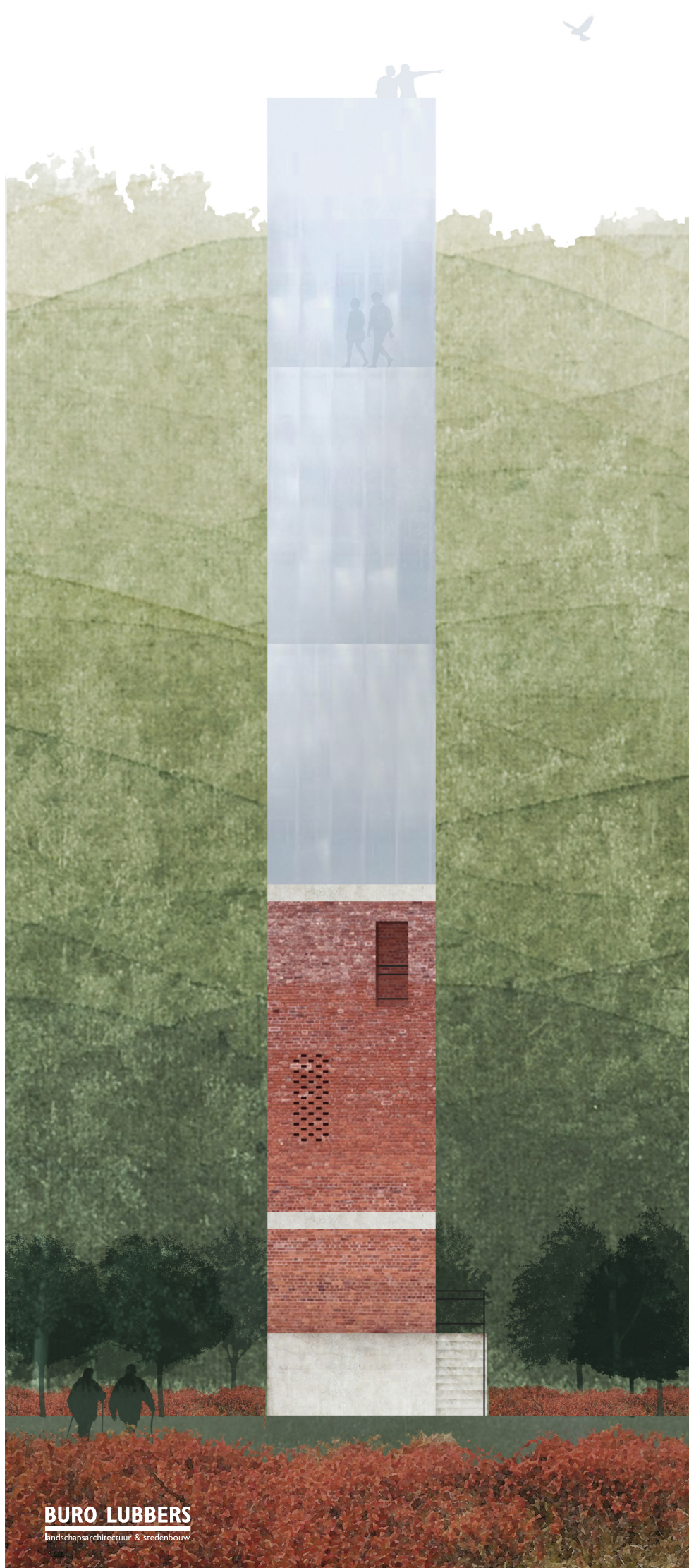


KLIM, ZIE EN VERWONDER

beleef het landschap op de uitkijktoren
van Doomkerke



INTRODUCTIE

Toerisme en recreatie vormen een belangrijke economische groeisector. Steeds meer mensen hebben steeds meer vrije tijd en willen die buitenshuis doorbrengen, in stad of dorp, met cultuur of natuur, samen of alleen, actief of passief. Recreatie betekent vaak een zoektocht naar belevenis, het verlangen op te gaan in een andere wereld. Het landschap biedt daartoe volop kansen. Ook in Doomkerke en omgeving. Het is onze missie om het landschap leesbaar en aantrekkelijk te maken voor een brede doelgroep. De ambities van het programma HORIZON 2025 om in West-Vlaanderen een reeks landschapsobservatiepunten te ontwikkelen onderschrijven wij dan ook volledig. Het project is een uitgekende kans om de belevingswaarde van het landschap te vergroten en daarmee het toeristisch en recreatief potentieel van de regio te versterken.

Dat geldt zeker voor het Disveld bij Doomkerke waar de gemeente Ruiselede een observatiepunt wil realiseren. Als onderdeel van het Landschapspark Bulskampveld zal Doomkerke zich ontwikkelen tot een secundaire onthaalpoort. Hier wordt geen massatoerisme verwacht, maar wel recreanten die geïnteresseerd zijn in het landschap en zijn bijzondere culturele geschiedenis. De onthaalpoort past in een reeks van andere belangrijke ontwikkelingen in Ruiselede, zoals de herinrichting van de dorpskern Doomkerke en de samenwerking rond het Landschapspark Bulskampveld. De rode draad van bestaande en ook toekomstige ontwikkelingen is het historische verhaal van het landschapspark. De uitkijktoren kan het brandpunt worden. In onze visie brengt de toren het Disveld, Doomkerke en het Bulskampveld samen in één architectonisch gebaar. Zeker binnen het recreatieve en educatieve netwerk zal het observatieplatform uitgroeien tot een bestemming op zich en daarmee betekenis krijgen voor de regio.

Een observatiepunt dat als een suikertaartje in zijn omgeving staat en niet interacteert met het landschap, schiet zijn doel voorbij, vinden wij. Daarom is de toren van Doomkerke onderdeel van het landschappelijke verhaal en niet slechts een bouwkundig instrument om dat verhaal te communiceren. De toren is de alwetende verteller in de historische striproman, die de lezer meeneemt van de basis naar de top, van de bodem naar de lucht, van het ontstaan naar de toekomst. Zijn uiterlijk weerspiegelt waar we zijn: in het Disveld, in Doomkerke, in het Bulskampveld. Zijn karakter, stoer en duurzaam, laat ons op verschillende manieren het landschap beleven.

Buro Lubbers

landschapsarchitectuur & stedenbouw

Reutsedijk 15
5264 PC, Vught
Nederland

+31 (0)73 614 93 21
info@burolubbers.nl
www.burolubbers.nl

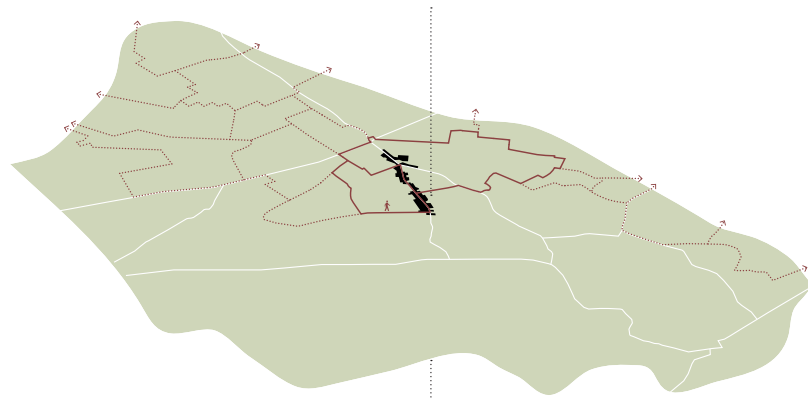
KVK 585 96 828

EEN GELAAGDE PLEK

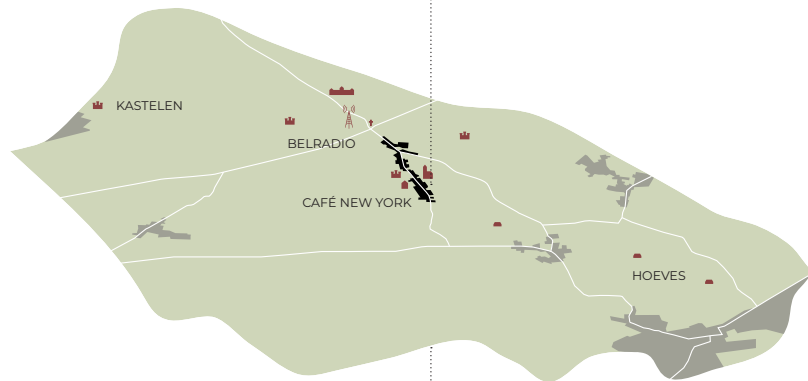
Doomkerke bevindt zich op een bijzondere overgang van oude veldgebieden zoals het Bulskampveld en het agrarische kouterlandschap. De beekdalen vormen het grensgebied. Van oudsher is de plek aan verandering onderhevig. In de Middeleeuwen bevond zich hier het grootste heidegebied van Vlaanderen. Als gevolg van de toenemende bevolkingsgroei werden de woeste heidegronden vanaf de 18e eeuw ontgonnen. Vruchtbare gronden werden bestemd voor landbouw; andere stukken werden bebost. De bossen werden een gewilde plek voor de rijkere in de samenleving die er hun buitenverblijf bouwden. Er werden veldvijvers aangelegd waar vis gekweekt werd totdat de aanleg van het kanaal zeevis binnen bereik bracht. Ook werd er gagel verbouwd en werden bossen geplant voor houtproductie. De ontginning van de heide resulteerde in het typische landschap van bossen, kastelen, loodrechte dreven en akkers. Sporen hiervan herkennen we ook vandaag nog aan het dambordpatroon in het landschap.

Halverwege de 19e eeuw werd het landbouwgebied geteisterd door misoogsten. Jongeren raakten werkloos en aan lager wal. De heropvoedingsschool Ruysselede bood nieuw perspectief aan de jonge generatie, net zoals de Nieuwe Wereld dat deed. Mensen uit Doomkerke en omgeving kochten een ticket om met de Red Star Line de overtocht te maken naar Amerika of Canada. Eén van de belangrijkste verkooppunten was café New York in Doomkerke. Het radiostation Belradio werd gebouwd om contact te kunnen onderhouden met emigranten in verre oorden, waaronder ook de Belgische koloniën. Doomkerke mag klein zijn, maar haar sociale geschiedenis is onstuimig en biedt vruchtbare grond voor goede verhalen.

