



offerte OW 1502 Dorpskern Spiere

de volledige studieopdracht voor het inrichtingsplan en ontwerp van
de herinrichting van de dorpskern van Spiere 'investeringsproject'

0706/2015 12:00

tav:

Gemeente Spiere-Helkijn

Contactpersoon: Dhr. Lemay

Projectbegeleider WinVorm: Tim Denutte

Provincie West Vlaanderen

LEZING VAN DE PLEK

EEN LANGE TERMIJN VISIE

In de formulering van de studieopdracht voor het inrichtingsplan en ontwerp van de herinrichting van de dorpskern van Spiere toont het gemeentebestuur de ambitie om Spiere op de kaart te zetten als een landelijke gemeente waar het goed wonen en recreëren is.

Om de dorpskern aantrekkelijker te maken als woonplek werd reeds gesleuteld aan de kwaliteit van het patrimonium, wat bijvoorbeeld resulteerde in de realisatie van het sociaal woonproject op de hoek van de Jacquetbosstraat en de Oudenaardseweg. In de dorpskern is echter nog heel wat slapend patrimonium en de handel is er grotendeels weggetrokken. Om de dorpskern nieuw leven in te blazen is de heraanleg van de publieke ruimte een goed instrument, hiermee kan ondermeer concreet werk gemaakt worden van de verkeersleefbaarheid in de dorpskern, het aantrekkelijk maken van de omgeving voor handelszaken en het scheppen van ruimte voor evenementen.

De reeds eerder uitgewerkte onderzoeken en plannen (lelijke plekjes en landschapsplan Spierebeken) geven duidelijk aan dat het versterken van de landschappelijke kwaliteit en het verbeteren van de verbinding tussen de kern en de vallei van de Spierebeek een belangrijke omslag kan bewerkstelligen in de beleving van de open ruimte. Rond Spiere liggen heel wat mooie plekjes, de uitdaging bestaat erin om deze plekjes op een eenvoudige manier te ontsluiten en te valoriseren voor zowel de bewoners als de recreanten! Hiervoor introduceren we het “rondje Spiere”, een route die bestaande paden met elkaar in verbinding brengt. De activering van de route gebeurt met behulp van de “architecturale knopen”, schakels tussen de lokale en regionale recreatie.

We kunnen het plein mooier maken met nieuwe stenen, en de landschappelijke kwaliteit versterken door de verbetering van de groenstructuur... maar al deze investeringen hebben echter weinig effect als de ingrepen niet inspelen op de behoeftes van de bewoners van het dorp. Daarom stellen we voor om het ontwerp van de heraanleg van de dorpskern te koppelen aan een wervend proces van coproductie. In het plan van aanpak stellen we 4 workshops voor, waarbij we opschuiven van “samen dromen” naar “samen bouwen”. Het doel van deze workshops zal ambitieus zijn: door de bewoners medeauteur te maken van het project willen we ze uitdagen om zelf initiatieven te nemen om de dorpskern om te vormen tot een levendige plek voor spel en ontmoeting.



RONDJE SPIERE & DE MOOISTE PLEKJES



ANALYSE EN STRATEGIE



De identiteit van het Robecynplein wordt grotendeels bepaald door infra. De eindhalte van lijn 15 en 85, stationair draaiende bussen en een overcapaciteit aan parkeerplaatsen domineren het beeld. Het plein is een groot deel van de dag leeg. Opvallend is dat de publieke voorzieningen van Spiere, zoals de bakker, het cafe, de apotheek en de slager, zich nog altijd aan het oude historische plein bevinden. De Kapitein, het café aan het Robecynplein staat leeg en is verkocht aan de dokter waarmee naast de kruidenier, het laatste publieke programma aan het plein is vertrokken. Mede vanwege ook het fysiek ontbreken van sterke stedenbouwkundige randen is het plein is hiermee letterlijk verworden tot excentrisch gelegen overschot aan de rand van de invalsweg.



We stellen voor om de eindhalte van de bus te koppelen aan het nieuwe dorpscentrum, vlakbij de Polyglot, het sportcentrum en het gemeentebestuur van Spiere-Helkijn. De twee voorlaatste haltes 'Spierekerk' worden verplaatst naar het oude centrum temidden van de publieke voorzieningen en de kerk. Zo worden de twee centra van het dorp beter (en vaker) bediend door de bus.



De landschapsstructuur van Spiere is rijk en gevarieerd. Het landschap van de Schelde het Spierekanaal, de Spierebeek en de Zwarte beek vormen een prachtig recreatief parcours dat gekoppeld kan worden aan alle belangrijke clusters van het dorp. Gelegen op het dak van het beekdal is het Robecynplein een indrukwekkende schakel en opstap voor een bezoek aan het landschap. De beek ligt echter diep verscholen in het dal achter bushaltes, vangrails en beplanting. Voor de passant of toerist is ze onvindbaar...



Met het verplaatsten van de bus-en eindhalte, ontstaat de mogelijkheid om het historisch centrum via het Robecynplein ruimtelijk te koppelen aan het beekdal. De pleinverharding wordt opgebroken en het landschap wordt het dorp ingehaald. Het plein wordt letterlijk de missende groene schakel in het rondje dorp. De oorspronkelijke verharding wordt hergebruikt om de publieke ruimte in het historisch centrum opnieuw aan te leggen. Het kruispunt wordt versmald waardoor het verkeer afgeremd wordt wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Het tracée van de N-weg blijft behouden. Er ontstaan twee ruimtelijk heldere entiteiten; het dorpsplein temidden van de publieke voorzieningen en het Robecynplein als groene schakel en opstap naar het beekdal. Het recreatief netwerk langzaam netwerk en speelnetwerk zijn ontsloten!

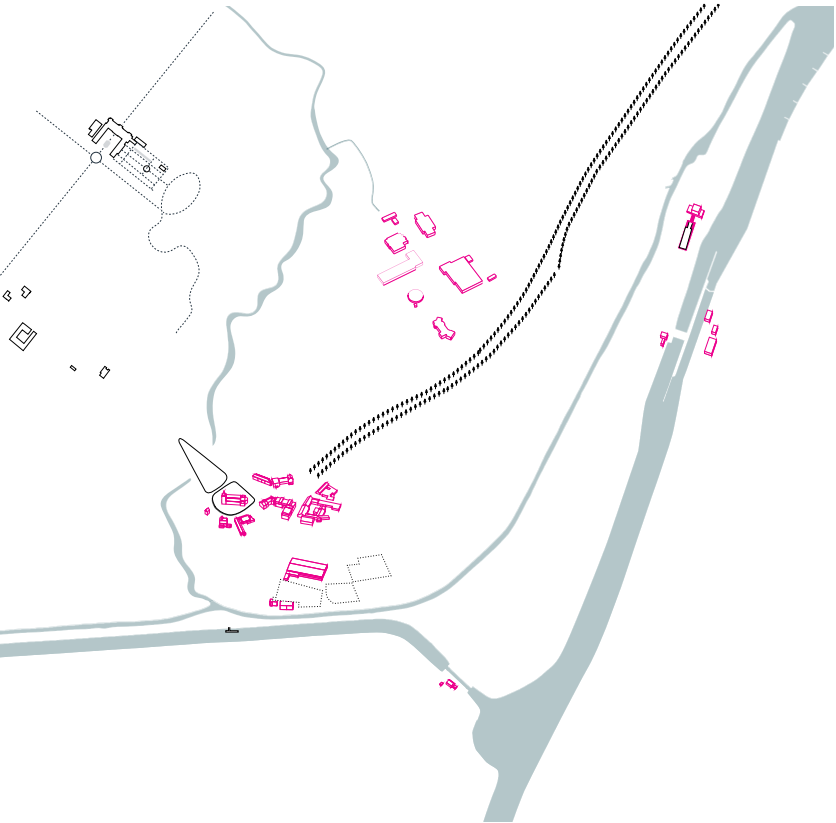
attractieve dorpsrand



rondje dorp- padennetwerk



clusters activeren



leesbaarheid van het landschap versterken

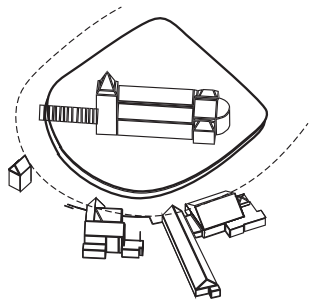


doorwaadbaarheid

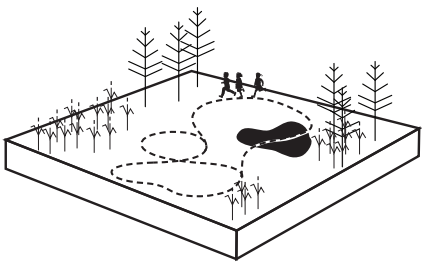


DIT IS RONDJE SPIERE

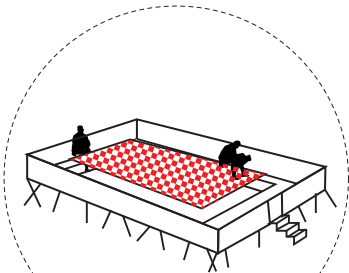
PROJECTVOORSTELLEN



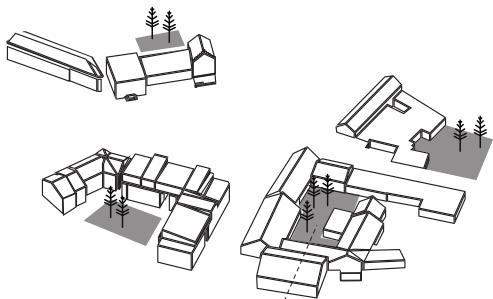
historisch cluster; De heilige hart en Sint Amanduskerk op een voetstuk



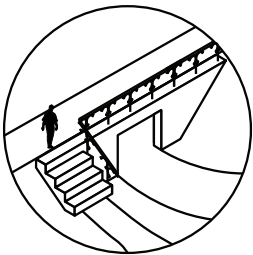
startpunt rondje Spiere op het Robecynplein



