

't Looi leeft

offerte
22 september 2022

Opdrachtgever:
Gemeente Tessenderlo

Besteknummer:
2021/88 'LEEFBUURT TESSENDERLO - MARKTPLEIN'

Team:
OVERLANT landschapsarchitecten ism PLOT Ruimtelijk
Management en ingenieursbureau FRANCE

over
lant



PLOT
RUIMTELIJK MANAGEMENT



'T LOOI LEEFT

Karakter van een stevig dorp

Het is 2030. De laatste jaren is het Looise centrum van gedaante gewisseld. Stenen maakten plaats voor groen. Fietsers en wandelaars zijn hier nu overal. Het is ook fijn en veilig geworden om er te fietsen en te wandelen. Met die fiets zijn de dagelijkse boodschappen sneller gedaan dan met de auto. Af en toe komt er een auto tegen een slakkengangetje voorbij: iemand die iets komt oppikken, of iemand die slecht te been is en een koffietje komt drinken. Het is een goede keuze gebleken om het centrumplein sterk te vergroenen. Net als onze ouders komen we weer samen op 'de met'. Het is eigenlijk een tuin geworden: het geleeg van alle Looienaars! Op het einde van de dag wachten we er op onze kinderen die hier naar school gaan. In het weekend komen we vaak een terraske doen, als de kinderen genoeg gezeten hebben gaan ze spelen op het grasveld, of als het weer goed is in de fontein of ze lenen één van de volksspelletjes die ze dan in de pastorijtuin gaan spelen. Onze burens, die van hun oude dag aan het genieten zijn, komen hier altijd petanquen op het half verharde pleintje aan de Kerk.

Vroeger kon je hiertijdens de warme zomers niet lopen tussen de auto's en in de blakende zon. Nu is het er aangenaam koel tussen de bomen en het water. Niet alleen op de markt, maar ook in de winkelstraten. Die bomen staan er al langer, maar door de beperkte ruimte wilden ze maar niet groeien. Ze hebben een doorlopende strook heraangelegd om die bomen aan hun voeten wat meer plaats gegeven. Ook krijgen ze nu meer water, want het water van de straat loopt af naar de plantvakken. En het hele jaar door bloeien er bloemen. Vorige zomer hebben we een 'waterbom' over ons heen gekregen. Het was de eerste keer dat de verdiepte voortuin van de pastorij onder water stond. Goed dat het water daarheen kon, anders stonden de winkels en huizen waarschijnlijk onder water.

Ik heb afgesproken met iemand van de sportvereniging, haar dochtertje zit in dezelfde klas als onze zoon. Ze wonen buiten het centrum en komen met de auto. Ze parkeert altijd op de Vismarkt en wandelt dan door de Kerkstraat naar de School. De Kerkstraat is eigenlijk geen straat meer, het is een langgerekte tuin vol bomen en weelderig groen. We hebben afgesproken aan de grote picknicktafel onder de notenboom achter de pastorij. We hebben nog een half uurtje voor de kinderen gedaan hebben, net tijd genoeg voor wat Looise spiekes te eten en de organisatie van onze initiatiedag van de club te bespreken. Daar zijn de kinderen al! De school heeft een nieuwe ingang gemaakt die rechtstreeks in de pastorijtuin uitkomt. Als hij buiten komt, wil onze zoon altijd nog even bij de schapen gaan kijken. Die staan in de weide onder de fruitbomen tussen de School en de Kerkstraat. De fruitbomen, maar ook de sering, klimrozen en vaste planten doen me denken aan de boerderij van mijn grootvader. Al die planten hebben ook een boost gegeven aan de biodiversiteit. Het fladdert hier vol vlinders en over hoor je weer de vogeltjes fluiten.

Voor we naar huis gaan, gaan we nog even naar de papierwinkel voor schoolmateriaal en de supermarkt voor het eten vanavond. Om naar huis te fietsen rijden we altijd langs de nieuwe groene doorsteek. Vandaag hebben we er geen tijd meer voor, maar soms blijven we hier even hangen. Er staat een grote schommel tussen de nieuwe boompjes, met een fijn bankje ernaast.

Gisteren was het markt, die dag koken we meestal niet, maar gaan we iets halen in één van de eetkramen. Die staan nu opgesteld in de pastorijtuin. Als het weer mee zit, zie je de bankjes vol mensen zitten die iets aan het eten zijn. Ook de terrassen op de markt zelf hebben dan altijd goed te doen. De markt is met al die bomen en planten rondom nóg gezelliger dan vroeger.



We streven naar het creëren van een ongedwongen, robuust groene en karaktervolle gemeenplek. Een plek die mensen samenbrengt, waar het gewoon fijn en gezellig vertoeven. Een plek die tegelijk ook het centrum klimaatbestendig maakt. Een aangenaam bereikbare plek waar de echt Looienaars fier op zijn, en veel dorpsfeesten zullen plaatsvinden.

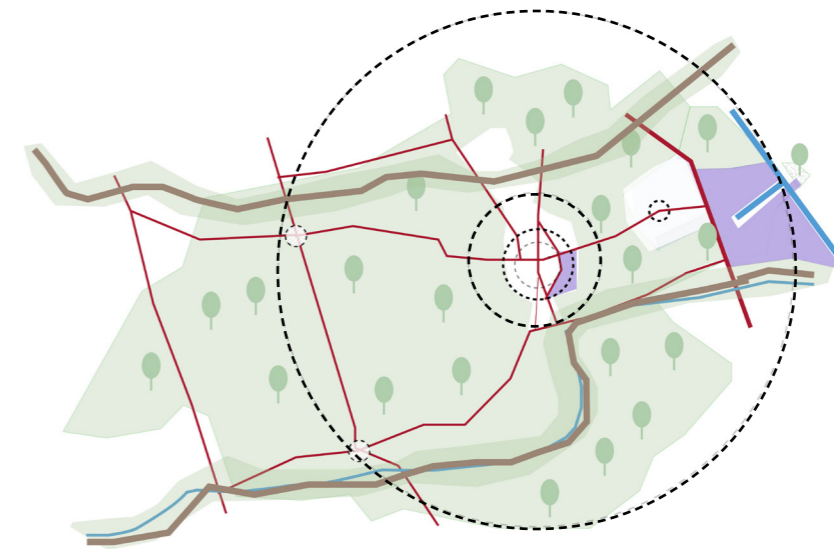
FERM DORP TROEF

We lezen Tessenderlo als een uit de kluiten gewassen dorp, de bewoners fiere dorpingen die elkaar en bezoekers begroeten met een 'goeie dag' een 'hoe gaat het' of een welgemeende 'welkom'!

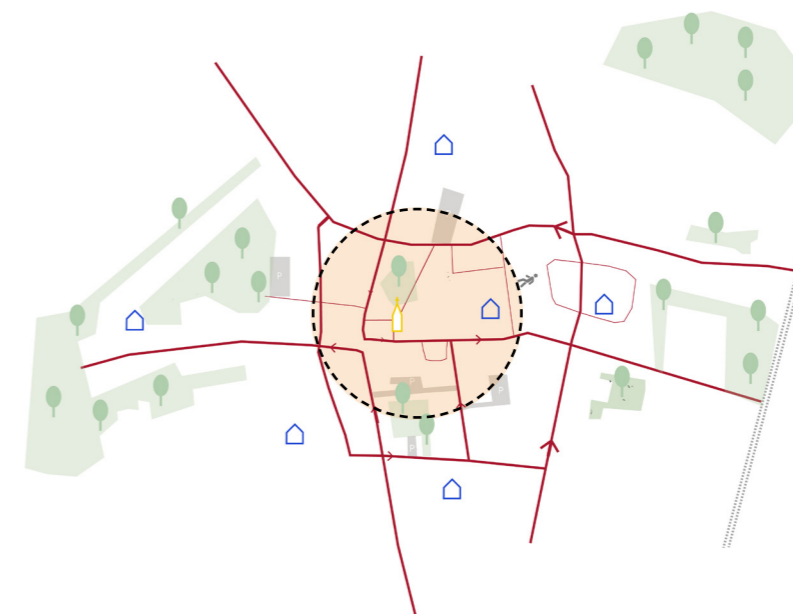
Alles wat je nodig hebt: bakker, slager, supermarkt, school, knutselmateriaal, drank, bistro, café, sportplek... in 15 minuten. Daar waar steden hemel en aarde verzetten om alles op 15min met de fiets bereikbaar te maken, heeft Tessenderlo dit op 15 minuten wandelen of 15 minuten fietsen. Een gediensigheid om jaloers op te zijn: een troef waar van vele dorpen dromen!

