



OO 2610 B

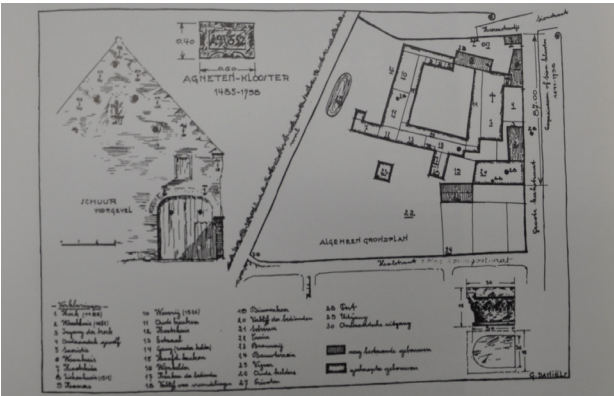
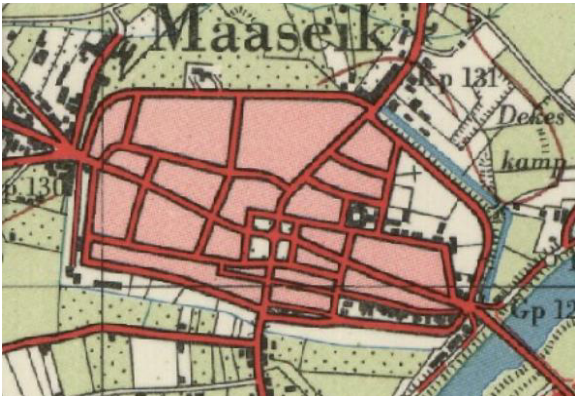
MASTERPLAN ZIEKENHUISSITE MAASEIK

WEDSTRIJDBUNDEL BIJ OFFERTE
10 JUNI 2014 - 12.00U

De geschiedenis herhaalt zich

Toen in de periode 1484-1488 de Agneten begonnen met de bouw van hun nieuwe klooster had dat nogal gevolgen voor de stad. Aan de huidige Mgr. Koningsstraat, tussen de wal en het voormalige kerkhof, werden er een hele reeks huizen gesloopt en de dienstdoende geschiedschrijver sprak met verontwaardiging over hoe de kloosterzusters publiek domein supprimeerden door 'een omheining van wilgentakken dwars over de openbare weg te plaatsen!' De stad eiste in ruil voor die inname dat de nonnen de bouw van een deel van de stadsmuur voor hun rekening zouden nemen, vanaf de Eyckerpoort tot aan het kloosterdomein.

Met een beetje verbeelding zou men kunnen zeggen dat met ons ontwerpvoorstel de geschiedenis zich herhaalt. We breken gebouwen af en bouwen - weliswaar geen klooster - een nieuw publiek gebouw. We nemen openbaar domein in om er een enorme tuin in aan te planten, geen kloostertuin maar een tuin voor de hele stad. En we bouwen een nieuwe 'stadsmuur', niet om mensen buiten te houden, maar om ze aan te trekken.



De stadstuin als expansievat van de stad

We willen het groene karakter van de vroegere walstructuur terug in het openbaar domein brengen. Deze Open Oproep biedt nu een - misschien wel éénmalige - kans om hier het onderste uit de kan te halen. Niet door louter de dubbele boomstructuur verder te zetten, maar door een royale groene lob te maken. Historisch gezien (zie stafkaart 1958) is de projectsite - als kloostertuin van het Agnetenklooster - altijd al een onbebouwde ruimte geweest - de enige binnen de kernstad. Wij willen ze nu herstellen als 'expansievat' van de stad.

Daar waar het voorziene stadspark op de zuidoostelijke hoek b́uiten de stadswal ligt, voorzien we haar tegenpool b́innen de wallen: geen randstedelijk maar een binnenstedelijk park. Waar het randstedelijk park kan ingericht worden als stadsbos, kan het binnenstedelijk park ingericht worden als stadstuin. Met haar oppervlakte, zo groot als de centrale Markt, heeft ze de potentie de groene tegenhanger van de Markt te worden, met dezelfde kwaliteiten als stedelijke ontmoetingsruimte, als aantrekkingspool.



Het is essentieel dat de stadstuin een bij uitstek beleefbare publieke ruimte wordt, het volstaat m.a.w. niet deze eenvoudigweg leeg te laten.
De mogelijkheden om zowel verblijfskwaliteit als belevingskwaliteit te generen zijn zeer uitgebreid: stadslandbouw (moestuinen, kruidentuinen,..., al dan niet met verwijzing naar de historische kloostertuin), stadsspel (petanque, frisbee, skatepark, speeltuin...), stadsrecreatie (ligweides, picknickweides, openluchttheater,...), enzovoort.
Het is immers frappant dat zulke functies vandaag nog niet of nauwelijks binnen de kernstad terug te vinden zijn; we zijn er dan ook van overtuigd dat de implementatie ervan noodzakelijk is om de binnenstad aantrekkelijk te maken voor zowel de jongere als de oudere generaties, zowel voor bewoners als bezoekers.

Gezien haar binnenstedelijke context moet het park ook meewerken aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de kernstad. Eerder dan door een letterlijke verderzetting van de orthogonale bouwblokstructuur willen we deze suggereren in de aanleg van het openbaar domein. Zo ontstaan er twee nieuwe 'bouwblokken' in aanvulling op het bestaande bouwblok Sionstraat - Mgr. Koningsstraat. Deze nieuwe percelen worden verder 'verkaveld' in kleinere perceeltjes om ze op maat van de binnenstad te brengen.

In elk (stedelijk) park staan gebouwen en dat is hier niet anders. Waar we naartoe willen is dat het park de ondersteunende publieke ruimte wordt van een uitgesproken publiek gebouw, en omgekeerd. Hierop komen we later terug. Alleszins moet de bebouwing de gesuggereerde bouwblokstructuur bevestigen en versterken, hetgeen kan bereikt worden door ze consequent op de randen te plaatsen.
In het voorliggend ontwerp voorzien we één grote publieke functie op het centrale perceel, wordt het rechste perceel verankerd in de postie van de bunker en vervangt op het linkse perceel een nieuw bouwblok de vervallen parochiezaal op de hoek van de Mgr. Koningsstraat. Andere lay-outs zijn eveneens mogelijk maar moeten grondig naar hun impact bestudeerd worden.



REF: PARC DE LA VILLETTE, PARIJS



REF: HERINRICHTING KLOOSTERTUIN, DORDRECHT



Stad aan het water

Maaseik dankt haar bestaan aan de Maas. Het is jammer dat er binnen de kernstad, na het dempen van de stadsgrachten, geen enkele verwijzing naar 'het water' meer overblijft. Wij willen deze historische band herstellen, opnieuw zonder dit te letterlijk te doen, en opnieuw met de doelstelling verblijfs- en belevingskwaliteit te genereren. Is het nu binnen of buiten de stad: water trekt steeds mensen aan en lokt een zekere dynamiek uit, zelfs stilstaand water. In ons voorstel voorzien we een waterpartij, (deels) op het tracé van de oude stadsgracht. Aan de zijde van de buitenwal markeren we deze met een 'harde' oever (kade, vlonder, zitbanken,...), aan de zijde van de binnenwal voorzien we een 'zachte' oever (ligweide,...). De bestaande bunker (WOII) fungeert als het ankerpunt waar mogelijks ondersteunende functies (openbaar toilet, ehbo,...) in kunnen ondergebracht worden.



