

Sociale woonwijk Siegelmarkt, Tongeren

OPEN OPROEP 4401
VISIE- & ONTWERPBUNDEL
20.04.2023

DE GOUDEN LINIAAL ARCHITECTEN
GESTALT ARCHITECTEN
ANTEA GROUP
IKP ENGINEERING
EXACT ENGINEERING



siegelsgaard

Elk jaar rond deze tijd, medio april, komen mensen van heinde en ver naar Haspengouw en verdringen zich op de Romeinse Kassei tussen de plantages om te kijken hoe het wonder van de bloesemende fruitbomen zich, telkens opnieuw, voltrekt. Maar wat nog veel mooier is dan het massieve kleurgeweld van rijen en rijen laagstamboompjes, is een eenvoudige, met meidoornhagen of bakstenen muurtjes omsloten boomgaard, met enkele goed geplaatste hoogstam fruitbomen, zoals we deze soms nog zien bij oude hoeves of kasteeldomeinen. In de zomer brengen ze als natuurlijke parasols schaduw en verkoeling in tuinen en huizen. In het najaar kunnen we hun vruchten plukken, of doen de dieren er zich aan te goed, waarna ze weer intens verkleuren, om te eindigen in grillige bladloze silhouetten die tegen een koude hemel afsteken. Wat is er mooier, dan wonen rondom een fruitboomgaard?

Met ons ontwerpvoorstel willen we het karakteristieke Haspengouwse landschap opnieuw op de site introduceren, en er het wonen organiseren rondom een afhellende fruitboomgaard, in een coulisselandschap met dreven, meidoornhagen en huizenrijen. We volgen daarbij een helder patroon, dat gebaseerd is op het natuurlijk reliëf en aflopende hoogtelijnen, die als basis dienen voor een padennetwerk dat alle uithoeken van de wijk met elkaar verbindt. Zo doen we een flexibel raamwerk van bouwvelden ontstaan, dat met een catalogoog aan woontypes al naargelang de (mogelijks wijzigende) woonbehoeften kan worden ingevuld.

We maken een buurt die de hand reikt naar haar omgeving, zich uitnodigend opstelt, maar zelf ook aansluiting zoekt met de collectieve speel- en ontmoetingsplekken langs het fruitspoor. We ontwerpen robuuste, betaalbare architectuur, die zijn plaats kent in het landschap, maar nog voldoende onderscheidend vermogen en identiteit heeft om zich de woning toe te kunnen eigenen.

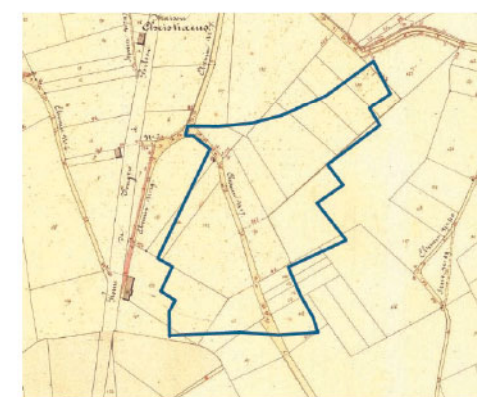


Inhoud

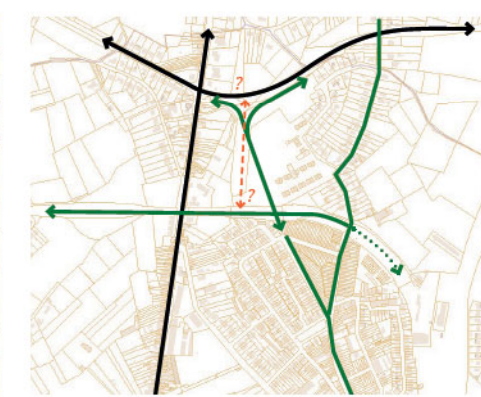
masterplan	3
wonen	7
de hoevekes	10
de carport-rijwoningen	11
de croissants	12
de stempels	13
de appartementen	14
materialisatie	16
duurzaam denken	17
kostenraming	18
teamsamenstelling	20



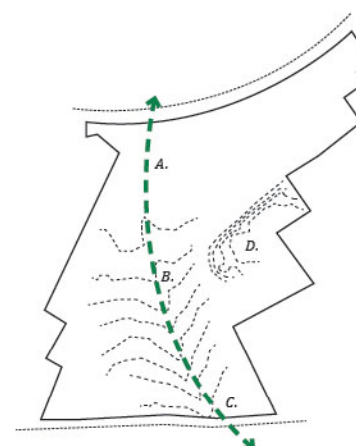
RUP Siegelsmarkt, met haar haakse, groene (maar intussen achterhaalde) noord-zuidas



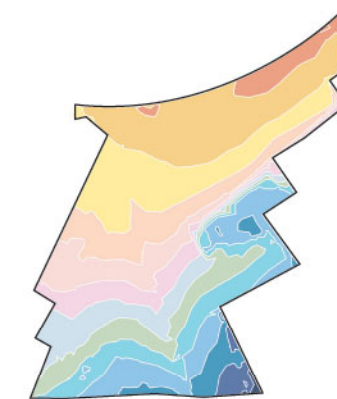
Atlas der buurtwegen, met de verdwenen holle weg die diagonaal over de site loopt



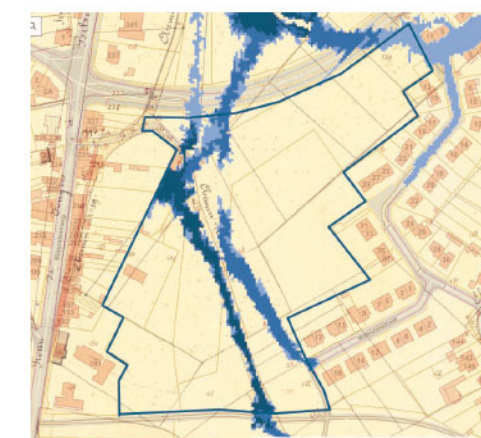
Bovenlokale verbindingen herstellen



Reliëf: gelijkmatig afhellend terrein (A) - holle weg (B) - talud fruitspoor (C) - plateau grondresten (D)



Hoogteverschillen (1m per kleurvlak)



Pluviale overstromingskaart, Geopunt

Een geaccidenteerd terrein

Ons projectgebied laat zich vrij gemakkelijk lezen, haar grenzen zijn duidelijk. Ten noorden de omleidingsweg, ten zuiden het fruitspoor. Aan oost- en westzijde: een feest aan achterkanten.

Het RUP voegt hier een forse noord-zuidas aan toe die een zachte verbinding moet faciliteren tussen het centrum van Tongeren en de dorpskern van Hénis. Maar deze schiet haar doel een beetje voorbij: intussen is duidelijk dat de brug er niet zal komen, en ter plekke van de haakse aansluiting op het fruitspoor grijpt deze verbinding ook niet in op bestaande ontsluitingsassen. Zo lijkt deze 'groene landingsbaan' eerder een obstakel dan een verbindende factor te zijn.

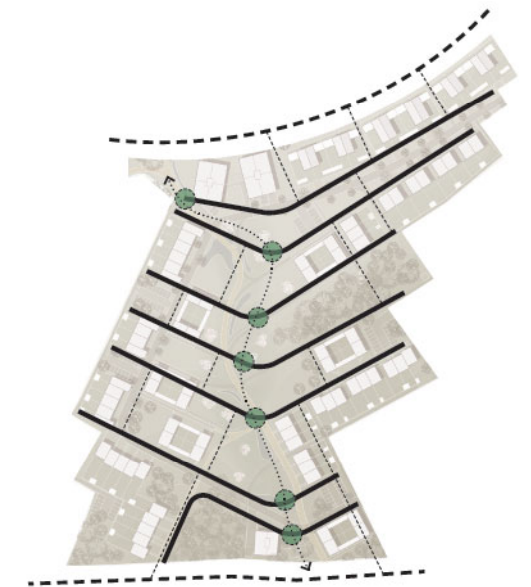
Beter was het geweest als het RUP zich had gebaseerd op het tracé van een verdwenen buurtweg, die op haar beurt een lichte insnijding in het afhellende landschap heeft achtergelaten, en die aan de overzijde van het fruitspoor wel nog bestaat en hier (via de Driehoekstraat) de verbinding met het stadscentrum van Tongeren maakt.

Het reliëf, met een maximaal hoogteverschil van 13 meter, is vanzelfsprekend erg bepalend in het ontwerp. Daarbij is het terrein in de loop der jaren al meermaals geïmpacteerd. De voormalige holle weg (B) is hierbij het oudste relict, waarlangs overigens nog steeds pluviaal water van hoog naar laag stroomt. Dwars hierop werd in 1879 het 'fruitspoor' aangelegd, waarvan de talud (C) gemiddeld

anderhalve meter hoger ligt dan ons terrein. Pas enkele decennia geleden werd een kunstmatige talud (D) opgeworpen met grondresten van de bouw van de sociale woonwijk aan oostzijde, waarop zich intussen spontaan een bosje heeft ontwikkeld.

Deze reliëfstructuren, zowel de kunstmatige als de natuurlijke, willen we maximaal behouden en zo weinig mogelijk manipuleren, zowel omwille van ecologische redenen als om het (kostelijke) grondverzet tot een minimum te beperken. Het reliëf is daarmee in ons stedenbouwkundig concept de belangrijkste kapstok. Reliëf hangt hier samen met water, met de bodem, met de bomen en planten die hier het best gedijen, en bij uitbreiding, met het wonen.

masterplan



Drie woonvormen in het landschap

In ons masterplan ontstaan als vanzelf drie grote zones die samenvallen met de reliëfkenmerken; hoe hier gewoond wordt laat zich dan ook beschrijven in de verhouding met het landschap. Hier woont men...

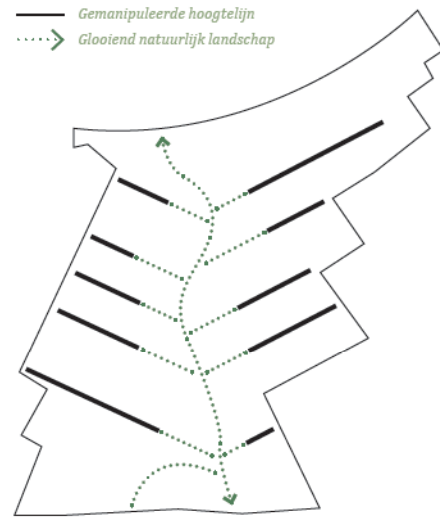
1. '...rond de boomgaard': een zacht glooiende helling, in het midden door een ondiepe geul doorsneden, hier profiteren een 80-tal gezinnen van een rechtstreekse relatie met de grote boomgaard.
2. '...aan de dreef': de dreef is de logische verderzetting van een van de straten van de bestaande wijk. Hier staan een twintigtal huizen geflankeerd aan een lange, vlakke dreef met statige bomen die de aanloop vormen naar de boomgaard.
3. '...op 't plateau': een meter of zeven hoger dan de dreef, op het plateau dat gevormd is door de talud van grondresten. Dertien gezinnen vormen hier een kleine buurt, in de schaduw van het spontane bos dat zich hier heeft ontwikkeld.

Hoogtelijnen structureren de site

We planten de woningen in zoals je ook een boomgaard, een dreef of een nieuw bos zou aanplanten: volgens een weldoordacht patroon.

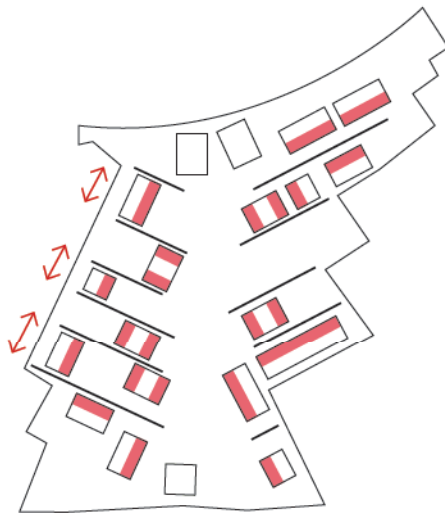
Net als bomen hebben ook gebouwen hun eigen, voorgeschreven 'plantafstand'. Waar het ene type liever naar het licht reikt, strekt het schaduwminnende type zich liever in de breedte uit over de aarde. Hier is het eenvoudig, we hebben enkel grondgebonden woningen van 2 bouwlagen en enkele collectieve woonvolumes met 3 bouwlagen, hun eisen zijn niet zo verschillend. We kunnen dus een vrij regelmatig patroon hanteren, dat zich hier aandient in de regelmatig aflopende hoogtelijnen die zich over de site van oost naar west uitstrekken. Het zijn de zijscheuten op de hoofdtak van de holle weg. Zij structureren de site en vormen de basis voor een fijnmazig padennetwerk dat straks de woningen, zowel aan voor- als achterzijde, zal bedienen.

