

OPROEP WINVORM 1608

de volledige studieopdracht voor de RECREATIEVE ZONE KANEGEM

OFFERTEBUNDEL - 31.03.2017

BUYSE SEGHERS ARCHITECTEN

architecten Bram Seghers en Inge Buyse i.s.m. DAIDALOS PEUTZ / LIME ENGINEERING / EDV ENGINEERING
contactgegevens - Appensvoordestraat 161A, B-9920 Lovendegem - T +32 (0)9 335 84 63 - E info@bsarchitecten.com

Index

1. Inleiding

2. Een ensemble van gebouwen

3. Masterplan

- masterplan recreatieve zone - bouwvolumes en terreinaanleg - schaal 1/500

4. Een nieuw ensemble

5. Toelichting programma

- inplantingsplan ontwerp - maaiveld - schaal 1/500
- grondplan +0 - ontmoetingscentrum - schaal 1/200
- schema's gebruik polyvalente zaal - schaal 1/200
- grondplan +1 - ontmoetingscentrum - schaal 1/200
- grondplan +2 - ontmoetingscentrum - schaal 1/200
- grondplan +0 - lokalen Chiro en KLJ - schaal 1/200
- zuidgevel / doorsnede Sint-Bavostraat en aanduiding niveaus - schaal 1/200
- westgevel / langsdoorsnede recreatiezone - schaal 1/200
- doorsnede binnenplein - noord- en oostgevel binnenplein - bestaande en nieuwe volumes - schaal 1/200
- doorsnede speelpein - noordgevel grote zaal en doorsnede binnenplein - zuidgevel nieuwe zaal - schaal 1/200
- binnengevel vergaderzaal en dwarse doorsnede binnenplein - schaal 1/200

6. Budgetvriendelijk bouwen en budgetbeheersing – gezond verstand

7. Duurzaam bouwen – aanpak globale duurzaamheid

8. Akoestiek - Daidalos Peutz

9. Raming en studiekosten

10. Kostenbeheersing tijdens het project

11. Voorstel realisatieproces - planning en timing van de studieopdracht

12. Teamsamenstelling en samenwerkingsverbanden

1. Inleiding

De studie voor de recreatiezone in Kanegem en de aanhorende gebouwen is een delicate opdracht die een gedetailleerde analyse en uitgebreid overleg vraagt. Als ontwerpers hebben we de ambitie om met zorg en kennis van zaken het opgegeven programma te realiseren, de eigenheid van deze site te bewaren, waar nodig te herstellen en tegelijk haar identiteit te versterken. Deze nota moet aanzien worden als een eerste aanzet van een participatieproces dat in nauw overleg met de bouwheer en in samenspraak met alle gebruikers en betrokkenen zal worden verdergezet.

scharnierpunt / verbindingsas

Door de aankoop van de woning Sint-Bavostraat nr.4 is niet alleen het merkwaardig ensemble van gebouwen in handen van de stad vervuldigd maar tevens is een publieke verbindingsas ontstaan via de Astenhove(straat), de Oliepotstraat, langs het kerkhof tot de aansluiting naar de bestaande sportinfrastructuur.

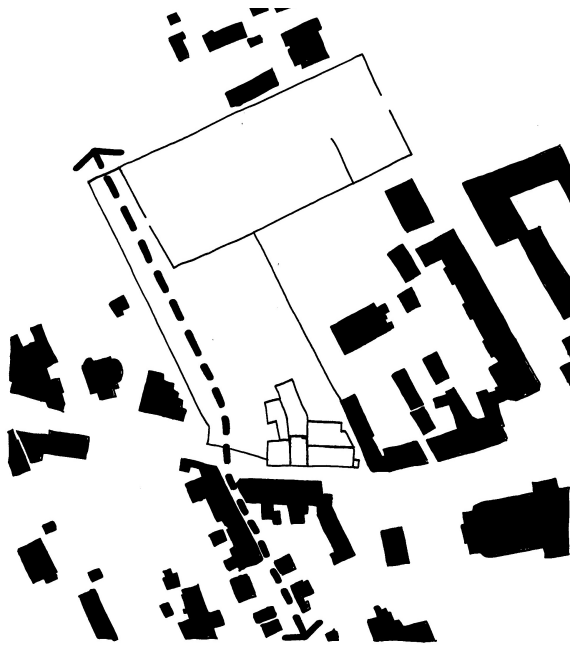
Het nieuwe ontmoetingscentrum kan door zijn ligging langs deze as een scharnierpunt zijn tussen de woonwijk(en) aan de zuidzijde van Kanegem, de sportfaciliteiten in het noorden en de oude dorpskern.

Het waardevol ensemble van gebouwen langs de Sint-Bavostraat vormt op dit moment een barrière tussen de toekomstige recreatiezone en de dorpskern. Bovendien staan net hier tegenovergestelde gevels, in een vis-à-vis, op 5 meter van elkaar met een plaatselijke vernauwing in de Sint-Bavostraat tot gevolg.

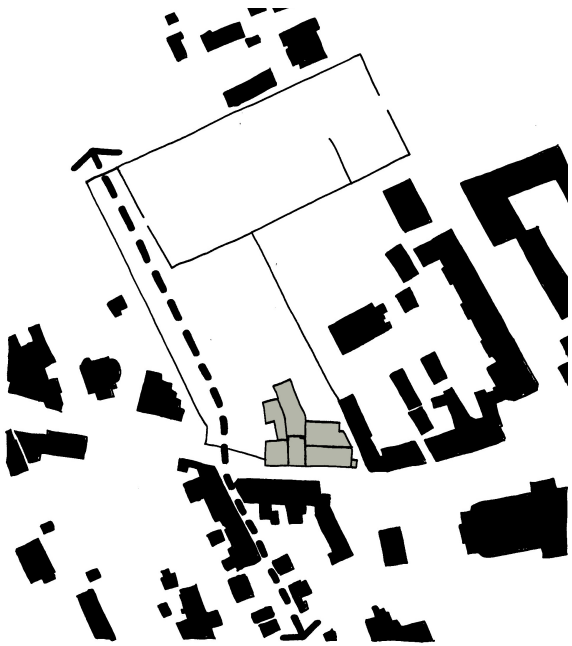
Binnen deze opdracht hebben we de ambitie om een sprekende connectie te maken tussen het kerkplein en de nieuwe publieke ruimte aan de andere zijde van het bestaande parochiehuis. Het door ons voorgestelde plan speelt daarenboven in op de nieuwe opportuniteiten door het nieuwe ontmoetingscentrum zowel naar de verbindingsas als naar het oude dorpscentrum te richten.



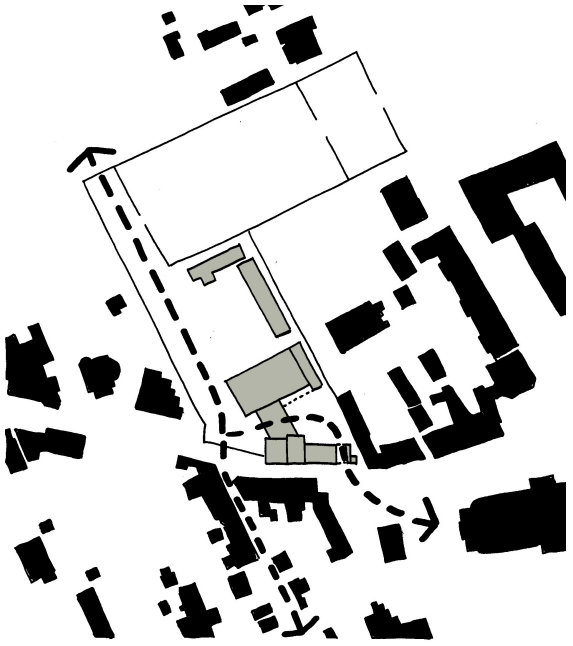
luchtfoto - situering projectsite en de nieuwe verbindingsas; een trage verbinding tussen de wijken en de sportinfrastructuur



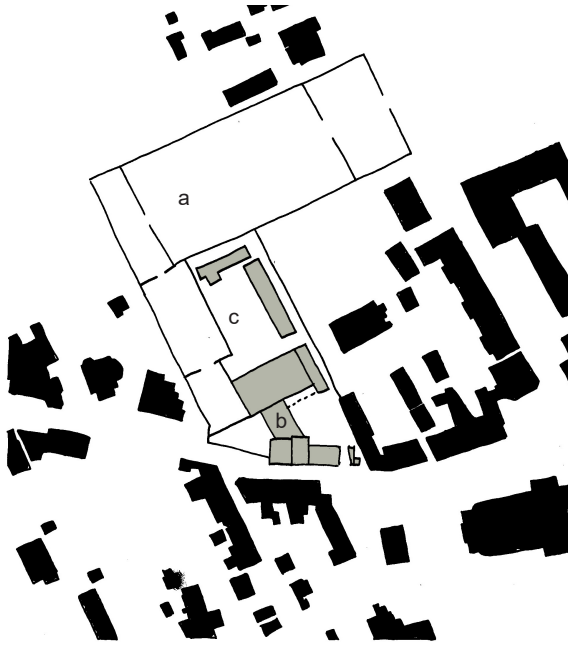
de verbindingsas als ruggengraad van de recreatiezone



het bestaande parochiehuis als barrière met het dorpsplein?



een sprekende connectie



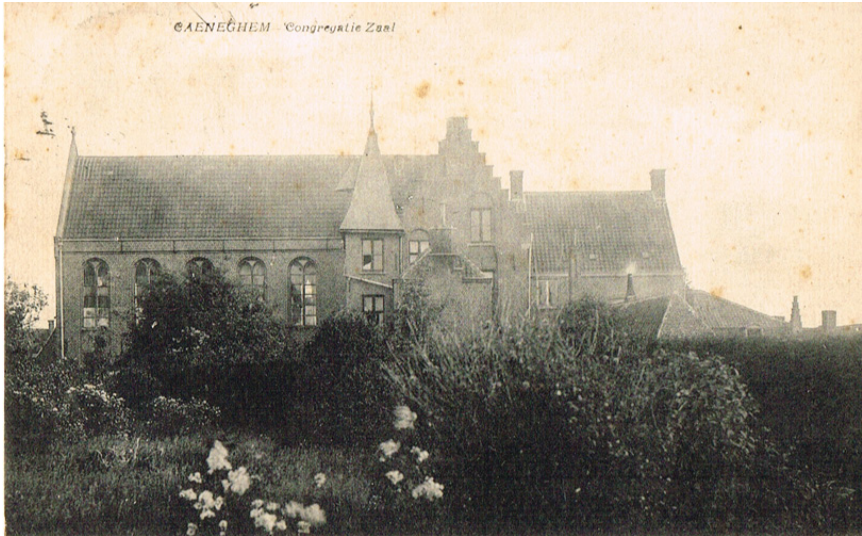
nieuwe publieke ruimte

a. kerkhof b. ontmoetingscentrum c. speelplein



vernaauwing Sint-Bavostraat - zicht van en naar de kerk





postkaart - zicht vanuit de pastorietuin

2. Een ensemble van gebouwen

“Een duurzaam gebouw is een gebouw dat is ontworpen voor onvoorspelbare gebeurtenissen. Een gebouw moet worden gemaakt om te veranderen.”

bOb Van Reeth, architect en gewezen Vlaams Bouwmeester.

De Heilige Geest kapel, het parochiehuis, de onderpastorie en de naastliggende dorpswoning werden ongeveer gelijktijdig gebouwd tussen 1897 en 1900. Ze vormen een ensemble van gebouwen die ten volle hebben geleefd en stelselmatig werden aangepast naar de noden van hun tijd.

Bij de onderpastorie werd in het verleden drastisch ingegrepen waarbij ‘...vloerniveaus en bouwlagen werden gewijzigd door indeling in drie appartementen...’ en ‘... de oorspronkelijke twee bouwlagen zijn vervangen door drie bouwlagen, waardoor zich een ingrijpende wijziging in de travee-indeling voordeed’. Bij de dorpswoning Sint-Bavostraat nr.4 werden alleen kleine aanpassingen uitgevoerd in de voorkamer en in het achterhuis. Daarentegen vinden we ook de congregatiezaal gehavend terug. Door verschillende verbouwingen werd o.m. de het maaiveldniveau uitgebreid en de achtergevel op de eerste verdieping dichtgemetseld. Het oorspronkelijke interieur is verdwenen en een garagepoort werd toegevoegd in de straatgevel.

Ondanks deze zichtbare aantastingen heeft de stad Tielt vanuit het Onroerend Erfgoeddecreet een ‘zorgplicht’ voor deze gebouwen. Het erfgoed is immers beeldbepalend en het maakt deel uit van het geheugen van het dorp.

Deze dualiteit tussen de gehavende toestand en de historische waarde van deze plek lezen we als een opportuniteit en motivatie om doordacht maar krachtig in te grijpen. In het door ons voorgestelde ontwerp wordt enerzijds ingezet op het kenmerkende ensemble van gebouwen, een compositie waar we aan toevoegen, en anderzijds op de ruimte van de parochiezaal op zich, als hoge kamer gelegen boven het dorpsplein.

We aanschouwen dit erfgoedensemble als een geschenk die mede de identiteit van het nieuwe ontmoetingscentrum bepaalt en waarbij het mogelijk is om de kloeke gebouwen – als ‘intelligente ruïnes’ - opnieuw een andere functie te geven.



voorgevel van het parochiehuis - huidige toestand en postkaart



3. Masterplan

In het voorgestelde masterplan dient de aangegeven verbindingas als ruggengraat voor de inrichting van de recreatieve zone. Een ruggengraat waarlangs een opeenvolgende verdeling ontstaat van programma met 3 zones van minder en meer activiteit

zone kerkhof (a)

Het bestaande kerkhof vraag rust en sereniteit. De hoge taxushaag die de begraafplaats omsluit vormt een afgesloten buitenkamer. We stellen voor de ontbrekende delen van deze haag aan de zijde van de Keizerstraat te dichten en de omkadering te sluiten. De doorgang langs het kerkhof naar de sportinfrastructuur zien we als een smal pad, voor voetgangers en fietsers, tussen bomen en lage beplanting, een rustige doortocht en tegelijk een voorportaal naar de toegang van de begraafplaats.