VONDELPARK, AMSTERDAM



PARK SPOOR NOORD, ANTWERPEN

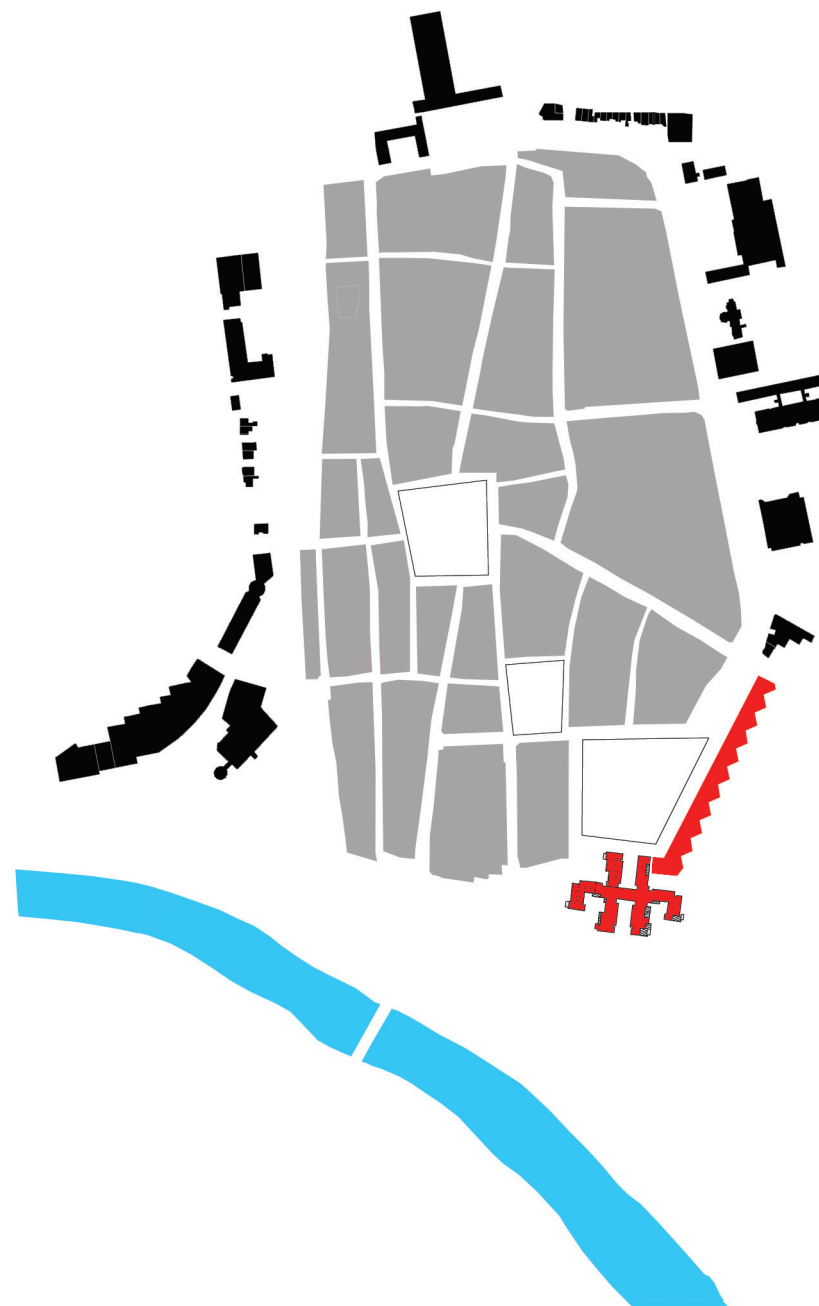


De aanhechting van de buitenwal

Het unieke aan de ruimtelijke structuur van de kernstad Maaseik is dat deze grotendeels intact is gebleven, en daardoor ook vandaag nog heel goed leesbaar blijft. Enkel ter plaatse van de projectsite is deze (in de jaren 1960-70) verstoord geraakt door de inplanting van (de grove korrels van) het huidige ziekenhuis en het rustoord. De afbraak van deze gebouwen biedt een unieke gelegenheid om de ruimtelijke eenheid - en daarmee de leesbaarheid - van de kernstad terug te herstellen.

Bij de lezing van de stadsrand stellen we vast dat buiten de projectsite de 'binnenwal' sterk is afgebouwd, terwijl de 'buitenwal' erg gefragmenteerd en grofkorrelig is. Binnen de projectsite levert het louter afbouwen van de 'binnenwal', conform de overige delen van de stadsrand, alleen al door de inplanting van het nieuwe woonzorgcentrum - dat te dicht tegen de binnenwal ligt - een heel aantal ruimtelijke conflicten op. Wij opteren er voor enkel de buitenwal af te bouwen en de grove korrel van het woonzorgcentrum hierin op te nemen.

Zo ontstaat een nieuwe stedelijke ruimte waarin de 'suggestie van de binnenwal' vrijgelaten wordt en onderdeel kan vormen van de ruimtelijke beleving. Is de suggestie immers niet altijd spannender dan de onthulling?



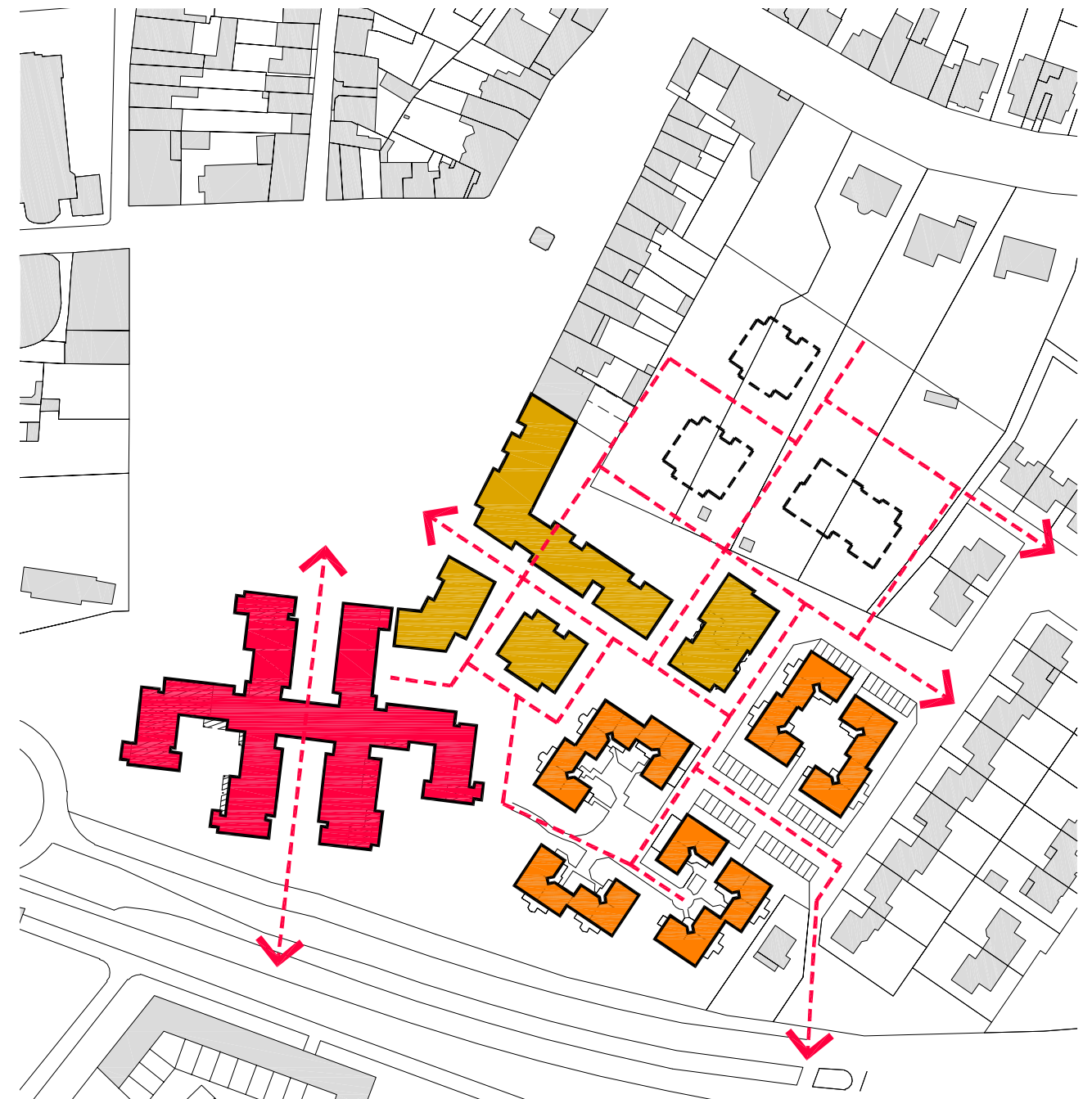
Het nieuwe woonzorgcentrum behoort vandaag tot het rijtje van grofkorrelige gebouwen en voorzieningen op de buitenwal (Kloosterbempden, scholencampus Van Eyck, tankstations, Carrefour- en andere baanwinkels,...) die er als solitaire 'borderplanten' zijn neergezet. Met het afbouwen van de buitenwal op onze site zoeken we de schaal van het woonzorgcentrum op en passen we ze in de nieuwe buitenwal in.