Gemanipuleerde en natuurlijke hoogtelijnen



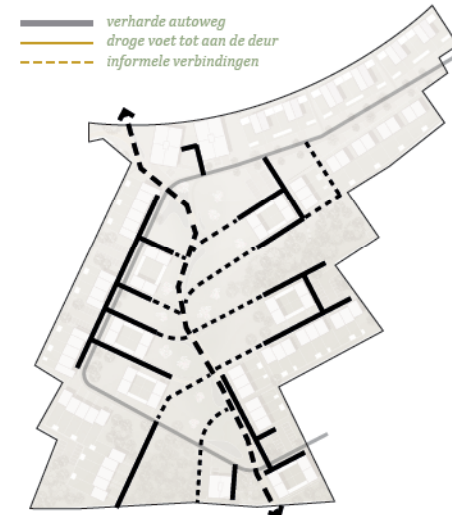
Om het grondverzet te minimaliseren is het van belang om de woningen en de padenstructuur maximaal op het natuurlijke verloop van de hoogtelijnen af te stemmen. In de randzones, waar zich de meeste bebouwing bevindt, vertaalt zich dit noodgedwongen in iets meer gemanipuleerde en terrasvormige plateaus waarop de woningen gefundeerd kunnen worden. Hoe meer centraal in het gebied, richting de holle weg, hoe meer de natuurlijke helling behouden kan blijven.

Een coulisse-woonlandschap



Tussen de hoogtelijnen ontstaan de bouwvelden, waarvan de breedte zich kan aanpassen naargelang de hoogtelijnen verder of dichterbij mekaar liggen. De woningtypes moeten hier bijvoorbeeld zowel in korte als in lange ensembles te schakelen zijn (dit doet zich met name voor aan de westzijde van de site). Steeds staan de woonstempels hetzij dwars, hetzij parallel met de hoogtelijnen, de woontypes zijn hier telkens op aangepast.

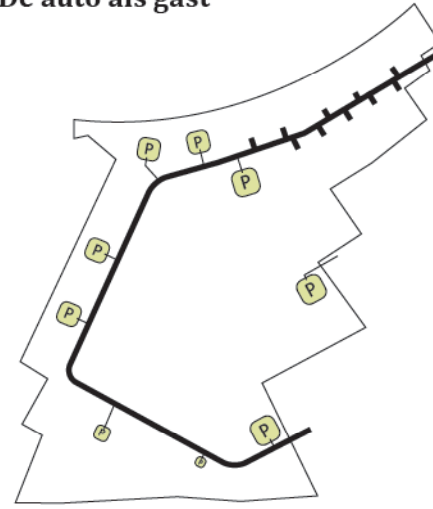
Fijnmazig padennetwerk



De verhardingen worden aangepast in functie van hun gebruik, daar waar je met een droge voet tot de voordeur moet geraken gebruiken we een andere verharding dan daar waar enkel fietsers of wandelaars moeten komen. Naarmate meer in het centrum gelegen, krijgen ook deze paden een meer natuurlijk karakter, tot gemaaide graspaden toe.

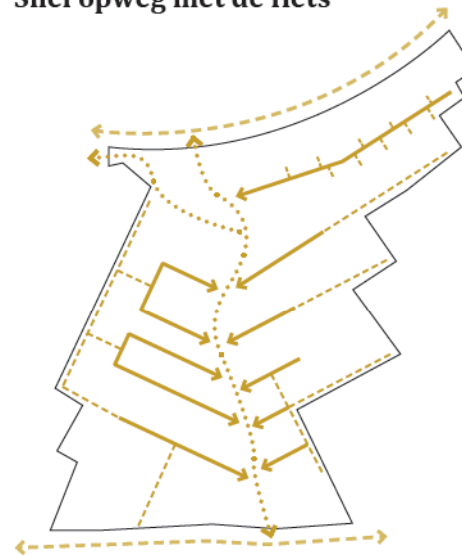
Plaatselijk voegen we dwars op de hoogtelijnen enkele verbindingspaden toe, zodat er een fijnmazig netwerk ontstaat. Zo vormen de hoogtelijnen de verbindende factor tussen het oostelijk en westelijk woongebied.

De auto als gast



De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer beperken we tot één grote lus. Hieraan zijn verschillende collectieve parkeerhaventjes geschakeld. Het noordelijk gedeelte van de lus, de 'dreef', is een meer 'klassieke' straat met individuele parkeerplaatsen en/of carports aan de woningen.

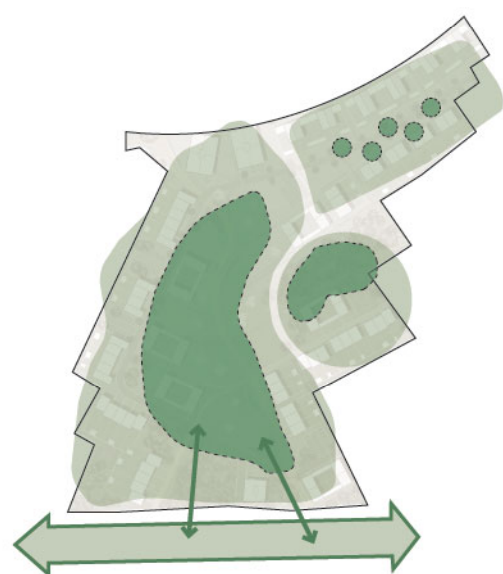
Snel opweg met de fiets



Het padennetwerk laat toe om vanuit de diverse private fietsenstallingen vlot op de centrale as te komen. Dit is een slingerend pad dat parallel loopt met het (lager gelegen) trace van de oude holle weg (dat nu voor de waterhuishouding zal dienen). Deze sluit aan op de omleidingsweg in het noorden en het fruitspoor in het zuiden.



Het fruitspoor als collectieve strip



De link met het fruitspoor is een grote meerwaarde voor de site. Niet alleen landschappelijk, vooral de collectieve voorzieningen die hier nu al zijn (petanqueveld, basketbalveld, voetbalveld, speeltuin, kiosk,...) en degene die mogelijks nog kunnen worden toegevoegd, zullen ongetwijfeld ook gebruikt worden door de bewoners van de nieuwe Siegelsmarktwijk. Het voordeel is dat de oude spoorwegzate een nagenoeg vlak maaiveld heeft, wat het geschikt maakt voor sportvelden en dergelijke. Zo kan het fruitspoor als 'actieve strip' een mooie tegenhanger vormen met de boomgaard als 'rust- en verblijfsruimte' en kunnen ze elkaar op die manier zeker nog aanvullen en versterken. Vandaar lijkt het ons belangrijk om met de Provincie Limburg, die momenteel werkt aan de landschappelijke uitwerking van het Fruitspoor, in overleg te gaan om beide collectieve buitenruimten meer op elkaar af te laten stemmen.

Een verbindend landschap



Van het oorspronkelijke landschap blijft vandaag nagenoeg niets meer over. Het omgeploegde akkerland heeft weinig ecologische waarde. De bestaande groenstructuren echter, waaronder enkele spontaan opgeschoten bosperceeltjes en kleine stukken doornstruweel, worden maximaal behouden en opgewaardeerd. Als we uitzoomen, zien we dat deze de voedingsbodem kunnen vormen voor een te optimaliseren landschappelijke verbinding tussen beschermde gebieden in de nabije omgeving (VEN gebied in het noordoosten, habitatrictlijngebieden in het westen).



Het coulisselandschap

Onze landschappelijke visie voor de site zelf is vrij eenvoudig, we (her)introduceren de karakteristieke Haspengouwse landschapselementen: een kleinschalig, glooiend coulisselandschap met open en gesloten beplanting, kleine bosjes, bomenrijen, meidoornhagen, hoogstam fruitboomgaarden, bloemrijk grasland, enzovoort....



Vooraf de meidoornhagen en houtwallen werken hierbij structurerend, zij vormen mee de 'coulissen' door het padennetwerk te flankeren en zich zo in te passen in onze logica van oost-west georiënteerde hoogtelijnen. Als 'windsingels' (windbrekers) doen ze een microklimaat ontstaan en beschermen ze het glooiende landschap tegen bodemerrosie.

Bovenal zorgen ze voor de noodzakelijke verschaling van deze toch wel grote centrale zone. Op die manier ontstaan een aantal 'kamers' die elk een eigen functie kunnen krijgen: vb. een schapenweide, een pluktuin, een speelzone, rustpunten of een ruig, bloemrijk grasland zonder meer.

Hoogstam fruitboomgaard: het eetbare landschap

In dit centrale grasland planten we hoogstam fruitbomen, zodat midden op de site een boomgaard ontstaat, als een verbindend park met gazonpaden, meidoornhagen, speelzones en rustpunten op strategische plaatsen. Met eenvoudig ecologisch beheer kan zo op termijn een natuurboomgaard ontstaan, waar eveneens ook kleinfruit kan worden aangeplant, als pluktuin voor de bewoners. De verwijzing naar het aanpalende 'fruitspoor' is hier nooit ver weg.

De boomgaard wordt omzoomd met een bos- en mantelzone, die bestaat uit de bestaande bosschages, waaraan afhankelijk van het bodemtype nieuwe loofbomen worden toegevoegd: in de drogere boszones kan de inheemse beplanting bestaan uit soorten als haagbeuk, kers, berk, veldesdoorn en hazelaar. In de nattere zones en in de wadi's kiezen we voor waterminnende soorten zoals zwarte els, es, grauwe wilg en zwarte populier.

Deze mantelzone speelt met open en gesloten perspectieven; het opent zich om toegangen tot de site en de (door-)zichten op het landschap te maken, maar is op andere plaatsen dan weer meer gesloten als (groen)buffer voor de burens.

Onderhoud en beheer

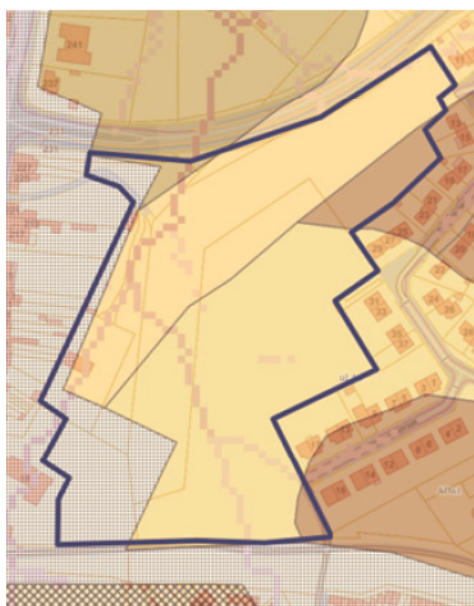
Reeds in ontwerpfase wordt parallel met de soortkeuze een lange termijn beheerplan opgesteld. Dit laat een duurzame ontwikkeling toe en zal op lange termijn grote onderhoudskosten vermijden. Bij het ontwerp zetten we maximaal in op een evenwicht tussen intensief en extensief beheer, waarbij we erover waken dat de intensiever gebruikte zones ook vlot toegankelijk zijn voor machinaal onderhoud (maaibeheer grasvlakten en grindgazon).



Waterhuishouding

Water wordt vanuit een integrale en meerschalgige insteek benaderd, waarbij eerst op wijkniveau alles rond water in kaart wordt gebracht alvorens tot op projectniveau (individuele zones) af te dalen. Alle randvoorwaarden worden daarbij in kaart gebracht via de nodige grondonderzoeken (grondwaterstanden, infiltratiecapaciteiten), alsook bestaande aanwezige systemen (regenwaterputten, hergebruik, buffers, ...) en concrete afspraken met de waterloopbeheerder.

Bij de concrete uitwerking van de hydraulische modellen worden steeds de principes en normen op vlak van integraal waterbeleid gebruikt: vermijden van overbodige verhardingen (afstemmen verharding op verkeersbelasting en het gewenste gebruikscomfort, voorkeur voor waterdoorlatende verharding), (her)gebruik hemelwater (volumes



Bodemkaart, Geopunt

regenwaterputten afstemmen op dakoppervlakten en volume hergebruik), infiltratie (optimaliseren infiltratie op de infiltratiecapaciteit) en bufferen i.c.m. vertraagde afvoer (buffervolume in combinatie met

lozingsdebiet, afstemmen bufferniveaus ivf grondwaterpeil).

Regenwater wordt maximaal vastgehouden en geïnfiltreerd in open grachten en bufferbekkens. Een eerste screening van de bodem- en infiltratiekaarten leert ons dat vooral in het hoger gelegen deel van de projectzone, waar de bodem uit droge zandleem bestaat, kan worden ingezet op 100% infiltratie; in de lager gelegen zone vinden we vochtige leem terug met klei op geringe diepte (<75 cm onder maaiveld) en is de bodem dus niet infiltratiegevoelig, hier zijn we dus aangewezen op buffering.

Cascadesysteem

Door een centraal cascadesysteem toe te passen vermijden we dat al het regenwater van het hoger gelegen deel van de site afstroomt en in de noordwestelijke hoek van de site (waar nu de twee appartementsblokjes zijn ingeplant) terecht komt, zoals ook de

nieuwe pluviale kaarten voorspellen. Het ingesneden tracé van de oude holle weg zetten we in om de neerwaartse waterhuishouding te reguleren. Het cascadeprincipe met opeenvolgende wadi's voegt zich hierbij mooi in de terrasvormige opbouw van de site.

Zoals deze nu zijn ingetekend, met een totale oppervlakte van zo'n 1.500 m², zou een gemiddelde diepte van 30cm volstaan om te voldoen aan de hemelwaternormering en is er nog royale marge voor bijkomende buffering. Eventueel kan er gedacht worden aan uitbreiding in functie van omliggende straten en daken.



Waterhuishouding via een cascadesysteem van opeenvolgende wadi's.



