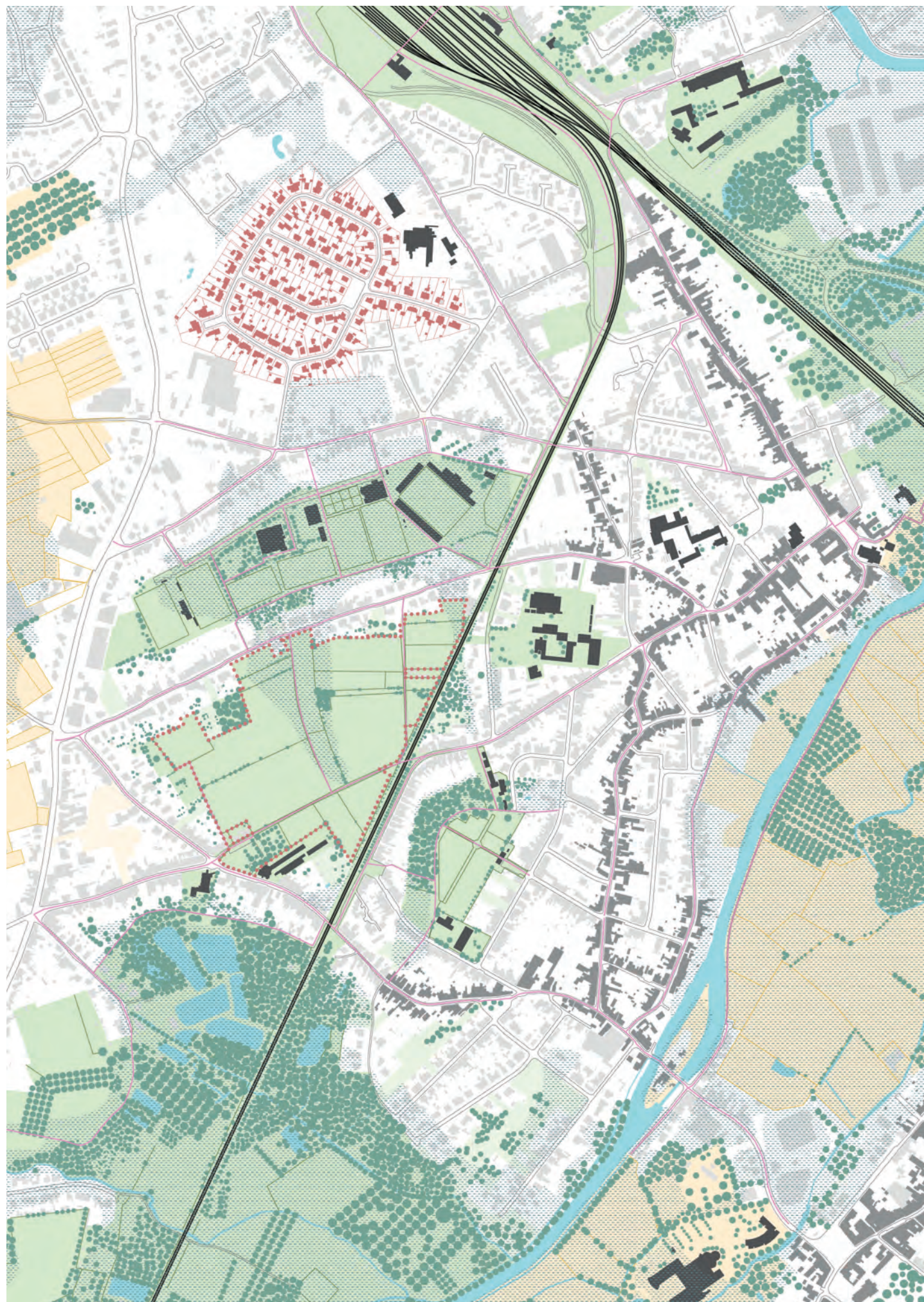




WONEN IN HET BOCAGELANDSCHAP

OFFICE OU + METAPOLIS + IDEA CONSULT + TRAJECT

OO 39/05. Volledige studieopdracht voor het opmaken van een masterplan en een ontwikkelingsstrategie voor het gebied Wolfsgracht te Denderleeuw



Het projectgebied als onderdeel van een serie open ruimte reserves verscholen achter de lintbebouwing.

EEN OPEN RUIMTE RESERVE ACHTER DE LINTBEBOUWING



Nederzettingsspatroon en groene valleien. Ferrariskaart, 1771-1778

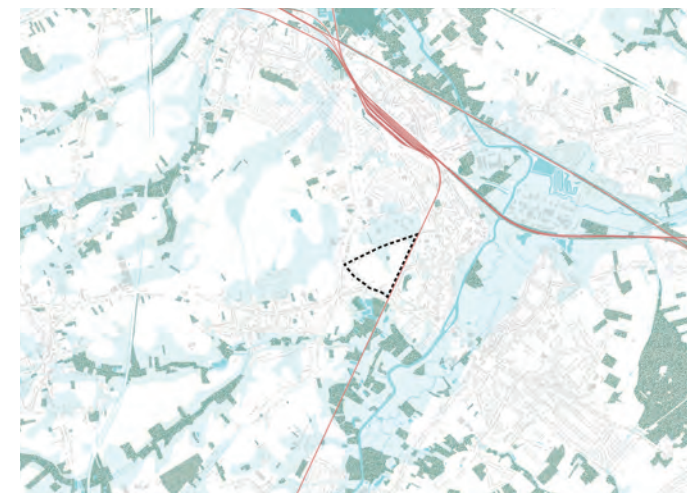
Waterlandschap

Op grote schaal situeert Denderleeuw zich tussenin twee grootschalige open ruimte structuren. In het westen een weids landbouwgebied gestructureerd door een aantal beken zoals Molenbeek of Wildebeek die uitmonden in de Dender en als groene aders of nerven in het landschap uitgestrekte ecologische reservoirs creëren: moerasbossen als voedzame zones met ook hoogstammen zoals populieren. In het oosten de lager gelegen en overstroombare vallei van de Dender met drassige weilanden en natte meersen (bijvoorbeeld de Molenbeekmeersen en Welle- en Kapellemeersen) gekenmerkt door talrijke waterlichamen en dense bebossing.

De logica van het buiten de oever treden van de Dender respecterend, groeit Denderleeuw op het hoger gelegen plateau van de linkeroever van de rivier. Op historische kaarten is duidelijk te zien hoe de nederzettingstructuur van bij de oorsprong bepaald wordt door lintbebouwing: (rij)huizen langsheen langwerpige straten in de richting van de omliggende dorpen. Dit patroon zal de ruimtelijke ontwikkeling in de daaropvolgende honderden jaren sturen als een continue verderzetting en invulling van deze linten, waarbij slingerende wegen met kleinschalige huisjes steeds een grotere open ruimte omsluiten.

Dit heeft ertoe geleid dat vandaag, hoewel vanuit het perspectief van de straat alles volgebouwd lijkt, binnenin de bouwblokken toch nog steeds open ruimte reserves aanwezig zijn. Ze tonen zich in verschillende gedaantes: de van de grotere landbouwstructuur in het oosten afgesneden resterende flarden landbouwgebied van de Wolfsgracht-site, de sportvelden van Walleken of de waardevolle natuur van het toekomstige Vrijheidspark met onder meer een Natura2000 habitatzone.

Andere voormalige 'openruimtekamers' werden eerder opgeslokt door de oprukkende residentiële expansie van verkavelingswijken gestart in de naoorlogse periode omstreeks de jaren 50/60. De tuinwijkachtige Ringlaan met alleenstaande of halfopen huizen met grote individuele tuinen geldt hier als een goed voorbeeld van een pad van verdichting dat we niet meer wensen in te slaan. We willen daarentegen inzetten op een meer ambitieuze verdichtingsoperatie met minder private buitenruimte ten voordele van een groter, gedeeld landschap, waar (het vrijwaren van) betere zichten en meer diverse natuur als directe winsten geboekt kunnen worden.



Waterlandschap met bosstructuren, 2021

Spoorlandschap

In de vorm van een 'spoorlandschap' (RUP Centrum – BUUR), is de spoorlijn ruimtelijk structurerend voor de hierboven beschreven openruimtegebieden tussenin de bebouwing. Terwijl visvijvers Manchet en Molenbeekmeersen al langer aantrekkelijk zijn als groene recreatie- en ontspanningszone, worden andere openruimtekamers stapsgewijs (opnieuw) vormgegeven: een Finse piste voor sportpark Walleken, het RUP Vrijheidspark door OMGEVING en nu het masterplan met ontwikkelingsstrategie voor het gebied Wolfsgracht.

De spoorinfrastructuur is van enorm belang voor Denderleeuw. Dankzij de vlotte verbinding met Brussel is de gemeente aantrekkelijk voor mensen met een job in de hoofdstad die een rustigere en meer groene woonomgeving beogen op nabije afstand van hun werkplek. De steeds aan belang toenemende stationsomgeving vormt dan ook een bi-pool met de historische kern rondom kerk, stadhuis en dorp plein.

De spoorlijn vormt ook de link tussen Wolfsgracht en Denderleeuw-station. Met drie treinen per uur tijdens de piekuren en één daarbuiten, is een vlotte verbinding met de rest van het land gegarandeerd. Verder verzorgt de ligging langsheen de radiaalstructuur van wegen vanuit het oude centrum – waarop horeca, winkels en diensten aantakken – een vlotte bereikbaarheid van de belangrijke functies (zoals onder meer de vele scholen) vanop de site.

Oorspronkelijk verbond de Wolfsgracht of Kerkwegel, onderdeel van een voor de regio kenmerkend alternatief zacht circulatienetwerk van 'boerenwegels' of 'kruiwagenpaadjes' die de achter de bebouwing liggende binnengebieden toegankelijk maken, de kerk van Iddergem met het centrum van Denderleeuw. De aanleg van het spoor heeft deze link doorgeknipt, zodat waar de Boriaustraet overgaat in de Nieuwstraat een breuk in de radiaalstructuur zichtbaar is. Een nieuwe fietsbrug of -tunnel zou deze tak in de radiaalverbinding in eer kunnen herstellen.

Verder zal de herontwikkeling van de stationsomgeving de fietsverbinding tussen Wolfsgracht en het station van Denderleeuw positief beïnvloeden, met een heldere fietsroute langsheen de spoorlijn en een voetgangersbrug over de perrons heen.

RUIMTELIJKE KENMERKEN EN LANDSCHAPSELEMENTEN

BOUWBLOK



Een zeer groot bouwblok gevormd door dichtbebouwde **straten als lintbebouwing** omringen een enorme ruimtere-serve die niet benut wordt ten voordele van de bewoners. Het nauwe gabariet van de straat en de dichtheid van de kleinschalige bebouwing staat in fel contrast met de onbewust aanwezige, maar niet waarneembare weidsheid van het landbouwlandschap binnenin.

