OPEN OPROEP 39 | 2019, VOOR HET PROJECT 3905: DE VOLLEDIGE STUDIEOPDRACHT VOOR HET OPMAKEN VAN EEN MASTERPLAN EN EEN ONTWIKKELINGSSTRATEGIE VOOR HET GEBIED WOLFSGRACHT TE DENDERLEEUW.

INDEX

VISIE
- LEZING
- AMBITIES
- OVERZICHTSPLAN
- BASISCONCEPTEN
- LANDSCHAP
- MOBILITEIT

KUNSTINTEGRATIE
DUURZAAMHEID
VISIE
- ARCHITECTUUR

FASERING & OPERATIONALISERING
PROCES
TEAM

Vouw in het landschap

Hoge landschappelijke kwaliteit

VISIE
LEZING

Als satellietgemeente van Brussel kent Denderleeuw een sterke bevolkingstoename, hoofdzakelijk van een armere en sociaal profiel. De gemeente streeft echter naar een evenwichtig bevolkingsprofiel. In de gemeente is er nood aan bijkomende marktconforme en duurzame woningen voor jonge tweeverdieners met kinderen. De gemeente wenst hiervoor de site Wolfsgracht, een gaaf openruimtegebied dat deel uitmaakt van het stedelijk woongebied Denderleeuw, aan te snijden. Dit is niet het enige initiatief om de situatie te verbeteren. In feite is de hele omgeving in beweging: er is het plan van BUUR voor de stationsomgeving en het dorpshart, er is de visie van Omgeving met betrekking tot het Vrijheidspark, …

Strategisch gelegen en goed voorzien
Wolfsgracht is strategisch gelegen centraal tussen het station van Denderleeuw en de centra van Iddergem, Liedekerke en Denderleeuw. In de nabijheid van de site situeren zich tal van dagelijkse voorzieningen (scholen, supermarkten, crèches, bibliotheek, …) en sport- en recreatiemogelijkheden (o.a. sportpark Walleken, visvijvers Manchet, het toekomstige vrijheidspark).

Goede ontsluiting
De site is goed ontsloten met het station van Denderleeuw op 1,5km, de nabijheid van het fietsnelwegennetwerk (F416 passeert ter hoogte van station Iddergem) en de oprit van de E40 op een drietal kilometer.

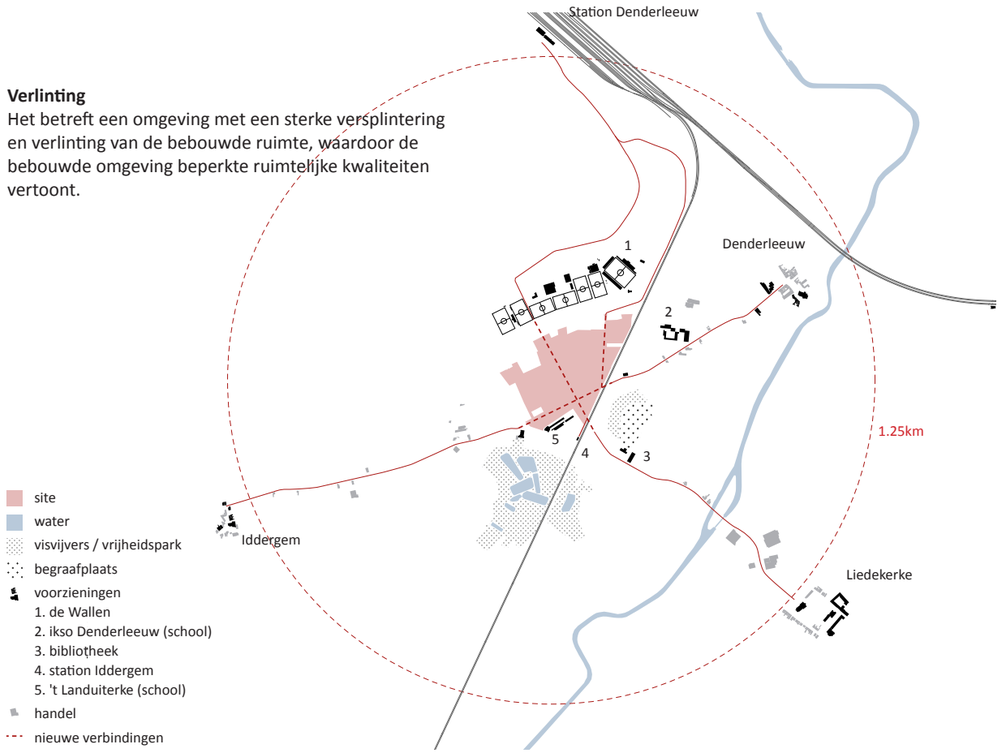
Mobipunt Iddergem
Het station van Iddergem vlakbij de site wordt momenteel relatief weinig benut. In combinatie met de aanwezigheid van onder andere de fietssnelweg en binnenkort een nieuwe ontwikkeling kan worden nagedacht over de potentie van dit station als mobipunt.

Hoge landschappelijke kwaliteit
Wolfsgracht wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een heel aantal gave landschapskenmerken zoals onverharde buurtwegen, bomen(rijen) (bv. wilgenrijen zijde Lindestraat), houtkanten, solitaire bomen (bv. de notenboom aan ’t Landuiterke) … Deze landschappelijke waarde is een belangrijke troef van de site en zorgt voor een landelijke, dorpse atmosfeer. ‘Wat-reeds-voorhanden-is’ speelt ook een belangrijke rol in het tot stand komen van het masterplan.

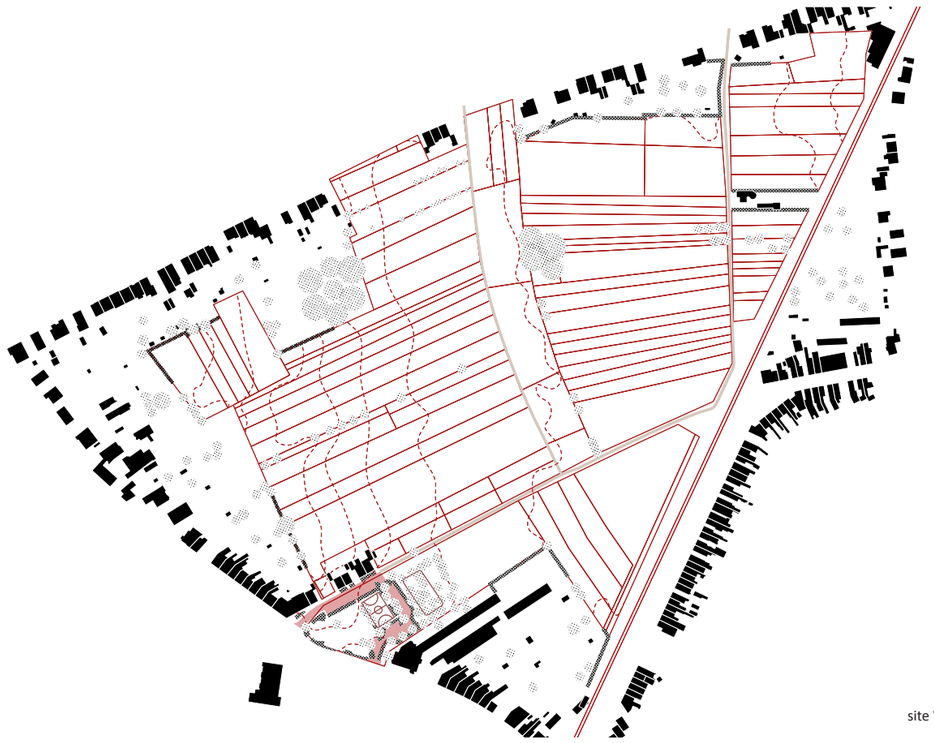
Vouw in het landschap
De site is licht glooiend. Het verschil tussen het hoogste (24mTAW) en laagste punt (17mTAW) bedraagt zeven meter. De topografie is het meest uitgesproken aan de westzijde. Ter hoogte van de Wolfsgracht zit een vouw in het landschap en vandaar loopt het eerder vlak in oostelijke richting. Het terrein loopt verder af richting Visvijvers Manchet en Vrijheidspark-begraafplaats. De topografie zal samen met de perceelstructuur mee bepalend zijn voor de waterhuishouding van het gebied.

Driehoekig restfragment
De site zelf is een binnengebied in een driehoek waarvan twee zijden worden gevormd door bebouwing langs een weg, en één zijde door een spoorweg met daarnaast een straat met bebouwing. Door deze omliggende infrastructuur is het binnengebied de facto afgesneden van de omgeving. Het vormt een restfragment in de open ruimte.

Verlinting
Het betreft een omgeving met een sterke versplintering en verlinting van de bebouwde ruimte, waardoor de bebouwde omgeving beperkte ruimtelijke kwaliteiten vertoont.



context



site Wolfsgracht

VISIE
AMBITIES

Valoriseren van de landschapswaarde en de open ruimte
Het verzoenen van de woonontwikkelingsstrategie met het valoriseren van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten vormt een belangrijke doelstelling van deze opdracht.
Landschapselementen worden maximaal bewaard en waar mogelijk worden lagen toegevoegd. We zien het landschap als drager van het plan.
Daarnaast onderzoeken we de vraag van de gemeente om een substantieel aandeel van de parkings ondergronds te voorzien en aldus de impact ervan op de open ruimte te beperken.

Innovatieve woonvormen
Het is onze ambitie om uit te zoeken waar bijkomend verdichting mogelijk is zodat het unieke karakter van het landschap en de omliggende omgeving optimaal wordt ingezet. Vernieuwende woonvormen zijn erop gericht de landschappelijke en natuurlijke potenties van het gebied te maximaliseren.
Hierbij is het wenselijk om op zoek te gaan naar 'andere' woontypologieën als aanvulling op de klassieke woontypologieën zoals 'de grondgebonden woning ' en 'het appartement' die vaak niet meer toereikend zijn. Dit moet het mogelijk maken om enerzijds compacter te bouwen en om anderzijds een antwoord te bieden op de groeiende diversiteit aan gezinssamenstellingen en zo een nieuw bewonerspubliek aan te trekken dat de sociale mix rijker maakt. Vernieuwende kwalitatieve vormen van stapelen kunnen bijdragen tot verhoging van de densiteit en de kwaliteit van de buitenruimte enerzijds, maar houden ook rekening met de schaal van Denderleeuw en de korrel van de omliggende bebouwing anderzijds.

