

MASTERPLAN SCHOOLOMGEVING DESTELBERGEN



JULI 2020



STRAMIEN

COLOFON



STRAMIEN

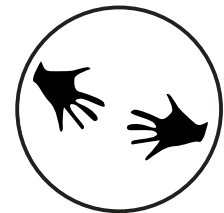
STRAMIEN, architectuur en ruimtelijke planning cvba
Mechelsesteenweg 271 bus 5
2018 Antwerpen
tel 03 248 54 02
btw BE 0466 120 038
info@stramien.be
www.stramien.be
vertegenwoordigd door Evert De Baere, bestuurder
medewerkers: Brenda Vandenberghe en Ann Meirlaan

INLEIDING

De aanleiding van deze opdracht is de vraag naar een nieuwe Gemeenteschool in Destelbergen centrum. De gemeente onderkent de grote impact van dit initiatief op het dorpscentrum en wil de kans grijpen om een visie op te stellen voor het bredere centrumgebied.

De ambitie van de gemeente uit zich in vier belangrijke thema's:

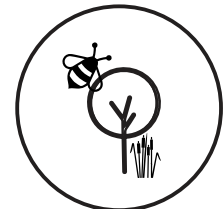
De focus van het project is de nieuwe school. De gemeente vindt multifunctionaliteit belangrijk om de draagkracht van de ruimte niet te overschrijden. In de nieuwe school wordt dus gezocht naar multifunctioneel- en medegebruik; Op welke manier kan de school een 'brede school' zijn? Welke medegebruiken zijn mogelijk en op welke manier?...



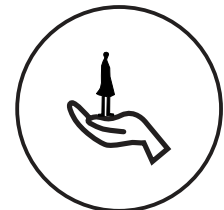
Gedeeld ruimtegebruik is ook een ambitie voor het ganse projectgebied. Er is veel vaag naar ruimte in het gebied; een voetbalveldje, speelruimte, een fietsenstalling... De gemeente wil hieraan tegemoetkomen op voorwaarde dat de draagkracht van de ruimte niet overschreden wordt. Hoe kunnen samenwerkingen, dubbelgebruik en multifunctionaliteit bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en het dorpscentrum?



Het niet overschrijden van de draagkracht van het gebied is ook onlosmakelijk verbonden met het groene karakter ervan. De gemeente onderkent het belang van het Reinaartpark en het Damvalleimeer; twee belangrijke groengebieden in de gemeente. Het streefdoel is een ontmoetingsplek als groene schakel tussen de twee groengebieden en focus op speelnatuur, streekeigen landschap en klimaatadaptatie.



Verder is de gemeente ook op zoek naar een sterke visie op de mobiliteit, signalisatie en de ontsluiting van de zone voor alle weggebruikers (vrachtwagens (leveringen), bussen, auto, fiets, voetganger...). Er is bezorgdheid over de veiligheid en bereikbaarheid van de plek. De grootste groep gebruikers zijn schoolgaande kinderen en minder mobiele personen. De inrichting van het gebied moet zorgen voor een verbeterde en veilige bereikbaarheid voor alle vormen van mobiliteit.



Het masterplan moet dus primair een randvoorwaardenkader vormen voor de bouw van de nieuwe school. Parallel gaan we op zoek naar de meerwaarde die kan gehaald worden uit het integraal aanpakken van de hele projectsite. Het is de gezamenlijke ambitie om de kern van Destelbergen sterk en levendig te maken door kansen en bedreigingen te detecteren en -waar mogelijk- te ontginnen of -waar noodzakelijk- te onderdrukken. Het voorstel moet pragmatisch en financieel realistisch uitgewerkt worden.

Stramien cvba i.s.m. gemeente Destelbergen



Figuur 1. projectgebied masterplan

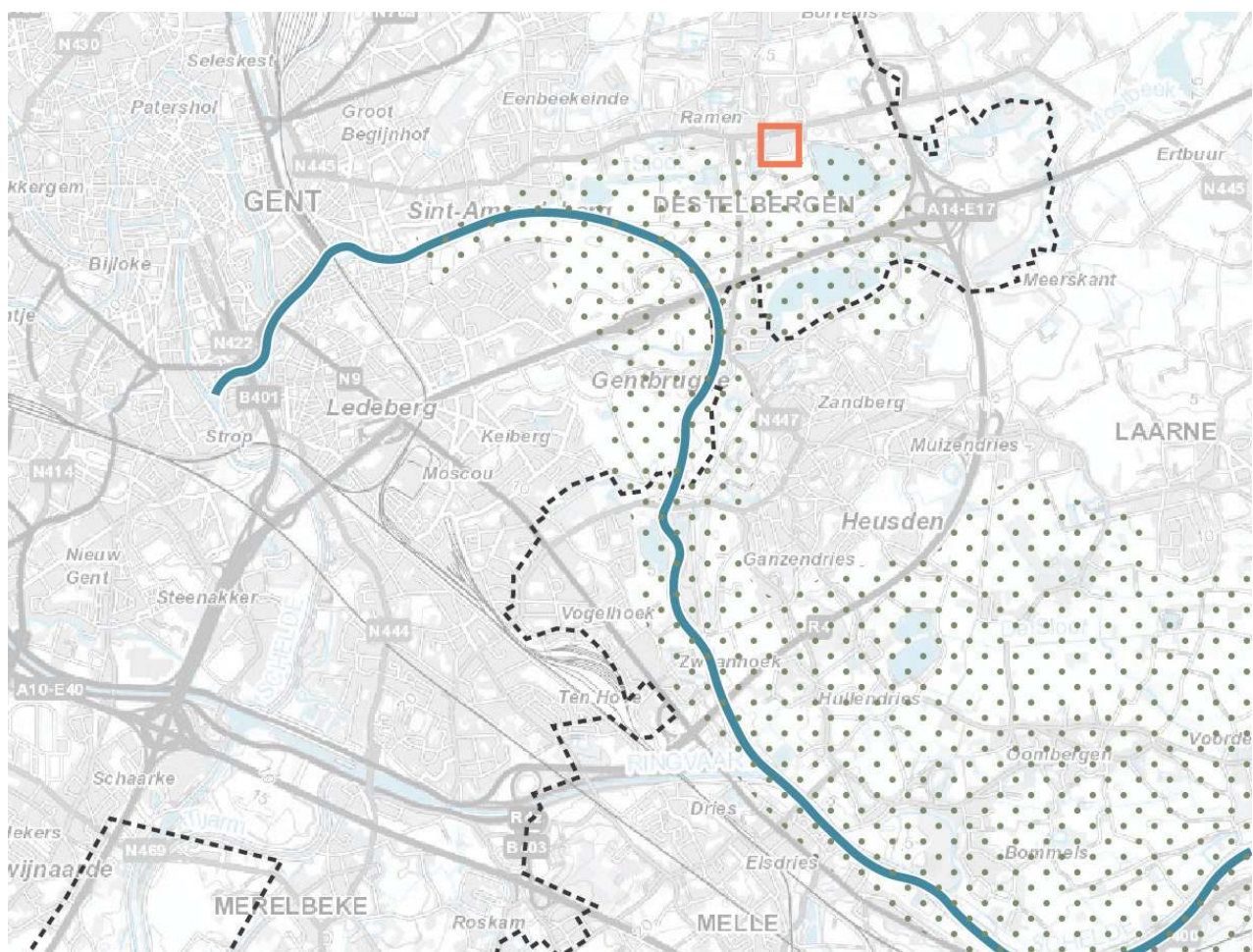
SITUERING

Het projectgebied beslaat een belangrijk deel van het historische dorpshart van Destelbergen en wordt begrensd door de Dendermondsesteenweg in het noorden, de Kerkham in het westen en in het zuiden en loopt in het oosten tot aan de huidige Gemeentelijke basisschool. De parking van de Koedreef en de sporthal horen niet bij het eigenlijke projectgebied. Ook de woningen langs de Dendermondsesteenweg behoren niet tot het projectgebied.

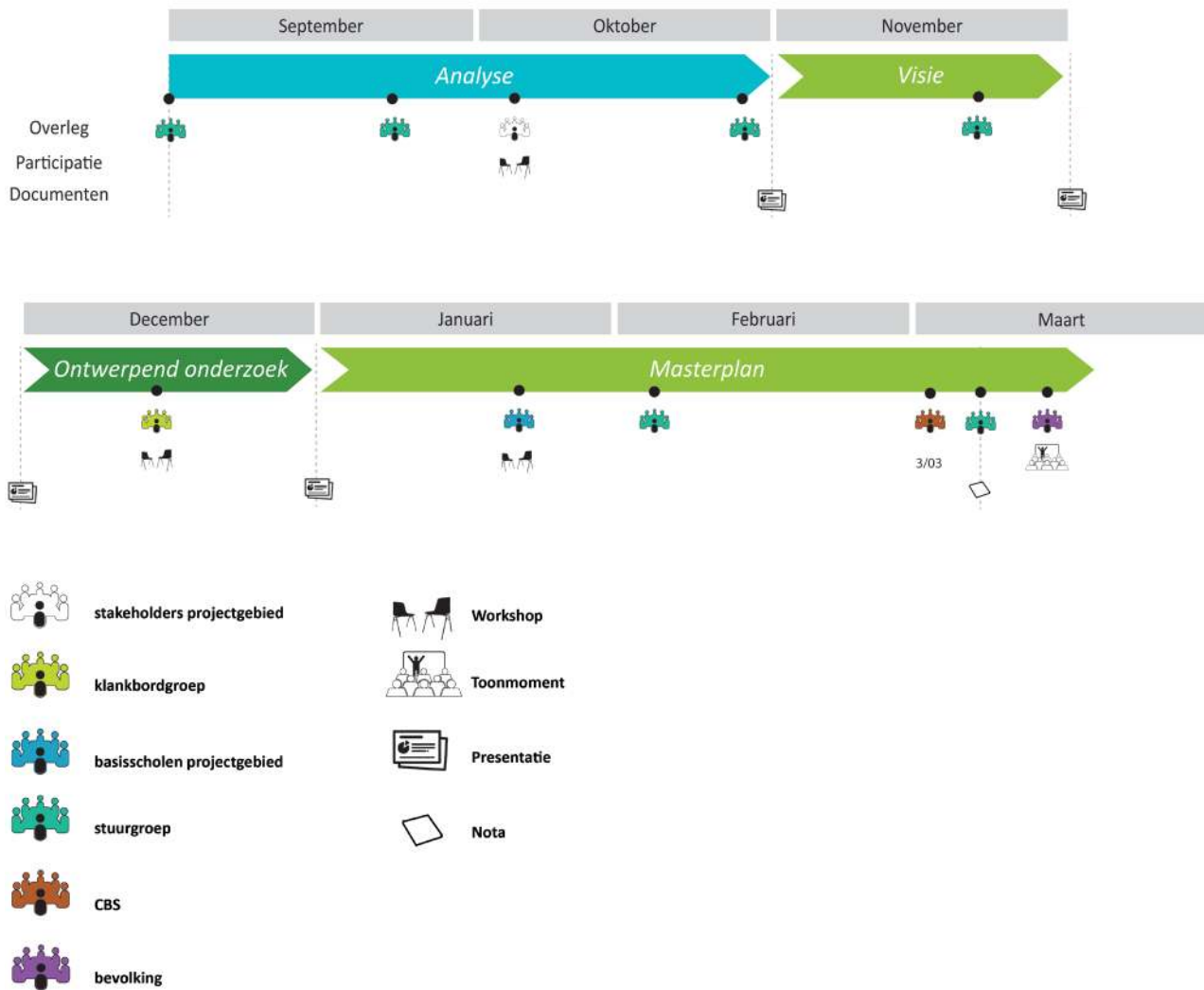
Het is een levendige plek waar heel wat voorzieningen en diensten aanwezig zijn. Er is de Onze-Lieve-Vrouw-Ter-Sneeuwkerk, de huidige Gemeenteschool, de Vrije basisschool Wonderwijs, het revalidatiecentrum de Steijger met bijhorende kinderkribbe, het OCMW met sociaal restaurant, de politie en het jeugdcentrum.

Naast het projectgebied werd een ruimer onderzoeksgebied geanalyseerd. Ze behelst de onmiddellijke omgeving die een ruimtelijke impact heeft op het projectgebied. Dit gebied werd begrenst door de Dendermondsesteenweg in het noorden, het Damvalleimeer in het oosten, de Bergenmeersstraat in het zuiden en de Reinaertweg in het westen.

Met dit masterplan wordt zo een uitspraak gedaan over een belangrijk deel van het centrum van Destelbergen.



Figuur 3. situering projectgebied t.o.v. scheldevallei en stedelijk gebied Gent



Figuur 4. tijdslijn proces

PROCES

De opmaak van dit masterplan doorliep een kort en krachtig proces van zes maanden inclusief drie participatiemomenten met verschillende betrokken partijen. Tussendoor werd steeds teruggekoppeld met de stuurgroep die de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid had. Deze nota is een weerslag van de resultaten.

De samenstelling van de stuurgroep was de volgende:

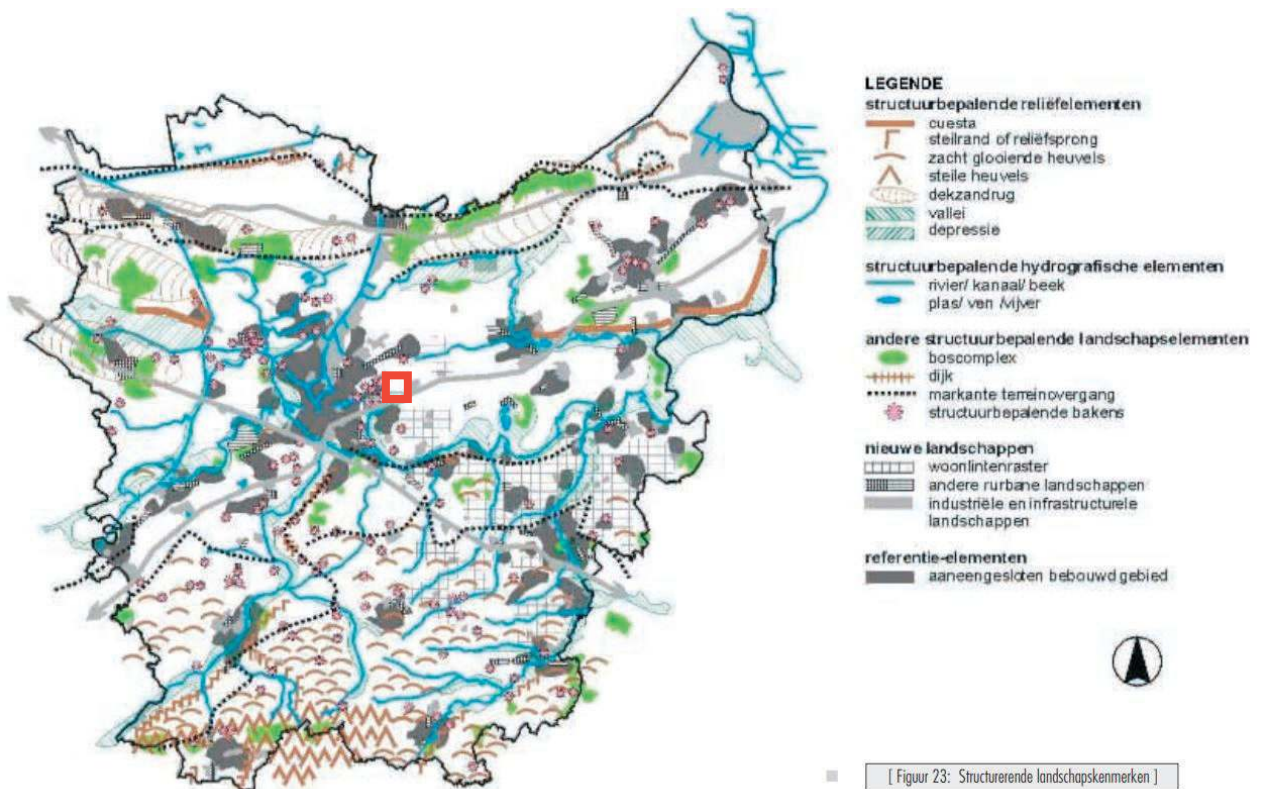
- Filip Demeyer (schepen voor financiën, onderwijs, sport en gezinnen)
- Renaat De Sutter (schepen voor ruimtelijke ordening en openbare werken)
- Filip Keppens (afdelingshoofd Ruimtelijke Organisatie)
- Jo Van Tassel (afdelingshoofd dienst Vrije Tijd)
- Stijn Van Damme (afdelingshoofd Technische Zaken en tevens projectverantwoordelijke)

De drie participatiemomenten werden telkens met andere deelnemers gehouden. Voor het eerste participatiemoment werden alle eigenaren of huurders van het projectgebied en onmiddellijke omgeving uitgenodigd. Het objectief was om de huidige knelpunten en potenties van het gebied duidelijk in beeld te hebben. Er werd een eerste analyse gepresenteerd en afgetoetst en de aanwezigen werden bevraagd naar eventuele toekomstplannen of verlangens en wat volgens hen aandachtspunten zijn (op vlak van mobiliteit, onderwijs, sport, natuurwaarden...).

Het team ging vervolgens aan de slag met het opstellen van een visie en concepten. Daaruit kwamen eerste scenario's voor de nieuwe school en het projectgebied. Deze werden vervolgens in een tweede participatiemoment afgetoetst aan een ruimere klankbordgroep die opnieuw bestond uit de betrokkenen uit het eerste participatiemoment, maar deze keer aangevuld met experts op vlak van natuur, sport en jeugdwerking, alsook een aantal omwonenden van het projectgebied. Hier werd de visie afgetoetst en werd de haalbaarheid van de verschillende scenario's onderzocht.

Ten slotte werden kort daarna een gesprek aangegaan met beide basisscholen rond het projectgebied. Eerst uitgebreid met de Gemeenteschool, aangezien hun uitbreidingvraag aanleiding was voor deze studie en vervolgens met de vrije basisschool Wonderwijs. Met de Gemeenteschool werden de scenario's bekeken en besproken welke voor hun haalbaar zijn. Welke elementen zij positief onthalen en welke knelpunten nog moeten weggewerkt worden. Met Wonderwijs werden enkele mogelijkheden bekeken voor mogelijke samenwerking.

Als resultaat hiervan en op vraag van de gemeente werden nog twee nieuwe scenario's uitgewerkt die vervolgens gepresenteerd werden aan de stuurgroep en aan burgemeester en schepencollege. Het voorkeursscenario werd verfijnd en beschreven in dit masterplan. Alle resultaten, van analyse tot definitief masterplan, kan u in deze bundel terugvinden. Voor de volledigheid worden in bijlage de verslagen van elk participatiemoment en elke vergadering met de stuurgroep toegevoegd.



Figuur 5. figuur structurerende landschapskenmerken uit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (locatie projectsite aangeduid in het rood)

PLANNINGSCONTEXT

Heel wat juridische plannen hebben betrekking op het projectgebied. De bestaande planningscontext wordt in kaart gebracht zodat de bestaande visies en het juridisch kader op verschillende planningsniveaus gekend zijn.

Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan 2004

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van Oost-Vlaanderen (PRSOV) vormt een bindend kader voor de ontwikkelingen binnen het projectgebied. Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan dateert uit 2004 waardoor doelstellingen gerealiseerd of niet meer volledig actueel zijn. Er is een nieuw beleidsplan in opmaak. Het PRSOV is van kracht zolang het nieuwe beleidsplan niet in voege is.

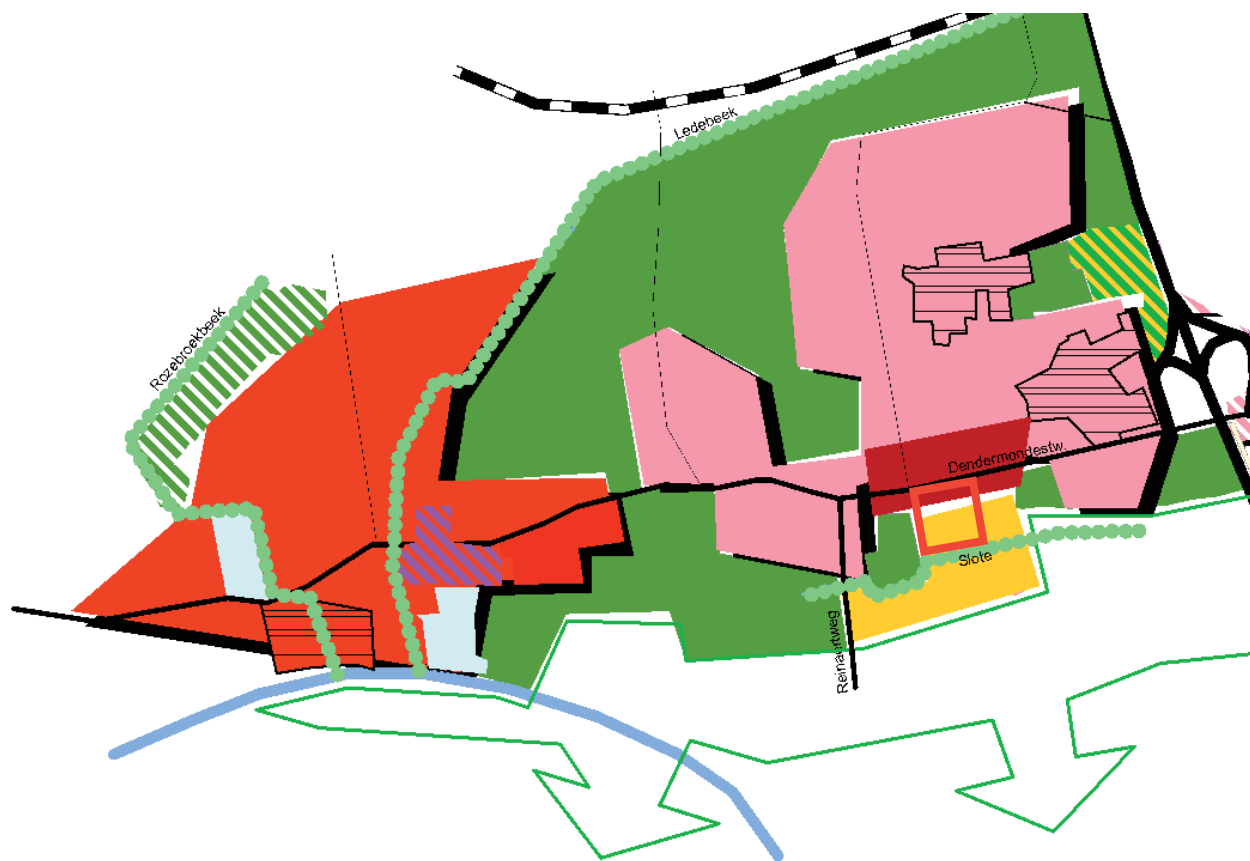
De belangrijkste bepalingen voor deze opdracht zijn de volgende:

- De vallei van de Zeeschelde is een structuurbepalend reliëfelement. De valleien moeten gevrijwaard worden van verdere bebouwing en infrastructuur. Er wordt niet verder gespecificeerd of dit ook geldt voor de zijvalleien van de Scheldevallei. Destelbergen staat op de rand van de Scheldevallei. Oost-Vlaanderen wordt ingedeeld in verschillende fysische-geografische zones. Destelbergen wordt ingedeeld wordt bij twee van deze zones. De eerste zone is het 'Alluvium van de beneden Schelde en de Durme'. De Bergenmeersen (grenzend aan het projectgebied) wordt daarin als structuurbepalend element in de Scheldevallei beschreven. Daarnaast wordt Destelbergen ook ingedeeld in de zone 'Zandstreek ten noordoosten van Gent'. Het belang van deze zone is de waardevolle landbouwactiviteiten die onder een stedelijke druk staan van de stad Gent.
- De Zeeschelde zelf is ook een structuurbepalend hydrografisch element. Dit wil zeggen dat het patroon van meanderende elementen behouden en waar mogelijk versterkt moet worden met landschappelijke-recreatieve elementen die de rol van de Zeeschelde benadrukken.
- De kasteelparken ten oosten van Gent, waardoor

ook Destelbergen gekenmerkt wordt, zijn structuurbepalende bakens. Hier worden de recreatieve mogelijkheden vergroot en de ecologische structuur versterkt. Het projectgebied ligt tussen twee kasteelparken en grenst aan één ervan. In het oosten ligt het kasteeldomein Fallon-de Keyser. In het westen grenst het kasteeldomein Van Acker aan het projectgebied, het kasteel daarvan doet momenteel dienst als gemeentehuis.

- Destelbergen is aangeduid als woonkern en een deel van de gemeente, waaronder het projectgebied, werd later opgenomen in het grootstedelijk gebied Gent. Hierbij hoort een taakstelling naar bijkomende woningen en KMO-zones tegen 2007. Deze taakstelling is al (deels) gerealiseerd en de deadline is inmiddels verstreken.

