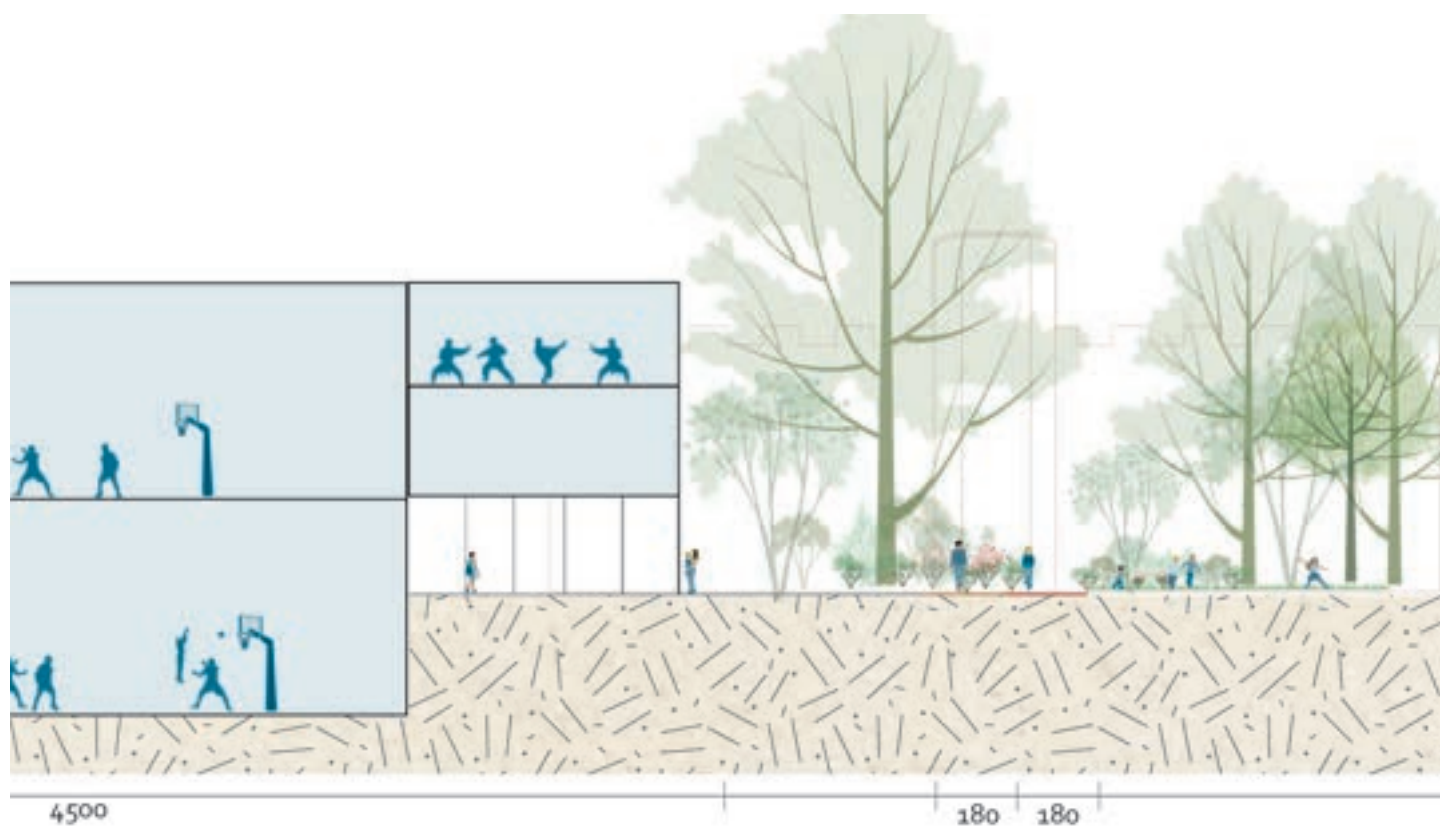
Door de afbraak van de huidige sporthal ontstaat de mogelijkheid om een nieuwe zichtas op het kasteel vorm te geven. Wie de parking verlaat krijgt onmiddellijk zicht op het hart van het domein, het Gaverkasteel. De positionering van de nieuwe sporthal begeleidt dit zicht. De hoogte van de nieuwe sporthal wordt beperkt door een deel van de sportzalen half ondergronds te positioneren. Lichtinbreng blijft mogelijk. Het ontwerp is conform het advies van AWW (zie bijlage).



Snede A: relatie berm en sporthal



Snede B: relatie berm en geclusterde parking





Atelier Romain
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be



MAF architecten
Wagenmakersstraat 37c
8500 Kortrijk
+32 (0) 56 72 81 98
info@mafarchitecten.be
www.mafarchitecten.be

BIJLAGEN

INHOUD BIJLAGEN

- Adviezen:
advies Agentschap Wegen en Verkeer
pré-advies Erfgoed (Intercommunale Leidal)
- Ontwerpend onderzoek - scenariovorming
- Bijkomend ontwerpend onderzoek - oriëntatie
tennisvelden
- Beknopt overzicht input Open Gaverateliers

ADVIEZEN

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Agentschap Wegen en Verkeer
District Kortrijk
Kennedylaan 5
8500 Kortrijk
T 056 237111
www.wegenenverkeer.be

Vick Vanhoutte - Gemeente Deerlijk
Harelbekestraat 27
8540 Deerlijk

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
08/05/2023		AV/312/2023/00641	1
ontvangen op			
25/04/2023			
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Wouter Creus		056 237111	26/06/2023
wegen.westvlaanderen.districtkortrijk@mow.vlaanderen.be			
Betreft:	Advies inzake de aanvraag tot informatievraag		

Ligging van het perceel:

straat: Vercruysse de Solartstraat zn
gemeente: 8540 Deerlijk
gewestweg: N0360002 van 33.0 -17 tot 32.8 +22 (rechts)

Geachte,

Ik heb de eer u mede te delen, **wat betreft mijn dienst**, dat in elk geval volgende voorwaarden nageleefd moeten worden:

Voor stedenbouwkundige inlichtingen contacteert u ook steeds de vergunning verlenende overheid.

Hierbij stuur ik u het advies van mijn afdeling.

Onderhavige kennisgeving wordt verstrekt bij wijze van eenvoudige mededeling. De regelmatige bouwaanvraag moet in elk geval in de vereiste vorm ingediend

worden bij het college van burgemeester en schepenen.

De juiste plaatsing van de constructie of de aard van de verbouwing aan de constructie kan het voorwerp uitmaken van aanvullende voorwaarden van de gemachtigde ambtenaar van de administratie Ruimtelijke Ordening en Huisvesting.

Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0360002 van 33.0 -17 tot 32.8 +22):

- de grens van het openbaar domein is geschat op 22 meter.
- de rooilijn ligt op 22 meter volgens BPA Gavers
- de rooilijn valt samen met grens openbaar domein.
- de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.
- de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 30 meter volgens de bepalingen van het BPA Gavers

uitzonderlijk afwijking op zone van achteruitbouw van 8 m naar 4 meter

Hoogachtend,

Danny Van Cauwenberghe

AWV Districtchef



ADVIES

FCO auteur

A 106 dossier

bestand

27 april 2023 datum

Pré-advies i.k.v. masterplan Bouwkundige erfgoedtoets – omgeving Gaverkasteel te Deerlijk

Betreft

- Pré-advies bij Winvorm oproep Gaverkasteel
 - Aangevraagd door de gemeente Deerlijk
 - Perceel gelegen: Vercruysse de Solartstraat 22-24, Deerlijk
 - Kadastraal gekend: Sectie C, perceelnummer 0192/00W002
 - Slopen van de conciërgewoning in het kader van de herinrichting van het park rond het Gaverkasteel
-

Advies

- gunstig
- volledig
 - gedeeltelijk
- Zijn er voorwaarden geformuleerd? [ja/nee]
- ongunstig
- Is dit ongunstig advies bindend? neen
- geen advies
- geen bezwaar
-

Toelichting

1 Vooraf

Deze erfgoedtoets van de intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst Leiedal kadert in een pré-adviesvraag in het kader van een ontwerp oefening om het Gaverdomein her in te richten.

De erfgoedtoets steelt op de resultaten van het 'actieplan bouwkundig erfgoed', de waardering van de Vlaamse inventaris van het bouwkundig erfgoed in de gemeente Kuurne opgemaakt door Leiedal in samenspraak met de gemeente.

In het actieplan bouwkundig erfgoed werd per geïnventariseerd item 1 locuswaarde toegekend. Het ensemble van het Gaverkasteel (= kasteel, sporthal en bijgebouwen) kregen als ensemble een **hoge locuswaarde**.

Dit pré-advies onderzoekt de mogelijkheid om het westelijke bijgebouw (vermoedelijke conciërgewoning waar nu de jeugddienst wordt gehuisvest) kan worden gesloopt om de leesbaarheid van het park ten goede te komen.

2 Ontwikkelingsprofiel

Het pand is gelegen in de historische kern van Deerlijk. De historische kern van Deerlijk plooit zich rond de centrale ruggengraat van de Hoogstraat en de Schoolstraat - Harelbekestraat. Dit gebied kenmerkt zich door een bonte menging van hedendaagse en historische bebouwing, van verschillende stijlen.

3 De onmiddellijke omgeving

Dit advies spitst zich toe op de elementen van het geïnventariseerde ensemble in een parkomgeving.

4 Het gebouw

De beschrijving uit de inventaris is uitgebreid maar somt weinig erfgoedkenmerken op over het bijgebouw.

"Gaverkasteel". Oorspronkelijk omwalde hoeve "Goed ter Plancken". De hoeve wordt in 1885 verbouwd tot 'chateau' in opdracht van industrieel en senator Astère Vercruysse-Bracq. Verscheidene nutsgebouwen worden afgebroken en het voormalig boerenhuis wordt uitgebreid en verbouwd. In 1891 wordt het landhuis opnieuw uitgebreid en krijgt vermoedelijk haar huidig uitzicht. Tijdens de Eerste Wereldoorlog wordt het landhuis bezet door de Duitsers en loopt hierdoor de nodige schade op. In 1922 wordt het kasteel hersteld en worden onder meer verschillende kamers gerestaureerd en heraangekleed door de Kortrijkse Kunstwerkstede De Coene.