Een (economisch) haalbare ontwikkelingsstrategie
We streven naar een haalbare ontwikkelingsstrategie die uitgaat van een realistische economische valorisatie van de reeds gedane investeringen en waar mogelijk streeft naar een financiële meerwaarde die al dan niet kan worden geherinvesteerd in het projectgebied.
Na intern boekhoudkundig nazicht geeft SOLVA aan dat er minimaal 240 wooneenheden nodig zijn om de huidige investeringskost (grondverwerving) te kunnen recupereren. Deze berekening houdt echter geen rekening met de kosten verbonden aan bijvoorbeeld de ontwikkeling van een kwalitatief openbaar domein. We gingen hiervoor te rade bij vastgoeddeskundigen MIIX.
Zij maakten volgende berekening:

- Totale kostprijs 10 miljoen EUR, zijnde 7,2 miljoen grondverwerving (SOLVA), 0,5 miljoen interne kosten en 2,3 miljoen omgevingsaanleg en infrastructuur.
- Kost voor aankoop per m2 BVO omgeving Denderleeuw bedraagt ± 250 EUR/m2 (vergelijkingspunten Temse - Ninove)
- Dit vraagt om 40.000 m2 BVO (excl. terrassen, ondergrondse infrastructuur,…)
- 40.000 m2 BVO komt ongeveer overeen met 400 woningen (kleine appartementen - marktconforme eengezinswoningen)

en kwamen zo uit op een minimaal te ontwikkelen aantal van 400 wooneenheden. Afhankelijk van de grootte van het 'substantieel gedeelte' parkeren dat ondergronds wordt gerealiseerd, zijn mogelijk bijkomende wooneenheden nodig.
Er is dus nood aan een flexibele ontwikkelingsstrategie die een variabel aantal wooneenheden kan opnemen. In dit voorstel werd vertrokken van 400 wooneenheden.

Een hefboom voor Denderleeuw
Het nieuwe plan moet voorbeeld stellend zijn. Anders dan in het verleden is het de bedoeling het ruimtebeslag te beperken. Het bijkomend aansnijden van open ruimte voor woongebied en dus het creëren van extra ruimtebeslag lijkt in die zin op het eerste gezicht dan ook contradictorisch.
Puur vanuit de site geredeneerd klopt dat ook: er verdwijnt bijkomend open ruimte. Bekijken we het echter op schaal van Denderleeuw dan hoeft dat niet zo te zijn op voorwaarde dat het bijkomende ruimtebeslag elders wordt gecompenseerd door bijvoorbeeld bestaande slecht(er) gelegen sites opnieuw een onbebouwde invulling te geven.
Aangenomen dat de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling ruimteneutraal zal zijn, zou men hierin ook een stap verder kunnen gaan en het ruimtelijk rendement, door verdichting, verder verhogen. Het surplus dat zo hier wordt gerealiseerd, zou op andere plekken kunnen worden weggenomen en ruimte maken voor andere invullingen. Ontwerpend onderzoek heeft aangetoond dat de maximaal aanvaardbare draagkracht van de site binnen dit voorstel ligt rond de 430 wooneenheden.

Functionele Diversiteit
Een degelijke functiemix is onontbeerlijk voor een goed functionerende buurt. Winkelstraten zonder bewoners of woonbuurten zonder andere programmatie zijn niet levendig en vormen geen aangenaam (woon)klimaat. Om het woonprogramma van de site te kunnen dragen – en als aanvulling op de buurt – opteren wij ervoor om een divers programma van andere functies te betrekken bij de herontwikkeling. Zo is een deel van het programma niet enkel interessant voor de buurtbewoners, maar ook voor externen en passanten: een koffiebar of brasserie op het plein met terras, een mogelijkse fietsenwinkel (of een fiets - annex (koffie) bar), een aantal diensten of ruimtes voor zelfstandigen en vrije beroepen (tandarts, dokter, kine), een exporuimte.
Daarnaast introduceren wij ook een aantal functies die sociaal leven inblazen in de woonomgeving: speelruimte, moestuinen, een clubhuis, ... die opengesteld kan en zal worden onder bv. het beheer van de co-housing, ruimtes voor thuiswerk,... Bewoners worden uitgenodigd tot gemeenschappelijkheid met sociaal en cultureel engagement.

TUINWIJK 2.0

Een project geënt op de omgeving
Hoewel de site sterk in zichzelf gekeerd is, vinden we het belangrijk dat de tentakels van de site naar de omgeving reiken: naar de sportvelden, naar de visvijvers, naar het kerkhof en de bibliotheek,... de assen richting Dendermonde centrum en Liedekerke centrum vormen belangrijke structurerende assen in het project (zie schema context bij lezing). Naar morfologie toe lijkt dit geen plek voor zeer stedelijke typologieën zoals appartemententorens.

Een vernieuwende visie op wonen in het groen, Tuinwijk 2.0
We stellen een vernieuwende visie op wonen in het groen voorop, een Tuinwijk 2.0. Het project zou een nieuwe versie van een tuinwijk moeten zijn, zonder dat het copy paste is. Tegelijkertijd wordt er een voorbehoud geformuleerd voor een relatief generiek concept met woonblokjes in een bos, of bouwplots in een veld, omdat dit vaak restfragmenten oplevert met een eerder generieke waarde of beperkte identiteit en beleveniswaarde.

Een collectieve woonontwikkeling
De verlinting van de omgeving is een gevolg van een sterke focus op het individuele en geprivatiseerd wonen. Dit project moet een collectieve woonontwikkeling worden, die een gradiënt aanbiedt tussen het private en het collectieve, maar waarbij het collectieve primeert, de gemeenschappelijke open publieke ruimte.

Een sterke beleveniswaarde
Het project moet een sterke beleveniswaarde aanbieden, zoals bijvoorbeeld de belevenis van een route via een straat, een plein, een zicht, de belevenis van het landschap d.m.v. een boomgaard, bomenrijen, ruigte, de materialisatie van de paden…, de belevenis van architectuur…

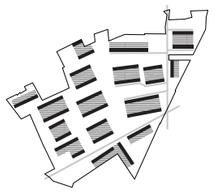
Betaalbare typologische diversiteit
Het woonaanbod moet inspelen op de uiteenlopende wensen van verschillende bewoners. Een gevarieerd doelpubliek is het uitgangspunt. De variatie in woontypologieën is daarom erg belangrijk; diverse volumes met een divers typologisch aanbod en verschillende groottes en aantal slaapkamers. Een grotere sociale diversiteit leidt tot een versnelde marktabsorptie. Een mix van schakelwoningen, cohousing, grondgebonden woningen, startersappartementen, hoekappartementen voor medioren en senioren en ruime drieslaapkamer appartementen gekoppeld aan een interessant publiek domein garandeert een levendig buurtleven Die typologische variatie maakt het mogelijk een gemengde wijk te generen met integratie van verschillende initiatieven (privaat-publiek, PPS,…eventueel ook individueel), verschillende generaties en mix aan sociale geledingen.

SCENARIO-ONDERZOEK

Aan de hand van een aantal scenario's en referenties verkenden we de vraag naar de 'tuinwijk 2.0'. Welke referenties kennen we, en welke potenties zouden ze bieden voor de site. We kwamen tot 4 scenario's:

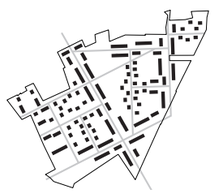
1. 'Bouwblokken in het veld'
'Bouwblokken in het veld' gaat over een clustering van woonentiteiten in bouwplots. Een referentie is o.a. Quinta da Malagueira (Evora, Portugal | Alvaro Siza | 1977 - 1998)
2. 'Wonen in een landschap'
Het scenario 'Wonen in een landschap' betreft de spreiding van geclusterde woonentiteiten over het veld. Referenties zijn o.a. de woonwijk Kingo (Helsinger | Jorn Utzon | 1953) of de woonwijk Puu-Käpylä, Helsinki Finland (stedenbouwkundig ontwerp: Birgen Brunila & Otto-Ivar Meurman | landschapsarchitecten: Marrti Välikangas & Akseli Toivonen |1920 - 1925). Dit laatste concept werd getest op de site.
3. 'Configuratie van ensembles'
De configuratie van ensembles focust op de belevenis van een route doorheen bepaalde patio's. Een referentie is o.a. Erste Campus (Vienna, Oostenrijk | Tony Fretton | 2007 - 2008)
4. 'De binnenhoven'
Het model van de binnenhoven is geïnspireerd door qville van de b-architecten, de abdij van Tongerlo, het begijnhof van Brugge, de Lange Eng Cohousing Community (Dorte Mandrup), de wijk Pa Bjerget aan Grundtvigskirken (Copenhagen | Jensen-Klint | 1924 - 1926), en Die Borstei (Munich Duitsland | Ontwerp: Berhard Borst | 1923 - 1927). Het Münich-model werd getest op de site. Het betreft in feite een vorm van verdere, maar alternatieve micro-verlinting van het landschap. De bebouwing zoekt de randen van de bouwvelden op, zodat er een nieuwe rand rond de site ontstaat, en tegelijkertijd een ensemble van binnenhoven. Dit model gaat niet uit van een maximale conservatie van het landschap, maar van de zoektocht de valorisatie van het maximale ontwerppotentieel van de ruimtes.

Elk model werd getest en geëvalueerd, en bij het scenario 4 werd bevonden dat dit de meeste interessante en spannende interrelaties, identiteiten, ontwerpmogelijkheden zou kunnen opleveren.



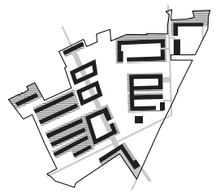
01. 'Bouwplots in het veld'

Quinta da Malagueira



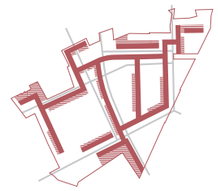
02. 'Wonen in het landschap'

Puu-Käpylä



03. 'Configuratie van ensembles'

Erste Campus



04. 'De binnenhoven'

Die Borstei

VISIE

OVERZICHTSPLAN

autobereikbare betonverharding

fiets- en wandelpaden in beton

ruigte/randpad in halfverharding

ruigte/groen perceelsgrens (struiken)

binnentuin gemaaid gras

houtkant

klimaattuin

bomen

wadi

lijngoot

fietsenstalling + zitbank

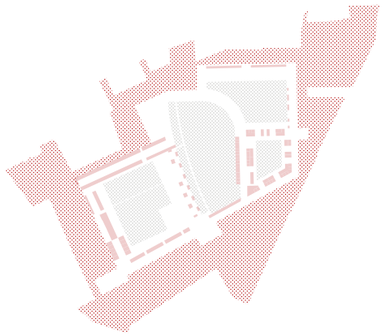
passerelle

0 10 20 30 40 50

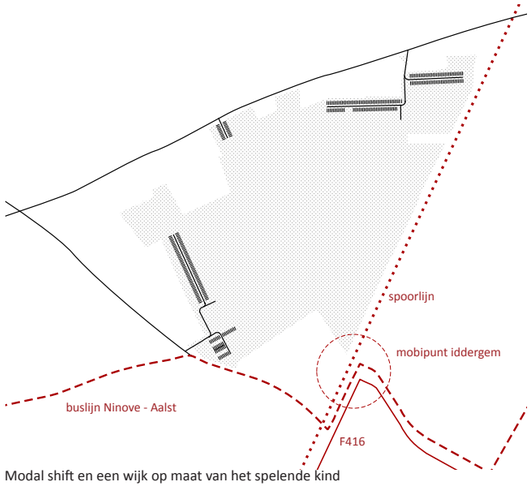
MAATSCHAP MAARCH - ARCHITECTENBUREAU BART DEHAENE

OPEN OPROEP OO3805

VISIE
CONCEPTEN



Eén parkrand en vier binnenhoven



Modal shift en een wijk op maat van het spelende kind

Positief verlinten

Het scenario 4 werd dan via ontwerpend onderzoek verder onderzocht en verfijnd, en zo kwamen we tot voorliggende inrichting. Drie lagen dragen en structureren het voorstel van inrichting voor de site Wolfsgracht: (1) de landschaps- en de publieke ruimtestructuur: 'Eén parkrand en vier binnenhoven', (2) de infrastructuur: 'Modal shift en een wijk op maat van het spelende kind' en (3) de bebouwing: 'Positief verlinten'. We starten met toelichting van de hoofdconcepten voor elke laag. Daarna staan we stil bij hoe deze per laag verder worden verfijnd en uitgewerkt.

