volledige studieopdracht voor de opmaak van een master- beeldkwaliteitsplan
voor de kernen van Machelen en Diegem
en de studie opdracht voor de opmaak van één of meerdere RUP's

oktober 2010

index

I Machelen: een complex grondgebied
I.I 3 vormen van complexiteit
I.II de onvoorspelbare ruimtes

II Mogelijkheden: de constructie van de niet onderhandelde stad
II.I genese van een masterplan
II.II een strategische aanpak

III Mogelijkheden: onderhandelingsstrategiëen
III.I een handleiding voor de onvoorspelbare ruimtes
III.II twee configuraties
III.III een handleiding voor stedelijke verdichting

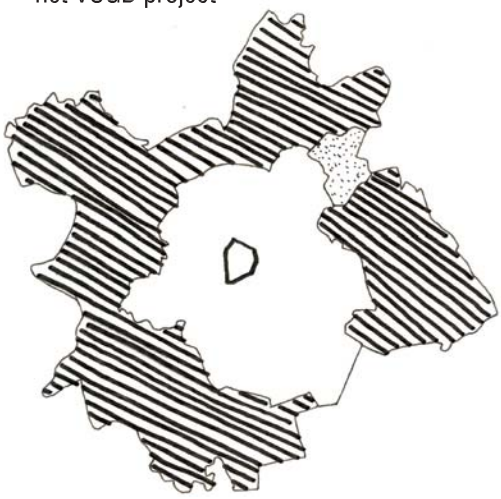
IV Op naar een masterplan
IV.I instrumenten: een beeldkwaliteitsstrategie
IV.II instrumenten: een RUPstrategie

V **Realisatie van een masterplan**
V.I plan van aanpak
V.II communicatie en proces: strategische opties
V.III raming

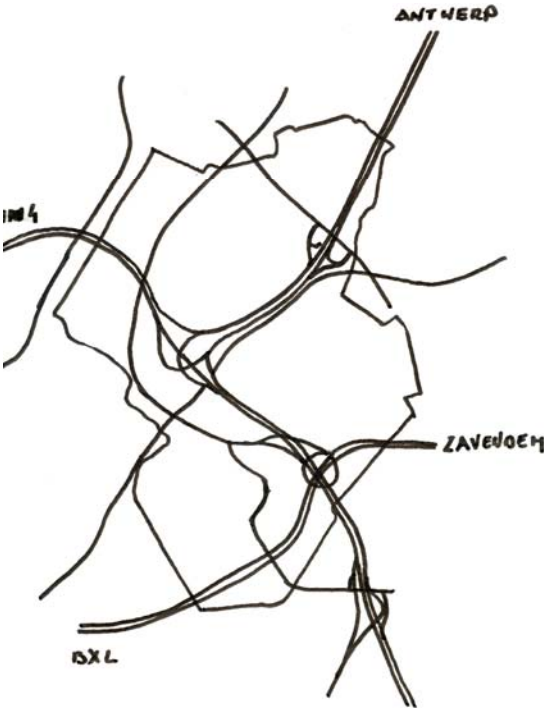
I Machelen: een complex grondgebied

Brussel hoofdstad

het VSGB project

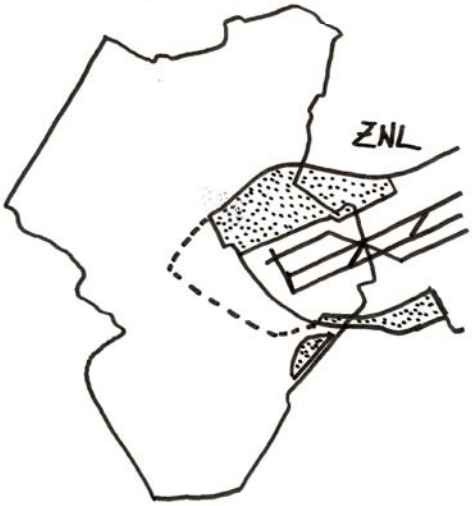


Infrascape01: de ring en de snelwegen

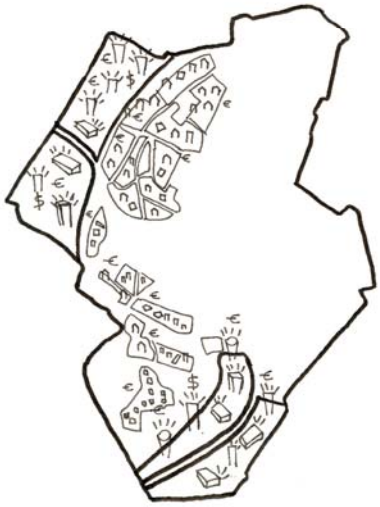


Infrascape02: spoorweginfrastructuur

Markt01: Zaventem luchthaven



Markt02: productieve en residentiële gebieden



I.I 3 vormen van complexiteit

Machelen is een complex grondgebied.
Niet zozeer de stedelijke vorm doet ons besluiten dat het een complex grondgebied is; de structuur van de gemeente is zelfs redelijk eenvoudig, zij wordt gevormd door een weefsel van gebouwen die door de eeuwen heen min of meer uniform ingeplant zijn in de vallei van de Woluwerivier. Op zich is het eenvoudig om de residentiële gebieden, de bedrijfsgebieden en de overblijvende landbouwgrond, een herinnering aan het landelijke verleden van de gemeente, te herkennen.

Wat daarentegen erg moeilijk te begrijpen is, is wat Machelen als hedendaagse gemeente oproept bij haar bewoners en bezoekers of passanten.
Is Machelen een satellietgemeente van de metropool Brussel? Of is het een infrastructuurgemeente die zich ontwikkelt langsheen de grote verbindingsroutes? Of, is het een economisch productieve cluster in de nabijheid van stedelijke epicentra, net zoals Zaventem luchthaven of de andere inter-modale knooppunten?

Welke van deze visies komt werkelijk overeen met Machelen? Misschien alle of juist geen enkele in het bijzonder.
Het lijkt erop dat Machelen slachtoffer is van een onduidelijkheid die de complexiteit van het grondgebied blootlegt.

Deze complexiteit kan beschreven worden aan de hand van drie beelden:

ZWAARTEKRACHT:
Het grondgebied van Machelen grenst aan de metropool Brussel.
Hoewel het deel uitmaakt van het Vlaamse Gewest, is Machelen onvermijdelijk aangetrokken door de hoofdstedelijke omgeving en neemt het de waarden en gebreken van de eeuwig veranderende entiteit die de metropool is over, zonder zich daar schijnbaar echt tegen te verzetten .

COMPRESSIE:
De nabijheid van Brussel vertaalt zich in de sterke aanwezigheid van grote infrastructuren die het grondgebied van Machelen brandmerken. De ring en de snelweg Brussel-Antwerpen, de knooppunten van provinciale wegen en snelwegen, het spoornetwerk en de nieuwe hogesnelheidslijn vormen een enorm infrastructuurlandschap, bestaande uit asfalt en ijzer, dat een aanzienlijk deel van Machelen beslaat en dat als het ware de bebouwde gebieden omsingelt en samenperst.

DYNAMIEK
De geprivilegieerde locatie van Machelen ten opzichte van Brussel heeft ook een weerslag op de immobiliënmarkt en de economische mogelijkheden.
Hoewel het infrastructuurnetwerk de gemeente in haar greep houdt en de mogelijkheden voor het ontwikkelen van nieuwe bebouwde terreinen ruimtelijk begrenst, biedt het ook een ongeziene vrijheid waardoor het stedelijk karakter en de functie van deze gebieden in een razend tempo kunnen wisselen en waardoor het m.a.w. zeer flexibele terreinen worden.

Zoals deze drie beelden de complexiteit van Machelen beschrijven, zo openbaren ze ook tezelfdertijd de drie vormen van constante verandering van het grondgebied van Machelen. Drie vormen die gedurig onderling verbonden zijn en elkaar beïnvloeden: de verandering van de ene veroorzaakt een verandering in de andere.

Machelen is zeer afhankelijk van deze veranderingen en terwijl ze nauwelijks controle heeft over die transformaties is de gemeente haast verplicht zich er tegen wil en dank constant aan aan te passen.

Is het mogelijk Machelen in staat te stellen zelf haar toekomst te sturen?

I.II De onvoorspelbare ruimtes

De complexiteit die resulteert uit de drie beelden, maakt duidelijk een groot deel van het Machelse grondgebied door externe actoren gedomineerd en beïnvloed wordt. Ten nadele van lokale actoren, zijn het in de eerste plaats private investeerders, promotoren en andere publieke overheden die het recht -en de droom- hebben om deze terreinen te ontwikkelen volgens hun eigen strategieën. Deze staan vaak haaks op de werkelijke vereisten van de plek.

De lokale overheid van Machelen heeft niet voldoende zeggenschap om een goed gebalanceerd beleid en een rationele planning van deze gebieden uit te voeren. Enkel door eeuwige en uitputtende onderhandelingen met de verschillende actoren worden (relatief beperkte) resultaten geboekt.

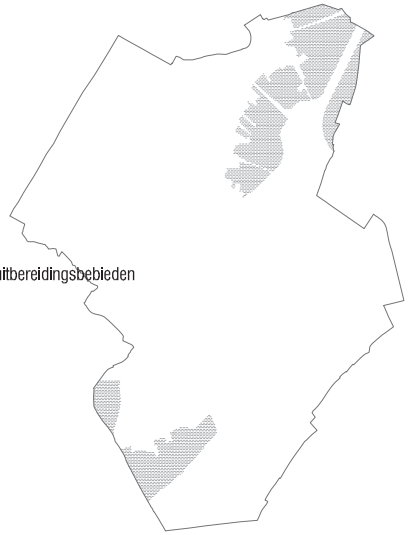
Het hoofddoel van deze wedstrijd is een masterplan te ontwikkelen dat concrete oplossingen kan aanreiken voor de visie die het meest recente structuurplan heeft vooropgesteld. Met name de idee om de residentiële densiteit te verhogen zonder de resterende landelijke gebieden te bebouwen, en om de kwaliteit van de stedelijke open ruimtes te verbeteren. Tezelfdertijd is er ook gevraagd om een instrument voor te stellen dat voldoende sterk is om de administratie toe te laten de onderhandelingen met de 'externe actoren' erin te integreren.

De echte vraag is of het mogelijk is om een masterplan op te stellen dat dusdanig flexibel is dat het zichzelf kan aanpassen aan de voortdurende veranderingen, terwijl het rekening houdt met de beperkte zeggenschap van de gemeente.

We volgden een strategie van eliminatie om het projectterrein te identificeren. We sloten alle gebieden uit die we niet kunnen gebruiken voor het opstellen van een masterplan vermits ze het voorwerp zijn van uiteenlopende belangen van verschillende actoren en het voorwerp zullen worden van onderhandelingen.
Deze gebieden zijn de infrastructuurwerken, de snelwegknooppunten, Zaventem luchthaven, de andere lokale projecten.
Ook de bedrijfsterreinen en de residentiële gebieden beschouwen we als terreinen waarover slechts beperkte zeggenschap bestaat en dus onderhandeld moet worden, al betreft het hier een andere graad van complexiteit.

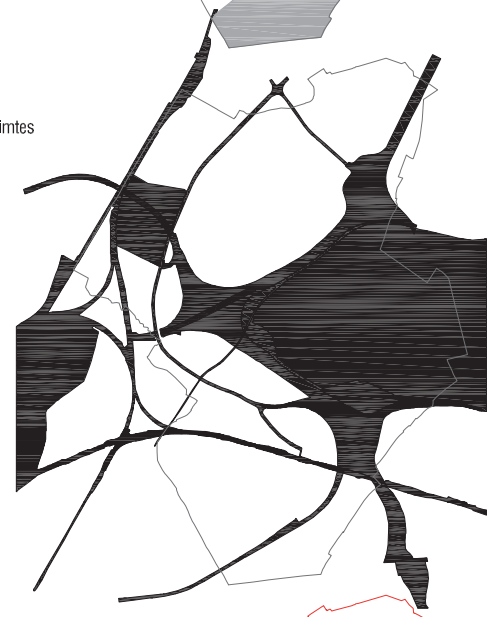
Voor de resterende landelijke gebieden en de uitbreidingszones respecteren we de visie van het masterplan. Die ze vrijwaart van verdere bebouwing met het doel de ecologische en natuurlijke kwaliteit van het landschap van Machelen te verbeteren.

Wat overblijft is het projectterrein voor de realisatie van een reëel en haalbaar masterplan.

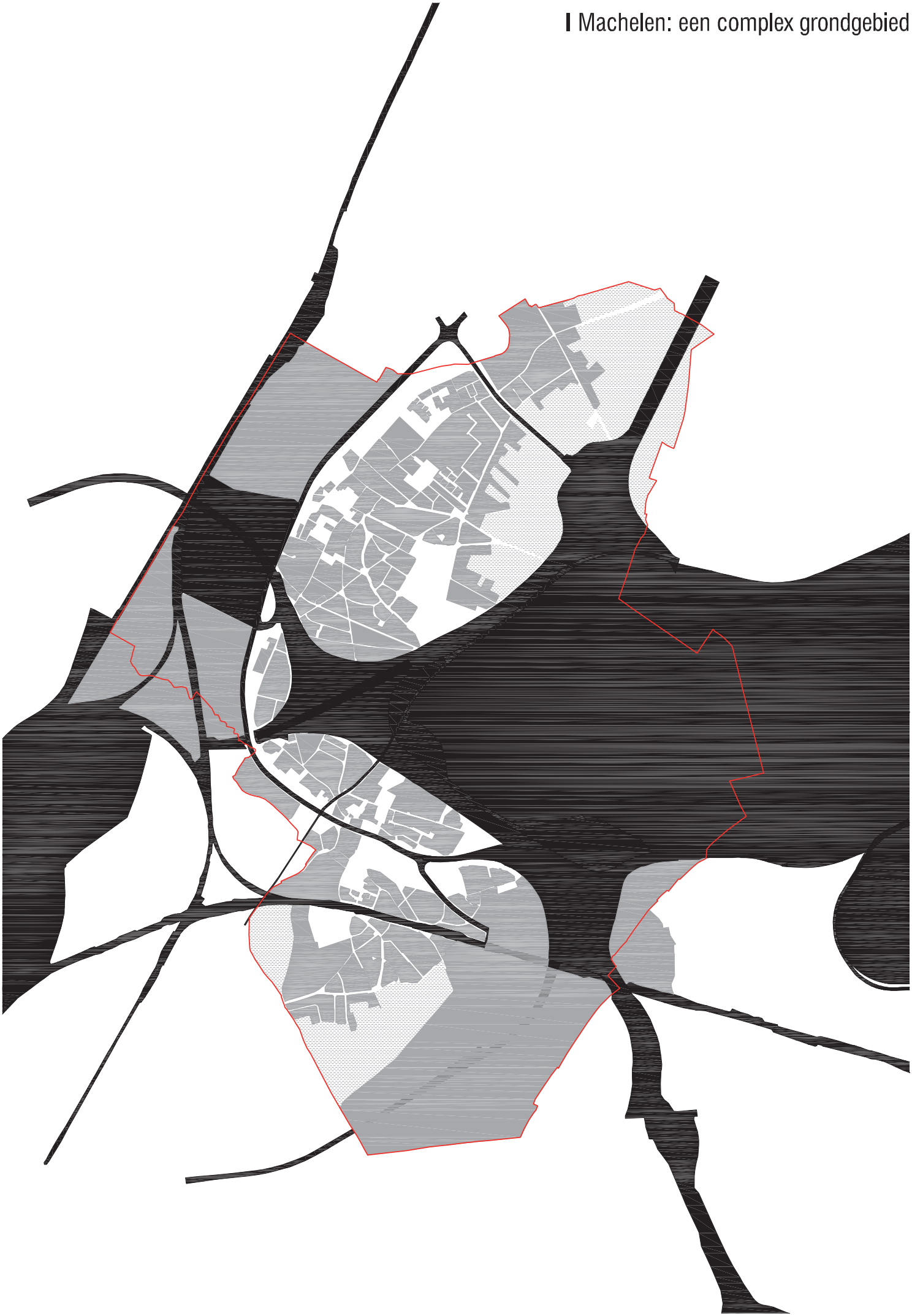


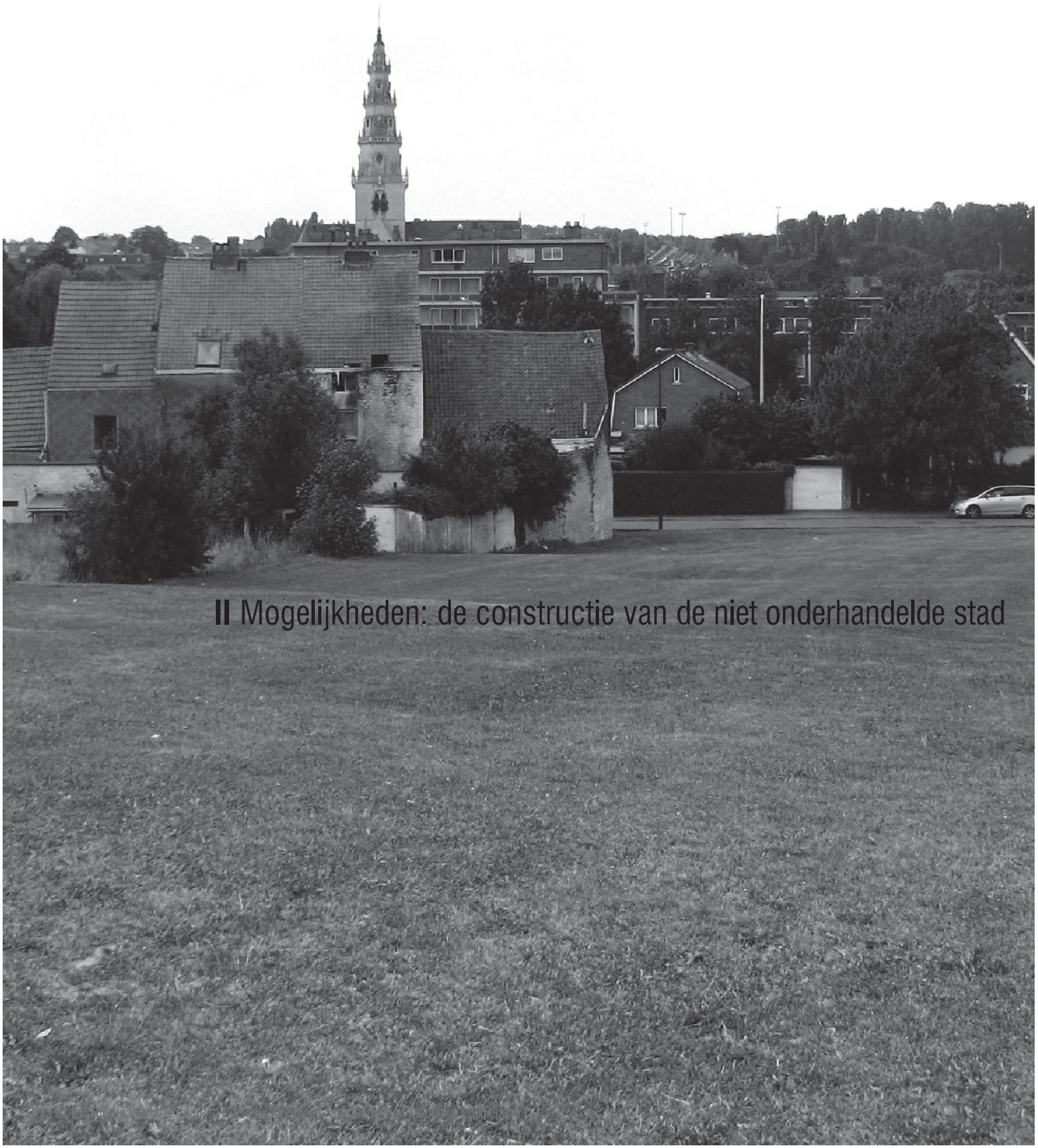
landbouwgebied en woonuitbereidingsbebieden
te bewaren

