



003305 C
Masterplan en
ontwikkelingsstrategie
Haspershoven

VISIE OP DE OPDRACHT

Wat betekent een Masterplan voor Haspershoven?

Het masterplan Haspershoven zien we als een planniveau waarop we ruimtelijke verbanden en structuren kunnen onderzoeken en waardoor potentiële relaties tussen schalen en sectoren aannemelijk worden gemaakt. Aannemelijk, maar niet automatisch uitvoeringsgericht.

Het masterplan vormt immers de nieuwe context of ruimtelijke drager in de lange termijn ontwikkeling van Haspershoven. Het masterplan schept een kader waarbinnen richtlijnen en intenties naar voor komen die een globale ruimtelijke samenhang garandeert met als doel een afstemming tussen de deelruimten onderling, het geheel en de omgeving te realiseren.

Het masterplan gaat over het herstellen van overgangen en over het beter bereikbaar maken van de bestaande en toekomstige programma's en functies waarbij het publieke domein de lezing van de gewenste stedenbouwkundige structuur ondersteunt: het creëert een logische routing en leidt mensen op een vanzelfsprekende wijze in het tussengebied Haspershoven.

De vraag van de stad voor de ontwikkeling van een ruimtelijke visie wordt gezien als een mogelijkheid om het gebied te herstructureren. De ambitie is gericht op een geïntegreerde strategie die een hefboomeffect op Pelt kan hebben. In die zin zouden de interventies een positief effect op de sociale dynamiek moeten bewerkstellingen en dienen deze bij te dragen tot de totstandkoming van een coherente en kwalitatieve stedelijke structuur.

De kracht van ontwerpend onderzoek

Ontwerpend onderzoek behoort tot ons vast instrumentarium bij opdrachten voor lokale besturen. Op niveau van de stedelijke ruimte Pelt detecteren we zo bestaande en potentiële ruimtelijke structuren, en gaan we na hoe die op concreet siteniveau kunnen worden uitgewerkt. Op siteniveau wordt ontwerpend onderzoek steevast ingezet om de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het ontwikkelingspotentieel te verkennen, zodat voor Haspershoven de preferentiële ontwikkelingsstrategie kan worden afgetoetst en geselecteerd.

Ruimtelijke projecten zijn meestal erg complex en vergen de samenwerking van vele actoren. Daarom zijn we niet alleen ontwerpers maar ook bruggenbouwers en regisseurs. We redeneren probleemoplossend en strategisch. Ontwerpend onderzoek toont, via het vooropstellen van verschillende scenario's verschillende opportuniteiten, inspireert actoren en ondersteunt dialoog. Het is daarom onze basis-tool binnen het participatieve verhaal: conflicterende ruimteanspraken mediëren via ontwerpmatige oplossingen.

Complexiteit: een gedragen masterplan

Vanwege de complexiteit van de opdracht is het erg belangrijk om de ruimtelijke concepten in relatie te brengen met de bredere processen die in Pelt lopen. We beseffen dan ook dat een doordachte ontwikkelingsstrategie rekening dient te houden met een veelheid aan aspecten en actoren, en een gefaseerde implementatie cruciaal is wil men stappen zetten naar realisatie. Als multidisciplinair team werkten we reeds menige masterplannen uit waar ruimtelijke kwaliteit, maar ook haalbaarheid, billijke verdeling van stedenbouwkundige lasten, tijdelijke invulling van publieke ruimte en een duurzame ontwikkeling vooropstaan. Door aan beide kanten van de tafel expertise opgebouwd te hebben zijn we op de hoogte van de belangen van verschillende actoren die betrokken zijn bij stedelijke transitie.

Bij het formuleren van een visie worden zowel de ambities, de moeilijkheden als de tegenstrijdigheden op tafel gelegd. We geloven in het masterplan als communicatiemiddel om de dialoog tussen de verschillende betrokken actoren aan te wakkeren. Dit resulteert enerzijds in een toekomstbeeld dat gedragen wordt door de verschillende actoren, anderzijds in het definiëren van de noodzakelijke actiepunten om het ontwerp om te zetten in realiteit. Daarbij is het de bedoeling om reeds van in het begin de diverse partners te betrekken bij het project (zie ook: plan van aanpak).

Sleutelkwestie: stedelijkheid introduceren

Bij vele stadskernen in landelijke regio's ligt het samenspel van open ruimte en kernen aan de basis van de identiteit ervan. Pelt heeft echter een onregelmatige groei doorgemaakt waarbij de relatie met de vallei van de Dommel verloren is gegaan.

In tegenstelling tot de historische kernen, heeft Pelt veel minder publieke ruimtestructuren om deze groei aan te sturen en voor de leesbaarheid en samenhang te zorgen. Het resultaat is dat grote delen van Pelt opgaan in een clustering van ad hoc verkavelingen die op hun beurt ongemerkt doorgaan in woonlinten en verspreide bebouwing. Overgangen vervagen, waardoor een eerder generiek woonlandschap ontstaat dat noch stad, noch stadsrand, noch open ruimte is.

Met het masterplan Haspershoven hebben we de ambitie een ruimtelijk kader aan te reiken voor een gebiedsontwikkeling op maat die mee vorm geeft aan de tussenstad en stedelijkheid introduceert. Dit betekent dat we met de geplande ontwikkelingen willen inzetten op de herstructurering van het gebied in functie van de versterking van het stedelijk weefsel. Hierbij wordt de beleving van de intrinsieke kwaliteiten van de publieke ruimte vanuit de landschappelijke Dommel-context vorm gegeven.

Ook in het tussengebied dient de groei van wonen en voorzieningen gebundeld te worden. Door bundeling ontstaat immers voldoende kritische massa. De bestaande open ruimte dient geconsolideerd te worden in functie van een versterking van haar ecologische, hydrologische, landschappelijke en belevingswaarde. Door op deze beide sporen in te zetten ontstaat een kwalitatief stadslandschap.



Landschapsgeschiedenis

Tijdperiodes beïnvloedden de ontwikkelingslogica van Pelt; van dorpjes Neerpelt en Overpelt tot de brede stad Pelt met uitdijende perifere woongebieden. De ruimtelijke ontwikkeling nam afstand van het fysieke systeem en keerde de rug richting Dommelvlei.

Pelt zoekt naar een dynamisch evenwicht tussen stedelijke groei en behoud van zijn landelijke open ruimte karakteristieken. Kernen, gehuchten, uitgestrekte woongebieden, sport- en lijninfrastructuren vormen geen gescheiden ruimte-componenten, maar een weinig vormgegeven netwerk van verstedelijkte infrastructuur. De ruimteclaims zorgen voor wisselende invullingen en occupatievormen met sterk uiteenlopende sferen. Zo kijkt het stedelijk wonen met een gemaskeerde glimp naar de gefragmenteerde Dommelvlei.

Haspershoven is noch stedelijk, noch landelijk. Het is een tussenterm. Vandaag is de stedelijke structuur in deze tussenstad zeer diffuus, zijn kwaliteitsvolle plekken geïsoleerd gelegen, is het Dommellandschap verdrongen naar de achterkant van de stad en is er nauwelijks een stadsstructuur die de verschillende fragmenten ruimtelijk met elkaar verbindt.

Een kentering is gewenst! De tussenstad biedt juist door haar bijzondere ligging blauwgroene potenties die in staat zijn de identiteit en beeldkwaliteit van het tussengebied Haspershoven te valoriseren tot een samenhangende en attractieve ruimte.

Potenties vanuit de ligging

Een belangrijke vaststelling is dat het tussengebied Haspershoven verre van homogeen is. Haspershoven heeft een dubbele gedaante. Een verstedelijkte

ruimte onderscheidt er zich van de landschappelijke Dommelfiguur.

Door een teruglopende stedelijkheid in het tussengebied komt Haspershoven te liggen op de scheidingsgrens van stad en landschap. De ruimtelijke inrichting vertaalt er zich vandaag door afnemende bebouwingsdichtheden, door verandering in weefsel patronen én publieke programma's en door een veranderd gebruik van de open ruimte met bijbehorende groengebieden.

De leegte van de landschapskamers langs de Dommel vormen een gekoesterde en constante waarde in een omgeving die echter in hoog tempo verandert en steeds voller wordt. De stedelijke ruimte dwingt tot een duidelijke rolbedeling tussen stad en landschap. De betrachting is los te komen van de tegenstelling tussen stad en landschap. De uitdaging ligt in het onderkennen van beiden. De uitwerking van verschillende ontwikkelingsmodellen zullen enerzijds gerelateerd zijn aan de hoog dynamische verstedelijking en anderzijds aan het laag dynamische "dorps"landschap waarbij meerdere tempo's, schaalniveaus en actoren dienen te worden ingezet.

De vraag is dus hoe we het ruimtelijk verband in het tussengebied kunnen verbeteren? Hoe we de open ruimte kunnen veredelen? En hoe daar vernieuwing op kan worden geënt waarbij de anonimiteit van Haspershoven kan worden doorbroken? Het landschap wordt dan ook aangegrepen als onderlegger voor de ruimtelijke ontwikkeling en als substraat voor de identiteit van het tussengebied.

Door het resterende Dommellandschap als waarde te koesteren en het in samenhang met de verstedelijking te ontwikkelen ontstaan aantrekkelijke woonmilieus die kunnen concurreren met de stedelijke deelen waarvoor de tussenstad getransformeerd wordt tot een vitaal en performant stedelijk gebied.



Pelt is waar de Dommel stroomt en zich neervlijt langs een verborgen blauw lint met opeenvolgende groene kamers. De plek spreekt tot de verbeelding.