Omstreeks 1930 wordt het kasteel verkocht aan vlasopkoper E. Buyse (Beveren-Leie). Circa 1932-1933 worden de gronden van de dreef verkocht en bebouwd door Aloïs Deknudt met woning en fabriek. Enkele jaren later wordt het kasteel verkocht aan de Deerlijkse vlashandelaar A. Taillieu. Het kasteel is sinds 1956 eigendom van de gemeente. In 1971 en 1974 worden respectievelijk de sporthal en het overdekte zwembad gebouwd. Voormalig buitenverblijf van de familie Vercruysse de Solart.

Noordelijke toegang gemarkeerd door twee zware bakstenen toegangspijlers bekroond door kantelen. Gebruik van gele sierbaksteen voor de spitsbogige nissen en deuroplijstingen, de rondboog- en muizentandfries. Verankerde baksteenbouw op rechthoekige plattegrond onder laag schilddak. Omlopende borstwering uitgewerkt als kantelen. Getoogde muuropeningen in omlijsting van gele sierbaksteen. Bewaard schrijnwerk. Op de begane grond glas in lood voorzetramen. Westelijke lijstgevel van twee bouwlagen op een met schijnvoegen gecementeerde en witgeschilderde verhoogde

begane grond; rechthoekige keldermonden. Drie traveeën breed bordes geflankeerd door twee trappen; drie spitsbogige deuren tussen gecanneleerde pilasters. Smeedijzeren balustrade gerestaureerd in 2007. Afdak bekroond door borstwering in de vorm van kantelen in simili-natuursteen; rustend op twee gecanneleerde pilasters van simili-natuursteen en gietijzeren zuiltjes met kapiteel. Overwelling door bakstenen kruisribgewelf met ribben van gele baksteen. Oostelijke lijstgevel van drie bouwlagen en gemarkeerd door twee zijrisalieten. Centrale, torenachtige uitbouw van vier bouwlagen, afgelijnd door rondboogfries van gele sierbaksteen.

Ten westen, voormalig koetshuis met paardenstal gedateerd 1770 door jaarankers, thans sterk verbouwd en ingericht als cafeteria. Witgeschilderde baksteenbouw onder pannen zadeldak. Getoogde muuropeningen, grotendeels aangepast.

Ten noorden, vermoedelijk voormalige hoveniers- of conciërgewoning, heden ingericht als gemeentelijke jeugddienst. Witgeschilderde baksteenbouw van twee bouwlagen en drie traveeën onder pannen zadeldak, geflankeerd door lagere volumes. Getoogde muuropeningen met vernieuwd schrijnwerk.

Vroegste parkaanleg in westelijke richting, vermoedelijk daterend uit het laatste kwart van de 19de eeuw. Walgrachtstructuur aangepast circa 1920 en verruimd met westelijke contour: zie kadastrale gegevens.

Heden, fragmentair bewaard parkbos met onder meer plataan, esdoorn, es en els en onderbegroeiing van sneeuwbes en boerenjasmijn, haagbeplantingen met beuk.

Parkomgeving thans ingevuld met talrijke speel- en sportterreinen en jeugdheem.



Gaverkasteel met vermoedelijke conciërgewoning links (Foto: april 2023)



Vermoedelijke conciërgewoning (Foto: april 2023)

De gebruikswaarde van het bijgebouw is, door zijn oppervlakte en volume gemiddeld. Het pand is beperkt zichtbaar door de parkinrichting. De culturele waarde is gemiddeld, alsook de belevingswaarde van het pand.

5 Locus- of contextwaarde van het ensemble

Het ensemble heeft een **hoge** locuswaarde.

Een hoge locuswaarde vertegenwoordigt de gebouwen waarvan de erfgoedwaarde zeer hoog is en die behouden moeten worden. Deze gebouwen worden niet gesloopt, behoudens in uitzonderlijke omstandigheden. Dit kan enkel het geval zijn bij panden waar de intrinsieke waarde ondergeschikt is aan de omgevings- of ruimtelijke structuurwaarden. Vernieuwbouw zal in dergelijke gevallen altijd moeten afgestemd zijn op het behoud van het oorspronkelijke gevelbeeld en erfgoedwaarde. Respect voor erfgoedwaarde primeert in architectuur, materiaalgebruik. Bij uitbreiding moet het nieuwe gedeelte op architecturaal aanvaardbare wijze afgestemd zijn op het erfgoedpand. De erfgoedtoets is vereist: de stedenbouwkundig ambtenaar vraagt indien nodig advies aan de kwaliteitscommissie bouwkundig erfgoed bij aanvragen voor grondige verbouwingen.

We overlopen hierbij de erfgoedwaarde van de individuele bouwkundige elementen

1. Gaverkasteel: hoge erfgoedwaarde
2. Bakstenen pijlers: hoge erfgoedwaarde
3. Opstelling rond een walgracht: hoge erfgoedwaarde
4. Conciërgewoning: gemiddelde erfgoedwaarde. De uitbreiding aan de achterzijde: geen erfgoedwaarde
5. Sporthal: geen erfgoedwaarde
6. Bijgebouwen ten zuiden en in het noordoosten: geen erfgoedwaarde

6 Advies

De IOED kan akkoord gaan met de sloop van de sporthal, bijgebouwen en conciërgewoning in het Gaverdomein, omdat de omgevingswaarden hier intrinsiek de erfgoedwaarden van deze panden zonder of met gemiddelde erfgoedwaarde overstijgen.

De beeldkwaliteit van het huidige Gaverdomein is zeer beperkt door een ruimtelijke versnippering. Het intensief gebruik en de losse configuratie in het domein hebben in de loop der jaren voor een verrommeling gezorgd. De site heeft op vandaag weinig beeldkwaliteit. Een sloop van de vermoedelijke conciërgewoning kan de zichtbaarheid van het Gaverkasteel ten goede komen, en zorgen voor een grotere leesbaarheid in het park voor bewoner, bezoeker en recreant.


7 Conclusie

Overwegende dat:

- Het ensemble een hoge locuswaarde heeft, maar er bij individuele gebouwen een diversiteit aan erfgoedwaarde is;
- De intrinsieke waarde van de voormalige conciërgewoning ondergeschikt is aan de omgeving;
- Een mogelijke sloop van dit gebouw een positieve impact heeft op de beeldkwaliteit van het naastgelegen Gaverkasteel met hoge erfgoedwaarde;

wordt de aanvraag tot sloop zonder vernieuwbouw van de vermoedelijke conciërgewoning **gunstig** geadviseerd.

Opgemaakt, Kortrijk, 27 april 2023



Filip Vanhaverbeke
algemeen directeur Leiedal

**ONTWERPEND ONDERZOEK
SCENARIOVORMING**

SCENARIO 1





speeltuin +
waterspelprikkel

verhard maar
groen plein

skatelint

pumptrack

omnisportveld

speelnatuur

Basisprincipes



Gemotoriseerd verkeer weren uit het domein

CLUSTEREN GEMOTORISEERD VERKEER

Door het compact clusteren van de parkeerplaatsen ten oosten van de sporthal, kan men de auto zoveel als mogelijk uit het Gaverdomein weren. De toegang tot deze parking gebeurt via de Schragenstraat die als tweerichtingsstraat wordt ingericht. Omwille van de compacte sporthal zijn in dit scenario 119 parkeerplaatsen mogelijk, waarvan 7 pp voor mindervaliden zo centraal mogelijk in het domein, in de onmiddellijke nabijheid van de sporthal..



Sporthal

COMPACTE SPORTHAL

Dit scenario onderzoekt de mogelijkheden voor een gefaseerde ontwikkeling van de sporthal. De westelijke zaal wordt in een eerste fase afgebroken en biedt ruimte voor de bouw van een nieuwe sporthal. Dit biedt ruimte voor een compacte sporthal met drie speelvelden i.p.v. vier (huidige capaciteit), met extra ruimte voor kleine zalen (karate, dans, ...). In een tweede fase is ruimte voor de uitbouw van een omnisportveld toegankelijk voor iedereen.



Belevingslint en inclusieve toegankelijkheid

MAXIMALE BELEVING VOOR IEDEREEN

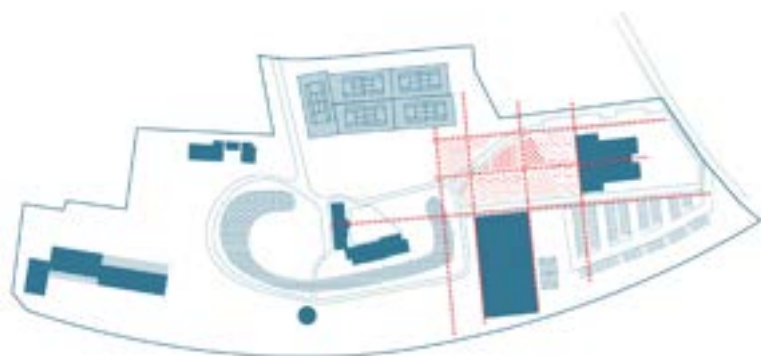
Naast een inclusief toegankelijk pad dat de hoofdtoegang tot het domein omsluit en rond de omwalling loopt, slingert een belevingspad doorheen heel het domein. Aan oostelijke zijde kunnen jong en oud op een pumptrack hun beste skate- en steptrick uitoefenen. Ter hoogte van de berm kunnen jongeren in de speelnatuur ravotten.



Recreatie

GROTE SPORT EN SPEL KAMER

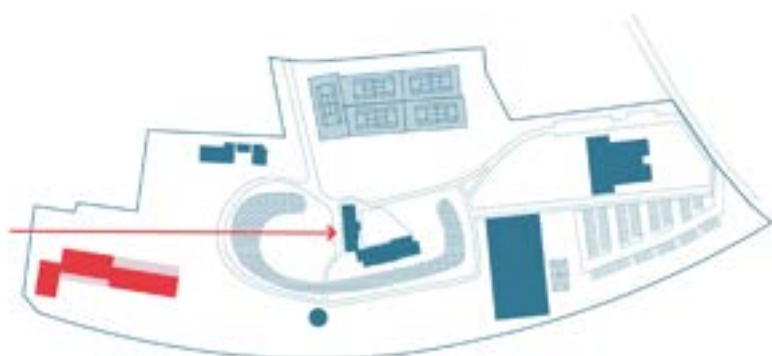
Sportieve functies (5 tennisvelden, sporthal, 1 buitensport omniveld en 2 kleine speeltuinen) bevinden zich aan de oostelijke zijde van het domein en garanderen zo rust en ontspanning op het linker gedeelte. In dit scenario is dit gelijkaardig aan de huidige verhouding. De speeltuinen staan in relatie met het restaurant en de sporthal.



