



It doesn't take Sherlock Holmes

Waarom is Blauwpoorte zo vooruitstrevend en de ideale meerwaarde investering?

- Het kasteelpark is uw tuin. Het woonpark is doorwaadbaar. 90% van het onderhoud gebeurt door Stad Izegem omdat Urbes heel wat overdraagt naar Stad. Hierdoor bespaar je heel wat onderhoudskosten.
 - Het uitgebreide beo-veld wordt eigendom van de mede-eigendom. Op die manier ben je zelf voor het overgrote deel leverancier van uw energie wat een enorme besparing in te tijd betekent. Uw energiefactuur werd door Urbes letterlijk in de grond geboord.
 - Toparchitectuur die een blijvende indruk nalaat. Een indruk die in het onderbewustzijn wordt geprent en een gevoel geeft dat iets klopt, draagt bij tot echte beleving. De kleine footprint, de doorwaadbaarheid, het kasteelpark en nog meer- wat je hierna zult lezen- zorgen voor een grote bijdrage door de integratie van de natuur en de biodiversiteit.
- Zie over 'beleving' ook een blog op onze website.
In Blauwpoorte werd het bekomen van beleving ook dmv die tools bestudeerd.
- Urbes bestaat uit de 4^{de} generatie van bouwers. Dit zorgt voor ervaring, kennis en durability.
 - De bodem werd gemineraliseerd en geënt met micro-organismen wat zorgt voor optimaal bodemleven, het vermijden van sporeistoffen, chemische meststoffen en bijgevolg een grotere diversiteit aan insecten.
 - Geothermische warmtepompen, zonnepanelen, mogelijks aëroleafs, ionisators, luchtbevochtigings- en ontvochtigingstoestellen, drempelloze overgangen naar terrassen, plafonds van 260cm hoog, KNX sturing standaard in elk appartement, verhoogd akoestisch comfort zijn de enorme voordelen die we al jaren toepassen. Nog meer toepassingen kan je hierna in het vervolg van de tekst lezen.
 - Systeemintegratie met het kasteel Blauwhuis dat in de zomer het beo-veld op Blauwpoorte terug helpt opladen. Dit zorgt ervoor dat de bron rendabeler wordt.
 - Blauwpoorte is verkeersvrij. Enkel om naar uw garage te rijden kan je op-en af over een beperkte oppervlakte. Verhuishagens en nooddiensten moeten via de Kasteelstraat de noord-zuid verbinding oprijden via een automatisch te bedienen verkeerspaal.

BLAUWPOORTE - FASE 3



Maar:

Is Blauwpoorte bestand tegen extremen ten gevolge van KLIMAATVERANDERINGEN ?

Wij zeggen hierop JA

Zoals je weet zorgt de klimaatverandering voor heel wat extremen zoals tornado's, overstromingen, extreem droge-en natte perioden. Ten gevolge van tornado's kunnen steden een tijd zonder stroom vallen. **Urbes hield met die extremen rekening.**

Blauwpoorte is hierop voorbereid door:

- Op de kelders zorgen we voor bufferkrachten die het water voor weken lang kunnen opslaan. De buffermatten zijn gevuld met lava gruis die dan weer zorgen voor een permanente bemineralisering van de grond erbovenop. Het overige water wordt afgeleid naar de kasteelwal waar het terug langzaam kan infiltreren in de bodem. Niets wordt via de riolering afgevoerd. Regenwater wordt opgevangen in grote regenputten, het overschot wordt naar de wal afgevoerd.
- De plantenkeuze is gemaakt met het oog op langere droge periodes maar ook op perioden van veel water.
- Desgewenst kan het groen van water voorzien worden door het voorzien van een bodemvochtigheidsmeting en het automatisch in werking zetten van een pomp in de citernes. Dit kan ook aan het KNX systeem gelinkt worden en via de centrale server gestuurd worden.
- Blauwpoorte ligt gemiddeld 140cm hoger dan de parking P1 en is omringd door de kasteelbeek en de kasteelwal. Overstromingen zijn hierdoor uitgesloten. Bovendien is blauwpoorte hiermee een 'gated community'.

