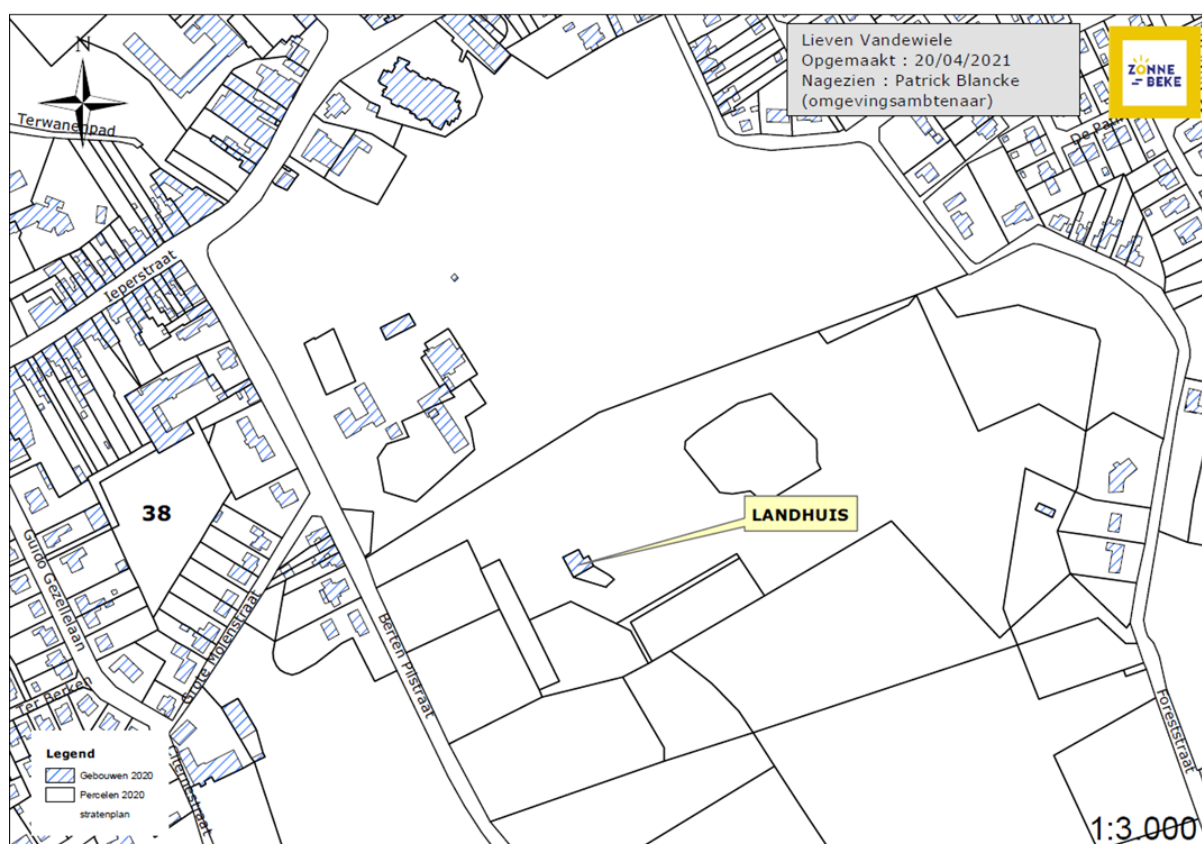


OW2102 Landhuis Zonnebeke

Situering



Adres: Berten Pilstraat 5c, 8980 Zonnebeke



De site ligt binnen de contouren van het GRUP "Kasteelpark" – besluit deputatie dd.16/05/2013 - en dit binnen de zone artikel 1 parkgebied met overdruk parkgebied met voorziening. (zie bijlage)

Verklaring

Verklaring beschrijvende toestand

- Persoon (Lid) codeboek
- Instelling gebouwen
- Instelling voertuig
- Gebruiksvoorwaarden en andere verhoudingsgegevens

Verklaring functionele toestand

- Actief permissie
- Overzicht: toegankelijk met overzichts
- Toegankelijk: toegankelijk met overzichts
- Toegankelijk: toegankelijk met overzichts
- Instelling met specifieke instellingen

Gemeente Zonnebeke
RUP Kasteelpark

Ontwerp grafisch plan



Datum: Februar 2015	Erweitert: 1.1.2025	Dokumentnummer: 00000000_001_0000 001_0000_0000
Periodennummer: 001	Periode: 001	Gruppennummer: 001

Definisi an definisi yang sesuai dan di paragraf pertama di setiap	Proposisi Tuntutan Pernyataan Pernyataan
---	---

En secret	De l'urgence
Parce qu'ils	En fait

1. Huidige bouwfysische toestand en huidig gebruik

Het gebouw staat op de inventaris van bouwkundig erfgoed geklasseerd als zeer waardevol. (zie bijlage)

Het gebouw dient een duurzame totaalrenovatie te ondergaan wegens beginnend verval en niet aangepast aan de huidige normen en noden.

