

WINVORM

**Omvorming van de voormalige
Sint-Theresiakapel Westende-Bad
tot toeristische onthaalinfrastructuur
en flexibele publiekruimte**



Colofon

Opdracht	OW2106 Omvorming van de voormalige Sint-Theresiakapel Westende-Bad tot toeristische onthaalinfrastructuur en flexibele publieksruimte.
Opdrachtgever	Gemeente Middelkerke Spermaliestraat 1 8430 Middelkerke
Inschrijver	aNNo architecten bv Forelstraat 55b 9000 Gent hello@annoarchitecten.be www.annoarchitecten.be
Experts in onderaanneming	BAS studiebureau stabiliteit
	BAST Architects & Engineers studiebureau technieken
	Scala Consultants studiebureau akoestiek

Inhoud

Zonnige groetjes uit Westende!	5
Een nieuwe doorsteek, een nieuwe oriëntatie, een nieuwe functie	6
De kapel centraal op een groen plein	7
Een moderne beeldenstorm	10
En toen was er licht!	15
Het nieuwe toeristisch onthaal	16
Polyvalente ruimte voor iedereen	21
De seizoenen in de kapel	22
Arts & crafts als inspiratie	24
De ladder naar de hemel	26
Duurzaamheid	27
Procesaanpak	29
Kostenraming en -beheersing	33
Opgave van de studiekosten	36
Teamsamenstelling	37

Zonnige groetjes uit Westende!

Het ambitieus investeringsprogramma om Westende opnieuw op de kaart te zetten als een aantrekkelijke badplaats is met onder meer de heraanleg van het openbaar domein en de aanleg van de grasdijken volop aan de gang. Westende mist daarbij nog één troef: een nieuw toeristisch onthaal.

Naast zee en strand en de onmiddellijke nabijheid van de polders beschikt Westende ook over heel wat beschermde gebouwen. De historische dorpskom met onder andere de aanwezigheid van de villa Les Zéphyrs en de Sint-Theresiakapel geeft de badplaats een unieke identiteit.

De Sint-Theresiakapel, aan de eredienst onttrokken, en sinds 2020 eigendom van de gemeente Middelkerke, leent zich door haar locatie, ruimte en

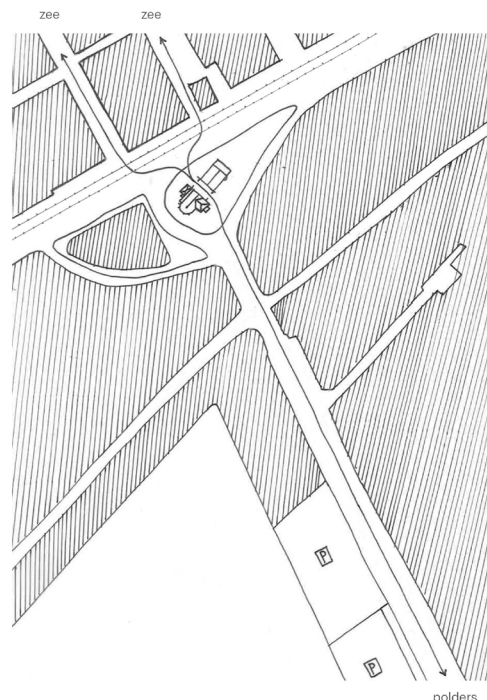
afmetingen tot het onderbrengen van een toeristisch onthaal. De grote uitdaging daarbij: hoe kan er licht en zicht in het gebouw worden gebracht zonder de eigenheid van de kapel te verliezen. Als jonge architecten zijn we steeds op zoek naar uitdagende en maatschappelijk relevante opdrachten waar erfgoed en architectuur samenkomen. Het spreekt voor zich dat we een kans als deze dus niet willen laten liggen.

Toeristisch onthaal zoekt nieuwe zichtbare locatie, ontwijde kapel zoekt nieuwe functie. Samen vormen ze een nieuw aantrekkingspunt voor Westende. Een interessante opportuniteit waarbij één plus één drie is. Wij geloven dan ook dat de Sint-Theresiakapel bij uitstek geschikt is om de ambitie van Westende waar te maken.



Een nieuwe doorsteek, een nieuwe oriëntatie, een nieuwe functie

De kapel ligt op het letterlijke kruispunt van de route naar zee en polder, vanaf zowel autoparking als halte van de kusttram. De centrale ligging vormt zo de ideale positie voor een nieuw onthaal. Echter vragen de verschillende richtingen van benaderen een herinterpretatie van de bestaande éézijdige oost-west oriëntatie van de kapel. De huidige aslijn van de kapel volgt immers de typische opbouw van een gebouw in de religieuze context: éézijdig gericht op de langse richting, met één ingang aan het ene uiteinde, het koor aan het andere. Een bijkomende doorsteek dwars op de langse zijde van de kapel markeert de nieuwe ontvangstfunctie vanuit alle richtingen. Bovendien loopt op die manier de route van de bezoeker niet langs maar doorheen de kapel.



zicht op het koor van de kapel vanaf kruispunt op route zee naar Badenlaan



zicht op de dwarse zijde van de kapel vanaf route parking Badenlaan naar zee



zicht op de langse zijde kapel vanaf de tramhalte



zicht op de polders in de verte vanaf de kapel benadrukt relatie met natuur

De kapel centraal op een groen plein

De kapel ligt, omgeven door drukke verkeersassen, op een afgebakend doch groen eiland. Een nieuwe omgevingsaanleg, passend binnen het beeldkwaliteitsplan in opmaak door SWECO, kan bijdragen tot de aantrekkingskracht van de kapel als ankerpunt en tegelijk tot de herwaardering en vergroening van het openbaar domein. Door de (groen)aanleg te herdenken en door te trekken tot aan de omringende bebouwing komt de kapel centraal op een plein te staan en wordt ze toegankelijk vanuit alle richtingen. Naast het opwaarderen van het historische dorpsgezicht, ontstaat ook een aangename, groene plek die de aanleiding geeft tot vertragen en ontdekken.

Het ontwerpteam doet volgende suggesties voor de omgevingsaanleg:

- benadering plein van gevel tot gevel
- zachte aanleg (gelijkaardig aan woonerf) waarbij de auto en tram te gast zijn
- maken van duidelijke routing voor de voetgangers
- tramsporen in een groene bedding
- aanleg van een wadi voor infiltratie hemelwater
- waterdoorlatende verharding
- groene aanleg rondom kapel, als hedendaagse interpretatie van cottage tuinen.



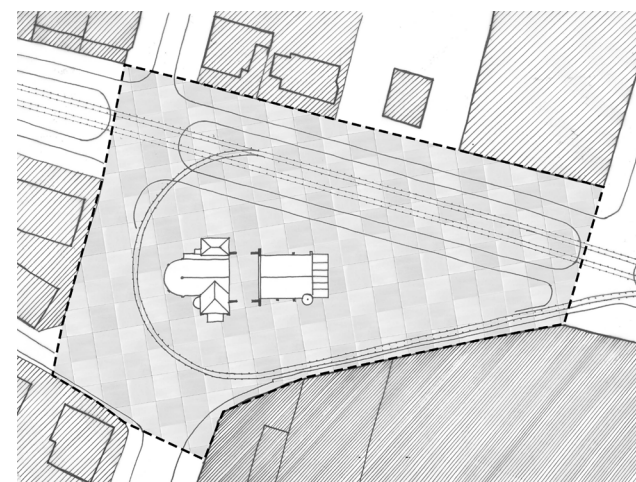
waterdoorlatende verharding



groene trambedding

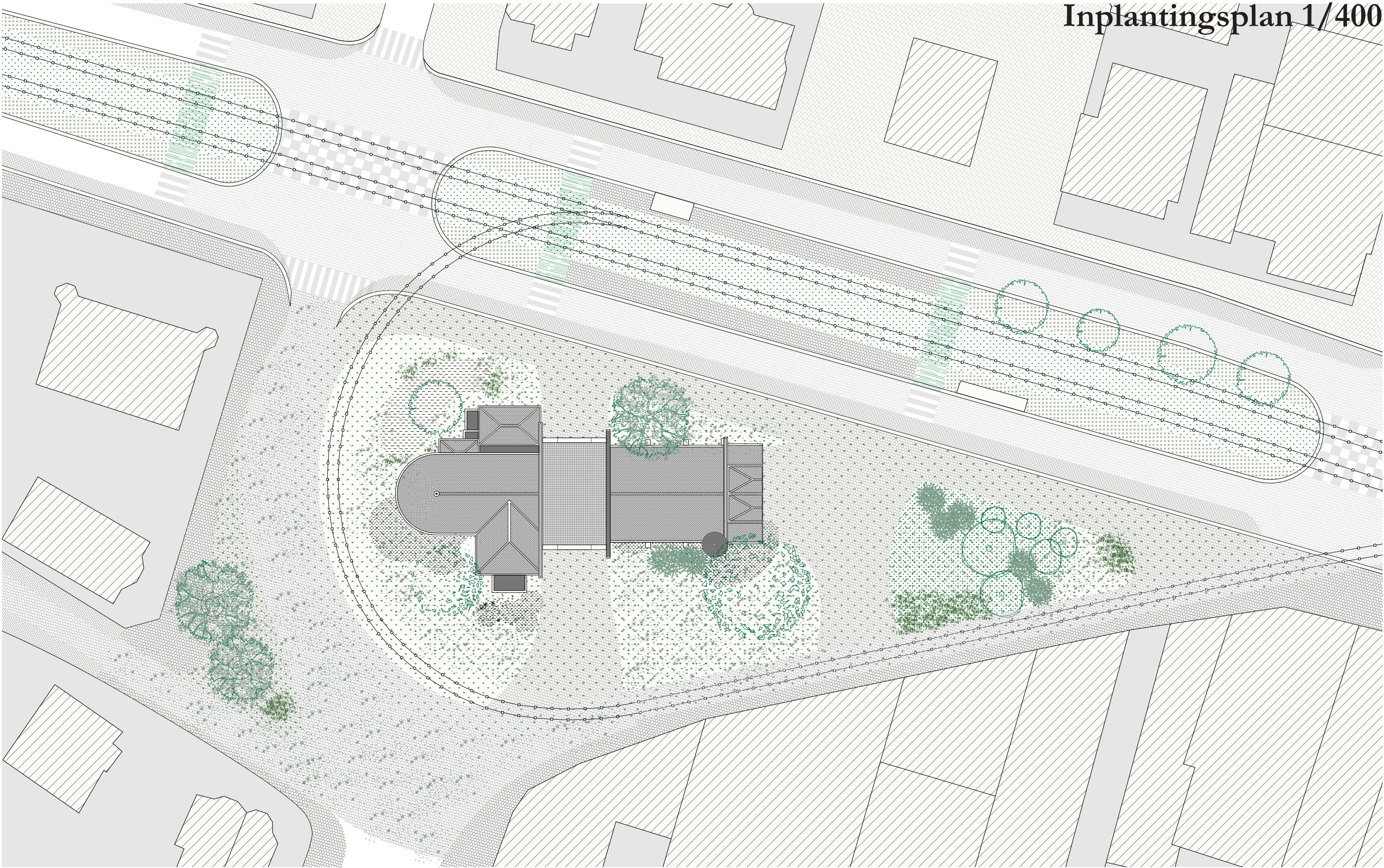


wadi



hedendaagse tuin bij cottage (Deauville – Erik Dhont)

Inplantingsplan 1/400



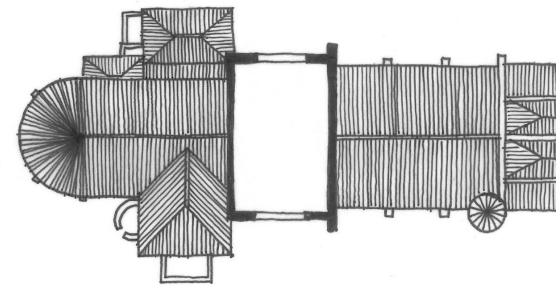
Een moderne beeldenstorm

Hoe kunnen we de kapel met haar erfgoedwaarden behouden en tegelijk de nieuwe functie duidelijk afleesbaar maken? Onze zoektocht naar het antwoord op die vraag leidde ons naar de Beeldenstorm. Bij deze vernielingen in de 16de eeuw werd door het wegnemen van één type element, meer bepaald de heiligenbeelden, de religieuze betekenis van een kerk weggenomen. Dit concept vormde de inspiratie voor ons voorstel.