Kan Blauwpoorte ook **NET-ZERO** zijn?

Wij zeggen hierop JA

omdat de basis er is en op de juiste manier werd voorzien.

- Net-zero is ervoor zorgen dat je stroom kan hebben als de maatschappij geen stroom zou leveren.** Bij Urbes kan dit uitgebreid worden op de standaard voorzieningen omdat kabels per appartement naar het dak werden gebracht in afwachting dat dit nodig is. Naast zonnepanelen kunnen bijkomend aëroleafs op de daken worden voorzien. Deze kunnen hun energieopbrengst tot in het appartement brengen. Eenvoudig uitgelegd zou bijvoorbeeld het voorzien van een performante, kwalitatieve batterij die opbrengsten kunnen opslaan en zou ook de voeding van de energie-leverancier in die batterij moeten komen. Hierdoor zal bij het uitvallen van de netvoeding de batterij altijd volladen zijn zodat je een tijd weg kunt. In uitbreiding kan een XXL batterij ook gekoppeld worden aan aëroleafs om voor de gemene delen ook de nodige energie te kunnen bezorgen voor autolaadpalen. Ook hier voedt de elektriciteits-leverancier de batterij als er stroom is.

Is Blauwpoorte **HURRICANE PROOF**?

Wij zeggen JA, hier werd rekening meegehouden.

Een niet onbelangrijke vraag als we zien welke schade tornado's de laatste jaren aanrichten. Er werd hiermee rekening gehouden door:

- De stabiliteitsstudies zijn ontworpen voor terreincategorie 1. Door windsnelheden in de berekening te voorzien die normaal maar 1 keer om de 50 jaar voorvallen dragen we bij aan het voorkomen van waarneembare vervormingen gedurende die extreme gevallen. Vooral voor de torens is dit belangrijk.
- Rondom elke verdieping werd in de vloerplaat bijlegwapening voorzien die bij het eventueel breken van een kolom een instorting kan vermijden. Een kolom zou kunnen breken/verzwakken door vb een explosie, uitwendige schade tijdens een aanval (drone-vliegtuig) of brand. Die rondlopende supplementaire wapening zorgt ervoor dat als een kolom wegvalt de belasting zich herverdeelt zonder dat het volledige gebouw instort. Dit zorgt ervoor dat personen veilig geëvacueerd kunnen worden (zie wat gebeurde in Ronan Point in London).
- Door het aanwezig zijn van kelders op palen en de betonconstructies zullen zelfs bij aardbevingen van beperkte sterkte de belastingen opgenomen kunnen worden door de constructie.
- De betonfaçadegevels zijn op een aangepaste manier verbonden met de achterliggende structuur die op zijn beurt dan weer ingeklemd is in het geheel. Een façade zal hier bij stormen of tornado's niet losgerukt worden van de constructie.
- De ramen worden vastgezet met stalen L-geschrante platen en zijdelings met doorlopend staal en ingelaste schoren wat zorgt voor een veel betere verankering dan in normale gevallen. De statica van de profielen komt uit een programma dat rekening heeft gehouden met terreincategorie voor blok 6 en 7.

Kan Blauwpoorte ook een **BLUE ZONE COMMUNITY** zijn?



Urbes beweert van JA

Een **blue zone** is een stukje community waar mensen **langer leven** dan elders. Langer leven gaat niet alleen over het nemen van vitamines, mineralen en juiste voeding maar gaat ook over community gevoel, sociale interactie, stressregulatie, spiritualiteit, gemeenschapsbanden, focus op familie, educatie via workshops rond beweging- voeding- beauty, het kunnen meegenieten van evenementen op de rand en veel meer.

Het creëren van een 'healthy transition' is wat bij projectontwikkeling moet behoren vinden wij bij Urbes.

