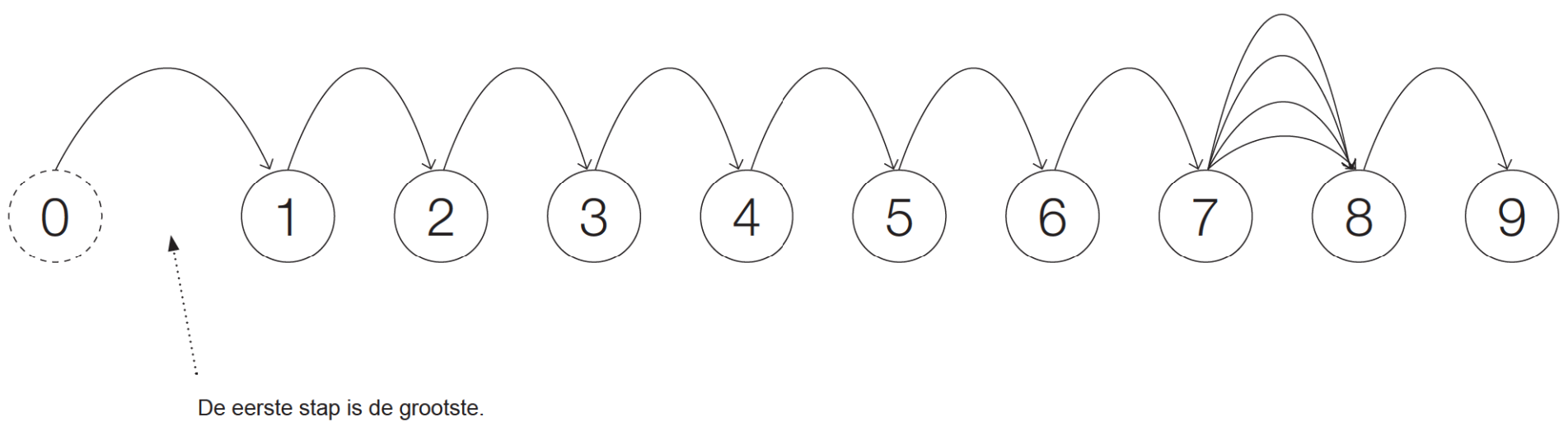


'Pelt Omarmd'

Procesbenadering
voor een stedelijk landschap aan de Dommel

OO 3305 A





Het ontwerp van het proces is voor ons team steeds de eerste voorwaarde om complexe gebiedsontwikkelingen een kwalitatieve invulling te geven. Zonder dit ontwerp komt het project op een dag tot stilstand of worden de ambities teruggevoerd.

Vandaar dat wij starten bij het proces, in 9 stappen.

Het ontwerp van een masterplan is daar slechts een onderdeel van. Om als breed gedragen masterplan de tijd te doorstaan zijn alle andere stappen essentieel.

- ① Status Quo?
- ② Grondcoalitie
- ③ Expertenteam
- ④ Ambitienota
- ⑤ Masterplan
- ⑥ Waarde(n)bepaling
- ⑦ Instrumentarium: regelgevend
- ⑧ Fasering
- ⑨ Instrumentarium: uitvoerend
- ⑩ Een duurzame toekomst - Pelt Omarmd



Ons team detecteert buitengewone potenties in het projectgebied. Maar evenzeer detecteren wij talrijke valkuilen.

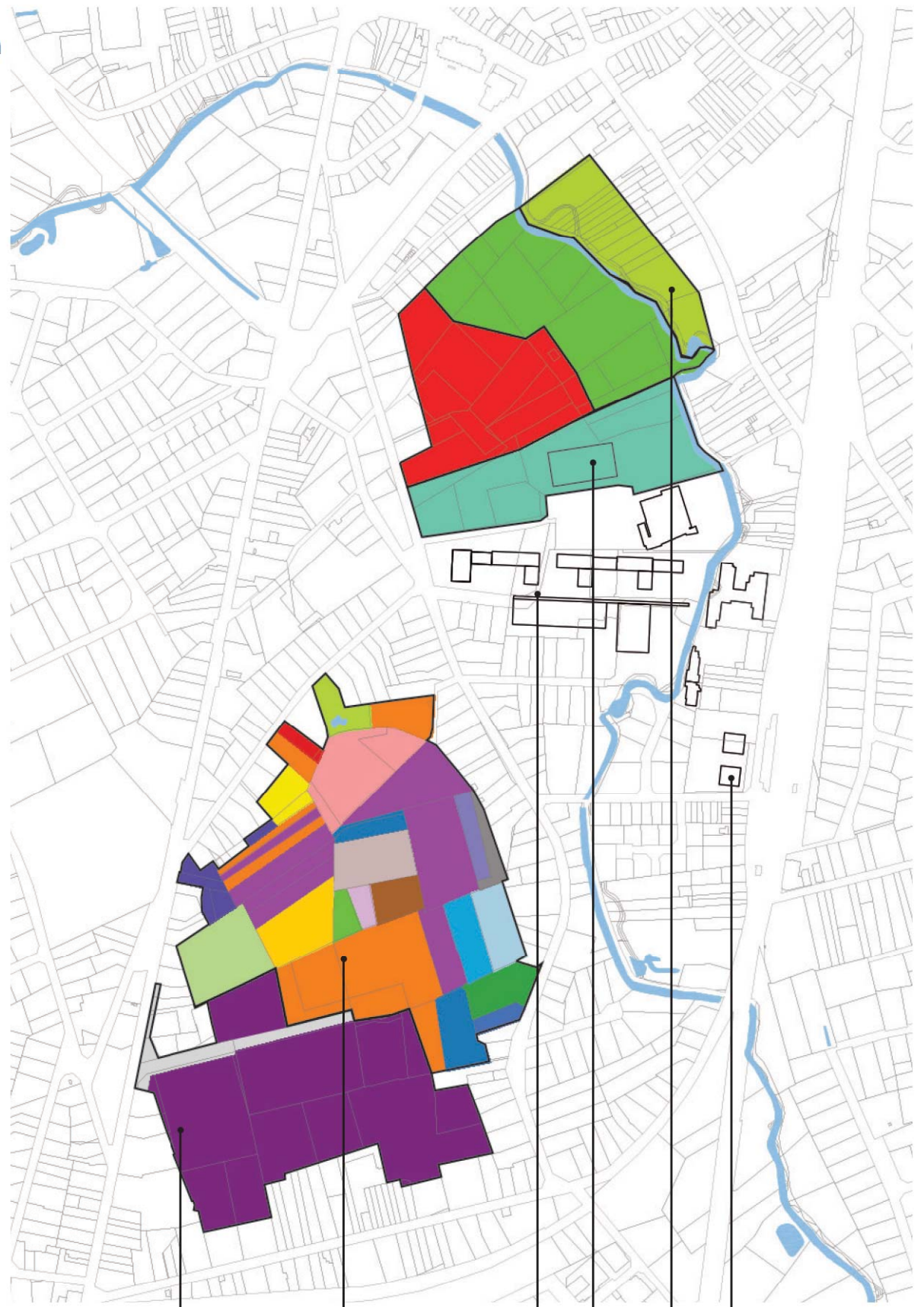
Tegenover de ambitieuze visienota die de opdracht omschrijft, staat een complexe realiteit die het resultaat is van de traditionele urbanisatiegolven die in Pelt, zoals in de rest van Vlaanderen, over het projectgebied zijn gegaan.

De versnipperde eigendomssituatie lijkt bovendien gebiedsoverspannende ingrepen te dwarsbomen.

De aanwezigheid van een belangrijk signaalgebied in het noorden, de geplande, zich van oost naar west uitstreckende onderwijscampus en het KMO gebied den Dries in het zuiden zijn grootschalige randvoorwaarden.

Een vernieuwend proces is noodzakelijk om te voorkomen dat het dominante mechanisme van singuliere opdrachtgevers - privaat of publiek die op de eigen kavel de eigen droom waarmaken - terugkeert, geruggesteund door een onaangepast regelgevend en uitvoerend instrumentarium.

Als Pelt haar stedelijke ambitie wil waarmaken, als het collectiviteitswinsten wil boeken, kan dat enkel als een proces wordt voorbereid dat de complexe realiteit niet als een beperking ziet maar net aangrijpt om een omslag te bewerkstelligen.



