

CASE KWALITEITS- BEGELEIDING

Rien Gellynck

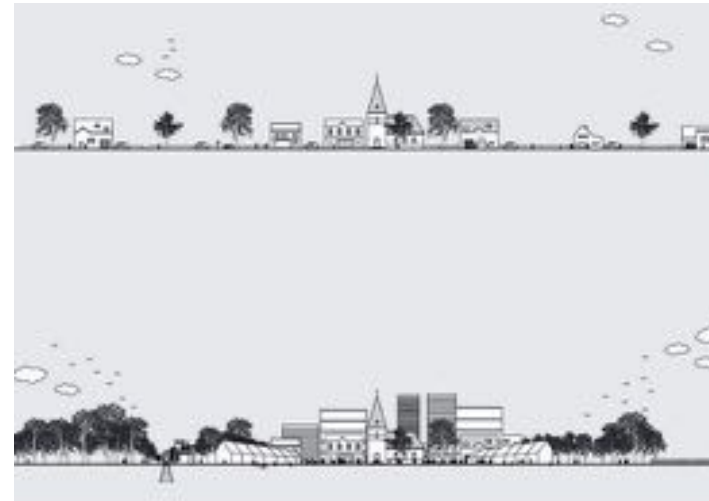




1: WAAROM KWALITEITSSTURING?



- Verdichting ok, maar hoe dan?



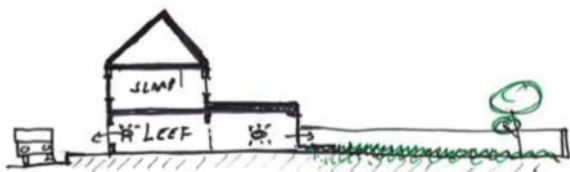
Beeld: architectenbureau Bogdan & Van Broeck



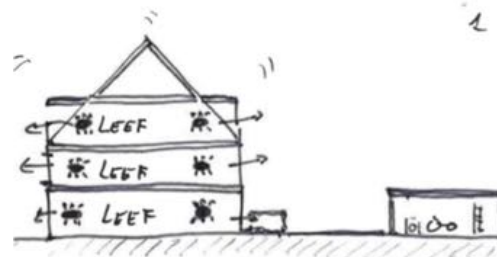
- Heel wat gemeenten en steden zijn maar weinig gelukkig met de wijze waarop de verdichting nu gebeurt.



. 3 x 3 personen = 9
. 3 x 1 auto = 3
. 50% verhouding
witten



6 x 2 personen = 12
6 x 1 auto = 6
30% verhouding
1 identiteit



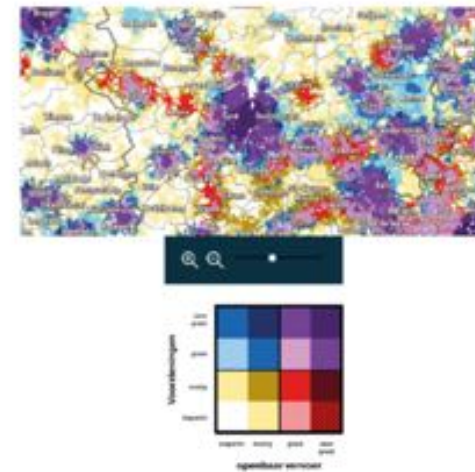
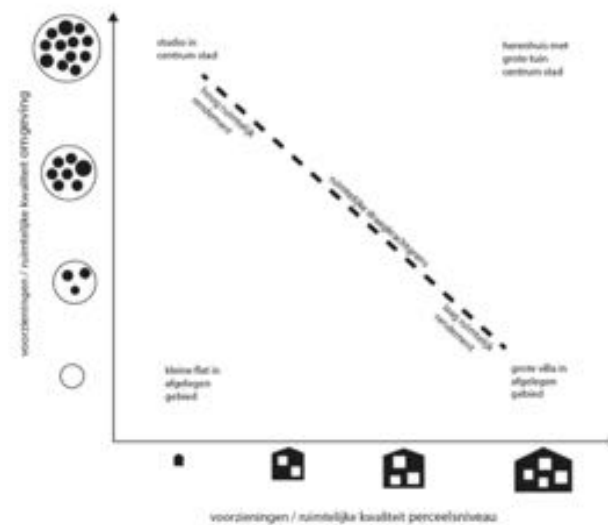


- Er zijn uitzonderingen, maar de nieuwbouw verzwakt veelal het typische karakter van de dorpskern of wijk waar het gebouw deel van uitmaakt.





