



**Agora I Masterplan Hondsmarkt Puurs
OO 2505 C**



Begijnhofstraat



Oude Tuinpaviljoen - Usselder



Pensionnat des Religieuses Ursulines



Bomen op het achterterrein



Kaart Puurs 1892 met de kerkewegels in het binnengebied tussen de Hof-ten-Berglaan, de Begijnhofstraat en de Palingstraat.

Puurs; Begijnhofstraat - het Ursulinen klooster (nu het Sint-Jan-Berchmansinstituut) - het Oude Tuinpaviljoen een serie historische beelden in de vorm van zwart-wit ansichtkaarten. De serie geeft een sterke verbeelding van het openbaar domein hoe dit vroeger ingericht was. De ansichten laten een duidelijk verschil zien tussen de voorkant aan de straat, met een duidelijk straatprofiel en de markante gevel van het Klooster, en aan de achterkant een meer zacht, groene invulling van het binnengebied.

Het projectgebied van de Hondsmarkt heeft altijd enkele belangrijke groene plekken gekend zoals de kloostertuin en de tuin van de Dekenij. De oude kerkwegels en kleine paadjes zijn op de kaart uit

1892 goed herkenbaar. Deze bieden een sterke basis voor het netwerk voor ontwikkeling van de binnengebieden; als basis voor het informele netwerk over de Hondsmarkt en de ontsluiting van het Huis van de Puursenaar. Zo vormen de oude historische lagen van het dorp Puurs, de basis voor de ontwikkeling van het nieuwe masterplan.

De doorsteek naar de Botermarkt, die ook goed herkenbaar is op de kaart uit 1892, vormt in het plan een aanvulling op de doorsteek bij de bibliotheek en de doorsteek naar de Hof-ten-Berglaan.

Het informele netwerk van kerkewegels sluit daarmee aan op de andere belangrijke openbare ruimten van het centrum en koppelt daarmee de achterkanten

op een goede logische manier aan de voorkanten, waarbij er een duidelijk verschil in karakter is in de inrichting van de voor- en achterkant. Door de Hondsmarkt en omgeving opnieuw in te richten is er de kans om het sterke verschil in karakter tussen voor- en achterkant weer terug te brengen zoals dit zichtbaar is op de oude ansichtkaarten, middels een eigentijds ontwerp.

Door het Huis van de Puursenaar op het kruispunt van kerkewegels te plaatsen, kan het makkelijk gevonden worden door alle Puursenaars. Het ligt immers op een belangrijke plek van informele routes, aan de voor- en de achterkant; deze routes worden de dragers voor het programma van publieke functies en de bijzondere openbare ruimten in het binnengebied.

“De Agora” is een strategisch plan dat er voor kan zorgen dat de Hondsmarkt een mooie groene verblijfsruimte wordt, het Huis van de Puursenaar een centrale plek in het centrum krijgt en daarmee al haar culturele en publieke voorzieningen verenigt en verankert in een nieuw groen hart van Puurs.

CONTEXT



Het binnengebied van de Hondsmarkt en het Huis van de Puursenaar zoekt aansluiting met de groene ring rondom Puurs en de doorgaande fietsverbinding langs de museum spoorlijn.

Puurs ligt midden in de ‘Vlaamse Ruit’ en is gelegen in het centrum van Klein-Brabant. Door haar ligging heeft Puurs een zeer goede bereikbaarheid, vanuit Antwerpen, Brussel en Mechelen. Daarnaast wordt de gemeente omgeven door groene en open ruimte. Diverse gebieden van natuurlijke en landschappelijke waarde zijn verbonden door middel van een netwerk van fietspaden en bieden veel mogelijkheden voor recreatie. Deze kwaliteiten maken Puurs tot ideale woon- en leefgemeente. De afgelopen jaren is er in verschillende fasen druk gewerkt aan de buitenruimte in het dorp. Na de uitwerking van het gebied rondom de kerk is het

Dorpshart en het stationsgebied aangepakt en ontwikkeld tot een karaktervolle buitenruimte. De ambitie van de gemeente is helder gesteld in de uitvraag: *‘We willen trouw blijven aan onze eigen stijl maar we willen toch op een professionele manier de toekomst van Puurs uitstippelen. We beseffen bovendien dat het als gemeente cruciaal is om ons proberen te onderscheiden van andere steden en gemeenten. Puurs wil vooruit met kwaliteit voorop en dat in een gemoedelijke sfeer.’*

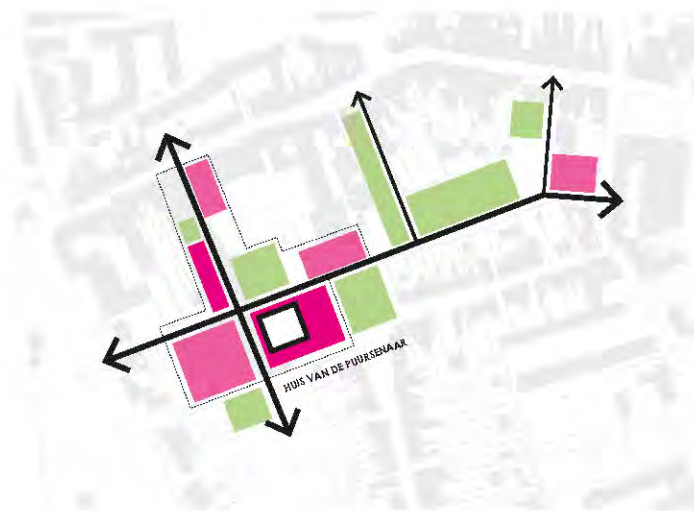


Het binnengebied is de ontbrekende schakel in het netwerk van belangrijke openbare ruimte in het centrum van Puurs.

Puurs ligt als een cirkelvormige woonkern in een groene ring van beekvalleien (Vliet en Molenbeek). De ononderbroken ringstructuur van groengebieden zal in de toekomst de basis vormen voor de natuurlijke en zachte recreatieve structuur in en rond de kern van Puurs. Dit masterplan voor de Hondsmarkt en omgeving tracht de ontbrekende schakel te vormen in het netwerk van buitenruimten binnen het centrum van Puurs. Het wil daarnaast een toevoeging vormen in de karakters van de openbare ruimten. Waar deze op dit moment redelijk ‘stenig’ van aard zijn, willen

we met de inrichting van de Hondsmarkt een groene ruimte onderdeel maken van het centrum netwerk. Het Huis van de Puursenaar ligt daarbij aan de Hondsmarkt en verbindt de versnipperde culturele, publieke functies onder één dak.

CONCEPT & TOTAAL



Concept van het Masterplan:

Er lopen twee assen door het gebied, van oudsher waren dit kerkewegels door het binnengebied. Alle belangrijke functies en buitenruimte liggen langs deze twee assen: De biblitheek, de tuin van de dekenij, de Hondsmarkt en de functies in het Huis van de Puursenaar. Het huis van de Puursenaar combineert de Rode Zaal, het Sportcentrum en het Theater en brengt met een nieuwbouw van het gemeentehuis en de polyvalente zalen alles onder een dak.

Programma

Het Masterplan bestaat uit vier verschillende deelgebieden: 1. Hondsmarkt, 2. Huis van de Puursenaar, 3. Hooiveld, 4. 'Onder de kerk' woonproject. Al deze gebieden maken onderdeel uit van het openbare ruimte netwerk van het centrum. De eerste twee gebieden nemen hierin een prominente plaats terwijl de twee laatsten eerder aan uitlopers van dit netwerk gesitueerd zijn, wat aansluit bij het woonprogramma van deze twee sites.

1. Hondsmarkt:

8 woningen met daktuin
2 horeca ruimten
4 werkruimten

2. Huis van de Puursenaar:

Toegevoegd volume op maaiveld: 4.720 m²
Totaal toegevoegd volume: 10.100 m²
106 ondergrondse parkeerplaatsen

3. Hooiveld:

26 twee-onder-een-kap woningen met tuin
3 vrijstaande woningen met tuin
17 (sociale) rijwoningen met tuin
180 ondergrondse parkeerplaatsen

4. Onder de kerk:

10 rijwoningen met tuin
11 appartementen
1 horeca ruimte aan het plein met terras
1 bureel secretariaat parochie federatie
133 ondergrondse parkeerplaatsen





DE HONDSMARKT

De Hondsmarkt wordt ingericht als groene verblijfsruimte die gedurende de gehele dag plek biedt voor ontmoeting en ontspanning. Aan de Noordzijde zijn brede terrassen voorzien, die goed georiënteerd zijn op de middag- en avondzon. Terwijl op de terrassen genoten wordt van een drankje kunnen kinderen spelen op de groene eiland met gras en kleine boompjes. De groene eilanden op het plein hebben organische vormen en zijn begroeid met verschillende soorten grassen. De nieuwe kleine boompjes dragen bij aan de menselijke maat en het groene karakter van het plein en worden gekozen op hun verschillende verschijningsvormen zodat er per seizoen sprake is van een wisselende esthetiek. De grote monumentale beuk vormt het belangrijkste oriëntatiepunt van het plein. Het majestueuze karakter van de boom zal visueel benadrukt worden door geleidende bestrating, een zitelement en verlichting. De tuin van de Dekenij is ingericht als een rustige en serene leesruimte in de buitenlucht, waarbij er verschillende paden door de tuin krullen. De inrichting van de tuin gaat uit van het bestaande karakter van de Dekenij en voegt paden met zachte materialen en nieuwe gemengde vegetatie toe. De hoofdroute over het plein leidt langs de tuin naar de Hondsmarkt langs de terrassen, waarbij zich ook de doorsteek langs de bibliotheek bij deze route voegt. De achterkanten van de tuinen aan de Zuidzijde blijven goed bereikbaar, maar worden visueel weggewerkt middels een colonnade die met een variatie aan klimplanten begroeid kan worden. Dit vormt een scherm van verschillende tinten groen en bloemen langs de Hondsmarkt. De nieuwe gevel voor het bestaande theater is het gezicht van het Huis van de Puursenaar aan het plein. De bestrating leidt naar deze ingang aan de markt en heeft op het schakelpunt van de doorsteek naar de Botermarkt een speels waterelement die als kunstuiting een toevoeging is aan de verblijfskwaliteit en de oriëntatie op het plein. De begroeide colonnade en de bestrating op de doorgaande routes zijn goed zichtbaar bij de ingangen naar het gebied en markeren de entrees naar de groene binnenruimte in het centrumplan van Puurs.

