

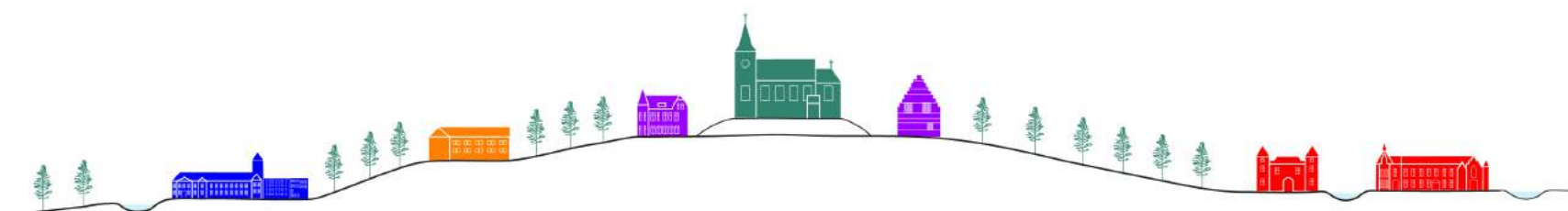
22 02 2022



CENTRUM GROOT-BIJGAARDEN

MASTERPLAN VISIE EN STUDIEOPDRACHT HERAANLEG





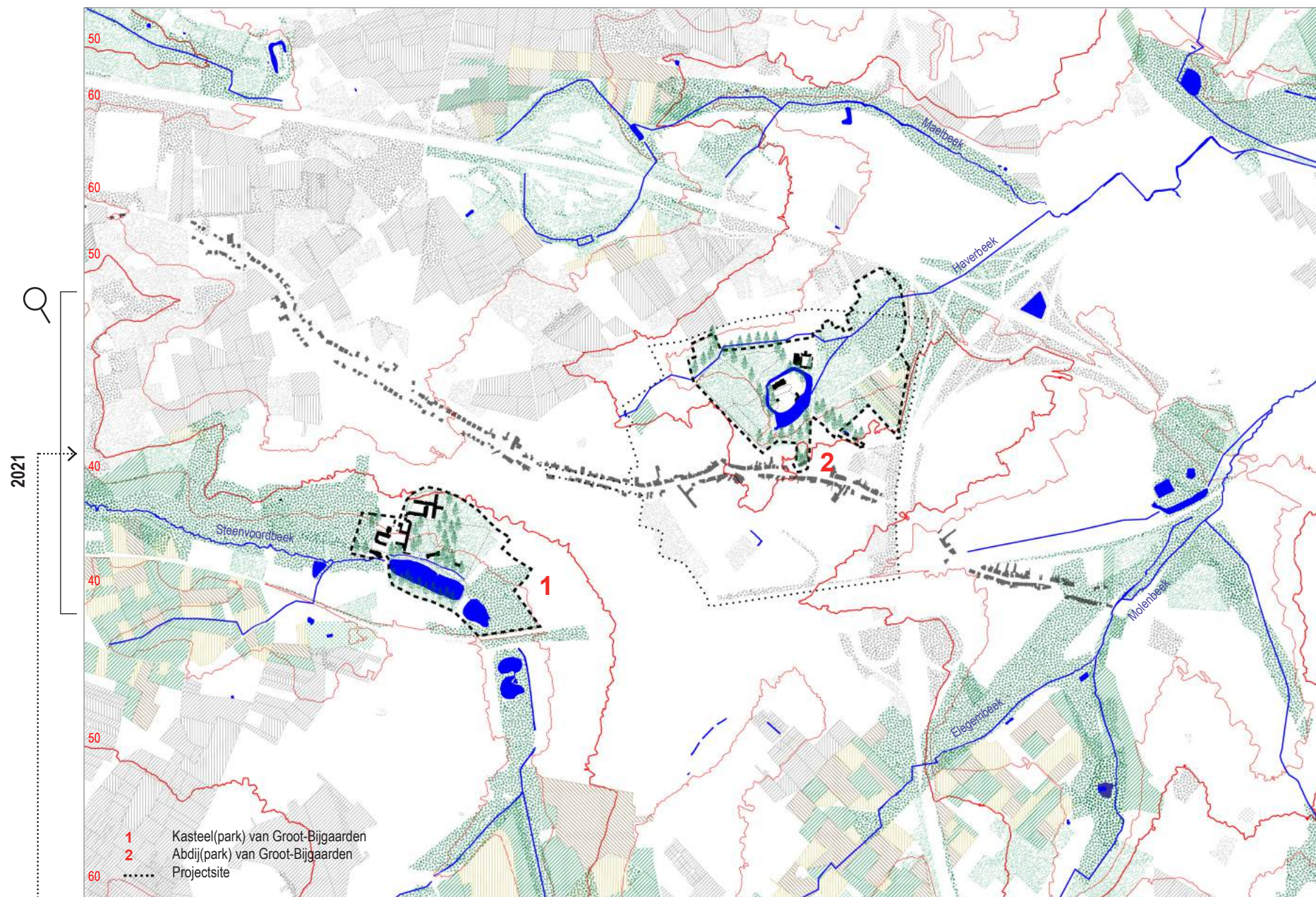
01 | VISIE **P.3**

02 | PLAN VAN AANPAK **P.19**

03 | RAMING EN HONORARIUM **P.27**



TUSSEN STEENVOORDBEEK EN HAVERBEEK



Om aan de ambities voor het Masterplan Centrum Groot-Bijgaarden te kunnen voldoen is het belangrijk de betekenis en de positie van de projectsite te begrijpen binnen de ruimere context van Groot-Bijgaarden en de omliggende omgeving. Pas vanuit een lezing op grotere schaal, kunnen we een specifiek ontwerp vormgeven vanuit contextuele randvoorwaarden en met een duidelijke hiërarchie binnen de open ruimte structuren.

Het kasteel en de abdij, oorsprong van Groot-Bijgaarden

De oorsprong en de identiteit van Groot-Bijgaarden is sterk verbonden aan de abdij en het kasteel van Groot-Bijgaarden. Historisch positioneerden beiden zich in de lager gelegen gebieden op strategische locaties langs het hydrologisch netwerk: de abdij vestigt zich langs de Steenvoordbeek, het kasteel langs de Haverbeek. De Brusselstraat komt hogerop de flank tussen beiden te liggen.

De Haverbeek en de Steenvoordbeek als dragers van open ruimte

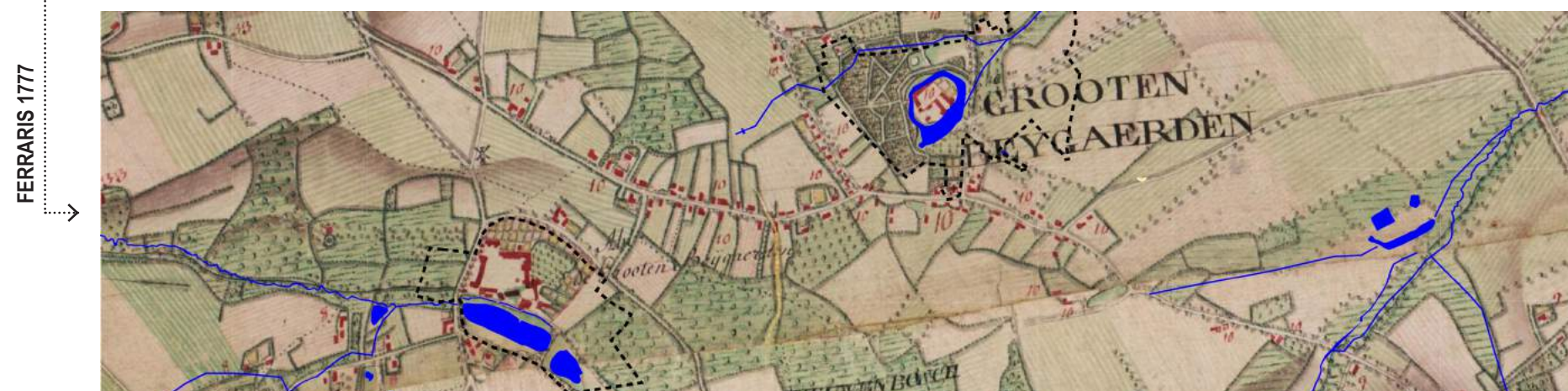
Deze twee waterlopen vormen tot vandaag belangrijke dragers van open ruimte. Zowel de abdij als het kasteel nestelen zich in een prachtige parkomgeving. Het vormen twee landschapskamers binnen een sterk bebouwde omgeving, verbonden aan een groenstructuur langsheen de respectievelijke waterlopen. De verschillende boomdreven, de weides naast het kasteelpark, afgebakend door de Brusselse ring en de snelweg E40, maar ook de tuin van de pastorie, maken ruimtelijk deel uit van het kasteelpark. Door deze landschapskamers te erkennen als de groene longen van Groot-Bijgaarden wordt het projectgebied er tussenin opgespannen.

Het gemeenteplein als toegang tot het lager gelegen kasteelpark

Het gemeenteplein bevindt zich aan de rand van het kasteelpark. Het vormt vandaag een ondergewaardeerde toegang tot het lager gelegen open landschap. Het kan samen met het kasteel, de pastorie, het Pampoelhuis en de Sint-Egidiuskerk een ware cultuur-historische cluster vormen die inzet op landschappelijke recreatie, natuurbeleving, toerisme en cultuur. Hierbij vormen de herbestemming van de kerk en het heractiveren van het oude schoolgebouw belangrijke kansen om deze betekenis te versterken.

Vanop het gemeenteplein is de nabije landschappelijke kwaliteit echter weinig voelbaar. De boomstructuren van het kasteelpark zijn beperkt waar te nemen tussen het Pampoelhuis en de kerk. Ook de kasteeldreef zit verscholen achter het weinig aantrekkelijke introverte jeugdhuis en vormt een ondergekende en te ontdekken historische groene verbinding.

We wensen deze landschappelijke kwaliteit te versterken tot aan de Brusselstraat, zonder daarbij de 'pleinruimte', als ultieme publieke ontmoetingsplek en evenementenruimte, teniet te doen. Dit doen we door zoveel als mogelijk in te zetten op natuurlijk waterinfiltratie om de vallei van de Haverbeek te voeden en het gemeenteplein te gaan vormgeven vanuit deze lezing op ruimere schaal.



HET PROJECTGEBIED IS HISTORISCH GELEGEN TUSSEN HET LAGERGELEGEN ADBIJPARK EN KASTEELPARK

VAN DOORRIJKERN NAAR LEEFKERN

5 strategische ingrepen binnen het mobiliteitsnetwerk

Om het centrum van Groot-Bijgaarden opnieuw leefbaar te maken, te vergroenen en de beeldkwaliteit op te krikken zijn enkele doorgedreven beleidskeuzes nodig om het mobiliteitsnetwerk drastisch aan te passen en de Brusselsstraat ademruimte te bieden om te evolueren van een doorrijweg naar een aangename en verbindende publieke ruimte. Parallel wensen we de knooppuntwaarde voor het fietsnetwerk en het busnetwerk verder te versterken. De beeldkwaliteit is vandaag beperkt en de publieke ruimte staat volledig ten dienste van het doorgaand verkeer.

We wensen ons hierbij te baseren op het reeds gevoerde studiewerk. De bereikbaarheidsstudie duidt de rol van de Brusselstraat binnen het ruimer wegennetwerk en stelt enkele interessante denkpistes voor. Ondanks het feit dat niet al deze keuzes bestuurlijk werden goedgekeurd, wensen we deze principes mee te nemen in het verdere denkproces van het masterplan.

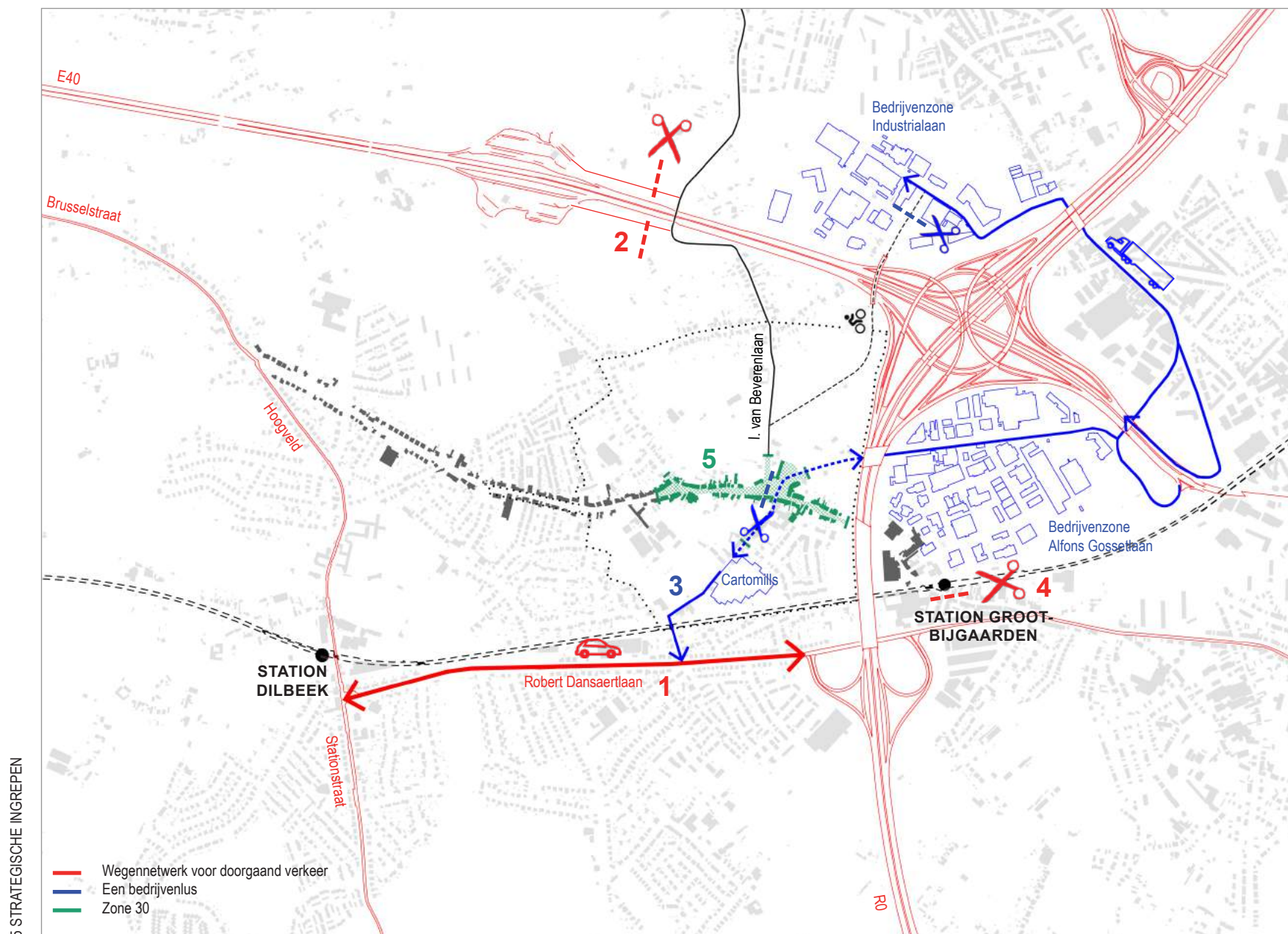
1 Robert Dansaertlaan inzetten voor doorgaand verkeer
Binnen het ruimere wegennetwerk vormt de Robert Dansaertlaan een logisch alternatief voor doorgaand verkeer. Deze parallelle weg sluit bovendien rechtsreeks aan op het op- en afrittencomplex van de Brusselse ring, kent een ruim wegprofiel met gescheiden fietspaden en garandeert de bereikbaarheid van zowel het station van Dilbeek als van Groot-Bijgaarden.

2 Knippen van de texaco afritten
De bereikbaarheidsstudie duidt de meerwaarde aan van het knippen van beide afritten ter hoogte van het Texaco tankstation. Dit beperkt doorgaand verkeer enerzijds over het gemeenteplein en anderzijds doorheen het cultuur-historisch waardevol landschap aan het kasteel.

3 Een duidelijke route voor vrachtverkeer afdwingen
De Isidoor Van Beverenstraat en Raymond Pelgrims de Bigardlaan vormen vandaag een shortcut voor het vrachtverkeer, in het bijzonder voor Cartomills. We wensen echter deze verbinding doorheen het weideland en over het gemeenteplein zoveel als mogelijk te vrijwaren van vrachtverkeer. Alternatieve routes die inzetten op het hoofdwegennetwerk worden geprivilegieerd.

4 Een mogelijke knip ter hoogte van het station voor wagens
Een mogelijke knip voor gemotoriseerd verkeer en het realiseren van een fietstunnel wordt voorgesteld ter hoogte van het station. Dit heeft een positieve impact op het verminderen van het doorgaand verkeer door de Brusselstraat.

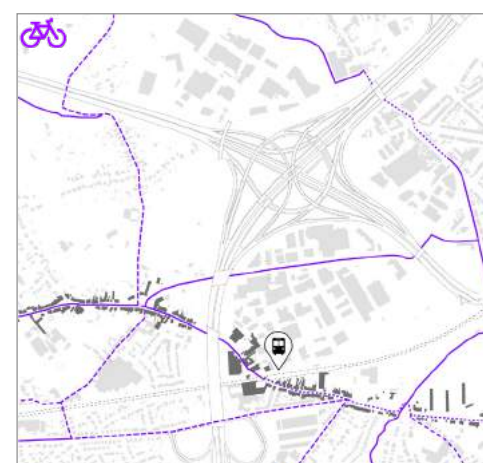
5 Inzetten op een duidelijk voelbare zone 30 in het kerngebied
Het duidelijk ruimtelijk afbakenen van de zone 30 en een aangepaste aanleg van de publieke ruimte gaan hand in hand om het doorgaand verkeer af te remmen en de ruimte voor de zwakke weggebruiker af te dwingen. Het bestendigen van een zone 30 is meer dan het plaatsen van een verkeersbord en vraagt om aangepaste infrastructuur.



5 STRATEGISCHE INGEPEN



VRACHTVERKEER



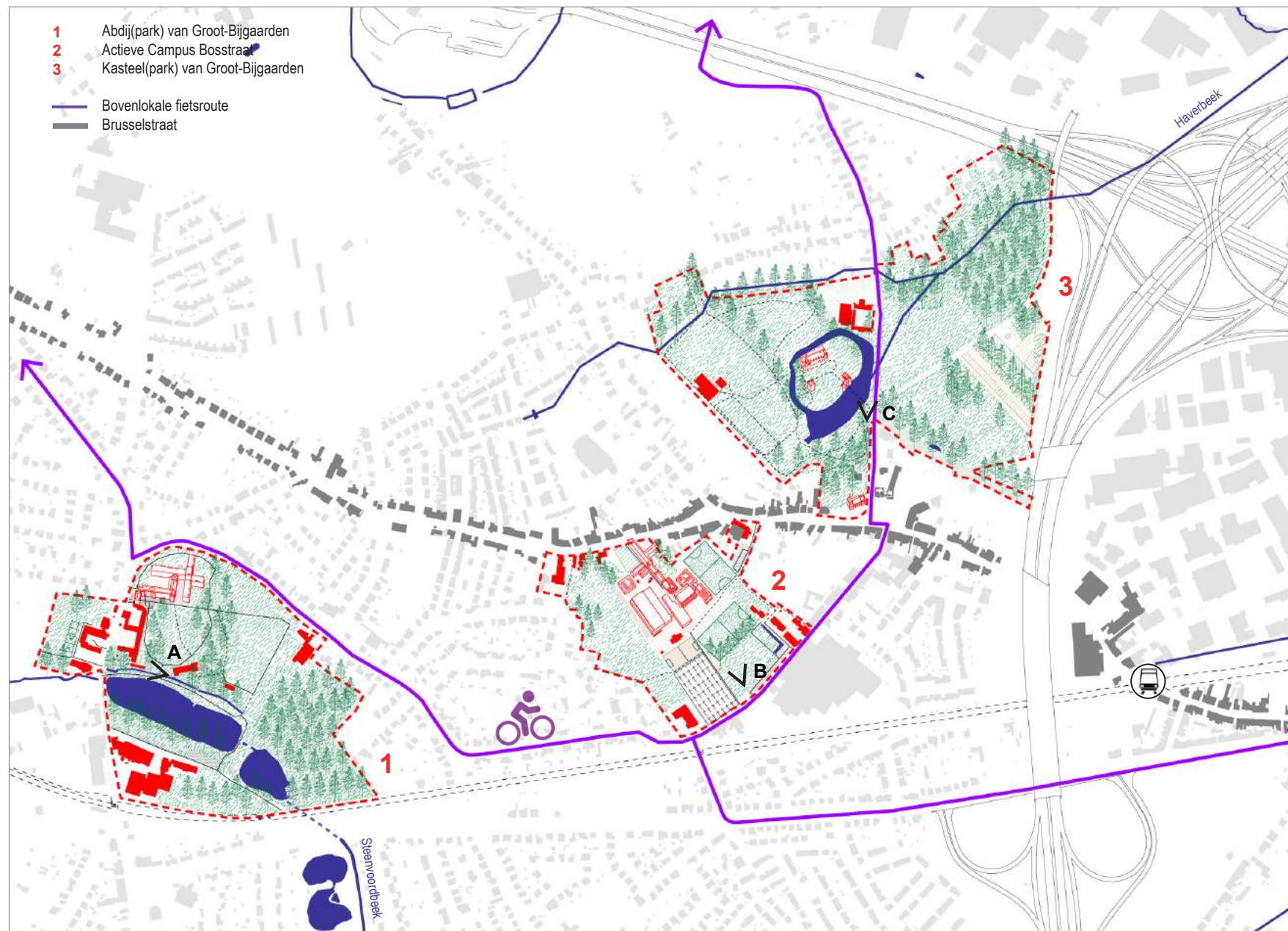
FIETSNETWERK



BUSNETWERK

ONTRAFELN VAN VERKEERSSTROMEN: HET GEMEENTEPLEIN VERSTERKEN ALS KNOOPPUNT VOOR FIETS- EN BUSVERKEER

3 SPECIFIEKE LANDSCHAPSKAMERS



Het te ontwikkelen masterplan vormt in de eerste plaats een ruimtelijk referentiekader dat op lange termijn doorwerkt bij het ontwerpen van de open ruimte structuren in Groot-Bijgaarden. Dit referentiekader is gebaseerd op een lezing van het stedelijk weefsel als een dialoog tussen vier types open ruimten. We onderscheiden:

- de 3 landschapskamers,
- de hoger gelegen landbouwkouters,
- het netwerk aan trage wegen,
- de Brusselstraat als stedenbouwkundige ruggengraat.

