



de volledige studieopdracht  
voor de opmaak van een masterplan en ontwerp publieke ruimte  
voor de woonontwikkeling Bergkapel te Lendeledede

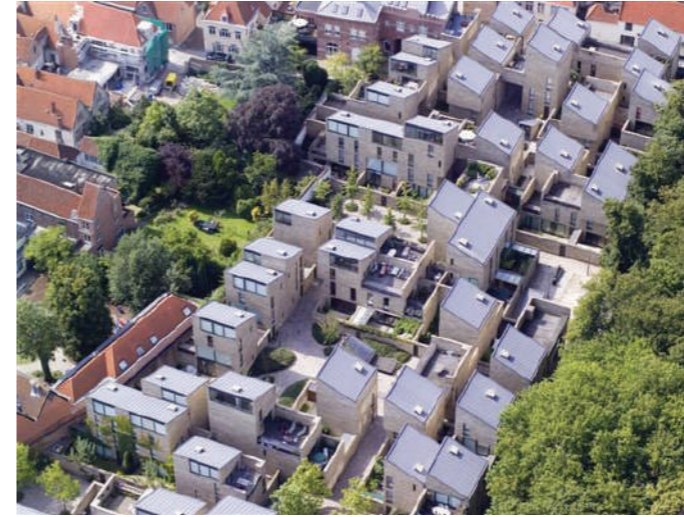
19 01 2016



# 1 3 onderzoeksthema's

## duurzaam dorps wonen

Welke woonvormen bevinden zich in de huidige dorpsstructuur?  
Is de appartementisering van dorpskernen en hoofdwegen een aangewezen typologie voor de landelijke context?  
Is het mogelijk om met grondgebonden woningen een gevarieerde woonbuurt te ontwikkelen?



[t Pandreitje - Haverhals - Heylen]



## lokale activiteit ruimtelijk aanmoedigen

Biedt een opzet van ruime percelen mogelijkheden voor de integratie van lokale activiteit in de buurt?  
Op welke wijze kan de publieke ruimte bijdragen tot het aanmoedigen van activiteiten?  
Kunnen collectiviteit en gedeelde ruimte mogelijkheden bieden aan alternatieve vormen van wonen en leven?



## groene publieke ruimte als een spilfiguur in een leefrijke woonbuurt

Op welke wijze kan het contact met groen, een troef van het landelijk wonen, geïntegreerd worden in een dense en duurzame ontwikkeling?  
Kan groene ruimte een drager worden voor verblijfsruimte en interactie in de buurt?  
Kan in de publieke ruimte substantieel en functioneel groen worden ontwikkeld in combinatie met een veilige en rijkelijke publieke ruimte?





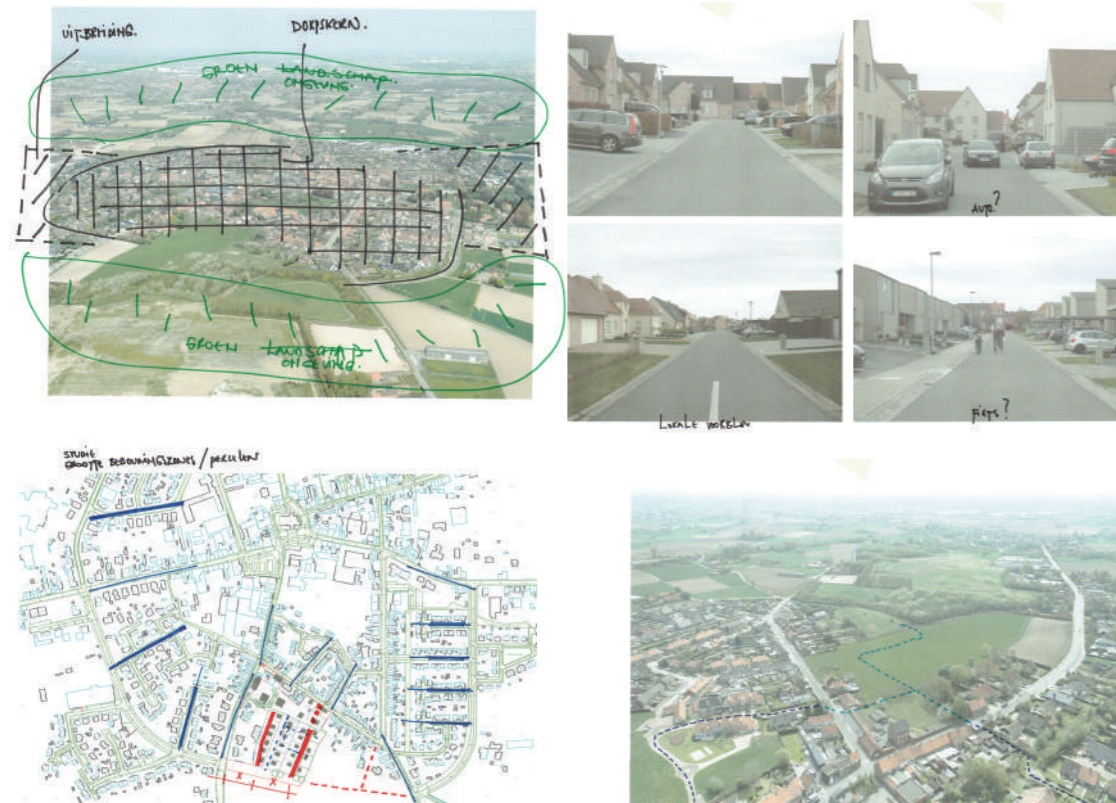
1 grondgebonden woningen gelinkt aan bestaande structuur en publieke domein.

2 centrale groenstructuur als drager voor de buurt

3 een heldere en lokaal verbonden figuur voor autoverkeer

4 sterk en permeabel netwerk van zachte verbindingen

## 2 uitgangspunten





2  
uitgangspunten

TOEKOMSTIGE  
VERVOLLEDIGING  
WIJKVERZAMELWEG

TOEKOMSTIGE HER-  
ONTWIKKELING ?