- Hogere dichtheid dankzij hogere kwaliteit woning en omgeving

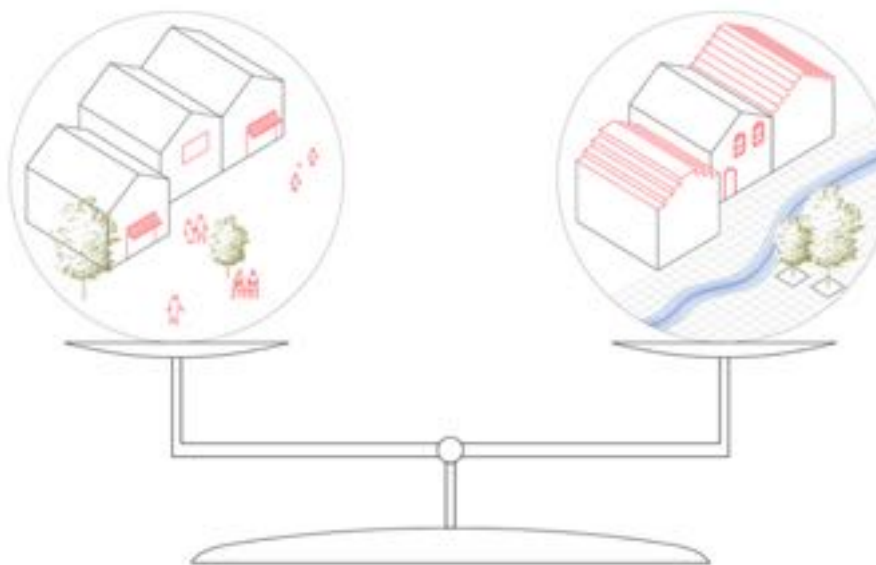




Wat is ruimtelijke draagkracht?

De ruimtelijke **dynamiek** van de omgeving:
voorzieningen, activiteiten, sociale control,
sociale mix...

De ruimtelijke **kwaliteit** van de omgeving:
publieke ruimte, beeldkwaliteit,
bouwkundig kwaliteit, robuustheid
patrimonium en weefsel, onderhoud...





Een project dat meer belast dan het teruggeeft aan zijn omgeving wordt een **parasiet** genoemd.
= een nemer



Een project dat geen invloed uitoefent op de ruimtelijke draagkracht of de belasting compenseert kunnen we bestempelen als een **symbiont**.



Een project dat meer bijdraagt aan de ruimtelijke draagkracht dan het belast bestempelen we als een project met een **toegevoegde waarde**.
= een gever

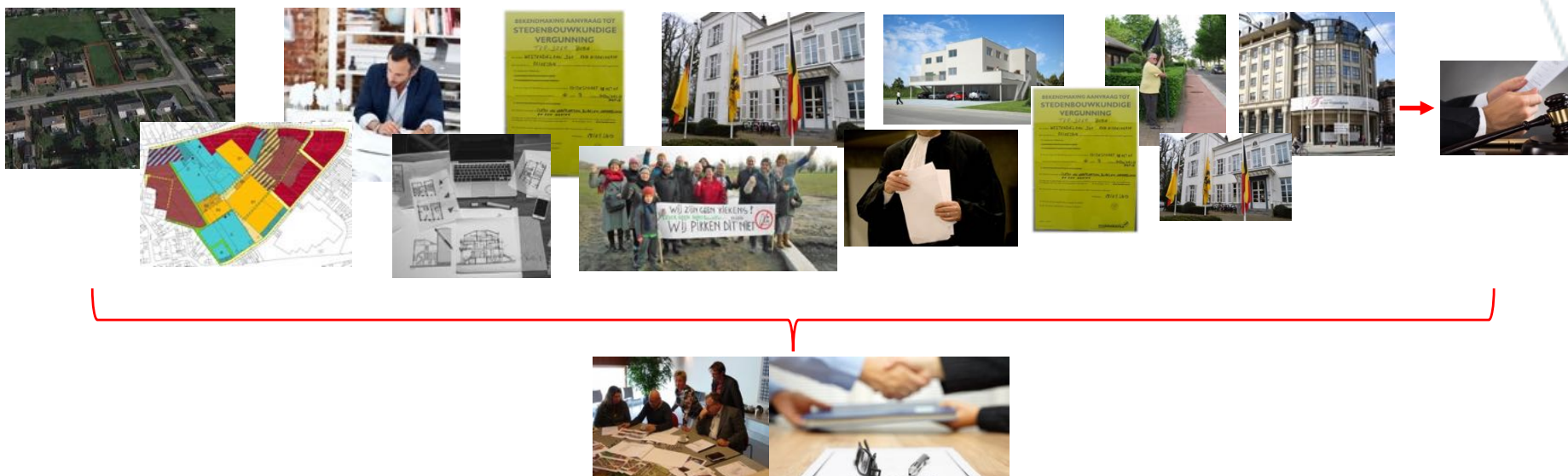


2: HOE DOE JE DAT BEST?

