



HERAANLEG EN UITBREIDING STADSPARK AARSCHOT

OPMAAK MASTERPLAN VOOR SAMENHANGENDE GROENSTRUCTUUR EN INRICHTINGSPLAN

INLEIDING

Wij, het ontwerpteam, hebben Aarschot de laatste maanden beter leren kennen, en zijn gecharmeerd geraakt door de historische Demerstad en de opportuniteiten die er verscholen liggen. We hebben onderzocht, zijn in de geschiedenis gedoken, hebben waardering gekregen... er zijn veel ideeën. Nog niet allemaal op papier gezet.

Ondanks de grondig uitgewerkte projectdefinitie en ambities van het bestuur, blijft het voorstel voor de opmaak van een masterplan en het inrichtingsplan toch deels een sprong in het duister.

In die zin is de voorliggende visie te aanschouwen als een bewijs van ons onderzoek- en ontwerppotentieel om oplossingen op maat voor te stellen, eerder dan als een concreet eindresultaat. Het is een vertaling van onze interpretatie van de ambities opgegeven in de projectdefinitie en de eerste indrukken en analyses van het projectgebied.

We hopen dat we u kunnen overtuigen om het ontwerptraject samen verder te bewandelen!





INHOUDSTABEL

Inleiding

Inhoud

Analyse

macro-schaal	1
meso-schaal	2
5 ambities	3

Masterplan

macro-schaal	4
meso-schaal	5

Inrichtingsplan

overzicht 2D	6
overzicht 3D	7
beeldkwaliteit	8
stadspark	9
bonewijk, kasseistamper en O.L.V.-kerk	10
begijnhof en Kasteelvilla Kantorij	11

Plan van aanpak (GC. II)

methodiek	12
stappenplan	13

Kostenbeheersing en raming (GC. III)

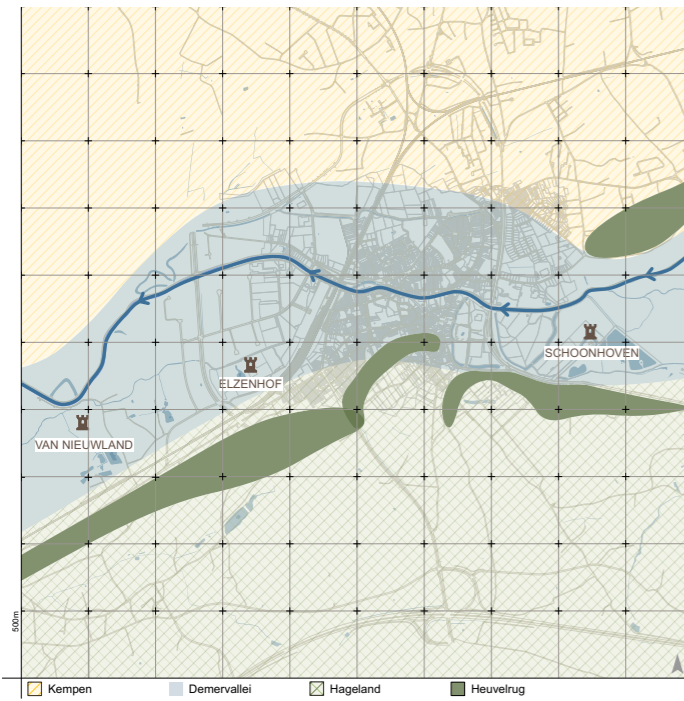
kostenbeheersing	14
raming	14

Procesgerichtheid en -bereidheid (GC. IV)

15

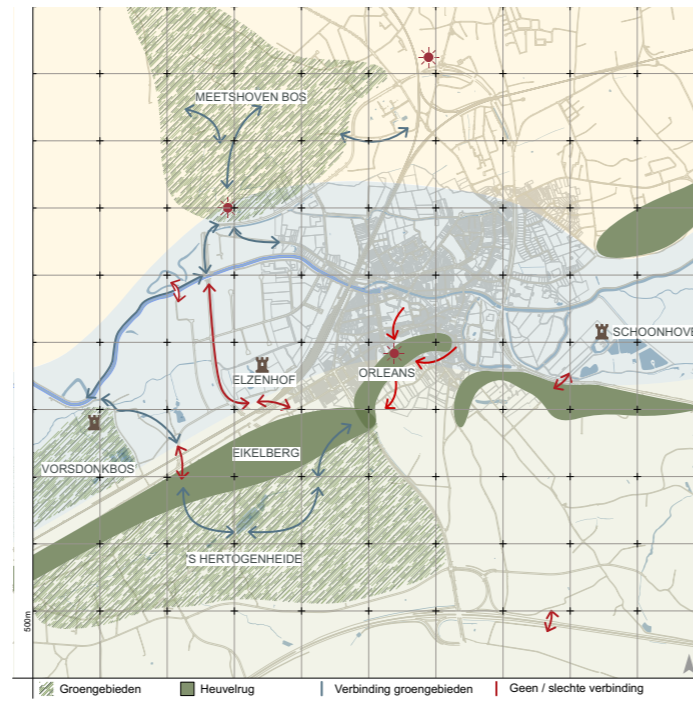
Bijlage

ANALYSE MACRO



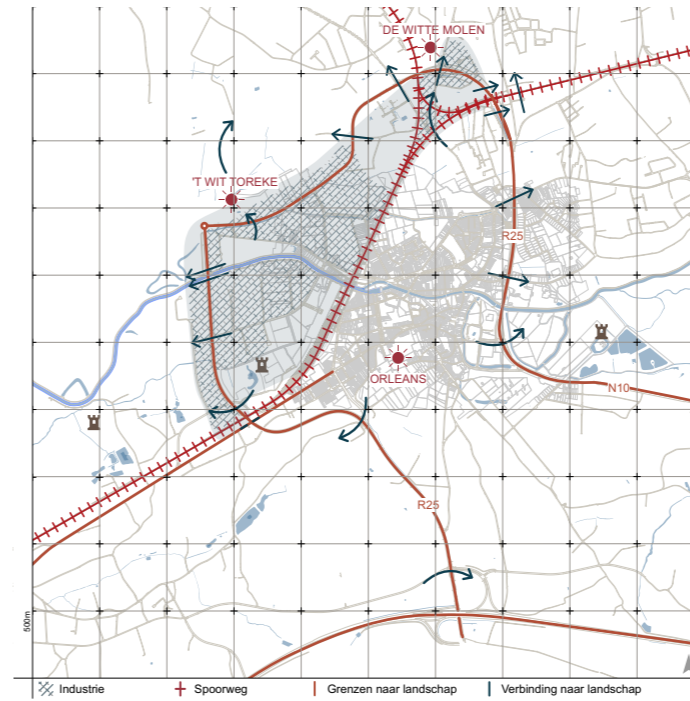
Cultuurhistorisch Landschap / landschapswaardering

De Demervallei vormt een meanderende scheiding tussen de Kempen in het noorden en het Hageland ten zuiden. Aarschot ontwikkelt zich aan de Demer, centraal tussen de 2 typerende landschappen. Kenmerkend is de NO-ZW georiënteerde reeks van heuvelruggen die de rand van de vallei begeleiden en door de Demer wordt doorkruist. Het kastelenlandschap in Demervallei rond Aarschot getuigt van de rijke geschiedenis van het welvarende Hertogdom Aarschot. (Land van Aarschot). De vallei wordt gekenmerkt door de afwisselende landschapstypes, markante reliëfverschillen en bodemkundige variatie. De kenmerkende meandering van de Demer werd ter hoogte van Aarschot grotendeels rechtgetrokken.



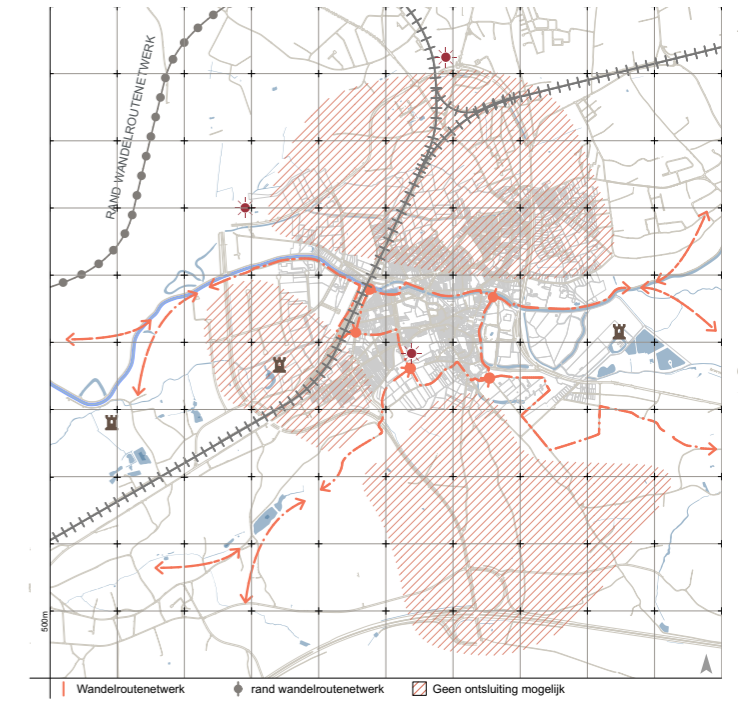
Landschappelijke connectie

Belangrijke grotere groengebieden situeren zich rond de stad en getuigen van de diverse landschapstypologieën. De belangrijkste groengebieden zijn Meetshoven, 's Hertogenheide, Vorsdonkbos, Schoonhoven, Elzenhof, Eikelberg, Kouterberg (Orleans) en Dorenberg. Ze vormen (potentieel) een belangrijke bestemming voor de Aarschottenaar, als plek voor recreatie en om tot rust te komen buiten de stad. Verbindingen tussen de groengebieden onderling en tussen de stadskern en de groengebieden zijn op enkele plaatsen aanwezig, maar op verschillende plekken onvoldoende of weinig belevingsvol.



Barrières

De industrialisering van het landschap heeft gezorgd voor barrières die het stadscentrum grotendeels afsluiten van het omliggende landschap. De ringweg (R25) rond Aarschot en de spoorwegbundel vormen harde grenzen die op dit moment moeilijk oversteekbaar zijn voor wandelaars en fietsers. Het bedrijventerrein Nieuwland-Meetshoven ten westen van de stad vormt een weinig aantrekkelijke, moeilijk doordringbare barrière. Rondom de stad vormen enkele historische plekken potentiële oriëntatie- en verbindingpunten met het omliggende landschap. (Orleanstoren, 't Wit Toreke en De Witte Molen) De barrières vormen, naast obstakels voor doorwaadbaarheid, ook een belemmering van ecologische corridors.



Recreatief netwerk

Door de sterke barrières, kent het wandel- (en fiets-) routenetwerk een sterke vernauwing ter hoogte van de stadskern. Eens de barrières gepasseerd, krijgt het netwerk in het ommeland wel een betere verweving met het landschap. Dit maakt de verschillende groene gebieden, komende vanuit de stadskern, moeilijk bereikbaar en doorwaadbaar voor fietsers en voetgangers. Voor de recreant die Aarschot doorkruist, zijn verbindingen door en rond het centrum vandaag een weinig attractieve route die een beperkte beleving meegeeft.



Deze 16e-eeuwse primitieve kaart weet de essentie van een volgens de Demer oost-west kastelenland te vatten



De 18e-eeuwse Ferrariskaart brengt de verhillende landschappen helder tot leven, mens en landschap hebben zich helemaal naar elkaar gezet.

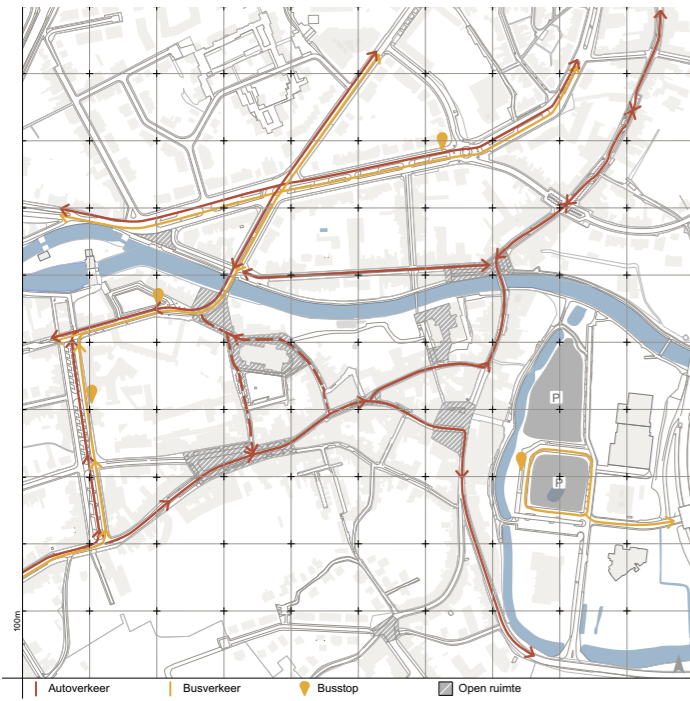


Dit fragment van de figuratieve kaart van Aarschot door Pierre de Bersacques uit 1596-1597 toont in de projectzone de twee machten - wereldlijk en kerkelijk - als de twee polen symbolisch gescheiden door een meander



De atlas der buurtwegen (1841) toont een vrij accurate toestand van de natuurlijke meanders. Merk op: de tuin van het klooster loopt tot de Amerstraat.

ANALYSE MESO



Mobiliteit

Door de invalswegen die de kern doorkruisen is de auto sterk aanwezig in het centrum van Aarschot met verspreid parkeren, een veelheid aan verharding, beperkte verblijfsruimte,... als gevolg. Dit ten koste van kwalitatieve beleving en verblijfsruimte in de stad.

Positief zijn de grotere randparkings; Demervallei en A. Reyerslaan, aan het centrum die de kern optimaal bereikbaar maken (de parking aan de supermarkt Intermarché wordt buiten beschouwing gelaten).

Aarschot is goed bereikbaar via het openbaar vervoer (trein en bus). De stationsbuurt en de parking Demervallei zijn de belangrijkste hub's en maken dat het centrum goed bereikbaar is.

De doorkruising van de stadskern door bussen beperkt zicht tot de N19 (P. Dergentlaan en Statiestraat) en de Elisabethlaan. De doorkruising van het Begijnhof vormt een storend element op de begijnhofsite.



Functionele kernen

Er is reeds een zekere logische clustering van enkele stedelijke functies aanwezig:

Culturele cluster met: Stadsmuseum, bibliotheek, cultureel centrum, ... op de Gasthuissite.

Sociale cluster: OCMW, WZC in en rond het voormalige begijnhof.

Administratieve en bestuurlijke cluster op Ten Drossaerde site & het Stadsbauzin

Recreatieclusters : Bekaf site en clustering rond de Demerparking (zwembad, Cinema, jeugdcentrum)

Sportcluster : de Laaksite

Aarschot is een scholenstad met grote schoolsites in het centrum. Deze zijn geclusterd aan de doorgaande verkeersaders waardoor ze een goede bereikbaarheid hebben. De aanwezigheid van de scholen heeft zijn impact op de activiteit in het centrum door de aanwezigheid van jongeren voor- en na de schooluren. De stadskern kent nog enkele beeldbepalende gebouwen waar de bestemming vandaag onduidelijk is. Een potentiële herbestemming kan bijdragen tot versterking van de functionele clustering van gemeenschapsfuncties. We denken dan aan de Dekenij, het Capucijnenklooster en het voormalige Vredegerecht, wat voorheen de Cantorij en een kasteel was.



Historische stad

In een eerste lezing van het stadspatroon herkennen we enkele historische structuren die de evolutie van Aarschot vertellen.

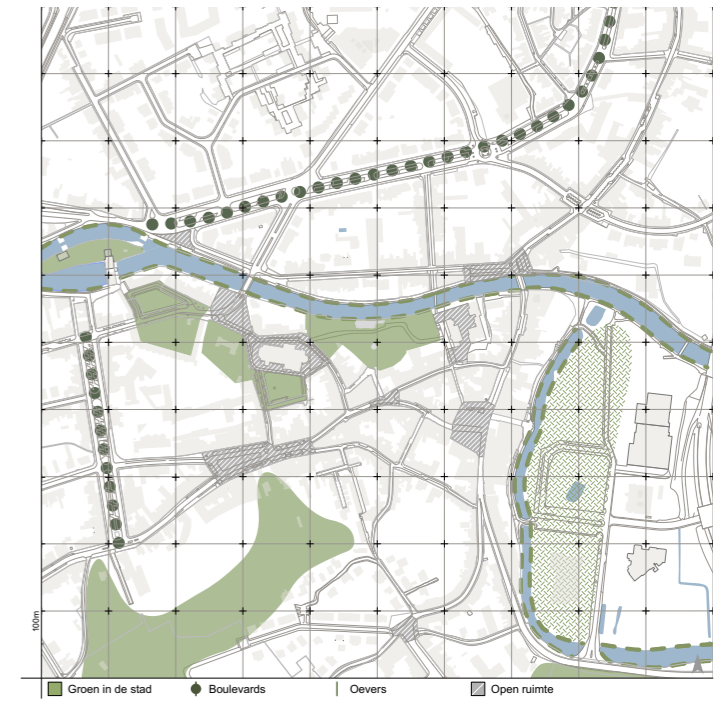
Oorsprong: Aarschot ontstaat aan een binnenkant van een Demerbocht, noord-oostzijde zijn zo beschermd.