Het huidig gebruik is erg beperkt. Enkel het gelijkvloers wordt gebruikt als ruimte voor workshops in het kader van de MMP werking. De andere verdiepingen staan leeg en zijn niet in gebruik.

2. Situering binnen de omgeving

Het landhuis ligt in het 'kasteelpark' in het centrum van de gemeente Zonnebeke. Dit op wandelafstand van het gemeentehuis, de kerk en de meeste andere functies in het dorp. Het park waarin het gelegen is, is een unieke locatie in het centrum van een dorp. Het is een groene long in het hart van het dorp met recreatieve linken naar een aantal interessante andere bestemmingen zoals het Polygonebos of Tyne Cot Cemetery.

In het park zijn volgende functies gevestigd:

- Het Memorial Museum Passchendaele 1917 en de dienst voor toerisme,
- De bibliotheek en de dienst vrije tijd,
- Een horecazaak
- Publieke toiletten

Het park geldt ook als hart (of centraal punt) in een aantal recreatieve structuren (wandelnetswerken, loopcircuits, ...). Daarnaast is het ook in gebruik als verbinding voor zwakke weggebruikers tussen de omliggende straten.

Naast deze functies is er ook een stuk van het park dat eerder als bosgebied wordt aanzien en ook een aantal akkerlanden liggen tussen de recreatieve structuren die het park ontsluiten.

Het landhuis zelf ligt in de nabijheid van parking 2 (kant Berten Pilstraat) en van de Passchendaele Memorial Gardens (poppytuinen die deelnemende naties aan WOI in een uniek kader representeert). Ook het avonturenparcours, waarbij kinderen op een speelse, avontuurlijke manier het park beter leren kennen, vertrekt in de onmiddellijke nabijheid van het landhuis. De evenementenweide ligt eveneens vlakbij het gebouw.

Een aantal kleinere zaken in de onmiddellijke omgeving zijn:

- Het 'poolhouse' aan de achterkant van het landhuis (dit hoorde bij het zwembad dat hier destijds lag en is in een gelijkaardige stijl aan het gebouw opgetrokken, doch in serieus verval).
- De waterput aan de zuidoostelijke zijde van het gebouw

Een meerwaarde is de oprijlaan van parking 2 naar het gebouw. Deze wordt voor een groot stuk geflankeerd door een bomenrij (naaldbomen) langs beide zijden van de oprijlaan.

In dit uniek kader met heel wat interessante (f)actoren in de omgeving is het gebouw gelegen. We willen het gebouw graag een bestemming geven die heel wat inwoners kan aantrekken en betrekken. Daarnaast is het de bedoeling dat groepen die voor het educatief aanbod van het museum komen ook hier professioneel ontvangen kunnen worden.

Het pand moet na de renovatie ten volle in het kader waarin het zich situeert kunnen schitteren, niet alleen bouwkundig aan de buitenkant, maar ook de beleving binnen en rond het gebouw moet een meerwaarde betekenen voor de inwoners en bezoekers aan het park.

3. Voorafgaande stappen in dit dossier

De gemeente stelde een projectteam samen bestaande uit verschillende diensten. Er werd een bevraging georganiseerd bij alle personeelsleden over de huidige noden en mogelijkheden die dit gebouw kan bieden. Daarna werd een gezamenlijke projectfiche uitgewerkt. Deze projectfiche en het bijhorende uitgewerkte functieplan kreeg ook goedkeuring voor verdere uitwerking door het college van burgemeester en schepenen.

In de projectfiche en het bijhorende functieplan zijn een aantal functies opgenomen (cfr. infra voor meer gedetailleerde info over alle functies). In het kader van één van de functies (een deel van het gebouw in richtten als hoofdzetel van het lokaal dienstencentrum met antennepunten) startten we ook met een buurtanalyse (kwantitatief luik en kwalitatief luik met burgerparticipatie) over de volledige gemeente (ruimer dus dan enkel de deelgemeente Zonnebeke). Partners voor deze analyse zijn de dienst steunpunt data en analyse van het provinciebestuur West-Vlaanderen en (onder voorbehoud van de uitkomst van lopende gesprekken) Samenlevingsopbouw. Deze buurtanalyse zal mee de inhoudelijke invulling van de LDC-werking vorm geven alsook de basis zijn voor de verdere uitbouw van de buurtgerichte zorg binnen de gemeente.

