



# **Mastervisie Vrijetijdssite Londerzeel**

## Einddocument (juni 2021)

# Leeswijzer

Begin 2021 zijn BRUT en IDEA gestart met de opmaak van de Mastervisie Vrijtijdssite voor Londerzeel, in nauw overleg met de werkgroep.

In de eerste fase werd een visiekader ontwikkeld en werden verschillende scenario's op grote lijnen onderzocht en voorgelegd aan de stuurgroep (25/01/2021). Enkele pistes voor de realisatie van het eerste project (Bib/VT) werden toen geschrapt.

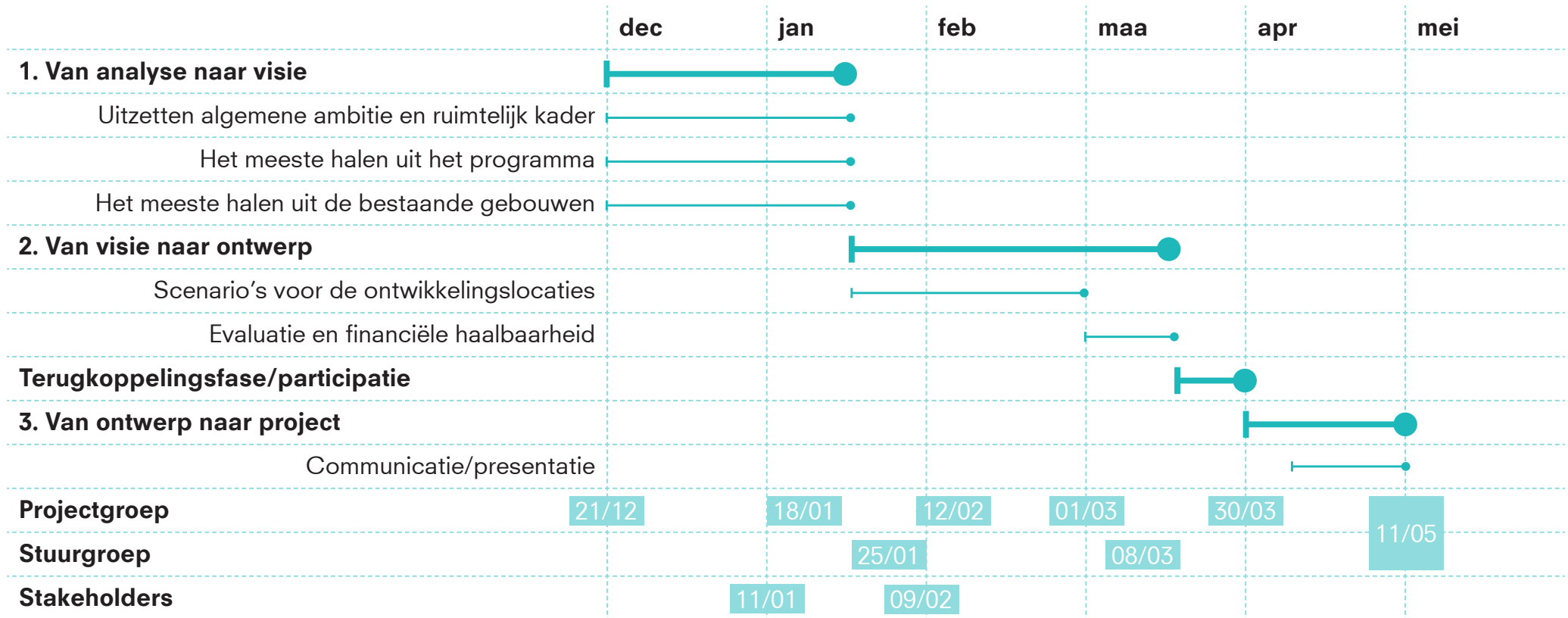
Op basis van de weerhouden scenario's werd een digitaal participatiemoment georganiseerd in april 2021. De respons was behoorlijk groot, met meer dan 320 deelnemers. Via Public Minds / De Adviseurs namen nog eens 269 mensen deel. De resultaten van deze participatieronde werden begin mei toegelicht aan de stuurgroep (11/05/2021).

Dit document vormt een overzicht van de presentatie van het participatiemoment, aangevuld met de resultaten van de bevraging, de conclusies van de stuurgroep op basis hiervan en bijkomend onderzoek naar het parkeren (20/05/2021) en de open ruimte.

# Inhoud

Waarom een mastervisie?	p5
Kansen op schaal van de gemeente	p16
Kansen voor een cultuur- en zorgtuin	p25
Scenario 1: bib in plaats van voormalig OCMW-gebouw	p42
Scenario 2: herbestemmen brandweerkazerne als bib	p52
Wat met de Academie?	p65
Wat met het parkeren?	p73
Conclusies participatie	p81
Financiële haalbaarheidsstudie	p85
Bijkomend onderzoek: parkeren	p93
Bijkomend onderzoek: heraanleg open ruimte	p100

# Overzichtskalender



An aerial photograph of a town, likely Londerzeel, with a semi-transparent green overlay. The image shows a dense residential area with a grid-like street pattern, interspersed with green spaces and fields. A prominent road or railway line runs horizontally across the middle of the town. The overall tone is a muted green, giving it a clean, academic feel.

# Waarom wordt een Mastervisie opgemaakt voor Londerzeel?

In dit eerste hoofdstuk wordt de opgave voor deze studieopdracht toegelicht.

# Nood aan bijkomende ruimte voor vrije tijdsfuncties

## Korte termijn bouwproject

### Bibliotheek

- Kantoor en opbergruimte
- Onthaal met Cultuurcafé en polyvalente tentoonstellingsruimte
- Collectie met polyvalente activiteiten- en podiummogelijkheden (15 tot 100 pers)
- Les-, werk- en vergaderlokalen

### Dienst Vrije Tijd

- Kantoor (landschapsbureau en werkplekken) en opbergruimte

ca. 2.000 m<sup>2</sup>

Londerzeel heeft nood aan bijkomende ruimte voor vrije tijdsfuncties, maar mist een strategisch en concreet afwegingskader om te beslissen waar welke functies best voorzien worden.

De meest dringende zaken worden voorzien in een bouwproject op korte termijn, namelijk de bibliotheek en de dienst Vrije Tijd.

De gemeente wil enerzijds de bibliotheek verhuizen naar een nieuw gebouw. Vandaag wordt de ruimte voor de bibliotheek immers gehuurd, wat een tijdelijke situatie was en financieel weinig interessant. Het huidige gebouw is bovendien wat gedateerd en weinig energie-efficiënt, wat zich vertaalt in hoge energiekosten. Het gebouw wisselde onlangs ook van private eigenaar.

Anderzijds is er een nood aan kantoorruimte voor de Dienst Vrije Tijd. Vandaag zit deze dienst (tijdelijk) in het voormalige OCMW-gebouw.



Huidige bibliotheek

# Nood aan bijkomende ruimte voor vrije tijdsfuncties

## Korte termijn bouwproject

### Bibliotheek

- Kantoor en opbergruimte
- Onthaal met Cultuurcafé en polyvalente tentoonstellingsruimte
- Collectie met polyvalente activiteiten- en podium-mogelijkheden (15 tot 100 pers)
- Les-, werk- en vergaderlokalen

### Dienst Vrije Tijd

- Kantoor (landschapsbureau en werkplekken) en opbergruimte

ca. 2.000 m<sup>2</sup>

ca. 3.500 m<sup>2</sup>

## Andere zaken op korte termijn

### Uitbreiding Academie

- Kantoor (directie + 5 medewerkers)
- Podiumkunsten: klaslokalen, repetitieruimte en opbergruimte
- Kleine podiumzaal (60 pers) met backstage en kleedkamers

### Overige functies

- Fietsbib (60m<sup>2</sup>)
- Sociale kruidenier (60m<sup>2</sup>)
- Huis van het Kind
- Jeugdcentrum (500 m<sup>2</sup>)

Andere zaken zou de gemeente ook graag op korte termijn voorzien, maar maken geen deel uit van het eerste bouwproject omwille van budgettaire redenen.

Een uitbreiding van de huidige Academie (805m<sup>2</sup>) en een gemeentelijk jeugdcentrum (500m<sup>2</sup>) zijn de grootste opgaves. Daarnaast zijn er nog enkele kleinere functies zoals een Fietsbib, een sociale kruidenier en het Huis van het Kind.



Huidige speelplaats achter hoofdvleugel Academie

# Nood aan bijkomende ruimte voor vrije tijdsfuncties

Tenslotte is er nog een wenslijst voor de lange termijn met opnieuw een uitbreiding van de Academie met Beeldende Kunst en een volwaardig podiumzaal voor zo'n 300 personen.

## Korte termijn bouwproject

### Bibliotheek

- Kantoor en opbergruimte
- Onthaal met Cultuurcafé en polyvalente tentoonstellingsruimte
- Collectie met polyvalente activiteiten- en podiummogelijkheden (15 tot 100 pers)
- Les-, werk- en vergaderlokalen

### Dienst Vrije Tijd

- Kantoor (landschapsbureau en werkplekken) en opbergruimte

ca. 2.000 m<sup>2</sup>

ca. 3.500 m<sup>2</sup>

**ca. 5.000 m<sup>2</sup>**

## Andere zaken op korte termijn

### Uitbreiding Academie

- Kantoor (directie + 5 medewerkers)
- Podiumkunsten: klaslokalen, repetitieruimte en opbergruimte
- Kleine podiumzaal (60 pers) met backstage en kleedkamers

### Overige functies

- Fietsbib (60m<sup>2</sup>)
- Sociale kruidenier (60m<sup>2</sup>)
- Huis van het Kind
- Jeugdcentrum (500 m<sup>2</sup>)

## Wenslijst lange termijn

### Uitbreiding Academie

- Beeldende kunst: klaslokalen, ateliers en opbergruimte (560 m<sup>2</sup>)

### Podiumzaal

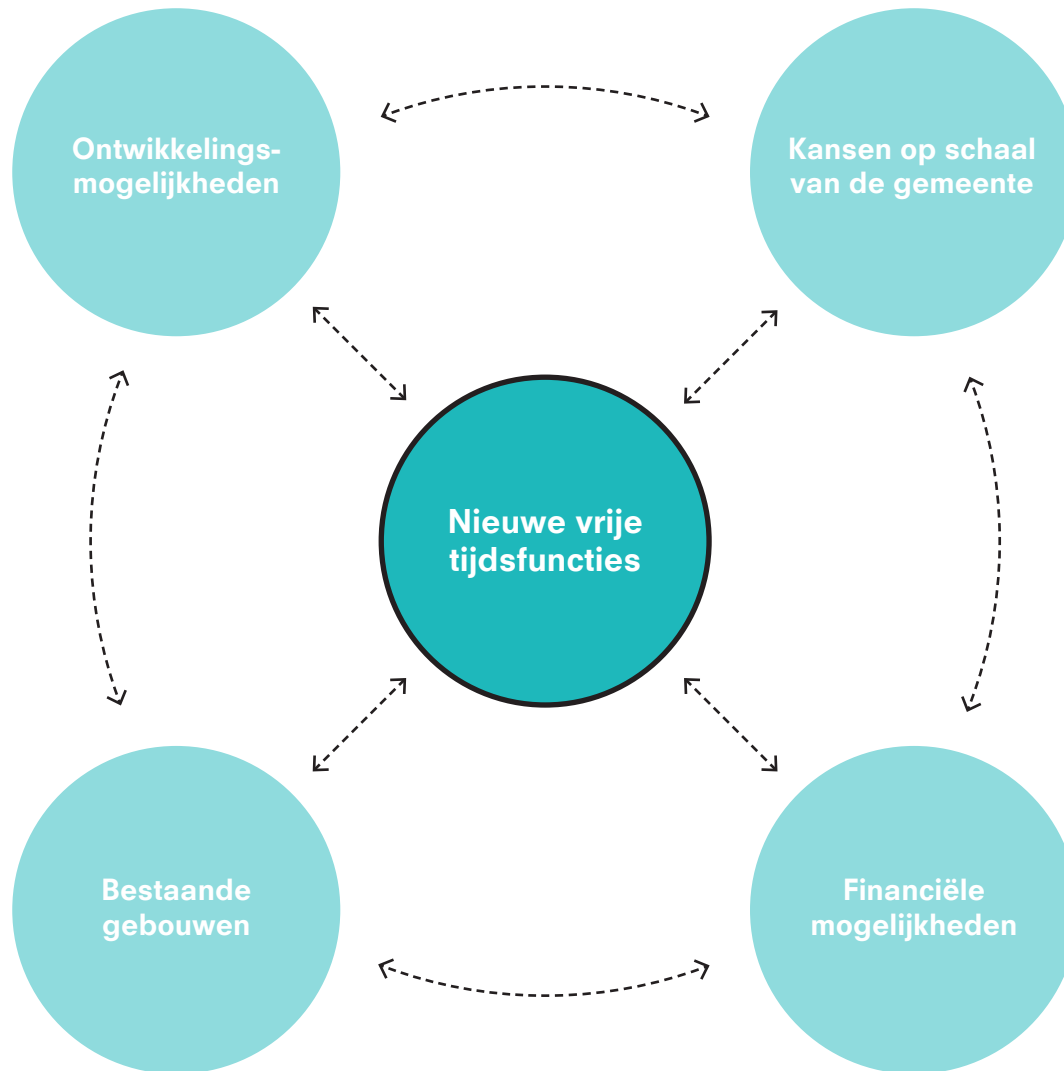
- Grote podiumzaal (300 pers) met technische backstage (770m<sup>2</sup>)



Huidige podiumzaal Academie



# Waarom een Mastervisie?



Zo'n investeringen in vrije tijdsinfrastructuur gebeuren niet zo vaak en hebben een grote impact op de gemeente. Het is dus belangrijk om een ambitieus en wervend streefbeeld op lange termijn te ontwikkelen.

De centrale vraag is: Hoe kunnen we deze vrije tijdsinfrastructuur inzetten om een zo groot mogelijke positieve impact op de gemeente te bekomen?

Deze Mastervisie is bedoeld om hier een antwoord op te geven .

# Waarom een Mastervisie?

Met deze mastervisie zorgen we ervoor dat het geheel meer kan zijn dan de som van de afzonderlijke projecten, zodat we het meest halen uit het beschikbare programma en potentiële synergieën maximaal benut worden.

Deze mastervisie zorgt er voor dat elk project een stap in de richting is van een gedeelde toekomstvisie voor Londerzeel!



# Participatie april 2021

Na het opzetten van de krachtlijnen van de mastervisie en een eerste selectie van de scenario's, werd een participatiemoment opgezet in april 2021. Vanwege de corona-maatregelen werd dit digitaal georganiseerd, aan de hand van een bevraging die ondersteund werd door informatieve filmpjes.

Deelnemers kregen uitleg per thema en konden vervolgens de voorstellen kwantitatief beoordelen met een score van 0 tot 4, waarbij 0 overeenkomt met "helemaal niet akkoord" en 4 overeenkomt met "helemaal akkoord". In een optionele open vraag kon men de score motiveren of aandachtspunten vermelden.

Deze pagina's in het blauw tonen de resultaten van dit participatietraject.

# Wie nam er allemaal deel aan de bevraging?

Het bereik was met 321 deelnemers best groot. Een parallel traject (Public Minds / De Adviseurs) bereikte nog eens 269 deelnemers en kwam tot zeer vergelijkbare resultaten.

Bijna de helft van de deelnemers maakt regelmatig gebruik van de Academie en/of de bib.

De respons bij jongeren (<20j) en ouderen (>80j) was niet zo hoog. In het vervolgtraject kunnen zij specifiek betrokken worden. Zeker voor het OCMW-binnengebied lijkt participatie met het WZC erg relevant.

**321**  
DEELNEMERS

4% < 20 jaar  
36% 20-39 jaar  
45% 40-59 jaar  
15% 60-80 jaar  
1% > 80 jaar

**2/5**  
WOONT IN  
GEMEENTEKERN  
(500M ROND  
MARKT)

**2/5**  
VOLGT LESSEN IN  
DE ACADEMIE  
OF

HEEFT  
SCHOOLGAANDE  
KINDEREN

**1/2**  
BEZOEKT  
MINSTENS  
MAANDELIJKS DE  
BIBLIOTHEEK

1% dagelijks  
10% wekelijks  
42% maandelijks  
25% jaarlijks  
22% nooit

# Welke thema's of kernwoorden werden het meest vermeld?

Aan de hand van enkele kernwoorden wordt er gepeild naar de heetste hangijzers. Welke thema's worden het vaakst vermeld? Belangrijk hierbij is dat deze oefening weinig leert over de inhoud van dit thema. Zowel positieve als negatieve vermeldingen zijn immers mogelijk.

De grootste uitschieter is groen/natuur, dit is duidelijk hét thema. Kinderen en jongeren worden ook vaak vermeld in het thema Voorzieningen. Bij de gebouwen ligt de focus begrijpelijk op de bibliotheek, maar ook over de brandweerkazerne zijn er veel meningen. Mobiliteit is ook een veelbesproken thema, waarbij parkeren een belangrijke opgave blijkt, maar waarbij ook veel vragen waren naar verkeersveiligheid. Opvallend is dat de auto en de fiets bijna even vaak vermeld werden.



# Hoe scoorden de voorstellen in een notendop?

De bevraging bestond uit een 10-tal vragen, waarbij deelnemers een score konden toekennen aan de voorstellen.

Met een gemiddelde score van 2.84/4 kunnen we spreken van een behoorlijk groot draagvlak.

Het voorstel om een netwerk van dorps tuinen te ontwikkelen scoort zeer goed, net zoals het voorstel om het OCMW-binnengebied in te richten als zo'n groene autoluwe dorps tuin. Het voorzien van veilige routes voor zacht verkeer scoort opvallend hoog.

Over de twee mogelijke pistes voor de nieuwe bib/VT zijn de meningen verdeeld, maar er is wel een duidelijke weerstand tegen afbraak van de brandweerkazerne.

## Kansen op schaal van de gemeente

1. Netwerk van dorps tuinen

## Kansen voor een cultuur- en zorgtuin

2. Centrale groene dorps tuin in binnengebied OCMW

3. Autoluwe met compacte parkings in de randen

4. Comfortabele en veilige fiets- en wandelpaden

5. Kruispunt Mechelsestraat-Brandweerplein als voorplein met voorrang voor zachte weggebruikers

## Scenario: bib op voormalig OCMW-site

6. Nieuwbouw bib/VT t.h.v. voormalig OCMW-gebouw

7. Afbraak brandweer en nieuwbouw woonproject met publieke of commerciële plint

## Scenario: brandweer herbestemmen als bib

8. Grondige renovatie brandweerkazerne tot bib/VT

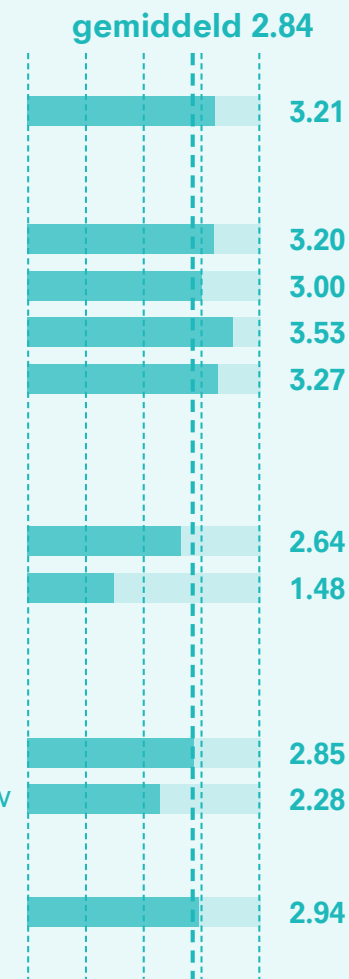
9. Nieuwbouw zorgwonen met publieke plint t.h.v. voormalig OCMW-gebouw

## Academie

10. In- en uitbreiden op huidige site met podiumzaal aan doorsteek

## Parkeren

Keuze uit drie opties: uitbreiding bovengrondse parking t.h.v. voetbalveld / ondergronds bij nieuwbouw / uitbreiding bovengrondse parking t.h.v. OCMW



## Welke voorstellen scoorden het best?

Een netwerk van dorpstuinen op schaal van de gemeente met het OCMW-binnengebied als dorpstuin met veilige en comfortabele fiets- en wandelverbindingen en het kruispunt Mechelsestraat-Brandweerplein als voorplein met voorrang voor zachte weggebruikers.

An aerial photograph of a town, showing a dense residential area with a grid-like street pattern, interspersed with green spaces and fields. The entire image is overlaid with a semi-transparent green filter. The text is centered over the town's grid.

# Kansen op schaal van de gemeente

Een visiekader op schaal van de gemeente, als overkoepelend kader voor het onderzoek naar de vrijetijdsfuncties.



# Londerzeel is een kruispunt dorp

Londerzeel is een kruispunt dorp, gegroeid langs de belangrijkste historische straten die uit het centrum vertrekken naar de naburige gemeentes.

De binnengebieden tussen deze straten zijn pas later ontwikkeld, maar dit gebeurde zonder een samenhangend plan, wat tot een rommelige structuur heeft geleid.

De oude straten zijn nog altijd de belangrijkste publieke ruimte van de gemeente, denk maar het kerkplein of de winkelstraat. De binnengebieden voelen als een achterkant.



Historische straat



Binnengebied

# Groene binnengebieden

De binnengebieden hebben vaak nog veel open en groene ruimte, wat een enorme potentie is voor de dorpskern.

Deze binnengebieden zijn echter weinig zichtbaar en bereikbaar.