nieuwe bebouwing gerelateerd aan ritme en type van  
omliggende bebouwing





BERGKAPEL

2  
uitgangspunten

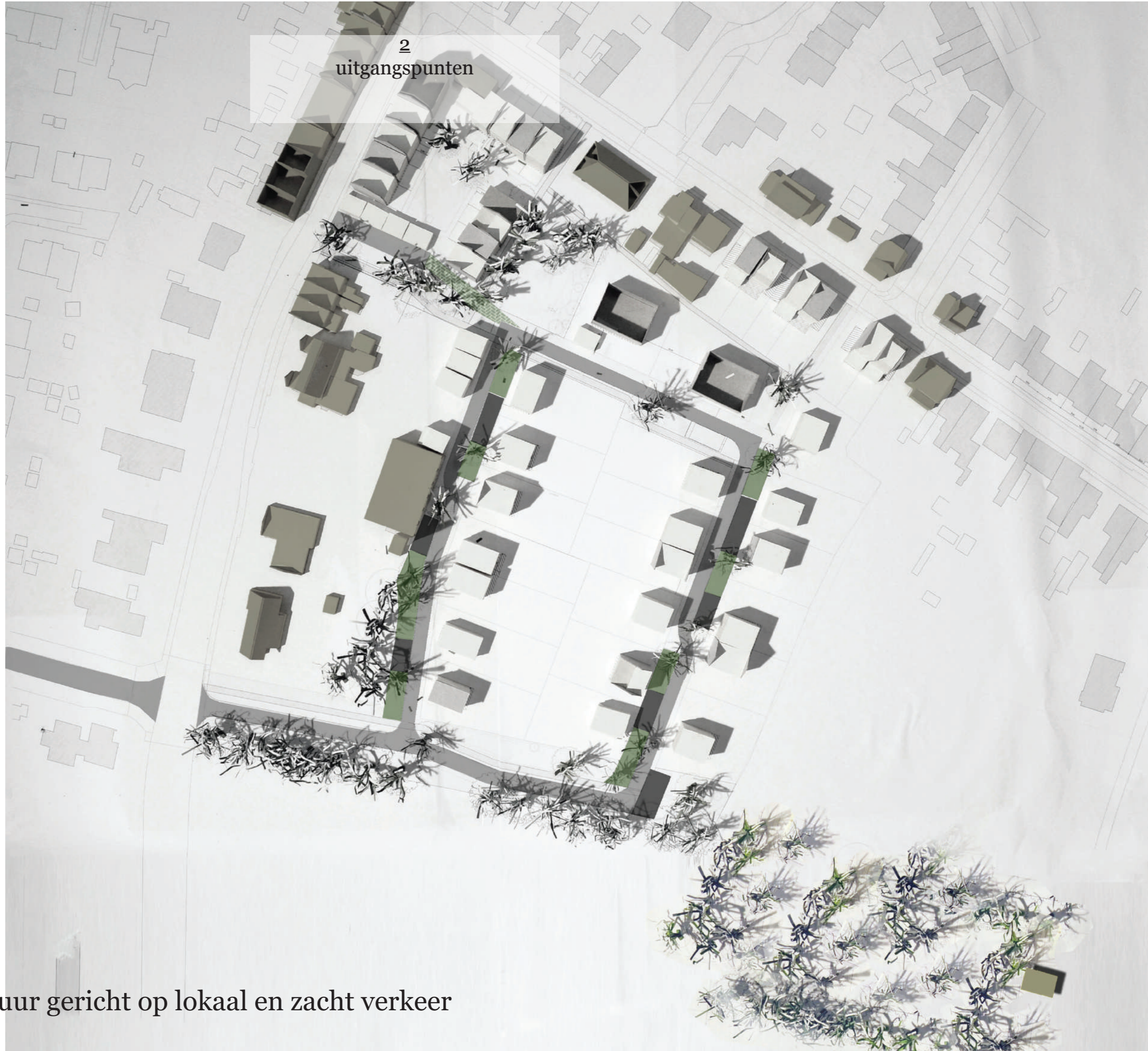


ontwikkeling bergkapel als schakel in groen weefsel



2  
uitgangspunten

duidelijke verkeersstructuur gericht op lokaal en zacht verkeer





2  
uitgangspunten



Zacht verkeersnetwerk zorgt voor permeabiliteit



BERG  
KAPEL

1/100 STUDIE  
MAQUETTE





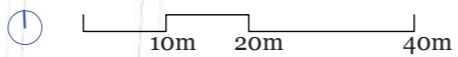
wonen rond een collectief  
binnenhof

gestapeld  
wonen

rijwoningen  
Kuurnsestraat

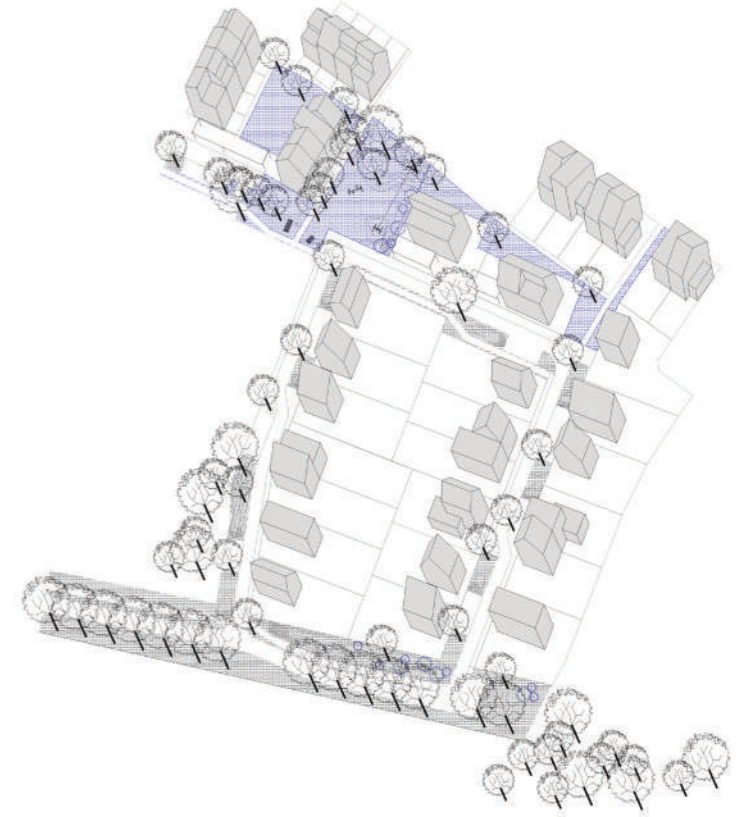
wonen in  
