





Inleiding

Toen we in 2023 de Open Oproep 4501 voor de wijk Steenhoven lazen, werden we geraakt door de maatschappelijke relevantie van de uitvraag ten aanzien van “*maatschappij brede aandacht voor brede welvaart, dat begint bij een veilige, gezonde, sociale en duurzame woonsituatie voor iedereen, met minder gezondheidsproblemen en minder eenzaamheid*”. We schreven een bevolgen motivatietekst waarin we u, vooruitlopend op de stukken, beloofden om in Steenhoven in het klein te doen wat in het groot nodig is.

We zegden toe dat we “*de openbare ruimte figuur zouden inzetten als drager van collectief groen geluk, als de basis voor ontmoeting, als ecologische hoofdstructuur met slimme waterhuishouding, klimaatadaptieve groenstructuren en natuurlijke speelplekken*”.

Ook visualiseerden we toen al “*woongebouwen die naast tweezijdig bezonde woningen ook voorzien in een overzichtelijke collectieve inkom met dagverlichte trappenhuisen, waarmee we traplopen en ontmoeting zouden stimuleren. En met een collectieve fietsenstalling op het gelijkvloers die goed verlicht en veilig ontworpen wordt*” beloofden we ook in Steenhoven duurzame mobiliteit te bevorderen.

Maar we droomden verder: “*Europese wetgeving stuurt aan op zero-emissie nieuwbouw tegen 2030. We hebben dan ook de ambitie om de CO2 footprint van deze sociale woonwijk als een ontwerpmiddel in te zetten.*” We beschouwden de gewenste fasering over 15 jaar als een kans om samen steeds duurzamer te bouwen.

Toen we op basis van o.a. die motivatietekst geselecteerd werden, waren we heel gelukkig. In september 2024, toen we vervolgens de stukken ontvingen, moesten we toch even slikken... Immers,

- Het masterplan waarop de uitvraag gebaseerd was, was nog uit 2016, goedgekeurd in 2017. Er is in de tussentijd veel veranderd. Ten eerste bij de bouwheer. Ons Dak is gefuseerd met een aantal andere huisvestingsmaatschappijen tot Wonen in Limburg. Woningaantallen zijn net als de eigendomsstructuur en de grens van het projectgebied in de tussentijd gewijzigd. Dat vraagt sowieso om een herziening van het goedgekeurde plan.

- In de afgelopen acht jaar diende zich ook een snel veranderende context inzake klimaaturgenties aan. De impact van overmatige regenval in de wintermaanden, maar ook van de stijging van de temperatuur in de zomer gecombineerd met hittestress en droogte, van het verdwijnen van de biodiversiteit is overal zichtbaar en voelbaar geworden, ook in Steenhoven. Dit zal in de komende jaren enkel nog toenemen. Herijking van een plan uit 2016 is aangewezen om dagdagelijkse beheer- en woonongemakken te voorkomen is. De zoektocht naar een samenhangende, kwalitatieve woonbuurt, met een groen, vriendelijk woonmilieu, en de gepaste architecturale kwaliteiten willen we daarom veel nadrukkelijker combineren met landschappelijke weerbaarheid, robuustheid en veerkracht.



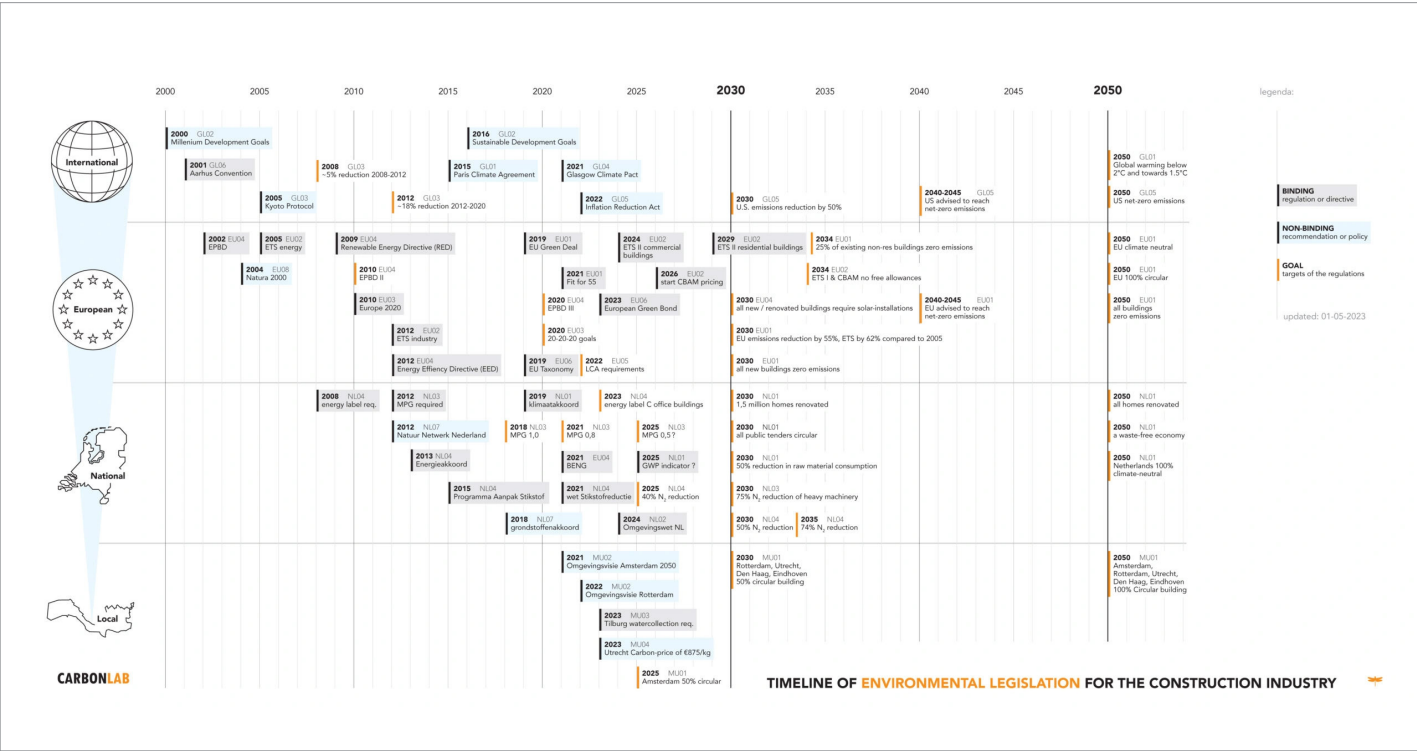
Klimaatproblematiek toont zich steeds vaker, Vesder juli 2021

- De nationale en Europese regelgeving is voortvloeiend uit het Parijs-akkoord dat iets eerder dan de goedkeuring van het plan Terca werd ondertekend, bijzonder in ontwikkeling. Het is dan ook logisch dat het plan Terca nog niet inspeelt op die nieuwe regelgeving. Maar woongebouwen met betonnen parkeerkelders zijn bijvoorbeeld niet Paris- proof 2030. Een herziening van het stedenbouwkundig plan op deze regelgeving, maakt de planvorming voor Steenhoven toekomstbestendig.
- Sinds 2015 is er ook bij ons veel veranderd. Hoewel we ons denk- en tekenwerk elke dag inzetten voor een schonere wereld, is onze meest duurzame gedachte misschien wel dat architecten en stedenbouwkundigen wel kennis en vakmanschap, maar niet de waarheid in pacht hebben. We hechten steeds meer belang aan verbinding door samenwerking. Als zoveel pijlers van een plan onder spanning staan, is een architectonische wedstrijd kwetsbaar. We geloven namelijk niet dat met architectuur alles goed komt. We moeten beginnen bij de bodem, en bij het water. Bij diversiteit en bij ontmoeting. Bij onderhoud en bij betaalbaarheid. En dat begin, dat maak je samen.

Het hoeft heus niet allemaal anders. In deze aanbieding zijn we zo dicht mogelijk bij de verschillende ambities uit de uitvraag gebleven. Tegelijkertijd hebben we wel een bewerking van het plan Terca gemaakt op basis van de hierboven omschreven maatschappelijke veranderingen en gebruiken wij deze ook om een aantal ruimtelijke problematieken in de wijk structureler aan te pakken.

De getoonde visie is nadrukkelijk nog geen ontwerp, maar verbeeldt een idee van voortzetting en vernieuwing van de zachte waarden van de bestaande wijk in een veranderende wereld. Het is uiteraard niet de enige waarheid, maar wat ons betreft een startpunt van een dialoog tussen de opdrachtgever WIL, stad Maaseik, omwonenden en het ontwerpteam. Met deze ontwerpstrategie, hopen we u een inspirerende aanbieding te doen, zodat we de komende jaren tezamen in het klein gaan doen, wat in het groot nodig is. Juist in Steenhoven.

Ninke Happel en Anouk Sweringa
(Happel Cornelisse Verhoeven)
Els Nulens en Caterina Rosso (Blauwdruk)

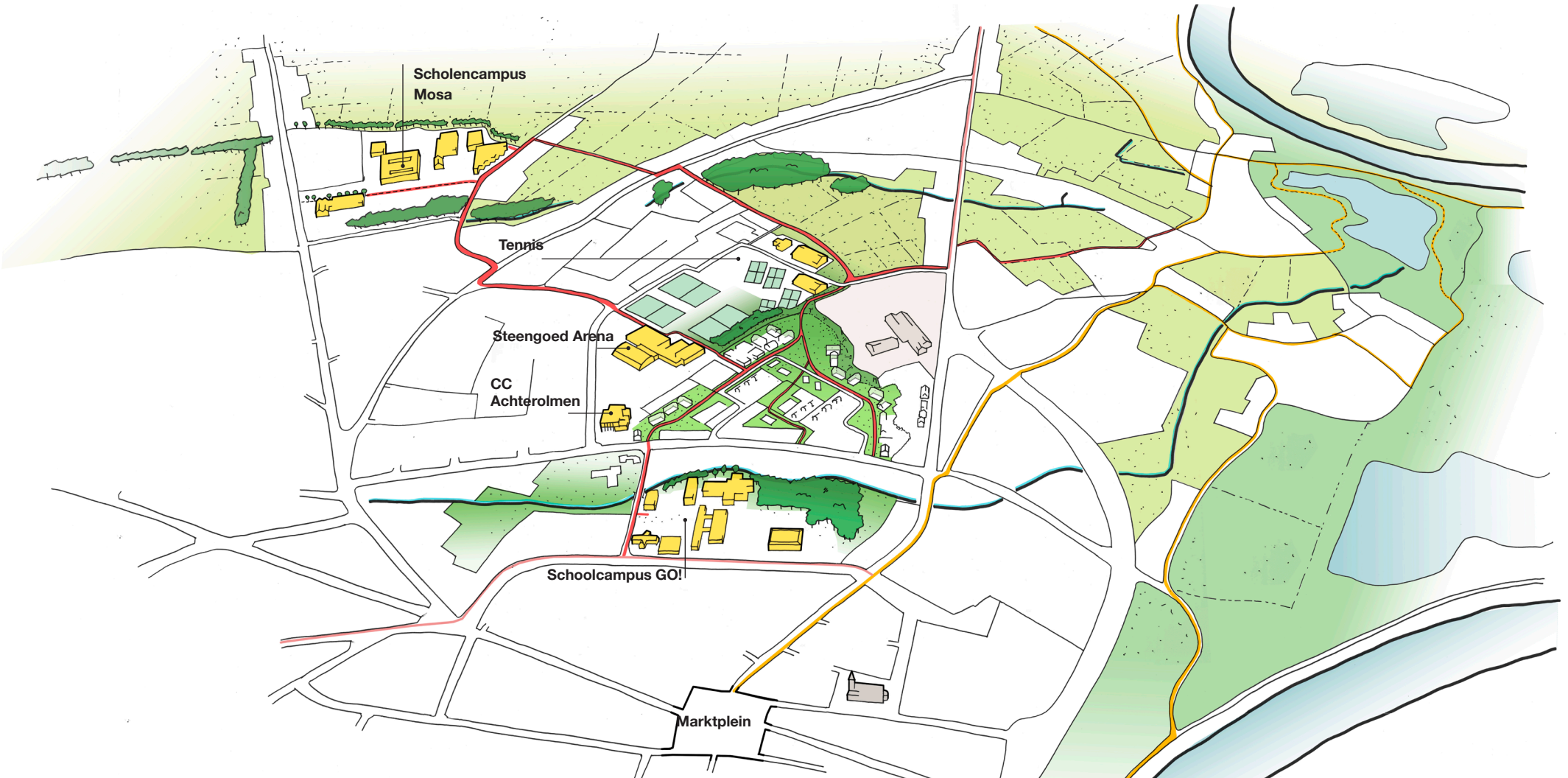


Tijdlijn van wet- en regelgeving ten aan zien van duurzaam bouwen.

Ruimtelijke evolutie en groei

De wijk Steenhoven in Maaseik is een kind van zijn tijd. Het is een ruim opgezette tuinwijk, met brede straatprofielen, twee-onder-een-kap woningen en een aantal vrijstaande woongebouwen in een groene ruimte. Een wijk waar sinds de jaren '70 van de vorige eeuw ongetwijfeld heel wat kinderen plezierig en veilig opgroeiden. Waar burens elkaar kenden en mensen goed oud werden.