productieve/commerciele gebieden
en residentiële gebiedne



de onvoorspelbare ruimtes





II Mogelijkheden: de constructie van de niet onderhandelde stad

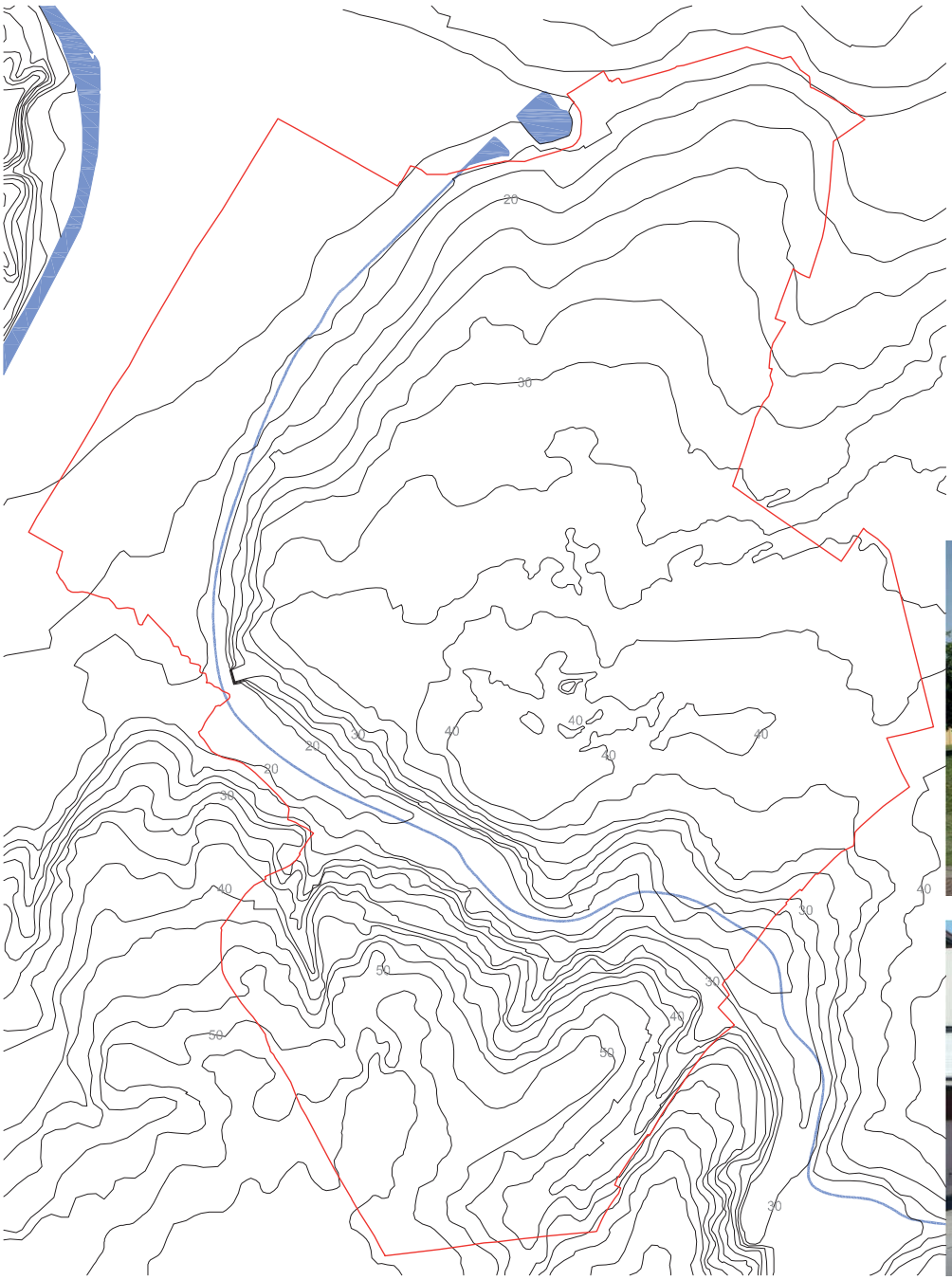
II.I Genese van een masterplan

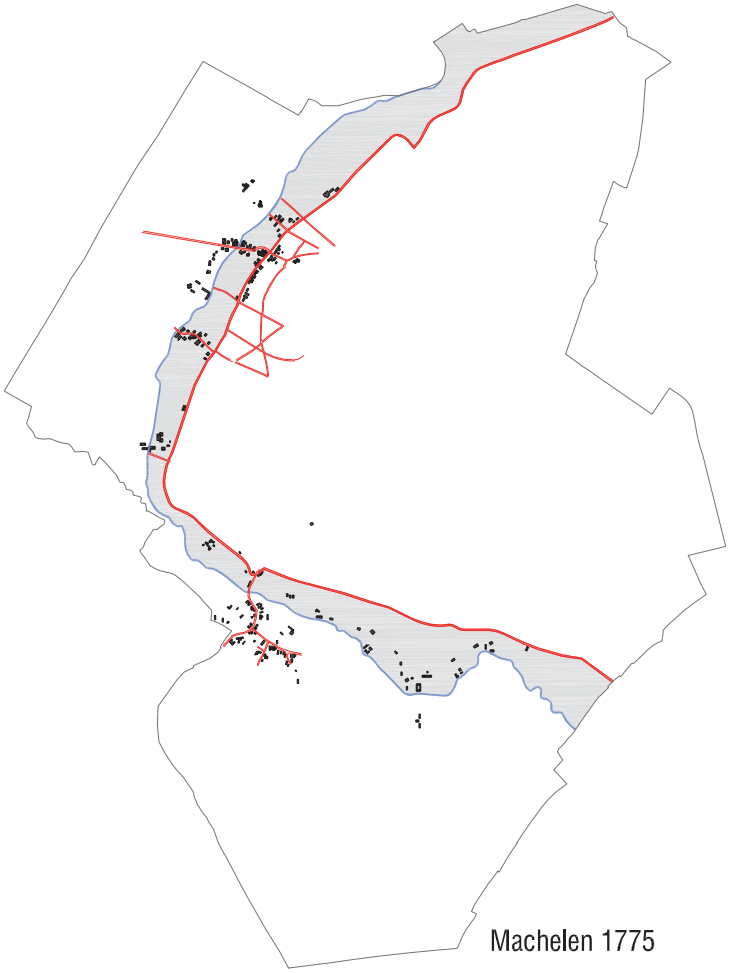
De kennis van de site op basis van haar omgeving, haar topografie, de stedelijke ontwikkeling en de ecologische waarde zijn de fundamenten waaruit het masterplan ontstaan is.

-topografie
De geografie van de site wordt vormgegeven door de vallei van de Woluwe rivier die het grondgebied van Machelen doorkruist van zuid-oost naar noord-west en die zich opent op een zacht hellend vlak dat doorloopt tot de Willebroekse vaart. Deze configuratie loopt over in twee vlakke terreinen, één in het centrum van de administratieve grenzen van Machelen en één in het zuiden van de vallei. Deze vlakke terreinen vervolledigen de geografie van de site.

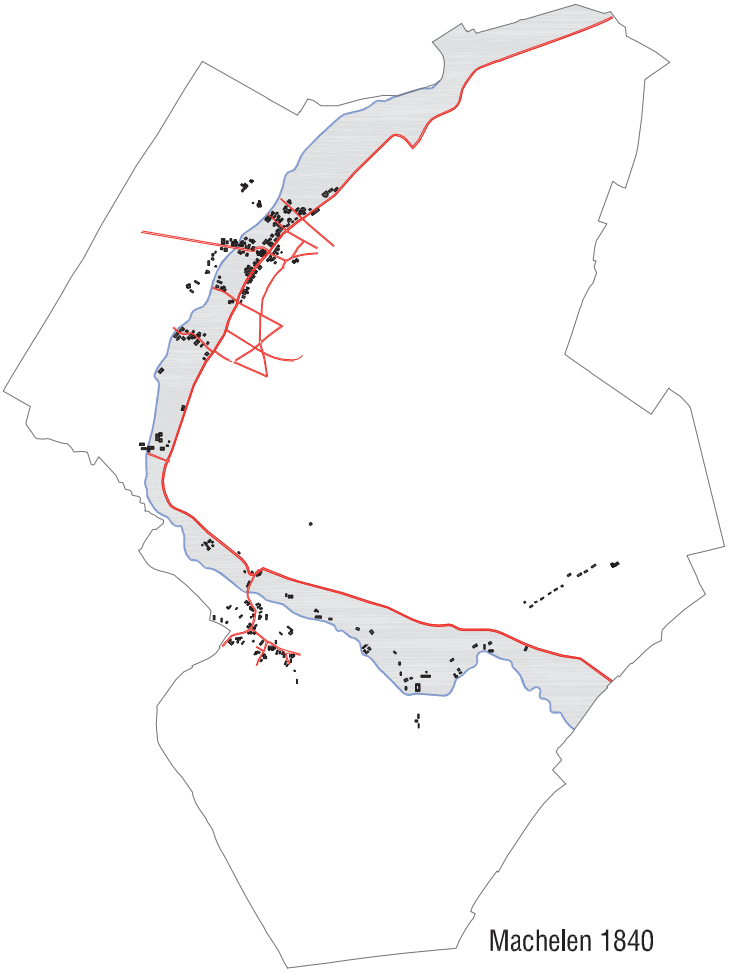
De Woluwe vallei is omwille van haar beschuttende karakter steeds gekozen voor de ontwikkeling van de twee stedelijke agglomeraties van Diegem en Machelen: Diegem vond een plek in het smalste punt van de vallei en Machelen ontwikkelde zich op de valleihelling naar het westen. De twee vlakke terreinen bleken perfecte locaties voor landbouw.

Vanaf de XIXe eeuw werd de geografische ordening verstoort door de industrialisatie: de vlakke delen werden ideale plekken voor bedrijven en de luchthaven, terwijl de Ring de verbinding tussen de verschillende elementen van de bestaande structuur doorsneed.

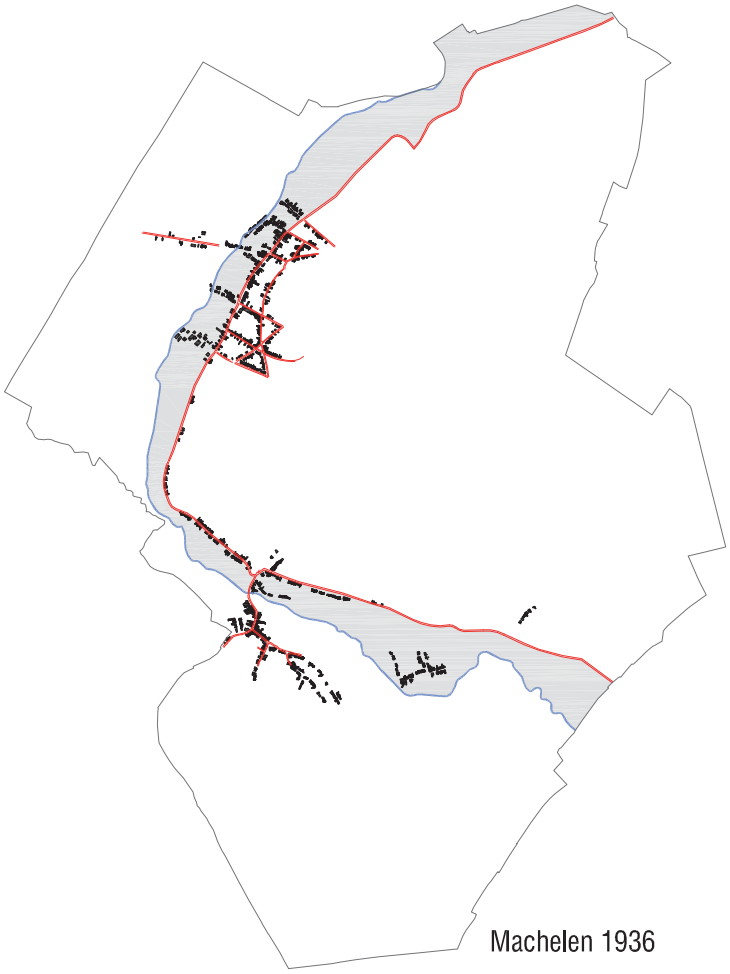




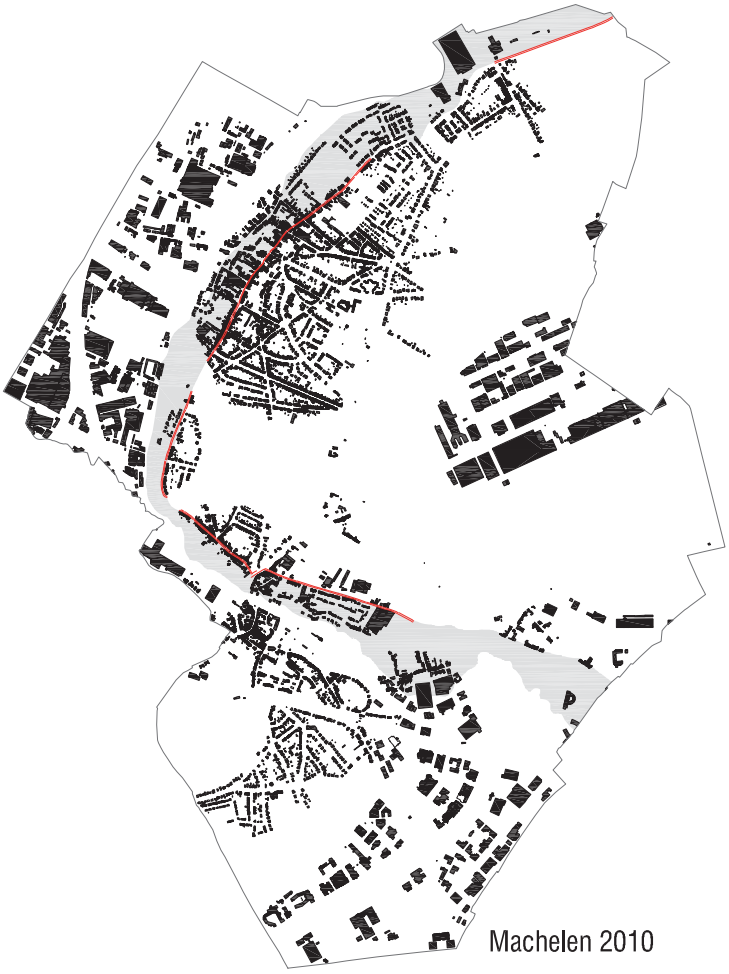
Machelen 1775



Machelen 1840



Machelen 1936

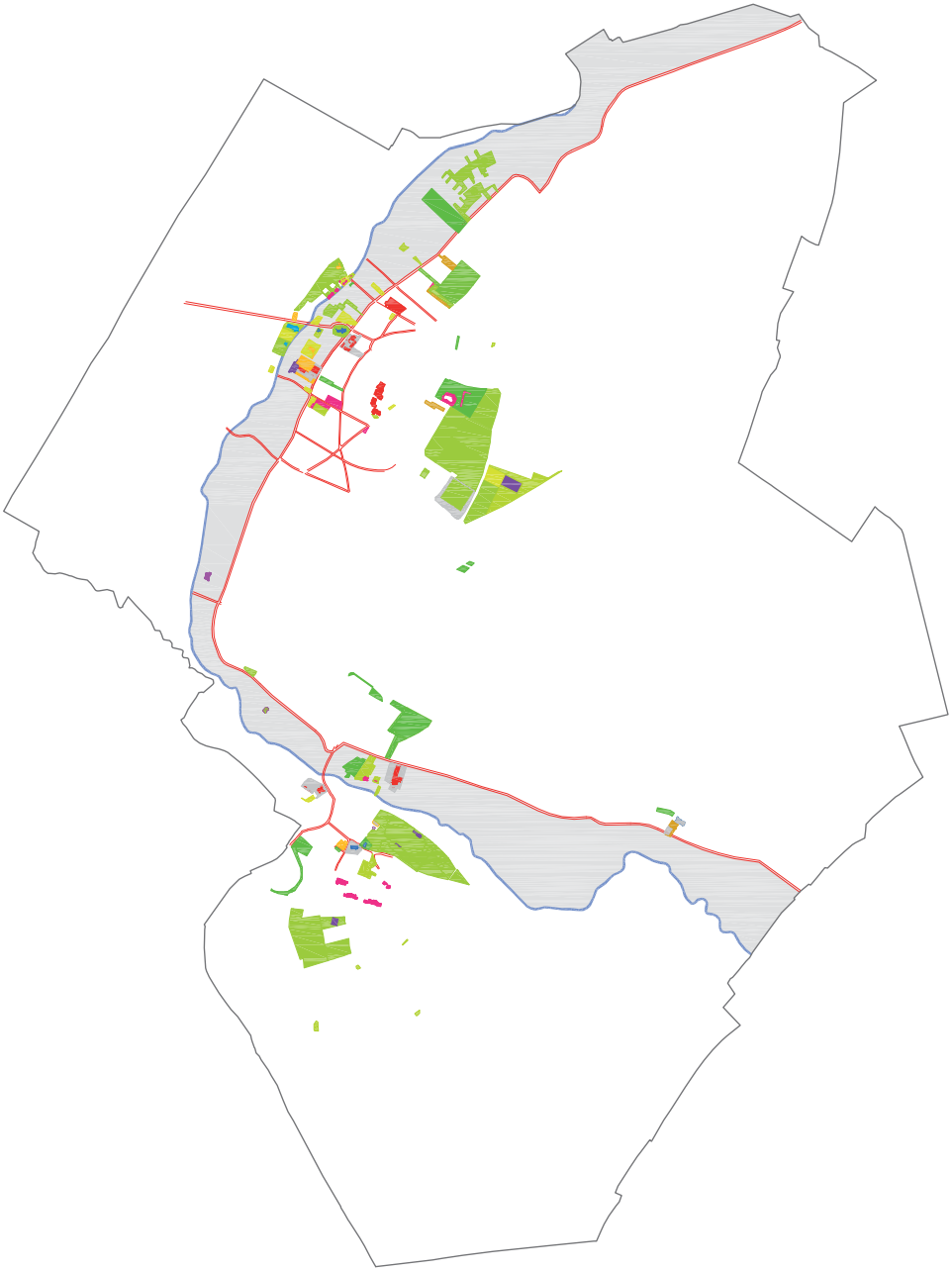


Machelen 2010

- stedelijke ontwikkeling
Analyse van historische kaarten maakt duidelijk dat er steeds twee principes van stedelijke ontwikkeling de gemeente hebben vormgegeven:
- het hoofdprincipe is gebaseerd op het infrastructuurnetwerk dat bestaat uit twee lijnen: een natuurlijke lijn die op de bodem van de vallei loopt, de Woluwe rivier; en een artificiële lijn, een landelijke weg die halverwege de valleihelling ligt en parallel loopt aan de rivier.
Deze lijnen bepalen de hoofdstructuur van de site. Tegelijkertijd zijn ze ook weerspiegeld in de opeenvolging van de verschillende gebruiken van het grondgebied: het oude bos beneden, tussenin het stedelijke leven en het platteland bovenaan.