Een tachtigtal woningen profiteren van een rechtstreekse relatie met de boomgaard. Zicht in westelijke richting, met twee stempels op de voorgrond en de croissants op de achtergrond. Rechts in beeld de twee appartementsvolumes aan de omleidingsweg.

het wonen



De 6 woontypes

1. De 'hoevekes': de grote huurwoningen type 4/7 en 5/9, met patio'tuin aan de dreef. Met hun rug naar de omleidingsweg gekeerd vormen ze hiermee als vanzelf een (akoestische) barrière.

2. De 'carport-woningen': statige dubbelwoningen type 3/4 of 3/5, met private carports en zuidgerichte tuinen, aan de andere zijde van de dreef.

3. De 'rijwoningen': gelijkaardige types als de carportwoningen, maar dan zonder carports en in ensembles van drie geschakeld, om plaatselijk in grotere dichtheden te kunnen bouwen.

4. De 'croissants': ensembles waarbij telkens 2 vooruitgeschoven halfopen kopwoningen een wisselend aantal (2, 3 of 4) rijwoningen inklemmen.

5. De 'stempels': op zichzelf staande bouwveldjes van telkens 4 geclusterde wooneenheden die in wisselende gedaantes vrij ingeplant kunnen worden: grondgebonden, gestapeld, gespiegeld,...

6. De 'appartementen': de collectieve woongebouwen, elkaars tegenpolen aan het begin en het einde van de slingerweg doorheen de boomgaard. Markeren de site vanuit het fruitspoor en vanop de omleidingsweg.

Wonen in het landschap

De gebouwtypes en het landschap zijn op elkaar afgestemd. In de mantelzone vinden we veeleer klassiekere typologieën, met een voor-achter oriëntatie, die telkens rechtstreeks aan een straat grenzen en de achtertuinen van de aanpalende wijken afwerken.

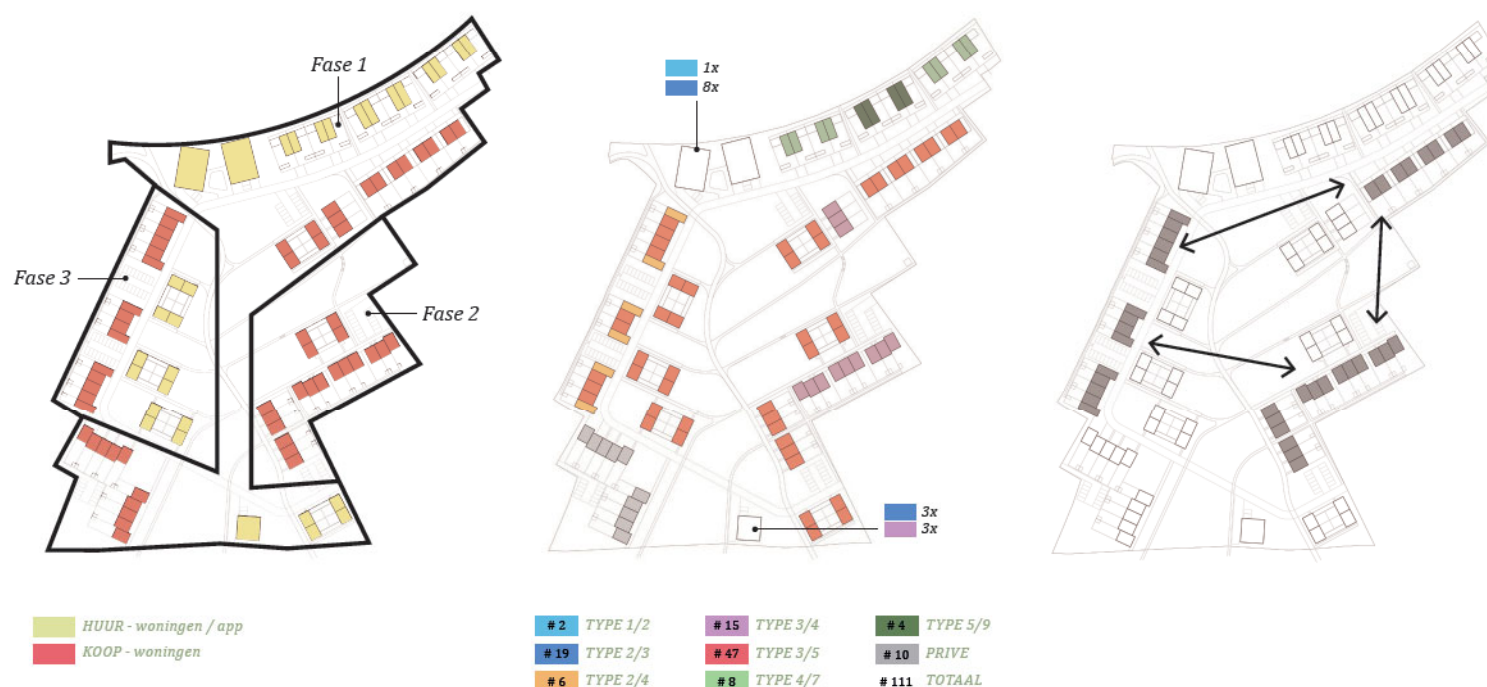
In de boomgaard planten we alzijdige types in, zonder uitgesproken voor- of achterkant, vrij in het landschap. Dit zijn zowel geschakelde grondgebonden woningen, gestapelde woningen als (de 3 voorziene) collectieve woonvolumes.



Zicht vanop 'het plateau' op het karrenspoor richting de boomgaard, met links de rijwoningen en rechts een stempelwoning.



Vanop de talud van het fruitspoor opent zich langzaam het perspectief op de afhellende boomgaard.



Verdeling & fasering

De huurwoningen vinden we vooral terug in de stempels en de collectieve woonvolumes. Ook de hoekeken aan de dreef zijn bestemd voor verhuur. De koopwoningen bevinden zich nagenoeg allemaal in de 'mantelzone' en liggen met hun private achtertuinen rug aan rug tegen deze van de aanpalende woonwijken.

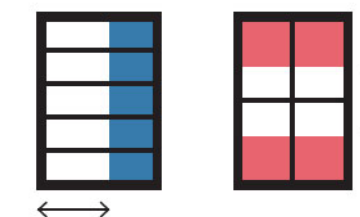
Om de 50/50 verhouding te benaderen zijn ook 2 stempels voor verkoop bestemd, al kan hier uiteraard mee gewisseld worden.

over de verhouding tussen publiek en privaat domein. Het oogt altijd goed om in wedstrijd fase het collectieve groen zo groot mogelijk in te tekenen, en de private tuintjes tot een minimum te beperken. Dit strookt dikwijls niet met de wens van de woonmaatschappijen om de percelen van de koopwoningen voldoende groot te maken, en de terughoudendheid van stadsbesturen om voor het onderhoud te moeten instaan van een té grote oppervlakte publiek domein.

Flexibiliteit, inwisselbaarheid, krimp & groei

Het raamwerk van het stedenbouwkundig plan laat een grote flexibiliteit toe. Woningtypes zijn in ruime mate onderling inwisselbaar. Als bijvoorbeeld meer halfopen types met carports gewenst zijn (de 'carport-woningen', type 2), kunnen deze de croissanttypes vervangen, of omgekeerd. De stempels zijn sowieso al in verschillende varianten beschikbaar.

Telkens opnieuw ervaren wij in fase masterplan een druk gevoerde discussie



Ons raamwerk speelt hierop in door een zekere krimp en groei van de private tuinen mogelijk te houden. Met name kunnen de tuinen van de croissants en de stempels nog enigszins in oppervlakte toenemen, weliswaar ten koste van de oppervlakte van de centrale boomgaard.

Kleine gebaren, groot effect

De woningen staan niet zomaar los in het landschap. De overgang tussen publiek en privaat domein moet met zorg vormgegeven worden en is niet voor elk plantype en elke plek op de site gelijk. Er ontstaat altijd een soort spanningsveld tussen de publieke en de private pool, enerzijds vecht de privacy om haar rechten, anderzijds zoekt de sociale interactie naar levensnoodzakelijke aanknopingspunten met de straat. Dit mag overigens niet opgedrongen worden, bewoners moeten hier nog zelf invulling aan kunnen geven. Een zitbank aan de gevel is voor de ene een uitnodiging om op te gaan zitten, maar is voor de andere te dwingend, daarom is het soms beter een element te plaatsen dat zowel als zitbank dan als een sokkel voor een plantenbak kan dienen.

De keuken, venster op de wereld

Bij elk woningtype (uitgezonderd de hoevewoningen), situeren we de keuken consequent aan de straatzijde. Bij een eethoek of zithoek hangen mensen al snel gordijnen voor de ramen, en is elke sociale interactie

verdwenen, bij de keuken is dit niet het geval. Elk moment van de dag is hier wel iemand, die even een blik op buiten kan werpen, het licht aanknipt, leven in straat brengt. Door het keukenvenster maak je een praatje met de burens, en roep je tegen de kinderen in de boomgaard dat het eten klaar is.

Een inham aan de inkom

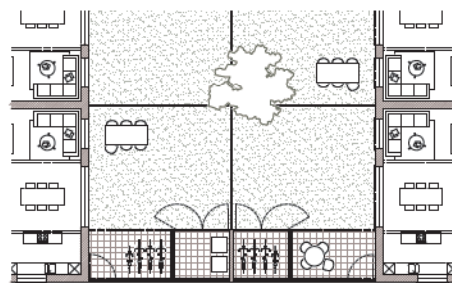
Tegelijk voorzien we aan de meeste woningen een kleine inham aan de voordeur. Hier maken we een vast bankje (in metselwerk of beton) waar je in de avondzon kan zitten, waar je de vuile laarzen uitdoet vooraleer naar binnen te gaan, of waar je een aantal planten op kan zetten. Als we een wegneembaar bankje voorzien, kunnen bewoners er nog voor kiezen de inham te gebruiken om fietsen te stallen, bijvoorbeeld voor de rijwoningen kan dit wel praktisch zijn.

Vlot bij fiets en tuin

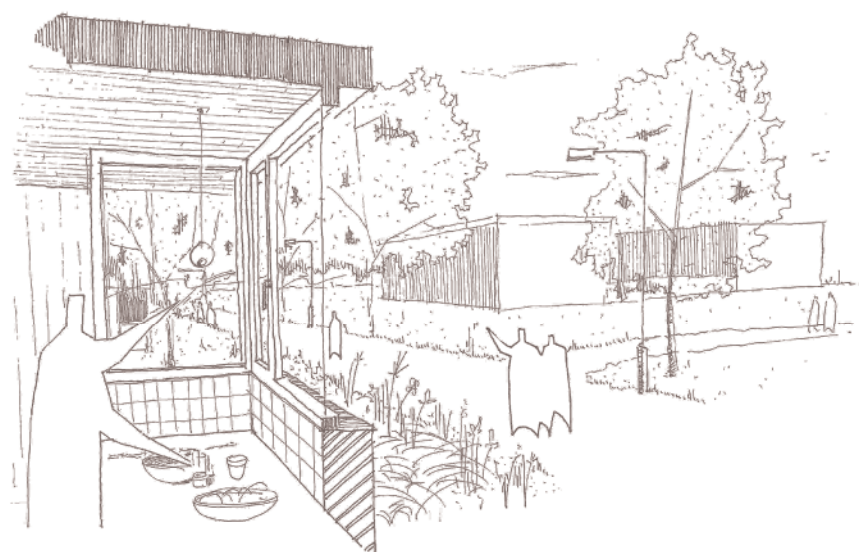
Een vlot toegankelijke fietsstalling helpt mee om het fietsgebruik te stimuleren. Dikwijls is het beter deze dichtbij de straat i.p.v.

ver weg in de achtertuin te voorzien. Zowel bij de hoevewoningen als bij de stempelwoningen voorzien we aan straatzijde een afgeschermd, overdekte zone die drie functies combineert: een tuinpoort, een fietsstalling en een afsluitbare tuin- en afvalberging. De luifel kan desgewenst ook als schaduwrijke terraszone dienen. Tegelijk sluit deze het erf af van straat en hoeven we geen extra budget uit te trekken voor tuilmuren, hekwerken of hagen.

Bij de rijwoningen kan, zoals hierboven gezegd, de fiets desgewenst onder de inham geparkeerd worden. Bij de appartementen zijn telkens op maaiveldniveau ruime, overdekte fietsstallplaatsen voorzien vlakbij de inkomhal.



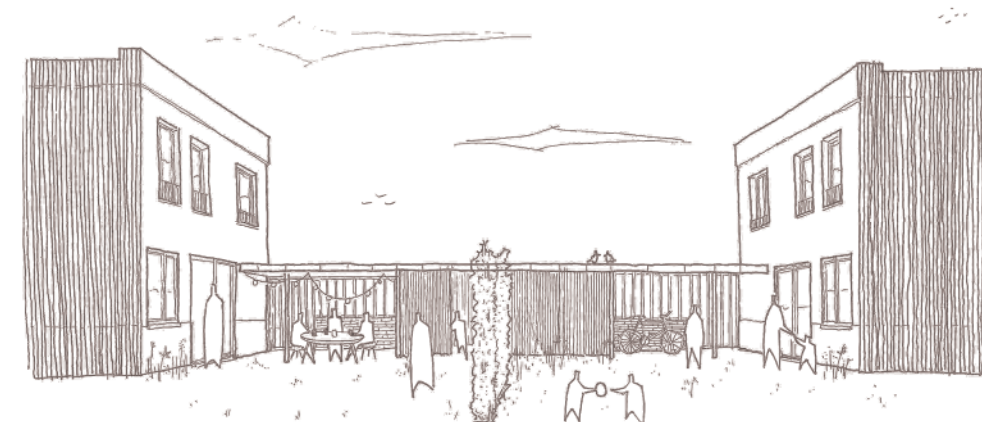
De dreef die de aanloop naar de boomgaard maakt. Links de 'carport-woningen', rechts de 'hoevekes'.



