



OO 2907 E
DUURZAME WIJK 'DE WERVE HOEF'
Wijnegem
26 januari 2016

INHOUD

- 01. INLEIDING
- 02. OMGEVING
- 03. THEMA'S
- 04. WONEN EN LANDSCHAP VERBONDEN
- 05. KRACHTLIJNEN
- 06. PLAN
- 07. 'AAN DE BEUKENDREEF'
- 08. 'TUSSEN DE EIKEN'
- 09. 'IN HET VELD'
- 10. LANDSCHAP
- 11. TIJDELIJK LANDSCHAP
- 12. QUICKSCAN
- 13. RAMING
- 14. DUURZAAMHEID
- 15. COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE
- 16. PROCES





01. INLEIDING

DUURZAME WIJK ‘DE WERVE HOEF’

De voorbije maanden dachten we na over de inrichting van de site ‘De Werve Hoef’. We werkten een aantal ideeën uit voor een mogelijke lange termijnvisie die ambieert duurzaam te zijn, de huidige kwaliteiten te versterken en nieuwe toe te voegen. Het masterplan is erop gericht een herkenbare nieuwe en groene wijk te realiseren, De Ideale Woning waardig. De relatie die de nieuwe wijk aangaat met het omliggende stedelijk weefsel speelt hierin een belangrijke rol. Door zorgvuldig aan te sluiten op de aangrenzende kavels, het verruimen van het woningaanbod en het versterken van de openbare ruimte, zorgen we ervoor dat niet alleen de wijk op zich maar gans Wijnegem kan profiteren van deze aanwinst.

Het project omvat de realisatie van een woonwijk voor circa 300 woningen, appartementen en voorzieningen. De realisatietermijn voor een project van deze omvang is niet gering en de kans dat er zich in de loop van deze termijn onverwachte veranderingen voltrekken is reëel. Het masterplan dient op mogelijke maatschappelijke, bestuurlijke, demografische, sociale en economische veranderingen te kunnen inspelen. Het voorgestelde masterplan wil het raamwerk vormen dat per definitie en noodzakelijkerwijs over hoofdlijnen en principes gaat. Verdere detaillering is pas aan de orde wanneer zich specifieke ontwerpogaven of architectuur- en landschapsprojecten aandienen.

Het uitzetten van een ontwikkelingsstrategie voor een stedenbouwkundige project van deze schaal gaat van grof naar fijn. Het masterplan levert de ruimtelijk-functionele condities waarbinnen concrete ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden. Om deze condities op een duurzame manier te kunnen vastleggen, is een geïntegreerd ontwerpproces noodzakelijk. Naast de afstemming van het masterplan op ruimtelijk en stedenbouwkundig niveau is het van belang om gedurende het gehele ontwerpproces de verschillende doelgroepen en belanghebbenden te betrekken. Door uit te gaan van verschillende deelgebieden met specifieke kenmerken kan een breed publiek aangesproken worden. Naast flexibiliteit verhoogt diversiteit ook de herkenbaarheid en de kans op toe-eigening door zowel de toekomstige bewoners als de omwonenden. Een wijk om van te gaan houden, emotioneel duurzaam.

Het masterplan zet in op tijdsbestendigheid omdat het lang overeind moet blijven. Deze tijdsbestendigheid kent twee aspecten:

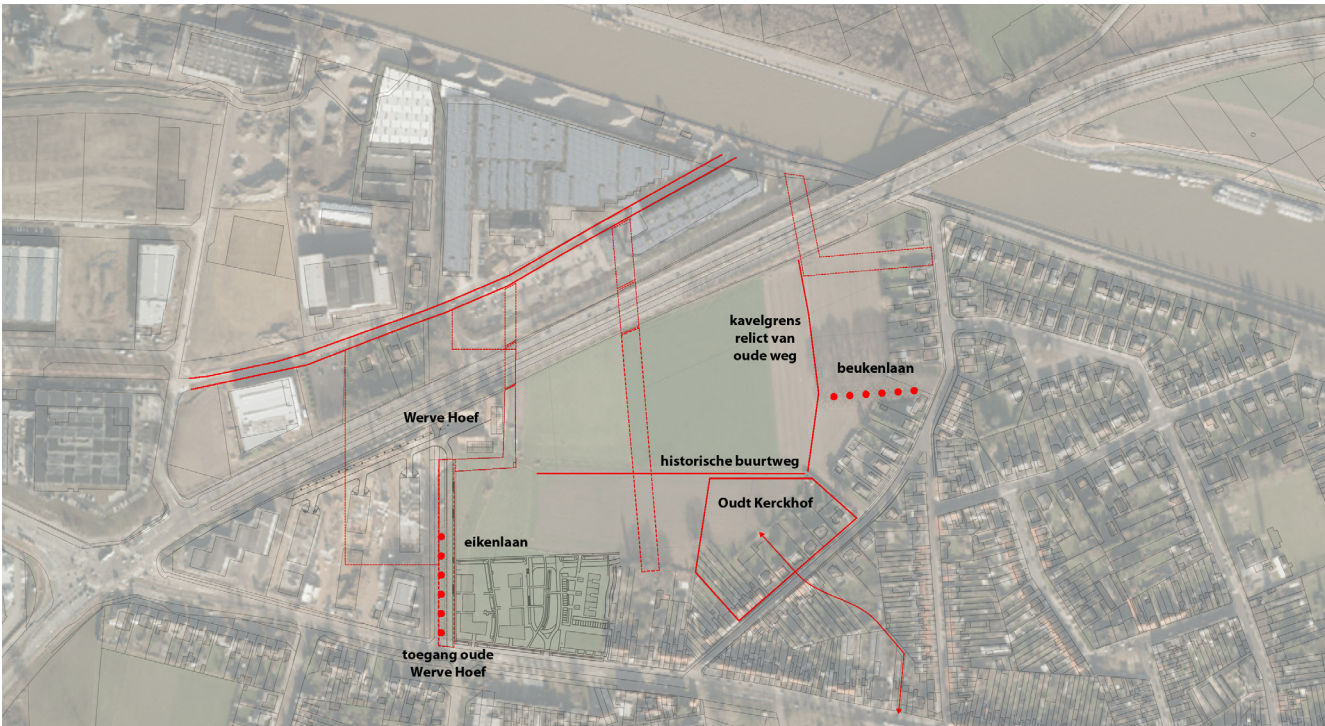
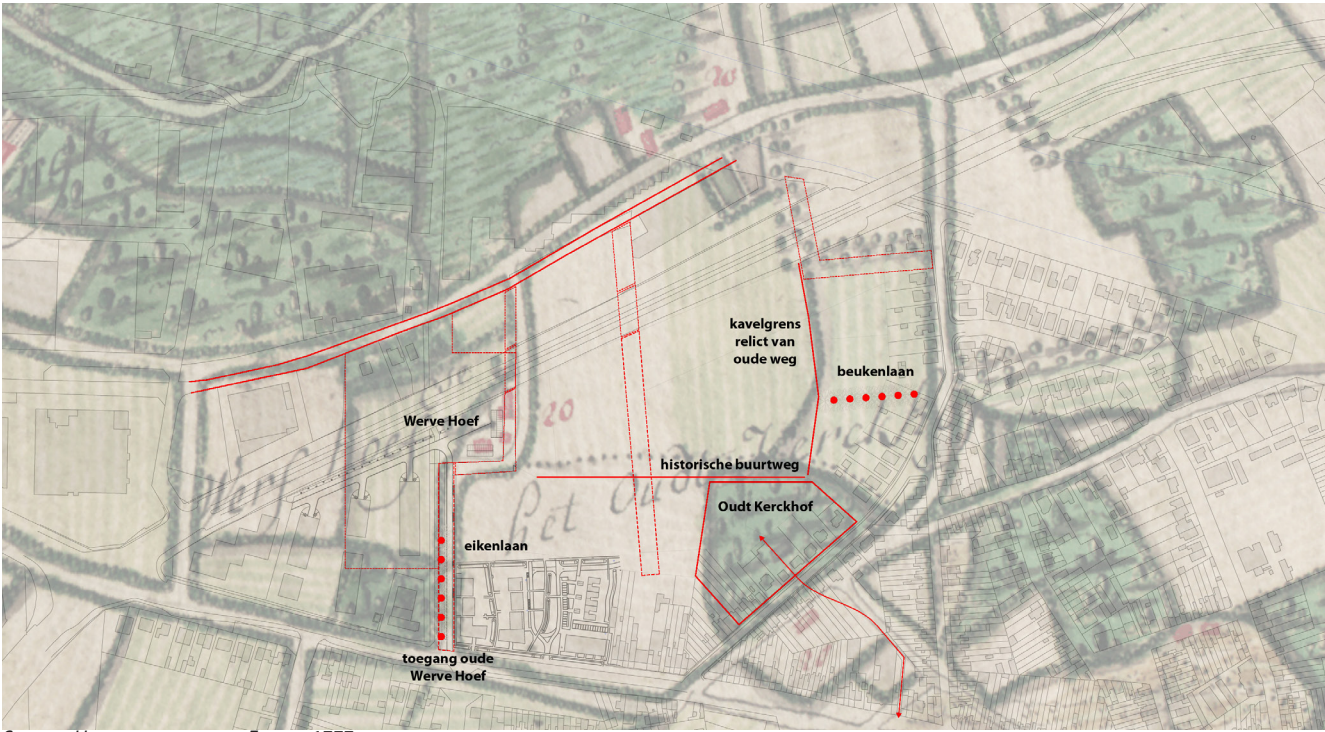
Ten eerste moet het masterplan over lange termijn als ‘beleidsdocument’ tijdsbestendig zijn. Het levert de randvoorwaarden waarbinnen toekomstige en opeenvolgende ontwikkelingen hun plaats krijgen. Het masterplan moet zekerheden bieden, maar tegelijkertijd ook voldoende vrijheidsmarges waarborgen om toekomstige ontwikkelingen en/of wijzigende inzichten adequaat in te kunnen passen.

Ten tweede beoogd het masterplan een –uiteindelijk gebouwde– ruimtelijke structuur die de tijd kan doorstaan. Een stedenbouwkundige structuur waarin de tijd zich kan afspelen. Een structuur die kan deelnemen aan en onderdeel kan worden van de geschiedenis. Steden, dorpen en gebouwen moeten geschikt blijven voor divers en onverwacht gebruik en toelaten om zich telkens opnieuw te laten kraken en gebruiken door de opeenvolgende generaties. Het gaat om een stedenbouwkundige structuur die vooral de onbekende en onverwachte toekomst niet onmogelijk maakt. Basisprincipe daarbij is ‘continuïteit’ of het verder bouwen op en aan de geschiedenis, zonder zelf geschiedenis te willen zijn. Verder werken aan de geschiedenis gaat niet over nostalgie, maar heeft alles te maken met ‘continuïteit’, met ‘het kunnen laten doorgaan’, met verantwoorde-lijkheid naar de toekomst.

02. OMGEVING

1. CULTUUR HISTORISCH

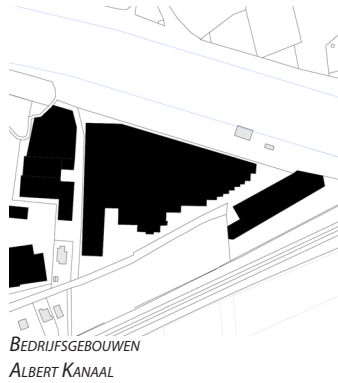
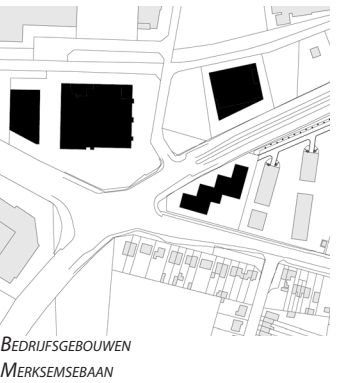
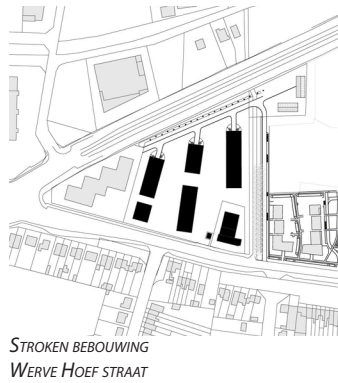
Onderzoek van oude kaarten toont dat elementen die vandaag op de site waarneembaar zijn een historische betekenis hebben. De huidige aflijningen tonen de oude verkavelingsstructuur van de velden. Centraal op de site legt een veldweg de relatie bloot tussen de historische 'Werve Hoef', het 'Oudt Kerckhof' en het centrum van Wijnegem. Het verloop van deze veldweg correleert met de flank van de heuvelrug naar de beekvallei 'Het Klein Schijn' en verdeelt op die wijze het terrein op een natuurlijke wijze in een Noord- en Zuidelijk deel. Overige artefacten op de site zijn het 'Oudt Kerckhof' (met toegangspad), de footprint en inbedding van de 'Werve Hoef', dreven en eigendomsgrenzen.



2. BEBOUWINGSTYPOLOGIE

Het stedelijk weefsel van Wijnegem is een amalgaam van verschillende typologieën. Een combinatie van aaneengesloten, halfopen en open bebouwing vormt bouwblokken. In recente bouwprojecten is een verschuiving van individueel naar gemeenschappelijk bouwen zichtbaar met een bijhorende verschaling van de bouwvolumes. De randen van het gebied zijn reeds bebouwd (en nieuwbouw aan de Merksemsebaan – fase I start eerstdaags). Het weefsel rond de projectsite is hier dan ook een afspiegeling van:

- Vrijstaande woningen aan de Beukenlaan en Zandstraat: Als onderdeel van een typisch Vlaamse verkaveling, kenmerkt deze typologie de oostelijke rand van de projectsite.
- Geschakelde woningen aan de Merksemsebaan: Langsheen de invalswegen naar het centrum van Wijnegem heeft zich doorheen de tijd een gemengde bebouwing ontwikkeld. Het is een divers morfologische structuur bestaande uit woningen, appartementen, bedrijven, ... Sommige gebouwen staan ver terug uit de rooilijn waardoor de baan een groen karakter heeft.
- Stroken bebouwing aan de Werve Hoef straat: het project 'De Oude Kaars' markeert samen met de grote eiken de westelijke rand van de site. Het is een lineaire structuur van appartementen en groene tussenruimten.
- Inbreidingsproject fase I: Dit bouwproject is onderdeel van het door IGEAN opgestelde stedenbouwkundig plan uit 2008. Het is een combinatie van 57 grondgebonden woningen en appartementen rond een gemeenschappelijk groen binnengebied.
- Bedrijfsgebouwen: De projectsite leunt tegen het bedrijventerrein aan de noordzijde van de Houtlaan / N12. Aan het kruispunt van de Merksemsebaan en Houtlaan zijn enkele kleinschaligere bedrijven gevestigd.



3. OPENBARE PLEKKEN

Pleinen: Het parklandschap de ‘Werve Hoef’ kan een schakel vormen in het netwerk van buurtspeelpleinen , speelpaden en speelbossen. De inrichting en het karkater van het parklandschap voegen echt iets toe aan het spectrum van groene- en recreatieve plaatsen. Middels de groen- blauwe as die door het park loopt wordt ze onderdeel van een sequentie van groene kamers. Soms besloten en intiem, dan weer opent zich de ruimte. Het parklandschap de ‘Werve Hoef’ roept herinneringen op aan hoe Wijnegem de plek altijd heeft gekend en is meteen te beschouwen als uitloper, of beter, voorportaal naar het Klein Schijn.

Onderwijs: De diverse scholen in de nabije omgeving kunnen educatieve programma’s ontplooiën in het parklandschap. Vragen als “waar komt ons voedsel vandaan” of “welke verschillende bloemen, kruiden en grassen groeien er in onze eigen omgeving” kunnen zicht- en tastbaar worden in de pluktuinen, een boomgaard of moestuinen in het park.