- ▶ Ervaring met 15 tal Kwaliteitskamers
 - ▶ het moment van advies binnen proces
 - ▶ de soort case (hoe, wat, waar, wie)
 - ▶ samenstelling en gewicht kamer


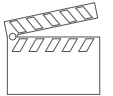

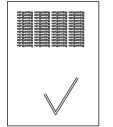
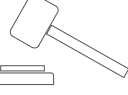


- Beste moment om betrokken te worden in het proces





Prospectie Montage Ontwerp Procedure Beroep

				
---	--	---	---	---

- Ontwerpers
- Partners
- Vast

- Ambtenaren
- Politiek
- Buurt

- Vergunning
- Hoorzitting

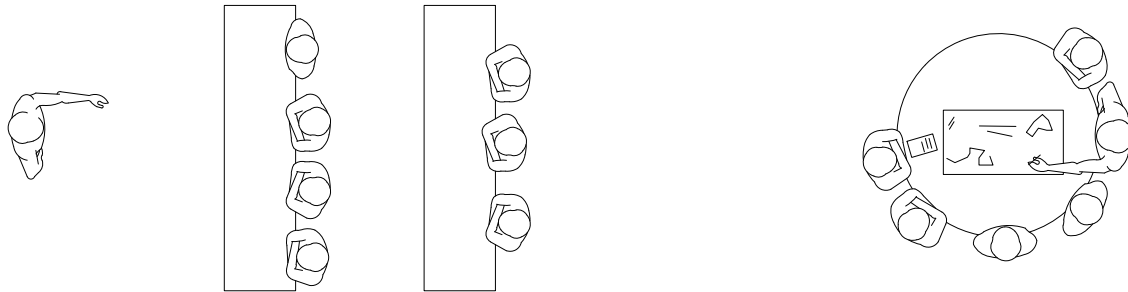


► Aard van de case

Wie?	Zijn actoren gekend? <ul style="list-style-type: none">- grondpositie?- agenda gekend?
Wat?	Type project?
Waar?	Wat voor soort plek?
Hoe?	Ontwerp?

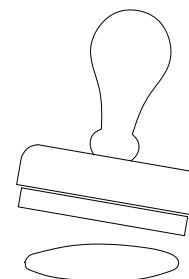
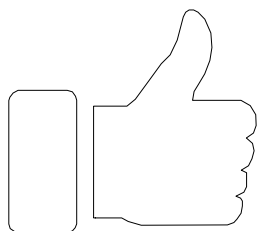