Groenbeleving

FORMEEL VOORPLEIN

Door het wegnemen van de versnipperde parkeerruimte ontstaan kansen voor meer interactie tussen de kinderopvang en de sporthal. Een semi-verhard voorplein verbindt beide functies en schept ruimte voor onthaal, voor ontmoeting alsook voor een nabije speelruimte voor de allerjongsten uit de speelpleinwerking en de kinderopvang. De lijnvoering van de omliggende gebouwen vormen het kader voor het voorplein.



Woonprogramma

WOONLINT

De woningen zijn geschakeld en dwars georganiseerd op het straatprofiel waardoor ze de poortfunctie tot het domein versterken. Het woonvolume heeft drie bouwlagen aan de zijde van de Stationstraat en sluit hiermee naadloos aan op de nabijgelegen woningen. Het langwerpige woonvolume varieert van twee bouwlagen tot vier bouwlagen aan de zijde van het park.

SCENARIO 2





grootschalig
speelveld

skatelint

compacte
tennisvelden

Laag waterpartij

Basisprincipes



Gemotoriseerd verkeer

GECLUSTERD GEMOTORISEERD VERKEER

Geclusterde parking tussen de sporthal en de Braamrakers om meer groene zones te ontwikkelen in het park zelf. Schragenstraat als tweerichting straat om auto volledig te weren uit het Gaverdomein. In dit scenario is de parkeer capaciteit kleiner en zal men moeten zoeken naar mogelijke piekparkings in de omgeving. Door de grotere omvang van de sporthal kunnen 70 parkeerplaatsen voorzien worden met vier bijkomende mindervaliden parkings.



Sporthal

VOLWAARDIGE SPORTHAL VAN DE TOEKOMST

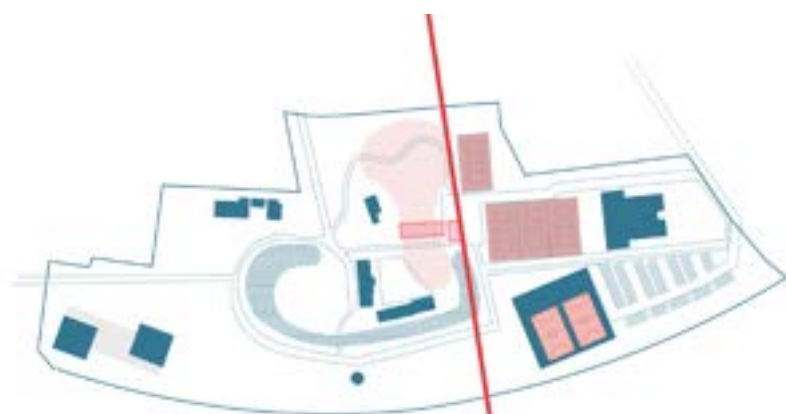
De sporthal wordt in dit scenario volledig afgebroken worden en niet gefaseerd zoals het voorgaand scenario. Door de sporthal op twee verdiepen te ontwerpen zal men in de toekomst op volledige capaciteit sporten op een minimale footprint. Om de hoogte te beperken zal de sporthal halfondergronds gebouwd worden.



Belevingslint en universele toegankelijkheid

MAXIMALE BELEVING VOOR IEDEREEN

Naast een inclusief toegankelijk pad dat de hoofdtoegang tot het domein omsluit en rond de omwalling loopt, slingert een belevingspad doorheen heel het domein. Aan oostelijke zijde kunnen jong en oud op een pumptrack hun beste skate- en steptrick uitoefenen. Ter hoogte van de berm kunnen jongeren in de speelnatuur ravotten.



Recreatie

COMPACT SPORTEN EN SPELEN

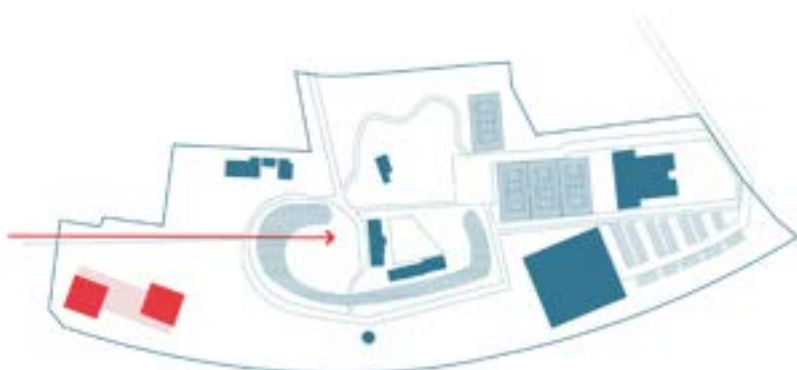
Door het verplaatsen van de tennisvelden ontstaat een ware sportcluster aan de nieuwe ingang van het domein. Deze clustering van sportactiviteiten maakt gedeeld ruimtegebruik eenvoudiger. Zo kan de tennis gebruik maken van het sanitair en de opbergruimte van de sporthal. De wal wordt op een artificiële manier uitgebreid met een kleine waterpartij als spelprikkel en verkoelend element voor de kinderen.



Groenbeleving

VOLWAARDIG PARK

Wanneer men het Gaverdomein benadert vanuit de historische kasteeldreef maken de huidige tennisvelden plaats voor een groot centraal gelegen groene long. De nieuwe gevrijwaarde ruimte kan ingezet worden als speelruimte voor de diverse doelgroepen. Het vlonderpad langsheen de speeltuin bakent de ruimte af als leesbare structuur voor de spelende kinderen.

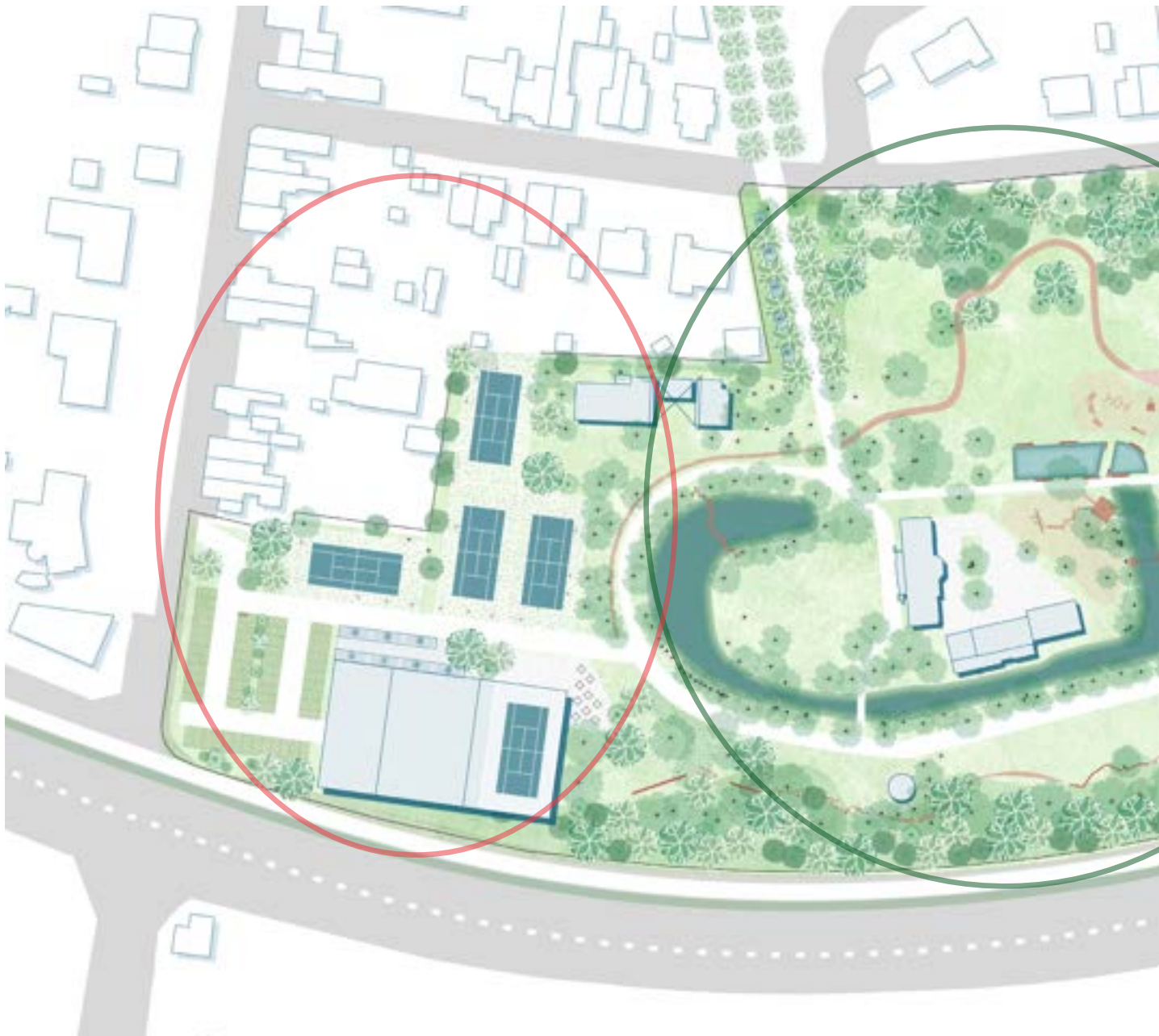


Woonprogramma

WONEN IN HET PARK

De parkwoningen zijn compact en ruimte-efficiënt. De volumes worden omhult door een uitbreiding van de groene bermstructuur. Een (half)ondergrondse parking, geschoven in de berm, bedient de woonvolumes. Het woonvolume aan de Stationstraat is max. 3 bouwlagen en sluit hiermee naadloos aan op de nabijgelegen woningen. Het volume aan de zijde van het park telt max. 4 bouwlagen.

