ABSCIS ARCHITECTEN

Abscis Architecten bv
Jean-Baptiste de Ghellincklaan 2
B-9051 Gent

+32 (0)9 244 60 20
info@abscis.be
www.abscis.be

foto Steven Neyrinck

TUINWIJK 2.0 NIEUW KORTRIJK, FASE 1

- opwaardering van de wijk Nieuw Kortrijk d.m.v. renovatie en nieuwbouw, binnen een masterplan dat de transformatie van de volledige wijk van 311 nieuwe en gerenoveerde woningen inhoudt
- afbraak van ongeveer 160 woningen, renovatie van 35 woningen en nieuwbouw van 286 woonentiteiten, bestaande uit grondgebonden en meergezinswoningen + omgevingsaanleg met publieke en collectieve groenvoorzieningen.
- wijk bestaande uit combinatie van sociale huurwoningen en privaat aangekochte huurwoningen
- gefaseerde uitvoering: fase 1 opgeleverd / fase 2 werken gestart / fase 3 in studiefase
- opdracht met toepassing van de wet van de overheidsopdrachten
- winnend project na een architectuurwedstrijd

STUDIE
2015 - 2017

REALISATIE
2018 - 2022

OPDRACHTGEVER
SHM Wonen Regio Kortrijk

ONTWERPTEAM
Vereniging van Studiebureaus:
Abscis - Sileghem

LIGGING
Acacialaan, Beukenlaan, Dennenlaan, Dokter Snellaertstraat, Goedendaglaan, Olmenlaan
8500 KORTRIJK

BRUTO OPPERVLAKTE
5 901 m² (gebouwen) en
3 250 m² (terreinen)

KOSTPRIJS
€ 12 854 317
excl. BTW en erelonen

aansluiting op het blauw-groen netwerk - foto Steven Neyrinck

NIEUW KORTRIJK, FASE 1

VISIE

Wonen Regio Kortrijk cvba is een sociale huisvestingsmaatschappij die beschikt over een uitgebreid patrimonium op het grondgebied van Kortrijk. Verschillende wijken zijn echter aan vernieuwing toe. Abscis Architecten nam deel aan de ontwerpwedstrijd en kreeg samen met Sileghem en Partners de wijk Nieuw Kortrijk toegewezen. De nieuwe wijk omvat ca. 311 wooneenheden van de sociale huisvestingsmaatschappij, waarvan 10% renovatie en 90% nieuwbouw.

De wijk Nieuw Kortrijk wordt gekenmerkt door geschakelde eengezinswoningen die gebouwd werden in de jaren '50. Het huidige patrimonium is sterk verouderd en voldoet niet meer aan hedendaagse wooneisen. Tevens beantwoorden de woningen ook niet meer aan de huidige gezinssamenstelling. De ambities voor deze herontwikkeling zijn hoog op het vlak van toekomstige woonkwaliteit voor de gehele wijk, energetische performantie en circulair bouwen. Om de ambities te kunnen waarmaken werd het bestaande patrimonium grondig geanalyseerd en werd op basis daarvan een masterplan opgemaakt.

DUURZAAMHEID

Op basis van een grondige analyse van de wijk formuleerden we de uitgangspunten voor de opwaardering van de wijk, bestaande uit renovatie en (ver)nieuwbouw. De gehele wijk wordt opgebouwd in een hybride structuur van massiefbouw, voor de flexibel invulbare lange termijnstructuur, gecombineerd met demonteerbare houtskeletbouw en staalstructuur. Alle nieuwbouw past binnen een fossielvrij energieconcept. Hiervoor werd reeds in 2016 een innovatief energieconcept uitgewerkt met gemeenschappelijke geothermie en zonneboilers, aangevuld met grote zuidgerichte PV-daken. Via deze uitgekiende combinatie wordt de zonne-energie opgeslagen in grote centrale buffervaten voor de korte termijn en in de grond als een langetermijn batterij.