Het keukenvenster is uiterst geschikt voor wederzijdse sociale interactie

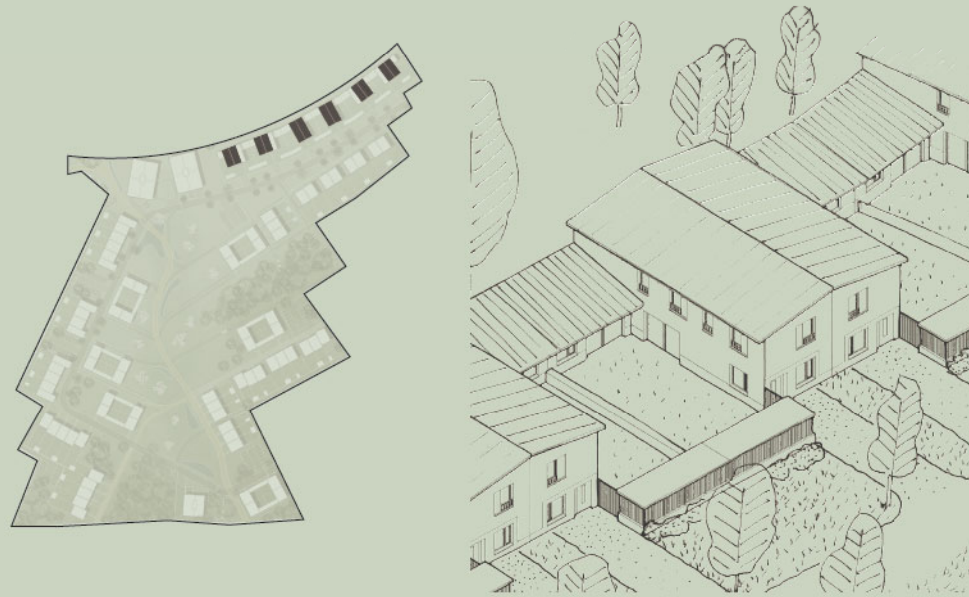


Een inham aan de voordeur lokt spontane ontmoetingen uit



Tuinpoortje, terras, tuin- en fietsenberging, alles onder één afdak

de hoevekes (1)



Hoeve type 4/7	Hoeve type 5/9
WO. = 142m ²	WO. = 167m ²
#. = 8	#. = 8

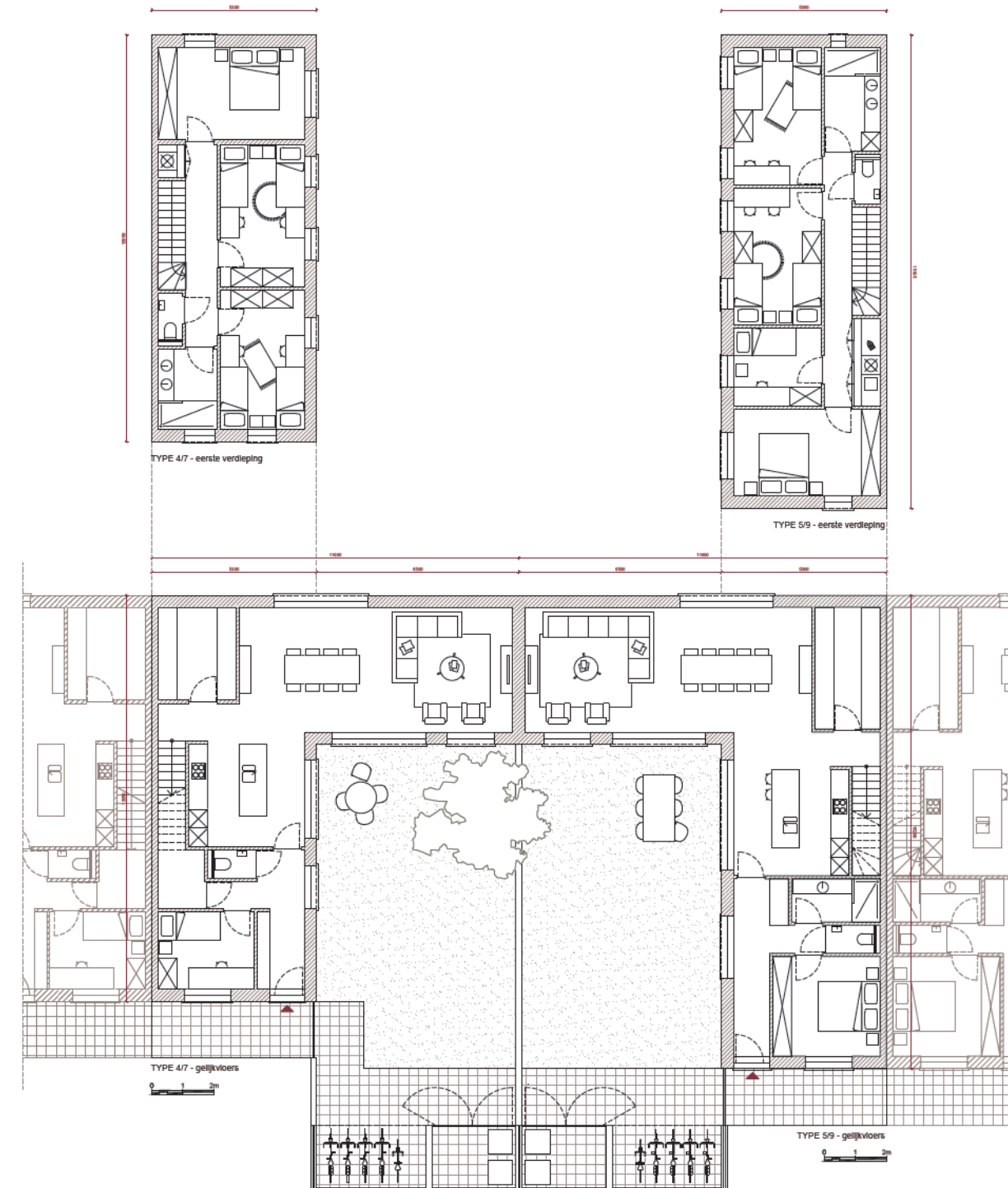
Hoewewonen rondom patiotuin

Hier is het wonen georganiseerd rondom een private patiotuin. Door ze te spiegelen en zijdelings te schakelen, ontstaat het beeld van een vierkantshoeve rondom een groot erf. Verwante of bevriende families zouden de aanpalende tuinen zelfs samen kunnen delen. De patiotuin is zuidelijk georiënteerd en van straat gescheiden door een tuin- en fietsenberging. Handig hierbij is dat je vanop de inrit snel en eenvoudig via een zijdelings tuinpoortje met fiets of kruiwagen de tuin in kan.

De hoofdwoning staat dwars op de straat en geeft hier een zekere ritmering aan. De lagere aanbouw keert zich met de hoogste zijde van het lessenaarsdak naar de omléidingsweg en functioneert zo als akoestisch scherm.

Varianten:

De planopbouw van het 4/7-type is gelijkaardig aan dat van het 5/9-type, enkel de bouwdiepte verschilt. Er is telkens één gelijkvloerse slaapkamer met aanpalende badkamer voorzien, handig voor bijvoorbeeld inwonende grootouder(s).



de carportwoningen (2) en de rijwoningen (3)



(2) carportwoningen

Carportwoningen	Rijwoningen
WO. =	WO. =
#. = 8	#. = 18

Genereus wonen in de rij

Het typegrondplan van de carportwoningen en de rijwoningen is gelijkaardig. Het verschil is dat de carportwoningen worden geschakeld als halfopen woningen met zijdelingse carport, terwijl de rijwoningen telkens in ensembles van 3 stuks (of meer, indien gewenst) worden gebouwd. Het wonen is hier in een T-vormig plan rondom een centrale trap georganiseerd. Zowel aan de inkom als aan het terras zorgt een kleine oversteek voor beschutting en een genuanceerde overgang tussen binnen en buiten, of kunnen hier (aan de inkomluifel) zelfs fietsen gestald worden.

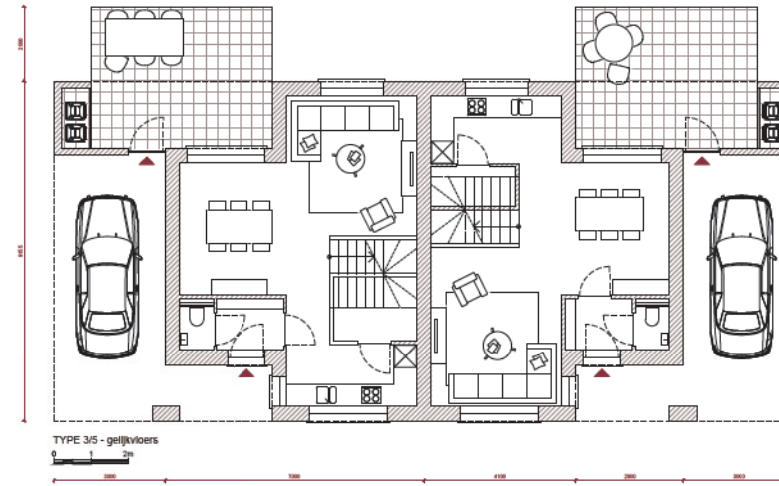


(3) rijwoningen

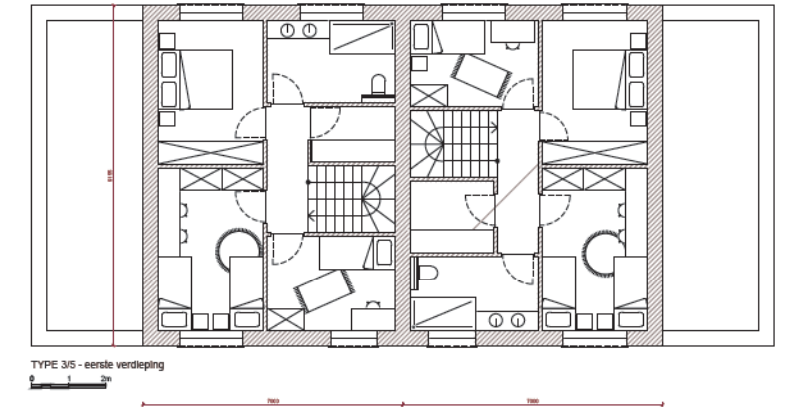
Varianten:

Waar in het basisplan de keuken uitkijkt op straat en de zithoek op de tuin, is ook een variant mogelijk waarbij deze omgewisseld worden, in functie van oriëntatie of van de voorkeur van de opdrachtgever.

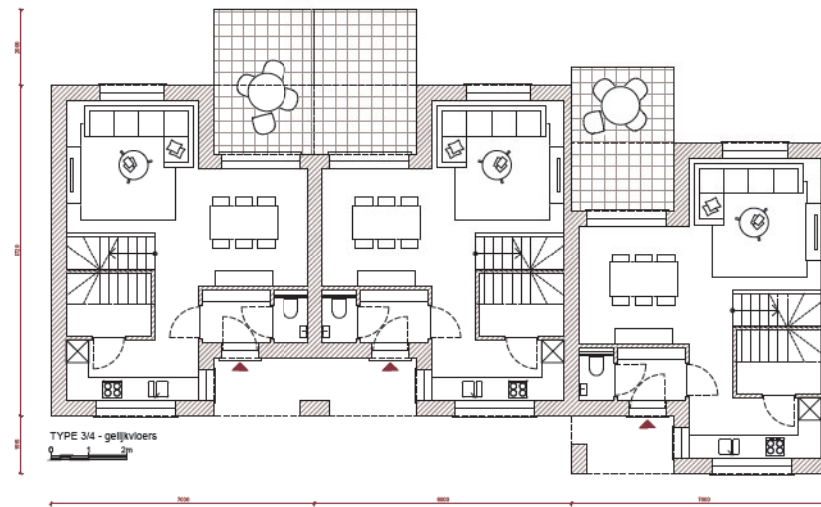
Zowel carport- als rijwoningen zijn beide beschikbaar in zowel 3/4 -als 3/5 configuratie. De beukmaat en bouwdiepte kan daardoor licht wijzigen.



