

OO2907D
De Werve Hoef
Wijnegem

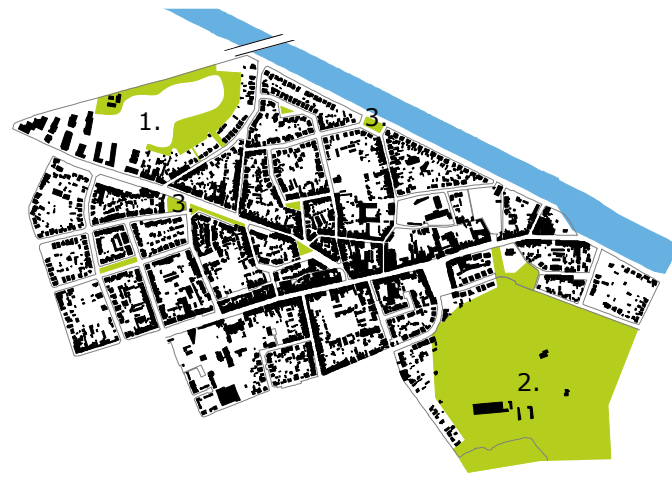


Plangebied wijk 'De Werve Hoef'



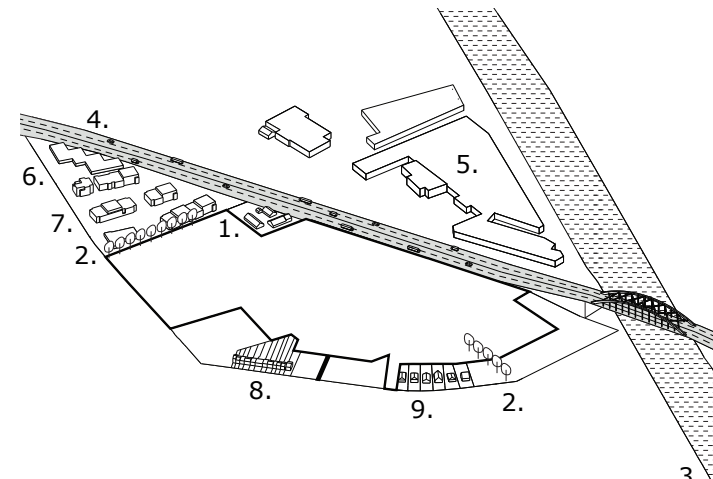
Openbare groengebieden in de gemeente Wijnegem

1. Wijk 'De Werve Hoef'
2. Gemeentelijk Park Wijnegemhof
3. Provinciaal Groendomein Pulhof
4. Het Wijtschot



Openbare groen in de kern van Wijnegem

1. Wijk 'De Werve Hoef'
2. Gemeentelijk Park Wijnegemhof
3. (Groene) publieke ruimtes nabij wijk 'De Werve Hoef'



Wijk De Werve Hoef, een woonplek in een ongewone context

- | | |
|-------------------------|------------------------------------------------|
| 1. hoeve De Werve Hoef | 6. grote winkels aan Houtlaan en Merksemsebaan |
| 2. waardevolle bomenrij | 7. meergezinswoningen |
| 3. het Albertkanaal | 8. rijwoningen |
| 4. N12 Houtlaan | 9. vrijstaande woningen |
| 5. industrieterrein | |

LEZING VAN DE SITE

Wijnegem in ontwikkeling

De opgave betreft het realiseren van een duurzame nieuwe woonbuurt die toekomstgericht is en aansluit bij een meer stedelijke dichtheid. De nieuwe wijk De Werve Hoef, zal samen met de nieuwe realisatie zijnde woonprojecten Annonciaden en Kanaal, 500 tot 600 nieuwe woningen betekenen voor Wijnegem. Van deze ontwikkelingen gaat de ontwikkeling van de duurzame wijk 'De Werve Hoef' de grootste impact hebben met ongeveer 1.000 à 1.500 nieuwe inwoners. Op een bevolkingsaantal van de gemeente Wijnegem, die vandaag ongeveer 9.000 inwoners telt moet deze opgave dan ook bekeken worden als een belangrijk strategisch project. We zijn dan ook van oordeel dat deze nieuwe ontwikkeling niet alleen op zich zelf zeer kwaliteitsvol moet zijn, maar ook op alle vlakken een meerwaarde moet betekenen voor heel Wijnegem.

Groen Wijnegem

Wijnegem wordt gekenmerkt door zijn sterk groen karakter. Aan de zuidzijde wordt de kern van Wijnegem begrensd door het Gemeentelijk Park Wijnegemhof. Een fantastisch park-bos nabij het centrum dat overgaat in het landschap van de vallei van het Groot Schijn. Daar waar het park in het zuiden van de kern veel ademruimte geeft aan Wijnegem, genieten de woongebieden nabij 'De Werve Hoef' over weinig publieke (groene) ruimte. Groen vinden we hier voornamelijk terug in de vorm van privétuinen, weiden en akkers. De publieke ruimte beperkt zich eerder tot de functionele ontsluitingsinfrastructuur van de omliggende wijken. We zijn er van overtuigd dat er met de ontwikkeling van de site van De Werve Hoef ook op het vlak van publieke ruimte een enorme meerwaarde te boeken valt. De site kan in eerste instantie het hele noordelijk deel van de kern van Wijnegem bedienen. Door een park-programma uit te bouwen op de site, complementair aan dat van het Wijnegemhof, kan het een meerwaarde betekenen voor de hele woonkern.

De Werve Hoef: een woonplek in een ongewone context

De site heeft niet de kenmerken die je in een doorsnee Vlaamse verkavelingscontext terugvindt. De site grenst vandaag direct aan de gewestweg N12, aan de overzijde bevindt zich een grootschalig industrieterrein gelinkt aan het kanaal. De omliggende grootschalige infrastructuur (industrieterrein, kanaal, gewestweg) vormen zowel een bedreiging als een opportuniteit voor de leefkwaliteit van de toekomstige wijk. De kunst bestaat er volgens ons in om de ongewone kenmerken van deze site ten voordele van de nieuwe wijk in te zetten. De noodzakelijke geluidsreductie ten gevolge van de gewestweg kan aanleiding geven tot een gebiedseigen markante publieke ruimte. Het grenzen aan de bedrijvensite biedt in de toekomst misschien mogelijkheden om reststromen in te zetten voor de verwarming van de wijk. Via de brug ten noordoosten van het terrein bestaat er de potentie om een goede link uit te bouwen tussen de site en de fiets-o-strade aan de oostzijde van het kanaal.

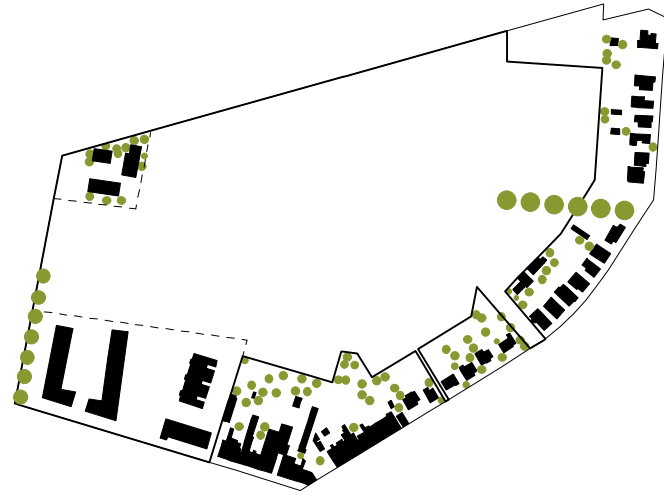
De Werve Hoef: gebied tussen groot- en kleinschaligheid

De directe context van het terrein zelf wordt gekenmerkt door een mix van zeer diverse typologieën van bebouwing, infrastructuur en historisch waardevolle (natuurlijke) elementen. Binnen het onderzoeksgebied bevindt zich de hoeve 'De Werve Hoef' uit 1565, alhoewel niet meer in oorspronkelijke staat, markeert ze (voornamelijk de hoeve-typologie, als een cluster

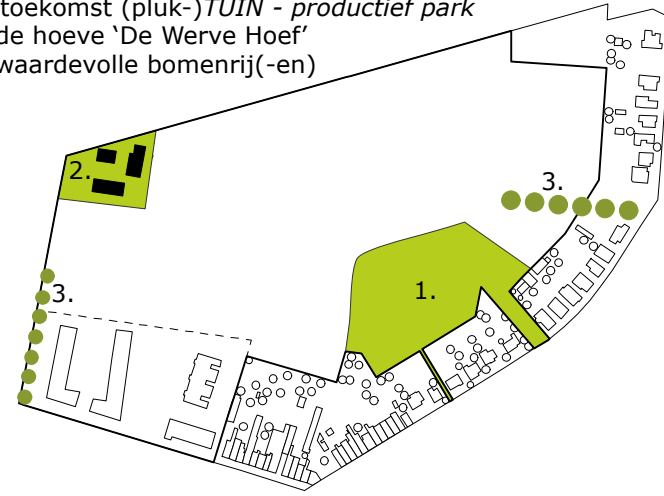


Collage - zicht vanop de DREEF richting de hoeve 'De Werve Hoef' met rechts de volkstuinten

Plangebied wijk 'De Werve Hoef'



Stap 1 - bepalen karakteristieke elementen
 1. plaats sporen middeleeuws begraafplaats en kerk; in de toekomst (pluk-)TUIN - productief park
 2. de hoeve 'De Werve Hoef'
 3. waardevolle bomenrij(-en)



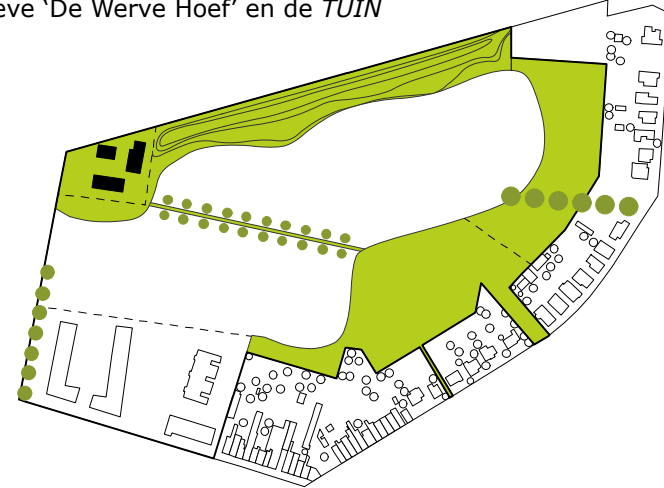
Stap 2 - voorstel voor een geluidsreducerende en fijn stof absorberende DIJK - werkend park tussen Houtlaan en de wijk 'De Werve Hoef'



Stap 3 - verbindend recreatief park, de VELDEN, tussen DIJK en TUIN, visueel aansluitend op de hoogstammen in de achtertuinen van de woningen aan de Beukenlaan en Zandstraat



Stap 4 - DREEF - verbindende fiets- en voetweg tussen de hoeve 'De Werve Hoef' en de TUIN



WERVE HOEF PARK - overzicht geplande landschapselementen en parken in de wijk 'De Werve Hoef'



van gebouwen rond een erf) wel mee de site, als een opvallend restant van een andere tijd langs de Houtlaan met zijn nieuwe ontwikkelingen. Ook een aantal markante volgroeide bomenrijen zijn opvallende elementen. Verder grenst het gebied in het zuiden aan de achtertuinen van vrijstaande woningen en rijwoningen en aan de westzijde aan de deels gerealiseerde, deels geplande meer forse bebouwing van meergezinswoningen. Tot slot grenzen een aantal grote winkels aan de Houtlaan en Merkssemsebaan. Al deze elementen maken deel uit van de context van de nieuwe woonbuurt. Daarbij valt voornamelijk de schaalprong op tussen de kleinschalige eengezinswoningen in het zuiden en de grootschaligheid van het industriële weefsel ten noorden van de site. De site zelf kan hierin intermediairen door het inbrengen van een 'tussenschaal', een schaal die ook zeer relevant is voor een duurzame wijk.

ONTWERPVOORSTEL

Dit document dient gelezen te worden als een eerste neerslag van een visie op de projectdefinitie en het programma van eisen. Het is een startdocument, een aanzet tot het openen van een uitgebreide dialoog rond de ontwikkeling van een duurzame wijk 'De Werve Hoef'. Niet alle parameters en gevoeligheden zijn op dit moment reeds gekend. Een aantal zijn eenvoudig te detecteren (zoals bijv. streven naar geluidsreductie, het valoriseren van de hoeve De Werve Hoef en het voormalige kerkhof, het behoud van de karakteristieke bomenrijen,...), een aantal andere vragen om een verdere dialoog tussen de betrokken actoren en omwonenden (programma park, programma gebouw De Werve Hoef,...). Deze elementen dienen verder uitgeklaard te worden aan de hand van participatief ontwerpend onderzoek. Om dit participatief traject te sturen willen we met deze nota een aantal flexibele instrumenten op tafel leggen die het realiseren van een aangename, duurzame woonbuurt mogelijk maken. De site zal wellicht niet in één keer ontwikkeld worden. We denken dat het van belang is dat het masterplan dan ook voldoende flexibel is, zodat ingespeeld kan worden op nieuwe inzichten en evoluties (bv. op vlak van energieopwekking), binnen een helder raamwerk dat garant staat voor ruimtelijke kwaliteit.

Wijnegemhof en Werve Hoef Park

Door compact te bouwen kan een groot deel van de site ontwikkeld worden als een nieuw park voor de omwonenden maar ook, complementair met het Wijnegemhof, voor de hele gemeente. Dit park neemt een meervoudige rol op: het **structureert** de site, het **intermedieert** tussen de bestaande en de nieuwe woningen en het **reducert** de geluidsimpact van de gewestweg.

Het park is een 'green belt', die de toekomstige woonbuurt omarmt. Hierdoor zal ook bijna elke toekomstige wooncluster aan het park gelegen zijn. Het is opgebouwd uit drie onderdelen: **DIJK**, **VELDEN** en **TUIN**. Elk onderdeel heeft zijn eigen karakter, programma en kenmerken.

DIJK (werkend park):

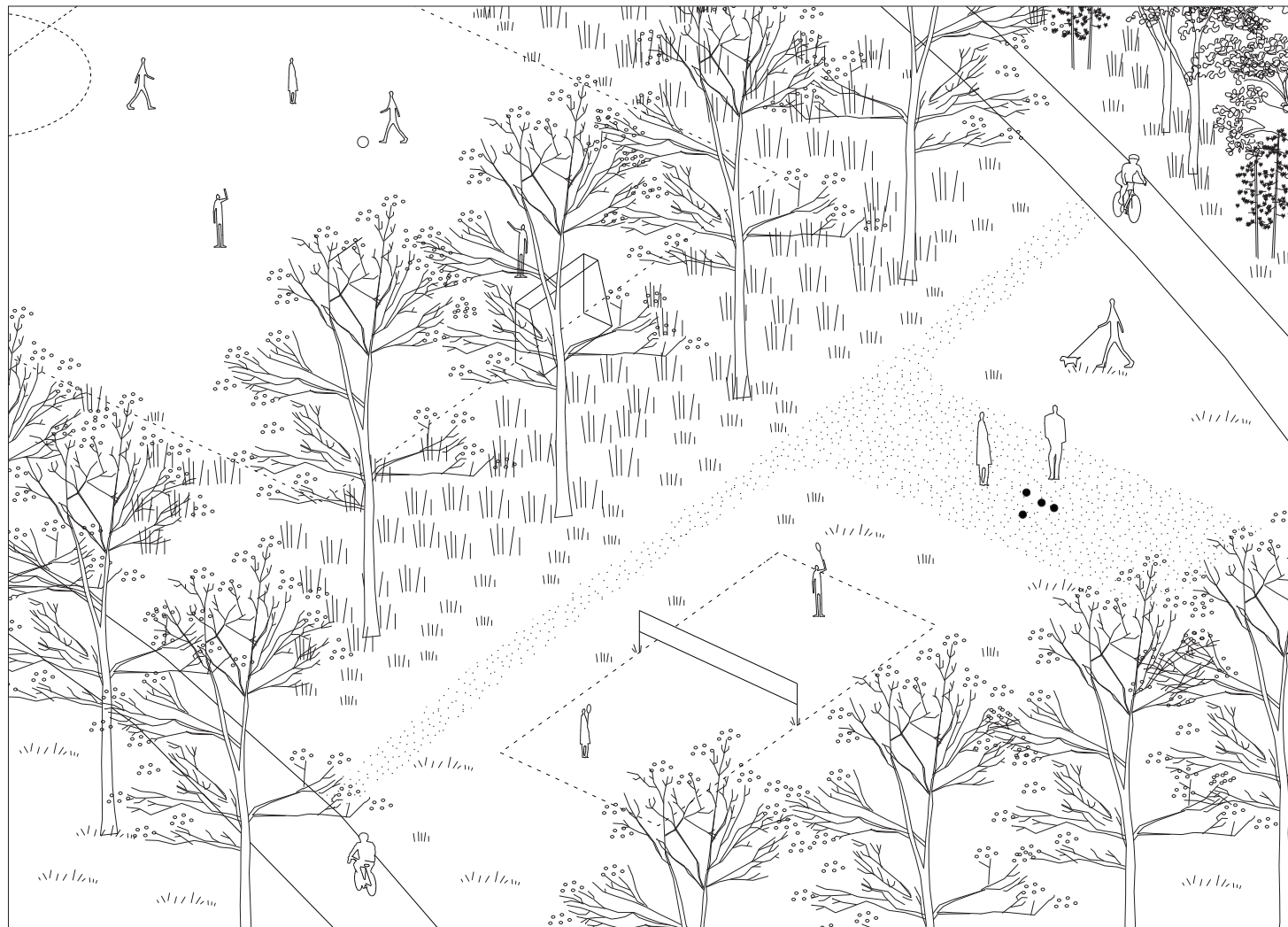
Om de geluidsimpact van de Houtlaan gevoelig te reduceren stellen we voor een dijklichaam in te brengen tussen de gewestweg en de nieuwe ontwikkeling. De maatregel om het geluid te reduceren kan zo ook een meerwaarde betekenen als een bijzonder parkonderdeel. Steil aan de Houtlaan en meer uitgevlakt aan de ontwikkelingszijde wordt de berm gekenmerkt door een markant reliëf, toegankelijk via paden. Maar we mikken op meer. De dijk kan uitgroeien tot een echte ecologische 'machine'. Door ze te beplanten met bomen