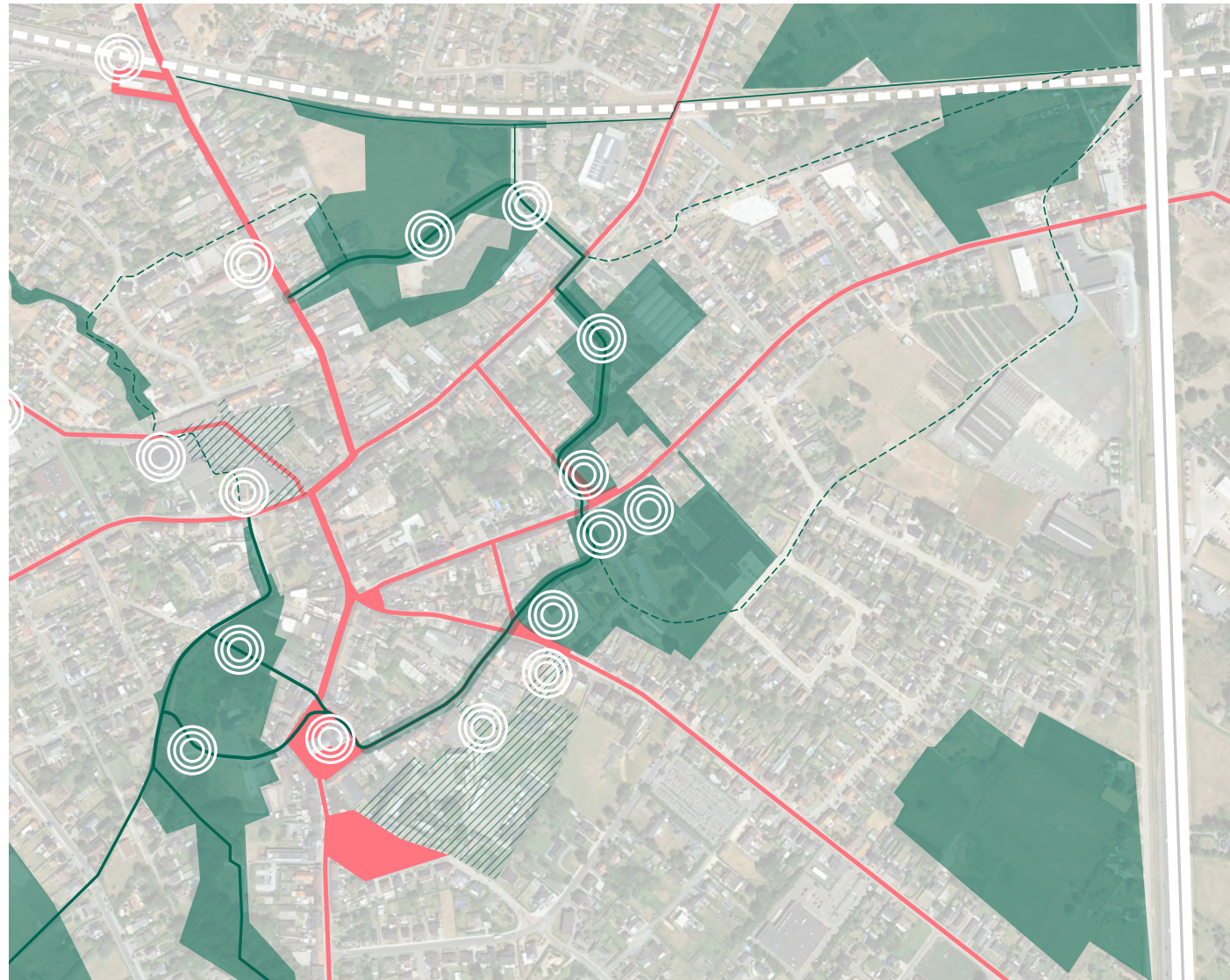


# Een netwerk van dorpstuinen als tegenhanger van de oude straten en pleinen

We zien de kans om de binnengebieden uit te bouwen tot groene dorpstuinen, als tegenhanger van de oude straten en pleinen.

Een netwerk van nieuwe en bestaande trage wegen verbindt de dorpstuinen en biedt een veilig alternatief voor de drukke straten.

Zo ontstaat in de dorpskern een netwerk van groene ontmoetingsplaatsen, met ruimte voor ontspanning, spel en rust!



# Een netwerk van dorpstuinen als basis voor het Londerzeel van de 21ste eeuw

Dit biedt voordelen op het vlak van mobiliteit door verbetering van de infrastructuur voor fietsers en voetgangers.

Maar zo'n netwerk van groene dorpstuinen biedt ook voordelen op het vlak van vergroening en klimaatadaptatie (verkoeling, biodiversiteit, infiltratiemogelijkheden voor regenwater, ...).

Tenslotte zijn er natuurlijk ook voordelen op het vlak van woon- en levenskwaliteit door de rust- en ontspanningsmogelijkheden.

Kortom, zo'n netwerk van dorpstuinen kan de basis vormen voor het Londerzeel van de 21ste eeuw!



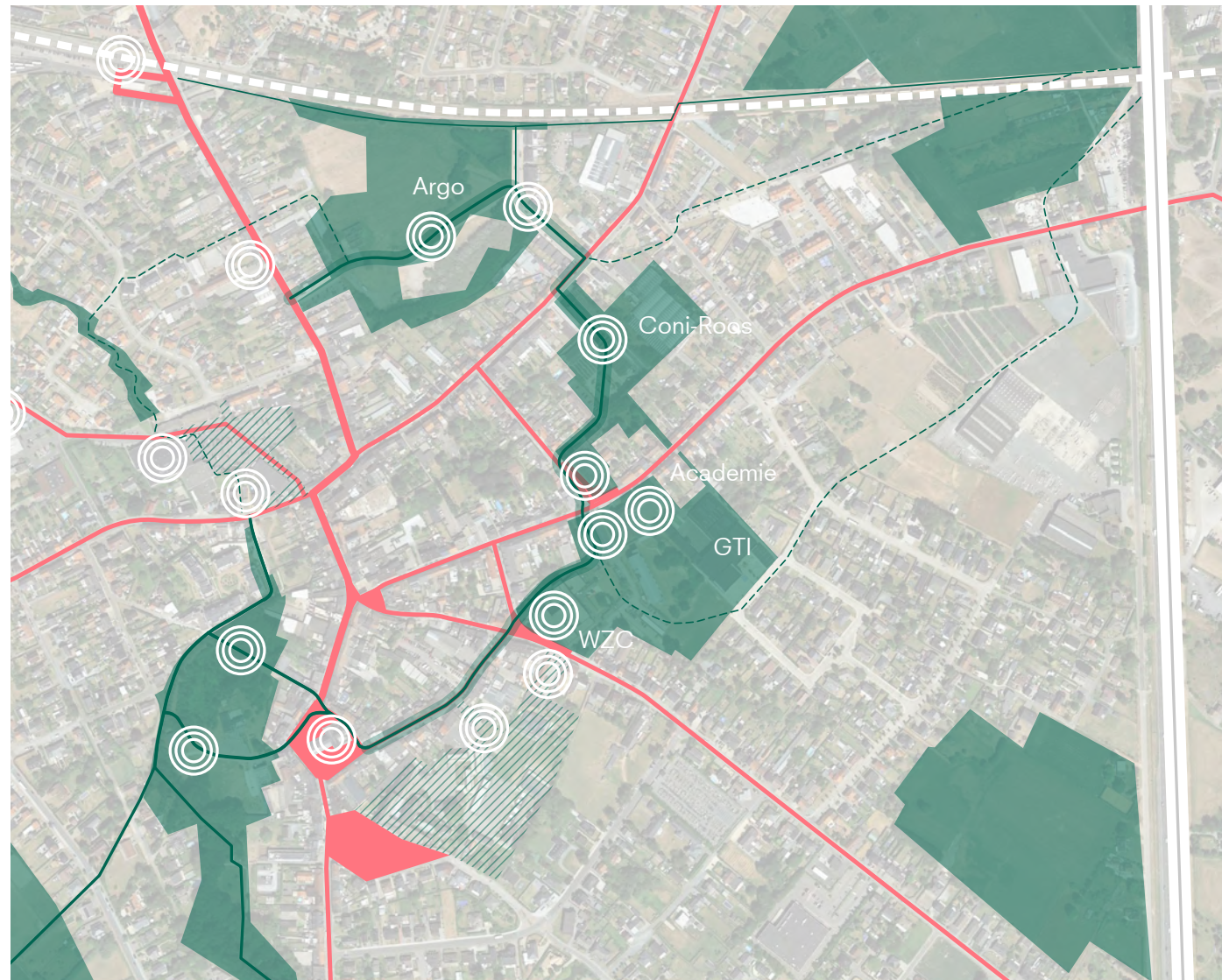
*Binnengebied Schaliken (Herentals), BRUT+LAMA*

# Een netwerk van dorpstuinen als basis voor nieuwe ontwikkelingen

Het netwerk van dorpstuinen moet de basis vormen voor nieuwe ontwikkelingen.

De binnengebieden worden maximaal opgeladen met nieuwe functies, zoals de nieuwe bibliotheek, en eventueel kwalitatieve woonprojecten.

Voor het binnengebied van het OCMW, met ook de Academie van Londerzeel en het Gemeentelijk Technisch Instituut (GTIL), komt in de Mastervisie in beeld als mogelijke site voor vrije tijdsfuncties.



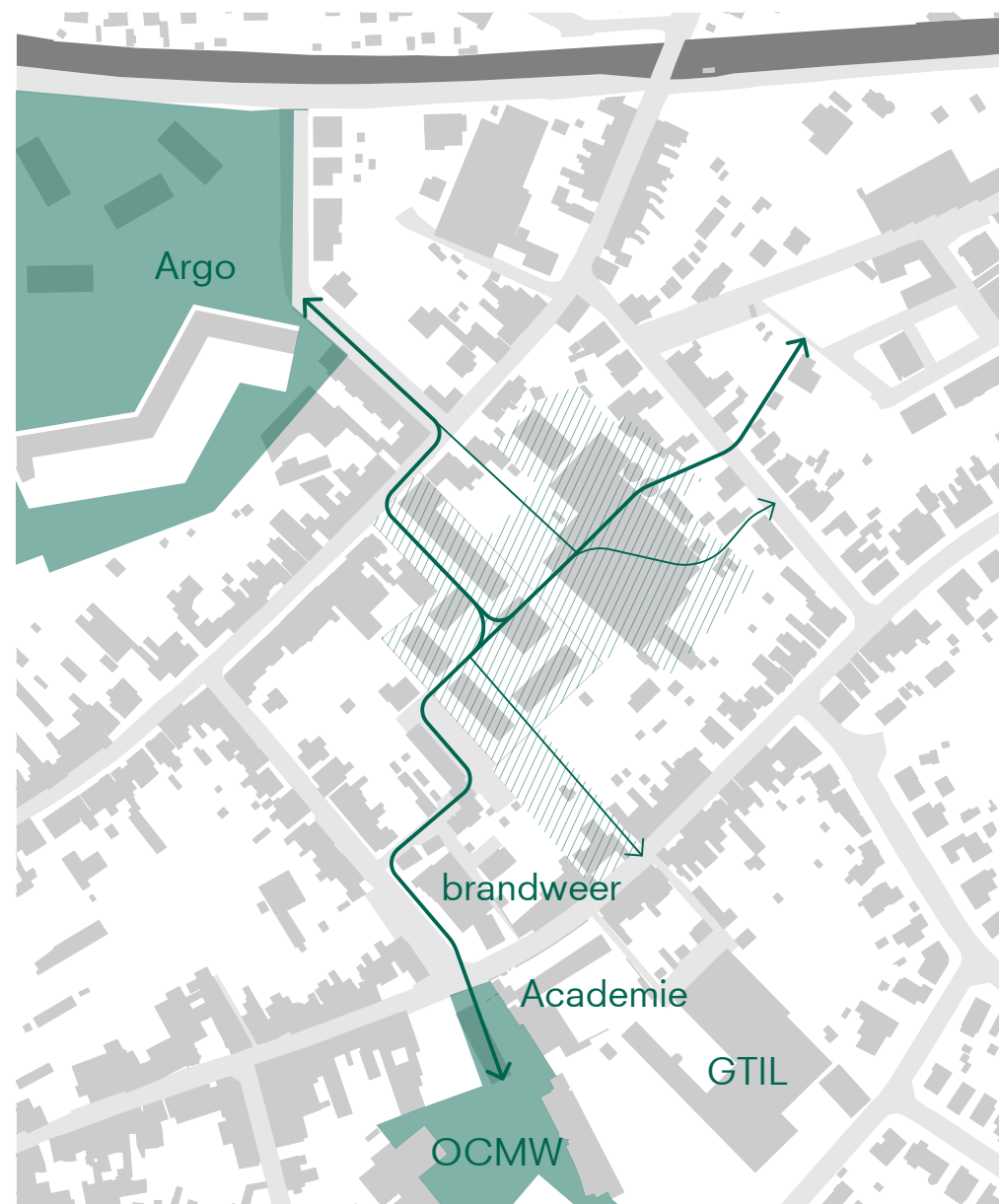
## Binnengebied Coni Roos: de bloementuin

Het plantencentrum Coni Roos en ook het tuinbedrijf ernaast in het binnengebied zullen op middellange termijn hun activiteiten stopzetten. Hiermee komt een groot binnengebied vrij voor herontwikkeling.

Een doorwaadbare groene stadstuin vormt de basis voor een kwalitatieve herontwikkeling.

Dit binnengebied is een strategische verbinding tussen de Argo-site (Meerstraat), de brandweer-site (via Oude Zagerij) en het OCMW-binnengebied. Dit binnengebied biedt ook kansen om zachte doorsteken te realiseren, naar de Mechelsestraat (korte termijn) en de Sint-Kristoffelstraat (middellange termijn). Deze doorwaadbaarheid is cruciaal om van dit binnengebied een nieuwe voorkant te maken.

Dit binnengebied is echter niet weerhouden als locatie voor het eerste bouwproject (bib/VT). Er is geen directe link met de Academie, de uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt en de gemeente is afhankelijk van verschillende private partijen. De draagkracht qua mobiliteit wordt eveneens in vraag gesteld.



# Binnengebied Argo: de avonturentuin

Voor dit binnengebied, in eigendom van de gemeente, is reeds een masterplan opgemaakt met een woonontwikkeling rond een groot groen autovrij binnengebied, zoals een tuin. Het masterplan voorziet een ruime bouwzone voor een gemeenschapsvoorziening.

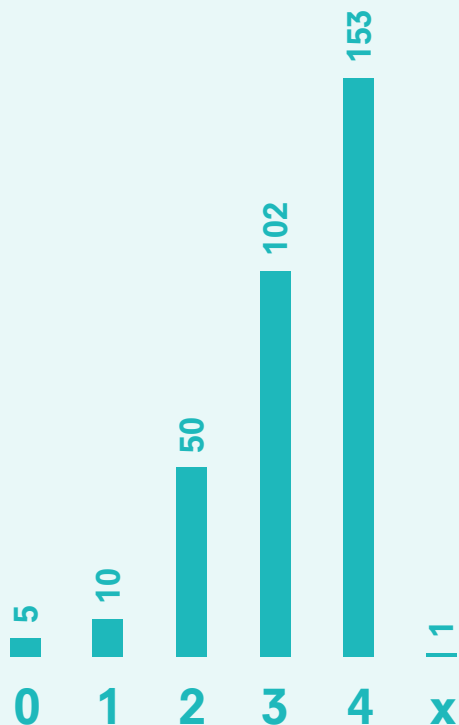
Vrijtijdsinfrastructuur zou een kans zijn om dit binnengebied op de kaart te zetten, maar het mist synergie met Academie. Daarom is deze locatie niet weerhouden voor de bouw van bibliotheek en dienst Vrije Tijd. Wel kan deze locatie onderzocht worden als mogelijke piste voor een multifunctioneel jeugdhuis in combinatie met een avontuurlijk speellandschap.



## Netwerk van dorpstuinen

Er wordt voorgesteld om op de binnengebieden te gebruiken om een goed verbonden netwerk van publieke dorpstuinen uit te bouwen als groene tegenhanger van de oude straten en pleinen. Vind je dit een goed idee?

- Meer groen en netwerk trage wegen zijn grote troef
- Natuur en rust, zonder hinder van doorgaand verkeer
- Nood aan veilig fietsnetwerk in (drukke) dorpskern
- Veilige speelplekken voor kinderen
- Aangename ontmoetingsplekken in 't dorp voor jong en oud
- Positief voor klimaatuitdagingen, zoals hittegolven en wateroverlast, en algemene leefkwaliteit, bv. luchtkwaliteit
- Opvallend: hoge score bij jongeren (<20j.): 3.67/4
- Aandacht voor onderhoud



Deze grafiek toont de verdeling van de scores.  
Bovenaan rechts staat de gemiddelde score.



An aerial photograph of a town, showing a dense residential area with streets and buildings, interspersed with green fields and some industrial or commercial buildings. The entire image is overlaid with a semi-transparent green filter. The text is centered on the image.

# Kansen voor een cultuur- en zorgtuin

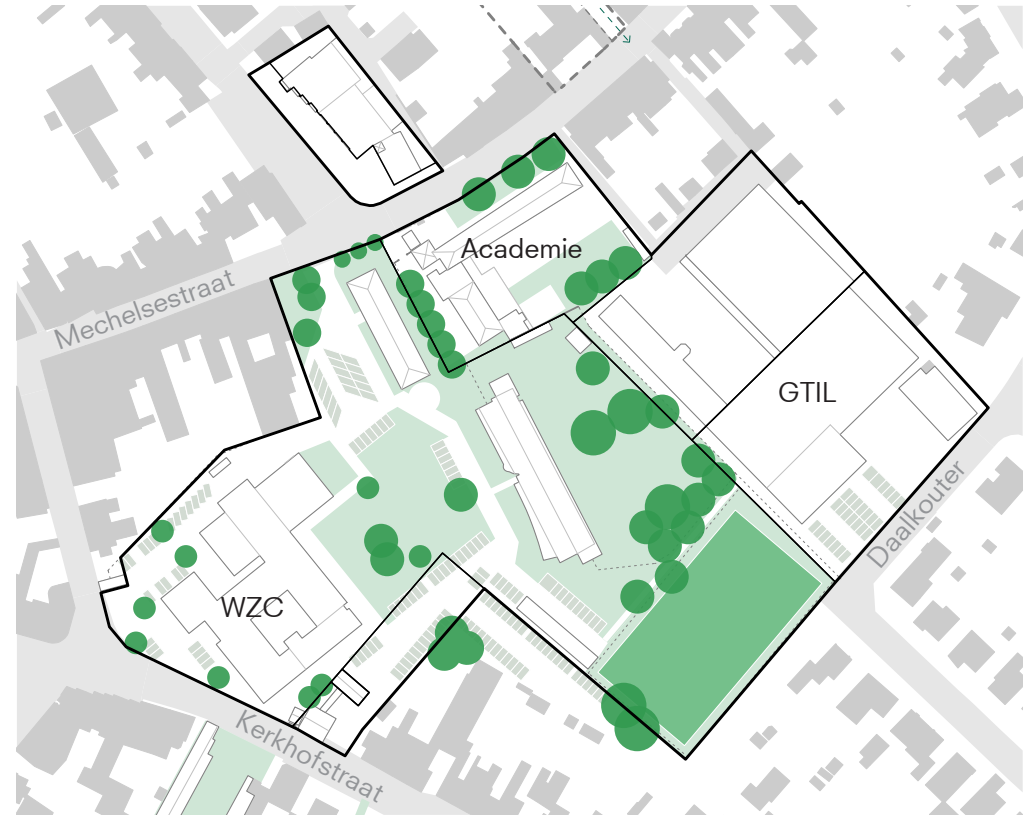
Het OCMW-binnengebied biedt de meeste kansen voor de vrijetijdsopgaves. In dit hoofdstuk wordt een langetermijnvisie voor het binnengebied ontwikkeld.

# Een groot binnengebied met weinig samenhang

Het binnengebied van het OCMW is een zeer groot gebied met veel open ruimte en verspreide grote gebouwen zonder veel samenhang. De open ruimte is weinig aantrekkelijk, met veel verharding en verspreide parkeerplaatsen. Ontsluitingsroutes voor auto's doorsnijden het binnengebied.

Centraal staan een woonzorgcentrum en een gebouw met assistentiewoningen. Aan de Mechelsestraat bevindt zich de Academie en het voormalige OCMW-gebouw dat nu enkele tijdelijke functies huisvest. In de onmiddellijke omgeving bevinden zich enkele scholen (GTIL en Virgo Sapiens).

Dit binnengebied heeft echter de mogelijkheid uit te groeien tot één van de dorpstuinten van Londerzeel. Daartoe moet er een toekomstvisie voor het binnengebied als geheel opgemaakt worden.



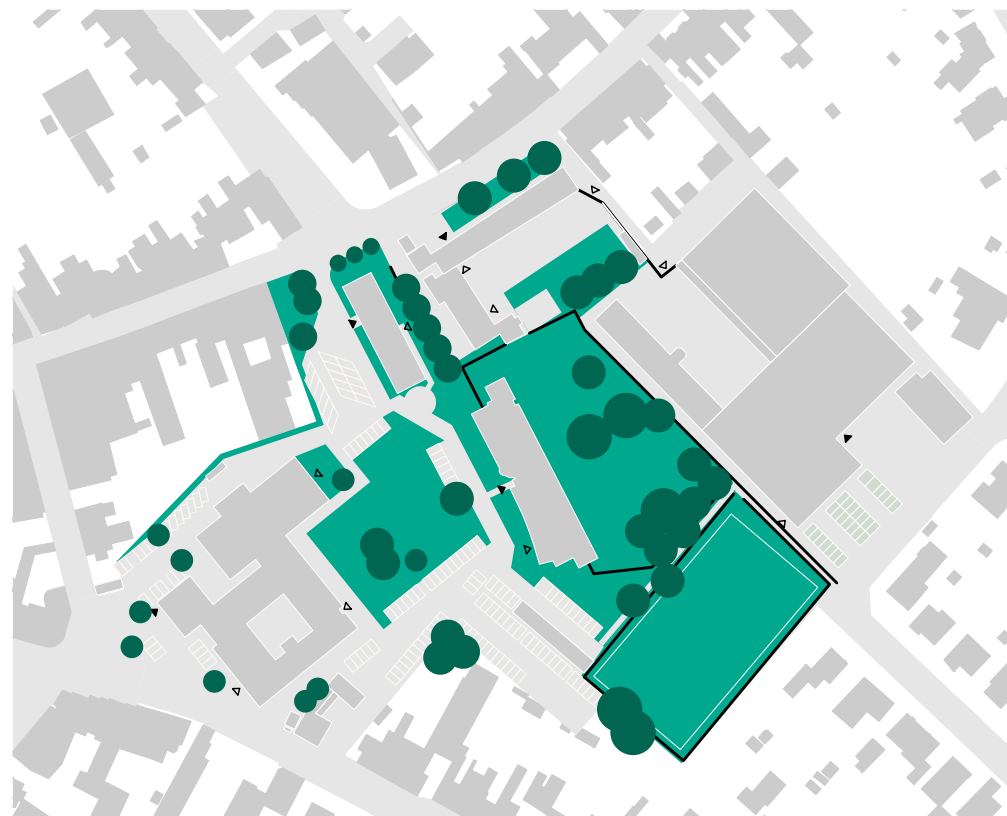
# Het groen is versnipperd en weinig gebruikt

Er is veel groen en open ruimte, maar de open ruimte is versnipperd.