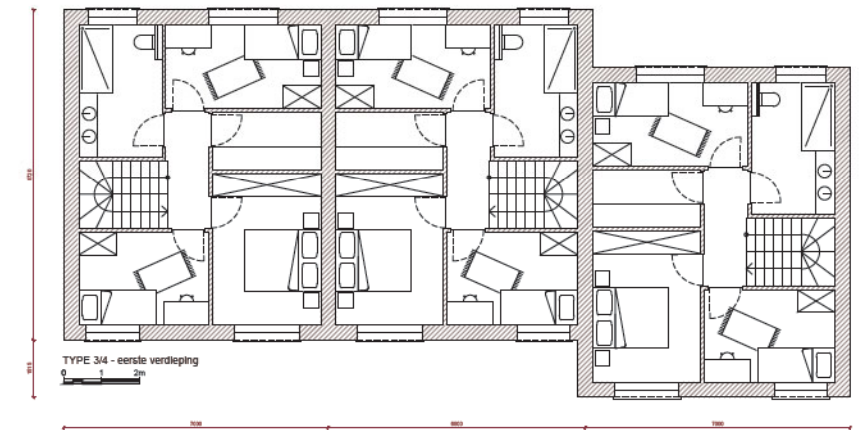
TYPE 3/5 - gelijkvloers



TYPE 3/5 - eerste verdieping

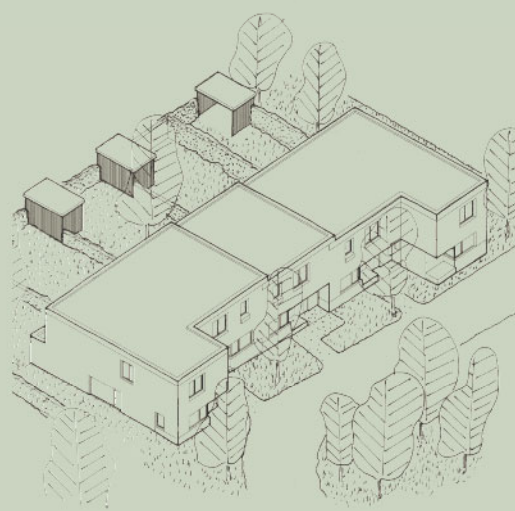


TYPE 3/4 - gelijkvloers



TYPE 3/4 - eerste verdieping

de croissants (4)



Erfe type 2/4	Erfe type 3/5
WO. = 98m ²	WO. = 108m ²
#. = 6	#. = 9

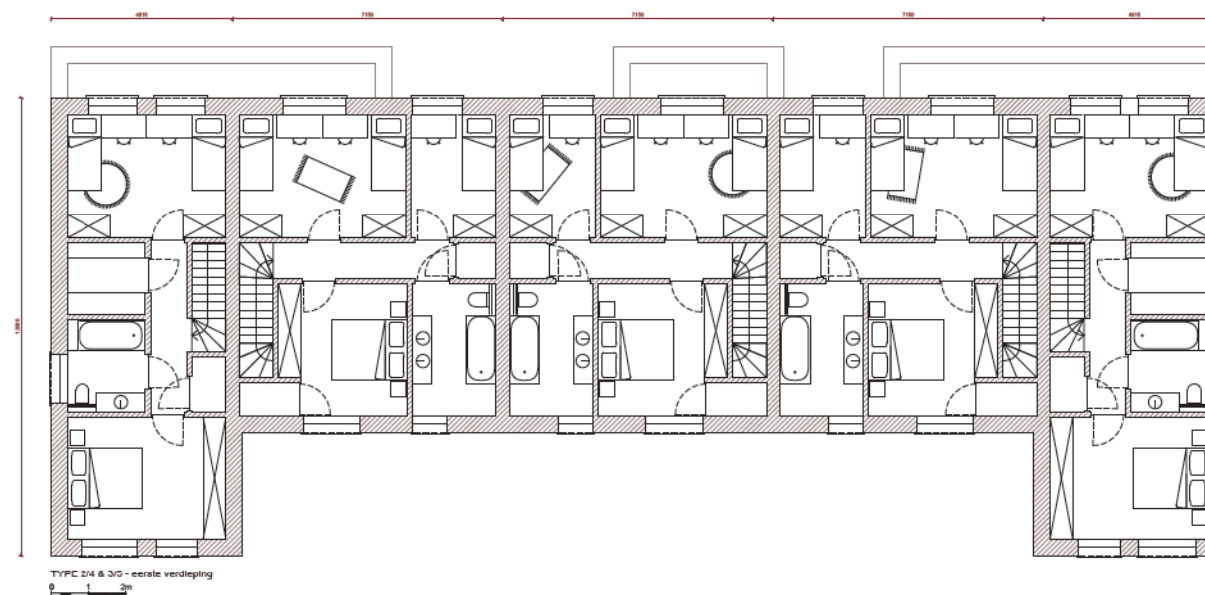
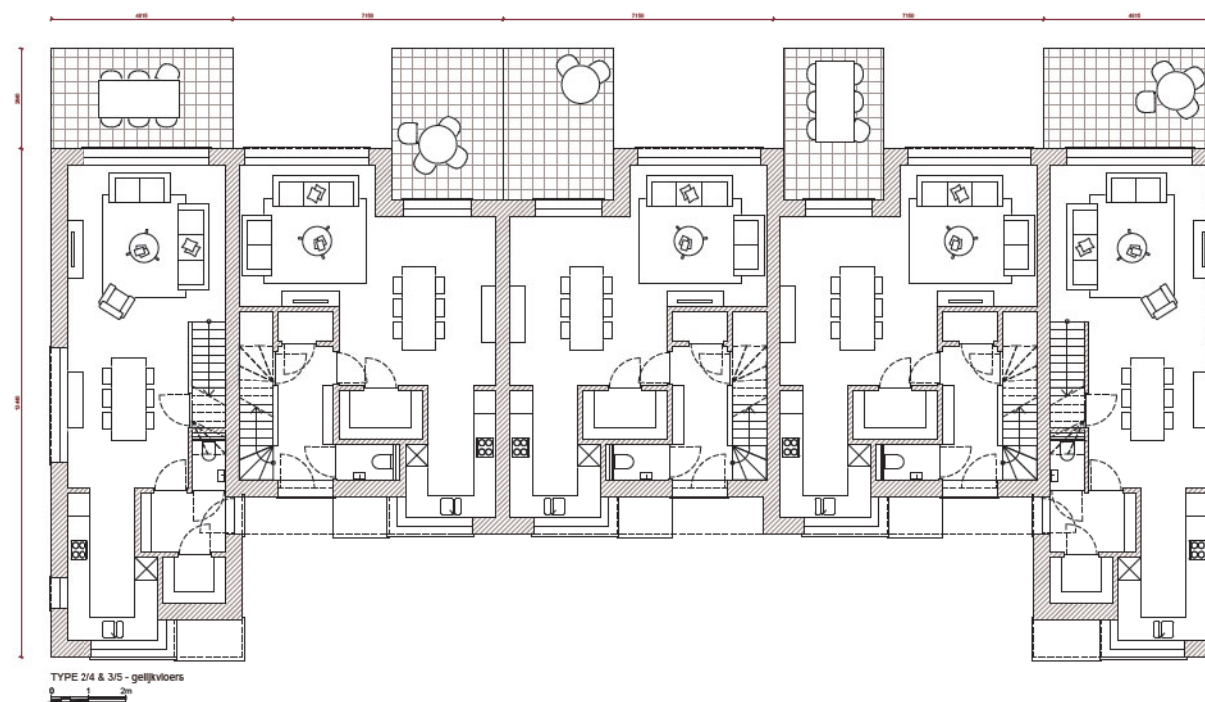
Wonen rond het voorerf

De woningen worden (per 4, 5 of 6) geschakeld rondom een klein voorerf, dat ontstaat door de kopwoningen een paar meter vooruit te schuiven ten opzichte van de middelste woningen. Dit 'erf' is de plek waar de burens elkaar kunnen ontmoeten, waar de kleine kinderen op hun fietsje kunnen rondrijden en waar onder de inham een vaste zitbank is geïntegreerd, die maakt dat je aan de eigen voordeur van de ochtendzon kan genieten, waar je de vuile laarzen uitdoet vooraleer naar binnen te gaan, of waar je een aantal planten op kan zetten. Bij elk plantype ligt ook de keuken aan deze erfzijde, zodat een levendige overgangszone tussen binnen en buiten ontstaat, die maakt dat de woningen zich mooi in de buurt integreren.

De hoekwoning is van het type 2/4. Dankzij de open zijgevel en het erkerraam in de keuken heb je vanuit deze woning een bijna 360°-relatie met de buitenomgeving. De middelste woningen zijn van het type 3/4 of 3/5. Het gelijkvloers is voor beide varianten hetzelfde, op de verdieping trekt de achtergevel van het type 3/4 zich een

kleine meter terug. De geschrante relatie tussen de woonruimtes geeft de zithoek een iets geborgener karakter en doet ook een iets beschuttere inham aan terraszijde ontstaan. Dit kan ook een aanleiding zijn om hier een luifel te plaatsen die als (quasi gratis) zonwering kan dienen.

Door te spelen in de afwisseling van 3/4 en 3/5 en bijkomend door de voorgevels al dan niet gespiegeld te schakelen, ontstaat een levendig gevelbeeld aan zowel voor- als achterzijde.



de stempels (5)



Stempel type 3/5
 WO. = 108m²
 #. = 24

Clusterwonen in de boomgaard

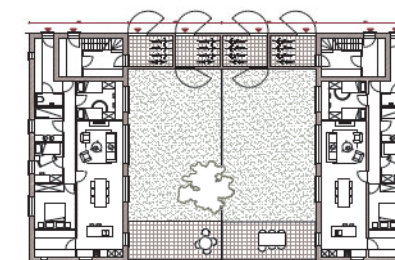
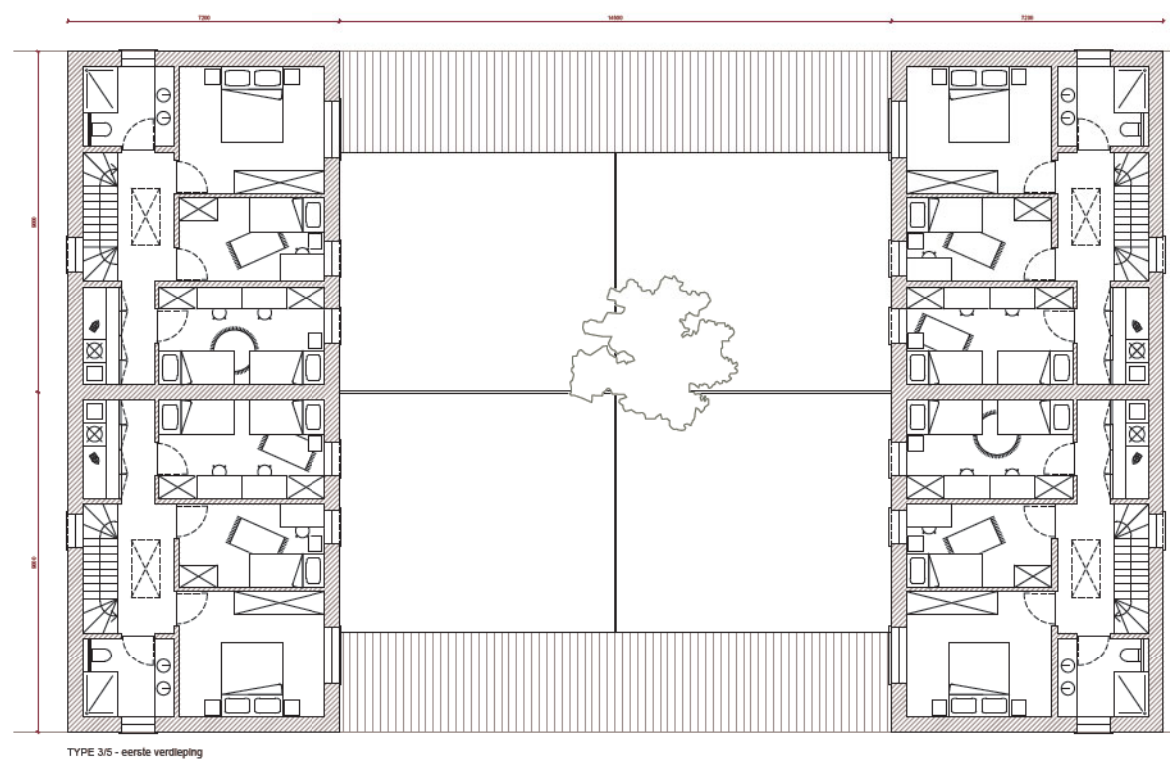
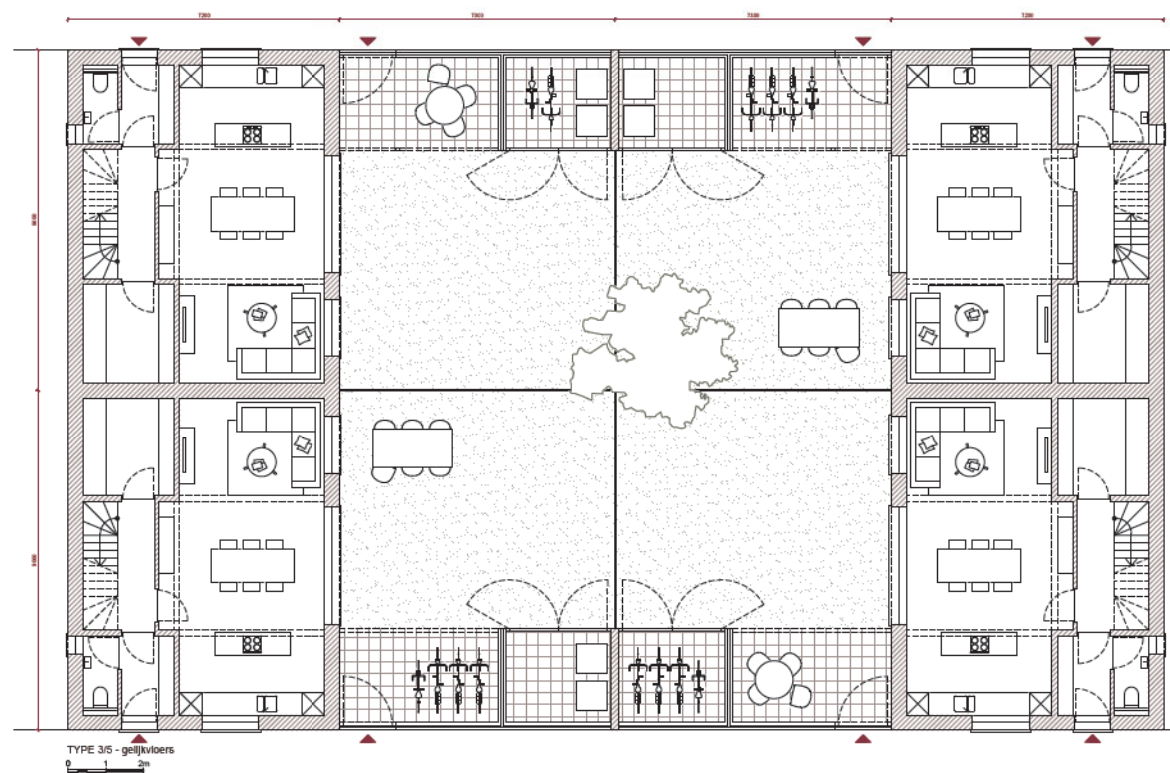
De stempels zijn clusters van 4 woningen die overheen de hele site flexibel kunnen worden ingezet. Dit danken ze aan het feit dat ze eerder introvert van karakter zijn en zich kunnen aanpassen aan de landschappelijke context waarin ze worden ingeplant. Ze zijn dan ook in verschillende varianten beschikbaar. Bij het basistype zijn 4 grondgebonden woningen met hun leefruimtes op een ingesloten patio georiënteerd. Via de keukens staan ze in contact met de straat, het woonerf of de boomgaard.