woonstraten

zuidelijke as





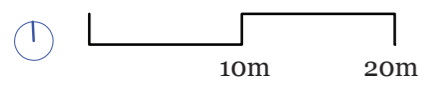
3  
een groene drager



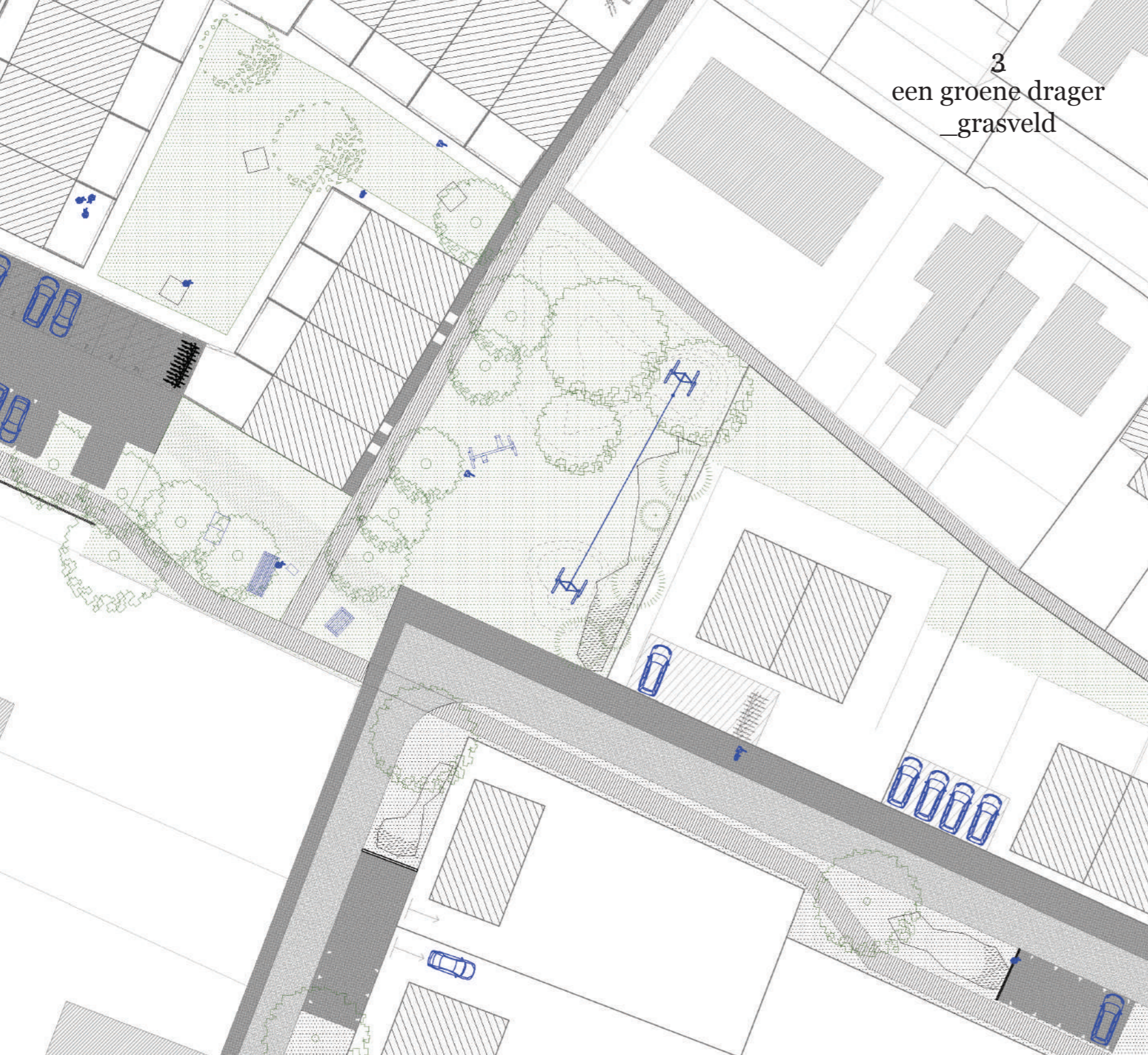




3  
een groene drager  
\_ collectief binnenhof







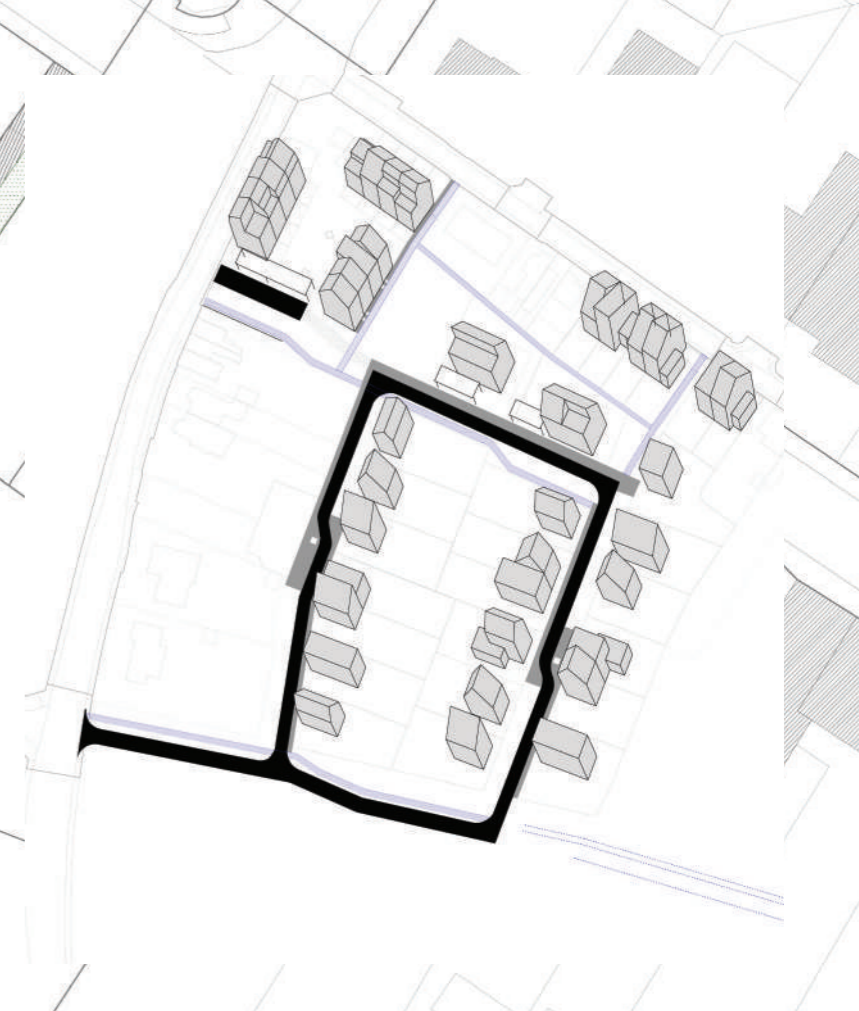


3  
een groene drager  
\_fiets- en voetpaden





4  
woonstraten

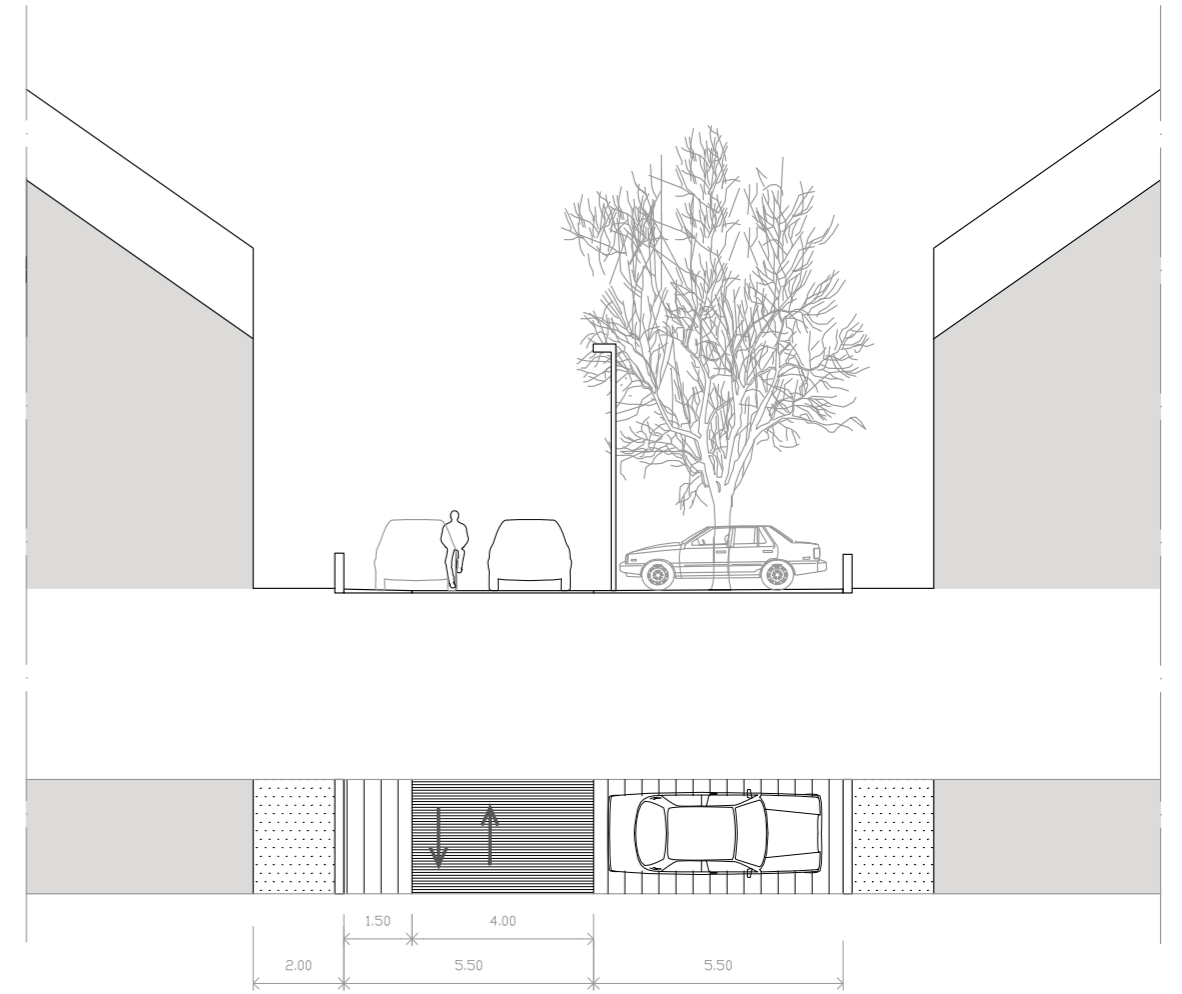




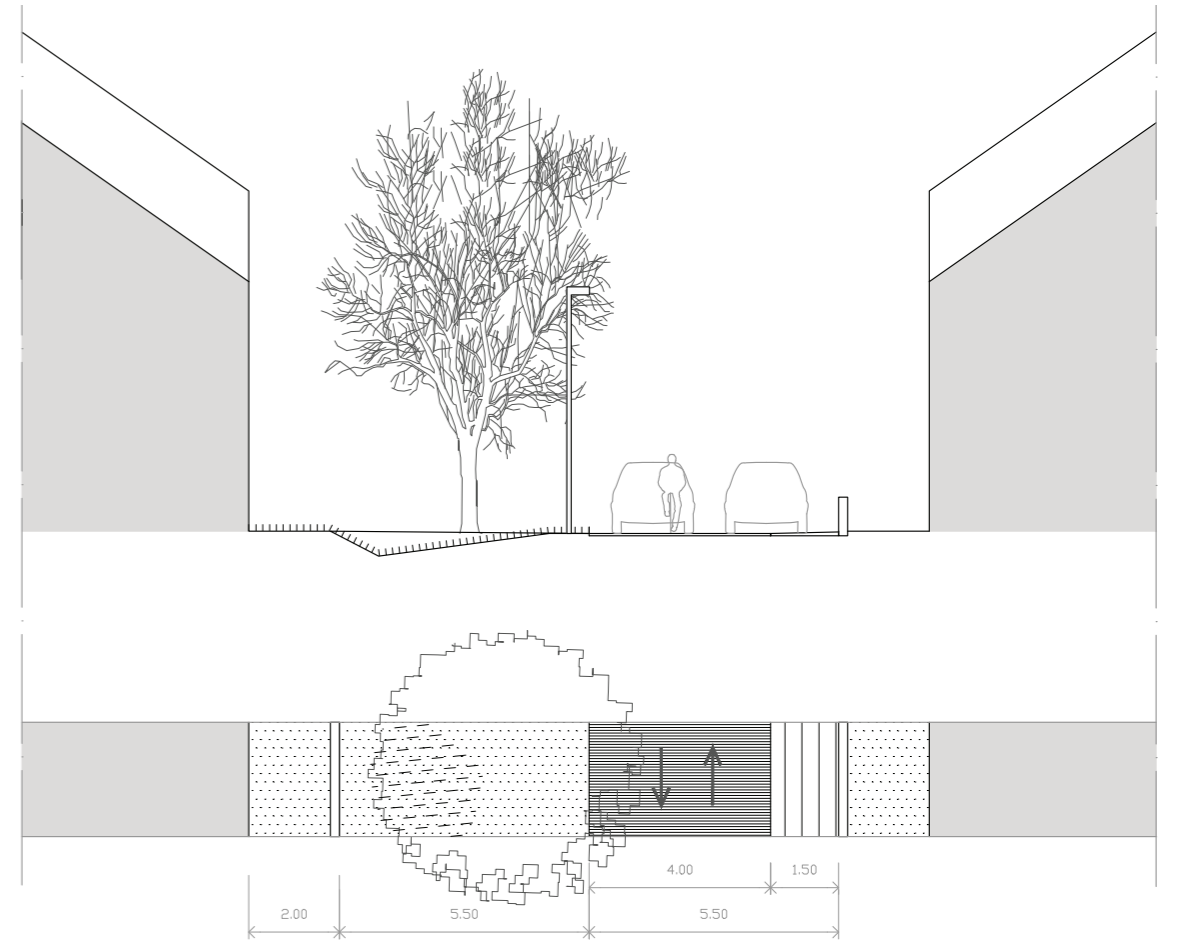
4  
woonstraten  
\_een sequentie van zacht en hard



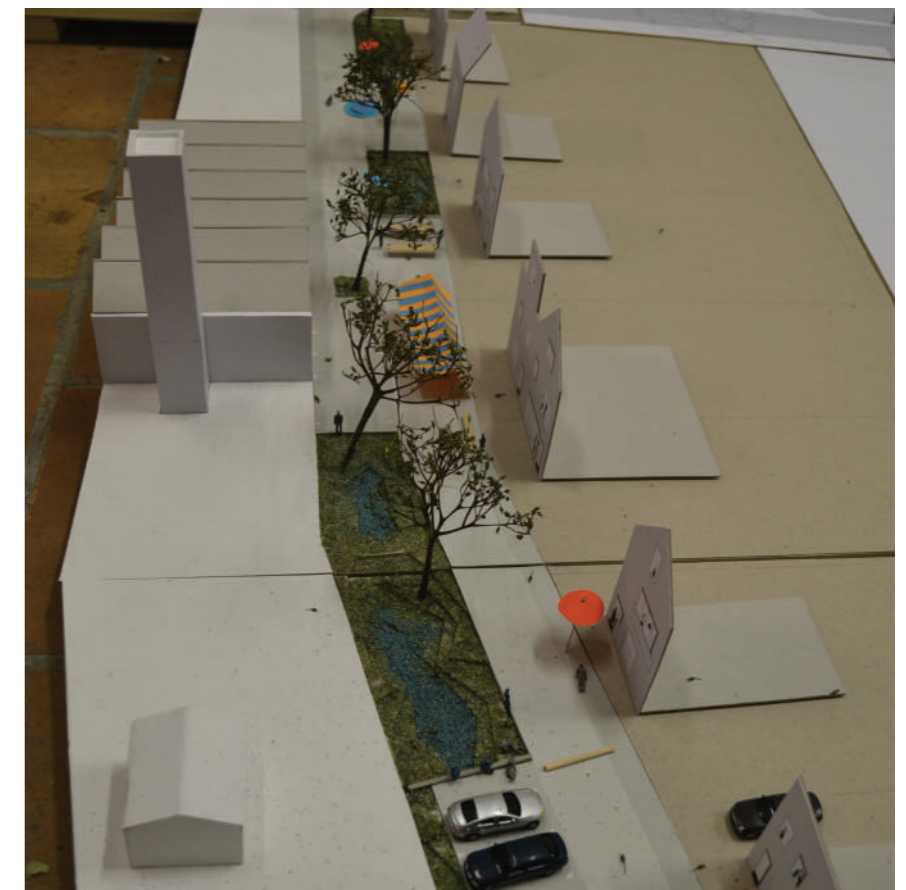
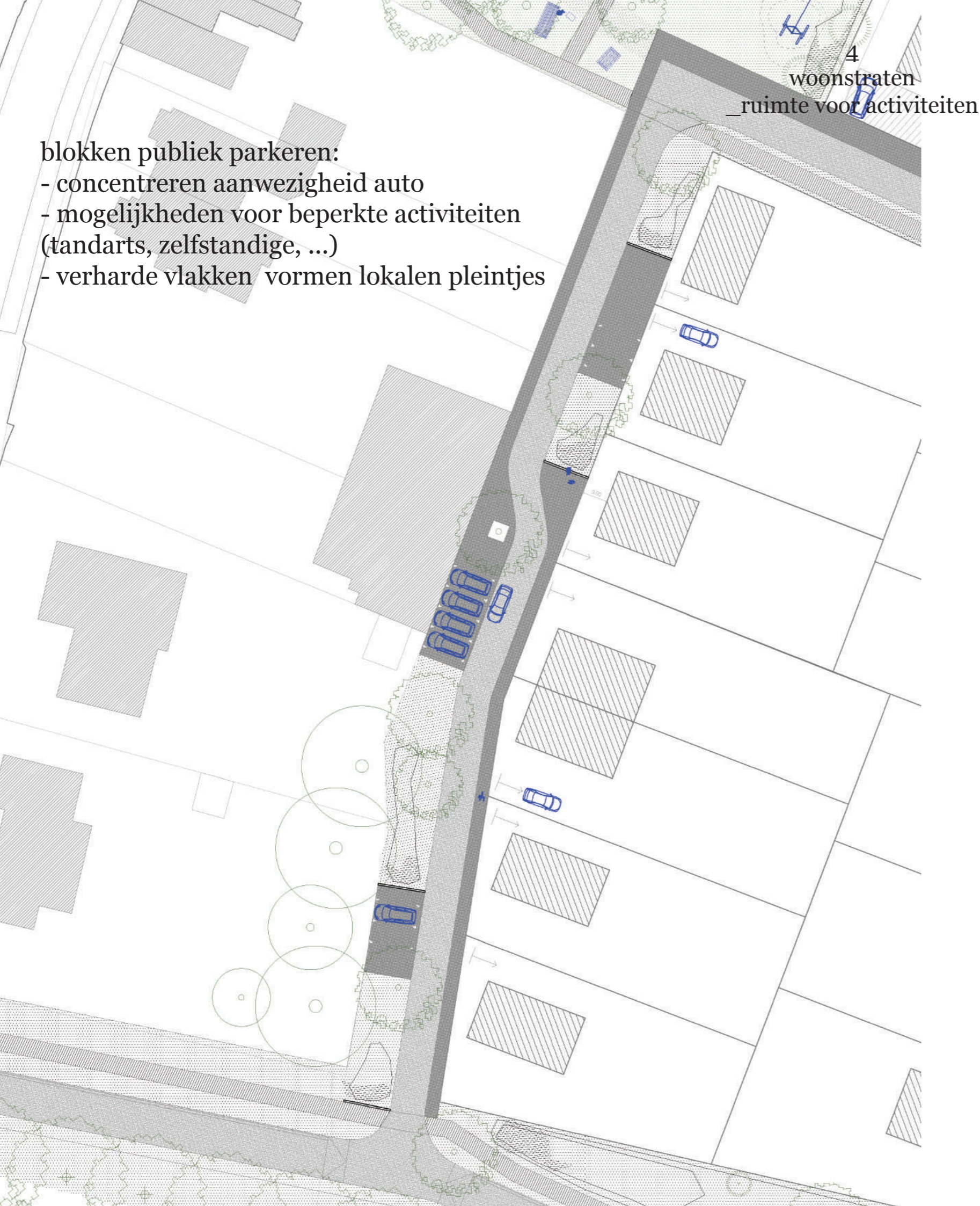
verharde vlakken combineren toegang woningen met publiek parkeren