RUP Den Dries

complexe eigendomsstructuur

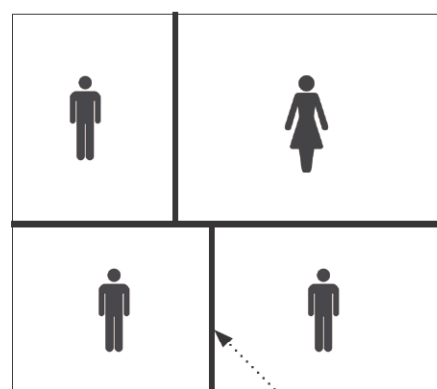
schoolcampus

sporthal

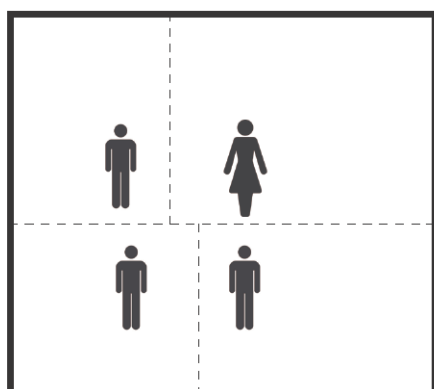
PRUP

nieuwe ontwikkelingen

0 1 GRONDCOALITIE



nadenken over wat ons scheidt



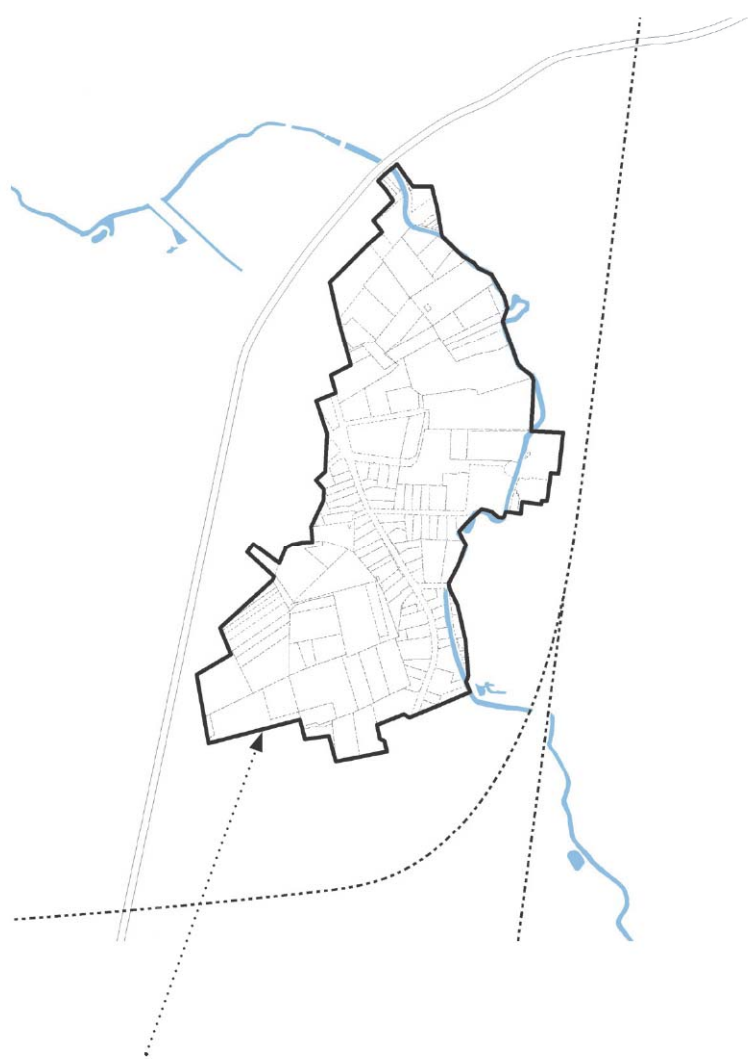
samen nadenken over wat ons allen omgeeft

Business as usual:

Elke individuele opdrachtgever werkt op de eigen grond aan een eigen droom. Collectiviteitswinsten zijn haast uitgesloten of dienen van bovenaf te worden opgelegd, met vaak juridische problemen tot gevolg.

Werking Grondcoalitie:

Individuele grondproviders rond de tafel, aangevuld met vertegenwoordigers van de overheid (ambtelijk, beleid). Er wordt een 'driver' aangesteld die het overleg coördineert, bvb. een vertegenwoordiging van de stad. Een vaste agenda wordt gevolgd. Elk overleg wordt geacteerd in een verslag. Elke participant koppelt terug met zijn eigen achterban.



Neutralisatie eigendomsgrenzen:

De participanten gaan akkoord om de eigendomsgrenzen tijdelijk te 'neutraliseren': iedereen blijft eigenaar, maar is bereid om met open geest na te denken over een gebied dat de eigen kavel overstijgt. Hoe meer participanten, hoe groter het gebied dat binnen een akkoord kan worden betrokken en hoe groter de collectiviteitswinsten kunnen zijn. Voor 'missing plots', gronden van eigenaars die niet wensen te participeren zijn er alternatieven.

Maar: niet deelnemen is niet verstandig: vaak geen ontwikkelingsrecht, geen invloed, kleinere opbrengsten etc. Het Masterplan kan nu worden ontworpen over eigendomsgrenzen heen, evenwel zonder deze volledig te negeren.



Zonder goede opdrachtgever, geen goed project.

Een goede opdrachtgever in dit geval is een 'multiple' opdrachtgever, een opdrachtgever die bestaat uit vele opdrachtgevers.

In eerste instantie zijn dat de grondeigenaars in het projectgebied.

In plaats van van bovenaf een project opgelegd te zien, worden de individuele grondeigenaars uitgenodigd om aan te sluiten in:

een collectieve opdrachtgeversstructuur: de grondcoalitie.

De grondcoalitie is in essentie een ronde tafel waaraan elke grondeigenaar die betrokken wenst te worden welkom is. Het is geen vennootschap, grondbank of vereniging. Het is dus een zeer lichte structuur en veronderstelt geen formeel lidmaatschap. Elk lid van de grondcoalitie blijft permanent eigenaar van de eigen grond.

De enige voorwaarde die wordt gesteld is dat men bereid is te overleggen. Het is een forum, met een duidelijke agenda, waarbinnen wordt overlegd over de toekomst van het gebied.

De incentives om aan de tafel plaats te nemen zijn steeds duidelijk: elk individu moet inzien dat deelnemen aan het gesprek een voordeel inhoudt ten opzichte van het wegblijven van de tafel. Dat voordeel kan financieel van aard zijn -bvb. het optimaliseren van grondwaarde, maar evenzeer kan het een maatschappelijk doel inhouden.

Net als in een politieke coalitie, is de grondcoalitie een plek waar elkeen maximaal de eigen agenda wil realiseren, maar tegelijk het besef overheerst dat de eigen agenda meer kans op slagen heeft als de coalitie haar gezamenlijk gestelde ambities bereikt: collectiviteitswinsten.





Jurist:

Op onafhankelijke wijze kadert de jurist de rechten en plichten van elk lid van de coalitie. De jurist begeleidt het traject tot daar waar de coalitie het nodig acht, preferentieel tot bij de voltooiing van het project.



Financieel expert:

Op onafhankelijke wijze analyseert de expert in elke fase van het project de residuele grondwaarde, de cashflowopties, de waarborgen, de ontwikkelingsopties, faseringsmogelijkheden, termijnsanalyses etc.



Participatiebegeleider:

Een expert begeleidt het traject en zet daarbij allerlei instrumenten in.



De volgende stap is het aanstellen van een expertenteam.

Gebiedsontwikkeling is een complex gebeuren dat deskundige begeleiding veronderstelt.

De begeleiding van de grondcoalitie door een jurist en een onafhankelijke financieel expert vertrouwd met gebiedsontwikkeling is essentieel gebleken in vergelijkbare projecten in Vlaanderen.

Daarnaast lijkt de aanstelling van een stedenbouwkundig ontwerper eerder vanzelfsprekend.

De samenwerking tussen ontwerpers en de jurist en de financieel expert is van groot belang. Ruimtelijke voorstellen moeten de juridische en financiële toetssteen doorstaan, zonder er evenwel door gedomineerd te worden.

Tot slot wordt het aanstellen van een participatie- en communicatieexpert geadviseerd om alle stakeholders die niet tot de coalitie behoren te informeren en consulteren.

Hierdoor wordt draagvlak gecreëerd voor het project en wordt het project positief beïnvloed en bijgestuurd.



interactieve maquette



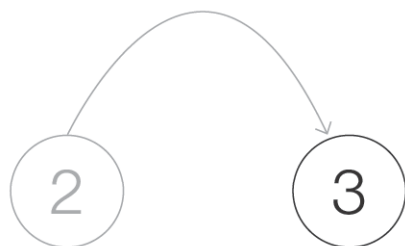
presentaties



workshops



buurtvergaderingen



AMBITIENOTA

Het masterplan dat in deze bundel wordt voorgesteld neemt als uitgangspunt de ambities die werden geformuleerd in de opdrachtomschrijving.

Als ontwerpers hebben wij daaraan bovendien een eigen hiërarchie toegekend.

Er heeft echter nog geen dialoog plaatsgevonden die essentieel is om na te gaan of wij de ambities juist hebben geïnterpreteerd en de hiërarchie de juiste is.

Wat er vandaag ontbreekt, zijn de ambities van de concrete grondeigenaars en stakeholders in het gebied.

- zijn er eigenaars die hun grond te gelde willen maken
- aan welk tempo?
- zijn ruiloperaties mogelijk?
- zijn er grondeigenaars die alles liever houden zoals het nu is?
- zijn er conflicten bekend?
- zijn er weilanden of landbouwopbrengsten, pachtakkoorden, etc.?

De stad zal een belangrijk aantal ambities naar voor schuiven vanuit haar rol als bewaker van de ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit, het beleid heeft socio-economische ambities, de (buurt) bewoners zullen geconsulteerd worden, enz. Als deze ambities in de grondcoalitie aan bod kunnen komen, dan kunnen de experts daar rekening mee houden.

Het objectief is de formulering van een beperkt aantal maar sterke ambities waar alle participanten zich akkoord mee verklaren in een kort manifest, een ambitienota. Het is geen contract, maar een engagement. Daarom is het een kleine maar erg belangrijke stap om te nemen.

Iedereen zal dus water in de wijn moeten doen, maar het voordeel is dat er een discussie is gevoerd en dat iedereen zijn belangen op een positieve wijze kan verdedigen, in plaats van achteraf via allerlei beroepsprocedures. Deze procedures zijn nog steeds mogelijk, maar de reden om ze te voeren wordt vooraf geneutraliseerd. In de optimale situatie wordt akte genomen van de ambitienota in de gemeenteraad.