Er is weinig interactie tussen de gebouwen en de open ruimte en de open ruimte lijkt weinig te worden gebruikt.

De tuin van woonzorgcentrum Herfstvreugde is omringd door parking.

De tuin bij de serviceflats is omheind en niet toegankelijk voor het publiek. De tuin lijkt onderbenut, het gelijkvloers is bijvoorbeeld nauwelijks afgestemd op deze tuin.



# Open ruimte als centraal structurerend element

Een eerste ambitie is daarom om de open ruimte te gaan versterken en als centraal structurerend element te gaan inzetten



Den Draad, Gentbrugge



# Duidelijke randen aan de dorpstuin

Een tweede ambitie is om de open ruimte en de gebouwen errond zoveel mogelijk van elkaar te laten profiteren. De gebouwen zorgen voor een duidelijke rand aan de dorpstuin



WZC Melgeshof, Merksem



# Parkeren is alomtegenwoordig

Het parkeren is alomtegenwoordig en bepaalt het beeld van het binnengebied.

Deze auto-infrastructuur is echter weinig compact, met onlogische parkeervakken en verspreide autowegen. Bovendien zijn er doorgaande routes mogelijk, wat leidt tot onveilige situaties in het binnengebied en mogelijk sluijverkeer aantrekt.



# Compact parkeren in de randen

De ambitie is om het parkeren op een compacte en functionele manier in de rand van het binnengebied op te lossen met minimale impact op het beeld van het binnengebied

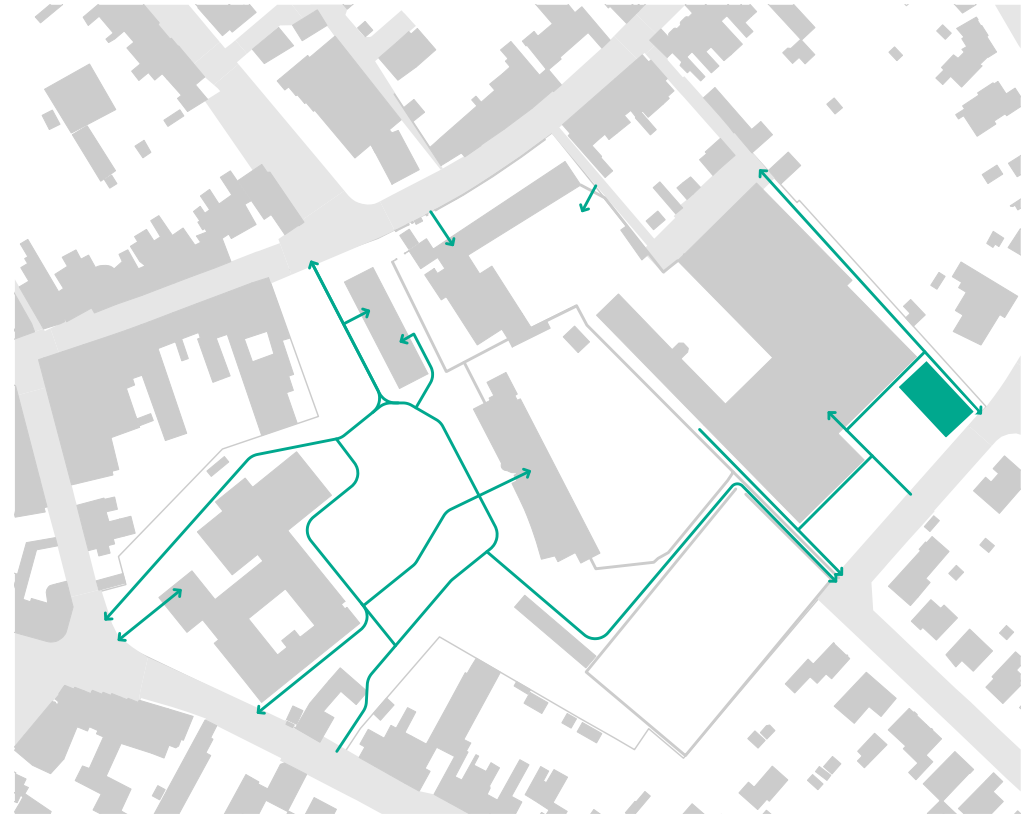


## Weinig leesbare paden

Er zijn verschillende aansluitingen en paden voor fietsers en voetgangers doorheen het binnengebied.

Sommige paden zijn echter niet erg logisch of direct en zijn weinig leesbaar.

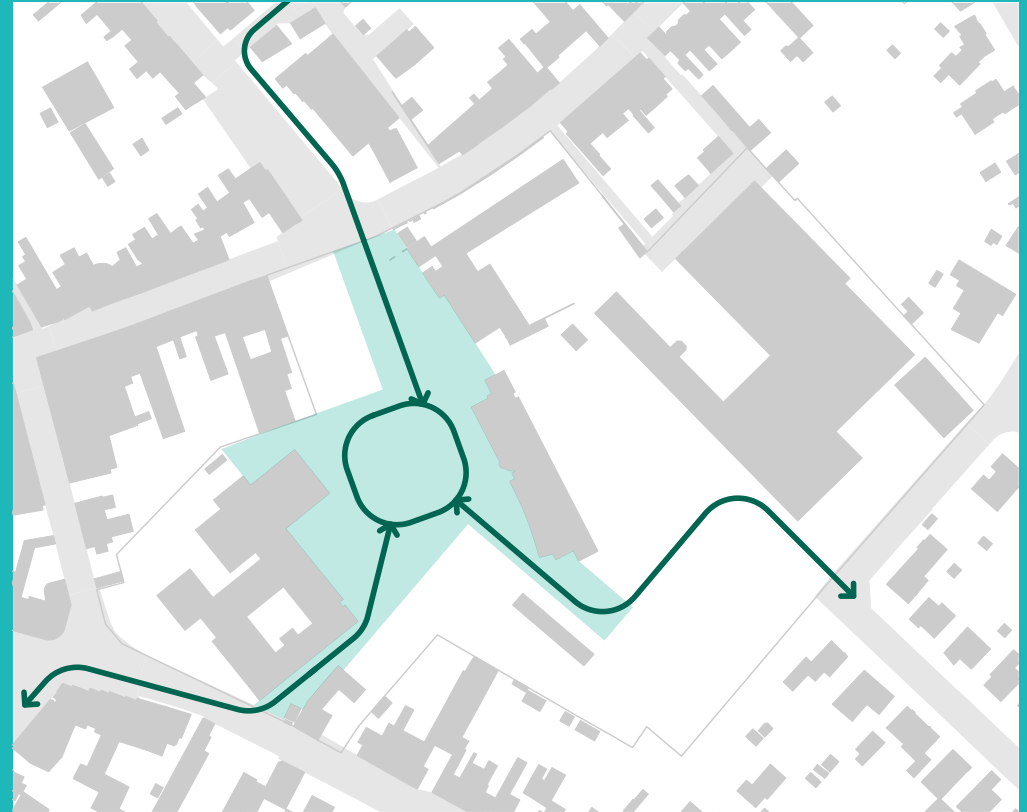
De meeste routes doorheen het bouwblok kruisen het autoverkeer wat voor onveiligheid zorgt.





# Duidelijke en veilige routes voor fietsers en voetgangers

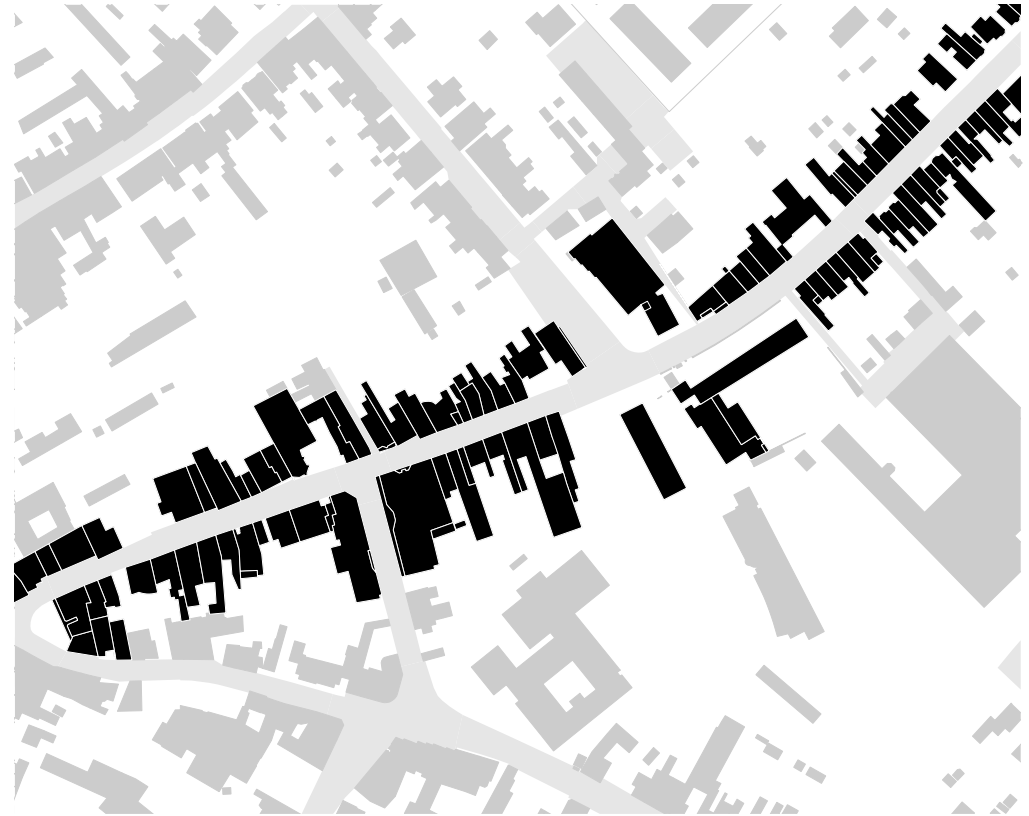
De ambitie is om duidelijke en veilige routes voor fietsers en voetgangers te maken die het binnengebied verbinden met de rest van de gemeentekern



# Een kruispunt op de oude centrumstraat

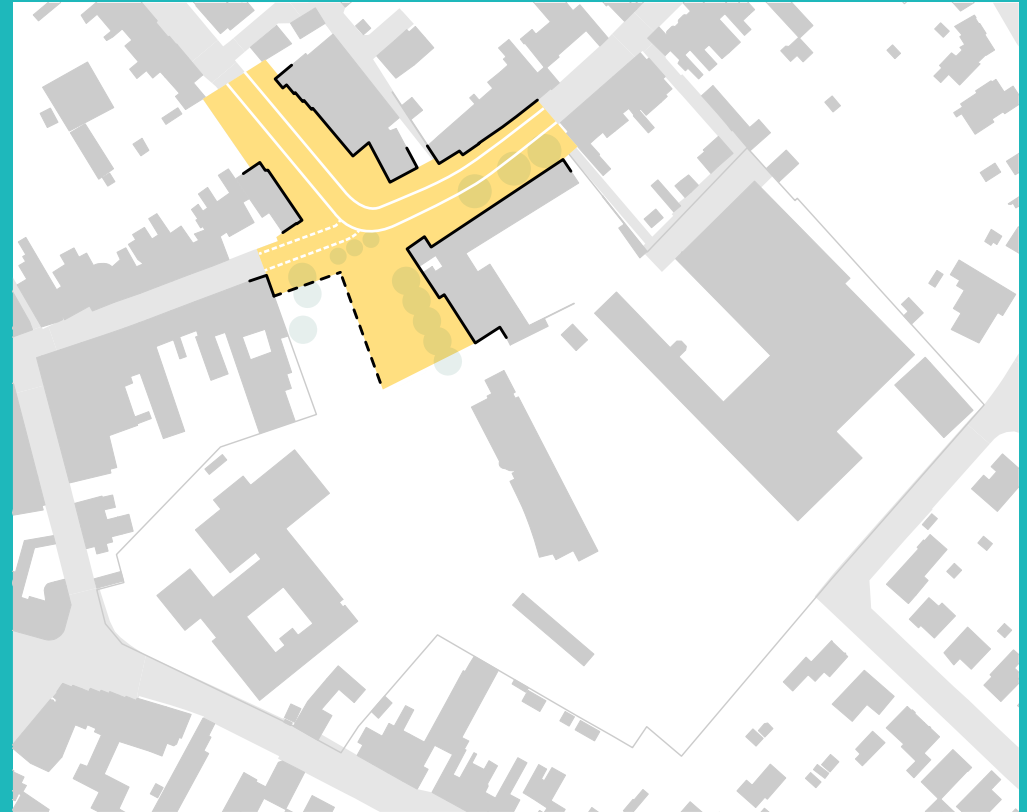
De Mechelsestraat is een van de oudste straten, waarlangs de gemeentekern ontstaan is, gekenmerkt door gesloten bebouwing.

Deze doorlopende straatgevel wordt onderbroken ter hoogte van een toegang naar het binnengebied van het OCMW en het Brandweerplein. Vandaag is dit een weinig aantrekkelijk kruispunt, waar tijdens de piek bij schooleinde veel verkeer passeert. Nochtans ligt hier de Academie, het voormalige OCMW-gebouw en de brandweerkazerne.



# Een voorplein met representatieve gevels

De ambitie is om een knooppunt te maken op de kruising tussen de oude kernstraat en de groene verbinding tussen de binnengebieden, een voorplein voor de publieke gebouwen errond



# Een nieuwe cultuur- en zorgtuin!

Met al deze ambities gecombineerd kan een nieuwe dorpsstuin ontstaan die de bestaande en nieuwe cultuur- en zorgfuncties met elkaar verbindt tot een groene ontmoetingsplek in het centrum



# Een strategisch knooppunt in de gemeente

Waar de Mechelsestraat en het Brandweerplein elkaar kruisen kan een strategisch knooppunt in de gemeente ontstaan met drie mogelijke ontwikkelingslocaties erlangs: de Academie, het voormalig OCMW-gebouw en de brandweerkazerne.

Dit is een interessante locatie om de nieuwe vrije tijdsfuncties te huisvesten, in synergie met de Academie.

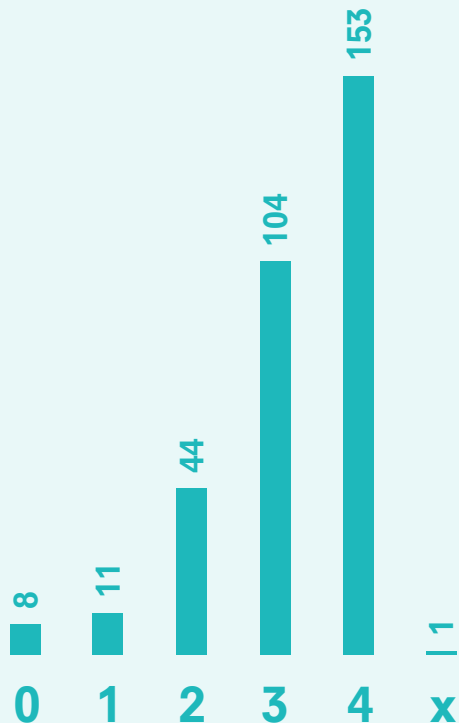
Tegelijkertijd kan zo ook de aanzet gegeven worden van de herontwikkeling van het OCMW-binnengebied volgens de geformuleerde ambities.



# Centrale groene dorpstuin in binnengebied OCMW

3.20/4

Er wordt voorgesteld een centrale groene dorpstuin te maken in dit bouwblok waarover de bestaande en nieuwe gebouwen uitkijken. Vind je dit een goed idee?

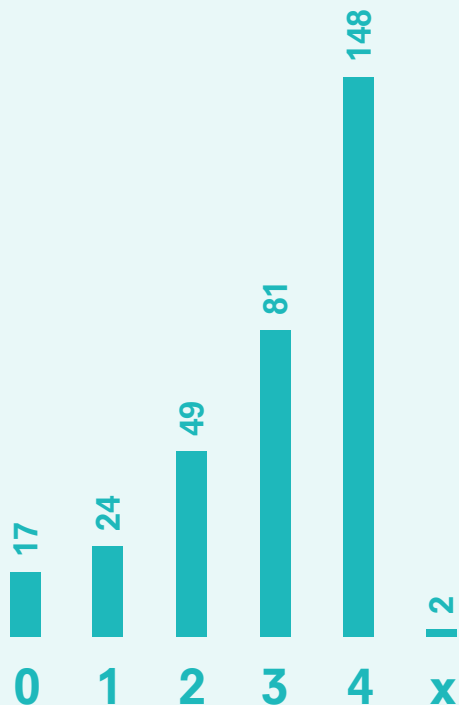


- Heropwaardering is nodig, vandaag één grote parking met weinig kwaliteit voor dorpskern of bewoners WZC
- Autoluw maken en vergroenen zijn grote troef
- Parkeren is belangrijke uitdaging (Academie, WZC, scholen, ... en nieuwe VT-functies)
- Voldoende aandacht voor huidige bewoners zorgcampus (rust, zitplekken, toegankelijke paden, ...)
- Vraag naar uitbreidingsmogelijkheden zorgcampus (vergrijzing)
- Enkele voorstellen: speeltuin, collectieve moestuinen, kinderboerderij, ... in synergie met WZC en naburige scholen

# Autoluw met compacte parkings in de randen

3.00/4

Er wordt voorgesteld om de dorpstuin en het centrale binnengebied autoluw te maken. Dit kan door met compacte parkings in de randen te werken en geen doorgaande autoroutes door het bouwblok meer te hebben. Het huidig aantal parkeerplaatsen kan wel behouden blijven. Hulpdiensten en leveringen kunnen ook nog door. Vind je dit een goed idee?

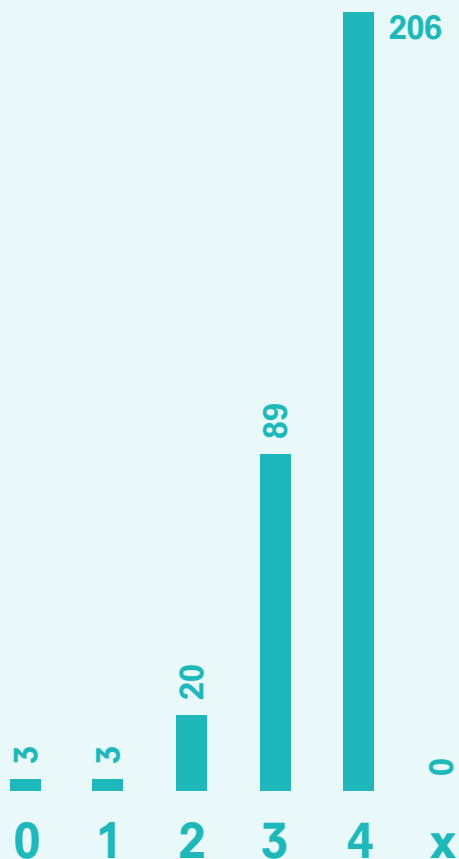


- Verdeeldheid over belang van parkeren, maar toch overgrote meerderheid voor autoluw maken
- Verkeersdrukte in dorpskern tijdens pieken is onveilig
- Evenwicht tussen groen, verblijfsplekken, handel/horeca en parkeermogelijkheden in dorpskern
- Spanningsveld tussen groene dorpstuin en grote parkeercapaciteit
- (Gratis) ondergrondse parking als gemakkelijksoplossing
- Vraag naar verkeersafwikkeling indien één in/uit Kerkhofstraat (knip toegang Mechelsestraat)
- Vraag naar kiss&ride bij Academie

# Comfortabele en veilige fiets- en wandelpaden

3.53/4

Er wordt voorgesteld om in het binnengebied een aantal comfortabele, veilige en leesbare voet- en fietspaden aan te leggen. Deze paden verbinden het binnengebied met andere binnengebieden en plekken in de kern. Vind je dit een goed idee?



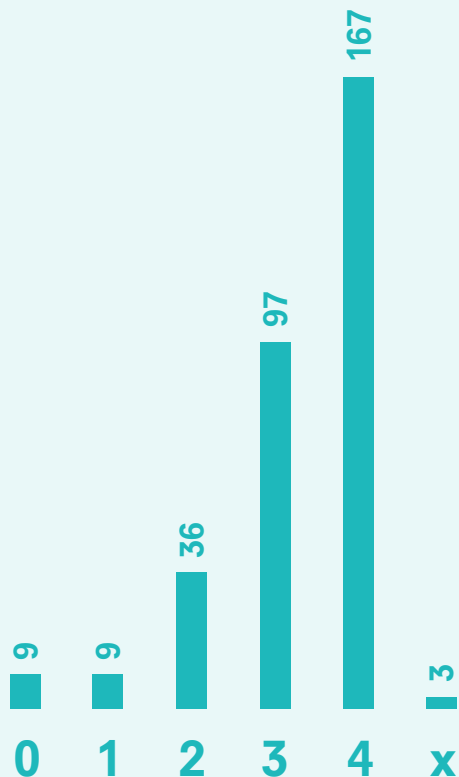
- Zeer positief onthaald
- Kruispunt Mechelsestraat-Brandweerplein en bij uitbreiding de volledige dorpskern zijn niet veilig (genoeg) voor fietsers
- Aandacht voor mogelijk conflict snelle fietsers en trage wandelaars, zeker gezien doelgroepen (zorg, ouderen, kinderen)
- Mogelijk stimulans om brengen/halen van naburige scholen en Academie meer te richten op zacht verkeer
- Vraag naar veilige en overdekte fietsenstallingen
- Aandacht voor veiligheid, bv. verlichting, en sociale controle
- Aandacht voor aansluiting op bestaande straten en kruispunten



# Brandweerplein als autoluw voorplein

3.27/4

Er wordt voorgesteld om het kruispunt van de Mechelsestraat met het Brandweerplein in te richten als een voorplein dat de publieke gebouwen erlangs verbindt. De autoroutes kunnen bewaard blijven, maar de zachte weggebruiker moet veiliger kunnen oversteken. Vind je dit een goed idee?



