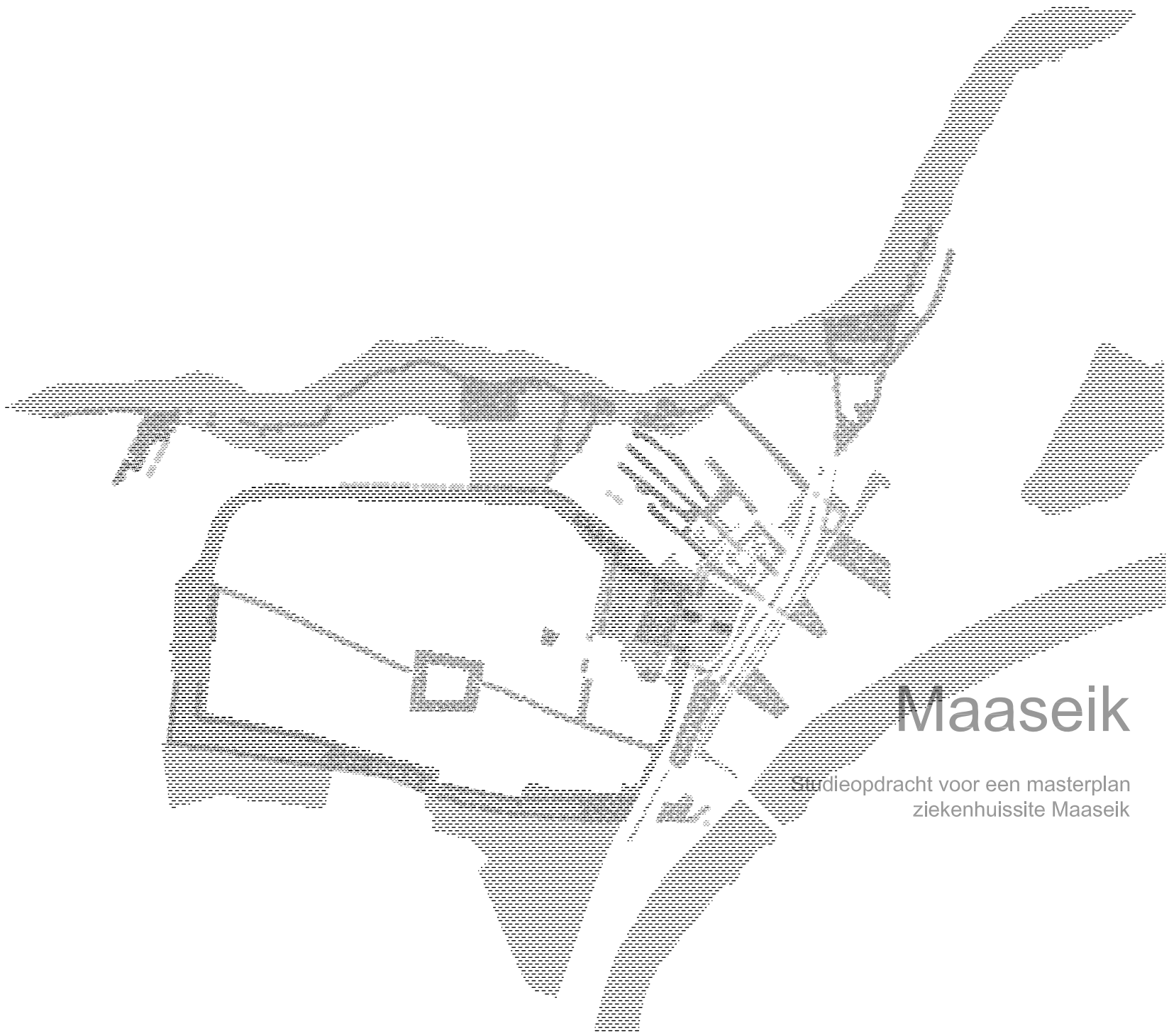
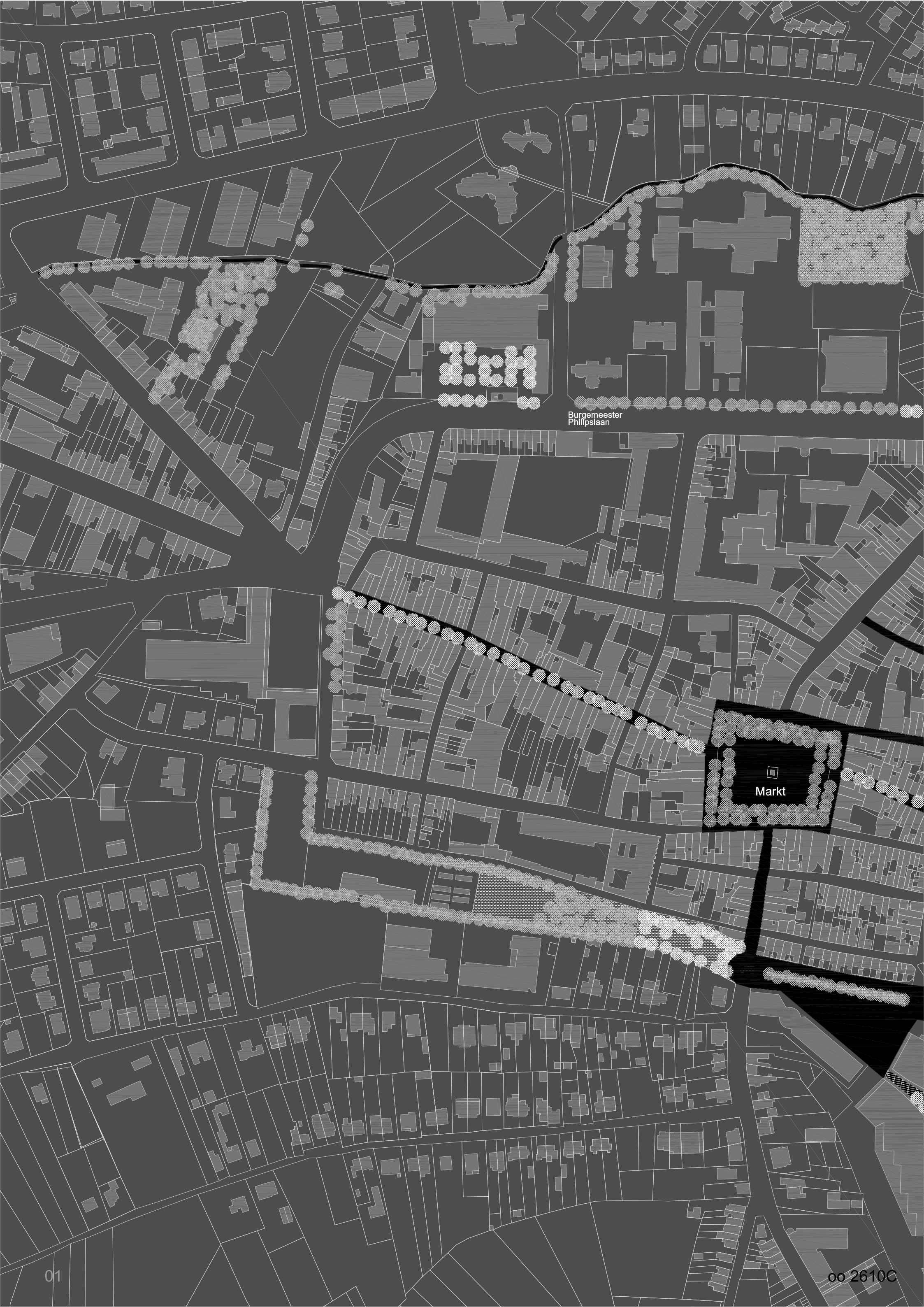


Maaseik

Studieopdracht voor een masterplan
ziekenhuissite Maaseik

juni 2014

oo 2610C


Burgemeester
Philipslaan
Markt
01
oo 2610C

premisse

Het voorstel voor de site in Maaseik tracht een methodologie en de start van een project te illustreren. We hebben een reconfiguratie van de site uitgewerkt door middel van een reflectie op een aantal thema's. De doelstelling is een visie voor de site te ontwikkelen, die een ruimtelijke continuïteit en concentratie van activiteit genereert. Het beoogde eindresultaat is een masterplan voor de hospitaal site dat de herontwikkeling begeleidt, een sterke link heeft met het historische stadscentrum en tegelijkertijd ook een specifieke mogelijkheid biedt tot verrijking van zijn ruimte. De thema's zijn onderzocht en sterk ontwikkeld, ze dienen echter gezien te worden als een oefening, welke geconfronteerd dient te worden met een grondigere analyse van de specificiteit van de context en de verschillende actoren gerelateerd aan het project.