Op basis van deze gelaagde lezing versterken we het verschil tussen de open en bebouwde ruimte, herdenken we de doordringbaarheid van het stedelijk weefsel en benadrukken we de diversiteit aan open ruimten, eigen aan Groot-Bijgaarden.

We herkennen in de eerste plaats in nabijheid van de projectsite 3 landschappelijke entiteiten, elk verschillend van aard en beleving, maar steeds te benaderen als een ruimtelijk geheel en gelijkaardig van schaal.

Het kasteelpark en het abdijpark als historische parkruimtes

Het kasteelpark met inbegrip van het omliggende weidelandschap en het domein van de abdij van Groot-Bijgaarden vormen twee evidente kwalitatieve landschapsparken. Ieder van deze parken beschikt over een uitgebouwd netwerk van paden, vaak gekoppeld aan de water- en groenstructuur, maar deze verbindingen zijn vaak weinig leesbaar of beperkt verbonden met de ruimere omgeving. Kansen om de doorwaadbaarheid te verhogen (ondanks het soms private karakter van deze gronden) kunnen een belangrijke meerwaarde vormen voor de omliggende woonbuurten en het verweven van het dorpsweefsel van Groot-Bijgaarden.

De actieve campus

Naast deze historische open ruimtes herkennen we de gemengde zone tussen de Brusselstraat en de Bosstraat als een actieve groene campus. Dit gemengd gebied verenigt de scholencampus Don Bosco, de tennisclub, de voetbalterreinen, een speelweide, de bibliotheek, de welzijns-campus Nieuwenbos en het kerkhof in een samenhangend geheel met een gelijkaardige schaal als het kasteel- en het abdijpark. Het RUP vormt de basis om dit gebied verder uit te bouwen als een landschappelijk geheel met een duidelijk leesbare padenstructuur en gemengde programmatie. Verschillende trage wegen verbinden reeds de omliggende straten doorheen de campus, maar dit raamwerk is niet altijd even duidelijk leesbaar. De drie landschapskamers worden tevens verbonden door een bovenlokale recreatieve fietsroute die het gemeenteplein kruist.

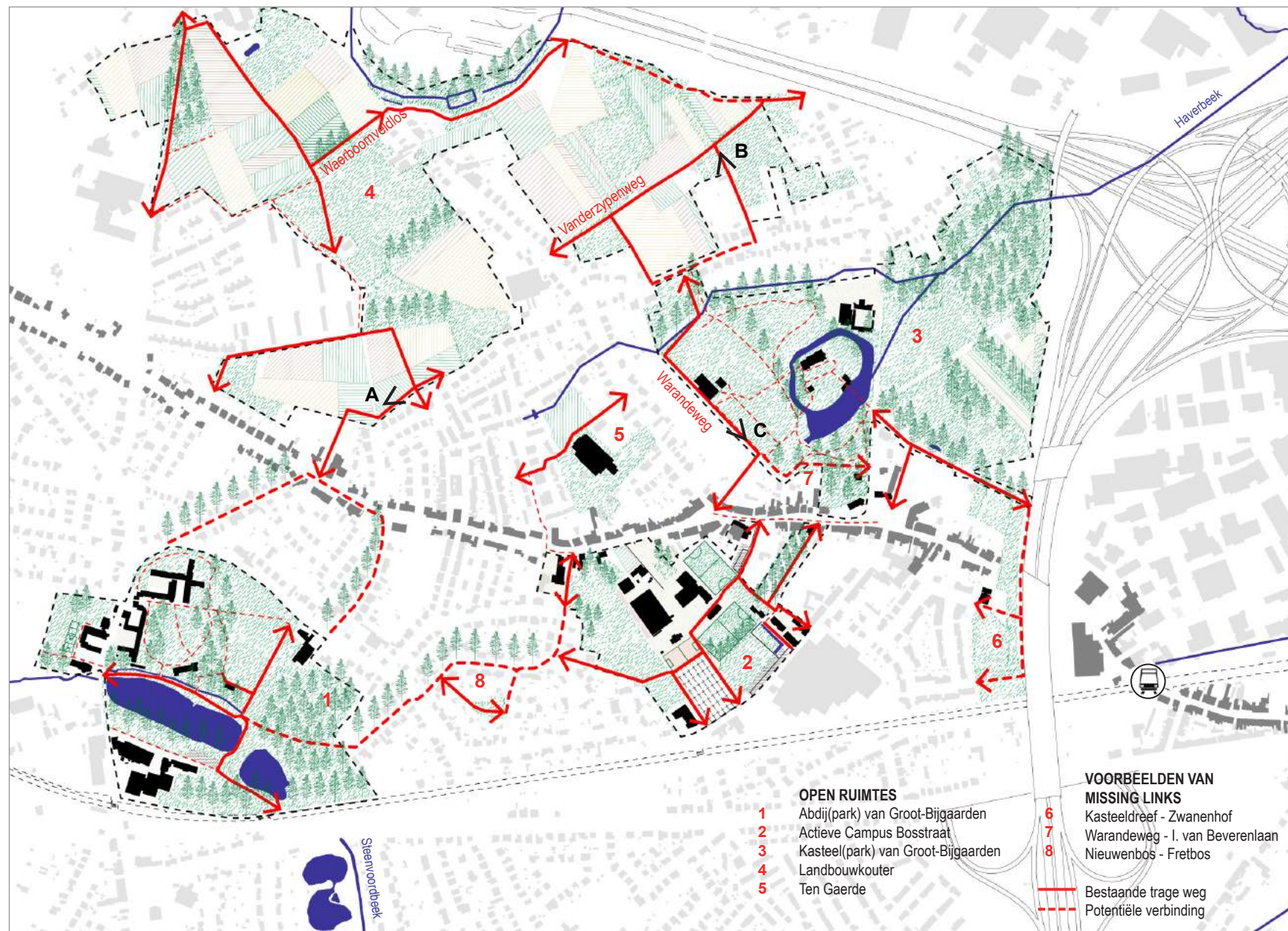
3 programmatorische clusters

Deze 3 landschapskamers kunnen de basis vormen van een programmatorische strategie. Het abdijpark of project Wivina zet reeds in op vermenging van zorg en kantoorruimte. De actieve campus van de Bosstraat verenigt reeds vandaag welzijn, sport- en recreatieve activiteiten. Het kasteelpark tenslotte kan inzetten op natuurbeleving, cultuur en toerisme. In die zin vormen de 3 landschapskamers 3 gedifferentieerde programmatorische clusters met elk een verschillend aanbod aan publieke functies, een andere beleving en een ander doelpubliek. De herbestemming van het oud schoolgebouw en de kerk ter hoogte van het gemeenteplein moet in die zin gekaderd worden binnen een programmatorische strategie op grotere schaal.



3 SPECIFIEKE OPEN RUIMTES MET STERKE LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITEN

TRAGE WEGEN ALS DUURZAAM COMPLEMENTAIR NETWERK



Een rijk en fijnmazig netwerk van historische trage wegen

Als tweede open ruimte figuur herkennen we een rijk en fijnmazig netwerk van historische "trage" wegen die verschillende open ruimtes met elkaar verbinden. Kleine landwegen structureren de bebouwde en de open ruimte. Percelen omlijnd met bomen en hagen vormen sporen van een voorheen gecultiveerd landschap. De Warandeweg, de Waerboomveldlos, de Vanderzyperweg en het wandelpad dat Vliergaarde met de Bekkerzeelweg en de Brusselstraat verbindt maken deel uit van dit systeem. Deze paden zijn vaak restanten van landbouwwegels. Verschillende van deze verbindingen zijn reeds zichtbaar op de kaart van Ferraris (1777) en op de Atlas der Buurtwegen (1841). Deze wandelpaden zijn vooral nog voelbaar doorheen het breed landbouwlandschap in het Noorden van de Brusselstraat, afgesneden door de snelweg.

Een duurzaam en aangenaam alternatief uitbouwen

Nog steeds vandaag bieden deze paden op verschillende plaatsen de mogelijkheid om vanaf de Brusselstraat, een sterk verharde en verstedelijkte omgeving, snel het groen op te zoeken. Maar de paden zijn weinig leesbaar, je moet ze ontdekken en het netwerk is niet altijd even samenhangend.

Samen met de padenstructuur doorheen de drie landschapskamers - het kasteelpark, het abdijpark en de actieve campus van de Bosstraat - bieden deze trage wegen nochtans de mogelijkheid om een samenhangend wandel- en fietsnetwerk uit te bouwen doorheen het centrumgebied van Groot-Bijgaarden. Door in te zetten op de missende schakels, een verhoogde beeldkwaliteit en op een verbeterde zichtbaarheid kan dit netwerk zich uitbouwen als een duurzaam en complementair netwerk dat zowel inzet op recreatieve activiteiten als dagelijkse verplaatsingen. Deze verbindingen kunnen in die zin een aangenaam en duurzaam alternatief vormen voor het snelle parcours langs de Brusselstraat. De publieke functies komen bovendien strategisch langs het netwerk te liggen.

Inzetten op missing links

Op verschillende locaties binnen het weefsel zien we mogelijkheden om het netwerk van trage wegen stapsgewijs verder uit te bouwen. Zo zien we bijvoorbeeld kansen in een wandelverbinding langs het talud van de Brusselse ring van aan de kasteeldreef ter hoogte van de parking Alfons Gossetlaan over de Brusselstraat langs kinderdagverblijf 't Bijgaardje tot aan de Moestuinstraat. Zo ontstaat er opnieuw een eindpunt aan de kasteeldreef, wordt de doodlopende woonwijk Zwanenhof doorwaadbaar voor fietsers en voetgangers en ontstaat er vanuit de woonwijk een 'shortcut' richting station. Het doortrekken van de Warandeweg tot aan de Isidoor van Beverenstraat, langs de perceelsgrens van het kasteeldomein en doorheen de pastorijtuint, vormt ook een interessante denkplaatse om dit bestaande parcours verder te zetten. Ook het vergroenen van de Nieuwenbosstraat en Fretbos als een groene dreef tussen de actieve campus en het Abdijpark bieden mogelijkheden om het netwerk leesbaarder te maken. Tenslotte wensen we ook na te denken over het vervolledigen van de padenstructuur ter hoogte van Ten Gaerde, met een verbinding tussen de Tengaerdestraat en de Jozef Mertensstraat, om dit publiek programma beter in te passen in het omliggende woonweefsel.

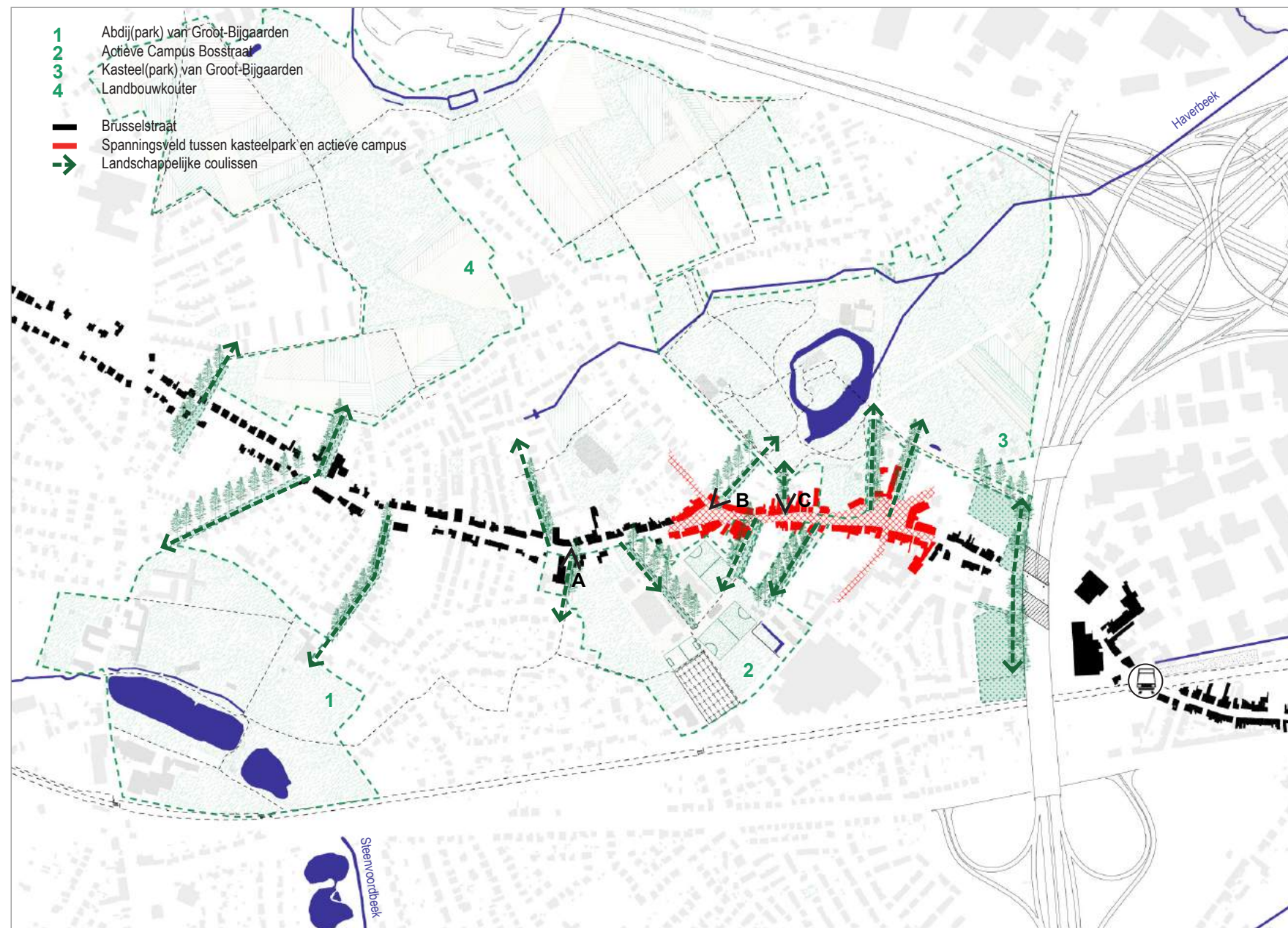
De landbouwkouters als een waardevol productief landschap

De typerende hoger gelegen landbouwkouters ten Noorden van de Groenstraat en Vliergaarde vormen een onverwacht en weids open landschap. Historisch opgespannen tussen Groot-Bijgaarden, Zellik en Bekkerzeel werd deze open ruimte doorheen de tijd doorsneden en verbrokkeld. Door verkavelingen en lintbebouwing vooral langs de Jozef Mertenslaan is de begrenzing van deze open ruimte fragiel geworden. We wensen binnen het Masterplan Groot-Bijgaarden aandachtig te zijn voor het erkennen van dit waardevol productief landschap en ruimtelijk duidelijk deze open ruimte figuur af te bakenen.



RIJK NETWERK AAN (HISTORISCHE) TRAGE WEGEN VERBINDT DE VERSCHILLENDE OPEN RUIMTES EN PUBLIEKE FUNCTIES

STEDELIJKE RUGGENGRAAT MET LANDSCHAPPELIJKE COULISSEN



De Brusselstraat als slagader van het dorpsweefsel

De Brusselstraat vormt de stedenbouwkundige ruggengraat van het dorpsweefsel van Groot-Bijgaarden. Deze lineaire publieke ruimte doorheen de kern heeft alle potentie om de verschillende deelzones, wijken en publieke functies aan elkaar te rijgen. Op verschillende locaties zijn er bovendien kansen om specifieke kwalitatieve verblijfsruimtes vorm te geven: zoals het kruispunt met de Jozef Mertensstraat, de parking ter hoogte van de bibliotheek en natuurlijk het Gemeenteplein zelf. Deze structuur wordt versterkt door een sterk ontwikkeld handelsweefsel dat zich aan deze straat vasthecht.

We noteren verschillende sequenties langsheen deze publieke ruimte. De ruimtelijke context eenmaal de Don Bosco school voorbij is bijvoorbeeld niet dezelfde als de sequentie tussen de Jozef Mertensstraat en het Gemeenteplein of de Brusselstraat ter hoogte van de stationsomgeving. De publieke ruimte zal zich dus moeten aanpassen aan deze variërende ruimtelijke condities zonder daarbij de coherentie van het geheel teniet te doen. Een duidelijke afbakening van de dorpskern met een coherente publieke ruimte aanleg, waar voetganger, fietser en groen meer ademruimte krijgen, dringt zich op.

Twee unieke momenten langs de Brusselstraat

Langsheen de Brusselstraat merken we twee specifieke momenten op die deze lineaire continuïteit doorbreken. Het gemeenteplein vormt een unieke opening van de Brusselstraat en vormt een evident voorplein van het karakteristieke erfgoed van het Pampoelhuis en de Sint-Egidiuskerk. Het groen karakter van het voormalige kerkhof samen met de boomstructuren van de pastortuin en de tuin van de naastgelegen villa maken het achterliggende kasteelpark voelbaar.

Ter hoogte van het kruispunt met de Jozef Mertensstraat opent de Brusselstraat zich opnieuw. Er ontstaat een bijzondere plaats op het draaipunt van deze lineaire figuur, een schakelpunt met het gevoel van een klein pleintje, het kleine broertje van het gemeenteplein. Deze ruimte staat echter volledig ten dienste van de wagen en heeft nochtans de potentie om de nodige vergroening en verblijfsruimte te creëren langs de Brusselstraat. Bovendien creëert de bushalte op deze locatie en de toegang tot het Warandepad hier kansen om een interessant knooppunt van te maken.

Het coulissen-landschap als een complementair groene structuur

Met uitzondering van het gemeenteplein en het pleintje ter hoogte van de Jozef Mertensstraat, biedt de Brusselstraat door zijn beperkte breedte weinig kansen voor vergroening. Dit kerngebied ligt echter op het raakvlak van de groene long van het kasteelpark op de ene zijde en het groengebied van de actieve campus aan de andere zijde. Dit is op verschillende plaatsen voelbaar.

De Brusselstraat wordt punctueel doorbroken voor dwarse verbindingen met toegang tot of zicht naar de achtergelegen groene ruimtes. Zo herkennen we het wandelpad langs de Colisseumparking en het wandelpad tussen de dierenartsenpraktijk en de snackzaak als doorsteken naar de achtergelegen groengebied van de actieve campus. Ook het doodlopend straatje aan de overzijde van de Brusselstraat, ter hoogte van De Zaegerschoenen, vormt één van deze dwarse doorsteken met zicht op het kasteelpark.

We zien deze dwarse verbindingen als een opportuniteit om het landschap punctueel te versterken ter compensatie van het onvermijdbaar sterk verharde karakter van de Brusselstraat zelf. Een coherent materiaalgebruik en beplantingsstrategie voor deze dwarse doorsteken kan een interessante dialoog creëren tussen de Brusselstraat en de achterliggende landschapskamers.