NATUUR EN WATER



Ter hoogte van de twee 'vensters' op het landschap volgt een **mogelijk overstromingsgevoelig gebied** een landbouwgracht in zuidelijke richting. Met de Natura2000 habitatzone van het nabijgelegen Vrijheidspark als inspiratie, waar een erg hoogwaardige natuur rond dezelfde beek bestaat, biedt dit de kans om de gracht uit te bouwen tot een ecologisch waterlandschap.



De **harde grenslijn van het spoor** doorkruist het trapezevormige oorspronkelijke bouwblok en herleidt deze tot een onvoltooide driehoek. Het effect van begrenzing wordt extra in de verf gezet door het 2 tot 3m hoge talud vanaf het spoor en lineaire vegetatie die het zicht vanaf de Boriaustraafiltert. Anderzijds biedt de afwezigheid van bebouwing hier een open zuidelijk perspectief.

TOEGANGEN EN VERBINDINGEN



We treffen een aantal kenmerkende verspreide **bomengroepjes** aan. De moerasbossen van de nabije meersen en zeker ook de bebouwing van de Natura2000 zone, tonen aan dat hier een groot potentieel aanwezig is om een volwaardig ecosysteem met geschikte habitats voor diverse vogel- en insectensoorten te installeren, ook of zelfs op een relatief klein perceel.



De Lindestraat is onaf. Het claustrofobische gevoel van de lintbebouwing wordt doorbroken met **twee grote vensters op de site**, die een verademing bieden voor de passant en de blik veruimen op de enorme landschappelijke proportie van het achterliggende open ruimte relict.

TOEGANGEN EN VERBINDINGEN



Bomenrijen en andere lineaire vegetatie op de perceelsgrenzen van de akkers en weide structureren het landschap aan de hand van een ritme van landschappelijke coulissen of scènes. Dit patroon van lijnvormige kleine landschapselementen verderzettend, kunnen we het vandaag soms ietwat saaie agrarische landschap uitbouwen tot een typerend bocagelandschap.

TOEGANGEN EN VERBINDINGEN



Een fijnmazig netwerk van **trage 'landwegels'** ('kruiwagenpaadjes' als Kerkweg, Kwezelsweg, Warandeweg en Wijngaardbosweg) doorkruist de site en de andere restanten open ruimte ingesloten door de bebouwing. Als alternatieve route stellen ze voetgangers en fietsers in staat het autoverkeer te omzeilen en de natuurwaarde van deze binnengebieden te ontdekken.

TOEGANGEN EN VERBINDINGEN



De harde straatzijde van de lintbebouwing steekt af tegen de **rafelige binnenrand** van het bouwblok bestaande uit extreem lange percelen met moestuinjes, tuinhuisjes of serres; alsook enkele onduidelijke gronden. Bomen en hagen markeren de grens, maar soms loopt het perspectief ook door. Een herorganisatie van de ruimte zal de achtertuinen een nieuwe voorkant geven.



Ter hoogte van het rondpunt Wijn-gaardstraat-Landuitstraat, de zuidelijke toegang tot de site, treffen we met het geheel van kerk, voorplein, school, speelterrein en bomen een beloftevolle maar onbenutte stedenbouwkundige vorm aan. Deze verdichtingsoperatie kan de noodzakelijke stimulus aanreiken om de plek te laten uitgroeien tot **toekomstig dorpsplein**.

TOEGANGEN EN VERBINDINGEN



Het gevoel van weidsheid en landelijkheid die de **akkers en weides** in het binnengebied oproepen, is compleet tegengesteld aan de ogenschijnlijk stedelijke dichtheid in de straat. Deze ervaring van openheid wordt nog versterkt door het vaak ontbreken van een einde aan het blikveld: de verre perspectieven maken het moeilijk om de limieten van de binnenzone te bepalen.



Het andere uiteinde van het Wolfs-grachtpad mondt uit in de Lindestraat, waar een opening tussenin twee percelen de achterliggende open ruimte een derde/vierde keer ontsluit. In afwachting van nieuwe bewoners dient deze **onvoltooide toegang** vandaag enkel om het alleenstaande, verdwaalde huis en de weides met paarden en stallen met de wagen te kunnen bereiken.

TOEGANGEN EN VERBINDINGEN



Paarden, schapen en ander kleinvee, stallen, karren... herinneren aan het landelijke karakter van de plek, ook al is deze intussen tot op een bepaald niveau verstedelijkt. Hoewel de omgeving niet meer echt platteland is, zijn er toch nog activiteiten, gebruiken en belevenissen die hieraan gebonden kunnen worden.

CASE STUDIES INSPIREREN ONTWERPPRINCIPES



PRIVAAT WONEN AAN HET PUBLIEKE PARK

Birkenhead Park, Liverpool (UK). Joseph Paxton, 1847
Geconfronteerd met overbevolking ten gevolge van de industriële ontwikkeling, dringt in het midden van de 19de eeuw een stadsuitbreiding zich op in Liverpool, het noordwesten van Engeland. Gezondere leefomstandigheden zijn minstens zo belangrijk als nieuwe en betere woningen en om de vervuilde lucht te counteren koopt de stad een moerasland aan, van weinig waarde voor woningbouw, om er een openbaar park van te maken met daarrond woonkavels die verkocht worden aan particulieren met voldoende koopkracht. Het genieten van de natuur in of dichtbij de stad was op dat moment een voorrecht dat enkel de elite toekwam en de introductie van het stadspark als omvangrijke groenruimte waar elke burger, onvoorwaardelijk en ongeacht klasse, aan lichaamsbeweging kan doen, frisse lucht inademen en de dagelijkse zorgen vergeten, betekende een revolutionaire omslag in het denken over en aanwenden van publieke ruimte.



Leven in de natuur als ideaalbeeld voor het wonen

We nemen het inzetten van de natuur als drager van een gezond leven over: het wonen rond een park dat letterlijk zuurstof biedt aan een stedelijk gebied waarbij planten de lucht zuiveren van CO₂ en andere toxische emissies. We kiezen voor een gezonde leefomgeving door het wonen in te bedden in een hoogwaardige natuur, waarbij naar analogie met het Vrijheidspark de beek en het mogelijk overstroombare gebied als basis dienen. De wooninvestering wordt gekoppeld aan de uitbouw van een openbaar landschap dat collectieve winsten oplevert voor de bewoners van de wijk in de vorm van ecologische en recreatieve functies. De transformatie van de landbouwvelden in een parklandschap zal de gebruiks- en belevingswaarde van de site verhogen. Het eerder individuele karakter van de residentiële ontwikkeling willen we wel upgraden naar vernieuwende modellen waarbij inspeland op de actuele maatschappelijke wensen en ideaalbeelden over het wonen een aantal zaken zoals een grotere tuin of gemeenschappelijke parkeerzone gedeeld worden.



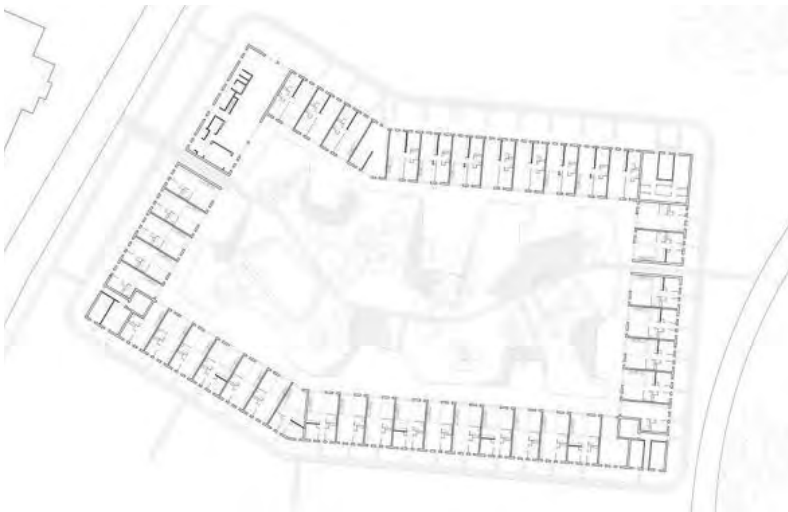
VRIJBLIJVEND GEMEENSCHAPSLEVEN ROND OPEN HOVEN

Fuglsangparken, Farum (DK). Tegnestuen Vandkunsten, 1983
Terugkerend naar een meer samenhangende en grondgebonden manier van wonen wordt in de jaren tachtig in Farum, op een twintigtal kilometer van Kopenhagen, een nieuw soort woonwijk gerealiseerd die private, collectieve en openbare sferen in een samenhangend geheel verweeft. Een serie U-vormige groepen woningen rond een gedeeld grasveld zijn met elkaar verbonden door een groter park waaraan ook openbare voorzieningen zoals een school en sportfaciliteiten gelinkt zijn. De 137 woningen in 11 verschillende typologieën omvatten ook enkele gestapelde woningen, torentjes op de hoeken met ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik en enkele grotere gemeenschapshuizen verspreid over het park. Het parkeren wordt georganiseerd in parkeerhaventjes langs een grotere toegangsweg, waardoor de woningen geschikt kunnen worden langs een autoluwe, eerder smalle woonstraatjes. In de rand stelt een zone met moes- en bloementuintjes een derde type tuin ter beschikking van de bewoners.



Woonhoven stimuleren het gemeenschapsgevoel

Dit project leert ons dat een voor de hele buurt toegankelijk park waarop kleinere, met de burens gedeelde tuinen aantakken, verrijkt met het beschikbaar stellen van meerdere privétuinen, verschillend in aard en locatie, de sociale cohesie in de wijk aanzienlijk kan versterken. Een juiste maatverhouding van de gedeelde tuin en een natuurlijke begrenzing van de private tuin met heggen of kleine boompjes, laten toe een persoonlijke balans te vinden tussen het participeren aan het buurtgevoel en het garanderen van de benodigde privacy. Grotere parkeerpleinen in de rand koppelen de auto los van de eigen woning en transformeren de straat in een kindvriendelijke en sociale plek. Met het aanbieden van verschillende woontypes die aanknopen bij persoonlijke voorkeuren kan een mix van bewonersprofielen bereikt worden, zonder dat hierdoor de ruimtelijke of architecturale eenheid teloorgaat. Een alternerende bouwhoogte waarbij grotere en kleinere woonvormen gestapeld of naast elkaar geschikt worden, kan het plan verrijken en laat ook toe in te spelen op de specifieke lokale context.



