



MASTERPLAN
RECONVERSIE SAFFRE FRÈRES FABRIEK
OUDENAARDE

presentatie 19 september 2017

ARCHITECTEN ACHTERGAEL
REVIVE

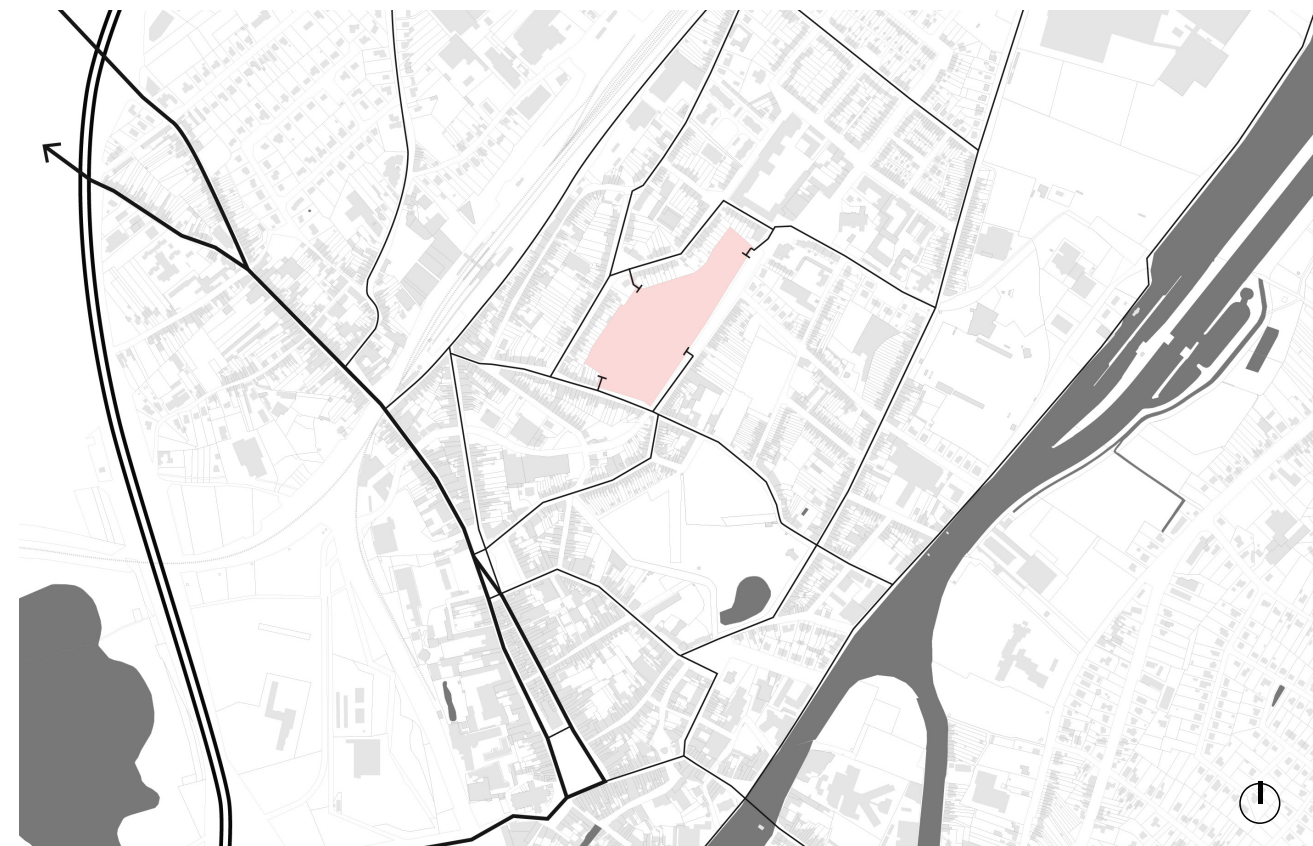
STEDENBOUWKUNDIG KADER



STEDENBOUWKUNDIG KADER



GROEN OP SCHAAL VAN DE WIJK



ONTSluitING VIA DE RANDEN

