

Mededeling van het Bewonersplatform Watou.

Toelichting van het onderzoek omtrent de herbestemming van het
rusthuis, door architectenbureau Buro II, vertegenwoordiging van het
schepencollege en betrokken partners van de provincie.
Vergadering van woensdag 26 november in OC De Bollaard



Herbestemmingsstudie Beeldbepalend Erfgoed Watou

Provincie West-Vlaanderen 24.10.2008 eindrapport



Watou; Bestaande ruimtelijke dynamiek

Schaal 1:5000

Situatie vandaag; Watou = kern + 2 pcjen



Watou: Bestaande ruimtelijke dynamiek
Schaal 1:5000

Situatie vandaag: Watou = kern + 2 polen

Watou: Ruimtebehoefte en frequentie

WATOU: Huidige gebruikers

De Bollaard

BO Hopsakee
Basisschool Watou
Bibliotheek Poperinge

Kunstacademie Poperinge
KAV Watou
KSA Watou
Geslachtbond
Schuttersgilde Watou

Vrienden van Medières
Mijnvoetbal Watou
KVLV Watou
Okra Watou

TTC De Kikker
Landelijke Gilde Watou

Festivoor Watou
VSP De Bollaard
St. Maartenscomité
Internationaal Gregoriaans Festival
Bewonersplatform

Perochiezen

Toneel Watou Westhoek
Festivoor Watou
Perochiezen vzw
Oudercomité Basisschool Watou
Vrienden van Medières
St. Maartenscomité
Internationaal Gregoriaans Festival

wekdagen
wekdagen
woensdagnamiddag
zaterdag voormiddag
vrijdag vanaf 15u30
1 & 2 x per maand
enig gebruik van gebouw
< 10 x per jaar
weke 1x
maande 1x
< 5 x per jaar
weekend overdag < 5x per jaar
1 & 2 x per maand
tweeweke 1x

jaar 1x
drie-jaar 1x
maande 1x

voor- en naschoolse opvang
overdag (tummies)

wekdag 's avonds (behalve jul & aug.)

wekdag 's avonds en weekend overdag
wekdag 's avonds (vanaf maart tot oktober)
wekdag overdag
weekend

wekdag overdag en 's avonds (behalve jul & augustus)

wekdag overdag
vergaderingen van bestuur en voordrachten
wekdag 's avonds (van september tot juni)
wekdag overdag & 's avonds, weekend overdag & 's avonds
(behalve jul & augustus)
wekdag 's avonds, weekend overdag en weekend 's avonds
vakantieperiodes
dag vóór 11 november overdag en 's avonds
één volledige week in mei, alle lokalen

weekend 's avonds
wekdag 's avonds, weekend overdag en weekend 's avonds
alle

weekend overdag en 's avonds
weekend
dag vóór 11 november overdag en 's avonds
één volledige week in mei, alle lokalen

WATOU Nodige lokalen

Lokaal KSA		300 m ²
Lokaal Kinderopvang (20 kinderen)		60 m ² (min 3,5m ² per kind)
Sportzaal	<ul style="list-style-type: none">- tennissen (hoog lokaal nodig)- mini voetbal- tafeltennis (+bergruimte tafels)- speelpleinwerking	230 m ² (nu in grote zaal De Bollaard)
Cultuurlokalen	<ul style="list-style-type: none">- bibliotheek- kunstacademie (ev nog tweede kleine lokale lokaal)- toneel	55 m ² 55 m ²
Vergaderlokaal	<ul style="list-style-type: none">- KAV- Landbouwk. Club- Oudambond- Feestcomité- KVLV- Bewonersplatform- Vrienden van Medenes- OKRA	96 m ²
Groter lokaal	<ul style="list-style-type: none">- Gregoriusfestival (maand 300pers)- Kaarten OKRA (tot 120pers)- Schuttersgilde (maand 150 pers)- Feesten, maaltijden..	230 m ² (nu in grote zaal De Bollaard)
Bergruimte		
Koelkasten (goed uitgerust)		40 m ²
Sanitair en andere voorzieningen		
BUITENRUIMTE		
Speelruimte voor	<ul style="list-style-type: none">- KSA- Speelpleinwerking- Kinderopvang	
NIET INGEREKEND		
Voetbalveld		
Schuttersperk		
Parking		

Watou: Analyse bestaande sites



De Bollaard
Schaal 1:1000



Gebouwd in de jaren 1970
 Site bevindt zich buiten de dynamiek van de kern van Watou, in een woonstraat
 Een deel van het gebouw bevindt zich in landbouwzone: enkel mogelijkheid tot instandhouding

Beeldkwaliteit: prefabconstructies, weinig architecturale waarde
 Functionaliteit: ruimte tekort voor kinderopvang, andere zalen functioneren wel
 Bouwtechnisch:

- in goede staat: gebouw KSA
 centrale verwarming (condensatieketel)
 dakbedekking
- in matige staat: vloer
 schrijnwerk (wel dubbele beglazing, maar geen hoge isolerende waarde)
- in slechte staat: sanitair
 plafond en isolatie
 elektriciteit (verlichting)

Parking: voldoende aanwezig, in slechte staat
 Buitenruimte: voldoende aanwezig voor jeugdvereniging, voetbal, kinderopvang, schutters

terreinoppervlakte volgens kadastragegevens: 7000 m²
 oppervlakte in landbouwgebied : 3800 m²
 oppervlakte in woongebied : 3200 m²
 bebouwde oppervlakte : 1150 m²

-> het GRS doet geen uitspraken over mogelijke herbestemming van de site

-> een herbestemming door middel van een RUP lijkt ons niet evident

Watou De Bollaard: context



5



6

7



2



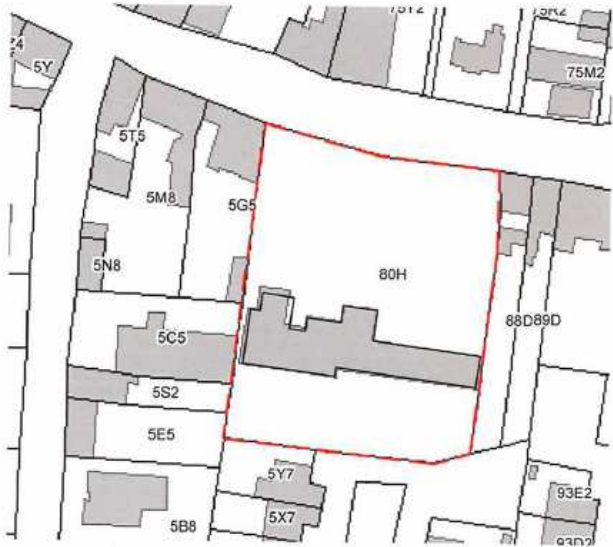
3

4



1

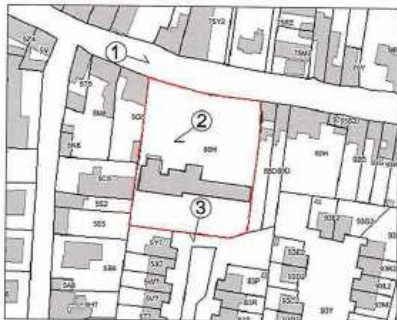
Watou De Bollaard: foto's



terreinoppervlakte volgens kadastergegevens: 3750 m²
 bebouwde oppervlakte : 550 m²

Watou Eeuwige Lente: luchtfoto en kadasterplan

Schaal 1:1000



Gebouwd in 1952
 Oorspronkelijk functie van rusthuis, staat nu leeg, tijdelijk gebruikt voor poëziezomers van Watou
 Centrale ligging en nabijheid van parochiezaal en schutterswijk
 Voortuin is groene long in de straat

Beeldkwaliteit: typische architectuur, beeldbepalend in de straat
 Bouwtechnisch: ruwbouw in goede staat, dak niet geïsoleerd en geen onderdak, enkel glas, verouderde sanitaire voorzieningen en technieken
 Parking: in mindere mate aanwezig, dichtbij parking op de markt
 Buitenruimte: waardevolle groene ruimtes voor en achter het gebouw



1 groen in de straat



2 parochiezaal



3 achterliggende schutterswijk

Watou Eeuwige Lente: omgeving



De site in zijn geheel is beeldbepalend, maar het gebouw op zich is niet zo bijzonder. De kwaliteiten van de site liggen vooral in de interessante buitenruimte en de groene facade aan de straatkant.

