MASTERPLAN WOLFSGRACHT - DENDERLEEUW

WOONWIJK AAN DE WOLFSGRACHT

volledige studieopdracht voor het opmaken van een masterplan en een ontwikkelingsstrategie voor het gebied Wolfsgracht te Denderleeuw

00 3905

WONEN AAN DE WOLFSGRACHT; EEN LANDSCHAP OM UIT TE WAAIEN, EEN WIJK OM IN TE VERTOEVEN

Genereuze woningen worden geschakeld rond intieme collectieve tuinen waar kinderen zorgeloos kunnen spelen. Buren ontmoeten elkaar rond het wijkplein met de boomgaard als schakel naar het open landschap. Het nieuwe wonen combineert de geborgen gezelligheid van de woonwijk met de rust van het royale landschap. Wonen aan de wolfsgracht, het wonen van de toekomst.

1

IDENTITEIT EN AMBITIES DENDERLEEUW

Denderleeuw, gelegen aan de groene oevers van de Dender - op de zachte hellingen tussen lagergelegen meersen en de hogere kouter. Ontstaan als kleine nederzetting langs de meanderende Dender is het vandaag uitgegroeid tot een van de dichtstbevolkte gemeenten van Vlaanderen.

Zijn centrale ligging op de rechtstreeks spoorlijn tussen Gent en Brussel, het aanbod aan betaalbare woningen en de nabijheid en rust van het open landschap maken van Denderleeuw een **gegeerde forenzengemeente**. Deze sterkte voelt voor Denderleeuw ook aan als een zwakte. De actieve bevolking kiest voor Denderleeuw vanwege betaalbaarheid en de relatieve nabijheid van twee grootsteden, maar heeft verder weinig binding met de kerktoren, het gemeenschapsleven, met het dorp...

Het **woonaanbod in Denderleeuw is vandaag beperkt en relatief monotoom**; kleinere grondgebonden woningen al dan niet binnen een verkaveling en kleinere appartementen, veelal binnen de kern. Wie opklimt op de sociale ladder en zich een ruimere woning kan veroorloven trekt meestal weg uit Denderleeuw.

De dorpskern heeft vandaag een eerder beperkte uitstraling. In 2008 ontwikkelde BUUR een visie om deze dorpskern een nieuw elan te geven. Een goed decennium later komen de eerste projecten hiervan op gang. Denderleeuw is op weg zichzelf her uit te vinden.

De ontwikkeling van Wolfsgracht kan hiertoe een substantiële bijdrage leveren. Door het creëren van een aantrekkelijke en ambitieuze woonomgeving kunnen nieuwe doelgroepen uit een kapitaalkrachtige middenklasse worden aangetrokken. Een harmonieus en publiek toegankelijk landschap kan een nieuwe impuls geven aan de directe omgeving van de site. De ontwikkeling van een ambitieuze en duurzame woonwijk kan Denderleeuw op de kaart zetten als **innoverende gemeente**.

De ambities van de gemeente zijn hoog. Als ontwerpteam stellen wij onze kennis en ervaring graag ter beschikking van de gemeente om samen een innovatief, robuust, sterk en breed gedragen masterplan te onwikkelen dat tot ver buiten de gemeentegrenzen gekend zal zijn.

UNIEKE TROEVEN

De site Wolfsgracht heeft een aantal unieke troeven waardoor een gedecideerd ambitieuze en duurzame aanpak de enige maatschappelijk te verantwoorden keuze is.

Ten eerste is de site bijzonder groot. Dit laat ons toe om duurzame intitiatieven boven het gebouw of de gebouwengroep te laten uitstijgen en na te denken op wijkniveau. We zien de **wijk als een essentiële bouwsteen** en hefboom voor het implementeren van duurzame maatregelen, zowel op ruimtelijk als sociaal vlak. De site is bijzonder groots, maar de **behapbare schaal van de wijk** laat ons toe om toekomstige bewoners ook op een geëngageerde manier te betrekken bij hun leefomgeving.

De wijk als bijzonder schakel in het verhaal; als hefboom voor duurzame principes en als sociale schakel tussen de woning en zijn ruimere omgeving.

Ten tweede is de site voor het **grootste deel in handen van de intercommunale SOLVA** (in eigendom of per akkoord). Dit betekent o.i. niet dat SOLVA de hele ontwikkeling zelf voor zijn rekening dient te nemen, maar laat ons wel toe om zelf de regie in handen te houden en het ambitieniveau te bepalen (in geval bepaalde onderdelen door een private partij worden ontwikkeld bijvoorbeeld).

Ten slotte is de **ligging van de site**, in combinatie met de omvang, redelijk uniek binnen de Vlaamse context. De site ligt buiten enige grootstedelijke invloedssfeer maar is toch zeer strategisch gelegen omwille van de goede ontsluiting door het treinstation van Iddergem. Door een specifieke historische groei (en de barrierewerking van de spoorweg daarin) ligt de nog steeds onbebouwde site daarenboven op een steenworp van de dorpskern. Daarnaast heeft de site ook een inherente landschappelijke waarde die zich aanbiedt als opportuniteit om een hoogwaardige woonkwaliteit te genereren.

De site combineert letterlijk de nabijheid van dorp en grootstad met de landschappelijke kwaliteit van 'den buiten'.

ROL EN ROEPING WOLFSGRACHT

De ontwikkeling van Wolfsgracht ligt gevoelig bij de omwonenden. Een eerdere poging tot ontwikkeling botste met het buikgevoel om openruimtegebied te vrijwaren. Het ontwerpteam BUUR - Dhooge & Meganck Architecten staat volledig achter de keuze van de bouwheer om op deze site te bouwen, maar beaamt tegelijk de nood voor een **bijzonder ambitieuze en toekomstgerichte ontwikkelingsvisie**. De ontwikkeling van de site Wolfsgracht draagt de roeping in zich om een pioniersrol op te nemen binnen het Vlaamse woonlandschap.

De rol van Wolfsgracht bestaat erin de Vlaamse woondroom te verenigen met het behoud van de landschappelijke kwaliteiten. We wensen een duurzame wijk te creëren die ingebed is in een royale open ruimte. Door in te zetten op een duurzame identiteit en uitstraling kunnen doelgroepen worden aangesproken die anders sneller voor de grootstad of de nabijgelegen (groenere) voorsteden zouden kiezen waar de gemiddelde woningprijs een stuk hoger ligt. Deze **kapitaalkrachtige middenklasse** kan aangetrokken worden door de combinatie een hoge woonkwaliteit binnen een duurzaam kader, de rust van het royale open landschap en de vlotte toegang tot het openbaar vervoer, voornamelijk het treinstation.

Binnen dit kader kan masterplan ook een onderzoeksterrein worden om **vernieuwende woonvormen** aan te bieden. De eigen woning met hoge woonkwaliteit blijft het uitgangspunt van een geslaagd woonproject, maar van daaruit kan een veelheid aan verschillende wegen bewandeld (of onderzocht) worden. Woonensembles, collectieve zorgwonigen, gedeelde energievoorzieningen met aandeelhouderschap, wooncoöperaties... de waaier is bijzonder breed en het terrein wordt nog volop verkend.

Het is onze ambitie om de gemeente te begeleiden in de zoektocht naar een gedragen en ambitieuze ontwikkelingsvisie. We beschouwen onze rol daarbij vooral als **bruggenbouwers**, als negotiators tussen de gemeente en een waaier aan verschillende expertises om samen tot een gedragen duurzaamheids- en ontwikkelingsvisie te komen.

Een klimaatbestendige robuuste ruimtestructuur vormt de basis van ons masterplan. Als stedenbouwkundigen en architecten bewaken we te allen tijde de ruimtelijke kwaliteiten van het project. We stellen voor om van daaruit **via een aantal scenario's de duurzaamheidsambities van het project te onderzoeken**. Daarbij kunnen we bouwen op onze brede kennis op vlak van verwevenheid, duurzaamheid, circulariteit, ontwikkelingsmodellen... om de juiste vragen te stellen en een gericht proces op te zetten. Tegelijkertijd beschikken we over een breed netwerk van mogelijke experten die we ten gepaste tijde rond de tafel kunnen brengen om samen met verschillende stakeholders ambities te testen en te onderzoeken.

Op die manier wordt het masterplan telkens opnieuw getest en onderzocht en worden de stakeholders uitgedaagd tot nieuwe inzichten.

Het masterplan wordt op die manier meer dan een ruimtelijke zoektocht naar een harmonieus project, maar ontpopt zicht tot een roadmap richting een gedragen ontwikkelings- en duurzaamheidsvisie binnen een klimaatbestendige en robuuste ruimtestructuur.

VERANKERING LANDSCHAP WOLFSGRACHT

LEZING GELAAGD LANDSCHAP

KOUTER EN MEERSEN

Denderleeuw bevindt zich op de zachte hellingen van de Dendervallei, gelegen tussen de natte meersengebieden en de hoger gelegen droge kouter. De site van Wolfsgracht ligt in de **overgangszone** tussen beide landschappelijke figuren.

De natuurlijke helling vanuit de kouter geeft de site een zachte glooiing. De Wolfsgracht is ontstaan als middelpunt van een lokaal microreliëf. De orthogonale perceelsstructuur (dwars op de Wolfsgracht) indiceert de afwatering van de gronden. De gracht zelf wordt in het **open landschap** geaccentueerd door de aanwezigheid van enkele wilgen en waterminnende struikmassieven.

