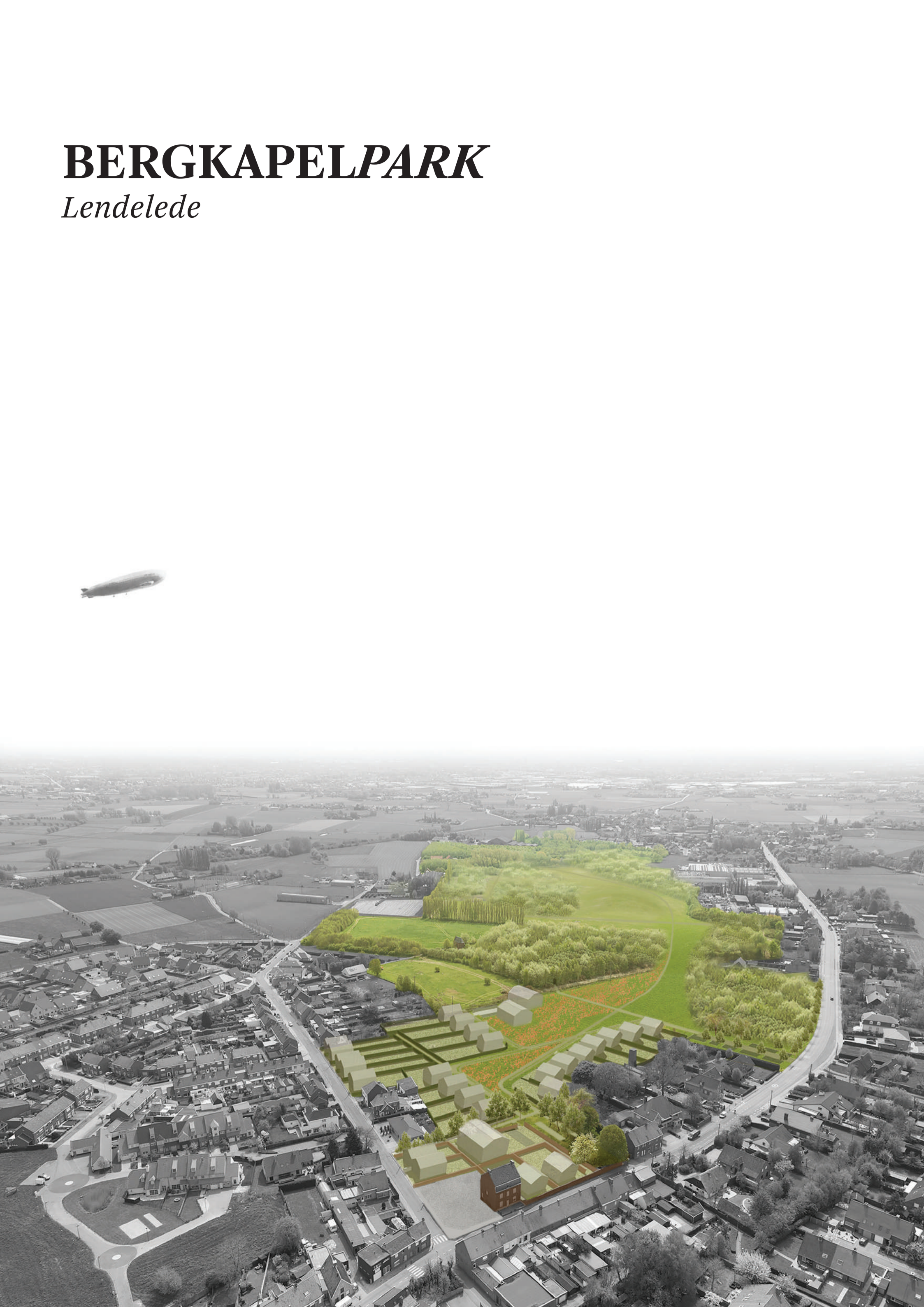


BERGKAPELPARK

Lendelede



OPDRACHTGEVER

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10
8500 Kortrijk

OPDRACHT

OW1505
Volledige studieopdracht voor de opmaak van een masterplan en het ontwerp publieke ruimte voor de woonontwikkeling Bergkapel te Lendeledede

PROJECTTEAM

MAARCH ARCHITECTUUR.LANDSCHAP.URBAN DESIGN
Andrea Carlesso, Steven Geeraert, Stefano Peluso

ARA Atelier Ruimtelijk Advies
Dries Beys
Tom Roelofs, Maarten Van de Weyer

UForce
Jan Vincke

Ao
Carlo Neidhardt, Marco Fonative

VERSIE

15 januari 2016

CONTACT

MAARCH
Steven Geeraert
Belpairestraat 31 - 2600 Berchem
t +32479981157 | stevengeeraert@maarch.eu

01
EEN UITZONDERLIJKE SITE
-
02
BASISCONCEPTEN
-
03
WONEN IN EEN LANDSCHAP(SPARK)
-
04
BEELDKWALITEIT
-
05
MOGELIJKHEDEN
-
06
DUURZAAMHEID
-
07
AANPAK EN TIMING
-
08
KOSTEN
-
09
TEAMSAMENSTELLING

EEN UITZONDERLIJKE SITE

MEER DAN ZOMAAR EEN WOONONTWIKKELING

De omgeving van het woonuitbreidingsgebied Bergkapel is prachtig. Bovendien is het ook niet zomaar een plek. Het is de plek in Lendelede waar het agrarisch landschap nog aan de historische kern raakt. Nergens dringt het omringende landschap het Lendeleedse weefsel zo diep binnen als hier.

Centraal gelegen tussen deze twee systemen, op wandelafstand van de kerk en vlak aan toegang tot het toekomstig recreatief groengebied en verder het omringende agrarische landschap, bevindt zich het woonuitbreidingsgebied Bergkapel. Als scharnier tussen bebouwing en landschap speelt het projectgebied een belangrijke rol die de klassieke gemeentelijke woonontwikkeling overstijgt.

Het zal belangrijk zijn wonen en landschap op een aanvaardbare wijze met elkaar te verweven teneinde enerzijds de huidige (landschappelijke) kwaliteiten van het projectgebied te behouden en anderzijds een antwoord te bieden op het juridisch statuut van de plek: woonuitbreidingsgebied.

De wijze waarop men de site vandaag beleeft en hoe men ze in de toekomst na de realisatie van dit project wil beleven, vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt.

DE BELEVING VAN EEN LANDSCHAP

Wanneer je vanuit het zuiden via de Heulsestraat voor het eerst bij de site toekomt, heb je in eerste instantie geen idee welke prachtige ruimte er achter de rode bakstenen muren verborgen ligt. Het is pas in de Kuurnsestraat, vlak na de 'Kapel van de Knok', ter hoogte van het kruispunt met de Dahliastraat dat de weidsheid van de site richting Sint-Katarina zich ontplooft. Hier aan het begin van de vallei, hou je halt, parkeer je de wagen en besluit je te voet verder te gaan. Hier, vanop het hoogste punt, de Kuurnsestraat, glijdt je blik over het landschap. Rechts vallen de waardevolle notelaars op die, zo leer je later, horen bij wat ooit de tuin was van de neoclassicistische burgerwoning op de hoek met de Heulsestraat. In oostelijke richting, links, een beboste heuvel. Je wandelt verder. Nadat je ter hoogte van de kruising met de Nieuwstraat, rechts het pad in zuidelijke richting hebt genomen ontdek je aan de voet van deze heuvel/'berg' de 'Bergkapel'. Volgens de legende opgericht op de plaats waar houthakkers in een boomstam een marmeren O.-L.-Vrouwebeeld aantreffen, dat ze naar de dorpskerk brachten maar dat zich 's anderendaags opnieuw op de vindplaats bevond. Vlak voor aankomst bij de kapel valt, in westelijke richting, ook het doorzicht over de schapenweide naar de site op. Hier zou in de toekomst een verbinding tussen site en kapel kunnen komen, die dan verder over de site aansluit op enerzijds het bestaande netwerk van trage wegen en anderzijds het recreatief groengebied op de voormalige stortplaats. Van aan de 'Bergkapel' keer je via de Kuurnsestraat terug naar de Heulsestraat, die de westelijke grens van de site vormt. Nu pas zie je het ensemble van de neoclassicistische burgerwoning en de mooie bakstenen muur. Aan het einde van de muur kondigen een statige linde en een kerselaar de toegang tot de voormalige tuin aan. Ondanks de opgeschoten beplanting kost het je

door de aanwezige bomen relatief weinig moeite om je in te beelden hoe deze groene kamer ooit een oase van rust en geborgenheid was aan het begin van de vallei. De valleiwerving in noord-zuidelijke richting valt pas echt op aan de voet van de site in het zuiden, wanneer je vanop het laagste punt naar boven kijkt. Het laagste punt van de vallei blijkt zich quasi centraal op de site te bevinden. Dit is belangrijk voor het regelen van de waterhuishouding van het gebied. De valleiwerving vanop het laagste punt versterkt enerzijds visueel het effect van het binnendringen van het agrarisch landschap in het stedelijke weefsel en onderlijnt anderzijds hoe het projectgebied zich op de grens tussen wonen en landschap bevindt. Die sfeer van het agrarisch landschap is gedurende de hele wandeling aanwezig: woningen kijken erover uit, er zijn de doorzichten, er is de ontvouwende weidsheid, ...

De zon gaat onder. Je keert terug naar je wagen.

De schematische context hiernaast toont het geheel van punten, lijnen, vlakken en netwerken die de site vandaag vormgeven. Dit is geen pleidooi voor een soort historische reconstructie van het landschap maar een pleidooi om deze bestaande sporen en fragmenten te combineren met nieuwe elementen waardoor een nieuw betekenisvol project ontstaat dat zich tegelijkertijd naadloos inschrijft in dat bestaande rijke territorium en er tegelijkertijd iets waardevols aan toevoegt.

EEN UITZONDERLIJKE SITE



02

BASISCONCEPTEN

CONCEPT 01 – RAND/GRENS

De site bevindt zich op de grens tussen wonen en landschap. Vanop deze rand heeft men een prachtig uitzicht over het omringende agrarische landschap waarvoor het projectgebied als toegangspoort fungeert. Het project wil deze waardevolle kwaliteiten behouden en de scharnierfunctie van het gebied ten volle uitspelen.

Concreet betekent dit dat de nieuwe woonontwikkeling meer zal moeten zijn dan een nieuwe 'stempel' die aan het gebouwde systeem wordt toegevoegd en hierbij deze unieke (rand) conditie(s) negeert. Ons voorstel voor het woonuitbreidingsgebied Bergkapel gaat daarom niet op zoek naar een nieuwe stempel maar streeft naar een complementariteit tussen wonen en landschap die toelaat op een duurzame wijze deze unieke randconditie dorp – landschap voorgoed te definiëren en zo eventuele verdere kolonisatie van het omringende landschap(spark) tegen te gaan.

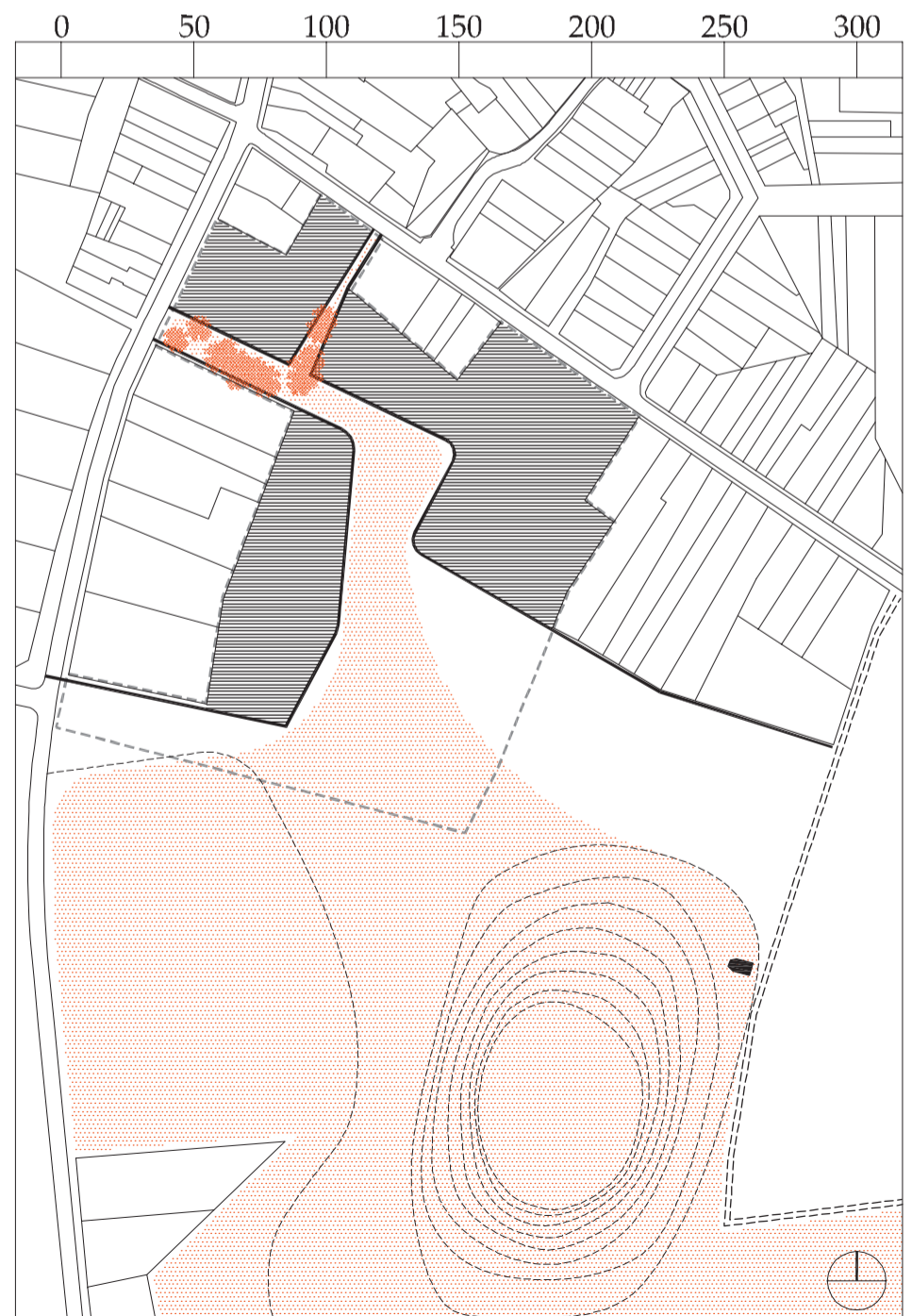
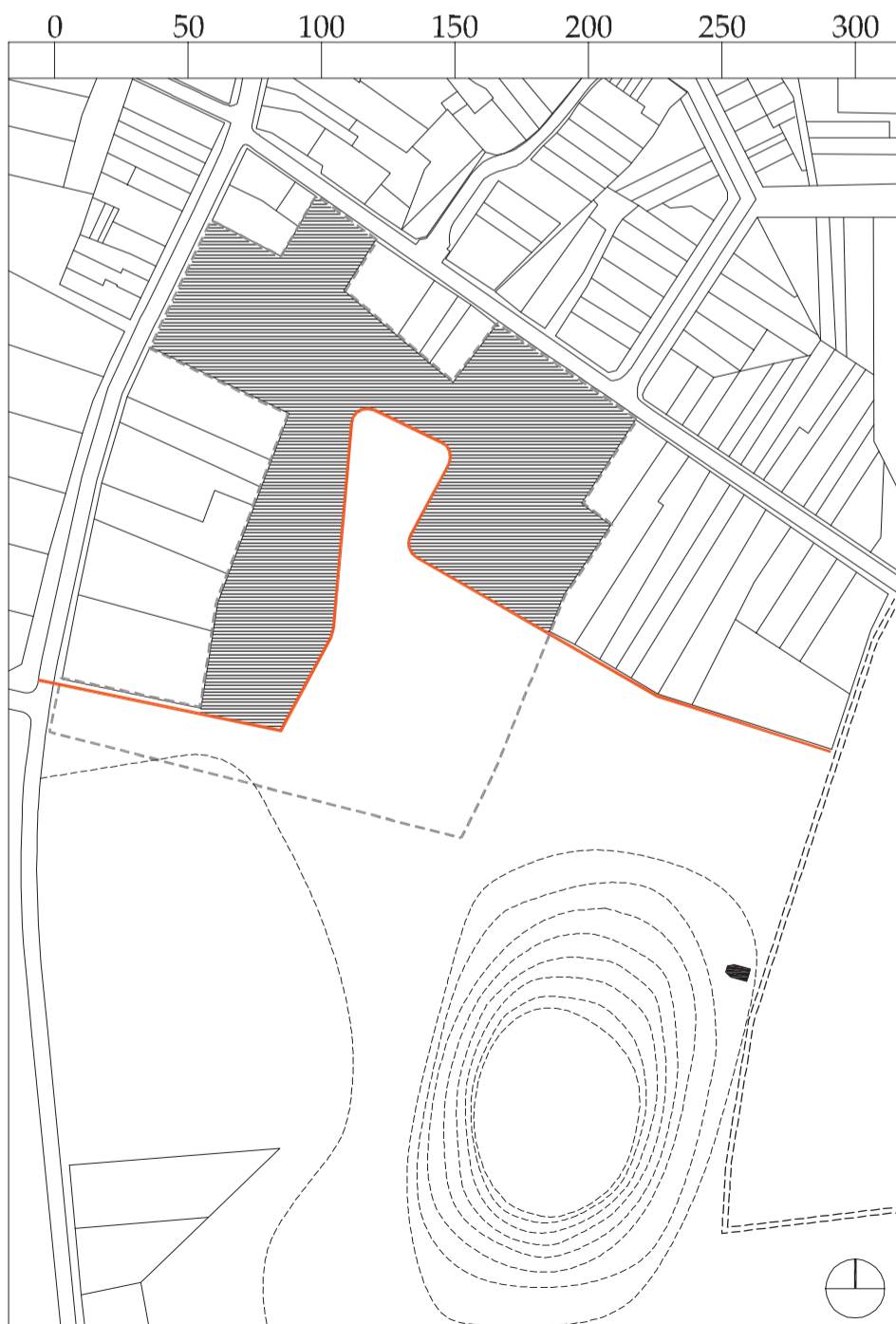
Redenerend vanuit de randconditie wordt het nog evidenter in te zien dat men duurzaam dient om te gaan met de schaarse beschikbare ruimte. Het voorstel wil daarom met een minimale impact een maximaal antwoord bieden op de voorliggende ontwerpvrage.

