

KWARTIER 51

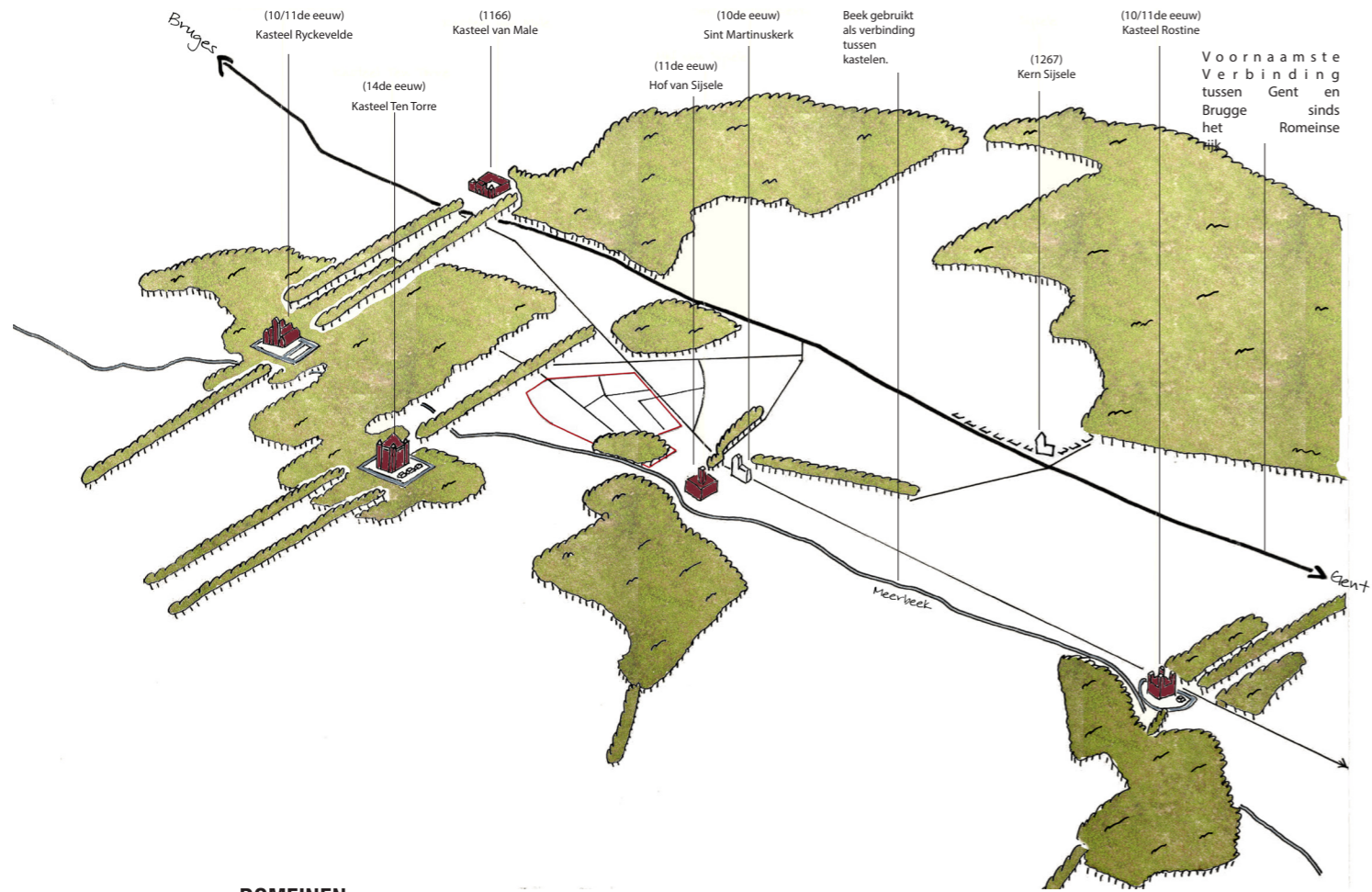
ONTWIKKELCONCEPT RECONVERSIE KAZERNE SIJSELE (DAMME)



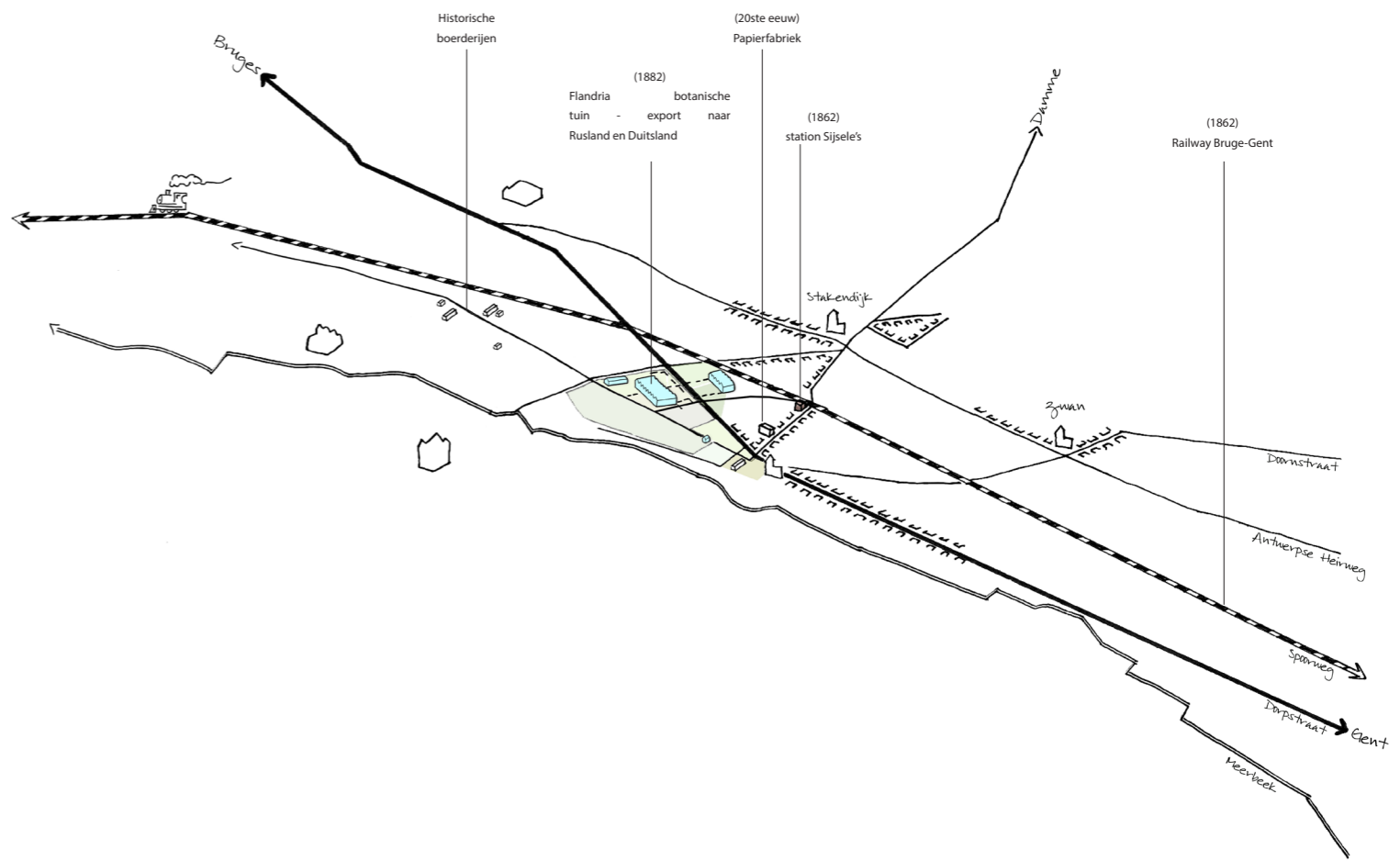
25 augustus 2017

LINT
landscape interventions

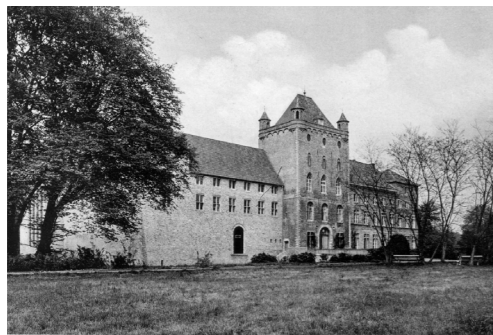
Ziegler | Branderhorst
stedebouw en architectuur



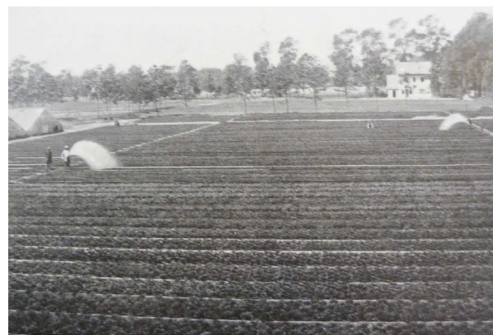
DOMEINEN <1850



PLANTAGE 1850-1950



Kasteel van Maele



Plantage Flandria



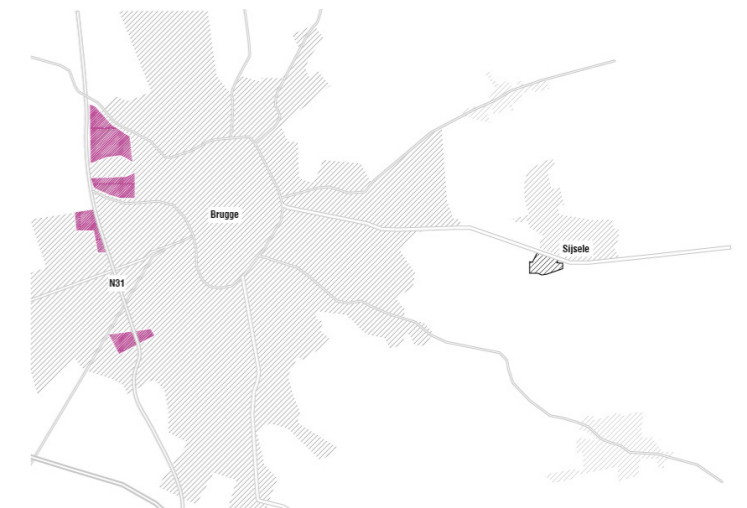
Kazerne Sgt Baron André Gilles de Pélichy



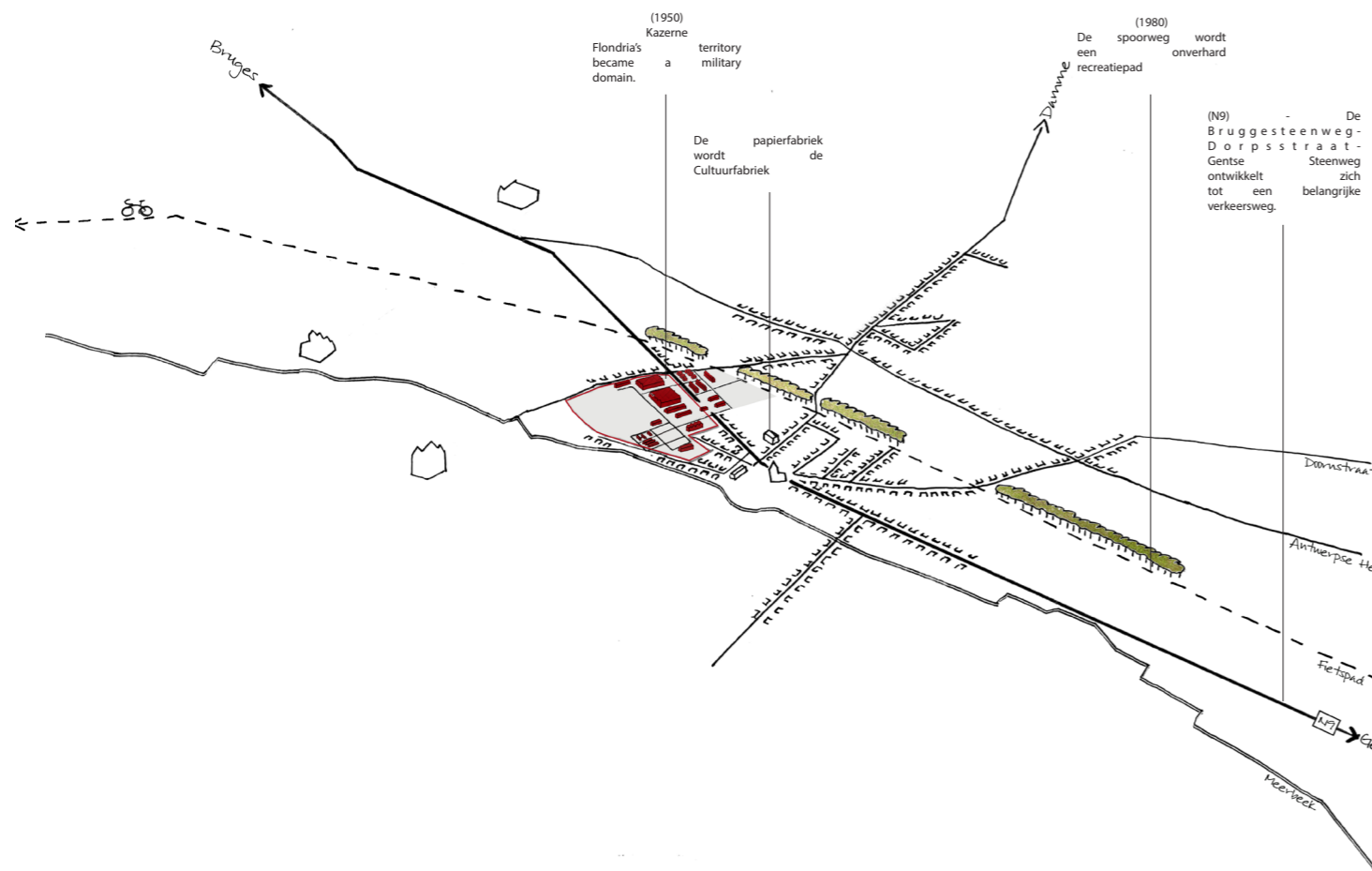
Ontwikkelingsstrategie Kwartier 51, referentie ZOHO Rotterdam



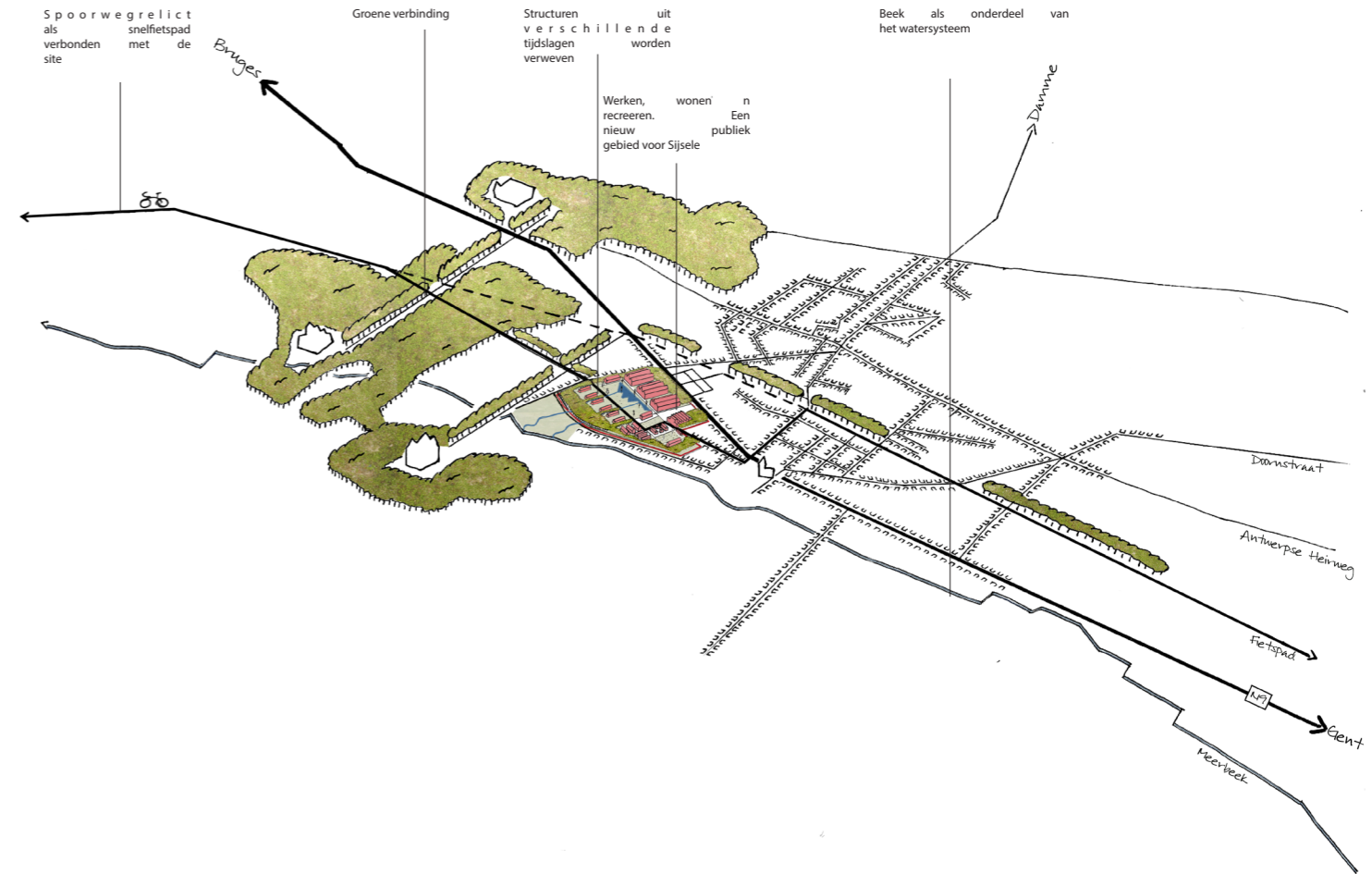
Sijsele is via snelle fietsroutes goed verbonden met Brugge, wat betekent dit voor aantrekkingskracht van het gebied?



grootschalige bulkbedrijvigheid gaat naar Brugge, welke bedrijvigheid past goed in Sijsele?