Cultuur: Er kan interactie ontstaan tussen de nabij gelegen Jeugddienst van Wijnegem en het park en de Werve Hoef (Chiro, Scouts, Jeugd Rode Kruis).

Welzijn: Het parklandschap dat we voorzien kan deel uitmaken van een breder netwerk van welzijns actoren. Zo kan er een wisselwerking ontstaan tussen de nabij gelegen Dansstudio en Yoga centrum en het park. In de ‘Werve Hoef’ of de gemeenschappelijk ruimte van het zorgcentrum ontstaat dan een plek voor een scale aan ADL (Activiteiten Dagelijks Leven) voor een brede doelgroep.

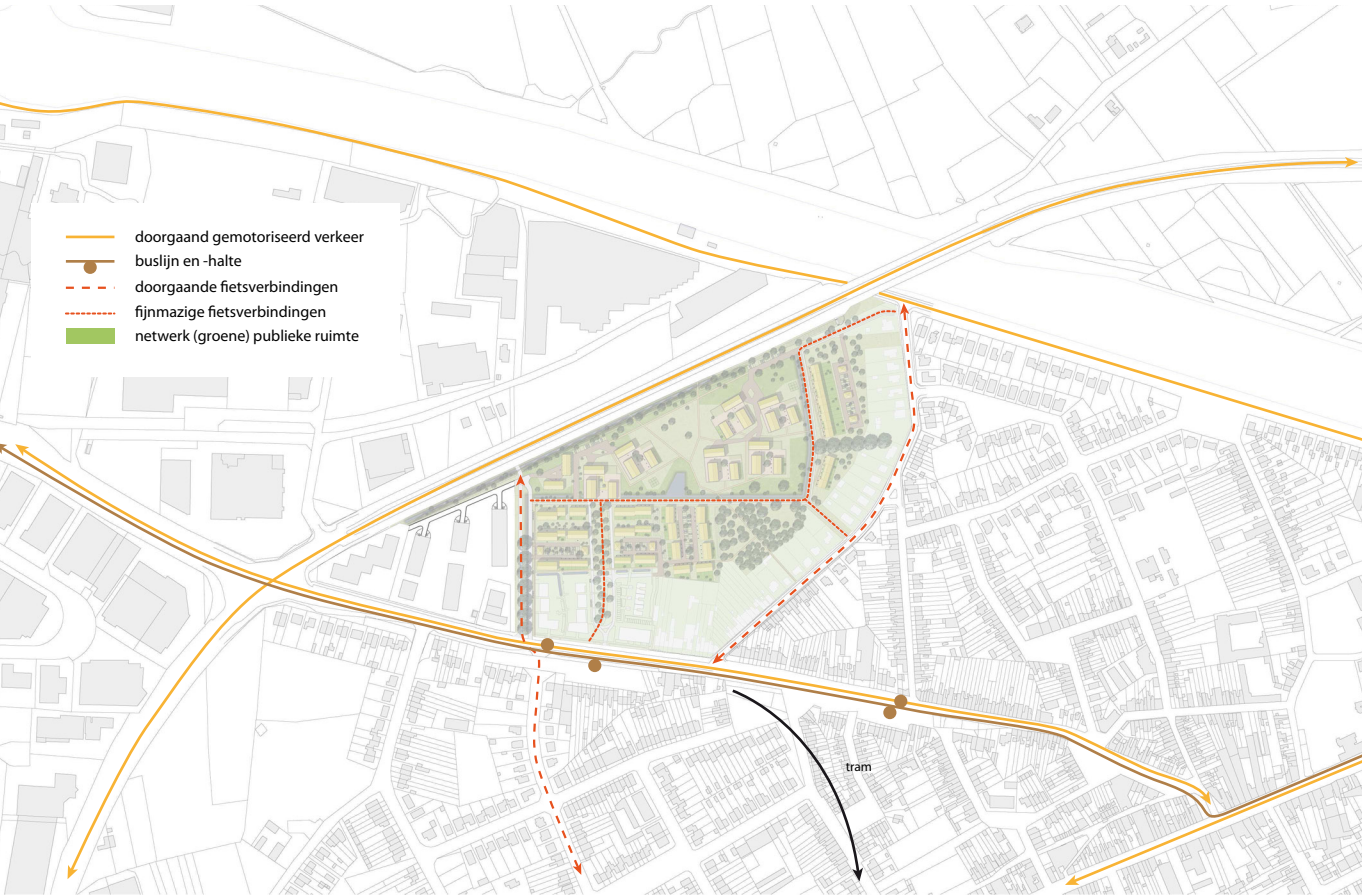


NETWERK VAN OPENBARE PLEKKEN EN VOORZIENINGEN

4. MOBILITEIT

De site is gelegen in het oosten van het grootstedelijk gebied. De site grenst aan de ring van Wijnegem (Houtlaan/N12) en loopt door tot aan het Albertkanaal. Een rechtstreekse aantakking vanaf de Houtlaan naar de site toe is niet mogelijk voor gemotoriseerd verkeer. In het zuiden bevindt zich de Merkssebaan, één van de invalswegen naar het centrum van Wijnegem, langs waar buslijnen rijden. Met het doortrekken van de tramlijn tot in Wijnegem op de Turnhoutsebaan, op loopafstand circa 700 m, is de site ook op dat vlak goed ontsloten.

Aan de oostzijde wordt de site begrensd door de woonstraten Beukenlaan en Zandstraat, aan de westzijde de Werve Hoef straat. Het is via deze straten dat de site in hoofdzaak ontsloten dient te worden. Vanuit fase I aan de Merkssebaan is er mogelijkheid om een bijkomende ontsluiting te voorzien.



NETWERK MOBILITEIT

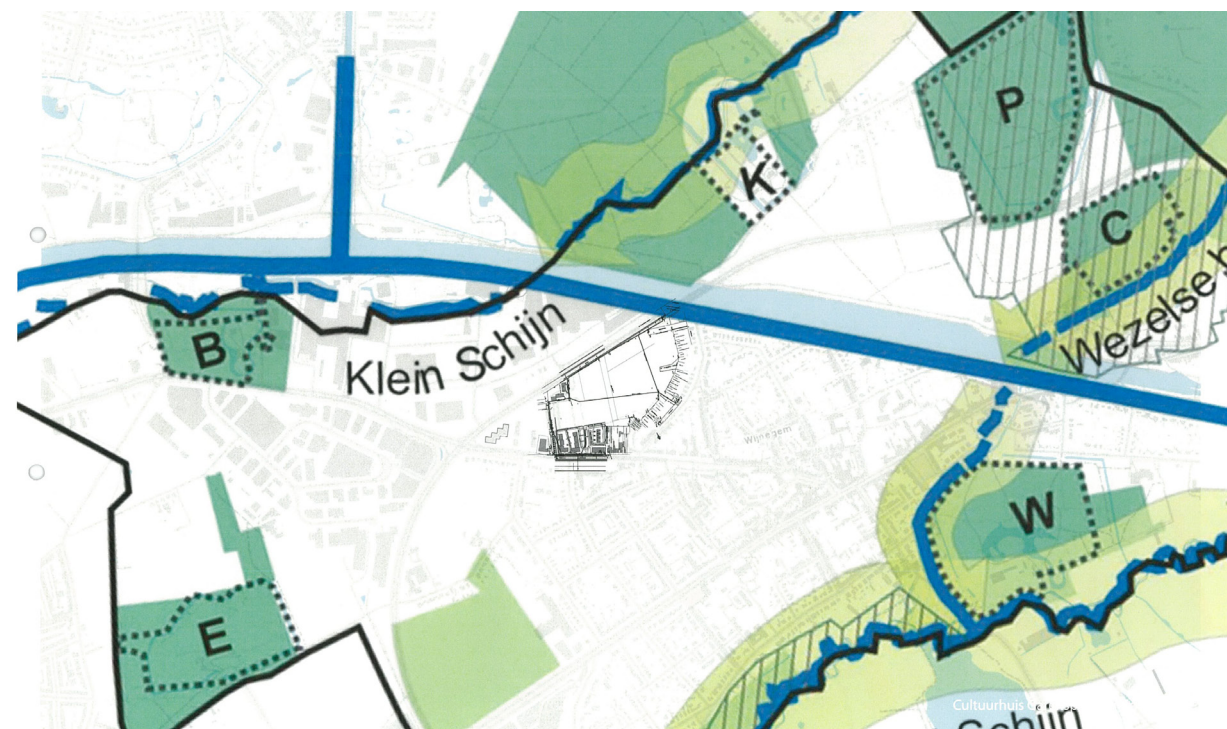
02. OMGEVING

5. GROEN EN WATER

Het Parklandschap ter hoogte van Wijnegem wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van het Groot en Klein Schijn. De bossen bestaan uit Zomereik of grove den. Meestal is er ondergroei aanwezig, vooral grassen en/of struikgewas. De site is een laatste restant open ruimte ten zuiden van het Albertkanaal, binnen de bebouwde kern van Wijnegem. Op de site bevinden zich geen noemenswaardige waterstructuren. Wel is er de aanwezigheid van een beukendreef aan de Beukenlaan/ Zandstraat en eiken langs de Werve Hoef straat.



ECOLOGISCHE VERBINDINGEN



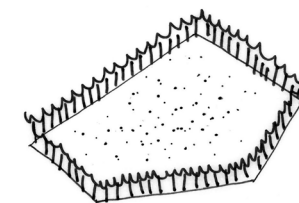
NATUURLIJKE STRUCTUUR EN LANDSCHAP

6. LANDSCHAP

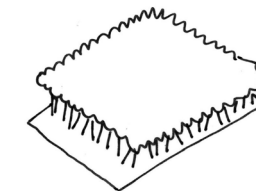
Wijnegem is gelegen in het Schijnbekken en behoort tot de regio van de Voorkempen. Het landschap van de Voorkempen bestaat van oudsher uit grote zones bos, heideterreinen en beekvalleien. Het landschap van Wijnegem valt onder de noemer 'Parklandschap' omwille van het gecultiveerde en bewoonde karakter ervan. De omgeving wordt getekend door verspreide 'hoven'. De complexen van kasteeldomeinen en boerderijen vormen bakens met een belangrijke landschappelijke waarde. Op het terrein zijn sporen terug te vinden: beukendreef, de Werve Hoef, ..., die duiden op een vroege cultivatie van de site. Op de Ferrariskaart zien we dat de site van oudsher tot dit landschap behoort.



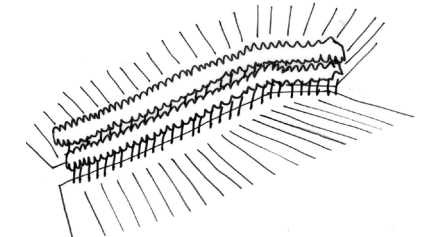
LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN



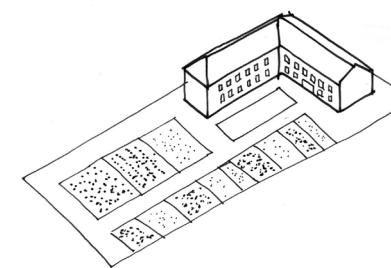
GRASLANDEN



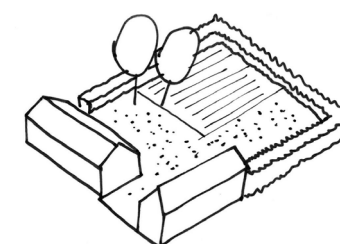
BOSSAGES



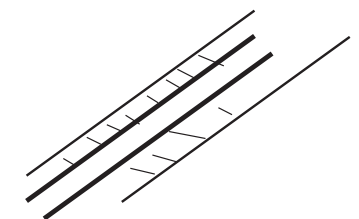
EIKEN LANEN



ARKERS/ TUINBOUWGRONDEN/ BOOMGAARD



HOEVES



BEKEN/WADI'S

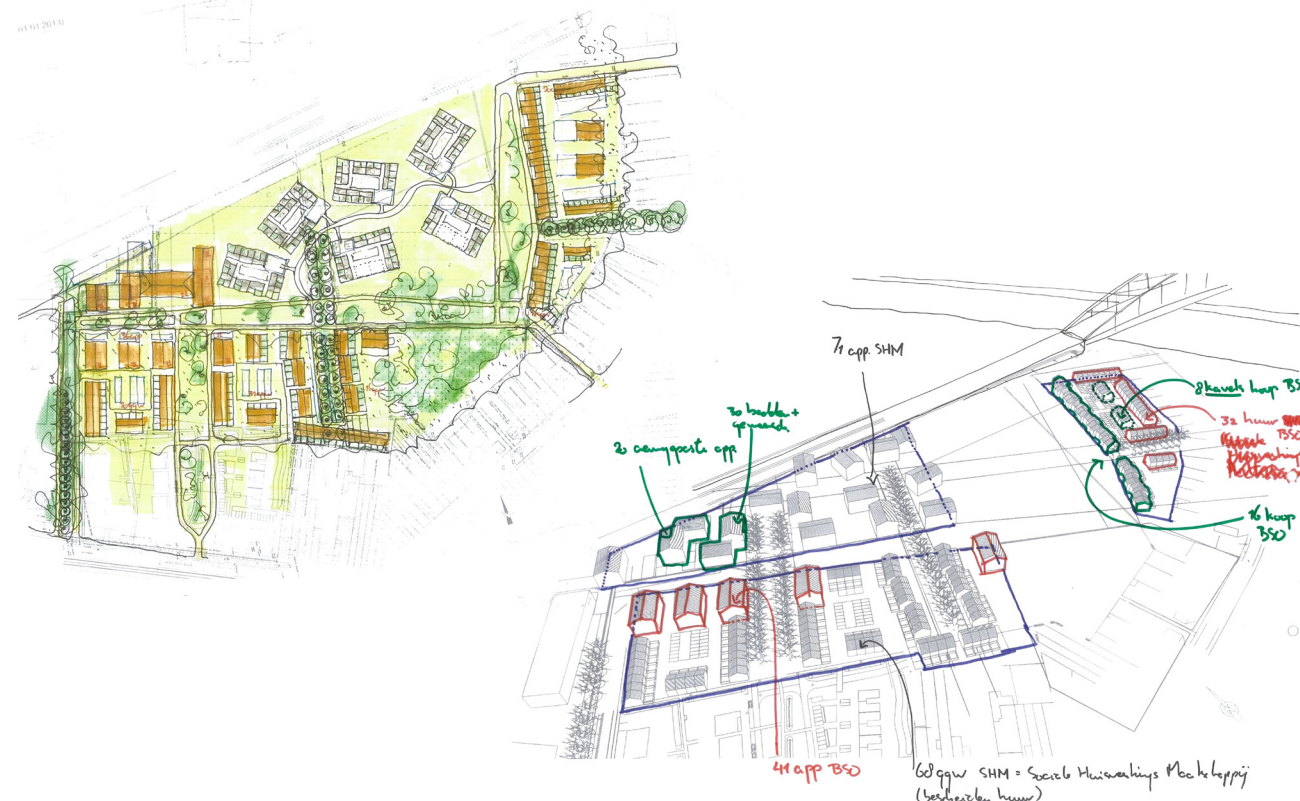
03. *THEMA'S*

Na eerste lezing van de context hebben we intuïtief verschillende scenario's uitgezet en onderzocht. Daarbij werden de mogelijkheden van de site, de impact van de bebouwing, de graad van compactheid en densiteit, en andere criteria afgetast en onderzocht. We onderzochten de potenties van de plek. We brachten deze in verhouding met het programma van eisen en pasten de ideeën van de duurzame wijk toe. Daarbij maakten een afweging ten aanzien van een aantal pertinente thema's die ons als ontwerper bezighouden.