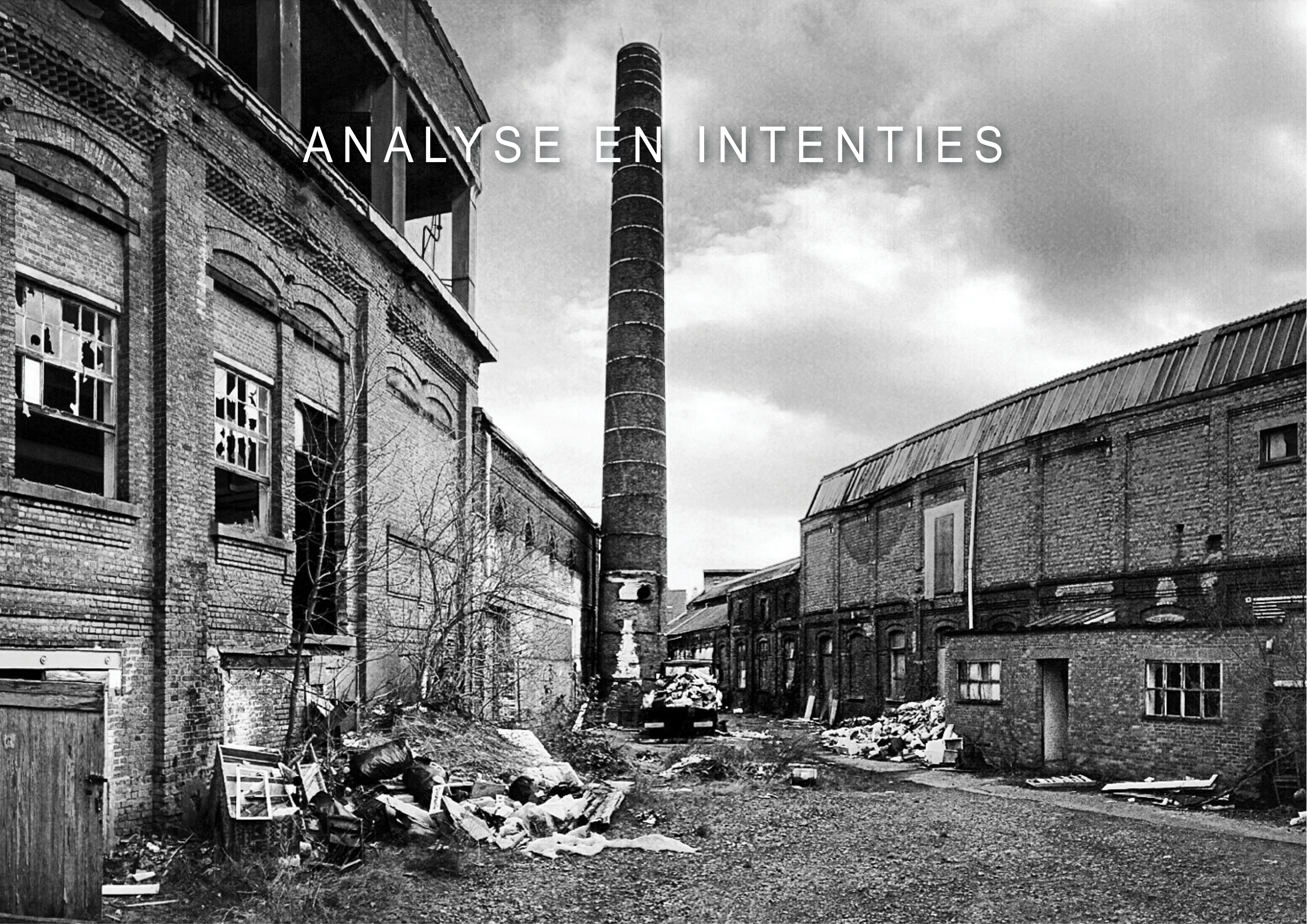


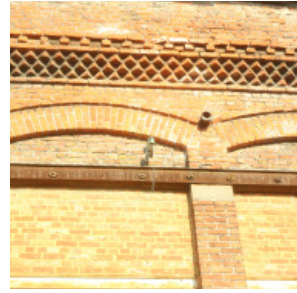
MORFOLOGISCHE INPASSING

SITUERING EN BESTAANDE TOESTAND

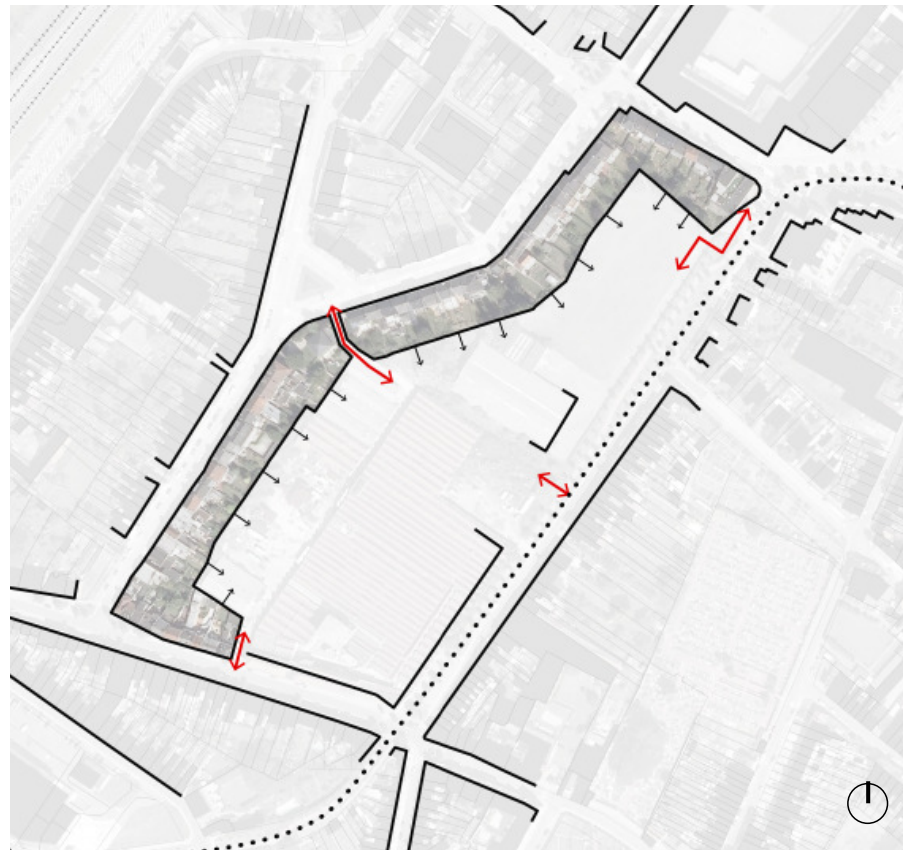


ANALYSE EN INTENTIES





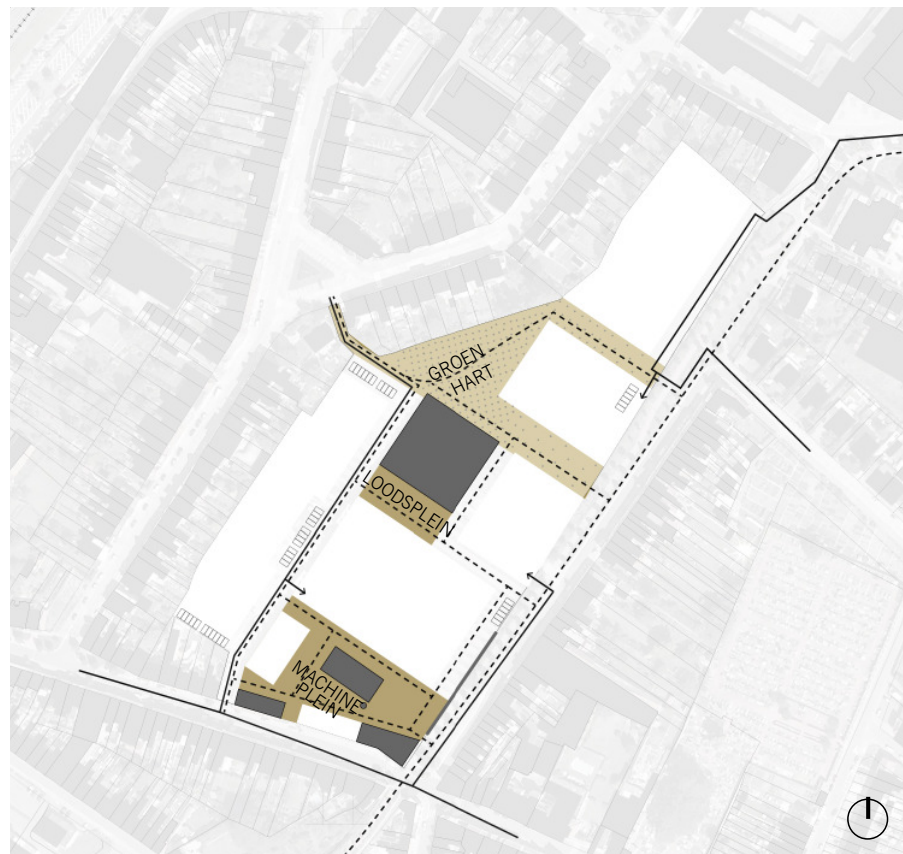
RANDVOORWAARDEN EN VISIE



RANDEN