Het ontpitten van een zone van het gebouw als ingreep voor het “visueel ontwijden” van de kapel kwam naar voren. Door deze ingreep ter hoogte van het transept (dwarsbeuk) te positioneren, kan ook de dwarse doorsteek worden gerealiseerd.



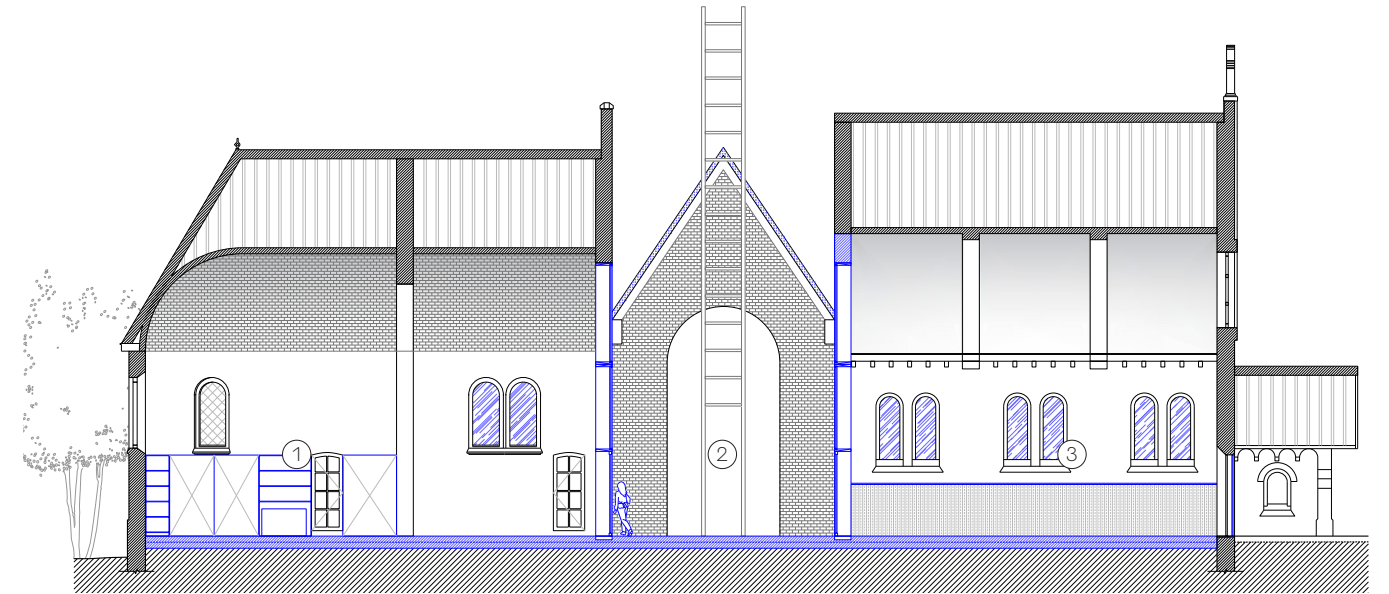
Bildersturm, Frans Hogenberg (1566)



De open tussenruimte in het transept nodigt de bezoekers uit tot ontdekking.



Langse gevel (zuid) – schaal 1/250



Langsdoorsnede – schaal 1/250

- ① toeristisch onthaal
- ② transept
- ③ polyvalente ruimte

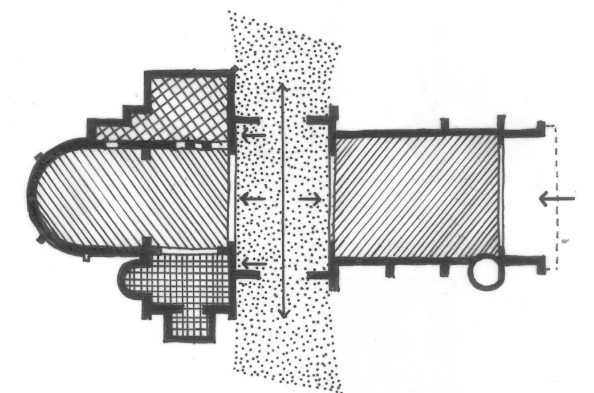
Het ontpitten van het transept zorgt tegelijk voor een logische functionele opdeling van de kapel in twee delen: koor en schip. Daar waar de kapel in haar huidige vorm door het verlengen van het koor te lang en uit proportie aanvoelt, zijn de twee ruimtes die ontstaan langsheen het opengewerkt transept opnieuw in verhouding. Het toeristisch onthaal wordt ondergebracht in het koor, de polyvalente ruimte in het schip.

De aanwezige aanbouwen maken deel uit van de bouwgeschiedenis van de kapel en hebben zich qua stijl helemaal ingepast in de originele kapel. Deze worden daarom maximaal behouden en ingezet voor ondersteunende functies. Hierdoor blijft de ruimtelijkheid van zowel het koor als het schip integraal behouden.

Het transept vormt de centrale plek die ook de circulatie aanstuurt. Zowel het toeristisch onthaal, de polyvalente ruimte als het sanitair zijn samen te gebruiken alsook apart te betreden en af te sluiten, afhankelijk van de noodzaak. Met andere woorden: het plan biedt de nodige flexibiliteit naar gebruik en ontsluiting.

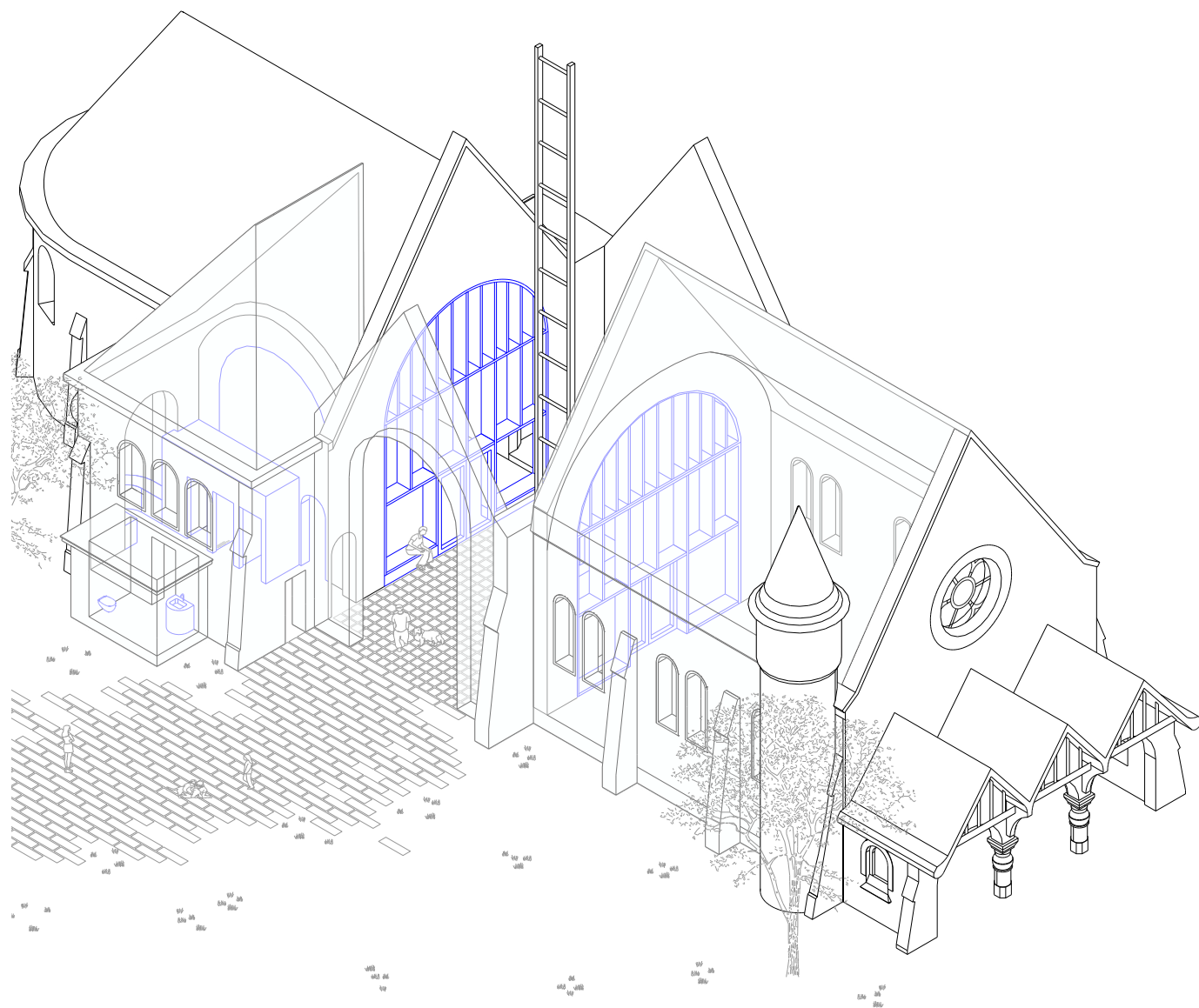


Kapel tijdens de bouw met het originele koor (bron: delcampe.net)



Het open transept deelt de kapel op en biedt een flexibele ontsluiting.





En toen was er licht!

Als uitgangspunt geldt het maximaal behoud van deze mooie kapel met haar erfgoedwaarden. Maar de kapel is in haar huidige toestand donker en gesloten. De nieuwe functies vragen de integratie van licht en zicht. Het opengewerkte transept speelt ook hierop in: via de twee boogvormige openingen die vrij komen door het wegnemen van het dak, wordt maximaal licht in de kapel binnen getrokken. De bogen worden ingevuld met een maximaal beglaasde

houten vliesgevel. Doorheen de open bogen in de tipgevels is zowel zicht vanuit als naar het toeristisch onthaal en de polyvalente zaal mogelijk.

Aanvullend worden de minder waardevolle glas-in-lood ramen vervangen door nieuwe ramen met helder glas. Verdere ingrepen aan de gevels in het kader van licht en zicht zijn hierdoor overbodig.



Langse gevel (noord) - schaal 1/250



De kapel is op dit moment zeer donker.



Houten vliesgevel (weekendhuis, Gafpa architecten)



The House of Silence (Dhooge Meganck)

Het nieuwe toeristisch onthaal

Een nieuw toeristisch onthaal biedt de kans om na te denken over hoe een hedendaags onthaal werkt en wordt vormgegeven. Om interactie met de bezoekers aan te sporen, worden er in de ruimte zelf geen vaste elementen geplaatst. Geen lange balie dus. Wel één lange kastenwand tegen de gebogen gevel van het koor, die plaatst biedt aan folders, boeken, de shop en berging.

De werkposten zijn mobiel: ze kunnen op de gewenste positie geplaatst en gebruikt worden of in de wand worden opgeborgen. De ruimte blijft zo volledige open en kan dus flexibel worden ingezet met losse elementen.

Het kastmeubel wordt voorzien in een geluidsabsorberend materiaal en zal zo bijdragen aan het verbeteren van de akoestiek in de ruimte.

De voormalige sacristie omvat de ondersteunende functies voor het personeel: een eigen sanitair, eetruimte met kitchenette en heel wat kasten in functie van het opbergen van materiaal. Deze zijn rechtstreeks toegankelijk vanuit het koor, of via een aparte ingang via het transept.

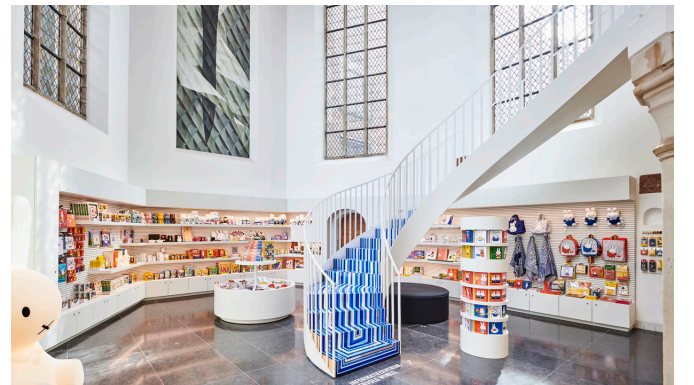
Het nieuwe toeristisch onthaal heeft een eigen identiteit en is dynamisch, bereikbaar en gastvrij.