CONCEPT 02 – NATUURLIJKE (EN VISUELE) VERBINDING

Het woonuitbreidingsgebied bevindt zich niet alleen op de rand, tegelijk blijkt het ook de enige plek in het dorp waar het agrarische landschap ook sterk in de historische kern doordringt. Via de Kloostertuin is er zelfs een nagenoeg continue verbinding met het Dorpsplein.

Tegelijk linkt de site de dorpskern met het toekomstig recreatief groengebied. Op territoriale schaal fungeert de site op deze manier als toegangspoort tot groengebied en verder door tot het omringende landschap.

Deze natuurlijke (en visuele) verbinding speelt m.a.w. op alle schaalniveau's, van lokaal tot territoriaal, en wordt versterkt door de noord-zuid georiënteerde valleiwerving van de site die weids uitwaaiert in het omringende landschap. Het project wil deze kwaliteit ten volle valoriseren en behouden.



BASISCONCEPTEN

CONCEPT 03 – ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Een project staat of valt bij gratie van een beschikbaar budget. Niet de ontwerper maar de opdrachtgever en/of de markt bepalen de realiseerbaarheid van een voorstel. De gecombineerde ambities van opdrachtgever en/of markt vertalen zich in een gewenste bruto/netto verhouding. Voor dit project ligt deze verhouding op 62,4% wat voor een terrein met een bruto oppervlakte van 2,5 ha overeenkomt met een minimaal verkoopbare oppervlakte van 15.600m².

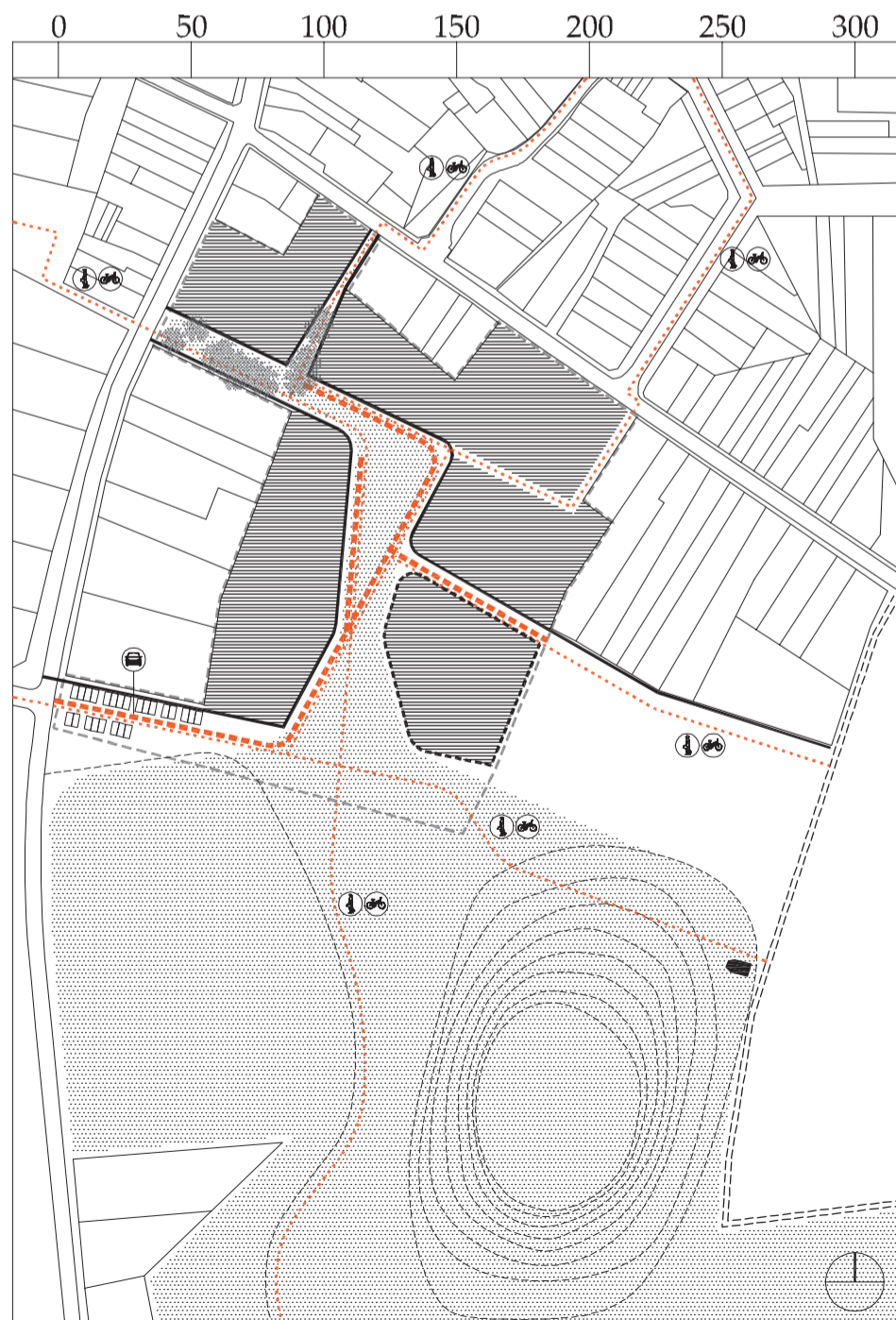
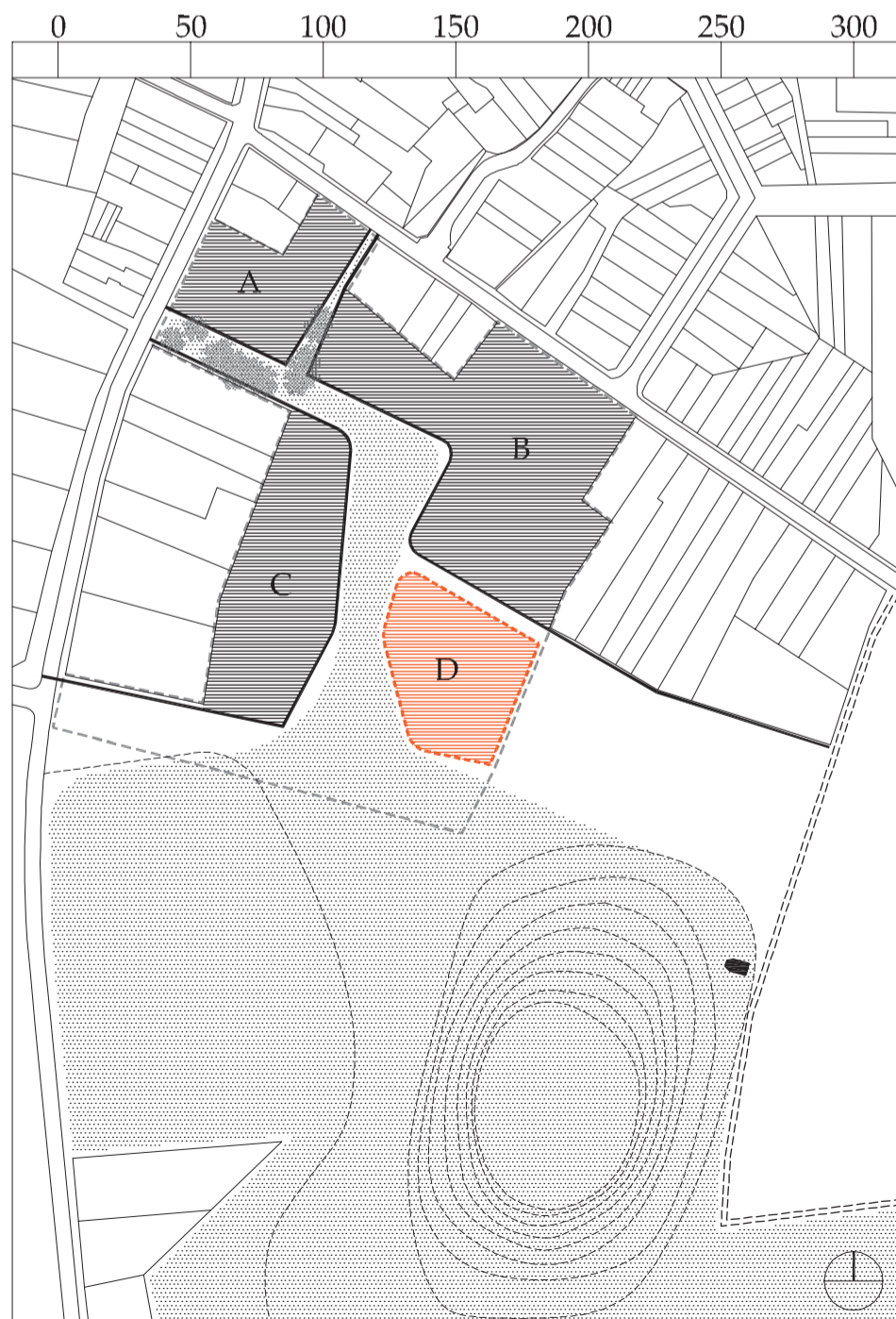
Het is evident dat het project deze verhouding zal respecteren:
 $A+B+C+D = 2.374\text{m}^2 + 6.731\text{m}^2 + 4.010\text{m}^2 + 2.837\text{m}^2 = 15.952\text{m}^2$

CONCEPT 04 – TOEGANKELIJKHEID

De toegang voor gemotoriseerd verkeer bevindt zich, conform de in het RUP aangeduide manoeuvreerruimte, centraal in het projectgebied. Toekomen gebeurt van aan het kruispunt Heulsestraat/Langemuntelaan. Eveneens conform de voorschriften is er geen toegang voor gemotoriseerd verkeer via de Kuurnsestraat, uitgenomen die voor de nieuwe woningen die echt langs de Kuurnsestraat zullen worden ontwikkeld.

De hele woonontwikkeling Bergkapel is integraal toegankelijk voor voetganger en fietser. Het project is maximaal doorwaadbaar en verbindt o.a. het bestaande netwerk van buurtwegels, het toekomstig recreatief groen, de 'Bergkapel', ... Het project trekt resoluut de kaart van de zachte weggebruiker. Wat niet wegneemt dat elke wooneenheid in of langs het landschapspark vlot met de wagen bereikbaar is.

In de 'zachte weggebruiker- en kindvriendelijke' omgeving is de wagen steeds te gast en onzichtbaar op het openbaar domein. Bezoekers parkeren daarom aan de ingang van de wijk.



WONEN IN EEN LANDSCHAP(SPARK)

HET LANDSCHAP/DE PUBLIEKE RUIMTE ALS DRAGER

Samen definiëren de vier concepten een duidelijk kader dat de basis vormt voor verdere ontwikkeling en aanpak van het woonuitbreidingsgebied. Het landschap/de publieke ruimte fungeert hierin als drager voor het project. Het landschap geeft als het ware de bebouwing vorm, legt bijgevolg de verkoopbare oppervlakte vast, en definieert de (vier) zones waar kan worden gewoond, vier woonkamers. De bruto/netto verhouding ligt m.a.w. ondubbelzinnig vast. De woonkamers zijn vrij invulbaar. Binnen de krijtlijnen van het RUP geldt m.a.w. een maximale flexibiliteit van invulling. Dat maakt dat het aantal wooneenheden en de gekozen typologieën kunnen variëren volgens de marktvraag of dat op eenvoudige wijze kan worden ingezet op een specifiek doelpubliek zoals bijvoorbeeld jonge gezinnen met kinderen. Dat lijkt ons een grote troef. Het huidige economische klimaat indachtig geloven wij immers dat de verandering van de markt soms zo onvoorspelbaar is dat het zinloos en contraproductief zou zijn om uit te gaan van één mogelijke inrichting van het projectgebied. In die zin kan de aangeduide invulling worden beschouwd als 'illustratief' (zie ook hoofdstuk 05).

We geloven daarentegen sterk in de kracht van het landschap/de publieke ruimte als drager. We beschouwen het landschap/de publieke ruimte als het enige element dat ondubbelzinnig moet worden vastgelegd. Zodat het ten volle kan worden uitgespeeld als hefboom voor een kwalitatieve ontwikkeling.

VIER ATMOSFEREN

Elk van de woonkamers wordt gekenmerkt door een eigen atmosfeer, een eigen manier van wonen en leven, een eigen relatie met het omringende landschap/publiek domein, een eigen intimiteit en privacy, ...

We onderscheiden volgende atmosferen:

OMMUURD WONEN

Het ommuurd wonen is geïnspireerd op de atmosfeer en de geborgenheid van de voormalige burgertuin. Het ommuurd wonen staat voor wonen in intieme, introverte atmosfeer gedefinieerd door een reeks bakstenen muren die private kavels afbakenen in de schaduw van de oude waardevolle bomen. De ommuurde kavel is in zichzelf gekeerd en geeft een maximaal gevoel van privacy.

Zonder historiserend te willen zijn, sluit het ommuurd wonen naadloos aan bij de historische omgeving gedefinieerd door de burgerwoning, de lange bakstenen tuinmuur en de voormalige burgertuin.

Het ommuurde wonen appelleert ook aan meer stedelijke vormen van wonen, zoals bijvoorbeeld de patiowoning.



WONEN IN EEN LANDSCHAP(SPARK)

DORPSWONEN

Het dorpswonen is geïnspireerd op het Vlaamse wonen. De sfeer is eerder die van (individueel) wonen in het buitengebied. De sfeer van het dorpswonen sluit waarschijnlijk het dichtste aan bij de huidige manier van wonen in Lendeledede.

Net als het ommuurd wonen is het dorpswonen een eerder introverte manier van wonen. Hagen omsluiten de individuele kavels en creëren privacy. Ze fungeren als filter tussen het publieke en private domein. Tegelijk maken de hagen integraal deel uit van het landschap en staan ze in zekere zin symbool voor het landschap dat de bebouwing binnendringt.

WONEN MET ZICHT OP HET LANDSCHAP

Het wonen met zicht op het landschap is wonen in relatie met het landschap. Wonen en landschap gaan in dialoog. Karakteristiek voor het wonen met zicht op het landschap is het gegeven dat de overgang tussen het private en het publieke vervaagt. De tuin, of een deel van de tuin, lijkt op te gaan in de omgeving en de eigenlijke woning lijkt op de rand van het landschap te staan. Dit idee van de vervagende tuin kan in verschillende gra-

daties worden toegepast. Variërend van een meer traditionele versie à la voortuin tot een situatie waarbij de woning zich achteraan de kavel bevindt en de tuin naadloos opgaat in het landschap. Doordat op ontelbare manieren kan worden gespeeld met de positie van de eigenlijke woning en de diepte van de kavel blijft de individuele privacy steeds gegarandeerd.

WONEN IN HET LANDSCHAP

Wonen in het landschap betekent letterlijk wonen in het midden van het landschap(spark). Wonen en landschap gaan volledig in elkaar op. De wisselwerking is maximaal. De woningen staan punctueel in de omgeving. Om de impact zo minimaal mogelijk te houden en tegelijk zoveel mogelijk mensen van deze kwaliteit te laten genieten, wordt bij voorkeur gewerkt met geschakelde wooneenheden.

Bij wonen in het landschap staan de woningen licht verhoogd op een glooiing in het landschap. Deze 'verhoogde positie' en een voldoende grote afstand tot de publieke plekken in het park, zoals paden, garanderen ook in dit geval de privacy van het private domein. Het landschap fungeert m.a.w. ook als natuurlijke buffer.



WONEN IN EEN LANDSCHAP(SPARK)

HET LANDSCHAP(SPARK)

Het landschap(spark)/de publieke ruimte draagt het geheel, legt de woonkamers vast en definieert ondubbelzinnig de rand/grens tussen bebouwing en landschap.

Het landschap(spark) is opgevat als één groene continue ruimte die het natuurlijk reliëf volgt en naadloos vervloeit met het omringende gebouwde en natuurlijke landschap. Het is de natuurlijke uitloper van het omringende landschap. Het is de toegang tot de vallei die vanuit het zuiden, via het toekomstig recreatief groengebied, Lendeledede binnendringt. Meer naar het oosten sluit het landschap(spark) aan op het domein van de 'Bergkapel'. Aan de noord- en westzijde definiëren de woonatmosferen de overgang/relatie tussen bebouwing en landschap.

Het landschap(spark) is één, open, continu en 'steeds wijzigend'. Het karakter van het landschap, en dus ook de atmosfeer, wijzigt van noord naar zuid: van meer intiem naar meer open, van meer tuin naar meer agrarisch landschap De basis van het park wordt gevormd door één continu gras(land)ta-pijt in diverse verschijningsvormen.