Referentiebeeld DIJK (werkend park)



Referentiebeeld DREEF



Axonometrie VELDEN (recreatief park)



Collage - zicht vanuit VELDEN (recreatief park)



Referentiebeeld VELDEN (recreatief park)



Referentiebeeld VELDEN (recreatief park)



Referentiebeeld TUIN (productief park)



Referentiebeeld TUIN (productief park)

vangt ze ook fijn stof op, door een extensief beheer wordt de ecologische waarde vergroot en de grachten onderaan het talud kunnen een belangrijke rol spelen in de waterhuishouding van de wijk. Deze dijkoplossing zou in de toekomst ook ingezet kunnen worden langs de Houtlaan voor het woonuitbreidingsgebied tussen de Ertbruggestraat en de Merkssemsebaan ten zuiden van De Werve Hoef. Op die manier ontstaat er op termijn een continue groene structuur langs de Houtlaan die niet alleen het geluid buffert, maar ook het park verbindt met Ruggeveld-Fortvlakte.

VELDEN (recreatief park):

De geluidsimpact is moeilijker te reduceren ter hoogte van de brug, waar het verkeer zich gevoelig hoger bevindt dan de woonwijk. Er wordt dan ook gekozen om strategisch geen bebouwing te voorzien op de terreinen die het dichtst bij de brug gelegen zijn. De parkruimte die zo ontstaat, aansluitend op de dijk, vormt een intermedieënde ruimte tussen de bestaande woningen en de nieuwe ontwikkeling. Niet alleen de nieuwe inwoners, maar ook de bestaande inwoners kijken op die manier rechtstreeks uit op het nieuwe park. De waardevolle bomenrij aan Beukenlaan wordt opgenomen in deze zone en bepaalt er de diepte van. Door ze aan te vullen met enkele nieuwe bomenrijen wordt de ruimte onderverdeeld in een aantal velden die vrij kunnen ingevuld worden. We denken hierbij voornamelijk aan een recreatief programma. De keuze van de invulling kan onderdeel zijn van het participatief traject. We denken nu bijvoorbeeld reeds aan een trapveldje, speeltuin, dierenweide (vb paardenweide), plaats voor barbecue... De aansluitende achtertuinen van de bestaande bebouwing worden gekenmerkt door de aanwezigheid van vele hoogstambomen. Door ook direct aansluitend in de parkzone een rand van hoogstambomen in te planten lopen de terreinen visueel in elkaar over, maar wordt tegelijk ook de relatie publiek-privaat duidelijker gesteld.

TUIN (productief park):

De locatie van de voormalige begraafplaats en kerk is, gelegen ter hoogte van twee belangrijke doorsteken naar de zuidelijke wijk, een strategisch belangrijke plek. Deze plek kan als derde parkonderdeel, aansluitend op de velden, een belangrijke schakel vormen tussen de nieuwe wijk en de rest van Wijnegem. Op historische kaarten zien we dat de voormalige begraafplaats beschermt werd door talrijke bomen. Een mogelijkheid kan zijn om de ruimte in te richten als een publieke boomgaard, een pluktuin met fruitbomen, bessenstruiken, e.d. waar het ook aangenaam verblijven is (pic-nicbanken, ligweide).

Uitgebreid netwerk van voet- en fietspaden

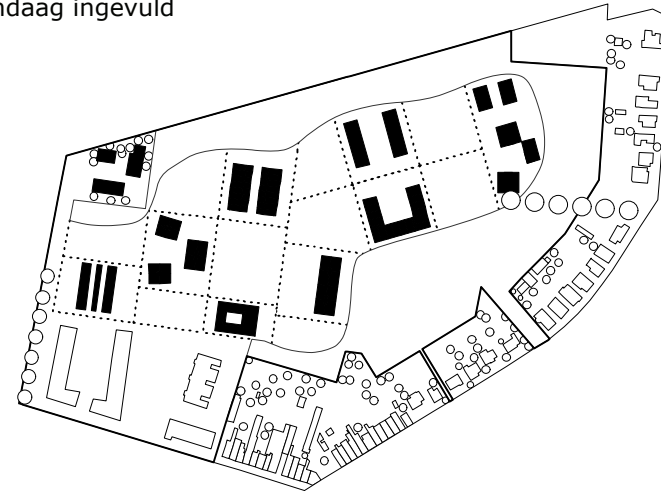
De verschillende parkonderdelen worden op een hechte manier met elkaar in verband gebracht door een uitgekiend netwerk van voet- en fietspaden. Het netwerk van paden doorheen het park sluit niet alleen aan op de nieuwe woonontwikkelingen, maar ook op de bestaande woonwijken via doorsteken naar de Beukenlaan en kanaal. Op die manier wordt een vlotte bereikbaarheid voor langzaam verkeer van en naar het centrum gegarandeerd.

Als laatste onderdeel willen we hier ook nog de DREEF vermijden. Om het netwerk sluitend te maken en een 'continue wandeling doorheen het park (rondomronde)' mogelijk te maken stellen we voor om temidden de woonclusters een voetpad met een meer formeel karakter, een dreef aan te leggen. Deze zorgt tegelijk ook voor een duidelijk leesbare rechtstreekse verbinding tussen de bestaande zuidelijke wijken en de hoeve 'Werve Hoef' die in de toekomst een publiek programma krijgt en in een latere fase ook kan worden gecombineerd met een tramhalte.

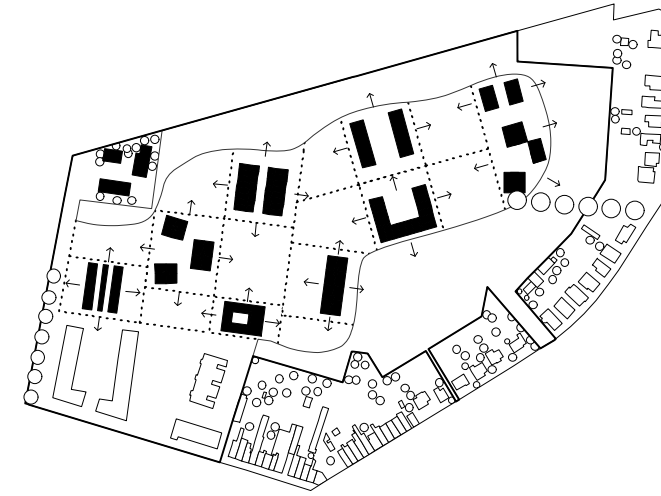
Onzichtbaar grid als organisator



Woonclusters in een collectief wijklandschap, alleen de 'zwarte' velden van het dambord worden vandaag ingevuld



Lange zichtlijnen vanuit de woningen



Een meer fijnmazige padenstructuur zorgt voor de verbindingen met de woonclusters. Alle verharde en halfverharde paden en wegen worden met elkaar verbonden, zodat doodlopende fiets- en voetpaden worden vermeden.

Ensembles in een collectief wijklandschap

De contramal van de 'green belt' vormt het ontwikkelingsveld. Binnen dit ontwikkelingsveld ligt de focus op kwalitatief wonen temidden een collectief wijklandschap. Gelegen tussen het grootschalig industrieel weefsel in het noorden en het kleinschalige woonweefsel in het zuiden geeft de site van de Werve Hoef aanleiding tot het introduceren van een nieuwe 'tussenschaal', een van ensembles. Het lijkt ons om verschillende redenen immers juist om binnen dit collectieve tuinlandschap te kiezen voor kleinere 'woonclusters'. Ze bieden voordelen naar duurzaamheid (collectieve winsten door het delen van functies, energievoorzieningen, ed,...), architectuur, sociale interactie, fasering en financieringsmethodes. We denken daarbij momenteel aan ongeveer 20 tot 50 woningen per cluster. Binnen de typologie van het ensemble kan ook een brede waaier van verschillende collectieve woonvormen aangeboden worden die kunnen anticiperen op demografische uitdagingen en de vraag naar alternatieve samenlevingsvormen.

Het introduceren van verschillende, 'autonome' woonclusters, kan aanleiding geven tot verschillende architecturen, typologieën alsook financieringsmethodes voor elk van de 'plots', zonder dat dit afbreuk doet aan de samenhang van de hele ontwikkeling. Deze verscheidenheid in architecturen is natuurlijk een mogelijkheid, maar zeker geen absolute noodzaak. We zijn er van overtuigd dat door deze aanpak (het door de jaren gefaseerd bouwen van woonclusters) er ook voldoende flexibiliteit behouden blijft binnen het proces, het maakt ook inspraak en bijstellingen in de toekomst eenvoudig mogelijk.

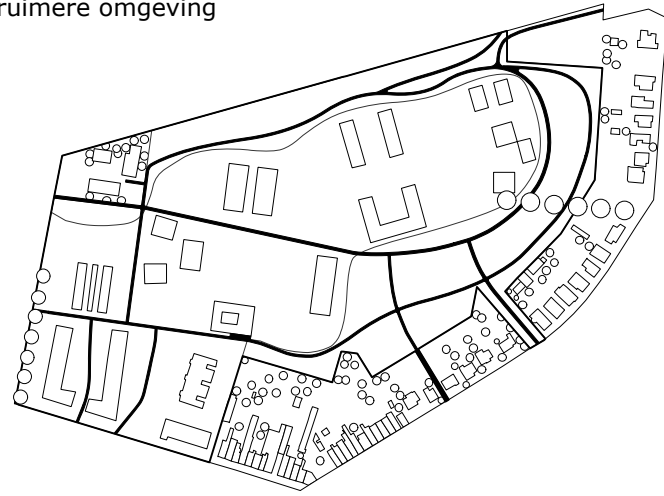
Het principe van de woonclusters biedt ook mogelijkheden om het parkeren te bundelen in kleinere pockets (ipv grote verharde ruimtes vol auto's waar het niet prettig is om tussen te lopen en wonen). Ze blijven beperkt in grootte en worden ruimtelijk maximaal geïntegreerd binnen een groen collectief wijklandschap (o.a. door de beplanting die doorloopt tussen de parkeerplaatsen en de inplanting van bomen tussen een aantal vakken).

Voor het collectief wijklandschap refereren we graag naar het project Hufeisensiedlung in Berlijn (1924-1930), waar verschillende typologieën en architecturen naast elkaar worden geplaatst, maar waar dit alles toch een grote samenhang uitstraalt dankzij landschapsinrichting van landschapsarchitect Leberecht Migge. Een vloeiende informele groene ruimte tussen de ensembles verhoogt de woonkwaliteit van elke woonunit. Ook voor De Werve Hoef is het van belang dat dit collectief wijklandschap sterk genoeg is om samenhang te garanderen. We stellen voor het op te bouwen uit een beperkt aantal wederkerende elementen: bomen, grasweide, wadi's/waterpartijen. De vorm en omvang van de waterpartijen en wadi's, de afwisseling van extensief en intensief beheerde delen, ... zorgen ervoor dat de verschillende 'kamers' tussen de woonclusters binnen een eenvormig landschap toch een eigenheid en herkenbaarheid krijgen.

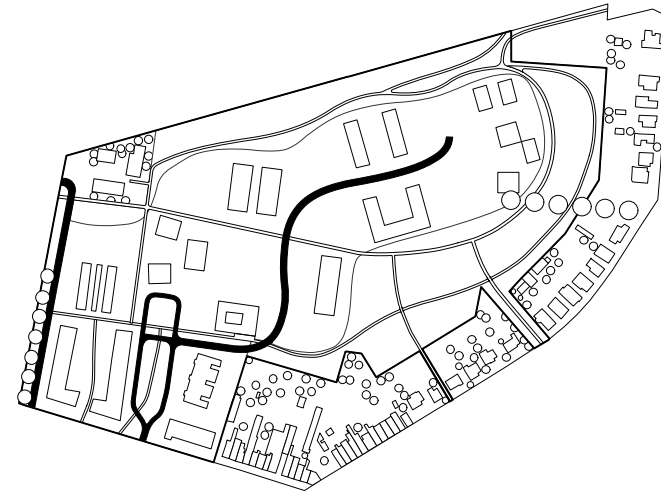
Onzichtbaar grid als organisator

Een eenvoudig grid stuurt de ontwikkeling in de tijd. Een dambord-patroon bakent enerzijds bouwvelden af en laat anderzijds, tussen de verschillende bouwvelden in, ruimte open voor de inrichting van een collectief landschap voor de woonbuurt. Zowel de te bebouwen kavels als de

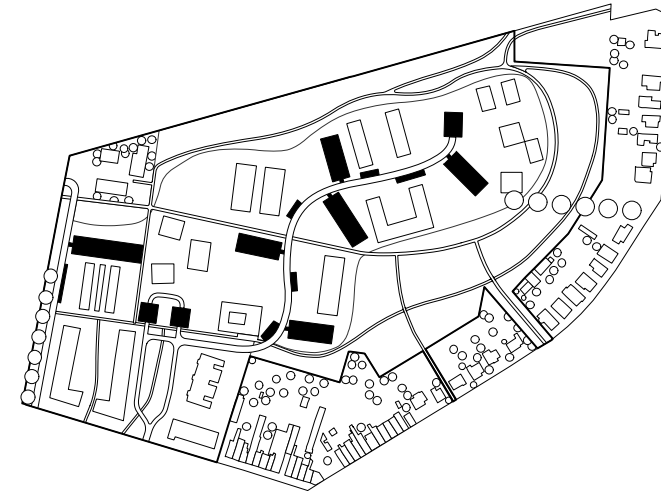
Hoofdnetwerk van paden tussen de woonclusters, parkonderdelen en ruimere omgeving



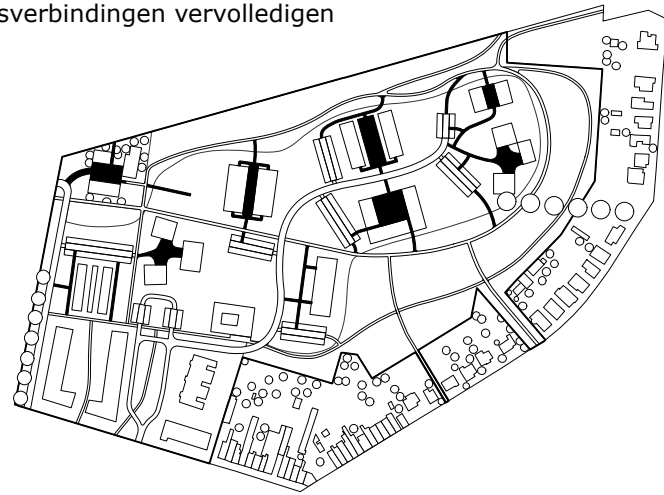
Centrale ontsluitingsweg, gedeeld door alle gebruikers



Parkeren



Secundaire paden die het netwerk van voet- en fietsverbindingen vervolledigen



Fietsafstand tot school, Marktplein en tramhalte vanuit wijk 'De Werve Hoef'

- 1,1 km
- 1,3 km
- 1 km



Afstand met de auto tot school, Marktplein en tramhalte vanuit wijk 'De Werve Hoef'

- 1,5 km
- 1,5 km
- 1 km



open kavels ertussen hebben dezelfde maat als de kavel van de hoeve 'De Werve Hoef'. De groene ruimte tussen de bouwvelden genereert mooie uitzichten vanuit de woningen en garandeert de privacy van de bewoners. Op lange termijn laten deze niet bebouwde tussengebieden ook de mogelijkheid open om de wijk in de toekomst nog verder te verdichten.