- het tweede principe van de stedelijke aggregatie is het graatvormig wegennetwerk dat loodrecht op de twee hoofdlijnen staat en de functie heeft om de weg halverwege de helling met de bodem van de vallei te verbinden.

Deze structuur van twee horizontale lijnen verbonden door de verticale verbindingswegen bakent de belangrijkste stedelijke ruimte af. Binnen deze structuur bevinden zich alle herkenningpunten van de oude stad -kerken, kastelen en paleizen- en hebben ook de openbare ruimtes van de hedendaagse stad een plek gevonden.



- ecologische waarde
Het ecologisch systeem van deze site kan beschreven worden aan de hand van twee groene structuren:
- de eerste structuur is van een grote schaal en wordt vormgegeven door de grote onaangeroerde landelijke zones die de twee stedelijke centra flankeren. Daarnaast zijn er de ecologische stroken langs de infrastructuurassen die het terrein kenmerken en die idealiter de twee onaangeroerde landelijke gebieden verbinden en aansluiten op het Floordanbos ten noorden.
- de tweede, discretere, structuur wordt vormgegeven door de Woluwevallei waar doorheen de tijd openbare parken, tuinen en enkele sportterreinen ingepland werden.
Het behoud en onderhoud van dit milieupatrimonium van de site moet volledig verbonden worden met de vormgeving van de ruimte in termen van volume, leegte, grens en leesbaarheid.

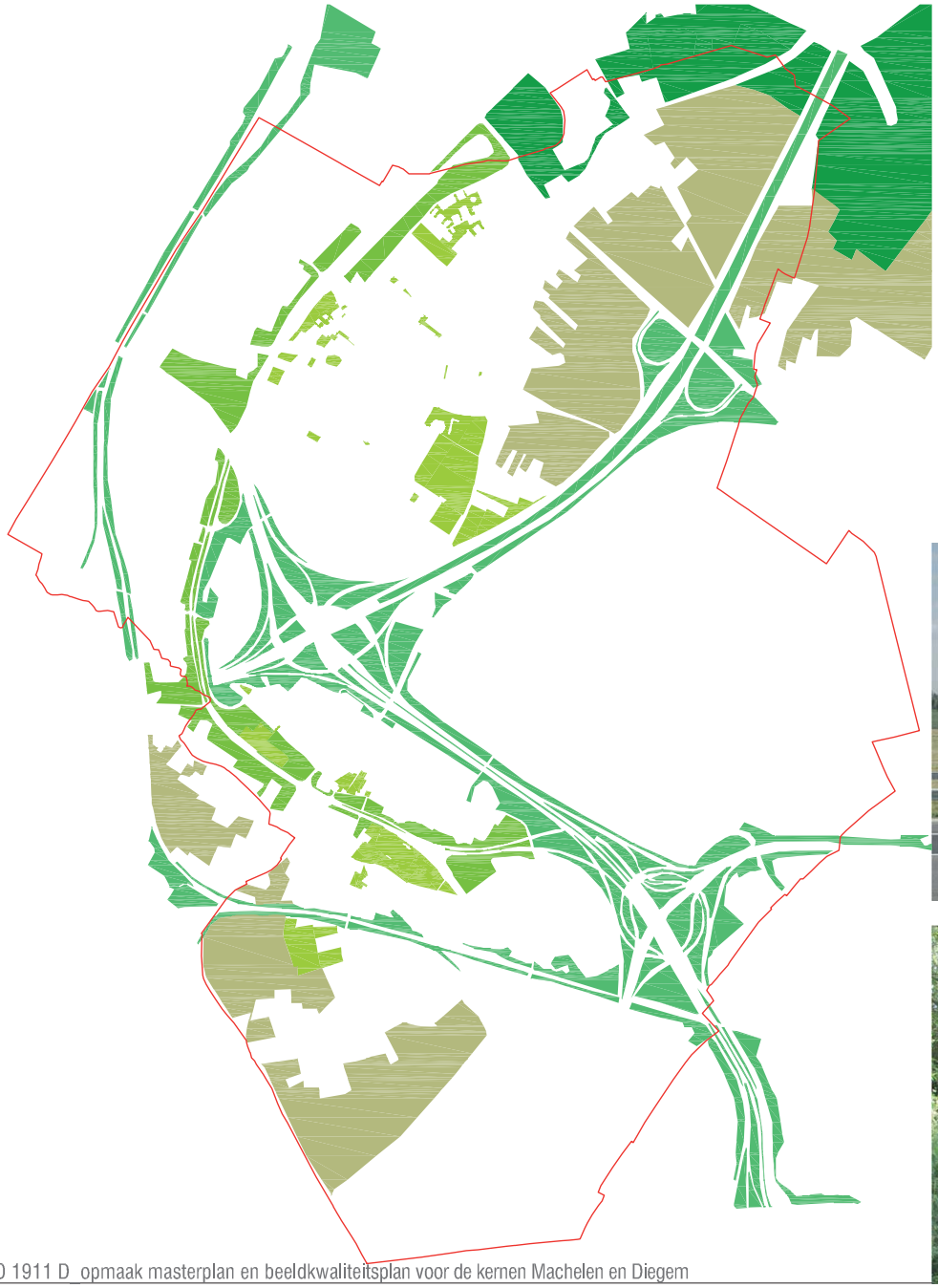
stedelijke tuinen

vegetatiestructuur Woluwe

ecologische corridors

Floordambos

landbouwgebied



II.II een strategische aanpak

De analyse van de bestaande situatie en de lezing van haar verschillende componenten distilleren we de uitgangspunten om een project voor Machelen te realiseren.

- er bestaat een sterke link tussen de fysieke gemeente en de geografie van de site: topografie en niveauverschillen zijn de eerste principes van het ontwerp van de stedelijke ruimte
- de vorm van de stad is ontstaan uit twee systemen van stedelijke verdichting, de twee-lijnen structuur en het graatvormig wegennetwerk
- de twee ecologische structuren, de ene op grotere schaal, de andere structuur op een meer discrete manier gevormd doorheen de vallei, dringen doorheen het grondgebied en vormen het tweede systeem van de ruimte van Machelen

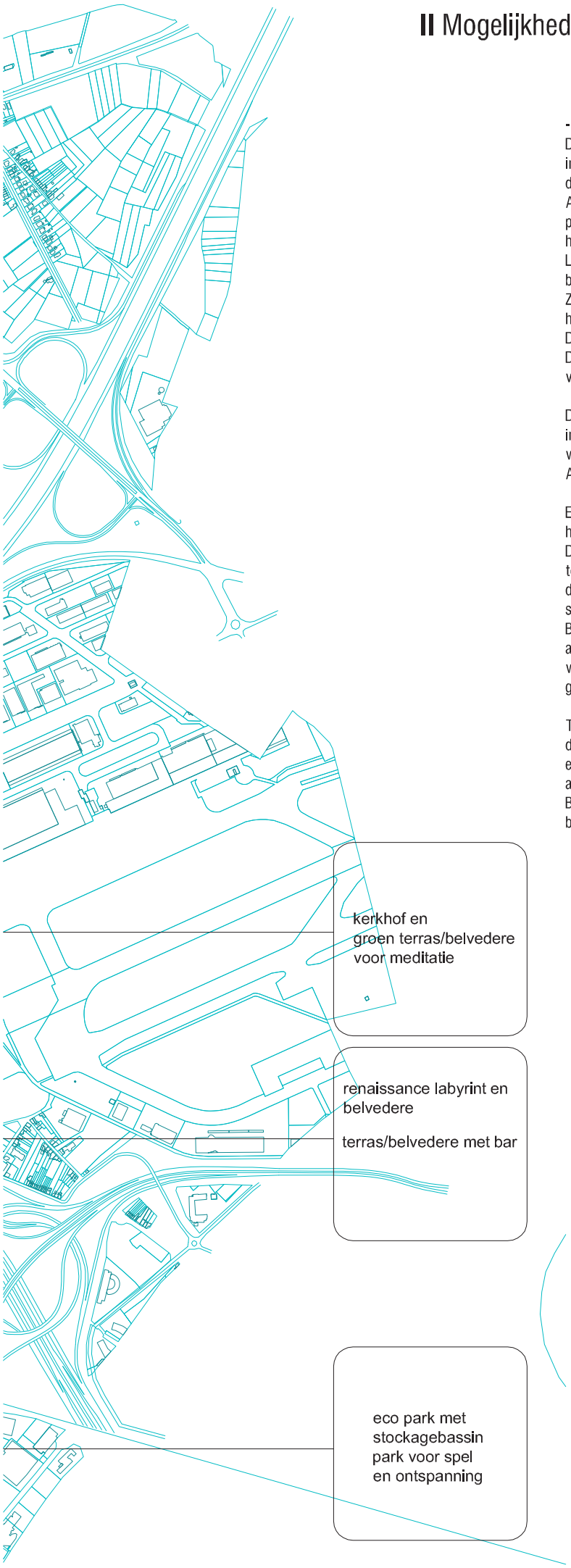
Ons projectvoorstel is een nieuwe strategische aanpak die afsteekt tegen de onduidelijkheid en onbeslistheid waarin de gemeente Machelen zich nu bevindt.
Een aanpak die de mogelijkheden omzet in antwoorden voor een nieuwe ontwikkelingsstrategie.
Het doel van deze strategie is een nieuw knooppunt te generen dat voldoende sterk is om de stedelijke ruimtes van Machelen-Diegem te karakteriseren.
Een daad van herkwalificeren die start vanuit de kern van de site. Vermits de kern van de site zich uitbreidt op een lineaire manier, is de daad van herkwalificeren ook lineair.

De bouwstenen om deze aanpak te realiseren zijn:
- de topografie
- het twee-lijnen systeem
- de langwerpige stedelijke ruimte die zich bevindt tussen de twee lijnen en alle diensten, publiek leven, parken en tuinen omvat
- enkele nieuwe stedelijke stroken die de twee lijnen verbinden

Wat we op deze manier bereiken is een haalbaar masterplan binnen de geviseerde ruimte: iets dat we kunnen vertalen als 'het project van de niet-onderhandelde of niet te onderhandelen stad'.

residentieel park
van de 1000 spellen
kerkplein Machelen
renovatie GISO
en nieuw kinderdag
verblijf
park van de meren
met sportvelden in
het bos
hoofdkwartier stedelijke
diensten
kerkplein Diegem
stedelijk park met sport-
velden en speeltuinen

II Mogelijkheden: de constructie van de niet onderhandelde stad



- HARDE KERN = DENSITEIT + ZACHT LANDSCHAP

De nieuwe lineaire structuur vormt de nieuwe kern van de stad waar all minimale/mogelijke interventies op zullen geënt worden om op die manier het nieuwe karakter van Machelen te definiëren.
Alle ingrepen zullen gebeuren op openbare stukken of zullen op een heel eenvoudige manier plaatsvinden, hierdoor wordt het mogelijk om op korte termijn het effect van de herkwalificatie te zien zonder lange onderhandelingen te moeten doorlopen.
Langsheen de Woluwelaan stellen we voor om -zonder de rijvakken te wijzigen- de bestaande ruimte voor fietsers en voetgangers te verbreden aan de noordkant van de stad.
Zo ontstaat er een aangename en bijzondere promenade die loopt langsheen de weg, vanaf het treinstation van Diegem tot aan het kleine waterbassin.
De promenade wordt gescheiden van de baan door een strook van kleine bomen en hagen.
De promenade verbindt de bestaande openbare ruimtes en de nieuwe stroken die gelijkmatig verspreid worden langsheen de oude bedding van de rivier waarop nu de Woluwelaan ligt.

De oude landelijke weg halverwege de helling, die nu onderbroken wordt door infrastructuren, wordt weer aaneen gesloten en getransformeerd in een unieke hooggelegen wandelweg waarvandaan men uitziet over het omliggende stedelijke en landelijke landschap.
Al deze ruimtes zullen verbonden worden door een netwerk van paden.

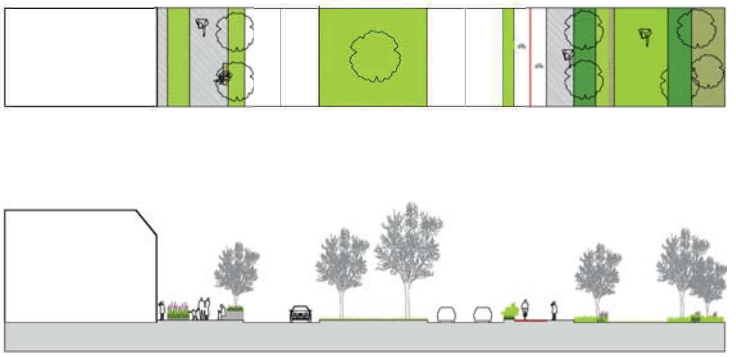
Een aantal nieuwe stedelijke stroken zullen ontwikkeld worden naast elkaar ten opzichte van het multifunctionele 'zachte landschap'.
De stedelijke strips doorsnijden de lineaire stedelijke ruimte door een systeem van terrasvormige terreinen, deze hebben een dubbele functie: ze verbinden de promenade met de hoger gelegen wandelweg als een ladderstructuur en ze onderlijnen de topografie van de site.
Binnen de strips worden hoogwaardige stedelijke interventies gepland: nieuwe woningen, appartement- of kantoorgebouwen of kleine commerciële ruimtes kunnen hier ingepland worden, deze zullen enkel een deel van de stedelijke strook beslaan, zij worden gecombineerd met paden, binnentuinen en andere publieke open ruimtes.

Twee grotere stedelijke strips omvatten de twee belangrijkste publieke ruimtes van de stad: de ene strip bestaat uit het systeem van ruimtes gevormd door het kasteel, het centrale plein en de kerk van Diegem. De andere grote stedelijke strip loopt van de kerk van Machelen tot aan het nieuwe spoorwegstation langs het gemeenteplein en de Kerklaan.
Beide zullen een verlenging krijgen die de strip verbindt met de sportcomplexen die zich bevinden bij de landelijke lege ruimtes.

het twee paden systeem

Promenade: bestaande situatie

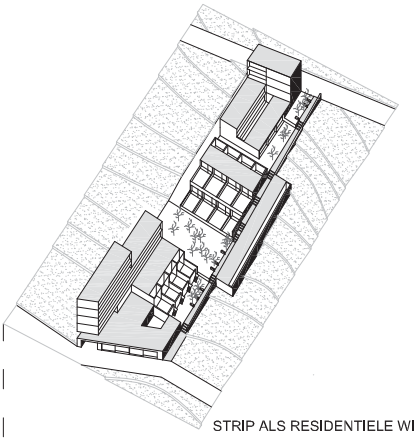
straat halfweg de helling: bestaande situatie



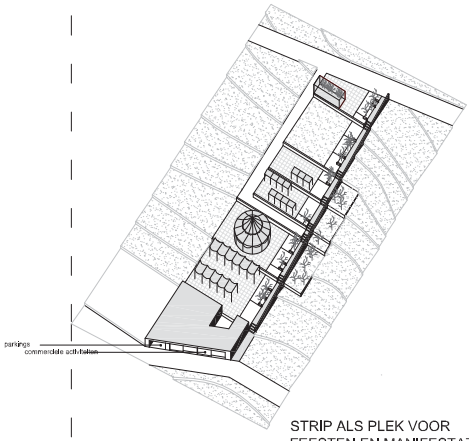
Promenade: nieuwe configuratie

pad halverwege: nieuwe configuratie

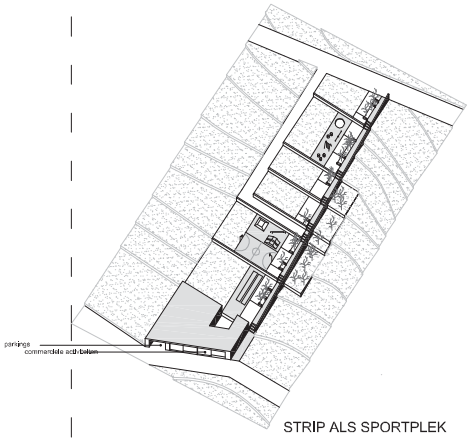
II Mogelijkheden: de constructie van de niet onderhandelde stad