SCENARIO 3





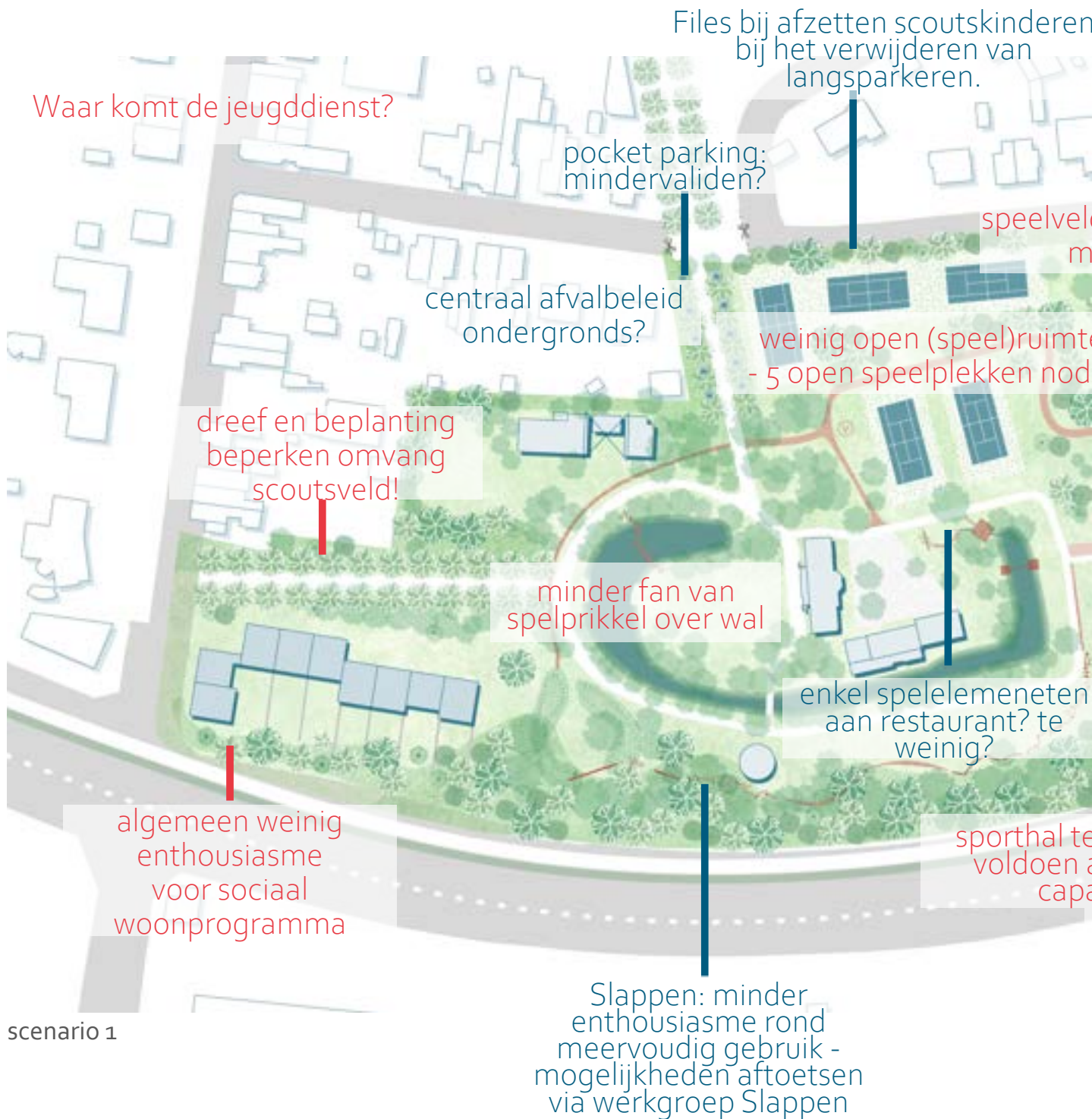
Dit scenario laat toe dat men kan blijven sporten terwijl de nieuwe sporthal gebouwd wordt. Daarbij is de parking van de nieuwe sporthal beter toegankelijk.

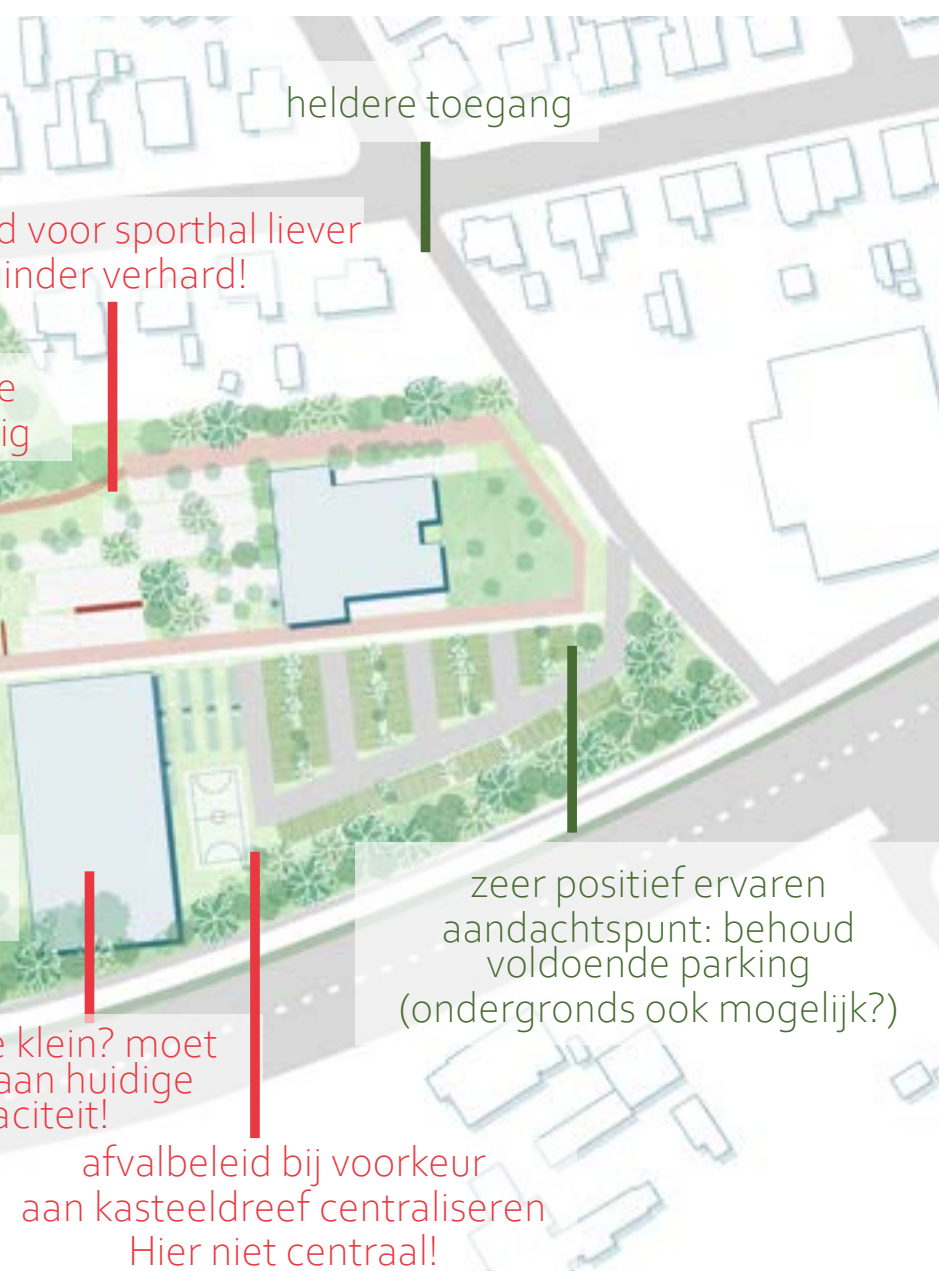
Zowel de woningen als de sporthal zijn beter ingebed in het domein. Vanuit de sporthal is er geen inzicht op de omliggende woningen. De woningen kunnen daarentegen in relatie aangaan met de Braamrakkertjes die nu als een afgeschermd eiland op het domein fungeren.

Hoewel het scenario niet gerealiseerd kan worden, kregen de verenigingen en de bewoners hem wel te zien om enerzijds de mogelijke kwaliteiten aan te tonen en anderzijds een ander beeld van het Gaverdomein weer te geven.