Geïntegreerd meubel (onthaal-shop Vlaamse Zaal Raversijde, aNNo architecten)



Geïntegreerd meubel (Flanders Visitor Center)



Kastenwand in koor (museumshop Centraal Museum Utrecht)



Akoestische bekleding (Predikherenklooster Mechelen)



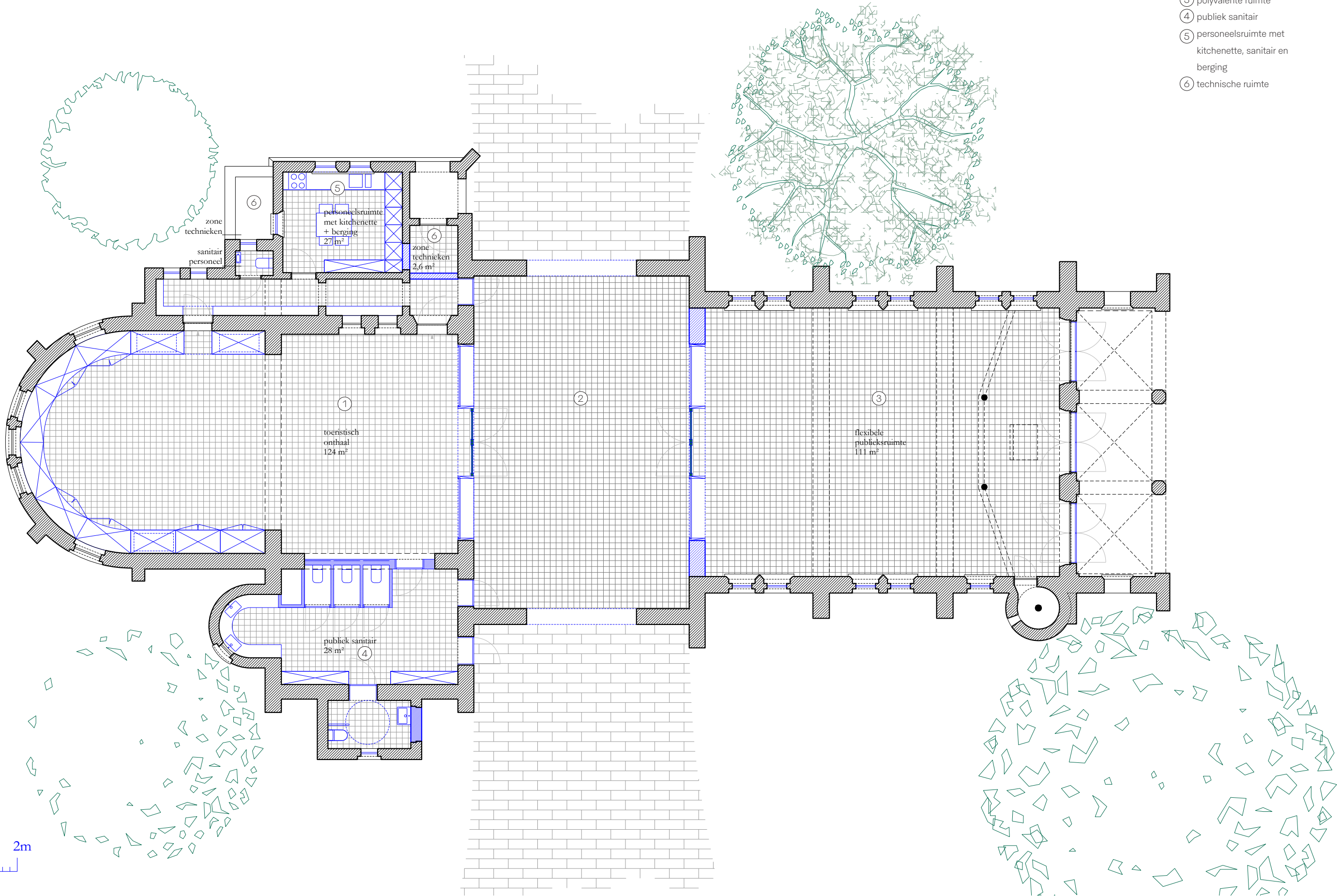
Grondplan 1/125

WINVORM SINT-THERESIAKAPEL | WESTENDE

18

aNo ARCHITECTEN | BAS | BAST | SCALA

- ① toeristisch onthaal
- ② transept
- ③ polyvalente ruimte
- ④ publiek sanitair
- ⑤ personeelsruimte met kitchenette, sanitair en berging
- ⑥ technische ruimte





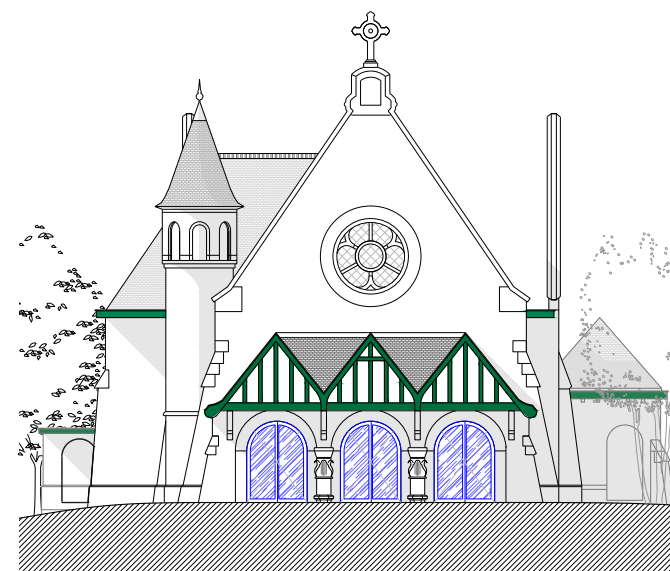
Polyvalente ruimte voor iedereen

Het schip kan worden ingezet als ruimte voor recepties, vergaderingen of als cultuurlocatie. Het open en flexibel plan laat vele invullingen toe. De zaal kan beroep doen op de ondersteunende functies (o.a. sanitair) die zich in de zijgebouwtjes van de kapel bevinden. Zo zijn er geen “boxen” of een nieuwe aanbouw nodig, en kan men de ruimtelijkheid van de kapel integraal blijven ervaren. Door de transparante schrijnwerkgehlen in de bogen van het transept wordt het doorzicht tot in het koor behouden.

Het schip van de kapel is op zichzelf een imposante ruimte. Naast het herstel en de opfrissing van het interieur vraagt deze ruimte dus weinig ingrepen. Wel wordt langs de gevelwanden bijkomend een

lambrisering in een absorberend materiaal voorzien in functie van akoestiek. Voor de vloer is geopteerd voor nieuwe keramische tegels in kleuren die qua tint aansluiten met de andere materialen.

Het bestaande inkomportaal blijft behouden en wordt ingezet als hoofdinkom van de polyvalente ruimte. Voor de bestaande houten deuren worden nieuwe glazen deuren geplaatst, die bieden relatie tussen zaal en omgeving. De bestaande houten deuren blijven behouden en krijgen een functie als binnenluiken. Ook langs het transept is er inkijk in de polyvalente ruimte. De zaal is een ontmoetingsplek waar bewoners, tweedeverblijvers en toeristen samen komen.



Dwarse gevel (oost) – schaal 1/250



Door ramen en deuren te voorzien van helder glas zal de ruimte heel wat lichter aanvoelen.

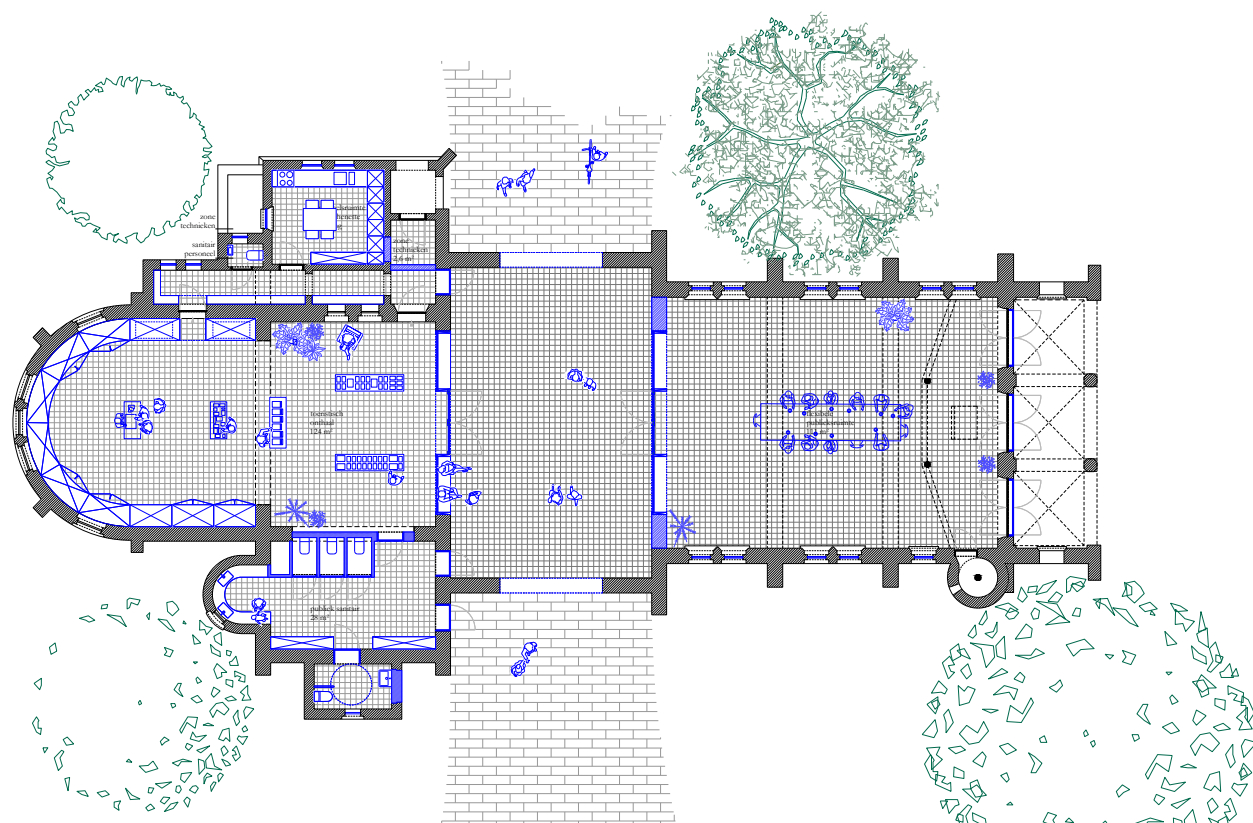
De seizoenen in de kapel

De kapel past zich aan aan de seizoenen (hoog-, laag- en tussenseizoen). Door het open plan zijn zowel het toeristisch onthaal als de polyvalente zaal in te richten in functie van gebruik en bezetting. Ze functioneren samen of apart. De verschillende scenario's tonen hoe flexibel de planindeling is.

