OFFERTE DD. 26 11 2013 voor de tweede fase van de Open Oproep tot kandidatuurstelling voor het project OO2410 studieopdracht voor het opmaken van een masterplan en een RUP, het uitvoeren van het masterplan en de supervisieopdracht bij de uitvoering van het masterplan

PEKGAT – STABROEK

Dit is geen ontwerp.
Een ontwerp is een proces, met actoren en terugkoppelingen. Dit is te beschouwen als een onderzoek, een studie, een werkinstrument, een vertrekbasis ...om met U, met andere specialisten en studiepartners , met vergunningsverlenende - en adviesinstanties én met de gemeenschap.... in dialoog te treden.

Moet er nog gebouwd worden? En moet dat dan op dit terrein zijn? Is het noodzakelijk om nog een gebied aan te snijden? Deze vraag past natuurlijk niet binnen deze studieopdracht, al is ze actueel en misschien ook hier van toepassing. Het is spijtig dat er een open-ruimte gebied (een poldergebied van deze schaal) wordt aangesneden. **We moeten de voorkeur geven aan het niet bouwen.** Renoveren, herbestemmen, inbreiden en verdichten, prioritair in de (stads)kernen, zijn het meest wenselijk. De schaarse open ruimte dient in Vlaanderen beschermd te worden. Wij zien als ontwerpers een massa mogelijkheden om binnen de bestaande aangelegde structuren nieuw woonpotentieel te creëren. Dit onderzoek zou op de globale planning van ruimtelijke ordening in Vlaanderen gezet moeten worden.

Het aansnijden van nieuwe open ruimtegebieden is ons inziens enkel en alleen aanvaardbaar indien:
•Er voldoende dicht gebouwd kan worden, hoge woningendichtheden gerealiseerd kunnen worden , die verder gaan dan de klassieke ‘25 woningen/ha’
•De ontwikkeling betekenis en gebruiksmogelijkheden biedt voor de ruimere omgeving (in dit geval heel Stabroek of zelfs ruimer)
•Het karakter en de kwaliteit van de publieke ruimte prioritair is
•Er iets van open ruimte ‘teruggegeven’ kan worden aan de gemeenschap
•De ervaring van de open ruimte, zeker in dit gebied , bestendigd blijft

Onze visie wil voor een deel exemplarisch en typologisch zijn over hoe ontwikkeling en aansnijding van open ruimtegebieden kan gebeuren in het niet-stedelijke Vlaanderen. De visie zoekt een evenwicht tussen gekende typologieën en ontwikkelingsstrategieën, maar biedt tools om het debat rond ontwikkeling breder te trekken en om (stapsgewijs) van de gekende paden te gaan. Maar maak u alvast geen zorgen; onze aanpak integreert een onmiddellijk realiseerbare fase (binnen het huidige wetgevende kader) , een visie op middellange en lange termijn.

Op deze locatie willen we alvast dat **de ervaring van het Poldergebied, de ervaring van de open ruimte, blijft bestaan, ook na ontwikkeling.** We gaan dus het karakter en de beleving van de open ruimte hernemen en versterken. Onze visie wil een herdefinitie zijn van het Polderlandschap.

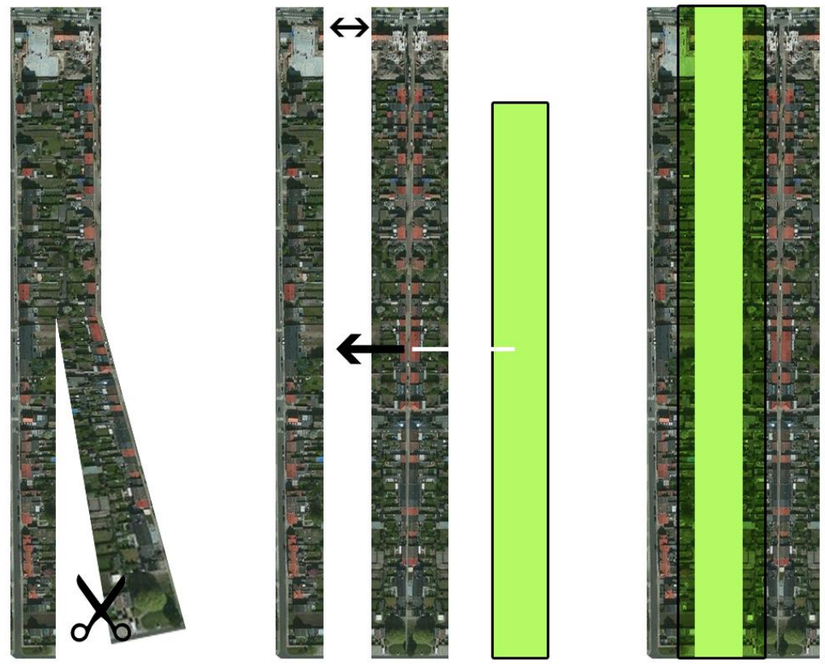
=

Een bestaande 'lange repel' ontwikkeling wordt als uitgangspunt genomen.

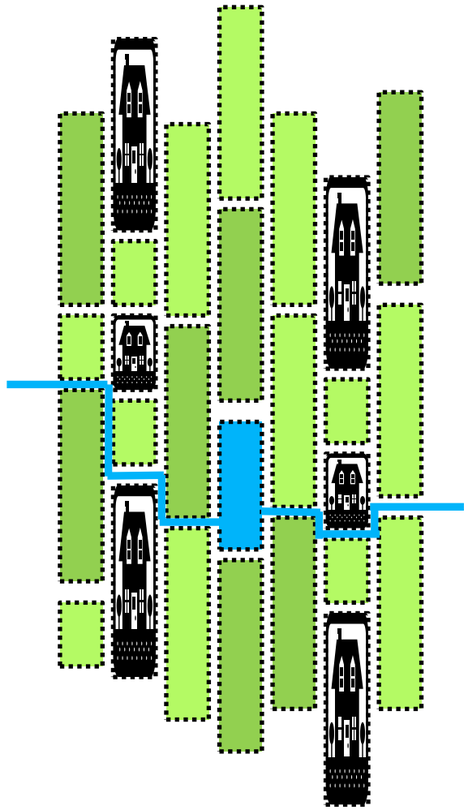
In de huidige omgeving van Stabroek is de ervaring van lange zichtlijnen en de lange repel enkel mogelijk via de verharde zones, met name de straten en de bouwblokken, die overwegend een orthogonale structuur kennen, de oude kavels volgend. De publieke ruimte is derhalve eenzijdig qua functionaliteit en beleving en integreert geen 'Polderervaring'.

Het landschap is de ruggengraat van ontwikkeling. Het landschap bepaalt de ontwikkelingsstructuur van het projectgebied. We wensen in eerste instantie en maximaal een open ruimte gebied te creëren dat beleefbaar, waardevol en bruikbaar is voor de gemeenschap**.** Het is een sociale ruimte, d.w.z. betekenisvol en betrokken op diverse sociale lagen, op zowel gebruikers/bewoners als bezoekers. Het landschap is een collectief gedeelde ruimte waarbij het formele, maar vooral het informele ontmoeten kan plaatsvinden. Het is ruimte voor 'tuin', recreatie, educatie, verblijven, relaxen, praten,…De bebouwing fungeert als belijning/definitie van de open ruimtestructuur.

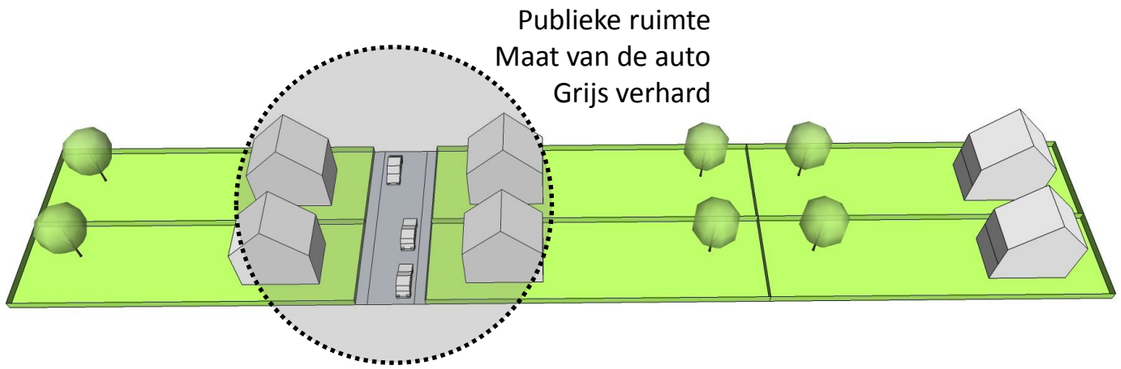
De herintroductie van de **Polderervaring** gebeurt in verschillende aspecten. Allereerst is er de agrarische kavel, dat als **ruimtelijke bouwsteen** voor het projectgebied gehanteerd wordt. Zowel bebouwing als open ruimte worden in een herkenbaar landschapspatroon, deze van de lange repel – typisch voor deze omgeving, geschikt. De open ruimte zelf is een verweving van diverse 'agrarische kavels' en vormt een tapijt van **verscheiden landschapservaringen**; hoog, laag, omzoomd, hard, verhard, halfverhard, waterrijk, droog en faciliteren een divers gebruik. De bebouwde en verharde zones zijn dens en gecomprimeerd opgevat, zodat de verhouding tussen open ruimte en bebouwde /verharde ruimte duidelijk overhelt naar de open ruimte. De bebouwing is niet meer dan een kavel binnen het landschapspatroon en definieert de open ruimte ervaring. Fundamenteel is het behoud van lange zichtlijnen, zoals in een traditioneel Polderlandschap, en de ervaring van onderscheiden kavels.



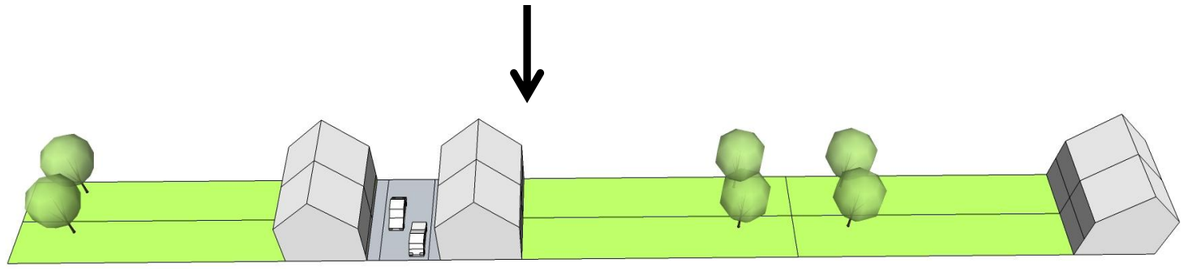
De aanwezige ontwikkelde 'kavel' ondergaat een transformatie; het is alsof er een snijlijn wordt aangebracht tussen de rug aan rug geschakelde privétuinen in. Op deze lijn wordt er 'verbreed' en wordt er een strook publiek open en groen landschap, waardevol voor iedereen, ingeschoven. De andere snijlijn ligt in de as van de bestaande straten. De bebouwing aan weerszijden hiervan zijn quasi tegen elkaar geplaatst met een functionele verharde zone (straat) er tussenin. Zo wordt de verhouding verhard (bebouwd) /onverhard (open ruimte)niet alleen omgedraaid maar is de open ruimte ook daadwerkelijk publiek te ervaren.



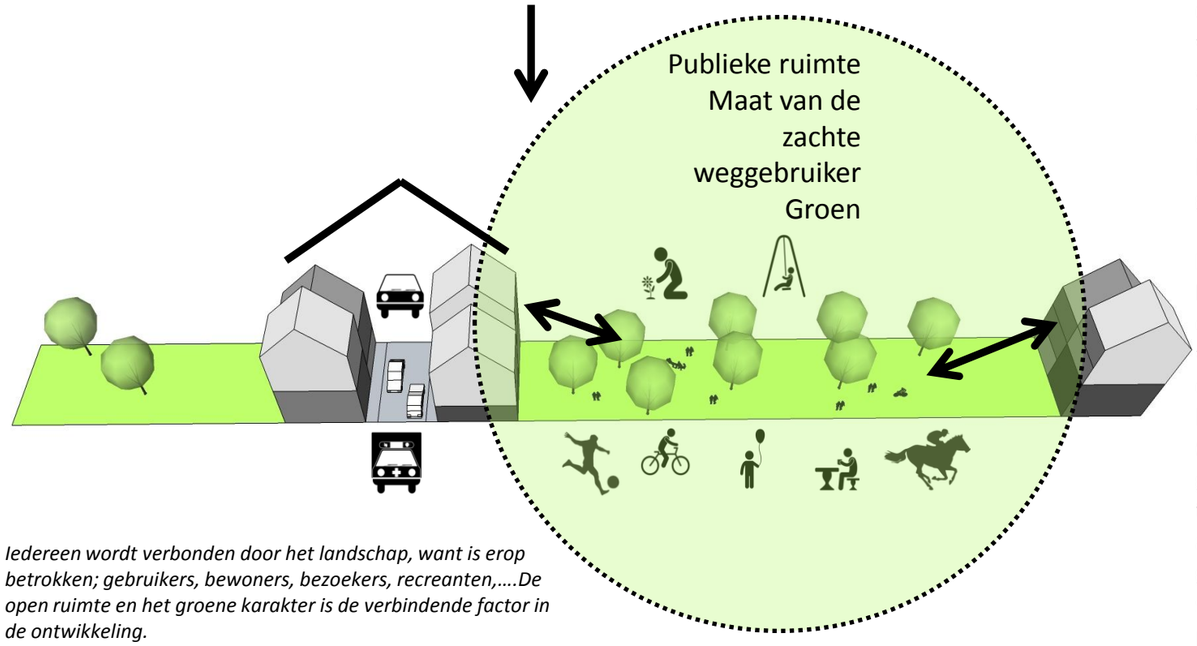
Het Polderlandschap is geherinterpreteerd; lange kavels, afgelijnd door het water, bebouwing en diverse open ruimte structuren afwisselen zich af. Volkstuinen, speelweiden, zuiveringsvelden, watervelden,…De ervaring van de open ruimte en het water is terug op het voorplan.



Momenteel is het publieke domein in wezen te herleiden tot de weg, op maat van de auto. Vrijstaande woningen staan op hun eigen groene kavel.



Het bebouwde en verharde gedeelte wordt gekoppeld. Eveneens wordt het groen gekoppeld, de individuele tuin (of zelfs de kavel) wordt opgeheven ten voordele van een groot collectief open landschap.

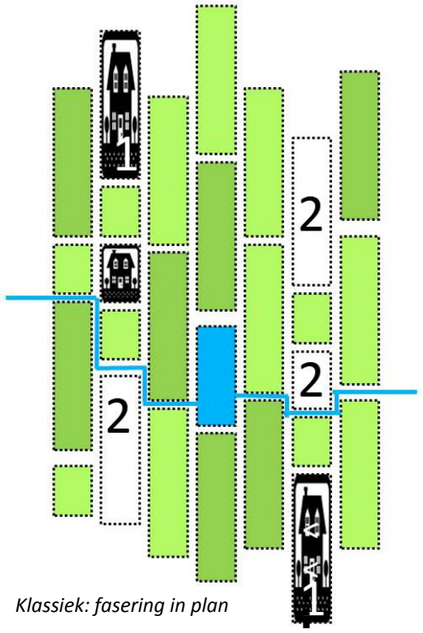


Iedereen wordt verbonden door het landschap, want is erop betrokken; gebruikers, bewoners, bezoekers, recreanten,….De open ruimte en het groene karakter is de verbindende factor in de ontwikkeling.