Het Agentschap Zorg en Gezondheid werd gecontacteerd met de vraag naar begeleiding en ondersteuning in het kader van het indienen van een VIPA dossier. Gelet op de gedeeltelijke bestemming als hoofdzetel van het LDC zijn hier immers subsidiemogelijkheden. Deze wil het lokaal bestuur ten volle benutten, waardoor er bij de ontwerpen ook hiermee rekening moet worden gehouden.

Opdracht (wat verwachten we van de ontwerpers)

De gemeente wil het landhuis grondig renoveren en het gebouw inrichten zodat verschillende gemeentelijke functies hier een plaats in kunnen krijgen. De opdracht behelst de renovatie en het voorzien van vast meubilair. Eventuele uitbreidingen aan het gebouw moeten architecturaal één geheel gaan vormen met de bestaande te renoveren bebouwing rekening houdende met de bestaande erfgoedwaarde van het gebouw en het aangrenzende kasteelpark. Daarnaast is het belangrijk dat het voorgestelde ontwerp ook voldoet aan de voorwaarden om een omgevingsvergunning te bekomen en bijgevolg dus voldoet aan de geldende bepalingen op dit vlak.

Renovatie

Duurzame totaalrenovatie:

- Herstel van het dak
- Ruimtes anders in te delen
- Voorzien van nutsvoorzieningen (verwarming, elektriciteit,..)
- Isolatiemaatregelen
- Brandveilig en toegankelijk (voorzien van een lift)
- ...

Er dient rekening gehouden te worden met de richtlijnen van agentschap Zorg en Gezondheid (ikv VIPA subsidie - oprichting Lokaal Dienstencentrum)

Programma

Open, toegankelijk en bruisend gebouw

- De nadruk ligt op buurtgerichte opdrachten en het versterken van de sociale cohesie. De dienstverlening is aangepast aan de context van de buurt.
- Aanbieden van informatieve, vormende en recreatieve activiteiten.
- Regierol binnen de thuiszorg
- Op deze locatie kunnen we een antwoord bieden op huidige tekortkomingen of verbeteringen in de dienstverlening van het lokaal bestuur (geen geschikte zaal)

- met passende uitstraling voor ceremoniële activiteiten; vaste locatie voor de muziekacademie; geschikte plaats voor workshops;..)
- Link met het vlakbij gelegen MMP1917 wordt ook gelegd gelet op het feit dat de museale werking ook één van de workshop-ruimtes kan gebruiken voor haar educatieve activiteiten en het ontvangen van groepen hieromtrent.
- Integratie van de werking en het gebouw binnen de omgeving en in de eerste plaats het park en al zijn actoren en facetten waarin het gelegen is.

Eerste aanzet functieplan per verdieping

Voor een uitgeschreven versie verwijzen wij naar de bijlage

- Kelder
 - Kan nuttig zijn als ruimte om technieken in onder te brengen en om stockage te voorzien.
- Gelijkvloers
 - Bureau voor centrumleider en maatschappelijk werker**
 - Laagdrempelig aanspreekpunt
 - Infopunt voor advies
 - Verwezenlijking doelstellingen LDC
 - Opvolging zorgnetwerk
 - ...
 - Sanitair blok**
 - Een rolstoel- en buggytoegankelijk sanitair blok. (2 of meerdere toiletten; verzorgingskussen om een baby te verschonen; 1 à 2 douches met een kleedruimte)
 - Douches: nice to have.
 - Betalende lockers
 - Grote zaal - Buurtsalon**
 - buurtsalon (iets drinken, de krant lezen, ontmoeting staat hier centraal).
 - is als het ware het kloppend hart van het LDC waar mensen binnen en buiten wandelen.
 - Bruisende sfeer, gezelligheid en kunnen een praatje slaan met andere passanten in het park, inwoners of burens.
 - Hobbylokaal
 - Kaartclub,..
 - Start of stopplaats voor wandelingen
 - ...
- Eerste verdiep
 - Gespreksruimte**
 - Gebruik door interne diensten maar ook voor zitdagen of gesprekken door externe partners (OSIO, Kind en Gezin, VOT jeugdhulp, ..)
 - Gebruik door de vrijwilligers van de Zoëfoon.
 - Kan gebruikt worden als loge voor artiesten als er concerten doorgaan in het gebouw of in het park.
 - Multifunctioneel lokaal**
 - Organisatie van workshops of cursussen
 - Lessen van de muziekacademie kunnen hier doorgaan
 - ...
 - Educatieve ruimte**
 - Workshops voor scholen in kader van een bezoek aan het MMP1917;
 - schoolbezoeken o.l.v. natuurplek; regionaal landschap;...