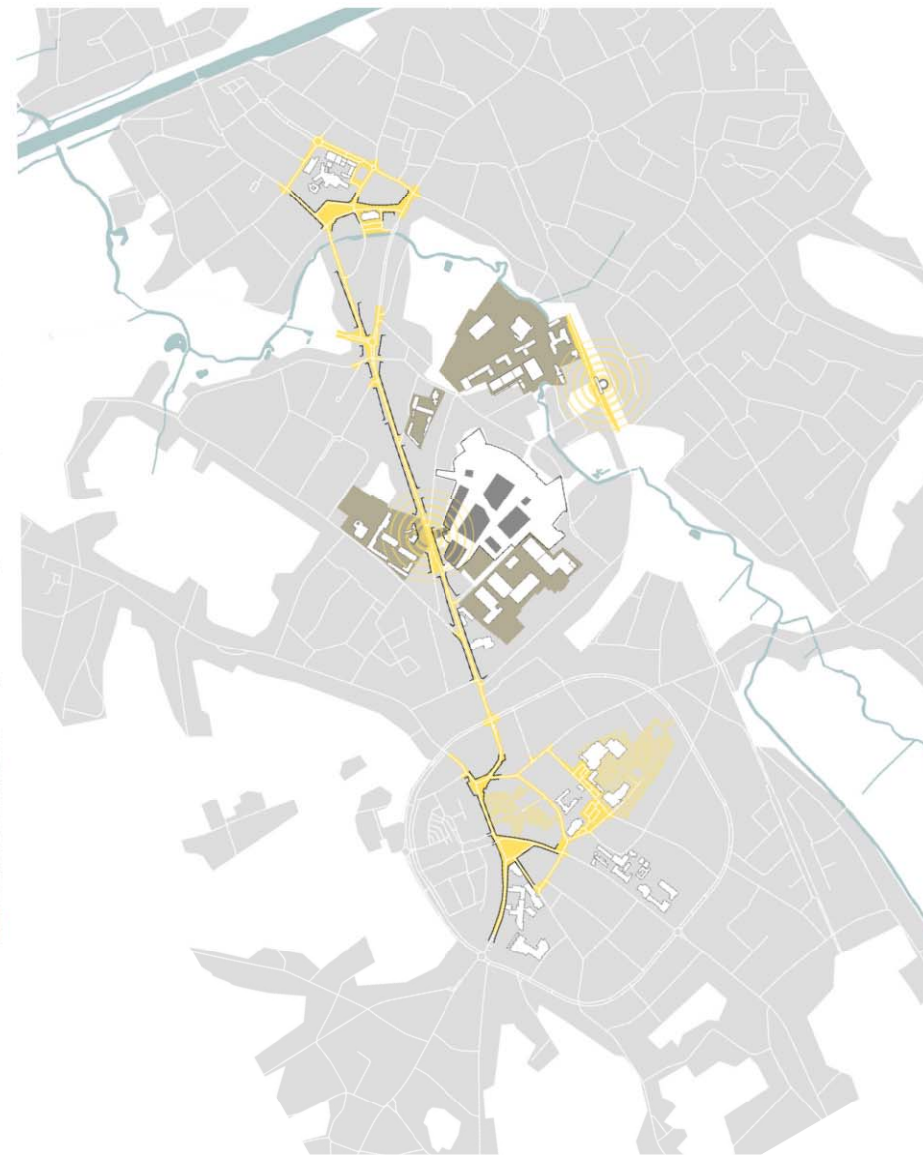
Pelt vormt daarenboven een sociaal netwerk. De kernen Neerpelt en Overpelt ademen geschiedenis, maar evolueerden van pittoreske driesdorpen naar een stedse leefomgeving. Het plan heridentificeert de verborgen landschappelijke kwaliteiten en verzoent deze met de stedelijke realiteiten.

Pelt zet daarom de blaauwgroene poort open. Dat is meer dan een ruimtelijk verhaal. Nieuw leven wordt geïnjecteerd. We planten kiemen voor de toekomst. Kiemen die kunnen uitgroeien tot een sterke levensgemeenschap. Zodat we niet eindigen met anonieme stadsdelen. Het plan toont Pelt als een zelfbewuste en identiteitsvolle stad aan de vallei van de Dommel.

**#1: Een ladderstructuur verbindt
landschap en stad: een leesbare
primaire structuur op stadsniveau**



**#2: Een performant tussengebied:
intensivering van woongebieden
en stedelijke polen**



**#3: Een stevig verankerd
Dommelpark: wisselwerking tussen
stad en landschap**



#1: Een ladderstructuur verbindt landschap en stad: een leesbare primaire structuur op stadsniveau

Het tussengebied ontbreekt tussen de Leopoldlaan en de Stationsstraat oostwest-georiënteerde dwarsregels, de sporten van de ruimtelijke ladder. De nieuwe ruimtelijke drager realiseert een open ontwikkelingsmodel: lineaire dwarsverbanden die de ruimtelijke structuur verbreedt. Verschillende stedelijke programma's (scholenclusters, winkelgebied, stationsomgeving en sportpolen) worden met elkaar verbonden door een divers systeem van continue 'dorpse' lijnen.

Deze dwarse structuren in Haspershoven vullen dan de primaire noord-zuid lijnen aan en realiseren fijnmazige stelsels die waardevolle relaties leggen en fungeren als belangrijke ontsluitende systemen voor het collectieve programma.

Het rafelige tussengebied wordt aldus ontrafeld; de ladderstructuur verbindt stad en landschap. Landschapskamers ('de sporten') worden langs de Dommel gedefinieerd en spelen een rol in de afwerking van de stedelijke infrastructuur. De kamers worden vormgegeven als identiteitsvolle contactzones tussen de Dommel en de stad Pelt.

#2: Een performant tussengebied: intensivering van woongebieden en stedelijke polen

De centrale vraag is hoe een verdichting van het tussengebied kan bijdragen aan een kwalitatieve vernieuwing waarin de kwaliteit van de open ruimte in de stad en de samenhang met het omringende Dommellandschap een prominente rol speelt.

Het versterken en verdichten van de diffuse en poreuze stadsstructuur vraagt om een aanpak waarin er van plek tot plek maatwerk wordt geleverd, zowel op schaal van de bouwlocaties als op schaal van de landschapsinrichting. Er kan zo binnen het diffuse gebied van Haspershoven een veelheid aan woonmilieu's en voorzieningen worden ontwikkeld die profiteren van de aanwezige landschappelijke Dommelkwaliteiten en die de stad vitaal houden.

In de stedelijke structuur parallel aan de Dommel ligt een veelheid aan gebieden die bij ontwikkeling tezamen een behoorlijk aandeel van de groei kunnen opnemen. Deze gebieden bestaan deels uit rafelranden langs de Dommel. Selectieve stadsuitbreidingen kunnen vorm geven aan een ruimtelijke samenhang tussen open ruimte en stedelijk woongebied. Voorkanten in plaats van achterkanten en een kwaliteitsvolle landschapsinrichting realiseren een performant tussengebied waarbij de stedelijke knooppunten het tussengebied helder definiëren .

#3: Een stevig verankerd Dommelpark: wisselwerking tussen stad en landschap

De loop van de Dommel bedekt tussen de deekernen Overpelt en Neerpelt een breed territorium, vandaag echter onvoldoende leesbaar. De brede invloedssfeer van de waterloop verzamelt grote en kleine landschappelijke-recreatieve korrels in een langgerekte landschappelijke compositie. Dommel en stadszoom worden in de ladderstructuur één. Het tussengebied verknoopt zich er tot een samenhangende blauwrode landschapsfiguur alsof beiden elkaar nooit loslieten. De Dommel bezit het potentieel verbindend vermogen om haar vallei in te zetten als connector tussen een reeks van activiteiten; de Dommel verbindt de stad met haar randen en het weidse Dommellandschap. Het landschap als integrerend element biedt een toegevoegde waarde aan het verstedelijkt beeld van het tussengebied.

MASTERPLAN



Een helder kader van publieke ruimte:

Het ontwikkelingsconcept verzekert de uitbouw van een heldere publieke ruimte. Elke buitenruimte krijgt een duidelijk statuut: erf, buurtpleintjes, buurtpark en landschappelijk stadspark. Context en plaats in de hiërarchie van ruimtes bepalen dit statuut. Dit zorgt voor een spontane gradiënt van het intieme naar het opene, van het stedelijke naar het landschappelijke.

De koppeling aan het onderliggende landschap zorgt voor de nodige identiteit en geeft de nodige “couleur locale”: binnenhoven als erven, gemeenschappelijke dries als buurtpleintjes, agrarische coulissen als buurtparken, valleilandschap Dommel als landschappelijk park.

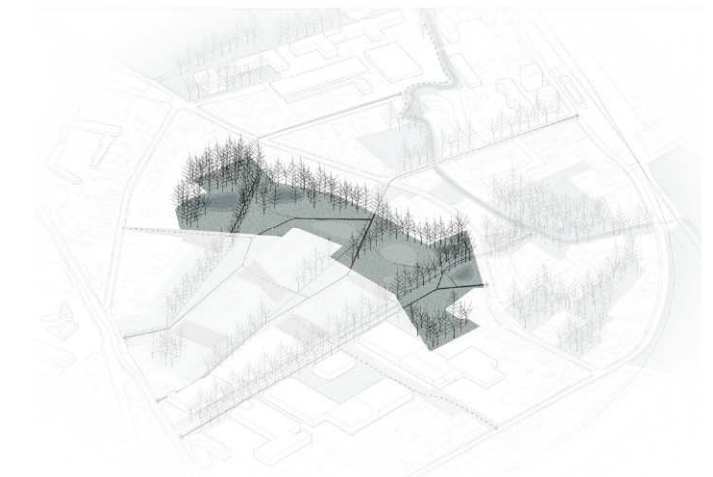
Vast landschapskader:

De coulissen en het valleipark vormen een vast landschappelijk kader. De vallei trekt de sfeer van het dommellandschap de site in, de coulissen zorgen voor de reflectie naar het eeuwenoude akkerlandschap: de oorspronkelijke gemeenschapsakker. De grens met de bouwvelden is scherp. De gebouwen naar het landschap gericht. De zuivere rand bakent een nieuwe Dommelkamer af. De focus stelt de Dommel als structuurdrager wederom centraal. Dit kader geeft het landschap de nodige tijd om vanuit het kwetsbare het robuuste uit te bouwen.

A. Valleipark:

Hoogtelijn en bodemsamenstelling bepalen de rand van het valleipark. De nattere gronden krijgen een meer logische invulling als weiland, vochtig hooiland en poelen omgeven door het typerende Elzenmoerasbos. Deze laatste als ontoegankelijk deel van het park dat op eigen tempo en volgens eigen dynamiek kan evolueren. De weilanden kunnen zowel als veeweide of groter speelveld gebruikt worden.

Het hele gebied kan sporadisch overstroomen en doet mee dienst als waterretentiezone. Een aantal verhoogde paden zorgen voor de nodige fiets- en wandelverbindingen met de Haspershovenstraat en het station. Een lage plint van pleintjes en gebouwen plaatst de bouwvelden als “bastions” in het landschap.

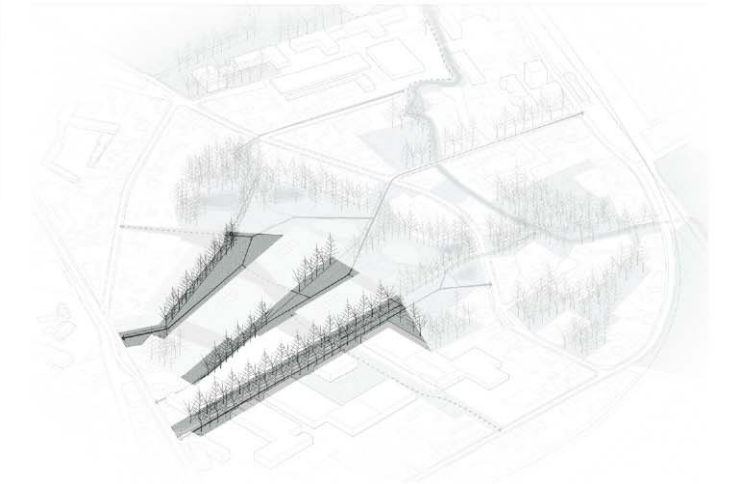


Het valleipark



B. Coulissen:

Bestaande restanten van bomencoulissen die ook het grotere Dommellandschap typeren, worden opgepikt en verder doorgetrokken. Ze ondersteunen de uitwerking van de wenselijke ladderstructuur. Een langgerekte akker bewaart ruimte tussen de bouwstrips, geeft een productief karakter aan het landschap en reflecteert naar de lange ontginningsgeschiedenis van de plek. De coullisen zijn ook de dragers van een open afwateringssysteem en verbindende fietspaden.