**BEKNOPT OVERZICHT
INPUT OPEN GAVERATELIERS**

Feedback verenigingen

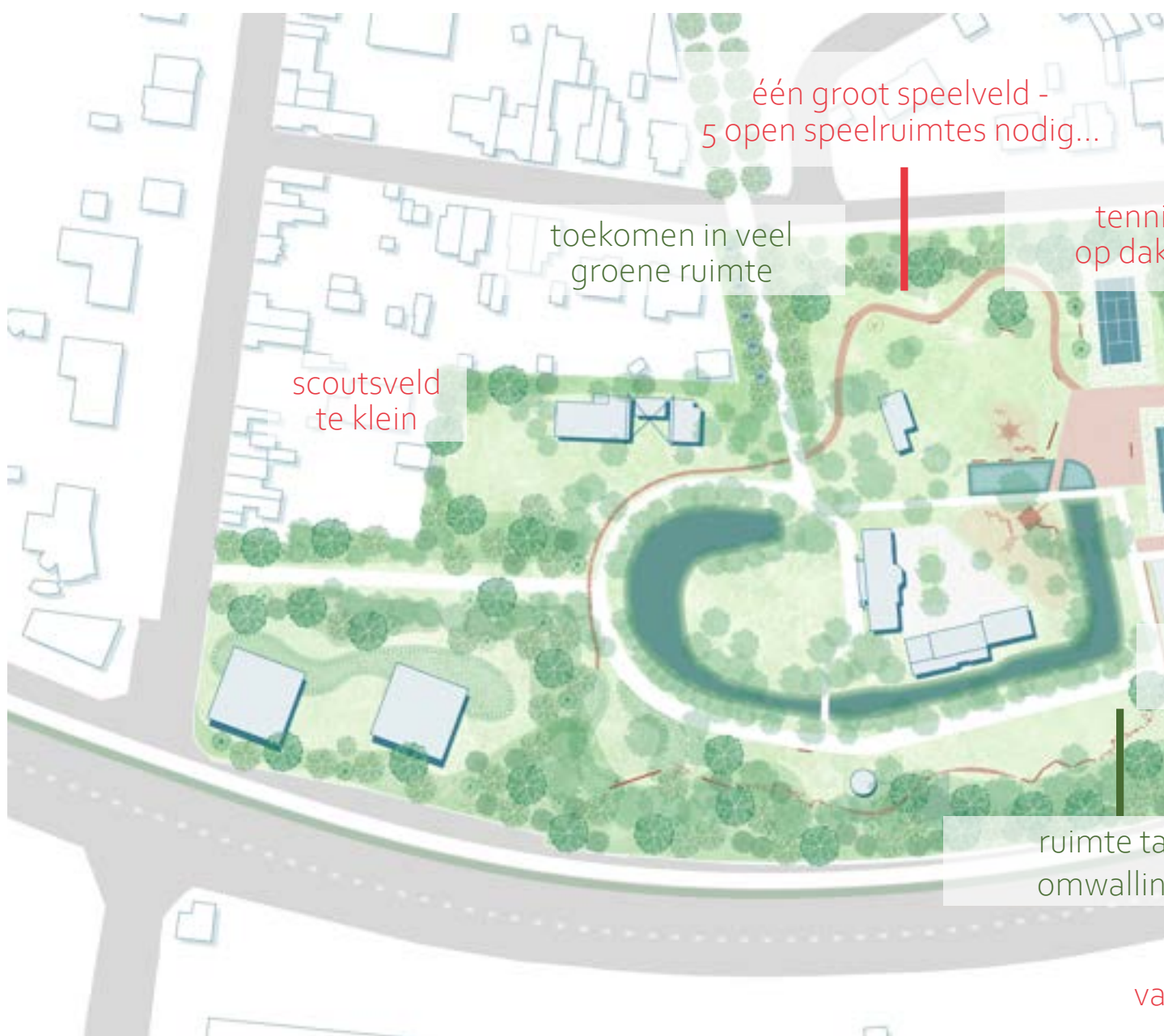




SCENARIO 1

Voor beide jeugdverenigingen zijn de speelvelden te klein geworden. De dreef versnipperd het speelveld van de scouts en de speelplein ziet liever een groen veld dan een het verhard plein voor de sporthal .

De tennis is tevreden met de ligging en het behoud van het aantal tennisvelden.



scenario 2



SCENARIO 2

De speelvelden zijn te ver en te groot voor de speelpleinwerking. Daarbij is er nood aan afbakening voor om te vermijden dat kinderen wegllopen.

Het restaurant t'Gaverdomein mist de voormalige connectie met de tennis die nu ver verwijderd is. Ook de tennis is niet tevreden met de ligging van de velden.





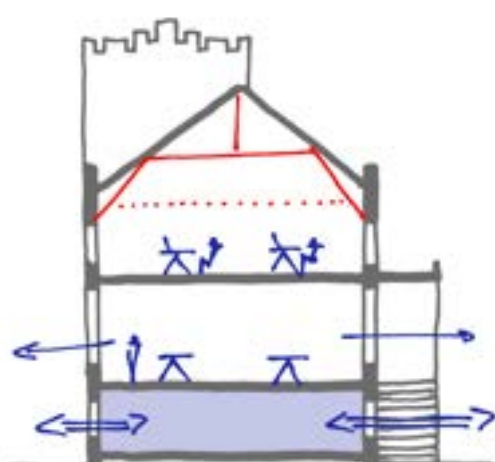
SCENARIO 1.2. Beperkte bijsturing scenario na overleg verenigingen

Naar aanleiding van de scenario's hielden de verenigingen samen een brainstormsessie en stelden enkele aanpassingenvoor. Deze werden opgenomen in het scenario 1.2. Dit is meteen het scenario dat aan later aan de bewoners voorgesteld werd. In dit scenario is de footprint van de tennisvelden kleiner waardoor een nieuw speelveld ontstaat. Dankzij een knip in de vista op het kasteel vanuit de ingang langs de sociale woningen, kan het speelveld van de scouts volledig behouden worden.

Invulling kasteel

Ook over de invulling van het kasteel werd nagedacht. het Gaverkasteel mist namelijk een paar cruciale functies voor de werking van de vernieuwingen. Wetende dat het kasteel leeg komt te staan, zouden het sanitair en opbergruimtes een plaats kunnen krijgen in het gebouw, samen met nieuwe activerende functies.





**MAX
BEHOUD**

VERDIEP 1

werkruimtes/co-working/...

Personal coaching?

VERDIEP 0 (lage plafondhoogte)

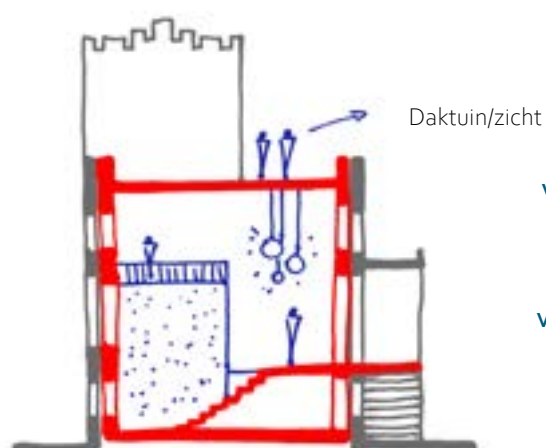
Publieke toiletten (en opbergruimte tennis)

Plaats voor de jeugddienst: toegankelijk voor jongeren/
buurthuis? Studeerruimte/bib

Locatie archief?

Opbergruimte?

> bouwhoogte/toegankelijkheid



**BOX-IN-BOX
RENOVATIE**

VERDIEP 1

Feestzaal/commercieel/evenement

Personal coaching?

VERDIEP 0 (lage plafondhoogte)

Publieke toiletten (en opbergruimte tennis)

Plaats voor de jeugddienst: toegankelijk voor jongeren/
buurthuis? Studeerruimte/bib?

multifunctioneel ruimte.

> mogelijkheid naar aanpassing normen
veiligheid/toegankelijkheid

Open Gaveratelier

In de avond van woensdag 1 maart werd de Open Gaveratelier gehouden in de scoutslokalen. De bewoners, gemeenteraad en adviesraden kregen de resultaten van de onlinebevraging te zien en konden voor de eerste keer de drie scenario's bezichtigen. Het was voor hen de kans om hun angsten en zorgen te delen alsook de troeven van de scenario's te benoemen.

1 Masterplan Gaverdomein WAT IS EEN MASTERPLAN?

GAVERDOMEIN VERBODEN MET CENTRUM DEELRIJK

WAT IS EEN MASTERPLAN?
Een masterplan is een globale visie op een wijk in een stad of dorp of een specifiek gebied, in dit geval het Gaverdomein. Het plan geeft een beeld van hoe het gebied zich in de toekomst kan ontwikkelen. In dat opzicht vormt een masterplan de basis voor concrete projecten, zoals de herontwikkeling van een gebied of het vernieuwen en herfocuseren van bestaande constructies.

WAAROM EEN MASTERPLAN?
Samen met de gemeente Deerlijk wil het ontwerpteam, Atelier Romain-Maf Architecten, toewerken naar een duurzame transformatie van het Gaverdomein tot een vitaal onderdeel van Deerlijk. Het huidige monumentum rond de heriklokaatsite van enkele gemeentelijke diensten biedt een uitbreide kans om na te denken over de heropleving van het Gaverdomein. Het Gaverdomein is strategisch gelegen en kan een belangrijke rol opnemen binnen het woonwefsel. Een duurzame transformatie voor dit domein betekent evenwicht zoeken tussen de eigenheid van het kasteelpark, de erfgoedwaarde, de maatschappelijke behoeften en de draagkracht van de wijk.

SITUERING GAVERDOMEIN

veroorde parking clusteren in kwalitatieve open ruimte

heriklokaatsite gemeentelijke diensten biedt kansen voor herontwikkeling kasteelpark

semioverdekte heren biedt kansen voor meer parkeergevoel

verhuis depot voor nieuwe groene toegang

verhuis groenbestand + veilige en biodiversere omgeving

vernieuwe stappen

heropleving speelvelden

nodig aan nieuwe sporthal

Meer info? <https://www.deerlijk.be/bewonersgaverdomein-als-bruise-recreatie-ontmoetingsplek>

2 Masterplan Gaverdomein CONCEPTEN ALS BASIS VOOR EEN VISIE

KASTEEL ALS BRUISEND HART

- Heriklokaatsite van het programma binnen het kasteel
- Structurele assen inbrengen van bebaving van het kasteel binnen het domein te versterken

ACTIVITEITENKAMERS

- Natuurlijke opdeling van het domein in groene zones om meer dynamische plekken te creëren. De ene activiteitenkamer biedt meer ruimte voor recreëren en een sportbeleving in het groen, de andere biedt eerder aandacht voor rust en ontspanning. Het kasteel blijft het centraal punt van domein.

TOEGANKELIJKHEID EN LEESBAARHEID

- Heropwaardering van de omwalling door natuurlijke beplanting van overvloedige begroening.
- Inclusieve weg rondom omwalling maakt het domein voor iedereen toegankelijk.
- Speels kindertijd diverse activiteiten op het domein aan elkaar

BEREIKBAARHEID

- Historische kasteeltoegang inrichten als hoofdingang voor trage weggebruikers (Fietser, voetganger)
- Parkeren clusteren aan einde Brunnakalenstraat om gemiddelde verkeer maximaal te vermijden op het domein

KLIAMAATROBUUST EN BIODIVERS KADER VOOR BELEVINGSPLEKKEN

- Aanplanten van de juiste gelagtheid in begroening om de biodiversiteit te versterken
- Uitbreiden van aanwezige grondstructuur in de vorm van 'groene bobbel' om activiteiten te omkaderen in een groene omgeving

Meer info? <https://www.deerlijk.be/bewonersgaverdomein-als-bruise-recreatie-ontmoetingsplek>

3 Masterplan Gaverdomein BELEVENIS VAN DOMEIN DOOR BEWONERS

RESULTATEN ONLINE BEVRAGING BEWONERS

Van oktober tot november 2022 lag een online bevraging van de breed beleving van de breed beleving in Deerlijk om inzicht te krijgen in het huidige gebruik van het recreatiedomein en te kijken naar het draagvlak voor door site. We krijgen heel wat master (giff) en door opdrag met reactieve en inspirerende ideeën. Op punten 3, 4 en 5 wordt een greep uit de resultaten van deze bevraging.

WELKE ASPECTEN VAN HET GAVERDOMEIN WORDEN ALS KWALITEITEN ERVAREN?

"Het kasteel is de kern van het domein waar heropwaardering meer aandacht in groen en biodiversiteit. Dit groen onder de bebouwing is essentieel voor de kwaliteit van de wijk."

"De omwalling tussen de verschillende zones moet nog meer groen worden, met het Gaverdomein als centraal punt."