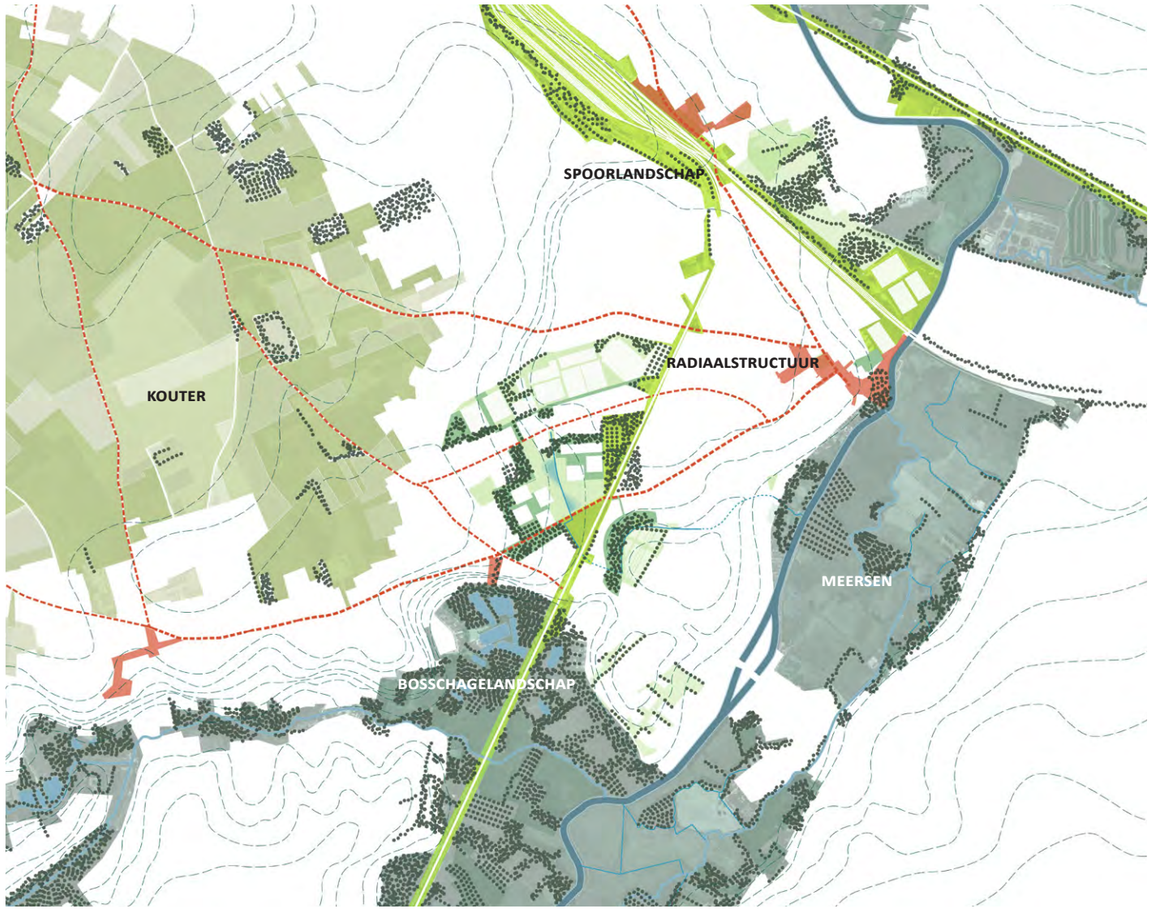
De lager gelegen meersen kenmerken zich door de nattere weilanden (veelal voor grazend vee) en de vele bomenrijen en bosfragmenten die nodig waren om de gronden te draineren. Dit zorgt voor een gevarieerd spel van open en gesloten ruimtes, van geborgenheid en plotse vergezichten. Deze typische structuur heet een coulissenlandschap *(naar de zijstukken in een toneelopbouw)* of een **bosschagelandschap**. We zien dit bosschagelandschap reeds duidelijk aanwezig op de historische Ferrariskaart, waar deze 'coulissen' zelfs deel zijn gaan uitmaken van het dorpsweefsel. Op de site zelf vinden we ook enkele van deze kleinere bosfragmenten terug.

RADIAALSTRUCTUUR EN SPOORLANDSCHAP

Op historische kaarten is eveneens te zien dat radialen vanuit de dorpskern het centrum met de open kouter verbinden. Vandaag heeft deze historische radiaalstructuur plaats gemaakt voor een eerder chaotisch en niet gestructureerd stedelijk weefsel.

De komst van de spoorinfrastructuur betekende een belangrijke wending voor de ontwikkeling van Denderleeuw; onder invloed van het station kende de gemeente een sterke groei, maar tegelijk vormen de spoorlijnen breuklijnen doorheen de groeiende stedelijke weefsel. De historische wegel tussen Iddergem en Denderleeuw (onderdeel van de radiaalstructuur) werd niet voorzien van een overweg. Het open landschap van Wolfsgracht dankt er waarschijnlijk zijn bestaan aan; de verlinting tussen Denderleeuw en Iddergem speelde zich vooral af langsheen de Lindestraat en de Landuitstraat.

Het masterplan Denderleeuw bipool Stationsomgeving - Centrum wenst deze **historische radiaalstructuur** in te zetten om opnieuw structuur te brengen in het dorpsweefsel en introduceert het **spoorlandschap** als een verwevingszone i.p.v. een breuklijn. Beide figuren kunnen een betekenisvolle aanzet zijn voor de landschappelijke verankering van Wolfsgracht in zijn ruimere omgeving.



lezing gelaagd landschap

VERANKERING IN RUIMERE OMGEVING

Het masterplan voor Wolfsgracht vertrekt vanuit een lezing van het gelaagde landschap en creëert een robuust landschappelijk kader dat op een vanzelfsprekende wijze de verschillende landschappen met elkaar verweeft.

RADIAALSTRUCTUUR

Zoals ook voorzien in het masterplan bipool Denderleeuw, wensen we de historische wegel tussen Denderleeuw en Iddergem vandaag te herstellen. Door een fiets- en voetgangerstunnel te voorzien onder de sporen kunnen drie belangrijke linken gelegd worden. Ten eerste wordt de historische wegel hersteld en wordt een rechtstreekse zachte link gemaakt met het centrum van Denderleeuw. Ten tweede kan (mits een extra grondverwerving in de Nieuwstraat) een rechtstreeks zachte link gemaakt worden met Vrijheidspark en de begraafplaats. En ten slotte kan een ongelijkvloerse kruising beide perrons van het station Iddergem ook vlot bereikbaar maken vanuit de nieuwe ontwikkeling van Wolfsgracht, een noodzakelijke voorwaarde voor een duurzame mobiliteitsvisie binnen deze ontwikkeling.

SPOORLANDSCHAP

Het masterplan kiest ervoor om de zone tussen de bestaande veldwegen (vanuit Lindestraat en Landuitstraat) en de sporenbundel niet te bebouwen. Deze worden onderdeel van het spoorlandschap en vormen een belangrijke schakel naar de ruimere omgeving. Ter hoogte van de fiets- en voetgangerstunnel wordt het landschap in een brede helling naar beneden getrokken. Zo krijgt men, komende vanuit de Nieuwstraat, een royale welkom in het gebied van Wolfsgracht. In de noordelijke spie van dit spoorlandschap wordt met het grondverzet een aarden wal opgetrokken als akoestische buffer naar de aanliggende woonwijk. Langsheen het spoor kan op lange termijn een fietsroute worden voorzien die de meer zuidelijk gelegen fietssnelweg rechtstreeks verbindt met het station van Denderleeuw.

BOSSCHAGELANDSCHAP

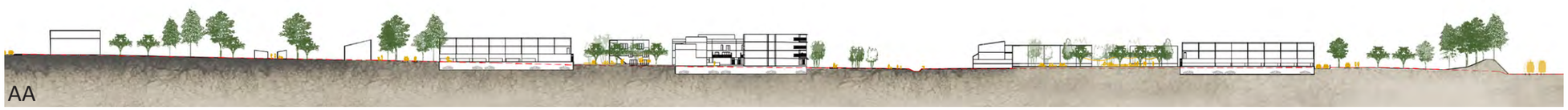
Het historisch kenmerkende bosschagelandschap wordt binnen het masterplan ingezet om de bebouwde zones landschappelijk te omkaderen en te verankeren in de ruimere omgeving. Het bosschagelandschap vormt een aaneengesloten bomenlandschap dat de link legt tussen de Visvijvers (en bij uitrbeiding de hele Dendervallei), het Vrijheidspark en de aangrenzende sportcluster. Ter hoogte van de noordelijke spie (tussen de bestaande landweg en sporenbundel) wordt het tevens een onderdeel van het sporenlandschap. Op die manier ontstaat ook in de beleving van het spoorlandschap een spel van gesloten ruimtes en plotse open zichten over de site van Wolfsgracht.

bosschagelandschap op Ferrariskaart

OPEN LANDSCHAP WOLFSGRACHT

De Wolfsgracht en het (deels overstroombare) micro-reliëf errond vormen het centrale en identiteitsbepalende deel van de site. Het masterplan wenst de openheid van dit gave landschap te vrijwaren. Het micro-reliëf wordt lokaal uitgediept om plaats te geven aan wilde natuur en drassige ecosystemen. Open speel- of graasweides vullen het weidse landschap aan. De visuele open diagonaal van Lindestraat tot spoorlandschap is cruciaal in het behoud van het beeldbepalende open en landschappelijke karakter van de site.

WOONWIJK AAN DE WOLFSGRACHT



KRIJTLIJNEN ROBUUSTE RUIMTESTRUCTUUR

KADEREND BOSSCHAGELANDSCHAP

Als letterlijke omkadering van de woonontwikkeling introduceren we een **bosschagelandschap** op de site, een verbindend bomenlandschap dat bestaat uit een aaneenschakeling van diverse bostypologieën; een parkway die toegang verschaft tot de woonwijken, boomgaarden, wildere ontoegankelijke zones, een groenbuffer t.o.v. bestaande woningen, een speelbos, een geboortebos...

Met de introductie van een bosschagelandschap verhogen we de ecologische waarde van de site. Uit recent onderzoek is gebleken dat kleine bosfragmenten, zogeheten postzegelbosjes of tiny forests, veel belangrijker zijn dan gedacht. In vergelijking met grotere bossen slaan ze meer koolstof op in de bodem, bevatten ze betere voedselbronnen voor wilde dieren en leven er minder teken. Tot nu toe werden kleine bosfragmenten grotendeels genegeerd door het beleid, maar het belang voor de maatschappij mag niet onderschat worden *(https://www.ugent.be/nl/actueel/bos-klein-belang-koolstof-wild-teken.htm)*.

VERBINDENDE OPENRUIMTESTRUCTUUR

De Wolfsgracht en het (deels overstroombare) micro-reliëf errond vormen het centrale en identiteitsbepalende deel van de site. Het mirco-reliëf rond de Wolfsgracht wordt op bepaalde plekken lokaal uitgediept zodat natuurlijk overstroombare zones ontstaan. ‘s Winters kunnen deze drassig staan en tijdens de drogere zomers kunnen dit avontuurlijke speellandschappen worden.

De Wolfsgracht vormt de centrale spil van een royale openruimtestructuur. Dwars op de gracht wordt een patroon van **langgerekte ‘groeven’** voorzien. Deze worden geënt op de bestaande fijnmazige perceelsstructuur en vormen de groene dooradering van de woonwijken aan weerszijden van het open landschap. De groeven bestaan uit langgerekte ondiepe stroken van een tweetal meter breed met een wilde begroeiing. Zij regelen de functionele waterhuishouding van de wijken en verankeren de woonwijken in het landschap. De groeven kunnen visueel geaccentueerd worden door rijen van (waterminnende) wilgen. Zo geven zij tegelijkertijd maat aan het landschap.

FIJNMAZIG ZACHT NETWERK

Het open landschap vormt de drager voor een zachte mobiliteit voor de hele site. De fietsers- en voetgangerstunnel en de vlotte ontsluiting van het perrons vormen daarbij een cruciale bouwsteen. De historische wegel en de haakse verbinding erop richting het sportcomplex vormen de ruggengraat van het zachte netwerk. Door het bosschagelandschap wordt een lokale lus gecreëerd die beide wijken aan elkaar rijgt. In de woonwijken wordt ingezet op een permeabel en autovrij netwerk van kleine wegels en doorsteken.

