

OW1607

MASTERPLAN
SITE BAERTSHOF EN OMGEVING

De Smet Vermeulen architecten
CLUSTER
VECTRIS

INHOUDSTAFEL

FASERING EN EIGENDOMSSTRUCTUUR	4
INPLANTINGSPLAN	5
UITGANGSPUNTEN SCHETSONTWERP	6
STROBBE CENTRAAL, WONEN IN EEN GROEN STADSHART	10
STROBBE NOORD, EEN NIEUWE STADSBIBLIOTHEEK	12
STROBBE ZUID, DE ACADEMIES EN DE SCHOLENCAMPUS	14
GROENSTRUCTUUR	16
SAMENVATTENDE CIJFERS	17
PROCESBEHEER EN RAMING	18



FASERING EN EIGENDOMSSTRUCTUUR

Een samenhangende visie op de ontwikkelen van de Strobbe site is onontbeerlijk voor het versterken van het centrum van Izegem. Het is echter niet nodig dit project één keer te realiseren. Dit ontwikkelingsvoorstel volgt daarom strategisch de bestaande eigendomsstructuur. Drie onderscheiden zones laten een gefaseerde ontwikkeling toe.

STROBBE noord

In het noorden vormen de gebouwen langs het Baertshof een geheel. De ontwikkeling ervan hangt nauw samen met de uitvoering van andere stadsprojecten. Enerzijds vereist de aanleg van de tunnel een gedeeltelijke sloop van het fabrieksgebouw. Anderzijds wil de stad ook het bouwblok tussen Baertshof en Brugstraat aanpakken. Het samenvallen van deze twee operaties laat toe de contouren van de ruimte tussen Strobbe en het oude goederenstation te herdenken.

STROBBE zuid

In het zuiden wordt het perceel van het vredegerecht toegevoegd aan de scholencampus. Dit is de ideale locatie om de kunstacademies te bouwen. Het perceel grenst aan twee pleinen en heeft dus een uitgesproken publiek karakter. Hun nabijheid laat de academies en de Prizma school toe afspraken te maken over het dubbel gebruik van bijvoorbeeld het auditorium, over gebouwbeheer, of de gezamenlijke implementatie van duurzame technieken.

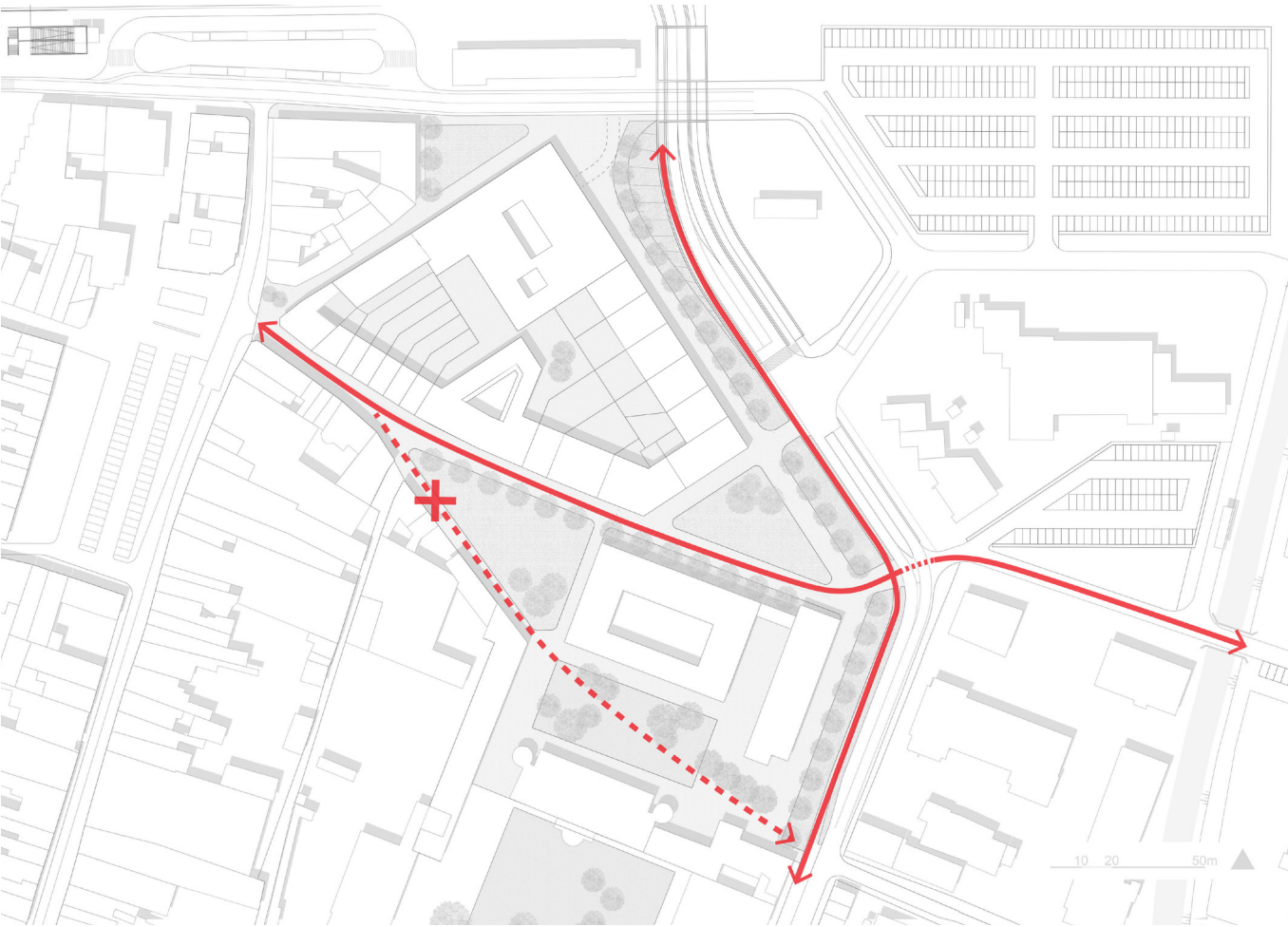
Het perceel van het postgebouw wordt in ons voorstel niet bebouwd maar ingericht als publieke ruimte. Voor de aanleg van de publieke ruimte moet het postgebouw worden gesloopt maar dit hoeft niet noodzakelijk voor de bouw van de academies te gebeuren, noch voor de ontwikkeling van het centrale bouwveld.

STROBBE centraal

Centraal vereist de aanleg van een publieke parking het samenvoegen van een aantal percelen. Het perceel van de huisvestingsdienst dat eigendom is van de gemeente, en de aangrenzende loods van de drukkerij moeten daarom samen worden ontwikkeld. De onbebouwde percelen het dichtst bij de grote markt kunnen zowel simultaan als afzonderlijk worden bebouwd.