Graag zorgen we er mee voor dat Looi haar dorps kwaliteiten ten volle kan uitspelen. Het is dat wat haar kan onderscheiden, en aantrekkelijk kan maken ten opzichte van

de omliggende stadjes. Tessenderlo heeft het imago van een zeer groene, bosrijke gemeente. Maar in het centrum is dit steeds minder voelbaar en bovendien is veel van het groen geprivatiseerd. Graag zetten we met deze visie een eerste stap in de richting van een systeem van publiek toegankelijk groen, wat de perceptie volledig kan omkeren. Aan de inrichting van het centrale verblijfsgebied is ook een esthetisch aspect gekoppeld. Dorpsgroen is namelijk niet hetzelfde als stedelijk groen. Het is nonchalanter, er staan geen bordjes dat je niet op het gras mag lopen en heesters hoeven niet maandelijks gekortwiekt, er staan banken onder bomen, bijenkasten in de boomgaard, geurende seringen en boerenjasmijn. Robuust groen waar vele steden jaloers op zijn!



een dorp waar binnen een bereikbare afstand maar vooral binnen de 5 - 10 - 15 min fietsen elke voorziening bereikbaar is



een dorp waar op 5 min stappen elke basisvoorziening aanwezig is, via een fijnmazig en perfect uitgerust netwerk

GROEN ALS INFRASTRUCTUUR

Groen in een stad of dorp zou er niet louter mogen zijn omdat het mooi is en ze ons de seizoenen ook tussen de gebouwen laat voelen. Dat is mooi meegenomen natuurlijk en zal het dorps karakter ten goede komen. Maar groen moet méér zijn dan dat! Groen kan ervoor zorgen dat het klimaat in het centrum veel aangenamer wordt, dat hittestress wordt tegengegaan, overstromingen voorkomen, allerlei fauna er een plaats kan vinden en planten echt weelderig kunnen gedijen en tot wasdom komen.

Om dit te bereiken moeten we groen bekijken als infrastructuur en het ook zo aanleggen. Op die manier kan het een leverancier van essentiële ecosystemediensten worden, ook in het dicht bebouwde weefsel. We benaderen dit vraagstuk net als we dat doen wanneer we een weg voor auto's, of een leiding voor water, of kabels voor het internet voorzien: een samenhangend en ononderbroken systeem. We bekijken het groen niet als separate objecten, maar als een samenhangende structuur. Wanneer we dit groen bovengronds, maar ook ondergronds aan elkaar weten te koppelen zijn we in staat een robuuste infrastructuur uit te bouwen. Gebladerte staat met elkaar in verbinding, maar nog belangrijker: wortels, schimmels en water. Met deze ingrediënten kunnen planten echt gedijen en hun diensten leveren. Door ze boven- en ondergronds samen te laten werken kunnen ze een systeem vormen waar iedereen van profiteert.

Een eerste vereiste binnen deze strategie is een degelijk onderzoek en kartering van de ondergrond. Dat zal ook onze eerste onderzoekstaak vormen. Wat is de samenstelling van de grond en vooral, waar is de grond niet bezet? Waar liggen geen leidingen, kabels, funderingen...? Zo komen we te weten waar we bodem en vooral bodemleven en wortels met elkaar kunnen verbinden en waar acties nodig zijn.



Publiek platform

Ontwerpend zoeken we hoe we een fijnmazig publiek netwerk kunnen creëren. Een netwerk dat een link legt tussen wijken, voorzieningen, parkings en buitengebied met het centrum. Het centrum wordt een verblijfsgebied waar het aangenaam en veilig verplaatsen is.

Verbonden bodem

We onderzoeken waar we een continu systeem van onverdichte, kwalitatieve bodem kunnen voorzien: een luchtgebodemvollevenconnecties via wortels, schimmels enz. Bij voorkeur laten we dit open en onverhard, maar dat zal niet overal kunnen. In die gevallen kunnen we kiezen voor 'brugjes' over de grond net zoals we doen bij waterlopen of een verharding aangelegd volgens de principes van een tweede maaiveld, waarbij de ondergrond minder gecompacteerd wordt en wortels kunnen doorgroeien. Dit kan toegepast worden voor inritten, parkeerplaatsen, wandelpaden...

Waterregulatie

Door de ondergrond te verbinden en minder te compacteren kan het water beter geabsorbeerd worden, door de bomen gebruikt worden, infiltreren en ondergrond hun weg vinden naar lager gelegen plekken. Bestratingen wateren af naar het groen. In de groenzones op de markt worden wadi's voorzien en in de pastortuin wordt een wadi in de vorm van een slotgracht voorzien, zoals die er vroeger ook geweest is. Het water van omliggende gebouwen:

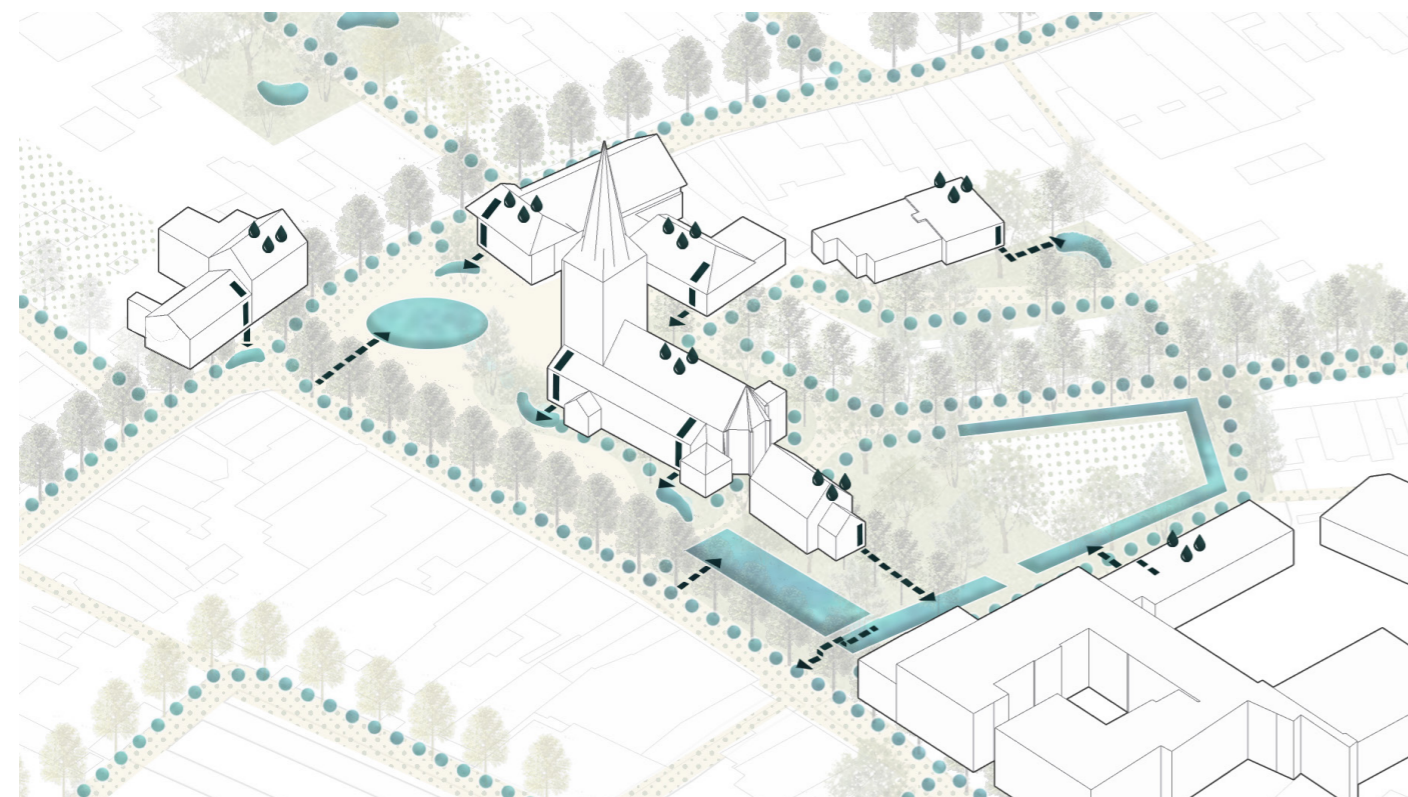
Kerk, gemeentehuis, school enz. kan hier ook naar heen gevoerd worden, om rustig te kunnen infiltreren. Pas als dit systeem verzadigd raakt stort het over in een riolering. Als bij een 'waterbom' ook dit systeem het niet meer kan slikken kan nog de verzonken tuin voor de Oude Post en het plein zelf onder water komen. Om alsnog te voorkomen dat regenbuien de omliggende panden onder water zet.