Aan het begin van het landschap(spark), achter de neoclassicistische burgerwoning en een aantal bakstenen muren ligt, in de schaduw van een paar notelaars, de tuin. De tuin is de meest omsloten plek van het park. Een intieme plek voor rust en bezinning. In de tuin, tegen de muur wordt een bank voorzien, perfect georiënteerd om op elk moment van het seizoen te genieten van de namiddagzon. Voor de bank, onder de bomen, in het opgeschoten gras: een petanquebaan.

De tuin is tevens een belangrijke toegang tot het park vanuit het centrum en de omliggende wijken. Richting centrum sluit de tuin aan op de wijk 'de Kloostertuin'. Aan de zijde van de Heulsestraat is er aansluiting op het netwerk van buurtwegels richting Hoog Einde. Eenvoudige dolomietpaden lopen door de tuin en verbinden de tuin met de rest van het landschap(spark).

Wanneer men vanuit de tuin tussen de hagen in oostelijke richting loopt, toont de rest van het landschap(spark) zich. Aan het einde van de rechtse haag, op het moment het dolomietpad afbuigt naar naar het zuiden, ontvouwt zich, voor zover het oog reikt, een bloemenrijk grasland met aan de horizon het bos rond de 'Bergkapel' en het recreatief groengebied.

In het eerste deel, dat omringd wordt door woningen, heerst de sfeer van een collectief binnengebied waar de kinderen van de wijk komen spelen, waar er ruimte is voor buurtactiviteiten allerhande, voor picknick, De korter gemaaide, meer toegankelijke, uitsparingen in het grasland nodigen hier extra toe uit. Deze plekken worden verder opgeladen door een minimum aan straatmeubilair, zoals banken en vuilnisbakken, te voorzien. Er zou eventueel ook gedacht kunnen worden aan een barbecue. Ook waar paden kruisen of aan de ingangen tot het park worden banken voorzien die als rust- en/of ontmoetingspunt kunnen fungeren, zoals bijvoorbeeld ter hoogte van de aansluiting met de Dahliastreet.

Meer naar het zuiden opent het landschap(spark) zich verder. Het wordt 'wilder', bloemenrijk grasland wordt grasland, waaiert weids uit en gaat ten slotte op in het agrarische landschap. Hier woont men in het landschap (cfr. 'wonen in het landschap'). Hier staat men ook letterlijk op een kruispunt in


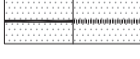







het landschap(spark). Ook hier een kort gemaaide uitsparing met bank en picknicktafel. Links, in het oosten, gaat het naar de 'Bergkapel'. Rechtdoor, zuidwaarts, loopt men het recreatief groengebied binnen. Rechts gaat het naar parking en de tweede grote toegang tot het park ter hoogte van de Langemuntelaan.

ONTSLUITING

Zoals eerder aangegeven trekt de woonontwikkeling Bergkapel resoluut de kaart van de zachte weggebruiker en is het gebied integraal toegankelijk voor voetganger en fietser. Gemotoriseerd verkeer is te gast en bij voorkeur onzichtbaar.

Een wijdvertakt netwerk van paden, gemiddeld 2.00m breed, maakt het gebied maximaal doorwaadbaar en verbindt het met zijn omgeving. Er zijn zeven toegangen tot de woonontwikkeling: twee langs de Heulsestraat, twee langs de Kuurnsestraat, twee via de 'Bergkapel' en één vanuit het groengebied. Slechts één van deze is ook toegankelijk voor wagens nl. de toegang ter hoogte van de Langemuntelaan waar de groene (bezoekers) parking zich situeert. Binnen het projectgebied worden, behalve op de private percelen zelf, geen parkeerplaatsen voorzien.

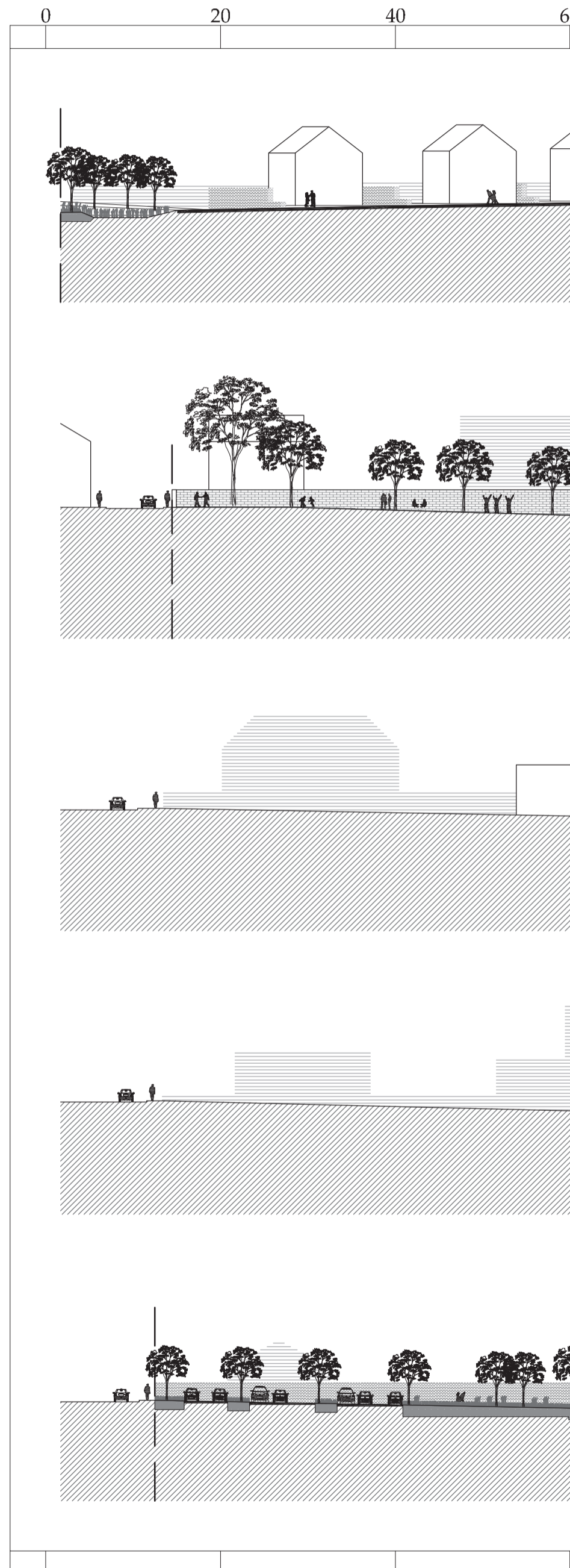
Zogenaamde 'asymmetrische karrensporen' ontsluiten de woningen. Ze ontstaan door plaatselijk, parallel aan de voorziene wandelpaden, een bijkomend smaller pad te voorzien. Door deze 'ontdubbeling' wordt het zachte netwerk lokaal ook auto-toegankelijk gemaakt en kunnen de plekken in het landschap die autobereikbaar moeten zijn, worden ontsloten. De impact van het karrenspoor is landschappelijk minimaal – een klassiek karrenspoor maakt deel uit van het landschap – waardoor de noodzaak van ontsluiting de sfeer van het landschap(spark) nagenoeg niet aantast. In tegenstelling tot de dolomiet wandelpaden worden de karrensporen, en dus autotoegankelijke delen, uitgevoerd in ter plaatse gestort beton. Dit zorgt voor een verhoogde leesbaarheid en is ook technisch duurzamer.

projectgebied	
private tuinen met hagen of muren	
semi-privaat	
karrenspoor	
dolomietpad	
wadi/buffer	
grasland	
bloemenrijkgasland	
groene parkings/straatmeubilair	

WONEN IN EEN LANDSCHAP(SPARK)

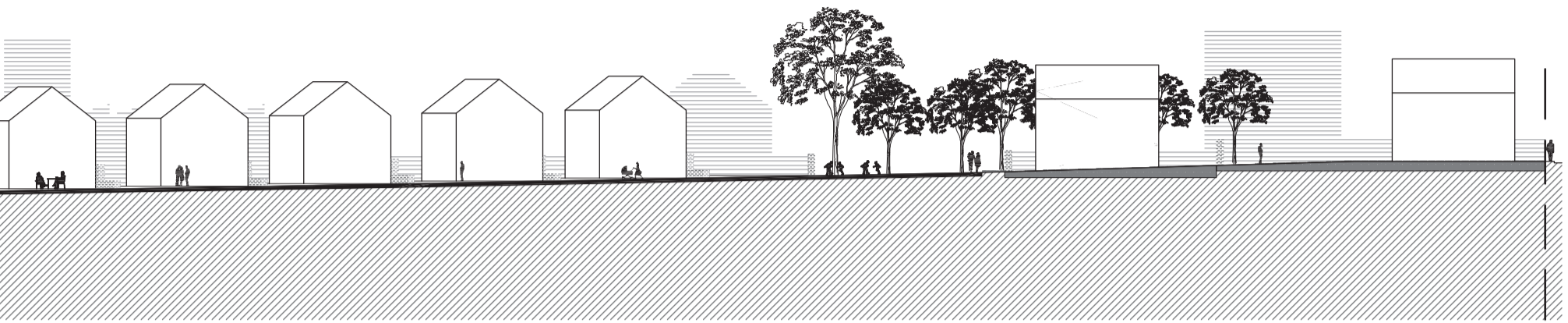


WONEN IN EEN LANDSCHAP(SPARK)

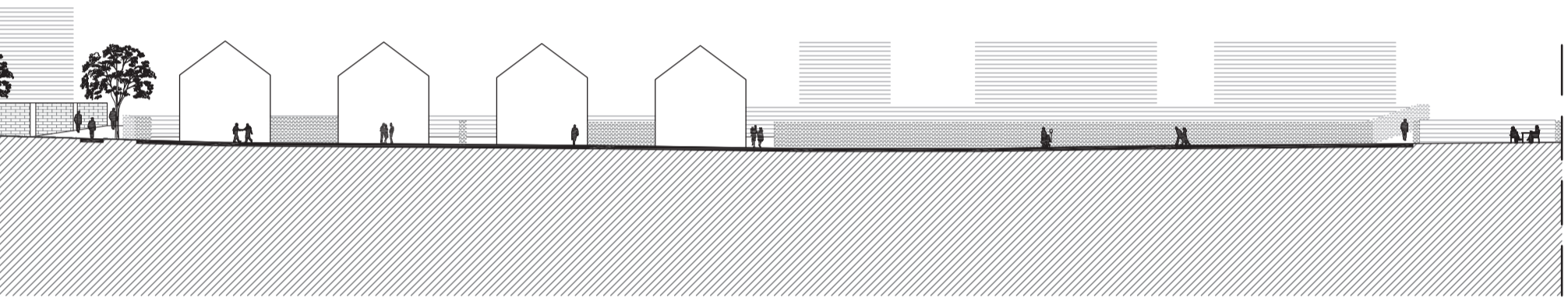


WONEN IN EEN LANDSCHAP(SPARK)

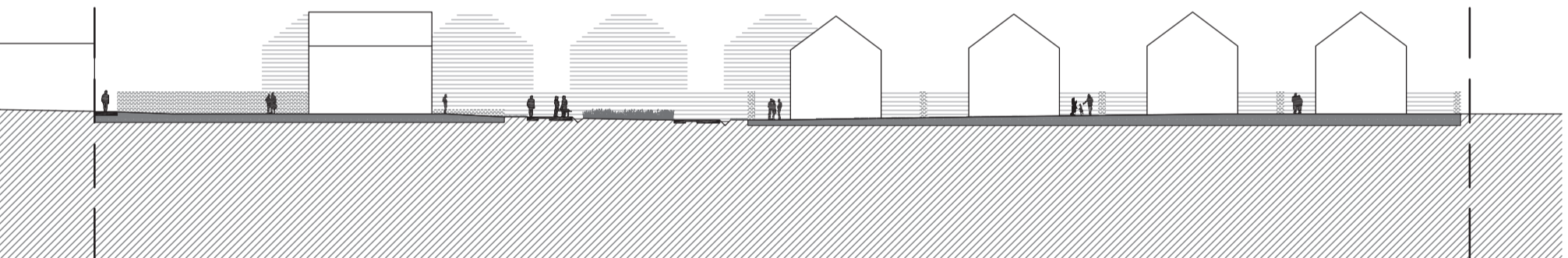
0 80 100 120 140 160 180 200



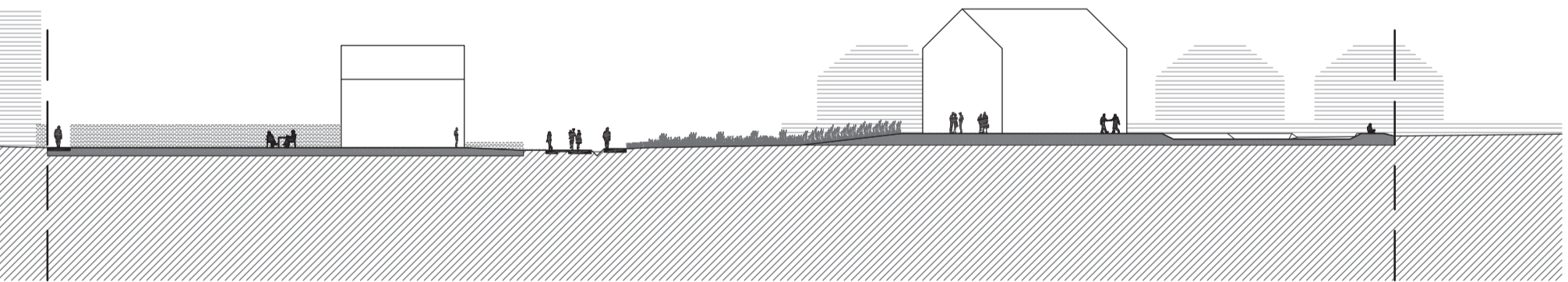
A - A



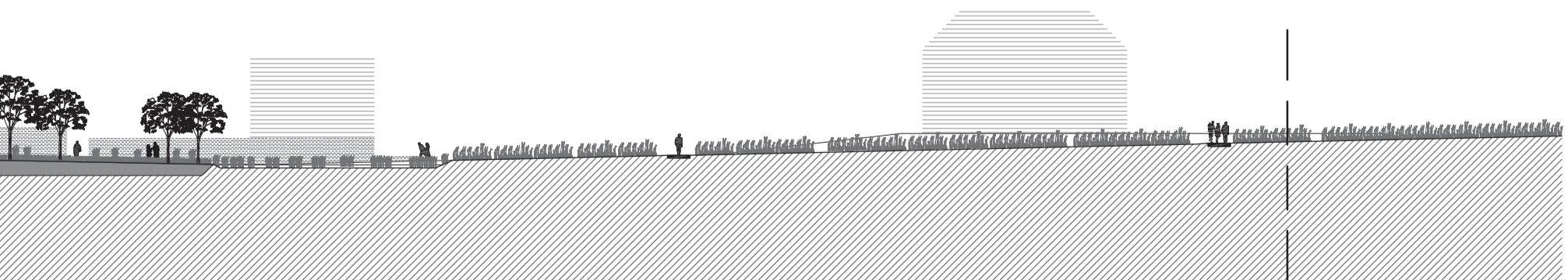
B - B



C - C



D - D



E - E

*impressie
van het collectieve binnengebied naar de vallei*





*impressie
vanuit het 'wilde' landschap naar het dorp*





*impressie
vanuit de tuin richting landschap(spark)*





BEELDKwalITEIT

LANDSCHAPSPARK

CONTINU GRAS(LAND)(TAPIJT)

De basis van het park wordt gevormd door één continu gras(land)tapijt in diverse verschijningsvormen. In dit tapijt worden de verbindingen voor voetgangers, fietsers en occasioneel wagen ingesneden. Punctueel worden straatmeubilair en verlichting voorzien. Zo is het park ten allen tijde een aangename en ook veilige ruimte om toe te komen, te spelen, te verpozen, te wandelen ...

Men onderscheidt drie verschijningsvormen: kort gemaaid grasland, opgeschoten grasland en bloemenrijk grasland. Het park is vooral een combinatie van opgeschoten en bloemenrijk graslandtapijt met kort gemaaide accenten langs de karrensporen die de woningen ontsluiten en de picknick-/speelplekken. Ter hoogte van de intens overrijdbare plekken, nl. de grasstrook tussen de karrensporen en t.h.v. de toegang tot de woning wordt het kort gemaaide gras versterkt.