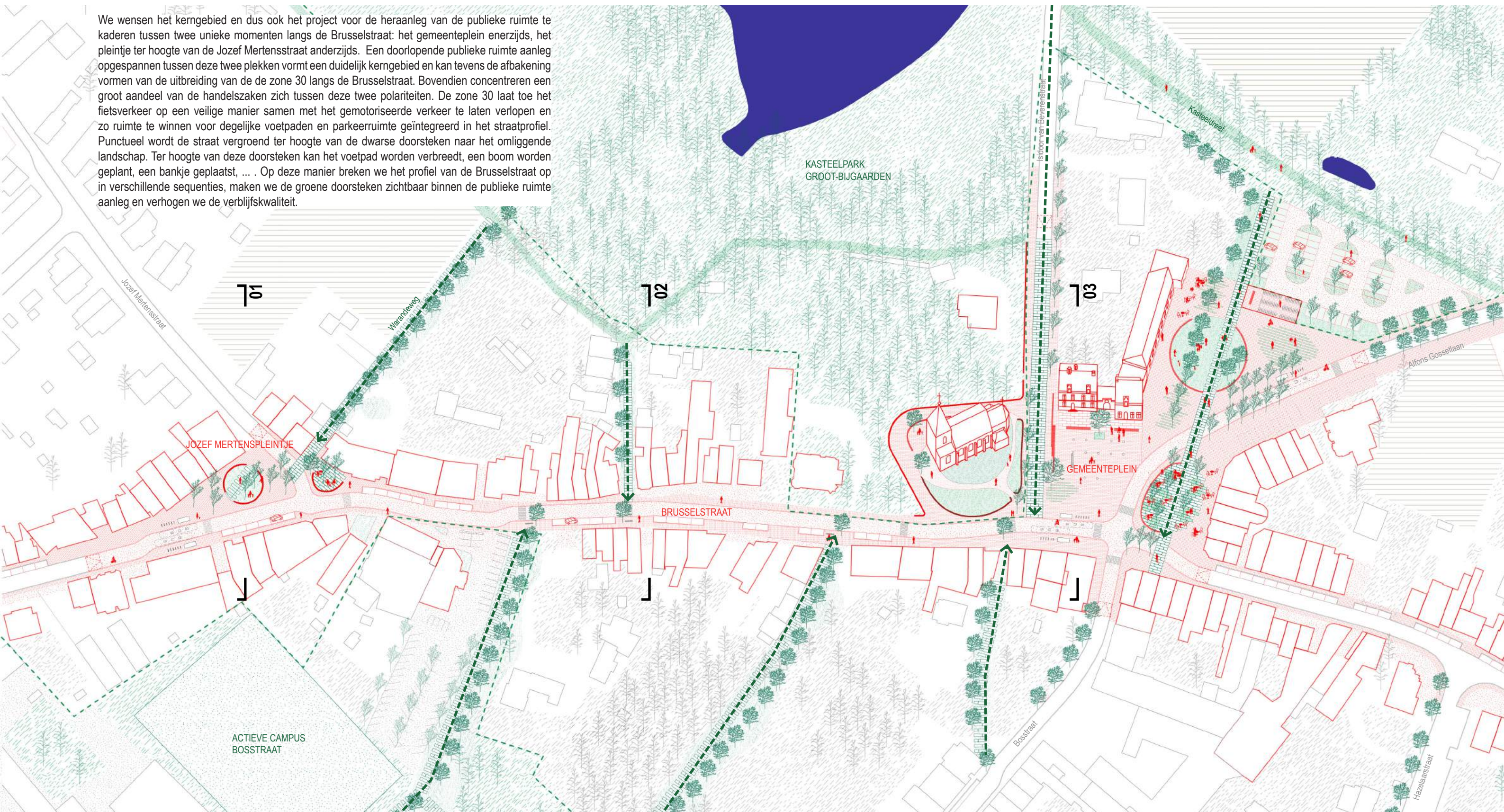
Dit 'coulissen-landschap' kan ook verderop geïmplementeerd worden als een landschappelijk complementair netwerk dat vanaf de Brusselstraat het diepere weefsel van Groot-Bijgaarden irrigiert. Verschillende dwarse straten en wandelpaden op de Brusselstraat zouden vergroend kunnen worden. Telkens op het raakvlak van deze groene nerven wordt de Brusselstraat punctueel vergroend. Op die manier creëren we een evenwicht tussen functionaliteit en verblijfskwaliteit en kunnen we het evenwicht tussen stedelijke en landelijke kenmerken, eigen aan het weefsel van Groot-Bijgaarden, herstellen.



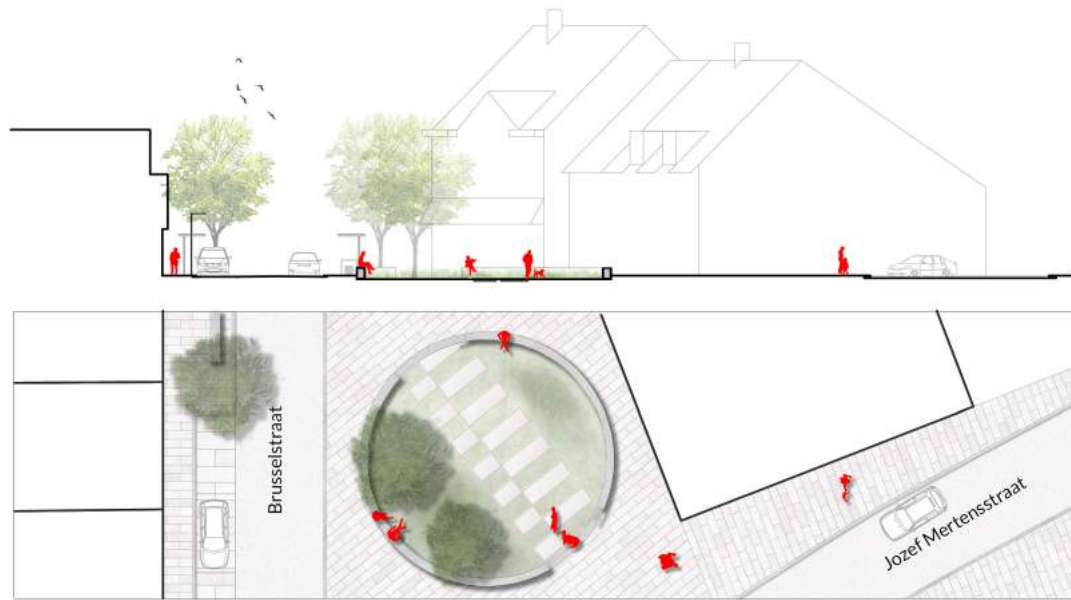
RIJK NETWERK AAN (HISTORISCHE) TRAGE WEGEN VERBINDT DE BRUSSELSTRAAT MET HET ACHTERLIGGEND LANDSCHAP

SPANNINGSVELD TUSSEN ACTIEVE CAMPUS EN KASTEELPARK

We wensen het kerngebied en dus ook het project voor de heraanleg van de publieke ruimte te kaderen tussen twee unieke momenten langs de Brusselstraat: het gemeenteplein enerzijds, het pleintje ter hoogte van de Jozef Mertensstraat anderzijds. Een doorlopende publieke ruimte aanleg opgespannen tussen deze twee plekken vormt een duidelijk kerngebied en kan tevens de afbakening vormen van de uitbreiding van de zone 30 langs de Brusselstraat. Bovendien concentreren een groot aantal van de handelszaken zich tussen deze twee polariteiten. De zone 30 laat toe het fietsverkeer op een veilige manier samen met het gemotoriseerde verkeer te laten verlopen en zo ruimte te winnen voor degelijke voetpaden en parkeer ruimte geïntegreerd in het straatprofiel. Punctueel wordt de straat vergroend ter hoogte van de dwarse doorsteken naar het omliggende landschap. Ter hoogte van deze doorsteken kan het voetpad worden verbreed, een boom worden geplant, een bankje geplaatst, Op deze manier breken we het profiel van de Brusselstraat op in verschillende sequenties, maken we de groene doorsteken zichtbaar binnen de publieke ruimte aanleg en verhogen we de verblijfskwaliteit.



LINEAIRE PLEINRUIMTE MET 3 SEQUENTIES



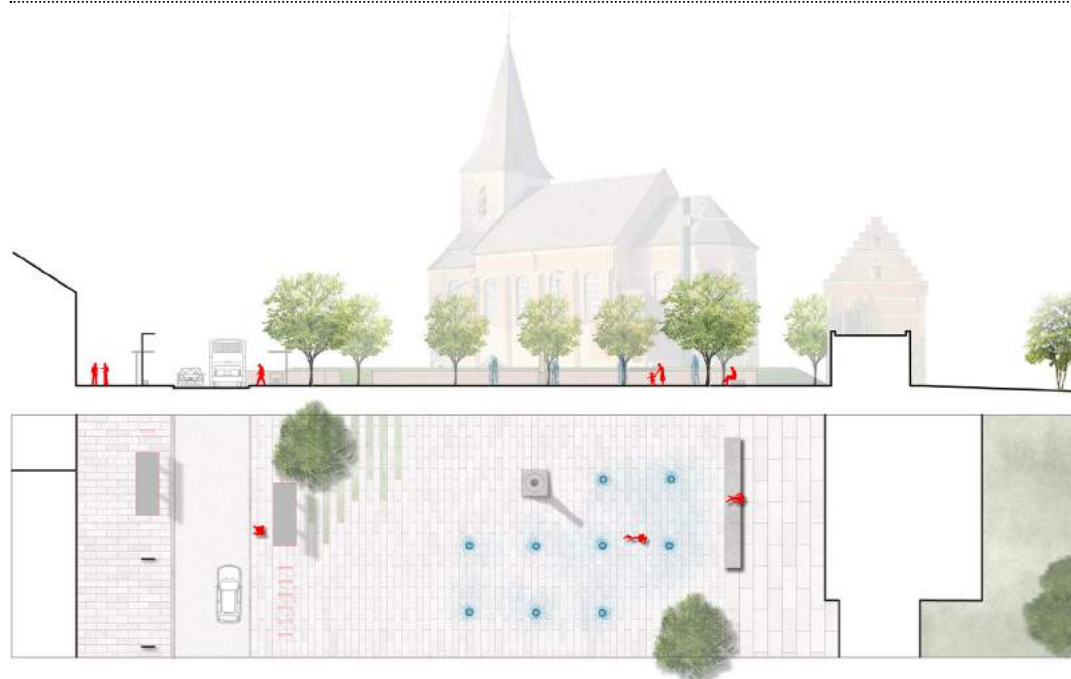
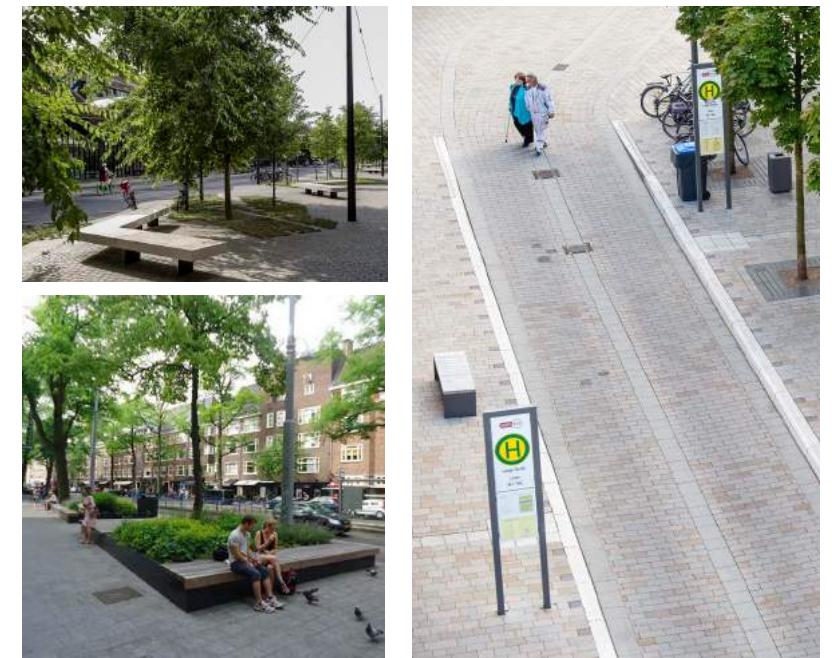
01 | HET JOZEF-MERTENSPLEINTJE

Vanaf het Jozef-Mertenspleintje voelt de automobilist dat hij de dorpskern van Groot-Bijgaarden binnenrijdt. Verlaagde voetpaddorpels creëren het effect van een verkeersplateau zonder daarbij het conventionele niveauverschil tussen voetpad en rijweg volledig teniet te doen. Het pleintje zelf biedt ruimte voor ontharding. Een cirkelvormige groenruimte vormt een centrale ontmoetingsplek voor de buurt, omarmd door een bank die deze ruimte begrenst. Door de afbuiging van de Brusselstraat op deze locatie komt deze groene plek in de zichttas te liggen wanneer je het pleintje nadert zowel vanuit het westen als vanuit het oosten. Dit herkenningspunt vormt tevens het startpunt van het Warandepad dat hier vertrekt richting het kasteelpark en de landbouwkouters. De bushalte en de fietsenstallingen krijgen de nodige ruimte binnen dit scharnierpunt.



02 | EEN REACTIEF EN AANPASBAAR STRAATPROFIEL

Het straatprofiel tussen het Jozef Mertenspleintje en het gemeenteplein biedt een gemiddelde breedte van 13,30m. Volgens de richtlijnen van De Lijn betreft de minimum breedte van de wegnis voor twee kruisende bussen binnen een zone 30 omgeving 5m60. Om het verkeer af te remmen en bijkomende ruimte voor voetgangers te voorzien wensen we dan ook de rijweg tot deze maatvoering te beperken. Door de beperkte snelheid van de wagens en de aangepaste publieke ruimte aanleg kunnen de fietsen en het gemotoriseerde verkeer de wegnis delen. De overblijvende ruimte kan worden ingezet voor het integreren van duidelijk begrensde parkeerstroken (variant C), een verbreed voetpad ter hoogte van de dwarse doorsteken met een boom en een bank (variant A en D) of een asymmetrisch profiel met een groen strook op één zijde (variant B). In die zin vormen deze tekeningen eerste ontwerpprincipes met de nodige aanpasbaarheid. We wensen een toolbox van ontwerpprincipes vorm te geven, zodat de publieke ruimte kan reageren op contextuele condities zonder daarbij de coherentie van het geheel teniet te doen.



03 | HET GEMEENTEPLEIN ALS ONTMOETINGSPLEK BIJ UITSTEK

Tenslotte vormt het gemeenteplein zelf de derde (of eerste) sequentie binnen deze lineaire publieke ruimte figuur. Het materiaalgebruik wordt doorlopend verder gezet en maakt ruimte voor een genereus evenementenplein. Hierbij wordt zoveel als mogelijk ingezet op vergroening aan de randen om de pleinruimte zo flexibel mogelijk te kunnen inzetten. Het plein biedt ruimte voor een markt, de kermis, een concert, een rommelmarkt, een beachvolleybalwedstrijd Een grid van waterfonteinen animeert de pleinruimte en zet het erfgoed in scène. De bestaande herdenkingszuil wordt binnen dit raster van fonteinen ingepast. Ze creëren een ludieke verfrissing voor spelende kinderen op warme zomerdagen. De voetpaden langs de Brusselstraat worden verbreed om de nodige uitloopruimte te voorzien voor de winkels en de horeca. Hierdoor wordt ook een zekere afstand genomen van de bebouwing ter hoogte van de Bosstraat, hetgeen de zichtbaarheid van fietsers ten goede komt. De bushalte wordt kwalitatief ingepast en houdt halte op de kop van het plein.



EEN NIEUW KLOPPEND HART VOOR GROOT-BIJGAARDEN

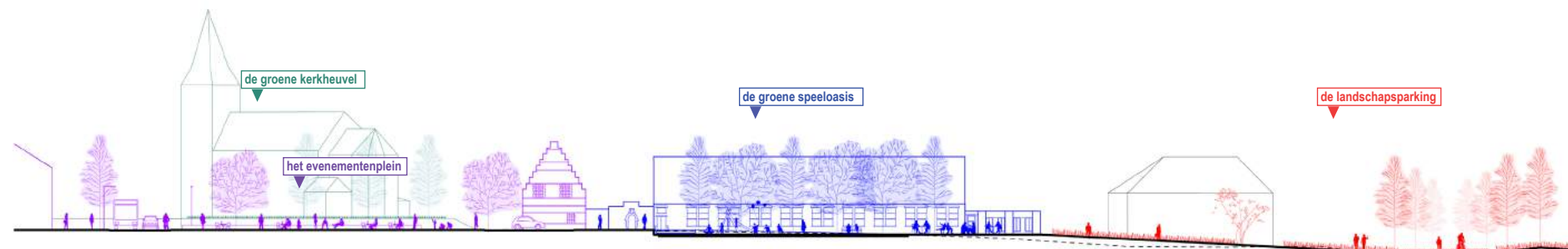


Een coherente publieke ruimte aanleg loopt van aan de Sint-Egidiuskerk aan de ene zijde tot aan de kasteeldreef aan de andere zijde. Deze publieke ruimte vormt de ontmoetingsplek bij uitstek voor de inwoners van Groot-Bijgaarden. Ondanks zijn doorlopend karakter lezen we binnen deze samenhangende ruimte verschillende deelruimtes met specifieke atmosferen en gebruiken. Een landschappelijke parking wordt zoveel als mogelijk uit het zicht gehouden en wordt ontsloten via de Alfons Gossetlaan. Hierdoor kan een deel van het inrijdend verkeer richting centrum direct worden opgevangen. Een nieuwe overdekte fietsenstalling sluit het plein visueel af en vormt een zichtscherm naar de parking. De Isidoor Van Beverenstraat ter hoogte van de kerk wordt opgenomen in de pleinruimte. Een verschil in materialisatie en paaltjes begrenzen de ruimte voor het gemotoriseerd verkeer, maar door een dorpeloos profiel leest deze weg niet langer als een straat. Hierdoor wordt het verkeer afgeremd en de relatie tussen het plein en de kerk versterkt. De straat zelf wordt tot op het plein vergroend en draagt zo bij tot het concept van het coulissen-landschap. Een tweede parallelle dwarse verbinding tussen de kasteeldreef en de Brusselstraat rijgt verschillende deelruimtes aan elkaar en vormt een drager van groen. Deze coulisse verbindt de landschapparparking, de publieke ruimte voor het oude schoolgebouw, de groene terrasruimte ter hoogte van de bestaande cafés en tenslotte de Brusselstraat.

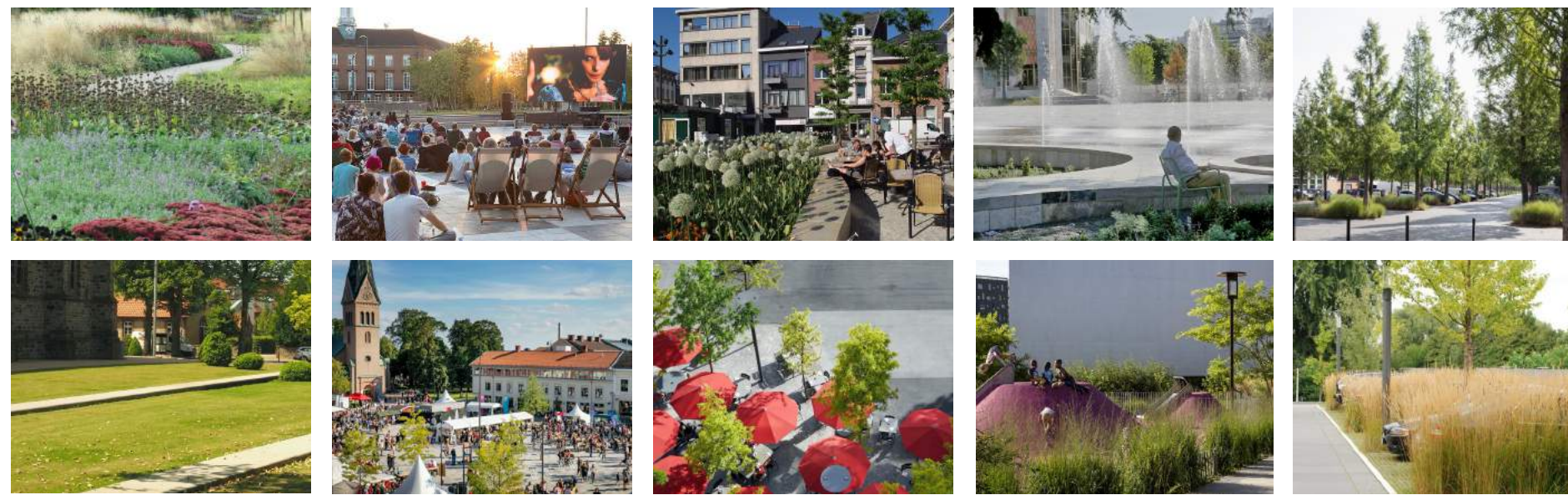
1 OPEN RUIMTE FIGUUR / 5 DEELRUIMTES / 5 SFEREN



5 DEELRUIMTES MET 5 ATMOSFEREN



DE BESTAANDE TOPOGRAFIE ORGANISEERT DE PUBLIEKE RUIMTE IN 5 DEELRUIMTES



DE GROENE KERKHEUVEL

HET EVENEMENTENPLEIN

HET SCHADUW-TERRAS

DE GROENE SPEEL-OASIS

DE LANDSCHAPPELIJKE PARKING

De publieke ruimte ter hoogte van het gemeenteplein leest zich in 5 deelruimtes. Ieder van deze deelruimtes kent zijn eigen gebruik en atmosfeer en interageert met de omliggende bebouwing. Deze deelruimtes spelen ook in op de bestaande topografie op de site. Ieder van deze deelruimtes bevindt zich op een ander plateau dat stapsgewijs afdaalt naar de lager gelegen kasteeldreef, deel van het kasteelpark.

01 | DE GROENE KERKHEUVEL

Het voormalige kerkhof plaatst de kerk op een groene piedestal. De kerk wordt omringd door een historische kerktuin, begrensd door een bakstenen muurtje dat vandaag verscholen zit achter een haagmassief. Dit muurtje loopt verder door naar de pastorie en vormt een structurerend element binnen de publieke ruimte. Het is weinig bekend van wanneer het muurtje zelf dateert, maar het is typerend voor een 'kerkhof' dat deze wordt ommuurd. Deze historische eigenheid willen we dan ook niet teniet doen en de huidige kwaliteit van de kerk, met zijn voeten in het groen, wensen we te versterken met een meer natuurlijke en hedendaagse beplanting en aanleg.

