

VOORWOORD

Schering & inslag

Molenveld moet ontwikkeld worden. Alsof het is achtergebleven in de vaart der vooruitgang. Vergeten, tussen de onstuimige verkavelingen en verlinting... In de motivatietekst bij onze kandidatuurstelling (21 augustus 2012) wezen we al op de uitdagingen voor Stabroek en het tussengebied Molenveld, en hoe de nieuwe woonwijk potentieel een relatieversterkende rol kan spelen in deze gemeente met meerdere kernen. We wezen in onze kandidatuurstelling al op de enorme kwaliteiten van het kenmerkende patroon van repelpercelen en hoe dit de drager kan zijn voor een eigentijds verbindend netwerk waarin de auto niet langer dominant is. Stedenbouw, landschap en architectuur kunnen ruimte creëren die relaties leggen op meerdere niveaus waardoor de nieuwe woonwijk haar lokaal belang overstijgt.

Daarom past enkel een grote ambitie bij deze opdracht. We willen werken aan een antwoord voor de plaatselijke situatie maar eveneens denken aan een model dat voor gelijkaardige tussengebieden, toch schering en inslag in Vlaanderen, kan werken. Door de complexiteit en omvang van de vraagstelling hebben we het team IEA&Grontmij versterkt met een landschapsarchitect (Delva Landscape Architects) en een antropologe (R. Soenen). We denken dat op deze specifieke domeinen hun inbreng in het ontwerpend onderzoek, het planningsproces en de uitvoeringsfase zeer nuttig kan zijn. De samenwerking is gebaseerd op grondige kennis van elkaars werk en eerdere gedeelde opdrachten en staat voor een interdisciplinaire aanpak (daadwerkelijke samenwerking) waarin zowel een wetenschappelijke als een intuïtieve, poëtische benadering van het onderzoek tot rijke, gelaagde resultaten kunnen leiden.

Werkwijze en methodiek bij de totstandkoming van deze visie en dit concept

In de voorliggende bundel wordt een samenvattend verslag gebracht van een reeds gestart ontwerpend onderzoek waarbij alle teamleden al zeer actief betrokken waren. Dit heeft geleid tot een visie en concept, die als eerste schetsen moeten worden beschouwd. In een effectieve opdracht zullen deze uitgangspunten en hypothesen verder onderzocht worden en getoetst aan de realiteit.

De aanpak bij dit vooronderzoek kan als volgt worden samengevat:

1. Analyse van de **bestaande toestand** van het projectgebied Molenveld-Pekgat en van de ruimere context van de wijk en Stabroek.(aanvullend bij planologische, historische,...)
- (met analyse van bestaande toestand qua landschap, stedenbouw en planning, wonen en dagelijks gebruik); dit levert inzichten op rond o.a. bebouwingsstructuren, leefwerelden, morfologische structuren, historiek van water en randen.

We werken hierbij steeds met een **benadering van zowel bovenuit als onderuit**. (Ook in deze bundel is deze meervoudige benadering vertaald: bovenaan de pagina's bevinden zich de analyses die eerder

een top-down benadering volgen, onderaan de meer bottom-up gestuurde studies.)

De gebruikte onderzoeksmethodiek is een goede mix van:

- Veldonderzoek (wandelingen ter plaatse (4), toertjes ter plaatse en in de buurt (4), gesprekken met buurtbewoners en passanten, bezoek aan wijk Scheldeboord te Bergen-op-zoom, luisteren naar diverse actoren)
- Literatuuronderzoek (lezen en verwerken van relevante onderzoeken, de projectdefinitie, actuele publicaties en artikels ivm wonen, huisvesting, open ruimte, sociale vraagstukken,...)
- Kaartonderzoek (historische, planologische, technische)
- Beeldonderzoek (fotograferen, planonderzoek, diagramanalyse, schetsen, referentiebeelden, beeldverwerking)
- Overleg, uitwisseling en debat met diverse teamleden (permanente dialoog binnen IEA, 4 workshopmomenten met landschapsarchitect SD, stedenbouwkundig ontwerper PL en antropologe RS, diverse Skype-meetings, café-vergaderingen te Stabroek, auto-gesprekken, tussendoor-babbels,...)
- Schrijven en tekenen (quasi permanent proces van het maken van nota's en schetsen, met diverse intensere momenten)
- 2. Op basis van de analyse werden relevante lagen en uitgangspunten geformuleerd
- 3. Een concept voor een strategie voor de ruimtelijke verweving van Molenveld werd uitgedrukt: Schering & Inslag
- 4. Het concept is een open structuur, en laat daarom meerdere scenario's toe. Er werd een scenario uitgewerkt
- 5. Organisatiestructuur, de inbedding van de antropologische laag, de planning voor een plannings- en participatietraject werden omschreven

SCHERING & INSLAG
C2410

ALGEMENE VISIE & DOELSTELLINGEN

Algemene visie en doelstellingen

Aanpak

Een essentieel thema voor nieuwe duurzame woonontwikkelingen is de vraag naar een grote diversiteit aan woningtypes en ook mogelijke mengvormen van wonen en werken. We willen deze diversiteit namelijk breed benaderen. Een nieuwe monofunctionele ontwikkeling op deze site levert meer van hetzelfde af, een reeks naast elkaar geplande functies. De vrees is dat het een eiland op zich wordt zonder duidelijke ‘roots’ en herkenbare aanknopingspunten met de buurt.

Als de nieuwe wijk een meerwaarde realiseert voor gans Stabroek kan deze meerwaarde een aanknopingspunt vormen. Meer groen en een waterrijk milieu in samenhang met de nabij gelegen open ruimte (Scheldepolders) en met de omliggende bestaande woonwijken vormen een goede basis voor eender welke ruimtelijke ontwikkeling op de site.

Een aanpak met een brede voorstudie is ons inziens de juiste. Door eerst een moment van reflectie in te bouwen, programma’s tegenover elkaar af te wegen en de grotere (rand)stedelijke samenhang in overweging te nemen, komen we tot betere plannen. Door zeer vroegtijdig een degelijk antropologisch onderzoek te starten naar ‘het leven zoals het is’ en de sociale diversiteiten in Stabroek en in andere woonwijken van DIW, kunnen we ons beter inleven in de dagelijkse realiteit van het wonen hier, en ons wapenen tegen té vluchtige conclusies en ongefundeerde ontwerpvoorstellen. Door de verschillende schaalniveaus af te wegen en op die schalen te plannen, boren we volgens ons een meer ingrijpende motor voor ruimtelijke ontwikkeling en diversiteit aan die we ook in andere nieuwe stads- en dorpsontwikkelingen zien. Aan de vraag naar de woonvorm – grondgebonden, gestapeld, met private tuin of gedeeld groen, ... – gaan andere vragen vooraf. Zonder expliciet een typologische diversiteit op te leggen zijn er reeds drie factoren die de ontwikkeling aansturen:

De aard van het gebied: Molenveld is een zgn ‘Greenfield’ omgeven door bestaande wijken, woonlinten, landbouwareaal, restanten van een gehucht, ... Daarom kunnen we aansluiting zoeken bij de oude landschappelijke structuur als drager.

De bewoners: Verschillende doelgroepen hebben verschil –lende eisen en dit zal sowieso leiden tot diversiteit. Uniformiteit kan niet het streefdoel zijn binnen een opzet met flexibele bouwfasen. Dit leidt tot steriele wijken.

Het opzet van de ontwikkeling: Waar een private ontwikkeling met een grote groep anonieme individuen, zonder band met de site en het verhaal van de site en het plan, meer zal neigen naar klassieke typologieën, kan de verwachting zijn dat een beperkte groep van directe betrokkenen, coöperanten, investeerders en ontwikkelaars bijvoorbeeld sneller in de richting van gemeenschappelijk, goed nabuurschap en innoverende typologieën kan denken.

Diversiteit in bewoners en woonvormen

Volgens ons moeten de ontwikkelingen in dit kader worden beschouwd. Dit leidt er toe dat in de voorstudie richtlijnen naar typologie en de nodige planflexibiliteit worden opgesteld rekening houdend met het karakter van de site en de context Pekgat/Molenveld, Stabroek en de (woon)regio. Hierdoor wordt ook een grote inhoudelijke diversiteit in de wijk ingebouwd.

Vertrekkend van de wens naar een grote diversiteit en volledigheid, om een levendige groene wijk met voldoende draagkracht en kritische massa te ontwikkelen die op zichzelf kan staan en voortbouwt op bestaande lokale woonvormen, willen we het scala aan ontwikkelingsmodellen opentrekken. Hierin zien we naast het klassiek ontwikkelen van een gebied met projectontwikkelaars en een aandeel sociale woningen duidelijk ook een rol weggelegd voor collectief opdrachtgeverschap.

Bewonersgroepen en/of Bouwheren,

Een belangrijke sleutel tot welslagen ligt in de aanpak en samenwerking met de latere eindgebruikers. Omdat dit punt zelden wordt behandeld in de planfase wordt het door ons hier expliciet op de agenda gezet. We willen onderzoeken wat de winst is voor dit project en voor Stabroek om te werken met ‘Collectief Particulier Opdrachtgeverschap’. Daarmee doen we een stap in de richting van de zogenaamde ‘Baugruppen’ naar Duitse model. Hierbij valt op dat door samenwerking van particulieren de finale bewoner vaker een kwalitatieve passieve woning realiseert dan alleen en vaak ook tegen een normalere marktprijs. Denk hierbij aan het groeiend belang van groepsaankopen op de energiemarkt. Een vergelijkbare winst of ‘meerwaarde’ valt ook te realiseren op de bouwmarkt. Krachten bundelen = betaalbaar bouwen.

Samenbouwen

Zowel in Nederland als in Duitsland resulteert het fenomeen van samenbouwen in een grote verscheidenheid van bouwvormen en meer maatwerk in plaats van eenheidsworst. Vaak ook met nieuwe vormen van kleinschaligheid door het samen plannen, ontwikkelen en wonen. Stabroek kan als één van de eersten in Vlaanderen bij deze trend aanhaken door de positie van samenbouwers en coöperanten te versterken. Een aangepaste stedenbouwkundige planning en proces is hiervoor gewenst, één waarbij onderzocht moet worden hoe een gevarieerd programma op kleine schaal mogelijk is. Dit levert een levendige woonbuurt op met zin voor detail en zorg die op de tekentafel door één hand moeilijk te bewerkstelligen is en op termijn ook een voorbeeldrol kan vervullen, niet alleen voor Stabroek maar voor gans Vlaanderen.

Doelstelling.....

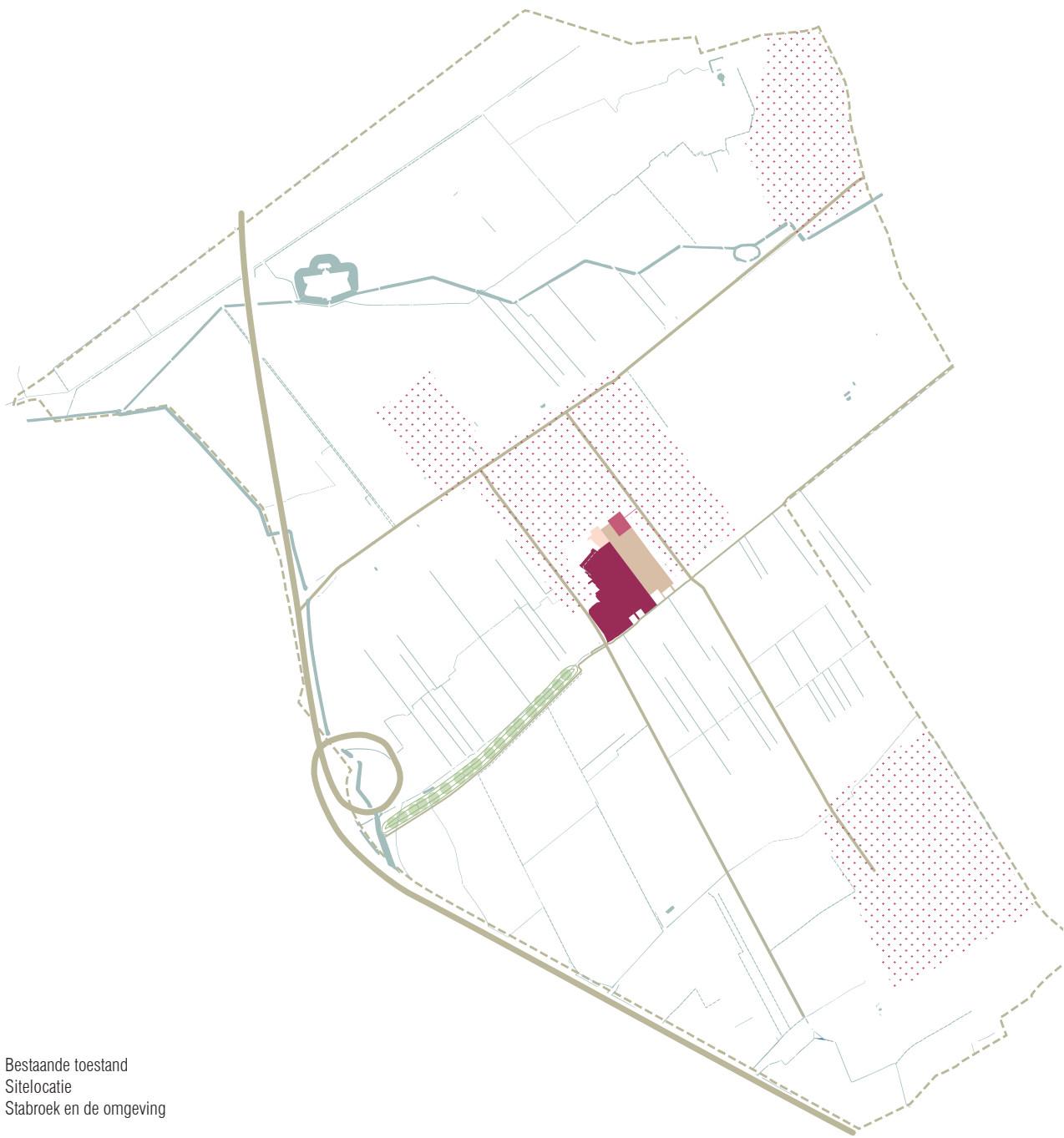
1. De voorstudie moet een systeem en strategie aanreiken om met meerder handen en visies te werken zonder daarbij echter de samenhang uit het oog te verliezen. Door te werken op meerdere schaalniveaus

en de gestelde ambities krachtig vast te houden op de hoofdlijnen kunnen de aparte bouwvelden binnen een landschappelijk raamwerk flexibel en duurzamer worden.

2. Door naast de klassieke ontwikkelaar / sociale huisvestingsmaatschappij ook het samenbouwen door particulieren een grotere kans te geven zal de variatie aan opdrachtgevers die onze woon- en leefomgeving vormgeven groter worden. Dat maakt de dorpen, steden en stadsrand completer, omdat iedere partij andere afwegingen maakt die in de gebouwde vorm tot uitdruk—king komen. Door samen te werken en aan de tafel te zitten komen deze afwegingen samen en komen we samen tot gedeelde ambities en randvoorwaarden voor het plan. Volgens ons is dit de beste manier om onze steden en dorpen tot aantrekkelijke woon-, werk- en leefplaatsen te ontwikkelen; iets waarmee ieder gemeentebestuur in de concurrentie treedt met andere steden en gemeente. Wie zich onderscheid springt eruit en trekt nieuwe dynamische en ondernemende burgers – zij die open staan voor initiatief en vernieuwing – aan.

3. Op de site Molenveld-Pekgat willen we de beschreven aanpak als motor gebruiken om een aantal steeds weerkerende aspecten rond planvorming haalbaar te maken: hogere densiteiten, meer bewoners, samenbouwen en samen parkeren, wat leidt tot verlagen van de kosten. Verschillende soorten ‘bouwheren’ stimuleert en verhoogt de competitie met eventueel hogere opbrengsten voor de gemeente. Dit hoeft helemaal niet ten koste te gaan van de open ruimte en het groen karakter.