De wijk heeft sinds de aanleg een evolutie gekend. Ze is uitgebreid en woningen zijn verbouwd, een aantal grondgebonden woningen zijn verkocht, het autobezit van bewoners, en ook het gebruik ervan is toegenomen. Vandaag ligt de Steenhovenwijk er net, maar weinig levendig bij. De openbare ruimte krijgt vooral betekenis in functie van de auto. Op andere plekken vind je ruime, maar onbestemde groene plekken waar de bewoners onhandig een eigen plek in zoeken. Een duidelijke relatie met de kern van Maaseik ontbreekt. Hoewel heel wat fietsende jongeren de wijk gebruiken om van en naar de campus Mosa in het Noorden te rijden, is de route er een voor 'insiders', duidelijk leesbaar is ze allerminst. De sportterreinen en het cultuurcentrum zijn dan wel burens van de woonwijk, maar een onderlinge relatie is er niet. En ook naar het noorden, waar de Oude Beek stroomt en een Natura 2000 gebied ligt (Javanastraat) wordt geen relatie gemaakt met de woonwijk. Steenhoven is anno 2025 een in zichzelf gekeerde woonwijk met daaruit voortvloeiende sociaal maatschappelijke problematiek van isolement.



In ons voorstel verankeren we de wijk aan de bestaande context van Maaseik, zowel richting de kern als naar het landschap. Inzetten op een performant, kwalitatief netwerk van trage wegen langsheen betekenisvolle plekken, gekoppeld aan een gedegen groenstructuur zowel noord-zuid als naar het westen, zorgt voor levendigheid in de wijk, en voor een beleefbare, veilige stad

Een nieuw begin

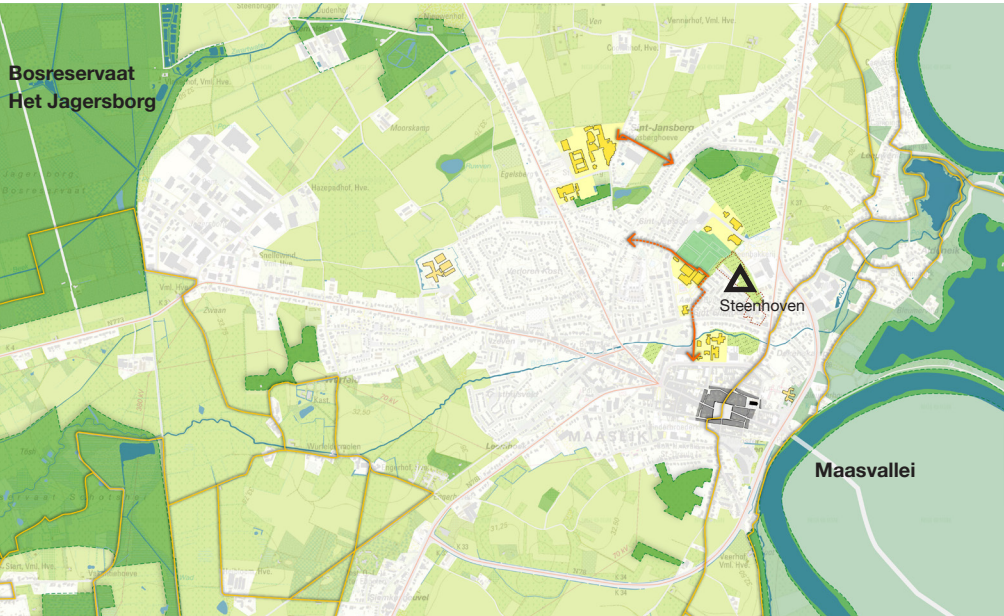
De relevantie van de opgave die u formuleert is groot. De urgentie naar bijkomende sociale woningen en de lange wachtlijsten zijn breed gekend. Maar, zoals u zelf aangeeft, is het niet enkel een kwestie van aantallen. Ook de kwaliteit van de woningen en van de woonomgeving doet ertoe. U heeft de ambitie om met deze 184 woningen het 'sluitstuk' van de wijk te willen realiseren.



Scholieren gebruiken de wijk als verbinding. Het is een route voor 'kenners die ook heel wat achterkanten aandoet



Centraal in de foto zou de trage route volgens plan Terca komen, van en naar kern Maaseik via de achterkant van de sportgebouwen (Bowling, Basic Fit). Deze kan volgens ons beter herlegd worden, in de wijk, uitkomend op de centrale landschapskamer



Een interessant netwerk voor fietsers en wandelaars is vandaag aanwezig bij de Maasvallei in het Oosten, en bij de natuurgebieden ten westen van de stad. Centraal, tussen het centrum van Maaseik en de noordelijke woonwijken en de scholencampus Mosa zijn nauwelijks goede verbindingen. De oranje pijlen zijn aanwezige verbindingen, maar vandaag moeilijk leesbaar, vaak van ondermaatse kwaliteit



Steenhoven als een wijk van zijn tijd. Overmaatse straatprofielen, een openbaar domein in functie van de auto domineren het beeld



Grote groene ruimtes die vrij onbestemd in de wijk liggen. En waar bewoners op een haast onhandige, rommelige manier een relatie toe zoeken (foto boven). De bijdrage van deze ruimte aan de biodiversiteit of stadshittestress is erg beperkt.



Het isolement van de wijk, de beperkte leesbaarheid en doorwaadbaarheid, maar ook de organisatie en betekenis van het openbaar domein verdienen volgens ons echter een verregaandere oplossing. In die zin zou het volgens ons niet enkel om het 'afwerken' van de wijk moeten gaan, maar ook om het verbeteren van de bestaande wijk, zodat oud en nieuw samen profiteren van een nieuw begin.

De open ruimte als leidmotief

We zetten de open ruimte in als leidmotief voor het bestaande en het nieuwe woonopzet. Een samenhangende landschapsfiguur wordt de centrale drager van het plan. De krachtlijnen van het plan Terca, met een duidelijke ruggengraat die vanaf de zuidwestelijke hoek van de wijk naar de noordoostelijke hoek loopt, worden daarbij behouden. We stellen de volgende aanpassingen voor:

- Het woonopzet geven we een grotere compactheid, zodat er meer ruimte ontstaat voor een groene, klimaat-robuuste omgeving.
- De open ruimte vormt een samenhangende figuur i.p.v. een eerder versnipperde opzet. De Rode Kruisstraat vormt hierin niet langer de centrale focus, maar we stellen een ruim opgezette landschappelijke corridor centraal, die voor de hele wijk beleefbaar is.
- Net als in plan Terca verbindt een goede padenstructuur de landschappelijke ruimte van Steenhoven met het ruimere gebied, zodat niet alleen bewoners van het gebied, maar ook omwonenden zich welkom voelen. Een goede doorwaadbaarheid draagt bij aan de levendigheid en de ruimtelijke kwaliteit van de wijk.



Vogelvlucht waarop de inzet van de open ruimte zichtbaar is. Aan de oostelijke zijde vertrekt een groene ruimte aan de Van Eycklaan. Het fietspad, de bestaande solitaire boom en een eerste 'huis' begeleiden het binnenkomen in de wijk. Aan de westelijke zijde, bij het Cultuurcentrum geven we de andere toegang tot de wijk vorm. Het Albert Claessenspad steekt over en wordt begeleidt met een 'huis' en groene ruimte tussen de bestaande gebouwen tot aan de Rembrandtstraat. De groene corridor is een snoer waarin verschillende landschapskamers aan elkaar worden geregen



Frijthout vormt een voorbeeld van een landschappelijke ruimte, met voldoende plek voor water d.m.v. een wadi (Hove op de grens met Boechout en Morstel). In het voordien perifere, versnipperde en ontoegangelijke gebied zorgt de open ruimte voor samenhang, leesbaarheid en kwaliteit. Het gebruik is groot. In de randen kreeg een (beperkte) woonontwikkeling een plek.



Bestaande wijk met weinig betekenisvolle, verbonden groene ruimten, een stratennetwerk dat niet is doorgekoppeld en geen eenduidige toegangen tot de wijk. De westelijke zijde van de wijk grenst vandaag aan de 'achterkant' van de cultuur- en sportsite. Leesbare, kwalitatieve verbindingen voor voetgangers en fietsers ontbreken.

Het mee kunnen inzetten van de omliggende gebieden, zoals het Natura 2000 gebied bij de Javanastraat, en de sportsite met haar waardevolle groene randen, vormt daarbij een meerwaarde. Een belangrijke toevoeging t.o.v. Plan Terca is een kwalitatieve, en leesbare noord-zuid verbinding voor langzaamverkeer. De kern van Maaseik, de basisschool De Sprong en het Technisch Atheneum (GO) in het zuiden verbinden we langs het Cultuurcentrum met een centrale doorsteek in bestaande wijk tot aan en voorbij de tennis. En ook de westelijke verbinding wordt nadrukkelijker ingezet. Wij geloven dat nieuwbouw bij het Cultuurcentrum kan bijdragen aan een herkenbaar nieuw gezicht van de wijk, als genereuze poortwachter onthaalt ze iedereen die voortaan door de wijk haar weg wil vervolgen.

- Een doorgang in noordelijke richting, via de tennisvelden heft bovendien het doodlopende karakter van de wijk op, en daarmee (een deel van) haar ruimtelijke isolement. Het pad maakt de doorkoppeling naar de hoogwaardige openruimte bij de Oude Ophoverbaan/Javanaweg in het Noorden, maar ook naar de Mosa campus mogelijk. Via de sportsite kan de wijk goed verbonden worden naar de westelijke woonwijk. Ook hier zien we een kans het netwerk een grotere leesbaarheid te geven en het te aan te koppel en met de groenstructuur d.m.v. een aanpassing van het bestaande, overmaatse profiel van de V. van Goghstraat en de Rembrandtstraat met een groene berm en bomen. De wijk wordt zo een hoogwaardige schakel in de fiets- en wandelverbindingen tussen het noorden, het zuiden en het westen.

- We zetten bovendien in op een nieuw beheer en invulling van de bestaande groene ruimte. Zo kunnen we ons voorstellen dat de moestuintjes een centrale plek krijgen bij de Jacob Jordaensstraat, of dat hier ruimte komt voor spel aanleidingen voor kinderen. De invulling van de groene ruimtes zal voor de verschillende plekken variëren, maar samen (nieuw en bestaand) vormen ze één groot ecologisch netwerk.
- In het plan Terca worden 13 verschillende gebouwtypes getekend. We begrijpen dat dat ondersteunend is aan de diversiteit van het programma. Maar Steenhoven heeft al zo veel verschillende bouwstijlen en -vormen. Dat maakt de wijk in haar ruimtelijke opbouw weinig samenhangend. Ook naar beheer en onderhoud toe is het toevoegen van 13 nieuwe gebouwtypes niet aantrekkelijk. Wij zouden daarom liever inzetten op de kracht van de herhaling. We hebben daarom gezocht naar een nieuwe vanzelfsprekende toevoeging. Die vonden we in de vorm van het grote huis; een meerfamiliehuis waar steeds met vier huishoudens per verdieping gewoond kan worden. Met een herkenbare kapvorm zoeken deze grote huizen aansluiting bij de bestaande tweekappers die in de wijk aanwezig zijn en daarmee brengen we rust in de opbouw van de totale wijk. Deze grote huizen wisselen in hoogte en lengte en zijn zo geschikt dat er drie centrale landschappelijke ruimtes ontstaan, waaromheen gewoond wordt. De eenvoud van dit gebouwopzet zorgt er bovendien voor dat het landschap op de voorgrond komt.

Duurzame mobiliteit als gevolg



Rechts: referentie van een vergroend wegprofiel met vrijliggend fietspad, uiteraard niet letterlijk te vertalen naar de Steenhovenwijk. Het illustreert hoe groot de impact van een wegprofiel met het oog op een vriendelijke, veilige woonomgeving is. Boven: in de groene ruimte is er plek voor verschillende programma's, o.a. moestuintjes, speelplek, ... zoals ook voorzien in het plan Terca



Zicht op een nieuwe groene wijkentree voor langzaamverkeerroute. Grote huizen wisselen in hoogte en lengte. Met de herkenbare kapvorm zoeken de grote huizen aansluiting bij de bestaande tweekappers in de wijk.