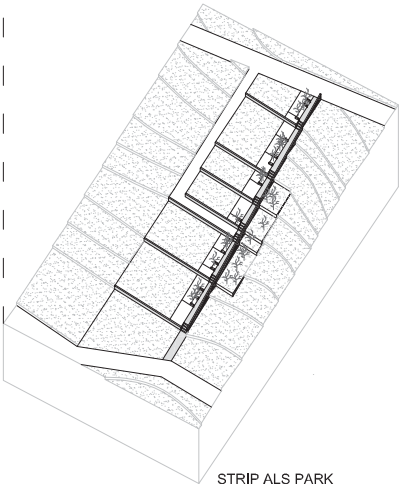
STRIP ALS RESIDENTIELE WIJK



STRIP ALS PLEK VOOR
FEESTEN EN MANIFESTATIES



STRIP ALS SPORTPLEK

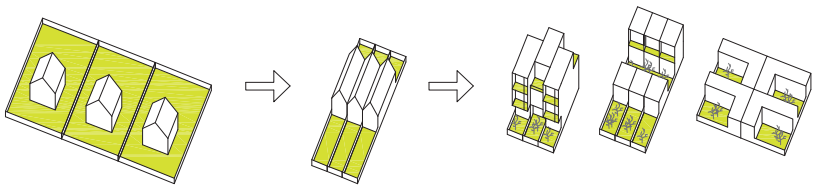


STRIP ALS PARK

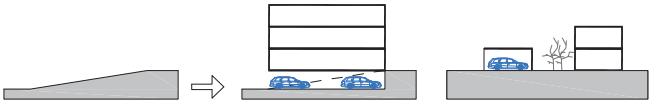
STRIPS STRATEGIEEN

5 PRINCIPES

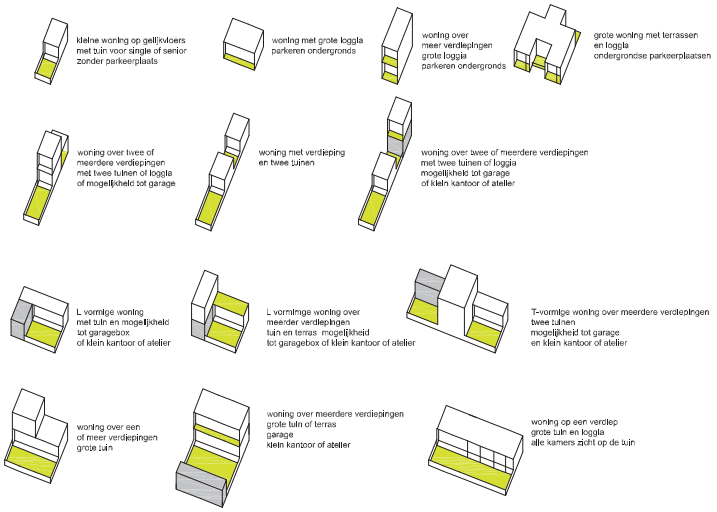
01 - Compacte gebouwde volumes - densiteit = economische en duurzame construtie + eenvoudige verbinding met de infrastructuur
02 - Elke woning een eigen ingang en een eigen open private ruimte (tuin of terras/loggia)



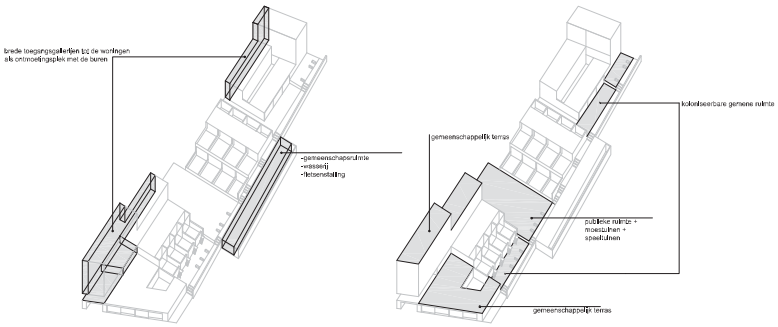
03 -Elke woning een eigen parkeerplek. Ondergronds (benutten hoogteverschil = kostreducerend) of onder een carport

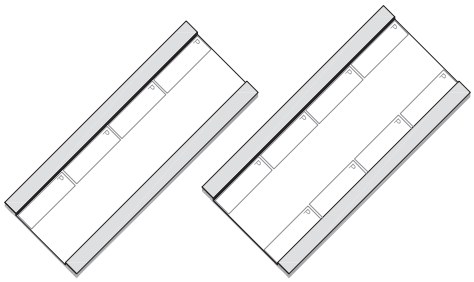


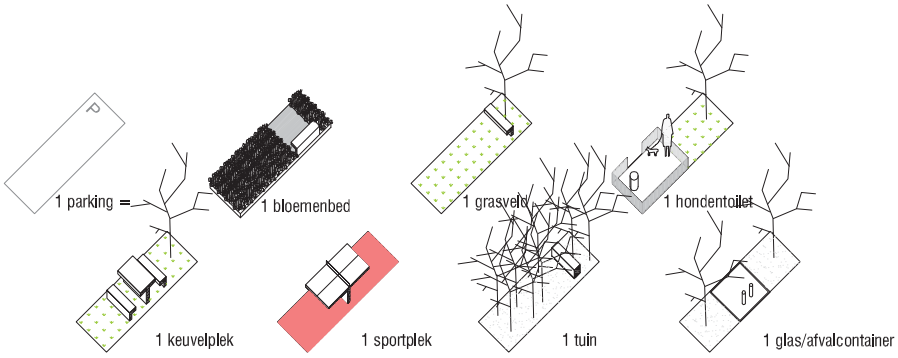
04 - brede waaier van typologische oplossingen = diversificatie in het aanbod, plek voor alle sociale klassen en types bewoners



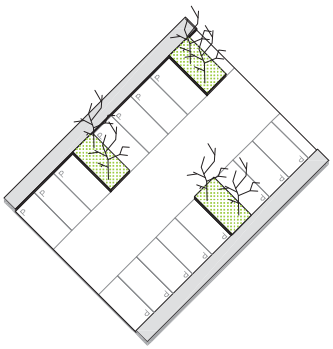
05 - Verhogen van de collectieve ruimte om de sociale omgang te bevorderen

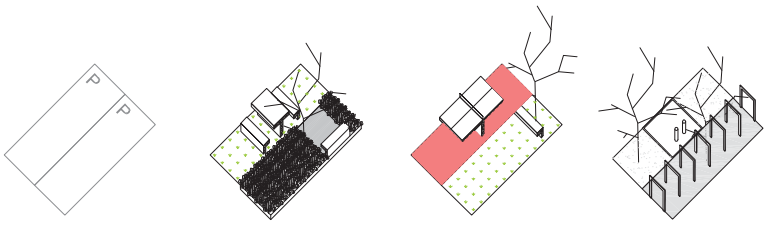




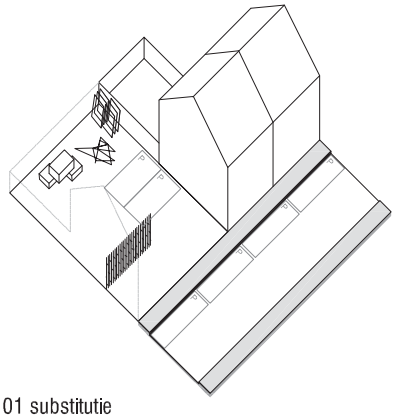


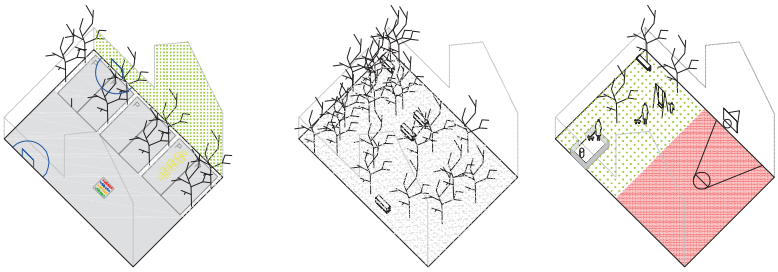
één ongebruikte parking kan op tal van manieren worden ingevuld zodat die een aanwinst betekent voor de buurt





wanneer men meerder parking ter beschikking krijgt men de mogelijkheid tot ontelbare combinaties van één of meerder ruimtes

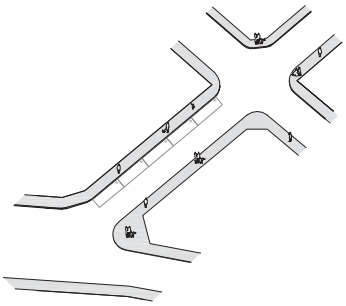


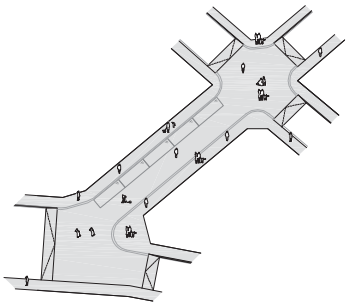


groene bespeelbare parking "poche" verborgen tuin een recreatieve tuin

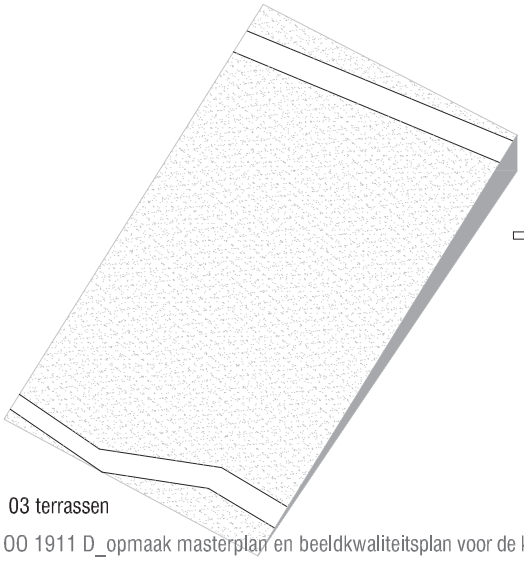
onbebouwde percelen krijgen een tweede leven als "poche" waarin geparkeerd -hierdoor komen dan weer parkeerplaatsen vrij die anders kunnen worden aangewend- kan worden of als tuin

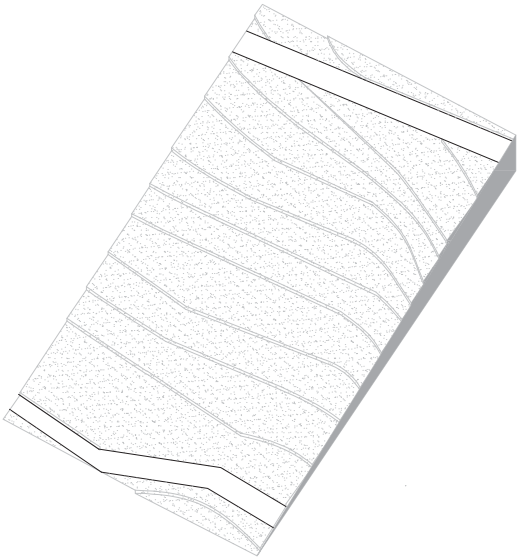
01 substitutie





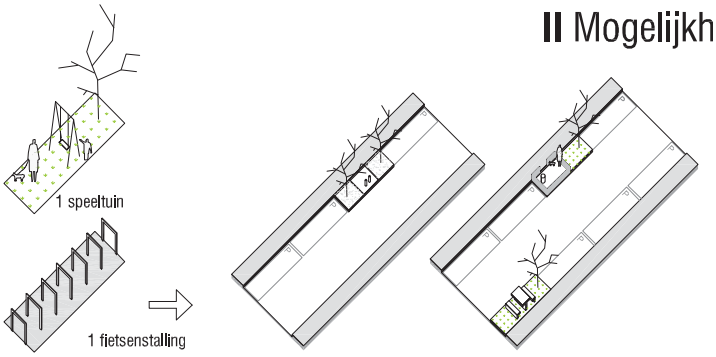
02 optillen





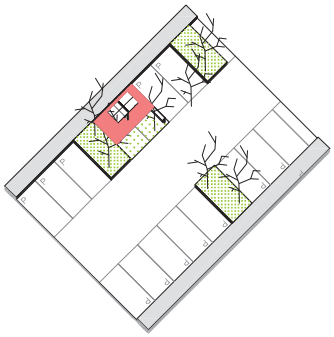
03 terrassen

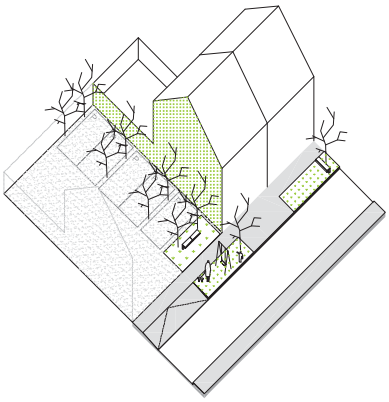
II Mogelijkheden: de constructie van de niet onderhandelde stad



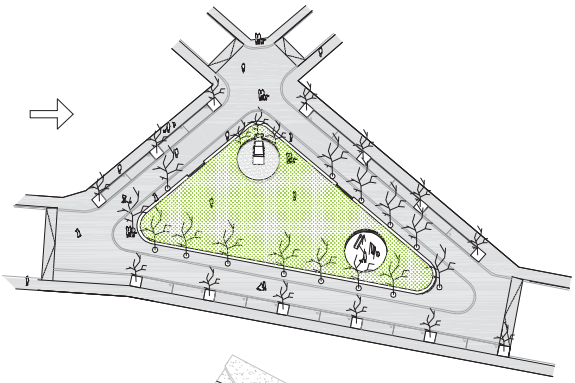
Een handleiding voor de publieke ruimte: ruimte(s) voor diverse atmosferen

De publieke ruimte in Machelen en Diegem komt monotoon over en geeft de indruk weinig tot geen ruimte te laten voor variatie in gebruik. De ruimte is niet uitnodigend.
Nochtans kunnen op eenvoudige wijze *ruimtes in de ruimte* worden gecreëerd die de omgeving opladen. De goedgekozen ingebruikname van één parkeerplaats kan volstaan om de omgeving een nieuw elan te geven
Vertrekkende van drie principes -substitutie, optillen, creatie van terrassen- toont deze strategie voor de publieke ruimte hoe zgn. minpunten van de huidige publieke ruimte -het overaanbod parkeerplaatsen, de onbebouwde kavel, het ongedefinieerde plein,…- het aanknopingspunt vormen om diezelfde ruimte opnieuw aantrekkelijk te maken.
De drie principes hebben met elkaar gemeen dat ze bij toepassing een ruimte in de ruimte creëren. Zo ontstaat een gelaagdheid die het meervoudig gebruik van de ruimte toelaat en aanmoedigt.



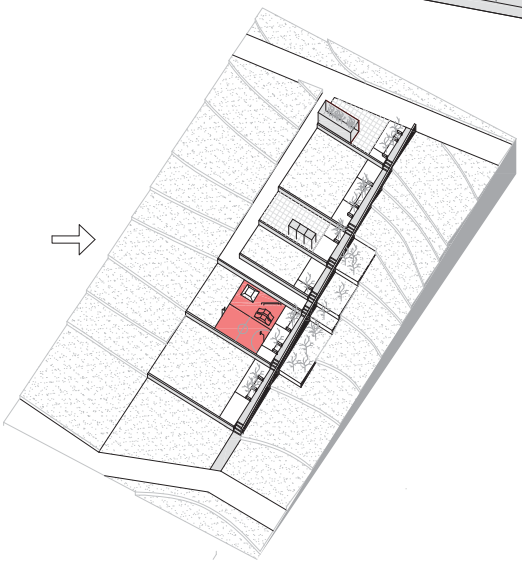


Substitutie
Het principe van substitutie gaat uit van het idee dat er heel wat ongebruikte ruimtes zijn die een veel waardevollere andere invulling zouden kunnen krijgen waardoor de rondomliggende publiek ruimte op heel eenvoudige wijze wordt opgewaardeerd en er dus een duidelijke ruimtelijk meerwaarde wordt gerealiseerd.
Lege kavels bijvoorbeeld maar ook "parkeerplaatsen op overschot" komen hiervoor in aanmerking. Dit biedt interessante mogelijkheden eens op basis van bijkomende studies betreffende de parkeernoden in de gemeente de nodige beslissingen genomen kunnen worden om het trendbreukscenario daadwerkelijk te realiseren.



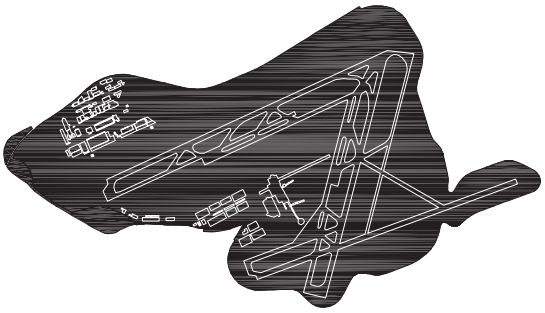
Optillen
Het principe van het optillen houdt in dat men de rijbaan op het niveau van het omliggende openbaar domein brengt. Zo ontstaat een plateau die samen met de gevels van gevel tot gevel één continue ruimte afbakent. De gebruiker wordt er onwillekeurig attent op gemaakt dat hij een andere zone betreedt. Automobilisten begrijpen dat ze een voetgangersgebied betreden.

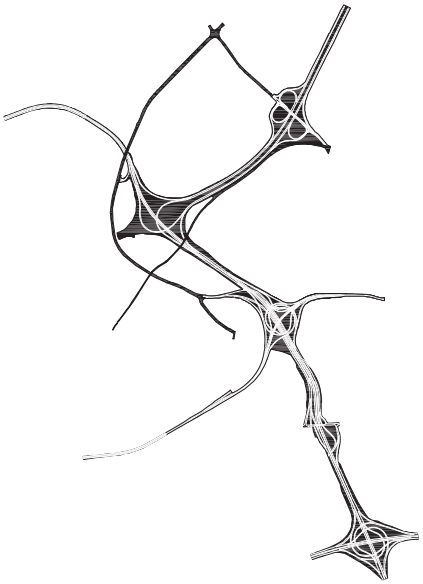
Afhankelijk van de schaal van de ruimte kunnen er ook in de grote ruimte delen worden opgetild of verlaagt, zoals de schets voor een mogelijk uitwerking van het De Neurhoffplein hiernaast illustreert: een plek met diverse atmosferen. Door te spelen met niveauverschillen wordt een aparte speelplek voor kleine kinderen gecreëerd middenin het grasveld waar ook het monument voor de oudstrijders zijn plaats behoudt.