Centrale ontsluitingsweg met duidelijke adressen

Om de verharding tot een minimum te beperken stellen we voor te werken met een centrale ontsluitingsweg tussen de verschillende ensembles. De centrale ligging van deze weg geeft elke wooncluster een duidelijk adres. De weg heeft een minimale breedte en wordt door alle gebruikers gedeeld: voetgangers, fietsers en auto's, zonder duidelijke zonering. Als een meanderend landschapselement geeft hij mee vorm aan het collectief landschap rond de woonclusters. De wegenis van de reeds vergunde eerste fase van de woonontwikkeling wordt afgewerkt tot een lus waaraan ook een aantal nieuwe ensembles een duidelijk adres krijgen. De centrale ontsluitingsweg sluit rechtstreeks aan op deze lus. (Opmerking: Aan de zijde van het kanaal blijft de mogelijkheid open om de centrale ontsluitingsweg een extra aantakingspunt te geven. De beschikbare ruimte is echter krap. De wenselijkheid hiervan dient samen met de actoren verder te worden onderzocht).

Direct aansluitend bij de woonclusters worden kleine parkeerhavens voorzien voor autodelen, oplaadpalen en mindervaliden. Wat verder weg, geïntegreerd in de collectieve landschapstuin, worden de benodigde parkeerplaatsen voor de woonbuurt gegroepeerd in bovengrondse parkeervelden, haaks op de wegenis. De grootte van deze collectieve parkeervelden is afgestemd op de behoefte van de nabij gelegen wooncluster. Dezelfde landschapselementen als in de collectieve tuin lopen door in de parkeervelden: bomen en hoog gras reiken tot tussen de parkeerplaatsen. Alle parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een niet waterdoorlatend materiaal. De schaduwwerking van de bomen verhindert een te felle opwarming van de parkeervelden in de zomer.

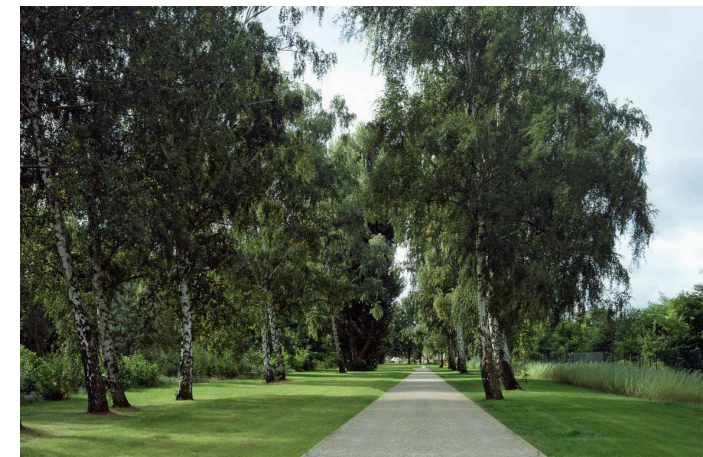
Hoeve 'De Werve Hoef' als hub

De hoeve wordt behouden en opgewaardeerd. Gelegen tussen de onlangs gerealiseerde en nog geplande woonontwikkelingen kan het in de toekomst functioneren als een lokaal buurtcentrum, een plaats met bijvoorbeeld een verkooppunt voor lokale voedingsproducten, repaircafé, kinderkribbe, co-werkplekken, workshopruimte en/of een polyvalente zaal. Maar ook kan er gedacht worden aan een lokale bakker of buurtwinkel. De hoeve is immers vandaag al vlot te bereiken voor leveringen. Daarnaast zien we in de directe nabijheid van de hoeve de perfecte plaats voor de toekomstige tramhalte. De hoeve als een hub van de lokale economie van de duurzame wijk 'De Werve Hoef'.

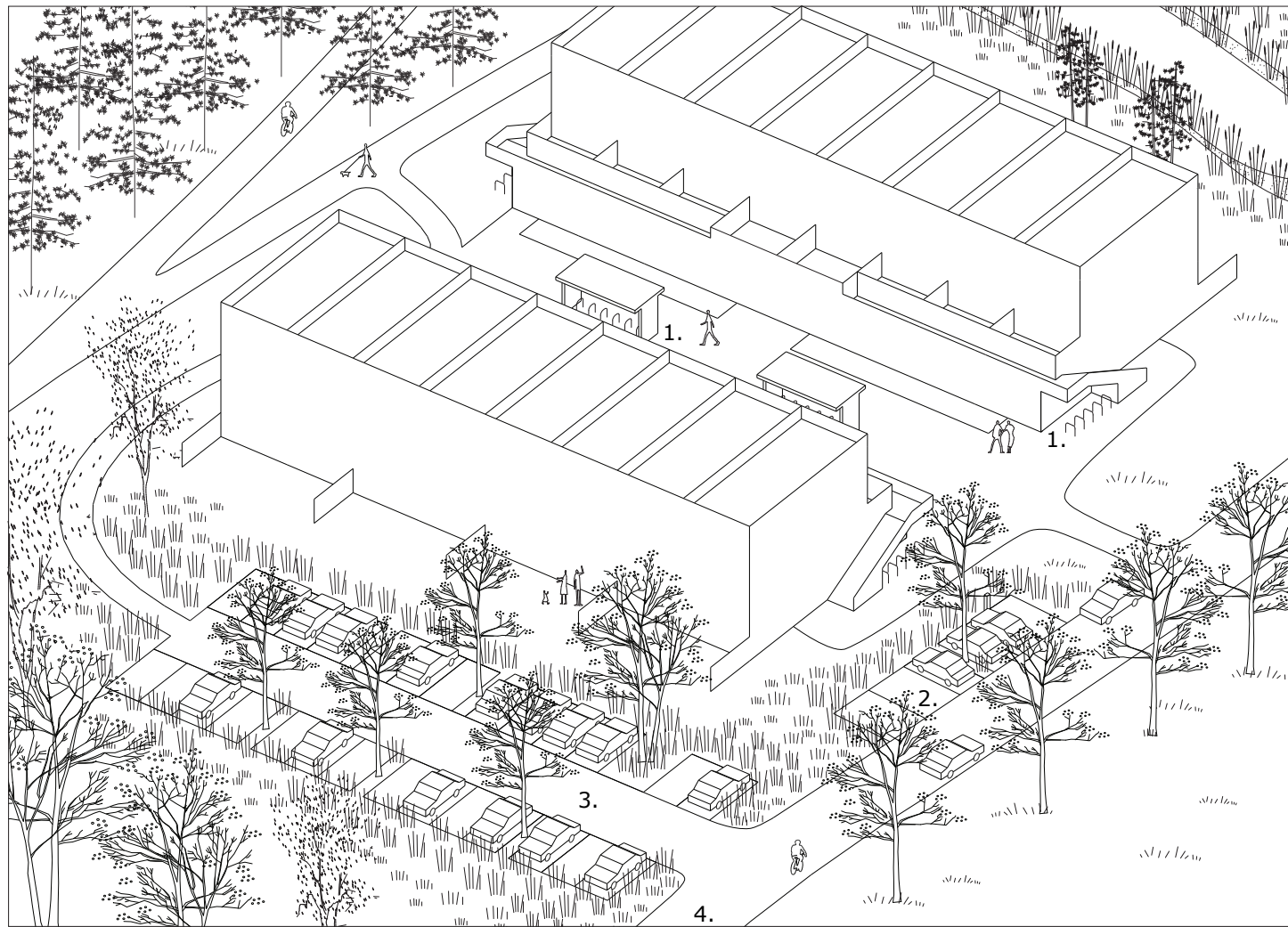
Naast de hoeve stellen we voor 10 volkstuinen aan te leggen. Op die manier kunnen ze mee betrokken worden op de werking van de hoeve, kan gebruik gemaakt worden van elkaars faciliteiten (vb, cafetaria, water, verenigingsleven,...).



Referentiebeeld collectief wijklandschap

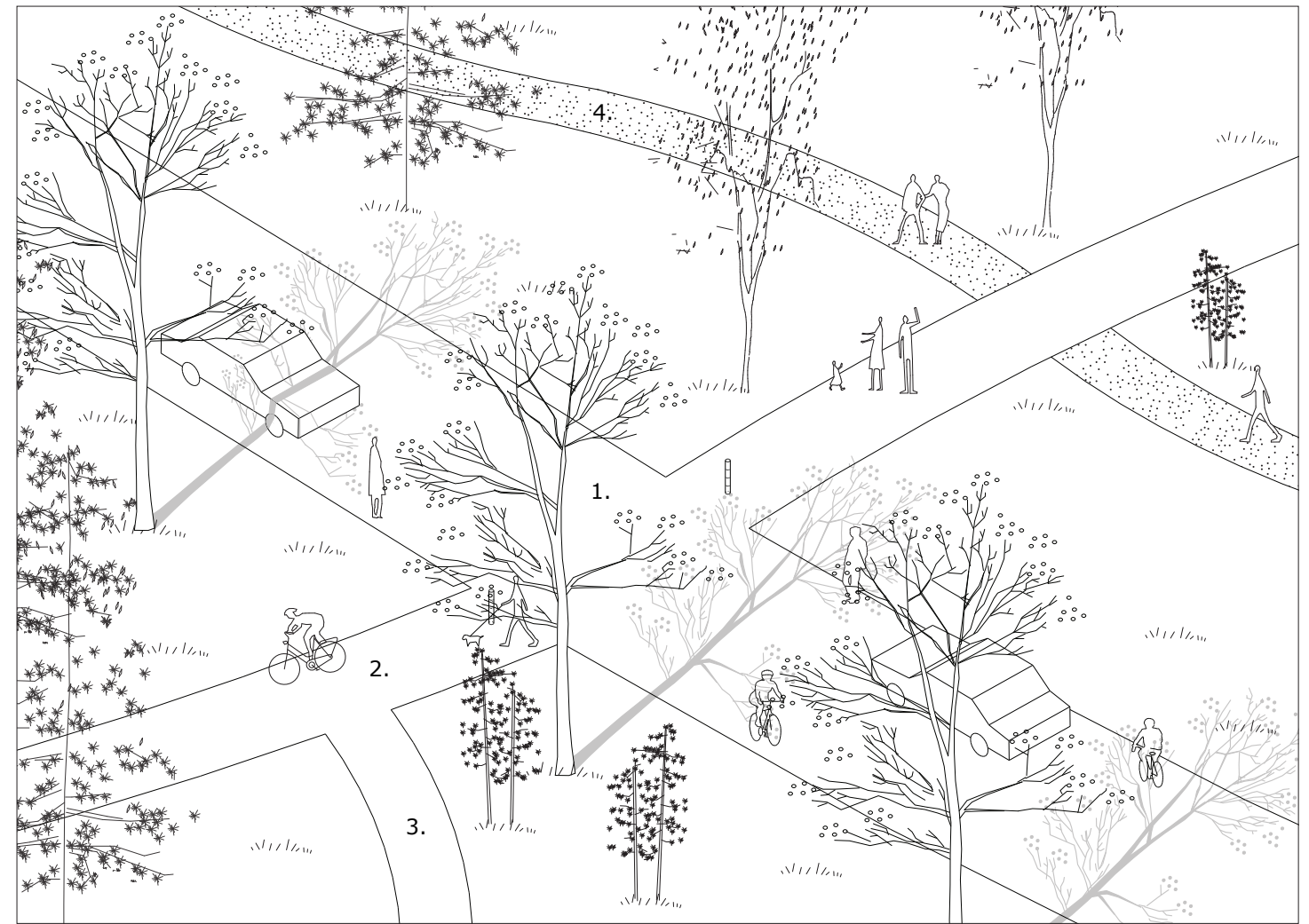


Referentiebeeld paden en wegen



Axonometrie - detailtekening met daarop fietsenstallingen, parkeerhavens en -velden in relatie tot de woningen

1. fietsenstallingen op centrale plaatsen en nabij de toegangen van de woningen
2. positie parkeerhavens voor laadpalen, autodelen en mindervaliden nabij 'hoofdtoegang' tot een wooncluster en direct aansluitend op de meanderende weg
3. collectieve parkeervelden tussen hoog gras en bomen
4. meanderende weg, gedeeld door alle gebruikers: voetgangers, fietsers en auto's, zonder duidelijke zonering



Axonometrie - detailtekening met daarop de hiërarchieën en gebruikers van de verschillende paden en de meanderende weg

1. meanderende weg, gedeeld door alle gebruikers: voetgangers, fietsers en auto's, zonder duidelijke zonering
2. hoofd voet- en fietspad
3. secundaire paden voor voetgangers en fietsers
4. secundaire paden in waterdoorlatende materialen



Collage - zicht vanaf de meanderende weg richting DIJK (werkend park)





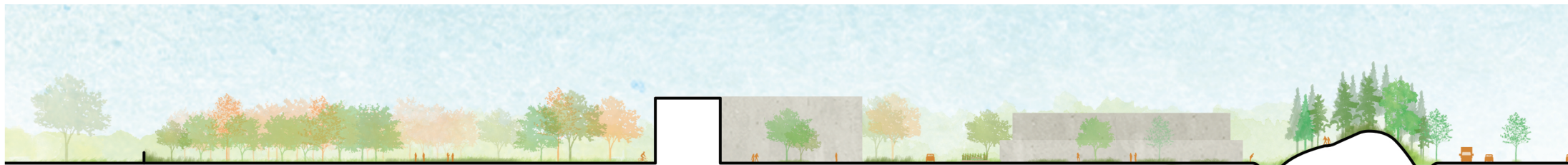
Hufeisensiedlung, Berlijn, Duitsland, 1924-1930, architect Bruno Taut en landschapsarchitect Leberecht Migge - over de subtiele grenzen tussen privaat, collectief en publiek



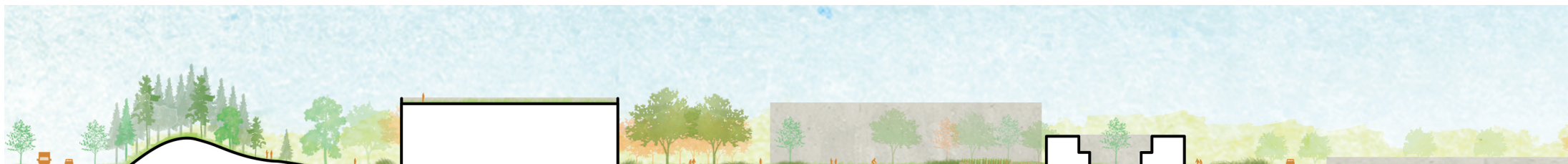
Woonproject in Kvistgard, Denemarken, 2008-, architect Tegnestuen Vandkunsten - over wonen in een collectief wijklandschap



Lafayette park, Detroit, Verenigde Staten, 1955-1956, Mies van der Rohe en Ludwig Hilberseimer - over de strategie van ontsluiten, relatie tussen publiek, privaat en landschap



Snede door *TUIN*, collectief wijklandschap en *DIJK* - schaal 1:1000



Snede door *DIJK*, collectief wijklandschap en dag- en nachtcentrum - schaal 1:1000

Een wooncluster per bouwveld

Een plan moet naar de toekomst aanpasbaar kunnen blijven. Vandaag definiëren we bouwvelden, waarop verschillende vormen van wonen gerealiseerd kunnen worden. Daar waar de grenzen van een bebouwbaar veld door de stedenbouwkundige onderlegger, met name het grid, strikt gedefinieerd worden, worden de gebouwen en collectieve ruimtes die uiteindelijk gerealiseerd worden ervaren als een onderdeel van het informele en vloeiende landschap van de woonbuurt.

Er is binnen het plan aandacht besteed aan het creëren van mogelijkheden om zowel binnen het project, als binnen de woonclusters een mix van typologieën te bekomen.