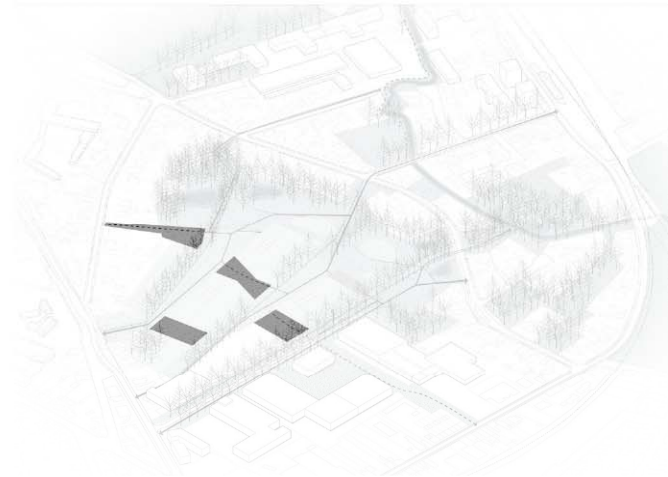


Coulissen



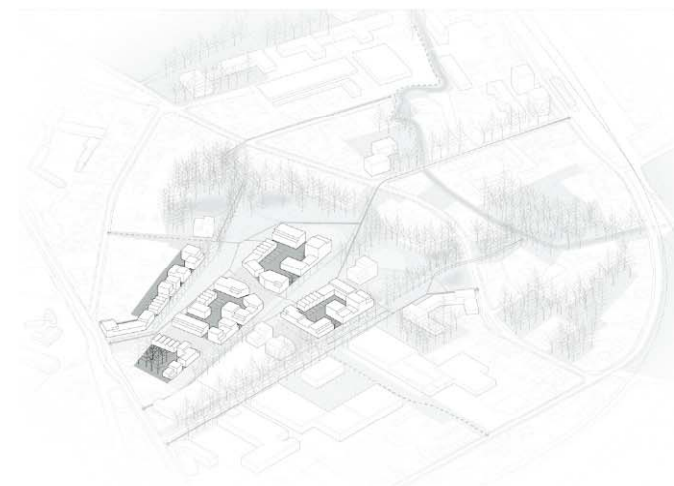
Flexibele stedelijke publieke ruimten:

Een buurtpleintje schakelt bouwvelden tot strips: de gemeenschappelijke driesen. Een erf geeft de toegang tot de adressen en is de collectieve ruimte van het bouwveld: de binnenhoven. Los van de scherpe rand met het landschapskader en de ontsluiting van binnenuit (erf) zijn deze velden flexibel invulbaar. Dit om tegemoet te komen aan de grotere dynamiek en veranderende noden, eigen aan stedelijke ontwikkeling.



C. Dries:

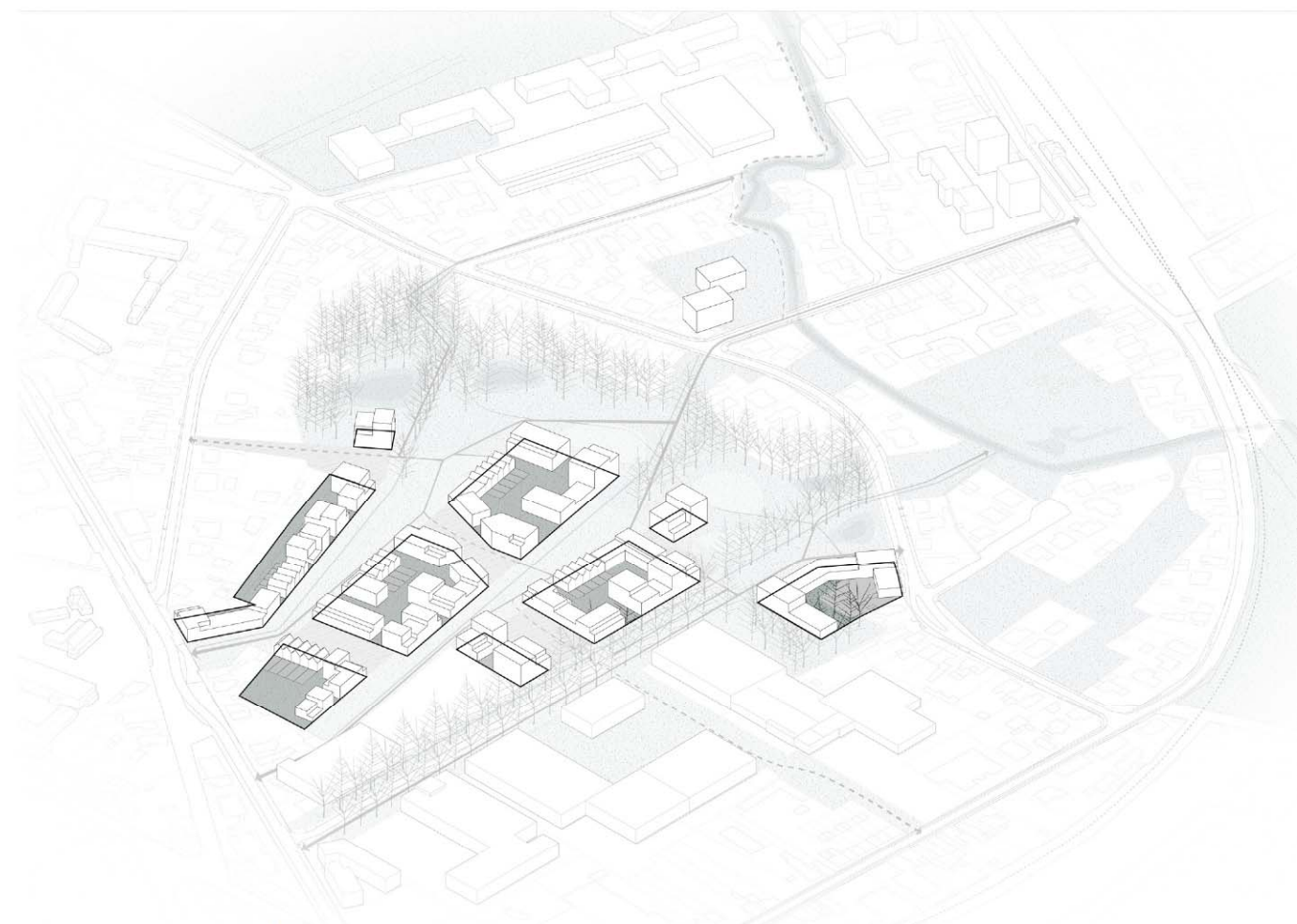
Tegelijk entree tot de buurten en verzamelplekken voor de wijk. Het zijn duidelijk afgebakende ontmoetingsruimten: het gebruik gemengd. Voetgangers, fietsers en auto's betreden vanaf hier de bouwvelden. Bewoners parkeren, maar ook spel en wijkfeesten kunnen hier georganiseerd worden. Net als de (drink)poelen op de vroegere driesen van Overpelt en Haspershoven, kan ook water hier een plaats krijgen in de vorm van een wadi. Water kan ter plaatsen infiltreren of vertraagd worden afgegeven.



D. Binnenhof:

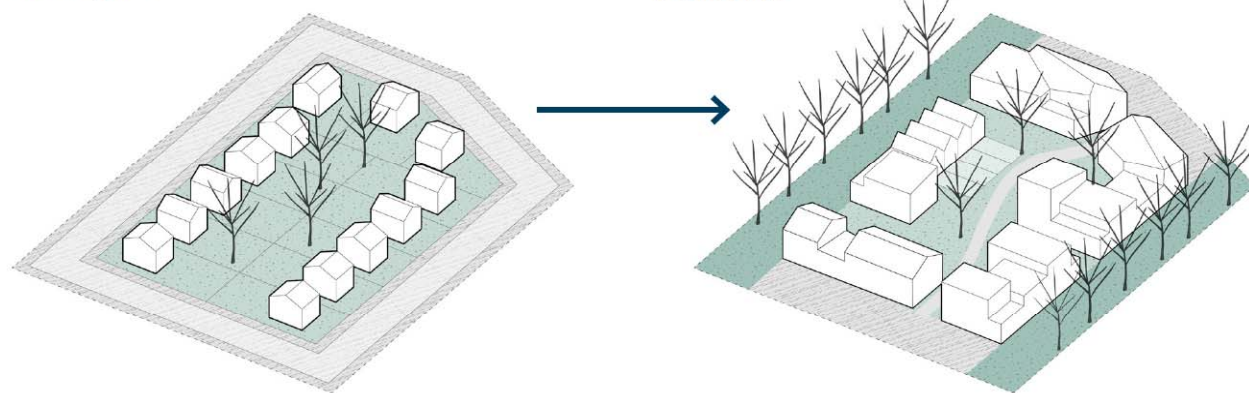
De laagste en meest intieme publieke ruimte richt zich op het gebruik van de bewoners van het bouwveld. Afhankelijk van de ontwikkeling kan het een collectieve binnenkoer, binnentuin, of een aaneenschakeling van kleine groene pleintjes en straten zijn. Tuintjes of terrassen geven uit op de binnenhoven die openstaan voor een toe-eigening van de bewoners. De voordeuren en entrees liggen aan de erven: bewoners zijn aan het binnenhof geadresseerd!





Business as usual
20 WE /HA

Hasperhoeve
75 WE /HA



De vrijstaande woning met tuin is een typologie die haar houdbaarheidsdatum voorbijgestreefd is. Hasperhoven kiest voor compactheid!

De focus dient te verschuiven van de individuele woning op de eigen kavel naar groepswoningbouw en een meer gemengde woonomgeving, mét collectieve voorzieningen.

Flexibel invulbare bouwvelden

Het landschappelijke frame bakent duidelijke ontwikkelingsvelden af. De velden volgen hierbij de bestaande eigendomsstructuur, elk veld omvat telkens slechts een beperkt aantal eigenaars, hetgeen een logische en flexibele ontwikkelingstrategie toelaat (zie p. 17).

De wijze waarop de bouwvelden metertijd worden ingevuld houden we open. Ons masterplan heeft niet de ambitie om een gedetailleerde reglementering over typologieën en densiteiten op te leggen. Het landschappelijke frame laat een invulling van Hasperhoven toe aangepast aan de noodwendigheden die er zijn binnen Pelt op het tijdstip waarop een bepaald bouwveld wordt aangesneden.

Het masterplan streeft er naar om een stedelijk weefsel te introduceren dat een trendbreuk vormt voor wat gebruikelijk was binnen Overpelt en Neerpelt. We introduceren een radicaal nieuwe filosofie in vergelijking met het verkavelingsdenken van vroeger. Een vrijstaande woning met een grote tuin is een typologie die haar houdbaarheidsdatum voorbijgestreefd is. Hasperhoven kiest voor compactheid! De bouwvelden worden ingevuld met dense maar compacte en hybride bouwblokken, die een veelheid aan typologieën combineren (engezinsunits, appartementen, enz.) .



Collectiviteit

Onze ruimtelijke omgeving heeft nood aan nieuwe bouwvormen en stedenbouwkundige concepten, die werkelijk vanuit integrale duurzaamheid bedacht zijn. We moeten met zijn allen anders beginnen denken over wonen. De huidige wooncultuur botst met het eindige ruimtegebruik, waardoor het Vlaamse landschap dreigt dicht te slibben.

De focus dient te verschuiven van de individuele woning op de eigen kavel naar groepswoningbouw en een meer gemengde woonomgeving, mét collectieve voorzieningen.