Het plan Terca uit 2016, goedgekeurd in 2017, nog voor de bijkomende verwerving van grond in het oosten, en met een jeugdhuis, dat vandaag geen deel meer uitmaakt van de vraag



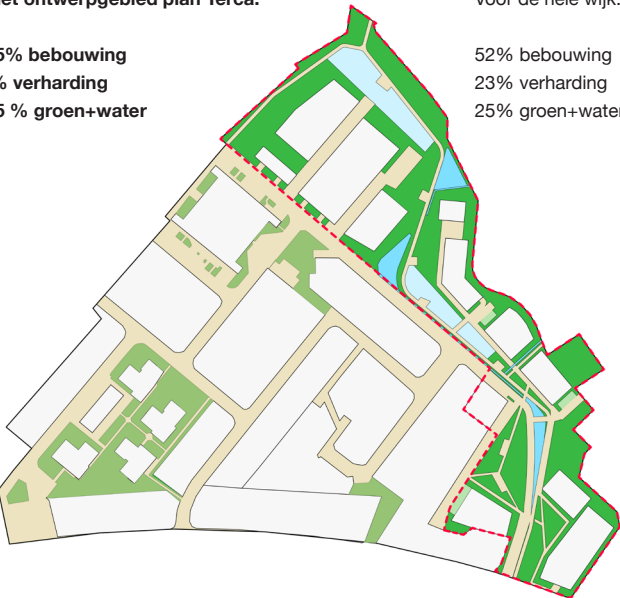
Een goed vertakt, maar ook centraal gelegen, goed leesbaar en kwalitatief netwerk voor fietsers en voetgangers doorheen de wijk volgt de open ruimte figuur. Voor de Rembrandt- en de Van Goghstraat stellen we ons een herprofilering van het huidige, overmaatse profiel voor, met meer groen en eventueel een gescheiden fietspad

De inzet van een groene onderlegger vraagt volgens ons om een bijpassende ambitieuze mobiliteitsinzet. In dit wedstrijdvoorstel stellen we een minimale uitbreiding van de verharding voor. De verbinding tussen de Dirk Boutsstraat en de Rode Kruislaan laten we maximaal over het bestaande wegtracé lopen. Een beperkt passtuk ter hoogte van de huidige garageboxen en het onbebouwde perceel vormt de enige nieuwe toevoeging. Hierdoor ontstaat een eerste groene landschapskamer nabij de Van Eycklaan/ Dirk Boutsstraat. En hoewel we een fijn vertakt en goed verknoopt netwerk van wandel- en fietspaden voorstellen, blijven de profielbreedtes beperkt en daarmee de impact op verharding. In die zin hebben we een vergelijking opgezet tussen het bestaande plan Terca en het herziene voorstel. Hieruit blijkt dat we van ca. 72 % verharding toe kunnen werken naar slechts 52% verharding in het projectgebied. Hierdoor kunnen we heel wat meer ruimte maken voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en waterinfiltratie.

De parkeervraag die voorligt is aanzienlijk. We begrijpen dat. Steenhoven lijkt erg achteraf te liggen. Om aan de parkeervraag te voldoen en tegelijkertijd voldoende groene ruimte over te houden, voorziet het plan Terca in ondergrondse parkeerkelders. Echter passen ondergrondse parkeervoorzieningen niet bij een zero-emissie-bouwpraktijk en daar zouden we binnen de tijdshorizon (2025-2040) van dit project wel naar toe moeten. Kortgezegd betekent dat, dat of de woningaantallen naar beneden moeten worden bijgesteld,

In het ontwerpgebied plan Terca:

26,5% bebouwing
21% verharding
52,5 % groen+water

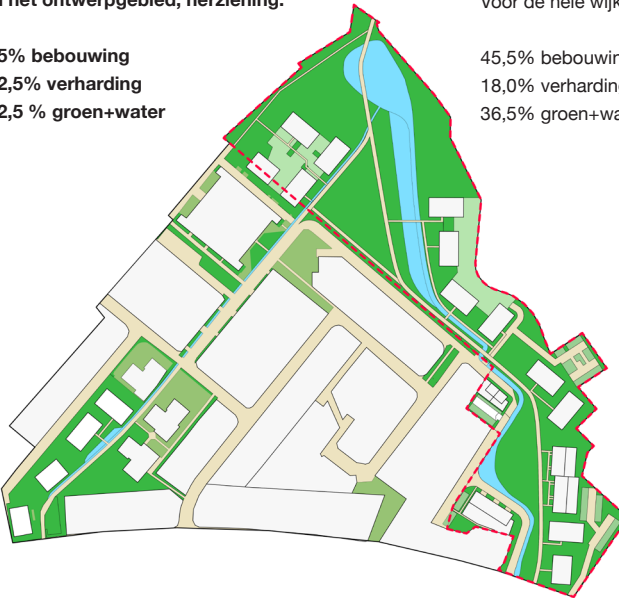


Voor de hele wijk:

52% bebouwing
23% verharding
25% groen+water

In het ontwerpgebied, herziening:

15% bebouwing
12,5% verharding
72,5 % groen+water



Voor de hele wijk:

45,5% bebouwing
18,0% verharding
36,5% groen+water

Ter vergelijking hebben we het aandeel groene ruimte en ruimte voor water volgens het plan Terca en het nieuwe voorstel (voor het ontwerpgebied) naast elkaar gelegd. In het nieuwe voorstel is 72,5 % van het gebied voorzien voor groen en water tegen 52,5 % in het plan Terca. Het terugdringen van de verharding en de gebouwen footprint laat een overtuigende landschappelijke ruimte toe.

of de parkeernorm. Vooruitlopend op een gesprek met jullie hierover, hebben we binnen het kader van deze wedstrijd het parkeren voor de 1^{ste} fase geheel bovengronds ontworpen. In een tweetal parkeerkofters kunnen we auto's stallen, met ruimte voor de aanplant van bomen en struiken tussenin en aan de randen. Bovendien kunnen we een halfverharding voorzien. De parkeeroplossing wordt daarmee i.p.v. obstruerend, ondersteunend aan een volwaardige klimaatrobuuste inzet.

Voor de volgende fases, zijn we voor nu, voortbordurende op het plan Terca, uitgegaan van halfverdiepte parkeeroplossingen (middendeel). Voor het middendeel (cluster 2) kunnen we gebruik maken van de bestaande talud. De halfverdiepte parking krijgt een deklaag waarop het groene talud kan doorgetrokken worden. Voor cluster 4 is het parkeren volledig ondergronds getekend.

We hopen dat er in de toekomst een getemperde parkeernorm haalbaar is, en het aantal parkeervoorzieningen bijgesteld kan worden. Misschien blijkt het wagenbezit in de wijk terug te lopen (met de komst van appartementen en eventueel een ouder publiek, misschien volgt een ander mobiliteitsgedrag als maatschappelijke evolutie, ...). Volgens een recente studie van deelwagensystemen (Impactrapport Autodelen Vlaanderen 2022) blijkt dat de vervangratio van 1 deelwagen 3,5 tot 10 privéwagens bedraagt. We kunnen ons indenken dat dit voor een aandeel van de wagens in de wijk een deelwagensysteem bestudeerd en overwogen kan worden (binnen de voorafgaande studie die



Referentie bovengronds parkeren in koffers in combinatie met groen

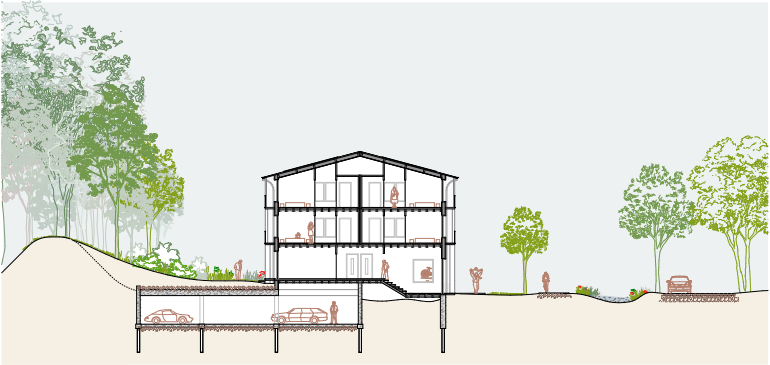
PARKEERAANBOD

- Cluster 1: 61 wo (in parkeerkofters)
- Cluster 2: 52 wo (in halfverdiepte parking)
- Cluster 3: 52 wo (in halfverdiepte parking)
- Cluster 4: 19 wo (in ondergrondse parking)
- Totaal pp bezoekers nieuwbouw: 184 pp**
- +**
- Parkeerplaatsen bezoekers: 55 pp**
- +**
- 24 pp (ter vervanging van afgebroken garageboxen langs Jan Vermeerstraat)
- 14 pp (ter vervanging van afgebroken garageboxen langs de Vincent van Goghstraat)

TOTAAL: 277 PP

Cluster 4: 51 pp
bewoners: 43 pp
19 pp + 24 pp ter vervanging van afgebroken langs de Jan Vermeerstraat
bezoekers: 6 pp+2 extra pp

- Bestaande groene ruimte
- Nieuwe groene ruimte
- Groene ruimte boven een parking
- Verharding
- Ruimte voor water
- Bebouwing en private tuinen



Snede van het halverdiept parkeren in cluster 2, het talud is doorgetrokken over de parkvoorziening

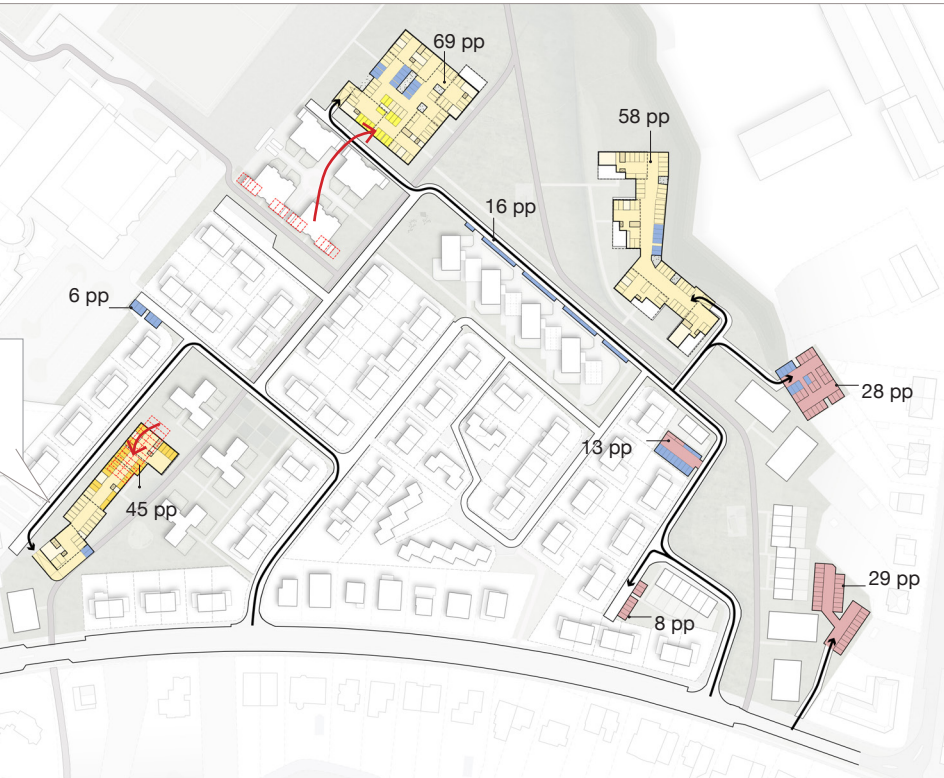


Langzame verkeersroute langs grote huizen, achter de blokken wordt bovengronds parkeren gerealiseerd.

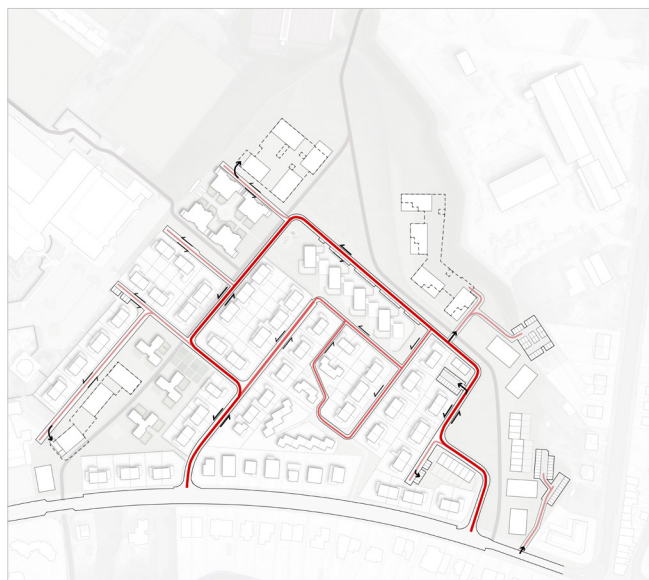
PARKEERVRAAG

Parkeerplaatsen bewoners: 1 pp/wo
-> **Totaal pp bewoners nieuwbouw: 184 pp**

Parkeerplaatsen bezoekers: 0,3 pp/wo
-> **Totaal pp bezoekers: 55 pp**
TOTAAL: 239 PP



Per cluster worden de gevraagde parkeerplekken voorzien. Voor cluster 1 zijn de parkeerplaatsen bovengronds ingepast. 2 parkeerkofters voor 57 wagens zijn vanaf de Van Eycklaan bereikbaar. Bij de Dirk Boutsstraat worden twee kleinere koffers voorzien.



Nieuwe verkeersroute

we voorstellen in het kader van de herijking van het masterplan). Dat zou o.a. veel impact hebben op parkeeraantallen en ruimtegebruik. We kunnen ons zelfs voorstellen dat de voorziene parkeerkoffer ten noord-oosten van het plangebied wordt ontworpen als parkeerhub in 2 lagen, om zo de benodigde ruimte (en materialen/beton) te beperken. Hoe efficiënter en minder we bouwen, hoe minder CO2 we uitstootten.

