

# SOFINALSITE BERCHEM - KLUISBERGEN

## 19165I\_MASTERPLAN



04.03.2024



**LIPS**  
life·people·space

**I\_VERKENNEN**

01\_INLEIDING

02\_ONTWERPPARAMETERS

**II\_ONTWERPEND ONDERZOEKEN**

01\_BOUWSTENEN ONDERZOEK

02\_RECONVERSIE ONDERZOEK

03\_SCENARIO ONDERZOEK

**III UITWERKEN**

01\_MASTERPLAN

**I\_VERKENNEN**

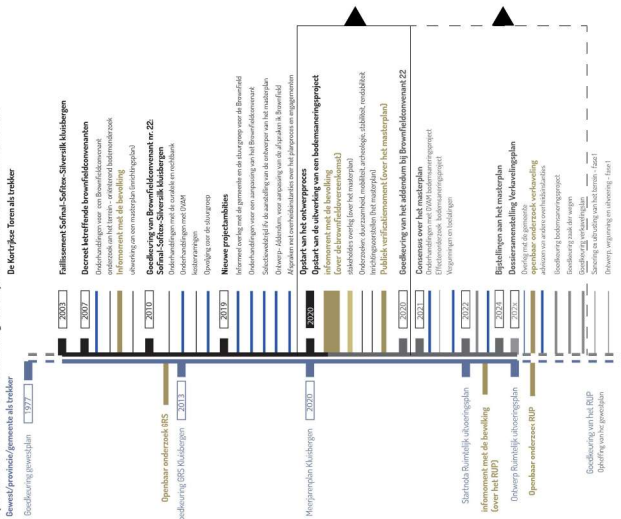
01\_INLEIDING



## 01\_INLEIDING

### PROCES

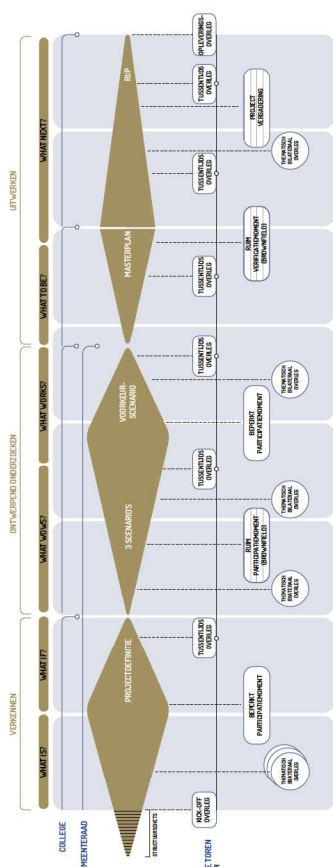
Op zoek naar een maximale afstemming tussen processen met verschillende trekkers  
 Deelafgrenzing (frequentie als trekker)



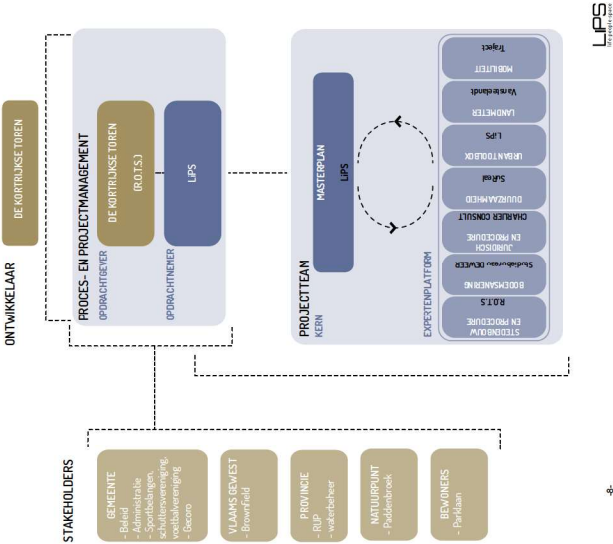
## 01\_INLEIDING

### PROCES

#### fase masterplan - RUP



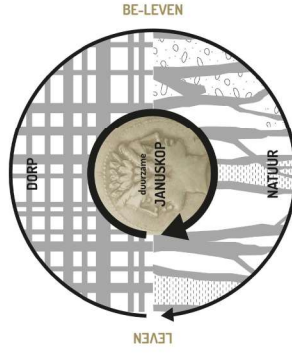




## 02 ONTWERPPARAMETERS

## VISIE

duurzame Januskop - benadrukken twee gezichten van Sofinal

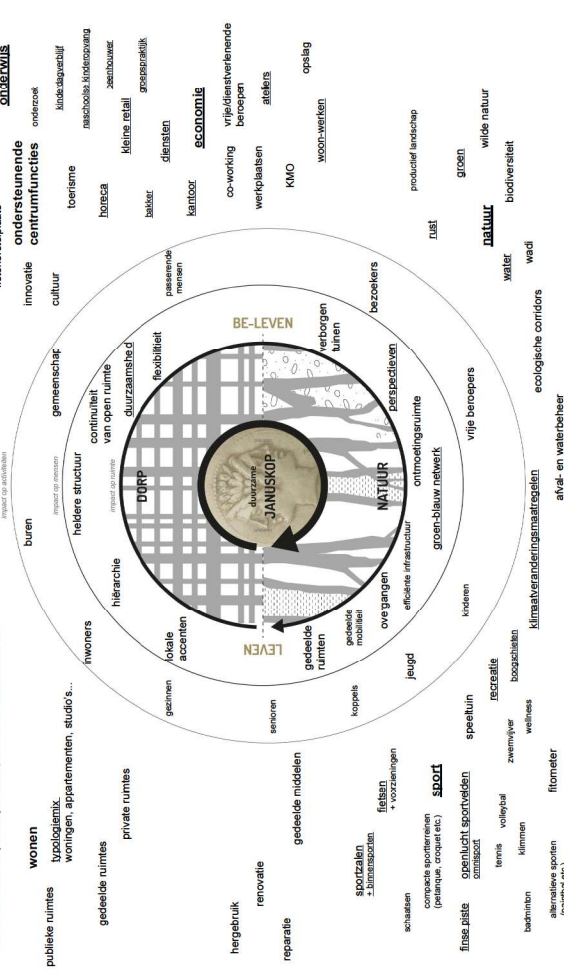


'Januskop is een hoofd met zowel aan de achterzijde een gezicht. Het is genoemd naar de Romeinse god Janus, die in een van zijn verschijningsvormen twee gezichten had. In de literatuur wordt de term Januskop gebruikt om te benadrukken dat iets diverse - vaak tegengestelde - eigenschappen of karakteristieken kan hebben. Hierbij wordt dus gebruik gemaakt van beeldspraak.'

## 02 ONTWERPPARAMETERS

## AMBITIEWIEL

van visie naar impact op ruimte, mensen en activiteiten

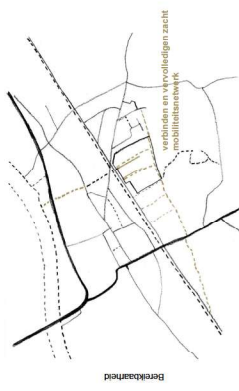
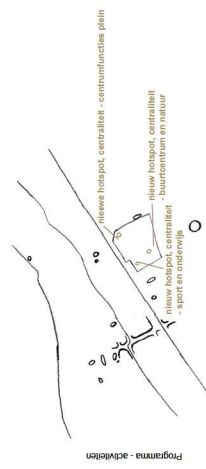
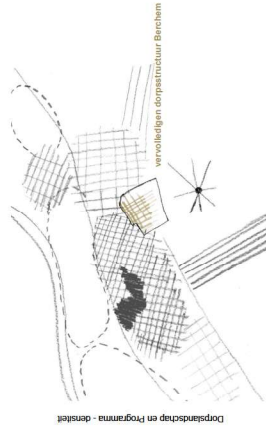