Ook de site Dekenskamp, die er nu wat verloren bijligt en nauwelijks of geen hechting heeft met de kernstad, willen we meenemen in het afbouwen van de buitenwal.

Het zijn dan vooral de restruimtes, zo kenmerkend voor het campus-model, waar we hier vanaf willen en die we willen verdichten en opwaarderen om ze als volwaardige (en verkoopbare) percelen te kunnen ontwikkelen.

We voorzien hier nieuwe bouwblokken met een mix van woontypologieën en een fijnmazig netwerk van (semi-)publieke pleintjes, paden en wegen (net zoals dat in Dekenskamp nu al het geval is). Indien ook het huidige (éénlagige) Dienstencentrum Dekenskamp in een nieuw bouwvolume mee kan opgenomen worden kunnen we hier tot meer dan 10.000m² nieuwe woonoppervlakte (incl circulatiekernen) genereren.

Op dezelfde manier kunnen op langere termijn ook de diepe achtertuinen van de villawoningen aan de Venlosesteenweg mee ontwikkeld worden.



De stedelijke pool en het DNA van de stad

Als één van de tien Loonse steden is Maaseik tot op vandaag altijd het bestuurlijke centrum geweest voor de ruimere regio. In het huidige straatbeeld herkennen we haar historische machtspositie nog aan de oorspronkelijke walstructuur en aan de grote hoeveelheid historische gebouwen, waarvan het Oud Stadhuis aan de Markt de voornaamste representant is.

We schrijven Oud Stadhuis met een hoofdletter omdat dit gebouw nu slechts een ceremoniële (en toeristische) functie is toebedeeld, aangezien de bestuurlijke en administratieve functies naar andere gebouwen - sommige zelfs in de fusiegemeenten - zijn overgeplaatst. Ons insziens is hierdoor de identiteit van Maaseik als bestuurlijk centrum erg verzwakt, en biedt deze Open Oproep een unieke gelegenheid om op de projectsite een nieuwe stedelijke pool te ontwikkelen waar de institutionele identiteit, het DNA van de stad, opnieuw versterkt en hergeprogrammeerd wordt naar de maatschappelijke realiteit van de 21e eeuw. Zodat het niet langer lijkt alsof Maaseik de evolutie van een postindustriële naar een kennissamenleving nog niet heeft doorgemaakt.

Ons voorstel voorziet in de centralisatie van een aantal publieke functies, zowel louter bestuurlijke als socio-culturele functies, op de projectsite, zo mogelijk onder één dak. Hiermee kan niet alleen de efficiëntie van dienstverlening worden verhoogd maar krijgt de stad de kans zich een nieuw imago naar haar burgers aan te meten door middel van een laagdrempelig en multifunctioneel gemeenschapsgebouw.

Multifunctioneel moet men heel letterlijk nemen: behalve de samenvoeging van de twee verspreide administratieve centra (Lekkerstraat en Neeroeteren) kan het ook de diensten van het OCMW implementeren (Sociaal Huis). Een polyvalent gelijkvloers, naar voorbeeld van lokettenhallen of baliepleinen zoals je ze in veel hedendaagse stadhuizen vindt, kan 's avonds de ontmoetingsfunctie van het parochiecentrum overnemen. Hetzelfde geldt voor de aula-functie waarvoor nu het Vrijzinnig

Ontmoetingscentrum (voormalige bioscoop) aan de Prinsenhoflaan wordt gebruikt. Men zou nog verder kunnen gaan en ook voor de huidige bibliotheek (Bleumerstraat) aan herlokalisatie durven denken; in het nieuwe medialandschap is de bibliotheek van vandaag iets helemaal anders dan pakweg 5 jaar geleden, is het meer een ontmoetingsplek of zelfs rustplek geworden, waardoor haar relatie met de aangrenzende publieke ruimten nog belangrijker is geworden. Indien niet alle programma binnen de nu voorziene 3.300 m² zou passen durven we ook de mogelijke (en op termijn waarschijnlijk noodzakelijke) herbestemming van de nabijgelegen Sint-Catharinakerk te onderzoeken, waarbij de strategische ligging op de as tussen Markt - projectsite - Stad aan de Maas een belangrijke troef is.

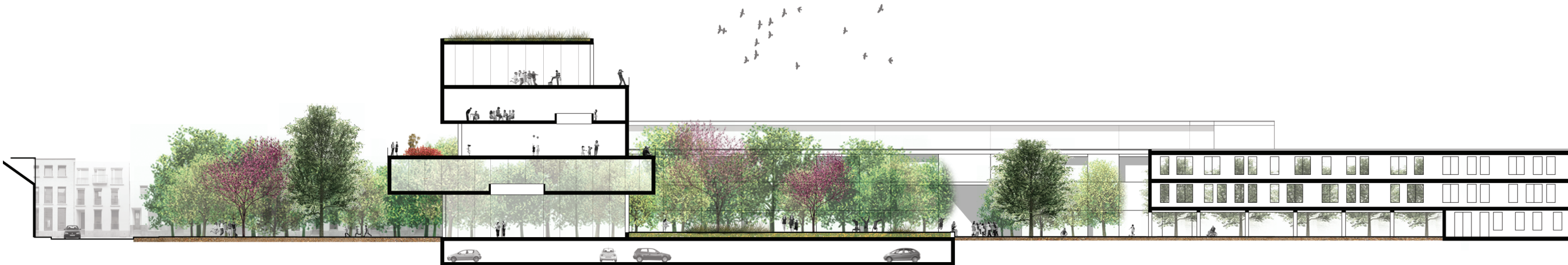
Wij lanceren dit voorstel uiteraard zonder de beleidsvisie (en gevoeligheden) van de stad grondig te kennen, maar hebben ook niet zomaar een 'losse flodder' willen afschieten. Bovenal willen we de nadruk leggen op onze bereidwilligheid en expertise om procesmatig mee te werken in de globale visie die de stad vooropstelt.

Artefact

Samengevat moet de nieuwe stedelijke pool dus vooral een plaats voor ontmoeting zijn, een laagdrempelig gebouw, representatief voor de institutionele identiteit van de stad.

De architectuur - waarvan de verbeelding in dit masterplan slechts zeer rudimentair is - mag ambitieus maar moet terughoudend zijn, zoals elke nieuwe ingreep in een historisch geladen context als die van Maaseik.

Het moet geen monument worden maar een 'artefact': een door mensenhanden gemaakt bouwwerk, dat het moment en de plek vat in lokale, eigentijdse architectuur. Het zou een uitgelezen opdracht zijn voor een nieuwe Open Oproep of andere internationale ontwerpwedstrijd.



TERREINSNEDE STADSPARK - PUBLIEK GEBOUW - WOONZORGCENTRUM



REF: MECANOO ARCHITECTEN



REF: DAVID CHIPPERFIELD ARCHITECTS





ZICHT VANUIT DE SINT-CATHARINAKERK OP PROJECTGEBIED

De *missing link* als stedelijke katalysator

Met ons voorstel hebben we behalve het functionele DNA ook het ruimtelijke DNA van de stad willen herstellen. Dit DNA kenmerkt zich vandaag vooral als een sterke ruimtelijke eenheid, met hoogkwalitatieve beleefbare publieke ruimten, zowel op bouwblok- (Markt, St.Catharinakerk,...) als op perceelsniveau, telkens opgeladen door een sterk aanwezige publieke functie.

Ons voorstel voegt zulk een nieuwe schakel toe: een beleefbare publieke parkruimte op schaal van het bouwblok, opgeladen door een administratieve en/of socio-culturele publieke functie.