STRUCTUUR SITE



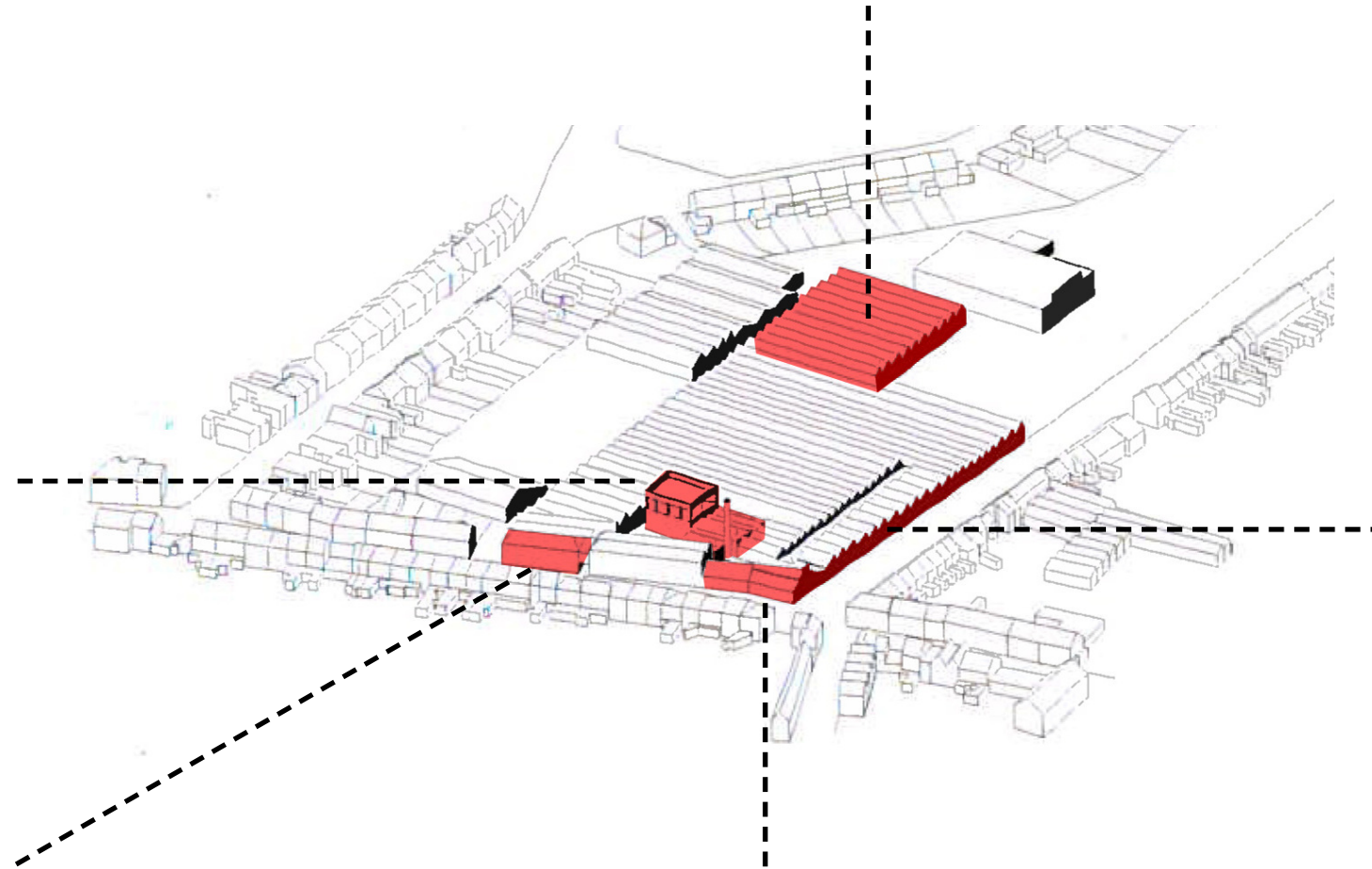
ORGANISATIE



INGREEP

INTEGRATIE ERFGOED

CENTRALE SHEDS



MACHINEGEBOUW MET WATERBAK EN SCHOUW



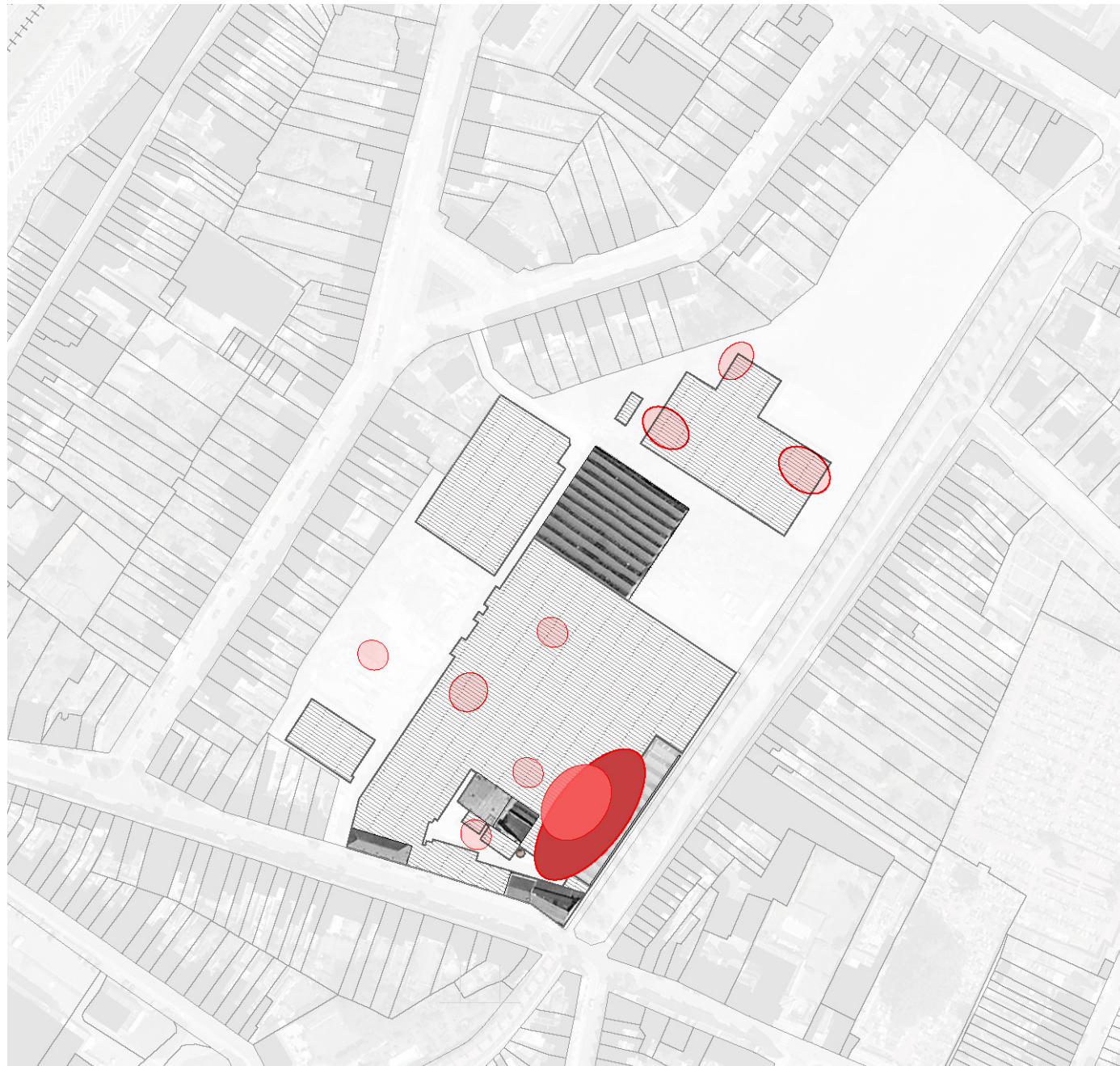
GEVEL LANGS BLEKERIJSTRAAT

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.