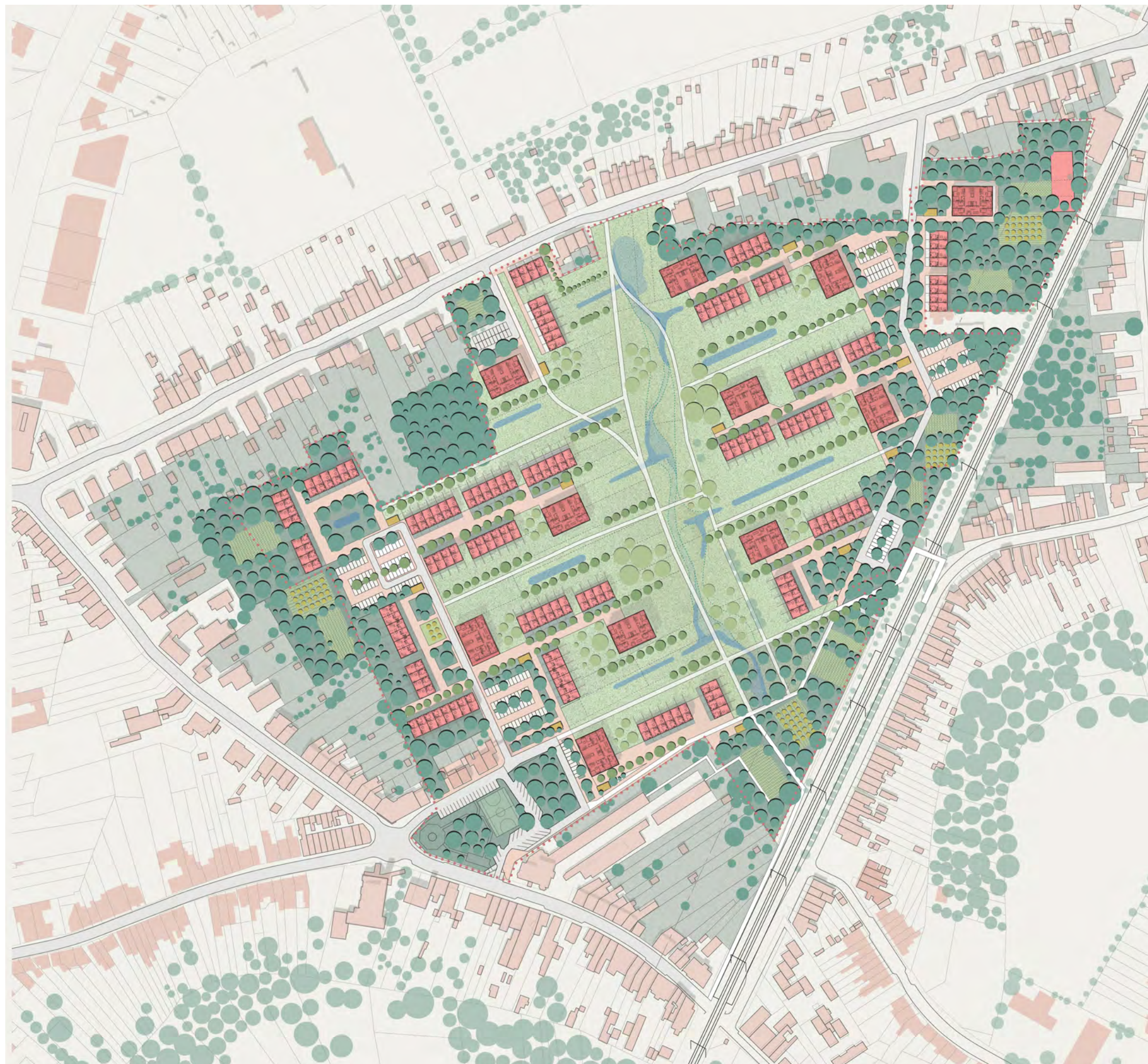
COHOUSEN RONDOM EEN LEVENDIGE TUIN

Lange Eng Cohousing Community, Albertslund (DK). Dorte Mandrup, 2009
Omstreeks 2009 realiseert een cohousing gemeenschap van zo'n 50 gezinnen in Albertslund (de rand van Kopenhagen) hun droom om samen te wonen en het leven anders in te richten, waarbij een aantal dagelijkse activiteiten collectief georganiseerd worden zodat tijd vrijkomt voor andere zaken waar ze als gemeenschap, families en individuen van houden. Ontworpen als een typisch Deens bouwblok rondom een grote groene binnentuin, wordt prioriteit gegeven aan de gemeenschappelijke ruimtes zoals een industriële keuken, een eetzaal waar plaats is voor bijna iedereen, een bar en een kleine cinema. Terwijl de buitenomtrek van het blok richting de beboste rand relatief gesloten is, oogt de binnenzijde van het gebouw aan de tuin licht en open. De deels gestapelde woningen komen in verschillende typologieën tussen 70 en 130m² met telkens een dubbelhoge verdieping. Elke woning heeft een directe toegang tot de grote tuin die geactiveerd wordt door moestuintjes, buitenmeubilair en speelelementen, terwijl terrassen aan deze gevels het leven vanuit de woningen in de gemeenschappelijke buitenruimte brengen, en vice versa.



Het besloten bouwblok openbreken

De mogelijkheid om een cohousinggroep te integreren in het masterplan dient zeker overwogen te worden, aangezien dit een woonideaal is dat leeft bij een steeds groter wordende laag van de bevolking. Het vormgeven van een duidelijk onderscheid tussen de buiten- en binnenschil van de bebouwing zal de auto buitenhouden en resulteren in een meer intieme binnentuin waar sociale activiteiten georganiseerd kunnen worden en kinderen veilig en vrij kunnen spelen. De buitenruimte kan ook meer zijn dan louter een grasveld, met bijvoorbeeld speelelementen, buitenmeubilair, bergingen en productief plantsoen als activerend programma dat gedeeld wordt met de burens. Een goed landschapsontwerp schenkt op subtiele wijze de meer private delen van de tuin af van de meer collectieve stukken, en het stapelen van woningen kan meer densiteit in de woonontwikkeling brengen. De gesloten bouwvorm willen we echter openbreken zodat de collectieve buitenruimte kan aansluiten op het openbare park.



WONEN IN HET BOCAGELANDSCHAP

Centraal wijkpark

Met het mogelijk overstromingsgevoelige gebied, dat minder geschikt is om op te bouwen, en de noord-zuid georiënteerde gracht die de open ruimte gebieden van het sportpark, Wolfsgrachtsite en Vrijheidspark met elkaar verbindt om uiteindelijk uit te monden in de Dender, als vertrekpunt nemend, wordt het masterplan opgehangen aan een grotere parkfiguur die als een robuuste structuur overheen de hele site loopt en een doorzicht over het open binnengebied bestendigt. Het lijnvormige element van de gracht graven we uit als een meanderende beek over de hele lengte van het park die de grenzen van de natte zone aftast en de basis vormt voor de verdere uitbouw van het landschap. Wadi's die overtollig oppervlaktewater opvangen en naargelang de hoeveelheid regenval voller of leger zijn, takken hier als dwarse zijkanaaltjes op aan. In de stijl van het streekeigen bocage- of coulissenlandschap creëren opeenvolgende bomenrijen een ritme van landschappelijke scènes die dieptezicht en perspectief in het park brengen. Dit groenblauwe raamwerk volgend, begeleiden groene vingers als uitlopers van het park de natuur vanuit het centrale landschap tot in de woningen.

Productieve rand

Alluderend op de typische moerasbossen van de vele meersen in deze regio en het patroon van her en der verspreide bomengroepen verderzettend, fungeert een dener beboste buitenschil als buffer tegen het geluid van de spoorweg en in kijkt in de achtertuinen. Tussenin de bomen van deze productieve rand, die ook een aantal bestaan van parkjes, tuinen en bosjes integreert die soms net buiten het projectgebied vallen en vaak met een ietwat ambigu statuut, vinden velden met moestuintjes die de bewoners een extra tuin aanbieden en parkeerzones die de auto's uit het straatbeeld van de woonontwikkeling houden, hun plaats.

Woonhoven als buurttuinen

Tussenin de productieve rand en het open parklandschap organiseren we het wonen als een serie op het centrale park uitgevende woonhoven. De gebouwde figuur is samengesteld uit U-vormige groepen met een alternerende code van strookjes rijwoningen en parkvilla's rondom een gemeenschappelijke groenzone als verlengde van het park, met achtertuinen die doorlopen in het gedeelde hof.

Woonstraatjes

Aan de andere zijde vormen voortuintjes, die tevens ingezet worden als bijkomende infiltratiezone voor het opvangen en vasthouden van regenwater, de overgang tussen de openbare ruimte van de straat en de eigen woning. Deze autoluwe woonstraatjes, bedacht als een soort woonerf waar de auto wel kan afzetten maar niet mag parkeren, bevorderen het sociaal contact tussen de burens en bieden kinderen een veilige speelomgeving. Het lichtjes verspringen van gebouwen en bomenrijen brengt een zekere ruimtelijke dynamiek in de straat.

Als lijnvormige elementen lopen de bomenrijen, waterpartijen en zachte paden vanuit het park door in de woonhoven, woonstraatjes en productieve rand en verenigen op die manier de verschillende samenstellende componenten van het masterplan in een samenhangend geheel.



Zicht in het wijkpark vanaf de Lindestraat



Zicht op de buurttuin in een woonhof vanaf de productieve rand



Zicht op een woonstraatje uitgevend op het wijkpark



Kleinschalige landbouwactiviteit tussenin het wonen



EEN AUTOLUWE WOONWIJK

Een alternerend patroon van strookjes rijwoningen en forse parkvilla's geven invulling aan de figuur van de bebouwing, met diverse private buitenruimtes die sociaal contact stimuleren. Rond het gemeenschappelijke grasveld sta je in nauw contact met je dichtste buren, de voortuinen aan de straatkant vergemakkelijken het gesprek met de overburen en in de productieve rand ontmoet je mensen van elders in de wijk die naast je aan het werk zijn.

Strookjes rijwoningen

Strookjes rijhuizen (6m breed en 12m diep) variërend van 2 tot 3 verdiepingen zijn lichtjes in- en uitspringend geschikt langsheen de woonstraatjes, waar ze ook over een kleine voortuin beschikken. Aan de achterzijde geven ze uit op de woonhoven, met private tuinen die hierin overlopen. Vooral bedacht als woningen voor gezinnen, kunnen ze ook een gestapelde woonvorm onderbrengen. In een schikking van een appartement op de benedenverdieping met daarbovenop een kleinere woning met terras, kunnen beide wooneenheden nog steeds toegang hebben tot de gedeelde tuin.

Forse parkvilla's

Als iets grotere bouwvolumes (20 bij 27m) op de hoeken van de gebouwde figuur, markeren de parkvilla's de overgang tussen park en woonhof of tussen woonstraatje en parkeerhaventje. Met drie verdiepingen als algemene bouwhoogte, voegen we aan de centrale parkzone soms een vierde verdieping toe of nemen we een verdieping weg waar we dichter komen bij de bestaande bebouwing. Per verdieping bevinden zich een 4-tal appartementen (behalve op het gelijkvloers, waar een grotere fietsenstalling voorzien is), georganiseerd in de hoeken zodat ten volle kan ingespeeld worden op de diagonale parkzichten.