184 nieuwe woningen

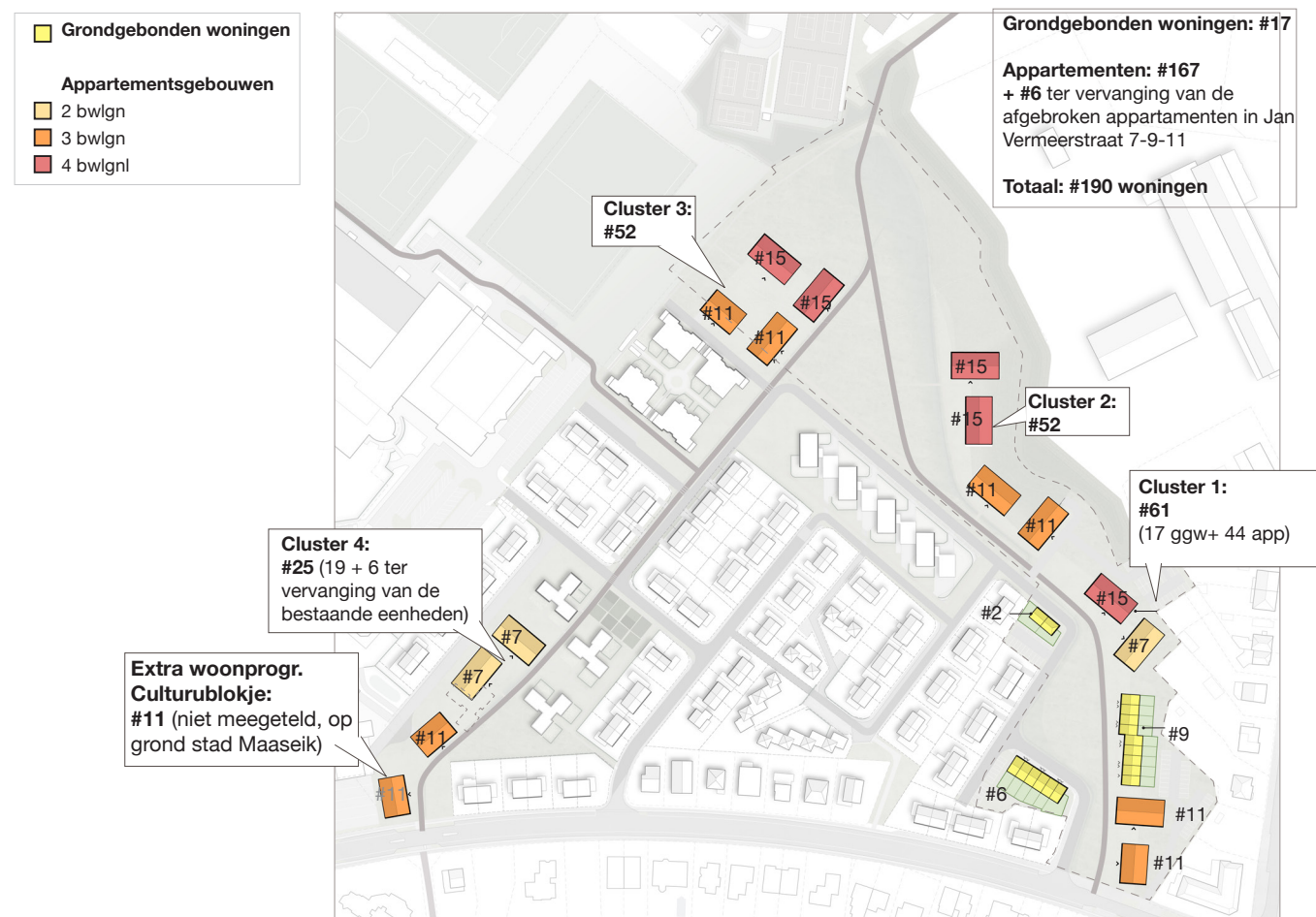
Het bouwen van nieuwe woningen is in feite de aanleiding voor deze hele opgave. De gevraagde 184 nieuwe woningen worden gebundeld in een reeks gebouwen en ensembles. We komen los van het opzet uit het plan Terca waar enerzijds woningen in een lang lint aan de Rode

Kruisstraat staan, en anderzijds centraal een opzet van half open bouwblokken wordt voorgesteld. We stellen 4 clusters of gebouwensembles voor. Het 1^{ste} ensemble bestaat uit 4 grote huizen en 17 grondgebonden woningen, 61 woningen in totaal. De woonhuizen hebben een tussenschaal die de wijk aankondigen terwijl de grondgebonden woningen voor een afwerking en verbroedering met het bestaande weefsel zorgen. Een 2^{de} en 3^{de} cluster bestaat uit telkens 4 woonhuizen. Bij de Jan Vermeerstraat ligt een 4^{de} ensemble van 3 woonhuizen. Een 4de grote huis aan de Van Eycklaan staat op de huidige parking van het Cultuurcentrum. De eerder perifere situatie van parkeren, logistieke ruimte en achterkanten willen we ombuigen naar een volwaardige toegang tot de wijk (trage gebruikers), en betekenisvolle groene ruimte, de woongebouwen helpen hierbij.

De woongebouwen variëren van 2 tot 4 bouwlagen. Uit de briefing begrepen we dat 5 bouwlagen (in plan Terca bestaat het achterliggend blok uit 5 lagen) niet wenselijk is.

Een doorkijk naar een verre toekomst

De kwaliteit van het stedenbouwkundig opzet hangt volgens ons ook samen met de kwaliteit die geboden wordt in een verdere (verre) toekomst. We testen een doorkijk naar de toekomst in ons ontwerpend onderzoek. De groene, landschappelijke ruimte krijgt een centrale vertakking naar de Relindisweg. De vervanging van de een- en tweelaagse gebouwen door huizen op de tussenschaal draagt bij aan de samenhang. Bovendien zorgt meer open ruimte en compacte bebouwing voor meer ruimte voor water, wat zowel aan de Q. Metsysstraat, als de Relindisweg een opgave is.



Overzicht van gebouwhoogtes en woningaantallen.



Ontwerpend onderzoek voor de verre toekomst, met een open ruimte figuur die verder vertakt centraal en zuidelijk (Relindisweg) en robuuster wordt (verlengde Rembrandtstraat naar het zuiden), met een ruimte voor water (pluviale opvang), woonhuizen op de tussenschaal en grondgebonden rijwoningen aan en in de groene ruimte

Landschapskamers met een bosrand, waterstructuur en intensieve en extensieve graslanden

De bestaande en nieuwe wijk wordt door een open ruimte figuur gekoppeld. Verschillende landschapskamers worden aan elkaar geregen tot één samenhangende figuur of corridor waarin fiets-en wandelpaden, maar ook de waterstructuur loopt. De kamers verschillen van omvang naargelang hun ligging. Nabij de Van Eycklaan liggen kleinere kamers als groene portiekruintes. Centraal ligt een omvangrijk landschappelijke kamer, met een zwaartepunt voor water nabij de steenfabriek en de tennis.

Verschillende (zachte) programma's helpen de landschapskamers op te laden, moestuintjes, maar ook spelaanleidingen brengen leven en aanleiding tot ontmoeten. Ze zijn goed combineerbaar met de ecologische doelstellingen die we voor ogen hebben.

Op de rand met de steenfabriek, op het dijktaalud planten we een nieuw bomenbestand aan, zodat een dijkbosrand ontstaat. De bosrand bij de voetbalvelden vullen we eveneens aan. Vooral verschillende inheemse plantengroepen vormen de basis van dit 'bos'-ecosysteem. In de droogste/ hoogste gedeelten zullen plantensoorten zoals Carpinus betulus (haagbeuk), Prunus avium (zoete kers), Betula pendula (ruwe berk), Acer campestre (veldesdoorn), ... voorkomen. Aan de voet van de dijk en voor de woongebouwen, komt een lange wadi, smaller voor de tussenstukken en breeduitlopend in de landschapskamers. Hier komen waterminnende soorten zoals Alnus glutinosa (zwarte els), Fraxinus excelsior (es), Salix alba, Salix cinerea (grijze wilg) beter tot hun recht, aangeplant in kleine groepjes of als solitaire. Langs het noordzuidpad sluit een smalle waterstructuur aan.



Referentie (Quirijnpark Tilburg, Karres + Brands) met een verhoogd pad doorheen de wadi, waarbij de doorstroming van het water niet in het gedrang komt

Bomen zijn niet alleen goed voor de natuur, ze zorgen voor CO² opslag en koelte en schaduw tijdens warme zomermaanden. Ze zijn onderdeel van een integrale duurzaamheidsvisie en dragen ook bij aan een koeler binnenklimaat, waardoor het wooncomfort wordt verhoogd en energielasten kunnen verlagen.

We zoeken naar een gepast evenwicht tussen een ideaal ecologisch opzet en een gepaste 'sociale' groenstructuur. Zicht en overzicht (en daarmee veiligheid) combineren we met natuurlijke (en voor kinderen) interessante plekken. Bomen worden voldoende opgesnoeid en (te) dichte ondergroei wordt vermeden. We voorzien voldoende paden, met gepaste breedtes.

Rondom het talud, de bosrand en het uitloopgebied van de wadi kunnen we de natuur gecontroleerd haar gang laten gaan. Vóór de woongebouwen en bij de kleinere plekken wordt een intensiever beheer voorzien. Smalle voetpaden liggen op enige afstand van de gebouwen. Toegangen van de gebouwen zijn gericht naar de open, intensiever onderhouden ruimtes. Uiteraard bespreken we de inrichting en het bijhorende beheer graag meer in detail met u als opdrachtgever en als stad Maaseik.

Water (pluviaal) vormt een nadrukkelijke opgave in het gebied. We blijven met gebouwdelen geheel uit de overstroombare zone en zorgen ervoor dat water veel ruimte krijgt in het planopzet. Door de ruime opvang, de infiltratie en de vertraagde afvoer van water zorgen we voor voldoende vocht in de bodem zodat periodes van droogte overbrugd kunnen worden. Bovendien koppelen we alles tot een heus watersysteem. Samen met de padenstructuur, vormt het watersysteem met de wadi's de basis en samenhang in de landschappelijke corridor. We zetten in op een zorgvuldige, vrij eenvoudige vormgeving met een verbijzondering op een aantal plekken.



Referentie (Fort 4 Mortsel, Okra Landschapsarchitecten) van een pad dat strak langs de wadi loopt op hoogte. Op de foto is een bijzondere plek zichtbaar waar het pad afbouwt tot op de laagste pas van de wadi



Snoer van landschapskamers, met diverse plekken voor o.a. moestuintjes, spelaanleidingen. Woongebouwen staan tussen bosrand en open landschap. Aan de open landschapszijde liggen paden en de woonbomen.



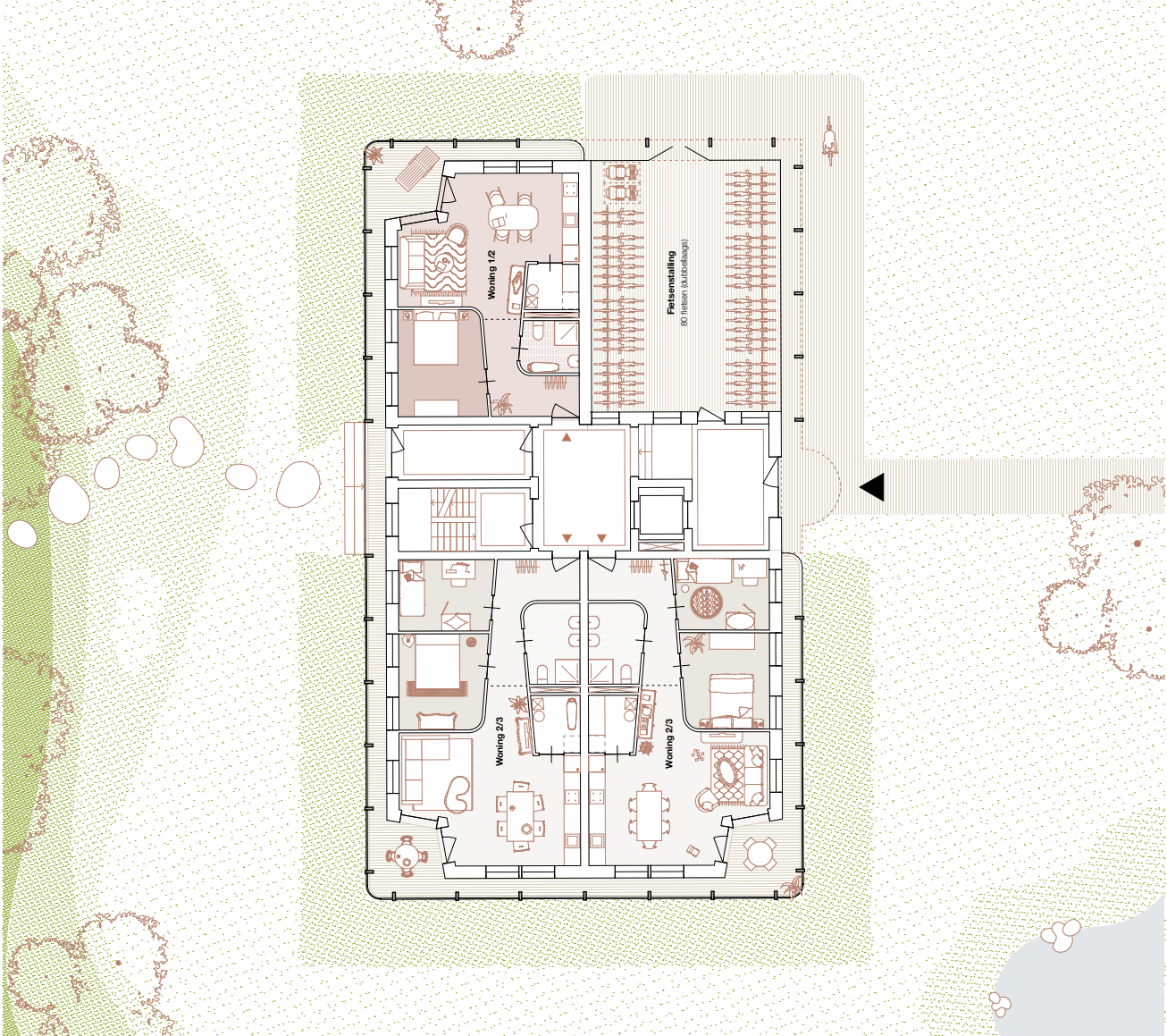
In de open ruimte zoeken we een evenwicht tussen een ideaal ecologische opzet en een gepaste 'sociale' groenstructuur, voldoende veilig, levendig en overzichtelijk. Rechts boven: Behoud van bestaande bomen geeft vanaf het begin schaal en doorleefdheid aan de landschapskamers en het woonmilieu

Het plan draagt bij aan de biodiversiteit door het planten van inheemse soorten die insecten, kevers bijen en vlinders aan trekken, en het planten van heesters om in te broeden, takkenrillen aan de randen van het project, scharrelroutes voor diertjes tussen de stenen van de wadi. Ook de ruimte onder de grote huizen kan gebruikt worden voor mollen en veldmuizen.