Terrassen
De strategie van de terrassen maakt hellingen bruikbaar en verdeelt ze in verschillende gekoppelde maar onafhankelijke ruimtes die los van elkaar kunnen worden ingevuld. Ook de varianten zoals geformuleerd bij het principe van de substitutie komen hiervoor in aanmerking: een sportterras, een speelterras, een terras als tuin, ...

III Mogelijkheden: onderhandelingsstrategieën





III.I een handleiding voor de onvoorspelbare ruimtes

Het masterplan stelt een reëel en haalbaar project voorop dat geen lange onderhandelingen vergt om eerste resultaten te behalen.
Maar we zijn ervan overtuigd dat dit project ook de plicht en ambitie moet hebben om verder te gaan.

Door een nieuw karakter te creëren voor Machelen, wordt het masterplan 'voor de niet-onderhandelde stad' een instrument dat de administratie toelaat om zich een nieuwe toekomst van de gemeente voor te stellen. Het biedt de noodzakelijke leidraad om rekening te houden met de zones en actoren waarop ze geen zeggenschap heeft.

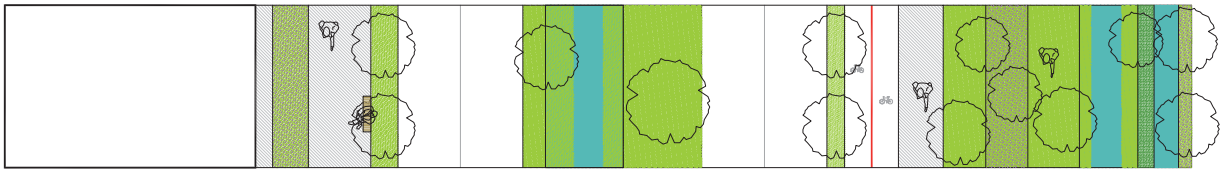
In deze zones waarover externe actoren bevoegdheid hebben, zijn verschillende projecten voorzien waarover Machelen geen zeggenschap heeft. Het project voor de Ring, de nieuwe hogesnelheidsspoorverbinding, de realisatie van een nieuwe commerciële cluster, enz. Sommige van deze projecten zullen nooit gerealiseerd worden, andere in de nabije toekomst al.
De realisatie op zich, plus de wijze waarop deze projecten dan ook nog eens gecombineerd kunnen worden, zorgt ervoor dat Machelen geconfronteerd wordt met een oneindige aantal mogelijke veranderingen.

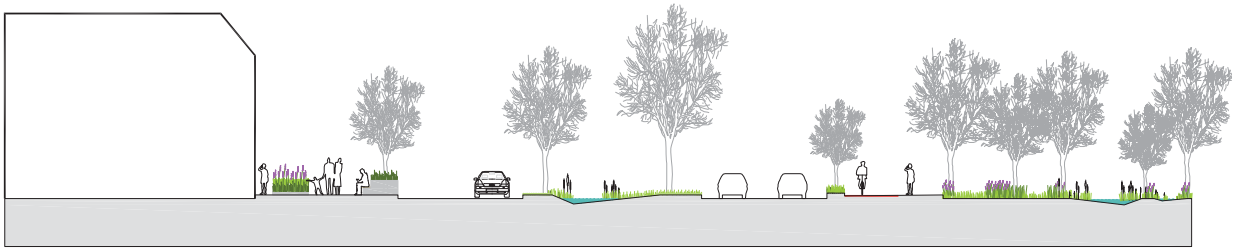
In deze situatie van onzekerheid, kan ons voorstel van masterplan het instrument worden dat de administratie in staat stelt om een actieve deelnemer te worden aan de veranderingen.

Om dit te testen, stellen we twee voorbeelden van configuraties voor:
- de eerste situatie gaat ervan uit dat de toekomstige projecten een logica van 'ecologische transformatie' volgen met de nadruk op natuurbehoud en ontwikkeling. Machelen als ECO PARK.
- een tweede configuratie zou op de logica van de immobiliënmarkt geënt kunnen zijn, de stad te veranderen in een nieuwe plek voor densiteit. Machelen als CRITICAL MASS.

Deze twee configuraties zijn enkel illustraties van de mogelijkheden van de site, maar ze verduidelijken de relatie tussen het masterplan en de toekomst van de stad. Ze illustreren hoe de mogelijke antwoorden, instrumenten kunnen worden voor het verder realiseren van de onderhandelde stad.

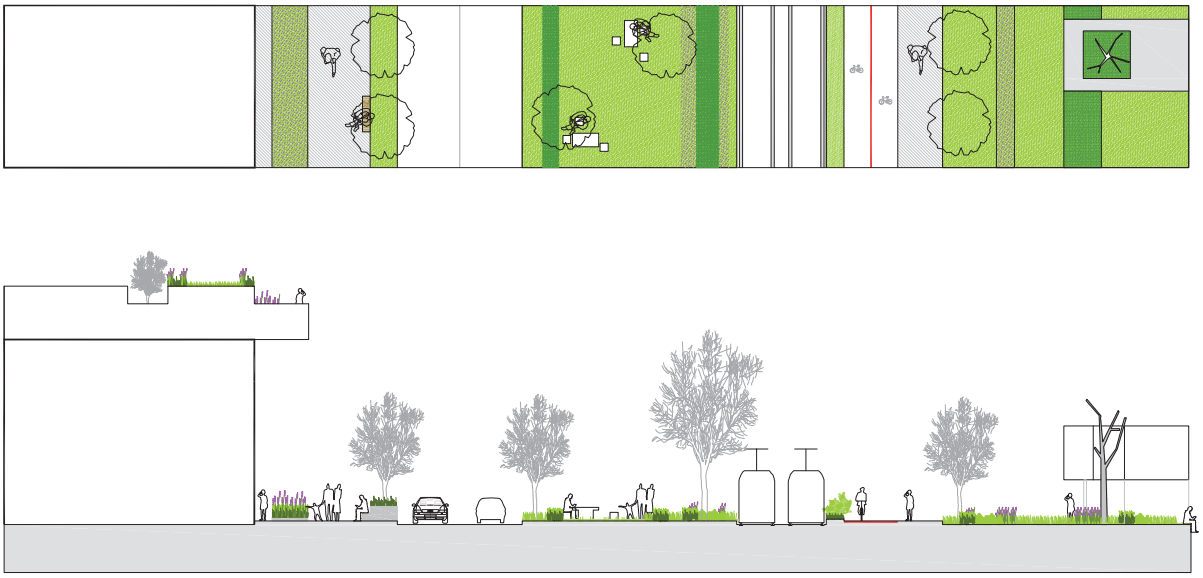
Machelen als ECO-PARK



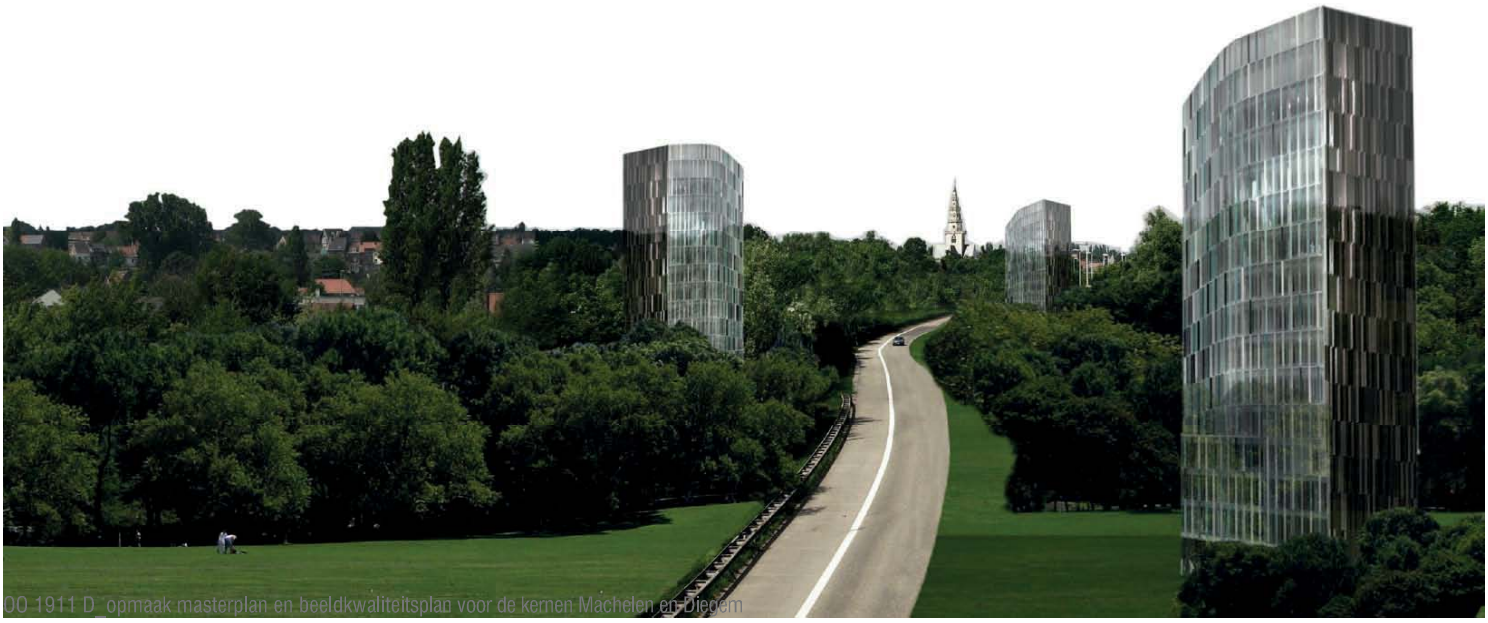


Promenade in de ECO-PARK situatie: een stedelijk-ecologische strip

Machelen in een situatie van CRITICAL MASS



Promenade in de CRITICAL MASS situatie: een stedelijke avenue



III.II een handleiding voor de residentiële verdichting

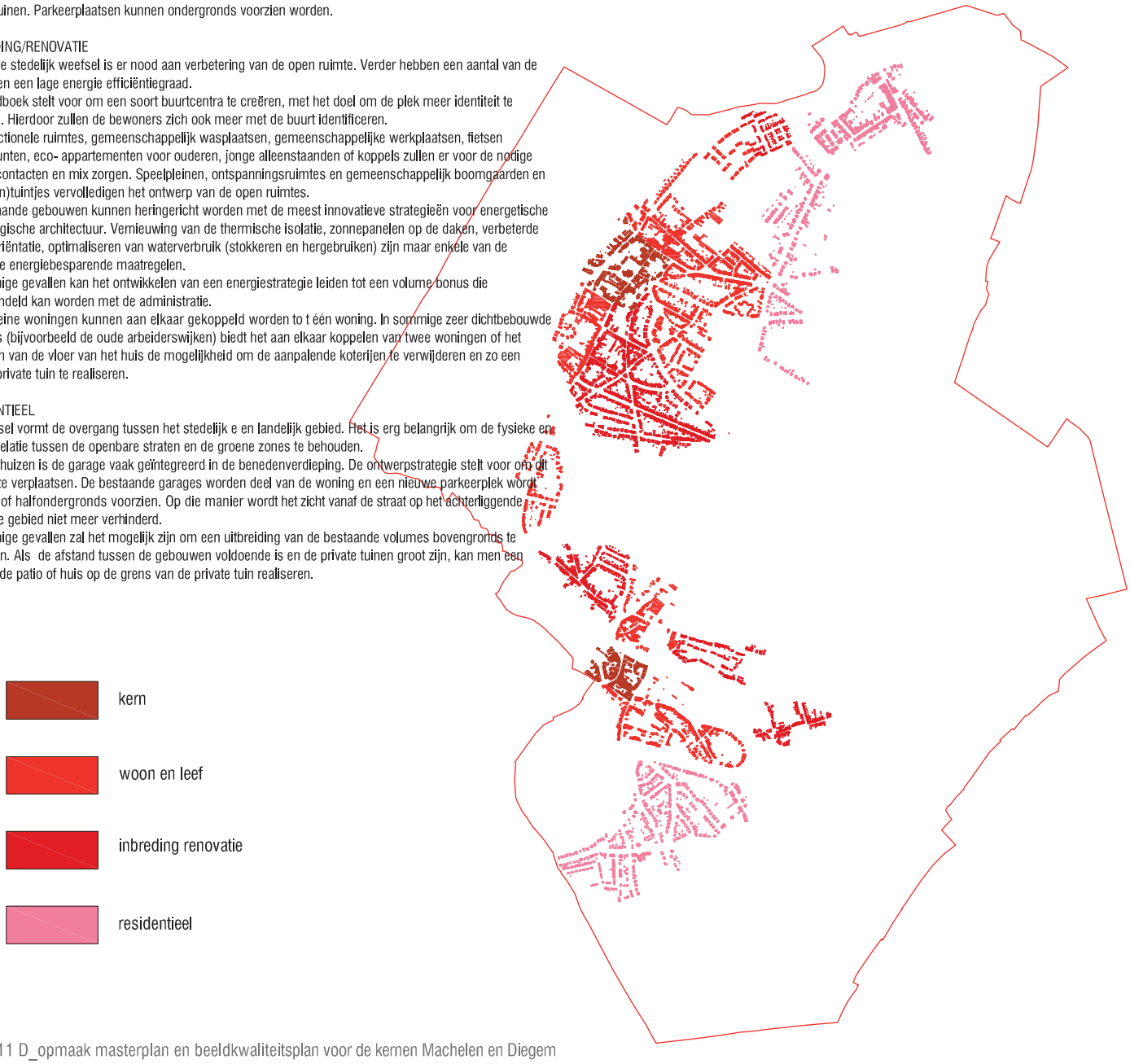
Een handleiding voor residentiële verdichting is een verzameling van strategieën die de levenskwaliteit in het bestaande stedelijke weefsel beogen te verbeteren.
De stedelijke structuur van Machelen-Diegem is verdeeld in vijf categorieën. Deze categorieën zijn vastgesteld in het huidige structuurplan. Voor elk stedelijk weefsel stelt de handleiding een ontwerpstrategie voor.
Sommige strategieën richten zich op bestaande gebouwen, andere op nieuwe gebouwen en weer andere op open ruimtes. Door deze drie componenten te ontwikkelen zal niet alleen de stedelijke kwaliteit van de gebouwen maar ook de kwaliteit van de omliggende open ruimtes verbeterd worden.
De strategieën zijn gebaseerd op fundamentele architectonische en stedelijke concepten: densiteit, invulling, grouperen, eco- structureren, gezamenlijke huisvesting, groeiende identiteit en het zich thuisvoelen. Sommige van deze concepten zijn redelijk eenvoudig en goedkoop te realiseren,andere vormen een grotere uitdaging.
De handleiding pretendeert niet alle problemen van het stedelijk weefstel op te lossen, maar het toont wel de mogelijkheden die het stedelijk weefsel kan bieden. Deze mogelijkheden worden vertaald in projecten die kunnen toegepast worden op één stuk grond of op alle loten van een bepaalde categorie van stedelijk weefsel, afhankelijk van de politieke en economische noden. De handleiding stelt een flexibele manier van denken voor voor het herontwerpen van een deel van de gemeente en het onderhandelen hierover.

KERN
Dit weefsel bevindt zich in de centrale delen van Diegem en Machelen. De strategie is erop gericht de stedelijke façades te consolideren door het toevoegen van nieuwe gebouwen in de bestaande lege gaten en het verhogen van de bestaande gebouwen. Het doel hiervan is om het 'stadseffect' van deze secties te onderstrepen.
Tezelfdertijd stelt de handleiding voor om de permeabiliteit van de benedenverdiepingen te verbeteren door verbindingen en doorgangen aan te brengen tussen de stedelijke blokken.

WOON EN LEEF
Dit weefsel bevindt zich zeer dicht bij de centrale delen van de twee centra. Het voorstel is om de densiteit te verhogen door residentiële gebouwen toe te voegen in de bestaande leegtes. Deze gebouwen bestaan uit twee delen. Eén deel is gekeerd naar de straatzijde en van eenzelfde hoogte als de bestaande gebouwen. Het tweede deel van het gebouw loopt door tot in de ingesloten open ruimte van het bouwblok. Het bestaat uit twee verdiepingen met private loggia's en een gemeenschappelijke tuin die het gebouw scheidt van de bestaande private tuinen. Parkeerplaatsen kunnen ondergronds voorzien worden.

INBREIDING/RENOVATIE
In dit type stedelijk weefsel is er nood aan verbetering van de open ruimte. Verder hebben een aantal van de gebouwen een lage energie efficiëntiegraad.
Het handboek stelt voor om een soort buurtcentra te creëren, met het doel om de plek meer identiteit te verlenen. Hierdoor zullen de bewoners zich ook meer met de buurt identificeren.
Multifunctionele ruimtes, gemeenschappelijk wasplaatsen, gemeenschappelijke werkplaatsen, fietsen uitleenpunten, eco- appartementen voor ouderen, jonge alleenstaanden of koppels zullen er voor de nodige sociale contacten en mix zorgen. Speelpleinen, ontspanningsruimtes en gemeenschappelijk boomgaarden en (groenten)tuintjes vervolledigen het ontwerp van de open ruimtes.
De bestaande gebouwen kunnen heringericht worden met de meest innovatieve strategieën voor energetische en ecologische architectuur. Vernieuwing van de thermische isolatie, zonnepanelen op de daken, verbeterde zonne-oriëntatie, optimaliseren van waterverbruik (stokkeren en hergebruiken) zijn maar enkele van de mogelijke energiebesparende maatregelen.
In sommige gevallen kan het ontwikkelen van een energiestrategie leiden tot een volume bonus die onderhandeld kan worden met de administratie.
Twee kleine woningen kunnen aan elkaar gekoppeld worden to t één woning. In sommige zeer dichtbebouwde weefsels (bijvoorbeeld de oude arbeiderswijken) biedt het aan elkaar koppelen van twee woningen of het verhogen van de vloer van het huis de mogelijkheid om de aanpalende koterijen te verwijderen en zo een grotere private tuin te realiseren.

