



KENNISCENTRUM
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

BESTEK

Oorspronkelijke naam document

bestek voor de opmaak van een masterplan

Project

Turnova Turnhout



Turnhout 1667 – Vosterman

Stad Turnhout – BREPOLS
Masterplan voor de Brepols-site
Baron Frans du Fourstraat 8, 2300 Turnhout

BESTEK VOOR DE OPMAAK VAN EEN MASTERPLAN

A. Toelichting en achtergrond van de opdracht

Deze opdracht past in een publiek – private samenwerking (PPS) tussen enerzijds

de naamloze vennootschap Turnhout Centrum Ontwikkeling, met maatschappelijke zetel te B - 2360 Oud - Turnhout, Dorp 30, ingeschreven bij de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het Rechtspersonen registernummer 0.866.069.646,

en

de naamloze vennootschap Turnhout Centrum Bouw, met maatschappelijke zetel te B - 2360 Oud-Turnhout, Dorp 30, ingeschreven bij de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het Rechtspersonen registernummer 0.866.045.001, (samen de Private Partijen)

EN

anderzijds de Stad Turnhout (Publieke Partij), met adres te B - 2300 Turnhout, Campus Blairon 200,

verder samen "Partijen" genoemd.

Partijen wensen samen te werken voor de binnenstedelijke ontwikkeling en herwaardering van de Projectzone "Brepols". De Private Partijen zijn hetzij eigenaar van, hetzij houder van een zakelijk recht op de meerderheid van de percelen gelegen in de Projectzone.

Overwegende dat de Projectzone begrensd wordt door de Baron Frans du Fourstraat, Schoolstraat, Akkerpad, Klinkstraat en de Otterstraat en reeds meerdere jaren een leegstaand terrein is gekend als de "Brepolsite".

Overwegende dat de Partijen in bespreking zijn om de ontwikkeling van de Projectzone, zoals verder toegelicht, te plaatsen binnen het kader van een stadsvernieuwing en -herwaardering. Dat deze binnenstedelijke ontwikkeling zal worden verwezenlijkt door middel van een Publiek Private Samenwerking (PPS - Overeenkomst) waarbij rekening wordt gehouden met de gemeenschappelijke én de onderscheiden belangen van de Partijen bij deze Overeenkomst en waarbij specifieke onderdelen gerealiseerd zullen worden door de publieke en private partijen.

Overwegende dat de PPS tevens moet gesitueerd worden in het licht van de voorwaarden tot het bekomen van een financiering vanwege het Vlaamse Stadsvernieuwingsfonds. Dat de Partijen overtuigd zijn dat de ontwikkeling van de Projectzone, op de wijze zoals in de PPS - Overeenkomst opgevat en desgevallend verder te detailleren in één of meerdere Realisatieovereenkomsten, voldoet aan de voorwaarden van het Vlaamse Stadsvernieuwingsfonds.

Overwegende dat de Partijen wensen om met betrekking tot de Projectzone een gezamenlijke visie te ontwikkelen waarbij wordt getracht de private commerciële belangen in te passen in de stedelijke, publieke belangen inzake stads-kernherwaardering, leefomgeving, mobiliteit, stedelijk aanbod etc.. Deze gezamenlijke visie wordt veruitwendigd in een PPS - Masterplan dat door de Partijen gezamenlijk wordt opgemaakt.

In het najaar van 2004 zijn de Private Partijen reeds gestart met het ontwikkelen van de eerste masterplan - ontwerpen. In het voorjaar van 2005 werden diverse informatie - sessies gehouden die bijdroegen tot de vorming van een programmabasis voor het stadsdeelproject "Brepols". Vanaf medio 2005

werden er diverse masterplan - workshops gehouden met de architecten en stedenbouwkundige ontwerpers van Stramien, De Smet Vermeulen en Chapman Taylor, samen met vertegenwoordigers van de Partijen en van het Stadsvernieuwingsfonds.

Dit masterplan – “traject” resulteerde in een masterplan fase 1. Partijen leggen nu de krijtlijnen en randvoorwaarden vast voor de aanpassing en optimalisatie van het masterplan fase 1 naar een PPS - Masterplan.