4. Met een doordachte fasering krijgen we een ontwikkeling in meerdere fasen. Dit levert meer duurzaam ‘slow urbanisme’ op en biedt een hogere leercurve met spreiding van risico’s. Innovatief is ook het werken met bewoners, het leidt steeds tot hogere duurzaamheid. Door in dit project net niet voor de klassieke weg te kiezen vermijdt Stabroek weer een dertien-in-een-dozijn verhaal, wat we op heel wat andere plaatsen zien. Namelijk (te) dure woningen met matige kwaliteit en beperkte houdbaarheid op een verkeerde plaats.



- watergang
- eigendom ARRO
- privaat eigendom
- eigendom Gemeente Stabroek
- eigendom De Ideale Woning
- centra van Stabroek
- hoofdwegen
- grens
- 's Hertogendijk

STABROEK & HET WATERLANDSCHAP



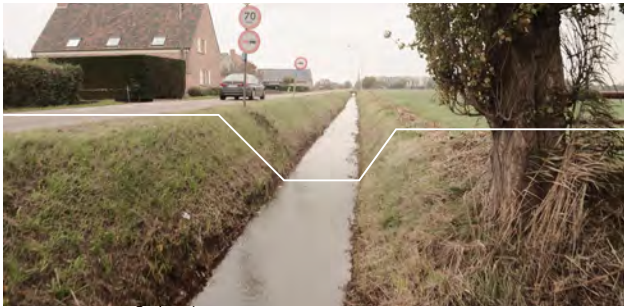
historisch waterlandschap



historisch polderlandschap

- watergang
- mogelijk overstroomingsgebied
- overstroomingsgebied
- bebouwing
- topografie
- bruggen

De historische bebouwing in Stabroek volgt de bodemgesteldheid: er werd steeds eerst gebouwd op de droge gronden, later op de iets minder droge. Het gebied Molenveld is feitelijk een restgebied omdat dit grotendeels natter is dan de omliggende terreinen. Het ligt dan ook in een zone waar er een risico tot overstroming is. Een patroon van oude grachten, beekjes, “slagen” en “voren” zorgde voor de afwatering van overtollig hemelwater van de velden en akkers naar de Schijn en de Schelde. Deze ‘watergangen’ voorzagen in een rijke biodiversiteit (wilgen, rietboorden, waterplanten, waterinsecten, watervogels...) en levendigheid (water voor dieren, irrigatie,...spelen). De grachten werden ook aangewend als kavelgrens en perceelsafsluiting. Enkel kleine individuele bruggetjes gaven toegang tot een privaat terrein vanaf de openbare weg. De bruggetjes werden zo symbolen van een soort persoonlijke toeëigening van het water.



watergangen van Stabroek



individuele bruggen

GROENE BINNENGEBIEDEN & LEEFWERELDEN

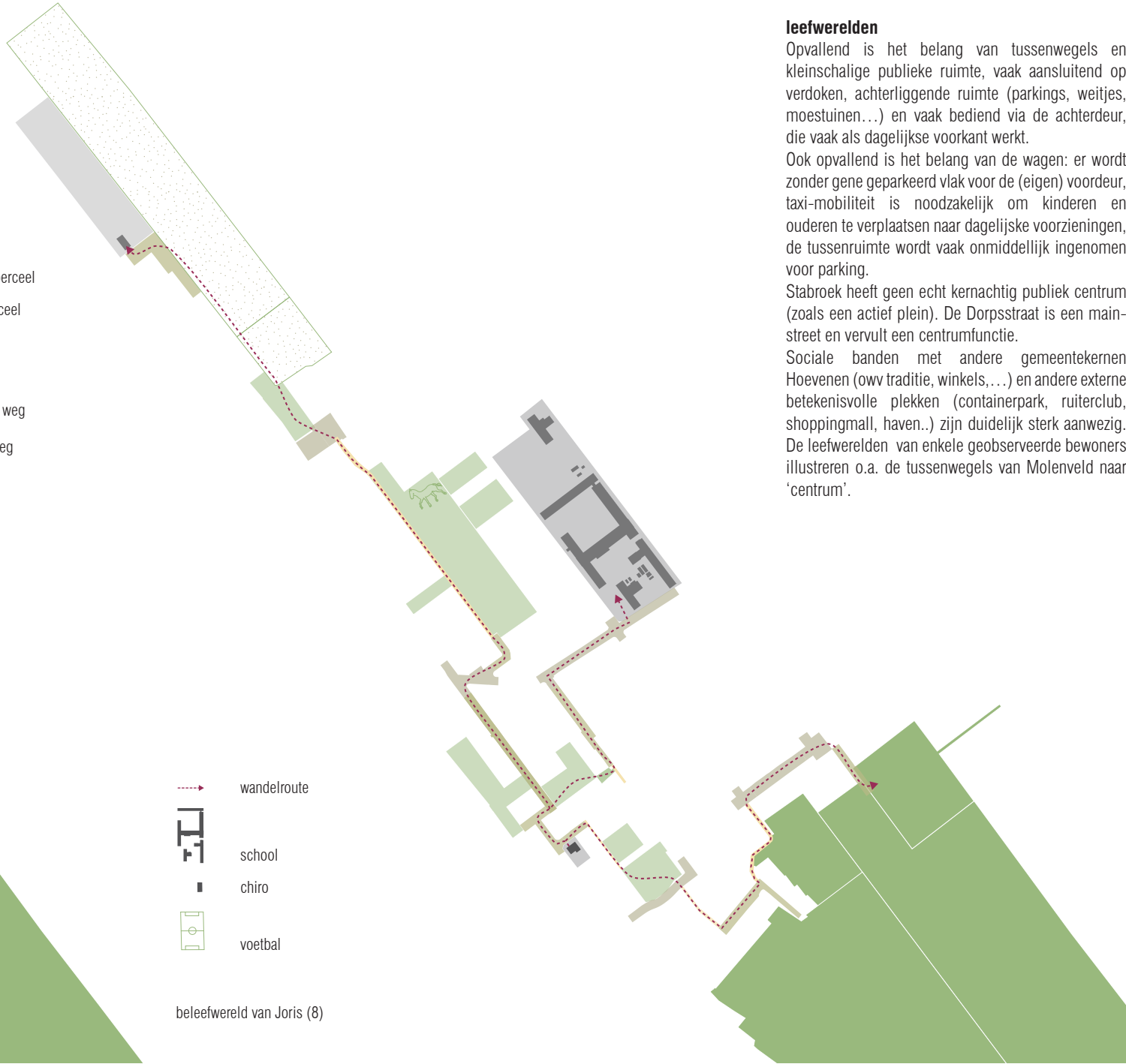


bebouwingsstructuur en binnengebieden

- onbebouwd perceel
- bebouwd perceel
- akker
- weg
- doodlopende weg
- verbindingsweg

- wandelroute
- busrit
- bushalte
- gemeentelijk ontspanningslokaal
- kerk

beleefwereld van Francine (88)



- wandelroute
- school
- chiro
- voetbal

beleefwereld van Joris (8)

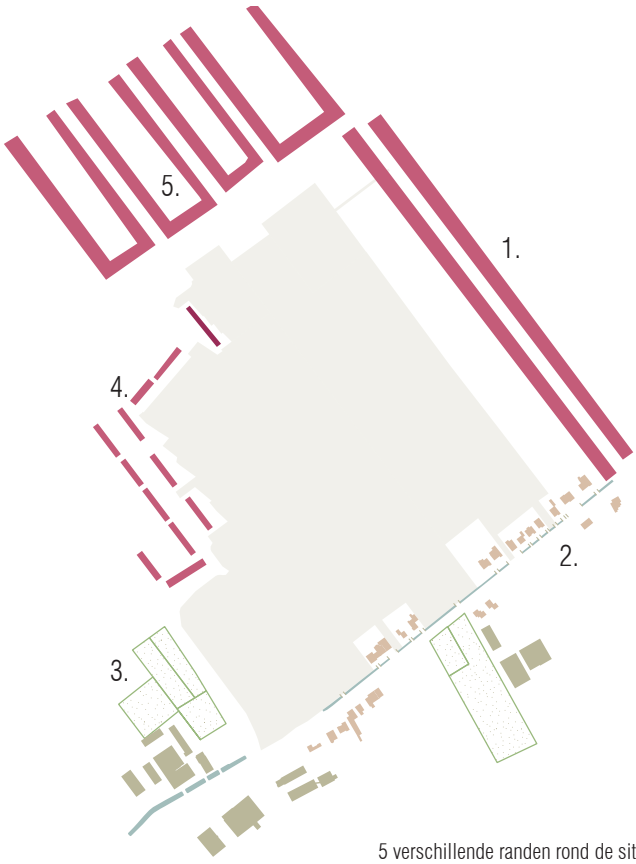
landschap
Kenmerkend historisch polderlandschap met langrepel verkaveling en kleinschalige resten van een landbouwersenaal. Fragmenten van historische dijken, grachten, hoeves en wegen met kleinschalige veeteelt (paarden, schapen), wintergebonden vogelrustgebied, bomenrijen, schuren (met kleinhandel). Kasseiwegen met grachten en individuele bruggetjes bij historische woningen. Hier en daar kleine nieuwe aanvullingen (dijkwoning, akker-wandel- en fietspad, nieuwe bomenrijen, recente waterzuivering) in een eerder open, gelaagd landschap. Het projectterrein is in gebruik als akker (maïs) een monocultuur met weinig biodiversiteit

leefwerelden
Opvallend is het belang van tussenwegels en kleinschalige publieke ruimte, vaak aansluitend op verdoken, achterliggende ruimte (parkings, weites, moestuinen...) en vaak bediend via de achterdeur, die vaak als dagelijkse voorkant werkt. Ook opvallend is het belang van de wagen: er wordt zonder gene geparkeerd vlak voor de (eigen) voordeur, taxi-mobiliteit is noodzakelijk om kinderen en ouderen te verplaatsen naar dagelijkse voorzieningen, de tussenruimte wordt vaak onmiddellijk ingenomen voor parking. Stabroek heeft geen echt kernachtig publiek centrum (zoals een actief plein). De Dorpsstraat is een main-street en vervult een centrumfunctie. Sociale banden met andere gemeentekernen Hoevenen (owv traditie, winkels,...) en andere externe betekenisvolle plekken (containerpark, ruitclub, shoppingmall, haven..) zijn duidelijk sterk aanwezig. De leefwerelden van enkele geobserveerde bewoners illustreren o.a. de tussenwegels van Molenveld naar 'centrum'.

TYPE BEBOUWING & VERWEVING



bebouwingstypes



5 verschillende randen rond de site

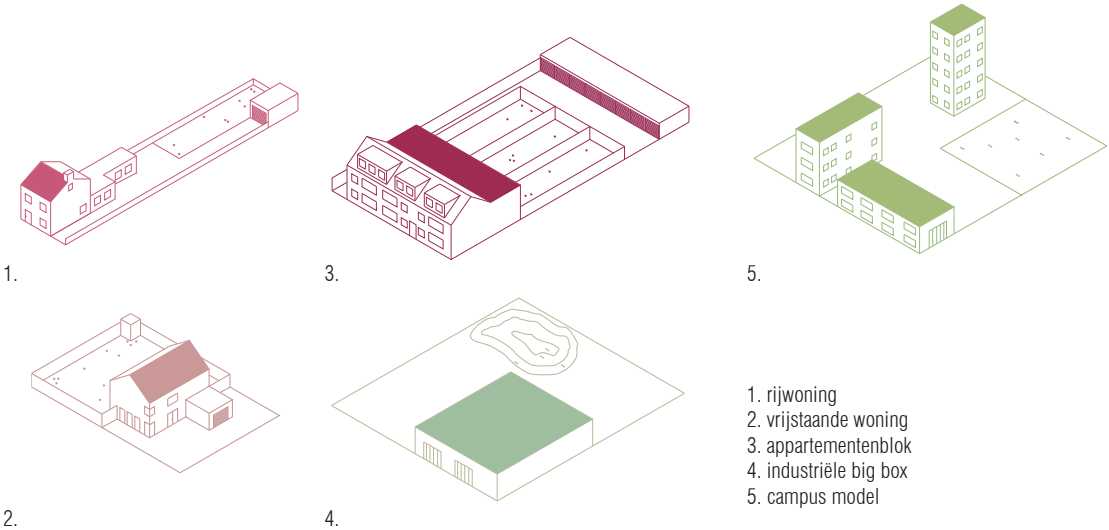
- 1. lintbebouwing
- 2. vrijstaande agrarische bebouwing
- 3. open polderlandschap
- 4. sociale woonblokken
- 5. gesloten bouwblokken

De bebouwingsstructuur van Stabroek is kenmerkend: vooral langs de Dorpsstraat en ten zuiden er van, langs en tussen de Kleine en Grote Molenweg. Wijken vormen labyrintische kwadranten met redelijk dense bebouwing en vele kleinschalige open tussenruimten. De bebouwing is eerder laag (max 2 BL + schuin dak), de voornaamste types gebouwen zijn individuele eengezinswoningen in de rij, halfopen of in serie geschakeld. Ook kleine appartementsgebouwen komen voor, beperkt tot de contouren van eengezinswoningen. Individuele tuinen omsloten met stevige afsluitingen (betonpanelen of staaldraad) met garageboxen en tuinhuisen, voornamelijk hellende daken. Aangebouwde koterijen, carports en veranda's in tuin- en zijtuinstroken. In de directe omgeving bevinden zich iets grotere vrijstaande woningen, met besloten achtertuinen.

