KOLLINE

[co- ; op de heuvel ; in Kortrijk]

De productieve wijk

Open Oproep OO3608 site Weggevoerdenlaan - Kortrijk

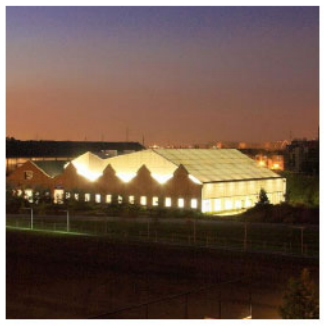
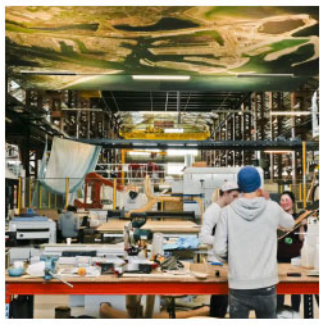
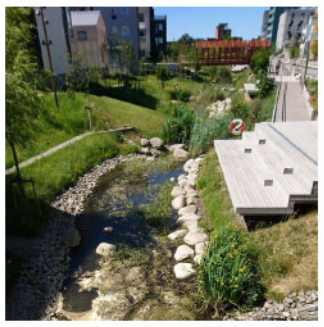
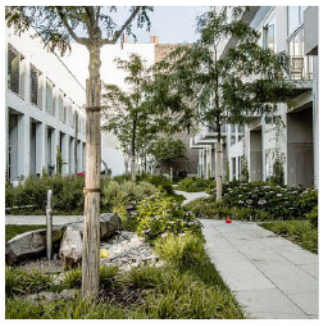
20 03 2019

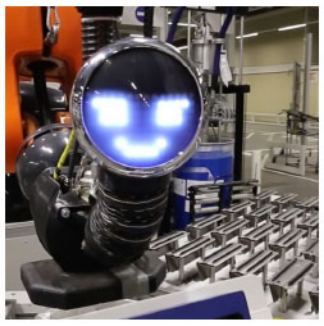
Deze ontwerpbundel biedt een antwoord op de opgave in een geïntegreerde verhaallijn, waarbij de gevraagde visie, strategie en conceptschets voor dit ambitieuze project op de site van het Kortrijkse bedrijf Van Marcke aan bod komen.

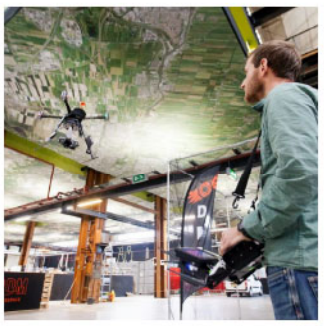
We starten met een **proloog** (concepttekst) die onze interpretatie van de vraagstelling formuleert. Hierop volgt een **manifest (01)**, dat onze uitgangspunten uitspreekt en een reflectie vormt op het geïntegreerde model van de symbiose leven-leren-denken-doen (ontwikkelingsvisie). Vervolgens stellen we een 3-voudige strategie voor. In een **ruimtestrategie (02)** worden de ruimtelijke concepten voor de site opgebouwd vanuit de schaal van de stad, de buurt en de site (ontwikkelingsvisie en conceptschets). Een **maakstrategie (03)** preciseert de maakbaarheid van deze concepten en verbeeldt de stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit van de bebouwde en open ruimte met elk hun specifieke programma's. (conceptschets en ontwikkelingsstrategie). We eindigen met een begin, namelijk een **inititiestrategie (04)** voor de ontwerpopdracht, waarin we een op continuïteit gesteund werkproces voorstellen en reflecteren rond de intrinsieke verwevenheid van haalbaarheid en duurzaamheid (ontwikkelingsstrategie).

PROLOOG

EEN STRATEGIE VOOR 'RUIMTE DELEN' EN 'BINNENSTEDELIJKE MAAKINDUSTRIE' IN EEN NIEUWE TOEKOMSTGERICHTE PRODUCTIEVE WIJK





KOLLINE - is een veelbelovend experiment in het creëren van een nieuwe, inclusieve en toekomstgerichte plek in en voor Kortrijk.

Kolline wordt een nieuwe productieve stadswijk in Kortrijk. Wonen en werken zijn sterk verweven. Een kleinschalig stedelijk weefsel verbindt de wijk met de omgeving.

Het project draagt alles in zich om een **pilootproject** te worden voor 'de Stad van de Toekomst' in Vlaanderen. Een publiek en private opdrachtgever - de stad Kortrijk en de familie Van Marcke - zetten samen in op een ambitieus, innovatief en duurzaam toekomstverhaal voor een bijzonder stuk stad. Een gedeeld verhaal dat meer dan ooit op de agenda staat:

Onze manier van leven, consumeren en produceren afstemmen op de eindige draagkracht van de planeet vergt een fundamentele sociaal-maatschappelijke en economische transitie die niet 'plaats kan vinden' als we er niet tegelijkertijd, en heel letterlijk, ook 'plaats voor maken'. Geen transitie naar hernieuwbare energie, geen weerbaar ecosysteem of zorgzame en solidaire leefomgeving zonder daadwerkelijke transformatie van onze stadslandschappen.

De broodnodige en fundamentele aanpassingen vergen politieke en maatschappelijke keuzes van formaat. Maar ze zijn dus ook een ontwerpvraag: om gedragsverandering mogelijk te maken, moeten we sociale, ruimtelijke en ecologische vraagstukken weten te koppelen, op de schaal van het huis en de buurt en de stad tot en met die van de hele planeet. Ruimte maken is ruimte delen!
IABR_2018+2020 - THE MISSING LINK *(Team Vlaams Bouwmeester)*

Het Team Vlaams Bouwmeester agendeert hiermee een multidisciplinaire en meerschalige ontwerpopgave voor de stad van de toekomst. De stad Kortrijk startte in 2016 met het scherpstellen van haar uitgangspunten voor alle toekomstige Kortrijkse ontwikkelingen in het Ruimtepact (Visie Kortrijk 2025). Ze definieerde **stadsmagneten als aantrekkingspolen** waar de bestaande kwaliteiten van de stad kunnen versterkt worden, waar slim kan verdicht worden en prioritair gebouwd kan worden aan het Kortrijk van morgen. De industriële site van de familie Van Marcke langsheen de spoorlijn en de Weggevoerdenlaan maakt deel uit van één van deze stadsmagneten; de Westelijke Campus.

Naast dit sterke en ambitieuze publieke kader is ook de rol van de familie Van Marcke als grondeigenaar met hoge ambities voor de herontwikkeling van hun in onbruik geraakte gronden een grote troef. Als hardwerkend, werk genererend en inclusief Kortrijkzaans familiebedrijf - opgestart in 1929 - pleiten wij ervoor dat zij blijven verantwoordelijkheid nemen in het genereren van lokale tewerkstelling. Vandaag doen ze dit nog steeds, geschoeid op een hedendaagse en duurzame leest. Zowel voor hun gloednieuwe water- en CO2- neutrale distributiecentrum buiten de stad, als voor de beoogde transformatie van hun oude terreinen in de stad tot een plek waar de binnenstedelijke maakeconomie zichzelf kan heruitvinden. De uitgesproken wens om als familiebedrijf intens betrokken te blijven bij de herontwikkeling van dit qua schaal en locatie belangrijk stukje Kortrijk is een grote troef. Niet alleen voor Van Marcke - als strategie voor een blijvende lokale verankering en als uithangbord voor hun duurzame identiteit - maar ook voor de site zelf. De transformatie zal radicaal moeten zijn om het ambitieniveau waar te maken, maar ook behoedzaam om draagvlak, identiteit en marktvraag te creëren en depersonalisatie tegen te gaan. Deze tweeledige branding van een site en zijn eigenaar is ontegensprekelijk een belangrijke opportuniteit.

Het pilootproject staat in de startblokken. Wat rest is de selectie van een enthousiaste en stevige ontwerp- en implementatieploeg. Als team kiezen we bewust voor een alomvattende aanpak en een *langetermijn verbintenis*. We beogen de gehele keten van nodige expertises aan te bieden binnen een compact team van experten dat zich engageert vanaf de ontwerpdialoog tot de bouw van dit ambitieus project. Samen maken we een ruimte waar transitie kan plaatsvinden en tentoongesteld worden. Samen met het Team Vlaams Bouwmeester, met de stad Kortrijk, met de familie Van Marcke, en met ontwerpers en experten.

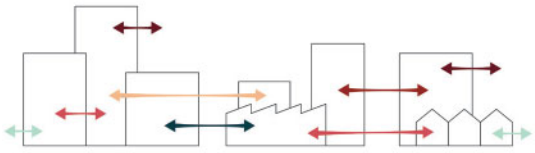
In deze bundel trachten wij niet enkel een goed praatplan te presenteren. We noemen dit bewust een 'praat'plan, aangezien een diepgaande dialoog met de opdrachtgevers voor ons intrinsiek deel uitmaakt van een succesvol proces en project. Waar we bijkomend op inzetten in deze korte oefening is een drievoudige strategie: voor de *ruimte*, voor het *maken* van een plan en voor de *initiatie* van een op maat gemaakt proces.

Ons uitgangspunt is meteen de grootste uitdaging maar ook de grootste kracht van onze strategie: het **radicaal delen van ruimte**; een intens meervoudig ruimtegebruik. Inspiratie wordt gevonden in Jane Jacob's activistisch pleidooi voor densiteit, actieve straten en gelaagde complexiteit begin jaren 60, en Paola Vigano's recenter onderzoek naar de inclusieve stad, haar levenscycli en ingebedde energie. Maar evenzeer in praktijkgerichte pilootprojecten zoals de *Living Campus KULeuven, RDM in Rotterdam* of *Industriepark Kleefse Waard in Arhnem*.

Met als basiswaarden innovatie, duurzaamheid en comfort, trachten we gedeelde ruimte te verbeelden voor leven, leren, denken en doen. Voor ons is deze ruimte uitnodigend, genereus, vibrerend, divers, hip, productief, interactief, en bovenal heel spannend... We kijken reikhalzend uit om deze boeiende uitdaging samen met jullie aan te gaan.

.01 MANIFEST

HOE MAKEN WE DEZE NIEUWE STADSWIJK ALS DEEL VAN DE STADSMAGNEET 'WESTELIJKE CAMPUS' UNIEK?

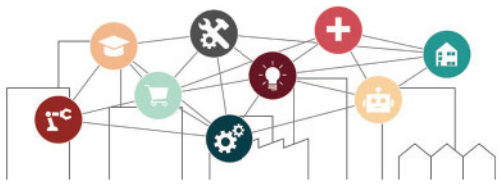


OPEN WIJK IN DE OPEN STAD

Het creëren van aangename, gezonde en goed uitgeruste **inclusieve leefomgevingen** is vandaag meer dan ooit een uitgangspunt in onze reflecties rond stadsvernieuwing. Als deel van de stadsmagneet Westelijke Campus, waarin de stad Kortrijk streeft naar een meervoudig ruimtegebruik en de restruimte veelzijdig wenst te benutten, vormt de site *de* plek bij uitstek om de toon te zetten voor een inclusieve identiteit van deze magneet. Ze wil een plek zijn waar wordt gewerkt aan een divers en uitnodigend stadsdeel, met actieve functies, ingebed in het stedelijke weefsel.

Bij de herontwikkeling van de Van Marcke site, tot nu toe ontoegankelijk en onbekend voor vele Kortrijkzanen, gaat er een nieuwe productieve wijk open in de stad. Het bestaande stadsweefsel wordt uitgebreid. De site nestelt zich in Kortrijk zoals elke andere buurt, maar toch is ze uniek. Het wordt een gemengde buurt, waar wonen, leren, werken en maken samenvloeien. Ze stelt zich open naar haar omgeving en nodigt omliggende activiteiten uit deel uit te maken van een groter geheel. Er wordt gezocht naar samenwerkingen met omliggende scholen of bedrijven. Het delen van ruimte en functies wordt aangemoedigd, waarbij ook het concept *brede school* kansen krijgt voor de omliggende onderwijscentra rondom de site. Nieuwe voorzieningen krijgen een plaats, die een grotere rol opnemen voor de wijk.

Zo krijgt een inclusief weefsel vorm dat toegankelijk is voor iedereen. Inclusieve economische participatie wordt nagestreefd en kan potentieel gematerialiseerd worden door het IEP-site concept. Een sociale ruimte, met oog voor diversiteit, biedt kansen aan denkers en makers, en hun verschillende vormen van ondernemerschap.



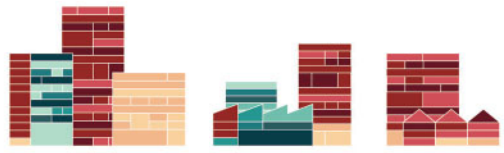
PRODUCTIEVE RUIMTE IN DE CREATIEVE STAD

De herontwikkeling van binnenstedelijke verlaten (industrie) terreinen tot plekken met een nieuw productief, innovatief en creatief programma vormt een belangrijke strategie voor het **vrijwaren** van greenfields buiten de stad en het **heractiveren** van leegtes binnen de stad.

Inzetten op een actief stadsdeel, dat is wat de ontwikkeling van de Van Marcke site wil doen. Ze is gekend als actieve ruimte, waar doorheen de tijd verschillende bedrijven hun stempel drukten, en zal dit ook blijven. Het belang van ruimte voor werk in de stad mag niet ontkend worden. Kortrijk kent vandaag een stijgende afhankelijkheidsratio, die bovendien hoger ligt dan in Vlaanderen of de gemiddelde centrumstad. Er zijn steeds minder inwoners op beroepsactieve leeftijd in verhouding tot de jongere en oudere inwoners. Indien Kortrijk haar actieve bevolking aan de stad wil binden, de bekende 'braindrain' wil tegengaan en wil vermijden dat haar ondernemerschap de stad verlaat, dient ze unieke en aantrekkelijke en comfortabele woon-werkomgevingen aan te bieden, doorweven met voorzieningen.

Vandaag zijn er reeds heel wat initiatieven aanwezig in Kortrijk die inzetten op aantrekkelijke productieve ruimte, en het ondernemerschap, de maakindustrie en creatieve of productieve ontwikkelingen stimuleren. Hangar K is intussen bekend in Vlaanderen. Ook de vestiging van de universitaire campussen in Kortrijk is een troef voor de stad om haar kennis dichtbij te houden. Creatieve ondernemingen kunnen beroep doen op organisaties zoals Designregio Kortrijk, Flanders Make en het Unesco Creative Cities Network voor de uitwisseling van kennis en ervaringen en het verwerven van innovatieve ideeën. Ook de Eurometropool biedt steun aan creatieve ondernemingen. Kortrijk wil een lokaal ecosysteem voor de maakindustrie creëren en de ontwikkeling van de Van Marcke site geeft samen met de vele andere initiatieven vorm aan deze ambitie.