Verkeerscirculatie

Het ontwerp gaat uit van een openbare ruimte die het domein is van de voetganger en fietser. Echter er zullen auto's naar de garageboxen moeten kunnen rijden en vrachtwagens naar het theater en de rode zaal. We hebben hiervoor een circulatieschema gemaakt waarbij deze route ook gematerialiseerd zal worden zodat er wel voertuigen bij deze plekken kunnen komen. De bewoners aan de Noordzijde kunnen hun garageboxen via een korte route langs de bibliotheek bereiken. Vrachtwagens kunnen via de zuidkant van het plein het theater, de nieuwe bebouwing en de Rode zaal bereiken. Hierbij is ook de toegankelijkheid voor hulpdiensten als brandweer en ambulance ingepast. De toegang tot het gebied is daarmee enkel voor bestemmingsverkeer waardoor het incidentele verkeersbewegingen zullen zijn en het een gebied kan zijn waar de auto te gast is.



Inrichting voor de Dekenij tuin



Groene eilanden op de Hondsmarkt



Zitelementen aan de randen





Impressie Hondsmarkt

Inpassing woonproject

Aan de noordzijde van de Hondsmarkt is een nieuw woonproject voorzien. De plint van deze bebouwing wordt gevormd door enkele horeca functies en de voordeuren van de woningen zodat er hier sprake is van een levendige plint gedurende de hele dag. De ruime woningen hebben allen een eigen entree aan het plein. Het zijn ruime entrees waar ook de mogelijkheid van een toegang naar de achterzijde bestaat om bijvoorbeeld fietsen intern te stallen. Alle woningen hebben een grote buitenruimte op de

verdieping die direct aan het woongedeelte ligt. De woningen zijn gericht op deze daktuinen en kijken uit op de Hondsmarkt. Hierdoor is er geen zicht op elkaars buitenruimte of in de achtertuinen van de bestaande bebouwing en ontstaat er een levendige voorkant met ogen op de Hondsmarkt. De toegang tot de achterzijde van de bestaande percelen aan de Hoogstraat is ingepast. De doorsteek naar de Botermarkt wordt getransformeerd van een steeg naar een woonstraat aan de rand van de markt.

De aanwezige woningen in het complex van het klooster en de toegang van het schoolgebouw aan de Hondsmarkt krijgen hierdoor een aangename entree. In de plint van de bebouwing is naast de woningentrees voor de woningen ook ruimte voorzien voor commerciële functies en de horeca aan de Hondsmarkt. De bebouwing met een handelspand zorgt voor een uitnodigende hoek op de Hondsmarkt. Het hoekpand aan de Begijnhofstraat kan ook goed ingevuld worden met een nieuwe

functie op straatniveau om de levendigheid aan de Begijnhofstraat door te zetten aan de Hondsmarkt. In de doorsteek zelf zijn ook enkele prettig georiënteerde woningen voorzien met de voordeur aan de groene pleinruimte in de doorsteek en mooie, ruime daktuinen op de verdieping.