Weelderig gedijend groen

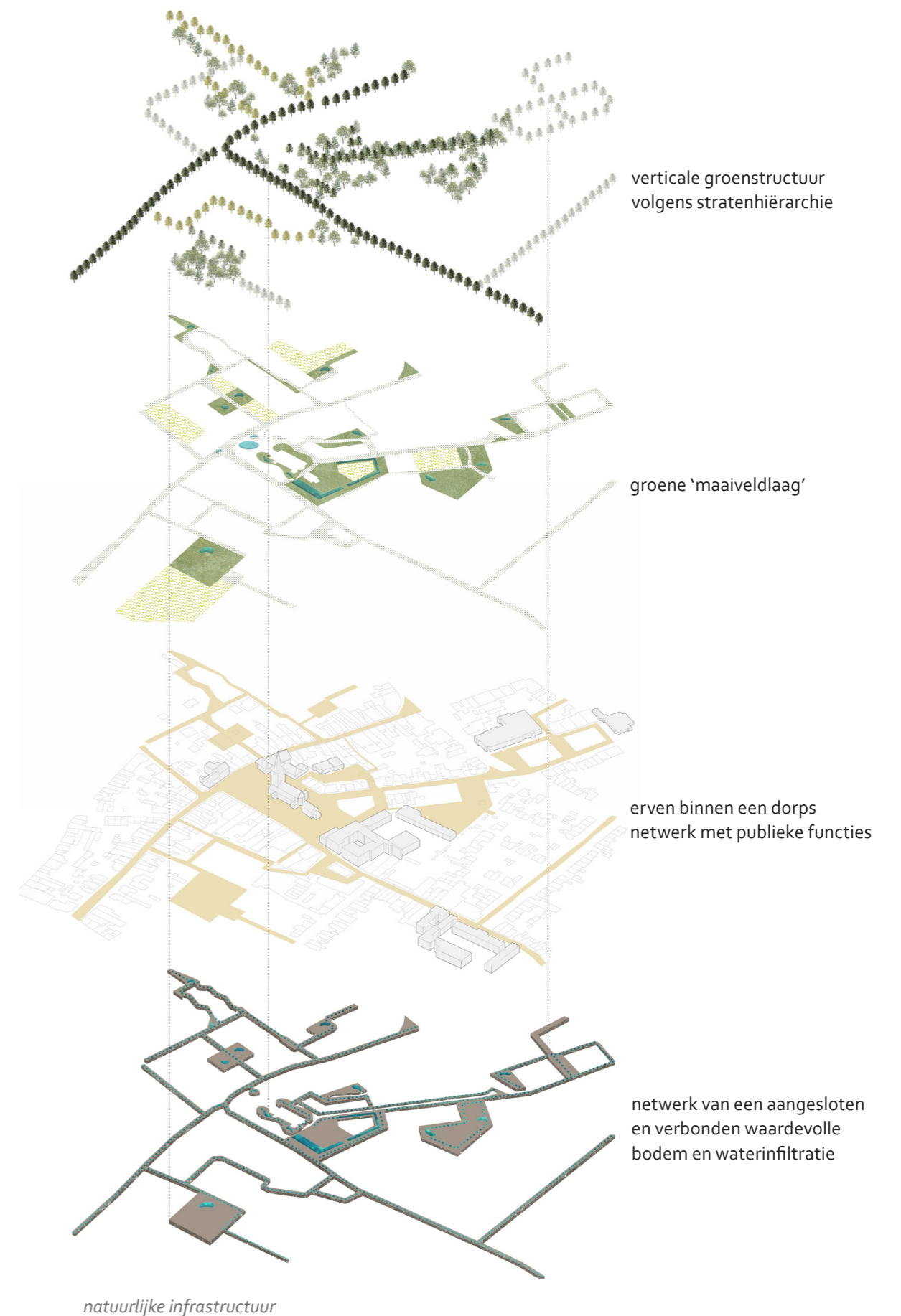
Door het verzekeren van luchtige bodem en frequente bevoeiing kunnen planten stressloos groeien. Als ook wortel en schimmelsystemen met elkaar in verbinding kunnen staan in continue bodemstructuren zullen planten echt weelderig kunnen gedijen en volwaardige biotopen gaan vormen.

Biodiversiteit en hiërarchie

In de beplanting streven we naar zowel een eigen identiteit (planten van het boerenerf) als voldoende biodiversiteit. Tegelijk kunnen we er ook een zekere hiërarchie mee weergeven wat de leesbaarheid versterkt. Grote bomen op de hoofdassen, heesters, lagere meerstammigen en klimplanten in doorsteken en een complete gelaagdheid van een bos met kruiden, struiken en bomen in de groene hoven en tuinstraten.



stelsel waterregulatie



BEREIKBAAR TESSENDERLO

Er lopen verschillende studies waarin uitspraken gedaan worden over de mobiliteit in de omgeving van het projectgebied. Binnen ons droombeeld focussen we ons op het afgebakende projectgebied. De uiteindelijke keuzes zullen in samenspraak met de andere studies (vb Masterplan en fietsplan) gemaakt worden.

Ons droombeeld focust op het teruggeven van de ruimte aan voetgangers en fietsers. Om dit beeld te kunnen realiseren zal autoverkeer afnemen en zal er minder ruimte naar het parkeren voor auto's gaan. Hiervoor stellen we meerdere maatregelen voor waarbij de keuze om deze al dan niet in te voeren gefaseerd kan gebeuren. Op vlak van verkeerscirculatie is er slechts één maatregel belangrijk, namelijk de filter in de Kerkstraat.

Voetgangers en fietsers

We focussen op ruimte geven aan voetgangers en fietsers. De bestaande doorsteken waardeerden we op een aantal nieuwe doorsteken lijken ons bijzonder nuttig. Fietsenstallingen worden verspreid rond de Markt en deelzones geplaatst. We stellen gebundelde overdekte fietsenstallingen voor aan/in de schooltoegangen.

Busverkeer

Als basisscenario voor het busverkeer gaan we uit van halteren op de rijbaan ipv een haltehaven. Een te onderzoeken scenario is de bus niet meer het centrum te laten inrijden, maar volledig focussen op het Hoppinpunt Vismarkt en de verbinding via de Kerkstraat.

Parkeren auto

Als droombeeld zouden we op de markt alle parkeerplaatsen opheffen en de vrijgekomen ruimte volledig teruggeven aan de bewoners en bezoekers. Hiermee creëren we een duidelijkere situatie voor iedereen en trekken we geen zoekverkeer het centrum in op zoek naar een vrije parkeerplaats.

Een compromis droombeeld kan zijn om ter hoogte van het Marktplein enkele parkeerpockets te integreren om op termijn het parkeren hier ook volledig op te heffen.



Doorsteek van Diesterstraat naar Binnenhof



Doorsteek van Kolmen naar Neerstraat

KERKSTRAAT, 'T VOORHOF

Voortaan wandel of fiets je door een langgerekte tuin van Vismarkt naar de school en markt. Aankomen in het verblijfsgebied rond de kerk doe je dus niet langer bij het opstappen van het plein, maar vanaf je de Kerkstraat. Vanaf hier betreedt je het Voorhof als entree tot het verblijfsgebied. De opengestelde tuin rond de pastorie wordt als het ware de Kerkstraat ingetrokken. We combineren het principe van een woonerf met een maximale ontharding. Alle gebruikers delen dezelfde ruimte. Niet zoals vandaag waar ze dat kunnen als ze dat willen, maar de nieuwe inrichting zorgt ervoor dat ze dat moeten. Iedereen deelt de centrale loper, de randen worden maximaal onthard en vergroend.

Voor bewoners wordt de straat hun collectieve voortuin. De bestaande boomhazelaren zijn al mooi uitgegroeid en passen helemaal in het principe van de tuinstraat. Ze blijven allemaal behouden, hun huidige inplanting zorgt ervoor dat we de centrale loper zacht van de ene naar de andere gevelrij kunnen laten meanderen, iets wat de beleving van de straat als tuin ten goede komt en de snelheid eruit haalt.

Ook auto's kunnen er nog in, maar als je geen bewoner of gemachtigd werknemer bent, heb je er als autobestuurder in principe geen reden meer om er te komen. Er zijn nog enkele parkeerplaatsen voorzien, maar enkel voor bezoekers van huiseigenaren en bewoners en die geen inpandige garage ter beschikking hebben.

Om doorgaand autoverkeer te mijden stellen we een

verkeersfilter voor. Ter hoogte van de doorsteek aan huidig huisnummer 13 wordt een pleintje met keermogelijkheid voorzien. De rijloper wordt met opzet visueel smal gehouden (3m). Een overbreedte van 1m in het materiaal van de kleinere voetpadjes zorgt dat fietsers en auto's veilig kunnen kruisen.

Op goed gekozen zones wordt met een zeer open grastegel gewerkt: het uitzicht van gras wordt gecombineerd met overrijdbaarheid. Alle parkeerplaatsen, inritten naar garages of plaatsen waar twee auto's elkaar nog moeten kunnen passeren wordt in dit materiaal voorzien.