Wij willen echter verder reiken. Wat nog ontbreekt, zijn sites waar **gecombineerd** wordt: waar zowel de werkruimte sterk in haar schoenen staat, als een bruisende woonwijk vorm krijgt. Dit is waar de Van Marcke site innovatief en creatief kan zijn.



DIVERSITEIT IN DENSITEIT

Vandaag zetten we in op het versterken en **verdichten** van stads- en dorpskernen om open ruimte te vrijwaren. De welbekende 'betonstop' spoort aan om zuiniger om te springen met onze kostbare ruimte, en de beschikbare ruimte met elkaar te delen.

De site presenteert een belangrijke opportuniteit om in te zetten op een nieuwe en diverse densiteit, op slechts 3 minuten fietsen van het station, Kortrijk Weide of de campus HoWest. Een plek waar wonen en werken op een steenworp van elkaar gelegen zijn, waar leren en maken zich in een logische kringloop bevinden en waar voorzieningen tegemoetkomen aan de behoeften van zowel buurtbewoners, ondernemers, makers als studenten. De site zal divers zijn in alle aspecten: niet alleen een divers programma en diverse functies, maar ook een diversiteit aan architectuur is aanwezig. Innovatieve woonvormen en werkruimtes krijgen een plaats. We kiezen voor een radicale mix, namelijk een sterke verweving van wonen en werken. Geen woonwijk naast een werkwijk, maar een woonwerkwijk. Uiteenlopende functies bevinden zich op korte afstand naast elkaar, als het ware in een microzonering.

Om het gewenste gemengde karakter van de site vorm te geven, is een voldoende kritische hoeveelheid van alle functies gewenst. We willen niet wonen in een kmo-zone, of een bedrijf starten in een villawijk, maar wonen en werken in een gemengde woonwerkwijk. Het gewicht van beide functies moet even sterk staan en ook gelijktijdig ontwikkeld worden. Daarom geloven we dat naast een sterke en actieve werkruimte, ook voldoende woningen nodig zijn. Hoewel de groei van het inwonersaantal in Kortrijk gestaag is, en de behoefte naar nieuwe woningen beperkt is, kan het aanbod van woningen op deze site een kantelpunt betekenen. Een nieuwe typologie, in een nieuwe bruisende en levendige wijk, kan de groei van ook de actieve bevolking aanwakkeren.

ECO-AKROPOLIS

Een aangename en gezonde stedelijke leefomgeving veronderstelt de aanwezigheid van een karaktervolle **groen-blauwe ruimte** op wandelafstand voor iedereen. Ruimte voor natuur en voor water, maar ook voor ontspanning en recreatie.

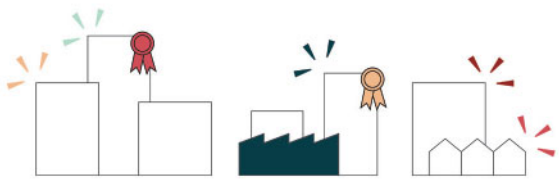
De site bevindt zicht op een unieke locatie in Kortrijk. Als uitloper van het heuvellandschap tussen de Leie en de Schelde is dit binnen de Ringlaan het hoogste punt van de stad. Bovendien is de topografie erg uitgesproken en kenmerkend voor de site. De nieuwe wijk zal als het ware de akropolis van de stad zijn. Dit unieke karakter wordt dan ook ingezet in het creëren van een bijzondere landschapsarchitectuur voor de plek. De topografie van de site wordt ingezet voor een logisch en duurzaam waterbeheer, maar ook de uitzichten vanop de heuvelrand die we 'corniche' dopen worden geherwaardeerd.

STAPSGEWIJZE TRANSFORMATIE LANGS BETEKENISVOLLE PUBLIEKE RUIMTE

Slim omgaan met **erfgoed** is essentieel om de identiteit van onze dorpen en steden continu te blijven versterken.

In het industriële erfgoed dat de Van Marcke site achterlaat erkennen wij elementen die identiteitsversterkend en structurerend kunnen werken. Hierin speelt de publieke ruimte een grote rol, die het framework of de drager voor een duurzaam masterplan kan worden. Vandaag is er reeds een interessant stratenpatroon aanwezig. De intimiteit die deze ruimte kenmerkt, naast de achterliggende functionele logica voor de logistiek, biedt kansen voor een stapsgewijze vernieuwing van de site naar een aantrekkelijk en diverse buurt. We kiezen bewust voor een geleidelijke transformatie van het gebied, om te kunnen inspelen op de toekomstige noden. Tijdelijke gebruik van het industriële erfgoed kan er bovendien voor zorgen dat de site ook gedurende het hele ontwikkelingsproces actief blijft.

De open ruimte wordt bij de herontwikkeling van de site ook collectieve ruimte die een Kortrijkzaans karakter uitdraagt. Als de gemene deler in de wijk, waar bewoners, ondernemers, makers en studenten elkaar ontmoeten, samenwerken en ideeën uitwisselen.



MAKERS-IDENTITEIT

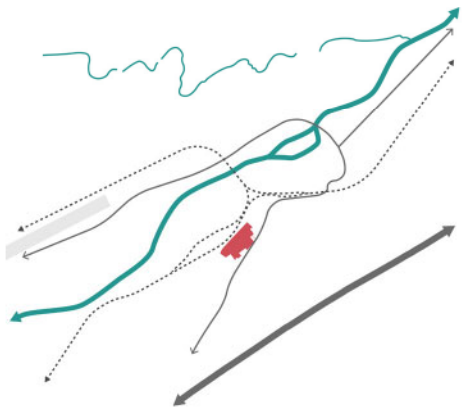
Kortrijk heeft een **centrumstad** functie voor de West-Vlaamse regio en wil zich ook in de Euregio op de kaart zetten als een creatieve stad die inspireert.

De identiteit van Kortrijk zal versterkt worden door de herontwikkeling van de Van Marcke site, die alles zal uitdragen waar de stad trots op is: het sterke ondernemerschap, een versterkt groen-blauwe netwerk en een verbondenheid met het centrum en andere stadswijken. Het ondernemerschap zit in het DNA van Kortrijk, en krijgt nieuwe kansen op de site. Het is een deel van de cultuur van de stad, namelijk een cultuur van creatieve makers. De site wordt geen nieuwe culturele pool, in competitie met het Buda Eiland of Kortrijk Weide, maar stelt de cultuur van de stad voor in alledaagse, innovatieve ondernemende activiteiten. Wanneer Kortrijk zich kandidaat zou stellen als culturele hoofdstad van Europa, kan de site ook als troef gebruikt worden.

Niet alleen de identiteit van de stad, maar ook de identiteit van de plek wordt uitgedragen in de reconversie van de site. Deze spannende identiteit, gekenmerkt door haar industrieel patrimonium, rationeel maar spontaan gegroeid stratenpatroon en economisch programma, wordt met respect heruitgevonden tot een nieuwe actieve identiteit.

.02 RUIMTESTRATEGIE

MACRO: EEN NIEUW NETWERK DOORHEEN DE STADSMAGNETEN

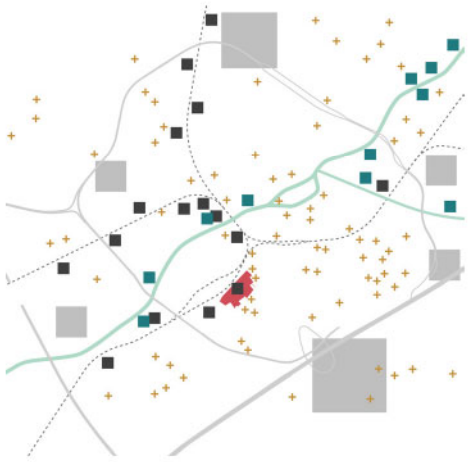


STRUCTURERENDE NOORD-OOST / ZUID-WEST ASSEN

De Leie, de spoorlijn, de E17 en enkele historische steenwegen vormen sterke (mobiliteits-)assen in Kortrijk, maar vormen eveneens barrières in de stad. De site situeert zich tussen deze assen.

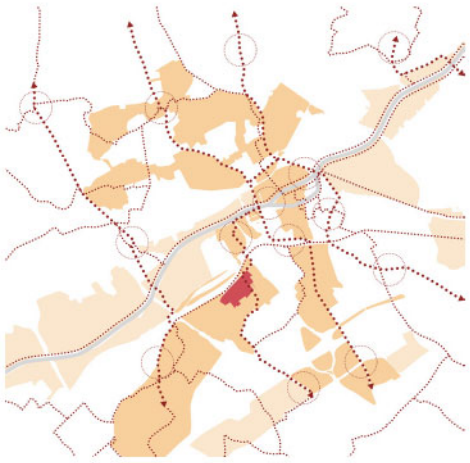
LANDSCHAP EN TOPOGRAFIE

De groen-blauwe structuur van Kortrijk wordt gekenmerkt door drie landschappelijke systemen; het valleilandschap, de groenstructuur langs de grote infrastructuurassen en de groene patches. De site bevindt zich bovendien op de grens tussen hoog en laag Kortrijk.



ECONOMIE EN VOORZIENINGEN

Kortrijk beschikt over een vrij uitgebreid voorzieningenapparaat, verspreid in de stad. De bedrijventerreinen ontstonden historisch langs het water en het spoor, en later langs de snelwegen. Bij de heropkomst van de stedelijke economie zullen voornamelijk de terreinen langs het water en het spoor, in de stad, een rol spelen. De grotere industrie- en bedrijventerreinen langs de snelwegen kennen kansen op regionaal niveau.



EEN NIEUW NETWERK

We gaan op zoek naar een netwerk, met nieuwe noord-zuid connecties als zachte verbindingen voor fietsers en voetgangers, over de bestaande barrières heen. Dit netwerk verbindt de stadsmagneten, hun economische activiteiten en voorzieningen. Het zorgt voor een betere leesbaarheid en beleving van het reliëf in de stad, en legt verbindingen tussen hoog en laag Kortrijk. Het vormt bovendien een alternatief op de radiocentrische mobiliteitsstructuur.

bestaande fietsverbindingen
nieuwe fietsverbindingen creëren een netwerk
voornaamste economische spelers langs corridors
voornaamste voorzieningen langs corridors
groene ring
infrastructuurlandschap
valleilandschap
groene patches

DE PRODUCTIEVE WIJK ALS STAPSTEEN

Als versterking van de stadsmagneten wordt een nieuwe structuur voorgesteld die steunt op een **nieuw netwerk**, met nieuwe noord/zuid verbindingen doorheen de stad. Deze routes verweven belangrijke voorzieningen, groene patches en economische zones, en maken uitwisseling en gedeeld gebruik tussen deze ankerpunten in de stad mogelijk.

De kwaliteiten van Kortrijk worden in dit netwerk versterkt. De nabijheid en verbondenheid van de stad groeit, ondernemerschap krijgt nieuwe ruimte en mogelijkheden, ingepast in een ruimer netwerk, en de groen-blauwe ruimte wordt intensiever verknoopt. De ondernemende stad, de verbonden stad en de groen-blauwe stad wordt aangevuld met een netwerk van kennis en onderwijs.

De Van Marcke site maakt deel uit van dit netwerk. Nieuwe economische ontwikkelingen en nieuwe voorzieningen worden in verbinding gebracht met andere innovatieve spelers, productieve bedrijven en onderzoeks- en onderwijscampussen, bijvoorbeeld in Hoog Kortrijk of op Kortrijk Weide. De Westelijke Campus wordt zo verweven in een ruimer stedelijk netwerk.

Wat de site uniek zal maken als stapsteen in dit netwerk is zijn *hybride identiteit*. Het is niet enkel een economische stapsteen, en niet enkel een voorzieningen stapsteen. Deze toekomstgerichte plek wil werken, wonen en de daarbij horende voorzieningen intens verweven tot een aantrekkelijk woon-werk weefsel. Een productieve wijk als stapsteen in een stedelijk netwerk.