02 | HET EVENEMENTEN PLEIN

Centraal komt het evenementenplein te liggen. Deze hoofdzakelijk verharde ruimte vormt een voorplein voor het erfgoed van het Pampoelhuis en maakt plaats voor allerlei activiteiten. Een grotere maatvoering van de bestrating ter hoogte van het oud gemeentehuis creëert het effect van een 'rode loper' en wordt begrensd door enkele overmaatse banken op schaal van het plein. Een raster van fonteinën biedt ruimte voor spelende kinderen en animeren het plein.

03 | HET HALFVERHARD SCHADUW TERRAS

Door de Alfons Gossetlaan in het verlengde te positioneren van de Bosstraat, zoals het voorkeurscenario van de bereikbaarheidsstudie voorstelt, ontstaat de nodige terrasruimte ter hoogte van de bestaande horecazaken. We wensen hier de nodige bomen te voorzien die schaduw en verkoeling kunnen bieden op warme zomerdagen. De bestaande bomen worden aangevuld met bijkomende bomen en de publieke ruimte wordt hier halfverhard aangelegd om de groene rand van het plein te versterken.

04 | DE GROENE SPEEL-OASIS

Ter hoogte van het oude schoolgebouw wordt een cirkelvormige groenruimte uit het plein gesneden. Deze ruimte vormt een knipoog naar de groenruimte ter hoogte van het Jozef Mertenspleintje. Ook hier wordt de ruimte omarmd door een circulaire betonnen bank. Door het niveauverschil binnen deze deelruimte, afhellend naar de kasteeldreef, ontstaat aan de ene zijde van de cirkel een niveauverschil op zithoogte. Zo kunnen ouders en grootouders toekijken hoe de kinderen spelen binnen deze groene oase. De tuin wordt doorkruist door stapstenen die het schaduwterras verbinden met de landschappelijke parking en de kasteeldreef. De groenruimte wordt tevens ingezet voor natuurlijke waterinfiltratie.

05 | DE LANDSCHAPPELIJKE PARKING

De Alfons-Gosset-parking wordt sterk landschappelijk ingericht. De nodige ruimte wordt vrijgehouden voor tussenliggend groenplantsoen. De parkeervakken zelf worden waterdoorlatend ingericht. De parking wordt punctueel ontsloten via de Alfons Gossetlaan en is te voet vanuit het winkelgebied gemakkelijk bereikbaar via de dwarse wandelverbinding over het plein heen. De nodige ruimte wordt voorzien voor enkele deelwagens en verschillende parkeerplaatsen worden voorzien van laadpalen.

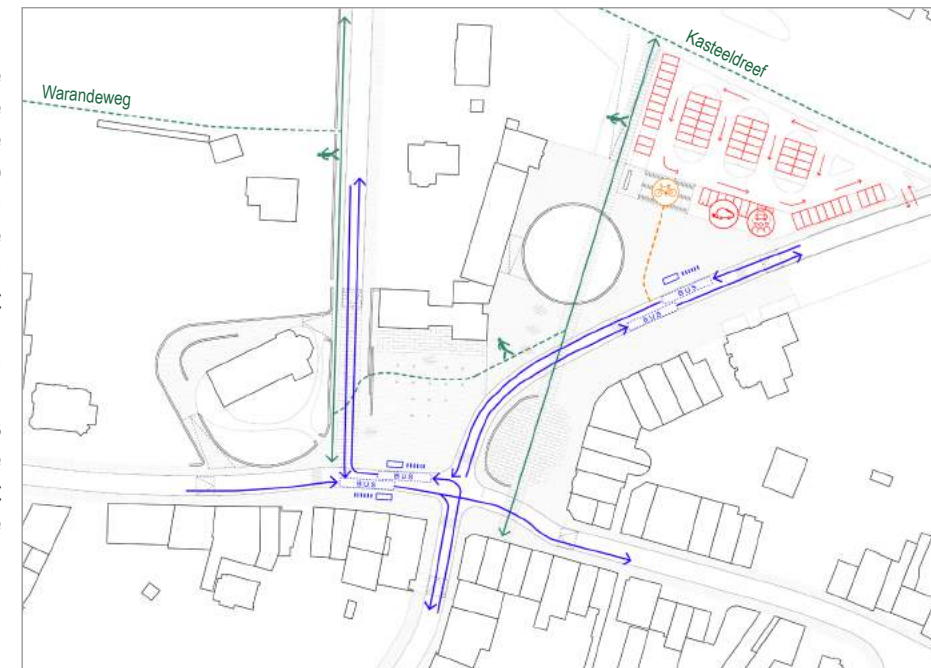
4 PRINCIPES ORGANISEREN HET PLEIN



— gevelfronten articuleren de open ruimte

01 | DUIDELIJKE AFBAKENING

Een doorlopend materiaalgebruik rijgt de verschillende deelruimtes aan elkaar. De pleinruimte zelf wordt gearticuleerd door de omliggende bebouwing. De gevelfronten op oost- en zuidzijde van het plein vormen een duidelijke begrenzing van het plein. Op de andere zijde wordt het plein gearticuleerd door de gevel van de Sint-Egidiuskerk, het Pampoelhuis en het oude schoolgebouw. Enkel in het noorden is de begrenzing van de open ruimte onduidelijk gedefinieerd. Daarom wordt de fietsluifel ingepland als duidelijke begrenzing van de pleinruimte en de doorlopende bestrating. Het vormt bovendien een zichtscherm naar de achterliggende parking.



→ bus
→ voetganger
— parkeerterrein
- - - fiets

03 | EEN HOPPIN-PUNT

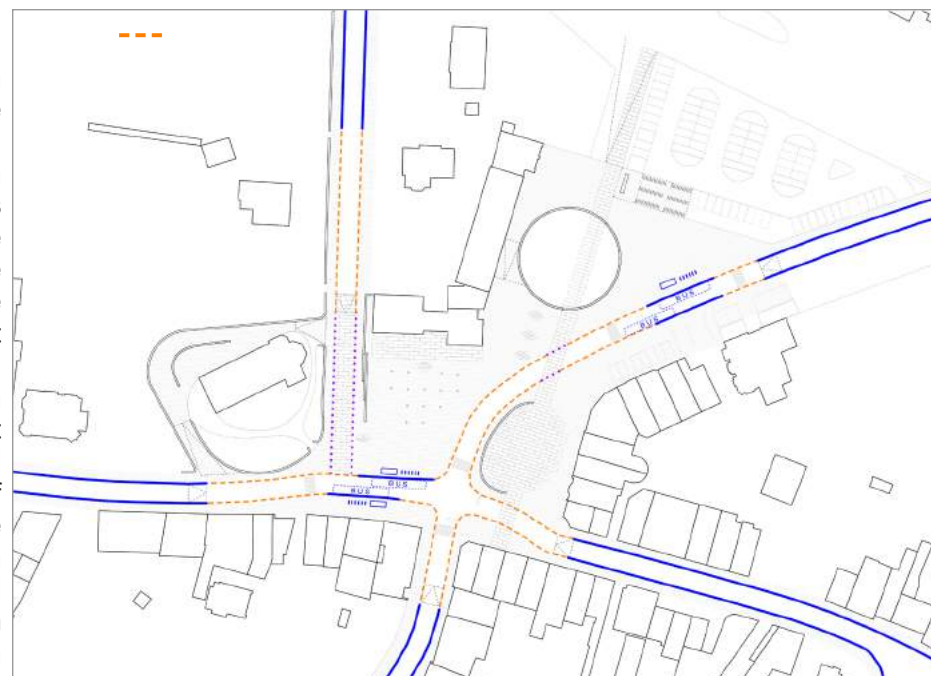
In de plaats van de bushaltes aan de kant van het plein te schuiven, worden ze strategisch gepositioneerd op het plein met de hoofdhalt op de kop en een tweede halte langs de Alfons Gossetlaan. De verhoogde perronboord vormt bovendien een duidelijke afbakening voor het gemotoriseerd verkeer ten opzichte van het plein. De fietsluifel biedt op zijn beurt de nodige hedendaagse fietsenstalling voor deze centrale plek. De landschappelijke parking biedt ruimte voor 65 parkeerplaatsen, inclusief deelwagens en plaatsen voorzien van laadpalen. Door het efficiënt organiseren van de verschillende stromen ontstaan kansen voor het creëren van een vlot intermodaal overstappunt met een focus op duurzame mobiliteit in het hart van Groot-Bijgaarden.



→ landschappelijke coulissen

02 | 2 LANDSCHAP-COULISSEN

Twee dwarse landschappelijke verbindingen dringen vanuit het kasteelpark de pleinruimte binnen. Ze structureren de open ruimte, rijgen de deelruimtes aan elkaar en brengen vergroening tot aan de Brusselstraat langs de randen van het evenementenplein. De Isidoor van Beverenstraat vormt een eerste groenstructuur op westzijde. De bestaande lager gelegen boomstructuur wordt doorgetrokken en versterkt tot op het plein. De dorpelloze aanleg van het eerste deel van de Isidoor van Beverenstraat versterkt dit effect. Een tweede coulisse wordt gevormd door het dwarse pad van aan de kasteeldreef tot aan de Brusselsestraat. Bestaande bomen begeleiden dit parcours en worden aangevuld met bijkomende bomen. Dit pad kan tevens hydrologisch worden ingezet om een natuurlijke waterafloop te bevorderen richting het kasteelpark.



— 15 cm
- - - 7 cm
... 0 cm

04 | AANGEPASTE BOORDSTEEN

Ondanks ingrijpende verkeersaanpassingen op grotere schaal zal het gemeenteplein steeds een belangrijk kruispunt blijven voor gemotoriseerd verkeer. Een dorpelloze aanpak over het plein heen lijkt ons voor deze locatie dan ook niet de meest passende oplossing. Met een beperkt niveauverschil kan de ruimte voor gemotoriseerd verkeer duidelijk worden afgescheiden van de ruimte voor voetgangers. We wensen echter in te zetten op een doorlopende dorpel waarvan de hoogte zich aanpast naargelang de locatie binnen de publieke ruimte: ter hoogte van de bushalte kan de dorpel 15cm aannemen om een comfortabele busopstap te organiseren, ter hoogte van oversteekpunten kan de dorpel in hetzelfde vlak als de rijweg liggen, op alle andere locaties vangt de dorpel een gemiddeld niveauverschil van 7 cm op. Op deze manier ontstaat een coherente én veilige publieke ruimte aanleg met een beperkt en kwalitatief materiaalpalet.

EEN GEDEELDE DYNAMISCHE PLEK VOOR DE INWONERS

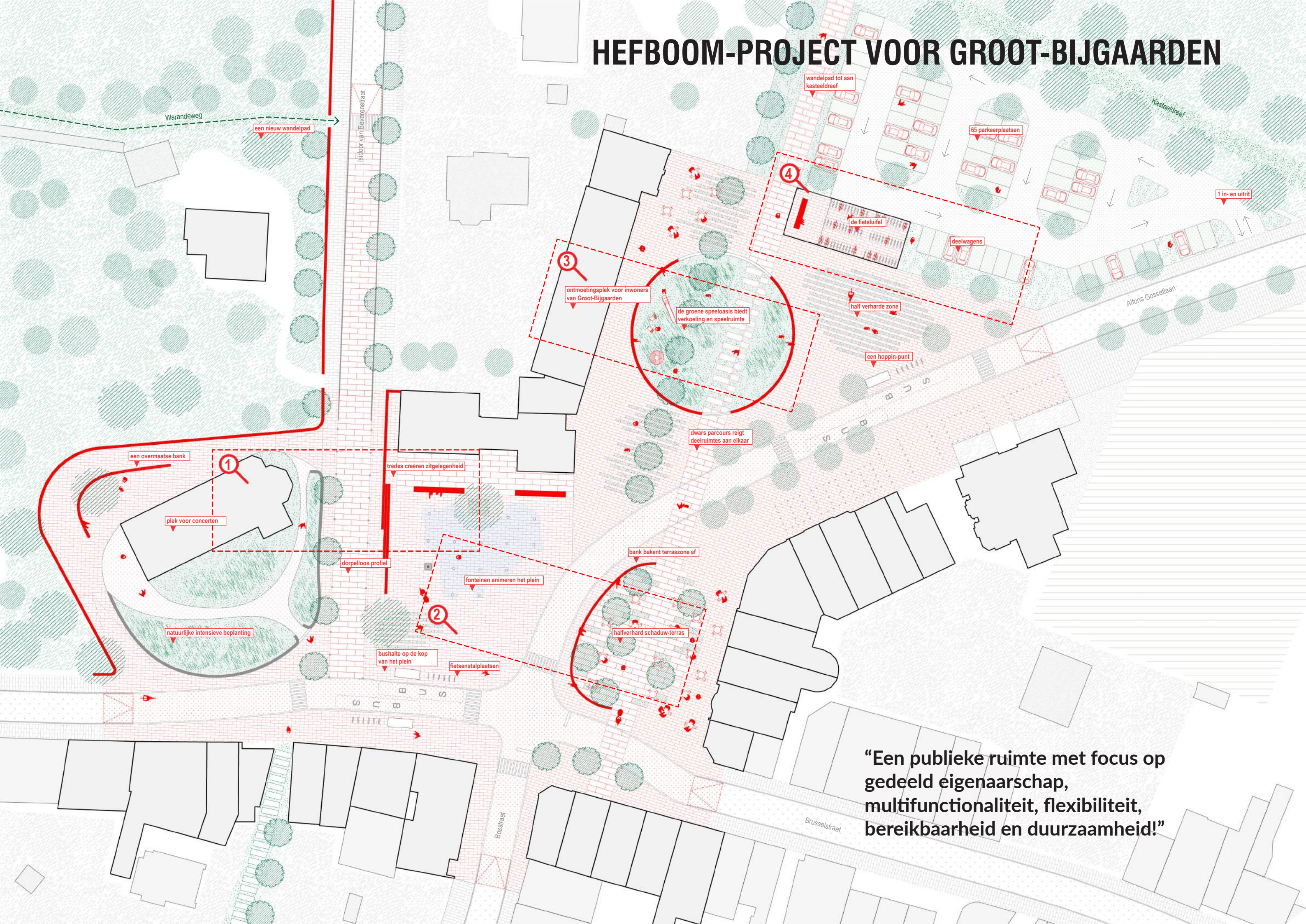
Een solide programma voor het oude schoolgebouw achter het Pampoelhuis en voor de herbestemming van de Sint-Egidiuskerk is essentieel om ervoor te zorgen dat het gemeenteplein opnieuw op een actieve en duurzame manier kan functioneren en in zijn nabije context kan worden verankerd. Vandaag zou het echter willekeurig en voorbarig zijn om een “droomprogramma” voor deze gebouwen voor te stellen. Het mogelijk toekomstig programma van deze gebouwen en hun interactie met de omliggende omgeving moet worden opgebouwd op basis van een intensieve dialoog met de gemeentelijke diensten, de bewoners en lokale stakeholders. We wensen hierbij ook in te zetten op tijdelijk gebruik om de definitieve programmatorische invulling van deze gebouwen stapsgewijs te laten evolueren en een collectief draagvlak te ontwikkelen (zie plan van aanpak).

Dit gezegd zijnde, wensen we voor de herinvulling van deze gebouwen ook op grotere schaal na te denken. Gezien hun ligging aan de rand van het kasteelpark, als één van de 3 landschapskamers van Groot-Bijgaarden, kunnen ze omwille van hun cultuur-historische waarde deel uitmaken van een programmatorische cluster die inzet op cultuur, natuurbeleving en toerisme. Zo zien we het weinig aantrekkelijk gebouw van de jeugdbeweging op deze plek liever verdwijnen en zien we deze activiteiten eerder georganiseerd op de actieve campus aan de Bosstraat, die over de nodige ruimte beschikken voor sport en spel. In dezelfde denkoefening is de bibliotheek, vandaag gesitueerd in de actieve campus, misschien een meer geschikt programma aan het gemeenteplein.

Een dergelijk programma kan de cultuur-historische betekenis van deze plek waarmaken, kan kruisbestuiving zoeken met culturele activiteiten in de Sint-Edigiuskerk en kan tevens een toeristisch vertrekpunt vormen voor wandel- en fietsroutes met het kasteelpark en het abdijpark als belangrijke trekpleisters. Het kan eventueel gecombineerd worden met een kleine cafégelegenheid die ten volle kan genieten van de aansluitende publieke ruimte. Het moet een ontmoetingsplek vormen in het dagelijkse leven van de bewoners van het centrum van Groot-Bijgaarden, een actieve en gemengde dynamische plek waar cultuur, kennis, creatie, tijdelijke burgerinitiatieven, natuurbeleving en toerisme een plaats kunnen krijgen.

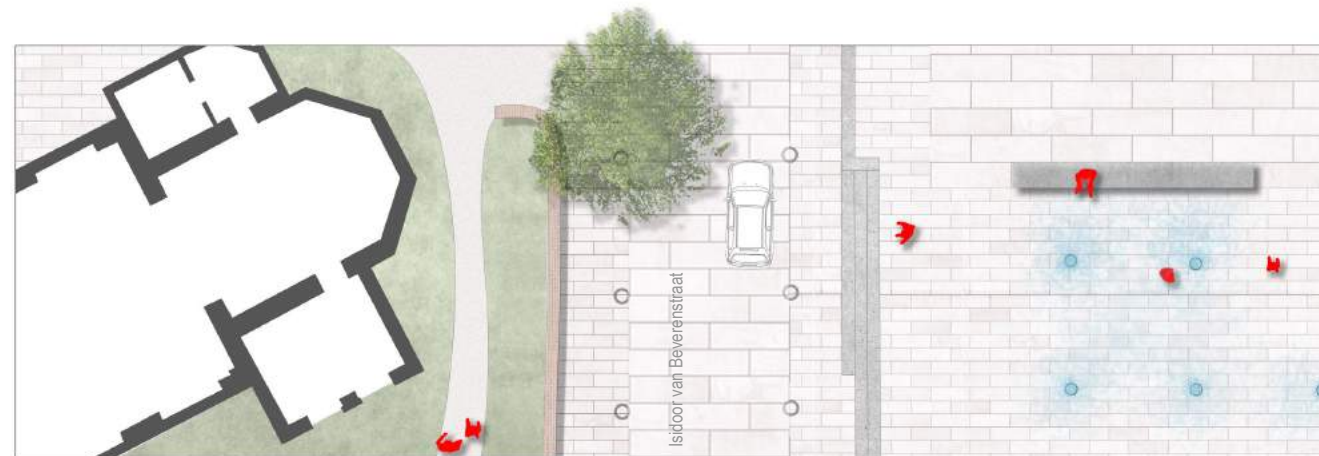
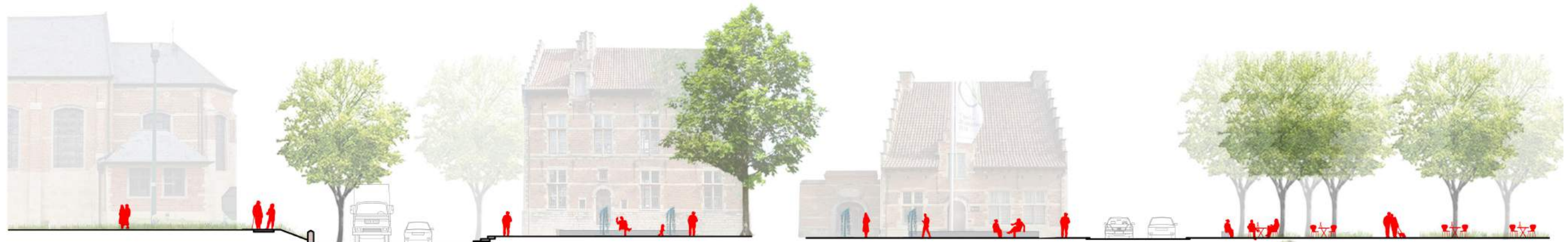


HEFBOOM-PROJECT VOOR GROOT-BIJGAARDEN

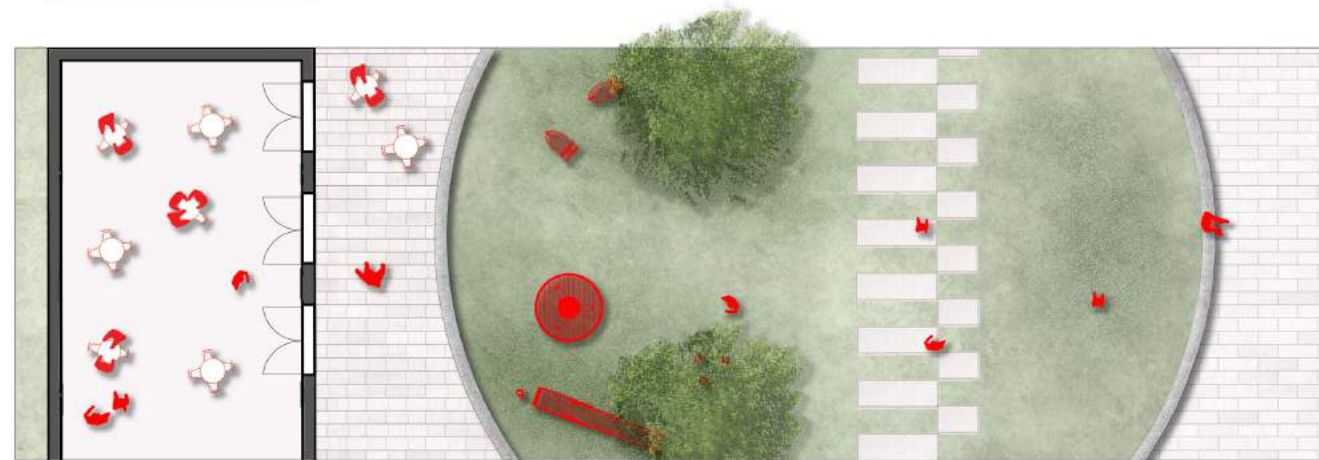


“Een publieke ruimte met focus op
gedeeld eigenaarschap,
multifunctionaliteit, flexibiliteit,
bereikbaarheid en duurzaamheid!”