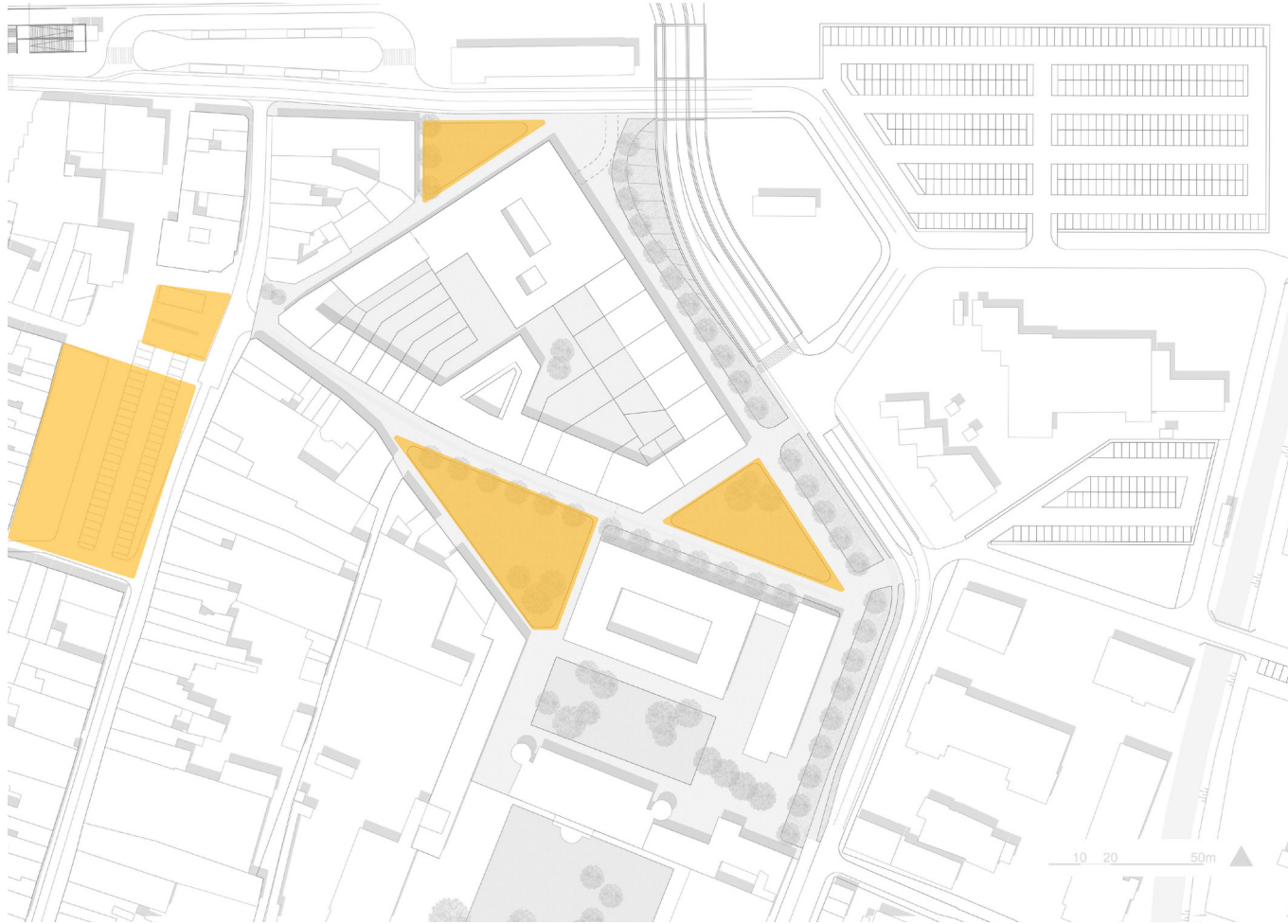


UITGANGSPUNTEN SCHETSONTWERP



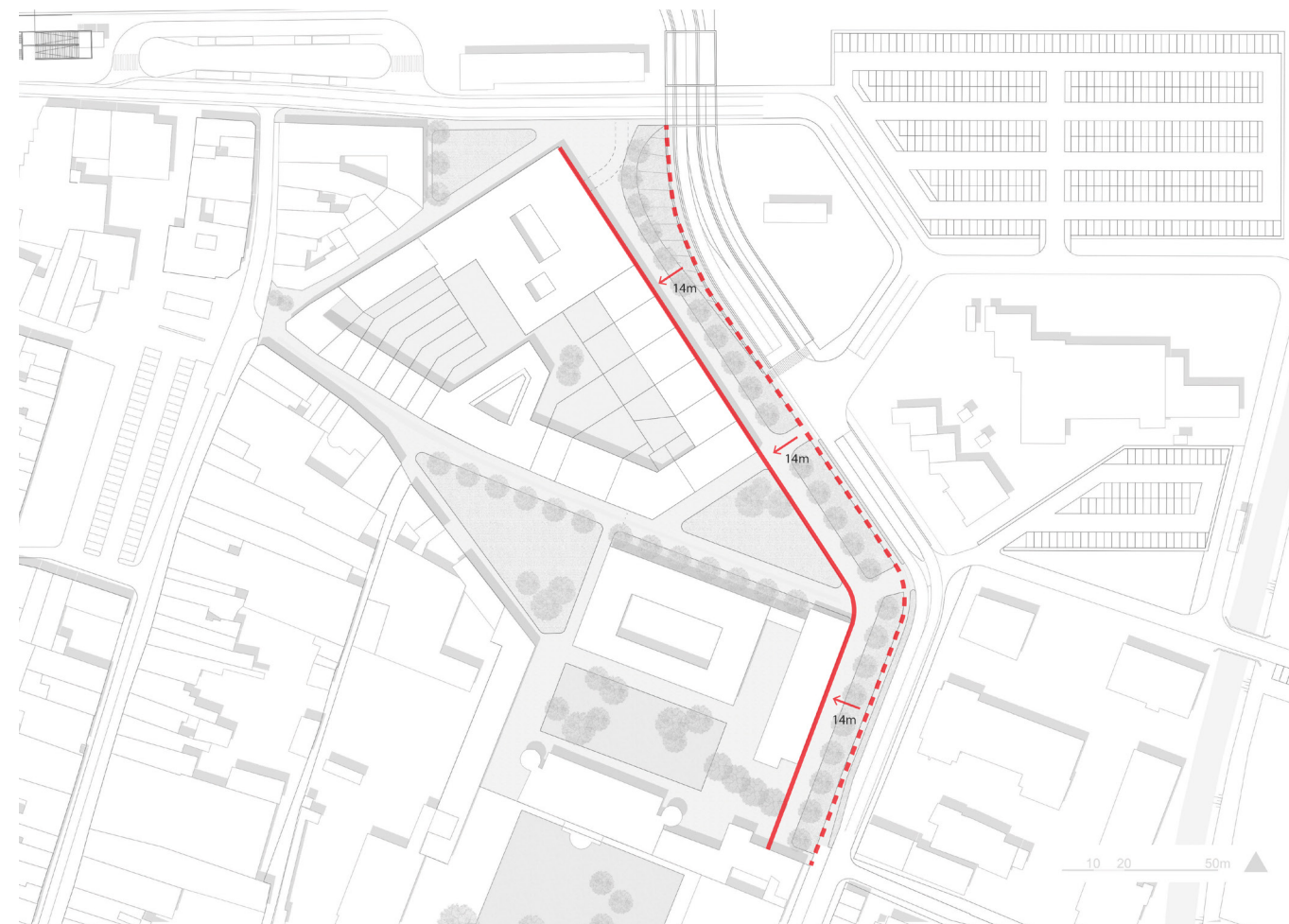
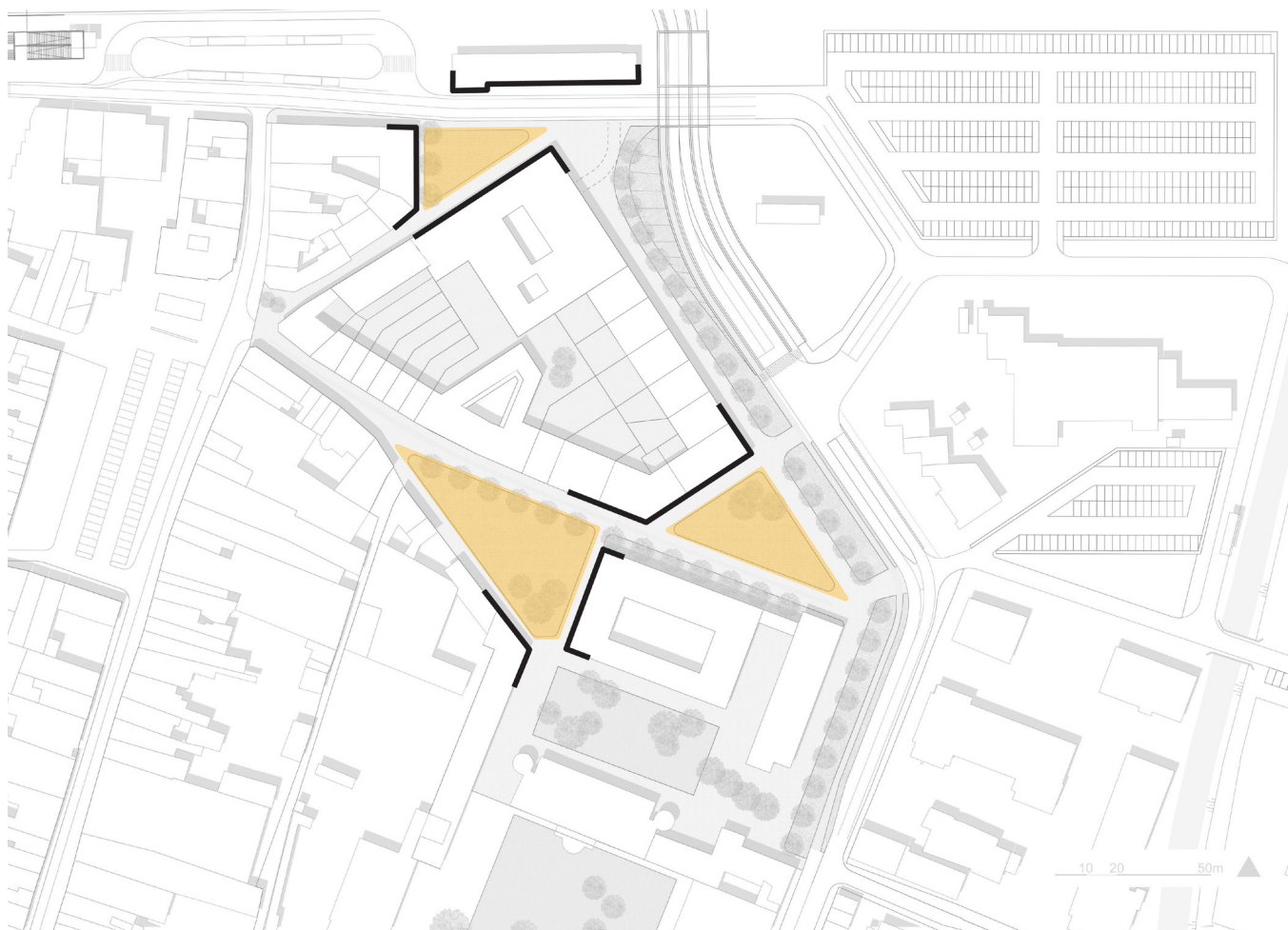
een groene corridor

In de visie 2030 wordt de ambitie geformuleerd de groenstructuur in de stad te verbinden met het omliggende open landschap. De ontwikkeling van de site Stobbe en van de Scheldemansite maakt een groene corridor mogelijk tussen de grote markt en het park van kasteel Blauwhuis, het grootste park bij het centrum van Izegem. Die verbinding wordt vandaag gemaakt door de smalle Kasteelstraat. Een bijkomende verbinding als een aaneenschakeling van open ruimtes zou het publieke karakter van het park kracht bijzetten.



een identiteitsvolle stadsstructuur

De Grote Markt, De Korenmarkt en De Melkmarkt en de zullen in de toekomst opnieuw als stedelijke pleinen een duidelijk centrum vormen in de stad, maar initiëren ook een onderscheidende stadsstructuur, een patroon die op de site Strobbe en in de stationsomgeving kan worden verdergezet. Zo ontstaat een aaneengesloten stadsdeel met geschakelde pleinen, de ideale drager voor het kralensnoer van publieke plekken en stadsdiensten dat de visie 2030 vooropstelt.



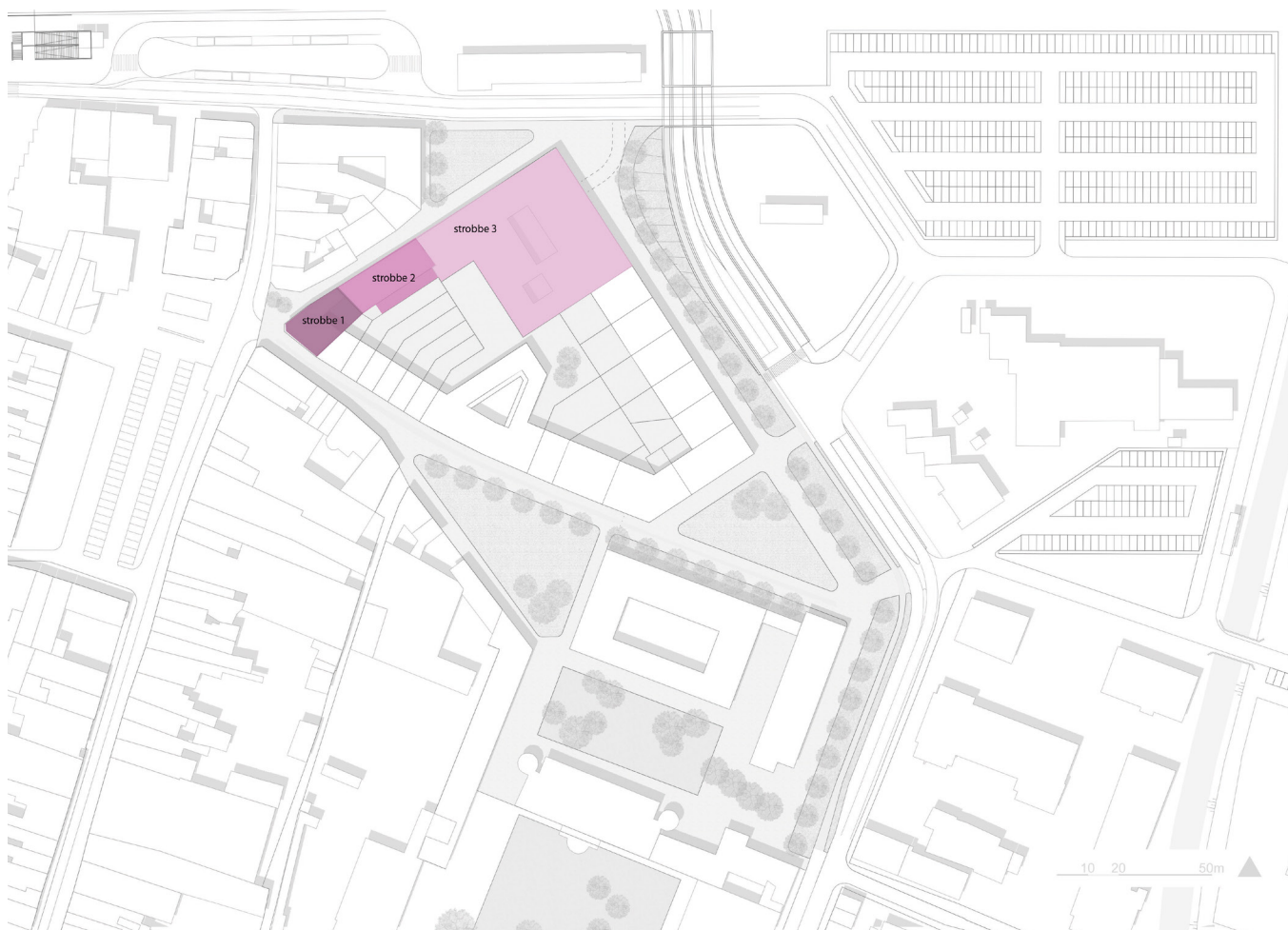
pleingevels en beeldbepalende silhouetten