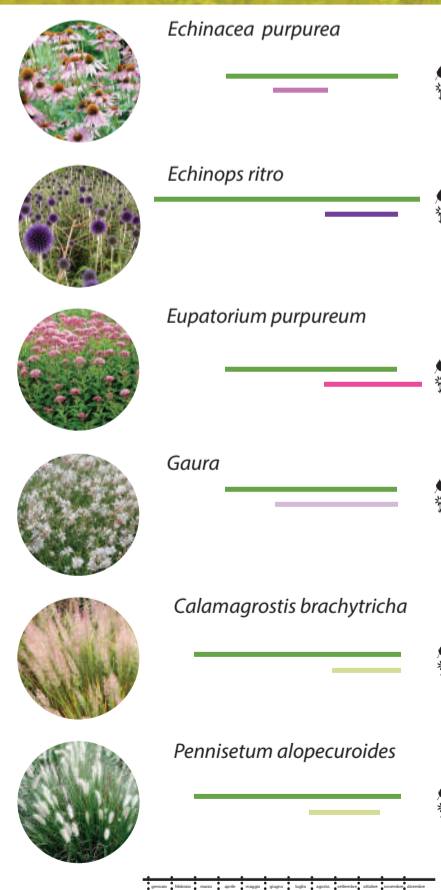
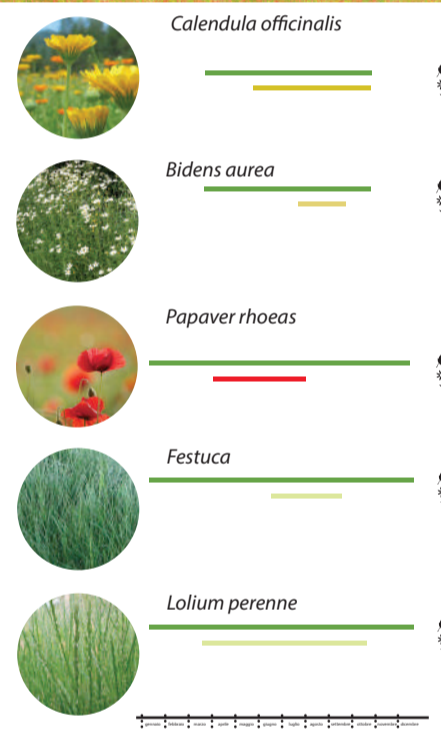
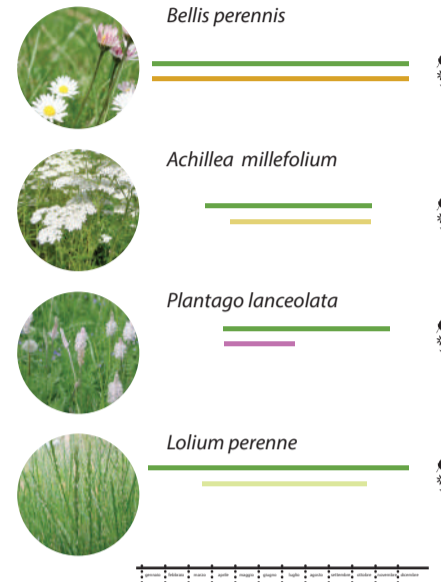
Het hoofdzakelijk extensief graslandtapijt is niet enkel een beeldkwaliteitsmatige keuze. Het is ecologisch duurzamer, garandeert een hogere biodiversiteit en is economisch aantrekkelijk. Het vraagt weinig onderhoud, een paar maaibeurten volstaan: economische en ecologische impact quasi nul, zeker in verhouding tot de visuele en kleurenpracht die dit type landschap het jaar rond biedt. Weinig maaibeurten staat voor weinig verstoring: aantrekkelijk voor talloze insecten en vogels. Het kleurenpalet varieert met de seizoenen: bloeiende bloemen vanaf begin lente tot einde zomer, waarna het gebladerte en het gras met hun bruin-groen-rood samenspel de fakkel overnemen. In de winter verdonkert dit palet tot het door de ijs- en sneeuw kristallen volledig oplicht.

PADEN

In regel worden alle paden uitgevoerd in dolomiet enkel waar ze ook toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer worden ze 'verbreed' tot een karrenspoor in ter plaatse gestort beton. De keuze voor beton is technisch interessanter (vermijden spoorvorming) maar verhoogd ook de leesbaarheid van het openbaar domein: beton = ook autotoegankelijk/overrijdbaar. De tussenstrook van het karrenspoor, net als de toegangen, wordt, zoals reeds gezegd, gerealiseerd in grindgazon. Dit laat toe te voldoen aan de technische vereisten zonder in te boeten aan beeldkwaliteit.

MEUBILAIR EN VERLICHTING

Op vlak van meubilair wordt gekozen voor eenvoudige balkvormige betonnen bank die iets dieper is dan standaard (80cm ipv 50cm). Dit maakt het gemakkelijker om ze langs twee kanten te gebruiken, of ze te gebruiken als 'zonnebank' of picknicktafel. Er wordt geopteerd voor een eenvoudige sobere verlichtingspaal. Er wordt voorgesteld enkel verlichting te voorzien langs de woningen en de toegangen. De rest van het park, bijv. het pad richting recreatief groengebied, wordt niet verlicht.



BEELDKWALITEIT



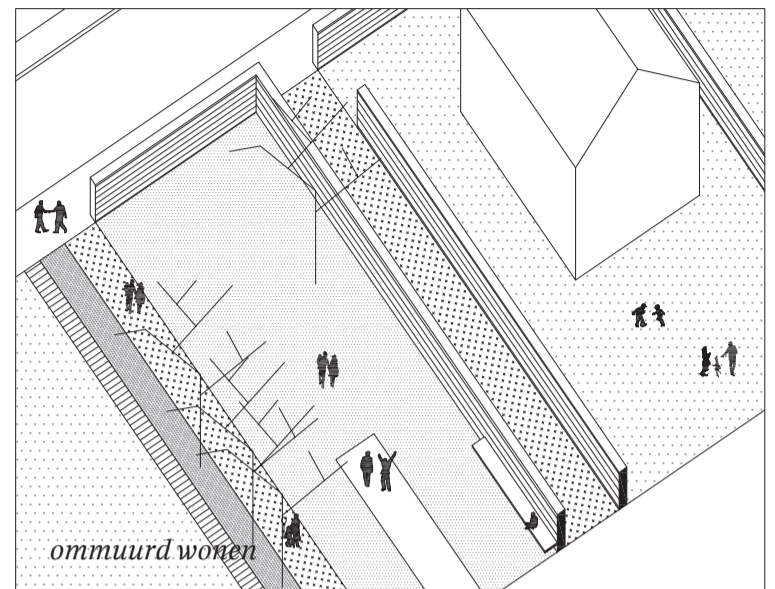
BEELDKWALITEIT

OVERGANG PUBLIEK PRIVAAT

Het landschapspark is opgevat als één groene continue ruimte die naadloos vervloeit met het omringende gebouwde en natuurlijke landschap, wat inhoudt dat ook organisatie van de transitie tussen privaat en publiek domein belangrijk is.

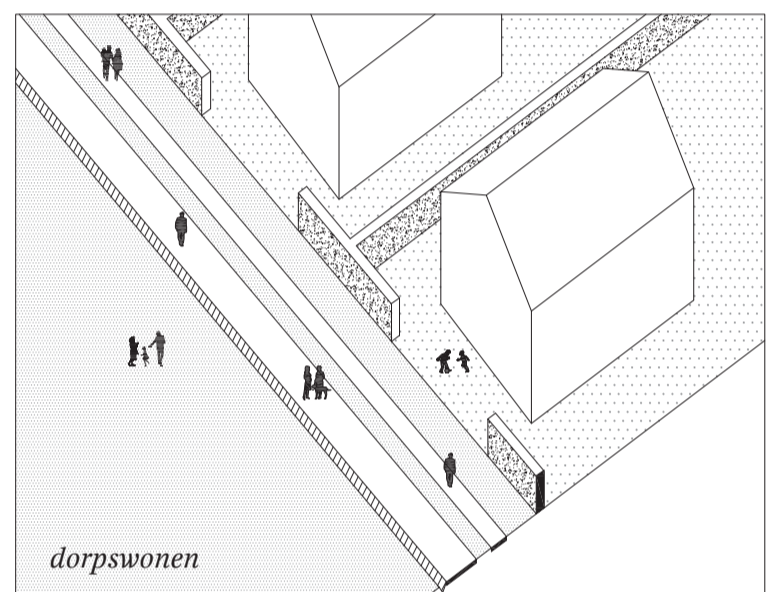
OMMUURD WONEN - typesnede 01

Hier is de overgang tussen publiek en privaat is niet poreus en wordt strak afgelijnd door een reeks bakstenen muren. Deze sluiten qua kleur en textuur aan bij de kleur en de structuur van de neoclassicistische muur en woning. Bij voorkeur wordt gebruik gemaakt van een gelijkaardig type recuperatiebaksteen. De hoogte van de muur sluit bij de bestaande muur. Aan de publieke zijde van de muur ontspant of petanquet men in het opgeschoten gras. Een dolomietpad loopt het park in.



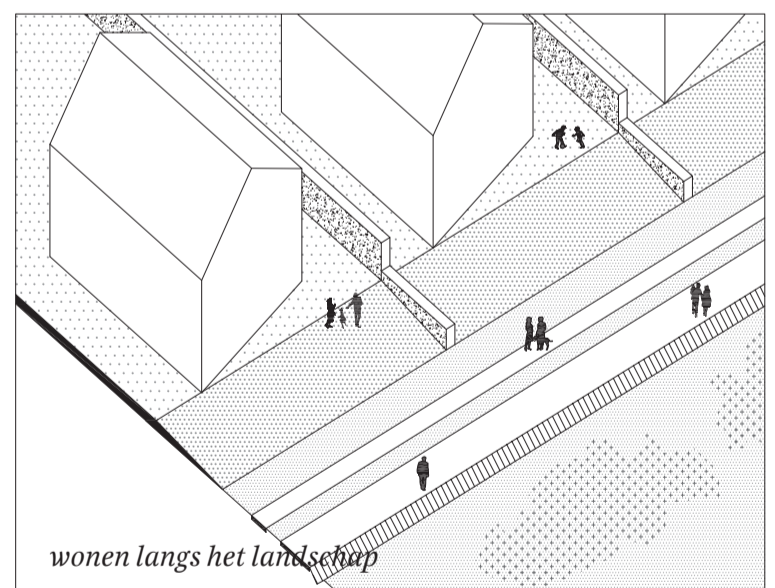
DORPSWONEN - typesnede 02 & 03

Hier vormt een doorlevende haag al dan niet gecombineerd met draadafsluiting, $h_{\max}=2.0\text{m}$, de afbakening van het individuele perceel. Aan de voet ervan tussen haag en asymmetrisch karrenspoor een strook kort gemaaid gras, breedte 2.0m , t.h.v. de toegang tot elk perceel versterkt over een oppervlakte van $4.0 \times 2.0 = 8.0\text{m}^2$. Het karrenspoor is als volgt opgebouwd: 1.0m beton, ter plaatse gestort, grijs; 1.0m grindgazon/versterkt gras; 2.0m beton. Aan de andere zijde: opgeschoten gras of bloemenweide met erin uitgemaaid twee bijzondere plekken.



WONEN LANGS HET LANDSCHAP - typesnede 05

Hoe dieper in het landschap, hoe poreuzer de overgang privaat-publiek. Dankzij de teruggetrokken gevellijn (min. 5.0m t.o.v. het openbaar domein) en de lage haag ($h_{\max}=0.5\text{m}$) maakt dit eerste deel van het privaat domein visueel en gevoelsmatig deel uit van het landschap: men woont met de voeten in het landschap. Voldoende privacy is er dankzij de lichte helling richting woning. Ook hier de lokaal versterkte kort gemaaide grasstrook, het karrenspoor en daarna het grasland(schap).

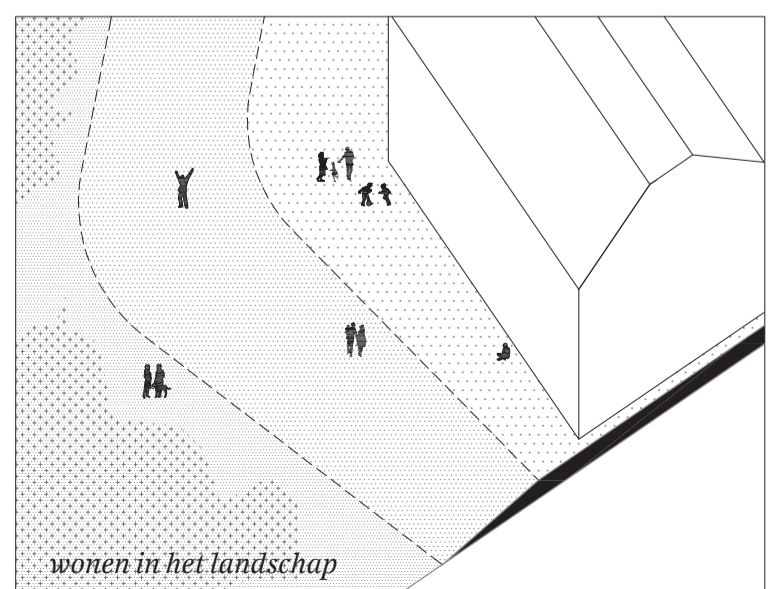


WONEN IN HET LANDSCHAP - typesnede 03 & 04

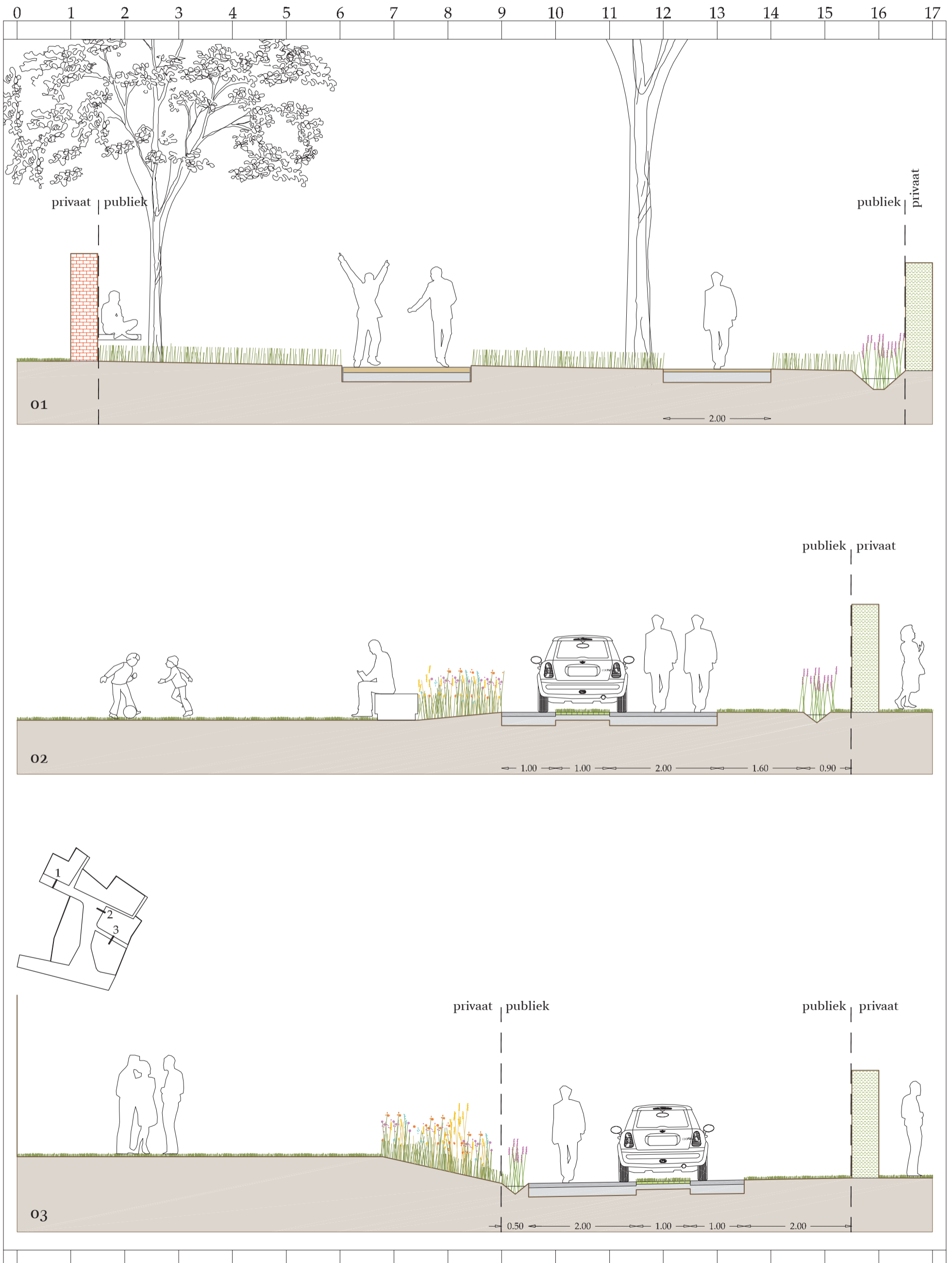
Hier vervaagt de grens. Privacy wordt gegarandeerd door de verhoogde toegang (straatzijde) en de bloemenweide die als buffer dient tussen dolomietpad en privaat perceel. Gebruik van bepaalde bloemenrijke struiken zou de overgang kunnen versterken.

BEZOEKERSPARKEREN - typesnede 06

De berijdbare toegangszone wordt uitgevoerd in grijs beton. De parkings zelf worden uitgevoerd in grindgazon. Het geheel is uitgesneden in het grasland(schap). Dit deel wordt als enige 'bebost' in relatie tot het ontwerp voor het recreatief groengebied ten zuiden: een voortzetting van de beboste heuvel.