Achtertuint, 600 m² groen



Voortuin, 1400 m² groen

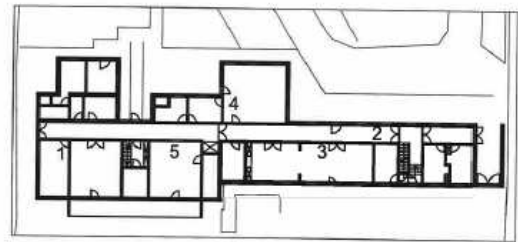
Watou Eeuwige Lente: foto's tuinen



1 Kamer



2 Gang



3 Grote zaal



4 Keuken

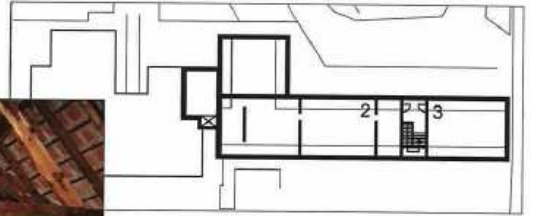
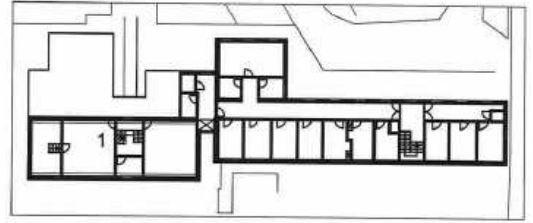


5 Zaal

Watou Eeuwige Lente: foto's interieur



1



2

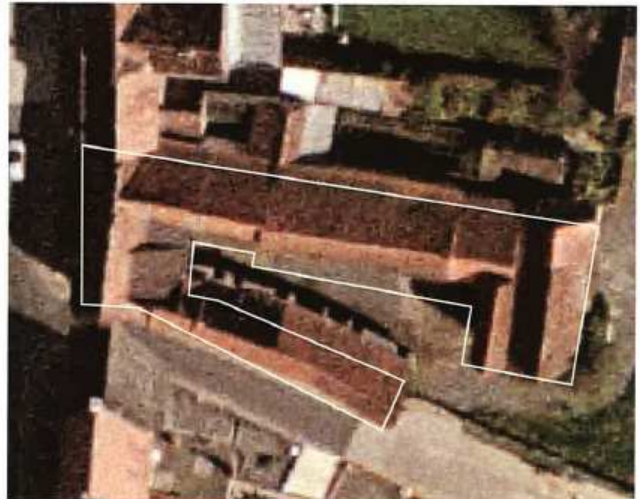
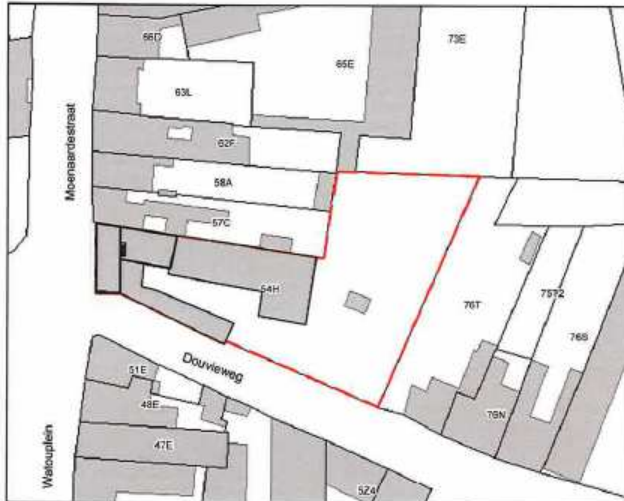


3

Watou Eeuwige Lente: foto's zolder



Doulehuls
Schaal 1:1000



Gesitueerd binnen een beschermd dorpsgezicht (besluit dd. 3 juli 1985), beeldbepalend: onderhouds- en instandhoudingsplicht voor de eigenaar; geen mogelijkheid tot verkrijgen van onderhouds- of restauratiepremie (wel mogelijk indien het wordt beschermd als monument)

Inventaris bouwkundig erfgoed:

Voormalig wethuis van de heerlijkheid van Douvie, levens voormalige herberg, type afspanning, met achterliggende brouwerij. Hoekhuis bij de Douveweg, en visueel horend bij het Watouplein. Dubbelhuis van zeven trav. en één bouwvl. onder een aan de voorzijde geknikt zadeldak (n // straat, mechanische pannen), uit XVIII B. Met schijnvoegen gecementeerde lijstgevel, gemarkeerd door een geelbeschilderd bakstenen deurnisallet (oorspronkelijk ?). Vensters en rolluikkasten. Korbogige deuropening, voorheen koetspoort, met kwartholbeloop en natuurstenen sluitstenen. Vleugeldeur met waaivormig bovenlicht (XX). Houten gootlijst. Vijf houten dakkapellen, voorheen met driehoekige frontonbekroning, thans met gebogen druiplijst voorzien van gestrekte uiteinden. Gecementeerd, deels in r. zijgevel van nr. 4 ingewerkt, l. aandak. R. zijgevel; r. aandak met schouderstuk. Tegen de achtergevel, haaks aansluitende bakstenen bijgebouwen onder zadeldaken (pannen), uit XIX, rondom een deels gekasseide binnenkoer. Ten Z., stallingen. Ten N.: resp. v.l.n.r., opkamer (vijf trav.), schuur en klein Lvormig brouwerijcomplex met o.m. mouteest. (RUBBRECHT L.A., Op. Cit., p. 241.)