Sinds 2011 is het oude heidegebied Bulskampveld verenigd in een landschapspark. Ooit de grootste heide is het nu het grootste bosrijke gebied in West- en Oost Vlaanderen. Een netwerk van kilometerslange wandel- en fietspaden maakt het park tot een aantrekkelijke toeristische en recreatieve bestemming in het Ommeland van Brugge. De uitkijktoren Doomkerke, die onderdeel is van een reeks uitkijktorens in Vlaanderen, zal een belangrijk knooppunt worden in dit recreatieve netwerk.



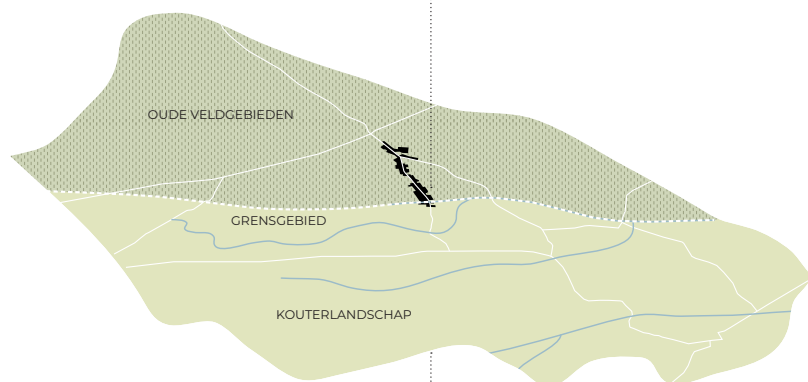
recreatief netwerk



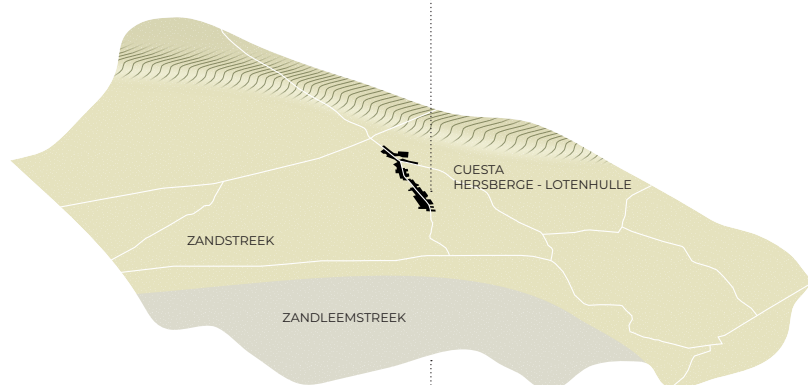
architectonische artefacten



landschappelijke artefacten



landschapstypologieën



prehistorische lagen

BRANDPUNT IN EEN NETWERK

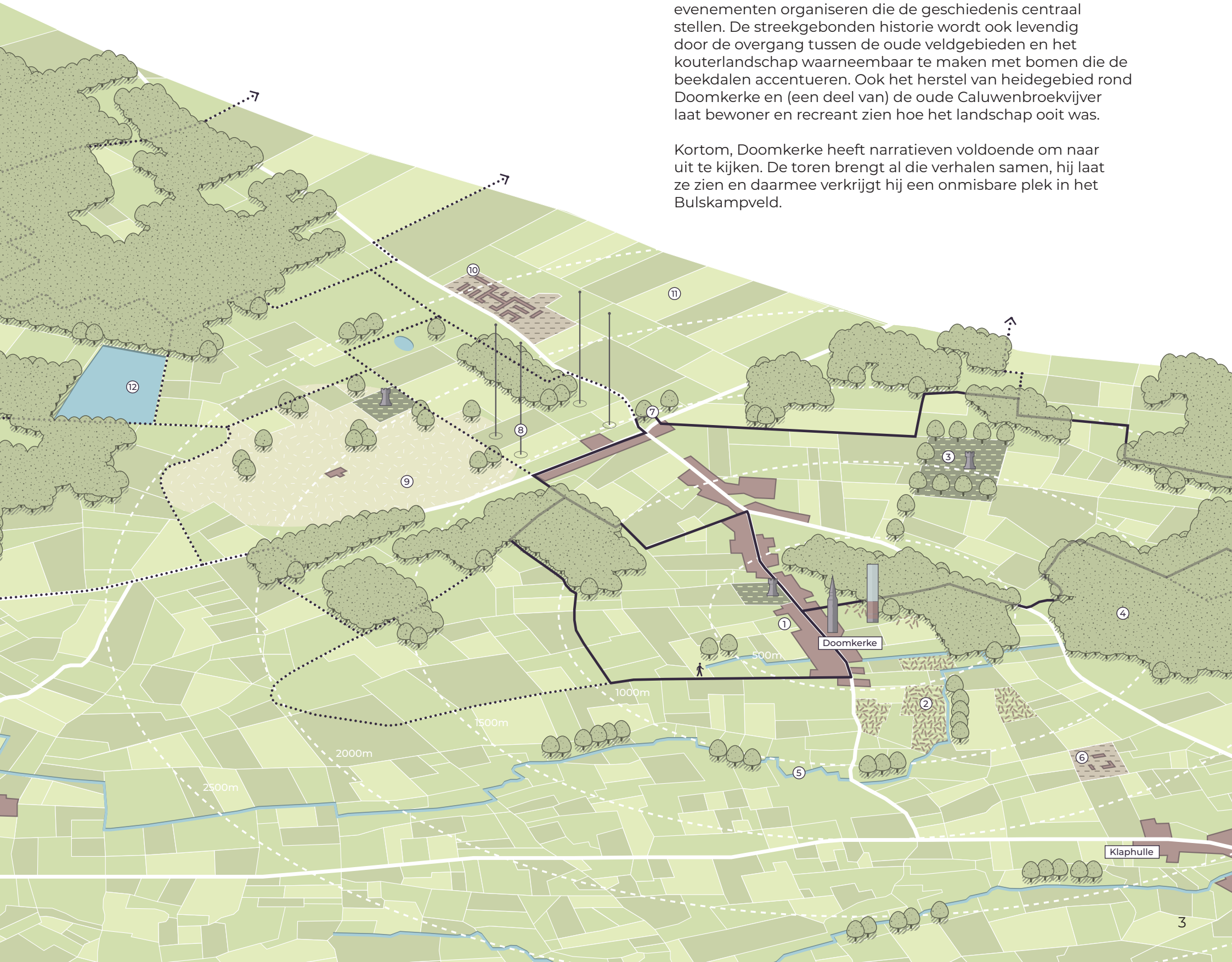
De geschiedenis laat duidelijk zien hoe landschappelijke en maatschappelijke ontwikkelingen met elkaar verknoopt zijn. Het bijzondere van Doomkerke is dat veel historische elementen bewaard zijn gebleven. Een tocht rond en in de omgeving van het dorp leidt ons langs kasteeldomeinen, de hervormingsschool, de kerk, radiotorens en Café New York. Ook herkennen we het drevenlandschap, zo kenmerkend voor de regio. Er zijn echter ook onzichtbare sporen van de tijd die interessante en belangrijke verhalen vertellen over Doomkerke en omgeving. We denken bijvoorbeeld aan de praktijken die plaatsvonden op het oude militaire vliegveld achter de heropvoedingsschool en de migratiegolf naar Amerika.

Wij grijpen deze architectonische, landschappelijke en maatschappelijke artefacten aan om de geschiedenis van het Disveld en omgeving inzichtelijk en beleefbaar te maken. Dat doen we door de toren te verbinden met het recreatief netwerk. Letterlijk doordat het op het knooppunt van fiets- en wandelroutes ligt. Figuurlijk door in de omgeving van de toren culturele activiteiten te promoten en landschappelijke ingrepen te verrichten die de rijke geschiedenis van Doomkerke nog meer onder de aandacht brengen.

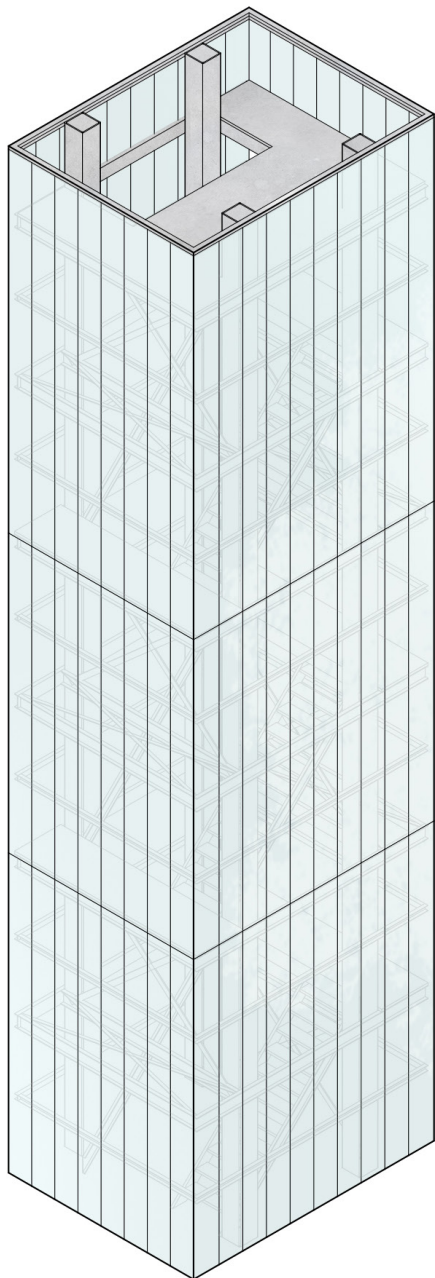
Het toekomstbeeld dat wij voor ogen hebben laat de historie op een eigentijdse manier herleven door bepaalde historische artefacten opnieuw zichtbaar te maken. Zo verbouwen we gage in het Disveld waarvan een brouwerij in Doomkerke bier maakt. Dat bier, de lokale specialiteit, speelt elke lente de hoofdrol op een groot bierfestival op het Disveld. Kasteel de Roo of Cafe New York kunnen hierop aanhaken of zelf evenementen organiseren die de geschiedenis centraal stellen. De streekgebonden historie wordt ook levendig door de overgang tussen de oude veldgebieden en het kouterlandschap waarneembaar te maken met bomen die de beekdalen accentueren. Ook het herstel van heidegebied rond Doomkerke en (een deel van) de oude Caluwenbroekvijver laat bewoner en recreant zien hoe het landschap ooit was.