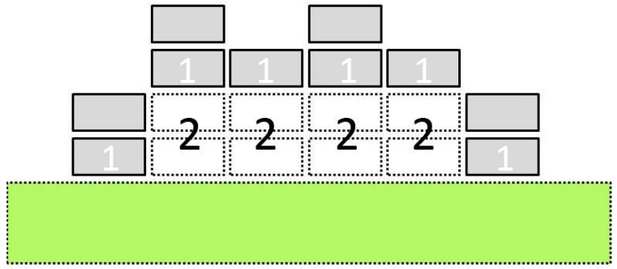
Het recreatieve open landschap en het zachte verkeer zijn prioritair. We stappen af van het maatgevende en het structurerende karakter van 'de auto' en het autoverkeer. Dit zal technisch opgelost zijn, net zoals brandweerwagen ontsluiting, vuilnisophaling, parkeren, ed..maar de ontwikkeling wordt hier niet op gestructureerd. We moeten zelfs durven dromen van een autoloze toekomst. Of toch alvast van een beperkter gebruik van de (individuele) wagen.
De ontsluiting van dit gemotoriseerd verkeer zal op diverse plaatsen gebeuren in de rand van de projectzone en zo gespreid aansluiten op het bestaande verkeersnet. Dit vermijd te grote concentraties op één of twee aansluitpunten (die het bestaande net niet kunnen opvangen).
Het landschap is publiek en heeft een recreatief, educatief en toeristisch karakter door het aangename verblijven en doorwaden in dit landschap. Concreet zijn er diverse 'percelen' open ruimte, zoals speelweiden, voetbalveld, volkstuinen, halfverharde en groene zones,… Het water is terug op het voorplan; technisch als ontwatering van het gebied, structurerend door de omzoming van groene percelen en recreatief als ruimte om langs te wandelen, te fietsen, en in de winter te schaatsen. Of gewoonweg…het landschap vanop een afstand te aanschouwen. Het open landschap wordt doorweven door tracés voor zacht verkeer; het gebied is vlot doorwaadbaar, prioritair voor wandelaars en fietsers én je kan er zelfs met je paard in ronddraven. De open ruimte, het groene landschap is de verbindende factor, waardevol en beleefbaar voor de bewoners, de gebruikers, maar ook voor bezoekers.

Compacte bebouwing en minimale footprint. Om de open ruimte te vrijwaren, kiezen we voor dense bebouwing. Aaneengesloten en gestapeld op een beperkte afstand van elkaar. Het is een combinatie van een dubbelwoning (maximaal 2 entiteiten boven elkaar) en een 'quasi' rug-aan-rug schakeling. Maar dan met een steeg ertussen, die zorgt voor de technische afhandeling van gemotoriseerd verkeer en parkeren. Het is alsof de bebouwing het dak en de gevel vormt van een 'parkeergarage'. De aanwezigheid van de auto en het gemotoriseerd verkeer wordt zo geminimaliseerd in de collectieve open ruimte. Het is niet 'de straat' (en de auto) die het beeld van de ontwikkeling vormt, maar het landschap.
Alle bebouwing is gericht op het landschap met de hoofdfuncties hierop georiënteerd. De bebouwing vertrapt naar het landschap zodat de gebouwvolumes lichte terreinwanden vormen van de open ruimte. De binnenstraat wordt evenwel hard afgeboord. Er is derhalve een sterk ervaringscontrast tussen 'de harde' binnenstraat en het zachte landschap. Elke entiteit is betrokken op beiden sferen.
Omdat iedereen, zowel bewoners/gebruikers als bezoekers in relatie staan tot het landschap, is ze een sociale en verbindende ruimte. De bebouwing is 'in de rij' en gestapeld opgevat met een maximale hoogte van 4 bouwlagen, wat een aanvaardbare maximale hoogte is binnen de stedenbouwkundige context. Evenwel is er een mix van 2,3 en 4 bouwlagen. Die mix is binnen onze ontwikkelingsvisie te kiezen en te optimaliseren in functie van ruimtelijke ordening, functionele programmatie en economische aspecten. Het is een soort van moduleconcept van bebouwing, geënt op een vastgelegde en identieke rastermaat. Elke module of bouwsteen heeft een andere grootte, ontsluiting en toekomstmogelijkheden.

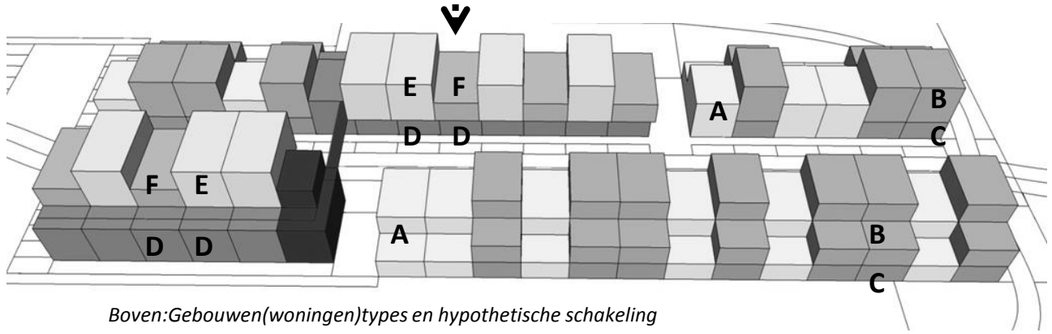
De visie integreert korte en (middel)lange termijn
Een ontwikkelingsvisie is maar waardevol naarmate ze diverse toekomstmogelijkheden integreert. Het is een evenwicht zoeken tussen bepaaldheid en onbepaaldheid. Het huidige wetgevende kader biedt enkel mogelijkheden voor de ontwikkeling van een (sociaal) woningenaanbod. Het spreekt voor zich dat dit monofunctionele karakter ongewenst is voor een terrein van dergelijke schaal. Multifunctionaliteit is een essentiële eigenschap van een kwalitatieve ontwikkeling. Ons voorstel biedt dan ook een antwoord op de onmiddellijke noden in de realisatie van (sociale) woningen, maar integreert functiemix in de toekomst. Essentieel in onze visie is niet het vastleggen van de gebouwde ruimte, maar van de open ruimte, het landschap dat verbindend werkt op het terrein zelf en de link is tussen het projectgebied en 'bestaand' Stabroek. Die -collectieve- open ruimte dient gewaarborgd te zijn binnen alle fases van de realisatie van de ontwikkeling. Binnen onze visie, wordt deze structuur al in de eerste fase gerealiseerd. De scheiding tussen bebouwd en onbebouwd is vastgelegd. Dit is uiteraard niets nieuws voor een stedenbouwkundige visie, maar wat wel anders is, is dat de volledige fysieke structuur van de bebouwde ruimte principieel zou vastgelegd kunnen zijn binnen de 1ste fase. Dit impliceert dat de open ruimte ook van in den beginne bepaald en omzoomd is en derhalve zintuiglijk te ervaren.



Klassiek: fasering in plan



Alternatief: fasering in snede



Boven:Gebouwen(woningen)types en hypothetische schakeling

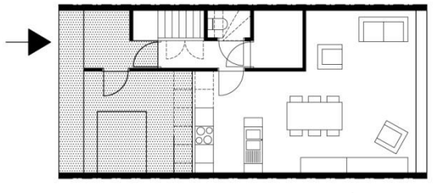
Onder: D = fase II (dubbelhoog), kan in fase I 'wonen' zijn of als open structuur blijven met doorzichten en diverse gebruiksmogelijkheden

In de fasering de ruimtelijke kwaliteit waarborgen.
Fasering kan op diverse wijzen. Klassiek wordt er gefaseerd 'in plan'; op een bepaald terrein worden zones 'leeg' gelaten in functie van latere bebouwing. Footprints en bouwzones worden vastgelegd en footprint/bouwzone 1 wordt in fase 1 bebouwd en footprint/bouwzone 2 in fase 2. Deze klassieke fasering heeft voordelen; het is een gekend systeem, makkelijk toepasbaar en biedt antwoorden op de traditionele eigendomsverdelingen. Maar het heeft ook nadelen; niet zelden biedt de uiteindelijke fase niet meer de ruimtelijke en architecturale kwaliteit zoals bedoeld in de visie en wordt de visie een soort van verkoopsprentje of verhaal voor ongebreidelde gebouwenontwikkeling. Een coherentie in de gebouwde en de ongebouwde ruimte raakt soms makkelijk zoek. Deze fasering kennen we en zouden we ook op ons ruimtelijk plan kunnen toepassen. Doch, in het kader van deze Open Oproep willen we **een alternatief** aanreiken. Primordiaal voor ons is het realiseren van het verbindende landschap, de definiëring van open ruimte. **Om dit landschap af te lijnen en te omkaderen is de aanwezigheid van de fysieke structuur van de bebouwing in fase 1 reeds aanwezig. Fasering gebeurt in ons plan 'in snede' en niet in plan.** Ook hierin zouden we traditioneel kunnen werken en fase 2 zou dan concreet betekenen; opbouwen op fase 1. Dit achten we niet wenselijk binnen deze context, met name door het wetgevende kader zou dit betekenen dat de 'niet-wonen' functies bovenop de woningen gerealiseerd zouden worden in fase 2. Gezien het meer publieke karakter van niet-wonen functies, willen we deze organiseren op maaiveldniveau zodat een levendige aflijning gebeurt van de publieke ruimte. We werken met een aantal gebouwtypes die per rastermaat één of twee woningen boven elkaar herbergen. Een deel van deze gebouwen (DE/DF) bestaan uit een dubbelhoge woning (D) die later uitermate geschikt zijn voor andere functies dan wonen in het bijzonder door de mogelijkheid tot het realiseren van dubbelhoge ruimtes. Bijvoorbeeld; bakker, slager, dokter, tandarts, schoenmaker, fietsenmaker, buurtwinkel, sportlokaal, restaurant, café, crèche, feestruimte, voetbalkantine, ruiterclub en zelfs een school**. Concreet worden de onderste 2 bouwlagen van gebouwen DE en DF structureel vrijgehouden door te werken met kolommen in plaats van dragende wanden. Dit maakt dat zowel in horizontale als in verticale richting elementen geschakeld kunnen worden tot grotere functionele eenheden.** Een geïntegreerde mogelijke functiemix is het kwalitatieve resultaat. Anderzijds zijn de voorgestelde modules verschillend zodat een breed publiek kan aangesproken worden in een eerste fase, maar belangrijker; het diverse aanbod en de aanpassingsmogelijkheden zijn geschikt voor een latere ontwikkeling/verkoop van/op de private markt. Onze aanpak garandeert dus; functiemenging, flexibele woonvormen en een kwalitatieve verbindende open ruimte. En, last but not least, een coherentie in de architectuur, in de open ruimte en een grotere garantie op de realisatie van de kwaliteiten van de visie.

Diverse gebouwtypes of…in eerste fase: woningentypes en planflexibiliteit.
We beseffen dat dit alternatief afwijkt van het gekende. Daarom doen we ook al in deze wedstrijdfase een voorstel van gebouwtypes met hun toekomstmogelijkheden om de potenties van de visie weer te geven.

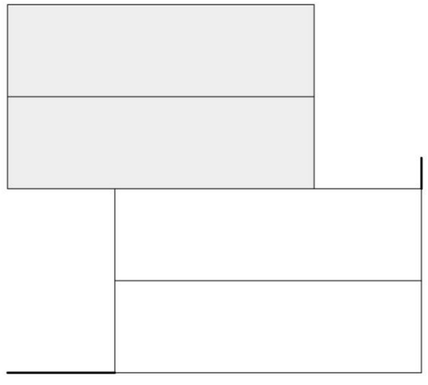
A grondgebonden woning (3 slk), 2 verdiepingen, toegang vanuit binnenstraat, slaapkamer kan omgevormd worden tot bureau, thuiskantoor, …
B woning (3 slk),2 verdiepingen, met toegang via gemeenschappelijke trappenhal vanuit binnenstraat, slaapkamer op 1ste verdiep kan eveneens een andere functie aannemen
C woning (1 slk) met toegang via gemeenschappelijke trappenhal vanuit binnenstraat.
De **B/C** combinatie zou een kangoeroewoonconcept kunnen zijn of omvat wonen boven een eigen winkel/kantoor of wordt één grote woning
D woning (3slk) op 2 verdiepingen of in fase 1 een vrije open structuur. In fase 2 zou D een dubbelhoge functie kunnen herbergen en langs elkaar doorgeschakeld kunnen worden tot één functioneel groter geheel, zoals bijvoorbeeld een feestruimte, een winkel,….
A,C en D hebben allen een ruimte aan de binnenstraat die een toekomstpotentieel heeft voor een levendige functie op het gelijkvloers.
E woning (3slk) op 2 verdiepingen, ontsloten vanaf het 2e maaiveld (ontsluiting aan parkzijde).
D/E combinatie zou wonen boven winkel, kantoor kunnen zijn.
F woning (1slk) op 1 verdiep, ontsloten vanaf het 2e maaiveld (parkzijde).
Als in 2e fase de types D gekoppeld worden tot één grote niet-wonen functie hebben de bovenliggende wooneenheden privacy ten opzichte van deze onderliggende functie door de aparte toegang op het 2e maaiveld.
Het spreekt voor zich dat D/E/F omgevormd kunnen worden tot één groot niet-wonen functioneel geheel.