- Algemene consensus dat dit een belangrijk kruispunt is en dat het vandaag niet veilig of aangenaam is
- Kritiek punt bij piek rond schooleinde en opstart Academie
- Mogelijk stimulans om brengen/halen van naburige scholen en Academie meer te richten op zacht verkeer
- Circulatieplan nodig om verkeersstromen op dit punt af te bouwen, redelijk veel stemmen voor knip van stromen
- Enkele voorstellen: zone 30, pleininrichting met auto's te gast (zoals Mechelen), volledige knip (met uitzondering van hulpdiensten en/of bus), enkelrichtingsverkeer, vergroenen, ...
- Aandacht voor integrale toegankelijkheid (rolstoelen, kinderwagens, rollators, ...)

An aerial photograph of a town, showing a dense residential area with streets and buildings, interspersed with green fields and some larger industrial or commercial buildings. The entire image is overlaid with a semi-transparent green filter.

# Moet de bib op de plaats van het voormalig OCMW-gebouw komen?

Binnen de overkoepelende visie uit de vorige hoofdstukken, worden twee scenario's uitgewerkt.

In dit eerste scenario wordt onderzocht of de bib op de plaats van het voormalig OCMW-gebouw moet komen.

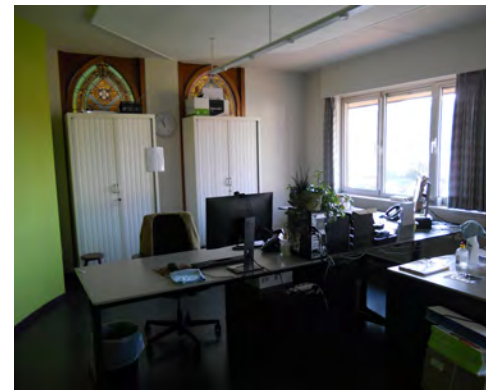
# Voormalig OCMW-gebouw

Het voormalig OCMW-gebouw huisvest tijdelijk gemeentelijke functies maar kan op korte termijn leeg komen te staan.

Kan dit gebouw worden hergebruikt of wat moet ervoor in de plaats komen?



# Voormalig OCMW-gebouw



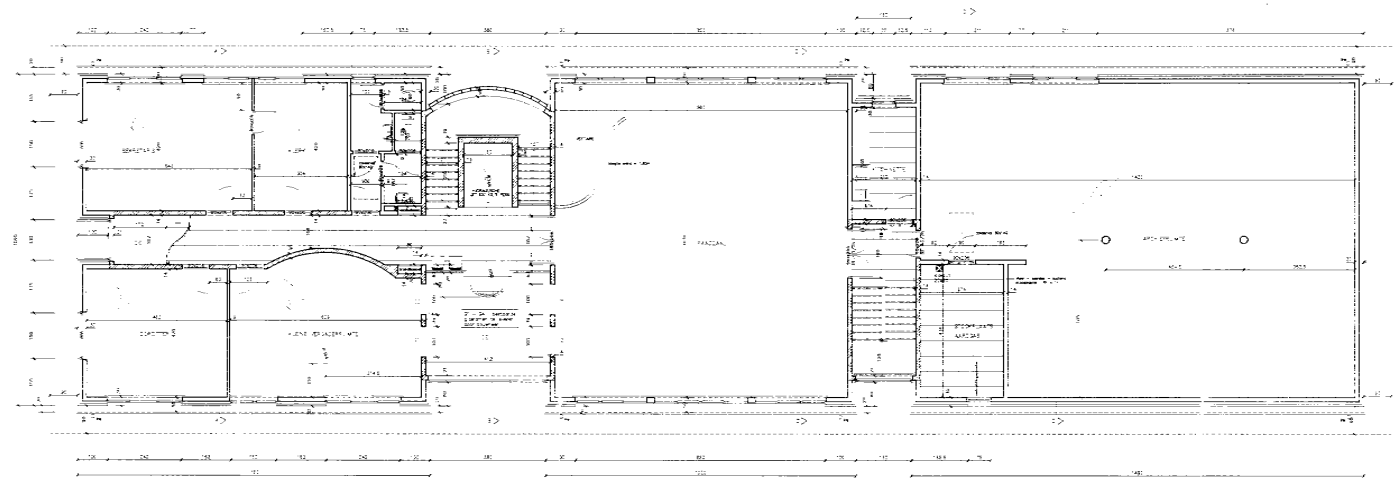
# Voormalig OCMW-gebouw

Het is een gebouw met beperkte uitstraling naar de Mechelsestraat en het binnengebied. Het ontbreekt aan representatieve gevels.

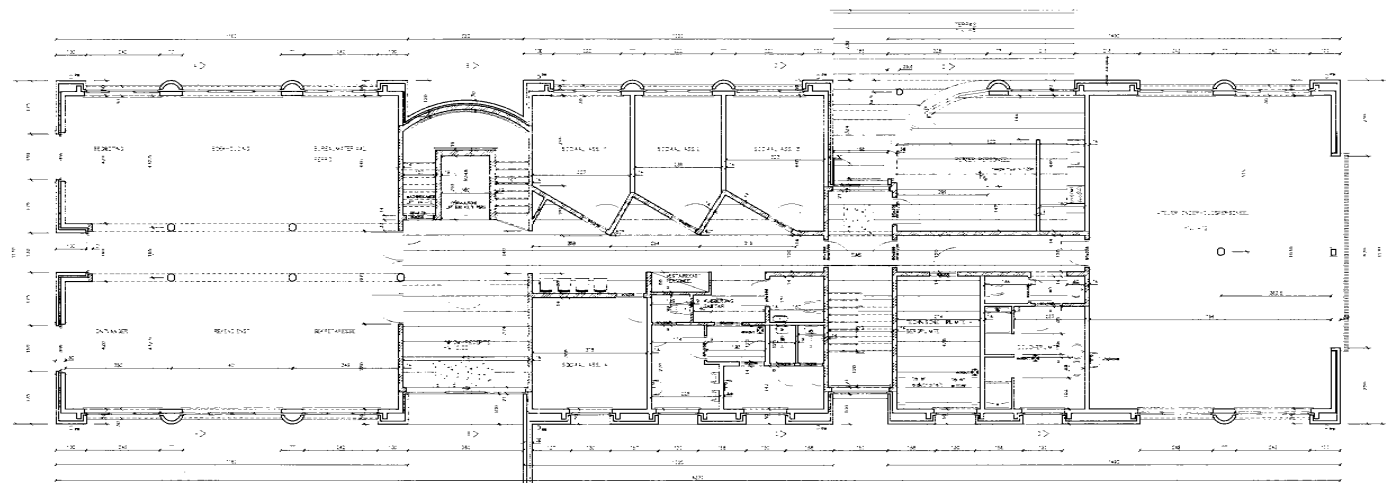
De structuur is weinig flexibel, met een opdeling in drie volumes met circulatiekernen ertussen. Er is slechts één lift aanwezig en de buitenste vleugels zijn opgebouwd rond een centrale gang.

De verdiepingshoogte op het gelijkvloers is best laag, waardoor het gelijkvloers best donker is.

Het lijkt dan ook moeilijk te herbestemmen als bibliotheek. Bovendien is het bestaande volume gewoonweg te klein voor het gevraagde programma.



Verd. +1



Gelijkvloers

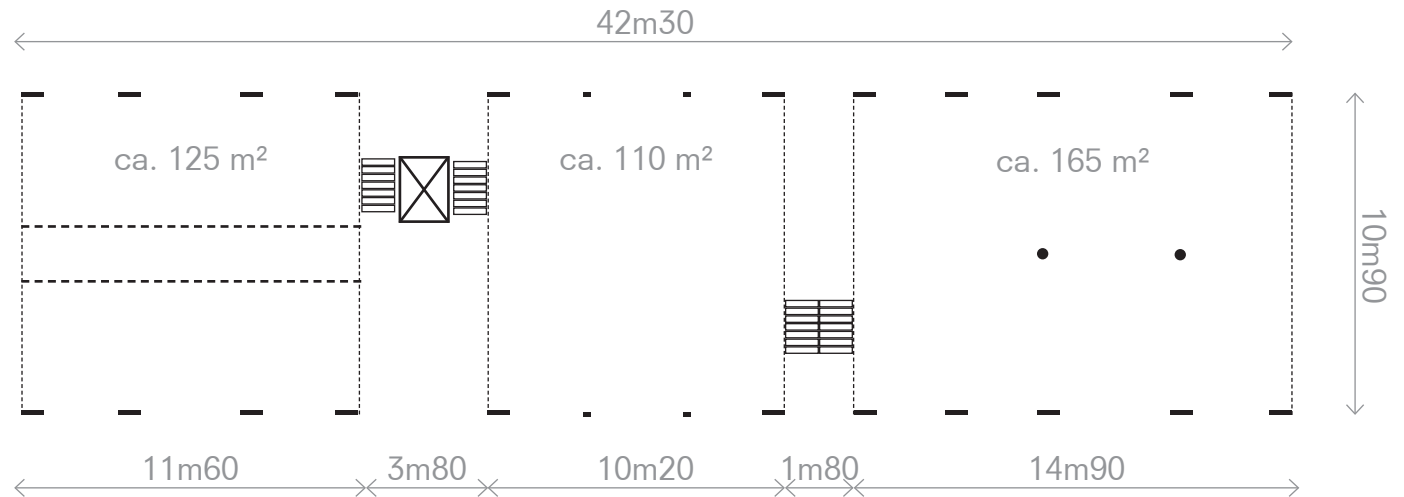
# Voormalig OCMW-gebouw

Het is een gebouw met beperkte uitstraling naar de Mechelsestraat en het binnengebied. Het ontbreekt aan representatieve gevels.

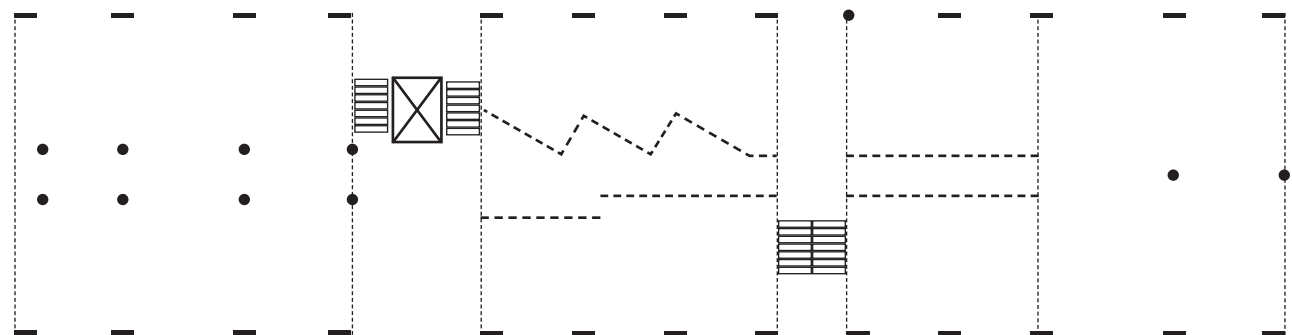
De structuur is weinig flexibel, met een opdeling in drie volumes met circulatiekernen ertussen. Er is slechts één lift aanwezig en de buitenste vleugels zijn opgebouwd rond een centrale gang.

De verdiepingshoogte op het gelijkvloers is best laag, waardoor het gelijkvloers best donker is.

Het lijkt dan ook moeilijk te herbestemmen als bibliotheek. Bovendien is het bestaande volume gewoonweg te klein voor het gevraagde programma.



Verd. +1



Gelijkvloers

ca. 42 m x 11 m (ca. 475 m<sup>2</sup>/laag)

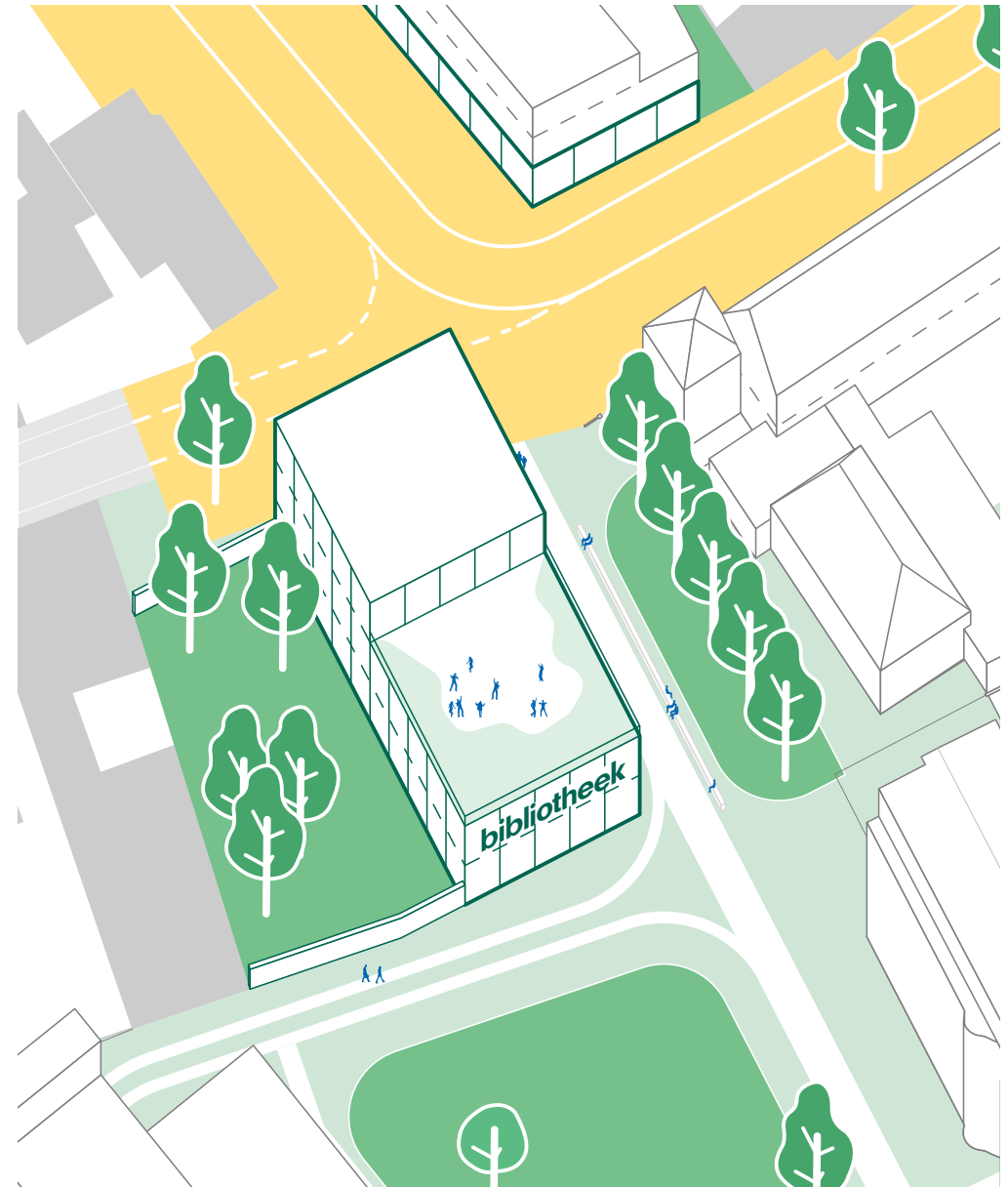
# Nieuwe bib met voorplein verbonden aan Academie

In dit scenario gaan we daarom uit van afbraak van het voormalig OCMW-gebouw en een nieuw gebouw voor de bibliotheek en de dienst Vrije Tijd op deze locatie van en de parking ernaast.

Het nieuwe gebouw wordt verbonden aan de Academie via een voorplein met behoud van de bestaande bomen.

Dit voorplein is ook een autovrije toegang tot het binnengebied van het OCMW.

Een bibliotheektuin vormt de aansluiting naar de burens in de Mechelsestraat. In het participatietraject waren er verschillende suggesties om het gebouw te laten aansluiten op de bestaande bebouwing en geen bibliotheek tuin te voorzien. De gewonnen ruimte kan dan gebruikt worden om een ruimere groene doorsteek te voorzien naar het binnengebied.



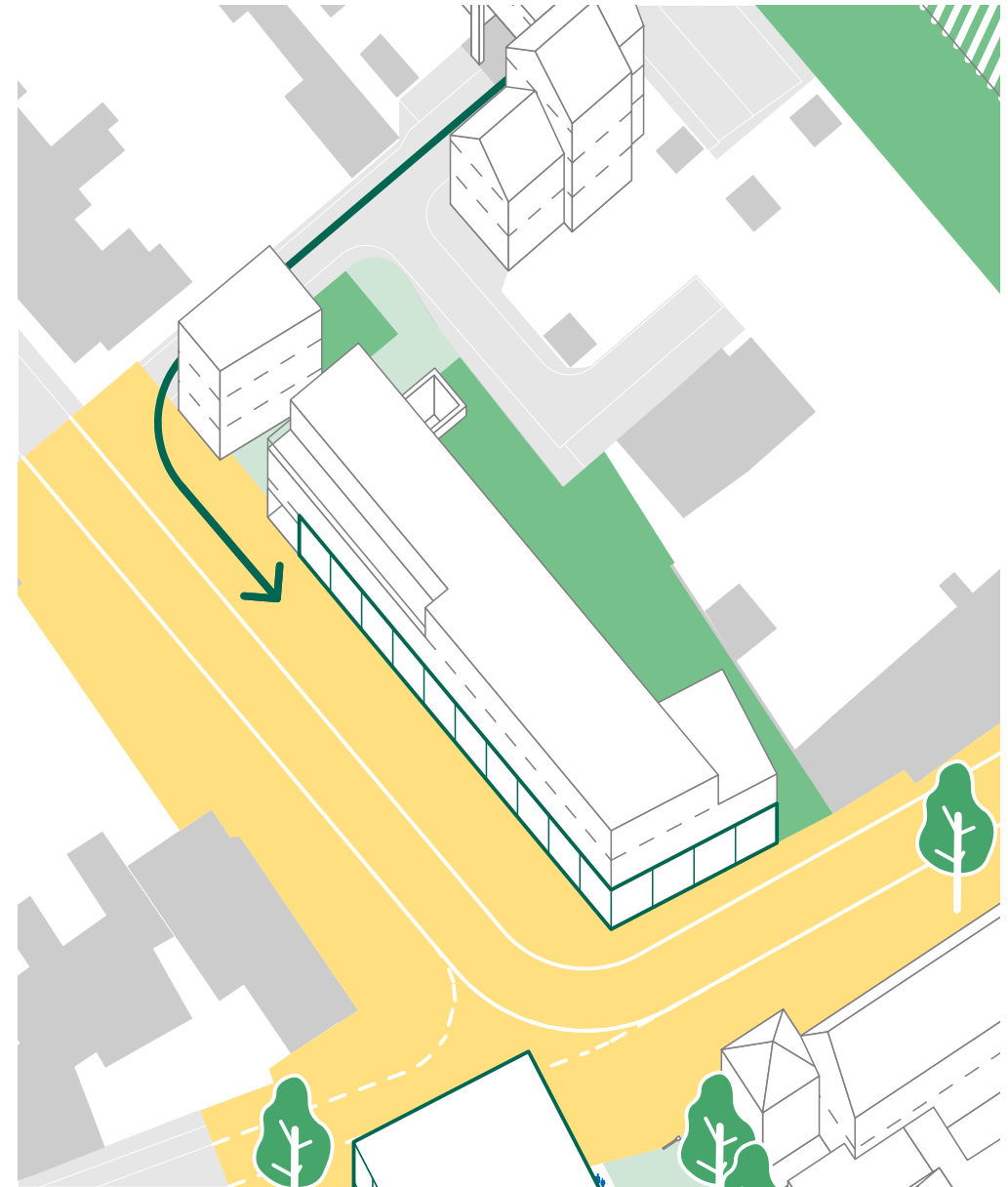
# Wat dan met de brandweerkazerne?

De brandweer verhuist binnenkort naar een nieuwe kazerne op de Stone-site, waardoor de huidige kazerne leeg komt te staan. Dit gebouw is in gemeentelijke eigendom en voorlopig ingeschreven in de begroting als een opbrengst.

Als er geen nieuwe functie voor het gebouw gevonden wordt, ligt een nieuwbouw woonproject het meest voor de hand. Het bestaande gebouw herbestemmen tot woningen is niet onmogelijk, maar zeker niet evident vanwege de hoge verdiepingshoogte en grote bouwdieptes.

Op de gelijkvloerse verdieping zou er wel een publieke of commerciële functie kunnen komen, zowel in het geval van afbraak/nieuwbouw als bij renovatie.

De vraag is wat de ruimtelijke of maatschappelijke meerwaarde voor de gemeentekern is als het brandweergebouw vervangen wordt door een woonontwikkeling?





# Scenario met bib in de plaats van het voormalige OCMW-gebouw

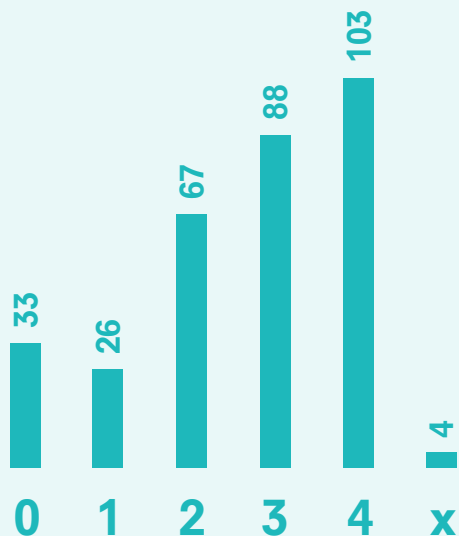
Deze illustratieve schets toont het volledige plaatje:

1. De bibliotheek en dienst Vrije Tijd in een nieuwbouw langsheen een voorplein gedeeld met de Academie
2. Een gemengde woonontwikkeling op de brandweersite
3. Groene cultuur- en zorgtuin als hart van het binnengebied van het OCMW



## Nieuwbouw bib/VT op OCMW

In dit scenario wordt voorgesteld om de bibliotheek en de dienst Vrije Tijd in een nieuwbouw ter hoogte van het voormalige OCMW-gebouw te vestigen. Het nieuwe gebouw heeft een voorgevel aan de Mechelsestraat en wordt met een voorplein verbonden met de Academie. Een bibliotheektuin maakt de verbinding met de naburige woningen. Vind je dit een goed idee?