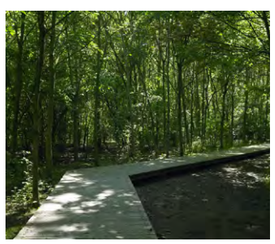
TWEE KERKEN WEGEL

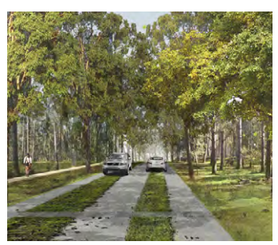
De Onze-Lieve-Vrouw ten nood kerk speelt een cruciale rol in het verbinden van de historische route tussen de twee kerken enerzijds en de doorbraak naar het achterland anderzijds: de Dendervallei. We onderzoeken graag de mogelijkheden om de kerk te herbestemmen en mee te nemen in een grote masterplan dat verder reikt dan de grenzen van de actuele site.

AUTOLUWE WOONWIJKEN

Het masterplan voorziet in twee aparte toegangen voor gemotoriseerd verkeer. Deze toeritten worden landschappelijk ingepast als karresporen in het bosschagelandschap. Deze geven aan één zijde rechtstreekse toegang tot een aantal geclusterde parkeerplaatsen tussen de grondgebonden rijwoningen in. Aan de andere zijde geven deze toegang tot een 3 ondergrondse parkeergarages. De toegangen worden telkens voorzien langs de hoofdweg zodat de wijk verder autovrij kan blijven. Niet alle volumes zijn hoeven rechtstreeks gekoppeld te worden aan een ondergrondse parking, binnen het masterplan kan gedifferentieerd worden wat betreft het aanbieden van parkeergelegenheden tesamen met een woonunit. De zoektocht naar mogelijke formules maakt onderdeel uit van de ‘roadmap naar een ambitieuze en gedragen ontwikkelingsvisie’ die verder wordt toegelicht op p.10.

Het bezoekersparkeren worden telkens aan de randen van de site voorzien in de vorm van een informeel aangelegde publieke ruimte met een bomenraster. Deze informele parkeerruimtes worden op deze manier onderdeel van het kaderende bosschagelandschap.





GEBORGEN WONEN IN HET LANDSCHAP

Het masterplan ambieert een zekere eenvoud die zich later zal weerspiegelen in een leesbare en eenduidige ruimteindeling. Het uitgangspunt is een evidente en natuurlijke overgang van de eigen private woning naar het royale open landschap.

WOONENSEMBLE

De eerste schakel in deze overgang is het woonensemble. Verschillende woningen worden gegroepeerd rond een collectief private buitenruimte. Deze worden duidelijk herkenbaar afgeboord t.o.v. de omliggende publieke ruimte zonder evenwel de zicht- en sociale relaties tussen beide af te blokken. Dit kan bijvoorbeeld door lage muurtjes in combinatie met een haag of door de minimale hoogteverschillen in het landschap uit te spelen t.o.v. de horizontaal gehouden collectieve buitenruimtes. De niveauverschillen die zo ontstaan geven aanleiding tot architecturaal interessante accenten van een paar tredes hoog. De collectief private buitenruimte is voor kleuters en peuters ook een veilige afgescheiden ruimte om onder het toeziend oog van de ouders de omgeving te ontdekken.

Naast de zeer herkenbare stemples van de woonensembles wordt in het masterplan ook gebruik gemaakt van bijvoorbeeld meer klassieke grondgebonden rijwoningen om de randen van de site af te bouwen.

WIJKARMATUUR

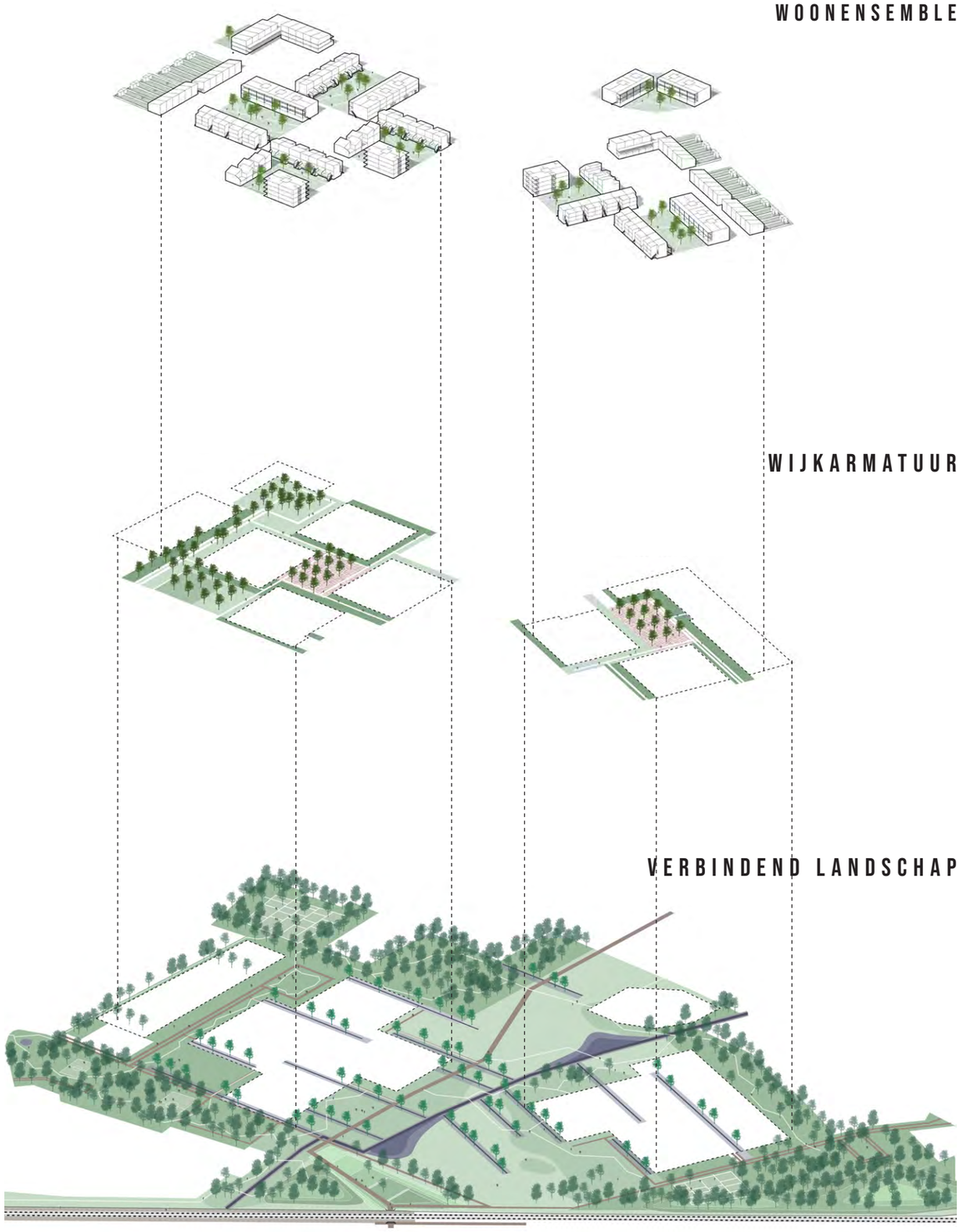
De volgende en bijzonder cruciale stap in de overgang is de woonwijk. Zowel op vlak van ruimtelijke als sociale duurzaamheidsinitiatieven is de wijk een belangrijke hefboom. De kritische massa van de wijk laat toe om gebruik te maken van een zeker schaalvoordeel (welke bij het woonensembles misschien net niet groot genoeg is).

De wijkarmatuur is geënt op en nauw verweven met het groevenlandschap. Dwarse doorsteken verbinden verschillende plekken, de langse verbindingen geven telkens een doorzicht naar het open landschap. Doorgangen zijn afwisselend royaal breed en afgmeten smal. Het spel van breedtes, hoekjes en wisselende zichten geeft de wijk een ongedwongen karakter mee. Volumes volgen een zekere logica, maar niemand staat strak in het keurslijf. De verschillende woonensembles worden zo geclusterd dat er telkens een centraal wijkplein ontstaat. Dit is de plek voor een buurtfeest, waar je ‘s avonds even komt nakaarten met de buurtbewoners en waar jonge kinderen in de nabijheid van de woning leren fietsen en skaten. Vanaf het wijkplein wordt er telkens een brede doorkijk naar het landschap gegeven.

VERBINDEND LANDSCHAP

Tussen de mazen van de wijkarmatuur in worden verschillende boomgaarden aangeplant. De beschutte bladerdekken over de natuurlijk aangelegde boomgaarden geven aanleiding tot spel en ontmoeting en vormen zo een geborgen schakel naar het weidse open landschap. De groeven en de bijhorende bomenrijen geven maat aan het landschap en waaieren uit naar het midden toe.

Het open landschap van de Wolfsgracht wordt op zijn beurt ingebed in een groter openruimtenetwerk en verbindt zo de woonwijk met het omliggende open landschap van de Dendervallei.



EEN DIVERS WOONAANBOD

IDENTITEIT

Een benoembare plek zorgt ervoor dat mensen zich beter kunnen oriënteren door de aanwezigheid van herkenningspunten en dat ze zich de plek kunnen toe-eigenen, wat uiteindelijk bijdraagt tot de algemene **woon- en levenskwaliteit** in een buurt.

In het masterplan zullen we dan ook graag de zoektocht starten om alle ruimtelijke onderdelen te benoemen, zowel het landschap als de architectuur, waarbij we inspiratie putten uit de directe plek (genius loci), de geschiedenis van Denderleeuw en het aanwezige landschap. Op die manier krijgt de wijk een duidelijk herkenbare identiteit.

COLLECTIVITEIT ALS MEERWAARDE

Het gevoel ergens toe te behoren heeft een belangrijke impact op het welzijn van de menselijke geest. In een **gezonde buurt** woont een mens dus nooit alleen, maar vooral ook samen. Hoe kunnen we de woonwensen, met groeiende comfortvraag, opvangen met minder persoonlijke, maar evenmin maatschappelijke lasten en kosten?

Een hogere densiteit kan een eerste bijdrage leveren, maar deze mag niet verstikkend werken. Ze dient op een intelligente wijze te worden aangepakt met **meerwaardecreatie**. Ons team wil daarom in belangrijke mate inzetten op collectiviteit, op verschillende schaalniveaus, op verschillende locaties in het project, met verschillende afmetingen en een verschillend gebruik.

Door recurrente functies (tuin, tuinberging, technische ruimte, fietsenstalling, garage, afvalinzameling…) te groeperen en er een gedeeld gebruik aan toe te kennen, **reduceren we het ruimtebeslag, de bouwkost, het energie- en waterverbruik,… en bijgevolg ook de ecologische voetafdruk/belasting en de gebruikskost.**

Hierbovenop voorzien we enkele **buurtondersteunende functies** die we graag in samenspraak met de buurt opzetten en verder uitplooien. Omdat locatiekeuze uitermate belangrijk is voor hun levensvaatbaarheid positioneren we de functies op een goed zichtbare, vlot identificeerbare, toegankelijke en gastvrije plek, centraal gelegen, langs de fiets- en wandelpaden, in het hart van de wijk.