De pleinen in de nabijheid van het stadscentrum zijn een aangewezen vestigingsplaats voor publieke gebouwen zoals de kunstacademies, de bibliotheek of het politiekantoor. Ze maken bovendien aantrekkelijke plekken om te wonen. In nauwe straten zijn rijwoningen de aangewezen typologie omdat ze sterker op de tuin gericht zijn. Pleinen lenen zich tot kernverdichting.



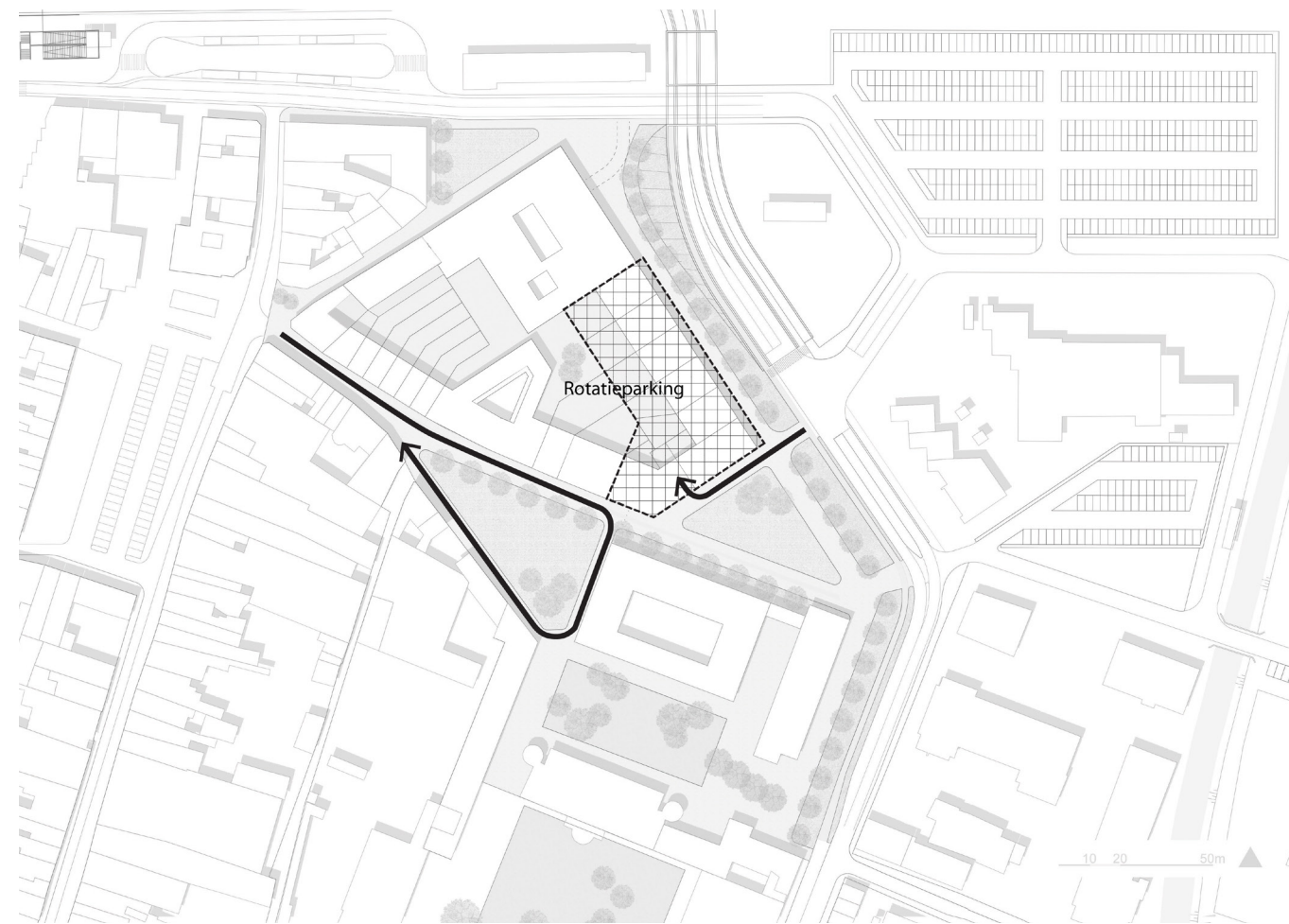
een groene laan voor fietsers en voetgangers

Dit stedelijk patroon waarbij gebouwen op de rooilijn staan in directe relatie met het publieke domein willen we ook langs de Dirk Martenslaan handhaven, van het goederenstation tot de kruising met de Kasteellaan. Deze route verbindt de scholencampus met de nieuwe bibliotheek en met de nieuwe woonwijk op de Dakar site. Een brede groene laan voor fietsers en voetgangers flankiert de rijweg en loopt uit in een groen talud voor de geplande tunnel. De woningen aan de oostzijde van Stobbe kijken uit op deze aantrekkelijke groene ruimte.



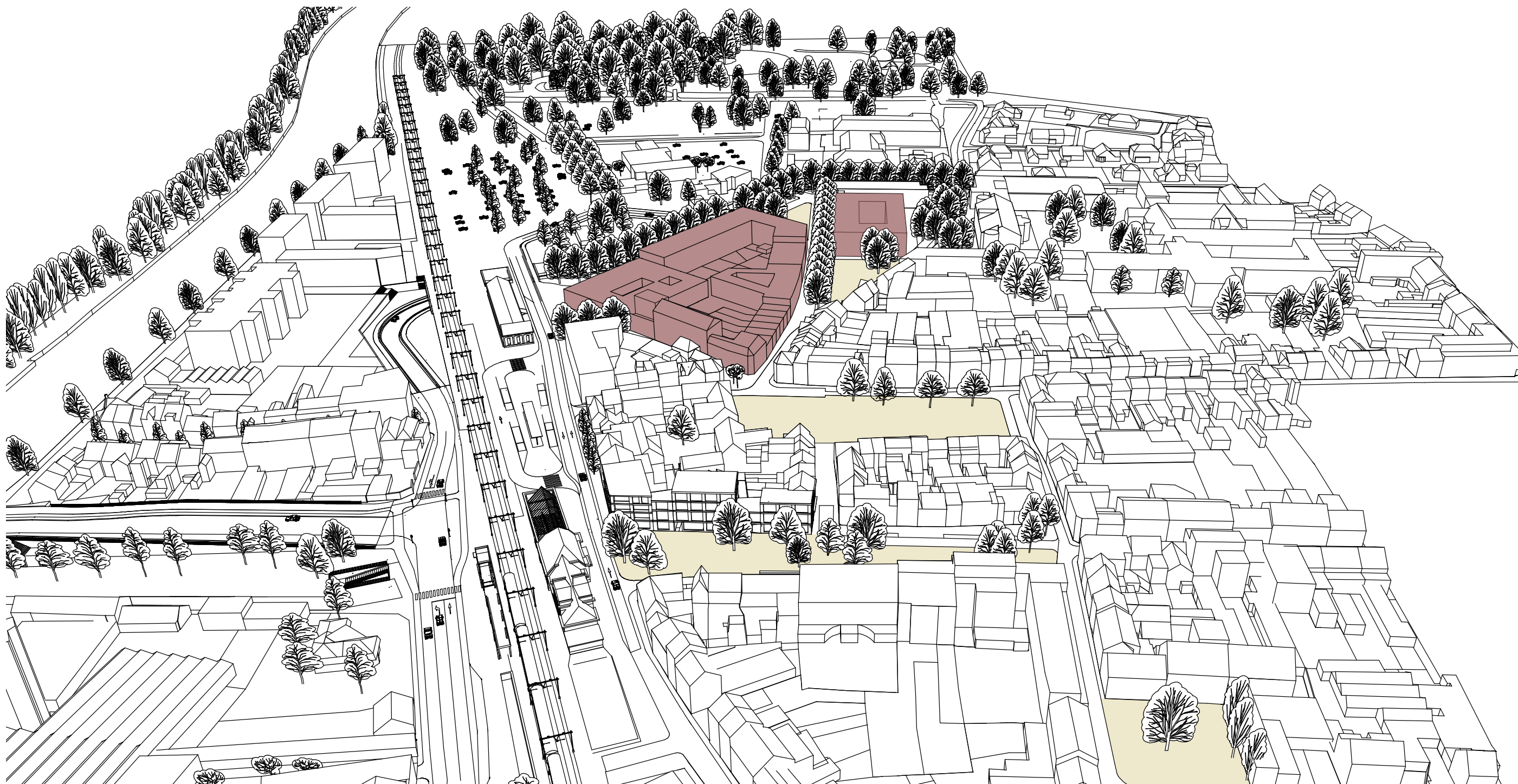
behoud door ontwikkeling

De drie gebouwen van drukkerij Strobbe langsheen het Baerstshof vormen samen een mooie doorsnede van het twintigste eeuwse bouwen en een herkenbaar silhouet in het centrum van de stad. De gebouwen verdienen niet enkel om hun erfgoedwaarde waardering maar ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid. Het zijn degelijke gebouwen die door hun grotere schaal andere gebruiken toelaten. Kwaliteitsvol verdichten, vereist dat ook die grotere schaal in het centrum van de stad behouden blijft.