Het beoogde, finale PPS - Masterplan vormt de basis voor de concrete uitwerking van de diverse deelprojecten in de Projectzone, meer bepaald:

- een nieuwe Stedelijke Kunstacademie die de Academie voor Schone Kunsten en de Academie voor Muziek, Woord en Dans zal huisvesten;
- commerciële ontwikkeling;
- woonfuncties met bijhorende ondergrondse parkeergelegenheid en spel- en groenvoorziening;
- ondergrondse publiek toegankelijke parkeergarage;
- inrichting van de openbare ruimte;

Onderhavige opdracht beoogt het ontwerp van een PPS – Masterplan dat het Project inbedt in een ruimtelijk, stedenbouwkundig en financieel – economisch kader waarbij rekening wordt gehouden met de verzuchtingen van de Stad inzake de versterking van de stadskern, mobiliteit, het stedelijke cultuur-aanbod, het creëren van een kwalitatieve leefomgeving, etc. alsmede met andere overwegingen eigen aan de Private Partijen.

B. Algemene voorwaarden

Artikel 1 – aanbestedende overheid

In het kader van een mogelijke publiek – private samenwerking is tussen de stad Turnhout en de Private Partijen overeengekomen dat alvast de procedure voor aanstelling van de ontwerper door de stad wordt opgestart in overeenstemming met de reglementering inzake overheidsopdrachten en zonder afbreuk te doen aan de rechten van de Private Partijen.

Opdrachtgevend bestuur:

stad Turnhout
Campus Blairon 200, 2300 Turnhout.

Contactpersoon:

Hugo Meeus, diensthoofd ruimtelijke Ordening-Mobiliteit
Campus Blairon 200, 2300 Turnhout
(014)44 33 75 – hugo.meeus@turnhout.be

Betalingsaanvragen worden rechtstreeks ingediend bij het opdrachtgevend bestuur volgens de bepalingen van artikel 5 van hierna volgend hoofdstuk C. overeenkomst.

Artikel 2 – voorwerp van de opdracht

Het betreft een opdracht van diensten met als voorwerp:
de opmaak van een PPS - Masterplan voor de Brepols-site
Baron Frans du Fourstraat 8, 2300 Turnhout.

Op deze site zal de stad Turnhout het BREPOLs-project realiseren in samenwerking met de private partijen TCO-TCB

De in de studie op te nemen elementen en het verloop van de studie staan beschreven in “hoofdstuk C. overeenkomst”. De ereloonovereenkomst wordt afgesloten op basis van deze overeenkomst.

Het **projectgebied (Projectzone)** is gelegen aan de Baron Frans du Fourstraat 8, 2300 Turnhout, en omvat de kadastrale percelen weergegeven op het kadastrale plan gevoegd als bijlage bij dit bestek (1A3, schaal 1/1000).

Het **studiegebied** omvat de Grote Markt en de straten palend aan het bouwblok waarin het projectgebied is gelegen (Otterstraat, Baron Frans du Fourstraat, Akkerpad, Schoolstraat). De opdracht omvat eveneens het situeren van het project op de Brepols-site in de ruimere context van het kernwinkelgebied en het winkelgroengebied zoals aangegeven op het plan van het centrum van Turnhout, gevoegd als bijlage bij dit bestek (1A3, schaal ongeveer 1/4000).

De studie leidt tot de opmaak van een masterplan voor het projectgebied, genaamd PPS – Masterplan, en omvat de documenten beschreven in hoofdstuk C. overeenkomst. Het masterplan moet realistisch haalbaar zijn in functie van de wensen van de Private Partijen en de Stad Turnhout.

Het PPS – Masterplan beoogt het Project in te bedden in een ruimtelijk, stedenbouwkundig en financieel – economisch kader waarbij rekening wordt gehouden met de verzuchtingen van de Stad inzake versterking van de stadskern, mobiliteit, stedelijk cultuuraanbod, het creëren van een optimale leefomgeving, etc. alsmede met andere overwegingen eigen aan de Private Partijen.

Het is een functioneel-ruimtelijk stedenbouwkundig plan voor het stadsdeel "Brepolssite" met de ruimtelijke neerslag van het programma van de Partijen en de onderlinge samenhang tussen de stedelijke omgeving, de Projectzone en de Deelprojecten. Het Masterplan geeft de randvoorwaarden voor de uitwerking van Deelprojecten aan, en resulteert dus in een samenhangend multifunctioneel ontwerp (volumes, bestemmingen, organisatie, beeld van de open ruimte, kwaliteit van de gebouwen, verkeerskundig, ...) dat voldoet aan de eisen van alle Partijen.