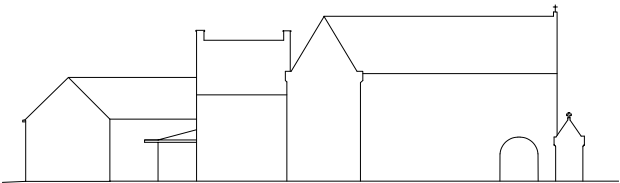
zone ontmoetingscentrum (b)

De zone voor het ontmoetingscentrum bevindt zich in het masterplan aan de zijde van de Sint-Bavostraat. Deze zone laat meer activiteit toe en wordt als meest publiek aanschouwd. Hier wordt een inkomplein voorzien met de inkom van het nieuwe ontmoetingscentrum maar ook is er plaats voor een fietsenberging, de dienstingang, zone voor toelevering, de entree tot het speelplein, een doorzicht naar het binnenplein, e.a.

zone speelplein en parkeerveld (c)

Het speelplein bevindt zich tussen de zone van het ontmoetingscentrum en de zone van het kerkhof. Hier staan de lokalen voor de jeugdverenigingen opgesteld. De lage bouwvolumes vormen op zich een scheiding naar het naastliggende perceel en het kerkhof. De aanleg in gras is eenvoudig, de waardevolle bestaande bomen blijven behouden en zorgen voor een natuurlijke begrenzing. Het speelplein is voorzien van speeltoestellen en banken en kan dubbel worden gebruikt voor de buurt, speelpleinwerking en in combinatie met het ontmoetingscentrum.

In het masterplan wordt de bestaande beukenhaag op de site doorgetrokken en omgeplooid tot een gesloten rechthoek. Een plek omgeven door een haag, afgewerkt met gekleurd grind en een combinatie van bestaande en nieuwe bomen kan velerlei functies dienen. Als parkeerveld kan het worden gebruikt door het speelplein, het kerkhof en het ontmoetingscentrum.



4. Een nieuw ensemble

hergebruik

Bij het hergebruik van de bestaande gebouwen willen we niet inbinden op hedendaagse normen naar duurzaamheid, akoestiek, isolatie, bouwphysica en ander comfort. Het volume van het bestaande ensemble willen we compact houden en herleiden tot wat essentieel is; een juxtapositie van Heilige Geest kapel, parochiehuis, onderpastorie en dorpswoning. De grens tussen wat we behouden en wat wordt weggenomen wordt ook om budgettaire redenen sterk afgelijnd. Aanbouwen en latere toevoegingen die een doorlopende isolatieschil aan de binnenzijde verhinderen worden in een beweging afgebroken zodat in basis het waardevol casco en het kenmerkende ensemble blijft bestaan.

Binnenin wordt per entiteit een eenvoudige en geïsoleerde omlopende wand voorzien die tegelijk als draagstructuur en als robuuste afwerking dienst doet. Er volgt geen restauratie noch enige reconstructie. Wat we toevoegen is van vandaag; prijsbewust, functioneel, low-tech en met hoge eisen naar comfort en duurzaamheid.

nieuwe volumes

Het bestaande ensemble breiden we in de tweede bouwlijn uit met drie nieuwe volumes die elk op zich rationeel worden vorm gegeven, het programma functioneel vervolledigen en zich op een evidente manier schikken. Door het schikken creëren we publieke ruimte; een voorplein dat aansluit op de as die het dorp en de recreatiezone verbindt en een binnenplein dat licht geeft aan het programma en via een nieuwe doorgang ademruimte aan de Sint-Bavostraat. Beide pleinen ontmoeten elkaar in de centrale inkomruimte van het nieuwe ontmoetingscentrum.

zichtbare toegang

In de bestaande voorgevel van het parochiehuis maken we - op de plaats waar vroeger een poort werd toegevoegd en net voorafgaand aan de vernauwing in de Sint-Bavostraat - een nieuwe opening die zich inpast binnen de tekening en traveeën van de oorspronkelijke gevel. De nieuwe buitendoorgang werkt herstellend en tegelijk ambitieus. De voorbijganger krijgt een blik op het achterliggende binnenplein en het ontmoetingscentrum krijgt een zichtbare toegang aan de zijde van de kerk. De doorgang is een waardige ingang maar ook een doorrit voor onderhoudsvoertuigen, een overdekte schuilplaats voor dorpsbezoekers, e.a.



MASTERPLAN ONTWERP
LEGENDE

- 1. doorgang naar binnenplein
- 2. sanitair dorpsplein
- 3. binnenplein
- 4. inkom
- 5. overdekt terras
- 6. voorplein
- 7. dienstingang bar / keuken
- 8. berging vuilnis / leeggoed
- 9. fietsenberging (30 fietsen)
- 10. ingangshek speelplein / jeugdwerking
- 11. speelplein
- 12. parkeerveld (28 p)
- 13. pad kerkhof / doorgang
- 14. kerkhof
- 15. aansluiting speelvelden
- 16. mountainbikeroute

- = bestaande boom
- = nieuwe boom

- 9 volumes
- A. inkom / receptieruimte
 - B. grote zaal / keuken / technieken
 - C. backstage / bergruimte
 - D. kapel
 - E. vergaderzaal / sanitair
 - F. trappen / lift / technieken
 - G. vestiaire / bergruimte
 - H. Chiro
 - I. KLJ



schaal 1/500

INPLANTINGSPLAN
BOUWVOLUMES

materialisatie

De nieuwe dragende binnenwanden geven het ontmoetingscentrum een doorlopende en robuuste binnenafwerking zowel bij de nieuwe en de bestaande gebouwen. Het ontmoetingscentrum is één gebouw. De logica's van de nieuwe bouwvolumes en de bestaande buitengevels definiëren een verscheidenheid aan openingen in de nieuwe binnenruimte. Ruwbouw is tegelijk afwerking. Vaal gekleurde snelbouwstenen geven de binnenruimte een warme gloed.

Het buitenmetselwerk van de nieuwe volumes en herstellingen en invullingen in de bestaande, worden daarentegen ruw en opgaand gevoegd met een lichte cementmortel. Nieuwe en oude volumes bestaan uit een zorgvuldige samenstelling en aaneengesloten variatie van aanwezige en nieuwe verbanden, bestaand en nieuw metselwerk, op afstand homogeen en van dichtbij verscheiden.

Nieuwe en bestaande entiteiten vormen samen een nieuw ensemble en passen zich in het landschap van hellende daken.

5. Toelichting programma

polyvalente zaal

Een grote polyvalente zaal wordt met de logica en typologie van een eenvoudige schuur gebouwd, haaks op de zijdelingse perceelgrens, losstaand en in dezelfde richting als de oude pastorie. Aan de zijde van de pastorie wordt de zaal begrenst door een laag dwars volume met lessenaarsdak dat dient als bergruimte voor de zaal en kan worden ingevuld als backstage.

De keuken en afsluitbare bar bevinden zich aan de westzijde van de zaal en kunnen samen of afzonderlijk worden gebruikt. De keuken heeft een groot kookeiland en kan zich bij kooklessen met een grote dubbele deur openen naar de naastliggende zaal. Een raam boven de spoeltafel geeft de besloten ruimte huiselijkheid en een zicht op de fietsenberging. De bar is aan de zaalzijde afsluitbaar met een rolluik. Zowel de keuken en de bar sluiten aan op een berg- en overslagruimte die op zich uitgeeft op de laad- en loszone. Aan de buitenzijde is een afgebakende opslagruimte voorzien voor leeggoed en vuilnis en is er plaats voor de opstelling van een mobiele keuken.

De polyvalente zaal, naar de zijpercelen begrenst door gesloten functies, is modulair opgebouwd volgens een ritme van raamopeningen en penanten met een eenvoudige dakstructuur bestaande uit houten dubbele W-spanten. Minstens de spanten en de houten dakpanelen worden geprefabriceerd. Ventilatiekanalen, verlichting en andere technieken verlopen in opbouw tussen de spanten door.

De zuidzijde van de zaal geeft uit op de inkom- en receptie zone en een overdekt terras op het omsloten binnenplein. De noordzijde opent zich met grote ramen naar het speelplein en de achterliggende groenzone.

De grote zaal kan door een standaard mobiele wand worden opgedeeld in een kleine zaal - die aansluit bij de bar, en een grote zaal – die aansluit op de berging voor het mobiel podium. Beide delen van de zaal zijn afzonderlijk toegankelijk vanuit de inkomzone.

inkom

Aan de westzijde van het binnenplein staan nieuwe en oude gebouwen dicht bij elkaar. De afstand tussen zaal en de bestaande bebouwing meet hier 9 meter en tussenliggend wordt de centrale inkomruimte en balie voorzien.

Aan de zijde van de pastorie meet diezelfde afstand - tussen de polyvalente zaal en het bestaande parochiehuis - 22,5 meter en ontstaat een omsloten binnenplein en een zuid georiënteerd terras met zicht op de kerktoeren en de achtergevel van de oude parochiezaal. De grote zaal staat voldoende achteruit om beide pleinen van zon te voorzien (zie bezonningsstudie) en de gebruiker en passant een blik te gunnen op de grote bomen in de pastorietuin.

Door de polyvalente zaal van twee afzonderlijke vluchtsassen te voorzien, aan de zijde van het speelplein, kan de inkomruimte worden beschouwd als afzonderlijk compartiment en dient de ruimte niet als vluchtweg. Op deze manier kan de inkomruimte bij grote bezetting als uitbreiding van de polyvalente zaal dienen.

vergaderzaal

In het ensemble van bestaande gebouwen zetten we specifiek in op de oude congregatiezaal als unieke ruimte en nieuwe vergaderzaal. De maat en de binnengevel van deze 'mooiste kamer' worden vrij gehouden van obstakels. De vorm en het gevoel van de ruimte en haar openingen primeert. De primaire inkom en -uitloopzone, de lift en de hoofdtrap naar de zaal worden voorzien buiten het volume. Een secundaire trap aan de zijde van de lancetvensters sluit aan uit op de onderliggende doorgang tussen binnen- en dorpsplein. Een mini-bar en kitchenette zijn geïntegreerd in een losstaand volume.

Twee trappen maken het mogelijk de nieuwe presentatie- en vergaderruimte ook voor meerdere personen en alle mogelijke doeleinden te gebruiken zoals staande voorstellingen (>50p). De vergaderzaal is hierdoor zowel toegankelijk vanuit de centrale inkom en van in de doorgang naar het binnenplein.

vestiaire / trappenzaal / sanitair

Net naast de inkomzone en tussen beide zalen in worden de vestiaire, de lift, de trapzaal en het sanitair gegroepeerd. Het huis van de weduwe, de onderpastorie en de patronage passen perfect. Het nieuwe plan houdt rekening met wat bestaat en omgekeerd zijn de bestaande gebouwen op maat van het nieuwe programma.

vestiaire

Een nieuw raam in de gesloten westgevel van het dorpshuis toont de vestiaire naar het inkomplein en omgekeerd geeft het de circulatie in de verbinding 'buitendoorgang/sanitair/traphal/vestiaire' een doorzicht naar het plein.

trappenzaal

Een lift en trap verbinden op een eenvoudige manier alle niveaus en ruimten in het ensemble van de bestaande gebouwen. Op niveau van het maaiveld is er vanuit de trapzaal rechtstreeks toegang tot de inkomzone, de vestiaire, het sanitair en het binnenplein. Twee afzonderlijke bergruimten en een lokaal voor onderhoud worden door de trap en lift ontsloten. Op het eerste niveau dient de trapzaal en het liftportaal als uitloopzone en antichambre voor de nieuwe vergaderzaal.

sanitair

Het sanitair voor gebruikers en bezoekers wordt gegroepeerd tussen beide zalen en is rechtstreeks toegankelijk vanuit het binnenplein en de onderdoorgang naar het dorpsplein. Een afsluitbaar sanitair en luiertafel zijn beschikbaar voor bezoekers van het dorp wanneer het ontmoetingscentrum is gesloten.

De functies die grenzen aan de straat tonen zich op welbepaalde plaatsen en vermijden privacy hinder voor de tegenoverliggende buren. De delen van het ontmoetingscentrum met minst bewegingen zijn gegroepeerd aan de vernauwing van de Sint-Bavostraat. De verdeling van het schrijnwerk en de glassoorten – klaar en figuurglas - variëren volgens het type raam en de achterliggende activiteit.

berging

Een afzonderlijke bergruimte voor de polyvalente zaal (60m2) is voorzien als laag volume tegen de oostgevel van het zaal. De berging kan indien gewenst worden vergroot en/of worden voorzien van een vaste backstage met douches, make-up kamer e.d.m. Afzonderlijke bergingen voor verenigingen (totaal 2x50=100m2) zijn voorzien op de twee bouwlagen boven de vestiaire en zijn toegankelijk met trap en lift. De lokalen KLJ en Chiro zijn voorzien van een half open zolder zodat elke vereniging en elk groepslokaal van extra bergruimte is voorzien (totaal 140m2). Afhankelijk van meer of minder bergruimte kan de dakvorm worden aangepast of het bouwvolume uitgebreid.

signalisatie

Alle publieke delen van het gebouw zijn vanuit de centrale inkom en vanop het binnenplein zichtbaar, duidelijk leesbaar en ook toegankelijk.