Vanaf ca. 1200: Aarschot krijgt stadrechten en bouwt een omwalling t.h.v. de Kard. Mercierstraat en de Nieuwstraat die de zuid- en westflank afschermt. Binnen deze stadskern vallen de grote markt, de O.L.V kerk en Huis vanden Lande (later de Drossaerde). Het begijnhof ontstaat midden 13e eeuw nog buiten de omwalling.

Vanaf einde 13e eeuw: Nieuwe stadswallen worden opgericht t.h.v. de Albertlaan, 's Hertogenmolens en Elisabethlaan, de noord-westelijke grens, en vanaf de Leuvensestraat heuvelopwaarts richting de Orleanstoren en verder richting Demermeander, de zuidelijke grens. Opmerkelijk, het 17e-eeuwse Capucijnenklooster bevindt zich bij oprichting nog op de rechteroever, met een tuin tot aan de Amerstraat.

19e eeuw: Stadswallen worden boulevards (Albertlaan, Elisabethlaan), Aarschot wordt een kruispunt van spoorwegen. Lanen naar de nieuwe stationswijk komen door de stad, dwars door het begijnhof.

20ste eeuw: kleine meanders in het centrum worden gedempt, in de jaren 70 wordt de Demer stroomopwaarts het centrum rechtgetrokken, de grote afgesloten meander blijft over gehouden. Ringwegen en bedrijventerreinen worden ontwikkeld.

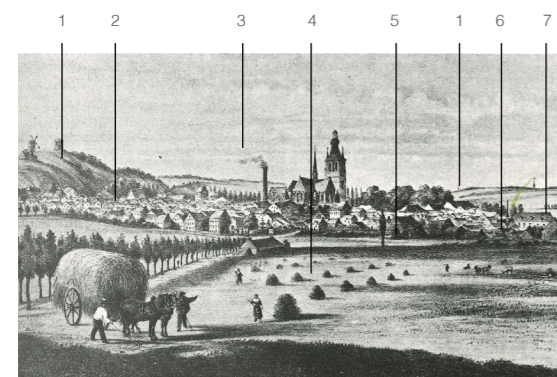


Groenstructuren

De openbare groenruimtes in het centrum zijn versnipperd en hebben een beperkte natuur- en belevingswaarde. Er sluimert weliswaar een groot potentieel in een mogelijke clustering tot een groter, kernversterkend geheel. De Albertlaan en de Elisabethlaan, beiden geënt op de voormalige stadsmuren, zijn uitgewerkt als brede boulevards met bomen en een centrale zone voor parkeren.

De rechtgetrokken Demer wordt vandaag weinig betrokken in het centrum van de stad. De noordelijke oever is erg verhard en functioneert als fietsverbinding. De zuidelijk oever is nagenoeg niet ontsloten en vaak niet zichtbaar. De natuurwaarde van de beide oevers is beperkt. Langs de Demer bevinden zich enkele restructies of parkings; zoals de groenzones van 's Hertogenmolens, de pleinen aan het begin en einde van de Amerstraat en oostwaards van de Van Thielenbrug.

De afgesloten Demermeander ter hoogte van de Demerparking vormt een duidelijke grens tussen stadscentrum en randparking met recreatieve cluster. Ook hier is het oevergroen onderbenut met beperkte natuurwaarde, de open ruimte is grotendeels verhard en ingenomen door parking. In het centrum vinden we naast de recent vernieuwde Grote Markt nog enkele publieke ruimtes met beperkte kwaliteit waarvan de Sint-Niklaasberg de belangrijkste is.



A. Lithografie met zicht op Aarschot uit 1863

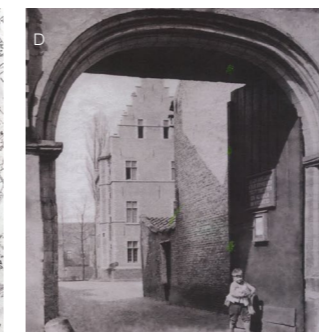
1. Aarschot in de Demervallei tussen het Hageland en de Kempen
2. Kasteel van Schoonhoven wordt verbonden met Aarschot doormiddel van een dreef
3. Beperktindustriële nijverheid, uiteraard de veelal in de regio voorkomende brouwerijen
4. Natte hooien van graslanden, tot ver in de 20ste eeuw
5. Vrij grazend vee op gemeenschappelijke gronden (kinderen houden toezicht)
6. Kenmerkend open Demerlandschap
7. Burgemeester van Ophem ijvert voor een ontsluiting van Aarschot door het spoor



B. Een afbeelding van het 14e-eeuwse Huis vanden Lande in ruime toestand, maar met de drossaardwoning rechts met straatmuur, tuinen, gracht (en meander) en voorhof.



C. Het 18e-eeuwse figuratieve plan toont een zeldzame inblik vanuit vogelperspectief op het begijnhof in volleglorie, maar ook de omliggende ruimtelijk context



D. Foto (datum onbekend) van omstreeks de vorige eeuwswisseling toont het drossaard als een hôtel entree cour et jardin



E. Foto (datum onbekend) van omstreeks de vorige eeuwswisseling toont een zicht op de het voormalige klooster; merk op: de aansluiting van de oude Demerarm (rechts) op de rechtstrekking (links)



5 AMBITIES

Het masterplan wil beleving creëren door verbinding...

verbinding

... met het landschap mee (I)

Daar waar de Demer zich doorheen de heuvels van Haspengouw en het Hageland een weg heeft gebaad en de grens met de Kempen opzoekt, vinden we Aarschot.

De stroming van de Demer geeft een krachtige beweging tot ontsluiting van oost naar west, of wie stroomopwaarts wilt, van west naar oost.

Een reeks heuvelruggen die de Demervallei begeleidt en doorkruist vormt een groene drager die opstappen en insteken richting het Hageland of de Kempen biedt.

- de kern van Aarschot beter verbinden met haar omliggende landschap
- streekeigen cultuurhistorische en landschappelijke waarden versterken, het kastelenlandschap met afwisselende landschapstypes, markante reliëfverschillen, verrassende zichten en bodemkundige en hydrologische variatie die zich vertaalt in een grote diversiteit van fauna en flora
- recreatieve netwerken versterken en verfijnen doorheen het landschap
- ecologische corridors realiseren

verbinding

... in de tijd (II)

Het Land van Aarschot's rijke geschiedenis, verbonden aan oude families wordt verteld met meer dan stenen relicten. Soms resten enkel overgeleverde verhalen, soms brengen we – met een flard - een verhaal terug tastbaar.

Veel onderzocht, ruimtes en tijden afgetast, meer gevonden dan gedacht, een grote bagage opgebouwd, veel waardering gekregen,... We kijken opnieuw naar de ruimtes, verkennen de mogelijkheden en de potenties met Aarschot's rijke geschiedenis mee in het vizier.

- historische betekenissen en verhalen dienen als inspiratiebron, niet als beperkende factor in het herdenken van de toekomstige inrichting
- erfgoedverhalen ontsluiten het centrum en voegt beleving toe

verbinding

... met mensen (III)

We waarderen de identiteit, de betekenis van ruimtes, straten, hoeken, kanten, ... en zetten deze in om plekken te creëren die mensen zich eigen mogen maken

kleine plekken om elkaar tegen te komen

grootse plekken om mee uit te pakken

intieme plekken om ...

grote plekken om samen te komen

tot de verbeelding sprekende plekken

om mensen te laten...

plekken om te hangen,

een verborgen juweel voor Aarschottenaren

hotspots voor dagtrippers of influencers

- flexibele ruimtes inrichten die toelaten om toegeëigend te kunnen worden
- een waaier aan plekken die vanuit hun eigen bijzondere waarde beleving creëren
- meervoudig gebruik van de ruimte stimuleren

verbinding

... met volgende generaties... (IV)

Duurzaamheid in het ontwerp van de ruimte die zowel een verleden als toekomst in zich dragen, die we zo tijdloos willen opzetten en allerlei gebruik aankan.

Klimaat adaptief door bewust en 'zuinig' omgaan met beschikbare ruimte gebaseerd op huidige en toekomstige behoeften, op basis van kwaliteiten en eigenheid van de ruimte, ... beperken van footprint en het behoud van zoveel mogelijk onverharde ruimte. Inspelen op de veranderende weerspatronen met een goed water- en droogte regulerend ontwerp.

- we gaan duurzaam om met verhardingen, zoeken naar ontharding waar het kan, houden rekening met toegankelijkheid en denken aan circulariteit
- we zoeken naar water- en droogte regulerende oplossingen
- we hebben aandacht voor duurzaam waterbeheer via slimme waterhuishouding en realiseren zo diversiteit in biotopen
- we hebben aandacht voor duurzaam groen, abiotiek en oriëntatie zorgt voor de randvoorwaarden
- we denken streekeigen en realiseren biodiversiteit binnen het ruimer ecologisch netwerk
- -we denken circulair, duurzaam, milieu, ... - bewust
- -we denken vernieuwend in technieken en materialen
- we werken meer lowtech en enkel hightech waar nodig ...
- we willen ontwerpgericht beheren en beheergericht ontwerpen



(I)



(II)



(III)



(IV)



(Va)



(Vb)



(Vc)

verbinding

... met het water of het groen of de stad, of allen (V)

We zetten landschapsbeleving in om doorwaadbaarheid te bekomen, willen kwaliteiten bereiken in een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers. Ons denken vertrekt vanuit, een leuke doorsteek, snelle afslag, fijn langs het water, onderdoor het bladerdak van een dreef, aroma's van de lente, de herfst, ...

Een goed doordacht en sterk netwerk stimuleert verplaatsingen te voet, met de fiets. Fijnmazig denken voor grote(re) verplaatsingen, een omwenteling in Aarschot

A. Water

We respecteren en versterken de huidige Demer als een verbindende beweging met sprekende zichten op de geschiedenis en de toekomst van Aarschot, passend in het groter recreatieve netwerk.

- We gebruiken de mogelijkheden van de oude Demerarmen om tot dicht aan, of waarom ook niet in het water te komen.
- we verbeteren de dooradering van de Demer in de stad als onderdeel van het fijnmazig netwerk
- we maken plaats voor beleving van de Demer en zoeken beter contact
- blauw wordt ook groen, als ecologische corridor wordt de Demervallei voelbaar in het centrum

B. Groen

Er zijn vele tinten aan groen, gaande van stedelijk groen, waterrijk groen, monumentaal, schaduwgevend, zinnenprikkelend ... we zetten het in om te verbinden, te beleven, te verkoelen,...

- groene structuur – van versnipperd naar een maximaal verbonden en verweven structuur als onderdeel van het fijnmazig netwerk
- plekken krijgen eigen juistbepaalde groenbeleving
- we zetten groen in als ecologische corridor doorheen de stedelijkheid

C. Stad

Aarschot is zeker weten een stad!

Stedelijke ruimtes durven we ook naar de toekomst als dusdanig op te vatten. Diversiteit, levendigheid, kruispunt voor vele stromingen, in gedachtes, bewegingen, in mobiliteit, ... én ruimtelijkheid. Deze - soms ook wel historische - ruimtes wapenen we voor de toekomst om hitte te trotseren en water te reguleren

- we herdenken de mobiliteit en onderzoeken een aantal opties tot verbetering
- we zetten toegankelijkheid en doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers voorop
- we zorgen voor een goede doorstroming van het openbaar vervoer en een gepaste plaatse voor de auto, maar soms ook zonder auto
- een fijnmazig netwerk ontwikkelt stedelijke en groene en waterrijke ruimtes; herontdekt en benut de hoeken en kanten die Aarschot rijk is, ziet de grotere routes in de ruimere omwikkeling

MASTERPLAN MACRO



Landschapswaardering

Aarschot als stad op een unieke plek waar verschillende landschapstypologieën samenkomen zien we als een krachtig gegeven. We onderkennen dit gegeven, we waarderen het en versterken waar nodig.

Relaties met die unieke landschappen vanuit de stad willen we ontwikkelen door een netwerk van verbindingen met het ommeland uit te bouwen. Om Aarschotenaars de afwisselende landschapstypes, verrassende zichten en diversiteit van fauna en flora te laten ontdekken, om passerende recreanten via de stadskern van het ene groengebied naar het andere te kunnen leiden, ... om een doorwaadbaar ecologische landschap tot stand te brengen dat migratie van fauna en flora, biodiversiteit bevordert.

We onderkennen de valleistructuur van de Demer en versterken haar met lineaire verbindingen langs het water en doorheen het Demerland. We waarderen hierin de bijzondere wisselwerking tussen mens en natuur dat een geheel eigen cultuurhistorisch landschap heeft tot stand gebracht, van een middeleeuws kastelenlandschap, tot de vele bijzondere biotopen en de symbiotische exploitatiewijzen, en streven naar levendig behoud.

In de reeks heuvelruggen vinden we tweede structuur op macroschaal om verdere verbindingen met de omliggende groengebieden te kunnen realiseren. We onderbouwen het potentieel om het ecologische corridors in het grotere landschappelijke geheel te ontwikkelen.

Verbinding

Doorheen de stad willen we een doorwaadbaarheid realiseren die de omliggende groen- en recreatiegebieden op een kwalitatieve manier bereikbaar maakt.

Gebaseerd op een meer gedetailleerde lezing van de bestaande infrastructuur kunnen we een systeem realiseren dat alle recreatieve sites binnen en buiten de stad verbindt. Dit systeem geeft de aanleiding om als drager een fijnmazige ontsluiting doorheen de stad uit te breiden. Toerisme, scholen en cultuur takken zich aan en bewegen zich over dit netwerk.

Er ontstaat een recreatieve as tussen Meetshoven bos, via de Laaksite, de Demer, de Coupure en de Bekaf-site tot in 'achter' Schoonhoven. Aantakkingen verbinden de scholen, het stadspark, de Gasthuissite, ... met deze centrale as.

Vanuit het centrum willen we richting de groengebieden ten zuidoosten van de stad (Orleans, Eikelberg, 's Hertogenheide en Vorsdonkbos) ook de verbinding versterken met groene corridors.