Collectiviteit zien we niet onder de vorm van één grote polyvalente ruimte, maar een waaier aan verschillende ruimtes: op verschillende schaalniveaus, op verschillende locaties in het project, met verschillende afmetingen en verschillende gebruikers.

Op niveau van de woontypologieën zijn cohousingprojecten, kangoeroe- en zorgwoningen maar enkele voorbeelden met gedeelde ruimtes.

Telewerk kan onder andere onder de vorm van thuiswerk, maar we zien gespreid over de site evenzeer kansen in kleinschalige gedeelde werkruimtes met verhoogde telecommunicatie faciliteiten en een iets hogere scheiding privé/werk.

Onder het motto “sharing is caring” kunnen op wijkniveau één-of-meerdere multifunctionele ruimtes ter beschikking gesteld worden. Deze kunnen gebruikt worden om werkateliers of bijeenkomsten te organiseren, als afleverpunt, als... Hieraan gekoppeld kan voorzien worden in een bergplaats voor gedeeld materieel: van een grasmachine tot een ladder. Dergelijke ruimtes dienen zich te positioneren als vlot identificeerbare, zichtbaar toegankelijke en gastvrije plekken, ruimtelijk, veilig en aantrekkelijk.

We trekken het publieke groen tot aan de randen van de bouwblokken. Dit collectief groen is toegankelijk voor iedereen; het aandeel wegenis is er uiterst bescheiden. De bouwblokken genieten van het groen, zonder een overmaat aan verharde infrastructuur voor de deur.



Mobiliteit

In Haspershoven is alles dichtbij! Scholen, winkels, openbare voorzieningen bevinden zich op een steenworp, net als een vlot beschikbaar openbaar vervoer.

We vatten Haspershoven op als een uitermate fietsvriendelijke buurt. Een dicht en performant netwerk van trage verbindingen, ingebed in - en een versterking vormend van - de landschappelijke structuur, is hiervan de basis. De Haspershovenstraat behoudt een bescheiden mobiliteitsprofiel en wordt lokaal geknipt voor autoverkeer. Op die manier garanderen we bovendien optimale ontwikkelingsmogelijkheden voor de oeverzones. De oeverzones en de Dommel

vormen voor ons de ruggengraat van dé natuurlijke noord-zuid verbinding tussen de historische centra van Neerpelt en Overpelt.

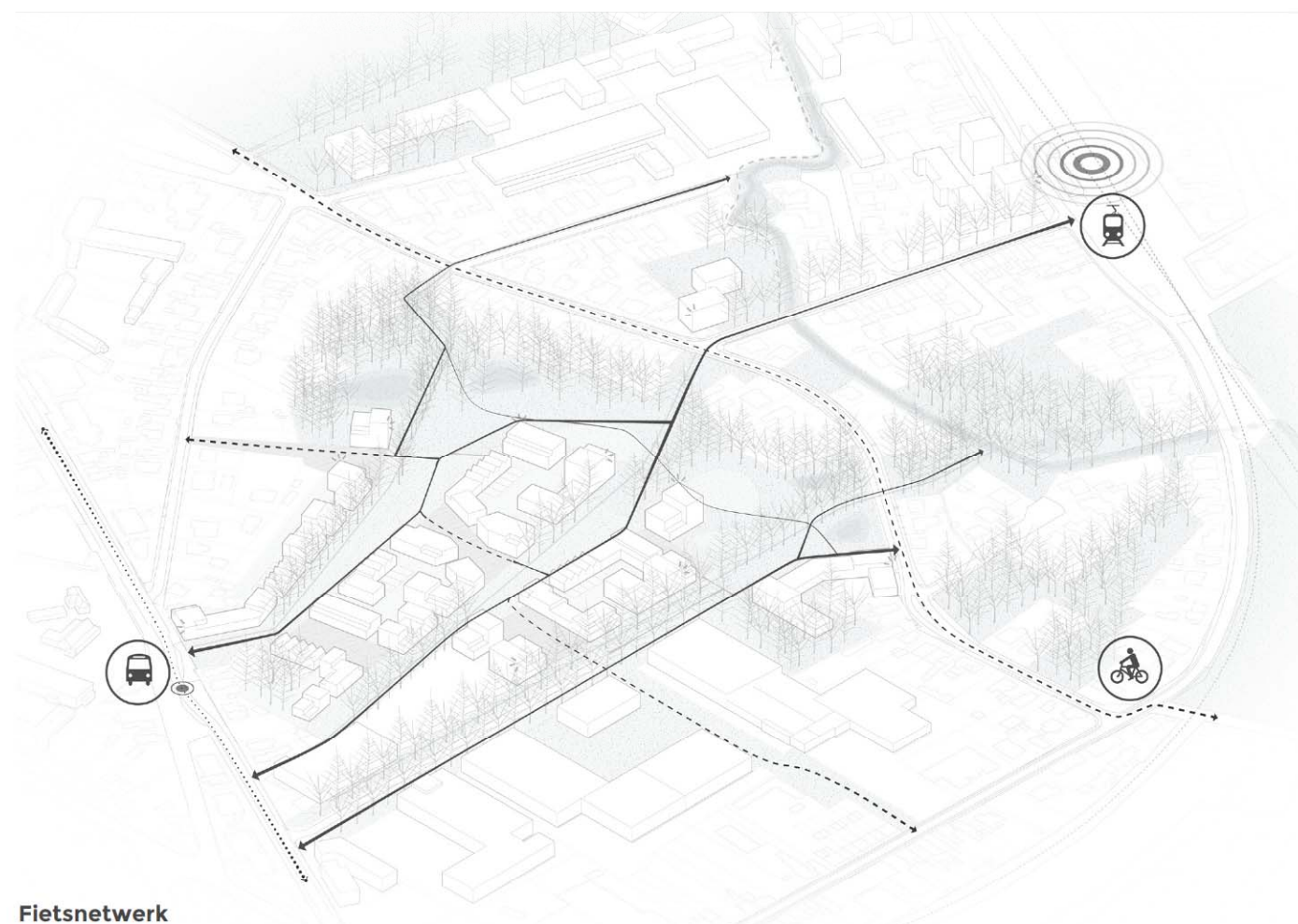
Naar analogie met het STOP-principe is de auto slechts te gast in Haspershoven. De voornaamste toegang voor autoverkeer situeren we aan het kruispunt met De Koel. Binnen het projectgebied zelf worden de circulatiemogelijkheden voor autoverkeer tot een absoluut minimum gehouden.

Binnen het project gaan we ook we op zoek naar alternatieve vormen van stedelijke mobiliteit. Auto- en

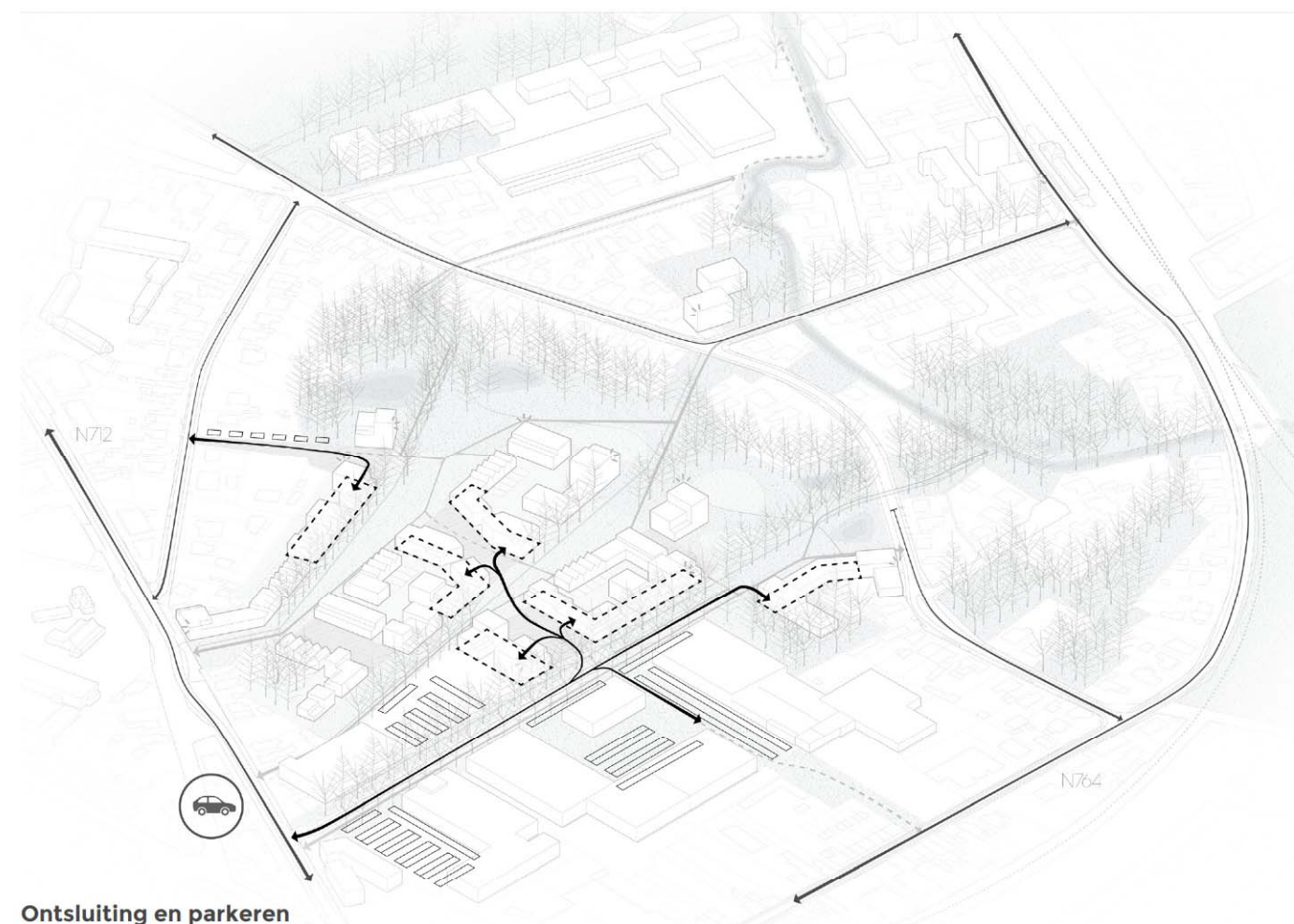
fietsdelen introduceren we vanaf fase 1. We proberen autogebruik te ontmoedigen en alternatieven voor te stellen. Voor het bezoekersparkeren onderzoeken we mogelijkheden tot gedeeld ruimtegebruik: kunnen we allianties afsluiten met de handelaars van Den Dries over gedeeld gebruik van hun parkeerterreinen?

Bij de omzetting van het masterplan naar een planingsinstrument willen we een parkeernorm inbouwen die daalt metertijd. Aanvankelijk kan een iets hoger parkeerratio toegelaten worden (zelfs in aanvang nooit meer dan 1 pp/wo), na verloop van

tijd laten we deze echter zakken. Naarmate alternatieven breder beschikbaar worden en een mindshift meer en meer ingang begint te krijgen, zien we een afbouw van het benodigd aantal parkeerplaatsen per inwoner dan ook als een mogelijkheid voor de latere fases. In die zin streven we er daarom ook naar om ondergronds parkeren tot een minimum te beperken. In de eerste fases kunnen parkeerbehoeftes tijdelijk opgevangen worden binnen de landschappelijke structuur. Wanneer de noodwendigheid hiervoor daalt en de ruimte hiervoor niet langer beschikbaar blijft bij de latere ontwikkelingsfases, komen deze te vervallen.