Door haar strategische ligging richt het zich zowel op de kernstad als op de ruimere regio in het algemeen en het hoogdynamisch stadsdeel Stad aan de Maas in het bijzonder.

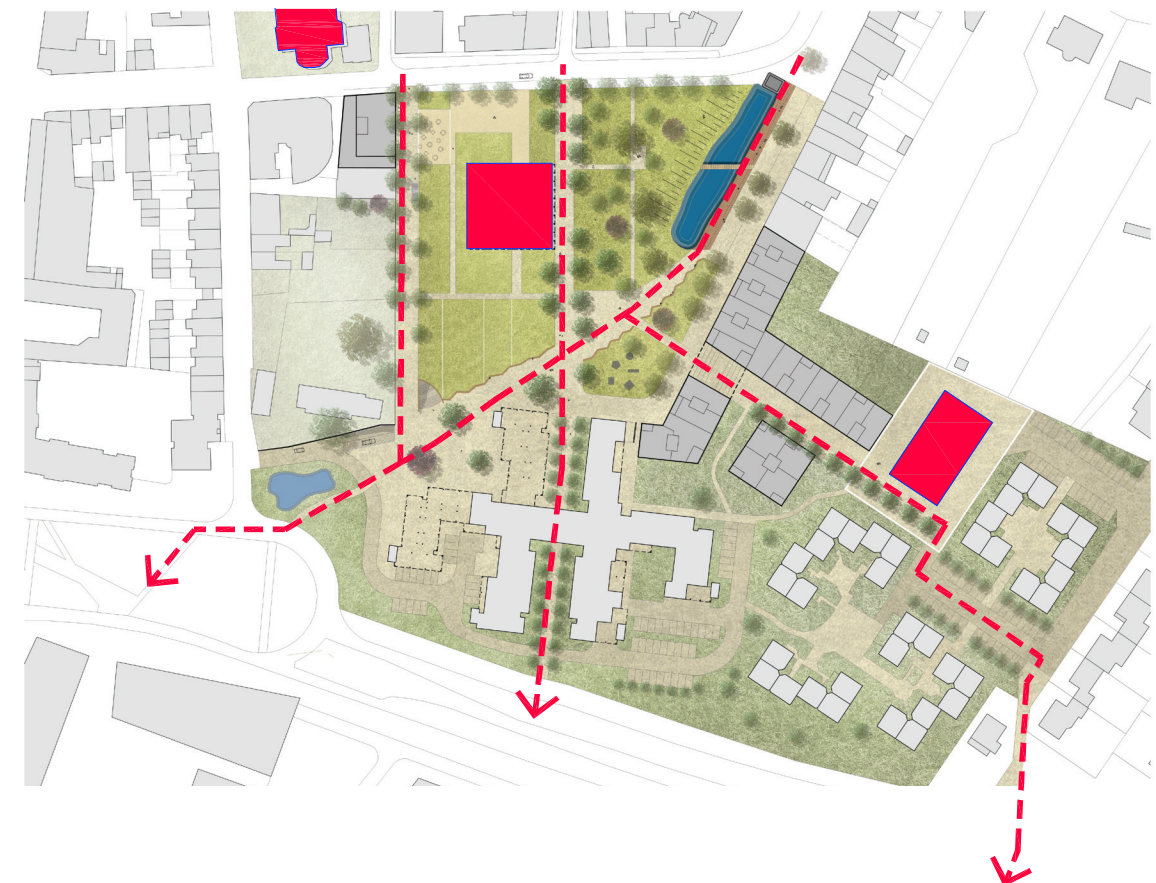
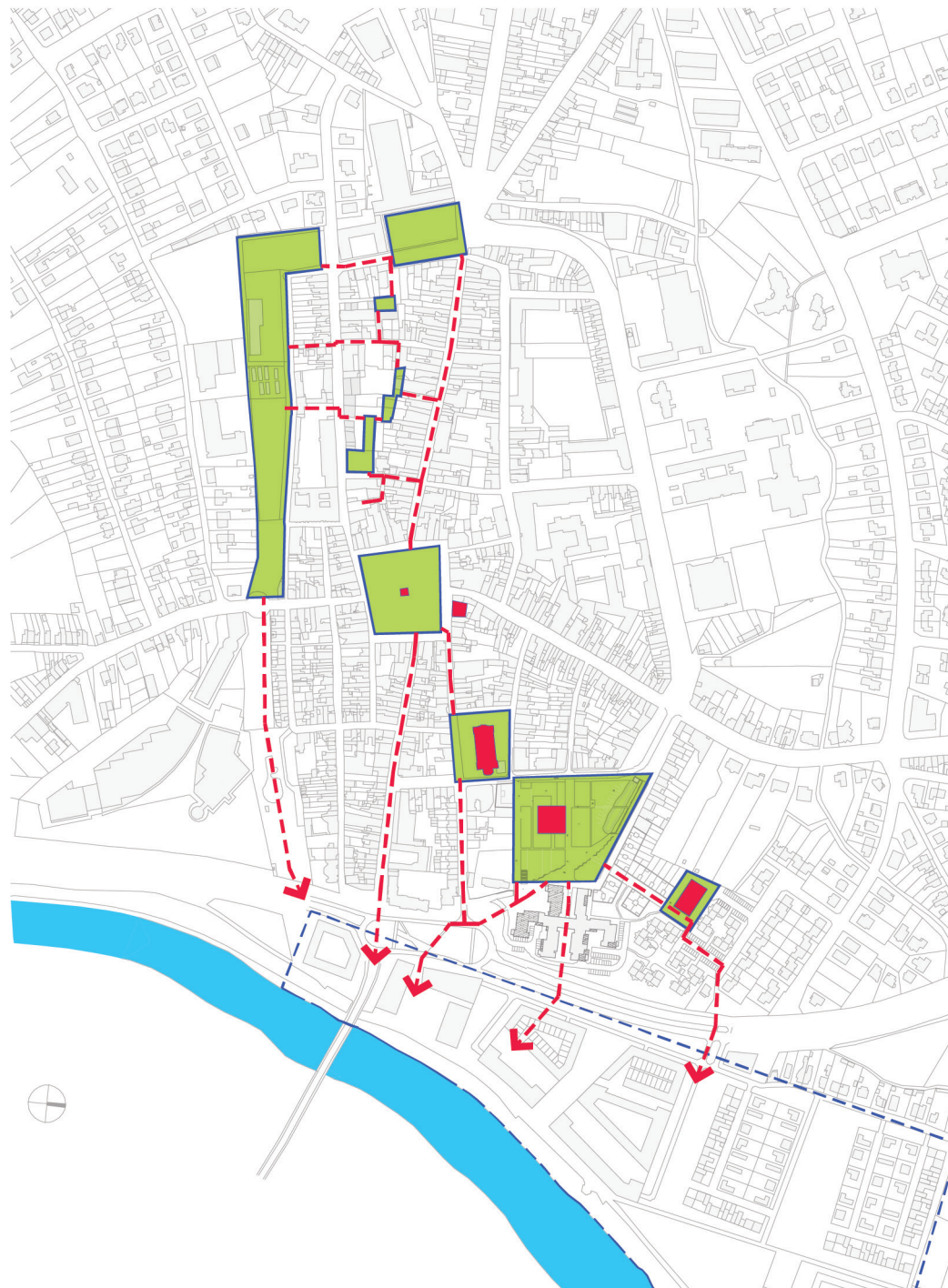
Belangrijk is ook haar katalyserend effect: de straten en buurten in de directe omgeving - die nu ongetwijfeld de minst interessante zijn in de binnenstad - zullen hun uitzonderlijke ligging aan het stadspark kunnen valoriseren en voor een opwaardering van het hele noordoostelijke stadsdeel zorgen.

Ook voor de site Dekenskamp is zulke (katalyserende) rol weggelegd: het huidige Dienstencentrum Dekenskamp, vandaag een erg gesloten en een wat utilitair aandoend gebouw, kan mee opgenomen worden in een nieuw bouwvolume en nieuw leven blazen in een aantrekkelijk stedelijk plein(tje) dat zo effectief het nieuwe 'centrum', het Dienstenvleugel van Dekenskamp wordt.