I\_VERKENNEN

## 02\_ONTWERPPARAMETERS

### RUIMTELIJKE CONCEPTEN

connecteren met en versterken van Berchem



L. VERKENNEN

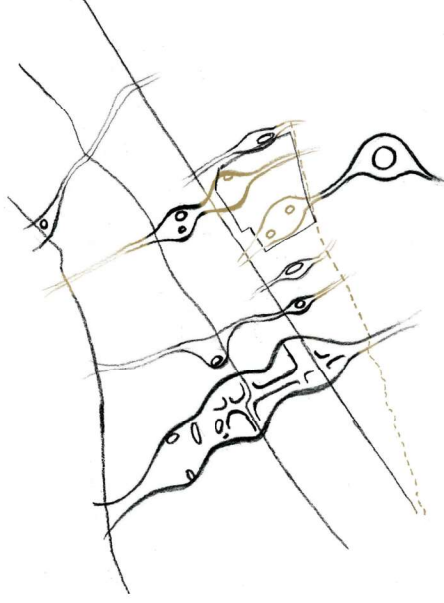
-12-

LIPS

L. VERKENNEN

-13-

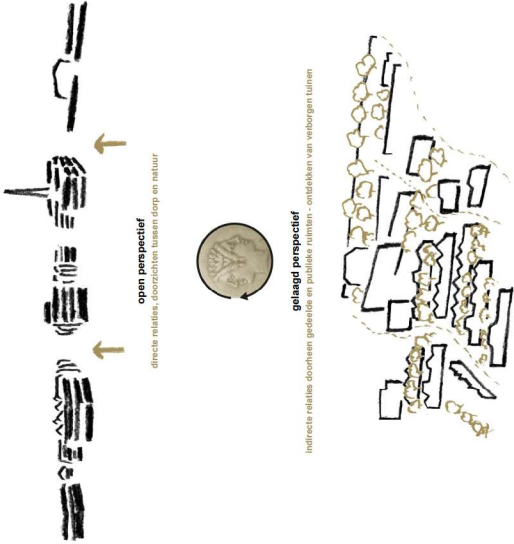
LIPS



02\_ONTWERPPARAMETERS

RUIMTELIJKE CONCEPTEN

ontdekken twee gezichten van Sofinal door perspectieven



02\_ONTWERPPARAMETERS

ATMOSFEREN

zicht vanuit de groene as richting historische schouw





## 02\_ONTWERPPARAMETERS

### ATMOSFEREN

zicht op voorplein met integratie van historische schouw als herkenningspunt



L'VERKENNEN

-16-

LIPS  
Landscape Institute of the Netherlands

## 02\_ONTWERPPARAMETERS

### ATMOSFEREN

zicht vanuit gedeelde tuin naar Paddenbroek



L'VERKENNEN

-17-

LIPS  
Landscape Institute of the Netherlands

## RICHTLIJNEN

|                                 |                                                                            |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>tuurdoornemix</b>            | mix van verschillende typologieën - inclusieve woonbuurt                   |
| <b>buuronderstaande huizen</b>  | verhoging levenskwaliteit, horeca, diensten, onderwijs etc.                |
| <b>werken</b>                   | verhoging verschillende werktitels - kantoren, kleine bedrijven            |
| <b>sport en recreatie</b>       | verhoging sportfil, omni sport terrein, fitness plaats, speeltuinen        |
| <b>natuur</b>                   | verhoging zone voor (wilde) natuur (ca. 300 m2) gelinkt aan water          |
| <b>waterstructuur</b>           | waterrijke waterstructuur, geïsoleerd aan best en Paddenstrook             |
| <b>sportrecreatie</b>           | west-oost groene verbinding met sport- en recreatie-activiteiten           |
| <b>plein</b>                    | open buurplein aan farskaan, opgeladen met buuronderstaande huizen         |
| <b>rood gebouw</b>              | recreatieve beland rood gebouw                                             |
| <b>schaal</b>                   | ontgrendelend schaal met accenten ter oriëntatie en perspectieven          |
| <b>doorzichten</b>              | horizontaal doorzichten, doornet, het buurwiel (west-oost en noord-zuid)   |
| <b>uitzichten</b>               | uitzichten op Paddenstrook en Kwaremont                                    |
| <b>skylon</b>                   | levendige skyline richting Paddenstrook                                    |
| <b>gevelsgevel</b>              | maximaliseren verticaal wonen gebouwen naar Paddenstrook ten behoeve van   |
| <b>auto-ruimte ontwikkeling</b> | optimale mix van parkeerplaatsen, ondergrondse parkeerplaatsen en gedeelte |
| <b>duurzaamheid</b>             | energiek detail met ca. 200 wooneenheden (al: onderdeel van                |

**PADDENBROEK**

[illegible]

02\_ONTWERPPARAMETERS  
NATUURVRIENDELIJK ONTWERP

INTEGRATE BIODIVERSITEIT

Door het bosassen van risier eenvoudige interactivies kunnen gebouwen een belangrijke rol spelen in een ecosysteem. Het integreren van de biodiversiteit in de ontwikkeling zal zowel aan de huidige als aan de toekomstige eisen voldoen om mensen en dieren in hun omgeving te laten wonen. Het integreren van biodiversiteit in het ontwerpen van de noodzaak van biodiversiteit in een vroeg stadium van het planingsproces.

Realisatie van vogels, diersoorten voor vleermuizen en groene insecten. Het integreren van biodiversiteit in de ontwikkeling zal zowel aan de huidige als aan de toekomstige eisen voldoen om mensen en dieren in hun omgeving te laten wonen. Het integreren van biodiversiteit in het ontwerpen van de noodzaak van biodiversiteit in een vroeg stadium van het planingsproces.

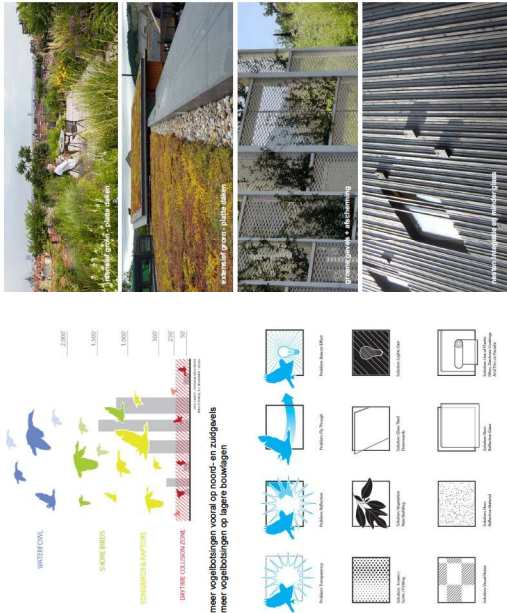
IMPACT OF NATUUR

Doch bij de natuurlijke omgeving is er een grote behoefte om de impact op de natuur te verminderen, bij om botangen met vogels te voorkomen.

- gebruik minimaal glas
- plaats glas achter een soort van afscherming
- verminder de buitenverlichting van gebouwen en terrassen - lichten
- verminder de impact van de binnenverlichting - verlichting uit
- speciale coating - deuren en ramen
- zorg voor integratie van natuur in de gebouwen
- integreer ruimtelijke maatregelen om lokale fauna te beschermen
- gebruik natuurlijke materialen (waterstroom, luchtstroom) - beperkte oversteekbaarheid...

(Bronnen: <https://dabababab.org/>, <https://www.binnenland.nl/>)

L. VERKENNEN



II\_ONTWERPEND ONDERZOEKEN  
01\_BOUWSTENEN ONDERZOEK

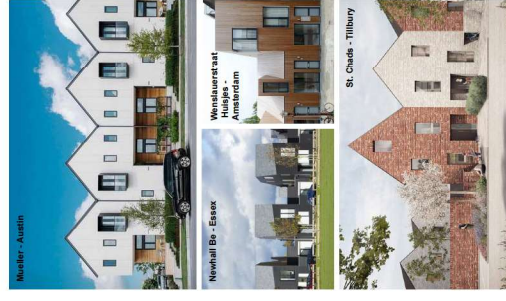
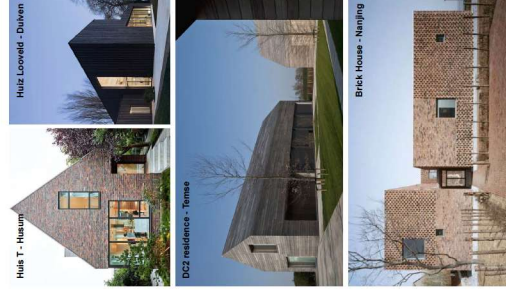
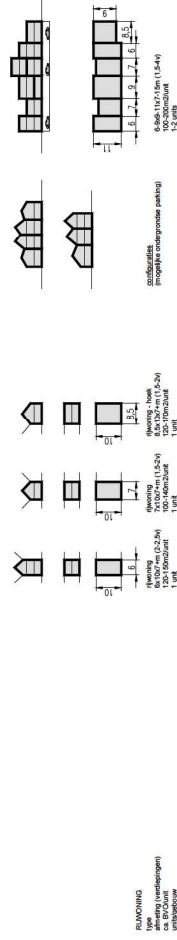
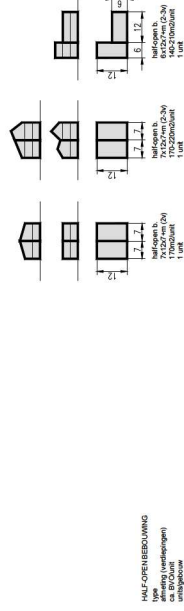
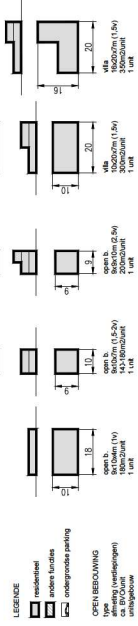
## 01\_BOUWSTENEN ONDERZOEK