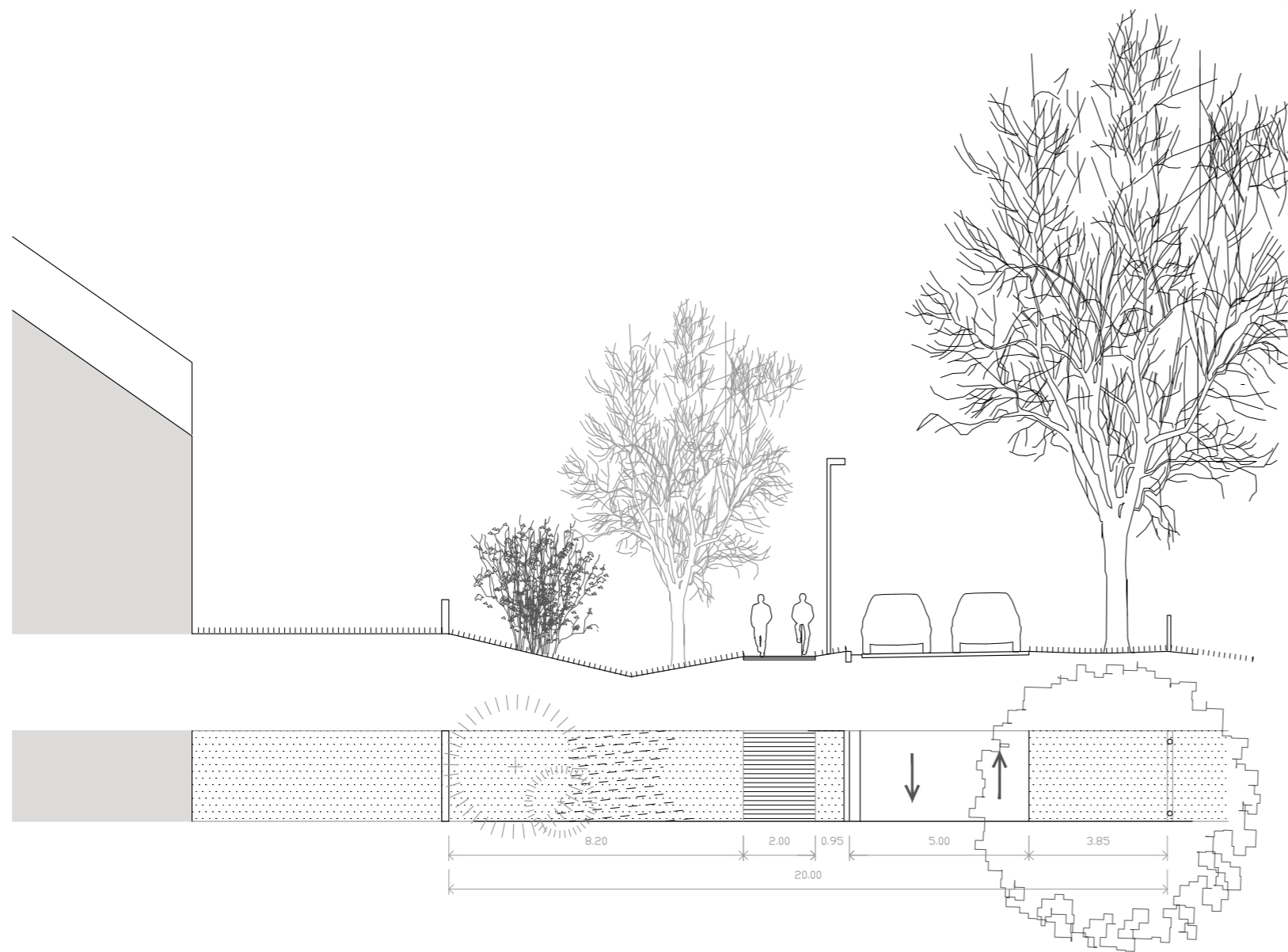
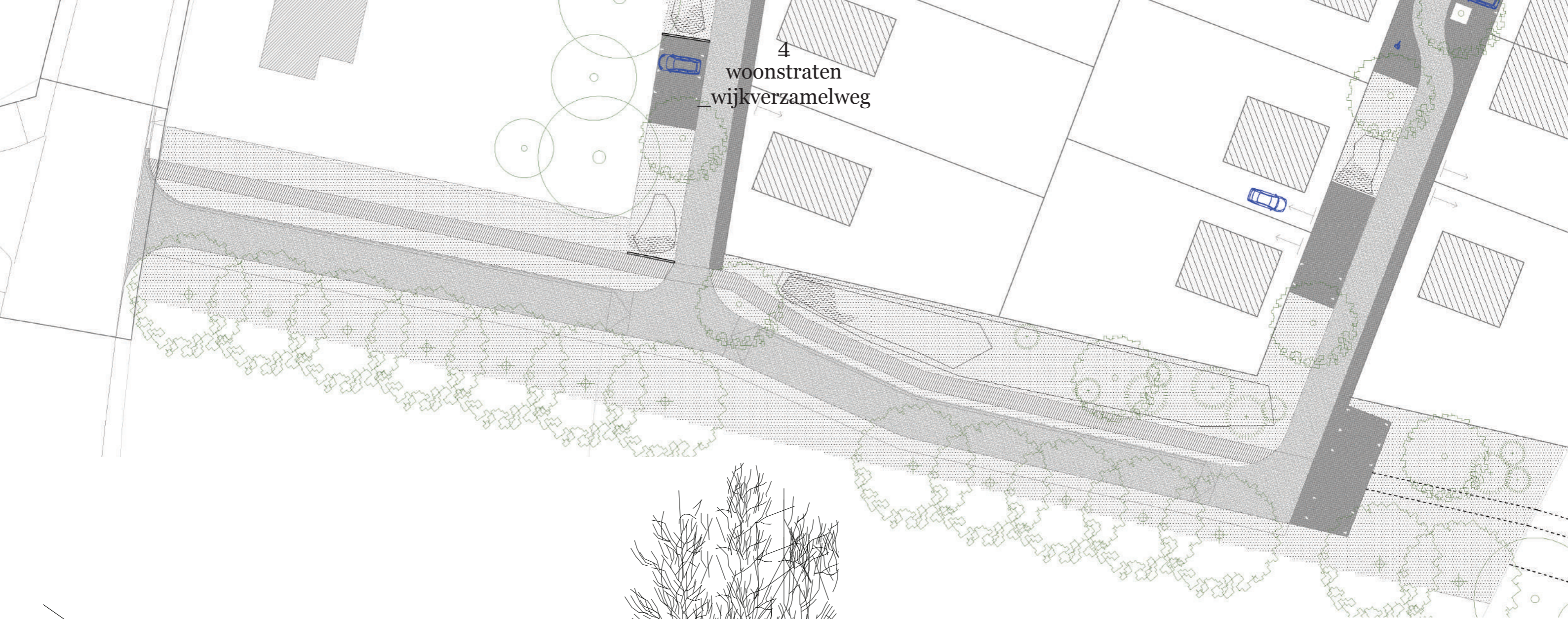
ruime groenvlakken met ruimte voor bomen, spelen en water





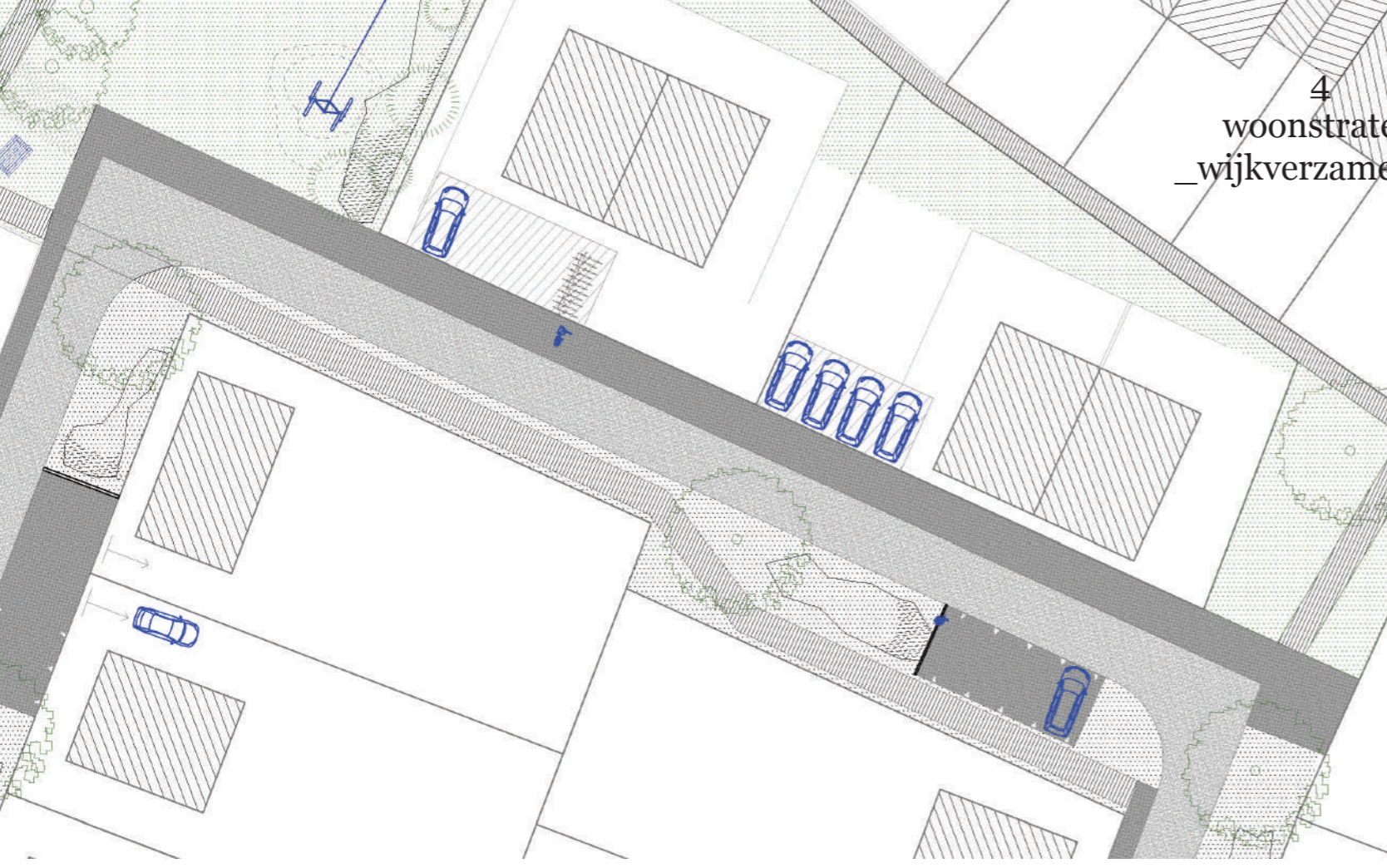




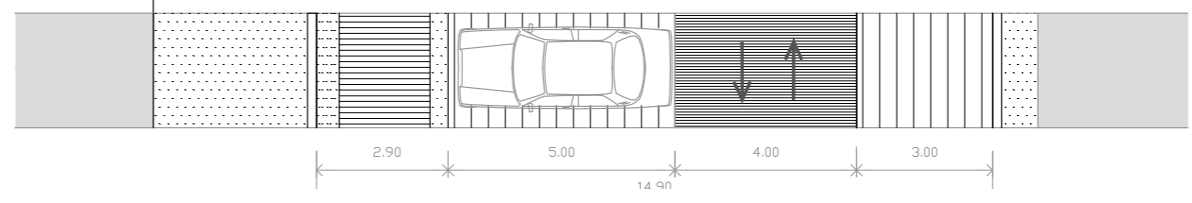
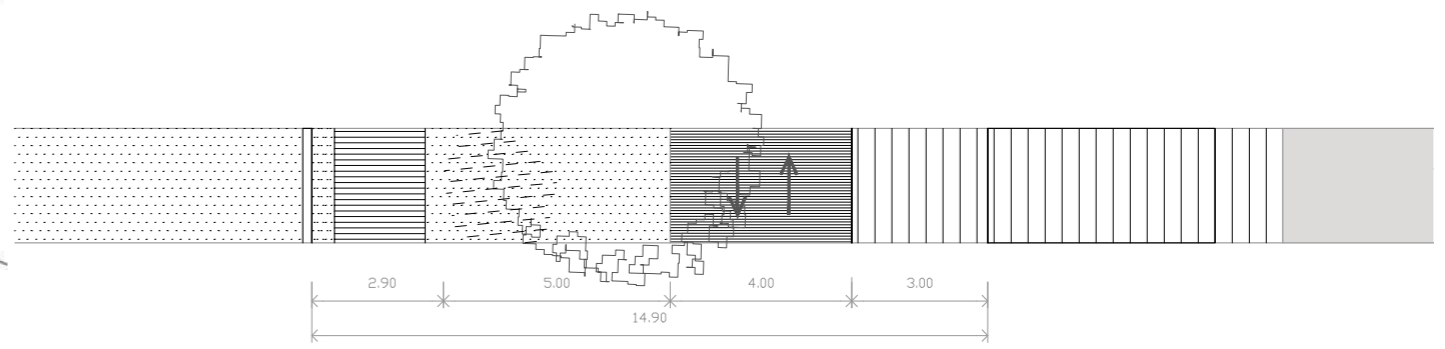