In deze nota stellen we een aantal eerste mogelijke vormelijke en typologische oplossingen voor. Ze vormen een aanzet, een eerste oefening als basis voor een open dialoog die we wensen te voeren met zowel de bouwheer als de andere actoren. De architectuur die we ambiëren is er een die een 'bijdrage levert aan de uitbouw van de publieke ruimte, zonder een afbreuk te doen aan de privacy van de bewoners'¹. De in dit document voorgestelde gebouwen zijn een eerste vertaling naar ruimtelijke modellen van de vooropgestelde ambities van zowel de bouwheer als gemeente Wijnegem waarin de focus gelegd is op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. We wensen een kader aan te reiken waarin de ambitie van de opdrachtgever wordt vertaald in een aantal richtlijnen, zonder dat de inspraakmogelijkheden van de andere actoren en de toekomstige ontwerpers van de woonclusters worden beperkt. Het nadenken over de gebouwen op een stedenbouwkundig niveau moet gaan over het vastleggen van objectieve kwaliteiten, waar eenvoudig consensus over kan worden bereikt.

Elke wooncluster wordt georganiseerd rond een collectieve buitenruimte, gericht op de bewoners van het ensemble. Op en nabij deze collectieve buitenruimtes, altijd nabij de toegangen, worden op zichtbare plaatsen fietsenstallingen voorzien, eventuele co-workingplekken en/of gemeenschapsruimten. Bij de typologieën met appartementen stellen we voor om het dak in te richten met een collectieve buiten- en binnenruimte (daarbij wordt de buitengevel wat hoger opgetrokken, zodat de gebruikers beschermd blijven van geluid en wind). Elk van de woningen of appartementen beschikt ook over private buitenruimtes, of op maaiveldniveau, of in de vorm van terrassen of als daktuinen. Landschapselementen rondom de wooncluster, zoals o.a. de grasweide met bomen of de waterpartijen en wadi's, worden ingezet om de privacy van de inwoners te waarborgen. Ze definiëren een gradiënt tussen publieke en private ruimtes.

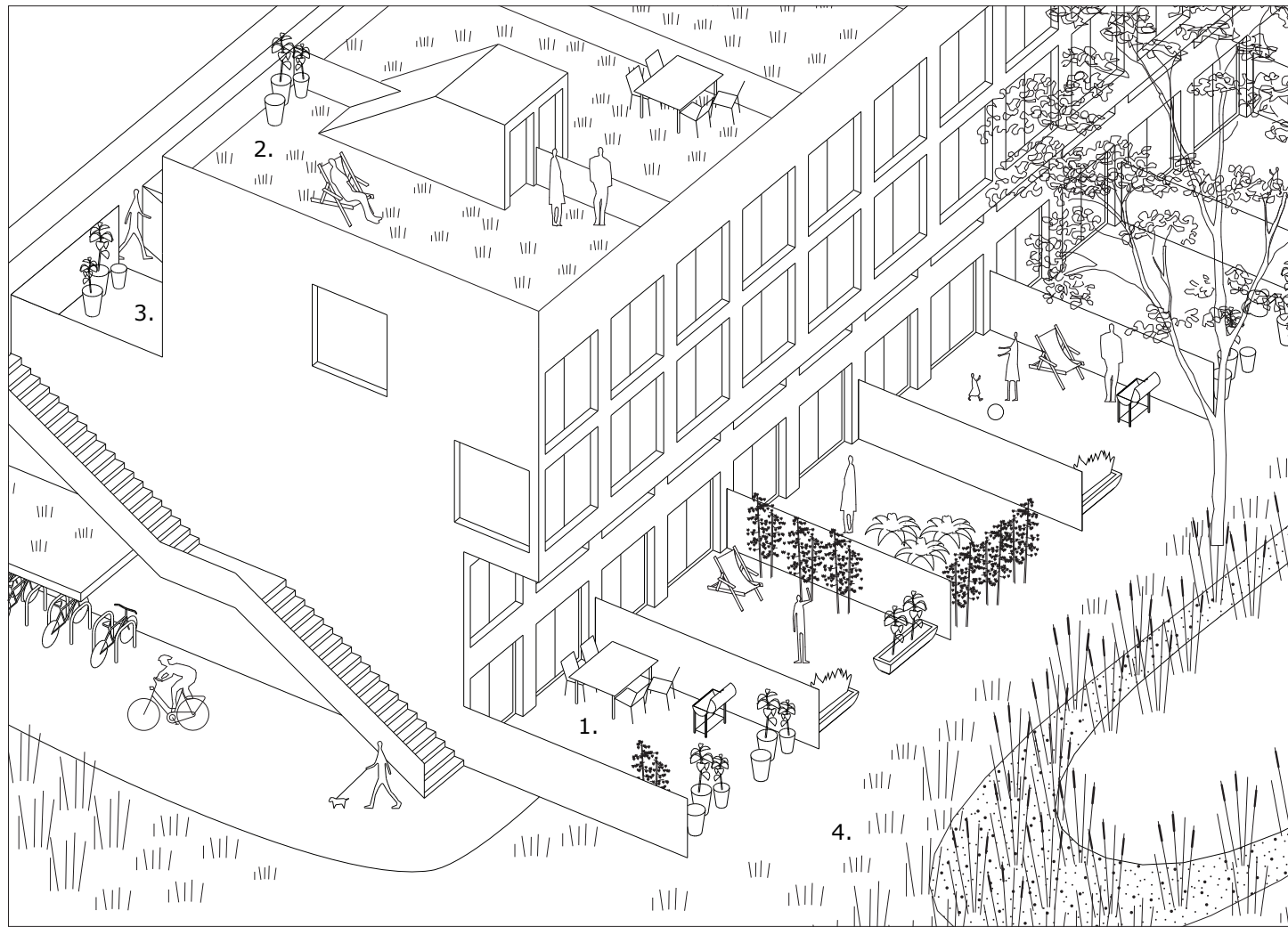
Direct aansluitend bij de woonclusters stellen we voor om ruimte te voorzien voor kleine moestuinen (ca. 25 m² per moestuin) voor de bewoners. Hier kan ook gecomposteerd worden, zodat een deel van het huishoudelijk afval (GFT) op het terrein zelf wordt verwerkt. Ze worden zo ingeplant, dat indien er later geen vraag blijkt naar te zijn, de grond weer makkelijk ingebracht kan worden in het openbaar domein.

Voor elke cluster bestaat ook de mogelijkheid om ruimte te voorzien ten behoeve van de buurteconomie (kapper, vrije beroepen,...). Dit wordt mede mogelijk gemaakt door de sterke aanpasbaarheid van de gebouwen die we voorstellen (zie ook verder).

¹ *Collectiviteitswinsten voor en door woningbouw*, Peter Swinnen, *Pilootprojecten Wonen - Nieuwe vormen van collectiviteit*

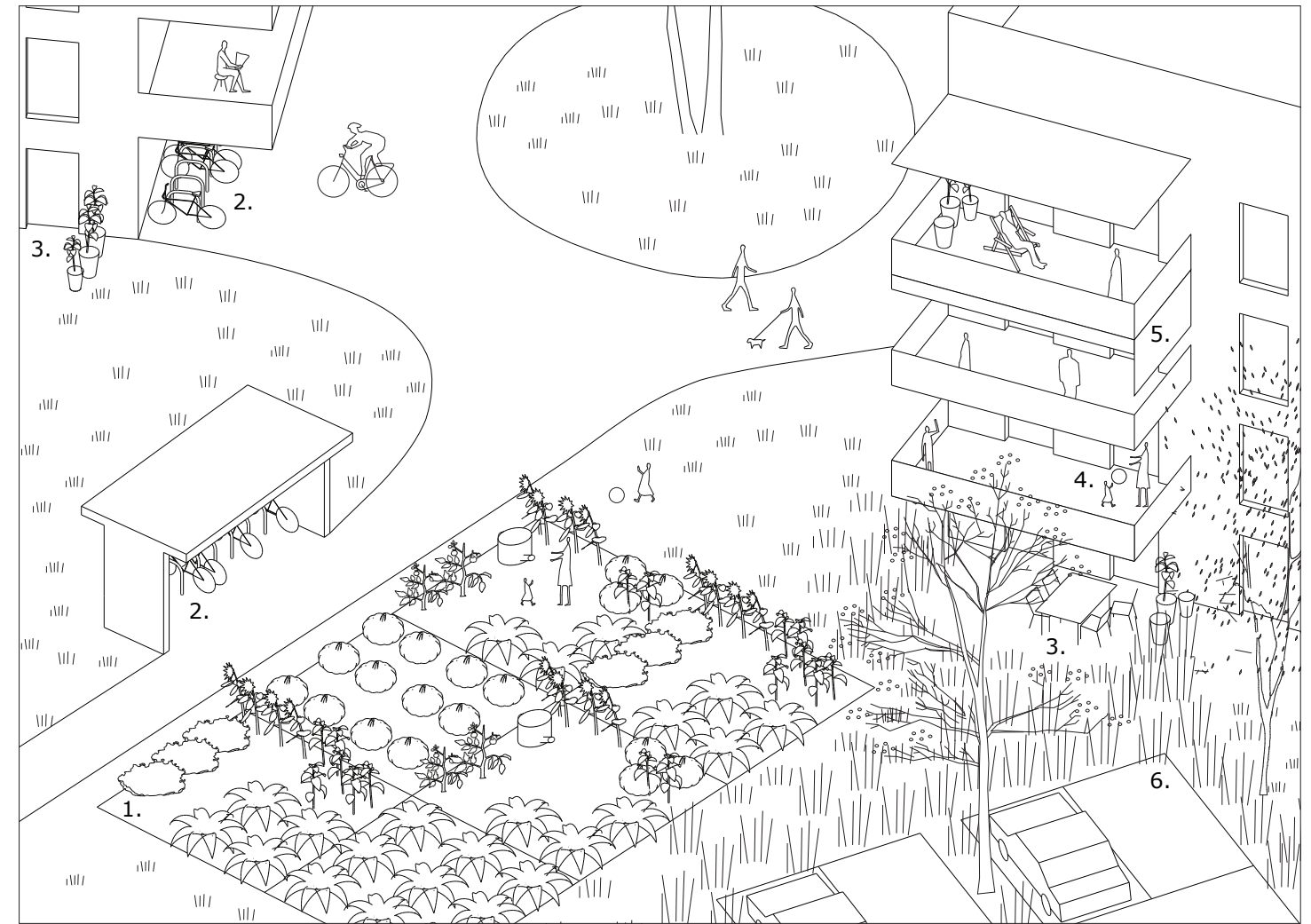
1. Hoeve 'De Werve Hoef' als lokaal buurtcentrum
2. DIJK (werkend park)
3. VELDEN (recreatief park)
4. TUIN (productief park)
5. DREEF
6. Dag- en nachtcentrum (incl. 30 kamers van 25 m²)
7. 16 rijwoningen met een werk- en/of woonruimte
8. 40 meergezinswoningen (met 12 aangepaste woningen op het gelijkvloers)
9. 32 gestapelde (rij-)woningen
10. 32 meergezinswoningen (met 8 aangepaste woningen op het gelijkvloers)
11. 8 gelijkvloerse woningen en 16 rijwoningen op verdieping
12. 20 rijwoningen en 20 meergezinswoningen
13. 40 meergezinswoningen
14. 8 vrije kavels
15. Volkstuinen





Axonometrie - detailtekening met daarop de relaties publiek, collectief en privaat bij de typologie 'gestapelde woningen'

1. (half open) private tuin(en) van de rijwoningen met inkom op het gelijkvloers
2. private dakterras(sen) van de gestapelde rijwoningen met inkom op de verdieping +2
3. 'voortuin' van de gestapelde rijwoningen op de verdieping +2
4. landschappelijke inrichting van het collectief wijklandschap in dienst van de privacy van de (half open) privé tuinen



Axonometrie - detailtekening met daarop de relaties publiek, collectief en privaat bij de typologie 'meergezinswoningen'

1. kleine moestuinen (25 m²) nabij de woningen
2. fietsenstallingen
3. buitenruimte bij de woningen op het gelijkvloers met bijvoorbeeld hoog gras tbv privacy bewoners
4. uitstekende terrassen bij de woningen op de verdiepingen
5. wind- en zonwering bij de uitstekende terrassen
6. parkeren tussen hoog gras en bomen



Collage - zicht vanuit collectief wijklandschap richting *TUIN (productief park)*





Siedlung Römerstadt, Frankfurt, Duitsland
Ernst May en Leberecht Migge



Hufeisensiedlung, Berlijn, Duitsland
Bruno Taut en Leberecht Migge



Torpedohallen, Copenhagen
Tegnestuen Vandkunsten



Hestra, Zweden
Tegnestuen Vandkunsten



Hestra, Zweden
Tegnestuen Vandkunsten



Farum, Denemarken
Tegnestuen Vandkunsten



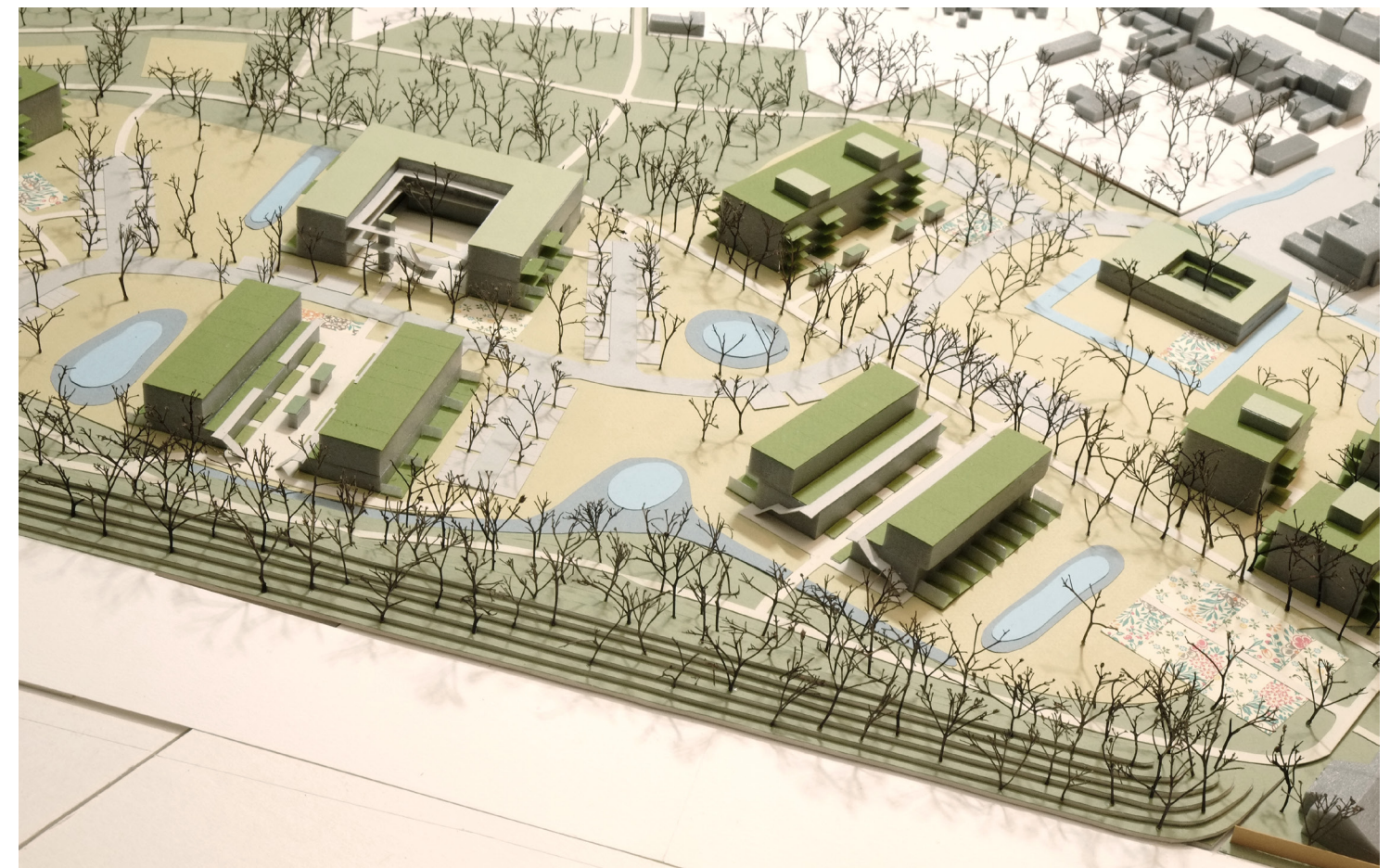
Denemarken
Tegnestuen Vandkunsten



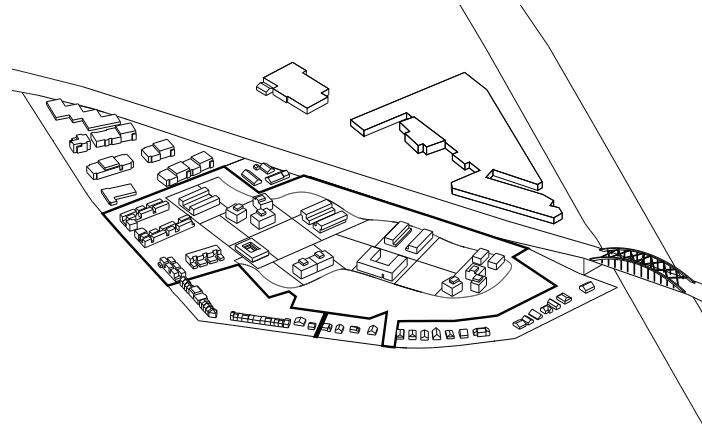
Zelterstrasse, Berlijn, Duitsland
ZanderRothArchitekten