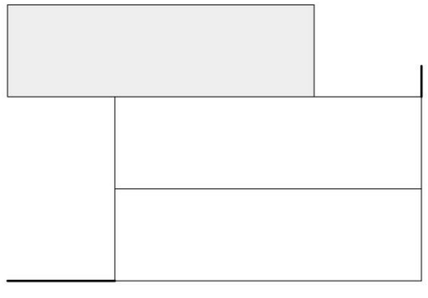
Type **B** bvo 114m2 3/5

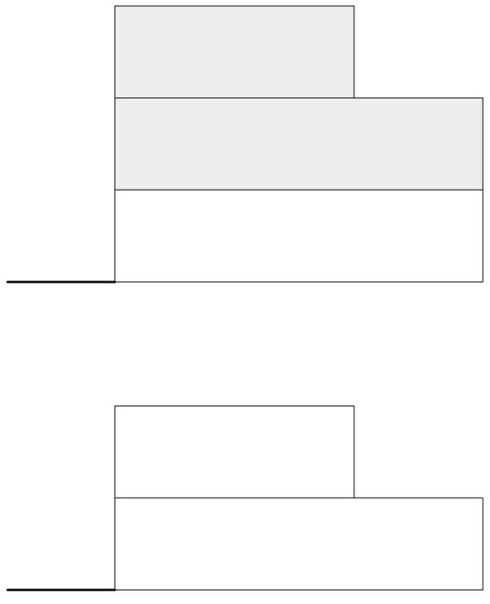


Type **C** bvo 59m2 1/2

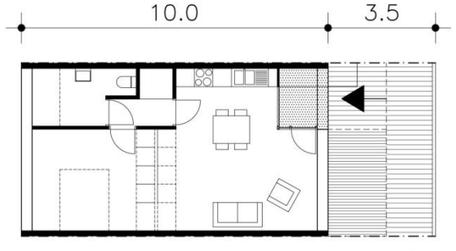
Type **A** bvo 112m2 3/5



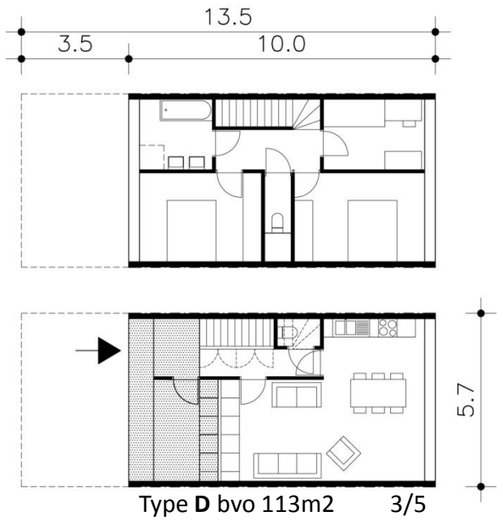




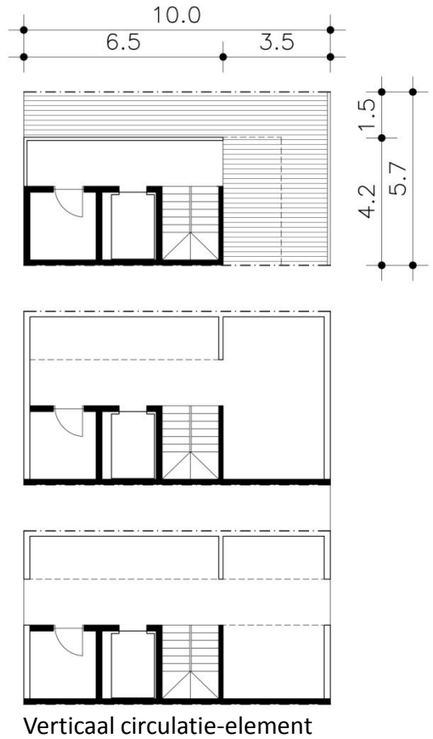
Type **E** bvo 113m2 3/5



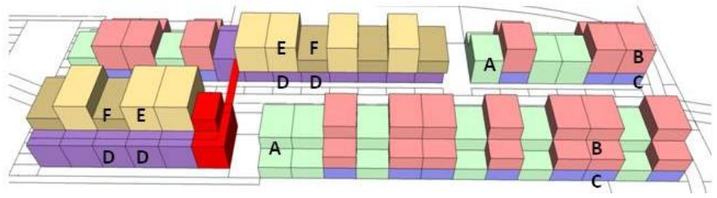
Type **F** bvo 56m2 1/2



Type **D** bvo 113m2 3/5



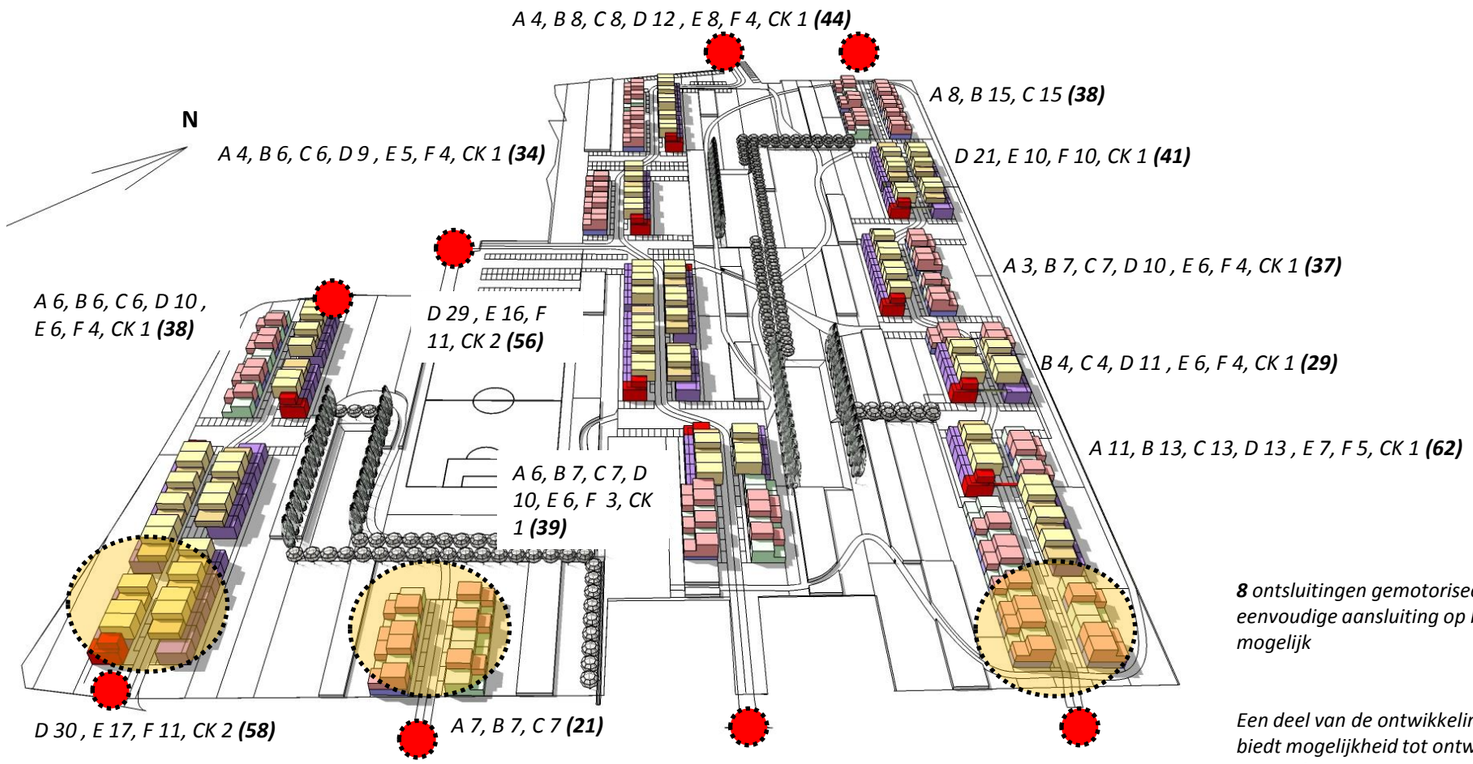
Verticaal circulatie-element



Alle gebouwen of woningtypes hebben andere functionele mogelijkheden naar de toekomst toe en **hebben een ruimte aan de binnenstraat die een interactie met de openbare ruimte toelaat.** Het plan op het gelijkvloers is vrij invulbaar en open (geen dwarse binnenmuren) en biedt mogelijkheid tot een relatie tussen binnenstraat en landschap doorheen het gebouw (doorzonconcept).

De bouwstenen kunnen door een identieke rastermaat onderling verwisseld worden zodat een optimale configuratie bekomen wordt.

Het verticale circulatie-element dat de ontsluiting garandeert van de gebouwen(woningen) op het 2e maaiveld, kan nog andere gebruiksmogelijkheden bieden; bergingen, fietsenstalplaats of zelfs het publieke landschap faciliteren; integratie van een publiek toilet, groenonderhoudsmateriaal, ….

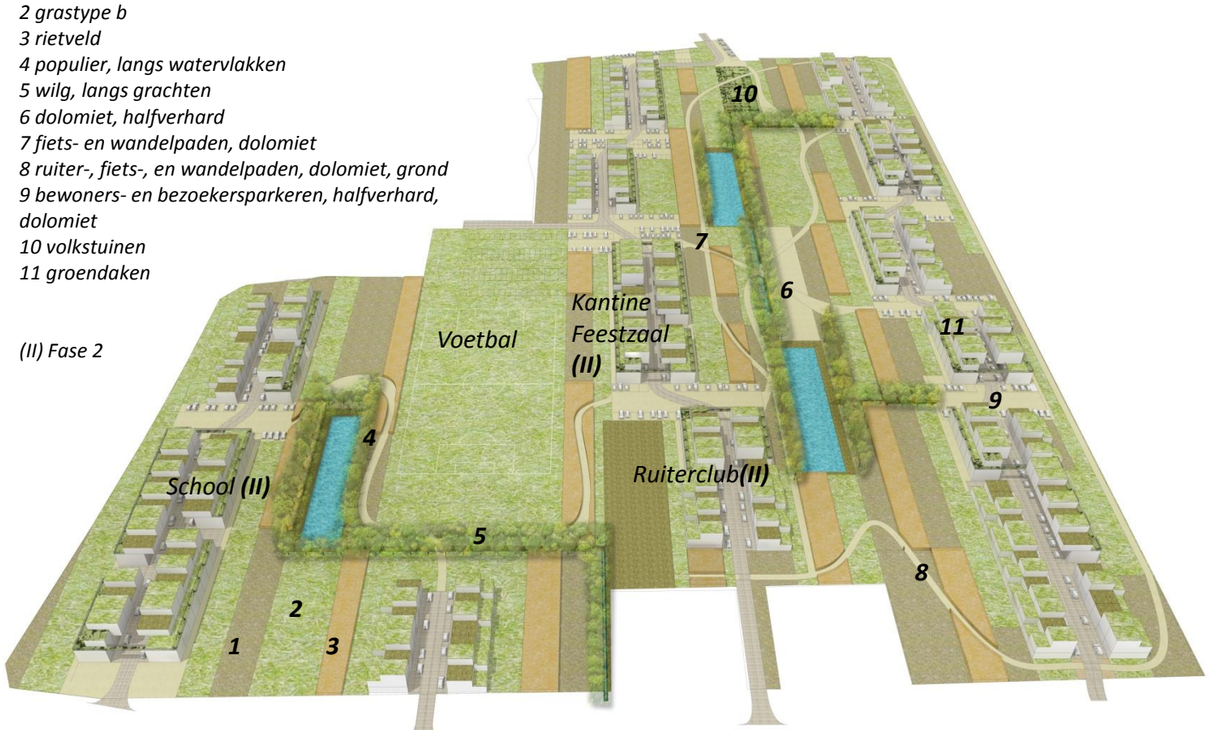


***8** ontsluitingen gemotoriseerd verkeer*
eenvoudige aansluiting op bestaande verkeersnet mogelijk

Een deel van de ontwikkeling ligt in woongebied dit biedt mogelijkheid tot ontwikkeling van niet-sociale woningbouw

1 grastype a
2 grastype b
3 rietveld
4 populier, langs watervlakken
5 wilg, langs grachten
6 dolomiet, halfverhard
7 fiets- en wandelpaden, dolomiet
8 ruiter-, fiets-, en wandelpaden, dolomiet, grond
9 bewoners- en bezoekersparkeren, halfverhard, dolomiet
10 volkstuinen
11 groendaken

(II) Fase 2



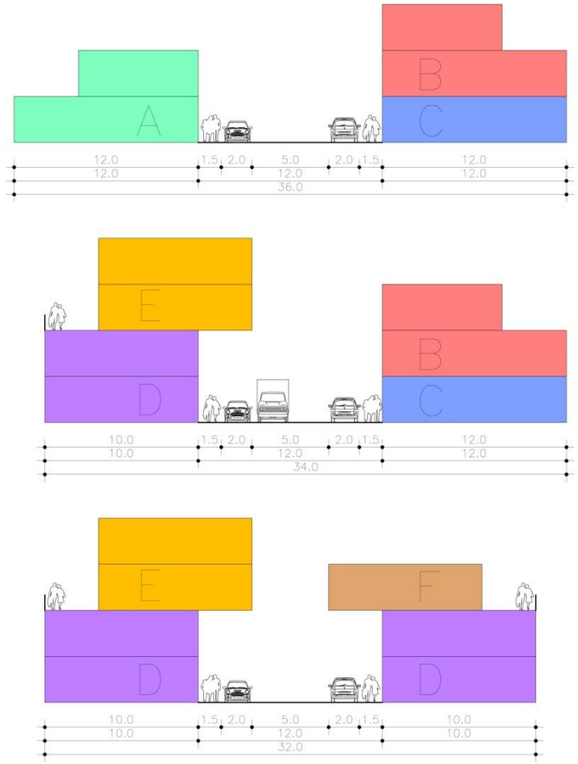
***De harde (bebouwde) zone**, bestaand uit gebouwen en binnenstraat, **de 'gang'** (bouwblokbreedtes van 32,34 en 36m) geeft vorm aan 'de lange repelstructuur' die wordt doorgezet. Asverschuivingen zorgen voor variërende breedtes in het landschap en boeiende zichtlijnen. De openingen in de bebouwingslijnen zijn cruciaal en noemen we hier **de 'hal'.** Het is een intermediaire ruimte tussen 'binnen' (het bouwblok) en buiten (de '**living'** oftewel het landschap), waar de connectie tussen de elementen maximaal is (hard verkeer, zacht verkeer, waterdoorgang, zichtrelatie) ruimte voor parkeren (uit het zicht vanuit de woningen), maar vooral voor de zichtrelaties op het terrein en de dwarse zachte verkeersverbindingen. De ruimte is halfverhard en het afbakenen van de parkeerplaatsen gebeurt subtiel, zodat bij niet-parkeren (het voorkeursparkeren in de binnenstraat), het een vrije ruimte waarbij het informele ontmoeten centraal staat.*
*De verticale circulatie-elementen zijn aan deze doorbrekingen (hal) gepositioneerd; een duidelijke routing wordt bekomen. De gebouwentiteiten noemen we in deze visie **'kamers'.***
Straatwanden aan de binnenstraat zijn recht en 'hard' en vormen een sterke afbakening van de gang, dit in tegenstelling tot de zijde van het landschap, waar de gebouwvolumes afgebouwd worden.

*De termen gang, hal, living en kamer geven **suggestie** aan het karakter van de ruimtes en de onderlinge relaties. Het geeft aan dat we in onze visie het gehele projectgebied beschouwen als één huis; waarbij ook hier 'de living' de belangrijkste ruimte is, een collectieve ruimte waarop alle elementen betrokken zijn.*

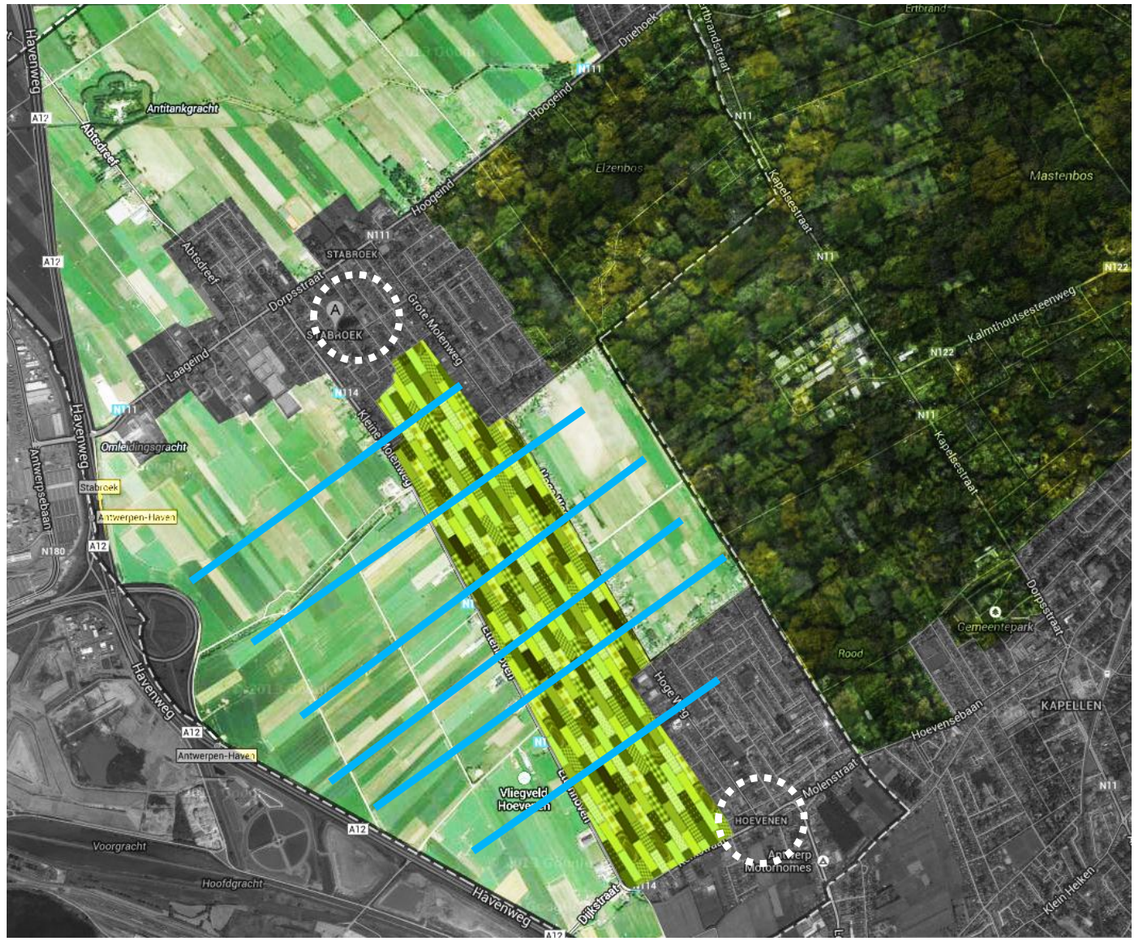
***De zachte zone, het open landschap (de living)** wordt onverhard (of maximaal halfverhard) aangelegd en is een configuratie van verschillende landschapselementen.*
Grachten en waterbekkens vormen een oriëntatiepunt en begrenzing in een divers begroeiingspatroon; zones (kavels) met lage begroeiing (grassen), middelhoge begroeiing (rietvelden, zuiveringsrietvelden) en bomen (landschapseigen elementen zoals populieren en wilgen). Het landschapspatroon genereert diverse ervaringen en stimuleert het verblijven in de ruimte. De auto is uit deze open ruimte geweerd in tegenstelling tot het zacht verkeer (tot paardrijden toe) dat het landschapspatroon vrij doorsnijdt. Hetgeen een optimale doorwaadbaarheid van het gebied met een recreatief karakter mogelijk maakt. De wandel- en fietspaden zijn breed en variëren in breedte met zelfs stukken erin die een 'pleinfunctie' kunnen vervullen, zitbanken, fietsstallingen faciliteren deze plekken.