Toegangslussen en parkeerhaventjes

2 toegangsstraten aan weerszijden van de parkfiguur ontsluiten de residentiële ontwikkeling voor auto's. De organisatie van een aantal parkeerhaventjes in de productieve rand houdt de auto's uit het straat- en parkbeeld, terwijl de wandelafstand tussen voordeur en wagen steeds beperkt blijft en nooit meer dan 100m bedraagt. Deze toegangswegen zijn bedacht als een lus, zodat doorgaand verkeer in de nieuwe wijk niet mogelijk is. De woonstraatjes zijn autoluwe woonerven waar sociaal contact tussen de buren en spelende kinderen voorrang krijgt op de aanwezigheid van de auto. Je kan nog wel met de wagen tot aan de woning rijden om iets te leveren, af te zetten of op te pikken, maar je kan hier niet langer parkeren.

Zacht padennetwerk

Een zacht padennetwerk doorkruist de hele site, verbindt de woningen met het park en de productieve rand en takt aan op andere wijken in Denderleeuw. Het pad in de sport-site loopt over de Lindestraat door in de nieuwe ontwikkeling te Wolfgracht en verbindt op die manier beide parken met elkaar. Achter de school door loopt een directe toegang naar het perron van treinstation Iddergem. Ter hoogte van de overgang Boriaustraart/Nieuwstraat herstelt een fietsersbrug over de sporen het oorspronkelijke pad van de Kerkwegel als verbinding tussen de kerk van Iddergem en het historische centrum van Denderleeuw.



Habitatzones en waterbeheer



Wijkpark en buurttuinen



Productieve rand



Toegangslussen, parkeerhaventjes en zachte paden

- | | |
|---|-----------------------------------|
| voetgangerszone | lokale wegen |
| voet- en fietspaden | toegangswegen |
| fietsenstallingen | parkeerhaventjes |
| woonstraatjes (toegankelijk voor spoeddiensten) | draaicirkels (voor spoeddiensten) |

EEN LEVENDIGE WIJK MET EEN DIVERS WOONAANBOD

Om in te spelen op een dynamisch woonpubliek, divers in onder meer leeftijd, gezinssamenstelling en etniciteit, lenen de voorgestelde adaptieve, flexibele gebouwen zich tot het incorporeren van verschillende woontypologieën en alternatieve manieren van samenleven, zoals vormen van zorgwonen of cohousing.

Door het schakelen of stapelen van woonunits, het samenvoegen van een reeks tuintjes of het aanbieden van overgedimensioneerde leefruimtes, kan de woondensiteit verhoogd worden en voordeel gehaald worden uit het sociale aspect van het delen van grotere binnen- of buitenruimtes, terwijl private adressen en directe toegang tot de tuinen vanuit elke woning de nodige privacy bewaren.

- TYPE A

Een grote grondgebondenrijwoning mettuinvoor grote gezinnen.
- TYPE B

Een rijwoning met tuin voor kleinere gezinnen.
- TYPE C

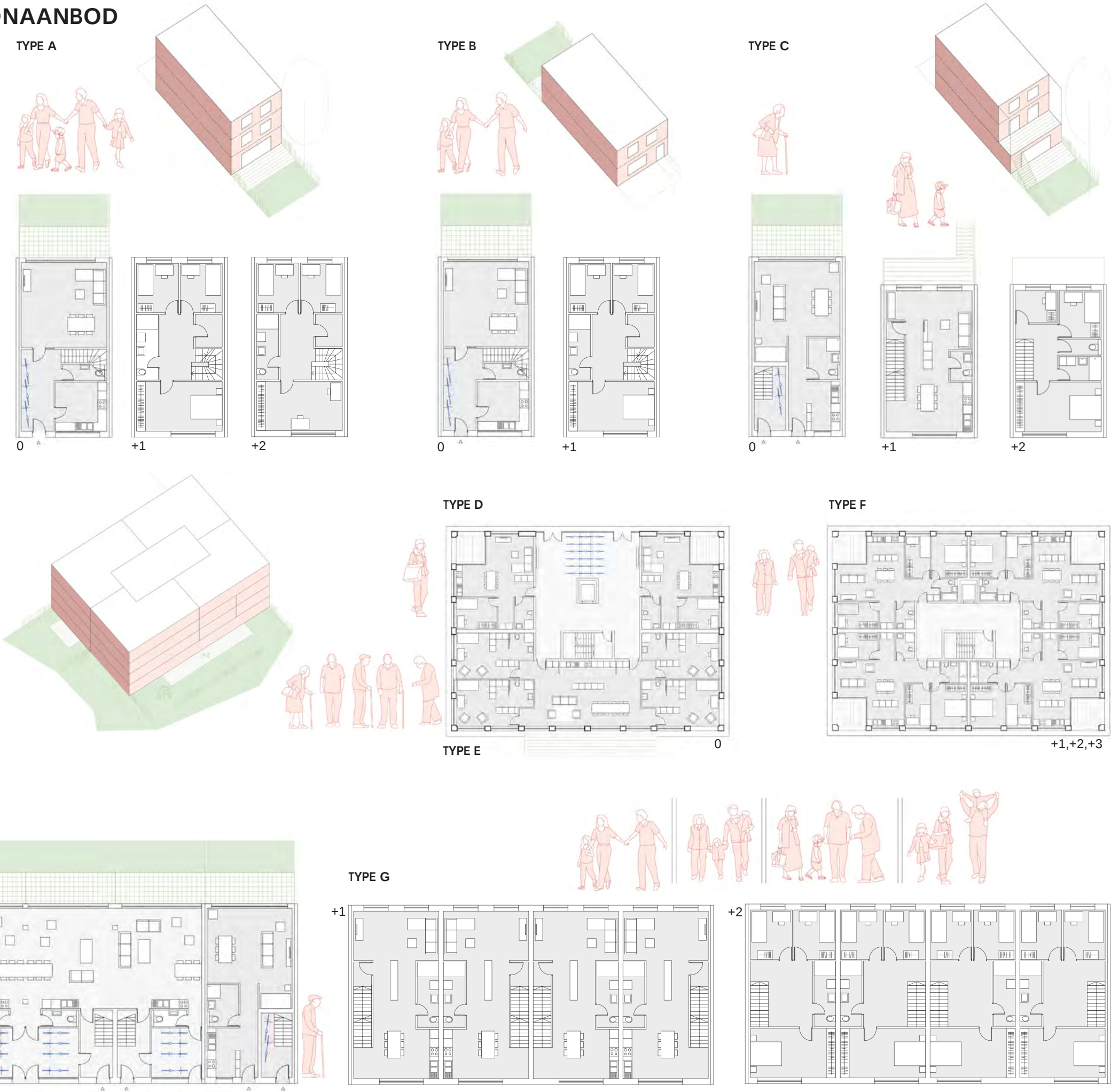
Een duowoning met een duplex appartement gestapeld bovenop een klein appartement of studio, met voor beide een rechtstreekse toegang tot de tuin.
- TYPE D

Een klein hoekappartement voor alleenstaanden of een jong koppel op het gelijkvloers van een parkvilla.
- TYPE E

Cohousing assistentiewoningen voor senioren op de benedenverdieping van een parvilla, met studio's geschikt rondom een een gemeenschappelijke leefruimte.
- TYPE F

Een groot hoekappartement met meerdere slaapkamers op de hogere verdiepingen van een parkvilla met mooie zichten op het landschap van parken en tuinen.
- TYPE G

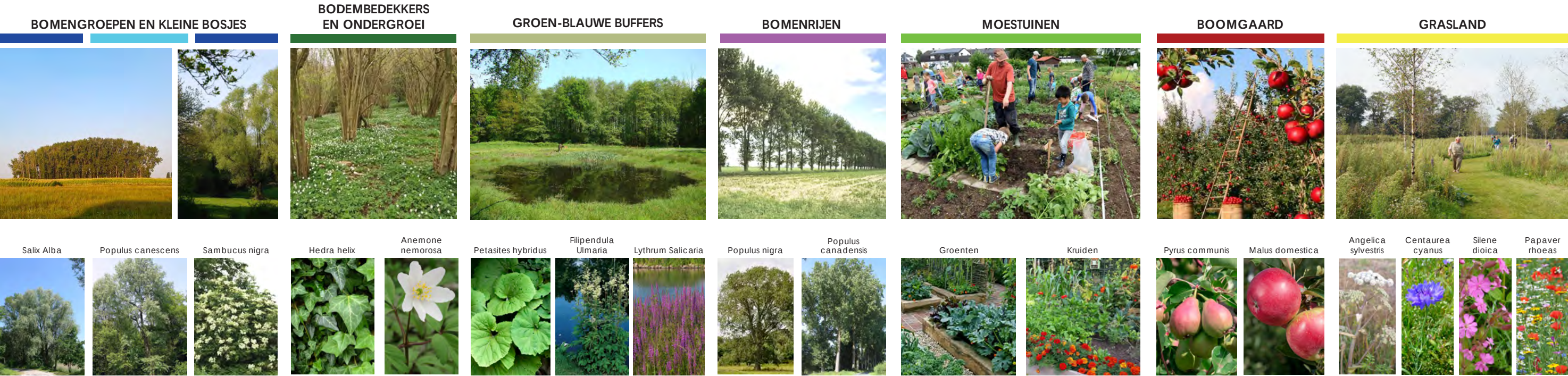
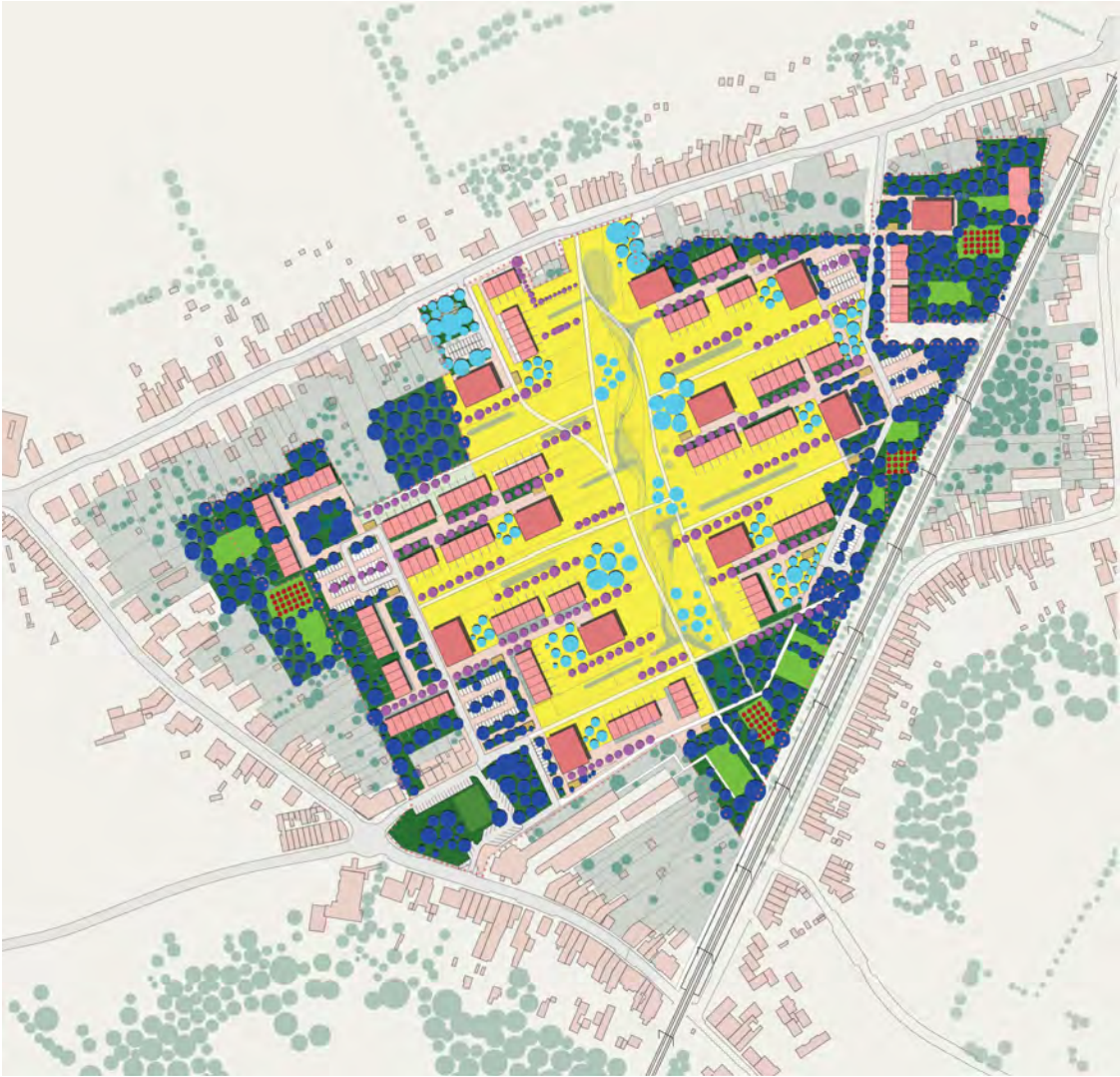
Een cluster van geschakelde kleine huisjes met privaat adres bovenop een grote gedeelde polyvalente ruimte en met achteraan een collectieve tuin.