De tuinen worden van de publieke ruimte afgescheiden door een luifel waaronder het tuinpoortje, een fietstalplaats en een tuinberging worden gecombineerd (vergelijkbaar met hoe dit bij de 'hoevekes' is georganiseerd). Deze luifel kan eveneens als overdekt terras functioneren (fietsen staan dan in de tuinberging).

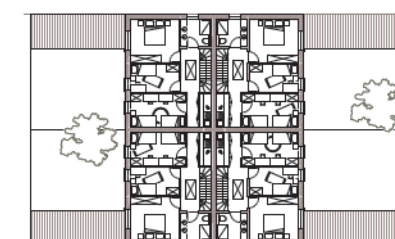
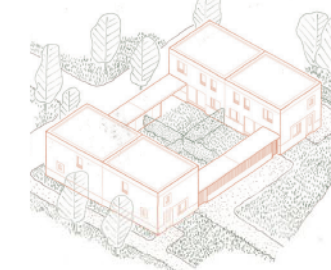
Varianten

A. De 4 woningen kunnen ook rug aan rug worden geschakeld. De tuinen komen dan aan de buitenzijde van de cluster te liggen.

B. De woningen kunnen ook twee per twee als gestapelde woning worden gebouwd. Het 'bovenhuis' houdt via een individuele traphal met gelijkvloerse berging nog steeds vaste voet aan de grond (waardoor ze conform de voorschriften van het RUP nog steeds als grondgebonden woning kunnen worden beschouwd). Een overmaats terras compenseert hier het verlies van de tuin, maar daar tegenover staat een fantastisch uitzicht op (en een vlotte toegang tot) de boomgaard. De inking op de binnentuin van de gelijkvloerse woning wordt tot een minimum beperkt. De fietsenbergingen van de vier woningen worden nu aan één zijde van de stempel gecombineerd. Dit is met name interessant voor de stempels die ter plaatse van grotere hoogteverschillen worden ingeplant. De terraszijde van de stempel komt zo immers een kleine meter hoger te liggen dan het aanpalende maaiveld, wat een ideale maat is om de privacygradient te verzekeren.



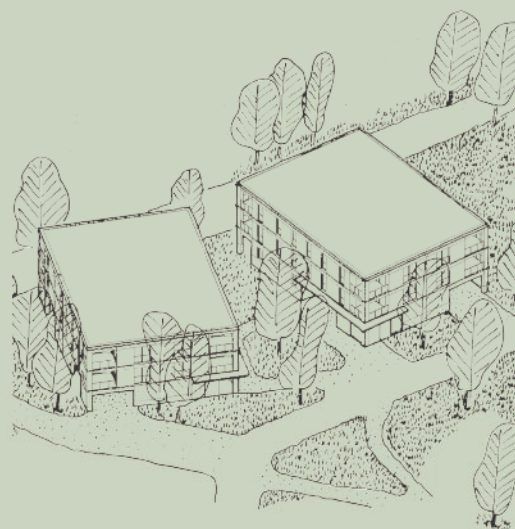
Variant A : rug-aan-rugwoningen



Variant B : gestapelde woningen



de appartementen (6)



App. type 1/2	App. type 2/3	App. type 2/3	App. type 3/4
WO. = 67	WO. = 84	WO. = 76	WO. = 97
#. = 2	#. = 8	#. = 3	#. = 3

Groene poortwachters

De appartementsvolumes, waarvan het grote type beneden (in tweevoud) en het kleine type boven op de helling wordt gebouwd, zijn familie van elkaar zowel wat planopbouw als wat materialisatie betreft.

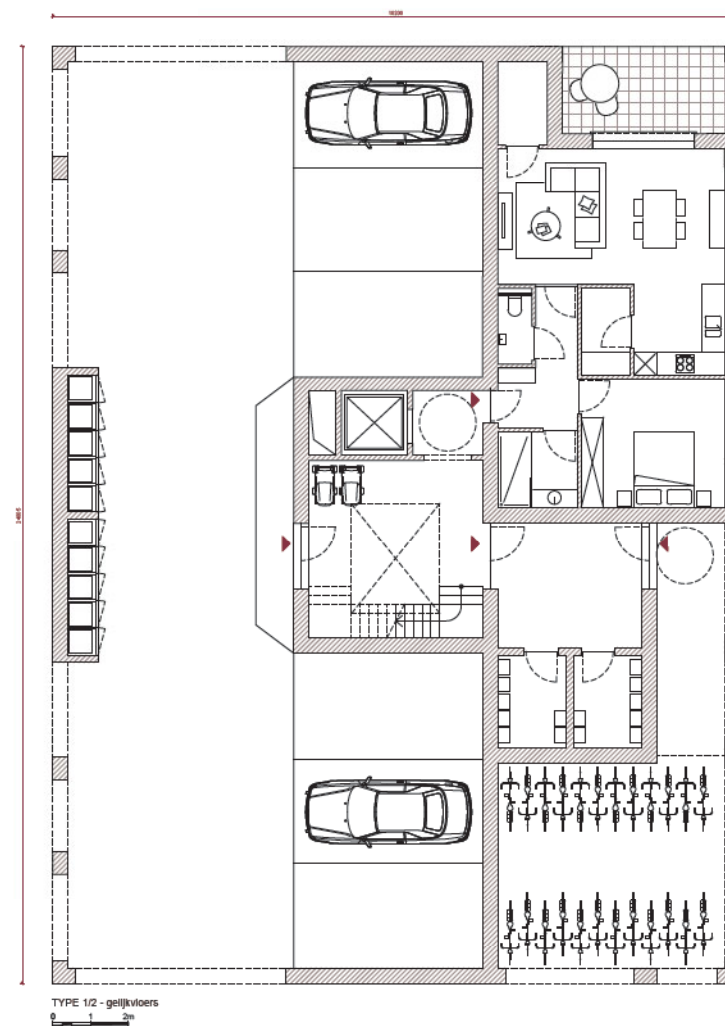
Bij beide types is ervoor gekozen het parkeren niet ondergronds maar op maaiveldniveau te organiseren. Niet enkel om de archeologische impact te beperken, vooral om geen monofunctionele ondergrondse (en allicht onderbenutte) ruimte te moeten bouwen. Het parkeren wordt telkens aan één (open) zijde georganiseerd, met vlotte toegang tot de circulatiekern. Als de nood aan auto's op termijn minder groot zou zijn, kan deze ruimte deels of geheel worden omgevormd tot een collectieve multifunctionele ruimte, zoals we deze in cohousingprojecten dikwijls zien, een gezamenlijke woonkeuken, een fietswerkplaats, een klusatelier, een bibliotheek, ... De fietsen krijgen in beide types een prominente overdekte ruimte die aan de overdekte inkomruimte geschakeld is.

Doordat het kleine type in de helling van het terrein is geschoven, en de

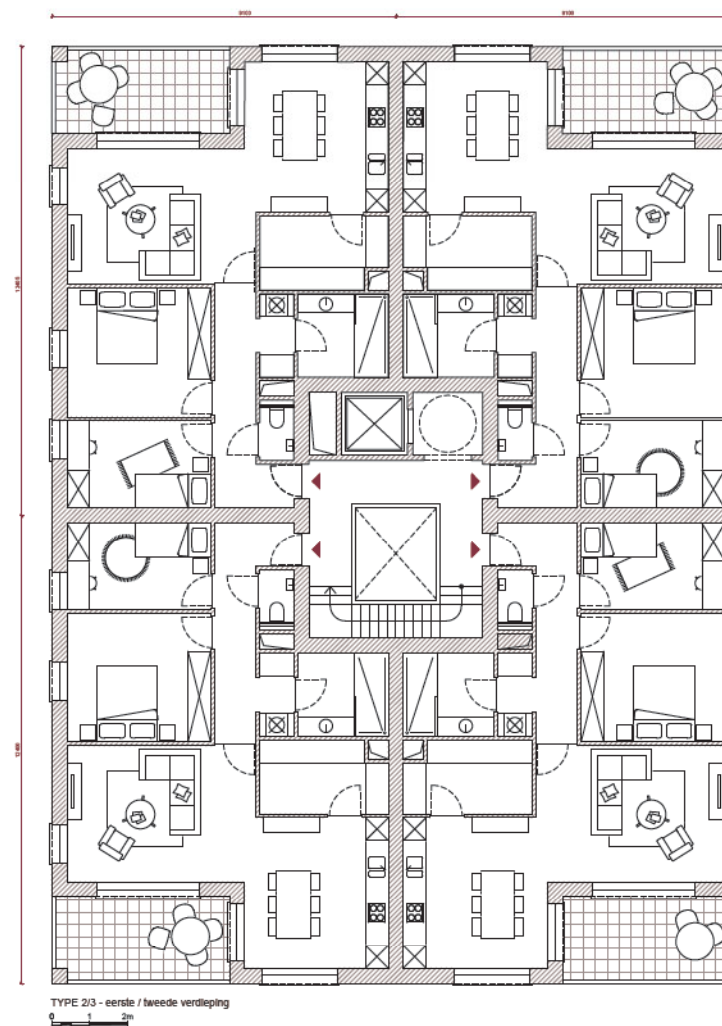
'logistieke laag' dus half ondergronds komt te liggen, kunnen hierboven nog 3 volwaardige woonlagen gebouwd worden. De eerste woonlaag komt daarmee ongeveer op hetzelfde niveau als het fruitspoor te liggen.

Op elke woonlaag is een type 2/3 en een type 3/4 voorzien. De centrale trappenkern is zodanig ingeplant dat de grondplannen van beide appartementen intern nog gespiegeld kunnen worden, zodat men de keuze heeft de woningen hetzij naar het fruitspoor, hetzij naar de boomgaard te oriënteren.

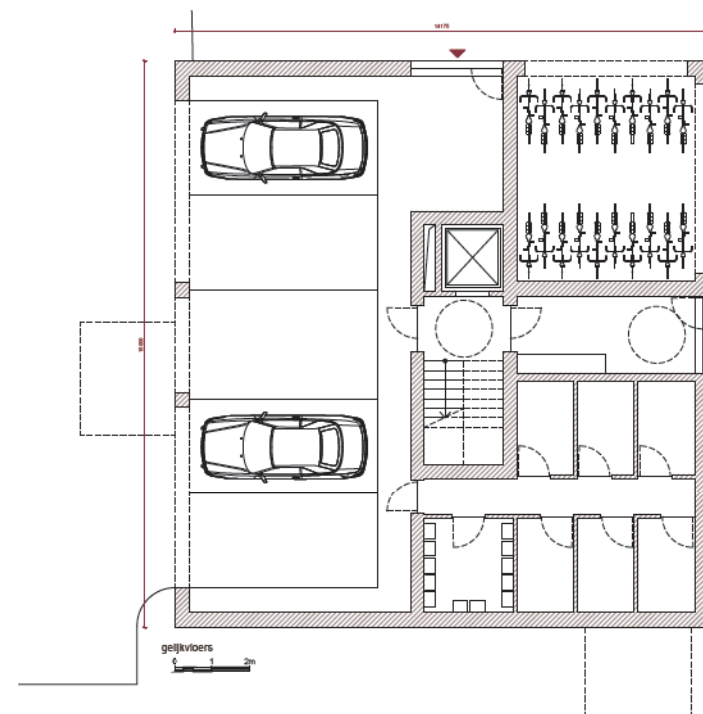
Bij het grote type wordt op het gelijkvloers nog één woning type 1/2 ingeplant, waarvan het terras inpandig blijft en die mogelijks een uitbreidingszone voor een tuin kan krijgen, ver weg van het publieke leven rondom de inkomzone. Op de twee bovenliggende verdiepingen zijn telkens vier appartementen type 2/3 rondom de centrale trappenkern geschakeld. Doordat woningen op de hoek liggen hebben zij nooit een eenzijdige oriëntatie. De terrassen liggen boven elkaar in inpandige open hoeken en zijn dus relatief goedkoop te bouwen.