Randen

Het terrein wordt aan vier zijn begrensd door vijf verschillende 'randen'. Deze zijn:

- een lint van rij woningen met tuinen langsheen de drukke lokale Grote Molenweg, en een lokale voetbalclub (noordoost)
- een versnipperd lint van vrijstaande woningen, een ruiterclub en een open terrein (zuidoost)
- een lokale weg, met een open uitzicht op de polders en de haven (zuidwest)
- een woonwijk met vooral sociale woningen (noordwest)
- gesloten bouwblok van geschakelde eengezinswoningen en appartementen (noordwest)



bestaande types bebouwing



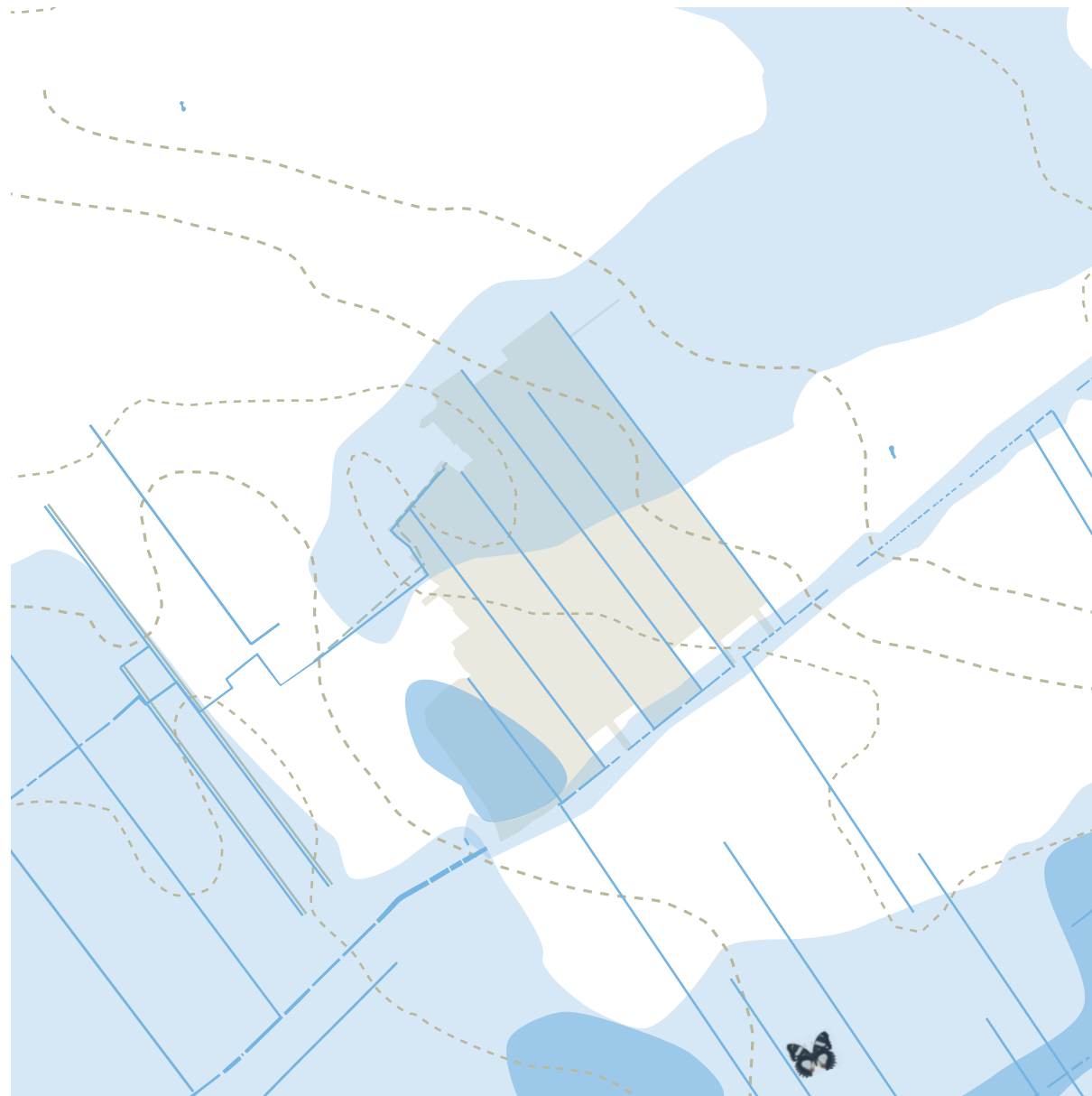
verweving van publieke en private programma's in het landschap van Stabroek

1. gracht naast de dijk
2. grasweide/boomgaard op de dijk
3. weg over de dijk
4. individueel parkeren in de dijk
5. wonen op de dijk
6. weg naast de dijk
7. tuin op de dijk
8. tuin naast de dijk
9. wonen naast de dijk
10. collectief parkeren tussen de dijk



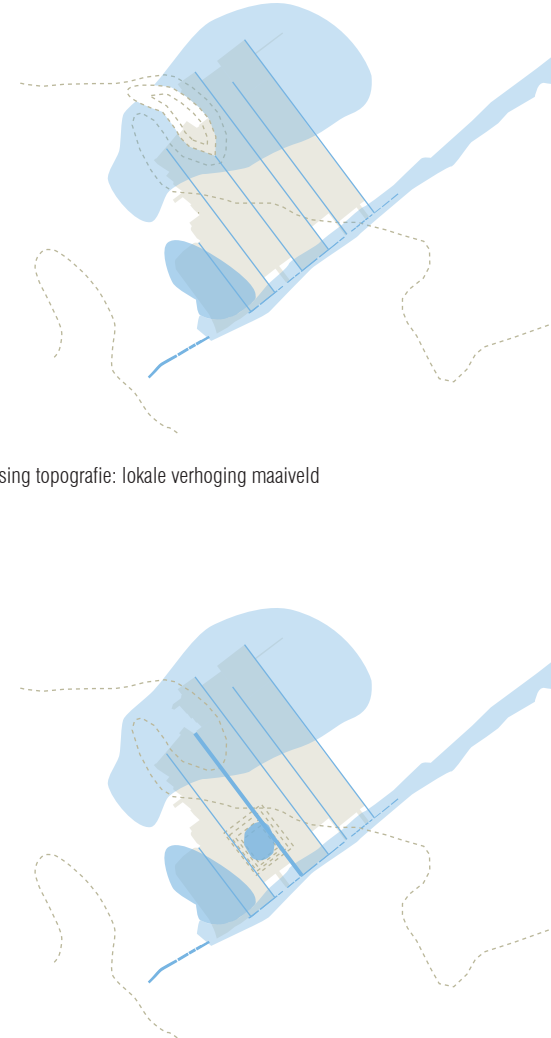
bijzonder typologie: verschillende programma's verweven met het landschap

TOPOGRAFIE & WATER



topografie en overstromingsgebieden

aanpassing topografie: lokale verhoging maaiveld



aanpassing topografie: lokale verlaging maaiveld

Als eerste concrete ingreep wordt een systeem van waterhuishouding uitgewerkt: een reeks evenwijdige, onderling verbonden watergangen van verschillende schalen. Dit kan gaan van grachten en beken tot greppels, voren, groeven,... tot kanaaltjes en goten. Deze waterlopen verzamelen schoon hemelwater in het gebied, houden het maximaal vast om de kwaliteit van het oppervlaktewater te verbeteren en voeren het overtollig water naar de bestaande hoofdgrachten en waterlopen (richting Schijn). Het hele gebied kan zo een waterzuiverende rol spelen voor een groter gebied in Stabroek. Door de graafwerken vrijgekomen grond wordt in topografische elementen verwerkt.

Het watersysteem vervult een cruciale rol qua duurzaamheid en ecologie. Gezien de natte ondergrond en de gedeeltelijke ligging in overstroombare gebieden moet overtollig water vlot kunnen worden afgevoerd. Water zorgt tevens voor biodiversiteit en kan zowel educatief als recreatief worden aangewend. DIVERSE BIOTOPEN worden voorzien.

Door een eeuwenoude polder-techniek kan water ook centimeter-precies op peil worden gehouden, waardoor een gecontroleerde overstrooming mogelijk is. Zo kan een gracht uitdijen tot een poel, een plas-dras weide of een plas, wat zowel in de zomer als in de winter tot bron van recreatie en plezier kan worden aangewend (pootje baden, glijbanen, schaatsen). DIVERSE OEVERS laten een divers oevergebruik toe. (Steil en hard tot talud en zacht)

- watergangen
- mogelijk overstromingsgebied
- overstromingsgebied
- topografie

Spelregel-voorstel:

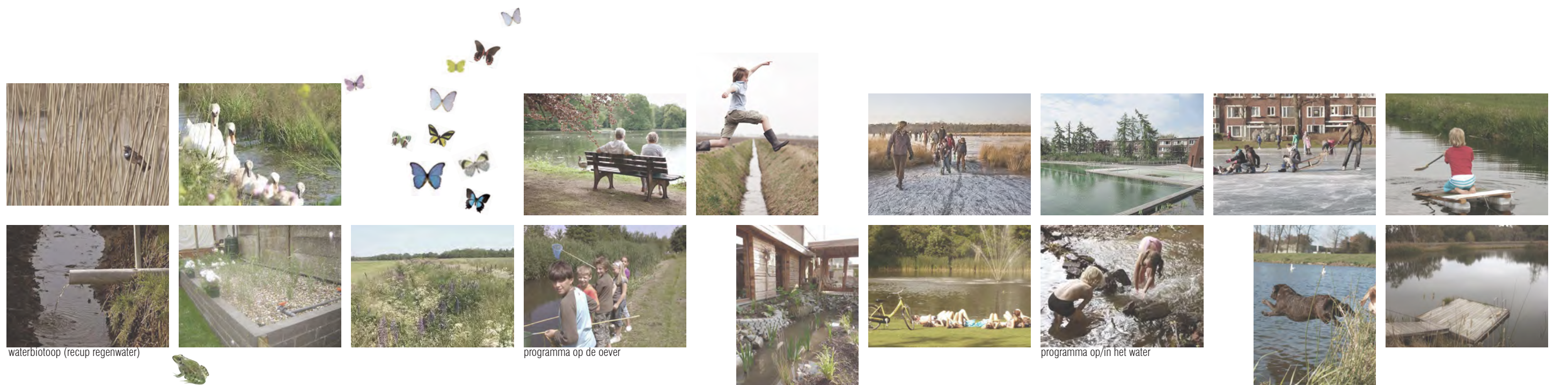
- De watergangen kunnen breed of smal zijn, ondiep of iets dieper, maar zijn in zijn geheel divers
- De watergangen zijn steeds evenwijdig en volgens de richting van de oude grachten, NO-ZW georiënteerd
- Verhouding water-land is minimaal 8%, maar kan stijgen tot 15 % in de winter. (Referentieproject: wijk De Bras, Delft, NL, 17% wateroppervlak)

In het kielzog van de waterlopen wordt de topografie van het terrein uitgewerkt: zeer licht bollende terreinen tussen de waterlopen zorgen voor een vlotte afvloe van het oppervlaktewater. Plaatselijk worden diepere en bredere zones uitgegraven die als plassen, poelen dienst doen. De uitgegraven grond wordt ingezet om enkele dijklichamen aan te leggen, die dienst doen als uitkijkplek of recreatief kunnen worden aangewend(zonnen, spelen, glijden), en die als openbare voorzieningen kunnen worden getransformeerd tot collectieve parking, collectieve ruimten,...

De bodem dient te worden geanalyseerd qua samenstelling, per kwadrant wordt onderzocht wat mogelijk geschikte landschappelijke aanplantingen kunnen zijn (lineaire bomenrijen, boomgaarden, solitaire bomen, ruig struikgewas, rietzomen, grasvelden), wat landbouwkundig (nog) kan aangewend worden (mits ecologische landbouwtechniek, dus zonder meststoffen, met gepast beheer,...). De topografische werken vormen de basis van de landshapsinrichting.

Spelregels-voorstel:

- De topografische ingrepen zijn beperkt qua diepte en hoogte, zo dat een open landschap blijft
- De topografische ingrepen volgen de richtingen van het rasterpatroon: dijken zijn dwars op de watergangen gericht



waterbiotoop (recup regenwater)

programma op de oever

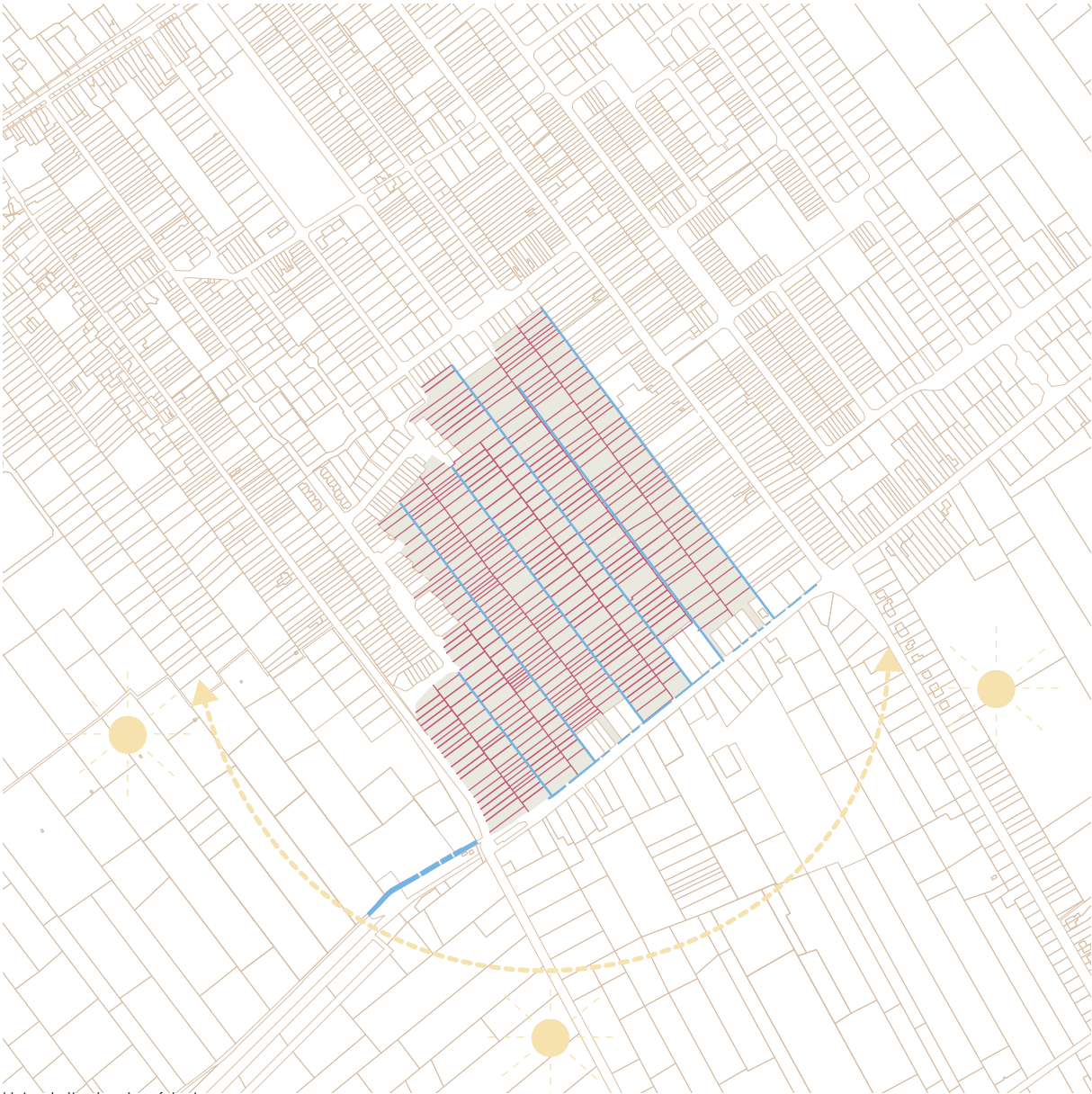
programma op/in het water

KAVELMORFOLOGIE

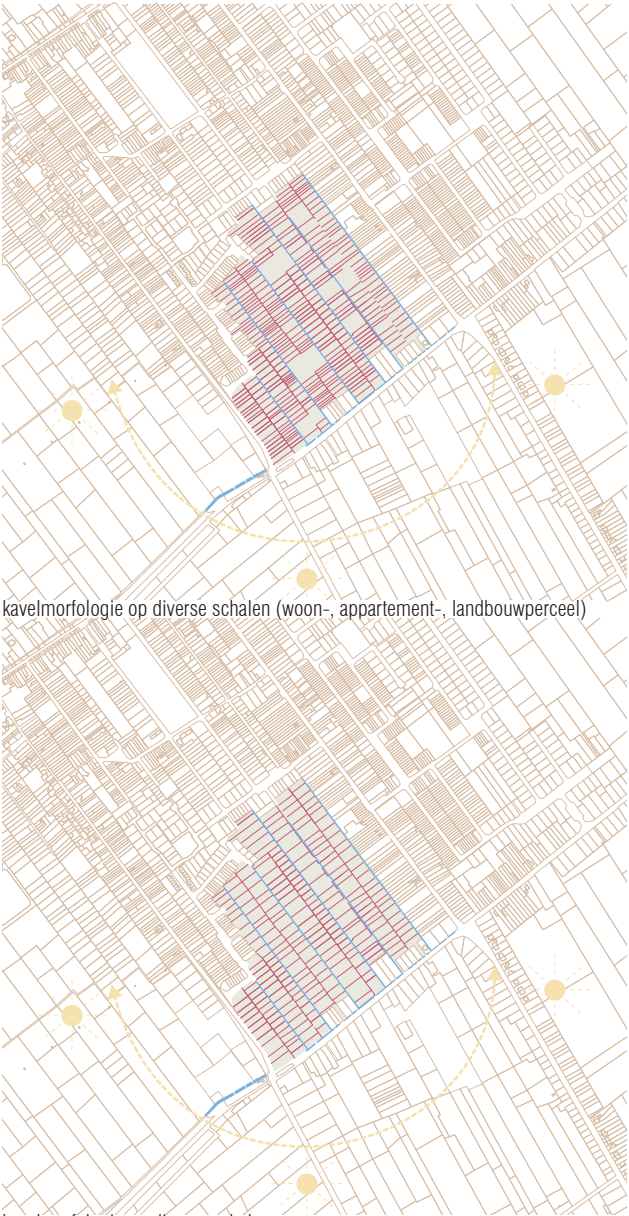
De verdeling van het terrein gebeurt op basis van de oude 'verkaveling' in de omgeving (met een herkenbare kavelformaat, lichte onderling afwijkende maten, een gelijke richting, een oploping langs de kenmerkende structuurlijnen in het landschap zoals een weg of een waterloop en hier en daar een iets grotere kavel), maar de verkaveling beperkt zich enkel tot de morfologische eigenschappen er van! De perceelgrootte creëert een ritme in bouwvolumes en landschap. Dit zorgt voor een herkenbaar en vertrouwd patroon en beeld, met een 'korrel' die door bewoners en ontwikkelaars gekend is. De 'bouwvoorschriften' en 'eigendomsrechten' op de kavels zullen echter sterk verschillen van de oude klassieke kavels, en zullen de ingrediënten zijn van in het RUP preciezer te omschrijven spelregels. Deze spelregels zullen alleszins zo moeten worden opgevat dat de voordelen van kavel-overschrijdend en collectief wonen sterk doorwegen. Zo kan een sociale en collectieve woonontwikkeling worden gestimuleerd, zonder afbreuk te doen aan de lokale, traditionele schaalkorrel (gebaseerd op individuele woningen op private kavels). Om een DIVERSITEIT in bewoners en groepen te stimuleren, worden privaat en semi-privaat ontwikkelde kavels niet uitgesloten. De verhouding tussen private en collectieve ontwikkelingen worden per rastervak bepaald.