Alhoewel het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan al een gedateerd plan is zijn niet alle elementen achterhaald. De structuurbepalende landschapselementen worden naarmate de verstedelijking toeneemt steeds belangrijker. Het meersenlandschap van de Bergenmeersen is structuurbepalend en start in de achtertuin van het projectgebied. Een randvoorwaarde voor dit masterplan is dan ook dat er voldoende aandacht gaat naar de relatie tussen het projectgebied en het meersenlandschap. Het is een niet onbelangrijke groenpool die -naast de eerder vermelde groenpolen van het Damvalleimeer en Reynaartpark- geschakeld en in harmonie moet gebracht worden met de ontwikkelingen op het projectgebied.



Figuur 6. structuurschets uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (locatie projectsite aangeduid in het rood)

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan 2008

Op het volgende beleidsniveau is er het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Destelbergen uit 2008. Dit plan is opnieuw een ouder plan waarvan een aantal concepten en doelstellingen ondertussen ook gerealiseerd zijn. De belangrijkste randvoorwaarden, die vandaag nog van toepassing zijn, zijn de volgende:

- In het structuurplan wordt uitgebreid nagedacht over het conflict tussen de centrumfunctie en de nood aan een vlotte doorstroming van de Dendermondsesteenweg. In het GRS wordt de realisatie van een centrumplein voor het gemeentehuis geopperd. Met het plein is het de bedoeling de gemeente te verankeren langs de N445 of Dendermondsesteenweg. Het verblijfsplein heeft een beperkte parkeerfunctie, een halte voor openbaar vervoer en fungeert als ruimte voor evenementen en ontmoetingen. Het karakter wordt bepaald door de vertaling van het groene residentiele karakter en het opentrekken van de historische waardevolle site van het gemeentehuis en het park.
- Opnieuw wordt bevestigd dat de Damslootvallei, zijvallei van de Schelde met grondslag in Destelbergen, structuurbepalend is. De Slote, ten zuiden van het projectgebied, wordt benoemd als een van de belangrijkste beken in dit valleigebied en drager van de natuurlijke structuur. Het is de bedoeling om deze op te nemen in een sterk ecologisch netwerk om zo de natuurwaarde te verhogen.

Bovenstaande randvoorwaarden zijn, ondanks de datum van het structuurplan, nog steeds actueel. Het wegprofiel en de inrichting van de Dendermondsesteenweg straalt nog steeds de rol van een doortocht uit. Dit zorgt voor onveilige situaties voor actieve weggebruikers, in het bijzonder aan de Gemeenteschool. Een plein rond en bij de kerk en het gemeentehuis blijft een goede insteek. In deze studie zal, in de mate van het mogelijke, bekeken worden hoe dit idee geïntegreerd kan worden.

Ook de Slote en haar oevers kunnen ruimtelijk versterkt worden. Vandaag is haar doelstelling als 'drager van de natuurlijke structuur' nog niet optimaal. Integendeel, door de recente bouwontwikkelingen (sportgebouw, sportinfra, sportzaal...) wordt deze doelstelling eerder bedreigd. De Slote ligt teruggedrongen in een smalle groene corridor. De open relatie tussen het dorpscentrum en het achterliggende meersenslandschap is verstoord.

Het structuurplan duidt de Bergenmeersstraat aan als grens van waar het natuurgebied begint. Het zou interessanter zijn om de Slote als ruimtelijke afbakening te nemen gezien haar belangrijke natuurwaarde. Dit masterplan kan deze beek de versterking geven die ze nodig heeft.



- zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- ook sport en recreatie toegelaten
- zone voor multifunctionele ruimten
- sportterreinen
- waterloop
- natuurgebied
- zone voor handel
- zone voor parking
- zone voor magazijnen, bergingen en werkplaatsen
- projectzone
- parkzone
- zone voor openbaar wegenis
- aangepaste zones d.m.v. RUP Centrum 1 & 2
- projectgebied

Figuur 7. synthese BPA Centrum en Bergenmeers en RUP's Centrum 1 en 2

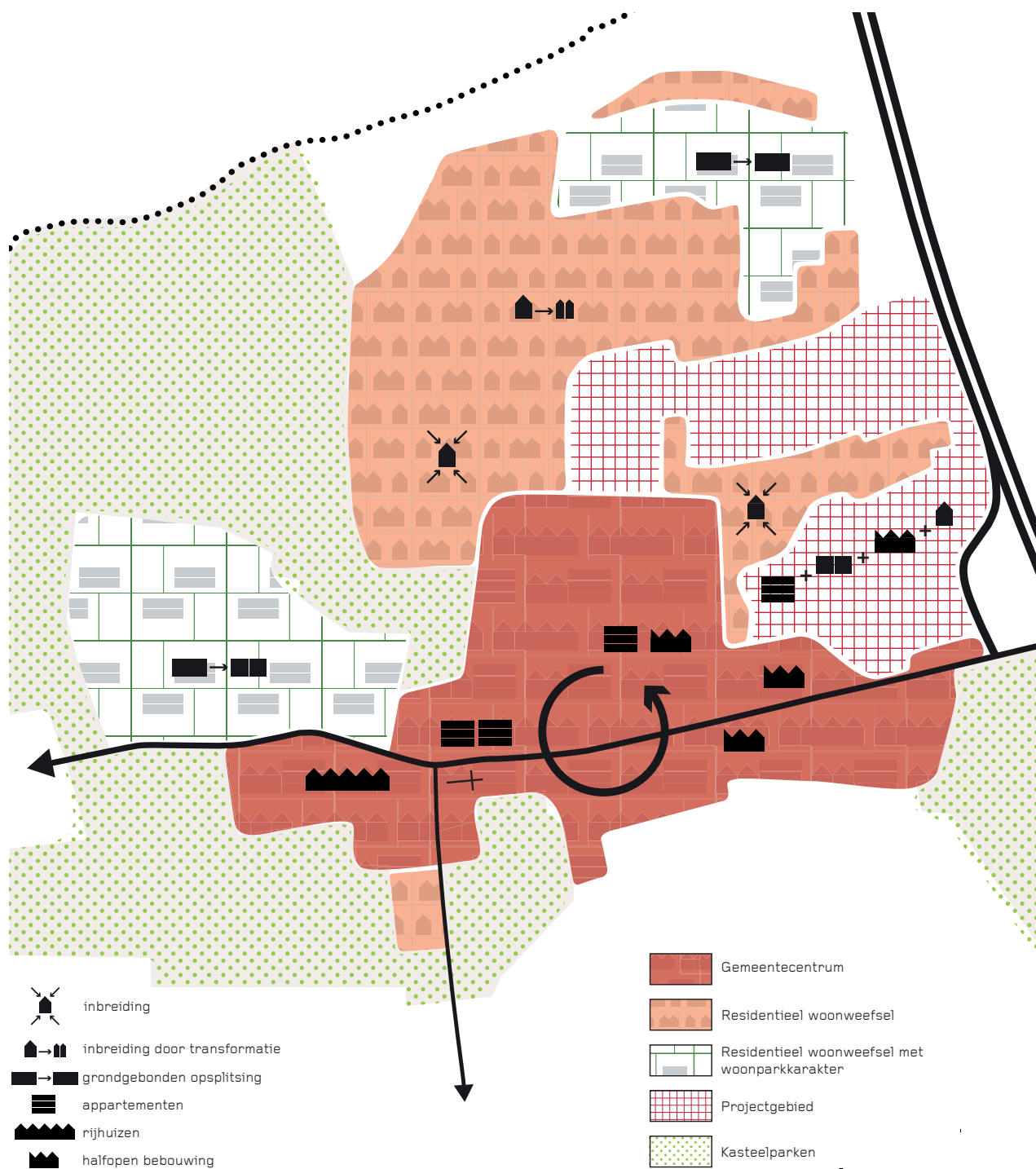
Twee BPA en twee postzegel-RUP's

Op het projectgebied is het BPA Centrum uit 2002 van kracht. Het volledige projectgebied is blauwe zone of zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, waarin de zone met het voetbalpleintje ook sport en recreatie toelaat. Verder beschrijft het BPA Centrum vooral de bebouwde ruimte aanpalend aan de wegen die tot het dorpshart behoren.

De bouw van een nieuwe basisschool past binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Dit wil niet zeggen dat de infrastructuur uitgebaat moet worden door een overheidsinstantie, het kan ook een privé persoon zijn zolang het objectief geen winstbejag is. Andere ontwikkelingen zonder publieke bijdrage zijn niet mogelijk binnen en zullen de opmaak van een nieuw RUP noodzakelijk maken.

Op de directe omgeving van het projectgebied is het BPA Bergenmeers uit 2004 van kracht. Dit BPA is twee keer gewijzigd via de RUP's 'Centrum 1' uit 2009 en 'Centrum 2' uit 2014. Dit zijn zogenaamde postzegel-RUP's die kleine, plaatselijke wijzigingen aanbrengen. Het BPA concentreert zich op het voornamelijk open gebied van aan de Slote tot aan de Bergenmeersstraat en is dan ook meer gericht op de recreatie en natuurwaarden van de open ruimte. In dit plan is te zien dat de Slote oorspronkelijk een ander traject volgde, ze maakte een bocht waar het sportgebouw nu gepositioneerd is. In het BPA werden randvoorwaarden opgenomen over de manier waarop de beek verlegd kan worden.

Deze BPA's zijn met een gedragen toekomstvisie tot stand gekomen. Het is in niet de bedoeling deze studie om deze bestemmingen te wijzigen. Indien wel een RUP opgemaakt wordt zal dit voldoende beargumenteerd worden. Twee belangrijke randvoorwaarden zijn; de bestemming als zone voor gemeenschapsvoorzieningen (projectgebied) en de aandacht voor de natuurwaarde van de open gebieden zoals beschreven in het BPA Bergenmeers.



Figuur 8. synthese woonbeleidsplan Destelbergen

Woonbeleidsplan 2016

In 2016 werd een visie opgemaakt voor het woonbeleid van de ganse gemeente. Volgens het beleidsplan is Destelbergen van oorsprong een straatdorp langs de Dendermondsesteenweg. Vanuit die oorsprong komt men tot de conclusie dat het centrum langs de steenweg niet voldoende aangekondigd of herkend wordt. Het uniform bouwgarabit en de lintverdichting zorgen voor een uniform centrumbeeld.

Het woonbeleidsplan voorziet daarom een verdichting in het centrum en stelt voor om het centrum aan te kondigen door accenten in de hoogte door middel van gestapelde woonvormen in de kern. Het woonbeleidsplan doet echter geen uitspraak over de beeld- en architecturale kwaliteit van deze gestapelde woonvorm. Het woonbeleidsplan is een zegen voor de ontwikkelaar en vermeldt geen meerwaarde voor het dorp en zijn bewoners.

Langs de Dendermondsesteenweg zijn enkele woningen opgenomen op de inventaris onroerend erfgoed, maar ze zijn niet beschermd. Opvallend is dat, tussen de kerk tot aan de Koedreef, vier van de zes waardevolle woningen reeds verdwenen zijn. ZE werden vervangen door de beoogde gestapelde meergezinswoningen. Met de sloop verdwenen aantrekkelijke dorpswoningen (rode baksteen, wit geschilderd, zadeldaken...) en een deel van het collectief geheugen van de gemeente (oude slagerij...).



Figuur 9. voorbeeld van gesloopte woning Dendermondsesteenweg

Een levendig kern betekent immers ook de presentatie van de geschiedenis en de lokale identiteit van Destelbergen. Het hoofdgebouw van de gemeenteschool is zeer beeldbepalend en ook opgenomen op de inventaris. Het schoolgebouw zal in dit masterplan dan ook met het nodige respect en nuancering benaderd worden.

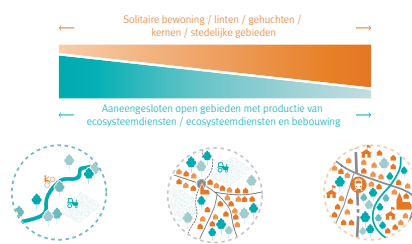
Het masterplan zal rekening houden met de opwaardering en de nood aan herkenbaarheid van het centrum. Er zal nagedacht worden over de draagkracht van de projectsite tot intensivering van het centrum maar ook over het opwaarderen van een publieke ruimte die centraliteit en identiteit reflecteert. Bieden komen tot stand in de dialoog tussen gepaste architectuur en passende publieke ruimte.



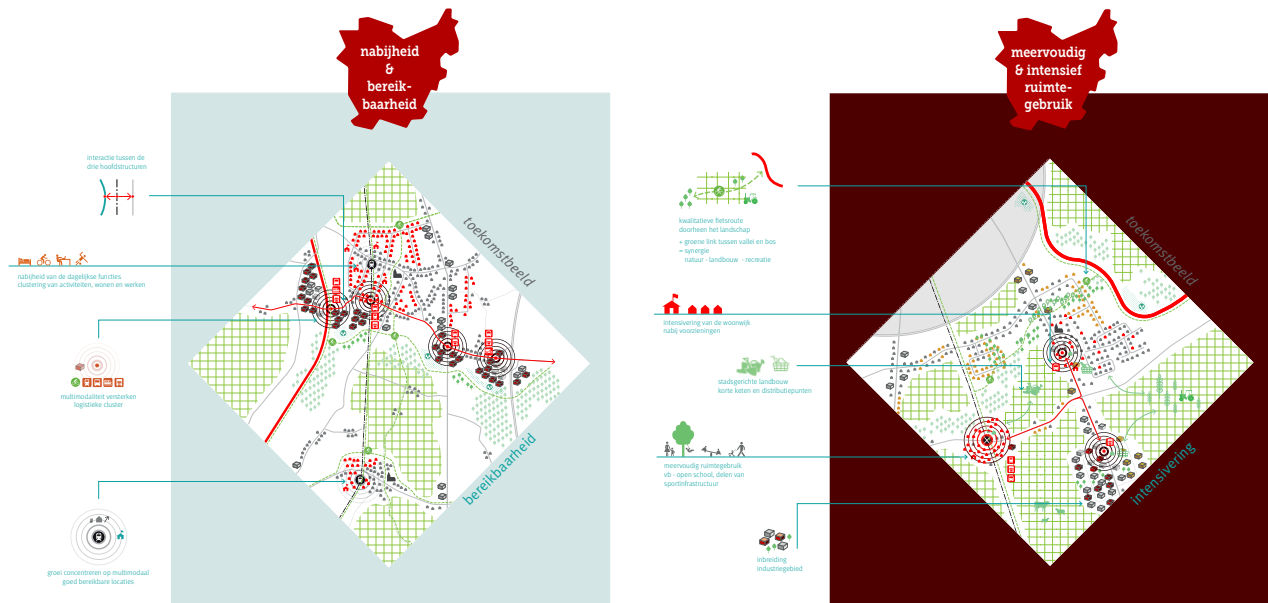
Figuur 10. voorbeeld van nieuwe architectuur Dendermondsesteenweg

Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050

| 4 Ruimtelijke principes



concept Ruimtelijke benadering



Figuur 11. ruimtelijke principes beleidsplan Oost-Vlaanderen

Beleidsplan Oost-Vlaanderen

Op het moment van de opmaak van dit masterplan is het beleidsplan Oost-Vlaanderen in opmaak en is enkel een conceptnota beschikbaar. Deze conceptnota formuleert een visie en drie verfijnde beleidskaders om deze visie te realiseren. Voor de toekomst stelt deze conceptnota acht 'centrale waarden' voorop in de strategische visie. Deze waarden werden vervolgens vertaald naar vier concrete ruimtelijke principes. De ruimtelijke principes vormen een toetsingskader. Door deze vier principes te respecteren is de doorwerking van de kernwaarden in het beleid gegarandeerd.

Die principes zullen ook meegenomen worden in het masterplan. De vier principes zijn:

Nabijheid en bereikbaarheid.

Ruimtelijke ontwikkelingen worden gebundeld op plaatsen die multimodaal zijn of worden ontsloten en de aanleg van mobiliteitsinfrastructuur versterkt de multimodale bereikbaarheid van de knooppuntlocaties. Dit principe stelt dat de manier waarop de ruimte georganiseerd wordt, bepaalt op welke manier de gebruikers zich zullen verplaatsen. Door functies te bundelen in plaats van te spreiden, kan de verplaatsingsnood worden beperkt.

Op het projectgebied zijn nu al een brede waaier aan functies en voorzieningen geclusterd. Dat is een absolute troef. Het komt er nu op aan om met dit masterplan de gebruikers zo veel als mogelijk te motiveren en faciliteren om zich op een duurzame manier te verplaatsen naar het gebied.

Meervoudig en intensief ruimtegebruik

Het beleidsplan stelt dat ruimte schaars wordt en dat het niet meer te verantwoorden valt om ruimte te verharderen voor de doelstellingen van slechts één partij. Meervoudig ruimtegebruik staat voor het gebruik van eenzelfde ruimte door meer dan één functie. Dit kan o.a. door ruimte en het gebruik ervan beter te benutten doorheen de tijd. Een ruimte kan verschillende functies vervullen overdag, 's avonds, in de week of tijdens het weekend...

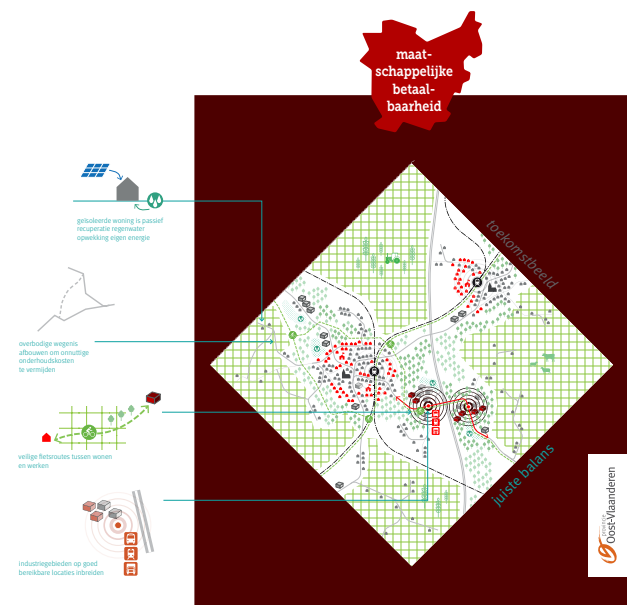
Deze doelstelling is ook naar voorgeschoven door de gemeente bij de opmaak van deze opdracht. Er zal nagedacht worden hoe de school een brede school kan worden met een brede pedagogische functie en hoe het ganse projectgebied zo efficiënt en intensief mogelijk kan worden gebruikt.



Ecosysteemdiensten versterken

Het natuurlijk systeem levert een hele reeks voordelen (diensten) aan onze samenleving. Zo levert de natuur ons voedsel en andere producten, buffert de natuur water en zuivert ze die en staat ze ook garant voor culturele diensten zoals recreatieve mogelijkheden en zingeving. Deze moeten gerespecteerd worden en waar mogelijk versterkt.

Als voorbeeld geeft het beleidsplan specifiek de valleigebieden aan. Door de klimaatverandering zullen we meer ruimte nodig hebben voor water. De valleigebieden zijn karakteristieke landschappen die als waterspons kunnen dienen. Dit zal toekomstige ruimtelijke planning mee bepalen. Destelbergen ligt op de rand van de Scheldevallei, een ligging die een belangrijke invloed zal hebben op het masterplan.



Maatschappelijke betaalbaarheid

Met dit laatste principe toont het beleidsplan het belang om ruimtelijke ontwikkelingen te evalueren op economische, ecologische en sociale draagkracht. Deze drie dimensies dienen met elkaar in evenwicht te zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen moet er afgewogen worden wat de economische, ecologische en sociale kosten en meerwaarden zijn, zowel op korte als op lange termijn.

Een nieuwe school is een zware economische investeringskost maar die wordt uitgebalanceerd door de grote sociale meerwaarde die de school op die plek kan bieden op korte en lange termijn. Dit kan nog verder uitgebalanceerd worden door ook ecologische meerwaarde te creëren door bv. regenwater te hergebruiken of de school energiezuinig en mogelijk circulair te bouwen.

RUIMTELIJKE ANALYSE

Om de knelpunten en kansen van het projectgebied te detecteren werd het projectgebied en zijn directe omgeving ruimtelijk geanalyseerd. Thema's die bekeken werden zijn o.a. de historische evolutie van het gebied, de beeldkwaliteit van de gebouwen en de landschappelijke elementen, de typerende landschappen, de bereikbaarheid, de dynamiek en aanwezige functies... Hierna volgt de conclusie van deze analyse.



Figuur 12. luchtfoto 1984, het projectgebied is nog minimaal bebouwd

Destelbergen, dorp op de rand van de Scheldevallei

Destelbergen is een historisch gegroeid straatdorp op de rand van de Scheldevallei. Het historische centrum grenst nog steeds aan een open ruimte en de kasteelparken aan die open ruimte. Dit is een van de sterkste karaktereigenschappen van Destelbergen; het projectgebied fungeert als een schakel tussen dorp en vallei. De binding met de uitgestrekte open Scheldevallei is samen met de kasteelparken een sterk 'Unique Selling Proposition' (USP) voor Destelbergen dorp.

De natuurlijke elementen water, reliëf en groen krijgen de nodige aandacht in het masterplan. De valleiwand kenmerkt het projectgebied met een hoogteverschil van drie meter. De Onze-Lieve-Vrouw-Ter-Sneeuwkerk staat op het hoogste punt vanwaar het reliëf afloopt richting het open landschap.

Het projectgebied wordt historisch geflankeerd door belangrijke groenstructuren. Niet de minste groenstructuur is het meersenlandschap die de Scheldevallei kenmerkt. Deze begint momenteel aan de Bergenmeersstraat en is op het projectgebied nog net zichtbaar en voelbaar door de openheid van de sportterreinen. De ontwikkelingen op het projectgebied betekent echter een verbreding van de dorpsrand, en dreigt dit landschap steeds verder weg te duwen. Waar het meersenlandschap 50 jaar geleden begon in de achtertuinen van de woningen aan de Dendermondsesteenweg, is ze nu al verder weg geduwd naar de Bergenmeersstraat. Het centrale voetbalplein op het projectgebied is nog het enige open gebied aan de achtertuinen van waar het meersenlandschap nog voelbaar kan zijn. Het is belangrijk om te onderzoeken hoe deze kwaliteit van de nabijheid van het historische landschap aan het centrum terug versterkt en behouden kan worden.



Figuur 13. Het projectgebied in relatie tot het meersenlandschap en de kasteelparken



Figuur 14. zicht op de Scheldevallei

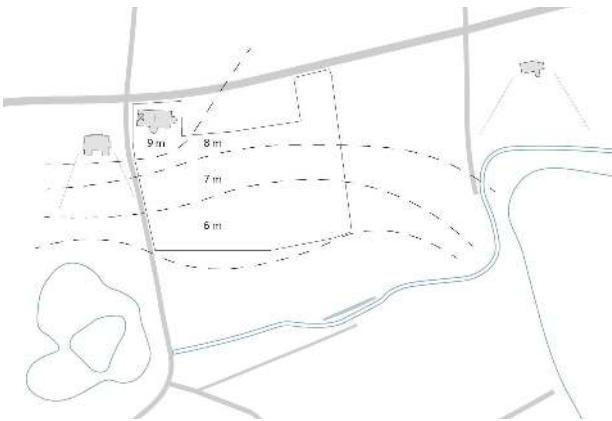


Figuur 15. vergroening langs de Slote

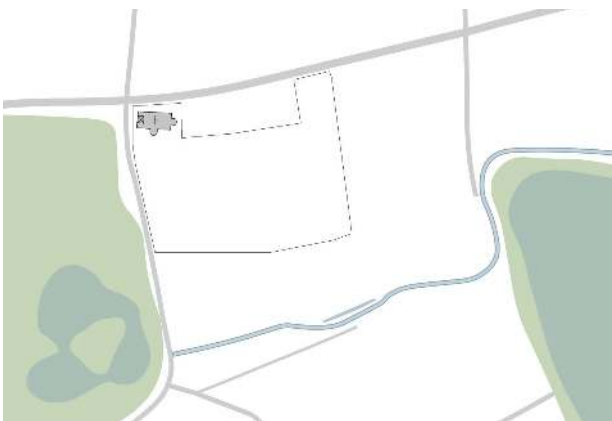


Figuur 16. het bosje van de Gemeenteschool

Het groene karakter van de projectsite en zijn omgeving wordt door de participanten van de participatiemomenten heel erg geapprecieerd. Wanneer we vragen om het mooiste plekje van het projectgebied te benoemen mijmeren de participanten over de wandelingen aan het Damvalleimeer en hun zichten op het landschap. “Het zicht op het Damvalleimeer wanneer ik aankom, ooit zal ik hier elke dag een wandeling maken.”