Het PPS - Masterplan geeft tevens een aanzet tot de realisatie van de diverse onderdelen van de Deelprojecten van het project door de afbakening van Deelprojecten, het omschrijven van de specifieke aspecten ervan en het voorstellen van een realisatiewijze en timing. Dit tweede deel is de basis voor het architectonische ontwerp van de verschillende Deelprojecten en het opmaken van de nodige realisatieovereenkomsten.

Hangende de gunningsprocedure zullen door de Partijen de onderhandelingen voor de eigenlijke PPS Overeenkomst lopen en in workshops een aantal concrete punten (randvoorwaarden) verder worden uitgewerkt. De ontwerper zal de resultaten van onderhandelingen en deze workshops verwerken in zijn ontwerp van PPS – Masterplan.

Gezien de reeds voorliggende documenten wordt de **doorlooptijd van de opdracht** op maximaal 4 maand bepaald.

Artikel 3 – onderhandelingsprocedure

3.1. Wijze van gunning

De opdracht wordt gegund na een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking overeenkomstig artikel 17, §2, 1°, a) van de wet van 24.12.1993 en artikel 120 van het koninklijk besluit van 08.01.1996.

Beide Partijen stellen ieder vijf gegadigden voor.

3.2. Wettelijke bepalingen en voorschriften

De volgende bescheiden zijn van toepassing:

- de wet van 24.12.1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aannemingen van werken, leveringen en diensten (B.S. 22.10.1994)
- het koninklijk besluit van 08.01.1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en van de concessies van openbare werken (B.S. 26.01.1996)
- het koninklijk besluit van 26.09.1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en de concessies voor openbare werken (B.S. 26.09.1996)
- de algemene aannemingsvoorwaarden voor de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en voor concessies voor openbare werken (bijlage bij het KB van 26.09.1996)
- alle latere aanvullingen op voormelde besluiten, geldig op datum van bekendmaking, alsook de bepalingen van onderhavig bestek en alle andere documenten waarnaar het bestek verwijst.

3.3. Verloop van de procedure

3.3.1. Aanschrijven van inschrijvers

De gegadigden worden per aangetekend schrijven uitgenodigd om hun offerte in te dienen.

Het bestek en alle nodige bijlagen worden kosteloos ter beschikking gesteld.

De in te dienen bescheiden moeten beantwoorden aan de vormvereisten vermeld in art. 3.7. Dag en plaats van de opening van de offertes zullen medegedeeld worden in de uitnodiging.

3.3.2. Beoordeling

De inschrijvers moeten voldoen aan de onder 3.4. vermelde selectiecriteria.

De ingediende offertes zullen worden beoordeeld op basis van de gunningscriteria opgesomd in art. 3.5. door een beoordelingscommissie met volgende samenstelling:

- de Vlaamse Bouwmeester of zijn vertegenwoordiger, voorzitter
- twee deskundigen voorgedragen door de stad Turnhout
- twee deskundigen voorgedragen door de Private Partijen

3.3.3. Gunning

De gunning gebeurt op basis van een unaniem goedgekeurd verslag van de beoordelingscommissie. De stad Turnhout behoudt zich het recht voor om de opdracht al dan niet te gunnen en eventueel over te gaan tot een nieuwe procedure.

3.4. Selectiecriteria

3.4.1. Uitsluitingstoestand

De dienstverlener die in één van de gevallen verkeert opgesomd onder art. 69, 1 tot en met 7, van het KB van 08.01.1996, zal worden uitgesloten. Bij de offerte voegt de inschrijver een verklaring op eer waarin hij bevestigt niet in één van genoemde uitsluitingsgevallen te verkeren.

Een geldig RSZ - attest is vereist. Wanneer de inschrijver geen personeel tewerkstelt met een bedienenden- of arbeidersstatuut en een inschrijving bij de R.S.Z. dus niet van toepassing is, voegt hij een verklaring hierover bij zijn offerte.