WINVORM SINT-THERESIAKAPEL | WESTENDE

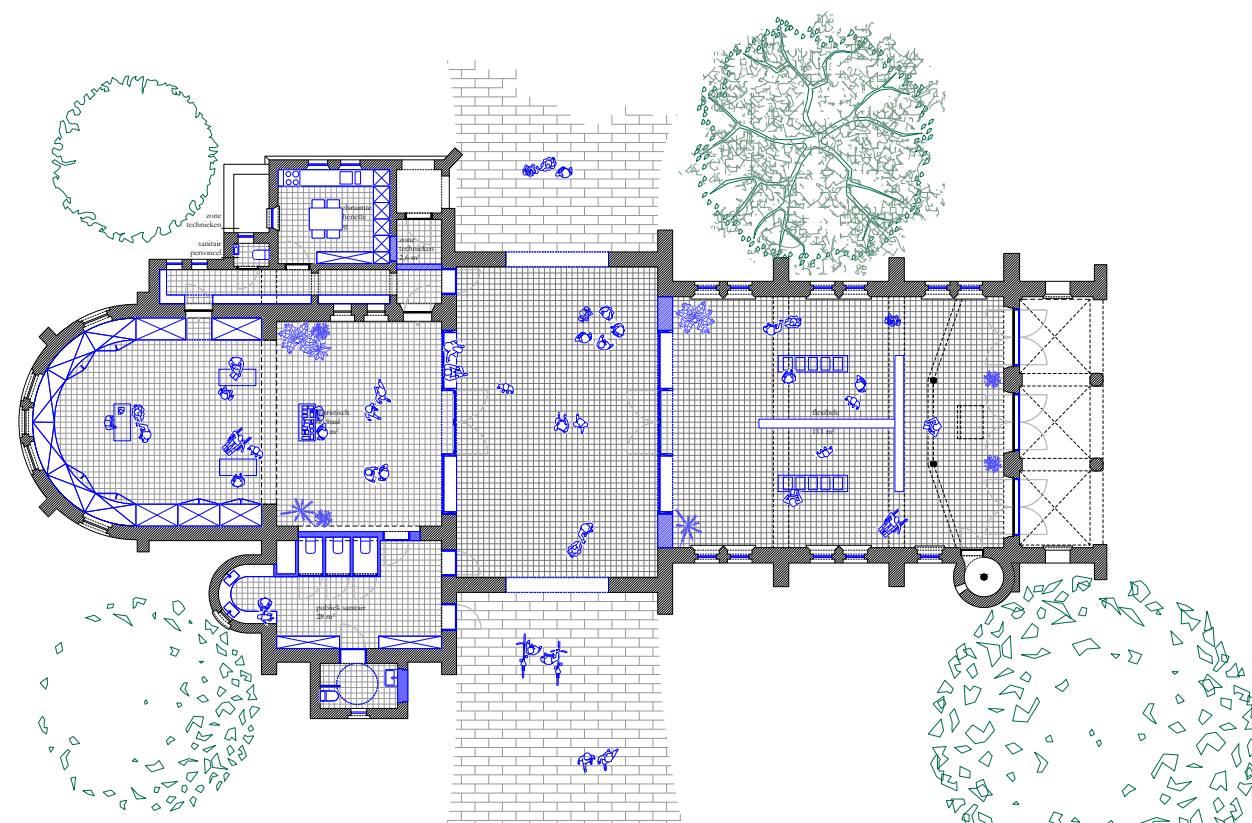
22

aIno ARCHITECTEN | BAS | BAST | SCALA



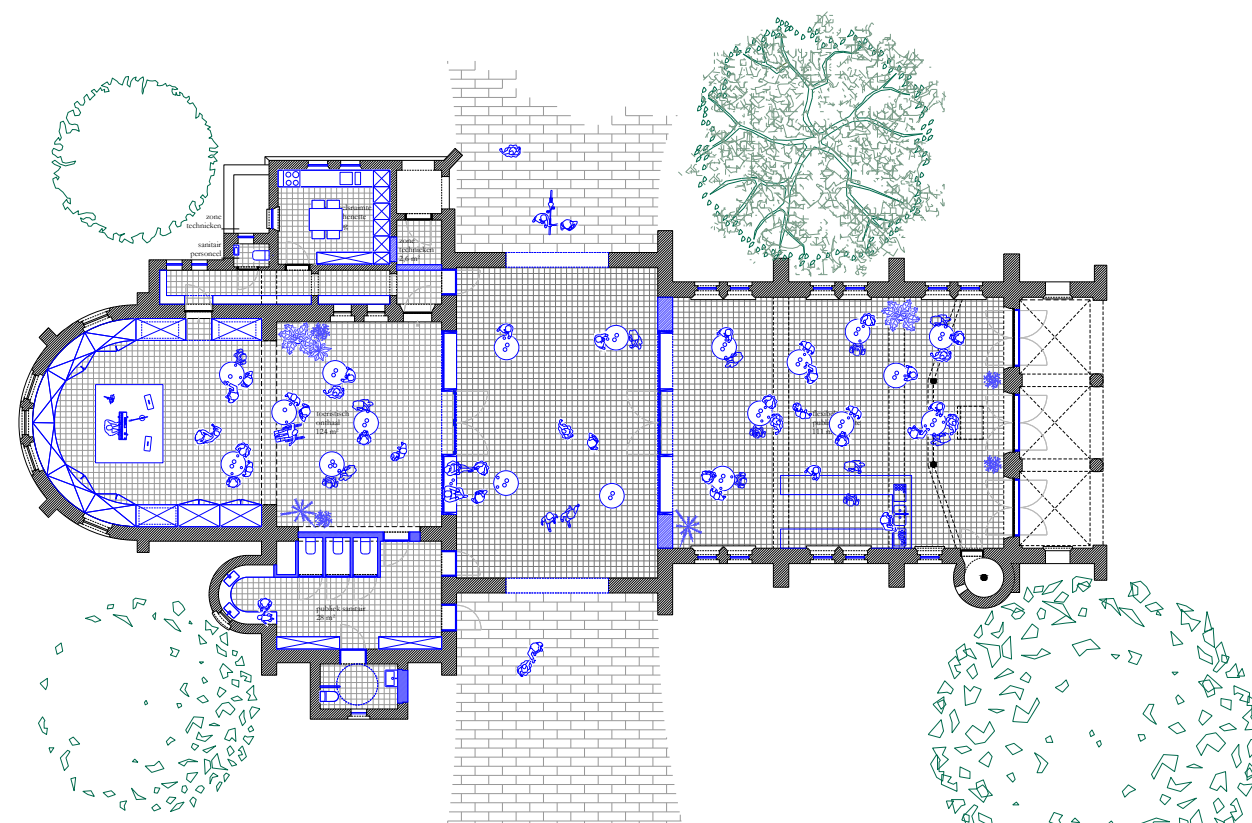
Laagseizoen: vergadering

Het toeristisch staat op een lager pitje tijdens de wintermaanden, het is rustig in Westende. Het infopunt biedt wat welgekomen warmte en enkele bezoekers snuisteren door de shop op zoek naar verborgen parels. Aan de overkant van het transept is het beduidend drukker. De parelvisser, Kreativa, De Wollebollekes, het Camerlinckxkoor, Octopus vzw,... allemaal vinden ze hun weg naar de vernieuwde kapel. Vooral in deze koudere periode wordt de verwarmde zaal gretig gebruikt om te vergaderen, overleggen en samen te plannen voor de toekomst. De kapel verwelkomt iedereen met open armen.



Hoogseizoen: expo

Augustus, de zomer blaast door de straten van Westende. Bezoekers van de Beaufort kunsttriennale genieten van de nieuwe expo in de zaal. In het koor staan de medewerkers paraat om alle toeristen van de juiste informatie te voorzien en welkom te heten op deze mooie plek tussen de polders en het strand.



Middenseizoen: receptie

Lente in Westende! De gemeente zet haar geëngageerde bewoners in de verf en nodigt iedereen uit om in de kapel te vieren. De volledige kapel wordt ingezet, alle meubels van het onthaal worden veilig opgeborgen in de kast en de deuren staan wagenwijd open. Door het goeie weer wordt het nieuwe groene plein rondom de kapel ingenomen door spelende kinderen terwijl hun ouders luisteren naar het concert in het koor.

Arts & crafts als inspiratie

Geïnspireerd door de cottages

De oorsprong van de kapel ligt bij vakantiegangers die nabij hun vakantiewoningen een eigen plaats voor misvieringen lieten oprichten. De kapel is daardoor, zelfs met een nieuwe invulling, onlosmakelijk verbonden met de vrijstaande cottages en villa's rondom. Samen vormen ze het beschermd dorpsgezicht van Westende.

Om de relatie met de villa's te versterken, zijn de belangrijkste nieuwe elementen geïnspireerd op de arts & crafts stijl die we in de villa's terugvinden. De vormgeving van de nieuwe schrijnwerkgehlen betreft een hedendaagse interpretatie van de raam- en gevelopdelingen die de cottages typeren (gelaagdheid, verhouding, extra opdeling naar boven toe). Voor de vloer kiezen we voor nieuwe keramische tegels, een vloerafwerking die typisch in harmonieuze tinten en verschillende patronen in cottagewoningen terug te vinden zijn.

Glas-in-loodramen

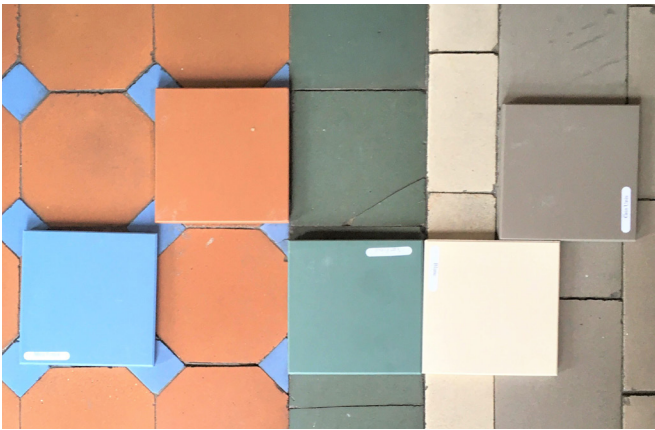
We stellen voor om enkele glas-in-loodramen (de meest waardevolle) te behouden, meer bepaald die in het koor en het rosas boven de inkom. De andere ramen worden vervangen door helder glas. Deze visie is verder te verfijnen in overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed.



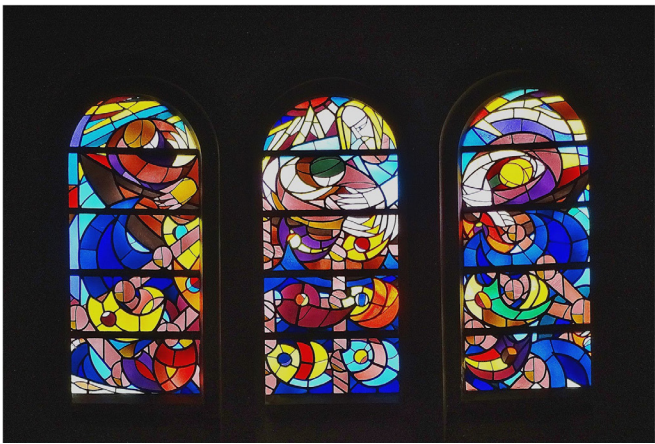
Dwarse gevel (west) 1/250



Kapel met achterliggend cottages, interbellum (bron: delcampe.net)



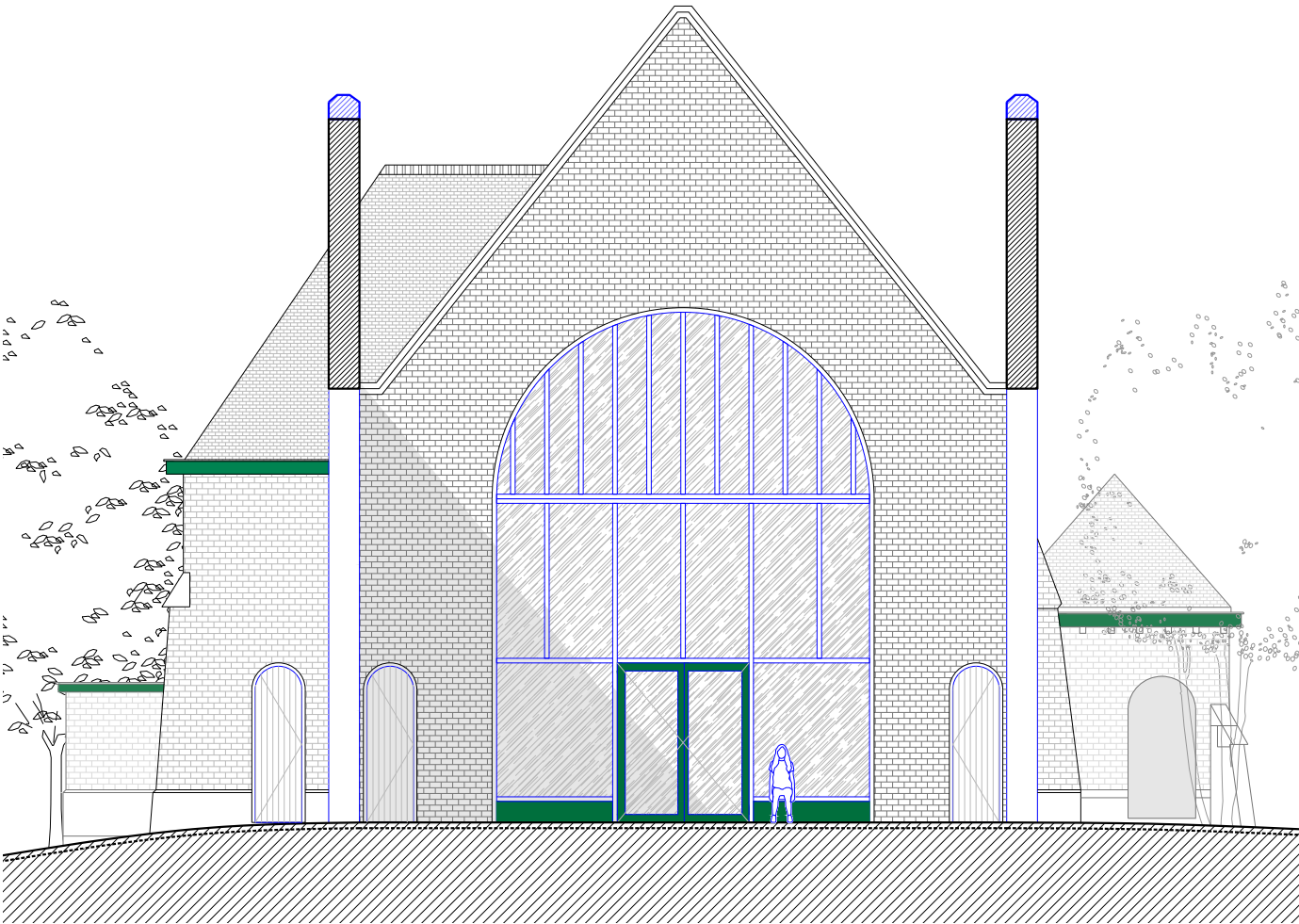
Onderzoek keramische tegels voor een cottagewoning (aNno architecten)



Glas-in-loodramen in koor blijven behouden



Inventaris van de cottages rondom de Sint-Theresiakapel



Dwarse doorsnede 1/125

De ladder naar de hemel

Op sommige beelden is hij u misschien reeds opgevallen: een overschaalde ladder in het midden van het transept. Deze staat daar niet toevallig... Het is een voorstel voor de integratie van kunst in dit project.