Vijftien grote huizen

In plaats van dertien verschillende woongebouwen in plan Terca zetten we in op repetitie van een aantal grote meergefamiliehuizen van twee, drie en vier lagen. De inkom vormt steeds een herkenbaar adres aan de openbare ruimte. De inkom is doorloopbaar, zodat het gebouw ook aan de bosrijke kant een duidelijke toegang heeft. Vanuit de inkom bereikt men de lift en de trap. Die laatste ligt aan de gevel en profiteert van natuurlijk daglicht en uitzicht Traplopen wordt daardoor gestimuleerd en dat is goed voor de gezondheid.

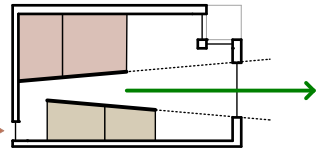
De grote huizen zijn alzijdig ontworpen met steeds vier woningen op een verdieping. De huizen worden rationeel en repetitief ontworpen. Daarmee garanderen we betaalbaarheid. Om de woningen bovendien maximaal te laten profiteren van het omliggende landschapsfiguur, dat de basis van de nieuwe ontwikkeling is, hebben we de plattegronden een strategische doorwerking gegeven. Alle woningen voldoen aan de afmetingen van Wiv. De tweezijdige oriëntatie beschouwen wij als de minimale basis voor duurzame en geliefde woningen. Door licht wijkende gangvlakken, afgeronde hoeken en overhoekse balkons voelt de woning bovendien genereus aan en wordt onderdeel van het landschap. Ze viert het uitzicht op het landschap met grote ramen die tevens de kamers van voldoende daglicht voorzien. Direct naast de inkom ligt op het gelijkvloers steeds een gezamenlijke fietsenstalling. Die is goed verlicht, overzichtelijk en onderdeel van de architecturale opzet. Hier is ook plek voor een scootmobiel. Daarmee wordt duurzame mobiliteit gestimuleerd.



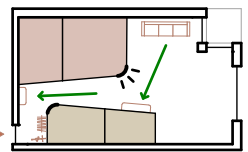
Gelijkvloers van een 'groot huis'



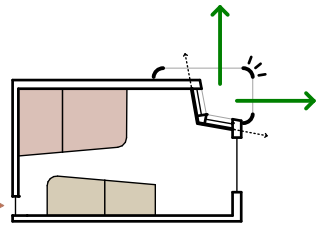
1. 2/3 plattegrond voldoet aan de normen van de Wiv



2. Zicht naar buiten door wijkende vlakken



3. Optische vergroting door afgeronde hoeken

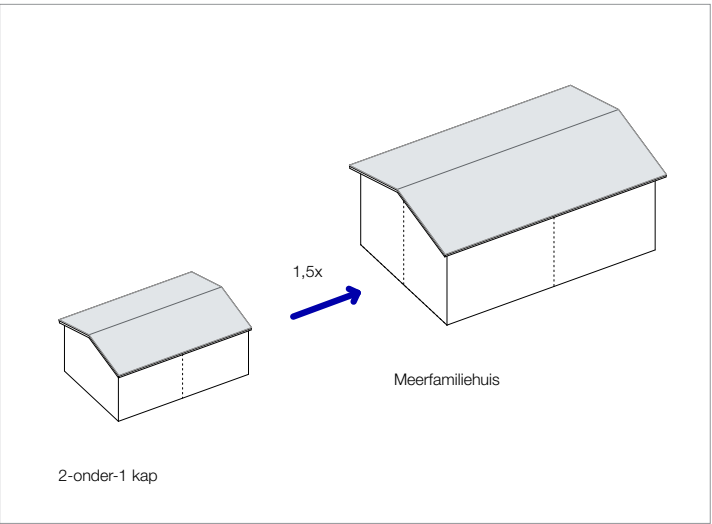


4. Omarming van het landschap door gerende balkonhoek

Strategische doorwerking van standaard plattegrond naar wonen in het groen



Bestaande tweekapper in Steenhoven: een herkenbaar en eenvoudig volume met een flauwe kap.



Bestaande tweekapper en groot huis zijn familie van elkaar.



Overhoekse balkons en licht hellende kappen geven een herkenbaar, huiselijk karakter aan verder eenvoudige grote huizen.



Overstekende kappen zorgen voor een gevoel van 'togetherness'.

Een landschappelijke inschrijving

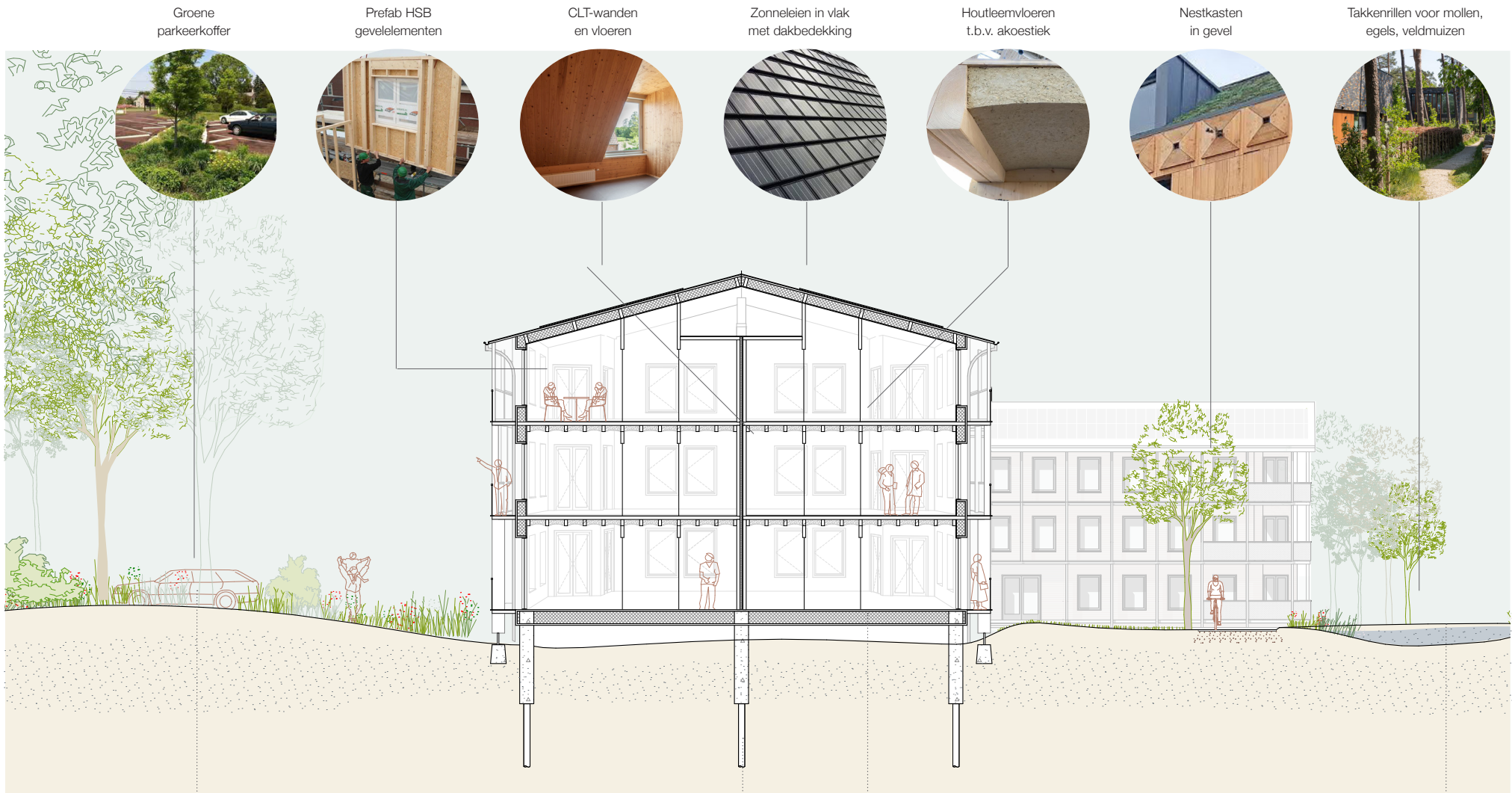
De woongebouwen staan alzijdig in het landschap maar gaan soms door hun nabijheid ook een relatie aan met elkaar. De dakoverstekken kaderen de ruimte tussen de gebouwen, hier voel je je onderdeel van een groter cluster. Door de woongebouwen net een beetje op te tillen t.o.v. maaiveld wordt er voldoende afstand geborgd tussen de individuele woning en het openbaar domein.

Dat zorgt voor privacy in de woning, maar voorkomt ook verrommeling door ongewenste toe-eigening van het openbaar domein.

Waar heel wat van de huidige appartementsgebouwen op een 'onhandige' manier in de open ruimte staan, en zichtbaar voor verrommeling en ongepaste toe-eigening zorgen, hebben we getracht hier nadrukkelijk op te anticiperen. Zowel in de vormgeving van de begane grond, als in het mee ontwerpen van de buitenruimte voor het gelijkvloers, samen met het gebouw, maar ook in de inrichting van de open ruimte. Hier voorzien we meer groen-gradiënten (niet één grasvlakte) die ervoor zorgen dat het absorptievermogen ten aanzien van de gebouwen wat groter wordt. Ook paden worden altijd met voldoende afstand van de individuele woning gesitueerd om zo privacy te garanderen. Tot slot worden ook fietsenstallingen goed toegankelijk geïntegreerd in het woongebouw, zodat deze niet 'rondslingeren' in de openbare ruimte.

De huiskamer

Zoals omschreven in onze selectie inzending; "*passen we graag een huiskamer op buurniveau in. Dit is een plek waar je kan wachten op de regiotaxi, je huiswerk kan maken, thuis kan werken of waar je je verjaardag kan vieren. Het is een plek van ontmoeting tussen alle burens.*" We zouden graag met jullie in overleg over de toepassing van de gedeelde functies in deze wijk. Waar is behoefte aan en wat is beheersbaar? Vooruitlopend op deze ambitie voorzien we tussen cluster twee en drie ruimte voor een moestuin, speelbos en gedeeld terras, het centrale hart voor de wijk. Door de gradiënten in het landschap is er altijd een plek om samen te komen in de zon- of juist in de schaduw .



Bovengronds parkeren wordt voorzien in groene koffers met inheemse heester geschikt voor het broeden van vogels. De plekken worden voorzien van halfverharding en gelegen achter de woningen.

Leven onder het schuine dak
Op de koppen kan ruimte worden gereserveerd voor vleermuizen, via spleten in de gevel kunnen zij naar binnen nestelen onder de daken. In de gevel voorzien we nestkasten.

Houten palen in combinatie met betonnen opslagers voor de grondwaterzone voorkomen paalrot en beperken de benodigde m3 beton.

Opgetild gebouw zorgt voor schuilplekken voor kleine zoogdieren zoals mollen en egels. In de grond zien we pissebedden, wormen en duizendpoten de bodem doorgraven en zo de kwaliteit van de bodem te verbeteren.

Wadi Water wordt opgenomen door waterdoorlatende bodem en terrein-afwerking. Bij pieken wordt de wadi gevuld, na de bui kan het water langzaam infiltreren. Ze zorgt voor een bijzonder microklimaat en een plek voor kinderen om te spelen. De wadi wordt voorzien van rotsblokken en boom-stammen zodat hier padden, kikkers, egels en veldmuizen naar toe worden getrokken.



Grote huizen in het landschap



Houten gevel met transparante balkonhekwerken, de entree wordt geaccentueerd.