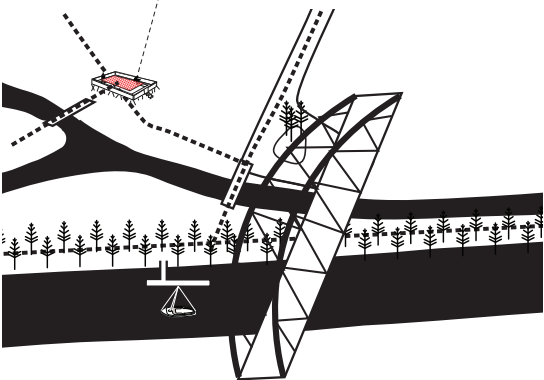
architectonische knopen



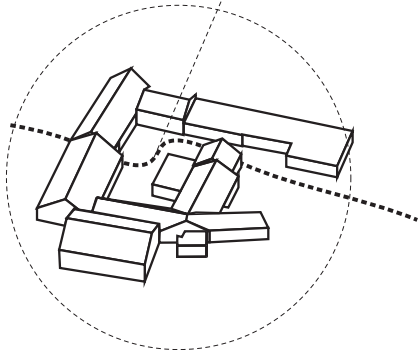
centrumcluster; voorzieningen en hoven activeren



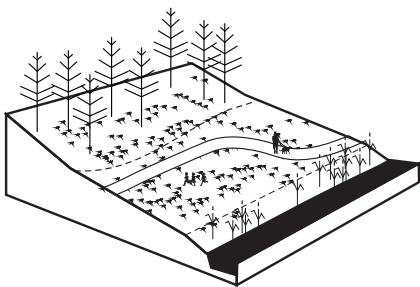
verbindingstrap en leuning tussen oude centrum en beekdal



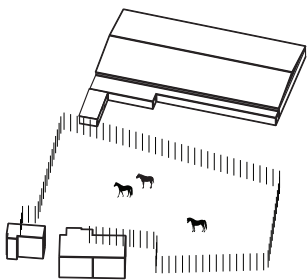
knooppunt rondje dorp aan Oudenaardeseweg



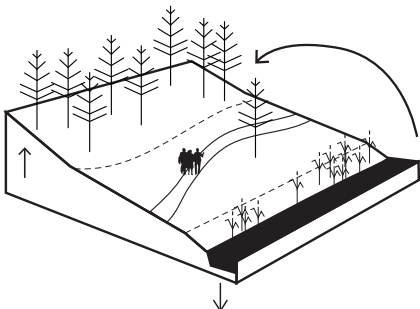
reactivatie historische hoeve



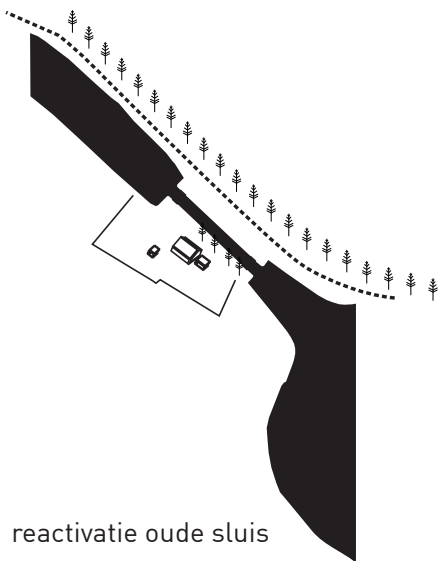
bloemrijk grasland



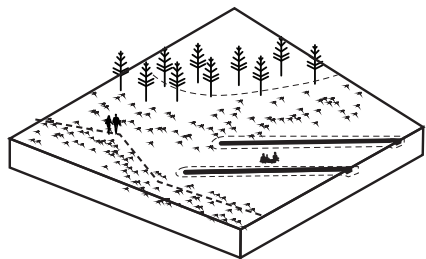
manege; recreatieve knoop



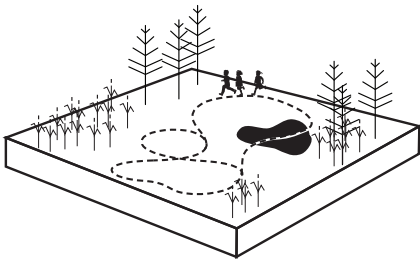
verstevigde taluds (met grond uit de beek) ingeplant met notelaar



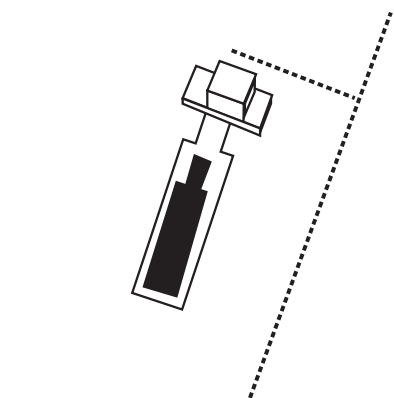
reactivatie oude sluis



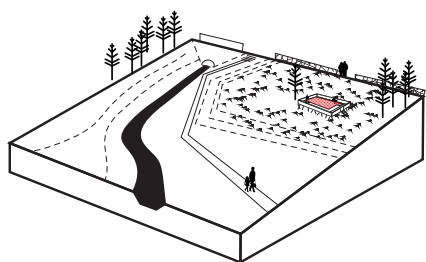
terugbrengen laantjes



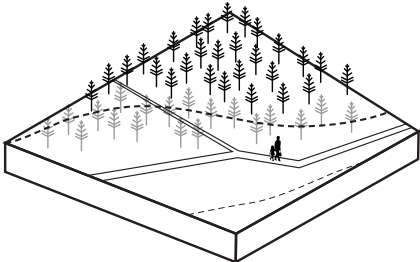
ontdekkingsnatuur tussen beek en de scholen



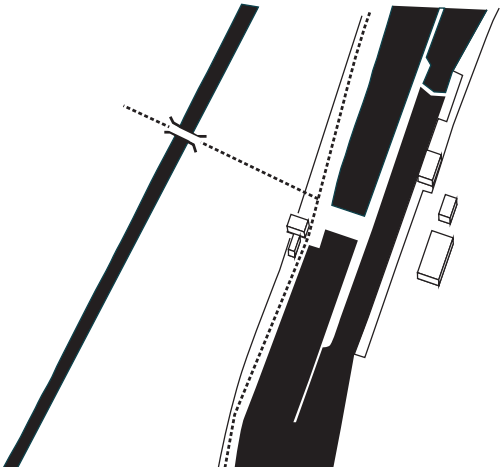
reactivatie Spiere zwembad



architecturale knoop in collectieve tuin als schakel tussen Robecynplein en beekdal



