



MASTERPLAN SAFFROU

RECONVERSIE SAFFRE FRÈRES FABRIEK OUDENAARDE

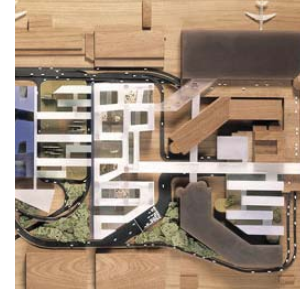
infomoment 25 oktober 2017

ARCHITECTEN ACHTERGAEL
REVIVE

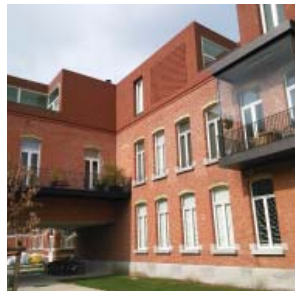


REVIVE





a



STEDENBOUWKUNDIG KADER



GROEN OP SCHAAL VAN DE WIJK



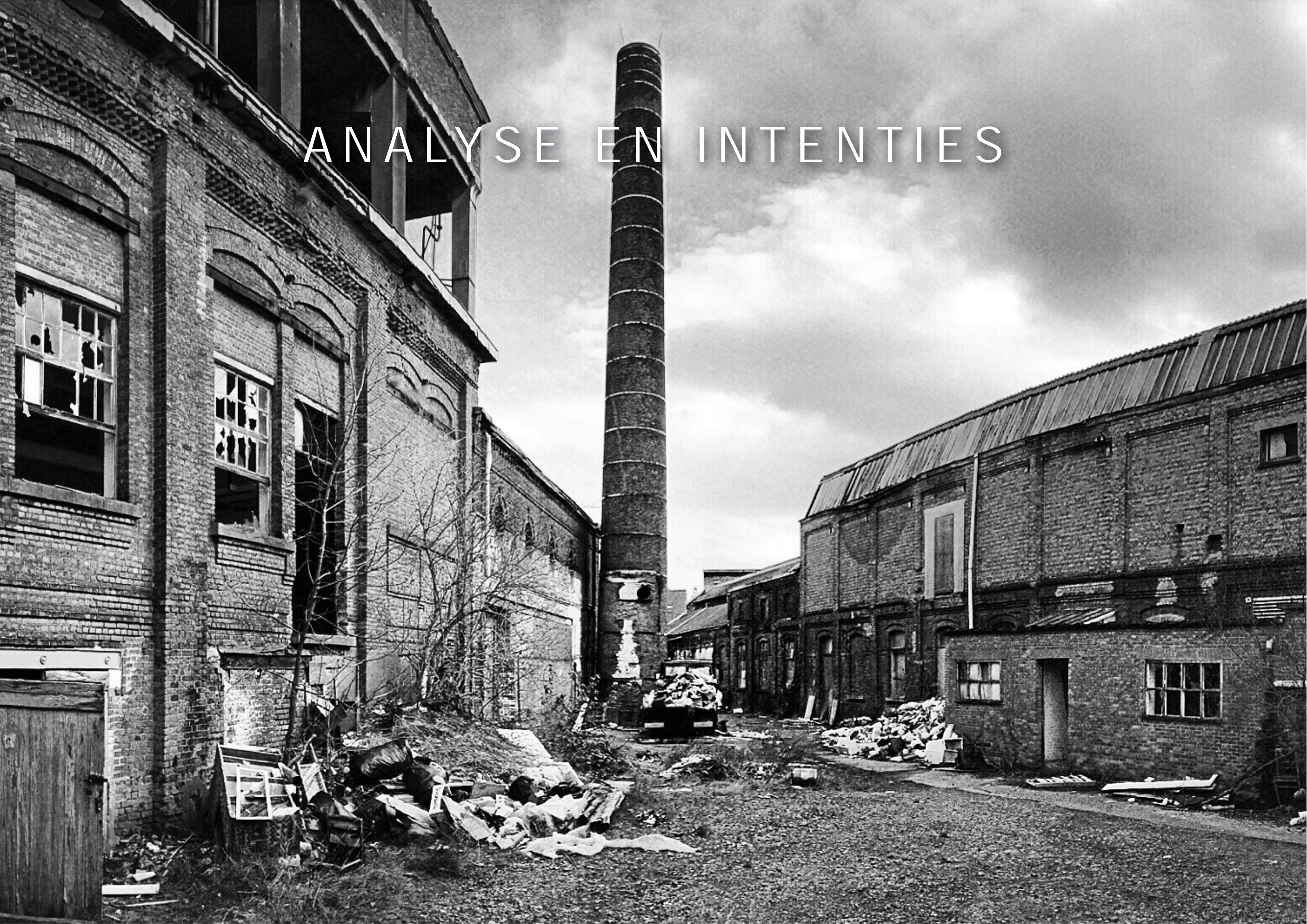
ONTSLUITING VIA DE RANDEN



MORFOLOGISCHE INPASSING

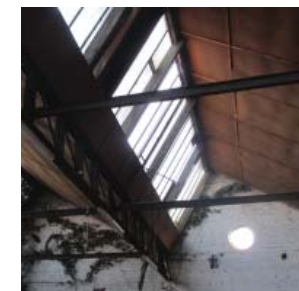
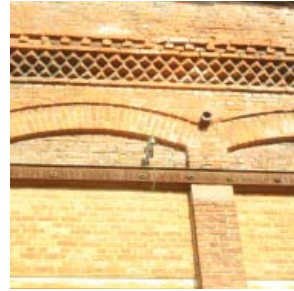