3.4.2. Technische bekwaamheid

De inschrijver stelt een team samen waarvan de technische bekwaamheid zal worden beoordeeld op basis van de kwalificaties en algemene referenties van het ontwerpteam, hierin inbegrepen ervaring om commerciële ruimten in ontwikkeling te brengen binnen een historische stedelijke omgeving. De ontwerper kan bestaan uit een samenwerkingsverband, minstens één lid van het team is opgenomen in het register van ruimtelijke planners van het Vlaamse Gewest en minstens één lid is architect. Een kopie van de ministeriële brief en van het diploma wordt bijgevoegd.

De specifieke ervaring wordt aangetoond door drie specifieke referenties van diensten uitgevoerd tijdens de laatste vijf jaar die de visie van de inschrijver op deze opdracht kunnen ondersteunen.

3.5. Gunningscriteria

De volgende gunningscriteria zijn van toepassing, in dalende volgorde van belangrijkheid:

- de visie van de inschrijver over de opdracht zoals omschreven in dit bestek en in de bijgevoegde bijlagen; deze visie wordt verwoord in tekst en geïllustreerd met schema's en referentiebeelden;

- aanvullend van de inschrijver op deze opdracht kunnen ondersteunen. De referenties worden kort beschreven en geïllustreerd, en hun relevantie voor onderhavige opdracht wordt aangegeven;
- de aanpak die de inschrijver voorstelt om tot het masterplan te komen. De volgende punten moeten behandeld worden in het voorstel:
 - o concrete werkwijze
 - o aard van onderzoek
 - o wijze van overleg met betrokken partijen
 - o stappenplan en
 - o Timing (zie maximale doorlooptijd).

Bij deze punten dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de specificiteit van het Project, met name de beoogde realisatie in PPS – verband alsmede de gezamenlijke aanstelling.

- de onderbouwing van de prijsofferte, met weergave van de inzet van de verschillende teamleden in de verschillende onderdelen van de opdracht;
- het opgegeven forfaitair ereloon.

3.6. Vergoeding

De inschrijvers ontvangen geen vergoeding voor het opmaken van hun offerte.

3.7. Indienen van de offerte

De offertes worden ingediend onder dubbele omslag waarop vermeld staat: “offerte masterplan Brepolsite” en zijn gericht aan:

Dienst Ruimtelijke Ordening-Mobiliteit
Campus Blairon 200
2300 Turnhout

De offertes worden aangetekend opgestuurd per post of overhandigd op de Dienst Ruimtelijke Ordening-Mobiliteit, binnen de wettelijk bepaalde termijnen.

De offertes omvatten de stukken vermeld onder 3.4. en 3.5. en een ondertekend offerteformulier volgens het model gevoegd bij het bestek.

opgemaakt op

voor de dienst Ruimtelijke Ordening-Mobiliteit
Hugo Meeus, diensthoofd

goedgekeurd door de gemeenteraad op

Staf Lauwersen,
secretaris

Marcel Hendrickx,
burgemeester

C. Overeenkomst

Artikel 1 – Inhoud van de overeenkomst

Het studie bureau, hierna de “ontwerper” genoemd, verbindt er zich toe, voor rekening van de stad Turnhout en onder de in deze overeenkomst bepaalde voorwaarden, een PPS -Masterplan op te maken voor de Brepols-site, Baron Frans du Fourstraat 8, 2300 Turnhout.

Artikel 2 – Lastbrieven

Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de in artikel 1 vermelde verplichtingen slechts moeten worden nagekomen, als het opdrachtgevend bestuur dit bij aangetekende brief meedeelt. In deze brief zullen het juiste doel, de aard en de omvang van de door de ontwerper uit te voeren opdracht worden omschreven.

Er wordt ook nog bepaald dat, indien binnen een termijn van één jaar na de afsluitingsdatum van de overeenkomst geen lastbrief wordt afgeleverd, het opdrachtgevend bestuur en de ontwerper van alle wederzijdse verplichtingen worden ontslagen zonder vergoedingen te zijn verschuldigd.

Artikel 3 – Het PPS Masterplan

De stadsdiensten en de Private Partijen stellen alle nodige documenten ter beschikking van de ontwerper zoals: digitale kaarten van project- en studiegebied, relevante delen van beleidsplannen, eerdere stedenbouwkundige studies voor de site. De Partijen zullen de ontwerper ook de weg wijzen in al deze documenten.