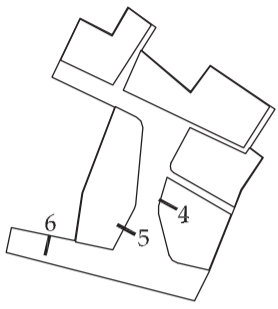


BEELDKWALITEIT

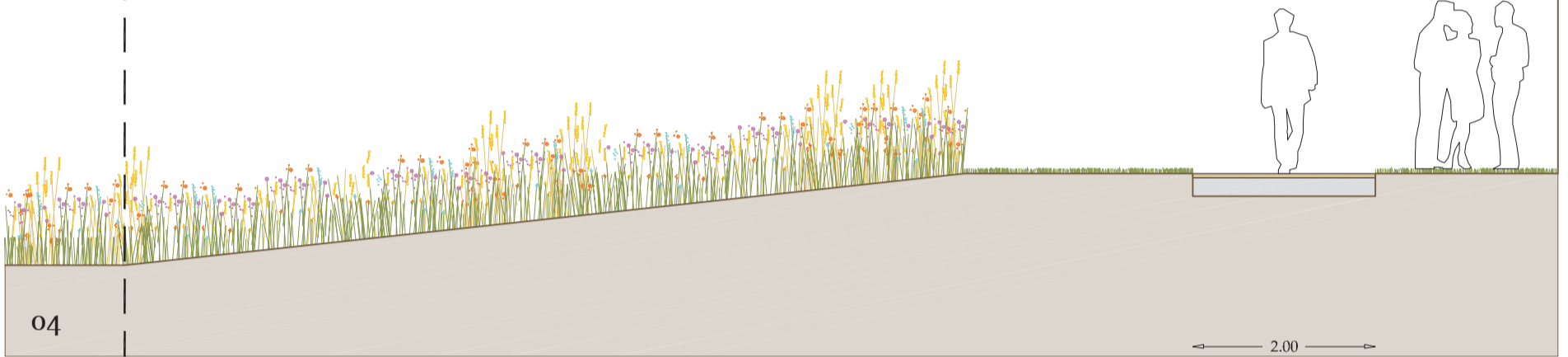


BEELDKWALITEIT

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

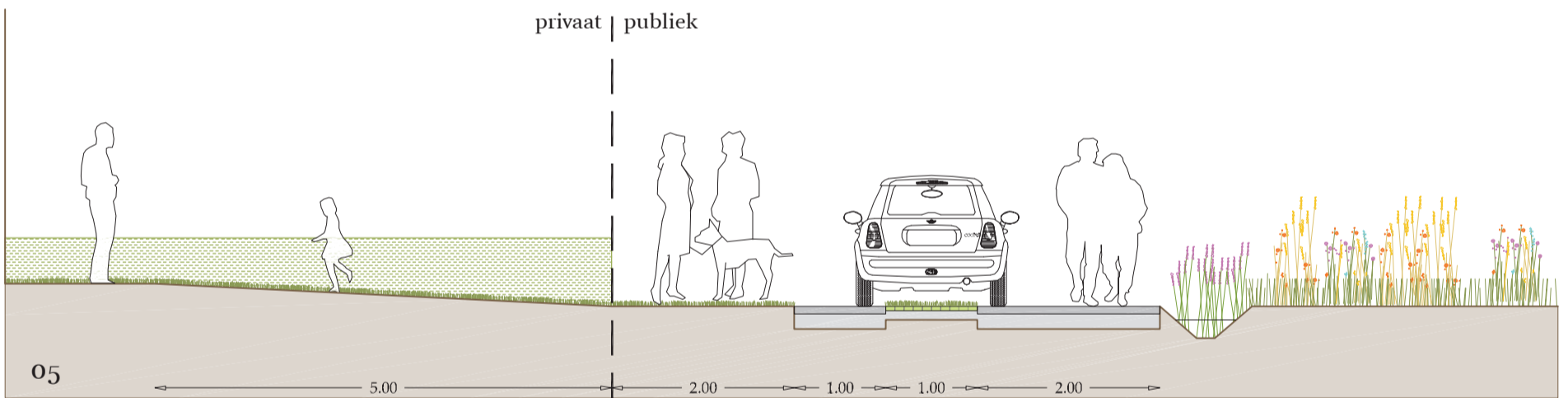


privaat | publiek



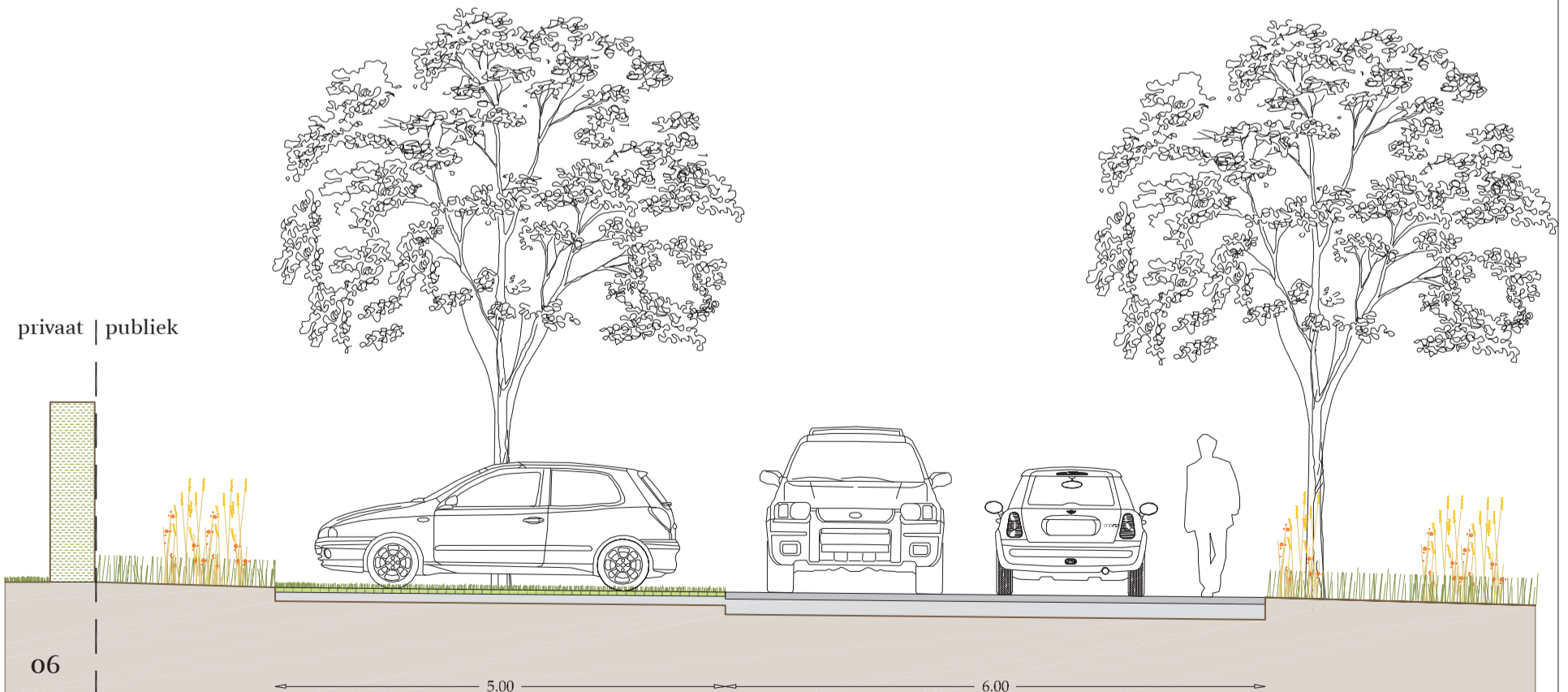
04

privaat | publiek



05

privaat | publiek



06

BEELDKWALITEIT

gras(land)(tapijt)



paden/parkeren



transitie privaat/publiek



meubilair/verlichting



05

MOGELIJKHEDEN

Het landschap(spark)/de publieke ruimte als kader laten een grote flexibiliteit aan bebouwingsconfiguraties toe. Dit hoofdstuk onderzoekt, test en toont een aantal van dit (oneindig) aantal mogelijkheden. Uitgangspunten hierbij zijn de inrichtingsschets en, uiteraard, de krijtlijnen van het RUP.

Zoals reeds meermaals aangehaald, geeft het landschap(spark) de bebouwing vorm. Belangrijk hierbij zijn de overgangen tussen de private kavels en het publiek domein, de gradiënt tussen publiek en privaat. De spreiding van de woningen en hun typologie zijn niet rechtstreeks afhankelijk van het ontwerp van de publieke ruimte maar kunnen variëren in functie van toekomstige trends op de vastgoedmarkt.

VARIANTE 01 - 46 woningen, 19,1wo/ha

Variante 01 is de basisconfiguratie en neemt de in de inrichtingsschets (RUP) gehanteerde uitgangspunten/configuratie (47 wooneenheden, 19,5 wo/ha) als referentie.

Deze configuratie telt 25 eengezinswoningen met (grote) tuin, 19 vrijstaande en 6 gekoppelde woningen. Daarnaast worden de 20 wooneenheden die in de inrichtingsschets in de tuin worden gerealiseerd, hier verspreid over 3 urban villa's: één in het noorden en twee in het zuiden. In elke villa is plaats voor 6/7 gestapelde wooneenheden met een eigen ingang en een eigen buitenruimte (tuin, terras of loggia).

VARIANTE 02 - 50 woningen, 20,8 wo/ha

Variante 02 is, in vergelijking met variante 01, een meer compacte configuratie met een groter aantal eengezinswoningen. In deze optie zijn er 29 eengezinswoningen met een grote tuin, 24 gekoppelde woningen en 5 vrijstaande. De urban villa's in het zuiden blijven onveranderd, terwijl in het noorden de positie van de stedelijke villa in continuïteit met de bestaande burgerwoning wordt onderzocht. waardoor een front ontstaat langs de Heulsestraat

VARIANTE 03 - 54 woningen, 22,5 wo/ha

Variante 03 illustreert en de zoektocht naar grenzen van een (aanvaardbare) maximale bebouwingsdichtheid, en de mogelijkheid van een andere invulling in de voormalige tuin. Dit vertaalt zich in een variante met 36 eengezinswoningen met (grote) tuin, georganiseerd als rijwoningen, twee urban villa's in het zuiden en vier patio-woningen in de tuin.

Dit is de meest uitgepuurde variant van het individuele woning op een kavel. Door te opteren voor de rijwoningstypologie kan op dezelfde oppervlakte een hoger aantal woningen worden gerealiseerd zonder te raken aan de kwaliteit van het individuele huis op de kavel. Energetisch (compact) en economisch (meer eenheden op dezelfde oppervlakte) is dit overigens de meest duurzame variant. De vier patio-woningen onderlijnen nogmaals de flexibiliteit van het voorstel. Ze worden omsloten door bakstenen muren. Zo ontstaan achter de bestaande muur langs de Heulsestraat een reeks 'geheime tuinen'.



variante 01

01



02



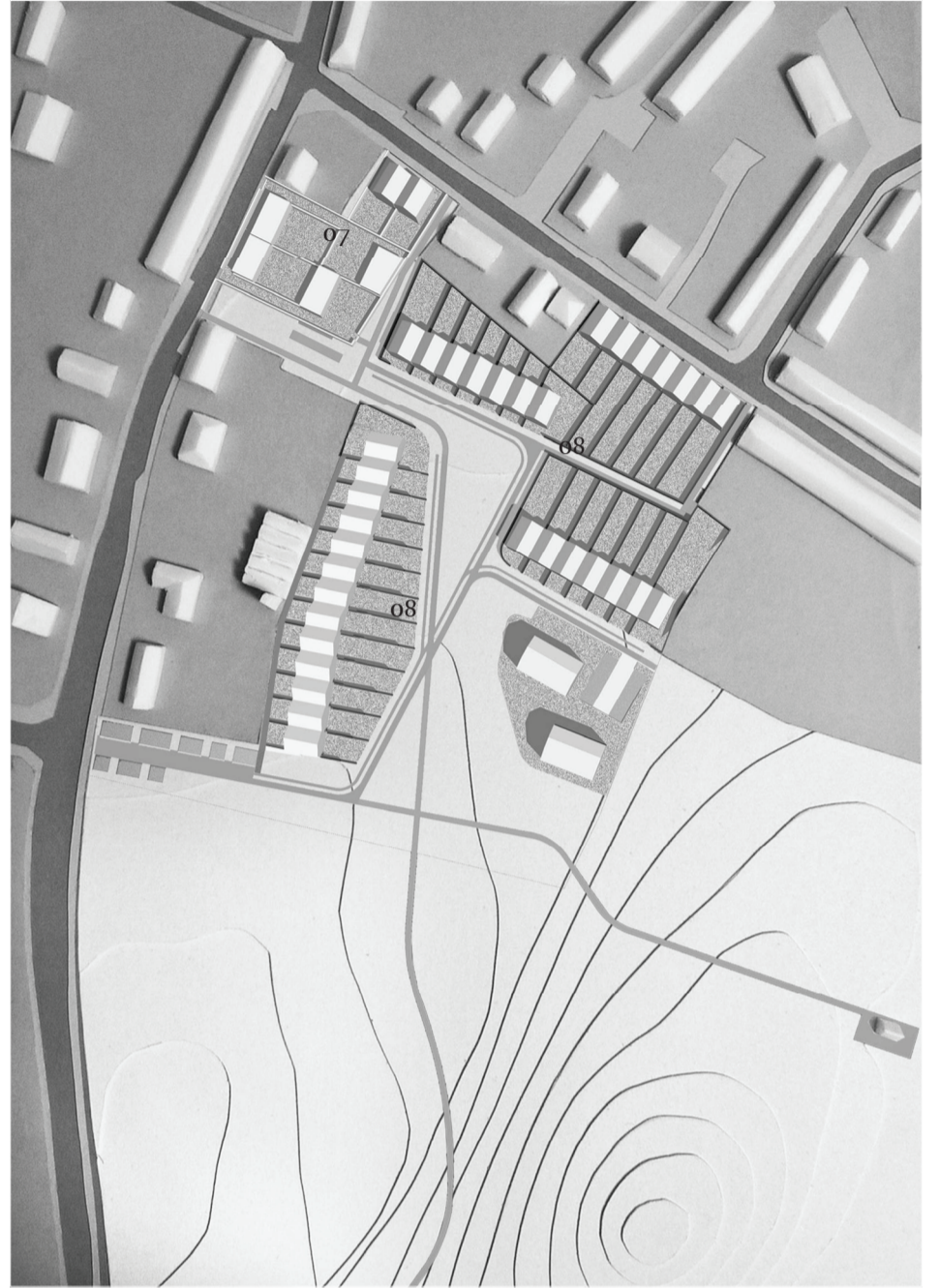
03



MOGELIJKHEDEN



variante 02



variante 03

04



05



07



06



08



DUURZAAMHEID

Aandacht voor het groen-blauwe netwerk, inzetten op de zachte weggebruiker, STOP principe, plaats om te spelen,... Van het ruimtegebruik tot de keuze van het specifieke materiaal: overal speelt duurzaamheid een rol. Het voorstel streeft zowel naar een optimaal en bewust gebruik van de beschikbare ruimte als naar een verantwoorde inrichting ervan. Meervoudig ruimtegebruik en flexibiliteit enerzijds, overwogen materiaalkeuze en inrichting anderzijds, zijn hierbij fundamentele uitgangspunten.

Hiervoor is ook afstemming met de gebruiker en de beheerder noodzakelijk. Beiden zijn experts in hun vakgebied en zijn de voornaamste toekomstige gebruikers. Het is belangrijk een draagvlak te creëren door in eerste instantie ook met hen te overleggen. Dit overleg biedt de garantie op een integraal toegankelijk en beheerbaar openbaar domein.

FLEXIBILITEIT EN RUIMTEGEBRUIK

Beide aspecten kwamen reeds uitvoerig aan bod in hoofdstuk 03 en hoofdstuk 05.

Als kader voor ontwikkeling laten het landschap(spark)/de publieke ruimte, binnen een vastgeklikte bruto/netto verhouding, een maximale flexibiliteit van invulling van de woonontwikkeling toe. Dit laat het project toe om, desgewenst, ten allen tijde in te spelen op de meest actuele eisen en wensen. Het beperkt ontwerpend onderzoek in hoofdstuk 05 toont wat dit kan betekenen.

Het ontwerp van het landschap(spark) zelf streeft naar optimaal meervoudig ruimtegebruik. Het steeds wijzigende gras(land) tapijt laat in zijn relatieve eenvoud vele invullingen en bijgevolg gebruike(n)(ers) toe.

MATERIAALKEUZE

Specifiek bij het gebruik van materialen is het belangrijk hun impact op de omgeving na te gaan, zowel tijdens hun productie als op de plek waar ze worden gebruikt. Een maximaal gebruik van natuurlijke producten, natuurlijke grondstoffen is daarom aangewezen waarbij de voorkeur uitgaat naar vormvaste en kleurvaste producten. De verlieswaarde hiervan is beperkt. Zij kunnen bij een latere herinrichting eventueel worden herbruikt of gerecycleerd en de kleurvastheid biedt mogelijkheden naar een gefaseerde uitvoering omdat in principe geen kleurverschil optreedt. Daarnaast wordt zoveel mogelijk geopteerd voor waterdoorlatende materialen.

Ook hier houdt het voorstel rekening mee. Daarom wordt geopteerd voor beton, dolomiet en grindgazon.

Allerdrie natuurlijke producten of samengesteld uit natuurlijke grondstoffen die altijd op korte afstand én ruim voorradig zijn én gerecycled kunnen worden.