Deze zones garanderen ook dat de wekelijkse markt er kan blijven plaatsvinden. De loper blijft ook steeds vrij als wandelzone. Behalve een herorganisatie van de marktkramen in de Kerkstraat verdwijnen er geen plaatsen. Er kunnen misschien zelfs enkele extra plaatsen gecreëerd worden, door enkele kramen ook toegang te geven tot de nieuwe pastorie tuin. De foodtruck of fruitverkoper met tentopstelling kan hier een plaats krijgen.

Het laatste stukje van de Kerkstraat loopt verder als wandelpad. Een aangrenzende zone in grastegels zorgt ervoor dat hulpdiensten, maar ook marktkramers op een comfortabele en veilige manier nog via dit pad aan pastorie en markt geraken.



COLLECTIEF GROEN CENTRUMERF

De omgeving van de kerk - de met - is van oudsher de plek van ontmoeting en uitwisseling. Stapsgewijze werd de ontmoetingszone verdrongen naar de randen en enkele geïsoleerde plekje voor kerk en pastorie. We trekken het register van dorps ontmoetingen weer helemaal open, aangepast aan de huidige noden en omgangsvormen. De hele ruimte moet weer uitnodigen tot ontmoeting. Elke ingreep die we voorstellen moet ontmoeting faciliteren. Daarbij richten we ons niet op één type ontmoeting, maar op een zo breed mogelijke scope. Iedereen, jong en oud, gegoed en minder gegoed, Nederlands- en anderstalig, valide en minder valide, moet er een plekje kunnen vinden dat bij xyz past, een plek waar men zich thuis voelt. Het is ook de plek van evenement, maar niet zoals in de stad, waar de markt vaak enkel dient voor de grote evenementen, moet het hier ook dienst doen voor ontmoetingen in kleinere groep. Tessenderlo heeft geen stadspark, terwijl er wel steeds meer mensen ook hier in appartementen of kleine woningen met geen of slechts een kleine tuin. We denken dat het projectgebied dit allemaal moet kunnen opnemen.

Dorpse ontmoetingen:

In de centrumruimte moet iedereen een plekje kunnen vinden: om alleen een boek te lezen of van de fauna en flora te genieten, met twee, in gezinsverband, met de vriendengroep, buurtfeesten tot grotere evenementen als concerten, sportfestiviteiten en de kermis. Elk van deze bijeenkomsten vragen een eigen vorm van geborgenheid. We zoeken naar de diversiteit aan schalen: een ronde picknicktafel waar de ouders wachten op hun kinderen, waar een verjaardagsfeestje gevierd wordt of de in groep fietsende senioren komen lunchen. Maar er staan ook kleine bankjes onder een boom met zicht op het marktplein of net zeer ingesloten tussen heestermassieven, banken tegenover elkaar bieden plekje om te keuvelen. Lange banken kijken uit naar een half verhard pleintje waar men kan petanquen of kijken uit over de speelfontein. Ook de horeca krijgt ruimere terrassen en vooral veel ruimere en sfeervolle 'uitloopruimte': ze kijken uit over een verdiept grasveldje waar kinderen kunnen spelen of over plein met speelfontein. In deze ontmoetingsruimten hoor je op je gemak te zijn.



Je wil niet permanent het gevoel hebben dat jij of je kleine spruiten op elk moment door een auto aangereden kunnen worden. Dit wil niet zeggen dat er geen auto meer mag komen. Ook dit hoort bij de bereikbaarheid van dorpen en kleine steden. We moeten het autogebruik niet bannen maar wel stroomlijnen, de auto mag er komen, maar niet overal op het plein, niet de ruimte als hoofdgebruiker opeisen, maar als gast en ook liefst niet gebruiken als verbindingstuk, maar enkel als bestemming. Dit bereiken we in de eerste plaats door de inrichting van de markt zelf, een reductie van het parkeeraandeel in combinatie met een ander regime dat rotatie verhoogd. In een meer doorgedreven scenario of volgende stap kan er gekozen worden meer filters in te bouwen. Hoe prettiger de ruimte aanvoelt en hoe veiliger ze is, hoe aantrekkelijker fietsen en wandelen zal worden.

Dorpse sferen:

We zoeken al schetsend naar een gepaste esthetisch vocabularium. De verschijningsvorm en beleving van een dorpse ruimte is anders dan die van een stad. We maken eerder een tuin dan een park. Er mogen dus gerust hele intieme ruimtes gecreëerd worden met voldoende detail: een ingesloten waterelementje, een vogelvoedertafel, een grasveldje voor volksspelen of het dagspel van de jeugdvereniging, een dorpschommel aan de schoolpoort... Detail wil niet zeggen dat we over-gestileerd gaan afwerken. Objecten, infrastructuur en beplanting mogen een zekere ruwheid en robuustheid hebben. Het is niet erg dat er gras tussen de tegels groeit of dat de heester wat te breed uitgeweid is. Ook het type beplanting passen we aan, we werken met de planten die je associeert met een boerenerf: lindes, fruitbomen, seringen, hortensia's, boerenjasmijn, asters, leverkruid, herfstanemonen en allerlei stinsenbollen.

We onderscheiden 2 deelruimtes die naadloos in elkaar overvloeien: een dorpstuin en een dorpsplein. En dit in een verhouding 2/3 onverharde tuinruimte en 1/3 verhard en halfverhard plein.

1. De dorpstuin

Het vroegere kerkhof en pastorijsplein willen we terug als tuin inrichten en net als vroeger ook met elkaar verbinden tot één samenhangende groene ruimte. Dit wil niet zeggen dat we een exacte recreatie van de vroegere situatie en contouren beogen.

Ditmaal wordt het een publieke tuin die een antwoord moet bieden op hedendaagse en toekomstige noden. Door een thematisering rond bijvoorbeeld de volksfiguren van de Merode kan Tessenderlo haar plek in de regio verder verankeren. De vroegere slotgracht wordt een beplante gracht en verzonken tuin.

De pastorijsplein krijgt een publieke invulling waar ook een nieuwe toegang tot de school voorzien wordt en waar zelfs een deel van de markt en kermis een plek kunnen krijgen. Vroeger kwamen de weilanden tot in het centrum.

Het meest noordelijke deel van de tuin stellen we ons voor als een dorpsweide: een bloemenweide met een boomgaard. Het is zelfs een optie om degaard met schapen te begrazen. Ten slotte is er het hof rond de kerk. Dit wordt een verderzetting van de pastorijsplein. Weelderig beplant met klassieke bomen, heesters en vaste planten.

We laten de randen golven, zodat er zowel ruime als intieme tussenruimtes ontstaan en we comfortabele banken optimaal kunnen oriënteren. Hier kunnen bewoners en bezoekers genieten van een plekje in de schaduw op zomermiddagen of van net van de zon in de avond of in de tussenseizoenen.



2. Het dorpsplein

Dit plein geeft de imposante Sint-Martinuskerk de nodige ruimte. Kerk en bomen van het kerkhof vormen een evenwichtig ensemble. Hier wensen we niet te veel te doen, net minder dan vandaag, minder lijnen, auto's, borden, borduren enz. Een sober plein met een textuurrijke verharding. Een ruimte die rust uitstraalt en de kerk in de kijker zet.

Een centraal watervlak reflecteert de kerktoren en fonteinen kunnen op gepaste momenten voor een feestelijke speelse sfeer zorgen. Dit cirkelvormige element maakt van de zone ook terug een ceremonieruimte. Wagens voor bruiloften of begrafenissen kunnen bij de kerk voorrijden waarbij het cirkelvormige watervlak voor een spontane begeleiding zorgt. Het 'pelletje' water kan snel droog gezet worden en is overrijdbaar, zodat bij markt, kermis en grote evenementen het hele plein ingezet kan worden.

Er rijden geen wagens meer over het centrale deel van het plein, waardoor hier veilig gewandeld en gefietst kan worden, aan de randen kunnen zelfs nog extra terrassen geplaatst worden. De rijweg wordt beter ingepast in het geheel, maar blijft op haar huidige locatie.



Dorpse evenementen:

Een goed functionerend dorpscentrum is gastvrouw van levendige gemeenschapsevenementen. Het centrumerf vormt het decor voor de periodieke Kermis, de wekelijkse markt, braderij, volksfeesten, sporthappenings, concerten... Zowel marktplein, pastortuin als Kerkstraat kunnen ingeschakeld worden voor evenementen.

