

Handleiding voor de aanstelling van een ontwerpteam

Uit het begeleidingstraject van de zeven Leefbuurten blijkt opnieuw het belang van een goede projectvoorbereiding om tot projecten van goede kwaliteit te komen. De integrale aanpak van een Leefbuurt laat zich niet enkel voelen in het uiteindelijke ontwerp van de publieke ruimte, maar ook in het proces om er te komen. Dat proces moet voldoende ruimte bieden voor dialoog en vereist dus tijd, maar de voordelen zijn groot. Een grondige projectvoorbereiding levert zelfs tijdswinst op in de daaropvolgende fases. Tijd maken voor een grondig debat over de inhoud van de opdracht voorkomt misverstanden en frustraties naderhand. In deze bijlage bij de brochure 'Leren van Leefbuurten' behandelen we twee stappen in deze voorbereidende fase: de opmaak van een sterk projectdossier en de aanstelling van een geschikt ontwerpteam, en we geven inzicht in de timing.

Een projectdossier opmaken

Het projectdossier vormt het geheel van documenten dat een ontwerpteam nodig heeft om een voorstel uit te werken: het bestek met een offerteformulier, de projectdefinitie met inhoudelijke bijlagen en een aantal praktische randvoorwaarden zoals een ontwerp van de overeenkomst. Soms wordt de overeenkomst geïntegreerd in het bestek onder de noemer 'technische bepalingen'. Vanwege de complexiteit van de opdracht werd er bij de Leefbuurten voor gekozen deze stukken gescheiden te houden.

De projectdefinitie is een wezenlijk onderdeel van het projectdossier en vraagt bijzondere aandacht.

Hoe omschrijf je de opdracht aan het studiebureau?

De basis voor een goed project begint bij een goede vraagstelling. Een ontwerpteam kan geen duidelijk antwoord formuleren op een onduidelijke vraag. De lat kan pas hoger worden gelegd als ook de ambities zo concreet mogelijk omschreven zijn. Daarom hechten we zoveel belang aan een goede projectdefinitie. De projectdefinitie is het document dat de ambities en verwachtingen van de opdrachtgever voor de Leefbuurt beschrijft. Het vormt het inhoudelijk kader voor de opdracht aan het ontwerpteam. In die zin moet de auteur de projectdefinitie ook nalezen met de bril van een ontwerper die het project helemaal niet kent. Krijgt hij alle nodige informatie in dit document? Is de opgave voldoende duidelijk afgebakend? Maar ook met de bril van het lokale bestuur, moet de auteur het document lezen. De projectdefinitie moet immers de toetssteen zijn om de kwaliteit tijdens de uitvoering van de opdracht voortdurend te kunnen blijven bewaken. Het is dus belangrijk voldoende tijd te nemen voor de opmaak van dit document. Een scherpstelling en concretisering van de ambities vergt voldoende debat over de potenties en knelpunten van iedere component.

Het Team Vlaams Bouwmeester ontwikkelde een **modeldocument** dat iedere opdrachtgever als leidraad kan hanteren bij de opmaak van een projectdefinitie voor de Leefbuurt. Deze vindt u terug op de volgende pagina's. De projectdefinities van de zeven projecten kan u raadplegen via de website www.leefbuurten.be.

Welk studiebudget moet je reserveren?

Zoals in de modelprojectdefinitie uitgebreider wordt toegelicht, bestaan de opdrachten voor de Leefbuurt uit **twee deelopdrachten**: enerzijds

de opmaak van een ruimtelijke toekomstvisie, anderzijds de volledige studieopdracht voor de herinrichting van een of meer locaties. Voor het eerste deel van de opdracht wordt een forfaitaire vergoeding, een globaal bedrag, uitgekeerd. Dit bedrag wordt bepaald in functie van de omvang van de studie en (het gewicht van) de benodigde expertises. Voor de zeven Leefbuurten varieert deze vergoeding tussen €45.000,- voor de studieopdrachten waarvoor een beperkt advies met betrekking tot mobiliteit en participatie volstaat, en €65.000,- voor de studieopdrachten waar deskundigheden zoals mobiliteit, water- of groenmanagement, erfgoed en participatie een sleutelrol spelen. De kandiderende ontwerpteams moeten in hun offerte opgeven hoe ze dit forfait verdelen, waar ze de middelen inzetten en wanneer. Daarom moeten de verwachtingen en ambities met betrekking tot bepaalde expertises – zeker voor communicatie en participatie – ook zo duidelijk mogelijk in de projectdefinitie worden omschreven. Op die manier kan het ontwerpteam daar ook rekening mee houden in de budgettaire benadering van de opdracht.