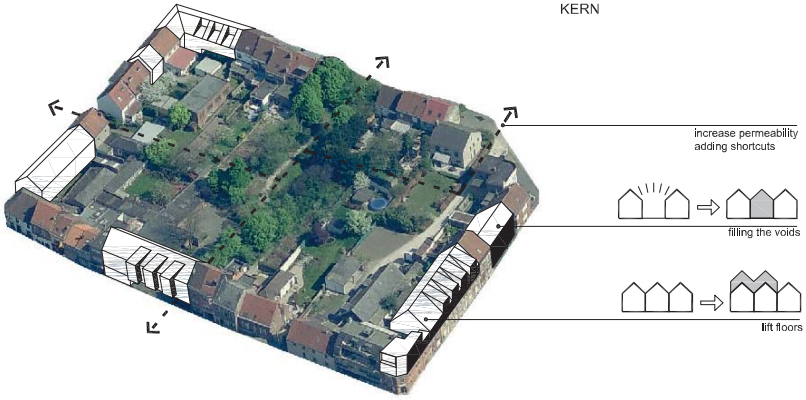
RESIDENTIEEL
Dit weefsel vormt de overgang tussen het stedelijk e en landelijk gebied. Het is erg belangrijk om de fysieke en visuele relatie tussen de openbare straten en de groene zones te behouden.
Bij deze huizen is de garage vaak geïntegreerd in de benedenverdieping. De ontwerpstrategie stelt voor om dit volume te verplaatsen. De bestaande garages worden deel van de woning en een nieuwe parkeerplek wordt volledig of halfondergronds voorzien. Op die manier wordt het zicht vanaf de straat op het achterliggende landelijke gebied niet meer verhinderd.
In sommige gevallen zal het mogelijk zijn om een uitbreiding van de bestaande volumes bovengronds te realiseren. Als de afstand tussen de gebouwen voldoende is en de private tuinen groot zijn, kan men een losstaande patio of huis op de grens van de private tuin realiseren.

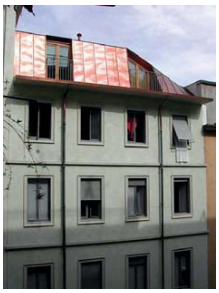


III Mogelijkheden: onderhandelingsstrategieën

TISSUE STRATEGIES

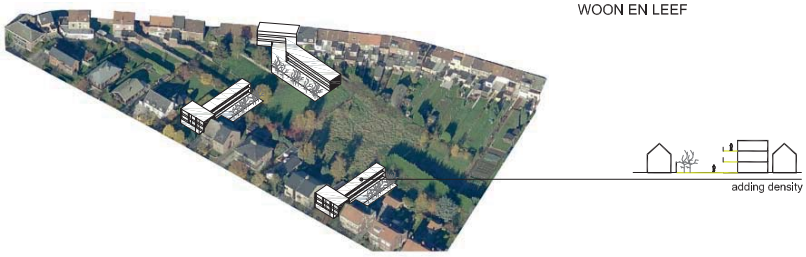
KERN





vloer "liften": Studio Alborl - Milaan IT

WOON EN LEEF



dichtheid toevoegen binnen het weefsel: Herzgon & De Meuron - Rue de Sussles, Paris F

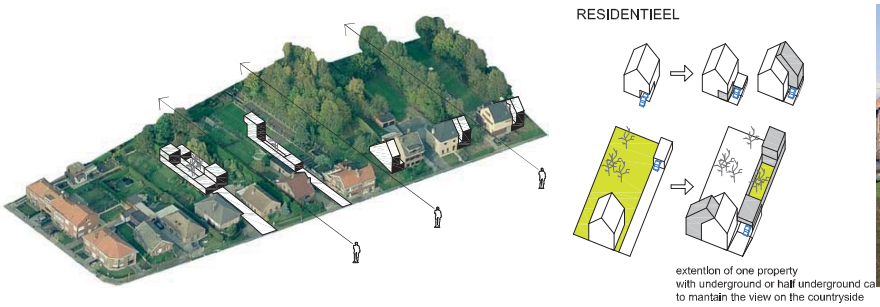
INBREDING / RENOVATIE

zonnegevels: Lacaton & Vassal - Mulhouse, Poitiers F

RENOVATIE

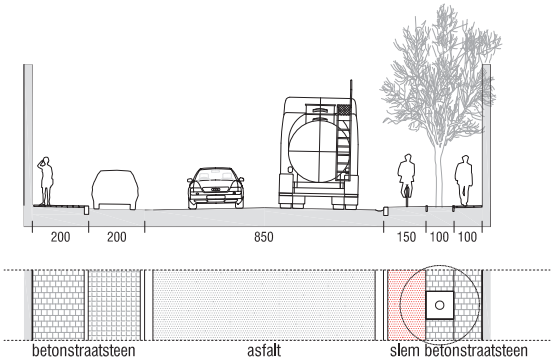
filling the voids: Laction & Vassal - Bordeaux F

RESIDENTIEEL

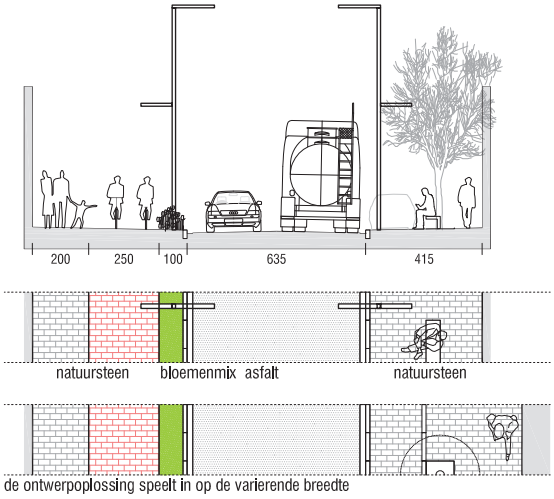


adding volumes to existing fabrica: Jan De Vylder Architecten B

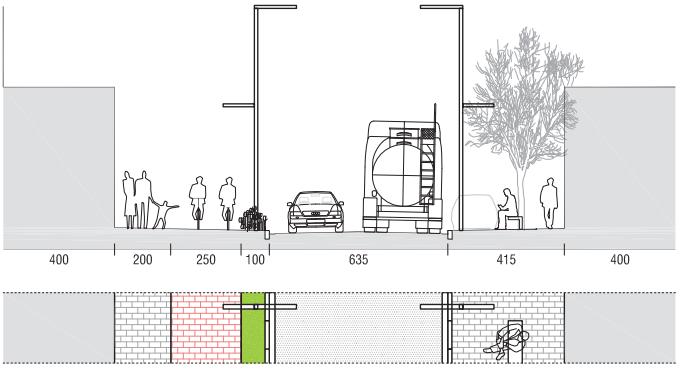
IV Op naar een masterplan



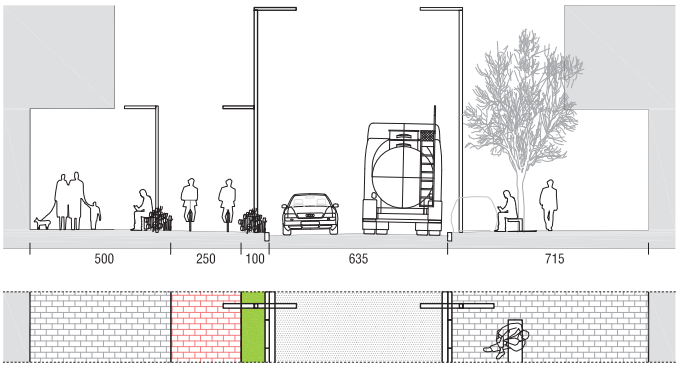
bestaande toestand bij gemiddelde gevelbreedte van 16m



nieuwe toestand bij gemiddelde gevelbreedte van 16m



nieuwe toestand volgens huidig BPA



nieuwe toestand met portiek

IV.I instrumenten: een beeldkwaliteitsstrategie

Kerklaan

Ons voorstel voor de Kerklaan is eenvoudig maar doordacht en flexibel. De kracht van voorgestelde ontwerpprincipe zit in het feit dat enerzijds reeds op dit eigenste moment met de realisatie kan worden gestart maar dat het anderzijds voldoende flexibiliteit biedt om in te spelen op veranderende toekomstige situaties langsheen de Kerklaan. Het wordt gekenmerkt door een gegarandeerd comfortabele en obstakelvrije fiets- en wandelstrook langs de zuidzijde, een voldoende brede versmalde rijweg en een flexibele noordzijde die ons in staat stelt lokale grilligheden op te vangen zonder aan de kwaliteit van de sectie te raken.

Het ontwerp neemt de gemiddelde bestaande breedte, 16m gevel tot gevel, als uitgangspunt. Deze breedte staat overigens ook in het bestaande BPA als minimumbreedte ingetekend als "zone voor openbare wegenis".
Daarnaast worden de bestaande bomen bewaard en geïntegreerd in het nieuwe profiel.
Het beoogde karakter van de weg, een hoogwaardige stedelijke en commerciële as voor langzaam verkeer vormt een derde belangrijk uitgangspunt:: het voorzien van een vlotte fietsverbinding en een comfortabele voetgangerszone zijn prioritair.

De breedte van de rijweg wordt daarom van 8.50m herleidt tot een kleine 6.50m, goten inbegrepen. Dit is voldoende breed opdat bijv. twee lijnbussen elkaar probleemloos zouden kruisen en voldoende smal waardoor men trager zal gaan rijden.
De "gewonnen" twee meter worden gebruikt om het fiets- en voetgangerscomfort te verhogen wat zich vertaalt in een ruim vrij tweerichtingsfietspad en een voetgangerszone die over de volledige lengte een obstakelvrije minimumbreedte heeft van 1.50m, zoals vereist in het vademecum toegankelijk publiek domein. Voor beide types gebruikers wordt zo een comfortabele en obstakelvrije verbinding gerealiseerd tussen centrum Machelen en het toekomstige station Machelen - Kerklaan.

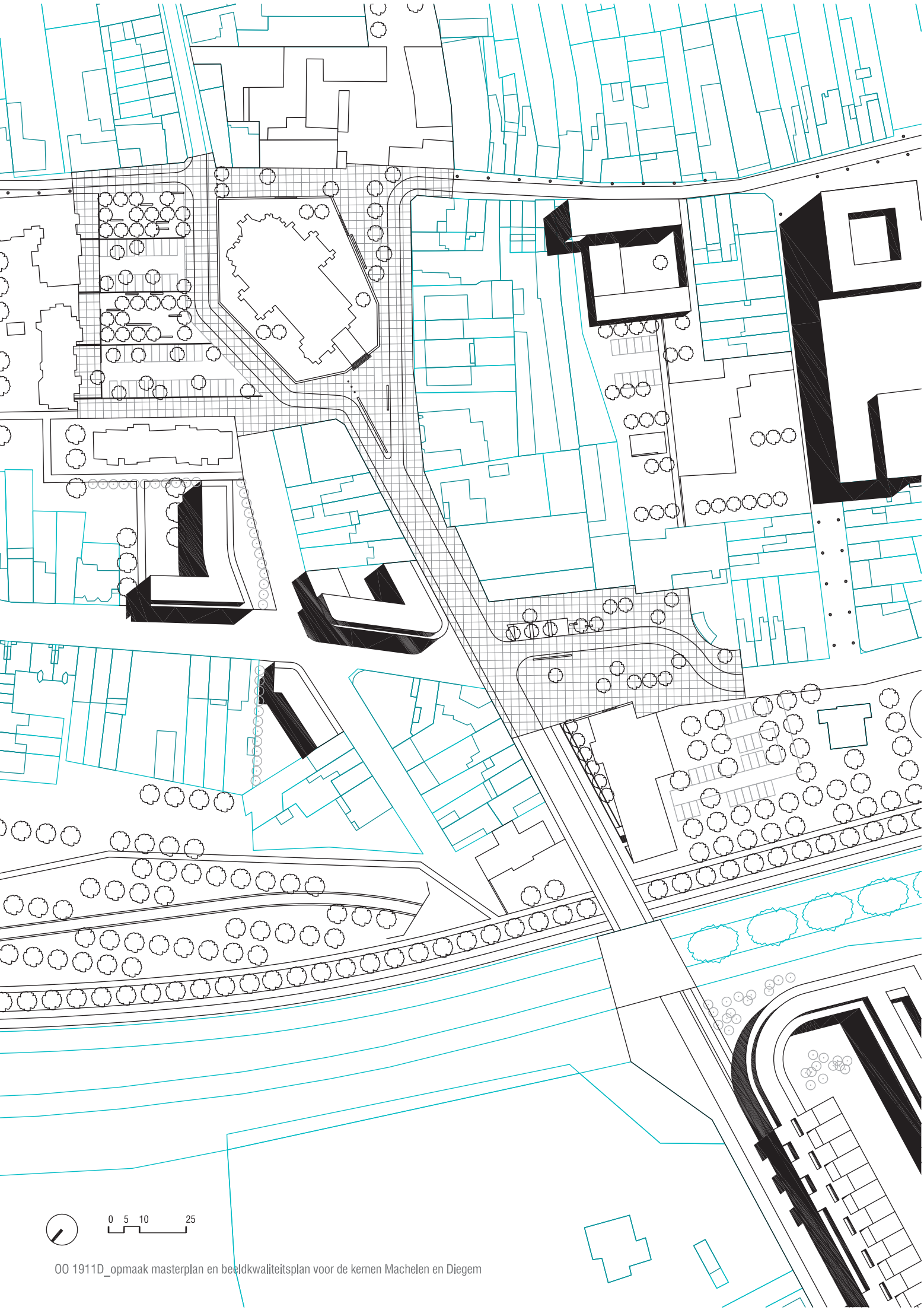
Het verplaatsen van het huidige fietspad naar de overzijde laat toe om aan de noordzijde het wandelcomfort eveneens te maximaliseren. Op die manier komt er immers ook daar meer wandelruimte vrij, zeker in de zones waar er bomen staan. Daar waar de breedte het toelaat, is er ruimte om parkeerplaatsen of i.p.v. parkings, andere functies (cfr. een *handleiding voor publiek domein* elders in dit album) en/of nieuwe bomen (platanen) toe te voegen.

Door bovendien een aantal voorschriften in het bestaande BPA Kerklaan aan te passen kan men de "allure" van de Kerklaan en de kwaliteit van de winkelervaring nog verbetere door de relatie tussen de Kerklaan en de langsliggende gebouwen te optimaliseren. Iets wat het huidige BPA Kerklaan ons inziens niet voldoende doet. Volgens dat BPA is men op straatniveau immers niet verplicht op de rooilijn te bouwen maar het is ook niet verboden. Het is dus heel aannemelijk dat dit -vanuit maximalisatie van de commerciële oppervlakte- toch zal gebeuren. Daarom wordt voorgesteld voor de gelijkvloerse verdieping bijkomende voorwaarden op te nemen die de realisatie van een portiek van 3m uit de rooilijn vastleggen zodat een bijkomende ruimtelijke kwaliteit wordt gegarandeerd.

In uitvoering wordt gekozen voor één type natuursteen in diverse grijstinten (Maris - Kandela Gres) en één type verlichtingspalen -wit gekleurd- (Hess - Linea) langsheen de hele Kerklaan. Zo blijft binnen de variatie de samenhang van het totaalbeeld gewaarborgd.
Door hun positie bakenen de armaturen intuïtief de verschillende gebruikszones af en door hun plek langs de straat versmallen ze visueel de rijweg waardoor bestuurders automatisch hun snelheid matigen.
Zitbanken zijn in wit beton en L-vormig (Urbastyle -zitbank type 14.0).

Stationsplein

Komende vanuit Machelen buigt de Kerklaan af even voor ze het toekomstige station bereikt. Door aan de knik echter een rechte gevellijn aan te houden opent de Kerklaan zich en ontstaat op natuurlijke wijze het toekomstige stationsplein dat als volwaardige kop functioneert van de vernieuwde Kerklaan. Pendelaars en bezoekers (winkelaars voor Kerklaan en Uplace) worden er met open armen ontvangen. Een driehoekige grindtuin, die ook dienst doet als infiltratiebekken, met bomen (Berk of Christusdoorn) bakent de verschillende pleinatmosferen af.



OO 1911D_opmaak masterplan en beeldkwaliteitsplan voor de kernen Machelen en Diegem

Kerk en gemeentehuis
Het openbaar domein in de kern is volledig ontworpen volgens de principes van de *handleiding voor publiek domein.* Het is eveneens een mooie toepassing van de gekozen vormentaal die in het beeldkwaliteisplan zal worden vastgelegd.

Eens men vanuit de Kerklaan de Woluwelaan kruist, rijdt men Machelen binnen. Onbewust passeert men het gemeentehuis. De aanwezigheid van de kerk voedt het vermoeden dat we ons in het centrum bevinden. Het ontwerp wil met een aantal eenvoudige ingrepen de verdwenen karakteristieken herstellen, zodat het centrum weer centrum wordt.

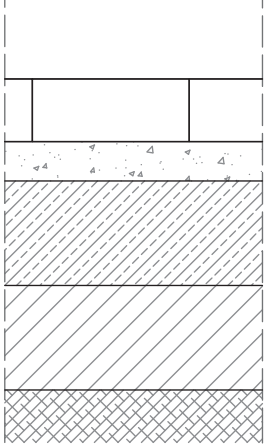
In eerste instantie worden de straten op niveau van het omringend openbaar domein gebracht. Dit 'plateau' markeert het centrum van Machelen en maakt bij het binnenrijden van de gemeente duidelijk dat men een ander ruimte betreedt. Een ruimte waarin de wagen -in tegenstelling tot vandaag- ondergeschikt is. Dit vertaalt zich in een voetgangersruimte met plaats voor de wagen, waarin de parkeerfunctie tot normale omvang wordt gereduceerd en het langzaam verkeer voorrang krijgt. Tegelijk worden de boven -en de onderzijde van de dubbele s met elkaar verbonden.
Het plateau herstelt in één beweging ook de pleinfunctie die voor het gemeentehuis ontbrak en rondom de kerk was verloren gegaan: trouwers komen eindelijk buiten op een plein, schoolverlatende kinderen staan niet meer onmiddellijk op de straat...
Op het plateau ten noorden van de kerk bevinden zich vier terrassen die voortvloeien uit de topografie van de site. Zij vormen samen met het podium van de kerk, de meer intiemere plekken op het plein. De terrassen worden uitgevoerd in witte kiezel gecombineerd met berk of christusdoorn. De witte kiezel vervangt ook de rode gravel rond de kerk. Twee terrassen fungeren als groene parkings, de overige twee zijn twee tuinen. Allen hebben ook een infiltrerende functie. Een derde kiezeltuin bevindt zich aan de zijkant van het gemeentehuis. Langs de verschillende randen biedt het ontwerp ruimte voor terrassen, standen van winkels enz…
Over de hele ruimte creëert de afwisseling van het materiaal, het variërende ritme en de veranderende dichtheid van bomen en banken een palet van atmosferen die uitnodigen tot diverse gebruiken van de plek. Het wordt een gelaagde ruimte die het centrum van de gemeente oplaadt.