"Het kasteel is de kern van het domein waar heropwaardering meer aandacht in groen en biodiversiteit. Dit groen onder de bebouwing is essentieel voor de kwaliteit van de wijk."

WELKE ASPECTEN VAN HET GAVERDOMEIN WORDEN ALS KWALITEITEN ERVAREN?

"Het kasteel is de kern van het domein waar heropwaardering meer aandacht in groen en biodiversiteit. Dit groen onder de bebouwing is essentieel voor de kwaliteit van de wijk."

"Het kasteel is de kern van het domein waar heropwaardering meer aandacht in groen en biodiversiteit. Dit groen onder de bebouwing is essentieel voor de kwaliteit van de wijk."

WAT ZIJN DE MEEST BEGERDE PLEKES VANDAAG OP HET DOMEIN?

"Heropwaardering van de omwalling door natuurlijke beplanting van overvloedige begroening."

"Inclusieve weg rondom omwalling maakt het domein voor iedereen toegankelijk."

"Speels kindertijd diverse activiteiten op het domein aan elkaar"

Meer info? <https://www.deerlijk.be/bewonersgaverdomein-als-bruise-recreatie-ontmoetingsplek>

Panelen bewonersmoment



Fotos bewonersmoment

4 Masterplan Gaverdomein WENSEN EN DROMEN VAN DE BEWONERS

HOE KAN MEN HET GAVERDOMEIN NOG AANTREKKELIJKER MAKEN?

"Omde van de beschikbaarheid terug te komen, moet de 2 parkings voor de openbare ruimte worden hersteld, zodat er voldoende parkeergelegenheid is voor de bewoners."

"Er is geen voor meer dan het ontbreken van een woonwoning, die is meer persoonlijk en groter, dat is de reden waarom er is een voor meer van de bewoners."

"Het zou moeten zijn voor het maken van een echte gemeenschappelijke en openbare ruimte voor de bewoners van de woonwoning."

"Een bij- en aanblijven van de openbare ruimte, dat is de reden waarom er is een voor meer van de bewoners, dat is de reden waarom er is een voor meer van de bewoners, dat is de reden waarom er is een voor meer van de bewoners."

"Maak van de parking een echte woonwoning met een voor meer van de bewoners, dat is de reden waarom er is een voor meer van de bewoners."

"Het is niet van de openbare ruimte, dat is de reden waarom er is een voor meer van de bewoners, dat is de reden waarom er is een voor meer van de bewoners."

Meer info? <https://www.deerlijk.be/over/gaverdomein-als-bruikende-recreatieve-ontmoetingsplek>

5 Masterplan Gaverdomein WENSEN EN DROMEN VAN DE BEWONERS

WELKE FUNCTIES ONTBREKEN ER OP HET DOMEIN?

"Omde van de beschikbaarheid terug te komen, moet de 2 parkings voor de openbare ruimte worden hersteld, zodat er voldoende parkeergelegenheid is voor de bewoners."

HOE KUNNEN WE GEBRUIKERS STIMULEREN OM MET DE FIETS TE KOMEN?

"Omde van de beschikbaarheid terug te komen, moet de 2 parkings voor de openbare ruimte worden hersteld, zodat er voldoende parkeergelegenheid is voor de bewoners."

WELKE NIEUWE FUNCTIES ZIEN DEERLIJKENAREN IN HET KASTEEL?

"Omde van de beschikbaarheid terug te komen, moet de 2 parkings voor de openbare ruimte worden hersteld, zodat er voldoende parkeergelegenheid is voor de bewoners."

Meer info? <https://www.deerlijk.be/over/gaverdomein-als-bruikende-recreatieve-ontmoetingsplek>

5 Masterplan Gaverdomein ONTWERPSCENARIO'S

Neem een KOLK van de tijd, het ontwerp van de 2 parkings voor de openbare ruimte, dat is de reden waarom er is een voor meer van de bewoners, dat is de reden waarom er is een voor meer van de bewoners."

SCENARIO 1

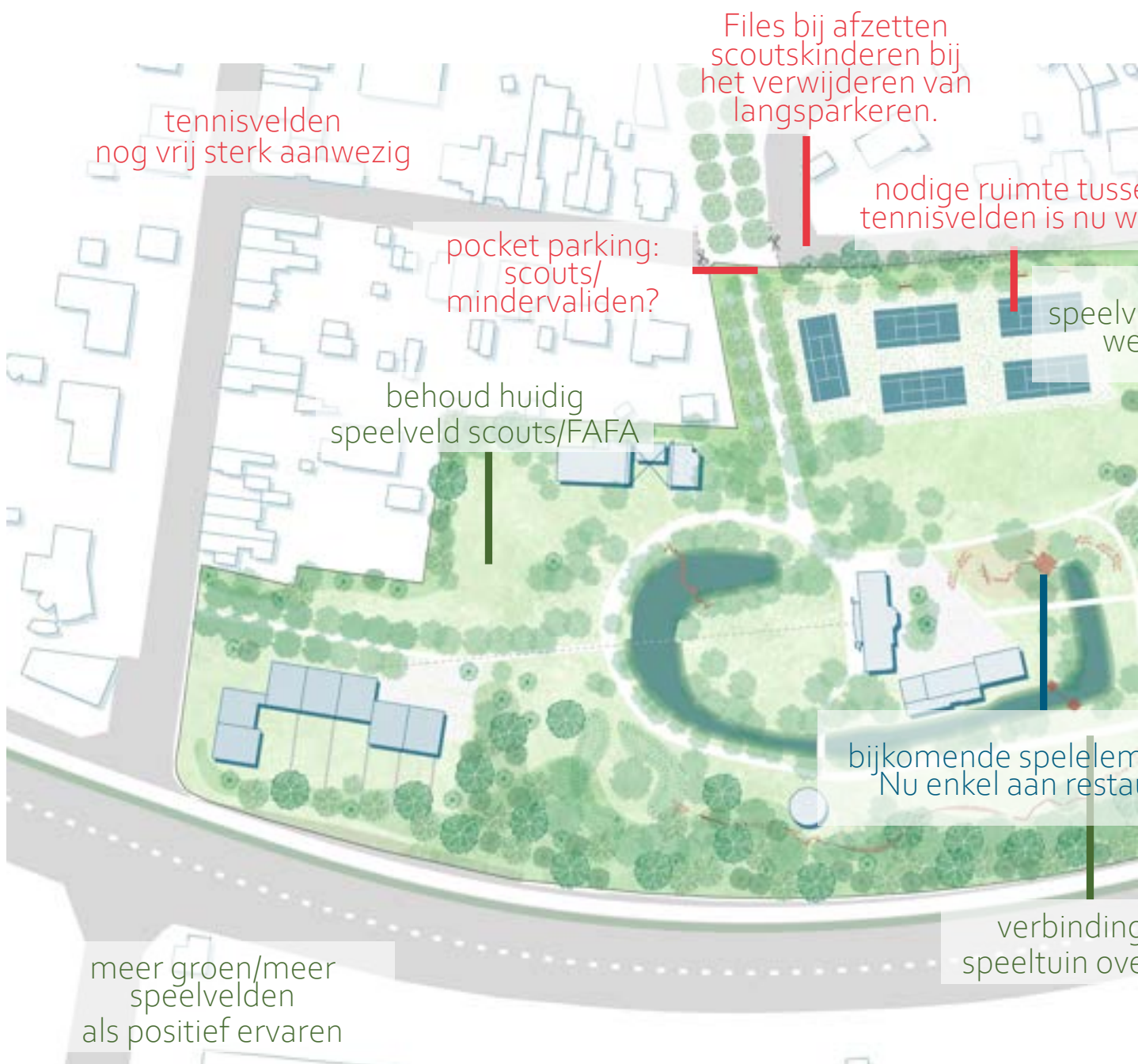
SCENARIO 2

SCENARIO 3

Meer info? <https://www.deerlijk.be/over/gaverdomein-als-bruikende-recreatieve-ontmoetingsplek>