MESO: DOORWAADBAARHEID VAN EEN NIEUWE STAPSTEEN

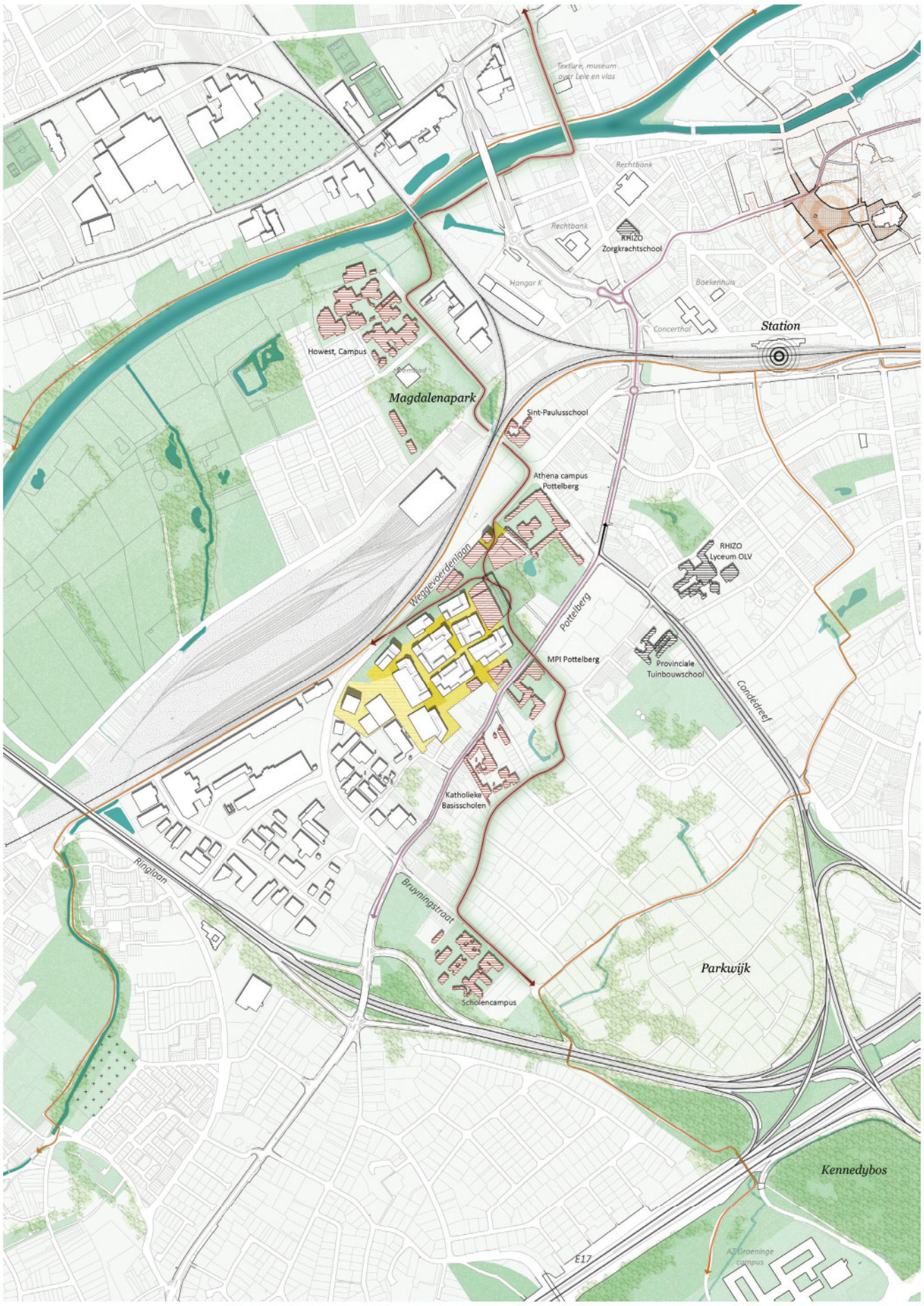
DE PRODUCTIEVE WIJK ALS OPEN EN DIVERSE CONNECTOR

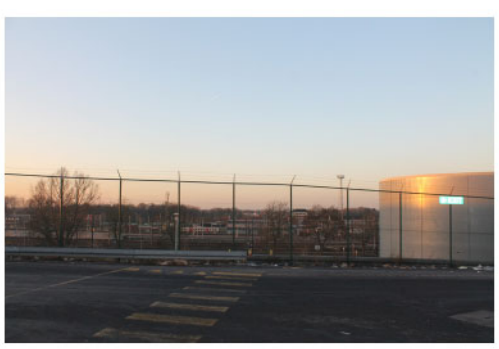
De stapsteen wil een open weefsel zijn, maar de onmiddellijke omgeving van de site kent vandaag enkele harde grenzen. Ten westen en in het noorden van de site bevindt zich de spoorlijn en het vormingsstation, in het zuiden vinden we de Ringlaan en in het oosten bevindt zich de historische verbindingsas tussen Kortrijk en Moeskroen, de Pottelberg. Deze laatste werd door de stad recent vernieuwd, waardoor de hervorming naar een meer lokale omgeving werd ingezet. Als alternatief voor het doorgaand verkeer, wordt de Condédreef gekozen. Met deze hervorming kan de Van Marcke site beter aansluiting vinden bij de omliggende stadswijk.

De nieuwe mobiliteitsstructuur creëert volop kansen om in te zetten op een zachte fietsers- en voetgangersverbinding als corridor dwars doorheen de site, die de verbinding met het station en stadscentrum versterkt als deel van het nieuwe netwerk. Deze verbinding organiseert een **nieuw park** op de site, dat de groene omgeving van de Parkwijk verbindt met het Magdalenapark en de groene ruimte langs de Leie.

Het park vormt creëert doorwaadbaarheid en maakt de site tot een connector met een ruim aanbod aan functies die dankzij doorgaande netwerken genieten van connectiviteit met aangrenzende functies en campussen in de omgeving. Zo staat ze in verbinding met de campus HoWest, Hangar K en AZ Groeninge campus Kennedylaan, maar ook met de scholen Anthena campus Pottelberg, MPI Pottelberg, Sint-Paulus, de Damiaanschool, en de scholencampus langs de Bruyningstraat. Gedeeld gebruik en uitwisseling wordt gestimuleerd langsheen de corridor.

De site wordt uniek, doordat ze een *hoge verweving* nastreeft. Het wordt geen monofunctionele stapsteen, voor enkel onderwijs, bedrijven of zorginstellingen, maar een diverse connector met allerlei functies en voorzieningen. Werkruimten worden gecombineerd met woningen en onderwijsinstellingen. Bedrijven kunnen gebruik maken van gedeelde faciliteiten. Sportvoorzieningen kunnen gebruikt worden door bewoners, werknemers en studenten, etc.





MICRO: ACTIVEREN VAN EEN OPEN EN DIVERSE CONNECTOR

DE PRODUCTIEVE WIJK ALS INTENSIEF GEDEELDE RUIMTE

De connector wil een hybride woon-werk- en recreatielandschap zijn, waar de grenzen tussen deze verschillende functies vervagen. Het veronderstelt een **nieuw ruimtelijk model** waar ruimte intensief gedeeld wordt en meervoudig gebruikt wordt. Een model waarin bebouwing en open ruimte sterk verbonden worden door publieke en collectieve activiteiten die zich zowel in de bebouwing als de open ruimte verweven. en waar *diversiteit* de sleutel is tot een aantrekkelijke leefomgeving.

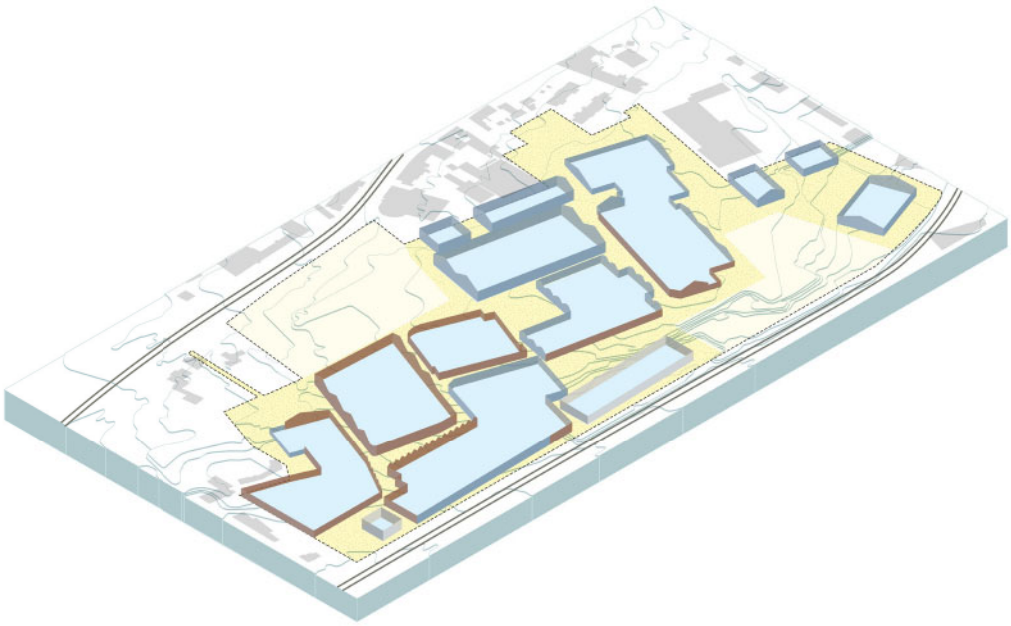
Deze kwaliteiten leken ons het best vertaalbaar volgens de logica van een *Nolli-plan*. De publieke ruimte, maar ook de publieke en collectief toegankelijke functies in de gebouwen, worden via inkleuring naar de voorgrond gebracht. Zo verbeelden we de intensief gedeelde ruimte voor wonen, werken en recreëren, waar zowel de activiteiten binnenin de gebouwen als buiten in de publieke ruimte bijdragen aan het activeren van de productieve wijk.

Dit plan is een strategie. Het is een eerste discussieplan, waarmee we het ontwerpproces willen initiëren.

BOUWSTENEN VAN DE PRODUCTIEVE WIJK

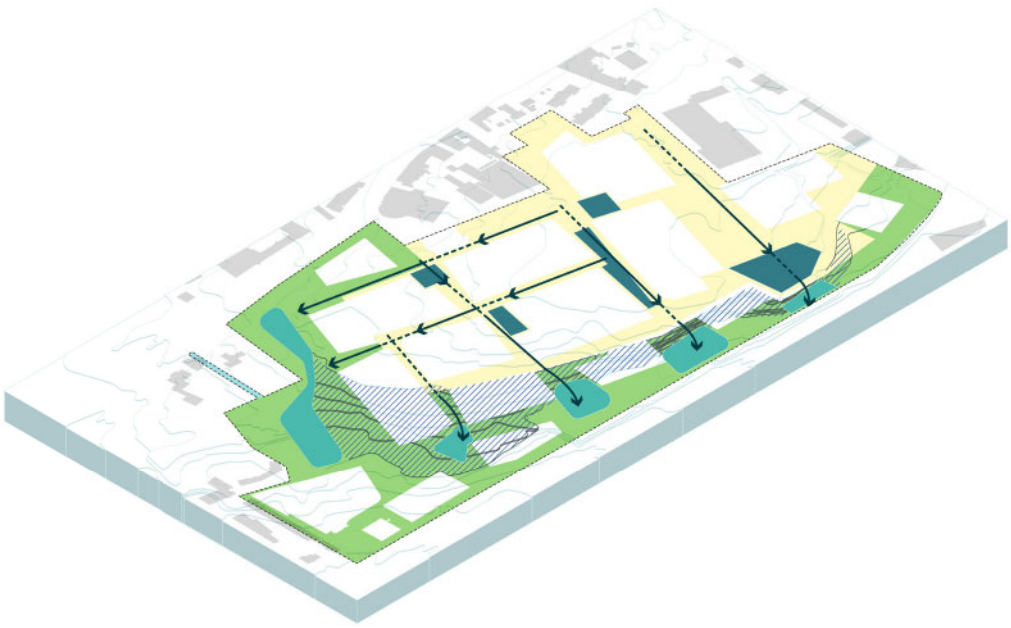
HISTORISCH GRID: *Transformatie ipv tabula rasa*

We benaderen dit project als een transformatie-opgave, in plaats van een greenfield development. We kijken zorgvuldig naar bestaande kwaliteiten, en bouwen op de bestaande structuur. Dit geeft het gebied een gelaagde identiteit, en draagt bij aan de faseerbaarheid van de ontwikkeling. Het gebied kan worden opengesteld in de huidige condities, onderdelen kunnen stapsgewijs omgevormd worden terwijl andere delen tijdelijk een ander gebruik krijgen.



BOVEN- EN BENEDENLAND: *Robuust en duurzaam*

Het gebied wordt toekomstbestendig gemaakt. De bestaande topografie geeft aanleiding om op een expressieve manier invulling te geven aan de wateropgave in het gebied. Daardoor ontstaan 2 deelgebieden met een duidelijke funcionele en ruimtelijke identiteit. Een extensief en poreus benedenland waar water wordt opgevangen en geïnfiltreerd, wordt de groene gordel rond de heuvel. Het bovenland lijkt een historisch stadje, waar wordt ingezet op het vasthouden en gefaseerd afvoeren van water in de straten en stegen.



STADSPOORTEN: *Verbonden met de omgeving*

Kolline is een open productieve wijk, sterk verbonden met het stedelijke weefsel. De site sluit via drie centraliteiten aan bij de stad. Deze centraliteiten vormen poorten tot de site, maar zijn ook levendige centra waar verschillende activiteiten samen komen. Hier worden voorzieningen aangeboden voor de site, de buurt en de stad.

Daarnaast willen we sterk inzetten op het bieden van ruimte aan sociale economie, binnen de maakeconomie. Dit zorgt naast een open site eveneens voor een inclusieve site. De poorten vormen plekken waar deze verweving in de verf gezet wordt.

GEMENGD STEDELIJK MILIEU: *Mixen van wonen, werken en voorzieningen*

Wonen, werken, winkelen en recreëren worden intensief gemixt. Alleen op die manier kan de productieve wijk een intensief stuk stad worden, dat 24/7 wordt gebruikt. De site wordt een voorbeeldproject, waar maakindustrie wordt ingezet als kwaliteit en stimulans voor een levendige stadswijk.

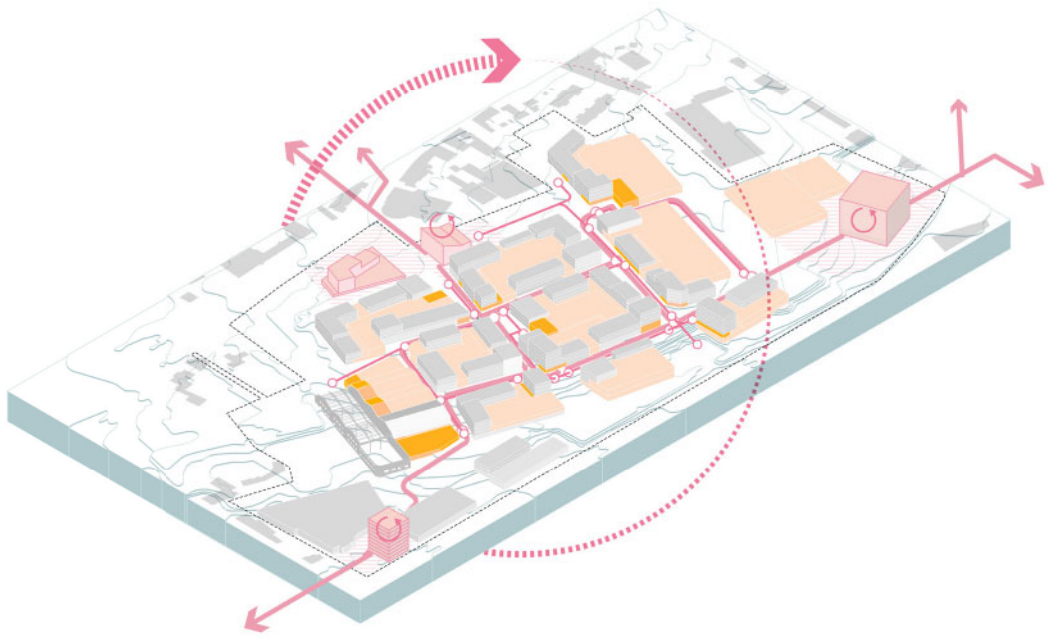
Een sterke verweving kan op verschillende manieren: horizontaal in een microzonering of verticaal, met verschillende mogelijkheden in de stapelwijze. We kiezen voor een combinatie van deze modellen, waarbij de keuze afgestemd wordt met de functies en de locatie.