De open ruimte, tussen de bouwblokken in, bedraagt minimaal 60m en maximaal 163m. Een zonering in dit landschap (en dus ook de graad van interactie tussen gebouwen en landschap) wordt bekomen door het kavelpatroon met diverse begroeiing. Middelhoog begroeide vlakken (rietvelden) zorgen voor differentiatie en zonering in het landschap.

*Het Landschap is de '**living'** van het project. Het is een plek om te verblijven, om te ontmoeten en het is de representatieruimte van de ontwikkeling. De term geeft het collectieve karakter van de ruimte weer.*



We realiseren geen nieuw ‘centrum Stabroek’
Stabroek heeft een centrum, met een kerk, een gemeentehuis, …Stabroek is ook volop bezig hier kernversterkend te ontwikkelen. Wij zien de creatie van een nieuw centrum op het projectgebied dan ook niet wenselijk. Onze visie is een kwalitatieve ontwikkeling van ‘wonen, leven en werken in een buitengebied’, met als belangrijkste kracht de realisatie van een publiek recreatief landschap dat betekenis heeft voor heel Stabroek en dus bindend voor bestaand Stabroek en deze nieuwe ontwikkeling. **We creëren een Polderwoonlandschap.** Wel primordiaal voor ons, zoals ook gesteld in de projectdefinitie, is het creëren van een multifunctionele ontwikkeling die kwalitatief, waardevol en werkend ‘op zich’ is. School, kantine, manège, winkels, kantoorruimtes, bakker, slager, café, schoenmaker, sportcentrum, medisch centrum, dokter, tandarts, krantenwinkel,….



Beschermen en vrijwaren bestaande Polderlandschap
Stabroek en Hoevenen verbonden in een recreatief Polderwoonlandschap
We zijn voor het beschermen en permanent niet-bebouwen van het nog aanwezige Polderlandschap. En het maximaliseren van het Heide- en Boslandschap in het Noorden van het Projectgebied (Kalmthoutse Heide, Mastenbos, Elzenbos, Moretusbos…). Anderzijds dienen we ruimte te beiden voor ontwikkeling om de bevolkingsgroei op te vangen. Kernversterking van Stabroek en Hoevenen en het verdichten van het bestaande woonlandschap heeft de voorkeur. Als men toch nieuwe gebieden gaat aansnijden stellen wij een verbindend Polderwoonlandschap voor tussen Stabroek en Hoevenen; een kwalitatieve en dense ontwikkeling waarbij de zintuiglijke ervaring van de open ruimte en lange zichtlijnen gewaarborgd zijn.

Een aangenaam gebied, maximaal doorwaadbaar voor zacht verkeer, gedragen en gestructureerd door het water (de ontwatering). Een optimale verweving van bebouwing en landschap, waarbij de kavel, de lange-repel als ruimtelijk puzzelstuk fungeert.

Architectuur, sfeer en materialiteit van de gebouwde ruimte
We zoeken een antwoord op de vraag ‘eenheid in verscheidenheid’. Om de beeldkwaliteit van een stedenbouwkundige ontwikkeling te garanderen is er een zekere bepaaldheid nodig, een structuur waarop of waarin een zekere architecturale vrijheid en individualiteit mogelijk is binnen de wens om een stedenbouwkundige coherentie binnen een gebied te realiseren.
De verschillende entiteiten als modulaire bouwstenen zijn afwijkend ten opzichte van elkaar zodat er een brede groep van gebruikers aangesproken kunnen worden. Het woningaanbod is breed. Dit vangt fluctuaties in demografie op en integreert diverse sociale lagen.
Verspringende kroonlijsthoogtes en bouwvolumes creëren een levendig geheel en geven uitdrukking aan ‘de entiteit’ binnen de configuratie. Elke entiteit heeft een harde (het beeld van een koer) en zachte zijde, het landschap en elke woning profiteert dus ook van verschillende oriëntaties (eenzijdige oriëntaties komen niet voor).
Het landschap is één grote gemeenschappelijke ‘tuin’ of zachte buitenruimte voor elke entiteit. De straat, heeft het karakter van een **‘binnenstraat’** of gang. Elk ‘bouwblok’ (geheel van woning-binnenstraat-woning) is te beschouwen als één groot gebouw met een binnenstraat (gang) in het midden. Om dit ‘binnen’ te materialiseren, zijn voetpad, parkeerzone en de straat uitgewerkt in één materiaal dat de illusie wekt van parket (bijvoorbeeld stroken plankenbekist beton). De materialisering en de maatvoering van deze binnenstraat (gang) geeft een zintuiglijk gevoel dat we niet associëren met een ‘weg’, het karakter van het gemotoriseerd verkeer. Dit gevoel van ‘binnen’ of van een gang wordt versterkt door dit materiaal door te trekken in de plint van de entiteiten (de houten lambrisering van de gang) en zelfs in het plafond van de overstekende bouwvolumes (maar dan in houten planken als materiaal, zelfde beeld, maar eenvoudiger en goedkoper te realiseren). Op deze wijze krijgt men een omsloten en geborgen karakter in de ‘gang’. De aanwezigheid van de **multifunctionele ruimte van elke entiteit (kamer) op het gelijkvloers** creëert een sterke overgang en relatie tussen publiek en privé. De plint zou beschouwd kunnen worden als een aaneenschakeling van buitenkamers aan de ‘gang’. De stabiliteitsstructuur van elke entiteit is zo dat er vrij invulbare gevels zijn. Dit is zeker voor het gelijkvloers voordelig om de integratie van de 2e fase te garanderen; een gevel van een winkel is uiteraard anders dan de gevel van een woning. De niet-wonen functies (in 2^{e} fase) bevinden zich allen op het gelijkvloers kunnen dus, logischerwijs, een sterke relatie met de openbare ruimte en **een levendige plint** realiseren.
Principieel zou elke entiteit zijn eigen gevel kunnen hebben door de stabiliteitsstructuur. Een eenheid wordt gecreëerd door de illusie van dezelfde materiaaltoepassing op straat als op de plint van de binnengevel. Echter, zouden we voorstellen om de materialen te beperken; zoals het werken met eenzelfde gevelsteen (hierbinnen zijn dan nog tal van variaties mogelijk; voegkleur, metselwerkverband, steengrootte,….) en alle buitenschrijnwerk in hout te voorzien. Een homogene individualiteit is het resultaat.
De 2^{e} fase (het gewenste en multifunctionele karakter) is in onze visie fysiek en ruimtelijk geïntegreerd, want werkelijk onder en tussen fase 1 gebouwd, maar ook qua beeldkwaliteit en materialisatie gezien de vrij in te vullen gevels, maar met hantering van dezelfde materialen.

Duurzame ontwikkeling

Macro
De open ruimte is schaars en staat onder druk. Primordiaal is het beschermen van de onbebouwde ruimte. Wordt er aangesneden, dan graag met kwaliteit en de nodige flexibliteit.

Duurzaamheid moet de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren. Een kwalitatieve ontwikkeling die een aangename woon-, werk- en recreatieomgeving genereert voor nu en morgen is de te verkiezen optie. Het ontwerp biedt een antwoord op de huidige wensen maar kan in de toekomst ook tegemoet komen aan de wijzigende maatschappelijke tendensen en nieuwe verlangens van gebruikers. De nodige flexibiliteit is ingebouwd in het ontwerp.

Duurzaamheid is integratie. Het voordeel van één groot aan te snijden gebied , in handen van één eigenaar, biedt niet te negeren potenties, niet in het minst door het inzetten op collectiviteit. We zijn in Vlaanderen erg vertrouwd met (het weliswaar relatief kwalitatief) ontwikkelen op eigen kavel en hierop is het leeuwendeel van de planningsvoorschriften en bouweisen gebaseerd. Op dit terrein krijgen we (en nemen we) de kans om te denken vanuit het collectieve.. We gaan resoluut voor kwaliteit en collectiviteit. Onze visie gaat uit van de kwaliteit van de collectieve open ruimte en de ontwikkeling van dit landschap. Er is gestreefd naar een duurzame en ruimtelijk kwalitatieve inplanting van de nieuwe gebouwen met een maximale benutting van de sitekwaliteiten en een zo laag mogelijk grondbeslag voor bebouwing en verharding De open ruimte wordt op het terrein gemaximaliseerd ten opzichte van de bebouwde ruimte, met een verhouding van ca. **80% onbebouwd** en ca. 20% bebouwd. En de zones die bebouwen, bebouwen we dens. Het grondbeslag wordt bovendien gecompenseerd door de toepassing van onderhoudsarme extensieve en intensieve groendaken op de woningen. De regenwaterinfiltratie wordt door de beperkte bebouwing/verhardingen minimaal gehinderd. De ontwatering (al eeuwenlang dé eigenschap van de Polders) van het terrein wordt structurerend (oriëntatiepunt, begrenzing zones) en recreatief ingezet (wandelen, fietsen langs het water, schaatsen op grachten,…).

Duurzaamheid gaat over integratie. De ontwikkeling wordt functioneel en ruimtelijk geïntegreerd in de bestaande context. Het collectieve Polderlandschap is waardevol en bruikbaar voor heel Stabroek en implementeert de aanwezige landschappelijke karakteristieken (lange repel, agrarische kavel,…). Sociale integratie en de link tussen oud en nieuw is gewaarborgd. Multifunctionaliteit is een absolute noodzaak en is in onze visie geïntegreerd. Integratie is meer dan ruimte, het gaat over mensen en hun omgeving. Via participatie, dialoog en overleg wordt het project sociaal verankerd. Integratie is ook tijd; in onze visie is zowel het 'nu' kwalitatief en waardevol als de toekomst.

Meso
We stellen voor om de grond binnen één eigenaar (dat uiteraard een coöperatieve vorm kan hebben) te houden, dit garandeert maximale flexibiliteit en controle binnen en over de visierealisatie.
Het concept integreert diverse mogelijke uitwerkingen; de optimale gebouwenmix (en in eerste instantie de verhouding wonen/niet-wonen) kan in overleg tussen alle betrokkenen gewijzigd worden zonder hierdoor het globale concept te ondermijnen. De functionaliteit van de gebouwen moet ten allen tijde aanpasbaar zijn om te kunnen voldoen aan de toekomstige behoeften.
Gezien de compactheid van de bebouwde ruimte, is de infrastructuur geconcentreerd met een beperkte impact op bodem en water als gevolg. De compactheid is het uitgangspunt voor laag-energiegebouwen. Aangezien 80% van de milieudruk van gebouwen zich situeert in de gebruiksfase, kiezen we voor energiezuinige gebouwen met een goede oriëntatie en ramen op de zuidkant die zorgen voor contact met de omgeving en de basis vormen voor het gebruik van passieve zonne-energie.
Groendaken, de grote hoeveelheid onverharde ruimte, grachten, bufferbekkens en zuiveringsvelden gaan duurzaam om met het grond- en regenwater en worden bovendien recreatief ingezet in de ontwikkeling.
De optimale doorstroming van het zacht verkeer is prioritair ten opzichte van het auto- en gemotoriseerd verkeer.

Niet de auto, maar het landschap is maatgevend, structurerend en beeldkwaliteitsbepalend. Streekeigen en karakteristieke groenaanleg (Populieren, wilgen, grassen, riet,…) zijn geschikt in een herkenbare patroon(kavel). Elke gebouwentiteit heeft een dubbele oriëntatie en heeft hierdoor een hogere gebruiks- en belevingskwaliteit. Functiemenging binnen één bouwblok is in onze visie het uitgangspunt en een wisselwerking tussen de fases is mogelijk.

We stellen een doorgedreven implementatie van collectieve duurzame technieken voor.

Regenwater
• Groendaken zorgen voor een buffering van water
• Collectieve regenwaterputten / regenwaterrecuperatiesysteem gecombineerd met natuurlijke afvloeiing in grachten
• Maximale infiltratie door het grote aandeel onverharde zones
• Buffering in bekkens en wadi's
• Ontkoppeld van afvalwater

Grondwater/ontwatering
• Natuurlijk systeem van grachten en verzamelbekkens, aangesloten op bestaande systemen
• Materialen voor de buitenaanleg worden naast hun directe milieu-impact ook zo gekozen om directe infiltratie mogelijk te maken

Afvalwater
• Ontkoppeling tussen FWA en DWA
• Collectieve natuurlijke zuivering door middel van rietvelden, vloeivelden, infiltratiebekkens,…educatief en recreatief ingezet. De installatie zorgt niet enkel voor een zuivering van het grijze water maar biedt tevens een natuurlijke toets in het ontwerp.
• Het riet in de waterpartij kan zorgen voor een akoestische afscherming maar geeft de mogelijkheid aan waterdieren en waterplanten om zich te integreren in een woongebied.

Bodembeheer/grondverzet
• Ondergrondse constructies worden vermeden
• De beperkte footprint (ca. 20%) minimaliseert de impact op de bodem
• Streekeigen groenaanleg ter verhoging van de ecologische waarde en de biodiversiteit
• Volkstuinen en compostbeheer zijn geïntegreerd

Energievoorziening
We passen de driestappen- strategie, trias energetica toe op dit ontwerp. Compact bouwen heeft vanuit duurzaamheidsoogpunt de hoogste prioriteit, het was dan ook het uitgangspunt van het ontwerp. Gebruik van hernieuwbare energie komt pas op een tweede plaats, voor het invullen van de resterende behoefte conform de strategie van Trias energetica.

Compact en energiebewust bouwen
Bij de inplanting van de woningen werd ruime aandacht besteed aan zongericht verkavelen. De entiteiten bevinden zich dicht tegen de openbare weg zodat de afstand tussen een mogelijk warmtenet en de woningen beperkt blijft. Zongericht bouwen met een beperking van mogelijke beschaduwing maken het gebruik van passieve zonnewarmte en de reductie van de warmtebehoefte mogelijk. Een goed comfort voor de gebruikers staat ten allen tijde voorop.

Warmtenet
Deze duurzame wijk kan gerealiseerd worden door de inzet van hernieuwbare energie. Een warmtenet, die restwarmte of groene warmte gebruikt uit de omgeving wordt gezien als een belangrijk middel hiertoe. Bij een nieuwe ontwikkeling kan gebruik gemaakt worden van gemeenschappelijke infrastructuurwerken voor het aanleggen van een warmtenet.
Het gebruik van restwarmte van de haven of uit een andere natuurlijke bron dient vooreerst op zijn haalbaarheid onderzocht te worden. Benutting van restwarmte in plaats van lozing naar de omgeving bespaart energie en leidt tot een CO2-reductie. Gezien de compacte en dense bebouwing is afstandsverwarming zeker een optie die een hoge flexibiliteit naar de toekomst biedt. Een haalbaarheidsstudie moet uitmaken of aanbod en behoefte gekoppeld kunnen worden. Aandachtspunten voor een warmtenet zijn capaciteit & variatie van de warmtelevering;

- betrouwbaarheid van levering,
- beschikbaar temperatuursregime,
- afstand tussen afnemer en producent
- aantrekkelijk voor alle partijen inzake kosten/opbrengsten

Het warmtenet moet voldoende capaciteit hebben maar er moet ook voldoende verbruik zijn om de investering in het warmtenet te financieren. Indien aanbod en afname niet passen dienen extra voorzieningen te worden getroffen om de warmte te bufferen, deze kan geïntegreerd worden in de omgeving.
Gezien de omvang van de warmtebehoefte en de nadruk die gelegd wordt op een collectieve installatie voor de warmteproductie moet ook de afdwingbaarheid onderzocht worden. Eventueel kan een combinatie met een bestaande wijk en belangrijke warmteafnemers in de buurt soelaas brengen om de financiële haalbaarheid te verbeteren.