ANALYSE EN INTENTIES

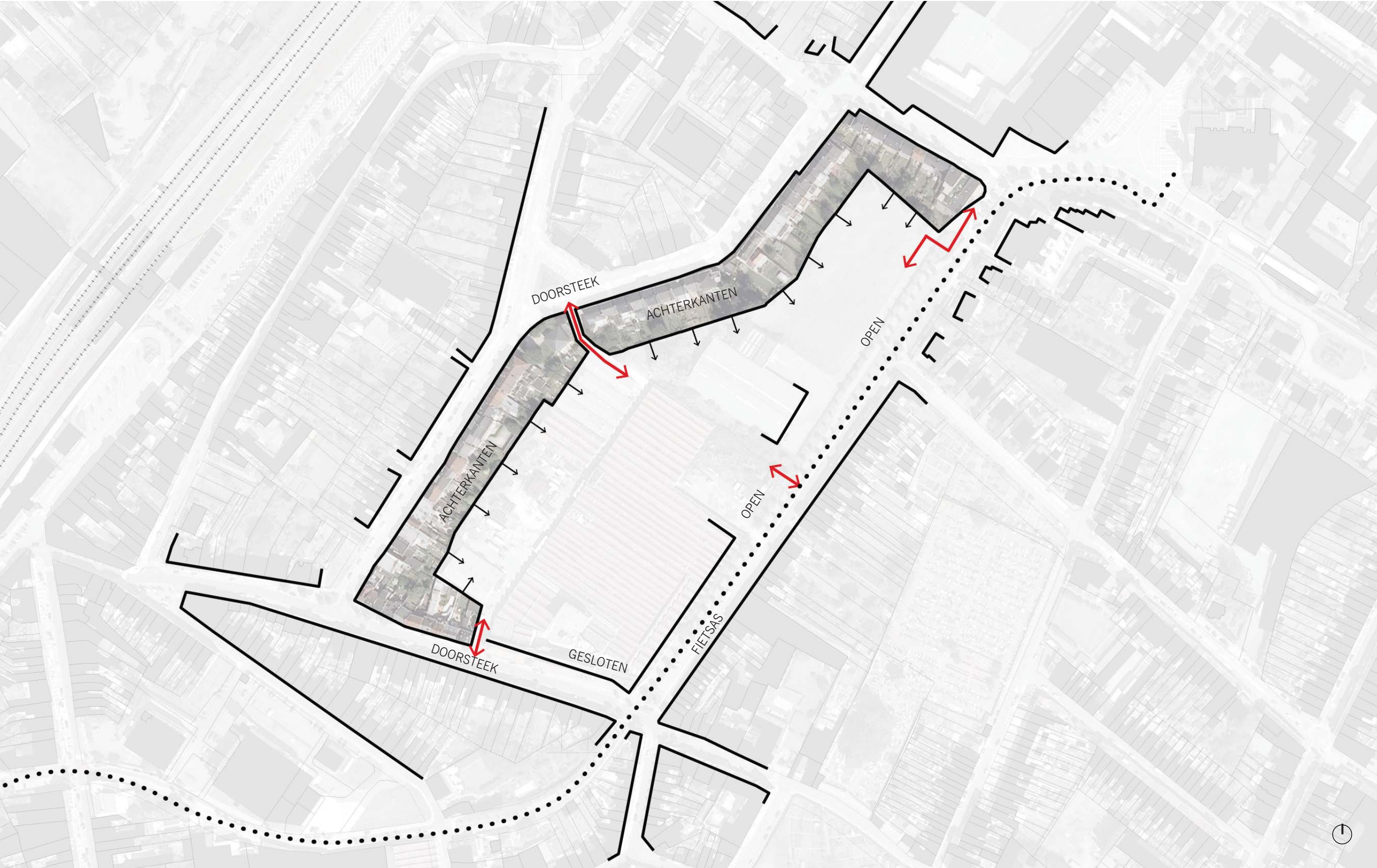


SITUERING EN BESTAANDE TOESTAND

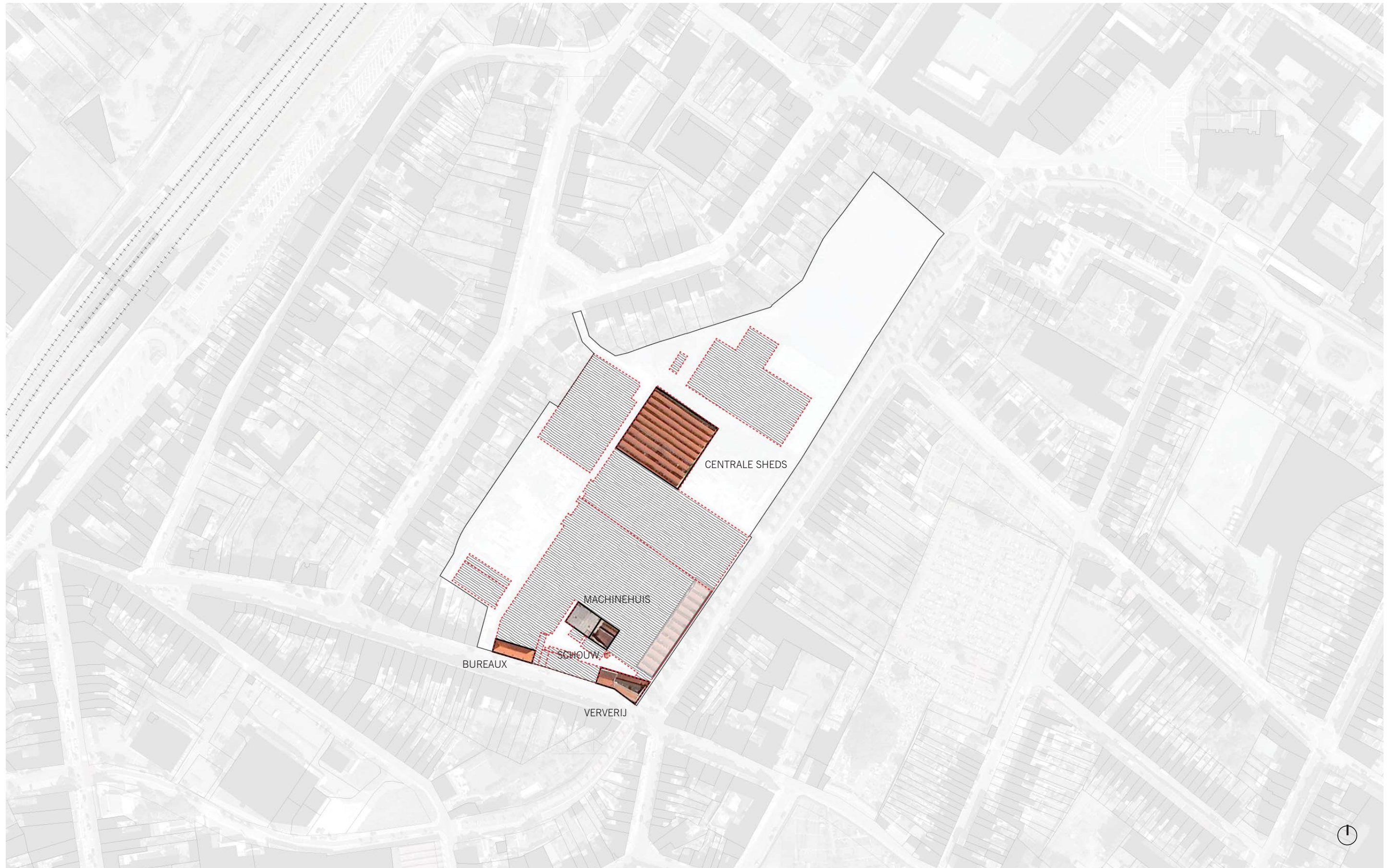




HETEROGENE RANDEN

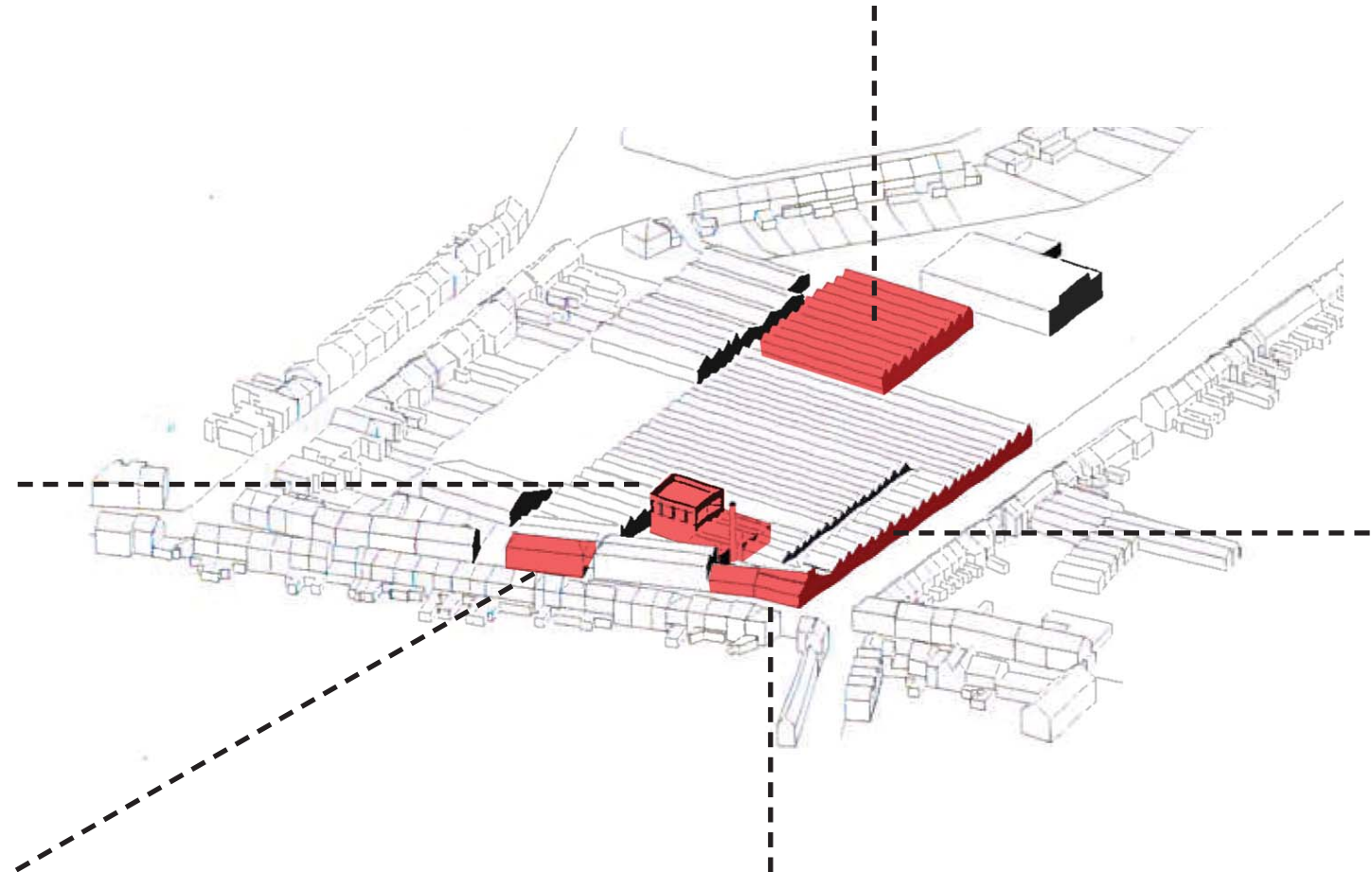
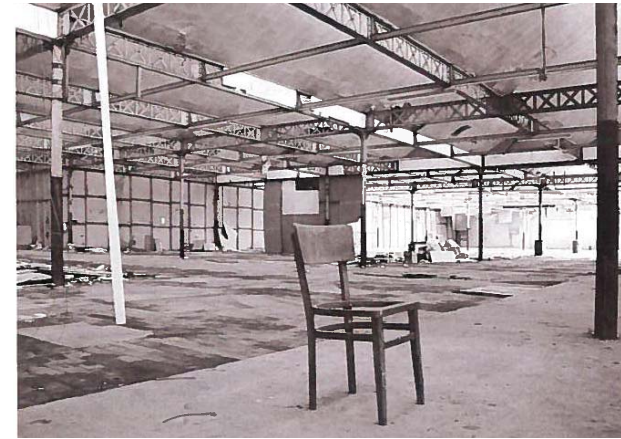