Fietsnetwerk



Ontsluiting en parkeren



Duurzaamheidsmeter Wijken

Duurzaamheid wordt bekomen door een veelheid van kwaliteiten integraal én geïntegreerd na te streven. Hiertoe wensen we de “nieuwe Vlaamse duurzaamheidsmeter wijken” in te zetten.

Deze duurzaamheidsmeter is in eerste instantie een ontwerpgericht instrument, bedoeld om de duurzaamheid van een project in ontwikkeling af te toetsen en een waarde tegenover een referentiepeil toe te kennen.

Bij desgevallende gunning van de opdracht, zien we in de verdere uitwerking van het masterplan, samen met de opdrachtgever, in de eerste plaats cijfermatig een ambitieniveau te bepalen.

Het dient wel duidelijk te zijn dat een duurzaam project in de feiten slechts mogelijk is, door een aangehouden en coherente visie doorheen het volledige proces: van ontwerp, alover uitvoering, tot oplevering... zelfs verder: bouw- en generatie-overschrijdend.

Binnen ons team zal onze “partner duurzaamheid” de duurzaamheidsmeter opvolgen en hieromtrent rapporteren. Dit zal onderbouwd gebeuren, voorzien van de nodige stavingsstukken.

Innovatie en voortschrijdend inzicht vragen om procesbereidheid

Bij duurzame gebiedsontwikkeling is een goed procesbeheer één der belangrijkste kritieke succesfactoren.

Het gaat immers om een lang proces, dat snel uitdijt over vele jaren. Tijdens deze periode kunnen en zullen actoren, omstandigheden en noden wijzigen.

Al bestaat uiteraard de doelstelling een strikte termijn te respecteren, ‘stedelijke projecten’ worden toch altijd uitgevoerd in een ietwat veranderende ‘omgeving’. Er ontstaat een voortschrijdend inzicht bij gebruikers, opdrachtgevers en overheden. De eerste fases van een project initiëren vaak ook zelf veranderingen en deze veranderingen hebben dan weer effect op de navolgende projectdelen. Flexibiliteit en ervaring om met veranderingen te kunnen omgaan en tijdig van koers te wijzigen is hierbij zeer belangrijk; dit samen met een doordachte aanpak en communicatie van eventuele problemen.

Naar ons oordeel dienen projecten zo te worden ontworpen/ingericht/aangepakt dat ze op een beheerste wijze kunnen anticiperen op de redelijke verandering. De wijze hoe ons masterplan rekening houdt met bestaande eigendomsstructuren; de opdeling in velden met een duidelijk groene ruggengraat, zijn nog maar enkele voorbeelden.

Als beslissingen eenmaal zijn genomen, is het ook belangrijk dat de ambities overeind worden gehouden gedurende de gehele looptijd van het project én erna. Om het afbrokkelen van ambities te voorkomen, is het noodzakelijk om ze eenduidig, kwantificeerbaar en controleerbaar te maken. Kosten-baten-analyses, EPB's en milieu-indexen zijn hierbij nuttige instrumenten. Maar opgepast: met alleen dergelijke “meetstokken” breng je nog geen “verandering” tot stand: het gaat veeleer om de intentie en daarvoor is motivatie nodig bij de partners.

Vaak is het PvE (Programma van Eisen) aan het begin van het project wel in zeer belangrijke mate richtinggevend, maar finaal niet maatgevend. Het is net de uitdaging om de (meestal gegroeide) verwachtingspatronen aan het einde van het project te kunnen inlossen. Bij het managen van het project houden we hier expliciet rekening mee.

Wij aanzien “voortschrijdend inzicht” niet als een zwakte, maar een wijsheid. Het kunnen omgaan met een voortschrijdend inzicht zien we hier als iets positiefs; niet te verwarren met “besluiteloosheid”.

Adaptief vermogen

Heel primair moet een duurzame wijkontwikkeling aldus voldoende flexibel zijn om in te spelen op een veranderende context, zonder dat het concept fundamenteel wijzigt. In tweede orde moet het proces zelf ook bedacht zijn op evoluties. Een gebrek aan veerkracht is vandaag reden voor heel wat frustratie in veel planprocessen. De duurzaamheidsmeter moet zich daarom ten eerste focussen op prestaties en minder op de al dan niet specifieke technische oplossingen die hiervoor worden aangegrepen, en ten tweede op een zeer goed procesbeheer. Het instrument bewaakt de ruimtelijke en technische voorwaarden voor een duurzame ontwikkeling tijdens de verschillende ontwikkelingsstappen, zonder te voorbarig naar oplossingen te sturen en door veranderingen toe te laten.

De duurzaamheidsmeter is een leidraad en geen rigide lijst. Mocht een bepaalde deelscore niet (meer) haalbaar zijn (bv gewijzigde marktomstandigheden), zal ons team dezelfde eindscore blijven ambiëren, en aldus via meerpunten in andere hoofdstukken anticiperen.



DUURZAAMHEID



materiaal en afval :

- driestappenplan: trias ecologica:
 - reductie behoefte: bv.
 - "less is more";
 - hergebruik: bv.
 - afvalpreventie;
 - maximaal lokaal geproduceerde materialen;
 - rationele aanpak restbehoefte: bv.
 - bewaking van ontwerp tot uitvoering (bv. onderhoudsvriendelijk, functioneel, keurmerken, mooi verouderend,...);
 - evaluatie a.d.h.v. LevensCyclusAnalyse methodiek;
 - ruimte voor collectieve (lieftst ondergrondse) afvalinzameling met respect voor maximale loopafstanden;
 - gebruikersadvies en sensibilisering;
 - uitwerking 'adaptief vermogen': bv.
 - aandacht bij ontwerp voor toegankelijkheid en mogelijkheid onderhoud van toegepaste materialen en technieken (voorkeur voor low-tech oplossingen);
 - circulair bouwen (demonteerbare bouwtechnieken boven verlijming,...);



energie :

- driestappenplan: trias energetica:
 - reductie behoefte: bv.
 - compacte clustering van gebouwen in bouwblokken;
 - doordachte zongerichte inplanting bouwblokken;
 - maximaal inzet slimme hardware (~gebouwen) boven software (~technieken);
 - hernieuwbare energie: bv.
 - zonnepanelen, warmtepompen,...
 - met afgestemd beeldkwaliteitsplan! (bv. verhoogde dakranden teneinde technieken aan het oog te kunnen onttrekken);
 - rationele aanpak restbehoefte: bv.
 - zuinige technieken, gebruikersadvies en sensibilisering,...;
 - uitwerking 'adaptief vermogen': bv.
 - zo bieden gemeenschappelijke stookplaatsen per bouwblok de mogelijkheid tot latere koppeling warmtenet (in eerste instantie mogelijks financieel niet haalbaar, zolang niet de gehele gebiedsontwikkeling is uitgerold);



kwaliteitsbewaking :

- coördinatie, communicatie en participatie;
- pro-actieve participatie om lokale inzichten van alle betrokken actoren te verzamelen en te integreren in de verfijning van het masterplan;
- coherent beeldkwaliteitsplan op basis van input verschillende stakeholders (DIW, gemeente, bewoners, ...)
- complementair en multidisciplinair team; garant voor integraal en geïntegreerd ontwerpproces;
- duidelijke strategie vanaf een zo vroeg mogelijk stadium;
- educatie toekomstige bewoners ivm duurzaam wonen;
- uitwerking 'adaptief vermogen';



welzijn & welvaart :

- divers én flexibel woningaanbod; verschillen binnen eenheid;
- levensbestendig wonen (maximaal aanpasbaar), gecombineerd met toegankelijk publiek domein;
- opportuniteiten voor nieuwe en alternatieve woonvormen/typologieën: bv.
 - cohousing, kangoeroe, zorgwonen,...;
 - gestapeld, geschakeld,...;
- privacy bewaking;
- levendige gebouwen en open ruimtes: bv.
 - ruimte voor buurtondersteunende functies (crèche, ...);
 - doorzontypologie; geen gesloten/dode gevels;
- collectieve voorzieningen op diverse niveaus:
 - wijk: bv. buurthuis (delen voorzieningen als ladder, boormachine,...), speelinfrastructuur,...
 - bouwblok: logeerfaciliteit, 'polyvalente ruimte', fietsdouche,...
 - gebouw: fietsstalling,...
- tijdelijke invulling (nog) braakliggende terreinen:
 - mede gebaseerd op input uit werkateliers in participatiefase.
- uitwerking 'adaptief vermogen':
 - flexibiliteit in ruimte en tijd (evolutie woondensiteit, nieuwe mobiliteit,... nieuwe programmatoemogelijkheid plinten mogelijk houden door oa. voldoende vrije hoogte);



water :

- driestappenplan: trias aquatica:
 - reductie behoefte: bv.
 - door een combinatie van maatregelen op gebouwniveau;
 - hernieuwbaar/recupereerbaar: bv.
 - optimaal hergebruik van regen- en liefs ook grijswater stimuleren
 - rationele aanpak restbehoefte en 'overstort': bv.
 - zuinige toestellen stimuleren;
 - gebruikersadvies en sensibilisering;
 - overloop hemelwater via infiltratie, buffering en open grachten, ter beschikking stellen voor bevoeiing groenlandschap;
 - "eer"herstel bestaande waterlopen en toevoeging van nieuwe blauwe structuur;
 - maximaal gebruik van natuurvriendelijke oevers;
 - voorkeur voor monitoring en gemeenschappelijk beheer;
 - uitwerking 'adaptief vermogen': bv.
 - door natuurlijke buffervoorzieningen, zoals wadi's en grachten, enigszins te 'overdimensioneren' ter anticipatie op klimaatverandering en schaalvergroting;