BESTRATING

Bestravings stenen



Toevoegen maten



Toevoegen warme kleuren



Patronen creëren

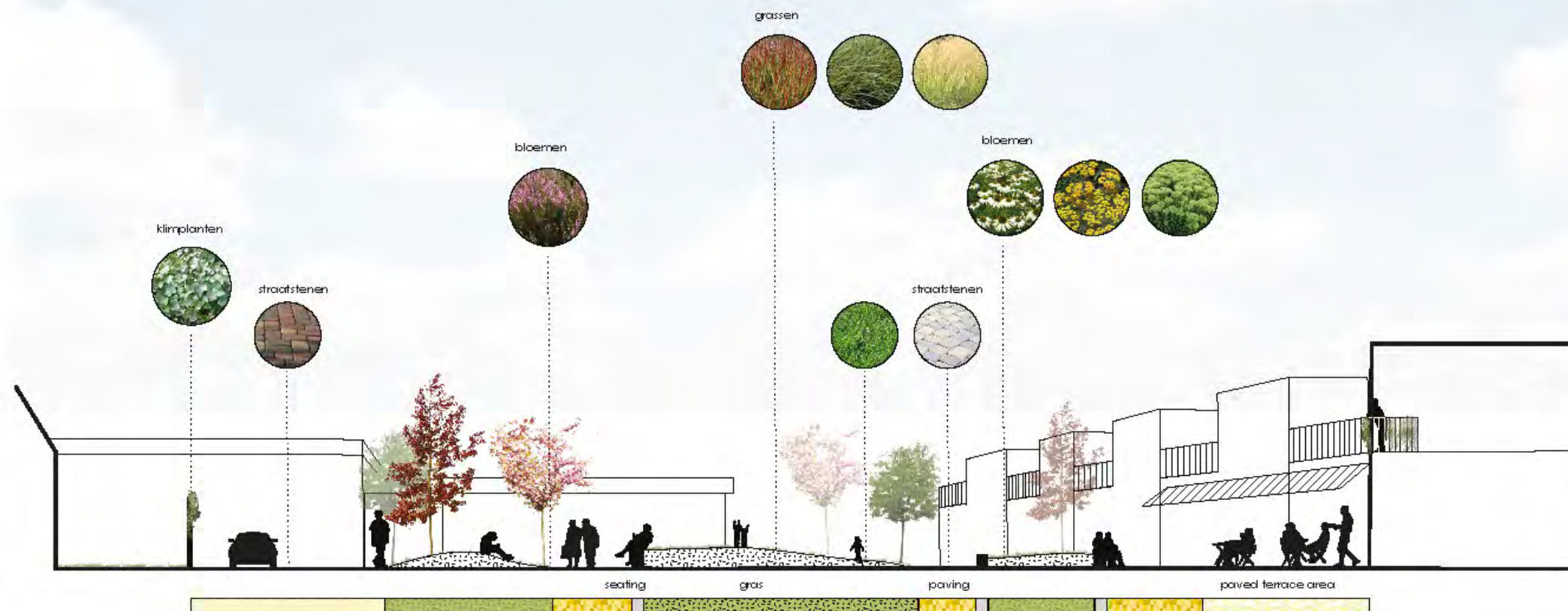


Bestravingsconcept Hondsmarkt



Geleidende bestratingspatronen

DOORSNEDE



Doorsnede Hondsmarkt



Zitelement om monumentale beukeboom

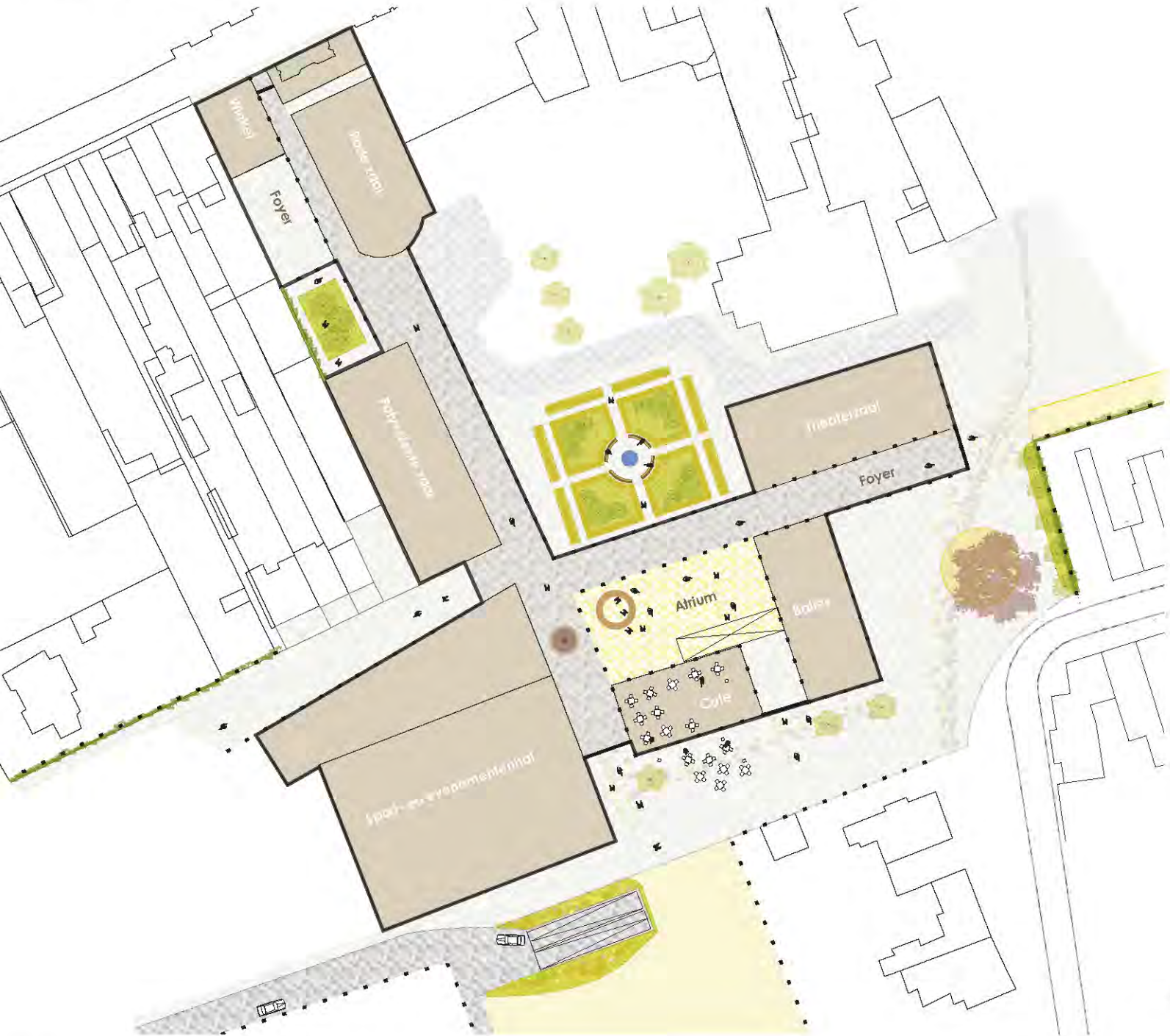


Domein van fiets en voetganger



Waterelement voor het theater

HUIS VAN DE PUURSENAAR



Nieuwe volumes

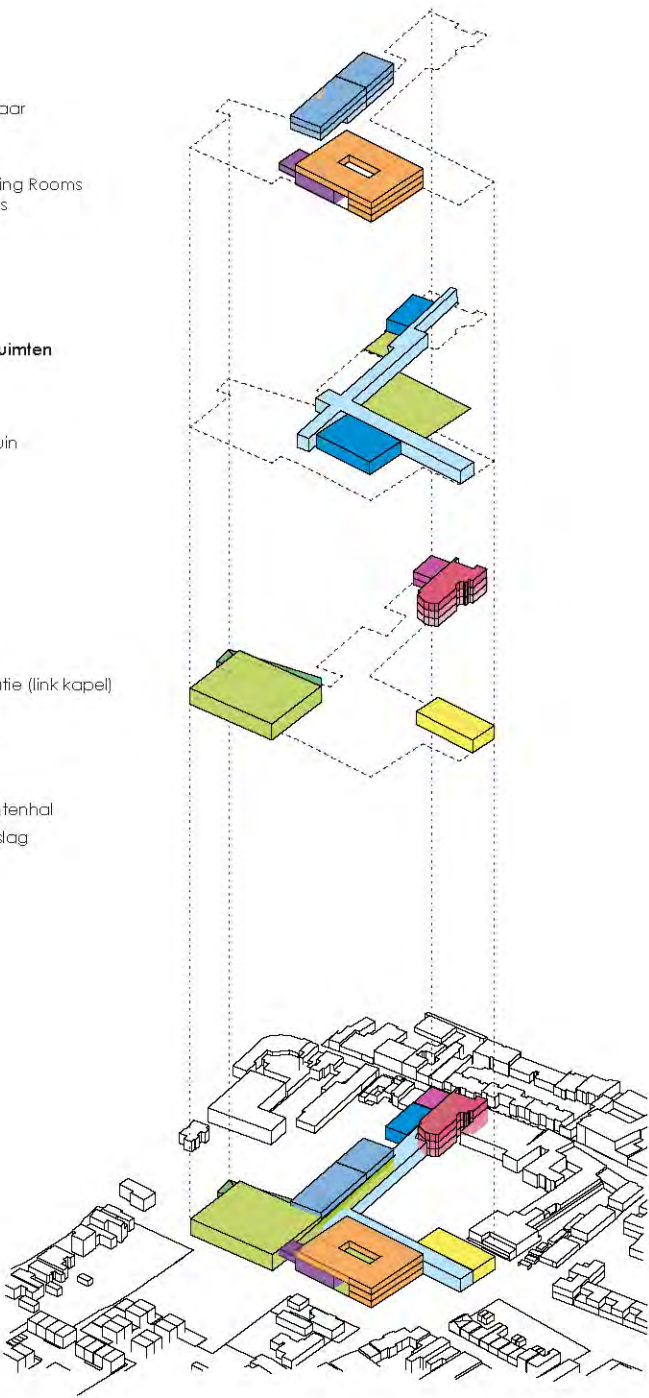
- Huis van de Puursenaar
- Cafe
- N0 Polyvalente Zaal
- N1 Balletzaal / Meeting Rooms
- N2 Kantoren / studios

Verbindingen en centrale ruimten

- Binnenstraten
- Atrium
- Kloostertuin / Foyertuin

Bestaande volumes

- N0 Rode zaal
- N1 Muziek en educatie (link kapel)
- N2 Kantoor ruimten
- N0 Fair Trade Shop
- N1 Concierge
- Theater
- Sport- en evenementenhal
- Kleedruimten en opslag



< Plankaart Huis van de Puursenaar
Programma diagram >

Inplanting Huis van de Puursenaar

Het Huis van de Puursenaar staat op het kruispunt van de oude kerkewegels die van oorsprong door dit achtergebied liepen. Deze kerkewegels vormen de basis assen van het informele netwerk over de Hondsmarkt en lopen door het Huis van de Puursenaar. De openbare ruimte loopt dwars door het gebouw heen en leidt de Puursenaar naar het atrium. Het atrium van het gebouw is de centrale, lichte plek in het gebouw en ligt naast de oude Kloostertuin. Vanuit het atrium zijn alle programmadelen van het gebouw zichtbaar en kan er makkelijk verwezen worden naar de bestemmingen in het gebouw. De openbare routes en ruimten als het atrium zijn zo geplaatst dat

ze niet enkel als circulatieruimte dienen, maar ook op verschillende manieren gebruikt worden voor de programmaonderdelen van het Huis. Zo zijn de foyer en pauzeruimten aan de hoofdassen geplaatst en vormt het atrium ook een centrale ruimte die gebruikt kan worden voor exposities, lezingen of feestelijke bijeenkomsten. Voor deze ingreep wordt de roodbakstenen gevel van de theaterzaal verwijderd en ook waar de twee binnenstraten elkaar kruisen wordt er op de begane grond ingegrepen in de bestaande bebouwing. Het ontwerp voorziet in een belangrijke centrale rol van de kloostertuin. Het gebouw vleit zich als het ware

om deze tuin heen en vormt samen met het atrium het hart van het gebouw. De School grenst aan de andere zijde van de Kloostertuin. De oude inrichting van het schoolplein was in het verleden veel groener met (fruit)bomen, waardoor de school ook beter aansluit op de Kloostertuin. Ook houdt het ontwerp rekening met een koppeling van de Kloostertuin naar de Hondsmarkt. Het gebouw is licht en transparant, in een vergelijkbare stijl als de bibliotheek. Het gebouw legt een koppeling tussen buiten en binnen, maar heeft een duidelijk gezicht aan de markt het plein bij het Kloosterhof.

Het huis van de Puursenaar brengt het cultureel centrum, het theater en de sport- & evenementenhal samen onder één dak. Op een subtiële manier integreert al deze functies en krijgen deze een 'adres' aan de binnenstraten/kerkewegels die door het gebied en het gebouw heen lopen. We zorgen er in dit ontwerp voor dat de circulatieruimte vloeiend overgaat in de buitenruimte en zo direct onderdeel is van het informele netwerk van het centrum. De straten zijn zeer licht gematerialiseerd en door de constructie krijgt de route een ritme die de gebruikers naar haar bestemmingen loodst.



Impressie Huis van de Puursenaar

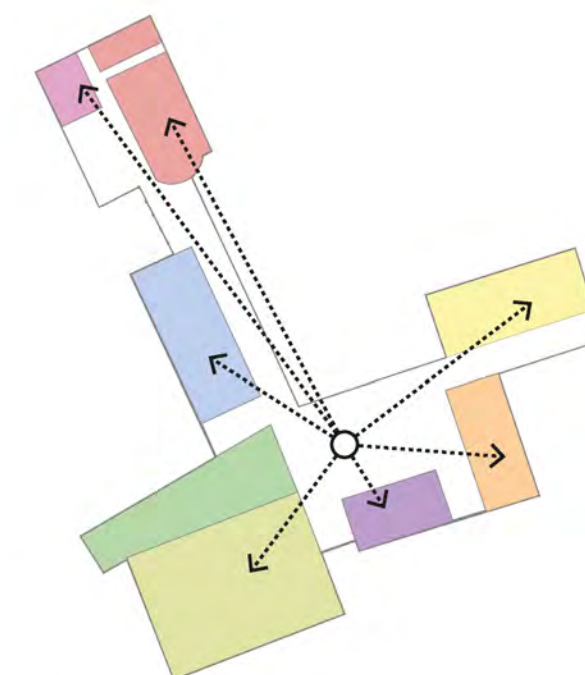
Ontvangst

De receptie/ontvangst van het Huis van de Puursenaar is gesitueerd in het atrium van het gebouw, op het kruispunt van de binnenstraten. Vanaf de receptie zijn er zichtlijnen naar alle functies in het gebouw en zijn alle bestemmingen dus ook goed aan de bezoeker uit te leggen. Vanaf de receptie is er een mooi uitzicht over de Kloostertuin naar het oude schoolgebouw en de kerktoren.

Organisatie

De hoofdingang van het Huis van de Puursenaar ligt aan het nieuwe plein bij het Hooiveld/Kloosterhof. Het gebouw maakt hier een uitnodigend gebaar en heeft een transparante plint. In het centrale atrium is een onthaal waarbij het gehele gebouw overzien kan worden. Aan het atrium en de centrale entree is het café gesitueerd. Gedurende de dag en afhankelijk van de evenementen van de gemeente, het sportcentrum, het theater of het cultureel centrum, neemt de layout van het café een bepaalde vorm aan. Overdag en in de winter richt het zich meer naar het atrium als warm hart van het gebouw. 's Avonds is de nadruk

meer op de relatie met het theater, en bij mooi weer is er buiten op het plein een groot terras. Zo neemt het café de gewenste vorm aan voor het gebruik van het Huis van de Puursenaar. De foyer van de Rode Zaal/Boudewijnzaal is gepositioneerd aan de zijkant van de zaal, waardoor deze een adres heeft aan de binnenstraat. Er is hiermee een directe zichtrelatie tussen het centrale atrium en de Rode Zaal. De foyer kijkt uit op een nieuwe binnentuin die het gevoel van licht en lucht in het gebouw versterkt. De Rode zaal heeft een eigen aanvoerroute die toegankelijk is voor vrachtwagens. Door het verleggen van de doorgang en toegang tot het huis van de Puursenaar krijgt de huidige



Zichtlijnen Huis van de Puursenaar

winkelruimte een royalere maat en meer uitstraling aan de straat. Ook komt de ruimte aan de Begijnhofstraat vrij voor een verbinding naar de kapel en een nieuwe, wellicht commerciële functie die goed aansluit bij de invulling in dit deel van de straat. Zo wordt kapel ook als los programmadeel toegankelijk in samenhang met de rest van het Huis, maar ook onafhankelijk. Op de verdiepingen voorzien wij lokalen als kantoor-, overleg en werkruimten voor derden.



Binnenstraten lopen door het gebouw heen



Licht gebouw met centrale kloostertuin en atrium



Cafe aan het plein die door alle functies gebruikt wordt



De Nieuwe polyvalente zaal komt op een centrale plek van het gebouw te liggen, waarbij het een eigen ingang heeft aan de Hof-ten-Berglaan die ook met voertuigen te bereiken is. De middenzaal is hierboven gelokaliseerd. Beide ruimten kijken uit op de binnentuin waar ook de foyer van de rode zaal aan is gelegen. Ook de danszaal en lokalen van het cultureel centrum zijn op verdieping van dit nieuwe volume geplaatst. Voor de danszaal geeft dit ook de mogelijkheid om een koppeling te maken naar de kleedruimten van de sportzaal. Ook de overige lokalen van het programma vergaderzalen, vorming, academie zijn een laag hoger in dit volume geplaatst waardoor deze functies goed geclusterd zijn bij elkaar.