Deze 18m hoge ladder van kunstenaar Tim Volckaert is een jacobsladder: een moderne vertaling van het verhaal Genesis uit de Hebreeuwse Bijbel. De ladder stond reeds op verschillende locaties in Gent, maar vond daarna geen permanente locatie. Tot nu.

De ladder naar de hemel past zich ruimtelijk goed

in in het opengewerkt transept. Hij is zichtbaar door de openingen in de tipgevel en steekt er bovenuit. Het kunstwerk voegt bovendien een verticaal accent toe aan de kapel. Hij wekt de aandacht en de nieuwsgierigheid van de passant.

De ladder is geen religieus symbool maar heeft door zijn verhaal wel een religieuze verwijzing en vormt zo een knipoog naar de religieuze context waarin deze zou worden geplaatst.

We hadden reeds contact met de kunstenaar, die bereid is om mee te werken aan dit project.



Jacobsladder van Tim Volckaert in Gent

Duurzaamheid

Een duurzame benadering is voor het ontwerpteam vanzelfsprekend. Duurzaamheid wordt niet achteraf als laag aan het project toegevoegd maar maakt integraal deel uit van de ontwerpstrategie. Het loopt als een rode draad door het volledige bouwproces, vanaf het bepalen van de projectdefinitie over het ontwerp tot en met de gebruiksfase.

De realisatie van de “meerwaarde” in ons voorstel schuilt in het feit dat het ontwerpvoorstel verder gaat dan enkel een antwoord bieden op het beperken van de energievraag.

Duurzaamheid gaat in kader van deze opdracht over verschillende thema's, die hieronder kort worden toegelicht.

Herbestemming bestaand patrimonium

De opdrachtgever heeft de eerste aanzet gedaan wat betreft een duurzame visie door te opteren voor de herbestemming van een bestaand gebouw. Niets is immers zo duurzaam als het gebruiken van bestaand patrimonium, aangezien er geen nieuwe materialen dienen te worden geproduceerd.

Minder is meer

Het uitgangspunt van het ontwerp betreft het maximaal behoud van het gebouw met alle aanbouwen. Door te werken met één ingreep blijven de projectgerelateerde werken beperkt in omvang. Er is geen nieuwbouw of vervangbouw nodig. Ook hierdoor blijft de vraag naar nieuwe materialen laag.

Flexibel is duurzaam

De planindeling is zo flexibel mogelijk gehouden: de ruimtes zijn open gehouden, er zijn geen vaste elementen in de ruimtes geplaatst die nieuwe functies verhinderen. Wanneer er op termijn een gewijzigde of aanvullende vraag is naar een functies, is deze dus wellicht mogelijk.

Energetische duurzaamheid

Beperken van de energievraag

Energie die je niet verbruikt is nog altijd de goedkoopste energie. Daarom wordt de gebouwschil geïsoleerd daar waar gebouwelementen worden vernieuwd: op het dak wordt bij het vernieuwen van de leien ook dakisolatie geplaatst, de vloer zal in kader van technieken worden vervangen en daarbij worden voorzien van isolatie. Het vernieuwen van de ramen in kader van daglichttoetreding vormt de mogelijkheid om nieuwe houten ramen met dubbele beglazing te plaatsen. De twee nieuwe schrijnwerkgehelen zijn uiteraard voorzien van dubbele beglazing. Ze zullen ook zorgen voor extra dag- en zonlichttoetreding, die de warmtevraag doet afnemen.

Duurzame technieken voor verwarming en ventilatie

Gezien de hoge ruimtes in de kapel, is vloerverwarming de meest aangewezen manier om comfort te verkrijgen. Het betreft een methode op lage temperatuur waarbij de warmte zal worden opgewekt via een lucht-water warmtepomp (deze kan in de verlaagde kelderruimte ter hoogte van de voormalige sacristie worden gepositioneerd). De kapel kan zo steeds op een basistemperatuur worden gehouden. Om snel reactief te kunnen bijverwarmen, wordt beroep gedaan op convectoren die in de vloeropbouw worden verwerkt. Zo kan bij bijvoorbeeld een vergadering in de winter de kapel snel op de gewenste temperatuur worden gebracht.

De mogelijkheid om te werken met geothermie (met boringen in de aanleg rondom de kapel) werd bekeken, maar is niet weerhouden omdat er geen koelvraag aanwezig is. De kapel zal door zijn dikke muren immers niet snel opwarmen, zelfs tijdens warme zomermaanden zal de temperatuur in de kapel niet te hoog stijgen (o.a. ook door de ventilatie). Toepassing van geothermie zonder koelvraag leidt op termijn tot uitputting van bodem

en wordt daarom afgeraden.

Voor de ventilatie zal worden gewerkt met een decentraal systeem (type Airmaster) waarbij de unit in de ruimte zelf wordt geplaatst (in een omkasting). Zo wordt de hoeveelheid benodigde kanalen (die visueel storend zouden zijn in de kapel) nagenoeg tot nul herleid. In het toeristisch onthaal en de polyvalente ruimte is een systeem D (mechanische toevoer en afvoer) voorzien, voor de ondersteunende functies is enkel mechanische extractie benodigd. Deze units zijn CO2 gestuurd in functie van de vraag.

Ecologische materialen

Bij de toepassing van nieuwe materialen wordt ingezet op een ecologische keuze bv. nieuwe ramen in hout. Voor de nieuw vloeropbouw wordt een alternatieve samenstelling voorgesteld: met een fundering in kleischelpen en een kalkhennepchape. Voor de dakisolatie kan ook gewerkt worden met een houtvezelisolatie.

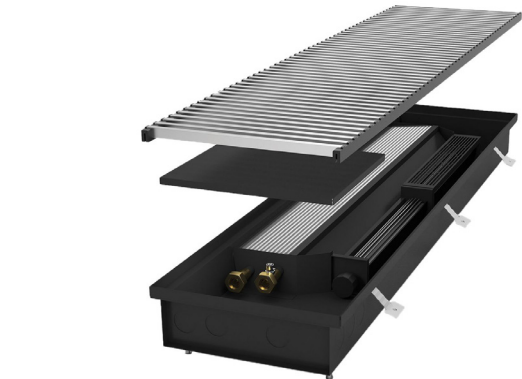
Bij de afwerkingsmaterialen gaat de voorkeur naar kwalitatieve en onderhoudsarme materialen.

Waterhuishouding

Om water te besparen, worden de toiletten voorzien van waterspaarknoppen en worden ze aangekoppeld op een regenwaterrecuperatiesysteem (met hergebruik vanop de dakvlakken van de kapel). De kranen in het sanitair zijn zelfsluitend.

Omgevingsaanleg

Ook de omgevingsaanleg zou kunnen bijdragen aan een duurzaam project. Bijvoorbeeld door de aanleg van een wadi als infiltratievoorziening. Het nieuwe groene plein voorziet de bebouwde omgeving van een koelteplek.



vloerconvector



decentrale ventilatieunit (Airmaster)



kalkhennep chape op schelpenfundering

Procesaanpak

1 GOTIK+R

We hanteren de beproefde GOTIK (Geld Organisatie Tijd Informatie Kwaliteit) methodiek als onderlegger van het plan van aanpak, dit vullen we aan met een risico component. De methodiek start in wedstrijd en loopt door tot de definitieve oplevering. Het ontwerpteam draagt op die manier zorg voor een rigoureuze integratie van de randvoorwaarden tijdens de conceptontwikkeling en het studie- en realisatieproces.

Geld

We verwijzen naar de uitgebreide tekst opgenomen onder het hoofdstuk kostenraming en -beheersing.

Organisatie

Het team van aNNo plaatst ontwerpend onderzoek centraal in de zoektocht naar een inspirerende herbestemming. We geloven daarbij zeer sterk dat restauratie en architectuur samengaan en geen twee afzonderlijke disciplines zijn. Het eerste veronderstelt vooral technische expertise en een brede kennis van de ontwerp-, constructie- en bouwgeschiedenis; het tweede veronderstelt de imaginaire kracht van het associatieve en het interpretatief ontwerpen. aNNo wil beide aspecten verengingen. Uit onze bundel spreekt alvast onze ambitie om de opdrachtgever ook op vlak van ontwerpend onderzoek maximaal te ondersteunen. De visie van aNNo heeft als voordeel dat de aspecten bouwhistoriek, erfgoedwaardering, inventarisatie onroerende en roerende elementen, technische restauratie-opties, ... door de hoofdschrijver zelf worden verricht. Een flexibele en actieve houding in het ontwerp- en realisatieproces is een eigenschap die binnen de werking van aNNo architecten sterk ontwikkeld is en ook bij de geselecteerde projectpartners aanwezig is. De teamsamenstelling wordt verder toegelicht onder het hoofdstuk teamsamenstelling.

Tijd

Tijdens het volledige ontwerp- en bouwproces zal duidelijk worden gerapporteerd in hoeverre de ontwerpers en aannemers op schema zitten, zodat

de nodige bijstellingen anticipatief kunnen gebeuren. De planning zal ook rekening houden met die van de gebruikers en de controletijd van overheden en opdrachtgevers. Duidelijke afspraken gelden voor de opmaak van het ontwerp maar evenzeer voor het aanleveren van feedback of input door de opdrachtgever. Het ontwerpteam zorgt ervoor dat de juiste partijen en medewerkers op het juiste moment ingezet worden zodat ontwerpdeadlines steeds gerespecteerd worden.

Informatie

Het ontwerpteam structureert het proces en zorgt voor een transparante koppeling naar de verschillende betrokken partijen en interne medewerkers. Deze coördinerende rol loopt doorheen alle fases van het project, van conceptvorming tot realisatie. Een goed gestructureerde verslaggeving is essentieel voor een transparant overleg- en ontwikkelingsproces. Het ontwerpteam besteedt zorg aan het opstellen van conceptuele en communicatieve rapportagemiddelen, die ook inzetbaar zijn voor communicatie naar een breed publiek. Dergelijke rapportage bestaat uit een mix van conceptuele middelen en abstracte schema's die op een kernachtige manier de complexiteit vatten. Ruimteboek: een beproefde methode om de informatie van het programma van eisen op te nemen en de uitwisseling van informatie met de verschillende gebruikers vlot te laten plaatsvinden. Communicatieve middelen: dit zijn sprekende documenten die duidelijk leesbaar zijn voor een breed publiek. Referentiebeelden, volumestudies, plannen, perspectieven, computer- of fotosimulaties, de mock-ups, maquettes. Naarmate de studie vordert en het project concrete vormen aanneemt, zal ook de eindrapportage evolueren naar praktische uitvoerings- en as-built documenten.