► Vorm en samenstelling Kwaliteitskamer



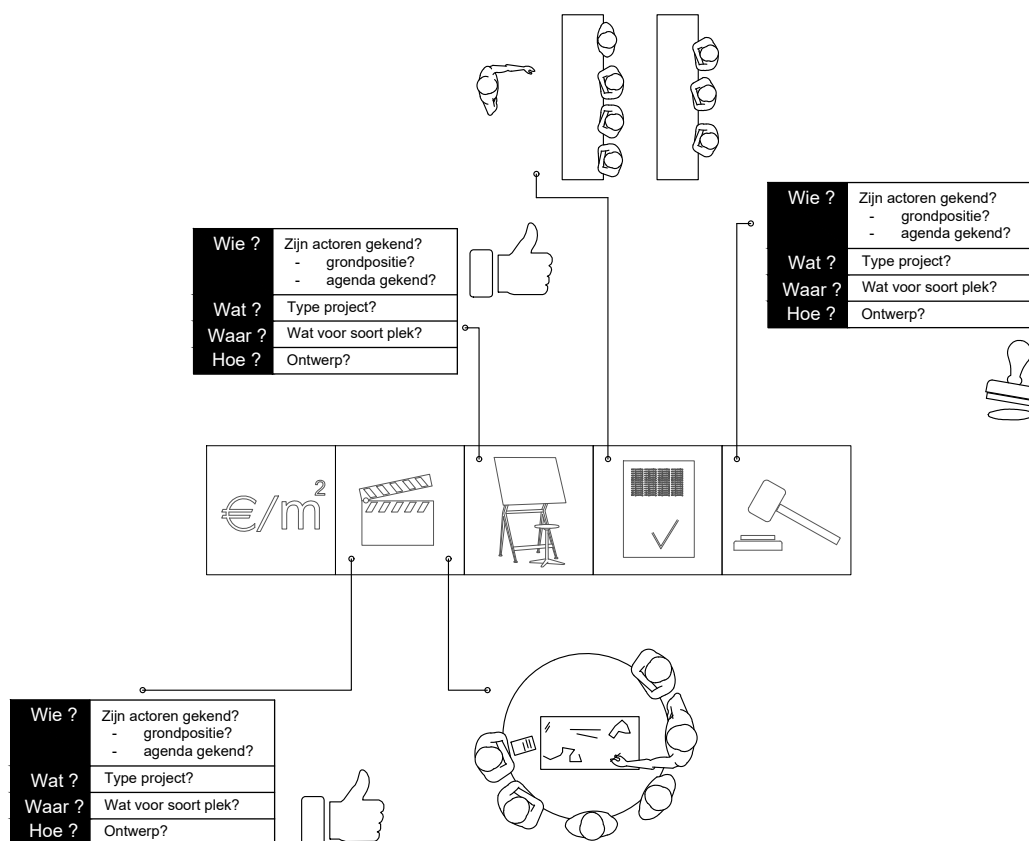


► Gewicht van de Kwaliteitskamer





► Kwaliteitssturing is maatwerk



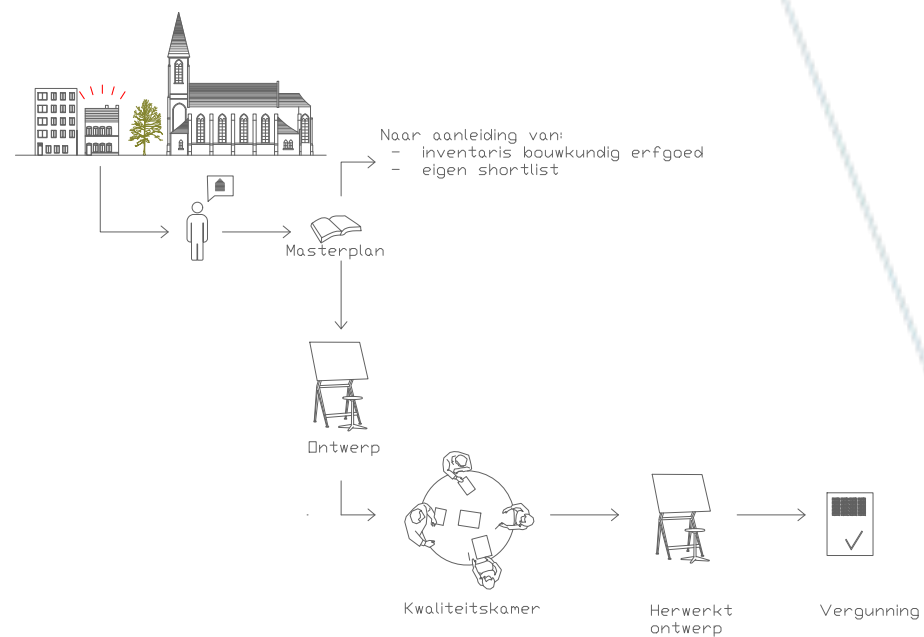
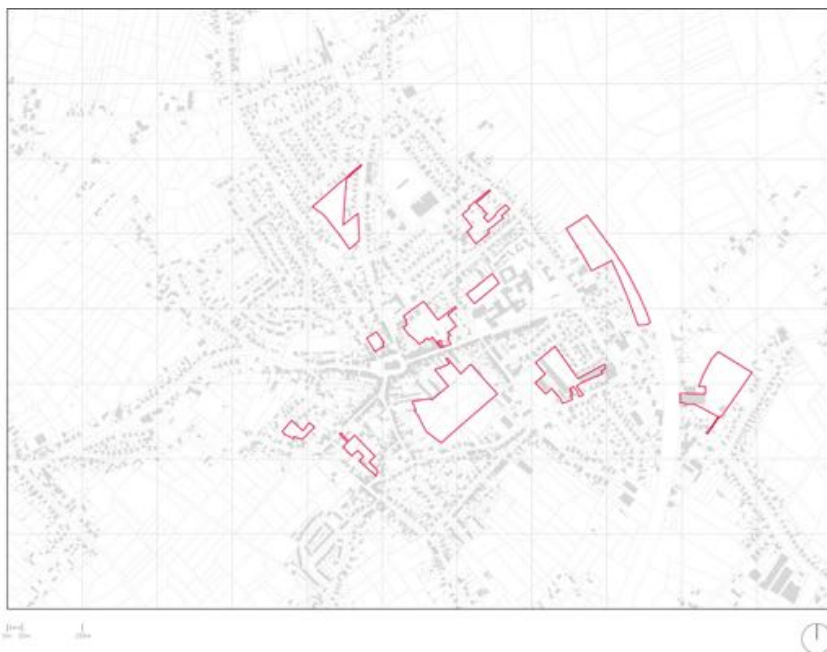
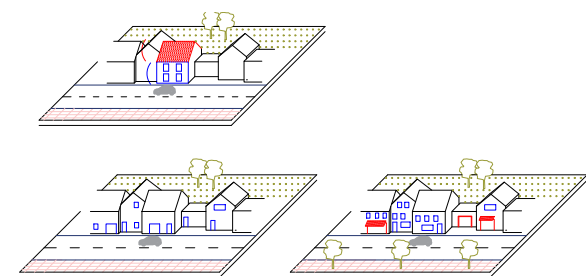


3: CASES

- ▶ Zomergem, kwaliteitssturing binnen masterplanproces
 - ▶ Siffersite
 - ▶ Dekenijstraat
- ▶ Kwaliteitskamer Assenede