## RESIDENTIEEL - WONING

## RESIDENTIEEL - WONING

typologie

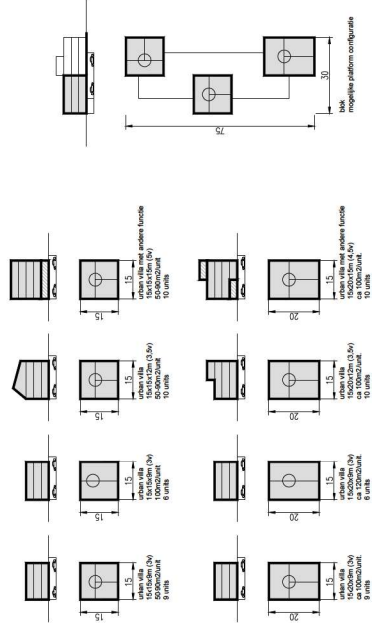
configuratie





## RESIDENTIEEL - URBAN VILLA

## configuratie



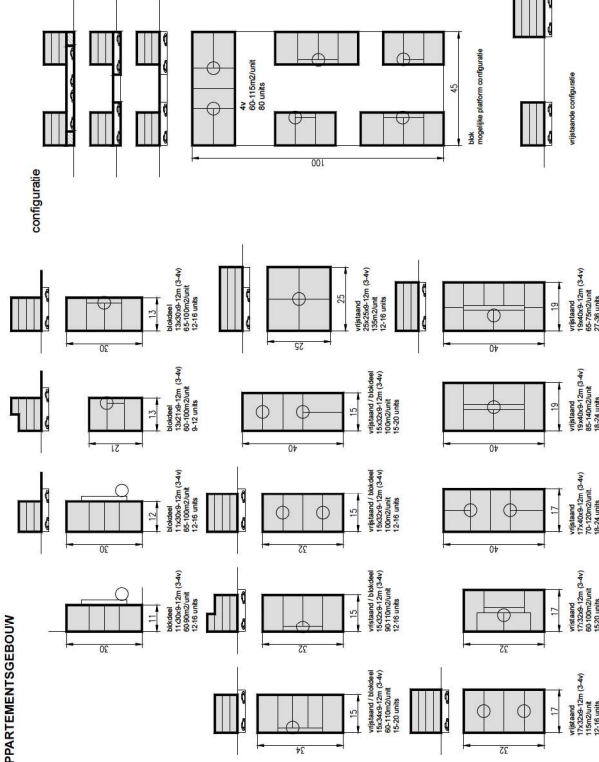
## RESIDENTIEEL - URBAN VILLA





## RESIDENTIEEL - APPARTEMENTSGEBOUW

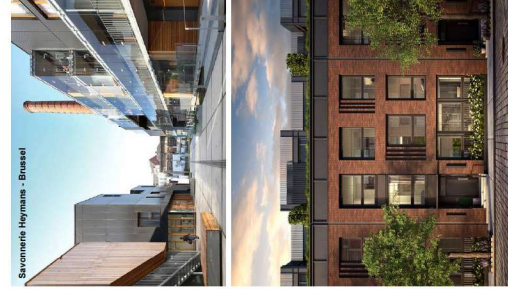
typologie



type  
a freeling (verdiepingen)  
ca. 60/0 unit  
units/neighbour

## RESIDENTIEEL - APPARTEMENTSGEBOUW

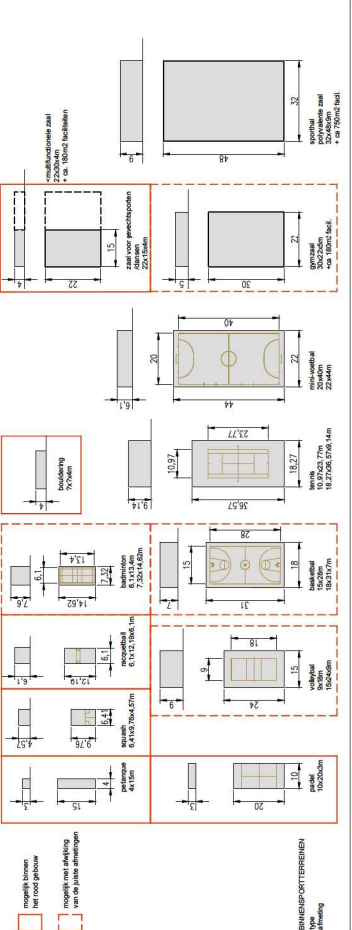
## referenties



01\_BOUWSTENEN ONDERZOEK

BINNENSPOORT

typologie

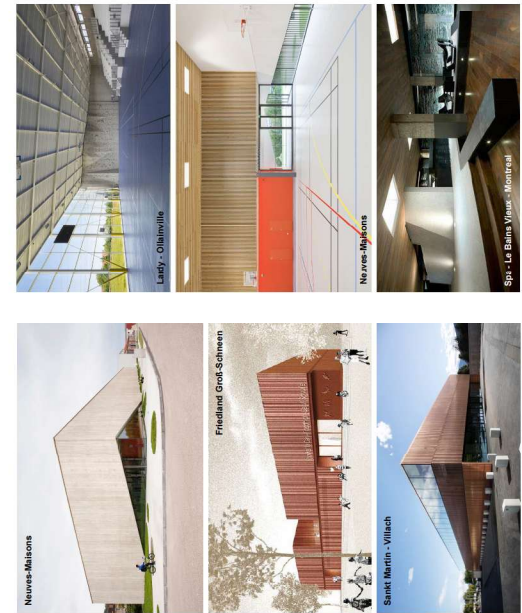


I. ONTWERPEND ONDERZOEKEN

01\_BOUWSTENEN ONDERZOEK

BINNENSPOORT

referenties



I. ONTWERPEND ONDERZOEKEN

## typologie



## references





01\_BOUWSTENEN ONDERZOEK  
ANDERE FUNCTIES  
referenties

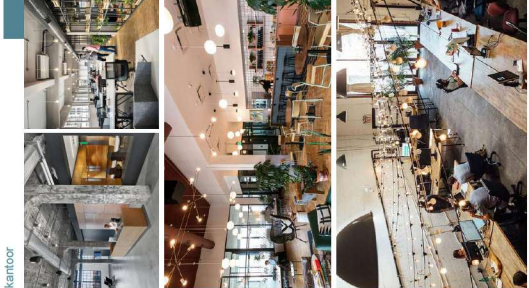


II. ONTWERPEND ONDERZOEKEN

-32-

LIPS  
Landscape Institute of Professional Services

01\_BOUWSTENEN ONDERZOEK  
ECONOMIE  
referenties



II. ONTWERPEND ONDERZOEKEN

-33-

LIPS  
Landscape Institute of Professional Services



werklampen

vrijdientverlende beroepen

## 01\_BOUWSTENEN ONDERZOEK

### ECONOMIE

#### referenties

KMO



ateliers



opslag



IL ONTWERPEND ONDERZOEKEN

-34-

LIPS  
LIPS  
LIPS

## 01\_BOUWSTENEN ONDERZOEK

### ECONOMIE

#### referenties

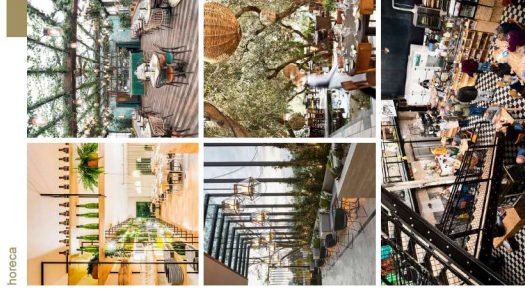
handel



kleine retail



horeca



IL ONTWERPEND ONDERZOEKEN

-35-

LIPS  
LIPS  
LIPS



01\_BOUWSTENEN ONDERZOEK

OPEN RUIMTE - DORP

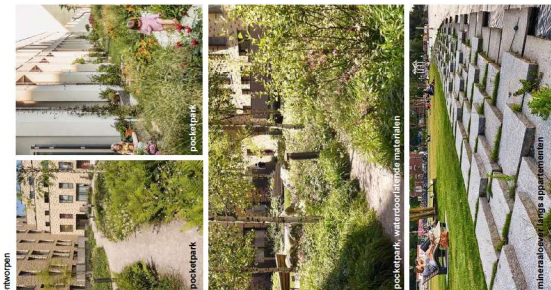
referenties



01\_BOUWSTENEN ONDERZOEK

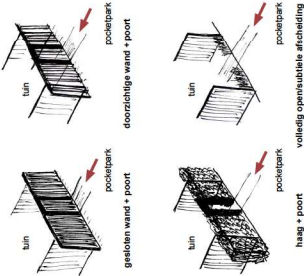
OPEN RUIMTE - NATUUR

referenties



01\_BOUWSTENEN ONDERZOEK  
PARKLAAN RIJWONINGEN\_SCHIEDEN EN VERBINDEN  
schetsen, foto's, referenties

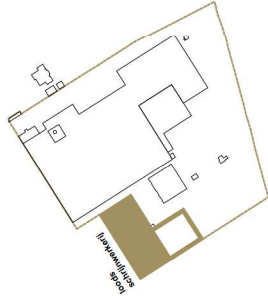
verschillende mogelijkheden



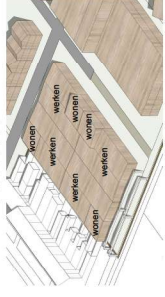
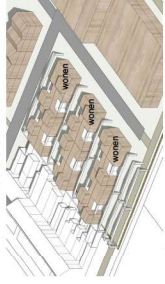
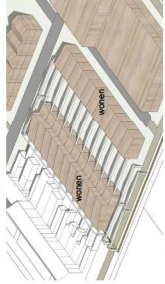
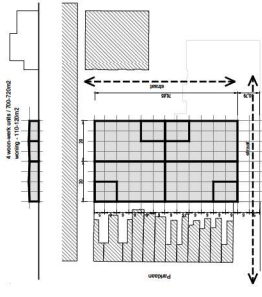
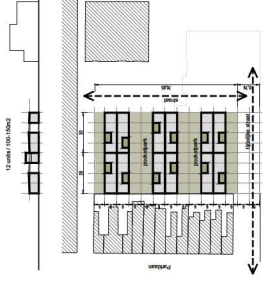
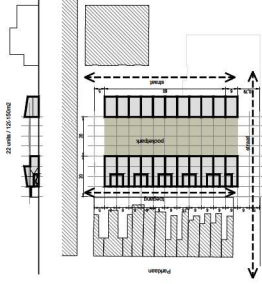
mogelijke plankorientatie in houten wand  
II\_ONTWERPEND ONDERZOEKEN



02\_RECONVERSIE ONDERZOEK  
 LOODS - SCHRUIJWERKERIJ  
 site



02\_RECONVERSIE ONDERZOEK  
 LOODS - SCHRUIJWERKERIJ  
 variaties

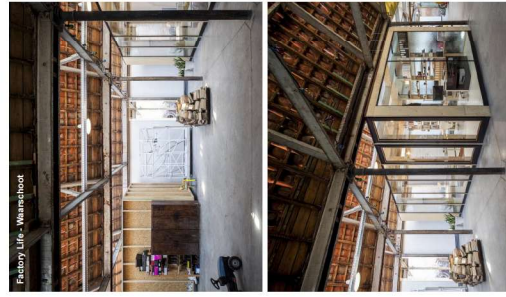




## 02\_RECONVERSIE ONDERZOEK

### LOODS - SCHRUIJWERKERIJ

referenties



II\_ONTWERPEND ONDERZOEKEN

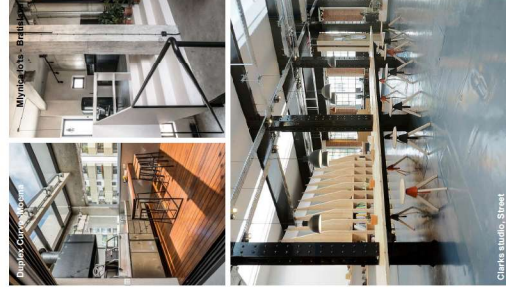
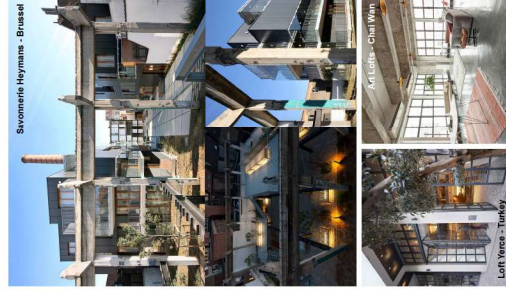
-42-