De fysische lay-out van het ontwerp met diverse doorsteken, collectief groen, een divers en vooral **kindvriendelijk landschap** zullen spontane ontmoetingen tussen de bewoners en bezoekers aanmoedigen. Verspreid over de ganse site vinden we een belangrijk aantal collectieve ruimtes die uitsluitend dienst doen voor de bewoners zelf.

Zo zijn de grootste collectieve open ruimtes de verschillende (privaat) **collectieve tuinen**. Hier kunnen kinderen **van verschillende leeftijden** een plek vinden. Deze is subtiel maar duidelijk afgebakend zodat hier geen publiek gevoel heerst. Deze tuin wordt toegeïgend door de bewoners zelf. Daarnaast worden collectieve tuinbergingen en fietsenstallingen verspreid over de site zodat looplijnen minimaal zijn.

Het woonaanbod zelf is bijzonder divers, waarbij het bewaken van een **evenwicht tussen individuele en collectieve woonvormen** centraal staat.

FOCUS OP GEZINSWONEN

Het creëren van een **gezond en bezield buurtweefsel** kan onmogelijk zonder in te zetten op gezinnen in vele samenlevingsvormen en levensfases. Het **welslagen van een buurt** hangt sterk af van de mate waarin ze zich **kind- en gezinsvriendelijk** opstelt. Deze aandacht voor nieuw en opgroeiend leven raakt immers alle bewoners van jong tot oud. De fundamentele onderlegger van dit plan is dan ook ontstaan vanuit het aanbieden van een breed spectrum aan keuzes in antwoord op talrijke wensen vanuit deze doelgroep in combinatie met de noden en verlangens van de andere doelgroepen. Wanneer de verschillende leeftijdsgroepen aanvoelen dat er een **mooie balans** is die zowel een plek in de luwte als contactplekken geeft, is er ruimte voor respect en genieten van elkaars wereld.

Gezinnen en gezinsleven ondergaan **continu transformaties**. In de voorgaande generaties was er een trend om kinderen te laten opgroeien in een vrijstaande woning op het platteland. Gezinnen kiezen intussen steeds vaker voor een woning in de stad omdat ze willen blijven wonen waar ze studeerden, werken en een sociaal netwerk hebben opgebouwd. Ouders en opgroeiende kinderen zoeken een plek waar de levendigheid en de kansen van de stad hand in hand gaan met veiligheid en open ruimte. We streven daarom naar een **groot aandeel grondgebonden woningen** zodat deze gezinsvriendelijk kunnen zijn en de connectie met het landschap maximaal kunnen maken, maar tegelijk stapelen we ze ook zoveel mogelijk om onze footprint te reduceren.

Ouders willen de **nabijheid van voorzieningen** (winkels, openbaar vervoer, sportfaciliteiten…) en verlangen tegelijkertijd samen met hun kinderen en pubers naar ontspanning en een rijk sociaal leven op loop- en fietsafstand. De positie van de site op grote schaal geeft reeds een resem aan kansen, maar ook op de site zelf is het belangrijk om kleinschalige buurt ondersteunende functies te voorzien. Het bouwen van een resem woningen op de gegeven site die enkel steunen op groen, winkel en ontspanning in de bestaande omgeving zou maar al te gemakkelijk zijn en resulteren in een slaapontwikkeling. Leven en beleven in een wijk heeft knooppunten nodig die ondersteunen én enthousiasme injecteren. Hoe fijn is het niet dat deze plaatsen gewoon aanwezig zijn op de site en zo ondersteunend werken aan het gezinsleven. Tevens versterkt het de **menselijke verbindingen** en de **zelfstandigheid van de kinderen**. Een buurtwinkel, atelier, koffiehuis met gezelschapsspelletjes, … waar een kind in alle veiligheid naartoe kan wandelen en zo van onder de vleugels van zijn ouders zijn onafhankelijkheid ontdekt. In die zelfstandigheid kan dan weer de stap gezet worden naar wat het kind kan betekenen aan steun voor de andere generaties: van brengen van boodschappen naar een zieke buur of een oudere bewoner die minder goed te been is, naar babysitten op jongere kinderen tot gewoon eens zwaaien… Het is de **nabijheid en verweving van contactpunten** die de aanzet geeft tot al deze menselijke verbindingen waardoor een buurt versterkt en leeft.

Voorbeeld van een woonstempel in het vrijere landschap

zorgwoningen (OSAR architecten)

Cornebarrieu (Raphael Gabrion)

EEN DIVERS WOONAANBOD

MAXIMALE DIVERSITEIT

Door middel van een divers aanbod ambiëren we een **brede doorsnede** van de bevolking te kunnen aanspreken. Diverse doelgroepen zullen er hun gading kunnen vinden: starters, (nieuw samengestelde) gezinnen, medioren (jonge grootouders met nood aan een logeerkamer), alleenstaanden, meer zorgbehoevenden (rolstoelaanpasbare woning) maar ook **kleine zelfstandigen of vrije beroepers** kunnen er terecht met hun professionele noden. Voor elk wat wils. Hieronder een greep uit het aanbod.

DE RIJWONING 2.0 / MEEGROEIERS

Naast de traditionele rijwoningen die het bestaande buurtweefsel afboorden, stellen we voor om aanvullende types te voorzien in de vorm van meegroeiwoningen. Dit zijn rijwoningen met private tuin die in eerste fase twee slaapkamers hebben, maar waarvan het plan toelaat om **in functie van de levensfase** kunnen worden uitgebreid met een derde of vierde slaapkamer. Ideaal voor starters of nieuw samengestelde gezinnen. Door de spiegeling in plan kunnen deze **uitbreidbare flexkamers** zelf gedeeld worden tussen gezinnen onderling indien gewenst. De Meegroeiers zijn verspreid opgenomen doorheen de site als gebundelde architecturale volumes.

DE PERGOLA'S

Eén van de grotere woongebouwen zijn de Pergola's, een gestapelde woonvorm waarbij **traditionele duplex grondgebonden rijwoningen** private tuinen hebben die uitgeven op de centrale collectieve tuin en waarop **appartementen** worden gestapeld die gedeelde inkomportalen hebben op de buitenzijde van het ensemble. Om de privacy te bewaken zijn de (meestal zuidelijk georiënteerde) buitenruimtes opgenomen in de volumetrische uitwerking van de architectuur door middel van een lichte structuur die dienst doet als pergola. In de sokkel is er tevens ruimte voor een collectieve fietsenstalling.

DE TRAPPENHUIZEN (MET FLEX- OF PRAKTIJKRUIMTES)

Een ander bijzondere typologie met ontzettend veel mogelijkheden zijn de Trappenhuizen. Dit is een herhaalde **stapeling van twee grondgebonden duplex spiegelwoningen op een grondgebonden gelijkvloerse woning die voldoet aan alle normen rond levensloopbestendig design**. De grondgebonden duplexwoningen (maisonettes) hebben een eigen buitentrap waaronder zich een flexruimte bevindt. Aan de achterzijde hebben ze een groot privaat terras met direct toegang tot de gedeelde collectieve tuin, de ideale speelplek. Door de spiegeling in plan onstaan aan de voorzijde gedeelde inkomnissen die de woningen een herkenbaar gezicht geven op de publieke ruimte. Bovendien kunnen ze daar hoekramen bevatten, waardoor de beleving van deze rijwoning **eigenlijk meer doet denken aan die van een driegevelwonin**g, een bijzondere meerwaarde want zo zijn zijdelingse perspectieven in de straat mogelijk. De flexruimte kan een gedeelde hobbyruimte zijn, maar ook een kleine praktijkruimte, een extra bureau (home-office), etc. Ze zijn zowel bereikbaar vanop de straat, als van in de collectieve binnentuinen. De flexruimtes binnenin de Trappenhuizen kunnen toelaten dat ouders thuiswerken, een hobbyruimte kunnen aanbieden voor de grootouders, een extra gameroom voor de opgroeiende tiener etc.

In een variante versie kan een simplex worden ingevuld als **praktijkruimte**, bv op de hoeken van het blok zodat die uitgeven op de publieke ruimte en kan die gecombineerd worden met een duplexwoning erop. Zo kunnen **kleine zelfstandigen of vrije beroepers,** met hun professionele ruimte vlakbij, zich ook nestelen in de nieuwe wijk.

COHOUSING WOLFSGRACHT

We zien een uitgelezen kans om een relatief klein gedeelte cohousing te integreren aan de westelijke zijde van het terrein. Daar ligt een **mooi afgebakend stukje landschap** dat zich moeilijker leent als publieke ruimte, maar wel perfect dienst kan doen als collectieve tuin voor een cohousingproject (ref. Cohousing Waasland). Het paviljoen kan geïntegreerd worden in het bouwvolume en de schakel vormen tussen de publieke ruimte en de collectieve tuin erachter, waardoor het enerzijds **een duidelijk gezicht** krijgt en bovendien afzonderlijk toegankelijk is, een meerwaarde indien de toekomstige bewoners zouden opteren om het paviljoen **extern verhuurbaar** te maken.