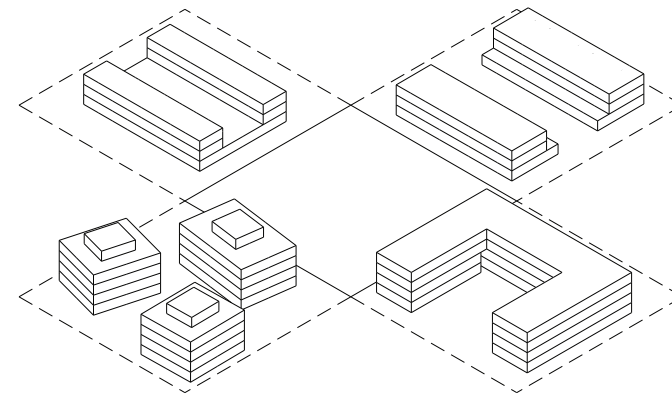
Kollwitzstrasse, Berlijn, Duitsland
ZanderRothArchitekten



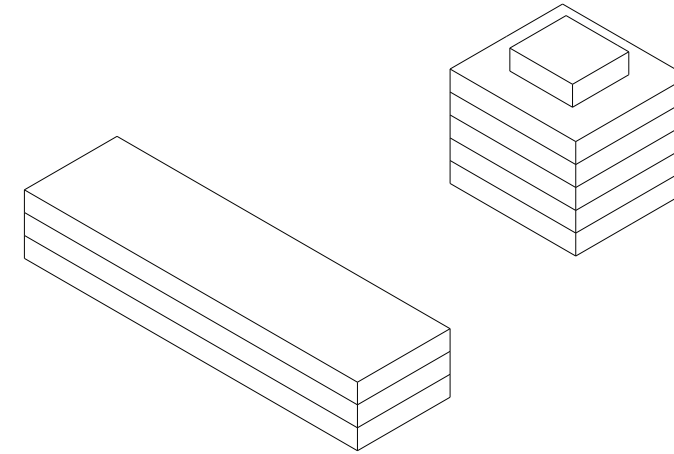
Eerste aanzet richtlijnen bouwveld(-en) en woongebouwen



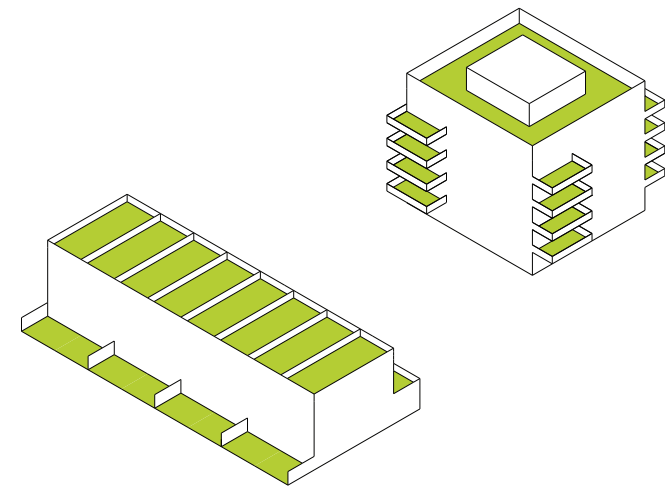
Ensembles in een collectief wijklandschap



Een wooncluster (met diverse woontypologieën) per bouwveld

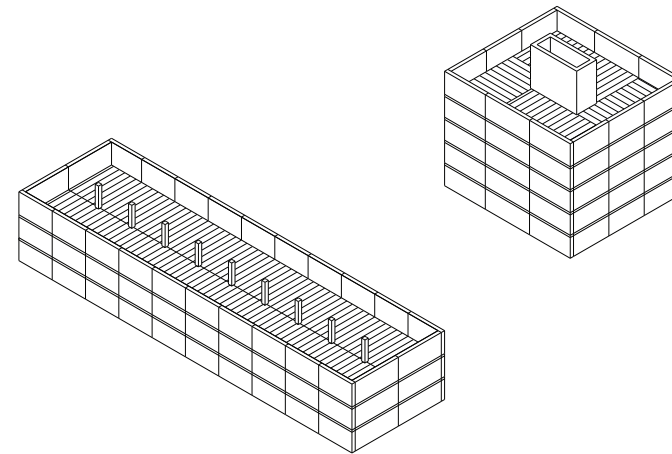


Woonclusters als compacte, kostenefficiënte en duurzame gebouwen



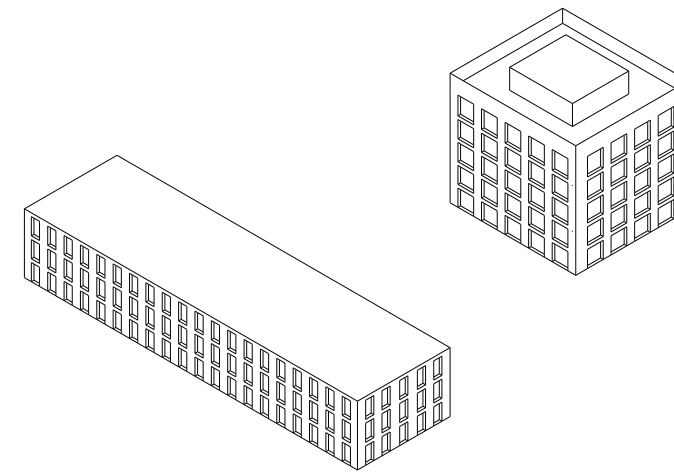
Over het zo compact mogelijk houden van volumes in functie van isolatie: alle private buitenruimtes op maaiveldniveau, als uitstekende balkons of als dakterrassen

1. inkom
2. fietsenstallingen op centrale plaatsen en nabij toegangen van de woningen en/of appartementen
3. mogelijke gemeenschapsruimtes op centrale plaatsen in de woonclusters; daarenboven bij appartementsgebouwen bovenste bouwlaag als een collectieve binnen- en buitenkamer

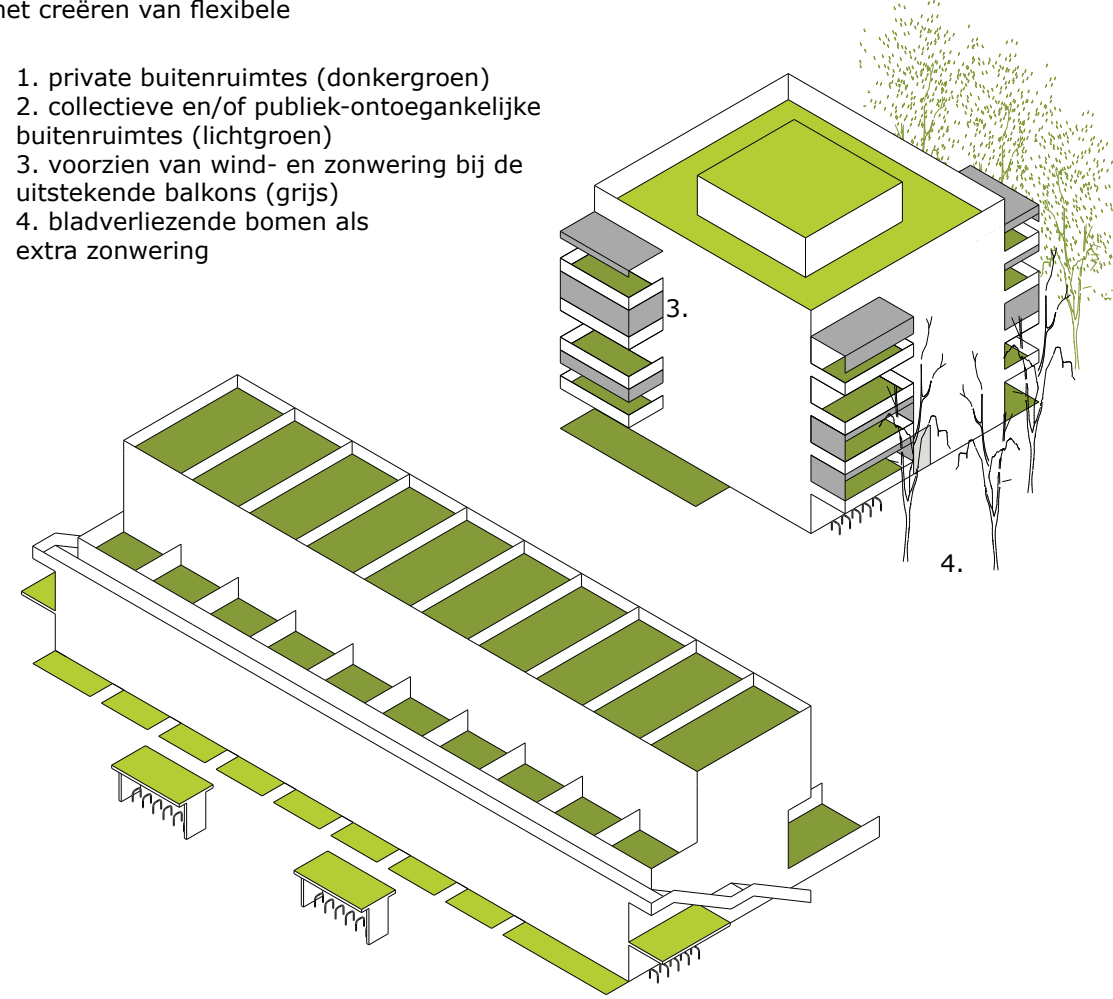
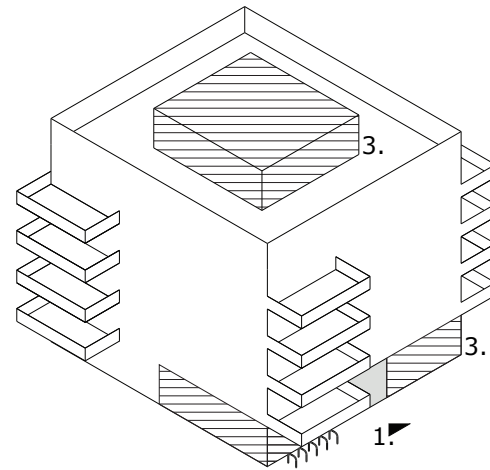
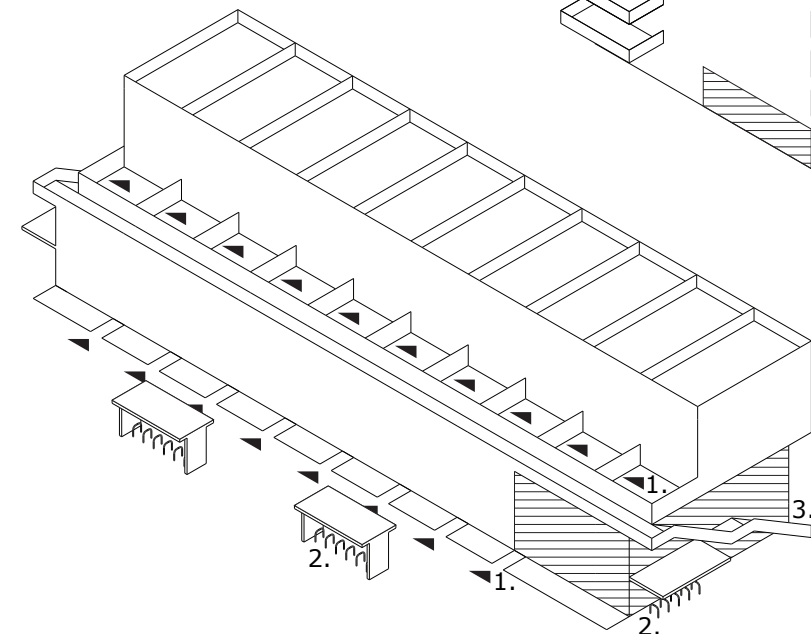


Over het werken met houten constructie-elementen: duurzaam omwille van de hernieuwbare grondstof en de mogelijkheid tot het creëren van flexibele plattegronden

1. private buitenruimtes (donkergroen)
2. collectieve en/of publiek-ontoegankelijke buitenruimtes (lichtgroen)
3. voorzien van wind- en zonwering bij de uitstekende balkons (grijs)
4. bladverliezende bomen als extra zonwering



Over eenvoudige, repetitieve gevels die de flexibiliteit van de plattegronden kunnen opvangen



Compacte aanpasbare woongebouwen

Compacte volumes

Het is ontegensprekelijk dat de te realiseren woningen over maximaal haalbare woonkwaliteiten dienen te beschikken, binnen de gegeven context van sociaal en betaalbaar wonen. Compact bouwen betekent vaak tegelijkertijd ook kostenefficiënt bouwen, compact bouwen is ook een van de basisbegrippen binnen duurzaam bouwen. Het lijkt ons dan ook vanzelfsprekend dat de voorgestelde woongebouwen binnen de duurzame wijk 'De Werve Hoef' compact dienen te zijn.

Binnen deze eerste aanzet van visievorming stellen we gebouwen voor die variëren in hoogte tussen 3 en 5 bouwlagen. Enerzijds willen we de impact op het terrein minimaliseren door de footprint zo beperkt mogelijk te houden. Anderzijds zijn we van oordeel dat het fysieke contact met en de betrokkenheid op het openbaar domein begint af te zwakken bij gebouwen hoger dan 5 bouwlagen.

Duurzame materialen

In deze fase al, zouden we graag hout als constructiemateriaal als denkpiste naar voren willen schuiven. Vandaag, worden overal in Europa reeds grote woongebouwen in hout gerealiseerd. Het is een hernieuwbare grondstof, met een lage energie productiekost, waaruit zelfs energie geproduceerd kan worden na afbraak. Daarnaast biedt hout de mogelijkheid om op een eenvoudige manier geprefabriceerde elementen in een werkplaats te maken en kant-en-klaar af te leveren op de bouwlocatie. Hout lijkt ons op het eerste zicht ook een materiaal dat geschikt kan zijn voor levering van bouwonderdelen via het Albertkanaal. Dit willen we verder onderzoeken.

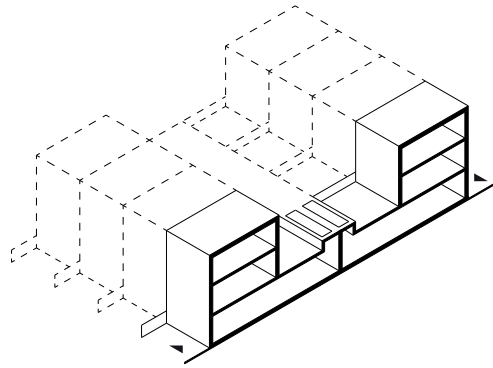
Toekomstgericht: aanpasbaar en flexibel

We streven naar een maximale aanpasbaarheid van de gebouwen. Op die manier kan er flexibel ingespeeld worden op toekomstige, nu nog niet gekende noden. We stellen voor om te werken met een duidelijke scheiding tussen draagstructuur, interieurinrichting en installaties. De gevels, vloeren en vaste kernen vormen de dragende elementen. Dit maakt het mogelijk alle binnenwanden niet-dragend te maken en dus op termijn gemakkelijk aanpasbaar te maken. De installaties moeten op doordachte plaatsen worden ingekokerd, zodat ze de toekomstige aanpassingen niet belemmeren. De vormgeving van de gevels wordt bewust sober en tijdloos gehouden. Om de flexibiliteit in plan maximaal te houden is het belangrijk dat ook de gevels die flexibiliteit kunnen opvangen. Het lijkt het ons aangewezen om te werken met eenvoudige, repetitieve gevels. Op die manier hebben aanpassingen in het plan ook geen gevolgen voor de gevels.