Watou Douviehuis: kadasterplan en luchtfoto



Watou Douviehuis: foto's



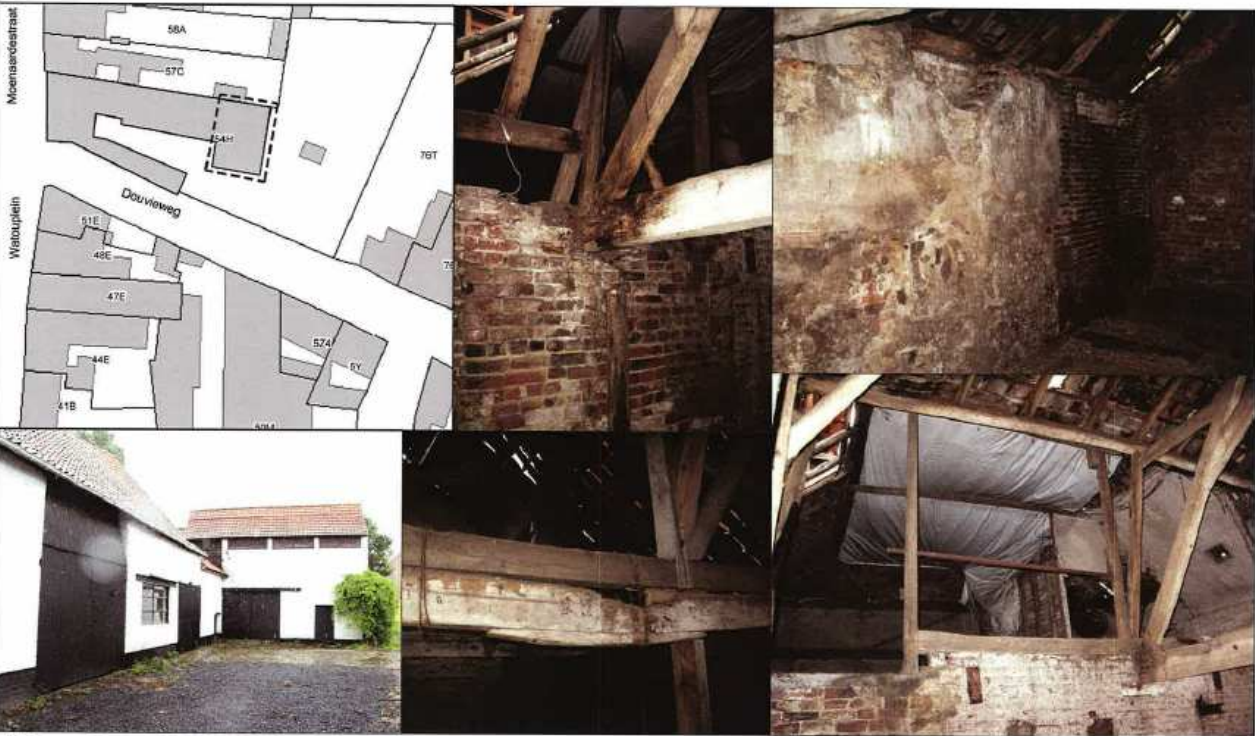
Watou Douviehuis: foto's



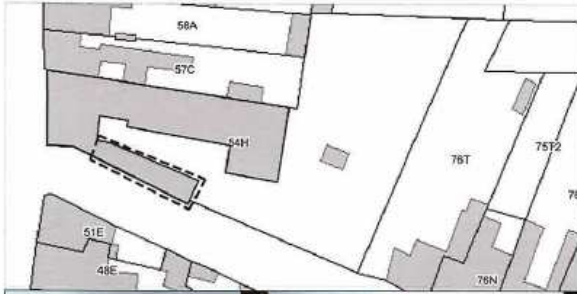
Watou Douviehuis: het hoofdgebouw



Watou Douviehuis: het eerste zijgebouw



Watou Douviehuis: het tweede zijgebouw



Watou Douviehuis: het bijgebouw aan de Douvieweg

Watou: Herbestemmingmogelijkheden

4 herbestemmingsscenario's worden verder onderzocht:

SCENARIO 0

- oorspronkelijke organisatie
- op site De Bollaard blijven alle functies aanwezig, mits enige aanpassingen en herstellingen
- de site van De Eeuwige Lente wordt gebruikt voor serviceflats of residentiële bebouwing

SCENARIO 1

- voorstel van het bewonersplatform
- zoveel mogelijk functies verplaatsen van De Bollaard naar De Eeuwige Lente
- De Eeuwige Lente meer betrokken maken bij het dorpscentrum
- de site van De Bollaard gebruiken voor woningbouw

SCENARIO 2

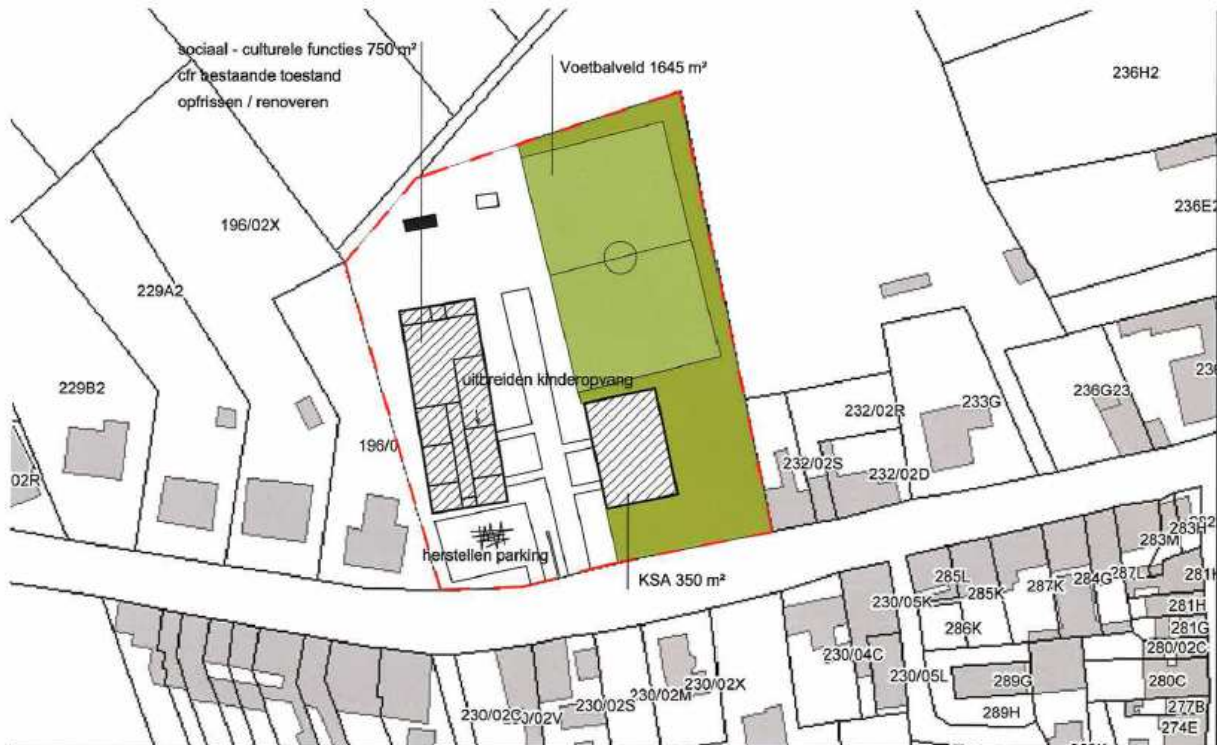
- de meer belastende functies zoals sport en jeugd blijven op de van site De Bollaard (KSA, tafeltennis, tumlessen,...)
- de sociale en culturele functies verhuizen naar De Eeuwige Lente (bibliotheek, kunstacademie, toneel, kinderopvang, vergaderingen,...)
- deel van de site van De Bollaard gebruiken voor woningbouw

SCENARIO 3

- de meer belastende functies zoals sport en jeugd blijven op de van site De Bollaard (KSA, tafeltennis, tumlessen,...)
- de sociale en culturele functies verhuizen naar de dorpskern, het Douviehuis krijgt een nieuwe toekomst
- de site van De Eeuwige Lente wordt gebruikt voor serviceflats of residentie
- deel van de site van De Bollaard gebruiken voor woningbouw



Watou: functieverdeling Eeuwige Lente vs De Bollaard: Scenario 0



Watou De Bollaard: scenario 0
Schaal 1:1000

+00

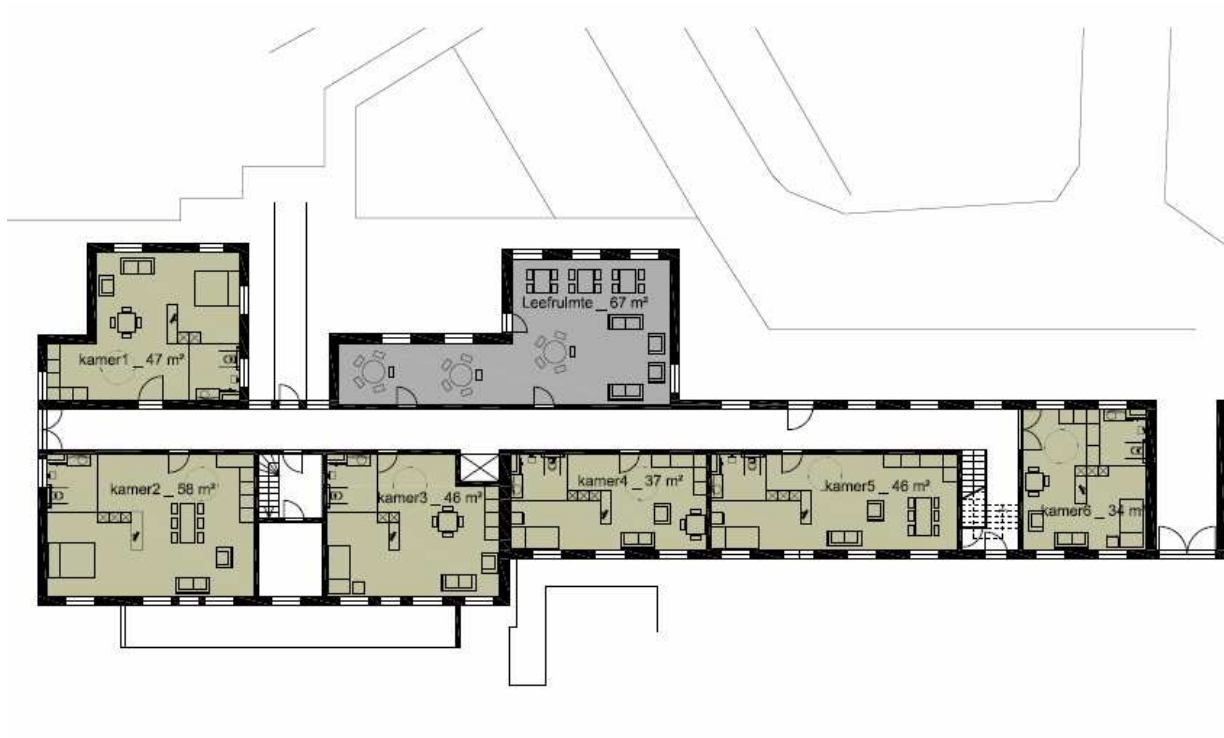


SITE DE BOLLAARD:

oorspronkelijke organisatie, alle functies blijven aanwezig, mits enige aanpassingen en herstellingen