MILITAIRE KAZERNE
1950-2000



KWARTIER 51
>2017

1. DE VISIE OP DE OPGAVE

De stad Damme wil, in samenwerking met WVI, de herbestemming van het kwartier Sgt Baron André Gilles de Pélichy vorm gaan geven. Hiervoor zal een ontwikkelingsstrategie voor het gebied van 18,6 ha moeten worden opgesteld. De site van de kazerne ligt aan de westelijke rand van Sijsele, een deelgemeente van Damme. Dit gebied was voor de buitendienststelling van de kazerne een ontoegankelijke militaire kazerne en daarvoor onderdeel van de kwekerij Flandria waardoor het nooit echt onderdeel heeft uitgemaakt van de openbare ruimte van Sijsele.

De stad Damme heeft de ambitie om deze ontwikkelingslocatie als dorp van de toekomst te laten ontwikkelen waarbij de symbiose van wonen, werken en recreëren leidt tot een aantrekkelijke gebiedsontwikkeling. Er wordt gestreefd naar een duurzame ruimtelijke (her)ontwikkeling door in te zetten op het optimaliseren van ruimte door verweving van functies en slim collectief gebruik van buitenruimte.

Deze opzet laat ruimte voor groen-blauwe netwerken en aansluiting op groene buitengebieden. Hoe kunnen we deze ambities voor Sijsele vertalen naar een passende strategie waarin al deze aspecten aan bod komen?

Door de (ruimtelijke) impact van de herontwikkeling voor Sijsele en het belang van de site als schakel tussen kern en landschap is het belangrijk dat zowel het proces zelf als de transformatie zorgvuldig wordt ingericht.

Na de tijdelijke functie als asielzoekerscentrum wacht de locatie op een nieuwe invulling die recht doet aan de plek, het dorp en het verleden en zo Sijsele een nieuwe toekomst biedt. Hierbij wordt gezocht naar een ontwikkelingsstrategie in samenspraak met de bewoners en geen "klassiek" masterplan. Dit alles in een open plan proces waarin plek is voor een multidisciplinaire aanpak.

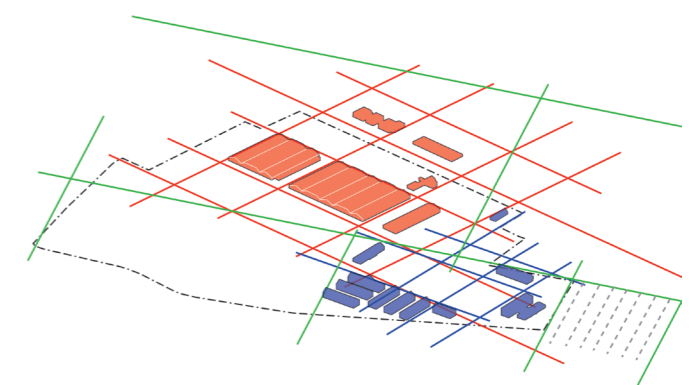
Hoe kan het terrein worden omgevormd naar een aantrekkelijk nieuw woon- en werkterrein met ruimte voor recreatief en cultureel programma? Op welk manier zorgen we voor een coherente ontwikkeling door de tijd heen in een gefaseerde ontwikkeling in een mix van functies? En op welke manier wordt dit een plek waar zowel bedrijven als bewoners een prettige plek vinden?

De locatie van het kazerneterrein aan de zuidwestrand van Sijsele vormt de overgang van woonkern naar het landschap. Het ligt op een hoger deel van oost-west georiënteerde hogere zandgronden op de overgang naar de lagere delen waar aan de zuidzijde een beek loopt (naam?). Deze richting is ook terug te zien in de ruimtelijke opbouw van het gebied. Aan de oostzijde liggen de oude kastelen met de bospartijen en lanen. Momenteel mist het plangebied een goede connectie met de omliggende context en zal het beter aangesloten moeten worden zodat het aanwezige landschap wordt versterkt en logische routes van en naar het gebied ontstaan.

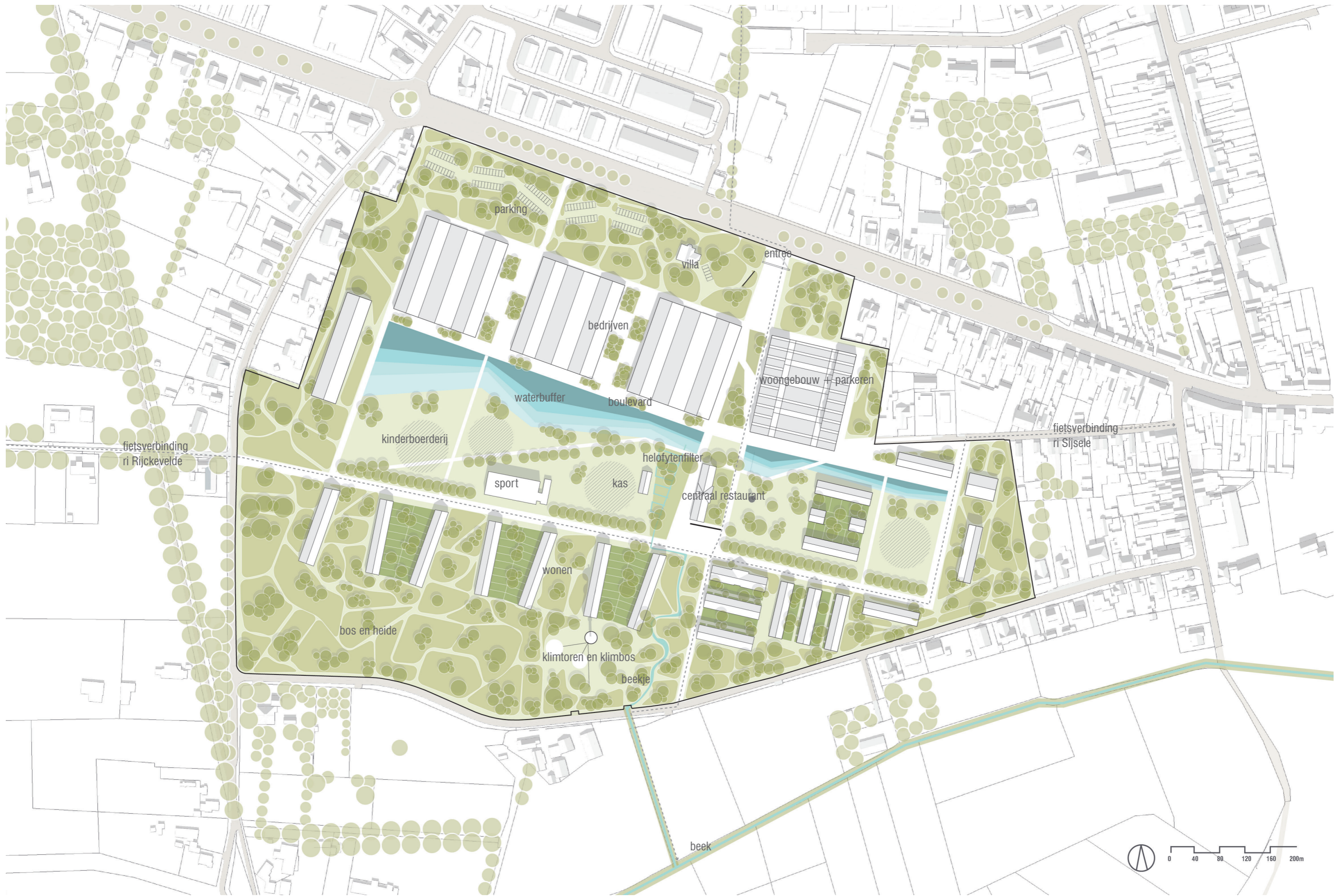
Het verschillende gevraagde programma zal in het kazerneterrein een plek moeten vinden waarbij het zaak is een samenhangend geheel te vormen. Het ontwerp voor het gebied zal enerzijds gekenmerkt worden door eenheid en anderzijds door een rijkdom aan sferen. Hierbij is het zaak de eenheid van het gebied te waarborgen door een de aanleg van een robuust (groen) raamwerk dat bestand is tegen veranderingen en ruimte aan ontwikkeling. Het ontwerpteam zal er in het ontwerp naar streven een balans te vinden tussen eenheid van het gebied als geheel en een verscheidenheid en rijkdom aan sferen. LINT en Z|B willen deze onderdelen ruimtelijk in samenhang ontwerpen binnen een herkenbaar en aansprekend gebied, met gebruikswaarde voor de aanwezige bedrijven en belevingswaarde voor de bezoekers en inwoners van Sijsele.

Fasering is van cruciaal belang. Door te beginnen op strategische plekken ontstaat een impuls

waardoor andere onderdelen gemakkelijker in gang worden gezet en het terrein openbaar wordt dat kan worden gekoloniseerd door bewoners en bezoekers van Dadizele. De eerste fase vormt zo een katalysator voor het gehele gebied en het park zal organisch kunnen groeien. In overleg met betrokken partijen zal een prioritering en fasering worden gemaakt.



3 verschillende tijden, 3 verschillende ontwikkelingsrichtingen



2. RAAMWERK

1. Landschap als drager en verbinding

Door het gebied zowel ruimtelijk als functioneel aan de omliggende context te koppelen ontstaat er een vanzelfsprekend nieuw stuk dorp: Kwartier 51.

Het landschappelijk raamwerk omvat grofweg 3 onderdelen:

> De heidezoom (reliefrijke heide en grasland met gestrooide bomen)

Deze zone geeft het gebied een sterke identiteit en biedt plek aan programma zoals parkeren, spelen en culturele programma's. Door hoogteverschillen ontstaan mogelijkheden voor ecologische gradiënten, speelaanleidingen en kan het parkeren landschappelijk ingepast worden. De woonmilieus staan in dit landschappelijke tapijt; vanuit de woning stap je zo het landschap in.

> Het Ereveld (schraalgrasland en ven)

Het hart van de kazerne wordt gevormd door het veld. De gebouwen staan hierop georiënteerd en het is de plek waar de collectieve functies voornamelijk hun plek kunnen vinden. Het karakter en de ambities van deze ontwikkeling zijn hier beleefbaar zoals waterberging en reiniging in het helofytenfilter, het infiltreren van water, hergebruik van grondstoffen zoals GFT in de kassen en bouwmaterialen in een gebouw. Ook publiek programma zoals een kinderboerderij en sport is hier te vinden. Door een deel van het terrein iets te verlagen ontstaat een ecologisch waardevol ven met vochtig grasland waarin water kan worden opgevangen. Dit alles voegt extra beleving toe aan deze grote open ruimte.

> De routes (hergebruikt beton en asfalt)

Logische routes met duidelijke kwaliteiten zoals de boulevard, as en kleine informele slingerpaadjes verbinden de verschillende onderdelen in het gebied en maken het terrein toegankelijk. De boulevard verbindt de verschillende grote bedrijfsloodsen met het veld en biedt mogelijkheden om binnen en buitenactiviteiten te verbinden en te laten zien. De as dwars hierop verbindt de verschillende historische markante elementen: via de nieuwe entree bij de Villa aan de dorpsweg en loopt deze langs het voormalige ziekenhuis met tuin en monument naar de markante toren aan de westzijde die wordt getransformeerd naar een plek voor outdoor activiteiten. De weg van asfalt wordt vergroend en fungeert als fietsverbinding met mogelijkheden voor gebruik als autoverbinding. Het aanwezige beton met de groene voegen wordt ingezet als kenmerkend element voor de paden en staat symbool voor de verweving van landschap en stad en maakt gebruik van het "kintsugi principe waarbij de breuk het geheel juist mooier maakt.

2. Geschiedenis als een beleefbare laag in het plan

Het verleden van de site biedt aanleiding om hier in het masterplan een juiste plek aan te geven. Panden kunnen door opzet, materiaal of vorm geschikt zijn voor hergebruik en historische relictten geven het gebied karakter. De oude loodsen, het stoere materiaal zoals beton, landmarks zoals het monument en de toren en de barakken geven het gebied een eigen sfeer. Maar ook van oudere tijdslagen zijn er al elementen aanwezig die waarop wordt aangetakt zoals bomen en lanen en de villa aan de weg. Op deze manier ontstaan twee strips: een bedrijfsstrip van grote loodsen en beton en een woonstrip met bakstenen gebouwen.

Nieuwe toevoegingen worden expliciet zichtbaar gemaakt door een eigen materialisering en plek. Ruwe natuurlijke materialen zoals beton, hout en staal hebben hierbij de voorkeur.

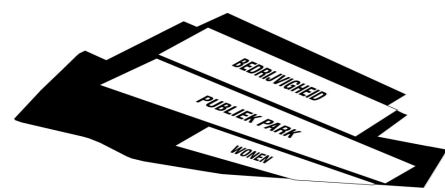
Door prints op gebouwen of verharding wordt een link gelegd met communicatie van de legerbasis. De groene voegen in de verharding worden gebruikt voor afwatering en zorgen voor een karakteristiek beeld. Samen met de nieuwe ontwikkelingen op het terrein kunnen contrasten tussen oud en nieuw worden versterkt en ontstaat een leesbaar en gelaagd geheel, een samenspel tussen oude en nieuwe ontwikkelingen. Dit draagt bij aan het karakter en identiteit van de plek.

3. Dorp van de toekomst

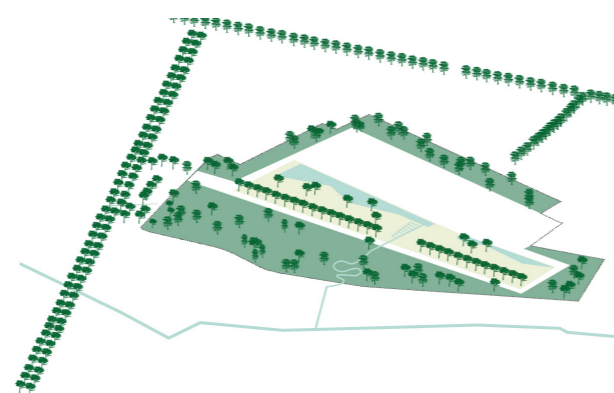
De maatschappij verandert in snel tempo van een lineaire systeem naar een circulair systeem waarbij slim gebruik wordt gemaakt van reststromen, organische ontwikkeling, flexibiliteit en diversiteit. Hierdoor ontstaat een rijk systeem dat op allerlei manieren verbonden is met de omgeving en waarin partijen in het gebied ook op elkaar worden betrokken. Dit sluit aan bij de ambities voor dit gebied.