DOORZON- OF HOEKAPPARTEMENTEN

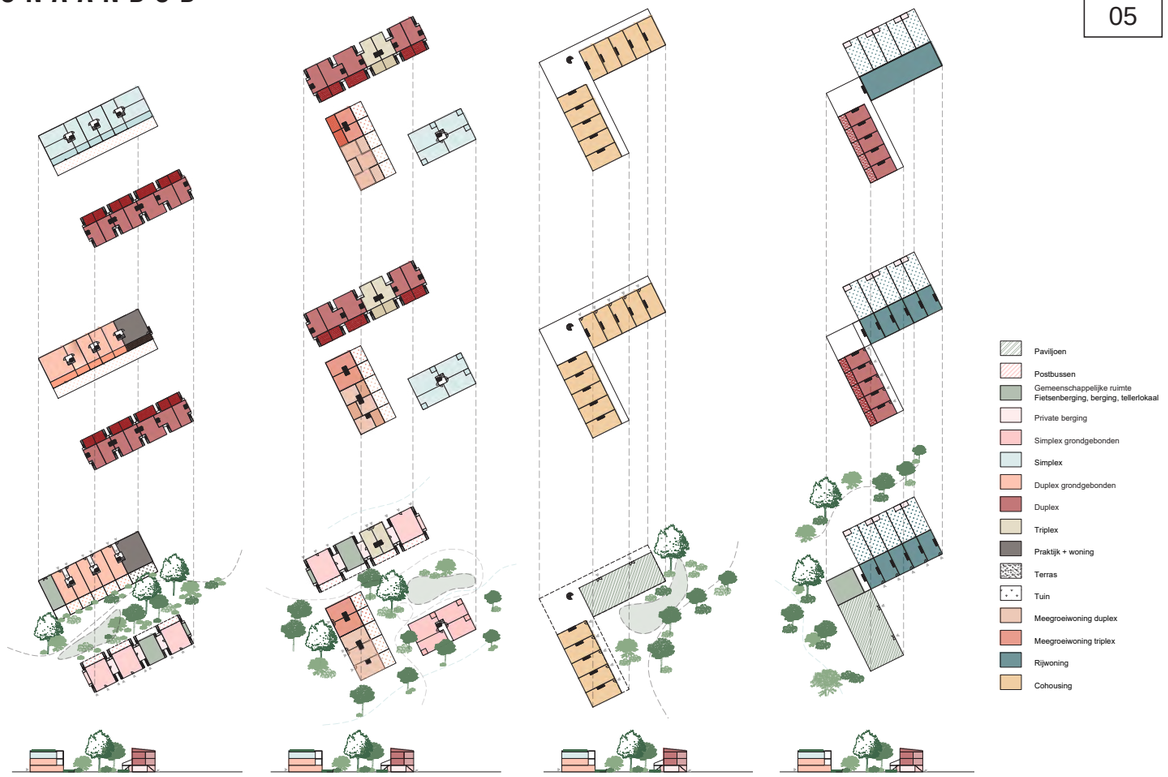
Op verschillende andere locaties, oa. aan de open zijde van het landschap voorzien we de meeste gestapeld woonvorm in de vorm van een diversiteit van appartementen. Door de **footprint compact** te houden zijn alle het allemaal hoekappartementen die een vrij zicht hebben over het omliggende landschap. De kleine planverschuiving van het compacte volume in het ensemble zorgt voor een interessante verzelfstandiging van het gebouw. Andere appartementen worden steeds voorzien als **integrale doorzontypologie**.

LEVENSLANG WONEN / ZORG- EN KANGOEROEWONINGEN

Er is, zowel in Vlaanderen als in het buitenland, in de zorgsector een belangrijke tendens waar te nemen tot het **zo veel mogelijk helpen van zorgbehoevenden vanuit de thuissituati**e. Tijdelijke opvang, crisisopvang en ondersteuning voor de verschillende zorgbehoevenden in de samenleving behoren in de toekomst niet meer tot het takenpakket van het ziekenhuis. **Het woonzorgdecreet wil mantelzorg meer ondersteunen.**

Door de inbreng van bovengenoemde, gezinsvriendelijke, gestapelde woonvormen kunnen we ook maximaal inzetten op combinatievormen. Een trappenhuis kan gecombineerd worden met een levenslang wonen simplex eronder, of een pergolawoning met een appartement erboven, waardoor perfect kangoeroewoningen ontstaan. Door een grondgebonden pergolawoningen te combineren met een trappenhuis kunnen zelfs meerdere gezinnen van verschillende grotes naast elkaar wonen en zorgen voor de grootouders die op het gelijkvoers een ruime woning hebben, met private tuin etc. **De mogelijkheden zijn eindeloos.**

We willen door het richten op gemengde woonprofielen, door het voorzien in ontmoetingsplaatsen (gemeenschappelijk tuin,…), door mogelijk maken van aanpassingen (flexibiliteit door niet dragende binnenwanden) buurten maken waar mensen lang kunnen blijven samenleven en elkaar écht ontmoeten. Dergelijke buurten zorgen voor minder eenzaamheid, een sterkere verbondenheid en een hoger veiligheidsgevoel.

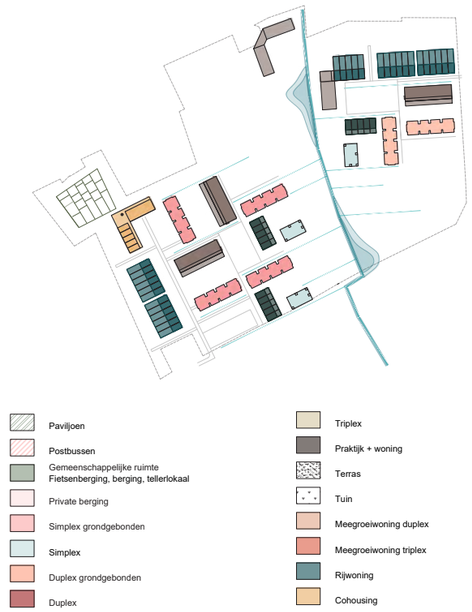


voorbeeld ensemble 1. combinatie van Pergola's en Trappenhuizen (praktijkwoningen of levenslang wonen)

voorbeeld ensemble 2. combinatie Trappenhuizen, Meegroeiers en Appartementen

voorbeeld ensemble 3. cohousing: 15 kleinere wooneenheden geschakeld op een paviljoen.

voorbeeld ensemble 4. combinatie grondgebonden woningen en (mantel) zorgflats



cohousing Waasland (Blaf architecten en Denc!-Studio Architecten)

Cornebarrieu (Raphael Gabrion)

WOONKWALITEIT

De ontwikkeling van Wolfsgracht ambieert een levendige woonwijk te creëren waar plaats is voor **een veelheid aan ontmoetingen, interacties en initiatieven**.

LEVENDIG EN ZONGERICHT

De kwaliteit van de flankerende open ruimte is in hoge mate afhankelijk van de **kwaliteit van de gebouwde ruimte**, haar functie-invulling en architecturale uitwerking. Straten met een overdaad aan 'dode' gelijkvloerse functies worden over het algemeen als onaangenaam ervaren. Zonder uitzondering genieten alle woningen een leefruimte met terras en zicht op groen. Het merendeel van de woningen neemt **zichten en lichten op diverse gevel**s. Er is voldoende sociale controle over de collectief private alsook publieke groendelen.

AKOESTIEK!

Door de aanwezigheid van de nabije spoorlijn is de kans op **geluidsoverlast** reëel. In andere projecten, bijvoorbeeld Gecco Cohousing (Dhooge & Meganck en Denc!-Studio) werd voorafgaandelijk een akoestische studie uitgevoerd door studiebureau Daidalos. Deze bepaalde deels mee de vorm van de ensembles, tot en met de dakvorm, zodat akoestische stilteplekken ontstonden binnenin. We hebben hier in deze fase al zoveel mogelijk rekening mee gehouden zodat de opstelling van **de ensembles al in de basis goed zit**. We stellen voor om in een volgend stadium hier dieper op in te gaan.

SPEELVERKEER

Wijzelf 'dateren' uit een tijd dat kinderen voluit konden spelen op de straat. Dit opzet is nu ondenkbaar in een stad, tenzij in tijdelijk georganiseerde 'speelstraten'. De buitenruimte die door een kind en een jongvolwassene kan worden ingenomen is meer en meer afgelijnd en beheerst: van een omheind speelplein tot een aangelegd skatepark. Momenten van ontdekking, het vinden van eigen trajecten, speelverbindingen en veelzijdige afwisseling gaan hierin totaal verloren. Vandaar ook ons ongelooflijk enthousiasme voor een **nonchalant speellandschap**, **een rijkdom aan plekken en objecten die mensen samenbrengt zonder een definitie te geven aan het gebruik.**

Het zoveel mogelijk autovrij maken van de site zorgt ervoor dat de circulatiewegen van en naar de woningen veilig zijn voor fietsers en voetgangers. We zien deze zones echter niet louter als circulatie, maar als een **waardevol onderdeel van het leven voor de kinderen en de gezinnen op de site**: geen afgelijnd speelplein, maar speelverkeer over de hele site en op alle niveaus doorheen het park én de gebouwen!

Dit speelverkeer beweegt zich enerzijds door de open ruimtes van de hele wijk. **Zeer diverse kleine en grote buitenruimtes** zitten als mooie kralen langsheen de verschillende wandel- fietst- en speeltrajecten. Dit zorgt ervoor dat kinderen kunnen spelen en ontmoeten in een rijkdom aan avontuurlijke groene én verharde speelplekken; van klimbomen, parcours, verlaagde tuinen, waterelementen, enz. naar rolschaatsvlakken, verstopmuren, verhogingen…

LAAT ZE LOS!

Een belangrijk aspect in een gezinsleven is **het stelselmatige loskomen van de kinderen van de ouders**. De positieve rol die architectuur en landschap hierin kunnen spelen wordt dikwijls onderschat. Het belangrijkste aandachtspunt hierin is **de gradiënt van nabijheid** die ingebouwd zit in het plan. Zo is er telkens voorzien dat bij de woning een private buitenruimte is waar de baby's en eerste stappertjes dapper op verkenning gaan onder het alziende oog van de ouder. **De verdere gradiënt is echter ook noodzakelijk én aanwezig**: van de eigen tuin stapsgewijs naar de collectieve tuin, van het eigen terras geleidelijk naar de brede galerij met buurkindjes,…. Om zo als kind in het opgroeien langzaamaan deze plekken in het park op te zoeken waar de ouders slechts vanuit de verte toezien of net helemaal geen zicht meer hebben. Dit hele spectrum wordt aangeboden in de architectuur en het park als belangrijk **groei-gradiënt** voor zowel de kinderen als de ouders.

PRIVACYGRADIËNTEN

Wat privacy betreft, is de klassieke vrijstaande woning met tuin een nauwelijks te evenaren concurrent voor de verdichte woningvormen, waar bijvoorbeeld alleen al de gemeenschappelijke trappenhuizen een totale privacy uitsluiten. Wie voor voldoende privacy wil zorgen in dergelijk project, moet conceptuele elementen (inkijk, leesbaarheid,…), bouwtechnische elementen (akoestiek, isolatie,…) en beheerselementen (kostendeling, onderhoud gemene delen,…) optimaal kunnen combineren.

We voorzien in **tussengebieden en overgangszones.** Deurnissen, voortuintjes en doorgangen creëren afstand. In het collectief privaat binnengebied kan een onderbegroeiing afstand creëren t.a.v. de privatieve buitenruimtes; kleine hoogteverschillen markeren de terrassen.

EDUCATIEVE INITIATIEVEN

Het bosschagelandschap kan samen met de kinderen van **de lokale basisschool of scouts** worden aangeplant. Vervolgens kunnen de kinderen betrokken blijven bij wat er gebeurt en kunnen ze regelmatig terugkomen op expiditie in het bos.

Daarnaast kan er ook aandacht zijn voor '**citizen science' of innovatieve burgerprojecte**n. Er kunnen bijvoorbeeld nestkastjes geïnstalleerd worden met een camera in. Deze kunnen ontworpen worden door de kinderen van de school en gemaakt worden in een sociale werkplaats. Voor zulke initiatieven bestaan er subsidies van het **Agentschap Natuur en Bos.**

SOCIALE INITIATIEVEN

Een aantal gedeelde ruimtes geven aanleiding tot **een lokaal verenigingsleven**. Dit kan gaan van het aanbieden van co-working plaatsen tot een lokaal voor vergaderingen, hobby- of knutselruimtes met gedeeld gereedschap, een waslokaal... Een fietsherstelplek met materiaal is niet alleen een zinvolle plek om een duurzaam mobiliteitsgebruik te bevorderen, het is ook **een prima plek om je buren te ontmoeten en samen te sleutelen**.