EEN RIJKE NATUUR ALS HABITAT VAN LOKALE FAUNA EN FLORA

Het leidend principe bij de aanleg en inrichting van het bocagelandschap is diversiteit, zowel in ecosysteem als in gebruik. Aansluitend bij de meerdere types groenzones (het wijkpark, de buurttuinen, de productieve rand) zijn er ook verschillende categorieën beplanting te onderscheiden. Het centrale wijkpark en de buurttuinen hebben een meer open karakter van graslanden en bloemrijke weides met een blauw raamwerk van infiltratiebeken en wadi's die instaan voor de opvang van regenwater, geflankeerd door rijen en groepjes streekeigen populierensoorten. De buitenrand is een ecologisch reservoir van moestuinen en boomgaarden met fruitbomen tussenin een opeenvolging van kleine bosjes en middelhoge struiken als typische natuur voor de kenmerkende moerasachtige zones in de omliggende meersen.

We beogen niet enkel een aangename leefomgeving voor de mens, maar ook een kwalitatieve habitat voor allerlei dieren en insecten die hier thuis zijn. Inspelend op de nabijheid van meerdere ecologisch zeer waardevolle gebieden zoals het Vrijheidspark met Natura2000 habitatgebied, is het onze ambitie om de daar aanwezige biodiversiteit in fauna en flora te laten doorstromen in deze groene woonwijk, waarbij we een robuuste natuurstructuur inzetten als belangrijke stapsteen in het verder uitbouwen van ecologische corridors in het bebouwde en onbebouwde landschap. Door de natuur op de site lokaal fel te verrijken, zal er een rechtstreekse migratie plaatsvinden van allerlei soorten die momenteel nesten in naburige zones, zoals padden en salamanders in de nattere zones, bijen en insecten in de bloemenweides en boomgaarden of vleermuizen en verschillende vogelsoorten in de bosjes en bomengroepen.



EEN DUURZAME, ROBUUSTE EN KLIMAATADAPTIEVE WOONWIJK

Duurzame uitgangspunten

De locatie van de geplande woonontwikkeling betreft een waardevolle open ruimte reserve te midden van een verstedelijkt gebied, waar openheid, onverharde bodem en de aanwezigheid van kleine landschaps- en natuurelementen als troeven gekoesterd moeten worden. Terwijl de oprukkende verstedelijking bijdraagt aan de klimaatverandering, vraagt de stijgende bevolking in Vlaanderen net om (veel) bijkomende woningen. De sleutel voor het realiseren van een kwalitatieve, toekomstbestendige bouwde en onbebouwde omgeving ligt dan ook in het samen aanpakken van de woon- en klimaatopgave. In ons masterplan vormen vier primaire strategieën de pijlers van een duurzame, klimaatadaptieve woonwijk te Wolfsgracht: minimaal verharden, bebossen, ruimte voor water en beheersing van de warmteopname.

Minimaal verharden

Het ruime landschapspark en de groene productieve rand voor natuur- en landbouw maximaliseren het behoud van de onverharde ondergrond. Compacte bouwvelden voorzien in een minimale gebouwde voetafdruk in functie van meer groene ruimte. Toegangslussen voor auto's herleiden de verharding voor wegenis tot een minimum en de parkeervelden kunnen in (half)doorlatende semi-verharding aangelegd worden.

Bebossen

Het talrijk aanplanten van bomen, in de centrale groenzone maar vooral in de productieve rand, heeft een grote en positieve impact op het temperatuur- en vochtregime en het inperken van de geluidshinder. Naast het opnemen, vasthouden en verdampen van water zorgen bomen door middel van evapotranspiratie ook voor een lokale afkoeling van de luchttemperatuur, een aanzienlijk profijt in de strijd tegen het hitte-eilandeffect. Op gebouwniveau werpen de bodem schaduw op de gevels waardoor de warmteabsorptie beperkt wordt.

Ruimte voor water

De uitbouw van de gracht tot een meanderende beek met zijkanaaltjes die fungeren als wadi's speelt optimaal in op het aanwezige waterpotentieel en vormt de basis van een aantrekkelijk landschap waarbij de opname en het vasthouden van water over zo goed als het volledige projectgebied plaats vindt. Bij normale tot hevige regenval is de wijk capabel om al het hemelwater lokaal te infiltreren, bufferen en gebruiken. Het opgevangen water kan ook ingezet worden bij het besproeien van de verschillende types groenzones, zodat het sluiten van waterkringloop een attractief en functioneel gegeven wordt in de wijk.

Warmteopname beheersen

Door op gebouwniveau te kiezen voor bouwmaterialen en verharding met een hoge reflectie- en lage absorptiewaarde (gevelafwerking en dakbedekking in licht gekleurde tinten) die gedurende de dag minder warmte opnemen, zal de luchttemperatuur lokaal positief beïnvloed worden en er minder hittestress optreden.

Monitoren van ontwerp- en beleidskeuzes

Om gedurende het ontwerpproces het duurzame karakter van de genomen ontwerp- en beleidskeuzes objectief en onderbouwd te evalueren, zullen we de Duurzaamheidsmeter Wijken (DZM), een instrument ter beschikking gesteld door de Vlaamse overheid bij de (her)ontwikkeling van woongebieden, als leidraad gebruiken. Bestaande uit een gedetailleerde lijst duurzaamheidscriteria en indicatoren focussend op prestaties en procesbeheer, laat deze adaptieve en veerkrachtige tool toe de ruimtelijke en technische kwaliteit te bewaken en te monitoren in een veranderende context. Als een quickscan van de verwachte kosten en baten, toetsen we in wat volgt de principes van ons wedstrijdvoorstel een eerste keer af aan de diverse normen en graadmeters binnen de 8 vooropgestelde rubrieken van de DZM Wijken.

Energie (Trias Energetica)

Het masterplan legt de krijtlijnen vast voor de energieprestatie van de wijk door in de eerste plaats de gebouwgebonden netto-energievraag te beperken met minimale en compacte bouwvelden, een hogere woondensiteit in gestapelde en/of gekoppelde woontypes, doorzon of op het zuiden georiënteerde woningen voor optimale bezonnning en daglichttoetreding. We streven een ambitieus E-peil na met een doorgedreven isolatie van de gebouwschil, waarbij BEN-woningen (Bijna-Energie-Neutraal) momenteel een goed optimum bereiken in de verhouding tussen investering en energiewinsten.

Het benutten van restwarmte kan via een balansventilatiesysteem met performante warmterecuperatie dat een thermisch rendement van 85% haalt. Voor het duurzaam invullen van de resterende energievraag moeten de pro's en contra's van een gascondensatieketel afgewogen worden t.o.v. een meer rendabele warmtekrachtkoppeling (WKK) of warmtepomp; en kunnen zonneboilers op daken ingezet worden voor productie van warm water. Het voorzien van een centrale stookplaats per ensemble van woningen schept de mogelijkheid om in een latere fase aan te koppelen op een eventueel warmtenet.

Water (Trias Aquatica)

Vanuit de wens een hemelwaterneutraal gebied te maken volgen we het driestappenplan voorgeschreven door de Trias Aquatica: het voorkomen van onnodig gebruik van water (een samenspel van acties op woningniveau), het (her)gebruiken van hemelwater en grijs 'afvalwater' en het opnieuw in de waterkringloop brengen van overtollig hemelwater.

Op masterplanniveau grijpen we het latent potentieel van de gracht aan als vertrekpunt voor een blauw netwerk. Hemelwater dat op de publieke ruimte valt, kan op het terrein infiltreren (waarbij de grondwaterlagen aangevuld worden in het vooruitzicht van vaker voorkomende langdurige droogtes) of wordt gebufferd in natuurlijke, overgedimensioneerde wadi's (om te anticiperen op hevige regens). Afstromend water van de wegenis wordt verzameld in open goten om te worden verdeeld over de verschillende infiltratiezones, terwijl de parkeerhaventjes in semi-verharding lokale infiltratie toelaten. Hemelwater dat op daken valt kunnen we opvangen in watertanks om te hergebruiken als huishoudwater en in de publieke ruimte voor het besproeien van speelveldjes en moestuintjes.