4  
woonstraten  
\_wijkverzamelweg



schaal 1:400







5  
woonvormen en beeldkwaliteit



verkoopbare gronden

zone A	2.383	m <sup>2</sup>
zone B	1.489	m <sup>2</sup>
zone C	1.617	m <sup>2</sup>
zone D	10.622	m <sup>2</sup>
netto (verkoopbare grond)	16.111	m <sup>2</sup>
bruto	25.000	m <sup>2</sup>
netto/bruto verhouding	64,4 %	

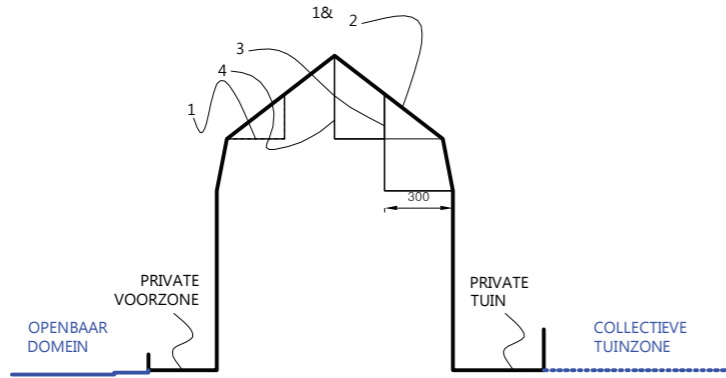
voor een totaal van 45 grondgebonden woningen.



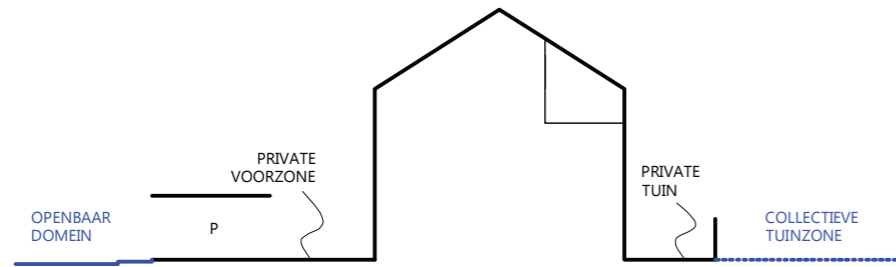
# 5 woonvormen en beeldkwaliteit

- 1 WONING
- 2 KABINET (WO + WE) + WONING
- 3 DUO WONING
- 4 COMMERCE + WONING

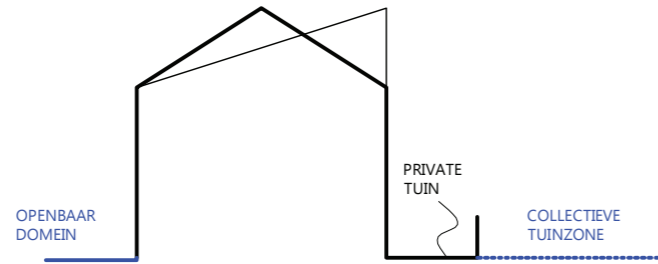
A



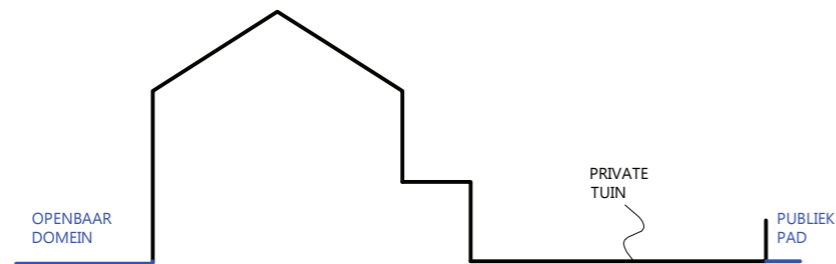
A



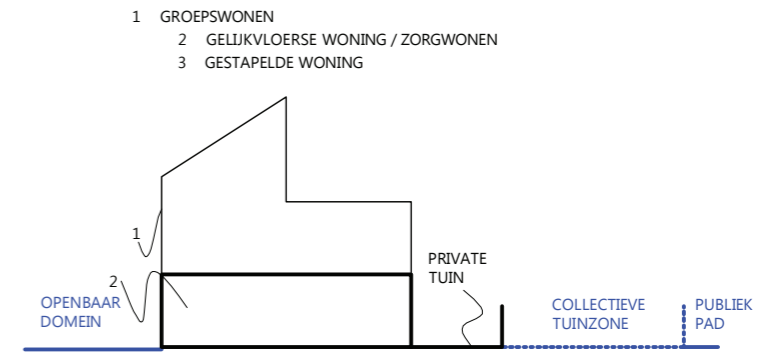
A



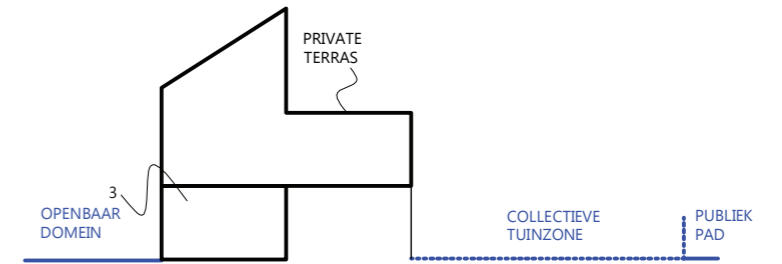
B



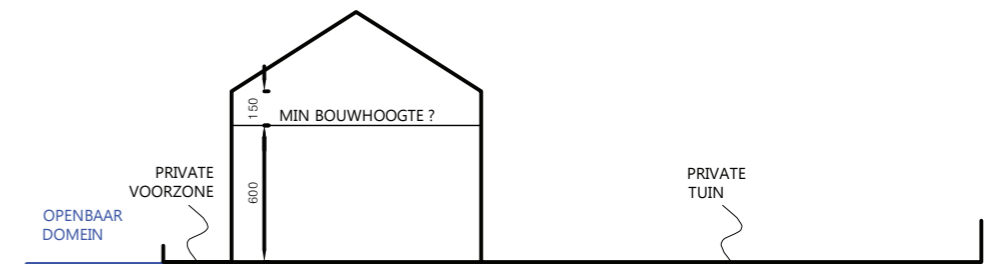
C



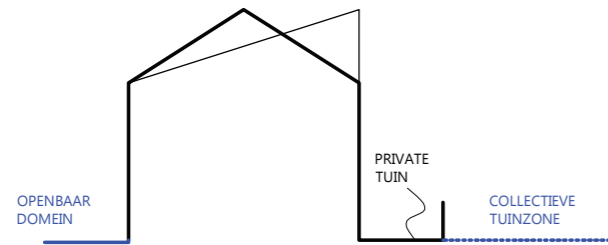
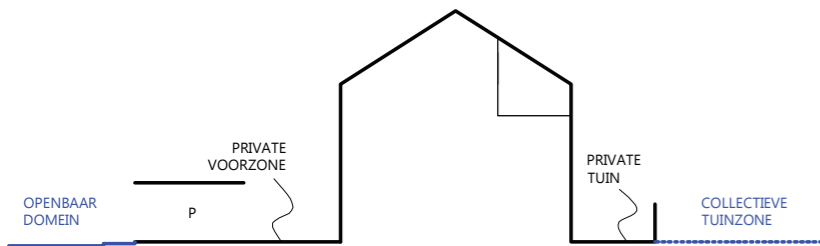
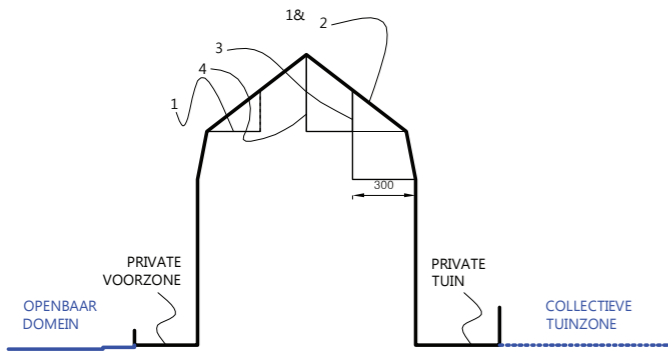
C



D







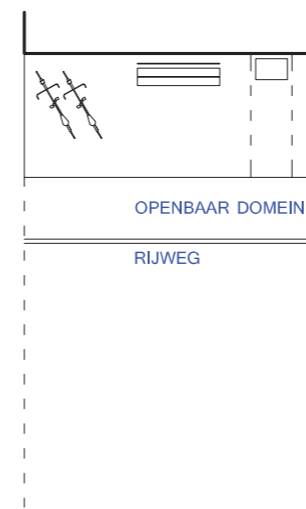
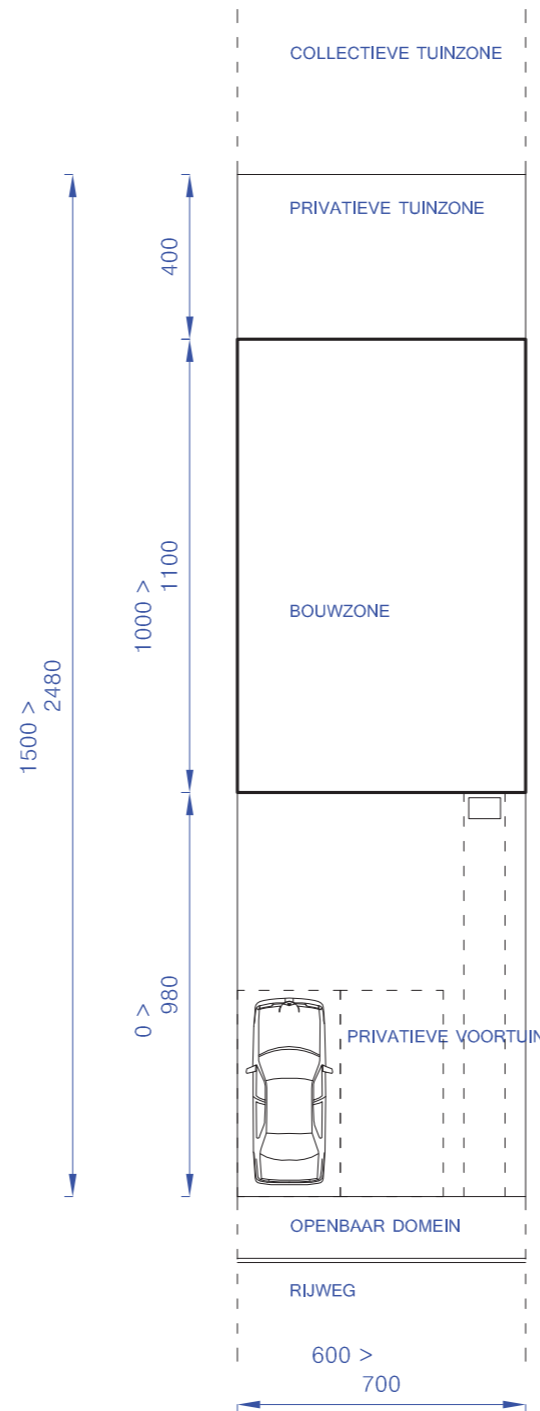
## DATA