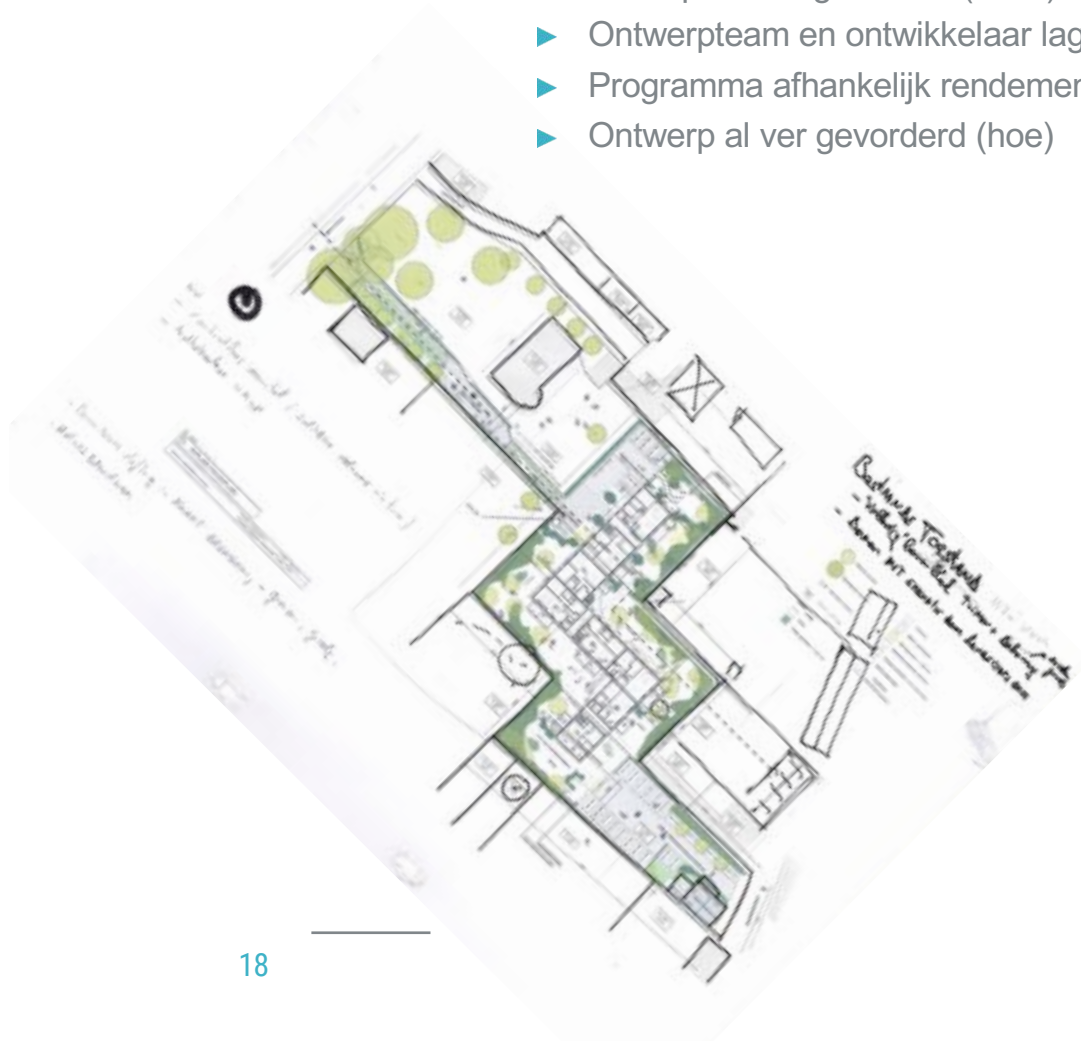


► Zomergem, kwaliteitssturing binnen masterplanproces



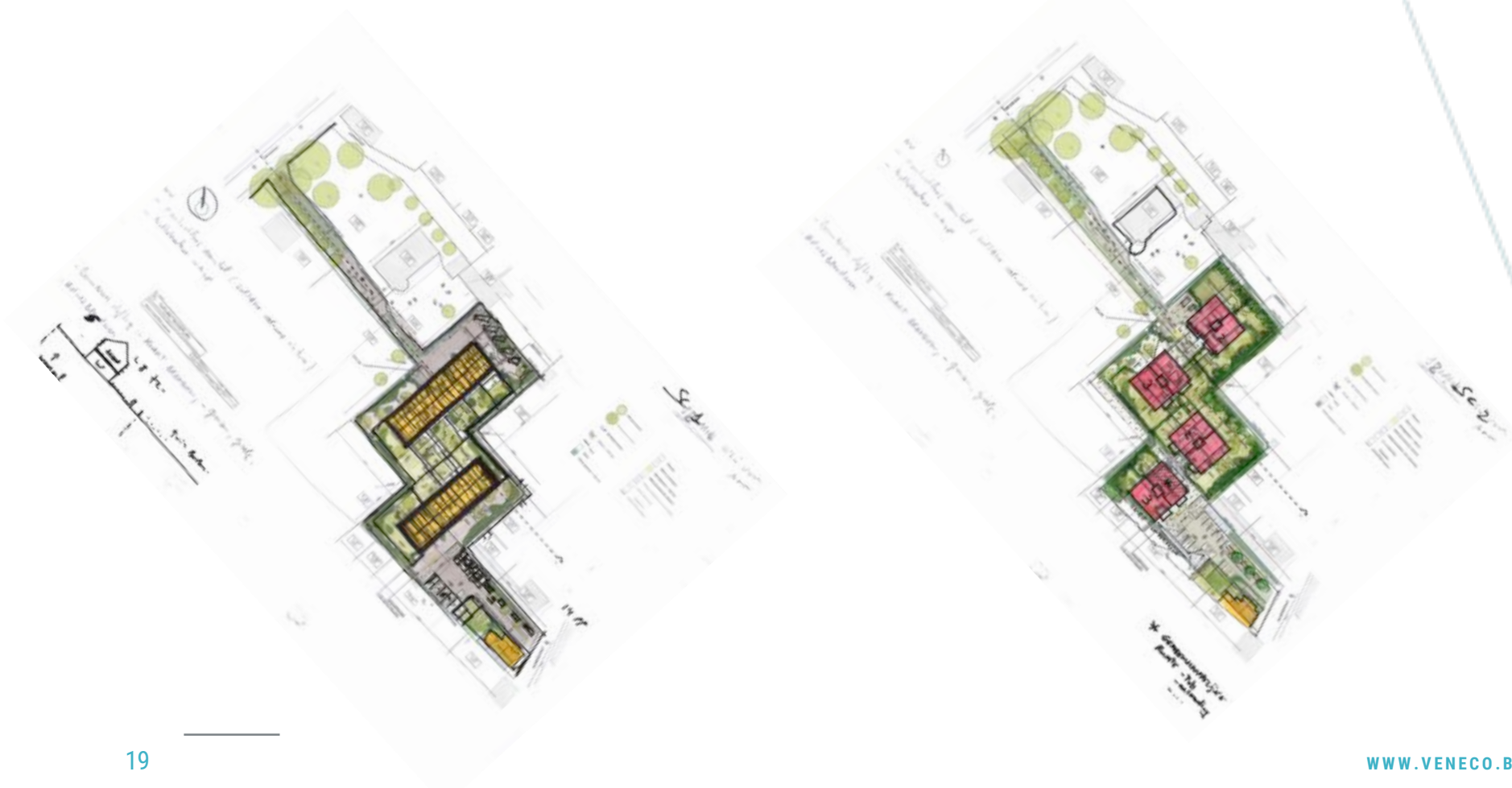


- ▶ Siffersite, vergunning geweigerd met veel bezwaren
 - ▶ Grondpositie ingenomen (waar)
 - ▶ Ontwerpteam en ontwikkelaar lag vast (wie)
 - ▶ Programma afhankelijk rendement (wat)
 - ▶ Ontwerp al ver gevorderd (hoe)