De stad zal, hangende de aanstellingsprocedure, ook nog workshops organiseren met de private partners, externe ontwerpers en raadgevers uit verschillende disciplines, om de visie, randvoorwaarden en ruimteconcepten verder te verfijnen.

Het beoogde PPS Masterplan bestaat uit:

- een stedenbouwkundige studie die de inbedding van het BREPOLS-project in het ruimtelijk beleid van de stad wervend en aanschouwelijk voorstelt: het ruimtelijk structuurplan, het mobiliteitsplan, het centrummanagement, de visie op de retailontwikkeling...
- een stedenbouwkundig plan voor het studiegebied dat de synthetische en samenhangende weergave vormt van de ruimtelijke concepten voor de ontwikkeling van het PPS-project; het stedenbouwkundig plan laat de voorwaarden zien waarbinnen het project in zijn stedenbouwkundige context wordt ingebed en houdt rekening met de economische optimalisatie. Het stedenbouwkundig plan omvat ook een uitgeschreven leidraad met de belangrijkste randvoorwaarden waaraan de toekomstige invulling moet voldoen.
- een stadsontwerp dat een sterk suggestief beeld oproept van een mogelijke toekomstig PPS-project; dit stadsontwerp is een simulatie van het stedenbouwkundig plan: met suggestieve tekeningen, montages, referentieprojecten, architecturale uitwerkingen en wervende beelden zien we een mogelijke architecturale uitwerking van de ruimtelijke concepten en het stedenbouwkundig plan.

Het PPS - Masterplan zal het hele realisatieproces begeleiden: iedere latere architecturale deeluitwerking moet kunnen getoetst worden aan het kwalitatieve referentiekader dat het masterplan vormt.

Het PPS - Masterplan kan indien dit later gewenst is door de beide Partijen als basis dienen voor een later op te maken verordenend plan (BPA of RUP) dat de juridische context garandeert voor de ontwik-

keling van het BREPOLs-project. Het hogervernoemde stedenbouwkundig plan omvat dan ook een reflectie over de vertaalslag van randvoorwaarden van het project naar verordenend plan en voorschriften in het BPA of RUP. De eigenlijke opmaak van het verordenend plan hoort niet tot deze opdracht.

Het PPS - Masterplan wordt in 5 gedrukte exemplaren en 1 digitaal exemplaar ingediend.

Artikel 4 - Coördinatiefunctie en overlegvergadering

Binnen de termijn van 4 kalendermaanden na ontvangst van de lastbrief, waarin de termijn gespecificeerd wordt, bezorgt de ontwerper aan het bestuur het masterplan.

Bij de aanvang van de opdracht zal de ontwerper in overleg met de Partijen een planning opmaken van het opmaakproces van het PPS Masterplan. In deze planning zijn de verschillende stappen van het opmaakproces beschreven, met de geleverde deelproducten en bijhorende overlegmomenten. Deze planning zal door partijen ondertekend worden en gevoegd bij de overeenkomst.

Het PPS Masterplan wordt opgesteld in continu overleg met de beide partners voor de ontwikkeling van de Brepols-site: het stadsbestuur van Turnhout en de Private Partijen.

De stedelijke diensten staan in samenspraak met de Private Partijen zelf in voor de contacten met de intern verzelfstandige agentschappen Ruimtelijke Ordening Vlaanderen en Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed. Het PPS Masterplan wordt in overleg met de dienst Ruimtelijke Ordening-Mobiliteit van de stad Turnhout opgemaakt.

Belangrijke stappen in het opmaakproces worden voorgelegd en besproken in een Overleggroep samengesteld uit het college van Burgemeester en schepenen, leden van de stadsadministratie en vertegenwoordigers van de Private Partij. Het hoort tot de opdracht van de ontwerper om deze overlegmomenten voor te bereiden, en er verslag van te maken.

Indien er m.b.t. de opmaak van het masterplan voor Stad Turnhout of de Private partijen als fundamenteel aangeduide opmerkingen worden geformuleerd op de overleggroep, dan zullen de nodige aanpassingen verwerkt worden – zonder aparte lastbrief – binnen de 15 kalenderdagen na de overlegbijeenkomst.

Artikel 5 - Betalingsmodaliteiten ereloon

De opdracht wordt vergoed voor een globale prijs (forfaitair ereloon).