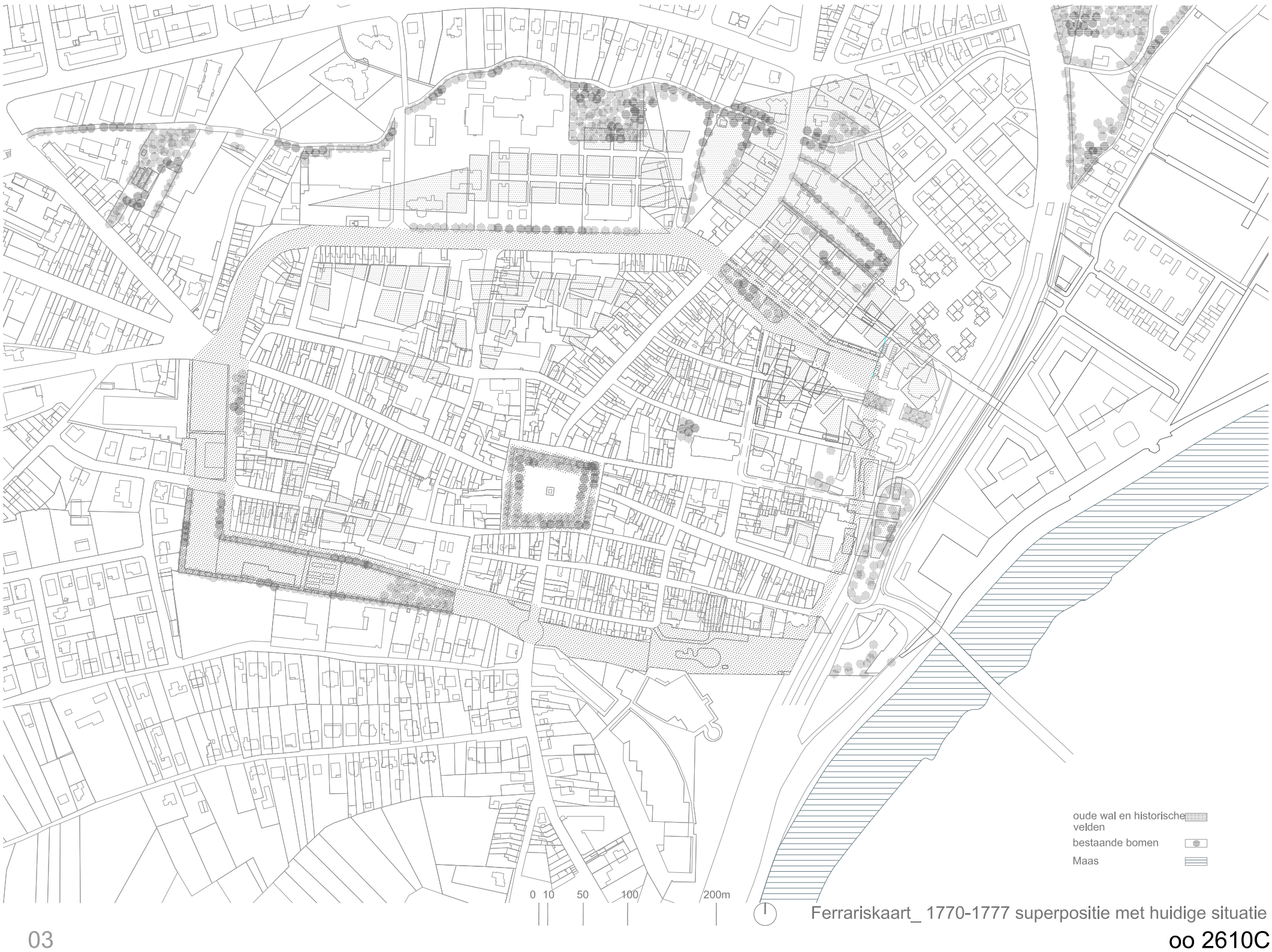
De site stelt een bijzondere uitdaging namelijk de herontwikkeling van 'grey field'. De site presenteert zich als een schijnbare toekomstige leegte zonder een duidelijk programma, een grote hoeveelheid actoren en een historische kader. Nieden echter een reeks van reflecties en een krachtige context voor de site.

Het eerste thema dat we wensen te onderzoeken is groen ruimte. In de Middeleeuwse kaarten kan de huidige site worden herkend als een klooster met tuin, ze bestond als een grotere groene ruimte binnen de omwalling van de meer dense stad. In het masterplan willen we onderzoeken op welke wijze groene ruimte en structuren in en rond de site kunnen fungeren als aantrekkelijke en verbindende elementen in de stadsstructuur. Dit is in het bijzonder van belang om de nieuwe ontwikkeling langs de Maas in verband te stellen met het centrum van de stad door middel van een groene continuïteit.

Een tweede thema dat we willen uitwerken is dat van de mobiliteit en stedelijke infrastructuur. De site is gelegen tussen het historische centrum en de nieuwe ontwikkelingen aan de andere zijde van de N78. De site is gelegen op het kruispunt van verschillende vervoermiddelen. Binnen de ontwikkeling van het masterplan willen we onderzoeken hoe meer ruimte voor zachte mobiliteit (voetgangers, fietsers) kan worden gecreëerd en op welke wijze de toegankelijkheid met het openbaar vervoer kan worden verbeterd.

Een derde thema dat we wensen te integreren is de recyclage dichtheid. De strategie voor de recyclage van dichtheid betreft de concentratie van nieuwe bebouwing gekoppeld aan de bestaande bebouwing. Met de recycling van dichtheid wensen wij ook de mogelijkheid voor alternatieve woonconcepten en de valorisatie van embodied energy te ontwikkelen. Het unieke karakter van de ziekenhuissite moet worden gehandhaafd en maakt de ontwikkeling van woningen in combinatie met andere functies mogelijk.