Het honorarium voor het tweede deel van de opdracht wordt bepaald volgens een percentage op het investeringsbudget. Dat investeringsbudget, of een voorlopige raming van de werken, moet duidelijk worden opgegeven om de totale studiekosten voor beide deelopdrachten samen te kunnen schatten. De procentuele omrekening van het totale honorarium ten aanzien van het investeringsbudget ligt het best in lijn met de barema's van ingenieursvereniging ie-net (het vroegere KVIV). Indien er op de korte termijn geen uitvoeringsmiddelen beschikbaar zijn, kan het bestuur opteren voor een supervisieopdracht voor de uitvoering van het Leefbuurtplan op de langere termijn. Het honorarium daarvoor wordt dan bepaald op basis van een uurtarief met een plafond per fase.

Het is belangrijk om de beschikbare financiële middelen tijdig in kaart te brengen en definitief vast te leggen. Zonder klaarheid is het niet mogelijk om de geschikte procedure te bepalen. Vergeet niet dat ook de opmaak van een offerte vergoed moet worden.

Een ontwerpteam aanstellen

Met welke procedure kan je een ontwerpteam aanstellen?

Zodra er een goed zicht is op de opgave en het beschikbare budget, kan bepaald worden welke procedure het meest aangewezen is. Voor de zeven Leefbuurten werd de opdracht geplaatst via een onderhandelingsprocedure zonder vooraf-

gaande bekendmaking (OPZB). Dit was mogelijk omdat de geraamde ereloonkosten het Europese drempelbedrag niet overschrijden (voor 2022-2023: € 140.000,- excl. btw). Voorafgaandelijk werd het instrument **Oproep aan Geïnteresseerden** (OAG) van het Team Vlaams Bouwmeester ingezet. Met deze oproep organiseert het team een marktverkenning om te peilen welke ontwerpteams beschikbaar zijn en interesse hebben voor een bepaalde opdracht. De kandidaten wordt verzocht hun interesse kort en krachtig kenbaar te maken met een beknopte motivatie op een eenvoudig formulier. De OAG is een ideale manier om het werkveld te verkennen en geschikte ontwerpteams in beeld te krijgen. Zo komt een lijst van geïnteresseerde ontwerpteams tot stand waaruit de opdrachtgever er een aantal kan kiezen die hij rechtstreeks uitnodigt om een offerte in te dienen. Deze marktconsultatie is geen selectieprocedure en er wordt dus ook geen selectieverslag van opgesteld. Voor iedere Leefbuurt werden vier ontwerpteams uitgenodigd om een offerte op te maken. Ook jonge ontwerpers met interesse in de publieke ruimte en verfrissende ideeën werden aangemoedigd om zich voor de oproep kandidaat te stellen.

Het ontwerp onderzoek dat vereist is voor de opmaak van een offerte wordt vergoed. De offertevergoeding is afhankelijk van de omvang van de opdracht en de gevraagde ontwerpspanningen. Voor de zeven Leefbuurten kregen de teams een **vergoeding van €7500,-** voor een geldige offerte.

Wat moet de offerte van het ontwerpteam omvatten?

Naast de administratieve documenten moet er in de offerte een ontwerpmatige verkenning van de opdracht zitten die een gewogen keuze tussen de verschillende kandidaat-ontwerpteams mogelijk maakt. De omvang van de offerte moet in verhouding zijn met de offertevergoeding. Voor de zeven Leefbuurten werd zowel een ontwerpvisie als een plan van aanpak gevraagd, die moeten voldoen aan de ambities die in de projectdefinities werden beschreven. Ontwerpers moesten zich beperken tot **maximaal 16 bladzijden A3**. Voor de visie op de opdracht omvatte de offerte minstens een analyse van de zoekzone met een inventaris van de sociale en programmatische mogelijkheden, een verbeeldende visie op de ontwikkelingsstrategie aan de hand van de bouwstenen van een Leefbuurt en inrichtingsprincipes voor een of meer strategische herinrichtingslocaties waaruit duidelijk blijkt welke beeldkwaliteit het ontwerpteam voor ogen heeft. Voor het plan van aanpak omvat de offerte minstens een visie op het proces: de methodiek om met de opgave aan de slag te gaan en de manier

waarop de inschrijver participatie wil organiseren. Daarbij werden ook ideeën voor quick wins en proefopstellingen gevraagd. Het plan van aanpak omvat de budgettaire benadering van de opdracht, een schatting van de timing voor de uitvoering ervan en een teampresentatie waarin wordt aangegeven welke experts deel uitmaken van het team en hoe ze zullen samenwerken.