SITE DE EEUWIGE LENTE:

- **scenario 0a:** de bestaande gebouwen worden verbouwd tot serviceflats met gemeenschappelijke ruimte
- **scenario 0b:** de bestaande gebouwen worden verbouwd tot serviceflats zonder gemeenschappelijke ruimte
- **scenario 0c:** de bestaande gebouwen worden afgebroken, in plaats ervan worden appartementen voor senioren gebouwd



Watou Eeuwige Lente: scenario 0a gelijkvloers

Kamers van 35 à 55 m², gemeenschappelijke ruimte
Schaal 1:200

+00



Watou Eeuwige Lente: scenario 0c - nieuwbouw op plaats van de bestaande gebouwen

+00



**A & B**

- Behoud beeldbepalend gebouw (De Eeuwige Lente)
- Creëren van serviceflats in interessante omgeving en op wandelafstand van alle functies

C

- Nieuwe infrastructuur op site De Eeuwige Lente
- Parkeergelegenheid onder het gebouw
- 20-tal moderne serviceflats in het centrum van het dorp
- Kans voor nieuwe hoogwaardige architectuur
- Groene omgeving blijft behouden

**A & B**

- Geen optimale inrichting van het bestaande gebouw (De Eeuwige Lente)
- Verhouding verbouwkosten / kwaliteit is niet gunstig
- Haalbaarheid? (moet verder worden onderzocht)
- Gebouwen zijn verouderd, problemen op lange termijn?

C

- Verlies beeldbepalend gebouw (De Eeuwige Lente)
- Gevaar banale architectuur

Watou: Conclusie scenario 0	
------------------------------------	--



SITE DE BOLLAARD:

- **scenario 1a:** de turn / feestzaal blijft behouden, in het zuidelijke deel (woongebied) worden woningen gebouwd
- **scenario 1b:** alle bestaande gebouwen worden afgebroken, in het zuidelijke deel (woongebied) worden woningen gebouwd
- **scenario 1c:** alle bestaande gebouwen worden afgebroken, na het opmaken van het RUP worden op de volledige site woningen voorzien

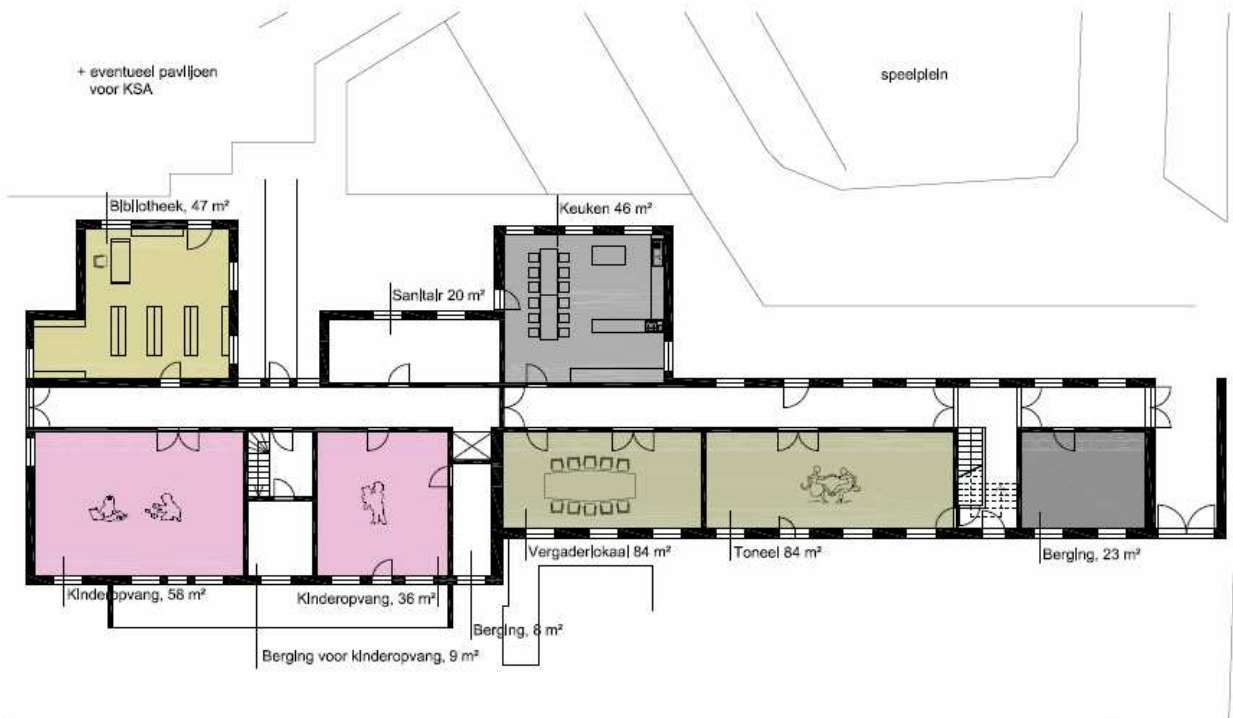
SITE DE EEUWIGE LENTE:

- de bestaande gebouwen worden heringericht om zoveel mogelijke sociaal - culturele functies te huisvesten: kinderopvang, bibliotheek, kunstacademie, KSA, vergaderlokalen, toneel etc.



Watou Eeuwige Lente: scenario 1 - inplanting
 tun / feestzaal kan niet op deze site.