Uit voorgaande studies die we deden rond een 'longevity hub' in het Blauwhuis hebben we heel wat tools gevonden die we in Blauwpoorte kunnen/zullen toepassen.



Wat we kunnen toepassen als bijbestelling op de standaard vind je hieronder:

- **Sensoren in uw appartement** waarbij biomarkers worden opgeslagen op een platform. Dit platform kan je delen met uw zorgverlener, familie en dokter. Het voordeel is dat kleine veranderingen in uw gezondheid al worden waargenomen zodat preventief aan gezondheidszorg gedaan kan worden vooraleer je ernstig ziek wordt. Gekoppeld aan KNX kan een waarschuwing op uw TV komen die automatisch aan gaat en u in contact brengt met de 1^{ste} in lijn. Met KNX kunnen we ook uw voordeur ontsluiten en een rood licht in de inkom doen oplichten zodat zorgverleners gemakkelijker uw specifiek inkomssas kunnen vinden. Meer hierover tijdens een persoonlijk gesprek.
- In Blauwpoorte wordt de kwaliteit van het leven verhoogd door de 'beleving' die we er hebben voorzien. De kwaliteit van het leven heeft een grote bijdrage tot uw gezondheid. Kwaliteit bekom je als je zich er gelukkig voelt. Door de kleine footprint, de vele paden en de connectie met het kasteelpark speelt het groen en de omgeving in op uw onderbewust zijn doordat je een gevoel van rust, stilte en geluk vindt.

Met wat hulp van de overheid, stad Izegem en geïnteresseerde investeerders kunnen ook onderstaande ideeën en middelen worden voorzien die ervoor kunnen zorgen dat Blauwpoorte een blue zone wordt. Het zou bovendien voor die overheden en investeerders een interessante proef kunnen zijn voor de toekomst. Het zou de beleidsmakers bovendien een pluim op de hoed bezorgen omdat ze een precedent neerschrijven.

Hier in debat over kunnen gaan zou interessant zijn omdat we hiermee nog meer, **naast alle andere toepassingen die we al voorzien**, voor een precedent in stedenbouwkundige ontwikkeling kunnen zorgen.



De VME kan **workshops rond voeding** (in Singapore heeft de overheid initiatieven voorzien om 'healthier dietary choices' te maken), samenleving, beleving, beweging organiseren in het kasteel Blauwhuis.

Fitness corners en gym classes kunnen eventueel buiten of op de GV's van torens 1 en 2 voorzien worden als een ondernemer hier opportuniteiten in ziet (ik ben er in elk geval van overtuigd).

Een maandelijks abonnement of formules voor delen van het pakket zouden aangeboden kunnen worden.

De **wellness ruimte** die op de rooftop van kasteeltoren 2 voorzien zal worden kan door een maandelijks abonnement een ondersteuning zijn om de longevity doelstelling te helpen.

Misschien worden de handelspanden op het GV van kasteeltoren 1 en 2 wel een **revalidatie-beauty-wellness-health oord**?

Blauwpoorte focust op 'green spaces' die zorgen voor een 'hub for community'.

Als de VME's het willen kunnen we op het Blauwhuis domein een zone voorzien waar aan **groententeelt** gedaan kan worden. Een jaarlijks abonnement bij BC events kan ervoor zorgen dat je hier per woonblok een plekje kan huren. Een **hoek met legkippen** kan zorgen voor gezonde eieren die veel in de **blue zones** worden gegeten.

Door de mix van leeftijden creëer je nog meer die 'hub for community' omdat ouderen met jongeren contact hebben wat een enorme impact blijkt te hebben op **langer gelukkig leven**.

Op die manier kan blauwpoorte voor iedereen iets hebben, los van de leeftijd en dat is wat mede zorgt voor een **blue zone**.



BLAUWPOORTE **TICKS ALL THE BOXES** en voldoet aan een norm die er nog lang niet is

6 trends die stedenbouw en architectuur zullen veranderen. Urbes timmert al jaren aan die weg.