Figuur 17. reliëfverloop



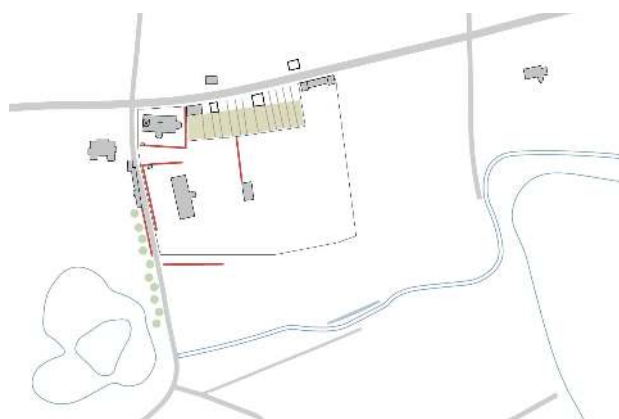
Figuur 18. water



Figuur 19. groene elementen

De laatste verbreding van de dorpsrand was het bouwen van de sporthal Bergenmeers in 2015. Deze grote infrastructuur is een minder goed voorbeeld van een harmonische inplanting tussen dorp en landschap. Er dient onderzocht te worden hoe dergelijke infrastructuren in de toekomst beter ingebed kunnen worden en de gewenste relaties tussen dorp en landschap eerder kunnen faciliteren dan verbreken.

Tot slot zijn er nog twee belangrijke groenpolen die het projectgebied flankeren in het oosten en het westen en zo als twee verschillende vingers het groene landschap terug tot aan het dorpscentrum brengen; enerzijds het kasteeldomein Reynaartpark, dat aansluit bij het dorpscentrum als evenementenruimte en speelplek en anderzijds het Damvalleimeer dat een laagdynamisch natuurgebied is. Tussen beiden verbindt de Slote beek deze groenpolen als smalle ecologische corridor. Er moet worden onderzocht of het projectgebied deze verbinding kan versterken.



Figuur 20. Waardevolle dorpse elementen

Een karaktervol, dynamisch, maar bedreigd centrum

Naast het landschap ligt de dorpsruimte. Een aantal gebouwen, representeren de geschiedenis van Destelbergen zoals de Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw kerk, het gemeentehuis (kasteel Van Acker en voormalige plaisanterie), het oude klooster, de gemeenteschool... Maar ook minder opvallende elementen vormen het dorpse karakter van Destelbergen; de bakstenen dorpsmuren, de dorpsarchitectuur in (rode) baksteen, typerende zadeldaken, het perspectief op de kerktoren... En ook kleinschalige groene elementen verrijken de identiteit; de groene tuinen van de woningen (de afsluitingen met daarachter bomen zorgen voor een zachte overgang naar het landschap), het soortenrijk bosje van de speelplaats van de gemeenteschool, de vergroening langs de Slotte met wilgenrijen, de kloostertuin, de volkse achtertuinen...

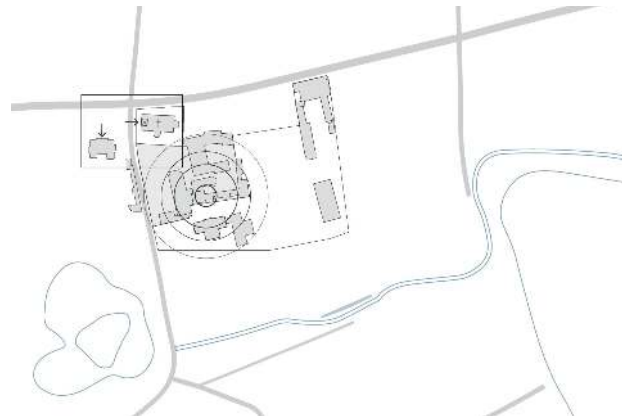


Figuur 21. waardevolle dorpse elementen

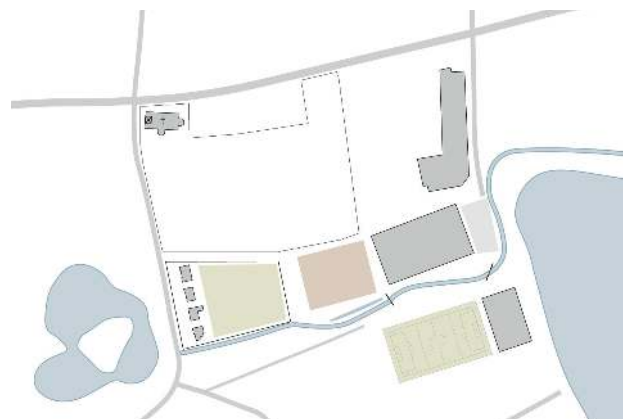
Daarna zien we dat het dorpscentrum zich heeft uitgebreid met nieuwe gebouwen naar gelang de behoefte. Ter hoogte van kerk en klooster werd eerst gebouwd. Aan de westzijde van het projectgebied is de nieuwe bebouwing compact en kleinschalig waardoor deze gebouwen zich inpassen in de schaal van het dorp. Het is echter opvallend dat de historisch interessante gebouwen waaronder het klooster een deel van hun representativiteit verloren hebben door gevarieerde en arbitraire uitbreidingen die er werden aangebouwd.

Een tweede, meer recente, ontwikkeling is die van twee grootschalige bouwvolumes; de Bergenmeers sporthal en het appartementencomplex langs de Koedreef. Ze breken door hun volume en architecturale vormgeving met het dorp, het landschap en de dorpsidentiteit.

Dit masterplan zal voor de nieuwe school en eventueel andere toekomstige gebouwen op zoek gaan naar een alternatief. De gebouwen kunnen door een verbeterde en gepaste architectuur meer de dialoog opzoeken met het dorp en haar omliggende publieke functies. Het is raadzaam dat ook andere bouwinitiatieven genuanceerder en op een compacte, ruimtebesparende manier gebouwd worden. Het masterplan zal hiertoe enkele adviezen geven.



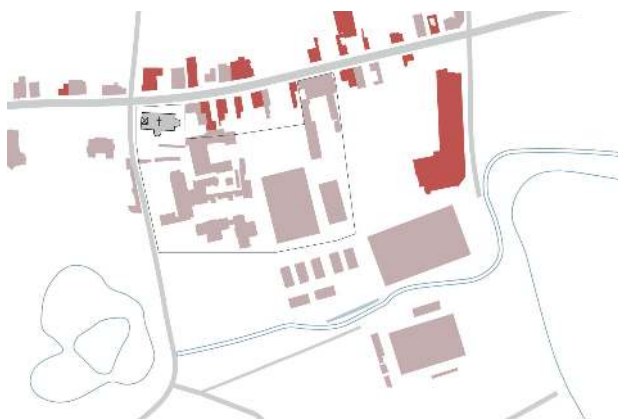
Figuur 22. kleinschalige uitbreiding ter hoogte van de kerk



Figuur 23. grootschalige infrastructuur



Figuur 24. de grootschalige sporthal breekt met het dorps karakter en landschap van Destelbergen



Figuur 27. handelsapparaat (rood) en diensten en sport (paars)



Figuur 25. feest in het Reynaartpark



Figuur 26. rommelmarkt één keer per jaar

Naar een leesbaar en bereikbaar nieuw dorpsdeel

Zoals hiervoor te lezen, vonden nieuwe voorzieningen een plek in het open gebied achter de Dendermondsesteenweg, aan de kerk en het klooster. We kunnen dit beschouwen als een nieuw dorpsdeel die momenteel een alternatief kan vormen voor de drukke Dendermondsesteenweg. De organische groei hiervan, zonder lange termijnsvisies, heeft er toe geleid dat er een aantal knelpunten zijn met het historische landschap en dorp. Maar een nieuw dorpsdeel kan ook een enorme meerwaarde vormen en een positief impuls zijn voor het centrum van de gemeente.

Als straatdorp heeft Destelbergen vele kleinschalige handelszaken langs de Dendermondsesteenweg. Het handelsapparaat kan er goed werken door de zichtbaarheid langs de Dendermondsesteenweg waar veel verkeer langskomt. De steenweg leent zich echter minder tot het organiseren van evenementen of tijdelijke installaties zoals een kerstmarkt of kermis. Eén keer per jaar wordt de straat afgesloten voor een rommelmarkt en verder worden evenementen soms georganiseerd in het Reynaartpark. Maar al in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd aangegeven dat Destelbergen een plein mist waar dergelijke dorps activiteiten door kunnen gaan. Het nieuwe dorpsdeel heeft het potentieel om die taak alvast op te nemen. Maar dan moet dit gebied geoptimaliseerd worden en beter verbonden worden met het centrum.

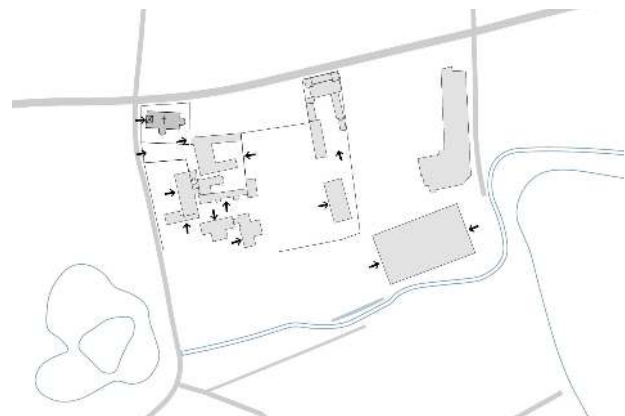
Tijdens de participatiemomenten kwam het verlangen naar een ontmoetingsplek vaak naar voren. Zo had een participant er graag een klein terrasje zien verschijnen zoals in het Reynaartpark, zodat ze er even iets kon drinken en verblijven. Een andere groep besloot dat het aangenaam zou zijn als het een plaats werd waar ouders en grootouders elkaar kunnen ontmoeten als zij hun kinderen komen ophalen. “Het is een ontmoetingsplek waar veiligheid en gezelligheid vooropstaat” concluderen ze.

De interne werking van dit nieuwe gebied heeft nu geen aangename en veilige publieke ruimte tussen de (semi-publieke) gebouwen. De nieuwe voorzieningen vragen vlotte bereikbaarheid en voldoende parkeerplaats. Vandaag gebeurt dit op individuele basis en gaan ze elk apart opzoek naar hun eigen parkeerplaatsen. Het ontbreken van een collectieve visie en de grote toename in voorzieningen zorgden ervoor dat het publieke domein bijna exclusief ingericht is voor de auto. Parkeerplaatsen bevinden zich overal verspreid en het weinige groen ligt er versnipperd tussen. De verblijfsfunctie wijkt voor een verkeersfunctie.

Er zijn geen conflictvrije paden voor de zwakke weggebruikers. Dit zorgt voor een weinig leesbaar publiek domein voor voetgangers en fietsers. Er is gebrek aan een structuur die het gebied bepaalt en richting geeft. De way-finding naar de toegangen van gebouwen is daardoor onduidelijk. Er is nood aan intuïtieve leesbaarheid.



Figuur 28. verspreide parkeermogelijkheid



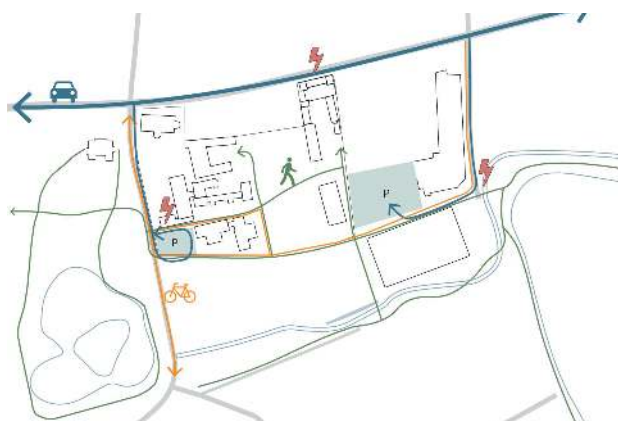
Figuur 29. onduidelijke toegangen



Figuur 30. grote verharde parkeerruimtes



Figuur 31. moeilijke way-finding



Figuur 32. conflictpunten tussen auto en zwakke weggebruiker

Tot slot gaat het niet enkel over de way-finding en structuur van het projectgebied zelf. Tijdens de participatiemomenten werd duidelijk dat er nood is aan een veilige toegang naar het gebied op schaal van het onderzoeksgebied of zelfs groter. Zo zijn er bijvoorbeeld conflicten met de zwakke weggebruikers aan de Koedreef waar de parking wordt opgereden en in de Kerkham, ondanks het statuut van fiestsstraat, nog steeds geen straat waar de bewoners zich veilig voelen. Deze ruimere context is geen onderdeel van dit onderzoek, maar is wel sterk aanbevolen om in een toekomstig traject op te nemen. Het objectief van dit masterplan is namelijk de bouw van een nieuwe school. Het is dan ook zeer belangrijk dat de kinderen de school op een veilige manier kunnen bereiken.

Het mobiliteitsverhaal en de veiligheid op en rond het projectgebied zorgde tijdens alle participatiemomenten voor heftige discussies. Het toont aan dat hier een sleutelrol te vinden is om een groot verschil te kunnen maken in de toekomst. Enkele opvallende uitspraken waren de volgende: “De grootste groep gebruikers zijn kinderen en minder mobiele personen, daarom moet de veiligheid op het terrein dringend aangepakt worden.”, “Het masterplan zal nooit werken als het niet veiliger wordt in de omgeving.”, “De slagbomen aan het OCMW zorgen voor gevaarlijke situaties met fietsers.”

SCHOOLPROGRAMMA

De aanleiding van dit masterplan is de bouw van een nieuwe gemeenteschool voor Destelbergen. De huidige gemeenteschool barst uit haar voegen en de huidige infrastructuur voldoet niet meer aan de normen (energetisch, akoestisch, integrale toegankelijkheid...). Er is een dringende nood aan een verbeterde schoolinfrastructuur.

De school heeft vandaag een vloeroppervlakte van 2.500m² en heeft nood aan een bruto vloeroppervlakte van 3.500 à 4.000m². Daarnaast moet er een speelplaats zijn van minimum 1.000m² en 250m² overdekte speelplaats. Deze cijfers komen uit het Agion dossier voor de nieuwe school en werden herbevestigd in deze studie. Er wordt rekening gehouden met een groei van vijf klassen t.o.v. de huidige situatie. Omgerekend gaat dit over circa 100 leerlingen. De bouw van een nieuwe school houdt best rekening met een bijkomend groeiscenario op lange termijn. De cijfers zijn leidend voor het verdere ontwerp onderzoek.

Daarnaast is er op het projectgebied nog een tweede basisschool aanwezig, de vrije basisschool Wonderwijs. In het kader van intensief en gedeeld ruimtegebruik vraagt de gemeente zich af welke relatie er eventueel kan aangegaan worden met deze school en wat de kansen zouden kunnen zijn. In dit masterplan zullen scenario's uitgewerkt worden die samenwerkingen vragen en er zal afgetoetst worden in welke mate deze realistisch en/of haalbaar zijn.

Beide scholen hebben nood aan een goed functionerende (gemeenschappelijke) fietsenstalling. Deze kan alvast een eerste gedeelde ruimte zijn tussen beide scholen. De fietsenstalling zou ook publiek toegankelijk zijn voor het ganse projectgebied buiten de schooluren.

Naast de bouw van de school zal dit masterplan ook onderzoeken waar op het projectgebied er nog ruimte is voor een extra bouwprogramma rekening houdend met de draagkracht van het gebied. Dit betekent niet dat het gebied onmiddellijk volgebouwd moet worden. Het masterplan is een document dat de visie en kansen binnen het onderzoeksgebied op lange termijn in kaart brengt en krijtlijnen vastlegt. De beschikbare ruimte kan dan op een later moment aangesneden worden naar gelang de (maatschappelijke) behoefte. Dit onderzoek toont ook de eventuele mogelijkheid tot het vermarkten van een deel van het projectgebied en de consequenties hiervan.

Tot slot blijkt uit de verschillende participatiemomenten, één met de actoren op de site en één met een ruimere klankbordgroep, -naast de nieuwe school- geen dringende nood aan extra voorzieningen. Wel werd de behoefte aan een beter functionerende, veiligere publieke verblijfsruimte aangekaart.

			TOTAAL
	BASISOPP.	AANTAL	-----
onthaal, secretariaat, leeraarskamer	170m ²	-	170 m ²
kleuterklassen	63m ²	6	400 m ²
lagere klassen	54 m ²	12	650 m ²
klassen levensbeschouwelijke vakken	45 m ²	4	180 m ²
klassen STREAM en ICT	65 m ²	2	130 m ²
zorgklas	40 m ²	1	40 m ²
berging	40 m ²	-	40 m ²
refter en keuken	200 m ²	1	200 m ²
polyvalente zaal	250 m ²	1	250 m ²
kleedkamers	30 m ²	1	30 m ²
sanitair	85 m ²	-	85 m ²

SUBTOTAAL			2.025 m ²
circulatie (20 %)		-	405 m ²

TOTAAL NETTO BOUWVOLUME			2.430 m ²
TOTAAL BRUTO BOUWVOLUME (= netto + 40%)			3.400 m ²
BUITENRUIMTE			
overdekte speelplaats			240 m ²
open speelplaats			1.060 m ²

Figuur 33. overzicht programma nieuwe gemeenteschool

RUIMTELIJKE VISIE

In dit hoofdstuk worden de concepten en de ruimtelijke visie besproken voor het projectgebied. Binnen de ruimtelijke visie werd door middel van ontwerpend onderzoek gezocht naar de meest geschikte plaats en vormgeving voor de nieuwe gemeenteschool.

Er zijn twee grote overkoepelende ambities die de visie dragen:

- Herstel van de relatie tussen dorp en landschap.
- De verbrede dorpsrand als kwalitatief nieuw dorpsdeel in evenwicht met het centrum.

Herstel van de relatie tussen landschap en dorp.

De binding tussen landschap en de dorp moet maximaal geconsolideerd en -waar mogelijk- hersteld worden. De eerste reeks maatregelen gaan daarom over het ruimere onderzoeksgebied en richten zich op de ruimtelijke verhouding tussen het dorp en haar rand. Ze zetten in op het karakter van de plek en trachten meer contextuele ontwikkelingen aan te moedigen.

Voor Destelbergen als 'dorp op de rand van de Scheldevallei' is de relatie met het landschappelijk kader belangrijk. Destelbergen kan zich profileren als toegangspoort naar de vallei en via de Schelde; ook naar haar deelgemeente Heusden. De resterende open ruimte en groenstructuren vragen daarom om een meer behoudsgezinde reflectie bij nieuwe ontwikkelingen.

De open ruimte in de dorpsrand bewaren en niet verder versnipperen.

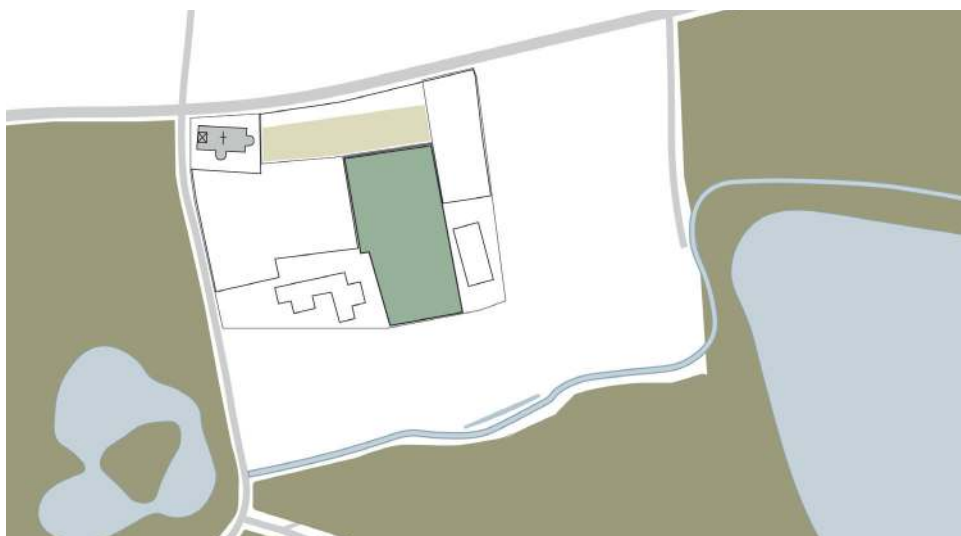
De beschikbare verblijfsruimte in het centrum is beperkt door de haar oorsprong al straatdorp. De verkeersfunctie is er sterk aanwezig. Er blijft weinig ruimte voor grotere evenementen of festiviteiten. De dorpsrand biedt nog voldoende kansen om evenementen te organiseren (kerstmarkt, winter- en zomercircus....). Het is er ook rustig en groen, een aangename verblijfsplek jaarrond weg van de Dendermondsesteenweg.

Het open voetbalveld moet als enige open ruimte bewaard worden. De inrichting van dit gebied en het overige projectgebied moet de ecologische en visuele verbindingen herstellen tussen het Damvalleimeer en het Reynaartpark en tussen de kern en het meersenlandschap.

Wij stellen voor om in de toekomst de Slote als grens voor nieuwe gebouwen en ontwikkelingen te waarderen. De geplande nieuwe tennishal (waarvoor een RUP in opmaak is) vormt uitzondering op de regel. De architecturale kwaliteit van het gebouw moet hoog zijn; het gebouw is alzijdig en gaat in dialoog met zijn omgeving. In geen geval mag het gebouw een gesloten of weggestopte sportdoos worden met blinde achterkanten.



Figuur 34. Berggruen - Planorama Landschaftsarchitektur



Figuur 35. open ruimte bewaren en niet verder versnipperen



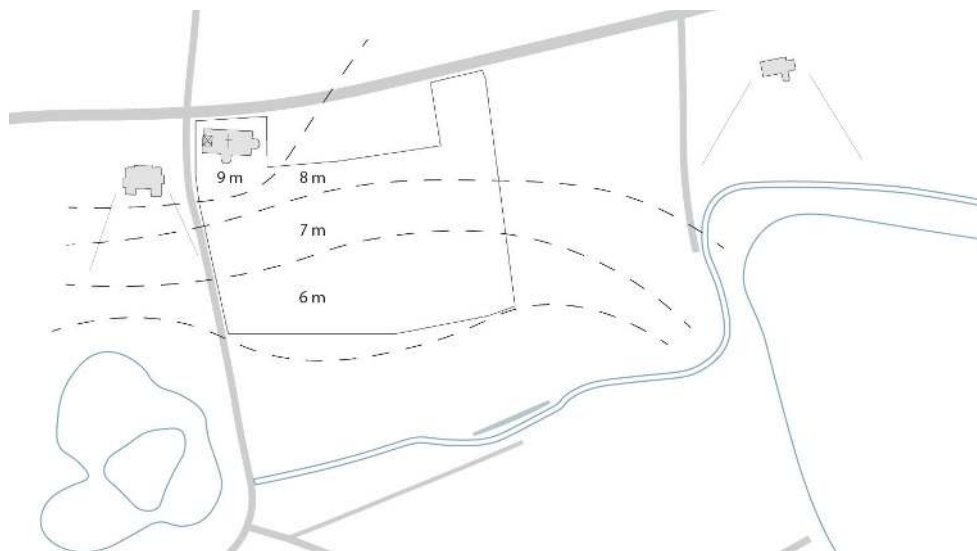
Figuur 36. Heaton Park - Manchester



Figuur 37. Rochetaillée banks of the Saone - In Situ Architectes

De valleirand voelbaar maken.

Alle nieuwe inrichtingen houden best rekening met het natuurlijk reliëfverschil van bijna drie meter tussen kerk en vallei. De valleirand is het identiteitsbepalend element en kan op een leuke en speelse manier verwerkt worden in de nieuwe initiatieven. Er is niets fout met hellingen in het gebied als ze voldoen aan het universeel ontwerp principe dat rekening houdt met mensen die minder goed te been zijn. Het reliëf kan subtiel bijdragen tot het indelen van de open ruimte, zoals de afbakening van een speelzone voor de schoolkinderen zonder dat uitgebreide fysieke afsluitingen nodig zijn. De gravitaire afvoer van hemelwater kan bijkomend de lezing van het reliëf versterken.