6. Budgetvriendelijk bouwen en budgetbeheersing – gezond verstand

Onze plannen getuigen in eerste instantie van 'gezond verstand'. Een optimale funderingswijze, een ongecompliceerde draagstructuur, eenvoudige te bouwen volumes, een juiste positionering en bezonning, ... maar ook het beperken van het aantal details dragen hiertoe bij. We denken tijdens het ontwerpen aan een eenvoudige bouw- en uitvoeringswijze waarbij we de uitvoeringstijd van de werken kort en kostprijs laag houden. We trachten met een grondige voorstudie, en een gedetailleerd onderzoek van de bestaande situatie, onvoorziene werken te beperken.

gezond verstand toegepast in Kanegem

Door het bouwen van eenvoudige volumes kan er per volume en functie worden geoptimaliseerd naar ruimte en materialen. De nieuwe zaal heeft bijvoorbeeld de typologie en de structurele eenvoud van een nieuwe schuur. We bouwen de ruimte met de grote overspanning zoveel als mogelijk geprefabriceerd, losstaand, rondom toegankelijk en weg van bestaande perceelgrenzen. De backstage en bergruimte is daarentegen gesloten met een laag lessenaar dak en een kleine overspanning. Bij de nieuwe inkomzone laten we de structuur zacht hellen zodat de nodig ruimte ontstaat voor verloop van technieken en we een hoge ruimte verkrijgen zonder de gevel drastisch te verhogen. De verschillende volumes worden tegelijk afgesteld op elkaar. We vermijden moeilijke overspanningen of dure uitkragingen en proberen het aantal uitvoeringsdetails te beperken. Bouwen gebeurt alleen bovengronds waarbij de kost van grondverzet en een bronbemaling worden ontweken en we op dit vlak tegelijk beschermingsmaatregelen voor de omliggende waardevolle bomen vermijden. De kelders in de bestaande gebouwen worden doorboord, opgevuld met steenslag van de afbraak en gedicht. Tijdens de afbraak dient de bestaande roostering als schoring van de bestaande gebouwen.

de ruwbouw is de afwerking

De materialen die dienen voor de ruwbouw dienen tegelijk als afwerking. De keuze van de ruwbouwmaterialen worden naar textuur, kleur en een warmte gevoel vanuit deze benadering onderzocht. Dezelfde materialen worden gebruikt in de bestaande en nieuwe gebouwen. Dit creëert een beoogde eenheid maar tegelijk een budgettaire efficiëntie. Tracés van technieken worden minimaal en zichtbaar gehouden. Het beperken van het aantal verschillende materialen en net aandachtig omgaan met de keuze van materialen willen we verder onderzoeken we om het budget onder controle te houden en het gebouw tegelijk een uitgesproken eigenheid te geven.

buitenaanleg

Ook willen we rekening houden met een 'low-cost' en vooral 'low maintenance' plan naar groen- en buitenaanleg. De beschikbaarheid van groene ruimte biedt de mogelijkheid om de beschikbare teelaarde vooraf af te zonderen en te hergebruiken alsook kunnen we regenwater op een ecologische en prijsvriendelijke manier laten bufferen en infiltreren. De voorziene verharding is waterdoorlatend mede om de noodzakelijke capaciteit/kostprijs van het afvoersysteem te beperken. Ook kunnen we bestaande speeltoestellen recupereren, desgevallend oprisssen en opnieuw in gebruik stellen. De inrichting van de tuin en de buitenaanleg willen we verder uitdenken vanuit een functioneel en arbeidsarm



MASTERPLAN ONTWERP
LEGENDE

- 1. doorgang naar binnenplein
 - 2. sanitair dorpsplein
 - 3. binnenplein
 - 4. inkom
 - 5. overdekt terras
 - 6. voorplein
 - 7. dienstingang bar / keuken
 - 8. berging vuilnis / leeggoed
 - 9. fietsenberging (30 fietsen)
 - 10. ingangshek speelplein / jeugdwerking
 - 11. speelplein
 - 12. parkeerveld (28 p)
 - 13. pad kerkhof / doorgang
 - 14. kerkhof
 - 15. aansluiting speelvelden
 - 16. mountainbikeroute
- = bestaande boom
● = nieuwe boom

- A. inkom / receptieruimte
- B.1. grote en kleine zaal / keuken
- C. backstage / bergruimte
- D. kapel
- E. sanitair
- F. trappen / lift
- G. vestiaire / bergruimte
- H. Chiro
- I. KLJ

schaal 1/500

INPLANTINGSPLAN
NIVEAU 0



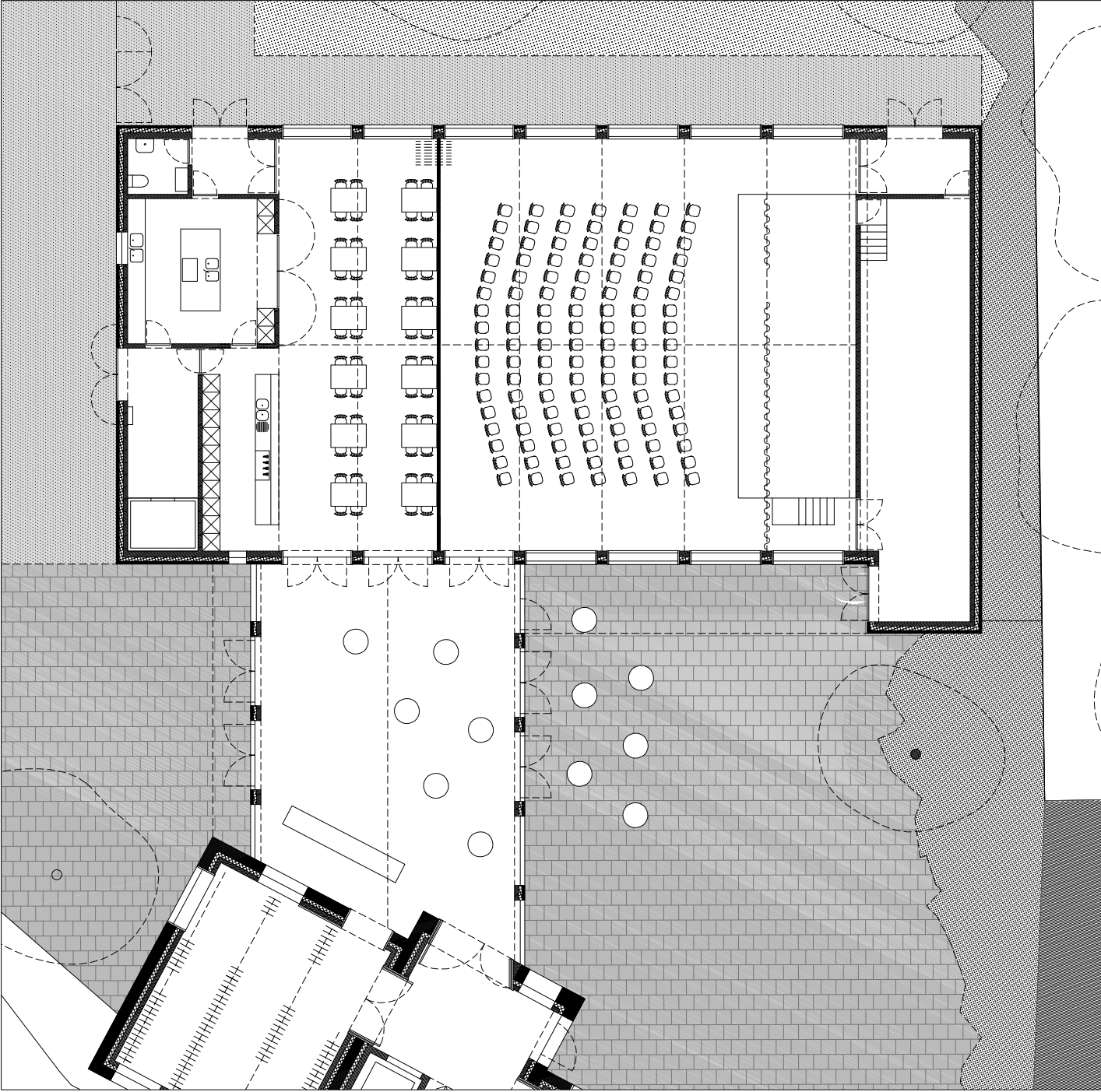
LEGENDE

1. buitendoorgang binnenplein
2. trap vergaderzaal +1
3. publiek toilet / verzorgingskussen
4. binnenplein / terras
5. centrale inkomhal en uitloopzone 108m²
6. balie
7. vestiaire 50m²
8. lift en traphal
9. sanitair 35m²
10. onderhoudslokaal 4m²
11. zaal 200personen - scenario 1
12. bar 18m²
13. keuken 25m²
14. bergruimte / koelcel 17m²
15. ingang leveringen keuken en toog
16. sanitair personeel 4m²
17. nooduitgang / geluidsas
18. berging polyvalente zaal + backstage 60m²
19. overdekte buitenruimte / luifel
20. voorplein
21. fietsenberging (30 fietsen)
22. afvalhoek / leeggoed
23. parking (28 p)
24. speelplein en jeugdlokalen