Feedback Open Gaveratelier - bewoners, gemeenteraad en adviesraden

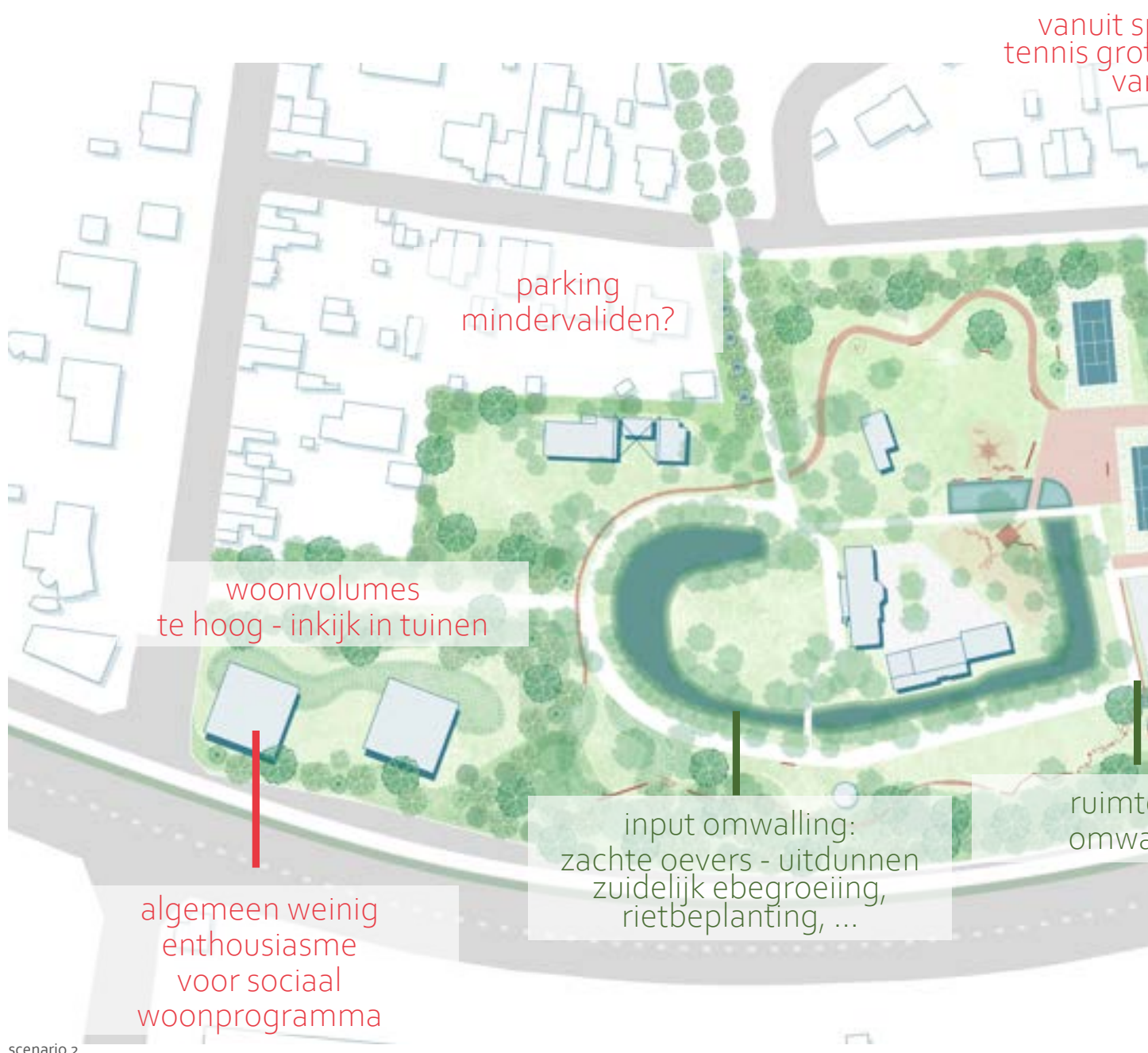




SCENARIO 1

De bewoners waren in het algemeen tevreden met scenario 1 op een paar opmerkingen na. Het autovrijdomein met een geclusterde parking werd heel positief ontvangen.

Het wegnemen van parkeerplaatsen aan de Vercruyse de Solartstraat en de historische as ligt bij enkelen gevoelig. Voornamelijk mbt op ouders van scoutsleden en mindervaliden. Aangezien we de tennisvelden op hun huidige plaats behouden, vergroenen we de ingangen om een groene uitstraling te geven aan het domein, ook van buitenaf. Op deze manier komt men nog steeds toe in een groen parkomgeving.



vanuit s
tennis gro
va

parking
mindervaliden?

woonvolumes
te hoog - inblik in tuinen

algemeen weinig
enthousiasme
voor sociaal
woonprogramma

input omwalling:
zachte oevers - uitdunnen
zuidelijk ebegroeiing,
rietbeplanting, ...

ruimte omwa

scenario 2

Sporthalbeleving heeft
de impact op het hart
van het domein



belevings-
route!

parkeerruimte
beperkter?

de tav
alling

SCENARIO 2

De ruimte voor de sporthal voelt zeer druk aan., maar de open ruimte die ontstaat wordt sterk gewaardeerd.

De 'woontorens' zijn afschrikwekkend voor de omwonenden, maar andere gebruikers zien de kleine footprint als een positief element. In toekomstige scenario's moet hier een middenweg gevonden worden.

SCENARIO 3 (SWOT)



STERKTES

- centraal rustpunt met activiteiten aan de zijkanten met groot open plein. Fantastisch! Verschillende positieve reacties
- parkeerplaatsen aan beide kanten van het domein
- gebundeld sporten
- mobiliteit logisch door nabijheid ring.
- betere inpassing sociale woningen

ZWAKTES

- plein voor creche vrij verhard
- weinig parking > zoektocht naar overloopparking
- inname huidig speelveld scouts
- locatie tennis tav woningen/geluid?
- tennisveld op dak

**BIJKOMEND ONTWERPEND ONDERZOEK
ORIENTATIE TENNISVELDEN**

HUIDIG VOORSTEL 1



STERKTES

- behoud van drie velden incl recup bestaande lichtarmatuur (budgettair voordelig)
- langse doorsteek tussen de velden als troef
- grote groene buffer met woningen aan oostelijke zijde

ZWAKTES

- oriëntatie ten aanzien van zonnestand niet optimaal
- orde rangschikking niet 100% (asverschuiving)
- rooien van bomen: 6

VOORSTEL 2



STERKTES

- optimale oriëntatie ifv zonlicht tijdens het spelen voor alle velden
- doorsteek tussen de velden als troef
- verbreden buffer tussen straat en tennisvelden
- mogelijkheid om wandelpad helemaal rond de velden te voorzien
- mogelijkheid tot bundelen lichtinfrastructuur
- geordende rangschikking

ZWAKTES

- heraanleg vijf velden noodzakelijk (eerste veld kan gefaseerd heraangelegd worden)
- heraanleg van lichtinfrastructuur
- enkel smalle buffer mogelijk aan oostelijke zijde tav woningen
- rooien van bomen: 10

VOORSTEL 3



STERKTES

- vier van de vijf tennivelden hebben optimale oriëntatie ifv zonlicht tijdens het spelen
- doorsteek tussen de velden die als grote troef ervaren wordt door de tennisclub
- verbreden buffer tussen straat en tennisvelden
- toekomen in groene omgeving langs historische as
- Sterke relatie tussen 't Gavrekasteel en tennis

ZWAKTES

- heraanleg vijf velden noodzakelijk
- heraanleg van alle lichtarmatuur en weinig bundelen mogelijk
- sterke aanwezigheid van tennisvelden op het domein > huidig grasplein voor Gavrekasteel verkleint sterk
- rooien bomen : 10
- twee kleinere afgebakende speelvelden voor scouts en speelpleinwerking, maar weinig kwalitatief ingebed in domein

VOORSTEL 2.2.**STERKTES**

- beste oriëntatie velden ifv zonnestand
- bundeling lichtinfrastructuur mogelijk
- Tennisvelden als één grote eenheid
- Mits verschuiving van de velden bestaat de mogelijkheid om wandelpad helemaal rond de veld aan te leggen -> zie stippellijn

(Consequentie: minder groot speelveld

veel donkere hoekjes met weinig sociale controle) -> niet aangeraden

ZWAKTES

- Vijf velden heraanleggen
- Heraanleg van alle lantaarnpalen
- Geen doorsteek tussen de velden, wat als grote troef ervaren wordt door de tennisclub
- Gekapte bomen : 8

RUWE BUDGETRAMING - DETAIL

Ruwe budgetraming detailoverzicht



Gaverdomein 2023 07 05					
GLOBALE KOSTENRAMING RIOLERING, WEGENIS EN BEPLANTINGSWERKEN					
Omschrijving	Meetcode	Aantal	Eenheidsprijs	Kostprijs	
Phase A1 - heraanleg Schragenstraat					€ 99.850,00
Opbreken - bestaande verhardingen - ASFALT	m2	650	€ 12,50	€ 8.125,00	
Verharding - Weg waterdoorlatende betonklinkers (incl grondverzet en lijnvormige elementen)	m2	730	€ 110,00	€ 80.300,00	
Keerwanden in talud voor meer comfort uitwijkstroken	m2	15	€ 145,00	€ 2.175,00	
Riolering - Aanpassen van bovenbouw van bestaande te behouden verbindingsput	st	5	€ 350,00	€ 1.750,00	
Herstellingswerken ivf (tijdelijke) aansluitingen	GP	1	€ 7.500,00	€ 7.500,00	
Phase A2 - aanleg fase 1 parking					€ 238.211,25
Opbreken - grindbak (petanque)	m2	238	€ 4,50	€ 1.071,00	
Grondverzet - afgraving voor afvoer tot -60cm	m3	946	€ 15,00	€ 14.184,00	
Verharding - Parking waterdoorlatende betonklinkers (incl grondverzet en lijnvormige elementen)	m2	1576	€ 110,00	€ 173.360,00	
Verlichting - masten	st	6	€ 3.500,00	€ 21.000,00	
Parkinfrastructuur - opslagtanks regenwater ivf watergift groendienst	GP	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00	
Groenaanleg - bomen 18/20 hoogstam	st	12	€ 345,00	€ 4.140,00	
Groenaanleg - bosgoed, ... 1pl/m2 / 150-175 blote wortel	st	75	€ 6,25	€ 468,75	
Groenaanleg - aanplant kruidachtigen ...P9 /7pl/m2	m2	160	€ 55,00	€ 8.800,00	
Groenaanleg - inzaai (bloemrijk)grasland	m2	50	€ 3,75	€ 187,50	
Phase A3 - aanleg bosweide voor sporthal					€ 27.459,60
Opbreken - bestaande verhardingen - ASFALT	m2	1431	€ 12,50	€ 17.887,50	
Grondverzet - ophoging en afdekking met teelaarde	m3	572	€ 6,50	€ 3.720,60	
Groenaanleg - bomen 18/20 hoogstam	st	4	€ 345,00	€ 1.380,00	
Groenaanleg - meerstammige of kenmerkende bomen, ... 250-300 draadkluit	st	5	€ 465,00	€ 2.325,00	
Groenaanleg - inzaai (bloemrijk)grasland	m2	572	€ 3,75	€ 2.146,50	
Phase A4 - herstellen dreef					€ 52.264,03
Opbreken - bestaande verhardingen - ASFALT (dreef)	m2	479	€ 12,50	€ 5.987,50	
Opbreken - bestaande verhardingen - grind (Vercruysse de Solarstraat)	m2	603	€ 4,50	€ 2.713,50	
Grondverzet - afgraving voor afvoer tot -60cm	m3	78	€ 15,00	€ 1.162,50	
Grondverzet - ophoging en afdekking met teelaarde	m3	278	€ 6,50	€ 1.807,65	
Verharding - Parking + fietsenstalling waterdoorlatende betonklinkers (incl grondverzet en lijnv.e)	m2	155	€ 110,00	€ 17.050,00	
Parkmeubilair - fietsenstalling + fietsrekken	GP	1	€ 13.200,00	€ 13.200,00	
Parkmeubilair - boomstammen (fietsparkeren in dreef voorkomen)	GP	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00	
Groenaanleg - bomen 20/25 hoogstam (dreef)	st	12	€ 525,00	€ 6.300,00	
Groenaanleg - bosgoed, ... 1pl/m2 / 150-175 blote wortel	st	160	€ 6,25	€ 1.000,00	
Groenaanleg - inzaai (bloemrijk)grasland	m2	278	€ 3,75	€ 1.042,88	
TOTAAL FASE A					€ 417.784,88
				excl btw	