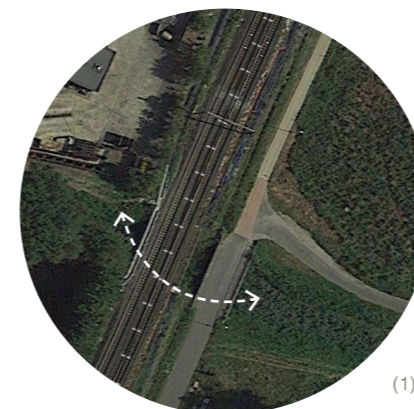
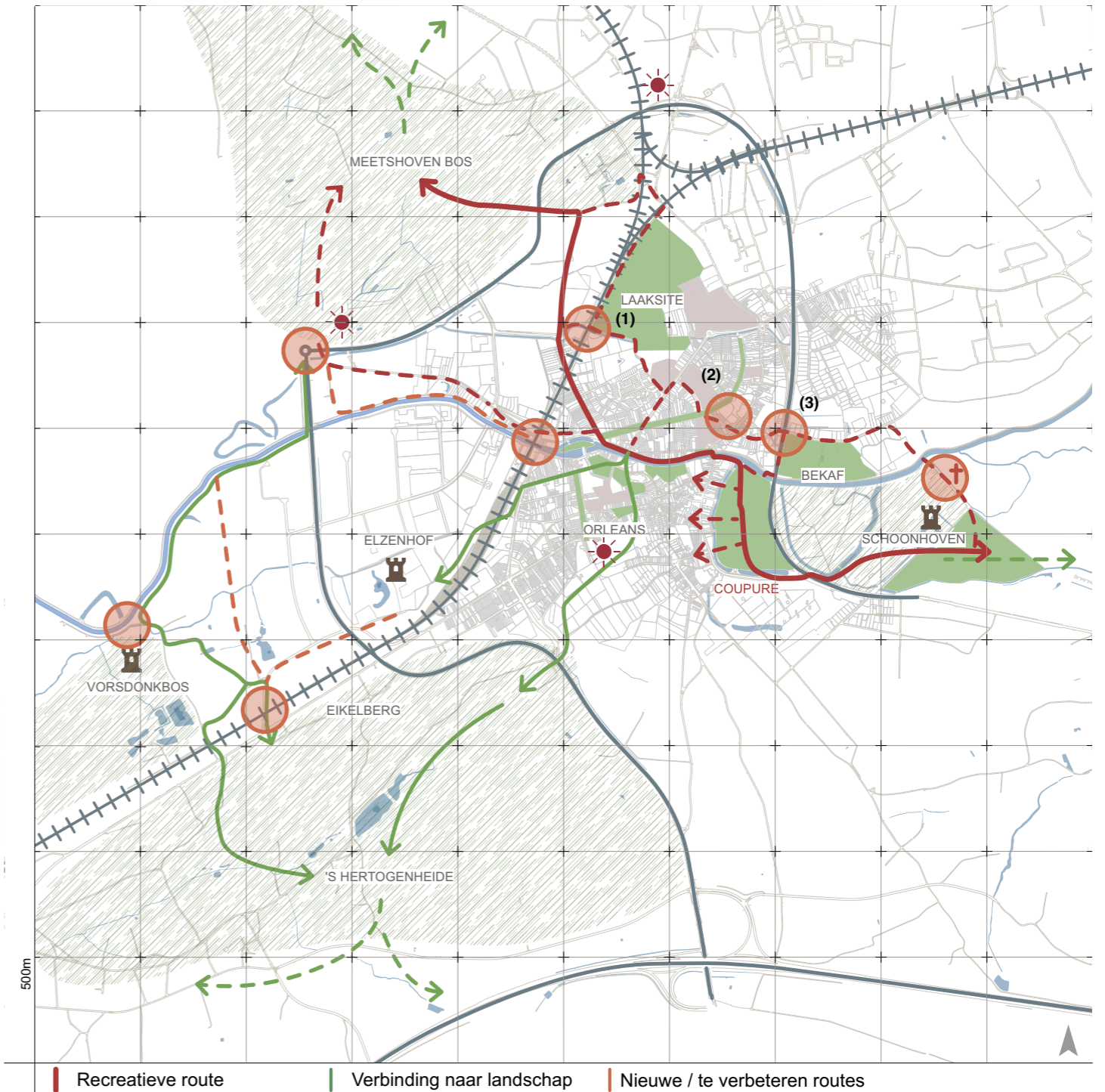
Het voetgangers- en fietsnetwerk baseren we grotendeels op reeds bestaande verbindingen die kunnen versterkt worden op vlak van kwaliteit, veiligheid en groengebieden. Aan de andere kant zien we enkele opportuniteiten om bijkomende verbindingen te realiseren.

Het realiseren van dit fijnmazige netwerk vraagt enkele gedetailleerde – gerichte oplossingen op het terrein om een paar aanwezige barrières te doorbreken, waarvan we er hier bij wijze van een voorbeeld enkele uitlechten.

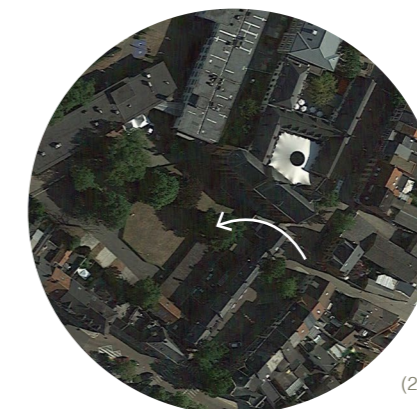
We zien dit als een sterk vergroend netwerk, maximaal voor voetgangers en fietsers, om zowel de groene dooradering door het centrum te trekken die aanzet tot verplaatsingen te voet en met de fiets en een meer kwalitatieve beleving realiseert.

Enkel voorbeelden;

1. Langs het water wordt de bestaande verbinding verbeterd waardoor de onderdoorgang toegankelijk wordt voor voetgangers en fietsers. Op deze manier kan de spoorweg op een veilige manier onderdoorgestoken worden.
2. De recente aanbouw van de kapel kan worden opengewerkt ter behoeve van de ontsluiting van de Gasthuissite.
3. De doorgang onder de ringweg wordt toegankelijker gemaakt.



(1)

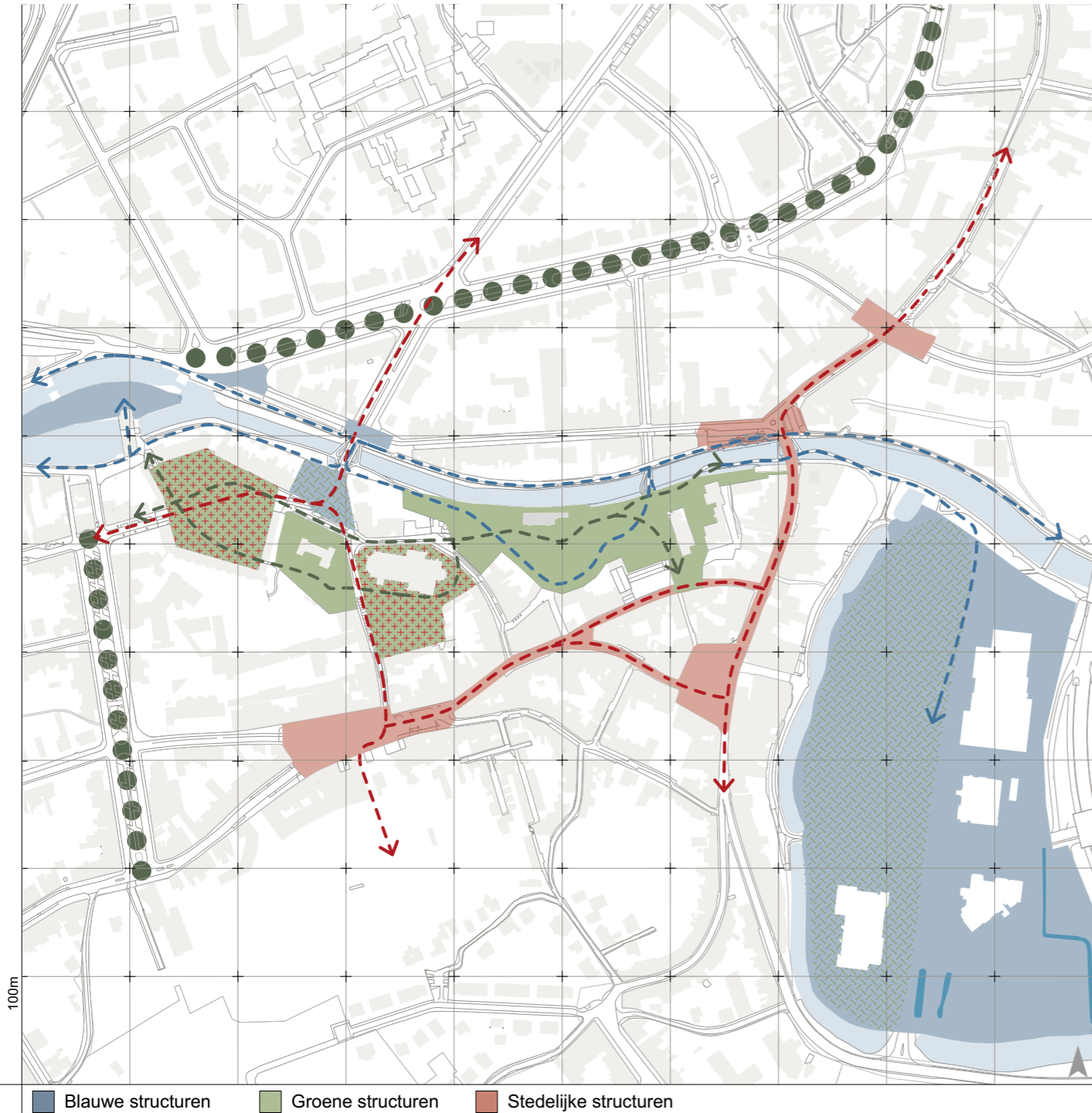


(2)



(3)

MASTERPLAN MESO



A. Groenrijk



B. Waterrijk



C. Stadsrijk

Werken met conceptlijnen

Een structuurschets die vertrekt vanuit 3 conceptlijnen;

- Als **onderdeel** uit een groter structuurdenken
- Als **tool** voor het definiëren van ruimtes en relaties
We nemen plekken op en duiden belangrijke bewegingen aan
- Om tot een **complex** te komen van betekenissen
Soms helder eenduidig, dan weer meerlagig en complex bijvoorbeeld, soms 'zuiver' stedelijk, dan weer een plek die zowel stedelijk is al waar we een belangrijke relatie of directheid met het water zien.
- De drie conceptlijnen werken **associatief**.
Het maakt dat een conceptlijn dynamisch blijft en laat interpretatie toe, bij voorkeur.
- Samen vormen ze een **fijnmazig netwerk** van verbindingen.

3 conceptlijnen

A. GROENRIJK

Groengebieden organiseren zich als een maximaal verbonden structuur van groentinten, waar elke plek zijn eigen verhaal kan vertellen. Een verweven park, groen long, waarbinnen cultuurbeleving, natuurbeleving en recreatie zijn plek vindt. Waar erfgoed- en natuurbeleving inspiratie geeft aan nieuwe toekomstvisies.

B. WATERRIJK

De rechtgetrokken Demer en afgesloten coupures maken opnieuw contact, zorgen voor (nieuwe) verbinding en brengen water minnende vegetatie tot in de stad.

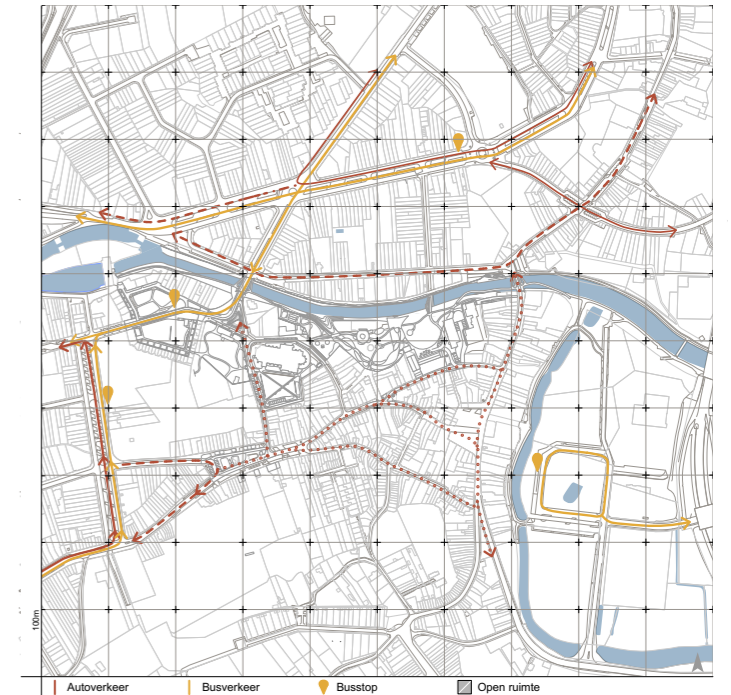
We zoeken naar mogelijkheden de Demer terug te midden van de stad te brengen, door de nabijheid van de rivier te voelen als zelfs fysiek de rivier te kunnen beleven:

Nabijheid:

De rechtgetrokken Demer maakt weer contact met zijn oevers, creëert zichten op de (historische)stad, brengt mensen dicht bij- of op het water. Activeert hiervoor onderbenutte ruimte langs zijn loop en stelt nieuwe inrichting en verbindingen voor. Paden langs én over de Demer. Een vlotte verbinding van de Coupure(parking) via de Demer naar Den Drossaerde en verder... via het park richting 's Hertogenmolens. Bestaande - te brede- bruggen herinrichten als groene 'ecoducten'.

Beleefbaar:

De oude Demermeanders worden beleefbaar. In het stadspark, voorzichtig, als oriënterend en organiserend element. Een fysiek contact met de Demer zien we mogelijk door een verdere ontwikkeling van de parking Demervallei als een 'coupure'. Een element typerend in het waterrijke Demerlandschap, dat men hier eeuwenlang kende, gebruikte, in speelde... De afsloten Demerloop - een coupure - maakt waterrecreatie op veilige, toegankelijke wijze mogelijk zonder onderhevig te zijn aan de soms grillige watertoestand van de Demerrivier. De coupure als een duidelijk nieuw gebaar combineert (water)recreatie met parkeren in het groen en de verbinding met het landschap 'achter Schoonhoven'.



C. STADSRIJK

Stedelijke plekken, kruispunten van economische activiteit, culturele identiteit en mobiliteit. Te bestemmen als een stadsader, zinderend met activiteit en levendigheid. Te herdenken als kwalitatieve verblijfsplekken met de auto op tweede, derde of ... plaats. Gewapend voor de toekomst om hitte te trotseren en water te reguleren.

VISIE ROND BEELDKWALITEIT

Ze bewaken verbanden en laten ruimte voor identiteit. Een integrale visie rond beeldkwaliteit wil onze ambities in samenhang vormgeven, meer samenhang brengen in de openbare ruimte, rekening houdend met het specifieke karakter van de verschillende deelgebieden. Het scheidt een kader voor typologieën van ruimte, die op hun beurt een leidraad kunnen vormen bij projectmatige ingrepen.

Opties voor mobiliteitshift

We formuleren een aantal opties/ideeën om een mobiliteit-shift te realiseren in het centrum van Aarschot waarbij we doorgaand verkeer uit het centrum trachten te weren, maar bereikbaarheid voorzien door verkeersslussen te creëren om stadsdelen bereikbaar te houden enerzijds en zones voorzien voor lokaal- en leveringsverkeer anderzijds. Dit kan leiden tot een herziening van de straatprofielen in het centrum, afgestemd op hun bestemming.

We geloven in de opportuniteit van het parkeren aan de rand van het centrum, waardoor parking in het centrum op sommige plaatsen kan afgebouwd worden en er nieuwe ruimte ontstaat voor kwalitatieve groene of stedelijke inrichting. Deze voorstellen getuigen van onze ambities, maar dienen echter te passen binnen een ruimer mobiliteitsonderzoek over het centrum van Aarschot. We zijn daarom voorzichtig in ons denken en stellen hiervoor een gericht bijkomend mobiliteitsonderzoek voor.

INRICHTINGSPLAN

Het inrichtingsplan dat hier voor ligt, is een ontwerp oefening waarbij we een eerste keer proberen onze ambities en concepten vorm te geven op het terrein.

In lezing is het niet dit concrete plan, maar geven we maat aan richtlijnen en zetten we onze eerste concepten en ideeën op papier. Verder onderzoek zal nog meer context en richting geven tot een concreet en meer volledig inrichtingsplan.

Verder zoomen we in op de deelgebieden waar we een eerste aanzet geven van invulling van een mogelijks concreet plan. Geven we beeld van de achterliggende gedachte, formuleren we keuzes die we belangrijk vinden en trachten we inzicht te geven in hoe het gewenste beeld inspeelt op de aangereikte context van de bestaande ruimte. Met als uiteindelijk doel, heldere richtlijnen te kunnen meegeven aan toekomstige ontwerpers.

Voorwaardelijke wijs, want deze bundel is ook nog maar een eerste stap. Dit voorlopige resultaat heeft geenszins de intentie om definitief te wezen. Het ambeert om wijzigingen op te nemen, om te groeien door de tijd en in te spelen op alle toekomstige parameters die gesteld zullen worden door de opdrachtgever, de betrokken overheden en de gebruikers.