### 12 GRONGEBONDEN WONINGEN AANEENGESLOTEN BEBOUWING COLLECTIEVE TUIN & PARKEERPLAATSEN

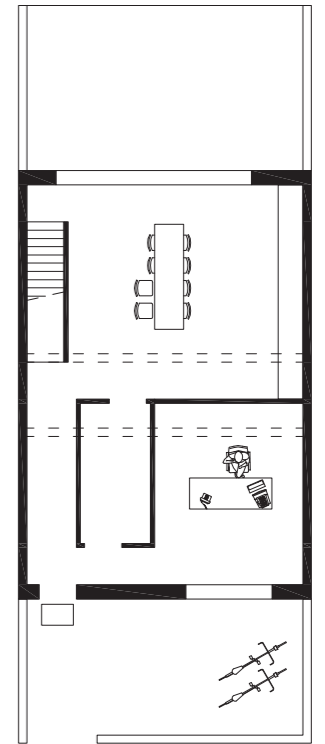
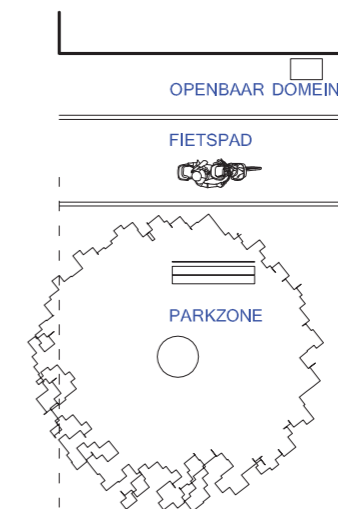
4 WO HEULSESTRAAT:  
PERCEEL m<sup>2</sup> : 124m<sup>2</sup>  
WONING m<sup>2</sup> : 255m<sup>2</sup> (BOVENGRONDS)  
VARIANT DUO-WONING OF WONING-KANTOORKABINET

4 WO KUURNESTRAAT:  
PERCEEL m<sup>2</sup> : 165m<sup>2</sup>  
WONING m<sup>2</sup> : 180m<sup>2</sup>  
PARKEERPLAATSEN AD KUURNESTRAAT

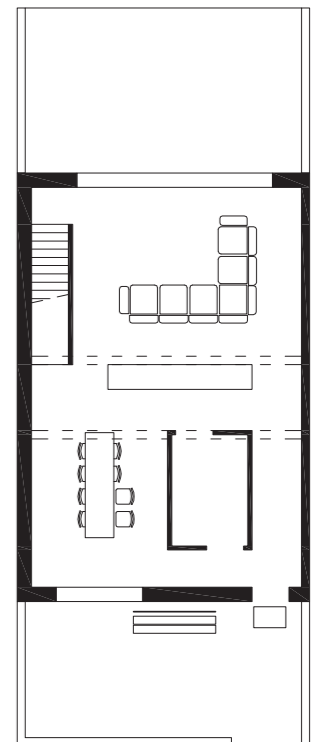
4 WO SPEELBOS  
PERCEEL m<sup>2</sup> : 90m<sup>2</sup>  
WONING m<sup>2</sup> : 165m<sup>2</sup>



BEIDE VARIANTEN COLLECTIEF  
PARKEREN (FIETS & AUTO)



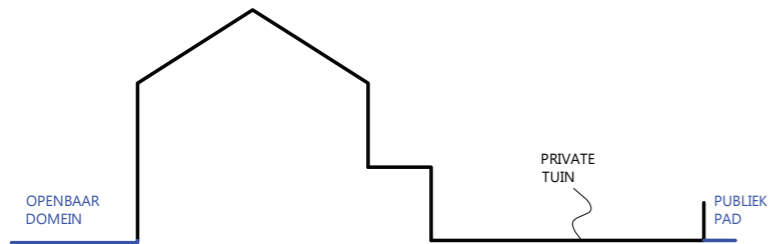
VARIANT



TYPEPLAN

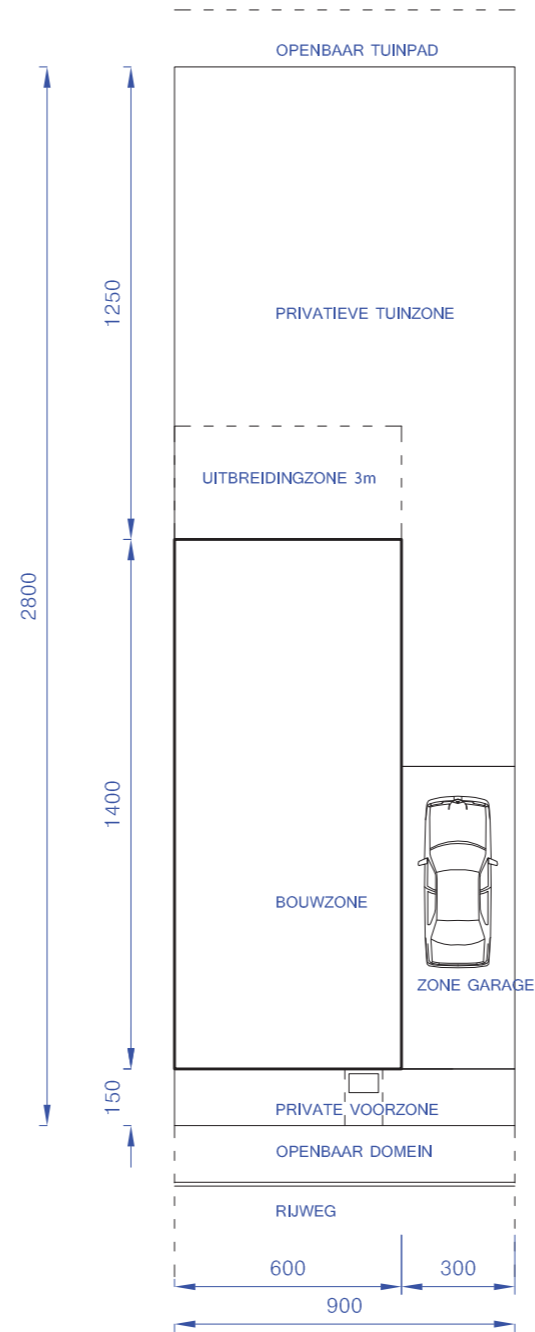
INPLANTINGSPRINCIPE



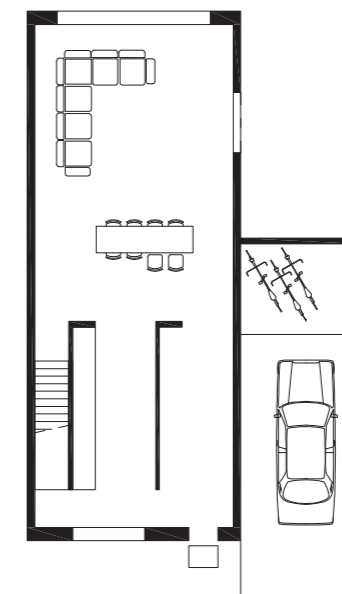


**DATA**  
 6 GRONGBONDEN WONINGEN  
 HALF-OPEN BEBOUWING  
 INDIVIDUELE GARAGES ALS BIJGEBOUW

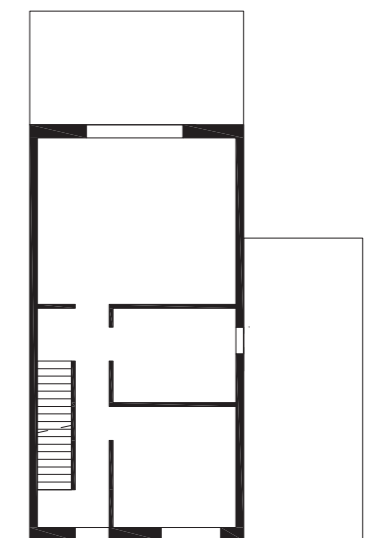
6 WO KUURNESTRAAT:  
 PERCEEL m<sup>2</sup> : 230m<sup>2</sup>  
 WONING m<sup>2</sup> : 220m<sup>2</sup>