- Spelregels-voorstel:**
- Collectieve ontwikkeling, via coöperaties stimuleren door ruimtelijke voordelen te bieden
 - Wie twee kavels rug-aan rug koopt ... mag kiezen welk de voorzijde is
 - De kavels grenzen steeds op minimaal één zijde aan een waterloop
 - De grootte van de kavels is a) (minimaal) ... b) En c) ... (maximaal)
 - Samenvoegen van kavels mag, mits ...
 - Elke kavel dient minstens aan één zijde een waterloop als grens te hebben

-  bestaande kavel structuren
-  mogelijke kavel structuren
-  zonnestand



kleinschalige kavelmorfologie



kavelmorfologie op diverse schalen



private kavels



collectieve kavels



D-factor - B architecten



publieke kavels



PS1 - Interborro



botanische tuin Bordeaux - C. Mosbach



botanische tuin Bordeaux - C. Mosbach

RANDEN & ZICHTEN

Het verweven van een nieuwe woonwijk met de context impliceert een bijzondere aandacht voor een gepaste en diverse aansluiting met deze verschillende randen.

In de basisstructuur worden daarom volgende uitgangspunten voor de randzones (de rastervakken gelegen aan de randen) van het projectgebied voorgesteld:

- behoud van een open ruimte, dat zichten op het polderlandschap en de haven toelaat (zuidwest)
- aansluitende bebouwing met de woonwijk in het noordwesten
- aansluitende bebouwing met de lintbebouwing in het noordoosten, met respect voor de bestaande tuinen
- minder dichte invulling aan de zuidoostelijke zijde, zodat open tussenruimte blijft

De invulling van de randzones dient aandacht te hebben voor bestaande doorgangen en doorkijken tussen de huidige randbebouwing.

Voorts verdient de invulling van het projectgebied nauwkeurig rekening te houden met de respectievelijke richtingen van de woningen in de randen; vaak zijn deze met hun 'achterzijde' gericht naar het projectgebied (maar niet altijd), maar kan dit in de dagelijkse realiteit anders gebruikt worden (achterpoortjes, achterdeuren als veel gebruikte ingangen.)

Het projectgebied biedt de potentie om sterk in te zetten op het werken met zichten. Vanuit de omliggende omgeving (wegen, straten, huizen en velden) bestaan al heel wat doorkijken naar het gebied. Deze doorzichten situeren zich reeds op het patroon van evenwijdige en loodrechte assen. En omgekeerd kan het projectgebied via ontworpen zichtassen ook visueel verbonden blijven met de grotere omgeving. De nieuwe zichten worden gericht op het landschap (weidse agrarische zichten), verrassende zichten op betekenisvolle plekken (kerk, school, molen,...te onderzoeken), lange zichtassen en perspectieven en op landmarks (kerk van Hoevenen, berg van de Hoge Maey,...) en volgen ook het rasterpatroon. De diverse zichtassen doorpriemen de bebouwde randen, en verbinden de wijk met de omgeving.

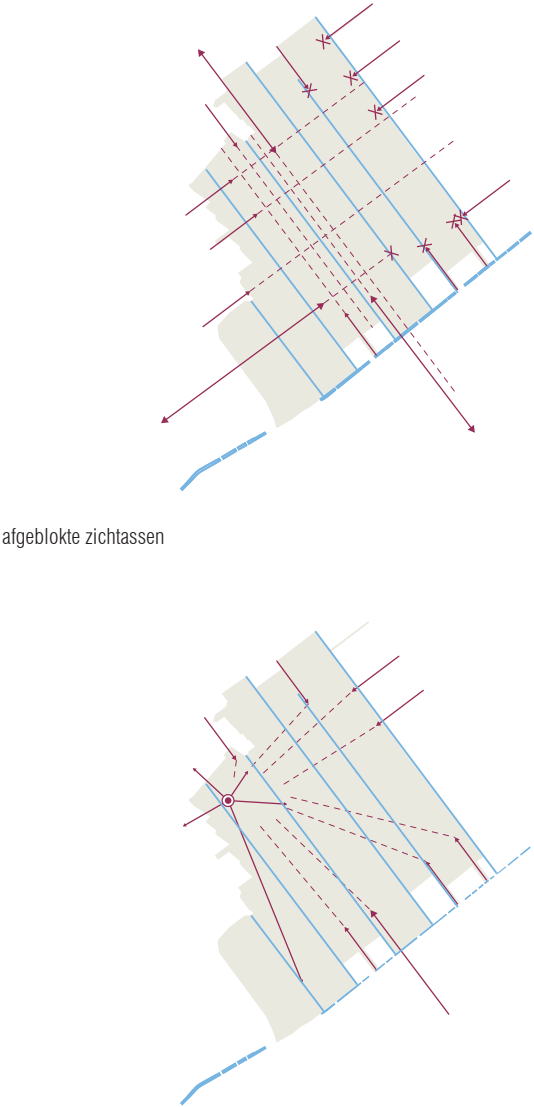
Spelregel-voorstel:

- Doorheen elk raster-vak dienen minstens twee sterke zichtassen een vrije doorkijk te bieden, elk in een andere richting
- Zichtassen lopen radicaal door doorheen het hele gebied
- Geen enkele uitzondering mag gemaakt worden op de vrije doorkijk op deze zichtassen

- eenzijdige zichtas
- ↔ dubbelzijdige zichtas
- - - doorlopende zichtas
- havenlandschap en Hoge Maey
- kerk van Hoevenen
- open polderlandschap



zichtassen naar site en omgeving



zichten naar verrassende elementen



groen binnengebied



havengebied



wijdse agrarische zichten



lange zichtassen en perspectieven



verrassende zichten



historische molen

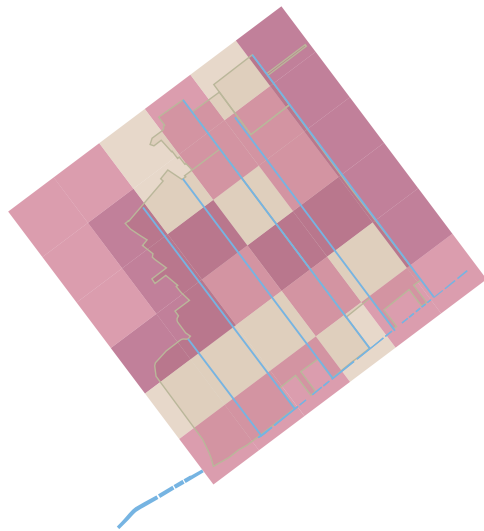


UITGANGSPUNTEN

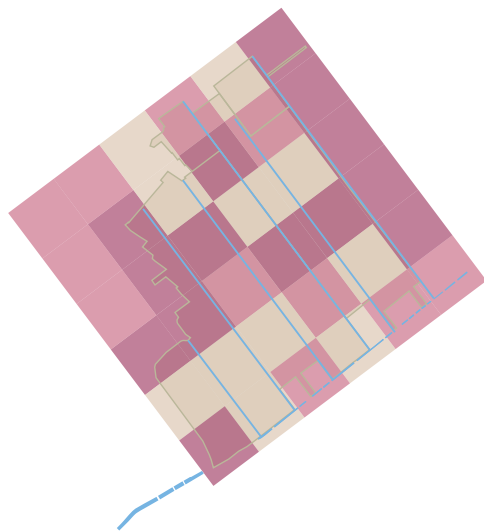
DENSITEIT



densiteiten op verschillende schaalniveau's



variatie 1: meer open binnengebied, hogere densiteit in rand



variatie 2: nog meer open binnengebied, nog hogere densiteit in rand

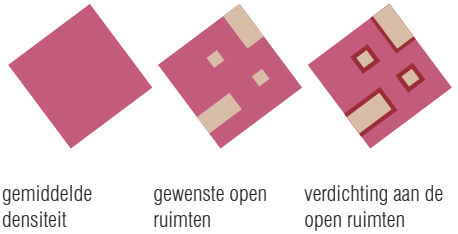
Een belangrijke parameter bij de opmaak van een masterplan is de gewenste densiteit die wordt voorzien in het plangebied. Het officiële streefdoel is 25 w/ha. Uit de analyse blijkt dat Stabroek gemiddeld een vrij hoge densiteit kent, maar dat dit in de kern toch divers is per bouwblok of 'kwadrant'. Afhankelijk van de hokgrootte en de hokpositie varieert de densiteit quasi op elke straathoek. Drukke straten contrasteren met zeer rustige binnengebieden, kalme straten en versnipperde bebouwing. De aanpalende randen vertonen ook meerdere dichtheden, indien ze op de schaal van een rastervak worden gemeten.

- 15 woningen/ha
- 25 woningen/ha
- 35 woningen/ha
- 10 m²
- 100m²
- 3000m²

In het concept 'Schering & inslag' wordt voorgesteld om in het projectgebied een DIVERSITEIT aan densiteiten te stimuleren en één uniforme dichtheid te vermijden. Door de gefaseerde groei in rastervakken ontstaat zo een patroon van zones met verschillende densiteiten. Per rastervak kan intern nog een diversiteit in densiteit en op een kleinere schaalkorrel worden beoogd. Elke densiteitsgraad wordt gerealiseerd d.m.v. de inplanting van diverse woningtypes en bouwvolumes. Er wordt een aantal gradiënten van densiteiten voorzien, gaande van zeer laag naar hoog (minimaal, laag, midden, hoog).

Spelregels-voorstel:

- Aan de zuidwest zijde worden minimaal 3 rastervakken met een zéér lage densiteit behouden; dit bewaart de open ruimte landschap en de verbinding met het aangrenzende open landschap
- Centraal in het projectgebied wordt minimaal 1 rastervak met een zéér lage densiteit behouden; dit zorgt net als in de bestaande wijken voor een rustig en open binnengebied
- Wie denser bouwt, kan beloond worden ... (fiscaal, eigendomstechnisch, meer collectieve investeringen in de nabijheid...)



soc. woningen Libin - Dethier Arch.



sociale woningen Landen - BOB 361



soc. woningen Ukkel - Pierre Blondel



mountain wellings - BIG architects



mountain wellings - BIG architects



lage densiteit



villa Overgooi - NEXT architects



soc. woningen - D.Coopman



de Bras Delft - DP6



building that grows - É. Francois

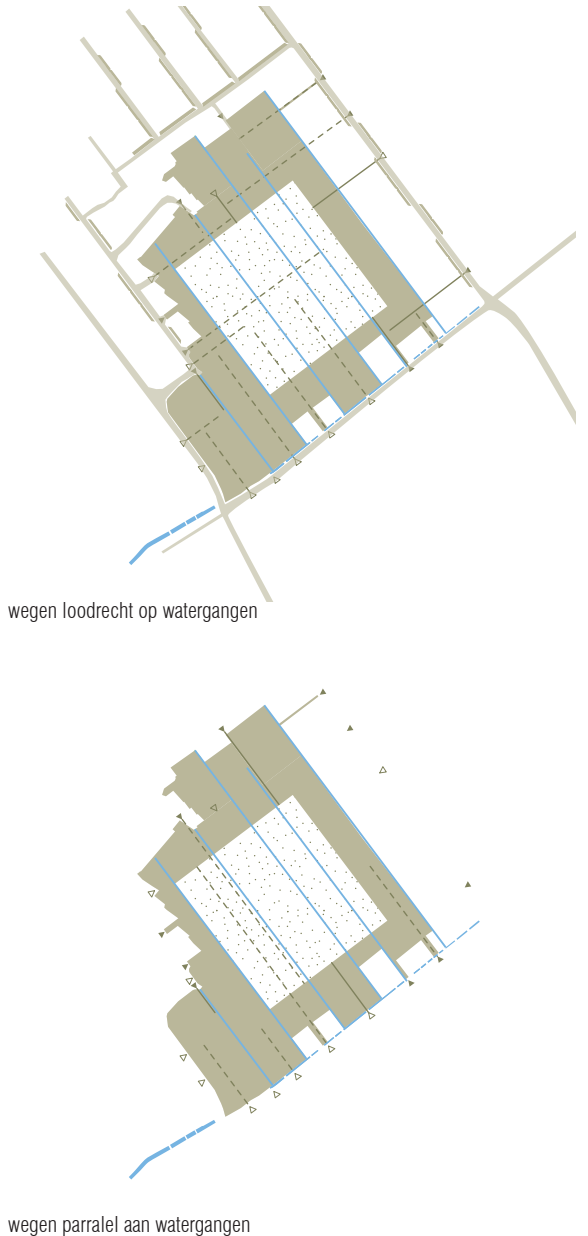


eden bio- Edouard Denis

INFRASTRUCTUUR



verweving met het bestaande stratenpatroon



De aan te leggen infrastructuur bestaat uit nutsvoorzieningen, zachte en harde infrastructuur. De zachte infrastructuur wordt gevormd door wegenissen voor zacht en traag verkeer, gematerialiseerd met zachtere materialen. Het zijn:

- Voetpaden (voor voetgangers, postbodes,...), met bermen breed genoeg voor spel en motoronderhoud; zij vormen de officiële ontsluitingsweg tot de woningen en voorzieningen; universele toegankelijkheid voor alle leeftijden is een specificatie bij de aanleg van deze infrastructuur.
- Fietspaden (ook geschikt voor skaters, rolstoelbrommers, kinderwagens), waarvan de hoofdasen zorgen voor een snelle verbinding met omliggende wijken
- Wegels, geschikt voor wandelaars, ravotters, paarden, hondenbaasjes, die een meer informeel karakter hebben, zorgen voor 'binnenwegen', ontsluiten achterkanten en verbinden publieke voorzieningen en betekenisvolle plekken op een zeer veilige en kindvriendelijke manier.
- Zachte dienstwegen: laten occasioneel traag gemotoriseerd verkeer toe tot diep in de wijk (nooddiensten, verhuizingen, leveringen,...)
- Bruggen over de watergangen, verharde oevers en bermen bij de watergangen
- Kleinschalige publieke voorzieningen en landschapselementen: (water-)speelplekken, moestuintjes, dijken, rustplekken, kijkpunten, bbq- en picknickplekken, fietsparkings, hondenweides, afvalverzamel punten, graasweides, elektrische laadpunten...