CIRCULAIR SYSTEEM: *Bedrijven met test-, toon-, en deelruimten*

Er wordt aan een actieve deelcultuur gewerkt. Bedrijven delen faciliteiten en voorzieningen, en ook scholen kunnen hier gebruik van maken. Ze werken nauw samen: praktijkgerichte opleidingen sluiten aan bij de maakeconomie in de wijk. Bovendien wordt de site een open stadswijk, waardoor deze deelcultuur de schaal van de site overstijgt. Ook functies uit de wijk kunnen gebruik maken van de gedeelde faciliteiten.

Kennis en innovatie uitwisselen maakt ook deel uit van deze deelcultuur. Bedrijven krijgen ateliers, kleine toonzalen of testruimten ter beschikking langs de publieke ruimte. Hier wordt de maakeconomie beter zichtbaar, en wordt een verbinding gelegd met de andere functies.

Ook materialen worden gedeeld, of hergebruikt door andere bedrijven. In een circulaire economie krijgen restproducten een nieuw leven. De ateliers langs de straatzijde kunnen ook ruimte bieden aan de uitwisseling van deze materialen.



ACTIEF GEBIED: *Intensieve open ruimte*

Kolline ontleent zijn identiteit aan de diverse en rijke inrichting van het openbare gebied. Het benedenland wordt een groen en parkachtig gebied. Het bovenland wordt gekenmerkt door het karakteristieke intieme weefsel van verspringende straten met buurtpleintjes. De drie poorten worden vormgegeven als uitbundige pleinruimtes, waar evenementen kunnen worden georganiseerd. Om het stedelijke landschap te activeren wordt bij alle programmaonderdelen gestreefd naar een sterke relatie tussen de plint, en het aangrenzende landschap.

.03 MAAKSTRATEGIE

RAAMWERKEN EN PASPOORTEN ALS MAAKINSTRUMENTEN

Naast een strategie voor de ruimte is ook een strategie voor het maken van een slim en kwalitatief plan essentieel. Deze maakstrategie moet voldoende robuust en flexibel zijn om een antwoord te kunnen bieden op verschillende basisuitgangspunten voor de herontwikkeling van deze site. Twee maakinstrumenten worden voorgesteld. *Raamwerken* die de samenhang en samenwerking van belangrijke thema's organiseren en de relatie tussen de site en de omgeving borgen. *Paspoorten* die de bijdrage van de individuele ontwikkelingen aan de algemeen gestelde ambities organiseren en structureren.

Raamwerken kunnen gelezen worden als structuren die ingebouwd worden op schaal van de gehele site om samenhang te garanderen. Ze geven een houvast, een ruggengraat voor toekomstige ontwikkelingen, maar houden nog voldoende flexibiliteit in om aan wijzigende noden tegemoet te komen. In het kader van deze opgave creëerden we een raamwerk voor activiteiten, voor circulatie, voor een groen-blauw structuur, en voor fasering en verdichting. Maar deze lijst is niet limitatief. Ook een energie- of afvalraamwerk zijn voorbeelden van mogelijke raamwerken die in een vervolgfase verder onderzocht en ingevuld worden. In samenhang met deze raamwerken worden **paspoorten** voor de herontwikkelbare kavels of gebouwen opgesteld. Deze paspoorten leggen de condities en de uitgangspunten voor elke kavel of gebouw vast, waarmee toekomstige ontwerpers samen met hun opdrachtgever aan de slag kunnen. De ruimtestrategie voor de site definieert 3 verschillende paspoort categorieën: de bovenland paspoorten, de benedenland paspoorten en de hergebruik paspoorten.

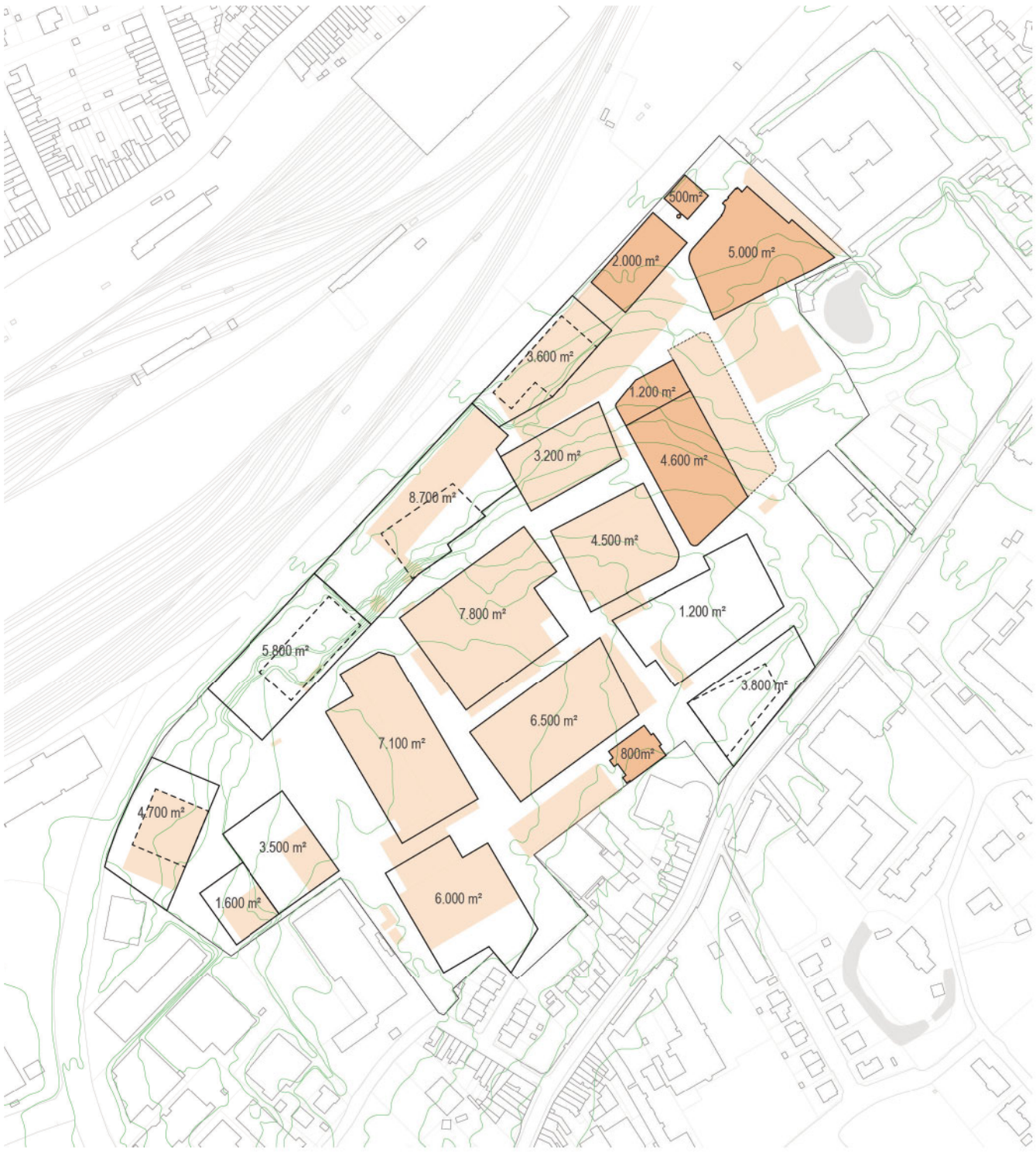
In *bovenland* leidt de publieke ruimte. Kavels worden gedefinieerd vanuit de bestaande bebouwing. Ze ontvangen een dense woon-werk mix die de grenzen van de bouwzone opzoekt, maar ook mag herinterpreteren in functie van het verhogen van de kwaliteit van de open ruimte.

In *benedenland* leidt ruimte voor blauw-groen. Er worden aansluitende kavels gedefinieerd die een bebouwingspercentage ontvangen dat voldoende ruimte vrijwaart voor waterinfiltratie. Dit creëert tevens een groene poreuze identiteit waardoor de dens bebouwde heuvel zich landschappelijk toont aan zijn omgeving.

De *hergebruik* paspoorten vormen een pleidooi voor de reconversie van bijzondere industriële gebouwen tot hedendaagse voorzieningencentra waar de identiteit van de site versterkt wordt en gedeeld met een breed publiek. Deze gebouwen situeren zich aan de stads- en buurtpoort en krijgen via de paspoorten ook enkele ambitieuze richtlijnen mee.

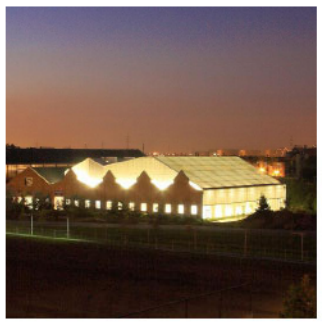
Met de raamwerken als instrument voor samenhang, en de paspoorten als instrument voor diversificatie en het gericht en kwalitatief inpassen van een brede programmamix en maakindustrie op diverse schalen, wordt een flexibele maakstrategie aangeboden waar Van Marcke, de stad en ontwerpers samen mee aan de slag kunnen. In een vervolgfase zal de invulling van de strategiëen en paspoorten verder worden uitwerkt en op elkaar afgestemd.

Wij registreren *3 scenario's* waartussen de familie van Marcke als grondeigenaar en de stad als facilitator zich kunnen bewegen. De site wordt bewust niet verkocht als een grond zonder duidelijk plan of programma, maar na een vertaling van de ambities van de publieke en private opdrachtgever naar een kwalitatief en toekomstgericht plan behoort een integrale verkoop wel tot de mogelijkheden. Dit is voor ons echter het minimumscenario waarin het creëren van draagvlak, een lokale verankering van de Familie Van Marcke en kwaliteitsbewaking het minste kansen krijgen. In een medium scenario treedt Van Marcke op de voorgrond als ontwikkelaar voor een deel van de site en wordt een ander deel verkocht als ontwikkelbare kavels. In een maximum scenario neemt de familie de integrale herontwikkeling van de site voor zijn rekening. Hierbij maximaliseren ze de potentie om een modelsite te bouwen die het uithangbord wordt van hun duurzame identiteit, en een lokaal statement maakt dat Kortrijk een innovatieve, technologisch hoogstaande en attractieve stad is om te werken en te wonen.

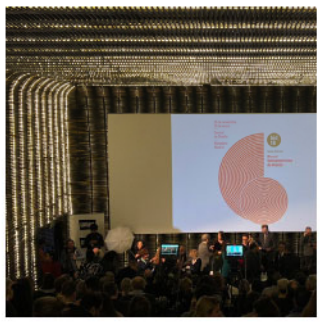


RAAMWERKEN PRECISEREN

ACTIVITEITENRAAMWERK

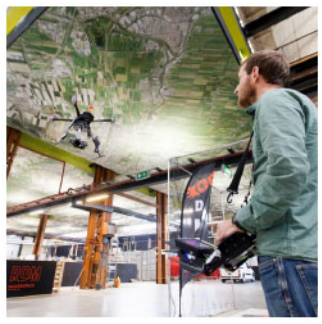


Sporthal Parkloods, Park Spoor Noord, Antwerpen, Verdickt & Verdickt Architecten



Auditorium, Matadero (reconversie van slachthuissite naar culturele pool), Madrid, Churtichaga+Quadra-Saldeco arquitectos

Maakindustrie: Robotics zone in RDM, Rotterdam



Maakindustrie: testruimte in RDM, Rotterdam

Kantoren op productieruimten, Greenbizz, Brussel, Architectesassoc.

Sportterrein, Koning Boudewijnpark, Jette, BUUR & Ara

Kolline wordt een **gemengde community** waar synergieën tussen verschillende programma's ontstaan in actieve gedeelde ateliers aan de publieke ruimte, tussen residentiële functies, en waar gedeelde voorzieningen georganiseerd worden in 3 poorten op de site.

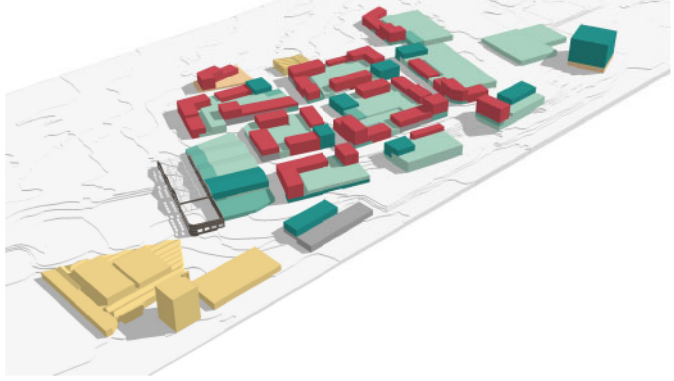
Een groot deel van de site wordt voorbehouden voor maakeconomie. Productieruimten bieden flexibele mogelijkheden voor bedrijven, en worden gecombineerd met kantoren, bovenop de productie, waardoor het denken en doen dicht bij elkaar kunnen blijven. De productieruimten bevinden zich voornamelijk binnen in de bouwblokken, maar krijgen kleine ateliers, toonzalen, of testruimten aan de straatzijde. Hierdoor worden de maakbedrijven zichtbaar en wordt de straat geactiveerd. Deze testruimten kunnen ook uitbreiden naar buiten, tot proefvelden in het park of de publieke ruimte. Een gemengde gevel, met wonen, werken, leven en doen, zorgt voor een levendig stadsdeel. Daken van de ruimten voor maakeconomie worden ingezet als groene tuinen voor de kantoren en woningen. De economische activiteiten worden zo verweven in de productieve wijk, samen met woningen en voorzieningen.

Door plaats te bieden aan een *incubator* op de site, wordt het aantrekken van bedrijven gemakkelijker. De incubator biedt faciliteiten en diensten aan startende bedrijven, maar kan eveneens een grote rol spelen bij de branding van de site. Bovendien kan ze het delen van voorzieningen en faciliteiten leiden.

Ook de *sociale economie* krijgt kansen op de site. Door samenwerkingen of synergieën tussen de bedrijven en een nieuw opleidingscentrum (bijvoorbeeld een vestiging van Syntra of CVO) wordt emancipatie op de arbeidsmarkt mogelijk gemaakt. Technische geschoolde arbeidskrachten kunnen zowel ervaring opdoen in de bedrijven als bijleren in het opleidingscentrum. Daarnaast zien we kansen voor een sociaal restaurant of cafetaria aansluitend bij de sportvoorzieningen. We denken hierbij aan Vork in het centrum van Kortrijk.