Figuur 38. de valleirand voelbaar maken



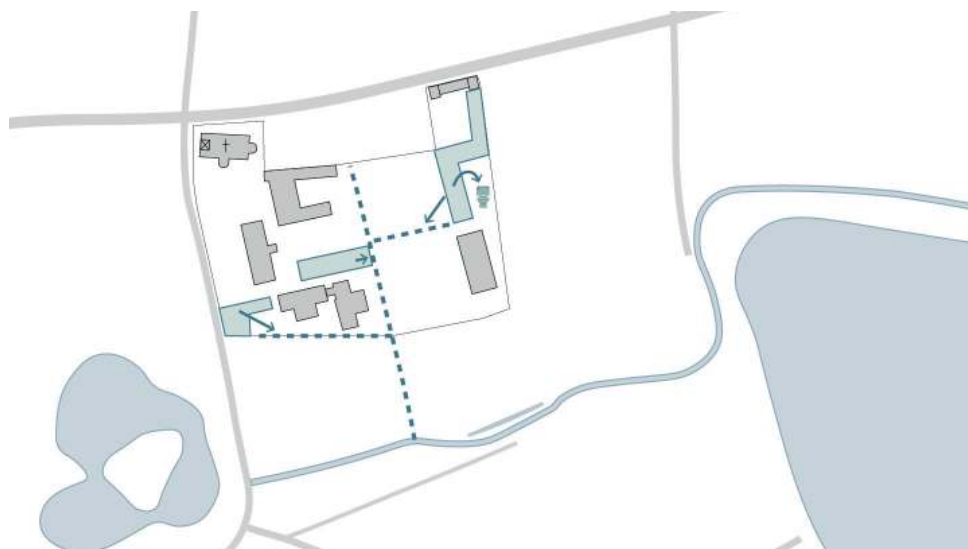
Figuur 39. Kessel-Lo - Stramien



Figuur 40. Aubervilles - Wagon Landscaping

Ruimte voor water en maximaal ontharden.

In het kader van de ontginning van eco-systeemdiensten is het belangrijk op de oevers van de Scheldevallei rekening te houden met water. Momenteel wordt het water van de parkings en grote gebouwen met rioleringen afgevoerd. Het masterplan gaat uit van een maximale ontharding met infiltratie en buffering van regenwater. Een helder, open watersysteem richting de Slote zal de drager worden van het duurzaam ontwerp. Mogelijk kan in de toekomst onderzocht worden of er bijkopend regenwater 'geogost' kan worden van omliggende (openbare) daken en zelfs wegenis. Water kan een belevenis worden die de duurzame ambities van de gemeente etaleert. Door een minimale verharding of waterdoorlatende verharding wordt onnodige afvoer vermeden.



Figuur 41. ruimte voor water en ontharden



Figuur 42. houtkant - Regionaal Landschap Noord Hageland

Verbinden en versterken van het aanwezig groen.

De aanwezige groenstructuren, haaks op de vallei zoals destijds, worden versterkt door ze met elkaar te verbinden. Eenvoudige rijvormige elementen zoals bomenrijen en uitlopers van de Slote kunnen de landschappelijke sfeer op een sterke manier tot op de site brengen. Ook het private groen in aanpalende tuinen moet bedachtzaam beheerd worden.



Figuur 43. houtkant - Turnhout



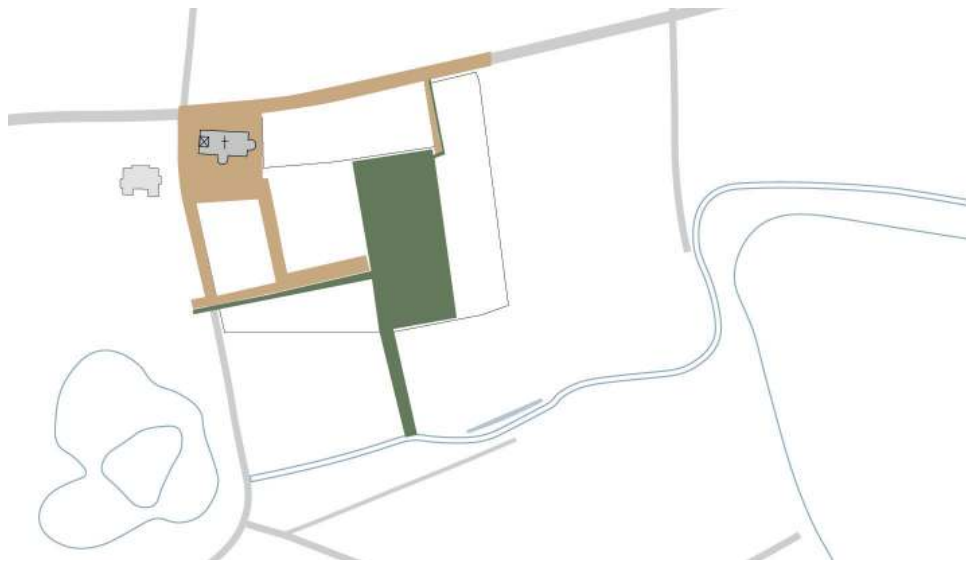
Figuur 44. verbinden en versterken aanwezig groen

verbrede dorpsrand als kwalitatief nieuw dorpsdeel in evenwicht met het centrum.

In deze dorpsrand wordt vervolgens structuur gebracht door middel van kwalitatieve verblijfsruimte, duidelijke circulatiestromen en relaties met het centrum. Naast de strikt ruimtelijke ambities werken we ook rond de functionele relaties eigen aan een levendige dorpskern.



Figuur 45. een dorpsdries



Figuur 48. dorpsdries als aanvulling op het dorpscentrum



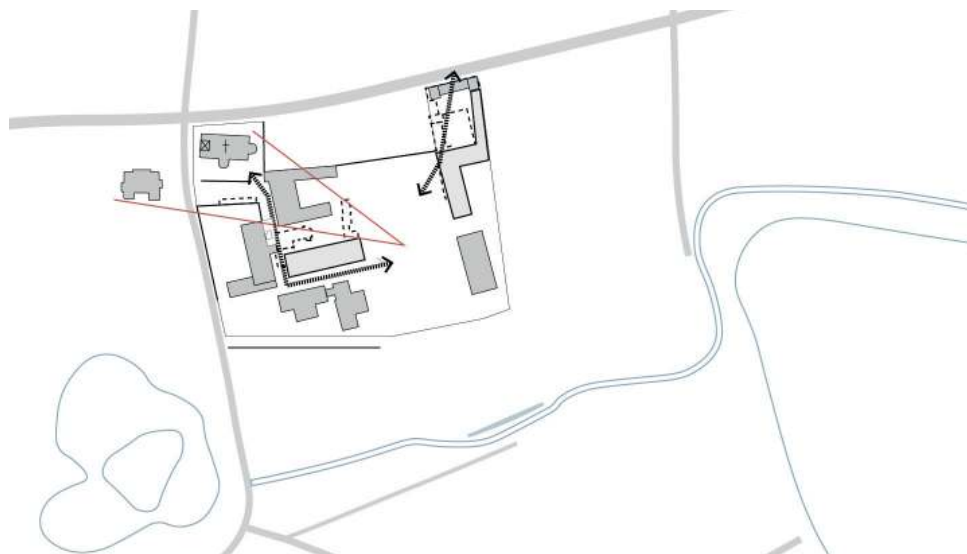
Figuur 46. wintermarkt



Figuur 47. jeugdwerking

Een publieke dorpsdries als aanvulling op het dorpscentrum.

Het open grasveld wordt als belangrijkste open ruimte geconsolideerd als dorpsdries. Hierop wordt niet gebouwd zodat de overgang tussen landschap en dorp bewaard blijft en het zicht op de kerktoren open blijft. De dorpsdries wordt zo neutraal mogelijk ingericht zodat deze breed gebruikt kan worden. Zo kan het een speelzone voor kinderen zijn tijdens de zomervakantie, maar ook een ruimte voor een kersmarkt of wintercircus tent tijdens de winter. Het is de dorpsdries van alle Destelbergenars. Mogelijk kan het dorp sterker afgebouwd worden op de randen van deze open ruimte.



Figuur 50. relatie met dorpshart, fysiek en visueel

Een nieuw dorpsdeel in interactie met het centrum.

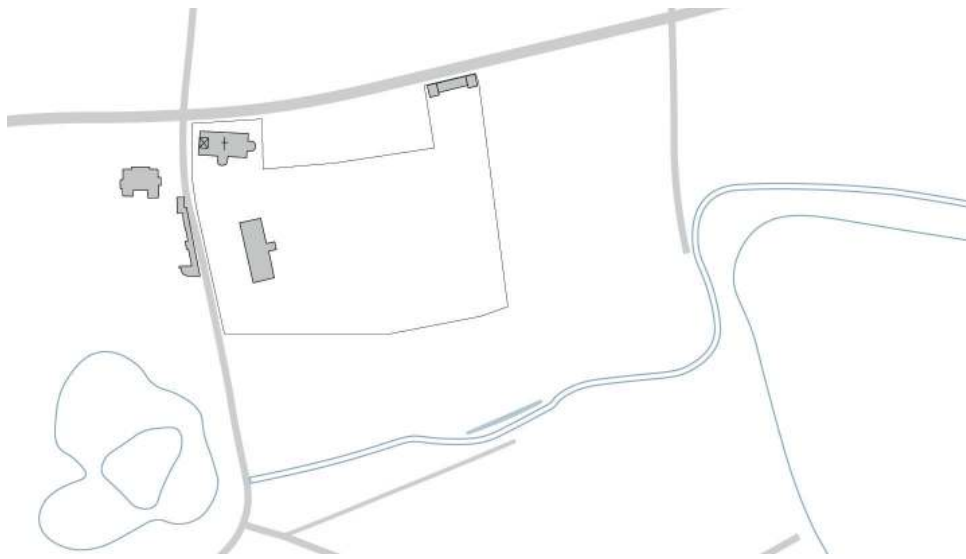
Er ontstaat in dit masterplan een nieuwe dorpspublieke ruimte tussen de andere publieke ruimtes die eigen zijn aan het dorpscentrum: het (nog te verwezenlijken) kerkplein, het speelplein in het Reinaertpark en de recreatieruimte aan het Damvalleimeer. De ruimten hebben verschillende kwaliteiten en kunnen verschillende functies vervullen. Samen vormen ze een sterk dorpshart. Het projectgebied en de nieuwe dorpsdries vormt een verbindende schakel tussen deze ruimtes.

Het kerkplein kondigt het centrum van Destelbergen aan en is het visitekaartje voor de bezoeker. De open ruimte ter hoogte van het huidige voetbalveld werkt als aanvullende publieke ruimte op het kerkplein in de verbrede dorpsrand. De open, groene ruimte gaat niet in concurrentie met het dorpscentrum maar gaat er mee in dialoog.

Deze relatie wordt duidelijk door fysieke verbindingen maar ook visuele relaties met zichten op de kerk zijn belangrijk. Een duidelijke 'dorpsvloer' met een uniforme materialisering verbindt alle onderdelen met elkaar en zal de ruimtelijke samenhang verduidelijken.



Figuur 49. perspectief vanuit het landschap - Bijlokecampus Gent



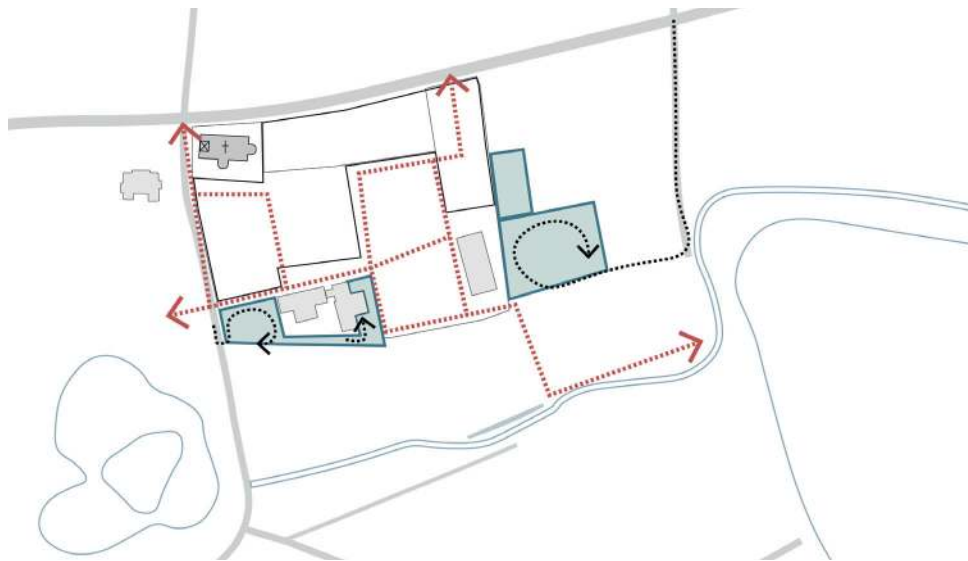
Figuur 51. te bewaren gebouwen

Selectieve ontpitting en herstructurering versterkt het collectief geheugen.

Om de relatie tussen het nieuwe dorpsdeel en het centrum te faciliteren kunnen een aantal gebouwen gesloopt worden of eigendommen verschoven worden. Zo kan er, indien praktisch mogelijk, meer ruimte vrijgemaakt worden rond de kerk door de speelplaats van Wonderwijs te verleggen naar het achtergebied of kunnen er doorsteken gerealiseerd worden door constructies te slopen.

De ontpitting vraagt een voorzichtige aanpak. In kader van een ecologisch duurzame toekomst is het steeds aangewezen om in eerste instantie de mogelijkheden van bestaande structuren te onderzoeken. Daarnaast is ook de representatieve waarde van een gebouw die, eens afgebroken, niet meer terug gebracht kan worden.

Om voorgenoemde redenen is het ook niet wenselijk om het hoofdgebouw van de Gemeenteschool met representatieve gevel aan de Dendermondsesteenweg af te breken. De structuur van dit hoofdgebouw is een stevige structuur en kan gemakkelijk verbouwd worden om een nieuwe invulling te faciliteren. Het is ook een markant gebouw dat in het collectief geheugen van vele Destelbergenars gegrift staat. Dit wil niet zeggen dat er niet creatief mag omgesprongen worden met het gebouw. Het is perfect denkbaar om centraal een doorsteek te maken doorheen het gebouw naar het achter gebied. Zolang de architecturale integriteit van het gebouw maar bewaard blijft.



Figuur 52. zachte verbindingen en geoptimaliseerd parkeren aan de rand

Zachte verbindingen met geoptimaliseerd parkeren aan de rand.

De verbrede dorpsrand kan een alternatief vormen voor de drukke, functionele Dendermondsesteenweg. Om het gebied veilig en leesbaar te maken is het belangrijk dat het gemotoriseerd verkeer tot de rand van het gebied beperkt blijft. De bestaande parkings kunnen een aangenamere ruimte worden zonder aan parkeercapaciteit te verliezen. Ze dienen zowel in gebruik (blauwe zone, ..) als in inrichting (ontharden en vergroenen) geoptimaliseerd te worden. In het masterplan zijn twee parkeerlussen voorzien; de parking aan de Koedreef en een parking aan de Kerkham. Tussen de twee lussen is geen verkeersuitwisseling mogelijk tenzij voor hulpdiensten en actieve weggebruikers.

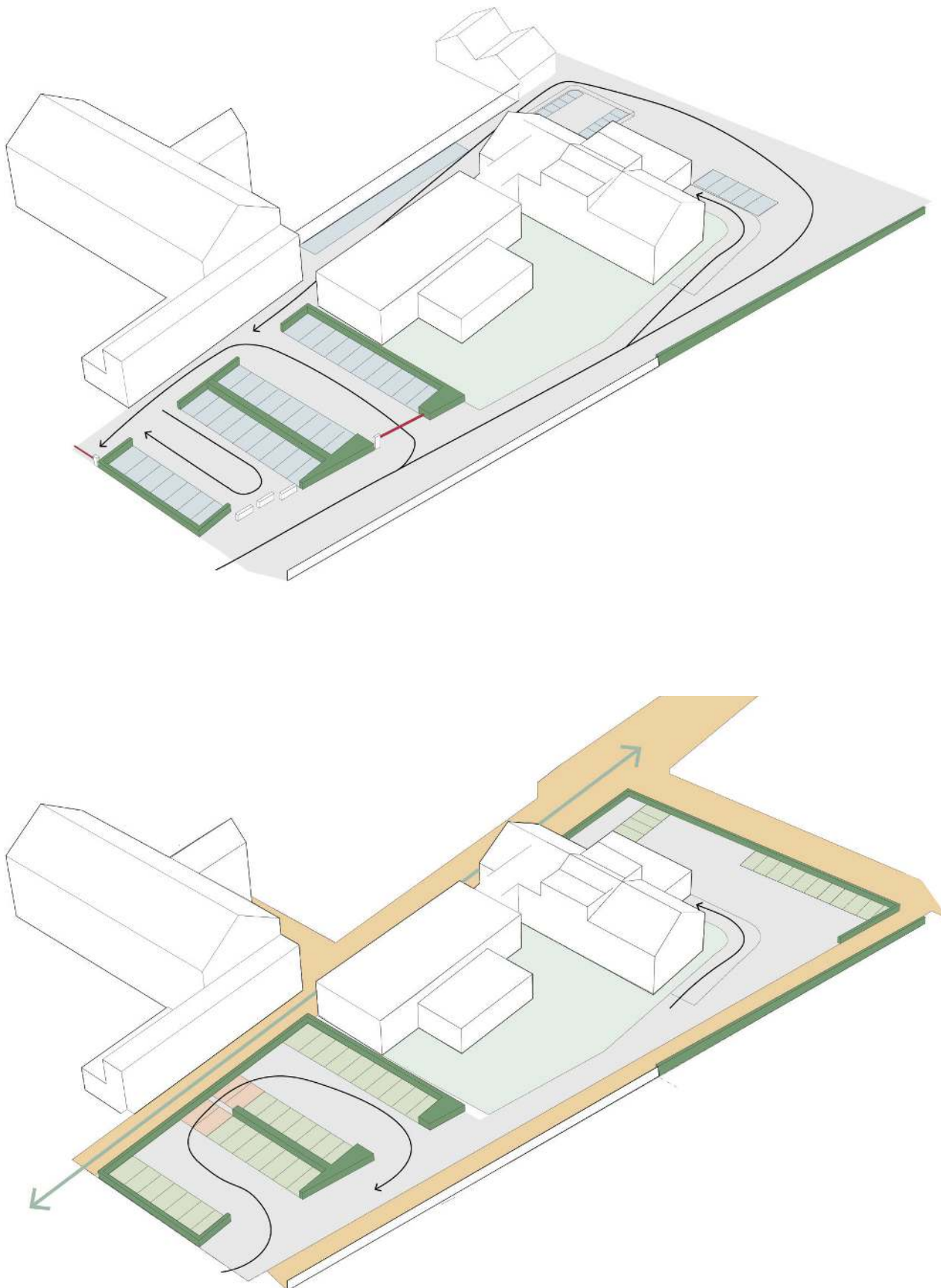
Langs autoluwe dorpspaden zijn de bibliotheek, het park en de kerk met de dorpsdries, de nieuwe school, het Damvalleimeer en de sportvoorzieningen verbonden. Deze verbindingen vormen door hun materialisering een heldere structuur doorheen de dorpsrand. Alle ingangen van gebouwen worden eraan gekoppeld.



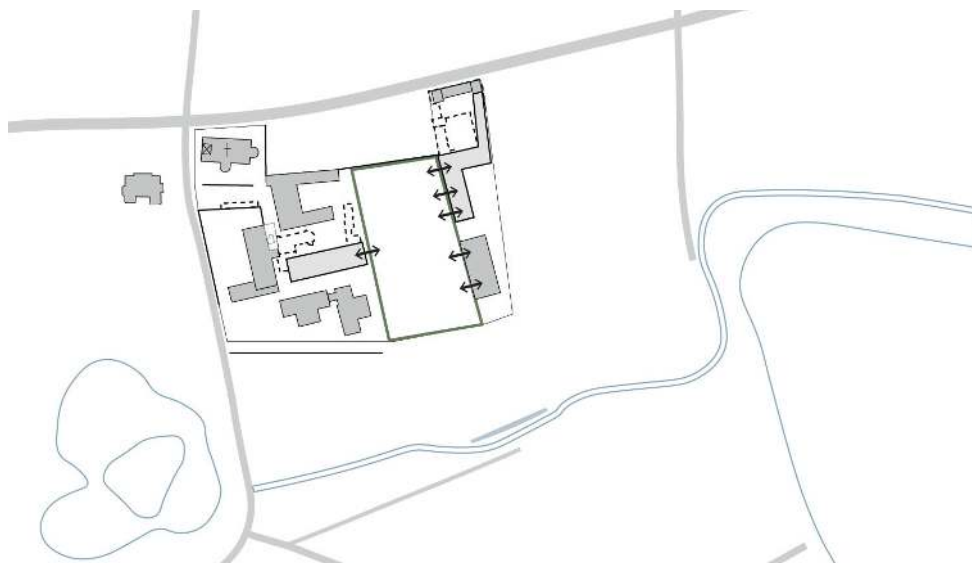
Figuur 53. groene parking buurtpark Mortsel - Stramien



Figuur 54. dorpskernvernieuwing Hove - Stramien



Figuur 55. optimalisatie parking OCMW en politie voor autovrije verbinding naar dorpsdries



Figuur 56. gebouwen in relatie met dorpsdries

Gebouwen in relatie met de dorpsdries.

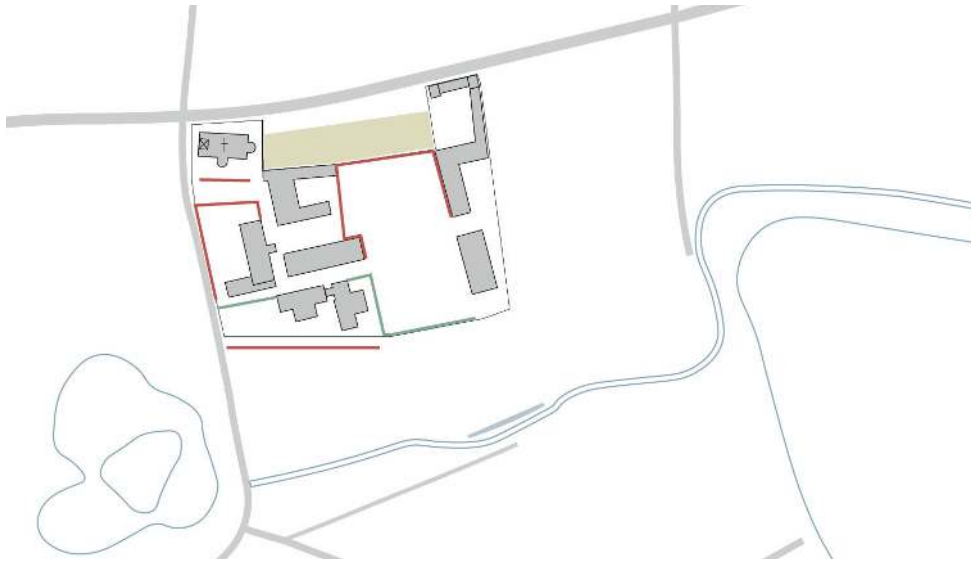
Nieuwe bouwvolumes positioneren zich logisch ten opzicht van de bestaande bebouwde ruimte. Door gedeeltelijke sloop en herschikken van functies kunnen we verbindingen maken en de porositeit/doorwaadbaarheid van het gebied verhogen.

Daarnaast is het belangrijk dat de nieuwe gebouwen een sterk kader vormen voor de dorpsdries. De werking van deze ruimte zal immers in hoge mate bepaald worden door de gevels die erop uitkijken. Gesloten wanden zijn uit den boze en waar mogelijk worden open wanden voorzien. Deze gevels zijn nooit hoger dan twee bouwlagen. De interactie tussen gebouwen en dries zal in hoge mate de dynamiek en levendigheid bepalen.

Andere nieuwe gebouwen moeten maximaal rekening houden met 'de kleine korrel' van het dorpscentrum. Grotere infrastructures (zoals de sporthal Bergenmeers) die niet in evenwicht zijn met de bebouwing in het dorpscentrum overschrijden ook de ruimtelijke draagkracht van het projectgebied. De nieuwe gebouwen moeten het landschap aankondigen door zichten open te houden en een lager bouwhoogte naar het landschap. De nieuwe volumes overschrijden in geen geval de hoogte van het hoogste gebouw in het achtergebied, nl. het oude klooster.