LIPS  
Landschap Architectuur

## 02\_RECONVERSIE ONDERZOEK

### LOODS - SCHRUIJWERKERIJ

referenties



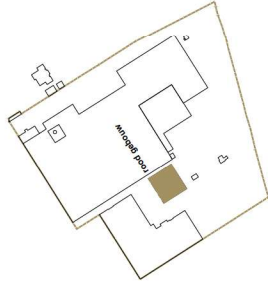
II\_ONTWERPEND ONDERZOEKEN

-43-

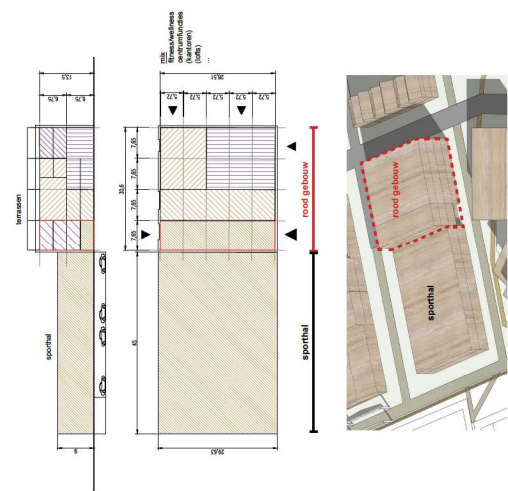
LIPS  
Landschap Architectuur



02\_RECONVERSIE ONDERZOEK  
ROOD GEBOUW  
site



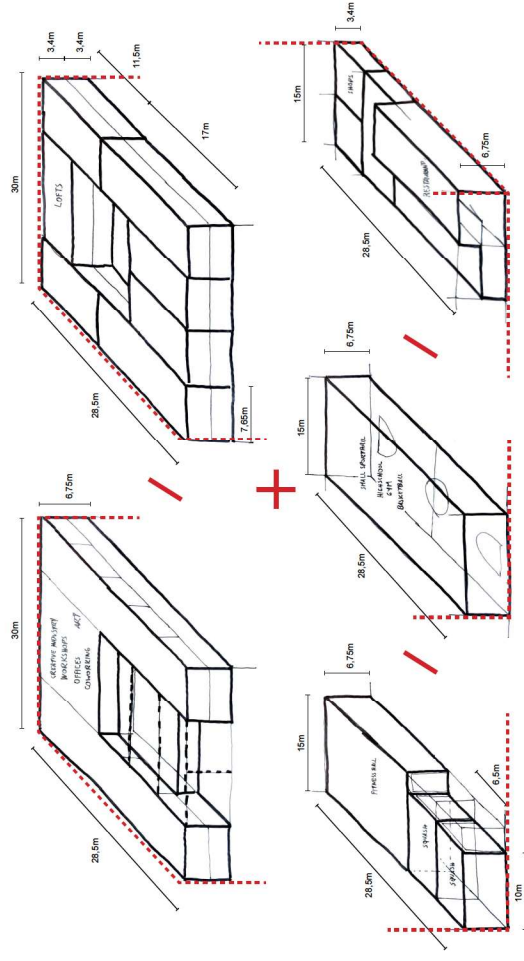
02\_RECONVERSIE ONDERZOEK  
ROOD GEBOUW  
mogelijke configuratie



## 02\_RECONVERSIE ONDERZOEK

### ROOD GEBOUW

mogelijke programma-elementen



IL ONTWERPEND ONDERZOEKEN

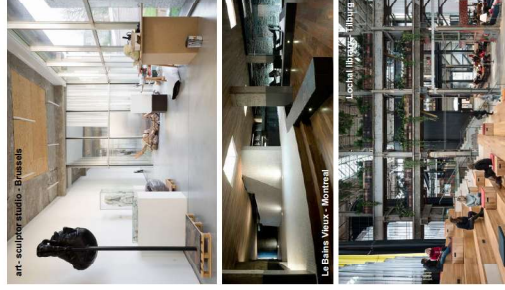
-46-

LIPS

## 02\_RECONVERSIE ONDERZOEK

### ROOD GEBOUW

referenties



IL ONTWERPEND ONDERZOEKEN

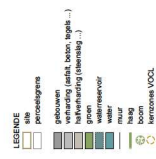
-47-

LIPS

II\_ONTWERPEND ONDERZOEKEN  
03\_SCENARIO ONDERZOEK

### 03 SCENARIO ONDERZOEK

## BESTAANDE SITUATIE



| Concentration of inhibitor | Rate of polymerization |
|----------------------------|------------------------|
| 0                          | 100                    |
| 20                         | 80                     |
| 40                         | 60                     |
| 60                         | 40                     |
| 80                         | 25                     |
| 100                        | 20                     |

II\_ONTWERPEND ONDERZOEKEN

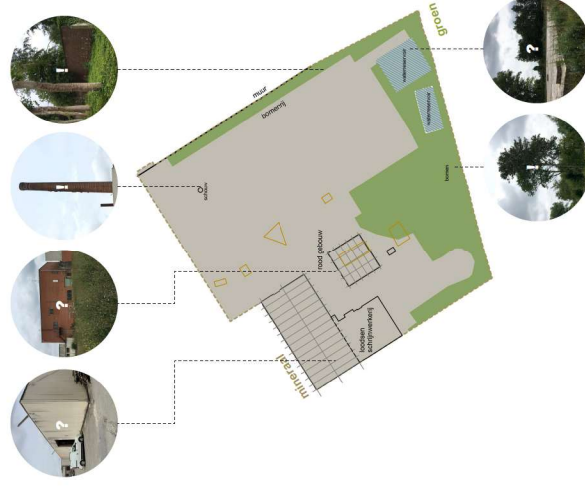
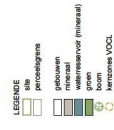
-50-

LIPS  
life people space

### 03\_SCENARIO ONDERZOEK

## STARTPUNT

ruimtelijk waardevol - behoud - reconversie



II\_ONTWERPEND ONDERZOEKEN

51.

LIPS  
life people space



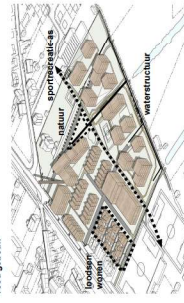


## SCENARIO EVOLUTIE

inbegrepen sportrecreatie-as en loodsen

**scenario 04**

typologiemix  
buurtondersteun-  
werken  
sport en recreatie  
natuur  
waterstructuur  
sportrecreatie-as  
plein  
rood gebouw

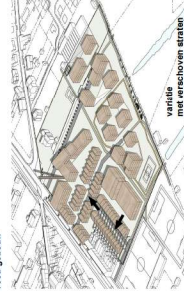


## II ONTWERPEND ONDERZOEKEN

scenario 05



|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| typologiemix       | loodsen                |
| werken             | schaal                 |
| beurten            | doorzichten            |
| sport en recreatie | skyline                |
| natuur             | auto-luvs ontwikkeling |
| waterstructuur     | densiteit              |
| sportrecreatie-as  |                        |
| plein              |                        |
| rood gebouw        |                        |



### 03 SCENARIO ONDERZOEK

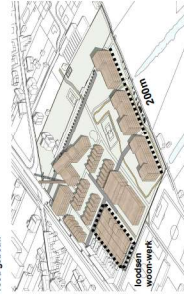
## SCENARIO EVOLUTIE

inbegrepen zichten op Paddenbroek en Kwaremont

scenario 06



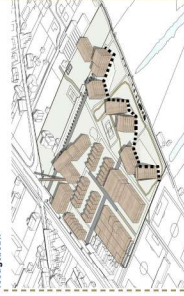
typologie mix  
buurtondersteun-  
werken  
sport en recreatie  
natuur  
waterstructuur  
sportrecreatie-as  
plein  
rood gebouw



## II ONTWERPEND ONDERZOEKEN

**scenario 08**

typologiemix  
buurtondersteun-  
werken  
sport en recreatie-  
natuur  
waterstructuur  
sportrecreatie-as-  
plein  
rood gebouw



-55-





### 03\_SCENARIO ONDERZOEK

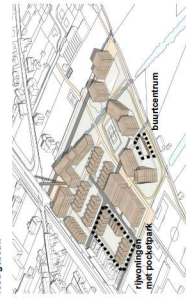
#### SCENARIO EVOLUTIE

inbegrepen input gemeente en participatie



RICHTLIJNEN  
Nieuwe ontwikkelingen

- typologisch
- bestaande functies
- werken
- recreatie
- waterstructuur
- natuur
- auto-luwe ontwikkeling
- plan
- rood gebouw

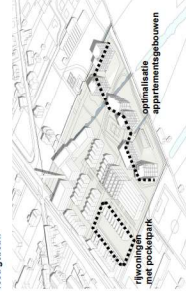


I. ONTWERPEND ONDERZOEKEN



RICHTLIJNEN  
Nieuwe ontwikkelingen

- typologisch
- bestaande functies
- werken
- recreatie
- waterstructuur
- natuur
- auto-luwe ontwikkeling
- plan
- rood gebouw



-56-

LIPS



RICHTLIJNEN  
Nieuwe ontwikkelingen

- typologisch
- bestaande functies
- werken
- recreatie
- waterstructuur
- natuur
- auto-luwe ontwikkeling
- plan
- rood gebouw



LIPS

### 03\_SCENARIO ONDERZOEK

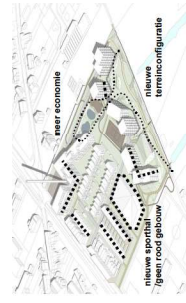
#### SCENARIO EVOLUTIE

inbegrepen input gemeente en participatie



RICHTLIJNEN  
Nieuwe ontwikkelingen

- typologisch
- bestaande functies
- werken
- recreatie
- waterstructuur
- natuur
- auto-luwe ontwikkeling
- plan
- rood gebouw

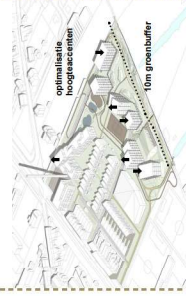


I. ONTWERPEND ONDERZOEKEN



RICHTLIJNEN  
Nieuwe ontwikkelingen

- typologisch
- bestaande functies
- werken
- recreatie
- waterstructuur
- natuur
- auto-luwe ontwikkeling
- plan
- rood gebouw



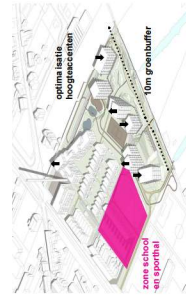
-57-

LIPS



RICHTLIJNEN  
Nieuwe ontwikkelingen

- typologisch
- bestaande functies
- werken
- recreatie
- waterstructuur
- natuur
- auto-luwe ontwikkeling
- plan
- rood gebouw