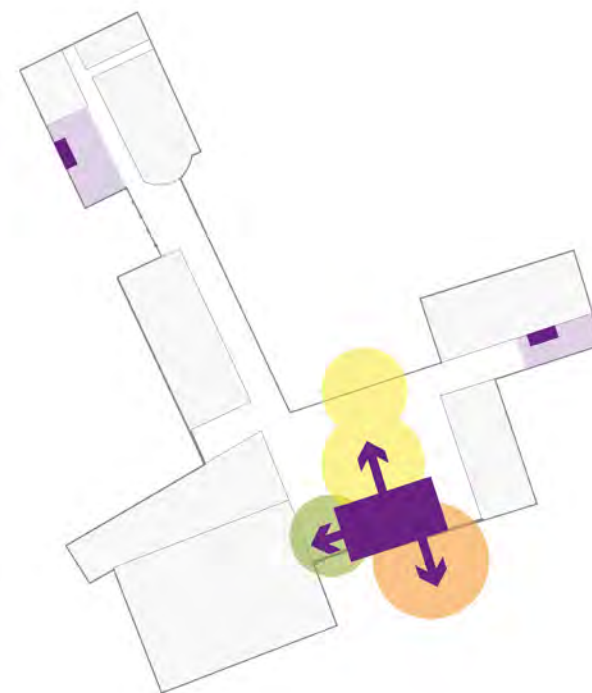
De Theaterzaal wordt in het huis van de Puursenaar geïntegreerd en vormt met haar nieuwe façade naar de Hondsmarkt het gezicht van het Huis van de Puursenaar aan de Hondsmarkt. Ook hier liggen de foyerruimten nu langs de circulatie, waardoor de verkeersruimten ook zo gebruikt kunnen worden als overloopruimte. De bevoorrading en toelevering van decorstukken vindt plaats aan de Noordzijde van de zaal. De sporthal ligt ook direct aan het atrium, maar heeft tevens een eigen entree vanaf de zijde Hof-ten-Berglaan. Vanaf de verdieping is er zicht op het sporten. De tribunes op de verdieping kunnen ook weer geschakeld worden aan het centrale stijgpunt van het cultureel centrum aan het atrium. Vanaf de verdieping van de zijde van het café is zicht op het sporten mogelijk.

De publieke balies, ontvangstruimten en frontoffice van het gemeentehuis liggen in en aan het centrale atrium. De kantoren en overige, niet publieke ruimten liggen op de verdiepingen. Op de derde laag liggen deze ruimten rondom een vide die vanuit het atrium de transparantie van het gemeentehuis binnen de Agora benadrukt.

Het Huis krijgt in het plan Agora de uitstraling van een sterk geheel. Desondanks zijn alle functies ook los van elkaar te gebruiken en zijn de programmaonderdelen los van elkaar toegankelijk. Op alle uren van de dag kunnen de delen zo samen, maar ook onafhankelijk van elkaar functioneren.



Impressie Huis van de Puursenaar



Bar- babapa

Het cafe van het Huis van de Puursenaar is strategisch gepositioneerd zodat het gedurende de dag en de seizoenen verschillende vormen aan kan nemen.

Met mooi weer kan er uitgebreid worden naar het plein aan de zuidzijde of bij een receptie in de Kloostertuin. In het atrium kunnen recepties of bruiloften gevierd worden.

Het cafe is op de eerste verdieping verbonden met de sporthal, zo is er een directe relatie en kunnen ouders naar hun sporten de kinderen kijken.

Het cafe heeft twee kleine pantry's in de foyers van de Rode Zaal en de Theaterzaal, die bij voorstellingen gebruikt kunnen worden.

HUIS VAN DE PUURSENAAR

Circulatie & toelevering

In de inrichting van het openbaar domein van de Hondsmarkt is rekening gehouden met de toeleveringsroute naar de theaterzaal. De route is echter niet als een 'auto straat' vorm gegeven, maar eerder als het domein van de voetganger waar de toeleveringswagens te gast zijn.

De toelevering van de Rode Zaal en de theaterzaal volgt dezelfde route met laad- en loszones uit het zicht van de publieke ruimte. Deze zones kunnen ook gebruikt worden voor de toelevering van de polyvalente zaal gebeurt vanaf de Hof-ten-Berglaan, met een laad- en loszone naast de zaal. Deze bevoorradingszones kunnen ook gebruikt worden voor toelevering naar de andere delen van het Huis.

Inrichting

De pleinruimte van het Kloosterhof heeft een duidelijke aansluiting en relatie met de Hondsmarkt. Waar de Hondsmarkt groener is, zal dit plein meer in het teken staan van de hoofdentree van het Huis van de Puursenaar. De grote boom op het plein willen we proberen te behouden als sfeergever aan het plein. Het plein zet zich door voor het café waar een zonnig terras deze kant van het Huis levendig maakt. De route van de Begijnhofstraat, door het Huis van de Puursenaar wordt doorgezet in het ontwerp voor het Hooiveld waar het eerste deel is ingericht als groene recreatieve ruimte. Deze ruimte biedt de mogelijkheid tot spontane sportactiviteit. We kunnen ons goed voorstellen dat de gevel van de sporthal hier van glas wordt voorzien waardoor er een interessante relatie met het buitengebied mogelijk is.

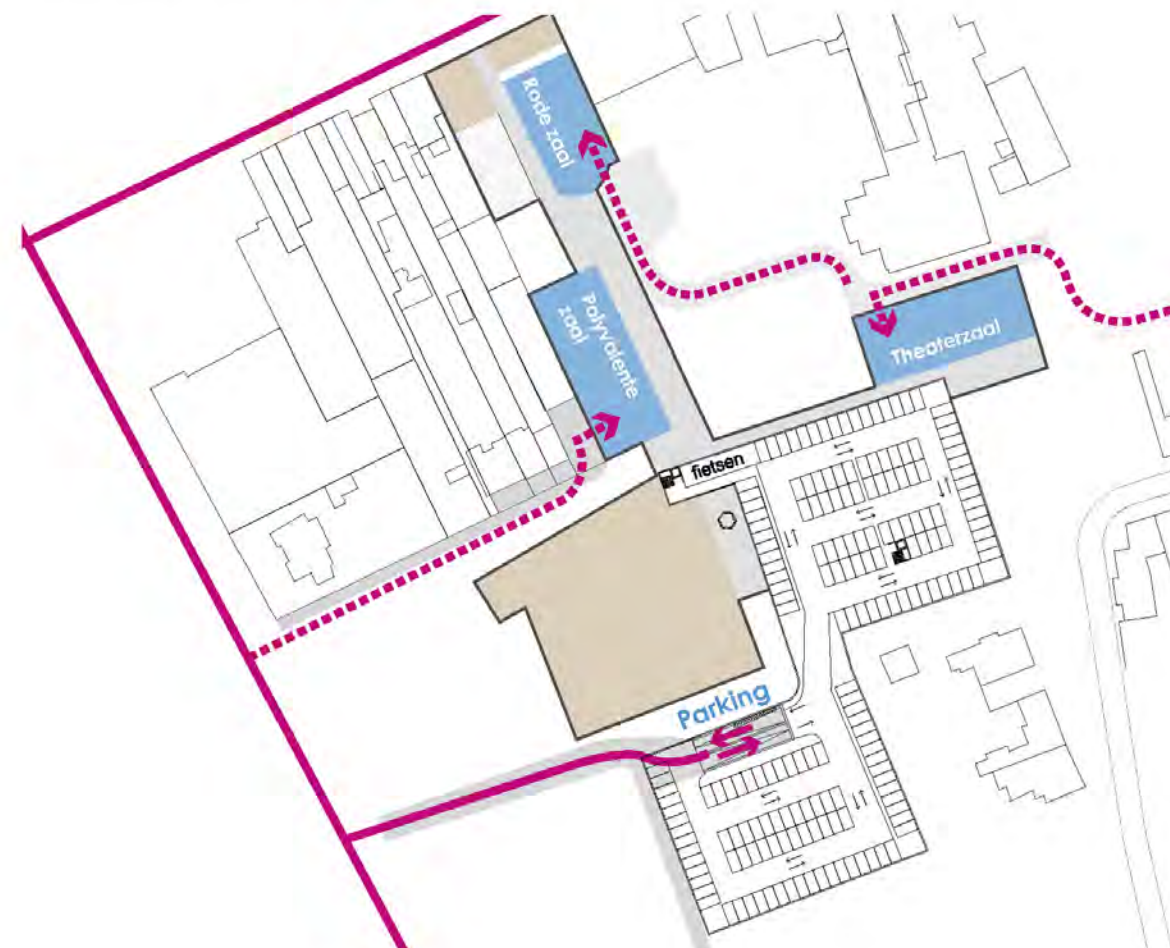
In onze beleving kan kunst een stedelijke ruimte sterker maken. Voor de Hondsmarkt kan toegepaste kunst de 'routing' voor de voetgangers versterken en het gebruik door de mensen van de buitenruimte. Wij denken hierbij aan een combinatie van bijzondere verlichtingselementen, maar ook aan de combinatie van kunst en het waterelement op het plein.

Parkeren

Het is een sterk besluit om het parkeren in het centrum grotendeels ondergronds te organiseren en in te zetten op het vrijspelen van ruimte voor aantrekkelijk openbaar gebied en verdere ontwikkeling van het centrum van Puurs als centrale plek voor de regio. Het parkeren dient hiervoor zo helder en efficiënt mogelijk te worden gerealiseerd. Hierbij is aandacht voor de routing van de bezoeker vanaf het naderen van moment van binnenrijden, de routing naar de voetgangers in- en uitgang tot het betreden van het centrumgebied.

Binnen het plan Agora vormt het parkeren letterlijk het fundament voor de inpassing van de nieuwbouw voor het Huis van de Puursenaar. De hoofdinrit van de parking is bereikbaar vanaf de Hof-ten-Berglaan. Hier ligt ter hoogte van de Sport- en evenementenhal een in- en uitrit. Deze plek past zeer goed binnen de gewenste parkeerrouting voor het centrum en biedt veel ruimte voor een heldere, veilige en overzichtelijke entreesituatie. De inrit naar de garage is open en licht en geeft toegang tot een ondergrondse parking in twee lagen met ca. 300 plaatsen. Het ondergronds

parkeren is ook toegankelijk voor fietsers met een stallingsmogelijkheid voor de medewerkers in het Huis van de Puursenaar. De parkeerstructuur is efficiënt en overzichtelijk en heeft behalve de inrit nog twee toegangen voor voetgangers. Een entree komt uit in het bouwdeel direct naast de sporthal, nabij de voetgangers entree van het complex aan de doorgang naar de Hof-ten-Berglaan. De entree ligt aan het stijgpunt naar de verdiepingen in dit deel van het cultureel centrum. De andere toegang ligt naast de hoofdentree van de nieuwbouw met daarin de gebouwdelen van de gemeente. Beide entrees liggen aan het buitengebied, maar ook aan het centrale atrium. Met een helder toegangssysteem kan er voor gezorgd worden dat gebouw afgesloten kan worden en de parking toch toegankelijk blijft vanaf het publieke domein. De bezoeker komt hierdoor boven op het schamierpunt in het hart van het plan en heeft direct overzicht over de verdere routing binnen het Huis of de rest van het centrum van Puurs.