We voorzien een divers aanbod aan *woontypologieën*. Appartementen en grondgebonden woningen bieden plaats aan starters of jonge gezinnen, die enthousiast zijn voor een innovatieve en spannende woonomgeving. Ook studentenhuisvesting krijgt kansen op de site, door een optimale verbinding met zowel de campus UGent en HoWest als Vives en Kulak. Deze kan ook ruimer worden beschouwd en plaats bieden aan studenten uit middelbare scholen, zoals Athena, waarbij een meer innovatieve en open vorm van internaat wordt georganiseerd.

Het programma reikt ruimer dan enkel de site. Het past zich in in haar omgeving. Omliggende scholen, zoals Athena campus Pottelberg en MPI Pottelberg, kunnen gebruik maken van nieuwe sportruimte en een nieuw auditorium op de site, en tegelijkertijd hun faciliteiten openstellen voor bijvoorbeeld nieuwe startende bedrijven. Het *brede school* concept krijgt zo vorm.



10.000 m² voorzieningen: auditorium (1), opleidingscentrum (2), sporthal (3), wijkcentrum (4), sociaal restaurant (cafetaria) (5)

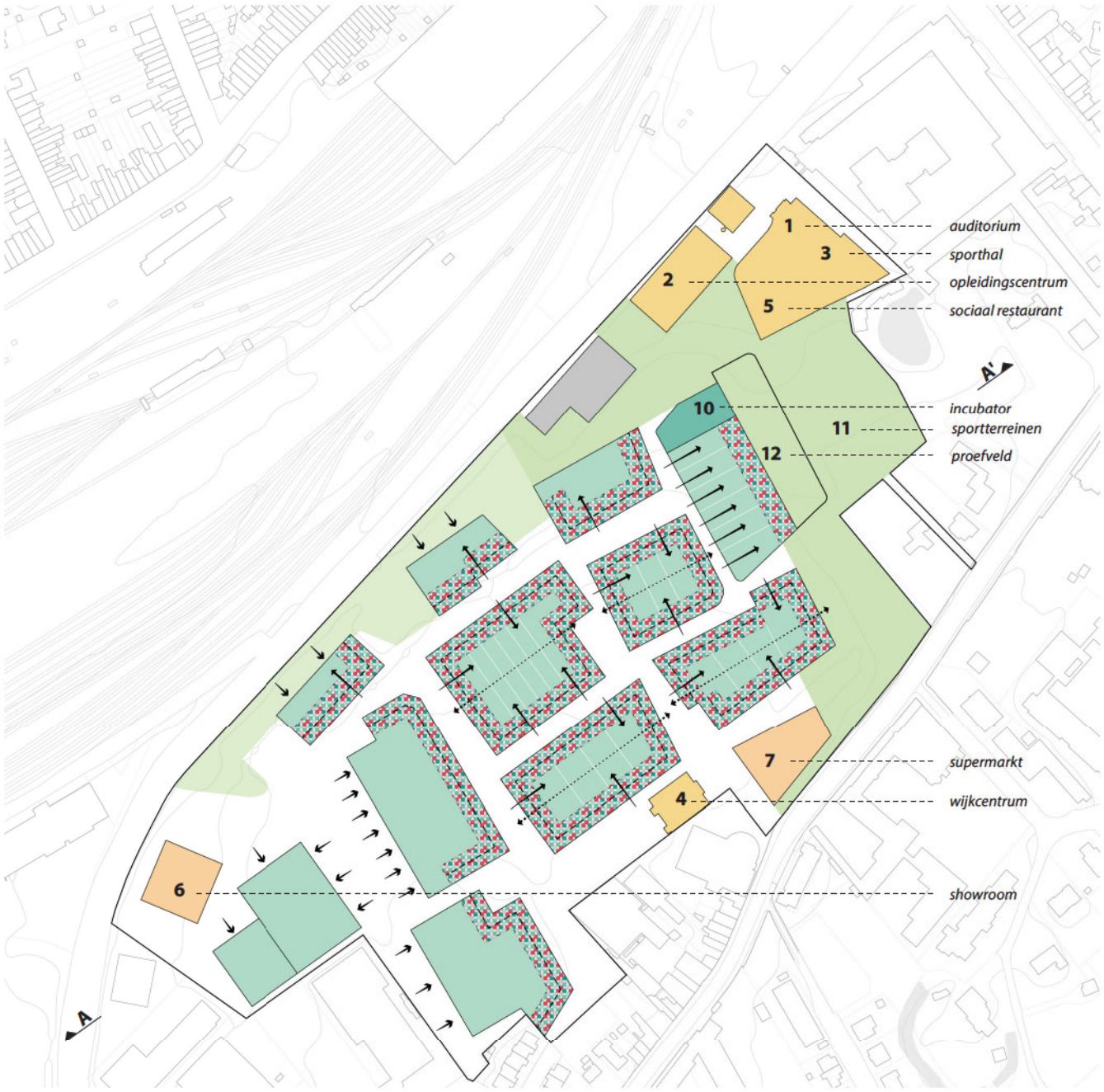
5.500 m² retail: showroom Van Marcke (6) en supermarkt (7)

28.500 m² kantoren

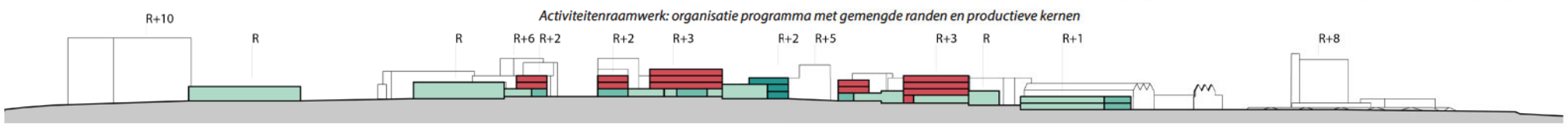
53.000 m² maakeconomie
45.549 m² productieruimten
7.555 m² ateliers, kleine toonzalen, testruimte, incubator (10)

46.000 m² woningen: appartementen, grondgebonden woningen, studentenhuisvesting

3,7 ha groene ruimte: park, waterbeheer, sportterreinen (11), (tijdelijk) proefveld (12)



Activiteitenraamwerk: organisatie programma met gemengde randen en productieve kernen



snede AA'

CIRCULATIERAAMWERK

De site wordt een gemengd milieu met wonen en werken. Daarom wordt gekozen voor een **shared space** gebied, waarbij alle vervoersstromen te gast zijn. Toch geldt er een zekere hiërarchie, waarbij aan de zuidelijke poort de ruimte gegeven wordt aan zwaar verkeer en in het centraal gebied gestuurd wordt op kleinschaliger verkeer. Daarnaast worden langzame verkeersnetwerken door de site getrokken, zoals de nieuwe fietsverbinding.

SLIMME PARKEERSTRATEGIE

De parkeernorm dient steeds gerevalueerd te worden doorheen het (bouw)proces. Ondergrondse parkeergarages worden niet uitgesloten bij nieuwe gebouwen, maar we geloven ook in dalende parkeernoden bij een mobiliteitstransitie, en de mogelijkheid tot inrichten van tijdelijke parkeerplaatsen in bestaande gebouwen.

Daarnaast kan heel wat technologie worden ingezet om de parkeernoden te monitoren of gedeeld gebruik mogelijk te maken. De functie van de parkeergarages kan worden uitgebreid met bijvoorbeeld een carwash, een fietsherstelplaats, deelwagens of -fietsen, een afhaalpunt voor pakjes of verdeelpunt voor boodschappen, oplaadpunten voor elektrische wagens of fietsen, etc.

VISIE MOBILITEIT: *Korte termijn*

Het bestaande stratenpatroon bewaren geeft ons de flexibiliteit om stapsgewijs de mobiliteit en toegankelijkheid te hervormen, en te evolueren van auto-afhankelijke functies naar een *multimodale bereikbaarheid*, ook voor logistiek.

Op korte termijn wordt een nieuwe fietsverbinding doorheen de site aanlegd, die de site en haar omgeving in verbinding stelt met de campus Kortrijk Weide, het centrum van de stad, het Guldensporenpad en Hoog Kortrijk. Op de site worden de bestaande toegangen en circulatielussen bewaard. Er wordt een nieuwe logistieke hub geïntroduceerd, waarbij producten overgeladen worden van grote vrachtwagens naar kleinere vervoersmodi, zoals camionettes, elektrische cargofietsen, etc. Parkeerplaatsen worden gegroepeerd voorzien in nieuwe gebouwen. Ook in bestaande gebouwen kunnen tijdelijke parkeerplaatsen worden ingericht. Dit zorgt voor een lagere aanwezigheid van auto's in de publieke ruimte en speelt in op een dalende parkeernorm in de toekomst.

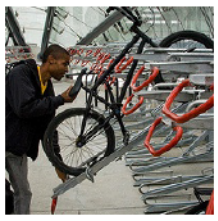
VISIE MOBILITEIT: *Lange termijn*

Op langere termijn streven we naar een *gedeelde multimodale publieke ruimte*. Het logistiek centrum wordt verder uitgebouwd, als echte poort tot de site. De circulatielussen worden hervormd tot gedeelde ruimten voor verschillende modi, maar bieden eveneens aantrekkelijke buitenruimte aan de omliggende functies. Ondernemers, werknemers, bewoners, studenten, etc. gebruiken allen deze ruimte. De drie poorten van de campus krijgen vorm.

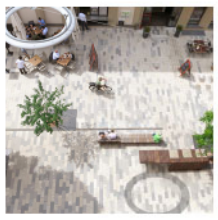
DEEL VAN EEN GROTER MOBILITEITSNET

In de mobiliteitsvisies die reeds werden opgemaakt voor Kortrijk, vinden we twee plannen die een belangrijke impact kunnen hebben op de site: het omvormen van de Pottelberg naar een meer lokale weg, en haar doorgaande, verbindende rol tussen het centrum en de Ringlaan verplaatsen naar de Condédreef; en de wens van De Lijn om een meer hoogwaardige busverbinding (verbindende streeklijn) te organiseren langs de Pottelberg. Dit zorgt er voor dat de Pottelberg minder een barrère vormt, en dat de site zich bijgevolg meer kan openstellen naar haar omgeving.

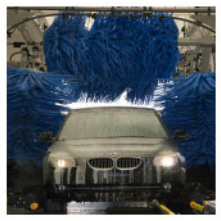
Langs de Weggevoerdenlaan heersen andere condities, dankzij de spoorlijn en het vormingsstation. Ondanks de sterke barrière die de spoorlijn vormt, biedt deze ook troeven voor de site. Vanaf de site, van op de heuvel, worden verre zichten waargenomen overheen de open treininfrastructuur. Vanuit de trein, wordt de site als poort tot de stad ervaren, waar de ambities van de stad kunnen worden aangekondigd: een ondernemende stad, met innovatieve maakbedrijven, een verbonden stad, waar de spoorverbinding ook een rol in speelt, en een groen-blauwe stad, met een nieuw park en groene verbinding doorheen de site.