Carbon negatief bouwen met houten constructie



Met een spel van verticale en horizontale belijningen passen grote huizen in schaal en maat bij de omliggende wijk



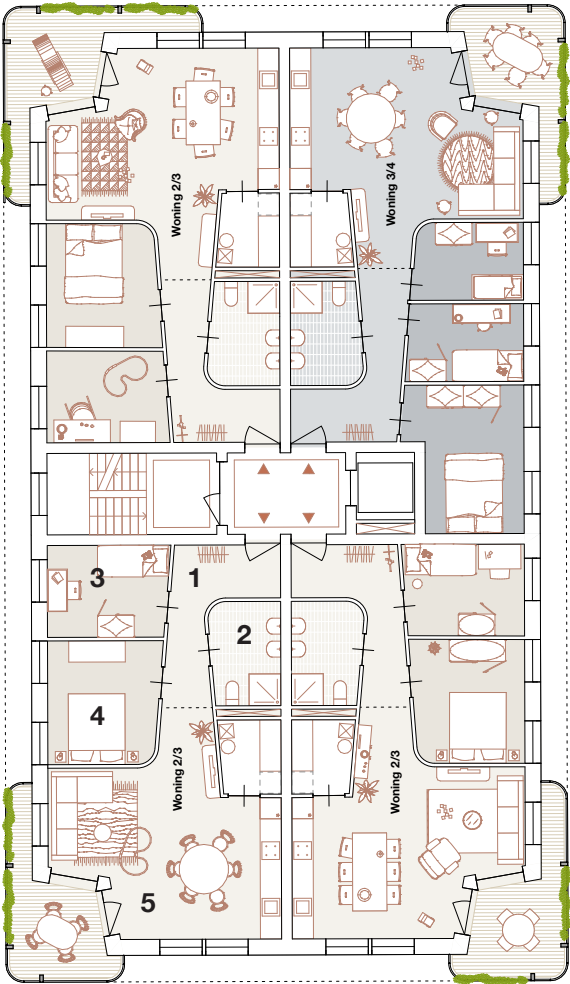
Wonen langs de bosrand, in houten huizen met ingebouwde nestkasten en groene daken

Flexibiliteit als kwaliteitsdrager

In het voorliggend plan voorzien we 15 ‘huizen’, met 2 verschillende afmetingen. Hiermee kunnen we het gewenste programma van WIL realiseren. Het voordeel van repetitie is efficiëntie en optimalisatie (ook doorheen de jaren). Nochtans hoeven niet alle huizen hetzelfde te zijn of te blijven. Er kan immers veel veranderen in vijftien jaar. Als er vraag is naar een afwisselend programma van kleinere of grotere appartementen kan de grootte van een ‘huis’ variëren. De huizen die we gaan bouwen kunnen fasegewijs worden aangepast naar de actuele behoefte, zonder dat het globale opzet moet veranderen, noch van het huis ‘an sich’, noch van het stedenbouwkundig opzet die we voorzien. In ons voorstel is het opzet als een flexibel raamwerk ingezet, dat in zekere zin niet samenvalt met een letterlijk bouwprogramma. Indien de woonbehoefte varieert kunnen we dat opvangen, maar als bijv. de parkeerbehoefte verandert, kan ook dit aangepast worden, zonder het hele opzet te moeten aanpassen. Het raamwerk is volgens ons een stevig kader, dat voldoende kwaliteit garandeert, maar ook voldoende flexibiliteit toelaat.

De eeste Paris Proof sociale woonwijk

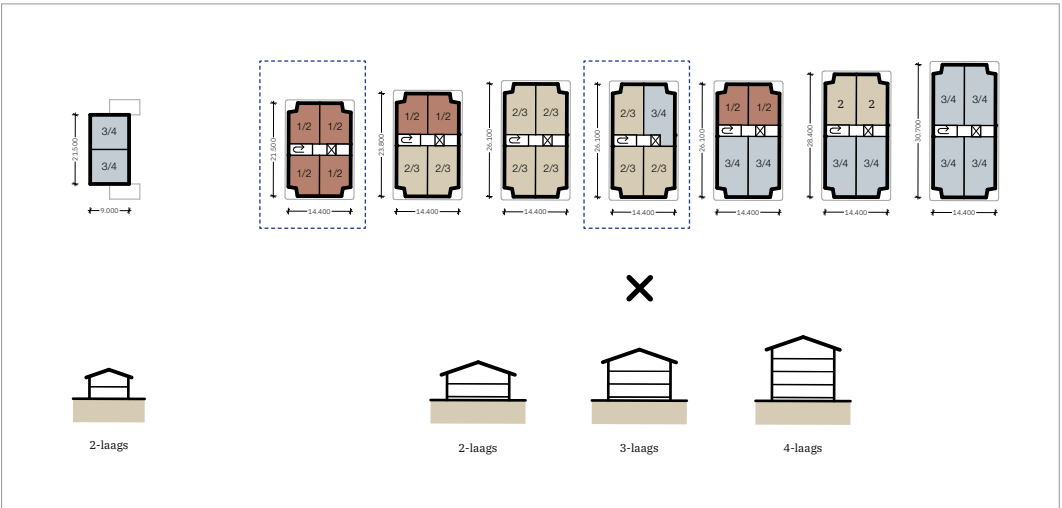
Wij volgen de ontwikkelingen van duurzaam en biobased bouwen op de voet. Het huis dat we voor deze open oproep hebben ontworpen volgt het ideaal van een paris proof 2030 aanpak. Het is een huis dat is opgebouwd uit hernieuwbare materialen (hout, vlas, leem) en met zo min mogelijk beton. Het dakoverstek zorgt voor schaduw en houdt de hoge zomerzon zoveel mogelijk buiten, terwijl het de winterzon juist toe laat. Maar een overstek zorgt er ook voor dat de gevel droog blijft en daarmee het onderhoud beperkt is. In het ontwerp voorzien we nestkasten voor allerlei diersoorten om de biodiversiteit te vergroten. Via zichtbare regenafvoeren vangen we het regenwater op en gebruiken dat voor het spoelen van toiletten en de wasmachines. De woningen worden verwarmd met een duurzame bron en niet aangesloten op het gas. De houten vloeren worden voorzien van extra massa omwille van akoestiek. Dit kan leem met



- Type verdieping
- 1. Hal met garderobe
 - 2. Badkamer en berging
 - 3. Kleine slaapkamer
 - 4. Grote slaapkamer
 - 5. Woonkamer met leefkeuken

Woningverdeling										
Type woonblok	#	1/2 kamerapp.		2/3 kamerapp.		3/4 kamerapp.		3/4 woning		Totaal
		per blok	totaal	per blok	totaal	per blok	totaal	per blok	totaal	
A 2-laags	3	1	3	5	15	1	3	0	0	21
B 3-laags	4	1	4	10	40	0	0	0	0	44
C 3-laags	3	11	33	0	0	0	0	0	0	33
D 4-laags	5	1	5	11	55	3	15	0	0	75
E Grondgebonden	17	0	0	0	0	0	0	1	17	17
		+		+		+		+		+
Totaal per type		45		110		18		17		190
Percentage per type app.		26%		64%		10%				

In het huidige plan is een combinatie gemaakt van 5 type blokken (A t/m E), met twee verschillende plan indelingen, zie kaders hieronder.



Familie van huizen

Het is mogelijk om in de tijd in te spelen op een veranderende behoefte in programma, zonder dat het stedenbouwkundig raamwerk daardoor wijzigt.



Langs de bosrand grote huizen van 2,3, en 4 lagen hoog



Bosvilla's Eindhoven HCVA: Overgang van extensief groen, naar intensief groen en bebouwing



Sociale huisvesting IJdoorn HCVA: Grote huizen in een opklimmend silhouet



Sociale huisvesting in Vlaanderen in houtbouw



Dakoverstekken en balkons kaderen het zicht op het landschap

kalksplit zijn dat dezelfde eigenschappen heeft als beton. De daken kunnen we volledig inzetten als zonnedak, waarvan misschien wel een groter deel van de wijk kan profiteren.

Bouwen moet veel schoner. Europese regelgeving stuurt daar ook op aan. Wij kunnen inmiddels zero emissie of biobased woongebouwen ontwerpen, maar de hele keten is nog niet altijd zo ver. Wat al kan, is nu soms nog te duur. Wat al kan, kan niet elke lokale aannemer nu al. Wat al biobased kan is nog niet altijd wenselijk naar beheer en onderhoud toe.

We zijn daarom ook realisten en kijken uit naar een samenwerking op het scherpst van de snede. In het kader van deze open oproep ambiëren we een gezamenlijk avontuur om 'de eerste Paris Proof sociale woonwijk van Vlaanderen' te realiseren. Die vijftien huizen gaan ons ook dáárbij helpen. Door in te zetten op repetitie van het type, kunnen we ons focussen op steeds verdere verduurzaming per fase van de toepassing. Waarbij we de eerste huizen omwille van realisme misschien nog laten wortelen in het gangbare, maar al experimenteren met duurzame isolaties en biobased binnenwanden, zal de bouw van de laatste huizen een positieve impact hebben met zero emissie in hun gebruik.

We hanteren tenminste de volgende ontwerputgangspunten

- Hergebruik materialen van te slopen gebouwen, zo kunnen we ons voorstellen dat landschappelijke muurtjes of de plinten worden opgetrokken uit baksteen van het jeugdhuis en de duplexwoningen.
- Biobased tenzij. We ontwerpen biobased tenzij het echt niet anders kan omwille van diverse redenen zoals kosten of maakbaarheid.
- Losmaakbaar ontwerpen zodat onderdelen met verschillende levensduur kunnen worden vervangen, denk daarbij aan leidingen in opbouw en prefab gevelmodules van HSB.
- Flexibel ontwerpen; de grote huizen kunnen in de komende vijftien jaar



Wonen met uitzicht: Conceptuele schets van genereus en sociaal wonen met overhoeks uitzicht op het landschap



Dagverlichte trappenhuizen vergroten leefkwaliteit en stimuleren traplopen en het genieten van uitzicht op het omliggende landschap



Overhoekse leefruimte...



... met aan twee zijdes daglicht en uitzicht...



... gemaakt van biobased materialen waar mogelijk (Blokskens HCVA)

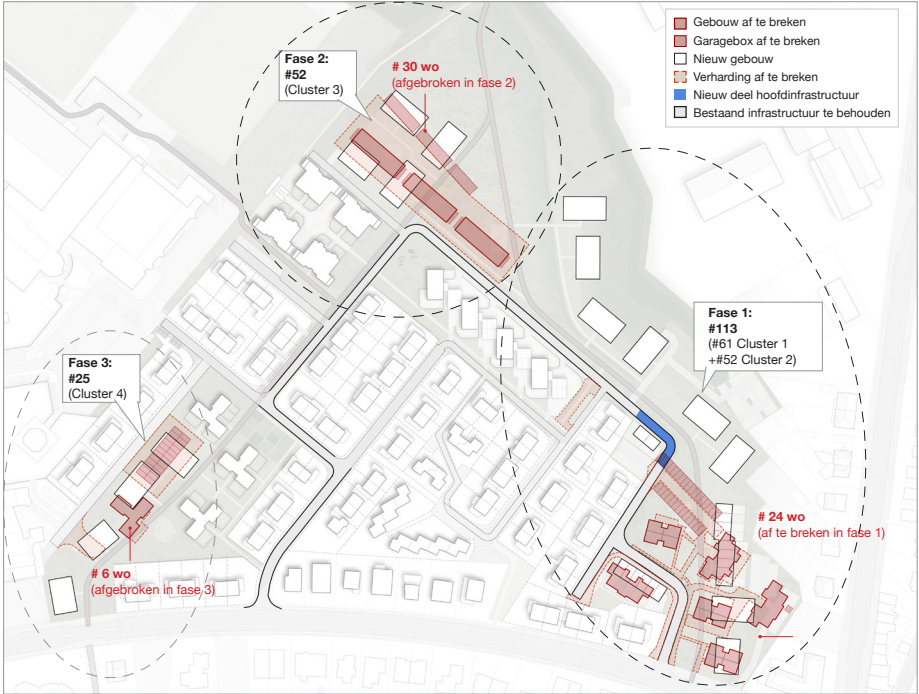
flexibel inspelen op actuele behoeftes zonder dat de planopzet wezenlijk wijzigt, maar ook op bouwkundig niveau kunnen we flexibiliteit inzetten. Bijvoorbeeld doordat alle binnenwanden kunnen worden uitgenomen, hiermee kan in de toekomst de woning opnieuw worden ingedeeld, gekoppeld aan het naastgelegen of het er boven gelegen appartement.