Spelregel-voorstel:

- De zachte infrastructuur sluit aan op de bestaande paden en wegels, en stimuleert passage door en divers gebruik in de wijk.
- De inplanting van de zachte infrastructuur gebeurt hoofdzakelijk op het rasterpatroon – al kan een afwijking hiervan getolereerd worden.

De harde infrastructuur betreft:

- de straten en pleinen, nodig voor een vlotte bereikbaarheid van de woningen en voorzieningen en voor sport, evenement,...
- de grotere publieke voorzieningen (voetbal- en ruitersclubs, collectieve buurtparking, buurtschool, buurtwerkplaatsen,...)
- de infrastructuur voor nutsvoorzieningen (centrales en controlecabines), waterbeheer (sluizen, gemalen), energie- en afvalbeheer.

Het projectgebied is reeds omsingeld door wegen en wijken met (te) brede straten. Aan de west- en noordzijde zijn reeds enkele straten voorzien van een doorsteek naar het gebied. Deze kunnen best aangewend worden, zodat de bestaande wegenissen optimaal gebruikt worden. Aanvullend worden enkele verharde rijwegen voorzien in het projectgebied, enkel gericht op de lokale gebruikers.

Spelregel-voorstel:

- De inplanting van de harde infrastructuur gebeurt hoofdzakelijk op het rasterpatroon – een afwijking hiervan kan getolereerd worden mits ernstige investering in een publieke voorziening
- Hoe minder harde infrastructuur, hoe goedkoper de aanleg, het onderhoud, de onkost
- Hoe flexibeler de harde infrastructuur, hoe meer diverse woonvormen en voorzieningen kunnen ontwikkeld worden



RUIMTELIJKE VERWEAVING

In de samenvoeging en samenwerking van de in kaart gebrachte lagen ligt de basis voor een concept voor de ruimtelijke verweving van het tussengebied met de omgeving:

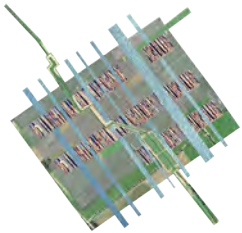
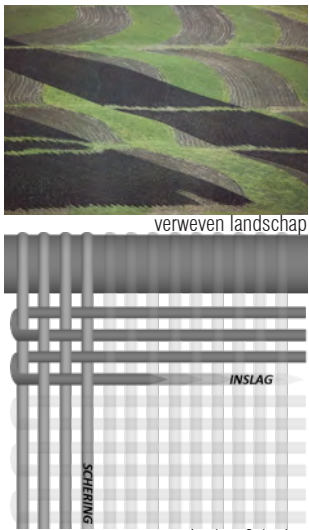
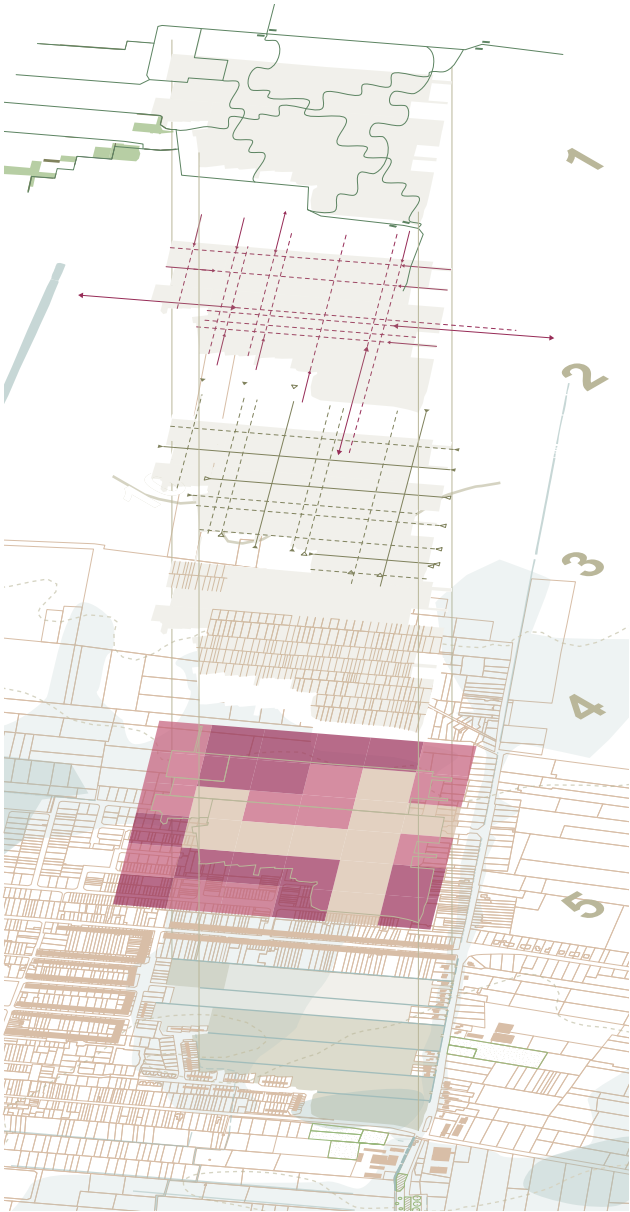
‘Schering & Inslag’...

... Is een strategie voor de verweving van een nieuw te ontwikkelen wijk in een tussengebied met de bestaande context, waarbij een open structuur zowel verbindt als diverse concrete, kleinschalige en gefaseerde projecten mogelijk maakt en die ook een basis vormt voor de toevoeging van ingrediënten zodat een samenhangend geheel groeit dat zich traag ontwikkelt tot een attractief, divers, levendig, gezond woonlandschap waarin collectieve maatschappelijke doelstellingen worden nagestreefd en waarin toch ruimte blijft voor individuele woonwensen en ontplooiing, waarin de meerwaarde van het collectief, het slim en efficiënt investeren van gemeenschapsgeld (in infrastructuur en wegen) voorop staan en waarin kwaliteitsvolle publieke ruimte wordt aangeboden.

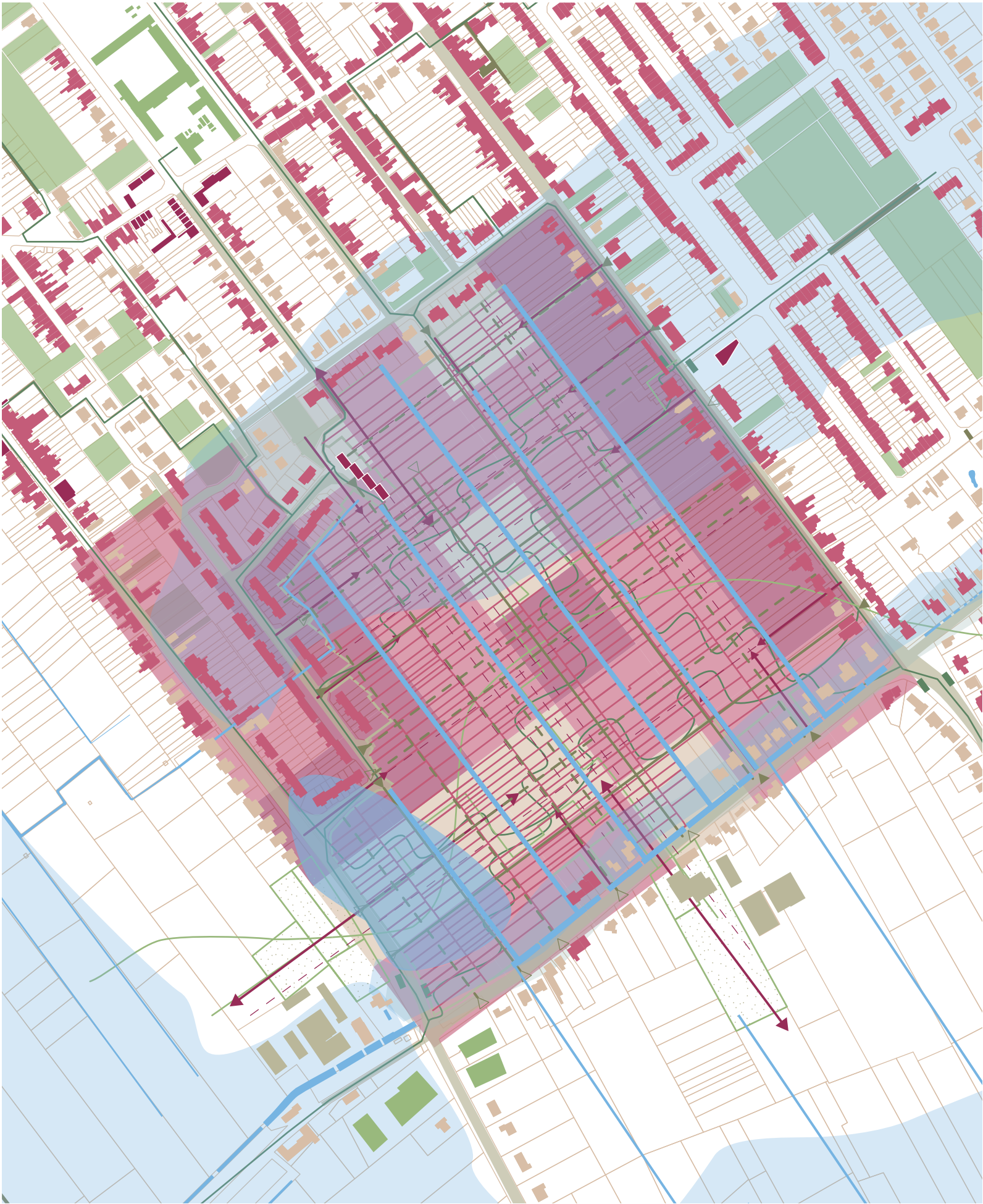
... Is tevens een strategie voor de ontwikkeling van een nieuw/innovatief maar noodzakelijk model waarin wonen, water, wegen en wegels, werken, wagens, natuur en landschap...verweven worden en dat perspectief biedt op de ontwikkeling van nieuwe verwevingswijken (‘verwevingen’ ipv ‘verkavelingen’) in Vlaamse tussengebieden, meer bepaald in suburbane dorpen en kernen, tussen uitgesmeerde verkavelingen en uitgestrekte ondiepe lintbebouwingen. ‘Schering & inslag’ kan zorgen voor bindweefsel.

Deze ruimtelijke verweving werkt ook verbindingen op andere vlakken in de hand:

- Sociale verankerung: via spelende kinderen (de belangrijkste sociale netwerkers in een buurt), via toeëigening van de woning, door er zelf aan te werken en delen in te vullen, door het erkennen van betekenisvolle plekken, door het levenslang wonen te garanderen, door aangepaste woningen, voorzieningen en diensten te integreren
- Mobiliteit: wegen en paden verbinden de wijk met de omgeving en zorgen voor doorstroming en via diverse vormen van mobiliteit zijn vlotte verplaatsingen naar intensiever gebruikte sociale plaatsen buiten de woning voor jong en oud mogelijk
- Ecologisch: groenstructuren, waterstructuren haken in op grotere systemen
- Energetisch: energievriendelijk bouwen en energieopwekkende voorzieningen in de wijk
- Economisch: compact en energiezuinig bouwen, slimme infrastructuur, voorzieningen voor werken dicht bij huis, het delen van functies leidt tot beperking van de individuele kosten

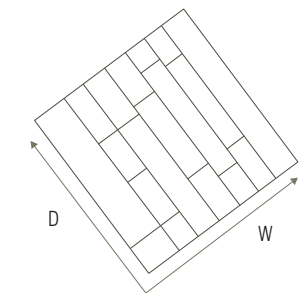
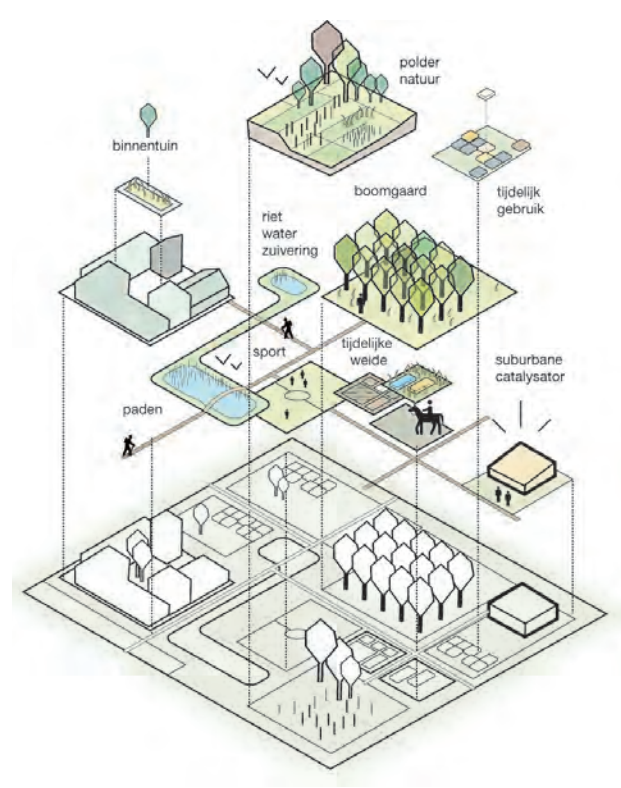


ruimtelijk verweven van landschap, programma, contexten en historisch/ sociale elementen





een scenario in een zomersituatie



opdeling kwadranten door watergangen en dijken



- lage densiteit bebouwing
- midden densiteit bebouwing
- hoog densiteit bebouwing
- autoluwe weg
- toegangsweg tot de site
- dijkparking aan de randen
- weg
- brug
- watergang
- productief landschap
- landschapszichten

EEN SCENARIO & HAAR INGREDIËNTEN

Strategie

We presenteren hier geen afgewerkt product, geen eindbeeld, geen vooropgesteld éénduidig resultaat. Wel een mogelijke manier van werken, een strategie, een aanpak om tot een gewenst resultaat te komen. Schering & Inslag is meer een middel tot duurzame ontwikkeling dan hét plan. In EEN SCENARIO illustreren we één mogelijk resultaat .

Tussengebied

Het projectgebied bevindt zich tussen fragmenten en zones bebouwing, een stukje open landschap dat geprangd zit tussen wegen en wijken.

Open structuur

Een structuur die nodig is als ruggegraat voor de ontwikkeling, maar die in haar precieze uitwerking niet wordt vastgelegd; dat laat openheid voor inspraak, inspelen op omstandigheden,... Het is niet omdat het open is dat er geen planning is.

Verbinden

Het aan elkaar zetten, koppelen, hechten. Dit gebeurt op meerdere manieren: randen verknopen, stromen doorstuwen, importeren en exporteren van en naar de omgeving,...

Kleinschalig

Op schaal van de kavels van het dorp, van de wegels, van de individuele woningen, maar ook van de plaatselijke akkers en grachten

Gefaseerd

De watergangen en de infrastructuur worden in een beginfase grotendeels, maar niet volledig uitgevoerd.

De ontwikkeling van de bebouwing wordt in verschillende fasen voorzien. Er is een startproject bekend, maar de timing en de plaatsbepaling van de (volgende) fasen zijn nog open. Afhankelijk van alle parameters en actoren, kan sneller of trager met deze of meedere deelgebieden worden gewerkt. Er wordt gewerkt in fasen per raster-vak van ca. 1 ha. Enkel het eerste rasterproject wordt bij het begin definitief bepaald. Op het einde van een fase wordt het volgende rasterproject bepaald.

Samenhangend geheel

Doordat eerst een landschappelijke en infrastructurele structuur is gedacht, zorgt die er voor dat –hoe volledig of leeg de ontwikkeling ook wordt, en op éénder welk tijdstip in de ontwikkeling, het projectgebied steeds een ruimtelijke samenhang zal hebben en ervaren wordt als een landbouwgebied, een natuurgebied, een parklandschap, een woonlandschap, een groene wijk, een buurt met bomen en water...