Eén parkrand en vier binnenhoven
De landschaps- en publiek ruimtestructuur bestaat uit één parkrand en vier binnenhoven. Dat zijn twee figuren die ontstaan op het moment dat de bebouwing aan de ruimte wordt toegevoegd.
De parkrand krijgt vorm in de tussenruimte die ontstaat tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing. Het is een continu randpark dat de nieuwe ontwikkeling verweeft met haar nabije omgeving en met de rest van de gemeente. Het bestaande agrarische landschap vormt de basis voor het park. Het randpark vormt de identiteit van de (tuin)wijk. De sfeer is er heel publiek.
De binnenhoven ontstaan aan de binnenkant van de bebouwing. Ze zijn publiek toegankelijk maar meer intiem dan de parkrand. Ze fungeren als het ware als complement van de rand. De binnenhoven hebben een eigen identiteit en geven een duidelijk adres aan de bebouwing. De sfeer varieert van licht naar sterk semipubliek.
De voortuinen vormen een derde element in het systeem. Ze zijn de verfijning van de binnenhoven. Ze vormen een graduele overgang van de semi-private/publieke naar de private sfeer.

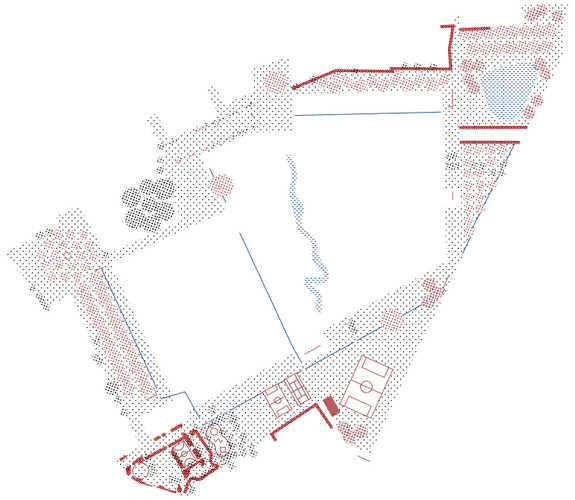
Modal shift en een wijk op maat van het spelende kind
Het concept voor de infrastructuur vertrekt vanuit een multimodaal mobiliteitsconcept met het STOP-principe. Het voorstel draagt zowel op schaal van de wijk als van de gemeente bij aan een mobiliteitstransitie.
Op grote schaal wil het project bijdragen aan een modal shift voor Denderleeuw. We verknopen het station Iddergem met de site en zetten in op de toekomstige uitbouw van het station als lokaal mobipunt waarvoor met het treinstation, de fietssnelweg F416 en buslijnen Ninove – Aalst, een sterke basis aanwezig is.
Op niveau van de wijk staat de (be)leefbaarheid voorop. Het spelende kind en niet de auto is maatgevend. Verplaatsingen binnen de wijk gebeuren bij voorkeur te voet of met de fiets. Elke woning blijft bereikbaar voor laden en lossen. Parkeren gebeurt aan de rand.

Positief micro-verlinten
Het concept van de bebouwing bouwt verder op de hiervoor toegelichte keuze voor scenario 4 'binnenhoven'. Enerzijds zoekt de bebouwing de randen van de site op waardoor een nieuwe (park)rand ontstaat. Anderzijds ontstaat door een alternatieve (positieve) vorm van micro-verlinting een ensemble van binnenhoven. De inrichting van de 'hof' en de verschijningsvorm van de architectuur verfijnen en bepalen het finale karakter van de verschillende hoven.

LANDSCHAP

As found
'As found is the tendency to engage with what is there, to recognize the existing, to follow its traces with intrest.' Lichtenstein, C., Schregenberger, T. (2001)
We willen met onze interventie de impact op de bestaande omgeving beperken en de bestaande kwaliteiten van de site maximaal behouden en valoriseren door ze waar mogelijk in het ontwerp te integreren. Daartegenover staat echter ook dat de impact van de interventie niet te ontkennen valt. De gebouwen zullen er staan en ze zullen de plek en de beleving van de plek veranderen.
We grijpen dit moment aan om de bestaande kwaliteiten en sporen weloverwogen te combineren met nieuwe elementen en zo een nieuwe betekenisvolle laag aan de bestaande palimpsest toe te voegen. Bij de uitwerking van het project wordt gestreefd naar een natuurinclusief landschap, gekenmerkt door groene ruimte en extensief beheerde ruimten binnen een robuuste structuur van open ruimte. Naast de diversiteit aan woonvormen (duplexwoningen, appartementen, studio's,...) wordt het projectgebied opengemaakt voor een breed palet van woon- en wijkgroen. We wensen de groene en open ruimte te activeren en te diversifiëren tot kwalitatieve ontmoetingsruimtes, met natuur die doorheen het projectgebied aanwezig is en met geïntegreerde verbindingen voor zacht verkeer als creatieve bondgenoot van het woonproject.

De rand is opbouwd uit drie lagen.
De bestaande (landschaps)elementen (zwart) zoals het wilde grastapijt van het weiland, de solitaire bomen (bv. de notenboom aan de school), bomengroepen en -rijen, houtkanten, buurtwegen, de omringende tuinen, … vormen de basis en geven de rand haar agrarisch karakter. Deze basislaag wordt verrijkt met een aantal *nieuwe landschapselementen (rood)* zoals een wilde kersen- en een appelboomgaard, drie landschapsparkings, een vijver, een aantal bijkomende solitaire bomen als ijkpunten op pleinen en in het open veld, en bijkomende struiken. Een aantal bestaande bomenrijen wordt vervolledigd. Tenslotte *verfeestelijken (rood)* we de parkrand en creëren we ruimte voor ontmoeting door op welgekozen plekken banken te voorzien, door een vuurplek toe te voegen in de westelijke boomgaard, sportvelden uit te maaien in het zuidelijke weiland, in diezelfde een clublokaal met kantine te voorzien. Er is ruimte voor speelnatuur en kruispunten van paden zijn opgevat als pleintjes. Eén lang lusvormig wandel- en looppad doorkruist het ganse randpark. De rand is opgevat als een plek voor verschillende gebruiken en gebruikers: je kan er komen wandelen met de hond of kussen met je lief. Kinderen kunnen er spelen en er is plaats voor sport. Het is een plek waar iedereen 'zijn draai kan vinden'. Tegelijk is een deel van de rand bewust minder toegankelijk gemaakt zodat de rand ook zijn rol op vlak van ecologie en biodiversiteit kan opnemen, een ruige rand.



De rand is opgebouwd uit drie lagen

Bestaande elementen

Boomgaard

Landschapsparking

Vijver

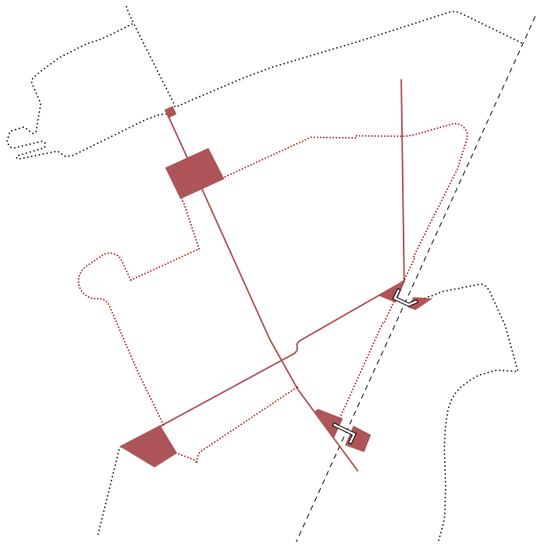
Bestaande elementen

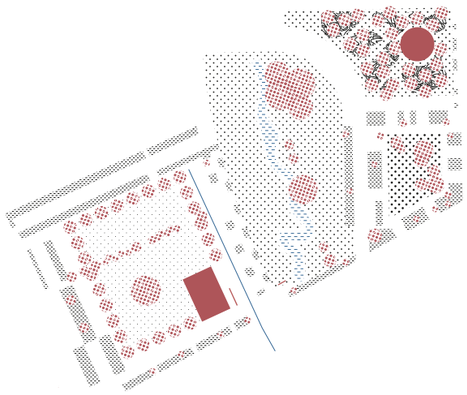
Solitaire bomen

Vuurplaats

Spelaanleidingen

De rand verknoopt de site met haar omgeving.
Langsheen de site zijn tal van potentiële 'haakjes' om Wolfsgracht sterker te verweven met de omgeving. Door het toegangsplein aan de noordkant over de Lindestraat door te trekken wordt een rechtstreekse verbinding gelegd met De Wallen. Het plein markeert niet alleen de toegang tot beide sites maar werkt door zijn inrichting en verschijning ook verkeersremmend wat de veiligheid ten goede komt. Via het plein verknoopt de lus in de rand met het looppad van de Wallen waardoor één groot loop- en wandelparcours ontstaat over beide sites heen. Aan de zuidzijde worden twee eenvoudige passerelles voorzien over de sporen. Ze sluiten aan op de Vrijheidsstraat en de Nieuwstraat en leggen zo een rechtstreekse link tussen Wolfsgracht en centrum Liedekerke respectievelijk Denderleeuw. Ook de afstand en de routes tot plekken zoals het Vrijheidspark, de begraafplaats, de bibliotheek en Ikso Denderleeuw verkorten aanzienlijk. Omgekeerd zorgt de zuidelijke passerelle voor een rechtstreekse verbinding met de sporen. Tenslotte lijkt deze Open Oproep ons het uitgelezen moment om de omgeving van de O.L.V Ten Noodkerk en 't Landuiterke te optimaliseren. Door de herschikking van de circulatie en het parkeren fungeert de plek nu als toegang tot de nieuwe wijk en wordt met een echt voorplein een veiligere en attractievere schoolomgeving gecreëerd. Ook de creatie van een doorsteek richting Visvijvers (en brasserie) is mogelijk.