AMBITIENOTA HASPERSHOVEN 10 punten voor een duurzame toekomst

- ① Het opvangen van de toekomstige woonbehoefte op een duurzame wijze, met typologische variatie.
- ② Haspershoven dient te evolueren naar een gebied met een meer stedelijk karakter.
- ③ Een hoge beeldkwaliteit wordt nagestreefd en zichtbaar gemaakt (geen inbreidingsgebied).
- ④
- ⑤ De waterhuishouding zal structurerend werken in het masterplan. Water wordt 'beleefd'.
- ⑥ De open ruimte, groenstructuren en de relatie met de Dommelvallei moeten geïntegreerd worden.
- ⑦ En fijnmazig zacht vervoersnetwerk moet een mobiliteitsshift mogelijk maken (link met OV).
- ⑧ De relatie met de Leopoldlaan, Den Dries, het station moet duidelijk gemaakt worden.
- ⑨ Nevenfuncties (kinderopvang, co-gebruik ruimtes, kleinhandel, etc. verrijken de buurt.
- ⑩ Een werkbare strategie moet de ontwikkeling voor alle participanten en stakeholders mogelijk maken.

De aangehaalde ambities zijn bij wijze van voorbeeld genoteerd en moeten via dialoog bepaald worden.



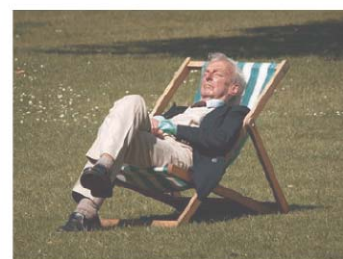
Coöperatieve kinderopvang.



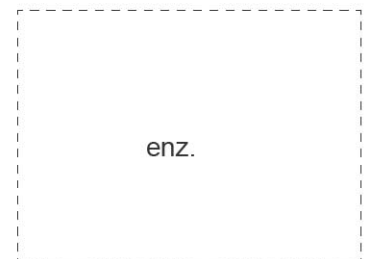
Dynamische wijk.



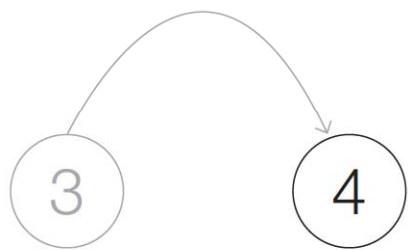
Gedeelde infrastructuur.



Open groene ruimte



....



MASTERPLAN

Dit is het plan met als horizon het jaar '2050'.
 Met dit plan tonen we de unieke kansen die wij
 detecteren in Pelt.
 Verderop in de bundel is een plan '2025'
 opgenomen dat een stapsteen is naar 2050.



Legende

Bebouwing

- 1. 'Driesflank'
- 2. 'Haspershof'
- 3. 'Sur pilotis'

- 4. 'Haspershovendelta'
- 5. School campus
- 6. 'Flatiron'
- 7. 'Crescent'

- 8. 'Sport(s)tempel'
- Kerk
- Station

Landschap

- Dommelvallei
- Gedeeld groen
- Bestaand groen

Infrastructuur

- 10. Spoorweg
- Wegen
- Wandelpaden

- Fietspaden
- Dijkengordel
- Brug

Water

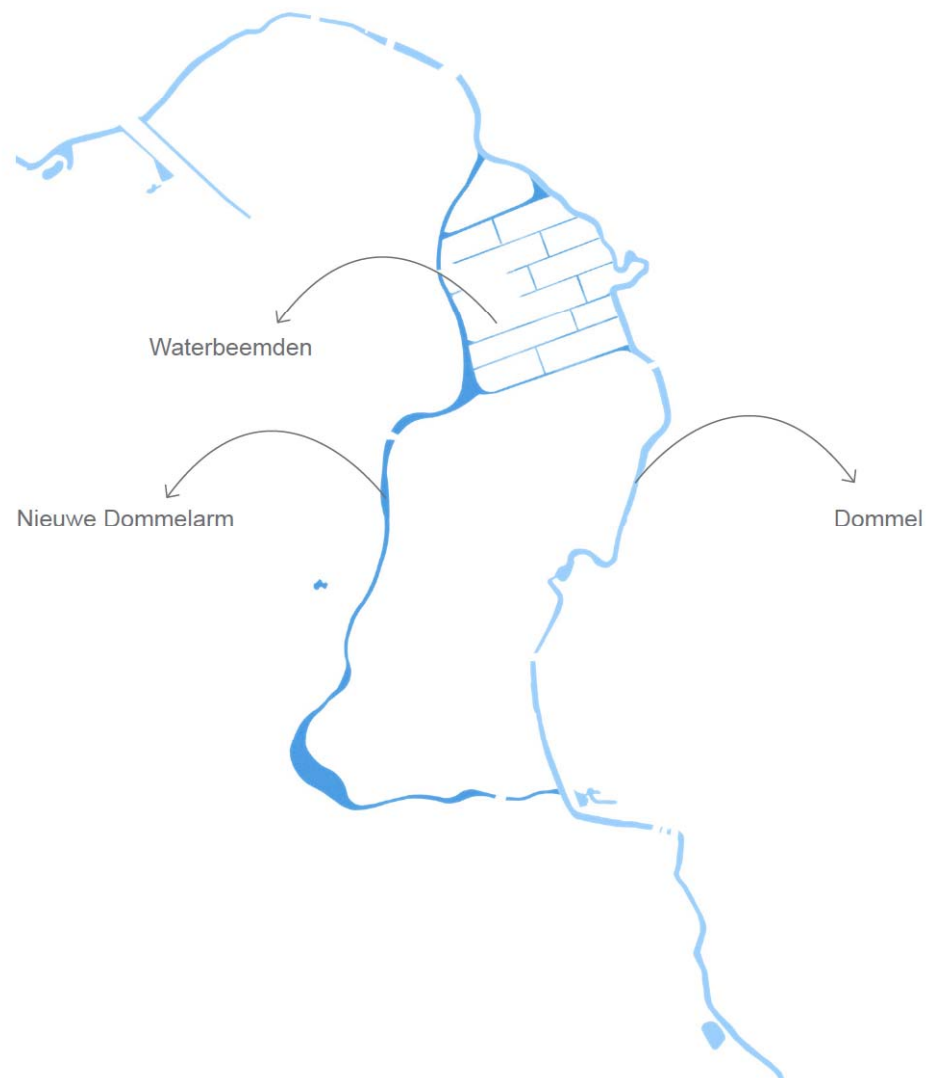
- Dommel
- 11. Nieuwe dommelarm
- 12. Waterbeemden





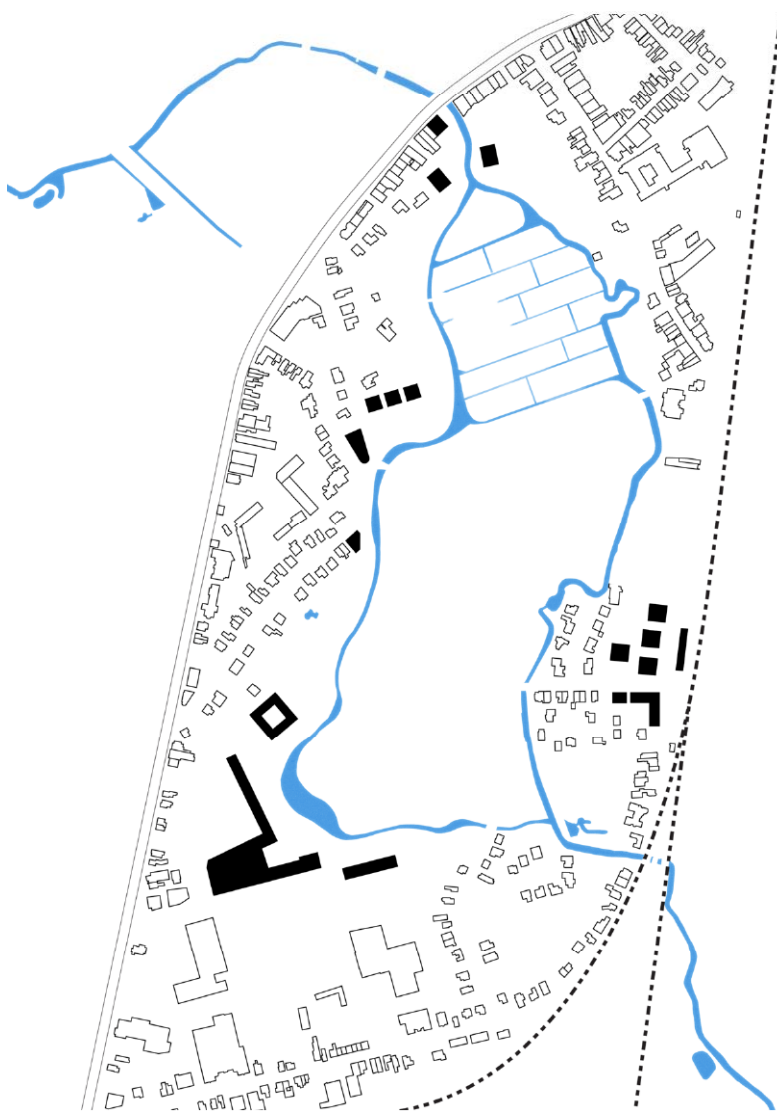
Dommellandschap:

Het Dommellandschap moet voldoende breed zijn. Ter hoogte van het projectgebied bestaat het risico dat de vallei wordt ingesnoerd door bebouwing en infrastructuur. Landschap en open ruimte zijn kwetsbaar. Wij willen voorkomen dat de vallei haar historische en natuurlijke breedte verliest door het zeer duidelijk en krachtig in het masterplan aan te geven: op termijn kan de vallei zich breed verderzetten van het zuidoosten tot het noordoosten. Een lange termijn visie.