Voor Leefbuurten werd de periode voor de opmaak van de offerte vastgelegd op **40 tot 50 werkdagen**. Aan het begin van de offertefase was er ook telkens een **briefing** op de projectlocatie. Dat is een informatiesessie waarin de opdrachtgever nadere toelichting geeft bij de projectdefinitie en samen met de kandidaten een bezoek brengt aan de site. Dit is een goed moment voor de opdrachtgever om de ambities en verwachtingen nog eens mondeling toe te lichten en de nodige nuances aan te brengen aan de hand van heel concrete situaties op het terrein. De briefing vormt ook een eerste moment waarop dialoog tussen opdrachtgever en toekomstig ontwerper mogelijk is. De kandidaten kunnen vragen stellen over de studieopdracht of de site.

Hoe maak je een weloverwogen keuze?

Voor de beoordeling van de offertes wordt de publieke opdrachtgever, als aanbestedende overheid, geadviseerd door een gunningscommissie die over de nodige kennis en ervaring beschikt. Voor de zeven Leefbuurten werden de gunningscommissies samengesteld uit vertegenwoordigers van de opdrachtgever, maar er zat ook een externe deskundige in die betrokken was bij de opmaak van de projectdefinities. De leden van deze commissie beoordeelden de voorstellen volgens de gunningscriteria uit het bestek. Ze hanteerden **twee gunningscriteria**: enerzijds de kwaliteit van de visie op de opdracht en anderzijds de kwaliteit van het plan van aanpak. Ze namen daarbij verschillende beoordelingselementen in beschouwing, zoals de mate waarin de ontwerpvisie een geïntegreerde aanpak reflecteert, de functionele en menselijke relationele kwaliteiten die de visie uitdraagt en de mate waarin het concept bijdraagt aan een ruimtelijk-efficiënt, klimaatrobuust en toekomstgericht gebruik van de publieke ruimte. Ook de geloofwaardigheid van de fasering en timing voor de uitvoering van de opdracht ten opzichte van de voorgestelde visie speelde mee. Het gewicht van de respectieve criteria werd vastgelegd op **60/40**.

Na het doornemen van alle oorspronkelijke offertes presenteren alle kandidaten hun offerte ook **mondeling**. Dit biedt de opdrachtgever de mogelijkheid om vragen te stellen die doorslaggevend kunnen zijn bij de evaluatie.

Timing

De opmaak van een gedragen projectdossier voor een Leefbuurt vergt drie tot zes maanden. De oproep aan geïnteresseerde ontwerpteams kan simultaan plaatsvinden, waardoor de gekozen kandidaten aan de opmaak van hun offerte kunnen beginnen zodra het lokale bestuur het projectdossier definitief heeft goedgekeurd. Reken opnieuw drie à vier maanden voor de offertefase en de jurering en gunning aan het ontwerpteam. In totaal duurt de voorbereidende fase van bij de start van de opmaak van het projectdossier tot en met de aanstelling van een ontwerper zes maanden tot een jaar.

Modelprojectdefinitie voor een Leefbuurt

De projectdefinitie is het document dat de ambities en verwachtingen van de opdrachtgever voor de Leefbuurt beschrijft. Het vormt het inhoudelijk kader voor de opdracht aan het ontwerpteam. Tegelijk is het een referentiekader dat het proces bij realisatie van de Leefbuurt vanuit een geïntegreerde visie op het project aflijnt en stuurt. Om werkbaar te zijn moet de projectdefinitie de opdracht duidelijk aflijnen zonder in anekdotische detaillering te vervallen. Met andere woorden, de projectdefinitie moet ook de ruimte voor het proces valoriseren. Anderzijds moeten ambities zo concreet mogelijk worden geformuleerd, opdat de projectdefinitie in het licht van de kwaliteitsbewaking tijdens de uitvoering van de opdracht als evaluatie-instrument gehanteerd kan worden.