Kortom, Doomkerke heeft narratieven voldoende om naar uit te kijken. De toren brengt al die verhalen samen, hij laat ze zien en daarmee verkrijgt hij een onmisbare plek in het Bulskampveld.

- ① Café New York
- ② Nieuwe gagevelden
- ③ Kasteeldomein
- ④ Vortebossen
- ⑤ Beekdal
- ⑥ Historische hoeve
- ⑦ Veldkapelleke
- ⑧ Belradio station
- ⑨ Heidelandschap / wastine
- ⑩ Hervormingsschool de Zande
- ⑪ Oude locatie militair vliegveld WO1
- ⑫ Herstelde Caluwenbroekvijver

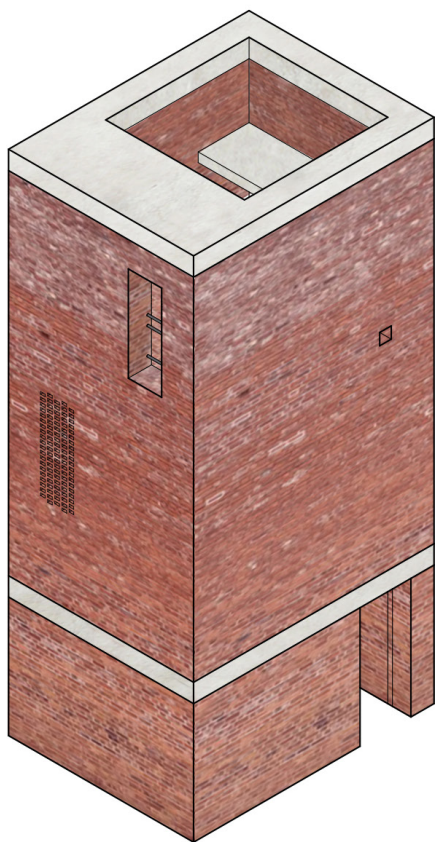


32 m -



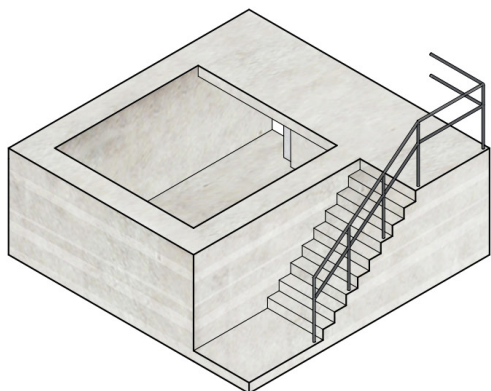
bovenbouw

13 m -



middenbouw

2 m -



onderbouw

EEN GELAAGDE TOREN

De bijzondere landschappelijke en historische gelaagdheid van Doomkerke wordt weerspiegeld door de uitkijktoren. Oftewel dezelfde gelaagdheid die het landschap kenmerkt hebben we teruggebracht in de toren. Zo verwijzen drie verschillende delen van de toren naar drie verschillende schaalniveaus.

De onderbouw van de toren is gerelateerd aan het Disveld. Geënceneerd volgens het principe van de Engels landschapstijl onthullen zich steeds nieuwe elementen naarmate je de toren dichtert nadert. Elementen zijn onder meer gagelveldjes en boomclusters die de toren inbedden op het veld. Het meubilair rondom de toren is in de huisstijl van het Bulskampveld, zodat het een herkenbaar onderdeel is van het landschapspark.

De middenbouw van de toren verwijst naar Doomkerke. De toren is geen willekeurig object verscholen in het bos, maar het verhoudt zich tot het dorp. De hoogte van de middenbouw correspondeert daarom met de hoogte van de bebouwing in het dorp. Ook het materiaalgebruik, rode baksteen, refereert aan het dorp. De hergebruikte stenen komen uit de omgeving.

De bovenbouw van de toren toont het landschap vanaf hoogte en is tegelijkertijd zelf een subtiel baken in dit landschap. De lichte constructie van semi-transparant polycarbonaat wordt bijna één met de lucht, maar wanneer 's nachts (zwak) licht brandt werkt het als een lantaarn.



Het Disveld, Doomkerke en het omliggende landschap

ONDERBOUW

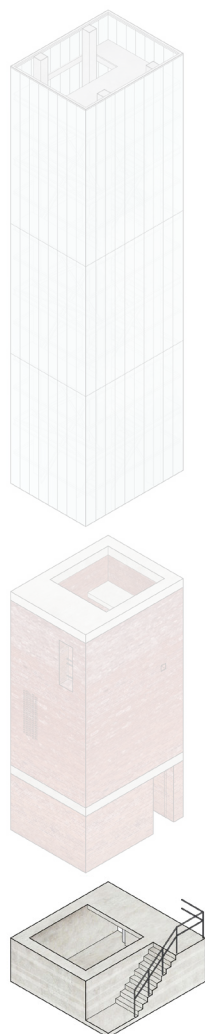
EEN SCENE IN HET VELD

De toren wordt zorgvuldig ingebed in het Disveld. Precies noord-zuid georiënteerd werkt het bouwwerk als een soort kompas. Bovendien maakt de ligging tegen de bosrand aan de toren deels onderdeel van het bos en deels van het veld. Dat maakt de route er naar toe een belevenis op zich met onverwachte wendingen. Vanuit elk perspectief toont de toren zich op een andere manier. Onderweg openbaren zich telkens nieuwe landschappelijke elementen, zoals bosjes, veldjes, houtwallen, bomen, die de blik op de toren sturen. Ook door de seizoenen geeft de toren een ander aanzicht door de beplanting. Zo verandert de gagel van kleur en creëert de vegetatie afhankelijk van het jaargetijden meer of minder openheid richting het bouwwerk.

Ook de voet van de toren wordt begroeid zodat hij letterlijk opgaat in het landschap. Het betonnen materiaal is geschikt voor begroeiing en zorgt tevens voor gewicht waardoor de toren stevig verankerd is.

Er zijn twee ingangen. De eerste bevindt zich op de begane grond en is toegankelijk voor mindervaliden. Deze entree leidt tot een informatieruimte. Hier wordt het uitzicht vanaf de toren live geprojecteerd door middel van een spiegel of periscoop, zodat iedereen het landschap van boven kan zien. Een ouderwetse, analoge geluidsverbinding, bijvoorbeeld met blikken of een trechter, brengt bezoekers boven en beneden direct in contact. Zo stellen we bezoekers in staat verhalen over het landschap en de ervaring met elkaar te delen. De informatieruimte is verder ingericht met panelen waarop de verhalen van de omgeving worden verteld.

De tweede ingang, aan de achterzijde, biedt toegang tot de daadwerkelijke toren. Via een exterieure trap betreed je de toren. Beide ingangen zijn afgesloten met een automatische (stalen) schuifdeur en zijn voorzien van een netwerkcamera voor de bezoekerstelling en veiligheid.





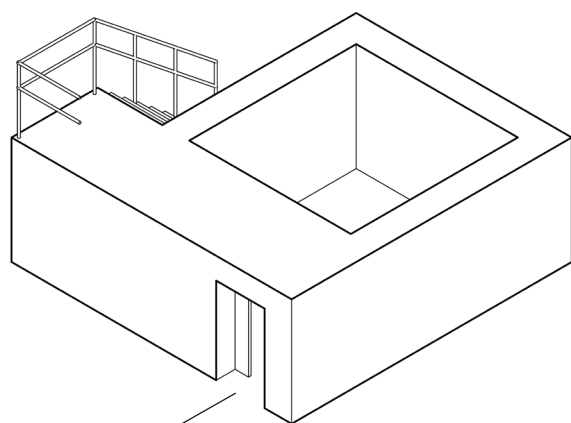
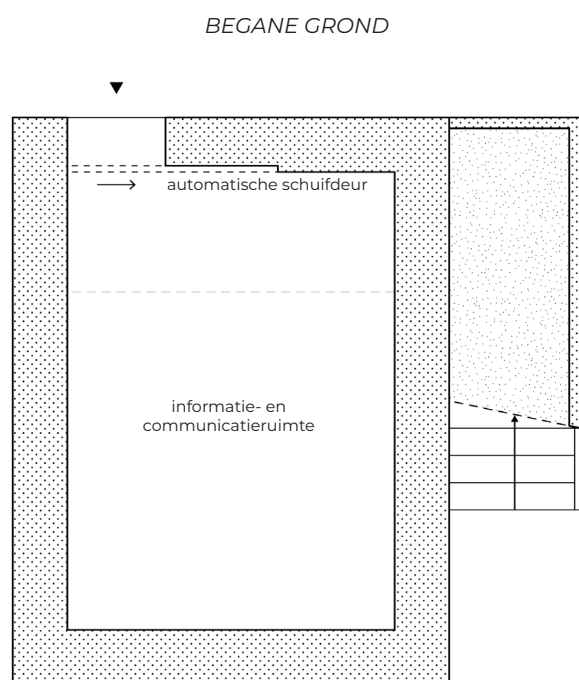
Wanneer de eerste trap bestegen is, staan we op twee meter boven het maaiveld. We kijken tussen de bomen door over de gagelveldjes en het Disveld. Het grootste deel van het uitzicht is nog belemmerd door de bebouwing van Doomkerke aan de westzijde en de bossen aan de noord- en oostzijde. Richting het zuiden zien we het typische Vlaamse kouterlandschap en herkennen we de beekdalen die gemarkeerd zijn door bomenrijen. In de verte zien we enkele historische hoeves.