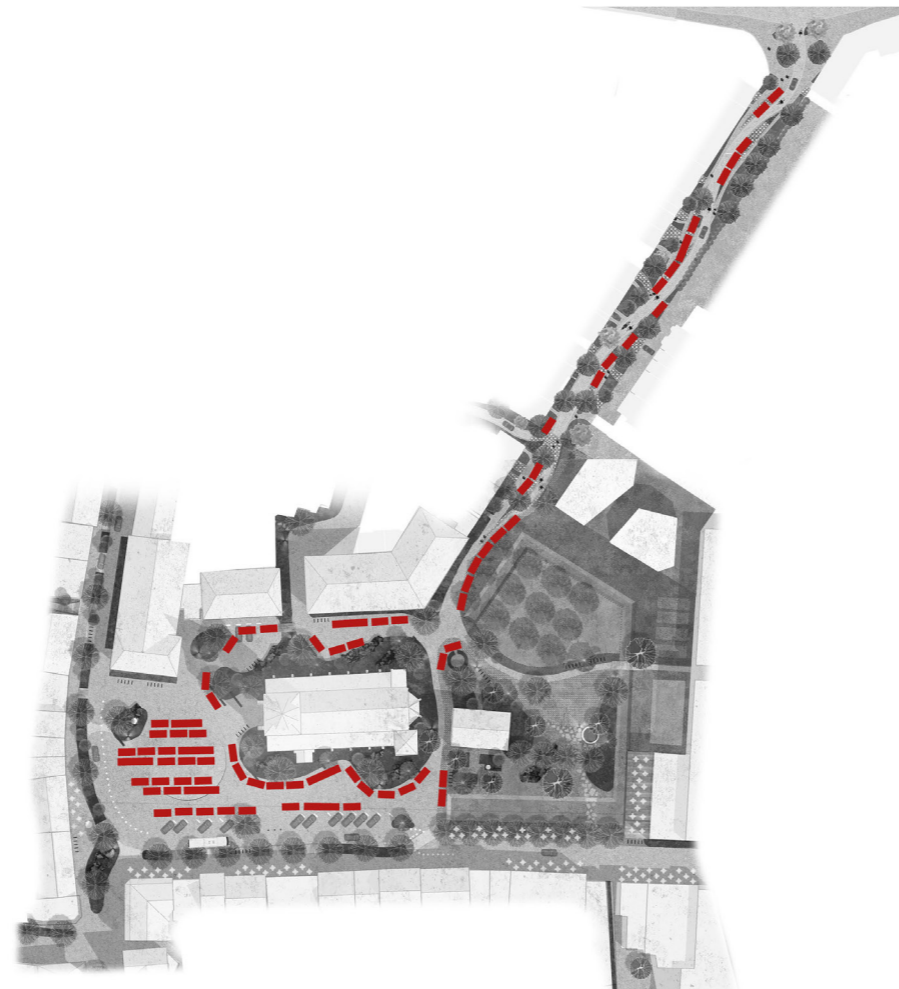
MARKT

Door de nieuwe setting wordt het de gezelligste markt van de regio. Door de herinrichting zijn er een aantal verschuivingen nodig, maar alle kramen krijgen een plek en dat in een prachtig decor. We maken ook een deel van de tuin toegankelijk voor gemotoriseerde voertuigen via open grasbetontegels. Een aantal specifieke kramen: een foodtruck, bloemenkraam of speciaalhandelaar zouden zelfs hier een plekje kunnen krijgen.

KERMIS, juli en oktobereditie

Er zijn voldoende aaneengesloten vrije ruimten om de huidige kermisattracties te huisvesten.

Andere evenementen: door de variatie in ruimten wordt het scala aan mogelijke evenementen verbreed. Het nieuwe centrumerf vormt het uitgelezen decor voor allerlei sportevenementen, straattheater, plek voor volksspelen, antiekmarkten, oldtimer en foodtruck happenings, dorpsfestivals...



opstelling wekelijkse markt



opstelling juli kermis

CENTRUMSTRATEN

Nog recent werden de meeste centrumstraten (Neerstraat, Diesterstraat en Stationsstraat) heraangelegd. Een totale opbraak en heraanleg is hier dus niet aan de orde. Wel stellen we een actie voor om een continue bodem en waterstructuur te verwezenlijken door te werken met langgerekte regenwatertuinen, waar we het water van de straat naartoe brengen. Dit doen we over de hele lengte van de strip met langspaarplaatsen, bomen en verlichtingsarmaturen. Af en toe is er een doorsteek, fietsstalling of parkeerplaats behouden. Die leggen we aan als een soort brug of via het voorzien van een tweede maaiveld.

Door het afleiden van het water naar deze zones ontlasten we de riolering, zorgen we dat de planten automatisch water krijgen, verlagen we de temperatuur in de zomer en laten water ter plaatsen infiltreren. Door meer ruimte voor groen ontstaan waardevolle microhabitats.

Met een aanpassing van het parkeerbeleid naar enkel kortparkeren kan de rotatiefrequentie verhogen en zijn minder parkeerplaatsen te verantwoorden.

Graag trekken we de heraanleg van het centrumerf door ter hoogte van de schoolingang in de stationsstraat. Zodat het Binnenhof en de dorpstuin en het dorpsplein met elkaar verbonden worden door één shared space.

Het bijkomende, weelderige groen, de verfraaide doorsteken en het verminderde zoek- en doorgaand verkeer zorgen ervoor dat wandelen en fietsen veel aangener en veiliger worden en dus meer voor de hand liggen voor de dagelijkse verplaatsingen.



ROL VAN HET ONTWERPTEAM

WERKEN AAN DE RELATIE MET DE PLEK

Als ontwerpteam zijn we bijzonder verheugd en gecharmeerd te kunnen nadenken over de rol van deze plek over de ambitie die de gemeente voorop stelt, over de betekenis en toekomst van de Markt en haar omliggend gebied en hoe deze plaatsen in de toekomst kunnen ingeschakeld worden als facilitator van verschillende ecosysteemdiensten en hoe de plek opnieuw een echte 'buurt' worden.

Als ontwerpteam werken we steeds vanuit een fascinatie en met een sterke binding met de plekken waar wij ontwerpen voor maken. De binding komt tot stand door kennis over de plek te vergaren en deze kennis actief in te zetten, door ter plekke op verschillende momenten de emoties en sensaties te leren kennen.

Het ontwerpteam heeft een aantal gezamenlijke en digitale ontwerpworkshops in Leuven gehouden om ontwerpen en ideeën te toetsen aan de plek. Naast de briefing zijn we ook verschillende keren op de plek en in de omgeving geweest, zowel in de zomer verlofperiode, als tijdens de start van het schooljaar. We doen dit om de plaats en de 'maat' te leren kennen, het licht te voelen, de gebruikers, de sfeer en beleving te visualiseren en in de vingers te krijgen. En ook om onze conceptuele ideeën en programmatie in de ruimte zelf af te toetsen.

Ook de directe omgeving werd verkend, zodat we weten welke relaties er met de ruimtelijke context gelegd kunnen worden. Zo hebben we de overgang van ochtend naar middag naar avond beleefd, de gebruikers aanschouwd en het dagelijkse schoolleven meegemaakt. Juist deze ervaringen dragen bij aan de binding met de plek. Het is een solide basis voor het voorstel dat wij in het visieontwerp bij deze offerte voorleggen.

RELATIE TOT DE OPDRACHTGEVER

Ontwerpteam

Voor het project wordt een compact samenwerkingsverband opgezet. Dit brengt een aantal specialisten samen, elk met een eigen expertise en samen een uniek projectteam.

Het ontwerptraject wordt getrokken door OVERLANT landschapsarchitecten. OVERLANT is het spoc en zal het proces en ook de dagelijkse contacten met betrokken partijen onderhouden.

We zijn er van overtuigd dat een project al in de fase van 'ontwikkelingsstrategie' naar haalbaarheid overgetoetst dient te worden om de slaagkansen in het vervolgetraject te maximaliseren. Ingenieursbureau France wordt daar ingezet ter (technische) ondersteuning tijdens het ontwerpproces, en daarnaast de budgettaire en technische issues behartigen. Ingenieursbureau France staat erom bekend het afgesproken budget nauwgezet te bewaken. In fase 2 nemen zij ook het maken van het definitief en aanbestedingsontwerp voor hun rekening tot aan de realisatie en oplevering.

Het maken van het ontwerp zal echter in bijzonder nauwe samenwerking gebeuren om het maximum uit de gedeelde kennis te halen. Gedurende het ontwerptraject wordt het ontwerpteam bijgestaan door PLOT ruimtelijk management, dat de verkeerskundige toets, de mobiliteitsaspecten en het participatietraject ter harte neemt.

Beide bureaus delen hetzelfde kantoor en werkten reeds verschillende keren succesvol samen, ze vullen elkaar prima aan door de inbreng van hun eigen kennis en ervaring en delen dezelfde naturebased ontwerpmethodiek. Hun

ruimtelijke, visuele en kwalitatieve doelen zijn dezelfde.