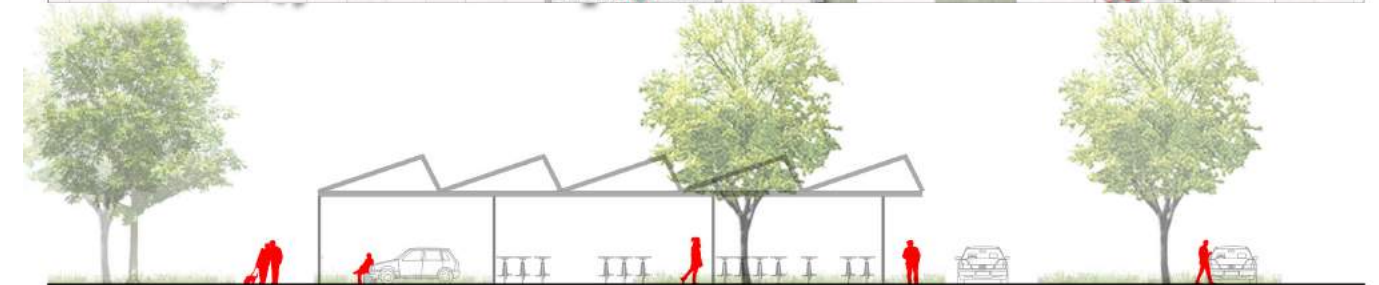
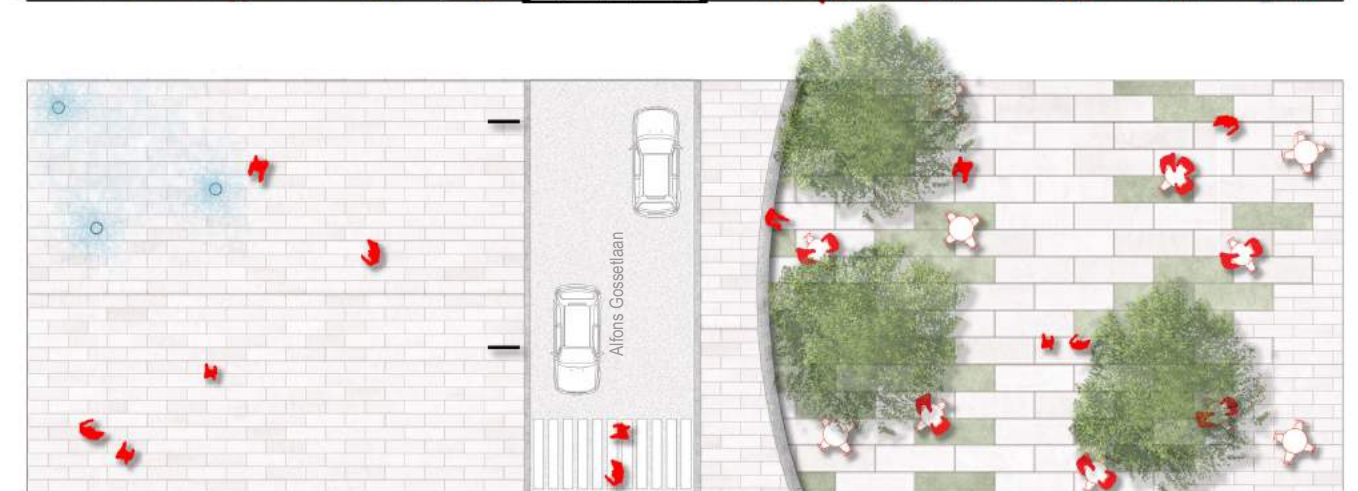
EEN DOORLOPEND PLEINAANLEG MET VERSCHILLENDE GEBRUIKEN



01 | DE ISIDOOR VAN BEVERENSTRAAT ALS VLOEIENDE OVERGANG TUSSEN KERK-HEUVEL EN EVENEMENTENPLEIN



03 | DE GROENE OASIS IN STERKE RELATIE MET DE HERBESTEMMING VAN HET NAASTLIGGENDE SCHOOLGEBOUW



04 | DE PARKING ZET ZOVEEL ALS MOGELIJK IN OP LANDSCHAPPELIJKE KWALITEIT EN WATERINFILTRATIE

VERSCHILLENDE GRADATIES VAN VERHARDING

Verschillende gradaties van verharding creëren submilieus

Met een beperkt en aangepast materialenpalet wordt de coherentie over de verschillende deelzones gegarandeerd. Betonstenen met een warm pigment en de nodige granulatuurstructuur vormen een aanpasbaar, robuust, hedendaags en kostenefficiënt materiaal om de publieke ruimte vorm te geven. Door de maatvoering van deze elementen aan te passen wensen we verschillende deelzones te onderscheiden op een subtiele manier. Door een doordacht legpatroon uit te zetten en de maatvoering van de legstenen aan te passen, kunnen bovendien, steeds met hetzelfde materiaal, wandelassen gematerialiseerd worden en ruimte worden voorzien voor natuurlijke waterinfiltratie. Zo wensen we verschillende gradaties van verharding doorheen de pleinruimte te genereren. We onderscheiden volledig verharde zones van verharding met groene voegen, verharding afgewisseld met groenstroken, stapstenen door het groen tot volledig onverharde ruimte. Op die manier creëren we verschillende submilieus en sferen doorheen dezelfde publieke ruimte en opportuniteiten tot waterinfiltratie.

Het definitieve materiaalgebruik zal echter worden afgestemd met de gemeentelijke diensten en vormt tevens een onderwerp van overleg met bewoners en lokale stakeholders, maar de onderliggende principes blijven relevant. Door het aandeel aan doorlaatbare bodem te vergroten in het stedelijk weefsel kan er zowel een aangename leefomgeving gecreëerd worden, maar kan er ook aan klimaatadaptatie gedaan worden. Waterinfiltratie, evaporatie, biodiversiteit, verkoeling, ... zijn belangrijke voordelen waar in het uitwerken van de visie voldoende aandacht aan geschonken zal worden. De verschillende voorgestelde deelruimtes kunnen elk op hun manier bijdragen aan een klimaatadaptatieve strategie.

Aangepaste waterhuishouding en beplanting creëren ecosystemen

De visie zal het ontwerp van de groenruimte niet als decoratieve elementen ontwikkelen, maar eerder als plekken die echte ecosystemen kunnen doen ontstaan. De beplanting zal niet op zich staan, maar direct in relatie met de levende bodem, het water, de insecten en dieren. Door het combineren van de ontharding en de strategie voor de opvang van regenwater met een precieze beplanting, worden de eerste grote stappen gezet om een ecosysteem te creëren dat robuust is en dat kan helpen om de klimaatverandering tegen te gaan.

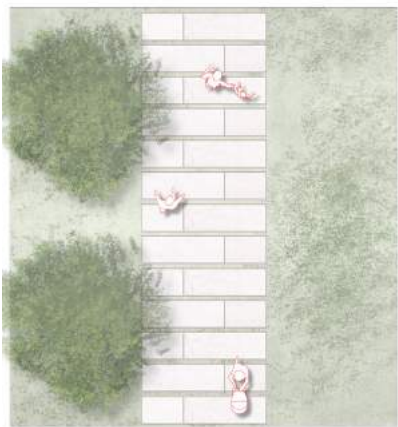
Inzetten op strategische regenwateropvang

De publieke ruimtes zullen ter plaatse voor hun regenwateropvang moeten kunnen instaan. Dit wil zeggen dat verbindingen met het RWA-stelsel zoveel als mogelijk vermeden zullen worden voor het regenwater dat ter plekke neervalt, maar indien mogelijk ook voor de omliggende dakoppervlakken. Zo wensen we na te denken over het opvangen van het water van het te activeren schoolgebouw en van de Sint-Edigiduskerk in functie van de waterfonteinen. Een ondergrondse watertank zou op die manier natuurlijk kunnen worden gevoed met regenwater afkomstig van de daken.

Circulair materiaalgebruik

Enkele materialen die vandaag gebruikt zijn op het gemeenteplein zelf zijn van een hoogwaardige kwaliteit. De blauwe hardsteen en de kasseien zouden op een eenvoudige manier hergebruikt kunnen worden, ter plaatse of op een andere locatie. Binnen het masterplan zal hierop ingezet worden.

In het geval dat de materialen niet kunnen hergebruikt worden, zal een doorgedreven aanpak voor recyclage voorgesteld worden, ofwel door lokale bedrijven, ofwel door hergebruik op de site (bvb. steenslag in funderingen).



EEN GEDEELDE INTERGENERATIONELE ONTMOETINGSRUIMTE

Het resultaat van bovenstaande denkpistes is een hedendaagse intergenerationele ontmoetingsplek in het hart van Groot-Bijgaarden, een voorplein dat het uitzonderlijk erfgoed in de kijker zet, een publieke ruimte die inzet op klimaatadaptief ontwerp met duurzaam waterbeheer en groene continuïteiten naar het omliggende landschap, een actieve en gedifferentieerde plek met verschillende gebruiken en atmosferen,

een evenwichtige verkeersruimte met aandacht voor modal shift en ruimte voor fietsers en voetgangers, een instappunt naar het kasteelpark, een lineaire pleinruimte opgespannen tussen het gemeenteplein en het Jozef Mertenspleintje, een drager van het coulissen-landschap, een schakel binnen het netwerk van trage wegen... Kortom een gedeelde ruimte voor én door de bewoners van Groot-Bijgaarden!



02 | PLAN VAN AANPAK EN PARTICIPATIE-TRAJECT

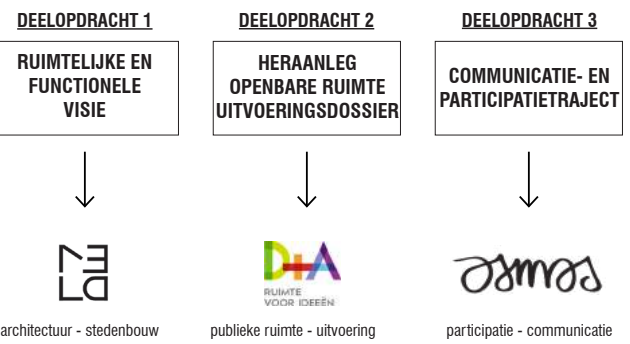


WISSELWERKING TUSSEN DE VERSCHILLENDE TRAJECTEN EN TEAMLEDEN

01 | TEAMORGANISATIE PER DEELOPDRACHT

Het bestek van de opdracht bakent duidelijk 3 deelopdrachten af: de ruimtelijk en functionele visie (1), het opstellen van een uitvoeringsdossier van de heraanleg van de openbare ruimte (2) en het communicatie- en participatietraject (3). Ons team werd samengesteld uit 3 partners om specifiek in te spelen op de driedigheid van de opdracht en de opdrachtgever de juiste expertise aan te bieden op het juiste moment. Elke partner binnen het team zal daarom instaan voor één van de deelopdrachten. VELD neemt het vormgeven van de ruimtelijke en functionele visie op zich, D+A is verantwoordelijk voor het uitwerken van de ruimtelijke visie naar een uitvoeringsdossier in functie van de heraanleg van de openbare ruimte en tenslotte zal het participatie- en communicatie luik doorlopend verzorgd worden door Osmos, zowel voor de participatiemomenten tijdens de opmaak van het ontwerp als tijdens de werken tot aan de oplevering.

Op de volgende pagina's wordt het stappenplan per deelopdracht toegelicht.



02 | 4 TRAJECTEN OM COHERENTIE TE VERZEKEREN

Om de coherentie tussen de deelopdrachten te verzekeren is wisselwerking tussen de verschillende teamleden binnen het ontwerpteam essentieel. Daarom wordt D+A van bij de start betrokken bij het opmaken van het schetsontwerp publieke ruimte om samen met VELD de toekomstige aanleg van het openbaar domein vorm te geven rekening houdend met technische en financiële randvoorwaarden en een vlotte overgang van ontwerp naar uitvoering te garanderen. Op die manier kunnen we een robuust en haalbaar ontwerp creëren vanuit ruimtelijke én technische expertise. Tijdens het opstellen van het uitvoeringsdossier en het opvolgen van de werken zal VELD ook een rol van kwaliteitsbewaking opnemen om de coherentie tussen ontwerp en uitvoering te verzekeren.

We splitsen daarom ons plan van aanpak op in 4 deeltrajecten: we onderscheiden de overkoepelende visie van het volledige centrumgebied Groot-Bijgaarden (traject A), het ontwerp van een inrichtingsplan van de publieke ruimte in functie van het uitvoeringsdossier (traject B), het uitwerken van het uitvoeringsdossier publieke ruimte en het opvolgen van de werken (traject C) en tenslotte het doorlopend participatie- en communicatietraject (traject D).

Voor de publieke ruimte maken we dus een onderscheid tussen het ontwerp en opstellen van het inrichtingsplan van de publieke ruimte enerzijds (traject B) het opstellen van het uitvoeringsdossier en het opvolgen van de werken anderzijds (traject C). Traject B is immers sterk verbonden met zowel traject A, de overkoepelende visie, als het verdere uitvoeringstraject (traject C). Traject B zal parallel opgestart worden met Traject A vanaf fase 2 om een zo groot mogelijke coherentie te garanderen tussen de visie van het masterplan enerzijds en het ontwerp van de publieke

ruimte anderzijds. Ook zorgt dit ervoor dat er tijd gewonnen wordt door het ontwerp van de publieke ruimte niet pas na het opmaken van het masterplan op te starten.

Om de coherentie van het ruimtelijk ontwerp te garanderen zullen Traject A en B gestuurd worden door VELD. D+A zal hierbij een ondersteunende rol opnemen. Vanaf traject C zal D+A de lead nemen en zal instaan voor het uitwerken van het gecoördineerd voorontwerp, het opstellen van het vergunningsdossier, het uitvoeringsdossier, alle technische studies binnen de opdracht en het opvolgen van de werken.

Deze opdeling leidt tot een duidelijke structuur voor het stappenplan en de rol die elke partner in elk van deze trajecten speelt. Onderstaand schema verduidelijkt hoe elke fase de hiërarchie evolueert tussen de verschillende trajecten en de 3 partners binnen het ontwerpteam.

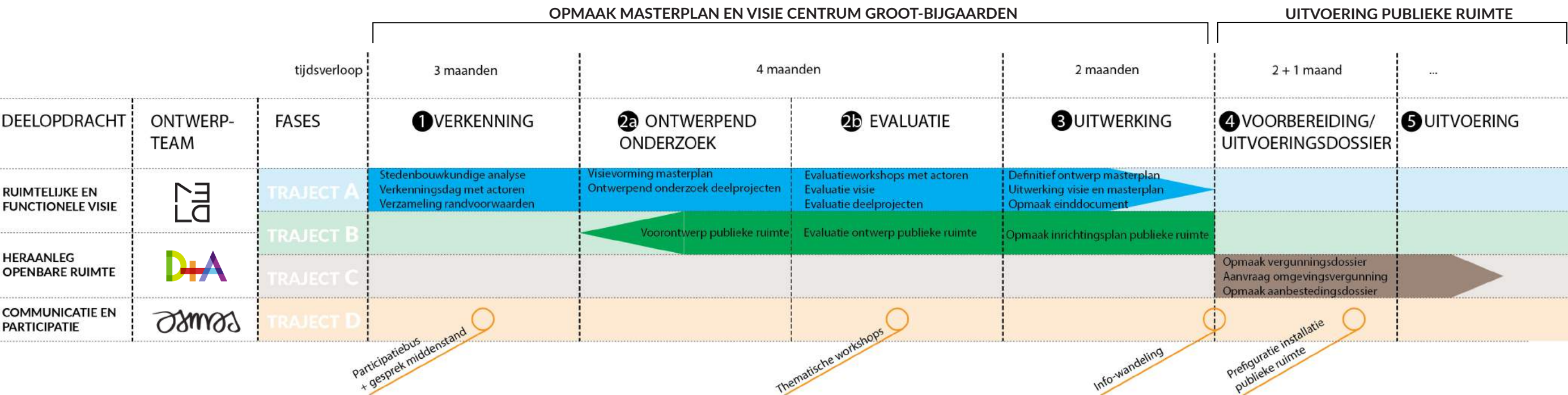
Om de globale visie en het narratief te kunnen vertalen in concrete ontwerpen, wordt er gebruik gemaakt van ontwerpprincipes. Deze principes vormen de basis voor de concrete ruimtelijke invulling voor de verschillende publieke ruimtes. Het uitwerken van de principes zal leiden tot verschillende mogelijke ruimtelijke toepassingen, naargelang de precieze context. Zo wordt er als het ware een toolbox van ontwerpprincipes uitgezet. Deze toolbox zal een handig instrument zijn om de basis voor het gedetailleerde ontwerp van de publieke ruimte uit te zetten. Daarnaast vormt het tevens een handige manier om te communiceren welke de krachtlijnen zijn voor elke plek. De toolbox zal toelaten om mogelijkheden uit te zetten en keuzes te maken.

Het gemeenteplein en de publieke ruimte vervat binnen het uitvoeringsdossier vormt in die zin een testcase voor het concreet toepassen van de toolbox van ontwerpprincipes.

03 | EEN PROJECTREGISSEUR

Om de communicatie tussen het ontwerpteam en de opdrachtgever eenvoudig te houden, stellen we een projectregisseur aan. De projectregisseur zal de dagelijkse organisatie en communicatie op zich nemen en heeft de capaciteit het project inhoudelijk op te volgen en bij te sturen volgens de verschillende vergaderingen en de vragen van de opdrachtgever. De projectregisseur zal intern het ontwerpteam coördineren en als schakelpersoon fungeren tussen de leden van het ontwerpteam enerzijds en tussen het ontwerpteam en de opdrachtgever anderzijds. De projectregisseur zal op ieder overlegmoment aanwezig zijn.

Tijdens de opmaak van het masterplan en het ontwerp van het inrichtingsplan (traject A+B) zal VELD instaan voor de coördinatie van het ontwerpteam en als enige aanspreekpunt voor de opdrachtgever fungeren. Vanaf traject C, het opstellen van het vergunningsdossier, uitvoeringsdossier en de opvolging van de werken zal D+A deze rol overnemen.



EEN DUIDELIJK STAPPENPLAN

EEN ITERATIEF PROCES IN 3 FASEN

Om het masterplan vorm te geven werkt het ontwerpteam volgens een duidelijk stappenplan georganiseerd in fases. Iedere fase wordt afgerond met een stuurgroep of beslissingsmoment, waarbij het gemeentelijk bestuur wordt vertegenwoordigd. Dit maakt het mogelijk stapsgewijs draagvlak te creëren op bestuursniveau, de vorige fase te valideren en waar nodig de opdracht voor de volgende fase bij te sturen. Op die manier kan de opdrachtgever zich stelselmatig vergewissen van de kwaliteit van het ontwerp en het proces. In samenspraak met de opdrachtgever en betrokken actoren wordt een startvergadering vastgelegd na gunning van de opdracht. Tijdens deze vergadering wordt het eisenpakket opgesteld alsook de timing voor de uitvoering van de studieopdracht. De projectregisseur van het team licht de werkwijze toe en zorgt voor de verslaggeving. Vervolgens wordt er een regelmatig ritme van ontwerpateliers ingepland. Dit zijn interactieve werksessies tussen het ontwerpteam en het projectteam van de gemeente om samen de visie en het ontwerp stapsgewijs vorm te geven. In elke fase worden er participatieve momenten georganiseerd in een aangepast format. De kalender hieronder vormt een eerste aanzet van planning die we verder wensen uit te werken en te verfijnen in overleg met de opdrachtgever. Deze overlegmomenten werden eveneens als basis gebruikt voor het berekenen van een correct honorariumvoorstel, deel van deze offerte.