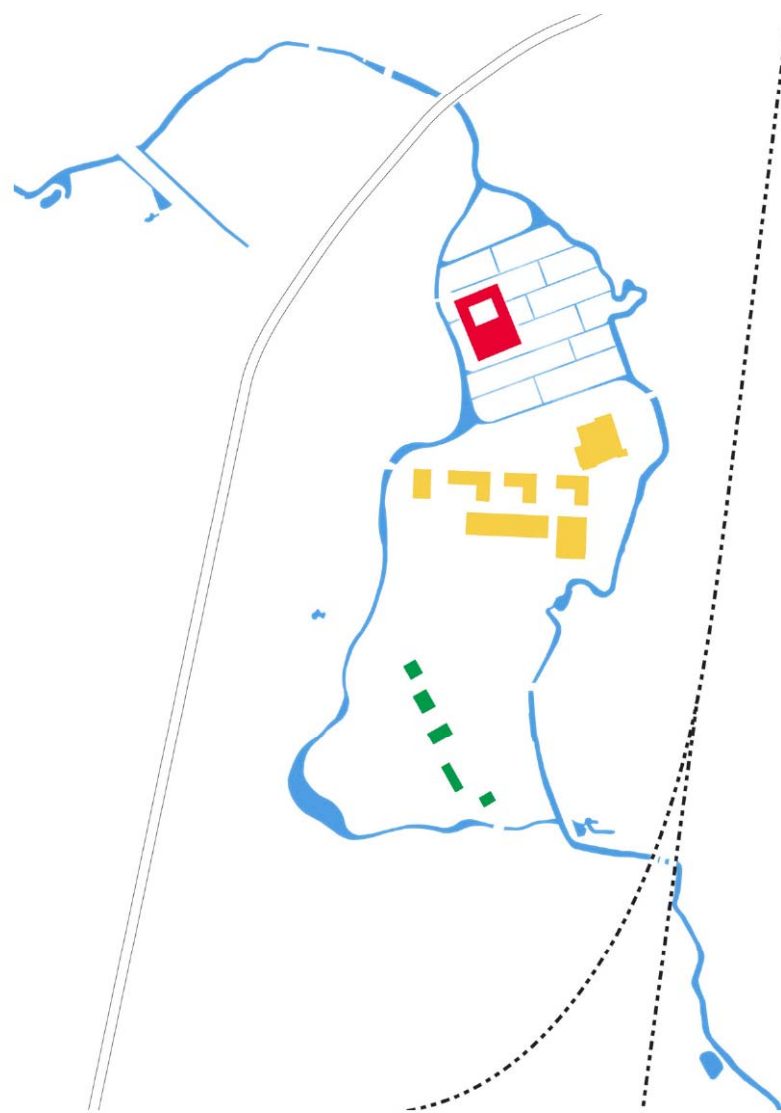
Dommelarmen:

De Dommel splitst en vloeit weer samen. Dat gebeurt historisch gezien zowel stroomopwaarts als stroomafwaarts. In het masterplan stellen wij voor om de Dommel ook op het projectgebied te laten splitsen: een westelijke arm wordt toegevoegd. Daarmee wordt de Dommelruimte veel breder en krachtiger. Bovendien is het een deel van de oplossing voor het signaalgebied: de waterhuishouding wordt verbeterd (zie verder).



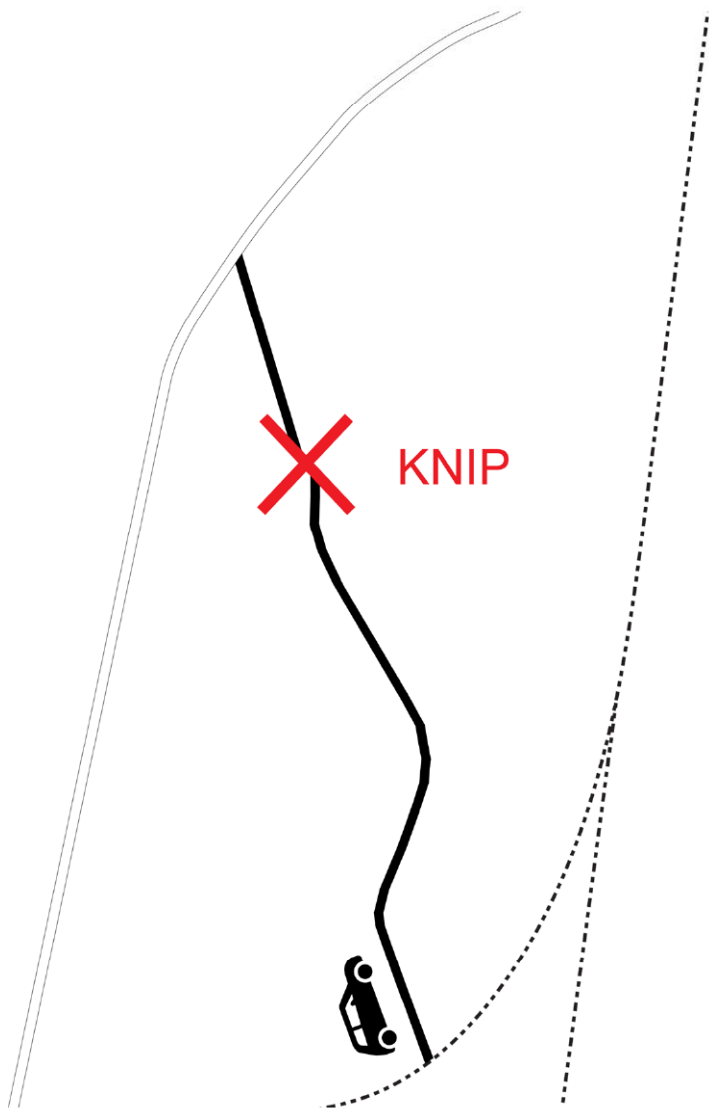
Aan de rand van het Dommellandschap:

In plaats van te bouwen in het Dommellandschap, stellen wij voor om in het westen en oosten de bebouwing te verdichten aan resp. de Leopoldlaan en het station. Deze bebouwing vormt een stedelijke rand langsheen de langgerekte Dommelvallei.



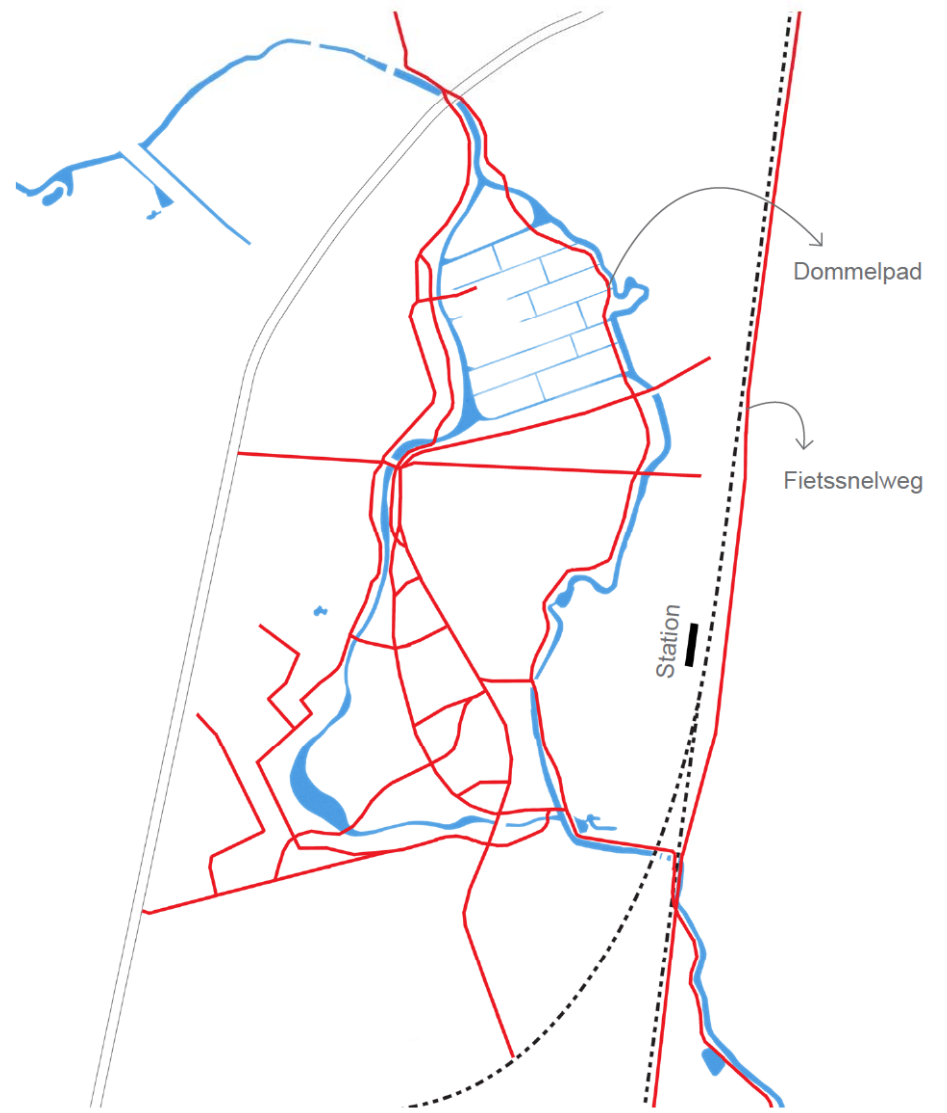
Tussen de Dommelarmen:

In de vallei, tussen de Dommelarmen, ontstaat een uitgestrekt 'tweestromenlandschap'. Dit landschap heeft een dermate grote maat, dat het een aantal bebouwingsstempels verdraagt. Deze stempels kunnen bovendien erg betekenisvol zijn: een scholencampus, een sporthal/bewoning, een uitgesproken duurzame woonwijk.