+00

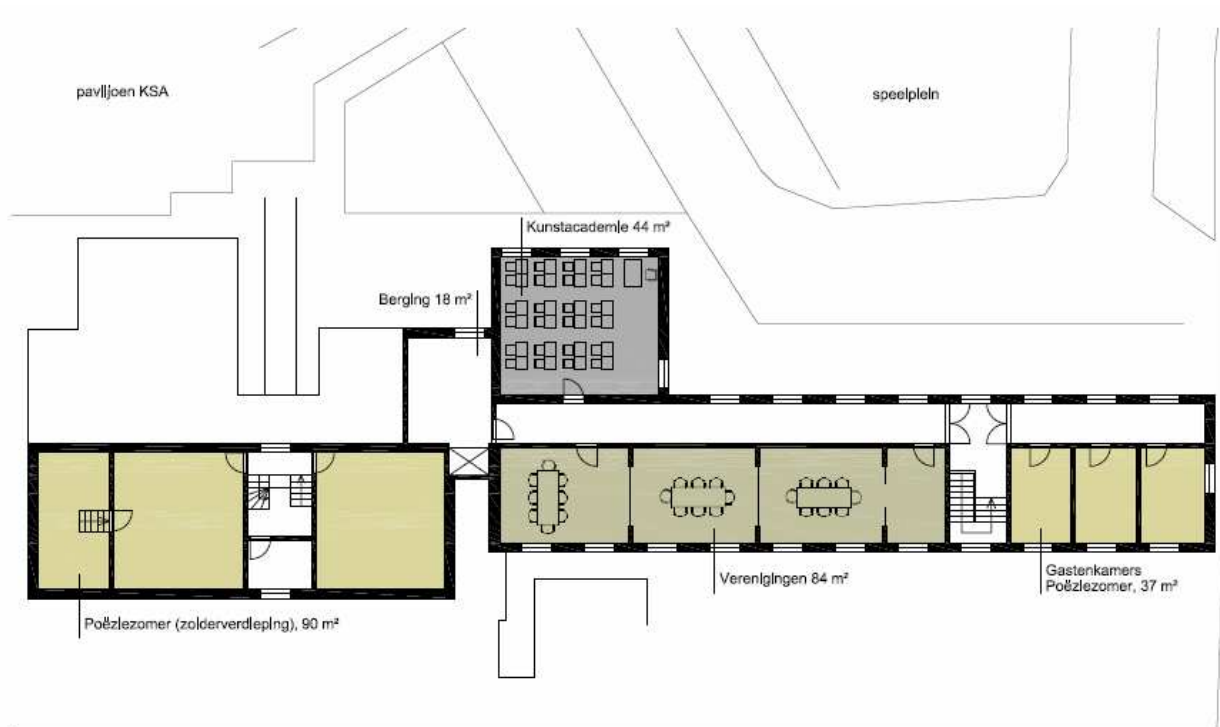


Watou Eeuwige Lente: scenario 1 gelijkvloers

Schaal 1:200

+00

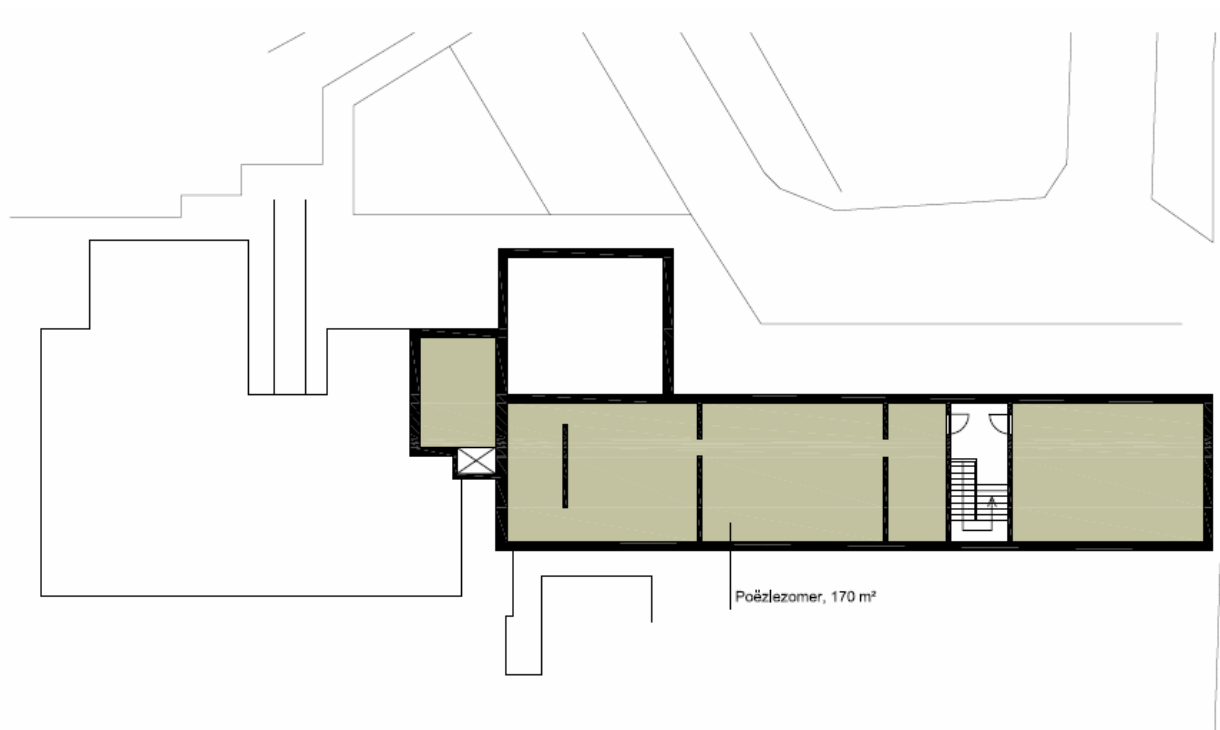




Watou Eeuwige Lente: scenario 1 eerste verdieping

Schaal 1:200

+01

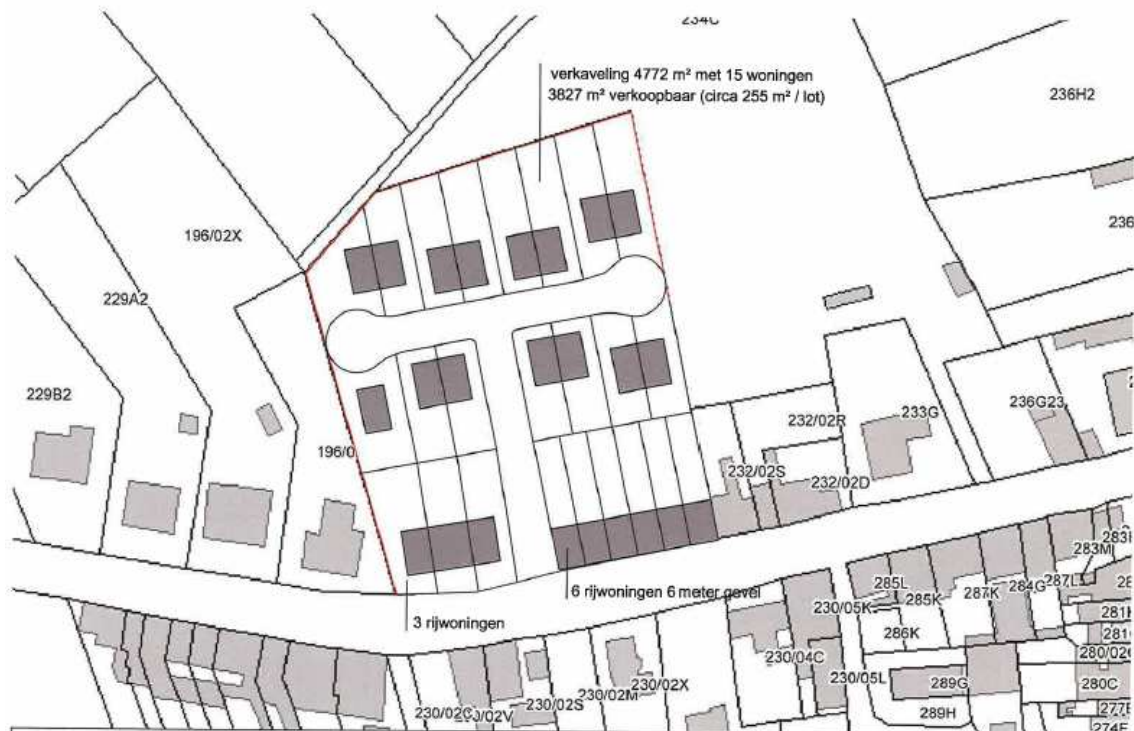


Watou Eeuwige Lente: scenario 1 zolderverdieping

Schaal 1:200

+02





Watou De Bollaard: scenario 1a - herbestemming volledige site
Schaal 1:1000

+00



Watou De Bollaard: scenario 1b - herbestemming deel gesitueerd in woongebied
Schaal 1:1000

+00





Watou De Bollaard: scenario 1c - herbestemming deel gesitueerd in woongebied

Schaal 1:1000

+00



- A**
- Maximaal aantal nieuwe woningen op site De Bollaard
 - Culturele functies meer verbonden met parochiezaal en dorpskern
 - Eeuwige Lente verrijkt de dynamiek in het centrum
 - Minder kosten om nieuwe functies in bestaand gebouw in te richten
 - Poëziesomers kunnen nog gebruik maken van de zolders
 - Kinderopvang beschikt over voldoende ruimte

- B**
- zie A
 - Behoud voetbalveld, staande wlp
 -

- C**
- zie A
 - Behoud locatie feesten, turnlessen, schuttersgilde, tafeltennis
 - Behoud voetbalveld, staande wlp