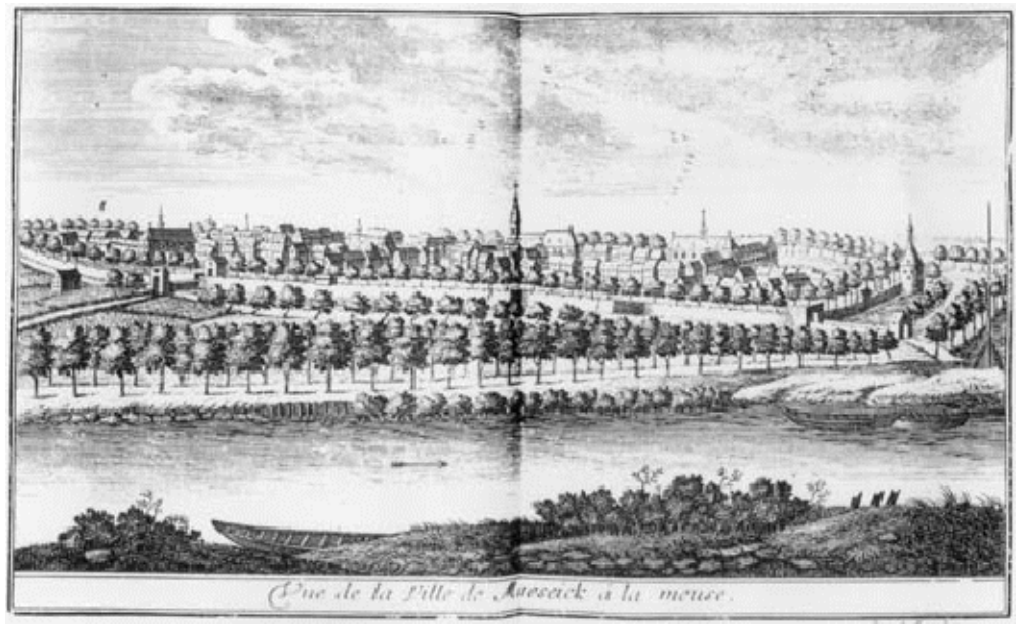
Ferrariskaart_ 1770-1777



Ferrariskaart_ 1770-1777 superpositie met huidige situatie

1. concept

1.1.De stad en het landschap verbinden: een structuur van bomen

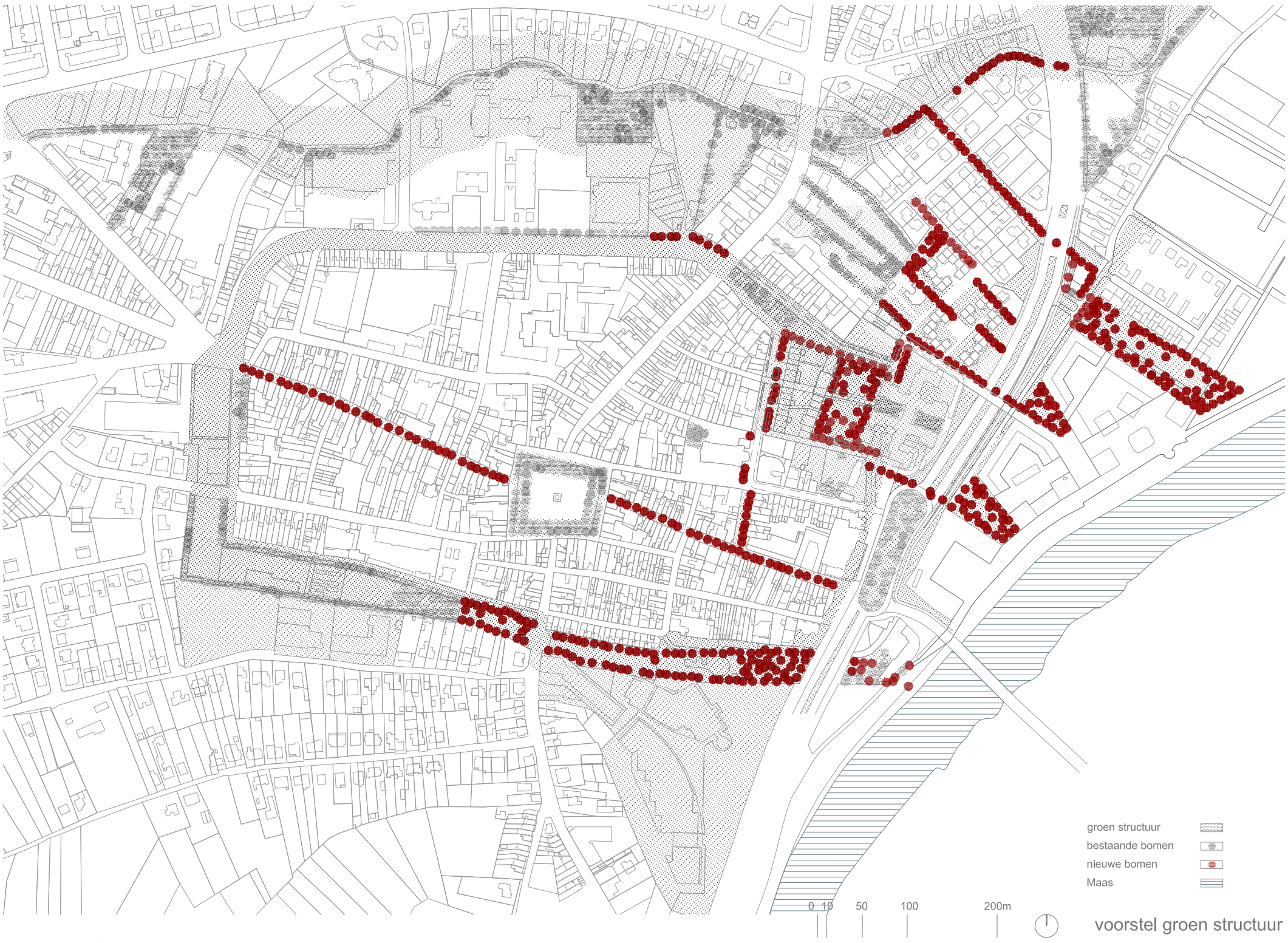


LE LOUP (Remacle), *Vue de la ville de Maeseick à la meuse*. rond 1735

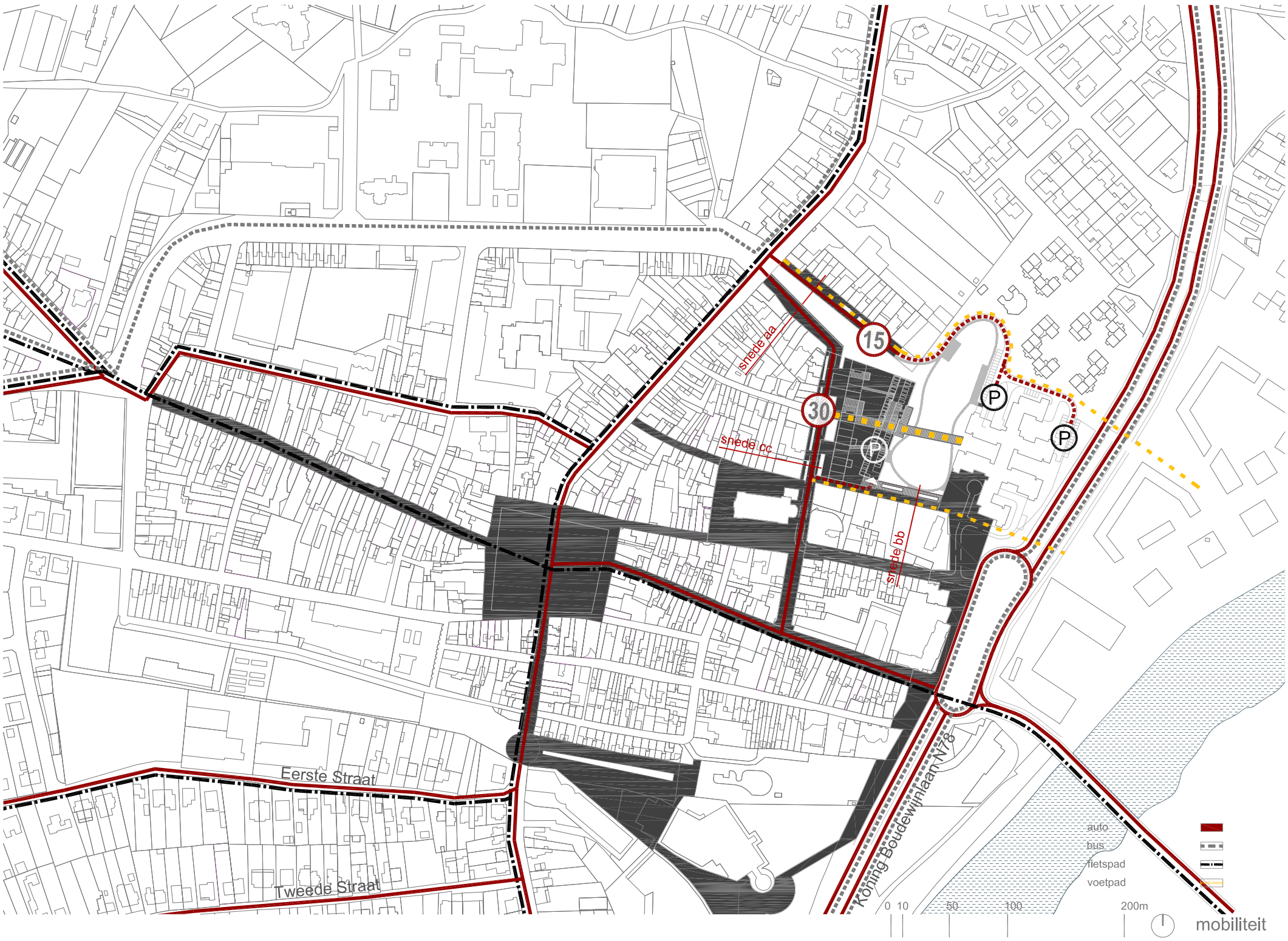
In de verschillende voorstellen voor de site en geschiedenis van de stad Maaseik herkennen we het gebruik van bomen en groen, als structurerend element. In het verleden was de groene walstructuur een bepalend element, dat de vorm van de stad benadrukte. Recenter is er de aanpak in het masterplan Stad aan de Maas. In dit masterplan worden een aantal gefragmenteerde landschap elementen herkent en deze versterkt tot een groter netwerk, dat een structuur van bomen met mobiliteit routes combineert.
We herkennen in deze ideeën ook de potentie om dit groter systeem aan te vullen met een fijnere mesh, die de rivier en de stad verbindt. Een systeem van boomlijnen kan de bestaande stadsstructuur benadrukken en maakt de verbindingen tussen de rivier en de stad leesbaar. Het is belangrijk te begrijpen dat wij geen superpositie van een nieuwe structuur voorstellen, maar eerder een verfijning en de voltooiing van een bestaand systeem.

Het landschap van Maaseik wordt gedomineerd door de Maas, de recente en geplande ontwikkelingen verschuiven van de focus van de groei van de stad eens te meer in de richting van de rivier. Onze aanpak is gericht op een veelheid aan verbindingen te creëren tussen de ruimte van de rivier en het stedelijk weefsel van Maaseik. Het doel is om een mesh te vormen op een lokale schaal en voor zachte mobiliteit, gebaseerd op het stedelijke weefsel en de strook structuur, om zo het stedelijk karakter van deze hoek van de historische stad te versterken. Deze aanpak is ook weerspiegeld in het oorspronkelijke masterplan van de site waar niet een enkele as, maar een aantal lijnen worden gecreëerd door de site. De toevoeging van meerdere verbindingen tussen de ruimte van de rivier en de stad moet gelezen worden als een aanvulling op grotere landschapsconcepten zoals de groene wal, de groene boulevard en een groen rivierdal. De mesh van lijnen kunnen een aantal groene en stedelijke ruimtes verbinden in het stedelijk weefsel van Maaseik. Eén van deze stapstenen is de ziekenhuis site, die het potentieel heeft tot een groene campus met een nieuw park uit te groeien.

Zicht vanaf Maasbrug_2013



voorstel groen structuur


snede aa
snede bb
snede cc
15
30
P
Eerste Straat
Tweede Straat
Koning Boudewijnlaan N78
auto
bus
fietspad
voetpad
0 10 50 100 200m
mobiliteit

1. Concept

1.2. Ruimte creëren voor leefbaarheid en stedelijkheid: het woonerf.

Het historische centrum van Maaseik stad is een sterk verdicht weefsel. De stedelijke vorm van Maaseik is van oudsher gebaseerd op voetgangersmobiliteit. De introductie van de auto heeft de ruimte aanwezig in de stad voor voetgangers gereduceerd. Om meer leefbare omgeving te creëren stellen wij de herintegratie van ruimte voor voetgangers en andere zwakke weggebruikers voor. Een meer wandel- en fietsvriendelijke stadscentrum kan het gebruik van de auto verminderen en een meer duurzame leefomgeving creëren.