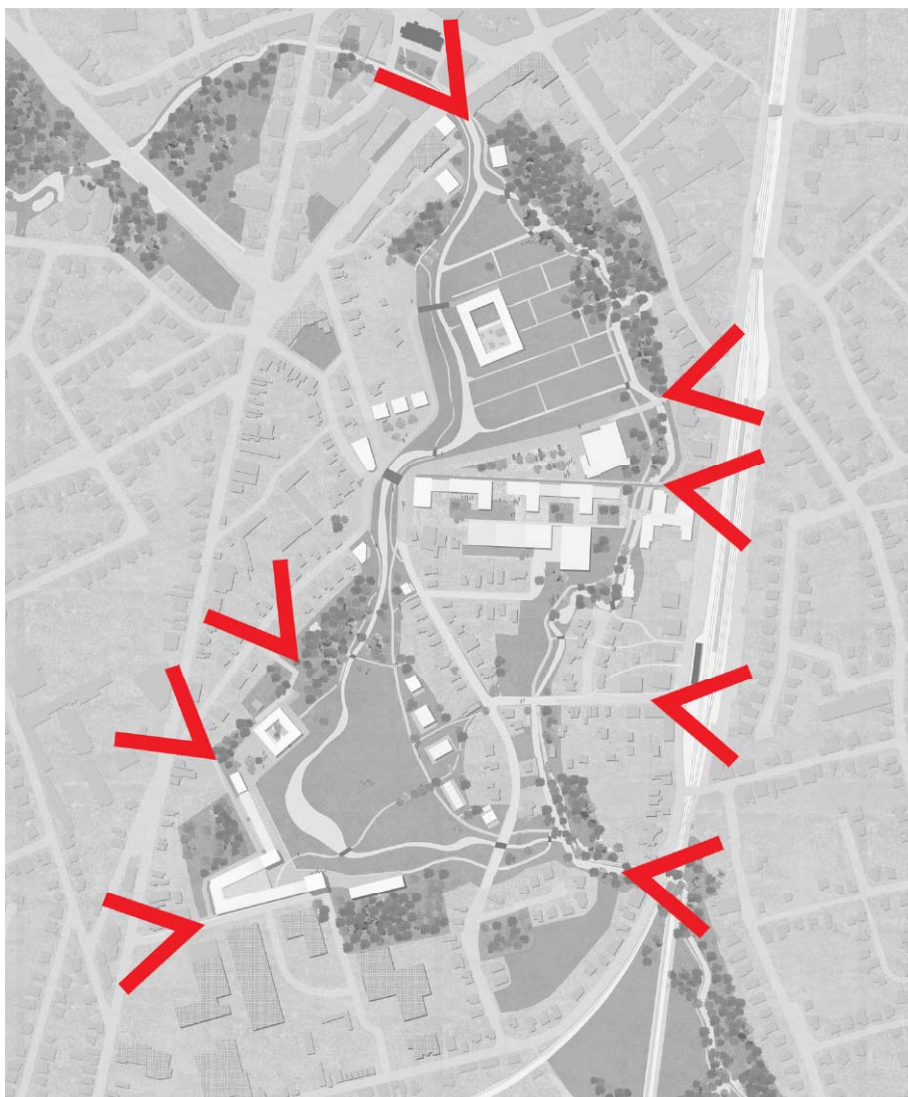
Een strategische knip & lussen:

Centraal in het plan voeren we een strategische knip door: de Haspershovenstraat loopt niet meer door in de Vonderstraat maar maakt plaats voor de doortocht van de nieuwe Dommelarm. Een brug verbindt beide oevers voor voetgangers en fietsers. Doorgaand verkeer wordt niet meer mogelijk voor wagens. Een symbolisch maar ook effectief gebaar. Het tweestromenlandschap wordt langs alle zijden ontsloten via lussen die je steeds naar de Leopoldlaan of de N764 brengen. Er is geen doorgaand verkeer. De Dommelruimte is een ruimte waar de voetganger en fietsers centraal zullen staan. Het parkeren wordt steeds 'in de rug', in kleine parkeerhavens aan de rand van de ontwikkeling of ondergronds opgelost.



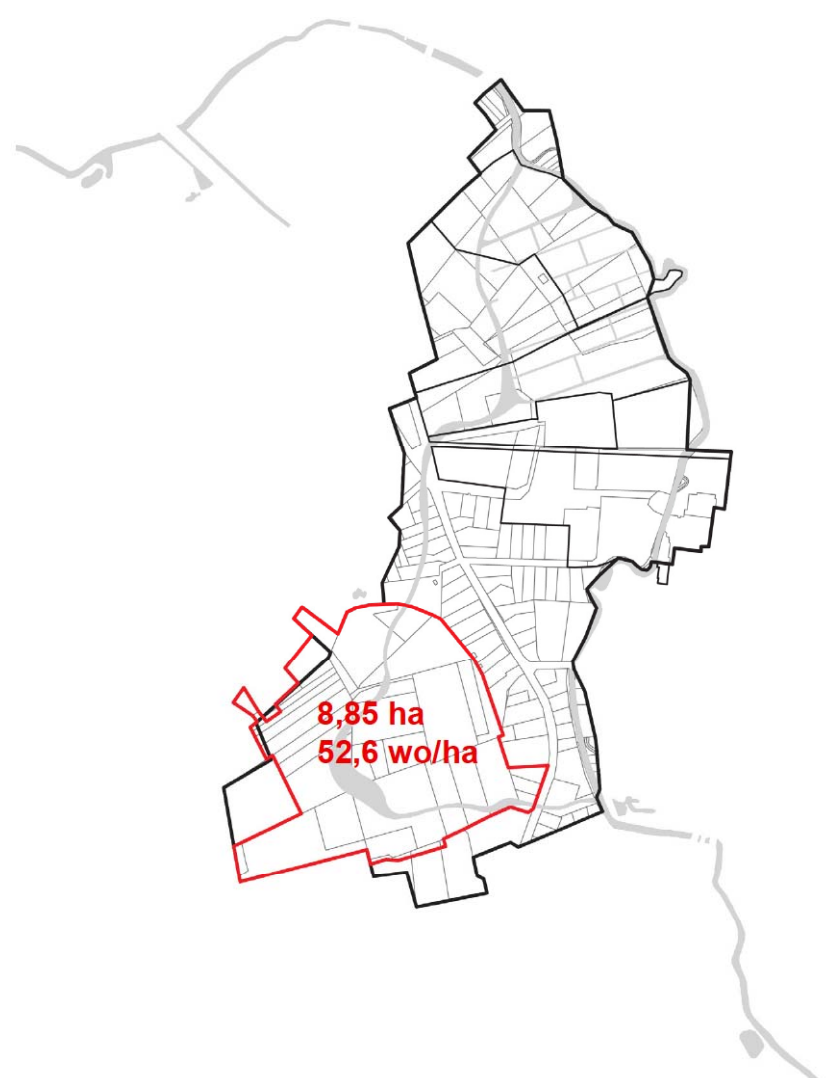
Fijnmazig zacht netwerk:

In het landschap zal een fijnmazig netwerk van fiets- en voetpaden, over bruggen en bruggetjes, die je op de snelste manier brengen naar je bestemming. Het netwerk takt aan op het Dommelpad, op het Oost-Westpad van de scholencampus en is een snelle verbinding naar het station.



Doorbraken en zichtbaarheid:

Op zeer strategische plaatsen is de Dommelvallei zichtbaar en bereikbaar gemaakt. Het is geen inbreidingsproject maar een project op schaal van de Dommelvallei en strekt zich uit van noord naar zuid, van Leopoldlaan tot stationsbuurt.



Dichtheden:

De dichtheid wordt opgevoerd en bereikt een stedelijke waarde. Verstandig stapelen en schakelen laat toe een groot openruimte gebied te vrijwaren.

De **'Driesflank'**: drie hogere gebouwen geven de open ruimte rugdekking ten opzichte van het achtergelegen grootschalige industriegebied. Een terugvloeiend U vormig woongebouw wordt bovenop het laatste deel van het industriegebied geplaatst: een stedelijke integratie van functies. Op het dak ontstaat een collectieve tuin met zicht op het landschap.

Integreren bestaande groenstructuren

'Nieuwe Dommelarm' doet een tweestromenlandschap ontstaan met de natuurlijke, historische breedte van de Dommelvallei.

De **'Haspershovendelta'**: een transformatiemodel (zie verder) zorgt voor stapsgewijze verdichting van de bestaande lintbebouwing aan de Haspershovenstraat.



De **'Haspershovendijk'**: een licht verhoogd dijkvolume wordt langsheen de bebouwing georganiseerd. Het is een collectieve ruimte voor voetgangers en fietsers aan de rand van de open ruimte.

De **'Haspershof'**: een woongebouw met een centrale collectieve patio en hoge densiteit.