Collectieve warmtegeneratie
Indien het gebruik van restwarmte via een warmtenet niet haalbaar blijkt dienen alternatieven door inzet van hernieuwbare energie onderzocht te worden dit vormt immers een speerpunt in het streven naar klimaatneutraliteit. Het toepassen van een collectieve stookplaats is echter een vereiste omdat dit meer mogelijkheden biedt om innovatieve duurzame technieken op een rendabele manier toe te passen. Door het gebruik van een collectieve warmtegeneratie, kan de warmteproductie duurzaam, gecentraliseerd en aan een hoger rendement gebeuren. Door een centrale warmteproductie kan men flexibel inspelen op evolutie in de techniek en is retrofit van de installatie eenvoudig. Onderhoud en back-up van componenten is eenvoudig te organiseren en de warmteverliezen zijn beperkt. Eventueel kan restwarmte van koelinstallaties nuttig aangewend worden in het tussenseizoen door koppeling van deze toestellen aan het warmtenet.

Warmtepomp of restwarmte
Naast het gebruik van restwarmte kan een warmtepomp die bijvoorbeeld gebruik maakt van de warmte uit het drinkwaternet, dat als natuurlijke bron voorhanden is, gebruikt worden als bron van energie. Een warmtepomp kan warmte onttrekken aan het drinkwater en zo instaan voor de productie van lage-temperatuur verwarming (max. aanvoertemperatuur 55°C). De woningen moeten dan wel voorzien worden van een lage temperatuursverwarmingssysteem met hoge inertie (bv vloerverwarming). In de zomerperiode kan gebruik gemaakt worden van vrije koeling via het afstandsverwarmingssysteem wat een comfortverhoging voor de gebruikers oplevert . De productie van sanitair warm water gebeurt met een afzonderlijk systeem met zonneboilers of een warmtepompsysteem.

Lichtplan
Daarnaast zal een lichtplan worden opgesteld voor het bereiken van de hoogste energiezuinigheid voor openbare verlichting. Bijzondere aandacht gaat naar het lichtniveau de mogelijkheden van dimming en en het enkelzijdig inplanten van palen.

Afval
Sorteerstraten
Composteren

Biodiversiteit
De aanleg van de vegetatie is gericht op
de ontwikkeling van een ecologisch, kwaliteitsvolle groene omgeving.

Materiaalgebruik
We kiezen in basis voor een compacte structuur en gebouwen met verschillende bouwlagen.
De dragende structuur van de gebouwen dient zo ontworpen te worden voor een levensduur die meer dan 100 jaar bedraagt terwijl de inbouw een beheersbare flexibiliteit toelaat. De ingebouwde flexibiliteit van scheidingswanden en technieken laat toe dat het gebouw over zijn levensduur van functie wijzigt of dat de binneninrichting wijzigt zonder zware renovatiewerken om te blijven voldoen aan de wijzigende behoeften van de gebruikers Ook wordt het aandeel aan ontsluitingsinfrastructuur beperkt door de keuze voor compact bouwen en stapelen in de hoogte.

Maatschappelijk
Compact en gestapeld bouwen van wooneenheden resulteert in een verminderd aandeel aan te realiseren ontsluitingsinfrastructuur en nutsleidingen. Dit is een duurzame benadering van wijkontwikkeling, zowel m.b.t. het grondbeslag en de mogelijke effecten die dit genereert op schaal van de omgeving (op waterhuishouding, bodemverdichting, …), als m.b.t. de maatschappelijke kost voor de realisatie van deze infrastructuren en nutsvoorzieningen (via o.m. subsidiëringen).
Het ontwerp gaat initieel uit van het herstructureren en herlokaliseren van een aantal functies in een duurzaam plan voor dorpskern en landschap. De maatschappelijke baten tengevolge van deze herstructurering zijn hoog, door de betere benutting van de bestaande ruimte voor wonen, het bijcreëren van nieuwe ruimte voor wonen, en het herlokaliseren van de recreatieve functies voetbal en manège op een doordachte geëigende locatie. Deze ingrepen hebben bovendien rechtstreekse positieve financiële gevolgen voor de gemeente – als bestuur en als gemeenschap van inwoners.

Micro
Multifunctioneel Interactie privé en publiek door het multifunctioneel karakter van minimaal één ruimte op het gelijkvloers
Modulair en aanpasbaar, diverse typologieën
Flexibel
Kwaliteitsvolle materialen met een minimale impact op het milieu
Vrije indeling van het grondplan (geen gebruik van dragende binnenmuren)
Vrije (niet dragende) gevels
Compacte bebouwing
Thermische massa door te werken met massieve dragende delen zodat passieve koeling mogelijk wordt en oververhitting vermeden wordt
Energieverlies beperken; optimaal geïsoleerde buitenschil, waterbesparende kranen, douchesproeiers
Hergebruik en buffering van regenwater
Laadpalen voor elektrische voertuigen
Energiezuinige buitenverlichting conform het lichtplan

Mogelijke vervolgopdrachten

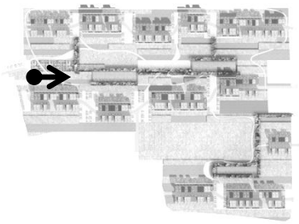
- Haalbaarheidsstudie: onderzoek naar de meest geschikte techniek om te komen tot een klimaatneutrale wijk voor verwarming en koeling
- Tracé warmtenet: Screening van mogelijke warmteleveranciers in de omgeving op vlak van capaciteit, temperatuursregime, afstand, garantie van levering De mogelijke toeleveranciers worden vastgelegd een geschikt tracé wordt gezocht. Mogelijkheid tot koppeling van bestaande wijken of belangrijke afnemers
- Opmaak van een lichtplan voor buitenverlichting van de site
- Opmaak ontwerp, bestek en lastenboek warmtenet
- Opmaak ontwerp bestek en lastenboek bouw van de woningen zowel stabiliteit als speciale technieken
- Opmaak ontwerp bestek en lastenboek bouw van de nodige infrastructuurwerken
- Opmaak ontwerp, bestek en lastenboek warmteproductie voor mogelijke technieken warmtepomp, WKK, biomassa, restwarmtegebruik, geothermie

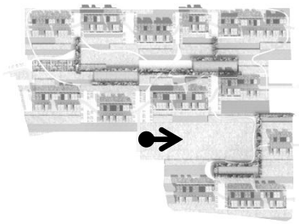
PLAN

Het collectieve open landschap; een ruimte om te ontmoeten, om in te verblijven.

Het water is prominent aanwezig; grachten en bufferbekkens structureren het landschap.
Populieren en wilgen en rietvelden zoneren het gebied in verschillende verblijfskwaliteiten.

Fiets-, wandel- en ruiterpaden doorkruisen het landschap. De 'auto' en het gemotoriseerd verkeer zijn geweerd uit het dit landschap. Het zachte karakter van de open ruimte overweegt.



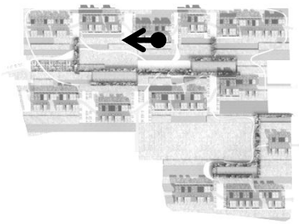


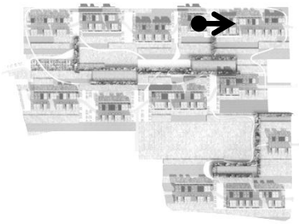
Volkstuinen, speelweiden en sportterreinen versterken het sociale karakter van de open ruimte. Interactie tussen bewoners en bezoekers, tussen oude en nieuwe inwoners van Stabroek is gefaciliteerd via het collectieve landschap.

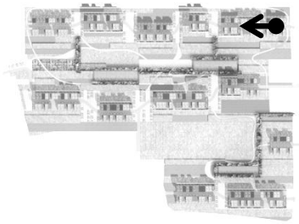
De open ruimte is breed en weids. Lange zichtlijnen en een continuïteit in de open ruimte en de ervaring van 'kavels of repels' herinneren ons aan een Polderlandschap.

Iedereen is betrokken op en door het Landschap.

De bebouwing bouwt af naar het landschap. De rand tussen bebouwing en landschap is aan deze zijde 'zacht'.







Er is een sterk ervaringscontrast tussen het open landschap en de bebouwde ruimte. De maatvoering er organisatie van volumes creëert een 'binnengevoel'.

De bebouwingslijnen worden onderbroken en verkrijgen een asverschuiving; dit biedt interessante perspectieven en definieert de ruimte.

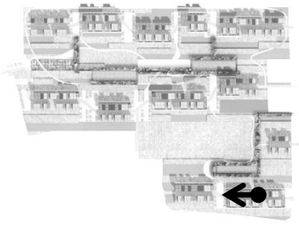
De suggestie van eenzelfde materiaalgebruik op de straat (bijv. waterdoorlatend prefabbeton met plankenstructuur) en op de gevels (bijv. echte houten planken) van de entiteiten versterkt het besloten karakter van de binnenstraat. De ervaring van een 'binnen'.

Elke entiteit heeft een ruimte aan de binnenstraat dewelk – desgewenst – een sterke relatie met de binnenstraat kan aangaan. De structuur van de entiteiten maakt een vrije gevelgeleding mogelijk.

De D-types zijn uitermate geschikt om bijv. een winkel, sportzaal, medisch cabinet, feestzaal, ….in onder te brengen. Ze kunnen dubbelhoog zijn (6m).

De bebouwing is divers met verspringende kroonlijsten en zelfs overbouwde open ruimtes. Zo wordt een levendig architecturaal beeld bekomen. Elke entiteit heeft een zijde aan de binnenstraat en aan het landschap.

Als we verder denken in de toekomst zal het individuele wagenbezit mogelijk afnemen. Tot het zover is, wordt het gemotoriseerd verkeer en het parkeren georganiseerd binnen de bebouwingszone. Maar, de materialisatie stimuleert geen doorgangsverkeer.



bestaand

ontwerp

Structuur, organisatie en planning

Wij vatten de opmaak van het masterplan en het RUP op als één geïntegreerd proces dat de basis legt voor de verwezenlijking van een totaalproject. Het is onze doelstelling om de opmaak van alle producten af te stemmen op een maximale bruikbaarheid binnen het verdere proces voor realisatie. Het masterplan wordt dan ook in eerste instantie opgevat als een leidraad voor de verdere ontwikkeling, het RUP als de planologische basis waarin de kwaliteit van het masterplan verankerd zit. Wij beschouwen vanuit deze visie de opmaak van masterplan en RUP niet als een op zichzelf staande opdracht, maar als een onderdeel van een reeks van processen om te komen tot de verwezenlijking van dit totaalproject. In ons team integreren wij dan ook alle noodzakelijke disciplines om te komen tot een doordacht en haalbaar kwalitatief masterplan, met niet enkel de mogelijkheid voor het superviseren van het vervolgtraject, maar tevens voor het resultaatsgericht en kwalitatief uitvoeren van de talrijke mogelijke verdere deelopdrachten. De meerwaarden die wij hiermee aanbieden zitten vervat in de continuïteit en het constante niveau van de kwaliteit binnen basisopdracht en de vervolgopdracht. Ons kernteam dat betrokken is bij de opmaak van de basisopdracht is omvangrijk en bevat alle disciplines om gefundeerd de verschillende deelprojecten te definiëren, met behoud van de nodige kwaliteit en haalbaarheid. Indien wij tevens instaan voor vervolgopdrachten, worden de kernteamleden deelprojectleiders van de verschillende vervolgopdrachten, telkens in hun eigen discipline. Het projectteam blijft werkzaam in een proces dat zich verder ontwikkelt. De kwaliteit en de duurzaamheid blijft bewaakt. Ook de nood aan een afzonderlijke supervisieopdracht wordt hiermee overbodig.

Ons kernteam werkt in constante wisselwerking onder de vorm van interne workshops. Op deze manier wordt de continue wisselwerking tussen de verschillende disciplines gevoerd en ontstaat een kruisbestuiving die garant staat voor gefundeerde ontwerpkeuzes. Deze geïntegreerde werkwijze wordt dan ook weerspiegeld in het geïntegreerde ontwerp voor het totaalproject en de omvattende ambities, principes en richtlijnen voor de verdere de processtappen.

Het proces wordt door ons team zodanig georganiseerd dat alle ontwerpkeuzes getoetst worden aan:

•De juridisch-planologische haalbaarheid: m.b.t. de opmaak van een RUP en de latere vergunningverlening. Omwille van het specifieke doel van het masterplan, omvattende een herbestemming van het plangebied en de latere noodzakelijke vergunningen voor de realisatie, wordt gedurende de gehele looptijd van de opdracht de architect-supervisor binnen ons team geflankeerd door een procescoördinator-ruimtelijk planner, dewelke tevens instaat voor de wisselwerking en terugkoppeling van de verschillende disciplines binnen het team.

•De economische en maatschappelijke haalbaarheid: om de realiseerbaarheid en de gewenste afstemming op markt en doelgroepen te garanderen, versterken wij ons team met een plan-econoom, dewelke in de masterplanfase een planeconomische toetsing van het project zal maken en zo desgevallend voor de nodige bijsturing kan zorgen.

•Het minimaliseren van de milieu-impact en mobiliteitsimpact, en het maximaliseren van de globale duurzaamheid van het project: ons kernteam zal gedurende de gehele looptijd bestaan uit deskundigen uit verschillende complementaire disciplines. Een ervaren MER-deskundige wordt ingezet om de milieumaatregelen reeds in masterplanfase te integreren. Een ervaren mobiliteitsdeskundige wordt ingezet om de interne en externe mobiliteitsaspecten in goede banen te leiden. Een duurzaamheidsexpert, tevens expert in duurzame energieconcepten en de studie naar warmtenetten bewaakt de duurzame principes doorheen het project. De procescoördinator-ruimtelijk planner is bovendien ervaren met duurzame geïntegreerde gebiedsontwikkeling, en cultiveert samen met de supervisor de meerwaarden die voor de verschillende disciplines kunnen gegenereerd worden tot een samenhangend duurzaam project.

Milderende milieumaatregelen zoals bedoeld in het kader van de plan-MER-regelgeving maken hierdoor vanaf de beginfase integraal onderdeel uit van het planontwerp, vanuit de eigen kennis en expertise van het projectteam. De procesorganisatie legt daarbij de focus op uiterst bruikbare producten en een vloeiend (of efficiënt) procesverloop:

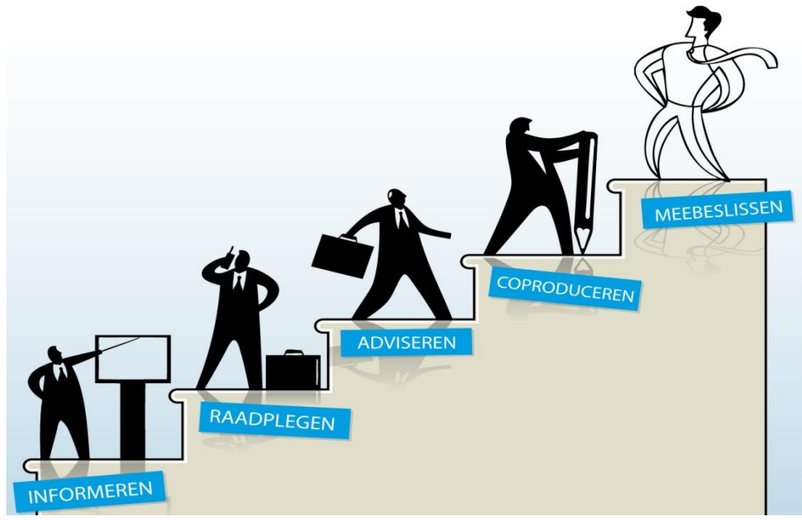
- •geïntegreerd en doordacht ontwerp, met toepassing van milderende milieumaatregelen
- •mogelijkheden voor doorvertaling en planologische verankering van de ontwerpkeuzes in het op te maken RUP
- •maximale integratie van milderende millieumaatregelen in het RUP, zodanig dat het MER minimaal bijkomende maatregelen dient te formuleren. Dit komt zowel de procedures voor het RUP als het Plan-MER ten goede

•BREEAM Communities: het uitgewerkte beeld voor het masterplan wordt bovendien eenmalig getoetst in een BREAAM-Communities Pre-assessment, onder de vorm van een duurzaamheidsworkshop. De toetsing binnen dit gekende evaluatiekader aan de hand van indicatoren voor duurzaamheid, geeft desgevallend de mogelijke verbeterpunten aan voor de verdere uitwerking in deelprojecten.