Trage ontwikkeling: organisch groeiend, volgens behoeften, noden, markt, minder en meer gestuurd

Een traag proces laat onderzoek, monitoring en evaluatie toe, en vooral reflectie, bijsturing en proces-beheer. Het masterplan voor de wijk Molenveld-Pekgat als 'stedenbouwkundig laboratorium' vergt een proces-opvolging en zelf-evaluatie. Ook wordt het mogelijk om in het planningsproces ideeën en geesten te laten rijpen, bomen te laten groeien, niet te moeten kiezen voor gehaaste procedures onder tijdsdruk, tijd te ruimen voor grondig onderzoek, beter in te spelen op de evoluties in de woonwensen en op de markt. En bovendien groeit een stad ook steviger en mooier als het traag gaat.

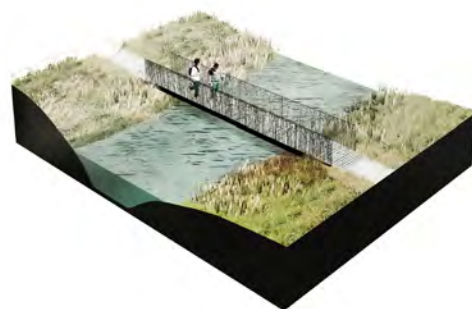
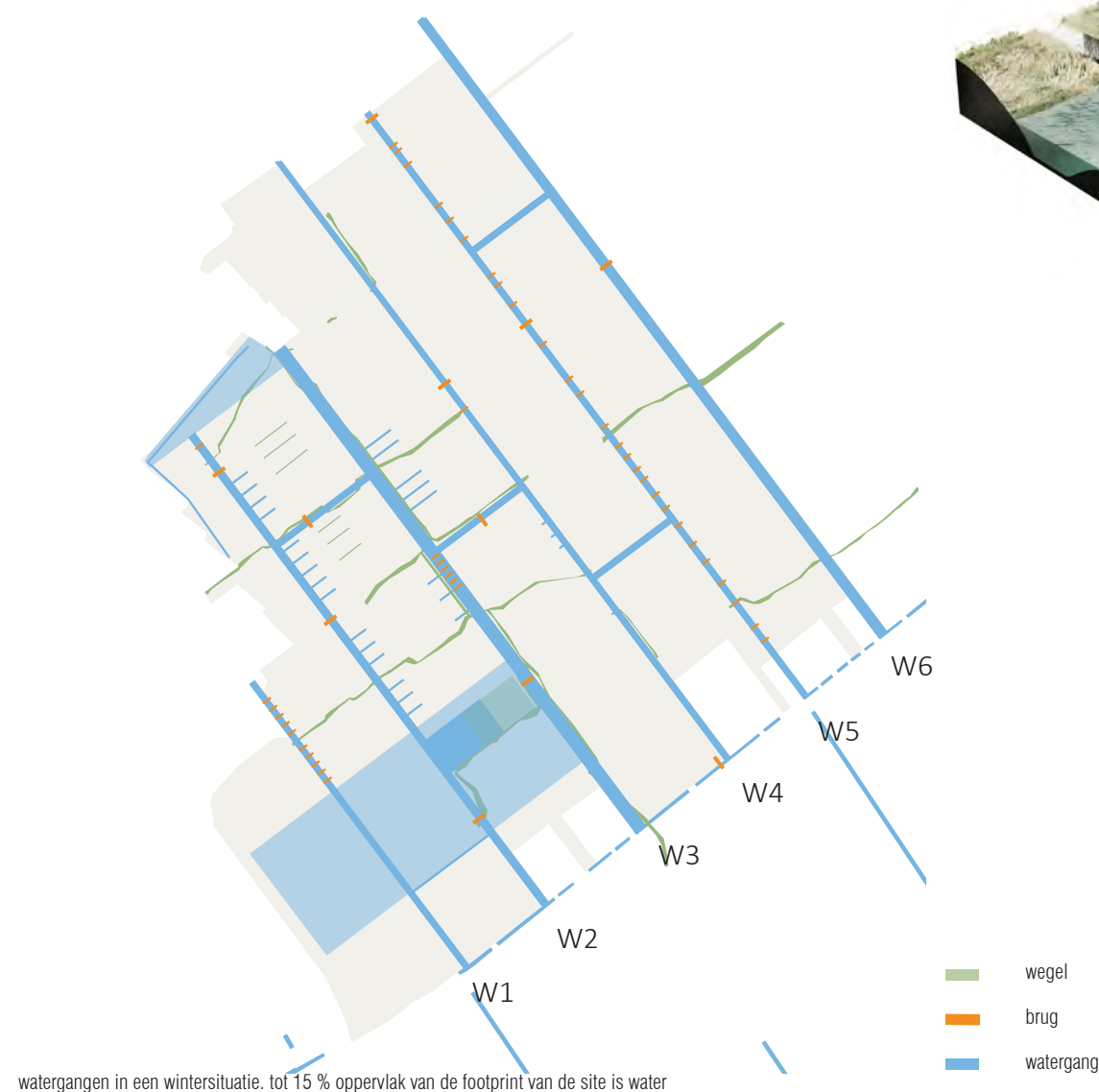
Attractief

Het gebied moet aantrekkelijk worden, voor de bewoners die er zullen komen wonen, maar zeker ook voor buitenstaanders. Door hén aan te trekken, hoe vluchtig en kortstondig ook, wordt nieuwe zuurstof en een deel vreemdheid in het gebied gebracht, wat nodig is om als wijk niet sociaal geïsoleerd te worden

Divers

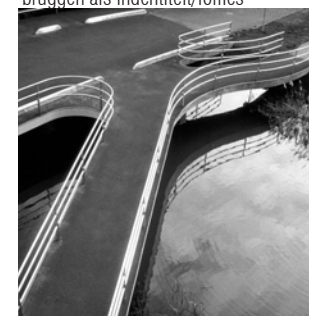
Diversiteit staat voor verschillen, in plaats van uniformiteit. Diversiteit in mensen, in groepen, in woningtypes, in publieke ruimten en voorzieningen, ...waar diverse ruimtelijke ervaringen en avonturen aangeboden worden, waar diverse activiteiten en gebruiken worden gestimuleerd, waar diverse oplossingen en mogelijkheden aangereikt worden

WATERGANGEN & BRUGGEN

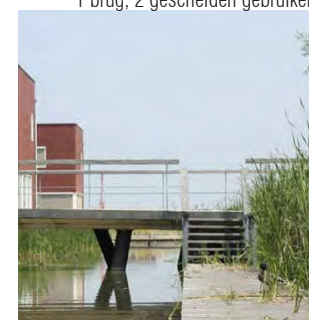


bruggen als indentiteit/rollies

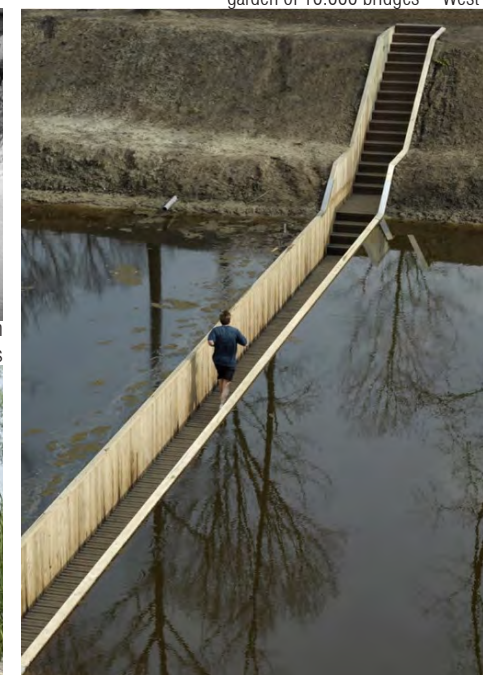
garden of 10.000 bridges - West 8



brug Leidschenveen - Maxwan
1 brug, 2 gescheiden gebruikers



brug Ypenburg - DP6
brug als knooppunt: verbinding en
oeverwandelpad



Moses bridge Halsteren - Ro&Ad
verschillende belevingen vh water

Levendig

Waar het aangenaam leven is, is het levendig. Bij momenten stil als op de maan, dan weer gezond druk en vol activiteit. Geroep van spelende kinderen, een brommer in de verte, verhuizers blokkeren de doorgang, fietsers en joggers maken zich even boos. En daar is de vuilkar!

Woonlandschap

Een open, groen gebied waarin men woont. Waarin ook verkeer zijn plaats(je) krijgt, maar niet de dirigent is van de ontwikkeling.

Gezond

In goede staat, dwz: waar lucht en water zuiver zijn, waar afval beperkt en verwerkt wordt, waar energie zuinig wordt ingezet en slim opgewekt wordt, waar rust en veiligheid te vinden zijn, waar iedereen vlot kan bewegen, waar fruit en groenten geteeld kunnen worden in de bodem van de tuin, waar lawaai niet constant is,...

Verweving: schering en inslag

Afwisselende insteek van bewegingen met een andere (loodrechte, schuine?) richting, met draden, linten, koorden, touwen, repels..., doorheen een structuur van parallelle lijnen

Elke beweging, uit meerdere richtingen, volgt een eigen logica (wind, water, groen,...)

Het geheel (het weefsel) is intern mogelijk zeer divers (kleuren, ritmes, korrels, materialen,...), maar is toch samenhangend (één doek, één canvas,...)



individuele bruggen



molgoot



greppel



speelgoot



verharde kreek



gekanaliseerde gracht



woonwatererf



waterplein

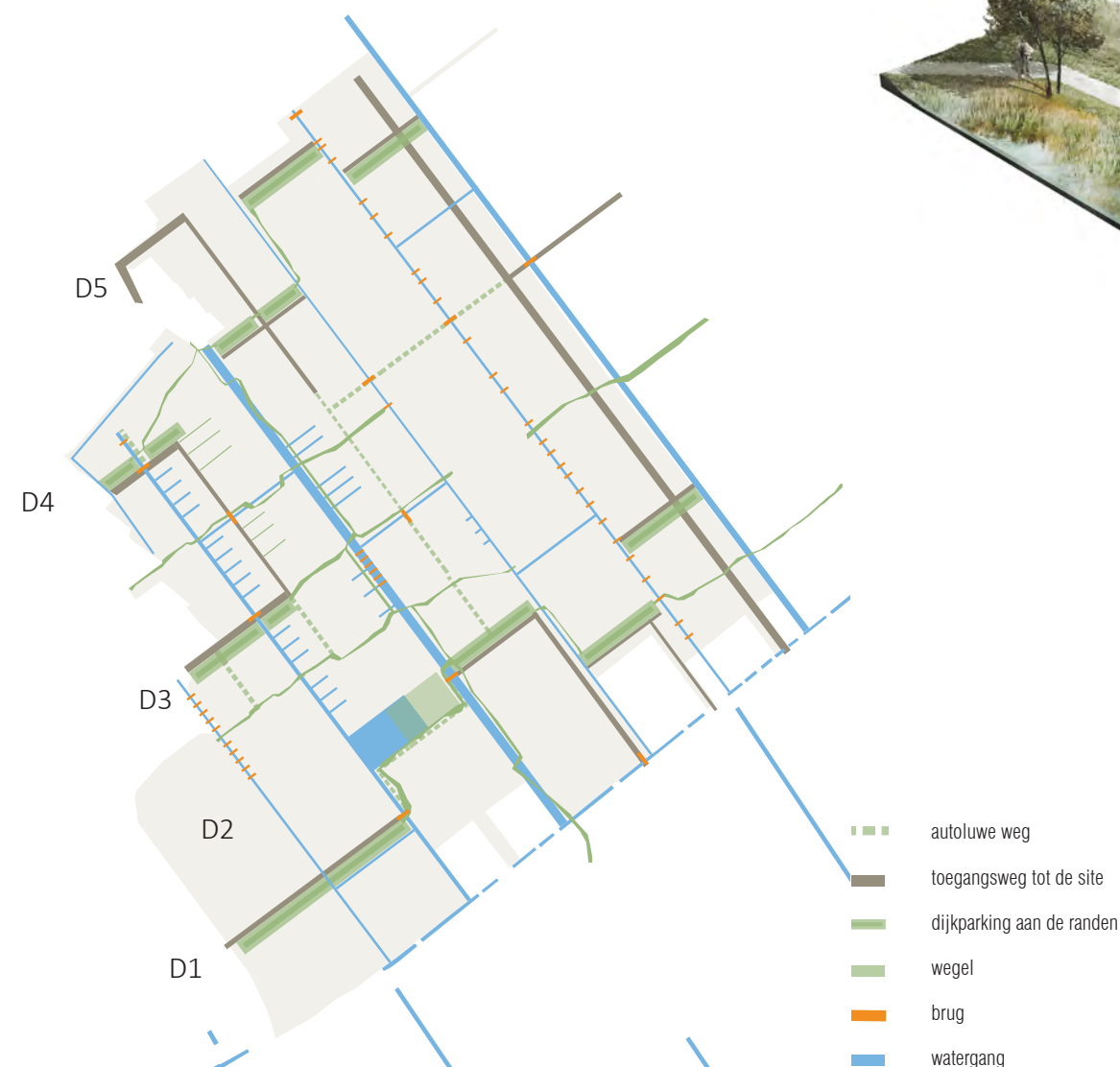


zwemvijver en rietzuivering



ondergelopen weide

INFRASTRUCTUUR & PARKING



The Cyclops dijkwoningen Hilversum - NIO architects
collectief parkeren in dijklichaam



nieuw terbregge - Mecanoo architecten
collectief parkeren onder verhoogd maaiveld



de Bras Delft - DP6
individueel parkeren naast de woning



collectief parkeren aan de rand

De zachte infrastructuur maakt deel uit van het landschapontwerp. Verhardingen, groenaanplantingen, bermen, straatmeubilair e.d. worden in zijn geheel bedacht. Ze bieden een aantrekkelijk beeld en avontuurlijke ruimtelijke ervaring voor meerdere groepen gebruikers.

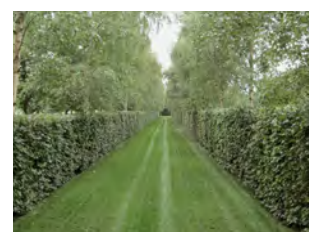
Een basis hoofdstructuur van riolering en nutsleidingen wordt ondergronds aangelegd, dat in de toekomst eventueel kan uitgebreid worden tot een groter en meer vertakt netwerk. Deze hoofdstructuur is lineair en werkt als een 'kabelgoot' met (verplaatsbare) plug-ins.