schaal 1/200

PLAN NIVEAU +0



SCENARIO 2 - VOORBEELD TONEELVOORSTELLING PLANCHEE

kleine zaal 75 m² met aangrenzend toog en keuken - 48 personen zittend

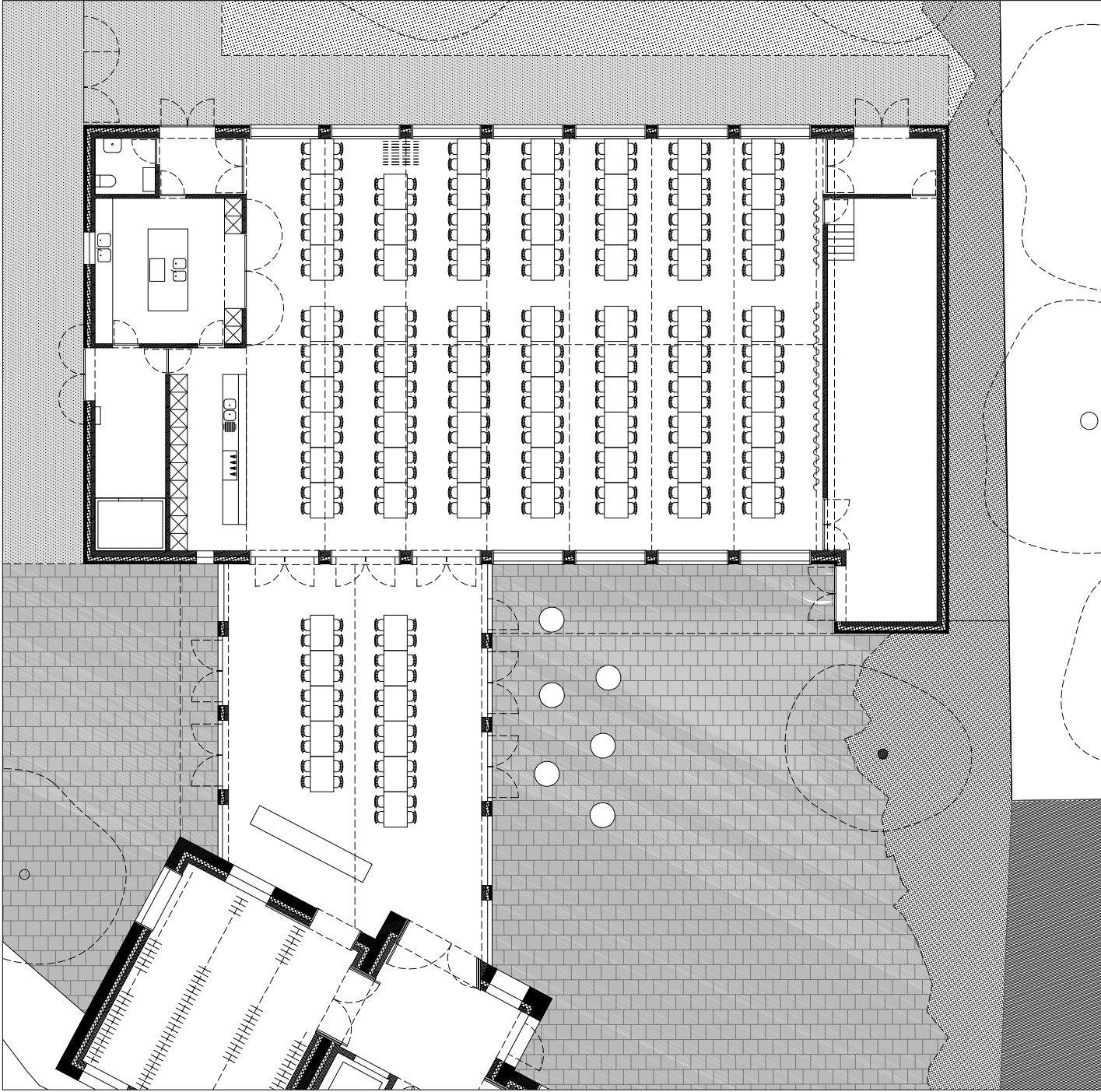
inkomzone 108m² staand

grote zaal met podium 198m² - 120 zitplaatsen

SCENARIO 1 - ZIE PLAN NIVEAU 0 1/200 - VOORBEELD KURTE TIEZE /
SNELLE SLETSSEN / GEZINSBOND / LANDELIJKE GILDE

grote zaal 200 personen

inkomzone/foyer 108m² staand



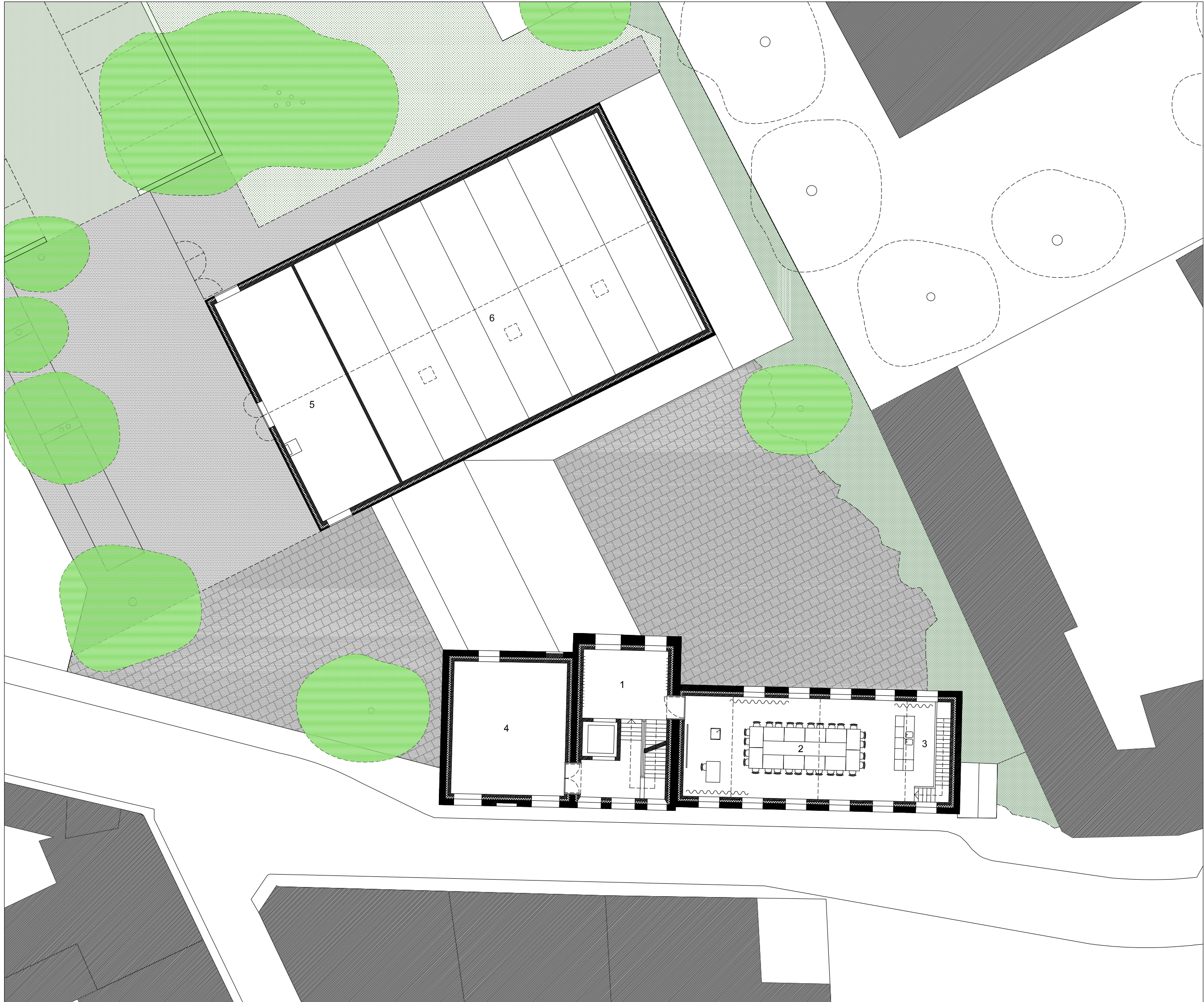
SCENARIO 3 - MAXIMALE CAPACITEIT

276 personen zaal + 44 personen inkomzone = 320 personen



schaal 1/200

SCENARIO'S ZAAL



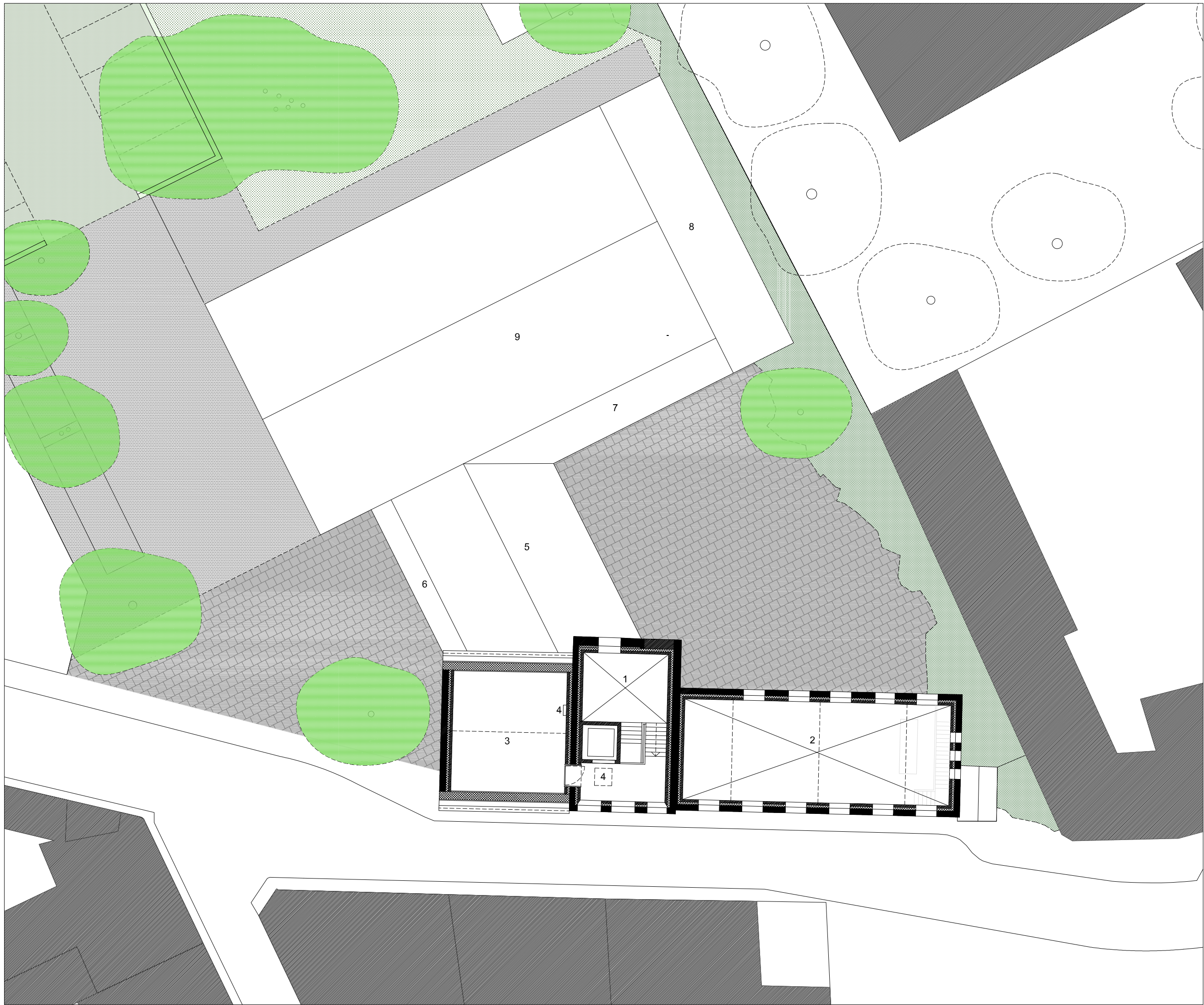
LEGENDE

- 1. lift en traphal / uitloopzone vergaderruimte
- 2. vergaderruimte 28p - 83m²
- 3. kitchenette / mini-bar vergaderzaal - incl.
- 4. berging verenigingen - 50m²
- 5. technieken / ventilatie grote zaal
- 6. vide dubbel-W houten spanten



schaal 1/200

PLAN NIVEAU +1



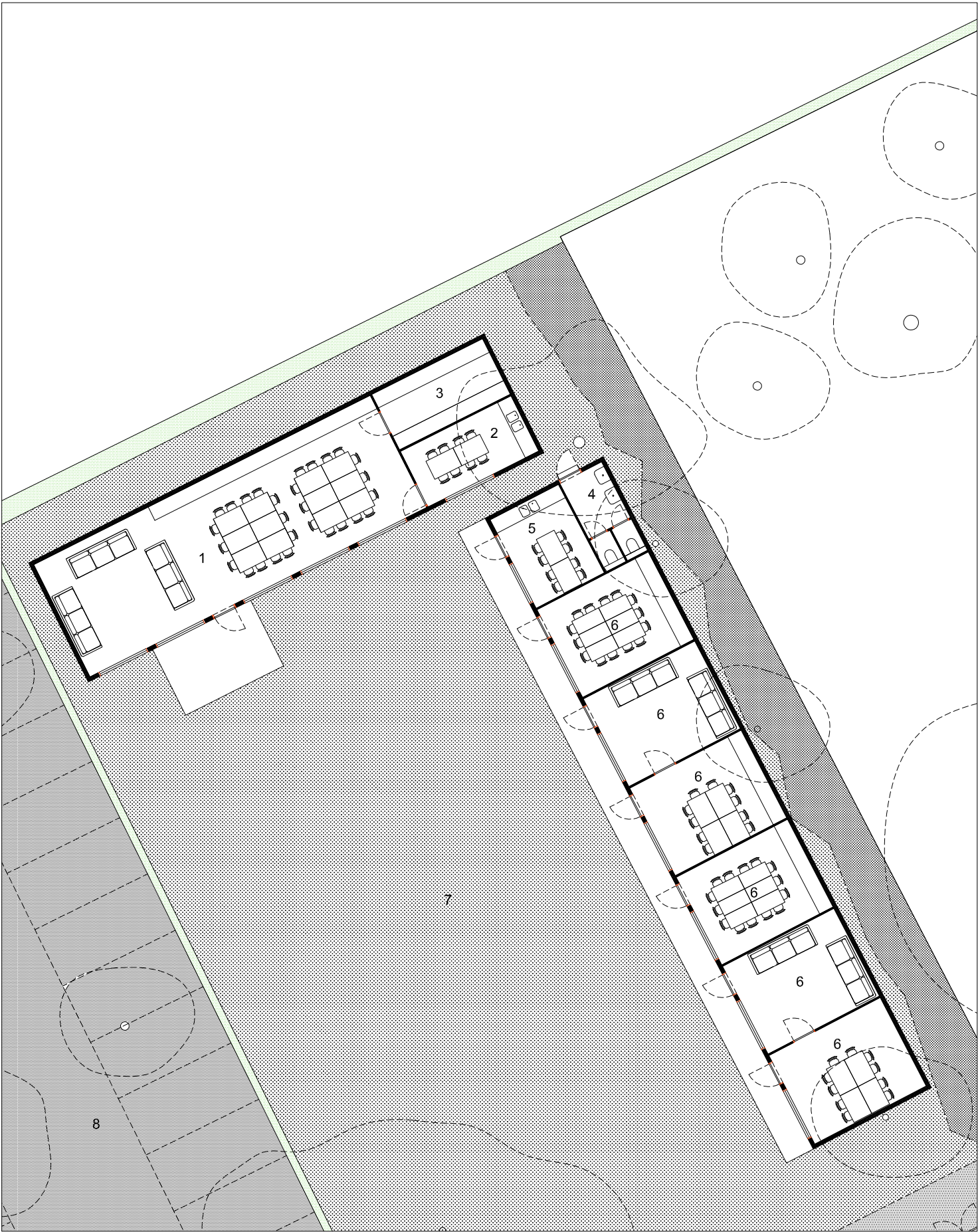
LEGENDE

- 1. vide lift en traphal
- 2. vide vergaderzaal
- 3. berging verenigingen - 50m²
- 4. toegang technische ruimte
- 5. laag dak inkom
- 6. luifel / vaste zonwering inkomplein
- 7. laag dak overdekt terras / vaste zonwering zaal
- 8. laag dak berging / backstage
- 9. dak polyvalente zaal



schaal 1/200

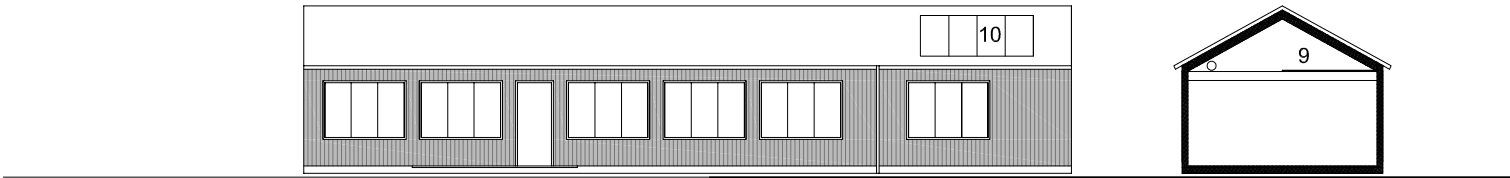
PLAN NIVEAU +2



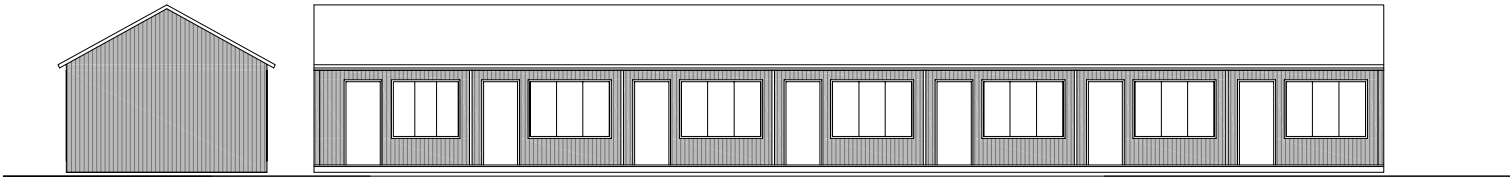
TOTALE OPP. CHIRO 184m² - TOTALE OPP. KLJ 107m²