De rand verknoopt de site met haar omgeving: toegangen


Binnenhoven

Binnenhoven
De binnenhoven zijn net als de rand gelaagd opgebouwd. Hun karakter wordt in eerste instantie bepaald door de configuratie en de architectuur van de omringende bebouwing. Bestaande markante landschapselementen, zoals bijvoorbeeld de markante groep wilgen, worden in de hoven geïntegreerd en bepalen in sommige gevallen mee de configuratie van de bebouwing.
We onderscheiden vier types: het begijnhof, het hoefijzer, het Munchenhof en de klimaattuin. We verrijken de klassieke hof door er een hedendaagse invulling aan te geven. Het begijnhof is eerder klassiek opgevat als een grasveld omrand met bomen. Het hoefijzer zien we als een combinatie van bloemenweide met speelnatuur. Het Munchenhof is opgevat als een klassiek parkje. De hof in het noorden tenslotte zien we als een klimaattuin met eerder mediterrane soorten als een experiment en herinnering wat mogelijk de gevolgen kunnen zijn van de klimaatopwarming.

Speelnatuur

Solitaire bomen

Klimaattuin

Bloemenweide

MOBILITEIT

Het spelende kind is maatgevend
Ons voorstel van inrichting voor de publieke ruimte vertrekt vanuit de meest kwetsbare gebruiker. Het spelende kind is maatgevend. We richten de ruimte zo in dat een kind in het bijzonder en bij uitbreiding iedereen de wijk op een veilige, zelfstandige, comfortabele en tegelijk zorgeloze manier kan doorkruisen en beleven. Verplaatsingen binnen de wijk gebeuren te voet of met de fiets. De auto's parkeren aan de rand en ondergronds.

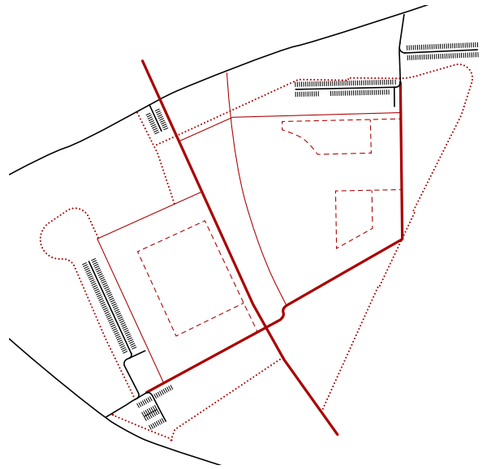
Gedeelde ruimte
De ruimte is opgevat als een gedeelde ruimte. Zo vermijden we dat een bepaalde gebruiker het alleenrecht op (een deel van) de publieke ruimte in de wijk kan opeisen. Een gedeelde ruimte is van iedereen. Ze is niet-exclusief. Ze sluit niemand uit. Ze kan door iedereen gebruikt en toegeëigend wor- den en wordt zo verrijkt met diverse praktijken wat haar de facto transformeert tot een gelaagde, multifunctionele ruimte.

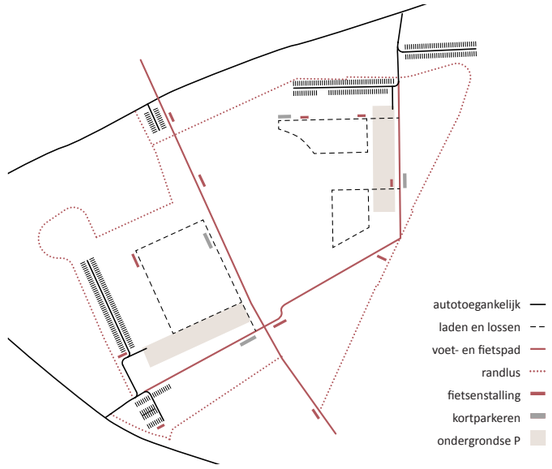
Toegankelijkheid
De toegangen tot de site zijn duidelijk leesbaar. Door sterke grenzen te stellen wordt een duidelijke lijn getrokken en ontstaat een mentale grens die de wijk afbakent. In totaal zijn er zeven toegangen tot de site waarvan drie voor gemotoriseerd verkeer. Ze zijn opgevat als toegangspleinen tot de wijk en geven rechtstreeks toegang tot zowel de bezoekers- als de bewonersparkings.
Via een systeem van ontsluitingslussen, langs de binnenhoven, dat onmiddellijk aansluit op de autotoegangen blijft elke woning autobereikbaar voor laden en lossen. Deze ontsluitingspaden zijn minimaal 4.5m breed. Zowel de toegangen als de lussen worden uitgevoerd in een minerale verharding bijvoorbeeld beton.
Daarnaast onderscheiden we nog twee andere types paden. Enerzijds de lus die de rand van de site volgt. Deze is opgevat als een informeel pad van 1m breed in halfverharding. De doorwaadbaarheid van het gebied wordt vervolledigd met een reeks paden van 2,5m breed die de verschillende onderdelen met elkaar verbinden en een secundair netwerk in en langs de hoven introduceert.

Parkeren
De landschapsparkings en de ondergrondse parkings zijn er voor de bewoners. Bezoekers parkeren op de toegangspleinen. Enkel voor laden en lossen zijn er kortparkeermogelijkheden om tijdelijk dichter bij de woning te komen.
We voorzien voldoende fietsenstallingen, verspreid op het openbaar domein. We differentiëren de verschillende stallingen naar zowel het aantal als het type fietsen dat er kan worden geparkeerd. Zo kunnen voor bakfietsen de beugels verder uit elkaar worden geplaatst of kunnen er beugels in de grond worden voorzien. Ook in de woningen zelf wordt ruimte voorzien voor fietsparkeren.
Het huidige plan houdt rekening met de verordening voor meergezinswoningen en gaat uit van 1,3 parkeerplaatsen per wooneenheid. Wat neerkomt op een 520-tal plaatsen voor 400 wooneenheden. Om de impact van dit aantal enigszins te beperken en de kansen van het openbaar domein niet aan te tasten, voorzien we hiervan 310 plaatsen bovengronds. De overige 210 plaatsen organiseren we ondergronds. Dit is een eerste scenario.

We geloven echter meer in een duurzamer scenario met minder dan 1 parkeerplaats per wooneenheid Een toenemend gebruik van de fiets-, OV- en autodeelsystemen, telewerken, zullen het nut van individueel bezit van de wagen in belang doen afnemen

Het aantal benodigde parkings zal ook afnemen. Op dat moment kunnen de landschapsparkings een andere functie krijgen en opgaan in de parkrand en kunnen de bezoekersparkings transformeren tot een volwaardig plein. Daarnaast is het aangewezen de ondergrondse parking te voorzien met de nodige voorzieningen om gemakkelijk te kunnen overschakelen op elektrische wagens. Tot slot zijn we van mening dat deze ontwikkeling een uitgelezen moment is om in overleg met de toekomstige bewoners autodeelsystemen te implementeren. We pleiten er dan ook voor om te onderzoeken in welke mate en op welke termijn autodeelsystemen kunnen worden geintegreerd. In functie daarvan zou het aantal parkeerplaatsen in open lucht wel eens heel snel overbodig kunnen zijn.


Toegankelijkheid



Parkeren

KUNSTINTEGRATIE
STIJN COLE - FOLLEY

Hedendaagse kunst is al langer dan vandaag niet meer louter schilderkunst of het maken van een beeldhouwwerk. De artistieke praktijk is geëvolueerd en kenmerkt heden ten dage een sterke sociale inslag. Daarmee gepaard gaat ook steeds vaker haar uitbraak uit het museum en terugkeer naar het alledaagse leven. De kunstintegratie die wij daarom ambiëren kan bijvoorbeeld een eerste stap vormen in een participatief traject dat kan uitgroeien tot een artistiek 'gesamtwerk'. 'Artistiek' omwille van haar aard als sociale ankerplaats die de gebruikers naast huisvesting ook een plek voor verblijf zal bieden. Een plaats om te doen, zien, spelen, ontdekken of af te spreken… Het oeuvre van Stijn Cole oogt, voor wat het gebruik van media betreft, divers: video, sculptuur, maquette, installatie, schilderijen, grafisch werk en mixed media. Inhoudelijk daarentegen, getuigt het werk van een hoge graad aan coherentie, een doorgedreven samenhang. In zijn werk wordt de perceptie van de omgeving geabstraheerd waardoor ze een universele en conceptuele waarde krijgt. De verhouding toeschouwer - kunstwerk - omgeving speelt telkens op een andere manier een belangrijke rol.

Het voorstel voor Denderleeuw bestaat uit enkele "follies" die her en der op het terrein terugkomen.

In landschapsparken zijn follies elementen die een verhaal toevoegen, ze verwijzen naar een fictief verleden. Ze verschijnen in de vorm van gebouwtjes die geen functie hebben, de naam follie komt van zottigheid, een beetje frivoliteit dus die in de natuur wordt geplaatst. Stijn Cole zou dit gegeven omkeren naar de context in Denderleeuw die een soort stedelijk landschap wordt met aangelegde tuinen. Concreet zou Stijn Cole delen van landschappen willen mouleren en daar betonnen replica's van plaatsen in de parktuin.
De ontwerpen krijgen telkens een functie waardoor het niet enkel bezienswaardigheden zijn maar ze ook gebruikt kunnen worden door de bewoners van de site. De monumentale sculpturen geven de verschillende plaatsen een eigenheid en een herkenbaarheid, ze functioneren als verdwaalpalen en bepalen het karakter van het omliggende landschap, ze voegen aan de tuinen een definitieve vorm toe die na verloop van tijd meer en meer omgeven wordt door de groeiende planten.

1: "Sautadet 1:1": Vorig jaar maakte ik voor de stad Genk een bronzen replica van een (in de zomer droogliggend) deel van een Franse waterval. Via een pompmechanisme stroomt er over de sculptuur water waardoor het een mooie trekpleister is voor vogeltjes in de lente en kinderen in de zomer die er een ideale plek vinden om in het water te spelen. In Denderleeuw wil ik deze waterval uitbreiden, ik wil ze situeren tussen twee gebouwen en een hoogteverschil in het terrein opvangen.

2: "Freak of nature": in het bos van Fontainebleau in Frankrijk liggen grote monolieten, zwerfstenen die de meest vreemde vormen vertonen.

3: "Boomgaard": in een (op een grid aangeplante) oude boomgaard worden verschillende stammen van bomen gemouleerd tot op 220cm hoogte. Deze worden als zuilenrijen in een open landschap geplaatst, doorheen dit vast grid worden jonge fruitbomen aangeplant in eenzelfde grid dat licht verdraaid is t.o.v. het eerste.

4: "Bank": Deze follie wordt aan de rand van het regenwaterbassin opgesteld en creëert een natuurlijke oever. De sculptuur kan dient doen als ontmoetingsplek aan de rand van het water. Stijn Cole zou deze vorm willen mouleren op de rand van een oude steengroeve die onder water is gezet.