De projectdefinitie maakt, samen met de bijlagen, het bestek en enkele praktische documenten, deel uit van het globale projectdossier. Op de volgende bladzijden reiken we een leidraad aan voor de opmaak van een projectdefinitie voor een Leefbuurt.

Titel: Projectdefinitie voor...

Voorzie het projectdossier van een goede titel die de doelstellingen duidelijk stelt. Wat zoekt de opdrachtgever? Wat is de opdracht?

Missie van het lokale bestuur en aanleiding voor de opdracht

Omschrijf de globale missie van het lokale bestuur. Hiermee wordt het voor het ontwerpteam in een oogopslag duidelijk waar het opdrachtgevend bestuur voor staat. Wat zijn de relevante speerpunten in het beleid? Hoe wil de Stad of Gemeente die bereiken?

Tracht deze omschrijving zo concreet mogelijk te maken en wees op je hoede voor containerbegrippen. Veel gemeenten formuleren verduurzaming van het openbaar domein als een prioritaire beleidsdoelstelling. Maar wat begrijp je onder verduurzaming? Welke aspecten vallen eronder? Waar ligt de lat ongeveer? Wat betekent het dat het in een buurt 'goed' wonen is? Wil de Gemeente er sociale interactie stimuleren? Of eerder klimaateffecten aanpakken?

Vertaal de globale missie vervolgens ook specifiek naar de wijk die je onder handen wil nemen. Zo is vergroening wellicht een algemene doelstelling voor het hele grondgebied, maar gaat het in een specifieke wijk die al erg groen is, mogelijk meer over ecologische opwaardering of meer biodiversiteit.

Geef beknopt mee wat de aanleiding was om de herinrichting van de wijk in kwestie in de meerjarenplanning op te nemen. Dat kunnen bijvoorbeeld geplande onderhouds- of rioleringswerkzaamheden zijn, een bepaalde verkeersveiligheidskwestie of een burgerinitiatief. Daarmee toon je aan dat je dit momentum wil benutten om een bredere visie op de wijk als Leefbuurt op te maken.

Omschrijving van de opdracht

Omdat er meestal niet voldoende uitvoeringsmiddelen beschikbaar zijn om het openbaar domein van een hele buurt in één keer op te waarderen, is de ontwerpoperdacht voor een Leefbuurt tweeledig. Voor iedere Leefbuurt moet je bepalen wat enerzijds de zoekzone is en anderzijds het eventuele focusgebied voor een eerste uitvoering. De zoekzone omvat het volledige onderzoeksgebied dat het ontwerpteam in beschouwing moet nemen voor de ontwikkeling van een langetermijnvisie. Het focusgebied beperkt zich tot de zone waar eerste ingrepen als katalysator kunnen worden ingezet voor de uitrol van de Leefbuurt in de rest van de buurt.

Het eerste deel van de tweeledige opdracht omvat dan ook de opmaak van een 'Leefbuurtplan': een toekomstvisie, ruimtelijke ontwikkelingsstrategie of inrichtingsvisie voor een ruimer gebied. Het tweede deel omvat de volledige studieoperdacht voor de herinrichting van een of meer strategische locaties. Indien er op korte termijn helemaal geen investeringsbudget beschikbaar is, kan ervoor geopteerd worden een supervisieoperdacht voor de uitvoering van het Leefbuurtplan op de langere termijn toe te kennen aan het ontwerpteam. Op die manier kan dat de krachtlijnen en de samenhang van het Leefbuurtplan tijdens de uitvoering van de opdracht door een andere ontwerper bewaken.

De omschrijving van de opdracht is beknopt. Aan het einde van de projectdefinitie hoort een meer uitgebreide opgave van de finaliteit van de ontwerpoperdacht. Tracht hier zo duidelijk mogelijk uit te drukken wat van de opdrachtnemer verwacht wordt. Maak indien nodig een onderscheid tussen vaste en voorwaardelijke opdrachtdelen. Geef mee welke expertises het bestuur van het ontwerpteam verwacht.

Deze overheidsopdracht is een opdracht van diensten die zal bestaan uit twee delen:

1. Bijvoorbeeld:

- Opmaak van een toekomstvisie en ruimtelijke ontwikkelingsstrategie voor...
- Opmaak van een masterplan met investeringsprogramma voor...
- Opmaak van een verduurzamingsstrategie betreffende mobiliteit en inrichtingsvisie voor...