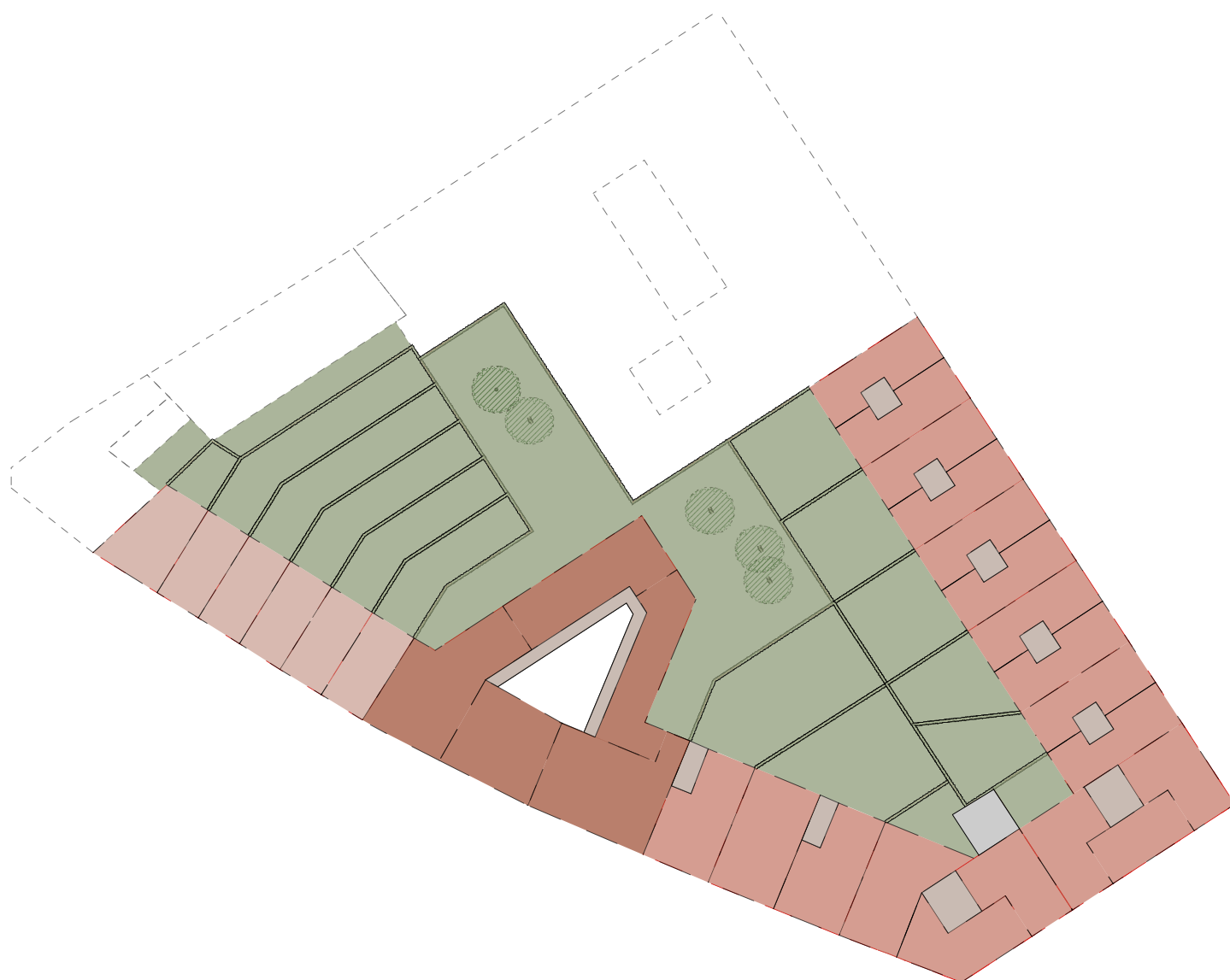
parking en verkeersstructuur

Ten behoeve van de scholencampus zouden we het verkeer op de Kasteelstraat willen onderbreken zodat een groene ruimte ontstaat tussen de Prizma school en de het voormalig gebouw van de belastinginspectie. Een publieke parking met 200 plaatsen en een ondergrondse parking voor de nieuwbouwwoningen worden ontsloten van op de Dirk Martenslaan. De inrit van de parking wordt ondergebracht in een van de gebouwen zodat het publieke domein niet wordt onderbroken door een inrithelling.



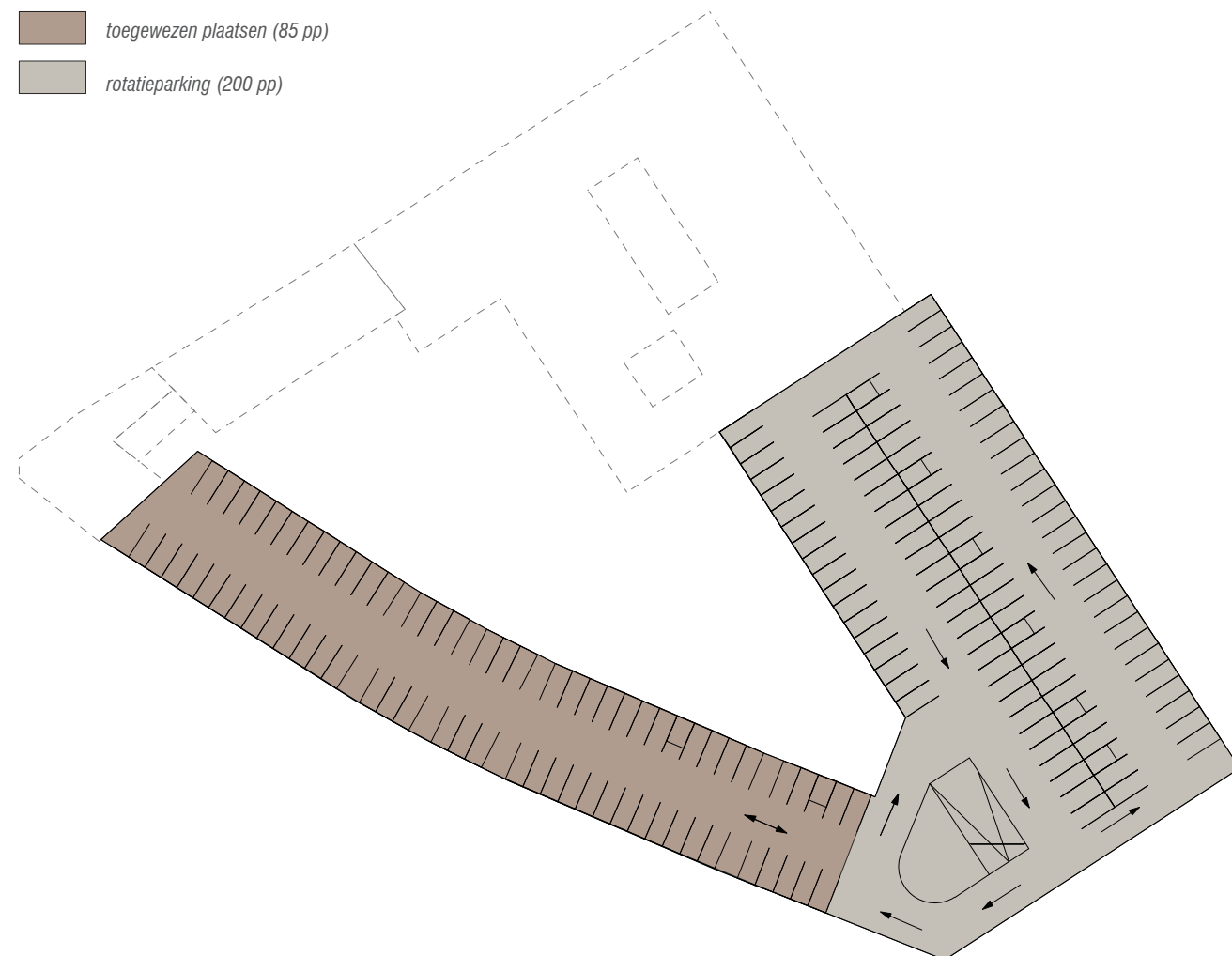
centrum Izegem





toegewezen plaatsen (85 pp)

rotatieparking (200 pp)



STROBBE CENTRAAL, WONEN IN EEN GROEN STADSHART

woonkwaliteit

Een mix van woningtypologieën speelt in op het karakter van de verschillende randen van het bouwblok. Waar het openbaar domein het profiel heeft van een smalle straat zijn rijwoningen het meest aangewezen. Aan pleinen en lanen kan hoger worden gebouwd. De beleving van de publieke ruimte heeft daar baat bij een sterkere aanwezigheid van leefruimtes in de straatgevels. Hier zijn appartementen het aangewezen model. Een te kleine kavelmaat sluit innovatieve woonvormen uit. Daarom willen we ook één wat grotere kavel voorbehouden voor een vorm van co-housing met 15 tot 20 woningen.

open binnengebied

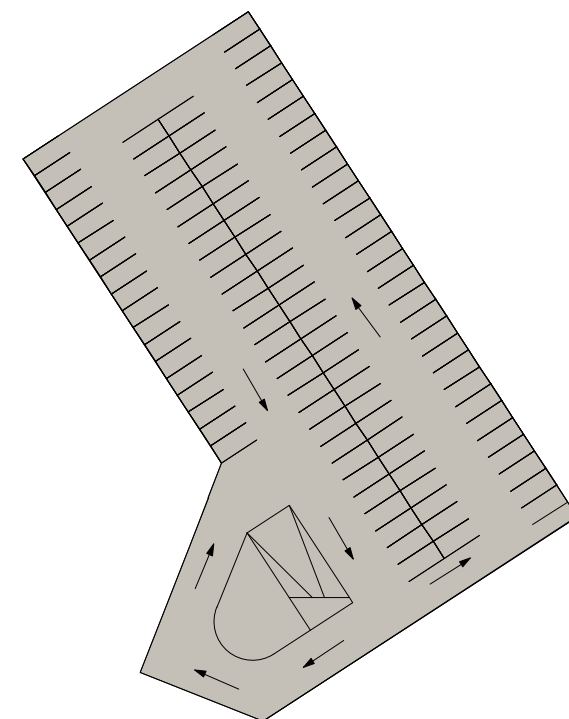
Een goed bouwblok heeft een aantrekkelijk open binnengebied. De tuinen zijn een troef voor de woningen op de begane grond, maar op een voldoende grote kavel is er in de tuin ook ruimte voor de bewoners van hoger gelegen appartementen. Kleine bewonersgroepen vereenvoudigen het beheer van de gemeenschappelijke tuinen.

parking

Een parkeergarage met een capaciteit van 200 plaatsen heeft een groot ruimtebeslag. Verdeeld over twee lagen blijft een aanzienlijk deel van het binnengebied gevrijwaard. Op die manier kan het regenwater infiltreren in de onverharde bodem en kunnen centraal in het binnengebied bomen worden geplant zodat de woningen zowel voor als achteraan uitkijken op groen. Bijkomend kan langsheen de nieuwe straat een tweede parkeerkelder met toegewezen plaatsen worden gebouwd voor de nieuwbouwwoningen. In een parking met toegewezen plaatsen is tweerichtingsverkeer mogelijk waardoor de parking integraal in de bouwzone kan worden gerealiseerd. Een enkele inrit kan beide parkings ontsluiten.