Figuur 57. Gent - Ledeberg leeft



Figuur 60. relatie met dorpshart, fysiek en visueel

5. Achterkanten structureren.

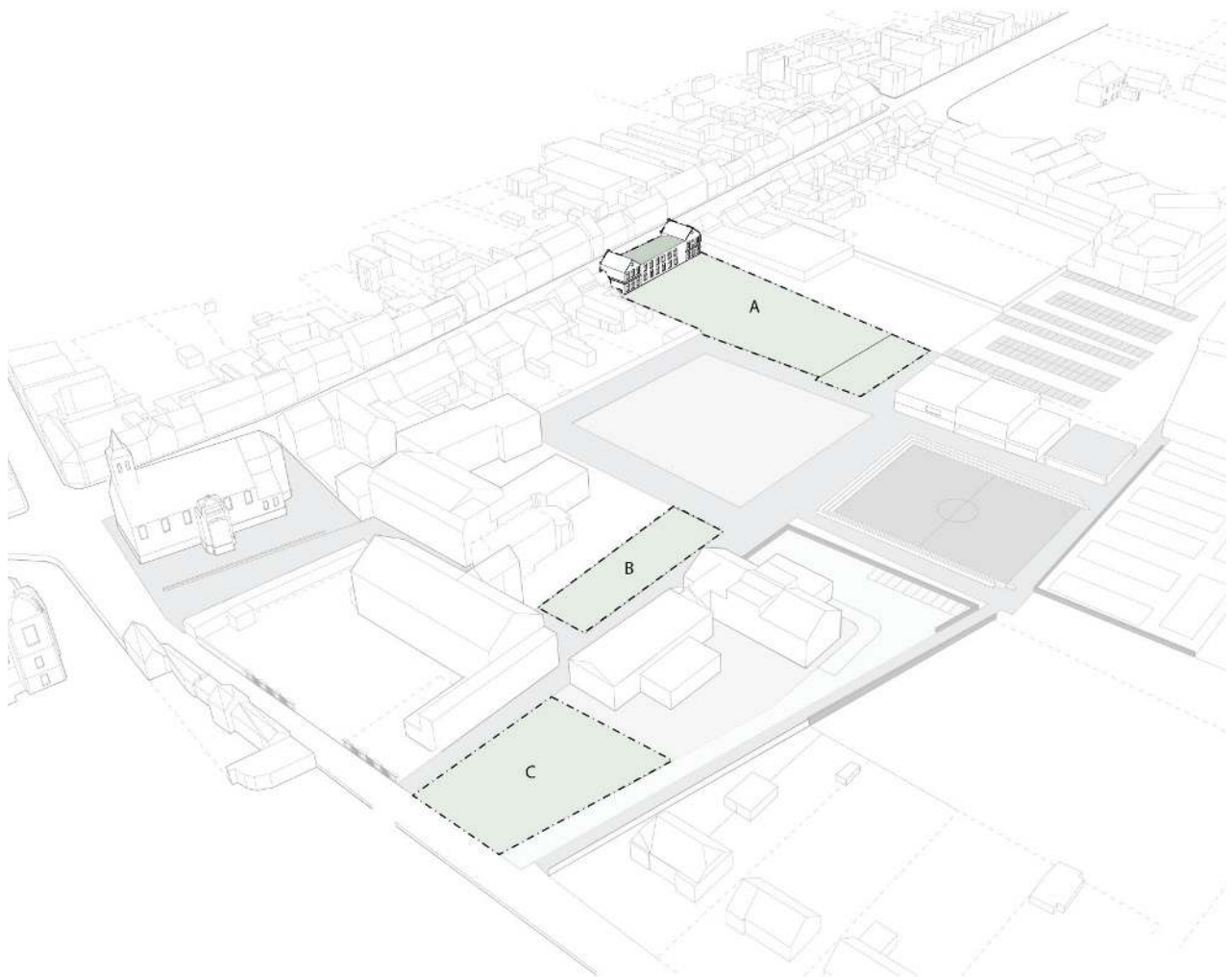
De vele -vaak transparante- en erg verschillende afsluitingen rond parkeerplaatsen, tuinen en gebouwen geven een rommelige indruk. De dorpsrand heeft een hoog achterkant gehalte. Door een beperkte materiaalkeuze (bv. bakstenen muren, uniforme verharding...) en het maximaal vergroenen van de erfafscheidingen verbeteren we de beleving en beeldkwaliteit. De dorpseigen bakstenen muurtjes (klooster en park) worden best bewaard en aangevuld met nieuwe muren. Een zuid gerichte muur met zitbanken en tuinpoorten langs de achtertuinen van de aanpalende woningen definieert de Dries aan de noordzijde. Minder fraaie gevels en doorzichten worden verborgen achter structureel groen. Bomen zorgen voor een meer herbergzame omgeving.



Figuur 58. Munthof Antwerpen - Cluster Landscape



Figuur 59. Oude pastorie als nieuw podium - gemeentepark Willebroek - Stramien



Figuur 61. overzicht mogelijke bouwlocaties

ONTWERPEND ONDERZOEK NIEUWE SCHOOL

Nu de visie en bouwstenen gekend zijn en we weten welk programma gevraagd zijn onderzoeken we verschillende inrichtingsscenario's aan de hand van ontwerp onderzoek. Deze scenario's werden afgetoetst tijdens het participatiemoment met de klankbordgroep en later tijdens een individueel gesprek met de Gemeenteschool, enkele mogelijkheden werden ook besproken met de basisschool Wonderwijs.

Mogelijke bouwlocaties op de projectsite en hun randvoorwaarden

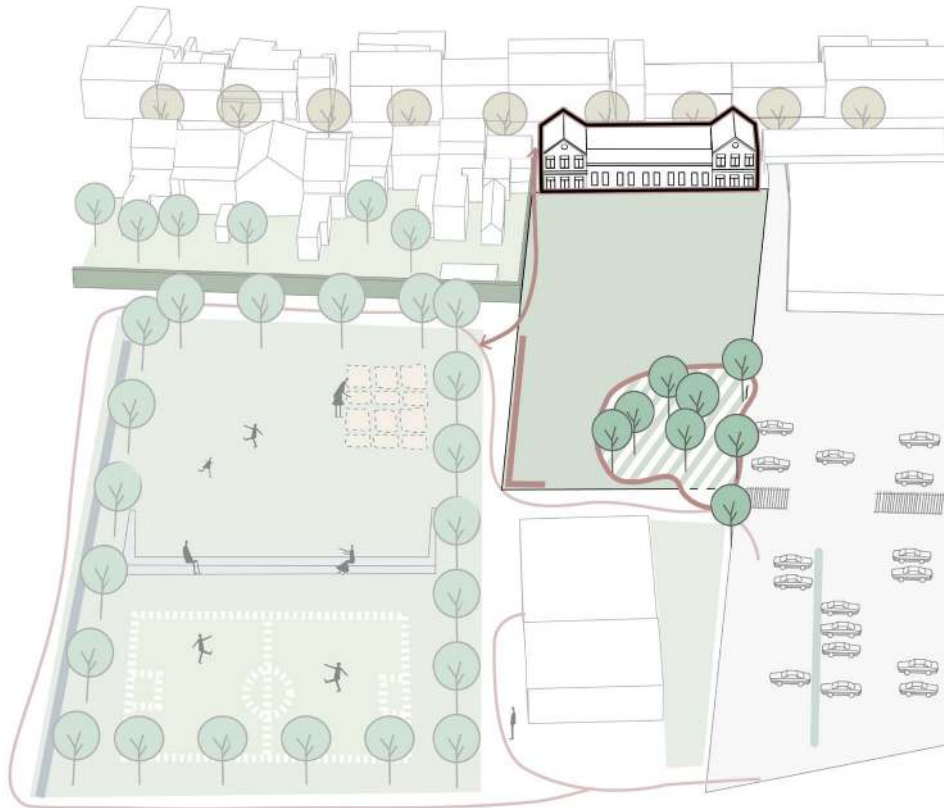
Rekening houdend met de bouwstenen voor het masterplan zijn er drie mogelijke bouwplaatsen binnen de projectsite. Middels ontwerp onderzoek en bespreking tijdens verschillende participatiemomenten werd afgetoetst of deze locaties ook effectief in aanmerking komen voor de nieuwe school. Voor de volledigheid geven we de pro's en contra's van de drie bouwlocaties. Uiteindelijk kreeg scenario 3a de voorkeur waarbij compact gebouwd wordt op locatie A.

Scenario 1: De school vernieuwen op het huidige perceel (locatie A)

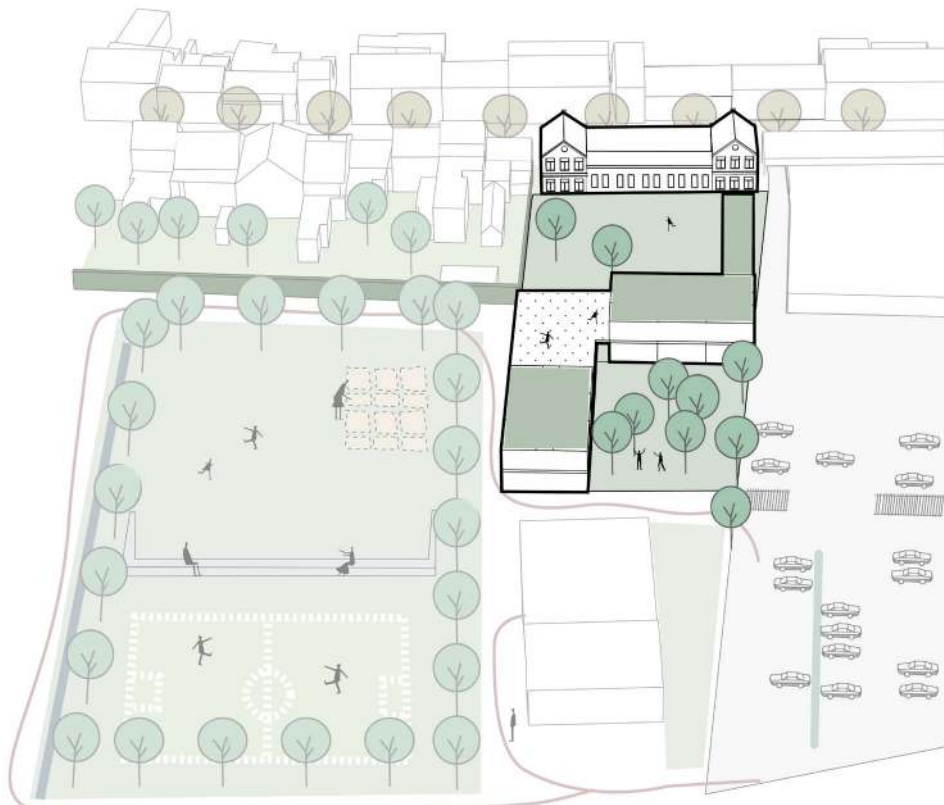
Een eerste scenario gaat uit van een (ver)nieuwbouw van de school op de huidige locatie. Dit scenario voorziet de renovatie van het karakteristieke hoofdgebouw aan de Dendermondsesteenweg en de sloop van de overige gebouwen. De gesloopte volumes worden vervangen door een nieuwbouw met twee bouwlagen. Het nieuwe volume komt tegemoet aan de vraag naar extra ruimte en functionele optimalisatie.

Randvoorwaarden die vanuit de visie en concepten worden gesteld zijn de volgende:

- Het hoofdgebouw met gevel aan de Dendermondsesteenweg wordt behouden en gerenoveerd. Dit gebouw en zijn gevel zijn immers belangrijk voor het collectief geheugen van Destelbergen.
- Het speelbosje naast de speelplaats blijft op vraag van de school behouden. Door dit alleenstaande groen bijkomend te versterken door ze door te trekken om en langs het jeugdhuis tot aan de Slote beek, wordt de harde omgeving rond de SPAR (parking, blinde gevels jeugdhuis, verhardingen...) wat getemperd.
- De gevel van de nieuwe school moet de dorpsdries kaderen. In de actieve plint komt bij voorkeur een functie die buiten de schooluren gebruikt kan worden door ander gebruikers (bv. de refter als verenigingsgebouw).
- Een wandelverbinding tussen de Dendermondsesteenweg en de dorpsdries bevordert een vlotte en veilige bereikbaarheid.



Figuur 62. randvoorwaarden huidig perceel gemeenteschool



Figuur 63. volumeonderzoek nieuwe school

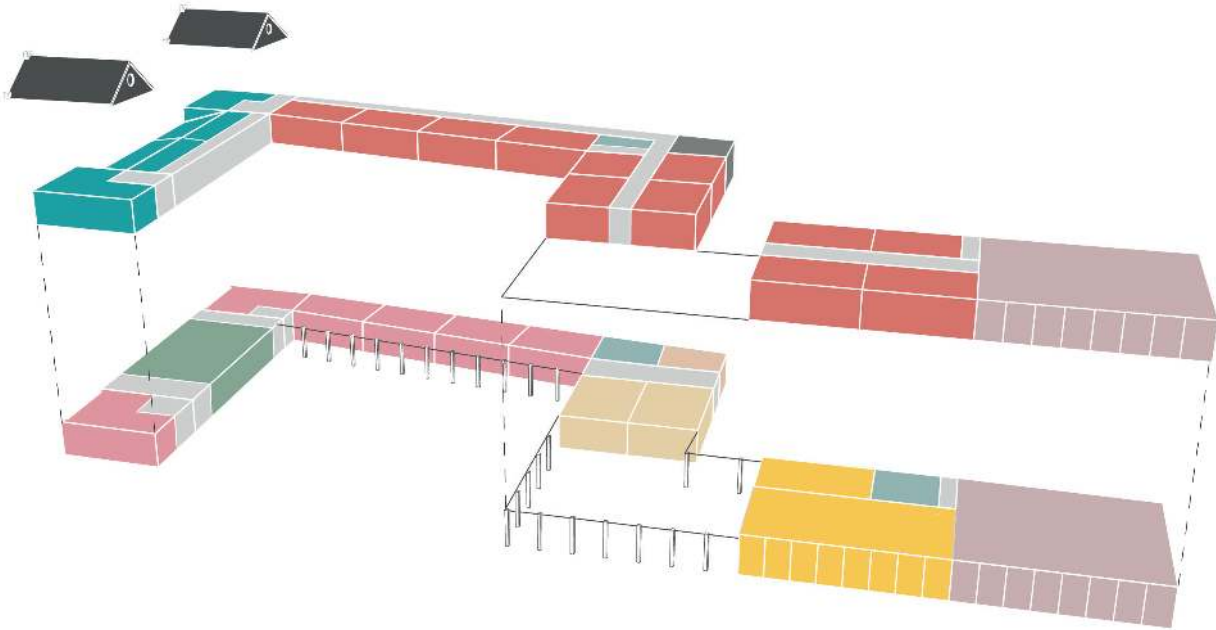
Het ontwerpend onderzoek gaat uit van een splitsing van de kleuter- en lagere speelplaats. Het gebouw krijgt daardoor een opvallende S-vorm waarin de kleuters in het eerste deel t.h.v. het hoofdgebouw hun klasjes krijgen en het lager klasjes heeft op de verdieping. Het gebouwdeel dat de scheiding maakt tussen de twee speelplaatsen bevat de klassen die gedeeld worden tussen kleuter, lager en volwassenonderwijs (zorglokaal, ICT-lokaal, STEAM lokaal). De plint aan de dorpsakker is een autonome (en verhuurbare ruimte) met refter en turnzaal. Samen met een overdekte speelplaats gaan deze onderdelen in interactie met de dorpsdries.

De voordelen van dit scenario zijn:

- De school behoudt haar originele adres en representatieve positie in het dorpscentrum.
- Op de projectsite wordt geen bijkomende open ruimte ingenomen, de open ruimte blijft maximaal bewaard.
- De speelplaatsen zijn voldoende ruim (1.900m² open en 580m² overdekt).
- De school is multifunctioneel bruikbaar door de gedeelde schoolruimtes langs de dorpsdries.
- Indien een derde bouwlaag gebouwd wordt is er voldoende ruimte voor de integratie van een kinderkribbe of andere complementaire functie.
- Het groene schoolbosje blijft bewaard.
- De opmaak van een nieuw RUP is niet nodig.

Mogelijke nadelen van dit scenario zijn:

- Er is geen vermarkting mogelijk van het schoolperceel.
- De school heeft -mogelijk gedeeltelijk- een tijdelijke huisvesting nodig tijdens de bouwwerken.



			TOTAAL	
●	onthaal, secretariaat, leeraarskamer	180 m ²	●	180 m ²
●	6 x kleuterklassen	63m ²	●	400 m ²
●	12 x lagere klassen	54 m ²	●	650 m ²
●	4 x klassen levensbeschouwelijke vakken	45 m ²	●	180 m ²
●	2 x klassen STREAM en ICT	70 m ²	●	140 m ²
●	zorgklas	40 m ²	●	40 m ²
●	berging	40 m ²	●	40 m ²
●	refter en keuken	200 m ²	●	200 m ²
●	polyvalente zaal	250 m ²	●	250 m ²
●	sanitair en kleedkamers	120 m ²	●	120 m ²
●	circulatie	500 m ²	●	500 m ²
	TOTAAL NETTO VLOEROPPERVLAKTE			2.700 m²
	TOTAAL BRUTO BOUWVOLUME			3.800 m²
○	luifel centraal en kleuters	580 m ²	●	580 m ²
	open speelplaats	1.900 m ²	●	1.900 m ²

Figuur 64. programma nieuwe school

Scenario 2: Een scholencluster met vrije basisschool Wonderwijs (Locatie B én C)

Het tweede scenario gaat uit van de bouw van de nieuwe gemeenteschool op de locatie van de huidige gebouwtjes van het RAK (locatie B) én op de parking van het OCMW (locatie C). Geen van beide locaties is groot genoeg om het volledige programma van de gemeenteschool te herbergen. In dit scenario wordt er dus uitgegaan van twee afzonderlijke nieuwe gebouwen. Het lager krijgt dan een nieuwe school op locatie B, grenzend aan de gemeenteschool Wonderwijs, en de kleuters krijgen een nieuwe kleuterschool op de parking van het OCMW (locatie C).

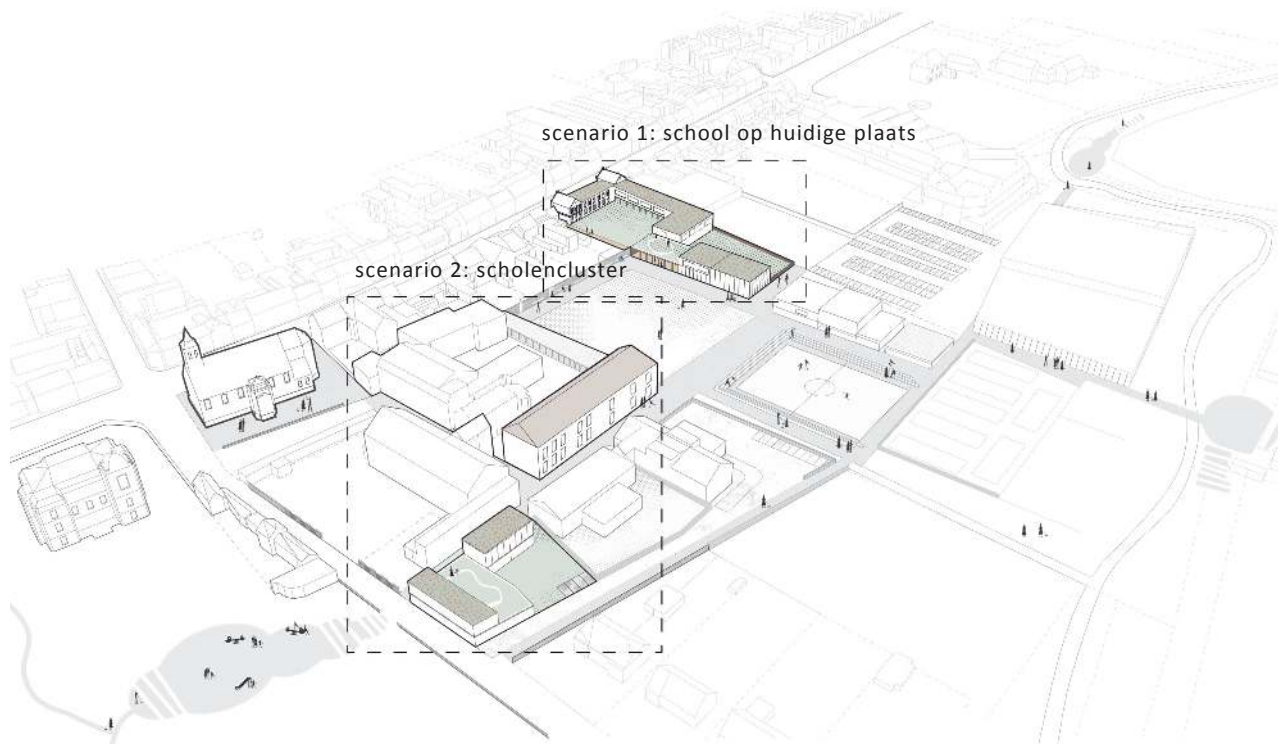
De nieuwe lagere school grenst dan aan 'Wonderwijs' en vormt daarmee een ruimtelijke scholencluster. De bedoeling is niet dat de beide scholen fusioneren en bepaalde schoolruimtes (lokalen en speelplaats) delen. Dit scenario gaat, ondanks de huidige autonomie, uit van een samenwerking tussen beide scholen.

Deze strategie biedt heel wat kansen om de schaarse ruimte en kostbare infrastructuur te delen. Het betreft een win-win voor beide onderwijsinstellingen door het delen van de aanzienlijke investerings- en exploitatiekosten. Doordat de lagere school op locatie B niet genoeg ruimte overlaat voor een voldoende grote speelplaats wordt nog extra speelruimte voorzien op de centrale dorpsdries. Hier kunnen dan ook beide scholen gebruik van maken. In scenario 1 hebben beide scholen elk apart voldoende speelruimte op hun eigen terreinen. De dorpsdries hoeft hier dan ook niet ingezet worden als extra speelruimte.

Dit scenario zou het te bouwen programma kunnen afnemen in oppervlakte, afhankelijk van de mogelijke samenwerkingen. Zo heeft Wonderwijs nog vele leegstaande lokalen, wat als deze ook deels ingenomen kunnen worden voor de gemeenteschool? Dit levert ook financiële besparingen voor de gemeente. Bijkomend kan de huidige locatie van de gemeenteschool vermarkt worden met een woon- of horeca functie die aansluit bij de Dendermondsesteenweg.

De kleuterschool werkt als een autonome kleuterschool op de locatie van de huidige parking van het OCMW (locatie C). Dit schooltje heeft genoeg ruimte voor de gewenste zes klasjes, een beweegruijme voor de kleutertjes, een refter, eigen onthaal en secretariaat en speelruimte op het gelijkvloers en op het dak. Het gebouwtje is twee verdiepingen hoog en heeft communicerende gevels naar de Kerkham en naar het autoloze pad dat o.a. naar de ingang van de lagere school gaat.

Uit de participatiemomenten blijkt een samenwerking (op korte termijn) tussen beide scholen niet realistisch. Bovendien is de splitsing in aparte kleuter- en lagere school niet haalbaar wegens personeelstekort. Hierdoor is dit scenario niet weerhouden. De voorgestelde locaties blijven dus in de toekomst beschikbaar voor andere gebouwen.



Figuur 65. twee scenario's voor de nieuwe gemeenteschool

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor kwalitatieve bebouwing op deze locaties zijn de volgende:

Voor locatie B (vrijgekomen ruimte na sloop gebouwtjes 't Rak):

Als we dan de gebouwen van 't Rak afbreken en hier iets nieuws bouwen houden we best rekening met enkele randvoorwaarden die het dorpscentrum ten goed komen.

Het gebouwencomplex van Wonderwijs en het voormalige klooster is momenteel niet doorwaadbaar. De gebouwen, muren en hekken blokkeren de doorgang tussen het dorpscentrum en de toekomstige dorpsdries. Een eerste ingreep bij het ontpitten van deze zone zou het verplaatsen van de speelplaats van Wonderwijs naar de achterzijde (1.280m²) kunnen zijn. Er komt zo publiek ruimte vrij rond de kerk. De dorpsruimte wordt aantrekkelijk groen en autoluwe ingericht. De ingreep accentueert het dorpscentrum langs de Dendermondsesteenweg. Vandaag hindert een recente investering in nieuw sanitair deze structurele 'switch', maar de resterende vrije schoolruimte blijft best gevrijwaard van constructies zodat de realisatie van het centrumplein in de toekomst mogelijk blijft.

De doorsteek vraagt bijkomend de sloop van het gebouw van Wonderwijs dat nu aangebouwd is aan het klooster. Ook dit gebouw werd recent gerenoveerd. Dus ook dit initiatief kan enkel op langere termijn uitgevoerd worden. De doorsteek vraagt een vrije afstand naast het klooster van min. 8 meter.

Voor het herstel van de kloosterconfiguratie dienen nieuwe gebouwen qua materiaal en schaal in harmonie te zijn met het hoofdgebouw. Nieuwe gebouwen mogen ook niet hoger zijn dan het klooster om het niet te overschaduwen. Dit betekent dat er maximaal drie bouwlagen mogelijk zijn rond het kloostergebouw.

Tot slot is het opnieuw belangrijk dat nieuwe gebouwen op locatie B gevels krijgen die een voorzijde krijgen naar de dorpsdries. Ze zijn zo veel als mogelijk geperforeerd en herbergen idealiter een deelbare en/of publieke functie in interactie met de dorpsdries.