Stadspark

- voorplein
- stadsbazuin
- Park Drossaerde

Kasseistamper

O.L.V.-kerk

- kerktuin
- kerkveld
- Jan Van Ophemstraat
- St.-Rochusstraat
- parkpoort

Bonewijk

- Sint - Nikolaasberg

Kasteelvilla Kantorij / Cantory

Demerterrassen

Steegje

Stadspark

- Park van de Capucienen
- speelmeander

Stadspark

- ontvangst
- nieuwe werkplaats

Tuin van de deken

Oeverplaats

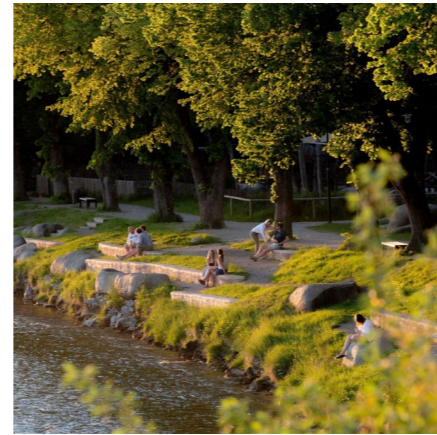
- oeverplaats
- dreef

Begijnhof

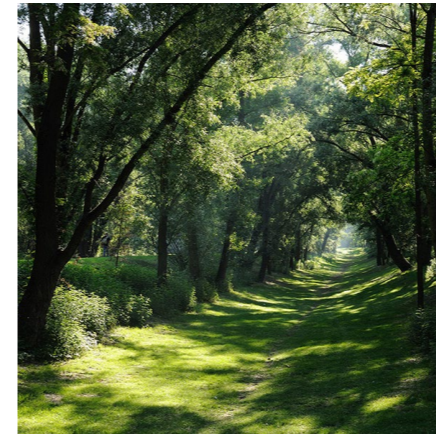
- open graszone / 'bleekzone'
- voortuintjes aan begijnhofwoningen boomgaard' / 'nutstuin' bij 'convent'
- hoge bomenzone
- centrale plaats / begijnhofplein

We vertalen het masterplan tot een beedkwaliteitsplan als gids met maatregelen in verhouding tot...

een groenrijk landschap



(A1) Drossaerdepark



(A2) Droge meander

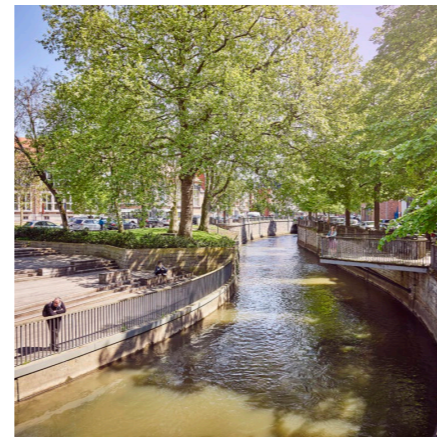
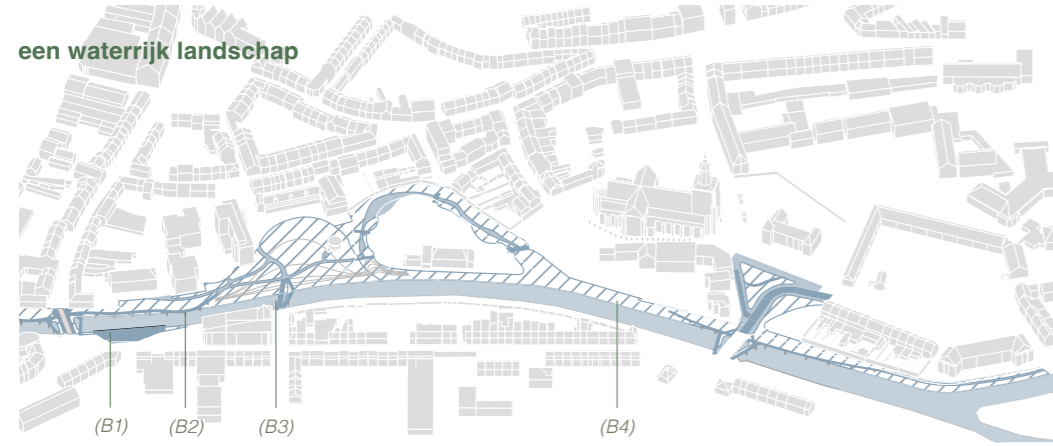


(A3) Dekenijtuin



(A4) Kerkveld

een waterrijk landschap



(B1) Waterplein



(B2) Waterpad



(B3) Brug



(B4) Oevervegetatie

een stadsrijk landschap



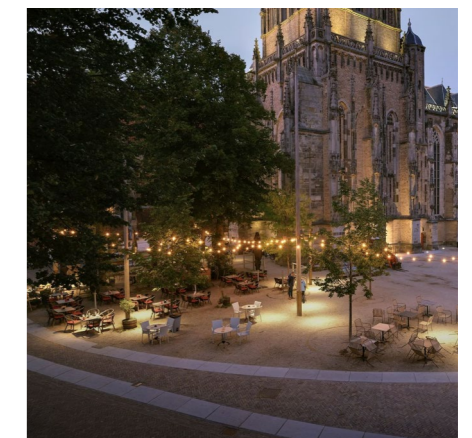
(C1) Inkom park



(C2) Inkom gemeentehuis



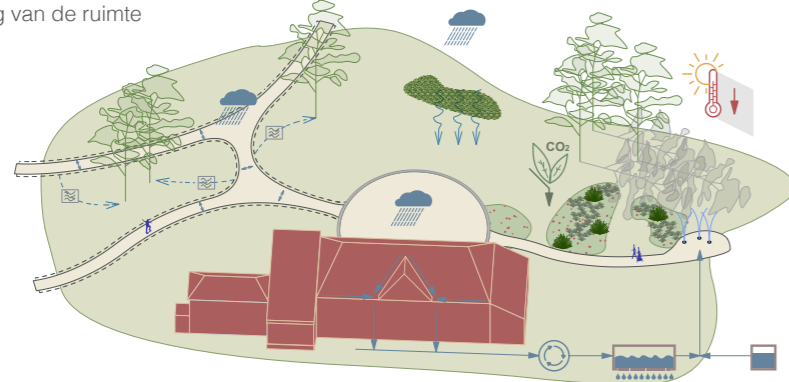
(C3) Kerktuin



(C4) Sint-Niklaasberg

een duurzaam landschap

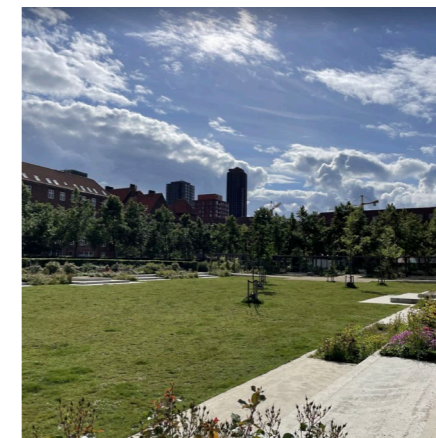
Duurzaamheid in het ontwerp van de ruimte in al zijn gedaantes, nemen we integraal mee in de visievorming en inrichting van de ruimte



(D1)



(D2)



(D3)



(D4)

STADSPARK

'Demerterrassen' (Amerstraat) – 'steegje' (Brouwerijstraat) – voorplein en 'cour' (aan het Drassaerde) – Stadsbazuin (terras + hof) – park 'Huis vanden Lande' – meander – park van de Capucijnen – ontvangst – tuin van de deken – poort stadspark – kloosterpoort

De Figuratieve kaart van Aarschot door Pierre de Bersacques uit 1596-1597 toont het gebied dat we vandaag voor het inrichtingsplan hanteren centraal, als dé kern van wat destijds de stad Aarschot bepaalde. De kaart toont de ruimte eerder conceptueel, in zijn essentie. Het toont een ruimte waar wereldlijke en religieuze macht tegenover elkaar staan, gelijkwaardig, maar goed uit elkaars vaarwater gehouden door een tussenliggende meander (toestand voor oprichting Capucijnenklooster). De meander is met de tijd verdwenen (definitief geslecht in de jaren 50, 20ste eeuw), alsof het uiteindelijk tot een toenadering is gekomen in het stadspark? Dat stadspark zien we vandaag nog steeds met deze belangrijke protagonisten: het administratief centrum 'Drossaerde', de zone van het klooster (binnen de meander) én het verbindende landschappelijke park van begin 20ste eeuw.

ERFGOED

De 16e-eeuwse kaart toont de symbolische waarde van het erfgoed. De Drossaerde weet het als lokale machtszetel zelfs vol te houden tot in zijn huidige versie als Administratief Centrum (A.C.). Het oorspronkelijke 15e-eeuwse gebouw heeft het weten te rekken tot 1940. Maar de betonnen opvolger heeft gelijkende proporties overgenomen: een modernistische versie van het eerdere drossaardhuis. Daarom durven we het A.C. terug in zijn oorspronkelijke opzet te beschouwen: als een stadsresidentie, met bijhorend park én gelegen aan de J. Tielemansstraat. We draaien de recente ingreep van een zijstraat tot aan de voordeur terug en benaderen het A.C. via een voorplein (ruimte om aan te komen, met toegankelijke parkeerplaatsen, autodelen, ...) om vervolgens aan te komen op de 'Cour', een mooie, hoogwaardige ruimte voor het A.C., in het park, en met bezijden de open ruimte aan het 'Stadsbazuin'. Met een sobere articulatie van deze ruimtes komt een zekere vanzelfsprekendheid die nog steeds past, ook bij deze moderne 'Drossaerde'

Het Capucijnenklooster heeft de poort van het oude drossaardhuis gepikt! Voor deze tweede historische site binnen het stadspark hechten

we dezelfde waarde aan context. Waar voorheen het voormalige klooster enkel via een brugje overheen een meander van de Demer kon worden bereikt (via de Capucijnenstraat), zijn er nu poorten. De meander is geslecht, een landschappelijke parkaanleg met slingerpaden begeleidt tot aan de overgebleven kloostervleugel. De meander gaan we niet terugbrengen (minstens al problematische voor de bomen in de zone) maar de lezing en beleving ervan vinden we wel essentieel. We vinden het belangrijk te kunnen voelen dat we een grens een zekere breedte 'oversteken' en binnentreden in 'een ruimte'. Een andere parkruimte dan het park van het drossaardhuis. Misschien willen hier we vandaag - in ons seculiere bestaan - terug een contemplatieve waarde vinden... Een derde element, is de vroeg 20ste-eeuwse landschappelijk parkaanleg. Dat element voegt een verbindende waarde toe. Gezien echter de stelselmatige verstoringen van zowel de aanleg zelf, als van de ruimtelijk context, zien we - eerder dan een feitelijk omgaan met nog resterende fragmenten - een conceptuele benadering voor deze verbindende laag.

We vonden het belangrijk als een eerste stap de context van het erfgoed af te tasten. Gelijke tijd hebben we ook onze 3 conceptlijnen meegenomen.

A. GROENRIJK

Vanuit de historische context maakten we het onderscheid tussen een 'park bij het drossaardhuis' en een 'park bij het klooster'. Het 'park van de drossaard' krijgt een grotere maat, wordt een meer open ruimte, waar het A.C. in staan (het gebouw komt in het groen te staan; het park laat zich groter lezen), met de noordelijke kopgevel als blikvanger in het zicht vanuit de overzijde. Van daaruit ontwikkelen we een bijkomende zichtlijn naar het stadsbazuin. Het park van de drossaard is een eerder sobere groene ruimte, maar met een goede selectie van bomen die we de ruimte willen geven om tot volle ontwikkeling te komen. Een groenruimte die polyvalentie faciliteert bij het Stadsbazuin, met mooie overgangsruidtes verbonden met het stadcentrum en met een directe toegang tot de overzijde. Het park bij het klooster wordt gekarakteriseerd door een veel

rijklijke plantenkeuze, die de natuurwaarden vergroot, maar ook bijdraagt aan rustige, misschien zelfs contemplatieve sfeer, een stiltemoment...

B. WATERRIJK

Daar waar de Demer aanleiding is geweest voor de vestiging van onze historische protagonisten, en daar waar in landschappelijke parken een meander hét 'feature' was, lijkt de tendens van de afgelopen decennia de Demer eerder weg te vagen. We moeten toegeven, de Demer kan best wel 'wild' uit de hoek komen. In onze grote waterlijn maken we gebruik van de lange coupure aan de oostzijde van de stad om ambities in fysieke relatie met de Demer te bewerkstelligen. In het stadspark zoeken we ontwikkelingen in ervaring van nabijheid tot de Demer, de sterke oost-west beweging of een beleving van de oude Demerloop. Het Drossaardpark richten we in die zin toewaarts de Demer door het zicht op het water te openen en het reliëf licht aan te passen naar de Demer toe.

De 'verdwenen' meander is door de boomrijke begroeiing nog voelbaar. Niet enkel de lezing willen we versterken maar ook de beleving. We verdichten de beplanting en ontwikkelen hiertussen een apart 'oeverpad'. Dat pad is te ontdekken, ideaal om in te spelen en te ravotten. Op het pad integreren we een speelparcours, de perfect plek om de speelboot te integreren (de peuter-kleuter zone vlakbij het nieuwe terras van het Stadsbazuin en met een ontwikkeling van horeca). Ter hoogte van de oude Demeraansluiting passen we het reliëf aan ter inleiding van het oeverpad langs de Demer zelf. Hier schakelen we over naar een oeverbeplanting. Deze is voor ons belangrijk, ze sluit aan op een groter netwerk die migratie van fauna en flora langsheen de Demer stimuleert.

C. STADSRUIK

Een stadspark is in wezen een stedelijke ruimte, ze brengt weliswaar substantieel groen in de stad. Ooit ontwikkeld vanuit het perspectief van de mens, maar vandaag vooral ook een belangrijke waadplaats voor de migratie van biodiversiteit.

Uiteraard blijft het stadspark ook een trekpleister voor de inwoners van Aarschot en haar bezoekers van daarbuiten. Vandaag vinden we de verbondenheid met de stad moeizaam. Er zijn een aantal toegangen in de zuidelijke stadshelft, maar weinig duidelijk. We trachten de toegangen te verbeteren of te verduidelijken. Graag versterken we ook de relatie met het andere stadsdeel. Op schaalniveau van het masterplan stellen we hiertoe ingrepen op de bruggen voor. Vooral de verbinding met de Coupure (zie masterplan, parking Demervallei) achten we belangrijk. Ook de ontwikkeling van 'Demerterrassen' aan de oostzijde van Amerstraat zien we hier als een sleutelproject. Met deze ingreep zouden we een satelliet van het stadspark aan de overzijde willen ontwikkelen, als een meer kwalitatieve beleving van het stadspark aan de rivieroverzijde. Vanuit de overkant kunnen we zo een aantal zichtlijnen introduceren tot dieper in het park, tot aan de kiosk (nieuwe locatie) en het Stadsbazuin.

In onze verbeelding heeft een stadspark altijd een kiosk, en de kiosk in het stadspark voldoet helemaal aan onze verwachting, erg pittoresk gelegen. Begrijpelijk dat de inwoners van Aarschot erop gesteld zijn. Toch durven we de overweging te maken ze te verplaatsen. Met deze kiosk zouden we de polyvalentie van het 'park van de drossaard' kunnen uitbouwen en komt ze ook te liggen in een zichtlijn vanuit de overzijde.

De afbakening van het inrichtingsplan biedt de mogelijkheid de Dekenij te integreren. Hierbij zoeken we naar een flexibel scenario waar bij de dekenij volledig, of enkel een tuindeel kan worden betrokken. Eerder nog dan de achterkanten met zijn tuinmuren aan het water te willen omvormen tot nieuwe voorkanten, willen we juist aan de slag met dergelijke typische stedelijke context. Wel verlagen we de tuinmuur, breiden ze uit en maken zo de hoek met de oude meander. Zo wordt vanuit het park, als van de overzijde van de Demer, de oude Demerbocht leesbaar. Binnen de bakstenen contouren creëren we een uitbreiding van het stadspark met een nieuw type: de 'Tuin van de Deken'. Een aanvulling waar een klimaatbestendige tuin kan worden aangelegd, maar ook een intieme verblijfsplek vlak bij het water, een ideale setting om te petanquen...



BONEWIJK EN KERKTUIN

O.L.V.- Kerk : kerktuin – kerkveld – Jan Van Ophemstraat – St.-Rochusstraat – parkpoort

Bonewijk en Kasseistamper.

Eerder nog dan een concreet plan te presenteren, willen we in de uittekening voor beide plaatsen een vertalingen geven aan enkele strategieën

HISTORISCH

De oude invalsweg – nu Leuvensestraat (en in het verlengde de Martelarenstraat) – is nog altijd het zwaartepunt in de ontsluiting van de kern. De noordelijke gevelrij van de oude 'Verkensmarkt' werd na de Eerste Wereldoorlog een 14-tal meter verlegd. Ook is de zijstraat (Sint-Niklaasberg) een meer 'recente' ingreep in aansluiting op het 19e-eeuwse stationswijk. Hoewel in de afbakening enkel de westzijde van het plein is opgenomen, is het best een globale visie te formuleren voor het geheel.

De gelaagdheid door de stelselmatige uitbreiding kan soelaas bieden in eventueel zoneringen. Zo wordt bij de intekening in deze zone vooral halfverharding en groenintegratie uitgewerkt. Bij de groenintegratie wordt rekening gehouden met de gave aanblik van de gevelrij aan noordzijde.

DOORWAADBAARHEID

Het marktplein vormt een essentiële schakel in een ruimer stedelijk netwerk, in deze nota 'stedelijke lijn'. Het vormt de belangrijke verbinding met het nieuwe Orleansplein, een opstap naar de Orleanstoren. Voor ons is dit een belangrijk ankerpunt in de verdere begeleiding naar de routing overheen de heuvelrug en het oriëntatiepunt in de ontsluiting van diverse groengebieden aan de rand van de stad, en nog verder, de nog ruimere regio van het hageland.... Een te lange opsomming, kortom een strategisch belangrijke plek.