Kwaliteit

Proceskwaliteit
Het team hanteert een intern kwaliteitsplan waarop de verschillende overlegstructuren met de opdrachtgever, de actieplannen, het

project- en documentenbeheersplan beschreven worden. Het kwaliteitsplan omvat het type en aantal overlegmomenten, hun beïnvloeding, de participanten hieraan en hun verantwoordelijkheden en beslissingsbevoegdheden, de wijze waarop documenten worden opgesteld, etc. Hierin worden zeer duidelijk de momenten aangeduid waar alle partners van het volledige bouwteam zullen aanwezig zijn. De daaruit volgende actieplannen omvatten per fase het stappenplan, de tijdsindeling, de te respecteren sleuteldata, de verificatiemomenten en de manier waarop de budgetcontrole wordt uitgevoerd. Dit kwaliteitsplan wordt parallel aan de voortgang en wijzigingen binnen het procesverloop aangevuld (maatwerk).

Ontwerpkwaliteit
Het ontwerpteam hecht veel belang aan het goed doorgronden en aanscherpen van het programma van eisen, omdat dit de weging van de kwaliteit zal uitmaken. Formeel zal het Programma van Eisen gebruikt worden als toetssteen voor de handhaving van de kwaliteit tijdens het ontwerp- en realisatieproces. Functionaliteit is een wezenlijk onderdeel van de architectuur waar wij willen voor staan. Functionele eisen die aanvankelijk beperkingen lijken, kunnen vrijwel altijd omgebogen kunnen worden tot inspiratie voor een kwalitatief ontwerp. De gemeente Middelkerke vraagt een nieuw landmark, een gedurfde architecturale ingreep is mogelijk, voor zover deze respectvol met het gebouw omgaan. Laat het net deze combinatie zijn die het gehele ontwerpteam met enthousiasme onderschrijft.

Risico's

Bij elk voortgangsrapport van de GOTIK-indicatoren wordt ook een oplistijng gemaakt van risico's (bv. onzekerheden, planningsuitloop,...). In overleg met de opdrachtgever worden de te nemen acties per risicopunt vastgelegd (bv. vrijleggingen, extra overleg, cost-control, monitoring, ...).

2 Overlegstructuur

De projectgroep (blauw) wordt op maat van het project samengesteld, bestaande uit een vertegenwoordiging van bouwheer en gebruikers, de projectleider van de bouwheer (leidend ambtenaar), de studietoecoördinator van het ontwerpteam (aangevuld met de eigen projectleiders of vertegenwoordigers van onderaannemers) aangevuld met bijkomende experts zoals de veiligheidstoecoördinator. De projectgroep omvat dus het traditionele overleg tussen “bouwheer” en “architect” dat continu doorheen de looptijd van het project plaatsvindt. Uiteraard zijn er sleutelmomenten, waarin dit overleg wordt geformaliseerd (behalen van deadlines). De mijlpalen en deadlines worden verder in overleg met de opdrachtgever vastgelegd.

De werkgroep (geel) is samengesteld uit gemeentelijke ambtenaren en politiek verantwoordelijken in het kader van het bouwproject; kortweg de “opdrachtgever”. De werkgroep wordt geïnformeerd via de leidend ambtenaar, die via de projectgroep continu op de hoogte is van de voorstellen en vooruitgang van het dossier of bij belangrijke sleutelmomenten via presentaties door de ontwerpers. De werkgroep rapporteert aan het College van Burgemeester en Schepenen.

De adviesgroep (groen) is samengesteld uit vertegenwoordigers van de bouwheer, aangevuld met belangrijke betrokken overheidsactoren (Agentschap Onroerend Erfgoed – Provincie West-Vlaanderen (POM) – Westtoer - brandweer – Inter (toegankelijkheid) - ...). De adviesgroep kan variëren in functie van de stand van zaken van het project of in functie van bepaalde aandachtspunten. Het studie- en ontwerpwerk dient op regelmatige basis met de betrokken actoren te worden besproken teneinde het project in overeenstemming te brengen met de geldende regelgevingen zodoende vlot de nodige vergunningen te kunnen bekomen. De adviesgroep heeft een continu karakter met wisselende samenstellingen.

3 Proces en planning

Voorontwerp

Voor dit project werken we in 2 hoofdsporen: een restauratiespoor en een projectspoor. Dit geeft enerzijds een planningsvoordeel, anderzijds komt dit ook de kwaliteit van de studie ten goede. Omdat aNNo beide expertises combineert, ontstaat er een kruisbestuiving waarbij het bestaande erfgoed en het programma elkaar versterken. Het restauratiespoor start met de onderzoeksfase (opmeting, diagnose, vooronderzoeken, ...) die leidt tot het vastleggen van de restauratiedefinitie met restauratieopties. Parallel worden de projectingrepen met de implementatie van het programma verder verfijnd. Vetrekpunt is het bestek m.b.t. de opdracht en het ingediende wedstrijdvoorstel. Deze documenten hebben evenwel nood aan verdere verdieping. De verfijning van het bouwprogramma zal tijdens de loop van de studie verder worden uitgewerkt in samenspraak met de opdrachtgever (technische eisen, meubilair, brandpreventie, gebruik, toegankelijkheid, receptie, ontvangst, ...). Ook input van derden (participatiemoment dat in deze fase wordt ingepland) kan immers nog nieuwe randvoorwaarden met zich meebrengen. Eventueel worden bepaalde opties via scenario-onderzoek naast elkaar geplaatst en besproken. Via maquette-onderzoek en materiaalstalen wordt het materialen- en kleuren pallet van de ingreep verder vormgegeven.

Omgevingsvergunning

aNNo streeft in de voorontwerpfase naar voldoende vooroverleg en terugkoppeling met de vergunningverlenende instanties zodat eventuele

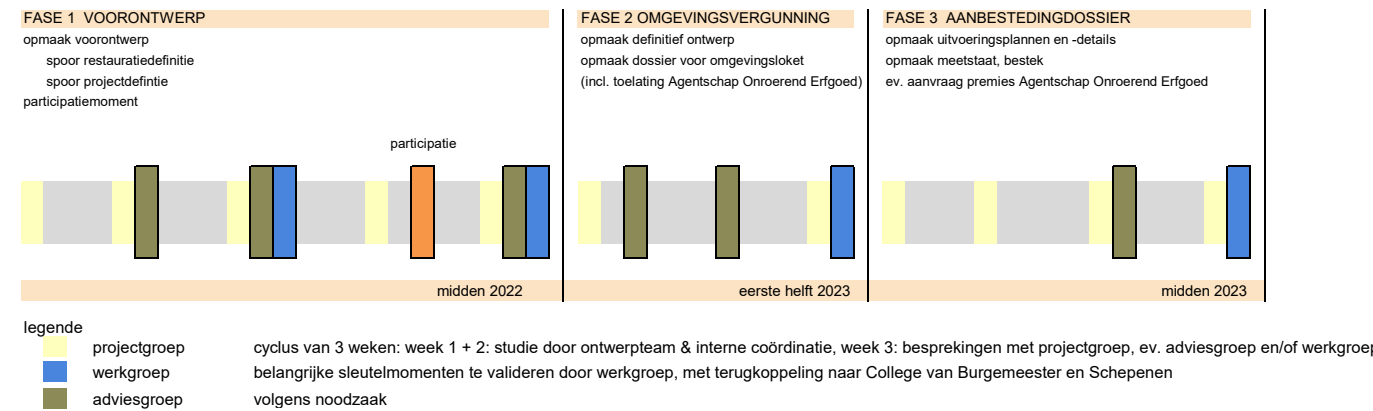
problematieken vooraf opgelost worden. Het definitief ontwerp wordt doorgewerkt tot finale plannen voor de indiening van de omgevingsvergunningsaanvraag. Aangezien de kapel gelegen is in een beschermd dorpsgezicht, dient er ook een toelating voor de werken te worden aangevraagd bij het Agentschap Onroerend Erfgoed. aNNo voorziet de nodige documenten om dit aan de vergunningsaanvraag toe te voegen.

Aanbestedingsdossier

aNNo heeft ruime ervaring met publieke opdrachtgevers en de wetgeving op overheidsopdrachten. Het dossier omvat alle nodige documenten om de werken te kunnen aanbesteden:

- De technische uitvoeringsplannen architectuur, stabiliteit en technieken met aanduidingen van de uit te voeren ingrepen, materialen, ...
- De detailtekeningen op schaal 1/5-20 nodig om de werken tot een goed einde te kunnen brengen.
- Project- en detailtekeningen van vast meubilair.
- De gedetailleerde en samenvattende meetstaten.
- De postgewijze raming.
- De administratieve en contractuele bepalingen van het bestek.
- De technische bepalingen van het bestek.

In deze documenten is de input van alle leden van het bouwteam geïntegreerd. In overleg met de opdrachtgever worden de mogelijkheden tot het aanvragen van een erfgoedpremie bekeken. aNNo architecten heeft de nodige expertise om de opdrachtgever hierbij zowel inhoudelijk als administratief te begeleiden.



In overleg met de opdrachtgever wordt de meest adequate wijze van aanbesteden bepaald en de publicatie van de overheidsopdracht opgemaakt (aanbesteding, offertevraag). De architect staat de opdrachtgever bij in de organisatie van het site-bezoek en de opening van de biedingen. Een kritische controle van de conformiteit van de dossiers (selectiecriteria) van de inschrijvers wordt doorgevoerd waarna een vergelijkende tabel van de gunningscriteria, in hoofdzaak de inschrijvingsprijzen, wordt opgemaakt (rekenkundig nazicht, aanvullen van leemtes, bijstand voor het opvragen van prijsverantwoordingen,... etc.) Een verslag van de bevindingen (voorstel gunningsverslag) wordt aan de opdrachtgever overgemaakt, die hierna kan overgaan tot de gunning van de werken.

a) No architecten gaat voor een actieve werfopvolging met als doel het budget, de kwaliteit, en de planning onder controle te houden, zodanig dat - indien nodig - proactief kan worden bijgestuurd of ingegrepen. We benadrukken in onze visie op de werfopvolging graag volgende aspecten:

- In principe gaan we uit van een wekelijkse werfvergadering. De rapportage zal duidelijk en snel worden verdeeld naar de verschillende partijen zodat tijdig bijsturingen mogelijk zijn. Op de wekelijkse vergadering zullen ook, volgens noodzaak, de andere teamleden aanwezig zijn. Daarnaast komen er tussentijdse bezoeken, telkens wanneer wij dit zelf nodig achten en telkens wanneer daarom gevraagd wordt door de aannemer of de opdrachtgever.

- Bij opstart van de werken wordt een brede installatievergadering georganiseerd door de architect waarbij de te behalen prestatie-eisen nogmaals worden opgesomd en de te respecteren planning wordt geduimd.
- De werfverslagen worden digitaal uitgewerkt, via een digitaal uitwisselingsplatform waarbij alle informatie via één kanaal wordt gekoppeld. Op die manier is de werfinformatie en status met betrekking tot openstaande punten steeds up-to-date en overzichtelijk toegankelijk voor het ganse team van opdrachtgever-architect-aannemer.
- Het bijhouden van het financieel en budgettair kader. Meerwerken zullen, enkel indien echt nodig en terecht worden aanvaard. Het voorstel van aanvaarding wordt omstandig gemotiveerd en ter validering voorgelegd aan de opdrachtgever. Dit is tevens geldig voor eventuele extra studiewerken.

De oplevering is het ogenblik van “aanvaarding van de werken”. Opmerkingen op de uitvoering worden opgelijst samen met wanneer de aanpassingen dienen uitgevoerd te zijn. De voorlopige oplevering is onmiddellijk na de werken, de definitieve oplevering één jaar na de werken (nazicht of opmerkingen werden verholpen én/of er bijkomende problemen zouden zijn opgedoken). De architect doet het nodige voor de organisatie van de voorlopige en definitieve oplevering der werken. Na beëindiging van de werken verleent aNNo de nodige medewerking voor een correcte technische en administratieve afsluiting van het dossier (asbuilt- en postinterventiedossier, instructies aan gebruikers, onderhoudsadvies).



Deze raming is opgebouwd op basis van een kosteninschatting per gebouwelement. Aan elke ingreep of pakket is een eenheidsprijs toegekend, aan de hand van prijzen afkomstig uit gelijkaardige projecten binnen het portfolio van het ontwerpteam. Dit resulteert in een totaalprijs vermeerderd met een ramings- en werfreserve van 10%. De vaste inrichting en kunstwerken zijn exclusief de raming.