1. Hoe kan dit project bijdragen aan de ruimtelijke continuïteit en gelijktijdigheid binnen het woonweefsel van Wijnegem? Naar onze mening is het zaak om met betrekking tot het wonen en werken in zowel beeld als structuur te blijven streven naar een zekere neutraliteit van de stedelijke ruimte welke de beste garantie is voor het overleven en het steeds recupereren, uitbouwen en verdichten van stedelijke structuren en gebouwen. De betrachtning moet ons inzien zijn om deel te nemen aan de geschiedenis eerder dan zelf geschiedenis te schrijven: namelijk zich inschrijven in de continuïteit en zich dus voegen in de voortgang van de tijd. Moderniteit in de zin van 'een breuk met de geschiedenis' is nefast. Zich inschrijven in de continuïteit sluit hedendaags en actueel getuigen van 'vandaag' met de middelen (technieken, materialen) van deze tijd niet uit. Een stedenbouwkundig ontwerp is niet de kopie van, maar is een ontwerp over de stad. Niet het beeld telt maar de essentie, het karakter. Stedenbouwkundige structuren en gebouwen met een ietwat onzekere tijdsoorsprong, tijdloos, hedendaags maar toch onzichtbaar aanwezig, zijn ons doel; gelijktijdigheid. Immers het oude is niet voorbij maar ondertussen is de toekomst al deel van de actualiteit, het heden. De betrachtning is om het bestaande op te nemen met de herinnering aan dat wat nooit bestaan heeft of geweest is!

2. Hoe expliciet dient (sociale) woningbouw te zijn? Een vaststelling is dat de stad voor het overgrote deel bestaat uit 'banaliteit' in de zin van terughoudendheid en/of neutraliteit. Slechts de 'instituten' markeren zich, tekenen zich af en zijn nadrukkelijk aanwezig. Wonen en werken spelen zich doorheen de tijd in belangrijke mate in die terughoudendheid/neutraliteit af, gekenmerkt door een steeds wisselend en onvoorspelbaar gebruik / boeiend misbruik: de achter elkaar volgende generaties als opeenvolgende krakersbewegingen die telkens opnieuw de stad bezetten. Bestemmingen en gebruiken veranderen voortdurend. Het is de kwaliteit van de 'terughoudendheid' of de 'gewoonheid' welke het mogelijk maakt dat stedelijke structuren en gebouwen steeds opnieuw overleven.

3. Intensief Ruimtegebruik en Stedelijke Verdichting? Het is steeds ons doel om in een gegeven situatie, onder welbepaalde condities te zoeken naar een 'haalbaar en gerechtvaardigd maximum'. We zoeken limieten op van oppervlaktes, hoogtes, volumes en toetsen de onderlinge positie van volumes ten opzichte van elkaar om zowel binnen als buiten kwaliteitsvolle ruimte te realiseren. Het uiteindelijke doel is een win-win situatie. De gebruikskwaliteit en de gebruiksiintensiteit bevorderen van zowel de openbare ruimte als de gebouwde ruimte die haar maakt. Dergelijke exploratie van de limieten gebeurt onder andere door het herinterpreteren van de traditionele stedenbouwkundige bouwstenen. Het gesloten bouwblok bijvoorbeeld: het interne van het bouwblok wordt zo mogelijk ontsloten, ontgonnen, aan de gemeenschap gegeven. Het binnen wordt buiten, het private wordt (semi-)openbaar, achterzijde wordt voorzijde, minderwaardig wordt gelijkwaardig,... Dit dient ons inzien vandaag de visie te zijn op intensief ruimtegebruik: de voortdurende zorg voor het zorgvuldig omgaan met de ons nog beschikbare en resterende open ruimte. Onder de gestage aangroei van de bevolking is het leefbaar verdichten en intensiveren van de steden



INTERPRETATIE BOERDERIJ COMPLEXEN

voor de volgende generaties de enige garantie op levensruimte, op groene en dus onbebouwde zones en gebieden. Het is de enige garantie op een leefbare wereld in de toekomst. Onze meest waardevolle bron, de meest milieukostbare is het platteland. Deze bron niet verder consumeren is eenvoudig : het volstaat er niet meer te bouwen. Het is noodzaak en het is eenvoudig te realiseren. Vermeerdering van aantallen, groei en verbetering van de levensstandaard kan opgevangen worden door steden en gemeenten te consolideren, in te breiden.

4. Hoe kan duurzaam bouwen geïntegreerd worden in (sociale) woningbouw? Sociaal wonen is niet expliciet. Het gaat om 'wonen', 'leven' en hoe we duurzaam kunnen bouwen om in te leven. Bouwen met bekommernis voor intensief ruimtegebruik is naar onze mening ook het maken van 'intelligente ruïnes', het concipiëren van structuren en bouwsels waarin de tijd zit ingebouwd. Bouwen is ons inzien niet het optrekken van verstaande programma's van eisen. De tijd speelt zich immers af in de gebouwen en niet omgekeerd. Bestemmingen, gebruiken, veranderen voortdurend. Het leven is te wispelturig en te veranderlijk om vast te leggen in programma's. Wat je met zekerheid weet als ontwerper, is dat je die verandering niet onmogelijk mag maken, dat je een eisenprogramma niet mag verstenen. Je kan hooguit proberen het gebouw geschikt te maken voor veranderlijk gebruik. Steden en dus gebouwen moeten vele generaties, leefstijlen en 'woon'-behoeften overleven, meer zelfs : ze blijven best nuttig , geschikt en bruikbaar blijven. Dat is ons inzien de werkelijke essentie van duurzaam bouwen. Niet zozeer het duurzaam bouwen in de zin van het bijna modieuze milieubewuste bouwen maar wel het integraal concept van het 'tijdsbestendig' en dus op 'lange-termijn' bedenken en construeren.

5. Welk concepten van milieubewust bouwen zijn van toepassing op (sociale) woningbouw? Er is de collectieve verantwoordelijkheid om milieubewust en met zorg voor de leefomgeving met steden en gebouwen om te gaan. Immers met betrekking tot de Ruimtelijke Ordening / Stedenbouw is het belangrijkste doel voor de komende tijd iedereen tot inzicht te brengen dat het bouwen en gebruiken van steden, infrastructuur en gebouwen, staat voor een zeer hoge milieukost, dat dit onhoudbaar is en dat we met z'n allen moeten zoeken naar middelen om daar verandering in te brengen. Zoals alle problemen zogenaamde beperkingen zijn, zo is ook dit bewustzijn en nieuwe bron om creatieve stedenbouwkundige en architecturale energie te genereren. Het milieubewustzijn maakt het zoeken nog veel complexer en dus interessanter. Het ontwerpen wordt nog boeiender en veelzijdiger. De opdracht voor ontwerpers is : innovatieve, performante, integrale concepten te ontwikkelen. Zorgzaam omgaan met energie betekent vooral zo mogelijk geen energie ge-/verbruiken. Pollutie maximaal terugdringen wil zeggen gewoon geen afval produceren. Het meest ecologische gebouw is datgene dat nooit gebouwd werd.

Het is de uitdaging om het thema van milieubewustzijn te onttrekken aan de modieuze tendensen en – daar waar mogelijk het duurzaam bouwen te integreren in projecten maar met eenzelfde levensnoodzakelijke vanzelfsprekendheid, vanuit eenzelfde opportunisme als waarmee men vroeger bouwde:

groen- en/of watersystemen integreren zoals vroeger grachten werden gegraven voor transport van goederen, riolering, bouwen georiënteerd op de zon met dikke muren en kleinere ramen aan de koude zijde, meer open gevels aan warme zijde, kwalitatief bouwen met duurzame materialen die weinig onderhoud vergen en de tand des tijd/het gebruik beter overleven,

04. WONEN & LANDSCHAP VERBONDEN

De projectsite is een sub-urbaan gebied. Het is één van de laatste open ruimtes tussen het natuurgebied van het Klein Schijn aan de noordzijde van het Albertkanaal en de woonkern van Wijnegem. Dit noopt ons tot een landschappelijk insteek als basis voor het masterplan.

Het coulissenlandschap bepaald van oudsher het landschappelijke beeld van Vlaanderen. Door de verstedelijking is het wonen hiervan echter langzaam losgeweekt. In de kwaliteiten van het coulissenlandschap ligt een aanleiding voor de nieuwe duurzame wijk De Werve Hoef. Vanuit ooghoogte perspectief worden de kwaliteiten en potenties van het landschap onthult. Vanuit dit perspectief presenteert zich een picturaal landschap waarin houtwallen, hagen, bossages en open velden beleevingskwaliteit geven en een structurerende robuustheid voor het masterplan.

De Ferrariskaart van 1777 toont het rurale patroon dat onder de huidige Vlaamse verstedelijking ligt. De landschappelijke elementen uit het oorspronkelijke landschap maken een tekening, een raster met een bepaalde maatvoering die structuur geeft. Zij vormen de modules waaruit Vlaanderen is opgebouwd. Deze landschappelijke elementen worden wederom de bouwstenen voor de ontwikkeling van de site, waardoor de directe relatie tussen het wonen en het landschap wordt hersteld. Zo krijgen de bebouwing en het wonen een plaats in modules waarmee het coulissenlandschap is opgebouwd. Zo wordt een nieuwe betekenisvolle verhouding opgebouwd tussen landschap en architectuur.

Het landschappelijke raamwerk biedt daarnaast als onderlegger een basis voor een netwerk van langzaam verkeer. Door direct te starten met de opbouw van een landschappelijk raamwerk worden de schaalvoordelen van het collectief benut. Compactere gebouwen in het landschap, een brede waaier aan buitenruimtes, ruimte voor collectieve tuinbouw, potenties voor duurzaam waterbeheer en efficiënte manieren van energieopwekking. Zo kan het landschappelijk raamwerk stapsgewijs bijdragen aan een attractiever bewoond landschap.

Het programma van (sociale) woningbouw kan daarbij ingezet worden om het karakter van de open ruimte te respecteren en als dusdanig de verdere transformatie van het landschap aanvaardbaar te maken. De oude verkavelingsstructuur van het landschap krijgt een nieuwe betekenis en draagt bij aan een gedifferentieerde invulling van het (sociaal) wonen in Wijnegem.

Sociale woningbouw kan, gezien haar publieke karakter, in haar vorm beheerst worden door de publieke overheid. Door de grote schaal van het sociale programma en het belangrijke aandeel grondbezit van de sociale woningmaatschappij, kan het sociaal woonprogramma de lijnen van een nieuwe stedelijke ruimte uitzetten. Het masterplan zoekt een evenwicht tussen een sub-urbane dichtheid en een hedendaagse woonkwaliteit. Compactheid en collectiviteit als leidraad voor de inplanting van de (sociale) woningen biedt de gelegenheid om grote zones van de site onbebouwd te laten en om te zetten in betekenisvol landschap voor de nieuwe bewoners en de omwonenden.

Het behoud van veel open ruimte laat bij een gefaseerde realisatie, een tussentijds, productief gebruik van de site toe. In bepaalde zones kan in vroege fase de landbouwactiviteit behouden blijven of kunnen ruimten als stadsakker gebruikt worden, later als boomgaard, moestuin, schooltuin, pluktuin, ... , maar ook recreatief ingevuld worden. In de definitieve vorm is de open ruimte een extensief ingerichte 'parkachtige' omgeving: parklandschap. Het niet toewijzen van een specifieke functie aan het park of de onbestemdheid ervan, onderstreept de flexibiliteit en kan als dusdanig een gemeenschappelijke katalysator zijn voor toevallig, spontaan en meervoudig gebruik, voor collectief leven. Het park laat plaats voor collectieve toe-eigening, ontmoeting- en ontspanningsruimten, speel- en rustplekken, ... De Werve Hoef wordt hierdoor een levendige wijk met het accent op de creatie van een gemeenschap waar burenerelaties zich versterken (sociale controle - goed nabuurschap).

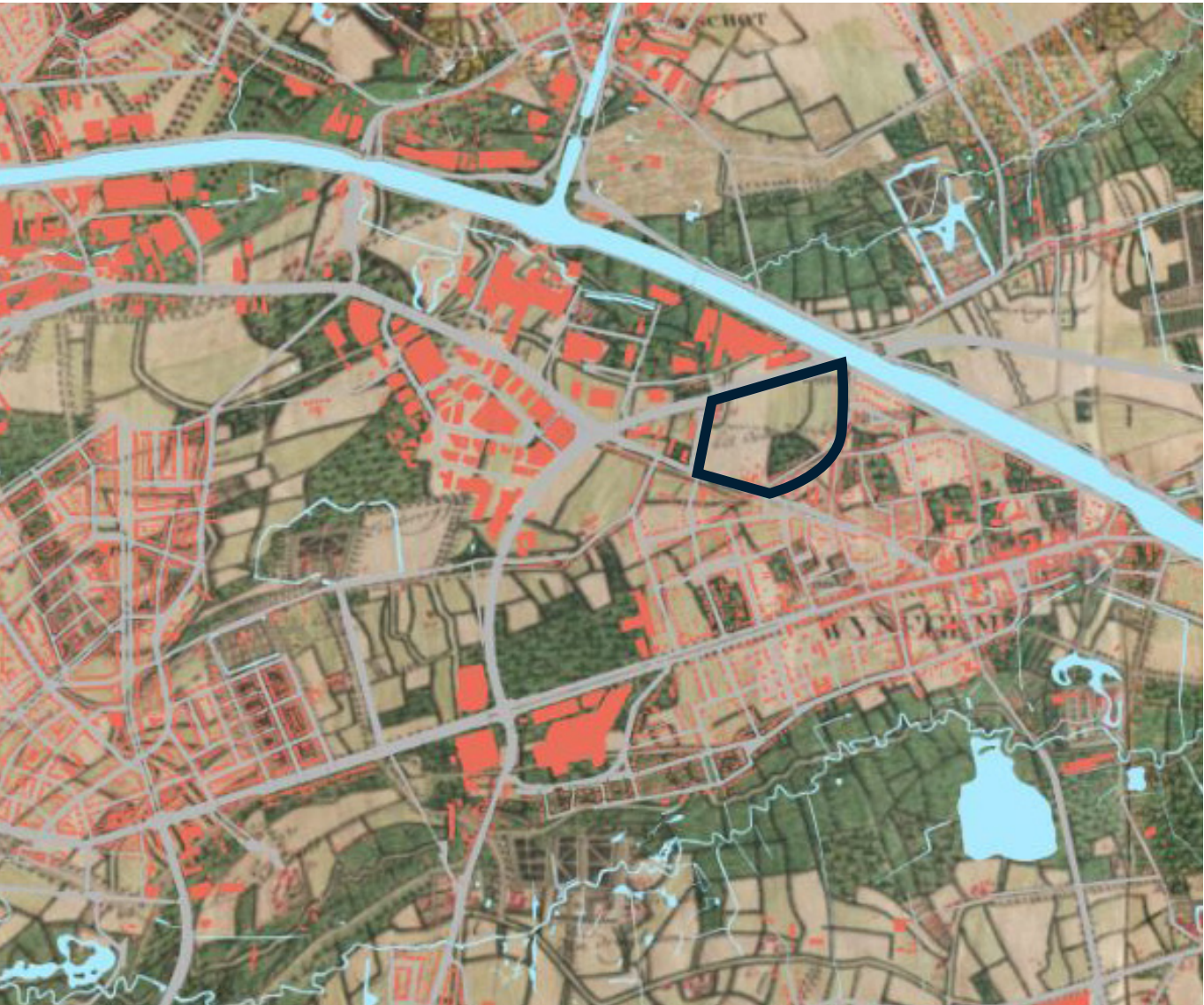
We onderscheiden op de site drie deelzones met elk specifieke karakteristieken ontleend aan de bestaande toestand. We stellen daarom voor op de site drie entiteiten met elk een eigen sfeer, inrichtingsprincipes en woonbeleving te maken. De open ruimte = het park, verbindt de drie entiteiten. De groene ruimte loopt visueel door. Elke entiteit heeft direct contact met het park. Een netwerk voor langzaam verkeer met een centrale kenmerkende oost – west route (oude veldweg), ontsluit de site voor de inwoners van Wijnegem. Aan de centrale route wordt een open watersysteem gekoppeld.