fietspunt / fietsverhuur



gedeelde publieke ruimte

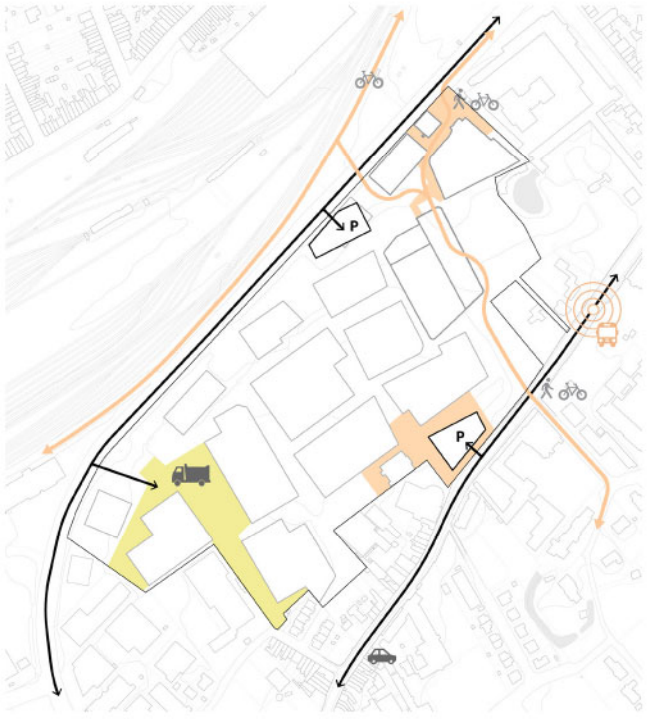


carwash

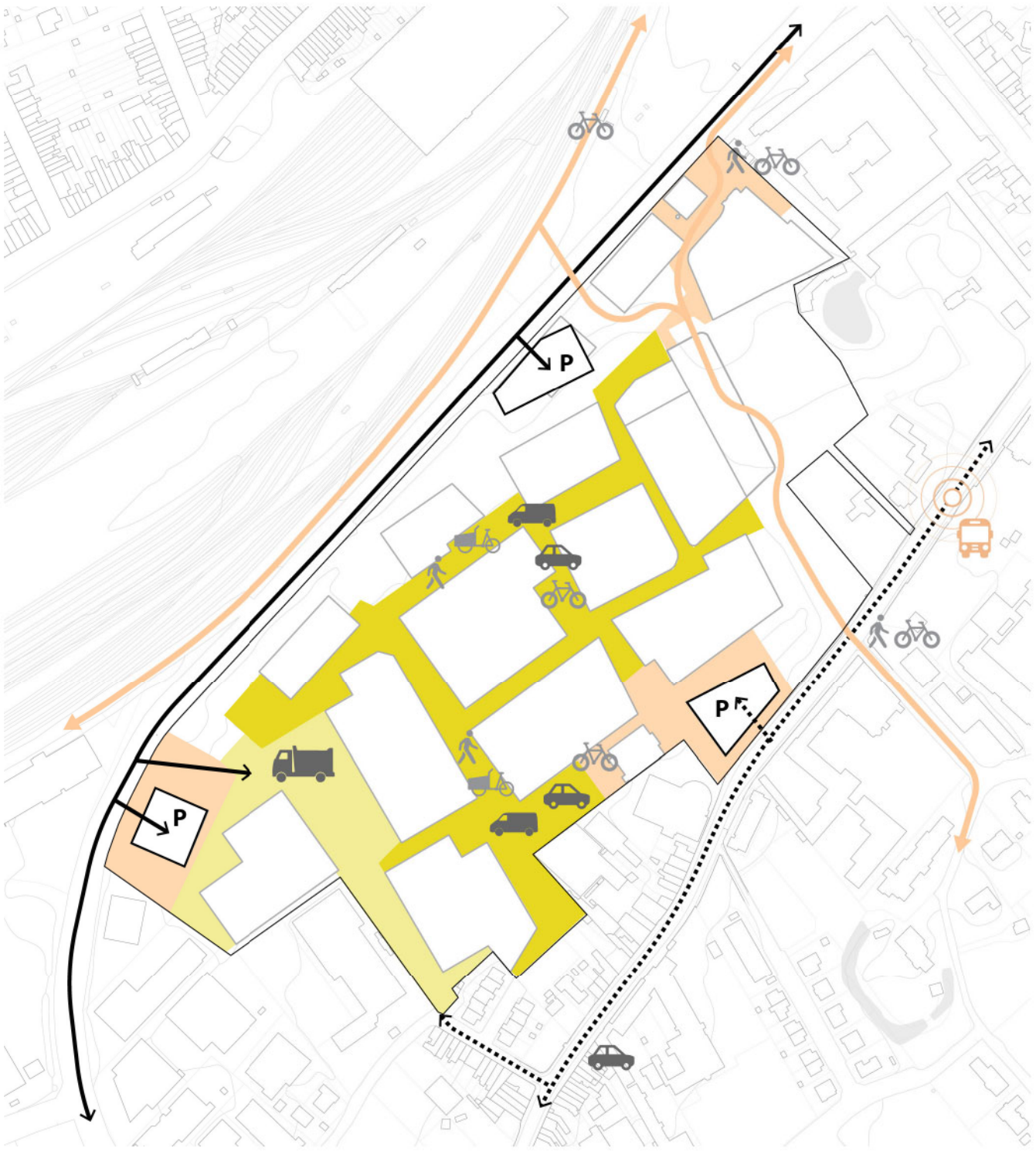
ophaalpunt

tijdelijke interventie publieke ruimte

tijdelijke interventie publieke ruimte



visie mobiliteit korte termijn



visie mobiliteit lange termijn

GROEN-BLAUW RAAMWERK

We streven naar een gezonde stadsbuurt, met een ecologisch waardevolle groenstructuur en een duurzaam watersysteem. Water- en beplantingsruimtes wordt integraal georganiseerd als een groen-blauw raamwerk. Zowel de publieke ruimte, private kavels als daken van gebouwen maken onderdeel van het integrale systeem. Doelen voor waterhuishouding en ecologie worden gekoppeld aan infrastructurele eisen voor het stratennetwerk, en de sport- en voorzieningenfuncties in de park- en pleinzones. Het groen-blauw raamwerk bestaat een grote diversiteit van geschakelde structuren en ruimtes: droge en natte groengebieden met een verschillende vegetatie (bebost of als grasland), op zonnige als beschaduwde plekken.

Het waterbeheer loopt volgens het **cascadeprincipe**. Het wordt eerst verzameld en vertraagd afgevoerd naar een bufferzone. Van daaruit kan het water worden hergebruikt, of overlopen naar infiltratiezones. Enkel in extreme noodtoestanden wordt het afgevoerd. Dit watersysteem maakt gebruik van de bestaande topografie van de site. Daardoor ontstaat een natuurlijk en logisch systeem, dat een veilige en comfortabele leefomgeving creëert. In het hoge deel van de wijk wordt water vastgehouden en vertraagd afgevoerd in de straten, de pleinen en op de daken. In het lage deel, de groene gordel rond de wijk, wordt het water vastgehouden met mogelijkheid tot hergebruik, en geïnfiltreerd in de bodem. De overgang tussen beide delen wordt gevormd door de bestaande 'corniche'. Het hoogteverschil wordt benadrukt door watervallen, terrassen en rotswanden in de steilere hellingen, en door waterplassen, kanaaltjes, grachten, in de zachtere hellingen.

Op een zonnige dag functioneert het groen-blauwe raamwerk als *verbindende landschapsstructuur* in het groennetwerk van Kortrijk. Zorgvuldig geselecteerde inheemse beplanting brengt leven in de campus, en levert waardevolle ecosysteemdiensten: biodiversiteit wordt verhoogd, water- en bodem wordt gezuiverd, ongewenste fauna wordt vermeden, de luchtkwaliteit wordt bevorderd. Er wordt gezorgd voor een beter stadsklimaat, en als gevolg daarvan het verlagen van de energiekosten. Dit is mogelijk dankzij betere isolatie door middel van groendaken, of door schaduw en verkoeling van strategisch geplaatste bomenrijen.

Op een regenachtige dag werkt het groen-blauwe raamwerk als een *groot infiltratiepark*. Groenzones, bomen en beplanting houden het water vast, samen met strategisch verlaagde delen van pleinen en straten. In het lage deel infiltreert het water in de bodem, in het hoge deel wordt het juist vastgehouden in de bodem om bomen en beplanting te voeden tijdens droogteperiodes. Bij uitzonderlijk zware regenval werkt het raamwerk zowel voor de wijk als voor de stad als buffer. De site bevindt zich op het hoogste punt binnen de Ringlaan. Water vasthouden en bufferen in hogere gebieden, vermijdt wateroverlast in lager gelegen gebieden van Kortrijk.

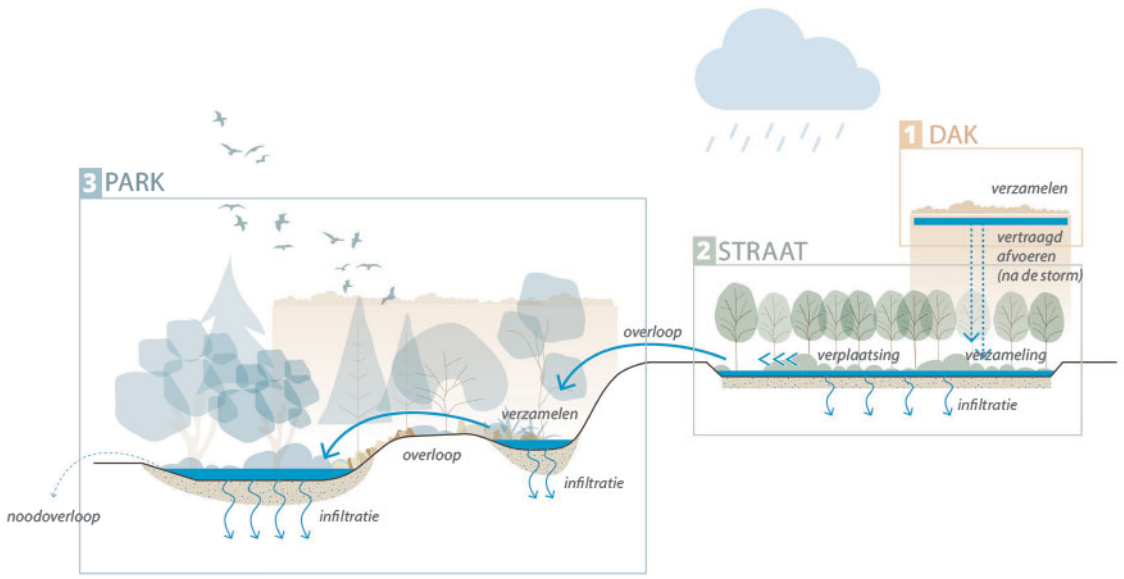
groene ruimte als deel van straatprofiel

waterrijk landschap

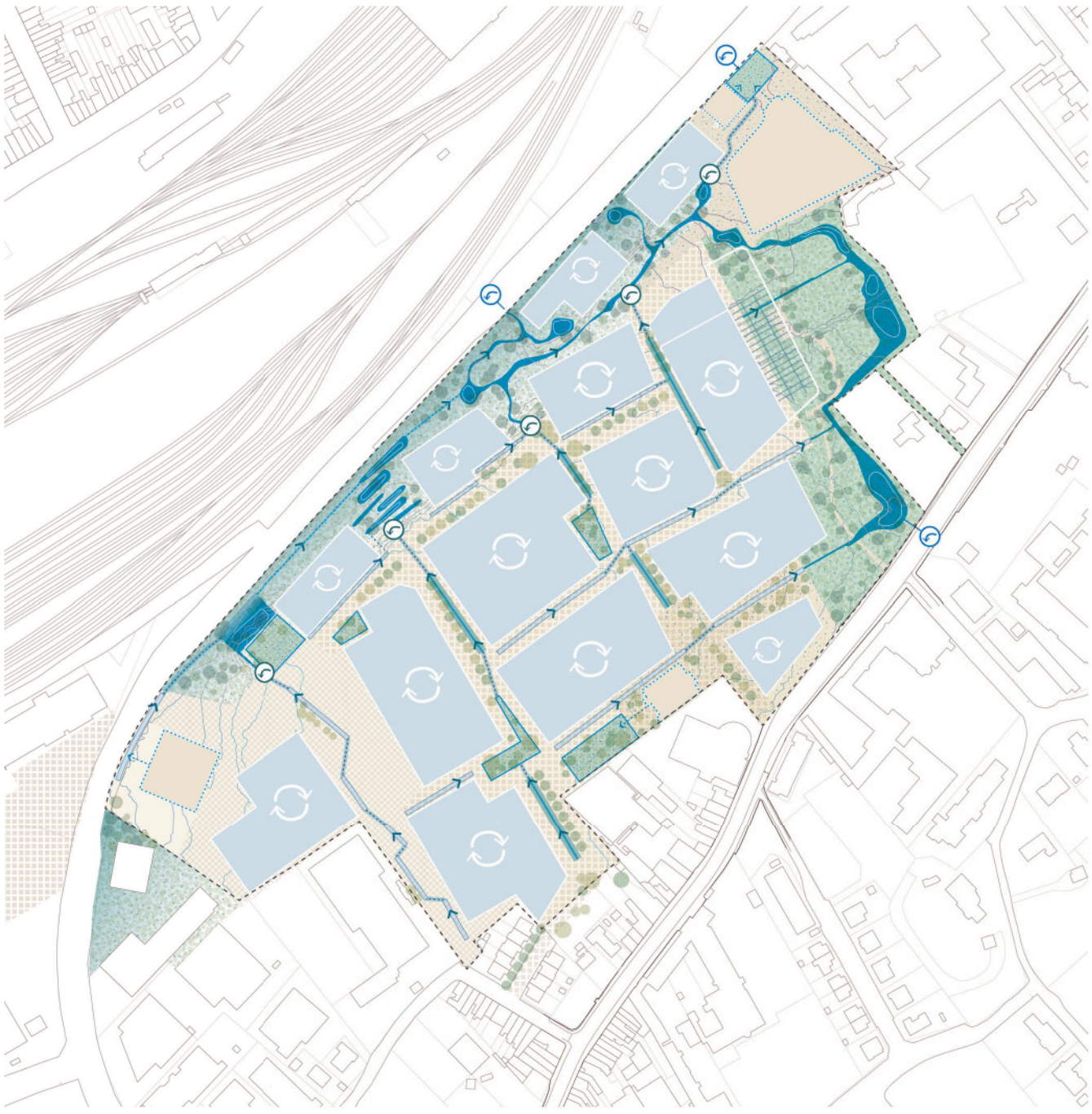
waterbuffering en spelelement

waterelement in de publieke ruimte

groendak



watersysteem: cascade



ruimte voor infiltratie: park

ruimte voor infiltratie: corniche

ruimte voor infiltratie: doorlaatbare verharding

ruimte voor waterbuffering op daken

afwatering van bestaande gebouwen naar groenzones

ruimte om water te verzamelen en vervoeren op straat, zichtbare waterelementen, verbonden met groenstructuren

ruimte om water te verzamelen en vervoeren in tuinen en op pleinen, zichtbare waterelementen, verbonden met groenstructuren

ruimte om water te verzamelen en vervoeren op straat, onzichtbare, maar wel hoorbare waterelementen, ontwerp van straatgoot

lokale regenbuis

waterafloop volgens zwaartekracht

lokale overloop

noodoverloop (enkel in uitzonderlijke situaties)

ruimte voor berging en zuivering van water, zichtbare waterelementen, verbonden aan topografie, groenstructuur en stedelijke voorzieningen

FASERINGS- EN VERDICHTINGSRAAMWERK

Kolline ontstaat in 5 strategische stappen, die flexibel zijn in relatie tot wijzigende condities. Elke stap kent bovendien een subfasering, die kan afgestemd worden op de **noden van de markt** en bewaakt en bijgestuurd dient te worden door een kwaliteitsteam.

FASE 0: *Placemaking*

Fase 0 gaat over placemaking, door tijdelijke verhuur van bestaande panden, het openstellen van de straten en publieke ruimtes, het organiseren van evenementen en festivals. We kunnen onmiddellijk starten, en zetten de toon voor een behoedzame en geleidelijke transformatie waarin tijdelijk ruimtegebruik een continue activering van de site van bij de start ondersteunt.

FASE 1: *Openen van de poorten*

In de productieve wijk krijgen nieuwe voorzieningen een plaats in gerenoveerde gebouwen rond de Van Marcke toren, waar ook meteen de omliggende scholen gebruik van kunnen maken. De toren wordt als trekpleister omgevormd tot een uitkijkpunt. In een bestaand gebouw langsheen de toekomstige nieuwe fietsverbinding kan tijdelijk programma worden ingericht, zoals sport- en spelruimte, bedrijven, verenigingen, parking, etc. Daarnaast wordt een eerste parkeergebouw gerealiseerd, om tegemoet te komen aan parkeernoden voor de voorzieningen. Aan de andere zijde van de site wordt reeds een eerste grote maakeconomische speler aangetrokken, waardoor meteen opbrengsten worden gegenereerd. Ook ter hoogte van de Pottelberg wordt een poort geopend in de vorm van een supermarkt met daarboven nieuwe woningen, aansluitend op het weefsel van de buurt.

FASE 2: *Connecteren en incuberen*

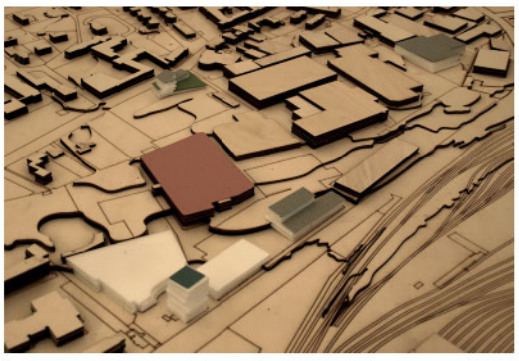
De incubator wordt geïntroduceerd in de site. Deze zal als katalysator optreden bij de verdere ontwikkeling van de productieve wijk. Ook bij de tijdelijke invulling van de industriële ruimten kunnen zij actief zijn, door test- en experimenteerruimte te bieden aan start-ups. Het park wordt aangelegd, waardoor de fietsverbinding sterker ingebed wordt in een aantrekkelijk groen-blauw netwerk, waar ook de voorzieningen en incubator kunnen van genieten. De derde poort tot de campus krijgt meer vorm dankzij de renovatie van het Expo 58-paviljoen tot een wijkcentrum. In de open ruimte worden bomen geplant die snel een groen karakter geven aan de site en later over de publieke ruimte van de wijk uitgespreid kunnen worden. Voor het tijdelijk gebruik wordt in deze fase gefocusd op het bestaande gebouw naast het Expo 58-paviljoen, om zo deze poort verder te activeren. Ook de logistieke poort wordt verder uitgebreid. Hier kan een nieuwe showroom en technisch centrum voor Van Marcke worden gerealiseerd, aangevuld met kantoorruimte.