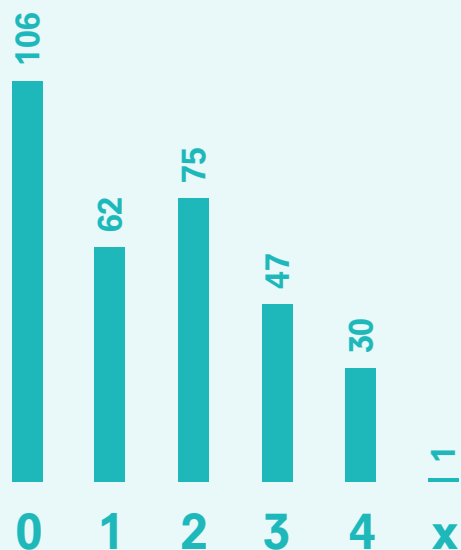
- Goede locatie: vlakbij dorpskern, synergie met Academie en WZC, autoluwe groene omgeving (volgens mastervisie), parkeergelegenheid, ...
- Bezorgdheid om mobiliteitsdruk, met bijkomende verkeersgeneratie, en parkeeraanbod
- Argumenten tegen nieuwbouw: duurzamer om te renoveren (bv. brandweer), geen open ruimte aansnijden, kostprijs, ...
- Argumenten voor nieuwbouw: energie-efficiënt, op maat, mogelijkheid tot ondergronds parkeren, ...
- Inrichtingsschets: bib aansluitend op gebouwen (geen tuin), zodat dorpstuin groter wordt
- Enkele vragen waarom huidige bib (Colruyt) verlaten wordt
- Enige onduidelijkheid: herbestemming OCMW-gebouw tot bib was geen optie

# Afbraak brandweerkazerne i.f.v. nieuwbouwproject

1.48/4

In dit scenario wordt voorgesteld om de brandweerkazerne af te breken en te vervangen door een nieuwbouw woonproject. Op het gelijkvloers kan een publieke of commerciële functie worden voorzien. Vind je dit een goed idee?

**1,5x meer antwoorden  
(in aanvulling op de  
score) dan bij de  
andere vragen**



- Weerstand tegen afbraak brandweerkazerne: lokale geschiedenis met Volvo-wagen, beeldbepalend gebouw met droogtoren, ...
- Veel suggesties voor socio-culturele herbestemming: museum, podiumzaal, bib, jeugdcentrum, vergaderlokalen, academie, cultuurcafé met terras, ...
- Weerstand vanwege de beperkte publieke meerwaarde van een vastgoedproject en bijhorende verkeersgeneratie
- Vragen bij commerciële plint: noodzaak? geschikte locatie?
- Enkele suggesties bij afbraak: park, parkeergebouw, ...
- Enkele vragen waarom huidige kazerne verlaten wordt

An aerial photograph of a town, showing a dense residential area with streets and buildings, interspersed with green fields and some industrial or commercial structures. The entire image is overlaid with a semi-transparent green filter.

# **Wat als de brandweerkazerne als bib herbestemd zou worden?**

**In het tweede scenario wordt onderzocht  
of de brandweerkazerne herbestemd  
dient te worden als bibliotheek.**

# De brandweerkazerne

De brandweerkazerne zal z'n functie verliezen wanneer de brandweer verhuist naar de Stone-site langs de A12. Deze verhuis is gepland op redelijk korte termijn.

De kazerne is een beeldbepalend gebouw met een behoorlijk lange geschiedenis op deze plek.

Een eerste analyse van het gebouw toont ook aan dat het een interessante en flexibele structuur met ruime maten is. Deze structuur is echter weinig geschikt voor wonen, maar biedt wel prachtige kansen voor een socio-culturele herbestemming (zie volgende hoofdstuk).

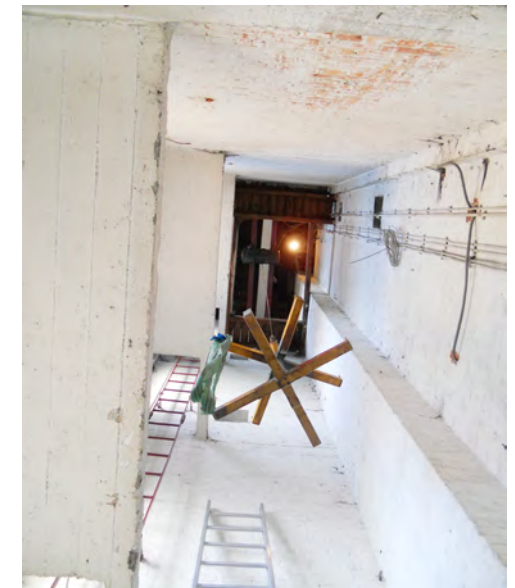
Het programma van de bibliotheek en dienst Vrije Tijd is een uitgelezen kans om dit gebouw een nieuwe bestemming te geven!



# De brandweerkazerne

Verschillende beeldbepalende elementen vertellen het verhaal van dit gebouw en vormen interessante ontwerpaanleidingen

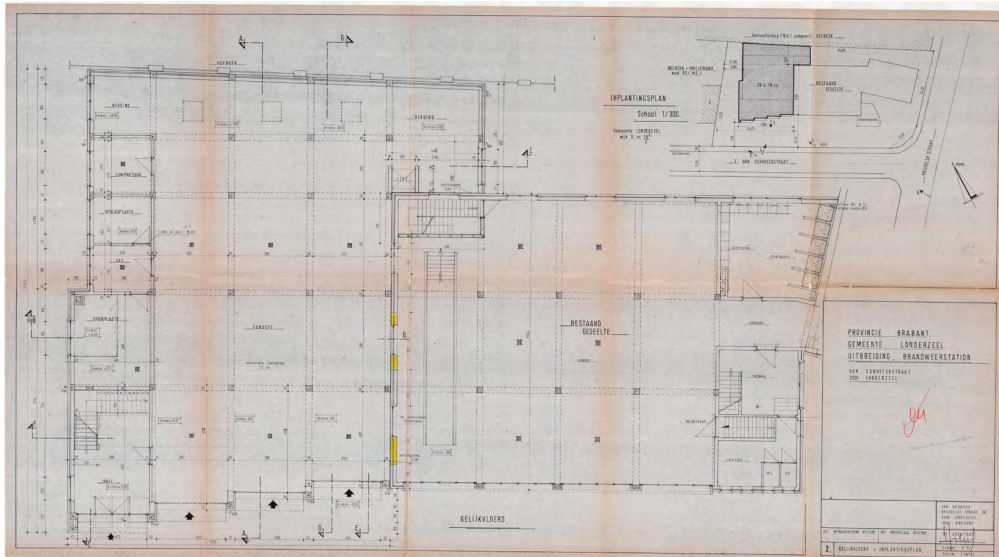
- De traphal met daalmast
- De toren waarin de waterslangen vroeger gedroogd werden
- De grote garagepoorten aan straatkant
- Het kolomgrid en de hoge plafondhoogte op gelijkvloers
- De unieke oude Volvo-brandweerpomp
- De sportzaal op de eerste verdieping



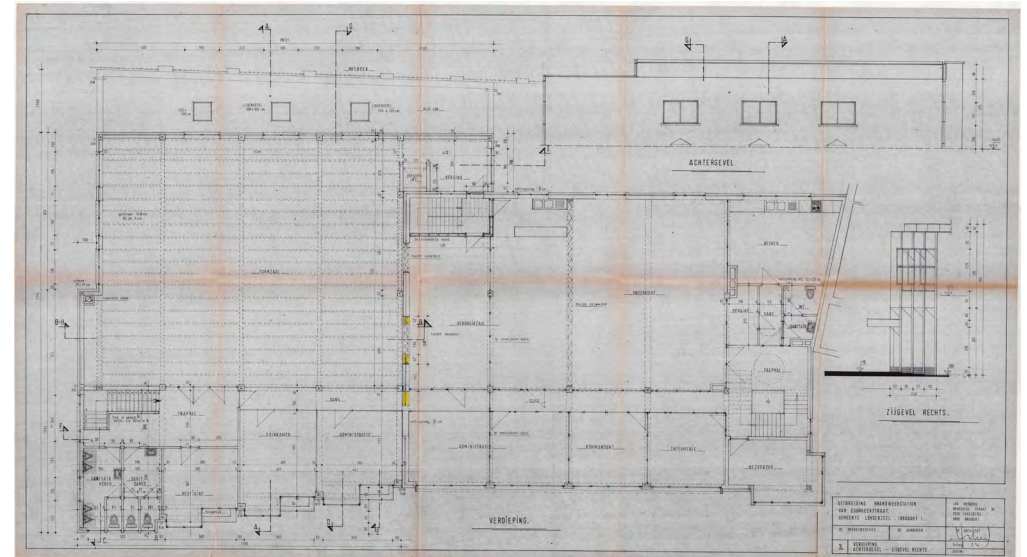
# Gebouwonderzoek Brandweer

De kazerne bestaat uit verschillende bouwfases:

- Toren en voormalige woning: Dit is het oudste gedeelte, dat gebouwd werd in de jaren 1950, met een garage op gelijkvloers en leefruimtes op de verdieping. De verdieping werd later opgetopt en meermaals verbouwd.
- Centrale deel: Dit deel bevat een garage op gelijkvloers en kantoren en refter op de verdieping.
- Noordelijke deel: Dit deel bevat een garage en bergingen op gelijkvloers en een sportzaal op de verdieping. Dit deel heeft een eigen inkom op de hoek, die vroeger vaak gebruikt werd om activiteiten te organiseren in de sportzaal.
- Aanbouw achteraan: De laatste toevoeging zijn de kleedkamers aan de achterkant, op gelijkvloers.



gelijkvloers



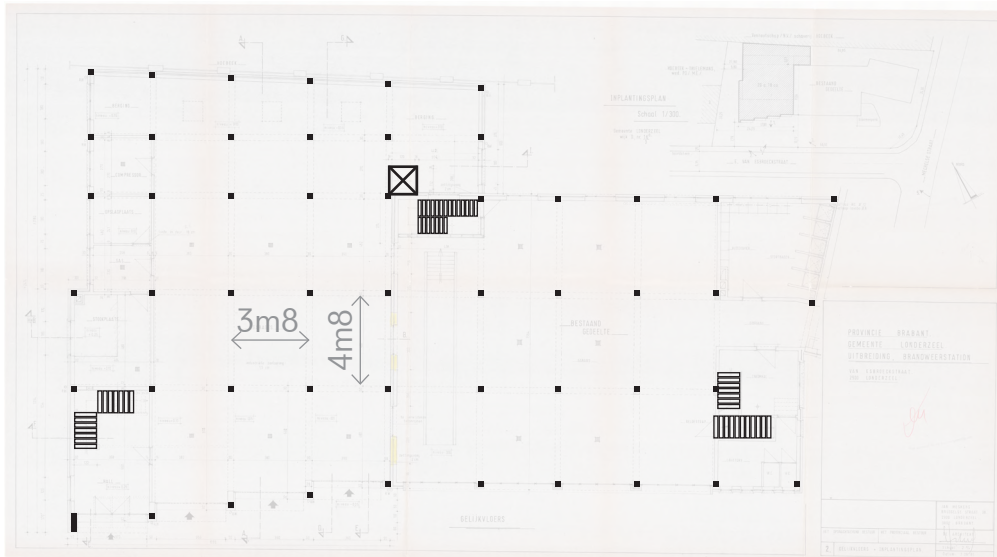
verd. +1

# Gebouwonderzoek Brandweer

De structuur op gelijkvloers is zeer flexibel, met een rationaal raster van kolommen en balken. Deze ruimte doet momenteel dienst als garage, met achteraan enkele bergingen.

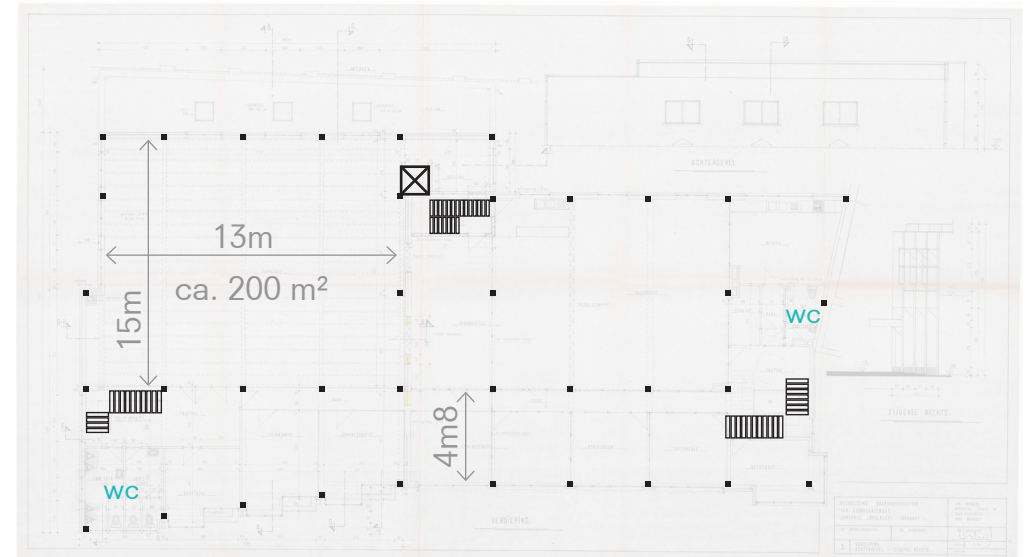
Ook op de verdieping vinden we deze flexibele structuur terug. Met invulwanden zijn er individuele kantoren gerealiseerd langs de straatkant. Links achteraan bevindt zich een grote open ruimte (sporthal) en centraal en kleinere open ruimte (cafetaria). De trappen bevinden zich op de hoeken, met centraal een kleine goederenlift. Een personenlift is momenteel niet aanwezig.

De aansluiting op het oudste gedeelte (voormalige woning van de commandant en zijn gezin) is suboptimaal, met verspringende vloerpassen.



ca. 1.000 m<sup>2</sup> BVO

gelijkvloers



ca. 850 m<sup>2</sup> BVO

verd. +1



# Renovatie brandweerkazerne als bibliotheek

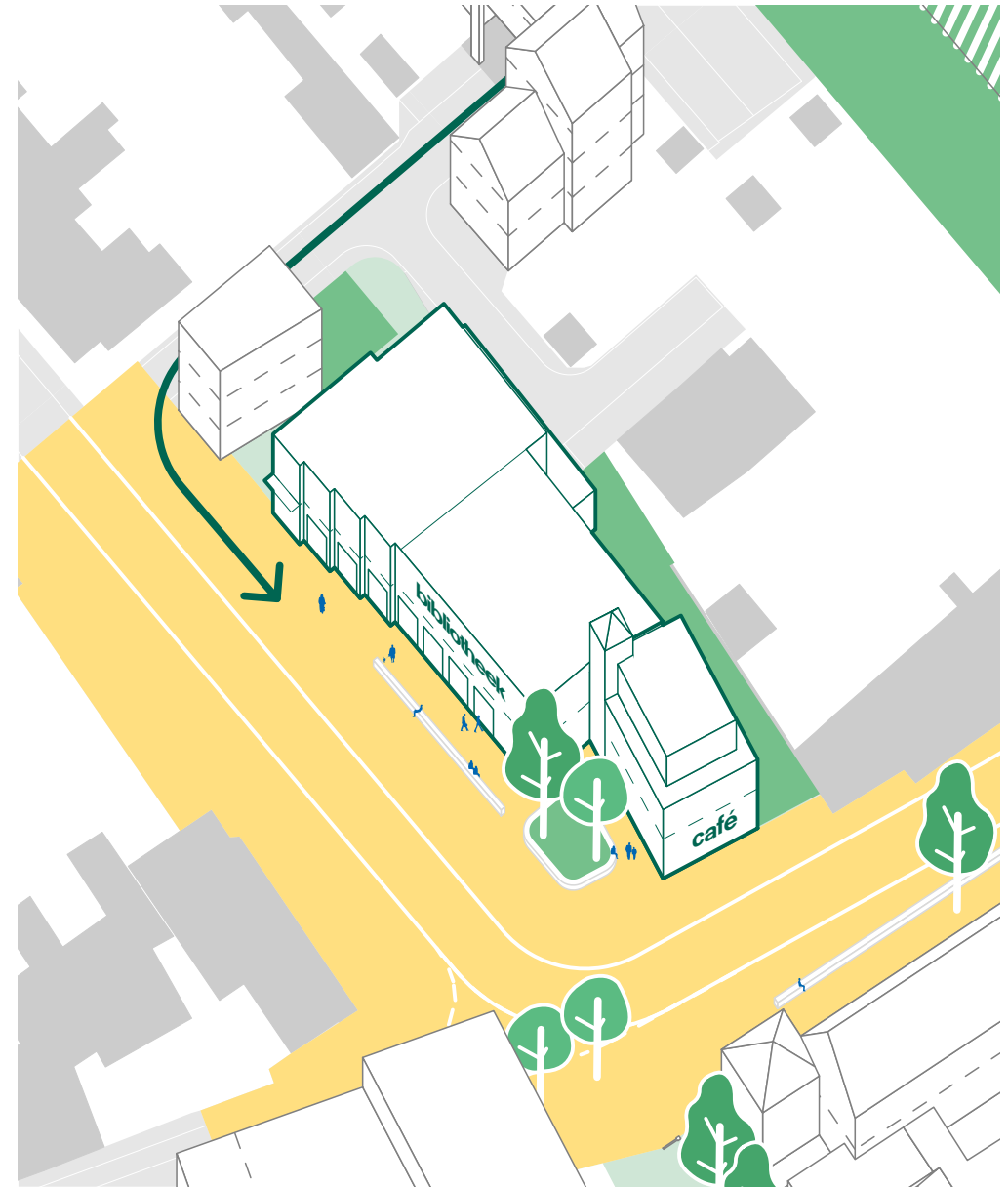
In dit scenario gaan we daarom uit van een renovatie van de brandweerkazerne voor het programma van de bibliotheek en de dienst Vrije Tijd.

Twee vliegen in één klap: enerzijds wordt een beeldbepalend gebouw bewaard en anderzijds biedt dit de kans tot een unieke bibliotheek.

Een voorplein op het kruispunt van de Mechelsestraat en het Brandweerplein zorgt voor een verbinding met de Academie. Hiervoor moet wel de Mechelsestraat overgestoken worden, dit kwam ook regelmatig aan bod in de bevraging. Het is daarom belangrijk dat de heraanleg van het voorplein gekoppeld wordt aan de renovatie van de kazerne, zodat deze overstek veilig kan gebeuren.



Eperon d'Or, Izegem; van schoenfabriek tot museum



# Renovatie brandweerkazerne als bibliotheek

## Gelijkvloers

1.055 m<sup>2</sup>

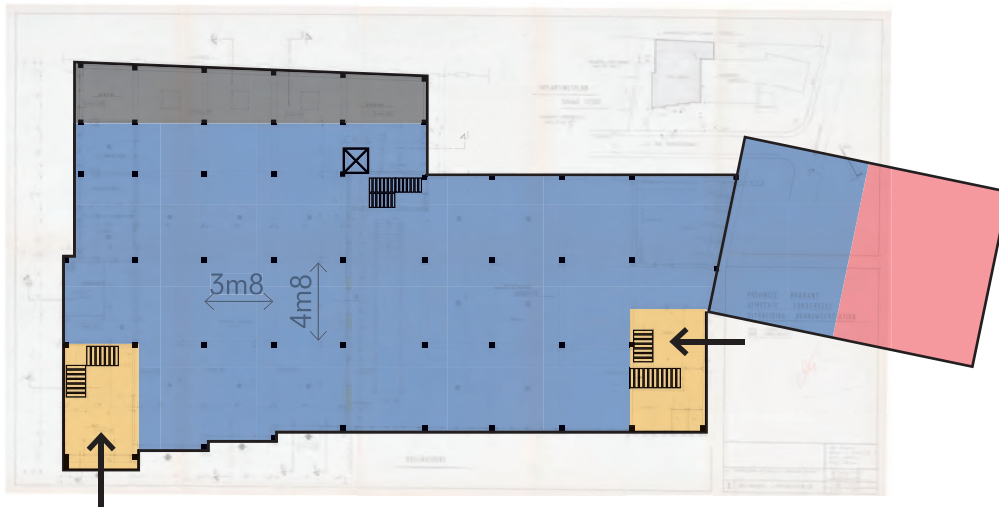
- Collectie (boekenrekken) 750 m<sup>2</sup>
- Cultuurcafé 50 m<sup>2</sup>
- Inkom 65 m<sup>2</sup>
- Bergingen 55 m<sup>2</sup>
- Overmaat +15%\* 135 m<sup>2</sup>

## Verd. +1 & optopping

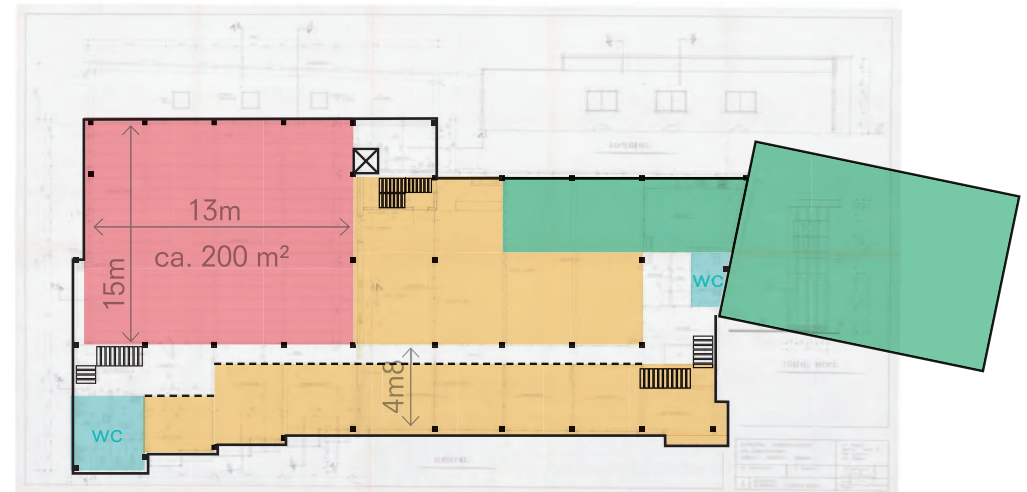
885 m<sup>2</sup>

- Polyvalente activiteitenruimte 250 m<sup>2</sup>
- Vergader- en klaslokalen 230 m<sup>2</sup>
- Kantoren 290 m<sup>2</sup>
- Overmaat +15%\* 115 m<sup>2</sup>

gelijkvloers (ca. 1.000 m<sup>2</sup> BVO)



verd. +1 (ca. 850 m<sup>2</sup> BVO)



\* Circulatie, sanitair, ontmoetingsplekken, ...