Door het plein in basis als een vlak van gevel tot gevel te beschouwen, kunnen we de mobiliteitssituatie omdraaien. We stellen de zachte

weggebruiker centraal en de auto te gast. Dit uitgangspunt van een eenvoudige ononderbroken ruimte biedt de mogelijkheid de verbinding naar het Orleansplein (zuid) of richting de Demerruimte (noord) doorlopend uit te werken. Er is geen oversteek of kruising meer van toepassing.

Het straatprofiel van de Sint-Niklaasberg beperken, en buigen we vroeg af in aansluiting met de Leuvensestraat. De Leuvensestraat kan zijn eigen bedding krijgen, als historisch belangrijke invalsweg, maar met een straatprofiel i.f.v. een trage snelheid. Ter hoogte van de Oude Dekenij en de toegang tot het nieuwe Orleansplein wordt minstens het straatprofiel onderbroken over een langere lengte.

Groen

Als markt een bij uitstek verharde plaats stellen we voor de noodzakelijke te verharde zones te onderzoeken, te beperken tot hun essentie en te geleiden in zones van verharding of halfverharding.

Stedelijke types van groen zoals lijnvormig of op een raster van bomen kunnen een eerste introductie van groen zijn. In een volgende laag kunnen vrij meer kruidachtigen en vaste planten ingebracht worden. Het reliëf laat toe op een natuurlijke wijze water op te vangen, te verzamelen en als een onderdeel van de beleving te integreren.

O.L.V.-kerk

In ons masterplan wordt de ruimte aan en rond de O.L.V.-kerk bepaald als een stedelijke groenruimte waar een groene oost-westlijn zich opsplijt in verschillende routes voor het begijnhof en een stedelijke noord-zuidroute. Als stedelijke ruimte is deze plaats te midden van het dichte centrum met de O.L.V.-kerk vooral een punt van rust. Een oude plek uit de 13e eeuw met de monumentale gotische kerk en een sobere open ruimte, het voormalige 'kleine kerkhof'.

Vandaag heeft de open ruimte, van zijn oorsprong verloren en ligt het er enigszins onduidelijk bij. Die onduidelijkheid hoeft niet als nadelig te worden geanalyseerd en laat een zekere toe-eigening toe. We hechten waarde aan de historische context en de ruimtelijke aansluiting, de randzones en de schakeling binnen het grotere geheel. We maken - zuinig - gebruik van de typologie van het oude kerkhof om de herkenning van deze ruimte te versterken en het rustige karakter te bestendigen. Aan de randen van de open ruimte worden een tweetal lage muurelementen, waartussen we de open ruimte definiëren, geïntroduceerd, met het accent op de ruimte ertussen.

De aanliggende achterkanten verwijzen hiermee verder naar het achterplan. Enkele groenmassieven bufferen bijkomend het zicht. De muurelementen karakteriseren subtiel de ruimte met een historische referentie. Deze elementen zetten we ook handig in om een plek aan de school te creëren; een plek aan een muur, om te kunnen zitten, met plaats om af te spreken, te wachten, wat te hangen en voor de meesten onder ons, gewoon 'da muurke tegenover de school'.

Een X-vormig padenpatroon brengt kerk en groenruimte (kerkveld) samen, en legt verbindingen naar de directe omgeving in een heel eenvoudig gebaar. Ter loops organiseert het padenpatroon ook een doorsteek,

een verdere aanvulling van het bomenbestand en een verdere diversifiëring van het groen aan de randen. Het helder zicht van de kerk blijft overeind.

In de straten rondom de kerk vestigden zich vooraanstaande families (Van Ophem, Fontaine, ...) en hogere klerikalen. Dit is afleesbaar in hun rijkelijke woningen die we hier aantreffen. De groenbeleving in deze ruimte (groenrijke lijn) willen we kwalitatief uitbouwen. We doen dit aan de hand van een met een hekwerk afgewerkte kerktuin en sluiten zo aan op het typerende karakter van de straat. Met deze kerktuin geven we vorm aan de schakel die met zijn ronde vorm (concentrisch aan het kerkhof) ons op sleeptouw. Ofwel richting de dreef en het begijnhof, ofwel ons gidst naar een parallel, meer informeel parcours via het kerkhof, de kasteelvilla en de (nieuwe) doorsteken ter hoogte van het begijnhof.

Naast de grotere concepten zijn er ook kleine plekken - 'miniatuurtjes' - die zo'n aangename aanvulling zijn. De ruimte rond de kerk is hier erg vrijgevig in. In een verdere uitwerken zijn deze 'chocolaatjes' erg belangrijk omdat ze het fijnmazige verder versterken, en in een juist articulatie van hun toedracht een essentiële bijdrage leveren. Zo is er de kleine Sint-Rochusplaats die we graag versterken; het voegt een intieme schaal toe naast de grote kerk, integreert de gevelrij van het recente appartementsgebouw en leidt de doorsteek in. Of, zo ook ter hoogte van de toegangspoort van het stadspark waar we graag een kleiner plekje uitbouwen om af te spreken, even kunnen wachten, een klein moment dat ons voorbereidt en ons in stemming brengt voor het park.



BEGIJNHOF EN TUIN VREDEGERECHT

Begijnhof: open graszone / 'bleekzone' - 'voortuintjes' aan begijnhofwoningen - 'boomgaard' / 'nutstuin' bij 'convent' - hoge bomenzone - centrale plaats / begijnhofplein
Oeverplaats: oeverplaats, dreef

Begijnhof

Het in oorsprong nog buiten de 12e-13e eeuwse stadswallen gelegen begijnhof is een historische belangrijke plek. Ooit werd deze gezien als een soort stad binnen de stad. Maar begijnhoven verliezen hun relevantie; 19e-eeuwse planologische ambities trekken een stationsboulevard middendoor het hof, de begijnhofkerk moet wijken en de beide wereldoorlogen (vooral 1944) laten uiteindelijk weinig heil.

In een eerste aandachtspunt zoeken we naar een juiste manier hoe dit erfgoed te benaderen, letterlijk. Dergelijke oefening biedt ons de kans de ruimte, die zich nu focust op de omsloten binnenruimte, ook in een ruimere context te situeren. Vanuit het fijn stellen van een stedelijk netwerk hechten we - dus - belang aan de benadering waarbij we de buitencontouren meer leesbaar willen maken en een accent voorzien die de betreding van een aparte, bijzondere ruimte voelbaar maakt.

In onze opzet helpt de kop van de belle-epoque-gevelrij met haar torentje, en blinde muur prima. In dialoog hiermee stellen we een ingreep voor aan de overzijde. Door de jaren '50 nieuwbouwbegijnhof huisjes te ontdoen van storende aanbouwen en een uitdunning van het groen wordt de, nu gesloten, buitencontour meer leesbaar.

Door ook bij betreding over te schakelen in materialiteit wordt deze ruimte kenbaar gemaakt. Er zijn meerdere maatregelen mogelijk die de stedelijke context (en de belangrijke erfgoedwaarde) versterken en op deze manier de ruimte waardevol inschakelt in het stedelijke netwerk:

- accent op een doorlopende gevelrij (afsplitsing van de zuidelijke helft met poorten en muurtjes met ezelsruggen omkeren)
- een beeldkwaliteitsplan i.f.v. de integratie van de jaren '50 vervangbouw en het grote appartementsblok
- het creëren van een centrale plek, een 'kerkplein' en een gastvrije plek als aanvulling op de meer intieme randzones, met

een bushalte en luifel om te ontvangen en ruimte om te hangen, met mogelijkheid tot ontmoeting...

- trage passage van verkeer (mogelijks enkel openbaar vervoer)
- uniform verbindend, uniek plekeigen materiaalgebruik
- waardering van de belle-epoque gevelrij

Naast de bewuste inschakeling in de stedelijke lijn zien we ook een verdere ontwikkelingen naar onze groene lijn. Ook hier biedt erfgoed aanleidingen om met de onverholen kwaliteiten van het voormalige begijnhof zowel de beleving als de natuurwaarden te versterken. Door het plaatsen van haagfragmenten, en bomerij in de randzones versterken we de samenhang van beide helften en geven we een intieme schaal. De noordelijke helft voorzien we van een hoge bomen-zone met extensief gras, de zuidelijke helft met een intensief gras - als 'bleekweide', en ter hoogte van het convent van een nutstuin of boomgaard.

Als een logisch gevolg, huisvest het begijnhof vandaag het OCMW. Het OCMW biedt op de begijnhof site plaats voor verschillende woonvormen; een visie die we naar de toekomst graag ondersteunen. De aangehaalde groenconcepten hebben we in een eerste uittekening voor de wedstrijd ook in dit kader ontworpen. Met korte of langere wandelroutes, rustplekken, verschillende sferen, waarbij we in detail willen verder sleutelen aan goede integraal toegankelijke uitwerking.

Kasteelvilla Kantorij / Cantory

Hoe fijn de 'Kantorij' in te schakelen in de (semie-) publieke ruimte!

Om tot een gedragen herbestemming te komen, nemen we de voorkeur mee tot publieke ontsluiting van de villatuin.

We stellen voor het type van een tuin van de kasteelvilla in de toekomst in te schakelen als een voorname plek waar generaties vooraanstaande families woonden. Het groenconcept van deze tuin vergt weinig aanpassingen, maar vooral waardering met ondersteunende maatregelen die haar 'rijklijkheid' ondersteunen.

De tuin kan als een katalysator werken in de ontsluiting van dit stadsdeel. We zien een interessante samenwerking met de achterliggende school Sancta Maria mogelijk. Door een bijkomende ontsluiting van hun site kan het meervoudig gebruik van hun gebouwen verder worden bewerkstelligd. Verder zien we een doorsteek in de hoek van het begijnhof én een verbinding met de achterkanten van het begijnhof. De tuin kan ter ondersteuning dienen voor de school, haar nevenactiviteiten, maar ook het OCMW en een duurzame herbestemming van de kasteelvilla zelf.

Met nieuwe doorstekten en verbindingen kunnen de groene oost-westlijn in meervoudige trajecten uitwerken. Een goede toegankelijkheid van deze tuin maakt dat de ruimte effectief kan ingeschakeld worden in een ruimere visie op een stadspark die zich uitstrekt, van de 'Coupure' in het oosten tot de Albertlaan in het westen.

De herbestemming van de kasteelvilla is een component van een globale oefening van de verschillende onderdelen binnen de projectzone en de input van stadsbestuur, de inwoners van de stad en haar ondernemers.

Oeverplaats

Vanuit de grote lijnen van ons masterplan herdenken we deze ruimte met de N19 in de conceptlijn van het waterrijke Demerland. We vinden kwaliteit door deze ruimte - terug - als een 'blauw-groene' plaats te laten aansluiten op de Demer (eerder dan een stedelijke as vanuit de N19 / Pastroo Dergent op het vrederecht prioritaire uit te werken). We voorzien in basis een - open - extensief graslandschap aangevuld met een bomenzone (westzijde) eigen aan 'natte' plaatsen. De graszones biedt ruimte om een wadi te integreren, speels geaccentueerd met een vlonderpark.

De extensieve graszone gaat tot aan een nieuwe dreef die loopt tussen het begijnhof en de O.L.V.-kerk. De dreef wordt zo, als een meer stedelijke groentype, een raakpunt tussen Demerlandschap en stad. De dreef versterkt de lineaire oost-west routing langs de Demer en herverbindt twee stedelijke ruimtes - de O.L.V.-kerk en het begijnhof - waarvan het onderlinge ruimtelijke verband was vervaagd. De dreef accentueert de benadering van het begijnhof, waar we belang aan hechten en begeleidt als een hoofdas de routing naar de monumentale kerk. Een slim onregelmatig ritme biedt doorzichten naar de kasteelvilla 'Cantory'.

We stellen voor het tracé van de N19 te herwerken. De grote 'snelle' bocht willen we vertragen met een meer compacte bocht (spontane vertraging in een binnenstedelijke context). Het biedt de mogelijkheid de zichtas op het vrederecht te versterken (we buigen zelfs een weinig af loodrecht op het gebouw), maar - vooral ook - bereidt ons voor op de betreding van het begijnhof.

Praktisch

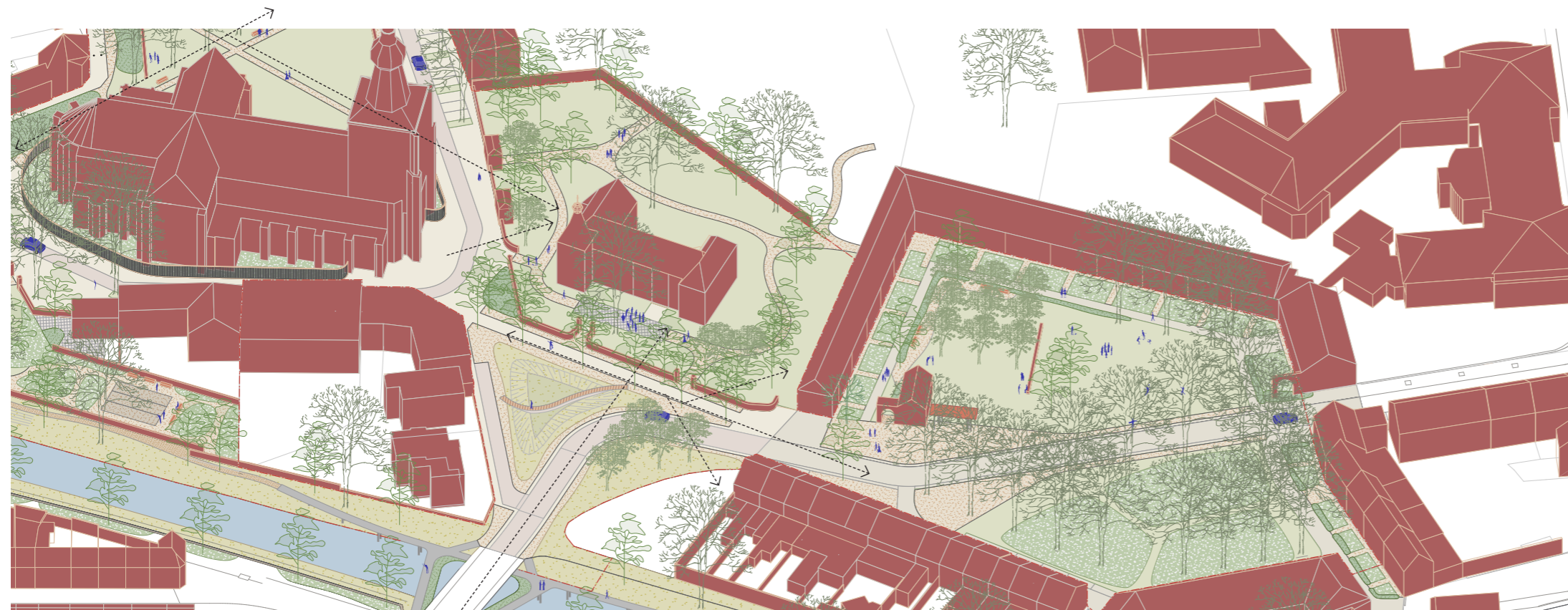
WERKPLAATS

In de herontwikkeling van de Dekenij vinden we plaats om een nieuwe werkplaats in te richten, makkelijk bereikbaar voor het leveren en afvoeren van containers, zonder de parkrust te verstoren.

ADMINISTRATIEF CENTRUM

Aan de oostzijde van het A.D. integreren we aantal praktische elementen. Via de onderdoorgang van de buur voorzien we toegang tot enkele parkeerplaatsen voor dienstwagens, geprivilegieerde voertuigen en toegankelijke parkeerplaatsen. Parkeren voor personeel als bezoekers voorzien we op de parking 'Demervallei'. In het masterplan voorzien we een directe verbinding tussen deze parking en het stadspark via een oeverbrug.

Eveneens aan de oostzijde van A.C. voorzien we losstaand een paviljoen, een grote luifel voor de personeelsfietsen en een afvalberging. We voorzien dit paviljoen demonteerbaar. We aanzien de oostzijde van het A.C. als weinig kwaliteitsvol. In de ontwikkeling van deze ruimte staat ons ook een architecturale oplossing voor. Bij de uitwerking van een gezamenlijke oplossing met zowel inbreng vanuit buitenaanleg als architectuur zien we een surplus tot duurzame ontwikkeling.



PLAN VAN AANPAK (GC II)

METHODIEK

De opmaak van een masterplan kan op verschillende manieren worden ingevuld. Het studieteam opteert voor een realistische aanpak, gericht op concretisering en veranderingen op het terrein. Dit vertaalt zich in volgende uitgangspunten:

EEN GEDRAGEN MASTERPLAN

Wat onze ervaring leert, is dat **integraal ontwerpen** ontstaat vanuit **collectief gedragen doelen**. De aanpak is gericht op het creëren van een draagvlak, zowel bij het bestuur en ambtenaren als de projectleiders en ontwerpers - die instaan voor de effectieve uitvoering - als bij de gebruikers en bewoners. Draagvlak is immers een essentiële voorwaarde om te komen tot effectieve en duurzame realisaties.