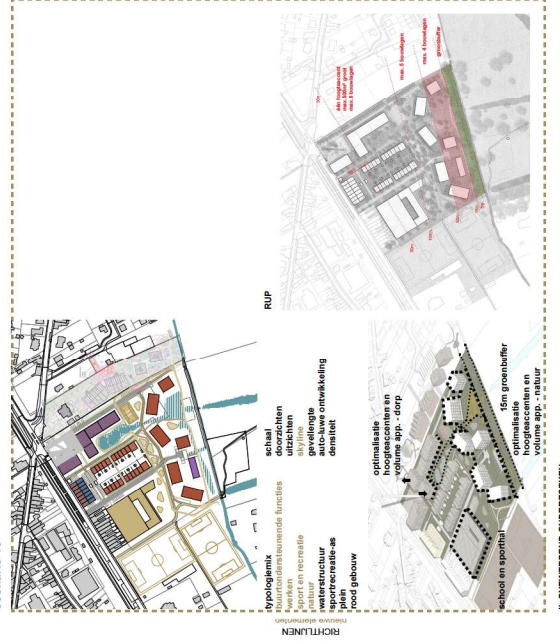
LIPS

### 03\_SCENARIO ONDERZOEK

#### SCENARIO EVOLUTIE

update masterplan 2024 - voorkeurscenario

scenario 15



I. ONTWERPEND ONDERZOEKEN

-58-

### III\_UITWERKEN

#### 01\_MASTERPLAN



01\_MASTERPLAN  
PLAN



-60-

ILPS  
Landschap Architectuur

01\_MASTERPLAN  
AXONOMETRIE



-61-

ILPS  
Landschap Architectuur

# 01\_MASTERPLAN GROEN-BLAUW NETWERK



-02-

LIPS  
 Landelijk Planologisch Stuvia

# 01\_MASTERPLAN SPORT EN RECREATIE

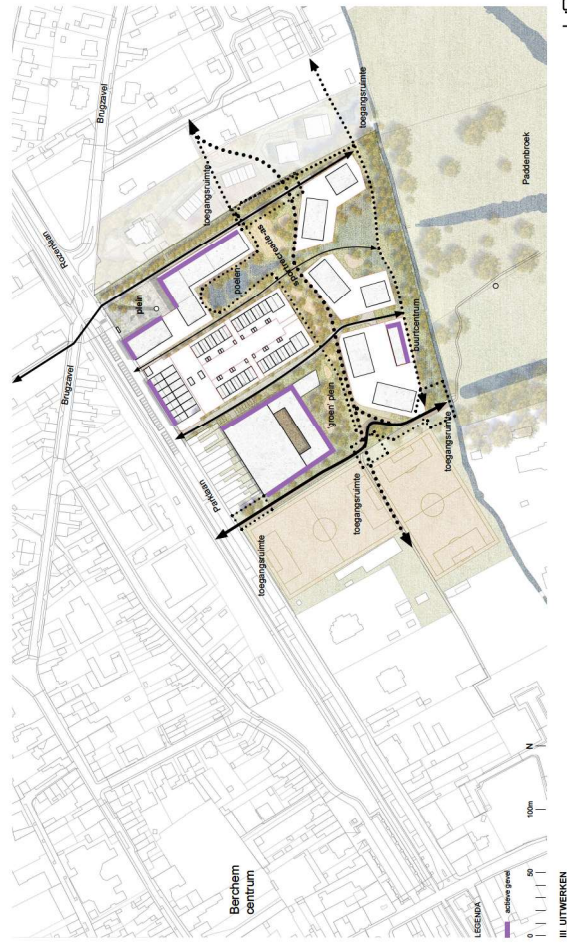


-03-

LIPS  
 Landelijk Planologisch Stuvia



# 01\_MASTERPLAN OPENBARE RUIMTEN EN ACTIVITEITEN



-64-

LIPS  
Landschap Architectuur

# 01\_MASTERPLAN PRIVATE EN COLLECTIEVE RUIMTEN



-65-

LIPS  
Landschap Architectuur

01\_MASTERPLAN  
PROGRAMMA  
plan

LEGEND

open space

percepsidragens

Nuilen (Chick)

apartmentgebouwen / urban villas (3-6)

platform configuratie

openbare ruimte / public space

water

contourlijnen

school area

school area

school area

0

50

100m

N

The masterplan diagram illustrates a site layout with various colored zones and labels. The site is bounded by 'Burgzavel' to the west, 'Burgzavel' to the north, and 'Burgzavel' to the east. The layout includes a 'school' area in the center, a 'platform' area to the south, and several 'apartment' buildings (labeled 'app.') arranged around the central area. The diagram also shows 'open space' and 'percepsidragens' areas. A scale bar indicates 0, 50, and 100m, and a north arrow points upwards.

-66-

III\_UTWERKEN

-67-

LIPS



01\_MASTERPLAN  
PROGRAMMA  
zoekzones economie\_max



01\_MASTERPLAN  
PROGRAMMA\_tabel  
zoekzones economie\_max

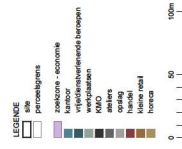
| PROGRAMMA                    |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
|------------------------------|------------|------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Projectnaam                  | Activiteit | # per unit | voorraad/planogram | total units | total units | total units | total units | total units | total units | total units | total units |
| Projectnaam                  | Activiteit | # per unit | voorraad/planogram | total units | total units | total units | total units | total units | total units | total units | total units |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud van MUSEE |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |
| * onder voorbehoud           |            |            |                    |             |             |             |             |             |             |             |             |

01\_MASTERPLAN  
PROGRAMMA

zoekzones economie min



-70-



### III UITWERKEN

KEN

UNIT 1

01\_MASTERPLAN

zoekzones economie

zoekzones economie min

## PROGRAMMA

[illegible]

71-

LIPS  
life people space





01\_MASTERPLAN

[illegible]

# 01\_MASTERPLAN

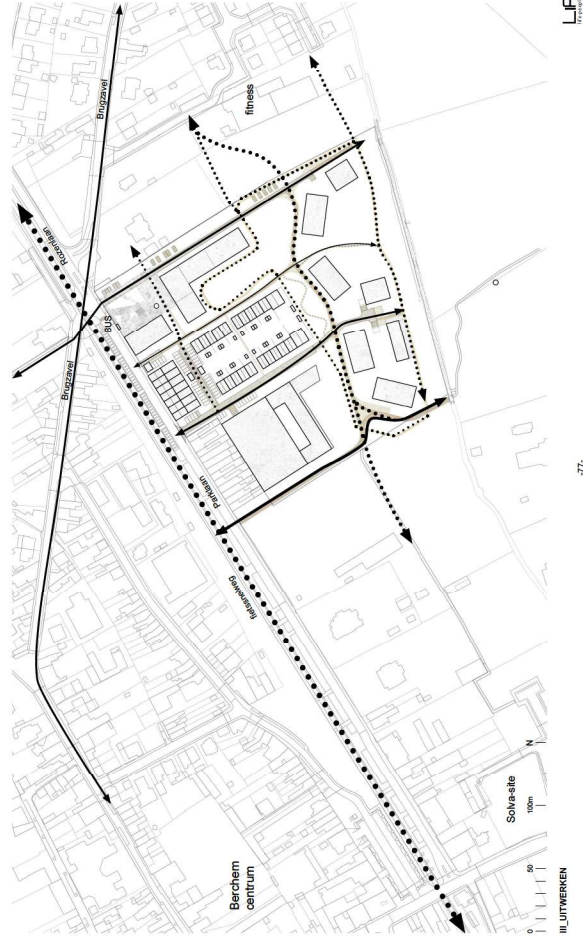
## HARDE MOBILITEIT EN PARKING



-76-

# 01\_MASTERPLAN

## ZACHTE MOBILITEIT EN OPENBAAR VERVOER



-77-

01\_MASTERPLAN  
SCHAAL EN BOUWHOOGETES  
concept

- typologisch één- en meergezinswoningen > samenlevings-, familie en levenswijzen
- optimalisatie verdichting versus bouwhoogte = compact, duurzaam bouwen > evenwicht tussen natuur en levensomgeving
- schaalgradiënten als overgang tussen typologieën en ruimtelijke structuren
- hooggecentren voor oriëntatie en levendige skyline
- appartementenbouwen op licht opgesteld plateau dialogeren met sporthal in bouwhoogte en terrein

EENKEDESNWONINGEN

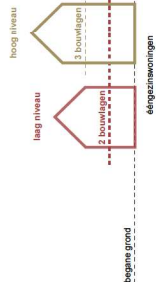
Er wordt twee niveaus van de buurtschaal voor ééngezinswoningen vastgelegd: laag niveau van 2 bouwlagen met een zadelzak en hoog niveau van 3 bouwlagen met een zadelzak. De toepassing is afhankelijk van de vormgeving context.

Eenkeedebouwen betekent:

- eenheid in bouwhoogte
- eenheid in contact met woonmilieu met omgeving of meer persoonlijk niveau

Waar:

- laag niveau - centraal binnen de alle
- hoog niveau - centraal binnen de Parlaan
- hoog niveau als een relatie op Parlaan - woonwerk stadswoningen



III\_UITWERKEN

LPS

MEERGEZINSWONINGEN

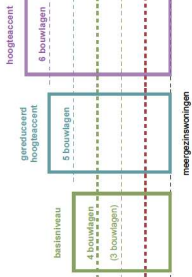
Het basniveau van de buurtschaal voor meergezinswoningen wordt vastgelegd op 4 bouwlagen, met mogelijke hooggecentren tot maximum 6 bouwlagen. Boven de vijfde verdieping verandert de contact vloeg en wordt het niveau verlaagd tot 3 bouwlagen als relatie op nabijgelegen ééngezinswoningen en het straatprofiel.

Eigenschappen schaal:

- Deze schaal wordt nog aangevuld als op maat van het blok. Dit is afhankelijk van de context en de relatie met de omgeving. Een verdieping kan je immers een kind op het maatwerk nog herkennen. Dit kan worden uit de gezinswoning weg.
- Het niveau wordt vastgelegd op 4 bouwlagen, met mogelijke hooggecentren tot maximum 6 bouwlagen. Boven de vijfde verdieping verandert de contact vloeg en wordt het niveau verlaagd tot 3 bouwlagen als relatie op nabijgelegen ééngezinswoningen en het straatprofiel.
- Deze bouwhoogte kan tot op bepaalde schaal te verdichten, op weggevoerd worden in functie van het straatprofiel.