nieuw bos op overgang van beekdal naar hogere delen met struipaden



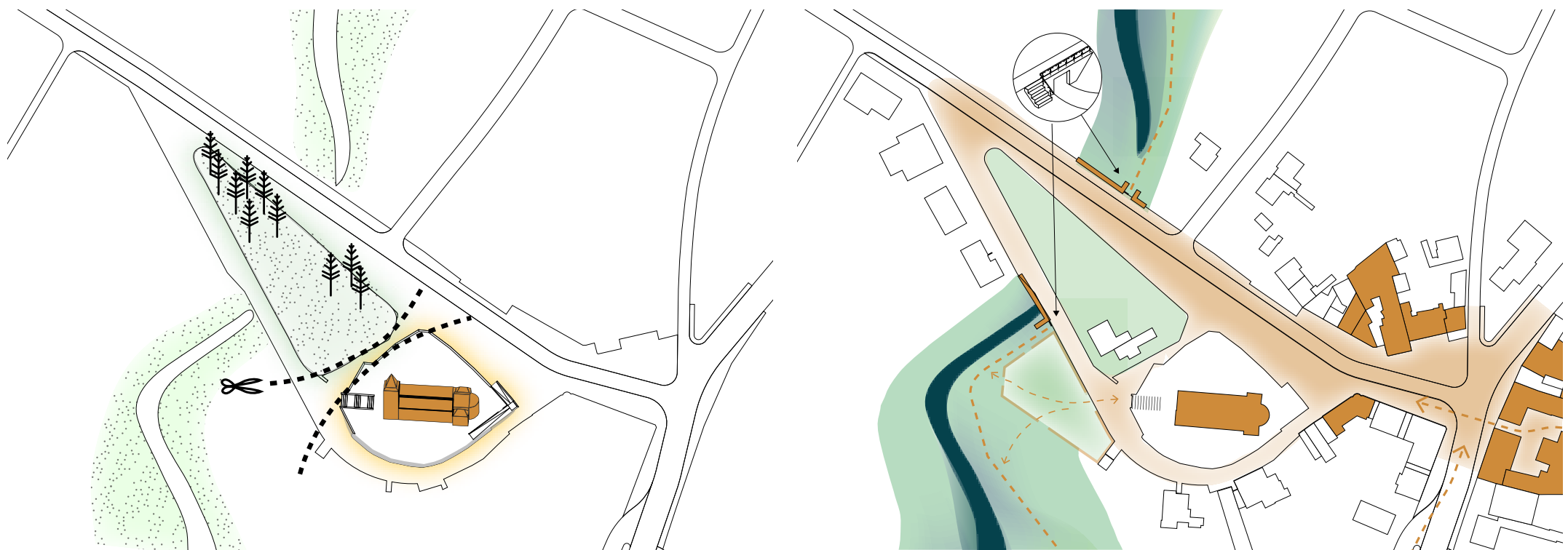
Spiere sluis als recreatieve hotspot



RONDJE SPIERE

PLANCONCEPT

HERINRICHTING PUBLIEK DOMEIN ROBECIJNPLEIN / JACQUETBOSSTRAAT

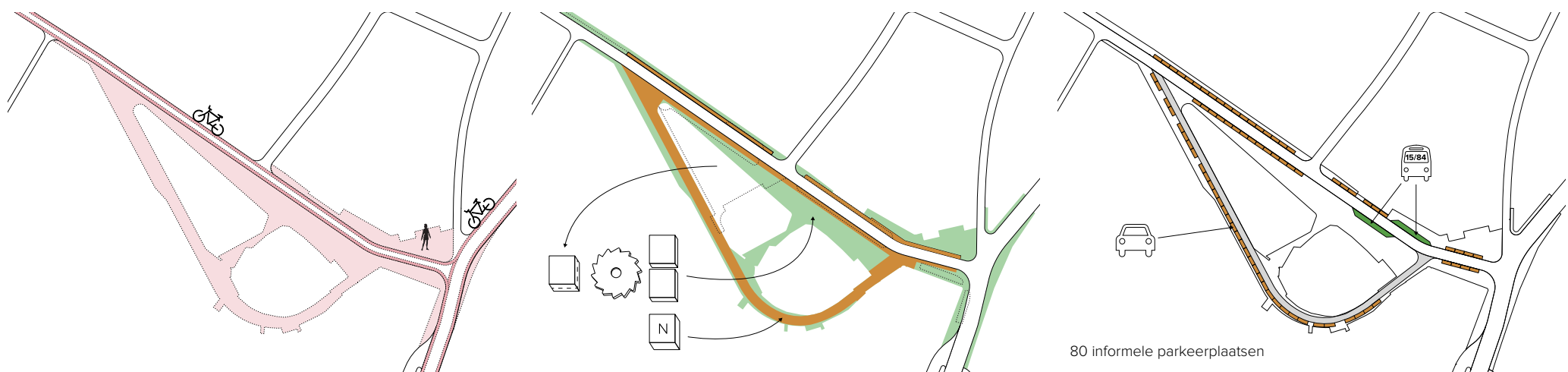


LEESBAARHEID VAN DE PLEK HERSTELLEN
De kerk van Spiere wordt op haar eigen voetstuk geplaatst. Het grondlichaam voor de kerk wordt weggehaald en tussen de kerk en het huis van de dokter wordt middels een nieuw openbaar pad een knip gelegd tussen twee entiteiten; de wereld van het beekdal en de wereld van het dorpsleven. De verharding van het Robecynplein wordt opgebroken en het plein transformeert tot een zachte lommerrijke schakel en opstap naar het beekdal. De bomen en bloemrijke grasvegetatie zijn een voorbode van wat er in de vallei van de Spierebeek te ontdekken valt! De trappenpartij en kerkhofmuur worden in hun oude glorie herstelt.

HET CENTRUM ALS SCHAKEL IN HET RONDJE DORP
Hiermee ontstaan twee ruimtelijk heldere entiteiten; het Robecynplein als zachte schakel naar het beekdal en de historische kern met haar publieke functies aan een royale pleinruimte voor de dorpsbewoners. Een publieke tuin achter de kerk en twee trappen aan de Jacquetbosstraat verbinden het Robecynplein met het beekdal. Ook de hoeve is een interessante schakel in het rondje dorp; ze vormt een prachtige poort via de binnenhof op het landschap.

THEMAKAARTEN

HERINRICHTING PUBLIEK DOMEIN ROBECIJNPLEIN / JACQUETBOSSTRAAT



VERHOGEN VAN VERKEERSVEILIGHEID
Het tracée van de Jacquetbosstraat en de Ouden-aardseweg blijven gehandhaafd. De kruising wordt echter versmald. Hierdoor wordt het dorpsplein weer als pleinruimte leesbaar. De versmalling remt tevens de snelheid voor vracht -/en autoverkeer. Een fietssuggestiestrook op de Jacquetbosstraat en fietspaden aan weerszijden van de de N-weg zorgen voor een verhoging van de veiligheid voor fietsers.

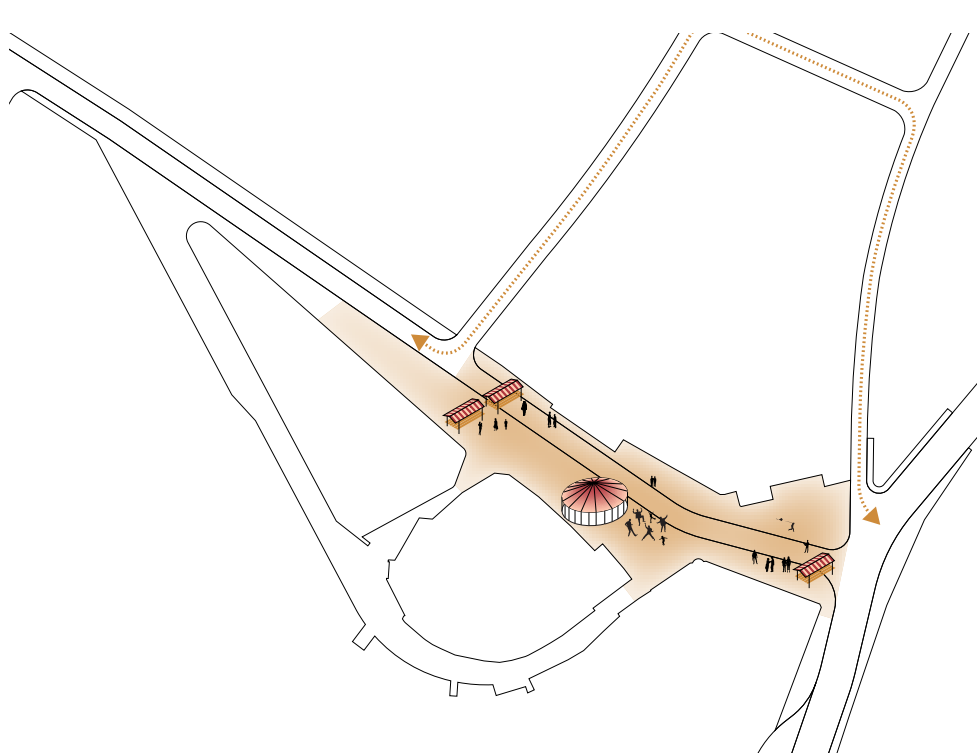
HERGEBRUIK MATERIALEN
De huidige klinkers van het Robecynplein worden hergebruikt. Ze worden in tweeën gezaagd en gebruikt voor de voetgangersdelen van het plein. Voor de delen van het plein waarop geparkeerd of op gereden wordt, worden nieuwe klinkers gekocht.

AANDACHT VOOR HALTE OV EN PARKEREN
Zoals beschreven in de analyse komt de voorlaatste bushalte weer voor de kerk te liggen vlakbij de publieke functies van Spiere. Op de royale stoepen kan zoals voorheen nog steeds worden (langs-) geparkeerd.



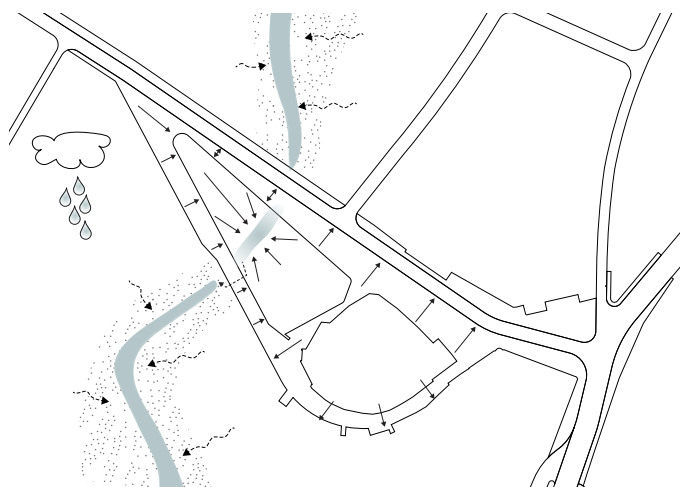
EEN LEEFBARE KERN MET EEN GROEN KARAKTER

Bestaande bomen worden waar mogelijk gehandhaafd. Het beekdal is duidelijk afleesbaar door een eigen beplantingsstructuur welke doorgezet wordt op het Robecynplein. De vallei en het zicht op de beek blijven open zodat de link tussen beekvallei en Robecyn extra krachtig worden aangezet. Aan de Jacquetbosstraat en op het dorpsplein worden grote clumbs met bomen geplant. De dorpskern krijgt een groen karakter wat een impuls geeft aan de woonkwaliteit en leefbaarheid van het dorp.



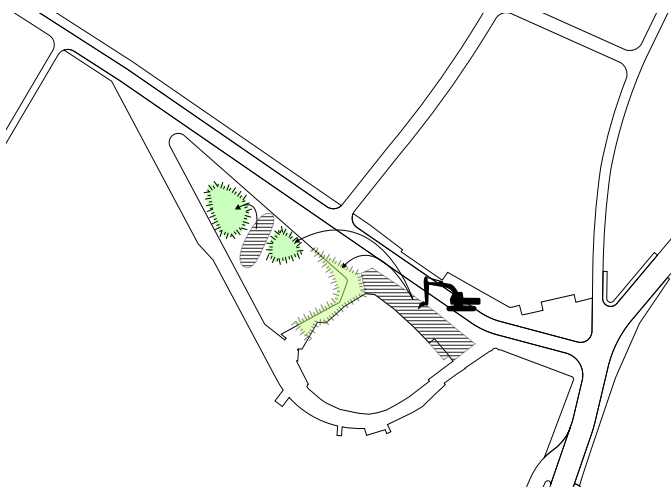
PLEIN MAKEN

Het profiel van de Jacquetbosstraat en de Oudenaardseweg blijven gehandhaafd. Echter het kruispunt wordt versmald en het grondlichaam voor de kerk wordt weggehaald waardoor de historische muur weer zichtbaar wordt. Hierdoor ontstaat een royale pleinruimte. Het oude centrum biedt door herinrichting weer plaats aan terrasjes, tijdelijke evenementen of optredens van de fanfare, dorpsfeesten of markt. Ook de stoep voor de oude hoeve wordt verbreed. De Jacquetbosstraat kan eventueel tijdelijk worden afgesloten waarop men om kan rijden via de Sint- Amandswijk.