Om de mobiliteit rond het ziekenhuisterrein te transformeren stellen wij het concept van het woonerf en zijn variante de woonstraat voor. Deze woonerven voegen extra voetgangersruimte toe aan het profiel van de straat en maken de reorganisatie van de stedelijke ruimte mogelijk. De strips van voetgangers georiënteerde straat functioneren verder als bufferruimte tussen de woning en de straat. De doelstelling is de integratie van zachte mobiliteit en meer activiteit in de publieke ruimte.

Om de toegankelijkheid van de site te waarborgen en leefbare omgeving te creëren, stellen wij een aantal ingrepen voor. De opdeling van de Monseigneur Koningsstraat in twee straten, een woonerf voor de toegang tot de site en een woonstraat om het verkeer langs de site te organiseren. De transformatie van de Monseigneur Koningsstraat in een woonstraat met een vergroot profiel tussen de bestaande rotonde en Kleine Kerkstraat beoogt ook de vorming van meer stedelijke ruimte. De toegang tot de site kan bekomen worden door woonerven en lokale dienstwegen.

De woonstraat is een straat, waar de bestrating een continu materiaal is en slechts een beperkt hoogteverschil bestaat tussen voetpad en rijbaan. Verder wordt de snelheid voor auto's er beperkt tot 30 km / h om de veiligheid van voetgangers te garanderen. Het straatoppervlak is grotendeels mineraal om een stedelijk karakter te genereren, maar zal rijkelijk worden beplant met bomen en goed uitgerust zijn.

Het woonerf is een straat waar geen onderscheid bestaat tussen het oppervlak voor auto's en voetgangers. De maximumsnelheid is beperkt tot 15 km/h en het rechte pad van de auto wordt regelmatig gebroken door bomen en voorzieningen (bankjes, speeltuintjes en groen). Het doel is om de straat te transformeren in een kwalitatieve publieke ruimte voor de aangrenzende woningen.

De transformatie van de aangrenzende straten behoudt de toegang voor auto's van de site en zorgt voor een goede doorstroming langs de site, tegelijkertijd verandert de straat in een leefbare stedelijke ruimte.

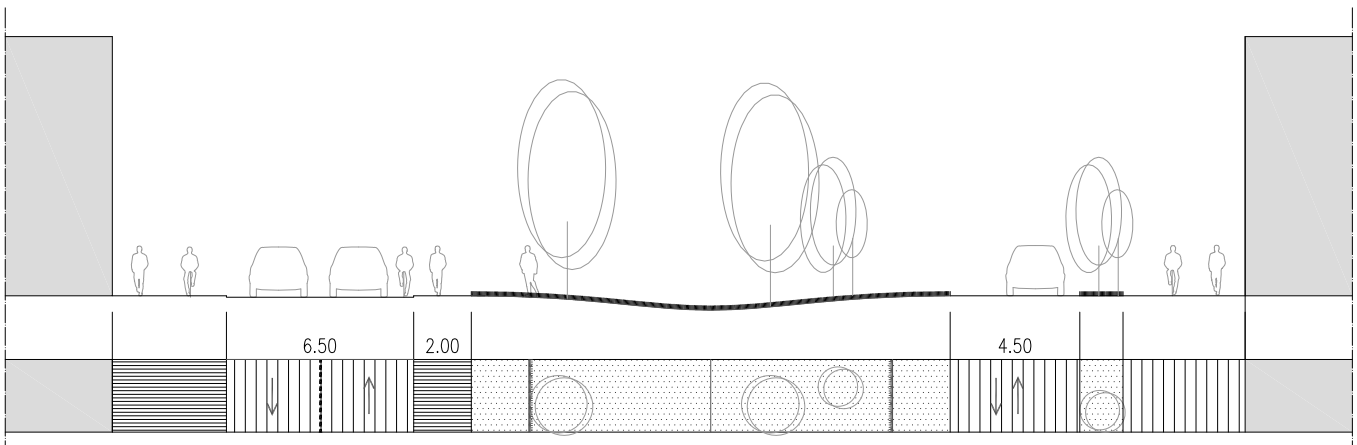
Openbaar vervoer

Naast het creëren van ruimte voor voetgangers, rechtvaardigen de nieuwe ontwikkelingen in het oosten van Maaseik ook een verbetering van het openbaar vervoer dichter bij de rivier. Het woon-zorg centrum, het Stad aan de Maas project, het commerciële project Kloosterbempden maken het noodzakelijk om een herverdeling van het openbaar vervoer te overwegen. Momenteel is het grootste deel van de buslijnen geconcentreerd in het noord-westen van Maaseik. In de toekomst zou met een buslijn op de N78 een meer gelijke verdeling van het openbaar vervoer kunnen worden bekomen. Daarnaast zien wij mogelijkheden om de ziekenhuissite of Monseigneur Koningsstraat als een verbinding tussen de bestaande lijnen en N78 te ontwikkelen. We hebben dit in overweging trachten te nemen door in de suggestie van de woonstraat langs de site voldoende ruimte te voorzien in het straatprofiel voor busverkeer en een eventuele stopplaats.

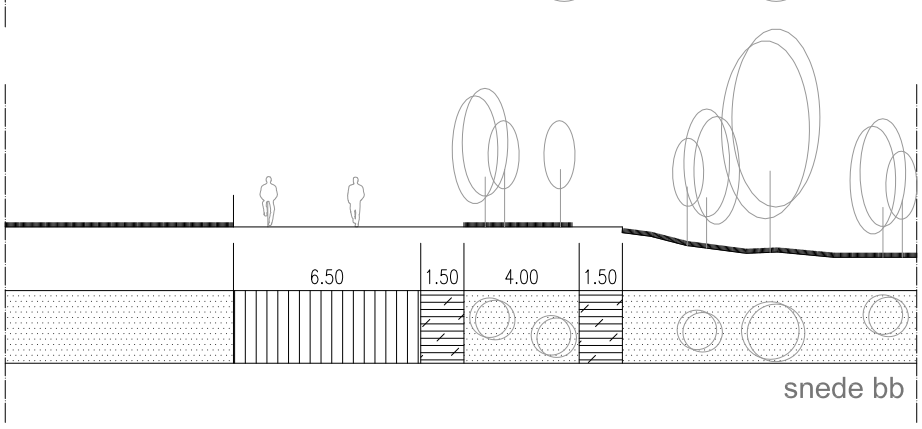
Geconcentreerd parkeren

Parkeren is een belangrijk gegeven in Maaseik, aangezien er geen treinstation is en de stad door een beperkte hoeveelheid buslijnen wordt bediend. Deze context maakt veel bewoners en bezoekers afhankelijk van de auto als voornaamste vervoersmiddel. Om de site te transformeren stellen wij geconcentreerd parkeren voor, gericht op de gebruikers van de site. Het parkeren voor de noordelijke vleugel van het woon-zorgcentrum wordt toegankelijk gemaakt via een toegangsweg ingebed in het park. Als parkeergelegenheid voor de ontwikkeling van de site stellen wij een ondergrondse parkeergarage voor in het oude ziekenhuisgebouw, welke kan bekomen worden door de transformatie van de kelderverdieping. Deze parkeerplaats maakt het mogelijk voldoende parkeerplaatsen te voorzien voor de toekomstige gebruikers van de site.

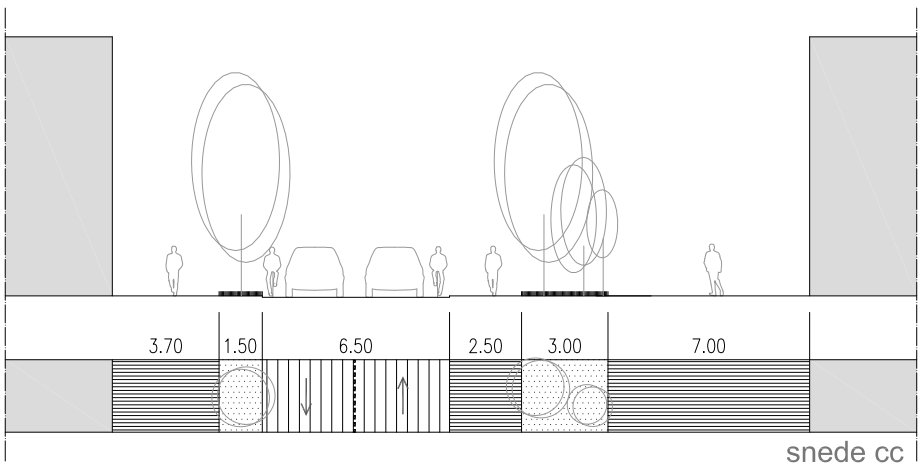
beeld van de Mgr.Koningsstraat



snede aa



snede bb



snede cc

0 1 5m 10m

Monseigneur Koningsstraat

Hertstraat

toegang woningen

toegang woningen

toegang woningen

toegang woningen

toegang woningen

tuin/moestuin

tuin/moestuin

tuin/moestuin

publiek terras

voetgangers verbinding

parking voor nieuwe woningen

Monseigneur Koningsstraat

tuin/moestuin

uitbreiding

parking

bestaande topografie

Monseigneur Koningsstraat

niewe bebouwing

park

"selectieve deconstructie"