Materialen en afval (Trias Ecologica)

Wat de omgang met materialen en afval betreft, beschrijft de Trias Ecologica het verminderen van de behoefte aan grondstoffen, het benutten van restmaterialen, het kiezen van duurzame en gerecycleerde materialen en het aanwenden van afval als grondstof. De toegangslussen en gegroepeerde parkeerhaventjes reduceren de benodigde verharding gerelateerd aan de ontsluiting en het parkeren van auto's in sterke mate. De buitenaanleg leent zich tot deels extensief beheerd met zones zijn die een minimaal onderhoud vergen en bufferzones met hoger gras. Voor de nieuw te bouwen volumes en omgevingsaanleg kunnen restmaterialen benut worden (circulair bouwen) en kan er gekozen worden voor materialen geproduceerd uit lokale grondstoffen, met een verantwoorde afkomst (bv. natuursteen) en een lage ecologische voetafdruk doorheen de volledige materiaalcyclus, zoals hout afkomstig uit duurzaam bosbeheer. Het te verwachten afval is voornamelijk huishoudelijk dat collectief (bij voorkeur ondergronds) ingezameld wordt. Nabij moestuinveldjes zijn collectieve composteerplaatsen voorzien.

Groen en natuurontwikkeling

In de eerste plaats wordt de huidige open en groene identiteit in grote mate behouden en worden de aanwezige streekeigen kleine landschapselementen zoals rijen of groepjes bomen en vegetatie bewaard. Het landelijke karakter van weides en akkers wordt doorvertaald in enerzijds een productieve rand met moestuinen, boomgaarden en dichterboste zones en anderzijds een centraal wijkpark van waaruit een serie buurttuinen zich vertakken. Nog aangevuld met verschillende types private buitenruimte (vooren achtertuinen), tonen de groenzones zich dus erg divers in statuut, aard en gebruik. Ze vertolken een sociale functie als ontmoetingsplek voor bewoners en speelruimte voor kinderen, maar een aanzienlijk deel is ook bewust wild en ontoegankelijk gelaten ten voordele van een verhoogde biodiversiteit en natuurlijke buffercapaciteit. Het kernidee van ons project is een groenblauw raamwerk als habitat voor diverse inheemse dier- en plantensoorten, waartussen de gebouwen hun plaats vinden.

Fysisch milieu

Zoals hiervoor reeds uitvoerig aangehaald en besproken, stimuleren een aantal acties inherent aan het masterplan een symbiotische relatie tussen de natuurlijke en de woonomgeving. Een onderscheid die er idealiter niet is, en dus ijveren we met de door ons geprojecteerde leefomgeving voor het in grote mate wegvallen van de tegenstelling tussen beide. Een reeks ontwerpkeuzes, in het bijzonder het overgrote aandeel groene, onverharde oppervlakte ten voordele van de zeer beperkte verharde bouwvelden alsook de inplanting van de gebouwvolumes en de alomtegenwoordige bomen, gaan een verhoogde lokale opwarming tegen, zorgen voor een zuivere buitenlucht en genereren optimale condities voor bezonnning en natuurlijke verlichting en verluchting. De dichtbeboste rand fungeert als geluidsbuffer tegen de spoorweg als bron van mogelijke hinder en overlast. Gelet op de bijzondere positie die het creëren van habitats voor diverse (nacht) dieren in ons plan opneemt, zal bij de uitwerking van de omgevingsaanleg bijzondere aandacht moeten uitgaan naar een aangepast en doordacht verlichtingsplan, zodat eventuele lichtvervuiling – ook of zeker ten nadele van fauna – vermeden wordt.

Mobiliteit

Het navigeren over het terrein door de verschillende vervoersmiddelen speelt in op de bestaande ontsluitingen als toegangen tot de site: het 'toekomstige dorpsplein' aan de kerk van Iddergem en de 'onvoltooide toegang' en het 'venster op de site' aan de Lindestraat. De hiërarchie in het circulatienetwerk is bedacht volgens het STOP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar en Privaat gemotoriseerd vervoer). De hele site doorkruisend, verbindt een fijnmazig padennetwerk de verschillende onderdelen van het masterplan, aan de randen aansluiting vindend met de alternatieve routes voor fietsers en wandelaars doorheen de naburige open ruimte gebieden achter de lintbebouwing. Een fietsbrug over de spoorlijn restaureert de Kerkwegel als historische link tussen Iddergem en Denderleeuw. Met een rechtstreeks pad naar het treinperron van Iddergem en bushaltes van De Lijn aan kerk, school en station, wordt ingespeeld op de openbaar vervoersverbindingen. Twee toegangslussen voor gemotoriseerd verkeer, collectieve parkeervelden en woonerven waar wagens niet kunnen parkeren, garanderen een autoluwe wijk waar voetgangers en fietsers prioriteit genieten.

Welzijn en welvaart

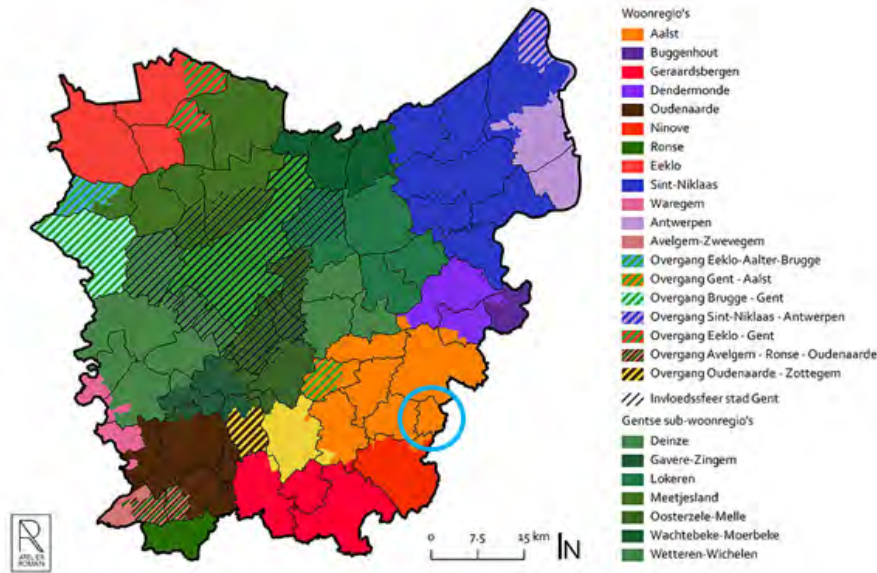
Een levendige en inclusieve wijk wordt bereikt met een gevarieerd woningaanbod voor diverse bewonersprofielen zoals gezinnen met kinderen, senioren en alleenstaanden alsook mogelijkheden voor alternatieve woonvormen zoals cohousen, kangoeroewonen en zorgwonen. Aangezien het sociaal objectief in Denderleeuw momenteel al bereikt is, zou er geen bijkomende nood aan sociale woningen zijn. Collectieve buurtvoorzieningen in de buitenruimte activeren de grasvelden en andere groenzones met spel- en rustelementen, fietsenstallingen voor bezoekers, buitenbergingen, composteerveldjes en een mogelijk gemeenschapshuis. De dimensionering van de gedeelde buurttuinen installeert de nodige afstand van de burenen tuinafscheidingen beschermen tegen inkijk. De toegang tot de private of gedeelde buitenruimte vanop het gelijkvloers (rechtstreeks) en de eerste verdieping bij gestapelde woningen (met een buitentrap) is gewaarborgd. Hoger gelegen appartementen beschikken steeds over een terras als private buitenruimte.

Kwaliteitsbewaking

De kwaliteitsbewaking doorheen het procesverloop is een gedeelde verantwoordelijk van het multidisciplinair ontwerpteam en de geëngageerde opdrachtgever, die beiden blij moeten geven van een duidelijke visie en progressief leiderschap. Volgende niet-exhaustieve opsomming van zaken lijkt ons onontbeerlijk voor het welslagen van het project: een inventaris van de historische, landschappelijke en natuurlijke structuur; het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor de bebouwde en onbebouwde omgeving waarin de ruimtelijke ambities verenigd worden met de noodzaak aan de technische installaties; het creëren van draagvlak en het stimuleren van participatie door het mappen van stakeholders, een heldere communicatie naar en het voeden van het debat met de buurtbewoners en het maatschappelijk middenveld.



ONTWIKKELINGSSTRATEGIE EN FASERING



Denderleeuw als deel van de regionale woningmarkt Aalst (bron afbeelding: Atelier Romain, 2018)

Denderleeuw als woonomgeving in Brusselse en Aalsterse invloedsfeer

Zoals beschreven in de opdrachtschrijving, ligt Denderleeuw strategisch in de ruime rand rond Brussel en in het kielzog van Aalst. Het maakt omwille van de sterke link met het Brusselse, met name de grensligging aan Vlaams-Brabant speelt daarbij een rol alsook de uitstekende treinverbinding met Brussel, deel uit van de bovenregionale woningmarkt Brussel. Denderleeuw wordt op een lager geografisch niveau wel onderverdeeld bij de regionale woningmarkt Aalst. De gemeente verliest jaarlijks inwoners aan Aalst, passend in zeer sterke noordwestelijke gerichte migratiebeweging op de as Brussel-Gent. Het zijn vooral de meer westelijke buurgemeenten rond Aalst die profiteren van de stadsvlucht van (jonge) gezinnen met kinderen vanuit Aalst. Voor de regionale woningmarkt Aalst werd voor de periode 2017-2035 een relatief sterke groei voorspeld van het aantal huishoudens met +11 à 12%. Denderleeuw kan daar vanzelfsprekend mee van profiteren.

Denderleeuw kan morfologisch gezien worden als een deel van de Aalsterse randstedelijke omgeving, die gekenmerkt wordt door een relatief hoge woondichtheid (Denderleeuw is met 1482,2 inw./km² één van de dichtstbevolkte gemeenten van Vlaanderen) en een vrij losse ruimtelijke ordening. Ondanks de sterke bevolkingsgroei (+11% tussen 2010 en 2020) en bijhorende verstedelijkingsdruk, waarbij de voormalige kernen van Denderleeuw, Welle en Iddergem stilaan een aaneengesloten geheel zijn gaan vormen, wordt deze omgeving getekend door nog relatief omvangrijke en gave open ruimten. In Denderleeuw zijn dit de kouters rond Welle en Iddergem en de Dendervallei met onder meer het natuurgebied de Wellemers. Deze natuurwaarden spelen, net als de nog relatief betaalbare vastgoedprijzen, wellicht een rol bij de populariteit van Denderleeuw als woongemeente, net als de goede bereikbaarheid en het aanwezige voorzieningenniveau. De planlocatie haalt bijvoorbeeld een 'mobiscore' van 7,2.