STRUCTUUR SITE



INTEGRATIE ERFGOED

CENTRALE SHEDS



MACHINEGEBOUW MET WATERBAK EN SCHOUW



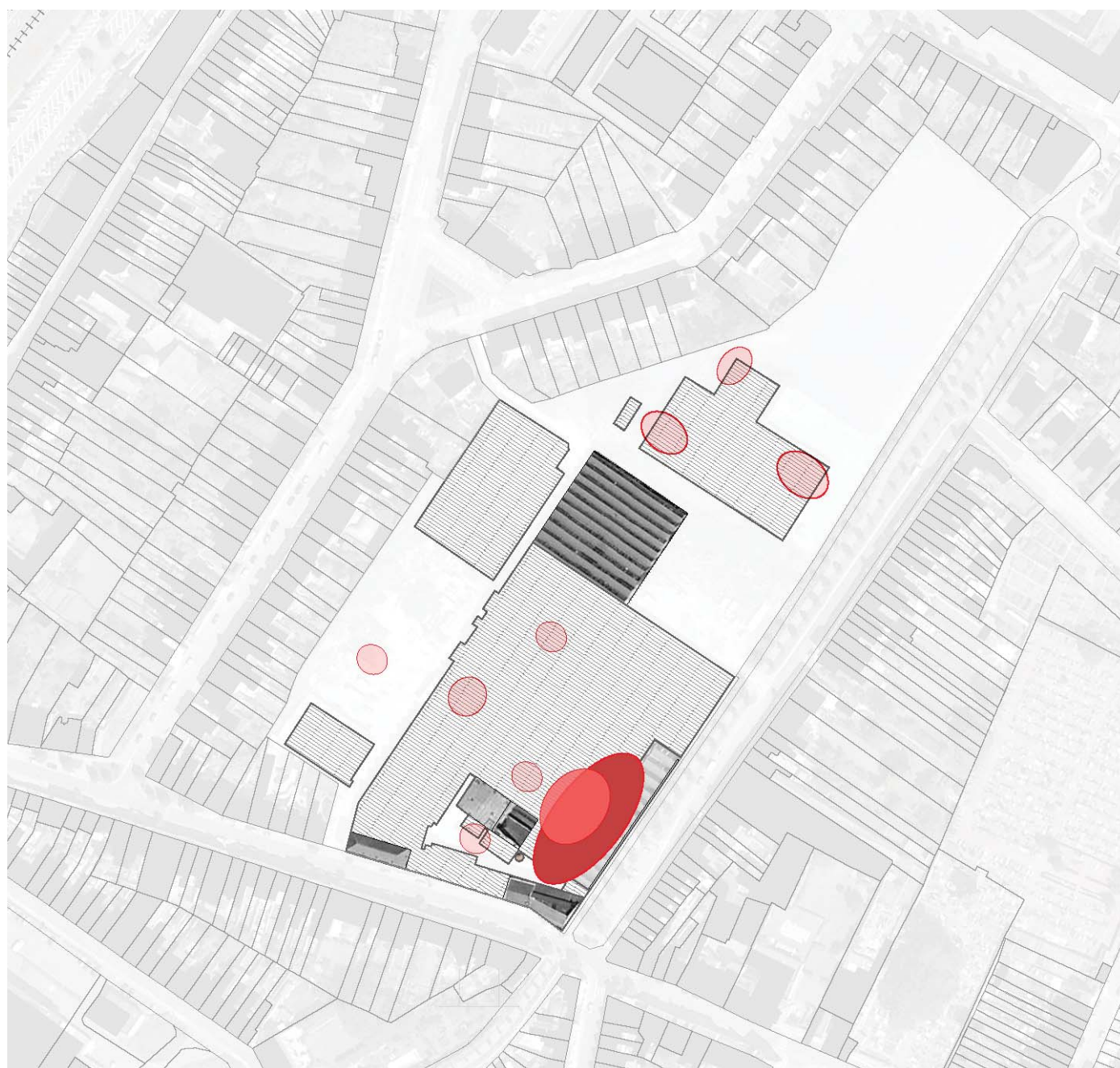
GEVEL LANGS BLEKERIJSTRAAT

BUREAUX

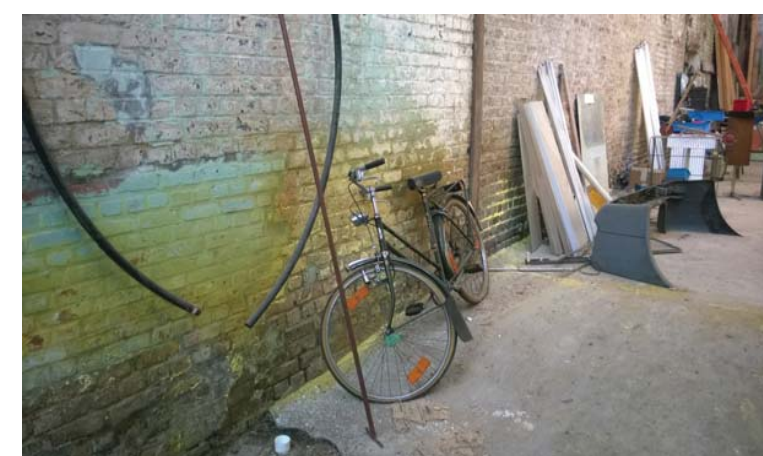


VERVERIJ

VERONTREINIGING SITE



- MINERALE OLIE: DIESEL TANKS, MORSVERLIEZEN, SMEREN
MACHINES, BRANSTOFFPOMPEN, DEMONTAGE AUTOWRAKKEN,...
- VOCL'S: VOORMALIG BASISPRODUCT VOOR VERF
- ZWARE METALEN: VOORMALIG BASISPRODUCT VOOR VERF
CYANIDES?: IN ONDERZOEK (VOORMALIG BASISPRODUCT VERF)

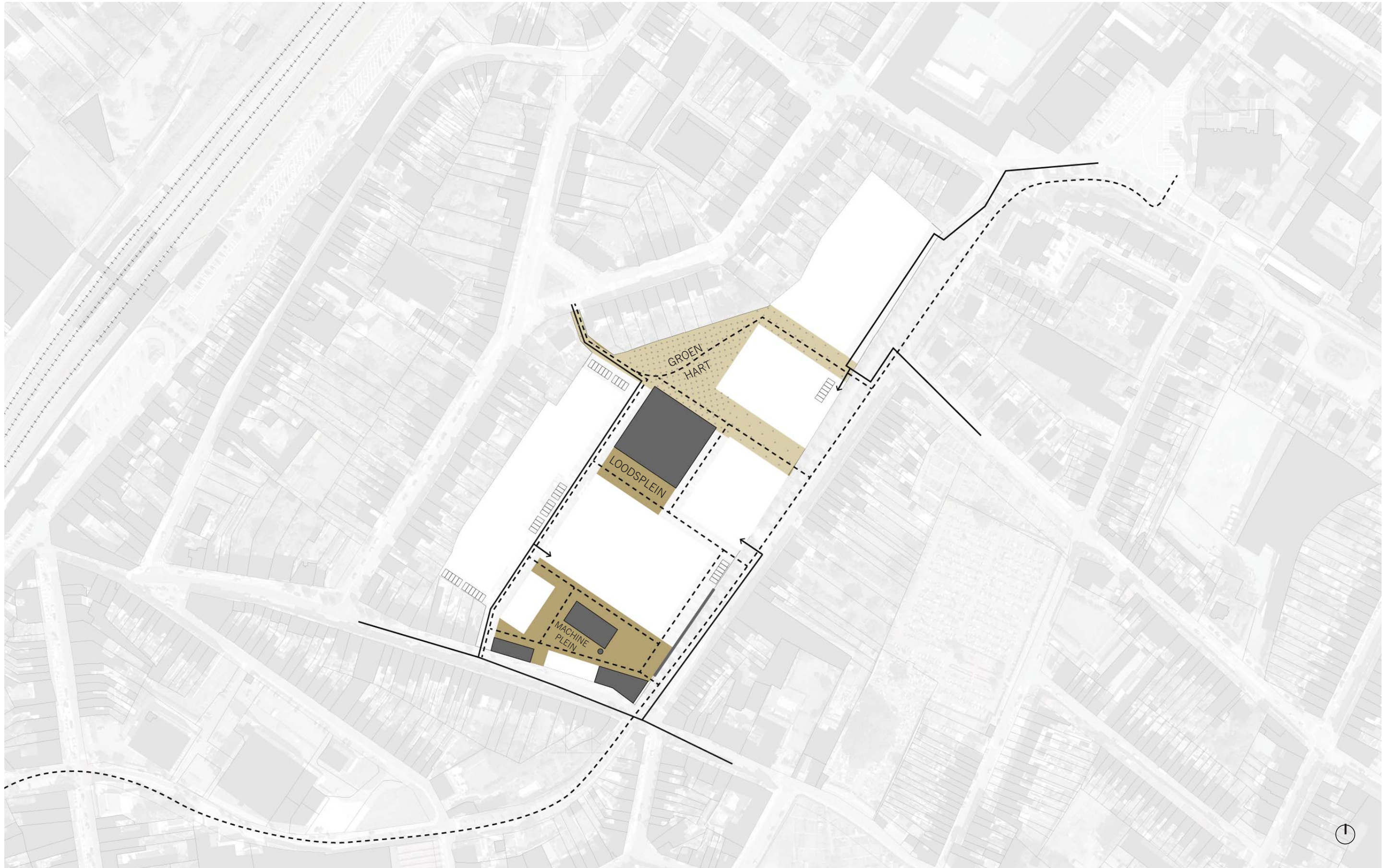


Verontreiniging met zware metalen; opstijgend verontreinigd grondwater doorheen bakstenen muren; kristallisatie van verontreiniging

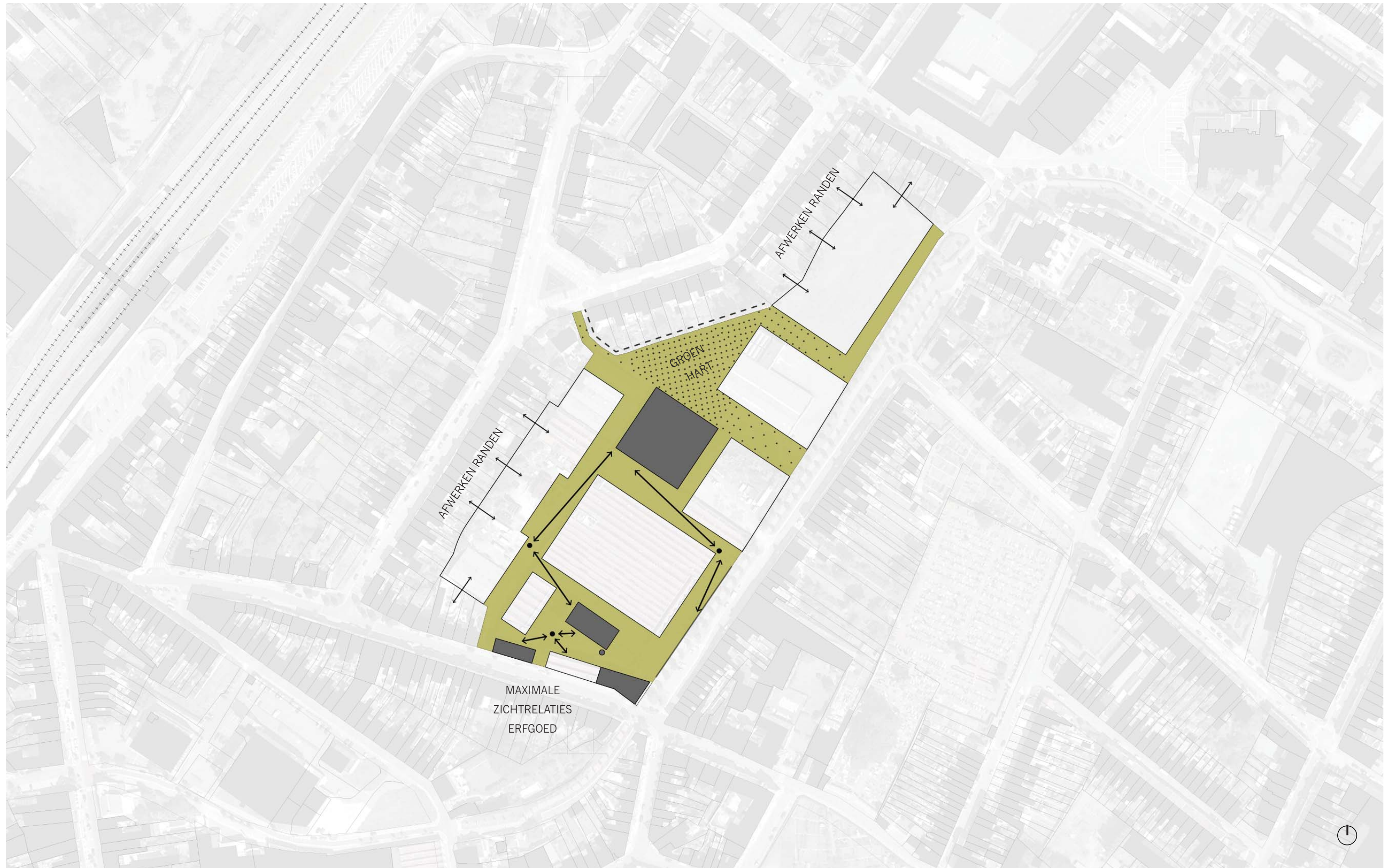
ZEER MOEILIK DE SANERING UIT TE VOEREN ZONDER DE FUNDERINGEN THV DE SANERINGSZONE MEE TE VERWIJDEREN EN DIT OM VOLGENDE REDENEN:

- Zones rondom funderingen zijn **voorkeursroutes voor verspreiding en infiltratie** van verontreinigingen. Vaak worden tegen funderingen de hoogste concentraties aan verontreiniging gevonden.
- Baksteen is een poreus materiaal dat water (en dus ook verontreiniging) opslorpt. De vastgestelde **verontreinigingen (oa chroom en VOCl's) zijn dus terug te vinden in de bodem en in de bakstenen**. Zie ook de gele vlekken op de bakstenen als gevolg van de chroomverontreiniging, contact met deze bakstenen is af te raden zonder handschoenen.
- Om de bulk van de verontreiniging weg te graven zal de **ontgravingszones ca 4 m diep** uitgevoerd worden. Als de funderingen moeten blijven zitten zal er **veel verontreiniging aanwezig blijven** en is de kans groot dat het grondwater na de uitvoering van de werken even verontreinigd blijft en dat de saneringskosten dus nutteloos waren.