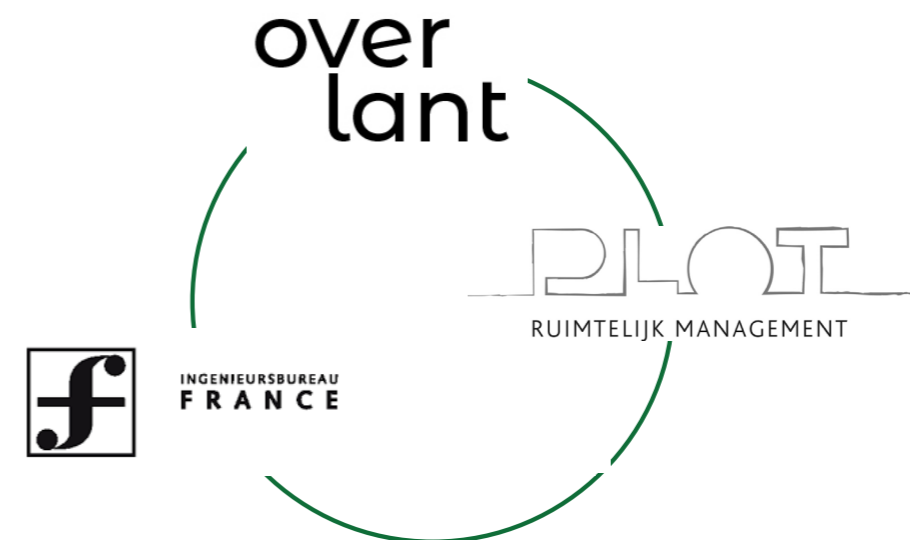
Het ontwerpteam schuift Kenny Vandepoel naar voor als contactpersoon en projectleider voor deze opdracht. Hij zal vanuit zijn functie als landschapsarchitect - en bestuurder bij OVERLANT - het ontwerpteam aansturen.

Marianne France treedt op als projectleider van de Ingenieursbureau France, Roel Stessens treedt op als projectleider van PLOT.

Christophe Eraly (OVERLANT, bestuurder, landschapsarchitect), Frank Chandesais (OVERLANT, landschapsarchitect), Carmen Briers (OVERLANT, stedenbouwkundige) treden op als ontwerpteam.

Marianne France wordt in haar werk bijgestaan door Lore Roels voor de technische studie, stabiliteit en aquatische werken.

Elk lid van het ontwerpteam kan in onderling overleg met de opdrachtgever worden vervangen door een ontwerper met dezelfde skills en beroepservaring.



WERKVOORSTEL

GOED GEREГИSEERD ONTWERPPROCES – PROCESSTRUCTUUR

Overlappende stappen

Het onmiskenbare belang van de Markt en haar omliggende straten en de daarop inhakende planprocessen noodzaakt een duidelijke overlegstructuur voor alle stakeholders.

De verleiding bestaat hierin om een ontwerpproces lineair te structureren, met opeenvolgende en goed afgebakende stappen. De realiteit leert dat een zekere iteratie tussen de opeenvolgende stappen belangrijk is voor de kwaliteit van het plan en van het proces.

Een verdere uitwerking in een volgende stap kan de inzichten in een vorige stap immers in een nieuw daglicht stellen, waardoor men op zijn stappen moet terugkeren. Nieuwe ontwikkelingen in de marge van het project kunnen de randvoorwaarden wijzigen, en het ontwerpteam noodzaken aanpassingen te doen.

Daarom wordt voorgesteld om opeenvolgende stappen waar nuttig en waar mogelijk enigszins overlappend uit te voeren, zodat een cyclische ontwerpmethodode ontstaat. Deze overlappende stappen hebben twee belangrijke voordelen:

- de totale uitvoeringstermijn kan zo kort mogelijk gehouden worden;
- tijdens overlegmomenten kunnen verschillende stappen gelijktijdig worden behandeld, wat de efficiëntie van het vergaderen ten goede komt.

Processtructuur

We stellen geen formele stuurgroep voor omdat we vermoeden dat het beleid dicht bij de diensten staat en het niet zo strak het onderscheid wil maken tussen stuur- en werkgroepen. Daarom stellen we voor de voorstellen uit de werkgroep rechtstreeks te bespreken met alle diensten en politieke vertegenwoordiging. Op een dergelijke werkgroep wordt voldoende tijd genomen om het project voor te stellen en in dialoog te gaan met ontwerpteam.

Duidelijke validatie

Anderzijds heeft een ontwerpproces baat bij een duidelijke validatie van de ontwerpvoorstellen. Aan de opdrachtgever worden heldere keuzes voorgelegd die toelaten om een oordeelkundige beslissing te nemen. De getrapte

validatie zal zodoende het ontwerpproces de efficiëntie en betrokkenheid vergroten.

STAPPENPLAN

Timing en procesverloop

De projectdefinitie stelt geen specifieke termijnen voor in functie van de uitwerking van het project, maar wel een streefmoment om de werken rond de Markt en het ruimere visiegebied te realiseren. Deze planning lijkt ons realistisch en daarom onderschrijven we ons in de vooropgestelde timing om kortelings te starten met de ontwikkelingsvisie en aansluitend het voorbereidend ontwerpwerk voor de realisatie op te starten. De effectieve realisatie kan zo starten in 2024.

Deze timing is haalbaar, maar vereist wel een “compact” en doordacht procesverloop. Het ontwerpteam stelt voor om het ‘vast deel’ - de opmaak van het ontwikkelingsplan “t Looi leeft” te starten zodra de gunning is gegeven.

We starten met een verkennende fase waarbij we samen met de opdrachtgever in een startvergadering kritisch door het offertevoorstel gaan en de scope van de opdracht wordt overlopen. Aansluitend start het ontwerpteam met een ruimtelijk scan ivf mobiliteit, programma en de ondergrond met bodem en waterregulatie.

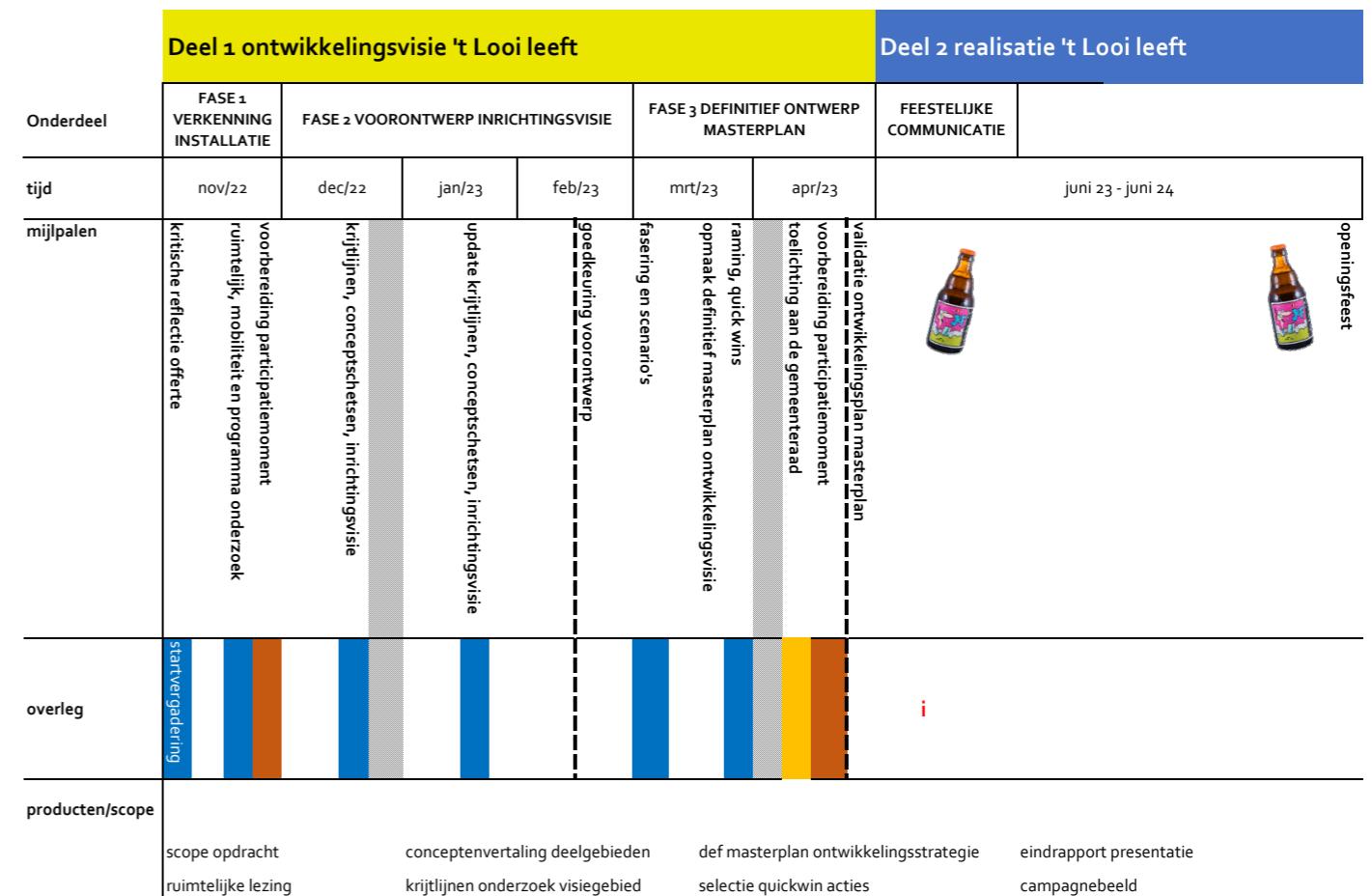
Westellenvooromindezefaseeeneersteparticipatiemoment te organiseren om zo het draagvlak te vergroten, dit zal tot tijdswinst resulteren in de stappen nadien. We gaan samen met stakeholders in de participatiegroepen doorheen de droombeelden. De verschillende wensen en verzoeken kunnen optimaal zo op elkaar worden afgestemd.