# Renovatie brandweerkazerne als bibliotheek

Een vergelijkbaar project van een reconversie van een brandweerkazerne tot bibliotheek en Administratief Centrum vinden we in Bissegem, Kortrijk.

Dit project toont aan dat renovatie en uitbreiding de architecturale uitstraling van het voormalige gebouw kunnen versterken.



Reconversie brandweerkazerne tot bibliotheek + AC

Bissegem (i.o.v. Stad Kortrijk)

Urbain architecten-collectief i.s.m. Carlos Debucquoy

Voor

59

Na

# Renovatie brandweerkazerne als bibliotheek

De structuur van het gebouw geeft de nieuwe functie onmiddellijk een sterke identiteit.

De ruime plafondhoogtes en flexibele kolomstructuur geven een gevoel van ruimte.



## Wat dan met de oude OCMW-site?

Het voormalig OCMW-gebouw is van weinig architecturale waarde en de structuur is behoorlijk specifiek, wat niet pleit voor herbestemming (zie vorig hoofdstuk). De positie en de architectuur helpen ook niet om de toegang van het Brandweerplein naar het binnengebied te verduidelijken.

Als er geen nieuwe functie voor het gebouw gevonden wordt, dan ligt een invulling met een zorgfunctie, aansluitend bij de rest van het binnengebied, het meest voor de hand.

Met een nieuwbouwvolume zou de woningrij en de wachtgevel aan de Mechelsestraat afgewerkt kunnen worden. De rijwoning die recent werd aangekocht door de gemeente, kan hierbij geïntegreerd worden. Op het gelijkvloers zouden publieke en collectieve functies gehuisvest kunnen worden.

Zo kan dit project mee de toegang tot het binnengebied van het OCMW in scene zetten en opladen.

De schets toont een voorbeeldinvulling, andere configuraties zijn ook mogelijk, bijvoorbeeld met een kleinere tuin en een bredere toegang tot het binnengebied.



# Scenario met renovatie brandweerkazerne als bib

Deze illustratieve schets toont het volledige plaatje:

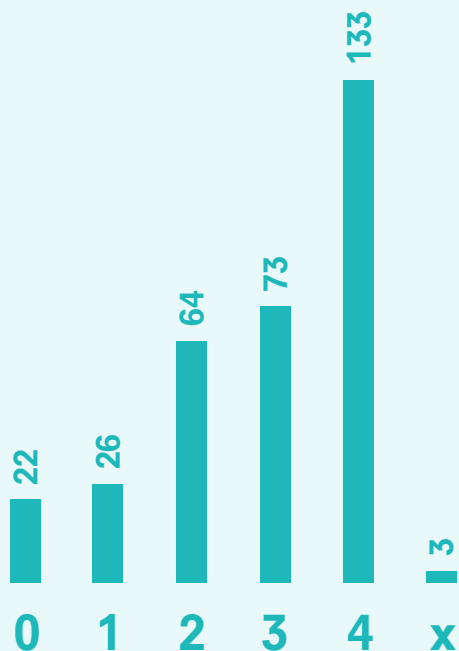
1. De bibliotheek en dienst Vrije Tijd in een beeldbepalend gebouw langs een voorplein (herbestemming kazerne)
2. Een zorgfunctie met publieke functies op het gelijkvloers in een nieuwbouw-project ter hoogte van het voormalige OCMW-gebouw
3. Een groene cultuur- en zorgtuin als hart van het binnengebied van het OCMW



# Herbestemming brandweerkazerne tot bib/VT

2.85/4

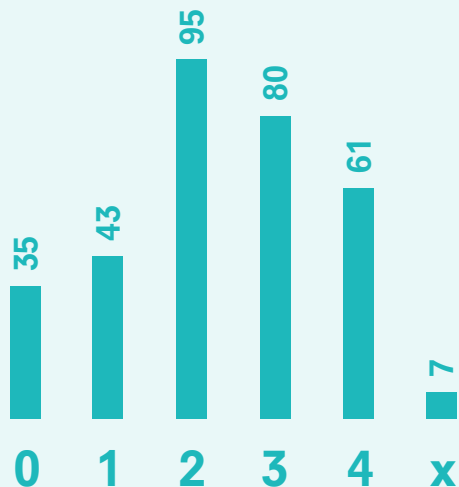
In dit scenario wordt voorgesteld om de bibliotheek en de dienst Vrije Tijd in de gerenoveerde brandweerkazerne te vestigen. Het gebouw zal hiervoor grondig gerenoveerd en een beetje uitgebreid moeten worden. Beeldbepalende elementen kunnen wel bewaard blijven. Vind je dit een goed idee?



- (Zeer) positieve feedback
  - Kans om kazerne te behouden (Londerzeels erfgoed)
  - Kans om uniek architectuurproject te realiseren
  - Voorkeur renovatie (duurzamer en goedkoper) i.p.v. nieuwbouw
- Enkele bedenkingen
  - Gelegen aan druk kruispunt en geen directe relatie met groene dorpstuin, daarom regelmatig voorkeur voor bib op OCMW
  - Niet iedereen is overtuigd van de architecturale waarde van de huidige brandweerkazerne
  - Meer geschikt als CC met podiumzaal?
  - Bezorgdheid om parkeermogelijkheden
- Vraag naar integratie van museum over brandweer

# Nieuwbouw zorgproject op OCMW

In dit scenario wordt voorgesteld om het voormalige OCMW-gebouw te vervangen door een nieuwbouw met zorgfuncties dat deze hoek van de Mechelsestraat naar het binnengebied afbouwt. Op het gelijkvloers naar de doorsteek kunnen publieke en collectieve functies worden voorzien. Vind je dit een goed idee?



- Argumenten voor
  - Uitbreidingsmogelijkheden ouderen/zorg in dorpskern
  - Aansluitend op huidige zorgvoorzieningen
- Argumenten tegen
  - Toegang tot dorpstuin wordt dichtgeknepen
  - Voorkeur groen i.p.v. nieuwbouw
  - Voorkeur publieke functie, direct gekoppeld aan dorpstuin
  - Principiële voorkeur renovatie i.p.v. afbraak
  - Vraag naar noodzaak uitbreiding zorgcampus
- Vragen naar mogelijkheden om site te benutten voor jeugd, academie of bib (i.p.v. ouderenzorg)
- Onduidelijk wat “zorgfuncties” inhoudt



An aerial photograph of a town, showing a dense residential area with many houses and streets, interspersed with green fields and some larger buildings. The entire image is overlaid with a semi-transparent green filter. The text is centered on the image.

# Wat met de Academie?

Zowel op korte als op lange termijn wil de gemeente de Academie uitbreiden met meer leslokalen, maar ook met een grote polyvalente podiumzaal.

In dit hoofdstuk worden de uitbreidingsmogelijkheden geschetst.

# De Academie Londerzeel

Het gebouw van de Academie Londerzeel zit goed vol en de Academie heeft nog bijkomende noden, zowel voor het huidige aanbod (Podiumkunsten) als voor een bijkomend aanbod (Beeldende Kunsten)

Het gebouw is een beeldbepalend gebouw met een prominente straatgevel en een geschiedenis als voormalige jongensschool. De gemeente wenst minstens het hoofdgebouw te behouden.



# Gebouwonderzoek Academie



# Gebouwonderzoek Academie

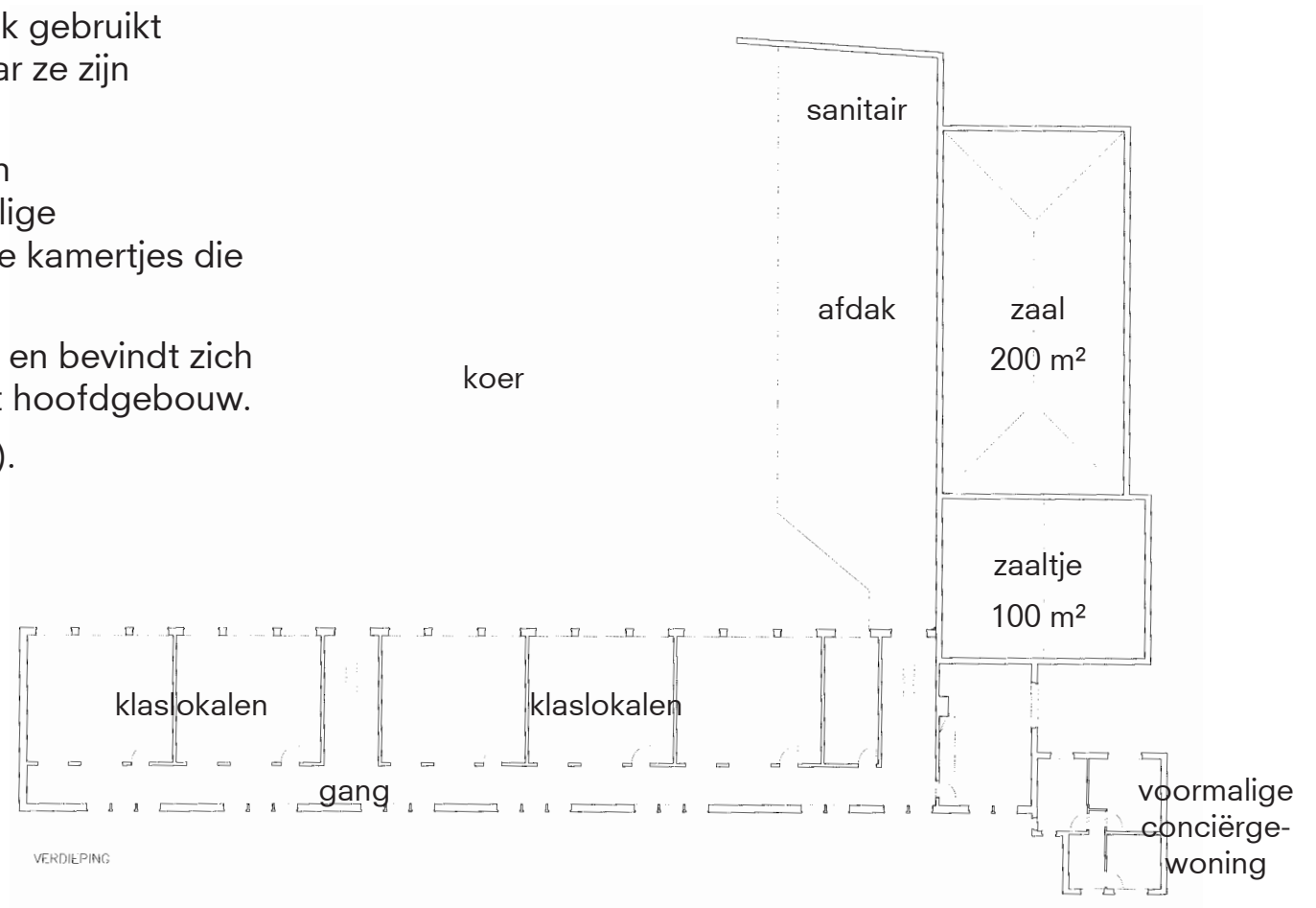
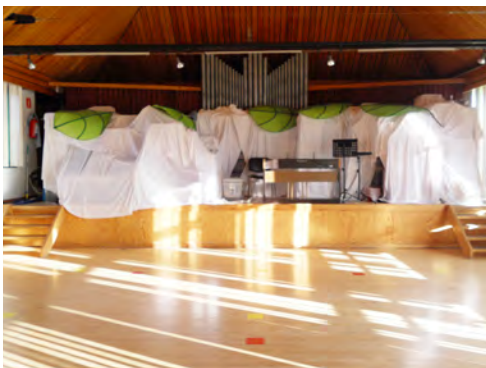
Het hoofdgebouw aan de straat bevat voornamelijk klaslokalen en twee traphallen.

Achteraan zijn er twee zalen, die zeer druk gebruikt worden voor lessen en opvoeringen, maar ze zijn eigenlijk aan de kleine kant.

Op de hoek, tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen, bevindt zich de voormalige conciërgewoning met verschillende kleine kamertjes die gebruikt worden als kantoor of leslokaal.

Het sanitair werd vrij recent gerenoveerd en bevindt zich achteraan.

Het dak is pas vernieuwd (incl. aanbouw).



Verd. +1

# Gebouwonderzoek Academie

Het hoofdgebouw, langs de straat, heeft een rationele structuur met een gang aan de straatkant en klaslokalen aan de koerkant.

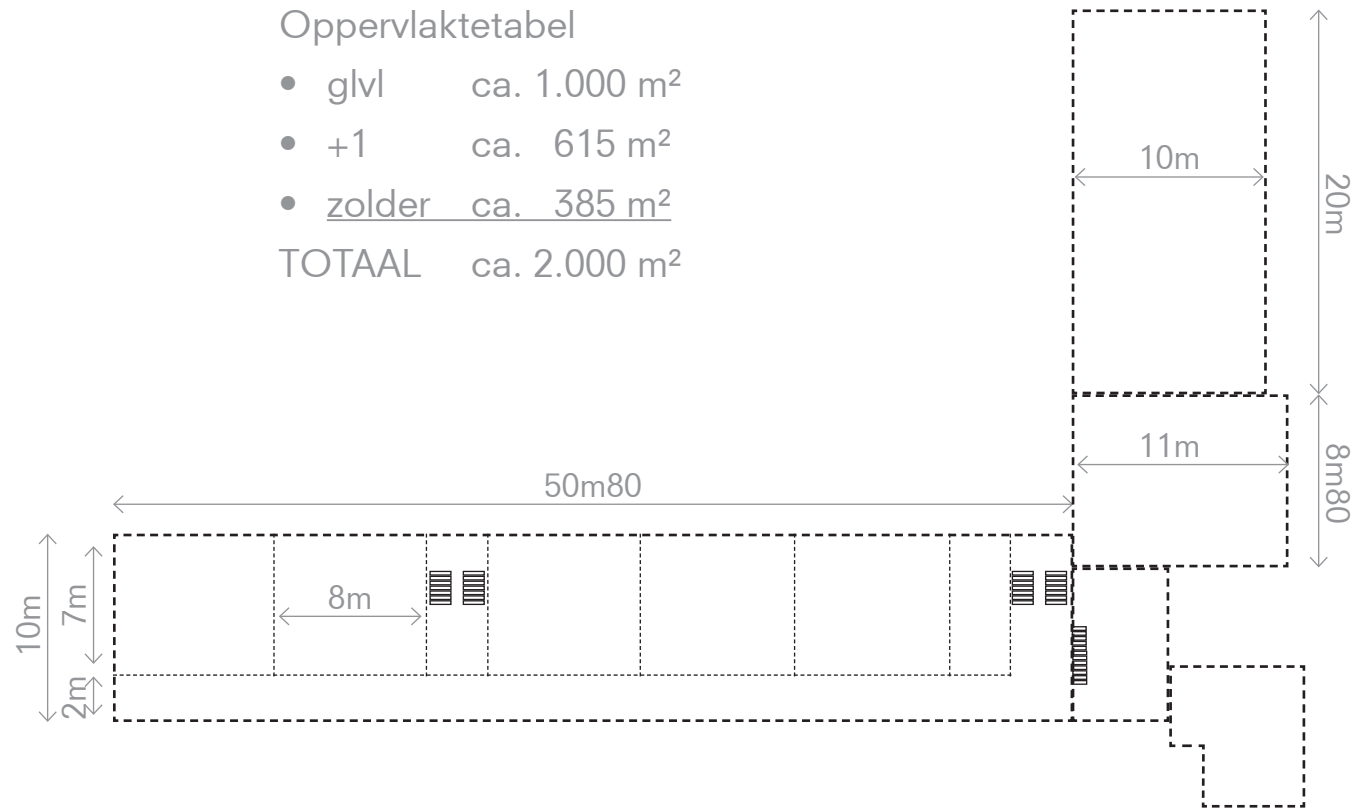
De voormalige conciërgewoning bestaat uit verschillende kleine kamertjes die vandaag weinig functioneel zijn in gebruik.

De buitenruimte, de koer en een grasperk met podium, lijkt onderbenut. De luifel is bovendien zeer laag en in een slechte staat (betonrot).

Dit gebouw heeft een belangrijke waarde (identiteit, historisch, uitstraling) en een flexibele structuur. Het hoofdgebouw lijkt zeker te bewaren op lange/ middellange termijn. De bijgebouwen zouden kunnen worden geoptimaliseerd.

## Oppervlaktetabel

- gvl ca. 1.000 m<sup>2</sup>
  - +1 ca. 615 m<sup>2</sup>
  - zolder ca. 385 m<sup>2</sup>
- TOTAAL ca. 2.000 m<sup>2</sup>



Verd. +1

# Verdichting site Academie, fase 1

In een eerste fase zien we de mogelijkheid om een nieuwe gebouwvleugel aan de kant van de speelplaats te voorzien

Hier is voldoende volume mogelijk om alle bijkomende noden van de Academie op te vangen.

Een nieuw transparant onthaalgebouw, ter vervanging van de voormalige conciërgewoning, verbindt de verschillende onderdelen van het gebouw.

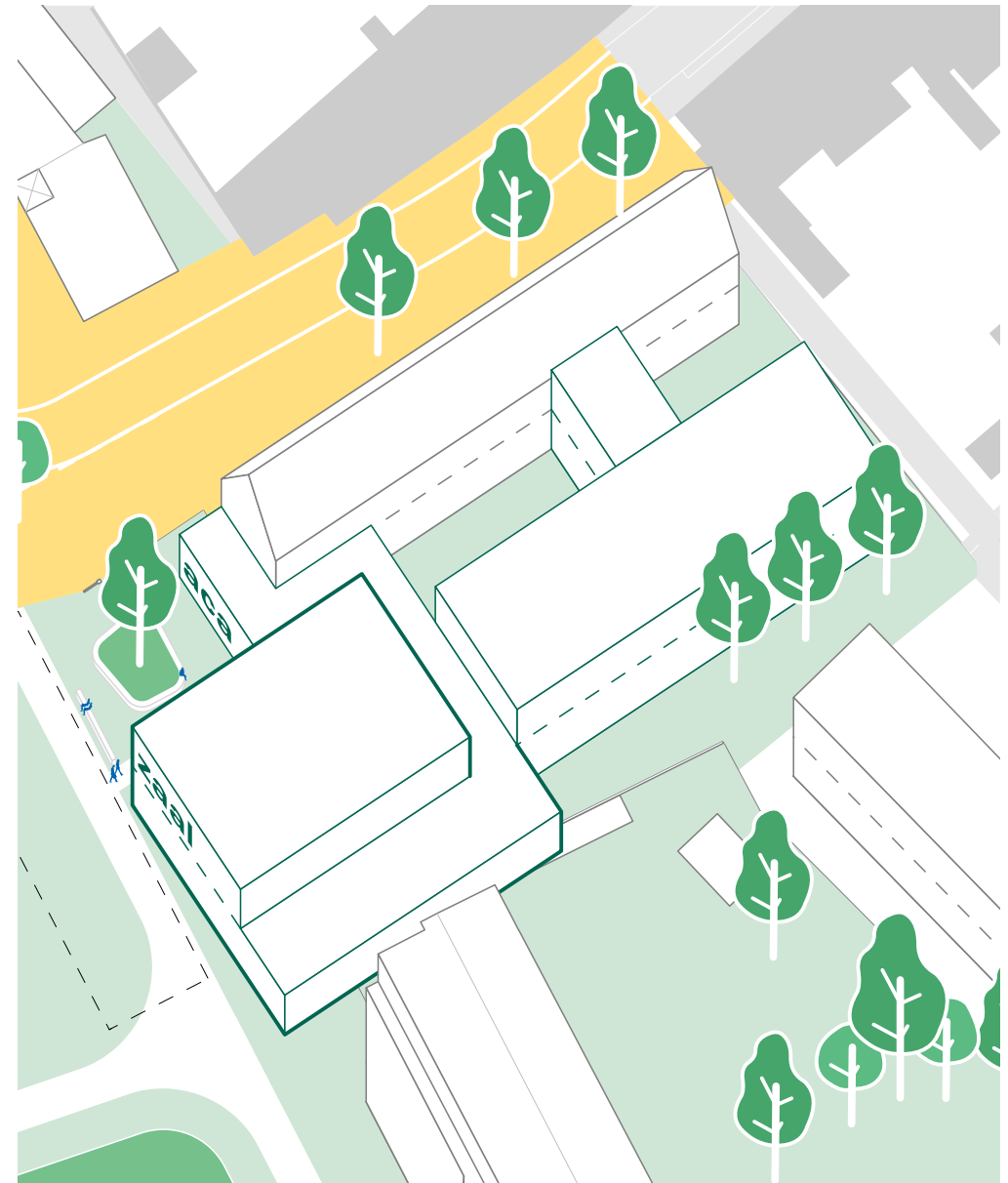
Een verkleinde koer blijft over tussen de oude en de nieuwe vleugel van het gebouw.



## Verdichting site Academie, fase 2

Op termijn zou ook de huidige zaal nog vervangen kunnen worden door een nieuwe volwaardige podiumzaal voor de gemeente.