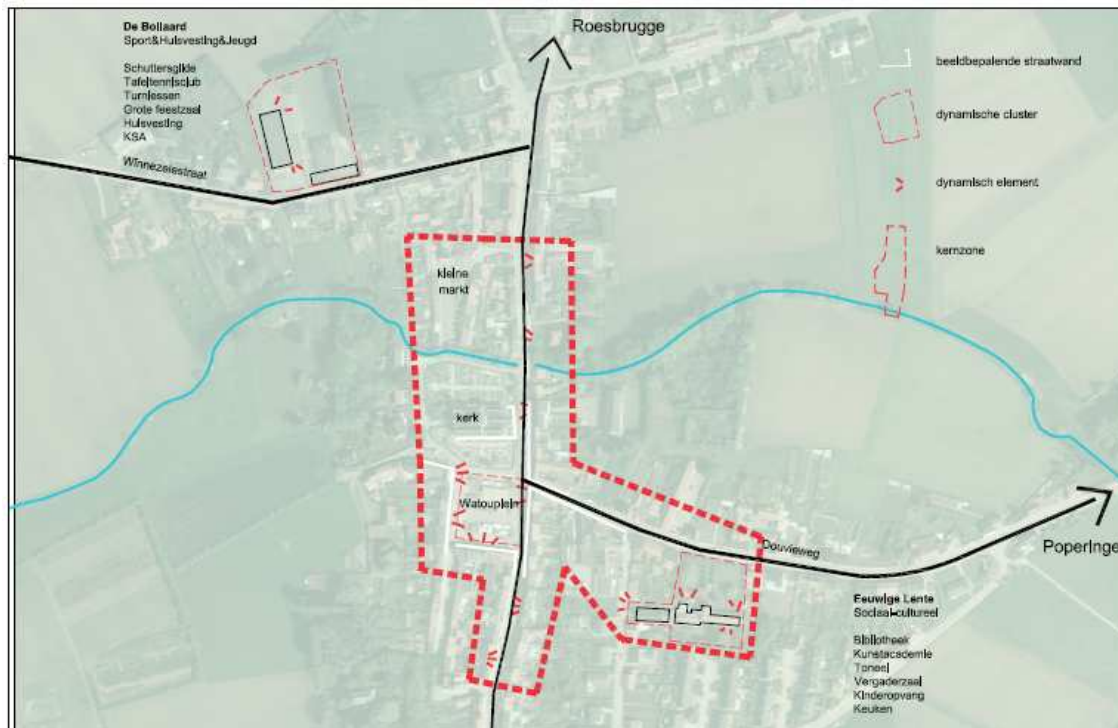
- A**
- Nood aan extra paviljoen voor KSA om alle functies van site De Bollaard naar site De Eeuwige Lente te kunnen verplaatsen
 - Geen alternatieve locatie voor de turnzaal
 - Geen voetbalveld

- B**
- Nood aan extra paviljoen voor KSA om alle functies van site De Bollaard naar site De Eeuwige Lente te kunnen verplaatsen
 - Geen alternatieve locatie voor de turnzaal
 - KSA geïsoleerd van voetbalveld + eventuele schade aan het terrein door jeugdbeweging?
 - Kleinere aantal woningen

- C**
- Nood aan extra paviljoen voor KSA om alle functies van site De Bollaard naar site De Eeuwige Lente te kunnen verplaatsen
 - Turn / feestzaal wat afgelegen van dorpskern
 - Functies verdeeld over twee sites
 - KSA geïsoleerd van voetbalveld + eventuele schade aan het terrein door jeugdbeweging?
 - Kleinere aantal woningen

Watou: Conclusie scenario 1

--	--



Watou: functieverdeling Eeuwige Lente vs De Bollaard: Scenario 2



SITE DE BOLLAARD:

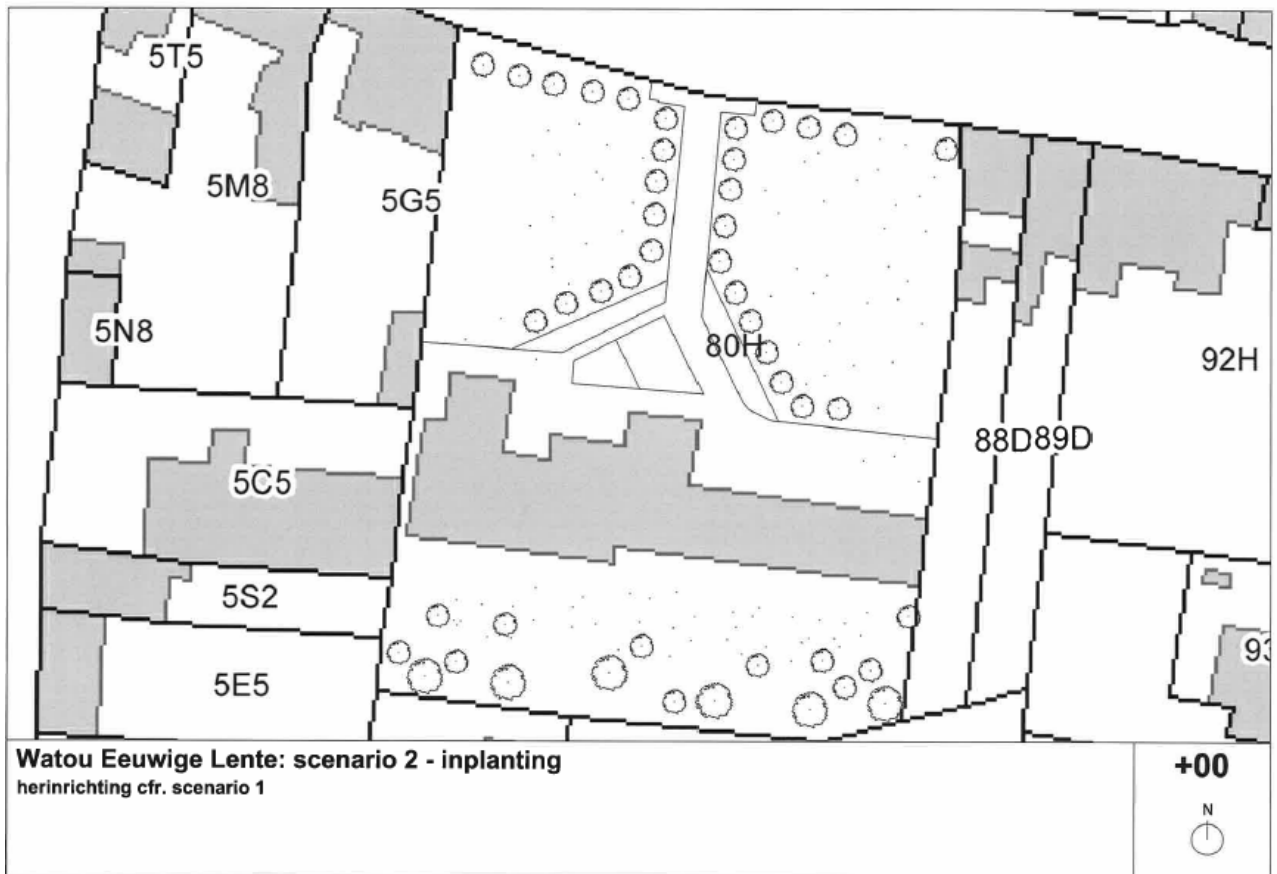
- **scenario 2a:** de turn / feestzaal en de lokalen van KSA blijven behouden, in de plaats van het afgebroken gebouw zullen woningen komen
- **scenario 2b:** lokalen van KSA worden afgebroken, in plaats ervan worden woningen gebouwd; KSA verhuist naar de zuidelijke deel van de Bollaard

SITE DE EEUWIGE LENTE:

- de bestaande gebouwen worden heringericht om zoveel mogelijke sociaal - culturele functies te huisvesten: kinderopvang, bibliotheek, kunstacademie, vergaderlokalen, toneel etc.