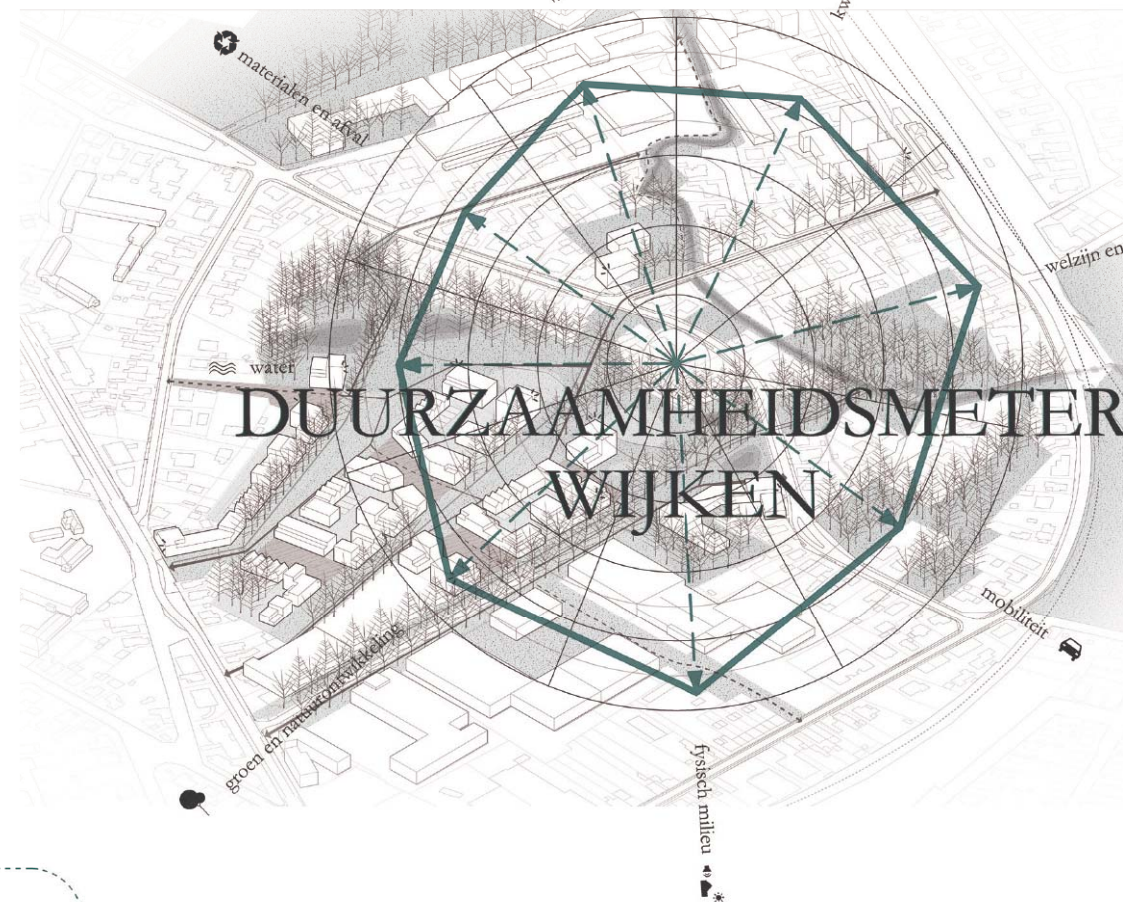
groen en natuurontwikkeling :

- maximaal behoud/herste: van de streekeigen natuurelementen;
- diverse nieuwe open ruimtes creëren én ingroenen;
- uitbreiding van het collectief groen;
- parkjes met speelinfrastructuur en verpozingsplekkenminstens zijn vanuit sociaal oogpunt uitermate zinvol. Toch dient minstens 20%, beter nog 30%, van het groen ontoegankelijk 'wild' gelaten; mede i.f.v. biodiversiteit;
- kansen voor lokale landbouw;
- groendaken i.f.v. temperen oververhitting en vertraagde afvoer
- organiseren van voldoende (natuurlijke) buffercapaciteit binnen de wijk;
- uitwerking 'adaptief vermogen';



fysisch milieu :

- beperking hitte-eiland effect door gebruik van materialen met voldoende hoge SRI en toevoeging van een blauw-groen netwerk;
- reductie van geluidsoverlast door clustering van gebouwen en toevoegen van groene rand ter hoogte van de bron van overlast (nabijgelegen verkeer en/of winkelluitbatingen bv.);
- maximaliseren van daglicht en zonnewinsten door een doordachte positionering van bouwvolumes;
- minimalisering van lichtvervuiling;
- uitwerking 'adaptief vermogen';



mobiliteit :

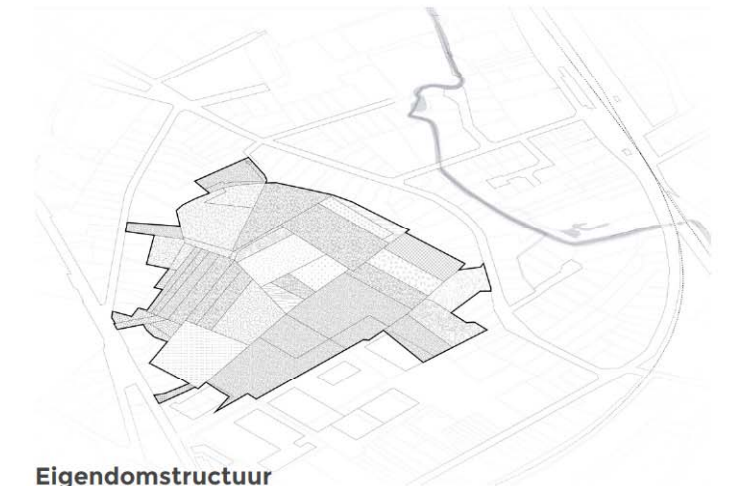
- sterk netwerk gevormd door een mix van vervoersmiddelen, rekening houdende met de ruimtelijke context en de bestaande huidige congestie;
- afwikkeling volgens STOP-principe:
 - stappers: bv.
 - goede bereikbaarheid en nabijheid van elementaire voorzieningen;
 - netwerk van wandelpaden nodigt uit om zich te voet te verplaatsen;
 - alternatieve routings bevorderen sociale contacten;
 - elk gebouw en elke woning privé rechtstreeks (of via een circulatieruimte) toegankelijk te maken vanaf de openbare ruimte. Zo ook de desgevallende woongelegenheden boven buurtondersteunende functies. Net een gebrek aan afzonderlijke toegangen naar bovenliggende verdiepingen, blijkt anders immers één der hoofdoorzaken van leegstand en onverhuurbaarheid;
 - trappers: bv.
 - fietsgebruik erkennen én stimuleren. Voorzien in voldoende genereuze en functionele fietsstallingen: niet te smal, niet te veel bochten, geen te grote hoogteverschillen (lieftst gelijkvloers), visueel prikkelend dichtbij, voorzien van daglicht, van gemotoriseerd verkeer afgescheiden toegangen, plaats voor alle fietstypes (stads-, kinder-, bak-, lig-fietsen), elektrische laadpunten,...;
 - intensifiëring en link bestaande fietsnetwerken;
 - openbaar vervoer:
 - privé gemotoriseerd vervoer: bv.
 - autoluwe wijk met sterk gereduceerde parkeerratio;
 - 'strategisch' beste plaatsen voor autodelen;
 - ondersteuning onder de vorm van thuiswerken, delivery-boxes,...;
- uitwerking 'adaptief vermogen': bv.
 - zo kunnen braakliggende, liefst toch wat ingegroende, velden mogelijks tijdelijk dienst doen als parkeerplaats, in overstap naar een nog autoluwere toekomst;
 - zo genieten (tot woningen of buurtondersteunende functies) omtoverbare parkeergebouwen voorkeur op donkere parkeerkelders zonder toekomst perspectief;

FINANCIËEL MODEL & FASERING

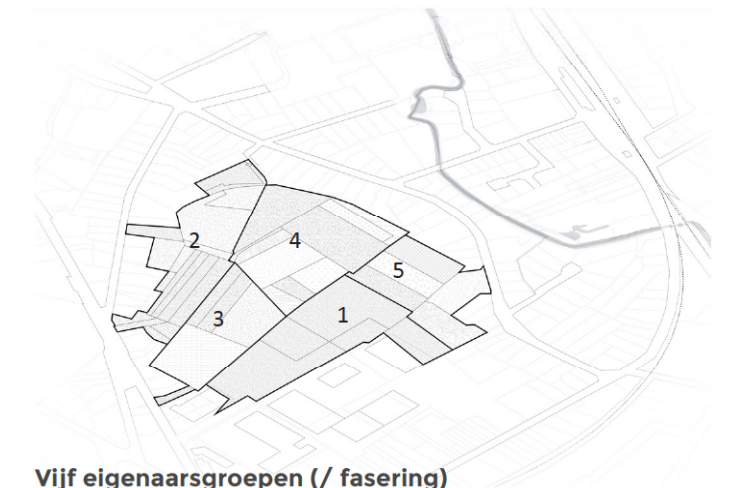
Het basis uitgangspunt van ons financieel model houden we bewust eenvoudig en gelijk aan het uitgangspunt van het masterplan: een **rigide basisstructuur** die een **flexibele invulling** toelaat. Fase 1 van het project betreft logischerwijs het bouwveld aan de ontsluitingsweg naar de Albert Heijn (gemeenteweg De Koel), volledig op gronden in eigendom van de gemeente. Deze zijn onmiddellijk ontwikkelbaar (na opmaak van een gemeentelijk RUP op basis van het uiteindelijke masterplan). Voor fase 1 stellen we een traditioneel financieel model voor: een relatief risicoloos (maar weliswaar kwalitatief) projectontwikkelingsmodel (aankoop grond, realisatie, verkoop) om zo een **financiële reserve** op te kunnen bouwen voor de rest van het project. De gemeente stelt immers dat ze geen winst behoeven op het project, en maakt op die manier de fondsen die ze verwerven bij het ten gelde maken van hun eigen gronden binnen het gebied herinvesteerbaar. In fase 1 dient er ook nagenoeg nog geen openbaar domein of infrastructuur aangelegd te worden, hetgeen verder illustreert dat dit een eenvoudige realiseerbare fase betreft die een effectieve reserve zal opleveren. Deze reserve benutten we voor de aanleg van het openbaar domein en de aankoop van enkele strategische gronden in de Haspershovenstraat (dit betreft enkel niet bebouwde

perceeldelen waarop we doorgangen voor zacht verkeer voorzien). Wanneer dit reserve niet zou volstaan moet deze via een stedenbouwkundige last aangevuld worden tijdens de ontwikkelingsfase. Uiteraard is het de bedoeling dit laatste te vermijden en dient dit op voorhand goed ingeschat te worden, zodat een eventuele stedenbouwkundige last gelijkmatig over alle investeerders kan verdeeld worden. Hoe het proces verder zou kunnen verlopen na deze eerste fase is nu moeilijk in te schatten, gezien er nog niets bekend is omtrent de wensen en mogelijkheden van de eigenaarsgroep. Wel weten we dat we dus een serieuze **hefboom** tot succes in handen hebben onder de vorm van het gemeentelijke financiële reserve (theoretisch gezien gelijk aan het grondaandeel van de woningen gebouwd op gemeentegronden). Als het gaat over de aanleg van het openbaar domein (grotendeels te financieren met dit reserve dus), nemen we een rigide houding aan. Het framework betreft immers de basis van een toekomstig Haspershoven. In een toekomstig gemeentelijk RUP (het RUP op basis van het masterplan) dient dit duidelijk vastgelegd te worden en realisatie ervan gegarandeerd te worden. Voor de fases na fase 1 laat de eigendomsstructuur toe om logische groepen van telkens slechts een beperkt aantal eigenaars samen te voegen (zie afbeeldingen