MATERIALEN

NATUURSTEEN

type kandela gres;
b14cm, d12cm, afwisselende lengtes;
bovenvlak en langse zijden gekloofd, kopse zijde gezaagd;

toepassing: belangrijke straten en pleinen

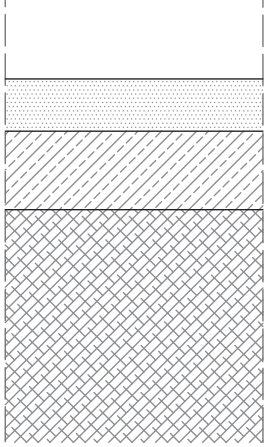


01. natuursteen (12cm)
02. straatbed fijne steenslag (7.5cm)
03. steenslagfundering met continue korrelverdeling met toevoegsel (20cm)
04. onderfundering type 1 (20cm)
05. bestaande ondergrond

WIT GRIND

type marmergrind; 15-25mm
door de doorlaatbaarheid laat het grind beplanting toe.

toepassing: in de tuinen en de parkings in het centrum

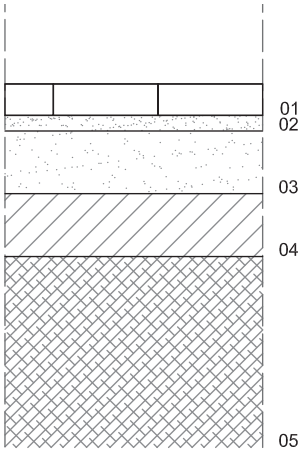


01. wit grind (ongewapend in de tuinen/gewapend met honingraten voor de parkings)(10cm)
02. steenslagfundering met continue korrelverdeling zonder toevoegsel (15cm)
03. bestaande ondergrond

BAKSTEENKLINKERS

type STRADUS
in kleurtinten gelijk aan de natuursteen

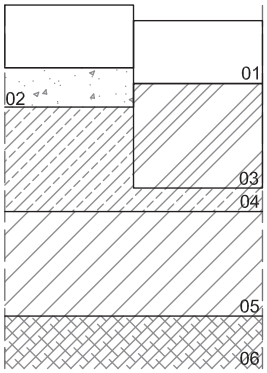
toepassing: standaardbestrating



01. betonnen baksteenklinker (6cm)
02. straatbed zandcement (3cm)
03. zandcement fundering (12cm)
04. onderfundering type 1 (10cm)
05. bestaande ondergrond

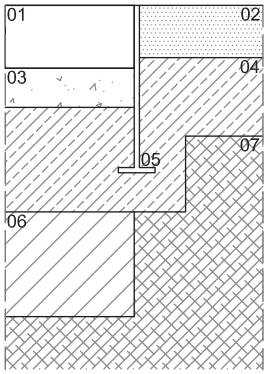
MATERIAALOVERGANGEN

NATUURSTEEN - NATUURSTEEN



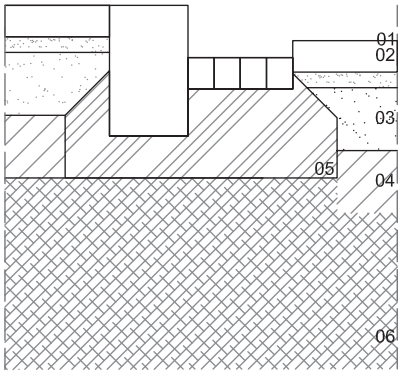
01. natuursteen (12cm)
02. straatbed fijne steenslag (7.5cm)
03. fundering in schraal beton (20cm)
04. steenslagfundering met continue korrelverdeling met toevoegsel
05. onderfundering type 1 (20cm)
06. bestaande ondergrond

NATUURSTEEN - STAALPROFIEL - WIT GRIND



01. natuursteen (12cm)
02. wit grind (10cm)
03. straatbed fijne steenslag (7.5cm)
04. steenslagfundering met continue korrelverdeling met toevoegsel
05. scheidingsprofiel in staal (10mm)
06. onderfundering type 1 (20cm)
07. bestaande ondergrond

KLINKER - BOORDSTEEN - KLINKER

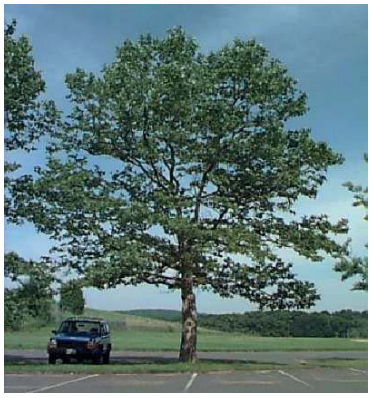


01. betonnen baksteenklinker (6cm)
02. straatbed zandcement (3cm)
03. zandcement fundering (12cm)
04. onderfundering type 1 (10cm)
05. fundering in schraal beton (20cm)
06. bestaande ondergrond

BOMEN

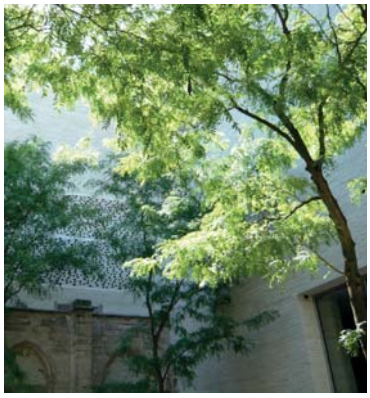
PLATAAN

De gewone plataan heeft een hoge rechtdoorgaand stam met zware, kronkelige, bijna horizontale takken met afhangende uiteinden. Bij oudere bomen is de stam vaak knoestig. De kroon is breed, regelmatig en gesloten. De gewone plataan groeit tot 35 m. Loofverliezend



CHRISTUSDOORN

Een doornloze boom waarvan de jonge scheuten geel zijn. Het jonge blad is geel, wordt in de zomer groenig en verkleurt in de herfst opnieuw naar geel. Men ziet deze boom in straten en parken en hij is geschikt voor een niet te kleine tuin. Kan 20-30m worden. Loofverliezend.



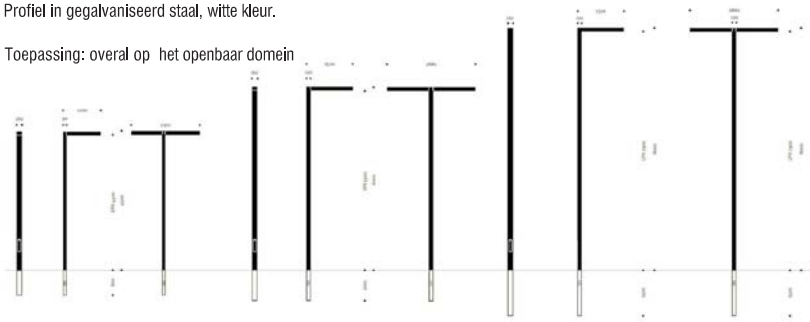
BERK

Kenmerkend voor berken is het in horizontale banden afbladeren van de bast op de stam. De nieuwe bast is soms wit, maar kan afhankelijk van de soort ook rood of zoals bij de meeste soorten bruin zijn. hij stelt weinig eisen aan zijn omgeving en komt dus in alle mlIleus en grondsoorten voor

VERLICHTING

Type HESS LINEA
Profiel in gegalvaniseerd staal, witte kleur.

Toepassing: overal op het openbaar domein



MEUBILAIR

BANK A

Type URBASTYLE, wit beton, L-vormige sectie.

Toepassing: op straten en pleinen

ref. Heraanleg centrum, Mechelen, Secchi-Viganò

BANK B

Type KOLUMBA, wit beton, rechthoekige sectie.

Toepassing: grindtuinen

ref. Kolumba museum, Keulen, Peter Zumthor

VERKEERSPAALTJE

Type ACE CYLINDRIQUE, inox, rond, h:40cm d:26cm

Toepassing: algemeen

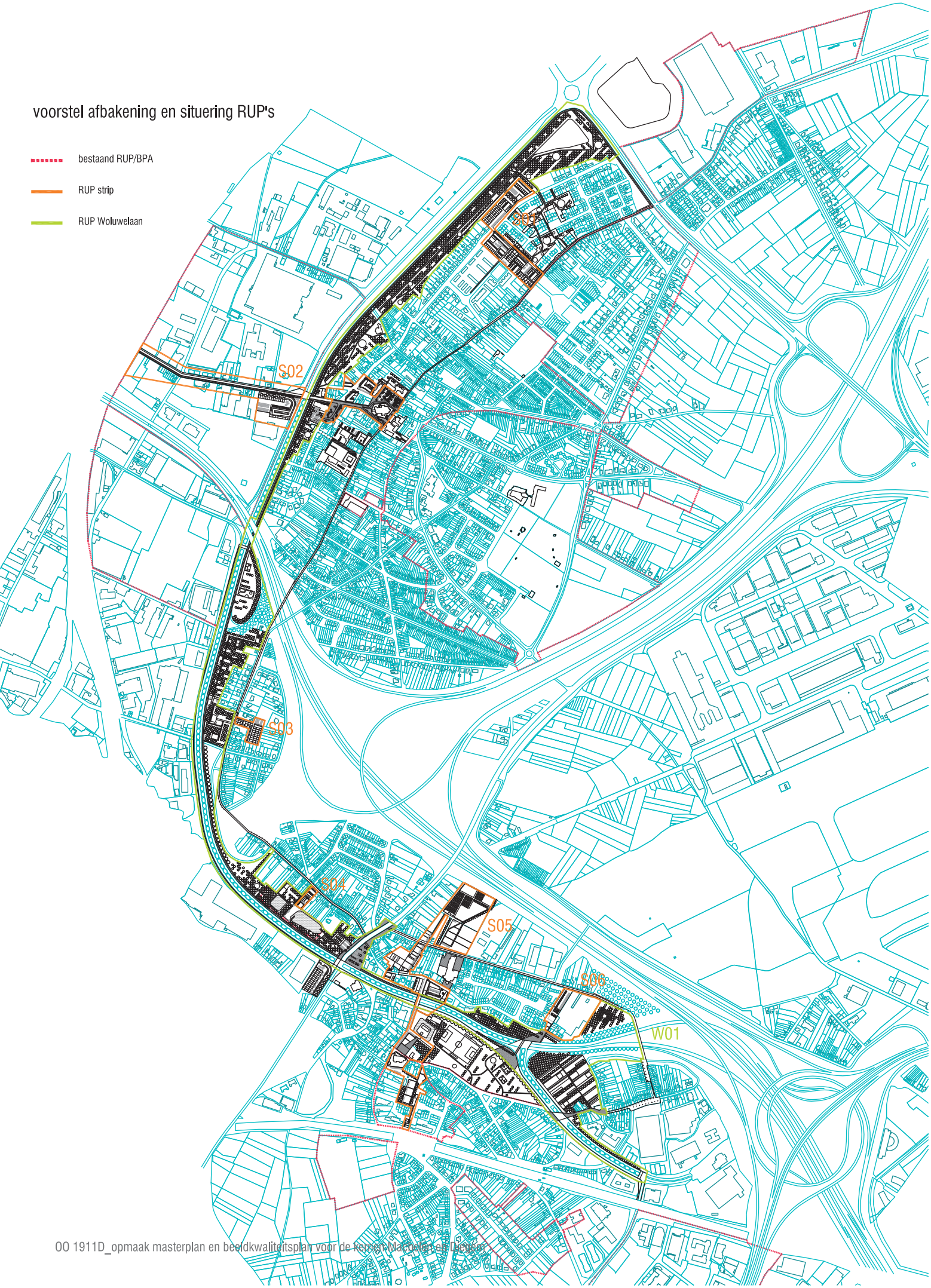
ref. Heraanleg centrum, Mechelen, Secchi-Viganò (IT)

voorstel afbakening en situering RUP's

bestaand RUP/BPA

RUP strip

RUP Woluwelaan



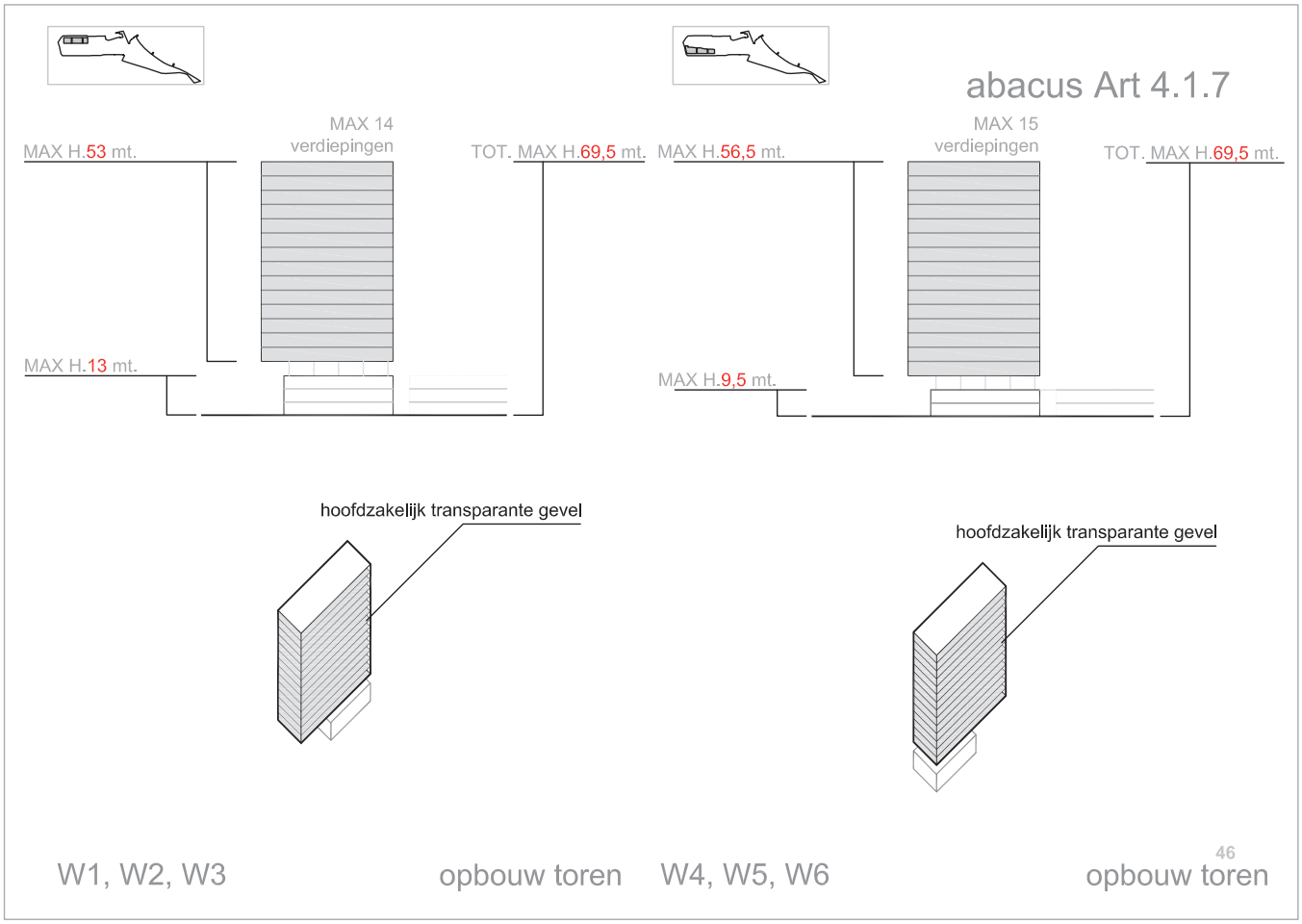
IV.II instrumenten: een RUPstrategie

Het masterplan is dus opgebouwd rond twee fundamentele elementen: de *dubbele S* en de *strips*. Elk van deze elementen wordt vertaald in een apart RUP.

1 RUP Woluwelaan
Het RUP Woluwelaan verankert de gewenste sectie van de Woluwelaan en de ontwikkeling langs deze weg zowel in Machelen als in Diegem rekeninghoudend met de verschillende mogelijke scenario's. Het RUP verankert als dusdanig in alle omstandigheden (proactief) een coherente ontwikkeling langsheen de Woluwelaan evenals een gewenste sectie in geval van de downgrading van de R22b. Eens deze volledig uitgewerkt zijn in het masterplan kan dit onmiddellijk worden vertaald naar een RUP. Het masterplan legt zowel de geplande ontwikkeling/bebouwbare delen als de niet bebouwbare delen vast duidelijk vast. Op die manier 'toont' gemeente de hogere overheid dat ze een duidelijke visie heeft op de toekomstige onwikkeling van de Woluwelaan en dat ze binnen haar ruimtelijke planning voorbereid is op een mogelijke toekomstige overdracht van de R22b.