- Heroriënteren project en gesprek met ontwikkelaar



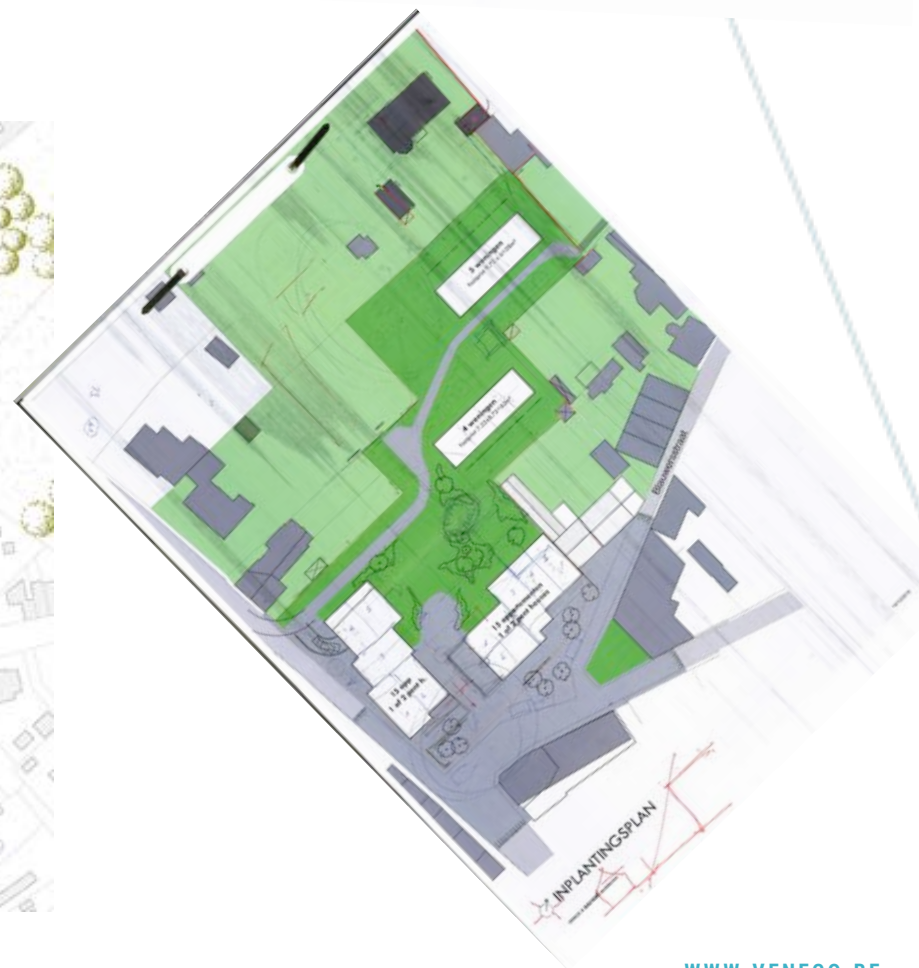


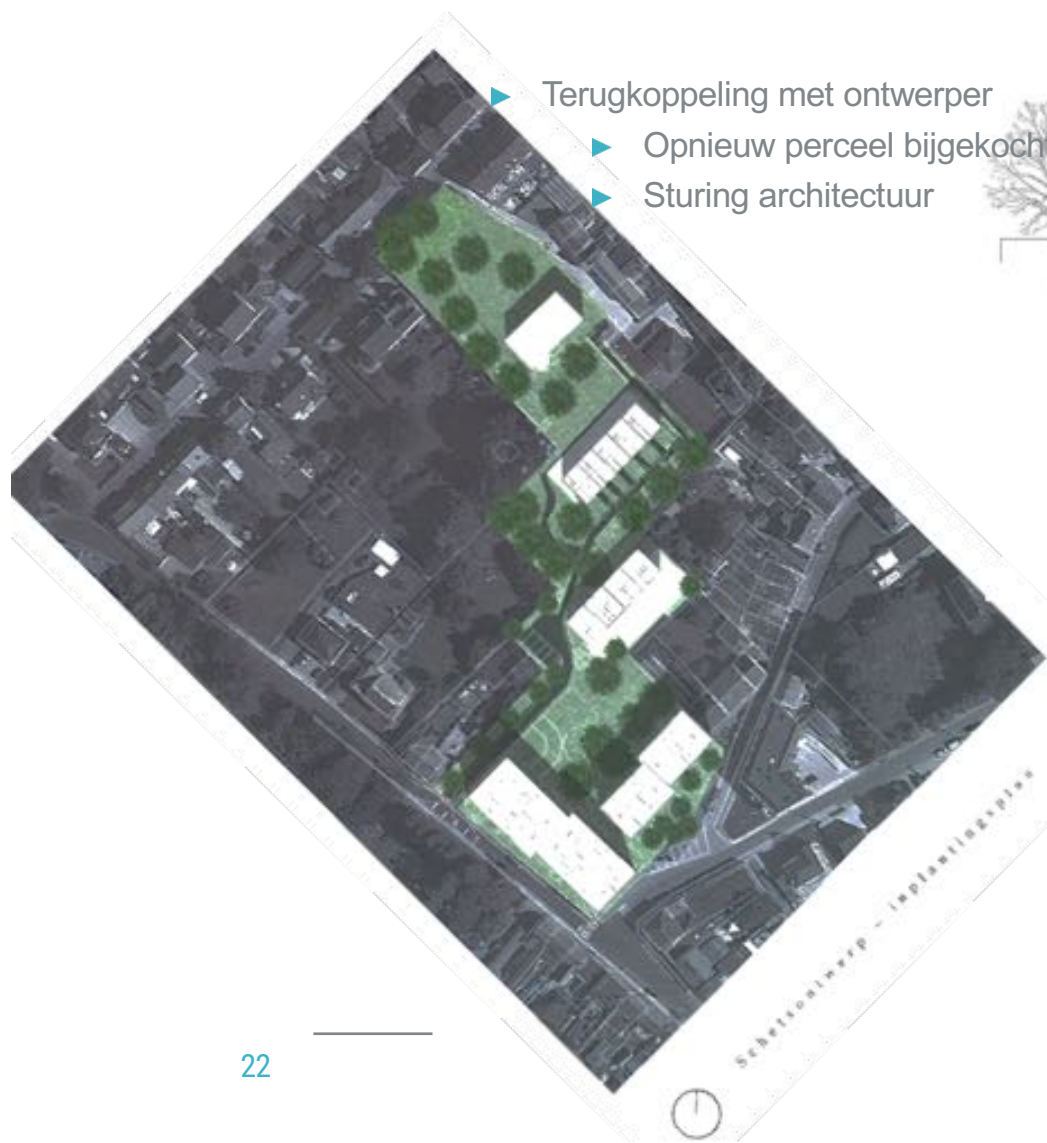
- ▶ Randvoorwaarden geschetst
 - ▶ Geef en neem principe (plein en gemeenschappelijke tuin)