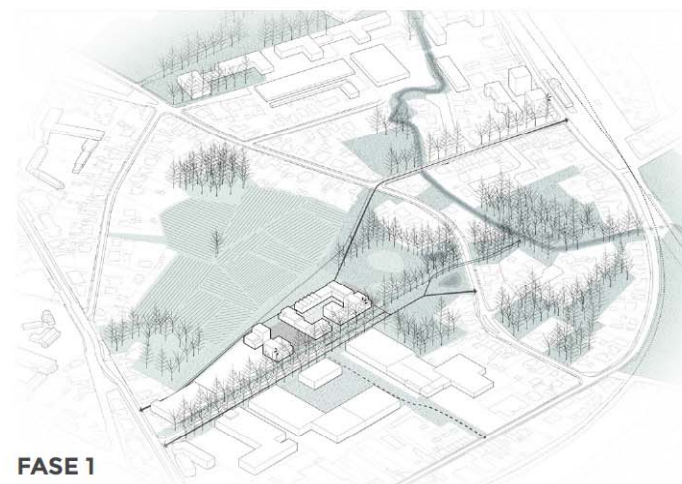
rechts). Elke groep kan gefaseerd, op basis van noodwendigheid, zich engageren tot een fase (onder de vorm van een te ontwikkelen bouwveld). De **invulling** van de overige bouwvelden kan **flexibeler ontwikkelingsstrategieën** hanteren dan het eerder traditionele model dat we voorstellen voor fase 1. Dit echoot ook onze ontwerpstrategie: binnen het strak afgebakende frame leggen we geen gedetermineerde eindtoestand vast van de bouwvelden, maar laten een ontwikkeling per veld toe, aangepast aan de woonbehoefte die er op dat moment leeft. Dit uitgangspunt vertaalt zich naar een financiële strategie die stelt dat wanneer de realisatie van het framework al (quasi) financieel gegarandeerd wordt door het opgebouwde reserve uit fase 1, er perfect kan toegelaten worden dat de financiële modellen van de bouwvelden in de latere fases minder rigide of minder traditionele modellen betreffen, bv. een coöperatief model, een Community Land Trust, ... Een apart geval betreffen de **17 woningen**. Afbraak hiervan is niet noodzakelijk voor het goed functioneren van ons masterplan. Indien afbraak hiervan toch past in een toekomstige gemeentelijke visie voor een groter Dommelpark, linken we dit aan een financiële stimulans. Een ontwikkelaar die een woning opkoopt en sloopt, staan we toe dichter te bouwen.



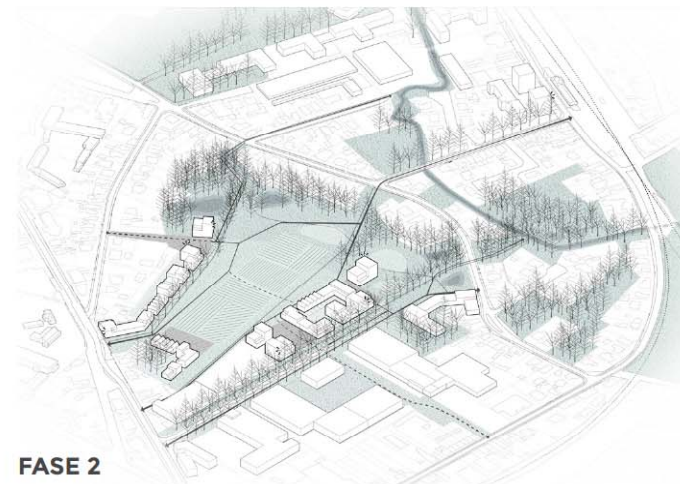
Eigendomsstructuur



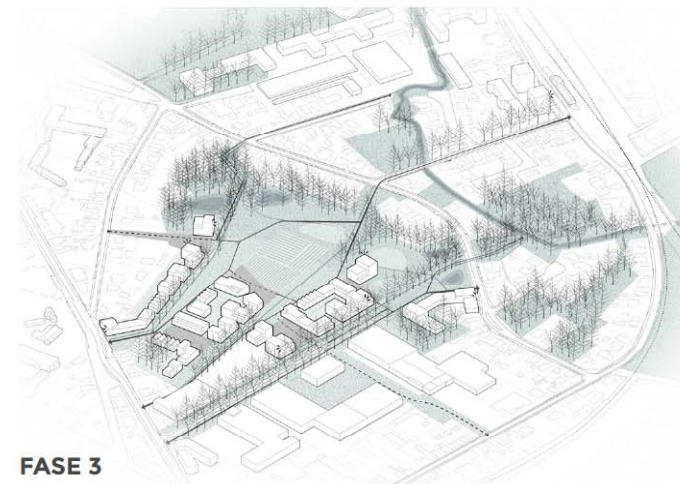
Vijf eigenaarsgroepen (/ fasering)



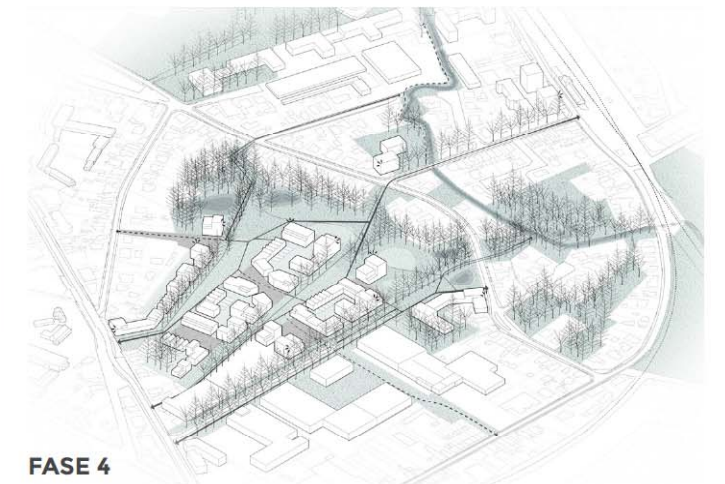
FASE 1



FASE 2



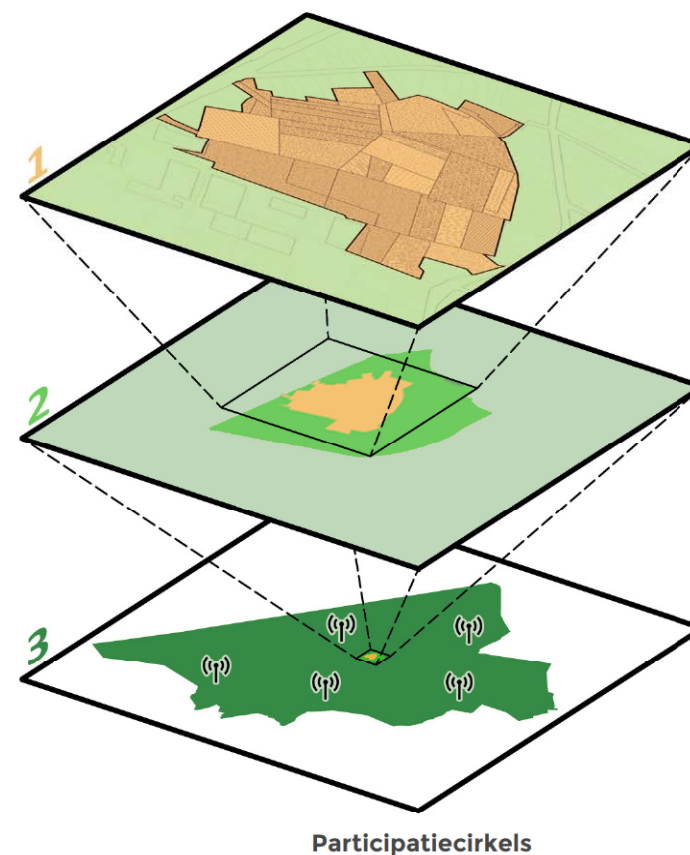
FASE 3



FASE 4

VISIE OMTRENT PARTICIPATIE

Participatie maakt voor ons een onlosmakend deel uit van onze strategie. Zoals ons plan van aanpak aantoont (verderop), verweven we het participatieproces intens met de andere ontwikkelingsporen (het inhoudelijke en het overlegspoor). Onze participatiestrategie vertrekt vanuit een specifieke afstemming op de verschillende doelgroepen waar we mee geconfronteerd worden. Elke groep heeft immers andere belangen en kan andere opportuniteiten of hindernissen inhouden. We werken daarom met zogenaamde **participatiecirkels**. We stellen hierbij telkens een benadering voor toegepast op een specifieke cirkel. We identificeren volgende 3 cirkels: de eigenaarsgroep / de omwonenden / de inwoners van de stad Pelt. De exacte afbakening van deze cirkels (in het bijzonder de tweede cirkel) dient verder gedetailleerd te worden tijdens de masterplanfase. De twee binnenste cirkels zijn makkelijk identificeerbaar, we kunnen hier namen op plakken en ze in kaart brengen. Voor de breedste cirkel (de stad Pelt) geldt dat minder. Wat komt er naar boven als we deze cirkel aanspreken? Blijft de interesse beperkt of steken er belangengroepen de kop op die bepaalde issues in het daglicht willen brengen (we denken hierbij aan bv. aan de nabijgelegen scholen die vragen omtrent het toekomstige parkeeraanbod zouden kunnen hebben of Peltse verenigingen met ruimtegebrek die wel wat zien in een herhuisvesting naar het projectgebied, of ...?) Om toch vat te krijgen op deze cirkel is de aanpak ervan tweeledig. Enerzijds worden er 'traditionele' infomarkten georganiseerd waarop elke Peltenaar welkom is, echter garandeert dat niet per sé een breed bereik, al zeker niet tijdens de initiële fases. Daarom trachten we de voornaamste **belangengroepen** binnen deze cirkel te identificeren (de scholen, verenigingen, organisaties, ...). Binnen elke belangengroep trachten we een zogenaamde 'antenne' te vinden. Dit zijn sleutelfiguren binnen deze organisaties. De directeurs van de nabijgelegen



scholen, de voorzitter van een eventueel in de buurt actieve natuurvereniging of een vertegenwoordiging vanuit een lokale beroepsverenigingen voor kleinhandelaars zijn mogelijke voorbeelden. Het doel van deze werkwijze is niet te verzanden in een algemeenheid waar een té algemene en ondoordachte participatiestrategie soms op doodloopt, maar om net uit deze brede groep ook die informatie op te pikken die relevant is voor het project. Door te werken met antennes geven we het proces een gezicht voor een welbepaalde doelgroep. We hopen hierbij vooral te kunnen werken met geëngageerde personen die binnen het gemeentebestuur al bekend staan als vertegenwoordiger van een bepaalde vereniging, scholengroep of... Een bepaalde cirkel houdt niet enkel een specifieke benadering in, maar houdt ook specifieke opportuniteiten en hindernissen binnen het participatietraject in (zie tabel op deze pagina). Aangezien dit toch wel erg verschillende uitgangspunten zijn, ligt de **focus per cirkel** ook anders. Doelgericht informeren, het in kaart brengen van eventuele knelpunten en het vastleggen van prioritaire actiepunten per cirkel is in de beginfase dan ook een doelstelling. Binnen de **eigenaarsgroep** focussen we op het stroomlijnen van het ontwikkelingsproces en trachten we werkbare coalities te smeden naar analogie met de fasering (zie schema's op de vorige pagina). De meeste

weerstand komt echter logischerwijs vaak van de **omwonenden**. We focussen er binnen de 2^{de} cirkel daarom op om bestaande en te verwachten ruimtelijke problematieken (mobiliteit, parkeren, schaduw hinder, ...) zo snel mogelijk op te sporen en te kunnen ondervangen. Indien we dergelijke zaken kunnen aanpakken via het project, kunnen we deze benutten om een hefboom te creëren die de weegschaal kan laten doorslaan naar een positief verhaal en de buurt de meerwaarde van het project, maar ook van deelname aan het participatieproces, doet inzien. We hanteren een gelijkaardige strategie naar de **belangengroepen** toe (die we aanspreken via de geïdentificeerde antennes), echter zijn mogelijke hindernissen hier vaak eerder niche-gericht en minder algemeen (een voorbeeld zou kunnen zijn: een bezorgdheid omtrent een toenemende parkeerdruk bij het personeel van de scholengemeenschappen). Onze focus bij de inwoners van de (toekomstige) stad **Pelt** ligt in de eerste plaats bij informeren en duidelijk maken dat een forum beschikbaar is. De focus ligt hierbij op de communicatie van een positief project: we communiceren het project als een ruimtelijke verbeelding van het samengaan van Neerpelt en Overpelt tot Pelt en trachten mee te surfen op de positieve vibe van het fusieproject. Een algemene bijkomende focus die we nastreven binnen alle cirkels is **draagvlakcreatie**. Een doelgroepgerichte aanpak, al vanaf een vroeg stadium (van projectaankondiging,