2. Bijvoorbeeld:

- Volledige studieopdracht voor een eerste uitvoering van het masterplan op een of meer hefboomlocaties die moeten blijken uit deelopdracht 1
- Volledige studieopdracht voor de herinrichting van...
- Een supervisieopdracht bij de bewaking van de beeldkwaliteit tijdens de verdere realisatie van de toekomstvisie

Voor deze overheidsopdracht is een ontwerpteam vereist met ervaring in: ...

klimaatrobuust ontwerp van de publieke ruimte, mobiliteit, erfgoed, ecologie en natuurbeheer, financiële valorisatie, procesorganisatie, participatie...

De opdrachtgever

De opdrachtgever voor dit project is de Gemeente...

Voor meer inlichtingen over de opdracht kan u terecht bij...

Contactgegevens projectcoördinator: ...

Situering van het projectgebied

Geef een grondige beschrijving van de feitelijke context van het projectgebied, zodat de opdrachtnemer voeling met de wijk kan ontwikkelen. Vermeld de aanwezige sterktes, kansen of ankerpunten. Voeg kaartmateriaal toe waarop de zoekzone is afgebakend en voorzie die van een legende. Illustreer de beschrijving met verduidelijkende foto's. Om de situering van het projectgebied te structureren kan je gebruik maken van volgende thema's:

Globale context

- Waar is de wijk gelegen ten opzichte van het centrum van de gemeente, openbaar vervoer, scholen, parken...? Concretiseer in wandel- en fietsafstand. Waardoor wordt de wijk begrensd?
- Van wanneer dateert de wijk? Hoeveel inwoners zijn er in het gebied? Wat is het doorsnee bewonersprofiel?
- Breng alle buurtondersteunende voorzieningen in en om de wijk in kaart. Denk aan winkels, postpunt, kinderopvang, zorgverstrekkers, ontmoetingscentrum, recreatie, jeugdbeweging...

Landschappelijke en ruimtelijke context

- Hoe ziet het reliëf van de wijk eruit? Hoe is de ondergrond samengesteld?
- Welke grote en kleine groene en blauwe structuren vind je terug in en om de wijk? Hoe is het gesteld met de biodiversiteit?
- Welke morfologie en bebouwingstypologie is kenmerkend voor de buurt?
- Wat zijn de eventuele markante of betekenisvolle gebouwen of plaatsen?
- Is er al een ontmoetings- en speelweefsel aanwezig?

Mobiliteit

- Geef inzicht in de mobiliteitsstructuur van invalswegen tot functionele fietsroutes, van trage wegen tot openbaarvervoerroutes.
- Beschrijf de belangrijkste bewegingen door de wijk: op welke manier en via welke wegen verplaatsen mensen zich?
- Wat is het mobiliteitsgebruik vandaag?
- Welke plaats krijgen de verschillende vervoersmodi in de wijk?
- Zijn er snelheidsregimes, circulatiemaatregelen of een parkeerreglement van kracht?

Identiteit van de wijk

- Hoe is de wijk in de tijd geëvolueerd? Bijvoorbeeld: werd er vroeger op straat gespeeld, en gebeurt dat nu (nog)?
- Wat maakt de wijk bijzonder? Wat bindt de mensen? Van welke plekken houden ze?
- Welke activiteiten vinden er plaats en welke ruimte nemen die in?
- Wat bepaalt het buurtleven? Welke verenigingen zijn aanwezig? Is er een buurtwerking?

Beleids- en planningscontext

Om het kader van de opdracht voldoende scherp te stellen moet het ontwerpteam inzicht krijgen in alle afgeronde, lopende en geplande studies die raakvlakken hebben met het Leefbuurtproject. Dat kunnen beleidsplannen zoals een mobiliteitsplan of een klimaatactieplan zijn, maar ook meer specifieke documenten zoals een fietsparkeerplan, bomenplan of wegenrenovatieplan. Mogelijk zijn er ook al voortrajecten gelopen zoals de opmaak van een masterplan of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Op welke manier moet dit project hier gevolg aan geven? Bij tegenstrijdigheden of achterhaalde elementen moeten ook de nodige kanttekeningen gemaakt worden bij die documenten: in welke mate is dit plan gedragen door het bestuur; wat is beslist beleid waarvan niet afgeweken kan worden; binnen welk kader mag de ontwerper voorstellen doen?