Concreet denken we hierbij aan verschillende zichtbare manieren van recycling zoals opvang, reiniging en hergebruik van water in het ven en het creëren van een eigen zoetwaterbel om verdroging tegen te gaan. Ook biedt de campus plek aan bedrijven in een recyclehub waar nieuwe manieren worden onderzocht om gebruikte materialen opnieuw toe te passen in nieuwe gebouwen of in de buitenruimte. Verschillende duurzame vormen van energiewinning kunnen een plek krijgen in het gebied zoals zonnepanelen op de daken, biomassa uit het gebied. Ook wordt er plek ingeruimd voor de snelle e-bike (speed padillac) als alternatief voor de auto. Collectieve parkeergebouwen waarin auto's opgeladen en gedeeld kunnen worden

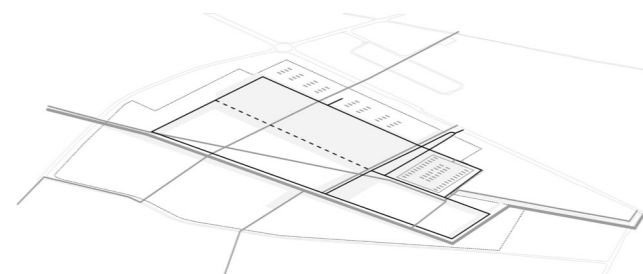
Naast de voordelen voor de ruimtelijke ontwikkeling, kan circulariteit ook van grote betekenis zijn voor de nieuwe economie. Het lokaal verwerken van afval en energie kan tot nieuwe producten leiden, tot meer lokale productie, en tot meer banen. Lokale productie leidt tot meer lokaal toegevoegde waarde, waardoor een economisch veerkrachtiger systeem ontstaat, gekoppeld aan een sociale agenda voor Sijsele en Damme. Hiermee gaat circulair denken verder dan hergebruik van materialen maar om het op een slimme manier koppelen van structuren, stromen en mensen waardoor een duurzame en gezonde leefomgeving ontstaat.



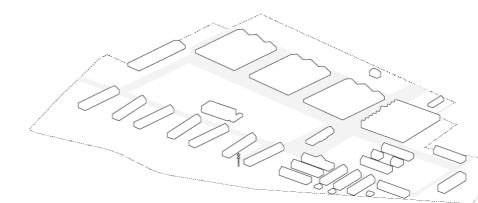
1. landschappelijk wonen en werken rondom publiek park



2. landschap met heidezoom en groot ereveld



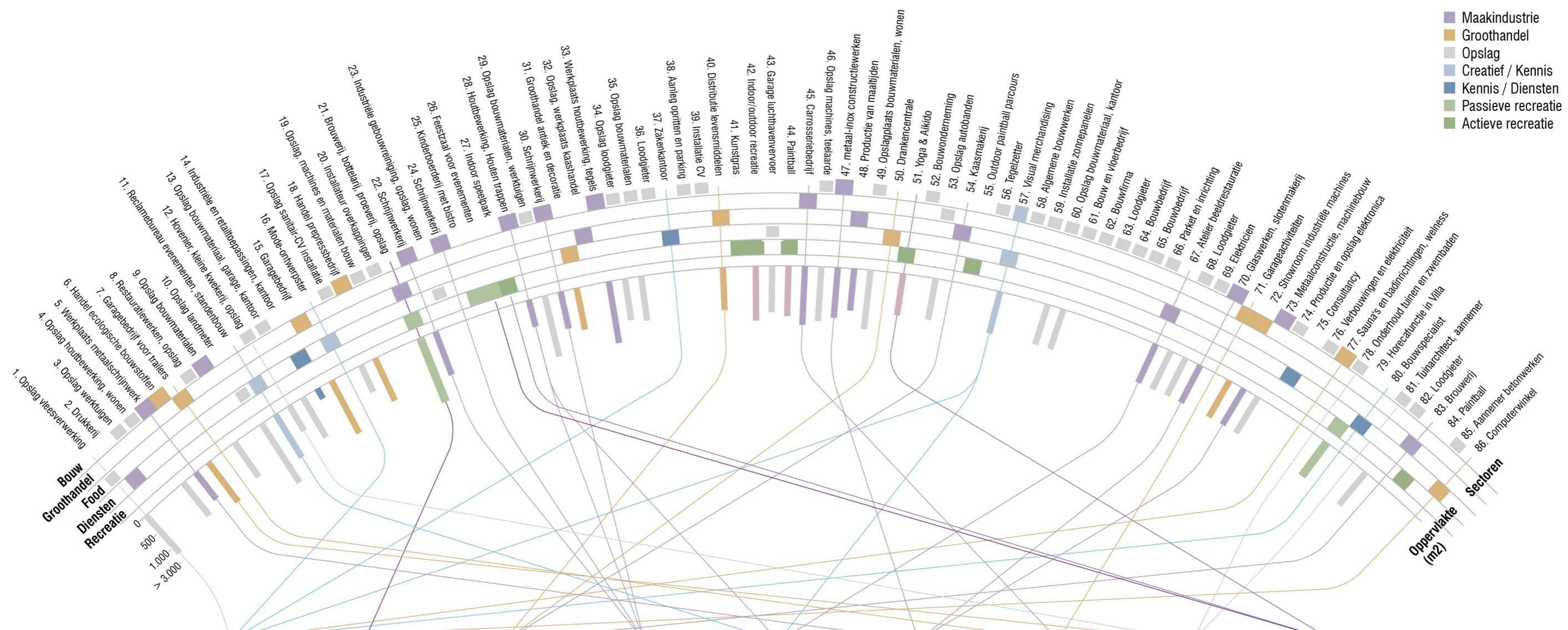
3. de ontsluiting van het gebied door netwerk van boulevards, pleinen en paden



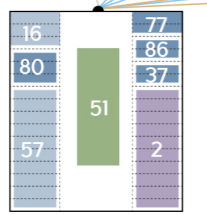
4. de bestaande en nieuwe gebouwen staan georiënteerd op de collectieve ruimte en haken aan op bestaande structuur

Legenda

- Maakindustrie
- Groothandel
- Opslag
- Creatief / Kennis
- Kennis / Diensten
- Passieve recreatie
- Actieve recreatie

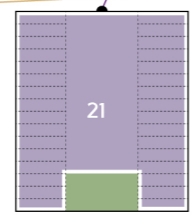


- 1. Opslag vleesverwerking
- 2. Drukkerij
- 3. Opslag werktuigen
- 4. Opslag houtbewerking
- 5. Werkplaats metaalschrijnwerk
- 6. Handel ecologische bouwstoffen
- 7. Garagebedrijf voor trailers
- 8. Restauratiewerken
- 9. Opslag bouwmaterialen
- 10. Opslag landmeter
- 11. Reclamebureau evenementen
- 12. Hovenier, kleine kwekerij, opslag
- 13. Opslag bouwmaterialen, standenbouw
- 14. Industriële en retailoplossingen, garage, kantoor
- 15. Garagebedrijf
- 16. Mode-ontwerpster
- 17. Opslag sanitair-CV installatie
- 18. Handel prepressbedrijf
- 19. Opslag machines en materialen bouw
- 20. Installateur overkapplagen
- 21. Brouwerij, bottelarij, proeverij, opslag
- 22. Schrijnwerkerij
- 23. Industriële gebouwreiniging, opslag, wonen
- 24. Schrijnwerkerij
- 25. Kinderboerderij met bioto
- 26. Feestzaal voor evenementen
- 27. Indoor speelpark
- 28. Houtbewerking, houten trappen
- 29. Opslag bouwmaterialen, werktuigen
- 30. Schrijnwerkerij
- 31. Groothandel antiek en decoratie
- 32. Opslag werkplaats kasstrandel
- 33. Werkplaats houtbewerking tegels
- 34. Opslag loodgieter
- 35. Opslag bouwmaterialen
- 36. Loodgieter
- 37. Zakenkantoor
- 38. Aankoop oprijten en parking
- 39. Installatie CV
- 40. Distributie levensmiddelen
- 41. Kunstglas
- 42. Indoor/outdoor recreatie
- 43. Garage luchtvaartvervoer
- 44. Paintball
- 45. Carrosseriebedrijf
- 46. Opslag machines, teelaarde
- 47. metaal-inox constructiewerken
- 48. Productie van maaltijden
- 49. Opslagplaats bouwmaterialen, wonen
- 50. Drankcentrale
- 51. Yoga & Aikido
- 52. Bouwonderneming
- 53. Opslag autobanden
- 54. Kaasmakerij
- 55. Outdoor paintball parcours
- 56. Tegelzetter
- 57. Visual merchandising
- 58. Algemene bouwwerken
- 59. Installatie zonnepanelen
- 60. Opslag bouwmaterialen
- 61. Bouw en vloerbedrijf
- 62. Bouwfirma
- 63. Loodgieter
- 64. Bouwbedrijf
- 65. Bouwbedrijf
- 66. Parket en inrichting
- 67. Atelier beeldrestauratie
- 68. Loodgieter
- 69. Elektricien
- 70. Glaswerken, slotenmakerij
- 71. Garageactiviteiten
- 72. Showroom industriële machines
- 73. Metaalconstructie, machinebouw
- 74. Productie en opslag elektronica
- 75. Consultancy
- 76. Verbouwingen en elektriciteit
- 77. Saunas en badinrichtingen, wellness
- 78. Onderhoud tuinen en zwembaden
- 79. Horecaspecialist
- 80. Tuinarchitect, aannemer
- 81. Tuinarchitect
- 82. Loodgieter
- 83. Brouwerij
- 84. Paintball
- 85. Aannemer betonwerken
- 86. Computerwinkel



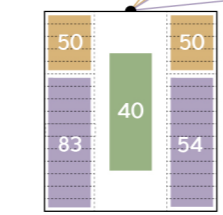
BEDRIJFS-VERZAMELGEBOUW

2. Drukkerij 1.000
16. Mode-ontwerpster 300
80. Computerwinkel 300
57. Visual merchandising 1.000
77. Consultancy 300
86. Bouwspecialist 300
37. Zakenkantoor 300
51. Yoga en Aikido 1.000



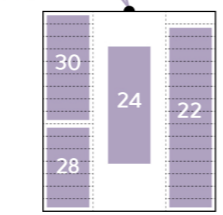
BROUWERIJ XL

21. Brouwerij, Opslag, Bottelarij, Proeverij 5.520



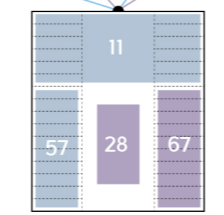
FOODHAL

40. Distributie levensmiddelen 1.000
50. Drankcentrale 1.000
54. Kaasmakerij 1.100
83. Brouwerij 1.100



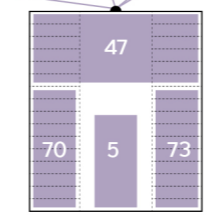
SCHRIJNWERKERIJ HOUT

22. Schrijnwerkerij 1.500
24. Schrijnwerkerij 1.000
28. Houtbewerking, houten trappen 650
30. Schrijnwerkerij 900



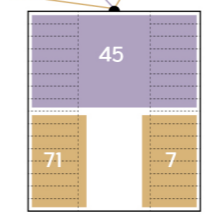
WERKPLAATS CREATIEF

11. Reclamebureau evenementen, standenbouw 2.000
28. Houtbewerking, houten trappen 650
57. Visual merchandising 1.000
67. Atelier beeldrestauratie 1.000



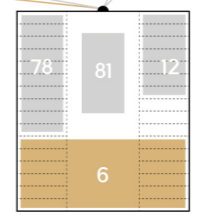
METAAL WERKPLAATS

5. Werkplaats metaalschrijnwerk 800
47. Metaal-inox constructiewerken 2.000
70. Glaswerken, slotenmakerij 1.000
73. Metaalconstructie, machinebouw 1.000



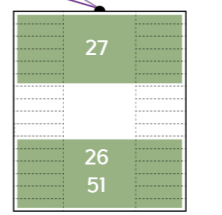
AUTOTECHNIEK

7. Garagebedrijf voor trailer 1.000
45. Carrosseriebedrijf 3.000
71. Garageactiviteiten 1.000



TUIN EN ECOLOGIE

6. Handel ecologische bouwstoffen 1.900
12. Hovenier, kleine kwekerij, opslag 700
78. Onderhoud tuinen en zwembaden 1.000
81. Tuinarchitect, aannemer 700



INDOOR SPELEN EN RECREATIE

27. Indoor speelpark 2.000
26. Feestzaal voor evenementen 2.000
51. Yoga en Aikido 1.000

3. PROGRAMMA

Een programma bestaande uit ongeveer 150 woningen, 30.000m² werkvloer en ruimte voor natuur en sport kan worden bereikt door menging en compact dubbel grondgebruik.

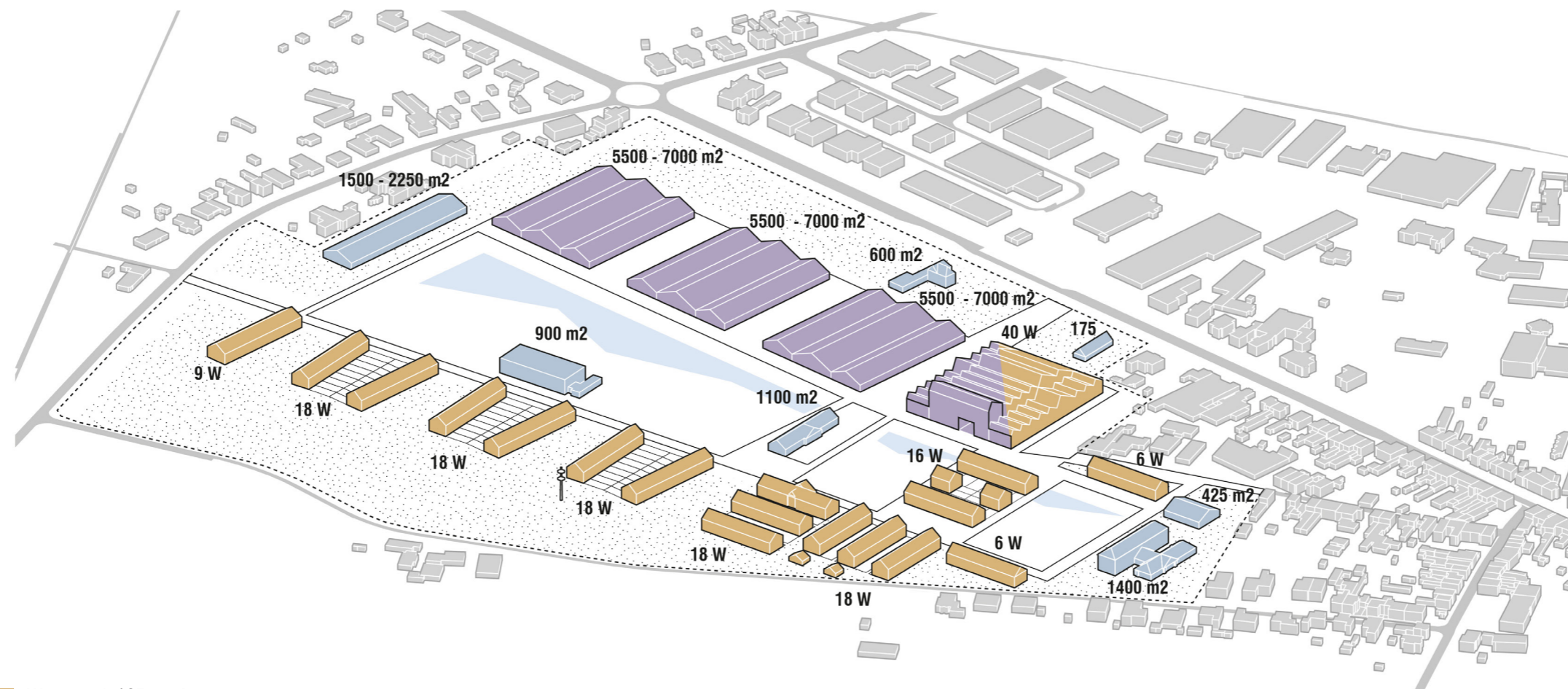
Door goed te luisteren naar de inwoners en toekomstige gebruikers kan men tot passende typologieën en clusters komen. In deze offerte hebben we een aanzet gegeven hoe de wensen zijn vertaald in mogelijk zichzelf versterkende clusters.