INPLANTINGSPRINCIPE



BEGANE GROND  
 TYPEPLAN

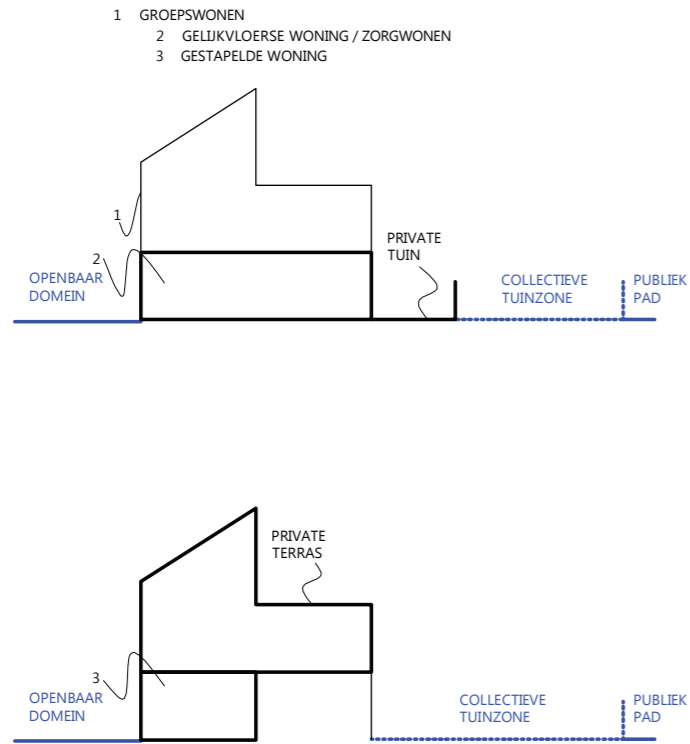


EERSTE VERDIEPING

regatta village, bovenbouw



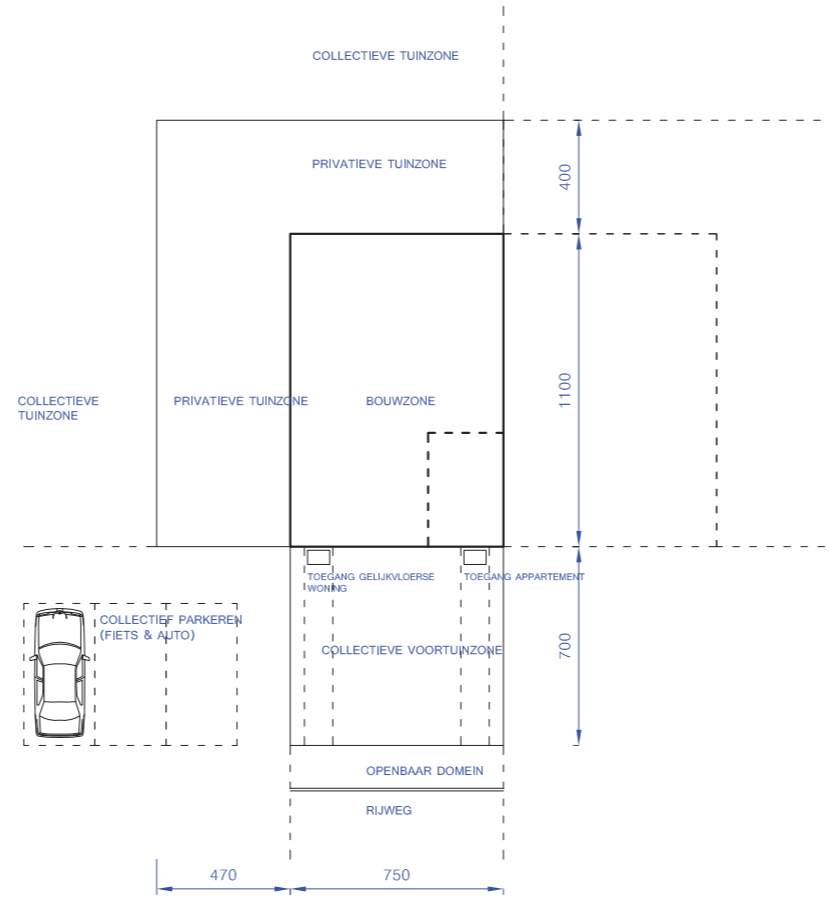




DATA  
 8 GEKOPPELDE PARKWONINGEN  
 COLLECTIEVE TUIN EN PARKEERPLAATSEN

4 GELIJKVLOERSE WO:  
 PERCEEL m<sup>2</sup> : 175m<sup>2</sup>  
 WONING m<sup>2</sup> : 75m<sup>2</sup>

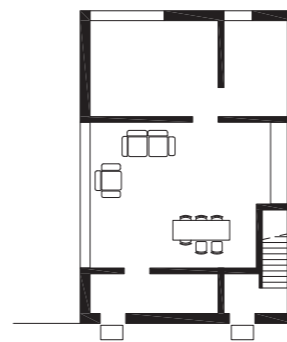
4 APPARTEMENTEN  
 PERCEEL m<sup>2</sup> : 8m<sup>2</sup> (INDIVIDUELE TOEGANG)  
 WONING m<sup>2</sup> : 140m<sup>2</sup>



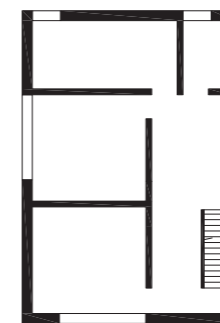
INPLANTINGSPRINCIPE



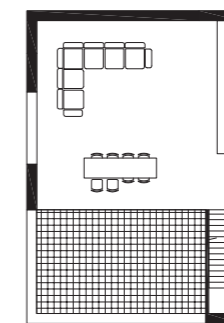
Suburban housing, North Lane, Aldershot



BEGANE GROND  
 TYPEPLAN

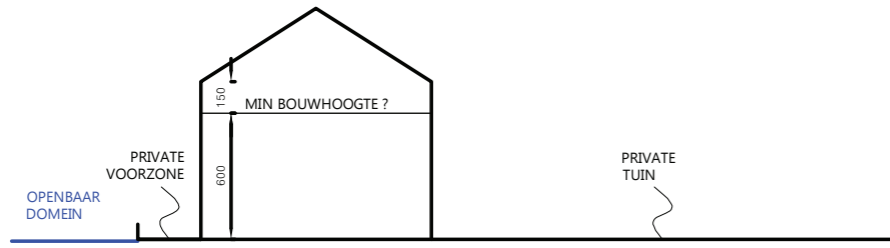


EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



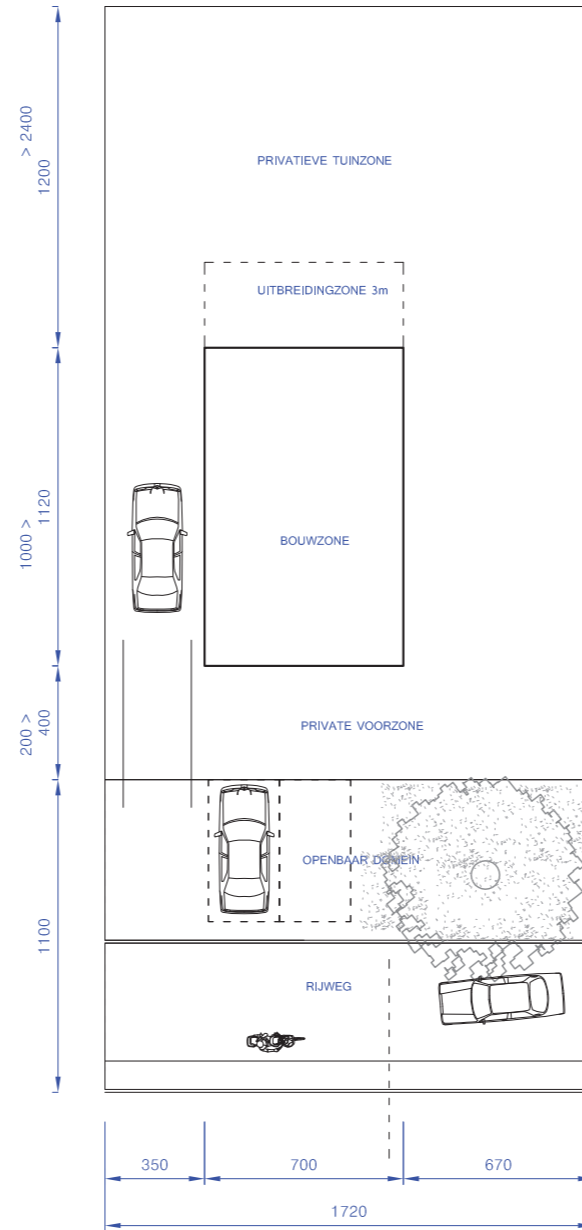


DATA  
 19 GRONDGEBONDEN WONINGEN  
 HALF-OPEN & OPEN BEBOUWING

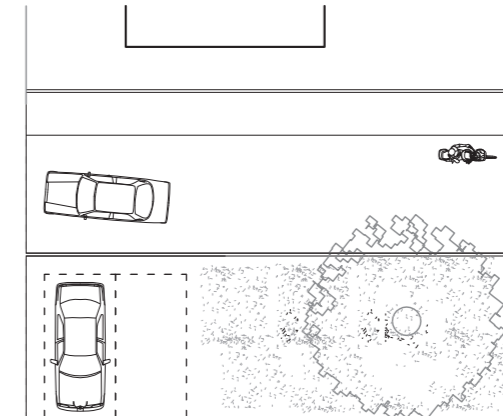
PERCEEL m<sup>2</sup> : 400 > 600m<sup>2</sup>  
 WONING m<sup>2</sup> : 200 m<sup>2</sup>



Eridanusstraat, Groningen  
 Dwars parkeren, afgewisseld met royale groenvlakken, en voorgevels die zich dicht op straat zetten.

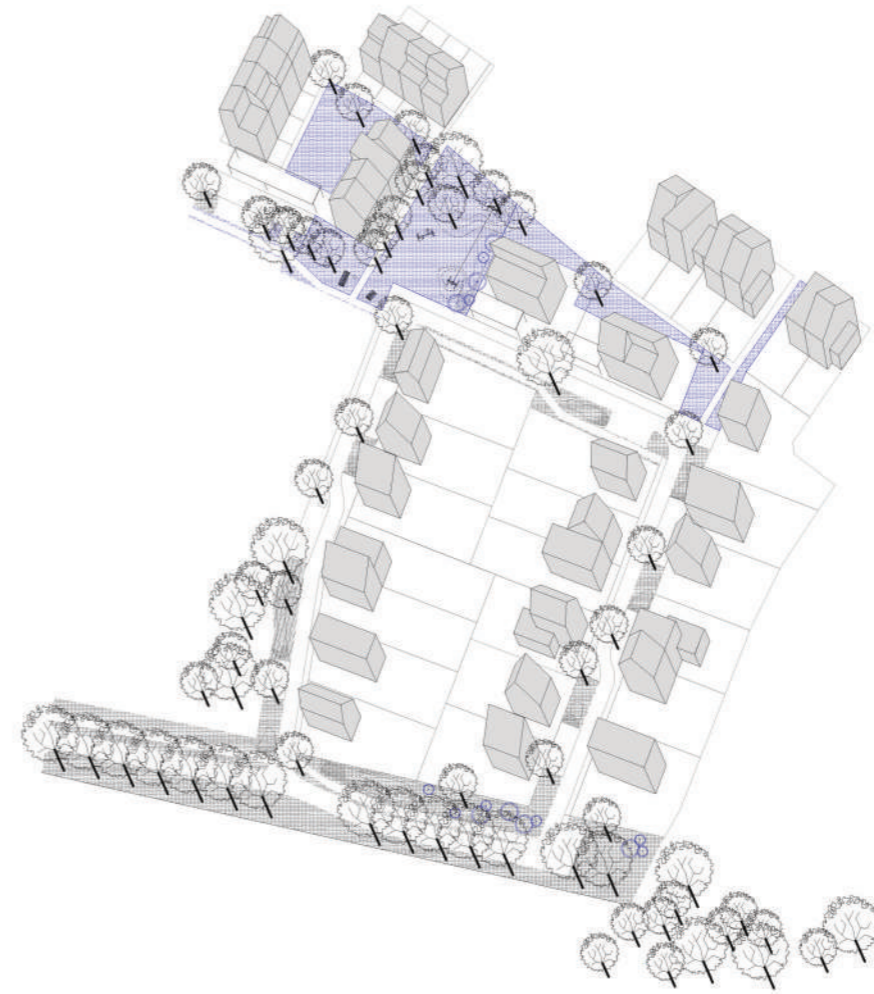
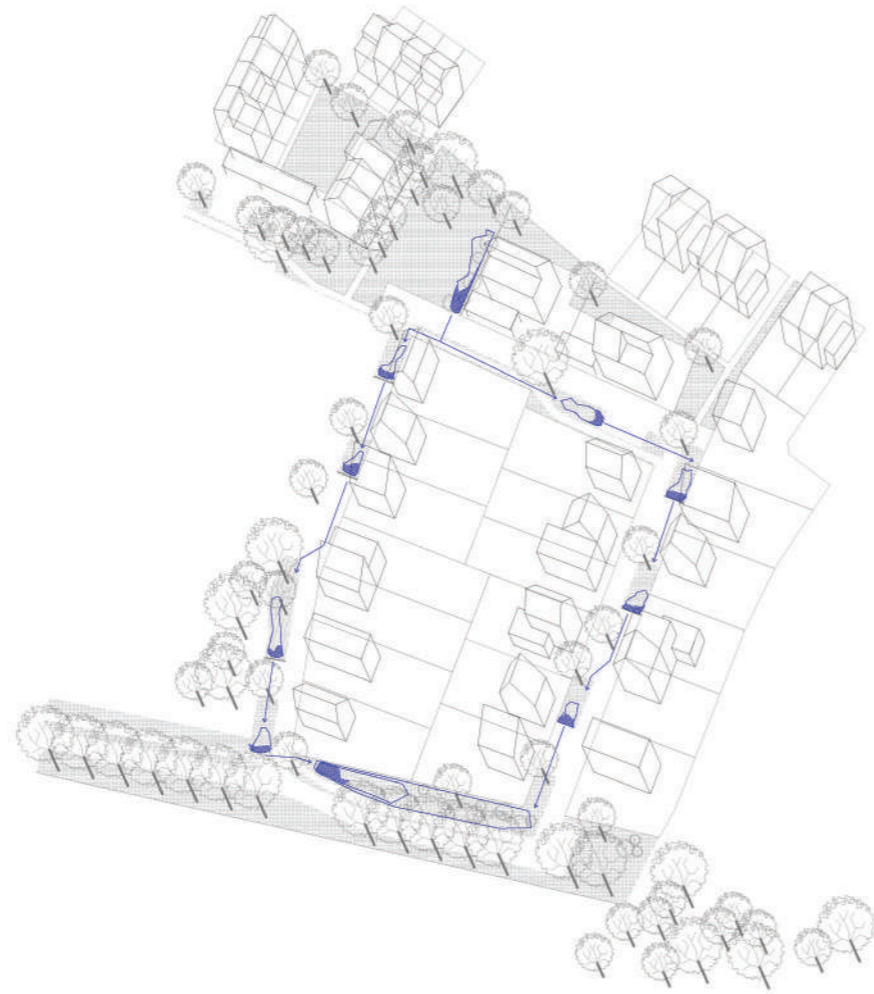