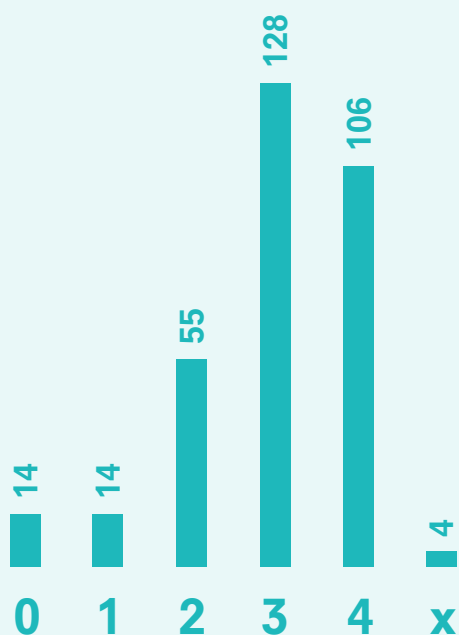
Deze zaal wordt ook verbonden met de rest van het gebouw door het onthaalgebouw dat ook als foyer kan dienen. Er kan een nieuwe voorkant gecreëerd worden naar het binnengebied. Een aandachtspunt hierbij is wel de breedte van de doorsteek naar het binnengebied, dit moet voldoende ruim blijven.



# Uitbreidingsmogelijkheden Academie

2.94/4

Er wordt voorgesteld dat de Academie kan uitbreiden ter hoogte van de huidige speelplaats met een nieuwe gebouwvleugel om haar toekomstige noden te huisvesten. Een nieuw inkom- en foyergebouw, ter vervanging van de voormalige conciërgewoning verbindt de oude en de nieuwe vleugel. Op termijn zou de zaal ook vervangen kunnen worden door een grotere podiumzaal. Vind je dit een goed idee?



- Argumenten voor
  - Koer wordt niet veel gebruikt
  - Academie is essentieel in Londerzeel
  - Nood aan meer ruimte: beeldende kunst, podiumzaal, ...
- Argumenten tegen
  - Vragen bij noodzaak: bv. winst door dubbelgebruik ruimtes in GTIL, WZC, nieuwe bib en huidige gebouwen Academie
  - Suboptimale configuratie wordt voortgezet (i.p.v. nieuwbouw op maat met gecombineerd programma)
  - Vraag naar behoud grote bomen op speelplaats
- Vraag naar mogelijkheden dubbelgebruik infrastructuur: voorstellingen, fuiven, lokalen voor verenigingen, ...
- Vraag om podiumzaal al op korte termijn te realiseren
- Enige bezorgdheid naar overlast: geluid, parkeerdruk, ...



An aerial photograph of a town, showing a dense residential area with many houses and streets, interspersed with green fields and some larger industrial or commercial buildings. The entire image is covered with a semi-transparent green filter. The text is overlaid on the central part of the image.

# Wat met het parkeren?

In het OCMW-binnengebied bevindt zich vandaag een behoorlijk grote parkeercapaciteit. Om de kwaliteit en verkeersveiligheid te vergroten, zijn er ingrepen nodig. In dit hoofdstuk worden verschillende parkeerscenario's onderzocht.

# Wat met het parkeren?

Naast het voormalige OCMW-gebouw bevindt zich vandaag een parking. Deze parking zal verdwijnen als deze site herontwikkeld wordt en er een doorsteek naar het binnengebied wordt gemaakt. Rond de tuin van het WZC bevinden zich ook enkele parkeerplaatsen die de tuin volledig insluiten. Door deze plaatsen te schrappen, is een grote kwaliteitswinst te realiseren.

Naast de huidige publieke functies (WZC, scholen, Academie, ...) zullen er nieuwe publieke functies bijkomen in deze omgeving.

Wat is de parkeernood in deze omgeving, vandaag en in de toekomst? Moet dit parkeren gecompenseerd worden? Moeten er bijkomende parkeerplaatsen gecreëerd worden of kan de capaciteit afgebouwd worden? Dit vereist een mobiliteitsstudie en parkeerstrategie op schaal van de gemeente.

Voor onze studie gaan we pragmatisch uit van het behoud van het aantal parkeerplaatsen in het bouwblok. Voor het participatiemoment werden drie scenario's onderzocht om de huidige parkeercapaciteit anders te organiseren.

Op vraag van de gemeente is er ook onderzocht hoe de parkeercapaciteit verhoogd kan worden. Vanzelfsprekend zijn er ook scenario's mogelijk met minder parkeerplaatsen en meer ruimte voor groen.



# Uitbreiding parking aan de zuidkant van het bouwblok?

Een eerste scenario is een uitbreiding van de bestaande parking aan de zuidkant op het huidige voetbalveld naast het Gemeentelijk Technisch Instituut. Dit scenario is mogelijk voor beide opties voor de nieuwe bibliotheek.

Aangezien we streven naar een autoluw Brandweerplein en een groene autovrije toegang naast de Academie, stellen we voor om de toegang voor auto's aan de Mechelsestraat te knippen. Deze parking zou dus uitsluitend via de Kerkhofstraat bereikbaar zijn voor auto's.

Deze uitbreiding wordt best gecombineerd met het verbeteren van de aansluiting van het binnengebied op de Daalkouter voor fietsers en voetgangers

Het voetbalveld moet hiervoor wel wijken. Dit verlies aan open ruimte kan eventueel gecompenseerd worden door de tuin bij de serviceflats wat te verkleinen. Dit kan eenvoudig door de tuinafsluiting te verplaatsen.



# Ondergronds?

Een tweede piste is om ondergronds onder de nieuwe gebouwen te zoeken om de parkeerplaatsen te compenseren. Bij herbestemming is ondergronds parkeren uiteraard niet mogelijk, deze piste is dus afhankelijk van de keuze voor de nieuwe locatie voor de bibliotheek.

Dit is echter een dure oplossing met een hoge investeringskost. Een uitbating door een private partij is weinig waarschijnlijk op deze locatie en vereist een betalend parkeerbeleid in de dorpskern.

Bovendien is dit een weinig duurzame oplossing, aangezien het parkeren voor onbepaalde tijd vastgelegd wordt, met beperkte mogelijkheden tot herbestemming.

Tot slot wordt het autoverkeer op deze manier tot vlak bij de publieke functies aangetrokken en wordt het kruispunt Brandweerplein-Mechelsestraat verder verzwaard.



# Een groene parking in de plaats van het oude OCMW-gebouw?

Indien de bibliotheek op de brandweersite komt zou er ook gedacht kunnen worden aan een compacte groene parking op de plaats van het voormalige OCMW-gebouw. Deze piste is dus niet mogelijk indien de bibliotheek op deze plek voorzien wordt.

Met een beperkte verhoging van het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van de situatie vandaag, voor de bibliotheek en ter compensatie van gescharpte parkeerplaatsen in het binnengebied. De kavel van de rijwoning die recent aangekocht werd door gemeente, werd in dit scenario al in rekening gebracht.

Deze site kan dan wel niet ontwikkeld worden op korte termijn, zodat de gemeente deze site niet kan valoriseren.



# Meerkeuze vraag parkeren

Er wordt voorgesteld om de parkeerplaatsen ter hoogte van het voormalige OCMW-gebouw en een aantal parkeerplaatsen centraal in het binnengebied te verplaatsen. Welke optie is volgens jou de beste?



**Blanco**

**Bovengronds  
t.h.v. voetbal**

**Ondergronds  
(nieuwbouw)**

**Bovengronds  
t.h.v. OCMW**

**7%**

23/321

**49%**

156/321

**23%**

75/321

**21%**

67/321

# Meerkeuze vraag parkeren (motivatie)



## Bovengronds t.h.v. voetbalveld

- Bezwaar tegen verlies voetbalveld
- Strategische locatie
- Geen extra druk op kruispunt Mechelsestraat-Brandweerplein



## Ondergronds (nieuwbouw)

- Meer ruimte bovengronds voor groen of activiteiten
  - Dure investering dus betalend parkeren
- Extra druk op kruispunt Mechelsestraat-Brandweerplein



## Bovengronds t.h.v. OCMW

- Bezwaar tegen afbraak OCMW-gebouw
- Extra druk op kruispunt Mechelsestraat-Brandweerplein

# Meerkeuze vraag parkeren (aanvullingen)

Waarom?

- Vraag naar minder parkeerplaatsen en meer groen (kaderend binnen visie dorpstuin)
- Nood aan parkeerbeleid op gemeenteniveau, bv. randparking
- Vraag naar Kiss & Ride bij Academie
- Suggesties naar differentiatie parkeren: bv. personeel ondergronds en bezoekers bovengronds
- Suggesties voor parkeergebouw of parkeertoren



An aerial photograph of a town, showing a dense residential area with many houses and streets, interspersed with green fields and some larger buildings. The entire image is covered with a semi-transparent green filter. The text is centered over the town area.

# Conclusies participatie

Tot slot worden de conclusies van het participatiemoment opgenomen.

# Conclusies mastervisie

- Visie met autoluwe dorpstuinen verbonden met veilige zachte verbindingen wordt zeer breed gedragen
  - Groene dorpstuinen en traag netwerk worden sterk gewaardeerd
  - Vragen naar mobiliteitsplan op gemeenteniveau
- Visie voor een autoluwe cultuur- en zorgtuin op OCMW-site wordt eveneens zeer breed gedragen
  - Consensus dat huidige inrichting niet erg kwalitatief of veilig is en minder weerstand dan verwacht tegen afbouw parkeercapaciteit
  - Verdeeldheid over parkeeroplossing, met voorkeur voor uitbreiding Kerkhofstraat maar bezorgdheid over verlies voetbalveld en extra drukte Kerkhofstraat
  - Herinrichting brandweerplein wordt positief onthaald, vandaag is dit een gevaarlijk kruispunt, zeker in combinatie met brengen/halen van Academie en naburige scholen
- Visie voor uitbreiding Academie wordt breed gedragen
  - Vragen naar mogelijkheden gedeeld gebruik (lokalen, zaal, ...)
  - Vragen naar fasering (lange termijn) vanwege acute noden

# Conclusies scenario's bib/VT

## OCMW als bib

Nieuwbouw bib  
(afbraak OCMW)

2.64/4

2.06/4

Afbraak kazerne  
(nieuwbouw woonproject)

1.48/4

- Strategische locatie, in dorpstuin en naast Academie
- Weerstand tegen afbraak kazerne
- Vragen bij maatschappelijke meerwaarde van woonproject (brandweer)
- Bezorgdheid om mobiliteitsdrukke en parkeergelegenheid

## Brandweer als bib

Herbestemming  
kazerne als bib

2.85/4

2.57/4

Afbraak OCMW  
(nieuwbouw zorgproject)

2.28/4

- Unieke kans om kazerne te behouden en bibliotheek met eigen identiteit te bouwen
- Bezorgdheid om mobiliteitsdrukke en parkeergelegenheid en oversteken Mechelsestraat naar dorpstuin/Academie
- Zorgproject biedt kansen om ouderen in dorpskern te houden, maar misschien compacter om groen te maximaliseren

# Overige

Heb je nog opmerkingen, suggesties of vragen bij de bevraging of bij zaken die niet aan bod kwamen? (optionele open vraag)

- Vragen naar mobiliteitsplan, bv. uitbreiding zone 30 en eenrichtingsverkeer, en parkeerbeleid, bv. randparkings met autoluwe dorpskern
- Vragen naar jeugdvoorzieningen en speeltuin (op korte termijn)
- Vragen naar gedeeld gebruik, bv. vergaderlokalen voor verenigingen of polyvalente zaal voor jeugdbewegingen of fuiven
- Vragen naar noodzaak afbraak van bestaande gebouwen (brandweerkazerne en voormalig OCMW-gebouw)
- Vragen naar budgetten en financiering
- Vragen naar toekomstplannen voor huidige bib
  - Comfort van grote parking supermarkten
- Appreciatie voor open participatie
- Vragen naar terugkoppeling resultaten

An aerial photograph of a town, showing a dense residential area with streets and buildings, surrounded by green fields and some industrial or commercial buildings. The entire image is overlaid with a semi-transparent green filter.

# Financiële haalbaarheidsstudie

Voor de twee hoofdscenario's voor de nieuwe vrijetijdssite werd een financiële haalbaarheidsstudie opgemaakt door IDEA.

# Doelstelling en algemene aanpak

Er worden twee hoofdsenario's onderzocht, met enkele varianten.

In scenario 1, met nieuwbouw bib op OCMW, kan de plint van de woonontwikkeling op de brandweer deels opgeladen worden met functies. Er worden twee varianten onderzocht: commerciële functies of gemeenschapsfuncties.

In scenario 2, met de kazerne als bib, worden twee parameters gehanteerd: enerzijds de aard van de zorgfunctie (woonzorg of assistentiewoningen) en anderzijds het al dan niet toevoegen van publieke functies op een deel van het gelijkvloers.



## Scenario 1

- Nieuwbouw bib t.h.v. OCMW
- Verkoop brandweersite voor woonontwikkeling
- Varianten: invulling gedeelte van gelijkvloers
  - A. gelijkvloers met commerciële functies
  - B. gelijkvloers met gemeenschapsvoorzieningen



## Scenario 2

- Herbestemmen kazerne tot bib
- Verkoop OCMW-site voor zorgproject (woonzorgproject of assistentiewoningen)
- Al dan niet met gemeenschapsvoorzieningen van gedeelte van gelijkvloers
  - A. Woonzorgproject zonder publieke functie op gelijkvloers
  - B. Woonzorgproject met publieke functie op gelijkvloers
  - C. Assistentiewoningen zonder publieke functie op gelijkvloers
  - D. Assistentiewoningen met publieke functie op gelijkvloers

# Financiële doorrekening: aannames

De volgende kencijfers werden gehanteerd voor de financiële haalbaarheidsstudie.

## Lijst van afkortingen

BVO: bruto vloeroppervlak

VVO: verkoopbaar vloeroppervlak

## AANNAMES SCENARIO's

### Vormfactoren

Ondergrondse parking	30	m <sup>2</sup> BVO/parkeerplaats
Vormfactor Commercieel	0,95	VVO/BVO
Vormfactor Wonen	0,85	VVO/BVO
Vormfactor Zorgwonen	0,95	VVO/BVO

### Opbrengsten

Ondergrondse parking	27 500	per parkeerplaats
Commercieel	1850	m <sup>2</sup> VVO
Wonen	2850	m <sup>2</sup> VVO
Zorgwonen - ondergronds en bovengronds	2625	m <sup>2</sup> BVO
Assistentiewoningen	2992,5	m <sup>2</sup> BVO

### Uitgaven

Slopen bestaande gebouwen	50	m <sup>2</sup> BVO
Ondergrondse parking	700	m <sup>2</sup> BVO
Commercieel	1 000	m <sup>2</sup> BVO
Wonen	1 250	m <sup>2</sup> BVO
Zorgwonen	1 600	m <sup>2</sup> BVO
Assistentiewoningen	1 400	m <sup>2</sup> BVO
Aanleg buitenruimte	100	m <sup>2</sup> onbebouwde oppervlakte
Studiekosten	12,5%	van de bouwkost
Onvoorzien kosten	5,0%	van de bouwkost en studiekost
Project management opvolging bouw bibliotheek door de gemeente	2,5%	van de bouwkost
Financieringskost	2,5%	op aandeel vreemd vermogen van de projectkost, per jaar
Looptijd financiering bouwwerken	2,0	jaar
Aandeel vreemd vermogen	60,0%	van de projectkost
Makelaars- en commercialisatiekost	3,0%	van de opbrengst
Ontwikkelingsmarge promotor	15,0%	van de projectkost
Kosten koper (zonder Brownfieldconvenant)	11,0%	van de residuele grondprijs

# Financiële doorrekening: resultaten

De volgende residuele grondwaardes worden bekomen voor de verschillende scenario's.

Bij verkoop van de brandweersite is de residuele grondwaarde logischerwijze groter indien er commerciële functies op gelijkvloers komen.

Bij verkoop van de OCMW-site wordt duidelijk dat de aard van het programma een belangrijke invloed heeft op de residuele grondwaarde.

Voor de bouwkost van de bibliotheek wordt een eenheidsprijs gehanteerd, die eenvoudigheidshalve voor nieuwbouw en renovatie gelijk is.

## Bouwstenen scenario's

### Brandweersite

Residuele grondwaarde Brandweersite met wonen en op gvl. commercieel en wonen	EUR	785 685
Residuele grondwaarde Brandweersite met wonen en op gvl. gemeenschapsfunctie en wonen	EUR	401 727

### OCMW site

Residuele grondwaarde OCMW site met zorgwonen, zonder parking	EUR	417 818
Residuele grondwaarde OCMW site met zorgwonen en op gvl. gemeenschapsfunctie, zonder parking	EUR	32 700
Residuele grondwaarde OCMW site met assistentiewoningen	EUR	1 151 464
Residuele grondwaarde OCMW site met assistentiewoningen en op gvl. gemeenschapsfunctie	EUR	721 336

### Bouw bibliotheek (nieuwbouw of verbouwing, zelfde oppervlakte)

Bouwkost bibliotheek (2100 m <sup>2</sup> aan 1750 euro/m <sup>2</sup> )	EUR	3 675 000
--	-----	-----------

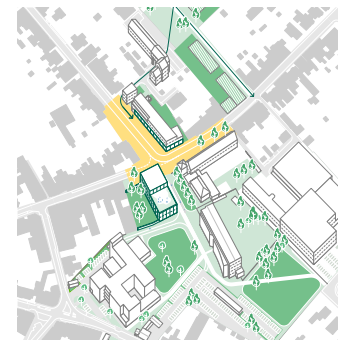


# Financiële doorrekening: scenario 1

De tabellen tonen de resultaten voor scenario 1, met een nieuwbouw bibliotheek op de OCMW-site en de verkoop van de brandweerkazerne voor de realisatie van een woonproject met gedeeltelijk functies op gelijkvloers.

Scenario 1.A. gaat uit van commerciële functies op gelijkvloers, en scenario 1.B. van publieke functies op gelijkvloers. Het verschil is zo'n 384.000 euro.

Doorrekening scenario's			
<b>Scenario 1A: bib op OCMW site, woon- en retailontwikkeling op brandweersite</b>			
<b>Kosten voor de gemeente</b>			
Totale bouwkost bibliotheek			3 675 000
Project management opvolging bouw bib	2,50% bouwkost		91 875
Minwaarde door wegvallen verkoop OCMW-site			417 818
	<b>Totaal kosten</b>		<b>4 184 693</b>
<b>Baten voor de gemeente</b>			
Opbrengst verkoop Brandweersite			785 685
	<b>Totaal baten</b>		<b>785 685</b>
	<b>Saldo kosten-baten</b>		<b>-3 399 008</b>
<b>Scenario 1B: bib op OCMW site, woonontwikkeling op brandweersite, incl. gemeenschapsuitrusting</b>			
<b>Kosten voor de gemeente</b>			
Totale bouwkost bibliotheek			3 675 000
Project management opvolging bouw bib	2,50% bouwkost		91 875
Minwaarde door wegvallen verkoop OCMW-site			417 818
	<b>Totaal kosten</b>		<b>4 184 693</b>
<b>Baten voor de gemeente</b>			
Opbrengst verkoop Brandweersite			401 727
	<b>Totaal baten</b>		<b>401 727</b>
	<b>Saldo kosten-baten</b>		<b>-3 782 966</b>



**Scenario 1:  
Nieuwbouw bib op OCMW**

# Financiële doorrekening: scenario 2 (optie woonzorgproject)

De tabellen tonen de resultaten voor scenario 2, met een herbestemming van de brandweerkazerne als bibliotheek en de verkoop van de OCMW-site voor de realisatie van een woonzorginvulling.

Scenario 2.A. gaat uit van een gelijkvloers dat volledig gebruikt wordt voor de woonzorgfunctie.

Scenario 2.B. gaat uit van publieke functies op een deel van het gelijkvloers. Het verschil is gelijkaardig als in scenario 1, namelijk zo'n 385.000 euro.

## Doorrekening scenario's

### Scenario 2A: bib in brandweer, zorgwoonontwikkeling op OCMW-site, zonder parking

#### Kosten voor de gemeente

Totale bouwkost bibliotheek (incl. studiekosten en financiering , excl. ontwikkelingsmarge)		3 675 000
Projectmanagement opvolging bouw bibliotheek door de gemeente	2,50% bouwkost	91 875
Minwaarde door wegvallen verkoop brandweersite		785 685
<b>Totaal kosten</b>		<b>4 552 560</b>

#### Baten voor de gemeente

Opbrengst verkoop OCMW site		611 352
<b>Totaal baten</b>		<b>417 818</b>

**Saldo kosten-baten** -4 134 742

### Scenario 2B: bib in brandweer, zorgwoonontwikkeling op OCMW-site, incl. gemeenschapsuitrusting, zonder parking

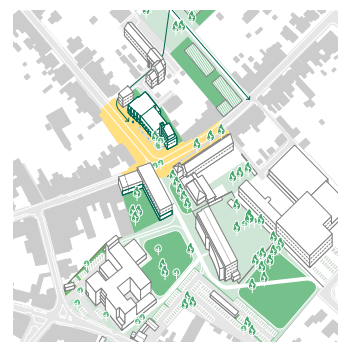
#### Kosten voor de gemeente

Totale bouwkost bibliotheek (incl. studiekosten en financiering , excl. ontwikkelingsmarge)		3 675 000
Projectmanagement opvolging bouw bibliotheek door de gemeente	2,50% bouwkost	91 875
Minwaarde door wegvallen verkoop brandweersite		785 685
<b>Totaal kosten</b>		<b>4 552 560</b>

#### Baten voor de gemeente

Opbrengst verkoop OCMW site		32 700
<b>Totaal baten</b>		<b>32 700</b>

**Saldo kosten-baten** -4 519 860



**Scenario 2:  
Brandweer als bibliotheek**

# Financiële doorrekening: scenario 2 (optie assistentiewoningen)

De tabellen tonen de resultaten voor scenario 2, met een herbestemming van de brandweerkazerne als bibliotheek en de verkoop van de OCMW-site voor de realisatie van assistentiewoningen.

Scenario 2.C. gaat uit van een gelijkvloers dat volledig gebruikt wordt voor assistentiewoningen.

Scenario 2.B. gaat uit van publieke functies op een deel van het gelijkvloers. Het verschil is hier wat meer uitgesproken, namelijk zo'n 430.000 euro.