Het gebied streeft naar een zo autoluw mogelijk karakter. Collectieve parkings in de dijklichamen of onder een verhoogd maaiveld bevinden zich voornamelijk aan de randen. Enkel voor een beperkt aantal individuele woningen (met bv. een professionele of medische noodzaak tot autostalling bij de woning) kunnen de wagens op de eigen kavel parkeren. Zo blijft een maximale open ruimte vrij om te spelen, wandelen, feesten, werken, tuinieren. .. Autogebruikers zonder wagen kunnen gebruik maken van een autodeel-service (gelokaliseerd in een dijkparking). Autogebruikers met een eigen wagen kunnen goedkoop of gratis parkeren op één van de buurtparkings. Enkel voor laad- en losactiviteiten wordt de wagen even geduld in de woonomgeving. In de collectieve parkings leveren zonnepanelen elektriciteit die eigenaars van elektrische wagens gratis kunnen opladen als ze hier parkeren. Bij elke parking is een collectieve bolderkardienst voorzien (cfr. jachthavens en campings), en kunnen ezels en pony's tijdelijk gestald worden op een graasweide. De verhardingen zijn divers qua materiaal en beperkt tot het minimum. Dit ontmoedigt sluipverkeer en wildparkeren.

lexicon van de wegen



zandpad



grasweg



kasseienweg



klinkerweg



grasbetontegels



grindpad



houten vlonder



gravelpad

parkeertypologiën



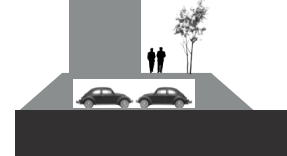
parkeren voor de woning



parkeren in de woning



parkeren onder de woning



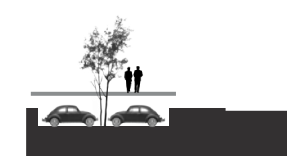
parkeren onder plateau



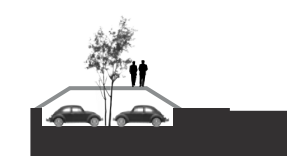
parkeren in de dijk



parkeren onder verhoogd maaiveld



halfverdiept parkeren onder open verhoogd maaiveld

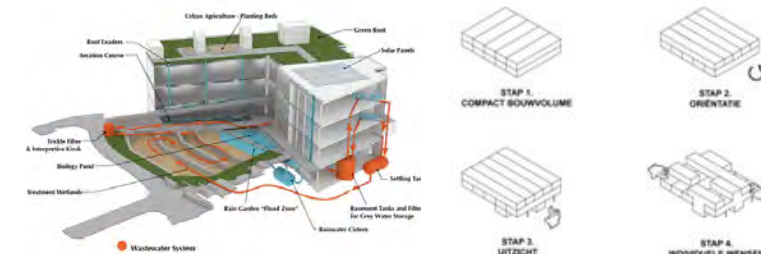


halfverdiept parkeren onder gesloten verhoogd maaiveld

BEBOUWING & DUURZAAMHEID



Elemental - Alejandro Aravena
collectieve basisstructuur met individuele invullingsvrijheden

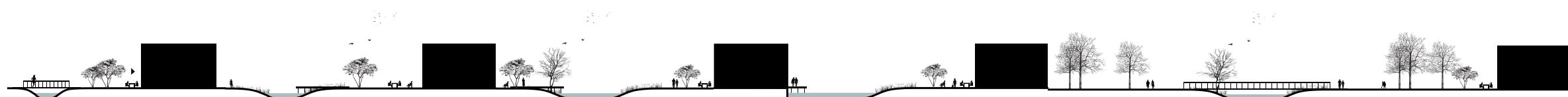


technische duurzaamheid: waterhuishouding, isolatie, hernieuwbare energie

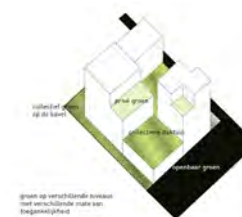
Villa Overgooi - NEXT architects
duurzaam bouwen: compactheid, oriëntatie en zichten



school en appartementen - ABV+
sociale duurzaamheid: verweving van programma/dubbel gebruik, wonen boven op school

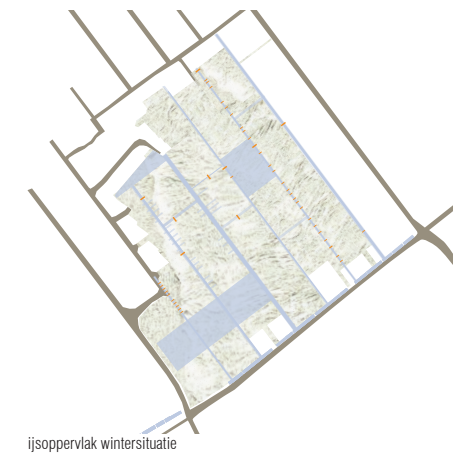
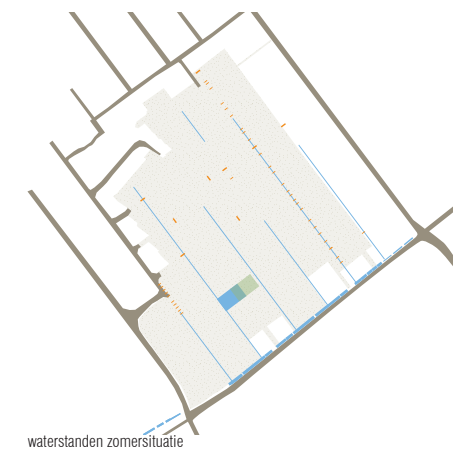


principesnede relatie tot het water



principesnede bebouwing

FASERING





STRUCTUUR, ORGANISATIE & PLANNING

Stap 1 - Kritische lezing opgave en site en analyses i.f.v. randvoorwaarden, ambitieniveau en doelstellingen

Bij het ontwerpen en ontwikkelen van een hoogwaardige en duurzame wijk is het van belang om het ambitieniveau, de randvoorwaarden en doelstellingen bij aanvang duidelijk scherp te stellen. Dit is door de koppeling aan het RUP geen vrijblijvende oefening: de ambities worden stelselmatig omgezet naar duidelijke afdwingbare eisen mits voorschriften. Tegelijk zorgt het beoogde kwaliteitsniveau voor een toetsingskader waaraan de kwaliteitsbewaking bij uitvoering wordt opgehangen. Vanuit het streven naar een integrale aanpak worden milieu- en mobiliteitsaspecten, planologische aspecten en ontwerpmatige aspecten als gelijkwaardige elementen onderzocht in de voorstudie.

Een kritische lezing van de opgave en de site is van groot belang om te anticiperen op cruciale vragen die anders verderop in het planproces opduiken. De lezing beperkt zich dus niet tot een inventarisatie van feitelijkheden, maar impliceert dat er op macro- en mesoniveau kritisch wordt nagedacht over de globale samenhang en het definiëren van planelementen die de visie op hoofdlijnen bepalen. Op microniveau moet geobserveerd worden hoe het dagelijks leven is en hoe kleine dingen soms een wereld van verschil kunnen maken.

Van bij de start moet de ontwerper weten voor wie en met wie hij of zij ontwerpt. Dit is cruciale informatie die, los van de sturende regierol die de gemeente en het grondbedrijf op zich nemen, het verdere verloop van het plan zeer diepgaand en verstrekkend bepaald. Het onderzoeks- en planningsproces dat we samen uitwerken moet ruimte laten voor een tweesporig antropologisch onderzoek en een parallel actoren overleg en -platform. We rekenen daarom van bij aanvang op een meedenkende denkgroep van stakeholders (omwonenden, eigenaars / investeerders,...), maar trachten ook betrouwbare eigen inzichten te verwerven gestoeld op

wetenschappelijk onderzoek. Op deze manier ondervangen we ook de lastige en vaak misleidende vraag omtrent marktconformiteit. Wat vandaag marktconform is, is dat niet noodzakelijk morgen of overmorgen. Het gevolg is dat dit heel vaak en in heel veel plannen tot eenheidsworst leidt. Een vaag onderbouwd woonideaal voor een vage doelgroep in plaats van het maatwerk voor een concrete eindgebruiker. Daarom onze wens om de eindgebruiker, die in ons land vaak ook een mede-investeerder kan zijn, in het 'badwater' te trekken als een volwaardige 'derde partij' die mee kan sturen en haar wensen op de agenda kan plaatsen. Samen werken aan haalbare plannen. Dit worden op deze manier meteen ook duurzame plannen. Door middel van het vooropgestelde ambitieniveau kan in onderling overleg met betrokken stakeholders en actoren aan een contract worden gewerkt waarbij alle partijen het duurzame profiel van de wijk onderschrijven maar ook tijdens het proces becommentariëren, onderzoeken en bevragen en zo mee staven en er invulling aan geven. Zo weten we ook meteen wat haalbaar is voor welke partij en wat niet of wat mits wederzijds overleg en onderzoek op termijn haalbaar kan zijn en onder welke condities. Dit is naast gewinning ook een doelbewust leerproces, voor alle partijen. Er kan zo een realistisch traject worden uitgezet om het luik duurzaamheid uit te werken en te onderbouwen.

Stap 2 - Ontwikkeling scenario's op macro- en mesoniveau en Scoping

Het ambitieniveau en de randvoorwaarden krijgen een ruimtelijke vertaling. Een alternatievenonderzoek op macro- en mesoniveau legt scherpe ontwerpkeuzes bloot. Hoe worden deze keuzes gemaakt? Stedenbouwkundige plannen moeten qua hoofdlijnen op langere termijn overeind blijven en doorheen de tijd hun kwaliteiten blijven behouden. Bouwvelden en programma's kunnen wijzigen en dit is een flexibiliteit die in het plan moet worden ingebouwd. Zonder enige kennis van de eindgebruiker is dit dus vaak koffiedik kijken, met name in de cruciale startfase als de lijnen, langs

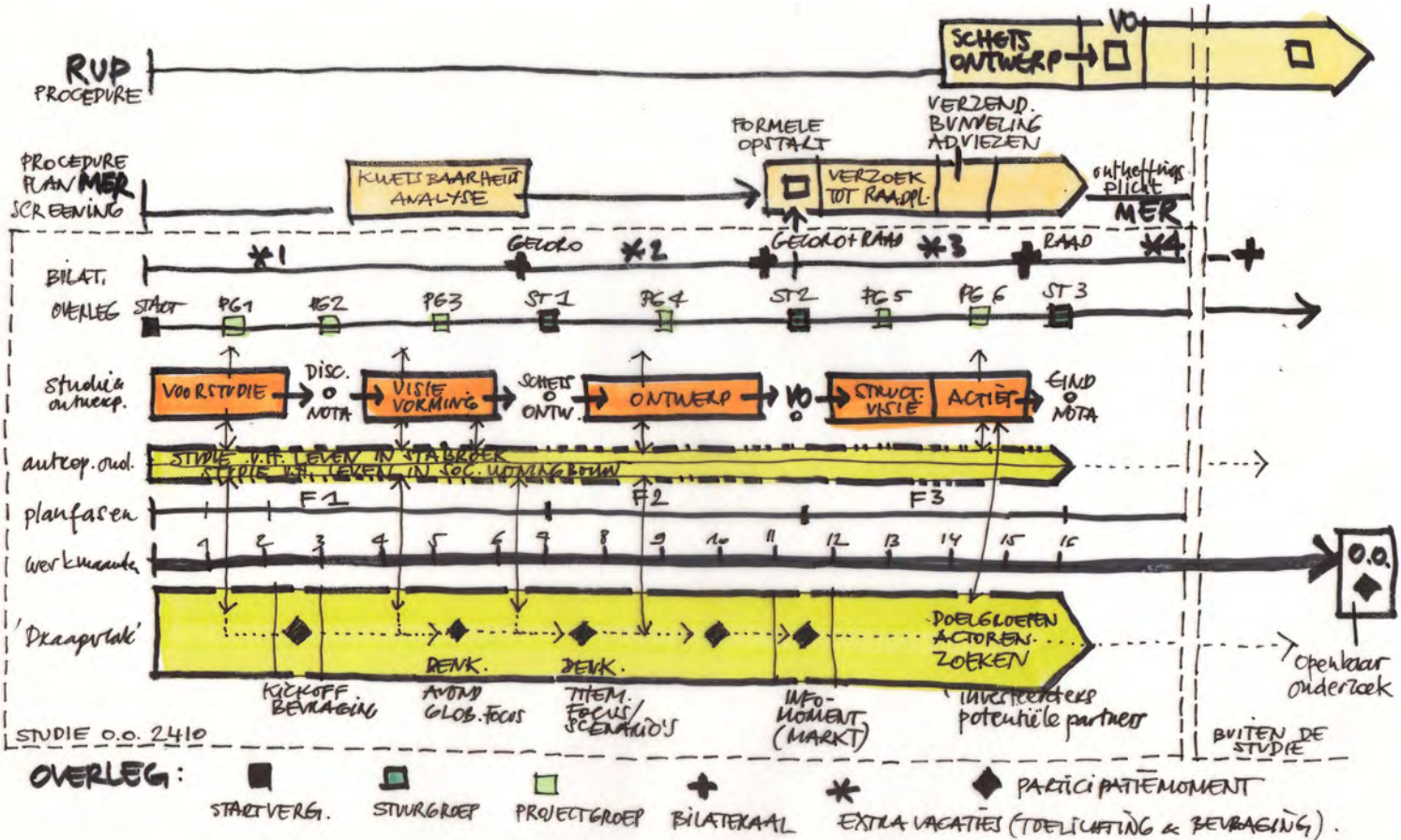
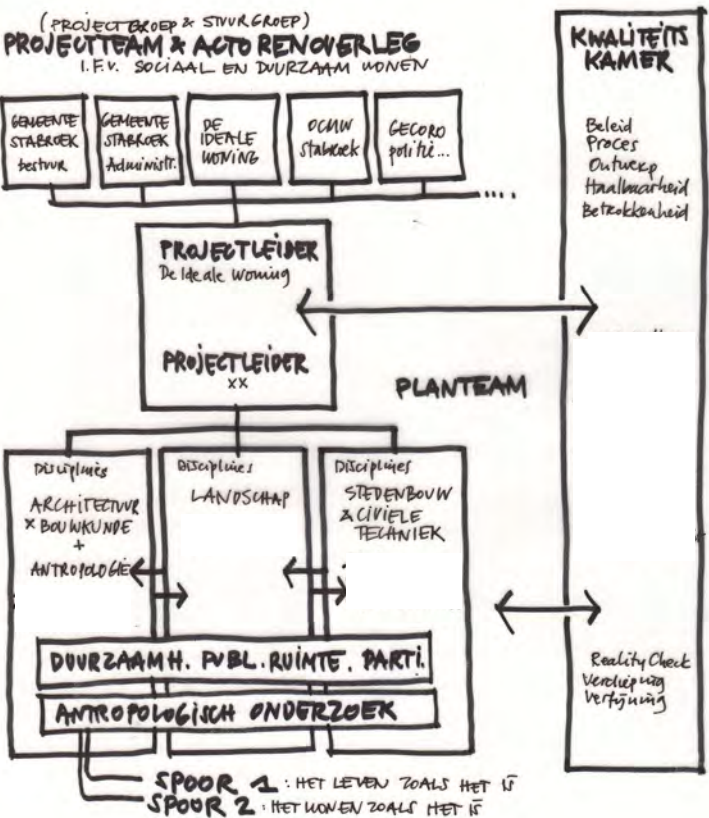
waar het plan zich zal ontwikkelen, worden uitgezet. Daarom gaan we ook kijken in andere wijken en op andere recente ontwikkelde sites. De scenario's worden ten opzichte van elkaar afgewogen in de 'scopingfase'. De ruimtelijke kwaliteit en de impact van de scenario's worden onderzocht. Ze worden dus in een vroeg stadium al getoetst op het vlak van milieu en mobiliteit. In deze fase wordt dan ook bilateraal overleg met de dienst Mer voorzien, zodat de eventuele planMER-plicht als criterium kan worden meegenomen in de keuze van het voorkeursscenario. Het is van belang om in de afweging ook de financiële haalbaarheid te onderzoeken. Dit gebeurt door expert judgement van onze experts gebiedsontwikkeling. In deze fase wordt ook het (politieke) draagvlak voor de scenario's afgewogen via een communicatie- en participatietraject met een infomoment (bv. info-markt).

Stap 3a - Uitwerking voorkeursscenario op microniveau (inrichtingsplan en beoogde beeldkwaliteit)

In deze stap wordt het meest haalbare en gedragen plan dat beantwoordt aan de doelstellingen en het ambitieniveau verder uitgewerkt en wordt een referentieontwerp opgemaakt. Dit gaat vergezeld van technische fiches met kencijfers van het bouwprogramma (aantal wooneenheden, V/T, B/T, groenterreinindex) in functie van het RUP en de planMER(screening). Dit vormt de aanzet voor een vlotte doorstart bij de opmaak van het RUP.

Stap 3b - Na overleg met dienst Mer voorbereiding MER(screening) en aanzet RUP

Parallel met het uitwerken van het inrichtingsplan wordt ook reeds een aanzet gemaakt van de planMER-screening en de opzet van het RUP. Op die manier kunnen kort na de goedkeuring van de voorstudie de formele procedures van het onderzoek tot MER (verzoek tot raadpleging of indienen kennisgevingsnota) en RUP worden opgestart.