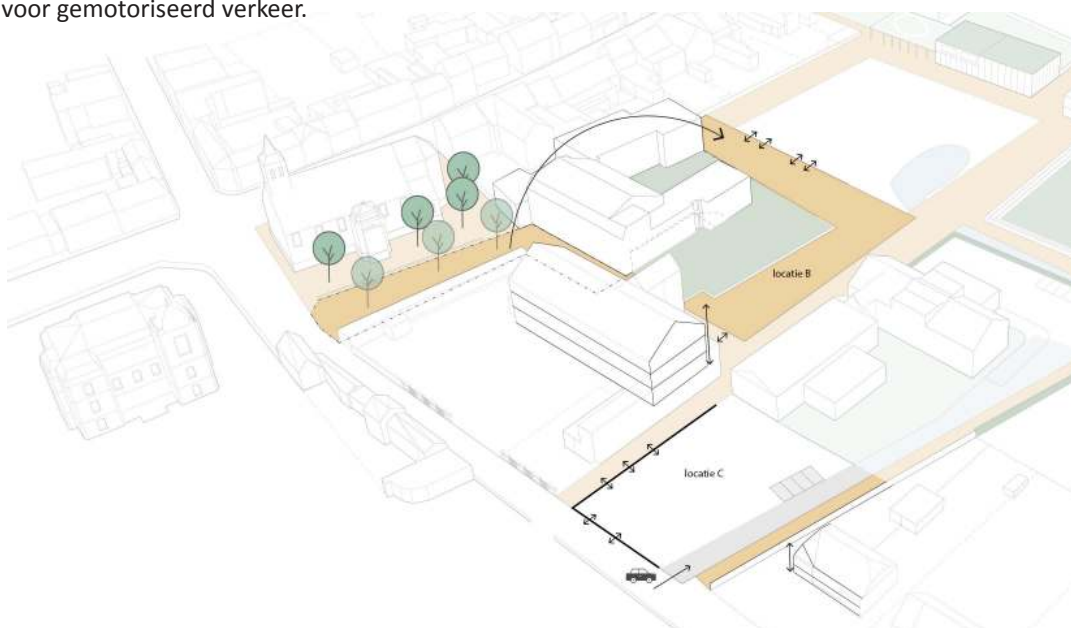
Locatie C (parking OCMW):

Uit het ontwerpend onderzoek van de kleuterschool op de parking van het OCMW leverde tevens een aantal randvoorwaarden voor eventuele bouw op deze locatie. De parking is een open terrein, hier hoeft niets gesloopt te worden, het is dus een leeg canvas, maar ambities uit het masterplan wat betreft circulatoriestromen moeten hier wel in acht gehouden worden. De parking veroorzaakt vandaag namelijk heel wat gevaarlijke conflicten met fietsers.

De parking wordt opgereden via de steeg 'Kerkham' en wordt vervolgens terug uitgereden via de andere steeg tussen kinderkribbe en OCMW. Onder andere de slagbomen die hiervoor nodig zijn, veroorzaken hinderlijke situaties met de fietsers. Het masterplan heeft de ambitie om een veilige autovrije doorsteek te maken tussen de kinderkribbe en het OCMW. Hierdoor is het aangewezen om autoverkeer enkel nog te laten in- en uitrijden via de Kerkham. Als het terrein parking blijft betekent dit dat er vier parkeerplaatsen zullen moeten verwijderd worden om de lusbeweging te kunnen maken en de steeg tussen kribbe en OCMW autovrij te maken. Als er een gebouw komt zal dat via de Kerkham ontsloten worden voor gemotoriseerd verkeer.

De parkeer capaciteit is essentieel voor het personeel van de verschillende diensten (OCMW, kinderkribbe, revalidatiecentrum). Bij het bouwen van een nieuw volume op deze locatie zal dus een ondergrondse parking moeten worden voorzien om dit op te vangen. Daarnaast is het ook nog noodzakelijk om een aantal parkeerplaatsen bovengronds te voorzien voor de bezoekers van het sociale restaurant die minder goed te been zijn.

Het nieuwe gebouw moet georiënteerd worden op de e autovrije doorsteek naar het binnengebied en met de straat 'Kerkham'. Het gebouw mag verder niet hoger zijn dan de naast gelegen villa. Op deze locatie naderen we het landschap van de Scheldevallei. De bedoeling is om af te bouwen naar het landschap toe en zo een zachte overgang te maken.



Figuur 66. randvoorwaarden bouwlocatie B en C

Scenario's vermarkting

De vorige twee besproken scenario's voor een nieuwe Gemeenteschool houden volledig rekening met de masterplanvisie voor het projectgebied. Op vraag van de gemeente werden nog twee bijkomende scenario's onderzocht waarbij vermarkting mogelijk is op locatie A (het perceel van de huidige Gemeenteschool). Volgende verwachtingen werden daarbij gesteld:

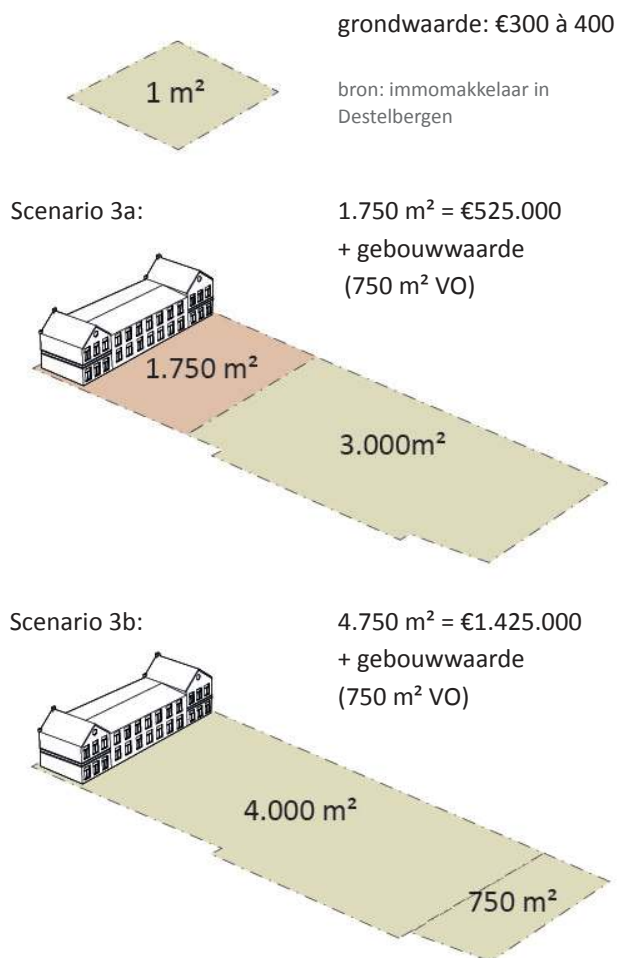
- Gegarandeerde vermarkting op de site voor een min. bedrag van 500.000 euro.
- Het vermijden van een tijdelijke huisvesting tijdens de bouw van de nieuwe school.
- Het vermijden van het bouwen in verschillende fases.
- De realisatie van een kinderopvang binnen het programma van de nieuwbouw van de school (binnen hetzelfde budget of door extra inkomsten bij vermarkting).

Volgens informatie van immo-kantoren in de regio Destelbergen licht de (bouw)grondwaarde in Destelbergen tussen de 300€ à 400€ per m². Er moet 1.750 m² van het perceel van de huidige gemeenteschool vermarkt worden om mogelijk het beoogde bedrag van 500.000€ te genereren. Inclusief de mogelijke (herbruik) waarde van het oude schoolgebouw wordt er aan de som voldaan. Deze waarde is echter een eerste ruwe inschatting waarbij nog geen rekening gehouden wordt met kosten voor sloopwerken, bouwklaarmaken terrein, studiekosten, etc. De opbrengst moet nog verder genuanceerd worden en zal bij het definitieve scenario meer gedetailleerd berekend worden. (zie p. 74)

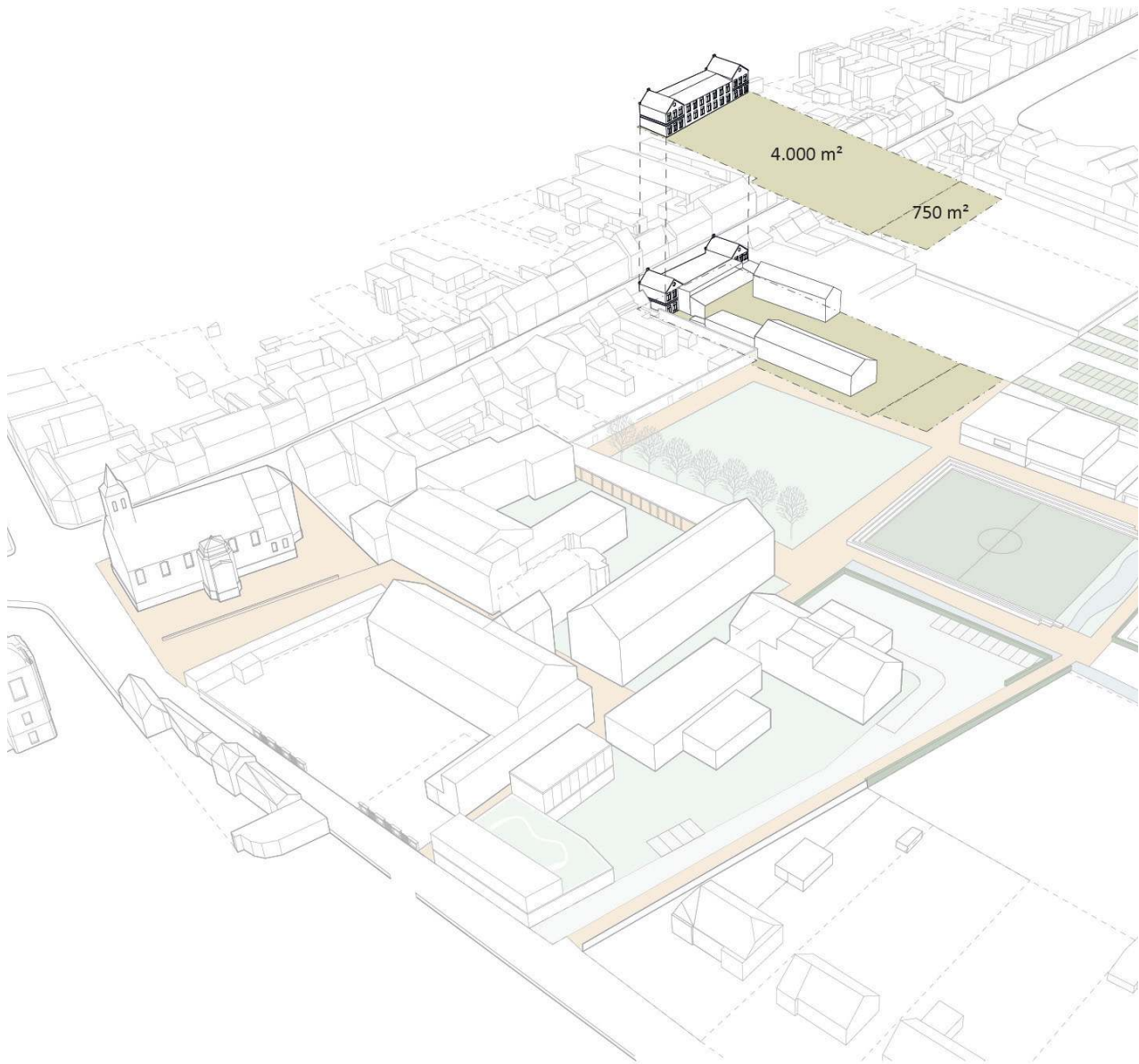
Noot: Momenteel is het schoolperceel als 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' blauw ingekleurd. De grond vraagt dus een omzetting naar bouwzone (rood) indien de functie verandert. Daarvoor is een nieuw RUP noodzakelijk.

Als antwoord op de extra bekommernissen vanuit de gemeente werden twee alternatieve scenario's uitgewerkt; scenario 3A en 3B.

- Scenario 3A (compacte school op de huidige locatie) gaat uit van een minimale verkoop (1.750m²) van de schoolgronden. Op de resterende oppervlakte (2.250 m²) wordt de nieuwe school gebouwd.
- Scenario 3B (school op de dorpsdries) gaat uit van een volledige verkoop van de schoolgronden (totaal 4.000m²). De verkoop heeft dan een opbrengst van 1.425.000€ grondwaarde. De school wordt in de noordzijde van de dorpsdries gebouwd.



Figuur 67. vermarkting scenario 3a en 3b

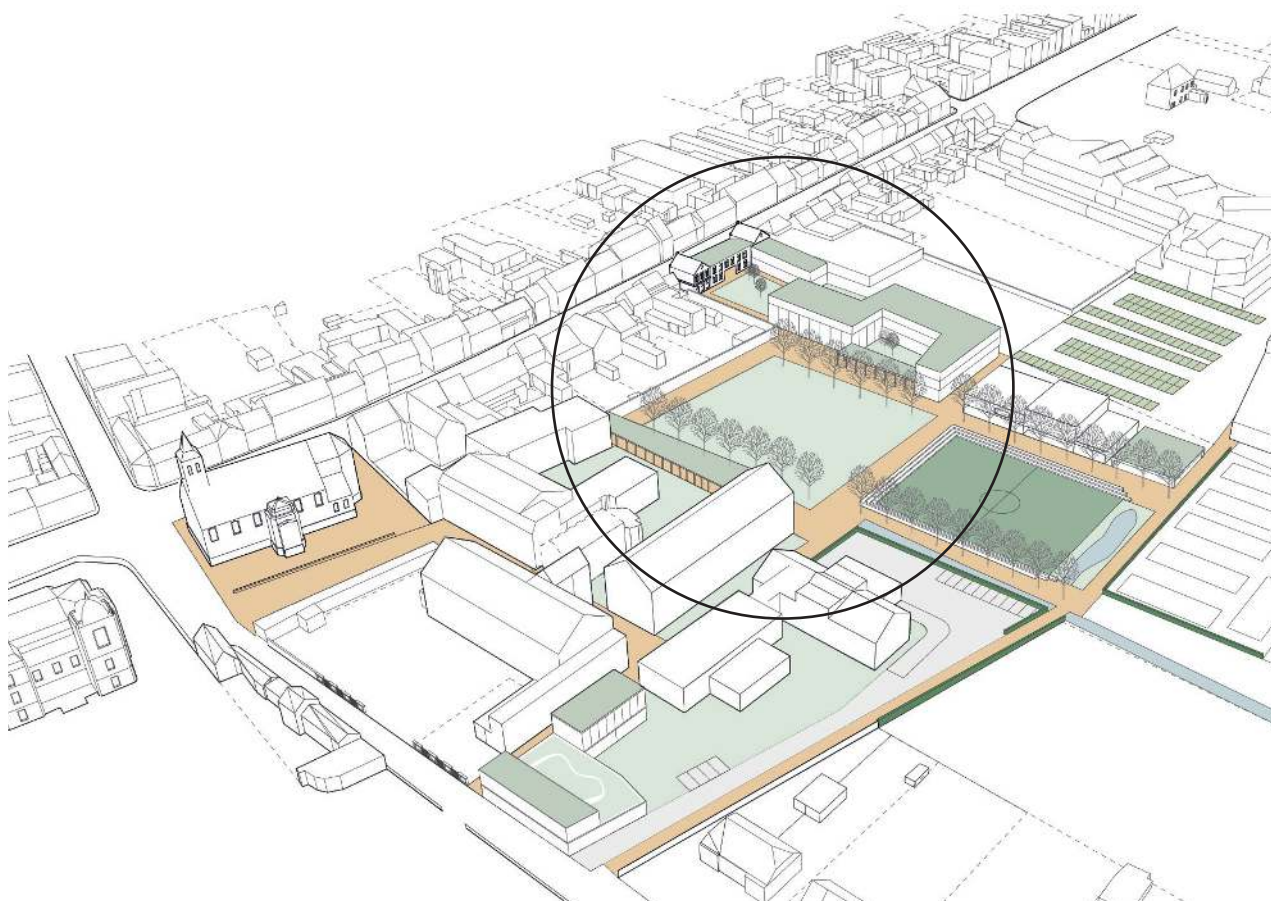


Figuur 68. te vermarkten perceel scenario 3a en 3b

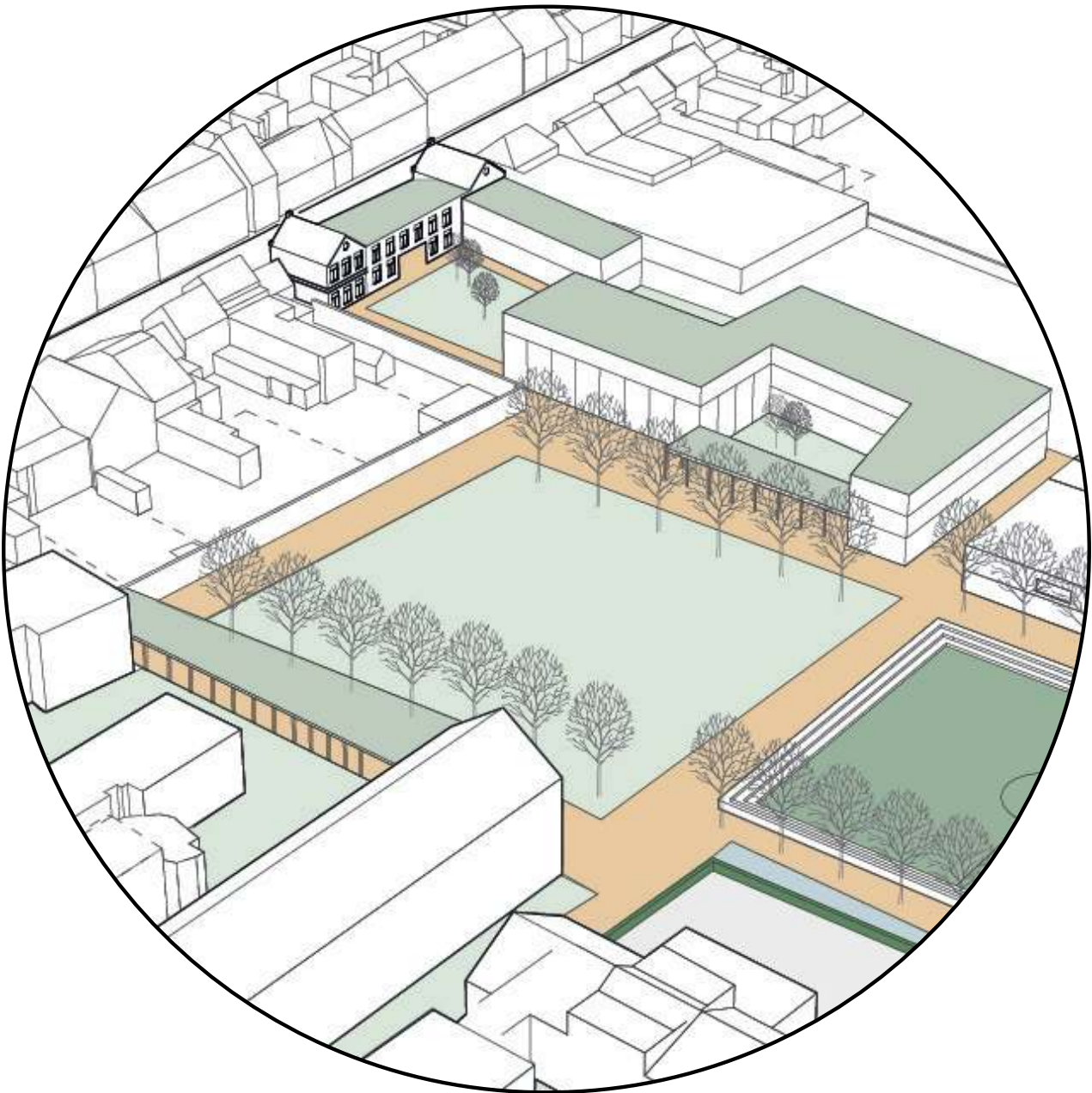
Scenario 3A – Compacte school op huidige locatie

Het perceel aanliggend aan de steenweg wordt vermarkt door de herbestemming van het oude schoolgebouw en nieuwe wooneenheden (of een andere functie bv. Horeca) in een beperkt nieuw volume. Wonen kan in grondgebonden ééngezinshuizen of appartementen rond een rustig dorpsplein. De binnentuin heeft een rustig maar ook publiek karakter. Binnen het RUP wordt de gepaste bouwenvolpde en de publieke doorgang vastgelegd. De oude schoolingang kan als toegang naar het dorpsplein dienst doen.

Op de restoppervlakte van het perceel (circa 2.250 m²) wordt de nieuwe, compacte school gebouwd. Het bouwprogramma van 3.500 m² bruto wordt gerealiseerd in drie bouwlagen. De speelruimte bedraagt 1.200 m², wat eerder beperkt is. Dit te kort kan opgevangen worden op het dak van de school of door een deel van de dorpsdries in te zetten als 'overloop' speelruimte voor de school. In het bouwvolume is geen ruimte voor een kinderkribbe.



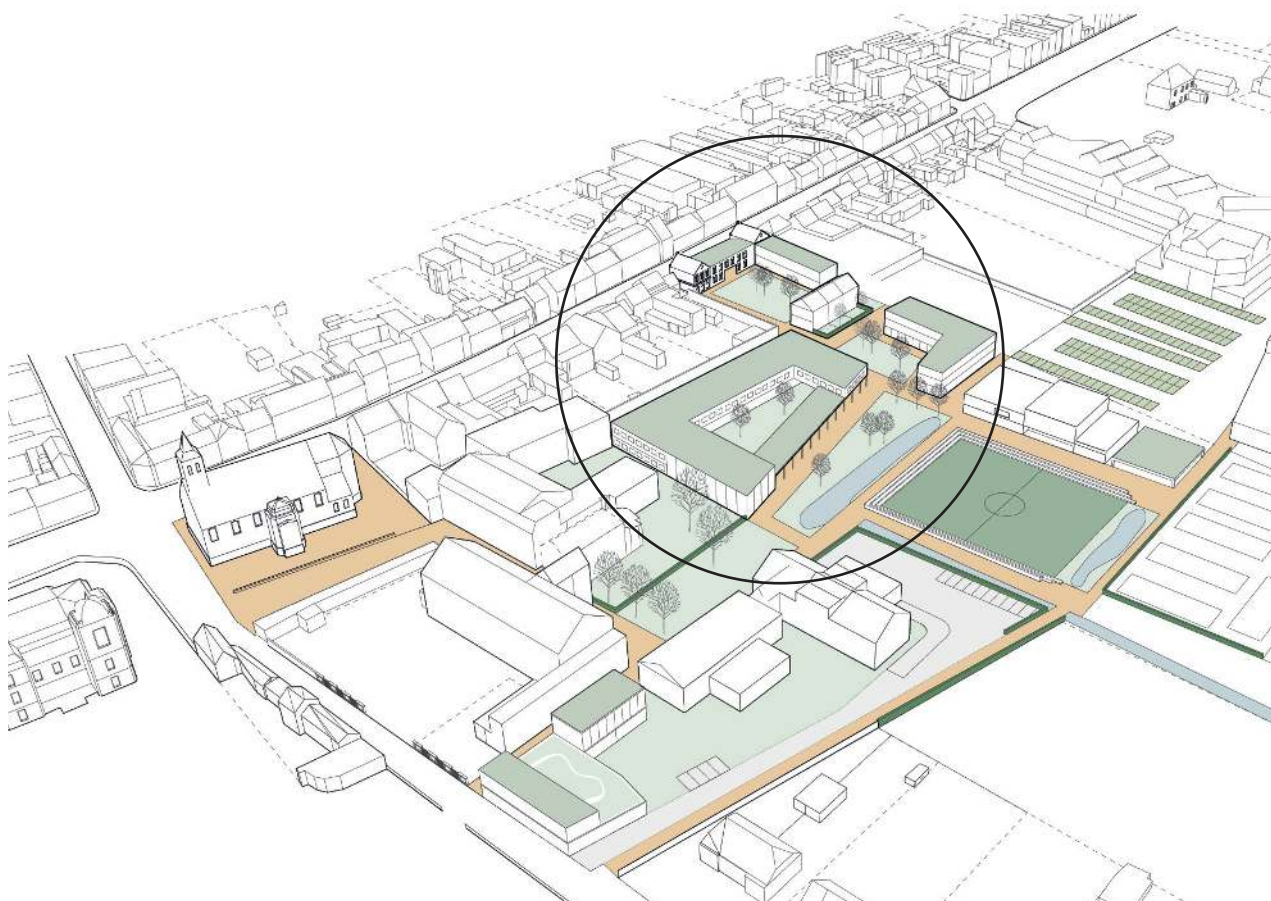
Figuur 69. inrichtingsschema scenario 3a