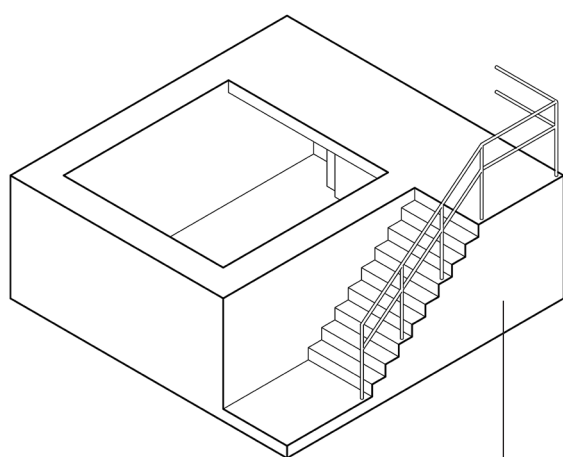
*bosje met gagel en lage bomen
als terugkerend landschapselement*

Het Disveld





lage, brede deur (90 x 160 cm)
creëert primaat voor kinderen
en rolstoelgebruikers



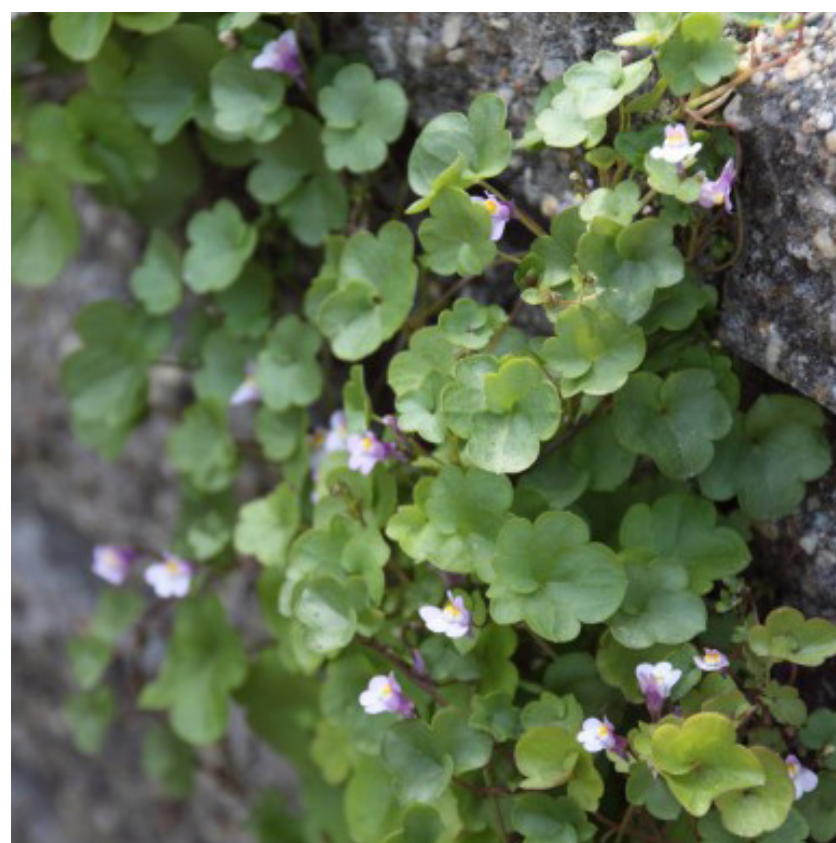
monoliete trap vormt ensemble met
de constructie van de onderbouw



gelaagd beton



beton begroeid met mos en korstmos



Muurleeuwenbek groeit op kalkrijke ondergrond

MIDDENBOUW

VERANKERD IN HET DORP

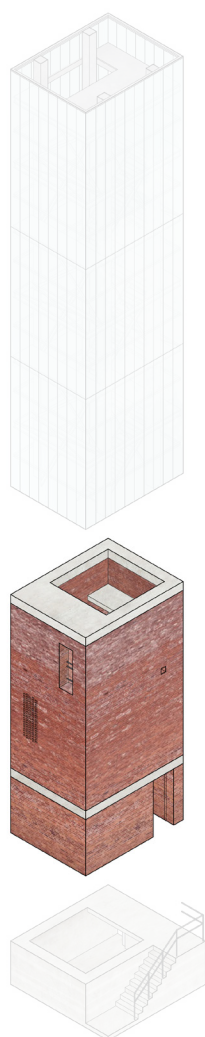
De middenbouw van de toren zoekt aansluiting met Doomkerke en bestaat uit twee delen: het stuk van 2m tot 5m boven maaiveld en het stuk van 5m tot 13m boven maaiveld. Als je bovenaan het eerste deel staat, kijk je net over de omliggende bosjes heen waardoor je een vrij zicht hebt op het Disveld en het dorp. Boven op het tweede deel ontvouwt zich het zicht over het hele dorp en zien we de Sint-Caroluskerk, de basisschool en het stukje bos waar achter kasteel de Roo verscholen ligt.

De hoogte en het materiaalgebruik van de middenbouw sluiten aan op de architectuur in Doomkerke. Dit deel wordt opgetrokken uit hergebruikte bakstenen van een baksteenrecuperatiebedrijf uit de regio. Het metselwerk wordt een levendig patchwork van verschillende stenen met dichte en open delen. We willen onderzoeken of we de dorpsbewoners kunnen betrekken bij het metselwerk. Wellicht kunnen zij bouwmaterialen aanleveren of mee metselen aan het verhaal van hun toren.

De openingen in de wand zijn soms kleine gaatjes en soms grote ramen. Het uitzicht op het landschap is hierdoor steeds anders. Bovendien komt op sommige plaatsen door halfopen metselwerk daglicht naar binnen. Het gefilterde licht draagt bij aan de bijzondere ervaring die de beklimming biedt. Pas boven zal het landschap zich in vol ornaat bij daglicht presenteren.

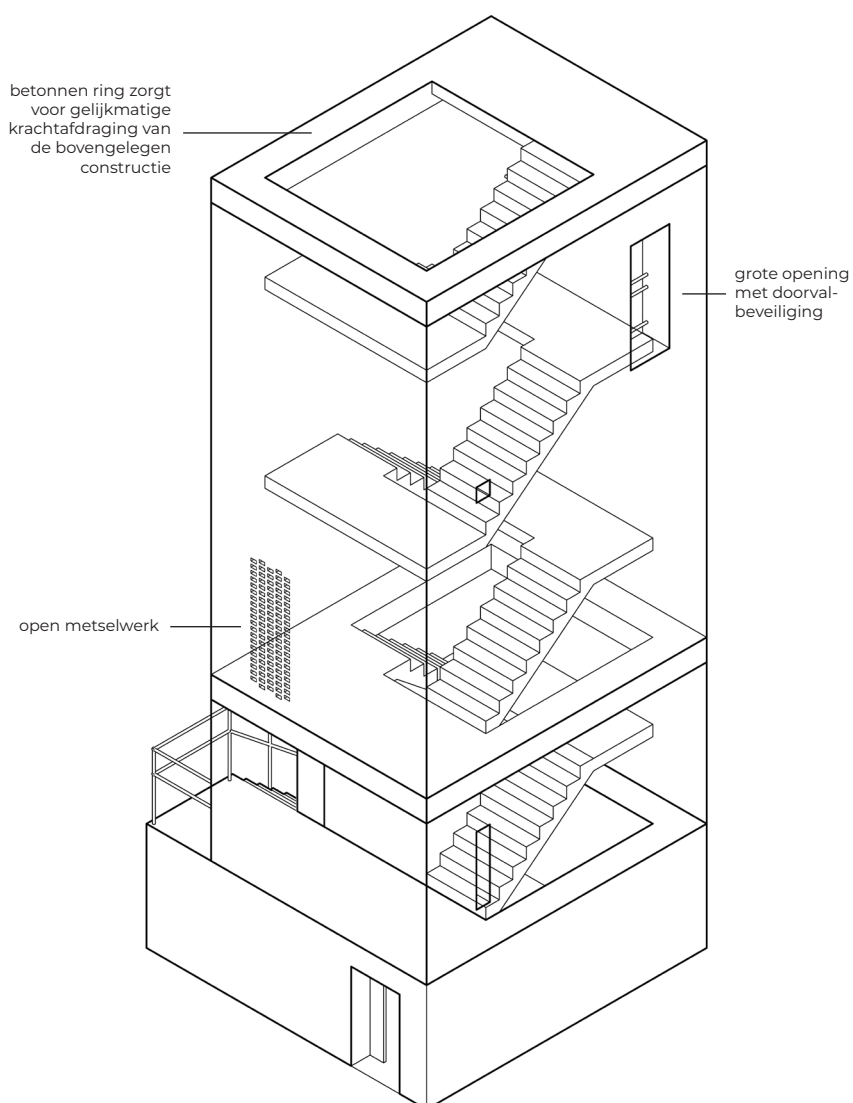
De wandopeningen bieden ook nog een andere sublieme ervaring. Door de exacte noord-zuidoriëntatie schijnt de opgaande en ondergaande zon twee keer per jaar dwars door de toren. Hoe beter kun je de plek van Doomkerke in het sterrenstelsel voelbaar maken? Het is een bijzonder moment waar culturele evenementen aangekoppeld kunnen worden, zoals een verhalenavond. Door dit soort programma's blijft de toren interessant voor verschillende doelgroepen. Wat te zeggen van een Open Torennacht of een reenactment van een belangrijke historische gebeurtenis in Disveld?

Het bijzonder metselwerk is niet alleen aantrekkelijk voor bewoners en recreanten, maar ook voor vogels. In de wanden worden ruimtes opgenomen waar vogels kunnen nestelen. Zo wordt de toren niet alleen een bouwwerk voor mensen maar ook voor dieren.