DE ANTROPOLOGISCHE LAAG

Het belang van goed observeren of het basisprincipe van het deel participatie Voor het deel participatie wordt een ervaren antropologe opgenomen in het team. **Antropologie** is vooral gekend als de studie van vreemde culturen ver van hier maar toont reeds sinds de jaren 1960 ook interesse voor het menselijk gedrag in Westerse steden en dorpen. Binnen de antropologische aanpak gaat er erg veel aandacht naar de lokale context. Antropologen staan bovendien bekend om hun concrete manier van onderzoek doen. Antropologen zijn geen al te zweverige theoretici, maar baseren hun inzichten steeds op wat zij observeren in de dagelijkse realiteit (niet voor niets werken grote reclamebureaus en bedrijven zoals Nokia, Coca Cola,... met antropologische methodes). Dit observeren van 'het leven zoals het is' betreft niet enkel van op afstand naar menselijk gedrag kijken maar is ook steeds participierend. Dit wil zeggen dat antropologen lokale actoren leren kennen en zich onderdompelen in het gewone leven van de betrokkenen. Het observeren vormt geen dominante stroming binnen de architectuurwereld maar is er zeker niet onbekend. Het werkte o.a. inspirerend voor de bekende architect Jan Gehl . Samen met Birgitte Svarre schreef hij in 2013 het boek 'How to study public life?' waarin het observeren centraal staat en als erg relevant voor het ontwerp op mensenmaat wordt gezien.

De studie van het leven vóór en ná de bouw of hoe gaan ze het doen? Het ontwerpend onderzoek gaat gepaard met een antropologisch bevestigend onderzoek waarin twee onderzoekssporen kunnen onderscheiden worden: (1) De ervaring en beleving van het wonen in Stabroek (het leven vóór de bouw) en (2) Het leven zoals het is in de sociale woningbouw (het leven ná de bouw)

• **Spoor 1: De ervaring en beleving van het wonen in Stabroek (het leven vóór de bouw)**
Aangezien het nieuwe bouwproject geen vreemd lichaam in Stabroek mag vormen, is het van essentieel belang dat het ontwerpteam goed op de hoogte is van wat het eigenlijk betekent om in Stabroek te wonen, te leven, te spelen en te werken. Concreet wil dit zeggen dat **(1)de antropologe zowel alleen als vergezeld van anderen** (teamleden, lokale experts,...) het leven zoals het is ter plekke in kaart brengt. Het is aangewezen om **(2) het leven in Stabroek vanuit erg verschillende standpunten te belichten:** vanuit de verschillende actoren (bewoners, ondernemers, lokale besturen, verenigingen/ clubs,...) en **vanuit verschillende ruimtes** (publiek en private ruimtes maar ook de parochiale ruimte zoals het clubhuis en het stamcafé). Ook verschilt een zaterdagavond van een maandagmorgen en dient er **(3) op verschillende tijdstippen geobserveerd** te worden. Het is belangrijk **(4) een onderscheid te maken tussen wat mensen zeggen en wat ze feitelijk doen** (denk bv aan mensen die tijdens oudejaarsavond luid kenbaar maken dat ze een dieet gaan volgen wat echter niet betekent dat ze dat ook daadwerkelijk doen!) We praten dus niet enkel met diverse actoren maar we zien ze ook graag bezig tijdens hun dagelijkse activiteiten in Stabroek. Om dit alles goed te kunnen doen, zijn antropologen erop getraind te werken aan een **(5) professionele vertrouwensrelatie** met de betrokkenen. Antropologen bedienen zich van **(6) erg diverse onderzoeksinstrumenten** om de lokale context in kaart te brengen. Deze instrumenten kunnen nog wijzigen en er kunnen ook nog nieuwe gemaakt worden op maat van de situatie. Een mogelijke selectie:

- **Wandelen:** bv in plaats van een klassiek interview is het leerrijk om met verschillende actoren (bv een tiener, de burgemeester, een oudere vrouw, een bibliothecaris,...) te wandelen doorheen Stabroek en hen te laten vertellen wat ze zien. Ook hondenbaasjes, joggers, postbodes,... aanspreken en met hen verder mee wandelen.
- **Ook fietsen, rijden met de auto of het openbaar vervoer nemen** doorheen Stabroek en dit op verschillende tijdstippen.
- **Individuele gesprekken:** bv diepte-interviews formeel op aanvraag met allerlei instanties (bv immo-kantoren, veiligheidsdiensten, politie,...) of met experts.
- **Focusgroepen:** bv diverse bewoners samenbrengen om te praten over Stabroek (dit is vooral interessant omdat we zo de sociale hiërarchie in de groep kunnen observeren: welke bewoners of groepen hebben een hoge sociale status?, naar wie wordt er het meest geluisterd?, en wie geraakt amper aan het woord?, welke waarden en normen gelden er in Stabroek?).
- **Het opvolgen van een klein aantal huishoudens:** bv meeleven met een klein aantal huishoudens die sterk van elkaar verschillen (bv een oudere alleenstaande vrouw, het drukke tweeverdienersgezin, een minder bemiddeld gezin, een Nederlands paar,...) en dus ook hun bewegingen in en rond Stabroek in kaart brengen.
- **Werken met dagboeken:** bv de leden van een lokale vereniging aanspreken om voor één dag een dagboek bij te houden over hun dagelijkse bezigheden of kinderen/tieners van een bepaalde klas een fotodagboek laten opmaken.
- **Observeren van bepaalde plekken** bushaltes, schoolpoorten, bibliotheek, commerciële zaken,... Bv op welke plekken willen mensen langer verblijven en op welke willen ze snel passeren?,...

Tijdens dit observatieproces zullen gegevens die andere teamleden opwerpen onmiddellijk meegenomen worden in de participerende observatie. Eerste ontwerp-intuities kunnen zo reeds voorzichtig afgetoetst worden en/of de

antropoloog inspireren naar iets anders te kijken. Ook de antropoloog zal vaak alledaagse intuïties tussentijds terugkoppelen die dan het volgende ontwerpidee, schets of tekening op hun beurt kunnen beïnvloeden. Het is doorheen meerdere en diverse werkmethodes dat erg verschillende fragmenten uit het leven van elke dag worden samengebracht waardoor een meer complex en genuanceerd beeld van het leven vóór de bouw wordt in elkaar gepuzzeld. Dit alles wordt gedocumenteerd in woord en beeld en vervolgens geanalyseerd waarbij een aantal basisprincipes weerhouden worden die het alledaagse leven in Stabroek kenmerken. Deze principes worden onmiddellijk geïntegreerd en vertaald in het ontwerpproces.

• **Spoor 2: Het leven zoals het is in de sociale woningbouw (het leven ná de bouw)**
Terwijl we in het eerste spoor een beroep zullen doen op de gemeente Stabroek, o.a. ook om ons bij bepaalde actoren te introduceren alsook een aantal van hun bezorgdheden te formuleren, zal het tweede onderzoeksspoor zich richten naar 'De ideale woning' om in een aantal van hun woningprojecten (op andere locaties) ook een minimaal aantal observaties uit te voeren en een aantal bevoorrechte getuigen en experts te interviewen. Ook wordt in dit (iets minder intensief) spoor literatuur geraadpleegd mbt het wonen, meer in het bijzonder studies die woon-ervaringen documenteren. Op dezelfde wijze als in spoor 1 zullen een aantal basisconcepten weerhouden worden om vervolgens geïntegreerd te worden in het ontwerp en zal er een constante wisselwerking zijn tussen het observeren en het ontwerpen.

Meerwaarde van de antropologische aanpak of waar maken we het verschil? **Zeggen én doen**
Het participierend observeren staat in onze aanpak erg centraal en het dient dan ook onderscheiden te worden van andere inspraakmethodes. De traditionele inspraakmethodes die gebaseerd zijn op het samenbrengen van verschillende actoren om met elkaar te overleggen (praten) zijn relevant maar niet voldoende. **Om de lokale context beter te kunnen verrekenen in het ontwerp hebben we niet genoeg aan methodes die enkel gebaseerd zijn op wat mensen zeggen. Ze kunnen ons weinig leren over het feitelijke doen en laten van mensen en net dit is van essentieel belang binnen een ruimtelijke interventie in de reële lokale omgeving. Te eenzijdige methodes laten ontwerpers vertrekken van een schijnwerkelijkheid. Diverse methodes maken de hypothese van de architect meer plausibel. Observatie als randvoorwaarde voor goede communicatie en inspraak**
De antropologische observatie sluit de klassieke inspraakmethodes niet uit. De observatie geeft zelfs meer garantie voor het slagen van klassieke inspraakmethodes. Ook de communicatie van het uiteindelijke ontwerp naar de lokale bevolking zal vlotter verlopen indien het observeren van de realiteit is opgenomen in de beginfase van het ontwerpproces. **Succesvol negotiëren en communiceren over het ontwerp wordt gestimuleerd door een goede observatie vooraf.**

Lokale diversiteit beter verrekenen
Met **verschillende methodes** werken, die niet enkel gebaseerd zijn op het zeggen, is van belang voor bewoners **die minder taalvaardig of vergadervaardig zijn**. Er zijn bewoners die de taal niet machtig zijn of bewoners die de taal wel beheersen (en die heel belangrijk zijn in het dagelijkse sociaal weefsel van Stabroek) maar er geen boodschap aan hebben om erover te praten. Dit type mensen zien we niet op dergelijke bijeenkomsten. We kunnen echter wel iets leren van hen als we bv even mee hun voortuintje harken en zo op een heel andere manier informatie vergaren. Diversiteit in methodes geeft dus ook meer garantie om de verschillende bewonersprofielen in Stabroek te leren kennen en dus beter om te gaan met de **lokale diversiteit**. **Polarisatie vermijden**
Mensen samenbrengen zonder goed op de hoogte zijn van bijvoorbeeld lokale vetes, disputen tussen en in bepaalde families (wat in de beste families

voorkomt!), lokale geschiedenissen, lokale publieke geheimen,... kunnen net olie op het vuur gooien. Bepaalde standpunten worden nog meer dan voorheen gepolariseerd en een constructieve dialoog wordt onmogelijk. De klassieke inspraakmethodes hebben meer kans op slagen indien vooraf een bredere screening van de lokale context heeft plaatsgevonden. **Bepaalde disputen of lokale gevoeligheden kunnen dan immers vermeden worden of de omgang ermee beter voorbereid worden.**

Verdiepende bijdrage aan een duurzaam concept 'Het nieuwe sociale wonen'
Belangrijk is dat een antropologische analyse van het leven zoals het is niet resulteert in een opsomming van verschillende individuele of groepsbelangen. Het antropologisch advies creëert, naast de constante input tijdens het ontwerpend onderzoek, **een nieuw verhaal waarbij de analyse voor iedereen erg herkenbaar is maar die tegelijkertijd toch een ander licht werpt op de realiteit.** (zie bijvoorbeeld het boek: Het kleine ontmoeten. Over het sociale karakter in de stad van Soenen, 2006). **De antropologische adviezen ondersteunen nieuwe en creatieve ruimtelijke interventies maar garanderen ook de aanwezigheid van vertrouwde en herkenbare ingrediënten** die aansluiten bij het dagelijks leven in Stabroek. Het is dit dynamische evenwicht tussen verandering en vernieuwing enerzijds en het vertrouwde en veilig, herkenbare anderzijds dat de antropoloog mee bewaakt. Door de nadruk op een meer complexe en intensieve observatie van de lokale omgeving en van het wonen in een sociale woonwijk beschikt het team over veel, divers en rijk materiaal. Deze verzamelde gegevens ondersteunen het team **om nieuwe verbindingen te zoeken tussen ruimtes, mensen, activiteiten, objecten,... die bijdragen aan het creëren van een ruimtelijk verhaal (verband)** in Stabroek.

Minder of meer, groot of klein, veel of weinig...?
Vanuit deze antropologische gegevens zullen **antwoorden geboden worden op vragen die vooral betrekking hebben op het zoeken naar de juiste verhoudingen.** De verhouding tussen stedelijkheid, landelijkheid en huiselijkheid, tussen sociale controle en individuele vrijheid, tussen dorp en wijk, tussen nieuwe en oude bewoners, tussen water en land, tussen dier en mens,... Waar wordt een accent gelegd, waar wordt een evenwicht bewaakt, waar wordt iets geprikkeld of gestimuleerd?

Een belangrijk ingrediënt om in te zetten bij de beoogde strategie voor **verweving en verbinding**, zo blijkt al uit de eerste onderzoeksfase, is het **kleinschalige publiek domein:** achterpaden en wegels, braaklandjes, bermen, parkings en parkeerstroken, kleine terreintjes. Het zijn ruimtelijke fragmenten en tussenzones die door hun gebruik een essentieel onderdeel vormen van het dagelijks leven in Stabroek. We zien dat ze gebruikt worden als binnenweg voor bekenden, als rustplaats, als ontmoetingsplek, als parking, als moestuin, als schapenweide, als wandelgebied (met hond, kinderwagen of rollator), als speelplek, als verdwijnplek,... Door het dagelijks gebruik ervan vormen ze levendige elementen in buurten en wijken. Het doortrekken en verbinden van deze snippers doorheen de nieuw te bouwen draagt bij tot een sterker en samenhangend ruimtelijk verhaal.



RAMING

Opmaak masterplan Molenveld-Pekgat Stabroek
Teamsamenstelling architecten (Hoofdaannemer), studie bureau, landschapsarchitect en antropologe(onderaannemers)
C 002410
Opgave van de studiekosten per fasen

fasen	duur (werkmaanden)		ARCHITEC T	STUD.stedenb/ planning	LANDSCHAP	antropologe
1 voorstudie	3	startvergadering	1	1		
		opmaak startnota	4	2		1
		PG overleg	1	1		
		bilateraal overleg	1	1		
		opmaak discussie nota	4	3	3	
		Ontwerpend onderzoek	20	8	8	
		Antrop. Onderzoek	1			8
		Bevraging draagvlak		8		2
		PG presentatie	3	3		
2 visievorming	4	PG Overleg	1	1		
		Gecoro overleg		1		
		ST overleg	1	1		
		Opmaak Schetsontwerp	15	8	8	
		Ontwerpend onderzoek	20	8	8	
		Antrop. Onderzoek	1			8
		Denkavond draagvlak	2	2		1
3 ontwerp	4,5	PG overleg	1	1		
		ST overleg	1	1		
		Bilateraal overleg		1		
		Ontwerpend onderzoek	20	8	8	
		Antrop. Onderzoek	1			8
		Denkavond draagvlak	1	2		1
		Gecoro + Raad overleg		1		
		ST overleg	1	1		
		Opmaak Voorontwerp	15	8	8	
Infomoment draagvlak	1	2		1		
4 structuurvisie en acties	4,5	PG overleg	1	1		
		Bilateraal overleg		1		
		Raad overleg		1		
		PG overleg	1	1		
		ST overleg	1	1		
		Opmaak structuurvisie	15	8	8	
		Opmaak acties	5	5		1
		Doelgroepen actoren zoeken		5		1
		Antrop. Onderzoek	1			8
		Ontwerpend onderzoek	20	8	8	
		Opmaak eindnota	10	3	3	
					totaal	
vacaties à 4 u		170	107	62	40	379
		0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
dagen à 8 u		85	53,5	31	20	189,5
uren		680	428	248	160	1516
uurtarief (eur)		50	50	50	50	50
prijs (eur)		34.000,00	21.400,00	12.400,00	8.000,00	75.800,00

Opmerkingen.
Deze prijs is all-in voor de in het contractvoorstel omschreven prestaties. Bijkomende prestaties zullen apart verrekend worden aan uurtarief per vacatie.
Bijkomende prestaties worden enkel geleverd na uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van alle contractanten.
Deze prijs is exclusief btw.