Fasering

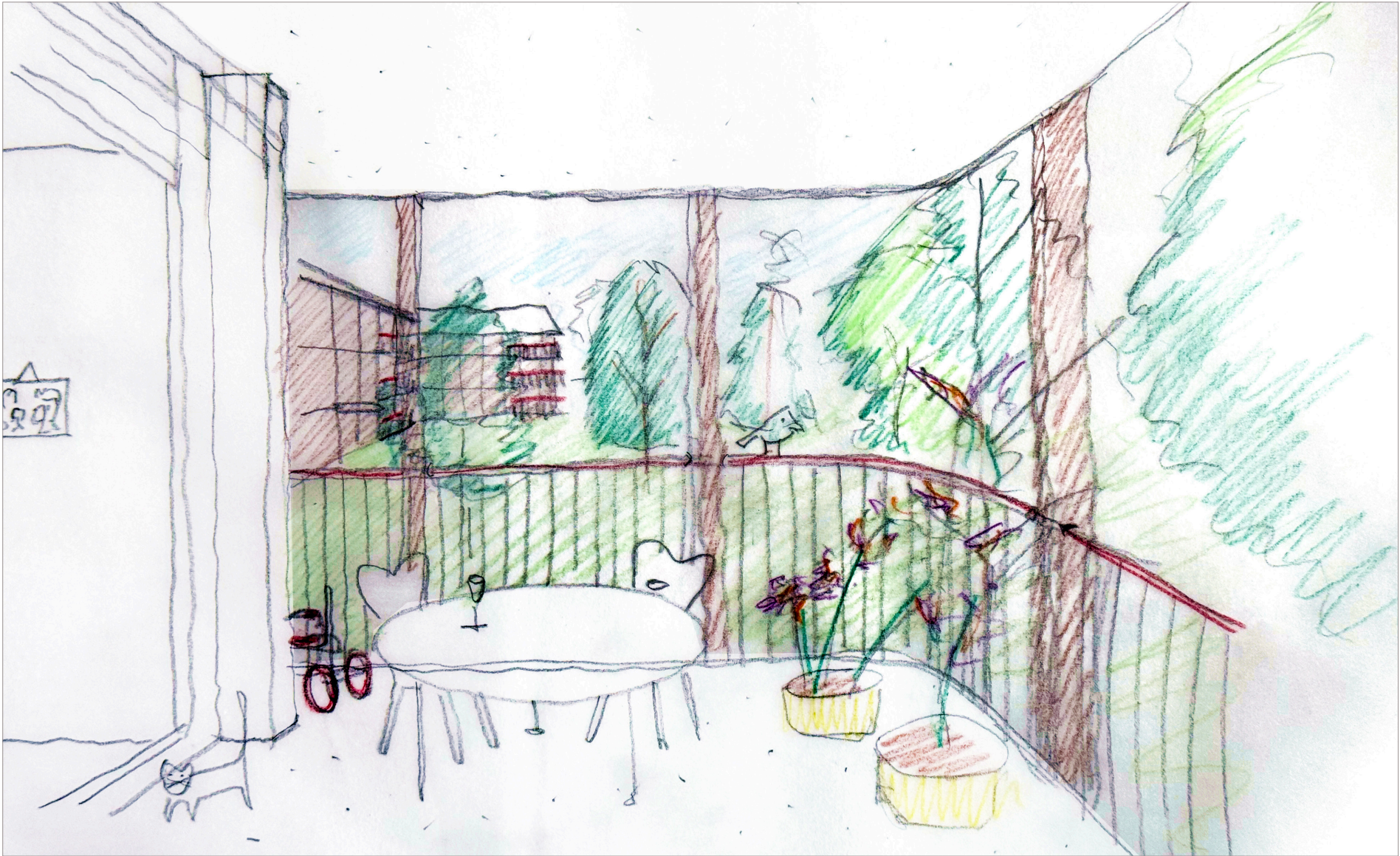
In de stukken lezen we terug dat fasering omwille van meerdere redenen nodig is. Bijvoorbeeld vanwege de interne plancapaciteit bij WIL, maar ook vanwege het uithuizen van het jeugdhuis alvorens sloop-nieuwbouw mogelijk is. Of omwille van het inperken van overlast in de buurt. En er kan pas gesloopt gaan worden, als er vervangende nieuwbouw gereed is. Die puzzel lijkt in plan Terca al goed doordacht. Het nieuwe plan omarmt die fasering in principe dan ook. Wel zouden we graag in gesprek gaan met WIL om twee punten te bezien:

- 1. Kunnen we de landschappelijke figuur en de langzaamverkeerroutes al zo snel mogelijk aanleggen en -planten?
- 2. Zou er niet juist met cluster 2 begonnen kunnen worden, zodat we kunnen profiteren van bouwsnelheid op het maisveld in afwachting van sloopwerkzaamheden van cluster 1?

Fasering is niet alleen een procesmatig hulpmiddel om de grote opgave voor iedereen behapbaar te houden, het kan ook strategisch worden ingezet om de transformatie naar een carbonnegatieve bouw in dit project effectief in te passen. Zoals aangegeven zullen de eerste blokken wellicht nog niet volledig biobased kunnen worden gerealiseerd, maar de huizen kunnen mee ontwikkelen zodra de regelgeving en budgetten mee evolueren.



Beperkte heraanleg infrastructuur en aanleg nieuwe bosrand en wadistructuur lopen voor op realisatie bouwvelden. Er zijn 3 fases; fase 1 met cluster 1 en 2 met 49 extra woningen t.o.v. bestek (#113 i.p.v. 73). Deze extra woningen vereenvoudigen planning en verhuisbewegingen, zo wordt er gestart met cluster 2 terwijl bij cluster 1 de bebouwing wordt gesloopt. Daarna wordt bij cluster 1 gebouwd en bij cluster 3 gesloopt. In de 2de fase krijgt de grote landschapskamer volledig vorm en wordt cluster 3 (#52) en vervolgens cluster 4#(25) in fase 3 gerealiseerd.



Wonen in het landschap: Tweezijdig georiënteerde balkons bieden overhoeks zicht op boswadi



Enkele internationale voorbeelden van toonaangevende architectuur in hout, met oog voor detail, rimte, kleur en onderhoud...

Projectteam

In ons ontwerpteam hebben Happel Cornelisse Verhoeven en Blauwdruk met veel plezier de handen in elkaar geslagen en een combinatie van stedenbouw, landschap en architectuur samengebracht. De wisselwerking tussen de verschillende vakdisciplines (en de meerwaarde hiervan) hebben we in deze wedstrijd nadrukkelijk ingezet en hierop willen we tijdens de verdere uitwerking blijvend inzetten.

Tezamen hebben we ruime ervaring met opdrachten voor woongebouwen in kleinstedelijke en landelijke contexten. Beiden hechten we veel belang aan de ruimtelijke geschiedenis, het gebruik van de plek en de omgevingskenmerken als basis voor een waardevol, inclusief project. Door te vertrekken vanuit een gedegen kennis van het bestaande, en door een ambitieuze, duurzame toekomst een nadrukkelijke plaats te geven in het ontwerpend onderzoek ontstaat volgens ons een gelaagde, integrale en goed doordachte basis. Hierop stoelen we de architecturale uitwerking en de concrete buitenruimte aanleg.

Met het oog op de concrete realisatie zullen we onze samenwerking uitbreiden, enerzijds met studiebureaus stabiliteit, technieken, EPB, akoestiek e.a. Happel Cornelisse Verhoeven werkt veel in België en heeft in Vlaanderen goede ervaring met het Limburgse Heedfeld voor technieken en Chalybs voor stabiliteit. Voor de technische uitwerking van de buitenruimte heeft Blauwdruk goede ervaring in de samenwerking met Atelier Ruimtelijke Advies (ARA), maar ook met Palmers + Stokmans. Echter zouden we de keuze voor de ingenieurs nog even willen uitstellen tot op het moment dat we gezamenlijk met WIL over onze voorgestelde koers hebben gesproken, zodat we bij elke ambitie de juiste ingenieur kunnen zoeken. Voor dit project denken we bovendien aan carbonlab als bijzondere adviseur. Carbonlab is een feitengebaseerde denktank die het terugdringen van de CO2 uitstoot als belangrijkste ontwerptool beschouwd.



Work in progress

Een herijking van het masterplan

Het voorgestelde plan vraagt om een nadrukkelijke herijking van het stedenbouwkundig opzet, alvorens we beginnen met het uitwerken van de architectuur en de buitenruimte. Het vormt immers de basis voor de komende 15 jaar werk en toewijding van velen. In die 15 jaar gaat er misschien nog meer veranderen dan er de afgelopen 10 jaar is veranderd. Het is daarom belangrijk dat we werken aan een weerbaar plan dat de toekomst aan kan, waarbij we niet steeds op eerder gemaakte beslissingen hoeven terug te komen. We hebben er veel vertrouwen in dat we met een herijking, die vraagt om een procesmatige tussenstap, een klimaatadaptieve en robuuste wijk vormgeven die voldoende toekomstproef is, maar ook voldoende flexibiliteit in zich heeft.

Wij stellen daarom voor om het ontwerpproces te beginnen met een stedenbouwkundig/architectonisch onderzoek naar integrale planontwikkeling met als resultaat een nieuw masterplan waarin bodem en water sturend zijn en waarin duurzaam bouwen als ontwikkelingsproces mag landen. In dit onderzoek willen we samen met jullie onderzoeken, wat we samen kunnen om de eerste ParisProof sociale woonwijk van Vlaanderen te realiseren. Noem het een pilootproject. Deze herijking sluiten we uiteraard af met een goedkeuring door de bevoegde instanties, zodat we daarna voortvarend verder kunnen.

Een bevlogen viertal

Happel Cornelisse Verhoeven heeft ervaring met complexe transformatieprocessen en nieuwbouwprojecten binnen bestaande contexten in Nederland en België. Ninke Happel en Anouk Sweringa zijn communicatief en hechten belang aan goede woonplattegronden. Daarnaast hebben ze oog voor de lange termijn. Vanuit die ervaring geloven ze dat verandering stap voor stap tot stand kan worden gebracht. Blauwdruk is gespecialiseerd in uitgesproken stedenbouwkundige plannen waarin ruimte wordt gemaakt om landschap en



Ontwerp inzetten om complexe processen vlot te trekken



Ninke in gesprek met diverse stakeholders

architectuur samen op te laten trekken in betekenisvolle en robuuste woonwijken die de toekomst aan kunnen. Els Nulens en Caterina Rosso geloven beide dat goede plannen wortelen in gezonde grond, historie en samenleving. Ze zijn communicatief en betrokken. Met z'n vieren delen we een geloof in een gezondere bouwwereld én relativerende humor.

Eén aanspreekpunt

HCVA geeft leiding aan het ontwerpteam. Anouk Sweringa zal als ontwerpteamleider aanspreekpunt zijn voor de opdrachtgever en zorgen voor de dagelijkse opvolging van het project zowel intern als extern.

Kick-off bijeenkomst

Een goede ontwerpssamenwerking begint met een gedeelde ambitie. Waar gaan we samen onze schouders onder zetten? Ons team heeft met dit document een eerste aanzet gedaan, maar wij zijn eigenlijk vooral nieuwsgierig naar jullie reacties, specifieke ambities, wensen en dromen. We willen daarom in een kick-off bijeenkomst die gedeelde ambitie als stip op de horizon zetten. Vandaaruit rollen we het ontwerpproces verder uit. Onze ervaring wijst uit dat de beste plannen worden gecreëerd in samenspraak met een bevlogen opdrachtgever. Onze interesse ligt dan ook in een nauwe samenwerking met deze opdrachtgever. Ons aanvoelen is dat WIL als een betrokken opdrachtgever aan tafel zit, samen met de Stad Maaseik en Wonen in Vlaanderen. Het ontwikkelen van een bijkomend wijkdeel zal dus 'samen' gebeuren. Bij aanvang van de werkzaamheden brengen we graag samen met WIL in kaart wie de stakeholders zijn en wat hun rol binnen het project zou kunnen zijn. Vanuit de ervaring met vergelijkbare ontwikkelingen stellen wij een proces voor met een gefaseerde aanpak, met gestructureerde communicatie. Waarbij met name in de eerste fase de communicatie intensiever zal zijn omdat we de haalbare ambitie tezamen moeten definiëren.



Els in gesprek met omwonenden

Projectmatig werken

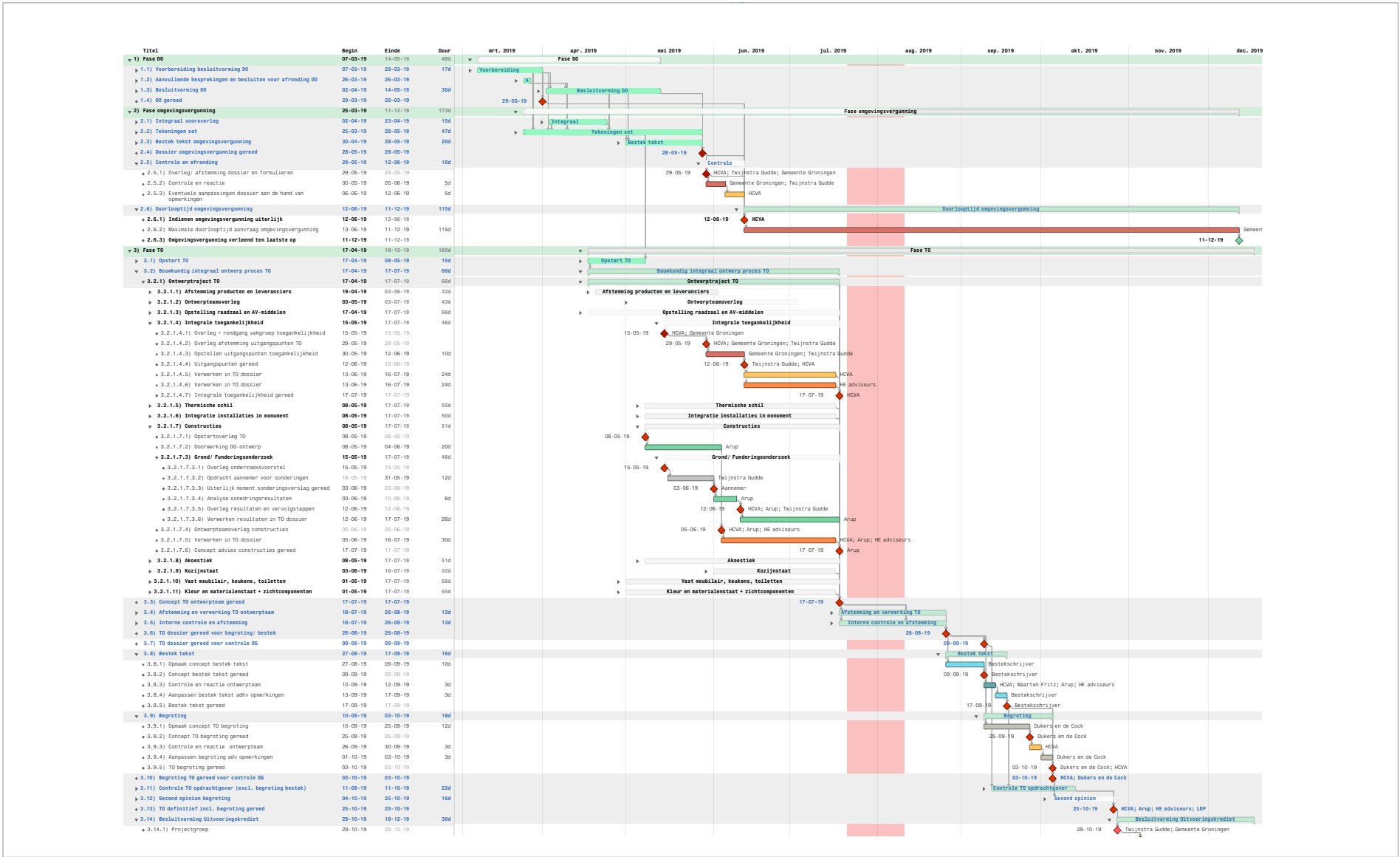
We hanteren de methode van projectmatig werken. Ontwerpvraagstukken worden integraal doorgedacht, besproken en afgewogen met de adviseurs en opdrachtgever, alvorens ze in detail worden uitgewerkt; eerst denken dan doen. Zodoende werken we van grof naar fijn: de detaillering neemt toe, de onzekerheid neemt af. HCVA en Blauwdruk geven daarom in het begin aandacht aan de uitgangspunten en randvoorwaarden, zodat deze in een later stadium niet hoeven te worden bijgesteld. Zo wordt het ontwerp tijdig getoetst op de ontwerprichtlijnen van Wiv, de wensen en ambities vanuit WIL en de Gemeente Maaseik.