LEGENDE

- 1. KLJ lokaal - 75m²
- 2. KLJ kitchenette/leidinglokaal - 12m²
- 3. KLJ berging - 12m²
- 4. Chiro & KLJ sanitair - 7m²
- 5. Chiro kitchenette/leidinglokaal - 12m²
- 6. Chiro lokaal - 6 x 20m²
- 7. speelplein
- 8. parkeerveld
- 9. bergruimte half open zolder KLJ 53m² Chiro 92m²
- 10. zonnepanelen / compensatie splitunit



GEVEL KLJ



GEVEL CHIRO

referentiebeeld Hahbo houten prefab constructies / School Texel NL



schaal 1/200

GEVELAANZICHTEN



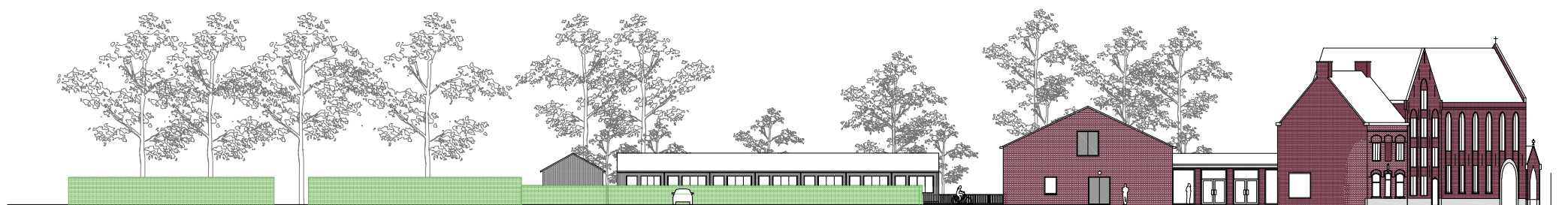
LEGENDE

- a. inkomplein
- b. vestiaire
- c. lift en traphal
- d. sanitair dorpsplein
- e. toegang binnenplein
- f. trap parochiezaal
- g. parochiezaal
- h. berging
- i. technieken parochiezaal
- j. verloop ventilatie
- k. dienstingang
- l. raam keuken
- m. technieken grote zaal

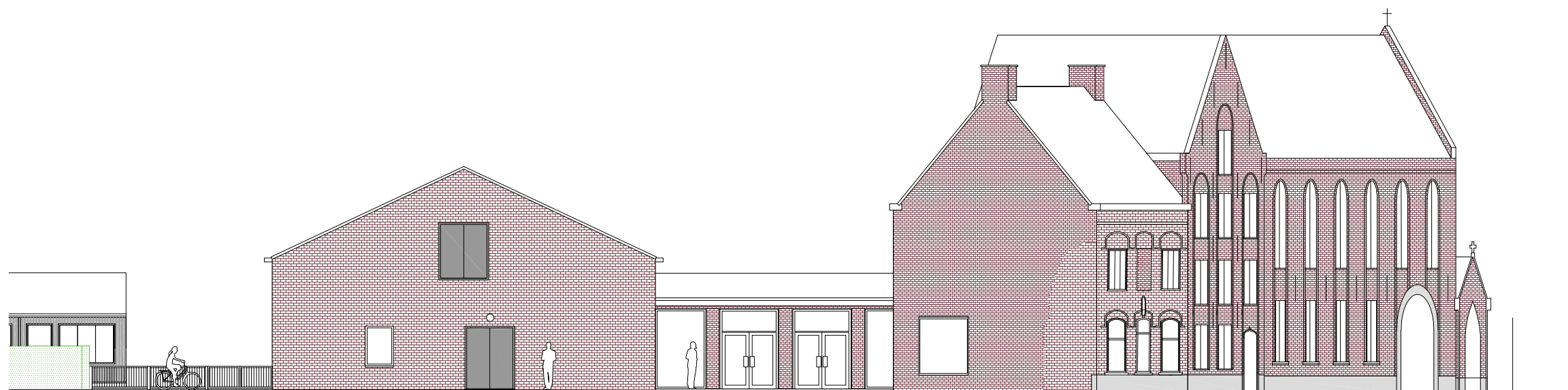
DOORSNEDE SINT-BAVOSTRAAT - ZUIDGEVEL ONTMOETINGSCENTRUM - AANDUIDING ACHTERLIGGENDE VLOEREN, TRAPPEN EN WANDEN



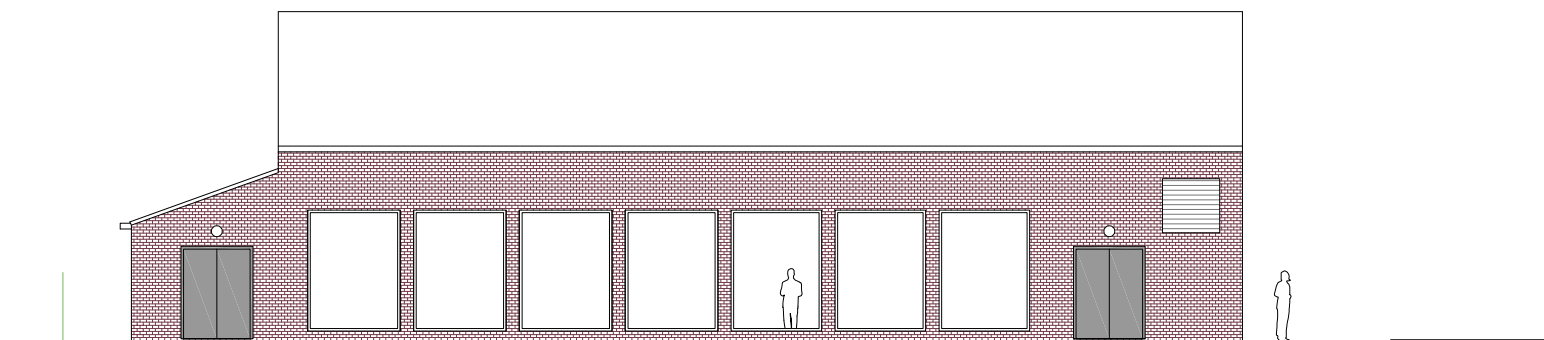
DOORSNEDE SINT-BAVOSTRAAT - ZUIDGEVEL ONTMOETINGSCENTRUM



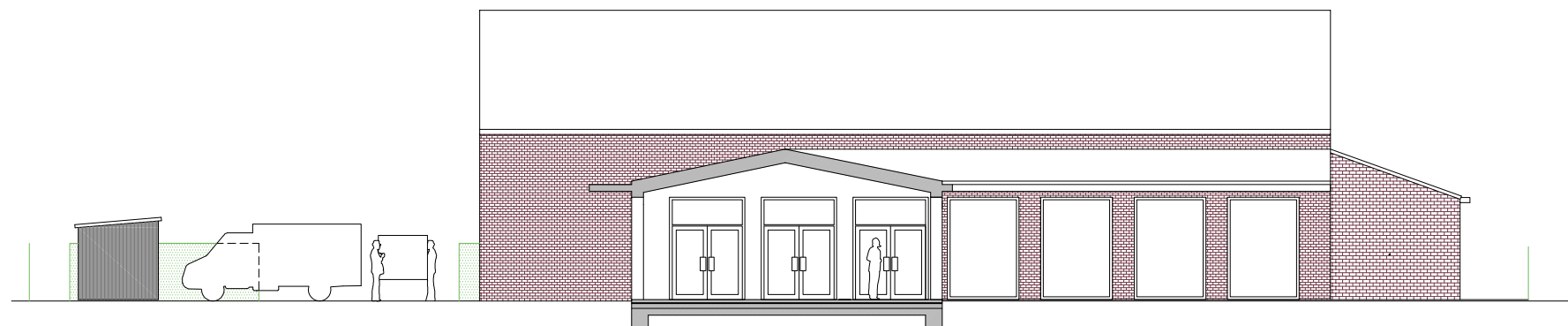
DOORSNEDE RECREATIEZONE VOLGENS VERBINDINGSAS - ZONE KERKHOF / ZONE SPEELPLEIN / ZONE ONTMOETINGSCENTRUM - SCHAAL 1/500