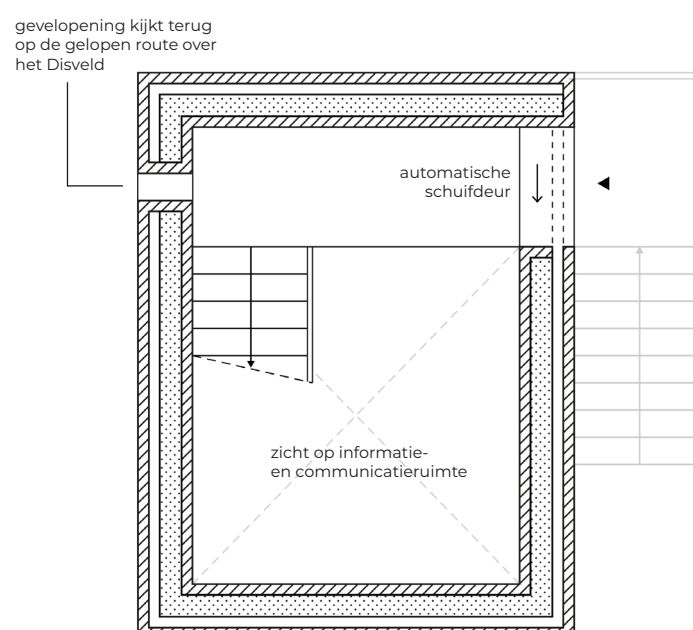




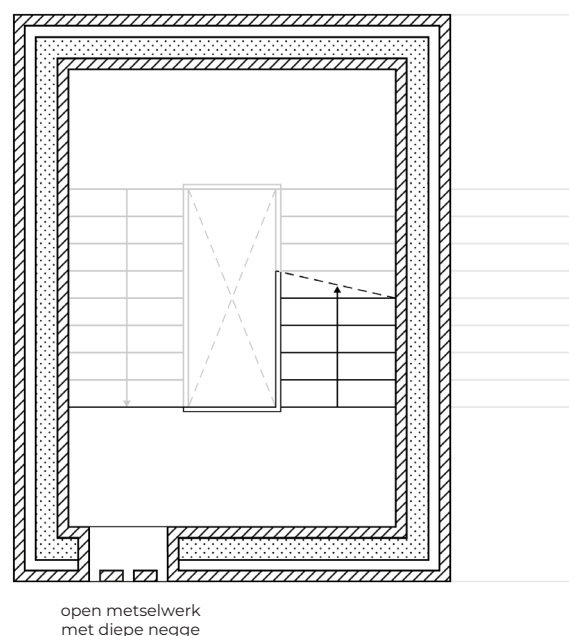
Wanneer we de weg door de middenbouw omhoog vervolgen, begint zich steeds meer van de omgeving prijs te geven. De eerste wandopeningen zijn klein en onthullen weinig. Naarmate we hoger komen worden de openingen echter groter en zien we steeds meer van de omgeving. Als we aankomen op de zesde etage kijken we langzaam uit boven de bebouwingsgrens van Doomkerke. Het dorp en het landschap daarachter worden zichtbaar. We herkennen onder anderen het kasteeldomein de Roo, Café New York en de historische Brandstraat.



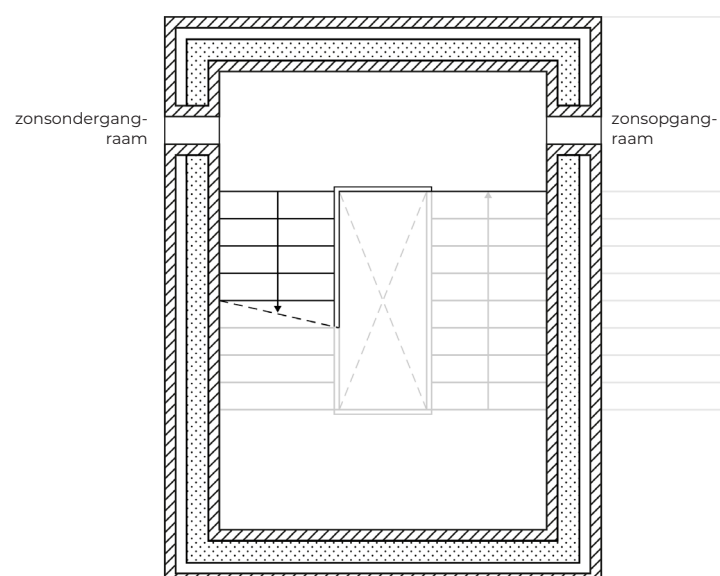
1e ETAGE (2,0m + MV)



4e ETAGE (6,6m+ MV)



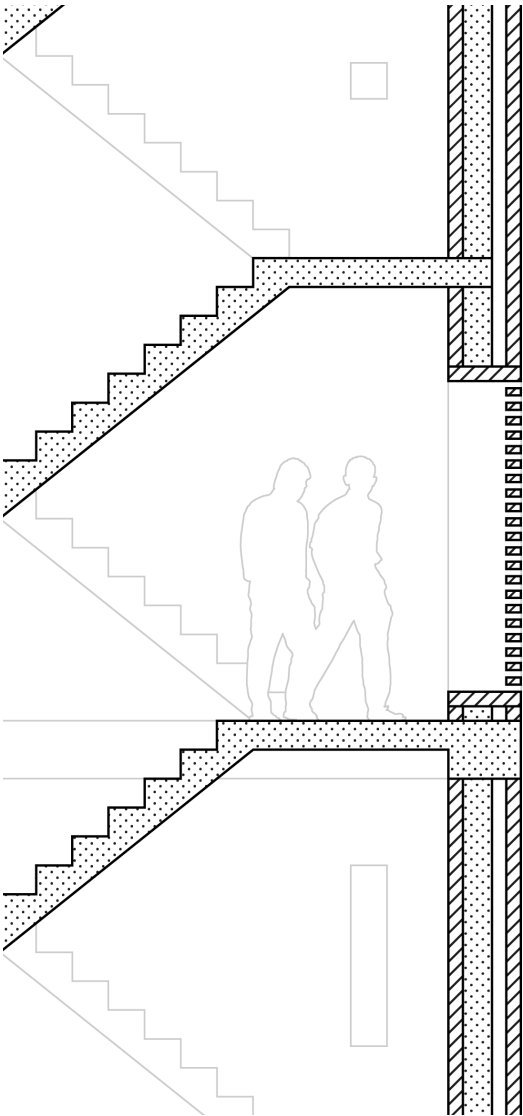
5e ETAGE (8,2m+ MV)





hergebruikte bouwmaterialen

halfopen metselwerk met diepe neggen



halfopen metselwerk



holte in het baksteen als verblijfplaats voor vogels

BOVENBOUW

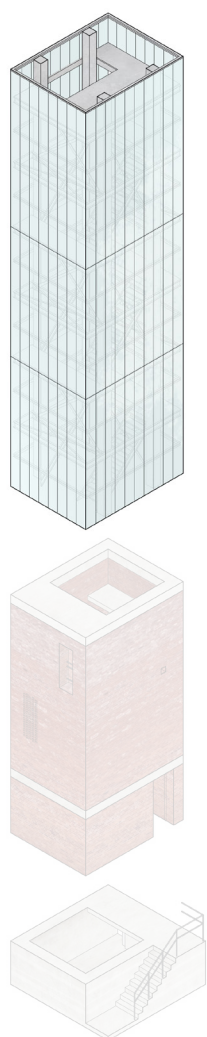
PANORAMA OP HET LANDSCHAP

Het bovenste gedeelte van de toren toont de omgeving. Met een hoogte van 32 meter torent het uitkijkpunt uit boven de bomen. We zien het Bulskampveld en wellicht zelfs de torens van Brugge. De toren rijst als een baken hoog op uit het landschap, maar gaat niettemin op in zijn omgeving. Het translucente polycarbonaat zorgt ervoor dat de toren van veraf te zien is, maar niet te veel aandacht opeist. Soms gaat hij volledig op in zijn omgeving, soms is hij juist zichtbaar, bijvoorbeeld wanneer de zon er op schijnt of wanneer hij 's avonds van binnenuit wordt verlicht.

De koker van polycarbonaat brengt diffuus daglicht naar binnen. Op weg naar de top is het uitzicht omfloerst, maar krijgt de bezoeker wel een idee van de omgeving. Aan de boszijde is het bijvoorbeeld donkerder. Pas boven onthult het landschap zich in volle glorie. Hier heb je een 360 graden panoramisch uitzicht en kun je over de bomen heen kijken. Hier zie je hoe het Disveld en Doomkerke verankerd zijn in hun omgeving, aan de ene kant het Bulskampveld, aan de andere kant het karakteristieke kouterlandschap. Hier herken je het drevenlandschap van de plattegronden, zie je de beken en de bossen, de kastelen, de kerk- en radiotorens. In je verbeelding zie je je een oud-oudoom op de boot naar Amerika stappen en deze mooie streek verlaten. En dan: 'Hallo, is daar iemand? Vertel me eens, wat zie je allemaal daar boven?' Bezoekers boven en beneden delen hun beleving. Een nieuw verhaal wordt geboren.