Ga na of er eventueel gelijklopende andere projecten zijn waartoe de Leefbuurt zich moet verhouden. Staan er in of nabij het projectgebied bouwprojecten op stapel? Zijn er andere spelers zoals vervoersmaatschappijen of rioolbeheerders die toekomstplannen hebben? En waarom hebben ze die wel of niet?

In het licht van het Leefbuurtproject werd misschien al vooronderzoek uitgevoerd zoals verkeers- en parkeertellingen, een biodiversiteitsanalyse of bewonersbevragingen. Voeg alle resultaten daarvan toe in bijlage. Ze vormen zeer waardevolle informatie voor het ontwerpteam. Ook als er al testopstellingen of proefprojecten zijn uitgevoerd in de wijk, is het nuttig om daar toelichting bij te geven. Dat kan gaan van de inrichting van een schoolstraat tot de plaatsing van picknickbanken. Waar werd de ingreep uitgevoerd? Hoe zag die eruit? Welke effecten had hij? Werd hij positief of negatief geëvalueerd en waarom? Hoe communiceerde de Stad of Gemeente erover?

Visie en ambitie van de Gemeente voor de Leefbuurt

Kenmerkend voor een Leefbuurt is de integrale aanpak. Verkeersvraagstukken, ecologische, sociaal-economische en andere maatschappelijke uitdagingen worden samen behandeld. Daarom moet er op verschillende kwaliteiten tegelijk ingezet worden. Door voor elk van deze aspecten telkens zowel de huidige knelpunten als de doelstellingen te omschrijven wordt duidelijk waarover het Leefbuurtplan

moet gaan. Uiteindelijk vormen ze samen meer dan de som van de delen. Waarom is deze wijk (nog) geen Leefbuurt? Waarom kan deze wijk een Leefbuurt worden? Hoe dat kan gebeuren is de vraag aan het ontwerpteam.

Vermijd het dus zelf mogelijke maatregelen te formuleren en denk vooral in termen van doelstellingen. Dit zijn de ambities die het bestuur minimaal vertaald wil zien in het ontwerp voor de Leefbuurt. De ontwerper kan daarbij aangemoedigd worden nog verder te gaan, op voorwaarde dat het voorstel realistisch en uitvoerbaar is.

Opnieuw is het belangrijk de ambities zoveel mogelijk op maat van de specifieke wijk te formuleren en wensen zo concreet mogelijk te maken. Dat illustreren we met een aantal voorbeelden:

- ‘Het is de ambitie om een veilige schoolroute te realiseren.’
Wat betekent een ‘veilige schoolroute’ voor de opdrachtgever? Dat een kind vanaf een bepaalde leeftijd (welke?) zonder of mét begeleiding naar school moet kunnen gaan of fietsen?
- ‘Het is de ambitie om een fietsvriendelijke route te realiseren.’
Wat bedoel je met een ‘fietsvriendelijke route’? Is dat een drempelloze route? Een route met voorrang voor het fietsverkeer? Een groene route? Een route met zitgelegenheid?
- ‘Het is de ambitie om een klimaatrobuuste wijk te realiseren.’
Wat versta je onder ‘klimaatrobuust’? Is dat een wijk waar al het regenwater lokaal infiltreert? Is dat een wijk waar geen hemelwaterafvoeren (HWA) meer worden aangelegd?
- ‘Het is de ambitie om een groen-blauwe dooradering te realiseren.’
Wat wil je met ‘groen-blauwe dooradering’ bereiken? Wil je ervoor zorgen dat een egel vrij door een netwerk in het publiek domein kan bewegen? Wil je dat er voldoende biodivers groen aanwezig is als voedselbron?

Ambities en wensen concretiseren kan in deze fase ook gebeuren op basis van participatie. Door in gesprek te gaan met belanghebbenden kan achterhaald worden wat de vraag achter de vraag is. Stakeholders een stem geven creëert betrokkenheid.