WESTGEVEL ONTMOETINGSCENTRUM / GEVEL INKOMPLEIN - SCHAAL 1/200



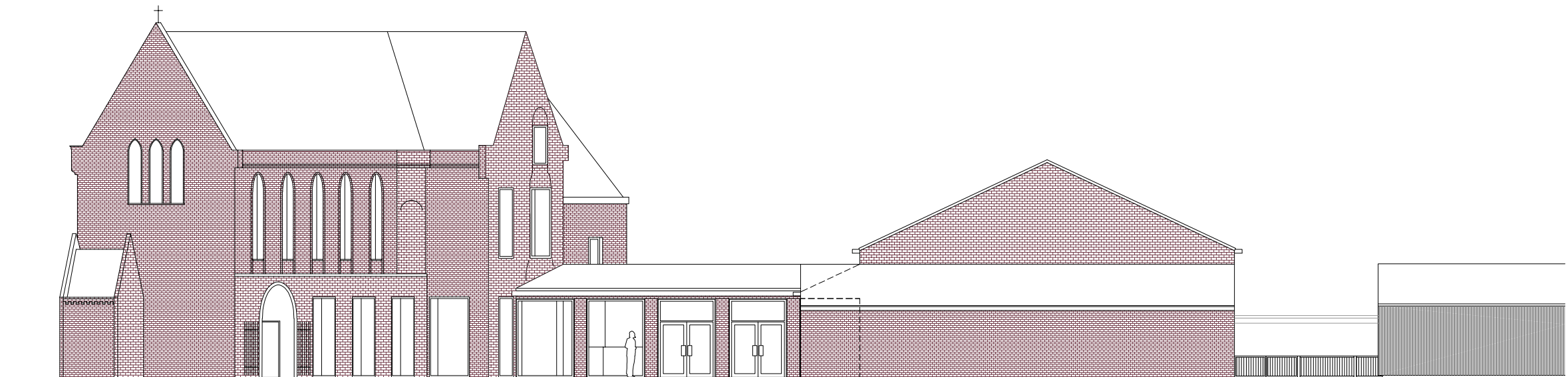
NOORDGEVEL POLYVALENTE ZAAL - GEVEL SPEELPLEIN



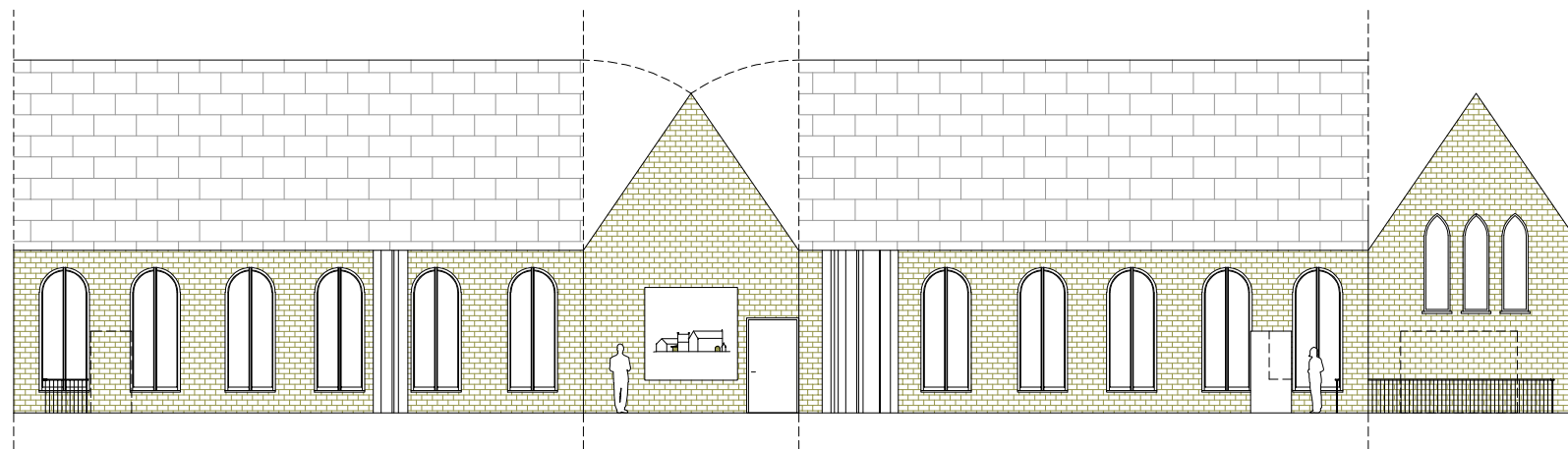
ZUIDGEVEL POLYVALENTE ZAAL - GEVEL BINNENPLEIN



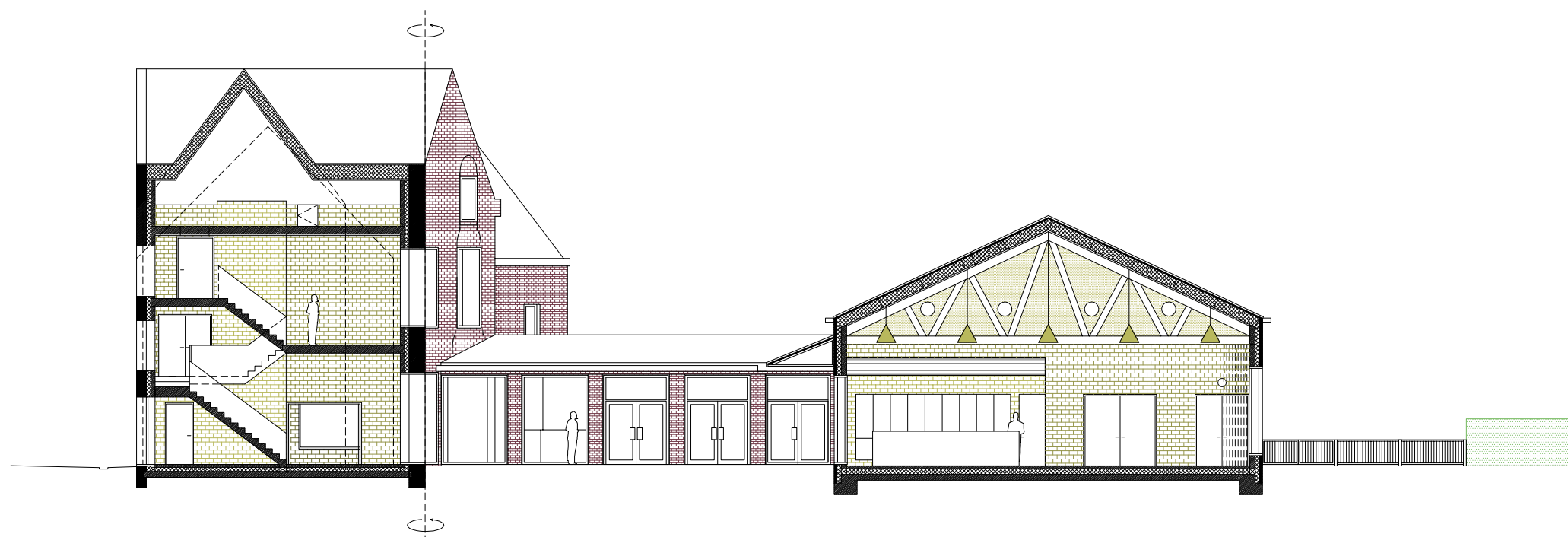
DOORSNEDE BINNENPLEIN / INKOM / VOORPLEIN - ZICHT NAAR SINT-BAVOSTRAAT



OOSTGEVEL NIEUW ENSEMBLE - OMSLOTEN BINNENPLEIN - BESTAANDE GEBOUWEN / CENTRALE INKOM / POLYVALENTE ZAAL



BINNENGEVEL VERGADERZAAL +1 - UITPLOOI PER ZIJDE



DOORSNEDE CIRCULATIE BESTAANDE GEBOUWEN - GEVEL BINNENPLEIN EN INKOM - DOORSNEDE POLYVALENTE ZAAL





onderhoud. Bomen, planten en buitenaanleg wordt opgenomen in een as-built onderhoudsdraaiboek. We heeft ervaring in de inrichting van openbare ruimte, hebben kennis van het basisbestek ‘B2005 - hoofdstuk 9 Omgevingstechnieken’ alsook zal het kantoor worden bijgestaan in een specialist in boom- en plantkunde.

technieken

De technische ruimen bevinden zich telkens naast de zalen (boven keuken/bar voor de polyvalente ruimte en boven trappenhuis voor de vergaderzaal) en worden op deze wijze ideaal gepositioneerd om met een minimum lengte aan kanalen de nodige ruimten te ventileren. Aan- en afvoerroosters worden telkens voorzien op tegenoverliggende gevels. De tellers voor de nutsvoorzieningen worden opgesteld in een technische ruimte/kast onder de secundaire trap naar de vergaderzaal.

bouwen binnenin een casco

We hebben binnen het kantoor ervaring in soortgelijke renovaties en met gebouwen opgetrokken in dezelfde tijdsperiode. Het casco van de bestaande gebouwen in Kanegem is waardevol en kan men niet opnieuw bouwen. Het casco betekent een solide inerte buitengevel maar ook een solide structuur en fundering. De diverse mogelijkheden naar opbouw en budgettaire efficiëntie van een nieuwe binnengevel zullen verder worden uitgediept. Een bouwfysisch onderzoek zal specifiek worden uitgevoerd met aandacht voor het bestaande type metselwerk, de vorstbestendigheid, e.a. Eerste onderzoek en vooral het gebruik en het moment waarop het gebouw is opgetrokken wijzen op een solide basis.

7. Duurzaam bouwen – aanpak globale duurzaamheid

Een visie globale duurzaamheid uit zich in een project op verschillende terreinen. Enkel indien op elk van deze domeinen in het ontwerp een duurzame oplossing geboden wordt, kan men spreken van een globale duurzaamheid.

een duurzame inplanting

Het is onze intentie voor de recreatieve zone in Kanegem een duurzaam masterplan uit te werken dat de nodige flexibiliteit in zich draagt en waarbij de aanleg en gebouwen desgevallend ook gefaseerd kunnen worden uitgevoerd. Maar een duurzame inplanting betekent ook dat gebouwen, pleinen en gevels vlot toegankelijk zijn voor onderhoud, onderhoudsvoertuigen en dubbel gebruik. We dachten voor het ontmoetingscentrum aan het wassen van de ramen, onderhoud van het dak en de dakgoten maar ook de mogelijkheid om tijdelijke constructies, kramen en tenten op te stellen.

een duurzaam gebouw in de tijd

De duurzaamheid van een gebouw in de tijd is mede het gevolg van de keuze van bouwmaterialen die zich inpassen in de omgeving, gedragen worden door de omwonenden, met een minimaal onderhoud en een lange levensduur. Het is onze ambitie om materialen te onderzoeken en gebruiken die prijsgunstig zijn en dbij het ouder worden een gevoel van patine krijgen.

duurzaamheid en flexibiliteit – dubbele gebruik

In een project speelt de mogelijkheid tot opnemen van nog onbekende toekomstige programma’s een vitale rol. Deze ‘andere vorm’ van flexibiliteit behelst de mogelijkheid tot aanpassing van functies, ruimteverdelingen en technieken los van de hoofdstructuren. Een nauwe samenwerking tussen bureaus architectuur, akoestiek, epb, stabiliteit en technieken van bij de aanvangsfase van het ontwerp zal leiden tot afgemeten oplossingen die een maximum aan interne flexibiliteit en mogelijk dubbel gebruik garanderen. Ruimte laten voor variabel en dubbel gebruik is bij uitstek de inzet in Kanegem. Zo zullen we specifiek onderzoek voeren naar het gebruik en gebruiksfrequentie van de verschillende verenigingen zodat hiermee rekening kan worden gehouden bij bijvoorbeeld de toegangscontrole van het gebouw.

duurzaamheid en energieverbruik

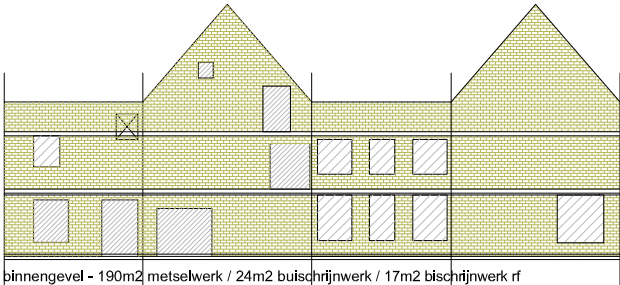
Naast een doordacht bouwfysisch concept worden voor de realisatie van het interne comfort energie- en milieubewuste technieken toegepast. Hierbij wordt vanaf het begin van het ontwerpproces samen met het ingenieursbureau technieken naar toepasbare oplossingen gezocht die het toekomstige energieverbruik van de bouwheer optimaliseren. We stellen voor om het ontmoetingscentrum in Kanegem deels te voorzien van vloerverwarming (polyvalente ruimte, inkom, ...) en waar mogelijk van standaard zichtbare verwarmingselementen (traphal, bergruimten, sanitair,...). De verwarming gebeurt in basis door een eenvoudige gaswandketels eventueel in cascade. De lokalen voor de jeugdverenigingen worden omwille van hun specifieke gebruiksfrequentie voorzien van lucht/lucht warmtepompen (split unit) die worden gecompenseerd met enkele zonnepanelen op het zuidgericht dak van de KLJ lokalen.

epb en wetgeving

De Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen bepaalt dat vanaf 2021 alle nieuwe gebouwen bijna-energie neutraal (BEN) moeten zijn. Voor nieuwe overheidsgebouwen is dit al vanaf 2019. Het studieteam stelt dan ook een ‘BIJNA ENERGIE NEUTRAAL’ (BEN) gebouw voor.

zonwering

De overdekte ruimte aan de westzijde van de inkom doet dienst als een vaste zonwering naar de inkomruimte. Het overdekt terras aan de zuidzijde van de grote zaal behoedt de polyvalente ruimte van oververhitting.



binnengevel - 190m2 metselwerk / 24m2 buischrijnwerk / 17m2 bischrijnwerk rf



vloer/plafond - 55m2 / plaat 11m3



ondervloerisol - 60m2



dakgevel - 92m2

omtrek isol metselwerk - 30m1
bakgoot - 15m1
nok - 7,5m1
kapstokbuizen - 30lm
muurplaat - 15m1

STAVING M2 PRIJS - BOUWKOST NAAR M2 - VOLUME WONING SINT BAVOSTRAAT 4

VOLUME WONING (Sint-Bavostraat 4)	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	subtotaal	totaal
GEVEL					
isolatie in gevel - PIR 15cm - overmeten	190,00	m2	€ 65,00	€ 12.350,00	
metselwerk betonblokken	190,00	m2	€ 75,00	€ 14.250,00	
metselwerk betonblokken schoon voegwerk	190,00	m2	€ 12,00	€ 2.280,00	
thermische onderbreking vloer	30,00	m1	€ 40,00	€ 1.200,00	
schrijnwerk in incl. beglazing	24,00	m2	€ 500,00	€ 12.000,00	
afwerking dagkanten	18,90	m2	€ 120,00	€ 2.268,00	
DAK					
muurplaat	30,00	m1	€ 35,00	€ 1.050,00	
dakstructuur - keperspanten	92,00	m2	€ 40,00	€ 3.680,00	
kleidakpannen	92,00	m2	€ 60,00	€ 5.520,00	
onderdak	92,00	m2	€ 12,00	€ 1.104,00	
dakisolatie	92,00	m2	€ 28,00	€ 2.576,00	
dampscherm	92,00	m2	€ 12,00	€ 1.104,00	
bakgoot	15,00	m1	€ 250,00	€ 3.750,00	
regenwaterafvoer op gevel	15,00	m1	€ 65,00	€ 975,00	
ONDERVLOER					
uitbraak dikte 45cm vloer/uitgraving / afvoer	27,00	m3	€ 130,00	€ 3.510,00	
gewapende betonplaat	12,00	m3	€ 350,00	€ 4.200,00	
isolatie boven plaat	60,00	m2	€ 45,00	€ 2.700,00	
gepolierde betonvloer	55,00	m2	€ 60,00	€ 3.300,00	
TUSSENVLOER					
vloerplaten	22,00	m3	€ 350,00	€ 7.700,00	
surplus betonplaat rechtstreek gepolierd	110,00	m2	€ 15,00	€ 1.650,00	
akoestische isolatie - absorptie in vestiaire	55,00	m2	€ 60,00	€ 3.300,00	
BINNENAFWERKING					
rf deuren en bischrijnwerk	20,50	m2	€ 500,00	€ 10.250,00	
kapstokbuizen	30,00	m1	€ 60,00	€ 1.800,00	
TECHNIEKEN					
ventilatie	204,00	m2	€ 50,00	€ 10.200,00	
elektriciteit	204,00	m2	€ 50,00	€ 10.200,00	
verwarming	204,00	m2	€ 50,00	€ 10.200,00	
DIVERS					
herstelling voorgevel	1,00	sog	€ 1.500,00	€ 1.500,00	
kleine reparaties / klein voegwerk	50,00	uren	€ 42,00	€ 2.100,00	
stabilisatie schouwen / beluchting/ventilatie	1,00	sog	€ 1.500,00	€ 1.500,00	
thermische onderbreking aansluiting inkom		voorzetmuur intekenen - deel inkomzone			
					€ 138.217,00
te delen door 204 m2 = m2 prijs					€ 677,53
te hanteren m2 prijs in raming (+ 10% marge)					€ 750,00

eerste rekennota en berekening woning Sint Bavostraat nr. 4 - onderzoek naaar ideale bouwwijze

BOUWKOST

REKENNOTA PROGRAMMA EN RAMING PER PROGRAMMAONDERDEEL - SCHETSONTWERP PRIOR OVERLEG BOUWHEER
eerste raming en ereloon architectuur - alle hieronderaangegeven getallen en erelonen zijn excl. BTW tenzij anders aangegeven