FASE 3: *Initiëren van de woon-werk mix ambities*

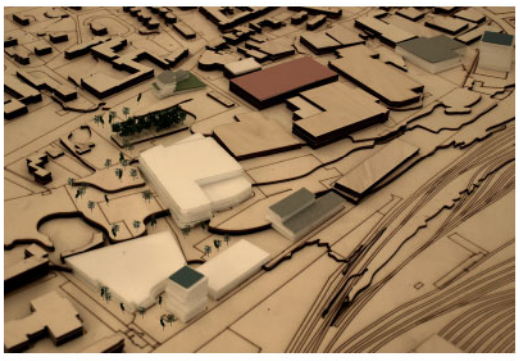
In de derde fase worden kavels ontwikkeld waar wonen en werken intens verweven worden. Bij de ontwikkeling van deze kavels ontvangt het tegenoverstaande gebouw steeds een tijdelijke invulling die de gevel activeert. Ook de aanleg van de publieke ruimte gaat steeds samen met de ontwikkeling van de gebouwen. De groen-blauwe structuur en de waterhuishouding krijgen meer vorm. In de logisitieke poort wordt het logistieke platform gerealiseerd, met bijhorende hub. Wanneer we uitgaan van een minimumscenario zal een eerste deel van de 215 units gerealiseerd worden, maar enkel in de zones met een rode kleur. Gaan we uit van een maximum scenario, dan zal in deze fase het volledige aandeel gewenste woningen gerealiseerd zijn. In de nog bestaande gebouwen wordt sterk ingezet op tijdelijk programma, georiënteerd op wijkvoorzieningen en maakeconomie, die de speculatie op de laatste kavels kunnen opdrijven.

FASE 4: *Consolideren van de woon-werk mix ambities*

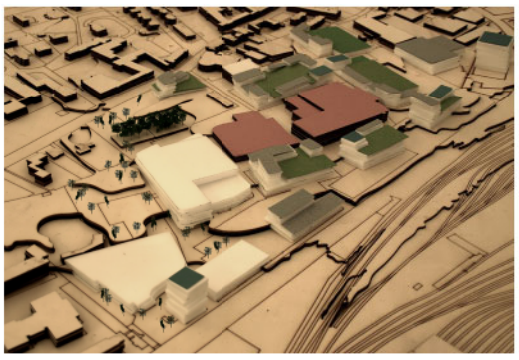
Deze laatste kavels worden ontwikkeld met een radicale vermenging van wonen en werken. In een minimumscenario wordt de tweede helft van het gewenste aantal woningen gerealiseerd. In een maximum scenario kan het aantal woonunits verdubbeld worden ten opzichte van het minimum scenario.



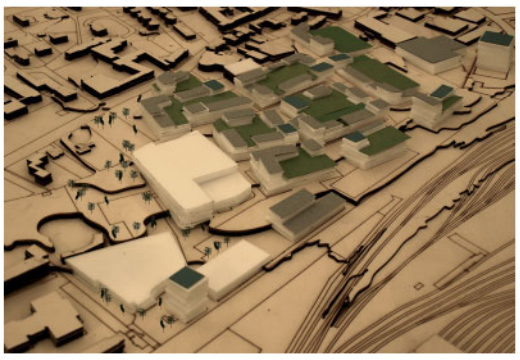
fase 1: openen van de poorten



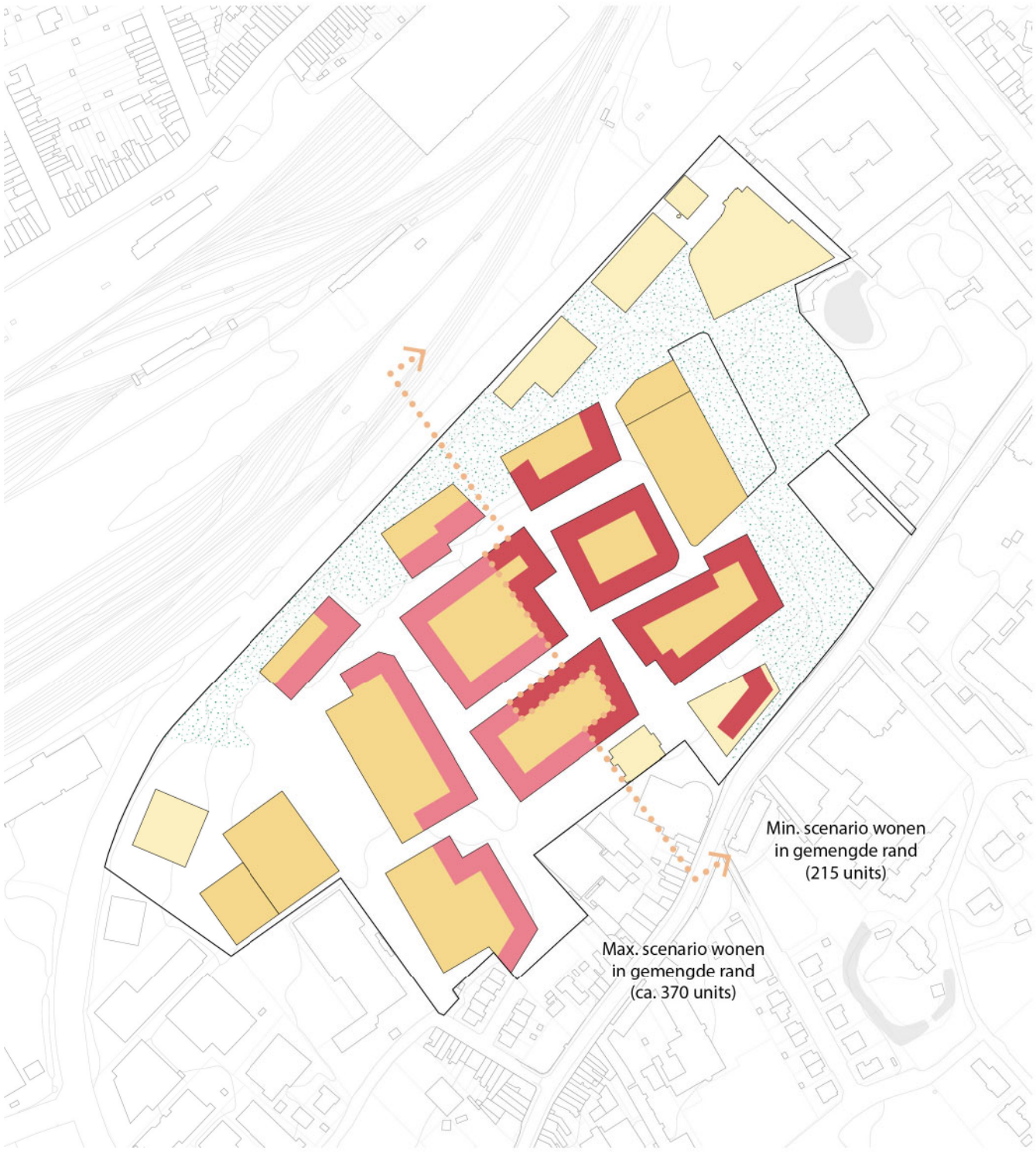
fase 2: connecteren en incuberen



fase 3: initiëren van de woon-werk mix ambities



fase 4: consolideren van de woon-werk mix ambities



PASPOORTEN VERBEELDEN

COMPACT INTENS BOVENLAND

Door de bijzondere maat van de kavels –te groot voor één enkel gebouw, te klein om een stedelijk bouwblok genoemd te worden- ontstaat een nieuwe eigen typologie die de conceptuele ambities van het sterk vermengen van wonen en werken mogelijk maken. De gebouwen worden hier daarom **bouwblokgebouwen** genoemd met als opvallendste kenmerk en tevens grote duurzaamheids-troef de compactheid en de hoge V/T-factor zonder in te boeten aan ruimtelijke kwaliteit, integendeel!

Deze gebouwen bestaan uit een gediversifieerde actieve **rand** enerzijds en (meestal) gelijkvloerse bedrijvenruimte in de aansluitende **pit**. De aansluiting tussen rand en pit noopt ons om creatieve **snedes** te maken die interessante en vernieuwende ruimtelijke mogelijkheden genereren. Duplex- of triplex-woningen die de link leggen tussen het maaiveld en het dak van de pit, appartementen met een mooie patio op het gelijkvloers, parkeren voor fietsen of auto's op de onderste lagen en tal van variaties hierop zullen in degelijk ontwerpend onderzoek verder worden uitgewerkt.

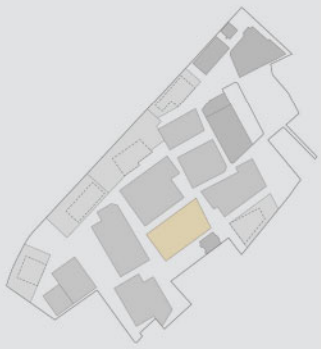
De voorbeeldschets toont aan dat deel van de aanliggende publieke ruimte eenvoudig kan worden uitgebreid naar de collectieve voorzieningen in de aanliggende rand. Fietsenstallingen en deels auto-parkeren behoren hier ook toe.

Door rand en pit nauwkeurig en divers op elkaar af te stemmen ontstaan tal van mogelijkheden voor het dak van de pit. Deze worden ingericht als erg kwalitatieve groene en vooral collectieve ruimten. Veilige ontspanningsruimten en speelruimte voor de kinderen, een grote biodiversiteit aan plantengroei, *urban farming* zijn enkele van de aantrekkelijke mogelijkheden.

De gebouwdelen die de rand vormen bestaan uit een geheel van gebouwen met een gemiddelde korrelgrootte die diversiteit uitstraalt. Er zal op worden toegezien dat de wijk ook voldoende samenhang via een beeldkwaliteitsplan zal vertonen.

- paspoorten

De idee van paspoorten is ontstaan vanuit de wens om een gemixt, gevarieerd en groen binnenstedelijk milieu te creëren. Het is een toolbox die als een matrix werkt en à la carte kan worden ingevuld. De variaties ontstaan uit een combinatie van een zestal aspecten : de aard en grootte van de kavel, de manier waarop de verschillende functies ruimtelijk op elkaar aansluiten, de functie van het dak van de pit, de ontsluitingsmogelijkheden voor de bedrijfsruimten, de soort logistiek transport en de aard van de voorgestelde programma's. Voor elk van deze aspecten bestaan diverse mogelijkheden. Het paspoort kiest dan één van de mogelijke combinaties uit de matrix afhankelijk van de vraag voor desbetreffend kavel. De combinatie van opdrachtgevers, ontwerpteam en consultants onderzoeken via een eigen stuurgroep elk van de kavels aan de hand van de paspoorten en waken erover dat de ambities die werden vooropgesteld voor boven- en benedenland worden vervuld.



PASPOORT GEBOUW A

Deelgebied: Bovenland

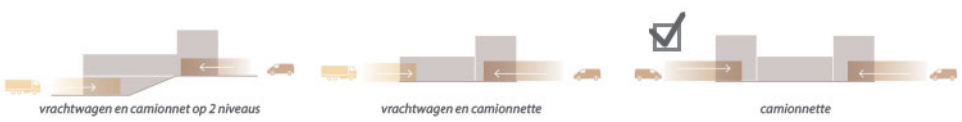
Oppervlakte kavel: 6.500 m²

KAVEL

MIX STRATEGIE

DAK PRINCIPE

KMO TOEGANKELIJKHEID



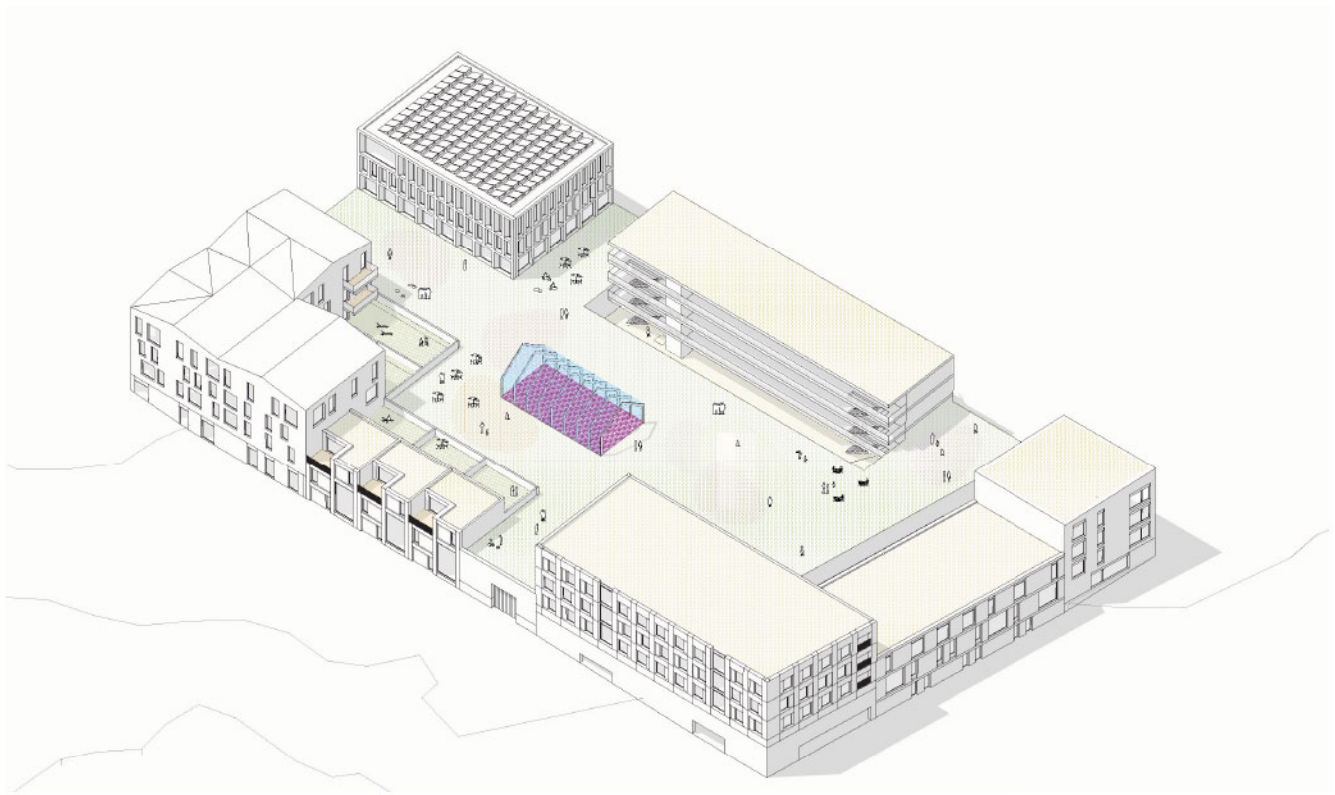
LOGISTIEK

PROGRAMMA

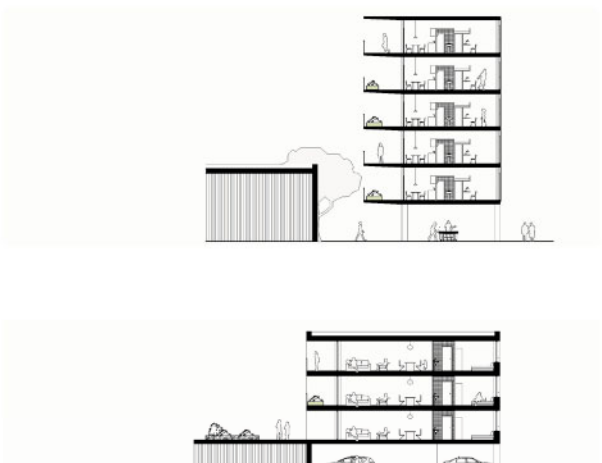
Productieve ruimte en kantoren in de binnenstad, Greenbizz, Architectesassoc., Brussel