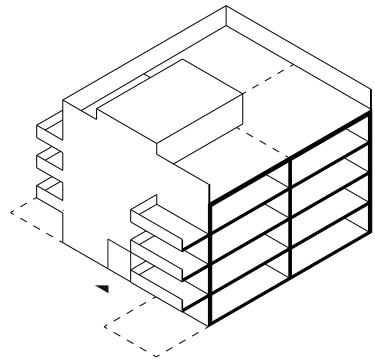
(Dak-)terrassen

Alle terrassen boven het maaiveld worden ofwel als uitstekende balkons of op de daken van de woongebouwen voorzien. Deze ingreep maakt het mogelijk om de (geïsoleerde) volumes zo compact mogelijk te houden en het aantal onderbrekingen/ zwakkere momenten in de isolatielagen tot een absoluut minimum te beperken. Binnen deze strategie is het belangrijk om bescherming te bieden tegen wind. De winbescherming zien we daarbij als een opportuniteit om de privacy op het terras te verhogen (bijv. door middel van mobiele windschermen, vouwbare glazenelementen, dichte vaste elementen aan de zijde van de meest voorkomende windrichting).

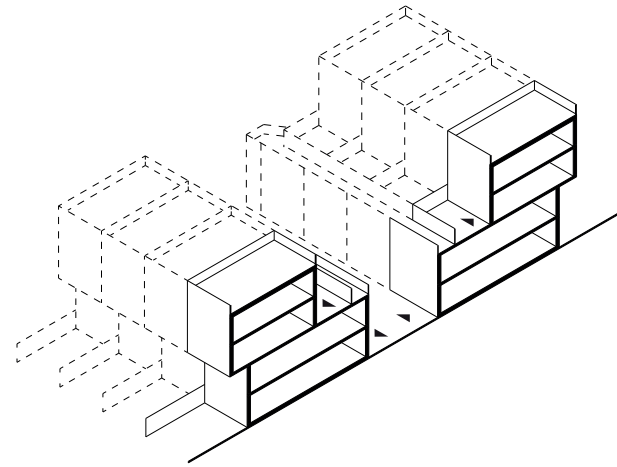
Eerste aanzet (voorstel) van de mogelijke vormelijke en typologische oplossingen voor de woonvolumes



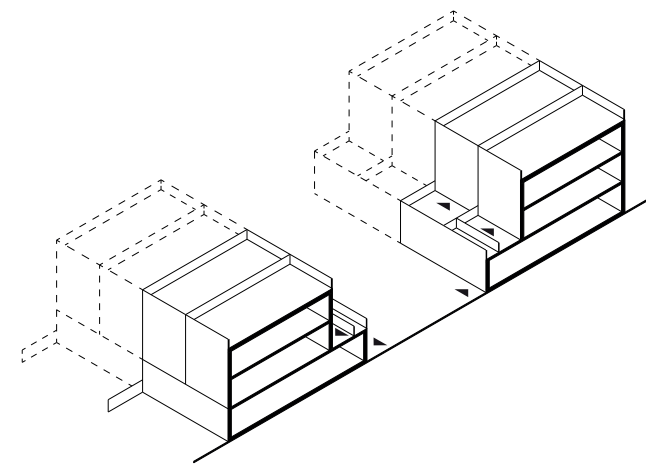
1. rug-aan-rug rijwoningen met een werk- en/of woonruimte op het gelijkvloers en een buitenruimte op +1



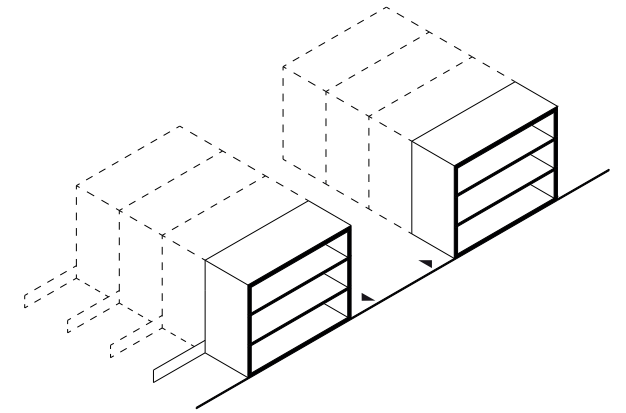
2. cluster van meergezinswoningen, tussen 8 en 16 woningen per kern, met een collectieve (binnen- en buiten-)ruimte op +5



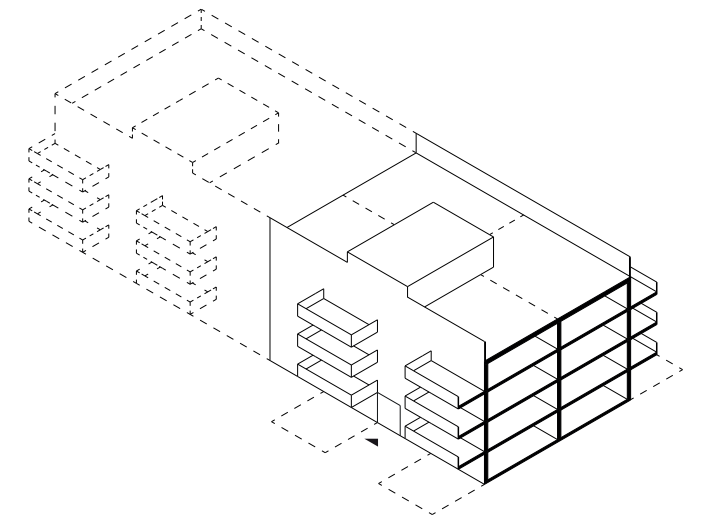
3. gestapelde rijwoningen met buitenruimtes op het gelijkvloers en op het dak



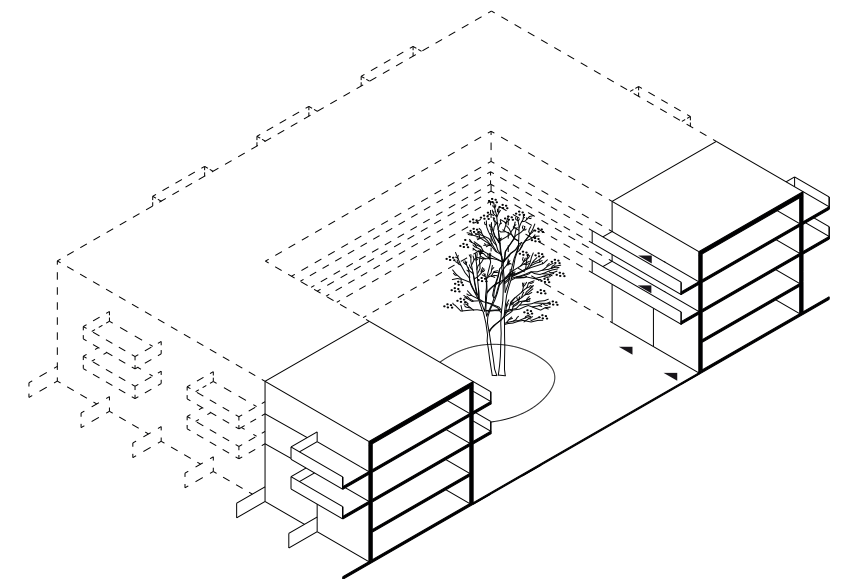
4. gelijkvloerse woningen met buitenruimtes op het gelijkvloers en met daarbovenop rijwoningen met buitenruimtes op het dak



5. 8 vrije kavels van drie verdiepingen hoog met buitenruimte op het gelijkvloers



6. meergezinswoningen, tussen 8 en 16 woningen per kern, met een collectieve (binnen- en buiten-) ruimte op +5



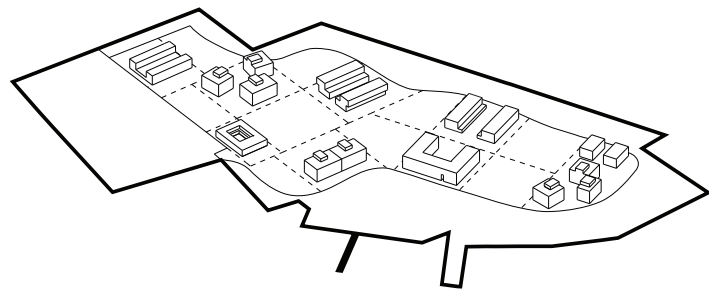
7. U-vormig bouwblok met rijwoningen op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping en woningen op +3 en +4 die bereikbaar zijn via een beschutte galerij



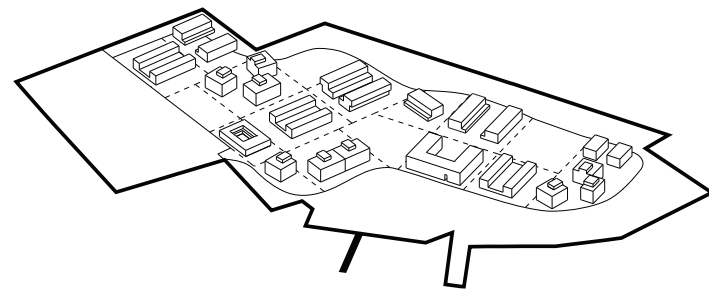
Plan - schaal 1:500



Snede door twee woonclusters met gestapelde woontypologieën, collectief wijklandschap met in de achtergrond *DIJK* (*werkend park*) - schaal 1:500



Woonclusters in een collectief wijklandschap zoals vandaag voorgesteld in deze nota



Mogelijke dichtheitsverhoging in de verre toekomst, gebruikmakend van de 'lege' bouwvelden binnen het collectief wijklandschap



Fasering

1. aanleg park(-en)
2. alle bouwvelden kunnen onafhankelijk van elkaar ontwikkeld worden
3. voorstel voor systematische uitbreiding van de woonbuurt van west naar oost, startend aan de gerealiseerde woningen in de eerste fase



Een open en dense wijk

Binnen het wedstrijdvoorstel worden in totaal 262 wooneenheden getekend, met variërende gebruiksoppervlaktes tussen 55 tot 140 m². Hierin zijn ook de gevraagde 8 vrije kavels, 20 aangepaste woningen en de 30 bedden van het dag- en nachtcentrum opgenomen.

Met de huidige configuratie zoals voorgesteld in deze nota (woonbuurt van 5,35 ha en 'Werve Hoef park' van 4 ha) wordt een dichtheid bereikt van 28 wo/ha.

Door vandaag compact te ontwerpen, is het mogelijk om meer dan vijftig procent van de woonbuurt te vrijwaren van bebouwing. Deze lege bouwvelden worden door ons gezien als potentiële locaties voor een mogelijke dichtheitsverhoging in de verre toekomst, na de afronding van het gehele project. De stedenbouwkundige strategie die we hier uitzetten maakt het immers eenvoudig mogelijk om, de zones waar zich nu de parkeerclusters in bevinden op lange termijn nog te bebouwen. Op dat moment zal er wel moeten ingezet worden op gestapelde of ondergrondse parkeerplaatsen geïntegreerd in de woongebouwen. Indien we natuurlijk in die verre toekomst nog steeds op dezelfde manier denken over parkeren en autobezit als vandaag. En dat is, naar onze mening, uiterst onzeker.

In principe zouden ook deels vandaag al ondergrondse of halfverzonken parkings in het project opgenomen kunnen worden. Maar het lijkt ons opportuun om nu meer te investeren in andere elementen (kwalitatieve duurzame woningen, kwalitatief park).

Fasering: cluster per cluster

Alle bouwvelden kunnen onafhankelijk van elkaar ontwikkeld worden. Door te werken met clusters wordt elke fase bovendien gekenmerkt door een afgewerkt geheel. We stellen voor om te starten met de realisatie van de nieuwe gebouwen nabij de in de eerste fase gerealiseerde woningen. Vervolgens kan er dan systematisch uitgebreid worden langs de centrale weg van west naar oost. Indien er vraag is vanuit de buurt, kunnen in tussentijd, op de vrije bouwvelden, tijdelijk volkstuinen worden ingericht.

De intentie van de bouwheer is om een groot gedeelte van het groen aan te planten voordat de bouwwerken beginnen. Het lijkt ons zowel fantastisch, als noodzakelijk (omwille van de geluidsproblematiek) om als eerste element van de nieuwe wijk het 'Werve Hoef-park' te realiseren. Op die manier gaat de site al op korte termijn een echt onderdeel vormen van Wijnegem, deel uitmaken van de 'mental map' van de bewoners. Door de ligging van deze ruimtes aan de randen van het terrein zullen zij ook gevrijwaard blijven van werfverkeer.

Epiloog

Stedenbouw is een proces. Het moet zich kenmerken door het opstellen van flexibele richtlijnen en 'tools' binnen een duidelijk kader, waaraan zowel de bouwheer, gemeente, toekomstige ontwerpers en alle andere betrokken actoren, in onderling overleg met de stedenbouwkundige ontwerper, aanpassingen kunnen voorstellen zonder dat de vooropgestelde ambities en kwaliteiten verloren gaan. Deze nota is een eerste discussiedocument, een eerste voorzet om dit proces op te starten.

DUURZAAMHEID

83%

Het masterplan is gebaseerd op enkele duidelijke uitgangspunten (compacte woonensembles in collectief woonlandschap, Wervehoefpark met netwerk langzaam verkeer, geclusterd parkeren,...) in functie van een duurzame wijkontwikkeling. De duurzaamheidsmeter is daarbij gebruikt als toetsingsinstrument om ontwerpkeuzes af te wegen. Toch kan niet alles in deze beperkte fase worden uitgerekend, we hebben ons beperkt tot de geselecteerde criteria in de projectdefinitie. De score is deels gebaseerd op de gevraagde berekening, soms moet de score worden gelezen als een intentie die bij uitwerking van het masterplan zal worden uitgewerkt. Een beargumentering is voorzien wanneer een maatregel niet of slechts deels wordt behaald.

Sommige uitgevraagde elementen zijn afhankelijk van de site (vb. MOB 01.01.01 Bereikbaarheid openbaar vervoer, WAT 02.02.01 Afvoer naar zuivering), en niet beïnvloedbaar door de ontwerper. De score is bovendien een inspanning van ontwerper én opdrachtgever samen. Nu zijn bepaalde keuzes éénzijdig door het ontwerpteam gemaakt, maar ook de opdrachtgever en andere partijen moeten hierbij betrokken zijn. In het masterplan kunnen de krijtlijnen worden uitgezet voor bepaalde duurzame maatregelen, maar die zullen door de architect en/of opdrachtgever moeten opgevolgd worden, geïmplementeerd én onderhouden.

Met een eerste score van 71,97 op 87 te behalen punten (of 83%) tonen we aan dat de globale inrichtingsprincipes van dit masterplan een goede aanzet vormen voor een duurzame wijkontwikkeling.

Water

16.1/20

Het masterplan is opgebouwd rond aan een blauwgroen netwerk dat de openbare ruimte en gebouwclusters structureert. Er wordt ingezet op zichtbaar water op het terrein (vijvers, infiltratiebekkens,...) met natuurvriendelijke oevers. Grijs water wordt gerecupereerd, regenwater maximaal opgevangen en herbruikt, er wordt maximaal geïnfiltrerd en gebufferd op het terrein.

WAT 01.02.01 Herstel bestaande waterlopen (score 2/2)

Er zijn geen waterlopen (Geopunt) in het projectgebied, de bestaande gracht langs de Houtlaan wordt behouden en voorzien van een natuurvriendelijke oever.

WAT 01.02.02 Ecologisch ontwerp van de waterafvoer (score 0.5/1)

De waterafvoer van het openbaar domein wordt waar mogelijk in open loop afgevoerd, parkings zijn maximaal gekoppeld aan waterbekkens. Deze waterbekkens worden onder de centrale weg door met elkaar verbonden. De centrale as wordt niet voorzien van een open gracht.

WAT 01.02.03 Ecologisch ontwerp van de buffervoorzieningen (score 1/1)

De buffervoorzieningen worden ingebed in het collectief wijklandschap, ze worden open ingericht met natuurvriendelijke oevers.

WAT 02.01.01 Waterverbruik (score 1.05/1.5)

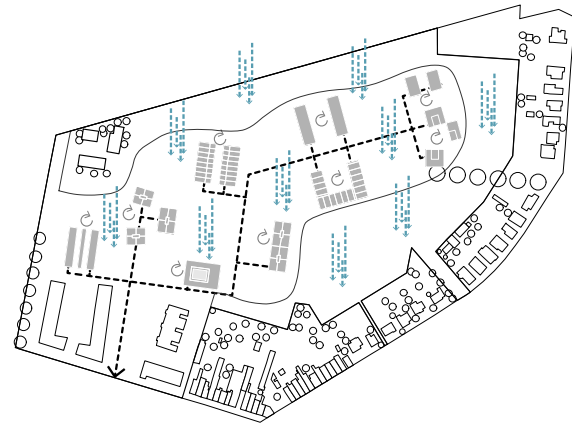
Door het voorzien van zuinige toestellen kan een reductie van het waterverbruik worden bekomen tov het referentieniveau.