01 | VERKENNENDE FASE

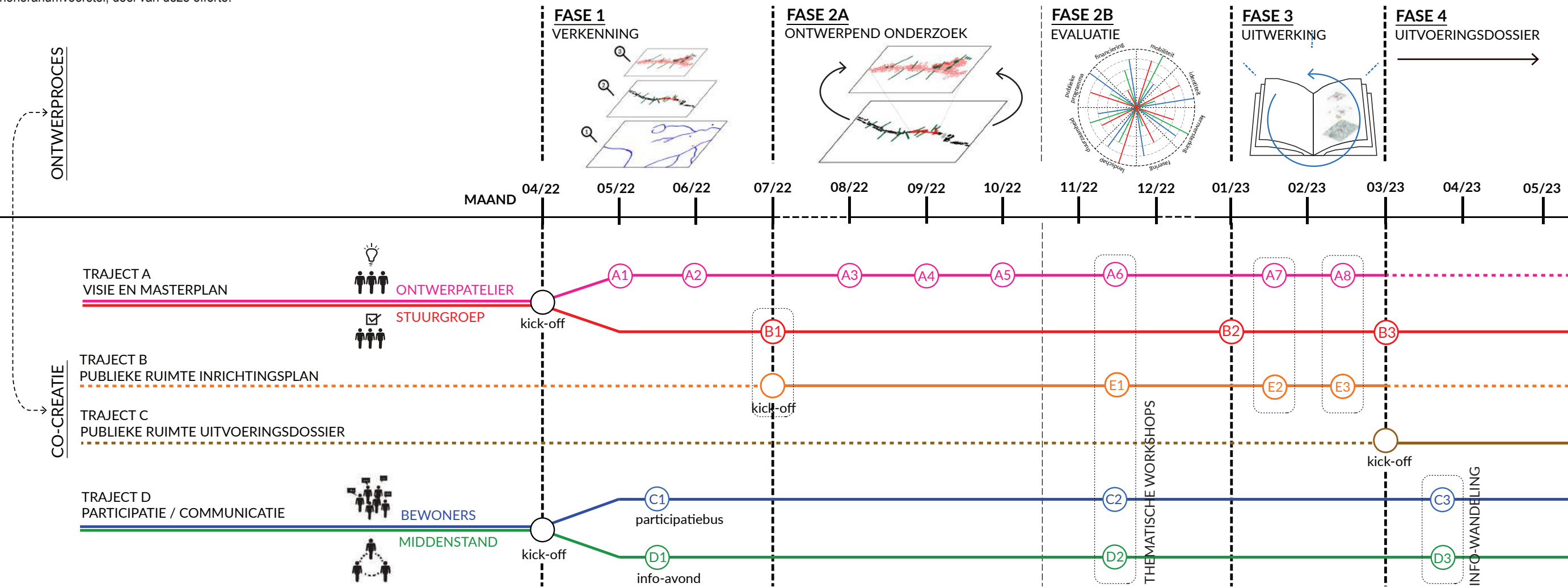
De verkennende fase concentreert zich enerzijds op de stedenbouwkundige en landschappelijke analyse van de aandachtszones binnen het ruimere centrumgebied en anderzijds op overleg met de betrokken stakeholders. We starten de opdracht met een intense verkenningdag waarbij het ontwerpteam in overleg gaat met de verschillende gemeentelijke diensten om duidelijk inzicht te krijgen in de lopende visies en projecten. Deze eerste fase maakt het mogelijk de randvoorwaarden voor het ontwerpend onderzoek te definiëren en de ambities en verzuchtingen in kaart te brengen. Naast een ruimtelijke lezing, is het ook cruciaal dat het ontwerpteam inzicht krijgt in het divers gebruik van de publieke ruimtes. Zo kan er op een fijnevoelige manier ingespeeld worden op huidige dynamieken en kunnen er nieuwe opportuniteiten voor ontmoetingen, interacties, programma's gecreëerd worden. Het uitzetten van gebruikspatronen wordt daarom ook gezien als een belangrijk onderdeel van het lezen en interpreteren van de open ruimte van de dorpskern. Een overkoepelende strategische visie voor het centrumgebied wordt tenslotte uitgezet en zal de kapstok vormen voor het vervolg van de opdracht. Er zal ook een eerste technische screening worden uitgevoerd in functie van de publieke ruimte aanleg, zodat ook deze randvoorwaarden kunnen worden meegenomen in het verdere ontwerp.

02 | ONTWERPEND ONDERZOEK

Eenmaal de randvoorwaarden vastgelegd in fase 1, wordt het ontwerpend onderzoek opgestart (fase 2a). Dit betreft zowel ontwerpend onderzoek op de verschillende deelzones als de opstart van het ontwerp van de heraan te leggen publieke ruimte. Wanneer de eerste ontwerpprincipes vorm krijgen en de ruimtelijke uitwerking van de overkoepelende strategie werd getest op de deelzones, wordt het ontwerpend onderzoek samen geëvalueerd met de verschillende stakeholders alvorens de uitwerking van het masterplan op te starten (fase 2b). Tijdens de evaluatiewerkshops gebruiken we het ontwerpend onderzoek als de drager van het overleg en evalueren we samen de voor- en nadelen van de voorliggende ruimtelijke alternatieven. Dit betreft een terugkoppelingsmoment ter opvolging van de verkennende fase met zowel de professionele stakeholders, de middenstand als het ruimere publiek (zie participatie). Vanuit de afweging tijdens deze overlegmomenten zal het definitieve masterplan vorm krijgen, de ontwikkelingsvisie worden verfijnd en scherp gesteld, de ruimtelijke impact voor de deelzones worden gedefinieerd en het schetsontwerp van de publieke ruimte worden bijgestuurd. Het schetsontwerp voor de publieke ruimte wordt ook tussentijds geëvalueerd vanuit een financieel en technisch oogpunt.

03 | UITWERKING

Tenslotte behelst de laatste fase het uitwerken van het definitief masterplan dat de algemene visie en de deelprojecten samenbrengt in een coherent geheel met sprekende tekeningen en illustraties. Ook de fasering en de planning van de vervoltrajecten worden tijdens deze fase gedefinieerd. Een financiële en technische risico-analyse wordt doorgevoerd. Eenmaal het masterplan goedgekeurd door het bestuur wordt deze fase afgesloten met een feestelijk publiek event waarbij de ontwikkelingsvisie en het concreet masterplan wordt voorgesteld aan alle inwoners van Groot-Bijgaarden via een info-wandeling (zie participatie). Het einddocument, dat de feedback van de bewoners integreert, zal het stapsgewijs proces weergeven en ook mogelijke vervoltrajecten definiëren. We leveren een bruikbaar document aan dat de leidraad vormt voor toekomstige trajecten. De ontwikkelingsvisie of het masterplan moet de basis vormen voor een beleidsinstrumentarium voor de toekomst van het centrum Groot-Bijgaarden. Vervolgens wordt de opmaak van het uitvoeringsdossier (vergunning- en aanbestedingsdossier) opgestart voor de publieke ruimte.



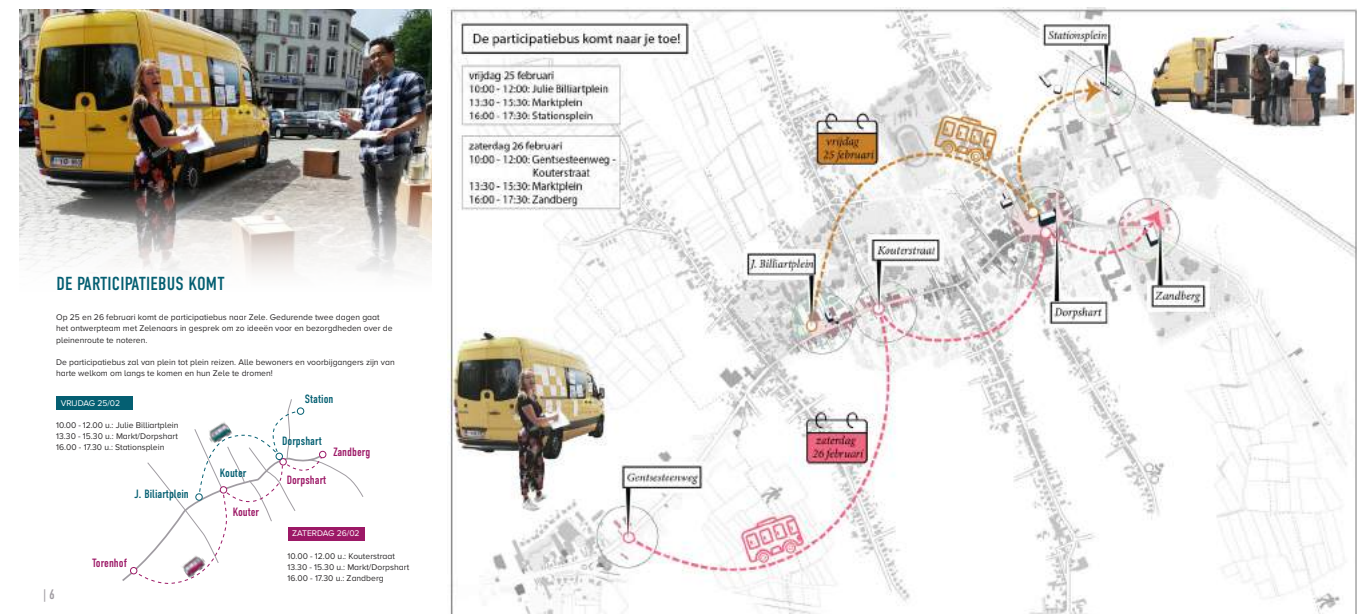
EEN BRUISEND EN INNOVATIEF PARTICIPATIEF TRAJECT

Participatie biedt een absolute meerwaarde in stedelijke ontwikkeling. Het helpt accurate informatie in te winnen voor de stedenbouwkundige analyse en feedback te krijgen op de opbouwende visie. Burgers zijn daarbij de expert van de alledaagse beleving en kwaliteit van het centrum van Groot-Bijgaarden. Participatie helpt draagvlak op te bouwen voor verandering richting een meer groene gemeente met plaats voor actieve mobiliteit. Daarbij draagt co-creatie bij aan een toe-eigening van de plaatsen wat resulteert in meer levenskwaliteit, sterkere identiteit en kan helpen om het beheer van de publieke ruimte te faciliteren (minder vandalisme).

In het kader van het Masterplan Groot-Bijgaarden zetten we daarom in op een ambitieus en bruisend participatietraject. Verder bouwend op de verwachtingen uit het bestek, stellen we een veelzijdig traject voor dat inzet op (1) duidelijke en transparante communicatie, (2) veelvuldige en toegankelijke momenten voor bevraging en overleg, en (3) co-creatie van de visie en identiteit van de dorpskern van Groot-Bijgaarden door middel van een tijdelijke invulling. We maken werk van een actieve participatie die dicht bij de bewoners staat.

Naast innovatieve participatie-tools om de bewoners actief bij de kernvernieuwing van Groot-Bijgaarden te betrekken, wensen we een specifiek traject uit te werken om de dialoog met de middenstand vorm te geven. Om de beeldkwaliteit van de dorpskern op te waarderen zal immers moeten worden ingegrepen op de mobiliteit en op het parkeerbeleid in het bijzonder. Gezien het economisch belang van de bereikbaarheid van de handelszaken vormt dit een belangrijk en gevoelig aandachtspunt en wensen we van bij de start een constructieve dialoog op te starten.

Ons voorstel combineert communicatie, overleg en co-creatie in een verweven proces waarbij participatie-experten en ontwerpers nauw samenwerken om de overdracht van de input in het uiteindelijke ontwerp te garanderen. Dit voorstel voor een participatietraject is daarbij eerst en vooral te bespreken en indien nodig aan te passen in overleg met de gemeente. In het bestek merken we een levendige ambitie binnen de gemeente, we zijn daarom erg enthousiast om met het team van de gemeente samen te kunnen werken en hen aan de hand van dit project methodieken aan te reiken die hun eigen ervaring op het terrein van Groot-Bijgaarden ook op langere termijn kan versterken.



De participatiebus in het dorpshart van Zele (VELD + A. HORIZON + OSMOS)

FASE 1

HET IN KAART BRENGEN VAN LOKALE NODEN EN VERWACHTINGEN

01 | EEN AFGETOETST COMMUNICATIEPLAN

Een duidelijke communicatie legt de basis van het participatietraject. Er wordt dus eerst en vooral werk gemaakt van een communicatieplan en dit in overleg met de gemeente. Zo wordt de communicatie aangepast aan de beschikbare communicatievisie en -kanalen van de gemeente Dilbeek -zowel qua schrijfstijl als naar vormgeving- en kan er vlot worden samengewerkt doorheen het lopende proces. We kijken hierbij zowel naar communicatie via gemeentekrant en affiches als via sociale media. Daarbij leveren we ook expertise aan voor het uitbouwen van een projectwebsite die doorheen het traject de referentie kan worden waar relevante informatie transparant en toegankelijk terug te vinden is.



De participatiebus in Heist-op-den-Berg (VELD + OSMOS)

02 | PARTICIPATIEBUSJE ALS VERRASSENDE VERSCHIJNING

Het horen van de inwoners van Groot-Bijgaarden, gebruikers bij uitstek van de huidige en toekomstige publieke ruimte, vindt zo vroeg mogelijk plaats opdat het ontwerpproces hier zoveel mogelijk op kan verder bouwen. Concreet reizen we met de gele participatiebus langs de verschillende sleutelplekken en installeren we ons in de publieke ruimte om het gesprek aan te gaan met voorbijgangers en inwoners. De opvallende bus maakt een “processie” langsheen de Brusselstraat enerzijds (gemeenteplein en pleintje ter hoogte van de Jozef Mertensstraat) en plaatst zich dieper in het woonweefsel anderzijds (aan de recreatiesite Bosstraat en aan Ten Gaerde bijvoorbeeld) en wordt zo een herkenbare referentie doorheen het projectgebied. Door ons te verplaatsen van locatie richten we ons naar de bewoners en trekken we naargelang de locatie een divers publiek aan van jong naar oud. De spontane in- en uitloop bij deze vorm van bevraging laat toe een breder publiek te bereiken, ook zij die weinig tijd hebben of zich niet zo gemakkelijk uitspreken in een vergadering kunnen er hun mening delen. We bevragen hoe de omgeving beleefd wordt, wat de wensen en bezorgdheden zijn en dit aan de hand van Osmos’ “back to the future” tool. Daarbij kan de bus zich ook even kort installeren voor de schoolpoort of deur van enkele lokale verenigingen (Chiro, Dilbeek Savio – Femma, ...) om zo specifiek minder evidente doelgroepen te bereiken zoals kinderen en vrouwen. Via deze werkwijze kunnen we een meer inclusieve waaier aan bewoners bereiken, en meer gerichte input verzamelen i.v.m. onderwerpen zoals spelen, veiligheid en zachte mobiliteit in de publieke ruimte.

03 | EEN CONSTRUCTIEF GESPREK MET DE MIDDENSTAND

Als volgend cruciaal input-moment binnen het participatietraject wordt er geluisterd naar de middenstand binnen het projectgebied. Zij worden zo vroeg mogelijk op de hoogte gebracht van de ambities van het masterplan en er wordt een specifiek deeltraject ingericht voor hen. In een eerste overlegmoment wordt ruimte gegeven aan het uitdrukken van de huidige beleving van de middenstand en hun wensen en bezorgdheden naar de toekomst toe. Tijdens dit moment wordt ook de input van de burgerbevraging gedeeld om zo een dialoog op gang te brengen tussen de verschillende noden en wensen. Later zal een tweede overleg volgen om de participatie met de middenstand coherent te verdiepen.



Info-avond met de middenstand in Zele (VELD + A. HORIZON + OSMOS)

04 | VERWERKING IN “PERSONA’S”

De input van deze bevragingen wordt verwerkt in de vorm van “persona’s”. Een persona is daarbij een fictieve persoon die een type gebruiker voorstelt en representeert. Zo is er bijvoorbeeld een personage die de middenstand zal vertegenwoordigen, één die ouders en de verplaatsing met kleine kinderen zal representeren, een bejaarde inwoner, een tienermeisje,... Elke persona zal daarbij haar eigen specifieke noden, wensen en moeilijkheden hebben die soms lijnrecht tegenover elkaar liggen. Deze persona’s dagen de ontwerpers uit om zo veel mogelijk rekening te houden met verschillende gebruikers. Daarenboven helpt het gebruik van persona’s om meer begrip op te bouwen tussen verschillende belanghebbenden.



Co-creatieve werksessies in Vorst (VELD + OSMOS)

VOOR EN MET DE BEWONERS VAN GROOT-BIJGAARDEN

FASE 2 **INTERACTIEVE WERKGROEPEN OM** **DIEPER IN GESPREK TE GAAN**

Na deze eerste aanvoelende in-kaart-brenging die de fundering legt voor het uitwerken van het ontwerp, zal de fase van het ontwerpend onderzoek dieper in gesprek kunnen gaan met de bewoners en de middenstand zonder dat het masterplan al definitief is vormgegeven of goedgekeurd door het bestuur.

We wensen het draagvlak voor de verschillende denkpijlers en ontwerpprincipes af te toetsen met de verschillende stakeholders en nadien bij te sturen of te nuanceren indien nodig alvorens het masterplan definitief op te leveren. Het is namelijk ook wanneer de plannen concreter worden dat participanten meer concreet en in diepte hun feedback kunnen geven. Om dit gesprek te organiseren stellen we voor twee workshops te organiseren: één gericht op bewoners, één op de middenstand.

Deze interactieve werkgroepen zullen doorgaan onder de vorm van rondetafelgesprekken en zullen toegankelijk zijn op basis van inschrijving, zodat het ontwerpsteam een duidelijk zicht krijgt op het aantal aanwezigen. In groepjes van 8 tot 10 personen zal een constructief gesprek worden gevoerd over de voorliggende ontwerpprincipes. Het lijkt ons interessant om deze workshops te laten doorgaan op de site zelf, in de kerk of in het gebouw achter het oud gemeentehuis. De resultaten van deze workshops kunnen via een kort blog-verslag publiek toegankelijk gemaakt worden om zo de transparantie en toegankelijkheid naar alle Groot-Bijgaardenaren te verzekeren. De input wordt uiteraard ook mee opgenomen a.d.h.v. aanpassingen in het ontwerp.



Evaluatiewerkshops in Heist-op-den-Berg (VELD + OSMOS)



Evaluatiewerkshops voor de herontwikkeling van de dorpskern van Herne (VELD)

FASE 3 **EEN FEESTELIJKE AANKONDIGING** **VAN HET MASTERPLAN**

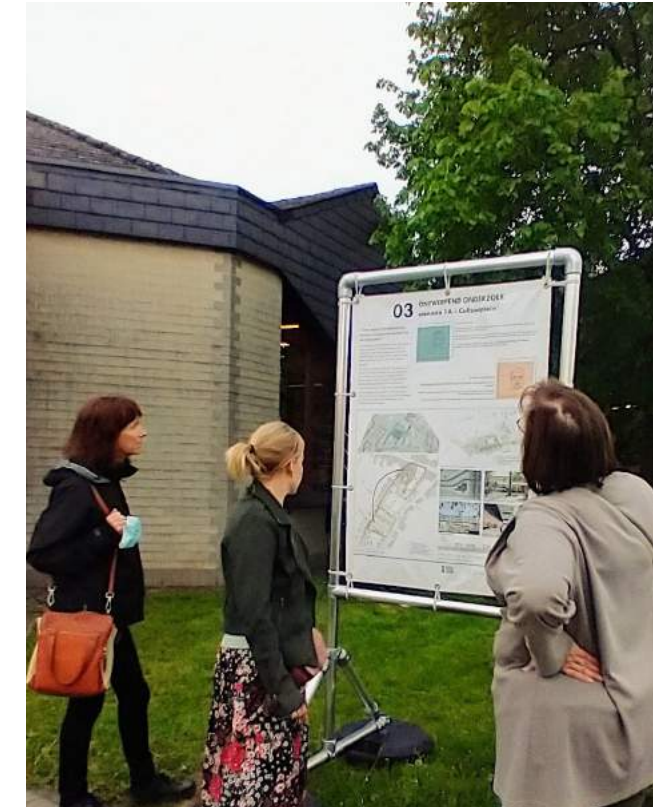
Eenmaal het masterplan bestuurlijk ondersteund wordt en het schetsontwerp voor de publieke ruimte vormgegeven is wensen we op een feestelijke manier te communiceren en ook hier de bewoners én de middenstand actief te betrekken. Het is daarbij de ambitie dat het intensieve participatietraject hen kan motiveren om als ambassadeurs het voorgestelde ontwerp in hun directe omgeving uit te dragen.

01 | **EEN INFO-WANDELING** **MET GEMEENTEPLEIN ALS START- EN EINDPUNT**

Om het masterplan, het doorlopen proces en de toekomstvisie voor het centrum van Groot-Bijgaarden op een ludieke en actieve manier voor te stellen, maar ook de verschillende deelsites (en buurten) bij het communicatieproces te betrekken stellen we voor een info-wandeling te organiseren doorheen de dorpskern. Op de verschillende strategische sites binnen het masterplan wordt een infobord geplaatst die enerzijds de toekomstvisie voor de betreffende deelsite toelicht, anderzijds het doorlopen proces van het masterplantraject voorstelt. De synthese van voorgaande bevragingen, de persona's en het schetsontwerp van het gemeenteplein worden voorgesteld tijdens deze publieke tentoonstelling. Zo kunnen deelnemers in het participatieproces hun input nog steeds direct herkennen. Via vragen "Why/How/What" wordt zowel de inzet van het Masterplan Centrum Groot-Bijgaarden in de kijker gezet alsook het proces en het resultaat aan het publiek voorgesteld. Het gemeenteplein lijkt ons het gewenste start- en eindpunt van de info-wandeling en kan gecombineerd worden met een tijdelijke bar in het gebouw achter het gemeentehuis. Hierbij kan de omliggende horeca of het jeugdhuis betrokken worden. Ook de project video (meer info hieronder), gemaakt met én door de bewoners van Groot-Bijgaarden, kan geprojecteerd worden. Bewoners en bezoekers zullen ook nog in deze ronde feedback kunnen achterlaten in functie van het definitief pleinontwerp en het uitvoeringstraject.