ORGANISATIE



INGREEP



MASTERPLAN



OPBOUW EN PRINCIPES



- Hoofdplein
- Woonerf of tussenruimte
- Publiek groen
- Private tuinen

LOOPLIJNEN EN WANDEN

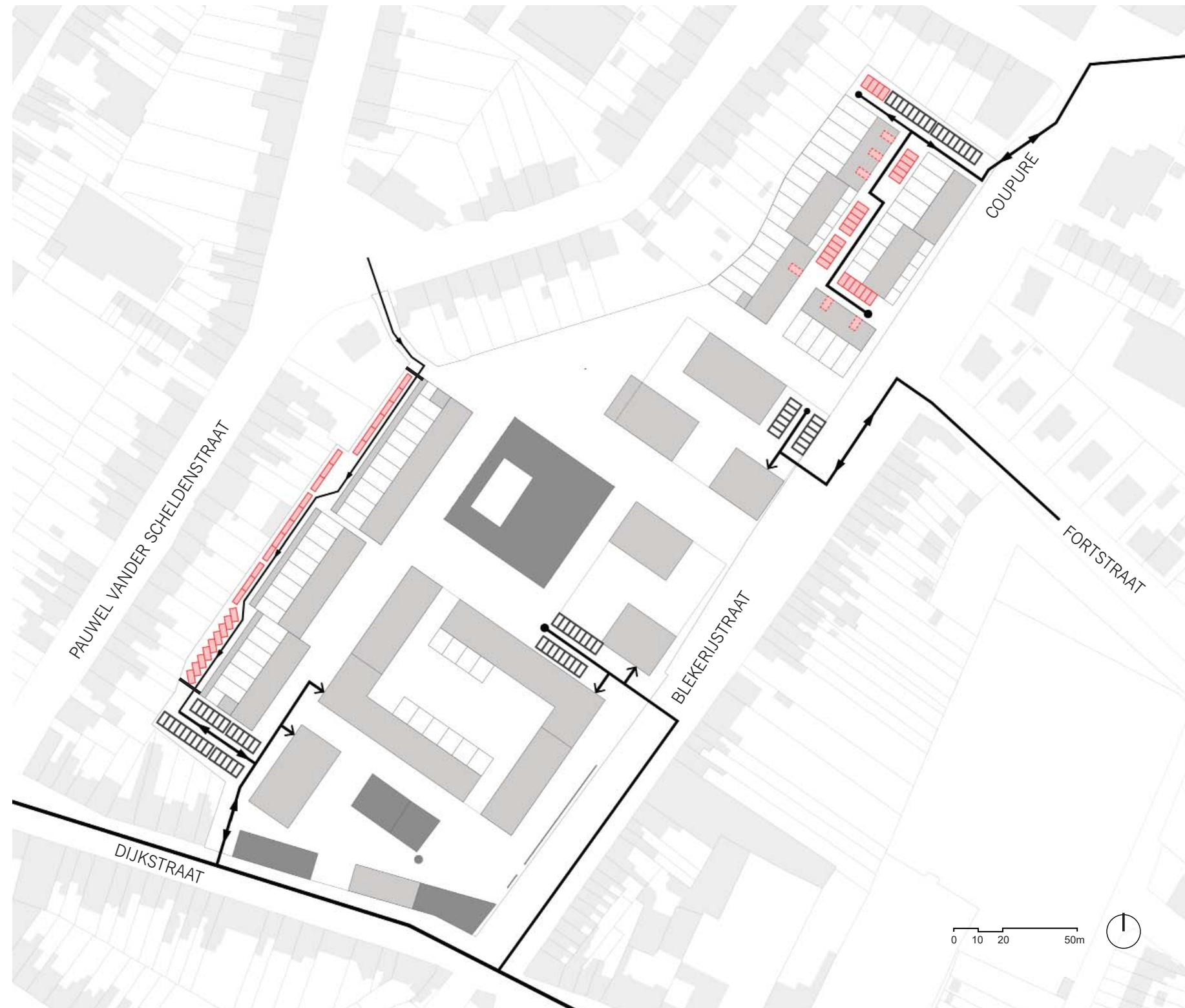
- open ruimte afgebakend door sterke wanden
- accenten in bouwvolumes benadrukken bepaalde zichten
- site is zeer doorwaadbaar

SCHALEN EN SFEREN

- publieke ruimte opgevat als één aaneengesloten geheel,
- positionering tussen de bouwloten met sterke wanden creëert verschillende plekken met een eigen karakter
- open ruimte opgebouwd als aaneenschakeling van plekken met eigen sfeer en schaal

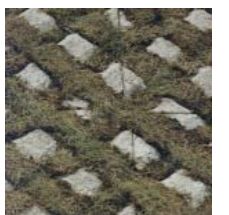
MOBILITEIT EN PARKEREN

ONTSLUITINGSPRINCIPE: BOVENGRONDS



- Bewonersparkeren (51 pp)
- Bewonersparkeren (garagebox) (6 pp)
- Bezoekersparkeren (69 pp)
- Hoofdontsluiting
- Private ontsluiting
- Ontsluiting ondergrondse parking

- autoluw gebied
- landschappelijke randparkings: ca. 69 pp
- private bovengrondse parkings voor woningen: ca. 57 pp
- ondergrondse parkeergarages: ca. 231 pp

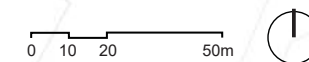
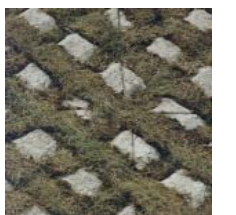


ONTSLUITINGSPRINCIPE: ONDERGRONDS



- Ondergrondse parkings
- Hoofdontsluiting
- Verkeersrichting
- Ontsluiting ondergrondse parking

- autoluw gebied
- landschappelijke randparkings: ca. 69 pp
- private bovengrondse parkings voor woningen: ca. 57 pp
- ondergrondse parkeergarages: ca. 231 pp



INTEGRATIE DIVERSE FUNCTIES



GELIJKVLOERS KOPGEBOUW: 630 m²

- kleinhandel (kapper / bakker / slager / kruidenier / ...)



BUREAUX, VERVERIJ EN NIEUWBOUW: 630 m² + 304 m² + 550 m²

- kleine zelfstandigen / kantoorachtigen

(architect / notaris / dokterspraktijk / tandartspraktijk / ...)







MACHINEHUIS EN WATERBAK: 1.130 m²

- horecacluster

- diensten



-  Kleine zelfstandigen, kantoorachtigen
-  Horecacluster, diensten
-  Kleinhandel, diensten op gelijkvloers
-  Crèche



- Kleine zelfstandigen, kantoorachtigen
- Horecacluster, diensten
- Kleinhandel, diensten op gelijkvloers
- Crèche

CENTRALE HAL: 1.417 m²

- coworking space
- startup bedrijven & creatieve beroepen
- ateliers
- horecazaak
- crèche
- gedeelte open als publieke ruimte (ca. 1/3)



GELIJKVLOERS KOPPEN WONINGEN: 176 m²

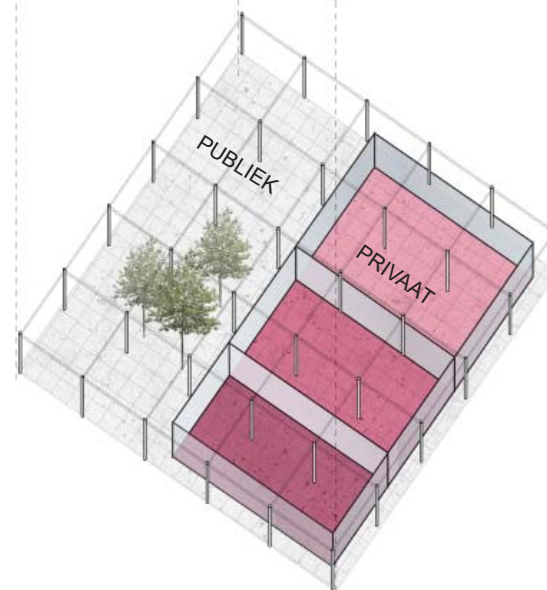
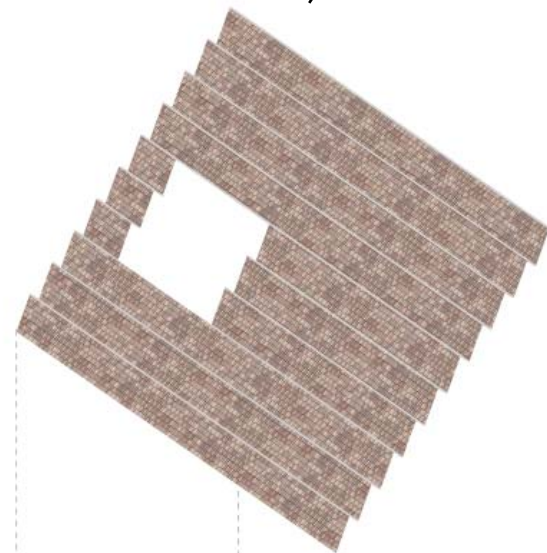
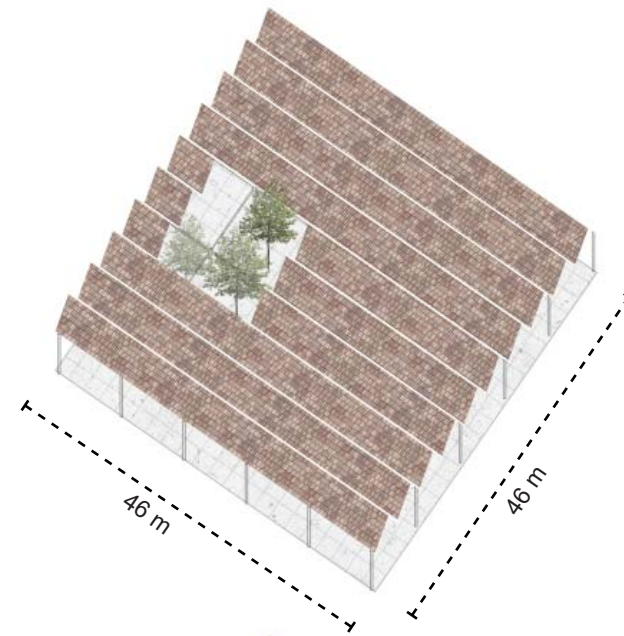
- kleinhandel (kapper / bakker / slager / kruidenier / ...)