De betalingen van het ereloon geschieden in drie gelijke schijven:

- een eerste schijf na de goedkeuring door de overleggroep van de stedenbouwkundige studie en van het stedenbouwkundige plan
- een tweede schijf na de goedkeuring door de overleggroep van het stadsontwerp
- een derde schijf na de volledige afwerking van het PPS Masterplan en de goedkeuring ervan door de overleggroep.

Een betaling ontslaat de ontwerper niet van zijn verplichting de ingediende documenten aan te passen aan de opmerkingen van het bestuur.

Artikel 6 - Boetebepalingen

Indien de ontwerper de in artikel 4 gestelde termijn niet naleeft, wordt de boete toegepast zoals bedoeld in art.75 van de bijlage (algemene aannemingsvoorwaarden) van het Koninklijk Besluit van 26 septem-

ber 1996.

Wanneer de ontwerper de deeltermijnen niet respecteert die tegensprekelijk zijn vastgesteld bij de aanvang van de opdracht volgens modaliteiten bepaald in artikel 4, dan wordt er bij iedere overtreding een forfaitaire boete van 500 EUR toegepast. De ontwerper kan echter niet verantwoordelijk gesteld worden voor vertragingen in de termijnen ten gevolge van vertragingen in de besluitvorming.

De hoger genoemde boetes zullen zonder voorafgaande ingebrekestelling van het ereloon worden afgehouden.

Bij inbreuk op de andere bepalingen van deze overeenkomst dan deze bedoeld in de eerste twee leden, wordt na ingebrekestelling een boete van 150 EUR per inbreuk afgehouden van het ereloon.

Artikel 7 - Bijkomende bepalingen

Indien de ontwerper aan zijn verplichtingen tekortschiet of bewijzen geeft van onbevoegdheid of van nalatigheid en in het bijzonder wanneer de in artikel 3 bedoelde levering na de ingebrekestelling met meer dan 30 kalenderdagen vertraging geschiedt of wanneer de cruciale overlegvergaderingen niet worden bijgewoond, kan het bestuur ongeacht de bepalingen van artikel 6 met een aangetekende brief aan onderhavig contract een einde maken.

De ontwerper verklaart de bepalingen van het artikel 10 van de wet van 24 december 1993 en van artikel 78 van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1996 te kennen.

Hij bevestigt dat de voorschriften van het voormelde artikel 10 strikt zullen nageleefd worden.

Elke inbreuk door het bestuur vastgesteld, brengt onmiddellijk de nietigheid van onderhavig contract met zich mee, met als gevolg dat geen enkel ereloon – zelfs niet voor geleverde prestaties - zal verschuldigd zijn. De ontwerper zal het reeds betaalde ereloon moeten terugstorten. Niettemin zal het bestuur vrij en zonder enige vergoeding kunnen beschikken over de studie.

Bij overlijden of bij interdictie van de ontwerper is het onderhavig contract, wat het niet uitgevoerde gedeelte betreft, van rechtswege ontbonden. Bij de ontbinding van het contract wordt een staat opgemaakt van de uitgevoerde werkzaamheden die recht kunnen geven op honoraria. De aldus vastgestelde honoraria worden na eventuele compensatie uitbetaald ten bate van de ontwerper of zijn rechtsopvolgers.

D. bijlagen

Ter stoffering van de inschatting van de opdracht zijn volgende bijlagen ter illustratie:

- "visie, randvoorwaarden en ruimteconcepten". Dit document geeft de visie van de stad weer op het project en de randvoorwaarden die daaruit voortvloeien. Het document omvat een toetsing van vier ontwerpen aan de vooropgestelde randvoorwaarden. Het document brengt tenslotte een overzicht van bruikbare ruimteconcepten die in deze ontwerpen zijn uitgewerkt.
- een powerpoint - presentatie van de eerste inzending van het project in het kader van het Vlaamse stedenbeleid, die een beeld geeft van de stedelijke beleidsopties en plannen
- een kadastraal plan van het projectgebied, met de verschillende betrokken eigendommen (A4, schaal 1/1000)
- een gedetailleerde gebouwenkaart van de projectomgeving met het kernwinkelgebied en winkel-groeigebied (A3, schaal ongeveer 1/4000)
- een luchtfoto van de omgeving van het projectgebied
- retailstudie van Idea Consult