Om de visie en ambitie van de Gemeente voor de Leefbuurt te structureren kan gewerkt worden met de vijf bouwstenen van de Leefbuurt. De oplistings van de knelpunten geeft inzicht in de zwaktes en de uitdagingen waarmee de buurt vandaag te maken heeft. De oplistings van de ambities geeft inzicht in de doelstellingen, in wat de ontwerpvrage is. De bouwstenen van de Leefbuurt worden uitgebreid toegelicht in de eerste brochure ‘Buurten met lef, buurten vol leven’. Deze kan u raadplegen via de website www.leefbuurten.be.

Leefbuurten zijn levendige, klimaatrobuuste en autoluwe buurten waar het aangenaam wandelen, fietsen én wonen is. De inrichting van het publieke domein in Leefbuurten draagt bij aan de evolutie naar veilige, gezonde, sociale en duurzame gemeenten door de verkeersfunctie te overstijgen en ruimte te bieden voor de vele behoeften en claims waarvan onze straten het voorwerp zijn. Het zijn aangename verblijfsplekken voor jong en oud. De inrichting ervan biedt ruimte voor ontmoeting en activiteit, natuur en groen, water en bomen die de zomerse hitte en droogte kunnen temperen, gezonde lucht en stille plekken. Fietsen en wandelen zijn er vanzelfsprekend. De auto is er niet dominant aanwezig en niet maatvoerend.

Hierop volgend worden zowel de huidige knelpunten als de doelstellingen van het Leefbuurt-project vertaald naar vijf bouwstenen.

Bereikbaarheid: een Leefbuurt is goed verbonden met de omgeving.

- Knelpunten: barrières, gevaarlijke kruispunten, onveiligheidsgevoel door onaangepaste snelheden, doorgaand verkeer, aanzuigeffecten...
- Ambitie: betere connectie met omliggende buurten en/of OV-knooppunten voor voetgangers en fietsers, duurzaam verplaatsingsgedrag verhogen, integratie van deelmobiliteit, laadinfrastructuur inrichten op strategische locaties, veilige schoolroutes en fiets- en wandeltrajecten, verbeterde hiërarchie, leesbaarheid verhogen, doorwaadbaarheid vergroten...

Nabijheid: een Leefbuurt plaatst de actieve weggebruiker centraal.

- Knelpunten: monofunctioneel ingerichte publieke ruimte, parkeerdruk, ontbrekende of verouderde speeltuigen of straatmeubilair...
- Ambitie: de openbare ruimte stimuleert menselijk contact, fietsen en wandelen door aangepaste circulatie- en snelheidsmaatregelen, spelprikkels, ontmoetingsplekken voor jong en oud, optimalisering van het ruimtebeslag door geparkeerde wagens, integratie van fietsparkeermogelijkheden, inrichting van buurtgroen, integratie van voorzieningen voor kwetsbare doelgroepen zoals kinderen of ouderen...

Esthetiek: een Leefbuurt is kwaliteitsvol ingericht.

- Knelpunten: versnippering van de publieke ruimte, slechte staat van de weginfrastructuur, overmaat aan parking...
- Ambitie: hogere verblijfskwaliteit, eenheid in de inrichting, aandacht voor historisch, architecturaal of landschappelijk waardevolle elementen zoals..., flexibele inrichting, integraal toegankelijke inrichting...

Ecologie: een Leefbuurt heeft aandacht voor groen, blauw, lucht en bodem.

- Knelpunten: overmatige verharding, gebrek aan groen, wateroverlast, hittestress, beperkte biodiversiteit, arbeidsintensief beheer...
- Ambitie: maximaal ontharden en vergroenen, ruimte voor waterinfiltratie en -buffering, beplanting in functie van biodiversiteit, transitie van individueel naar gemeenschappelijk of collectief groen, aandacht voor circulair bouwen en inzetten op hergebruik van materialen...

Proces: een Leefbuurt groeit in samenspraak met haar bewoners.

- Knelpunten: verdeelde verwachtingen, historische ontevredenheid, beperkte betrokkenheid, veelheid aan stakeholders...
- Ambitie: met een wervend verhaal naar buurtbewoners trekken, samenhang tussen verschillende projecten verduidelijken, lokale expertise inschakelen, verwachtingen en prioriteiten definiëren mét de buurt, betrokkenheid creëren, motiveren tot actie op privaat domein...