TOTAAL AANDEEL FUNCTIES:
 4.843 m² = 13,7 % van totale ontwikkeling

CONCEPT CENTRALE HAL

- alzijdig gebouw met een uitstraling naar de ganse site.
- deel van de sheds als publieke overdekte zone (link tussen Loodsplein en Groen Hart)
- invulling: werkateliers of een andere grootschaligere publieke functie (marktafhankelijk), crèche, horecazaak
- leveringen via de zuidzijde
- ca. 830 m² aan overdekte publieke ruimte en ca. 1290 m² aan functies

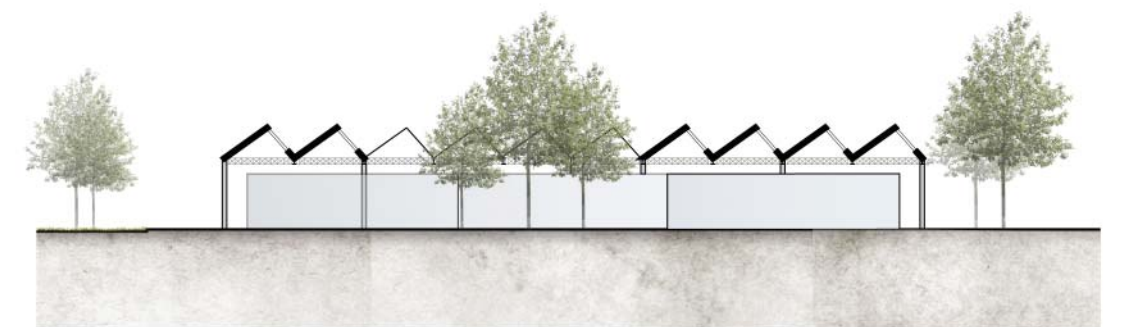


AXONOMETRIE



--- Grens publiek-privaat

CONCEPTPLAN 1/500



SNEDE AA 1/500



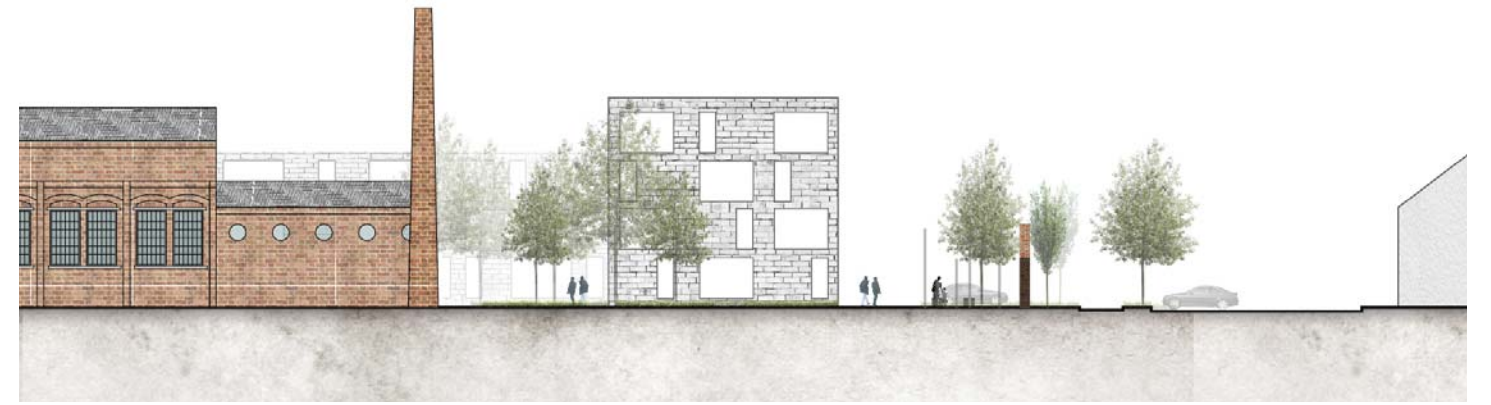
SNEDE BB 1/500

INTEGRATIE MUUR

- historisch en beeldbepalend karakter voor de site
- voldoende openingen om een zekere porositeit te voorzien
- muur wordt opgeladen als deel van de publieke ruimte met expositiemogelijkheid, zitmeubilair, sport & spel