Watou: functieverdeling Eeuwige Lente vs De Bollaard: Scenario 2







- A**
- Nieuwe woningen op site De Bollaard
 - Behoud feest / turnzaal, lokalen KSA voetbalveld en staande wip
 - KSA en kinderopvang behouden voldoende buitenruimte
 - Culturele functies in De Eeuwige Lente meer verbonden met parochiezaal en dorpskern
 - De Eeuwige Lente verruimt de dynamiek in het centrum
 - Minder kosten om nieuwe functies in bestaand gebouw in te richten
 - Poëziesomers kunnen nog gebruik maken van de zolders
 - Bijkomende lokalen voor verenigingen

- B**
- zie A
 - grotere aantal nieuwe woningen op site De Bollaard
 - grotere stedenbouwkundige eenheid

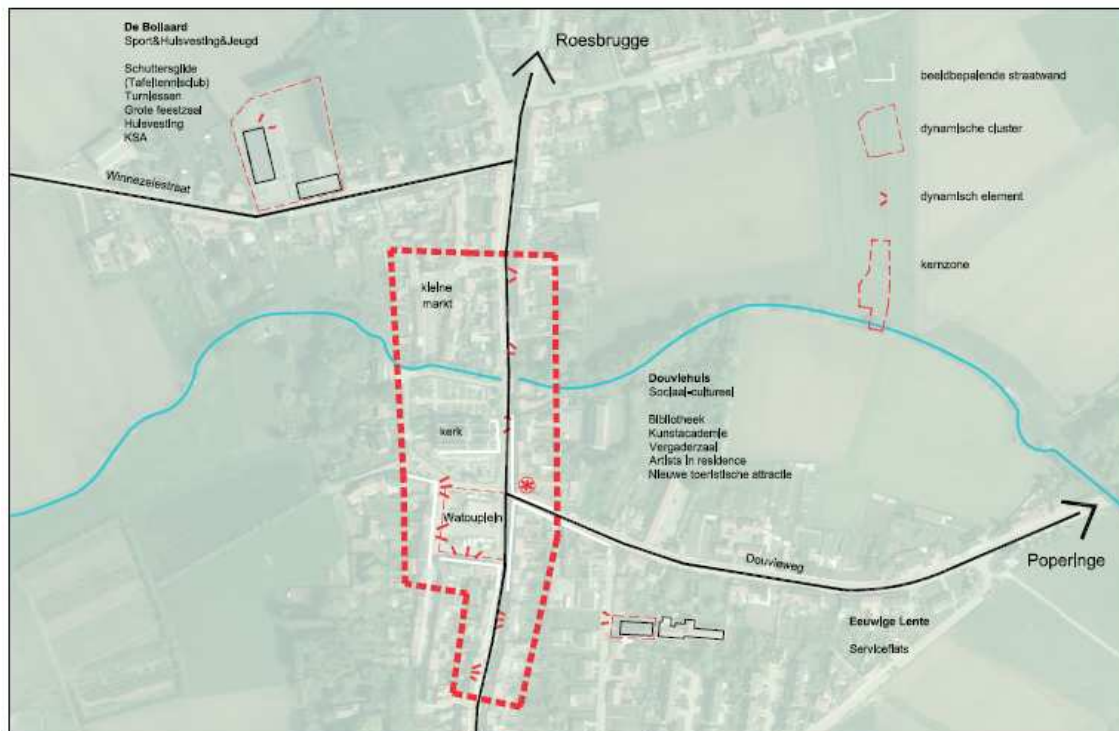


- A**
- Slechts enkele nieuwe woningen
 - Turn / feestzaal wat afgelegen van dorpskern
 - Functies verdeeld over twee sites
 - verbrokkeling bouwvolumes (deels afgebroken bestaand gebouw)

- B**
- zie A
 - KSA moet verhuizen
 - hogere bouwcost

Watou: Conclusie scenario 2

--	--



Watou: functieverdeling Eeuwige Lente vs Douvlehuis : Scenario 3



SITE DE BOLLAARD:

- cfr scenario 2b: de turn / feestzaal en de lokalen van KSA blijven behouden, in de plaats van het afgebroken gebouw zullen woningen komen

SITE DOUVIEHUIS:

- de bestaande gebouwen worden in heringericht met sociaal-culturele centrum. De site kan mee toeristisch worden uitgewerkt als nieuwe troef voor het dorp (alternatief poëzlezomers)

SITE DE EEUWIGE LENTE:

- cfr scenario 0c: de bestaande gebouwen worden verbouwd tot serviceflats of worden afgebroken en vervangen door appartementen voor senioren

Watou: functieverdeling Eeuwige Lente vs Douvlehuis : Scenario 3



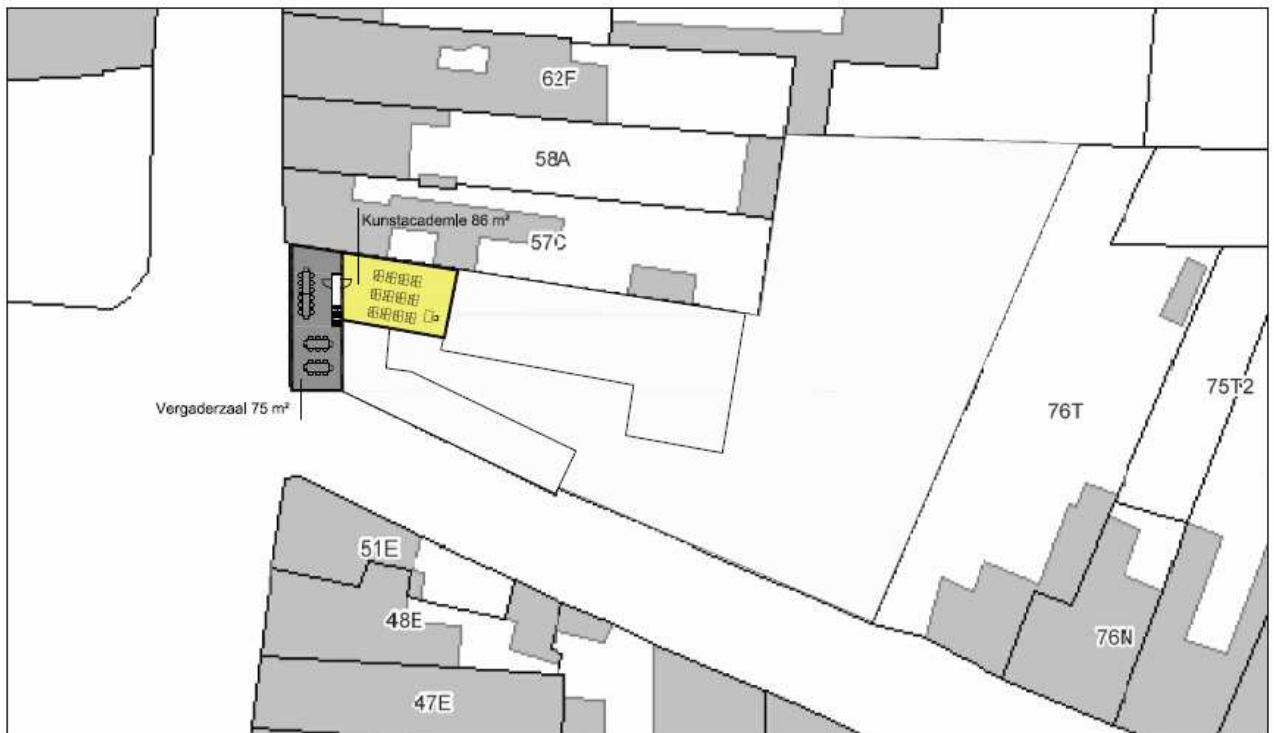


Watou Douvlehuls: scenario 3 gelijkvloers

blb, kinderopvang, toeristisch onthaal, overdekte speelruimte, zaal, ateliers, berging, tentoonstellingstulp