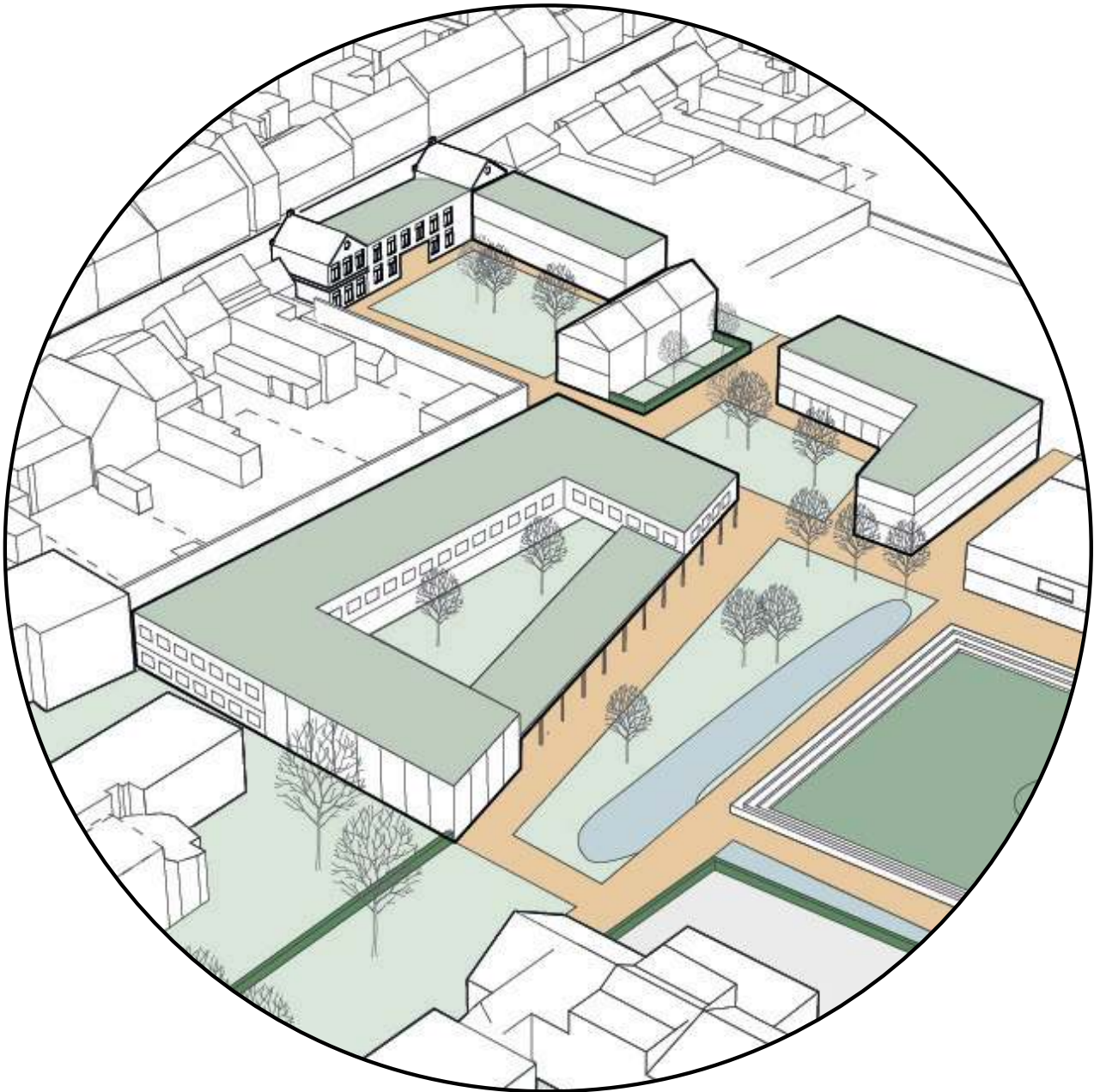
Figuur 70. zoom op school scenario 3a

Scenario 3B – School langs de dorpsdries

In dit scenario wordt het volledige perceel vermarkt en wordt de nieuwe school integraal op de rand van de dorpsdries gebouwd. Het gebouw is U-vormig en oriënteert zich met de voorzijde naar de dorpsdries (privacy aangemanden). De speelruimte grenzend aan de dorpsdries is overdekt met een luifel. Het gebouw is maximum twee bouwlagen hoog en staat op minimum 10 meter van de afscheiding van de privé tuinen van de bewoners. De hinder naar aangelanden (bezonning, lawaaihinder en privacy) wordt zo tot een minimum beperkt.



Figuur 71. inrichtingsschema scenario 3b



Figuur 72. zoom op school scenario 3b



Figuur 73. suggestie gemeente inplanting nieuwe Gemeenteschool

MASTERPLAN

Na bedachtzame overweging van de voor- en nadelen van elk scenario en rekening houdend met de opgestelde visie is gekozen om scenario 3a verder te verfijnen tot het definitieve masterplan voor de schoolomgeving. Het masterplan gaat dus uit van een compacte nieuwe Gemeenteschool op het meest zuidelijke deel van het huidige perceel van de school, aansluitend op de toekomstige dorpsdries. Met daarnaast een beperkte vermarkting op het noordelijke deel van het perceel. Dit laat toe om een volwaardige doorsteek te maken van de Dendermondsesteenweg naar de nieuwe groene dries. Het schoolterrein aan de Dendermondsesteenweg wordt ingevuld als woonproject (met behoud van de twee kopvolumes van de oude school).

In dit hoofdstuk bespreken we hoe deze nieuwe school en vermarkting het best vorm zullen krijgen om zoveel mogelijk kwaliteiten te bieden voor de toekomst van deze site.

De nieuwe gemeenteschool

Voor de nieuwe gemeenteschool werd gezocht naar de best mogelijke configuratie rekening houdende met financiële, praktische en ruimtelijke randvoorwaarden. Bij de ontwerpcriteria werden volgende aspecten onderzocht en gescreend:

- Impact eventuele fasering
- Veiligheid gedurende de werken
- Beperking mogelijke hinder en optimalisatie bouwtijd
- Beschikbaar bouwbudget (budget voor een BVO van 3.000 m²)
- Optimale ruimtelijke inpassing rekening houdende met de zichtbaarheid van de Gemeenteschool en interactie en kwaliteit van de toekomstige dorpsdries.

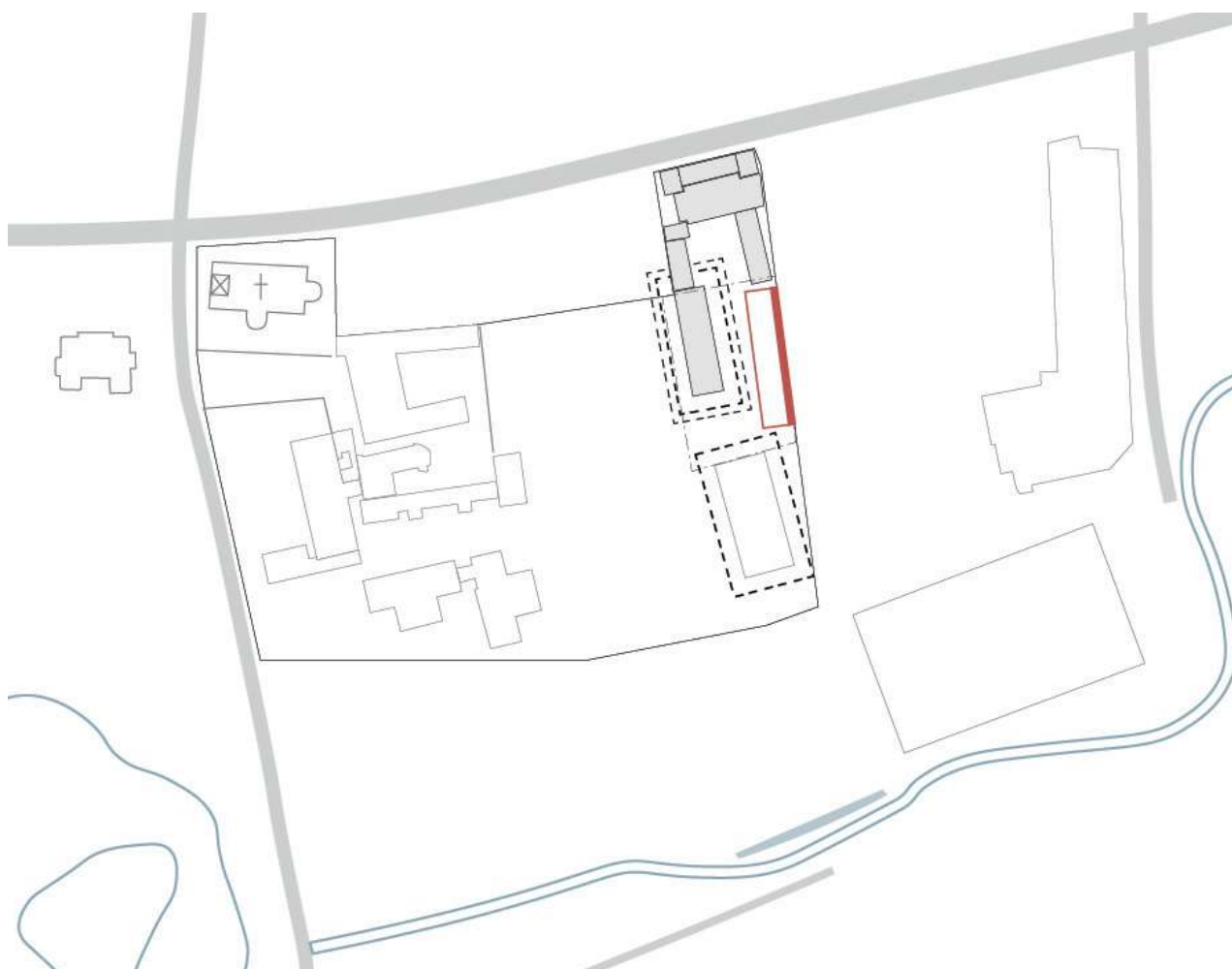
Dit onderzoek heeft geleid tot het huidige voorstel waarin een optimum wordt gevonden tussen bovenvermelde aspecten die hierna uitvoerig worden toegelicht.

Veiligheid, fasering en hinder

De Gemeente drukt de wens uit om de nieuwe school te bouwen in één fase en dit met volledig behoud (tijdelijk) van de bestaande school, zonder te moeten voorzien in een tijdelijke huisvesting. Hiertoe hebben ze zelf een mogelijk schema voorgesteld waarbij een nieuw volume in een U-vorm rond het bestaande schoolgebouw gaat (zie fig. 73).

Bij onderzoek van dit schema stellen wij echter een aantal logistieke en budgettaire problemen vast die de haalbaarheid van dit schema sterk in het gedrang brengen. We willen o.m. wijzen op volgende aspecten :

De klassenblok achteraan met vier klassen (2e en 3e kleuterklas en 2e en 3e leerjaar) staat volledig ingesloten in de werfzone van de nieuwe school. Dit impliceert grote gevolgen op gebied van hinder en veiligheid van de kinderen enerzijds, maar ook op de logistieke organisatie en veiligheid op de werf anderzijds. Voor uitvoering der werken is een perimeter van min. 3 à 5m rondom de werf noodzakelijk (plaatsing stellingen, transport en opslag materiaal,...). Deze is niet mogelijk in het voorziene schema en zal leiden tot mogelijke meerkosten (rendementsverlies bij uitvoering) en bijzonder grote hinder voor de kinderen. Ook de veiligheid tijdens deze werken vormt een bijzonder groot risico, gezien bouwmaterialen over de bestaande klasvleugel moeten getild en getransporteerd worden.



Figuur 74. Mogelijke bouwlocatie bij fasering

Om bovenstaande problemen en risico's te vermijden, zijn er twee mogelijke opties:

1. De nieuwe school wordt gebouwd in twee fasen, waarbij de klassenvleugel achteraan blijft behouden

Om de veiligheid te garanderen is de enige mogelijkheid om eerst een vleugel te bouwen die op de perceelsgrens staat met het perceel van de Spar om daarna pas in 2e fase een andere vleugel bij te bouwen na sloop van de bestaande gebouwen. Deze fasering heeft echter een aantal belangrijke consequenties:

- De bouwperiode zal hierdoor verdubbelen (2x 15 maanden = 30 maanden)
- Dit impliceert een mogelijke toename van budget van ca. 10 tot 15% omwille van:
 - de logistieke impact op de organisatie van de werf
 - de impact op rendabiliteit van de werf
 - mogelijke tijdelijke kosten voor ingebruikname fase 1
- De werken veroorzaken hinder en lawaai, deze zullen twee keer zo lang zal aanhouden.

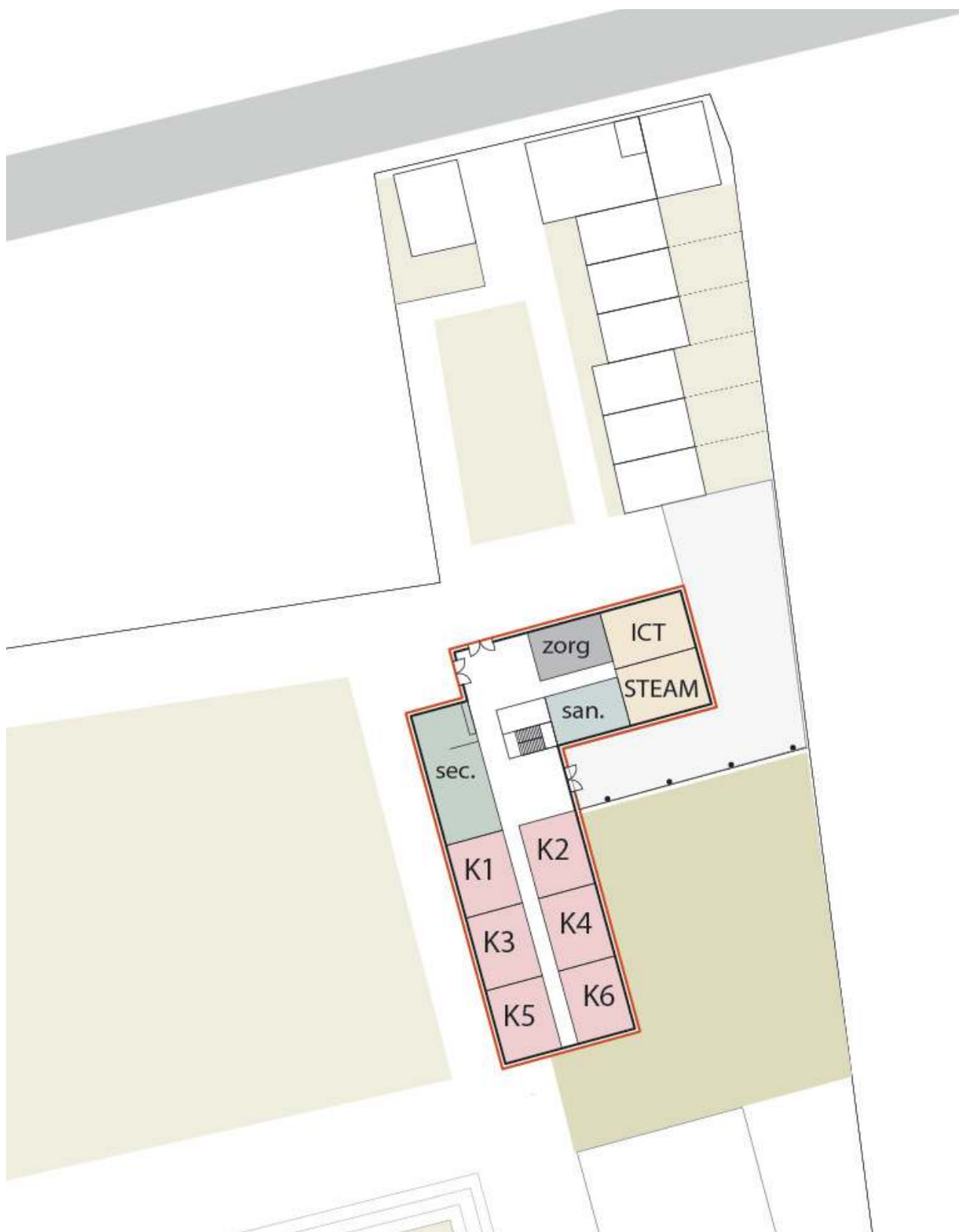
Daarnaast is de optie van een vleugel op de perceelgrens ruimtelijk minder interessant omwille van een aantal belangrijke gevolgen:

- Op de perceelgrens kunnen er wettelijke geen lichten en zichten genomen worden, waardoor de gebruikswaarde van dit volume als schoolgebouw sterk wordt beperkt .
- Het bouwvolume creëert een hoge en gesloten scheimuur van ca. 10m hoogte naast de parking, waardoor deze locatie minder toekomstmogelijkheden heeft (bij eventuele verplaatsing parking of verhuis Spar)

2. De nieuwe school wordt gebouwd in één fase, waarbij de klassenvleugel achteraan wordt gesloopt en tijdelijke huisvesting voor vier klassen elders op de site of in de buurt wordt voorzien (vier containerklassen).

Dit zorgt ervoor dat er voor het nieuwe gebouw een betere inpassing kan worden gevonden die niet impliceert een blinde gevel naar het naburige perceel te maken. Ook financieel en praktisch brengt dit voordelen met zich mee:

- De bouwtijd, veiligheidsrisico's en hinder blijven beperkt tot 15 maanden
- Er zijn geen extra kosten t.g.v. fasering
- De impact van tijdelijke lokalen is erg beperkt (4 containerklassen volstaan + 2 die nu al aanwezig zijn)



Figuur 75. inplanting van de nieuwe school

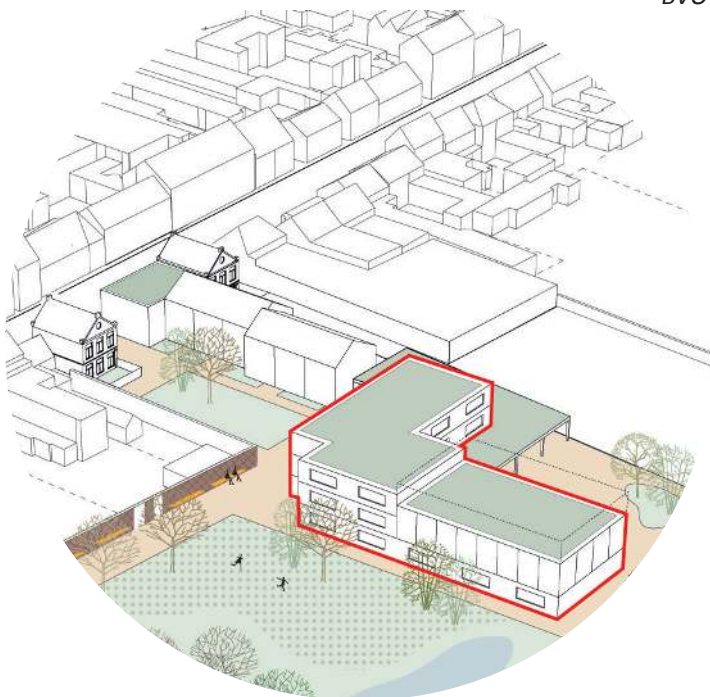
Optimaal schoolvolume

Gezien de impact op veiligheid, hinder en bouwbudget, adviseren wij om de bouw van de school als volgt op te vatten :

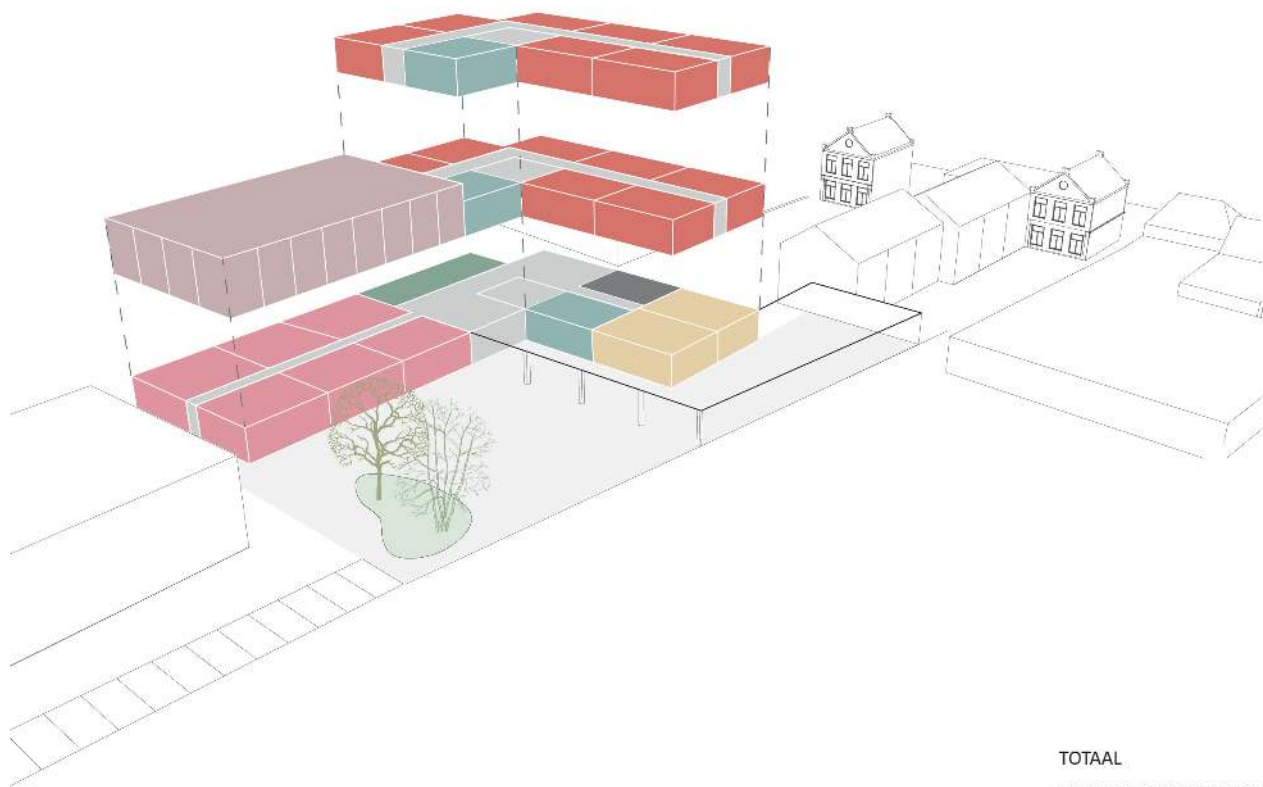
- Bouw in één fase
- Hou de werfzone duidelijk gescheiden van de bestaande school (die tijdelijk in gebruik blijft)
- Vermijdt dure logistieke problemen en veiligheidsrisico's
- Plaats minimale tijdelijke voorzieningen (4 containers) om alles logistiek, budgettair en veilig te organiseren.
- Bouw niet op de perceelgrens

Deze analyse heeft ons geleid naar een alternatief voorstel voor het nieuwe schoolgebouw. Het beschikbare bouwbudget gaat uit van een maximaal BVO van 3.000 m². Eerder in deze studie werd vastgesteld dat het totaal gewenste programma ca. 3.500m² vraagt. Het is dus de opdracht om de beschikbare bouwveloppe van 3.000 m² optimaal te organiseren en een ontwerp voor te stellen dat zich flexibel opstelt naar de toekomst.

Noot: Met een BVO van 3000 m² kan maar nipt voldaan worden aan de huidige nood van de school. Er kunnen zes kleuterklassen gebouwd worden (één meer als vandaag) en tien klassen voor het lager (vandaag zijn er acht klassen waarvan twee in containers en één islam klas, tien klassen betekend dus één meer als vandaag). Echter heeft de school nood aan vier klassen voor levensbeschouwelijke vakken en acht gewone leslokalen voor de huidige bezetting. Dit betekent dat er in een BVO van 3000 m² twee klassen voor levensbeschouwelijke vakken te kort zijn. Mits een goede organisatie van de school kan dit tekort eventueel opgelost worden, echter een BVO van 3.000 m² is het absolute minimum.