02 | **EEN INFO-VIDEO** **MET ÉN DOOR DE BEWONERS VAN GROOT-BIJGAARDEN**

Tijdens de verschillende publieke overleg- en co-creatiemomenten (tijdens de eerste twee fases van het masterplantraject) zal er gefilmd worden. Op het einde van het traject toont een compilatie van deze video's het doorlopen participatietraject en de vorming van de visie voor het centrum van Groot-Bijgaarden op een toegankelijke en enthousiasmerende manier. Deze film vormt de finale en meest toegankelijke presentatie van het ontwerp. Deze video laat daarbij ontwerpers, gemeentebestuur en bewoners hun stem horen zodat de opgebouwde toe-eigening van het ontwerpproces en dus ook het draagvlak verder versterkt kan worden.



De info-wandeling in Heist-op-den-Berg (VELD + OSMOS)



Het participatie-café voor Masterplan Vroonhof in Poperinge (VELD)

DYNAMIEK VERDERZETTEN TOT EN MET DE UITVOERING

FASE 4 **TIJDELIJKE INVULLING VAN HET** **GEMEENTEPLEIN**

Om de dynamiek niet te laten stilvallen eenmaal het masterplantraject afgerond is, stellen we voor het gemeenteplein gedurende de zomer 2023 te activeren met een tijdelijke invulling om de toekomstige verandering aan te kondigen (participatie-case). Het plein kan bij deze gelegenheid als voorproever worden vrijgemaakt voor tal van zomer-activiteiten. Zo kan de impact voor de middenstand gemonitord worden, maar vooral zo kunnen bewoners en gebruikers al proeven van de mogelijkheden die het masterplan kan brengen. Het is een goede test om aan te voelen waar de struikelblokken zich bevinden. Er worden twee momenten voorzien voor deze tijdelijke invulling waarbij een co-creatie workshop of animatie voorzien wordt. Dit kan het participatief inschilderen van een deel van het plein zijn, het met groen inrichten van strategische plekken, het samen bouwen van tijdelijk meubilair of een blauwdrukworkshop waarbij elementen van de beleving van het plein naar een publiek kunstwerk wordt vertaald ...



Daarbij verrijkt deze tijdelijke invulling als er verschillende samenwerkingen mogelijk zijn. We rekenen hierbij op het enthousiaste team van de gemeente (organisatie via gemeentelijke diensten en/of verenigingen). We bekijken daarbij ook graag met de middenstand binnen hun specifieke participatietraject hoe zij deze tijdelijke invulling in overleg en -indien mogelijk- in samenwerking mee kunnen dragen. We rekenen hierbij op de gemeente om deze activatie mee te dragen. Om dit te ondersteunen voorzien we in ons budget ruimte voor de participatie-experten om het personeel van de gemeente te begeleiden en te versterken met participatietechnieken en kennis. We willen zo ook de gemeente versterken om op langere termijn deze tijdelijke activatie in co-creatie met haar burgers uit te bouwen. De ambitie van deze tijdelijke invulling zal daarbij aangepast worden aan de beschikbare middelen en de ambitie vanuit de gemeente Dilbeek zelf.



Activatie van de publieke ruimte: project x.hale (OSMOS)

Activatie van de publieke ruimte: project Make your own friche (OSMOS)

FASE 5 **EEN GERICHTE COMMUNICATIE** **VOOR EN TIJDENS DE UITVOERING**

Om de omwonenden en de inwoners van Groot-Bijgaarden goed te informeren stellen we binnen onze offerte twee communicatiemiddelen voor.

01 | **WEBSITEPAGINA** **“CENTRUM MASTERPLAN GROOT-BIJGAARDEN”**

Vertrouwen vormt de basis van een degelijk en authentiek participatieproces. Hiervoor zijn transparante en communicatie de absolute basisvoorwaarde. Om het Masterplan voor alle inwoners toegankelijk te maken en de inwoners zicht te geven in de verdere stappen van het uitvoeringsproces lijkt een website ons het perfecte medium. Dit kan een webpagina zijn met verkorte link, eventueel deel van de website van de gemeente. Op deze locatie worden de inwoners stelselmatig geïnformeerd in het verdere verloop van het traject, maar kunnen ook de ambities en doelstellingen van het masterplan, alsook de bovenvermelde info-video, worden voorgesteld. Hierdoor wordt alle informatie met betrekking tot het masterplan en de uitvoering op één platform gebundeld. Tijdens de werf zelf worden de inwoners ingelicht over de vooruitgang van de werken en de eventuele mogelijke hinder. Aangepaste verkeersregelingen of tijdelijke inrichtingen kunnen worden toegelicht en stelselmatig worden geüpdatet. Zo beschikken de inwoners steeds over de meest recente en precieze informatie. Een update kan steeds worden aangekondigd via social media, verwijzend naar de webpagina. Op deze wegpagina kan ook, beheerd door de gemeente, een antwoordformulier worden voorzien waarbij inwoners verbeterpunten, onduidelijkheden of opmerkingen kunnen achterlaten.

Binnen onze offerte staan we de gemeente bij om deze website in elkaar te steken en leveren we het nodige tekst en illustratiemateriaal aan om de informatie begrijpelijk en aantrekkelijk voor te stellen. Osmos heeft hiervoor ook een expert in gebruiksvriendelijke website-ontwerp ter beschikking.

02 | **INFO-AVONDEN VOOR DIRECTE OMWONENDEN**

Om de directe omwonenden van de werken op cruciale momenten te kunnen aanspreken en hen de mogelijkheid te bieden fysiek vragen te stellen, stellen we voor deze aangrenzende omwonenden uit te nodigen voor een info-avond. Tijdens deze info-avond zal de gemeente samen met het ontwerpteam de werken toelichten en inzage geven in de verdere planning. Het ontwerpteam zal vragen beantwoorden en onduidelijkheden uit klaren. Binnen onze offerte voorzien we de aanwezigheid van de projectleider van het uitvoeringstraject op 3 info-avonden: één voor de start van de werken, één halverwege de werken, één enkele weken voor de oplevering van de werken. Hierdoor kan stelselmatig een antwoord worden geboden aan de bezorgdheden van de omwonenden, de hinder zoveel als mogelijk worden beperkt en onjuistheden worden ontkracht. Het team van participatie-experten blijft ook in deze fase ter beschikking voor de gemeente Dilbeek om hen te begeleiden en ondersteunen in de organisatie van deze info-momenten.

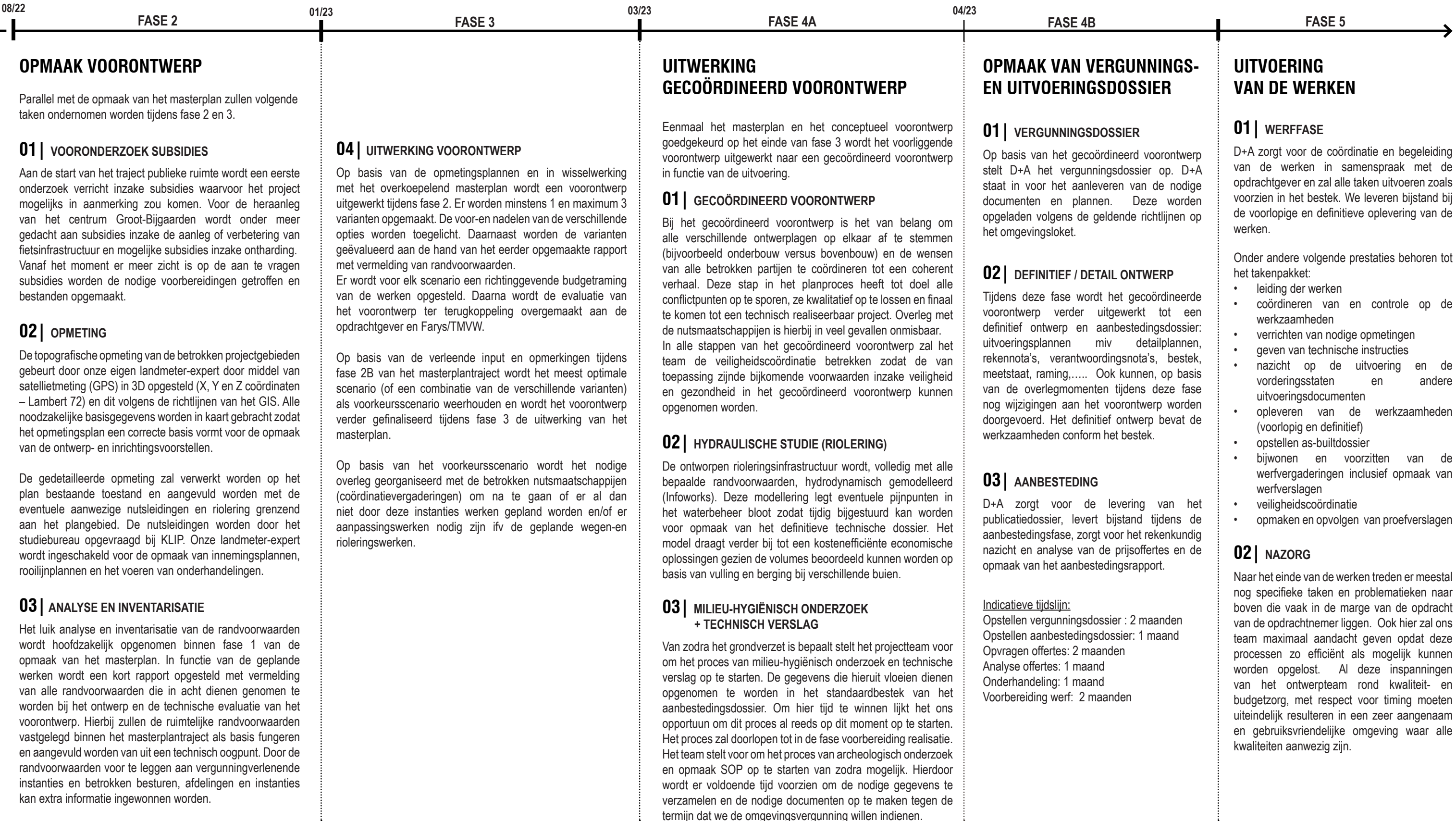
Zoals eerder aangegeven werkt het volledige ontwerpteam nauw samen binnen dit participatietraject. Het team steun daarbij op de expertise en ervaring van Osmos en het gebruik van hun facilitatiemethodes en tools. Daarbij rekenen we even hard op een intense en collegiale samenwerking met de gemeente Dilbeek die we daarbij als de kenner van het terrein en het publiek naar voor schuiven, alsook diegene met de meeste ervaring en tools in communicatie naar de inwoners van Groot-Bijgaarden.



VAN ONTWERP TOT UITVOERING

Om een interessante wisselwerking te bewerkstelligen tussen het ontwerp van de publieke ruimte die zal worden uitgewerkt tot een uitvoeringsdossier en de opmaak van het masterplan wordt traject B (ontwerp publieke ruimte) parallel opgestart met traject A (opmaak masterplan). Eenmaal het masterplan en het inrichtingsplan van de publieke ruimte bestuurlijk goedgekeurd wordt traject C opgestart, de opmaak van het vergunnings- en uitvoeringsdossier.

Binnen traject B (ontwerp publieke ruimte) en traject C (opmaak vergunning- en uitvoeringsdossier) identificeren we volgende stappen. Indicatief wordt tevens een tijdslijn gesuggereerd. Deze zal verfijnd en aangepast worden in overleg met de opdrachtgever.



KWALITEIT, TIMING EN RISICO-ANALYSE

01 | MAATREGELEN DIE DE KWALITEIT VAN DE DIENSTVERLENING WAARBORGEN

De kwaliteit is een heel belangrijk onderdeel van onze dienstverlening. Het is de verantwoordelijkheid van alle medewerkers en teamleden. Iedereen is verantwoordelijk voor zijn/haar werk en daarom zorgen we voor een continue coaching, opvolging en evaluatie van onze medewerkers.

Volgens de BIM methodiek die we hanteren, hebben wij voor elke fase in een project duidelijke richtlijnen, afspraken, kwaliteitseisen en graad van detaillering vooropgesteld. Zo is iedere medewerker op de hoogte van wat er van hem/haar verwacht wordt. Onze medewerkers dienen dan ook in eerste instantie een zelfcontrole uit te voeren bij het beëindigen van een taak.

Na deze zelfcontrole worden de documenten steeds overgemaakt aan de projectleiding. De projectleiding zal de eindcontrole uitvoeren, alles grondig nakijken en vervolgens de documenten vrijgeven of indien nodig eerst nog bijsturingen laten gebeuren.

De kwaliteitseisen die wij intern opleggen kunnen bij de start van een opdracht met de opdrachtgever besproken worden en indien nodig bijgestuurd. Het goedgekeurde eisenpakket wordt vervolgens door de projectleider gebriefd aan het team.

Bijkomend wordt binnen voorliggende opdracht ook gestreefd naar een optimale kwaliteitsbewaking door de ontwerpers van VELD te betrekken bij de uitvoering van het inrichtingsplan. Op deze manier worden garanties gesteld aan het behoud van de kwaliteiten van het initiële ontwerp.

02 | OPLOSSINGSGERICHTE AANPAK BIJ HINDERPALEN EN OBSTAKELS

Onze projectregisseur heeft een ruime ervaring in het op elkaar afstemmen van verschillende deelprojecten, het uitwerken en naleven van een timing en het zoeken naar gepaste oplossingen voor onverwachte problemen die zich kunnen stellen.

Indien er zich problemen stellen dan worden volgende stappen ondernomen teneinde een goede oplossing te kunnen bieden:

- Analyse
- In kaart brengen van de belangrijkste oorza(a)k(en)
- Genereren van ideeën
- Uitwerken van oplossingen
- Nagaan of de aangereikte oplossingen wel voldoen
- Oplossingsvoorstellen bespreken met opdrachtgever
- Uitvoeren van de aangereikte oplossing(en)
- Evaluatie en bijsturing (indien nodig)

Verder zetten wij ook in op risicomanagement. Mogelijke interne en externe risico's die de kwaliteit en planning van de opdracht in gedrang kunnen brengen worden in de mate van het mogelijke op voorhand, maar ook tijdens de uitvoering van de studieopdracht in kaart gebracht en als volgt aangepakt :

- Datum van melding van het risico
- Persoon die het risico meldt (projectmedewerker, opdrachtgever, stakeholder, ...)
- De status van het risico (gemeld, geaccepteerd, gemitigeerd, beheerd)
- Actiehouder: persoon of instantie die de voorgestelde beheersmaatregel in de praktijk kan omzetten
- Het systeem of het object waarop het risico van toepassing is (projectplanning, vergunningen, bodemgesteldheid, funderingen, constructies,...)
- Beschrijving van het risico
- De fase waarop het risico van toepassing is (inventarisatie, ontwerp, vergunning, ...)
- De oorzaak van het risico
- De voorgestelde beheersmaatregel
- Het restrisico na toepassing van de beheersmaatregel

03 | GARANTIES DIE DE TIJDIGHEID VERZEKEREN INZAKE OPLEVERING VAN OUTPUT ZOWEL TUSSENTIJD ALS FINAAL

De projectregisseur zal samen met de opdrachtgever de planning/ timing opstellen voor de verschillende werkzaamheden en bepalen welke teamleden er moeten ingezet worden om bepaalde studiefases af te ronden binnen de vooropgestelde deadlines. Tevens wordt duidelijk afgesproken wat er dient aangeleverd te worden (documenten, plannen,).

Het team bestaat uit effectieve leden en vervangers, die indien nodig, kunnen ingeschakeld worden om de continuïteit van de opdracht te garanderen (bij ziekte of verlof) of een tandje bij te steken indien bepaalde deadlines dienen te worden gehaald.

VELD en D+A beschikken samen over een team van meer dan 50 medewerkers en specialisten, we hebben ruim voldoende profielen met gelijkwaardige ervaring en expertise. Dat is belangrijk, maar nog belangrijker is hoe de vervangers zo snel mogelijk 'up-to-speed' kunnen zijn.

04 | ZEKERHEID VAN TECHNISCHE HAALBAARHEID AFTOETSEN

Het uitvoeren van de technische haalbaarheid van de verschillende voorstellen zal gebeuren op basis van het opmetingsplan. Het plan van de gedetailleerde opmeting zal aangevuld worden met de aanwezige nutsleidingen en riolering. Het team zal hiervoor de nodige aanvragen doen om deze informatie te bekomen.

Van bij de start van het ontwerp houdt het team rekening met de geldende ontwerprichtlijnen wat betreft maatvoering, hellingen, materiaalgebruik, ...

Om voldoende zicht te krijgen op de complexiteit en de technische haalbaarheid van de voorstellen zal er gewerkt worden met civil 3D. Dit stelt ons in staat om alle cruciale punten voldoende technisch en gedetailleerd in beeld te brengen. Binnen de civil kunnen waar nodig lengte- en dwarsprofielen gegenereerd worden. Kritieke punten kunnen hierdoor beter in kaart gebracht worden en bestudeerd worden.

Tijdens de ontwerpfase zal de nodige aandacht gaan naar mogelijke uitvoeringsprincipes van de verschillende voorstellen zonder dit in detail uit te werken. Zo zal het team voorstellen naar voren schuiven waarvan het team zeker weet dat deze nadien in een uitvoeringsdossier kunnen uitgewerkt en gerealiseerd worden en dit binnen de gestelde randvoorwaarden en budget.



Herinrichting R12 in Mechelen (D+A)



Heraanleg Alfons Smetsplein in Leuven (D+A)



Herinrichting Stationsomgeving in Liedekerke (D+A)



PPS Centrumontwikkeling in Wezembeek Oppem (D+A)



RAMING SCHETSONTWERP

Budgetcontrole en het opstellen van correcte ramingen is een belangrijke taak van het studiebureau. Het opstellen van de ramingen gebeurt op basis van de catalogus van genormaliseerde posten van het standaardbestek 250. De gehanteerde eenheidsprijzen in de ramingen zijn afkomstig van recent aanbestede projecten. De inschrijvingsprijzen van de aannemers worden na aanbesteding in een 'basismeetstaat' ingevoerd – rekening houdend met de hoeveelheden voorzien in de betreffende posten. Zo worden de individuele posten onderverdeeld in deze 'basismeetstaat' in 3 delen voor wat de inschrijvingsprijzen betreft : een inschrijvingsprijs voor een kleine hoeveelheid, een middelgrote hoeveelheid en een grote hoeveelheid. Na iedere aanbesteding wordt de basismeetstaat aangevuld en bijgewerkt. Voor het opstellen van een raming wordt rekening gehouden met de eenheidsprijzen van de voorbij 4 tot maximum 6 maanden. Zo kunnen we correcte en realistische ramingen opstellen.

Provincie: Vlaams Brabant
Stad: Dilbeek
Project: Heraanleg centrum Groot-Bijgaarden

RAMING Heraanleg centrum Groot-Bijgaarden

Projectgebied cfr. aanduiding plannen D+A

Ter inlichting: raming is excl. algemene bepalingen, regiewerken (opgenomen in deel onvoorziene kosten), nutsleidingen en verlichting.