Waar:

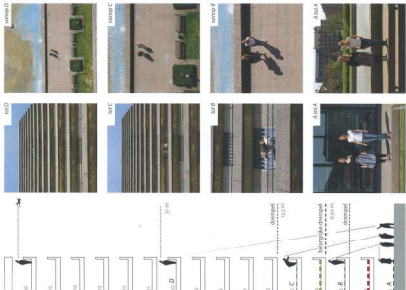
- ontwikkelingsschot tussen Molenbeek en sport- en recreatiezone
- bebouwing op minder dan 50 m van de grens van het Paddenbroek is
- op meer dan 50 m van het Paddenbroek is bebouwing maximaal 5 bouwlagen hoog
- 50m afstand van de Parlaan en op meer dan 100m afstand van het Paddenbroek
- Persoonlijk contact van een betere oriëntatie, een speelse omringing en een levendige skyline wordt gerealiseerd met deze schalen op perspectievele eindpunten, om open ruimte te creëren...



HORIZONTAL GEORIENTEERDE ZINTUIGEN

\*Contact tussen gebouwen en de straat is mogelijk kenmerk de vijf laagste verdiepingen. Boven de vijfde verdieping verandert de contact vloeg en wordt het niveau verlaagd tot 3 bouwlagen als relatie op nabijgelegen ééngezinswoningen en het straatprofiel.

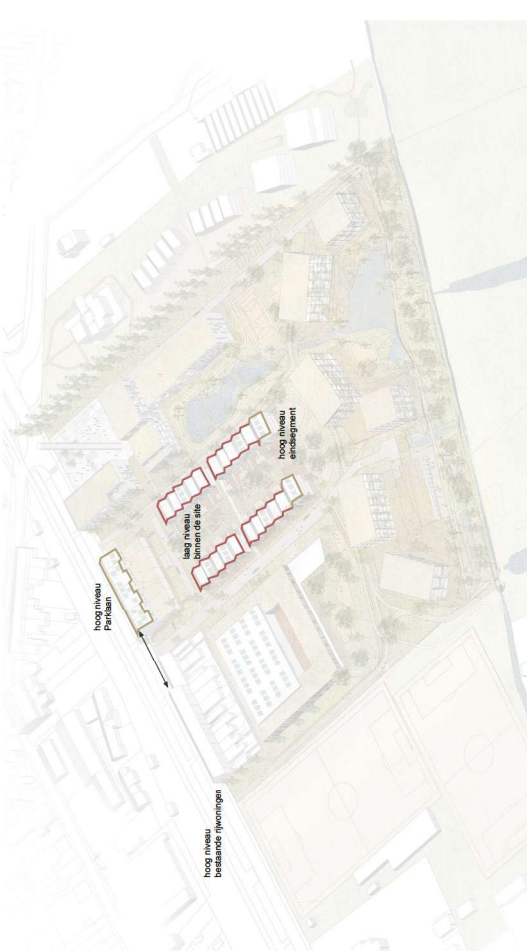
Jan Gehl - Steden voor mensen, 2016



III\_UITWERKEN

LPS

01\_MASTERPLAN  
SCHAAL EN BOUWHOOGETES  
ééngezinswoningen



# 01\_MASTERPLAN

## SCHAAL EN BOUWHOOFTES

### meergezinswoningen



III UITWERKEN

-80-

LIPS

# 01\_MASTERPLAN

## WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



III UITWERKEN

-81-

LIPS



# 01\_MASTERPLAN

## SFEER - PLEIN



IL\_LUTWERKEN

-82-

LIPS  
Landschap Architectuur

# 01\_MASTERPLAN

## WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



IL\_LUTWERKEN

-83-

LIPS  
Landschap Architectuur

01\_MASTERPLAN  
WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



### III\_UITWERKEN

-84-



### III\_UITWERKEN

-85-



01\_MASTERPLAN  
ZICHT VANUIT FITNESS



III\_UTWERKEN

-86-

01\_MASTERPLAN  
WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



III\_UTWERKEN

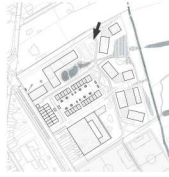
-87-

LIPS  
Landscape Institute of the Netherlands

LIPS  
Landscape Institute of the Netherlands



01\_MASTERPLAN  
WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



III\_UTWERKEN

-88-

LIPS  
Landschap Architectuur

01\_MASTERPLAN  
SFEER - NATUURAS



III\_UTWERKEN

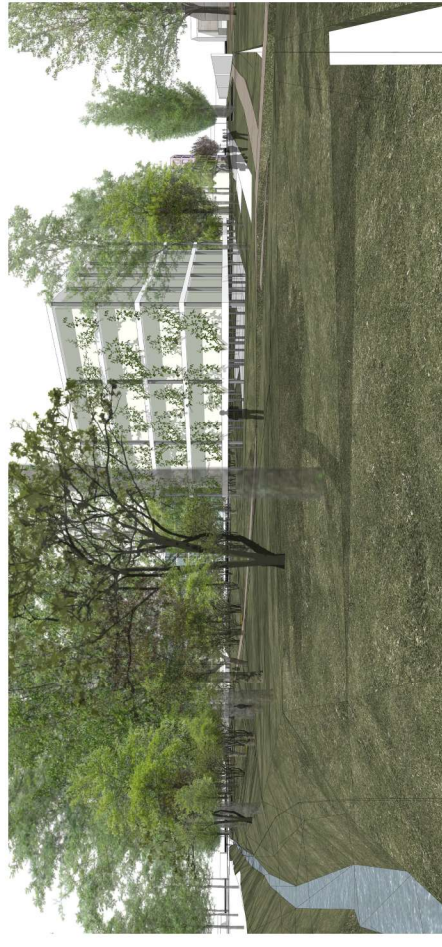
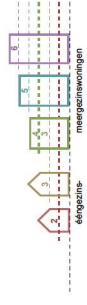
-89-

LIPS  
Landschap Architectuur



# 01\_MASTERPLAN

## WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



III\_LUTWERKEN

-90-

LIPS  
Landschap Architectuur

# 01\_MASTERPLAN

## WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS

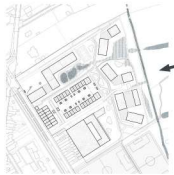


III\_LUTWERKEN

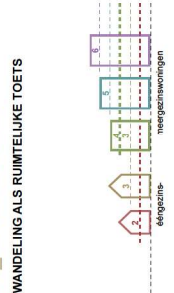
-91-

LIPS  
Landschap Architectuur

01\_MASTERPLAN  
ZICHT VANUIT PADDENBROEK



01\_MASTERPLAN  
WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS





01\_MASTERPLAN

WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



IL\_LUTWERKEN

-94-

LIPS

01\_MASTERPLAN

WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



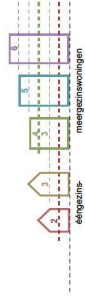
IL\_LUTWERKEN

-95-

LIPS

# 01\_MASTERPLAN

## WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



III\_UITWERKEN

-96-

LIPS

# 01\_MASTERPLAN

## WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



III\_UITWERKEN

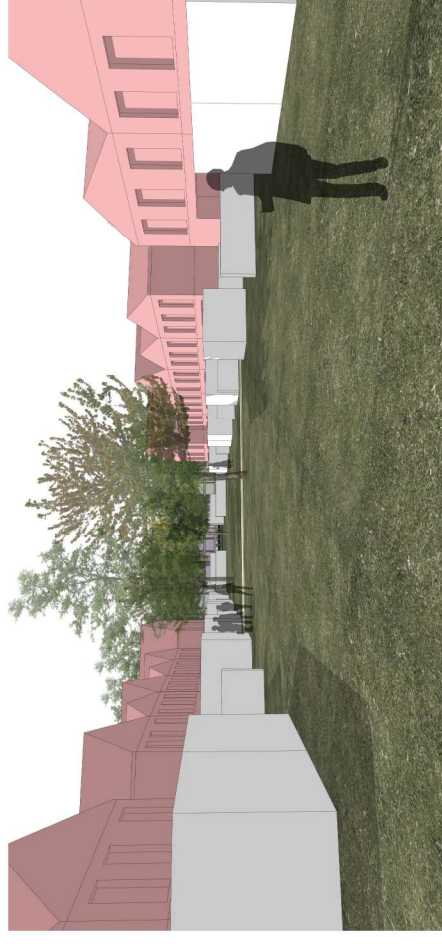
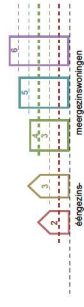
-97-

LIPS



# 01\_MASTERPLAN

WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



III\_LUTWERKEN

-06-

LIPS  
Landscape Institute of the Netherlands

# 01\_MASTERPLAN

SFEER - POCKETPARK THV RIJWONINGEN



III\_LUTWERKEN

-09-

LIPS  
Landscape Institute of the Netherlands

01\_MASTERPLAN

WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



III\_LUTWERKEN

-100-

LIPS

01\_MASTERPLAN

WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



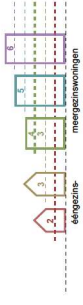
III\_LUTWERKEN

-101-

LIPS

# 01\_MASTERPLAN

## WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



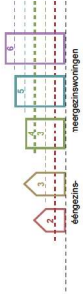
III\_LUTWERKEN

-102-

LIPS

# 01\_MASTERPLAN

## WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



III\_LUTWERKEN

-103-

LIPS



01\_MASTERPLAN  
WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



III\_UITWERKEN

-104-

01\_MASTERPLAN  
ZICHT VANUIT PADDENBROEK

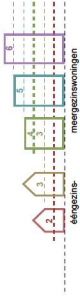


III\_UITWERKEN

-105-

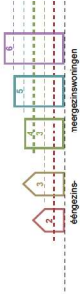
# 01\_MASTERPLAN

WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



# 01\_MASTERPLAN

WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



III\_UITWERKEN

LIPS  
Landscape Institute of the Netherlands

-106-



III\_UITWERKEN

LIPS  
Landscape Institute of the Netherlands

-107-

01\_MASTERPLAN  
ZICHT VANUIT VOETBALVELDEN



III\_UITWERKEN

-108-

LIPS  
Landschap Architectuur

01\_MASTERPLAN  
WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



III\_UITWERKEN

-109-

LIPS  
Landschap Architectuur



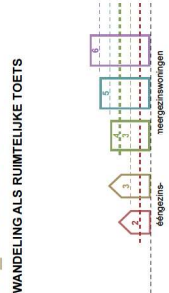
01\_MASTERPLAN  
ZICHT VANUIT PARKLAAN



III\_UTWERKEN

-110-

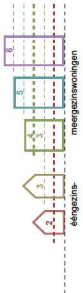
01\_MASTERPLAN  
WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS



III\_UTWERKEN

-111-

01\_MASTERPLAN  
WANDELING ALS RUIMTELIJKE TOETS

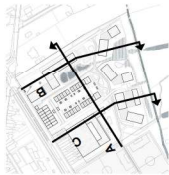


III UITWERKEN

-112-

LIPS

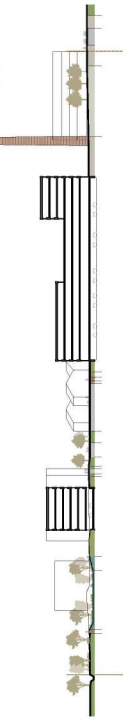
01\_MASTERPLAN  
PRINCIPESNEDEN



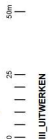
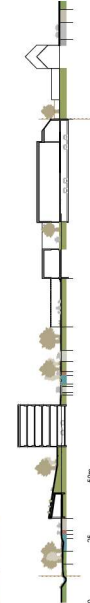
principsnede A



principsnede B



principsnede C



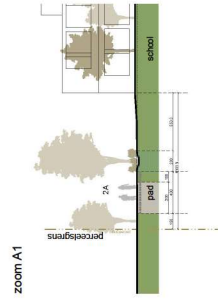
-113-

LIPS

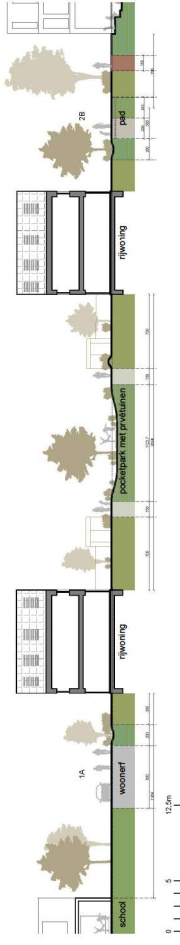
## 01\_MASTERPLAN

### PRINCIPESNEDEN

#### principesnede A - zooms



zoom A2



III UITWERKEN

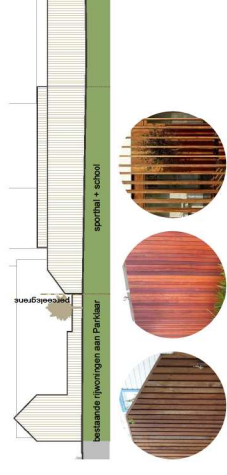
-114-

LIPS

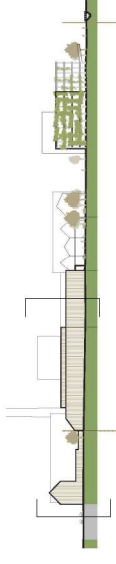
## 01\_MASTERPLAN

### PRINCIPESNEDEN

zoom D1



principesnede D



III UITWERKEN

-115-

LIPS



principesnede E



III UITWERKEN

-115-

LIPS



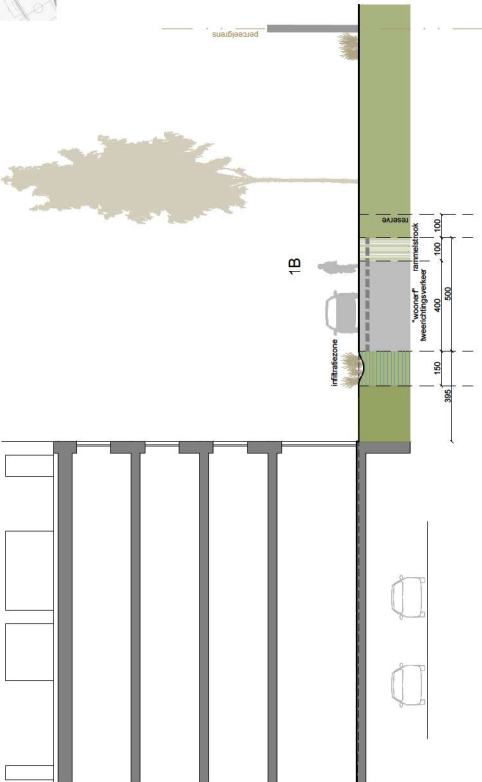


01\_MASTERPLAN

STRAATPROFIELEN

hoofdstraten - woonerven

hoofdstraat 1B (auto toegankelijk, twee richtingen)



0 2,5 5m

IN UITWERKEN

-11B-

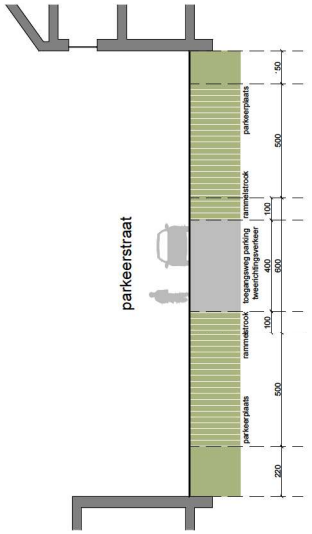
LIPS

01\_MASTERPLAN

STRAATPROFIELEN

toegangswegen rijwoningen

parkeerstraat (auto toegankelijk, twee richtingen)



0 2,5 5m

IN UITWERKEN

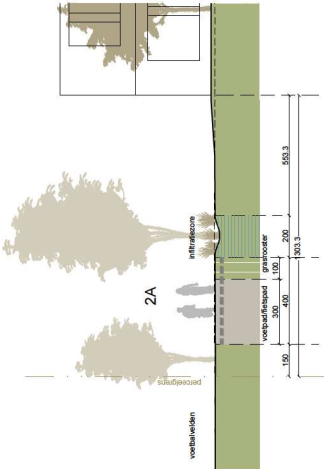
-11B-

LIPS

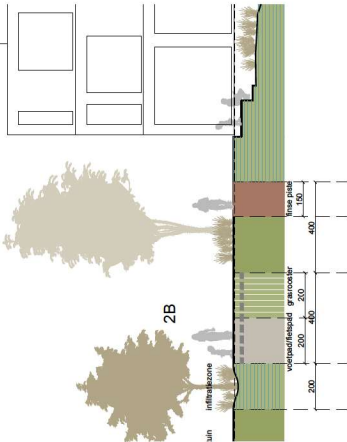
01\_MASTERPLAN  
STRAATPROFIELEN  
secundaire straten



secundaire straat 2A (geen autozone)



secundaire straat 2B (geen autozone)



0 2.5 5m  
B. UITWERKEN

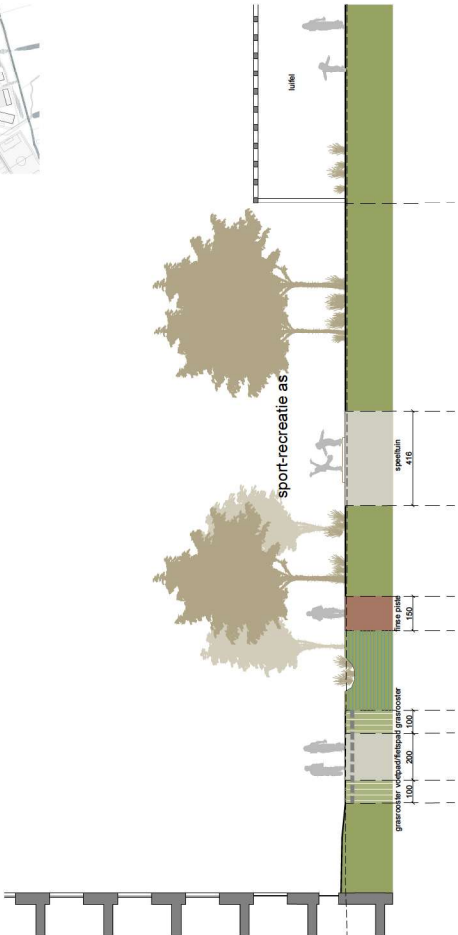
-120-

LIPS  
Landschap Architectuur

01\_MASTERPLAN  
STRAATPROFIELEN  
paden



hoofdpad en finse piste door sport- en recreatieas



0 2.5 5m  
B. UITWERKEN

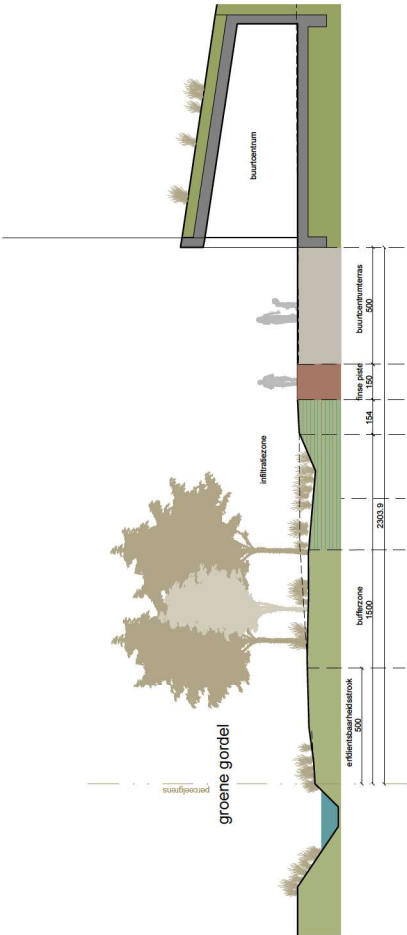
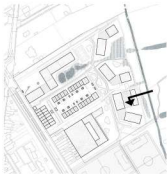
-121-