ONDERWERP	EENHEID	BRUTO M2	EUR/M2	SUBTOTAAL	TOTAAL
STELPOST AFBRAAK EN AFGRAVINGEN				€ 100.000,00	
afbraak achterbouw en dak/vloeren bestaande gebouwen	sog	-	-	€ 100.000,00	
NIEUWBOUW				€ 650.400,00	
VOLUME ZAAL					
niv. 0 deel grote overspanning	m2	295,00	€ 1.200,00	€ 354.000,00	
niv. 0 deel kleine overspanning	m2	80,00	€ 1.200,00	€ 96.000,00	
VOLUME BERGING	m2	72,00	€ 950,00	€ 68.400,00	
VOLUME INKOM	m2	110,00	€ 1.200,00	€ 132.000,00	
BESTAANDE GEBOUWEN				€ 624.100,00	
De opgegeven oppervlaktes zijn bruto gemeten inclusief de wanddiktes van de bestaande en de nieuwe wanden (buitencontouren bestaande wanden)					
VOLUME WONING (Sint-Bavostraat 4)					
niv. 0 vestiaire	m2	68,00	€ 750,00	€ 51.000,00	
niv. 1 berging	m2	68,00	€ 750,00	€ 51.000,00	
niv. 2 berging	m2	68,00	€ 750,00	€ 51.000,00	
zie controle/staving detailcalculatie (650 EUR/m2)					
VOLUME ONDERPASTORIE					
niv. 0 traphal	m2	62,00	€ 850,00	€ 52.700,00	
niv. 1 traphal	m2	62,00	€ 850,00	€ 52.700,00	
niv. 2 traphal	m2	62,00	€ 850,00	€ 52.700,00	
niv. 3 technische ruimte	m2	62,00	€ 750,00	€ 46.500,00	
VOLUME PAROCHIEHUIS					
niv. 0 sanitair	m2	115,00	€ 900,00	€ 103.500,00	
niv. 1 vergaderzaal	m2	115,00	€ 1.200,00	€ 138.000,00	
SURPLUS STELPOST NIEUWE BUITEN DOORGANG	sog	-	-	€ 25.000,00	
LOKALEN JEUGDVERENIGINGEN				€ 241.750,00	
chiro - gebouw	m2	150	€ 850,00	€ 127.500,00	
kij - gebouw	m2	105	€ 850,00	€ 89.250,00	
zie staving richtprijzen fabrikant/aannemer prefab HAHBO (700-750 EUR/m2)					
SURPLUS STELPOST TECHNIEKEN (split-unit)	sog	-	-	€ 25.000,00	
BUITENAANLEG				€ 81.360,00	
FIETSENBERGING / BERGRUIMTE AFVAL EN LEEGGOED	sog	-	-	€ 20.000,00	
VERHARDING in betontegels 30x30					
binnenplein	m2	275,00	€ 65,00	€ 17.875,00	
voorplein	m2	185,00	€ 65,00	€ 12.025,00	
HALFVERHARDING in grind					
parkeerveld	m2	575,00	€ 15,00	€ 8.625,00	
dienstinkom/zone fietsenberging	m2	390,00	€ 15,00	€ 5.850,00	
GROEN					
speelplein	m2	215,00	€ 15,00	€ 3.225,00	
rand buren	m2	122,00	€ 30,00	€ 3.660,00	
bomen groot	st	3,00	€ 1.250,00	€ 3.750,00	
bomen klein	st	9,00	€ 150,00	€ 1.350,00	
TOESTELLEN					
recuperatie/opfrissen/herplaatsen bestaande toestellen	sog	-	-	€ 5.000,00	
SAMENVATTING TOTAAL BOUWKOST					
bouwkost ontmoetingscentrum					€ 1.374.500,00
bouwkost lokalen jeugdverenigingen					€ 241.750,00
buitenaanleg					€ 81.360,00
totale bouwkost					€ 1.697.610,00
					versus
investeringsbedrag werken volgen winvorm procedure;					€ 1.623.966,94
bouwbudget gebouwen					€ 1.500.000,00
budget omgevingswerken					€ 123.966,94

nota;
Het studieteam beschikt bij wijze van studiebureau Daidalos Peutz over ervaring en expertise in eisen akoestiek en navenante voorzieningen. In overleg met de bouwheer zullen diverse mogelijkheden en scenario's worden uitgewerkt zodat op basis hiervan een keuze kan worden gemaakt rekening houdende met 'de grootst gemene deler' binnen de noden van de verenigingen, de wensen van het bestuur en de budgettaire beperkingen van de opdracht. Het programma van eisen zal op basis van deze scenario's in overleg worden scherpaesteld.

STUDIEKOST

ONDERWERP	OP BUDGET	%	SUBTOTAAL	TOTAAL
1. studie architectuur, interieur en buitenaanleg - op totale bouwkost	€ 1.697.610,00	8,50%	€ 144.296,85	
2. stabiliteit - op afbraak/nieuwbouw/bestaande gebouwen	€ 1.374.500,00	1,85%	€ 25.428,25	
3. klimaat en speciale technieken - op nieuwbouw/bestaande gebouwen	€ 1.274.500,00	2,75%	€ 35.048,75	
4. studie akoestiek en geluidsisolatie OC	inbegrepen;	verdeeld over ereloon 1,2,3		
5. studie inrichting buitenruimte en groenaanleg	inbegrepen;	begrepen bij ereloon 1		
SAMENVATTING TOTAAL ERELOON				
ereloon 1 + 2 +3 +4 +5				€ 204.773,85

nota;
het ereloon architectuur is een gemiddelde van het aandeel nieuwbouw (lager ereloon) en een aandeel verbouwing (hoger ereloon)
het studieteam zal een gezamenlijke projectverzekering afsluiten voor deze opdracht.
studie stabiliteit/technieken desgevallend uit te voeren door fabrikant prefablokalen jeugdverenigingen / overleg BH noodzakelijk.

8. Akoestiek - Daidalos Peutz

exterieur

Het studieteam beschikt bij wijze van studiebureau Daidalos Peutz over ervaring en expertise in eisen akoestiek en navenante voorzieningen. In overleg met de bouwheer zullen diverse mogelijkheden en scenario's worden uitgewerkt zodat op basis hiervan een keuze kan worden gemaakt rekening houdende met 'de grootst gemene deler' binnen de noden van de verenigingen, de wensen van het bestuur en de budgettaire beperkingen van de opdracht. Het programma van eisen zal op basis van deze scenario's in overleg worden scherpgesteld.

We begrijpen dat het ontwerp de impact naar geluid maar ook trafiek, lichtvervuiling, e.d.m. naar de omliggende bewoners moet optimaliseren en minimaliseren een dit ook om zoveel als mogelijk de aanvraagprocedures te stroomlijnen. We zullen hier anticiperend werken.

interieur

De akoestiek naar verstaanbaarheid en geluidsreductie, geluidsslekken tussen lokalen onderling, contactgeluiden, een aangenaam akoestisch klimaat in de zalen en andere lokalen is een complexe materie die te maken heeft materiaalkeuze, berekeningen en aandachtige uitvoering. We hebben binnen ons studieteam specifieke competenties om zowel de studie uit te werken en ook de werken op te volgen. We zullen een interieur ontwerpen en uitvoeren dat rustig aanvoelt en tegelijk robuust is en makkelijk onderhoudbaar.

9. Raming en studiekosten

We verwijzen naar de excel tabel in bijlage waarin per programmaonderdeel en deelproject - nieuwbouw / bestaande gebouwen / jeugdverenigingen / buitenaanleg - het bruto oppervlak wordt aangegeven. Het bruto oppervlak bij de bestaande gebouwen omvat zowel het oppervlak van de huidige massieve buitenmuren evenals het oppervlak van de nieuwe binnenmuren.

Per afzonderlijke tabel is een rekennota toegevoegd waarbij de woning Sint Bavostraat nr. 4 wordt ontleedt naar werkelijke hoeveelheden aangevuld met concrete richtprijzen per bouwelement. Deze 'steekproef' dient om de eerste aannames te staven en zicht te krijgen op het beoogde opzet en de bouw- en budgetstrategie binnen de bestaande gebouwen.

Per afzonderlijke stelpost werd een bedrag opgenomen voor de afbraakwerken van de bestaande achterbouw(en) samen met de afbraakwerken binnenin de bestaande ensembles.

Tijdens de opmaak van de offerte en eerste aanhorende studie werd informatie ingewonnen over de mogelijkheden en budgettaire optimalisaties mogelijk bij prefabricatie, meer specifiek aangaande de lokalen jeugdverenigingen en de bouw van de polyvalente zaal. De gehanteerde richtprijzen per m2 zijn hierop gebaseerd.

Onderhavige offertebundel moet aanzien worden als de aanzet van een studie waar kostenbeheersing en budgetbewaking prioritair zijn. Bij verder overleg met de bouwheer en de gebruikers zal tijdens de eerste onderzoeksfase bij de opmaak van het schetsontwerp een gedetailleerd programma van eisen worden ontleed en uitgewerkt. Dit programma van eisen zal in fase schetsontwerp reeds leiden tot een detailstaat en detailraming zodat vroegtijdig kan worden bijgestuurd.

We zien alvast optimalisaties naar dubbel gebruik en afmetingen. Verder onderzoek een meer detaillering van de studie is hierbij noodzakelijk.

10. Kostenbeheersing tijdens het project

De inzet voor het dorp en de bewoners van Kanegem is hoog en er is nood aan ingrepen en investeringen die doordacht en realistisch zijn. Het studieteam volgt de vooropgestelde fasering in de overeenkomst als leidraad voor het uitwerken van ramingen, kostenbeheersing en budgetbewaking.

In een vroeg stadium (fase SO) zal het studieteam op basis van een gedetailleerd en uitgewerkt Programma van Eisen een kostenanalyse opstellen van het project in zijn geheel. Het kantoor zal hierna desgevallend de plannen en het ontwerp in overleg met de bouwheer aanpassen om binnen een afgesproken budget te passen. De kostenanalyse omvat varianten in materialen, programmakeuzes, oppervlaktes e.a. die de bouwheer toelaten weloverwogen beslissen te nemen.

Onze budgetbewaking een beheersing loopt ook door tijdens de opmaak van het aanbestedingsdossier (duidelijke en overzichtelijke dossiers, hanteren van de juiste meetwijze, e.a.) en de werffase (strikte opvolging uitvoeringsstaten, controle rekeningen, e.a.)

Budgetbeheersing zien we als een positief verhaal. Het is door een ontwerp te vereenvoudigen en naar de essentie te brengen dat tegelijk uitstekende architectuur ontstaat en verstandig wordt omgegaan met het budget van de opdrachtgever.

11. Voorstel realisatieproces - planning en werkwijze bij de studieopdracht

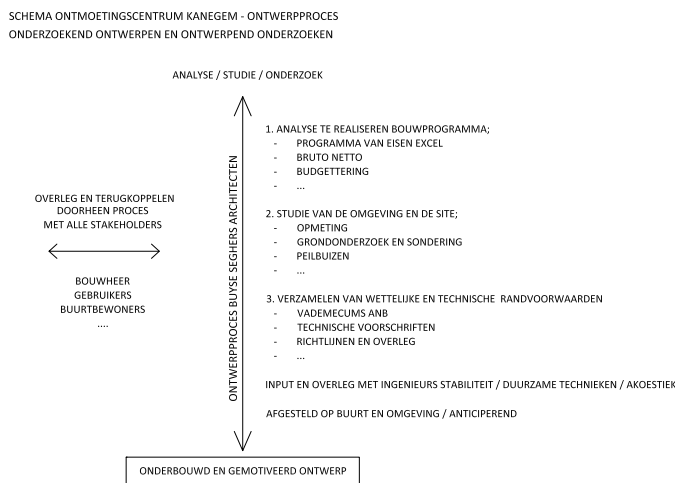
een specifiek participatieproces

De rode draad doorheen alle stappen van het proces, om de te behalen doelstellingen te realiseren, is open en transparante communicatie en overleg, met duidelijke afspraken en gekoppeld aan een realistische timing. Daarom wordt aan het begin van het proces een planning/tijdsschema opgemaakt in een dynamische tool 'project pro' in samenspraak met de bouwheer en getoetst bij de gebruiker. Dit tijdsschema is essentieel voor het verdere optimale verloop van het participatie, ontwerp- en bouwproces. Het geeft tevens alle participanten inzicht in het ontwerp- en uitvoeringsgebeuren. Het studieteam stelt de richtdata voorop die de stad Tielt heeft aangenomen in het bestek en zal deze als basis nemen voor het uitwerken van een gedetailleerde planning en een specifieke participatieproces op maat.

Eventueel kan dit participatieproces bij de studie in Kanegem voorgaand aan de contractuele uitvoeringsperiode worden opgestart. Gebruikers vroegtijdig betrekken kan een breed draagvlak creëren voor het project in Kanegem en waardevolle informatie opleveren die het ontwerpproces kan versnellen wanneer de opdracht daadwerkelijk aanvangt. Overleg tussen opdrachtgever en studieteam is hieromtrent nodig.

aanvang - onderzoekend ontwerpen

Het architectenkantoor zal bij aanvang van de opdracht een gedetailleerde analyse opmaken van het “te realiseren bouwprogramma (1)” in relatie met een studie van de “omgeving en de site (2)” en het “verzamelen van de wettelijke en technische randvoorwaarden (3)”. Deze fasen maken deel uit van het 'ontwerpend onderzoeken' en 'onderzoekend ontwerpen' dat wordt uitgevoerd door de architecten in direct overleg met de ingenieurs akoestiek, technieken en stabiliteit enerzijds en alle stakeholders anderzijds. Het geheel van dit 'onderzoekend ontwerp' en 'ontwerpend onderzoek' geeft aanleiding tot een onderbouwd ontwerp dat is afgetoetst bij alle partijen en aan alle randvoorwaarden.



(1) analyse van het te realiseren bouwprogramma

De analyse van het bouwprogramma omvat onder meer;

- het opstellen van het bouwprogramma in overleg met alle gebruikers (individueel en collectief) en de bouwheer en in overeenkomst met de investeringsbudgetten zoals deze door de bouwheer worden vastgelegd.
 - een rationele uitsplitsing van het noodzakelijke bouwprogramma in netto en bruto oppervlak in tabelvorm rekening houdend met een efficiënte bruto netto verhouding. Het ontwerp zal aan deze rekennota verder worden getoetst zodat een functioneel en compact, kosten efficiënt en duurzaam project en gebouw wordt verkregen.
 - tekenen en rekenen - we onderzoeken optimale uitvoeringen, bouwwijzen en materialen in een vroeg stadium.
- De analyse van het te realiseren bouwprogramma resulteert in een bundel met tabel en referentiedocumenten.

(2) studie van de omgeving en de site

De studie van de omgeving omvat onder meer;

- het opvragen en vastleggen van feiten die hun invloed hebben op het ontwerp- en bouwproces en die tijdig een correcte inschatting betekenen van de bouwkost.
- Zoals daar eventueel zijn;
- de verdere digitale opmeting door een landmeter die de contouren en doorsneden van het perceel vastlegt in Autodesk ACAD 2016. Deze plannen vormen de basis van de op te maken digitale tekeningen.
 - de nodige sonderingen en nazicht van grondgesteldheid. Op deze wijze kan er vroegtijdig worden bepaald welke funderingstype dient te worden gebruikt en gebudgetteerd. Het studieteam / de ingenieur stabiliteit zal in deze adviseren en de nodige randvoorwaarden vastleggen zodat de bouwheer op een efficiënte wijze offertes kan opvragen en toewijzen voor de sonderingen.