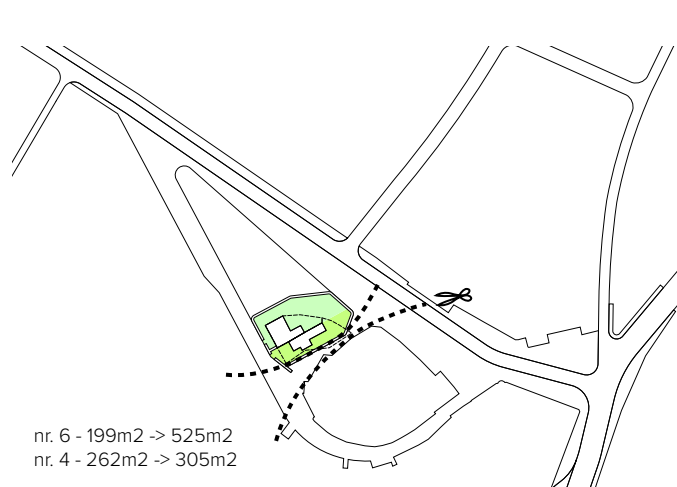
DUURZAAM WATERBEHEER

Op het Robecynplein wordt het water opvangen en via een centrale wadi afkoppeld op de beek. De wadi maakt voelbaar dat onder het plein een beek loopt. Zo wordt de belevingswaarde met het beekdalsysteem en duurzaam waterbeheer vergroot. Omdat het tracé van de Jacquetbosstraat behouden blijft kunnen hier de kolken worden behouden.



RELIEF EN GESLOTEN GRONDBALANS

In het ontwerp wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. De grond die vrijkomt uit de aarden wal voor de kerk en het graven van een (ondiepe) wadi wordt verwerkt aan de randen waardoor de wadi dieper lijkt en waardoor het beekdal wordt uitgesproken. In de rand van het grondlichaam wordt een grastrap opgenomen waar de bewoners, passanten en toeristen kunnen rusten, picknicken of kunnen genieten van het zicht op het beekdal.



nr. 6 - 199m² -> 525m²
nr. 4 - 262m² -> 305m²

UITRUIL GRONDEN

Om het pad tussen kerk en het huis van de dokter mogelijk te maken moet er grond worden geruild. Bovenstaande illustratie is een voorstel en moet in nauw overleg met de bewoners en gemeente moeten worden vastgesteld. De percelen krijgen een haag rondom waarmee de privacy van de bewoners wordt gewaarborgd.

INRICHTINGSPLAN VAN DE DORPSKERN

- 1 Collectieve tuin met zwevend picknicklaken (architectonisch knooppunt)
- 2 Robecynplein, schakel naar het beekdal
- 3 Wadi met pleisterplek
- 4 Nieuwe trappartijen en pad naar de beek
- 5 Restauratie kerkmuur en trappartijen
- 6 Nieuw openbaar pad tussen kerk en huis van de dokter
- 7 Verplaatste bushalte
- 8 Nieuwe hellingbaan naar begraafplaats
- 9 Weggehaald grondlichaam voor de kerk ten gunste van pleinruimte
- 10 Versmald kruispunt Oudenaardseweg en Jacquetbosstraat
- 11 Verbreden voetpad voor de hoeve
- 12 Reactiveren hoeve
- 13 Nieuw dorpsplein
- 14 Nieuwe boomgroepen

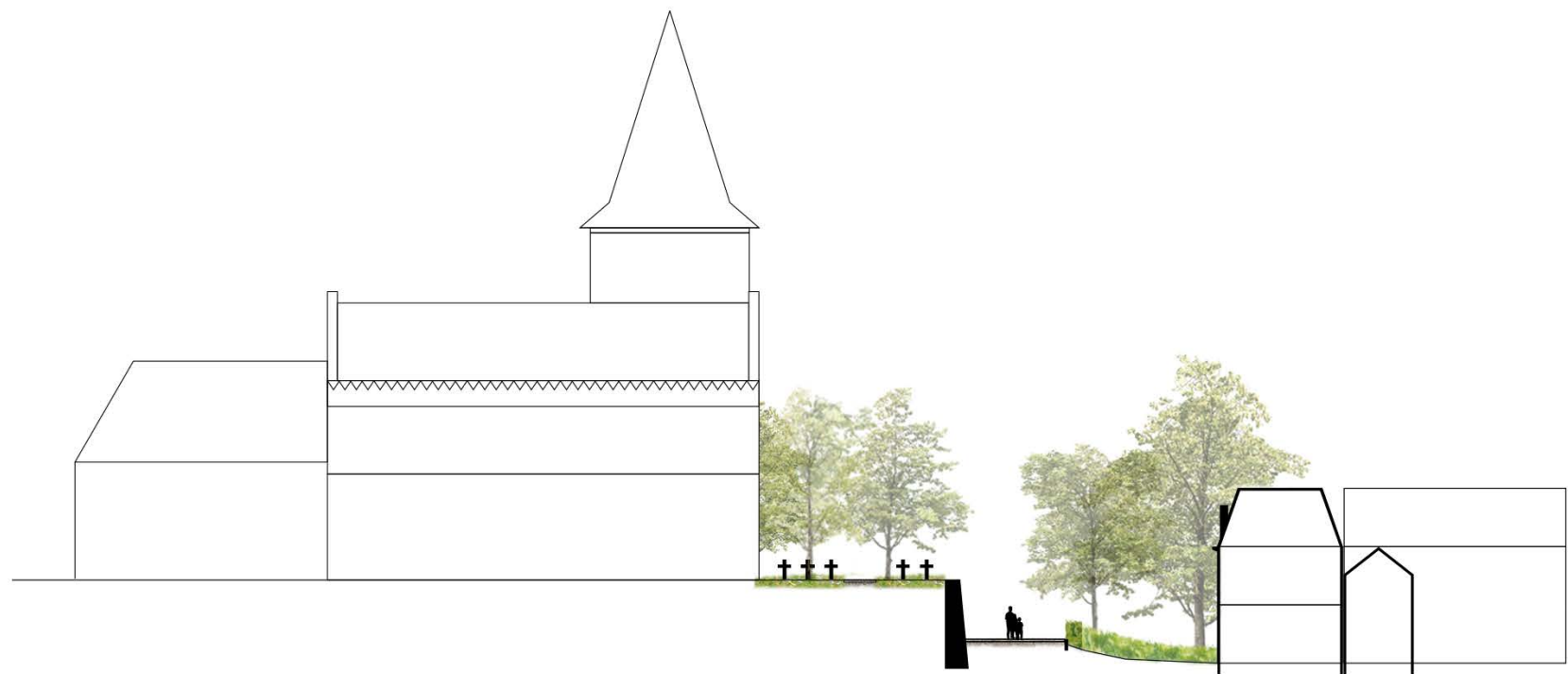
PLAN schaal 1:500



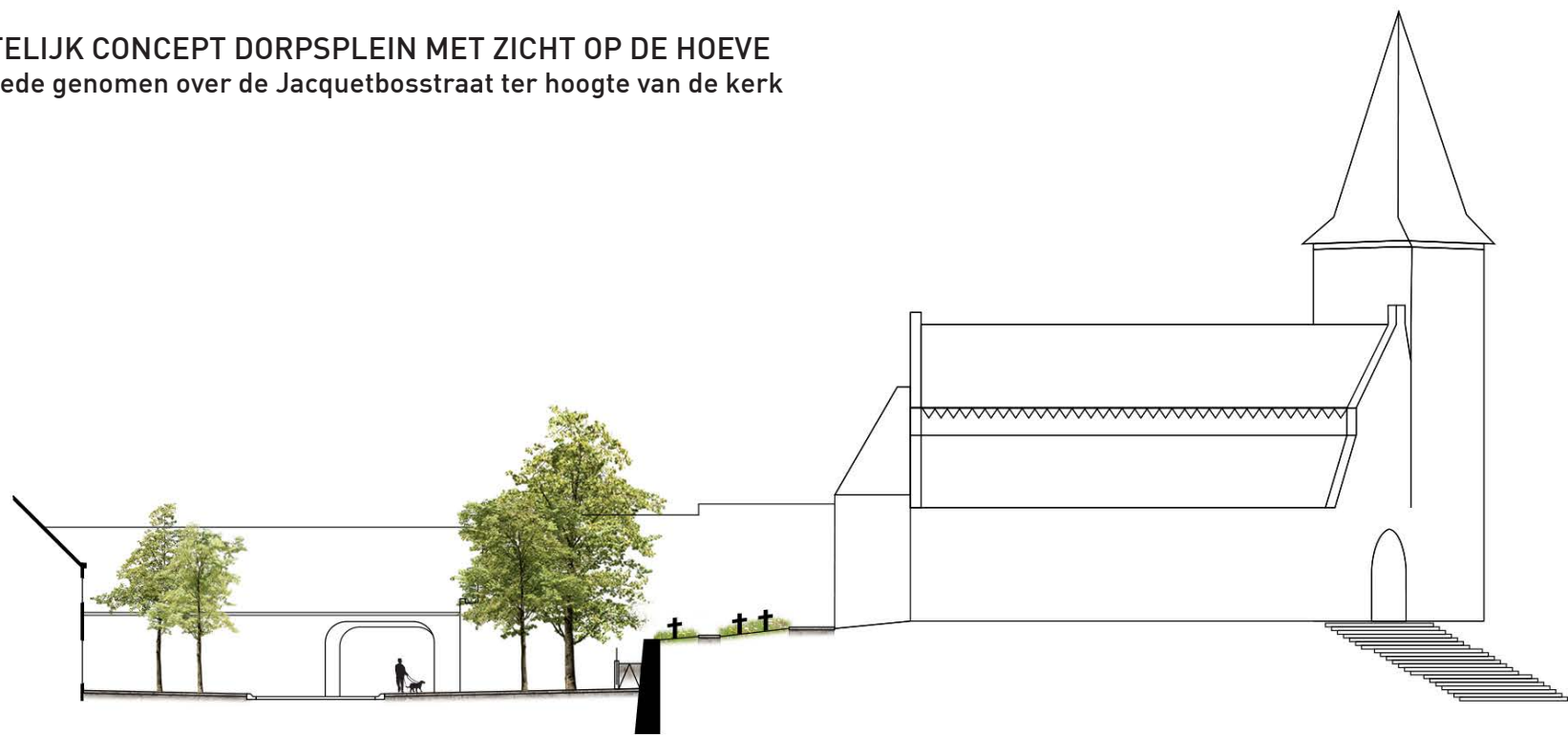


RUIMTELIJKE CONCEPTEN & PRINCIPES

VRIJMAKEN HISTORISCHE KERKMUUR
doorsnede genomen over het nieuwe pad tussen kerk en het huis van de dokter