Elk van de drie entiteiten is opgebouwd uit een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen. Alle woningen beschikken over een kleine tuin, de appartementen hebben een terras of balkon. Deze individuele buitenruimten worden aangevuld met collectieve buitenruimte waaronder diverse 'binnenhoven'. Op de binnenhoven zijn gemeenschappelijke voorzieningen ingericht zoals parkeren op maaiveld of in half-verdiepte garages, stallingen voor fietsen, inzamelpunten voor afval, ..., zodat het park hiervan gevrijwaard kan worden.

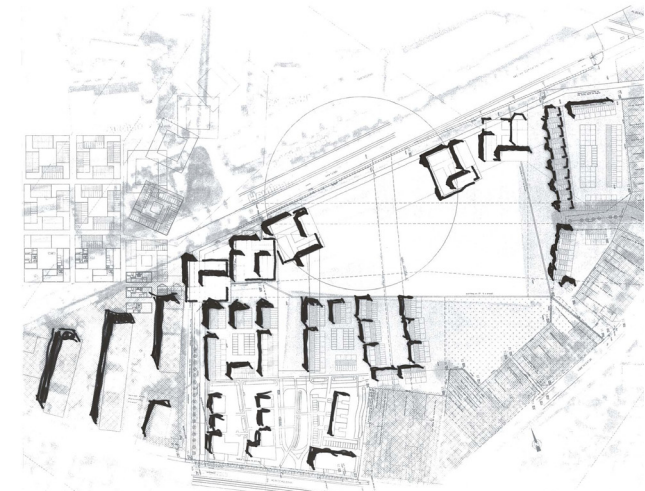
Het geheel vormt een stedenbouwkundige structuur die veelzijdig is en aanleiding geeft om over woontypologie en de inpassing daarvan in het weefsel na te denken. Daardoor zal het wonen gevarieerd zijn zodat het kan beantwoorden aan de woningvraag van verschillende generaties en gezinssamenstellingen. Het masterplan vormt een samenhangend geheel waarin de verschillende onderdelen van het programma van eisen op een vanzelfsprekende wijze hun plaats vinden. Een mix van woontypologieën geplaatst in een vernieuw(en)de, compacte configuratie en ingebed in een landschappelijke omgeving, zal een diversiteit aan bewoners aantrekken.

De compactheid, de hoge densiteit in de deelzones werkt niet verstikkend door de variatie in open ruimte. De open ruimte wordt op verschillende manieren ingezet voor het wonen. Ze creëert afstand en tegelijk nabijheid tussen de woningen. De sociale controle van de individuele woningen op deze ruimte is voldoende groot, waardoor het gebruik ervan op een zekere zelfregulerende wijze wordt aangemoedigd.

De faseerbaarheid in combinatie met de bouw van een relatief kleine korrel is een garantie opdat tijd en ruimte ter beschikking blijft voor het onderzoek naar en de integratie van innovatieve / duurzame woonvormen zoals bouwgroepen, co-housing, ... In de boerderij De Werve Hoef of - indien het gebouw daarvoor niet geschikt moest zijn - op de locatie van , zien we ruimte voor publieke voorzieningen, kinderopvang of crèche, buurt economie. De nabijheid van de zorgwoningen met een dag- en nachtcentrum in het ensemble ernaast, draagt bij tot een eventuele invulling met buurtondersteunende functies.

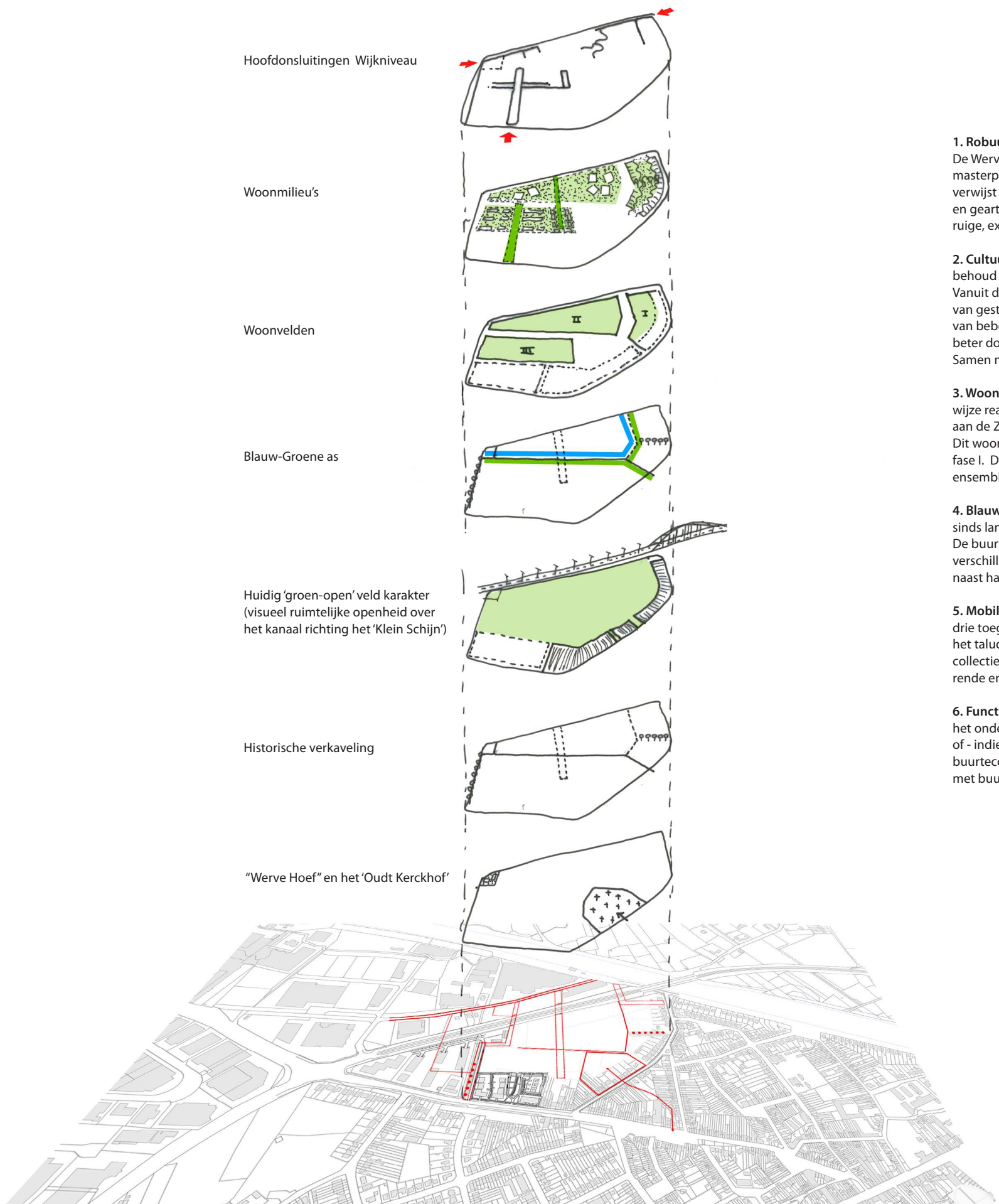


LANDSCHAPPELIJKE ELEMENTEN



VERKENNENDE SCHETS - ONTWERPEND ONDERZOEK





1. Robuust landschappelijk raamwerk: Het landschappelijk raamwerk geeft een robuuste basis voor de ontwikkeling van een duurzame wijk. De Werve Hoef zal voor Wijnegem een nieuwe, eigentijdse wijk worden, gebaseerd op een sterk landschappelijk raamwerk en collectiviteit. Het masterplan is gebaseerd op de historische verkaveling, bestaande water- en wegpatronen en kenmerkende groenstructuren. Het parklandschap verwijst naar de omgeving van Wijnegem met gecultiveerde landschappen in de vorm van kasteeldomeinen, boerderijen, bomenlanen en –dreeven en gearticuleerde erfafscheidingen zoals grachten, ommuringen en hagen. Deze verwijzing wordt in het parklandschap verweven met de meer ruige, extensieve elementen.

2. Cultuurhistorische verankering: De 'Werve Hoef' en het 'Oudt Kerckhof' zijn belangrijke artefacten op het terrein. In het masterplan is het behoud van de bestaande boerderij als scenario opgenomen. Als dit niet mogelijk zou zijn, blijft het 'DNA' ervan aanwezig als basis footprint. Vanuit deze historische korrel zijn de gebouwen en ensembles als typologische bouwstenen voor het masterplan ontwikkeld tot een combinatie van gestapelde en grondgebonden woningen rond een 'binnenhof'. Het 'Oudt Kerckhof' wordt omwille van de archeologische waarde gevrijwaard van bebouwing en landschappelijk ingericht. Door het toegangspad van het 'Oudt Kerckhof' te openen naar de Beukendreef wordt het terrein beter doorwaadbaar. Daarnaast wordt de historische verkavelingsstructuur behouden en krijgt de buurtweg opnieuw een verbindende functie. Samen met de geknikte kavelgrens richting het kanaal, vormt ze de centrale as van de wijk.

3. Woonmilieus: Binnen het landschappelijk raamwerk en historisch verkavelingspatroon onderscheiden we drie woonvelden die elk op een eigen wijze reageren op en aansluiten bij de directe omgeving. Het oostelijk woonveld 'Aan de Beukendreef' vormt samen met de bestaande bebouwing aan de Zandstraat een bouwblok met private tuinen en collectieve voorzieningen. Ten zuiden van de centrale as ligt het woonveld 'tussen de eiken'. Dit woonveld bevat een meer lineaire schakeling van appartementen en grondgebonden woningen die aansluit op de ruimtelijke structuur van fase I. De groene tussenruimtes worden collectief ingezet. Het woonveld ten noorden van de centrale as 'wonen in het veld' bestaat uit een reeks ensembles die herinneren aan boerderijen met een binnenkoer en ommuurde kasteeltuinen.

4. Blauw- groene ruggengraat: De ruggengraat van het masterplan is de centrale blauw - groene as door het parklandschap. Deze latente maar sinds lange tijd op het terrein aanwezige buurtweg, wordt geactiveerd als 'langzaam-aan-route' en ontsluit het terrein voor fietsers en voetgangers. De buurtweg wordt opgedeeld in een smal en breed spoor en heeft een genereuze 'overmaat' die uitnodigt tot flaneren, contact, ... Hij verbindt de verschillende woonvelden en rijgt de verschillende onderdelen van het parklandschap aan elkaar. De waterstructuur volgt de buurtweg en geeft naast haar duurzame en functionele betekenis een extra dimensie aan het parklandschap.

5. Mobiliteit: Een netwerk van functionele / recreatieve fiets- en wandelpaden verbindt de wijk met de omringende omgeving. De wijk wordt via drie toegangen ontsloten voor gemotoriseerd verkeer: de Werve Hof straat, de nieuwe infrastructuur van fase I en vanaf de Vaartdijk langsheen het talud van de brug over het Albertkanaal. Het parkeren voor bezoekers wordt aan de randen opgelost. Al het parkeren voor bewoners wordt collectief opgelost in de 'binnenhoven' en half verdiepte garages in de ensembles. Het parklandschap wordt maximaal gevrijwaard van circulerende en / of geparkeerde auto's. De buurtweg is wel toegankelijk voor nood- en hulddiensten, verhuishagens, ...

6. Functies: De faseerbaarheid in combinatie met de bouw van relatief kleine korrel is een garantie opdat tijd en ruimte ter beschikking blijft voor het onderzoek naar en de integratie van innovatieve / duurzame woonvormen zoals bouwgroepen, co-housing, ... In de boerderij De Werve Hoef of - indien het gebouw daarvoor niet geschikt moest zijn - op de locatie van , zien we ruimte voor publieke voorzieningen, kinderopvang of crèche, buurtconomie. De nabijheid van de zorgwoningen met een dag- en nachtcentrum in het ensemble ernaast, draagt bij tot een eventuele invulling met buurtondersteunende functies.



SITUERING ENSEMBLE "ONZICHTBARE" ZORG

06. PLAN

9

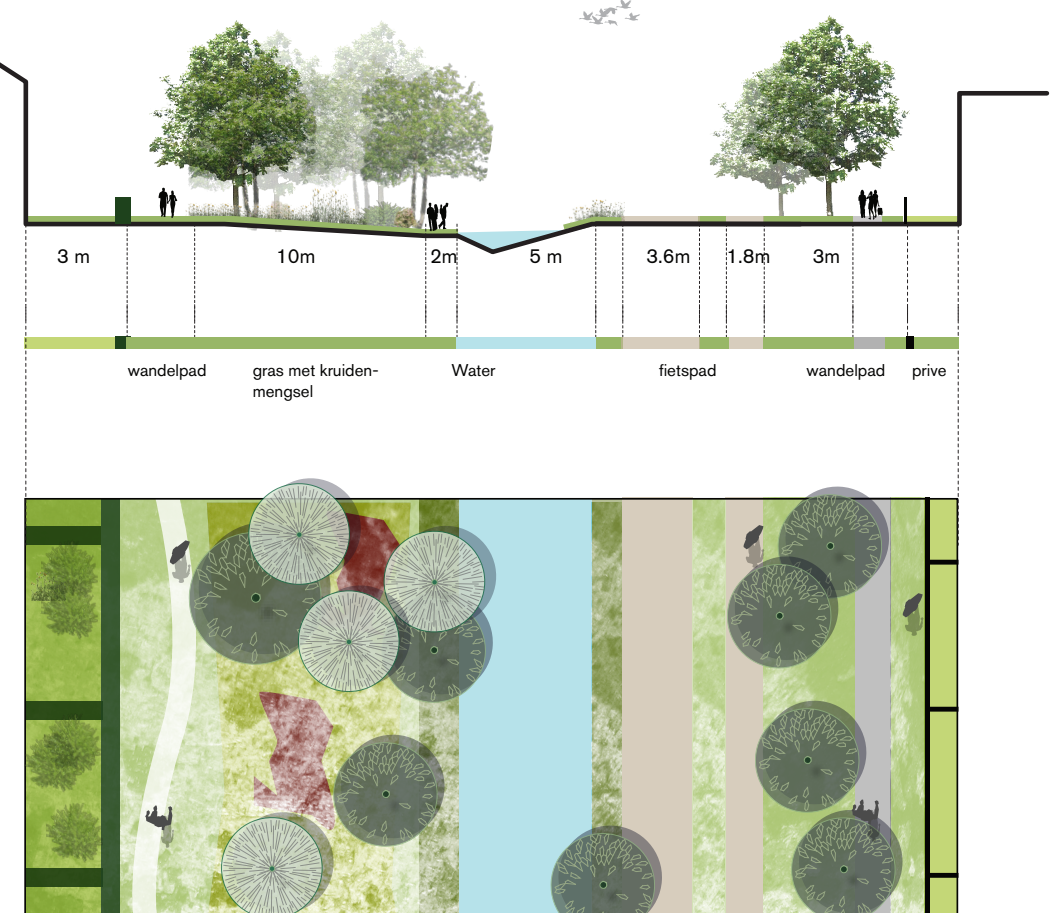
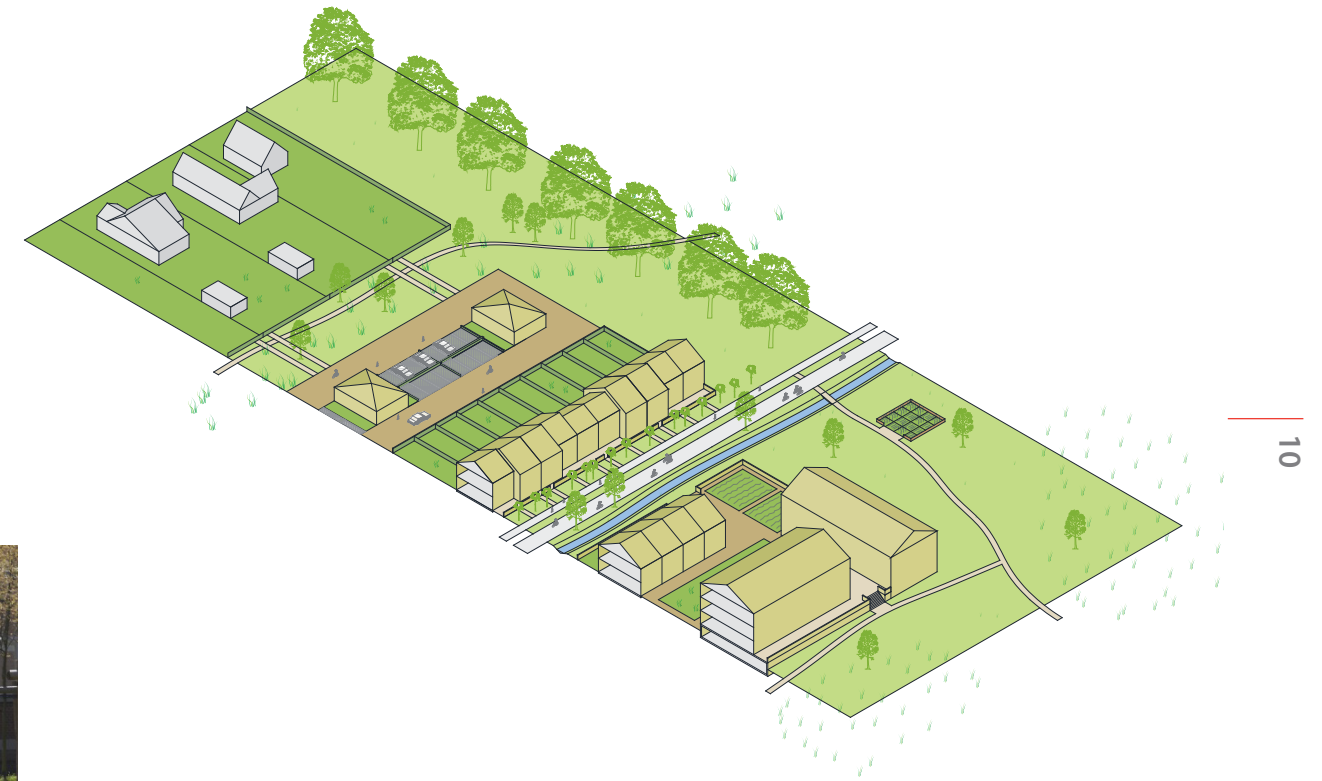