2. Project

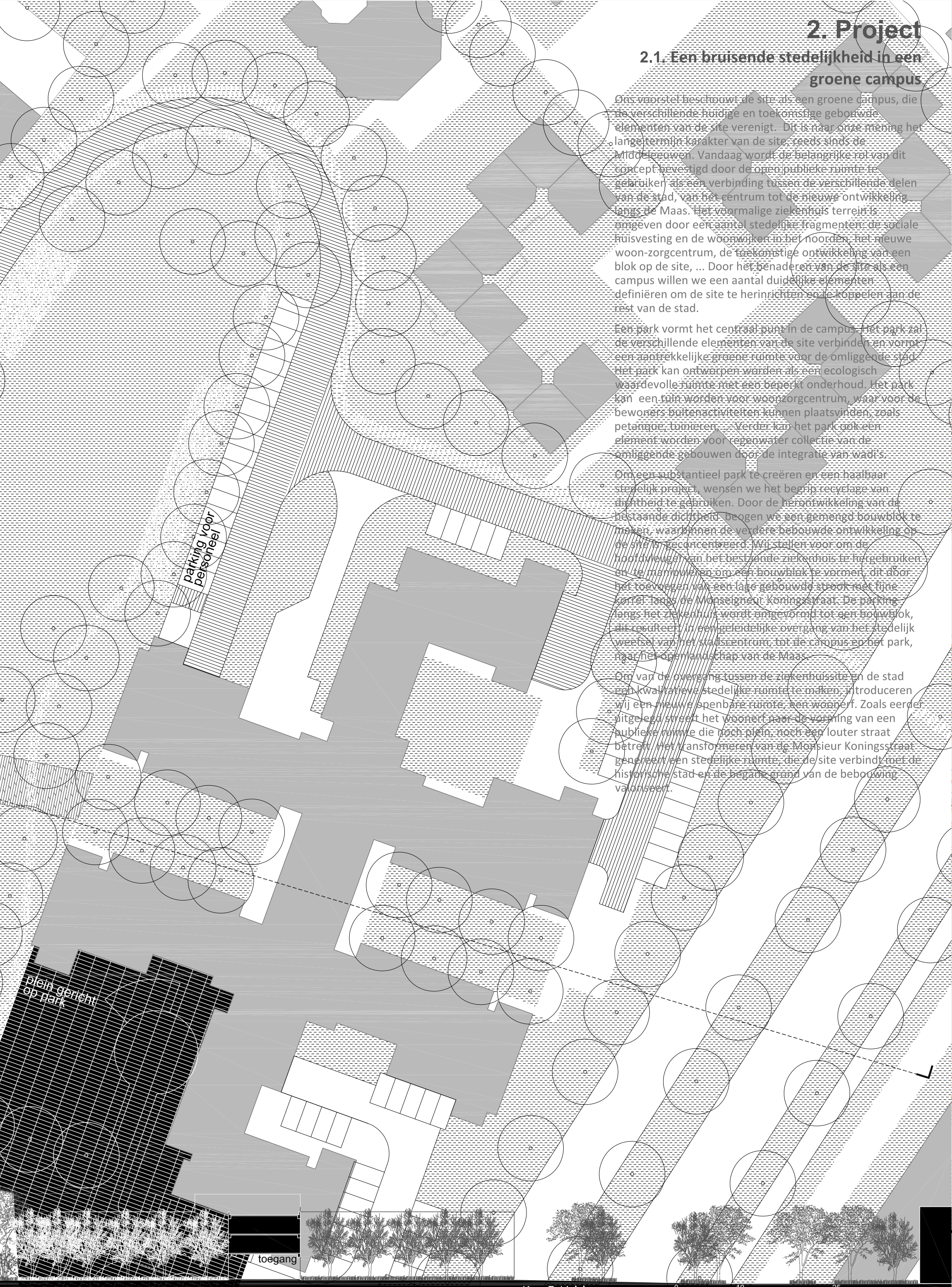
2.1. Een bruisende stedelijkheid in een groene campus

Ons voorstel beschouwt de site als een groene campus, die de verschillende huidige en toekomstige gebouwde elementen van de site verenigt. Dit is naar onze mening het lange termijn karakter van de site, reeds sinds de Middeleeuwen. Vandaag wordt de belangrijke rol van dit concept bevestigd door de open publieke ruimte te gebruiken als een verbinding tussen de verschillende delen van de stad, van het centrum tot de nieuwe ontwikkeling langs de Maas. Het voormalige ziekenhuis terrein is omgeven door een aantal stedelijke fragmenten: de sociale huisvesting en de woonwijken in het noorden, het nieuwe woon-zorgcentrum, de toekomstige ontwikkeling van een blok op de site, ... Door het benaderen van de site als een campus willen we een aantal duidelijke elementen definiëren om de site te herinrichten en te koppelen aan de rest van de stad.

Een park vormt het centraal punt in de campus. Het park zal de verschillende elementen van de site verbinden en vormt een aantrekkelijke groene ruimte voor de omliggende stad. Het park kan ontworpen worden als een ecologisch waardevolle ruimte met een beperkt onderhoud. Het park kan een tuin worden voor woonzorgcentrum, waar voor de bewoners buitenactiviteiten kunnen plaatsvinden, zoals petanque, tuinieren... Verder kan het park ook een element worden voor regenwater collectie van de omliggende gebouwen door de integratie van wadi's.

Om een substantieel park te creëren en een haalbaar stedelijk project, wensen we het begrip recyclage van dichtheid te gebruiken. Door de herontwikkeling van de bestaande dichtheid beogen we een gemengd bouwblok te maken, waarbinnen de verdere bebouwde ontwikkeling op de site is geconcentreerd. Wij stellen voor om de hoofdvleugel van het bestaande ziekenhuis te hergebruiken en te manipuleren om een bouwblok te vormen, dit door het toevoegen van een lage gebouwde strook met fijne korrel langs de Monseigneur Koningsstraat. De parking langs het ziekenhuis wordt omgevormd tot een bouwblok, dit resulteert in een geleidelijke overgang van het stedelijk weefsel van het stadscentrum, tot de campus en het park, naar het openlandschap van de Maas.

Om van de overgang tussen de ziekenhuissite en de stad een kwalitatieve stedelijke ruimte te maken, introduceren wij een nieuwe openbare ruimte, een woonerf. Zoals eerder uitgelegd streeft het woonerf naar de vorming van een publieke ruimte die noch plein, noch een louter straat betreft. Het transformeren van de Monsieur Koningsstraat genereert een stedelijke ruimte, die de site verbindt met de historische stad en de begane grond van de bebouwing valoriseert.



60
oo 26/10C

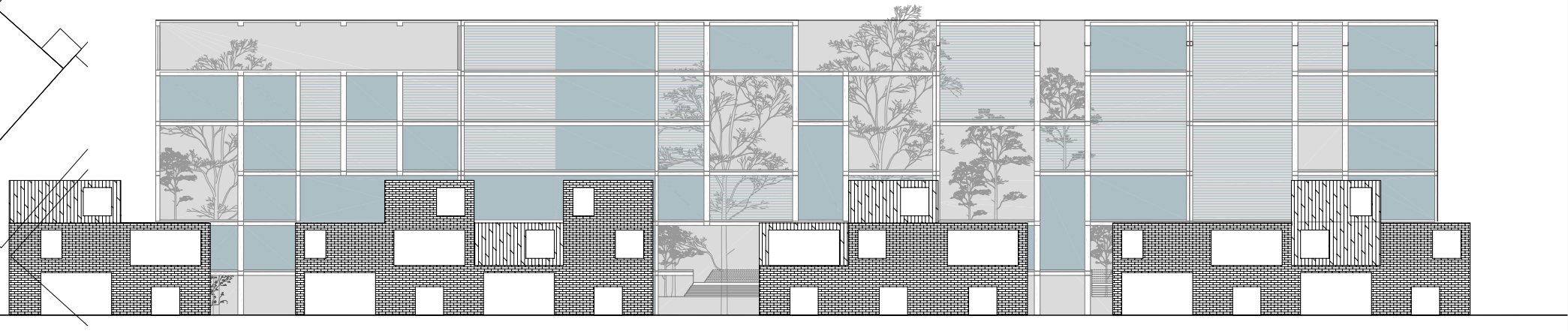
Om een rand langs de Monseigneur Koningsstraat te definiëren stellen wij een laagbouw strook van woningen voor, deze begrenst de ruimte van de straat en zorgt voor een overgang tussen het stedelijk weefsel van de stad en de campus. Om te voorkomen dat er een barrière ontstaat is de bouwlijn teruggeschoven; hierdoor ontstaat een stedelijke openbare ruimte voor de gebouwen. Door de nieuwe strook bebouwing te beperken tot 2à3 bouwlagen blijft de campus voelbaar en krijgt het woonerf toch een duidelijke grens. De strook vormt een blok samen met de gerecycleerde ziekenhuis vleugel. De laagbouw strook maakt het ook mogelijk om het getransformeerde volume van het ziekenhuis meer op de achtergrond te houden in de campus.