Lichte materialen aansluitend bij bibliotheek



Glazen plint



Uitnodigende openingen en entrees



Duidelijke routing voor voetgangers en auto's



Duidelijke routing voor voetgangers en auto's



Impressie Hooiveld

Concept

De binnenstraat die vanaf de Begijnhofstraat door het Huis van de Puursenaar loopt tot aan het recreatieve sportpleintje aan de zuidzijde van de sporthal, wordt op een informele manier doorgezet door het plangebied van het Hooiveld. Aan deze straat liggen verschillende kavels, waarbij het de bedoeling is dat deze woonstraat niet toegankelijk is voor auto's. Hierbij ontstaat een woonstraat waarop gefietst en gespeeld kan worden en het plangebied extra aantrekkelijk kan zijn voor jonge gezinnen. Wij denken dat grondgebonden woningen met tuinen op deze locatie de beste typologie is, waarbij we graag willen aansluiten bij de typologieën van de omgeving. Het project voorziet in een menging van grondgebonden woningen, een gedeelte

met twee-onder-een-kap woningen en met een gedeelte sociale woningen. De tuinen voor de sociale woningen zouden hier een gezamenlijke tuin kunnen hebben, maar zouden ook als private tuinen uitgevoerd kunnen worden. De twee-onder-een-kap hebben allen een private tuin.

Bewoners kunnen met hun auto via de Hof-ten-Berglaan, dezelfde entree gebruiken als de auto's die onder het huis van de Puursenaar willen parkeren. Het plan gaat uit van een eenrichtingsstraat aan de achterzijden van de woningen. Hiermee blijven de bestaande kavels aan de achterzijde ook toegankelijk. De twee-onder-een-kap woningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein, de

sociale woningbouw gaat uit van een parkingpocket, dichtbij de woningen. Fietzers en voetgangers kunnen ook via deze staten de woningen bereiken of gebruiken de woonstraat aan de binnenzijde. Op eigenterrein er ook voldoende bergruimte voor fietsen en door de typologie is de tuin van zowel de voor- als achterzijde bereikbaar.

Inrichting

De woonstraat heeft een groene zachte uitstraling, waar veilig gespeeld kan worden. We denken hierbij aan halfverharding, heesters en gras. Door de gevels iets terug te leggen ontstaat er ook een bufferzone tussen woning en binnen straat waar de bewoners zelf kunnen bijdragen aan de sfeer van het gebied.



Wonen aan een autovrije binnenstraat



Auto's hebben aan achterzijde toegang tot kavels



Grondgebonden woningen in groene omgeving





Impressie Onder de kerk

Inpassing project aan plein en langs het spoor

De kavel die op kerkplein aangekocht is door de gemeente creëert een nieuwe levendige hoek aan het plein. De bebouwing die op dit moment nog iets naar voren geschoven is, willen we in het ontwerp terug leggen, in lijn met de rest van de pleinwand. Zo krijgt de kerk een vrijer zicht vanaf het kerkplein, wordt de wand mooi afgemaakt en ontstaat er ruimte voor het gebouw. In de plint voorzien we een horecagelegenheid met haar terras op de hoek, onder de kerktoren en de monumentale boom. In de doorsteek naar Keulendam wordt het bureel van de

Parochie voorzien en bovenop de hoek is er plaats voor twee appartementen met grote buitenruimten op de verdieping en direct aan het woongedeelte. Verderop in deze doorsteek zijn enkele compacte eengezinswoningen voorzien.

De site langs het spoor wordt op dit moment gedomineerd door een grote hoeveelheid parkeerboxen en parkeerplekken op het maaiveld. In dit ontwerp, koppelen we de wijk Keulendam aan het centrumgebied. Een klein pleintje zoekt

stedenbouwkundig de relatie met de gebouwen en de groene open ruimte van Keulendam. Daarnaast wordt de doorsteek naar het Kerkplein als een woonstraat vormgegeven. Het nieuwe woonproject ligt met een hof aan het pleintje vast. De oriëntatie van de gebouwen geeft privacy aan de bestaande kavels en laat een goede oriëntatie voor de eengezinswoningen. Aan het plein is een volume voorzien in vier lagen. Alle appartementen in dit volume hebben een aantrekkelijke buitenruimte en een aantrekkelijke oriëntatie op de zon.

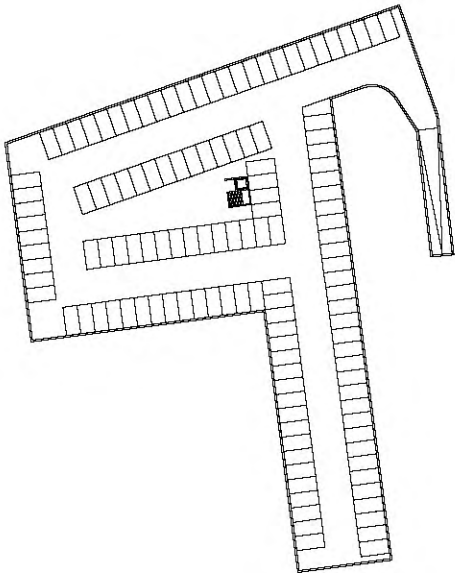
PLANGEBIED 4: ONDER DE KERK



Parking

Onder dit plangebied is een grote parking voorzien, waar de huidige parkingboxen en de bestaande maaiveld parkeerplaatsen worden terug gebracht. Ook is hier plek voor de auto's van het nieuwe woonproject. De ingang van de parking kan bereikt worden via de doorsteek vanaf het Kerkplein naar Keulendam. Aan de rechterzijde zal een inrit gemaakt worden, die rekening houdt met het doorgaande fietsverkeer en ook de huidige achteringang van het restaurant vrij laat.

Door deze invulling wordt ook de routing duidelijk en aangenaam voor de bezoeker vanuit de parkeergarage, de voetganger vanuit Keulendam en de fietser die het snelle fietspad langs het spoor neemt. Het plein markeert deze plek als nieuwe entree voor langzaam verkeer naar het centrum van Puurs.



Wonen rondom een hofje

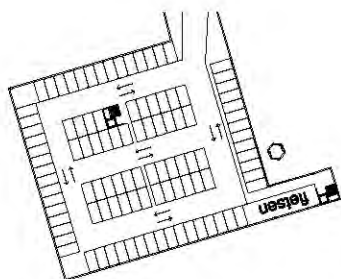
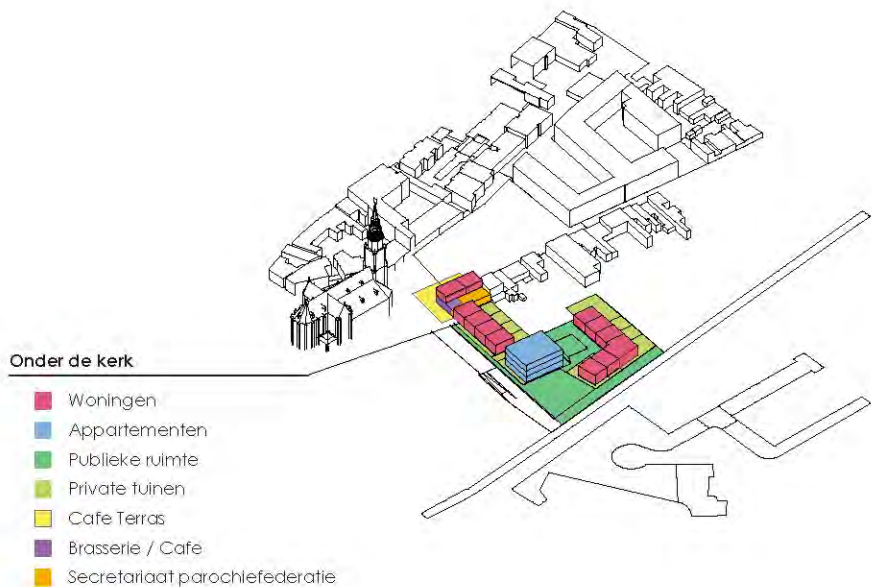
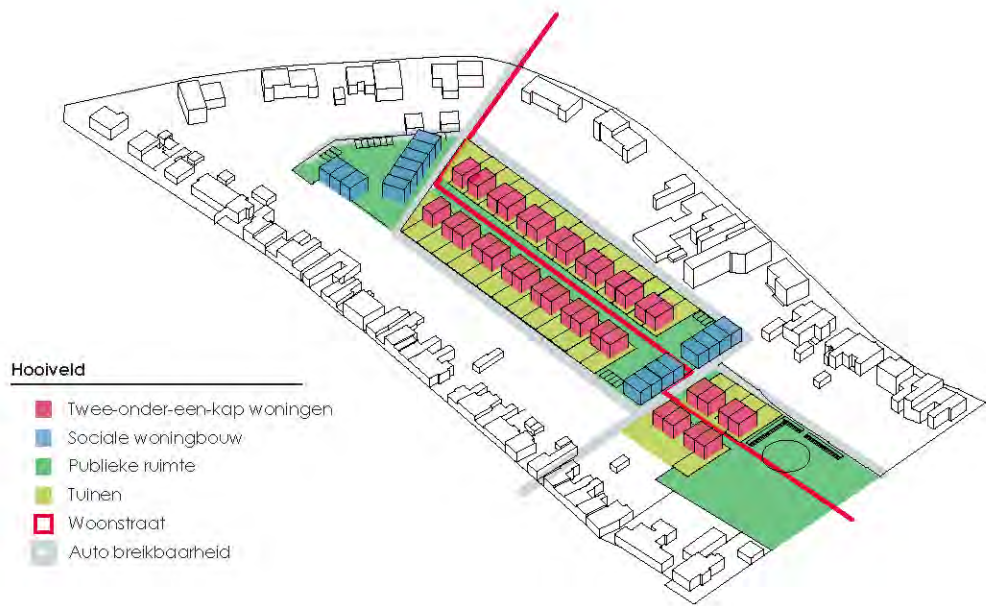