Het RUP wordt opgevat als een rechtstreekse doorvertaling van het masterplan, vanuit onze geïntegreerde benadering en werkwijze voor de totaliteit van de opdracht gaan wij ervan uit dat de verschillende aspecten van de ontwikkeling (juridische verankering, duurzaamheid, milieu-impact, mobiliteit, watertoets, landschap, energie, ...) in het masterplan op hun haalbaarheid en wenselijkheid getoets zijn. Het masterplan dient garant te staan voor een haalbare ruimtelijke ontwikkelingen op alle vlakken, waardoor het proces RUP vlot kan verlopen en geen bijkomend onderzoek vereist. De opmaak van een plan-MER of plan-MER-screening is niet in de opdracht vervat.

Participatie en communicatie

Voor de communicatie met de bevolking / omwonenden wordt een communicatie- en participatieplan uitgewerkt in samenwerking met de projectwerkgroep in het kader van de opdracht. Ons kernteam omvat een deskundige participatie en communicatie. In het kader van deze opdracht achten wij volgende elementen van belang:
De mate waarin stakeholders betrokken worden bij een beleidsproces, wordt doorgaans geïllustreerd door middel van een ‘**participatieladder’**. Hoe hoger de trede op de ladder, hoe meer ruimte en invloed men heeft. Edelenbos en Monnikhof (2001) maken een onderverdeling in vijf niveaus van participatie:



Stappenplan

Efficiënte werkbenadering voor een doelgericht proces

De werkstappen worden uitgezet met het oog op een rechtlijnig procesverloop. Onze aanpak richt zich op het creëren van werk- en beslissingsmomenten, telkens met duidelijk vooropgestelde resultaten die bruikbaar en noodzakelijk zijn voor het aanvangen van de volgende stappen. Ons stappenplan kan dan ook gehanteerd worden als **draaiboek voor een duidelijk en efficiënt proces**.

Alle rapporten worden zodanig uitgewerkt dat deze een **rechtstreeks bruikbaar** onderdeel vormen van het einddossier, het later samen te stellen dossier RUP. Dit verhoogt de transparantie van het proces naar derden alsook naar de eindgebruiker s(vergunningverlener en bouwheer), en voorkomt onzorgvuldigheden in de later genoodzaakte afstemming tussen documenten uit verschillende planfasen.

Bovendien worden de gemaakte keuzes en voorstellen doorlopend getoetst aan de realiseerbaarheid en haalbaarheid in functie van het globale project: **onze multidisciplinaire aanpak en teamwerking leiden hier tot gefundeerde voorstellen en oplossingen**. Specifiek in het kader van deze opdracht wordt in elke stap de vertaalbaarheid op juridisch-planologisch niveau bewaakt (opmaak grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften). Vanuit het ontwerpend onderzoek voor het masterplan wordt de concrete realiseerbaarheid van het project bewaakt.

Fase 0. Wedstrijdontwerp

In de fase van het wedstrijdontwerp formuleren wij onze visie aan de opdrachtgever en de partners/ begeleidingsgroep. De offertefase vormt vanuit dit oogpunt een inherent onderdeel van het ontwerpproces, met een duidelijk product dat het inhoudelijke startpunt vormt voor het verdere planproces in overleg met de opdrachtgever.

Fase 1. Globale visie

1.1	Startvergadering / Werkgroep 1	5 werkdagen (week 1)	Tijdens deze startvergadering worden de verwachtingspatronen op elkaar afgestemd, worden de praktische afspraken gemaakt omtrent de werkwijze en het verloop van het ontwerpproces en de timing, samenstelling van de overlegstructuren, alsook worden de nodige basisgegevens overhandigd (beschikbare basisgegevens, referentiemateriaal, etc.).
1.2	Procesnota	5 werkdagen (week 2)	De afspraken gemaakt tijdens de startvergadering worden vastgelegd in een procesnota, als verslag van deze vergadering en als leidraad voor het verdere verloop van het ontwerpproces. De procesnota omvat de nodige afspraken omtrent: • aanduiding contactpersonen; • procesopvolging; • inhoudelijke werking; • overlegstructuren; • timing; • rapportage; • overdracht van basis- en referentiegegevens
1.3	Inventarisatie en analyse	20 werkdagen (week 3-6)	Tijdens deze processtap worden de beschikbare basisgegevens, terreinkennis, mogelijkheden, potenties en wensbeelden in kaart gebracht. Het projectteam kan hiervoor bogen op zijn uitgebreide lokale kennis van het ruimtelijke beleid. De topografische opmeting van het terrein vormt geen onderdeel van deze offerte. Indien dit noodzakelijk is, kunnen wij dit tegen overeen te komen prijs aanbieden aan de opdrachtgever. Situering van het project binnen de bestaande beleidskaders en het planologisch kader, wat een beeld oplevert van de beleidsmatige en eventueel juridisch-planologische mogelijkheden en beperkingen, en ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven. Specifiek wordt hier de aandacht reeds gevestigd op de situering en mogelijkheden binnen: • de landschappelijke en historische context • de waterhuishouding van de site en van het ruimere gebied • de interne en externe mobiliteit • de natuurwaarden en –potenties • potenties voor duurzame gebiedsontwikkeling, energiewinning, warmterecuperatie haven
1.4	Projectdefinitie	15 werkdagen (week 7-9)	In deze fase worden de analyseresultaten geformuleerd en beoordeeld (bvb. SWOT) en uitgezet tot een heldere en gefundeerde projectambitie en duidelijke projectdoelstellingen. Met het oog en de focus op een duurzame gebiedsontwikkeling worden onderzoeksthema's en resultaatsgebieden voor het verdere ontwerp geformuleerd, als richtkader voor der verdere uitwerking van het project.
1.5	Werkgroep 2	(week 10)	Er wordt een tweede projectwerkgroep gehouden om op basis van de resultaten van inventarisatie en analyse de projectscope zoals geformuleerd in de wedstrijdfase (offertefase) te verfijnen en waar nodig bij te stellen t.a.v. de geformuleerde projectdefinitie.
1.6	Rapportage 1	10 werkdagen (week 10-11)	Op basis van de tweede projectwerkgroep wordt een tussentijds rapport geformuleerd waarin de gezamenlijke visie van opdrachtgever - opdrachthouder op de projectdefinitie wordt neergeschreven. Het rapport omvat de probleemstellingen, de doelstellingen, de reikwijdte en de krachtlijnen voor het ontwerp.
1.7	Participatie-moment 1	(week 12)	Met een gekende projectscope kan een externe informatiemoment / georganiseerd worden in het kader van het participatief traject. ER wordt voorgesteld om een infomarkt te organiseren
1.8	Visievorming	20 werkdagen (week 13-16)	De visie op het projectgebied wordt tot stand gebracht vanuit een geïntegreerde ontwerphouding: alle gekende actuele en toekomstgerichte deelaspecten met een invloed op de mogelijke ontwikkeling van het domein worden mee afgewogen in het formuleren van een visie. Hier vinden de resultaten van de inventarisatie en analyse doorvertaling naar de identiteit en de betekenis van het gebied voor zijn gebruikers en binnen zijn omgeving. Het ontwerp wordt hierdoor als het ware sterk ingebed in zijn (ruimtelijke) context en gaat er deel van uitmaken, zodanig dat het ook mee kan evolueren en steeds actueel blijven. De visie en de programma-eisen worden geformuleerd, evenals de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de verschillende disciplines m.b.t. het ontwerp.
1.9	Conceptuitwerking	20 werkdagen (week 17-20)	Vanuit de visie op het project worden ruimtelijke concepten en oplossingen uitgewerkt. Vanuit de integrale benaderingswijze wordt het ontwerp op constante basis teruggekoppeld naar de praktische haalbaarheid en context. Op deze manier ontstaat een uiterst doelmatige wisselwerking tussen analyse, projectdefinitie, visievorming en ontwerp én tussen de diverse experts van het multidisciplinaire ontwerpteam.

1.10	Globale visie	20 werkdagen (week 21-24)	Aan de hand van ruimtelijke modellen / scenario-onderzoek m.b.t. de meest geschikte ruimtelijke ontwikkeling (max. 3) wordt de globale visie gedefinieerd voor de totaalontwikkeling. De globale visie omvat de uitwerking van de verschillende programma-elementen voor het project, en omvat alle nodige plannen met overzicht van eventuele deelprojecten en fasering, toetsing en formulering van de resultaten van het voorontwerp t.a.v. de eerder geformuleerde resultaatsdoelstellingen..
1.11	Werkgroep 3	(week 25)	Het voorkeursscenario wordt in onderling overleg met de projectwerkgroep vastgelegd.
1.12	Rapportage 2	10 werkdagen (week 25-26)	Visievorming, conceptuitwerking en de globale visie worden samengevat in een samenhangend rapport, bestaande uit de nodige plannen, schema's en toelichtingen.
1.13	Stuurgroep 1	(week 27)	Het rapport wordt gepresenteerd aan de stuurgroep. De stuurgroep heeft in een uitgesproken sturende werking: de bevindingen van het stuurgroepoverleg worden meegenomen als bijzondere aandachtspunten voor de verdere opmaak van het masterplan. Het draagvlak bij de stuurgroep zal bij de uiteindelijke inrichting en ontwikkeling van cruciaal belang zijn voor de effectieve haalbaarheid. Het verslag van dit stuurgroepoverleg zal bijgevolg bepalend zijn voor de verdere uitwerking van de opdracht
1.14	Participatie-moment 2	(week 27)	In deze fase kan mogelijks gekozen worden voor een informatiemoment naar de omwonenden, bevolking. Hier wordt voorgesteld een nieuwsbericht met betrekking tot de globale visie op te maken voor publicatie op de websites van gemeente en De Ideale Woning, teneinde betrokkenheid te continuëren.

.

Fase 2. Beeld

2.1	Uitwerking voorkeursscenario tot wervend beeld masterplan	30 werkdagen (week 28-33)	In deze fase staat de uiteindelijke beeldkwaliteit van het totaalproject centraal. In eerste instantie worden de noodzakelijke bouwstenen voor het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit geformuleerd, afgestemd op het specifieke ontwerp zoals uitgewerkt in de globale visie. Vervolgens worden per ontwerpthema – doelgericht m.b.t. de latere deelopdrachten – richtlijnen en principes voor specifieke beeldkwaliteit geformuleerd.
2.2	Ontwerp	30 werkdagen (week 34-39)	In het ontwerp worden de richtlijnen en principes voor beeldkwaliteit vormgegeven in typologisch ontwerp voor de verschillende ontwerpthema's. Samengebracht resulteert dit ontwerp in een omvattend beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsconcept opgemaakt voor het openbaar domein. voor de totaalontwikkeling, als leidraad voor de beeldvorming van de latere processen en vervolgopdrachten. Specifiek m.b.t. de kostenbeheersing, wordt in deze stap de financiële haalbaarheid van het ontwerp getoetst door een plan-economisch deskundige. Op basis van een rekenmodel wordt de economische haalbaarheid het plan en het planprogramma geëvalueerd. Het ontwerp wordt tevens in een duurzaamheidsworkshop getoets aan de duurzaamheidsindicatoren volgens BREEAM-Communities.
			Deze gekende evaluatiemethodiek geeft inzicht in de mate van duurzaamheid en mogelijke verbeterpunten van de verschillende aspecten van het project.
2.3	Werkgroep 4	(week 40)	Het ontwerp wordt gepresenteerd aan de werkgroep.
2.4	Rapportage 3	10 werkdagen (week 40-41)	Samenhangende en doelgerichte rapportage omvattende alle toelichtende teksten, plannen en beelden m.b.t. deze fase.
2.5	Participatie-moment 3	(week 42)	Het wervend beeld kan worden voorgesteld aan het brede publiek en de rechtstreeks omwonenden en betrokkenen. Er wordt voorgesteld om een infomarkt te organiseren voor de toelichting van het ontwerp.

Fase 3. Deelprojecten

3.1	Opmaak overzicht deelprojecten	20 werkdagen (week 43-46)	De noodzakelijke deelprojecten m.b.t. de verwezenlijking van het totaalproject worden gedefinieerd. Onze doelstelling is hier om heldere en duidelijke processtappen aan te duiden, die leiden tot een bruikbaar overzicht voor opdrachtgever en gemeente. Dit gaat van de opmaak van een RUP (minimumopdracht) tot het opmaken van bestekken en lastenboeken voor de uitvoeringsopdrachten.
3.2.	Werkgroep 5	(week 47)	De deelprojecten worden toegelicht aan de werkgroep
3.3	Rapportage 4	10 werkdagen (week 47-48)	Op basis van de bevindingen van de werkgroep worden de deelprojecten opgenomen in een samenvattend rapport.
3.4	Stuurgroep 2	(week 49)	Het rapport wordt gepresenteerd aan de stuurgroep.

Fase 4. Strategieën en fasering

4.1	Ontwerp fasering van de ontwikkeling en inrichting	15 werkdagen (week 50-52)	De uitvoering van de totaalopdracht wordt in kaart gebracht door het onderling uitzetten van de verschillende deelprojecten. De doelstelling is een logisch en efficiënt stappenplan op te maken als leidraad voor de organisatie van de ontwikkeling door de opdrachtgever/partners. Onze expertise t.a.v. projectmanagement vormt hier een duidelijke troef. Ons kernteam is dan ook versterkt met een ervaren sr. expert – projectmanager.
4.2	Uitwerking operationeel schema voor de uitvoering van het masterplan	15 werkdagen (week 53-55)	Het gefaseerde stappenplan wordt schematisch uitgewerkt in plan, acties, prioriteiten, tijdsschema en budgettair schema.
4.3	Uitwerking strategisch overlegmodel en benoemen partnerships voor de realisatie.	15 werkdagen (week 56-58)	In samenspraak met de opdrachtgever/partners wordt gezocht naar mogelijke overlegstructuren en/of partnerships die aangewezen of gunstig zijn voor het proces van de totaalontwikkeling. Deze worden geïntegreerd in het actieplan. Ook hier is onze ervaring met projectmanagement een meerwaarde.
4.4	Werkgroep 5	(week 59)	Toeliching aan de werkgroep
4.5	Rapportage 4	10 werkdagen (week 59-60)	Samenvattend rapport.

4.6	Presentatie College	(week 61)	Presentatie van het geheel van de studie aan het college van burgemeester en schepenen
4.7	Presentatie Raad van Bestuur	(week 61)	Presentatie van het geheel van de studie aan de Raad van Bestuur van De Ideale Woning
4.8	Participatie-moment 3	(week 61)	Infovergadering. Er wordt voorgesteld een toelichtende presentatie voor bevolking te geven, m.b.t. het masterplan én m.b.t. de volgende stappen voor de realisatie.

Fase 5. Participatief traject

5.1	Opmaak communicatie- en participatieplan	10 werkdagen (week 62-63)	Uitwerking van een communicatie- en participatieplan in samenspraak met de opdrachtgever / partners
5.2	Begeleiding projectwandeling	(week 64)	Als eerste informatiestap naar de uitvoering wordt voorgesteld een projectwandeling te begeleiden in het begin van de uitvoeringsfase.