De inhoud van een masterplan dreigt namelijk vaak door het kluwen van verantwoordelijkheden en afspraken sluipenderwijs uit beeld te verdwijnen. Het collectieve doel dient een verhaal te worden dat keer op keer verteld kan worden en blijft groeien in de hoofden van de betrokkenen. Onze visie streeft naar een hoge mate van aanpasbare functionaliteit. Op deze wijze dragen wij onze ontwerpen uit, zodat de opdrachtgever en betrokkenen zich het collectieve verhaal eigen kunnen maken.

CONTEXTGEBONDEN MASTERPLAN

Onze aanpak is **context gebonden** en vertrekt vanuit de morfologische groeipatronen van stad en landschap. Het bouwt voort op het (historische) DNA en erfgoed van de stad. Een grondige analyse en het gedetecteerde DNA van Aarschot en het onderzoeksgebied in bijzonder, vormen de basis voor de visieontwikkeling. We formuleren een visie ingegeven vanuit de ruime context en genereren kwaliteit binnen het projectgebied. Samen met een **grafische ondersteuning** resulteert deze werkwijze in een aantal voordelen:

- De output gaat verder dan algemene of evidente plan- en volumestudies.
- Het ontwerpend onderzoek genereert stedenbouw op maat met veel detail.
- Het resultaat spreekt vaker tot de verbeelding en doet de toekomstige gebruiker al dromen.
- We creëren draagvlak.

DUURZAAM MASTERPLAN

Het integreren van **duurzame principes** is cruciaal om veerkrachtige, gebruiksvriendelijke en toekomstbestendige steden te creëren. Duurzaamheid zit verweven in alle aspecten van de ontwikkeling van het masterplan en op alle niveaus van site tot gebouwelement. We zien duurzaamheid dan ook niet als een aparte deelstudie, maar als een algemene ambitie en ingesteldheid van het team. Het betreft een geïntegreerd projectproces met aandacht voor duurzame mobiliteit en publieke ruimte, leefbaarheid, toegankelijkheid, benutten van groene en blauwe infrastructuren, meervoudig ruimtegebruik, energieopwekking en -transport, klimaatadaptatie, sociale cohesie, materiaalkeuze, circulair denken en culturele en historische beeldwaarde.

REALISTISCH EN FLEXIBEL MASTERPLAN

Ons team streeft naar een **integrale en realistische aanpak**, die vertrekt vanuit 'het DNA' van het projectgebied en zowel richting kan geven op korte als lange termijn. De periode van opmaak van het masterplan is slechts een momentopname in de ontwikkeling van de stad. We zijn daarom van mening dat het masterplan ook na afronding nog een flexibel ontwikkelingsproces moet toelaten. Net zoals de stad een continue evolutie kent.

Het doel van het masterplan is het projectgebied kwalitatief te ontwikkelen en te herstructureren tot een samenhangende, goed functionerende, leefbare en aantrekkelijke omgeving. Er is niets zo gemakkelijk als de site vanuit een zuiver functionele invalshoek te benaderen, maar bezieling en karakter is zeer moeilijk op een artificiële manier te creëren. Respect voor de aanwezige waarden en betekenissen staat om deze reden voorop.

Het ontwerpteam benadert de opdracht vanuit een onderzoekende houding, waarbij via voorstellen de vraagstelling wordt onderzocht. Het **traditioneel lineaire proces** (van grote naar kleine schaal) **maakt** daarbij **plaats** voor een meer **dynamische aanpak**. Ontwerpend onderzoek op kleinere deelgebieden kan bijvoorbeeld in een vroeg stadium reeds een impact op de globale visie en het masterplan uitoefenen. Doorheen het traject worden voorstellen verfijnd, aangepast en geëvalueerd tot een haalbaar project.

Het team zal samen met de opdrachtgever binnen de vooropgestelde parameters en randvoorwaarden opportuniteiten zoeken. Voorstellen worden in een vroeg stadium afgetoetst op haalbaarheid. De betrokkenheid van alle teamleden is daarom noodzakelijk in alle fases van het proces. Zo kan hun specifieke expertise in een wisselwerking mee vorm geven aan het onderzoek en visievorming. Het team kan beroep doen op verschillende expertises en ervaring, zowel in het domein van analyse en onderzoek als opvolging en uitvoering. Een **flexibele, interactieve en niet- hiërarchische organisatiestructuur** benut ten volle de kwaliteiten van elk teamlid en de betrokken actoren.

HELDERE OVERLEGSTRUCTUUR

Een goede samenwerking is gestoeld op wederzijds **vertrouwen en transparantie**. Een kwaliteitsvol eindresultaat komt tot stand door een goede samenwerking tussen in eerste instantie de opdrachtgever en de opdrachthouder, maar ook met de lokale gemeenschap en toekomstige bezielers van de deelprojecten. Tussen deze partijen en het ontwerpteam moet een vertrouwensband en overlegstructuur ontstaan die de basis levert voor kwaliteit en ambitie.

Dit vraagt om een participatieve aanpak, heldere communicatie en een begeesterende dialoog. Daarom willen wij de opmaak van het

masterplan op een participatieve en co-creatieve wijze aanpakken. De verschillende insteken moeten op een gecoördineerde manier worden geïntegreerd in het masterplan.

Multidisciplinair karakter en efficiënt ontwerpteam

Wij hebben dit team multidisciplinair samengesteld op basis van de door ons op dit moment gekende informatie. Indien tijdens het ontwerp- en uitvoeringsproces een noodzaak blijkt aan een bijkomende expertise kan deze op dit moment steeds ingeschakeld worden. We beschikken hiervoor over een ruim netwerk van gespecialiseerde bureaus, waarmee op regelmatige basis wordt samengewerkt. De keuze van de studiebureaus wordt bepaald door de goede verstandhouding en ervaring die uit vroegere samenwerking mag blijken, alsook door het vooropgesteld kwaliteitsniveau dat wordt nagestreefd. De vooropgestelde partners zijn het gewoon om samen in een open dialoog en met een vlotte communicatie in een bouwteam te werken. Hun sterkte ligt dan ook in hun procesbereidheid en hun efficiënte en kwalitatieve houding.

In functie van de noodzaak en indien relevant voor de opdracht, kan op de kennis en ervaring van onderstaande gespecialiseerde studiebureaus beroep gedaan worden:

- Provoost Engineering: infrastructuur & stabiliteit
- BEC Raadgevend Ingenieursbureau stabiliteit & technieken
- Studiebureau Heedfeld: technieken
- Mint nv: Mobiliteit
- Tree expert: bomen studie & advies
- ...

Kwaliteitsbewaking door interne workshops

Belangrijk is dat de werkzaamheden binnen de verschillende disciplines en expertises worden geïntegreerd tot een gezamenlijke benadering en uitwerking. Wij moeten elkaar versterken, wat leidt tot afgewogen en geïntegreerde analyses en voorstellen. Om deze integratie concreet vorm te geven en de integrale benadering permanent te bewaken, organiseren wij op geregelde tijdstippen interne workshops. Wij kiezen dus voor intensief intern overleg, juist omdat de kennis die elke partner bezit en opbouwt via bijkomend onderzoek op die manier maximaal kan renderen in functie van een geïntegreerd eindproduct. Deze sessies moeten een creatief karakter hebben en zijn bedoeld in functie van kennisopbouw, kennisuitwisseling en visievorming. Op basis van de resultaten van de interne workshops is elk teamlid perfect op de hoogte van de inhoudelijke stand van zaken en begrijpt elk teamlid wat van hem/haar wordt verwacht.

Projectteam

In eerste instantie voorzien we een projectgroep bestaande uit de vertegenwoordiger(s) van de opdrachtgever en de Vlaams Bouwmeester en de sleutelfiguren van het studieteam, eventueel bijgestaan door belangrijke interne experts. De projectgroep volgt het hele onderzoek praktisch en organisatorisch op en zorgt dat andere belanghebbenden op het juiste moment betrokken worden. Zo wordt er een draagvlak gecreëerd voor het project en kan er een gezamenlijke visie ontstaan.

Op regelmatige basis wordt met deze groep een tussentijds overleg gehouden rond het uitgevoerde studiewerk, dit ter voorbereiding van de bijeenkomsten van de Stuurgroep. Ook wordt hier de planning opgevolgd. Dit periodiek overleg zorgt ervoor dat het onderzoek tijdig en correct besproken, geëvalueerd en bijgestuurd kan worden. De effectieve samenstelling gebeurt tijdens het startoverleg.

Stuurgroep

Deze groep bestaat uit leden van de projectgroep aangevuld met belangrijke sleutelfiguren van de opdrachtgever. Hier worden de (eind)resultaten van elke onderzoeksfase besproken en goedgekeurd. De Stuurgroep valideert formeel de voorgelegde documenten en geeft fiat voor de verderzetting of bijstellingen van de opdracht. De overlegmomenten van de stuurgroep maken inherent deel uit van het te doorlopen proces en zijn afgestemd op de belangrijke beslissingsmomenten in het onderzoek.

Werkgroep

Diverse overheidsniveaus vormen belangrijke partners om het masterplan te doen slagen. Diverse lokale en bovenlokale overheden worden best tijdig bij het project betrokken om hun input kunnen leveren. Het scherp stellen van het te voeren traject met de diverse overheden, is een eerste opgave.

STAPPENPLAN

Het te volgen stappenplan voor de opmaak van het masterplan ziet er als volgt uit:

FASE 1 ANALYSE EN AMBITIE

Doorlooptijd: 120 kalenderdagen

Startoverleg

We beginnen de opdracht met een startoverleg waar we de offerte en het plan van aanpak grondig doornemen. De algemene ambities en verwachtingen worden duidelijk en wederzijds gecommuniceerd zodat het kader voor het verdere onderzoek wordt verscherpt.

Op het startoverleg wordt er ook een heldere overlegstructuur en timing afgesproken op basis van het plan van aanpak. De opdrachtgever overhandigt tevens alle beschikbare informatie over het projectgebied. De samenstelling van de overlegorganen wordt vastgelegd en de communicatiestrategie wordt verfijnd.

Analyse onderzoek

We starten het masterplan met een **analyse onderzoek** van het ruime projectgebied op macro-, meso- en microschaal. Dit onderzoek zal de belangrijkste ruimtelijke, landschappelijke, historische, functionele en juridische randvoorwaarden aanreiken voor het eigenlijke masterplan. Verschillende bestaande bronnen, zoals opmetingsplannen, kaartmateriaal, literatuur,... maar ook de geschreven kennis van het beheersplan levert de noodzakelijke info.

Systematisch per schaalniveau of deelgebied voeren we dit onderzoek simultaan op meerdere aspecten:

- **Bestuderen en inventariseren** van beschikbare kennis en studies: heeft betrekking op voorgaand ontwerp- en studiewerk, haalbaarheidsonderzoeken, lopende projecten, ...

- **Ruimtelijke analyse.** Een globale stedenbouwkundige, landschappelijke en architecturale analyse laten ons toe het projectgebied te positioneren in de ruimere context van het stedelijk functioneren, zowel vandaag, als in de toekomst op basis van de verschillende beleidsplannen en projecten in planning. Het is belangrijk de ruimere omgeving mee te onderzoeken en de ruimtelijke analyse niet te beperken tot de directe omgeving maar ook aantakkingen te zoeken met de ruimere landschappelijke context. De analyse vertalen we grafisch naar een snel leesbare **voorstelling volgens duidelijk thema's**: ruimtelijke samenhang, groen, water, open ruimte, erfgoed, mobiliteit, voorzieningen,... (niet limitatief).

- **Erfgoedanalyse:** Naast de bestaande toestand is het evenzeer essentieel de transformaties doorheen de tijd te bestuderen. Deze analyse wordt toegepast op het niveau van de site en de relaties ertussen. De relatie tussen het heden en verleden van de site en de gebouwen is een cruciaal onderdeel in de analyse

en een belangrijke pijler van de toekomst. Het vaststellen van de landschappelijke en architecturale erfgoedwaarden aanwezig op de site is van cruciaal belang is om de haalbaarheid te bepalen in het verdere masterplan. Het bepalen van de erfgoedwaarden helpt een correct beeld te scheppen en evalueert de impact van een herbestemming of herinrichting

- Naast een omgevingsanalyse is onderzoek naar de **juridische en beleidscontext** essentieel. De geldende bestemmingen, beleids- plannen, lopende en/of geplande projecten, enz., de aan- of afwezigheid van specifieke erfgoedbeschermingen, moeten worden gescreend om de randvoorwaarden en ambities scherp te krijgen.

- In kader van herbestemming van enkele cruciale gebouwen in het project gebied, besteden we ook specifieke aandacht aan het maken van logische **programmatorische clusters**. Waar mogelijk wensen we vanuit duurzaam oogpunt het meervoudig gebruik van zowel gebouwen als publieke ruimten te stimuleren en faciliteren. Daarom is het belangrijk inzicht te krijgen in de organisatie en werking van de stedelijke diensten: de aangeleverde info wordt bestudeerd en kunnen de basis vormen om aangepaste scenario's te onderzoeken.

- Een analyse van de **wensen en behoeften** van de verschillende diensten, betrokken stakeholders en bewoners.

Op basis van de analyses, maar ook vanuit de bevraging, waarnemingen, informatie aangeleverd door de opdrachtgever en betrokken overheden, worden de kwaliteiten en knelpunten maar ook kansen en bedreigingen in beeld gebracht via een **SWOT analyse**. Deze vormt een belangrijk kader voor de toekomstvisie.

Tot slot wordt in deze eerste fase het **ambitieniveau en uitgangspunten** bepaald voor de volgende fase. Deze ambities kunnen worden gestaafd met referenties en grafische concepten.

FASE 2: VISIE EN MASTERPLAN

Doorlooptijd: 120 kalenderdagen

Strategische ontwikkelingsvisie als raamwerk

Op basis van de resultaten van de vorige fase (SWOT- analyse en ambitiebepaling) wordt een **strategische visie** ontwikkeld. Zowel vanuit de waardering van het bestaande functioneren, de gedetecteerde kwaliteiten en opportuniteiten, als vanuit het ruimtelijk potentieel en het gewenste programma van de site worden elementen voor een gedragen toekomstvisie aangereikt.

Met behulp van deelconcepten met betrekking tot groen, water,

circulatie, programma, erfgoed, enz. wordt een gewenste ruimtelijke structuur voor de herontwikkeling van het globale projectgebied en de deelgebieden in de ruimere omgeving opgebouwd. Het formuleren van **heldere concepten en uitgangspunten** biedt handvaten voor zowel de uitwerking van het masterplan, maar eveneens later bij de uitvoering van het masterplan. Ze vormen de fundamenten voor ontwikkeling van de deelgebieden. De gewenste ruimtelijke structuur, die de inhoudelijke complementariteit en ruimtelijke samenhang van het totale projectgebied bewaakt, indachtig.

Er wordt in aangegeven hoe het gewenste beeld inspeelt op de aangereikte context van de bestaande ruimte (waardevol groen, structureren van oriënterende zichten, integratie van erfgoed en beeldbepalende elementen). Ter illustratie worden de voorstellen verduidelijkt aan de hand van interessante referentieprojecten uit binnen- en buitenland.

Vanuit de verschillende concepten die de visie ruimtelijk vertalen, wordt een **structuurschets opgebouwd**, waarin de eerste globale gewenste ruimtelijke structuur wordt samengevat.

Binnen de zoektocht naar de gewenste structuur worden verschillende varianten onderzocht. De structuurschets vormt het **raamwerk** voor alle **toekomstige ontwikkelingen** op de site en zal hoogstwaarschijnlijk pas op lange termijn volledig zichtbaar worden, wanneer alle fases zijn voltooid. Een heldere faseringsstrategie, wordt gezien de omvang van de site, inherent verbonden aan de structuurschets.

Ruimtelijk ontwerpend onderzoek (deelgebieden)

De structuurschets vormt het globale kader voor het ontwerpend onderzoek op de deelgebieden, waarbij de vooropgestelde behoeften en ambities worden **getoetst en verder verfijnd** (en eventueel bijgestuurd). Door de inrichtingsconcepten in verschillende opstellingen te **testen** worden de ruimtelijke mogelijkheden zichtbaar.