Een ontwikkelingsstrategie op maat van Wolfsgracht en Solva

De ontwikkeling van de site Wolfsgracht neemt omwille van zijn omvang en ambitie een strategische plaats in voor zowel de gemeente Denderleeuw als voor opdrachtgever Solva. Men wenst een voorbeeldfunctie te geven aan de ontwikkeling op vlak van woon- en leefkwaliteit en op vlak van duurzaamheid. Voor de concrete realisatie wordt uitdrukkelijk naar samenwerking met andere, voornamelijk private partijen gekeken. Wolfsgracht sluit in die zin aan in het rijtje van planprocessen voor innovatieve grootschalige randstedelijke nieuwbouwwijken, zoals de uitbreiding van de Clementwijk in Sint-Niklaas of Immerzeel+ in Aalst. Een aantal lessen die getrokken kunnen worden uit deze lopende en andere duurzame woonontwikkelingen, zijn dat:



Immerzeel+ in Aalst

- Duurzaamheid op zich niet voor een snellere verkoop zorgt. Het totaalproject, de locatie, de prijs... zijn doorslaggevend in de koopbeslissing.
- Prijs een beslissende factor is. Kopers staan open voor duurzame maatregelen, wanneer deze binnen het budget blijven of wanneer er een duidelijk terugverdieneffect is binnen een periode van max. 10 jaar.
- Te vernieuwende vormen van wonen (o.a. cohousing in Clementwijk II) in sommige regio's moeilijker van de grond komen en dat het privatieve comfort ten allen tijde dient bewaard te blijven.
- Aanwezigheid van extra voorzieningen en diensten zoals bijvoorbeeld een crèche wordt gewaardeerd.
- Bij het welslagen van écht duurzame wijken de betrokkenheid en toe-eigening van (toekomstige) bewoners essentieel is daar de duurzaamheid van de wijk ook deels afhangt van gedrag tijdens de gebruiksfase.
- Het van belang is om in publiek-private projecten de ambities inzake duurzaamheid voldoende op voorhand te bepalen, zodat de meerprijs ervan kan worden verdeeld over de verschillende partijen (grondeigenaar, ontwikkelaar, consument) en de verwachte inkomsten (uit de verkoop van grond of uit een ontwikkeling) niet te veel gedrukt worden. In het andere geval worden de meerkosten volledig verhaald op de consument.

Bij de uitbreiding van de Clementwijk zijn meer specifiek de volgende aandachtspunten opgedoken:

- Het lange ontwikkelingstraject maakte dat de visie deels achterhaald was tegen realisatie.
- De verschillende partners (sociale huisvestingsmaatschappijen, intercommunale, private ontwikkelaar) lagen niet op één lijn m.b.t. de duurzaamheidsambities. Zo is geen draagvlak gevonden om collectieve bewonersparking en energievoorziening in het plan op te nemen.
- BEN is in het privaat aanbod als optie aangeboden (meerprijs van 7.500 EUR, op 6 à 8 jaar terugverdiend) en niet als verplichting.
- De verkoopprestaties van het privaat woningaanbod waren relatief zwak omwille van diverse factoren.

Deze en andere aspecten (zoals een wijzigende demografische samenstelling met steeds compactere huishoudens) dienen bij de ontwikkelingsstrategie van Wolfsgracht in rekening gebracht te worden. Wellicht het allerbelangrijkst is dat de realisatieperiode van het plan over een lange periode zal gaan en dat het planconcept dus voldoende flexibiliteit in zich moet dragen om in de tijd wijzigende inzichten te kunnen integreren.



Een mogelijke fasering van de bouwvelden

Een dergelijke flexibiliteit is ook van tel voor de ontwikkelingsstrategie, waarbij we van mening zijn dat het wellicht beter is om niet het geheel van de ontwikkeling in handen te leggen van één partner-ontwikkelaar zoals doorgaans het geval is bij de woonprojecten van Solva. Eerder kan er gedacht worden aan een flexibele opstelling waarbij Solva instaat voor de gebiedsontwikkeling en dan bouwrijpe velden aanbiedt aan diverse partijen (voor projecten in eigen beheer, private ontwikkelaars, sociale huisvestingsmaatschappijen, groepen van kandidaat-bewoners voor cohousingprojecten, enz.). Een dergelijke aanpak heeft het voordeel dat de regie over de hele duur van de ontwikkeling in eigen handen kan gehouden worden en dat de ambities inzake hier essentiële aspecten als duurzaamheid en landschappelijke inbedding kunnen blijven bewaakt worden. Tegelijk heeft een dergelijke strategie ook het voordeel dat zonder al te grote verdere investeringen er relatief snel een cash-flow ontstaat die de reeds gemaakte investeringen (aankoop en studiewerk) al dan niet gedeeltelijk kan afdekken.

Aantal woningen en parkeerplaatsen

Het masterplan voorziet gebouwen van 2 tot 4 bouwlagen waar tussen de 260 en 320 woningen kunnen ingepast worden. Met de mogelijkheid om tijdens het verdere ontwerpproces het aantal bouwlagen per parkvilla of strookje rijwoningen aan te passen, komen we ruimschoots tegemoet aan de minimaal gevraagde 240 woningen. Wat parkeren betreft voorzien we 250 nieuwe bovengrondse parkeerplaatsen. Gerekend met 240 woonunits levert dit een parkeerratio groter dan 1. Lerend van de ervaring met gelijkaardige masterplannen en gelinkt aan de bijkomende mogelijkheden van autodelen is dit ruim voldoende. De parkeervoorzieningen zijn steeds gekoppeld aan een specifiek woonhof. Als de benodigde parkeerplaatsen afnemen in aantal, kunnen deze parkeerveldjes omgezet worden in tuinen of (on)toegankelijke natuur.

Fasering van de bouwvelden

De voorgestelde ontwikkeling kan een logische fasering volgen die de aanwezige structuur van de agrarische percelen grotendeels volgt. De serie woonhoven of U-vormige groepen gebouwen rondom een gedeelde tuin waaruit het masterplan is samengesteld, bieden een flexibel en aanpasbaar ontwikkelingskader dat makkelijk op te delen is in verschillende fases. Bij de constructie van de gebouwen van elk woonhof wordt de eraan gelinkt buitenruimte ook meteen aangelegd, zodat de landschappelijke structuur van het centrale wijkpark met de erop aansluitende buurttuinen stap voor stap vorm krijgt.

fase →	wedstrijd open oproep	opstart van het project	voorontwerp masterplan en verkenning ontwikkelingsstrategie			definitief ontwerp masterplan en ontwikkelingsstrategie				eindrapport en presentatie	uitvoering masterplan
inhoudelijk werk ontwerpteam	Wedstrijdontwerp	Projectopstart - organisatie binnen ontwerpteam - opmaak procesnota (plan van aanpak en timing) als leidraad voor het ontwerp- en overlegproces	Analyse Diepgaand terreinonderzoek en karteren: - historische structuur - gave landschapselementen - waterlopen en overstromingsproblematiek - circulatiernetwerken en ontsluitingsmogelijkheden - gebruiks- en beleavingswaarde	Ontwerpend onderzoek Opmaak ruimtelijke scenario's op basis van het wedstrijdontwerp, - schetsontwerp en beeldkwaliteitskader gebouwen en typologieën van woningen - schetsontwerp en beeldkwaliteitskader private, collectieve en publieke buitenruimte - groenblauw raamwerk met vegetatie- en landschapselementen - opties voor ontsluiting, parkeren en zacht padennetwerk		- Verwerken input uit overleg- en participatiemomenten - Uitwerken van een voorkeursscenario voor alle projectonderdelen (gebouwen, open ruimte, ontsluiting, groenblauwe netwerken...) en karteren van de mogelijke pijnpunten - Voorbereiden workshop met mogelijke investeerders, geïnteresseerde woongroepen en andere mogelijke belanghebbenden		Finaal masterplan - Definitieve bouwvolumes - Uitwerking diverse woontypologieën - Afbakening grens private, collectieve en publieke buitenruimte - Finale mobiliteitsvisie: ontsluiting, parkeren, trage wegen - Nauwgezette invulling van het groenblauw raamwerk	Inwinnen advies bij bevoegde overheden en instanties Aftoetsen mogelijke struikelblokken en obstakels	Eindrapport en presentatie - Finale aanpassing masterplan - Synthese studie (onderzoek, masterplan, ontwikkelingsstrategie) in eindrapport - Presentatie aan projectteam en stuurgroep	
overleg →		PT		PTSG	AG	PT	PTSG		AG	PTSG	
rol opdrachtgever	Selectie Toewijzing van de opdracht	Startvergadering: - Samenstelling overleg (PT, SG, AG) - Bespreking wedstrijdontwerp en procesnota - Doelstelling masterplan (# woonunits, private vs. collectieve vs. openbare buitenruimte...)		- Identificeren van stakeholders, investeerders, woongroepen en andere te betrekken actoren - voorbereiden infomoment met burgers: bepalen format, communicatie uitsturen		Organisatie workshop met geïnteresseerden en stakeholders: bepalen format, oplist en uitnodigen van genodigden	Format van het publieke infomoment en communicatiestrategie				Aanzet fase uitvoering: actie tot opmaak van een RUP en omgevingswerken
participatie & communicatie				1 ^{ste} participatiemoment met burgers - Presentatie wedstrijdontwerp en toelichting doelstellingen en principes masterplan - Uitgangspunten aftoetsen aan wat er leeft bij de bevolking		Workshop met investeerders en woongroepen - Presentatie masterplan als flexibel ontwikkelingskader - Bevraging ontwikkelingsinteresse en -noden (min./max. opp.bouwvelden) - Bewonersprofielen, woontypologieën en rol gedeelde buitenruimte	Informarkt inwoners en middenveld - Presentatie masterplan als aanpasbaar kader en duiding hoe opmerkingen geïntegreerd kunnen worden - Toetsen ontwerp aan dagelijkse realiteit, detecteren van knelpunten en creëren van een draagvlak			Presentatiemoment aan burgers en middenveld Presentatie van het finaal masterplan en duiding hoe hun opmerkingen geïntegreerd zijn	