RUIMTELIJK CONCEPT DORPSPLEIN MET ZICHT OP DE HOEVE
doorsnede genomen over de Jacquetbosstraat ter hoogte van de kerk



REFERENTIEBEELDEN

ONTDEKKINGSNATUUR, COLLECTIEVE TUIN ACHTER DE KERK, RELING OP DE BRUG AAN DE SPIEREBEEKVALLEI, BLOEMRIJK GRASLAND.



RUIMTELIJK CONCEPT BEEKDAL
doorsnede genomen over de Spierebeek verstevigde taluds ingeplant met Notelaar als overgang naar de private kavels van de bewoners van de Sint-Amandswijk



RUIMTELIJK CONCEPT ROBECYNPLEIN
doorsnede genomen over de grastrappen en wadi



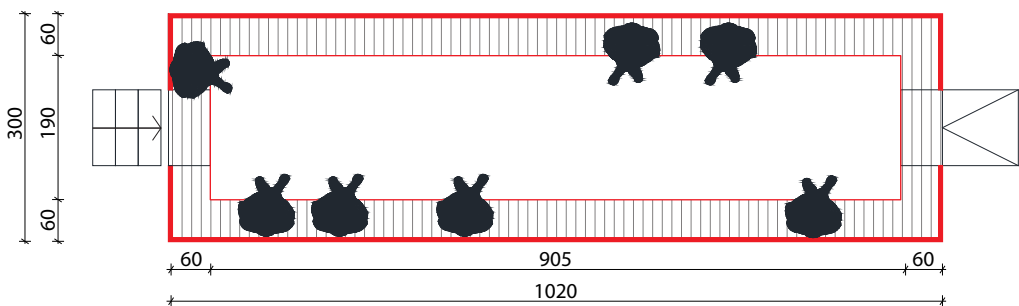
UITWERKING VAN DE DRIE ARCHITECTURALE KNOPEN EN INTRODUCTIE VAN HET ZWEVEND PICKNICKLAKEN

PRINCIPE

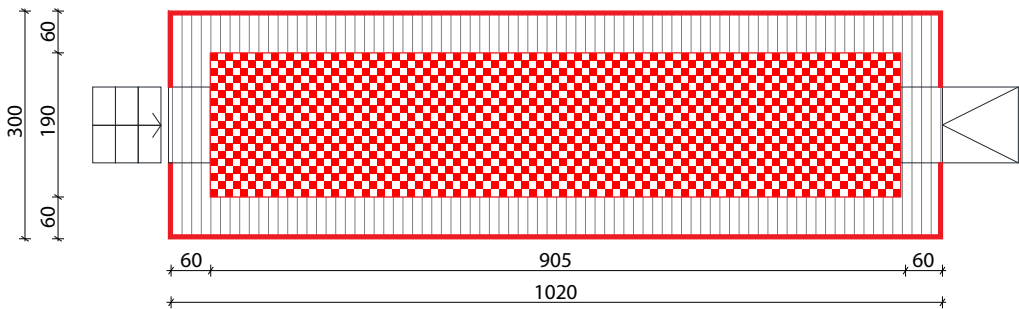
De “architecturale knopen” worden uitgewerkt als overgedimensioneerde picknicktafels van 3 bij 10m. Door hun overmaat zijn ze groot genoeg om verschillende groepjes tegelijk een plaats te bieden. Door het formaat kan de tafel ook gebruikt worden als buitenklas voor de lagere school, als vergadertafel voor de verenigingen... De vorm en het kleurpatroon is geïnspireerd op het archetypische picknicklaken: wit met rode ruitjes. Het is een patroon dat door iedereen als dusdanig herkend kan worden en contrasteert bovendien sterk met de omgeving. Dit maakt het voor recreanten een herkenbare en aantrekkelijke plek om even halt te houden. De vaste banken en het tafelblad zijn iets hoger dan normaal. Door de hogere zitpositie kan men beter uitkijken over het landschap. Wie plaatsneemt aan de tafel stelt vast dat zijn/haar voeten de grond niet langer raken, waardoor de indruk ontstaat dat men zweeft over het landschap. Dit gevoel wordt versterkt door de slanke maar talrijke stalen tafelpootjes, die vanop grotere afstand amper zichtbaar zijn.



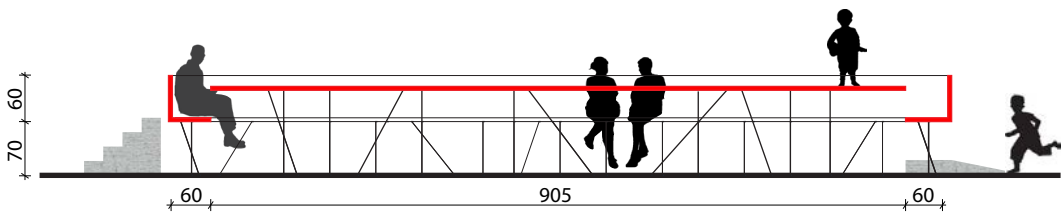
UITWERKING



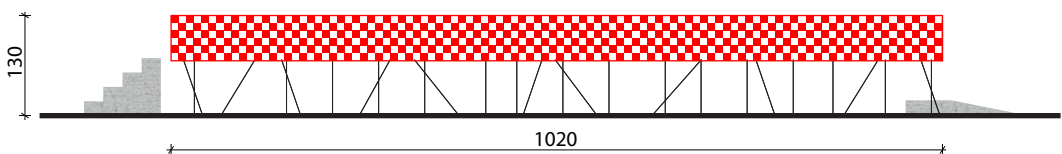
bovenaanzicht bank



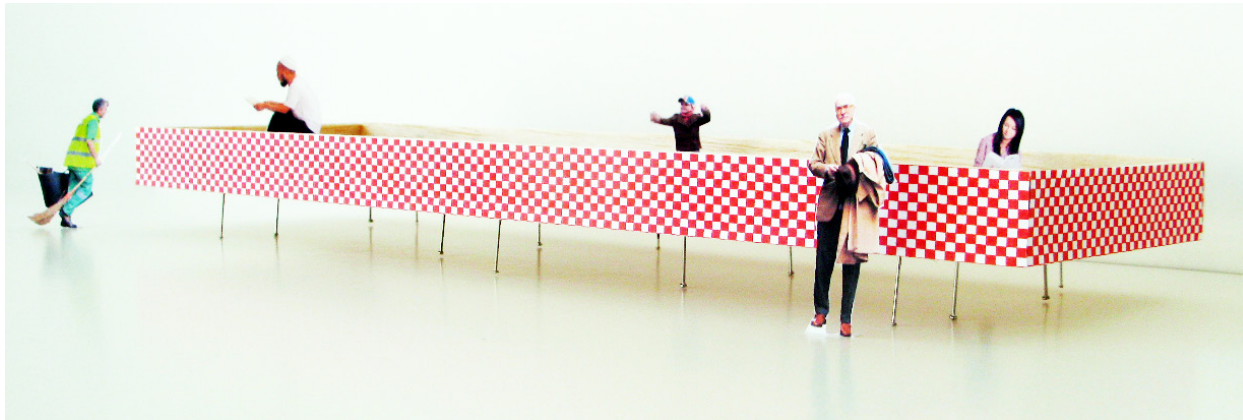
bovenaanzicht tafel



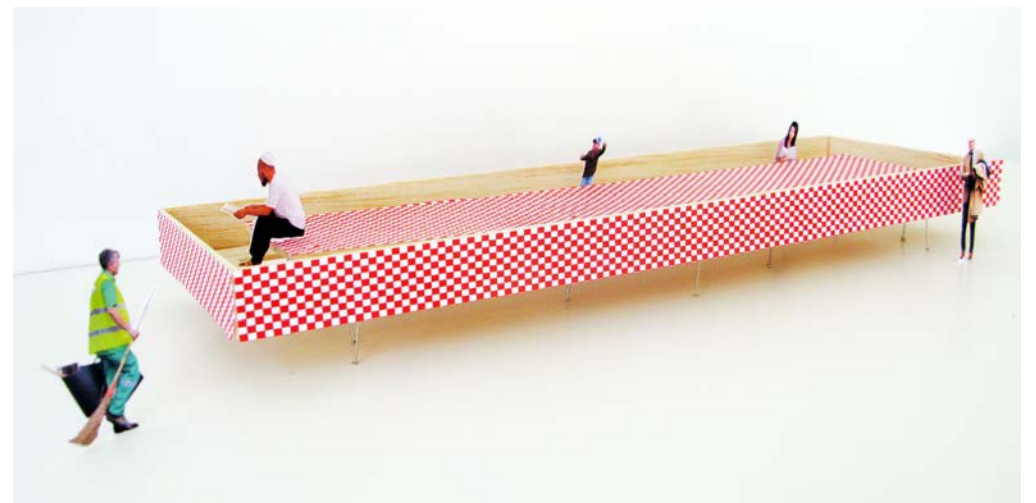
dwarsdoorsnede



zijaanzicht



MAQUETTE



HET ZWEVEND PICKNICKLAKEN INTEGREREET IN HAAR DIRECTE OMGEVING



bij het ponton aan het Spierekanaal



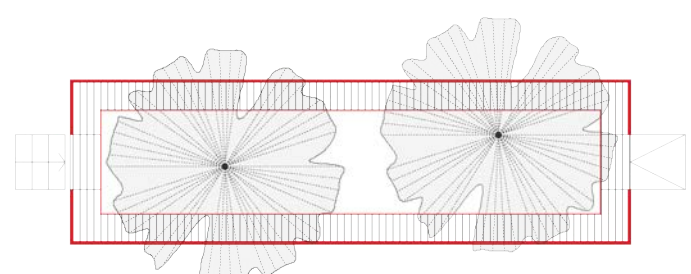
in de ontdekkingsnatuur bij het Nieuw Centrum