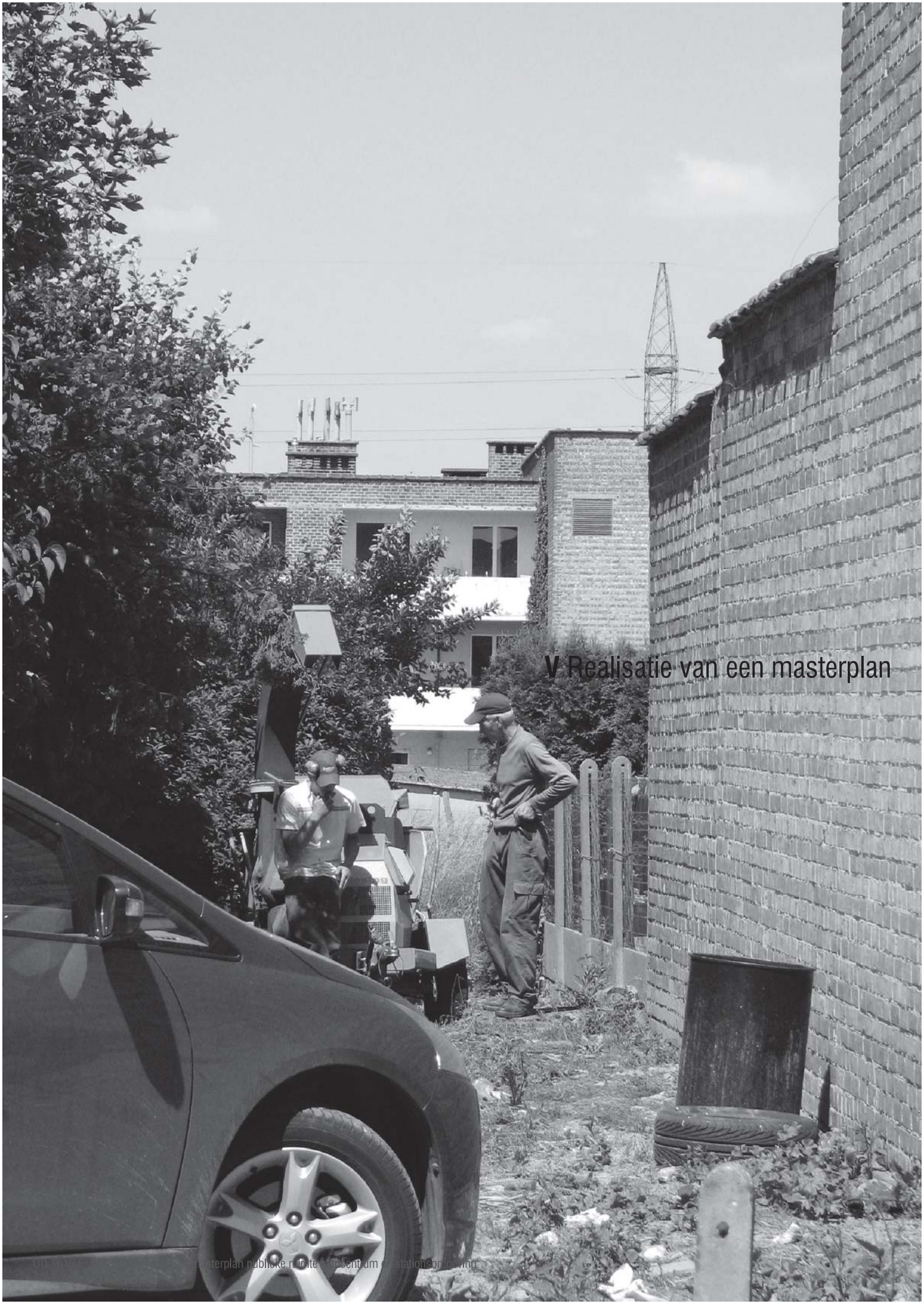
6 RUP Strips
In het geval van de strips ligt de situatie enigszins anders. Hier is de gemeente immers reeds voor het grootste deel eigenaar van de terreinen en speelt het masterplan, als kwaliteitstoets, in zekere zin een belangrijkere rol dan het RUP (legitimiteitstoets) zelf.
Voor wat betreft de strips kunnen zich twee denkbare situaties voordoen. Ofwel wordt een strip verkaveld en ontwikkeld door individuele private investeerders (particulieren) ofwel wordt de strip gerealiseerd door een ontwikkelaar. De tweede optie is de meest aannemelijke. In dat geval wordt voor elke strip wordt een *RUP op maat* opgesteld. Dit betekent dat het RUP het project mogelijk maakt zoals het onderhandeld werd tussen de gemeente en de investeerder/ontwikkelaar. De gemeente engageert zich t.o.v. de investeerder a.h.w. om een welbepaalde (onderhandelde) ontwikkeling mogelijk te maken.
In plaats van kandidaat-investeerders aan te trekken met een goedgekeurd RUP, zal de opmaak van het RUP integraal deel uitmaken van de overeenkomst tussen de gemeente en de gekozen investeerder wat de kwaliteit van het project ten goede komt. De gemeente heeft namelijk de spreekwoordelijke *stok achter de deur* (want 'geen RUP, geen gewenste ontwikkeling', een ontwikkeling binnen het gewestplan blijft steeds mogelijk maar zal niet conform masterplan zijn). Discussies over in het RUP vastgelegde maxima die steevast absolúte minima blijken en bij voorkeur te laag liggen enz… worden op die manier vermeden. Bovendien is er de mogelijkheid om, desgewenst, bijkomende voorwaarden (kwaliteit architectuur, kwaliteit openbaar domein,…) te koppelen aan de opmaak van het RUP.
Het *RUP op maat* biedt de gemeente m.a.w. een veel comfortabelere onderhandelingspositie. Het aftasten van de markt gebeurt immers aan de hand van het masterplan. Dat bijvoorbeeld de basis kan vormen voor een marktbevraging van projectontwikkelaars en de opstart van onderhandelingen. De ontwikkelaar gaat een samenwerking aan met een architect en het is op basis van het voorontwerp voorgesteld door de ontwikkelaar dat het meest kwalitatieve ontwerp wordt gekozen.
Het masterplan heeft het voordeel het zeer ver kan gaan in de uitwerking van elke strip en dat het een zeer gedetailleerd gewenst eindbeeld naar voor kan schuiven zonder dat dit een wettelijke basis heeft. Het toont de ambitie van de gemeente maar verplicht haar niet om zich bij voorbaat ergens toe te verbinden (wat in geval van een RUP in feite wel zo is). Zo zal bijvoorbeeld de markt en niet het RUP uitwijzen wat een 'financieel gezond' aantal te realiseren vierkante meters is. Het masterplan doet immers een voorzet die tijdens de onderhandelingen geconcretiseerd zal worden.
Dit betekent dat voor het masterplan een belangrijke rol is weggelegd. Het vormt immers het basisdocument dat de uitgangspunten voor eventuele onderhandelingen vastgelegd. Het dient dus voldoende gedetailleerd en uitgewerkt te zijn. Daarom bestaat het uit een plan en een *abacus,* een bijlage (zie ook *Strategieën voor de strips*, elders in dit album) waarin wordt ingegaan op de diverse typologische en programmatorische mogelijkheden, de maximale bouwenveloppe van elke strip enz… In een latere fase wordt de *abacus* vertaald naar stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Het opsplitsen van het masterplan in verschillende RUPs laat ook flexibiliteit en fasering toe. Afhankelijk van beschikbare budgetten en investeerders kan immers worden beslist welke strip wordt geactiveerd.



illustratie *abacus* - voorschriften
ref. BPA Park Spoor Noord, Antwerpen, Secchi-Viganò

kolom 1: titels, hoofdstukken en artikels	kolom 2: doelstellingen	kolom 3: structurele en essentiële aspecten	kolom 4: verordenende stedenbouwkundige voorschriften
Art. 4.1.7 Stedelijke taal: torens	**De abacus geeft grafisch de opbouw aan van deze elementen en hun onderlinge verhouding op elk perceel en in relatie tot de zes percelen in totaal**		**Art. 4.1.7 Stedelijke taal: torens** **Torens:** **De torens moeten ingeplant worden in de zones zoals aangeduid in de Abacus.** **De torens moeten ontwikkeld worden in een noord-zuidoriëntatie om de bezonning van de binnenruimten te optimaliseren en om geen barrière te creëren ten opzichte van de bestaande buurt. Dit wil zeggen dat ze rechthoekig van grondplan moeten zijn, en met de langste zijde evenwijdig aan de noord-zuid-richting moeten ingeplant worden.** **De torens omvatten een transparant gelijkvloers, dat het eerste vloerniveau boven het dak van de sokkel omvat. Dit gelijkvloers bestaat uit een open kolommenstructuur (pilotis) die de draagstructuur vormt van de torens (zoals aangeduid in de abacus). Gesloten verbindingen tussen de onderliggende sokkel en de eventuele onderliggende parkings enerzijds en de toren anderzijds zijn toegelaten, voor zover ze niet groter zijn dan 20 % van de vloeroppervlakte van de toren.** **De breedte van een toren, gemeten op de noord- of zuidgevel, is minimaal 17 m en maximaal 19 m, met een tolerantie van 1 m in min of in meer ten opzichte van deze maten. De maximale lengte van elke toren wordt bepaald door de afmetingen van het perceel en van de twee andere elementen van de stedelijke taal op die plaats- sokkel en stedelijke gevel.** **Om redenen van brandbeveiliging en evacuatie, moet langs elke toren een vrije doorgang voorzien worden aan de langste gevelzijde van de toren, met een minimale totale breedte van 8 m.** **De tussenafstand tussen de torens onderling moet de zonne-instraling optimaliseren. Een minimale tussenafstand van 40 m is verplicht tussen twee opeenvolgende torens.** **De bouwhoogte van elke toren mag niet hoger zijn dan 69,5m, inclusief de sokkel, gemeten vanaf het maaiveld (niveau Kempenstraat en niveau Ellermanstraat).**



V Realisatie van een masterplan

V.I plan van aanpak

Masterplan

De opmaak van het masterplan is een open proces dat in verschillende stappen verloopt en waarbij op diverse momenten teruggekoppeld wordt met de opdrachtgever/de gemeente zodat die zich op elk moment kan vergewissen van de kwaliteit.
Het resultaat van elke stap wordt vastgelegd in een einddocument (programma van eisen, voorontwerp,…) dat tijdens een overleg-/presentatiemoment aan het bestuur en eventuele betrokken actoren en diensten wordt gepresenteerd. Voor meer complexe fases waar meer overleg en terugkoppeling noodzakelijk wordt geacht, zijn er aan dit afsluitende overlegmoment één of meerdere tussentijdse overlegmomenten voorafgegaan.
Een door het bestuur goedgekeurd einddocument na elke fase is een voorwaarde voor de aanvang van de volgende fase.
De verschillende stappen en overlegmomenten worden uitgezet in de tijd. Het spreekt voor zich dat stappenplan en timing in overleg met de gemeente kunnen worden aangepast en bijgestuurd. Zo kunnen er op vraag van de gemeente bijvoorbeeld bijkomende overlegmomenten worden voorzien.

Een basisstappenplan verloopt als volgt:

01 Startvergadering
Op de startvergadering wordt met de gemeente het wedstrijdvoorstel in detail overlopen en eventueel voorgesteld aan betrokken actoren en diensten. Het voorstel van timing en stappenplan worden besproken en indien nodig bijgestuurd. De startvergadering heeft eveneens tot doel de aanzet te geven tot de opmaak van een programma van eisen waarin alle vragen, verwachtingen, verzuchtingen, aandachtspunten, eisen en wensen worden opgelijst.

02 Inventaris bestaande toestand
Na de opmaak van het programma van eisen wordt een inventaris opgemaakt van de bestaande situatie deze omvat tenminste (niet limitatief) o.a. analyse van de juridische context, analyse van de eigendomssituatie, een oplijsting van alle gerealiseerd, lopend en toekomstige projecten, een opsomming van de belangrijkste betrokken actoren, een opsomming van de bestaande en toekomstige studies, een gedetailleerde terreininventaris (noodzakelijk voor de opmaak van het basisplan) …

03 Startnota
Op basis van het programma van eisen, de inventaris en overleg met de belangrijkste betrokken actoren worden de eerste ruimtelijke visies en concepten ontwikkeld. Deze komen zijn het resultaat van een eerste ontwerpend onderzoek, programmatorische evaluatie en indien nodig overleg met vakspecialisten (mobiliteit, vervuiling,…). Het geheel wordt gepresenteerd a.h.v. een startnota. De startnota is een discussiedocument. Eens goedgekeurd is ze richtinggevend en formuleert ze de uitdagingen en opties die in het voorontwerp worden uitgewerkt. Gezien de complexiteit van de situatie in Machelen-Diegem is bilateraal overleg met de belangrijkste actoren aangewezen (te bepalen in overleg met de opdrachtgever).

04 Voorontwerp
Eens er consensus is over de startnota kunnen de daarin vastgelegde uitgangspunten verder worden uitgewerkt tot een voorontwerp. Dit omvat eveneens de ontwikkeling van strategieën en scenario's zodat op de voortdurend veranderende situatie kan blijven worden ingespeeld.

05 Ontwerp
Het goedkeurde voorontwerp wordt tenslotte grafisch en tekstueel vertaald naar een ontwerp masterplan. Het ontwerp masterplan is in feite een bijna definitief masterplan. Het wordt ook als dusdanig gepresenteerd aan het bestuur en de betrokken actoren en diensten zodat ieder zijn opmerkingen kan formuleren.

06 Masterplan
Aan het ontwerp masterplan worden de laatste naar aanleiding van het ontwerp masterplan geformuleerde correcties uitgevoerd zodat een document tot stand komt waarin iedereen zich kan vinden.

RUP

De opmaak van de RUP's verloopt net als het masterplan volgens een stappenplan met de nodige overlegmomenten die alle betrokken moeten toelaten het proces goed op te volgen en de kwaliteit ervan te bewaken. Het proces verloopt gelijkaardig maar is nu ook gekoppeld aan het wettelijk traject dat moet worden doorlopen.

01 Programma van eisen

Hoe vlot deze fase verloopt zal deels afhangen van het overleg en de eventuele eisen/vragen die door de geïnteresseerde ontwikkelaar, een nieuwe belangrijke actor, op tafel worden gelegd.

02 Inventaris bestaande toestand

Gezien de doorgedreven inventarisatie en het veelvuldig overleg bij de opmaak van het masterplan mag verwacht worden dat deze stap relatief snel kan verlopen.

03 Startnota

Toont, net als in het geval van het masterplan, op basis de vorige stappen de eerste resultaten van het ontwerpend onderzoek dat de eisen van de diverse betrokkenen verenigt. De startnota legt de principes en visies vast en vormt een belangrijk document in het overleg met de ontwikkelaar. Het zal een van de basisdocumenten zijn voor de onderhandelingen. De plenaire vergadering ter presentatie van het voorontwerp RUP (=volgende fase) in het achterhoofd zal de startnota zal tijdens een vooroverlegmoment ook worden afgetoetst met de leden van deze plenaire vergadering (oa. RWO, provincie, gecoro,…)

04 Voorontwerp

De goedkeuring van de startnota vormt ook hier het startschot voor de opmaak van het voorontwerp dat na goedkeuring op het gemeentelijk niveau (d.i. analoog aan het masterplan) op de plenaire vergadering met gewest, provincie, gecoro, adviserende instellingen en administraties,…. wordt voorgesteld.

05 Ontwerp

Op basis van het goedkeurde voorontwerp en de gebundelde adviezen van de plenaire vergadering kan het ontwerp RUP worden opgemaakt en voorgelegd aan de gemeenteraad die het RUP voorlopig vaststelt.

06 Vervolgtraject

Na de voorlopige vaststelling wordt het openbaar onderzoek aangekondigd en volgt het ontwerp RUP verder het wettelijk traject tot publicatie in het staatsblad.

V.II communicatie en proces: strategische opties

Er zijn in Vlaanderen tal van voorbeelden van overleg- en participatieprocessen in het kader van ruimtelijke inrichting. Het opzetten en beheren van deze processen is zeer complex. Vaak zijn verschillende beleidsniveaus en -domeinen, organisaties, bedrijven en particulieren betrokken met zeer verschillende belangen, kennisniveaus en waarden. Machtsverhoudingen zijn hierbij niet steeds gelijk. De aanpak en procedures zijn bovendien vaak technisch en ingewikkeld. Tenslotte lopen er niet zelden verschillende processen door elkaar zonder dat ze noch inhoudelijk noch procesmatig optimaal op elkaar zijn afgestemd. Bij de uitwerking van de communicatie en overlegproces van het Masterplan voor Machelen - Diegem dient in het bijzonder rekening gehouden te worden met deze verschillende elementen. Zeer belangrijk hierbij is dat de gemeente sowieso in een onderhandelingspositie zal komen waarbij ongelijke machtsverhoudingen gelden (vb. Brussels gewest vs gemeente, …). De uitdaging bestaat er dan ook in om een plan en een overlegstrategie te ontwikkelen die de gemeente sterker maakt in de onderhandeling. Daarnaast moet rekening gehouden worden met het noodzakelijke overleg in het kader van formele procedures.

Eerst en vooral moet bij bij start van de opdracht samen met de gemeente een gepaste strategie worden ontwikkeld die de gemeente het meeste slagkracht geeft in het kader van de onderhandelingen met andere partijen. Verschillende opties zijn mogelijk.
Zo zou er kunnen gekozen worden voor een ontwerpproces met gemeentelijke ambtenaren en politici. Het overleg met andere partijen is in dat kader vooral gericht op het verzamelen van informatie, aftoetsen van ideeën, … bij verschillende partijen. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan vertegenwoordigers van administraties van het Brussels gewest, projectontwikkelaars, lokale organisaties, …. De focus van een dergelijk overleg zal dan in de eerste plaats zijn om zoveel mogelijk inhoudelijke input te krijgen zodat een goed onderbouwd plan kan worden opgemaakt als basis voor verdere onderhandeling. Het eigenaarschap van het plan ligt bij een dergelijk proces vooral bij de gemeente (als opdrachtgever, initiatiefnemer en mede-ontwerper). Zij krijgen een goed beeld van hun eigen gewenst beeld. De andere 'planmakers' ontwikkelen echter ondertussen hun eigen plannen onafhankelijk verder. Het gevaar bestaat op deze manier om gepakt te worden op snelheid (andere plannen sneller goedgekeurd) of te botsen op fundamentele tegenstellingen.
Een andere opties is dat de gemeente kiest voor een onderhandelingsproces. Hierbij positioneert de gemeente/ontwerper zich als integrator en facilitor van de verschillende lopende plannen en projecten. Het overleg is er hierbij vooral op gericht om een gezamenlijk plan te ontwikkelen voor het gebied rekening houdend met de verschillende belangen van projectontwikkelaars, Brussels gewest, …. De gemeente in dit geval van de spelers aan de ontwerptafel. Belangrijke randvoorwaarde van deze optie is dat andere planmakers deze rol van de gemeente willen aanvaarden en willen komen tot een afgestemd plan en proces. Hiervoor moet gerekend worden op een langer voorbereidingskracht om de betrokken te overtuigen effectief mee te stappen. Daarnaast is ook onduidelijk in welke mate hiermee de ruimtelijke doelstellingen van de gemeente zelf behouden kunnen blijven.
Ook zou bijvoorbeeld gekozen kunnen worden voor het opbouwen een lokaal sterk draagvlak voor een ruimtelijk plan. De gemeente treedt hierbij vooral op als de initiator van een gemeenschappelijk lokaal netwerk dat ijvert voor gezamenlijke belangen. Samen met deze betrokkenen wordt een lokaal gedragen plan. De ontwerper wordt hierbij de facilitor en integrator van het lokaal overleg. Het samen ontwikkelde plan en overlegstrategie vormt een kader voor gezamenlijk actie in het kader van onderhandelingen met andere partijen. Voordeel is dat andere planmakers tijdens de onderhandeling dan minder de 'verdeel en heers' strategie kunnen gebruiken door het uitspelen van lokaal betrokkenen. Vanuit de gemeente moet ook in deze opties de inhoudelijke kwaliteit van het plan bewaakt worden.