Eerst werden de vestingsvragen vertaald naar vier categorieën. Tijdens deze vertaling bleek al snel dat veel bedrijven een vorm van opslag wensten op de locatie. Door deze in eerste instantie eruit te filteren bleef er een kwalitatieve vraag over. Deze hebben we naar eigen inzicht kunnen clusteren waardoor verrassende mogelijkheden overbleven zoals o.a. een innovatief werkgebouw met flexibiliteit. De beukmaat van vijf meter maakt het voor bedrijven makkelijker om de bedrijfsruimte te kiezen en in de toekomst te laten groeien of krimpen (ref. het Industriegebouw, Rotterdam). Een andere mogelijkheid is het realiseren van een foodhal met o.a. een lokale brouwerij. Dit kan in het

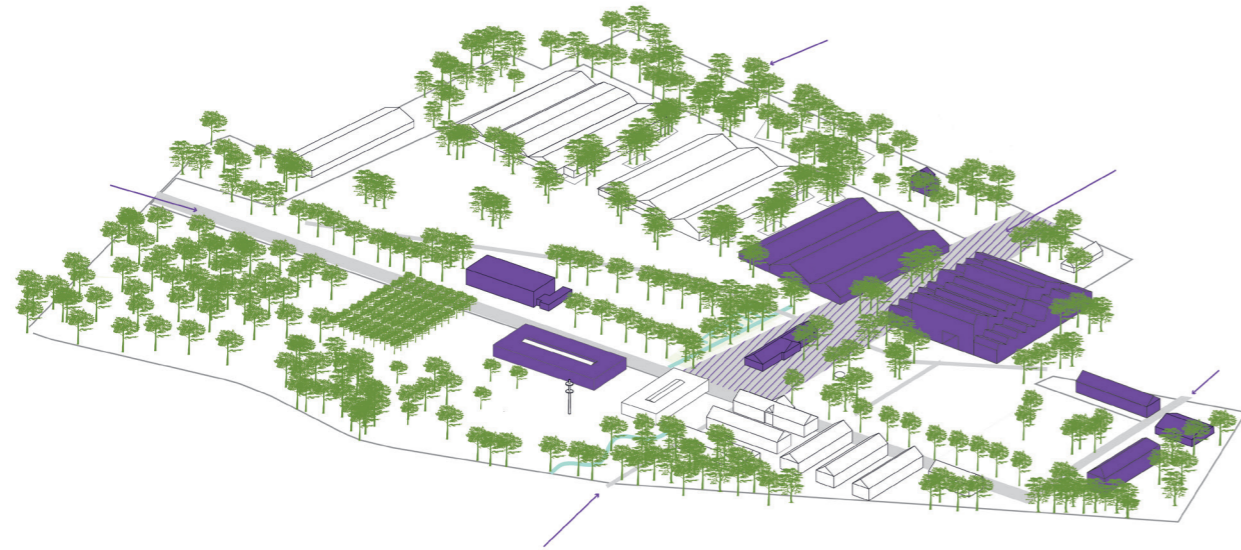
weekend zorgen voor veel publiek (ref. Phenixloods, Rotterdam). Nog een andere mogelijkheid is een ambachtsloods waarin waardevolle ambachten worden beoefend onder een collectief dak. Tot slot is het mogelijk om wonen en werken te mengen, indien de activiteiten dit toelaten. Het karakter en de sfeer kan bepaald worden in het ontwikkelconcept.

Er is voor gekozen om de loodsen te behouden. Hierdoor blijft een helder ritme over van vier loodsen waarvan het oppervlak geïntensiveerd kan worden van ruim 5400 vierkante meter naar 7500 vierkante meter. Dit komt door de extra verdieping.

Het gevraagde programma vraagt om veel parkeergelegenheid. Het plan heeft de intentie om andere manieren van vervoer te stimuleren zoals het gebruik van E-bikes, car-sharing en het inpassen van collectieve parkeergelegenheden. Dit moet ervoor zorgen dat de parkeerdruk wordt verlaagd en de autobewegingen in het gebied worden geminimaliseerd.

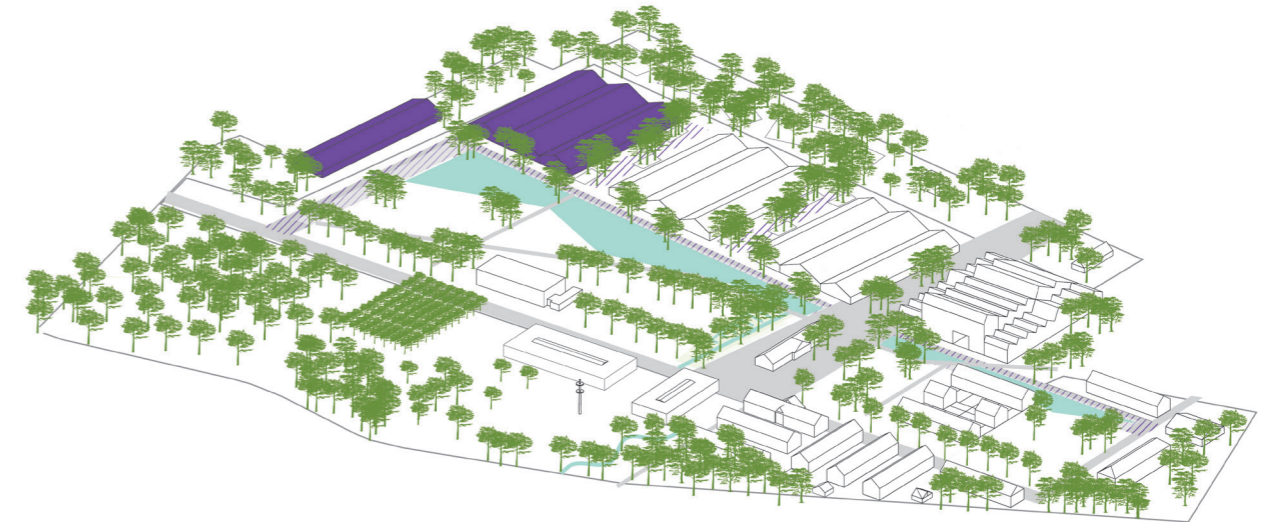


- Wonen +/- 165 woningen
- Werken/publiek +/- 7.000 m² BVO
- Loodsen gemengd +/- 23.000 m² BVO



STAP 1: KWARTIERMAKEN

- > sloop oude loods
- > openen terrein en tijdelijk gebruik ziekenhuis, villa en party gebouw
- > nieuwe entree + nieuwe loods
- > nieuw woon en parkeergebouw
- > inplanten heidezoom

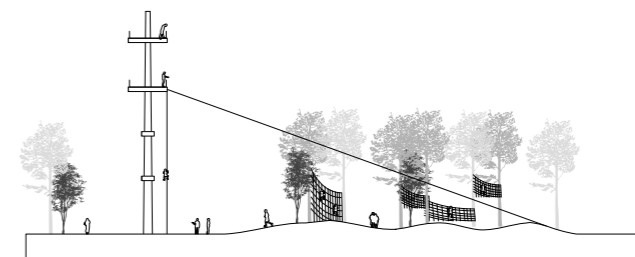
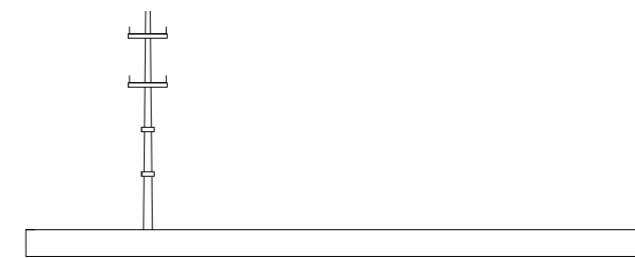


STAP 2: AANLEG HELDERE OPENBARE RUIMTE

- > boulevard maken
- > loodsen ontwikkelen
- > water opvang
- > fietspad aansluiten
- > aanleg parking deel 1

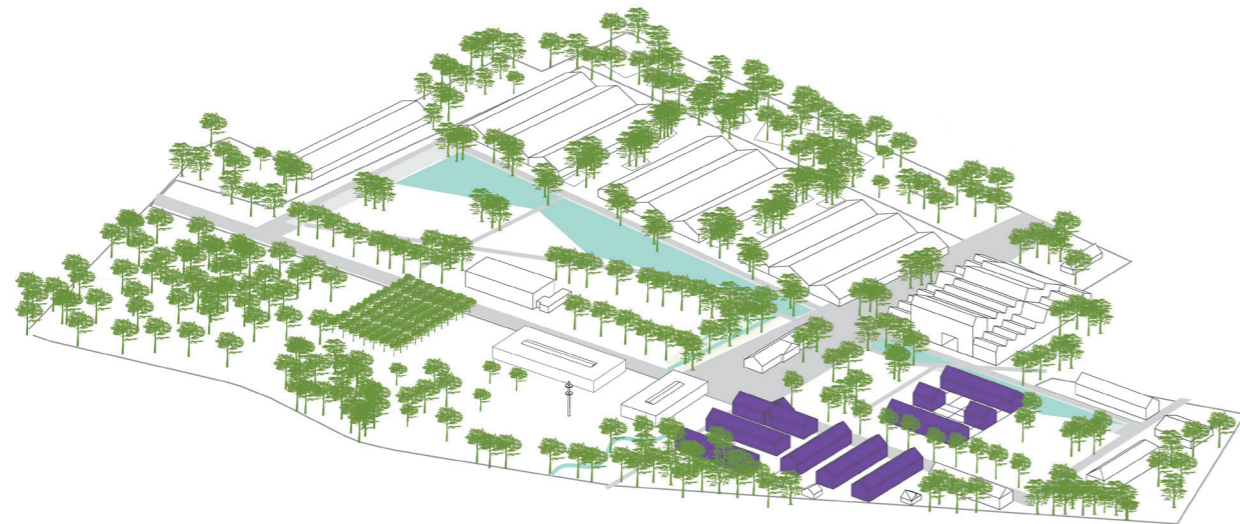


heidezoom ontwikkeld van groene restruimte naar aantrekkelijke zone waarin parkeren en paden een plek vinden



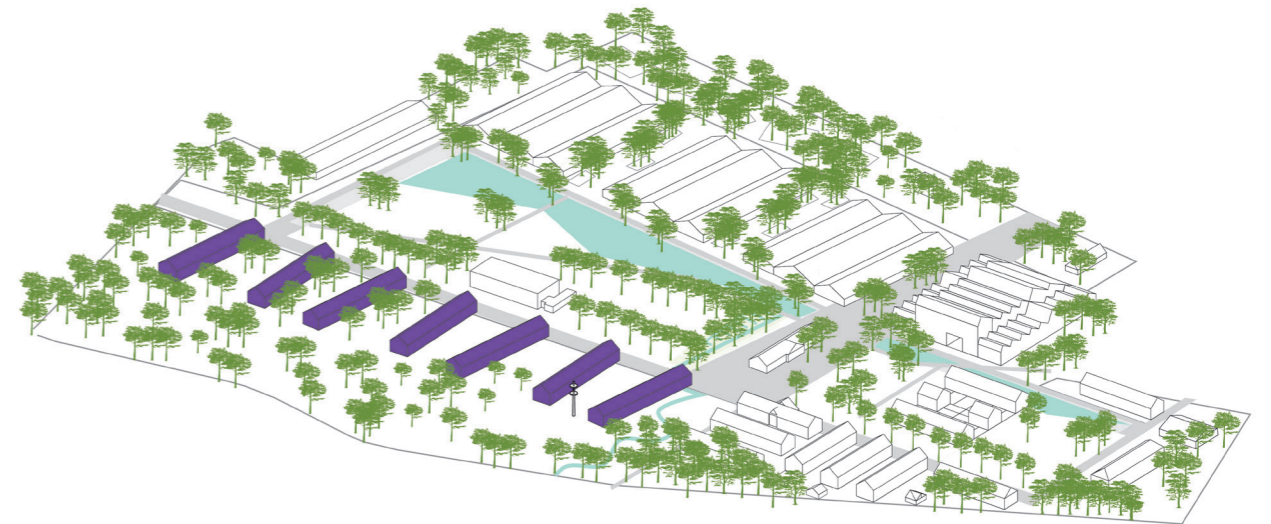
De mast krijgt een nieuwe recreatieve functie aan de zuidkant van het gebied met speelelementen die refereren aan militaire trainingen, stormbanen en klimbossen

4. ONTWIKKELINGSREEKS KWARTIER 51



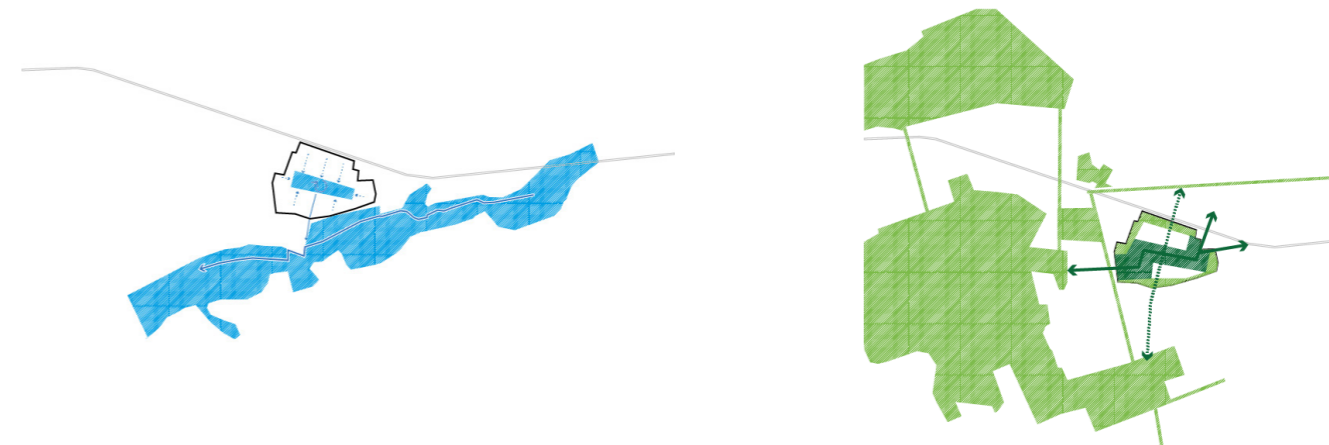
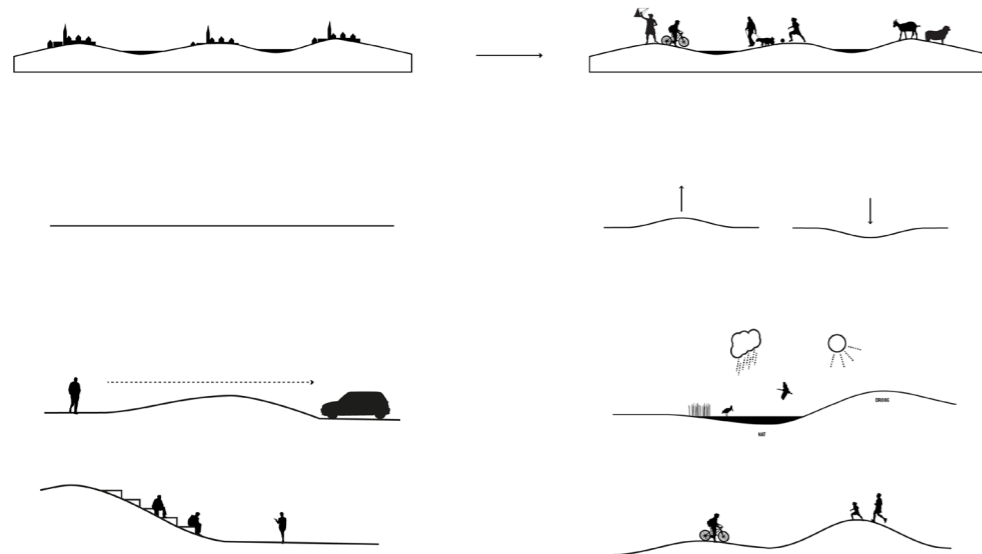
STAP 3: AANSLUITING BIJ DORP

- > middegebied ontwikkelen en aansluiten bij dorp
- > woonkazernes en blok in midden



STAP 4: UITBREIDING IN AANGEPLANT BOS

- > heidezoom is gegroeid en klaar om woningbouw te kaderen
- > feestzaal en hal worden maken plaats voor woningbouw



Net als het landschap van zandruigen en beekdalen krijgt het landschapstapijt van Kwartier 51 relief waardoor er kansen ontstaan voor allerlei programma en natuur

Het landschap van beekdalen heeft te maken met zowel piekenoverschotten als tekorten van water. Door het water zo lang mogelijk vast te houden en te laten infiltreren wordt dit tegen gegaan en ontstaan kansen voor unieke natuur zoals natte heide en vennen



de royale boulevard aan het water sluit aan bij de maat, schaal en karakter van het gebied

5. GROOT EREVELD & HEIDEZOOM

Het Groot Ereveld is het kloppende hart van Kwartier 51. Rondom dit veld zijn alle gebouwen gegroepeerd en georiënteerd. In dit hart zijn de collectieve functies te vinden zoals het restaurant, de recyclehub, de fuifzaal, de sportzaal, de sportvelden en natuurlijk de waterpartij. Door een deel van het terrein iets te verlagen ontstaat een ecologisch waardevol ven met vochtig grasland waarin water kan worden opgevangen en extra beleving toevoegt aan de open ruimte.

Door de ligging van het water aan de boulevard ontstaat een natuurlijke scheiding en heldere rand tussen werken, wonen en recreëren. Ook biedt de boulevard door de royale maat en de grote schuifdeuren in de loodsen de mogelijkheid om de binnenwereld en de buitenwereld met elkaar te verbinden en dit zo als een etalage en verblijfsplek te gebruiken.