Bij de materiaalkeuze wordt gestreefd naar een zo groot mogelijke doorlaatbaarheid van het openbaar domein. Uitgenomen de (technische) keuze om voor de berijdbare delen (karrenspoor) en de parking beton als materiaal te kiezen, zijn alle gebruikte materialen doorlaatbaar. Door de beton echter te combineren met grindgazon blijft de 'ondoorlaatbaarheid' van het openbaar domein beperkt tot 14% van de totale oppervlakte

VEGETATIE

De keuze voor, hoofdzakelijk extensief, grasland als basisvegetatie voor het ganse landschapspark sluit niet alleen qua karakter perfect aan bij het bestaande agrarisch karakter van het omringende landschap (cfr. hoofdstuk 04). Het is ook ecologisch en economisch interessanter/duurzamer. De ecologisch impact is nl. beperkt, het zorgt voor meer biodiversiteit en is relatief onderhoudsarm, en dus economisch interessant. Zeker in verhouding tot de wisselende kleurenpracht men ervoor in de plaats krijgt (cfr. hoofdstuk 04). Extensieve onderhouden grasland, bijv. een weide met veldbloemen, vraagt immers één tot twee maaibeurten per jaar. Bij intensief onderhouden gras(land), zoals bijv. de gemiddelde tuin, spreken we over 18 beurten per jaar.

WATERHUISHOUDING

Het project voorziet in zijn eigen waterhuishouding. Uitgangspunt hierbij, zoals overigens bij wet is vastgelegd, is het principe dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk wordt (her)(ge)bruikt, dat dat wat niet kan worden herbruikt wordt geïnfiltreerd of gebufferd. Pas in laatste instantie is vertraagde afvoer mogelijk.

Daarom wordt in het project een wadistructuur voorzien die het water afkomstig van de verharde oppervlakten opvangt. Ook het hemelwater dat niet kan worden opgevangen/verwerkt op de private percelen kan in de wadi's worden overgestort. In de wadi's kan het water vertraagd infiltreren. Aan het einde van het wadisysteem bevindt zich, naast de bezoekersparking, een bufferbekken waarnaar overtollig water vertraagd kan worden afgevoerd, wordt vastgehouden en alsnog vertraagd kan infiltreren. Het bufferbekken is voorzien van een noodoverlaat die in principe enkel bij extreme calamiteiten mogelijks in werking treedt.

ZACHTE WEGGEBRUIKERVRIENDELIJK/ SOCIAAL

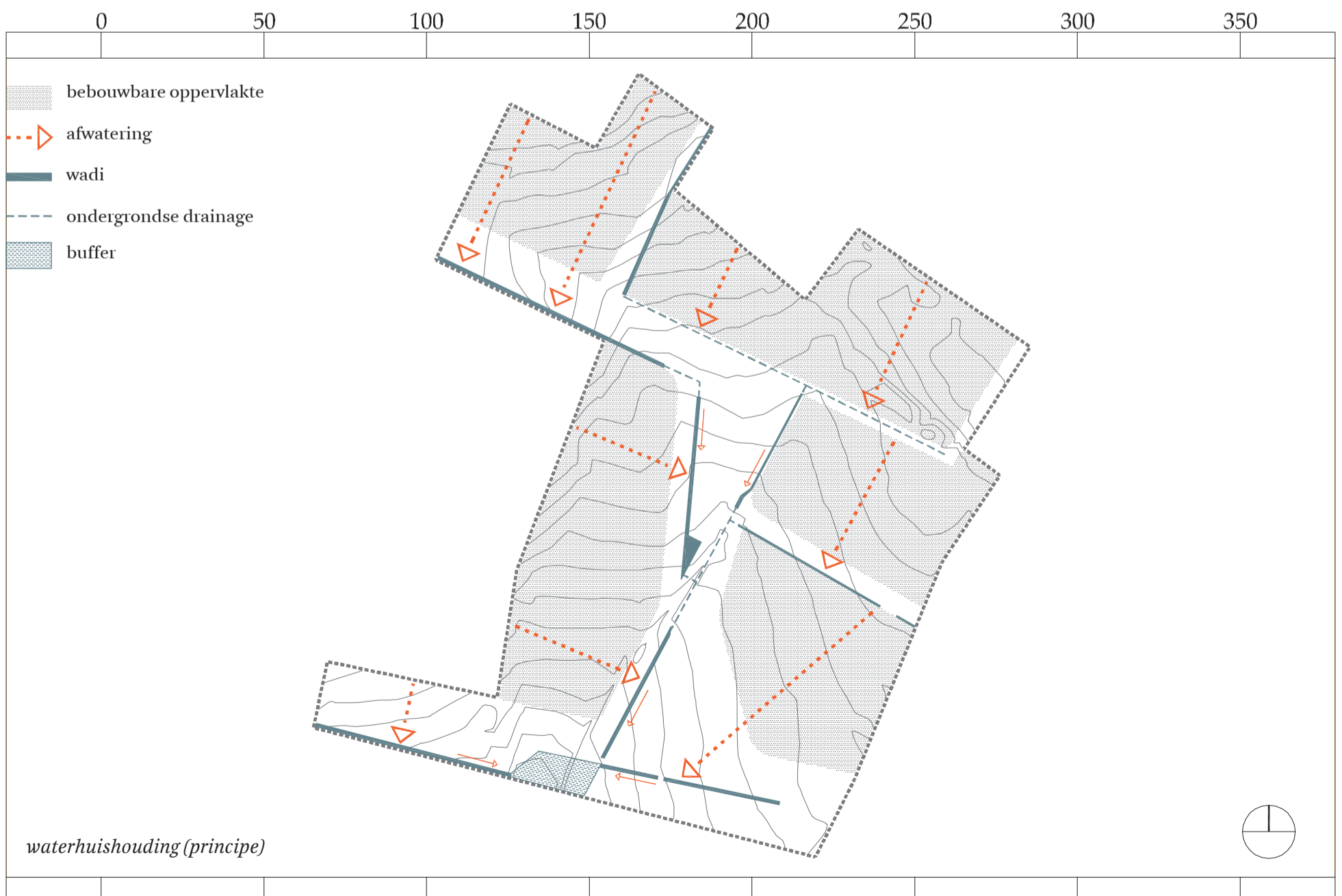
Ontwerp en materiaalkeuze zetten maximaal in op een 'zachte weggebruikervriendelijk' en integraal toegankelijk ontwerp. Kinderen spelen zorgeloos buiten en samen barbecuen is vanzelfsprekend ... Het sociaal weefsel wordt versterkt. De auto is te gast, voelt zich te gast en wordt enkel gebruikt indien echt nodig ...

Kortom, het ontwerp hoopt op een niet dwingende manier een maatschappelijk duurzamere levenshouding te stimuleren. Zo zou (op termijn) een deel van de bezoekersparking kunnen worden gereserveerd voor autodelen.

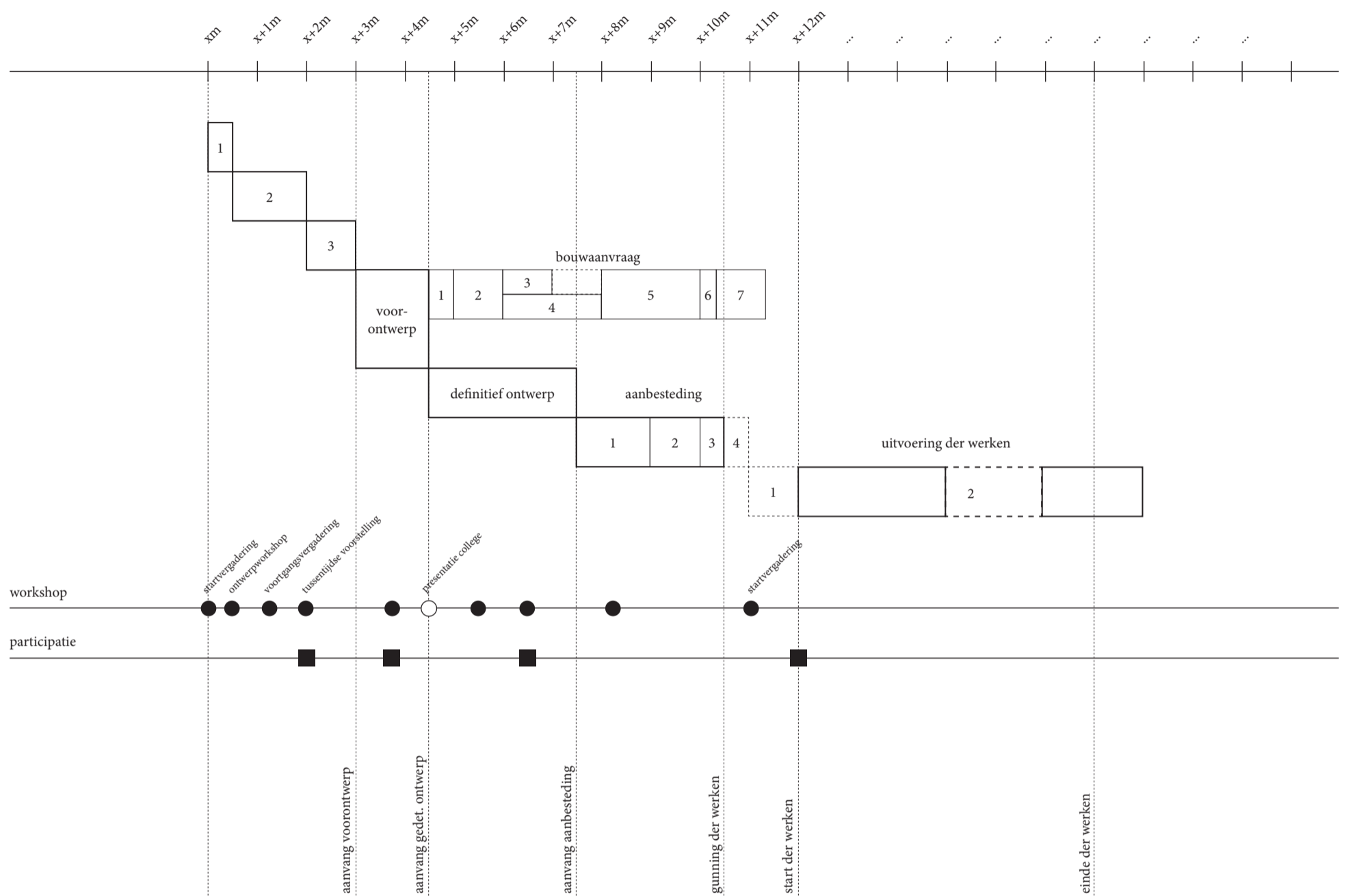
DUURZAAMHEID



vegetatie en onderhoud



AANPAK EN TIMING



Er wordt een aanpak met bijhorende timing voorgesteld op basis van de in de modelovereenkomst opgenomen taakomschrijvingen en termijnen. Het stappenplan en de timing zijn in samenspraak met de opdrachtgever aanpasbaar in functie van specifieke wensen van de betrokken partijen en/of te respecteren doorlooptijden tijdens het proces. Hierna wordt dieper ingegaan op de timing en wordt duiding gegeven bij het aanpak en de verschillende stappen tijdens het proces.

TIMING

Samen met Leiedal en het bestuur wordt bij aanvang van het proces een planning op. Met het schema hierboven wordt hier toe een duidelijke voorzet gegeven. Er wordt naar gestreefd de timing zo compact en kort mogelijk - door er bijv. naar te streven bouwvraag- en de aanbestedingsprocedure maximaal parallel te laten verlopen - maar tegelijk realistisch te houden. Het spreekt voor zich dat de impact van bepaalde doorlooptijden (bijv. collegebeslissing) of mogelijke gevolgen van bijv. participatief overleg vandaag moeilijk in te schatten zijn en bovenstaande voorzet ongetwijfeld zullen beïnvloeden. In die zin is de timing indicatief.

Leiedal, bestuur, ontwerper (en later ook) aannemer engageren zich samen voor deze planning. De planning moet dus

ambitueus en realistisch zijn - dynamisch maar met voldoende marge om onvoorspelbare factoren op te vangen (vb. advies stedenbouw) en de verschillende actoren de noodzakelijke tijd te gunnen. Leiedal/het bestuur moet doordacht en niet overhaast kunnen beslissen, de ontwerper moet over voldoende tijd beschikken om een sluitend dossier op te bouwen (vermijden van meerkost door onvolledigheden en/of fouten in dossier) en de aannemer dient over voldoende tijd te beschikken om kwalitatief werk te kunnen uitvoeren.

We koppelen voor de opgemaakte planning voortdurend terug met Leiedal/het bestuur en sturen deze waar nodig bij.

TIMING EN DOORLOOPTIJDEN

Globale visie en beeldkwaliteit

stap 01	verkenning	10 werkdagen
stap 02	verdieping	30 werkdagen
stap 03	verfijning	20 werkdagen

Ontwerp en uitvoering publieke ruimte

stap 01	voorontwerp	20 werkdagen
stap 02	definitief ontwerp	60 werkdagen

02a stedenbouwkundige vergunning

1. Opmaak bouwvraag: 10 werkdagen;
2. Ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek van de

AANPAK EN TIMING

aanvraag: 30 dagen (termijn van orde);

3. Adviestermijn bij de door de Vlaamse Regering aangewezen instanties: 30 dagen (valt samen met termijn openbaar onderzoek)
4. Openbaar onderzoek: 60 dagen
30 dagen onderzoek + 30 dagen voor overmaken procesverbaal, gebundelde bezwaren en opmerkingen;
5. Beslissing vergunningsaanvraag binnen de 60 dagen;
6. Verzending van de beslissing binnen de 10 dagen (termijn van orde);
7. Aanplakking van de mededeling dat de vergunning is verleend, binnen 10 dagen na ontvangst, gedurende 30 dagen. Er mag van de vergunning gebruik gemaakt worden vanaf de 36ste dag van aanplakking

02b definitief ontwerp

stap 03 Aanbesteding

03a opmaak dossier 30 werkdagen

03b aanbestedingsprocedure 36 kalenderdagen

Gunningsrapport 10 werkdagen

Stand still 12 kalenderdagen

stap 04 uitvoering 15 à 30 kalenderdagen na gunning

OPEN EN ADAPTIEF PROCES

De ontwikkeling van de globale visie, beeldkwaliteit en ontwerp publieke ruimte is een open en adaptief proces dat in een aantal stappen verloopt en waarbij op diverse momenten wordt teruggekoppeld zodat men zich op elk moment kan vergewissen van de kwaliteit van het product in opmaak. Deze momenten van kritische (zelf)reflectie laten bovendien toe het ontwerpproces, indien nodig, bij te sturen.

OVERLEGSTRUCTUUR

Het overlegtraject voor een gedragen project met Leiedal, het bestuur, de administraties, betrokken actoren en de bevolking vraagt maatwerk. Zo vraagt het begintraject een intensiever en breder overleg, dan de eindfasen. Dit wil niet zeggen dat er in deze fasen minder werk en aandacht vereist is maar het plan- en ontwerp-technisch werk is eerder een afgeleide taak voor een beperktere groep van innig betrokkenen. In het kader van het draagvlak is het echter een vereiste dat elke fase toegankelijk en begrijpbaar is. Belangrijk is dat van bij de start een duidelijke en heldere overlegstructuur wordt afgesproken die efficiënt en doelgericht input levert. De taakomschrijving en de doelstelling van de verschillende overlegplatformen en -fora moet hierbij duidelijk worden vastgelegd.

Op basis van onze ervaring stellen wij volgende overlegfora voor:

- workshops
- participatiemomenten
- bilaterale overlegmomenten

De samenstelling van de fora, het aantal en het moment waarop ze worden ingeplant, wordt tijdens de startvergadering besproken en scherpgesteld.

WORKSHOP

Projectteam

Het hart van de overlegstructuur wordt gevormd door een compacte groep. Deze bestaat uit de Leiedal, de gemeente en de ontwerper. Het projectteam staat in voor de dagdagelijkse opvolging. Ze waken over het procesverloop, de inhoudelijke kwaliteit, de doelstellingen en de budgetten.

Op scharniermomenten of mijlpalen wordt teruggekoppeld en is het projectteam verantwoordelijk voor het formeel valoriseren en garanderen van de gewenste kwaliteit. Het projectteam legt vast wat en wanneer er iets aan bijv. het college ter beslissing moet worden voorgedragen.

Het projectteam bekrachtigt keuzes en voorstellen die, na voorbereiding, ter afweging en/of besluitvorming worden voorgelegd.

Verruimd projectteam

Naar gelang de noodzaak kan het projectteam in onderling overleg worden uitgebreid.

Een verruimd projectteam is het gepaste en meest efficiënte instrument om de juiste instanties op het juiste moment te betrekken. Hiervoor moet niet tot op het laatste moment worden gewacht maar overleg gebeurt bij voorkeur reeds in een vroeg stadium.

Zo kunnen de gemeentediensten op een aantal momenten tijdens het planproces een inbreng leveren en de inhoud kritisch toetsen. Zo hebben bijvoorbeeld de mensen van de groendienst een eigen ervaringsexpertise, eigen middelen en aanpak die relevant zijn voor het opzet en de haalbaarheid van het voorstel. Dergelijke inbreng blijkt vaak onontbeerlijk voor het welslagen en de werkbaarheid van een voorstel in de dagdagelijkse praktijk.

Er kan ook ruimer worden gekeken dan de eigen diensten (bijv. brandweer, dienst toegankelijkheid, ...). Ook nutsmaatschappijen kunnen bevestigd worden via deze weg.

Praktisch duurt een workshop een volledige dag. De workshop start met een projectteam dat indien nodig in de namiddag kan worden verruimd.

Er worden 10 workshops voorzien waaronder 2 startvergadering (opstart opdracht en opstart werf) en een presentatie aan het college.

PARTICIPATIEMOMENTEN

Relatief gelijkmatig verspreid over het ontwerpproces worden participatiemomenten voorzien waarvan inhoud en aanpak sterk variëren en op maat zijn.