MASTERPLAN



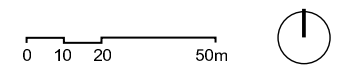
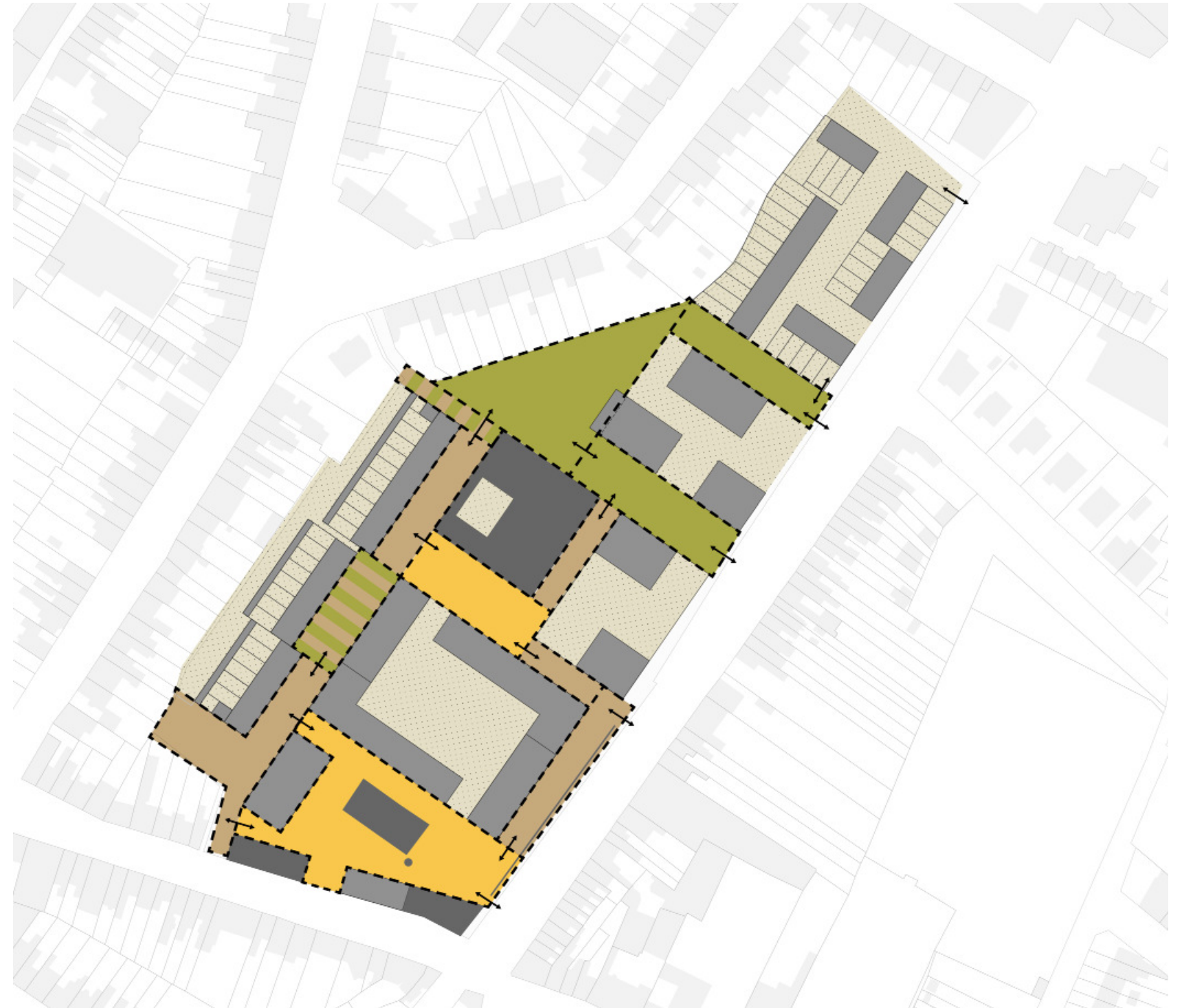
OPBOUW EN PRINCIPES

LOOPLIJNEN EN WANDEN

- De open ruimte wordt afgebakend door sterke wanden
- Accenten in de bouwvolumes benadrukken bepaalde zichten
- De site is zeer doorwaadbaar

SCHALEN EN SFEREN

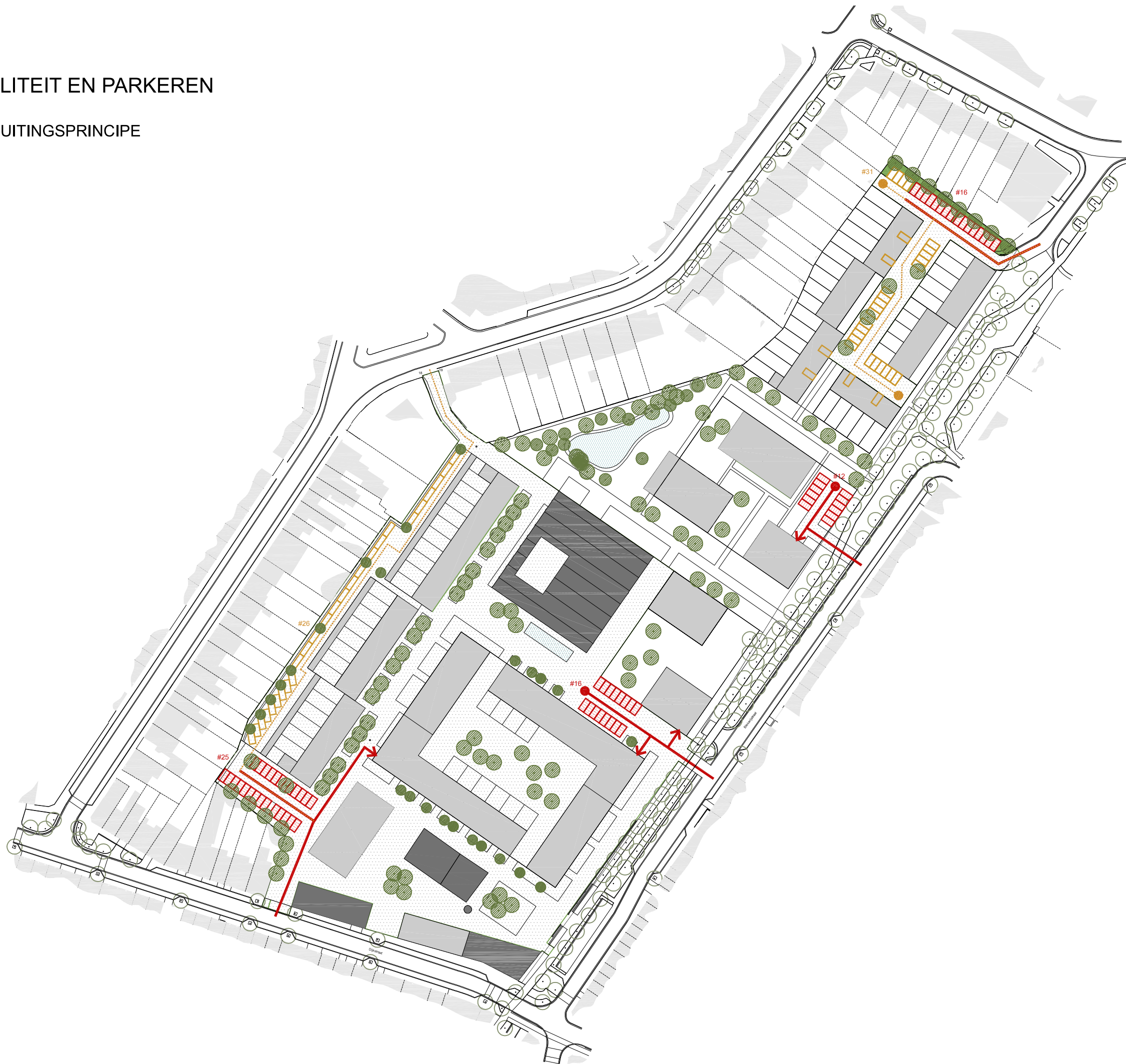
- De open ruimte wordt opgebouwd als een aaneenschakeling van plekken met elk een eigen sfeer en schaal
- Hoewel de publieke ruimte is opgevat als één aaneengesloten open ruimte, creëert de positionering tussen de bouwloten met sterke wanden verschillende plekken met een eigen karakter



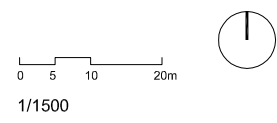
- Hoofdpleinen
- Woonerven
- Publiek groen
- Private tuinen

MOBILITEIT EN PARKEREN

ONTSLUITINGSPRINCIPE



- onsluiting (privaat)
- - - onsluiting (publiek)
- pp bezoekers (bovengr) # 69
- pp bewoners (bovengr) # 57



BEREKENING AANTAL PARKEERPLAATSEN

Parkeerplaatsen (maximaal)			
Wooneenheden	251 units	1,1 /unit	276 PP
		1 privaat	251 PP
		0,1 bezoekers	25 PP
Commercieel	1 760 m ²	2/100m ²	35 PP
		0,5 privaat	9 PP
		1,5 bezoekers	26 PP
Kleinschalige kantoren	2 907 m ²	1,5/100m ²	44 PP
		1 privaat	29 PP
		0,5 bezoekers	15 PP
Totaal aantal parkeerplaatsen			355 PP
Totaal aantal parkeerplaatsen privaat			289 PP
Totaal aantal parkeerplaatsen bezoekers			66 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



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 / ...)