De werken kunnen onder 3 categorieën worden ondergebracht:

- Renovatie- en restauratiewerken aan gevel, dak en interieur. Deze gaat uit van opfrissingswerken en een herstel van de kapel in een goede bouwfysische staat. Daarbij wordt geopteerd om aan de gevels een lichte patine te behouden.
- Projectingrepen in functie van technieken en duurzaamheid, die een goede werking en een comfortabel en gezond binnenklimaat mogelijk maken.
- Projectingreep transept. Eén duidelijke ingreep die een antwoord wil bieden op verschillende vragen binnen de projectdefinitie.

Door in het concept de focus te leggen op één nieuwe ingreep, blijven de kosten van het ontwerp beperkt en kan het project binnen het vooropgestelde budget worden gerealiseerd.

Gedurende het studieproces moeten er telkens vier belangrijke evaluaties gebeuren op het vlak van budgetbeheer:

- De actualiteit van het budget moet geëvalueerd worden ten aanzien van reeds gebruikte middelen, nog beschikbare middelen én eventuele wijzigingen in min of in meer van de budgettaire ruimte.
- De actualiteit van het programma moet

- De actualiteit van de kostenraming moet geëvalueerd worden. Bij elke wijziging van programmapunt moeten duidelijk de financiële consequenties worden opgemaakt en geëvalueerd. Wanneer bijkomende budgetten noodzakelijk zijn, moet bijkomende financiering worden gevonden of moeten andere programmapunten worden aangepast.
- De actualiteit van het geïntegreerde uitvoeringsdossier moet geëvalueerd worden na einde van elke bouwfase of bij opstart van een nieuwe bouwfase.

Kostenbeheersing vraagt dan ook een meervoudige aanpak:

Door detaillering van het globaal budget

Het budget wordt vastgelegd door het bestuur op basis van het geplande programma. Naarmate de studie vordert, zal het globale budget verder worden gespecificeerd en opgesplitst in detailbudgetten op basis van de verdere projectdefiniëring. Wordt het vastgelegde detailbudget overschreden, dan wordt eerst op niveau van dit onderdeel onderzocht of besparingen mogelijk zijn. Wanneer dit niet haalbaar is, wordt het effect van de overschrijding op het globale budget onderzocht. Deze kost-kwaliteitsbewaking vormt de rode draad bij alle overleg- en vergadermomenten waar beslissingen genomen worden die zowel functioneel-organisatorische als budgettaire gevolgen kunnen hebben. In samenspraak met de projectleider van de opdrachtgever zullen de mogelijke maatregelen besproken worden.

Door gedegen voorstudie

Een basisvereiste om het budget in de hand te houden, is een goede voorafgaande kennis van de toestand van de gebouwen op alle vlakken (eventuele aanvullende onderzoeken). Een kostprijs efficiënte ontwikkeling van het project

KOSTENRAMING PER BOUWELEMENT															
		code	eenheid	#	l	b	h	cad	meting	FP	TP	TP			
1	ONDERBOUW											€ 15.000,00			
1.1	graafwerken en nieuwe vloerplaat	PM	incl. 5.3												
1.2	riolering o.a. i.f.v. nieuw sanitair en aantakken op bestaande riolering	SOG	1						1,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00				
2	BOVENBOUW											€ 206.502,93			
2.1	transept - afbreken bijgebouwjtje ten zuiden van transept	SOG							1,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00				
2.2	transept - ontpleisteren van de voormalige binnengevels	FH	m2						132,89	€ 30,00	€ 3.986,72				
2.3	gevels, minimaal, lokaal herstellen	FH	m2						916,18	€ 95,00	€ 87.037,22				
	- gevelstelling.									€ 25,00					
	- geen gevelreiniging. Er is de wens om de patina te behouden. Ook de patina van de geschildre bakstenen wordt zo behouden.									-					
	- gevelmetselwerk in baksteen: lokaal herstel, met bakstenen naar origineel model.									€ 35,00					
	- gevelelementen in natuursteen, met name vlakke dorpels in blauwe hardsteen: lokaal herstel a.h.v. fixaties, inzetstukken en vervangstukken.									€ 15,00					
	- voegwerk: beperkt lokaal herstel, met mortel naar origineel model.									€ 10,00					
	- metalen gevelonderdelen, beperkt tot een aantal diefijzers: afwerklagen vernieuwen. Waar nodig lokaal herstel naar in situ, of in atelier. Of indien vereist reconstructie naar origineel.									€ 10,00					
2.4	dekstenen op afzaten herstellen	BUDGET	m1						79,30	€ 150,00	€ 11.895,00				
2.5	muuropeningen aanpassen														
2.51	- transept - noord en zuid - raamschoot uitnemen & dagkanten hermetiselen	BUDGET	st						2,00	€ 7.500,00	€ 15.000,00				
2.52	- transept - oost - tipgevel metselen, met uitsparen van rondboog	FH	m3						22,92	€ 2.500,00	€ 57.294,00				
2.53	- transept - west - 2 nieuwe deuropeningen	FH	st						2,00	€ 2.500,00	€ 5.000,00				
2.6	transept - stabiliteitsingreep thv dakrand	FH	m1						79,30	€ 300,00	€ 23.790,00				
3	DAK											€ 220.166,48			
3.1	transept - afbreken dakpakket en houten tongewelf	FH	m2						146,29	€ 75,00	€ 10.972,08				
3.2	dakstructuur en daktimmerwerk nakijken en plaatselijk herstellen	VH	m3						1,44	€ 3.500,00	€ 5.044,68				
3.3	bebording lokaal herstellen	VH	m2						66,64	€ 80,00	€ 5.331,52				
3.4	dakpakket epb-conform isoleren, en natuurleien naar origineel model (incl. nieuwe aansluitingen)	BUDGET	m2						666,44	€ 280,00	€ 186.603,20				
	- natuurleien wegnemen, en vernieuwen naar origineel model.									€ 175,00					
	- vernieuwen van alle slabben, loketten en aansluitingen									€ 25,00					
	- isolatie bovenop de bebording									€ 40,00					
	- dampopen onderdakfolie									€ 25,00					
	- dampscherm aan binnenzijde									€ 15,00					
3.5	bakgoten lokaal herstellen en onderhouden schilderlagen	FH	m1						122,15	€ 100,00	€ 12.215,00				
4	GEVELSLUITING											€ 162.379,00			
4.1	onderhouden houten buitendeuren (incl. vernieuwen afwerklagen)	FH	m2						19,83	€ 500,00	€ 9.915,00				
4.2	onderhouden glas-in-lood - koor en rosas	FH	m2						24,30	€ 500,00	€ 12.150,00				
4.3	vervangen bestaande ramen door nieuwe naar hedendaags model, met dubbel glas	FH	m2						18,14	€ 1.100,00	€ 19.954,00				
4.4	nieuwe buitendeuren naar hedendaags model, maximaal beglaasd	FH	m2						15,60	€ 1.200,00	€ 18.720,00				
4.5	transept - nieuw hedendaags schrijnwerkgeheel - transept oost en west	FH	m2						95,60	€ 900,00	€ 86.040,00				
4.6	transept - nieuwe buitendeuren - transept west	FH	m2						13,00	€ 1.200,00	€ 15.600,00				
5	INTERIEUR											€ 266.647,04			
5.1	plafonds														
5.1 t	- plafonds in transept	PM	incl. deel 3												
5.1 s	- plafonds in schip - lokaal pleisterwerkherstel, plamuurlaag over totaliteit en schilderen	FH	m2						332,90	€ 110,00	€ 36.618,73				
5.1 k	- plafonds in koor - lokaal pleisterwerkherstel, plamuurlaag over totaliteit en schilderen	FH	m2						44,36	€ 110,00	€ 4.879,60				
5.1 b	- plafonds in bijgebouwen - lokaal pleisterwerkherstel, plamuurlaag over totaliteit en schilderen	FH	m2						37,74	€ 100,00	€ 3.773,91				
5.2	wanden														
5.2 t	- wanden in transept	PM	incl. deel 2												
5.2 s	- wanden in schip - lokaal pleisterwerkherstel, plamuurlaag over totaliteit en schilderen	FH	m2						259,69	€ 90,00	€ 23.372,28				
5.2 k1	- wanden in koor - lokaal pleisterwerkherstel, plamuurlaag over totaliteit en schilderen	FH	m2						213,28	€ 90,00	€ 19.195,07				
5.2 k2	- wanden in koor - nieuwe scheidingswand	FH	m2						27,00	€ 150,00	€ 4.050,00				
5.2 b1	- wanden in bijgebouwen - lokaal pleisterwerkherstel, plamuurlaag over totaliteit en schilderen	FH	m2						321,24	€ 90,00	€ 28.911,46				
5.2 b2	- wanden in bijgebouwen - meerprijs voor sanitair	FH	m2						75,24	€ 100,00	€ 7.524,30				
5.3	vloeren														
5.31	nieuw vloerpakket in volledige kerk	FH	m2						366,85	€ 355,00	€ 130.230,22				
	- afbreken bestaande vloerpakket - tegels op licht legbed									€ 25,00					
	- graafwerken									€ 50,00					
	- legbed schelpengranulaat (ca. 30cm)									€ 70,00					
	- kalkhennep chape, met vloerverwarming (ca. 20cm)									€ 60,00					
	- keramische tegels in patroon									€ 150,00					
5.32	graafwerken ivf afstemmen vloerpas koor op dit van schip en transept	FH	m3						93,83	€ 50,00	€ 4.691,48				
5.4	binnenschrijnwerk														
5.41	- bestaande binnendeuren onderhouden	FH	st	4,00					4,00	€ 100,00	€ 400,00				
5.42	- nieuwe binnendeuren	FH	st	6,00					6,00	€ 500,00	€ 3.000,00				
5.5	vast meubilair	EXCL.													
6 & 7	TECHNIEKEN – ELEKTRICITEIT & FLUIDA											€ 160.000,00			
6&7.1	hvac met warmtepomp	SOG									€ 100.000,00				
6&7.2	sanitair	SOG									€ 10.000,00				
6&7.3	elektriciteit, verlichting	SOG									€ 50.000,00				
6&7.4	branddetectie	PM									incl. elektriciteit				
8	SCHILDERWERKEN														
		PM	inclusief deel 5												
9	BUITENAANLEG														
9.1	buitenaanleg in transept	PM	incl. 5.3												
0	OVERIGE											€ 82.455,64			
0.1	aannemingsmodaliteiten	SOG							0,04	1,00	€ 41.227,82	€ 41.227,82			
0.2	bouwplaatsvoorzieningen	SOG							0,04	1,00	€ 41.227,82	€ 41.227,82			
0.3	kunstwerk	EXCL.													
TOTAAL, EXCL. RAMINGSRESERVE, EXCL. BTW												€ 1.113.151,09			
RAMINGSRESERVE												10%	€ 111.315,11		
TOTAAL, EXCL. BTW, INCL. RAMINGSRESERVE													€ 1.224.466,20		
PRIJS PER M2 (excl. btw, inclusief ramingsreserve) – totaal												480	m²	€ 2.550,97	
PRIJS TOERISTISCH ONTHAAL (excl. btw, inclusief ramingsreserve)												130	m²	27,08%	€ 331.626,26
PRIJS ONDERSTEUNENDE FUNCTIES (excl. btw, inclusief ramingsreserve)												45	m²	9,38%	€ 114.793,71
PRIJS POLYVALENTE RUIMTES (excl. btw, inclusief ramingsreserve)												170	m²	35,42%	€ 433.665,11
PRIJS SANITAIR (excl. btw, inclusief ramingsreserve)												43	m²	8,96%	€ 109.691,76
PRIJS TRANSEPT (excl. btw, inclusief ramingsreserve)												92	m²	19,17%	€ 234.689,36
* oppervlaktes zijn bruto weergegeven															
** prijzen zijn per onderdeel evenredig met de m2 van elk onderdeel omgerekend															
TOTAAL BTW (21%)															€ 257.137,90
TOTAAL, INCL. BTW, INCL. RAMINGSRESERVE															€ 1.481.604,10

veronderstelt immers dat reeds in conceptfase de juiste, rationeel-duurzame keuzes gemaakt worden op alle studievlakken en dat deze keuzes onderling afgestemd zijn.

Door studieplanning

De werken worden van kortbij opgevolgd, waardoor proactief en snel geanticipeerd kan worden. Een bestendige controle over de vooruitgang van de activiteiten conform de vooropgestelde planning is een absolute vereiste om ook de kosten te beheersen. De organisatie van het studieproces volgens een stappenplan is hierbij een bijzonder waardevol instrument: inspelen op een variabele planning van het projectteam en/of derden, vertragingen tijdig identificeren en anticiperen, updaten van de planning.