Fase 6. Voorontwerp RUP

4.1	Stuurgroep 3 (afstemming MER, MOBER, …)
4.2	voorontwerp RUP
4.2.1	plan bestaande en juridische toestand
4.2.2	stedenbouwkundige voorschriften
4.2.3	grafisch plan
4.2.4	toelichtingsnota
4.3	Werkgroep 7
4.4	Dossier voorontwerp RUP voor plenair overleg
4.5	Toelichting Gecoro of College van burgemeester en schepenen
4.6	Plenair overleg RUP

Fase 7. Ontwerp RUP

5.1	Verwerking adviezen en eventuele aanpassingen na plenair overleg
5.2	Werkgroep 8
5.4	Dossier ontwerp RUP en voorlopige vaststelling door gemeenteraad
5.5	Informatie- en inspraakvergadering voor bevolking (openbaar onderzoek)

Fase 8. Goedkeuringsprocedure RUP

6.1	Openbaar onderzoek RUP
6.2	Technische ondersteuning Gecoro i.k.v. openbaar onderzoek
6.5	Werkgroep 9 (bespreking bezwaren en adviezen, oplossingen)
6.3	Toelichting Gecoro behandeling bezwaren en adviezen
6.4	Aanpassingen dossier RUP n.a.v. bezwaren en adviezen
6.6	Dossier RUP en definitieve vaststelling door gemeenteraad
6.7	Goedkeuring RUP door deputatie provincie Antwerpen
6.8	Aanleveren digitale uitwisseling RUP (richtlijn vectoriële uitwisseling)

OPMAAK MASTERPLAN (overeenkomst hoofdstuk 2)

A. Opmaken tussentijds rapport

Onderdeel	Aantal vacaties	FF bedrag / onderdeel
Globale visie		€ 27.537,00
Beeld		€ 20.822,00
Vervolgprojecten		€ 10.490,00
Fasering en strategieën		€ 8.272,00
Participatief traject		€ 1.812,00

B Uitvoeren van het participatief project

Onderdeel	Aantal vacaties	bedrag / onderdeel
Infomarkt 1 - voorstudiefase: samen ontwerpen (gericht op co-productie en raadpleging)	3	€ 1.020,00
Opmaak nieuwsbericht / persbericht voor website gemeente, DIW, …(informeren)	2	€ 680,00
Infomarkt 2 - toelichting en inspraak ontwerp (gericht raadpleging en informeren)	3	€ 1.020,00
Infovergadering 3 - toelichting verschillende stappen en fasen (gericht op informeren)	2	€ 680,00
Begeleiding projectwandeling in uitvoeringsfase (gericht op betrokkenheid en informeren)	2	€ 680,00

C Deelname aan het realisatieproces

Onderdeel	Aantal vacaties	bedrag / onderdeel
Opmaak presentatie tussentijds rapport	5	€ 1.700,00
Presentatie en overleg met de werkgroep	8	€ 2.720,00
Presentatie en overleg met de stuurgroep	4	€ 1.360,00
Presentatie aan het college	1	€ 340,00
Presentatie aan de raad van bestuur	1	€ 340,00

De ereloonvergoeding per vacatie bedraagt (exclusief BTW): **€ 340,00**
De globale studiekost voor de opmaak van het masterplan volgens het bijgevoegd stappenplan bedraagt (exclusief BTW): **€ 79.473,00**

UITVOERING MASTERPLAN (overeenkomst hoofdstuk 3)

Zie bijgevoegd gedetailleerd stappenplan voor het RUP.

Minimumopdracht	Aantal vacaties	bedrag / onderdeel
Opmaak gemeentelijk RUP	80	€ 340,00

Bovenstaande prijsraming houdt rekening met:

- Het RUP wordt opgevat als een rechtstreekse doorvertaling van het masterplan, vanuit onze geïntegreerde benadering en werkwijze voor de totaliteit van de opdracht gaan wij ervan uit dat de verschillende aspecten van de ontwikkeling (juridische verankering, duurzaamheid, milieu-impact, mobiliteit, watertoets, landschap, energie, ...) in het masterplan op hun haalbaarheid en wenselijkheid getoets zijn. Het masterplan dient garant te staan voor een haalbare ruimtelijke ontwikkelingen op alle vlakken, waardoor het proces RUP vlot kan verlopen en geen bijkomend onderzoek vereist.
- Maximum volgend overleg is inbegrepen: 1x stuurgroep, 3x werkgroep, 2x toelichting college of Gecoro, 1x informatievergadering bevolking, 1x plenair overleg
- Afhankelijk van de complexiteit van het overleg dient voorzien: 1-3 vacaties
- Plenair overleg en structureel overleg adviesinstanties: min. 2 vacaties
- Opmaak van RUP is voorzien voor het plangebied begrensd door het bouwblok binnen volgende straten: Kannunik van Tichellaan, Grote Molenweg, 'sHertogendijk, Kleine Molenweg, Aalmoezenier Cuyperstraat.
- Opmaak van RUP is voorzien voor de thema's en de complexiteit zoals voorzien in deze offerte.
- Bij uitbreiding plangebied en/of complexiteit dient in overleg het aantal vacaties verhoogd te worden
- Opmaak van plan-MER, plan-MER-screening, Mobiliteitsstudies, Impactstudies op Europese beschermingszones (Passende Beoordeling), Verscherpte Natuurtoets zijn niet inbegrepen.

UITVOERING MASTERPLAN (overeenkomst hoofdstuk 4)

Supervisie	bedrag / onderdeel
uurtarief (exclusief BTW)	€ 90,00
halve dagtarief (exclusief BTW)	€ 360,00
dagtarief (exclusief BTW)	€ 720,00

		Inzet teamleden (dagen)								Onkosten, verplaatsingen, materialen		
		Supervisor / Architect-ontwerper	Procescoördinator / Sr. Adv.-Ruimtelijk planner Duurzame gebiedsontwikkeling	Adv.-Ruimtelijk planner Adv.-Ecoloog Landschapsarch.	Expert-Mobiliteitsdeskundige Expert-MER-deskundige Expert-Geïntegreerd waterbeheer	Sr. Expert-Duurzamheid en energieconcepten / Sr. Expert-Projectmanagement	CAD/GIS-tekenaar/ Secretariaat	Plan-econoom	BREEAM Communities Assessor	aantallen	eenheidsprijzen	
	Uurloon	€ 85,00	€ 82,00	€ 72,00	€ 92,00	€ 102,00	€ 52,00	€ 145,00	€ 145,00			
	Dagloon	€ 680,00	€ 656,00	€ 576,00	€ 736,00	€ 816,00	€ 416,00	€ 1.160,00	€ 1.160,00			
A.	Opmaken van een tussentijds rapport											€ 68.933,00
Fase 1	Globale visie											€ 27.537,00
1.1	Werkgroep 1 (startvergadering + opvragen basisgegevens) (zie deel C)											€ -
1.2	Opmaak procesnota		0,50									€ 328,00
1.3	*Inventarisatie en analyse*											€ -
1.3.1	Terreininventarisatie en opmaak basiskaarten	0,50					1,00			50	€ 0,34	€ 773,00
1.3.2	Inventarisatie en analyse juridische en planningscontext	0,25	0,25	0,50								€ 622,00
1.3.3	Inventarisatie gebouwen en infrastructuur	0,50				0,50						€ 748,00
1.3.4	Inventarisatie en analyse interne en externe mobiliteit	0,50			0,50							€ 708,00
1.3.5	Inventarisatie en analyse landschappelijke structuren en waterhuishouding	0,50		0,50	0,50							€ 996,00
1.3.6	Inventarisatie en analyse natuurwaarden en potenties	0,25		0,50								€ 458,00
1.4	*Projectdefinitie*											€ -
1.4.1	Formuleren analyseresultaten (bvb. SWOT)	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50						€ 1.568,00
1.4.2	Formuleren projectambitie en -doelstellingen	0,50	0,50									€ 668,00
1.4.3	Formuleren onderzoeksthema's en resultaatsgebieden / focus op geïntegreerde en duurzame gebiedsontwikkeling /	0,50	0,50	0,50	0,75	0,50						€ 1.916,00
1.5	Werkgroep 2 (terugkoppeling voorstudie) (zie deel C)											
1.6	Rapportage 1	0,25		0,25						3	€ 100,00	€ 614,00
1.7	Infomarkt 1 - toelichting projectambitie en doelstellingen (zie deel B)											
1.8	*Visievorming*											€ -
1.8.1	Formuleren visie met programma-eisen	0,50										€ 340,00
1.8.2	Uitgangspunten en randvoorwaarden duurzaamheid en geïntegreerde ontwikkeling	0,50	0,50	0,50	1,00	0,50						€ 2.100,00
1.8.3	Uitgangspunten en randvoorwaarden mobiliteit				1,00							€ 736,00
1.8.4	Uitgangspunten en randvoorwaarden integraal waterbeheer				1,00							€ 736,00
1.8.5	Uitgangspunten en randvoorwaarden infrastructuur en openbaar domein			1,00			1,00					€ 992,00
1.8.6	Uitgangspunten en randvoorwaarden ecologie en natuurwaarden			1,00								€ 576,00
1.8.7	Uitgangspunten en randvoorwaarden typologie en architectuur	1,00	0,25			0,50						€ 1.252,00
1.9	*Conceptuitwerking*											€ -
1.9.1	Concept ruimtelijke ontwikkeling en functionaliteit	0,50	0,50		0,50							€ 1.036,00
1.9.2	Concept geïntegreerd en gebiedsgericht ontwerp	0,50	0,50		0,50							€ 1.036,00
1.9.3	Concept duurzame wijken en toepassing duurzame technieken	0,25	0,25			1,00						€ 1.150,00
1.9.4	Concept mobiliteit				0,50							€ 368,00
1.9.5	Concept integraal waterbeheer				0,50							€ 368,00
1.9.6	Concept inrichting infrastructuur en openbaar domein	0,50	0,25	1,00			1,00					€ 1.496,00
1.9.7	Concept ecologie en natuurwaarden			1,00								€ 576,00
1.9.8	Concept typologie en architectuur	1,00					0,50					€ 888,00
1.10	*Globale visie*											€ -
1.10.1	Uitwerking globale visie adhv. modellenonderzoek / scenario-onderzoek (max.3)	3,00	0,50			0,50	3,00					€ 4.024,00
1.11	Werkgroep 3 (toelichting + keuze voorkeursscenario) (zie deel C)											
1.12	Rapportage 2	0,25		0,25						3	€ 50,00	€ 464,00
1.13	Stuurgroep 1 (afstemming MER, MOBER, overige parallelle processen) (zie deel C)											
1.14	Opmaak nieuwsbericht / persbericht voor website gemeente, DIW, … (zie deel B)											
Fase 2	Beeld											€ 20.822,00
2.1	*Uitwerking voorkeursscenario tot wervend beeld masterplan*											€ -
2.1.1	Formuleren bouwstenen beeldkwalitei	0,50	0,25	0,50			0,50					€ 1.000,00
2.1.2	Richtlijnen en principes architecturale beeldkwalite	0,50	0,25									€ 504,00
2.1.3	Richtlijnen en principes stedenbouwkundige beeldkwalite	0,50	0,50									€ 668,00
2.1.4	Richtlijnen en principes landschappelijke beeldkwalite	0,25	0,50	1,00								€ 1.074,00
2.1.5	Richtlijnen en principes beeldkwaliteit openbaar domein (infrastructuu	0,50	0,25	1,00	1,00							€ 1.816,00
2.1.6	Richtlijnen en principes beeldkwaliteit openbaar groen en speelruim	0,25	0,25	1,00								€ 910,00
2.2	*Ontwerp*											€ -
2.2.1	Opmaak typologisch ontwerp gebouwen en infrastructuur	1,50		0,25								€ 1.164,00
2.2.2	Opmaak typologisch ontwerp openbaar domein en waterbeheersing (infrastructuur)	0,25	0,50	1,00			1,00					€ 1.490,00
2.2.3	Opmaak typologisch ontwerp openbaar groen en speelruimte	0,25	0,25	1,00			1,00					€ 1.326,00
2.2.4	Opmaak beeldkwaliteitsplan	1,50	0,50	1,00			1,00					€ 2.340,00
2.2.5	Opmaak inrichtingsconcept openbaar domein	0,50	0,25	1,00			1,00					€ 1.496,00
2.2.6	Toetsing financiële haalbaarheid ontwerp door plan-econoom	0,25	0,25					3,50				€ 4.394,00
2.2.7	BREEAM Communities Pre-assessment (workshop duurzaamheidsaspecten)								2,00			€ 2.320,00
2.3	Werkgroep 4 (toelichting) (zie deel C)											
2.4	Rapportage 3	0,25								3	€ 50,00	€ 320,00
2.5	Infomarkt 2 - toelichting ontwerp (zie deel B)											
Fase 3	Deelprojecten											€ 10.490,00
3.1	*Opmaak overzicht deelprojecten*											€ -
3.1.1	Definitie deelproject RUP		0,25	0,75			0,50					€ 804,00
3.1.2	Definitie deelproject plan-MER (en MOBER)		0,25		0,75		0,50					€ 924,00
3.1.3	Definitie deelproject begeleidingsopdracht PPS		0,25		0,25	0,75						€ 960,00
3.1.4	Definitie deelproject topografische opmeting bestaande toestand + afpaling loten		0,25			0,50						€ 572,00
3.1.5	Definitie deelproject opmaak verkavelingsdossier		0,25			0,50						€ 572,00
3.1.6	Definitie deelproject haalbaarheidsstudie klimaatneutrale verwarming + koeling	0,25	0,25			0,75						€ 946,00
3.1.7	Definitie deelproject ontwerp en opvolging infrastructuurwerken / nutsaanleg		0,25			0,75						€ 776,00
3.1.8	Definitie deelprojecten ontwerp en opvolging landschap en openbaar domein		0,25		0,50							€ 532,00
3.1.9	Definitie deelprojecten ontwerp en opvolging waterbeheersing		0,25		0,50							€ 532,00
3.1.10	Definitie deelproject ontwerp, bestek en lastenboek warmtenet		0,25			0,50						€ 572,00
3.1.11	Definitie deelproject ontwerp, bestek en lastenboek architectuur	1,00										€ 680,00
3.1.12	Definitie deelproject ontwerp, bestek en lastenboek bouw speciale technieken	0,25				0,50						€ 578,00
3.1.13	Definitie deelproject ontwerp, bestek en lastenboek bouw stabiliteit	0,25				0,50						€ 578,00
3.1.14	Definitie deelproject ontwerp, bestek en lastenboek bouw infrastructuurwerken		0,25			0,50						€ 572,00
3.1.15	Definitie deelproject ontwerp, bestek en lastenboek warmteproductie / technieken		0,25			0,50						€ 572,00
3.2	Werkgroep 5 (toelichting deelprojecten) (zie deel C)											
3.3	Rapportage 4	0,25								3	€ 50,00	€ 320,00
3.4	Stuurgroep 2 (afstemming MER, MOBER, overige parallelle processen) (zie deel C)											
Fase 4	Strategieën en fasering											€ 8.272,00
4.1	Ontwerp fasering van de ontwikkeling en inrichting / focus op realiseerbaarhe	1,50	0,50									€ 1.348,00
4.2	Uitwerking operationeel schema voor de uitvoering van het masterplan (ruimtelijk plar fasering, prioriteitenbepaling,tijdschema, budgettair plan)	1,50	1,50			1,00						€ 2.820,00
4.3	Uitwerking strategisch overlegmodel en benoemen partnerships voor de realisatie	1,00	1,00			3,00						€ 3.784,00
4.4	Werkgroep 6 (toelichting strategieën en fasering) (zie deel C)											
4.5	Rapportage 5	0,25								3	€ 50,00	€ 320,00
4.6	Presentatie aan het college (zie deel C)											
4.7	Presentatie aan de raad van bestuur (zie deel C)											
4.8	Infovergadering 3 - toelichting verschillende stappen en fasen (zie deel B)											
Fase 5	Participatief traject											€ 1.812,00
5.1	Opmaak communicatie- en participatieplan	0,50	1,00			0,50	0,50			1	€ 200,00	€ 1.812,00
5.2	Begeleiding projectwandeling in uitvoeringsfase (zie deel B)									2	€ 340,00	€ 680,00
B.	Uitvoeren van een participatief project											€ 4.080,00
1x	Infomarkt 1 - voorstudiefase: samen ontwerpen (gericht op co-productie en raadpleging)									3	€ 340,00	€ 1.020,00
1x	Opmaak nieuwsbericht / persbericht voor website gemeente, DIW, …(informeren)									2	€ 340,00	€ 680,00
1x	Infomarkt 2 - toelichting en inspraak ontwerp (gericht raadpleging en informeren)									3	€ 340,00	€ 1.020,00
1x	Infovergadering 3 - toelichting verschillende stappen en fasen (gericht op informeren)									2	€ 340,00	€ 680,00
1x	Begeleiding projectwandeling in uitvoeringsfase (gericht op betrokkenheid en informeren)									2	€ 340,00	€ 680,00
C.	Deelname aan het realisatieproces											€ 6.460,00
5x	Opmaak presentatie tussentijds rapport									5	€ 340,00	€ 1.700,00
6x	Presentatie en overleg met de werkgroep									8	€ 340,00	€ 2.720,00
2x	Presentatie en overleg met de stuurgroep									4	€ 340,00	€ 1.360,00
1x	Presentatie aan het college									1	€ 340,00	€ 340,00
1x	Presentatie aan de raad van bestuur									1	€ 340,00	€ 340,00
												€ 79.473,00