Zo ontstaat, samen met de nieuwe stedelijke ruimtes die zo voorzien zijn in RUP Binnenstad (dat voorziet in de ontpitting van de bouwblokken aan oostelijke zijde van de kernstad), een fijnmazig weefsel van kleinere en grotere publieke ruimtes, die (vooral op de O-W as) door straten, stegen en onderdoorgangen aan elkaar gelinkt zijn.

Op niveau van de projectsite versterken we drie verbindingssassen tussen Kernstad en Stad aan de Maas:

- De 'dreef' achter de privétuinen van de voormalige kloostertuin, aansluitend op de ovonde
- De centrale as die aansluit op de as van het woonzorgcentrum, aansluitend op een nieuwe oversteekplaats
- De 'route' Dekenskamp, via het Dienstenvleugel naar de nieuw voorziene oversteekplaats aan het noordelijke projectgebied van Stad aan de Maas

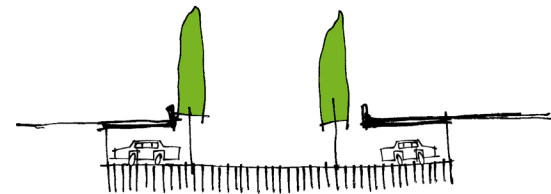


Mobiliteit en parkeren

In ons ontwerpvoorstel wordt de stadstuin opgevat als volledig autovrij gebied. Enkel voor leveringen en de hulpdiensten kan via de buitenwal toegang worden verschaft.

Onder de stadstuin wordt een ondergrondse parkeerkelder voorzien, waarin de parkeerbehoefte van het woonzorgcentrum, de publieke functie en de woningen wordt opgevangen. Deze stadsparking wordt ontsloten via de huidige toegangsweg naar het woonzorgcentrum en sluit dus, via de Sionstraat, rechtstreeks aan op de ovonde en de N78. Op die manier wordt bijkomende verkeersdruk op de binnenstad vermeden.

Bij het binnenrijden van de parkeergarage 'duikt' men als het ware onder de stadswallen in. De structuur van de oude wallen kan mogelijks zelfs worden doorgetrokken in de parkeergarage zelf.



De inplanting van de ondergrondse parkeergarage is ontworpen in functie van de archeologie van de site. Er werd hierbij zoveel mogelijk overlap gezocht met de footprint (en dus de reeds 'geroerde grond') van het oude ziekenhuis en rusthuis.

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt in het algemeen vertrokken van het 'Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en Mober' (MOW-BMV; okt 2009) hetzij van de 'VerkeersTool' eveneens ontwikkeld door MOW-BMV.

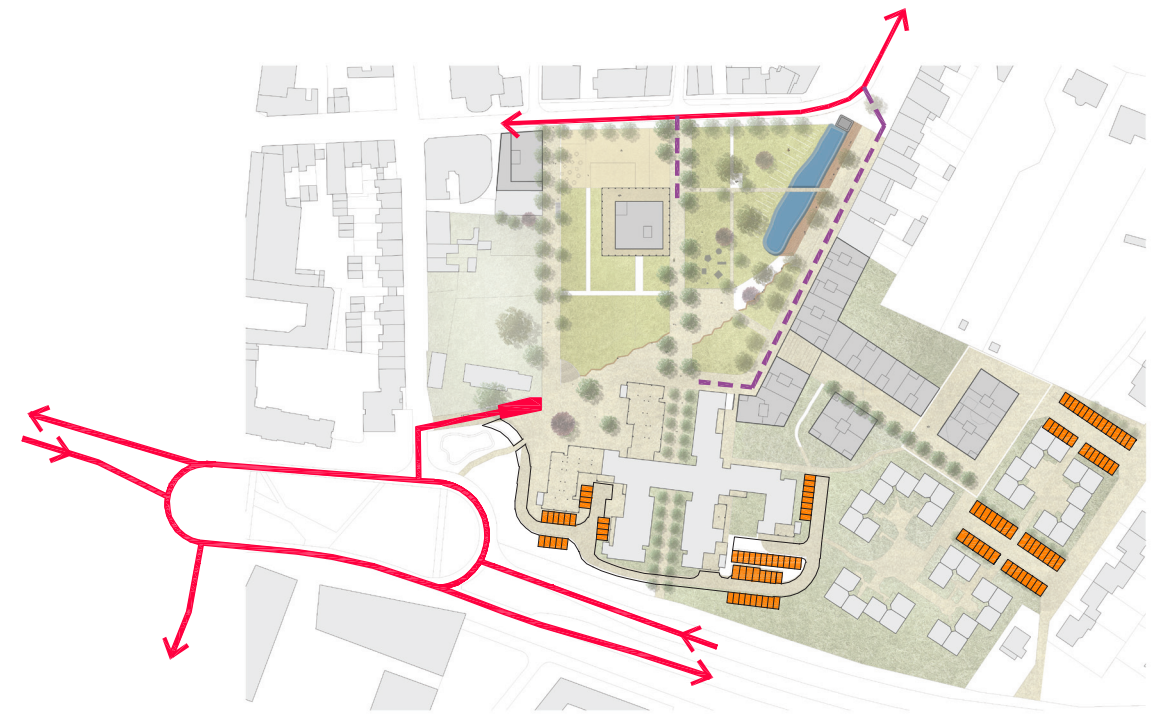
Bij de toepassing van de parkeerrichtcijfers rekenen we voor het nieuwe polyvalente publieke gebouw 105 parkeerplaatsen. Voor de woningen, gerekend aan een gemiddeld autobezit voor een Vlaams gezin (1,2 pp) en dit voor een 100-tal woningen, voorzien we 120 ondergrondse parkeerplaatsen.

Voor beide functies samen zouden dus 225 parkeerplaatsen nodig zijn. De cumulatie van deze aantallen kan worden omschreven als het conventionele vraagvolgend parkeerbeleid. In dat beleid worden voor alle ruimtelijke functies de vraag naar parkeerplaatsen per functie berekend en vervolgens gecumuleerd. Dit resulteert in een overaanbod aan parkeerplaatsen aangezien nooit alle ruimtelijke functies voor 100% en gelijktijdig aanspraak maken op hun berekende vraag naar parkeerplaatsen.

In het kader van een duurzaam parkeerbeleid wordt getracht om zoveel mogelijk ruimtelijke functies van een parkeerplaats/parkeerruimte gebruik te laten maken. Zo zullen bv. bezoekers aan het nieuwe woonzorgcentrum overwegend tijdens de avond of in het weekend naar de zorginstelling komen en zo bijgevolg gebruik kunnen maken van de parkeerplaatsen die voorzien zijn voor de kantoorfuncties (geïntegreerde diensten van administratief centrum en OCMW). Op die manier kan het totaal aantal te voorziene parkeerplaatsen beperkt worden en kan een zuiniger ruimtegebruik worden nagestreefd.

In de zone tussen het woonzorgcentrum en Dekenskamp, waar het masterplan al voorzag in een verdichting van bebouwing en het wegwerken van ongedefinieerde restruimtes, wordt ook naar een optimalisatie gezocht van de (nu al aanwezige) weg- en parkeerinfrastructuur. De 20 voorziene personeelsparkings voor het woonzorgcentrum worden geherlokaliseerd langs de bestaande toegangsweg, zodat ruimte vrijkomt voor de tuinen aan de nieuwe woonvolumes.

Ook op de site Dekenskamp zelf kan naar een compactere vorm van (bezoekers-)parkeren worden gezocht.

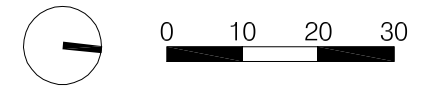


SCHEMA BOVENGRONDSE ONTSLUITING EN PARKEREN



SCHEMA ONDERGRONDS PARKEREN

Masterplan 1:1000



LEGENDE

- A WONINGEN - 3L+SB
- B WONINGEN - 3L
- C WONINGEN - 3L
- D DIENSTENCENTRUM + WONINGEN (3L)
- E HORECA (0) + WONINGEN (3L)
- F PUBLIEKE FUNCTIE (5L)



Alternatief scenario

Uit de kostenraming blijkt dat het nieuwe publieke gebouw (F) een aanzienlijk deel van de projectkost vertegenwoordigt, doch deels terugbetaald wordt door de ontwikkeling van wooneenheden in de zone Dekenskamp. Verdere valorisatie zou mogelijk gezocht kunnen worden in de ontwikkeling van bijkomende wooneenheden binnen de contouren van de stadstuin. De inpassing van blok G en H zou zo al een bijkomende besparing van 1,1 mio. euro voor de opdrachtgever betekenen.