- het nodige grondonderzoek en inschatting van het grondverzet en de aanhorende verzet- en stortkosten. Het studieteam zal in deze adviseren en de nodige randvoorwaarden vastleggen zodat de bouwheer hier op een efficiënte wijze offertes grondonderzoek kan opvragen en toewijzen.
- in samenspraak met de bouwheer zal het studieteam richting geven naar het plaatsen van een aantal peilbuizen zodat de grondwaterstand kan worden bepaald waardoor tijdig een correcte inschatting kan gebeuren naar infiltratie en buffervoorzieningen.

(3) verzamelen van wettelijke en technische randvoorwaarden

Het voorgestelde team heeft ervaring met drastische verbouwingen en de aanleg van openbare ruimte. Een doordacht ontwerp gebaseerd op technische kennis terzake en een correcte opvolging van de werken zal (onderhouds)kosten in de toekomst beperken.

De inschrijver zal de Technische Vademecums hanteren van o.m. het agentschap van Natuur en Bos en dit aangaande de aanleg van “Paden en Verhardingen”, “Recreatieve infrastructuur”, “Bomen”, “(sport)Grassen” e.a..... We zullen rekening houden met het technisch vademecum Grasland dat o.a. richtlijnen aangeeft voor het aanleggen en het beheer van sportterreinen.

Door het uitdiepen van bovenstaande 'FACTS' zal het studieteam op de hoogte zijn van de randvoorwaarden die de opdracht bepalen en zullen we dit ontwerpend onderzoek verderzetten in een onderzoekend ontwerp dat met de input van specialisten zal leiden tot een onderbouwd en volledig ontwerp dossier. Elk van voorgaande stappen worden gedocumenteerd en alle data wordt verzameld in één dossier waarop in elk moment van de uitvoering kan worden teruggevallen.

realisatieproces

Het ontwerpteam hecht zeer aan het opzetten van een nauwkeurige, doorgedreven en respectvolle communicatie met de bouwheer en alle betrokken bestuurlijke overheden. Zo zal tijdens het gehele proces op regelmatige basis een stuurgroep bijeen worden geroepen, waar met de bouwheer de voortgang van de werken, de kwaliteit van de voorgestelde ontwerpopties alsook mogelijke wijzigingen zullen worden besproken. De bouwheer heeft hierbij een enkel en rechtstreeks aanspreekpunt bij zaakvoerder en architect Bram Seghers.

Het voorstel van de bouwheer zal door het studieteam in overleg worden uitgediept. We kunnen ons alvast vinden in en verbinden tot een strikte afgesproken timing. we nemen de data vooropgeteld door de bouwheer als uitgangspunt voor onze offerte.

Toekenning Opdracht – juni 2017

Start contractuele uitvoeringsperiode – 2019

Aanvang werken – 2019

Voorlopige oplevering werken – 2020

Als ontwerpers bewaken we ook de planning; tijdens de uitvoeringsfase van de werken. We staan in voor een doorgedreven kwaliteit maar willen tegelijk een dienstverlening leveren die het bouwen aangenaam maakt voor de bouwheer. Niet alleen het gebouw maar ook het bouwproces maakt deel uit van onze zorgen.

12. Team samenstelling en samenwerkingsverbanden

De coördinatie en leiding binnen het projectteam wordt opgenomen door architect Bram Seghers (°1975, Wetteren) en architect Inge Buyse (°1976, Poperinge), Beide zijn zaakvoerder en architect en hebben ruime ervaring in nieuwbouw en renovaties van een grote en kleine schaal.

algemene coördinatie studieteam en rechtstreeks aanspreekpunt voor de bouwheer;

BUYSE SEGHERS ARCHITECTEN - Inge Buyse en Bram seghers, architecten en zaakvoerders
= Bram Seghers - 0486.30.97.44 - bram.seghers@bsarchitecten.com

architectuur, interieur, landschap en tuin;
BUYSE SEGHERS ARCHITECTEN

met volgende studies in onderaanneming;

stabiliteit;
LIME ENGINEERING – ing. Francis Delacroix.

duurzame technieken en EPB;
EDV ENGINEERING – ing. Eddy De Vleeschouwer.

akoestiek;
DAIDALOS PEUTZ- ing. Paul Mees

advies landschap, boom en plantkunde;
ARTHUR DE HAECK - Instituut Natuur- en BosOnderzoek, e.a.

OW	16
08	

OFFERTEFORMULIER

bij het bestek voor de
tweede fase van de Oproep WinVorm tot kandidatuurstelling, voor
het project OW1608: de volledige studieopdracht voor de
'RECREATIEVE ZONE KANEGEM'.

~~Hypothese A~~ VOOR EEN NATUURLIJK PERSOON⁴

~~De ondergetekende (naam en voornamen) . . .~~

~~Hoedanigheid of beroep: . . .~~

~~Nationaliteit : . . .~~

~~Wettelijke woonplaats: (adres) . . .~~

Hypothese B

VOOR EEN RECHTSPERSOON¹

De vennootschap: (handelsnaam of naam) **BUYSE SEGHERS ARCHITECTEN**

Rechtsvorm : **BVBA**

Nationaliteit : **BELG**

Maatschappelijke zetel : (adres) **APPENSVOORDESTRAAT 161 9920 LOVENDEGEM**

waarvan de statuten zijn goedgekeurd door de orde van architecten.

Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n)⁽²⁾⁽³⁾: (naam en voornamen) **SEGHERS BRAM
FRIDA FELIX**

in hoedanigheid van **ZAAKVOERDER EN ARCHITECT**

Nationaliteit : **BELG**

Wettelijke woonplaats: (adres) **APPENSVOORDESTRAAT 161 9920 LOVENDEGEM**

Hypothese C

~~VOOR EEN COMBINATIE ZONDER RECHTSPERSOONLIJKHEID WAARBIJ
MEERDEREN NATUURLIJKE EN / OF RECHTSPERSONEN OPTREDEN⁽⁴⁾~~

~~De ondergetekende(n) en / of de vennootschap(pen)~~

~~(Hierna dienen voor ieder van hen de gegevens ingevuld te worden naargelang het een
natuurlijke of een rechtspersoon betreft.)~~

~~De ondergetekende: (naam en voornamen) . . .~~

~~Hoedanigheid of beroep: ...~~

~~Nationaliteit: ...~~

~~Wettelijke woonplaats: (adres) ...~~

~~en ...~~

~~De vennootschap (handelsnaam of naam): ...~~

~~Rechtsvorm: ...~~

~~Nationaliteit: ...~~

~~Maatschappelijke zetel: (adres) ...~~

~~waarvan de statuten zijn goedgekeurd door de orde van architecten.~~

~~Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n)⁽²⁾⁽³⁾: (naam en voornamen) ...~~

~~in hoedanigheid van ...~~

~~Nationaliteit: ...~~

~~Wettelijke woonplaats: (adres) ...~~

~~en ...~~

~~Deze combinatie wordt tegenover de opdrachtgever vertegenwoordigd door de ondergetekende(n)⁽³⁾: (naam en voornamen) mevrouw Els De Rammelaere~~

~~in hoedanigheid van burgemeester van de stad Tielt~~

~~Nationaliteit: Belg~~

~~Wettelijke woonplaats: (adres) Markt 13, 8700 Tielt~~

~~en de heer Hendrik Vandenbruwane~~

~~in hoedanigheid van secretaris van de stad Tielt~~

~~Nationaliteit: Belg~~

~~Wettelijke woonplaats: (adres) Markt 13, 8700 Tielt~~

~~Verbindt zich op zijn / verbinden zich hoofdelijk op hun, roerende en onroerende goederen, tot het uitvoeren van de opdracht overeenkomstig de besteksvoorwaarden. Bij deze offerte zijn eveneens de documenten toegevoegd die het bestek verplicht.~~

Gedaan te **LOVENDEGEM**

Op (datum) **30/03/2017**

Voor de inschrijver(s),

BRAM SEGHERS, ZAAKVOORDER BUYSE SEGHERS ARCHITECTEN EN ARCHITECT

¹ Slechts één hypothese kan geldig ingevuld worden – de overige doorhalen of verwijderen.

² De volgende gegevens dienen door elke gemachtigde ingevuld te worden.

³ Elke gemachtigde voegt bij zijn/haar offerte de authentieke of onderhandse akte waaruit zijn/haar bevoegdheid blijkt of een gewaarmerkt afschrift van zijn/haar volmacht. Hij/zij kan zich ook beperken tot verwijzing naar het nummer van de bijlage aan het Belgisch Staatsblad waarin zijn/haar bevoegdheden zijn bekendgemaakt. **NR. BIJLAGE 0061264**

Ondertekenden verbinden zich ertoe samen te werken voor de opdracht;

Oproep Winvorm 16-08 'RECREATIEVE ZONE KANEGEM'

DAIDALOS PEUTZ BOUWFYSISCH INGENIEURSBUREAU BVBA verbindt zich ertoe om in het kader van de opdracht prestaties te leveren samen met BUYSE SEGHERS ARCHITECTEN BVBA. DAIDALOS PEUTZ BOUWFYSISCH INGENIEURSBUREAU BVBA zal bij deze in onderaanneming van BUYSE SEGHERS ARCHITECTEN BVBA instaan voor de STUDIE AKOESTIEK volgens onderlinge overeenkomst.

Het betreft "de volledige studie van de akoestiek van de geluidsisolatie naar de burelen, de buitengeluiden, de ruimten onderling, de andere publieke en niet publieke ruimten en het geluidsniveau in de lokalen; de studie van de inrichting van de buitenruimte en de groenaanleg;"

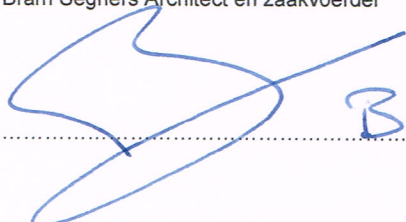
DAIDALOS PEUTZ BOUWFYSISCH INGENIEURSBUREAU BVBA

met maatschappelijke zetel te 3000 Leuven, Vital Decosterstraat 67A bus 1, vertegenwoordigd door
Paul Mees, Ingenieur en zaakvoerder



BUYSE SEGHERS ARCHITECTEN BVBA / BRAM SEGHERS

met maatschappelijke zetel te 9920 Lovendegem, Appensvoordestraat 161A, vertegenwoordigd door
Bram Seghers Architect en zaakvoerder



Bram SEGHERS 27.03.2017

INTENTIEVERKLARING TOT SAMENWERKING – OW16-08 'RECREATIEVE ZONE KANEGEM'

Ondertekenden verbinden zich ertoe samen te werken voor de opdracht;

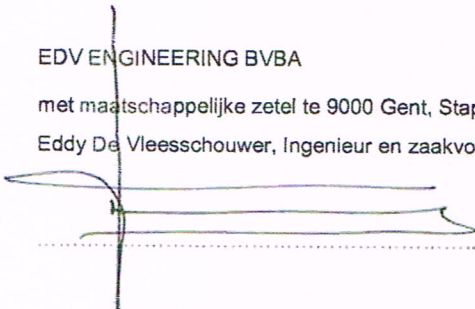
Oproep Winvorm 16-08 'RECREATIEVE ZONE KANEGEM'

EDV Engineering BVBA verbindt zich ertoe om in het kader van de opdracht exclusief prestaties te leveren samen met BUYSE SEGHERS ARCHITECTEN BVBA. EDV Engineering BVBA zal bij deze in onderaanneming van BUYSE SEGHERS ARCHITECTEN BVBA instaan voor de **STUDIE TECHNIEKEN EN EPB** volgens onderlinge overeenkomst.

"Het betreft de studie van het klimaat en alle speciale technieken, inclusief de EPB-verslaggeving: HVAC, sanitair, elektriciteit, telefonie, data, branddetectie en – beveiliging, , geluid, gebouwenbeheersystemen,"

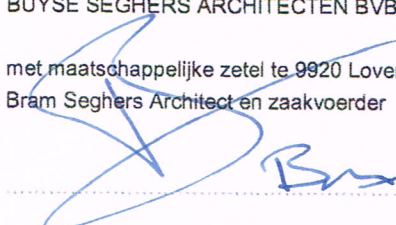
EDV ENGINEERING BVBA

met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Stapelplein 32, vertegenwoordigd door
Eddy De Vleeschouwer, Ingenieur en zaakvoerder



BUYSE SEGHERS ARCHITECTEN BVBA / BRAM SEGHERS

met maatschappelijke zetel te 9920 Lovendegem, Appensvoordestraat 161A, vertegenwoordigd door
Bram Seghers Architect en zaakvoerder



Bram SEGHERS 27.03.2017

INTENTIEVERKLARING TOT SAMENWERKING – OW16-08 'RECREATIEVE ZONE KANEGEM'

Ondertekenden verbinden zich ertoe samen te werken voor de opdracht;

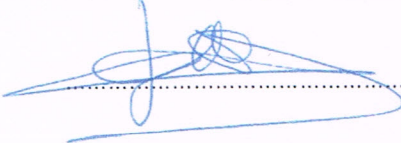
Oproep Winvorm 16-08 'RECREATIEVE ZONE KANEGEM'

Lime Engineering BVBA verbindt zich ertoe om in het kader van de opdracht exclusief prestaties te leveren samen met BUYSE SEGHERS ARCHITECTEN BVBA. Lime Engineering BVBA zal bij deze in onderaanneming van BUYSE SEGHERS ARCHITECTEN BVBA instaan voor de **STABILITEITSTUDIE** volgens onderlinge overeenkomst.

LIME ENGINEERING BVBA

met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voorhavenkaai 5, vertegenwoordigd door

Francis Delacroix, Ingenieur en zaakvoerder



29/03/2017

BUYSE SEGHERS ARCHITECTEN BVBA / BRAM SEGHERS

met maatschappelijke zetel te 9920 Lovendegem, Appensvoordestraat 161A, vertegenwoordigd door

Bram Seghers Architect en zaakvoerder



Bram SEGHERS 27.03.2017