Tuinen achter en de voordeur aan de straat

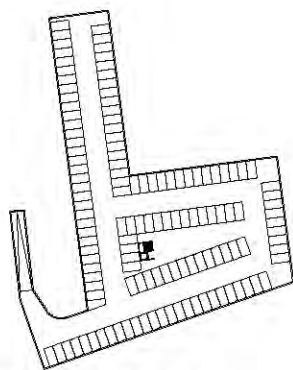


Hofje alen voor fiets en voetgangers





Parkeergarage gedeelte bij Hooiveld: 180 parkeerplaatsen over twee lagen



Parkeergarage Onder de kerk: 133 parkeerplaatsen

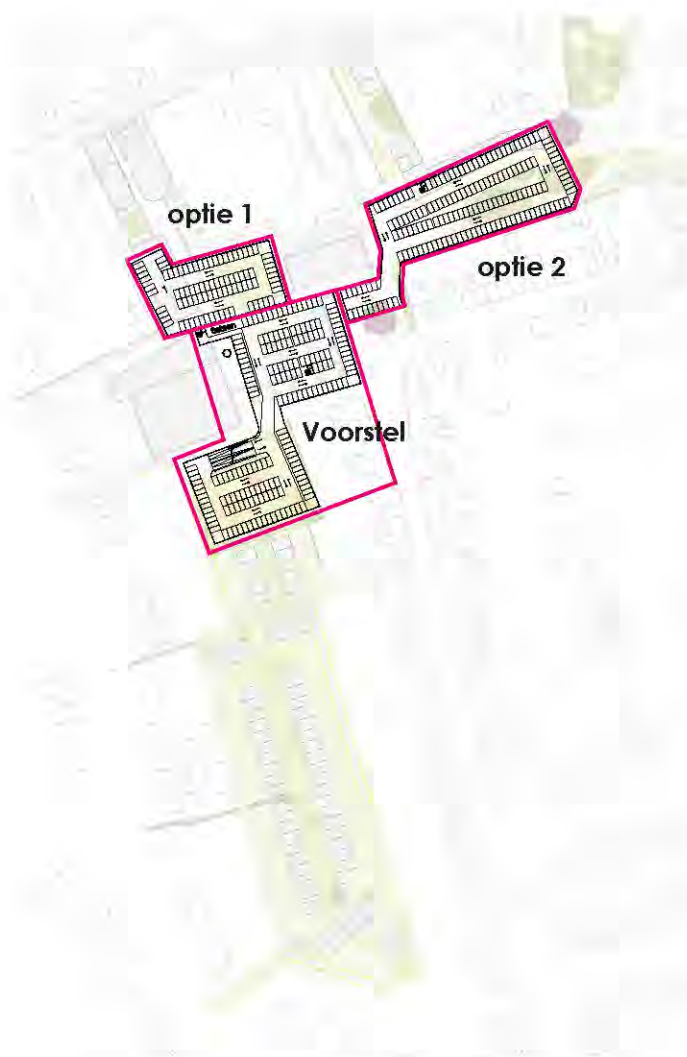
Fasering en flexibiliteit

De verschillende plangebieden hebben allen zo hun eigen mogelijkheden en beperkingen. Voor alle locaties denken wij echter dat er verschillende realisatiescenario's zijn. Meestal is de financiering van parkeervoorzieningen ondergronds afhankelijk van het vastgoed en de verkoopbaarheid hiervan, erboven.

Afhankelijk van de haalbaarheid op financieel vlak denken we dat de parkeergarage onder de Hondsmarkt en het Huis van de Puursenaar meerdere opties kent . Het voorstel is nu uitgewerkt in een ondergrondse parking in 2 lagen onder het Huis van de Puursenaar en het Hooiveld (Voorstel). Deze opzet biedt de mogelijkheid om deze structuur al te faseren waarbij het deel onder het Hooiveld als eerste gerealiseerd zou kunnen worden met een totaal van ca. 180 plaatsen. Hierdoor zou bijvoorbeeld al het bestaande parkeren aan de Hondsmarkt of het bestaande parkeren op het Kloosterhof vrij komen voor herinrichting of nieuwbouw. Het deel onder de nieuwbouw van het Huis van de Puursenaar kan met circa 212 plaatsen als tweede deel worden gerealiseerd. Hierdoor is al het bestaande parkeren gecompenseerd en is er ook een flink aantal extra plaatsen bijgekomen voor de nieuwe functies en woningen. De garage zou verder uitgebreid kunnen worden onder de kloostertuin en de nieuwbouw van de polyvalente zaal en overige functies. Dit zou, indien in 1 laag uitgevoerd, een totaal van circa 96 plaatsen kunnen bevatten (optie 1).

Delaatstmogelijke schakeling aan de parkeerstructuur is het realiseren van een parkeergarage in 1 laag met circa 140 plaatsen onder de Hondsmarkt (optie 2). Het inrichtingsplan voor Agora maakt dit mogelijk. En bijkomend voordeel is dat de nieuw te realiseren woningen directere toegang tot het ondergronds parkeren kunnen krijgen. Voor de woningen aan de Hondsmarkt is zelfs te overwegen om een directe eigen toegang naar een parkeerbox in de garage vanuit de woning te realiseren.

Het Hooiveld heeft als belangrijkste uitgangspunt dat het gekoppeld is aan de kerkeweg route centraal door het Huis van de Puursenaar. Daarbuiten is het plan redelijk flexibel en zijn er meerdere verkavelingsopties mogelijk. Dit zorgt ervoor dat er aan de noordzijde van dit projectgebied mogelijkheden liggen om alternatieven in relatie tot de projectgebieden 1 en 2 op te vangen.



De site 'Onder de kerk' zou volgens dezelfde opzet ook met ietwat andere woningbouw typologieën ingevuld kunnen worden, die aansluiten bij de actuele vraag in de gemeente Puurs.

DUURZAAMHEID

Wij geloven dat duurzaamheid een staat is van een complex, dynamisch systeem. In deze staat kan een systeem blijven floreren zonder dat het instort of dat er input nodig is van buiten het systeem. Toegepast op onze beschaving is deze staat in overeenstemming met een eerlijke en gezonde samenleving, maar ook met bloeiende ecosystemen en een mooie planeet. (*Symbiosis in Design, Bosschaert en Gladek, 2011*)

Om de duurzame staat, zoals hierboven omschreven, te bereiken in de fysieke omgeving is het van belang om duurzaamheid als uitgangspunt integraal toe te passen in alle stappen van het ontwerp- en realisatieproces. In onze ogen betekent dit niet het toevoegen van grote gebaren, maar is het van belang bij iedere ontwerpbeslissing, hoe klein ook, het effect voor de duurzaamheid in het plan te beschouwen.

Beheer vriendelijk

Door vanaf de definitie- en conceptfase de ideeën van integraal beheer mee te nemen in het ontwerp zorgen we er voor dat de levensduur van het uitgevoerde plan maximaal is. We kiezen materialen die niet aan schoonheid of kwaliteit inboeten bij het verouderen. De ruimte is helder en overzichtelijk ingericht, waardoor het beheer ook vanzelfsprekend is. Ruimten die goed te onderhouden zijn, blijven langer mooi.

Passende invulling

Het plan biedt nieuwe ruimten met een frisse uitstraling, maar is in de opzet op maat gemaakt voor deze plek. Er is aansluiting gezocht met de historie van de plek, de structuur van de omgeving en het landschap en de bijzondere elementen als de kerktoeren, het Dorpshart en het Klooster (nu SJABl). Dit maakt het plan als een onderdeel van het DNA van Puurs. Het is in staat mee te bewegen met de wensen van diverse invullingen en blijft toch sterk verankerd in de context. De plek zal ook in de toekomst een herkenbare plek met grote meerwaarde binnen het gebied vormen.



Ontwerp voor alle gebruikers

Het gebied is niet ontworpen voor één bepaalde doelgroep, maar is ingericht voor gebruik door alle leeftijden. Doordat de pleinruimten op een gelijk niveau liggen is het gebied voor minder validen goed toegankelijk. Het plein biedt ruimte voor grotere gezelschappen en evenementen, maar biedt ook beschutte, meer intieme plekken voor individueel gebruik. Het kan gedurende de dag en gedurende het jaar door alle inwoners en bezoekers gebruikt worden en is daarmee bestand tegen veranderingen in de demografische opbouw van Puurs.

In het ontwerp wordt een mix gemaakt van verschillende woninggroottes en woningtypologieën. Zo worden de gebieden een plek voor verschillende doelgroepen en is de levensloop van jong tot oud



Versterken lokale ecologie

Door de bomen breed uit te laten groeien is er niet alleen meer bladoppervlak, maar bieden de kronen ook beschutting aan diverse diersoorten. Het vergroten van het aantal bomen en het vergroenen van het gebied zijn allemaal relatief bescheiden bijdragen aan het versterken van de ecologische structuur, maar dragen allen bij aan een grotere diversiteit in het ecosysteem.



Plan gebaseerd op fiets en voetganger

De Hondsmarkt is de ontmoetingsplek bij uitstek in Puurs. Door dit gebied primair in te richten voor gebruik door voetgangers en fietsers worden bewoners gestimuleerd om meer te wandelen of de fiets te gebruiken in de dagelijkse korte verplaatsingen binnen Puurs. Dit draagt bij aan het grotere doel van de reductie van fijnstof en CO2 uitstoot. De plek nodigt uit tot een korte wandeling. Mede door de directe relatie naar de wandel- en fietsroutes door het omliggende landschap zal het plan een gezonde levensstijl stimuleren.



Duurzame materiaalkeuze

De keuze voor duurzame materialen die aansluiten op de lokale materialen, bomen en plantensoorten zorgt voor een sterke verbinding tussen het plan en de context. Het zijn sterke materialen, toegepast op een manier die de openbare ruimte robuust en weerbaar maken. Het gekozen groen en de materialen vragen relatief weinig onderhoud en zijn zo ontworpen dat het gebied op een goede en logische manier te beheren is.