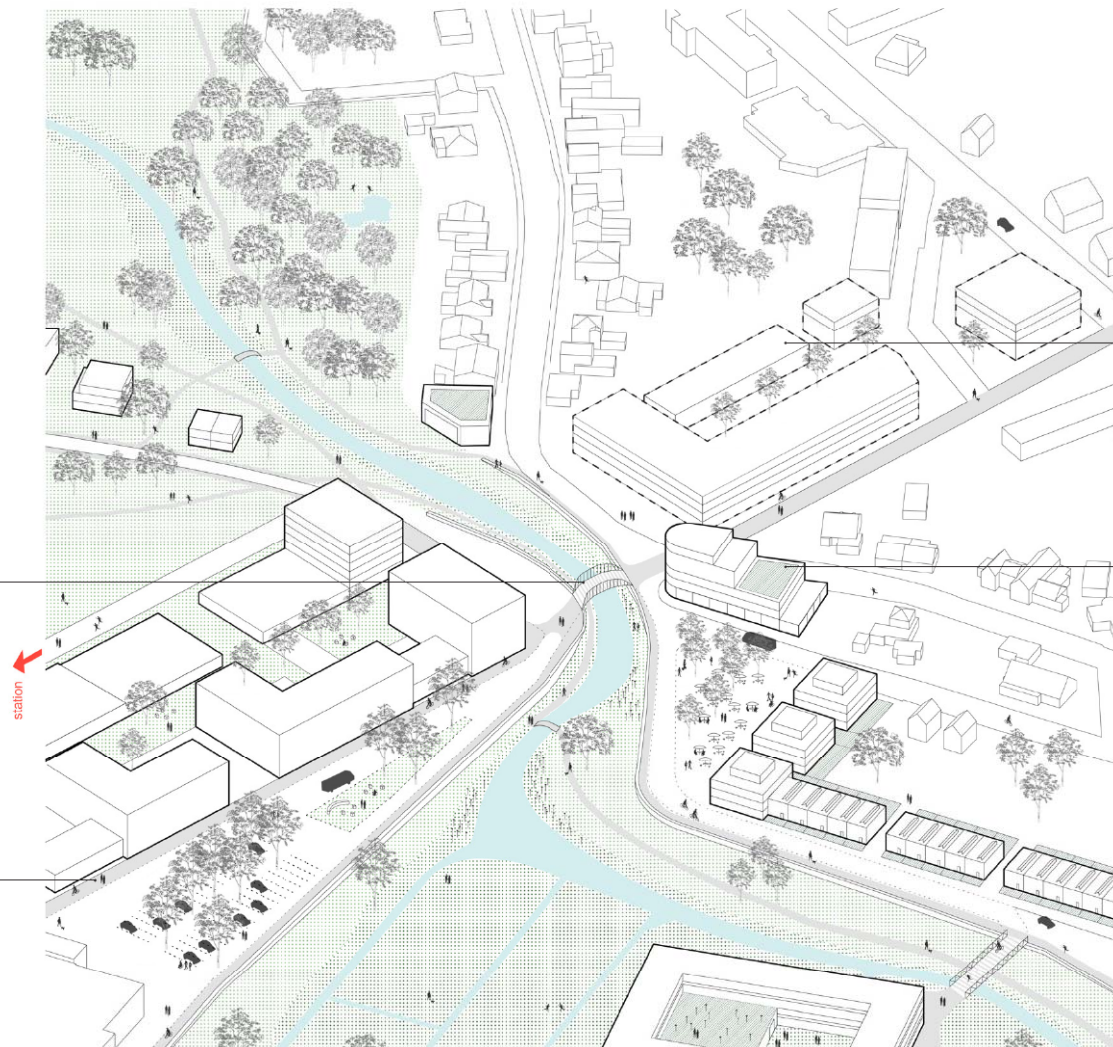
Een netwerk van paden en bruggetjes dooradert het gebied.



Aan de nieuwe Dommelarm en het flankerende Dommelandschap is ruimte voor hogere bebouwing met zeer grote terrassen, collectieve daktuinen en een adres aan het landschap. Een verstedelijking van het landschap die in dezelfde beweging het landschap 'borgt'.

De **'Knip'**: de Dommelarm komt centraal te liggen en de **'Dommelbrug'** brengt fietsers en voetgangers naar beide oevers.

Het **'Oost-westpad'**: een rechtlijnig voet- en fietspad dat een snelle verbinding is langs de nieuwe school, van Leopoldlaan tot aan het station.



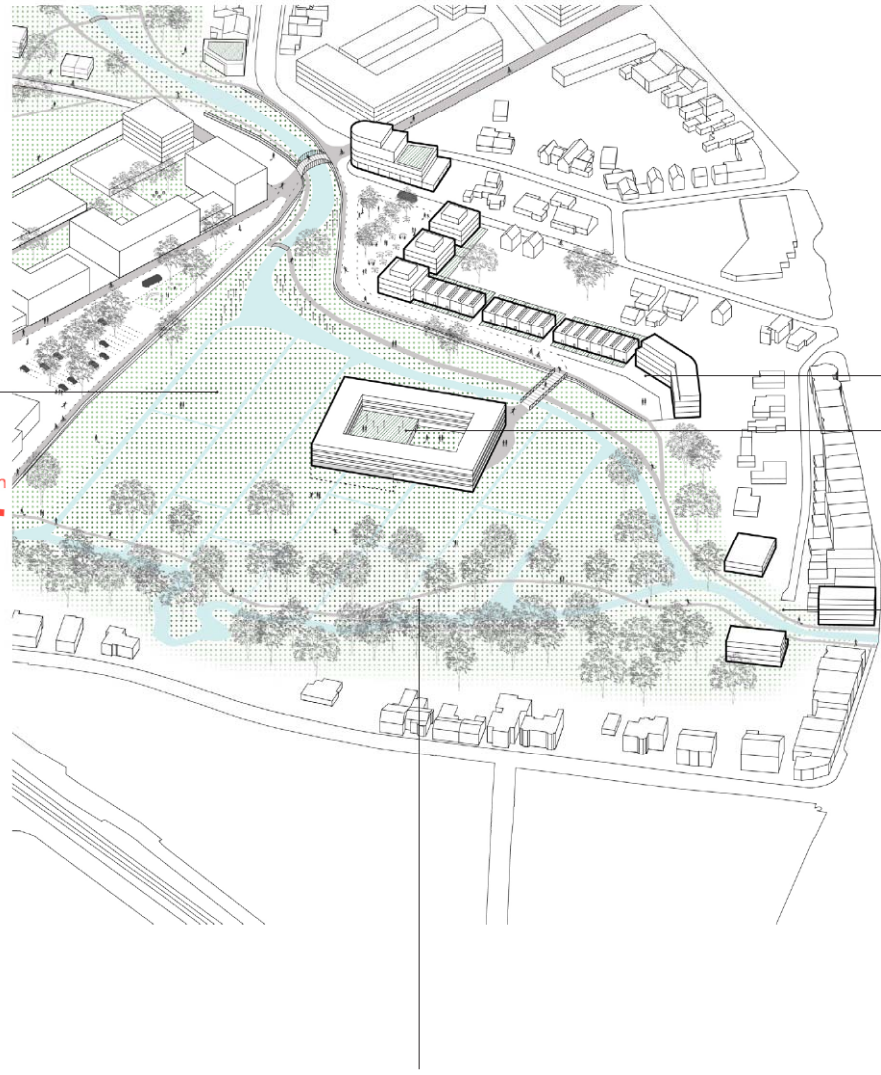
Lange termijnvisie die de school uitbreidt tot aan de Leopoldlaan, geflankeerd door het Oost-westpad.

'Flatiron': een markant gebouw dat op wijkniveau een collectieve rol kan vervullen (crèche, coworking etc.)



Een intense stedelijke zone: hier komen Dommelvallei, scholencampus, collectieve functies en zacht netwerk samen. Het water staat centraal.

De **'Waterbeemden'**: systeem van grachten, een historisch landgebruiksprincipe, structureert de open ruimte. het zou zonde zijn om een grote sporthal in deze open ruimte te positioneren. Vandaar dat wij het voorstel doen om de sporthal te verschuiven naar de 'Sport(s)tempel' en het signaalgebied ruimte te geven.



De **'Crescent'**: een concave woonrij (met tuin in dit geval) die zich richt op het landschap, met een dijk als voetpad

De **'Sport(s)tempel'**: een stapeling van sporthal -deels ondergronds - met woningen rond een binnenhof.

De **'Driesprong'**: drie kleinschalige volumes werken de randen van de bebouwing af en openen het gebied naar de stad. Van hieruit vertrekt het zachte netwerk in drie richtingen: naar de kerk, het station en den Dries.

De **'Dommelroute'**: langsheen de Dommel een kronkelend pad.



Het signaalgebied wordt als waterlandschap ingericht. In het als woonzone bestemde gebied is een stedelijke 'stempel' voorzien: een stapeling van wonen en een sporthal (getoonde project naar Tondelier Gent door DeSmet/Vermeulen).



De **'Waterbeemden'**: het historisch principe waarbij vloeiveides langsheen de Dommel werden ingezet om het land te kunnen benutten wordt hernomen.





De '**Vallei**': de nieuwe Dommelarm ligt in de brede vallei. Het voorziet de vallei van een bijkomende buffercapaciteit en levert een ecologisch waardevol landschap op.



De '**Dijkengordel**': een stelsmatig opgebouwd systeem van dijken laat toe waterbeheer te koppelen aan het inrichten van de publieke ruimte. De nieuwe bebouwing wordt geflankeerd door deze beeldondersteunende landschapsinfrastructuur.



4 5 WAARDE(N)BEPALING



Een financieel intermezzo, maar erg belangrijk.

Nadat het Masterplan in dialoog werd aangepast en afgestemd op de ambitiesnota is de financieel expert aan zet.