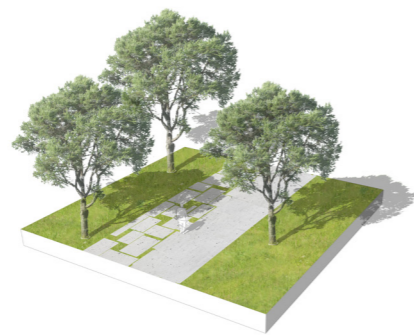
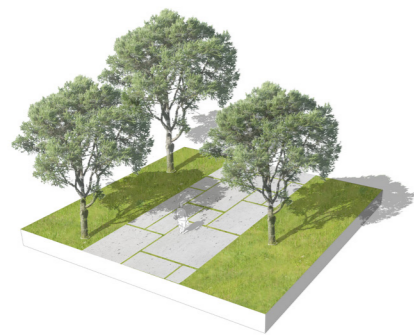
Het karakter en de duurzame ambities van Kwartier 51 zijn in dit hart beleefbaar zoals waterberging en reiniging in het helofytenfilter, het infiltreren van water, hergebruik van grondstoffen in gebouwen en GFT in de kassen. Ook publiek programma zoals een kinderboerderij en sport is hier te vinden.

De programmering van het veld neemt in intensiteit en karakter af naarmate het meer richting Rijkevelde gaat. De weg van asphalt loopt hierlangs en maakt een vanzelfsprekende route tussen Sijsele en het buitengebied.

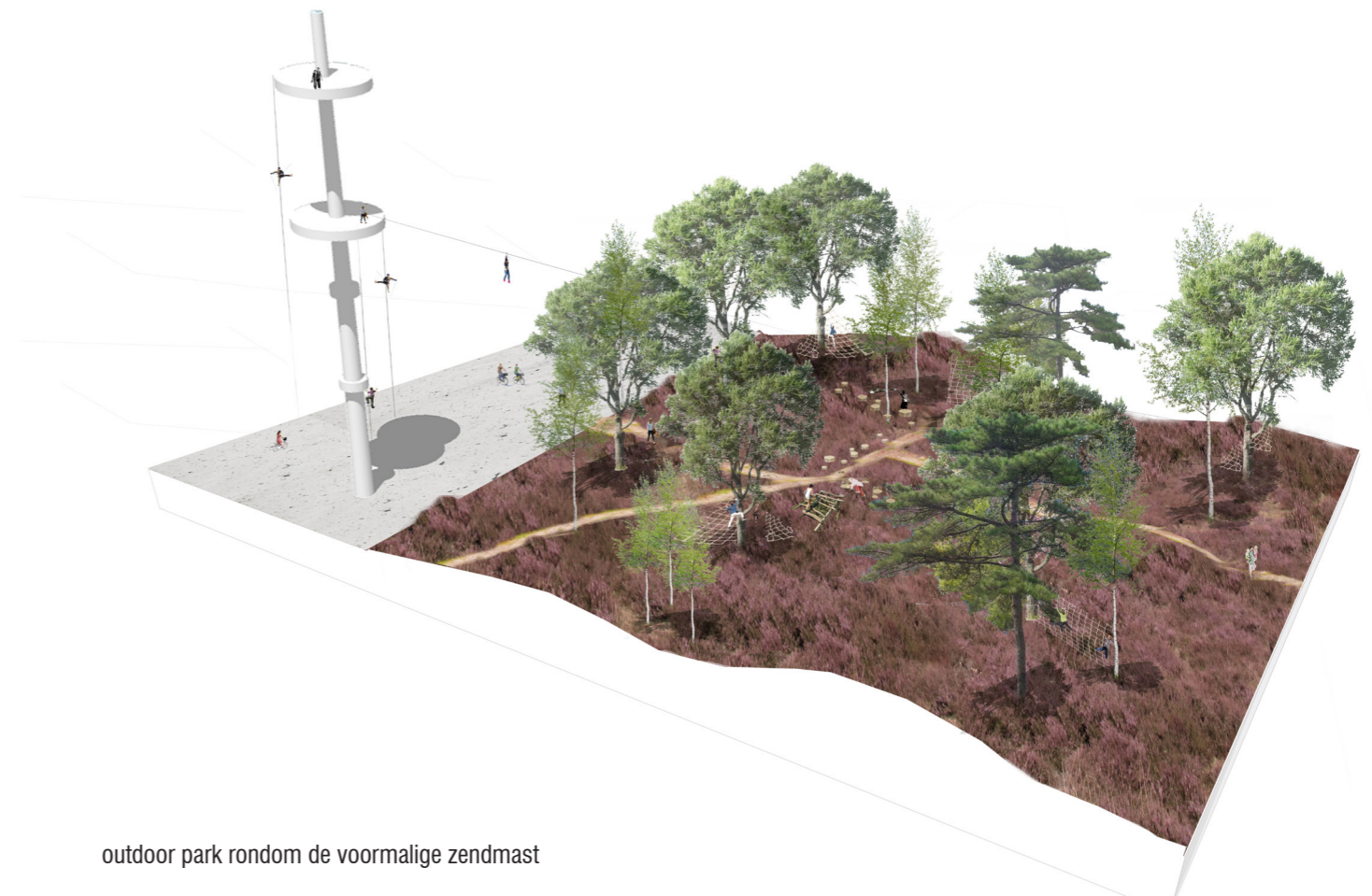
Door de concentratie van parkeerplekken in de heidezoom en het gebouw blijft dit gebied vrij van autoverkeer en ontstaat een luw en groen hart met een grote verblijfskwaliteit.



verdiept parkeren in de heidezoom



de groene voegen worden ingezet als een kenmerkend element dat schoonheid toevoegt aan de bestrating; "als een orthogonale versie van het japanse Kentsugi"



outdoor park rondom de voormalige zendmast



6. LOODSEN

WERKLANDSCHAP

Een gebouw waar kruisbestuiving kan plaatsvinden tussen bedrijven. Een gemengde loods met ruimte voor werk en wonen voor de creatieve en de dienstverlenende sector. Denk aan een modeontwerper, bouwkundig adviseur, consultant, maar ook creatieve beroepen met noodzaak voor een kleine werkplaats of atelierruimte.

De buitenste loodsen worden ingedeeld naar uit te geven units of woningen. Mogelijkheid bestaat tot het transformeren naar split-level voor wonen bij het kantoor of een groter oppervlak. De middelste loods vormt een collectieve overdekte tropische tuin (knipoog naar historie) met daarin vergaderunits en ruimte voor complementair programma zoals yoga of bedrijfsborrels.

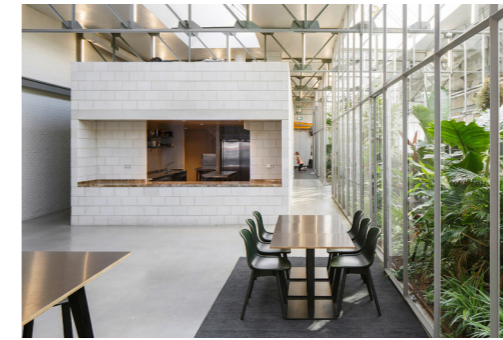
FOODHAL

Een op voedsel en lifestyle -gericht overdekte hal met daaraan grenzende units voor de productie van voedsel. Denk hierbij aan een kaasmakerij of brouwerij. Er is tevens plaats voor winkels zoals een drankcentrale of een supermarkt. De lokale producten worden in de hal aan de man gebracht. De Foodhal geeft de bewoners en bezoekers een kijkje in het voedselproductieproces.

DUURZAME PRINCIPES

Het dak van de middelste loods levert een bijdrage aan 3 energiedoelstellingen:

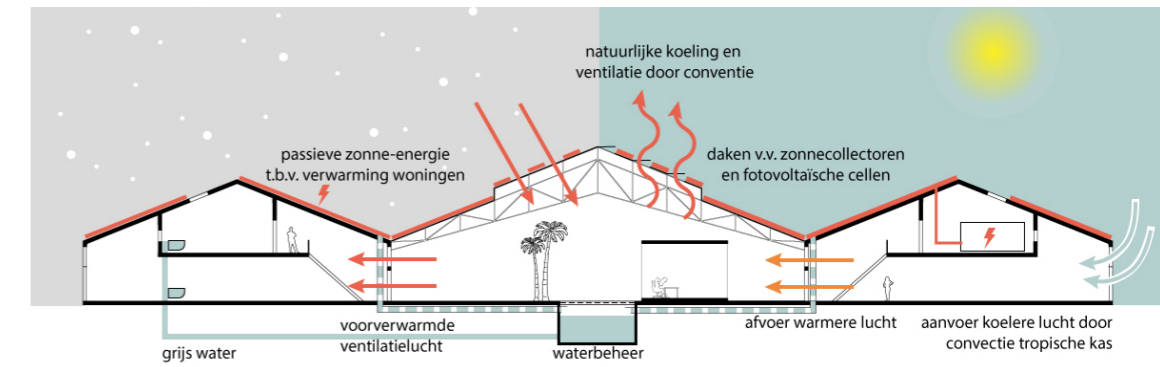
1. Vele PV-panelen leveren elektriciteit.
2. Bij een glazen atrium ontstaat er een natuurlijke warmte en koelings -circulatie.
3. Het opvangen van regenwater voor hergebruik in een grijs watersysteem,



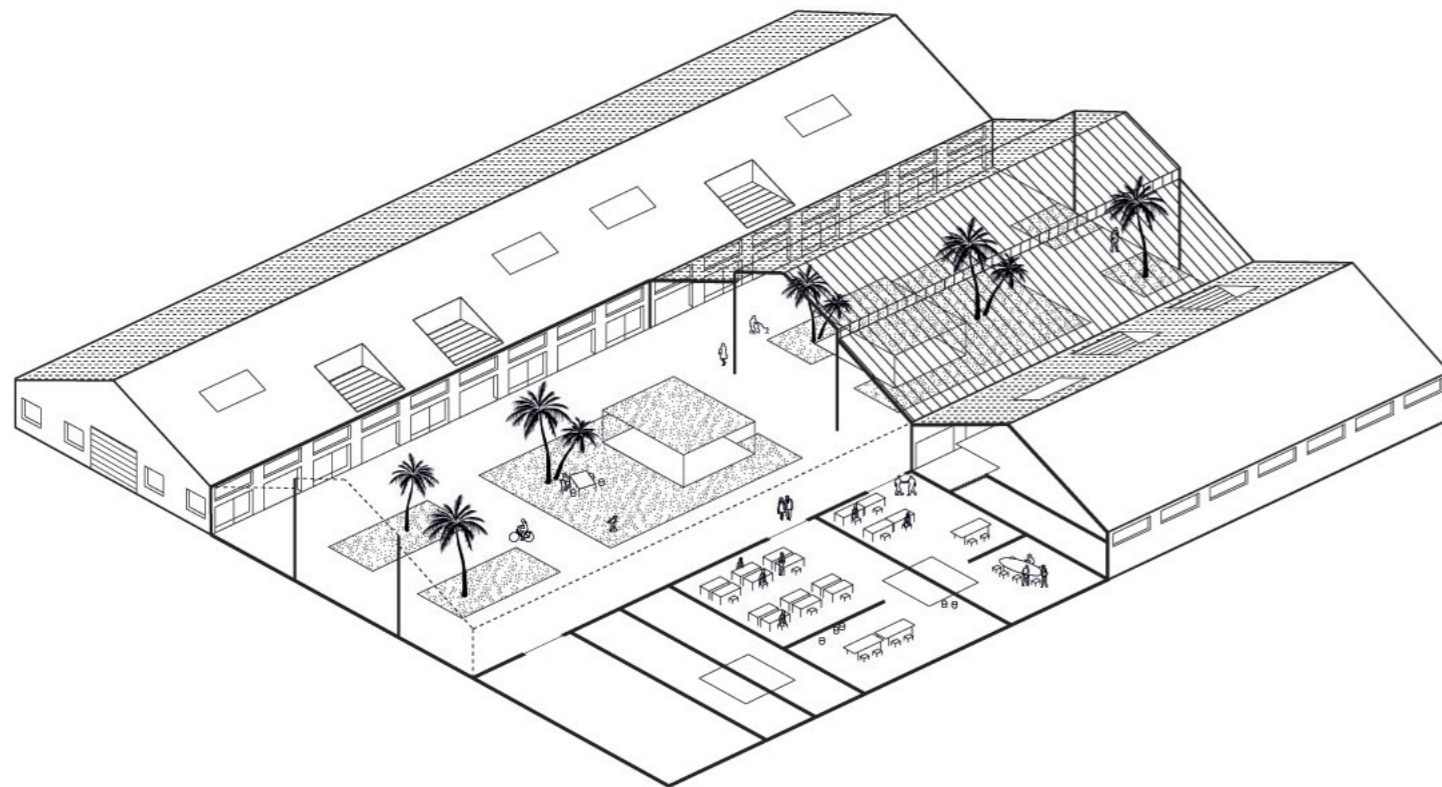
Referentie kantoorruimte



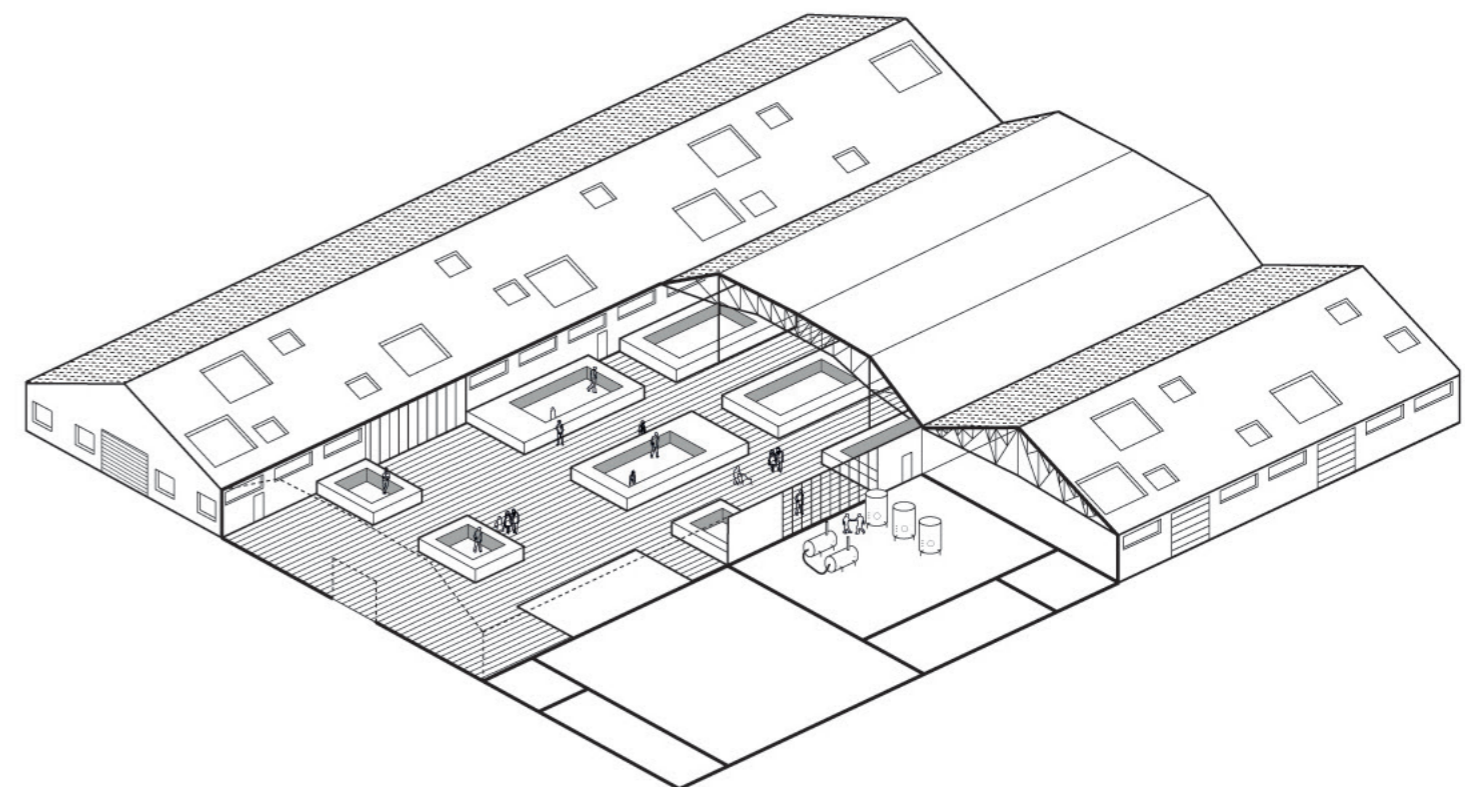
Referentie Fenix Food Factory, Rotterdam



Schema duurzame principes



Werklandschap



Foodhal

WONEN

De loods wordt volledig omgevormd naar wonen. De adressen zijn aan de binnenstraten gesitueerd, aan de binnenkant van het blok ligt een collectieve tuin waar kinderen kunnen spelen en een hecht buurtkarakter kan ontstaan. Een privétuin is gelegen tussen de woning en de collectieve tuin voor een geleidelijke overgang van een privaat naar collectief karakter. De collectieve tuin wordt aan de korte uiteinden begrensd door appartementen die het karakteristieke silhouet van de weggenomen loods in standhoudt.