Deze kritische reflectie stelt ons in staat om op een gedegen manier het voorontwerp van de ontwikkelingsvisie aan te vatten.

Het voorontwerp vormt dan de leidraad voor de opmaak van de opeenvolgende definitieve ontwikkelingsvisie.

Voor fase 1 voorzien we een beperkte periode van 4 weken.

In fase 2 gaan we echt van start met alle ontvangen feedback en gaan we aan de slag met de eerste concepten voor de verschillende deelgebieden, het opzetten van de krijtlijnen voor het volledige visiegebied en de aanzet voor het voorontwerp van de ontwikkelingsvisie krijgt vorm. In



SAMENSTELLING GROEPEN

werkgroep

- ambtelijke vertegenwoordigers
- politieke vertegenwoordigers
- projectverantwoordelijken
- kerkfabriek
- agentschap Onroerend Erfgoed (op afroep)

participatiemoment

- (interactief werkmoment met stakeholders)
- groep 1**
- inwoners en eigenaars
- scholen Hartenlust en de Regenboog
- jeugdraad
- groep 2**
- horecavertegenwoordiging
- handelsvertegenwoordiging
- marktkramers
- kermiskramers

gemeenteraad

- informeren via communicatiekanalen

deze fase voorzien we 2 terugkoppelmomenten met de werkgroep, waarbij we onszelf steeds terug in vraag stellen en feedback uit het vorig moment herwerken en updaten. We voorzien voor deze fase een 10-tal weken.

De laatste fase gaat van start zodra het voorontwerp van de inrichtingsvisie gevalideerd is. De fase is de meest intensieve waarbij de ontwikkelingsvisie verfijnd wordt tot een definitief beeld, begeleid door een globale kostenraming, faseringsschema's en het detecteren van quickwins. In deze fase stellen we het project ook graag voor aan de gemeenteraad met aansluitend een participatiemoment voor de stakeholders. Aansluitend wordt de ontwikkelingsvisie in een presentatierapport gegoten en gevalideerd. Voor deze laatste fase voorzien we een 8 tal weken.

Het vervolgparcours kent verder een klassiek traject met de verfijning en uitdieping van de ontwikkelingsstrategie tot een plan uit op uitvoeringsniveau. De uitvoering heeft globaal gezien volgende stappen:
De plannen worden uitgewerkt tot een voorontwerp waarop de vergunningsaanvraag kan gebaseerd worden. Nadien werkt het ontwerpteam het ontwerp definitief uit tot een realistisch uitvoeringsdossier waarin we gemeente Tessenderlo begeleiden in het gunningsproces.

De meest fascinerende periode start na een opstartoverleg met de aannemer, op basis van het budget van 985.000 euro voorzien we een bouwperiode van circa 5 à 6 maanden.

Integrale en geïntegreerde aanpak - tijdsbesteding

De methodiek die we vanuit ontwerpteam voorstellen, is gebaseerd op een integrale en geïntegreerde aanpak. Verschillende thema's van het ontwerpproces (waterbeheer, landschappelijke kwaliteiten, programma, beleving, mobiliteit, juxtapositie van de kerk en de pastorij...) worden gelijktijdig aangepakt. Er bestaat immers een grote wisselwerking tussen deze thema's, die bij een sectorale benadering onvoldoende tot haar recht zou komen. Het ontwerpteam gaat ervan uit dat de landschappelijke en architecturale ontwerppraktijk nog sterker interdisciplinair zal worden. In het proces van ontwerpmatig onderzoek brengen we daarom alle inrichtingsaspecten en disciplines

met elkaar in dialoog. De geïntegreerde aanpak maakt het mogelijk om op een eenvoudige manier uitspraken te doen en ontwerpopties te nemen voor bijvoorbeeld inrichting, vormgeving pastorijtuin, mobiliteitsaspecten, beheer,... in één gecoördineerde werkwijze. Deze werkwijze vloeit verder in een geïntegreerd tijdsbestedingsmechanisme voor het ontwerpteam.

Budgetbewaking

Een belangrijk deel van de haalbaarheid van een dit project is de kostprijs ervan. Een veelgehoorde (vaak terechte) kritiek op ontwerp bureaus is dan ook dat realisaties het vooropgestelde budget in ruime mate overschrijden. Om dit te vermijden, stelden we al in dit offerteontwerp een raming op.

Ook bij de opmaak van de ontwikkelingsstrategie zal de raming worden bijgesteld naarmate het plan zijn eindfase nadert. In fase 2 bij het eerste uitvoeringsontwerp maken we een realistische en gedetailleerde kostenraming.

Op elk moment van het ontwerpproces - ook in deze offertefase - onderzoeken we de budgettaire consequenties van de ontwerpvoorstellen, zodat het bouwbudget steeds mee een element vormt in de besluitvorming. De bouwkost wordt als het ware een leidend principe. Deze systematische budgetbewaking verplicht het ontwerpteam om "scope to budget" te blijven werken. Tegelijk confronteren we de opdrachtgever tijdig met de budgettaire consequenties van aangepaste programma-eisen of randvoorwaarden, zodat indien nodig tijdig de beschikbare bouwbudgetten kunnen worden aangepast. Dit komt een heldere besluitvorming ten goede.

Aan de verschillende ontwerpvoorstellen worden steeds kostprijsramingen gekoppeld. Deze ramingen zijn gebaseerd op de ervaring van alle betrokken partijen (ontwerpteam, opdrachtgever, andere actoren). Deze raming dient als basis en richtlijn voor de verdere uitwerking van het project. De ramingsmethode is afhankelijk van de stand van het ontwerpproces (fase 1 - versus fase 2) en dus de beschikbare informatie. Naarmate het ontwerpproces vordert, vergroot het detailniveau en dus de precisie van de raming (steeds kleinere marge).

De raming tijdens de offerte en het ontwikkelingsplan gebeurt op basis van eenheidsprijzen en vermoedelijke hoeveelheden voor elementen. Deze eenheidsprijzen worden gebaseerd op prijzen van vergelijkbare recent uitgevoerde projecten. Vanaf het voorontwerp in fase 2 gebeurt de raming o.b.v. eenheidsprijzen en vermoedelijke hoeveelheden voor componenten (bvb aantal m² groen, (half)verharding, fundering, bekisting, te restaureren pastorijsmuur...). Bij de opmaak van het definitief ontwerp en het aanbestedingsdossier hoort een gedetailleerde meetstaat en een gedetailleerde raming. Aan de hand van richtprijzen en ervaring worden de verschillende constructie-elementen van het bouwproject geraamd. Deze raming dient ter controle van de ingediende aanbestedingsoffertes. Hierbij geldt het typebestek 250 als leidend werkprincipe.

Kwaliteitszorg van het ontwerp

Kwaliteitszorg vereist een integrale benadering. Binnen elk aspect van het plan van aanpak is dit aan de orde. Zo vinden we een doorgedreven budgetbewaking, een goede procesorganisatie en een draagvlak bij de actoren eveneens belangrijk voor de integrale kwaliteit van het project. Een kwalitatief ontwerp moet in de eerste plaats inspelen op de "genius loci", de identiteit van de plek. Identiteit is meestal direct voelbaar en waarneembaar, maar vaak moeilijk te beschrijven. Een kwalitatief ontwerp versterkt de identiteit van de plek, door in te spelen op zijn context.