INPLANTINGSPRINCIPE





6  
groen en waterbeheer





Z  
team

ontwerpers

débardeur

kevin winters  
daniel veestraeten  
maarten wauters

technisch uitwerking

ara  
atelier voor ruimtelijk advies

dries beys

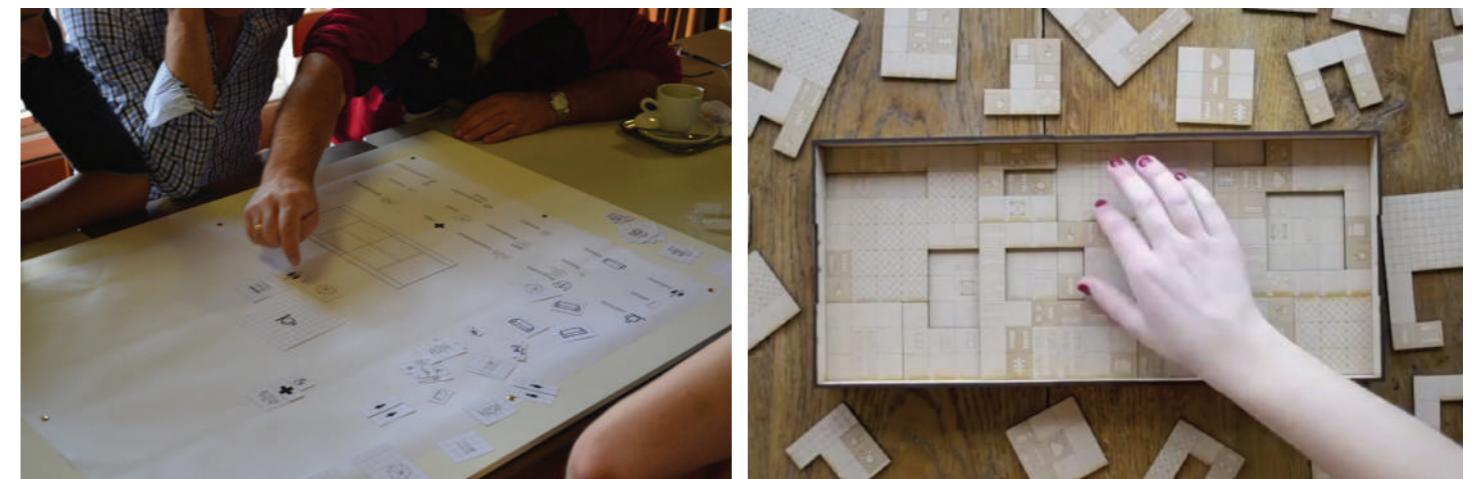
maarten van de weyer  
nicky biekens  
tom roelofs  
pieter leemans  
tars vermorgen  
marc jansen  
els snoeck  
inge andries





# Z team

stappenplan		débardeur ontwerper in dagen	ara technisch deskundige in dagen	
stap 0	maand 1	startvergadering		
		voorbereiding startvergadering	0,5	
		startvergadering en uitgebreid sitebezoek verslag startvergadering	1 0,25	
stap 1	maand 1	ontwerpworkshop met Leiedal		
		verdere ruimtelijke analyse / voorbereiding workshop	1	
		ontwerpworkshop met Leiedal verslag ontwerpworkshop	2 0,25	
stap 2	maand 2 en 3	voorontwerp globale visie / masterplan		
		verwerking krijtlijnen en ambities uit workshop	0,5	
		verfijnen globale visie / masterplan	1,5	
		uitwerken scenario's obv. workshop		
		interne workshop débardeur - ara	0,5	0,5
		voortgangvergadering met Leiedal	0,5	
		verslag voortgangvergadering	0,25	
		verwerking voortgangvergadering	0,5	
		detaillering voorontwerp / omgevingsontwerp	3	
		bepaling beeldbepalende onderdelen publieke ruimte	1	
		interne workshop débardeur - ara	0,5	0,5
		voorontwerp infrastructuurwerken	0,5	1
		raming voorontwerp		1
		voorbereiding terugkoppelmoment	0,5	
terugkoppelmoment met betrokken actoren	0,5			
verslag terugkoppelmoment	0,5			
stap 3	maand 3 en 4	voorontwerp beeldkwaliteitsplan		
		definiëring structuur- en identiteitsbepalende elementen in lijn met globale visie / masterplan		1
		onderzoek inrichting perceelsstructuren en bebouwing		2,5
		onderzoek materialisatie		3
		definiëring architectonische kwaliteiten		3
		ontwerpvoorstel raamwerk BKP		3
		voorbereiding terugkoppelmoment		0,5
terugkoppelmoment met betrokken actoren		0,5		
verslag terugkoppelmoment		0,25		
stap 4	maand 3 - 6	definitief ontwerp		
		synthesedossier voorontwerp	0,5	
		detaillering ontwerp publieke ruimte en landschap	4	
		interne workshop débardeur - ara	0,5	0,5
		definitief ontwerp voor infrastructuurwerken	0,5	4
		afstemmen ontwerp met adviesorganismen	1	
		verwerking advies/studies in ontwerp	1	2
		raming definitief ontwerp		0,5
		voorbereiding terugkoppelmoment	0,5	
		terugkoppelmoment met betrokken actoren	0,5	
verslag terugkoppelmoment	0,25			
synthesebundel definitief ontwerp	0,5			
stap 5	maand 5 - 7	definitief beeldkwaliteitsplan		
		verwerking input terugkoppelmoment BKP		1
		verfijning structuur- en identiteitsbepalende elementen in lijn met masterplan		1,5
		verfijnen raamwerk met randvoorwaarden en toetsingskader		4
		opmaak dossier BKP		3
		voorbereiding presentatie		0,5
		presentatiemoment beeldkwaliteitsplan		0,5
verslag presentatiemoment		0,25		
verwerking input presentatie en finalisatie BKP		2		





7  
team

stap 6	maand 7	vergunningaanvraag opstellen vergunningendossier	3	
stap 7	maand 8 - 9	aanbestedingsdossier opstellen uitvoeringsplannen en details opmaak grondverzetdossier opmaken meetstaat en bestek voorleggen dossier werkgroep ondersteuning en coördinatie bij aanbesteding bijwonen opening offertedossiers nazicht en verslag opening offertes	1 0,5 1 0,5 1	3 1 2
stap 8		uitvoering werfopvolging en coördinatie bijkomend ontwerp - uitvoeringsdetails nazicht vorderingsstaten	4 1	18 2 0,5
stap 9		voorlopige oplevering controle en opvolging opstellen proces-verbaal aflevering as-built plannen	0,5	0,5 0,5 0,5
stap 10		definitieve oplevering opvolging actualisatie as-built plannen	0,5	0,5 0,5
stap 11		toezicht op onderhoudswerken opvolging	4	
TOTAAL AANTAL DAGEN			41,5	26,5
				39





## 8 raming

opschonen terrein	tvS	1,00	1.500,00	1.500,00
grondwerk wadi	m <sup>3</sup>	450,00	20,00	9.000,00
rooien beplanting	tvS	1,00	500,00	500,00

totaal 11.000,00

### B - VERHARDINGEN (incl. Opsluiting)

betonverharding	m <sup>2</sup>	2.022,00	65,00	131.430,00
betonstraatstenen	m <sup>2</sup>	1.972,00	60,00	118.320,00
halfverharding	m <sup>2</sup>	914,00	35,00	31.990,00
grasbetontegels	m <sup>2</sup>	165,00	65,00	10.725,00

totaal 292.465,00

### C - RIOLERING - RIOOLAANSLUITINGEN

DWA - RWA	m	500,00	315,00	157.500,00
voorzieningen bufferbekken	tvS	1,00	20.000,00	20.000,00
huisaansluitingen	st	74,00	500,00	37.000,00

totaal 214.500,00

### D - BEPLANTING

bomen 25/30 in volle grond incl grondverbetering, palen, etc.)	st	31,00	475,00	14.725,00
bomen 25/30 in verharding	st	2,00	1.200,00	2.400,00
bomen, meerprijs boomrooster	st	2,00	1.200,00	2.400,00
inzaaien	m <sup>2</sup>	4.500,00	1,50	6.750,00
beplanting	m <sup>2</sup>	200,00	30,00	6.000,00

totaal 32.275,00

### E - ALLERLEI

verlichting	st	37,00	1.700,00	62.900,00
sleuf nutsleidingen	m	625,00	22,00	13.750,00
kabelbaan	st	1,00	8.000,00	8.000,00
dubbele schommel	st	1,00	3.000,00	3.000,00
picnicbanken	st	1,00	900,00	900,00
pingpong tafel	st	1,00	1.200,00	1.200,00
petanquebaan	st	1,00	1.500,00	1.500,00

totaal 91.250,00

### F - ONVOORZIEN

Onvoorziene werken 15%	TVS	1,00	96.223,50	96.223,50
------------------------	-----	------	-----------	-----------

totaal 96.223,50

**TOTAAL 737.713,50**



De raming is exclusief:

- bodemsanering
- kabels en leidingen

TOTAAL excl. BTW	737.713,50
BTW	154.919,84
TOTAAL incl. BTW	892.633,34



débardeur

kevin winters  
daniel veestraeten  
maarten wauters

débat architectuur design urbanisme bvba

riddersstraat 192  
3000 leuven

0476 51 92 91  
info@debardeur.be

btw be 0641 998 557  
rechtspersonenregister leuven

[www.débardeur.be](http://www.débardeur.be)

Atelier Ruimtelijk Advies bvba

dries beys

gitschotellei 150,  
2600 Berchem

03 458 57 37  
informatie@atelierruimtelijkadvies.be

[www.atelierruimtelijkadvies.be](http://www.atelierruimtelijkadvies.be)