AANTALLEN EN OPPERVLAKTES

terrein 133669 m2

SCENARIO REALISTISCHE MIX Privaat én Sociaal na twee fasen

gebouwen	# enti	bvo*	tvo*	%#
woningtype A 3/5	49	112	5488	9,9%
woningtype B 3/5	73	114	8322	14,7%
woningtype C 1/2	60	59	3540	12,1%
woningtype D 3/5	75	113	8475	15,1%
C bureau, kantoor, bakker,...	13	59	767	2,6%
D commerciëel, bureau, kantoor, bakker,...	40	113	4520	8,0%
D school	18	113	2034	3,6%
D voetbal / feest	12	113	1356	2,4%
D manège	10	113	1130	2,0%
woningtype E 3/5	87	113	9831	17,5%
woningtype F 1/2	60	56	3360	12,1%
circulatieunit	12	140	1680	
	497		50503	
waarvan woonentiteiten	**404**			
waarvan sociale woonentiteiten	**250**			
waarvan private woonentiteiten	**154**			
V/T totaal			**0,378**	
woningen/ha			**30**	
andere functies/ha			8	
totale footprint m2/ procentueel tov terrein			**28990**	**21,7%**

parkeerplaatsen	#	
langsparkeren in de straat	277	
dwarsplaatsen tussen de bouwblokken	356	
mindervalidenparkeren	19	*(te bespreken en uitbreidbaar)*
evenementparkeren	112	
mindervalidenparkeren	10	*(te bespreken en uitbreidbaar)*
	774	**1,56** auto's per entiteit

fietsparkeren verspreid over terrein

de verticale circulatiezones bieden ruimte voor bv.
vuilnis, overdekt fietsenstallen, bergingen voor onderhoud gemeenschappelijke ruimtes

FASE 1 Direct vergunbaar

excl 70 entiteiten op voetbalveld, deze winst (of de rente erop? of de huur?)inzetbaar bij overname park ifv onderhoud - zie onderaandeze tabel bij globale raming jaarlijks onderhoud

Private woningen in woongebied (rand)	# enti	bvo	tvo	kostprijs/m²	totaal	opbrengst/m²	totaal	opbrengst
A	12	112	1344	1150	1545600	1770	2378880	833280
B	14	114	1596	1150	1835400	1770	2824920	989520
C	14	59	826	1150	949900	1770	1462020	512120
D	7	113	791	1150	909650	1770	1400070	490420
E	4	113	452	1150	519800	1770	800040	280240
F	2	56	112	1150	128800	1770	198240	69440
	53		**5121**					**3175020**

Sociale woningen

ca. 250 gevraagd die we verspreiden in onderliggende types
al is een surplus bouwen mogelijk, maar niet wenselijk wegens geen sociale mix na fase 2

gebouwen	# enti	bvo*	tvo*	kostprijs/m²	totaal	opbrengst/m²	totaal	opbrengst
woningtype A 3/5	37	112	4144	950	3936800	1250	5180000	1243200
woningtype B 3/5	59	114	6726	950	6389700	1250	8407500	2017800
woningtype C 1/2	13	59	767	950	728650	1250	958750	230100
woningtype C 1/2 louter skelet (al kan kangoeroe)				prefinanciering	1062000		0	-1062000
woningtype D 3/5 louter skelet (doorzicht)				skelet à300€/m²	5254500		0	-5254500
woningtype E 3/5	83	113	9379	950	8910050	1250	11723750	2813700
woningtype F 1/2	58	56	3248	950	3085600	1250	4060000	974400
circulatieunit 12		140	1680	950	1596000	1250	2100000	504000
	250		**25944**					**1466700**
Potentieel vergunbaar aantal woningen totaal	**303**							

Inschatting; opbrengstratio onbekend
In elk geval lager rendement dan residentieel

Parkaanleg en infrastructuurswerken reeds uit te voeren

omgevingsaanleg		m2	%#	kostprijs/m²	totaal	opbrengst/m²	totaal	opbrengst
verhard				incl infrastructuur en grondwerken (riolering, verlichting, meubilair) *(bij onderhoud apart)*				
	wegenis	14560	10,89%	95	1383200			-1383200
halfverhard								
	dolomiet	18965	14,19%	45	853425			-853425
onverhard								
	water	4759,00	3,56%	50	237950			-237950
	gras type a	34023,00	25,45%	0,5	17011,5			-17011,5
	riet	11776,00	8,81%	5	58880			-58880
	gras type b donker	20596,00	15,41%	0,4	8238,4			-8238,4
				riolering				-750000
				voetbalveld infra				-140000
				verlichting				-350000
				meubilair varia				-250000
bomen								
	wilgen	137		80	10960			-10960
	populieren	67		80	5360			-5360
groendaken		16886,4		incl woningen				
dakverharding		2009,1		65	130591,5			-130591,5
								-4195616,4
Totaal park + 2de maaiveld		**106688**					**gem/m²**	**39,33**
BALANS na fase 1								**446103,6**
echter park klaar en prefinanciering ruwbouw fase 2 voorzien								

FASE 2 vergunbaar na nieuw RUP

gebouwen	# enti	bvo*	tvo*
woningtype D 3/5	68	113	7684
woningtype C 1/2	33	59	1947
D commerciëel, bureau, kantoor, bakker,...	40	113	4520
D school	18	113	2034
D voetbal / feest	12	113	1356
D manège	10	113	1130
	181		**18671**
waarvan woonentiteiten	**101**		

Bedenking bij fase 2: eventueel casco te verkopen met zelfde winstratio

kostprijs/m²	totaal	opbrengst/m²	totaal	opbrengst	
850	6531400	1770	13600680	7069280	
850	1654950	1770	3446190	1791240	
850	3842000	1850	8362000	4520000	
1300	2644200	1850	3762900	1118700	
800	1084800	0	0	-1084800	**kostenloos gemeente**
800	904000	1500	1695000	791000	
				14205420	
		verkoop/st			
eventueel nog langsparkeren te valoriseren			10000	2770000	**interessant surplus**
BALANS na fase 2 (geen rekening houdende met de invest/tijd)				**17421523,6**	**bruto opbrengst**
				3252609,6	*min bouwgrondwaarde*

totaalinvestering excl grond (en erelonen)
56219416,4

Potentiële subsidies werden niet ingerekend, zie tekst rechts

ratio tussen **5,79%** en **30,99%**
bij waarde bouwgrond — bij waarde landbouwgrond

BUDGETTERING

grondwaarde indien bouwgrond			grondwaarde indien landbouwgrond		
106	**14168914**	**€**	9	**1203021**	**€**

mediaanprijs van toepassing in rendements berekening

De hierboven aangenomen vierkantemeterprijzen zijn aannames vanuit officiële cijfers van het kadaster.
We kennen de initiële aankoopprijs niet en dus berekenen we onderaan het rendement op basis van bouwgrondwaarde

Globale raming jaarlijks onderhoud

	opp	jaarlijkse kost	totaal
gras type a - intensief beheer (12x/jaar)	21500	0,96	20.640
gras type b - extensief beheer (2x/jaar)	33500	0,16	5.360
rietveld - 1/3 vd opp. 1x maaien/jaar	4167	0,25	1.042
populier	67	0	0
wilg - om de 2 jaar snoeien	137	15	2.055
dolomiet (plein) effenen om de 2 jaar	1250	0,5	625
dolomiet (paden) effenen om de 2 jaar	6750	0,5	3.375
-, verlichting	3000	1	3.000
dolomiet (parking) om de 2 jaar	10200	0,5	5.100
volkstuinen	1550	0	0
voetbalveld - intensief beheer (16x/jaar)	6500	1,28	8.320
cementbetonverharding (wegen)	11250	0,1	1.125
-, riolering	1380	1	1.380
-, verlichting	1380	1	1.380
meubilair			
-, zitbanken	50	5	250
-, vuilbakken	20	20	400
-, fietsenstalling	25	5	125
creëren open water	4650	0,5	2.325
		excl. btw	**56.502**

Opbrengst ingeval van 70 appartementen vlgs eenzelfde bouwconcept op voormalig voetbalplein - privaat residentieel.
Gemiddeld aan 75m² oppervlak per woonentiteit en een winstmarge van 620€/m²
Geen eventuele leningskosten in rekening gebracht.

opbrengst:	3.255.000 €	
of		
rente: 2,6%	84.630 €	dekt het onderhoud (marge)
of		
huur: 610€/m	42.700 €	dekt net niet het onderhoud, tenzij voetbal apart wordt bekeken

We gaan in naastliggende tabel 'AANTALLEN en OPPERVLAKTES' uit van een realistische mix tussen sociale woningen (al dan niet bescheiden), residentiële woningen en supplementaire functies (voetbal/feest, manege, handel, kantoren, school) conform aan het stedenbouwkundig concept.
Deze tabel is bewust eenvoudig gehouden en laat zien dat in een extreem geval het enkel bouwen van slechts 250 sociale woningen economisch onrendabel is. (tweede kolom 'BUDGETTERING')

De tabel is te aanzien als een hulpmiddel en een vertrekpunt om een economische afweging van het project te verkrijgen. Ze is in geen geval definitief en bindend aangezien een groot aandeel van de parameters nog zal wijzigen in de loop van het project. De ingevulde waardes zijn zo concreet mogelijk betrokken op de context van Stabroek en/of zijn gebaseerd op ervaringscijfers.
Parallel aan de stedenbouwkundige conceptvorming hebben we volgend economisch scenario in het achterhoofd gehouden waarvan dus links de cijfermatige neerslag:

Economisch doel: rentabiliteit ten dienste van het realiseren van het project met een grote publieke meerwaarde.

Probleem 1: In eerste fase zijn enkel sociale woningen gevraagd , dit heeft een laag rendement.
Probleem 2: Openbaar groenconcept (stedenbouwkundig concept) dient betaald te worden door verkoop van de nieuwbouw.
Probleem 3: Vergunningskader woonuitbreidingsgebied.

Oplossing: Vooreerst de sociale woningen bouwen binnen het huidige vergunningskader en na het nieuwe RUP pas rendabelere private, residentiële woningen, echter de randzone is bestemd als woongebied en hier kunnen dus ook in eerste fase private woningen worden vergund en gebouwd om opbrengst te genereren en te voorzien in een sociale mix.

Tussenbesluit: Deze fase zou potentieel positief kunnen uitdraaien, net boven een nuloperatie (zie cijfers links). Het grote voordeel is dat het collectieve polderpark reeds volledig aangelegd kan worden en reeds voor heel Stabroek een meerwaarde kan bieden.
Het project zou hier kunnen afronden, echter de sociale mix en de functiemenging is dan nog niet bereikt. Ook economisch klopt het verhaal na fase 1 niet, want de verkoopswaarde van de ca. 13ha grond is niet in rekening gebracht. Dus een tweede fase en nieuw RUP dringt zich op.

Oplossing: Lege structuur voor fase 2 reeds voorzien in fase 1 met als doel:
Fasering in snede (niet in plan) en het toevoegen van andere functies dan wonen om de leefbaarheid te vergroten en om de samenhang met de rest van het 'stedelijk' weefsel van Stabroek niet te verliezen. Bijkomend is dit economisch ook een pluspunt (verkoop handelsruimte, kantoren,…)

Besluit na fase 2 (na bekrachtiging nieuw RUP): Een rendabel project met openbare meerwaarde, een sociale mix én met ondersteunende functies passend bij het karakter van Stabroek.

Bijkomende probleemstelling: Onderhoud park (tegenover klassieke eigen tuin concepten)
Oplossing 1: Wordt openbaar, de SHM draagt het openbare gebied over aan de gemeente. Deze onderhoudt het park en openbare wegenis (laag onderhoud) in ruil voor de wissel eigen voetbalterrein naar het voormalige woonuitbreidingsgebied. Het huidige voetbalterrein ligt in woongebied en kan dus ten volle commercieel worden ontwikkeld. (70tal woonentiteiten).
De opbrengst van dit project is potentieel in te zetten om in het onderhoud van dit park en wegenis te voorzien. Hetzij door verkoop- of huuropbrengst (zie ook tabel links).
Oplossing 2: eventueel deelname in de kosten door particuliere kopers. Dit is wel moeilijk t.o.v. de sociale huurders/kopers die niet bijdragen. Dus, deze oplossing wordt niet weerhouden tenzij door middel van de implementatie in de hogere verkoopsprijs van de kavels.
Oplossing 3: verkoop eigen parkeerplaats voor de deur in de straten ('gangen').
Oplossing 4 (echter niet meegerekend): subsidie van het park. Volgens het programmatiebesluit 2008 art 29§4, wordt de subsidie als volgt berekend (de passage die van toepassing is op dit project): *punt 7: een verrichting (aanleg infrastructuur) die enerzijds de belangen van de woningen of kavels en anderzijds andere gemeenschappelijke belangen (park) of private belangen (private woonkavels) ten goede komt, wordt ten laste genomen of gesubsidieerd op basis van door de minister vastgestelde criteria voor evenredige verdeling*. Daarnaast geldt en plafond van 21.000€ (inclusief BTW) per gerealiseerde wooneenheid. In elk geval heeft dit een nog niet aangeboorde potentie t.o.v. een klassiek achtertuinenconcept.

Concreet voorstel realistische mix:
Eerste fase (direct vergunbaar): 250 sociale woningen (de vraagstelling)
Eerste fase (direct vergunbaar): 53 particuliere woningen (de randzone)
(tussenfase ontwikkeling voetbal)
Tweede fase (na nieuw RUP): 101 extra woonentiteiten, wat een totaal van 404 geeft. En de realisatie van andere functies, zoals bijvoorbeeld; voetbalkantine en feestruimte, manège, school,...en uiteraard ruimte voor handel, kantoorfuncties en middenstand.

ALGEMEEN BESLUIT:
Conceptmatig:
Conceptmatig (zowel stedenbouwkundig als economisch) is het louter inplannen van 250 sociale woningen op 13ha geen interessante zaak. Naast het gebrek aan een sociale mix, zal ook bij een uitbreiding in een ruimer toekomstperspectief, een nieuwe polder dienen aangesneden te worden. Het aansnijden van nieuwe open ruimte gebieden moet maximaal vermeden worden.
Economisch is het niet rendabel om een publiek park met behoud van het polderlandschap te creëren op basis van slechts 250 sociale woningen aan de opbrengstkant.
Om al deze redenen stellen we dus, in twee fasen, een gemengd programma voor met 404 woningen (250 sociaal en 154 residentieel) en diverse andere functies. De woningdichtheid komt bij dit open landschapsconcept op een realistische 30 woningen per ha , met een V/T van 21.7% en niet hoger dan 4 bouwlagen afbouwend naar de rand van het terrein.

Organisatorisch:
Aangezien de gronden in handen zijn van een SHM en deze zich niet kan toeleggen op een residentiële niet-sociale woningmarkt dient er organisatorisch nog een werkingsoplossing voorzien te worden, maar deze zijn beperkt:
SHM kan geen woningen realiseren om te verkopen op de private markt.
SHM kan wel sociale koopwoningen verkopen. Deze moeten dan voldoen aan de normen volgens de wetgeving sociale huisvesting. In de overeenkomst staat beschreven dat de eigenaar gedurende een bepaalde termijn eigenaar moet blijven van de woning. Indien de nieuwe eigenaar voortijdig de woning doorverkoopt (private markt) dient een vergoeding of terugbetaling te gebeuren, gezien de subsidiëring die mogelijk is geweest bij de realisatie van deze woning.
SHM kan daarnaast ingevolge de wetgeving een wooneenheid verkopen aan de inwonende huurder. Hierbij wordt een schatting van de waarde van de woning gemaakt door de registratie (en worden dus private marktprijzen gehanteerd).
SHM zou wel de betreffende kavels in erfpacht kunnen geven.
SHM kan de kavels wel verkopen voorafgaand aan de ontwikkeling.

Vanuit dit perspectief is er bijgevolg een constructie mogelijk waarbij de SHM de percelen voor private markt in erfpacht geeft of verkoopt aan de gemeente (PPS) om te komen tot een gezamenlijke ontwikkeling.