PARTICIPATIEVE INITIATIEVEN

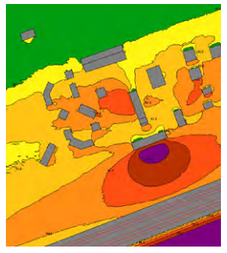
Het beheer van de open ruimte, zowel de collectieve private tuinen als de veschillende pluktuinen kan aanleiding geven tot **een actieve participatie** van de bewoners. Ook de uitbating van een bio-winkel of bio-bar met de producten van het voedselbos en de boomgaarden kan een interessante piste zijn. Ook de ruimere buurt kan hier bij betrokken worden, wat **de integratie in de wijk** kan bevorderen.

BEELDKWALITEIT

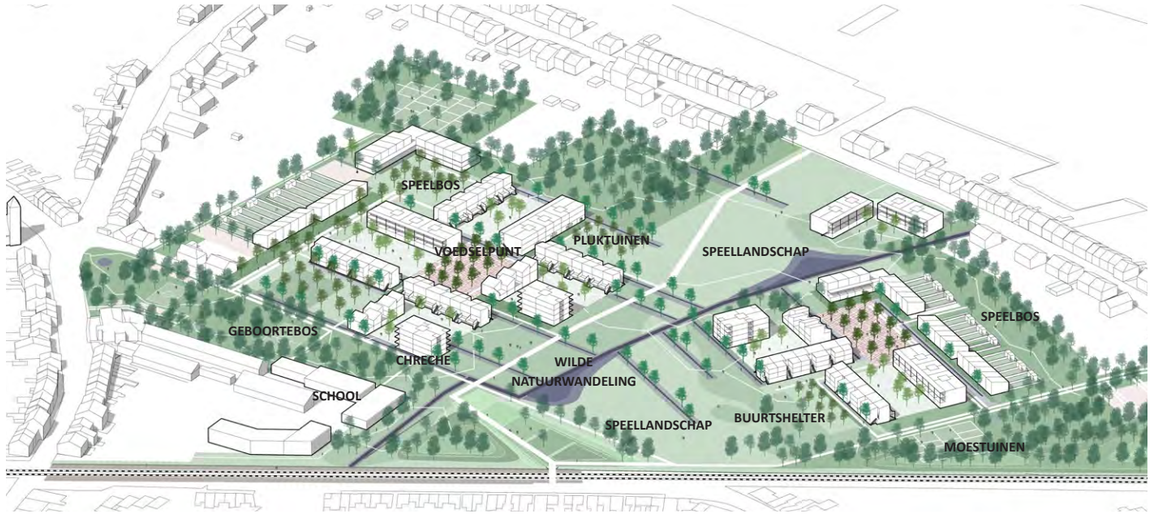
Het beeldkwaliteitsplan dat aan de basis van het masterplan ligt, is er een van de **'diverse veeleenheid'**, dwz een coherent samenbrengen van verschillende onderdelen met een eigen karakter. We willen geen nieuwe wijk maken met één georkestreerd en geësthetiseerd gezicht, maar een wijk waarvan het gezicht wordt bepaald door **de rijke en diverse totaliteit van de onderdelen, zoals spontaan gegroeid buurtweefsel**.

Een keuze om een totaalverhaal te schrijven dat ten dienste staat van de mensen, de buurt en de toekomst. Wij stellen ons als ontwerper hierin niet in de eerste plaats alleen **nederig** op, maar ook met **de noodzakelijke eigenheid**. Het beeldkwaliteitsplan bewandelt **een subtiel evenwicht tussen het landelijke karakter van de plek en de wens een nieuw, hedendaags gezicht** te vormen voor een nieuwe woonwijk.

Klassieke, terugkerende principes zoals plinten, kroonlijsten, gevelritmes, luifels ter adressering, gedeelde inkompartijen, materiaalkeuzes etc. zullen worden verfijnd in het verdere ontwerp van het beeldkwaliteitsplan en nauwkeurig ingezet als **jazz-partituur** waarbinnen geïmproviseerd kan worden door het architecturaal ontwerp. We geloven in het subtiel en helder 'naast elkaar plaatsen van de dingen', elk met een sterke identiteit. Als in het atelier van beeldhouwer Brancusi staan de dingen nauwkeurig spontaan naast elkaar, ze geven elkaar ruimte om trots zichzelf te zijn en schrijven vooral **een totaalverhaal waarin de dingen ook veranderlijk zijn**.



akoestische studie project Gecco cohousing (Dhooge & Meganck Architectuur en Denc!-Studio Architectenbureau)



De wijk is de ideale bouwsteen om duurzaamheidsambities waar te maken. De individuele woning of het bouwblok op zich is vaak te klein om een betekenisvolle impact te genereren. En anderzijds botsen beleidsmakers vaak tegen wetten en praktische bezwaren om een duurzaam beleid uit te tekenen op schaal van de gemeente. De wijk heeft een bevattelijke, betekenisvolle tussenschaal.

Duurzaamheid is een begrip met een brede betekenis. En ook voor wie hoog wil scoren zijn niet alle aspecten te nemen of te laten. We zoeken een evenwicht tussen doorgedreven ambitie en haalbaarheid: is dit een optie die financieel verantwoord is, is er een draagvlak voor,… We maken voor deze offerte een onderscheid tussen verschillende dimensies: de ruimtelijke, de sociale en de financiële dimensie.

RUIMTELIJKE DIMENSIE

In ons planvoorstel vormt een robuuste landschappelijke structuur de basisonderlegger voor de wijk. Voor ons bepaalt deze de fundamentele identiteit van de plek: nl. wonen in het landschap. Deze onderlegger vult al heel wat duurzaamheidsambities in. Het blauw-groen netwerk, dat is opgebouwd uit het centrale, meer open waterlandschap rond de Wolfsgracht en de bosschage in de zoom, garandeert een doorgedreven klimaatbestendige insteek:

- Waterbuffering in open grachten (met een toekomstbestendig adaptief vermogen door ‘overdimensionering’), maximale waterinfiltratie ter plaatse, tegengaan van uitdroging van de gronden, toepassing van natuurvriendelijke oevers, mogelijkheden voor lokale landbouw (korte keten),…
- Reductie geluidsoverlast van het spoorlichaam door grondbuffer.
- Bosstructuur als ecologische waardevol systeem (bv. 20-30% ontoegankelijk i.f.v. biodiversiteit), schaduw t.v.v. beperking van hitte eiland effect, plekken met speelinfrastructuur en belevingskwaliteit, wijkrecreatievoorzieningen,…

Voor de nieuwe bebouwing wordt compact en dens de norm, weliswaar rekening houdend met de landschappelijke, niet-stedelijke context. Een doordachte zongerichte inplanting van alle bouwvolumes is cruciaal. Naast deze stedenbouwkundige basisprincipes streven we ernaar ook de volgende opties te integreren in de planvorming:

- Verplichten van groendaken, hergebruik van regen- en grijswater, voorzien in collectief afvalbeheer,…
- Inzetten op circulair bouwen, het adaptief vermogen van de bebouwing versterken (bv. door het voorzien van voldoende vrije hoogte van de plinten en toepassing van halfondergrondse parkings met goede lichttoetreding),…
- Toepassing van (collectieve) zonnesystemen, warmtepompen, een warmtenet (gemeenschappelijke stookplaatsen laten deze optie open voor de langere termijn),…

Ook keuzes op vlak van mobiliteit zijn cruciaal. Hoe dan ook plannen we vanuit het nabijheidsprincipe: we creëren heel evidente en directe aansluitingen op de centrumstructuur en voorzieningen (oa. school, sportcluster, station,…). Waar mogelijk voorzien we in de eigen behoeften (bv. kinderdagverblijf, productief landschap). Het STOP principe vormt evident de leidraad, en het autoluw karakter bepaalt in grote mate de levenskwaliteit en de ruimte voor ontmoeting in de wijk. Vragen die hierbij aan de orde zijn is de inschatting van een gepaste parkeerratio, de mogelijkheden van autodelen,...

SOCIALE DIMENSIE

Een wijk is meer dan stenen. Het wij(k)-gevoel is essentieel. We willen actief werken aan ‘community building’. Het creëren van plekken, het genereren van levendigheid en gemeenschapsgevoel zien wij als een prioritaire opgave. De Wolfsgrachtwijk is geen ‘verkaveling’, wel een nieuwe levendige wijk. Publieksgerichte en/of collectieve voorzieningen worden daarom een must (bv. een buurthuis, speelinfrastuctuur, logeerfaciliteiten, polyvalente ruimtes voor de buurt,…).

De wijk is niet bestemd voor één specifieke doelgroep, maar vele. We integreren een divers en flexibel woningaanbod. Generatieoverschrijdend, levensbestendig wonen. Waar ook (een aandeel) alternatieve woonvormen een plek krijgen: cohousing, kangoeroewonen, zorgwonen,… Daarnaast kan gekeken worden naar tijdelijke invullingen van braakliggende terreinen, al dan niet gericht op de buurt.

Collectieve tuinen, gezamenlijke publieksgerichte functies, speelplekken voor de buurt, deelmobiliteit,… versterken potentieel de samenhorigheid van de wijk, in zoverre hier een breed draagvlak voor is.

FINANCIËLE DIMENSIE

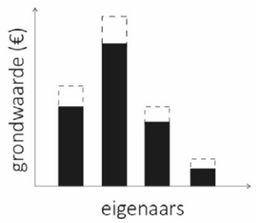
Het project is pas duurzaam als het ook financieel gezond is (voor de gemeente en grondeigenaar intercommunale Solva). Ook dit is voor ons een fundamenteel uitgangspunt, evenwaardig met de ruimtelijke en sociale dimensie.

We menen dat de ontwikkelingsstrategie fundamenteel is om het project financieel rendabel te maken (zie hiernaast). Tegelijk gaan we er van uit dat we ook hier een contingent betaalbaar wonen moeten kunnen aanbieden. Ons voorstel is om een ‘proeftuin’ aan verschillende formules uit te tekenen, met een aanbod betaalbaar huren, erfpacht, saldowoningen, hamsterwoningen, cohousing, cascowoningen,…

De 3 dimensies die hierboven worden vernoemd (ruimtelijk, sociaal, financieel) zijn hoe dan ook fundamenteel verweven. Voorbeelden als Ecowijk Gantoise in Gentbrugge (Gent) illustreren voor ons dat het ook ‘anders’ kan, dat er alternatieve verdienmodellen bestaan. Waarbij de ontwikkelaar hoofdaandeelhouder blijft binnen een coöperatief model, met oa. energiebeheer (in casu zonnepanelen), huur van parkeergarages, beheer van het publiek en collectief groen, onderhoud van de private tuinen, deelmobiteit,… in portefeuille. Deze duurzame ambities vertalen zich onmiskenbaar in voordelen van stedenbouwkundige aard.