A.

Het bureau zal een analyse maken van de situatie voorafgaand aan het masterplan. Er wordt in kaart op welk perceel er een bouwrecht bestaat en op welke percelen niet. Elk perceel wordt getoetst met de geldende voorschriften. Een simulatie wordt opgemaakt van de waarde van het perceel. Ook de lasten worden in kaart gebracht.

B.

Het bureau zal de 'eigendomsgrenzen' weer oplichten en deze laten overlappen met het masterplan. Dezelfde oefening wordt herhaald: alle rechten, opbrengsten en lasten worden in kaart gebracht. Het onafhankelijk bureau kan terugvallen op jarenlange ervaring met grootschalige gebiedsontwikkelingen. Men heeft kennis van alle hedendaagse ontwikkelingsprincipes en marktwaarde inschattingen.

Op een objectieve wijze wordt aan alle participanten van de grondcoalitie inzichtelijk gemaakt wat het masterplan voor hen inhoudt.

Er worden kleine bijsturingen gesuggereerd die onevenwichten kunnen afvlakken of optimalisaties kunnen opleveren.

Het basisidee is dat door als collectief het gebied te benaderen, er een meerwaarde kan bereikt worden die niet mogelijk was geweest indien elke partij als singuliere opdrachtgever zou optreden.

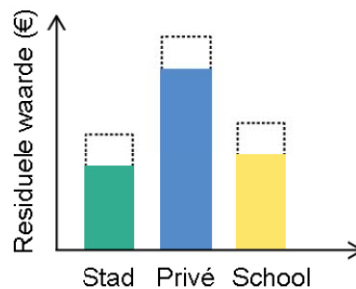
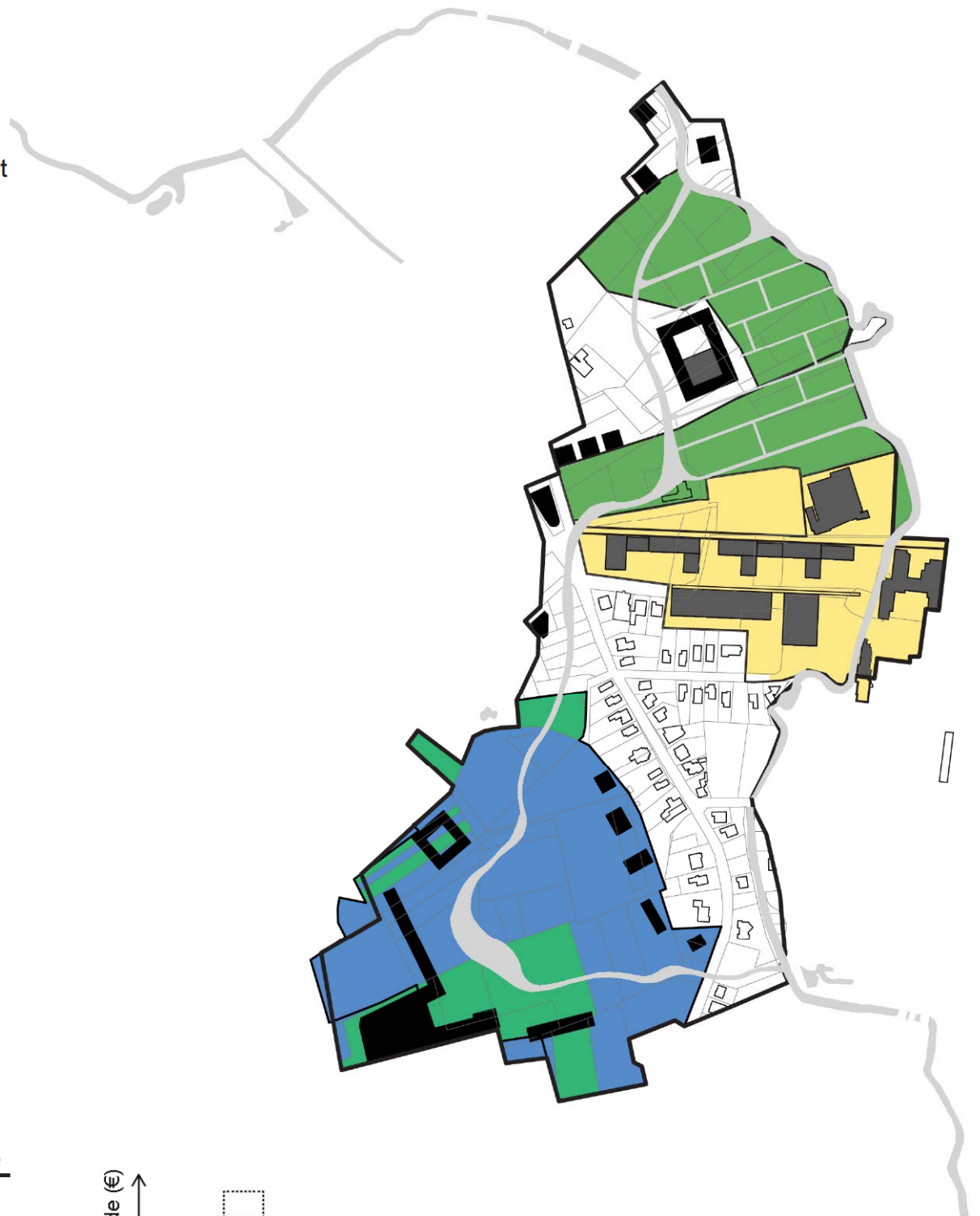
C.

Vervolgens geeft de financieel expert een neutraal advies inzake fasering en ontwikkelingstempo. Dat bepaalt in sterke mate de waarde van de gronden.

D.

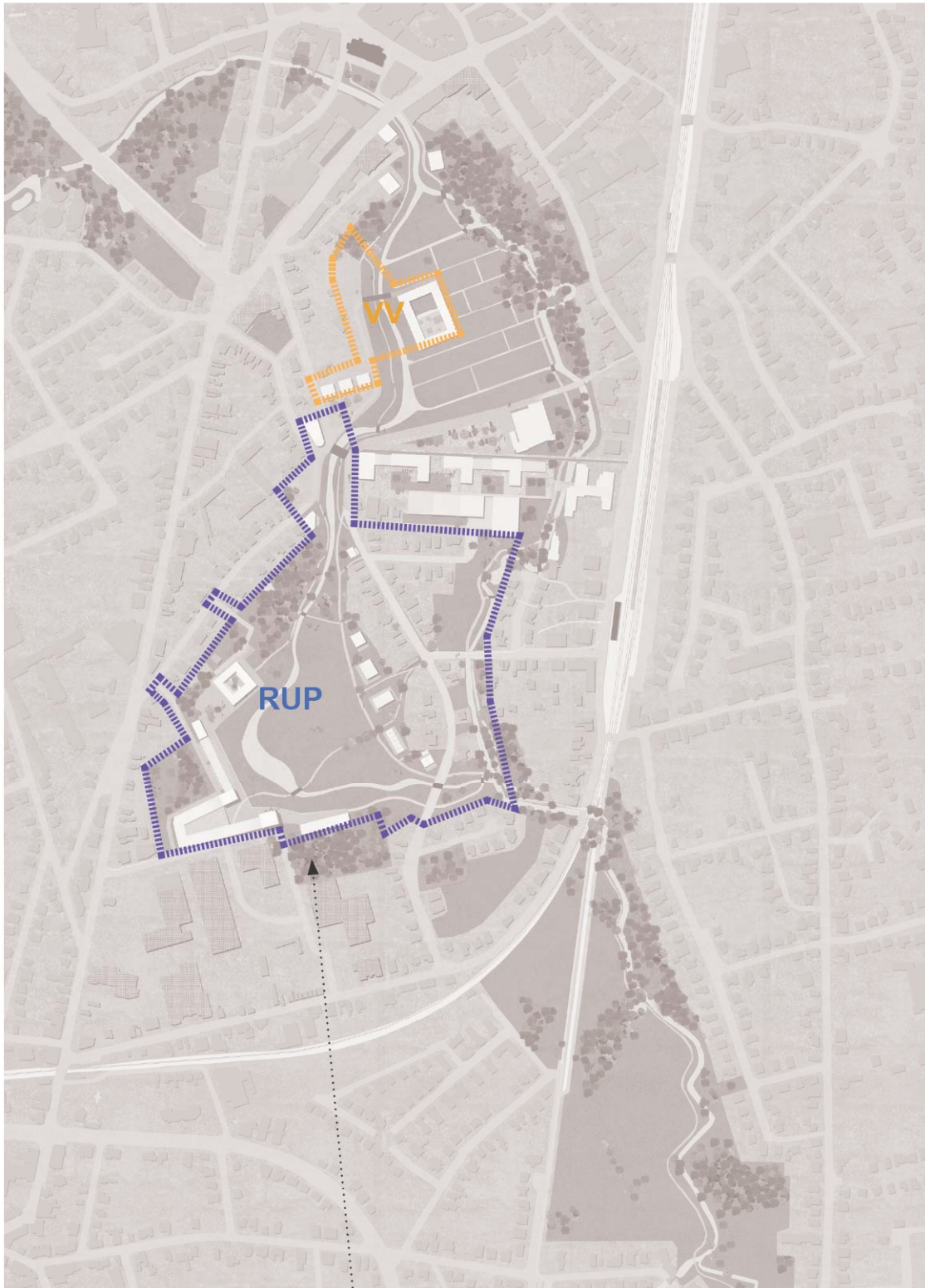
Tot slot kan aan elke participant een deeladvies worden vertrekt dat rekening houdt met de eigenheid (statuten, beslissingsprocedures, etc.) van de participant (een vennootschap, een particulier, een overheidsinstantie,...). Met dat beknopt document kan de participant terugkoppelen met de achterban en management beslissingen nemen op financieel vlak.