Indien er bij de stad geen draagvlak zou gevonden worden om de 3.300 m² nieuwe publieke functies te bouwen kunnen we ons een scenario voorstellen waarbij enkel het gelijkvloers van blok F als publieke functie wordt ontwikkeld en op de bovenliggende lagen gewoond wordt. In dit scenario zou de projectkost tot een winstscenario kunnen worden omgevormd. De gelijkvloerse publieke functie zou bijvoorbeeld een 'Huis van het Kind' kunnen zijn, die diensten als buitenschoolse opvang, consultatiebureau Kind & Gezin, opvoedingswinkel,... onder één dak brengt.



Integrale duurzaamheid

Om tot een verdere kwaliteitssprong te komen in het centrum van de stad Maaseik zijn fundamentele ingrepen nodig. Binnen deze visie dienen we de opgave niet enkel als een herinrichting van structuren en publiek domein te beschouwen maar als een integraal stedelijk project. Hieruit kunnen fundamentele doelstellingen op vlak van kwaliteit en duurzaamheid gekoppeld worden.

De nieuwe ruimte als fysisch gegeven wijzigt de omgeving. Een kwaliteitsvolle inpassing in de stedelijke omgeving en een kwaliteitsvol ontwerp van de nieuwe stedelijke ruimte is hier gewenst. De verblijfsruimte, zowel binnen de stadstuin als op de site Dekenskamp dient aangenaam, aantrekkelijk en functioneel te zijn waardoor de ruimtelijke organisatie een invloed heeft op beleving en (sociale) veiligheid.

Het gebruik van het publiek domein en de infrastructuur moet gepaard gaan met een hogere veiligheid en verkeersleefbaarheid en het verminderen van emissies. Ook de levensduur en het onderhoud van de infrastructuur wegen op het resultaat op vlak van milieuwinst. Hier zal er tijdens de ontwerpfase bijzondere aandacht naar uitgaan, waarbij de nadruk ligt op het maximaal behoud van de bestaande groenelementen (zijde achtertuinen Sionstraat), maar ook op de inrichting van de structuurdragende infrastructuur op de site: verbindingssassen, pleinen, waterpartijen,...

Het bouwen zelf van een dergelijk stedelijk project blijft niettemin een belangrijke fysieke ingreep. Het aandeel 'minerale uitvoering' van de publieke ruimte (met weggedeelten en verblijfsruimten) is niet onbelangrijk. Een dergelijk project zelf kan een grote impact hebben op het milieu. Het bouwen zelf van de woonvolumes en het publiek gebouw vraagt veel energie, grondstoffen en ruimte. Bewust omgaan met deze bronnen is van groot belang.

Als ontwerpers staan we voor een hoge graad van betrokkenheid bij duurzame ontwikkelingsprojecten voor stadswijken, parken en infrastructuur. Duurzaamheid wordt bekomen door een veelheid van kwaliteiten geïntegreerd na te streven. Voor het ontwerpsteam is duurzaamheid een overkoepelende onderzoeksvraag en ontwerpopgave, over de grenzen van bouwkundige, ruimtelijke, infrastructuurle, verkeerskundige en landschappelijke disciplines heen. Duurzaamheid vergt tevens een integrale aanpak doorheen alle fases van een stedelijke ontwikkeling. Bij het ontwerpen van een stedelijke ontwikkeling wordt gekeken naar de identiteit van de locatie en intrinsieke kwaliteiten van de plek in het geheel van de stad.

Een krachtig stedenbouwkundig ontwerp bepaalt in grote mate de structurele randvoorwaarden op basis waarvan duurzaamheid in een project geïntegreerd kan worden en dit op een ruime stedenbouwkundige schaal. Hierdoor kan op lange tot zeer lange termijn grote milieuwinst geboekt worden, bijvoorbeeld door het creëren van een optimaal voetgangersnetwerk en het creëren van een groene ecologische verbindingen. Duurzame stedenbouw biedt tenslotte de mogelijkheid om de toekomstvisie te verwezenlijken met bijzondere aandacht voor milieu en ecologie. Bij duurzame stedenbouw wordt gestreefd naar behoud en versterking van groenstructuren en het verdichten van woongebieden nabij de centra van nederzettingen. Duurzame stedenbouw besteedt zowel op het niveau van de omgeving als op het niveau van het project aandacht aan een zuinig energiegebruik, een lange levensduur van materialen en een gemakkelijk en haalbaar beheer van de omgeving en de panden.

Belangrijke aspecten zijn:

- Sociale duurzaamheid door een differentiële mix van woontypologieën, gecombineerd met bestaand woonzorgcentrum en bejaardenwoningen op site Dekenskamp;
- Functionele differentiatie: behalve woon- en publieke functies heeft de site ook toeristisch-recreatieve potenties;
- Fysieke integratie van het projectgebied binnen het stedelijk weefsel door implementatie van bestaande stedelijke structuren en aanhechting van aangrenzende stadsbuurten (Dekenskamp, Stad aan de Maas,...);
- Het wegwerken van bestaande restruimtes en optimaliseren van bestaande infrastructuur;
- De toepassing van een robuuste hoofdstructuurzonering en een flexibele gebruikszonering voor de gebouwen;
- De schikking en de oriëntatie van gebouwen;
- Een optimale bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers;
- De leefkwaliteit verhogen door autoverkeer te beperken;
- Parkeerterreinen ondergronds t.p.v. de stadstuin en bundelen aan de rand van site Dekenskamp;
- Voldoende, toegankelijke en gebruiksvriendelijke fietsbergingen voorzien.

Deze uitgangspunten brengen ons tot het ontwerpen van krachtige dragende structuren om de interne ruimtelijke kwaliteiten van de stedelijke ontwikkeling aanzienlijk te verhogen. De realisatie van een duurzaam stedelijk project is eveneens de resultante van de inbreng van vele actoren en partners, voorafgaand, tijdens en na de realisatie van de ontwikkeling. Dit alles via een goed gestructureerd werkproces met duidelijke afbakening van programma van eisen, ambities en uitgangspunten, een contextuele en plekgebonden benadering. Een methodische en open werkwijze biedt garanties om tot een draagvlakvormende en integrale aanpak te komen.

Plan van aanpak - werkproces/realisatieproces

Fase 1: Opmaak masterplan

In fase 1 wordt het masterplan uitgewerkt, parallel met de opmaak van de haalbaarheidsstudie die de haalbaarheid van het plan zowel op technisch als financieel vlak kadert. Bij deze parallelle uitwerking streven wij naar een iteratief proces met specifieke aandacht voor integratie en terugkoppeling tussen beide studies. De opmaak van het masterplan wordt onderverdeeld in vijf subfases.

Fase 1A: Ruimtelijk vooronderzoek

Het ruimtelijk vooronderzoek behelst twee voorafgaandelijke stappen, die zich focussen op een voorafgaandelijk onderzoek. Vooreerst is er de deskresearch, in samenhang met het onderzoek dat we samen uitvoeren met de opdrachtgever: er worden afspraken gemaakt, verwachtingen fijn gesteld en processen in kaart gebracht. Een tweede stap richt zich op een analyse van de bestaande toestand. Dit onderzoek is zo opgevat dat de beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur en de beleidsmatige en juridische toestand snel in beeld gebracht worden en naderhand maximaal afgestemd kunnen worden in de nota's voorontwerp en ontwerp.

Stap 1: Opmaak start- en procesnota.

Alvorens de startnota op te maken en samen te zitten met het opdrachtgevend bestuur, wordt er een grondige deskresearch uitgevoerd. De bestaande visies, plannen en beleidsmatige basisdocumenten worden geïnventariseerd en geanalyseerd. Deze analyse ligt aan de basis van de startnota die opgemaakt wordt ter voorbereiding van de startvergadering.