- Ruimte onder het dak

Ceremoniële ruimte – concertruimte

Zaal die gebruikt wordt als ceremoniële ruimte (o.a. huwelijksplechtigheden, jubileumplechtigheden, ontvangst bij speciale gelegenheden van verenigingen of organisaties, ontvangst van buitenlandse gasten,..) , concertruimte of vergaderzaal (teamoverleg; zorgoverleg; externe partners die zaal huren; samenkomst seniorenadviesraad;...)

Sanitair blok

Moet overeenstemmen met bovengenoemde activiteiten

Bar met kleine keuken

De bedoeling is dat een receptie van hieruit kan voorbereid worden. Dit hoeft dus geen grote, uitgeruste keuken te zijn. Wel een keuken waar de laatste hand aan hapjes kan worden gelegd.

- Omgeving

Ook in de omgeving van het gebouw kan ontmoeting gecreëerd worden.

Enkele voorbeelden die dit mogelijk maken:

Aanbieden workshops ism natuur en bos, natuurlandpunt,..

Pétanquebaan

Schaduwrijk terras

Vertrekpunt voor wandeltochten

Evenementenweide

...

Belangrijk

- Multifunctionaliteit van de ruimten (voorzien van voldoende berging)
- Behouden en versterken van de identiteit/kwaliteit van het gebouw (intern/extern). Een voorbeeld hiervan is dat in de zolder het gebint van het dak zichtbaar moet blijven.
- De ruimte onder het dak moet connectie maken het landschapspark – grotere glaspartijen voorzien
- Akoestiek – ruimte onder het dak en minimaal 1 zaal op eerste verdieping zullen gebruikt worden door de Academie of als kleinschalige concertruimte
- Behoud van de erfgoedwaarde van het gebouw, eventuele uitbreidingen moeten architecturaal één geheel gaan vormen met bestaande gebouw met oog voor het aanliggende kasteelpark en moeten conform de geldende bepalingen in het kader van het verkrijgen van een omgevingsvergunning passen.

Ambities

Een duurzaam multifunctioneel gebouw dat een visitekaartje is voor de gemeente Zonnebeke. Het gebouw moet ten dienste staan van de inwoners na de renovatie en moet een uithangbord zijn binnen en buiten de gemeente waar inwoners zich ook bij betrokken voelen. Hiertoe zijn de voorgestelde functies in het functieplan ook bepaald. Een architecturaal pareltje met behoud van erfgoed in het kasteelpark in het centrum van de hoofddorp Zonnebeke.

Het gebouw moet de bestaande dynamiek van het park versterken en een nieuwe ontmoetingsplaats worden voor alle inwoners.

Profiel ontwerpers:

Het gebouw zal gebruikt worden door verschillende doelgroepen en verschillende diensten. Hiermee zal rekening moeten gehouden worden binnen het ontwerpproces (afstemming van verschillende diensten en financierende overheden) en bij het ontwerp (verhouding tussen verschillende bezoekers/gebruikersstromen).

- Architectuur met oog voor interieurontwerp
- Vertrouwdheid met erfgoed en monumentale omgevingen
- Expertise duurzaam renoveren
- Ervaring met multifunctionaliteit
-

Honorariumvork:

- Architectuur: 7%-9%
- Stabiliteit: 1%-1,5%
- Technieken: 1%-1,5%

Bouwheer: Gemeente Zonnebeke

Contactpersoon Bouwheer: Alain Wyffels (algemeen directeur) of Evelien Van Ootegem (projectleider)

Contactpersoon WinVorm: Jan Leicher

Voorzitter jury: Pieter Vanderhoydonck

Budget: 1.500.000 euro

Vergoeding ontwerpers: -
3.250 € exclusief BTW per laureaat

Timing project:

Procedure

Selectievergadering

1e briefing

Indienen

Jury

Gunning

Project

Toewijzing opdracht aan ontwerpers Nog te bepalen

Toewijzing opdracht aan uitvoerders Nog te bepalen

Voorziene start van de werken Nog te bepalen

Voorziene beëindiging van de werken Nog te bepalen

Geselecteerde deelnemers: nog niet gekend

Gunning: nog niet gekend

Timing procedure

☐ Selectievergadering: Nog te bepalen

☐ 1e briefing: Nog te bepalen

☐ Indienen: Nog te bepalen

☐ Jury: Nog te bepalen

☐ Gunning: Nog te bepalen