NIEUWBOUW

Het nieuw te bouwen blok refereert in haar verhoudingen en ritme naar de loodsensstrip parallel aan de Dorpsstraat. Het blok kent voornamelijk wonen en vormt de sleutel tot de ontwikkeling van het middengebied van de site.

Het hoogteaccent vormt een zwaartepunt aan de Boulevard en het Ereplein.

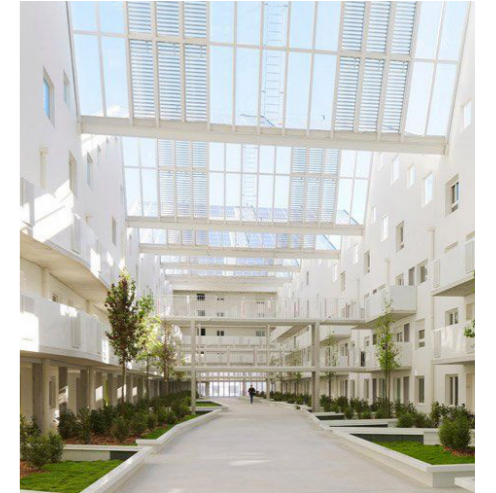
De grote collectieve binnentuin smeedt de stadshuizen en appartementen tot een eenheid. Parkeren wordt in de footprint opgelost d.m.v. van een halfverdiepte parkeervoorziening.



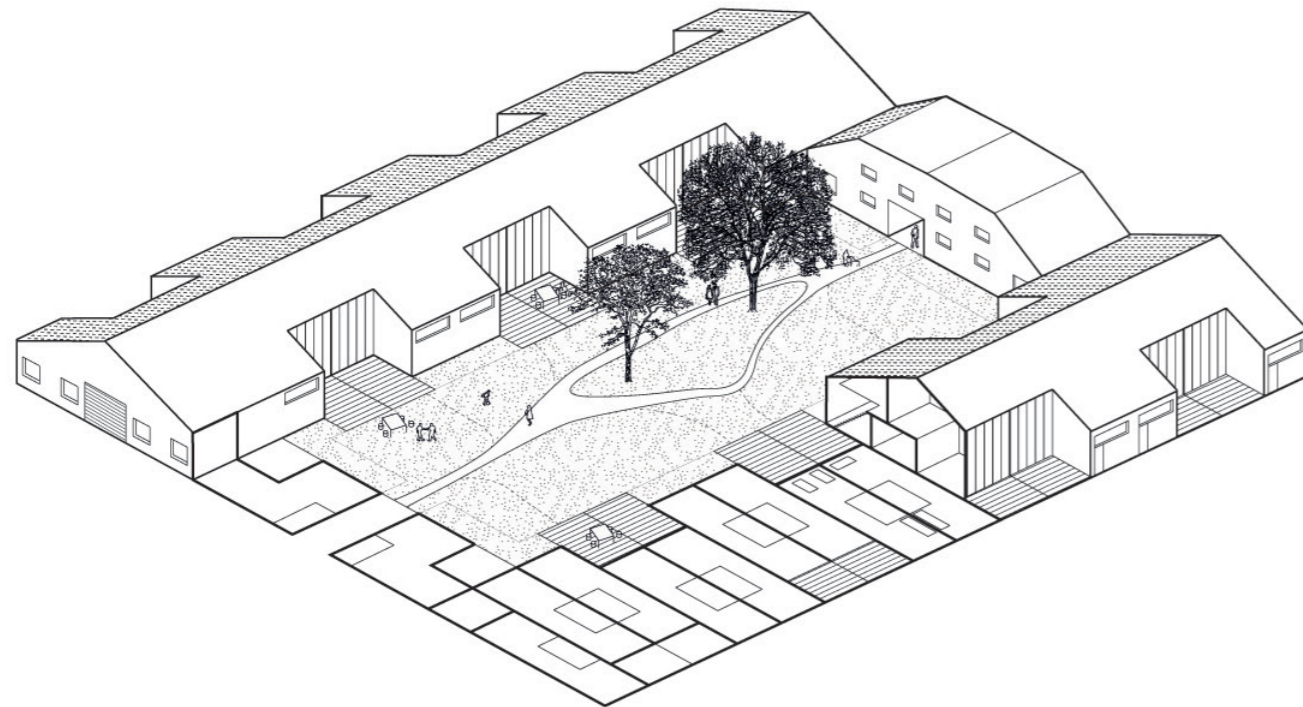
Referentie collectieve tuin
Wallisblok, Rotterdam



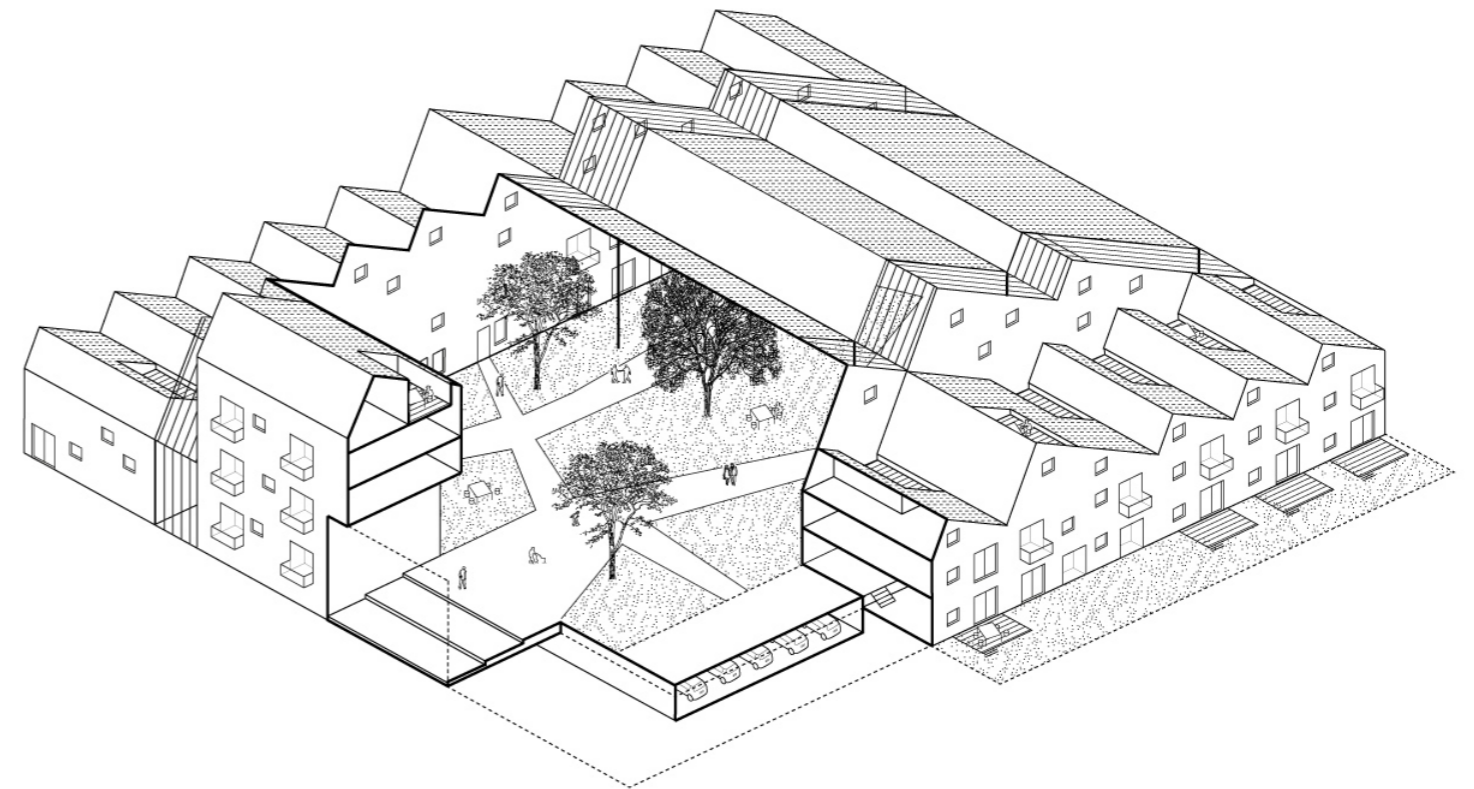
Referentie Hoeilaart, refereren naar
kassenverleden



Referentie collectieve binnentuin
le Bassins a Flot District, Bordeaux



Wonen



Nieuwbouw

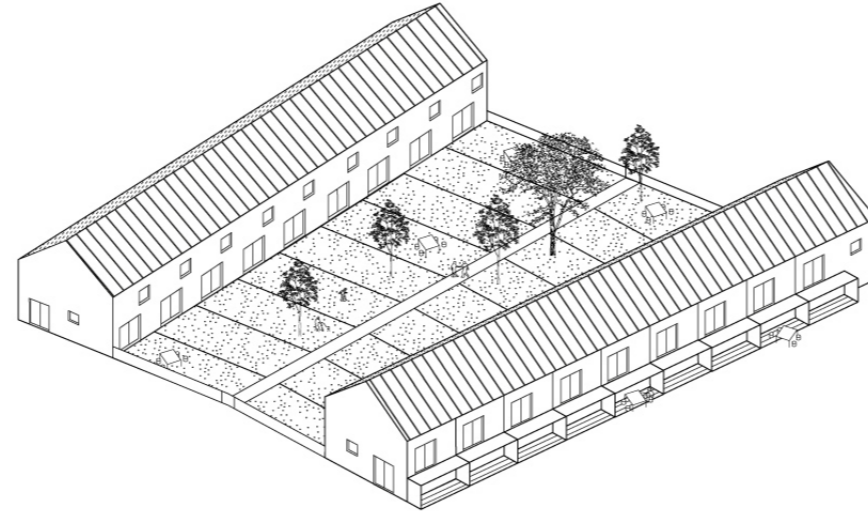
7. NIEUWBOUW HEIDEZOOM

NIEUWBOUW HEIDEZOOM

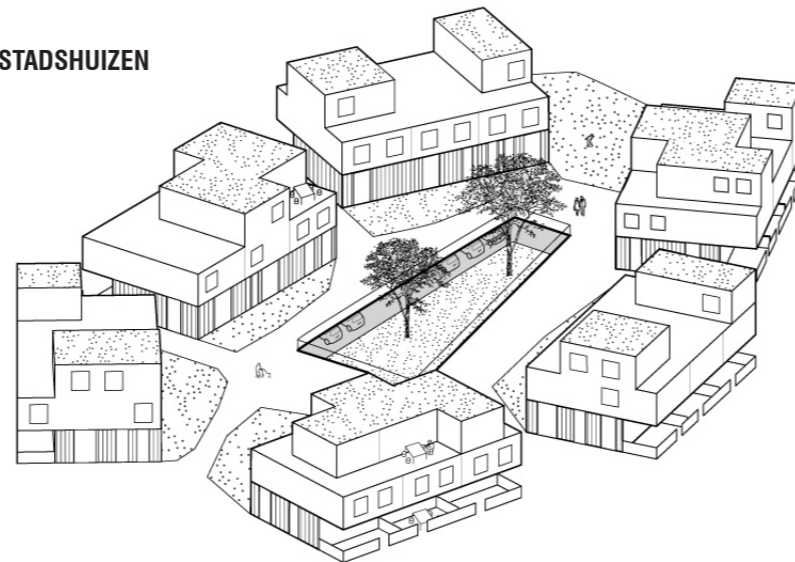
Kwartier 51 maken we onderdeel van het grotere landschappelijk raamwerk door de zoom agrarisch land te transformeren naar natte hei. De zoom wordt onderdeel van het naastgelegen Domein Ryckvelde. De bestaande kazernes staan midden het landschap, waardoor vanuit de woningen zicht is op de heide.

Kleine berken en dennen worden aangeplant en vormen de basis voor een toekomstige bosrijke woonomgeving. Eenmaal volwassen wordt het bos strategisch uitgedund. Met een militair ritme worden aan de zuidzijde van de zoom 4 bouwvelden ontwikkeld. In onze ontwerpfase gaan we opzoek naar een passende verkaveling en woontypologie die samen gaat met natuur. De tekeningen hiernaast tonen 3 verschillende verkavelingen met ieder hun eigen bebouwingsdichtheid. Ten eerste rijwoningen aan de hei. Ten tweede compacte woningen (3 stadshuizen) aan een collectief groenparkeerdek midden in het groen. Ten derde een klein erf met vrije kavels waarop strikte beeldkwaliteitseisen gelden. De bijbehorende referenties tonen gebouwde voorbeelden in Kerckenbosch in Zeist en Bosrijk in Eindhoven. De compacte woonvormen zijn in onze ogen op een zorgvuldige manier verweven met de natuur. Graag zouden we ter inspiratie deze referentielocaties met jullie bezoeken.

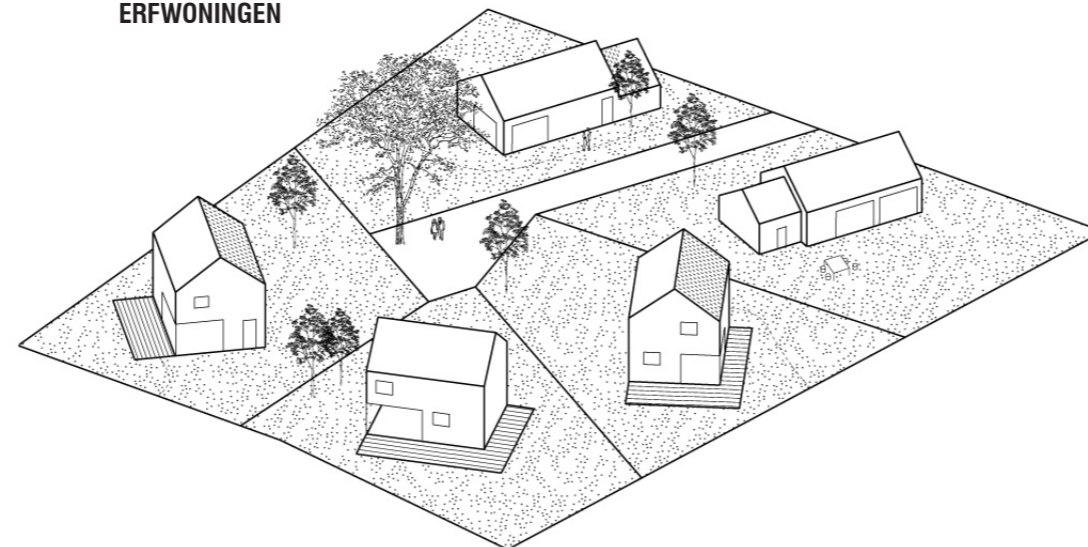
RIJWONINGEN



STADSHUIZEN



ERFWONINGEN



Referentie Kerkebosch, rijwoningen in de natuur



Referentie Bosrijk Eindhoven, compacte stadshuizen gaan op in het groen



Referentie Kerkebosch, vrij wonen in de natuur



8. TROEPENKAMERS

Verschillende conversies zijn mogelijk:

Hofkamers

Door het verwijderen van de middelste kazerne ontstaat een collectief groene ruimte waaromheen gewoond wordt. De appartementen (85m² BVO) gebruiken de bestaande gangen en trappenhuisen van de gebouwen. Elke appartement heeft een buitenruimte in de vorm van een kleine tuin of daktuin. De kleine tuinen grenzen aan het collectieve hof, dat in samenspraak met de nieuwe bewoners ingericht kan worden.