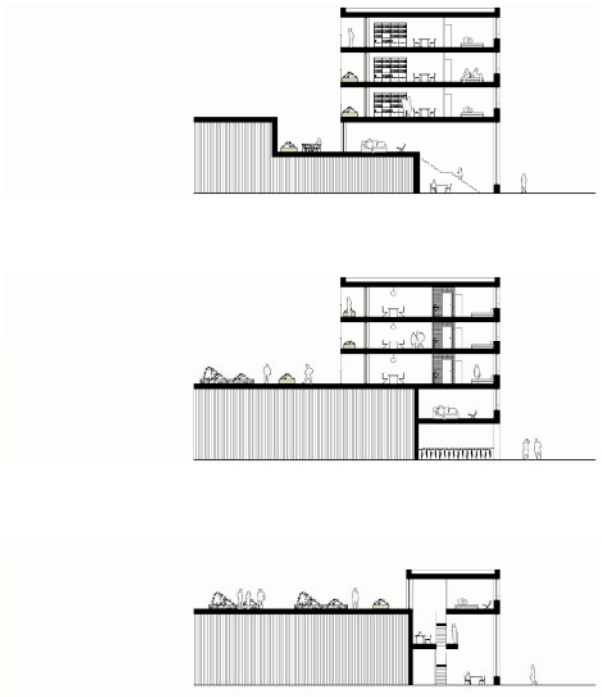
woningen op gemengd programma, Kalkbreite, Zürich, Zwitserland

Flexibele parking en kantoren, La Tossée, TANK Architectes Tourcoing (FR)



Typeplan verweving van functies op gelijkvloers in bouwblok bovenland





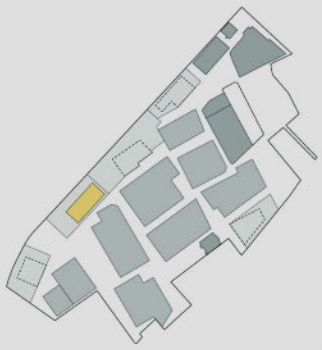
Typesnedes verweving van functies in bouwblok bovenland

POREUS GEMOEDELIJK BENEDENLAND

Door de bijzondere topografische ligging van de kavels in benedenland ontstaan er weer andere typologische mogelijkheden die verschillend zijn van deze in bovenland. Hier ontstaat vooreerst een eenvoudige en dankbare mogelijkheid om bedrijfsruimte te **stapelen** zonder dat hiervoor ingewikkelde en dure verticale transportinfrastructuur moeten worden voorzien. Door eenvoudig toegang te voorzien vanuit het laag gedeelte respectievelijk het hoog gedeelte is een grotere densifiëring op een evidente wijze mogelijk.

Gebouwen die op de rand van de zogenaamde *"corniche"* worden geplaatst vertonen tal van ruimtelijke mogelijkheden, niet in het minst prachtige **terrassen** met uitzicht op de lager gelegen omliggende vallei. Kantoren en bedrijfsruimten wisselen elkaar af, eveneens in combinatie met wonen op hoogte!

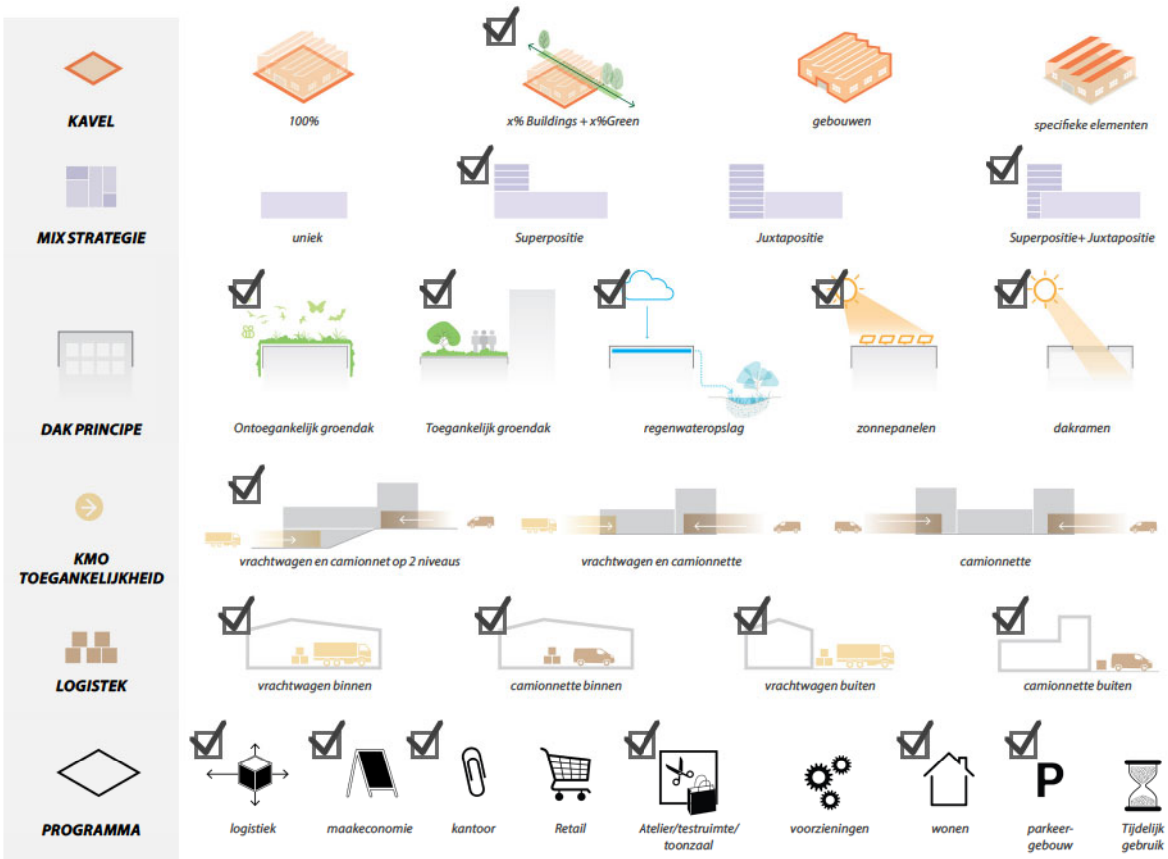
Het aantal bouwlagen van deze gebouwen kan aanzienlijk worden verhoogd ifv de gewenste ontwikkelscenario's en densiteit, zonder afbreuk te doen aan ruimtelijke kwaliteit.



PASPOORT GEBOUW B

Deelgebied: Benedenland

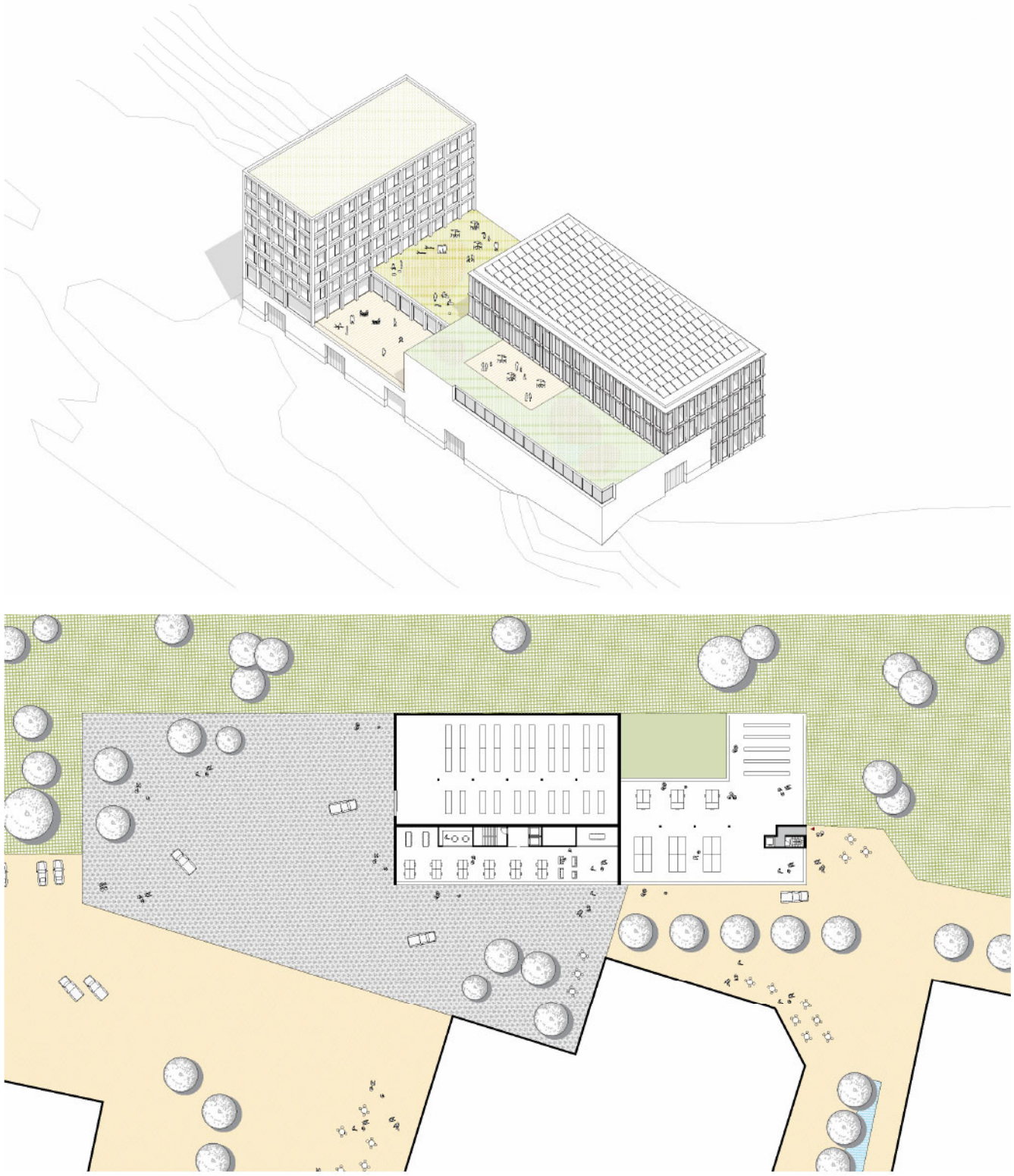
Oppervlakte kavel: 5.800 m²



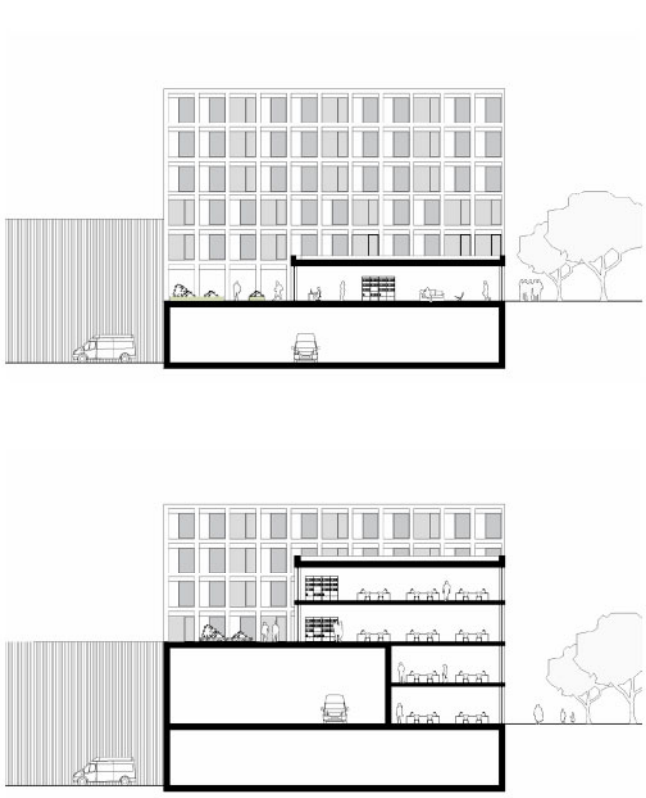
Woningen op productieve plint, Novacity, DDS+Bogdan & Van Broeck, Brussel

Studentenwoningen op productieve plint, City Campus, Crepain Binst Architecture + ORG, Brussel

Maakeconomie en kantoren met ruime hoogte, Deusjevoo, a2o architecten, Genk



Typeplan verweving van functies op gelijkvloers (niveau bovenland) in bouwblok benedenland



Typesnedes verweving van functies in bouwblok benedenland