Het participatietraject is convergerend opgevat en sterk gekoppeld aan de verschillende stappen die in het proces worden genomen. Convergerend houdt in dat dat het traject zich in het begint opent en vele input absorbeert, en zich sluit naar het einde toe en meer en meer informatief wordt. In overleg met UForcE zal met Leiedal en de gemeente worden bekeken hoe deze momenten het beste door hen kunnen georganiseerd. De rijke ervaring van Leiedal met dit soort initiatieven in de regio zal hierbij zeker van pas komen.

Er worden momenteel 4 participatiemomenten voorzien.

AANPAK EN TIMING

BILATERALE OVERLEGMOMENTEN

Het overleg wordt zoveel als mogelijk samengebracht in de opgezette processtructuur met gezamenlijke overlegmomenten. Bilateraal overleg wordt bij voorkeur vermeden maar is soms toch noodzakelijk of gewenst. Bijvoorbeeld als belangrijke actoren niet aanwezig kunnen zijn.

Er worden niet expliciet bilaterale overlegmomenten voorzien, maar het ontwerpteam is zich bewust van de eventuele uitzonderlijke noodzaak ervan en zal er op dat moment, in overleg, alles aan doen om zich zo flexibel mogelijk op te stellen.

FLANKERENDE COMMUNICATIE

Naast de overlegstructuren kan het nodig zijn om te zorgen voor flankerende communicatie naar een breder publiek via bestaande kanalen zoals het gemeenteblad, de website gemeente of Leiedal, ... of sociale media (bijv. een afzonderlijke facebook account).

De uitwerking van deze flankerende communicatie wordt best door Leiedal of de communicatiedienst van de gemeente verzorgd in overleg met de projectgroep en eventueel ook de actoren. Natuurlijk kan door de ontwerper het nodige beeld- en tekstmateriaal worden aangeleverd.

TE BETREKKEN ACTOREN EN DIENSTEN

Naast het bestuurlijk aftoetsen van ideeën en het verzamelen van kennis bij experts, moeten ook lokale actoren/burgers worden betrokken in het ontwerpproces. Als (toekomstige) gebruikers en betrokkenen vertegenwoordigen immers de reële maatschappelijke context waarbinnen het project tot stand komt, waar het effect op heeft en waarmee het in interactie gaat. Ze hebben een specifieke ervaringskennis die best zo snel als mogelijk naast de bestuurlijke en expertenkennis wordt ingebracht.

Op die manier kan een inhoudelijke basis gelegd worden voor een project dat rekening houdt met de wensen van alle betrokkenen. Dit is op zich echter nog geen garantie op het opbouwen een noodzakelijk draagvlak. Hiervoor is het belangrijk dat betrokkenen zich inhoudelijk kunnen vinden in het plan. Daarnaast moet men ook het gevoel hebben dat men op een open, transparante en gelijkwaardige manier is betrokken. De ervaring leert dat het hiervoor ook belangrijk is dat mensen continu gevoed worden met informatie (over de stand van zaken, de keuzes, etc).

Onderstaande opsomming van te betrekken actoren en diensten is indicatief en dient tijdens de startvergadering te worden besproken en scherpgesteld.

I.F.V DE GLOBALE VISIE, BEELDKWALITEIT EN ONTWERP PUBLIEK DOMEIN

De opmaak masterplan en het ontwerp publieke ruimte voor de woonontwikkeling Bergkapel zullen een directe impact hebben op het woonuitbreidingsgebied en zijn omgeving. De inrichting van het publiek domein zal een positieve invloed hebben op de verblijfskwaliteit van de plek, tegelijk roepen bijkomende woningen ongetwijfeld vragen op bij omwonenden, handelaars, ... Het is daarom van belang hen voldoende te betrekken. We zien dat tot stand komen via een aantal participatiemomenten.

I.F.V. PROCEDURES

Bij de verfijning van de globale visie, de beeldkwaliteit en het ontwerp publiek domein naar een (voor)ontwerp en stedenbouwkundige vergunning dienen (procedureel) andere actoren of instanties te worden betrokken zoals brandweer, stedenbouw, provincie, ev. de gemeenteraad en/of de GECORO,

We stellen voor om deze adviezen via betrokkenheid in het verruimde projectteam te bekomen. Indien wenselijk kunnen deze actoren ook deelnemen aan de participatiemomenten.

I.F.V. UITVOERBAARHEID & BEHEER

In het kader van de uitvoerbaarheid & het beheer dienen de nutsmaatschappijen en gemeentediensten (onderhoud & beheer, ...) betrokken te worden. We stellen voor om ook deze adviezen via betrokkenheid in het verruimde projectteam te bekomen. Indien wenselijk mogen natuurlijk ook deze actoren deelnemen aan de participatiemomenten.

AANPAK EN TIMING

Globale visie en beeldkwaliteit

o-PUNT STARTVERGADERING

Op de startvergadering wordt:

- het ingediende voorstel overlopen, de gepresenteerde concepten en visie worden besproken en eventueel bijgesteld na aftoetsing aan de ambities van de gemeente en Leiedal. Deze ambities worden opgesteld;
- de samenstelling van de overlegfora en het aantal wordt besproken en scherpgesteld;
- de te betrekken actoren opgesteld en scherpgesteld. We denken hierbij o.a. omwonenden, gemeentediensten verantwoordelijk voor beheer en onderhoud, ... ;
- de inplanting van de overlegmomenten wordt scherpgesteld en besproken. Voor zover mogelijk worden ook de data van het verdere proces vastgelegd;
- eventueel afgesloten met een sitebezoek.

Workshop 01

De startvergadering is ook het eerste projectteam (PT).

STAP 01 VERKENNING

Tijdens de verkenning wordt:

- een aanzet gegeven voor het ontwerpend onderzoek o.b.v. de door de gemeente en Leiedal geformuleerde ambities: mogelijke scenario's en ontwerpopties worden opgesteld.

Workshop 02

Tijdens deze workshop worden met het projectteam de opgestelde ontwerpopties en potentiële scenario's besproken. Het projectteam zou eventueel kunnen uitgebreid om eventuele bijkomende knelpunten te detecteren en onmiddellijk eventuele technische vragen kort te sluiten.

Aan het einde van de workshop worden de verder te onderzoeken ontwerpopties, scenario's, knelpunten en technische vragen vastgelegd.

Timing: 10 werkdagen

STAP 02 VERDIEPING/ONTWERPEND ONDERZOEK

Tijdens het ontwerpend onderzoek worden:

- de verder te onderzoeken ontwerpopties en scenario's onderzocht;
- knelpunten gedetecteerd;
- technische vragen opgesteld.

Workshop 03

Tijdens deze workshop worden een stand van zaken m.b.t. de uitgewerkte scenario's en ontwerpopties aan het projectteam voorgesteld. Knelpunten worden toegelicht en technische vragen voorgelegd. Daarom kan het zinvol zijn het projectteam in de namiddag uit te breiden. Aan het einde van de workshop wordt beslist welke scenario's en opties verder worden onderzocht.

Workshop 04

Tijdens deze workshop worden de onderzochte scenario's en ontwerpopties voorgesteld en besproken met het projectteam, dat in de namiddag eventueel kan worden uitgebreid. Aan het einde van de workshop wordt een definitieve keuze van scenario gemaakt dat verder zal worden verfijnd tot de definitieve globale visie en beeldkwaliteit.

Participatiemoment 01

Het opzet van dit participatiemoment (PM) is tweeledig: presentatie van de opdrachtformulering en van het definitief gekozen scenario als aanknopingspunt voor een eerste gesprek, en de inventarisatie van bezorgdheden, knelpunten en kansen (bekommernissen actoren). Betrachting is om hierbij vooral grafisch te werk te gaan a.h.v. schetsen.

Timing: 30 werkdagen

STAP 03 VERFIJNING

Tijdens deze stap wordt:

- het definitief gekozen scenario voor de globale visie en beeldkwaliteit verfijnd en uitgewerkt.

Timing: 20 werkdagen

AANPAK EN TIMING

ONTWERP EN UITVOERING PUBLIEKE RUIMTE

STAP 01 VOORONTWERP

Na goedkeuring van de definitieve globale visie en de beeldkwaliteit wordt overgegaan tot de opmaak van het voorontwerp publieke ruimte.

Dit omvat o.a.:

- de bestaande/feitelijke toestand van het projectgebied
Dit houdt in: grondplan onder- en bovengrond, en voornaamste terreinsnedes o.b.v. een gedetailleerde opmeting;
- de nieuwe/ontworpen toestand van het projectgebied
Dit houdt in: grondplan onder- en bovengrond, voornaamste terreinsnedes en relevante detailleringen (o.a. type dwarsprofielen) o.b.v. de goedgekeurde globale visie en beeldkwaliteit;
- beschrijvende nota
beschrijft het ontwerp en verantwoordt de gemaakte keuzes (detaillering, materialen, ...). Deze nota kan tevens (als basis) gebruikt worden voor de toelichtingsnota die bij de bouwaanvraag moet worden gevoegd;
- een benaderende raming
Voor meer info: zie ook Kostenbeheersing.
Opmaak voorontwerp en opmaak raming gebeuren in voortdurende wisselwerking. Indien nodig wordt gekeken welke aanpassingen nodig en mogelijk zijn.

Workshop 05

Er wordt gestart met een bespreking van de stand van zaken van het voorontwerp met het projectteam (PT).

Tijdens een tweede deel kan het PT worden verruimd. Ten eerste wil het ontwerpteam bij alle te betrekken actoren (nutsmaatschappijen, bewoners, ...) afdelen of het op een juiste wijze om is gegaan met eventuele opmerkingen en suggesties gedaan naar aanleiding van de globale visie en de start opmaak voorontwerp. Ten tweede wil het ontwerpteam zich ervan te vergewissen dat nutsmaatschappijen, e.d. de werken wel degelijk in hun plannings hebben opgenomen. Ten derde willen we de hogere overheden en andere betrokken instanties vroegtijdig bij het ontwerp betrekken om potentiële problemen en/of vertragingen bij de vergunningsverlening tijdig te detecteren en corrigeren (stedenbouw, brandweer, toegankelijkheid, ...).

Participatiemoment 02

Hierop wordt de voorlopige versie van het voorontwerp voorgelegd. Het opzet van PM02 zou tweeledig kunnen worden opgevat. Eerst wordt afgetoest of er op de juiste wijze is omgegaan met de opmerkingen en suggesties gedaan tijdens PM01. Ervaring leert dat dit niet altijd evident is en dat men natuurlijk niet altijd 'voor iedereen goed kan doen'. Daarom kan het nuttig zijn om de aanwezigen daarnaast mee te nemen in de complexiteit van bepaalde ontwerpvragestukken, bijvoorbeeld door hen te vragen zelf te ontwerpen. Op deze manier verwerft men inzicht in de eventuele keuzemogelijkheden en moeilijkheden waarmee ontwerper en bestuur worden geconfronteerd. Dit helpt om het beslissingsproces inzichtelijk te maken en bepaalde keuzes/beslissingen te kunnen kaderen.

Het beoogde eindresultaat van deze PM02 is een gedragen voorontwerp.

Workshop 06:

Omvat de presentatie van het definitieve voorontwerp aan het college.

Timing : 30 werkdagen

STAP 02 DEFINITIEF ONTWERP

Na de terugkoppeling van het voorontwerp en de formele goedkeuring ervan wordt, o.b.v. het goedgekeurde voorontwerp, overgegaan tot de opmaak van:

02a de stedenbouwkundige vergunning

Zo snel mogelijk na de goedkeuring van het definitieve voorontwerp zullen de documenten vereist voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning worden gebundeld en opge maakt.

Timing: 15 werkdagen (opmaak dossier)

02b het definitief ontwerp

Dit omvat o.a.:

- alle ontwerpplannen 'bovengrond'
i.e. definitieve grond- en omgevingsplannen, definitieve snedes, e.d. er wordt ook voorzien in de nodige details van bv straatmeubilair, inrichting, ...
- alle ontwerpplannen 'ondergrond'
i.e. plan nutsleidingen met bijhorende profielen e.d.;
- de nodige toelichtings- en berekeningsnota's indien van toepassing;
- de fasering der werken
o.b.v het beschikbare budget en het minder hinder programma dat tot stand is gekomen in samenspraak met alle betrokkenen, dat de aannemer zal/kan verplichten te werken in bepaalde fases, rekening houdend met omleidingen en eventueel vooropgestelde uitvoeringsmethodes;
- een verfijnde raming
Voor meer info: zie ook Kostenbeheersing.
Opmaak definitief ontwerp en opmaak raming gebeuren in voortdurende wisselwerking. Indien nodig wordt gekeken welke aanpassingen nodig en mogelijk zijn.

Workshop 07 & 08

Op deze workshops bespreekt het projectteam de voorlopige versie van het gedetailleerd ontwerp en het finaliseren ervan met oog op aanbesteding en uitvoering. Hierbij is het belangrijk om alle betrokken actoren maximaal te betrekken en te informeren o.a. bijv. m.b.t. minder hinder, ... De projectgroep wordt dan ook best 'verruimd'.

AANPAK EN TIMING

Participatiemoment 03

Dit moment is de eerste plaats gericht op het finaliseren van het ontwerp met het oog op aanbestedingsdossier en uitvoering. Doel is dat men het ontwerp begrijpt en zijn (laatste) opmerkingen/aanbevelingen kan formuleren (toetsing). PM03 en workshop 08 worden bij voorkeur op dezelfde dag georganiseerd.

Timing: 60 werkdagen

STAP 03 AANBESTEDING

Na de terugkoppeling van het gedetailleerd ontwerp en de formele goedkeuring ervan wordt, o.b.v. het goedgekeurde ontwerp, overgegaan tot:

03a de opmaak van het aanbestedingsdossier

Op basis van de definitieve plannen kan parallel aan het vergunningsdossier ook het aanbestedingsdossier worden opge maakt.

Dit omvat o.a.:

- het definitief ontwerp;
 - lastenboek, meetstaat en inschrijvingsformulier;
 - een gedetailleerde raming
- Voor meer info: zie ook Kostenbeheersing.
Indien nodig wordt gekeken welke aanpassingen nodig en mogelijk zijn.

Workshop 09:

Bespreking stand van zaken opmaak aanbestedingsdossier.

Timing: 30 werkdagen

03b de aanbestedingsprocedure

Deze omvat o.a.:

- het nazicht van de offertes en de vergelijkende analyse ervan;
- het opstellen van het aanbestedingsverslag en gunningsadvies;
- indien nodig, eventuele bijstand bij onderhandelingen met de inschrijver(s).

Indien het aanbestedingsbedrag der gegunde werken de gedetailleerde raming overschrijdt, zal worden gekeken hoe het ontwerp kan/moet worden bijgestuurd om deze meerkost te compenseren. Hiertoe zullen de nodige voorstellen worden gedaan (Zie ook Kostenbeheersing).

Timing: Procedure conform de wettelijke termijnen. Gunningsrapport 10 werkdagen na de opening der biedingen, waarna 12 kalenderdagen stand still voor de definitieve gunning der werken.

STAP 04 UITVOERING/LEIDING VAN DE WERKEN

Vangt aan na keuze van de aannemer en gunning der werken en loopt tot en met de definitieve oplevering.

Dit omvat o.a.:

- nazicht tracé der werken;
- coördinatie van de werken;
- algemene leiding van de uitvoering;
- het opmaken van verrekeringen
- het nazicht van de vorderingsstaten van de aannemers (incl. eindafrekening) en de verantwoorde visering ervan;
- begeleiding en toezicht op de werken voor de aanleg van nutsleidingen;
- medewerking bij de voorlopige oplevering;
- medewerking bij de definitieve oplevering.

Tijdens de uitvoering wordt proactief opgetreden en maximaal gepoogd mogelijke meerwerken en overschrijding van vermoedelijke hoeveelheden te detecteren. Indien nodig wordt gezocht naar mogelijkheden om dit te compenseren.

Voorafgaandelijk aan de werf wordt de aannemer verzocht de technische fiches van de te verwerken materialen ter goedkeuring voor te leggen. Hiervoor zal een door het studiebureau opgestelde lijst als leidraad dienen.

Bij opstart van de werf wordt het project doorgesproken met de werfleider van de aannemer die het dagelijks toezicht zal uitoefenen op de werf. Het ontwerp wordt in detail doorgenomen, uitvoeringsdetails toegelicht en de uitvoeringsmethodiek besproken. Zo is de persoon die daadwerkelijk instaat voor de realisatie van de werken op de hoogte van de gevoeligheden van het ontwerp.

Tijdens de werken wordt de uitvoering gecontroleerd aan de hand van een proevenlijst die voorafgaandelijk aan de werken werd opgesteld en werd doorgesproken met het bestuur. Er zullen wekelijkse werfcontroles plaats vinden, indien nodig aangevuld met extra werfbezoeken bij cruciale werkzaamheden. Het toezicht op de werken zal niet enkel een technische controle inhouden maar ook een esthetische opvolging. Dit is te danken aan de complementariteit in het team.

Participatiemoment 04

Dit participatiemoment focust op de start der werken. De (voortgang der) werken word(t)(en) toegelicht samen met de minder hinder aanpak. Er wordt nagegaan of deze maximaal in overeenstemming zijn met de noden van de buurt.

Daarna wordt interactief dieper ingegaan op ev. buurtprojecten. Voorstel van opzet en aanpak worden toegelicht en besproken.

Workshop 10

Workshop wordt ingeplant tijdens de voorbereidingsfase van de werken. Het betreft niet enkel een voorbereidend overleg met de aannemer maar tevens het maximaal op punt stellen en afstemmen van alle afspraken met alle betrokkenen zodat de werken zonder problemen kunnen starten.