BLAUW-GROEN NETWERK

Doorheen de wijk wordt een blauw-groen netwerk geïntroduceerd. Dit netwerk heeft naast een functionele rol ook een sociaal-maatschappelijke en een ecologische rol. Wadi's zorgen voor een verantwoord omgaan met hemelwater en verhogen de attractiviteit en belevingswaarde van de omgeving. Speelruimte, verblijfsgroen, collectieve tuinen, boomgaarden, zorgen voor een divers ruimtelijk beeld en creëren een aangename ambiance in de wijk.

TUINWIJK 2.0

Alle meergezinswoningen worden voorzien van ruime leefterrassen. Deze terrassen zijn strikt privatief, waarborgen de nodige privacy en zorgen tevens voor de gewenste zuidelijke passieve zonnewering. De zuidgevel van deze gebouwen grenst steeds aan collectieve tuinen. Deze tuinstrook vormt een publiek - private gradiënt als natuurlijke verlenging van de eigen private buitenruimte en stimuleert ontmoeten, collectief gebruik,…

Door de verkoop van individuele sociale woningen in het verleden, zal de wijk na de volledige uitvoering van het masterplan een combinatie zijn van private woningen uit de jaren '50,

kopse aansluiting in het authentieke straatbeeld- foto Steven Neyrinck

gerenoveerde sociale woningen, nieuwbouw grondgebonden- en meergezinswoningen en ondersteunende functies als een crèche en een buurtcentrum. Met hun inplanting, volumetrie en materialenpalet gaan de nieuwe eigentijdse interventies in dialoog met het bestaande. Door de verschillende participatiemomenten wordt ook het sociale weefsel meegenomen in deze transitie.

MASTERPLAN & FASERING

Het project Nieuw Kortrijk omvat ongeveer 63.000 m² bebouwde en niet bebouwde oppervlakte. Het (her)ontwikkelen van een site van dergelijke omvang vraagt om een gefaseerde aanpak. Een duidelijke langetermijnvisie is hierbij cruciaal.
Om te vermijden dat het eindresultaat een ruimtelijk amalgaam wordt van ad hoc-oplossingen is het eveneens belangrijk om over een duidelijk toetsingskader te beschikken. Hiertoe werd het Masterplan (MP) en een Beeldkwaliteitsplan (BKP) Nieuw Kortrijk opgesteld door het ontwerpteam.
Het ontwerpen en bouwen van een hele stadswijk is een complexe logistieke en technische operatie die een goede planning en voorbereiding vergt. Maar een ingreep op een dergelijke schaal biedt vooral veel kansen. Door ontwerpbeslissingen op een grotere schaal te projecteren ontstaan er mogelijkheden die het louter bouwtechnische aspect overschrijden. Mobiliteit, water, energie, duurzaamheid, gronenvoorzieningen, enz. zijn allen thema's die er baat bij hebben om op wijkniveau bestudeerd te worden. Naast het ontwikkelen van een toolbox voor architectuur werd er dus ook veel aandacht besteed aan het formuleren van maatregelen en ontwerpprincipes op wijkniveau.
De opwaardering van de wijk Nieuw Kortrijk wordt georganiseerd in verschillende fases. Zo kan voldoende rekening gehouden worden met de tijdelijke verhuis van de bewoners.

FASE 1

De wijk, waarvan de eerste fase opgeleverd werd, bevat naast meergezinswoningen clusters van private grondgebonden woningen met private achtertuinen die ontsloten worden langs de nieuwe paden. Er ontstaan nieuw circulatiepatronen en ontmoetingspunten. De combinatie met meergezinswoningen is een bewuste keuze in deze wijk om compacter te kunnen bouwen met meer buitenruimte tot gevolg.
De ééngezinswoningen bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak, refererend naar, en al of niet aansluitend op het bestaande gabarit. Ze hebben een rationeel plan met open traphal en veel lichtinval. Iedere ruimte heeft zicht op natuur. Het programma vraagt een mix van typologieën volgens wachtlijst waardoor een verscheidenheid aan bewoners gehuisvest zullen worden.

inplantingsplan fase 1 (boven) - plan Abscis Architecten
meergezinswoning (onder) - foto Steven Neyrinck

combinatie van meergezinswoning (boven links) en grondgebonden woning (boven rechts) - foto's Steven Neyrinck
doorwaadbaarheid van de site (onder) - foto Steven Neyrinck