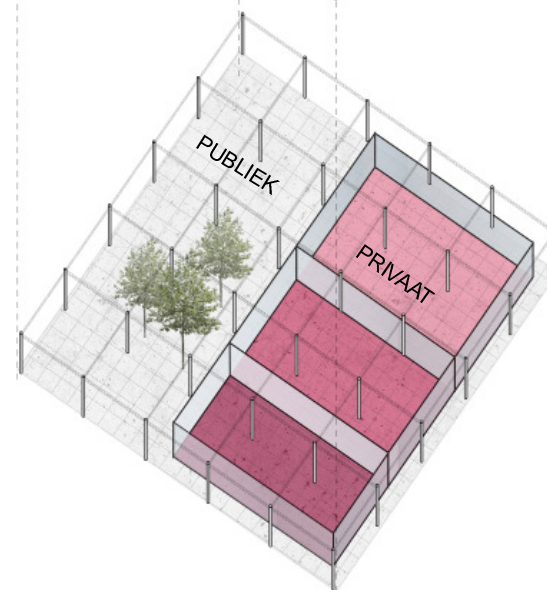
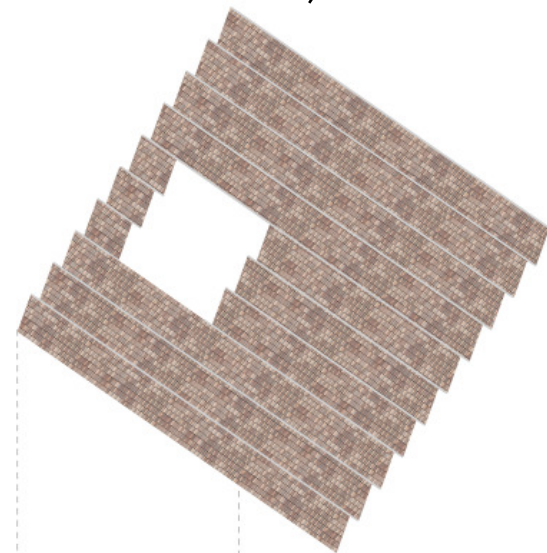
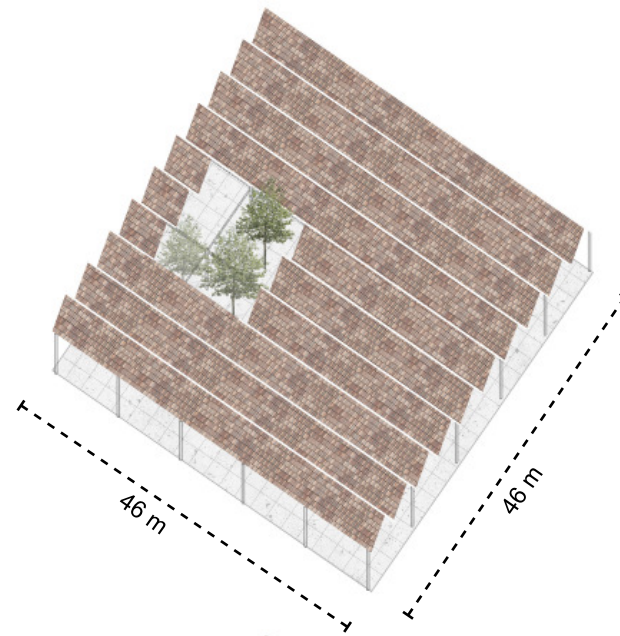


- Kleine zelfstandigen, kantoorachtigen
- Horecacluster, diensten
- Kleinhandel, diensten op gelijkvloers
- Crèche