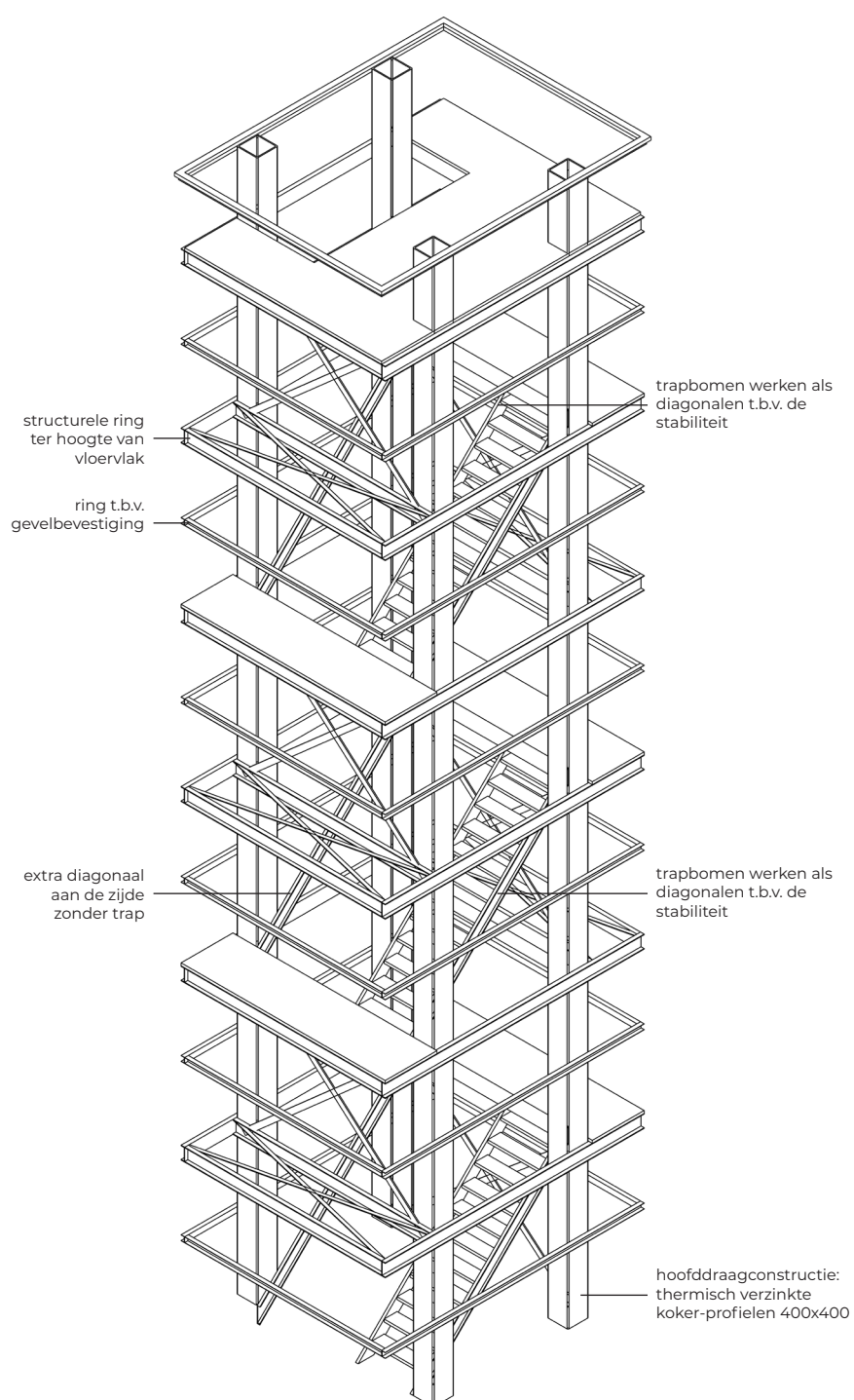
Polycarbonaat biedt de esthetische ervaring die we de bezoeker willen geven. Net zoals de inscenering van elementen rond de toren op maaiveld, de kleine spiekgaten en grote vergezichten in het metselwerk, verhuult en onthult de bovenbouw het landschap. Dit spel met de waarneming maakt de bezoeker bewust van tijd en ruimte. Het maakt de toren tot onderwerp van het landschappelijke verhaal.

Daarnaast is polycarbonaat een licht en goedkoop materiaal. Het is geschikt voor de verwerking van PV-cellen. Deze zonne-energie gebruiken we voor de bezoekersteller, verlichting en automatische deurvergrendeling.



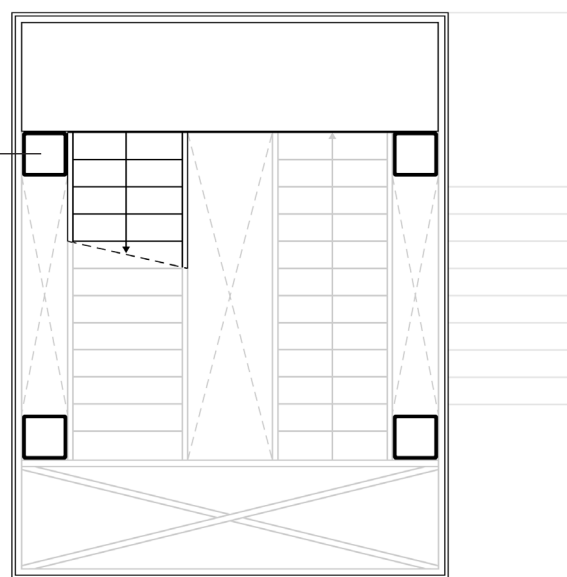


De beklimming van het laatste stuk van de toren is een bijzondere ervaring. De lichte ruimte staat in sterk contrast met het gesloten karakter van de onderbouw van de toren. Door het translucente karakter van het polycarbonaat zien we niet precies wat erachter schuilgaat, maar krijgen we wel een impressie van de omgeving. We banen ons een weg naar boven door een driedimensionaal schaduwspel. Wanneer we aan de boomzijde staan is het donkerder, aan de andere zijde lichter. Eenmaal boven aangekomen staan we op 31 meter hoogte en hebben we een panoramisch uitzicht over de omgeving. We zien hoe Doornkerke zich bevindt op de grens van het kouterlandschap en de oude veldgebieden. We zien de bosdrenenstructuur, omgelegen kasteeldomeinen, dorpen en de masten van het radiostation.

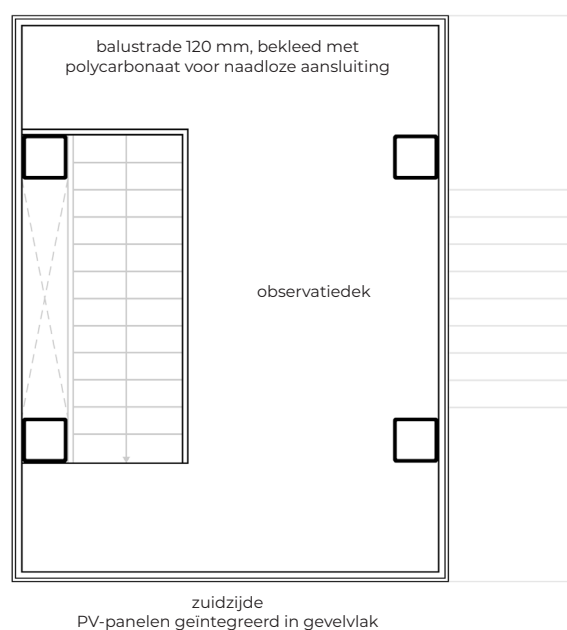


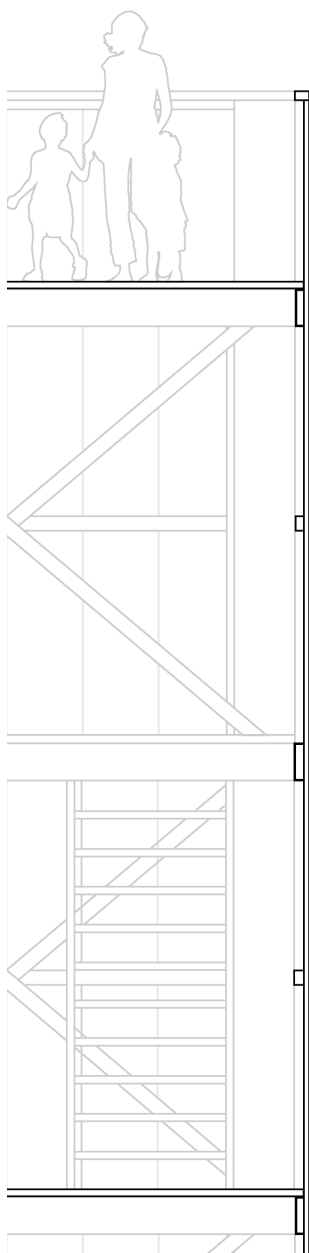
11e ETAGE (22m + MV)

400x400 kokerprofielen als hoofddraagconstructie

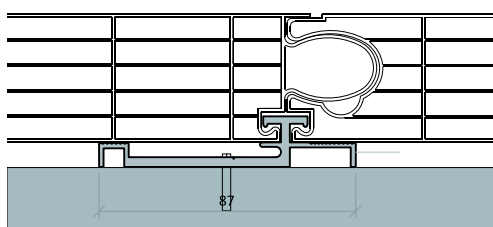


14e ETAGE (31m+ MV)





de lichte transparante constructie van de bovenbouw contrasteert met de massieve stenige onderbouw



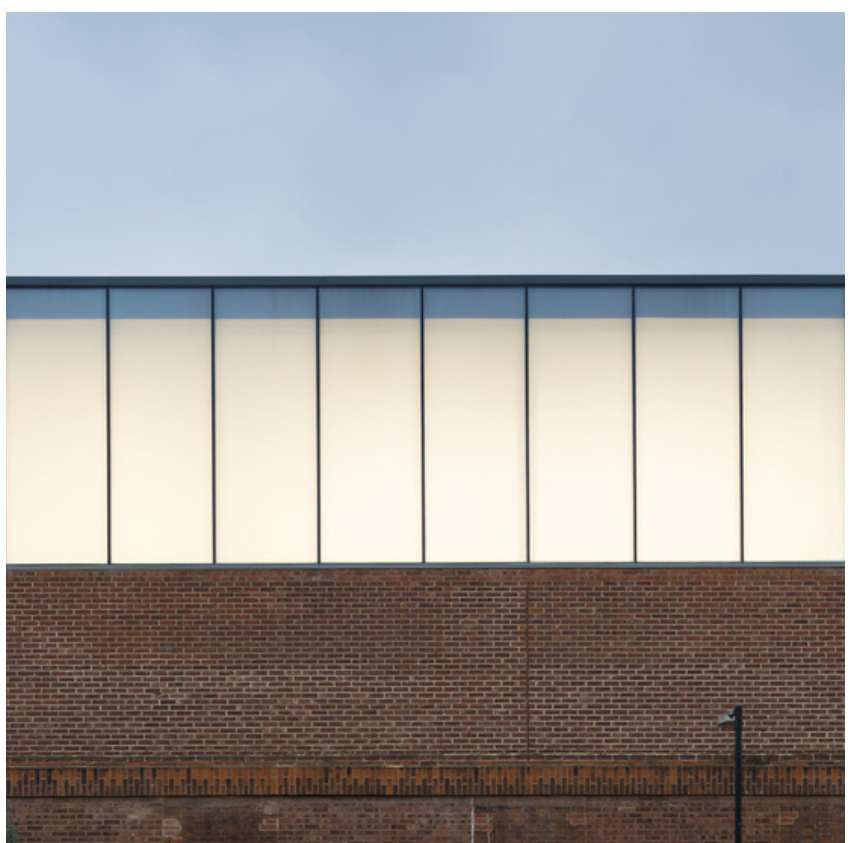
naadloze verbinding polycarbonaat panelen