De strook wordt ontwikkeld in vier stukken en de begane grond kan ruimte bieden aan een aantal openbare voorzieningen en lokale commerciële ruimtes, dit om de doorlaatbaarheid van de stad naar de campus en het park te bekomen. Deze functies kunnen gericht zijn op de directe omgeving, bijvoorbeeld een kinderdagverblijf, een plaatselijke winkel of café. De functies kunnen profiteren van de positie van de strook tussen de openbare ruimte van het woonerf en de groene binnenruimte tussen het nieuwe bouwvolume en het getransformeerde ziekenhuis. In het woonerf kunnen terrassen, speeltuinen, ruimte voor het verzamelen van regenwater (wadi's) geïntegreerd worden. Het is beoogd als een stedelijke openbare ruimte gevuld met activiteit en sterk verbonden met de nieuwe gebouwen.

Het doel is om een complex te creëren, dat een mix van functies bevat en de mogelijkheid biedt om te experimenteren met vormen tussen collectief wonen en individueel wonen. Coherent met het karakter en de geschiedenis van de site als een zorgpool suggeren we een ruime mix van wonen, waar kleinere appartementen voor ouderen worden gecombineerd met grotere eenheden voor families. Steeds zijn een aantal eenheden georganiseerd rond een gemeenschappelijke ruimte: inkom, berging, gemeenschappelijke leefruimte en een gezamenlijke tuin. De strook bebouwing kan een element zijn om de mogelijkheid van cohousing te onderzoeken met betrekking tot huisvesting voor mensen met een handicap of ouderen, welke een zekere mate van onafhankelijkheid biedt, doch ook ondersteuning heeft van de bijhorende woningen en de nabijheid van de woon-zorgcentrum.

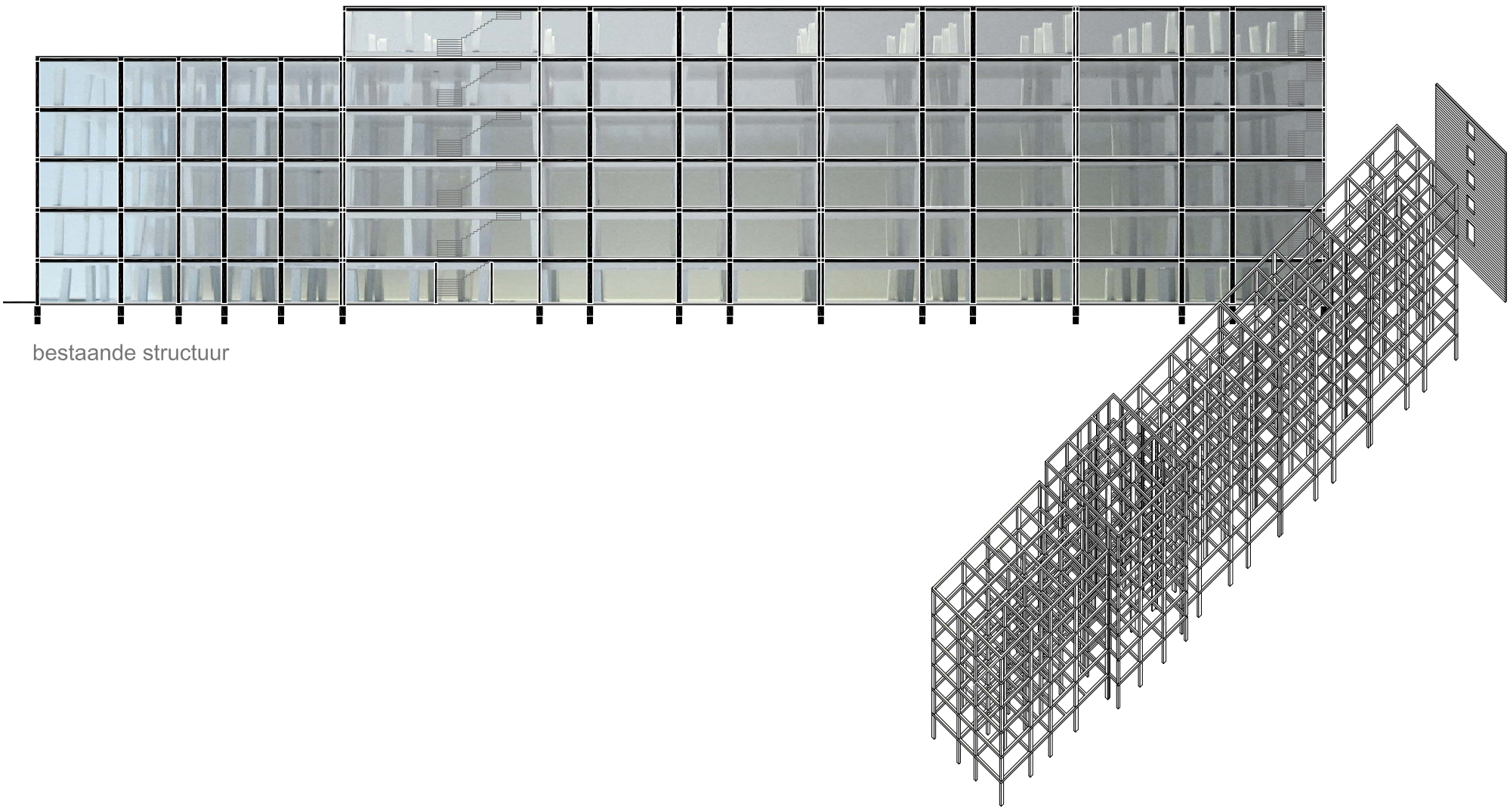
De stedelijke vocabulaire van de strook

Als overgang tussen de stad en de campus heeft de strook een specifieke stedelijke vertaling nodig in zijn materialisatie en vormentaal. De bebouwing kan de materiële vormgeving van de historische stad weerspiegelen; het kan ook de taal van de bestaande sociale woningen (welke verdicht worden) in het noorden van de site met bakstenengevels en een sterke modulatie opnieuw interpreteren. Door deze aan te vullen met grote terrassen en een sterke relatie met de openbare ruimte in de woonstraat streven wij naar een hoge kwaliteit van de leefomgeving, die de stedelijke kwaliteit van het historische centrum van Maaseik weerspiegelt.