Strokenbouw

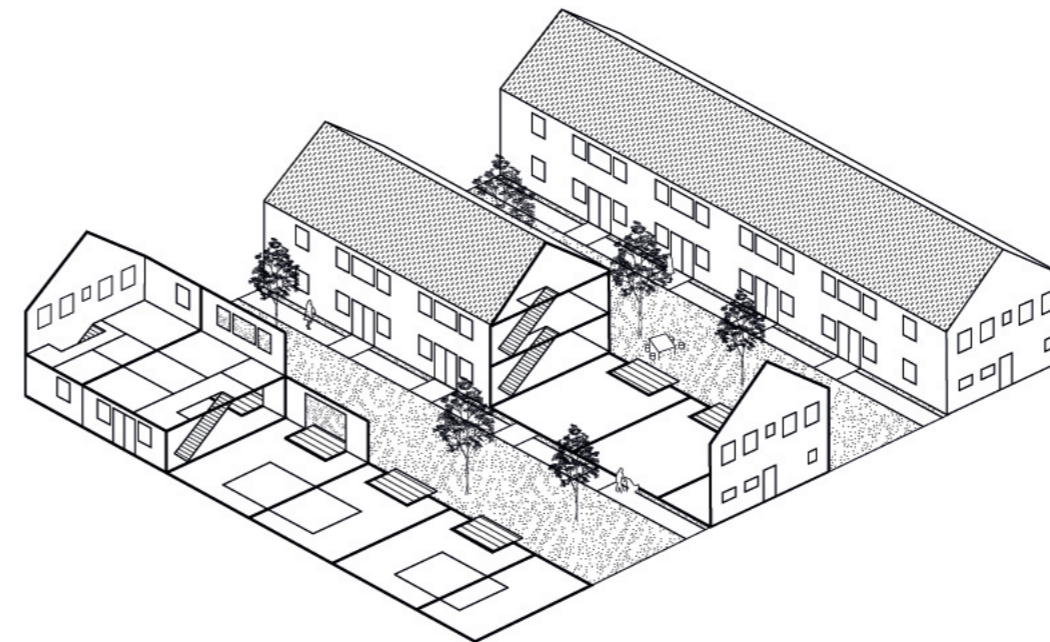
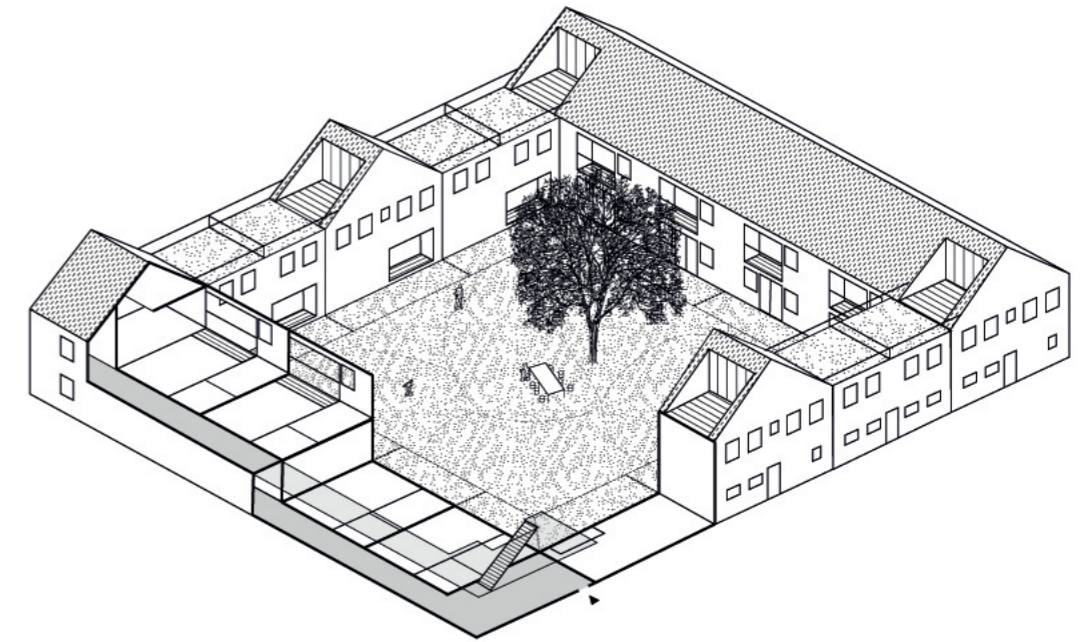
Een charmante transformatie van de kazerne naar ruime woningen. De woningen hebben een terras grenzend een collectieve intieme ruimte, die in contact staat met het landschap (heidezoom). De woningen lenen zich voor woon-werk combinaties door hun ruime (200m² BVO) doch compacte opzet.

Kazernehuizen

Een reconversie van kazernes naar woningen. Omdat enkel de kopen van de middelste kazerne zijn bewaard, heeft elk huis een ruime tuin. Het karakter en de uitstraling worden behouden. De gevels daarentegen zullen een grote transformatie ondergaan doordat de oriëntatie wordt gespiegeld.

HOFKAMERS

reconversie naar appartementen rondom een collectief hof

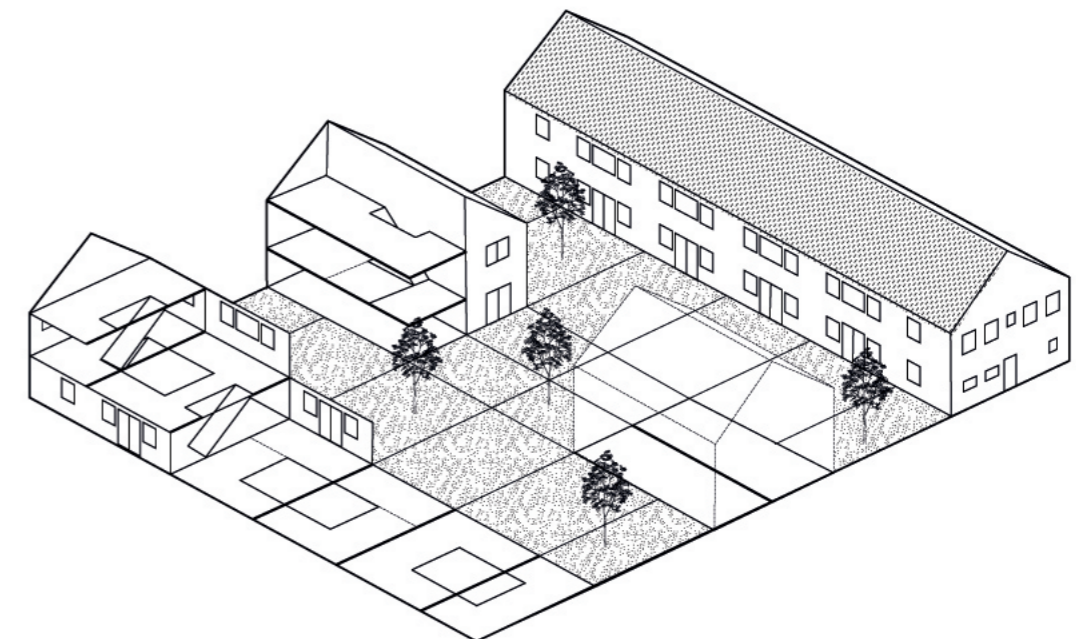


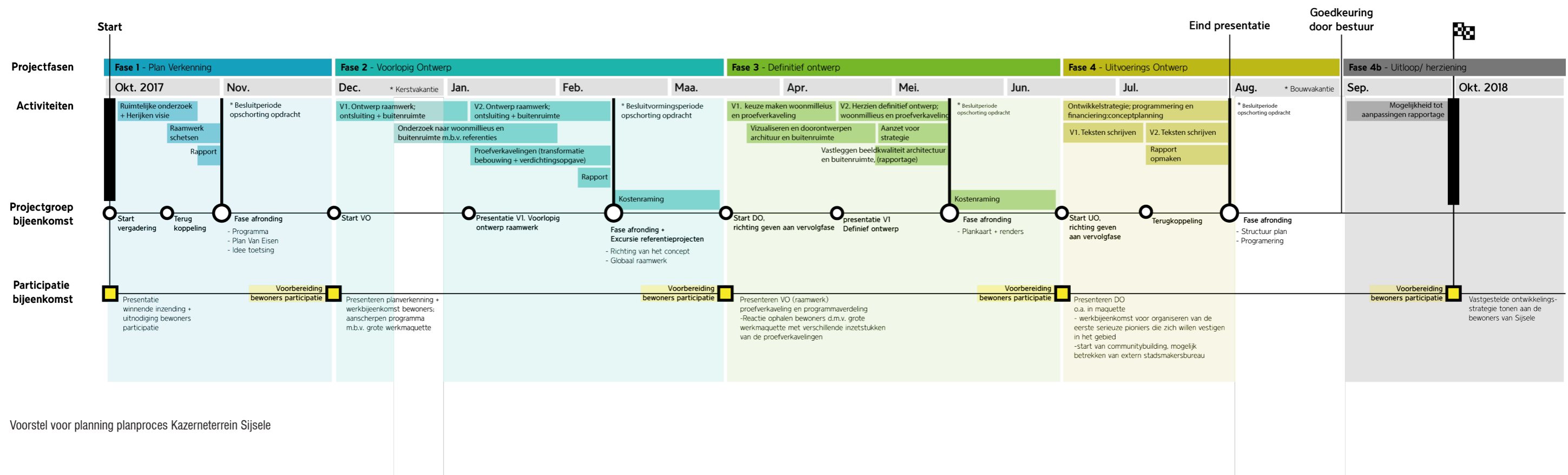
STROKENBOUW

Reconversie naar burgerwoningen direct aan het groen

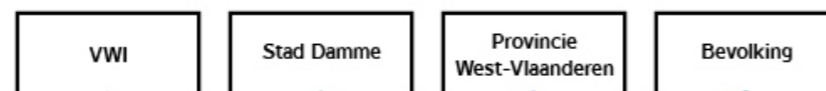
KAZERNEHUIZEN

Een eigen woning met een eigen tuin





Betrokken partijen



Adviseurs



Onderdelen



Het ontwerpteam stelt voor een programmamaker aan te stellen om de kandidaatbedrijven in te delen zodat synergie mogelijk is

gebiedsontwikkeling ZOHO (Zomerhofkwartier, Rotterdam)

9. PROCES, KOSTENBEHEERSING EN PLANNING

De ontwikkelingsstrategie is een krachtig raamwerk, waarbinnen het programma ontwikkeld kan worden. Het programma wordt geanalyseerd en beoordeeld aan de hand van het participatieproces. Zo worden versterkende clusters gevormd, waarvan één cluster wellicht de kwartiermaker of het uithangbord wordt voor de nieuwe gebiedsontwikkeling van Sijsele: Kwartier 51.

In vier verschillende fasen komen wij tot een ontwikkelingsstrategie voor het Kazerne-terrein van Sijsele. Elke fase wordt gestart en beëindigd met een overleg met de projectgroep. Tussentijds vindt een extra bijeenkomst, zodat de eerste versie van een ontwerp kan worden bijgesteld of een rapport of analyse kan worden gegeven. Na elke besluitvormingsperiode is er een participatiebijeenkomst met de werkgroep van stakeholders. Zo heeft het bestuur de tijd om de inhoud te beoordelen van elke fase, en wat tijdens deze fase wel en niet publiekelijk gedeeld kan worden.

Het proces vangt aan met een bondige presentatie waarin aan een breed publiek van Sijsele de gekozen partij wordt voorgesteld en hun visie wordt gepresenteerd. Bij deze bijeenkomst wordt tevens een oproep gedaan aan toekomstige bewoners en bedrijfsgeïnteresseerden zich aan te melden als participant. Daarmee start het participatieproces.

De eerste fase

De eerste fase bestaat uit een ruimtelijke verkenning waarmee we met behulp van foto analyses (zie afbeelding) de projectgroep onder leiding van een projectregisseur meenemen in onze bevindingen. Daarnaast maken we een (morfolologische) analyse die we samenvatten in de 'Atlas van Sijsele'. Hierin worden alle bevindingen, ook van derden, verwerkt en gebundeld. De atlas bevat o.a. kaarten van de waardering van de opstallen, bodemvervuiling, beplanting analyse en cultuurhistorische waarden. Tijdens de bijeenkomsten wordt gereageerd op de visie, zoals getoond tijdens het selectieproces. Aan de hand van de bijeenkomsten wordt deze visie bijgeschaafd.

In samenwerking met de participatiegroep gaan we (in een werksessie) op zoek naar geschikte ideeën, gebruikers en wellicht de eerste Kwartiermakers. Deze werksessie met participanten vindt plaats bij voorkeur op locatie in één van de vrijkomende opstallen. Het doel van het participatieproces is een partij te vinden die als stadmaker (stedelijke programmeur) kan en mag optreden. Te denken valt aan de initiatiefnemers van de Papierfabriek of een externe partij met ervaring.

De ontwikkelvisie geeft de locatie en het raamwerk haar typische karakter dat als startpunt dient om een PR- campagne op te zetten.

De tweede fase

De tweede fase begint met een startbijeenkomst waarin het voorlopige ontwerp raamwerk wordt gevormd. In deze fase staat de buitenruimte en haar ontsluiting centraal. Binnen het raamwerk worden programmatische verkenningen gedaan door proefverkavelingen en typologische referentiestudie. De referenties waar het meest enthousiast op wordt gereageerd in de projectgroep, zullen worden bezocht door middel van een excursie ter inspiratie. Aan het eind van deze fase kunnen derden de mogelijke kosten en opbrengsten van het raamwerk en de ontwikkelingsstrategie doorrekenen. De bevindingen kunnen zij meenemen in definitieve fase.

Tijdens de tweede participatiebijeenkomst tonen we het voorlopige raamwerk dat is opgesteld. We halen reacties op rondom een grote werkmaquette met inzetstukken die

proefverkavelingen tonen en de mogelijke fasering. De werkmaquette is een beproefd middel om mensen actief te betrekken in het gesprek.

De derde fase

Tijdens de startbijeenkomst wordt duidelijk waar de voorkeuren van bestuurders en participanten naar uitgaan. Deze keuzes worden gepreciseerd door het raamwerk uit te werken in tekeningen zoals doorsneden en visualisaties op ooghoogte. Een belangrijk onderdeel is het beschrijven van de regels voor de beeldkwaliteit van de bebouwing. Toekomstig ontwikkelende partijen dienen zich hieraan te conformeren. Dit is een taak voor de supervisor. Daarnaast wordt tijdens de tussenpresentatie de aanzet voor de strategie (de fasering) gepresenteerd. Aan het eind van deze fase is er een definitief ontwerp, dat gedeeld kan worden met de werkgroep in een derde participatiebijeenkomst.

De vierde fase

De ontwikkelingsstrategie wordt verder onderbouwd met tekst en schema's om de volgende fase van supervisie en ontwikkeling goede toetsingskaders mee te geven. De gehele ontwikkelingsstrategie wordt hiermee vertaald in een rapport. Na goedkeuring van het bestuur volgt een eindpresentatie voor wederom een breed publiek. In deze bijeenkomst wordt het verdere verloop uitgelegd en worden de Kwartiermakers voorgesteld aan het publiek.

Het is mogelijk dat er tussen fase 3 en 4 meer tijd nodig is om tot het juiste kader te komen. Het is mogelijk dat er tijdens het participatieproces zaken naar boven komen die leiden tot enige vertraging. De maand augustus/september is opgenomen voor eventuele uitloop van het proces. Hiermee bewaken we de opleverdatum van eind september 2018.

De reden voor het gebruik van een stadmaker: de vervolgfase

De stadmaker geeft ruchtbaarheid aan een locatie, programmeert in co-creatie de beschikbare ruimtes en is aanspreekpunt en aanjager van het gebied. De stadmaker neemt het voortouw om de community op te bouwen. Voortbouwend op de kwaliteiten van het gebied, de aanwezige huurders en interesse voor het gebied wordt een huurdersprofiel opgesteld. Het huurdersprofiel moet huurders aantrekken en behouden. Met partijen uit het gebied wordt een aanzet gemaakt voor een community die zich informeel mede-eigenaar van het gebied voelt. Alle partijen die zich vestigen in het gebied investeren mee in Kwartier 51.

De stadmaker neemt voorts het initiatief om Kwartier 51 op de kaart te zetten. De stadmaker initieert evenementen en zorgt ervoor dat wethouders, ministers en een breed netwerk van (inter)nationale professionals naar het gebied worden getrokken. Kwartier 51 wordt zo één van de projecten die het speerpunt is van het internationale re: Kreators netwerk. Met behulp van technieken uit de stadmaker-aanpak (stad op ooghoogte, plint en programma, publiek ontwikkelen en co-creatie) wordt een structuur opgezet waarmee de gebiedsversterking door kan worden gezet, ook met een minder intensieve betrokkenheid van een stadmaker. Succesformule van Gebiedsontwikkeling ZOHO in Rotterdam. (Referentie)

Het succes van ZOHO kan worden verklaard op basis van het volgende. Havensteder, de eigenaar van de opstallen, heeft zekerheid geboden aan huurders en investeerders door gedurende de periode van slow urbanism (tien jaar) de ruimte te geven aan huurders om ZOHO vorm te geven. Daarnaast heeft Havensteder transparant gehandeld door duidelijkheid te geven over de huurprijzen (marktconform op gebiedsniveau), de eigen investeringen (beperkt) en over de ruimte die aan huurders zou worden geboden om het gebied te benutten (veel). De gemeente heeft actief inhoud gegeven aan de rol van facilitator en was co-investeerder bij de aanpak van de buitenruimte.