Door budgetcontrole

- tijdens studie: controle van de kwaliteit van documenten van studiepartners, en overeenstemming ervan met het bestek

- bij aanbesteding: budgetcontrole heeft niet alleen als doel het vooropgestelde budget te bewaken, maar zorgt ook voor overeenstemming tussen de uitgaven en de uitgevoerde werken. Dit betekent bij aanbesteding een kritische controle van de conformiteit van de aanbestedingsdossiers en studie van de varianten. Ook in latere studiefasen wil het ontwerpteam zich soepel opstellen om eventuele aanpassingen aan plannen of bestek te aanvaarden, wanneer een voorgestelde alternatieve uitvoering de kostprijs gunstig beïnvloedt en voldoet aan de projecteisen.

- tijdens de uitvoering: de analyse en de controle van de vorderingsstaten en de herzieningskosten en indien nodig de beoordeling en controle van budgetaanpassingen (beheersing van de min- en meerwerken).

- op het einde van het project: het opstellen van de eindafrekening, motiveren van verrekeningen,

overzicht niet uitgevoerde werken, overzicht bouwtermijnen, overzicht facturaties, indexaties, etc.

Door begroten van onderhoudskosten

De kostprijs van de totale bouwcampagne moet gelinkt worden aan de werkingskosten van de volgende decennia. De kosten en baten van energieverbruik, onderhoud, duurzaamheid van materialen en technieken, maintenance contracten, ... Ze moeten allen in rekening worden gebracht om de financiële return van bepaalde keuzes correct te evalueren.

Door controle van kwaliteit

Kostenbeheersing staat voor ons echter steeds nauw in verband met het bewaken van het vastgelegde concept, de beoogde kwaliteit, de bewaking van de planning en de inachtneming van de begrote onderhoudskosten. De ‘kosten-kwaliteitsbewaking’ zal de rode draad zijn bij alle vergadermomenten waar beslissingen genomen worden die zowel functioneel-organisatorische als budgettaire gevolgen kunnen hebben. In samenspraak met de opdrachtgever zullen de mogelijke scenario’s en maatregelen als antwoord op de geformuleerde doelstellingen worden voorgelegd. Dankzij een passende ramings- en werfreserve voor het opvangen van onvoorziene werken, onvoorzienbare tegenslagen of bijbestellingen tijdens de uitvoering. De risicomarge zou bij elke stap in het ontwerpproces verder moeten kunnen verscherpen, en verminderen.

Door controle van de studiekosten

Op basis van het ramingsbedrag bij aanbesteding wordt het ereloon geforfaitariseerd (en enkel nog indexeerbaar gemaakt adhv gezondheidsindex). Hiermee wil het team zich engageren om een sluitende kostenraming voor te leggen.

Opgave van de studiekosten

Het ontwerpteam volgt het ereloonvoorstel zoals opgegeven in het bestek.

Dit is als volgt:

- architectuur 10% te berekenen op de bouwkost
- stabiliteit 4% te berekenen op de bouwkost
- technieken 6% te berekenen op de bouwkost

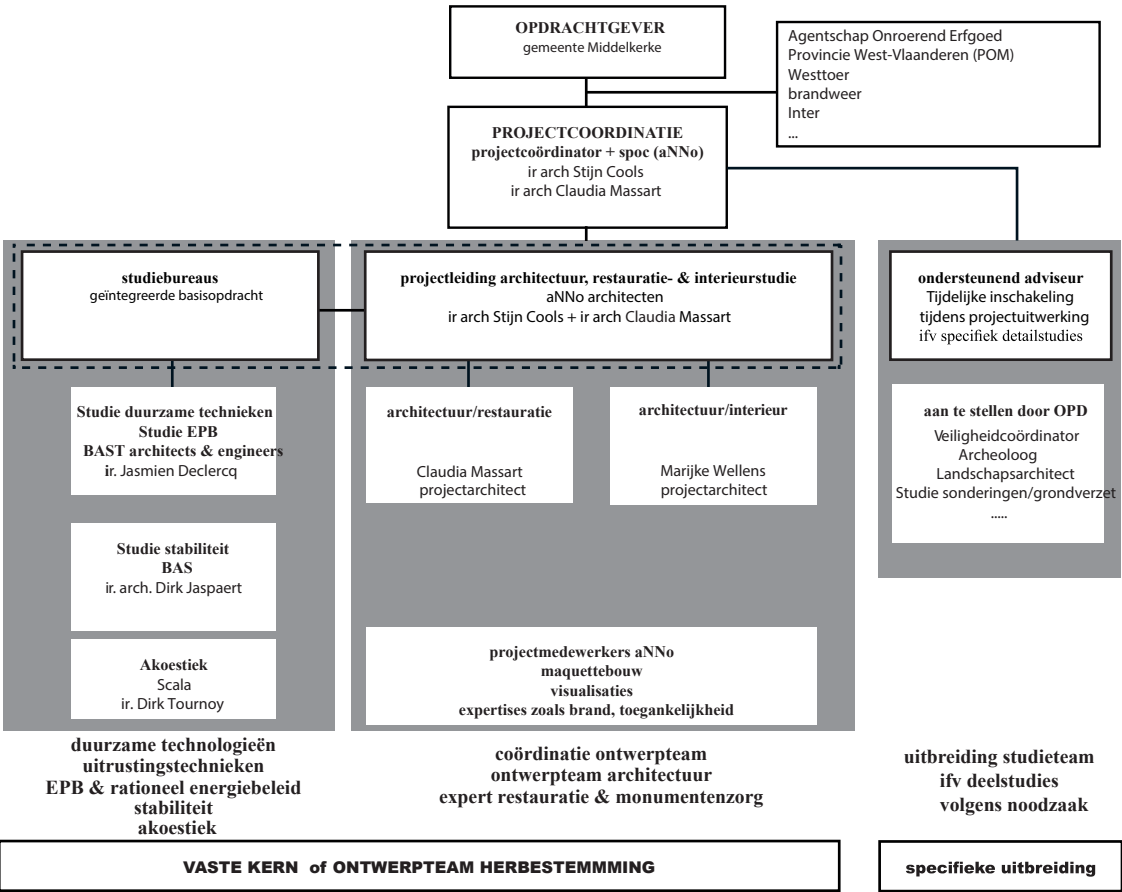
Teamsamenstelling

aNNo architecten stelt verschillende projectpartners voor om het geïntegreerd team te versterken. Voor de technische installaties, het duurzaamheidsaspect en EPB worden we ondersteund door Bast architects and engineers. Voor stabiliteit doen we een beroep op de expertise van BAS studiebureau voor architectuur en stabiliteit. Voor de akoestische studie versterkt Scala Consultants het team. Dit team kan nog steeds, wanneer nodig zou blijken en na overleg met opdrachtgever, worden uitgebreid, bijvoorbeeld met een landschapsarchitect voor de inrichting van de omgevingsaanleg.

Dit team is elkaar bovendien niet vreemd en heeft al meerdere malen samengewerkt. Een goed op elkaar ingespeeld ontwerpteam is een must om de verantwoordelijkheden inzake kwaliteit, budget en planning te bewaken. Een grondige, kritische

feedback op dit wedstrijdontwerp is dan ook de opstart van een gestructureerd en intense dialoog met de bouwheer, gebruikers, alle betrokken partijen en overheden. We zijn als ontwerpteam bereid om te luisteren. Om het project mee te ontplooien en het creëren van een bijzonder gemeenschappelijk ontwikkelingsproces.

Dankzij de structuur van aNNo zijn alle vennoten ook actief als trekker van welbepaalde projecten in zowel ontwerp als werf. Wegens de bijzondere interesse van aNNo in deze opdracht (enerzijds omwille van de driedigheid van de opdracht op snijpunt van restaureren-architectuur-interieur en anderzijds wegens de aard van de opdrachtgever (architecturale ambities) wordt vennoot ir. architect Stijn Cools aangesteld als studietoördinator.



Verklaring onderaanneming

Winvorm – Project OW2106
OMVORMING VAN DE SINT-THERESIAKAPEL VAN WESTENDE-BAD TOT TOERISTISCHE
ONTHAALINFRASTRUCTUUR EN FLEXIBELE PUBLIEKSRUIMTE

tussen

aNNo architecten bv



Architectenbureau voor restauratie en renovatie van monumenten
Forelstraat 55b te 9000 Gent
BTW BE 0898.278.693, RPR Gent
met als bestuurders ir. architect Stijn Cools en ir. architect Sofie De Ridder

en de onderaannemer



BAS bvba
Leopold Ruelensstraat 27 3010 Kessel-Lo
BTW BE 0472 965 961
met als bestuurders Dirk Jaspaert

Hierbij verklaart ondergetekende Dirk Jaspaert, zaakvoerder, op eer dat BAS bvba bereid is om in onderaanneming de
ingenieursstudie stabiliteit uit te voeren voor de opdracht van diensten: omvorming Sint-Theresiakapel.

BAS bvba zal alle mogelijke technische en personeelsmiddelen inzetten voor de goede uitvoering van de opdracht.

Opgemaakt te Gent op 23/11/2021

Verklaring onderaanneming

Winvorm – Project OW2106
OMVORMING VAN DE SINT-THERESIAKAPEL VAN WESTENDE-BAD TOT TOERISTISCHE ONTHAALINFRASTRUCTUUR EN FLEXIBELE
PUBLIEKSRUIMTE

tussen

aNNo architecten bv



Architectenbureau voor restauratie en renovatie van monumenten
Forelstraat 55b te 9000 Gent
BTW BE 0898.278.693, RPR Gent
met als bestuurders ir. architect Stijn Cools en ir. architect Sofie De Ridder

en de onderaannemer

Scala consultants
Interleuvenlaan 62, 3001 Leuven
BTW BE 454 508 049
met als bestuurders Dirk Tournoy

Hierbij verklaart ondergetekende Dirk Tournoy, bestuurder, op eer dat Scala Consultants bereid is om in onderaanneming de studie
akoestiek uit te voeren voor de opdracht van diensten: omvorming Sint-Theresiakapel.

Scala Consultants zal alle mogelijke technische en personeelsmiddelen inzetten voor de goede uitvoering van de opdracht.

Opgemaakt te Leuven op 23/11/2021

Handtekening

Dirk
Tournoy
(Authentic
ation)

Digitally signed by Dirk
Tournoy (Authentication)
DN: c=BE, cn=Dirk
Tournoy (Authentication),
sn=Tournoy,
givenName=Dirk,
serialNumber=591126097
51
Date: 2021.11.23 19:46:41
+01'00'

Verklaring onderaanneming

Winvorm – Project OW2106

OMVORMING VAN DE SINT-THERESIAKAPEL VAN WESTENDE-BAD TOT TOERISTISCHE ONTHAALINFRASTRUCTUUR EN FLEXIBELE
PUBLIEKSRUIMTE

tussen

aNNo architecten bv

aNNo
A R C H I T E C T E N

Architectenbureau voor restauratie en renovatie van monumenten

Forelstraat 55b te 9000 Gent

BTW BE 0898.278.693, RPR Gent

met als bestuurders ir. architect Stijn Cools en ir. architect Sofie De Ridder

en de onderaannemer

BAST Architects & Engineers cv

Lammerstraat 18, 9000 Ge

BTW BE 0527 921 312

met als bestuurders Bruno Deraedt, Alexis Versele en Lode Goethals

Hierbij verklaart ondergetekende Bruno Deraedt, ir arch vennoot-bestuurder, op eer dat BAST Architects & Engineers cv bereid is om in onderaanneming de Studie Technische Uitrusting uit te voeren voor de opdracht van diensten: omvorming Sint-Theresiakapel.

BAST Architects & Engineers cv zal alle mogelijke technische en personeelsmiddelen inzetten voor de goede uitvoering van de opdracht.

Opgemaakt te Gent op 25/11/2021

Handtekening

Digitaal ondertekend door
Bruno Deraedt (Signature)
DN: cn=Bruno Deraedt
(Signature), c=BE
Datum: 2021.11.25 16:01:52
+01'00'

aNNo Architecten BVBA

hello@annoarchitecten.be

Forelstraat 55b, 9000 Gent, BE

www.annoarchitecten.be

BTW BE0898 278 693

+32 9 329 46 98