Figuur 76. 3D beeld van de nieuwe school



			TOTAAL

●	onthaal, secretariaat, leerraarskamer	100 m ²	● 100 m ²
●	6 x kleuterklassen	63m ²	● 375 m ²
●	10 x lagere klassen	54 m ²	● 540 m ²
●	4 x klassen levensbeschouwelijke vakken	45 m ²	● 180 m ²
●	2 x klassen STREAM en ICT	65 m ²	● 130 m ²
●	zorgklas	40 m ²	● 40 m ²
●	polyvalente zaal / refter	460 m ²	● 450 m ²
●	sanitair en keuken	135 m ²	● 135 m ²
●	circulatie	400 m ²	● 400 m ²
	TOTAAL NETTO VLOEROPPERVLAKTE		-----
			2.350 m ²
	TOTAAL BRUTO BOUWVOLUME (+ 30%)		3.000 m ²
○	overdekte speelplaats	530 m ²	● 530 m ²
	open speelplaats	1.200 m ²	● 1.200 m ²

Figuur 77. organigram van de nieuwe Gemeenteschool

Op de schema's wordt duidelijk hoe de omvang van het gebouw en de organisatie van het programma optimaal kan worden ingevuld (zie fig. 75). De school wordt zo compact mogelijk gerealiseerd in een L-vorm zodat ruimte voor circulatie zo klein mogelijk kan worden gehouden en de ruimtes nodig voor de school dus optimaal. Daarnaast kan er een extra uitbreiding worden voorzien boven de polyvalente zaal van 460 m² of 6 klassen, zodat aan het totaal gewenst programma kan worden voldaan indien voldoende bouwbudget toch aanwezig is. Uitbreiding op termijn is echter ook mogelijk.

De L-vorm wordt zo geplaatst dat er een volwaardige gevel ontstaat aan het nieuwe woonplein richting de Dendermondsesteenweg, wat de zichtbaarheid van de school ten goede komt. Daarnaast is er een tweede gevel naar de dorpsdries toe waar interacties mee zullen ontstaan. Langs beide zijden zijn er toegangen naar de school en de speelplaats. Langs het gebouw is ten slotte een volwaardige doorgang voorzien tussen het woonpleintje en dorpsdries.

Op het gelijkvloers bevinden zich enerzijds het ICT en STEAM lokaal die zo makkelijk apart verhuurd kunnen worden aan derden en anderzijds de kleuterklasjes die rechtstreeks contact hebben met de speelplaats en de dorpsdries. Op de verdiepingen vinden we de klassen voor de lagere school en grenzend aan de dorpsdries de polyvalente zaal die tevens dienst doet als refter. Deze kan ook na de schooluren ingezet worden voor bv. speelpleinwerking. De architectuur van deze polyvalente zaal is licht en transparant. Zo wordt zoveel mogelijk interactie gestimuleerd tussen het publiek domein en de school en maakt het volume een zachte overgang naar de open ruimte.



Figuur 78. gevel van de Gemeenteschool oorspronkelijk in 1872 en vandaag

Wonen tussen steenweg en dorpsdries

Vervolgens kan het gedeelte aan de Dendermondsesteenweg vermarkt worden. Dit perceel bedraagt 2.000 m², startende aan de Dendermondsesteenweg en lopend tot aan het einde van de naburige tuinen. Ook hier is onderzoek gebeurd naar de best mogelijke inpassing van een kwalitatief woonproject dat de Dendermondsesteenweg ruimtelijk verbindt met de nieuwe dorpsdries in het binnengebied. Naast ruimtelijke criteria werden ook financiële en historische overwegingen mee in beschouwing genomen.

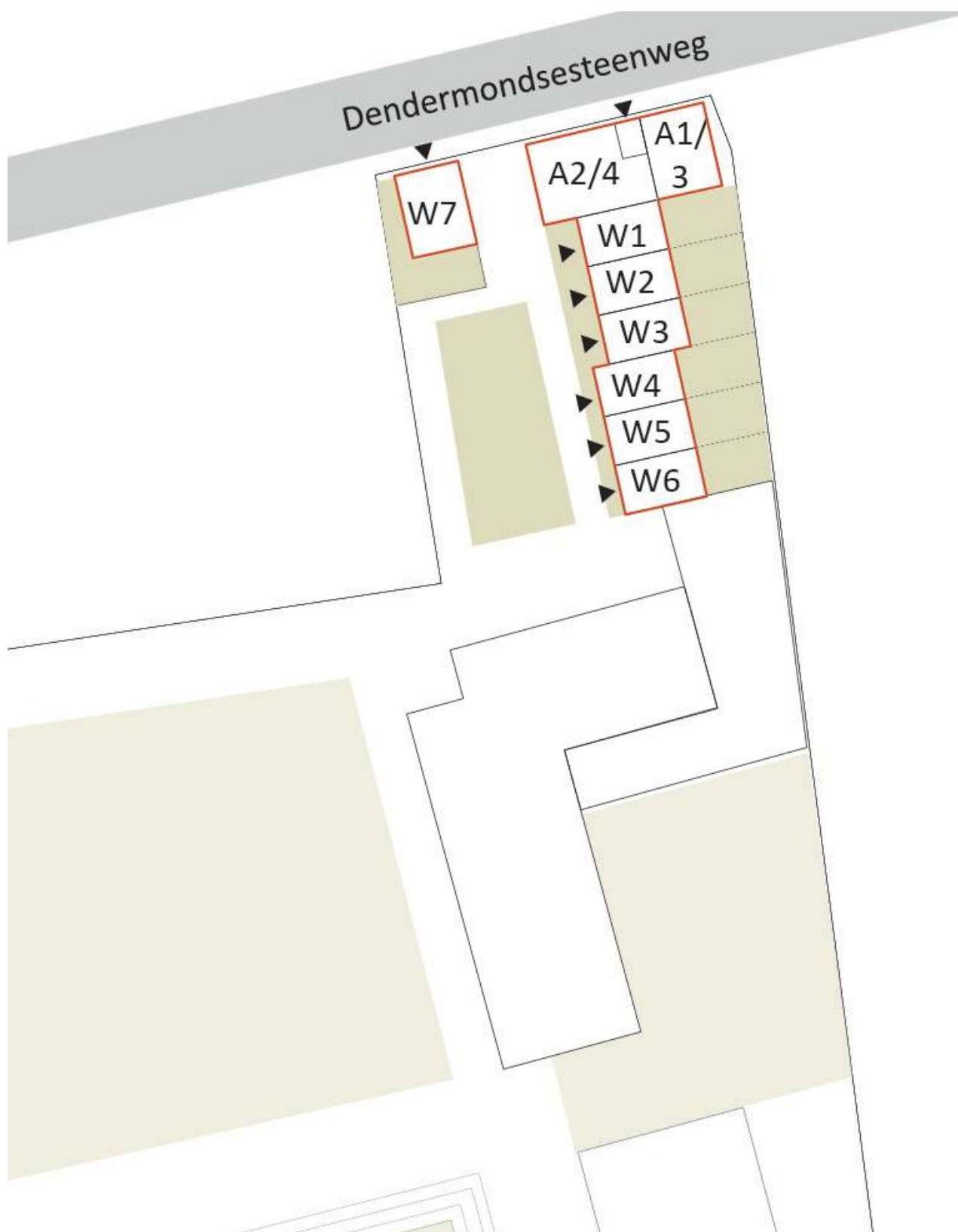
Karakteristiek hoofdgebouw aan de Dendermondsesteenweg

Langsheen de Dendermondsesteenweg bevindt zich het hoofdgebouw van de huidige school. Deze is opgenomen is op de inventaris van onroerend erfgoed, doch het gebouw werd niet beschermd. Het bestaat uit twee identieke kopgebouwtjes van twee bouwlagen met een zadeldak haaks op de steenweg met daartussen een volume van één bouwlaag en een zadeldak. Het gebouw werd opgetrokken in 1872 en heeft in de tand des tijds dienst gedaan als politiekantoor, gemeentehuis en vandaag gemeenteschool.

Wanneer we het oorspronkelijke gebouw zoals weergegeven op de postkaart en het gebouw vandaag vergelijken kunnen we zien dat er al heel wat aanpassingen zijn gebeurd, vooral in het middendeel. Dit gedeelte werd onder andere gemoderniseerd en voorzien van andere muuropeningen circa 1930. De twee kopgebouwtjes echter vertonen nog vele interessante elementen. Het zijn bakstenen tuitgevels omlijst met een muurband en hoeklisenen. Ook de muuropeningen geven een zeer monumentale uitstraling in de vorm van steekboogvormen met op de verdieping een hoog drielicht onder een topoculus.

We zouden dus kunnen stellen dat niet het volledige gebouw zijn representatieve karakter heeft kunnen behouden doorheen de tijd en dus niet alles van even grote bouwkundige erfgoedwaarde is. Daarnaast is het wel belangrijk om in gedachten te houden dat deze gebouwen naast de bouwkundige detaillering ook qua volume en archetype nog de dorpsidentiteit van Destelbergen illustreren. Dergelijke gebouwen zijn in een tijd van appartementisering en het verlies van eigenheid in vele Vlaamse dorpen een waardevol gegeven dat de identiteit en het karakteristieke dorpsbeeld bepaalt.

Om bovenstaande redenen is het opportuun om beide kopgebouwen te behouden en, na renovatie, te integreren in een nieuw woonproject op deze site. Het middengedeelte is echter van minder waarde en kan beter plaats maken voor een volwaardige doorsteek. Zo verhoogt de doorwaadbaarheid en bereikbaarheid van de verbrede dorpsrand en krijgt de school ook een goede zichtbaarheid en ingang aan de Dendermondsesteenweg.



Figuur 79. inplanting van zeven woningen en vier appartementen op het te vermarkten perceel

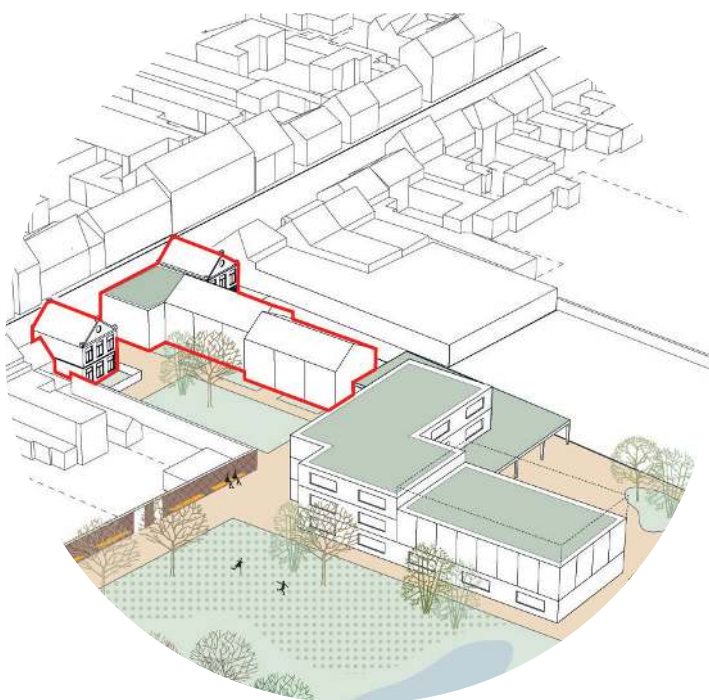
Mogelijk woonprogramma op het te verkopen gedeelte

Vervolgens kunnen we bekijken hoe een woonprogramma het best georganiseerd kan worden op het perceel. Hierbij houden we rekening met een aantal uitgangspunten:

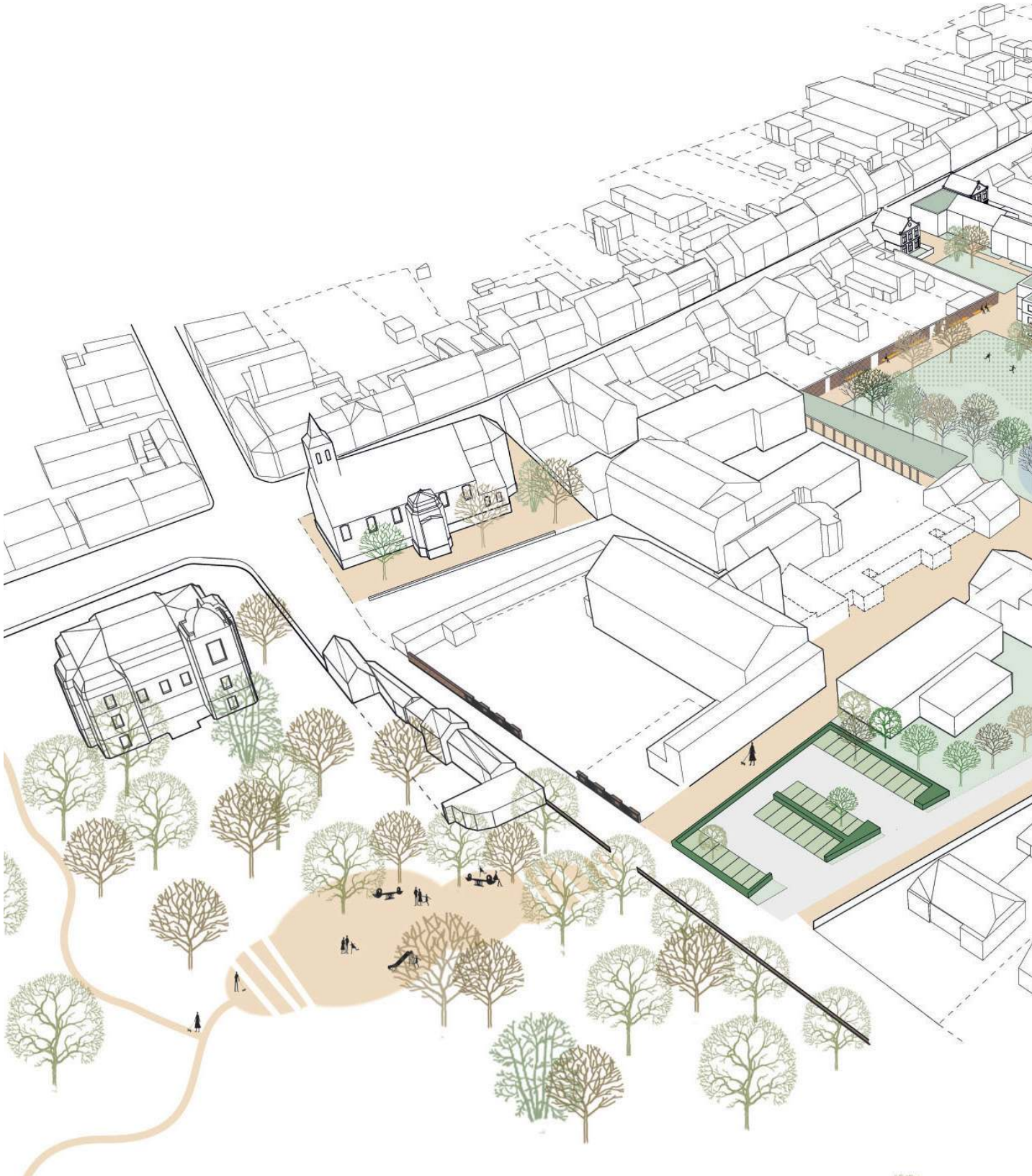
- De twee kopgebouwtjes blijven behouden en worden gerenoveerd
- Er ontstaat een doorgang die voldoende breed is om een volwaardige doorgang te bieden voor zacht verkeer en de zichtbaarheid van de school te garanderen. Dit wil zeggen minimum 8 meter.
- De woningen worden georganiseerd rond een publiek dorpsplein die de doorgang kwaliteit biedt.

Rekening houdende met bovenstaande uitgangspunten is het het meest opportuun om langs één zijde van het perceel te bouwen. In het ontwerpend onderzoek wordt gekozen voor de oostkant om de doorgang naar de Dries extra te faciliteren. We zien dat er dan zes woningen kunnen gebouwd worden met een footrpint van zes meter op tien goed voor een BVO van elk 150 m² wanneer zij bestaan uit twee lagen met een schuin dak en een tuintje van ca. 50 m².

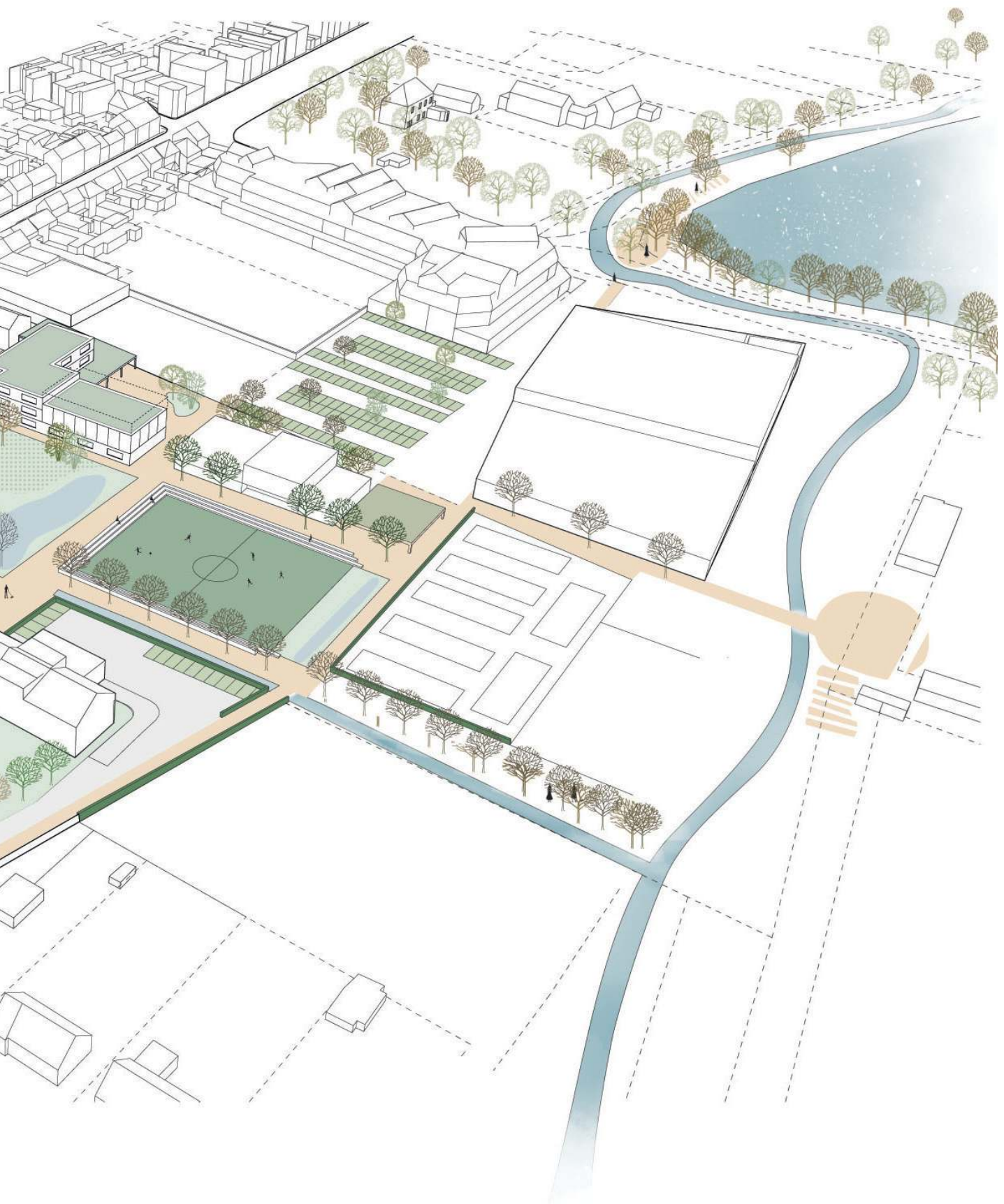
Vooraan kan een uitbouw aan een van de kopgebouwen het dorpsplein dat de doorsteek vormt intimiteit en rust geven. Deze uitbouw kan dan samen met het ene kopgebouw omgevormd worden tot vier appartementen. Twee van 80 m² in het kopgebouw en twee van 115 m² in het nieuwe volume die ook de circulatie bevat. Het overige kopgebouw kan dan gerenoveerd worden naar een zevende woning met een oppervlakte van 200 m².



Figuur 80. 3D beeld van een mogelijk woonproject met dorpspleintje



Figuur 81. Masterplan



Financiële doorrekening

In dit hoofdstuk wordt een mogelijk financieel model aangetoond bij de eventuele herbestemming van (een deel) van de schoolsite aan de Dendermondsesteenweg. Op basis van een aantal aannames en planonderzoek zoals in het vorige hoofdstuk beschreven kan hieruit een mogelijke residuaire grondwaarde afgeleid worden. Bijkomende lokale marktsurvey is echter noodzakelijk om deze berekening concreet en exact in te vullen.

De opmaak van een RUP om de bestemming het te vermarkten deel te wijzigen zijn opgenomen in het onderdeel studiekosten.

Uit deze oefening (fig. 82) blijkt dat er een minimale meerwaarde gecreeërd kan worden van 459.070 euro excl. BTW. Deze is verder af te toetsen bij lokale makelaars die een meer gerichte marktsurvey kunnen uitvoeren. De gehanteerde verkoopprijzen van resp. 2.200 €/m² en 2.700 €/m² voor verkoop van een woning, resp. appartement zijn voorzichtige aannames. Indien deze zouden toenemen kan de opbrengst aanzienlijk toenemen.

Figuur 83 toont de kostprijs van de nieuwe school.

DESTELBERGEN-Masterplan				
deel GEMEENTESCHOOL - Dendermondsesteenweg				
KOSTENSIMULATIE bij gedeeltelijke verkoop/ontwikkeling				
			opp. terrein voor verkoop	2000 m ²
1.	RAMING KOSTEN	BVO	E.P	kost
1.1	Sloopwerken schoolgebouwen (*)			€ 100.000
1.2	Bouwkosten woningbouw			
	woning 1-6 (nieuwbouw) : 150m ² /woning	900	1300	€ 1.170.000
	woning 7 (renovatie)	200	1300	€ 260.000
	appartement 1-2	160	1300	€ 208.000
	appartement 3-4	280	1300	€ 364.000
	onvoorzien		5%	€ 100.100
1.3	Kosten aanleg plein + nutsleidingen			€ 180.000
	subtotaal netto bouwkost (excl. BTW)			€ 2.382.100
1.4	studiekosten			9% € 214.389
1.5	kosten voor promotie + verzekeringen			4% € 95.284
1.6	financiële kosten			2% € 47.642
1.7	risico, marge en winst			15% € 357.315
	eindtotaal kosten			€ 3.096.730 excl. BTW
(*) mogelijke kosten voor asbestverwijdering en grondsanering niet inbegrepen				
2.	RAMING OPBRENGSTEN	BVO	E.P	kost
2.1	Verkoop particuliere woningen			
	woning 1-6 (nieuwbouw) : 150m ² /woning	900	2200	€ 1.980.000
	verkoop privaat tuinen 1-6 (60m ² /tuin)	360	350	€ 126.000
	woning 7 (renovatie)	200	2200	€ 440.000
2.2	Verkoop particuliere appartementen			
	appartement 1-2 (BVO -15%)	136	2700	€ 367.200
	appartement 3-4 (BVO-15%)	238	2700	€ 642.600
			(**)	
	eindtotaal opbrengsten			€ 3.555.800 excl. BTW
3.	RESIDUAIRE GRONDWAARDE			
	totale kosten			€ 3.096.730
	totale opbrengst			€ 3.555.800
	SALDO			€ 459.070

(**)

De gehanteerde eenheidsprijzen voor verkoop zijn gebaseerd op een gemiddelde dat overeenstemt met een beperkte lokale marktsurvey. Om meer concrete waarden te bekomen is consultatie van een lokale makelaar noodzakelijk alvorens de residuaire grondwaarde definitief vast te leggen.

STRAMIEN cv
24 06 2020

DESTELBERGEN-Masterplan**deel GEMEENTESCHOOL - Dendermondsesteenweg
BEREKENING BOUWKOSTEN schoolgebouw****0. TOELICHTING**

Deze tabel simuleert de mogelijke bouwkosten voor de nieuwe Gemeenteschool en is berekend op basis van de financiële normen die AgiOn hanteert voor nieuwbouwwerken van scholen met energieniveau E40 (geen passiefbouw) .

1. RAMING KOSTEN	BVO	E.P AgiOn	kost
subsidieerbaar door AGION			
1.1 Afbraakwerken (excl. Eventuele asbestverwijdering)	200	€ 250	€ 50.000
1.2 Bouwkosten School (brutto BVO-nieuwbouw - E40)	3000	€ 1.346	€ 4.038.000
1.3 Bouwkosten overdekte speelplaats en fietsenberging	530	€ 673	€ 356.690
1.4 Kosten aanleg speelplaats	1200	€ 85	€ 102.000
			subtotaal netto bouwkost (excl. BTW)
			€ 4.546.690
1.5 eerste uitrusting (geschat op max.10% v;h. bouwbudget)		10%	€ 454.669
eindtotaal bouwkosten, gesubsidieerd door AgiOn			€ 5.001.359
niet subsidieerbaar door AGION			
1.6 tijdelijke huisvesting 4 klaslokalen (14 maanden)	-	-	€ 150.000
eindtotaal kosten, niet gesubsidieerd			€ 150.000
EINDTOTAAL KOSTEN			€ 5.151.359 <small>excl. BTW 6% excl. studiekosten</small>

STRAMIEN cv
17/07/20