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

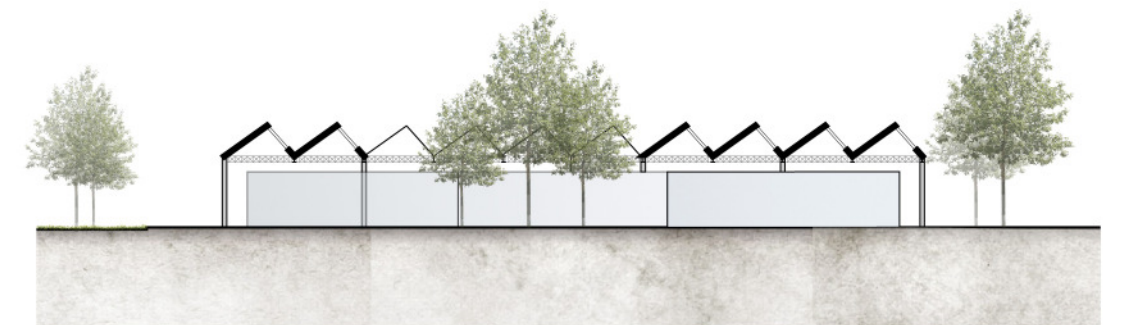


AXONOMETRIE



--- Grens publiek-privaat

CONCEPTPLAN 1/500

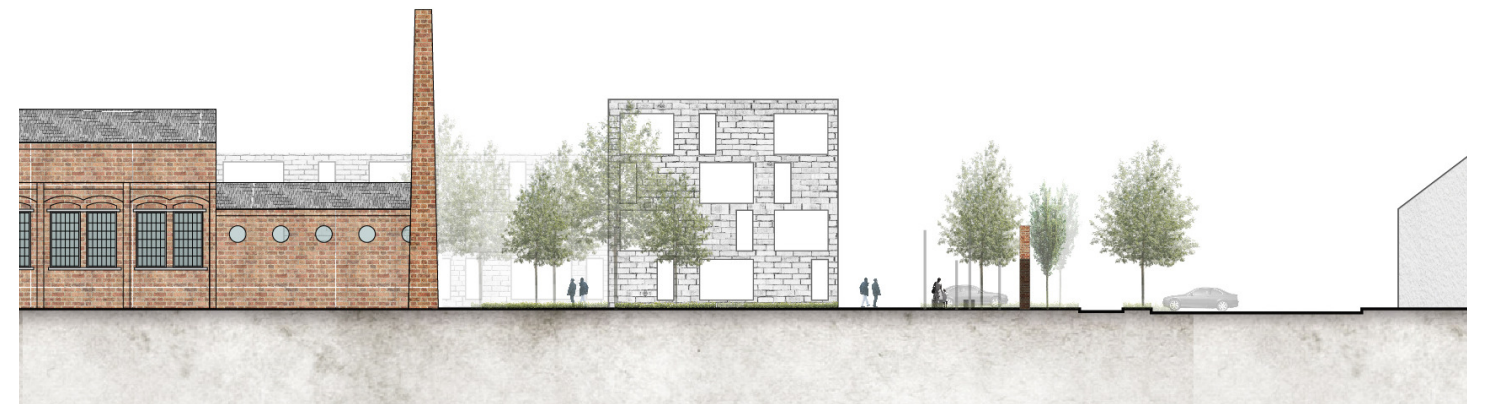
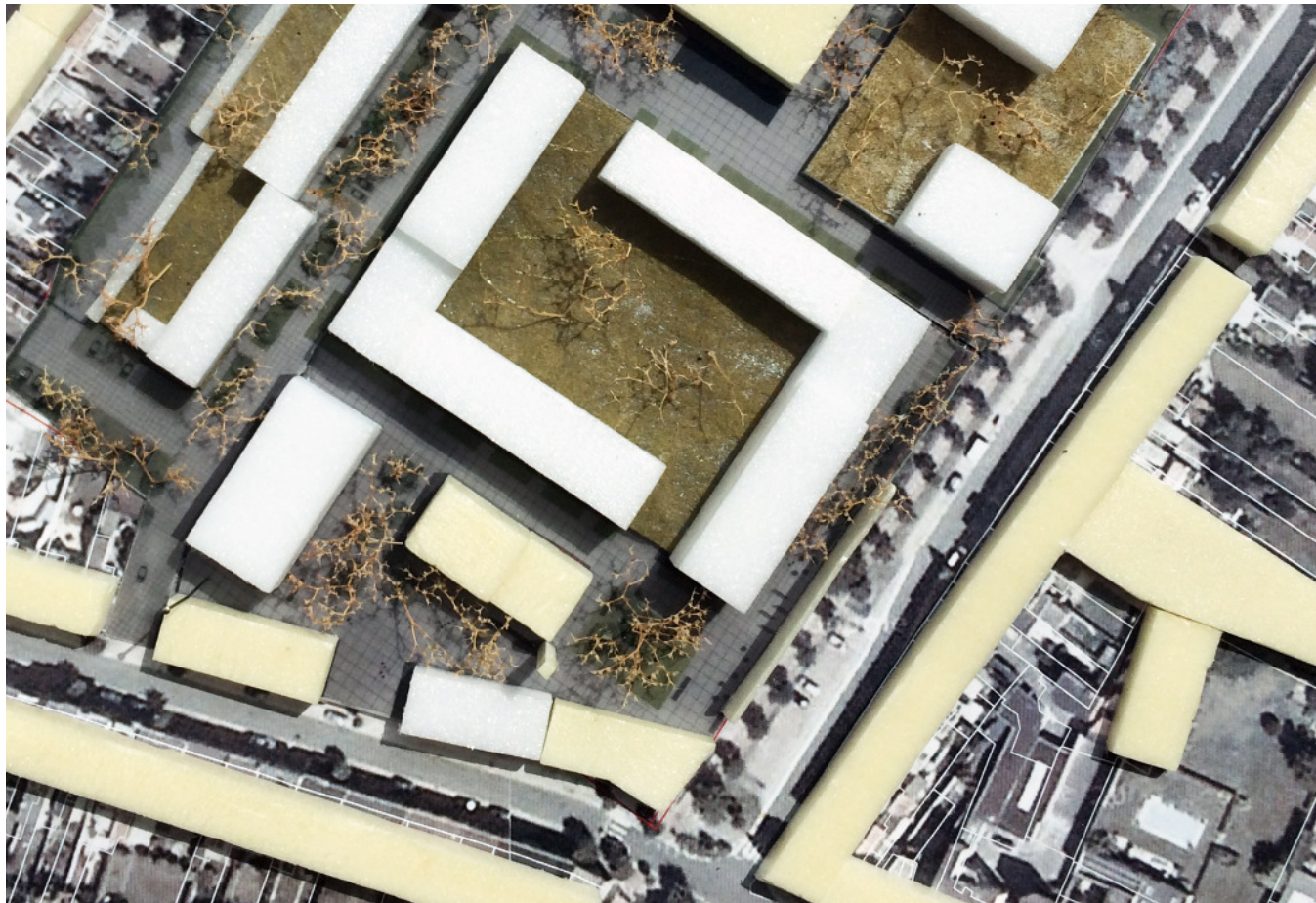