Schaal 1:500

+00



Watou Douvlehuls: scenario 3 eerste verdieping

Schaal 1:500

+01



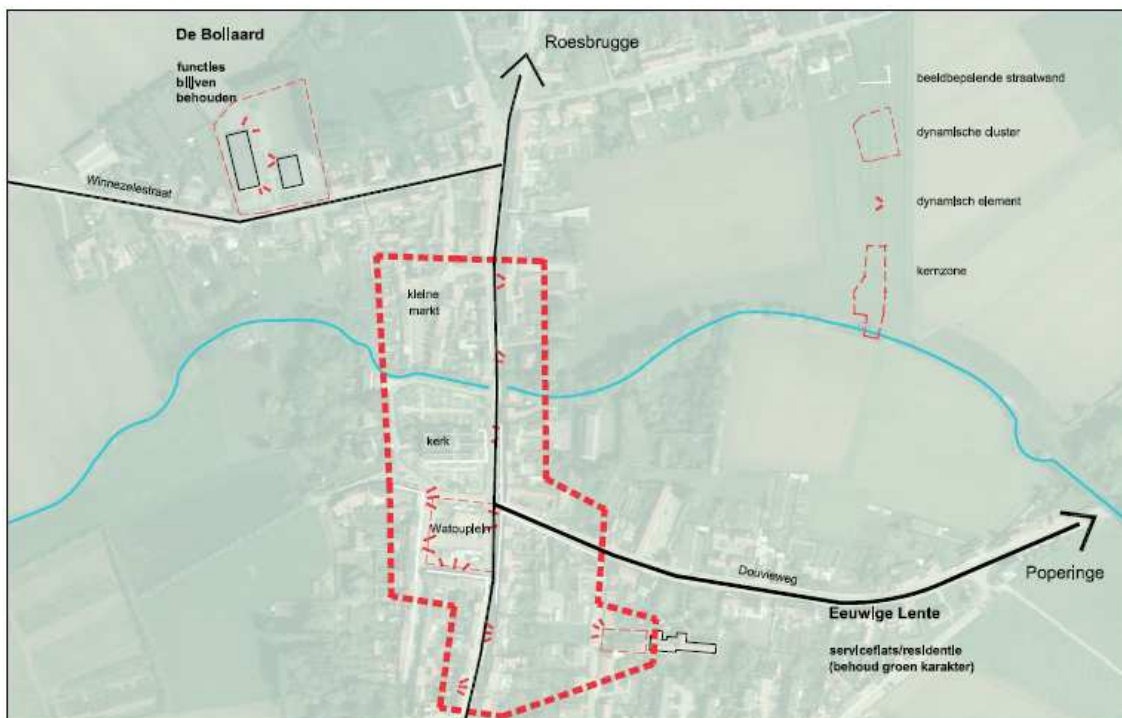


- Alternatief voor poëziezomer (troef dorp), tuin als attractie voor toerisme
- Culturele functies en kinderopvang aan het dorpsplein (meervoudig ruimtegebruik ateliers Douviehuis als speelruimte kinderopvang, workshops, feest..)
- Nieuwe woningen op site De Bollaard
- Behoud feest / turnzaal, lokalen KSA voetbalveld en staande wipop site De Bollaard
- Alle sociaal/culturele functies zijn centraal gelegen en goed zichtbaar
- Creeëren van serviceflats of seniorenresidenties in interessante omgeving en op wandelafstand van alle functies



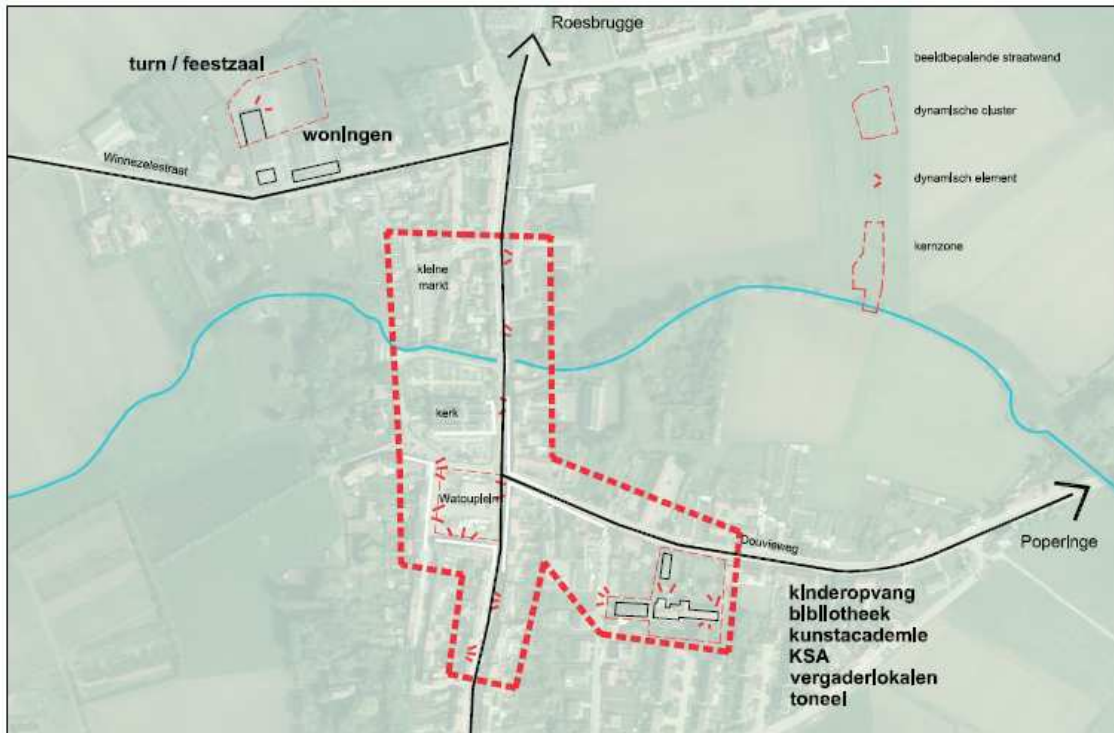
- Slechts enkele nieuwe woningen
- Turn / feestzaal wat afgelegen van dorpskern
- Functies verdeeld over twee sites
- Heel grondige restauratie van Douviehuis vereist

Watou: Conclusie scenario 3

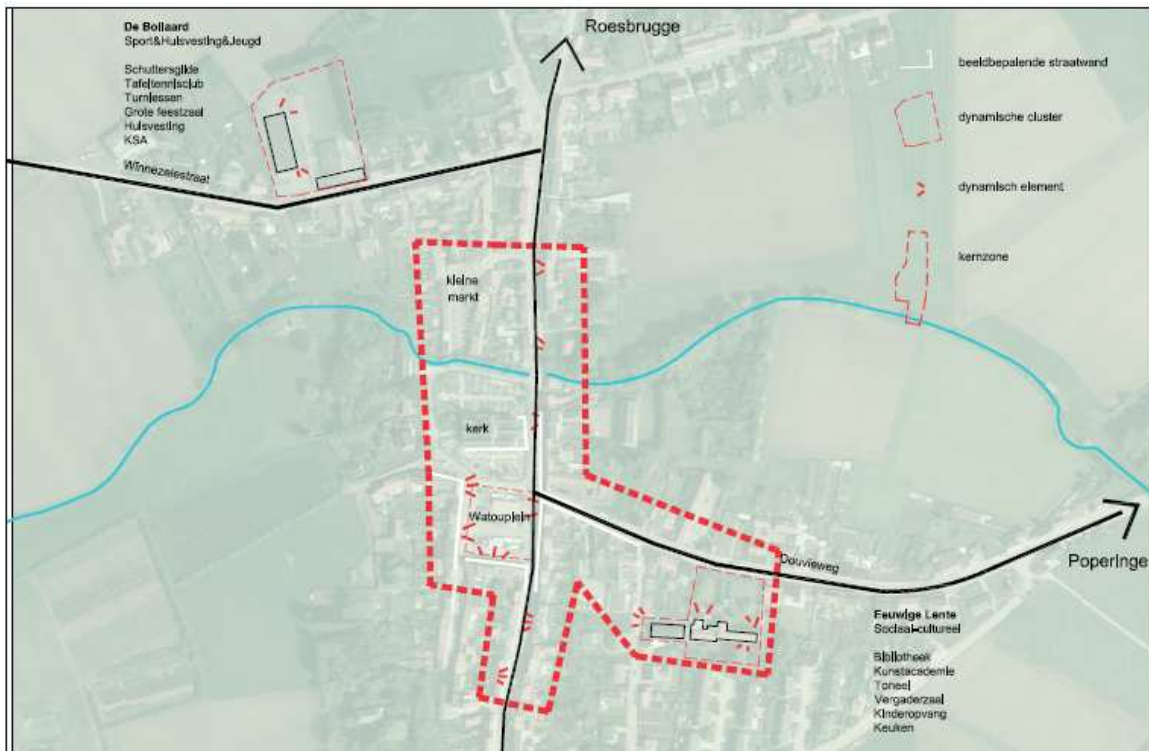


Watou: functieverdeling Eeuwige Lente vs De Bollaard: Scenario 0





Watou; functieverdeling Eeuwige Lente vs De Bollaard: Scenario 1 (voorstel bewoners)



Watou; functieverdeling Eeuwige Lente vs De Bollaard: Scenario 2





Watou: functieverdeling Eeuwige Lente vs Douvlehuls : Scenario 3



Herbestemmingsstudie Beeldbepalend Erfgoed Watou

Provincie West-Vlaanderen 24.10.2008 eindrapport

**Aangepast voor internet door Marnick Careye voor
www.watou.com/watounaar**