WAT 02.01.02 Aangewende waterbronnen (score 1.5/1.5)

Grijs water wordt per ensemble gezuiverd en herbruikt als huishoudwater (= toiletspoeling, tuin,...). Hiervoor wordt per wooncluster een technische ruimte voorzien.

WAT 02.02.01 Afvoer naar zuivering (score 0.75/2.5)

Er wordt afgevoerd naar een gemengd rioleringstelsel op de Merksemsebaan of Beukenlaan met pompen. Op de Houtlaan is geen riolering voorzien.



infiltratie en buffering regenwater, hergebruik grijs water, afvoer zwart water

WAT 02.03.01 Afvoer van niet verontreinigd water (score 0/1)

Een combinatie van infiltratie en buffering met vertraagde afvoer of volledige infiltratie wordt afgewogen. Het is niet ondenkbaar dat een continue (beperkte) piekafvoer een betere garantie biedt inzake wateroverlast voor de buurt dan een overloop bij een extreme bui.

WAT 02.03.02 Afvlakking van piekafvoer (0.5/0.5)

Het lozingsdebiet van de buffering met vertraagde afvoer zal minder dan 10l/s/ha bedragen.

WAT 02.03.03 Buffering (score 1/1)

Door de infiltratievoorzieningen en de grote bufferbekkens (al dan niet met vertraagde lozing) wordt het maximum van de punten behaald.

WAT 02.04.01 Waterdoorlatendheid van de verharding (score 1/1)

De beperkte verharding wordt ofwel voorzien in doorlatend materiaal of aangesloten op een voldoende groot bufferbekken. De geclusterde parkeerterreinen worden voorzien van ondoorlatend materiaal met een KWS-afscheider.

WAT 02.04.02 Verstoring van de grondwaterstroming (score 0.8/1)

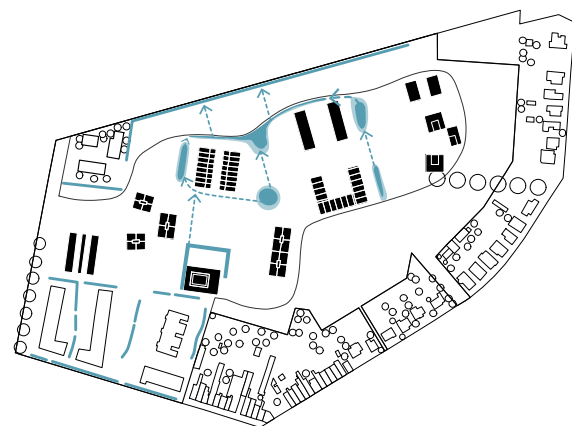
Er worden geen ondergrondse constructies voorzien > 3m diep, het gebied is matig gevoelig (type 2) voor grondwaterstromingen.

WAT 03.01.01 Gemeenschappelijk beheer watersysteem (score 4/4)

Op basis van het masterplan kan in gemeenschappelijk beheer van het watersysteem worden voorzien door de opdrachtgever.

WAT 03.02.01 Toegankelijkheid infrastructuur (score 2/2)

Er worden open grachten en regenwaterbuffers voorzien, ook in functie van beleving.



netwerk waterbuffers

Fysisch milieu

4.5/4.5

De ligging van deze nieuwe ontwikkelingen naast de Houtlaan vormt een uitdaging deze site in te richten als een kwalitatief verblijfs- en woongebied: lawaai, luchtvervuiling, windhinder,... Ter afscherming van de Houtlaan stellen we een begroeid dijklichaam voor: voldoende hoog om de vooropgestelde geluidsnormen te behalen en begroeid in functie van een betere luchtkwaliteit. De collectieve functies op het dak met tuin of terras krijgen een gesloten, deels transparante balustrade van 2m hoog zodat men uit de wind kan zitten.

FYS 02.02.01 Oppervlakteafwerking (score 1/1)

Door het clusteren van de gebouwen in ensembles kan de verharding worden beperkt waardoor collectieve private buitenruimten ontstaan. De verharding wordt beperkt door slechts één centrale ontsluitingsweg te voorzien met minimale profielbreedte. Alle afwerkingsmaterialen hebben een SRI-waarde groter dan 30 (vb. uitgewassen beton voor wegenis), hebben open voegen of zijn geflankeerd door bomen.

FYS 02.06.01 Daglichtbeschikbaarheid (score 0.5/0.5)

FYS 02.06.02 Afscherming (score 0.5/0.5)

De woonclusters zijn op ruime afstand van elkaar gelegen, binnen een cluster is er voldoende ruimte voorzien zodat de gevels maximaal toegang hebben tot natuurlijk daglicht.

FYS 02.08.01 Bezinning en beschaduwing (score 1/1)

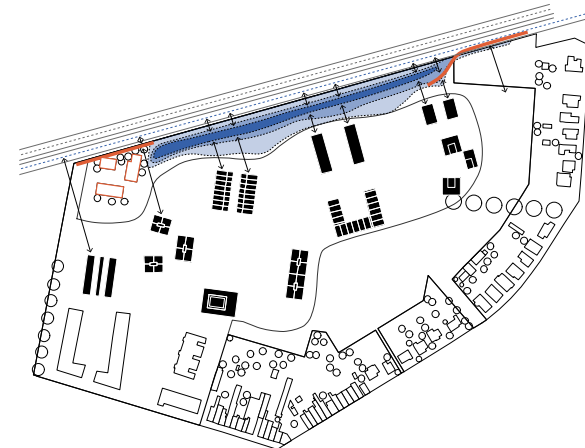
De meeste woningen zijn oost-west georiënteerd zodat elke woonentiteit maximaal kan genieten van bezinning, zonder risico op oververhitting.

FYS 02.02.02 Hitte-eiland effect (score 0.5/0.5)

In de publieke ruimte én gebouwen worden verschillende maatregelen genomen die het hitte-eiland effect beperken: wateroppervlaktes die verkoeling brengen, boomclusters en bomenrijen, lichte gevelmaterialen,...

FYS 02.05.01 Omgevingslawaai (score 1/1)

De bestaande verkeerintensiteit vanop de Houtlaan, een primaire weg categorie II, veroorzaakt sterke geluidshinder. Er wordt bij het terugdringen van het geluidsniveau op de site geopteerd voor een uitgebreide aanpak met streefwaarden: Lden 60 dB en Lnight 50 db. Uit de berekening van het absoluut geluidsniveau voor elke cluster blijkt dat een geluidsberm van 6m in combinatie met een geluidsscherm op de gevoelige plaatsen, ruim voldoende is om de richtwaarden te behalen en zelfs te overtreffen. Bij deze dimensionering werd gebruik gemaakt van de verkeersintensiteiten uit verkeerstelling (AWV) in 2013 op de N12 te Oostmalle (richting Turnhout en richting Antwerpen). Het is raadzaam om in een volgende fase het ontwerp verder te optimaliseren met behulp van 3D modeleringen (Werve Hoef). Uiteindelijk koppelt het ontwerp de uitdagingen van het fysisch milieu aan ruimtelijke kwaliteiten voor de nieuwe woonwijk. De geluidsberm wordt geïntegreerd in het Werve Hoef park en vormt er een werkend landschap, terwijl de geluidsmuur op de Werve Hoef architectonisch kan gearticuleerd worden door een bakstenen reliëf die de hub langs de Houtlaan markeert.



groene geluidsberm en geluidsmaatregelen



autoluw woonerf en netwerk langzaam verkeer

Mobiliteit

8/8

Het masterplan kent een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer, waartegenover een centrale as voor gemotoriseerd verkeer staat, ingericht als woonerf. Fietsenstallingen zijn dicht bij de woningen voorzien, geclusterde parkeerplaatsen verder weg.

MOB 01.01.01 Nabijheid van dagelijkse bestemmingen (score 8.2/10)

Er zijn verschillende voorzieningen in de directe omgeving langs de Merksemsebaan (0-400m) en in het centrum van Wijnegem.

MOB 02.01.01 Bereikbaarheid openbaar vervoer (score 0.52/2)

Bushalte Ganzenweg ligt direct aan het projectgebied (> 400m), in halte Fortveld (650m) komt zowel tram 5 als tram 10 en verschillende buslijnen door. Er worden op het terrein parkeerplaatsen voor autodelen voorzien. Deze score kan verhogen indien de geplande tramlijn naar Schoten via de Houtlaan zou verlopen.

MOB 02.02.02 Wonen in een autoluwe zone (score 2/2)

Alle woningen worden rond een autoluwe woonerf ingericht.

MOB 02.02.03 Staproutes (score 0.5/0.5)

Er wordt een uitgebreid netwerk voor langzaam verkeer voorzien, dat aantakt op omliggende straten en voorzieningen.

MOB 02.02.04 Fietsroutes (score 0.5/0.5)

Er wordt een uitgebreid netwerk voor langzaam verkeer voorzien, dat aantakt op omliggende straten, voorzieningen en fiets-o-strade (op de brug en langs het kanaal).

MOB 02.02.05 Openbaar vervoerstracés (score 0.5/0.5)

Er is een halte op de Merksemsebaan (Wijnegem Ganzenweg) met een behoorlijke verbinding naar Antwerpen (lijn 413) en Zandvliet (lijn 780). De geplande tram over de Houtlaan kan idealiter halteren aan De Werve Hoef.

MOB 02.02.06 Wegeninfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer (score 0.5/0.5)

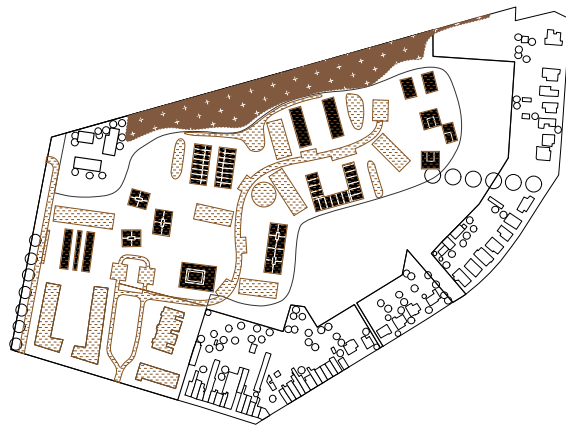
De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer ligt centraal in het projectgebied, deze wordt ingericht als een woonerf.

MOB 02.02.07 Fietsvoorzieningen (score 1.2/2)

De fietsenstallingen worden gelijkvloers voorzien, op maximaal 25m van de woning.

MOB 02.02.08 Autoparkings (score 2/2)

Er wordt 1 parkeerplaats per woning voorzien. Deze worden geclusterd nabij de woonensembles, waar ook parkeerplaatsen voor elektrische wagens en autodelen worden opgenomen.



grondbalans

Materiaal en afval

3/7

Een nieuwe woonontwikkeling op landbouwgrond genereert een grote vraag naar nieuwe bouwmaterialen voor zowel gebouwen als publiek domein. Bij de opmaak van het masterplan kiezen we zoveel mogelijk voor duurzame en hernieuwbare materialen op basis van een levenscyclusanalyse of label (houtskeletbouw of houtmassiefbouw...) en ethische materialen (in geval van natuursteen, hout,...). Het transport van deze materialen kan via het Albertkanaal worden georganiseerd.

MAT 01.02.01 Gesloten grondbalans (score 0/4)

Het masterplan bevat twee elementen die op elkaar kunnen afgestemd worden in functie van een gesloten grondbalans: het dijklichaam en de waterbuffers. Het dijklichaam zal echter meer grond behoeven ivf woonkwaliteit (geluid, lucht) dan er vrijkomt op de site door de waterbuffers en funderingen. Bovendien zal dit dijklichaam als eerste worden gerealiseerd, grondoverschotten van fase 1 kunnen hiervoor al worden aangewend. Bij tijdelijke stockage van gronden is mogelijke compactatie van de gronden een belangrijk aandachtspunt bij natuurontwikkeling.

MAT 03.02.01 Afvalbeheer (score 3/3)

Het te verwachten afval is voornamelijk huishoudelijk afval dat maximaal gescheiden wordt opgehaald (papier, PMD, rest) en organisch afval (GFT) afkomstig van onderhoud openbaar domein, (volks)tuinen, ... Samen met de opdrachtgever, gemeente en intercommunale wordt een collectief ophaalsysteem voorzien per ensemble/bebouwingscluster, dit kan bovengronds of ondergronds worden georganiseerd. We voorzien hiervoor een collectieve locatie thv de moestuinen op max. 75m van elke woning. Een buurtcomposteringsplek wordt per ensemble voorzien alsook thv de volkstuintjes aan De Werve Hoef.



groene ruimte + beschutte groene ruimte

Groen en natuur

18.35/21.5

De footprint van de ontwikkeling wordt beperkt waardoor ruimte is voor nieuwe natuurontwikkeling en behoud van waardevolle elementen.

GN 01.01.01 Statuut, groen- en natuurwaarde van de bestaande situatie (score 3/3)

Volgens de laatste gegevens op Geopunt betreft het gebied een landbouwgebied met weinig natuurwaarde. Enkel de monumentale bomenrij met beuken wordt op de BWK als waardevol beschouwd. Deze bomenrij krijgt in het masterplan een belangrijke structureerende functie, alsook de (minder waardevolle) bomenrij naar De Werve Hoef.

GN 01.01.02 Evaluatie groen- en natuurwaarde project (score 7/7)

De waardevolle elementen (bomenrijen) worden behouden en versterkt, op het minder waardevolle akker wordt de woonontwikkeling voorzien. Door de realisatie van bijkomende natuurelementen (infiltratiebekkens, extensief beheerde dijk, bomenrijen en bomenclusters,...) kan worden uitgegaan dat de natuurwaarde van het terrein sterk zal toenemen.

GN 02.01.01 Integratie van wijk in groenblauw netwerk (score 1.5/1.5)

De ensembles worden ingepast in groenblauw raster. Deze wateren volgens de topografie van het terrein af richting Houtlaan, waar een groot bekken tegen de groene berm aan ligt. Dit raster vormt de ruggengraat van de laag dynamische ontwikkelingen: fiets- en voetpaden, zachte recreatievormen,...

GN 02.01.02 Locatie en grootte van openbaar groen (score 1.5/1.5)

De woonclusters worden in het groen voorzien, zodat elke bewoner direct toegang heeft tot het omliggende buurtgroen. Het Wervehoefpark rondom het terrein vormt een wijkpark voor de ruimere buurt.

GN 02.01.03 Inrichting en integratie van collectief en privaat groen (score 0.6/1.5)

Minimum 10% van het terrein wordt ingevuld als collectief groen (Wervehoefpark en collectief wijklandschap). De terreinafscheiding kan door de eigenaars zelf worden ingevuld, waardoor een levende afscheiding niet kan gegarandeerd worden.

GN 02.01.04 Beschutte groene zone (score 0.75/1.5)

De groene dijk en aangrenzend bufferbekken vormen een grote, extensief beheerde zone die groter is dan 1% van het totale terrein. Omwille van de geïsoleerde ligging (afscherming door kanaal, Houtlaan en bebouwing) komt de site niet in aanmerking als groencorridor naar andere natuurgebieden.

GN 02.01.05 Aanplanting van bomen (score 1.5/1.5)

De bestaande bomenrijen zijn opgenomen in het ontwerp van het Wervehoefpark als identiteitsvol element. Daarnaast worden enkele dreven toegevoegd, ter ondersteuning van het groenblauw raster. De hoofdweg wordt voorzien van bomen, er wordt minstens 1 boom per 200m² onbebouwd terrein voorzien.

GN 02.02.01 Voedselvoorziening (score 2.5/2.5)

Aan De Werve Hoef worden volkstuintjes ingericht, voor de nieuwe wijk en de buurt rondom.

GN 03.01.01 Opmaak groenbeheerplan (score 1.5/1.5)

De basisprincipes van het Harmonisch Park- en groenbeheer worden gehanteerd bij de opmaak van het masterplan.



bomen hiërarchie

Welzijn en welvaart

8/8

De wijk wordt opgevat als een mozaïek van diverse woontypologieën, waar een rijke waaier aan woonvormen mogelijk zijn. Het terrein wordt niet volledig ingevuld, waardoor nog ruimte voorhanden is om later verder te verdichten volgens de actuele noden. In de groene omranding worden bovenlokale recreatievoorzieningen ingericht (vb. wijngaarden en volkstuinten in oud kerkhof, speelvelden, ...), de Werve Hoef vormt het centrale hart van de wijk met kinderdagverblijf en voedselvoorzieningen (vb. verdeling groentepakketten en voedselteams,...).