VAN IDEE NAAR REALISATIE

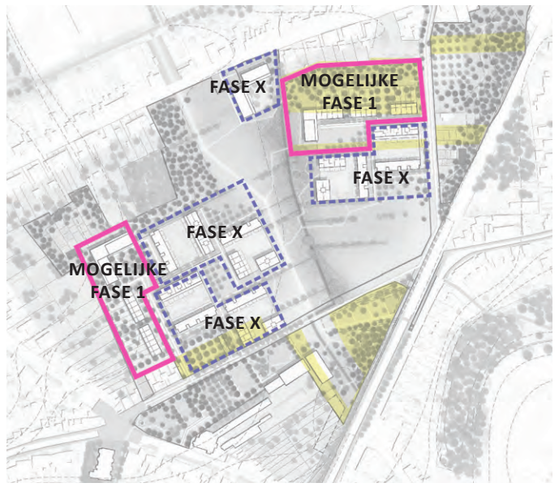
Het merendeel van de gronden is in eigendom van Solva; enkele cruciale gronden zijn echter nog in eigendom van private eigenaars. Indien traditionele procedures (aankoop, grondruil, onteigening,…) moeilijk lopen of financieel doorwegen, kan overwogen worden om te starten vanuit een grondcoalitie om dit project te realiseren. Deze structuur verhindert dat vanaf de start alle gronden collectief bezit worden, iets wat vaak voor eigenaars een hinderpaal is bij het systeem van een grondenbank. Bij de coalitie wordt de eigendomsstructuur namelijk behouden maar worden de grenzen tijdelijk ‘weggegomd’. Hierdoor is het ook een relatief lichte samenwerkingsstructuur die niet de oprichting van een vennootschap of een andere formele juridische structuur vereist. Dit geeft voor veel eigenaars meer zekerheid en verlaagt de drempel. Eigenaars kunnen op een bepaald moment – en waar het plan dit toelaat - namelijk ook beslissen om zelf een deel van de ontwikkeling te doen, zolang deze uiteraard past binnen het eindbeeld. De meerwaarde van deze strategie is dat het realiseren van een collectief verhaal een grotere totale meerwaarde zal opleveren in vergelijking met de realisatie van individuele projecten. Concreet wordt door een onafhankelijk expert een waardering gemaakt van alle gronden in de huidige situatie. Hierbij wordt rekening gehouden met diverse aspecten zoals o.a. de oppervlakte en de huidige stedenbouwkundige voorschriften. Vervolgens wordt een waardering gemaakt van het projectgebied op basis van het programma uit het masterplan. Aan de hand van op voorhand vastgelegde principes (bv. aandeel in de totale oppervlakte of waarde, …) wordt bepaald welke meerwaarde er per eigenaar verwacht kan worden. Uitgangspunt is dat de waardestijging voor elke eigenaar proportioneel dezelfde zal zijn waardoor wordt vermeden dat eigenaars van percelen waar minder ontwikkelingsvolume gepland is een financieel verlies hebben tov. andere eigenaars.



Zowel voor als tijdens de uitvoeringsfase moet dan ook vertrokken worden vanuit een sterk financieel plan, een plan dat kan evolueren en een plan dat vanaf de start de risico’s inschat en evalueert. Daarbij is het van belang dat we zoeken naar de juiste balans tussen de financiële meerwaarde en het kunnen inspelen op nieuwe noden en wensen. Met ons masterplan en onze visie op duurzaamheid leggen we de lat hoog en we mogen en willen deze ambities niet vergeten wanneer we over cijfers praten. Er is namelijk meer en meer nood aan betaalbaar, levenslang, coöperatief, … wonen. Door vanaf de start deze ambities mee te nemen in het financieel plan kan geëvalueerd worden welke mogelijkheden er zijn. Daarbij is uiteraard steeds het uitgangspunt dat elke keuze een (financieel) evenwaardig resultaat moet opleveren ten opzicht van een business as usual aanpak en dat geen enkel keuze afbreuk mag doen aan het hoge ambitieniveau van het masterplan.

Inzake een financieel evenwichtig verhaal is de fasering zeer belangrijk. We stellen voor om te starten met de realisatie van een bouwveld dat zich qua ligging en woontypes (o.a. grondgebonden woningen) het best leent voor een eerder traditioneel model, zijnde een relatief risicoloos maar kwalitatief ontwikkelingsmodel (aankoop grond, realisatie, verkoop). Zo wordt een eerste financiële reserve opgebouwd, waarmee bv. gestart kan worden met de aanleg van de bomengordel tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing aan de westelijke zijde. (Ook elders in het plan kan reeds gestart worden met de aanplant van (jonge) bomen, rekening houdend met de nog te faseren bouwvelden en de eventuele impact op werfinrichting etc.) Inzake het opwaarderen van de bestaande grachtenstructuur en het voorzien in nieuwe infiltratiezones, kan ook reeds gestart worden met de eerste noodzakelijke werken zodat er gefaseerd van west naar oost gewerkt kan worden.

De ontwikkeling van de andere bouwvelden gebeurt vervolgens ook van west naar oost en deze kunnen nog opgedeeld worden in kleinere bouwfases indien het aanbod groter zou worden dan de vraag. Op welke manier de andere bouwvelden gerealiseerd zullen worden na deze eerste fase kunnen en willen we nu nog niet vastleggen, gezien de wensen en mogelijkheden van toekomstige bewoners onbekend zijn en we streven naar een ontwikkeling waarbij aanbod en vraag steeds met elkaar in evenwicht zijn. Zo kan de realisatie van de overige bouwvelden - afhankelijk van de realisatie van het eerste bouwveld en de marktevoluties - bijvoorbeeld zeker ook (deels) door middel van flexibelere ontwikkelingsstrategieën gebeuren. Door vanaf de start al deze opties te verkennen en uit te rekenen, alsook diverse actoren te betrekken die kunnen en willen inzetten op een aantal nieuwe maatschappelijke uitdagingen kan er zeker marge zijn voor bv. een coöperatief woonmodel, een Community Land Trust, … Zo zijn er ondertussen reeds verschillende inspirerende voorbeelden waarbij private partners, al dan niet samen met bv. een intercommunale, én de eigenaars samenwerken in een coöperatieve vennootschap. Deze vennootschap voorziet in coöperatieve woonmodellen en/of diverse duurzaamheidsdiensten (waterzuivering, afval, laadinfrastructuur, …). Door vanaf de start open te staan voor deze opties (zowel op financieel vlak als op vlak van samenwerkingen) moeten deze keuzes ook niet noodzakelijk nadelig zijn voor de huidige eigenaars tov. de meer gekende realisatiemodellen en vertaalt ons hoog ambitieniveau zich niet enkel in het masterplan, maar ook in een project dat ambitieus en relevant kan blijven.



PLAN VAN AANPAK

We maken geen masterplan om de boekenkast te vullen. Voor ons volstaat het dan ook niet om mooie wensbeelden te formuleren, als die geen realiteitswaarde hebben. Het is niet alleen zaak om een ambitieus en toekomstgericht plan te maken, op het einde van het planproces moet ook duidelijk zijn dat het plan breed gedragen is, én financieel haalbaar. De genoemde duurzaamheidsambities bepalen dan ook het planproces. Het plan van aanpak doorloopt drie parallelle sporen, waartussen een maximale interactie wordt voorzien: de ruimtelijke dimensie, de sociale dimensie en de financiële dimensie. Met dit drieluik reiken we met het hoofd in de wolken, maar houden we de voeten op de grond. Voor alle facetten van het plan zoeken we hoe die zich inpassen in de complexe puzzel van een geïntegreerde aanpak.

DRIE FASES

In het plan van aanpak voorzien we drie fases. In de verkenningsfase analyseren we het DNA van de site, worden de ambities scherp gesteld en de structuurschets uitgetekend, als inpassing in de ruimere omgeving. In de tweede fase doen we uitgebreid ontwerpend onderzoek aan de hand van scenario's en modellen. En in de laatste fase tenslotte wordt het weerhouden voorkeursmodel uitgewerkt en de ontwikkelingsstrategie uitgetekend richting realisatie.

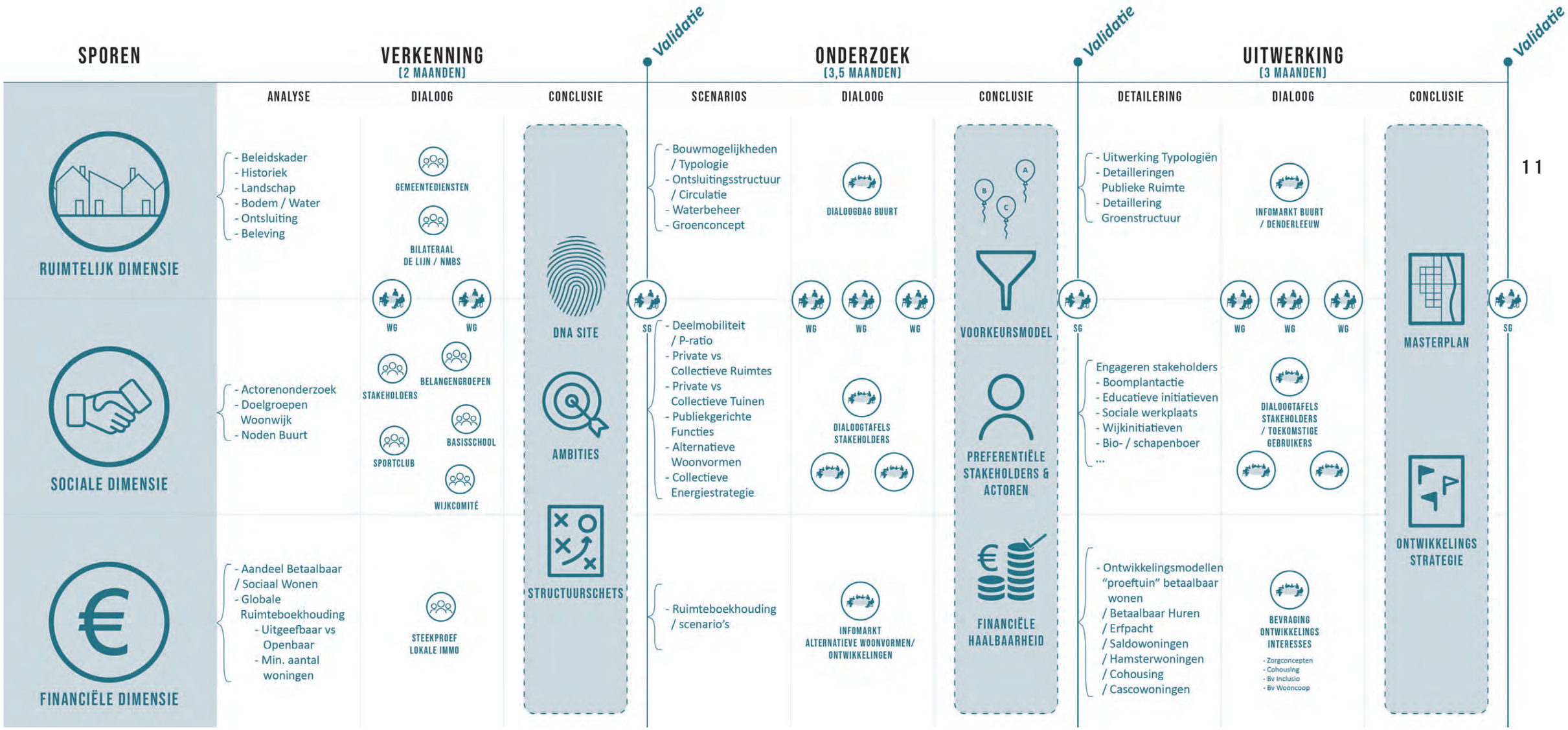
Deze drietrapsraket vormt de kapstok van het planproces. Na elke fase valideert de stuurgroep (met politiek / bestuursmandaat) het werk als basis voor de volgende stap. Binnen de fases laten we ruimte voor twijfel, onderzoek en iteratie. Evolutie en voortschrijdend inzicht bepalen het perspectief.