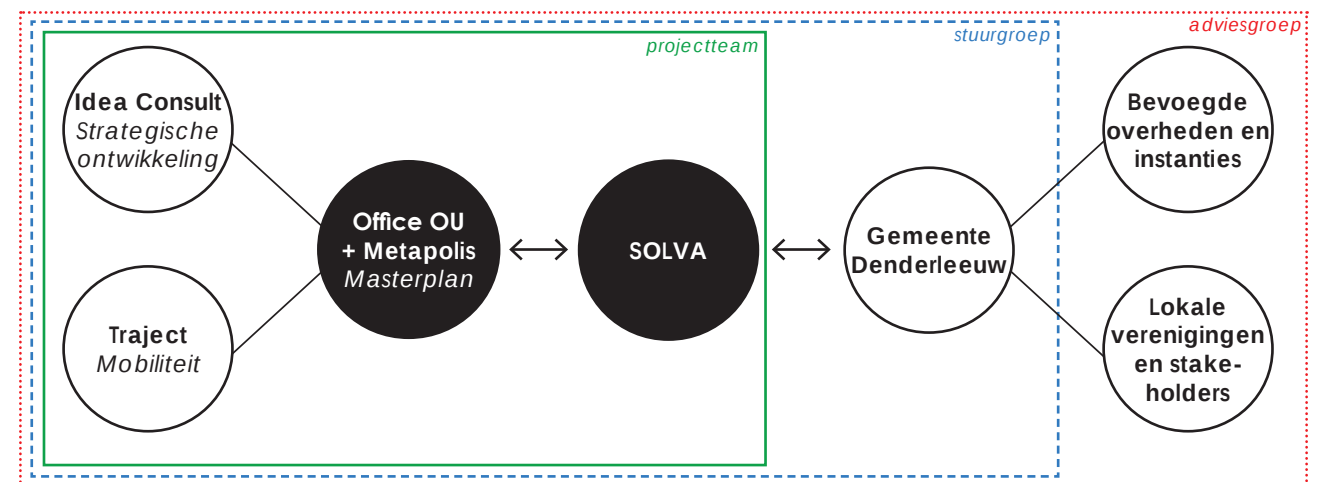
PT Overleg projectteam

SG Overleg stuurgroep

AG Overleg adviesgroep

PLAN VAN AANPAK

Doorheen het proces lopen drie parallelle trajecten die elkaar kruisbestuiven: inhoudelijk werk (door het ontwerpteam), interne besprekingen binnen de drie overleggroepen (projectteam, stuurgroep, adviesgroep) en externe participatie en communicatie (met burgers, het middenveld, potentiële investeerders en andere belanghebbenden of geïnteresseerden). Deze trajecten doorlopen allen de verschillende fases: van de opstart van het werkproces via een startvergadering, over de verschillende stappen in de totstandkoming van het ontwerp, tot het finale masterplan met ontwikkelingsstrategie. Het opgeleverde eindrapport zal de basis vormen voor de opmaak van een RUP waarin de in het masterplan vastgelegde krijtlijnen juridisch worden verankerd. Door naast het inhoudelijke werk en de interne overlegmomenten het proces ook open te stellen naar het brede publieke en de private sector, is een breedgedragen, realistische en uitvoerbare woonontwikkeling gegarandeerd.



SAMENSTELLING EN DESKUNDIGHEID VAN HET ONTWERPTEAM

We melden ons aan met een multidisciplinair team om alle aspecten van de opdracht uiterst professioneel en met de nodige know-how te kunnen benaderen. Het team is samengesteld uit de hierna opgesomde leden die verantwoordelijk zijn voor de volgende deelaspecten:

OFFICE OU
Mandataris. Stedenbouw en landschap
165 Lauder Avenue. Toronto, Ontario. Canada (M6E 3H3)
T +1 647 687 4025
hello@office-ou.com / www.office-ou.com
contactpersoon: Nicolas Koff

METAPOLIS
Lokaal bureau. Stedenbouw en architectuur
Saintelette Square 12. 1000 Brussel
T +32 485 441 079
info@metapolis.eu / www.metapolis.eu
contactpersoon: Cristian Panaité

IDEA CONSULT
Vastgoeddeskundige, Financieel adviseur,
Advies Publiek-Private Samenwerking
Jozef II Straat 40b1. 1000 Brussel
T +32 2 609 53 05
lucien.kahane@ideaconsult.be / www.ideaconsult.be
contactpersoon: Lucien Kahane

TRAJECT
Mobiliteit voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling
Charles De Kerchovelaan 17. 9000 Gent
T +32 9 312 34 33
bbr@traject.be / www.traject.be
contactpersoon: Bram Bruggeman

OFFICE OU
Office Ou is een ontwerp bureau gespecialiseerd in stedenbouw, landschap en architectuur, met een duidelijke focus op strategische en ecologische planning, sociale impact en milieuduurzaamheid.
Ons kantoor is gebaseerd op een breder idee van duurzaamheid, waar sociale relaties nauw verbonden zijn met onze relaties met de ecosystemen die ons ondersteunen, en we brengen onze diverse achtergronden en ervaringen samen om ontwerpen te realiseren die voortkomen uit hun natuurlijke en culturele context. Onze projecten kanaliseren tijdelijkheid en vloeiende ecologische processen om innovatieve en sociaal vooruitstrevende ruimtes te creëren die het mogelijk maken om vrij en comfortabel te leven in onze omgeving.
Doorheen het ontwerpproces, van site-analyse tot uitvoering, werken we aan het creëren van ruimtes die mensen verbinden met de plaatsen die ze bewonen en met elkaar; de overtuiging versterkend dat de formele en esthetische kenmerken van een project op zijn best een kleiner onderdeel zijn van ruimere, meer fundamentele menselijke waarden: vriendelijkheid, vrijgevigheid, zorgzaamheid, emancipatie en diversiteit.
Om zowel bio- als sociale biodiversiteit te bevorderen, moeten we de complexe relaties tussen samenlevingen en hun natuurlijke context begrijpen. Dit vereist samenwerking met lokale experts op gebieden als architectuur, ecologie, bosbouw, energie, sociologie, openbaar beleid en vastgoed, alsook met diverse leden van de lokale gemeenschap.
Onze projecten variëren enorm in schaal en omvatten onder meer Sejong Museum Gardens, het bekroonde masterplan voor het nieuwe nationale museumcomplex van Zuid-Korea, een regionaal masterplan voor de ecologische herontwikkeling van de oevers van het meer van Dian (China), Daejang New City in opdracht van de Land and Housing Corporation of Korea en een strategie voor het creëren van netto-nul elektriciteit strobale woningen in Canada, met proefprojecten in Hamilton en Creemore.

METAPOLIS
Metapolis is een in Brussel gevestigde ontwerp praktijk die werkt op de samenvloeiing van stad en natuur over verschillende schalen heen. Ervaren in de opmaak van stedenbouwkundige visies in België en in het buitenland, blinken we uit in doorgedreven onderzoek waarbij strategische ingrepen een brede impact hebben en het versterken van de latent aanwezige krachten van het landschap en de bebouwde ruimte vaak de sleutel vormen. Startend met een visie vanuit landschapsurbanisme en stedelijke ecologie zien we de vormgeving van de publieke ruimte steeds als een essentieel onderdeel van het sociale en groene weefsel van een wijk.
Met achtergronden in architectuur, stedenbouw, landschapsarchitectuur en hun socio-culturele relaties, ontwerpt Metapolis heldere en open leefomgevingen geworteld in een nauwkeurige lezing van de site en een kritische ondervraging van hun fysieke en sociaaleconomische context. Onze projecten worden geënceneerd als herkenbare ontwerpen die zich ontwikkelen tot symbiotische systemen ingebed in hun respectievelijke omgevingen. We beschouwen architectuur als een allesomvattend milieu waar natuur, open lucht, water, aarde, licht, schaduw en de gebouwde ruimte de leefomgeving scheppen.
Ons team bestaat uit een polyvalente en complementaire ploeg met als grootste kracht de expertise van de verschillende teamleden over alle schaalniveaus heen, van stedenbouw over landschap tot architectuurdetail.

Onze projecten wonnen diverse open oproepen en werden bekroond met onder meer twee Europese prijzen en de Architectuurpremie voor jong talent van de Provincie West-Vlaanderen. Tot ons meest recente werk behoren een masterplan in Lint voor sociale woningen als woonhoven in een parkomgeving en het landschapsontwerp en de uitvoering van het citadelpark op de Cetățuia-heuvel in Cluj, Roemenië.

IDEA CONSULT
IDEA Consult (Brussel) verstrekt onafhankelijk advies aan organisaties en besturen op de verschillende niveaus: lokaal, intermediair, de gewesten en gemeenschappen, federaal en Europees. *Thinking ahead* vat kernachtig samen waar we voor staan: geëngageerde professionals betrokken bij de samenleving, *evidence-based* advies en duurzame oplossingen voor actuele maatschappelijke uitdagingen.
Met een team van 38 medewerkers is IDEA als netwerkorganisatie verbonden met een ruime groep van experts en kennisinstellingen. Onze expertise situeert zich op zes domeinen en wordt multidisciplinair ingezet. Deze opdracht zullen we vanuit onze kennis van stedelijke en regionale ontwikkeling en vastgoed en ruimtelijke ontwikkelingen kunnen ondersteunen.
De gemeenschappelijke ambitie van de IDEA-medewerkers is het vertalen van recente kennis en inzichten in bruikbare oplossingen voor actuele maatschappelijke uitdagingen. We willen op een unieke manier bijdragen aan belangrijke transformaties op sociaaleconomisch vlak, vernieuwingen op vlak van bestuur en organisatie en aan locatiewontwikkelingen en regionale dynamieken.
De medewerkers van de afdeling Vastgoed en Ruimtelijke ontwikkelingen van IDEA Consult bieden aan zowel overheden, ontwikkelaars als investeerders ruime kennis en ervaring in verschillende marktsegmenten, waaronder woningmarkt en gemeenschapsvoorzieningen.
IDEA Consult levert steeds maatwerk. Alle producten en diensten zijn afgestemd op de specifieke vraag en het beschikbare budget. Binnen de afdeling Vastgoed en Ruimtelijke ontwikkelingen bieden we onder meer volgende diensten aan: marktonderzoek, conceptontwikkeling en programmering; financiële haalbaarheidstoetsing en advisering; en begeleiding op het vlak van ontwikkelingsstrategieën en PPS.

TRAJECT
Traject staat voor mobiliteitsmanagement: een vraaggerichte aanpak van mobiliteit waarbij alle mobiliteitsvraagstukken worden bestudeerd en behandeld vanuit de behoeften van specifieke bestemmingen en doelgroepen. Traject hanteert een totaalvisie op mobiliteit waarbij naast het verkeerstechnische aspect de nadruk ligt op het proces van veranderingsbegeleiding naar een duurzame mobiliteit, gedragen door de mensen voor wie ze bestemd zijn.
Het laatste decennium heeft Traject zijn competenties sterk aangescherpt door de actieve werving van verkeerskundige experts met jarenlange ervaring waardoor het bureau 20 jaar na oprichtingsdatum een complete dienstverlening aanbiedt in verkeer, vervoer en mobiliteit.
Met een ruime ervaring in effectstudies, regionale en gemeentelijke mobiliteitsplanning, parkeerstudies, vervoersmanagement en communicatie- en sensibiliseringscampagnes, zowel binnen de Vlaamse als Europese context, is Traject een betrouwbare partner en onmiskenbare troef voor overheden die een mobiliteitsproject uitwerken of actualiseren.



Sejong Museum Gardens, Zuid-Korea. Office OU



Daejang New City, Zuid-Korea. Office OU



Masterplan Kasteelplein Lint. Metapolis