Ongeacht het grote belang van de financiële waarde, waakt de coalitie erover dat deze in balans wordt gehouden met de waarden en kwaliteiten die in de ambitiesnota werden overeengekomen.



De expert geeft ook aan of het masterplan financieel levensvatbaar is, om te voorkomen dat er regelgevend kader wordt opgezet dat de ontwikkeling en de genoteerde ambities onmogelijk zou maken.

5 → 6 INSTRUMENTARIUM:
REGELGEVEND



De hier voorgestelde instrumenten zijn een speculatie en moeten worden bepaald door de opdrachtgevers in samenspraak met het expertenteam.



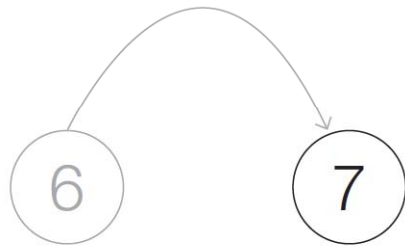
Een gepaste set regelgevende instrumenten wordt in dialoog bepaald. Ervaring in andere steden leert dat het belangrijk is om met open vizier de bestaande procedures te benaderen. Er wordt namelijk vastgesteld dat deze instrumenten vaak meer mogelijkheden hebben dan initieel voor mogelijk werd geacht.

In bepaalde zones kan een eenvoudige verordening volstaan, een overdruk RUP, integraal nieuw RUP of onvermoede kwaliteiten van een verkavelingsvergunning kunnen worden aangewend.

De ontwerper zal de voor- en nadelen van elke procedure toelichten.

De jurist kan eveneens een advies uitbrengen op 'voorbereidende maatregelen' die het proces kunnen vereenvoudigen:

- zijn er eenvoudige grondruilen mogelijk
- kunnen bijkomende partners worden betrokken
- etc.



FASERING



Het regelgevend instrumentarium kent een aantal van overheidswege vastgelegde doorlooptermijnen. Voor de opmaak van een RUP bvb. liggen de termijnen tot definitieve vaststelling en uitvoerbaarheid vast. Dat zal dus de fasering mee sturen.

Omgekeerd wordt met deze termijnen ook rekening gehouden bij het zonereren van het gebied en toewijzen van de gepaste regelgevende instrumenten.

Essentieel is de inbreng van de financieel expert die de voor- en nadelen kan in kaart brengen van het volume en tempo van de ontwikkelingen.

Een te klein volume staat de soms collectiviteitswinsten in de weg en doet schaalvoordelen verdampen.

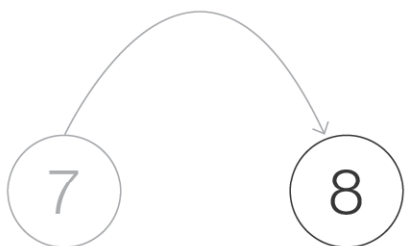
Een te groot volume zorgt voor een ontwrichting van de marktsituatie en het verdwijnen van de financiële adem die het project stuwing geeft.

Het masterplan, om uitvoerbaar te zijn vanaf dag één, kan worden opgesplitst in deelfasen.

Bovendien moeten er diverse schalen tegelijk kunnen worden opgestart, zodat zowel professionele als niet-professionele opdrachtgevers van bij aanvang van start kunnen gaan.



MASTERPLAN 2025. Dit is een voorstel van Masterplan op korte termijn, waarbij maximaal rekening werd gehouden met de bestaande bebouwing. Op termijn kan dit plan doorgroeien naar het plan 2050.



INSTRUMENTARIUM: UITVOEREND



De aanduiding is ook hier richtinggevend en in dialoog te bepalen.



Voortbouwend op een op maat gemaakt regelgevend kader dat in lijn ligt met een realistisch fasering kan een gepast uitvoerend instrumentarium worden gekozen.

De gangbare mechanismen zijn ontwikkelingen door een particulier, ontwikkelaar of overheid.

A.
Daarbij kan een vergunning worden toegekend aan een singuliere opdrachtgever die zich conformeert met het regelgevend kader.

B.
Een trap ambitieuzer is het opleggen van bijkomende voorwaarden aan de ontwikkeling, voorwaarden die het niet hebben geschopt tot de algemene regels, maar in de ambitienota toch als essentieel worden beschouwd: bvb. de kwaliteit van het ontwerp, de mate waarin het project een typologische variëteit aanbiedt edm. Een klassieke PPS of Verkoop Onder Voorwaarden. Nadeel is dat de overheid grondeigenaar dient te zijn en dat het de grond, en dus de duurzame controle over haar ambities verliest zodra de grond werd verkocht.

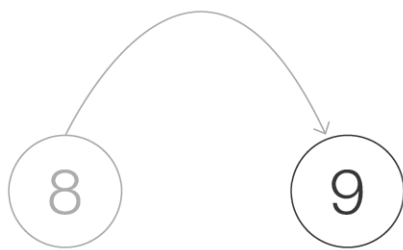
C.
Nog een trap ambitieuzer is dat er wordt overgestapt naar een duurzaam ontwikkelingsmodel waarbij de overheid op langere termijn beleid kan doorvoeren of waarbij de eindgebruiker zich kan organiseren in structuren die hem/haar woonrecht geven.

Ons team is sterk overtuigd van het feit dat de opdrachtgever zou moeten kiezen voor het verankeren van beproefde maar in Vlaanderen relatief onbekende uitvoerende instrumenten zoals de 'Baugruppe', Community Land Trust en coöperatief opdrachtgeverschap.

Concrete aanbevelingen in die zin zijn dat de overheid:

- een loket opent waar bouwgroepen terecht kunnen met al hun praktische vragen over gebiedsontwikkeling
- zones in het masterplan reserveert waar collectieve particuliere opdrachtgeversstructuren een 'voorkeurchrecht' bekomen dat hen de tijd geeft zich te organiseren.

Elk mechanisme kan overigens parallel worden doorlopen door een ontwikkelaar die als 'achtervang' optreedt en kan inspringen bij nood.



EEN DUURZAME TOEKOMST: PELT OMARMD



We tonen U graag de Ferrariskaart en merken op dat de allicht meest duurzame structuur die die doorheen de eeuwen in Pelt aanwezig is, de Dommelvallei betreft.

Het is net deze structuur die wij als uitgangspunt van de duurzame stadsontwikkeling willen versterken en waarop wij onze voorstellen enten.



Met drie kleuren geven wij aan dat duurzaamheid volgens ons zowel een **sociaal-maatschappelijk**, **ecologisch** als **ruimtelijk** uitwerking verondersteld.



- Erfgoed integreren in het masterplan
- Zacht netwerk van voetpaden en fietspaden
- Stapelen van sport en residentieel programma
- Parkeernorm installeren
- Waterbuffering in Beemdenlandschap
- Dommel centraal in de beleving + doorknippen weginfrastructuur
- Bestaande groenstructuren integreren.
Openbaar vervoer bereikbaar maken
- Verdichten bestaande weefsel en infrastructuur benutten
- Bouwgroepen, collectief opdrachtgeverschap promoten
Open ruimte bewaren
- Typologische variatie ifv divers bewonersprofiel
- productieve economie integreren in de stad
Compact en energiezuinig bouwen
- Dommelarmen als waterbufferende oplossing hernemen



Boven een afpunlijst - zoals de duurzaamheidsmeter voor gebiedsontwikkeling die wij ten volle ondersteunen en toepassen in elk project - verkiezen wij het volgende tafereel om onze duurzaamheidsvisie duidelijk te verbeelden.



“De ‘Haspershovendelta’: een duurzame woonomgeving.

Het bestaande weefsel langs de Hasperhovenstraat wordt doorheen de jaren verdicht: vrijstaande villa’s worden vervangen door woonvormen met grotere densiteit, waardoor de overmaatse aanwezige infrastructuur (riolering, wegeninfrastructuur. etc.) beter wordt benut. Het private woonlint wordt poreus: wandelwegen maken het gebied doorwaadbaar. Op de voorgrond worden zijtuinstroken, voortuinstroken enz. teruggegeven aan het landschap. In de verte lonkt het landschap dat vrij wordt gelaten dankzij de hogere dichtheid.

De woonvormen zijn ‘typisch’ Vlaams met grote aandacht voor privacy en de eigen private buitenruimte, maar ook erg ‘on-Vlaams’ met gedeelde collectieve buitenruimtes met een correcte maatvoering.

Het water is aanwezig in de beleving van de bewoners en bezoekers. De Dommel glijdt voorbij. Nieuwe ingrepen zijn waterneutraal. Een watertoren in de verte laat zien hoeveel water er in de wijk is opgevangen. Geen regenputten hier.

De opdrachtgevers zijn particulieren of bouwgroepen die hier hun collectieve droom realiseren, zonder tussenkomst van een ontwikkelaar. Met de gebruikelijke winstmarge investeren zij in energievriendelijke en ecologische ingrepen, of in een gedeeld zwembad, een avontuurlijk klimrek of een atelierruimte met allerlei handig gereedschap. De bewoners zijn jong èn oud, thuiswerkend èn forenzend, zelfstandig èn zorgbehoevend. De typologieën laten dat toe.

Opmerkelijk: de wagen is uit beeld (want gedeeld en geparkeerd in een parkeerhaven) en de fietsers staat centraal, op weg naar de stationsomgeving vlakbij.”