5-11: "Aha": Op het terrein in Denderleeuw is er 7 meter niveauverschil tussen het laagste en het hoogste punt. Deze hoogtelijnen zijn zichtbaar op de topografische kaart. Op 6 plaatsen op het terrein wil Stijn Cole op dergelijke onzichtbare lijn een ingreep doen waardoor er een "talud" ontstaat en het hoogteverschil even wordt geaccentueerd.

DUURZAAMHEID

Een heel aantal aspecten zijn verweven doorheen de conceptmatige opbouw van het masterplan en zijn hierboven reeds beschreven. We formuleren enkele aanvullingen:

01. Toekomstig erfgoed
Het streven naar een masterplan en projectvoering met een dusdanige intrinsieke kwaliteit dat ze gekoesterd kan worden als toekomstig erfgoed

02. Prototype van de transitie
Het project als ankerpunt voor omgeving. Het vormt een hefboom voor de transformatie van de naburige linten. Ze kan gelden als prototype. Het project is een onderdeel van de transitie die de bebouwde omgeving zal moeten ondergaan om tegemoet te komen aan de actuele uitdagingen zoals klimaatverandering, bouwshift, inzet op duurzame mobiliteit, uitbouw van een meer biodiverse omgeving, de transformatie naar duurzame energie, een circulaire maatschappij, ...

03. Duurzame mobiliteit (zie hoger)

04. Circulariteit
We moeten anders omgaan met stromen. Dit uit zich in reflecties over circulariteit bij de bodem, water, materialen voor infrastructuur en gebouwen, ontwerp van verharding, reflecties over flexibel gebruik en adaptief ontwerp van gebouwen

05. Een duurzame maatschappij
Voor de omwonenden wordt er ingezet op een sterk participatietraject, zodat de wijk toegeëigend kan worden. Voor de inwoners zelf wordt expliciet ingezet op een balans of gradiënt van het private en het collectieve. Een duurzame woonsite, is een site waar mensen graag lang blijven wonen en zorg dragen voor de omgeving.

06. Betaalbaar wonen
Een duurzame site is een site waar het niet te 'duur' is om te wonen, zodat de woningen betaalbaar zijn, zodat er zich een diverse populatie kan vestigen. De site moet een bepaalde diversiteit hebben in woontypologieën en prijsklassen.

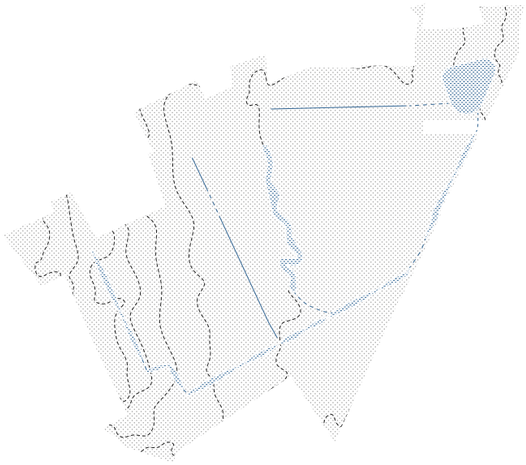
Materieel duurzaam is vandaag de standaard. BEN-woningen, ze spreken voor zich. Net zoals fossielvrij werken. Hernieuwbare energietechnologieën vormen een belangrijk onderdeel van het duurzamer maken van onze maatschappij. Gezien de verkoop en bouw nog even voor ons ligt en gezien de voortdurend snelle technologische veranderingen, zullen we deze thematiek, duurzaamheid gekoppeld aan betaalbaarheid, actief blijven opvolgen.

07. Collectief energiesysteem
Voor deze wijk kan een collectief energiesysteem opzet worden. Het is mogelijk aangewezen om deze wijk niet meer aan te koppelen op het aardgasnet.

08. Water
Voor water wordt uitgegaan van een gesloten watersysteem op de site. Water wordt opgevangen op de daken en opnieuw gebruikt. Via een systeem van wadi's en vouwen in de verharding wordt het water opgevangen en vastgehouden. Het overtollige water wordt afgevoerd richting de vijver.
De verharding krijgt een minimale footprint en water wordt maximaal geïnfiltreerd.

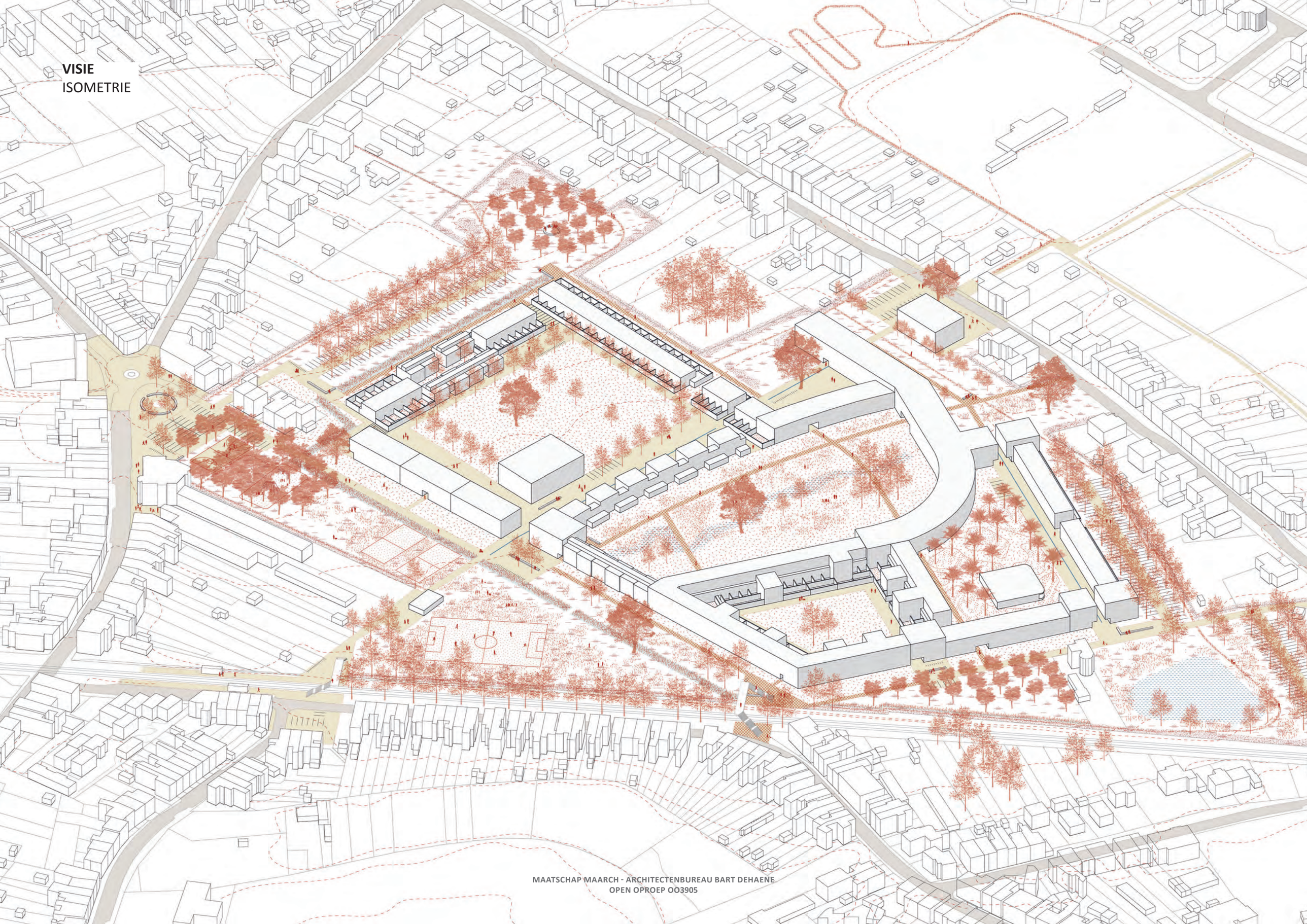
9. Duurzaamheidsmeter Wijken
Daarnaast willen we het duurzaamheidsinstrument "Duurzaamheidsmeter Wijken" gebruiken bij de verdere concretisering en uitwerking van het project. Dit is een interessant instrument om volgende redenen:

- Het behandelt een breed aantal thema's: energie, water, materialen, groen, mobiliteit, welzijn en welvaart, ... waardoor het de volledige breedte van duurzaamheid in beschouwing neemt.
- Het gaat specifiek in op de relatie tussen residentiële functies en tertiaire functies, alsook de inherente duurzaamheid van het masterplan. Door de veelheid aan functies is dit hierdoor een interessant instrument om reeds op masterplanniveau te hanteren.
- Het laat toe een duurzaamheidsambitie te beogen in een vroeg stadium en dit vervolgens te monitoren en te bewaken doorheehet gehele ontwerpproces.



Waterhuishouding

VISIE
ISOMETRIE



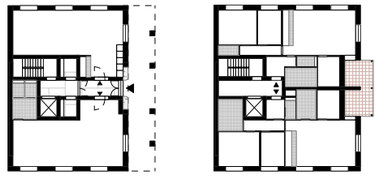
Bouwblok A : grondgebonden woningen

NIV 0

NIV 1

Grondopp/woning: 47 m2
Bouwlagen: 3
28 entiteiten
Grondopp/woning: 65m2
Bouwlagen: 2
22 entiteiten
Grondopp/woning: 50m2
Bouwlagen: 2
8 entiteiten
Grondopp/woning: 75m2
Bouwlagen: 2
14 entiteiten
Totaal: 142 entiteiten
124 fietsparkeerplaatsen

Bouwblok B : Appartementen

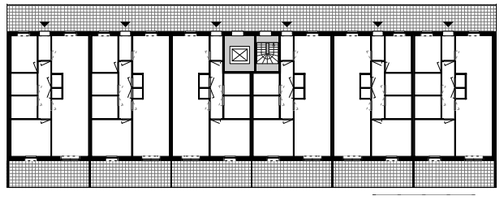


NIV 0

NIV 1,2,3,4

Grondopp: 210 m2
Bouwlagen: 3
NIV 0: commerciële ruimte
> 148m2
Type 2/3 app : 2 entiteiten
> WO : 72 m2
Bouwblokken: 7
Totaal: 28 entiteiten
1192m2 commerciële ruimte
95 fietsparkeerplaatsen

Bouwblok C : Appartementen



NIV 0

Grondopp: 2295 m2
Bouwlagen: 4
NIV 0: commerciële ruimte
> 140m2
Type 1/2 app : 24 entiteiten
> WO : 70 m2
Type 2/3 app: 45 entiteiten
> WO: 80m2

Totaal: 69 entiteiten
140m2 commerciële ruimte

Bouwblok D : Appartementen

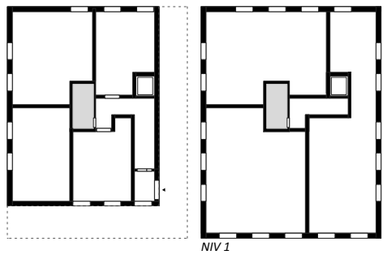
NIV 0

NIV 1,2

Grondopp: 193 m2
Bouwlagen: 3
NIV 0: commerciële ruimte
> 177m2
Type 1/2 app : 2 entiteiten
> WO : 63 m2