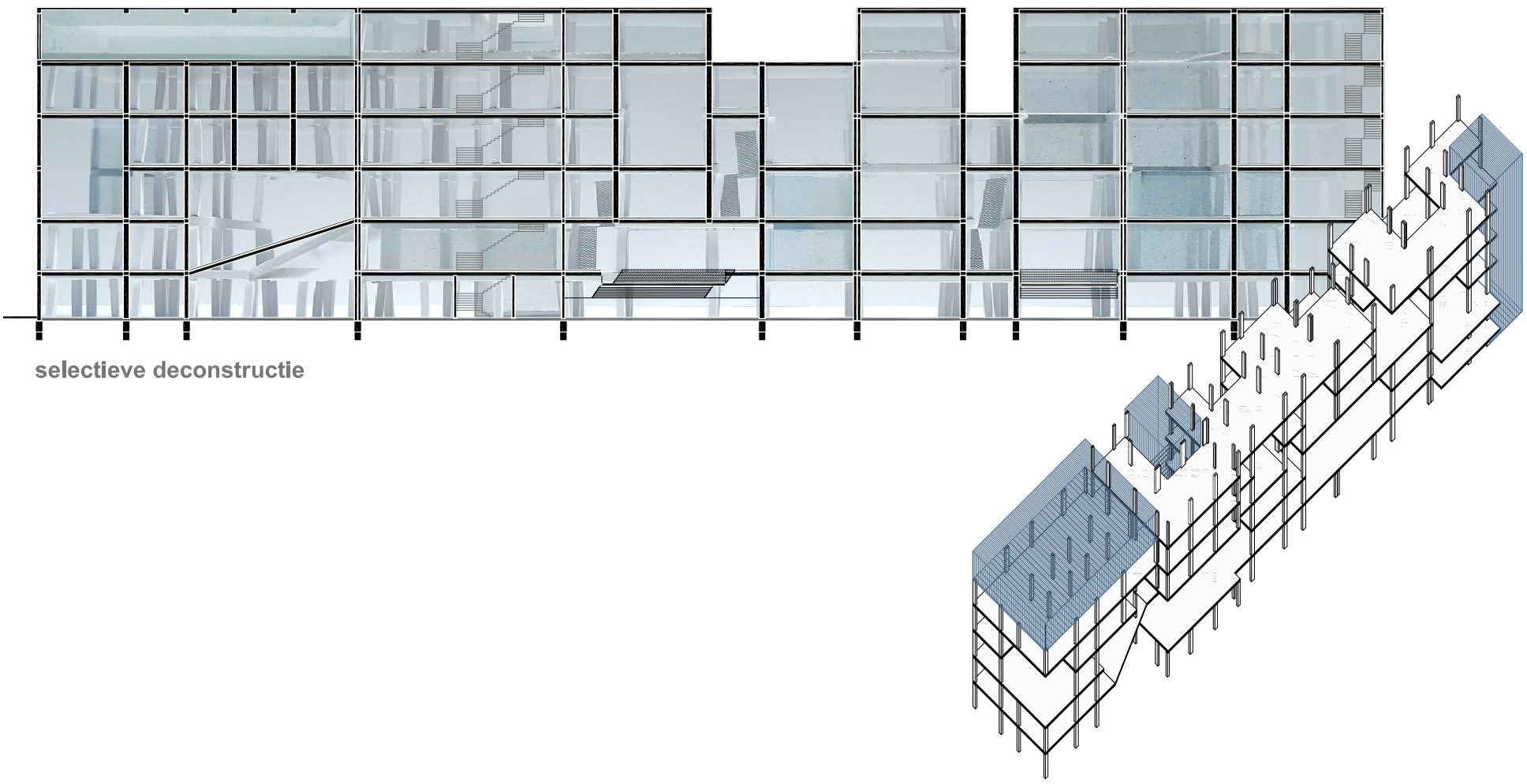


aanzicht

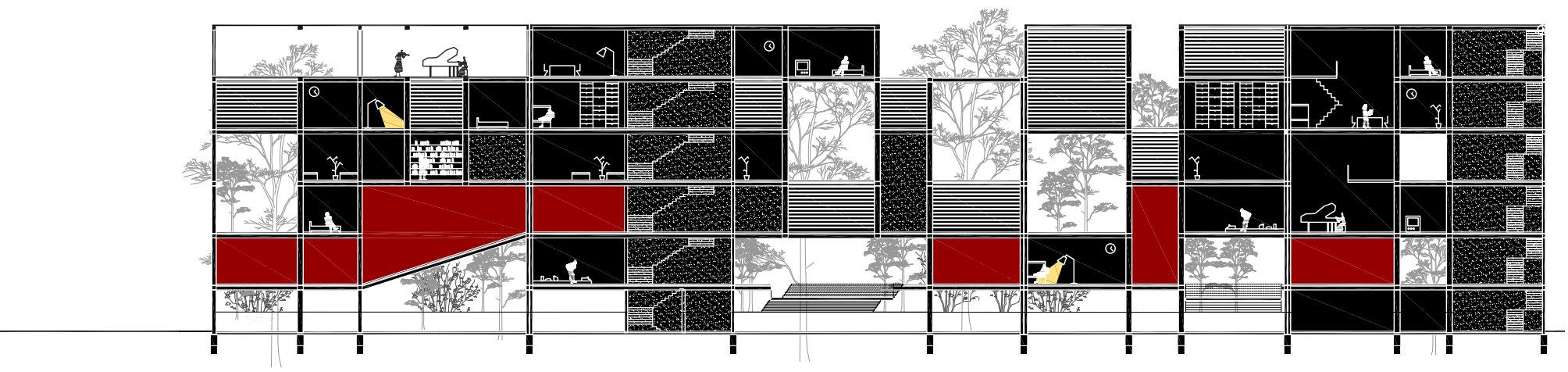
0 1 5m 10m



bestaande structuur



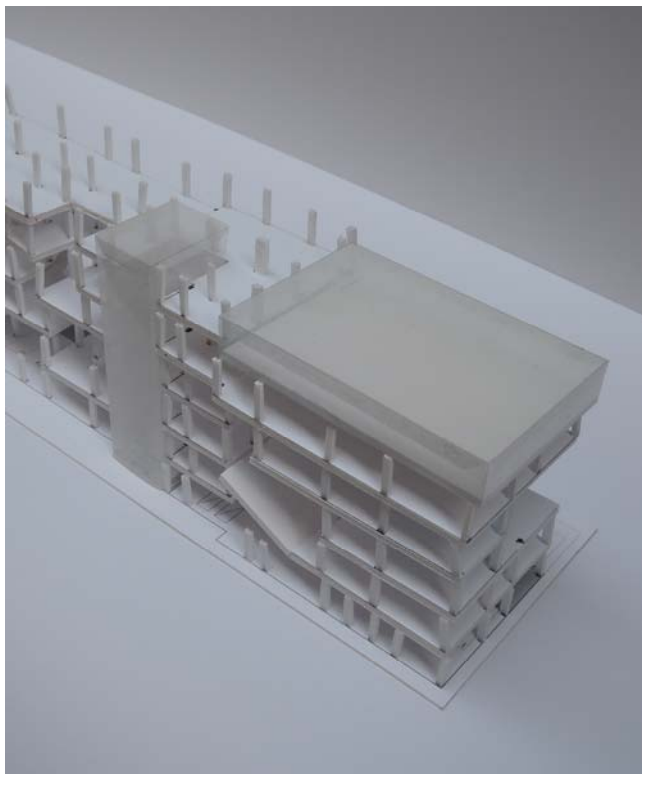
selectieve deconstructie

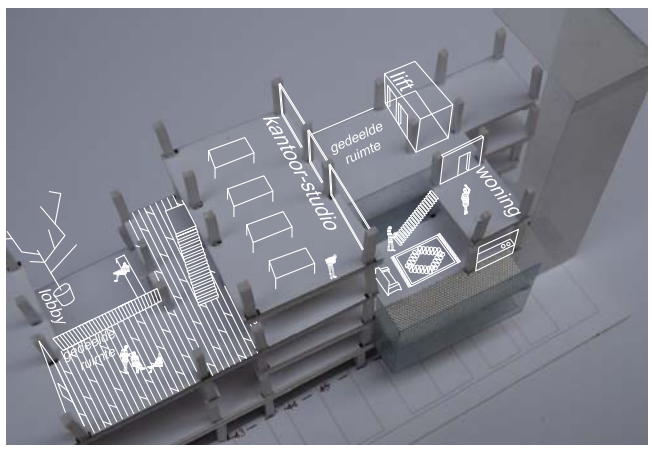


heterogene structuur

0 1 5m 10m

oo 2610C





Selectieve deconstructie

Met betrekking tot het bestaande ziekenhuisgebouw, zouden we graag een radicaal begrip voorstellen: namelijk selectieve deconstructie. Duurzaamheid wordt een steeds belangrijker onderwerp, in onze mening is het hierbij ook zeer belangrijk bestaande materialen en structuren trachten te recycleren. Vanuit een stedenbouwkundig en economisch standpunt stelt het handhaven van het zes verdiepingen tellende gebouw (zij het met enige uitsparingen en aanpassingen) ons in staat om de ontwikkeling te concentreren op de site in één blok. De hoofdvleugel van het ziekenhuis bevindt zich in het midden van de site en vormt de achtergrond van de nieuwe fijnkorrelige huisvesting langs de Monseigneur Koningsstraat, alsook voor het horizontaal volume van het woonzorgcentrum.

Een visie voor een uniek, maar heterogeen gebouw

Het bestaande ziekenhuisgebouw bestaat uit een grote hoeveelheid 'embodied energy'. Het kan worden afgebroken en niet herbouwd, maar de kosten van deze aanpak zijn hoog. Of het kan worden vervangen door nieuwe gebouwen die de volledige site innemen. Of het kan gedeeltelijk worden gedeconstrueerd en hergebruikt, resulterend in het behoud en de uitbreiding van de groene en open ruimte. In het specifieke karakter en het gebruik van de site zien we een rechtvaardiging om te zoeken naar een ambitieuze methode voor de transformatie van het ziekenhuis met behoud van een deel van de gebouwen. Het bestaande gebouw kan worden omgezet in een permeabele structuur met een gemengd programma.

Het toekomstige gebouw:

De begane grond loopt door in de groene omgeving, door middel van een aantal publieke functies, ingangen, doorgangen en de as afkomstig van het woonzorgcentrum midden door het gebouw, waardoor de permeabiliteit van de stad naar het park wordt verzekerd. De recyclage van het gebouw hergebruikt gedeeltelijk de circulatie ruimte van het ziekenhuis. Liften geven toegang tot elke verdieping, waardoor het mogelijk is universeel toegankelijke appartementen te creëren voor mensen met een beperking. De nabijheid van het gebouw tot het woonzorgcentrum maakt het ook mogelijk voor ouderen om zelfstandig te wonen, maar ook gebruik te maken van de functies in het zorgcentrum indien nodig. De breedte en de oost-west oriëntatie van de bestaande structuur maakt het mogelijk appartementen met veel licht en bijzondere zichten op de rivier en het historische stadscentrum te creëren. Grote terrassen kijken uit op de groene campus. De kelder van het gebouw is omgevormd tot een parkeerniveau, dit biedt voldoende ruimte voor de gebruikers van het gebouw. Het gebruik van glas, baksteen en grote terrassen transformeert het uiterlijk van het gebouw en versterkt het als een landmark in Maaseik. Duurzame materialen en moderne technieken bieden een high performance gebouw.

Wij zijn ons ervan bewust dat voor een definitieve evaluatie van de status van het gebouw meer informatie nodig is, maar we weten ook dat in veel gevallen de beslissing om te slopen niet alleen bepaald kan worden door economische criteria. Een nieuw beeld van de site, zoals wij voorstellen met de groene campus en de nieuwe levendige woonstraat, de fijne korrelige strook en de lichtere reconversie van het ziekenhuisgebouw heeft een grote potentie van stedelijke kwaliteit.