De laatste jaren worden in het wereldgebeuren zaken versneld, vertraagd en op zijn kop gezet. De covid uitbraak heeft ervoor gezorgd dat veel trends zijn versneld en legt zaken bloot die al onder druk stonden. Ondertussen is die covid periode met goede industrie en uitzonderlijk goede verkoop voorbij. Alles lijkt terug een 'normaal' te hebben gevonden. Sinds Covid is het ook heel duidelijk aan het worden welke maatschappelijke veranderingen er zijn ontstaan.

Hieronder vind je 6 trends die stedenbouw en architectuur gaan veranderen. De evolutie is al een tijd bezig. Sommige veranderingen zijn al bezig.

1. De gezondheid krijgt een nieuwe dimensie

Covid heeft ons geleerd dat sociale en fysieke afstand een grote impact heeft op de mentale gezondheid van mensen. Zich aanpassen aan deze werkelijkheid, want thuiswerken is 'in' nu, en een balans creëren is een belangrijke factor. Vandaar ook onze verwijzing naar het creëren van blue-zone ontwikkelingen waarin outdoor-en yoga/mindfulness- activiteiten gestimuleerd worden. Gezonde en veilige kantoren met groen voor de luchtzuivering staan op de prioriteitslijst. De vraag People & Culture krijgt een dominantere rol. In ontwerpen kan hiermee rekening gehouden worden. Bij Urbes doen we dit al enkele jaren.

2. Verdieping op ESG

ESG-factoren zijn niet alleen 'nice to have', maar zijn krachten om beter te presteren en minder te verliezen. Onderwerpen als klimaatverandering, human capital management en diversiteit krijgen steeds meer aandacht. De verplichting om over ESG te rapporteren groeit. Duurzaamheid roept meer en meer vragen op over onze sociaaleconomische structuur. Urbes houdt hier al jaren rekening mee.



3. Decoderen van werk

De vraag is: 'wat is de toekomst van werk en welke rollen gaan de fysieke ruimte en digitale ruimte daarin spelen? Hoe ziet onze organisatie van de toekomst er uit? Hoe faciliteren we innovatie?'

Sinds 2021 gingen mensen vaak hybride werken, soms thuis maar soms ook op kantoor. Er waait een andere wind tussen eigenaren en huurders/gebruikers omdat veel directies hun kantoorportefeuille onder de loep nemen.

4. PropTech is dood. Lang leve PropTech

Nee PropTech (de samensmelting van property en technology) is 'alive and kicking' Er is veel dynamiek in de markt. De data kwaliteit, Digital Twin en ethiek worden meer en meer besproken. VR/AR is terug van weggeweest. Bij Urbes staat innovatie op nr. 3 na people and places.



5. De race naar nul

We leven in het Antropoceen. Het tijdperk waarin het klimaat en de atmosfeer gevolgen ondervinden van menselijke activiteit. Alle fondsen die in Europa aangeboden worden moeten ondertussen al een paar jaar 'ecologisch duurzaam' zijn. Het 'scope 3 emissions' is ondertussen ook het nieuwe duurzaam. De race naar nul is sterk bezig. Met Urbes houden we hier al jaren rekening mee en lieten we ook al weten dat we net-zero kunnen gaan als het nodig is.

6. 15-minutenstad

Het idee is om steden te vernieuwen en om de bewoners alles te bieden wat ze nodig hebben binnen een straal van 15 minuten wandelen of fietsen van hun huis. Parijs is al een tijd bezig met de renovatie van 7 grote pleinen om meer voetgangers-en fietsvriendelijk te worden. Portland, Detroit, Barcelona, Londen, Melbourne, Milaan hebben vergelijkbare plannen.

Hier in Vlaanderen moet en zal dit ook toegepast moeten worden maar dan moeten de logge trage reglementeringen aangepast worden. Hopelijk wordt hier snel mee van start gegaan.

Met Urbes hebben we een schaalbaar showcase model gemaakt en kan Blauwpoorte toekomstvisies ondersteunen.