Fase B2 - omgevingsaanleg bouw sporthal**€ 363.403,00**

Opbreken - bestaande verhardingen - ASFALT	m2	2243	€ 12,50	€ 28.037,50
Opbreken - bestaande verhardingen - TEGELS	m2	288	€ 4,50	€ 1.206,00
Opbreken - bestaande verhardingen - GRIND	m2	286	€ 4,50	€ 1.287,00
Verharding - Parkpad in koersmix + lichte fundering	m2	343	€ 50,00	€ 17.150,00
Verharding - Parkpad + voorplein in uitgewassen beton / gewapend + fundering	m2	595	€ 98,50	€ 58.607,50
Verharding - Pumptrax	m2	476	€ 165,00	€ 78.540,00
Verharding - Parking waterdoorlatende betonklinkers (ind grondverzet en lijnvormige elementen)	m2	1249	€ 110,00	€ 137.390,00
Verlichting - masten	st	3	€ 3.500,00	€ 10.500,00
Parkmeubilair - zitbanken, ...	GP	1	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Parkmeubilair - omniveld (basketbalpaal, voetbalgoal + beijning)	GP	1	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Groenaanleg - bomen 18/20 hoogstam	st	8	€ 345,00	€ 2.760,00
Groenaanleg - bosgoed, ... 1p/m2 / 150-175 blote wortel	st	220	€ 6,25	€ 1.375,00
Groenaanleg - aanplant kruiddachtigen ...P9 /7p/m2	m2	60	€ 55,00	€ 3.300,00
Groenaanleg - inzaai (bloemrijk)grasland	m2	2600	€ 3,75	€ 9.750,00

TOTAAL FASE B**excl btw****€ 363.403,00****Fase C1 - walgracht + speelbierm****€ 204.189,00**

Opbreken - bestaande verhardingen - GRIND	m2	405	€ 4,50	€ 1.822,50
Opbreken - bestaande speeltoestellen	GP	1	€ 6.500,00	€ 6.500,00
Opbreken - bestaande paviljoen scouts	GP	1	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Grondverzet - ophoging en afdekking met teelaarde speelheuvels	m3	433	€ 12,50	€ 5.412,50
Grondverzet - ontsibben vijver	m3	2169	€ 23,50	€ 50.971,50
Verharding - Parkpad in koersmix + lichte fundering	m2	530	€ 50,00	€ 26.500,00
Parkmeubilair - zitbanken, ...	GP	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Parkmeubilair - avontuurlijke speeltoestellen, ...	GP	1	€ 60.000,00	€ 60.000,00
Parkmeubilair - paviljoen scouts	GP	0	€ 175.000,00	-
Groenaanleg - bomen 18/20 hoogstam	st	6	€ 345,00	€ 2.070,00
Groenaanleg - bosgoed, ... 1p/m2 / 150-175 blote wortel	st	70	€ 6,25	€ 437,50
Groenaanleg - inzaai (bloemrijk)grasland	m2	1860	€ 3,75	€ 6.975,00
Groenaanleg - aanplant oevervegetatie (met kokostollen) + gedeeltelijke herstelling oever	GP	1	€ 32.000,00	€ 32.000,00

Fase C2 - heraanleg tennisvelden + inrichting speelveld**€ 173.405,50**

Opbreken - bestaande verhardingen - GRIND + BESTAAND TENNISVELDEN (2)					
Opbreken - bestaande verhardingen - TEGELS	m2	1546	€ 4,50	€ 6.957,00	
Verharding - Parkpad in koersmix + lichte fundering	m2	203	€ 4,50	€ 913,50	
Parkmeubilair - tennisveld (geen hergebruik onderfundering / nieuwe hekwerk / ...)	m2	406	€ 50,00	€ 20.300,00	
Parkmeubilair - zitbanken, ...	GP	2	€ 65.000,00	€ 130.000,00	
Groenaanleg - bomen 18/20 hoogstam	GP	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00	
Groenaanleg - meerstammige of kenmerkende bomen, ... 250-300 draadkluit	st	8	€ 345,00	€ 2.760,00	
Groenaanleg - bosgoed, ... 1pl/m2 / 150-175 blote wortel	st	5	€ 465,00	€ 2.325,00	
Groenaanleg - inzaai (bloemrijk)grasland	st	180	€ 6,25	€ 1.125,00	
	m2	1340	€ 3,75	€ 5.025,00	

Fase C3 - aanleg waterpartij, speeltuin en kasteelplein**€ 307.799,25**

Opbreken - bestaande verhardingen - ASFALT	m2	1189	€ 12,50	€ 14.862,50	
Opbreken - bestaande verhardingen - GRIND	m2	371	€ 4,50	€ 1.669,50	
Opbreken - bestaande verhardingen - houten terras	m2	134	€ 3,75	€ 502,50	
Opbreken - bestaande speeltoestellen	GP	1	€ 1.800,00	€ 1.800,00	
Verharding - Parkpad in koersmix + lichte fundering (kasteelplein + historische en nieuwe dreef)	m2	1299	€ 50,00	€ 64.950,00	
Verharding - Kasteelplein in kleiinklinkers	m2	382	€ 98,00	€ 37.436,00	
Parkmeubilair - speelwatervlak incl speeltoestellen	GP	1	€ 95.000,00	€ 95.000,00	
Parkmeubilair - bruggen over walgracht	GP	2	€ 11.500,00	€ 23.000,00	
Parkmeubilair - zitbanken, ...	GP	1	€ 6.500,00	€ 6.500,00	
Parkmeubilair - vuilbakken (volledig domein)	st	4	€ 500,00	€ 2.000,00	
Verlichting - masten	st	8	€ 3.250,00	€ 26.000,00	
Groenaanleg - bomen 18/20 hoogstam	st	5	€ 345,00	€ 1.725,00	
Groenaanleg - meerstammige of kenmerkende bomen, ... 250-300 draadkluit	st	5	€ 465,00	€ 2.325,00	
Groenaanleg - hagen ... 8pl/m2 /100-150 blote wortel	m2	60	€ 35,00	€ 2.100,00	
Groenaanleg - bosgoed, ... 1pl/m2 / 150-175 blote wortel	st	40	€ 6,25	€ 250,00	
Groenaanleg - aanplant kruidachtigen ...P9 /7pl/m2	m2	417	€ 55,00	€ 22.935,00	
Groenaanleg - inzaai (bloemrijk)grasland	m2	1265	€ 3,75	€ 4.743,75	

TOTAAL FASE C**€ 685.393,75**

excl btw

Onderhoud 2 jaar**€ 24.000,00**

Globaal onderhoud 2 jaar	GP	1	€ 24.000,00	€ 24.000,00	
--------------------------	----	---	-------------	-------------	--

TOTAAL FASES A+B+C + onderhoud**€ 1.490.581,63**

Onvoorzien kosten 10%

€ 149.058,16

TOTAAL FASES A+B+C + onderhoud**€ 1.983.964,14**

incl btw 21%

project: **Masterplan Gaverdomein**
opdrachtgevers: **Gemeente Deerlijk**

datum: **5/07/2023**
dossier: **091**

SCHATTING SPORTHAL (i.s.m. Pellikaan)

Uitgangspunten

Sterk afhankelijk van de toekomstvisie omtrent de sporthal
Gebaseerd op de opgeven oppervlaktes, gerekend als brutomaten, dus inclusief diktes van de wanden, gangen enz.
Gebaseerd op goede en robuuste materialen en technieken (warmtepompen en ventilatiegroepen).
exclusief erelonen architectuur/studieburelen/epb /vc/archeologie
exclusief eerste uitrusting (+-10% op totale bouwkost ifv kleedkamers, sportzaal, cafetaria) en buitenaanleg.
exclusief btw

VERSIE ONDERGRONDS + GESTAPELD (4 zalen + 2 gevechtssportzalen) 11.100.000,00
met secanspalenwand en waterdichte betonwand en vloer

V-1:

- Sportruimte: 50m x 32m = 1600m² -> 2 zalen, niet samenvoegbaar ifv stabiliteitsconcept
- Ondersteunende functies (technieken, kleedkamers): 50m x 13m = 650m²

VO:

- cafetaria (technieken, kleedkamers) 50m x 13m = 650m²

V+1:

- Sportruimte: 50m x 32m = 1600m² > 2 zalen
- Ondersteunende functies zoals technieken, kleedkamers: 50m x 13m = 650m²

V+2:

- 2 x gevechtssportzalen met berging, kleedkamer,...: 50m x 13m = 650m²

VERSIE NEVENSCHIKKING (4 zalen + 2 gevechtssportzalen) 9.200.000,00

louter ifv financiële vergelijking impact stapeling en ingraving. Ruimtelijk niet inpasbaar op de site van het Gaverdomein

VO:

- Sportruimte: 100m x 32m = 3200m² -> 4 zalen
- Ondersteunende functies (technieken, kleedkamers): 100m x 13m = 1300m²

V+1:

- cafetaria (technieken, kleedkamers) 50m x 13m = 650m²
- 2 x gevechtssportzalen met berging, kleedkamer,...: 50m x 13m = 650m²

SCHATTING GAVERKASTEEL

Sterk afhankelijk van de toekomstige invulling en het ambitieniveau
Gebaseerd op goede en robuuste materialen en technieken.
exclusief erelonen architectuur/studieburelen/epb /vc/archeologie
exclusief eerste uitrusting (+-10% op bouwkost) en buitenaanleg.
exclusief btw

TIJDELIJKE INVULLING

INRICHTING POPUP KASTEEL		174.000,00
sanitair (56m ² à 1500€/m ²)	84.000,00	
opfriswerken (150€/m ² à 3x+-200m ²)	90.000,00	
af te toetsen aan termijn van definitieve invulling		

OPTIE HERSTELWERKEN GEVEL		111.873,75
cfr. raming restauratiebureau Demeyere dd. 14/12/2018		

OPTIE HERSTELWERKEN DAK		182.333,00
cfr. raming restauratiebureau Demeyere dd. 14/12/2018		

DEFINITIEVE INVULLING		1.536.873,75
afbraakwerken	75.000,00	
vernieuwbouw (2250€/m ² à 3x+-200m ²) -> sterk afhankelijk van invulling!	1.350.000,00	
herstelwerken gevel cfr. raming restauratiebureau Demeyere dd. 14/12/2018	111.873,75	

- > Deze raming is louter indicatief en is gebaseerd op ervaring en referentieprojecten.
> De uiteindelijke bouwkost wordt bepaald tussen de opdrachtgever en de geselecteerde aannemers (na aanbesteding).
> Er dient rekening gehouden te worden met de indexering van de aannemingsprijzen