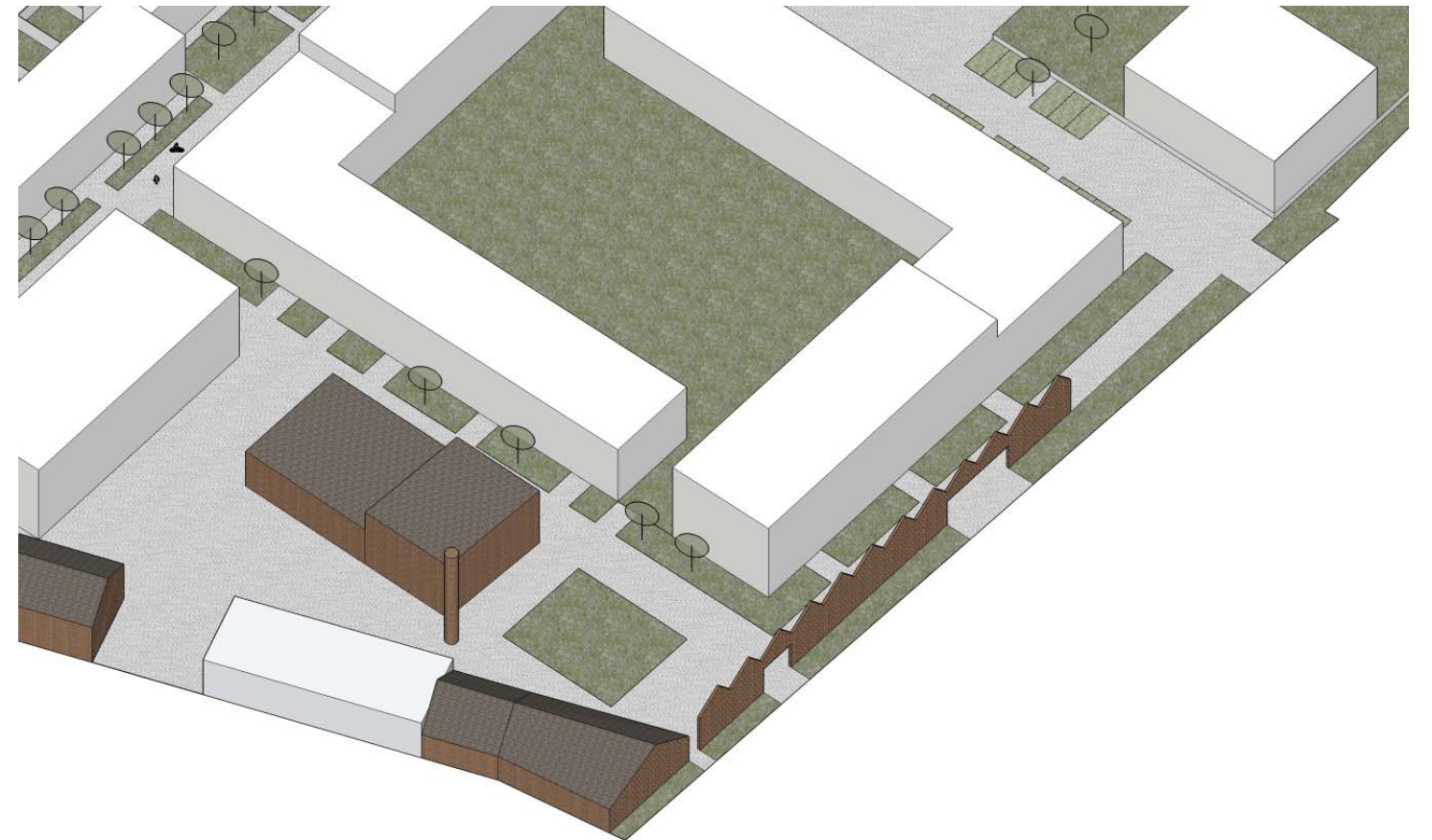


maquette



sede

0 5 10 15m



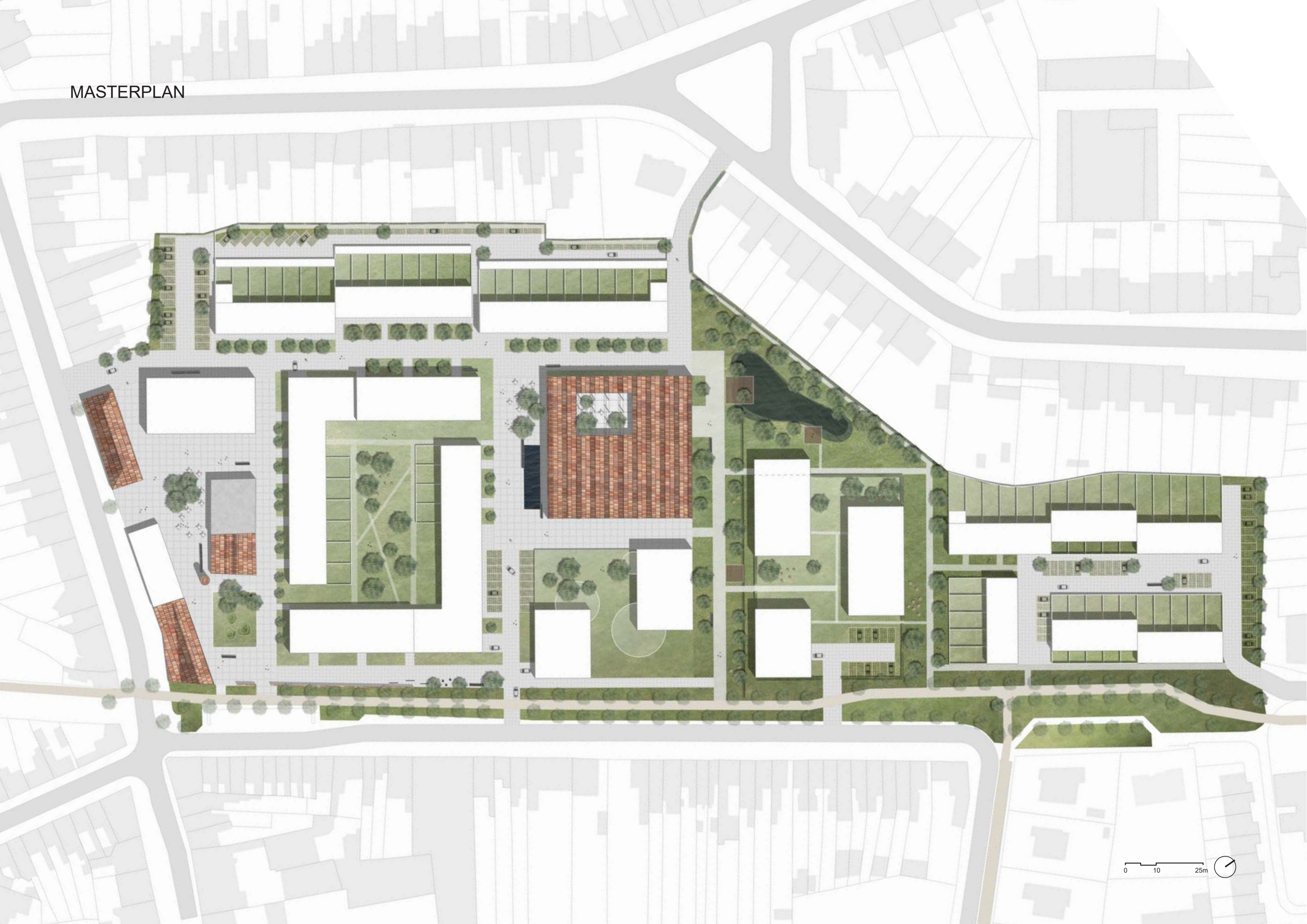
REFERENTIE WIJKPARK DE PORRE GENT-BRUGGE

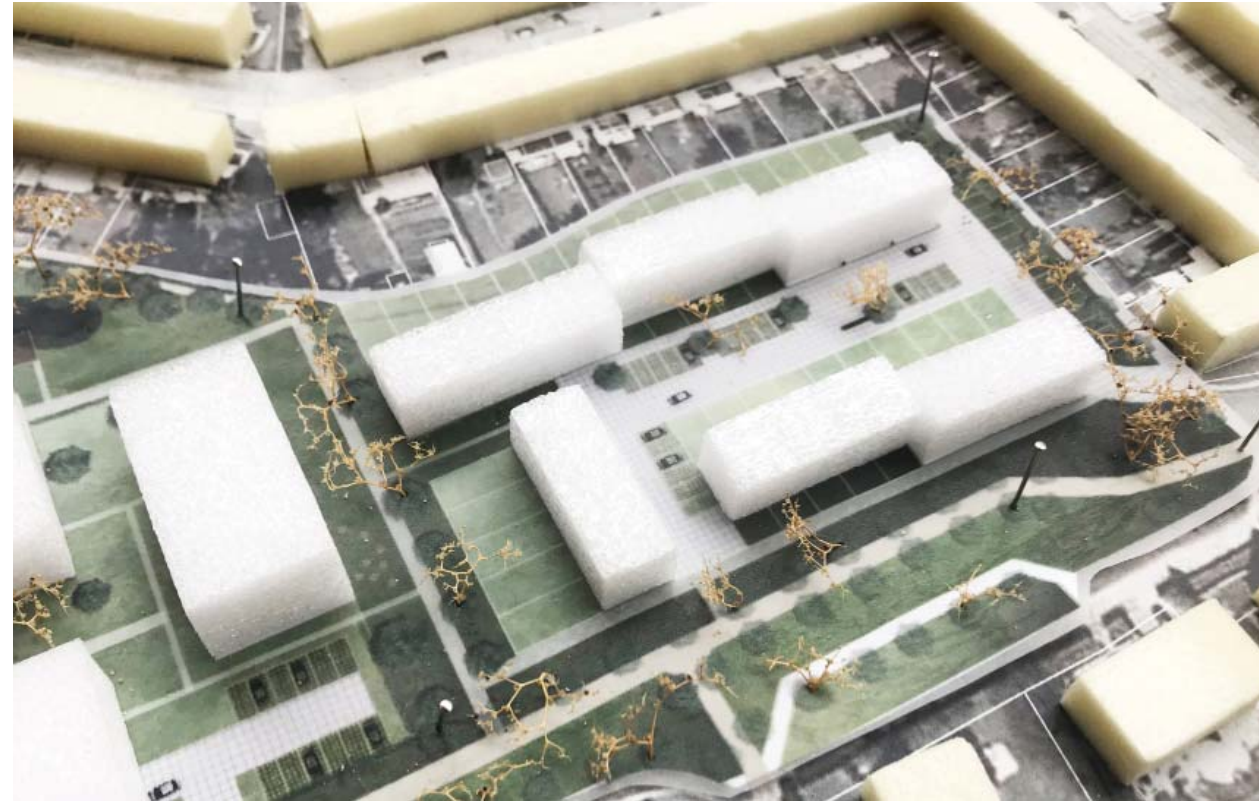


REFERENTIE WINTERGANG GROEN KWARTIER ANTWERPEN

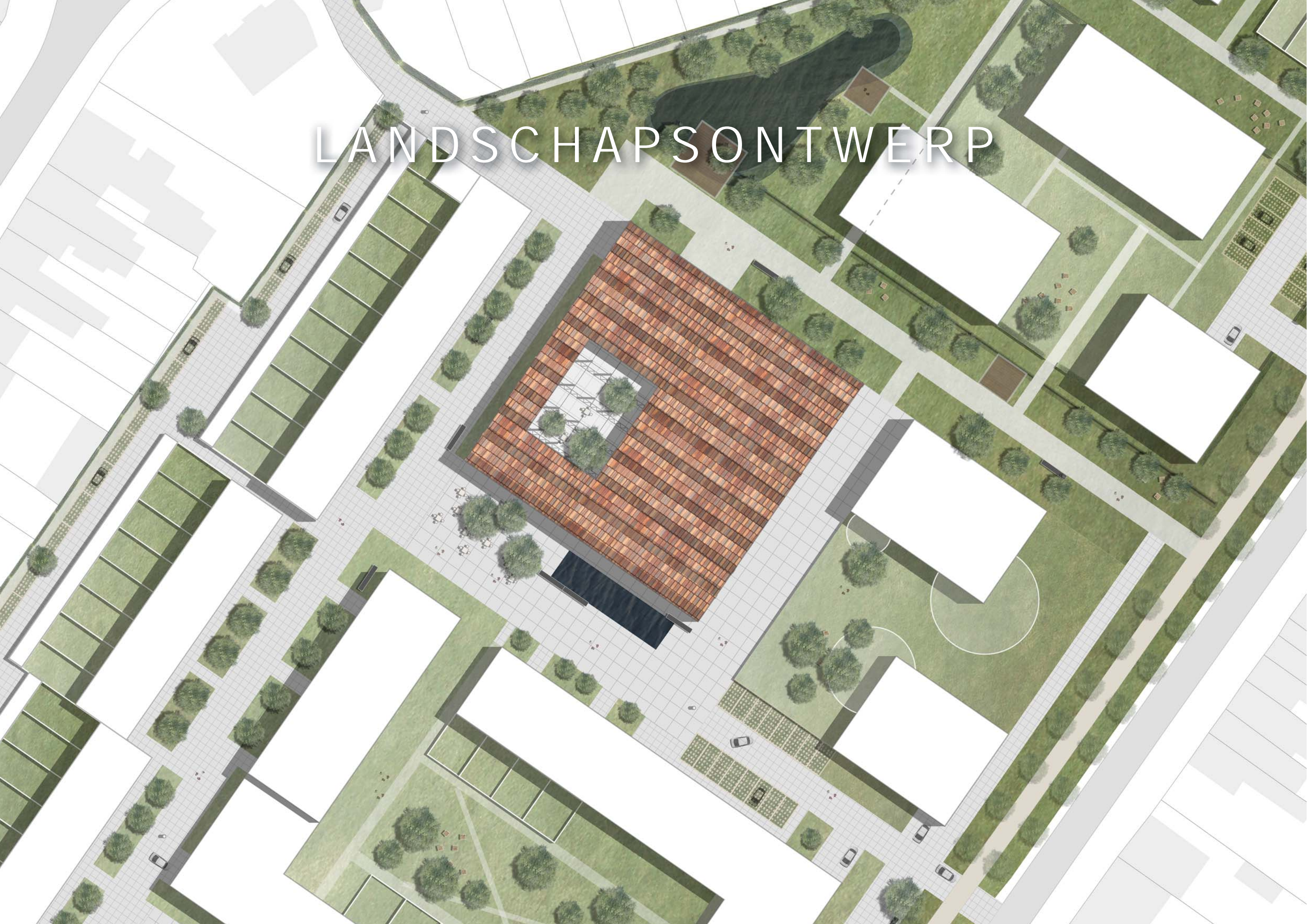


MASTERPLAN





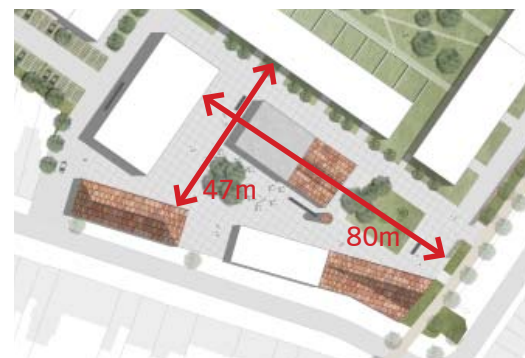
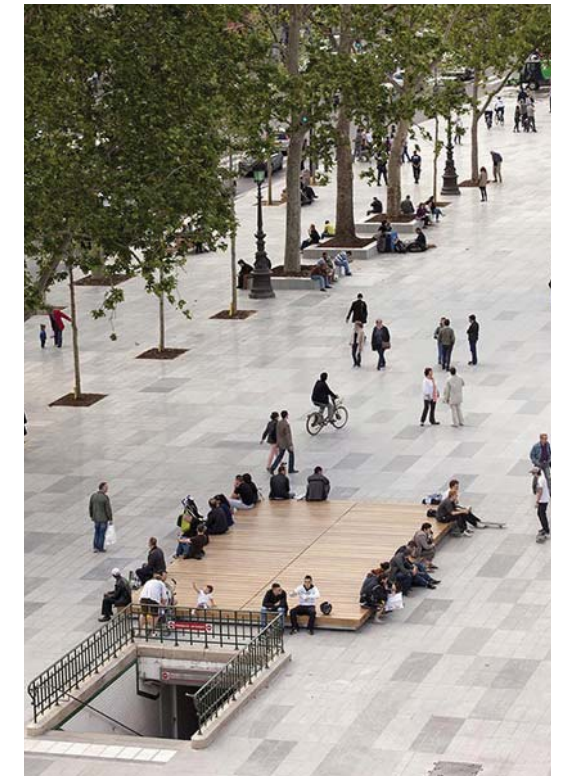
LANDSCHAPSONTWERP