RAMING PLANKOSTEN BUITENRUIMTE

Offerte Puurs	INFRASTRUCTUURWERKEN			
PROJECTZONE 1 :	HONDSMARKT			
Totale oppervlakte heraanleg:	m2	8.098,00		
WEGENIS				
Voorbereidende werken				
Opbraakwerken	m2	8.098,00	8,00	64.784,00
Uitgraving	m3	809,80	20,00	16.196,00
Allerhande	TP	1,00	10.000,00	10.000,00
Verhardingen met inbegrip van funderingen				
Natuursteen - plein	m2	2.685,00	91,00	244.335,00
Natuursteen - plein/voetgangersgebied	m2	2.698,00	91,00	245.518,00
Halfverharding	m2	200,00	25,00	5.000,00
Lijnvormige elementen met inbegrip van funderingen				
Boordstenen in natuursteen	m	400,00	45,00	18.000,00
Greppel in natuursteen	m	200,00	35,00	7.000,00
Allerhande				
zitbanken	st	3,00	2.000,00	6.000,00
fietsrekken	st	15,00	600,00	9.000,00
Allerhande (signalistie, paaltjes, vuilnisbakken,...)	TP	1,00	15.000,00	15.000,00
doorlopende zitbanken in groenellipssen	lm	55,00	800,00	44.000,00
Groenaanleg				
grasbezaailing, bloemperken en bodembedekkers	m2	2.515,00	25,00	62.875,00
Bomen 30/35	st	40,00	800,00	32.000,00
Bomen 50/60	st	5,00	3.500,00	17.500,00
Groenonderhoud - 2 jaar	m2	2.515,00	2,50	6.287,50
Verlichting				
nieuwe verlichting:	st	20,00	2.100,00	42.000,00
SUBTOTAAL WEGENISWERKEN				845.495,50
RIOLERING				
Dwa- en rwa riolering + aansluitingen + waterhuishouding	m	460,00	350,00	161.000,00
SUBTOTAAL RIOLERINGSWERKEN				161.000,00
Algemeen totaal WEGENIS en RIOLERING				1.006.495,50
BTW 21%				211.364,06
Algemeen totaal				1.217.859,56
Ratio's (ex BTW) :				
Wegeniswerken (prijs per m2 wegenis)				104,41
Rioleringswerken (prijs per lm riool)				350,00

Offerte Puurs	INFRASTRUCTUURWERKEN			
PROJECTZONE 2 :	HUIS VAN DE PUURSENAAR			
Totale oppervlakte heraanleg:	m2	9.438,00		
WEGENIS				
Voorbereidende werken				
Opbraakwerken	m2	9.438,00	8,00	75.504,00
Uitgraving	m3	943,80	20,00	18.876,00
Allerhande	TP	1,00	10.000,00	10.000,00
Verhardingen met inbegrip van funderingen				
Natuursteen - plein	m2	4.936,00	91,00	449.176,00
Natuursteen met zalmroze contour - overrijdbare pleingedeelten	m2	2.447,00	105,00	256.935,00
Natuursteen - plein/voetgangersgebied	m2	688,00	91,00	62.608,00
Halfverharding	m2	726,00	25,00	18.150,00
Lijnvormige elementen met inbegrip van funderingen				
Boordstenen	m	800,00	40,00	32.000,00
Greppel in natuursteen	m	500,00	35,00	17.500,00
Allerhande				
zitbanken	st	4,00	2.000,00	8.000,00
fietsrekken	st	15,00	600,00	9.000,00
Allerhande (signalistie, paaltjes, vuilnisbakken,...)	TP	1,00	15.000,00	15.000,00
Groenaanleg				
grasbezaailing, bloemperken en bodembedekkers	m2	641,00	25,00	16.025,00
Bomen 30/35	st	7,00	800,00	5.600,00
Groenonderhoud - 2 jaar	m2	641,00	2,50	1.602,50
Verlichting				
nieuwe verlichting	st	25,00	2.100,00	52.500,00
SUBTOTAAL WEGENISWERKEN				1.048.476,50
RIOLERING				
Dwa- en rwa riolering + aansluitingen + waterhuishouding	m	400,00	350,00	140.000,00
SUBTOTAAL RIOLERINGSWERKEN				140.000,00
Algemeen totaal WEGENIS en RIOLERING				1.188.476,50
BTW 21%				249.580,07
Algemeen totaal				1.438.056,57
Ratio's (ex BTW) :				
Wegeniswerken (prijs per m2 wegenis)				111,09
Rioleringswerken (prijs per lm riool)				350,00

Offerte Puurs	INFRASTRUCTUURWERKEN			
PROJECTZONE 3 :	HOOIVELD			
Totale oppervlakte heraanleg:	m2	5.450,00		
WEGENIS				
Voorbereidende werken				
Opbraakwerken	m2	5.450,00	8,00	43.600,00
Uitgraving	m3	545,00	20,00	10.900,00
Allerhande	TP	1,00	7.000,00	7.000,00
Verhardingen met inbegrip van funderingen				
Natuursteen met zalmroze contour - overrijdbare pleingedeelten	m2	2.083,00	105,00	218.715,00
Halfverharding:	m2	1.416,00	25,00	35.400,00
Lijnvormige elementen met inbegrip van funderingen				
Boordstenen	m	550,00	40,00	22.000,00
Greppel in natuursteen	m	250,00	35,00	8.750,00
Allerhande				
zitbanken	st	16,00	2.000,00	32.000,00
fietsrekken	st	5,00	600,00	3.000,00
Allerhande (signalistie, paaltjes, vuilnisbakken,...)	TP	1,00	7.500,00	7.500,00
Groenaanleg				
grasbezaailing, bloemperken en bodembedekkers	m2	1.951,00	25,00	48.775,00
Bomen 30/35	st	7,00	800,00	5.600,00
Groenonderhoud - 2 jaar	m2	1.951,00	2,50	4.877,50
Verlichting				
nieuwe verlichting	st	20,00	2.100,00	42.000,00
SUBTOTAAL WEGENISWERKEN				490.117,50
RIOLERING				
Dwa- en rwa riolering + aansluitingen + waterhuishouding	m	600,00	350,00	210.000,00
SUBTOTAAL RIOLERINGSWERKEN				210.000,00
Algemeen totaal WEGENIS en RIOLERING				700.117,50
BTW 21%				147.024,68
Algemeen totaal				847.142,18
Ratio's (ex BTW) :				
Wegeniswerken (prijs per m2 wegenis)				89,93
Rioleringswerken (prijs per lm riool)				350,00

Offerte Puurs	INFRASTRUCTUURWERKEN			
PROJECTZONE 4 :	WOONPROJECT KERK			
Totale oppervlakte heraanleg:	m2	3.991,00		
WEGENIS				
Voorbereidende werken				
Opbraakwerken	m2	3.991,00	8,00	31.928,00
Uitgraving	m3	399,10	20,00	7.982,00
Allerhande	TP	1,00	7.000,00	7.000,00
Verhardingen met inbegrip van funderingen				
Natuursteen met zalmroze contour - overrijdbare pleingedeelten	m2	1.250,00	105,00	131.250,00
Natuursteen - plein/voetgangersgebied	m2	1.385,00	91,00	126.035,00
Lijnvormige elementen met inbegrip van funderingen				
Boordstenen	m	300,00	40,00	12.000,00
Greppel in natuursteen	m	200,00	35,00	7.000,00
Allerhande				
zitbanken	st	2,00	2.000,00	4.000,00
fietsrekken	st	5,00	600,00	3.000,00
Allerhande (signalistie, paaltjes, vuilnisbakken,...)	TP	1,00	7.500,00	7.500,00
bushalte en overdekte fietsenstalling	TP	0,00	75.000,00	0,00
Groenaanleg				
grasbezaailing, bloemperken en bodembedekkers	m2	1.356,00	25,00	33.900,00
Bomen 30/35	st	5,00	800,00	4.000,00
Groenonderhoud - 2 jaar	m2	1.356,00	2,50	3.390,00
Verlichting				
nieuwe verlichting	st	7,00	2.100,00	14.700,00
SUBTOTAAL WEGENISWERKEN				393.685,00
RIOLERING				
Dwa- en rwa riolering + aansluitingen + waterhuishouding	m	320,00	350,00	112.000,00
SUBTOTAAL RIOLERINGSWERKEN				112.000,00
Algemeen totaal WEGENIS en RIOLERING				505.685,00
BTW 21%				106.193,85
Algemeen totaal				611.878,85
Ratio's (ex BTW) :				
Wegeniswerken (prijs per m2 wegenis)				98,64
Rioleringswerken (prijs per lm riool)				350,00

Offerte Puurs

SAMENVATTING BUDGETRAMING INFRASTRUCTUURWERKEN

PROJECTZONE 1 :	HONDSMARKT	1.006.495,50
PROJECTZONE 2 :	HUIS VAN DE PUURSENAAR	1.188.476,50
PROJECTZONE 3 :	HOOIVELD	700.117,50
PROJECTZONE 4 :	WOONPROJECT KERK	505.685,00

TOTAAL	3.400.774,50
BTW 21%	714.162,65
Algemeen totaal	4.114.937,15

RAMING PLANKOSTEN GEBOUWEN

SAMENVATTING BUDGETRAMING GEBOUWEN (excl btw)				
		vloeropp.	opp/opp	totaal
PROJECTZONE 1 :	HONDSMARKT			
	woningen en horeca	2.880,00	1.250,00	3.600.000,00
PROJECTZONE 2 :	HUIS VAN DE PUURSENAAR			
	gemeentehuis	10.100,00	1.350,00	13.635.000,00
	ondergronds parkeren	2.968,00	600,00	1.780.800,00
PROJECTZONE 3 :	HOOFVELD			
	52 woningen	6.240,00	1.250,00	7.800.000,00
	per wooneenheid	120,00		150.000,00
	ondergronds parkeren	5.040,00	600,00	3.024.000,00
PROJECTZONE 4 :	WOONPROJECT KERK			
	woningen	3.750,00	1.250,00	4.687.500,00
	ondergronds parkeren	3.724,00	600,00	2.234.400,00
TOTAAL				36.911.700,00
BTW 21%				7.751.457,00
Algemeen totaal				44.663.157,00

PLANNING EN TIMING

De opdrachtgever / gemeente Puurs is leidend waar het gaat om de planning van het project. De voorgestelde planning is dus indicatief om aan te geven wat wij als opdrachtnemers geschikt en wenselijk achten. Dit met voorbehoud van vertragingen door besluitvorming en die buiten de macht van de opdrachtnemer liggen. Wij hebben de planning van de fasen tot en met oplevering van het Masterplan in onderstaand schema geplaatst. Wij hebben de daarop volgende fasen hier niet aan toegevoegd gezien de onduidelijkheid over mogelijke fasering van het project en de wensen daaromtrent van de opdrachtgever.

1. Opstellen Plan van aanpak (2 weken)

Het opstellen van het plan van aanpak neemt ongeveer een maand in beslag. Tijdens deze fase kan ook het Programma van Eisen (PvE) opgestart worden.

2. Opstellen Programma van eisen (6 weken)

Deze fase vereist meer tijd omdat er voor het vaststellen van het PvE meerdere overleggen met de opdrachtgever en betrokken stakeholders gewenst zijn.

3. Vaststellen PvE (mijlpaal 1) (4 weken)

Het vaststellen van het PvE is een belangrijke mijlpaal omdat het een toetsingsinstrument is voor de volgende fasen.

4. Consultatie bijeenkomst I (2 weken)

De voorbereiding van de consultatie ronde I kan opgestart worden, nadat het Plan van Aanpak vastgesteld is. Deze bijeenkomst kan gehouden worden na afloop van het vaststellen van het PvE.