07. 'AAN DE BEUKENDREEF'

Een reeks woningen vormt samen met de bestaande woningen aan de Zandstraat en Beukenlaan een bouwblok met private tuinen en collectieve voorzieningen zoals parkeerplaatsen en stallingen voor fietsen. De woningen hebben een ommuurde of omheinde tuin in het bouwblok. Een ondiepe voortuin regelt de overgang met het parklandschap. De grens van het private kavel is een lage muur.

Het groeperen van de koopwoningen en vrije kavels in dit woonveld sluit aan bij de eigendomsstructuur van de bestaande woningen. Het is denkbaar dat de huidige bewoners van de Zandstraat en Beukenlaan deelnemen aan deze collectiviteit, het binnenterrein mee kunnen gebruiken.

De nieuwe bebouwing vormt een formele, gesloten wand aan het park. De reeks woningen plooit weg van het centrale gebied en accentueert de bestaande beukendreef als was ze terug de toegang tot het gebied. Door de verspringing in het volume ontstaat een articulatie van om-en-om twee woningen. De verspringende rooilijn 'vertandt' de gevelwand met het landschap. De woningen hebben een basale- maar degelijke uitstraling. De woningen staan stevig op de grond, hebben een solide lijf en een heldere beëindiging. Ze lijken uit één stuk gehouwen maar krijgen door de geleding en fijne detaillering een voornaam karakter.

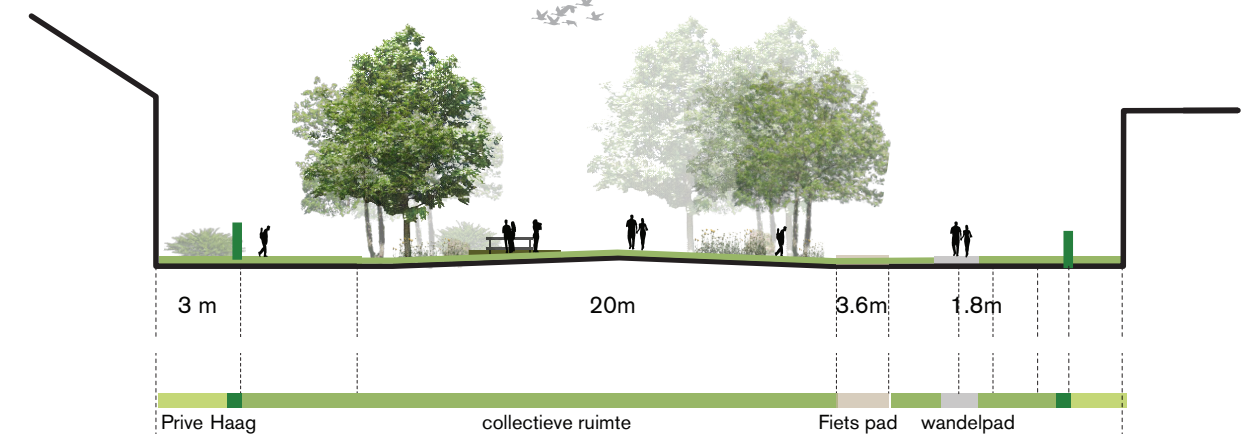
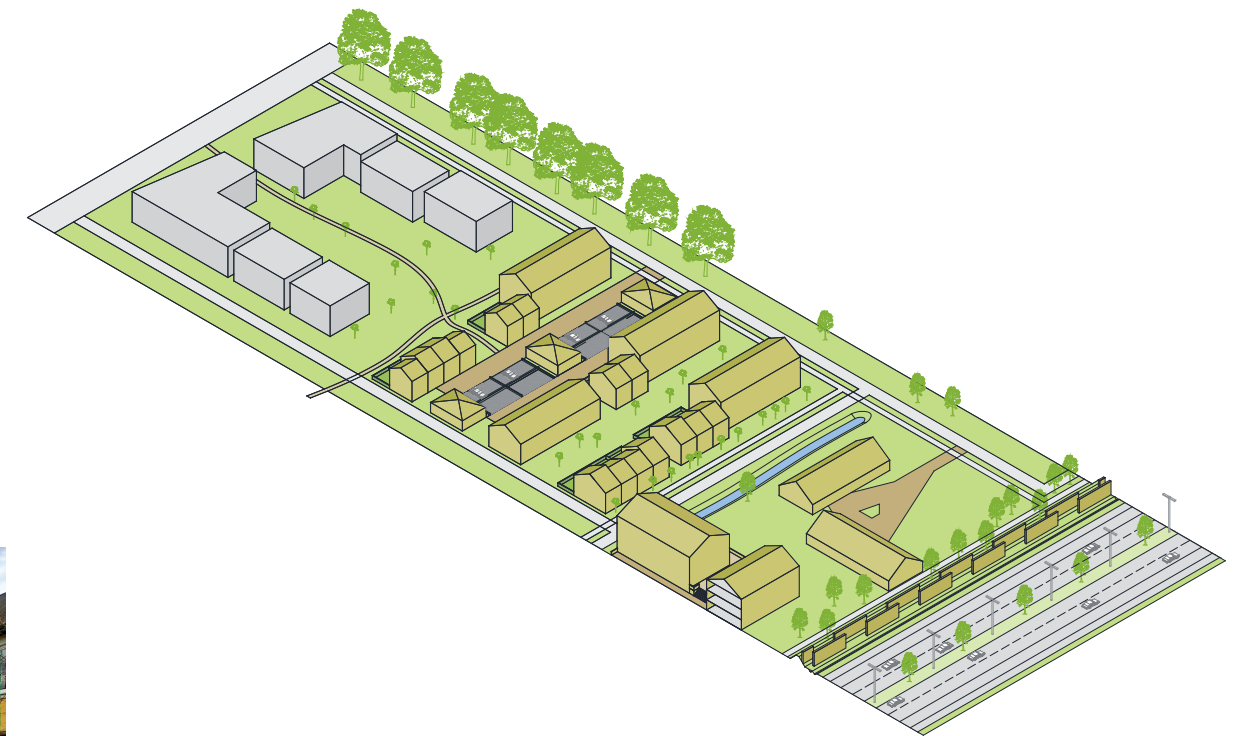


08. 'TUSSEN DE EIKEN'

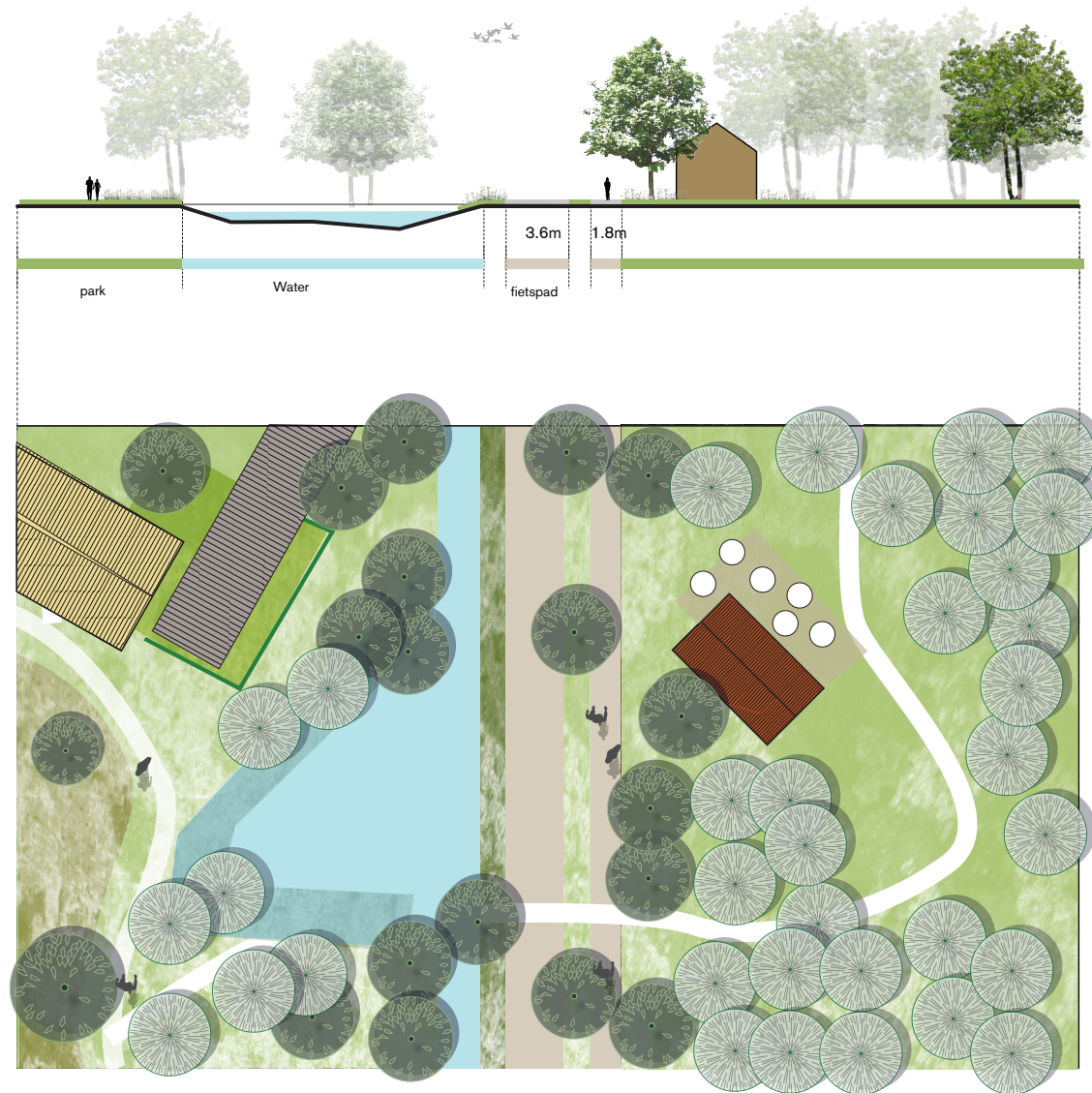
Een lineaire schakeling van appartementen en grondgebonden woningen vormt groene tussenruimten die collectief worden ingezet. De rationele rangschikking van de bouwvelden wordt gethematiseerd door genereuze stroken van collectief groen afgewisseld met stroken met een meer functioneel karakter. Daar kan men parkeren, de fiets stallen, ... De bundeling en afwisseling van deze collectieve functies maakt dat deze tevens ontmoetings- en verblijfsgebied zijn.

De gebouwen maken de randen af van de bebouwing uit fase I. De paden en infrastructuur uit fase I wordt doorgetrokken. Het samenspel van hogere en lagere volumes en de verspringende rooilijn maken dat deze rationele structuur op een meer ontspannen en natuurlijke wijze kan reageren op oriëntaties en kenmerken in de directe omgeving. De grondgebonden woningen zijn voorzien van een kleine tuin, die omwille van privacy wordt omheind / ommuurd. De appartementen hebben een buitenruimte onder de vorm van een terras / balkon.

De architecturale uitwerking is in harmonie met de gebouwen van de andere bouwvelden. Weliswaar is er een afwisseling van verschillende entiteiten maar zijn deze toch verwant aan elkaar door een ingetogen, doch coherent pallet van wetmatigheden te voorzien. Wederom de basis beginselen van stevig op de grond staande gebouwen met een krachtig lijf en een heldere beëindiging. De baksteen architectuur vormt samen met het groene landschap, de wegenis en de aanwezige bestaande baksteen gebouwen zoals de Werve Hoef een beheerst en solide pallet van kleuren en accenten.



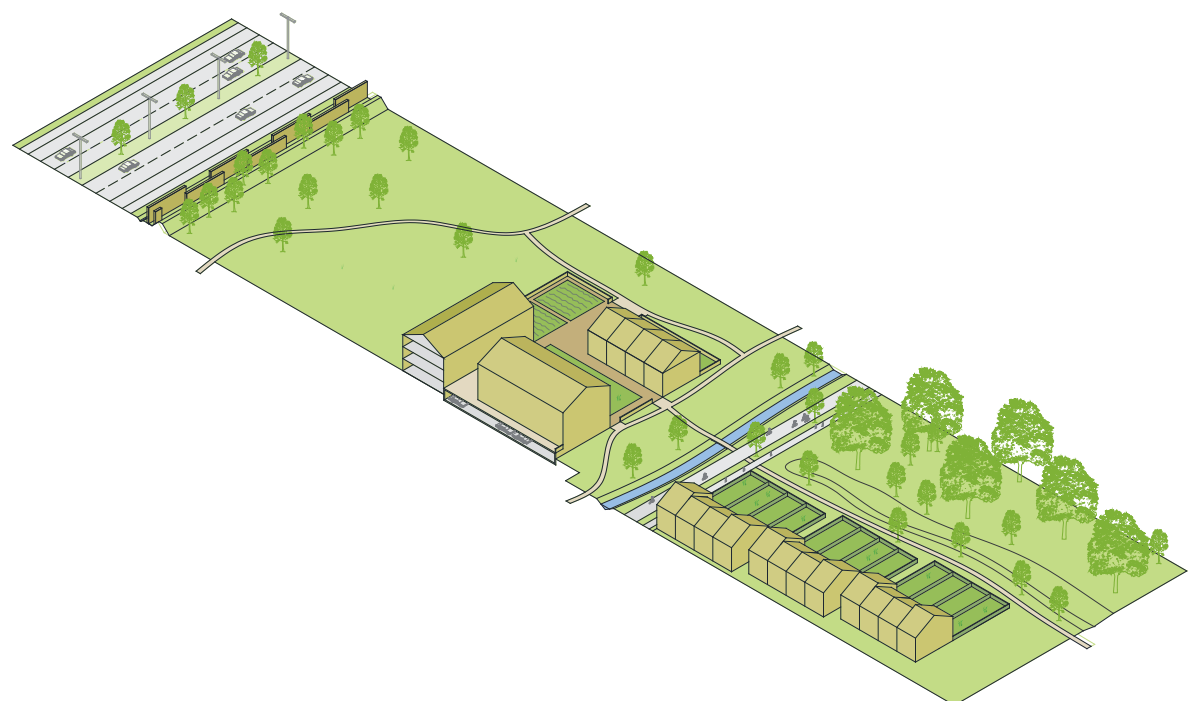
09. 'IN HET VELD'



Een aantal ensembles worden op een meer verstrooide manier ingebed in het parklandschap. Elke ensemble is een clustering van enkele gebouwen, appartementen en grondgebonden woningen rond een collectief hof. De gebouwen worden samengehouden door tuinmuren. Door hun positionering en schakeling ontstaan zichtlijnen- en perspectieven.