in collectieve tuin naast het Robecijnplein

Omdat de architecturale knoop opgevat wordt als een meubel kan het zich makkelijk integreren in verschillende omgevingen: bij het ponton aan het Spierekanaal, naast het Robecijnplein, in de ontdekkingsnatuur bij het Nieuw Centrum. De krachtige vorm versterkt het “place making”, zonder hoge eisen op te leggen aan de inrichting van de omgeving. De tafels kunnen ook gerealiseerd worden in verschillende vormen en afmetingen, mits de basisprincipes gerespecteerd worden.

We stellen voor om de tafel op het Robecijnplein te installeren in de “collectieve tuin”, ten zuiden van de kerk. Desgewenst kan er een gat voorzien worden in het tafelblad voor parasols of een boom.





IMPRESSIES



ZICHT OP HET ROBECYNPLEIN ALS OPSTAP NAAR HET BEEKDAL



ZICHT VANAF HET OUDE CENTRUM OP DE JACQUETBOSSTRAAT



ALGEMENE RAMING

Raming Robecynplein Spiere

Datum: 03-07-2015

Omschrijving		Eenheid	Hoeveelheid	Prijs/ eenheid	Totaal
1. Voorbereidende werkzaamheden en grondwerken					
Verwijdering natuursteen bestrating en opslaan in depot -10% breuk incl verwijdering fundering ter					
1.1	hoogte van nieuw te zaaien gras	m2	2200	9,00	19800
Verwijdering betonsteenverharding incl banden en verwijdering fundering ter hoogte van nieuwe					
1.2	zaaien gras	m2	3370	5	16850
1.3	Verwijdering asfaltverharding	m2	1865	9	16785
1.4	Verwijdering hellingbaan en muur	stel	1	8700	8700
1.5	Verwijdering bushokje	st	2	580	1160
1.6	Verwijdering bomen	st	41	58	2378
1.7	Verwijdering groenvakken	m2	475	6	2850
1.8	Grondverzet	m3	500	8	4000
1.9	Overige opruimwerkzaamheden	stel	1	2300	2300
subtotaal					74823
2. Verharding inclusief fundering en banden					
2.1a	Doormidden zagen vrijgekomen natuursteen verharding	m2	2000	15	30000
2.1b	Aanbrengen van bestrating van herbruikte natuursteen verharding als plein	m2	4000	30	120000
2.1c	Leveren en aanbrengen van natuursteen verharding als plein	m2	2770	100	277000
2.2	Leveren en aanbrengen halfverharding verharding als pad	m2	48	35	1680
2.3	Aanbrengen van asfaltverharding	m2	60	85	5100
subtotaal					433780
3. Rioleringen en afvoer van water					
3.1	Aanbrengen wadi met grindkoffer en aansluiting op de beek	stel	1	2500	2500
3.2	Verplaatsing straatkolken	st	5	300	1500
subtotaal					4000
4. Groenaanleg en beheer					
4.1	Leveren en planten bomen incl grondverbetering	st	16	580	9280
4.2	Leveren en planten van hagen incl grondverbetering	m2	250	30	7500
4.3	Leveren en planten van vaste planten incl grondverbetering	m2	20	40	800
Leveren en zaaien van bloemrijk grasland incl grondverbetering en aanvulling met vrijgekomen					
4.4	aarde	m2	3220	6,5	20930
subtotaal					38510
5. Meubilair, verlichting					
5.1	Aanpassing van bestaande lichtmasten	st	3	300	900
5.2	Levering en plaatsing vuilnisbakken	st	2	1250	2500
5.3	Levering en plaatsing zitelementen	st	3	2000	6000
5.4	Levering en plaatsing grastrappen gemaakt van betonnen zitelementen	m	60	300	18000
5.5	Levering en plaatsing nieuwe alzijdige lichtmasten	st	3	3000	9000
5.6	Levering en plaatsing architectonische knoop volgens detail (kunst)	st	1	17400	17400
subtotaal					53800
6. Overige					
6.1	Kleine gemetselde trap van lokaal baksteen	m2	6	200	1200
6.2	Kerende band van betonelementen	m	55	35	1925
6.3	Verandering erfgrens, grondruil	stel	2	0	0
6.4	Verplaatsing bushaltebord	stel	2	235	470
6.5	Railling op brug beekdal	m	30	100	3000
6.6	Renovatie van de gehele kerkmuur incl nieuwe hellingbaan	st	1	116000	116000
subtotaal					122595
Subtotaal					€727.508,00
Onvoorzien 10%					€72.750,80
Totaal*					€800.258,80
Btw 21%					€168.054,35
Totaal inclusief btw					€968.313,15

* De raming is exclusief: reinigingskosten vervuilde bodem / riolering / aanpassen kabels, leidingen en kosten aanvraag vergunningen.

VOORSTEL VOOR REALISATIEPROCES

Deze studieopdracht heeft als doel de heraanleg van het Robecijnplein, een publieke ruimte in het historisch centrum van Spiere. Moesten we de opdrachtformulering vanuit een puur technisch perspectief benaderen, dan zou het proces zich kunnen beperken tot een dialoog met de verantwoordelijke gemeentediensten en nutsmaatschappijen om van daaruit de wensen en eisen te vertalen in een uitvoeringsdossier, klaar voor aanbesteding.

De herontwikkeling van een dorpskern is echter veel meer dan het verplaatsen van stenen, bomen en banken! Indien we willen dat het nieuwe plein ook een rol gaat spelen als een katalysator om bewoners op deze plaats bijeen te brengen, handelsactiviteiten te stimuleren, slapend vastgoed te activeren, om recreanten te verwonderen, ... kortom op de oude en nieuwe bewoners van het dorp trots te maken op hun historisch dorpshart, dan moeten we niet alleen de vorm van het plein herdenken, maar dan moeten we ook onderzoeken en verbeelden welke activiteiten er plaats kunnen vinden op het plein. Die activiteiten kunnen evenementen zijn zoals kermissen of markten, en daarvoor voorzien we een multifunctioneel oppervlak langs de Jaquetbosstraat, tussen de kerk en de Oudenaardeseweg. Maar minstens even belangrijk is te begrijpen wat de bewoners zelf verwachten van het plein, welke activiteiten ze er zelf zouden willen organiseren. Daarom vinden we het belangrijk dat er bij het aanvangen van de opdracht een klankbordgroep wordt samengesteld die zich engageert om mee na te denken over de invulling en de inrichting van het dorpscentrum. De klankbordgroep bestaat naast bewoners bij voorkeur uit enkele sleutelfiguren die actief zijn in het lokale verenigingsleven, jeugdverenigingen, middenveld, of de stem zijn van een specifieke bevolkingsgroep. Het samenstellen van deze klankbordgroep is een belangrijke taak! De oproep tot kandidaatstelling voor de klankbordgroep moet breed gebeuren, zodat elke bewoner in principe de kans krijgt om deel te worden van deze groep. Tegelijk is het belangrijk de deelnemers te wijzen op het feit dat dit geen vrijblijvend engagement is en betrokkenheid en constructieve deelname tijdens het hele proces verwacht wordt.

We stellen voor het ontwerpproces te structureren rond 4 workshops met deze klankbordgroep en bewoners:

Workshop 1 (fase schetsontwerp): wandeling met de klankbordgroep in de dorpskern. Het ontwerpteam presenteert haar lange termijnvisie op grote schaal (zie p1-6). Aan de hand van een luchtfoto van de bestaande situatie kunnen deelnemers met post-its, schetsen,... aangeven welke ideeën ze hebben voor het Robecijnplein. Welk soort evenement zouden ze graag zien verschijnen op het plein? En wie of welke vereniging zou kunnen instaan voor de organisatie van zo’n evenement? In deze workshop is het belangrijk dat de deelnemers vrij kunnen nadenken. Het is niet de bedoeling om tijdens de eerste workshop tot een consensus te komen. De nadruk ligt op het verzamelen van ideeën en kansrijke voorstellen om het dorpscentrum tot leven te wekken. De voorstellen uit de offertefase voor de herinrichting van het Robecijnplein kunnen wel getoond worden tijdens deze workshop, maar dan eerder informatief, op het einde van de bijeenkomst. Vervolg: Er worden vergaderingen belegd met ondermeer De Lijn, AWW en de eigenaars van de voormalige taverne “De Kapitein” (betreffende de mogelijkheden van een grondruil). Op basis van deze input wordt het ontwerp uit de offertefase herwerkt naar het schetsontwerp A. Dit kan nog verschillende scenario’s of ontwerpvarianten bevatten. De budgettaire impact wordt globaal in beeld gebracht. Het bestuur kan haar voorkeur uitspreken voor een of meerdere scenario’s en het ontwerpteam vragen deze verder te onderzoeken.