DEELZONES MACHINEPLEIN



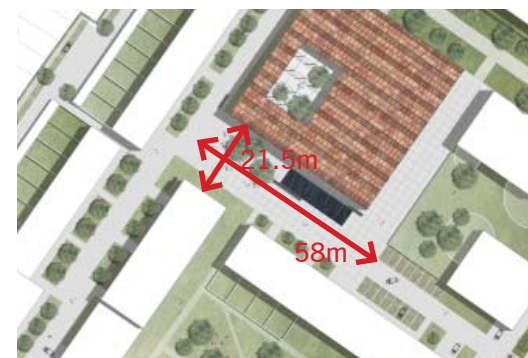
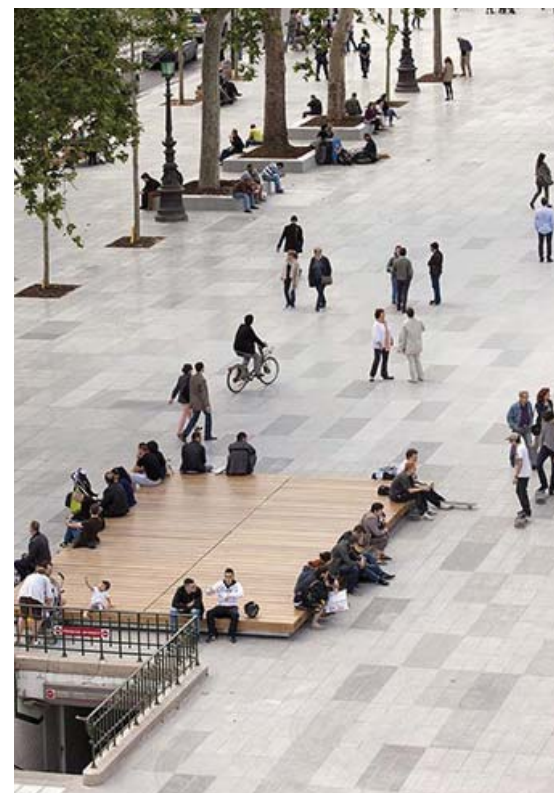
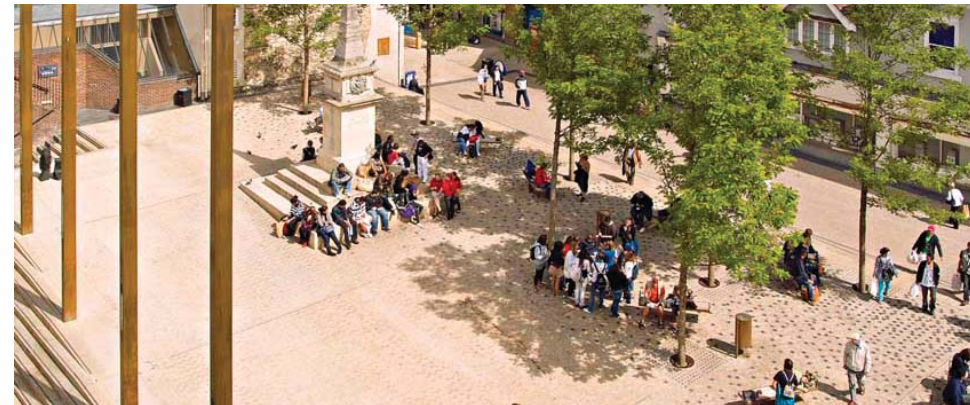
- actief plein
- integratie machinehuis en schouw
- intern karakter vs. link met straat
- brasserie + terras
- kleinhandel, kleine zelfstandigen
- kunst
- groenere zone met speelheuvels



LOODSPLEIN



- eigen identiteit, rustiger
- mogelijkheid evenementen, vb. boerenmarkt op zaterdag
- opentrekken van de omliggende functies
- zitbanken
- waterpartij



GROEN HART



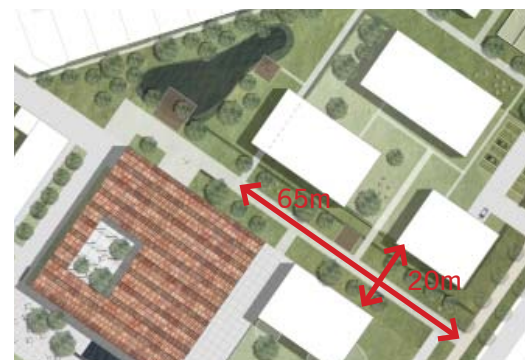
- groene aanplanting
- wadi of natuurlijke waterpartij
- vlonders
- speelelementen
- mogelijkheid tot picnic
- aansluiting op centrale loods die gedeeltelijk open / publiek is



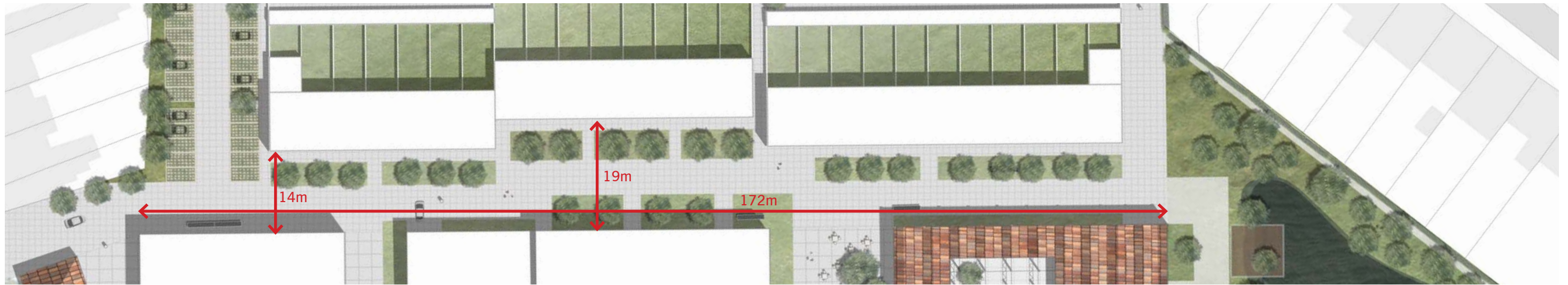
GROENE DOORSTEEK



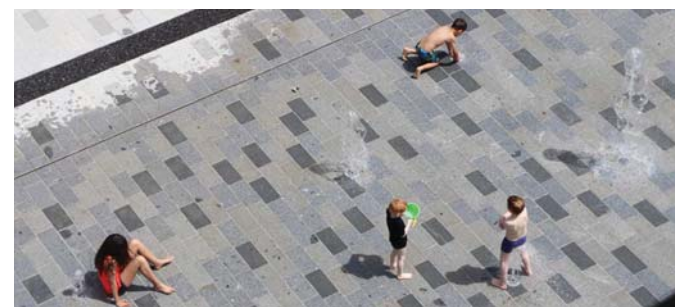
- groene doorgang
- fietspad
- voldoende bomen
- uitloper picnic & speelelementen
- wadi