Totaal: 48 entiteiten
97m2 commerciële ruimte
60 fietsparkeerplaatsen

Bouwblok E : Appartementen



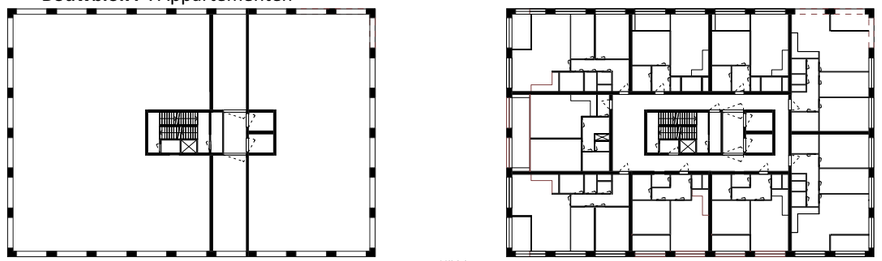
NIV 0

NIV 1

Grondopp: 260m2
Bouwlagen: 4
NIV 0: commerciële ruimte
> opp: 230m2
Type 1/2 app : 2 entiteiten
> WO : 75 m2
Type 2/3 app : 1 entiteiten
> WO: 100 m2

Totaal: 9 entiteiten
230m2 commerciële ruimte

Bouwblok F : Appartementen



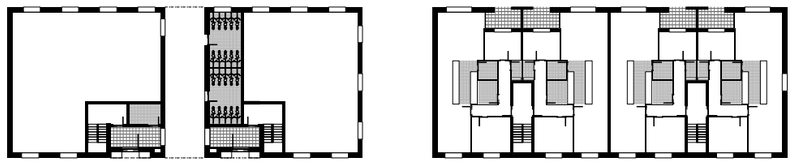
NIV 0

NIV 1

Grondopp: 785 m2
Bouwlagen: 4
NIV 0: commerciële ruimte
> 730m2
Type 1/2 app: 15 entiteiten
WO: 51m2
Type 2/3 app : 12 entiteiten
> WO : 78 m2

Totaal: 27 entiteiten
670m2 commerciële ruimte
40 fietsparkeerplaatsen

Bouwblok G : Appartementen



NIV 0

NIV 1

Grondopp: 460 m2
Bouwlagen: 3
NIV 0: commerciële ruimte
> 835m2
Type 1/2 app: 20 entiteit
> WO : 90 m2
Bouwlagen: 4 bouwlagen
NIV 0: commerciële ruimte
> 520 m2
Type 1/2 app: 18 entiteiten
> WO: 90m2
Totaal: 38 entiteiten
1355m2 commerciële ruimte
115 fietsparkeerplaatsen

Bouwblok H : Appartementen

NIV 0

Grondopp: 190 m2
Bouwlagen: 4
Type 1/2 app: 32 entiteiten
> WO : 58 m2
Type 2/3 app: 24 entiteiten
> WO: 88m2

Totaal: 56 entiteiten
140 fietsparkeerplaatsen

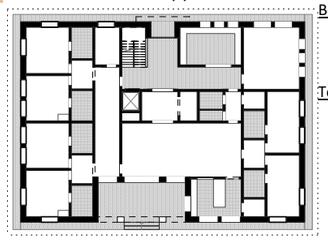
Bouwblok I : Overige

jeugdlokaal NIV 0

kantine NIV 0

Grondopp jeugdlokaal: 285 m2
Grondopp kantine: 75m2
Bouwlagen: 1

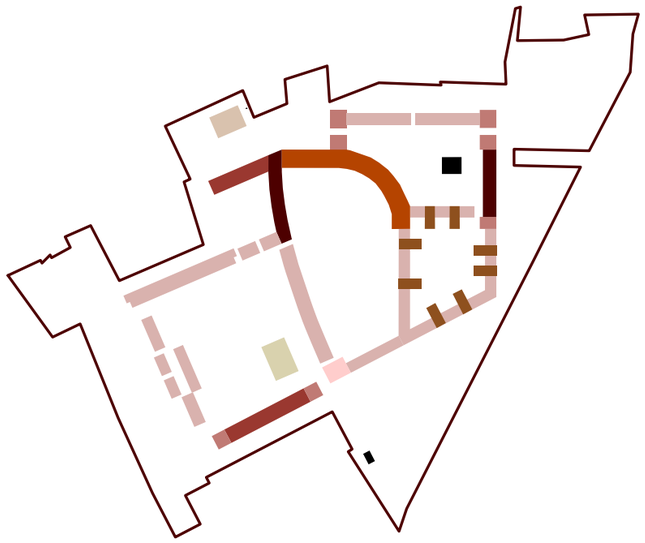
Bouwblok J : Appartementen



NIV 0

Grondopp: 556 m2
Bouwlagen: 4
Type 1/1: 21 entiteiten
> WO : 25 m2

Totaal: 21 entiteit



TOTAAL SITE

grondgebonden woningen : 142 entiteiten
appartementen: 296 entiteiten
commerciële ruimte: 3684m2
fietsparkeerplaatsen: 574

TOTAAL: 438 entiteiten
31woningen/hectare
opp footprint ten aanzien perceel 13,5%
aandeel te verkopen grond 20%

VISIE
ARCHITECTUUR

De typologie van wonen in het 'hof' biedt mogelijkheden om het wonen in alle rust te laten plaatsvinden. De aantrekkelijkheid van deze typologie voor een hedendaags (stedelijk) woonscenario ligt in de balans tussen beslotenheid en openheid, tussen het individu en het collectief, tussen klein- en grootschaligheid, tussen monumentaliteit en alledaagsheid, tussen een stedelijk- en dorpskarakter.
De 'hoftypologie' genereert een enclave van rust, ruimte. De sterk afgebakende privédomeinen verlenen het individu/gezin een plaats van afzondering en geborgenheid. De grote open ruimte werkt als expansievat in de drukte. De individuele eenheden vormen samen een monumentaal complex met een stedelijke karakteristiek. Als test werd een onderzocht hoe we er kunnen in slagen om de structuurschets om te zetten naar een realistische en kwalitatieve invulling. Hierbij werd rekening gehouden met een breed scala aan woontypologiën, toegankelijkheid,... maar evenzeer met mogelijk faseerbaarheid en opdeling in verkoopbare loten. Het is een eerste denkoefening...
We onderscheiden 4 hoven, elk met hun eigen herkenbare identiteit:

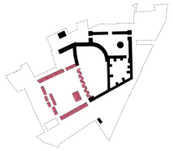
'Wonen rond het hoefijzer'

Het eerste hof, het 'Hoefijzer', omsluit de tros wilgen die zich in het open landschap hebben genesteld. Het is een stuk natuur dat we willen vrijwaren van grote verkeersstromen en bovendien voldoende ruimte willen geven voor eventuele verdere ontwikkeling. Het stukje natuur is enkel doorwaadbaar voor trage weggebruikers; er worden aan dit binnenhof geen voordeuren tot de woningen of appartementen voorzien. Anderzijds moet het mogelijk zijn om vanuit het private terras achteraan de woning of gelijkvloers appartement het hof te betreden. De gebouwen rondom dit hof bestaan uit verschillende typologieën, zowel grondgebonden woningen als (doorzon)appartementen omkaderen de groene ruimte.

Siemensstad Berlijn - Hans Sharoun

Bosrijk - Eindhoven - Thomas Bedaux

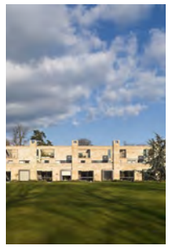
'Wonen rond het Begijnhof'



Het derde hof leunt het dichtst aan bij de typologie van een 'begijnhof'. Het is een quasi vierkante open groene ruimte met bebouwing eromheen. De gebouwen bestaan uit rijtjes woningen van verschillende types en groottes; al dan niet voorzien van een individuele of gedeelde voortuin. Op de grens tussen het publieke hof en de private tuin is een tuinmuur met een toegangspoortje (voordeur) voorzien. Afhankelijk van de inplanting zijn de woningen eveneens bereikbaar vanop de rand via een achterdeur.
Aan de zuidelijke zijde bevindt zich een groter bouwvolume met klassieke doorzonappartementen. Deze worden eveneens ontsloten via het binnenhof. Op de begane grond worden commerciële of publiek functies voorzien. Deze zijn te bereiken via de buitenrand van het hof.
Een eenvoudige ontsluitingsweg maakt laden en lossen mogelijk in het binnenhof.

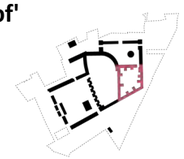
Kenmerkend aan dit hof is een alzijdig volume die als een sculptuur ingepland staat in het gras. Een subtiele verwijzing naar de 'kerk' in het begijnhof; weliswaar ontdaan van haar religieuze connotatie. Hier zijn er gelijkenissen te zien met de Grundtvigskerk in Kopenhagen. Enerzijds geeft de kerk identiteit aan de ruimte waarin ze staat, anderzijds brengt ze de grote ruimte opnieuw naar een menselijke schaal.

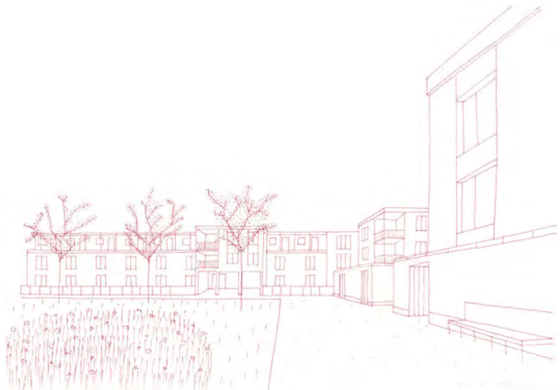
Begijnhof Brugge



Accordia - Cambridge
Alison Brooks Architects
Maccreanor Lavington

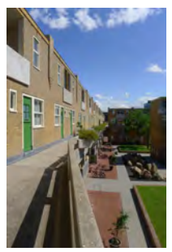
'Wonen rond het Munchenhof'





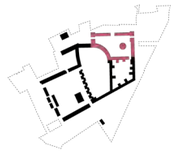
In het tweede hof, het 'Munchenhof', herkennen we de eerder besproken typologie van Borstei in Munchen. Men kan het binnenhof bereiken via een aantal onderdoorgangen die vooral gekend zijn door de bewoners. De open ruimte wordt gekenmerkt als een klassiek park met lage muurtjes, plantsoenen en bomen. Er is één ontsluitingsweg voorzien in functie van laden en lossen langs de bebouwing en het klassieke park.
We vinden hier zowel collectieve als private voortuinen terug. Niet enkel deze voortuinen maar ook een aantal entréehallen zorgen voor de graduele overgang tussen publiek en privaat. Op het gelijkvloers situeren zich duplexwoningen met een toegang vanuit de collectieve tuin. Een aantal woningen zijn aan de achterzijde voorzien van een individueel terras. De woningen op de verdiepingen, al dan niet in duplex of klassieke doorzonappartementen, zijn bereikbaar via brede gaanderijen. Hier is ontmoeting mogelijk.