DEEL HOOFDSTRUCTUUR - ORANJE	Eenheid	Eenheidsprijs	Hoeveelheid	Totaal
------------------------------	---------	---------------	-------------	--------

Voorbereidende werken				
A. Voorbereidende werken				
Rooien van beplantingen met inbegrip rooien van hagen, rooien van struiken, vellen van bomen, volledig ontstronken van bomen, verwijderen van boomstronken ea en het vooraf zuiveren van het terrein - enkel waar dit noodzakelijk is;	GP	75.000,00	1	75.000,00
opbreken van bestaande verharding + grondwerken	GP	180.000,00	1	180.000,00
beschermen van te behoude bomen	GP	15.000,00	1	15.000,00
				270.000,00
C. Zuivering				
Bouwrijp maken van de werfzone	VH m²	8,00	15.650,00	125.200,00
				125.200,00
D. Nutsleidingen				
Sleuven				
-, Uitgraven	VH m	12,00	370,0	4.440,00
-, Aanvulling in één fase van zand volgens 3-6.2.2	VH m	10,00	370,0	3.700,00
				8.140,00
Subtotaal - Voorbereidende werken				403.340,00

Verhardingen				
A. Bestratingen				
Ter inlichting: De betstratingen omvatten eveneens de onderfunderingen, funderingen opsluitingen, voegen en zaagsnedes				
Asfalt verharding	VH m²	110,00	1.130,00	124.300,00
betonstraatstenen	VH m²	110,00	9.620,00	1.058.200,00
Betontegels met groenvoeg	VH m²	140,00	1.700,00	238.000,00
Betongrasdallen	VH m²	90,00	770,00	69.300,00
Halfverharding - Waterdoorlatende gebonden halfverharding uit harde natuursteengranulaten gebonden met een natuurlijk bindmiddel, korrelgrootte 0/6, dikte (na verdichting) = 5 cm	VH m²	65,00	250,00	16.250,00
Subtotaal - Verhardingen				1.506.050,00

Riolering en grachten				
A. RWA				
A1.Aansluitingen en allerhande werken diverse				
Ter inlichting: De aansluitingen omvatten eveneens de hulpstukken, fundering, omhulling, aanvulling, grondverzet, grondafoer (code 211) en een bovenbouw				
Aanleg RWA stelsel incl. toezichts- en verbindingsputten,terugslagkelpen en bijhorende constructies	GP	120000,00	1	120.000,00
Huisaansluitputje RWA	VH st	300,00	33	9.900,00
Huisaansluitingen in PVC SN8 (diam 200mm)	VH st	525,00	33	17.325,00
Straatkolk (Noodslikker)	VH st	350,00	34	11.900,00
Slikkeraansluitingen in PVC SN8 (diam 160mm)	VH st	480,00	34	16.320,00
				175.445,00
B. DWA				
B3. Aansluitingen en allerhande werken				
Ter inlichting: De aansluitingen omvatten eveneens de hulpstukken, fundering, omhulling, aanvulling, grondverzet, grondafoer (code 211) en een bovenbouw				
Aanleg DWA stelsel incl. toezichts- en verbindingsputten,terugslagkelpen en bijhorende constructies	GP	100000,00	1	100.000,00
Huisaansluitputje DWA	VH st	350,00	33	11.550,00
Huisaansluitingen in grès (diam. 200mm)	VH st	800,00	33	26.400,00
				137.950,00
Subtotaal - Riolering en grachten				313.395,00

Allerhande werken				
A. Trappen				
Leveren en plaatsen van betonnen trappen incl. funderingen en leuningen	GP	50.000,00	1	50.000,00
				50.000,00
B. Zitelementen				
Leveren en plaatsen van betonnen zitelement incl. funderingen	GP	240.000,00	1	240.000,00
				240.000,00
C. Bushokjes				
Leveren en plaatsen van bushokjes Incl. fundering	VH st	30.000,00	3	90.000,00
				90.000,00
D. Fontein				
Leveren en plaatsen van foteinen op plein incl. aansluiting, hergbuik regenwater, filters en technische installatie	GP	120000,00	1	120.000,00
				120.000,00
E. Wegmarkeringsnoppen				
Leveren en plaatsen van metalen wegmarkeringsnoppen	VH st	15,00	150	2.250,00
				2.250,00
F. Betonnen keerwand				
Leveren en plaatsen van betonnen keerwand incl. fundering	VH m	350,00	20,0	7.000,00
				7.000,00
G. Fietsenstalling				
Leveren en plaatsen fietsnietjes incl. fundering	VH st	500,00	18	9.000,00
Leveren en plaatsen overdekte fietsenstalling incl. fundering, luifel	GP	35000,00	1	35.000,00
				44.000,00
H. Speelelementen				
Leveren en plaatsen van speelelementen incl. fundering	GP	45000,00	1	45.000,00
				45.000,00
I. Bakstenen muur				
Leveren en plaatsen van bakstenen muurtje rond kerk incl. fundering	VH m	650,00	70,0	45.500,00
				45.500,00
J. vuilbakken				
Leveren en plaatsen van vuilbakken	VH st	1200,00	5	6.000,00
				6.000,00
Subtotaal - Allerhande werken				649.750,00

Signalisatie				
Signalisatie, belijningen, ...	GP	35.000,00	1	35.000,00
Subtotaal - Signalisatie				35.000,00

Groenaanleg				
A. Voorbereiding aanleg				
frezen	VH m²	0,20	2.750,00	550,00
verkruimelen	VH m²	0,15	2.750,00	412,50
egaliseren of effenen	VH m²	0,15	2.750,00	412,50
				1.375,00
B. Aanleg groen				
Gazon extensief/bloemenweide	VH m²	3,50	1.050,00	3.675,00
Aanplant bomen - diverse maten incl kluitverankering	FH st	750,00	45	33.750,00
Vaste planten border	VH m²	35,00	1.700,00	59.500,00
				96.925,00
C. Groenonderhoud - 3 jaar				
Intensief maaien gazon - rand langs paden	VH m²	0,07	6.750,00	472,50
Extensief maaien gazon	VH m²	0,15	7.200,00	1.080,00
Hakken van de grond tussen vaste planten border	VH m²	0,41	30.600,00	12.546,00
Wieden van de grond tussen vasteplanten border	VH m²	0,40	10.200,00	4.080,00
Begeleidingssnoei van bomen	VH st	15,00	45	675,00
Snoeien vaste planten	VH m²	0,30	5.100,00	1.530,00
				20.383,50
Subtotaal - Groenaanleg				118.683,50

Onvoorziene omstandigheden en werken 10%				
	VS	305.000,00	1	305.000,00
Subtotaal - Onvoorziene werken				305.000,00

TOTAAL	3.331.218,50
BTW 21 %	699.555,89

ALGEMEEN TOTAAL INCLUSIEF BTW	4.030.774,39
-------------------------------	--------------

	TRAJECT 1		TRAJECT 2		TRAJECT 3	
	VELD Visie en masterplan COORDINATOR		OSMOS Participatie en communicatie		D+A Participatie en communicatie	
ACTIVATIE EN INTERACTIE 1 TIJDENS VERKENNENDE FASE						
	dagprijs	650,00 €	dagprijs	650,00 €	dagprijs	800,00 €
	# dagen	prijs	# dagen	prijs	# dagen	prijs
Opstellen van communicatieplan aan start van traject	0,25	162,50 €	1	650,00 €		
Voorbereiden participatief traject en evenementen ism de gemeente	0,5	325,00 €	0,5	325,00 €		
INPUT VAN BEWONERS VERZAMELEN						
Voorbereiding materiaal	0,5	325,00 €	0,5	325,00 €		
Gebruik participatiebusje			1,5	975,00 €		
Bevraging in publieke ruimte (2 dagen met participatiebusje)	2	1.300,00 €	2	1.300,00 €		
Verwerken informatie/doorvertalen naar personas	0,5		1	650,00 €		
INTERACTIE MET MIDDENSTAND						
Voorbereiding materiaal	0,5	650,00 €	1	1.300,00 €		
Informatie- en overlegmoment middenstand	0,5	650,00 €	0,5	650,00 €		
Verwerken informatie en rapportering	0,5	325,00 €	0,5	650,00 €		
TOTAAL	5,25	650,00 €	8,5	650,00 €	0	800,00 €
	3.413 €		€ 5.525		0 €	
	38%		62%		0%	
			8.938 €			

	dagprijs	650,00 €	dagprijs	650,00 €	dagprijs	800,00 €
ACTIVATIE EN INTERACTIE 2 TIJDENS ONTWERPEND ONDERZOEK	# dagen	prijs	# dagen	prijs	# dagen	prijs
EVALUATIE-WORKSHOP MET BEWONERS Voorbereiding materiaal Workshop Verwerken informatie en rapportering	0,5	325,00 €	0,5	325,00 €		
	0,5	325,00 €	0,5	325,00 €		
	0,5		0,5	325,00 €		
EVALUATIE-WORKSHOP MET MIDDENSTAND Voorbereiding materiaal Informatie- en overlegmoment middenstand Verwerken informatie en rapportering	0,5	162,50 €	0,5	162,50 €		
	0,5	162,50 €	0,5	162,50 €		
	0,5	325,00 €	0,5	162,50 €		
TOTAAL	3	650,00 €	3	650,00 €	0	800,00 €
	1.950 €		€ 1.950		0 €	
	50%		50%		0%	
	3.900 €					

	dagprijs	650,00 €	dagprijs	650,00 €	dagprijs	800,00 €
ACTIVATIE EN INTERACTIE 3 BIJ COMMUNICATIE MASTERPLAN	# dagen	prijs	# dagen	prijs	# dagen	prijs
OPENLUCHT INFO-WANDELING Concept uitwerken Opmaak communicatiepanelen Rapportering feedback	1	650,00 €	0,5	325,00 €		
	2,5	1.625,00 €	0,75	487,50 €		
			0,5	325,00 €		
TIJDELIJK GEBRUIK VAN GEMEENTEPLEIN Voorbereiding materiaal en afstemming gemeente (incl.communicatie) Aanwezigheid voor 2 interventiemomenten Workshop / animatie tijdens interventiemomenten - onderaanneming Begeleiding & training personeel gemeente in participatie en facilitatie voor een autonome verderzetting van de tijdelijke activatie	0,5	325,00 €	1	650,00 €		
	2	1.300,00 €	2	1.300,00 €		
			2,5	1.625,00 €		
			1,5	975,00 €		
			1	650,00 €		
			1	650,00 €		
PROJECT-VIDEO Opnames (bestaande toestand) - onderaanneming Interviews stakeholders (bewoners, middenstand, beleid) - onderaanneming Interviews stakeholders (bewoners, middenstand, beleid) Aanleveren van 2D beeld materiaal om toekomstvisie te duiden Montage projectvideo (5min) - onderaanneming			0,5	325,00 €		
			1	650,00 €		
	0,5					
TOTAAL	6,5	650,00 €	12,25	650,00 €	0	800,00 €
	4.225 €		€ 7.963		0 €	
	35%		65%		0%	
	12.188 €					

	dagprijs	650,00 €	dagprijs	650,00 €	dagprijs	650,00 €
ONDERSTEUNING COMMUNICATIE TER VOORBEREIDING EN TIJDENS DE UITVOERING	# dagen	prijs	# dagen	prijs	# dagen	prijs
INFO-VERGADERINGEN VOOR DIRECT OMWONENDEN (x3) Toelichting project en stand van zaken Terugkommoment voor opvolging begeleiding personeel gemeente			1	650,00 €	1,5	975,00 €
PROJECTWEBSITE Ondersteuning en aanleveren van illustraties en tekst	1		1,5	975,00 €		
TOTAAL	1	650,00 €	2,5	650,00 €	1,5	650,00 €
	650 €		€ 1.625		975 €	
	20%		50%		30%	
	3.250 €					

TOTAAL (excl. BTW)	10.238 €	€ 17.063	975 €
	36%	60%	3%
	28.275,00 €		
PROJECTCOORDINATIE 5%	1.413,75 €		
TOTAAL EXCLUSIEF BTW	29.689 €		
BTW	6.235 €		
TOTAAL INCLUSIEF BTW	35.923 €		

HONORARIUM VISIE + PARTICIPATIETRAJECT

Fase I <u>VERKENNING + INVENTARISATIE</u> (3 maanden)	TRAJECT 1		TRAJECT 2		TRAJECT 3	
	VELD Visie en masterplan		OSMOS Participatie en communicatie		D+A (Uitvoering) Publieke Ruimte	
	dagprijs	650,00 €	dagprijs	650,00 €	dagprijs	800,00 €
	# dagen	prijs	# dagen	prijs	# dagen	prijs
<u>ONTWERP</u> Verzamelen van data en gegevens Inventarisatie van bestaande en lopende visies/projecten Stedenbouwkundige en landschappelijke lezing Verfijnen van ambities en randvoorwaarden Ontwikkelen van een overkoepelende ruimtelijke visie Inventarisatie van capaciteit parkeerinfrastructuur Voorbereiden van presentatiemateriaal In kaart brengen van technische randvoorwaarden ifv publieke ruimte aanleg (desktop research)	1	650,00 €				
	1	650,00 €				
	3	1.950,00 €				
	2	1.300,00 €				
	4	2.600,00 €				
	1	1.950,00 €				
	2	1.300,00 €				
	0,5	325,00 €			1,5	1.200,00 €
<u>OVERLEG</u> 1 startvergadering 2 ontwerpateliers (A1+A2) Bilateraal overleg met specifieke stakeholders (digitaal) 1 stuurgroep (B1)	0,5	325,00 €	0,5	325,00 €	0,5	400,00 €
	2	1.300,00 €				
	1	650,00 €				
	0,5	325,00 €				
TOTAAL	18,5	650,00 €	0,5	650,00 €	2	800,00 €
	12.025 €		325 €		1.600 €	
	86%		2%		11%	
	13.950 €					

	dagprijs	650,00 €	dagprijs	650,00 €	dagprijs	800,00 €
Fase II ONTWERPEND ONDERZOEK + EVALUATIE (4 maanden)	# dagen	prijs	# dagen	prijs	# dagen	prijs
ONTWERP Ontbrekende visies aanvullen Ontwerpend onderzoek op 7 deelzones (volgens bestek) Oplichten van ontwikkelingsopportuniteiten Schetsontwerp publieke ruimte (gemeenteplein) Definitie van de parkeerstrategie en -capaciteit vormgeven ifv publieke ruimte aanleg Definitie van ontwerpprincipes en modelprofielen (tool box) voor publieke ruimte aanleg Aanpassen en verfijnen van overkoepelende visie Tussentijdse financiële en technische evaluatie ifv uitvoering	4	2.600,00 €				
	14	9.100,00 €				
	1	650,00 €				
	8	5.200,00 €			2	1.600,00 €
	2	1.300,00 €				
	4	2.600,00 €			1	800,00 €
	2	1.300,00 €				
	0,5	325,00 €			1	800,00 €
OVERLEG 3 ontwerpateliers (A3+A4+A5) Thematische workshops (A6+A1+C2+D2) 1 stuurgroep (E1)	1,5	975,00 €			0,5	400,00 €
	1	650,00 €				
	0,5	325,00 €				
TOTAAL	38,5	650,00 €	0	650,00 €	4,5	800,00 €
	25.025 €		0 €		3.600 €	
	87%		0%		13%	
	28.625 €					

	dagprijs	650,00 €	dagprijs	650,00 €	dagprijs	800,00 €
Fase III OPMAAK MASTERPLAN + UITWERKING (2 maanden)	# dagen	prijs	# dagen	prijs	# dagen	prijs
INHOUD Opmaak masterplan Opmaak inrichtingsplan publieke ruimte Opstellen van straatprofielen en strategie beeldkwaliteit Realisatie van wervelend beeldmateriaal ifv communicatie Financiële en technische evaluatie ifv uitvoering Redactie einddocument	4	2.600,00 €			1	800,00 €
	3	1.950,00 €			0,5	400,00 €
	2	1.300,00 €				
	2	1.300,00 €				
	0,5	325,00 €			1	800,00 €
	3	1.950,00 €			1	800,00 €
OVERLEG 2 ontwerpateliers (A7+A8) Stuurgroep fase 3 (B3)	1	650,00 €			1	800,00 €
	0,5	325,00 €			0,5	400,00 €
TOTAAL	16	650,00 €	0	650,00 €	5	800,00 €
	10.400 €		0 €		4.000 €	
	72%		0%		28%	
	14.400 €					

TOTAAL 4 fases (excl. BTW)	47.450 €	€ 325	9.200 €
	83%	1%	16%
56.975,00 €			
PROJECTCOORDINATIE 5%	2.848,75 €		
TOTAAL EXCLUSIEF BTW	59.824 €		
BTW	12.563 €		
TOTAAL INCLUSIEF BTW	72.387 €		

MEETSTAAT PER POST

VolgNr.	Omschrijving	Type	EH	HV	EHP	Totaal
	vermoedelijke 'Raming van de werken ten lasten van de medeopdrachtgevers (TMVW/Farys) (excl. raming afkoppeling regenwater op private percelen)			1	€ 2.500.000,00	€ 2.500.000,00
	vermoedelijke 'Raming van de werken ten laste van Dilbeek			1	€ 1.000.000,00	€ 1.000.000,00
	vermoedelijke 'Totale raming van de werken (excl. btw) (excl. raming afkoppeling regenwater op private percelen) = R					
	raming zal met het ontwerpproces aangepast worden			1	€ 3.500.000,00	€ 3.500.000,00
	Ereloon - Visie opdracht					
	Ereloon visieopdracht	TP			59.824,00 €	€ 59.824,00
	Ereloon - Communicatie- en participatietraject					
	Ereloon Communicatie- en participatietraject	TP			29.689,00 €	€ 29.689,00
	Ereloon percentage - Ontwerpopdracht					
	Ereloonpercentage volgens KVIV regeling		%		5,07%	
	percentage zal wijzigen door de raming.					
	Aanpassingscoëfficiënt (De aanpassingscoëfficiënt A1 mag niet kleiner zijn dan 0,75 en niet groter zijn dan 1,2)	A1	%		0,89	
	toegepaste ereloonpercentage (E)		%		4,51%	€ 157.930,50
	Veiligheidscoördinatie ontwerp					
	Ereloonpercentage E2		%		0,05%	
	Ereloon (E2xR)	vh				€ 1.575,00
	Veiligheidscoördinatie verwezelijking					
	Ereloonpercentage E3		%		0,20%	
	Ereloon (E3xR)	vh				€ 7.000,00
	erelonen berekend a.d.h.v. forfaitaire prijs, voor de prestaties in verband met afkoppelingsdossiers, eventueel vermenigvuldigd met de vermoedelijke hoeveelheden					
1	Post 1: Voorstudie, inspraakvergadering en communicatie naar bewoners	TP		1	€ 400,00	€ 400,00
2	Post 2: Afkoppelingsstudie voor halfopen en open bebouwing	VH	st	65	€ 305,00	€ 19.825,00
3	Post 3: Afkoppelingsstudie voor gesloten bebouwing	VH	st	8	€ 240,00	€ 1.920,00
4	Post 4: Afkoppelingsovereenkomst	VH	st	73	€ 65,00	€ 4.745,00
5	Post 5: Opvolging, werftoezicht en as built plannen	VH	st	73	€ 125,00	€ 9.125,00
6	Post 6: Opmaak van een variante afkoppelingsstudie	VH	st	10	€ 205,00	€ 2.050,00
7	Post 7: Afkoppelingsstudie bedrijven	VH	st	5	€ 965,00	€ 4.825,00
8	Post 8: Variante studie bedrijven	VH	st	2	€ 765,00	€ 1.530,00
	De erelonen voor de posten 1, 2, 3, en 4 worden betaalbaar gesteld als volgt:					
	80% na aanlevering van de onderhandelde afkoppelingsovereenkomsten					
	20% na voorlopige oplevering van de werken op het openbaar domein					
	Opmaak van grondinnemingsdossier					
9	1 tot 10 percelen	VH	st	10	€ 395,00	€ 3.950,00
10	11 tot 20 percelen	VH	st	10	€ 395,00	€ 3.950,00
11	21 en meer percelen	VH	st	10	€ 395,00	€ 3.950,00
	Opmaak aanvraagdossier hogere overheid, mogelijke subsidies					
	subsidiedossier riolering	VH	st	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
	subsidiedossier fietspaden	VH	st	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
	Coördinatie, inmeten, planaanpassing proefsleuf					
	ter plaatste komen voor opmeten sonderings sleuven (per sessie)	VH	st	5	€ 350,00	€ 1.750,00
	foto's+opmeten x/y/z leidingen+rapportage +verwerking op plannen (per sleuf)	VH	st	20	€ 350,00	€ 7.000,00
	Uitzetten sleuf/bouwput voorafgaande nutswerken (indien nodig)					
	theoretische sleuf - lijntraject	VH	m	500	€ 3,25	€ 1.625,00
	kunstwerken - uitzetten hoekpunten (prijs per kunstwerk)	VH	st	10	€ 250,00	€ 2.500,00
	Opmaak van schematische inventarisatie van bestaand afwateringstelsel					
	opmaak plans	VH	st	1	€ 3.400,00	€ 3.400,00
	Opmeting voor opmaak hydro-dynamische berekening en/of schematische inventarisatie					
	onder- en bovengrondse opmeting van bestaande knoop, hydraulische structuur	VH	st	5	€ 750,00	€ 3.750,00
	bovengrondse opmeting van deksel op maaiveldpeil t.b.v. ontwerp (gelegen buiten ontwerpzone)	VH	st	5	€ 225,00	€ 1.125,00
	opmeting van bestaand grachtprofiel (buiten ontwerpzone)	VH	st	0		€ 0,00
	opmeting van duiker - inlaat en uitlaat worden afzonderlijk aangerekend (buiten ontwerpzone)	VH	st	0		€ 0,00
	Opmaak hydrodynamisch model bestaande toestand					
	opmaak inventarisatierapport + plans	VH	st	1	€ 2.000,00	€ 2.000,00
	opmaak model bestaande toestand + simulaties + rapport + plans	VH	st	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
	opmaak van verschillende documenten					
	Opmaak van archeologienota	VH	st	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
	Opmaak van onteigeningsplan	VH	lm	500	€ 50,00	€ 25.000,00
	Opmaak + indienen omgevingsvergunningsaanvraagdossier op het omgevingsloket	VH	st	1	€ 8.450,00	€ 8.450,00
	opmaak van rooilijnplannen	VH	lm	500	€ 18,50	€ 9.250,00
	opmaak sloopopvolgingsplan	VH	st	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
	opmaak technisch verslag en grondmechanisch onderzoek	VH	st	1	€ 4.950,00	€ 4.950,00
	overige					
	Vaste vergoeding opvolging gedurende waarborgperiode	VH	tp	1	€ 3.500,00	€ 3.500,00
	ter plaatste controleren van ligging van één of meerdere leidingen/kabels (incl. verplaatsing) optie	VH	st	5	€ 305,00	€ 1.525,00
	Totaal excl. btw :				€ 408.113,50	
	Btw 21% :				€ 85.703,84	
	Totaal incl. btw :				€ 493.817,34	

RAMING

Opdracht

CENTRUM GROOT-BIJGAARDEN:
MASTERPLAN VISIE EN
STUDIEOPDRACHT HERAANLEG

Referentie

2020064

Aanbestedende dienst

Gemeente Dilbeek, Stroom openbare ruimte

Studiebureau

TV VELD - D+A

Ontwerper

Raming excl btw

€ 408.113,50

Btw

€ 85.703,84

Totaal incl btw

€ 493.817,34

Gelezen en goedgekeurd,

Datum
Studiebureau

22.02.2022

Véronique Tavernier
Bestuurder bv VELD architecten
in naam van maatschap in oprichting VELD - D+A





bv VELD architecten
Square Eugène Plasky 92-94
1030 Brussel

www.veld.work
hello@veld.work



D+A
Meiboom 26
1500 Halle

www.da.be
info@da.be



Osmos
Rue Emile Feron 164
1060 Brussel

www.osmosnetwork.com
brussels@osmosnetwork.com