Workshop 2 (fase schetsontwerp): het “schetsontwerp A” wordt voorgelegd aan de klankbordgroep met behulp van een werkmaquette . De klankbordgroep kan ideeën en argumenten aanleveren om het ontwerp verder te verfijnen. Het kan hier ondermeer gaan over: de positie van het straatmeubilair, het al dan niet toevoegen van bepaalde infrastructuur, de inplanting en de soort bomen, ... enz. De resultaten van deze workshop moet het ontwerpteam in staat stellen om de belangrijkste keuzes met betrekking tot de globale inrichting van het plein af te ronden. Indien blijkt dat er over bepaalde zaken geen overeenstemming bereikt wordt tussen de leden van de klankbordgroep wordt de discussie bevroren en de keuze voorgelegd aan het bestuur, dat op basis van aanvullende argumenten van het ontwerpteam de uiteindelijke keuze kan maken en het “schetsontwerp B” kan goedkeuren.

Workshop 3 (fase voorontwerp): Als uitgangspunt wordt gesteld dat de grootste lijnen van het ontwerp vast liggen en de belangrijkste keuzes van het bestuur niet meer in vraag kunnen worden gesteld. In deze workshop ligt de nadruk dan ook meer op communicatie dan interactie met de klankbordgroep. Eventuele opmerkingen van de klankbordgroep kunnen na overleg met het bestuur nog geïntegreerd worden in het ontwerp, waarna de documenten voor de vergunningsaanvragen kunnen worden opgesteld. Tijdens de opmaak van het definitief ontwerp wordt ook best een informatievergadering georganiseerd voor handelaars en omwonenden om hen te informeren over de mogelijke hinder die ze mogen verwachten tijdens de werken. De nuttige aanbevelingen kunnen aldus worden meegenomen in de beschrijving van de werforganisatie in het bestek voor de aannemer.

Workshop 4 (uitvoering van de werken): De werken vatten aan met het kappen van een aantal bomen (o.a. de dennebomen ten zuiden van de kerk). Het hakhout wordt niet afgevoerd van de werf, maar wordt gebruikt om (als alternatief voor een eerste-steenlegging) de werken feestelijk te openen met een workshop waarbij de bewoners worden uitgenodigd om samen een aantal zit- of spelelementen te realiseren met het hakhout, waardoor een aantal plaatsen langs de beekvallei onmiddellijk geactiveerd worden door en voor de bewoners van Spiere. Het ontwerpteam zal de workshop mee begeleiden, levert ideeën aan en assisteert bij de realisatie van de installaties.

1	schetsontwerp: 3 maanden
a	Startoverleg: Bespreking met Bestuur. Ontvangen van de opmerkingen op het ontwerp uit de offertefase.
b	Verzamelen van bijkomende basisgegevens, verkeer, aanpalers, riolering enz als ontwerpparameter huidige toestand en gewenste toestand
c	Workshop 1 met een klankbordgroep van bewoners / omwonenden. overleg met De Lijn, AWW,...: aftoetsen van de mogelijkheden voor aanpassingen van de circulatie van de bussen / maatregelen om de verkeersveiligheid op de N-wegen te verbeteren.
d	overleg met eigenaar Robecijnplein 6 (voormalige taverne De Kapitein) over de mogelijkheid van een grondenruil.
e	Verwerking tot “schetsontwerp A”. bespreking met opdrachtgever.
g	Workshop 2 met een klankbordgroep van bewoners / omwonenden.
h	Bijstellen van het schetsontwerp.
i	uitwerken van het “schetsontwerp B”, dit bestaat uit volgende documenten: Schematische plannen van de inrichting van de publieke ruimte,verwerkt in een topoplan. Globale wegopbouw en dimensionering Riolering en ontwatering, basisconcept / schema Een begroting van de kosten en subsidiëringen
j	presentatie van het "schetsontwerp B" aan de opdrachtgever
2	voorontwerp: 3 maanden
a	coördinatie met nutsmaatschappijen en afronden van gesprekken met AWW / De Lijn / Aanpalende eigenaars
b	uitwerken van plannen voorontwerp: Grondplan bovenbouw Grondplan riolering, ontwatering en afwateringrichtingen en richtingen Intekenen nutsleidingen Type dwarsprofielen op kenmerkende plaatsen Detaillering materiaalgebruik, meubilair enz Knelpunten en oplossingen in de verschillende delen onder- en bovenbouw
c	Workshop 3 met een klankbordgroep van bewoners / omwonenden
d	Bespreking met opdrachtgever en vergunningverleners / bijstellen van het voorontwerp
e	Goedkeuring van het voorontwerp door de opdrachtgever
f	aanvraag stedenbouwkundige vergunning (na goedkeuring VO door opdrachtgever) Samenstellen dossier en indienen op basis van de volgens de procedure vereiste stukken
3	definitief ontwerp: 4 maanden
a	Verdere detaillering van de tekeningen, technische afwerking
c	Opstellen van technisch uitgewerkte lengte en dwarsprofielen
d	bijstand voor communicatie naar de bewoners over de planning van de werf
e	Meetstaat met hoeveelheden, raming in detail
f	Bestek met administratieve en technische bepalingen volgens het SB 250 en de van toepassing zijnde normeringen
g	goedkeuring van het definitief ontwerp door de opdrachtgever
4	aanbesteding: 4 maanden
a	Bijwonen aanbestedingszitting
b	Controle van de biedingen rekenkundig, administratief juridisch
c	Opstellen van verslag met aanbeveling gunning, bespreking opdrachtgever
d	Assistentie bij gunning, borgstelling
5	uitvoering: 10 maanden
a	workshop 4: parkmeubilair realiseren met kaphout
b	Coördinatievergadering met nutsmaatschappijen en alle partijen
c	controle van de werken met : Minimaal wekelijks werfvergadering en verslaggeving Richtlijnen verstrekken aan toezichter(s) Opvolgen van de proeven in situ met verslaggeving Coördinatie van het bouwteam en externe deelnemers zoals nutsmaatschappijen Bevestiging materiaalkeuze, technische fiche Opstellen van PV van vaststelling en ingebrekestelling Financiële opvolging van de werfuitvoering: maandelijks vorderingsstaten aannemer, subsidiëeringsafrekeningen en eindafrekening
6	voortopige oplevering
a	Werfonderzoek voor oplevering
b	Bijwonen oplevering en opstellen PV
7	definitieve oplevering
a	Bijwonen oplevering en opstellen PV

TEAMSAMENSTELLING

het projectteam ontstaat uit de samenwerking van 3 partners:

1010 architecture urbanism bvba. Expertise stedenbouw en architectuur.

... werd in 2010 opgericht door Bert Gellynck (architect & stedenbouwkundige) en Nadia Casabella Alvarez (ir. Architect & MSc Urban & Regional Planning).
...is een ontwerp bureau voor architectuur en stedenbouw: ons werk heeft onmiskenbaar zijn wortels in deze twee kennisvelden met een rijke achtergrond en geschiedenis. In onze praktijk kijken we echter ook voorbij de hedendaagse grenzen van deze disciplines vanuit de ambitie om een allesomvattende stedelijke ervaring te produceren.
... bekijkt de omgeving met een inclusieve blik. We staan open voor de veelheid van stemmen die onze dorpen en steden bewonen, met inbegrip van de vaak onhoorbare claims uit de fysieke omgeving (water, bodem, energie, materie); de krachtbronnen voor onze toekomst.

1010 is auteur van enkele spraakmakende ontwerpen: In 2010 mochten we samen met AG stadsplanning Antwerpen, Maxwan en Karres & Brands de **Vlaamse Planingsprijs 2010** in ontvangst nemen voor het masterplan Park Groot Schijn te Antwerpen. In 2015 werd de Parckfarm Thurn&Taxis bekroond met de **Prijs Publieke Ruimte 2015**, 1010 ontwierp en bouwde hier samen met buurtbewoners het Farmhouse.

BOOM landscape vof. Expertise landschapsontwerp.

BOOM ontwerpt duurzame en poëtische landschappen, die de leefbaarheid van onze steden verbeteren.

BOOM Landscape is gevestigd in Amsterdam en bestaat uit 2 partners, Philomene van der Vliet en Jan Maas. Beiden zijn opgeleid als landschapsarchitect aan de Academie van Bouwkunst te Amsterdam. Na meer dan 12 jaar te hebben gewerkt voor gerenommeerde landschapsarchitectenbureaus in Nederland openden zij in oktober 2013 hun eigen bureau; BOOM Landscape. BOOM Landscape onderzoekt het hedendaagse (stedelijk) landschap met producten die uiteenlopen van installaties, gedetailleerd parkontwerp tot grootschalige landschapsvisies en ontwerpend onderzoek. Centraal in de opgaven staan de karakteristieken van de plek, het spanningsveld tussen publiek en privaat en de transitie van landschap naar stad. BOOM Landscape werkt aan verschillende interdisciplinaire projecten in binnen- en buitenland. BOOM Landscape maakt onderdeel uit van het ontwerperscollectief Atelier byBali, een atelier met landschapsarchitecten, architecten en productontwerpers. ByBali gelooft in ontwerpen met een sterk eigen identiteit die een dialoog aangaan met de context.

BOOM landscape is auteur van ondermeer het **Cape Square te Durrës (Albanië)**, een waterfront project met stedelijke kaap, plein en tuinen als nieuwe publieke ruimte voor de stad. BOOM werkte in samenwerking met 1010 recentelijk ook de **structuurschets uit voor de polderdorpen Berendrecht en Zandvliet**.

BOOM LANDSCAPE
Balistraat 16A
1094 JL Amsterdam
+31 20 789 1443
philomene@boomlandscape.nl
www.boomlandscape.nl

ARA – Atelier Ruimtelijk Advies bvba. Civiele techniek, calculatie en uitvoeringsbegeleiding.

ARA is een adviesbureau dat meebouwt aan de ontwikkeling van een duurzame, kwaliteitsvolle publieke ruimte. Het richt zich op de begeleiding en ondersteuning bij het uitwerken van concepten en (schets) ontwerpen en dit in nauwe onderlinge samenwerking met de ontwerper.
Door middel van een uitgebreide dialoog met de ontwerper en bouwheer wordt een scenario ontwikkeld waarin de wisselwerking tussen diverse partners centraal staat. Deze vorm van planuitwerking, met continue terugkoppeling in iedere fase, draagt er toe bij dat esthetische, bowtechnische en financiële wensen verenigd worden.