Gedetailleerde interactieplanning

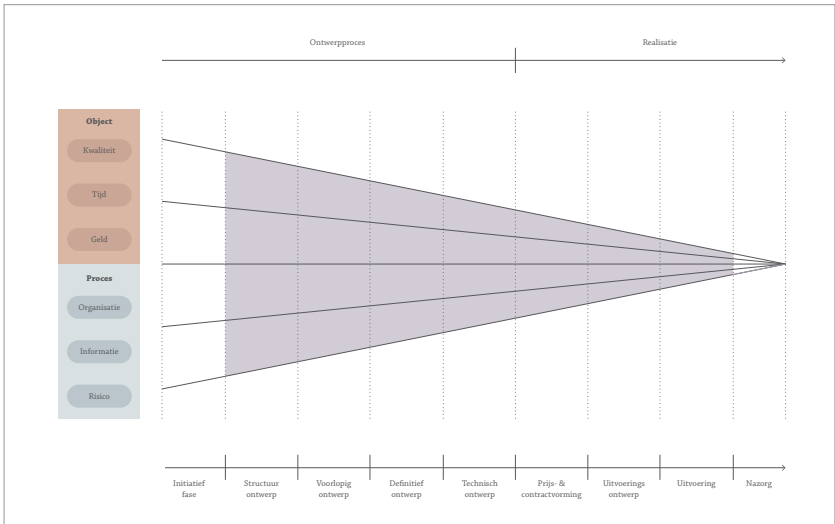
Voorafgaand aan elke fase maken wij op basis van een overall planning van de opdrachtgever en in samenspraak met de projectbetrokkenen een gedetailleerde interactieplanning waarin de volgorde van werkzaamheden en belangrijke mijlpalen worden vastgelegd en ieders verantwoordelijkheid daarin. Ook de reactie- en verwerkingstijd van adviseurs, het participatieproces, de controletijd door de opdrachtgever en het aanpassen van de stukken voor definitief worden daarin opgenomen. Zo'n interactieplanning zorgt voor realistische verwachtingen voor elke projectpartner. Op basis van deze eerste aanzet willen we daarom vóór aanvang van het ontwerpproces met alle betrokkenen het gewenste besluitvormings- en participatieproces als ook een realistische fasering doorspreken in relatie tot het ontwerpproces. De uitkomsten van dat gesprek nemen wij conform op in de planning. Door vooraf in kaart te brengen wat afhankelijkheden zijn, zijn we in staat het proces nauwkeurig op te volgen en kunnen we inzichtelijk maken waar risico's en kansen in relatie tot de besluitvorming liggen om zodoende te sturen op een soepel projectverloop. Daarbij geldt steeds: Afspraak is afspraak. Een planning is overigens een hulpmiddel voor een soepel proces, geen doel op zich. De interactieplanning wordt daarom bij ieder voortgangsoverleg gemonitord. Indien de context of uitvraag wijzigt, kan met behulp van de planning direct inzichtelijk gemaakt worden wat de impact is van de wijzigingen. Samen kijken we of we bepaalde onderdelen sneller kunnen doorlopen om binnen de gewenste einddatum op te leveren of dat uitloop wenselijker is omwille van beoogde kwaliteit.

Heldere overlegstructuur

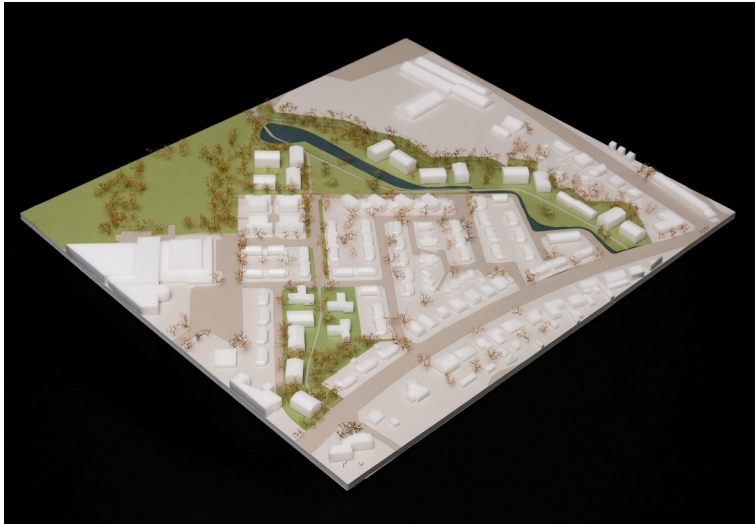
Als we het proces hebben doordacht en de stakeholders in beeld hebben kunnen we een overlegstructuur met elkaar afstemmen waarin ook duidelijk is wat per overleg het doel en de agenda is en wie wanneer aanwezig moet zijn. Zo weet iedereen waar hij/zij aan toe is en wat er van hem/haar wordt verwacht. We focussen daarbij op een goede en consequente overlegstructuur tijdens de herwerking van het stedenbouwkundig opzet. Die herwerking geeft inzicht in het vervolgproces en we geloven dat het voordeel kan bieden voor het vlot verloop van het vervolgproces, zowel voor de architecturale uitwerking als voor de uitwerking openbare ruimte.



Voorbeeld van een gedetailleerde interactieplanning (HCVA)



Projectmatig werken: van grof naar fijn



Bosrijk Steenhoven

Kostenbeheersing

Raming Architectuur

Met de raming van de architectuur komen wij op een totaalbudget voor de 184 woningen uit van € 35.838.402,-. euro. Dat komt nagenoeg overeen met het door WIL geraamde budget en past bovendien ruim binnen (ca 89,5%) het budget uit de simulatietabel van € 40.059.486,- euro. U geeft aan dat u 10% wil reserveren als post onvoorzien. Onze ervaring is dat, als we tijdig en gedetailleerd uitwerken, 5% daartoe genoeg is. Graag zetten we de overige 5% voor een hoge duurzaamheidsambitie. In onze raming hebben we daarom voor nu een extra Paris Proof 2030 toeslag.

Happel Cornelisse Verhoeven is gewend om kwalitatieve sociale woongebouwen te ontwerpen die binnen budget gerealiseerd worden. Dat lukt doordat we in elke ontwerpfase een begroting maken op basis van de concept fasestukken die op cruciale onderdelen al verder uitgewerkt zijn dan voor die fase nodig is. Daarmee kunnen we financieel vinger aan de pols houden en het ontwerp tijdig bijsturen. Daarnaast zijn onze ontwerpen altijd compact en rationeel van opzet, waardoor ze eenvoudig gebouwd kunnen worden en zetten we in op repetitie van aansluitdetails en herhaling van bouwelementen. Daarmee geven we een aannemer ook comfort dat bijzondere gebouwen, betaalbaar tot stand kunnen komen.

Studiekost Architectuur

In de projectdefinitie geeft u aan dat we voor onze aanbidding kunnen uitgaan van een percentage van de bouwsom tussen de 6 en 8. Een aanbidding doen voor de studiekost architectuur voelt echter nog wat onwennig omdat we vinden dat we eerst met elkaar overeenstemming over de herwerking van het masterplan moeten hebben. Die fase beschouwen we als een hiaat in deze aanbesteding. We willen u daarom een handreiking doen en in het kader van deze open oproep voor de studiekost architectuur het maximale percentage van

8 % aanhouden. Een deel daarvan zal gebruikt worden voor de uitwerking van de grote huizen (6-7%). En het resterende deel (1-2%) zouden we willen inzetten voor de herijking van het masterplan tot een betekenisvol en robuust plan dat toekomstbestendig is.

We beschouwen die herijking als een intensief samenwerkingsproject waarmee we op basis van planintegraliteit tussen landschap, stedenbouw, architectuur, beheer, gebruik, onderhoud een best practice voorstel willen opleveren. Dat vraagt dus kennis en inzet van het gehele team van ontwerpers en ingenieurs aan de voorkant. We zouden dit voorstel graag in de onderhandelingsgesprekken met jullie willen preciseren en bespreken. Waarbij wij openheid van kosten zullen geven i.r.t. een gedragen proces. In de modelovereenkomst staat vermeld dat het architectenhonorarium wordt gebaseerd op de barema voor ontwerpteams. Hoe verhoudt zich dit tot de 6-8% uit de projectdefinitie?)

Raming Buitenruimte

Voor de buitenruimte (gesubsidieerde infrastructuur) stellen we een raming voor gebaseerd op een vierkante meter prijs voor een zachte inrichting, rekening houdend met de voorziene padenstructuur, grondnivellering, een wadistructuur, een bosinrichting (rand), intensief en exensieve graslanden, e.a. Het aandeel nutsleiding is in deze zone beperkt, net zoals de weginfrastructuur. We onderscheiden hierbij de inrichting van de open ruimte projectgebied (29.600m²), waar we rekening houden met een kost van 80€/m2 en het gedeelte heraanleg in de bestaande wijk (6.900m2) waar we een kost van 90€/m2 aanhouden. Dit is gebaseerd op kostenberekeningen en ervaring in vergelijkbare projecten. Dit betekent dat we tot een bedrag van 2,989 milj. € excl. komen (2.368.000€ + 621.000€).

U geeft in het bestek een richtgetal voor de kost van de totale buitenruimte van 1,5 milj. €. De richtlijnen van Wonen in Vlaanderen gaan echter uit van een bedrag waarbij 24.700 € per op te richten sociale woning kan worden ingezet (prijsplafond uit 2021, incl. algemene kosten en BTW, jaarlijks aan te passen). Voor 184 nieuwe sociale woningen zouden we met andere woorden aanspraak kunnen maken op 4.544.800 € (prijsberekening gebaseerd op de 2021, niet geïndexeerd, incl. algemene kosten en BTW). Onze raming en het bedrag waar we ons volgens de richtlijnen WiV voor gesubsidieerde infrastructuur op kunnen beroepen ligt veel korter bij elkaar, dan het geraamde bedrag in het bestek. In ons voorstel is ook het aandeel open ruimte aanzienlijk groter dan in het plan Terca uit 2017, wat uiteraard ook impact heeft op de kostprijs. Ter vergelijking, in het plan Terca is 52,3 % (20.750m2) van het projectgebied ingevuld als groene, blauwe open ruimte tegen 72,7 % (29.600m2) in het voorliggend planvoorstel. In eventuele onderhandelingsgesprekken zouden we dit graag met u bespreken zodat de uitgangspunten, maar ook de ambities hieromtrent van jullie als opdrachtgever helder zijn.

Studiekost buitenruimte

De coëfficiënt voor het ereloonpercentage buitenruimte waarmee we wensen in te schrijven bedraagt 1,25. N.B. In de vooropgestelde opdracht is vooralsnog geen budget voorzien voor de herziening van het stedenbouwkundig opzet. Dat is volgens ons vooralsnog een hiaat in de opdracht, zowel wat betreft het herzien van de tekeningen, maar ook in het doorspreken met de verschillende partners als ook de goedkeuring (College B&S, gemeenteraad, Omgevingsraad e.a.). Indien ons voorstel weerhouden wordt, gaan wij hierover graag met jullie aan tafel, zie voorstel studiekost architectuur. Dit kan wat ons betreft ook anders worden voorzien, maar laten we daarover in gesprek gaan.



Brandweerpost Wilrijk HCVA in massief hout.



Buurschap de Blokskens HCVA: sociale huisvesting in massief hout met aandacht voor vakmanschap. Het hout is zichtbaar in het interieur



Tentoonstelling hoe willen we bouwen door HCVA