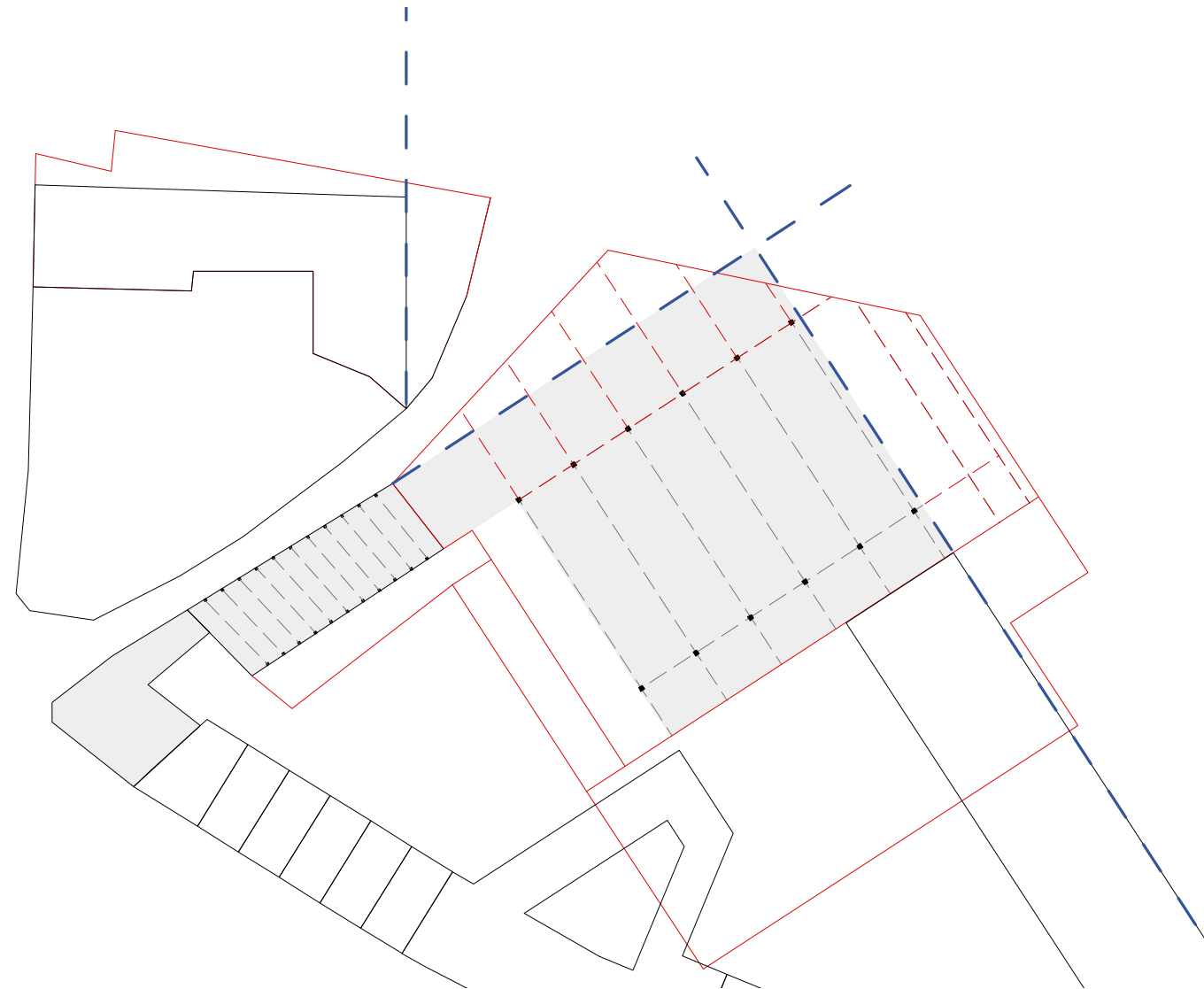
bouweconomie

Met een maximum van vier bouwlagen hebben alle woningen een sterke relatie met het maaiveld en beantwoorden alle gebouwen aan de laagbouwnorm. Ze kunnen daardoor goedkoop worden gebouwd want compacte trappenhuisen centraal in de woning maken grotere bouwdieptes mogelijk. Appartementen met hun voorgevel op het zuiden krijgen logias en doorzonleefruimtes wat eveneens een grotere bouwdiepte verantwoordt.



parking -1

parking -2



behoud door ontwikkeling: selectieve afbraak (rood), nieuwe rooilijn (blauw)

STROBBE NOORD, EEN NIEUWE STADSBIBLIOTHEEK

potenties

De drie onderscheiden bouwfases van de drukkerij hebben een uitgesproken verschillend karakter. De hoek aan de grote markt zou een passend adres zijn voor de heemkundige kring. Het gebouw tegenover het goederenstation is door zijn grote kolommenrijen ruimtes uitermate geschikt om de nieuwe stadsbibliotheek te huisvesten. Op de begane grond is dan nog voldoende plaats voor een ruime supermarkt. Het gebouw daartussen is het meest flexibel. Zowel het archief of een deel van de bibliotheek, als kantoren voor stadsdiensten, een nieuw politiekantoor of een kinderdagverblijf zijn mogelijk. Bovendien wacht op deze plek ook het oude goederenstation op een nieuwe bestemming.

Op voorwaarde dat bij het ontwerp van het openbaar domein voorzieningen worden getroffen voor leveringen aan de supermarkt kan het bestaande fabrieksgebouw deze functie met geringe investeringen opnemen. De bibliotheek komt best op de eerste verdieping waar veel daglicht is.

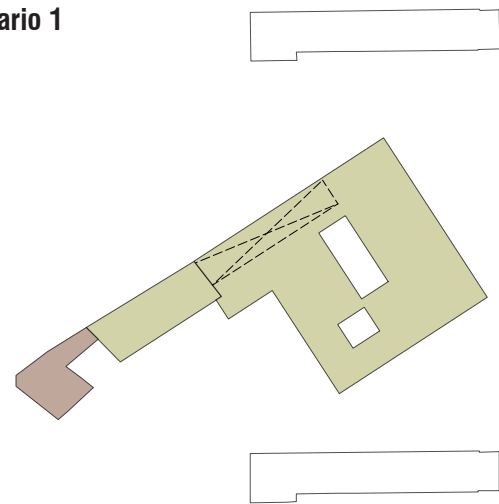
referenties

In de pas geopende Bibliothèque Alexis de Tocqueville in het Franse Caen kijkt een volledig kolommenrijen leeszaal uit over de nieuwe stadswijken in het oosten. In Izegem biedt de leeszaal een zicht op de nieuwe Dakar-wijk aan de overzijde van het spoor en brengt deze zo dichterbij.

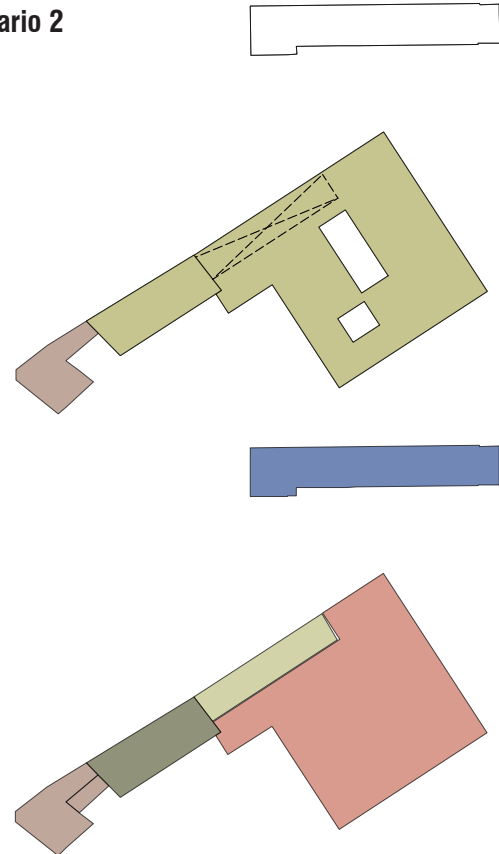
De uitgestrekte plattegrond en de grote traveeën maken het mogelijk patio's te integreren in de leeszaal naar het voorbeeld van Arne Jacobson's bibliotheek in Rodovre bij Kopenhagen, zo kunnen bezoekers buiten lezen zonder stukken uit te lenen.