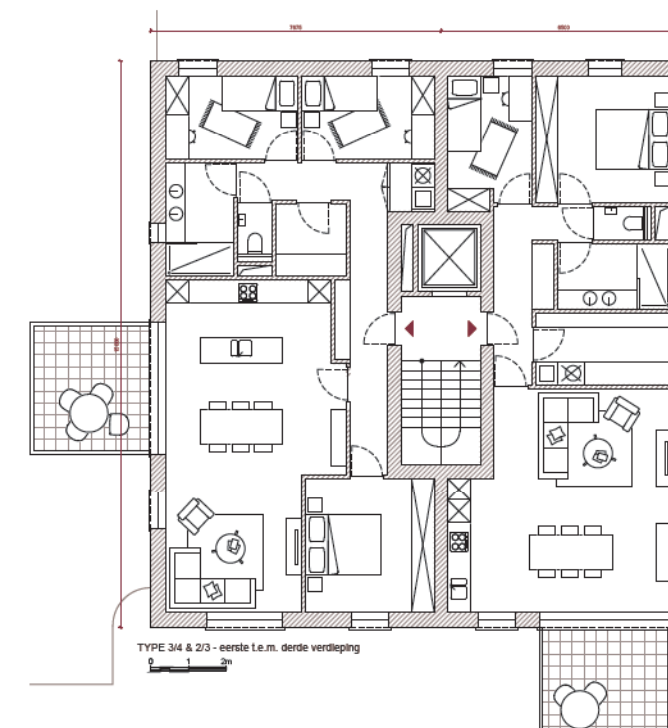
TYPE 1/2 - gelijkvloers



TYPE 2/3 - eerste / tweede verdieping



gelijkvloers



TYPE 3/4 & 2/3 - eerste t.e.m. derde verdieping



Tussen de twee appartementsvolumes ontstaat een ontmoetingsplek. Een betonnen luifel markeert hier het publieke karakter van de gelijkvloerse fietsenstallingen en de inkompartijen.

materialisatie

Warm en robuust

We houden niet van kille en levensloze gebouwen. Kwalitatieve en duurzame architectuur met een hedendaagse vormgeving staat voorop. Daarom streven we bij onze materiaalkeuzes naar warmte en huiselijkheid, zowel in exterieur als interieur, en hebben we veel aandacht voor de menselijke schaal.



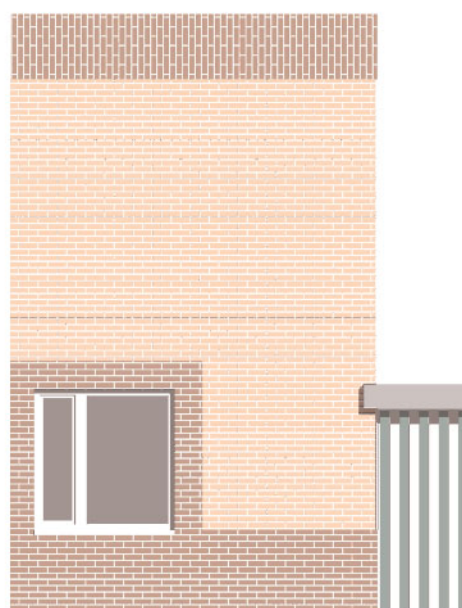
Voor dit project wordt er gestreefd naar duurzame, onderhoudsvriendelijke en bij voorkeur lokale materialen die zich mooi integreren in de omgeving. Conform de tuinvijkgedachte ontstaat een architectuur waar het totaalbeeld domineert boven dat van de individuele woningen.

Op die manier behouden we net zoals in de aanleg van het openbaar domein ook in de architectuur de nodige rust en eenheid, hetgeen de betaalbaarheid zeker ten goede komt. De woningen krijgen een duidelijke eigenheid mee, die samen met het groene karakter van de wijk een aangenaam totaalbeeld zal opleveren.

Woningen

Voor de woningen kiezen we ervoor te werken met twee 'communicerende' kleuren gevelsteen, die in elk van de verschillende woontypes op een gelijkaardige, maar niet identieke manier worden verwerkt. We vinden het belangrijk dat men ziet dat ze familie zijn van elkaar, maar toch hun specifieke eigenheid hebben.

De exacte kleurkeuzes maken deel uit van het verdere ontwerpproces en onderzoek, maar voorlopig denken we aan een combinatie van warme roodkleurige en frisse oranjekleurige gevelstenen. We vinden het alleszins belangrijk dat de kleurtinten van de woningen zich mooi inpassen in het landschappelijke karakter van de wijk.



De subtiele kleurverschillen kunnen we bijvoorbeeld inzetten om een zekere geleiding in de gevel te genereren, om een plint of een dakrand te markeren, om een inkomgeheel te omkaderen of om een (klein) raam optisch te vergroten door deze een geaccentueerde raamkader mee te geven. Hiermee kunnen we het algemene gevelbeeld 'verlevendigen' en er tegelijk meer verfijning en detail in leggen, zonder dat dit een meerkost betekent bij uitvoering.

Bij bepaalde woningen wisselen we het baksteempallet af met raamlateien en kolommen in (prefab) beton, en gebruiken we onderhoudsvrije bekledingsmaterialen (vb. vezelcement) voor de lichte constructies (tuinbergingen e.d.) Beide materialen komen ook voor bij de appartementsgebouwen en maken zo de brug tussen woningen en appartementsgebouwen.

Appartementsgebouwen

Naar ons gevoel mogen de drie appartementsgebouwen een afwijkend kleurenpallet krijgen om hen subtiel te onderscheiden van de rest. Als 'poortwachters' aan beide uiteinden van de projectsite hebben ze immers een oriënterende functie. Vandaar dat we ze in onze beelden een grijsgroene kleur hebben meegegeven.

Om de hoofdzakelijk publieke plint (met auto- en fietsstalplaatsen, inkom- en trappenpartijen) van beide volumes een zekere robuustheid mee te geven, voorzien we deze in prefab beton. Het stalen schrijnwerk van de poorten en het aluminium schrijnwerk van ramen en deuren kan hier in een warme (bv bronsachtige) kleur enig tegengewicht aan geven.



De bovenbouw van de appartementsgebouwen hebben we een subtiele, horizontale geleiding meegegeven, in betonnen of natuurkleurige aluminium lijsten, waarmee ook de dakranden worden afgewerkt. Voor de gevelbekleding stellen we vezelcementpanelen in plankformaat voor, die de gebouwen een paviljoenachtige verschijning verlenen en een zekere luchtigheid en frisheid meegeven.

We willen hierbij benadrukken dat deze materialisatie een eerste voorstel is op basis van het tot nu toe geleverde ontwerp onderzoek. Het voorgestelde concept bezit de nodige flexibiliteit om deze visie in overleg met de opdrachtgever verder te verfijnen en bij te sturen.



Appartementsgebouwen



Carportwoningen



Stempels



Rijwoningen



Hoevekes



Appartementsgebouwen

duurzaam denken op elk niveau

Doordachte woningen

De term duurzaamheid wordt de dag van vandaag te pas en te onpas gebruikt. Te vaak wordt gedoeld op complexe technische installaties en dure zonweringsoplossingen. Voor ons begint duurzaamheid met een sterk stedenbouwkundig concept en slimme architectuur die op maat is van de gebruiker maar ook de nodige flexibiliteit inbouwt. Een degelijk gebouw dat de tand des tijds kan doorstaan maar vooral een plek is waar het aangenaam is om te verblijven. Uit onze bouwervaring hebben we geleerd om met gekkende bouwmaterialen te werken op een economische maar vernieuwende manier. Dit laat toe om op een doordachte manier architectuur te maken. De combinatie van structurele elementen die slim ingezet worden binnen het gebouw met gepaste afwerkingsmaterialen leidt tot een duurzaam project. Deze principes werden gehanteerd binnen het voorgesteld ontwerp.

Voor dit project zullen we IKP als ingenieur technieken onder de arm nemen. Gezien de alsmat strengere wetgeving inzake verwarming en ventilatie, de snelle evolutie van technieken, de hoge kostprijzen zien wij hierin een grote meerwaarde. IKP heeft veel ervaring met soortgelijke opdrachten en veel knowhow om ons goed bij te staan en o.b.v. kennis en correcte berekeningen de meest gepaste keuzes te maken.



Proactief omgaan met epb

De hele opzet van de EPB-regelgeving komt er in feite op neer om zo weinig mogelijk CO₂-uitstoot te genereren. Op dit moment gaat dit vooral nog over de energie die nodig is om het gewenste comfort te realiseren in de woning. Warmteverliezen beperken is hierbij dus cruciaal. Een doorgedreven isolatie toepassen en verstandig omspringen met raamopeningen is hierbij een evidentie.

Stap 1. Beperk de energievraag

- Goede bouwkundige schil met hoge isolatiewaarden en een compact volume dat resulteert in een laag S-peil: max. S25
- Beperken van ongewenste verliezen o.v.v. luchtlekken dat resulteert in een goede luchtdichtheid: $n50 < 3,0 \text{ m}^3/\text{h}/\text{m}^2$
- Benutten van de thermische accumulatie in materialen: massieve wanden (minder verwarming en minder koeling)
- Zorg voor goede daglichttoetreding: minder nood aan kunstlicht
- Het voorzien van een zonwerende beglazing op alle oriëntaties m.u.v. NO – N – NW
- Een automatisch gestuurde buitenzonwering op alle beglaasde delen op de zuid georiënteerde gevels. Kan ook manueel of niet.
- Installeren van ventilatiesysteem D met warmteterugwinning

Stap 2. Gebruik duurzame energiebronnen

- Warmtepompen: lucht-water met een SCOP van 4 of meer.
Deze warmtepomp is ook omkeerbaar en kan in de zomer aangewend worden om een minimale koeling te geven via de vloer.
- PV zonnepanelen: installatie van min. 8 zonnepanelen van 400Wp per woning

- Gebruik van regenwater voor toiletspoelingen en buitenkraan

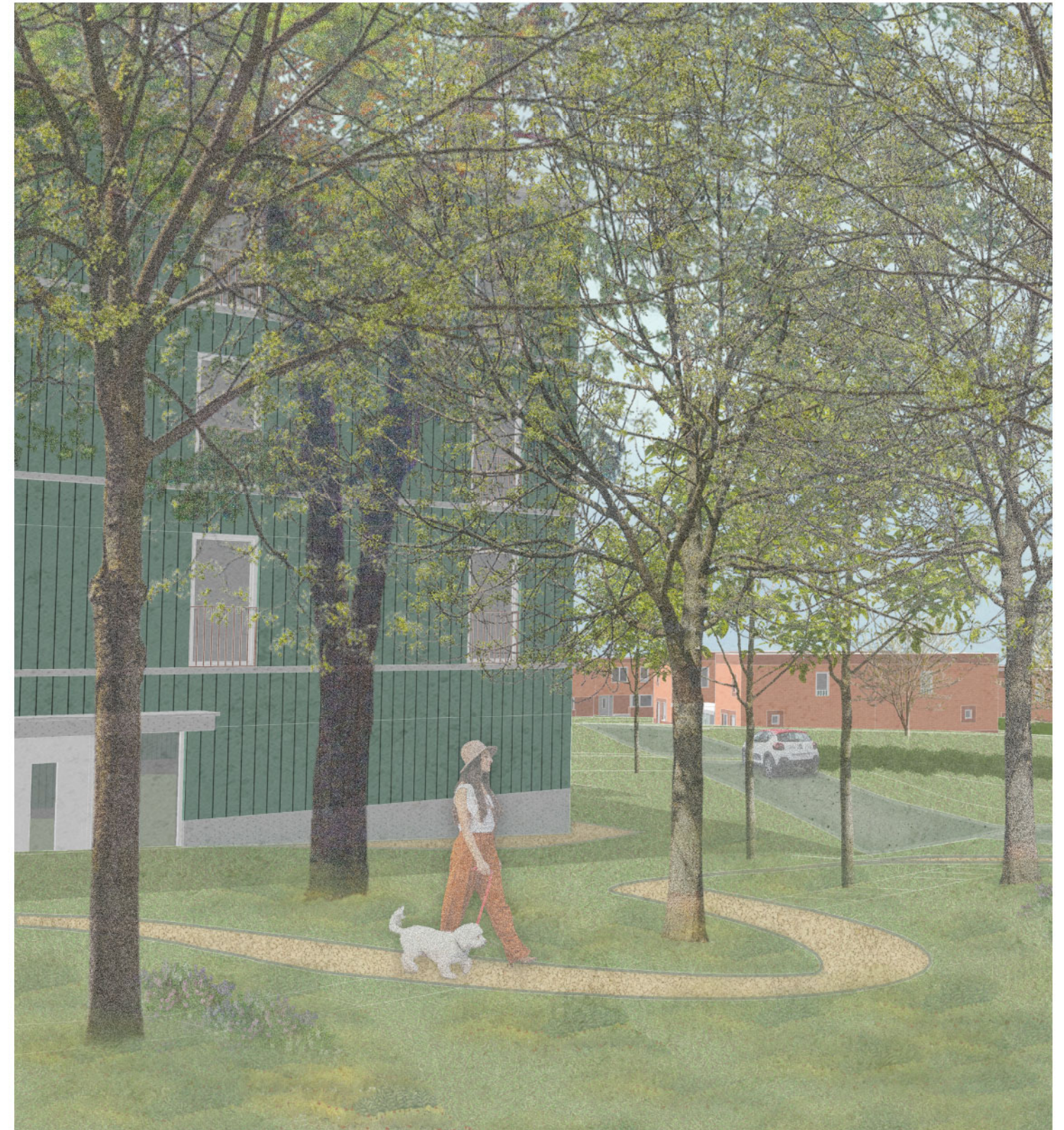
Stap 3. Gebruik eindige energiebronnen efficiënt

- Afgiftesysteem op lage temperatuur o.v.v. vloerverwarming, met zoneregeling voor de slaapkamers.
- Elektrische radiator in de badkamer, die in tussenseizoenen enkel verbruikt op het moment dat de badkamer effectief gebruikt wordt.
- Efficiënte verlichting met LED en gestuurd ifv aanwezigheid in de secundaire ruimtes (zoals toilet, berging, ..)