08 KOSTEN

RAMING PROJECTKOST

Omschrijving der werken	EH	Hoeveelheid	Ehprijs	Totaal	
GEPLANDE WERKEN					
ALGEMEEN					7.000 €
As-built dossier park	FF	1	2.000 €	2.000 €	
Werfafsluiting/werfverlichting/minder hinder	FF	1	5.000 €	5.000 €	
VOORBEREIDENDE WERKEN EN GRONDWERKEN					13.690 €
Bouwrijp maken terrein					
Grondwerk ten behoeve van natuurbouw	FF	1	5.000 €	5.000 €	
Grondwerk ten behoeve van natuurbouw					
Uitgraven wadi's	m ³	316	20 €	6.320 €	
Uitspreiden grond uit wadi's	m ³	316	7,5 €	2.370 €	
NUTSLEIDING					7.920 €
RIOLERING					142.400 €
ALGEMEEN					
Toezichtspotten	st	8	1.200 €	9.600 €	
Huisaansluiting	st	28	500 €	14.000 €	
INFILTRATIEVOORZIENINGEN					61.040 €
bufferbekken	m ³	626	40 €	25.040 €	
in- en uitlaatconstructies bufferbekken	FF	1	36.000 €	36.000 €	
VERHARDINGEN					143.475 €
Cementbetonverharding (betonpaden/ingang parking Heulsestraat)	m ²	1367	70 €	95.690 €	
Verharding in dolomiet	m ²	1068	20 €	21.360 €	
Verharding in gewapend gras/grindgazon (parkings, overrijdbare delen landschap)	m ²	755	35 €	26.425 €	
MEUBILAIR EN VERLICHTING					156.052 €
Betonnen zitbanken (geleverd en geplaatst)	FF	1	27.376 €	27.376 €	
Vuilnisbakken (geleverd en geplaatst)	st	7	900 €	6.300 €	
Speeltoestellen (geleverd en geplaatst)	st	1	35.000 €	35.000 €	
Verlichtingspalen (geleverd en geplaatst)	st	40	1.500 €	60.000 €	
GROENAANLEG EN GROENONDERHOUD					32.792 €
Aanleg van grazige vegetaties en grasmatten (incl. profileren, bemesting...)					
Aanleg van grazige vegetaties door bezaaiing: bloemenweide	are	30	150 €	4.530 €	
Aanleg van grazige vegetaties door bezaaiing: middelhoog gras	are	24	100 €	2.426 €	
Aanleg van grasmatten door bezaaiing: (speel)gazon	are	12	125 €	1.550 €	
Onderhoud van grazige vegetaties en grasmatten					
Maaien van grasmatten: bloemenweide wadi, 1x/jaar gedurende 3 jaar	are	91	12 €	1.087 €	
Maaien van grasmatten: middelhoog gras, 4x/jaar gedurende 3 jaar	are	291	12 €	3.493 €	
Maaien van grasmatten: gras, 18x/jaar gedurende 3 jaar	are	670	12 €	8.035 €	
Aanleg van houtachtige vegetaties					
Aanplanten van inheemse bomen, met draadkruit (Acer campestre, Fraxinus ornus, Quercus robur, Tilia cordata)					
- , plantmaat 30/35, gewone bomen	st	15	700 €	10.500 €	
Aanleg van bij groenaanleg behorende constructies					
Boompmaalconstructies met drie boompalen in onbehandeld naalddhout	st	15	35 €	525 €	
Groeiplaatsverbetering van bomen: irrigatie	st	15	13 €	195 €	
Onderhoud van bomen					
Snoeien van bomen: Begeleidingssnoei van jonge of onvolwassen vrijgroeïende bomen, 1x/jaar gedurende 3 jaar	st	45	10 €	450 €	
ONVOORZIENE WERKEN (15%)					84.588 €
TOTAAL					648.957 €
BTW 21%					136.281 €

KOSTENBEHEERSING

Een veelgehoorde (vaak terechte) kritiek op ontwerp bureaus is dat realisaties het vooropgestelde budget altijd in ruime mate overschrijden. Om dit te vermijden, stellen wij *van bij het eerste voorontwerp een zeer gedetailleerde, realistische kostenraming* op (gedetailleerde opmeting van alle onderdelen en daaraan gekoppelde actuele eenheidsprijzen in plaats van het hanteren van prijzen/m²). Indien uit deze raming blijkt dat het ambitieniveau van bouwheer en/of ontwerper niet overeenstemt met het vooropgestelde budget, zullen we dit reeds in de voorontwerpfase duidelijk uitspreken. In dat geval zal ofwel het voorontwerp, ofwel het budget moeten worden bijgesteld.

Bij de opmaak van het definitief ontwerp en later ook in aanbestedingsfase werken we telkens een geactualiseerde, gedetailleerde raming uit die desgevallend nogmaals kan worden bijgesteld. Ook in uitvoeringsfase toetsen we de consequentie van eventueel noodzakelijke keuzes of alternatieven systematisch aan de budgettaire gevolgen.

Deze werkwijze heeft er tot nog toe voor gezorgd dat nagenoeg al onze projecten binnen het goedgekeurde budget van het definitief ontwerp konden worden uitgevoerd.

KOSTEN

KOSTENBEHEERSING TIJDENS DE STUDIE

Opmaak van het voorontwerp

I.s.m Atelier Ruimtelijk Advies (ARA) wordt a.h.v het voorontwerp een *benaderende raming* opgemaakt. Hierbij wordt ook rekening gehouden met een percentage onvoorziene werken. De raming, die eventueel ook zicht geeft op de kost van de verschillende ontwerpopties, zal worden afgetoetst aan de beschikbare budgetten. Indien nodig zal het voorontwerp worden bijgestuurd. Opmaak voorontwerp en opmaak raming gebeuren in voortdurende wisselwerking.

Opmaak van het definitief ontwerp

Op basis van het definitief ontwerp wordt de raming van het voorontwerp door het team verder verfijnd. Opmaak definitief ontwerp en deze *verfijnde raming* verlopen in voortdurende wisselwerking waardoor tussentijds kan worden bijgestuurd. Ook in deze fase wordt rekening gehouden met een percentage onvoorziene werken en worden raming en budgetten vergeleken. Indien nodig wordt het definitief ontwerp bijgestuurd.

KOSTENBEHEERSING BIJ NAZICHT OFFERTES

Op basis van het uitvoeringsontwerp en de meetstaat wordt een *gedetailleerde raming* opgemaakt. Raming en beschikbare budgetten worden met elkaar vergeleken. Indien nodig wordt gekeken welke aanpassingen nodig en mogelijk zijn.

De offerteprijzen van de aannemers worden vergeleken met de gedetailleerde raming. Indien nodig zal de aannemers om prijsverantwoording worden gevraagd. Indien het aanbestedingsbedrag der gegunde werken de gedetailleerde raming overschrijdt, zal worden gekeken hoe het ontwerp kan/moet worden bijgestuurd om deze meerkost te compenseren. Hier toe zullen de nodige voorstellen worden gedaan.

KOSTENBEHEERSING TIJDENS UITVOERING DER WERKEN

Tijdens de uitvoering wordt een overzichtstabel opgesteld met de vorderingsstaten en de meer- en minwerken. Dit laat toe *proactief op te treden* en te pogen om mogelijke meerwerken en overschrijding van vermoedelijke hoeveelheden zo maximaal mogelijk te detecteren. Indien nodig wordt gezocht naar mogelijkheden om dit te compenseren.

RAMING STUDIEKOST

STARTVERGADERING	600 EUR
Overleg	600 EUR
<i>workshop 01 - 1 dag</i>	
STAP 01 VERKENNING	2.000 EUR
Studie - Aanzet ontwerpend onderzoek (10wd)	1.400 EUR
<i>mogelijke scenario's</i>	
<i>mogelijke ontwerpopties</i>	
Overleg	600 EUR
<i>workshop 02 - 1 dag</i>	
STAP 02 VERDIEPING	6.600 EUR
Studie - Ontwerpend onderzoek (30wd)	4.200 EUR
<i>scenario's</i>	
<i>ontwerpopties</i>	
<i>knelpunten</i>	
<i>technische vragen</i>	
Overleg	2.400 EUR
<i>workshop 03&04 - 3 dag</i>	
<i>participatiemoment 01</i>	
STAP 03 VERFIJNING	2.800 EUR
Studie - Ontwerpend onderzoek (20wd)	2.800 EUR
<i>verfijnen en uitwerken definitieve</i>	
<i>globale visie en beeldkwaliteit</i>	
TOTAAL (EXCL. BTW)	12.000 EUR

TEAMSAMENSTELLING

TEAM OP MAAT

MAARCH streeft ernaar om voor elk project de best denkbare samenwerkingsverbanden aan te gaan. Voor elk project wordt een team op maat voorgesteld.

Op die manier versterken we niet alleen onze eigen kennis maar willen we, rekening houdend met het beschikbare budget en de vooropgestelde timing, het best denkbare team samenstellen en aan de bouwheer aanbieden.

Deze aanpak laat ons niet alleen toe doelgerichte antwoorden te formuleren op de gestelde vragen maar ook om relatief snel en flexibel te reageren op nieuwe en/of bijkomende vragen. Door alle noodzakelijk specialiteiten in één team samen te brengen, kunnen bovendien de verschillende aspecten binnen het ontwerp probleemloos op elkaar worden afgestemd en kan een kwalitatief hoogstaand resultaat worden gegarandeerd.

Voor dit project stellen we voor Atelier Ruimtelijk Advies, UForce en A0 als experts aan het team toe te voegen.

ATELIER RUIMTELIJK ADVIES

ATELIER RUIMTELIJK ADVIES/ARA is een technisch adviesbureau openbare ruimte dat meebouwt aan de ontwikkeling van een duurzame, kwaliteitsvolle publieke ruimte. Het richt zich op de begeleiding en ondersteuning bij het uitwerken van concepten en (schets)ontwerpen en dit in nauwe onderlinge samenwerking met de ontwerper.

Door middel van een uitgebreide dialoog met de ontwerper en bouwheer wordt een scenario ontwikkeld waarin de samenwerking tussen diverse partners centraal staat. Deze vorm van planuitwerking, met continue terugkoppeling in iedere fase, draagt er toe bij dat esthetische, bouwtechnische en financiële wensen verenigd worden.

MAARCH zal voor dit project een complementaire tandem vormen met Atelier Ruimtelijk Advies. MAARCH trekt het ontwerppluik terwijl ARA uitvoeringstechnisch en economisch (raming) ondersteunt.

UFORCE

UForce is een bureau voor communicatie, participatie en procesbegeleiding.

UForce biedt zowel inhoudelijke (over duurzame ontwikkeling), methodologische als procesmatige kennis aan. UForce doet onderzoek naar, geeft advies over en begeleidt de vormgeving, de opstart en de continuering van samenwerkingsverbanden gericht op duurzame ontwikkeling. UForce geeft coaching en training op maat voor groepen die zelf aan de slag willen gaan. Daarnaast ontwikkelt UForce concepten, producten en/of organisaties die binnen de maatschappij, organisaties en/of bedrijven een bijdrage kunnen leveren voor de 'verandering van gewoonten'. UForce geeft daarnaast strategisch (beleids) advies m.b.t. de verschillende procesmatige, communicatieve en inhoudelijke aspecten van duurzame ontwikkeling.

UForce biedt zowel inhoudelijke (over duurzame ontwikkeling), methodologische als procesmatige kennis aan. UForce doet onderzoek naar, geeft advies over en begeleidt de vormgeving, de opstart en de continuering van samenwerkingsverbanden gericht op duurzame ontwikkeling. UForce geeft coaching en training op maat voor groepen die zelf aan de slag willen gaan. Daarnaast ontwikkelt UForce concepten, producten en/of organisaties die binnen de maatschappij, organisaties en/of bedrijven een bijdrage kunnen leveren voor de 'verandering van gewoonten'. UForce geeft daarnaast strategisch (beleids) advies m.b.t. de verschillende procesmatige, communicatieve en inhoudelijke aspecten van duurzame ontwikkeling.

UForce voerde reeds talrijke opdrachten uit voor diverse overheden (vlaamse overheid, provincie antwerpen, stad antwerpen,...) en is een van de drijvende krachten achter Antwerpen aan 't woord. UForce richt zich op Vlaams en Europees niveau zowel op de private als de publieke markt.

UForce treedt in dit project op als consultant proces, participatie en communicatie.

A0

A0 is een internationaal bureau gespecialiseerd in architectuurontwerp en stedelijke ontwikkeling met een focus op ecologische duurzaamheid, analyse van energievraagstukken en verbeteren van energieverbruik. Dit alles met een minimale impact op onze leefomgeving en een maximale kostefficiëntie.

A0 werkt samen met deskundigen in verscheidene domeinen. Ze zijn betrokken bij projecten van uiteenlopende schaal, steeds met de doelstelling om maximale efficiëntie te bereiken door gebruik te maken van een minimum aan bronnen.

A0 verwierf o.a. ervaring met sleutelprojecten zoals het Masterplan voor stedelijk gebied in Spinea (2013-....) en de consultatie- en duurzaamheidsopdracht waarbij ze in Aalst betrokken waren (2012-2015).

Voor private en publieke klanten ontwikkelt A0 projecten voor een milieuvriendelijke en duurzame architectuur met, zoals reeds aangegeven, aandacht voor o.a. energie- en milieuprestaties van de constructies.

A0 wil zo, via hun ontwerpen, bijdragen aan de ecologische, sociale en stedelijke transformaties. Elk voorstel wordt ontworpen met 'de dag van morgen in gedachten'.

A0 treedt op als expert duurzaamheid en waterhuishouding.

TEAMSAMENSTELLING

INTENTIES TOT SAMENWERKING

MAARCH

Belpairestraat 31
2600 Berchem
vertegenwoordigd door ondergetekende, Steven Geeraert,

enerzijds,

Atelier Ruimtelijk Advies bvba

Gitschotellei 150
2600 Berchem
vertegenwoordigd door, Dries Beys, zaakvoerder,

anderzijds,

komen hierbij overeen:

Samen te werken voor de verwezenlijking van de opdracht: 'de volledige studieopdracht voor de opmaak van een masterplan en het ontwerp publieke ruimte voor de woonontwikkeling Bergkapel te Lendeledede' en dit in opdracht van Intercommunale Leiedal, President Kennedylaan 10, 8500 Kortrijk .

Atelier Ruimtelijk Advies bvba verbindt er zich toe om zijn in de offerte vernoemde deskundigen ter beschikking te stellen van het ontwerpteam dat samen met MAARCH zal worden samengesteld bij toewijzing van de studie.

In het kader van de samenwerking voor de genoemde studie staan alle knowhow, ervaring en referenties van Atelier Ruimtelijk Advies bvba volledig ter beschikking van MAARCH.

Opgemaakt te Antwerpen, 08 januari 2016,



Steven Geeraert
MAARCH



Dries Beys
Atelier Ruimtelijk Advies bvba

MAARCH

Belpairestraat 31
2600 Berchem
vertegenwoordigd door ondergetekende, Steven Geeraert,

enerzijds,

UForce

Edward Pecherstraat 4
2000 Antwerpen
vertegenwoordigd door, Jan Vincke, zaakvoerder,

anderzijds,

komen hierbij overeen:

Samen te werken voor de verwezenlijking van de opdracht: 'de volledige studieopdracht voor de opmaak van een masterplan en het ontwerp publieke ruimte voor de woonontwikkeling Bergkapel te Lendeledede' en dit in opdracht van Intercommunale Leiedal, President Kennedylaan 10, 8500 Kortrijk .

UForce verbindt er zich toe om zijn in de offerte vernoemde deskundigen ter beschikking te stellen van het ontwerpteam dat samen met MAARCH zal worden samengesteld bij toewijzing van de studie.

In het kader van de samenwerking voor de genoemde studie staan alle knowhow, ervaring en referenties van UForce volledig ter beschikking van MAARCH.

Opgemaakt te Antwerpen, 08 januari 2016,



Steven Geeraert
MAARCH



Jan Vincke
UForce

MAARCH

Belpairestraat 31
2600 Berchem
vertegenwoordigd door ondergetekende, Steven Geeraert,

enerzijds,

Ao

via Zanella 12/a
30174 Mestre, Italië
vertegenwoordigd door, Carlo Neidhardt,

anderzijds,

komen hierbij overeen:

Samen te werken voor de verwezenlijking van de opdracht: 'de volledige studieopdracht voor de opmaak van een masterplan en het ontwerp publieke ruimte voor de woonontwikkeling Bergkapel te Lendeledede' en dit in opdracht van Intercommunale Leiedal, President Kennedylaan 10, 8500 Kortrijk .

Ao verbindt er zich toe om zijn in de offerte vernoemde deskundigen ter beschikking te stellen van het ontwerpteam dat samen met MAARCH zal worden samengesteld bij toewijzing van de studie.

In het kader van de samenwerking voor de genoemde studie staan alle knowhow, ervaring en referenties van Ao volledig ter beschikking van MAARCH.

Opgemaakt te Antwerpen, 08 januari 2016,



Steven Geeraert
MAARCH



Carlo Neidhardt
Ao

MAARCH

ARCHITECTUUR LANDSCHAPURBAN DESIGN

Belpairestraat 31 - 2600 Berchem
+32479981157 | info@maarch.eu



Gitschotellei 150 - 2600 Berchem
+3234585737 | info@atelierruimtelijkadvies.be

UForcE

E. Pecherstraat 4 - 2000 Antwerpen
+32486690104 | uforce.jan@gmail.com

A0

via Zanella 12/a - 30173 Mestre (VE)
+393280017019 | info@azzero.eu