LIPS  
Landschap Architectuur

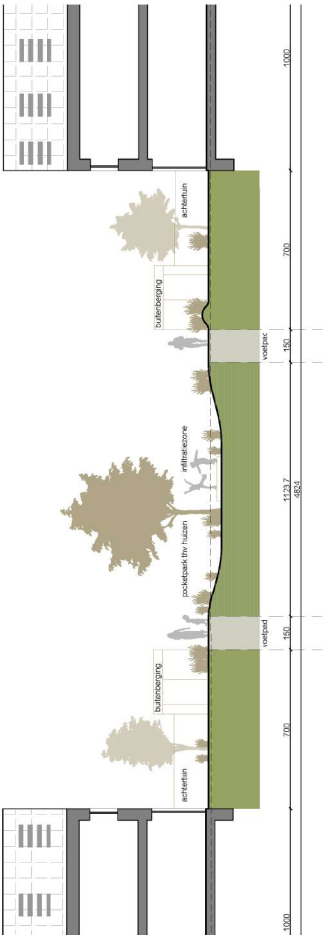


01\_MASTERPLAN  
STRAATPROFIELEN  
paden

secundaire pad en finse piste langs Molenbeek



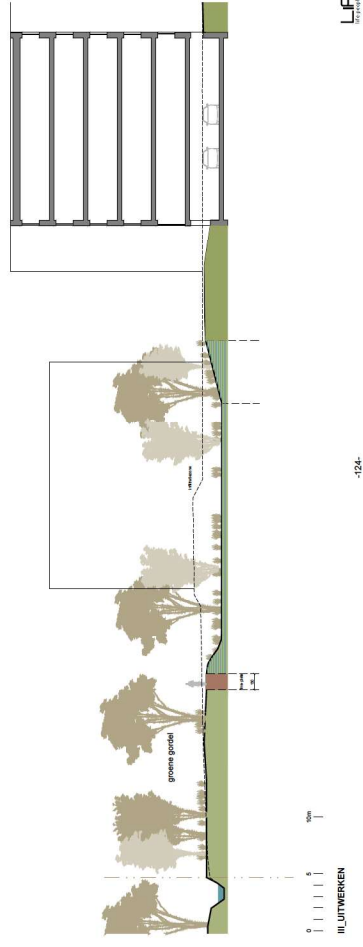
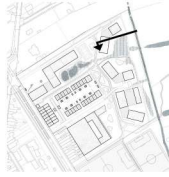
01\_MASTERPLAN  
STRAATPROFIELEN  
pocketpark thv rijwoningen



## 01\_MASTERPLAN

### STRAATPROFIELEN

pocketpark thv appartementgebouwen / infiltratiezone / groenbuffer

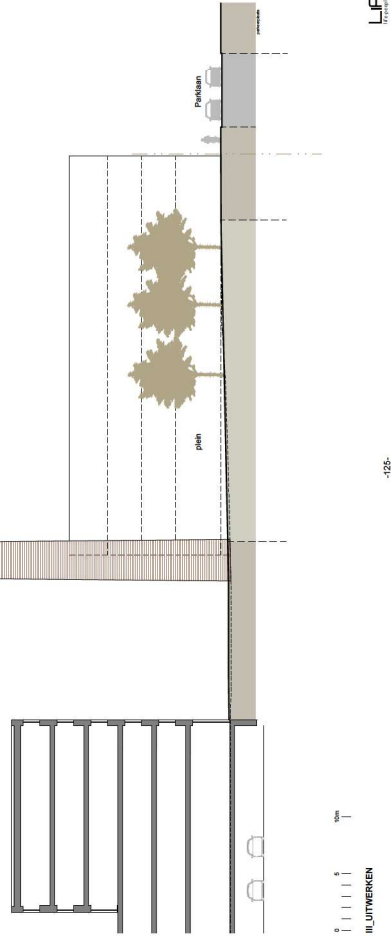


LIPS

## 01\_MASTERPLAN

### STRAATPROFIELEN

plein



LIPS

## 01\_MASTERPLAN

SCENARIO VERSUS BESTAANDE GEBOUWEN

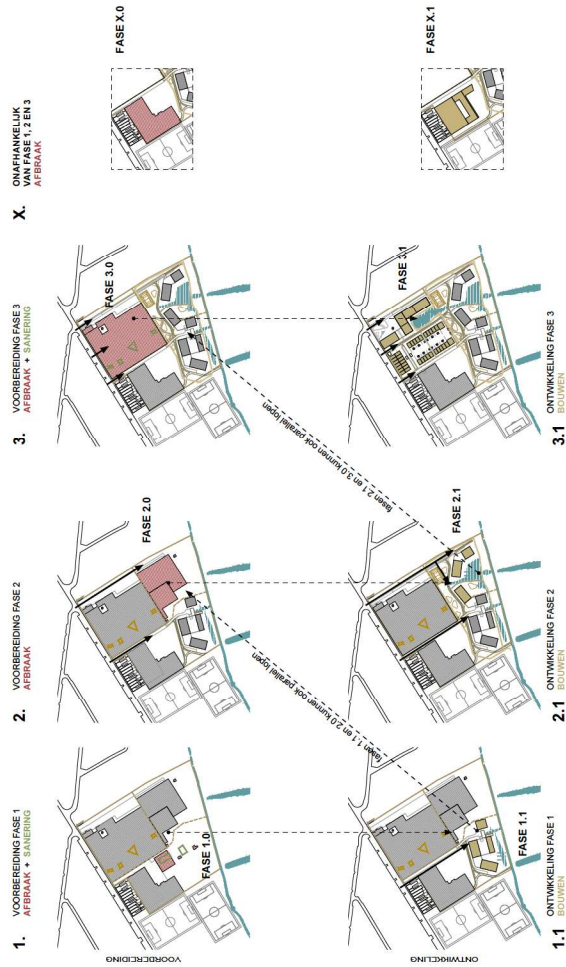


## 01\_MASTERPLAN

SCENARIO VERSUS BODEMVERONTREINIGING



The site plan shows the 'Berchem centrum' area. A large orange-shaded rectangular area represents the 'Spiegel' building, with a label 'Spiegel' pointing to it. To the right of the building is a green area labeled 'Bos en park'. A road labeled 'Bosweg' runs along the right side of the building. A river labeled 'Rivier' flows along the bottom right. A scale bar indicates 0, 50, and 100 meters. A north arrow points towards the top right. The plan also shows existing buildings, streets, and a 'Berchem centrum' label at the bottom left.





## 01\_MASTERPLAN

## FASERING

fase 2



01\_MASTERPLAN  
KORREL IN RELATIE TOT DORPSWEEFSEL



01\_MASTERPLAN  
NOORD-ZUID EN WEST-OOST RELATIES



# 01\_MASTERPLAN

## NOORD-ZUID RELATIE

detail



III UITWERKEN

-134-

LIPS

# 01\_MASTERPLAN

## WEST-OOST RELATIE

detail



III UITWERKEN

-135-

LIPS



## Duurzaamheidsdoel

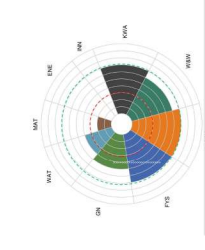
Om de duurzaamheidsambities van het project te beschrijven, werd gekozen voor het instrument Duurzaamheidsmeter Wijken (thema Duurzaamheid van de DZM Wijken). Dit is een instrument dat meet op vijf gebieden:

- Het behouden en breed inzetten van energie, water, materialen, ruimte en natuur.
- Het behouden en breed inzetten van sociale, culturele en economische duurzaamheid in de leefomgeving.
- Het gebruik van duurzame materialen en technieken.
- Het gebruik van duurzame energie en water.
- Het gebruik van duurzame ruimte en natuur.

De ambities van het project betreffende duurzaamheid liggen hoog en er is een engagement om een onafhankelijke duurzaamheidsbeoordeling te laten uitvoeren door de DZM Wijken. Het rapport in bijlage 10 geeft de thema's en indicatoren van de DZM Wijken en geeft aan hoe het ontwerp een antwoord biedt op dit criterium.

Zoals op de afbeelding hiernaast kan gezien worden is er maximaal 100% te behalen op de duurzaamheidsindicatoren.

De uiteindelijke score, zoals in het rapport bevestigd, kan in de grafiek hiernaast bevestigd worden. Dit is een samenvatting van de resultaten van de duurzaamheidsbeoordeling, gebaseerd op de DZM Wijken en de thema's.



## Honderd worden enkele belangrijke elementen opgenomen:

**KWALITEITSEMAKING**

- Met het team werd nagegaan welke alternatieve oplossingen mogelijk zijn voor de realisatie van de duurzaamheidsambities van de project. Het advies is om de duurzaamheidsambities te realiseren in de projectfase, en de duurzaamheidsambities te realiseren in de projectfase.

**WELZIJN EN WELVAART:**

- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".

**MOBILITEIT:**

- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".

**GRN & NATUURONTWIKKELING:**

- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".

**ENERGIE:**

- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".

Opzet later het gedeelte van de gemeentelijke (school en sport) de score van het project. Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".

**WATER:**

- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".

**MOBILITEIT:**

- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".

**ENERGIE:**

- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".

**GRN & NATUURONTWIKKELING:**

- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".

**MOBILITEIT:**

- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".

**ENERGIE:**

- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".

**WATER:**

- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".

**MOBILITEIT:**

- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".

**ENERGIE:**

- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".

**GRN & NATUURONTWIKKELING:**

- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".

**MOBILITEIT:**

- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".

**ENERGIE:**

- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".
- Het project moet zich richten op ten minste 100% van de woningen te voorzien van de eisen van "gezondheidsmaatregelen".



01\_MASTERPLAN  
ZONERING (voorstel)



- terreinen voor verloop aan de gemeente, gemeentelijk en gemeentelijk
- A terrein voor school en sport
- B terrein voor buurten
- terreinen voor projectontwikkeling
- terreinen in de omgeving die openbaar domein over te dragen aan de gemeente
- terreinen over te dragen aan de gemeente, gemeentelijk en gemeentelijk met gras

0 50 100m N

IN\_UITWERKEN

LIPS  
life people space

Liesbeth De Cock  
architect, urban planner  
founding partner, CEO  
info@lips.nl  
+32 475 82 50 30  
+32 475 82 50 39  
Van Meysmael 30  
1013 CA Amsterdam  
Bijlage  
+32 475 82 50 37  
www.lips.nl

The images give no exact representation of reality and could differ from plans and execution.  
No rights are granted in relation to the use of the images for advertising or promotional purposes.  
All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system,  
or otherwise used without the written permission of Liesbeth De Cock, LIPS.

© LIPS, 2024