SNEDE AA 1/500



SNEDE BB 1/500

INTEGRATIE MUUR



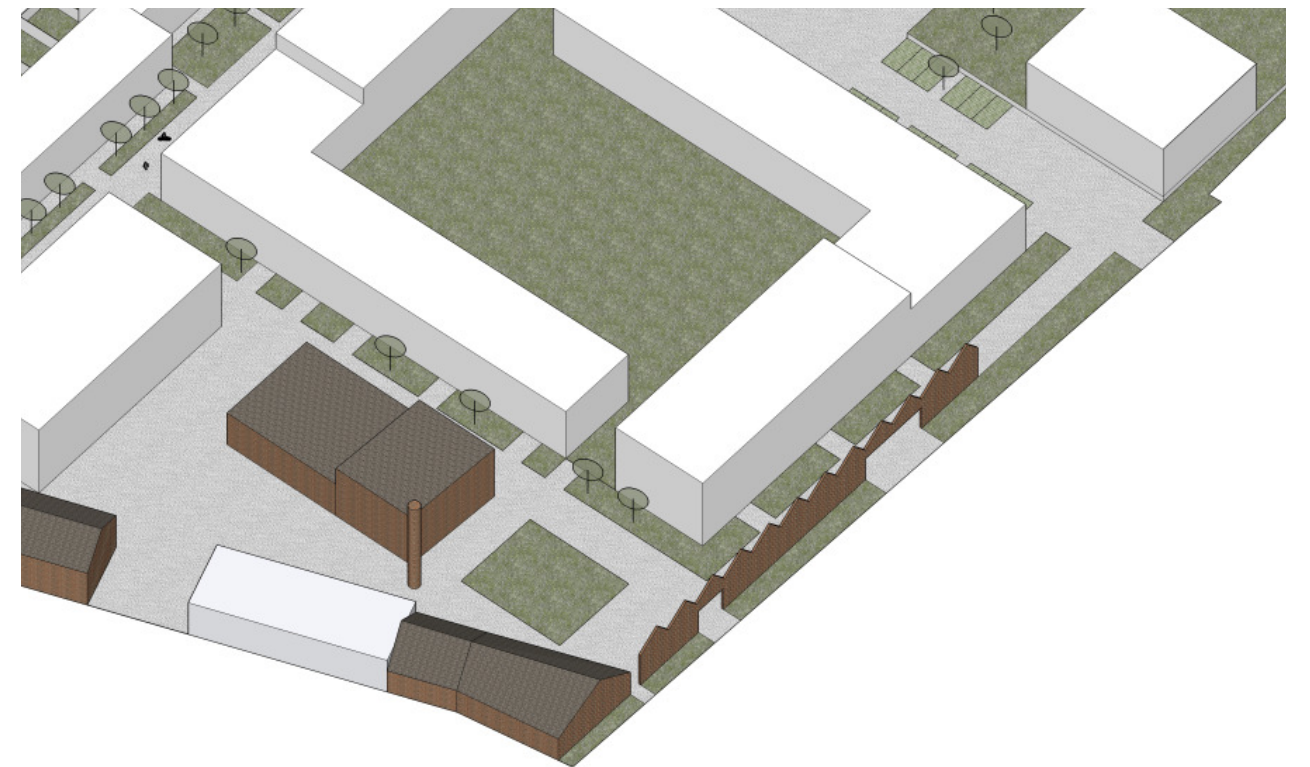
snede

0 5 10 15m

- 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



REFERENTIE WIJKPARK DE PORRE GENT-BRUGGE



REFERENTIE WINTERGANG GROEN KWARTIER ANTWERPEN

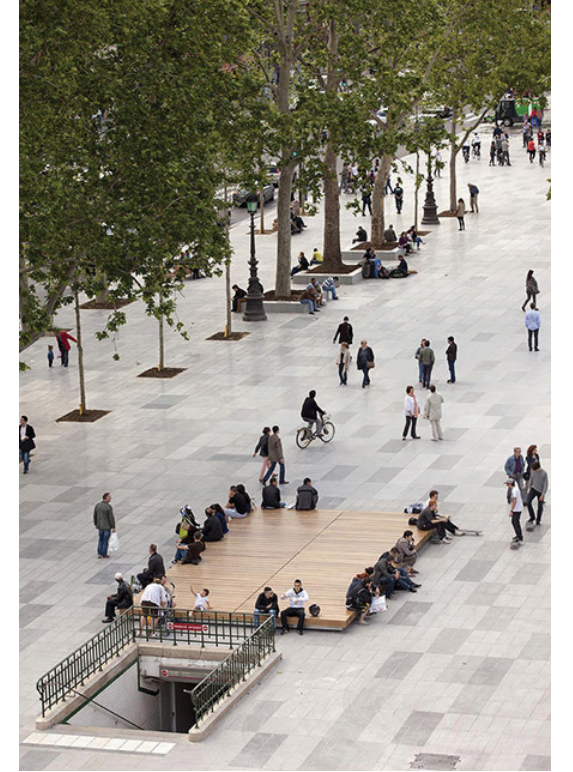


PRINCIPES LANDSCHAPSONTWERP

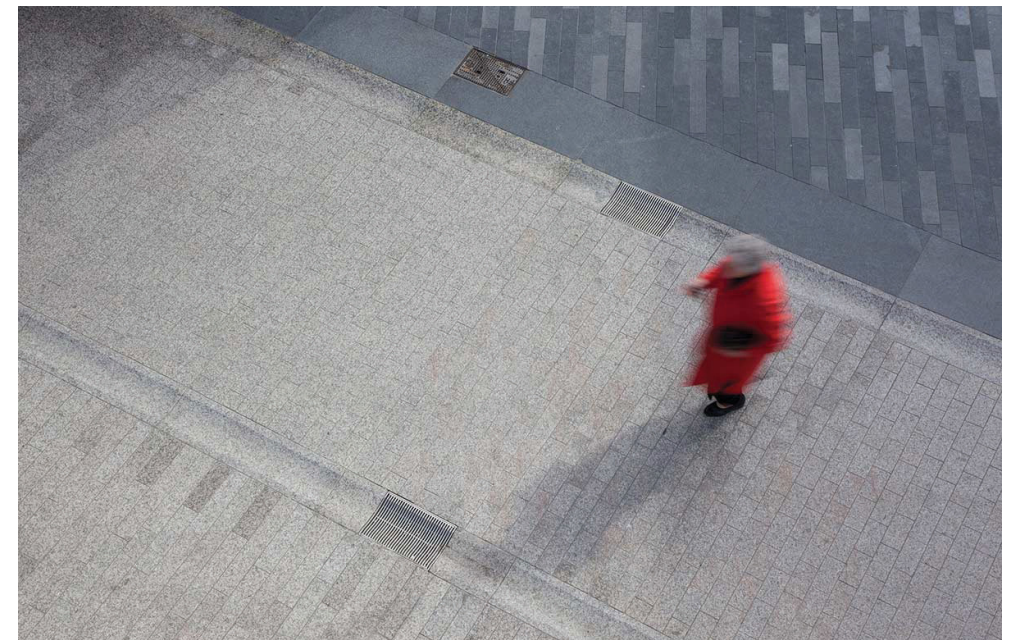
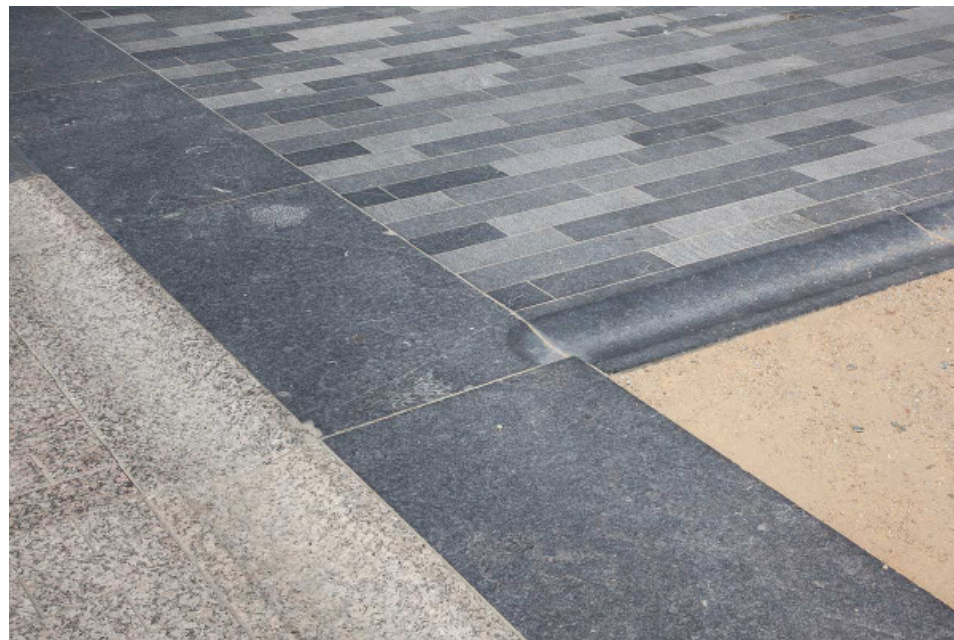
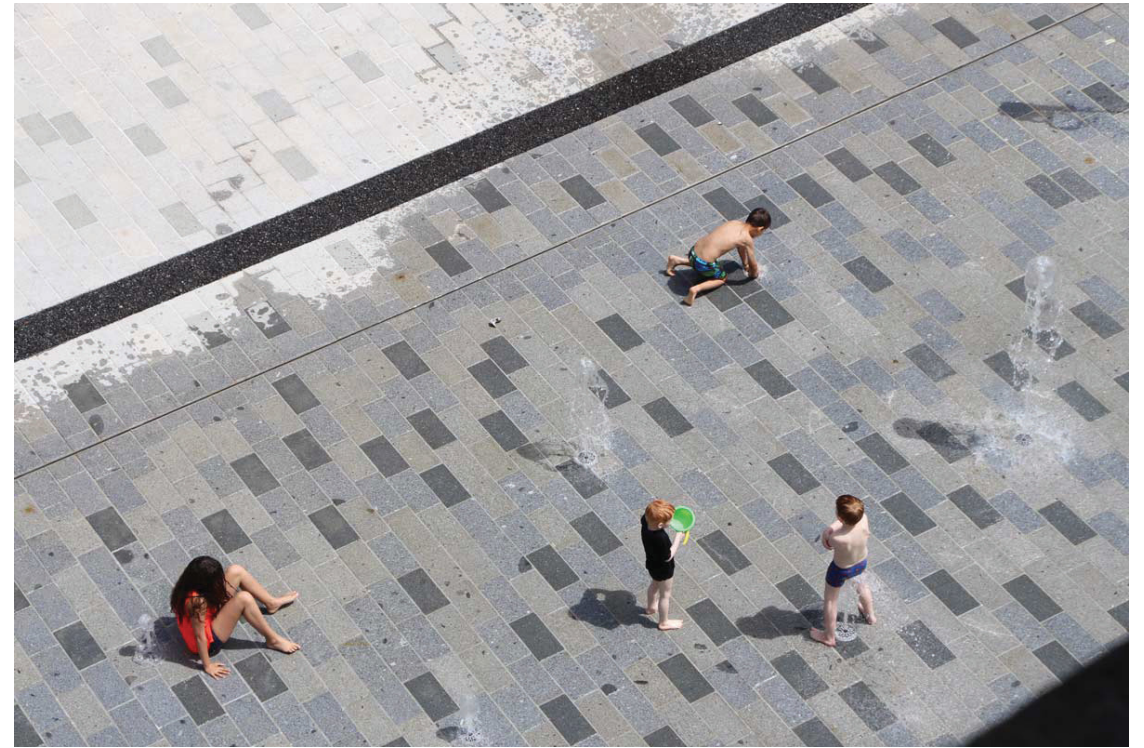
LANDSCHAPSPARKING