Het ontwerpend onderzoek geeft aan welke de knelpunten zijn, welke de ruimtelijke draagkracht is en welke de randvoorwaarden zijn voor een kwaliteitsvolle (her)ontwikkeling van de deelgebieden. In deze fase van de uitwerking van het inrichtingsvoorstel wordt de **haalbaarheid ervan op verschillende vlakken onderzocht** en aan verschillende criteria afgetoetst. o.a. ruimtelijke impact, mobiliteit, landschappelijk, erfgoedwaarde, programmatorisch, belevingswaarde, duurzaamheid, klimaat, juridisch, uitvoeringstechnisch, economisch,

Het ontwerpend onderzoek produceert nieuwe kennis over het projectgebied. Deze kennis wordt op twee vlakken ingezet: het in beeld brengen van de **ruimtelijke mogelijkheden** op detailniveau en het **creëren van een draagvlak** bij de betrokken actoren. De resultaten van het ontwerpend onderzoek worden op de meest leesbare en aantrekkelijke manier gepresenteerd aan de hand van plannen,

uitvergrotingen, sneden, schema's, referentiebeelden en prikkelende visualisaties van het toekomstig eindbeeld.

FASE 3: FINAAL GEDRAGEN MASTERPLAN

Doorlooptijd: 90 kalenderdagen

Masterplan

De voorkeursvarianten van de structuurschets en inrichtingsplan(nen), die als resultaat van de vorige fasen worden geselecteerd, worden uitgewerkt als basis voor het **definitief masterplan voor het projectgebied**. Dit plan vormt het raamwerk voor de verdere ontwikkelingen, maar wil ook na afronding nog een flexibel ontwikkelingsproces toelaten. Net zoals de stad een continue evolutie kent.

Het bakent heldere deelgebieden af waarvoor richtlijnen worden beschreven om de doelstellingen van het masterplan te verwezenlijken en die de toekomstige processen in goede banen kunnen leiden.

Er worden **ramingen** opgemaakt van de verschillende onderdelen. Ze vormen een essentieel onderdeel voor het verdere investeringsdossier en de berekening van de financiële haalbaarheid. De financiële foto, die werd genomen in het ontwerpend onderzoek, wordt hier verder verfijnd naar het concreet inrichtingsvoorstel. En wordt gekoppeld aan een realistische fasering en mogelijke subsidiëring.

Beeldkwaliteitsplan

Bij de uitwerking van het masterplan wordt bijzondere aandacht gegeven aan de uitwerking van de **gewenste beeldkwaliteit**. Het beeldkwaliteitsplan zal de leidraad vormen voor toekomstige ontwerpers, ontwikkelaars en beleidsmakers bij de realisatie van het masterplan met als doel de ruimtelijke samenhang en harmonieuze beleving van het totale projectgebied te bewaken. Het plan omvat richtlijnen voor de verschillende deelaspecten van het masterplan, zoals: verschillende materialisaties, groentypologieën, straatprofielen, duurzaamheidsmaatregelen, waterbeheer, enz.

strategie realisatie masterplan

Tot slot wordt via een concreet stappenplan vermeld op welke manier de vervolotrajecten vorm kunnen krijgen en welke acties de opdrachtgever hiervoor kan ondernemen.

Aan het stappenplan wordt een timing gekoppeld, rekening houdend met de visie en mogelijkheden van de opdrachtgever, de procedurele consequenties, juridische stappen en ook een kostenraming, opgesplitst in de tijd per deelsite.

KOSTENBEHEERSING & RAMING (GC III)

KOSTENBEHEERSING

OVER HET BUDGET

Budgetcontrole is geen op zichzelf staande doelstelling. Als ontwerpteam zijn we ons ten volle bewust van het wezenlijke belang van dit onderdeel van de opdracht. Kostenbeheersing staat voor ons echter steeds nauw in verband met het bewaken van het vastgelegde concept, de beoogde kwaliteit- en ambitieniveaus, de bewaking van de planning en de inachtneming van de begrote onderhoudskosten na realisatie.

De projectcoördinator is tevens de drijvende kracht wanneer er gezocht dient te worden naar besparingen en alternatieven. Dit gebeurt door middel van een procedure waarbij op systematische wijze alle aspecten van een mogelijke besparing worden geëvalueerd, zodat op correcte wijze een beslissing kan genomen worden.

De budgetcontrole wordt systematisch tijdens elke studiefase van het project doorgevoerd. De financiële parameters van de elementen worden telkens geactualiseerd waardoor de ramingen up-to-date zijn. Onze kerntaak bij de controle op de uitvoering van de opdracht houdt niet alleen een deskundige advisering in maar ook een sterke leidende hand in de budgetcontrole.

WAT ER AL IS - KOST NIETS

Het ontwerpteam is zich ervan bewust dat de opmaak en realisatie van een masterplan inspanning, tijd, middelen en energie vergen. In nauwe samenwerking met de opdrachtgever willen we hiermee omzichtig omgaan. Deze houding vraagt om een kritische ontwerp houding en het nemen van doordachte beslissingen. Kostenbewust en duurzaam ontwerpen vertrekt vanuit een ervaringsgerichte benadering gecombineerd met een uitvoeringsgerichte logica. Het betekent maximaal gebruikmaken van het 'aanwezige' en de 'bruikbaarheid' van de potenties van de plek.

Gedurende het traject voor de opmaak van het masterplan zal de projectcoördinator voortdurend de objectieven van het project: timing (fasering), budget (kostenoptimalisatie) en kwaliteit (architecturaal en technisch) aftoetsen aan de wensen van de opdrachtgever.

NET-NIET-AF

De opmaak van een goed masterplan is het exploreren van de potenties van een groter geheel. Binnen de vooropgestelde parameters en randvoorwaarden hebben wij gezocht naar mogelijkheden. Hoe kan met de beschikbare middelen meer gerealiseerd worden dan strikt vereist? Vaak moeten we erkennen dat in een opdracht de noden groter zijn dan het budget toelaat.

Een masterplan kan ons inziens dan ook nooit 'af' zijn maar tolereert scenario's voor een creatieve interpretatie van de context en het programma. Door te denken in faseringen en potenties op langere termijn, in combinatie met de aanpak van noodzakelijk verbeteringen van de huidige knelpunten, kan de impact van het beschikbare budget op het projectgebied worden gemaximaliseerd. Deze 'what-if-scenario's zijn terug te koppelen naar de programma-eisen en kunnen de basis vormen om deze te bevragen, te her-kaderen en aan te scherpen in overleg met de opdrachtgever.

De financiële haalbaarheid en verdeling van het budget impliceert het maken van keuze waar kwaliteit boven kwantiteit staat. In het voorstel heeft het ontwerpteam prioriteiten vastgelegd en keuzes gemaakt maar het doel is te evolueren naar het meest gunstige scenario.

STAPSGEWIJS PRIJSBEWUST

Het ontwerpteam houdt van bij de start van het ontwerp rekening met de realisatiekosten van het masterplan, zowel voor het deel van de omgevingswerken en desgevallend de infrastructuurwerken en constructies die hiervan deel uitmaken. Een kostprijs efficiënte opmaak van een masterplan veronderstelt dat reeds tijdens de conceptfase de juiste, rationeel- duurzame keuzes gemaakt worden en dat deze onderling afgestemd worden.

We zijn ons ten volle bewust van het wezenlijke belang van kostenbeheersing die over de verschillende stappen en disciplines heen loopt. Kostenbeheersing vraagt om een meervoudige aanpak doorheen het gehele ontwerpproces en de realisatie.

Financiële analyse (stap 1)

In de conceptfase van het masterplan wordt een 'financiële foto' genomen van de scenario's met betrekking tot de omgevingsaanleg en bijhorende infrastructuurwerken. In deze raming wordt van alle uit te voeren werken een inschatting opgemaakt van de hoeveelheden op basis van de voorgaande ruimtelijke en technische analyses. Eenheidsprijzen zijn gebaseerd op de eenheidsprijzen van recente aanbestedingen van gelijkaardige projecten en geven een realistische kostprijs. Een simulatie van eventuele mogelijke opbrengsten van de verschillende programma's zal afgewogen worden tegen de kosten om zo voeling te krijgen met de rendabiliteit van het project. De mogelijke subsidiëring van het project wordt eveneens onderzocht. De kosten/baten worden op globale manier met elkaar afgewogen.

Op deze manier willen we de financiële haalbaarheid in vroeg stadium aftoetsen. Het ontwerpend onderzoek kan zo worden bijgestuurd zodat

binnen de financiële klijlijnen realistische ontwerpvoorstellen worden uitgewerkt.

De projectcoördinator zal een duidelijke communicatie doen naar alle betrokken partijen betreffende het budget, de instrumenten die zullen gehanteerd worden, de te volgen procedures alsook de strategie die gevolgd zal worden voor het inschatten van prijsschommelingen, te verwachten in de periode tussen schetsontwerp en gunning van de opdracht aan een aannemer.

Detailering van het globaal budget (stap 2)

Naarmate de timing vordert zal door studie het globale budget verder worden gespecificeerd en opgesplitst in meer gedetailleerde ramingen van de verschillende onderdelen.

Ze vormen een essentieel onderdeel voor het verdere investeringsdossier en de berekening van de financiële haalbaarheid. De financiële foto, die werd genomen in het voorgaand onderzoek, wordt hier verder verfijnd naar het concreet inrichtingsvoorstel.

De budgetcontrole wordt proactief georganiseerd en kan tijdig bijgestuurd worden. Wordt het vooropgestelde budget (bv. onderdeel infrastructuur, onderdeel omgevingsaanleg, etc.) overschreden dan wordt eerst op niveau van dit onderdeel onderzocht of minder kostelijke oplossingen mogelijk zijn. Wanneer de besparing niet wenselijk is, wordt het effect van de verhoging ten op zichten van het globale budget onderzocht en de herverdeling van de budgetten overheen de deelprojecten. Hierbij is het noodzakelijk dat we telkens de afweging maken 'kost-kwaliteit'.

Finaal wordt de budgettering gekoppeld aan een realistische fasering en mogelijke subsidiëring. Uiteindelijk kan dit na verdere verfijning resulteren in een businessplan met duiding van kosten, opbrengsten, tijdsdimensie... .

RAMING

PROJECTKOST

Een eerste projectkostenraming op basis van oppervlaktes, budgeteren wij zoals terug te vinden in de hieronder opgegeven ramingstabel.

Als berekeningsbasis voor de projectkostraming, baseren wij ons op onze ervaring met gelijkaardige en vergelijkbare gerealiseerde projecten. Toch blijft deze raming sterk indicatief. Veel hangt af van de door de opdrachtgever ingenomen beleidsstandpunten, ontwerpbeslissingen en materiaalkeuzes.

De globale raming splitst de werken op per deelgebied en per globaal onderdeel. Een meer gedetailleerde tabel wordt als bijlage A toegevoegd.

STUDIEKOST

De Studiekost voor de opmaak van het ramingsplan wordt als volgt ingeschat en ingedeeld per onderdeel en per profiel:

onderdeel	vacaties (uur)	profiel	€/u	totaal
Fase 1: analyse & ambitie				
startoverleg (incl. verslag)			€	38.000,00
analyse onderzoek				
SWOT-analyse & ambitiebepaling				
overleg en presentatie				
	80	senior	€ 100,00	€ 8.000,00
	300	junior	€ 80,00	€ 24.000,00
	40	expert	€ 150,00	€ 6.000,00
Fase 2: visie en masterplan				
De strategische ontwikkelingsvisie als raamwerk			€	41.700,00
Ruimtelijk ontwerpend onderzoek (deelgebieden)				
overleg en presentatie				
	70	senior	€ 100,00	€ 7.000,00
	340	junior	€ 80,00	€ 27.200,00
	50	expert	€ 150,00	€ 7.500,00
Fase 3: finaal gedragen masterplan				
masterplan				
beeldkwaliteitsplan				
strategie realisatie				
overleg en presentatie				
	58	senior	€ 100,00	€ 5.800,00
	250	junior	€ 80,00	€ 20.000,00
	30	expert	€ 150,00	€ 4.500,00
TOTAAL (excl. Btw)			€	110.000,00

Aarschot									
	ZONE 1	ZONE 2	ZONE 3	ZONE 4	ZONE 5	ZONE 6	ZONE 7	TOTAAL	
artikel	artikelprijs	artikelprijs	artikelprijs	artikelprijs	artikelprijs	artikelprijs	artikelprijs	artikelprijs	artikelprijs
00 kosten aanneming	€ 50.000,00	€ 25.500,00	€ 7.000,00	€ 4.750,00	€ 22.000,00	€ 18.000,00	€ 3.250,00	€ 130.500,00	
01 voorbereidende werken	€ 311.434,76	€ 141.367,41	€ 53.063,56	€ 75.157,08	€ 158.526,37	€ 85.986,63	€ 15.492,75	€ 841.028,55	
02 verhardingen	€ 661.985,76	€ 575.172,90	€ 199.800,17	€ 105.315,73	€ 430.446,90	€ 610.185,06	€ 109.621,68	€ 2.692.528,21	
03 groenstructuur	€ 733.847,44	€ 231.348,44	€ 65.701,03	€ 58.341,96	€ 280.216,28	€ 25.587,05	€ 6.943,41	€ 1.401.985,60	
04 uitrustingselementen	€ 569.836,00	€ 149.010,50	€ 15.250,00	€ 15.250,00	€ 112.940,00	€ 45.750,00	€ 6.100,00	€ 914.136,50	
05 ramingsmarge 10%	€ 232.710,40	€ 112.239,93	€ 34.081,48	€ 25.881,48	€ 100.412,95	€ 78.550,87	€ 14.140,78	€ 598.017,89	
	€ 2.559.814,36	€ 1.234.639,18	€ 374.896,23	€ 284.696,25	€ 1.104.542,50	€ 864.059,62	€ 155.548,62	€ 6.578.196,75	
	oppervlakte (in m2)	oppervlakte (in m2)	oppervlakte (in m2)	oppervlakte (in m2)	oppervlakte (in m2)	oppervlakte (in m2)	oppervlakte (in m2)	oppervlakte (in m2)	oppervlakte (in m2)
	17.111,80	7.767,44	2.915,58	4.129,51	8.710,24	4.724,54	851,25	46.210,36	
	prijs per m2	€ 149,59	€ 158,95	€ 128,58	€ 68,94	€ 126,81	€ 182,89	€ 182,73	€ 142,35

PROCESGERICHTHEID EN - BEREIDHEID (GC IV)

KWALITATIEF EN PROCESMATIG

Onze aanpak streeft naar een optimaal evenwicht tussen proceskwaliteit en ontwerpqualität. Beide zijn onontbeerlijk om te komen tot effectieve, duurzame realisaties op het terrein.

Het team benadert elke vraag zonder vooropgesteld antwoord en hanteert daarbij een **onderzoekend ontwerpproces**. Goede stedenbouw en (landschaps)architectuur is het exploreren van de potenties. Ontwerpend onderzoek wordt ingezet om de potenties die in de vraag, de context of het programma verscholen zitten bloot te leggen en te vertalen naar een aantal ontwerpmatige 'what-if-hypotheses'. Het oplossingsgericht denken wordt bewust uitgesteld om de ontworpen potenties van deze hypothesen ten volle te kunnen onderzoeken in het masterplan.

Deze resultaten worden vervolgens teruggekoppeld naar de initiële

vraag en zijn de basis om deze te bevragen, te herkaderen en aan te scherpen en in overleg met de opdrachtgever. Op dit moment worden prioriteiten vastgelegd en keuzes gemaakt. In dit processcenario is de bouwheer gelijkwaardig aan de ontwerper. Dit proces is toekomstgericht, maakt vernieuwing mogelijk en resulteert in bewuste keuzes.

Niet tegenstaande we dus in deze offerte een zo 'volledig' mogelijke ontwikkelingsvisie presenteren, zijn we van mening dat de visie en het ontwerp slechts goed en volledig kan worden na een **intensief proces van onderzoek en dialoog** met alle betrokkenen. Via een grote luisterbereidheid wordt onze visie en het ontwerp steeds gevoed door een intense samenwerking met alle betrokkenen en stelt ze de gebruikers centraal.

Dit voorlopige eindresultaat heeft geenszins de intentie om definitief te wezen. Het ambieert om wijzigingen op te nemen, om te groeien door de tijd en in te spelen op alle toekomstige parameters die gesteld zullen worden door de opdrachtgever, de betrokken overheden en de gebruikers.

PROJECTCOÖRDINATOR ALS GARANTIE VOOR EEN VLOTTE SAMENWERKING.

Voor elke opdracht wordt binnen het team een **projectcoördinator (sr)** aangeduid. Deze persoon is het centrale aanspreekpunt voor alle andere betrokken partijen en bewaakt het overzicht over het volledige procesverloop. De projectcoördinator moet de gehanteerde werkwijze, planning en budget- en kostenbeheersing in goede banen leiden en

zal tijdens het uitvoeren van deze opdracht voortdurend beschikbaar zijn voor de opdrachtgever.