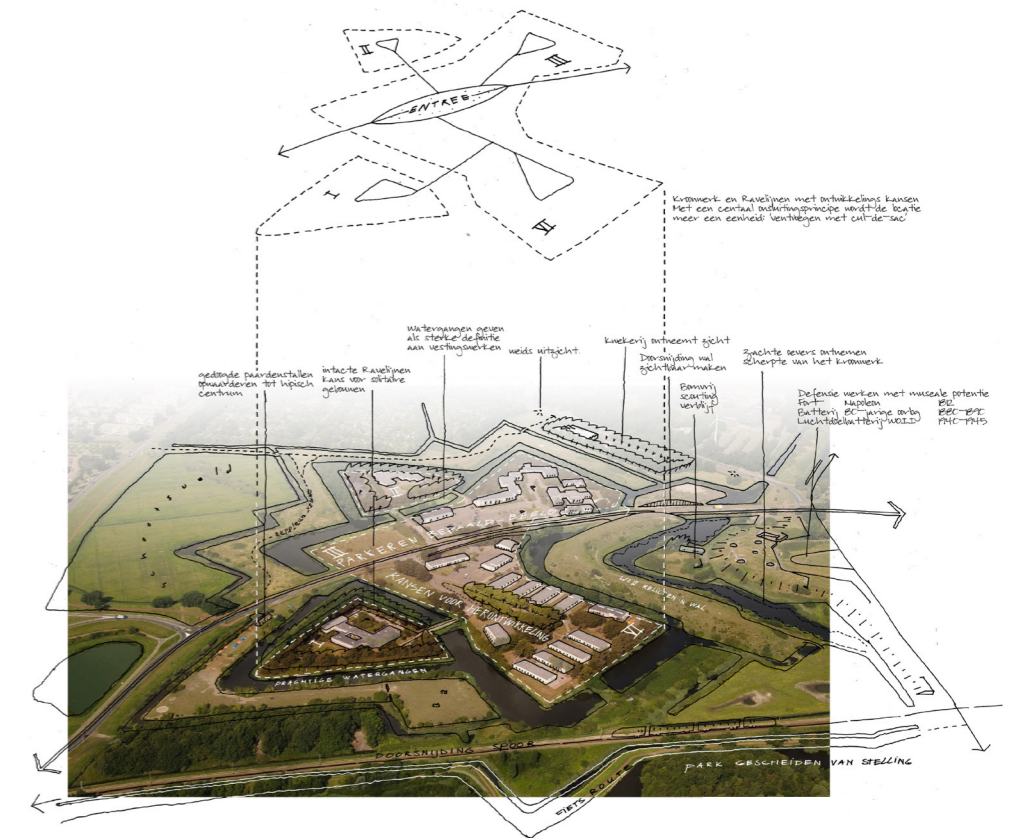


Foto-analyses worden gebruikt om de deelnemers mee te nemen in de ruimtelijke bevindingen

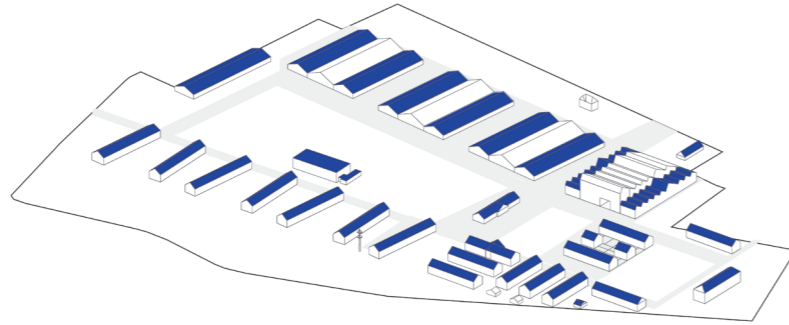


Grote werkmaquette als communicatie- en participatiemiddel

SAMENVATTING DUURZAME AMBITIES

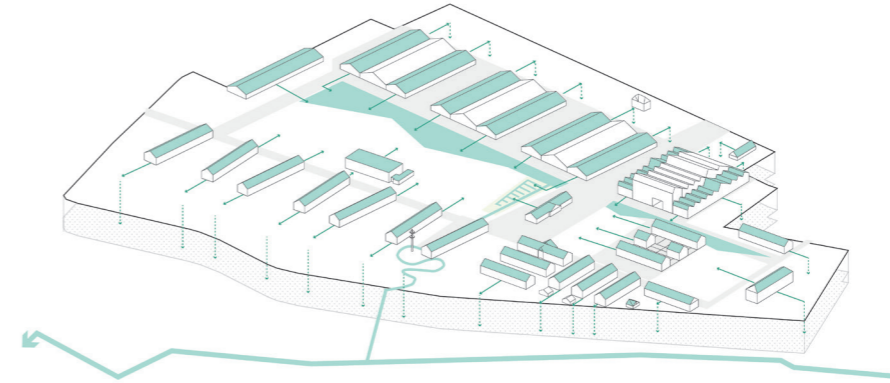
DUURZAME ENERGIE

2.75 ha zonnepanelen = energie voor 450 huishoudens/jaar



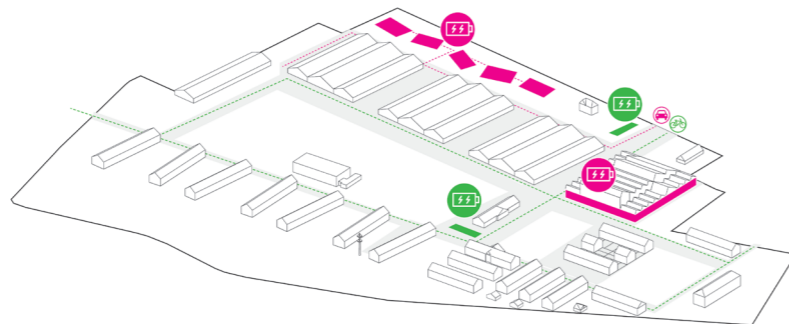
OPVANG EN HERGEBRUIK WATER

0,25 ha rietfilter = 60.000.000 liter gereinigd water/jaar



STIMULEREN DUURZAAMHEID

mogelijkheden voor eenvoudig delen en opladen e-bikes en elektrische auto's



BIOMASSA

biomassa uit groen = 16.525 kWh/jaar = energie voor 4 huishoudens/jaar



Er zijn door de opdrachtgever 8 ambities geformuleerd voor deze opgave:

1. DUURZAAM EN CIRCULAIR
2. IDENTITEIT DOOR BEHOUD
3. OPEN ONTMOETINGSPLAATS
4. COMPACT WONEN & WERKEN, OPEN LEVEN
5. VEELZIJDIGE VERWEVENHEID
6. CREATIEVE BEDRIJVGHEID
7. BUURTPARK VOOR RECREATIE EN NATUURBELEVING
8. MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK

Voor de punten 2-8 komen terug in de eerste del van de bundel, hier willen we nog iets explicieter inzoomen op de mogelijkheden voor een duurzame en circulaire wijk.

Hiervoor hebben we gekeken wat relatief eenvoudig mogelijk is en bijdraagt aan zowel de duurzaamheid, leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Circulaire principes kunnen een rol spelen: het beheer van de heidezoom kan bijvoorbeeld een bijdrage leveren aan de energiebehoefte van het gebied, water kan worden hergebruikt en schoongemaakt en eigen energie via het grote dakoppervlak worden opgewekt.

Door aan te sluiten op de populariteit van de e-bike en de nabije ligging van fietssnelweg F42 naar Brugge en hiervoor faciliteiten te bieden zoals oplaadpalen voor ebikes, comfortabele verbindingen en stallingen wordt het voor de voor de kortere afstanden aantrekkelijk om de fiets te nemen. Ook kan door de schaal, dichtheid en de collectiviteit van het gebied het delen van voorzieningen een interessante optie zijn.

Zichtbaarheid van maatregelen is belangrijk; dit draagt bij aan het bewustzijn en aan de identiteit van Kwartier 51.

11. OFFERTEBEDRAG

Projectverantwoordelijken – van ontwerp tot oplevering

Het volledige ontwerp- en bouwproces tot en met de definitieve oplevering wordt geleid door een duo. Zowel de projectleider van het ontwerpteam als een verantwoordelijke voor de uitvoering volgen het project continue op. Naargelang van de fase van het realisatieproces wordt de leiding verschoven naarmate de specifieke ervaring.

Constante budgetbewaking

Een veelgehoorde (vaak terecht) kritiek op ontwerp bureaus is dat realisaties het vooropgestelde budget altijd in ruime mate overschrijden. Om dit te vermijden, stellen wij van bij het eerste voorontwerp een zeer gedetailleerde, realistische kostenraming op (gedetailleerde opmeting van alle onderdelen en daaraan gekoppelde actuele eenheidsprijzen in plaats van het hanteren van prijzen/m2). Indien uit deze raming blijkt dat het ambitieniveau van bouwheer en/of ontwerper niet overeenstemt met het vooropgestelde budget, zullen we dit reeds in de voorontwerpfase duidelijk uitspreken. In dat geval zal ofwel het voorontwerp, ofwel het budget moeten worden bijgestuurd. Bij de opmaak van het definitief ontwerp en later ook in aanbestedingsfase werken we telkens een geactualiseerde, gedetailleerde raming uit die desgevallend nogmaals kan worden bijgestuurd. Ook in uitvoeringsfase toetsen we de consequentie van eventueel noodzakelijke keuzes of alternatieven systematisch aan de budgettaire gevolgen. Deze werkwijze heeft er totnogtoe voor gezorgd dat nagenoeg al onze projecten binnen het goedgekeurde budget van het definitief ontwerp konden worden uitgevoerd.

Aandacht voor ambitieuze én realistische timing

Samen met de bouwheer maken we bij aanvang van het proces een planning op. Bouwheer, ontwerper (en later ook) aannemer engageren zich samen voor deze planning. Die planning moet ambitieus én realistisch zijn – dynamisch maar met voldoende marge om onvoorspelbare factoren op te vangen (vb. advies stedenbouw) en de verschillende actoren de noodzakelijke tijd te gunnen. De bouwheer moet doordacht en niet overhaast kunnen beslissen, de ontwerper moet over voldoende tijd beschikken om een sluitend dossier op te bouwen (vermijden van meerkost door onvolledigheden en/of fouten in dossier) en de aannemer dient over voldoende tijd te beschikken om kwalitatief werk te kunnen uitvoeren. We koppelen voor de opgemaakte planning voortdurend terug met het bestuur en sturen deze waar nodig bij.

Duidelijke communicatie en doordachte procesbegeleiding

Het procesmatige aspect van een realisatie is zeer belangrijk. We coördineren van bij aanvang dit proces. Enerzijds verzamelen we alle nodige informatie bij de desbetreffende instanties en verruimen we het programma van eisen door de nodige gesprekken te voeren met het bestuur. Het bevragen en informeren van de toekomstige gebruikers van het project is deel van dit proces. Anderzijds is er een voortdurende wisselwerking tussen bouwheer en adviesbureau. Op regelmatige basis voorzien we terugkoppelmomenten met de diverse partijen.

Flexibiliteit en pragmatisme

Een bouwproces is een zeer ingewikkeld proces waarin voortdurend dient te worden bijgestuurd in functie van wensen, eisen, opmerkingen van de diverse betrokken partijen en de problemen die zich regelmatig stellen. Wij stellen ons daarbij steeds voldoende flexibel op en we engageren ons om desgevallend de nodige alternatieven te onderzoeken en/of compromissen te sluiten. De ervaring heeft ons geleerd dat in dergelijke alternatieven vaak zelfs een betere oplossing schuilt. Problemen mogen niet aanslepen, maar moeten worden opgelost wanneer ze zich stellen.

Overzicht van het aantal uren en de kosten voor het project. De uurtarieven zijn voor Projectleider(PO), Ontwerper/projectmedewerker (O), Tekenaar (T) en Support Office(S). Voor administratie- en onkosten wordt een vast percentage van het honorarium gerekend (5%). Onder onkosten worden verstaan reis- en verblijfskosten, print- en reprokosten en materiaal- en portokosten.

Voorwaarden bij offerte

1. *Aanvullende overlegmomenten en werkzaamheden (bijvoorbeeld vergunningaanvragen, overleg met externe partijen, presentaties) worden op uurbasis verrekend.*
2. *Aanpassingen als gevolg van een tussentijdse wijziging van de uitgangssituatie dan wel het programma van eisen worden op uurbasis verrekend.*
3. *Meerwerk wordt steeds van tevoren overlegd met opdrachtgever en door LINT + Z I B inzichtelijk gemaakt.*
4. *Eventuele aanvullende voorwaarden worden in de offerte aangegeven.*
5. *In de offerte genoemde documenten worden aan op →drachtgever in drievoud geleverd. Alle extra rapporten zullen tegen kostprijs worden doorbere →kend.*
6. *De offerte is exclusief kosten voor bijzondere presentaties (panelen, plastificeren, opplakken, presentatieboekjes, inbinden, fotografie etc.) en kosten voor presentatiemaquettes, tenzij één van deze onderdelen expliciet is opgenomen in de offerte.*
7. *De opdrachtgever levert digitaal kaartmateriaal voor het plangebied. Daarnaast ontvangt LINT maaiveldhoogtes en maten van de huidige situatie en verhardingen in DWG bestanden.*
8. *Auteursrechten blijven eigendom van LINT + Z I B. Opdrachtgever is verplicht om bij publicatie en/of gebruik van ons beeldmateriaal voortkomend uit deze opdracht LINT + Z I B als ontwerper/bron te vermelden.*

OFFERTE ONTWIKKELCONCEPT SUSELE 2017

LINT – ZIEGLER BRANDERHORST

LINT Z I B hanteert de volgende uurtarieven:	
Senior ontwerper (SO)	€ 95,00
Ontwerper/projectmedewerker	€ 80,00
Tekenaar (T)	€ 55,00
support office (S)	€ 45,00

Deze tarieven zijn exclusief onkosten en BTW.

Onder onkosten wordt verstaan reis- en verblijfskosten, reprokosten, foto-kosten e.d. Hiervoor wordt een reservering van 10% van het honorarium in de offerte opgenomen. De BTW bedraagt 21% tenzij wettelijk anders voorgeschreven.

	€ 95,00	€ 80,00	€ 55,00	€ 45,00		
	SO	O	T	S		per onderdeel
1 Planverkenning (PV)	40	8	32	8	€ 6.520,00	6750
2 Voorontwerp ontwikkelconcept (VO)	64	24	72	24	€ 12.920,00	15750
3 Definitief ontwerp ontwikkelconcept (DO)	62	28	102	8	€ 14.060,00	15750
4 Uitvoerings Ontwerp (UO)	32	16	60	16	€ 8.260,00	6750
totaal	198	76	266	56		

	€ 41.760,00
onkosten	5%
	€ 2.088,00
totaal, excl. BTW	€ 43.848,00
BTW	€ 9.208,08
totaal, incl. BTW	€ 53.056,08

12. TEAM

Voor de opgave is een multidisciplinair team samengesteld met aanvullende kwaliteiten:

LINT landscape architecture (landschapsarchitectuur)
Ziegler Branderhorst (Stedenbouw Architectuur)

Het team is zo samengesteld dat er verschillende aanvullende disciplines aanwezig zijn, welke noodzakelijk zijn in de opgave: architectuur, stedenbouw, landschapsarchitectuur, ontwerp van de openbare ruimte, technische kennis voor het begeleiden van de uitvoering en het opstellen van een uitvoeringsdossier, stadslandbouw, ontwerpend onderzoek, watersystemen, participatietrajecten en ecologische kennis.

De opgave kenmerkt zich door een complexe combinatie van meerdere vraagstukken, het ontwerpteam is door de brede samenstelling goed in staat om de verschillende vraagstukken binnen de opgave op een integrale manier te benaderen. Naast aanvullende kwaliteiten hebben alle teamleden vanuit hun specialisatie nadrukkelijk ervaring met het ontwerpen van landschap architectuur en stedenbouw in rurale context.

Ziegler Branderhorst en LINT vormen samen het ontwerpteam voor de opgave. Hierbinnen zal LINT zich meer richten op het landschap en Ziegler Branderhorst op de stedenbouw en architectuur. Beide bureaus zullen intensief als team samen werken en bij de genoemde bijeenkomsten aanwezig zijn. Samen richten ze zich vooral op de ontwerpende en ruimtelijke vraag.

LINT

ALEXANDER HERREBOUT / landschapsarchitect (Msc)
ROBERTA BOGGIO MARZET / landschapsontwerper (Bsc)
GERWIN DE VRIES / landschapsarchitect (Msc)
MAYKE BALTUSSEN / landschapsontwerper (Bsc)

Ziegler | Branderhorst

IVAR BRANDERHORST / Stedenbouwkundige (M.urb)
HIDDE VAN DER GRIND / Stedenbouwkundig ontwerper (Bsc)
JASPER VELDHUIS / Architectonisch ontwerper (Bsc)
FREEK VAN RIET / Stedenbouwkundig ontwerper (Bsc)