## Doorrekening scenario's

### Scenario 2C: bib in brandweer, assistentiewoningen op OCMW-site

#### Kosten voor de gemeente

Totale bouwcost bibliotheek (incl. studiekosten en financiering , excl. ontwikkelingsmarge)		3 675 000
Projectmanagement opvolging bouw bibliotheek door de gemeente	2,50% bouwcost	91 875
Minwaarde door wegvallen verkoop brandweersite		785 685
<b>Totaal kosten</b>		<b>4 552 560</b>

#### Baten voor de gemeente

Opbrengst verkoop OCMW site		1 151 464
<b>Totaal baten</b>		<b>1 151 464</b>

**Saldo kosten-baten** -3 401 097

### Scenario 2D: bib in brandweer, assistentiewoningen op OCMW-site, incl. gemeenschapsuitrusting

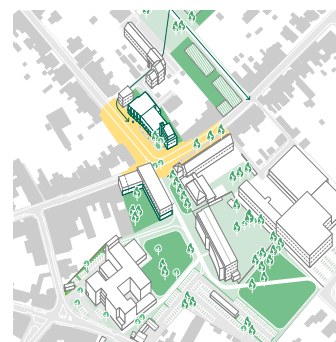
#### Kosten voor de gemeente

Totale bouwcost bibliotheek (incl. studiekosten en financiering , excl. ontwikkelingsmarge)		3 675 000
Projectmanagement opvolging bouw bibliotheek door de gemeente	2,50% bouwcost	91 875
Minwaarde door wegvallen verkoop brandweersite		785 685
<b>Totaal kosten</b>		<b>4 552 560</b>

#### Baten voor de gemeente

Opbrengst verkoop OCMW site		721 336
<b>Totaal baten</b>		<b>721 336</b>

**Saldo kosten-baten** -3 831 224



**Scenario 2:**  
Brandweer als bibliotheek

# Conclusies en randvoorwaarden

Vermits het wooncomplex op de brandweersite (scenario 1) een grotere residuele grondwaarde oplevert dan het woonzorgcomplex op de OCMW-site, zijn de scenario's met de bibliotheek in de brandweer (scenario 2) financieel iets ongunstiger. Daarbij dient wel in beschouwing te worden genomen dat de raming voor het woonzorgcomplex verricht is op basis van referentieobjecten voor investeringsprojecten, maar dat de investeringswaarde voor woonzorggehelen in de praktijk sterk beïnvloed wordt door het al dan niet verkrijgen van subsidies (infrastructuurforfait) vanuit het Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden (VIPA). In de financiële doorrekening is met deze subsidies geen rekening gehouden.

Een ontwikkeling met assistentiewoningen op de OCMW-site lijkt daarentegen perfect vergelijkbaar te zijn met de scenario's waarbij de brandweersite wordt verkocht.

Wanneer in de verschillende scenario's het voorzien van een ruimte voor een gemeenschapsuitrusting van 250 m<sup>2</sup> bvo wordt opgelegd als stedenbouwkundige last (scenario's 1.B, 2.B en 2.D), dalen logischerwijze de residuele grondwaarden met de respectievelijke verkoopwaarde van de hiertoe bedeelde oppervlakte, hetzij commerciële ruimte in het scenario waarin de brandweersite verkocht wordt (scenario 1.A), hetzij als extra oppervlakte voor woonzorg of assistentiewoningen in het scenario waarbij de OCMW-site ten gelde gemaakt wordt (scenario's 2.A en 2.C).

Bij de scenario's voor een woonzorgcomplex op de OCMW-site is geen parkeergarage voorzien, daar deze bestemming hier niet expliciet nood aan heeft. In deze scenario's zal weliswaar een aantal parkeerplaatsen die binnen het bouwblok op het maaiveld behouden worden voor personeel en bezoekers van het woonzorgcomplex dienen gereserveerd te worden. De financiële impact hiervan is echter niet in de doorrekeningen verwerkt.

An aerial photograph of a town, showing a dense residential area with many houses and streets, interspersed with green fields and some larger industrial or commercial buildings. The entire image is covered with a semi-transparent green filter. The text is overlaid on this background.

# Bijkomend onderzoek parkeren

Op vraag van de gemeente werd het onderzoek naar parkeren na het participatiemoment verder uitgediept en aangevuld met een rudimentaire kostenraming.

## Huidige situatie (referentie)

Huidige capaciteit: 152pp

Vandaag zijn er verschillende toegangen (Mechelsestraat en Kerkhofstraat) en is er doorgaand verkeer mogelijk (sluipverkeer?).

Het voetbalveldje meet vandaag ongeveer 75m op 40m (3.000m<sup>2</sup>)



# Optie 1

## Compensatie bovengronds t.h.v. voetbalveld

Behoud huidige capaciteit  
(155-tal pp)

De huidige parking achter de noodwoning kan geoptimaliseerd worden. Door de hoekverspringen weg te werken, zijn er enkele plaatsen te winnen. Op de knoop tussen de serviceflats, de parking en het voetbalveldje worden best enkele plaatsen geschrapt om een veilige zachte verbinding te realiseren.

Op het voetbalveldje kan er uitgebreid worden met een 35-tal pp.

Als de omheining van de tuin verplaatst kan worden, kan het veldje heringericht worden ( $60\text{m} \times 60\text{m} = 3.600\text{m}^2$ ).



# Optie 2

## Bijkomende bovengrondse uitbreiding

Uitbreiding capaciteit  
(185-tal pp dus +30pp)

Het is ook mogelijk om de uitbreiding wat groter te voorzien.

Het veldje verkleint dan tot ca. 45mx60m (2.700m<sup>2</sup>).





# Optie 3 Parkeerdek

Maximale uitbreiding  
(235-tal pp dus +80pp)

Met een parkeerdek kan de capaciteit verhoogd worden. Hier is gewerkt met een modulair systeem, dat relatief eenvoudig te monteren en weer af te breken is.

**Voorbeeldinvulling - 110-tal pp**

- 56pp op maaiveld
- 54pp op dek (+1)



# Richtprijzen parkeeroplossingen

## Mastervisie Vrijtijdssite Londerzeel

Raming parkeeroplossingen

20/05/2021

## BRUT architecture and urban design

Antoine Dansaertstraat 92, 1000 Brussel

### Rekenwaardes

#### Maaiveldparking

Parkeerplaats op maaiveld

2.500 EUR pp

Aanhorigheden maaiveldparking

50 EUR m<sup>2</sup>

#### Parkeerdek

Parkeerplaats op gelijkvloers

7.500 EUR pp

Parkeerplaats op dek

15.000 EUR pp

Aanhorigheden parkeerdek

250 EUR m<sup>2</sup>

Parkeerplaats halfondergronds

20.000 EUR pp

Parkeerplaats als groendak

20.000 EUR pp

Aanhorigheden groendak

150 EUR m<sup>2</sup>

#### Ondergrondse parking

Parkeerplaats ondergronds

30.000 EUR pp

Aanhorigheden ondergronds

500 EUR m<sup>2</sup>

opmerking

*eenvoudige buitenaanleg*

*forfaitaire meerkost per m<sup>2</sup> voor overige inrichting (belijning, verlichting, ...)*

*voorbereiden terrein, aanleg vloerpaat en fundering*

*enkel parkeerdek (niet overdekt) op kolomstructuur*

*forfaitaire meerkost per m<sup>2</sup> voor overige inrichting (helling, liften, trappen, belijning, verlichting, ...)*

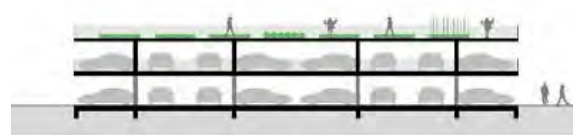
*geen waterdichte bak, natuurlijke ventilatie en geen bodemverontreiniging*

*meerkost van 5.000 euro t.o.v. parkeerdek op niveau*

*forfaitaire meerkost per m<sup>2</sup> voor overige inrichting (helling, liften, trappen, belijning, verlichting, verluchting, ...)*



Eenvoudig parkeerdek



Parkeerdek met daktuin (optioneel)



Halfondergrondse verdieping met dek (optioneel)

# Raming scenario-onderzoek

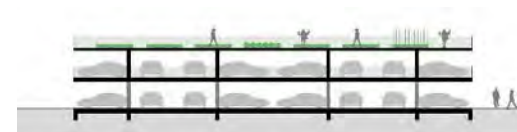
	Prijs/ehd ehd	#	totaal EUR
<b>Optie 1 - maaiveldparking (compensatie)</b>			
Parkeerplaats op maaiveld	2.500 EUR pp	35	87.500 EUR
Aanhorigheden	50 EUR m <sup>2</sup>	855	42.750 EUR
<b>Totale bouwkost (excl. btw en erelonen)</b>			<b>130.250 EUR</b>

	Prijs/ehd ehd	#	totaal EUR
<b>Optie 2 - maaiveldparking (uitbreiding)</b>			
Parkeerplaats op maaiveld	2.500 EUR pp	65	162.500 EUR
Aanhorigheden	50 EUR m <sup>2</sup>	1.870	93.500 EUR
<b>Totale bouwkost (excl. btw en erelonen)</b>			<b>256.000 EUR</b>

	Prijs/ehd ehd	#	totaal EUR
<b>Optie 3 - parkeerdek</b>			
Parkeerdek - gelijkvloers	7.500 EUR pp	56	420.000 EUR
Parkeerdek - op verd +1 (niet overdekt)	15.000 EUR pp	56	840.000 EUR
Aanhorigheden	250 EUR m <sup>2</sup>	1.300	325.000 EUR
<b>Totale bouwkost (excl. btw en erelonen)</b>			<b>1.585.000 EUR</b>

<b>Variant met daktuin</b>			
Parkeerdek - gelijkvloers	7.500 EUR pp	56	420.000 EUR
Parkeerdek - op verd +1	15.000 EUR pp	56	840.000 EUR
Aanhorigheden	250 EUR m <sup>2</sup>	1.300	325.000 EUR
Parkeerdek - uitgevoerd als daktuin	20.000 EUR pp	56	1.120.000 EUR
Inrichting daktuin	150,00 □ m <sup>2</sup>	1.300	195.000 EUR
<b>Totale bouwkost (excl. btw en erelonen)</b>			<b>2.900.000 EUR</b>
<i>Meerkost t.o.v. basisoptie</i>			<i>1.315.000 EUR</i>

<b>Variant met verdiept dek</b>			
Parkeerplaats halfondergronds -1/2	20.000 EUR pp	56	1.120.000 EUR
Aanhorigheden	500 EUR m <sup>2</sup>	1300	650.000 EUR
Parkeerdek - op verd +1/2 (niet overdekt)	15.000 EUR pp	56	840.000 EUR
Aanhorigheden	250 EUR m <sup>2</sup>	1.300	325.000 EUR
<b>Totale bouwkost (excl. btw en erelonen)</b>			<b>2.935.000 EUR</b>
<i>Meerkost t.o.v. basisoptie</i>			<i>1.350.000 EUR</i>



An aerial photograph of a town and surrounding rural areas, including fields and forests, with a semi-transparent green overlay. The text is centered on the image.

# Bijkomend onderzoek open ruimte

Na het participatiemoment werd op vraag van de gemeente de heraanleg van de open ruimte op grote lijnen geraamd.

# Heraanleg open ruimte

Het eerste bouwproject, met de bibliotheek en de dienst Vrije Tijd, zal een strategische investering zijn binnen deze mastervisie. Hiervoor is in de begroting reeds budget voorzien.

Het OCMW-binnengebied is een belangrijk gebied binnen de Mastervisie, waar een grote kwaliteitssprong mogelijk is door de open ruimte te herorganiseren. Om een eerste inzicht te krijgen in de investeringskosten voor de heraanleg, wordt een raming op grootteorde opgemaakt voor enkele deelgebieden.

De gehanteerde eenheidsprijzen beogen een ambitieuze en fundamentele herinrichting van de open ruimte. Vanzelfsprekend is optimalisatie mogelijk, bv. door materiaalkeuze, herbruik, afbakening of fasering.



Raming open ruimte 1/06/2021

<b>Rekenwaardes</b>	Prijs/ehd	ehd	opmerking
<b>Open ruimte</b>			
Plein	175 EUR	m <sup>2</sup>	<i>hoogwaardige verharding</i>
Paden of parking	125 EUR	m <sup>2</sup>	<i>functionele verharding</i>
Park	75 EUR	m <sup>2</sup>	<i>hoogwaardige groenaanleg</i>

*Inclusief aanhorigheden (meubilair, verlichting, beplanting, waterhuishouding, beperkte spel- en sportelementen, ...)*

*Exclusief afbraak, riolering, btw en erelonen*

# Deelprojecten

We onderscheiden enkele deelprojecten, die gefaseerd uitgevoerd kunnen worden:

1. Brandweerplein
2. Omgeving voormalig OCMW
3. Centrale groenzone
4. Parking Kerkhofstraat
5. Uitbreiding parking Kerkhofstraat
6. Groene speelzone

Enkele zones zijn hier niet opgenomen, omdat deze zones minder strategisch zijn voor het binnengebied of op korte tot middellange termijn in aanmerking komen voor herontwikkeling:

- Koer van de Academie
- Tuin van de serviceflats
- Parking naast OCMW (ontwikkelingslocatie)
- Omgeving WZC aan Kerkhofstraat
- Omgeving GTIL



# 1. Brandweerplein

## Aandachtspunten

- Logischerwijze gekoppeld aan project brandweerkazerne
- Mobiliteitsstudie naar verkeersstromen
- ca. 4.535m<sup>2</sup>
- Aanname: 80% plein en 20% groen (park)



	Prijs/ehd	ehd	#	totaal EUR	
<b>1. Brandweerplein</b>					
Plein	175 EUR	m <sup>2</sup>	3.628	634.900 EUR	80%
Groen	75 EUR	m <sup>2</sup>	907	68.025 EUR	20%
<b>Totale bouwkost (excl. btw en erelonen)</b>			<b>4.535</b>	<b>702.925 EUR</b>	

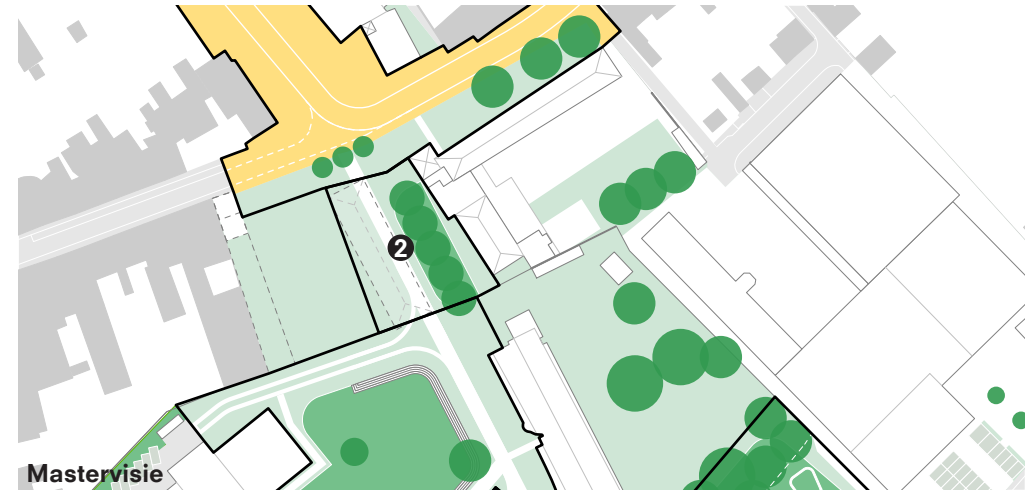
- Een oversteekbaar kruispunt met veel aandacht voor zacht verkeer
- Een aangenaam voorplein bij de brandweerkazerne
- Een verbindend plein tussen de brandweerkazerne en het groene OCMW-binnengebied



## 2. Omgeving voormalig OCMW

### Aandachtspunten

- Gekoppeld aan project OCMW-gebouw
- Behoud bomenrij op personeelsparking Academie
- ca. 1.335m<sup>2</sup>
- Aanne: 20% verharding en 80% groen



	Prijs/ehd	ehd	#	totaal EUR	
<b>2. Omgeving voormalig OCMW</b>					
Paden	125 EUR	m <sup>2</sup>	267	33.375 EUR	20%
Groen	75 EUR	m <sup>2</sup>	1.068	80.100 EUR	80%
<b>Totale bouwkost (excl. btw en erelonen)</b>			<b>1.335</b>	<b>113.475 EUR</b>	

- Een groene toegang tot het binnengebied
- Een knip voor autoverkeer
- Centrale ontmoetingsplek voor de zorg- en cultuurtuin
- Nieuwe voorkanten aan beide kanten: herontwikkeling OCMW-site (zorgproject of nieuwe bib) en uitbreiding Academie





# 3. Centrale groenzone

## Aandachtspunten

- Schrappen van enkele centraal gelegen parkeerplaatsen en ontsluitingswegen
- Rekening houden met logistiek verkeer en hulpdiensten (padenstructuur)
- ca. 5.415m<sup>2</sup>
- Aanneame: 20% verharding en 80% groen en meerkost voor zitelement of spelaanleiding

	Prijs/ehd	ehd	#	totaal EUR	
<b>3. Centrale groenzone</b>					
Meerprijs zitelement of spelaanleiding	175 EUR	m <sup>2</sup>	200	35.000 EUR	
Paden	125 EUR	m <sup>2</sup>	1.083	135.375 EUR	20%
Groen	75 EUR	m <sup>2</sup>	4.332	324.900 EUR	80%
<b>Totale bouwkost (excl. btw en erelonen)</b>			<b>5.415</b>	<b>495.275 EUR</b>	



- Een autoluw groen hart
- Veilige en comfortabele fiets- en wandelpaden



# 4. Parking Kerkhofstraat

## Aandachtspunten

- Herinrichting van de rand naar binnengebied (zone stippellijn) i.f.v. optimalisatie parkeren en padenstructuur
- Beperkte vergroening van bestaande parking
- ca. 3.545m<sup>2</sup>
- Aanname: heraanleg rand en ca. 1/3 inrekenen als meerkost voor vergroenen van huidige parking



- Een compacte groene parking in de rand
- Geen doorgaand verkeer of sluipverkeer

	Prijs/ehd	ehd	#	totaal EUR
<b>4. Parking Kerkhofstraat</b>				
Paden of parking	125 EUR	m <sup>2</sup>	680	85.000 EUR
Vergroenen	75 EUR	m <sup>2</sup>	1.000	75.000 EUR
<b>Totale bouwkost (excl. btw en erelonen)</b>			<b>3.545</b>	<b>160.000 EUR</b>



## 5. Uitbreiding parking Kerkhofstraat

### Aandachtspunten

- Aanleg nieuwe landschapsparking
- Parkeerbehoeftestudie (op schaal van de dorpskern)
- ca. 870m<sup>2</sup>
- Aanname: volledig nieuwe aanleg



	Prijs/ehd	ehd	#	totaal EUR
<b>5. Uitbreiding parking Kerkhofstraat</b>				
Parking	125 EUR	m <sup>2</sup>	870	108.750 EUR
<b>Totale bouwkost (excl. btw en erelonen)</b>			<b>870</b>	<b>108.750 EUR</b>

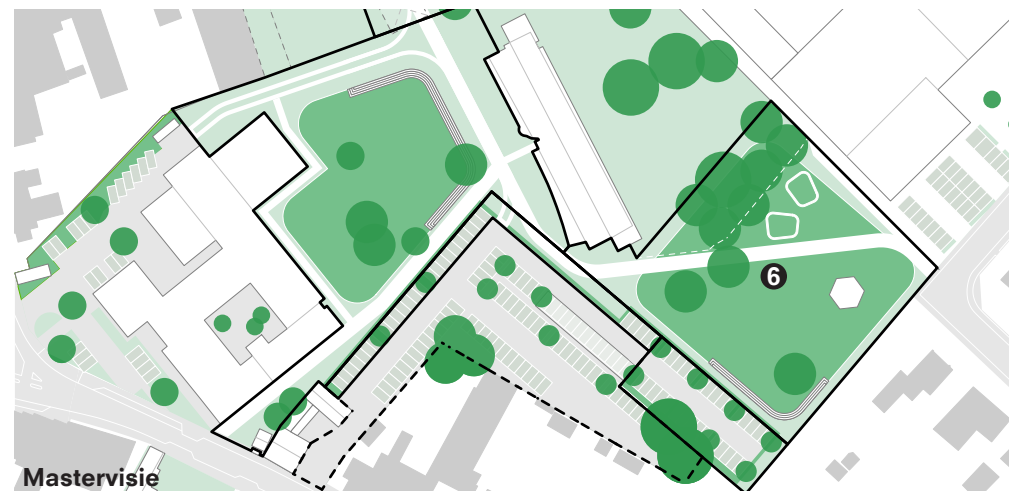
- Een groene compacte uitbreiding van de bestaande parking om het verlies van parkeerplaatsen te compenseren of de capaciteit te verhogen (indien nodig)
- Een veilige zachte verbinding tussen omgeving GTIL (Daalkouter) en het binnengebied



## 6. Groene speelzone

### Aandachtspunten

- Verplaatsen tuinafsluiting serviceflats
- Heraanleg padenstructuur
- ca. 4.710m<sup>2</sup>
- Aanne: 10% verharding (paden) en 90% groen



- Een autovrije groene speel- en ontmoetingsplek
- Een toegang tot het binnengebied vanaf Daalkouter en het voorplein van GTIL

	Prijs/ehd	ehd	#	totaal EUR	
<b>6. Groene speelzone</b>					
Paden	125 EUR	m <sup>2</sup>	471	58.875 EUR	10%
Park	75 EUR	m <sup>2</sup>	4.239	317.925 EUR	90%
<b>Totale bouwkost (excl. btw en erelonen)</b>			<b>4.710</b>	<b>376.800 EUR</b>	



# Deelprojecten



Huidige situatie



Mastervisie

# Perceelstructuur



Huidige situatie



Mastervisie

# BRUT

architecture and urban design

Antoine Dansaertstraat 92  
1000 Brussel

+32 (0)2 450 99 00  
info@brut-web.be

[www.brut-web.be](http://www.brut-web.be)

contactpersoon:  
Francis De Wolf

# IDEA

gebiedsontwikkeling & vastgoed

Jozef II-Straat 40, bus 1  
1000 Brussel

+32 (0)2 282 17 10  
info@ideaconsult.be

[www.ideaconsult.be](http://www.ideaconsult.be)

contactpersoon:  
Lucien Kahane