In één van de clusters (grenzend aan de Werve Hoef) kan het zorgprogramma vorm krijgen. Deze maakt integraal deel uit van het totale woonprogramma en wordt opgevat als 'onzichtbare zorg' in de wijk. Het zorgprogramma is ingebed in het dagelijks leven van de wijk en visa versa. Auto's en fietsen worden in een half verdiepte kelder, onder één van de appartementengebouwen, geparkeerd. Het collectief hof kan naar believen van de bewoners ingericht en gebruikt worden. Door het relatief kleine aantal woningen in elk ensemble, komen deze in aanmerking voor alternatieve woonvormen, co-housing, ...

De architectuur is in harmonie met de gebouwen in de andere bouwvelden. Ook hier is sprake van een robuuste en ingetogen baksteen architectuur die gebaseerd is op de bouwkundige beginselen van plint – lijf – beëindiging. De verschillen in hoogte en kaprichting zorgen voor een spannende wisselwerking van de volumes binnen het ensemble. Gegroepeerd rond een meer intieme koer die weliswaar een laagdrempelige overgang heeft naar het landschap maar een collectieve sfeer ademt.



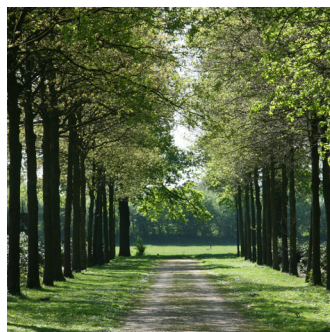
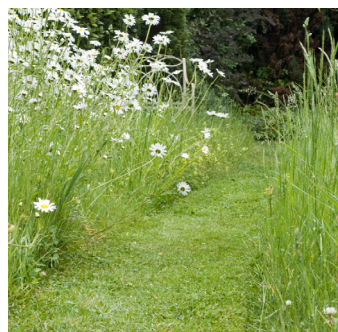
10. LANDSCHAP



F.) Buurttuinen: Waar architectuur en landschap elkaar raken ontstaan verschillende plekken voor collectieve ruimtes. Deze groene ruimtes bieden plaats voor een verscheidenheid aan vegetatie en fungeren zo als kleine buurttuinen.



E.) Bos: Binnen het ontstane mozaïek van velden worden enkele velden volgeplant met eiken en beuken. Door het veld heen wordt een verschillende boomgroepen en solitaire geplaatst. De bomen geven structuur en sfeer aan de site en dienen tevens als beschutting.



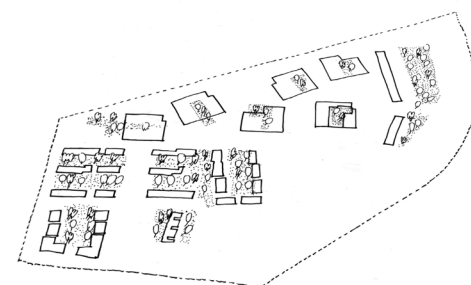
D.) Langzaam verkeersnetwerk: Een centrale langzaamverkeersroute vormt de ruggengraat van de wijk en takt direct aan op de omliggende wijken. Fiets- en wandelroutes van uit en door de wijk langs deze kenmerkende landschappelijke structuren zijn niet alleen fraai gelegen, maar ook functioneel, omdat ze direct richting het centrum van Wijnegem voeren. In de padenstructuur wordt het 'Oudt Kerchof' pad betrokken. De inrichting van de paden gaat uit van een gemaaide strook gras langs de paden. Dit geeft het geheel een zowel verzorgd als landschappelijke uitstraling. Daarnaast maken ze de landschappelijke kwaliteiten van de site zichtbaar én beleefbaar.



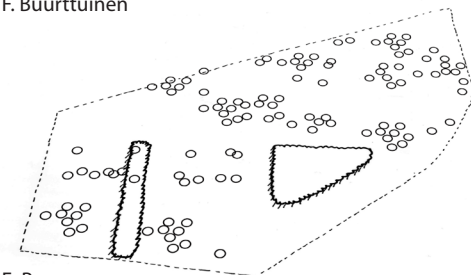
C.) Laanstructuur: Bomenstructuur
De bestaande overgebleven bomenstructuren van eiken blijft gehandhaafd en wordt onderdeel van de hoofdstructuur van de site. De hoofdstructuur volgt oude historische patronen. De hoofdstructuur geeft een robuuste structuur en maakt plaats voor verschillende woonmilieus.

B.) Waterstructuur: Waterafvoer/opslag
Op de site worden wadi's (Water Afvoer Door Infiltratie) aangelegd om te zorgen voor voldoende afwatering van regenwater. Over de wadi's worden bruggen aangelegd om goede verbindingen te maken.

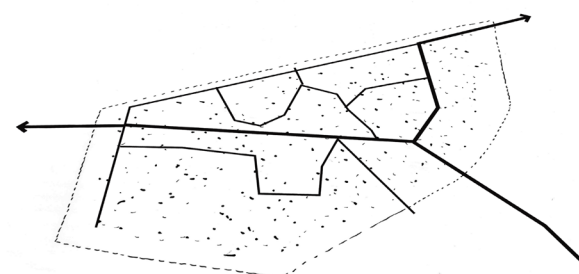
A.) Grassen en kruidenmengsels: De basis van De Werve Hoef in het algemeen wordt gevormd door gras. In het coulissenlandschap waar de site zich bevindt wordt uitgegaan van wilde grassen (kruidenmengsels) met langs paden intensief gemaaide banen. Dit geeft het geheel een zowel verzorgd als landschappelijke uitstraling. Kruidenmengsels. In de site is ruimte voor verschillende soorten planten en dieren. De kruidenvegetatie, bermen en sloten spelen hierin een belangrijke rol. Via deze structuren vindt ecologische uitwisseling (droog én nat) plaats. Daarnaast worden langs de hoofdstructuur watergangen aangelegd. Door deze groene en blauwe ruimtelijke functies aan elkaar te verbinden ontstaat een fijnmazig ecologisch netwerk.



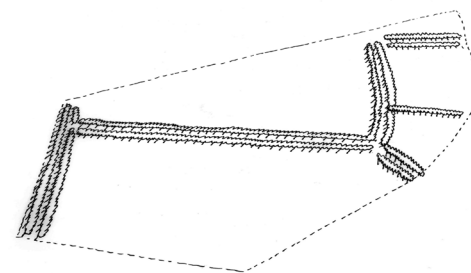
F. Buurttuinen



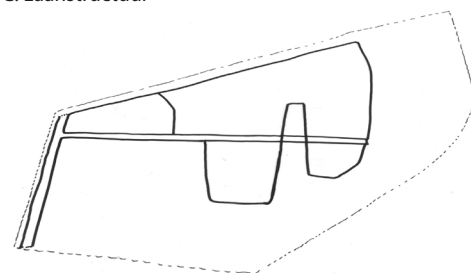
E. Bos



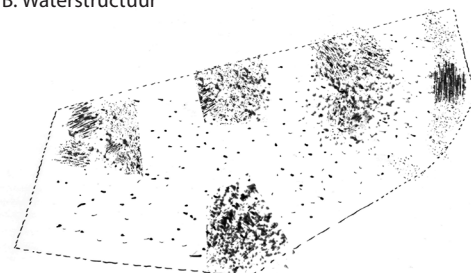
D. Langzaamverkeersnetwerk



C. Laanstructuur



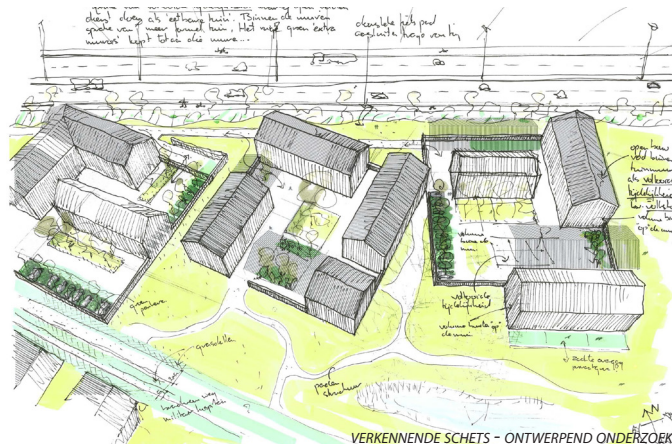
B. Waterstructuur



A. Grassen, kruidenmengsels en tuinbouw



11. TIJDELIJK LANDSCHAP



Vertrekpunt van de fasering is de bestaande toestand en het koesteren van de waardevolle elementen daarin. Zij vormen de onderlegger van het ruimtelijk raamwerk. Dit heeft behalve praktische voordelen (inzet met minimale investeringen zoals het activeren van de veldweg) ook ruimtelijke voordelen (volwassen bomen, historische laag, herkenbaarheid). Door de openbare ruimte te definiëren ontstaan er bouwvelden die een in de tijd aanpasbaar bouwprogramma mogelijk maken.

- a. Eenvoudige basisopzet: Het raamwerk van de belangrijkste openbare ruimten gaat uit van de bestaande structuren: De Werve Hief, veldweg, pad Oudt Kerckhof, ... Dit maakt het eenvoudig om te starten en deze verder uit te bouwen. Door de lokale kenmerken slim te gebruiken, kan voor de initiële inrichting worden volstaan met eenvoudige en minimale middelen.
- b. Een groeimodel: De kwaliteiten van het masterplan zitten in de ligging nabij de beekvallei van het Klein Schijn en het kanaal, het uitzicht, het open karakter, de bossages en de directe aansluiting op het centrum en het verkeersnet. In het gebied kunnen bestaande elementen zoals de grote bomen, de strategische routing van de veldweg, ... ingezet worden voor tijdelijke invullingen of een kwalitatieve overbrugging in de tijd. Deze voltooide tijdelijkheid maakt het mogelijk om in alle fases van ontwikkeling een kwalitatieve situatie te hebben. Het is altijd af.
- c. Kapitaal van de plek: De ontwikkeling van het gebied moet niet perse in één keer plaatsvinden. Een gefaseerde realisatie met tussenpozen, geeft het gebied de kans zich te bewijzen en wellicht nieuw of meer programma aan te trekken. In eerste instantie kan aangesloten worden op fase I en ruimte geboden worden aan de overeenkomsten uit het BSO. In die fase kan ook al de hoofdinfrastructuur aangelegd worden zodat het gebied ontsloten wordt voor particulier of collectief initiatief, voor evenementen of bijzonder recreatief programma. Zo kan de locatie een plek veroveren in de geest van de inwoners van Wijnegem.

Concrete fasering:

0. Gepast anticiperen op de korte en lange termijn ontwikkelingen in Wijnegem: Hoe verhoudt de realisatieplanning van de 'Globale Ontwikkelingsvisie Gemeente Wijnegem' zich tot de plantontwikkeling. Anticiperen op ontwikkelingen in Wijnegem waar het plan van kan profiteren maar niet afhankelijk van hoeft te zijn. Een perceel wordt ingericht als boomgaard. Hier kunnen bomen groeien die tijdens de volgende ontwikkelingsfasen het landschap / publieke ruimte inrichten.

1. De eerste stap: aanleg blauw - groene ruggengraat: De aanwezige veldweg over het terrein kan worden uitgebouwd tot de blauw - groene ruggengraat die het gebied ontsluit voor de mensen uit de omgeving of toevallige passanten. Deze wandel- en fietsverbinding betreft de nu nog afgelegen Werve Hoef als trekker in het gebied en sluit aan bij de aanleg van fase I aan de Merksensebaan. Daarmee tekenen de contouren van de toekomstige bouwvelden zich reeds af in het collectief geheugen en is er reeds sprake van een eerste voltooide tijdelijkheid.

2. Aansluiten op fase I: Aansluitend op de infrastructuur en aanleg van Fase I, kan het woonveld 'tussen de eiken' en de aanleg van het Oudt Kerckhof gerealiseerd worden. Hierin kan reeds een groot deel van het BSO gerealiseerd worden.

3. Afmaken van het bouwblok aan de Zandstraat en Beukenlaan: Met het invullen van het woonveld 'aan de beuken' wordt dit bouwblok en tevens de rand van het centrale veld gedefinieerd worden.

4. Zorg ensemble 'De Werve Hoef': Verder bouwend op de footprint van de Werve Hoef kan het zorgprogramma vorm krijgen. Deze maakt integraal deel uit van het totale woonprogramma en wordt opgevat als 'onzichtbare zorg' in de wijk.

5. Woon ensembles 'in het veld': Graduele of volledige invulling van de woonclusters die in het open veld verspreid.



12. QUICKSCAN

Verder bouwend op de duurzame uitgangspunten zoals opgenomen in de projectdefinitie en gebaseerd op een eerste versie van de duurzaamheidsmeter wijken, tonen wij hier kort samengevat onze duurzame ambities. De duurzame ambities voor De Werve Hoef zoals doorgewerkt in onze visie, hebben wij afgetoetst met behulp van de 'Quickscan Wijken'. Dit instrument, een draftversie van de definitieve versie, hebben we verkregen van de Vlaamse Overheid (LNE en DO) enerzijds om het masterplan voor De Werve Hoef te 'scannen' op zijn duurzame ambities en anderzijds om de Quickscan te testen.

Deze Quickscan Wijken hoort bij de definitieve versie van de Duurzaamheidsmeter Wijken zoals deze binnenkort gepubliceerd zal worden. De Quickscan behandelt dezelfde criteria als het meetinstrument echter zonder het uitvoeren van metingen en het genereren van een score. De Quickscan geeft een indicatie van de duurzame ambities gekoppeld aan een ontwikkeling op een kleurenschaal van rood (geen ambitie) tot groen (veel ambitie).

Uit deze eerste screening blijkt dat een hoge score en ambitie op de duurzaamheidsmeter mogelijk is, maar dat een maximale score niet mogelijk is door een aantal site-specifieke eigenschappen. Voor de thema's 'materialen en afval' en 'fysisch milieu' is de mogelijke ambitie niet zo hoog omdat het een site is zonder aanwezige gebouwen of structuren, het is ook geen vervuilde site. Los daarvan is op de andere thema's een hoge ambitie haalbaar bij verder overleg met de opdrachtgever en andere stakeholders, het verder verfijnen van het masterplan en bij uitgifte moeten deze ambities vastgelegd worden.

Hieronder lichten wij per thema een aantal van onze ambities en maatregelen te, in hoeverre deze verder gaan dan de duurzame ambities geformuleerd in de projectdefinitie, die voor dit project een uitgangspunt zijn.