Het projectmanagement is gebaseerd op het aansturen van drie gerelateerde processen: het communicatieproces, het ontwerp- en studieproces en de kosten- en tijdsbeheersing. De projectcoördinator zal instaan voor de totale projectorganisatie en projectaandrijving en krijgt hierbij de nodige bevoegdheden om dit waar te maken, met voortdurende terugkoppeling en rapportering naar de bouwheer, en het projectteam toe. Doordat de projectcoördinator het overzicht bewaakt kan hij onmiddellijk anticiperen indien hij merkt dat er mogelijk knelpunten zouden kunnen ontstaan. Door een snelle anticipatie blijven timing, randvoorwaarden en het budget gerespecteerd.



BIJLAGE

Bijlage A

artikel	locatie	aantal	Totaal artikel	eenheid	eenheidsprijs	artikelprijs
00 kosten aanneming € 130.500,00						
<i>werfrichting, verzekering, plaatsbeschrijving ...</i>						
01 voorbereidende werken € 841.028,55						
voorbereidende werken en opbraak 46.210,36 m2 € 18,20 € 841.028,55						
	zone 1: stadspark	17.111,80				
	zone 2: OLV-kerk(-tuin)	7.767,44				
	zone 3: oeverruimte	2.915,58				
	zone 4: villatuin "Cantory"	4.129,51				
	zone 5: begijnhof	8.710,24				
	zone 6: Sint-Niklaasberg	4.724,54				
	zone 7: Kasseistamper	851,25				
<i>prisoopbouw</i>	<i>opbreken van verharding aanvullen teelaarde</i>					
02 verhardingen € 2.692.528,21						
verharding - type 1 (pleintjes, paden, bruggen...) 1.798,57 m2 € 211,30 € 380.037,84						
	zone 1: stadspark	1.320,60				
	zone 2: OLV-kerk(-tuin)	-				
	zone 3: oeverruimte	33,66				
	zone 4: villatuin "Cantory"	256,77				
	zone 5: begijnhof	-				
	zone 6: Sint-Niklaasberg	187,54				
	zone 7: Kasseistamper	-				
<i>prisoopbouw</i>	<i>uitgraven grond voor verhardingen geotextiel onderfundering type II - 15 cm fundering in steenslag, 25 cm verharding oppervlakte-afwerking afboording</i>					
verharding - type 2 (infrastructuur) 12.230,72 m2 € 141,80 € 1.734.316,10						
	zone 1: stadspark	903,40				
	zone 2: OLV-kerk(-tuin)	3.574,35				
	zone 3: oeverruimte	1.031,22				
	zone 4: villatuin "Cantory"	33,04				
	zone 5: begijnhof	2.186,33				
	zone 6: Sint-Niklaasberg	3.788,06				
	zone 7: Kasseistamper	714,32				
<i>prisoopbouw</i>	<i>uitgraven grond voor verhardingen geotextiel onderfundering type II - 15 cm fundering in steenslag, 25 cm verharding afboording</i>					
verharding - halfverharding 6.547,84 m2 € 88,30 € 578.174,27						
	zone 1: stadspark	2.886,08				
	zone 2: OLV-kerk(-tuin)	773,84				
	zone 3: oeverruimte	526,17				
	zone 4: villatuin "Cantory"	525,20				
	zone 5: begijnhof	1.363,82				
	zone 6: Sint-Niklaasberg	378,38				
	zone 7: Kasseistamper	94,35				
<i>prisoopbouw</i>	<i>uitgraven grond voor verhardingen geotextiel onderfundering type II - 15 cm fundering in steenslag, 25 cm afboording halfverharding, ca 7cm</i>					

artikel	locatie	aantal	Totaal artikel	eenheid	eenheidsprijs	artikelprijs
03 groenstructuur € 1.401.985,60						
vergroening - gras / intensief grasland 11.452,99 m2 € 35,00 € 400.854,65						
	zone 1: stadspark	6.689,36				
	zone 2: OLV-kerk(-tuin)	2.087,36				
	zone 3: oeverruimte	-				
	zone 4: villatuin "Cantory"	-				
	zone 5: begijnhof	2.676,27				
	zone 6: Sint-Niklaasberg	-				
	zone 7: Kasseistamper	-				
<i>prisoopbouw</i>	<i>uitgraven grond voor verhardingen teelaarde inzaaien en grandbewerking</i>					
vergroening - gras / extensief grasland 4.805,46 m2 € 37,00 € 177.802,02						
	zone 1: stadspark	1.712,24				
	zone 2: OLV-kerk(-tuin)	-				
	zone 3: oeverruimte	1.317,40				
	zone 4: villatuin "Cantory"	-				
	zone 5: begijnhof	1.406,17				
	zone 6: Sint-Niklaasberg	369,65				
	zone 7: Kasseistamper	-				
<i>prisoopbouw</i>	<i>uitgraven grond voor verhardingen teelaarde inzaaien en grandbewerking</i>					
vergroening - gras / vredegerrecht (bijzaaien) 3.295,27 m2 € 16,50 € 54.371,96						
	zone 1: stadspark	-				
	zone 2: OLV-kerk(-tuin)	-				
	zone 3: oeverruimte	-				
	zone 4: villatuin "Cantory"	3.295,27				
	zone 5: begijnhof	-				
	zone 6: Sint-Niklaasberg	-				
	zone 7: Kasseistamper	-				
<i>prisoopbouw</i>	<i>teelaarde inzaaien en grandbewerking</i>					
vergroening - beplanting / kruidlaag 3.415,88 m2 € 111,50 € 380.870,62						
	zone 1: stadspark	1.859,26				
	zone 2: OLV-kerk(-tuin)	763,69				
	zone 3: oeverruimte	-				
	zone 4: villatuin "Cantory"	-				
	zone 5: begijnhof	748,46				
	zone 6: Sint-Niklaasberg	-				
	zone 7: Kasseistamper	44,47				
<i>prisoopbouw</i>	<i>aanplanten vaste planten grandverbetering afdekking lava afboording in staal</i>					
vergroening - beplanting / heesters 2.654,79 m2 € 124,50 € 330.521,36						
	zone 1: stadspark	1.776,06				
	zone 2: OLV-kerk(-tuin)	523,69				
	zone 3: oeverruimte	40,54				
	zone 4: villatuin "Cantory"	-				
	zone 5: begijnhof	314,50				
	zone 6: Sint-Niklaasberg	-				
	zone 7: Kasseistamper	-				
<i>prisoopbouw</i>	<i>aanplanten vaste planten grandverbetering afdekking lava afboording in staal</i>					
aanplanten bomen 145,00 stuk € 397,00 € 57.565,00						
	zone 1: stadspark	20,00				
	zone 2: OLV-kerk(-tuin)	20,00				
	zone 3: oeverruimte	30,00				
	zone 4: villatuin "Cantory"	10,00				
	zone 5: begijnhof	30,00				
	zone 6: Sint-Niklaasberg	30,00				
	zone 7: Kasseistamper	5,00				
<i>prisoopbouw</i>	<i>aanplanten bomen steunstructuur/boom grandverbetering /boom</i>					

artikel	locatie	aantal	Totaal artikel	eenheid	eenheidsprijs	artikelprijs
uitrustingselementen € 914.136,50						
Constructies - luifel / werkplaats / fietsenstalling 190,34 m2 € 2.000,00 € 380.680,00						
	zone 1: stadspark	159,62				
	zone 2: OLV-kerk(-tuin)	-				
	zone 3: oeverruimte	-				
	zone 4: villatuin "Cantory"	-				
	zone 5: begijnhof	30,72				
	zone 6: Sint-Niklaasberg	-				
	zone 7: Kasseistamper	-				
<i>prisoopbouw</i>	<i>constructie</i>					
Constructies - afsluitingen / hekwerk 141,65 lm € 450,00 € 63.742,50						
	zone 1: stadspark	-				
	zone 2: OLV-kerk(-tuin)	141,65				
	zone 3: oeverruimte	-				
	zone 4: villatuin "Cantory"	-				
	zone 5: begijnhof	-				
	zone 6: Sint-Niklaasberg	-				
	zone 7: Kasseistamper	-				
<i>prisoopbouw</i>	<i>bovenstaand hekwerk</i>					
Constructies - afsluitingen / muren 223,68 lm € 1.050,00 € 234.864,00						
	zone 1: stadspark	151,52				
	zone 2: OLV-kerk(-tuin)	52,16				
	zone 3: oeverruimte	-				
	zone 4: villatuin "Cantory"	-				
	zone 5: begijnhof	20,00				
	zone 6: Sint-Niklaasberg	-				
	zone 7: Kasseistamper	-				
<i>prisoopbouw</i>	<i>metzelwerk muurtjes</i>					
Uitrusting - meubilair 77,00 stuks € 3.050,00 € 234.850,00						
	zone 1: stadspark	30,00				
	zone 2: OLV-kerk(-tuin)	10,00				
	zone 3: oeverruimte	5,00				
	zone 4: villatuin "Cantory"	5,00				
	zone 5: begijnhof	10,00				
	zone 6: Sint-Niklaasberg	15,00				
	zone 7: Kasseistamper	2,00				
<i>prisoopbouw</i>	<i>zitbanken vuilbakken</i>					
ramingsmarge 10% € 598.017,89						
totaalsom (excl. btw)						€ 6.578.196,75
btw 21%						€ 1.381.421,32
totaal incl. btw						€ 7.959.618,06

artikel	EENHEIDSPRIJS			ZONE 1			ZONE 2			ZONE 3			ZONE 4			ZONE 5			ZONE 6			ZONE 7			TOTAAL			
	eenheidsprijs	Totaal artikel	eenheid	artikelprijs	Totaal artikel	eenheid	artikelprijs	Totaal artikel	eenheid	artikelprijs	Totaal artikel	eenheid	artikelprijs	Totaal artikel	eenheid	artikelprijs	Totaal artikel	eenheid	artikelprijs	Totaal artikel	eenheid	artikelprijs	Totaal artikel	eenheid	artikelprijs			
00 kosten aanmerking weginrichting, verzekering, plaatsbeschrijving ...				€ 50.000,00			€ 25.500,00			€ 7.000,00			€ 4.750,00			€ 22.000,00			€ 18.000,00			€ 3.250,00			€ 130.500,00			
01 voorbereidende werken				€ 311.434,76			€ 141.367,41			€ 53.063,56			€ 75.157,08			€ 158.526,37			€ 85.986,63			€ 15.492,75			€ 841.028,55			
voorbereidende werken en opbraak	€ 18,20	17.111,80	m2	€ 311.434,76	7.767,44	m2	€ 141.367,41	2.915,58	m2	€ 53.063,56	4.129,51	m2	€ 75.157,08	8.710,24	m2	€ 158.526,37	4.724,54	m2	€ 85.986,63	851,25	m2	€ 15.492,75	46.210,36	m2	€ 841.028,55			
02 verhardingen				€ 661.985,76			€ 575.172,90			€ 199.800,17			€ 105.315,73			€ 430.446,90			€ 610.185,06			€ 109.621,68			€ 2.692.528,21			
verharding - type 1 (plechtjes, paden, bruggen...)	€ 211,30	1.320,60	m2	€ 279.042,78	-	m2	€ -	33,66	m2	€ 7.112,36	256,77	m2	€ 54.255,50	-	m2	€ -	187,54	m2	€ 39.627,20	-	m2	€ -	1.798,57	m2	€ 380.037,84			
verharding - type 2 (infrastructuur)	€ 141,80	903,40	m2	€ 128.102,12	3.574,35	m2	€ 506.842,83	1.031,22	m2	€ 146.227,00	33,04	m2	€ 4.685,07	2.186,33	m2	€ 310.021,59	3.788,06	m2	€ 537.146,91	714,32	m2	€ 101.290,58	12.230,72	m2	€ 1.734.316,10			
verharding - halfverharding	€ 88,30	2.886,08	m2	€ 254.840,86	773,84	m2	€ 68.330,07	526,17	m2	€ 46.460,81	525,20	m2	€ 46.375,16	1.363,82	m2	€ 120.425,31	378,38	m2	€ 33.410,95	94,35	m2	€ 8.331,11	6.547,84	m2	€ 578.174,27			
03 groenstructuur				€ 733.847,44			€ 231.348,44			€ 65.701,03			€ 58.341,96			€ 280.216,28			€ 25.587,05			€ 6.943,41			€ 1.401.985,60			
vergroening - gras / intensief grasland	€ 35,00	6.689,36	m2	€ 234.127,60	2.087,36	m2	€ 73.057,60	-	m2	€ -	-	m2	€ -	2.676,27	m2	€ 93.669,45	-	m2	€ -	-	m2	€ -	11.452,99	m2	€ 400.854,65			
vergroening - gras / extensief grasland	€ 37,00	1.712,24	m2	€ 63.352,88	-	m2	€ -	1.817,40	m2	€ 48.743,80	-	m2	€ -	1.406,17	m2	€ 52.028,29	369,65	m2	€ 13.677,05	-	m2	€ -	4.805,46	m2	€ 177.802,02			
vergroening - gras / vredegerucht (bijzaaien)	€ 16,50	-	m2	€ -	-	m2	€ -	-	m2	€ -	3.295,27	m2	€ 54.371,96	-	m2	€ -	-	m2	€ -	-	m2	€ -	3.295,27	m2	€ 54.371,96			
vergroening - beplanting / kruidlaag	€ 111,50	1.859,26	m2	€ 207.307,49	763,69	m2	€ 85.151,44	-	m2	€ -	-	m2	€ -	748,46	m2	€ 83.453,29	-	m2	€ -	-	m2	€ -	44,47	m2	€ 4.958,41	3.415,88	m2	€ 380.870,62
vergroening - beplanting / heesters	€ 124,50	1.776,06	m2	€ 221.119,47	523,69	m2	€ 65.199,41	40,54	m2	€ 5.047,23	-	m2	€ -	314,50	m2	€ 39.155,25	-	m2	€ -	-	m2	€ -	-	m2	€ -	2.654,79	m2	€ 330.521,36
aanplanten bomen	€ 397,00	20,00	stuk	€ 7.940,00	20,00	stuk	€ 7.940,00	30,00	stuk	€ 11.910,00	10,00	stuk	€ 3.970,00	30,00	stuk	€ 11.910,00	30,00	stuk	€ 11.910,00	5,00	stuk	€ 1.985,00	145,00	stuk	€ 57.565,00			
04 uitrustingselementen				€ 569.836,00			€ 149.010,50			€ 15.250,00			€ 15.250,00			€ 112.940,00			€ 45.750,00			€ 6.100,00			€ 914.136,50			
Constructies - luffel / werkplaats / fietsenstalling	€ 2.000,00	159,62	m2	€ 319.240,00	-	m2	€ -	-	m2	€ -	-	m2	€ -	30,72	m2	€ 61.440,00	-	m2	€ -	-	m2	€ -	190,34	m2	€ 380.680,00			
Constructies - afsluitingen / hekwerk	€ 450,00	-	lm	€ -	141,65	lm	€ 63.742,50	-	lm	€ -	-	lm	€ -	-	lm	€ -	-	lm	€ -	-	lm	€ -	141,65	lm	€ 63.742,50			
Constructies - afsluitingen / muren	€ 1.050,00	151,52	lm	€ 159.096,00	52,16	lm	€ 54.768,00	-	lm	€ -	-	lm	€ -	20,00	lm	€ 21.000,00	-	lm	€ -	-	lm	€ -	223,68	lm	€ 234.864,00			
Uitrusting - meubilair	€ 3.050,00	30,00	stuks	€ 91.500,00	10,00	stuks	€ 30.500,00	5,00	stuks	€ 15.250,00	5,00	stuks	€ 15.250,00	10,00	stuks	€ 30.500,00	15,00	stuks	€ 45.750,00	2,00	stuks	€ 6.100,00	77,00	stuks	€ 234.850,00			
05 ramingsmarge 10%				€ 232.710,40			€ 112.239,93			€ 34.081,48			€ 25.881,48			€ 100.412,95			€ 78.550,87			€ 14.140,78			€ 598.017,89			
TOTAAL zone 1				€ 2.559.814,36			€ 1.234.639,18			€ 374.896,23			€ 284.636,25			€ 1.104.542,50			€ 864.059,62			€ 155.548,62			€ 6.578.196,75			
				oppervlakte (in m2) 17.111,80 prijs per m2 € 149,59			oppervlakte (in m2) 7.767,44 prijs per m2 € 158,95			oppervlakte (in m2) 2.915,58 prijs per m2 € 128,58			oppervlakte (in m2) 4.129,51 prijs per m2 € 68,94			oppervlakte (in m2) 8.710,24 prijs per m2 € 126,81			oppervlakte (in m2) 4.724,54 prijs per m2 € 182,89			oppervlakte (in m2) 4.724,54 prijs per m2 € 182,89			oppervlakte (in m2) 851,25 prijs per m2 € 182,73			oppervlakte (in m2) 46.210,36 prijs per m2 € 142,35