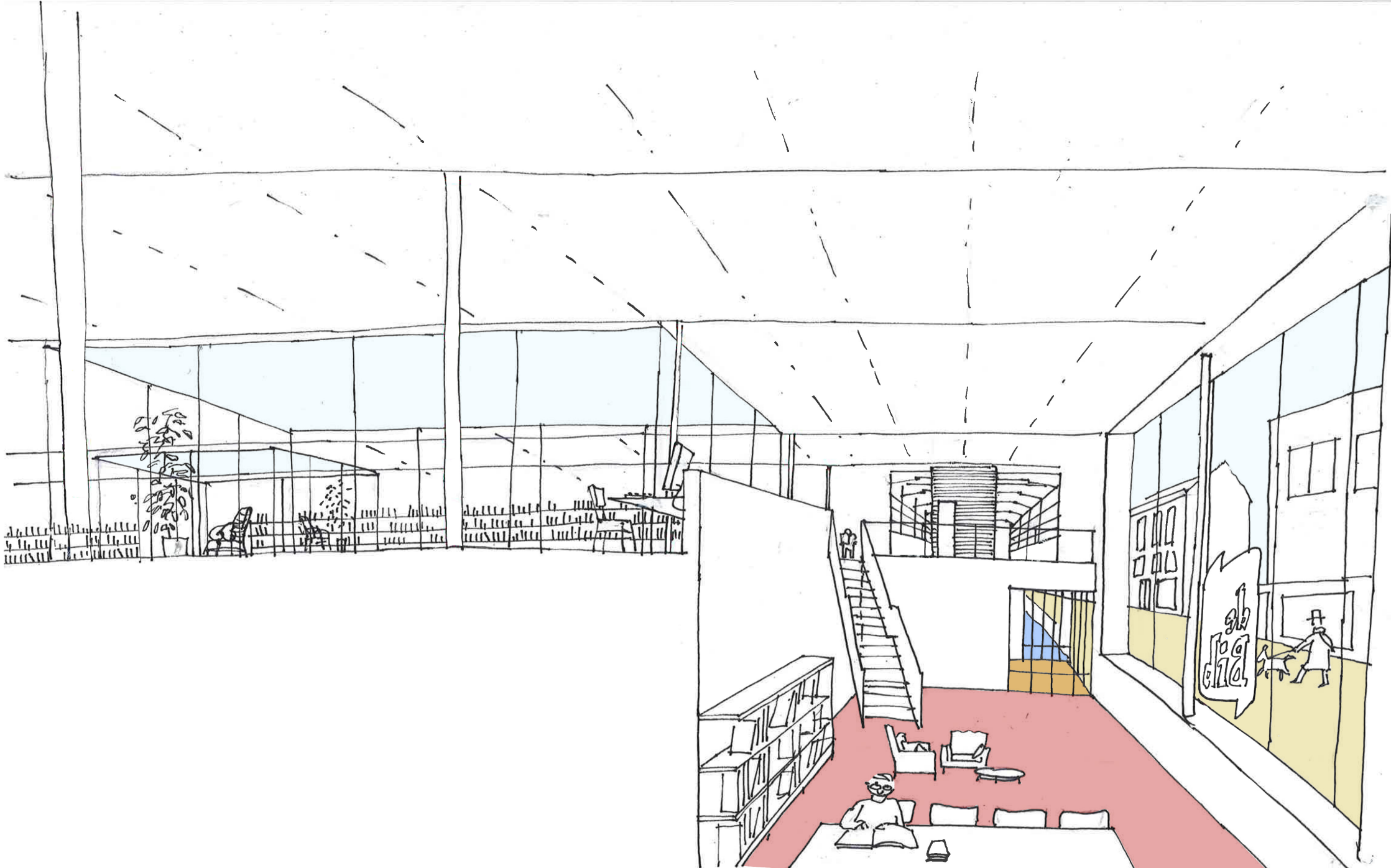
scenario 1



scenario 2



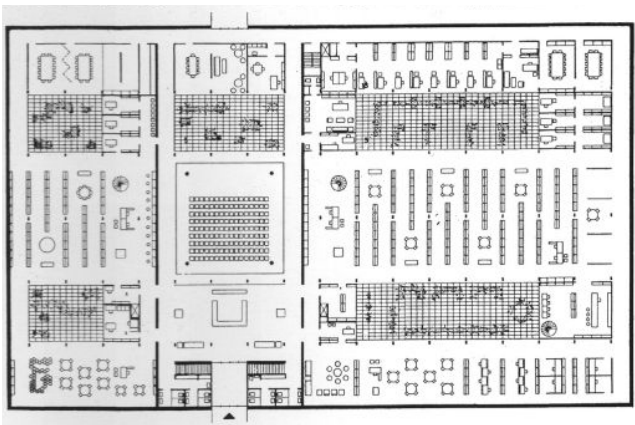
- bibliotheek
- supermarkt
- politie kantoor
- heemkundige kring en archiefwerking
- kinderdagverblijf



leeszaal bibliotheek



Rodovre bibliotheek, Arne Jacobsen



Rodovre bibliotheek, Arne Jacobsen



STROBBE ZUID, DE ACADEMIES EN DE SCHOLENCAMPUS

identiteit en structuur

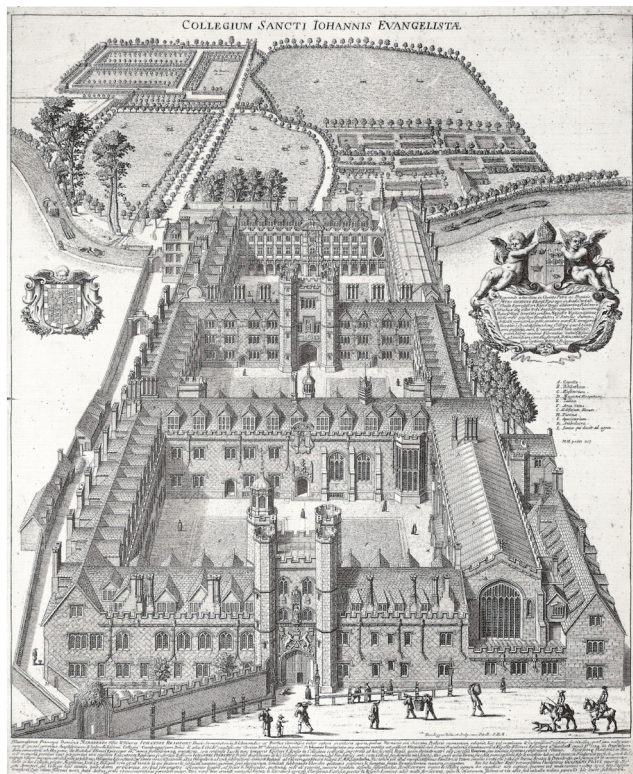
Een tweede onderscheidende stadsstructuur (naast het patroon van geschakelde pleinen) die we willen valideren is deze van de Prisma campus, die sterk kan bijdragen aan de identiteit van de omliggende straten. Toekomstige bouwplannen van de school worden best in een masterplan gekaderd dat over een langere tijd de ontwikkelingen van de scholencampus stuurt. De ruggengraat van de campus, een suite van binnenplaatsen langs een centrale as, heeft een sterke affiniteit met historische schoolgebouwen zoals St Johns College in Cambridge. We stellen voor om dit model aan te houden bij de inplanting van de academies.

een beeldbepalend silhouet

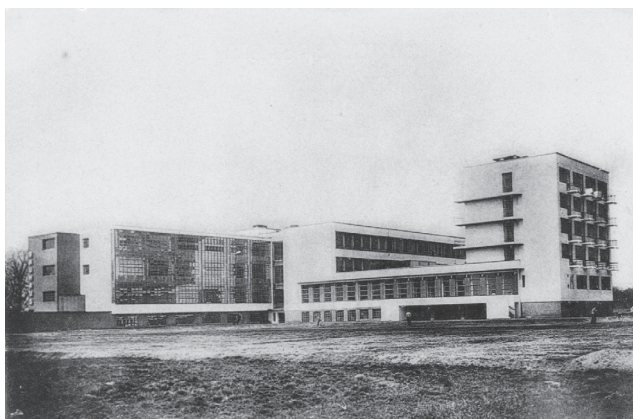
De geplande verhuis van de Stedelijke Academie voor Muziek en Woord en De Stedelijke Academie voor Schone Kunsten naar een zelfde locatie vormen een uitgelezen kans om een toonaangevend publiek gebouw te realiseren in het centrum van Izegem. In ons plan kijkt dit gebouw aan drie zijden uit op een plein. Gekoppeld met het voormalige gebouw van de belastinginspectie (reeds aangekocht door de Prisma school) ligt het zelfs alzijdig in de publieke ruimte. De academie kan zo een nieuw beeldbepalend silhouet toevoegen aan de stad.

samenwerking en duurzaamheid

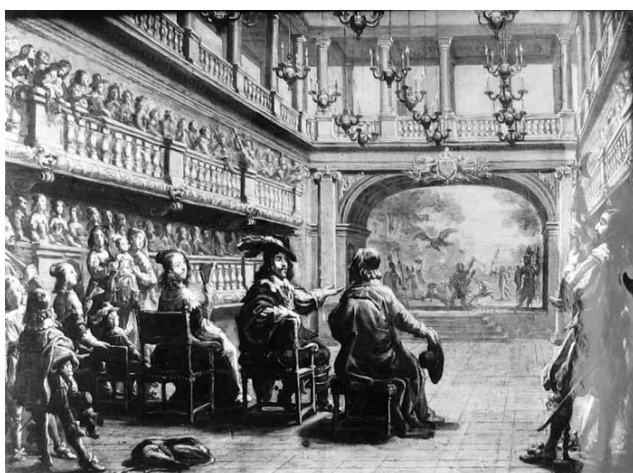
De samenwerking tussen de academies maakt dubbel gebruik mogelijk. Die samenwerking kan nog worden uitgebreid naar de aangrenzende Prisma school zeker omdat de activiteiten van de academies veelal buiten de schooluren worden ingericht. Beide kunnen lokalen delen, maar samen investeren in duurzame technieken hoort zeker ook tot de mogelijkheden. Voor deze visie hebben we ons ertoe beperkt de benodigde ruimtes voor de academie in te delen naar grootte en te verdelen over vier vleugels die een openluchttheater omsluiten.