's nachts wordt de constructie achter het polycarbonaat zichtbaar

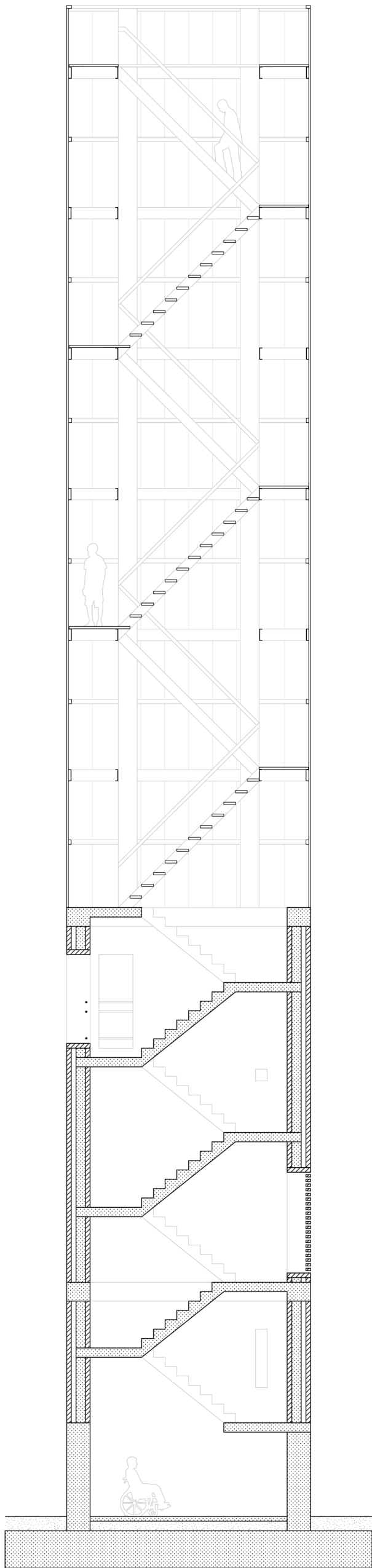


polycarbonaat verdwijnt ogenschijnlijk tegen de achtergrond



Caseyferro Architects - diffuus licht straalt door een polycarbonaat wand

0,3-P



doorsnede in noord-zuid richting

P+32,2

P+31

P+28

P+25

P+22

P+19

P+16

P+13

P+11,4

P+9,8

P+8,2

P+6,6

P+5,0

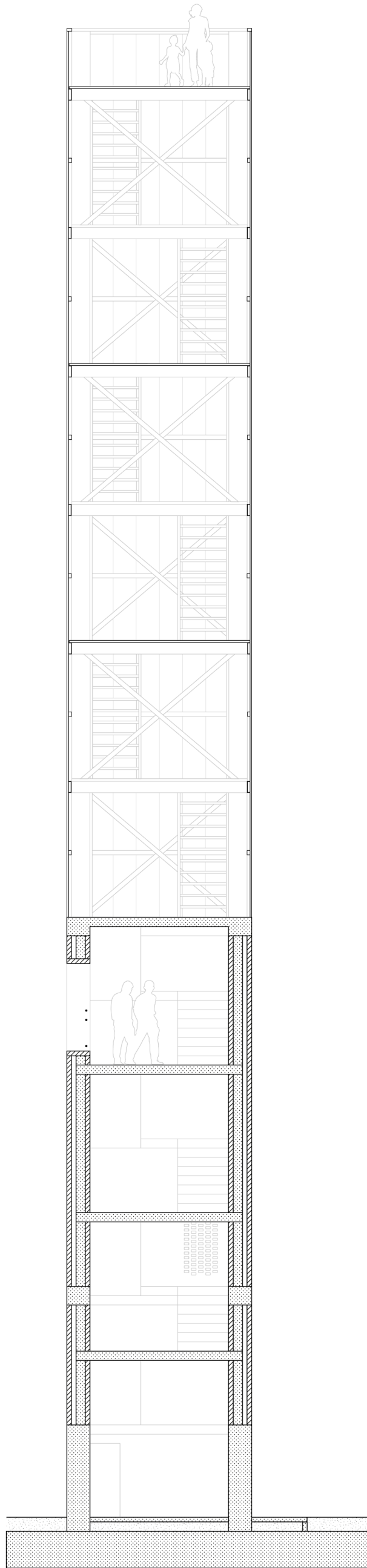
P+3,6

P+2,0

MV

1,1-P

0,3-P



P+32,2

P+31

P+28

P+25

P+22

P+19

P+16

P+13

P+11,4

P+9,8

P+8,2

P+6,6

P+5,0

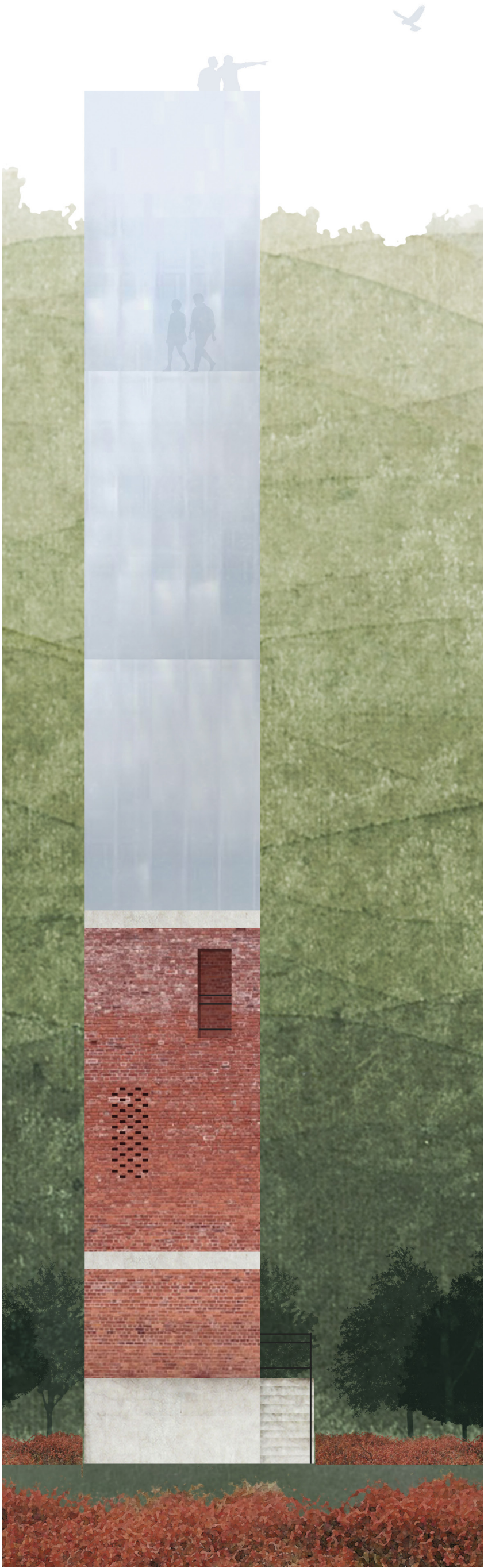
P+3,6

P+2,0

MV

1,1-P

doorsnede in oost-west richting



DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van het ontwerp van de observatietoren. Een uiteenzetting van de duurzaamheidsmaatregelen:

- De sociale cohesie wordt bevorderd door bewoners te betrekken bij de uitvoering en de programmering van evenementen.
- Het landschappelijke en sociaal-maatschappelijke verhaal dat de toren vertelt, verbindt mensen en heeft een educatieve betekenis.
- De toren wekt zijn eigen energie op met PV-cellen.
- Een deel van de toren bestaat uit hergebruikte bakstenen. Ook overige materialen worden zoveel mogelijk in de directe omgeving geoogst.
- De materialen en de oriëntatie bevorderen een aangenaam binnenklimaat. Koel in de zomer, prettig in de winter. De toren wordt op een natuurlijke manier geventileerd.
- Polycarbonaat is een onderhoudsarm materiaal, door de interne structuur kan met relatief weinig grondstof zeer hoge sterktes bereikt worden. bovendien is het materiaal 100% recycleerbaar
- Er zijn nestgelegenheden voor vogels voorzien.
- Er wordt gebiedseigen beplanting toegepast in de omgeving.
- Het ontwerp en de sobere materialen beperken de onderhoudskosten. Materialen zijn bovendien vandalismebestendig, toekomstbestendig en veilig. De toren is afsluitbaar en van buiten beklimmen kan niet.
- De toren bedruipt zichzelf door energie op te wekken. Als baken zal het uit zichzelf voldoende publiek trekken voor een rendabele gezonde toekomst.

PLANNING & TIMING

Wij volgen de planning en de fasering zoals door de opdrachtgever vastgelegd in het bestek en de modelovereenkomst voor de opdracht. Dat betekent dat het definitief ontwerp in september wordt gepresenteerd aan de bevolking en de uitvoering in het vierde kwartaal van 2018 start. Dat betekent ook dat we het werkproces en de besluitvorming efficiënt moeten organiseren. Daarom stellen we voor het overleg met de opdrachtgever te organiseren in de vorm van een projectgroep. Naast de projectleider zijn hierin de belangrijkste disciplines van de gemeente vertegenwoordigd evenals de Provincie. Op gezette tijden, afhankelijk van de fase en het onderwerp, schuiven technische vakdisciplines aan evenals vertegenwoordigers van onder meer de disciplines toerisme, recreatie, cultuurhistorie, landschapspark.

De bijeenkomsten met de projectgroep krijgen de vorm van workshops. Buro Lubbers presenteert aan de hand van beeldmateriaal, schema's en tabellen telkens de tussenresultaten. In dialoog en met een kritische blik wordt de koers aangescherpt en waar nodig bijgesteld. Elke fase wordt aan het einde formeel goedgekeurd door de opdrachtgever. Ontwerpmatige, technische en budgettaire beslissingen staan dan vast en vormen de basis voor de volgende fase. Daarom is het belangrijk dat in de eerste fase alle informatie en randvoorwaarden, wensen en behoeften van de opdrachtgever en belanghebbenden bekend zijn. Zo voorkomen we onnodige tussentijdse aanpassingen en werken we gezamenlijk in een iteratief proces naar een gedragen plan.