TIJDSBESTEDING VAST DEEL ONTWIKKELINGSPLAN

	# uren	OVERLANT landschaps architecten	PLOT ruimtelijk management	FRANCE ingenieurs bureau
FASE 1 VERKENNING - INSTALLATIE	76	50	22	4
startvergadering - kritische reflectie offerte		4	4	
voorbereiding verslaggeving		2	2	
		2		
ruimtelijke lezing		8		
mobiliteitstoets		2	6	
programmatorisch onderzoek		8		
onderzoek bodem ondergrond en waterhuishouding		4		4
werkgroep overleg 1x		2		
voorbereiding overleg verslag		2		
		2		
PARTICIPATIEMOMENT 1		8	8	
voorbereiding verslag		4	2	
		2		
FASE 2 VOORONTWERP INRICHTINGSVISIE	178	152	22	4
krijtlijnen onderzoek visiegebied		20	8	4
conceptschetsen deelgebieden		40	8	
inrichtingsvisie ontwikkelingsstrategie projectgebied		80		
werkgroep overleg 2x		4	4	
voorbereiding overleg verslag		4	2	
		4		
FASE 3 DEFINITIEF ONTWERP MASTERPLAN	161	122	18	21
masterplan ontwikkelingsstrategie		74	2	
scenario en faseringsplan		10	2	8
raming quick wins		2		4
		8	4	4
werkgroep overleg 2x		4	4	4
voorbereiding overleg verslag		4		1
		4		
gemeenteraad overleg 1x		2		
voorbereiding overleg verslag		2		
		2		
PARTICIPATIEMOMENT 2		4	4	
voorbereiding verslag		4	2	
		2		
MASTERPLAN RAPPORTAGE	58	54	4	
opmaak rapport toekomstvisie		38		
toelichting opdrachtgever		6		
voorbereiding overleg verslag		2		
		2		
COMMUNICATIEMOMENT		2	2	
ondersteuning beelden en persbericht		4	2	
TOTAAL	473	378	66	29

TIJDSBESTEDING VOORWAARDELIJK DEEL REALISATIE

ontwerp	163	150		13
definitief ontwerp	145	120		25
omgevingsvergunning	73	60		13
aanbestedingsdossier + aanbesteding & gunning	109	30		79
uitvoering	218	18		200
oplevering	18	2		16
TOTAAL	726	380		346

COMMUNICATIE & PARTICIPATIE

We gebruiken de resultaten van de bevraging 'Looi aan zet' om de ontwerpuitdagingen voor deze opgave scherp te stellen en snel voeling te krijgen met de aandachtspunten voor de verdere draagvlakvorming.

We zijn er van overtuigd dat een gedragen project een geslaagd project is. Zelf zetten we daarom graag een volgende stap in het participatieverhaal. We stellen voor een 2 participatiemomenten te integreren en gericht 2 groepen hierbij te betrekken.

Een eerste groep bestaat uit de inwoners en eigenaars uit de onmiddellijke omgeving van het projectgebied, de scholen en de jeugdgraad. Een tweede groep wordt samengesteld uit vertegenwoordigers van de horeca en handelaars, maar ook van de markt- en kermiskramers.

We nemen de gebruikers, betrokken eigenaars en stakeholders mee in onze ontwerp oefening. Hierbij vertrekken we niet van een blanco blad maar gebruiken we de krijtlijnen van ons droombeeld als uitgangspunt. Op deze manier kunnen we gericht het gesprek aangaan en concrete feedback ophalen.

In ons droombeeld transformeren we de gronden van de kerkfabriek en de schooltoegangen (Hartenlust maar ook De Regenboog) tot een mooie dorps tuin, we betrekken hen dan ook graag in de werksessies. In samenspraak met de opdrachtgever kunnen ze mee opgenomen worden in de werkgroepen.

Participatiemoment 1

Om zoveel mogelijk feedback te verzamelen bij de handelaars, de marktkramers, de bewoners en de bezoekers voorzien we een volledige zaterdag om met hun in dialoog te gaan. We voorzien dit aan het begin van het ontwerptraject zodat het een volwaardig participatiemoment kan zijn.

We nodigen iedereen uit om ons droombeeld te leren kennen om in dialoog te gaan, samen te ontdekken waar verbeteringen mogelijk zijn. In de voormiddag nodigen we de handelaars, horeca, markt- en foorkramers uit en in de namiddag organiseren we een vrij inloophmoment voor de bewoners, eigenaars en bezoekers. We nemen de opmerkingen mee, bespreken deze met de werkgroep en vertalen ze vervolgens naar het voorontwerp.



*infomoment participatietraject belevingsroute
Rendierjagerspad Zonhoven (OVERLANT)*

Participatiemoment 2

Op het einde van de ontwerp opdracht, voordat de ontwikkelingsstrategie wordt gevalideerd, organiseren we nog een tweede participatiemoment. Hierbij nemen we de geïnteresseerden mee op een geleide wandeling doorheen het projectgebied. Onderweg wordt het ontwerp beeldend op locatie toegelicht aan de hand van voor-en-na-beelden, bvb in de Kerkstraat, op de Markt,... Op deze manier halen we de laatste feedback op en kan het ontwerp gefinaliseerd worden.

Na afronding van de ontwikkelingsvisie stellen we voor dat de gemeente een fijne infomarkt houdt waar de plannen visueel worden uiteengezet. Dit kan fysiek zijn, op de markt zelf, maar evenzeer online op sociale media kanalen en in het gemeenteblad.

BOUWKOSTRAMING

We maakten al een eerste bouwkostaming om onze ideeën te onderwerpen aan een realiteitscheck, en we stellen voor om met het beschikbare budget volgende quickwins te realiseren in een eerste fase: het Marktpllein, de kerktuin en het voorhof van de pastorij.

	hoev	eh	ehp	totaal
Marktpllein - QUICKWIN				€ 846.671,00
ontharding	6287	m ²	€ 15,00	€ 94.305,00
pleinverharding	5110,95	m ²	€ 115,00	€ 587.759,25
waterpartij	233	m ²	€ 200,00	€ 46.600,00
beplanting	943,05	m ²	€ 35,00	€ 33.006,75
meubilair	1	tp	€ 85.000,00	€ 85.000,00
Markt kerktuin - QUICKWIN				€ 80.560,00
ontharding	1007	m ²	€ 15,00	€ 15.105,00
groenzone	1007	m ²	€ 65,00	€ 65.455,00
Pastorij voortuin - QUICKWIN				€ 77.612,50
ontharding	1250	m ²	€ 15,00	€ 18.750,00
grondverzet	312,5	m ³	€ 25,00	€ 7.812,50
waterdoorlatende verh:	365	m ²	€ 55,00	€ 20.075,00
beplanting	885	m ²	€ 35,00	€ 30.975,00

Neerstraat							€ 37.550,00
ontharding	291	m ²	€ 15,00				€ 4.365,00
groenzone	291	m ²	€ 35,00				€ 10.185,00
meubilair	1	tp	€ 23.000,00				€ 23.000,00
Kerkstraat							€ 264.864,00
ontharding	2704	m ²	€ 15,00				€ 40.560,00
erfstraatverharding	806	m ²	€ 115,00				€ 92.690,00
waterdoorlatende verh:	759,2	m ²	€ 55,00				€ 41.756,00
groenzone	1138,8	m ²	€ 35,00				€ 39.858,00
meubilair	1	tp	€ 50.000,00				€ 50.000,00
Diestsestraat							€ 53.000,00
ontharding	420	m ²	€ 15,00				€ 6.300,00
groenzone	420	m ²	€ 35,00				€ 14.700,00
meubilair	1	tp	€ 32.000,00				€ 32.000,00
Pastorij achtertuin							€ 123.950,00
ontharding	1450	m ²	€ 15,00				€ 21.750,00
waterdoorlatende verh:	365	m ²	€ 55,00				€ 20.075,00
beplanting	1885	m ²	€ 25,00				€ 47.125,00
meubilair	1	tp	€ 35.000,00				€ 35.000,00

- Alle bedragen zijn ex btw. We gaan uit van
- een gezonde bodemstructuur en goede milieuhygiënische kwaliteit
 - geen teerhoudend asfalt
 - exclusief werken aan de nutsmaatschappijen
 - geen rioleringswerken
 - afbraak gebouwen niet is inbegrepen

PRIJS ERELOON

Voor de raming van de tijdsbesteding en dus de kostprijs hebben we ons gebaseerd op een interpretatie van het bestek en het voorgeschreven traject. Onze uurbesteding houdt rekening met het opgegeven tijdsbestek.

De te presteren uren en taken worden dan ook evenwichtig verdeeld. We bieden de opmaak van het ontwerptraject volgens de 2 fases aan tegen:

- 45.000 ex btw voor fase 1 ontwikkelingsstrategie
- 7% ereloon op het bouwbudget van €985.209 ex btw voor fase 2 realisatie

De beschreven overlegmomenten en terugkoppelingen zoals beschreven in het plan van aanpak zijn hierin opgenomen. Niet inbegrepen elementen berekenen we op basis van het profiel binnen het ontwerpteam. Het regietarief bedraagt ex btw

- senior/ deskundige 120,-euro / uur
- projectleider 90,- euro/ uur
- projectmedewerker 80,- euro/ uur
- projectassistent / junior 70,- euro/ uur

We zijn ervan overtuigd dat tegenover een goed ontwerptraject een correcte verloning staat. Bijkomende kosten zoals een gedetailleerde landmeting; hemelwater-, infiltratie-, en afkoppelingsstudie; haalbaarheidsstudie nutsleidingen; fyto-sanitaire studie van bestaande bomen; archeologienota; geotechnisch bodemonderzoek; ... wegen zwaar door op het studiebudget. Deze kosten zijn dan ook niet inbegrepen in bovenstaand ereloon.