1. Welzijn en welvaart:

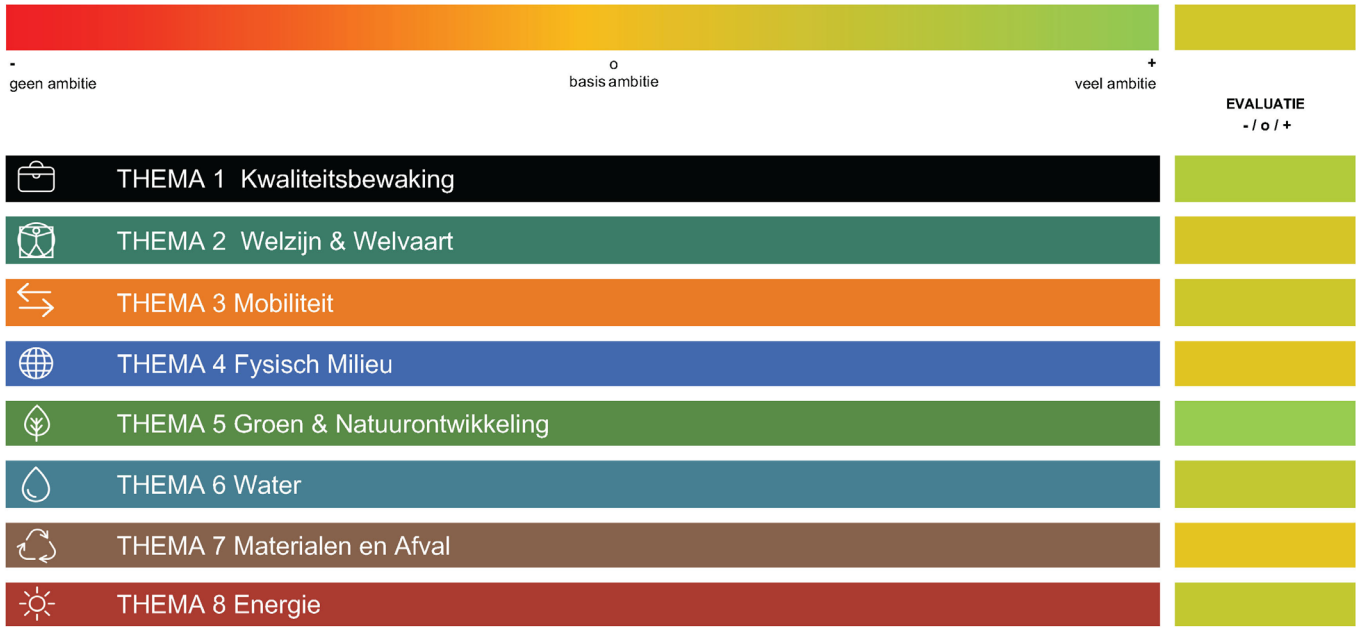
- De stedenbouwkundige footprint creëert variatie, diversiteit van woontypologieën en collectieve ruimte. Het principe van de intelligente ruïne (loskoppeling drager en invulling) geeft flexibiliteit en aanpasbaarheid van de woningen.
- Levensloopbestendige wijk en woningen: de zorg voor het toenemend aantal ouderen in onze samenleving kan onmogelijk alleen door woonzorgcentra opgevangen worden. De meeste mensen willen levenslang thuis en in hun buurt blijven wonen. Het is een misvatting te denken dat toegankelijkheid alleen van belang is voor ouderen en mensen met een handicap. Omwille van de betere ergonomische kwaliteiten van een aanpasbare woning worden deze ook meer geapprecieerd door jonge gezinnen die ruimte nodig hebben voor kinderwagens, extra bergruimte, ruimere badkamers, ... uiteindelijke heeft iedereen baat bij gebruiksvriendelijke, veilige en comfortabele ruimten.
- De integratie van speel-en recreatieweefsel voor alle leeftijden gekoppeld aan volkstuinjes.
- Via het GOLLD-charter willen we bij de inrichtingsvereisten van de woningen rekening houden met de noden ten gevolge van beperkte mobiliteit. Naast de inrichting wordt het volledige traject tot aan de voordeur bekeken en afgetoetst, aangepaste parkeerplaatsen voorzien, rolstoeltoegankelijkheid vooropgesteld, ...
- Buurtondersteunende functies willen we via participatietraject(en) met verschillende stakeholders verder vormgeven: zoals werkruimtes, buurtruimtes,...
- Toetsing: cfr. projectdefinitie

2. Fysisch milieu:

- Naast het behoud van de aanwezige bomenrijen stellen we de aanplant van nieuwe bomen voor over het gehele terrein in variërende dichtheid. Dens aan de randen, meer open op het binnengebied zodat de woningen een optimale daglichttoetreding en bezonning genieten. Deze bomen zorgen voor schaduw en afscherming tegen wind. Samen met het open watersysteem en een voldoende 'open' afwerking van de oppervlakte voorkomt dit het effect van een hitte-eiland.
 - Gelet de geluidsbelasting vanaf de Houtlaan/N12, is het plaatsen een geluidswerend scherm noodzakelijk. We verlaten echter het evidente spoor van een doorlopende geluidsmuur van x meter hoog. De N12 is een open systeem dat als ecologische corridor werkt. Veel diersoorten verplaatsen zich langs deze weg en het is dus een opportuniteit om het parkachtige landschap dat we voorstellen, hierop te laten aansluiten.
 - Alhoewel we beseffen dat de geluidsproblematiek van de N12 het projectgebied overstijgt en flankerende maatregelen zich ook opdringen ter plaatse van het naastgelegen woonproject 'de Oude Kaars' en op de brug over het Albertkanaal, kunnen we toch een aantal ingrepen op eigen terrein voorzien die een milderend effect hebben. We stellen een meervoudige oplossing voor de geluidsproblematiek voor. De aarden wal zoals die in het naastgelegen nieuwbouwproject werd aangelegd, wordt langsheen de site doorgezet. Dit geeft continuïteit in het beeld van de N12. Hierdoor kan een gesloten grondbalans gerealiseerd worden. Daar voegen we - volgens te bepalen noodzaak – schermen aan toe, van elkaar gescheiden en geschrant geplaatst waardoor deze doorwaadbaar worden, zonder de akoestische kwaliteit te verlagen. In de aarden wal en schermen kunnen kleine gaten en schuilplaatsen zitten voor vogels, insecten en kleine dieren. Door deze voorziening zou het akoestisch klimaat van de open ruimte aanzienlijk kunnen verbeteren. Daarnaast kunnen we winst halen uit de geclusterde opstelling van de gebouwen rond geluidsluwe 'binnenhoven'. Bouwkundige ingrepen kunnen daar een aanvullend effect op hebben. Als laatste ingreep kunnen ook de gebouwen op zich gedetailleerd, gematerialiseerd en ingericht (geluidsluwe indeling van de woning en positionering van de individuele buitenruimte) worden om een optimaal binnenklimaat te garanderen.
 - Toetsing: cfr. projectdefinitie
3. Materiaal en afval:
- De toepassing van de nibe-classificatie en andere specifieke methodes bij de keuze van materialen voor de buitenruimte en gebouwen, worden vooropgesteld.
 - Door de realisering van de infrastructuur en opstallen zal er grond vrijkomen. Wij stellen een gesloten grondbalans voor door de vrijgekomen grond toe te passen als onderdeel van de geluidswal langsheen de Houtlaan N12.
 - Duurzaam materiaalprincipe in drie stappen tijdens de realisatie:
 - reductie van de behoefte: slimme casco's (generationaliseerde overspanningen) en slimme technieken, hergebruik en prefabricatie: afvalpreventie door prefabricatie en loskoppeling van structuur en invulling, toepassing streekeigen producten,
 - rationele aanpak van de restbehoefte: goed vakmanschap, tijdsbestendigheid materiaal, onderhoudsvriendelijke materialen, goed beheerbare materialen.
 - Verstandig werftransport te onderzoeken via Albertkanaal-onderzoek naar producenten van bouw materiaal en bouwonderdelen (prefabricatie) langsheen het kanaal.
 - We willen van gedachten wisselen over een progressief afvalbeleid na de oplevering dat inzet op de reductie van de afvalberg en het voorzien van goed geplaatste, kwalitatief vormgegeven afvalverzamel-punten voor gescheiden ophaling.
 - Toetsing: cfr. projectdefinitie



QUICKSCAN WIJKEN v1.0 voor de duurzame (her)ontwikkeling van woongebieden in Vlaanderen



QUICKSCAN MASTERPLAN 'DE WERVE HOEF' JANUARI 2016

QUICKSCAN (DUURZAAMHEIDSMETER WIJKEN v1.5)

4. Energie:

- Nog voor er sprake is van de gebouwen zelf bepaald de stedenbouwkundige structuur, de gebruikte typologie en de gewenste beeldkwaliteit voor een groot deel de latere energie-impact en de impact hiervan op efficiëntie en kostprijs van energiebesparende maatregelen. Deze elementen worden in het verdere ontwerp van het masterplan verder afgetoetst. Is er ruimte voor hernieuwbare energie op de site, nu en later? Zijn de woningen gunstig georiënteerd? Is er een warmtenet mogelijk? Wat is de impact van de fasering op de gewenste energie-ambitie? Opteren we in functie van beheer voor een collectieve of individuele energiebenadering?
- Nieuwe gebouwen moeten vandaag worden ontworpen als constructies die weinig of geen energie verbruiken met het doel dat ze nu reeds tegemoetkomen aan de standaarden die nodig zijn om de 2050-doelstellingen. De extra kosten die daaruit voortvloeien, kunnen door energiebesparing worden terugverdiend. Het voorstel beoogd de overschakeling op koolstofarme elektriciteitsproductie (o.a. onderzoek naar het inzetten van warmtepompen, ..) en hernieuwbare energie (o.a. onderzoek naar zonne-energie, biogas, biomassa, ...) met mogelijk een wijkverwarmingssysteem (eveneens te onderzoeken), om zo de bewoners beter te beschermen tegen de prijsstijgingen van fossiele brandstoffen en de grote voordelen die dit oplevert voor de volksgesondheid.
- Toetsing: cfr. projectdefinitie

5. Groen:

- De ontwikkeling van de site wordt opgehangen aan een overheersend blauw - groen netwerk.
- Naast het behoud van de aanwezige bomenrijen stellen we de aanplant van nieuwe bomen voor over het gehele terrein in variërende dichtheid.
- Het behoud van open ruimte en een faseerbare invulling van het masterplan en dus realisatie van het bouwproject, laten een tussen-tijds, productief gebruik van de site toe. Een deel kan in vroege fase de landbouwactiviteit behouden of als stadsakker gebruikt worden, later als boomgaard, moestuin, schooltuin, pluktuin, ... , maar ook recreatief ingevuld worden. In het voorstel zijn een aantal permanente velden voorzien voor volkstuinen.
- De private kavels zijn beperkt in oppervlakte ten voordele van de collectieve ruimte en het park. Van het totale terrein wordt 6,35 ha (66,8 %) ingericht als open, groen ruimte. Alle woningen en appartementen beschikken over voldoende collectief groen.

- Een groot deel van het park wordt extensief aangeplant met ruimte voor natuur en biodiversiteit.
- Het voorstel zoekt goede aansluiting en verbinding met de flankerende bestaande bebouwing, incl. fase 1.
- Toetsing: cfr. projectdefinitie

6. Water:

- Het voorstel gaat uit van een overkoepelend watersysteem. In de groene ruimte wordt een grachtenstelsel aangelegd. Overtollig water wordt opvangen in het bovengronds grachtensysteem. Het regenwater wordt maximaal gerecupereerd en het overtollige hemelwater wordt ter plaatse in de bodem geïnfilteerd. Door de natuurlijke infiltratie, het beperken van rioleringen, het zorgen voor minimale verharding van oppervlakten of compensatie ervan, ontstaat de kans voor de ontwikkeling van streekeigen planten en dieren in hun natuurlijk biotoop – biodiversiteit.
- Toetsing: cfr. projectdefinitie

7. Mobiliteit en parkeren

- Het voorstel gaat uit van een verkeersarme wijk met regime 30 km/u waarbij de auto zo veel als mogelijk uit het publiek domein wordt geweerd.
- Het gehele gebied wordt ingericht volgens het STOP-principe. Fietsenstallingen worden eveneens collectief voorzien.
- Elke zone heeft zijn eigen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Binnen elke zone wordt het parkeren voor bewoners en bezoekers gemeenschappelijk voorzien. Voetgangers en fietsers kunnen vrij door het terrein circuleren.
- Toegankelijkheid openbaar vervoer.
- Ontsluiting voor autoverkeer is hoofdzakelijk vanaf de Merksensebaan voorzien (via Werve Hoef en wegenis fase 1). Een beperkt deel zal ontsloten worden via de Zandstraat / Vaartkade. Alle overige verbindingen worden voorbehouden voor fietsers en voetgangers.
- De hoofdroute voor fietsers en voetgangers verbindt de Werve Hoef met de Zandstraat ter hoogte van de brug.
- Verbinding fietsroute met verbinding naar de brug over het kanaal.
- Fietsenstallingen, laadpalen, autodelen (cambio).
- 1 parkeerplaats per woning.
- Toetsing: cfr. projectdefinitie

15. COMMUNICATIE & PARTICIPATIE

Voor de opgave De Werve Hoef in Wijnegem wordt een hoog ambitieniveau naar voren geschoven: een nieuwe woonwijk met een klemtoon op sociaal wonen, waar onder meer vernieuwende woonconcepten, een bijzondere invulling van de open ruimte en de integratie van een bestaande hoeve met specifiek programma wordt vooropgesteld. Onze inzet is om een haalbaarheid plan te maken, en anderzijds draagvlak op te bouwen voor een dergelijk project. Het opzetten van een specifieke communicatie en participatie is essentieel om hiertoe te komen.

We onderscheiden 3 doelgroepen waarmee we in gesprek willen gaan, in de loop van het proces. Een eerste zijn de omwonenden, waarmee de gemeente al een traject heeft doorlopen (in kader van ontwikkelingen palend aan het plangebied De Werve Hoef). Daarnaast trachten we de toekomstige bewoners te bereiken, maar ook de mogelijke gebruikers van de open ruimte. In deze gaan we er nier perse van uit dat dit eenzelfde groep is. En tot slot geloven we dat het zinvol is om in de loop van het proces ons breder te bevragen omtrent invulling van sociale huurwoningen versus inzet van de open ruimte én de inzet en haalbaarheid van voorgestelde duurzaamheidselementen. Hiermee installeren we een gemeenschappelijk referentiekader voor opdrachtgever, gemeente en ontwerp bureau en kunnen we in overleg met deskundigen het ambitieniveau vastleggen.

De verschillende benadering van elk van deze doelgroepen en de inzet van de bevraging trachten we alvast weer te geven, maar dient verder afgestemd te worden met de opdrachtgever op moment van een effectief proces. Ook de volgorde van de overlegmomenten ligt nog niet vast, en dient verder te worden bekeken. Communicatie en participatie zijn belangrijk voor een gedragen plan, bij bevolking, maar zeker ook zo bij bestuurders en opdrachtgever. Vandaar dat we ervan uit gaan dat in de voorbereiding en de eigenlijke momenten zowel de opdrachtgever, als de gemeente betrokken worden.

1. Omwonenden: Bij de bevraging en communicatie met omwonenden zijn we vooral benieuwd naar hun verwachtingen omtrent de programmering en beleving van de open ruimte, maar is ook feedback op de woontypologieën en de ontsluitingsstructuur, ... interessant. Gerichte bevraging van deze planonderdelen zorgt voor betrokkenheid, maar geeft ook weer waar mogelijke noden in de wijk zitten. Daarnaast willen we omwonenden informeren over de voortgang van het masterplan, zowel inhoudelijk als over het proces. Het lijkt ons aangewezen om samen met de opdrachtgever en de gemeente de draad in bewonerscommunicatie terug op te nemen. Deze bevragingen en informatieronden gaan bij voorkeur door in de vorm van praatcafés, wandelingen op het terrein, etc. Bovendien wordt met omwonenden, zowel de mensen wiens woning direct grenst aan het gebied bedoeld, als ook de overige mensen van de wijk. Bewoners van de wijk hebben meestal andere belangen en invalshoeken dan direct omwonenden, waardoor een breder en de kans op een genuanceerder debat ontstaat.