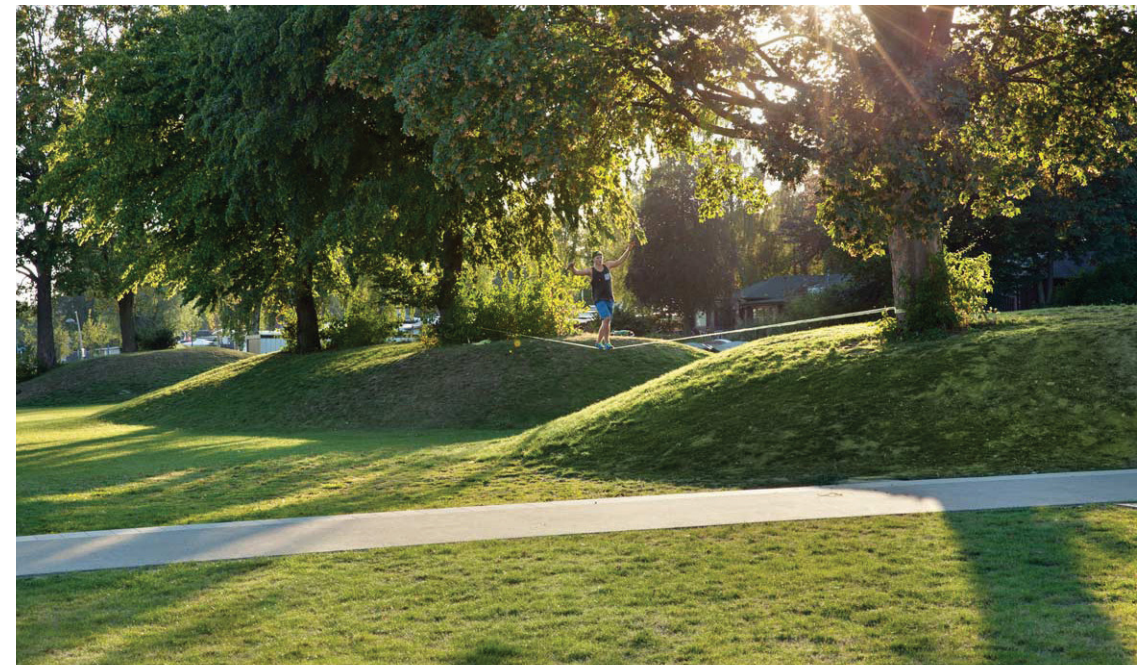
VERHARDING - PLEIN



VERHARDING - WOONERF



PADEN



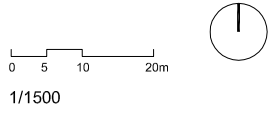
STRAATMEUBILAIR - ZITBANKEN



WATERPARTIJ GROEN HART



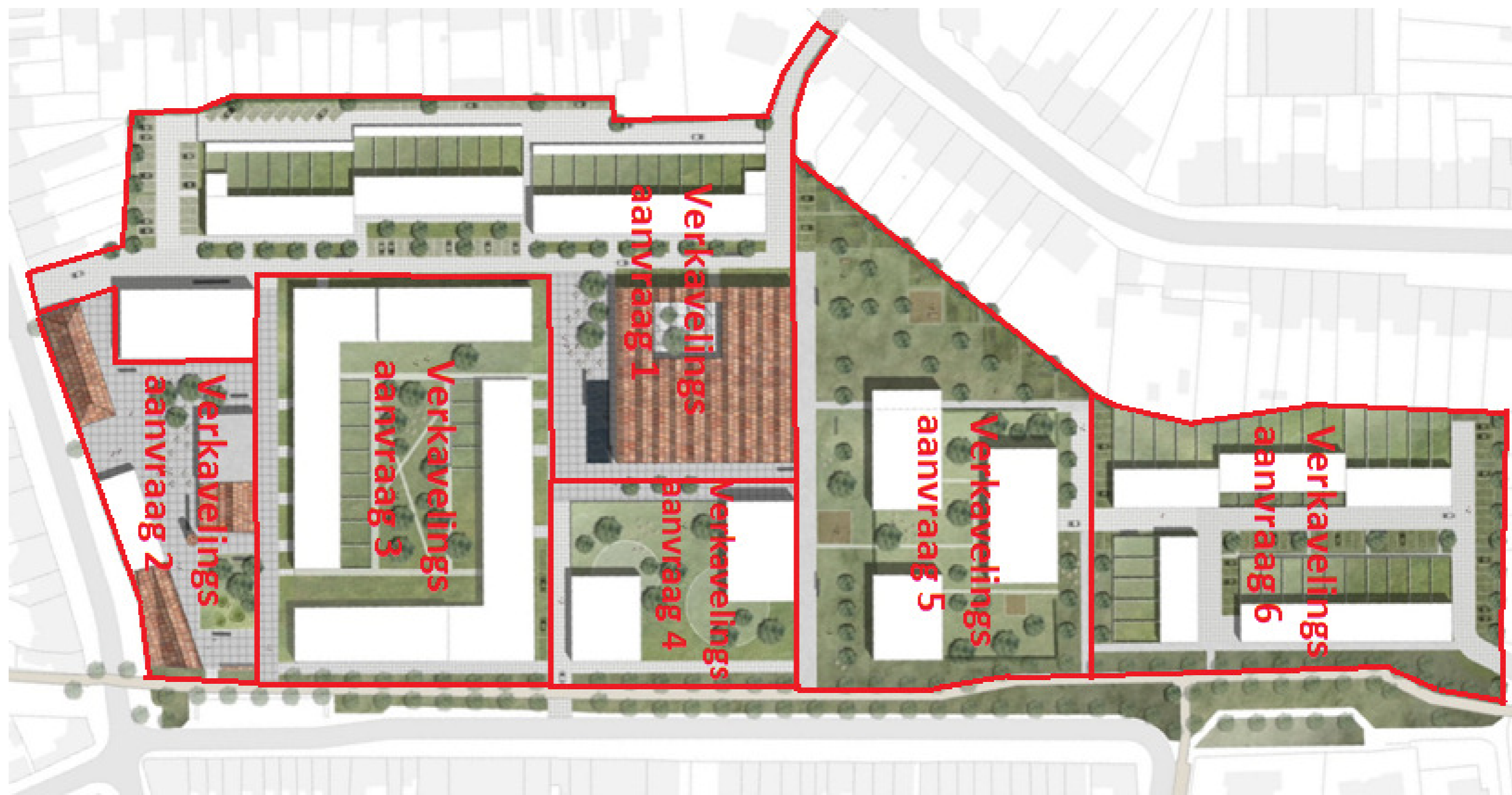
OVERZICHT MASTERPLAN



WATERPARTIJ OP LOODSPLEIN



FASERING



- FASERING WORDT IN STERKE MATE OOK GESTUURD DOOR DE MARKTVRAAG

- GEZIEN FASE 6 OOK GRONDGEBONDEN WONINGEN OMVAT, KUNNEN FASES 5 EN 6 DESGEVALLEND SAMEN AANGEVRAAGD WORDEN MET VERKAVELINGSAANVRAAG 2, 3 OF 4.



ARCHITECTEN ACHTERGAEL
Burgstraat 22A
9000 Gent, Belgium

+32 9 267 00 80
mail@achtergael.be
www.achtergael.be