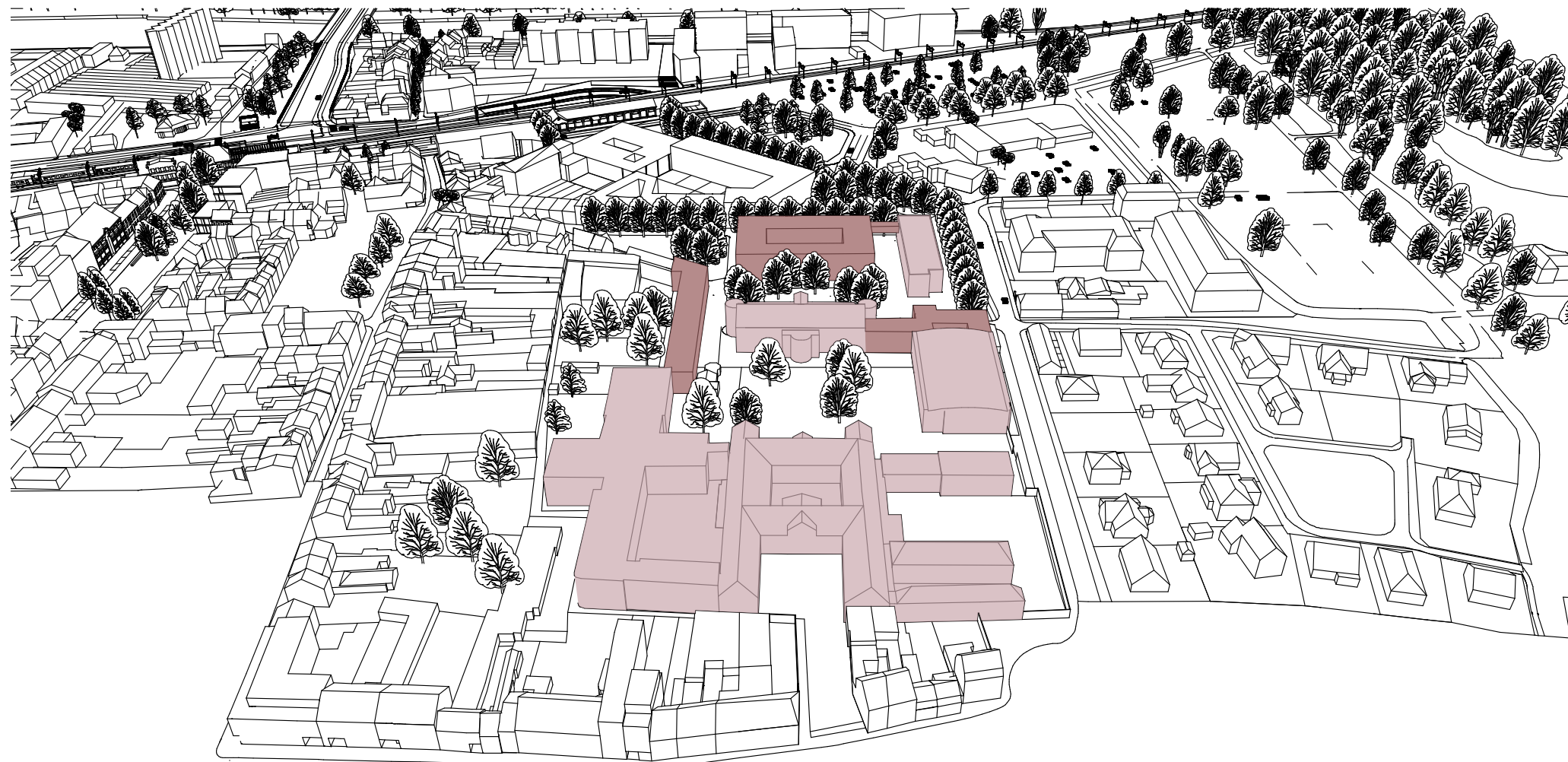
St Johns College, Cambridge



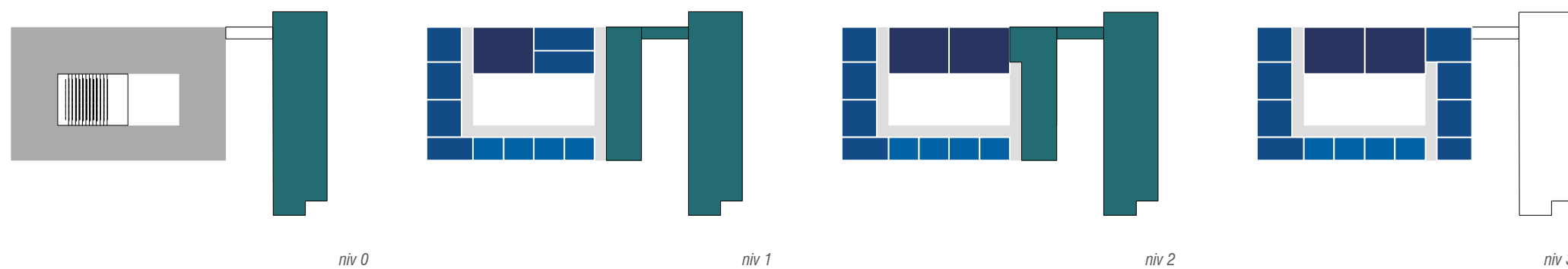
Bauhaus school Dessau



paleis van kardinaal Richelieu



programmastudie





GROENSTRUCTUUR

Langs de Dirk Martenslaan komt een rij platanen die in een berm van lage heesters en bodembedekkers staan. Waar de weg de tunnel in gaat, wordt een talud aangelegd dat dezelfde beplanting krijgt.

Langs de verbinding voor traag verkeer doorheen de projectsite komt een structuur van valse christusdoorns. Deze komen ook te staan aan het plein aan de noordzijde.

De twee pleinen aan de hoofdas krijgen beide een groepje van moeraseiken als bijzondere toevoeging.

De binnenruimte tussen de schoolgebouwen wordt ingericht als hof, bestaande uit een grasveld met daarop verschillende loofbomen, hiervoor worden zoveel mogelijk de al aanwezige bomen gebruikt.

SAMENVATTING DUURZAAMHEID

- verdichting van stadskern
- een groene corridor naar het stadscentrum
- ruimte voor fietsers en voetgangers
- beperken verharde ruimtes voor waterinfiltratie
- industrieel erfgoed: behoud door ontwikkeling
- kritische massa voor duurzame technieken op scholencampus
- efficiënt ruimtegebruik door samenwerking



gleditsia triacanthos



platanus hispanica



quercus palustris

SAMENVATTENDE CIJFERS

STROBBE centraal Woningen	gebouw	woningen	perceel	bebouwd	volle grond	bouwlagen	BVO	netto verk.	bouwkost/m2	bouwkost*
	A1	7	336	192	0	4	768	644	1300	998.400
	A2	7	336	192	0	4	768	644	1300	998.400
	A3	7	336	192	0	4	768	644	1300	998.400
	A4	7	300	192	0	4	768	644	1300	998.400
	A5	7	300	192	0	4	768	644	1300	998.400
	A6	11	336	288	0	4	1152	960	1300	1.497.600
	A7	11	432	361	0	4	1444	1282	1300	1.877.200
	A8	6	472	284	156	3	852	764	1300	1.107.600
	A9	3	389	142	251	3	426	338	1300	553.800
	C1	13	1724	820	956	3	2460	2044	1400	3.444.000
	W1	1	193	72	96	3	216	216	1200	259.200
	W2	1	207	72	110	3	216	216	1200	259.200
	W3	1	220	72	123	3	216	216	1200	259.200
	W4	1	233	72	136	3	216	216	1200	259.200
	W5	1	250	72	152	3	216	216	1200	259.200
	W6	1	132	92	14	3	276	276	1200	331.200
SUBTOTAAL SO		85	6196	3307	1994	3 tot 4	11530	9964		15.099.400
van maximum binnen bouwblok		100	6196	3307	1994	3 tot 5	13305	11650		
visie 2030 ontwerpend onderzoek		110	14252	9030	1513	3 tot 4	13900	x		

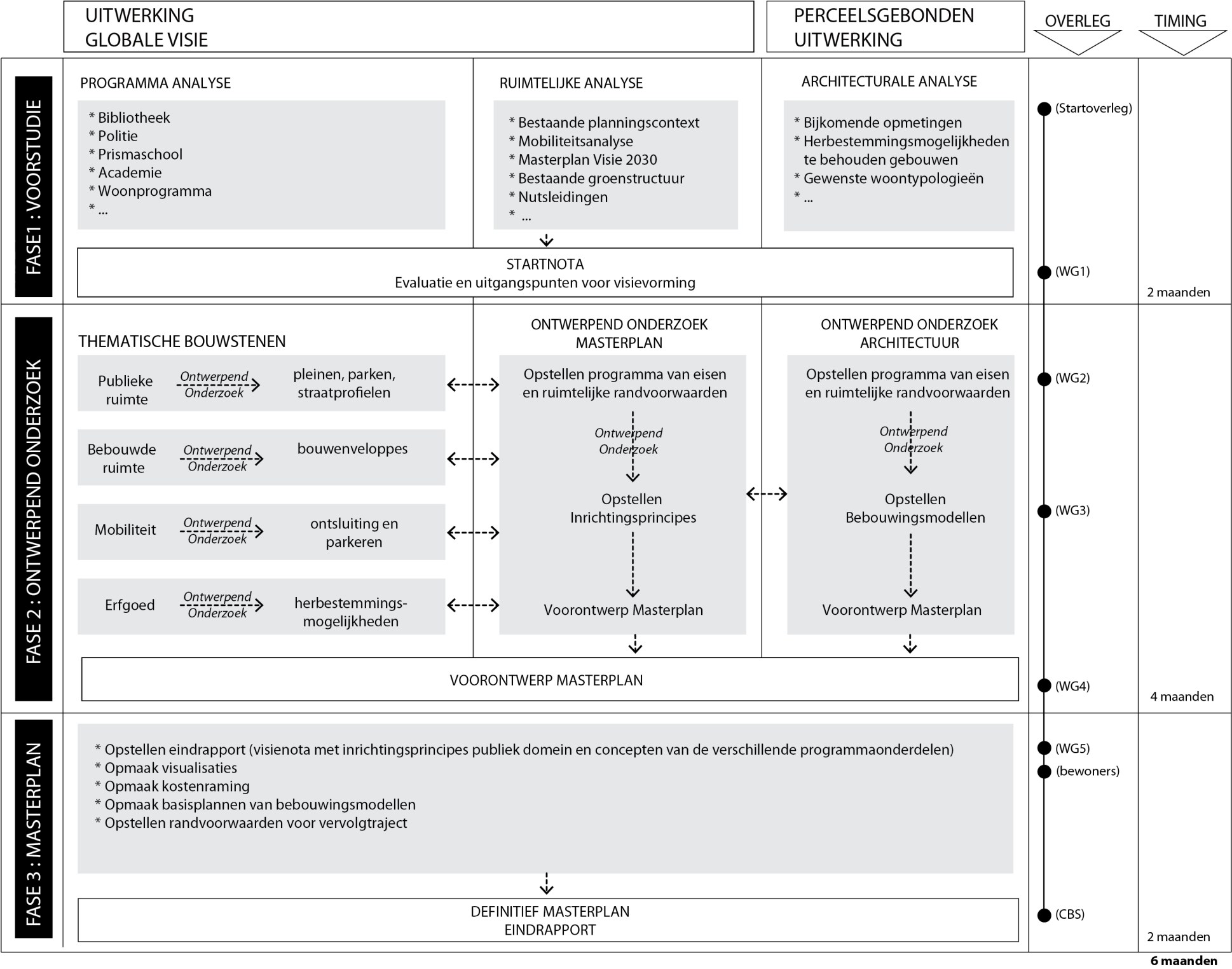
STROBBE centraal Parkeergarage	plaatsen	oppervlakte	opp./plaats	bouwlagen	bouwkost/m2	bouwkost*
rotatieparking	190	5360	28	2	700	3.752.000
bewonersparking	80	1600	20	1	650	1.040.000
SUBTOTAAL SO	270	6960				4.792.000

STROBBE zuid Academies (SANW + SASK + prisma)	klassen	overige	academies	prisma	totaal	bouwkost/m2	bouwkost*
SUBTOTAAL SO	3612	1700	5312	822	6134	1600	9.814.400
Quickscan Izegem augustus 2015	3958	1485	5443	0	5443		

Stobbe noord Baertshof	gebouw	bouwlagen	BVO renovatie	BVO nieuwbouw	BVO	bouwkost/m2	bouwkost/m2	bouwkost Ren.	bouwkost Nieuw	bouwkost*
heemkundige kring	Strobbe 1	2 (0 & 1)	414		414	400		165.600		165.600
archief	Strobbe 2	1 (0 of 2)	315		315	650		204.750		204.750
bibliotheek	Strobbe 2	2 (1)	315	240	2447	850	1600	267.750	384.000	2.668.450
	Strobbe 3	2 (0 & 1)	1462	430		850	1800	1.242.700	774.000	
supermarkt	Strobbe 3	1 (0)	1462		1462	650		950.300		950.300
overige	Strobbe 2	2 (0 of 2 & 3)	630	240	870	650	1600	409.500	384.000	793.500
SUBTOTAAL SO			4598	910	5508			3.240.600	1.542.000	4.782.600