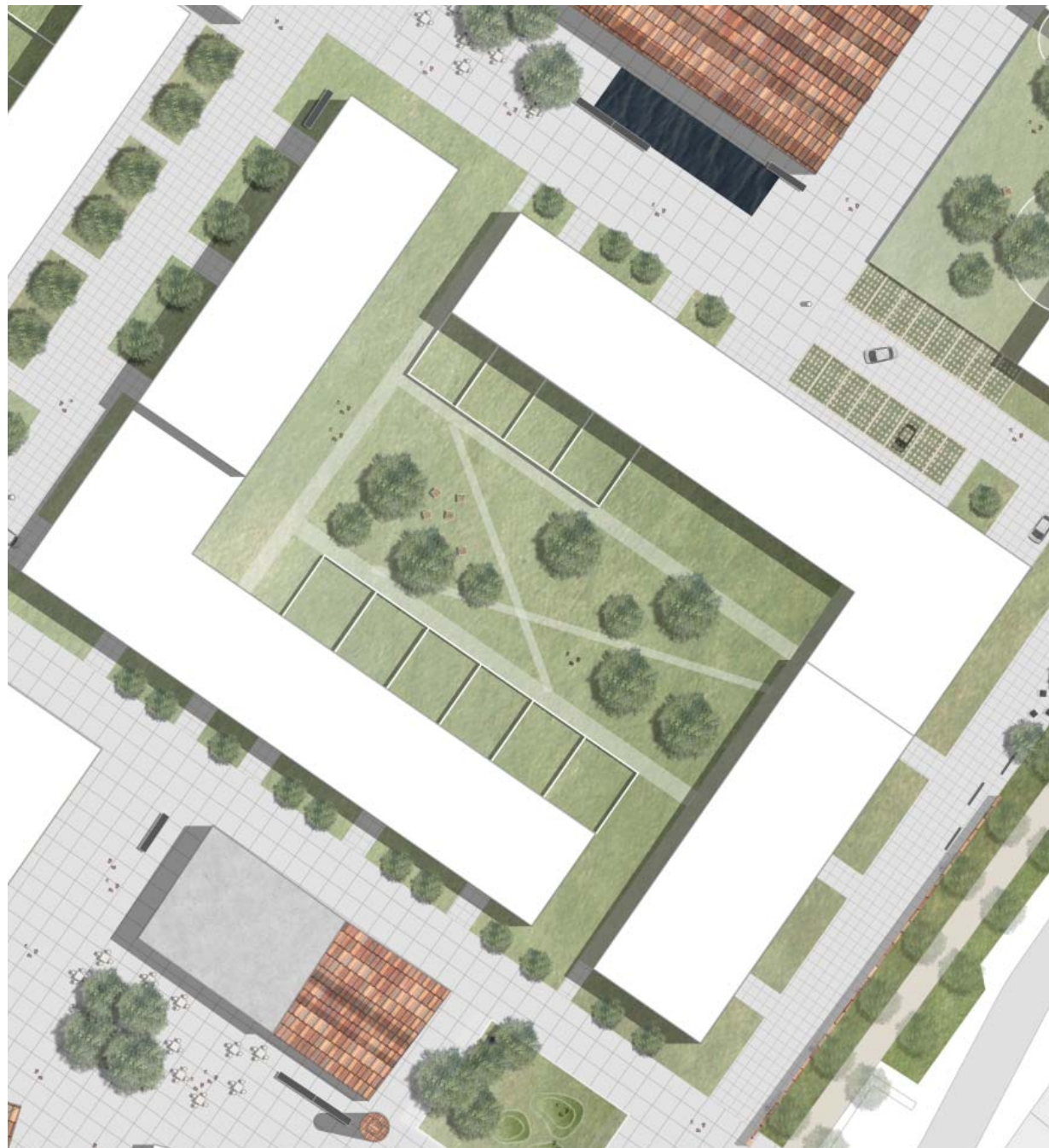
WOONERF EN AUTOVRIJ GEBIED



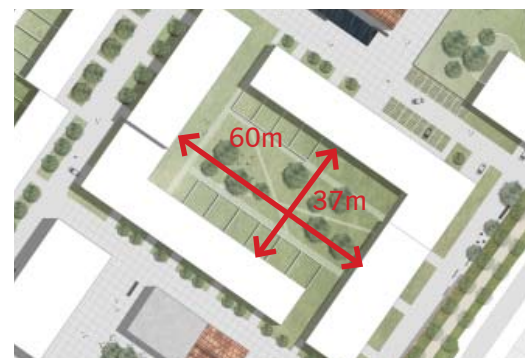
- verharding van gevel tot gevel
- groene uitsparingen en bomen
- autovrij of autoluw
- indien auto toegelaten: woonerf karakter (auto op de achtergrond, voorrang voor voetgangers en fietsers)



SEMIPUBLIEKE TUIN



- collectieve binnentuin
- verblijfskarakter
- mogelijke doorsteek
- voldoende groene aanplanting



COLLECTIEVE BINNENTUIN OP PLINT



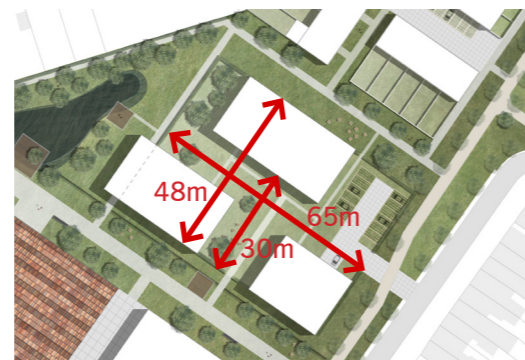
- groene tuin tussen urban villa's
- verhoogde plint voor privacy gradiënt
- voldoende groene aanplanting



COLLECTIEVE BINNENTUIN



- groene tuin tussen urban villa's
- groene omboording voor privacy gradiënt
- voldoende groene aanplanting

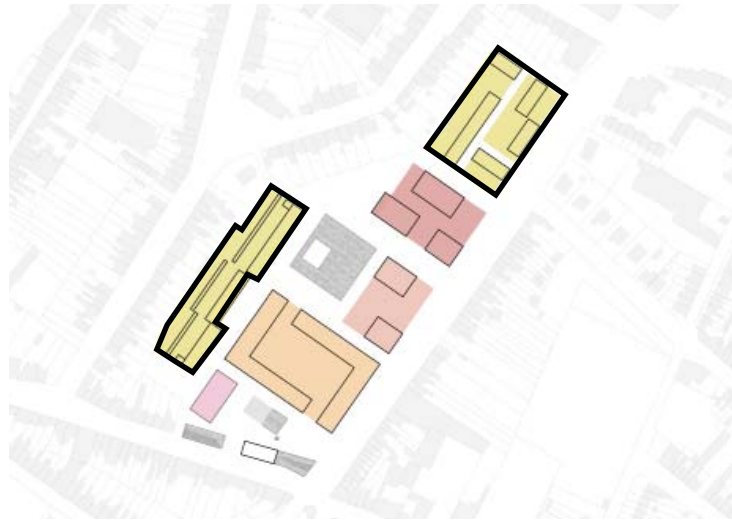


BEBOUWING

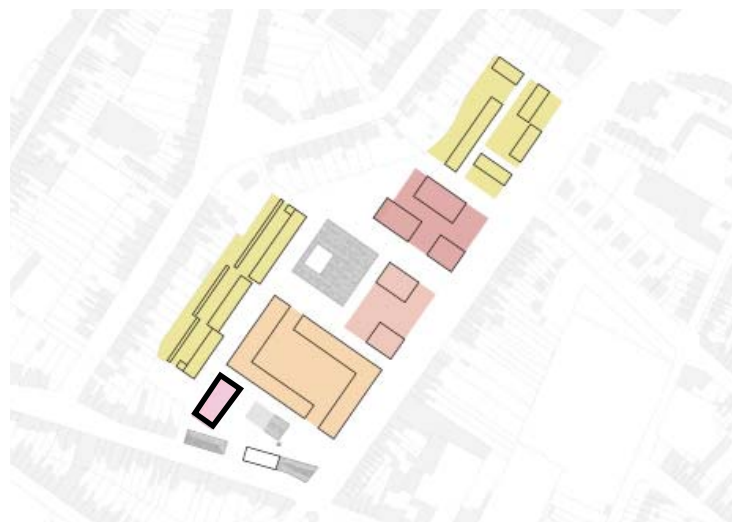


TYOLOGISCHE DIVERSITEIT

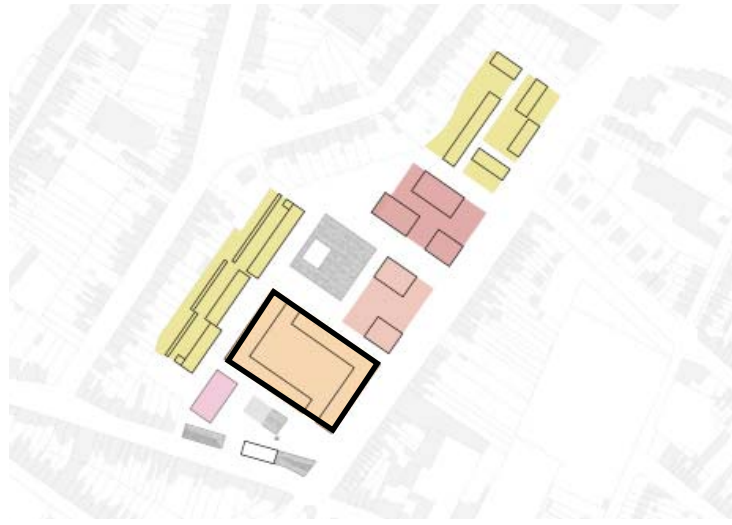
GRONDGEBONDEN WONINGEN



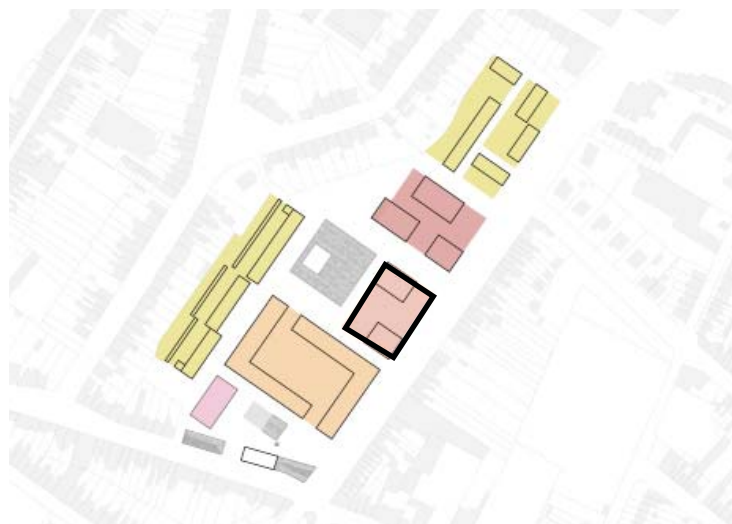
KOPGEBOUW



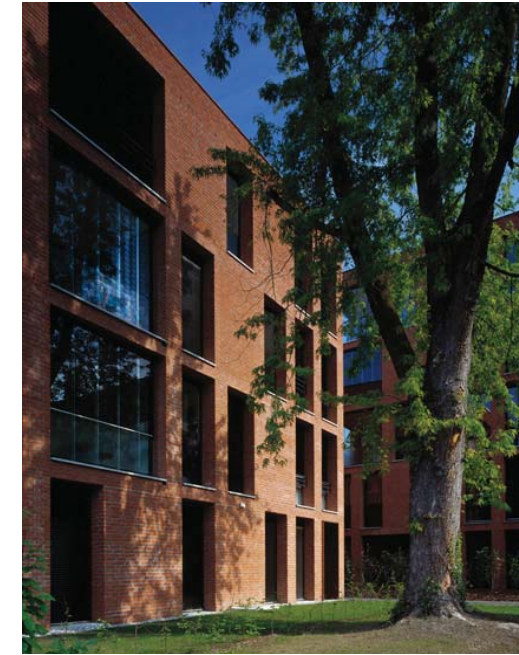
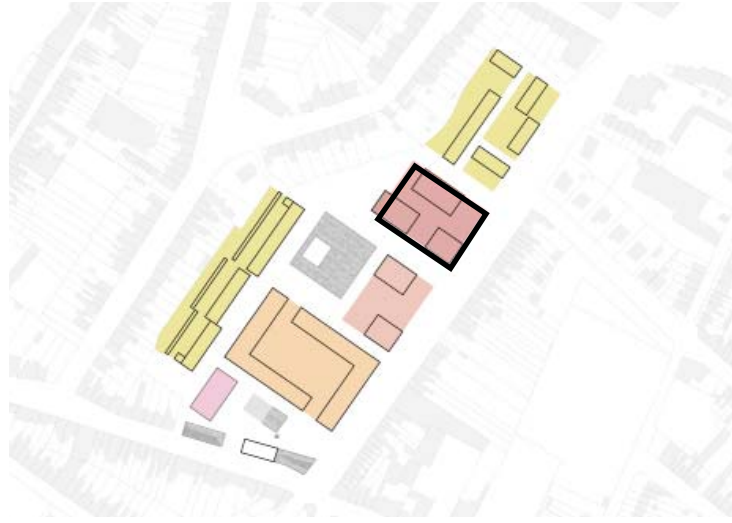
BOUWBLOK



URBAN VILLA'S OP PLINT



URBAN VILLA'S



BOUWHOOGTES



MOGELIJKE FASERING



OVERZICHT MASTERPLAN