- ▶ Terugkoppeling met ontwerper
 - ▶ Perceel bijgekocht





- ▶ Terugkoppeling met ontwerper
- ▶ Opnieuw perceel bijgekocht
- ▶ Sturing architectuur





- ▶ Dekenijstraat, vergunning geweigerd, erfgoedkwestie
 - ▶ Grondpositie ingenomen (waar)
 - ▶ Ontwikkelaar lag vast, ontwerper niet (wie)
 - ▶ Programma afhankelijk rendement (wat)
 - ▶ Nog geen ontwerp (hoe)



AFB. 01



AFB. 02



AFB. 03



AFB. 04



AFB. 05

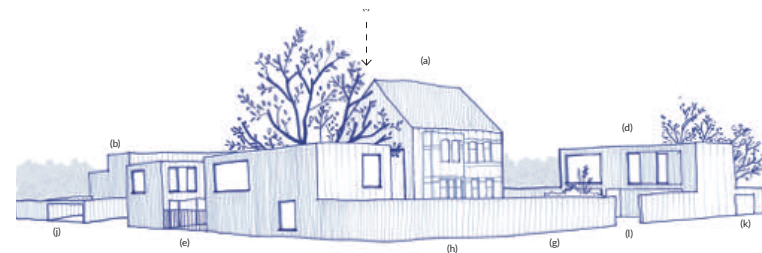
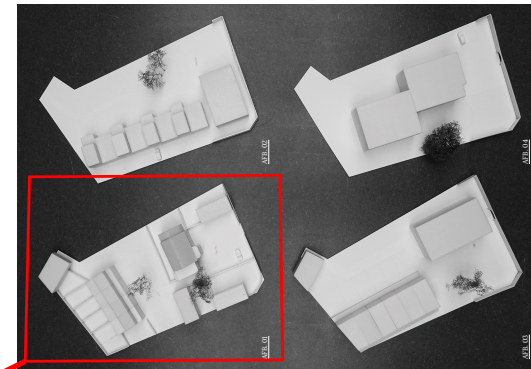


AFB. 06

AFB. 01
Ommuring in de Dekenijstraat
AFB. 02
Tuin en de achtergevel v.d. villa
AFB. 03
De voorgevel v.d. villa
AFB. 04
Muur langs de Blauwersstraat
AFB. 05
Detail v.d. gevel
AFB. 06
Site vanaf de hoek aan de
Dekenijstraat en de Hendrik
Claeysstraat



- Twee workshops door stedenbouwkundig bureau
 - Nadien architect gekozen





- ▶ Kwaliteitskamer Assenede, case Ooksteeklo, dossier geweigerd door gemeente, naar deputatie
 - ▶ Grondpositie ingenomen (waar)
 - ▶ Ontwerper en ontwikkelaar lag vast (wie)
 - ▶ Programma afhankelijk rendement (wat)
 - ▶ Dossier al ver in procedure (hoe)





PROJEKT "ONE NEW ECK"

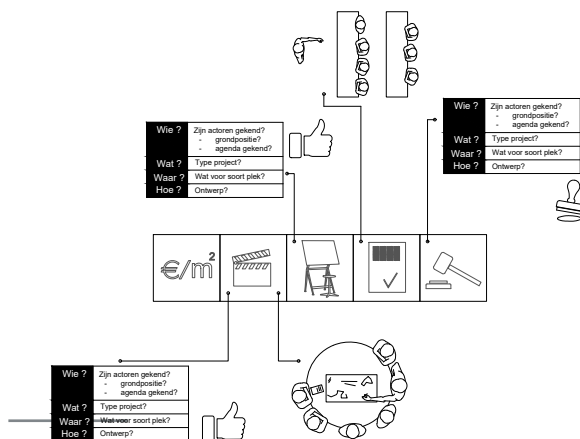


PROJEKT "ZWEI NEUE ECK"



SUCCESFACTOREN VAN KWALITEITSADVIES

- ▶ Tijdig en indien nodig meermaals betrokken worden in proces
- ▶ Geloofwaardigheid en zekere autoriteit
- ▶ Maatwerk in begeleiding en advies
- ▶ Voldoende onderhandelingsruimte (belang voldoende mate van rechtsonzekerheid)
- ▶ Inspireren en enthousiasmeren
- ▶ Kort op de bal spelen (binnen de week advies/gesprek)
- ▶ Snelheid en duidelijkheid in pre-adviezen zijn belangrijk (bijkomende lasten die voordien gekend zijn, vormen zelden een probleem)
- ▶ Experts kunnen makkelijker suggesties doen dan de gemeente (geen rechter en partij)
- ▶ Kennis van projectontwikkeling en marktconform stedenbouwkundig ontwerp
- ▶ Beschikbaarheid multidisciplinair team (archeoloog, mobiliteit, landschap, ruimtelijke planning, handhaving, projectontwikkeling, architectuur..)





VENECO

Panhuisstraat 1
B-9070 Destelbergen
+32 (0)9 251 22 22
info@veneco.be

WWW.VENECO.BE