WEDSTRIJD

verkenkende vergadering	projectteam
FASE 0 PV projectvoorbereiding PV	ontwerpteam
FASE 1 IW installatie van de werkzaamheden	
FASE 2 VO het voorontwerp	
overlegmoment	projectteam
FASE 3 DO het definitief ontwerp	ontwerpteam
overlegmoment	projectteam + bouwteam
voorstel definitiefontwerp aan bevolking	
FASE 4 UO het uitvoeringsontwerp	ontwerpteam + bouwteam
overlegmoment	projectteam + bouwteam
FASE 5 CO aanvang werkzaamheden algemene leiding van en controle op de uitvoering van de werken	ontwerpteam + bouwteam

2018 juni 2018 september 2018 december 2018

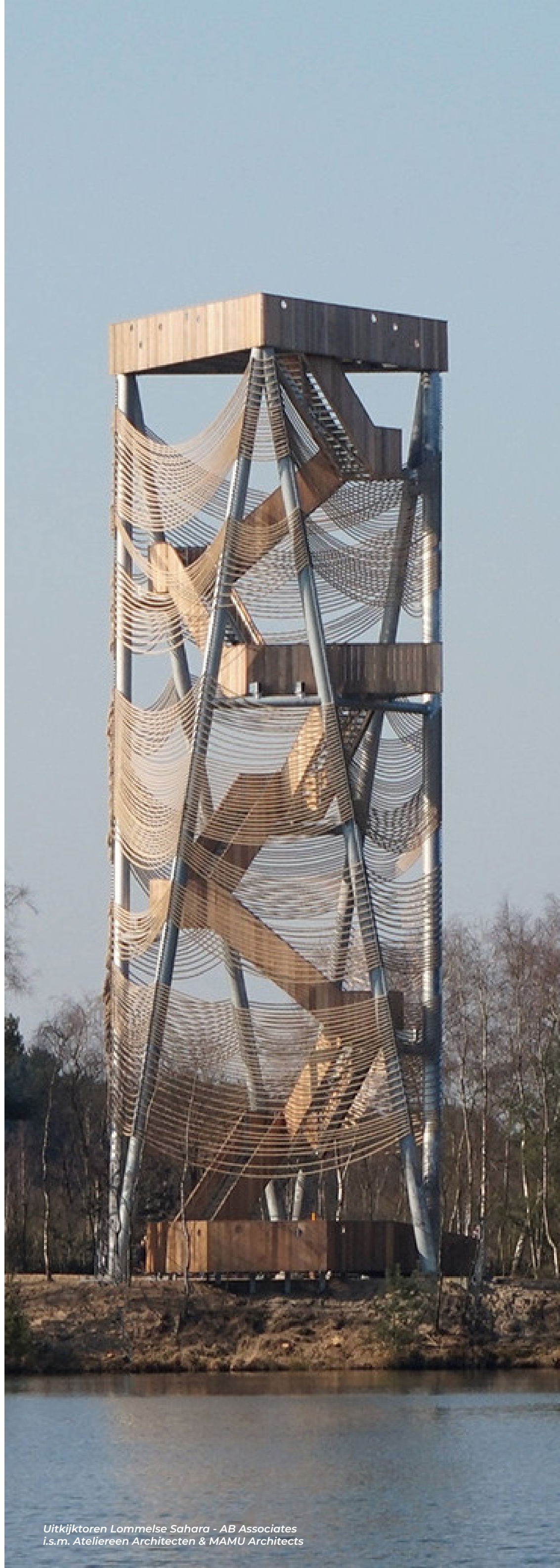
TESAMENSTELLING

Het doel is om vanuit alle opzichten een esthetisch én haalbaar observatiepunt te ontwerpen. Ons team van architecten, landschapsarchitecten en technisch tekenaars beheerst daartoe alle processen. Het multidisciplinaire ontwerpteam voor de observatietoren in Doomkerken bestaat uit Peter Lubbers, José Vorstermans, Joeri Sowka en Roy Hoogenboom.

Peter Lubbers is als intern supervisor verantwoordelijk voor de inhoudelijke koers van het ontwerp en wordt daarin bijgestaan door de projectleider en landschapsarchitect José Vorstermans, uw eerste aanspreekpunt. Zij bewaakt voortdurend de kwaliteit van het ontwerp en toetst dit aan het concept. Zij coördineert het volledige proces, bewaakt de planning en projectorganisatie en brengt risico's tijdig in kaart. Zij is aanwezig bij alle overleggen en geeft de presentaties. Samen met architect Joeri Sowka werkt zij de inhoudelijke koers van het ontwerp uit en vertaalt deze naar schetsen, tekeningen en modellen. Het ontwerp wordt op een aantrekkelijke en uitnodigende manier gevisualiseerd. Hetzelfde geldt voor de vormgeving van de rapporten. Technisch ontwerper Roy Hoogenboom toetst tijdens het proces de technische en financiële haalbaarheid van het ontwerp en stelt de definitieve tekeningen op.

Voor de onderdelen stabiliteit en technieken werken we samen met studiebureau AB Associates te Hasselt, België. Een bureau dat haar kunde reeds bewezen heeft bij de realisatie van de uitkijktoren in de Lommelse Sahara.

Binnen deze samenwerking staat Buro Lubbers in voor het inhoudelijk en esthetische ontwerp. AB Associates verzorgt de technische en constructieve uitwerking. Beide partijen werken intensief samen om ontwerp en techniek optimaal te integreren, kansen tijdig te signaleren en te implementeren. Buro Lubbers zal de definitieve en uitvoeringstekeningen altijd zorgvuldig toetsen aan het ontwerp zodat de esthetische kwaliteit zoals vastgelegd in het voorlopig ontwerp tot en met de uitvoering gehandhaafd blijft.



RAMING & OPGAVE STUDIEKOST

RAMING WERKEN

Soort	Omschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaalprijs
Bouwrijp maken	Bouwrijp maken terrein				€ 1.500,-
Fundering	Betonnen fundering op staal	51,2	m ³	€ 300,-	€ 15.360,-
Constructie	Betonnen constructie onderbouw, gewapende wand- en vloerdelen + stijve ringen t.b.v. krachtenafdraging staalconstructie	57	m ²	€ 225,-	€ 12.825,-
	Stalen constructie bovenbouw, thermisch verzinkte kolommen, vloeren, verstijvingselementen + stalen profielen t.b.v montage gevel inclusief montage op locatie				€ 65.000,-
Gevel	Baksteen <u>buitengevel</u> onderbouw, gemetseld met hergebruikt bouwafval, inc. arbeid + transport	181,9	m ²	€ 125,-	€ 22.738,-
	Baksteen <u>binnengevel</u> onderbouw, gemetseld met hergebruikt bouwafval, incl. arbeid + transport	137,9	m ²	€ 125,-	€ 17.238,-
	Polycarbonaat bekleding bovenbouw, inclusief levering en montage + kaderprofielen en ankersysteem	399	m ²	€ 65,-	€ 25.935,-
Wandopeningen	Stalen schuifdeuren incl. hang- en sluitwerk + automatisch afsluitsysteem	2	st	€ 3.500,-	€ 7.000,-
Trappen	Geprefabriceerde betonnen steektrappen onderbouw, voorzien van ballustraden, leuningen en hekwerken.	8	st	€ 700,-	€ 5.600,-
	Stalen steektrappen bovenbouw, thermisch verzinkt, voorzien van balustraden, leuningen en hekwerken.	6	st	€ 550,-	€ 3.300,-
Elektra	Centrale elektrotechnische voorzieningen				€ 1.500,-
	PV-panelen t.b.v. stroomopwekking				€ 2.800,-
	Netwerkkamera t.b.v. veiligheid en tellen bezoekersaantallen	1	st	€ 450,-	€ 450,-
Verlichting	Verlichtingsarmaturen met led-verlichting				€ 4.500,-
Bouwkost totaal excl. BTW					€ 185.746,-
Bouwkost totaal incl. 21% BTW					€ 224.753,-
Studiekost	studiekost architectuur, stabiliteit en technieken				
Studiekost totaal excl. BTW					€ 30.000,-
Studiekost totaal incl. 21% BTW					€ 36.300,-

KOSTENBEHEERSING

De globale raming op basis van eenheidsprijzen en kennis van derden wordt in elke fase samen met de opdrachtgever geëvalueerd en bijgestuurd. Inhoudelijke keuzes kunnen zo worden afgestemd op budgettaire mogelijkheden. Verrassingen worden voorkomen; de begroting is in evenwicht. De samenwerking tussen de conceptueel ontwerper en de bouwtechnisch adviseur garandeert dat alle financiële aspecten van het plan integraal worden verwerkt. In de fase van de uitvoering dient de kostenraming als leidraad voor de meetstaat. Prijzen worden gebaseerd op basis van recente aanbestedingen en aanbiedingen van adviseurs en leveranciers.

Kostenbeheersing betekent niet alleen een goede begroting bijhouden, maar ook het zoeken naar slimme en creatieve oplossingen. Het is onze missie om binnen het beschikbare budget het beste resultaat te boeken. Dat betekent dat we opgaven en oplossingen combineren. Het metselwerk van de middenbouw kan worden opgebouwd met nieuwe bakstenen, maar onze keuze voor hergebruikt materiaal is niet alleen goedkoper, het is duurzamer bovendien.



Verbintenis

Naam **AB Associates Belgium**

Rechtsvorm¹ **bvba**

Adresgegevens **Genkersteenweg 444 – 3500 Hasselt**

E-mail **info@abassociates.be**

Telefoon **011 82 46 44**

Naam kandidaat **Buro Lubbers landschapsarchitectuur & stedenbouw**

De ondergetekende: **Phil Melard – zaakvoerder AB Associates Belgium bvba**

Verklaart kennis te hebben genomen van de selectieleidraad voor deze selectieprocedure en in te stemmen met de daarin vastgestelde procedure.

Verbindt zich ertoe om, gedurende de ganse duur van de opdracht “**Observatietoren in Doomkerke (Ruisselede)**”, de voor de uitvoering van deze opdracht noodzakelijke middelen, inzake *studie stabiliteit*, ter beschikking te stellen aan ‘*Buro Lubbers landschapsarchitectuur & stedenbouw*’ in zoverre voornoemde opdracht aan ‘*Buro Lubbers landschapsarchitectuur & stedenbouw*’ zou worden toegewezen.

Aldus getekend te Hasselt, 21 februari 2018

AB Associates

Ingenieur Phil Melard