Die Borstrei - Munich - Berhard Borst



Justus van Effencomplex - Rotterdam - Michiel Brinkman

'Wonen rond de klimaattuin'

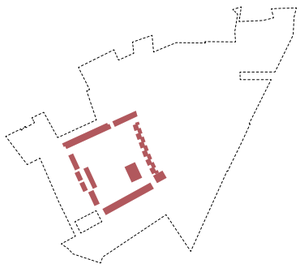


Het vierde hof, 'Klimaattuin', leest als een straat met een groene verbreding. Ruimtelijk is er een sterke gelijkenis met het centrale plein van Cité Moderne in Sint-Agatha-Berchem ontworpen door Victor Bourgeois. Het is een ruimte met bebouwing eromheen; deels met grondgebonden woningen, deels met appartementen. De voordeuren situeren zich aan de straatkant; een klein aantal woningen hebben een voortuin. De grondgebonden woningen zijn bereikbaar via een achterpoortje vanaf de nabijgelegen parking. Net zoals in de Cité Moderne wordt uitheemse, maar klimaat-bestendige beplanting voorzien. Op het breedste deel van het hof wordt een laag paviljoen voorzien waarin bv. een wijkbibliotheek of jeugdlokalen kunnen ondergebracht worden.

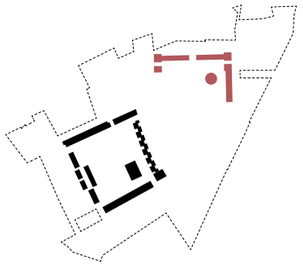
Cité Moderne - Berchem-Sainte-Agathe
- Victor Bourgois

Raamwerk i.s.m. Jan Minne gardenist

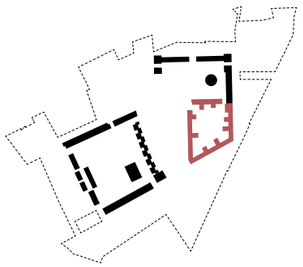
FASERING & OPERATIONALISERING



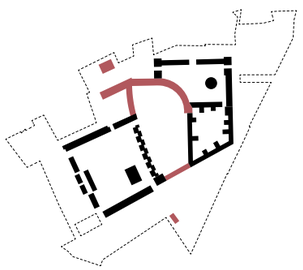
Fase 02. Ontwikkeling Begijnhof



Fase 03. Ontwikkeling binnenhof met het cirkelvormig volume



Fase 04. Munchenblok met binnentuin



Fase 05. Het bouwvolume aan de zijde van de voetbalvelden & Afbouwen van het Hoefijzer

Principes fasering
- Onmiddellijke winsten voor de omwonenden;
- Gefaseerde ontwikkeling vanaf de randen naar het midden toe;
- Parallelle ontwikkeling bouwvolumes en binnenhoven;
- Financieel haalbare plots (haalbare plots van ontwikkelingen i.f.v. verkoop);
- Als project niet doorontwikkeld geraakt, hoeft dit geen ruimtelijk probleem te zijn. De resterende grond blijft gewoon open.

Fasering
Fase 01. Quick Wins voor de omliggende wijk:
In een eerste stap is het belangrijk dat omwonenden zich de site kunnen toe-eigenen en de meerwaarde van een ontwikkeling kunnen voelen. Volgende quickwins kunnen in die zin opgezet worden:
- De aanleg van de groene rand als toegankelijke ruimte
- De twee lokale bruggetjes over de sporen
- Ontwikkeling van een aantal speelelementen (voor kleinere en grotere kinderen én volwassenen)
- Mogelijke aanleg van eencollectieve volkstuin of volkstuintjes

Fase 02. Ontwikkeling Begijnhof
De eerste ontwikkeling start aan de zone met de kerk, waar reeds een aantal woningen gebouwd zijn in het binnengebied. Het volledige begijnhof wordt stapsgewijs opgebouwd, en het binnengebied wordt aangelegd. Deze stap omvat de aanleg van de bovengrondse en ondergrondse parking.
66 woningen + 68 appartementen

Fase 03. Ontwikkeling binnenhof met het cirkelvormig volume
De volgende ontwikkeling start aan de rand van de andere zijde. Deze ontwikkeling omvat de rijwoningen met de boekensteunen, en gedeelte van de gebogen vorm van het hoefijzer, etc... Deze stap omvat de aanleg van de bovengrondse en ondergrondse parking.
26 woningen + 55 appartementen + jeugdlokaal

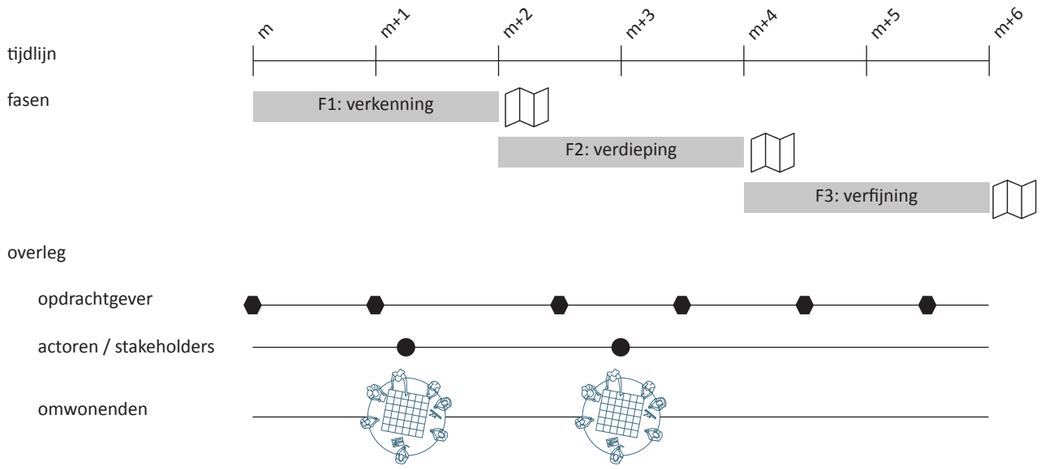
Fase 04. Munchenblok met binnentuin
Hierop wordt verder gebouwd aan het volume met de binnentuin.
38 woningen + 67 appartementen

Fase 05. Het bouwvolume aan de zijde van de voetbalvelden & Afbouwen van het Hoefijzer
Dit volume definieert een nieuwe inkom tot de site en maakt de verbinding met de sportvelden. Tot slot wordt de zuidelijke zijde van het Hoefzijder afgebouwd.
12 woningen + 106 app + 'kantine'

Totaal: 142 woningen + 261 appartementen = 403 entiteiten

Per fase wordt een klein tuinfeestje georganiseerd als inhuldiging met springkasteel, bbq, receptie,...

ONTWERPPROCES
PLAN VAN AANPAK / HONORARIUM



AANPAK

Ons wedstrijdvoorstel moet worden beschouwd als een uitdrukking van onze attitude die samengaat met een eerste (gedetailleerd) voorstel van ruimtelijke organisatie en architectuur.

Ontwerphouding: in conversatie gaan
De ruimte is voortdurend in beweging. Het is een dynamisch gegeven waarmee ons voorstel in dialoog wil gaan om zo enerzijds ondergesneeuwde waardevolle betekenislagen terug op de voorgrond te brengen en anderzijds één of meerdere nieuwe betekenislagen aan de ruimte toe te voegen.
De Franse landschapsarchitect Michel Corajoud omschrijft dit zeer mooi als 'in conversatie gaan'. In conversatie gaan met de ruimte maar evenzeer met elkeen die haar vormgeeft.

Open en adaptief
De ontwikkeling van het masterplan is een open en adaptief proces dat in een aantal stappen verloopt en waarbij op diverse momenten wordt teruggekoppeld zodat elkeen zich op elk moment kan vergewissen van de kwaliteit van de producten in opmaak. Deze momenten van (zelf)reflectie laten bovendien toe het ontwerp(proces) indien nodig bij te sturen.

STAPPEN EN TIMING

Het is een proces met en door mensen. Timing en stappen zijn daarom een voorzet en in die zin indicatief. De precieze timing en stappen zijn i.s.m. de opdrachtgever af te stemmen en aanpasbaar i.f.v. specifieke wensen van betrokken actoren en/of te respecteren doorlooptijden (bijv. Raad van Bestuur)tijdens het proces.

Startvergadering
De startvergadering, tevens het eerste projectteam, is de formele opstart van het ontwerpproces. Hierbij is het belangrijk goed te starten. Tijdens de vergadering wordt daarom:
- het ingediende voorstel in al zijn facetten overlopen en besproken. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand van een presentatie door het ontwerpteam of het juryverslag. Daarna volgt eerste update de voorliggende visie en haar ruimtelijke doorvertaling;
- het voorstel van aanpak en timing verder besproken;
- de lijst met te betrekken actoren scherpgesteld;
- eventueel wordt afgerond met een sitebezoek.

Verkenning / aftoetsing (van een concept masterplan)
Opzet is om de gepresenteerde ontwikkelingsvisie af te toetsen, verder te verfijnen en te komen tot een helder programma van eisen dat de basis vormt voor het uitdiepen van het wedstrijdvoorstel (voorzet masterplan).

Aspecten die hierbij aan bod zouden kunnen komen:
Landschap en publieke ruimte als
- sociale drager: ontmoetingsplaats, ruimte voor sport en spel, recreatie;
- groen-blauwe drager: als groene belevingsruimte, als spons;

Mobiliteit en parkeren
- STOP principe, fietsnetwerken, trage wegen, autominderde maatregelen autodelen; ...

Architectuur/bebouwing:
- mix sociale en private woningen, duurzame en toekomstgerichte woonvormen, collectieve ruimtes, fasering, flexibiliteit, water- en energievoorziening; ...

Resultaat/product: een up-to-date ontwikkelingsvisie en een helder programma van eisen

Geschatte timing: 2 maanden

informatie- en overlegtraject:
In deze fase wordt een overlegmoment georganiseerd met actoren/stakeholders & een participatiemoment georganiseerd voor de lokaal betrokkenen. Bij deze laatste wordt toelichting gegeven over het ontwerpproces en daarnaast bijvoorbeeld via een aantal infowandelingen gepeild naar de visie van de lokaal betrokkenen over een aantal thema's.

Verdieping - ontwerp (naar een final draft)
Opzet is om op basis van het programma van eisen het wedstrijdvoorstel bij te sturen. Dit gebeurt aan de hand van de methode van ontwerpend onderzoek. Het ontwerpteam zal hiertoe een aantal mogelijke scenario's en ontwerpopties naar voor schuiven en aftoetsen. De weerhouden scenario's en opties worden daarna verder onderzocht. Ervaring leert ook dat het nodig kan zijn actoren mee te nemen in de complexiteit van bepaalde ontwerpvraagstukken. Het kan daarom nuttig zijn hen tijdens één van de overlegmomenten, bijvoorbeeld tijdens een projecteam, te vragen zelf te ontwerpen. Op deze manier verwerven de actoren een inzicht in de keuzemogelijkheden en moeilijkheden waarmee het projectteam wordt geconfronteerd. Dit helpt om het beslissingsproces inzichtelijk te maken.