Indien van toepassing, kan het zinvol zijn de omvang van de bewonersparticipatie af te bakenen door op te geven tot welke onderwerpen deze beperkt wordt. Bijvoorbeeld:

Volgende punten vormen beslist beleid en zijn niet onderhandelbaar tijdens de participatiecampagne:

- Straat X zal omgevormd worden tot woonerf, zone X zal omgevormd worden tot voetgangerszone
- De al geplande heraanleg van X

Finaliteit ontwerpopdracht

Formuleer wat je minstens verwacht als output van het ontwerpteam voor elk van de twee deelopdrachten.

1. De ontwerper staat in voor de visievorming op het plangebied. Die visie leidt minstens tot (keuzelijst, niet alles is van toepassing op ieder project):

- een toekomstvisie op niveau van de wijk, gekaderd in de ruimere context en onderbouwd met ontwerpend onderzoek en referentieprojecten. De ruimtelijke visienota is gebaseerd op afwegingen in verband met mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit, klimaatrobuustheid, belevings- en verblijfswaarde, draagvlak...
- de inventaris van gezamenlijk gedragen focusgebieden of strategische deelprojecten: wat en waar zijn de mogelijke uitvoeringsprojecten die het verschil maken?
- een actieprogramma in functie van een gefaseerde realisatie (eventueel met prioritering); opgedeeld in quick-wins, suggesties voor proefopstellingen, strategische projecten, grensoverschrijdende/bovenlokale programma's...
- schetsontwerp(en) van elk deelproject met eerste elementenraming
- aanbevelingen over in te zetten of te ontwikkelen instrumenten: parkeerbeleid, circulatiemaatregelen, beheersplan...
- input voor een informatiecampagne: de opmaak van een narratief met wervende naam en concept voor communicatie
- strategisch advies voor het aantrekken van professionele en niet-professionele stakeholders in het proces
- coaching of ondersteuning van de partij (wijkraad, dienst communicatie, externe partner...) die in naam van de opdrachtgever instaat voor het participatietraject
- organisatie van een participatietraject: organisatie en moderatie van verschillende participatiemomenten (infomomenten, workshops...), evaluatie en kritische analyse van de verzamelde input, vragen of suggesties van stakeholders en/of buurtbewoners

2. De ontwerper staat in voor:

- een inrichtingsplan voor specifieke deelgebieden
- de opmaak van een ontwerp en de controle op de uitvoering van de herinrichting van het deelgebied:
 - voorontwerpdossier
 - definitief ontwerpdossier
 - omgevingsvergunningsaanvraag
 - aanbestedingsdossier
 - ondersteuning van de opdrachtgever bij de gunningsprocedure
 - begeleiding bij en opvolging van de uitvoering van de werken
- voormelde documenten en producten, aangepast voor communicatie met de bewoners (website gemeente, sociale media...)
- voortzetting van het participatietraject tijdens opmaak en realisatie van het ontwerp voor de herinrichting van het deelgebied.

Timing

Geef de gewenste doorlooptijd van de ontwerpopdracht aan, opgesplitst per deelopdracht. Mogelijk zijn er bepaalde engagementen aangegaan voor een realisatie en staan die al in de meerjarenplanning. Geef inzicht in de randvoorwaarden.

Bijvoorbeeld:

- aanvang opdracht: ...
- afronding deelopdracht 1: voorgaande + 6 à 10 maanden
- deelopdracht 2: voorgaande + 10 à 12 maanden
- start eerste uitvoeringsfase: voorgaande + 1 à 2 maanden

Investeringsbudget + berekeningswijze

Geef inzicht in de beschikbare investeringsbudgetten (dit wil zeggen het uitvoeringsbudget voor de concrete heraanleg, niet het studiebudget) en hoe die tot stand gekomen zijn. Licht de scope van dit investeringsbudget toe. Moet de ondergrond of riolering worden meegenomen of niet?

Bijvoorbeeld:

- Het investeringsbedrag is een eerste richtwaarde en werd geraamd door de herin te richten oppervlakte te combineren met realistische prijzen uit de bouwpraktijk. Het investeringsbedrag is een raming van de volledige bouwkosten, exclusief de erelonen voor de studies, de subsidies en de btw.

Bijlagen

- Alle relevante plannen zoals opgesomd in de beleids- en planningscontext
- Alle relevante vooronderzoeken: tellingen, statistieken, bewonersbevragingen
- Opmetingsplannen, rioleringsplannen, opstellingsplannen van evenementen zoals markten of kermissen
- Historische documenten
- Foto's
- ...