W&W 02.01.01 Aanbod aanpasbare woningen (score 3/3)

Alle vloeren worden geconstrueerd als casco met dragende gevels, vloerplaten en betonnen kern. Alle andere wanden zijn niet dragend, waardoor de gebouwen maximaal aanpasbaar zijn, naar de behoeften van de bewoners. Eenvoudige gevels laten een maximale aanpasbaarheid binnenin toe. Vaste elementen die moeilijker aanpasbaar zijn (hoogteverschillen, trapkeuze, raamhoogte) voldoen aan de criteria uit de duurzaamheidsmeter.

W&W 02.01.02 Wettelijke eisen bezoekbare woningen (verplicht)

W&W 02.01.02 Aanbod bezoekbare woningen (score 1/1)
Minstens 50% van het totale aanbod woningen worden ingericht als bezoekbare woningen (vb. woningen op gelijkvloers of bereikbaar met een lift, aangrenzend aan de parkeervakken,...). De parkeerplaatsen dicht bij de woningen worden ingericht voor personen met beperkte mobiliteit volgens de opgelegde criteria.

W&W 02.01.03 Aangepaste woningen (score 1/1)

Min. 5% van de woonentiteiten wordt als aanpasbare woning ingericht volgens de opgelegde criteria. Het betreft woningen die volledig gelijkvloers zijn ingericht en grenzen aan de parkeervakken ivf mobiliteit.

W&W 02.01.04 Toegankelijk publiek domein (score 3/3)

Er wordt een gedifferentieerd aanbod gemaakt inzake verhardingen, dat een uitgekende afweging vormt tussen infiltratiemogelijkheden, het beperken van materiaalgebruik, landschappelijke inpassing en toegankelijkheid. De voornaamste verbindingen en publieke ruimtes met intensief gebruik (parkeerplaatsen personen met een handicap, de verbinding tussen de parkeervakken en de woningen, verbinding met tramhalte en Wervehoefpark) voldoen aan de opgelegde criteria van het Vademecum Toegankelijk Publiek Domein.

Energie

4,6/6

In het masterplan worden de krijtlijnen vastgelegd van de energieprestatie van de volledige wijk: compactheid, densiteit, programma, mogelijkheden voor energieopwekking. Door compacte woonensembles te voorzien wordt maximaal ingezet op de eerste stap van de Trias Energetica: het beperken van de energievraag.

ENE 01.01.01 Beperken gebouwgebonden netto energievraag (score 4/4)

Het voorgestelde masterplan faciliteert de mogelijkheid om de gebouwgebonden netto energievraag maximaal te beperken: compacte volumes, hoge densiteit per bouwblok, balkons ipv loggia's ivf eenvoudige isolatie, goede oriëntatie, houtskeletbouw,... Het glaspercentage wordt bepaald in functie van oriëntatie en buitenzonwering zodanig dat geen koeling nodig is.

ENE 01.02.01 Beperken van het bruto energieverbruik (score 0.6/2)

Per ensemble wordt een centrale stookplaats voorzien. De verdeling van warmte in de gebouwen gebeurt via een ringleiding, elk appartement wordt uitgerust met een warmtewisselaar waarop de verwarmingsinstallatie en sanitair warm water is aangesloten. Hierdoor kan omwille van de lange fasering van het volledige projectgebied steeds voor het meest rendabele en/of vernieuwende systeem worden geopteerd: warmtepomp, zonneboiler, pellets,... Deze pellets of houtafval kunnen afkomstig zijn van bomen en groen op het terrein. Er wordt dan een opslag of loods voorzien waar houtsnippers kunnen drogen. Een gedetailleerde berekening én plannen zijn noodzakelijk hiervoor een score te geven, er wordt voorlopig uitgegaan van een rendement van 88%, dit kan nog geoptimaliseerd worden.

De rendabiliteit van een centrale duurzame energieproductie voor de volledige wijk zal worden onderzocht maar lijkt minder zinvol / rendabel. Nadelen zijn een mogelijke lange fasering waardoor het energiehuis in het begin veel te groot is, de grote investeringen, verliezen door de relatief grote tussenafstand tussen de clusters, de beperkte warmtevraag per cluster, de lange doorlooptijd waardoor de energieopwekking reeds verouderd is bij voltooiing van het volledige projectgebied,... Deze centrale energieproductie kan gecombineerd worden met restwarmte van de productieprocessen van het nabijgelegen industrieterrein of met warmte uit het kanaalwater.

Er kan worden gezocht naar partners voor de inplanting van een windmolen in de directe omgeving.



energieclusters

Participatie en communicatie - visie en doelstelling

Cfr opgenomen in de projectoproep is aandacht voor communicatie en participatie op verschillende niveaus en met alle betrokkenen een essentiële vereiste tijdens én na afloop van het volledige traject. De input uit het eerste inspraakmoment leverde reeds heel wat interessante input op waar we mee aan de slag zijn gegaan. Het overleg met de lokale actoren en de bevolking kan op verschillende en diverse manieren worden georganiseerd. De uiteindelijke werkwijze zal afhankelijk zijn van een actorenanalyse en de ambities van de opdrachtgever. De minimale ambitie moet zijn om enerzijds te komen tot een inhoudelijk plan dat aansluit bij de verwachtingen, bekommernissen van de opdrachtgever en de lokale gemeenschap (en op die manier een lokale meer- waarde geeft) en anderzijds te komen tot een (communicatie en overleg)aanpak die gewaardeerd en transparant wordt.

Onze visie op de participatie en communicatie is gekoppeld aan onze inhoudelijke lezing van het gebied, de opgave en de aard van het project.

- De ontwikkeling van de site in combinatie met andere woonontwikkeling is een grote ingreep in het weefsel van Wijnegem. Op relatief korte tijd neemt de bevolking toe. De typologie van de bebouwing en de aard van de inwoners is relatief nieuw.
- De huidige omwonenden zullen in beperkte mate toekomstige bewoners zijn. De ruimtelijke ingreep zal echter wel effect hebben op 'hun wonen en leven in Wijnegem'. Een bezorgdheid uit inspraakmoment is bijvoorbeeld de mobiliteit, werfverkeer, Daarnaast zijn ook een aantal lokale noden aangegeven (vb. ontmoetingscentrum, volkstuinten, ...) die binnen het project gerealiseerd kunnen worden zodat ook een meerwaarde voor de omwonenden gecreëerd wordt.
- Het project loopt over een lange termijn. De ontwikkeling gebeurt in verschillende fasen en stappen. Tijdens deze periode kunnen en zullen actoren, omstandigheden en noden wijzigen.
- Er zijn verschillende partners met bestaande structuren voor overleg en afstemming (vb. dagelijks bestuur De Ideale Woning, Gecoro, ...) die een duidelijke rol en plaats moeten krijgen in het ganse traject.

Rekening houdend met bovenstaande analyse stellen wij een communicatie en participatie strategie voor die bestaat uit 4 duidelijke bouwstenen. Deze bouwstenen kunnen gedurende het ganse traject van ontwerp tot uitvoering ingezet worden.

1. Inzet van bestaande structuren van partners op juiste moment

In het kader van het project wordt een projectgroep en stuurgroep opgericht. Daarnaast is het echter cfr het bestek ook belangrijk dat rekening wordt gehouden met bestaande structuren.

- Met de projectgroep volgen we het project qua planning, organisatie en inhoudelijk dagdagelijks op. Met de projectgroep bereiden we het overleg met de stuurgroep, gecoro en algemene vergadering op.
- In de stuurgroep worden beslissingen genomen op projectniveau mbt de aanpak en werkwijze. Daarnaast bereiden we in de projectgroep beslissingen voor de raad van bestuur voor.
- De raad van bestuur neemt formeel de inhoudelijke beslissingen. Binnen het proces van de opmaak van het ontwikkelingsplan hebben we 2 beslistmomenten voorzien.
- De Gecoro heeft een belangrijke formele rol in het kader van lokale ruimtelijke ontwikkeling. Ons voorstel is om een duidelijke en formele adviserende rol te geven. Zij kunnen gezien worden als de lokale kwaliteitskamer. Voordat belangrijke beslissingen over het ontwerp worden genomen wordt het plan en de manier hoe met bezorgdheden is omgegaan ter advies voorgelegd. Het verslag van deze bespreking vormt samen met de bespreking van de stuurgroep input voor de formele beslistmomenten raad van bestuur.

2. Algemene vergadering als periodiek informatie- en aftoetsingsmoment

De geplande ruimtelijke ontwikkeling is niet min. Aan de andere kant is een grote groep van de toekomstige gebruikers (nl de bewoners) nog ongekend. We vertrekken duidelijk niet van een wit blad. Er is al reeds heel wat onderzoek uitgevoerd. We willen wel de omgeving informeren en betrekken bij de globale ontwikkeling.

Concrete doelstellingen van de communicatie en participatie van het overlegtraject met deze grote groep zijn:

- Bewoners (en andere actoren) begrijpen kader, noodzaak en gemaakte keuzes in ontwerp
- Bewoners (en andere actoren) voelen zich gehoord doordat feedback krijgen op de bezorgdheden die ze uiten.
- Bewoners (en andere actoren) hebben duidelijker beeld van potentiële meerwaarde van het project
- Vertrouwen tussen alle partners vergroot

Voor het realiseren van deze doelstellingen schuiven wij het concept van 'algemene vergadering' naar voor. Op deze algemene vergadering komen alle betrokken samen om samen dezelfde informatie te krijgen. Men krijgt ook de kans om feedback te geven. Op de algemene vergadering wordt ook teruggekoppeld wat met de feedback is gebeurd. Wel moeten de algemene vergadering op die manier vorm gegeven en ingepast worden in het ganse proces dat iedereen het gevoel heeft betrokken te zijn. Het worst case scenario is dat lokaal weerstand ontstaat omdat men zich onvoldoende gehoord voelt? De algemene vergadering is het centraal informatiepunt waar alle informatie samenkomt en besproken wordt.

We voorzien momenteel drie momenten voor een algemene vergadering tijdens de ontwerpfasen. Ook tijdens de uitvoering kan het concept van de algemene vergadering verder gezet worden.

3. Werkatelier om co-creatief thematisch te werken

In de publieke ruimte zijn er zeker drie onderwerpen (park, volkstuintjes en ontmoetingsruimte) waar de betrokkenheid van (een deel van) de bevolking groter is. Zij zijn immers ook eindgebruikers. Ze moeten dus niet alleen geïnformeerd zijn maar moeten ook mede eigenaar worden van het ontwerp. Rond deze onderwerpen willen we een stap verder zetten in de communicatie en participatie, nl co-creatief ontwerpen. Een aantal algemene kaders zijn duidelijk. Samen met hen willen we echter de concrete invulling verder verkennen en ontwerpen.

We voorzien momenteel twee werkateliers (die eventueel ook gekoppeld kunnen gebeuren aan de algemene vergadering) voor drie thema's: park, volkstuintjes en ontmoetingsruimte). Het concept werkatelier zou in de verdere ontwikkeling ook gebruikt kunnen worden voor ontwerpvragestukken met toekomstige gebruikers (vb. gebruik en beheer groen, parkeerorganisatie, ...)

4. Permanente en continue informatie

Om te vermijden dat het opgebouwde vertrouwen afneemt is het belangrijk om te zorgen voor een permanente communicatie. De meest voorkomende fout bij (de planning van) ontwikkelingen is dan men enkel communiceert als er iets gebeurt. Door te zorgen voor periodieke communicatie (vb. maandelijks een mail met stand van zaken), ook als er niet echt iets spectaculairs te vertellen valt, blijft iedereen betrokken en vermijdt men achterdocht en spinnerij. Voorstel is om optimaal gebruik te maken van bestaande kanalen zoals de gemeentelijke website, een gemeentelijk infoblad etc? Daarnaast zou ook gewerkt kunnen worden met een vaste contactpersoon waar men terecht kan voor vragen en suggesties

Door een slimme koppeling van de verschillende momenten in de tijd krijgen we een duidelijke overleg, communicatie en beslissingscascade. Het resultaat van elke ontwerpfasen wordt eerst besproken met de projectgroep en de stuurgroep. Vervolgens wordt het resultaat voorgesteld en besproken op de 'Algemene vergadering'. Het werk van de ontwerpers en de input wordt vervolgens voorgelegd aan de Gecoro voor advies. Na terugkoppeling met de stuurgroep van dit advies wordt een voorstel van conclusies voorgelegd aan de raad van bestuur.

Gezien het belang van de communicatie voorzien wij bij de start van het project een korte intakeronde langs de leden van de stuurgroep om de doelstelling van de communicatie en het overleg af te toetsen en verder te verfijnen. Daarnaast wordt samen met de opdrachtgever een analyse gemaakt van de bestaande informatiekkanalen en de rolverdeling m.b.t. de communicatie afgesproken.

Mogelijke aanpak van het informatie- en overleg met bewoners tijdens planfase

Rekening houdend met bovenstaande analyse, de timing en de aanpak stellen wij drie algemene vergaderingen (informatie- en overlegbijeenkomsten) voor. Het laatste overleg is op te vatten als een louter informatief moment. Aanvullend voorzien wij een aantal ateliers. Elk van de sessies wordt begeleid door een neutrale gespreksbegeleider. Onderstaand wordt een mogelijke opbouw van de algemene informatie- en overlegbijeenkomsten weergegeven.

De opbouw van het ganse proces en de verschillende afzonderlijke overlegmomenten gebeurt in nauw overleg met de opdrachtgever. Een draaiboek op maat van elk overlegmoment wordt opgemaakt en voorgelegd aan de projectgroep ter goedkeuring.

ALGEMENE VERGADERING 1: Startoverleg met ruime groep (2 maanden na opstart met projectgroep, vb mei 2016)

Doelstelling van het startoverleg is om samen een stand van zaken op te maken. In de eerste plaats worden (bij voorkeur door de opdrachtgever) de gemaakte keuzes en de openstaande vragen geschetst. Daarnaast wordt een (aan bemerkingen) aangepast wedstrijdontwerp voorgesteld. De aanwezigen krijgen vervolgens de kans om vragen te stellen ter verduidelijking van de gemaakte keuzes en de openstaande vragen. Om te vermijden dat vooral stelling wordt ingenomen kan gewerkt worden met de methode van 'verkenningstafels'. In kleine groepjes verkennen de aanwezigen de informatie die gegeven is. Ze krijgen twee vragen mee om in groep te verkennen: 1. Wat is duidelijk en 2. Wat moet verduidelijkt worden. Na een plenaire terugkoppeling van elke groepje worden alle verduidelijkingsvragen samen overlopen. In een tweede deel van de algemene vergadering wordt ingegaan op de ateliers. Input wordt verzameld. Het laatste onderdeel van deze bijeenkomst wordt gevraagd aan de aanwezigen of ze een bijdrage willen leveren aan een van de werkateliers.

ATELIERS

De ateliers komen minimaal een maal samen om de input te bespreken. Daarnaast wordt ontwerpmatig nagedacht over mogelijke opties. De resultaten van de algemene vergadering en de ateliers wordt besproken met Gecoro en stuurgroep.

ALGEMENE VERGADERING 2: Bespreking voorontwerp (+ 5 maand vb oktober 2016)

Doelstelling van dit tweede moment met de ruimere groep is om terug te koppelen vanuit de ateliers over de eerste resultaten en de eindresultaten van 1ste (globale visie) en 2de (beeld) deel voor te leggen. Na een korte terugblik op de vorige sessie wordt teruggekoppeld over de resultaten van de ateliers. Voldoende ruimte wordt geboden om eventuele vragen ter verduidelijking te stellen. In een tweede deel wordt het eindresultaten 1ste (globale visie) en 2de (beeld) deel gepresenteerd en wordt de kans gegeven om verduidelijkende vragen te stellen. In het laatste deel wordt gevraagd aan de aanwezigen om aan te geven wat men goed en niet goed vindt aan het voorontwerp. Het resultaat hiervan is een inventaris van 'adviezen' die met de Gecoro verder besproken moeten worden.

De opdrachtnemer verwerkt de resultaten van dit moment in zijn ontwerpen. Indien noodzakelijk wordt nog bilateraal overleg gevoerd om eventuele issues verder uit te klaren.

ALGEMENE VERGADERING 3: Bespreking implementatie (+ 5 maand vb maart 2017)

Dit moment is een informatiemoment waarop het ontwikkelingsplan wordt voorgesteld. Duidelijk wordt aangegeven op welke manier is omgegaan met de verschillende adviezen. Daarnaast wordt samen de fasering en de uitwerking bekeken. Input wordt gevraagd m.b.t. aandachtspunten voor de uitvoeringsfase.