In functie van een efficiënte procesaanpak wordt op de startvergadering met het dagelijks bestuur inzicht gegeven in :

- voorlopige probleemstelling;
- concretiseren van doelstellingen en verwachtingen, aftoetsen ambitiesniveau;
- plan van aanpak en terugkoppelingsmomenten;
- noodzakelijke bijkomende gegevens.

Deze startnota wordt uitgebreid naar een procesnota ter inleiding van de uitgebreide startvergadering met de projectgroep. De uitbreiding van de nota betreft:

- nadere toelichting van het planproces, procesbeschrijving en terugkoppelingsmomenten;
- aanpassingen naar aanleiding van opmerkingen geformuleerd op de startvergadering met het dagelijks bestuur.

Stap 2: Analyse bestaande toestand.

De belangrijkste onderzoekselementen worden geïnventariseerd en verzameld. Er vindt tevens een terreininventarisatie plaats. Het plaatsbezoek wordt samen gevat en geïllustreerd met een fotoreportage. Er wordt een kaartenbundel aangemaakt. De kaartenbundel bestaat uit kaarten bestaande uit feitelijke toestand (luchtfoto, topografische kaart) en bestaande juridische toestand (gewestplan, aanduiding verkavelingen aangeleverd door de stad, buurt- en voetwegen) en een kaart van de watertoets.

Specifieke aandachtspunten – specifieke kennis en vertrouwdeheid met de uitwerking – fase 1a:

Op de startvergadering wordt het plan van aanpak, in samenhang met de timing en communicatie doorsproken met de opdrachtgever. Hier kunnen er nog suggesties besproken worden omtrent een participatieproces en in welke mate en grootteorde dit gewenst is door de opdrachtgever. Gezien het ontwerpteam zelf een uitgebreide ervaring heeft met het organiseren van het communicatie- en participatietraject in gelijkaardige opdrachten, is het uitstekend geplaatst om input te geven aan de projectregisseur die aangesteld wordt om deze taak op zich te nemen. Indien gewenst kan het ontwerpteam deze taak ook volledig op zich nemen, maar dit maakt momenteel geen deel uit van de prijszetting in dit dossier. Op deze startvergadering zal het ontwerpteam voltallig aanwezig zijn om een optimaal zicht te krijgen op de specifieke verwachtingen van de opdrachtgever.

Fase 1B: Opmaak projectdefinitie en opstellen onderzoeksvragen

Het opstellen van de onderzoeksvragen wordt gevoed vanuit de projectdefinitie. Het is belangrijk om hier van meet af aan een goed zicht op te hebben. De projectdefinitie vormt, samen met de doelstellingen, een belangrijk vertrekpunt voor de opbouw van de visie.

In het kader van voorgaande studies werden reeds een aantal ontwikkelingsscenario's gepresenteerd. Deze scenario's worden geïnventariseerd en nader besproken met het dagelijks bestuur, naar relevantie en wenselijkheid. Tegelijkertijd zullen op dit overleg ook de verwachtingen van de opdrachtgever aangaande de invulling en de toekomstrol van de site nader afgetoetst worden.

Vanuit een gerichte omgevingsanalyse is er tevens een indicatieve afbakening van het plangebied gebeurd. De landschappelijke en ecologische structuur, bebouwingsstructuur en ontsluitingsstructuur bepalen immers de draagkracht van de omgeving. Door deze structuren en hun knelpunten / potenties in beeld te brengen, wordt inzicht verworven in:

- Randvoorwaarden vanuit de omgeving;
- Randvoorwaarden vanuit milieu.

De randvoorwaarden zijn een tweede belangrijke factor: samen met de projectdefinitie en de doelstellingen scheppen zij het kader voor de aanzet van de visie. Daartoe is het ook belangrijk om het karakter van de randvoorwaarden in te schatten: dwingende randvoorwaarden moeten goed in kaart gebracht worden. Niet dwingende randvoorwaarden worden in vraag gesteld, teneinde de achterliggende verwachtingen beter te kunnen interpreteren. Het geheel van projectdefinitie-doelstellingen-randvoorwaarden zal tevens aanleiding geven tot het formuleren van een aantal onderzoeksvragen. Dit geheel wordt besproken en kortgesloten met het dagelijks bestuur, alvorens het ontwerpend onderzoek op te starten. Samengevat geeft het overleg met het dagelijks bestuur inzicht in de verwachtingen van de opdrachtgever, projectdefinitie en doelstellingen, (dwingende) randvoorwaarden en onderzoeksvragen.

Aandachtspunten:

Gezien de historiek van het project en de beschikbaarheid van diverse, al dan niet recente studies, is het belangrijk om de inhoud van de bestaande en reeds opgemaakte plannen af te toetsen bij het opdrachtgevend bestuur: in welke mate staat men hier (nog) achter en kunnen de bestaande plannen als randvoorwaarde/insteek bij het nieuwe masterplan gebruikt worden.

Aan het einde van deze fase zal het ontwerpteam ook geconfronteerd worden met een aantal onderzoeksvragen. Het is belangrijk om deze snel door te spreken met de opdrachtgever, om het ruimtelijk kader uit te zetten, zodat het snel duidelijk is wat de grenzen zijn van het ontwerpend onderzoek dat zich in de volgende fase aankondigt.

Specifieke kennis:

Het ontwerpteam is vertrouwd met de complexiteit van een dergelijke opdracht en hecht daarom veel belang aan het opstellen van de projectdefinitie, de doelstellingen en de onderzoeksvragen. Het overleg met de opdrachtgever is daarom ook essentieel: het is belangrijk om de visie van de opdrachtgever goed te kennen alvorens over te gaan tot een ontwerpend onderzoek. Dit is immers de basis van de opdracht. Een goed gestructureerd overleg en duidelijke feedback voorkomen dat er in het wilde weg ontworpen wordt. Het is de rode draad voor het werk van het ontwerpteam om tot een realistisch en haalbaar resultaat te komen.

Fase 1C: Opmaak visie en schetsontwerp

Deze fase wordt ingedeeld in twee stappen, waarbij er eerst een ontwerpend onderzoek gebeurt in de ruime context van het plangebied. De grenzen van het ruimtelijk onderzoek worden afgetoetst. In een tweede stap wordt er verder gebrainstormd naar een aantal inrichtingsvoorstellen.

Stap 1: Ontwerpend onderzoek.

De visie op de ontwikkeling van de ziekenhuissite wordt gevoed van de drie inleidende aspecten uit het vooronderzoek:

- projectdefinitie en doelstellingen;
- randvoorwaarden;
- onderzoeksvragen.

Aan de hand van deze offset wordt de visie voor de ziekenhuissite verder opgebouwd aan de hand van ruimtelijke concepten. De ruimtelijke concepten (b.v. met betrekking tot archeologie, groenstructuur, ontsluiting, bebouwing, ...) vormen de bouwstenen voor de globale visie. Aan de hand van ontwerpend onderzoek (tentatieve en exemplarische uitwerkingen) worden de ruimtelijke krachtlijnen en het programma gedetailleerd.

Om de discussie scherp te stellen is het nuttig om de structuurschets -op dit abstract niveau- een eerste keer te toetsen.

Deze toetsing gebeurt op drie niveaus:

- toetsing van de beleidsstandpunten;
- toetsing aan ruimtelijke perspectieven;
- toetsing van technische en financiële haalbaarheid.

Deze toetsing wordt geïnterpreteerd als een eerste ruwe toets, waarbij de insteek van de structuurschets vanuit deze drie invalshoeken gescreend wordt zwakke punten, opportuniteiten, nader uit te werken potenties, ... Een screening van de beleidsopties en de opportuniteiten voor de stad Maaseik wordt toegevoegd. Het overheidsbeleid en de overige plannen worden kort en bondig besproken, uiteraard voor zover in dit kader relevant. De haalbaarheidsstudie is hierbij richtinggevend. In deze fase is het kwestie om desgevallend nog inzichten toe te voegen.