Cirkel	Opportuniteiten	Hindernissen
1. Eigenaars	Hebben onmiddellijk potentieel (financieel) voordeel, ze kunnen dus een drijvende en motiverende kracht binnen de gemeenschap gaan vormen.	De eigenaars kunnen logischerwijs in bepaalde gevallen ook omwonenden zijn en dus eventueel weerstand bieden.
2. Omwonenden	Hebben onmiddellijke gevolgen van de ontwikkeling: beperkt potentieel positief (nieuwe verbindingen op buurtniveau, aanleg kwalitatief openbaar domein, ...).	Hebben onmiddellijke gevolgen van de ontwikkeling: veelal potentieel negatief (mobiliteit, inname openruimtegebied, hinder werf, ...).
3. Pelt	Minder directe belangen bij de concrete invulling. Naar de bredere bevolking toe zou het initiatief opgevat kunnen worden als een ruimtelijke veruitwendiging die de nieuwe stad Pelt op een wervende en positieve manier zichtbaar en tastbaar maakt.	Tegenstand vanuit de bredere bevolking zou kunnen schuilen in een weerstand tegen de basis beleidskeuze die werd gemaakt (invulling van een openruimtegebied, hetgeen echter eveneens al de thematiek is van het in opmaak zijnde gemeentelijk RUP). Voor bepaalde belangengroepen kan gelden dat specifieke aspecten binnen het project (bv. mobiliteit) hen nauw aan het hart liggen en ze hieromtrent inspraak verwachten.

over de wedstrijd fase heen en later tijdens de masterplan- en uitvoeringsfase) moet een op maat gesneden gevoel van betrokkenheid te weeg brengen binnen elke cirkel. Het doel is hierbij om gaandeweg tot een brede acceptatie en appreciatie van het project te komen.

De **timing** voor het **participatietraject** is eenvoudig: het kan niet **vroeg** genoeg **starten**. Sterker nog, binnen het project is deze al gestart. De gemeente heeft een forum op haar website geopend en zal een infomoment organiseren omtrent de wedstrijd fase. Tijdens de masterplan fase willen we hier een logisch vervolg aan breien. Participatie moet tastbaar, voelbaar en zichtbaar gemaakt worden. Het moet naar je toe komen! Onze houding is dan ook een **proactieve houding**. Zo snel de opdracht voor het masterplan is toegewezen wordt het wedstrijd voorstel doorsproken met de opdrachtgever en uitgewerkt tot voorontwerp masterplan. We doen een uitgebreide inhoudelijke analyse en voeren ontwerpend onderzoek naar landschappelijke integratie, mobiliteitsstructuren, bouwmogelijkheden, typologieën, enz. Tegelijk starten we echter ook het participatieproces met een eerste informatieronde. Het proces heeft op dit punt immers nog maar van weinig lokale input kunnen genieten, buiten hetgeen het bestuur al heeft kunnen aandragen. Om tot een masterplan te komen dat volledig is ingebed binnen de eigenheid van de plek is een terdege kennis en begrip van de lokaliteit noodzakelijk, vandaar dat we een breed participatief onderzoek voorzien tijdens de beginfase van het proces.

Het processchema dat we in het gedeelte 'plan van aanpak' voorstellen is onze vertrekbasis. Het proces zelf zal gaandeweg duidelijk maken waar er bijkomende participatiemomenten nodig zijn of waar er sneller geschakeld kan worden. Voor de momenten zelf geloven we sterk in beleving. Zo organiseren we de infomarkten bij voorkeur op de site zelf waar we in een tijdelijk **'participatiedorp'** (een tijdelijke

presentatieconstructie) het masterplan verbeelden aan de hand van wervende schetsen en simulaties. Uiteraard zet het participatie- en communicatieproces zich ook verder in de uitvoeringsfase. De focus van het participatieve traject zal tijdens het vervolgproces eerder op deelaspecten van het ontwerp liggen, maar zal bijvoorbeeld ook een 'minder-hinder' strategie omvatten. Om het proces zo vlot mogelijk te laten verlopen werken we met **'faciliterende factoren'** per cirkel. Dit betreffen telkens initiatieven vanuit de opdrachtgever bedoeld om de stakeholders aan te sporen richting een vlottere samenwerking en richting een effectieve verwezenlijking van het plan. Ook deze faciliterende factoren verschillen weer telkens per cirkel.

Faciliteren gebeurt in de eerste plaats ontwerpmatig. Binnen de cirkels leven verschillende belangen, **ontwerpend onderzoek** zien we als de techniek om deze vaak conflicterende belangen op elkaar af te stemmen. Het levert de noodzakelijke inzichten in de context, het programma, de randvoorwaarden en de potenties die samen het kader voor het project vormen. Dit onderzoek vormt ook een belangrijk instrument bij het overleg met actoren. Het ontwerp vormt het medium om de verschillende randvoorwaarden en claims van de verschillende cirkels en belangengroepen met elkaar en met de beschikbare ruimte te confronteren. Dergelijke confrontatie leidt vaak tot haast onoplosbare knopen. Een ontwerp dat de randvoorwaarden als geheel verenigt en op basis van een sterk ruimtelijk concept weet te structureren, kan dan een uitkomst bieden. Deze aanpak helpt een 'grijs compromis' te voorkomen maar benut de grote complexiteit als hefboom voor een krachtig ontwerp dat een nieuw referentiekader biedt en de synthese maakt tussen schijnbaar onverzoenbare eisen. Participatiemomenten zien we dan ook als een onderdeel van een oefening in ontwerpend onderzoek om een eenduidig ontwerp te puren uit een aanvankelijke complexiteit.

Als studie bureau betreft dit onze basisvisie: een mediërende rol, die ontwerpmatige oplossingen aanreikt, binnen het ruimtelijke kwaliteitskader zoals uitgezet in samenspraak met bestuur. Deze houding betreft onze globale aanpak, echter laat de opdeling in participatiecirkels ook een **specifieke aanpak per cirkel** toe.

Binnen de **eerste cirkel** is de belangrijkste bijkomende faciliterende factor die de gemeente kan bieden een serieuze financiële impuls. De gemeente gaat er immers mee akkoord om de winst die zij zou maken bij de ontwikkeling van het project te herverdelen over de overige eigenaars en zo dus herinvesteerbaar te maken. Met name zien we mogelijkheden voor de gemeenten om grotendeels de aanleg van het openbaar domein en de verbindingen te financieren (zoals reeds toegelicht onder 'financiële strategie'). Dergelijk initiatief houdt in dat de eigenaars er gerust op mogen zijn dat de grondwaarde van hun percelen optimaal blijft. Ook een investeerder die weet dat de bijdrage die hij zal dienen te leveren aan het openbaar domein sterk getemperd blijft door de herinvestering van het vergaarde budget op de gemeentegronden, zal meer geneigd zijn een goede grondprijs te betalen en ook sneller geïnteresseerd zijn in het project in te stappen.

Binnen de **2de** en **3de cirkel** zijn potentiële faciliterende factoren uiteraard volledig andere aspecten dan de financiële stimulans die de gemeente kan bieden binnen de 1ste cirkel. Naar de omwonenden toe spitsen we ons vooral toe op bestaande en te verwachten knelpunten, bv. omtrent mobiliteit, schaduw- of privacy-hinder of ... Deze knelpunten trachten we zo vroeg mogelijk te detecteren en te ondervangen, zodat we er **ontwerpmatige oplossing** voor kunnen bedenken. En indien niet: kunnen we milderende maatregelen voorzien? Ons plan van aanpak is zo opgevat dat we vroeg in het proces knelpunten kunnen detecteren en we tijdig ontwerpend onderzoek kunnen voeren

op maat van de problematiek om tot oplossingen te kunnen komen.

Naar de belangengroepen toe (onderdeel **3de cirkel**) is de werkwijze gelijkaardig als die voor cirkel 2. De antennes geven aan waar mogelijke knelpunten liggen en krijgen gaandeweg oplossingen aangereikt die als faciliterende factor kunnen functioneren.

Naar de bredere bevolking toe zien we het wervende positieve verhaal, de eerste ruimtelijke veruitwendiging van het fusieproject **Pelt** als de voornaamste faciliterende factor. Een uitgekende **communicatiestrategie** moet het project de juiste wervende inhoud kunnen geven waar elke Peltenaar kan achter staan en trots kan maken op zijn nieuwe stad.



Participatie ter plekke: interne en externe referentiebeelden

PLAN VAN AANPAK

Ons plan van aanpak vertrekt van een proces dat over meerdere, **simultaan verlopende sporen** verloopt, waarbij elke spoor een positieve input en verrijking kan bieden naar de andere sporen. Het inhoudelijke spoor, het participatiespoor en het overlegtraject met de opdrachtgever verlopen simultaan en zijn verweven met elkaar. Het schema 'procesverloop' geeft weer hoe we de totstandkoming van het masterplan zien. We respecteren hierbij de fasering zoals weergegeven in het voorstel van overeenkomst dat deel uitmaakt van de bestekdocumenten van deze Open Oproep (IW/VO/DO/UO), maar geven een concrete invulling aan deze stappen en lichten de overlegstructuur met het bestuur en de participatiestrategie toe.

We voorzien drie types van overlegmomenten. Er is ten eerste het **kernteamoverleg (KT)**: dit zijn de reguliere overlegmomenten tussen de ontwerper en de opdrachtgever, eventueel aangevuld met de projectbegeleider vanuit het team van de Vlaams Bouwmeester. Vanuit de gemeente kan de afvaardiging variëren naar gelang de fase. De schepen ruimtelijke ordening (voor de fusie bij voorkeur zowel deze van Overpelt als Neerpelt) en een afvaardiging vanuit de dienst ruimtelijke planning maken vast deel uit van het kernteam, maar aanvullingen vanuit bv. de dienst openbare werken, mobiliteit, enz. zijn nuttig en nodig naar gelang de fase. Daarnaast voorzien we op reguliere momenten een toetsing van het in opmaak zijnde plan aan de **kwaliteitskamer (KK)** - in eerste instantie aan die van de gemeente Overpelt, na de fusie aan die van de stad Pelt). Ten slotte voorzien we eveneens overlegmomenten met **externe experts (EE)**, dit betreffen minimaal de adviesinstanties die later bij een ruimtelijk planproces zouden betrokken zijn, maar ook bv. de relevante nutsmaatschappijen, de openbare vervoersbedrijven, enz.