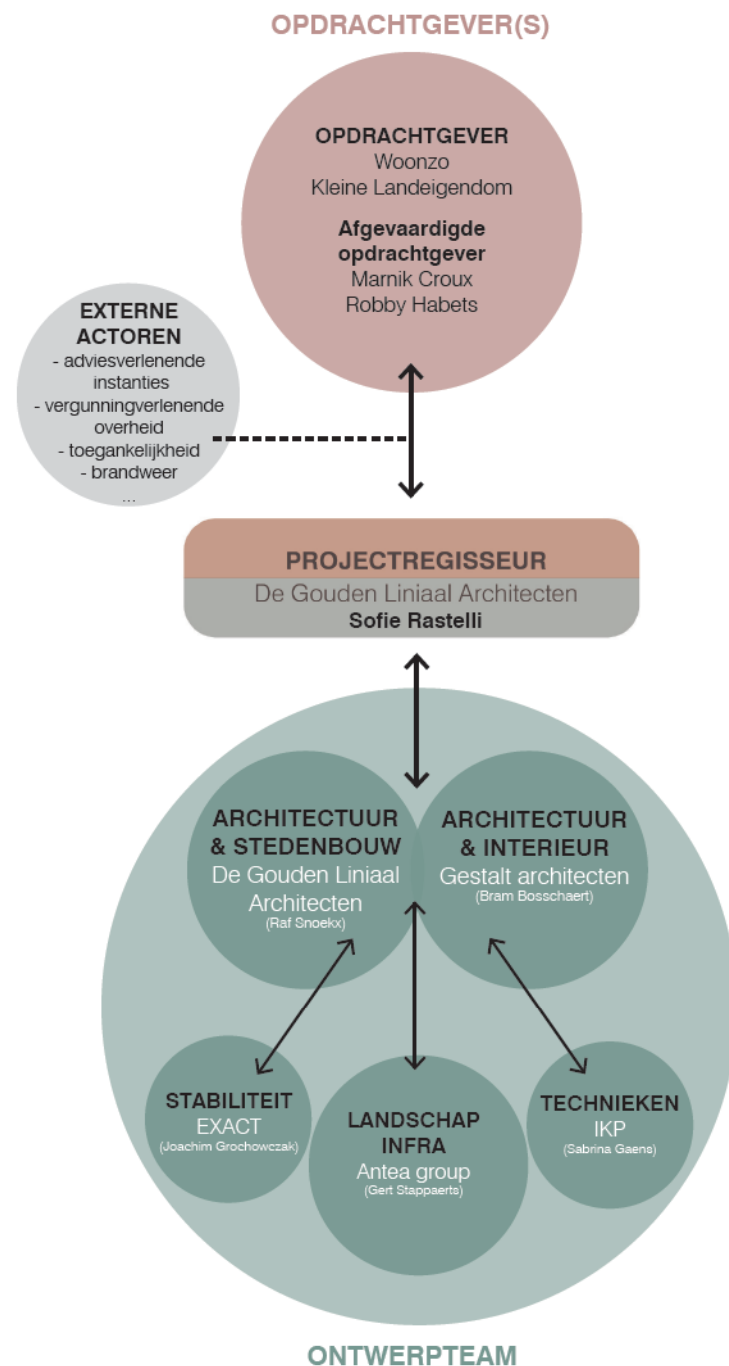
Gebruikscomfort

- Belangrijk in bovenstaande stappen van het ontwerp is dat het comfort van de gebruiker voorop staat en dat dit wordt bereikt met een minimum aan energieverbruik en een minimum aan onderhoud.
- Keuze voor vloerverwarming + elektrische radiator in de badkamer = comfort
- Keuze voor system D als ventilatiesysteem = geen tochtgevoel door raamroosters, dus comfort.

- Voor een vergelijkbaar project (recente aanbesteding van soortgelijke sociale woningen met plat dak) kon samen met IKP, met onderstaande maatregelen, individueel per woning een E-peil van E10 op een prijsefficiënte manier gehaald worden:
- Warmtepomp vaillant VWL 35/5 met interne boiler
- 8 zonnepanelen van 400WP
- Ventilatie Type D Vasco D275III (of gelijkaardig)
- Elektrische radiator in badkamer
- Luchtdichtheid: Blowerdoor $3\text{m}^3/\text{h}/\text{m}^2$



teamsamenstelling - procesaanpak



Ons team voor Siegelsmarkt

Met De Gouden Linaal Architecten, Gestalt architecten en Antea Group vormen we samen een geoliede machine met een brede deskundigheid in sociale woningbouwvraagstukken op zowel kleine als grote stedenbouwkundige schaal. Er is een wederzijdse affiniteit met elkaars werk en architectuur waarbij elk bureau zijn eigen klemtonen legt. Voor deze opdracht voelden we samen aan dat er een interessante synergie kan zijn tussen de architectuurpraktijken om een hedendaags antwoord te bieden op het sociale woonprogramma dat hier vooropgesteld wordt. Samen delen we dan ook een dierbaarheid voor projecten met een belangrijke maatschappelijke impact.

Waar De Gouden Linaal Architecten focust op stedenbouw en architectuur, legt Gestalt architecten nadruk op architectuur en interieur. Beide bureaus verenigen zich om een **geïntegreerde projectaanpak** voor te stellen, waarbij beroep wordt gedaan op de verschillende ervaringen van de leden. De twee bureaus delen een gezamenlijke ontwerptijde en bezitten een uitgebreide ervaring met projecten van verschillende aard en grootte.

De **stedenbouwkundige expertise** binnen ons ontwerpteam is een belangrijke troef binnen deze opgave. Dit project vraagt in eerste instantie een onderbouwde stedenbouwkundige visie om op deze unieke locatie het maximale te halen uit de interactie tussen het gebouw en haar stedelijke én landschappelijke omgeving.

Voor het landschappelijk en infrastructureel gedeelte laten we ons graag bijstaan door het Antea Group, die met een nuchtere kijk onze stedenbouwkundige en landschappelijke concepten kunnen vertalen in betaalbare, maar betekenisvolle

plekken. De Gouden Linaal Architecten werkt intussen al bijna 15 jaar lang voor nagenoeg al haar sociale huisvestingsprojecten samen met Antea Group.

Verder wordt het ontwerpteam aangevuld met twee Limburgse studiebureaus: IKP Engineering voor technieken, Exact Engineering voor stabiliteit. Met beide partijen vormen we intussen een goed geoliede machine met een brede deskundigheid in sociale woningbouwvraagstukken op zowel kleine als grote schaal. Deze studiebureaus hebben beiden een sterke lokale binding en kunnen een jarenlange samenwerking in teamverband voorleggen.

Interne organisatie

Het ontwerpteam wordt volledig aangestuurd vanuit de TM De Gouden Linaal Architecten - Gestalt architecten. Binnen De Gouden Linaal Architecten wordt een **ervaren projectarchitect** aangesteld, die als projectregisseur optreedt en het kennisbehoud doorheen de verschillende fases van een project garandeert. De opdrachtgever heeft zo steeds een vast aanspreekpunt doorheen het hele proces, van schetsontwerp tot oplevering, de zogenaamde 'SPOC' (Single Point Of Contact).

Specifiek voor deze opdracht zal Sofie Rastelli, al bijna 15 jaar architect bij De Gouden Linaal, optreden als projectarchitect en een team van architecten aansturen, de externe studies coördineren en alle communicatie verzorgen. Sofie heeft in de afgelopen jaren bij De Gouden Linaal nagenoeg alle sociale huisvestingsprojecten opgevolgd en gerealiseerd, ook die van Kleine Landeigendom en Woonzo. Gezien voor dit project een - gefaseerde - tijdlijn is uitgetekend, die doorloopt tot in 2028, vonden wij het belangrijk om hiervoor onze meest trouwe en ervaren architect voor aan te duiden, om op die manier het kennisbehoud doorheen de verschillende fases van het project te kunnen verzekeren.

Raf Snoekx (voor De Gouden Linaal Architecten) en Bram Bosschaert (voor Gestalt architecten) zullen beiden als zaakvoerder-architecten steeds het ontwerp- en uitvoeringsproces mee opvolgen om zo de **continuïteit en persoonlijke betrokkenheid** van het team te kunnen garanderen.

Bouwen in dialoog

De opdracht voor het sociaal woonproject Siegelsmarkt is een zeer uitdagende opdracht die vele facetten omvat en vraagt om een doordacht en uitgekend plan van aanpak, waarbij bouwen in dialoog het voortouw neemt. Wij gaan als ontwerpteam steeds opnieuw een intensief ontwerpproces aan, waarbij we heel dicht op de opdracht inzoomen om een site-specifiek antwoord te vormen. Een professioneel team begeleidt dit ontwerpproces, waarbij elke partij met de juiste knowhow en ervaring wordt ingezet. We proberen met dit team grenzen te verleggen, we proberen ons los te maken van beperkingen en we proberen steeds nieuwe mogelijkheden te verkennen.

Vanuit dit principe trachten we steeds, binnen de marges van ruimte en budget, een ontwerp voor te leggen dat een antwoord biedt op de gestelde ontwerpvrage. Dit antwoord komt pas tot een volwaardig ontwerp in nauw overleg met de opdrachtgever en alle andere betrokken partijen. Doorheen het hele traject is dit overleg bij ons een belangrijk aspect. We staan voor open communicatie binnen een bouwteamformule waarbij samenwerken het voortouw neemt. Alleen ga je misschien sneller, maar samen kom je verder. We zien het dan ook als een must om vanaf dag één met alle betrokken partijen rond de tafel te zitten zodat alle partijen elkaar leren kennen en iedereen mee is met de kwaliteit en het resultaat waarnaar we streven.

De Gouden Linaal Architecten zal instaan voor de volledige coördinatie van het project. Zij bewaren het overzicht gedurende het project en verdelen alle taken binnen het ontwerptraject. Zo kunnen we het vlotte verloop en de afgesproken timing garanderen. De projectarchitect zal ook de nodige workshopvergaderingen organiseren. Er volgt in de eerste fase een proces van continue wisselwerking tussen ontwerpers, adviseurs en opdrachtgever, waarin we zo gefundeerd mogelijk in onderling overleg de meest gepaste keuzes trachten te maken. Normaliter worden tijdens deze eerste ontwerpfasen tweewekelijkse overlegmomenten ingelast. Van elk van deze vergaderingen wordt een uitvoerig verslag opgemaakt. In dit verslag worden de genomen beslissingen en de nog te onderzoeken openstaande punten genoteerd. Het verslag zal dienen als een leidraad binnen de verschillende fases van het project.

Voor de andere studiebureaus technieken, stabiliteit en infrastructuur zal er een coördinator worden aangesteld voor elk afzonderlijke studie. Deze ingenieurs zijn het aanspreekpunt voor de architect(en). Ze zijn zeer nauw betrokken bij het dossier van ontwerpfasen tot en met oplevering. Principes van uitvoering, voorgesteld door het ontwerpteam, worden tijdens de overlegmomenten steeds in nauw overleg doorgesproken. De overlegmomenten gebeuren steeds met de juiste dynamiek en insteek om het project beter te maken. Door de wensen, ideeën, ervaringen en kennis van alle betrokken partijen al vroeg in het proces te delen, worden uiteindelijk de beste resultaten geboekt.

We hanteren een efficiënte, doordachte en open werkmethode waarbij procesbereidheid een evidentie is. In voorliggend schetsontwerp is er nog veel ruimte voor flexibiliteit en adaptiviteit doorheen het verdere ontwerpproces en gaan hiervoor graag in dialoog met Woonzo en Kleine Landeigendom.