ARA werkt vanuit een netwerk van freelance medewerkers waarbij het – gericht naar de specifieke opdracht en het beoogd resultaat – een team samenstelt om zo doelgericht oplossingen te bieden. Het samenbrengen van de diverse specialisaties in één team staat garant voor het op elkaar afstemmen van de diverse lagen binnen het ontwerp.

Het bindend element binnen deze beproefde samenwerking, dwars door alle specialisaties en activiteiten heen, is het streven naar kwalitatief hoogstaande resultaten die als referentie in het vakgebied kunnen gelden. Daar wordt door ons team vandaag hard aan gewerkt. Getuige daarvan zijn bijvoorbeeld: het **park Spoor Noord** te Antwerpen, het **recreatiedomein de Gavers te Harelbeke**, **C-mine te Genk** en het **gemeenteplein te Sint-Jans-Molenbeek**.

Atelier Ruimktelijk Advies bvba
Gitschotellei 150
2600 Berchem
03 458 57 37
dries@atelierruimtelijkadvies.be
www.atelierruimtelijkadvies.be

VOORSTEL VAN DE SAMENWERKINGSVERBANDEN

	1010	Boom	ARA
0 algemene coördinatie van het ontwerpteam	x		
1 schetsontwerp			
Startoverleg.	x	x	
Verzamelen van bijkomende basisgegevens	x		x
Workshop 1 en 2 met klankbordgroep	x	x	
overleg met De Lijn, AWW, betrokken eigenaars	x	x	
uitwerking van de schetsontwerpen A en B	x	x	
advies bij uitwerking van kostenraming / civieltechnische aspecten			x
2 voorontwerp			
overleg met betrokken actoren en vergunningsverleners	x	x	
uitwerken van plannen voorontwerp	x	x	
Workshop 3 met een klankbordgroep	x	x	
opmaak vergunningendossiers	x	x	x
advies bij uitwerking van kostenraming / civieltechnische aspecten			x
3 definitief ontwerp			
Verdere detaillering van de tekeningen, technische afwerking	x	x	
Opstellen van technisch uitgewerkte lengte en dwarsprofielen		x	
bijstand voor communicatie naar de bewoners over werfplanning	x		
Meetstaat met hoeveelheden, raming in detail			x
Bestek volgens het SB 250			x
4 aanbesteding			
Bijwonen aanbestedingszitting	x		
Controle van de biedingen rekenkundig, administratief, juridisch	x	x	
Opstellen van verslag met aanbeveling gunning	x	x	x
Assistentie bij gunning, borgstelling	x		
5 uitvoering			
Coördinatie met nutsmaatschappijen en alle partijen	x		x
Wekelijkse werfvergadering en verslaggeving	x		
Opvolgen van de proeven in situ met verslaggeving	x		x
Bevestiging materiaalkeuze, technische fiche	x	x	x
Opstellen van PV van vaststelling en ingebrekestelling	x		x
Financiële opvolging van de werfuitvoering	x		x
6 voorlopige oplevering			
Werfonderzoek voor oplevering	x		x
Bijwonen oplevering en opstellen PV	x		
7 definitieve oplevering			
Bijwonen oplevering en opstellen PV	x		x



Park Groot Schijn (1010)



Park Zestienhoven (BOOM)



Farmhouse, Parckfarm T&T (1010)



Dürres Cape Square (BOOM)

UITGEWERKTE AANPAK VAN DUURZAAMHEID

Werken aan een duurzame publieke ruimte is veel meer dan rekening houden met het milieu en het voorschrijven van duurzaam geproduceerde materialen. Het gaat erom een complex geheel van maatregelen te nemen die sociaal, economisch, ecologisch, cultureel, financieel en op het vlak van onderhoud een verandering teweeg brengt waardoor de levenskwaliteit van de dorpskern toeneemt.

Aan de hand van onderstaande tabel tonen we aan welke concrete maatregelen we treffen om de duurzaamheid van het project te bewerkstelligen:

sociaal	versnippering van open ruimte tegengaan, ruimte maken voor flexibel gebruik
	het ontwerp ontwikkelen in co-productie met bewoners: beter inspelen op bestaande behoeftes en mede-eigenaarschap creëren
	de publieke ruimte aantrekkelijker maken voor ontmoeting: vertragen van het autoverkeer / bushaltes in het hart van het centrum
	de collectieve tuin: de bewoners stimuleren om zelf initiatieven te nemen stimuleert de gemeenschapsvorming
	het kaphout van de te verwijderen bomen beschikbaar stellen voor de inrichting van de collectieve ruimtes
	architecturale knoop 1: picnictafel als voorzet voor gemeenschapsvorming in de collectieve tuin
economisch	architecturale knoop 2: het verblijfskarakter aan het ponton Spierekanaal verbeteren
	de dorpskern aantrekkelijker maken voor horeca en handel: aangename terrassen, ruimte voor marktje of festiviteiten
	het slapende vastgoed activeren door investeringen in de publieke ruimte (vb. hoeve Oudenaardseweg)
	het beekdal vindbaar en beleefbaar maken voor toeristen
ecologisch	architecturale knoop 3: nieuw centrum. Bewustwording rond afval- en regenwaterbeheer stimuleren.
	verminderen van verharding / verhogen van permeabiliteit: afwatering van plein naar wadi en infiltratie naar de beek
	verminderen van de verharding: verbetering van het microklimaat van het plein
	gebruik van materialen met gekeurde duurzaamheidslabels en certificaten / FSC hout
	op termijn: afkoppeling van het regenwater naar de beek, evt. met natuurlijk (afval-) waterzuiveringssysteem
	aanplanten van inheemse bomen
cultureel	het patrimonium valoriseren: renovatie van de muur kerkhof
	de waardering voor het cultuurlandschap verhogen door de realisatie van de architecturale knopen als uitkijkpunten op het landschap
financieel	gesloten grondbalans: de bouwkosten beperken
	gedeeld beheer van collectieve tuin i.s.m. bewonersgroepen
materialencyclus	hergebruik van bestaande verharding: verzagen van kasseien
	waardevolle bestaande bomen worden maximaal gehandhaafd
onderhoud	beperken van onderhoudskosten door gebruik van bodembedekkende planttypes
	beheersprincipes volgens harmonisch park- en groenbeheer

VOORSTEL VOOR KOSTENBEHEERSING TIJDENS HET PROJECT

Vanaf de eerste stappen van het ontwerp wordt steeds een kostenraming gemaakt, waardoor er toetsingen gemaakt kunnen worden met het beschikbare budget. Afhankelijk van de grootte van de bouwkost en de complexiteit van de opdracht wordt een onvoorziene post opgenomen als percentage van de totale bouwkost. Gedurende het proces zal de onvoorziene post afnemen, omdat de onbekende factoren kleiner worden. Voor de voorliggende raming wordt een onvoorziene post van 5% gerekend.

Tijdens de fases schetsontwerp en voorontwerp kunnen de verschillende versies budgettair geëvalueerd worden en bijgestuurd worden door middel van de kostenraming. Op basis van een elementenraming kunnen eenvoudig simulaties gemaakt worden.

Het uitvoeringsontwerp wordt budgettair geëvalueerd door een gedetailleerde raming gebaseerd op digitaal opgemeten eenheden. De eenheidsprijzen worden berekend aan de hand van recente aanbestedingen in vergelijkbare projecten. In deze fase worden steeds leveranciers gecontacteerd ter controle van de prijzen van materialen en bouwstoffen.

Tijdens de uitvoeringsfase wordt de evolutie van het aanbestedingsbedrag tot de eindafrekening gedetailleerd opgelijst in een overzichtelijke spreadsheet. Deze geeft meer- en minwerken weer gekoppeld aan de beslissingsmomenten om deze goed te keuren.

OPGAVE VAN DE STUDIEKOSTEN

projectfase	deel ereloon	bedrag
concept	15%	€ 9.600,00
voorontwerp	20%	€ 12.800,00
ontwerp	25%	€ 16.000,00
aanbesteding	5%	€ 3.200,00
uitvoering	30%	€ 19.200,00
voorlopige oplevering	3%	€ 1.920,00
definitieve oplevering	2%	€ 1.280,00
raming van de werken, excl BTW	€ 800.000,00	
ereloon	8,00%	€ 64.000,00
btw 21%		€ 13.440,00
totaal studieopdracht incl. BTW		€ 77.440,00
niet inbegrepen: topografische opmetingen, veiligheidscoördinatie, milieuhygiënisch bodemonderzoek		

TIJDSPLANNING

jaar	15				16												17							
maand	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A
maandnr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
schetsontwerp	■	■	■																					
voorontwerp				■	■	■																		
vergunningsaanvraag							■	■	■	■														
definitief ontwerp							■	■	■	■														
aanbesteding											■	■	■	■	■									
uitvoering															■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
voorlopige oplevering																								■



Gemeenteplein Molenbeek (ARA)



C-mine Genk (ARA)

1010 architecture urbanism

Bert Gelynck
Nadia Casabella
Ruta Vallunaite

1010 architecture urbanism
Birminghamstraat 57 G310
B-1080 Brussel
T. +32 2 644 64 36
mail@1010au.net
www.1010au.net

BOOM Landscape

Jan Maas
Philomene van der Vliet
Mark Spaan

BOOM LANDSCAPE
Balistraat 16A
1094 JL Amsterdam
T.+31 20 789 1443
info@boomlandscape.nl
www. boomlandscape.nl

ARA - atelier voor ruimtelijk advies

Dries Beys

Atelier Ruimtelijk Advies bvba
Gitschotellei 150
2600 Berchem
03 458 57 37
dries@atelierruimtelijkadvies.be
www. atelierruimtelijkadvies.be