5. Opstellen en Vaststelling Voorlopig ontwerp en raming masterplan (8 weken)

De voorbereidingen voor het Voorlopig Ontwerp starten vanaf de gunning. Na de eerste consultatieronde kan begonnen worden aan het uitwerken van het Voorlopig ontwerp. Wij denken dat dit na de consultatie bijeenkomst nog twee en een halve maand in beslag zal nemen. Deze fase zal afgesloten worden met een tussentijdse rapportage. Afhankelijk van de bestuurlijke kaders denken we dat dit in twee weken na oplevering van het VO zou moeten kunnen.

6. Vaststellen VO (mijlpaal 2) (4 weken)

Het is van belang dat de projectgroep (en eventueel de Gemeenteraad) het VO vaststelt zodat dit als uitgangspunt genomen kan worden voor de tweede participatie bijeenkomst en het Masterplan verder verfijnd kan worden. Afhankelijk van de bestuurlijke kaders denken we dat dit in twee weken na oplevering van het VO zou moeten kunnen.

7. Participatie bijeenkomst II (2 weken)

De tweede participatie bijeenkomst kan georganiseerd worden zodra het VO vastgesteld is.

8. Opstellen Definitief ontwerp Masterplan en raming (8 weken)

Er kan begonnen worden aan de uitwerking van het Definitief Ontwerp van het Masterplan en de definitieve raming als de tweede participatieronde achter de rug is. Dit traject zal zo'n twee en halve maand in beslag nemen. Het Masterplan zal schriftelijk opgeleverd worden aan de opdrachtgever ter vaststelling.

Geschatte totale doorlooptijd: 36 weken

KOSTENBEHEERSING GEDURENDE HET PROJECT

Wij werken vanaf het begin van het project met een raming, die alle onderdelen van het plan beschrijft. Onze kennis van openbare ruimte en de Vlaamse markt zijn geborgd in het projectteam. We zullen de opdrachtgever tijdig op de hoogte stellen als er meerwerk ontstaat, als dit voortkomt uit een vraag die niet in de offerte is vastgelegd.

Door vanaf het begin met een precies en gedetailleerd Plan van Aanpak en Programma van Eisen te werken wordt de kans op kostenoverschrijding geminimaliseerd. Gedurende de uitvoeringsfase zullen wij de toezicht blijven houden op de uitvoeringskosten van de werken zoals deze door de uitvoerder gepresenteerd worden. Met een wekelijkse rapportage en een digitaal systeem waarmee bestanden gedeeld kunnen worden heeft de opdrachtgever op elk gewenst moment een accuraat beeld van het kostenverloop. Zo kan er in elke fase van het project bijgestuurd worden om onverwachte kosten op te vangen. Wij

zullen als ontwerpteam altijd streven naar een zo hoog mogelijke kwaliteit tegen de juiste kostprijs. Dit betekent dat er ook gezocht zal worden naar mogelijke alternatieven in materialen of ontwerp wanneer er onverwachte ontwikkelingen in de prijsstelling van het project optreden.

ORGANISATIE VAN HET PROCES

De structuur, de organisatie en de planning van het werkproces met de opdrachtgever en de betrokken partijen stellen wij in onderling overleg met de opdrachtgever bij de start van de opdracht vast. Wij werken in projecten graag samen middels een werkgroep. Hierin hebben in dat geval diverse personen van de kant van de opdrachtgever en de kant van de opdrachtnemer zitting. De frequentie van bijeenkomsten met deze werkgroep verschillen per fase van het project, maar twee wekelijks is naar ons inziens een goede frequentie. Binnen de groep is er een verantwoordelijke voor het opstellen van een agenda. Dit zou daarmee ook de procesmanager van het project kunnen zijn, dit heeft onze sterke voorkeur. Deze rol kan het ontwerpteam indien gewenst op zich nemen. Het kan echter ook wenselijk zijn dat iemand vanuit de opdrachtgevers rol deze taak op zich neemt, om te zorgen voor een betere koppeling met het bestuurlijke apparaat. Vanuit het ontwerpteam zal gedurende de gehele opdracht één duidelijk aanspreekpunt zijn voor de opdrachtgever. Deze persoon heeft binnen het ontwerpteam volledig mandaat om snel en adequaat te kunnen handelen.

OPGAVE VAN STUDIEKOSTEN

Voor de opmaak van de studiekosten zijn we uitgegaan van het traject vanaf de gunning van het project tot de oplevering van het masterplan. Dit Masterplan zou genoeg informatie moeten bevatten om tot een Ruimtelijk Uitbreidingsplan te komen. Het voorliggende schetsontwerp zal in gezamenlijk overleg verder uitgewerkt moeten worden met in acht name van de wensen en eisen van de opdrachtgever en alle betrokkenen bij het projectgebied. De voorziene mogelijke fasering in uitvoering van de werken vraagt om een duidelijk stappenplan in de uitvoering van de opdracht. We gaan hierbij uit van verschillende fasen waarbij er in de voorbereidingsfase drie duidelijke mijlpalen aan te wijzen zijn: Vaststelling van het definitief Programma van Eisen, het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp. Wij stellen voor dat er twee momenten voor het ophalen informatie uit de gemeenschap, de ondernemers en andere belanghebbende partijen in de plangebieden; een aan het begin nadat het programma van eisen met de opdrachtgever is vastgelegd en een na het vastleggen van het Voorlopig Ontwerp. In deze consultatieronden zal naast de inhoud van de voorstellen ook het aspect van de uitvoering aan bod komen, zodat er een goede afstemming plaats kan vinden over de best passende fasering in de uitvoering.

1. Opstellen Plan van aanpak

Om tot een breed gedragen ontwerpvoorstel te komen is het van groot belang dat er vanaf de start een duidelijk plan van aanpak is en een duidelijk PvE. We werken hiervoor graag nauw samen met de opdrachtgever in een projectgroep waar de belangrijkste personen uit het project zitting in hebben. Aan de hand van het plan van aanpak weet iedereen waar hij aan toe is en wat er van iedereen verwacht wordt. Dit plan bevat de planningsafspraken, taakverdeling en de doelstellingen van het project. Bij de startbijeenkomst met de opdrachtgever zou dit plan van aanpak vastgesteld kunnen worden. Daarnaast kan er een concept programma van eisen opgesteld worden waarin het definitieve programma voor de openbare ruimte als aantallen parkeerplaatsen en alle andere programma onderdelen vastgelegd worden. Hiervoor kan het schetsontwerp als basis dienen, aangevuld met de wensen en aanpassingen van de opdrachtgever.

2. Opstellen en (3.) vaststelling Programma van Eisen

Na een check aan kant van de opdrachtgever van het schetsontwerp kan in deze fase het Programma van Eisen vastgelegd worden. In het PvE worden alle programmatische eisen vastgelegd, zoals de meer specifieke doelstellingen voor het Huis van de Puursenaar, de duurzaamheid, de parkeernorm, de eisen uit oogpunt van beheer etc. Het PVE zal gedurende alle volgende fasen als toetsingskader blijven gelden. Wanneer het PvE vastgesteld is kan het schetsontwerp getoetst worden aan deze eisen om te zien waar het plan wel en niet voldoet. Zo wordt er een goed fundament onder het plan gelegd, dat ook in het consultatie traject uitgelegd kan worden.

4. Consultatie bijeenkomst I

Aan de hand van het -al dan niet aangepaste- schetsontwerp uit de gunningsronde en het programma van eisen kan een eerste participatie bijeenkomst georganiseerd worden om de mening van stakeholders te peilen. Het is van belang om duidelijke kaders te scheppen welke dingen vastliggen en welke bediscussieerbaar zijn. Binnen deze kaders kunnen dan de pijnpunten en de wensen van omwonenden en stakeholders aan het licht komen. Hier kan in het opstellen van het Voorlopig Ontwerp rekening mee gehouden worden. Wij zullen beelden aanleveren ten behoeve van informatiebrieven, website en presentaties op de bijeenkomsten. Daarnaast dient het kader van de bijeenkomst vastgelegd worden en een presentatie voorbereid. We kunnen ons voorstellen dat er voor direct betrokken partijen als de ondernemers, de school, het Cultureel centrum, het Sportcentrum en het Theater aparte 'keukentafel gesprekken' georganiseerd worden om de

specifieke wensen op te nemen. Dit kan ook geïntegreerd worden op een avond waarin omwonenden en directe stakeholders elkaars wensen en belangen kunnen bespreken. De gemeente zal uiteraard leidend zijn in de wijze waarop de omgeving bij het plan betrokken wordt.

5. Opstellen en (6.) vaststelling Voorlopig Ontwerp en raming Masterplan (VO)

Dit is de stap waarin het schetsontwerp een geformaliseerd wordt, de stap naar het Voorlopig Ontwerp. Dit plan is op maat ingetekend en tot op een zeker detailniveau calculeerbaar. Dit geeft inzicht of het plan op alle onderdelen – financieel, ruimtelijk, etc. -binnen de doelstellingen valt. Op basis hiervan kunnen laatste aanpassingen gedaan worden. In het voorlopig ontwerp kunnen uitkomsten van eventueel aanvullende onderzoeken naar duurzaamheid, ecologie, bodemgesteldheid e.d. verwerkt worden.

7 Consultatie bijeenkomst II

Het doel van deze tweede participatieronde is om te laten zien hoe de opmerkingen van de gemeenschap verwerkt zijn in het plan. Er zal binnen van tevoren vastgestelde kaders weer gediscussieerd kunnen worden over bepaalde invullingen van het plan. Denk hierbij aan het ontwerp van de openbare ruimte, materiaalkeuze, straatmeubilair, verlichting etcetera. Deze elementen kunnen dan verwerkt worden in het Definitief Ontwerp.

8. Opstellen en vaststelling Definitief Ontwerp en raming Masterplan

In deze fase wordt de ontwerpfase afgerond. Dit betekent dat alle tekeningen, principe details en materialen goedgekeurd zijn en verwerkt tot Definitief Ontwerp van het Masterplan.

VERDELING KOSTEN MASTERPLAN

		Doorlooptijd (week)	Kosten (euro)	
1.	Opstellen Plan van aanpak	2	4500	(7,5%)
2.	Opstellen Programma van eisen	6	6300	(10,5%)
3.	Vaststellen PvE	4	1200	(2%)
4.	Participatie bijeenkomst I	2	4800	(8%)
5.	Opstellen Voorlopig ontwerp en raming masterplan	8	21000	(35%)
6.	Vaststellen VO	4	2400	(4%)
7.	Participatie bijeenkomst II	2	4800	(8%)
8.	Opstellen Definitief ontwerp Masterplan en raming	8	15000	(25%)
Totaal		36	60.000 (100%)	

Het ontwerpteam zal deze opdracht, die bestaat uit het maken van een Masterplan voor de Hondsmarkt en omgeving uitvoeren voor een ereloon van 60.000 euro.