RUIMTE VOOR DIALOOG

Essentieel hierbij is voor ons dat we in elke fase ruim tijd maken voor dialoog. Dit is cruciaal om tot een gedragen plan te komen. En de beste gerechten ontstaan met veel volk in de keuken. Daarom voorzien we 1 op 1 gesprekken met gemeentediensten en de 'buren' van de omgeving (Basisschool, sportclub, wijkcomité,…), een dialoogdag met de omwonenden en een infomarkt voor alle bewoners van Denderleeuw.

Dit is echter slechts een deel van het verhaal. In het doorgedreven dialoogmodel zien we tegelijk kansen om het perspectief te verbreden, om ideeën te laten ontstaan. We gaan het gesprek aan met een lokale immotheker om de markt te leren kennen, we voorzien dialoogtafels met (mogelijke toekomstige) stakeholders en organiseren een infomarkt over alternatieve woonvormen en -ontwikkeling. Sinds Corona zijn we het met zijn allen gewoon digitaal te vergaderen, waardoor de mogelijkheden op dit vlak fel zijn verbreed. Op die manier maken we tijd om partijen met elkaar in contact brengen en stakeholders klaar te maken voor een actieve rol in het verdere planproces. Communicatie, participatie en educatie gaan hand in hand.

Het proces wordt van dichtbij opgevolgd door een werkgroep, met vertegenwoordiging van de gemeente en Solva (en eventuele andere grondeigenaars). De werkgroep komt maandelijks samen.



DESKUNDIG EN GEDREVEN ONTWERPTEAM

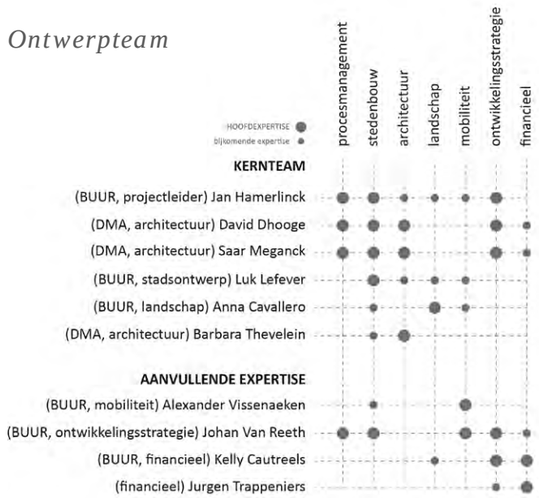
ORGANISATIE

Voor deze opdracht hebben BUUR en Dhooge & Meganck architecten de krachten gebundeld. We geloven in de **wederzijdse complementariteit** van beide teams en menen over een zeer sterk team te beschikken dat deze opdracht tot een goed einde kan brengen. Daarnaast beschikken we gezamenlijk over een bijzonder breed netwerk dat we kunnen aanspreken om op punctuele basis het plan te voeden met nieuwe inzichten of specifieke kennis (bijvoorbeeld over coöperatief energiebeheer, modulair bouwen, generatieoverschrijdend zorgwonen, productieve landschappen...)

Tijdens deze competitiefase werd geen onderscheid gemaakt in wie verantwoordelijk was voor welk aspect. David en Saar zijn architecten met een grote deskundigheid op vlak van stedenbouw en landschap, BUUR is een stedenbouwkundig bureau dat ook architecturaal stadsontwerp voor zijn rekening neemt. In die zin is dit ontwerpvoorstel tot stand gekomen als een intense en vruchtbare samenwerking tussen beide bureaus.

Tijdens de concrete uitwerking van het masterplan stellen we voor onze resources met gepaste deskundigheid te doseren, zonder evenwel de samenhang tussen beide bureaus te verlaten. Tijdens **gezamenlijke brainstormsessies** zal de strategie bepaald worden en kunnen deelonderzoeken geformuleerd worden. Deze **deelonderzoeken** kunnen dan -afhankelijk van de nodige expertise- uitgewerkt worden door één persoon binnen één bureau, of door een cominatie van personen eventueel binnen een combinatie van bureaus. Voor elk overlegmoment met de opdrachtgever worden alle deelonderzoeken opnieuw samen besproken en worden **heldere conclusies geformuleerd**. Deze worden gestoffeerd door het ontwerpend onderzoek en besproken met de opdrachtgever. Op elk overlegmoment zullen steeds beide bureaus vertegenwoordigd zijn.

Binnen het ontwerpteam maken we onderscheid tussen het **kernteam** en de **aanvullende expertises**. Samen vormen zij het ontwerpteam. Het kernteam zal instaan voor de dagelijkse opvolging en uitwerking van het masterplan. De aanvullende expertises worden te gepasten tijde geraadpleegd om input te geven en het masterplan te voeden met hun inzichten. Deze worden verwerkt door het kernteam en teruggekoppeld aan de experten.



TEAMLEDEN

We schuiven **Jan Hamerlinck** naar voor als projectleider van het masterplan. Hij zal optreden als SPOC en is verantwoordelijk voor de eindredactie van het masterplan. Hij zal ervoor zorgen dat alle aspecten op elkaar afgestemd worden en zal waken over de coherentie van het masterplan.

David Dhooghe zal Jan nauw bijstaan in de uitwerking van de visie en het totaalconcept van de ontwikkeling. Hij fungeert als spilfiguur, stuurt Dhooge & Meganck architecten intern aan en formuleert vanuit het ontwerpend onderzoek opnieuw conclusies naar het kernteam. Hij werkt in tandem samen met **Saar Meganck**, die binnen dit project zal fungeren als klankbord en het ontwerpend onderzoek mee voedt en begeleidt.

Binnen BUUR zal **Luk Lefever** optreden als projectcoördinator en stedenbouwkundig ontwerper. Luk zal de dagelijkse interne contacten tussen het team onderhouden en zorgen dat al het werk op elkaar afgestemd wordt. Daarnaast staat hij als stadsontwerper in voor de uitwerking en heldere leesbaarheid van het gepresenteerde materiaal.

Anna Cavallero zal het landschap voor haar rekening nemen. Met haar jarenlange ervaring als ontwerper publieke ruimte zal zij instaan voor de uitwerking en verfijning van landschappelijke concepten, geïntegreerd in de visie van het masterplan.

Barabara Thevelein zal binnen Dhooge & Meganck architecten instaan voor de typologische verfijning van de woonensembles. Zij schakelt moeiteloos tussen de verschillende schaalniveau's; van masterplan tot bouwtechnische implicaties op architecturaal niveau.

Dit kernteam zal punctueel dienst doen op volgende experten;

- **Alexander Vissenaeken** voor mobiliteitstechnische vraagstukken
- **Johan Van Reeth** voor strategische keuzes en ontwikkelingsstrategieën
- **Kelly Cautreels** voor expertise in ontwikkelingsscenario's en financiële haalbaarheid
- **Jurgen Trappeniers** kan in onderaanneming geconsulteerd worden i.f.v. de complexiteit van de financiële haalbaarheid

Het kernteam zal de voortgang van het project ook geregeld voorleggen aan een bredere groep van experten op zogeheten **stormgroepen**. Deze brainstormsessies worden op elk beslissend moment in het proces georganiseerd, waardoor het project constant op een hoger niveau wordt getild. In de stormgroepen wordt het kernteam aangevuld met specifieke deskundigen van BUUR of Dhooge & Meganck architecten.

BUUR en Dhooge & Meganck architecten garanderen dat de geselecteerde medewerkers voldoende tijd ter beschikking hebben om de aan hen toegewezen taken binnen deze studieopdracht naar behoren uit te voeren. In geval van eventuele tijdelijke onbeschikbaarheid, beschikken beide bureaus voor elk teamlid over een vervanger met een gelijkwaardig profiel. Zodoende kan te allen tijde de continuïteit in de uitvoering van de opdracht verzekerd worden.

Ontwerpteam

BUUR
Dhooge & Meganck architecten

Jan is als drijvende kracht van BUUR als geen ander begaan met de publieke ruimte en groen. Hij stuurt bij tot het inhoudelijk goed zit en waakt over het proces en het budget.

Luk is een stedenbouwkundig ontwerper pur sang die zich met plezier op het raakvlak tussen architectuur en stedenbouw begeeft.

Anna is een expert in het aanvoelen van de landschappelijke noden in een project. Ze leest de gelaagdheid van het Vlaamse landschap en ontwerpt met een gedecideerde maar fijngevoelige pen.

Alexander is onze mobiliteitsexpert. Hij weet als geen ander de verkeerskundige problematieken in kaart te brengen en gepaste, onderbouwde antwoorden te formuleren.

Johan is de spil van BUUR. Hij zal het team bijstaan met zijn kijk op duurzame ontwikkelingsvisies en strategische proceskeuzes.

Jurgen is gespecialiseerd in de financieel-economische aspecten van vastgoed. Hij onderzoekt de haalbaarheid en herleidt uitgebreide berekeningen tot een helder en begrijpbaar overzicht.

David en **Saar** van Dhooge & Meganck zijn partners voor het leven, ir.- architecten met een hart voor stedenbouw. Ze geven beiden les aan verschillende universiteiten en zijn overtuigd van de sturende kracht van ontwerpend onderzoek in de gezamenlijke zoektocht naar een vernieuwde toekomst voor onze leefomgeving

Barbara heeft met een opleiding als ir.-architect, optie stedenbouw en haar ervaring in projecten op verschillende schaalniveaus de nodige know-how om een project van masterplan tot uitvoering te begeleiden.

Kelly heeft een diverse achtergrond waardoor ze bij BUUR een brug vormt tussen stedenbouw, landschap en economie. Vanuit strategische visies maakt ze de vertaalslag naar zowel de ruimtelijke als naar de financiële impact.