De ruimtelijke visie leidt naar de opmaak van een structuurschets die schematisch de gewenste ruimtelijke structuur weergeeft. Deze wordt vervolgens via bilateraal overleg besproken met het dagelijks bestuur. Desgevallend en indien gewenst door de opdrachtgever, kunnen de visie, concepten en structuurschetsen bijkomend afgetoetst worden bij de projectgroep.

Stap 2: Opmaak schetsontwerp

Voor het plangebied worden mogelijke varianten op het wedstrijdvoorstel uitgewerkt, afhankelijk van de input van de overlegmomenten en de toetsing aan zowel financieel/haalbare motieven als ruimtelijke perspectieven. Daarnaast wordt onderzocht in hoeverre de voorgestelde invulling nog verder versterkt kan worden met functies zoals wonen, handel en horeca, die de financiële haalbaarheid van het project bijkomend kunnen ondersteunen. Het resultaat van het ontwerpend onderzoek en de verschillende inrichtingsvoorstellen, inclusief de afweging tussen de verschillende inrichtingsschetsen, worden besproken met de projectgroep.

Specifieke kennis:

Zowel de projectleiders als het meewerkend team hebben een ruime ervaring met dergelijke ontwerp opdrachten . In het bijzonder voor deze opdracht streven wij naar een geïntegreerd proces, waarbij er een voortdurende link wordt gemaakt tussen de ruimtelijke insteken en de financiële haalbaarheid. Door een voortdurende wisselwerking te realiseren tussen deze elementen streven we naar een haalbaar, realistisch en kwaliteitsvol plan dat ernaar streeft om de stad Maaseik op de kaart te zetten, aan de hand van haar unieke locatie, de ziekenhuissite.

Fase 1D: Haalbaarheidsanalyse

Na de toelichting aan de projectgroep wordt een haalbaarheidsanalyse uitgevoerd van het voorkeursscenario. Het financieel model verder uitwerken, bijsturen en optimaliseren gebeurt in deze fase. Dit onderzoek dient als ondersteuning van de visie op de gewenste ontwikkeling van de site en tegelijk geeft het de krijtlijnen aan waarbinnen de visie verder ontwikkeld zal kunnen worden.

De in de vorige fase geselecteerde kansrijke functies worden kort en bondig geanalyseerd op hun markttechnische haalbaarheid, ook kwantitatief. Per functie/ voorziening benoemen we globaal:

- De economische haalbaarheid van nieuwvestiging in het plangebied;
- Beperkingen en voorwaarden qua functieprofiel, thema;
- Bijzondere ontwikkelingskansen in het gebied, productformules en -combinaties.

Om het geselecteerde scenario concreter te maken, wordt een raming gemaakt van de in grootteorde te verwachten kostprijs der werken. Dit zal niet op het detailniveau van een ontwerp zijn, maar eerder een ruwe raming per m². Aangezien wij binnen ons team voor iedere discipline de nodige vakspecialisten in huis hebben, kan zonder een gedetailleerde studie relatief nauwkeurig aangegeven worden welke de te verwachten kosten zullen zijn. In ieder geval zal het voldoende gedetailleerd zijn om een onderbouwd financieel plaatje te kunnen plakken op de scenario's en al een goed beeld te geven van de rendabiliteit die behaald kan worden.

Daarnaast worden ook de potentiële subsidiemogelijkheden al ruw in kaart gebracht. Eventuele subsidies kunnen immers een belangrijke impact hebben op het financiële plaatje van de scenario's. Indien mogelijk worden de scenario's bijgestuurd om voor dergelijke subsidie in aanmerking te komen. Subsidies van een kleinere grootteorde worden onderzocht in de volgende fase van de opdracht, wanneer het ontwerp in detail afgelijnd is.

Aandachtspunten:

Een realiseerbaar masterplan is cruciaal voor het welslagen van het project. Indien het eindscenario niet voldoende afgestemd is op de markt, zal het moeilijk worden om geïnteresseerde private partners te vinden die willen meestappen in het project. Het projectteam zal hiertoe reeds bij de opmaak van de scenario's bijsturen indien nodig.

Specifieke kennis:

De projectleiders en het meewerkend team hebben een uitgebreide ervaring met het onderzoeken van de technische en financiële haalbaarheid van masterplannen, toekomstvisies en concrete projecten. Bij de keuze van het meest aangewezen scenario zal er uiteindelijk een afweging moeten gemaakt worden tussen de financiële impact en de andere voor- en nadelen. Vaak behoort ook de verdere structurering van het project tot en met oplevering, al dan niet via publiek-private samenwerking (PPS), tot de gevraagde dienstverlening.

Gezien haar specifieke kennis op dit vlak, is het ontwerp team uitstekend geplaatst om de opdrachtgever bij te staan bij het onderzoeken en uitzetten van het meest aangewezen realisatietraject voor het masterplan en de verschillende deelprojecten.

Fase 1E: Opmaak ontwerpnota

Na de toelichting aan de projectgroep en de bespreking met de in overleg geselecteerde stakeholders, wordt het inrichtingsvoorstel dat de voorkeur wegdraagt, rekening houdende met de feedback die ontvangen werd naar aanleiding van de toelichting, verder uitgewerkt naar een voorontwerp. Betreffende het voorontwerp wordt er een concrete haalbaarheidsstudie opgesteld. Het reeds opgemaakte financieel model wordt verder verfijnd en er gebeurt een oplijsting van relevante en concrete premies en/of subsidies voor het voorontwerp. Verder wordt er een actieplan opgemaakt met oa. het meest aangewezen realisatietraject en uit te voeren acties na de opmaak van het masterplan. Dit actieplan kan gekoppeld worden aan een aantal processen die simultaan of in navolging van het masterplan opgestart worden. Het voorontwerp wordt tekstueel toegelicht en wordt besproken met het dagelijks bestuur.

Naar aanleiding van deze bespreking wordt het voorontwerp aangevuld en bijgestuurd. Het geheel van ontwerpend onderzoek, structuur- en inrichtingsschets alsook de tekstuele toelichting wordt gesynthetiseerd met de nota schetsontwerp en de kaartenbundels tot een nota ontwerp. Indien nodig wordt ook de haalbaarheidsanalyse bijgestuurd naar aanleiding van aanpassingen. Dit ontwerp wordt toegelicht aan de projectgroep.

Aandachtspunten:

In deze fase wordt het voorontwerp concreet uitgewerkt naar een realistisch en haalbaar verhaal dat de aanzet is van de verdere ontwikkeling en ontplooiing van de Ziekenhuissite. Het gaat in deze fase niet enkel om een mooi eindplaatje, maar om een totaalontwerp dat de verdere ontwikkelingen leidt, voedt en uitlokt. Dit eindbeeld zal echter nooit voldoende zijn om de verdere ontwikkeling effectief te realiseren. Daartoe zal er een oplijsting gebeuren van acties en processen die nog gekoppeld dienen te worden aan dit plan. Het ontwerp team zal deze verdere stappen adviseren en bespreken met de stad Maaseik, om niet alleen tot een mooi eindresultaat op papier te komen, maar om ook daadwerkelijk op het terrein een mooie, boeiende en uitdagende site te realiseren.

Specifieke kennis:

Het ontwerp team is vertrouwd met de complexiteit van deze opdracht en weet dat het masterplan alleen niet toereikend zal zijn voor de verdere ontwikkelingen. Daartoe is het belangrijk om de stad Maaseik verder te adviseren in nog te nemen stappen na het masterplan. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan mogelijke trekkers en ‘gebiedsiconen’ die het gebied ook visueel een vooraanstaande plek kunnen geven. Tevens zullen de mogelijkheden aangegeven worden voor nieuwe kostendragers en de voorkeurslocaties daarvoor, alles vanuit een heldere filosofie op de identiteit en de toekomst van het plangebied. Uitgangspunt hierbij is het realiseren van optimale vestigingscondities voor voorzieningen en faciliteiten. Het vigerende ruimtelijke beleid van de stad Maaseik en de bestaande plannen en inzichten zijn een belangrijk uitgangspunt voor de visie. Er wordt gebruik gemaakt van onze specifieke kennis over vergelijkbare gebiedsontwikkelingen in binnen- en buitenland.