-

beeld van de campus en het park

Plan van aanpak

In de aanpak van deze opdracht willen we gelijktijdig komen tot een haalbaar project én tot een project met meerwaarde voor Maaseik. Daarom bekijken we in de aanpak van deze opdracht gelijktijdig de projectdefinitie, de financiële haalbaarheid en de projectmontage. De manier waarop het project gedefinieerd wordt (identiteit, doelgroepen, deelprojecten,…) en gestructureerd wordt (partners, acties, projectmontage,…) hebben immers een grote wederzijdse afhankelijkheid.

We voorzien 3 stappen om tot een finaal project te komen en een beproefde uitvoeringsstrategie:

1. Aftoetsen en scherpstellen van de randvoorwaarden
2. Uitwerken van een stedenbouwkundig en functioneel voorstel
3. Projectmontage en marktbenadering

1. Aftoetsen en scherpstellen van de randvoorwaarden

Het voorstel dat nu op tafel ligt is gebaseerd op heel wat veronderstellingen en eerste ideeën. In een eerste stap willen we graag een “reality check” doen van deze aspecten. We willen ondermeer op de onderstaande zaken een duidelijk beeld krijgen van de mogelijke risico's:

· Marktrisico: wat is de ruimte voor bijkomende residentiële ontwikkeling in Maaseik? Wanneer onstaat eventueel bijkomende marktruimte? Komen de voorgestelde typologieën overeen met de vraag in de markt?

· Publieke voorzieningen: in het project is er mogelijks ruimte voor bijkomende kleinschalige publieke voorzieningen. Is hiervoor een vraag? Wat is het concrete programma hiervoor? Kunnen deze vanuit het project gefinancierd worden?

· Eigendomssituatie: het voorgestelde project kan grotendeels op de eigendom van het OCMW worden uitgevoerd. We controleren de juiste eigendomssituatie om tot een goede juridische basis voor uitvoeringsstrategie te komen.

· Financiering: wat zijn de mogelijkheden van de Stad of het OCMW om bepaalde zaken te (voor)financieren? Dient alles door een private partner te gebeuren of heeft de Stad of OCMW toch bepaalde mogelijkheden?

· Herontwikkeling bestaande gebouwen: we zetten sterk in op het gedeeltelijk behoud van de structuur van hospitaal, hoe kunnen wa dit kwantificeren in meerwaarden voor het masterplan?

· Mobiliteit: Welke zijn de mogelijkheden qua openbaar vervoer? Wat zijn de mogelijkheden voor toepassing van het woonerf?

· Landschap/park: Wat is de mogelijke relatie tussen park en woon-zorgcentrum? Welke functies kunnen zich inpassen in het park?

· ...

Voor elk van deze randvoorwaarden wordt een gedegen analyse uitgevoerd waarbij steeds op zoek gegaan wordt naar:

· Wat we zeker weten (vaststaand feit - uitgangspunt)
· Wat we zeker willen (randvoorwaarde voor ontwikkeling)
· Wat we niet weten (risico's)
· Wat we niet willen (hierop gaan we sturen)

We zullen in de eerste stap onze eerste visie bijstellen, dit zal resulteren in een uitgewerkt programma en globale visie voor de site.

2. Uitwerking van het stedenbouwkundig plan en iteratieve toetsing van de haalbaarheid

Op basis van deze gedegen en gedragen analyse van de randvoorwaarden stellen we vervolgens het stedenbouwkundig plan scherp. In het tweede deel zullen we de visie concretiseren in een aantal richtlijnen en inrichtingsprincipes voor de projectsite. We zullen een duidelijk beeld scheppen van de invulling van de site, dit kan gebruikt worden als een communicatie middel tussen de verschillende actoren. De urban language, de landschappelijke strategieën, recycleren van dichtheid en andere concepten zullen we tot een geheel verweven en een volledig beeld vormen van de herontwikkeling van de site. De verschillende onderdelen van het masterplan zullen verder gedetailleerd, uitgewerkt en gedocumenteerd worden. Hun rol, relatie, tijdsschaal en ruimtes in relatie tot het gehele masterplan zullen hierbij van belang zijn.

Tijdens deze stap maken we ook een model op voor de iteratieve toetsing van de financiële en operationele haalbaarheid, onder de vorm van een business case. Een business case is een overzicht van de kosten en baten. De business case biedt tijdens de planfase inzicht in de financiële haalbaarheid en de mogelijkheden tot optimalisatie.

Het doel van het onderzoek naar financiële haalbaarheid is om:

1. Inzicht te krijgen in de financiële haalbaarheid en financierbaarheid
2. Inzicht te krijgen in de optimalisatie mogelijkheden
3. Inzicht te krijgen in de budgettaire consequenties

Zie Figuur: Aanpak business case

Het tot stand komen van de business case is een iteratief proces: op basis van terugkoppeling van de resultaten en op basis van voortschrijdend inzicht zullen de uitgangspunten steeds aanpassing behoeven. Zodoende kan het project in de loop van het proces steeds verder geoptimaliseerd worden.

De primaire output van het financiële model is inzicht in de financiële haalbaarheid. De financiële haalbaarheid gaat in op de vraag of de middelen die beschikbaar zijn voor het project voldoende zijn om de kosten te dekken. De resultaten van het model worden uitgedrukt in een “Internal Rate of Return” (IRR) en een Netto Contante Waarde (NCW), waarin naast de verwachte kasstromen ook rekening gehouden wordt met het risicoprofiel van het project. Door de flexibiliteit van het model kunnen ook makkelijk de financiële consequenties en risico's van verschillende varianten met elkaar vergeleken worden. Zo zullen de verschillende vergoedingsmechanismen voor de gemeente en het OCMW immers verschillen qua kasritme en risicoprofiel.

Het model wordt opgebouwd volgens de FAST-standaard (zie bijlage) en voorzien van een duidelijke “cockpit” waarin de verschillende keuze-elementen duidelijk opgenomen zijn.

3. Projectmontage en marktbenadering

In het derde deel zullen een aantal deelprojecten worden gedefinieerd. Verder zullen de ambities, actoren, haalbaarheid en kosten evaluatie van de verschillende deelprojecten worden onderzocht.

De fasering en toepassingsstrategieën zullen in het laatste deel worden uitgewerkt. Wij hechten aan deze deel evenveel, indien niet meer belang. De mogelijke opdeling in deelprojecten en fasering van het project is vanaf het begin een belangrijk element in het ontwerpproces. In het laatste deel zullen we de fasering van het project verduidelijken en strategieën van implementatie bepalen.

We zullen de mogelijkheid voor PPS-structuren onderzoeken (publiek-publiek, publiek-privaat) en de financiering van dergelijke projecten. Bij het structureren van een project (en het financieren ervan) hoort eveneens een risico-analyse, waarbij nagedacht moet worden wie het beste welke risico's draagt en welke waarborgen hier tegenover staan.

Een marktbenadering zal ontwikkeld worden voor de wijze waarop het OCMW en de stad Maaseik de markt bij de uitvoering kan betrekken, en hoe zij de beste partij aan zich bindt. Het doel daarbij is het optimaal benutten van de creativiteit en de commerciële drive van de markt, en het uiteindelijk krijgen van een zo goed mogelijke bieding.

In deze stap wordt vastgelegd wat de aanbestedingsstrategie voor het project kan zijn. Dit houdt in:

· Definitie van het voorwerp van de aanbesteding (wat wordt in de markt gezet en Programma van eisen)

· Het PPS-model, waarbij bepaald wordt hoe met de private partij zal worden samengewerkt met onder meer

o Tijdshorizon
o Financieringsstromen/vergoedingsmechanisme
o De te volgen procedure om een private partij te selecteren. Dit is uiteraard sterk afhankelijk van de precieze afbakening van de opdracht en de conclusies rond risico-verdeling en risico-beheersing.
o Risicoverdeling en risicobeheersing

PARTNERS	ACTIES	CONCEPT & IDENTITEIT	COMMERCIALISATIE	DOELGROEPEN
de verschillende partners en de manier waarop deze in het project betrokken worden, op niveau masterplan en op niveau deelproject	de acties die het bestuur moet opzetten en de bestuurlijke instrumenten	het ontwikkelde functioneel concept imago voor het project en/of haar deelgebieden	de wijze waarop de deelprojecten vermarkt worden	De doelgroepen per deelproject en deelgebied (bedrijven, bewoners, consumenten,...)
	MONTAGE financiële en operationele montage per deelgebied.		**PROJECTEN** een heldere opsplitsing in deelprojecten	

KOSTEN	INKOMSTEN
grondexploitatie verwervingen openbaar domein infrastructuur voorzieningen bijkomende kosten financieringskosten	grondexploitatie verkoop van projectgronden parkeerexploitatie vastgoedexploitatie verkoop van vastgoed

Bussiness model canvas

Bussiness model canvas

De aanpak van dit project willen we van bij de start structureren rond een compleet en integraal projectplan. Hiervoor hebben we ons gebaseerd op het business model canvas van Alexander Osterwalder (www.alexosterwalder.com) Het business model canvas is een methodiek om op een strategische en efficiënte manier bedrijfsplannen te maken voor bestaande of toekomstige projecten of bedrijven. Het integreert alle aspecten in een visuele voorstelling, die redenering en ideevorming over wederzijdse afstemming van deze aspecten stimuleert.

Toegepast op ruimtelijke projecten omvat het business model canvas de volgende aspecten. (zie business model canvas)