Het beoogde eindresultaat van deze stap is te komen tot
- een gedragen stedenbouwkundig masterplan (final draft) dat voldoet aan het programma van eisen;
- ruimtelijk en architecturale randvoorwaarden en spelregels voor de verschillende ontwikkelingen, zowel voor bebouwde als de open ruimte.

Geschatte timing: 2 maanden

Informatie- en overlegtraject:
Er wordt een overleg georganiseerd met actoren/stakeholders en een toetsingsworkshop worden georganiseerd voor het brede publiek waar het ontwerp van inrichtingsplan wordt voorgelegd.

Via een interactieve opzet (bijvoorbeeld wereldcafé) kan worden gepolst naar de sterke punten en eventuele aandachtspunten. Op die manier krijgt men beeld van eventuele gevoeligheden. Belangrijk kan zijn om bij de opzet van de sessie rekening te houden met specifieke vragen van de verschillende doelgroepen (omwonenden, toekomstige bewoners) door bijvoorbeeld afzonderlijke thematafels rond specifieke onderwerpen te organiseren.

Verfijning - definitief masterplan en ontwikkelingsstrategie
Opzet en product: doorvertalen final draft naar definitief masterplan, incl. ruimtelijk en architecturale randvoorwaarden en spelregels voor het ontwerp van zowel de bebouwde als de open ruimte, en met daaraan gekoppeld een ontwikkelingsstrategie. Dit finaal masterplan wordt verder uitgewerkt richting fasering en acties op het terrein.

Geschatte timing: 2 maanden

Suggestie informatie- en overlegtraject:
Na de afwerking van het ontwerptraject en goedkeuring wordt het eindresultaat gecommuniceerd naar het brede publiek bijvoorbeeld via een beperkte informatiemarkt of -tentoonstelling.

TEAMSAMENSTELLING

Voor de deelname aan de open oproep '3905 masterplan en een ontwikkelingsstrategie voor het gebied Wolfsgracht te Denderleeuw' stelden we het **team Architectenbureau Bart Dehaene - MAARCH - Stijn Cole - MINT - MIIX** samen.

Het team is ontstaan uit enerzijds het respect en de interesse in elkaars visie en werk en anderzijds uit eerdere samenwerkingsverbanden. Bovendien hebben we met dit team alle nodige knowhow in huis om deze opgave aan te pakken. Wat ons inhoudelijk bindt is de aandacht voor de context. Vanuit een grondige analyse van de site, het programma, het landschap proberen wij een verhaal op te bouwen dat resulteert in een karakteristieke ingreep. Daarbij gaan we uit van respect voor het bestaande en het geloof in verandering voor een nieuwe toekomst. Wij hebben aandacht voor een kwalitatieve ruimtelijke invulling van zowel het bebouwde als het onbebouwde.

Architectenbureau Bart Dehaene (ABD) – Gent
Is een bureau voor architectuur en stedenbouw. Het bureau heeft rijke en ruime ervaring van diverse ontwerpopdrachten. Divers naar aard en omvang. Het bureau heeft ervaring in verbouwing-, reconversie- en restauratieprojecten, openbare gebouwen, sociale woningbouw, groepswoningbouw, scholen, herbestemmingsopgaven,... Maar ook is er ervaring met private opdrachtgevers, besturen, gesubsidieerde dossiers (oa agion, vmsw) en allerhande procedures van PPS tot DBFM. In het verleden werkte het bureau heel dikwijls samen met andere collega-architecten al dan niet in een tijdelijk vereniging, nevenaannemer of als onderaannemer. De complexiteit van de context vraagt regelmatig heel specifieke vakkennis en know-how. Dit bureau heeft intussen een natuurlijke flexibiliteit ontwikkeld om rond haar stabiele kern een multidisciplinair team op maat op te bouwen.

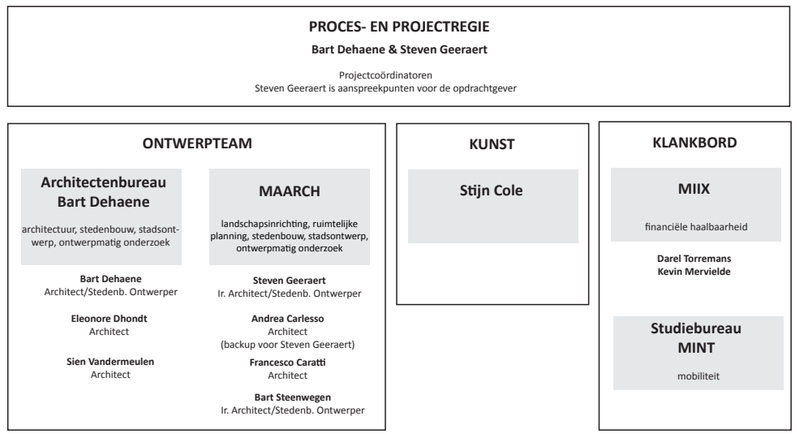
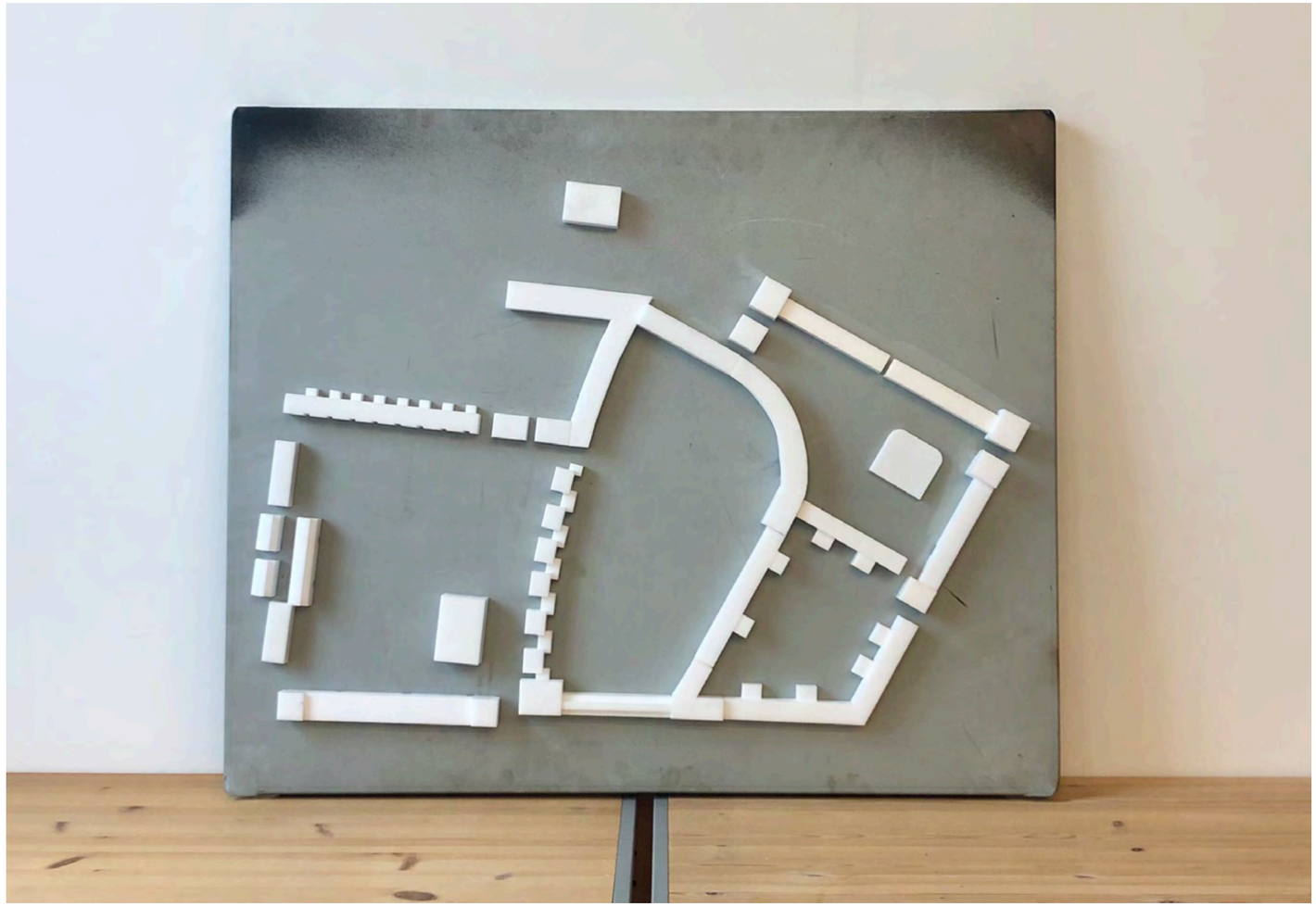
MAARCH – Antwerpen/Milaan
Bestaat uit een team van architecten, stedenbouwkundige en landschapsarchitecten. Ze hebben een ruime ervaring met stedenbouwkundige projecten en het ontwerp en de aanleg van openbaar domein en het stadslandschap. Zij staan in voor ontwerp van openbaar domein en buitenaanleg.

MINT NV
MINT is een onafhankelijk studiebureau in de volle breedte voor verkeer en mobiliteit. Als leidraad bij al haar activiteiten stelt MINT dat kennis van geen waarde is tenzij je deze in de praktijk kan brengen. MINT wenst dan ook een brug te slaan tussen de nieuwste inzichten en expertise enerzijds en praktische, werkende toe- passingen in de dagelijkse operationaliteit anderzijds. MINT fungeert als klankbord voor mobiliteit.

MIIX
Miix is een gloednieuwe projectontwikkelaar. Wij creëren gemengde, binnenstedelijke projecten die zich moeiteloos verweven met de buurten waarin we actief zijn. We gaan voor de perfecte balans tussen leefbaarheid, sterke architectuur, duurzaamheid en vernieuwing. Zo maken we plaatsen waar het leuk leven is. Miix zet de puntjes op de i. Miix is betrokken als punctueel klankbord voor de financiële haalbaarheid/deskundige vastgoed.

Stijn Cole wordt betrokken als kunstenaar.

Het kloppend hart van het ontwerpteam wordt gevormd door het duo Architectenbureau Bart Dehaene en Maarch. Zij vormen een ontwerpteam dat de de nodige informatie verzamelt,filtert,... en uiteindelijk verwerken tot een ontwerp. Zij coördineren ook het overleg met de opdrachtgever. Uit ervaring weten we dat een ontwerpteam dat niet te groot is (2 à 3 personen) veel soepeler werkt. Het ontwerpersteam organiseert het traject en alle overlegmomenten zodat alle informatie daar gecentraliseerd wordt.



organogram team