Publieke ruimte (inclusief tuin academies en alle aangrenzende straten)	verhard	groen	totaal	bouwkost/m2	bouwkost/m2	bouwkost Verh.	bouwkost Groen	bouwkost*
Dirk Martenslaan	2300	2300	4600	90	50	207.000	115000	322.000
Kasteelstraat	2500		2500	90		225.000		225.000
Plein Kasteelstraat	1500		1500	90		135.000		135.000
	940	430	1370	90	50	84.600	21500	106.100
Baertshof	400		400	90		36.000		36.000
Plein Baertshof	2000		2000	90		180.000		180.000
Tuin Academies	2200	1300	3500	90	50	198.000	65000	263.000
SUBTOTAAL SO	11840	4030	15870					1.267.100
visie 2030 ontwerpend onderzoek	7130	2000	9130					

* bouwkost exclusief: afbraak, BTW, studiekosten	35.755.500
--	------------



PROCESBEHEER

Het plan van aanpak gaat uit van twee parallelle sporen. Het eerste spoor heeft betrekking op de uitwerking van een globale visie voor de projectsite en omgeving. Het tweede spoor heeft betrekking op de architecturale uitwerking op perceelsniveau. Door parallel op beide sporen te werken kunnen we garanderen dat een integraal masterplan ontstaat voor de gehele projectsite, waarbij enerzijds inrichtingsvoorstellen worden opgesteld voor de publieke ruimte en ontsluiting, en anderzijds randvoorwaarden worden opgesteld voor de architecturale uitwerking.

FASE 1 : VOORSTUDIE

1. programma analyse

In de programma-analyse wordt het programma van eisen scherpgesteld. Het programma van eisen heeft betrekking op de academie, heemkundige kring, bibliotheek, politie,...Daarbij worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor elke functie grondig bestudeerd. Op het einde van de fase van de voorstudie worden de randvoorwaarden (oppervlakte/ functiecombinaties/...) vastgelegd.

2. ruimtelijke analyse

In de ruimtelijke analyse wordt de bestaande planningcontext van het projectgebied in kaart gebracht. Het betreft de visie 2030, het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Administratief Centrum”, het GRS,... Tevens wordt de feitelijke toestand in kaart gebracht (waardevolle groenstructuren, nutsleidingen,...) evenals de impact van de geplande ontwikkeling op de mobiliteitssituatie.

3. architecturale analyse

In de architecturale analyse worden enerzijds de herbestemmingsmogelijkheden van de te behouden gebouwen grondig bestudeerd en anderzijds een screening gedaan van in de toekomst gewenste woontypologieën.

4. opmaak startnota en uitgangspunten visie

De resultaten van de analyse worden verwerkt in een startnota. De kwaliteiten, knelpunten, mogelijkheden en problemen worden gespecificeerd en de uitgangspunten voor de toekomstvisie worden vastgelegd.

5. timing en overlegmomenten

Voor het uitwerken van voorstudie voorzien wij **2 maanden** vanaf het startoverleg. Op het startoverleg wordt de beschikbare data die relevant is in het kader van deze studie door de opdrachtgever aangeleverd. Het betreft onder meer kaartmateriaal (topokaarten), georefereerde orthofoto's, kadasterkaarten, beschikbare opmetingsplannen, beleidsplannen, enz. Vervolgens zal er in een eerste werkgroep (WG1) verslag gedaan worden van de verschillende deelanalyses. Het studiebureau werkt dit vervolgens uit in een startnota waarin de doelstelling en het definitieve programma van eisen worden vastgelegd.

FASE 2 : ONTWEPEND ONDERZOEK

Voor de visievorming zal gewerkt worden op twee parallelle sporen: de globale visie voor het de projectsite en het architecturaal onderzoek. De resultaten van beide sporen leiden tot een integraal masterplan.

1. thematische bouwstenen

Om tot een uitgebalanceerd ontwerp te komen werken we met thematische bouwstenen. Deze thematische bouwstenen hebben betrekking op bepaalde aspecten van het ontwerp. Welke ruimtelijke oplossingen de voorkeur krijgen willen we graag uitzoeken middels deze bouwstenen. We stellen voor om de verschillende bouwstenen afzonderlijk te bestuderen en door middel van ontwerpend onderzoek de ruimtelijke mogelijkheden te verkennen en aan de hand van referenties te illustreren. We onderscheiden in eerste instantie vier thematische bouwstenen: publieke ruimte, bebouwde ruimte, mobiliteit en erfgoed. Voor elke thematische bouwsteen worden inrichtingsvarianten opgesteld evenals een evaluatie van de voor- en nadelen van elke inrichtingsvariant. Deze thematische bouwstenen dienen als input voor het ontwerpend onderzoek naar het masterplan.

2. ontwerpend onderzoek masterplan en architecturale uitwerking

Het opstellen van het voorontwerp masterplan gebeurt in drie opeenvolgende stappen. In een eerste stap wordt een programma van eisen vastgelegd en worden de ruimtelijke randvoorwaarden gedefinieerd. Deze stap vloeit logisch voort uit de in de startnota geformuleerde uitgangspunten. In een tweede stap wordt doelgericht ontwerpend onderzoek verricht naar de inrichting van de publieke ruimte en de architecturale uitwerking van de bebouwde ruimte. Het ontwerpend onderzoek gebeurt aan de hand van het opstellen van ontwikkelingsmodellen. Elk ontwikkelingsmodel wordt daarbij grafisch in beeld gebracht aan de hand van een inplantingsplan, schema's en referentiebeelden. De verschillende modellen worden onderling vergeleken en de voor- en de nadelen van ieder model worden geëvalueerd. Uit de verschillende ontwikkelingsmodellen wordt samen met de werkgroep één voorkeursmodel gekozen. Dit voorkeursmodel wordt verder verfijnd en bijgesteld tot het voorontwerp masterplan. Na evaluatie met de werkgroep wordt het ontwerp masterplan opgemaakt.

3. timing en overlegmomenten

Voor het uitwerken van fase 2 voorzien wij **4 maanden**. Het opstellen van de thematisch bouwstenen en het ontwerpend onderzoek naar de ontwikkelingsmodellen zal parallel gebeuren. In deze fase worden in totaal drie werkgroepen voorzien werkgroep (WG2/ WG3/WG4).

FASE 3 : MASTERPLAN

In deze fase wordt het eindrapport uitgeschreven. Het eindrapport betreft een visienota met inrichtingsprincipes voor het publiek domein, concepten van de verschillende programmaonderdelen, basisplannen van de verschillende bebouwingsmodellen en visualisaties i.f.v. de communicatie met bewoners. Tevens wordt een kostenraming opgemaakt en worden de randvoorwaarden voor vervolgtraject gedefinieerd.

1. timing en overlegmomenten

Voor het uitwerken van fase 3 voorzien wij **2 maanden**. Drie weken na werkgroep 4 wordt een laatste werkgroep (WG5) voorzien, waarin de nodige aanpassingen op het voorontwerp worden besproken. In deze fase wordt tevens een communicatiemoment met de bewoners voorzien en een toelichting aan het College van Burgemeester en Schepenen.

STUDIEKOST

	Projectleider	Tekenaar/Ontwerper	
Uurprijs	€ 110	€ 75	
Dagprijs	€ 880	€ 600	
	aantal dagen	aantal dagen	bedrag (€)
FASE 1 : VOORSTUDIE			12.080,00
Programma analyse			
* <i>Scherpstellen programma van eisen</i>	1	2	2.080,00
Ruimtelijke analyse			
* <i>Planningscontext (Visie 2030,...)</i>		1	600,00
* <i>Mobiliteitsanalyse</i>	2		1.760,00
* <i>Feitelijke toestand (nutsleidingen, groenstructuur, ...)</i>		1	600,00
Architecturale analyse			
* <i>Bijkomende opmetingen</i>			2.000,00
* <i>Herbestemmingsmogelijkheden te behouden gebouwen</i>	1	2	2.080,00
* <i>Onderzoek gewenste woontypologieën</i>	1	2	2.080,00
Overlegmomenten			
* <i>Startvergadering</i>	0,5		440,00
* <i>Werkgroep (WG1)</i>	0,5		440,00

Fase 2 : Ontwerpend onderzoek			14.860,00
Thematisch bouwstenen			
* <i>Publieke ruimte, bebouwde ruimte, mobiliteit, erfgoed</i>	1	2	2.080,00
Ontwerpend onderzoek masterplan			
* <i>Opstellen programma van eisen en ruimtelijke randvoorwaarden</i>	0,5	0,5	740,00
* <i>Ontwerpend onderzoek en opstellen inrichtingsprincipes</i>	1	2	2.080,00
* <i>Opstellen voorontwerp masterplan</i>	1	3	2.680,00
Ontwerpend onderzoek architectuur			
* <i>Opstellen programma van eisen en ruimtelijke randvoorwaarden</i>	0,5	1	1.040,00
* <i>Ontwerpend onderzoek en opstellen bebouwingsmodellen</i>	1	3	2.680,00
* <i>Opstellen voorontwerp masterplan</i>	1	3	2.680,00
Overlegmomenten			
* <i>Werkgroep (WG2)</i>	0,5		440,00
* <i>Werkgroep (WG3)</i>	0,5		440,00
* <i>Werkgroep (WG4)</i>	0,5		440,00

Fase 3 : Masterplan			7.880,00
Opstellen eindrapport			
* <i>Visienota</i>	0,5	3	2.240,00
* <i>Opmaak visualisaties</i>		2	1.200,00
* <i>Opmaak kostenraming</i>	0,5		440,00
* <i>Opmaak basisplannen van bebouwingsmodellen</i>	0,5	3	2.240,00
* <i>Opmaak randvoorwaarden voor vervolgtraject</i>	0,5		440,00
Overlegmomenten			
* <i>Werkgroep (WG5)</i>	0,5		440,00
* <i>Presentatie bewoners (Extern)</i>	0,5		440,00
* <i>Presentatie College van Burgemeester en Schepenen (CBS)</i>	0,5		440,00

SUBTOTAAL excl. BTW			34.820,00
BTW (21%)			7.312,20
SUBTOTAAL incl. BTW (21%)			42.132,20

DE SMET VERMEULEN ARCHITECTEN BVBA
studiebureau architectuur en stedenbouw
Apostelhuizen 9, B - 9000 GENT Tel. 09 329 42 52

CLUSTER
studiebureau landschap en stedenbouw
Vrijheidstraat 32, bus 15
2000 Antwerpen

VECTRIS
Vital Decosterstraat 67 A / 0201
3000 Leuven