2. Toekomstige doelgroepen: bewoners en gebruikers buitenruimte: Om de haalbaarheid van het plan beter in beeld te krijgen, is het aftoetsen met toekomstige doelgroepen wenselijk. Zijn er mensen (bijvoorbeeld voor het gedeelte koopwoningen) op zoek naar bijzondere en vernieuwende woonvormen, die wij in dit plangebied kunnen opvangen? Via kanalen als 'Samenhuizen vzw' kunnen we ruchtbaarheid geven aan het project en zo mogelijke doelgroepen bereiken waarmee we in gesprek gaan. Via een bevragingsmoment geweid aan 'woonvormen' kunnen enerzijds bewoners gevonden worden voor de toekomstige wijk, maar anderzijds ook specifieke principes getoetst worden, die in het verdere planproces kunnen worden meegenomen. Vernieuwende woonopzetten vragen volgens ons ook om duidelijk andere inzet van de open ruimte. De open ruimte 'draagt' in zekere zin de compact geschakelde woonclusters. De inzet van de open ruimte is van belang om het gebied als kwalitatieve en duurzame woonwijk vorm te geven, maar dit is niet perse waar het merendeel van de mensen die in het plangebied gehuisvest zullen worden op wachten. De toekomstige bewoners zijn mensen die via 'sociale huur' een woning toegewezen krijgen, zij kiezen niet bewust voor deze woonomgeving. De toe-eigening van de open ruimte door haar omwonenden is vaak weinig vanzelfsprekend, zo leren ook plannen uit het verleden. Een goed gebruikte, opgeladen open ruimte in gebieden van voornamelijk sociale huur is m.a.w. kwetsbaar. In het voorstel is om die reden een aparte programmatie van de buitenruimte, niet direct in functie van de omwonenden, goed denkbaar. Een invulling van delen van de open ruimte met bijvoorbeeld een bloem- plukboerderij, volkstuintjes, etc. als onderdeel van een grotere parkstructuur. Ook voor dit aspect willen we via bevragingen erachter komen, wat in dit gebied wenselijk is, weliswaar passend binnen de visie van het masterplan. Dit kan via de kanalen van vzw Samentuinen (Velt) en dergelijke, of kanalen binnen de gemeente (voor bijvoorbeeld volkstuintjes), ... Een bevraging rond dit specifieke thema, waar mogelijke doelgroepen op uitgenodigd worden, maar ook andere mensen uit Wijnegem welkom zijn, is bedoeld om het plan ook op dit vlak op scherp te krijgen.

3. Experten/ervaringsdeskundigen: duurzaamheid en sociaal wonen: Tot slot stellen we voor om een workshop te organiseren waarbij we samen met de opdrachtgever en de gemeente een aantal experts uitnodigen op vlak van sociale woningbouw, publieke ruimte en duurzaamheid. Mensen van andere sociale huisvestingsmaatschappijen zoals de Ark, de Zonnige Kempen, maar ook mensen als Theo Devos (VMSW infrastructuur), die ervaring hebben met verschillende (uitgevoerde) plannen en inrichtingsvoorstellen voor de open ruimte in sociale woongebieden en vernieuwende woontypologieën. Daarnaast nog iemand die specifiek ervaring heeft met duurzame inrichting van open ruimte. Het lijkt ons waardevol om ons voorstel aan hen voor te leggen en samen met hen hierop te reflecteren. Een workshop laat toe dat er samen met deskundigen, opdrachtgever en gemeente kan worden doorgegaan op het ambitieniveau, haalbaarheid, kwetsbaarheden en dergelijk en er een gemeenschappelijk referentiekader wordt opgebouwd.



16. PROCES & TEAM

1. Team: Een opdracht als een Masterplan voor De Werve Hoef vraagt om een aanpak die verschillende expertises verenigt in een duidelijke structuur. Hiervoor werd een interdisciplinair team samengesteld met volgende expertises:

- Ruimtelijke planning, stedenbouw en architectuur: deze expertises worden door de mandataris opgenomen.
- Landschap en publieke ruimte: deze expertises worden opgenomen door de landschapsarchitect in onderaanneming van de mandataris.
- Infrastructuur en mobiliteit: deze expertises worden opgenomen door de mandataris en indien de situatie het noodzaakt zal een externe expert alsnog aan het team worden toegevoegd.
- Communicatie en participatie: zowel de mandataris als een externe expert in onderaanneming zullen deze expertise op zich nemen.
- Duurzaamheid: zowel de mandataris als een externe expert in onderaanneming zullen deze expertise op zich nemen.

De verschillende leden van dit team hebben een ruime ervaring in hun vakgebieden en kunnen deze opdracht dan ook tot een goed einde brengen.

2. Ontwerpend onderzoek: Het opmaken van een masterplan en het voeren van het daarbij horend overleg, communicatie en participatie is een proces van lange adem. Geesten moeten rijpen, opties moeten afgetoetst worden, betrokkenen dienen geïnformeerd en bevraagd te worden, ... De belangen van verschillende partijen spelen een rol en zullen ook wel eens tegenstrijdig zijn. Ons team heeft hiermee veel ervaring. Voor een goede bemiddeling zijn inhoudelijke argumenten, een hoge mate aan empathie, geduld en doorzettingsvermogen nodig. De vele jaren ervaring met publiek relevante projecten heeft ons de nodige bagage en maturiteit aangereikt om een constructieve rol te kunnen spelen in dergelijke situaties. We geloven in de meerwaarde van het betrekken van relevante gesprekspartners in het ontwerpproces. Ze bieden inzicht in wat er leeft in de ruimere context, waardoor het ontwerp op een fundamentele manier op maat kan worden gemaakt. Met een voorstel op tafel kunnen de visies makkelijker worden verwoord en verwerkt. We zien het als onze rol om waar nuttig bij deze gesprekken betrokken te zijn en mogelijke knopen te helpen ontwarren. Door een integrale benadering naar voren te schuiven, behelzen wij de opmaak van een INCLUSIEF project, en geen EXCLUSIEF project. Inclusieve ('insluitende' of 'ingesloten') projecten worden gevonden door eerst te ZOEKEN. Inclusieve projecten ontstaan door het denken vanuit de context. Inclusieve projecten gaan per definitie de relatie aan met hun omgeving (reden van hun bestaan) en nemen uiteindelijk DEEL aan de context.

Ontwerpend onderzoek wordt ingezet als instrument om de analyse van context en programma van eisen en wensen uit te voeren alsook om de gevolgen van de genomen opties in elk stadium van het proces te onderzoeken, illustreren, evalueren en communiceren. Het resultaat van deze studie moet een 'MASTERPLAN' zijn of meer bepaald de principiële strategie om te komen tot een ordening van de site = een structuur van betekenisvolle ruimten, gemaakt door en met betekenisvolle gebouwen. Die structuur wordt bereikt met middelen = de gebouwde omgeving die de drager is van de openbare ruimte en dus van de stedelijke organisatie. Dergelijke strategie komt tot stand door uitgebreide stappen- en themagewijze analyse van alle stedenbouwkundige aspecten - en dit op de achtereenvolgende schaalniveaus ('inzoomen'). Parallel loopt de vraagstelling/de peiling naar ambitie en haalbaarheid.

3. Gestructureerde aanpak: De opmaak van een masterplan groeit uit een gestructureerde aanpak. Deze gestructureerde aanpak kent ons inzien drie opeenvolgende hoofdonderdelen:

A. De inceptiefase – analyse en visievorming: Deze fase gaat steeds de effectieve ontwerpfasen vooraf en is erop gericht om een zo helder en zo duidelijk mogelijk inzicht/overzicht te krijgen met betrekking tot de ontwerp-opgave. Tijdens de inceptiefase van het project tracht je als ontwerper, zoekend naar de 'geest van de plek', de essentie te ontdekken van de stedenbouwkundige structuur van de omgeving waarin je werkzaam bent en waar uiteindelijk het ontwerp zal bijhoren. Met andere woorden bestudeer je de omgeving, de context op haar meest essentiële kenmerken. Het gaat er in deze fase om alle facetten van de opgave en de site zo nauwkeurig mogelijk in kaart te brengen.

De inceptiefase heeft daarom twee duidelijk afgeleide onderdelen :

- Als verkennende fase heeft de inceptiefase als doel het inventariseren van een maximum aan praktische ontwerp-informatie ten aanzien van de ontwerp-opgave om een zo juist mogelijk referentiekader te scheppen voor het nieuwe ontwerp. De inventarisatie betreft eveneens de opstelling, de onderschrijving en/of de kennisname van het globaal PvE (Programma van Eisen), zijnde het totaal pakket van randvoorwaarden, beperkingen, eisen, doelstellingen, verwachtingen en ambities / wensen vanwege de opdrachtgever en eventuele participanten (overheidsdiensten, investeerders, gebruikers, ...) ten aanzien van de site en de toekomstige structuur en/of invulling ervan.
- Als analyserende fase beoogt de inceptiefase de systematische analyse van de ontwerp-opgave aan zich. Deze analyse beoogt het (her-) formuleren van de verschillende facetten van 'de vraag' aangaande de site om daaruit de houvasten te distilleren die leiden tot een in alle opzichten 'verankerd' en dus inclusief en contextueel project. Enerzijds is er de informatie uit de verkennende fase, waaruit actuele structuren en patronen inzichtelijk worden. Anderzijds wordt getracht om door analyse van het beschikbare materiaal, middels dialoog en overleg met deskundigen en betrokkenen alle knelpunten, pijnpunten, aandachtspunten, hiaten en discontinuïteiten, hinder nissen en obstakels,... op te sporen en te inventariseren, over- en inzichtelijk te maken, te nuanceren (bv. verschillende deelgebieden/ zones = verschillende problematiek) en uiteindelijk thematisch in beeld brengen.

Tijdens de inceptiefase moeten niet enkel de hierboven genoemde inventarisaties en analyses tot stand komen, er moet ook vorm en inhoud gegeven worden aan de feitelijke projectprocedure, het progressief stappenplan en niet in het minst het communicatietraject ten aanzien van betrokkenen en derden en dit met als uiteindelijk objectief de neerlegging en de goedkeuring (besluitvorming) van/voor het masterplan. De opstelling van dergelijk stappenplan/projectprocedure moet ons inziens onderwerp zijn van een open overleg tussen de verschillende deelnemers : onder andere momenten en/of termijnen van tussenevaluaties, noodzaak van tussentijdse goedkeuringen, prioriteiten met betrekking tot terugkoppelingen,...

B. De conceptiefase - ontwerp: Eenmaal de vraag correct en helder ge(her-)formuleerd is, kunnen - stapsgewijs en door middel van trial en error - denksporen / scenario's opgezet worden. Het resultaat van de conceptiefase is een geëigende en genuanceerde strategische aanpak van het gebied en/of de deelgebieden welke leidt tot de uiteindelijke oplossing van de opgave: het masterplan. Dit gebeurt in een permanente en sturende overleg- en toetsingsstructuur, zoals hierboven beschreven.

We doorlopen de conceptvorming in drie opeenvolgende stappen die desgewenst telkens in en door de verschillende overlegorganen besproken en geëvalueerd worden :

- Concept I : Ontwerp – schetsontwerp: Basisvisie (her-)aanknopning en (her-)positionering van de site ten opzichte van de stedenbouwkundige context: strategische benadering, identiteit plangebied/stadsdeel, vorm en organisatie openbare ruimte, rudimentaire volumetrie, verkeers- en ontsluitingspatronen, eerste inpas oefeningen programmatische eigenheid vs. verknoping,... = rudimentaire ruimtelijk - functionele strategie.
- Concept II : Ontwerp - voorlopig ontwerp: Verder uitgewerkte visie (her-)aanknopning en (her-)positionering van de site ten opzichte van de stedenbouwkundige context : strategische benadering, identiteit plangebied/stadsdeel, uitgewerkte vorm en organisatie openbare ruimte, gevorderde volumetrie, inzicht verkeers- en ontsluitingspatronen, gerichte inpas oefeningen programmatische eigenheid vs. verknoping,... = bijgestuurde en verder onderbouwde ruimtelijk - functionele strategie. Eerste financiële toets.
- Concept III : Ontwerp - Definitief concept: Bijgestuurde visie met betrekking tot de laatste stedenbouwkundig - functionele opmerkingen vanuit de verschillende overlegorganen, bestuurlijk en politiek geaccordeerd en sluitend doorgetrokken. Het is het Concept III welk definitief in de presentatie wordt gezet voor de definitieve besluitvorming.

In principe zijn in het definitief concept, zijnde de vertaling van het masterplan of ruimtelijk concept in een stedenbouwkundig plan, ook de resultaten verwerkt van de toetsing op het vlak van: politieke en maatschappelijke haalbaarheid, technische en ruimtelijke haalbaarheid, financiële haalbaarheid, juridische haalbaarheid, haalbaarheid planning en timing, ...

C. Productie – structuurvisie en ontwikkelingsstrategie: Tenslotte, wanneer alle ontwerpbeslissingen genomen zijn en de strategieën uiteindelijk uitgeklaard, komt het moment om ter afronding de tussentijdse werkdocumenten pragmatisch om te zetten in definitieve communicatie- en beleidsstukken (tekeningen/kaarten, teksten, een maquette) en het project definitief presentatie- en communicatieklaar te maken in functie van de definitieve besluitvorming.

De eindrapportage van het masterplan bevat minstens volgende documenten:

- de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en de bestaande juridische toestand voor het gebied en de relevante elementen uit de omgeving;
- een ruimtelijke ontwikkelingsvisie op het gebied en zijn omgeving;
- een ruimtelijk mobiliteitsconcept voor het gebied en zijn omgeving;
- een stedenbouwkundig ontwerp dat het ruimtelijk concept in een programma, infrastructuur- en inrichtingsplan vertaalt;
- een voorstel van programma dat realistisch en uitvoerbaar is;
- een relaas van het communicatie en participatieproces;
- het duurzaamheidskader;
- een fasering inzake de ontwikkeling van het gebied.

Anderzijds zijn wij van mening dat een masterplan ook uitspraken moet doen inzake de beoogde (beeld)kwaliteit. Beeldkwaliteit gaat niet enkel over de objecten (openbare ruimten en gebouwen). Beeldkwaliteit gaat in eerste instantie over de context en dan over de materialen en middelen voor openbare ruimte en gebouwen in die context. Een (beeld)kwaliteitplan biedt het instrumentarium voor het beheren van het stedenbouwkundig plan en het biedt de concrete richtlijnen voor (beeld)kwaliteit van gebouwen en het openbare domein.

5. Studiekosten per fase: De hierbij vermelde studiekosten gelden voor het geheel van het interdisciplinair team dat voor deze opdracht werd samengesteld.

- Voor de eerste fase 'Inceptie' wordt een studiekost van 16.480,00 euro voorzien.
- Voor de tweede fase 'conceptie' wordt een studiekost van 38.800,00 euro voorzien,
- Voor de derde fase 'productie' wordt een studiekost voorzien van 16.885,00 euro.

Binnen dit budget wordt als uurloon voor een vennoot/ directie 125,00 euro, voor een senior medewerker 95,00 euro en voor een junior medewerker 60,00 euro voorzien. Wat betreft de supervisie wordt een tarief een uurtarief van 125,00 euro, een halve dagtarief van 500,00 euro en een dagtarief van 900,00 euro voorzien.

6. Projectcoördinatie: Om dit proces in goede banen te leiden, wordt een duidelijk gedefinieerd team vooropgesteld. Er wordt voorzien in één aanspreekpunt waarlangs de communicatie tussen opdrachtgever en ontwerp-team en de studie bureaus in onderaanneming zal verlopen. Deze persoon zal ook instaan voor de projectregie van het masterplan. Hij stuurt dus zowel analyse, ontwerp en studieopdrachten aan en bewaakt het proces in al zijn facetten. Bij aanvang van de opdracht zal deze persoon een projectprocedure opmaken in samenspraak met de opdrachtgever en eventueel andere te bepalen actoren. Deze projectprocedure bevat de te volgen onderdelen:

- het procesverloop in de verschillende fasen en de interventies van de verschillende partijen zodat deze op te volgen en controleerbaar zijn,
- de bepaling van overleg- en terugkoppelmomenten met de andere betrokken actoren,
- de op te leveren documenten op het einde van de verschillende fasen.



TEAM 00 2907 E
DUURZAME WIJK 'DE WERVE HOEF'
VOOR SHM 'DE IDEALE WONING'

Wijnegem
26-01-'16