

**PROJECTDEFINITIE BOUWPROJECT
JEUGDLOKAAL DJEMBA
SITE GAVERGANS**

Inhoud

1. Het doel

2. Verwachtingen en ambities

3. De betrokkenen

3.1. De jeugdbeweging Djemba VZW

3.2. De schutters

3.3. De buurt

4. De uitgangspunten

4.1 De visie

4.2 De stedenbouwkundige betekenis en meerwaarde voor de omgeving

4.3 De betekeniswaarde van het project voor de bouwheer

4.4 De betekeniswaarde voor de gebruiker

4.5 De symboolwaarde van het project

4.6 De publieke toegankelijkheid

4.7 Duurzaamheid als globale benadering

5. Programma van eisen

5.1 Functioneel

5.2 Polyvalentie

5.3 Beheersvriendelijkheid

5.4 Akoestiek

5.5 Toegankelijkheid

5.6 Electrotechniek

5.7 Duurzaamheid en energieprestatie

5.8 Programma van eisen in m²

5.9 Ontwerpend onderzoek

6. Objectief meetbare uitgangspunten

6.1 Situering

6.2 Ruimtelijke plannen

6.3 Fasering

6.4 Onroerend erfgoed

6.5 Budget

6.6 Timing ontwerp en uitvoering

1. Het doel

Met deze projectdefinitie willen we als bouwheer onze verwachtingen en doelstellingen formuleren voor het bouwen van een nieuw jeugdlokaal voor de jeugdvereniging Djemba op de site Gavergans te Bachte-Maria-Leerne.

Wij wensen hiermee ook duidelijk te maken dat we een jeugdlokaal met een eigen karakter willen waar elke vierkante meter optimaal benut kan worden in het belang van de jongeren. Hierbij staan zodoende 3 belangrijke zaken centraal:

- het jeugdlokaal moet een eigen identiteit hebben
- de ruimtes binnenin moeten 100 % functioneel zijn
- het jeugdlokaal moet milieuvriendelijk en energiezuinig zijn

De manier waarop de ontwerpers met deze punten omgaan is in sterke mate bepalend voor de kwaliteit, de uitstraling en de belevingswaarde van het te realiseren plan.

Het ultieme doel is de aanwezige jongeren een kwalitatief jeugdlokaal te geven dat in relatie staat met zijn omgeving.

Een speelomgeving te geven waarin elk kind vanuit zijn/haar eigenheid, zich thuis en geborgen voelt en aangespoord wordt om met plezier de tijd door te brengen in zijn vrije tijd.

Een omgeving te creëren die de jeugdleiders ondersteunt en inspireert om in hun vrije tijd de kinderen op te vangen op een creatieve manier en bijdraagt aan de voldoening die de jeugdleiders krijgen in het uitvoeren van hun werking.

Om een duurzame en functionele oplossing te bieden aan de hedendaagse en toekomstige noden en normen wordt geopteerd om op de site van de Gavergans een nieuwbouw, die geïntegreerd wordt in de context van de site, op te richten en dit in evenwicht met de schuttersaccommodatie.

2. Verwachtingen en ambities

De jeugdwerking van Djemba is gelegen op de site Gavergans in de deelgemeente Bachte-Maria-Lerne van de stad Deinze. Momenteel delen ze het bestaande gebouw met de schutters. Door de eigenheid die de jeugdwerking en het schuttersgebeuren heeft is het delen van het bestaande gebouw niet evident. In de toekomst wenst de stad de jeugdbeweging en de schutters een eigen accommodatie te geven naast elkaar op de site. De schutters blijven in het bestaande gebouw dat op korte termijn verbouwd zal worden. Het bestaande gebouw staat in relatie met de staande wip. De jeugdbeweging krijgt een nieuwbouw die ingeplant dient te worden op het achterste deel van het terrein. De buitenwerking van de beide functies dient in synergie georganiseerd te worden in de open ruimte tussen het bestaande gebouw en de nieuwbouw.

Om aan deze toekomstige noden te kunnen blijven voldoen is het belangrijk dat er heel zuinig en strategisch omgegaan wordt met de beschikbare ruimte op de site van de Gavergans. De nieuwbouw dient daarom heel doordacht ingeplant te worden en de juiste relatie aangaan met zijn omgeving en het schuttergebeuren.

Voor het project hebben we de volgende ambities :

1. Een modern jeugdlokaal dat onze visie uitstraalt

Het Djemba jeugdlokaal is een jeugdlokaal waar een bijzondere geborgen sfeer heerst, een sfeer van een warm nest, een plaats waar iedereen zich onmiddellijk thuis voelt en waar iedereen betrokken is. Het is de ambitie dat de nieuwbouw deze sfeer ook uitademt en deze zelfs kan versterken.

Binnen het gebouw dient de flexibiliteit die de werking vooropstelt weerspiegeld te worden in de lokalen. De ruimte van de lokalen dient flexibel ingezet kunnen worden, flexibele organisatie moet mogelijk zijn. Er moet ook gedacht worden aan het flexibel gebruik van alle ruimtes in het gebouw en gebruik door de diverse leeftijdsgroepen.

2. Kansen creëren

Stad Deinze kiest ervoor in de ondersteuning van haar particuliere jeugdwerkinitiatieven de rol op te nemen van facilitator. Zo wil de stad kansen scheppen om verenigingen te laten leven en hen ondersteunen. Door te investeren in kwalitatieve infrastructuur voor particuliere jeugdverenigingen vertrekkende vanuit de leefwereld van de kinderen en jongeren die deel uitmaken van de particuliere jeugdvereniging en met het tot stand brengen van een permanente en duurzame interactie met en participatie van deze kinderen en jongeren, zet de stad in op de kracht van kinderen en jongeren in particuliere jeugdverenigingen om zelf de organisatie van hun jeugd aanbod te in handen te nemen en verder uit te bouwen.

3. Een duurzaam gebouw

In het beleid van de stad stellen wij een milieubewust patrimonium voorop. De jongeren leren op school om milieubewust om te gaan met afval en bewust om te gaan met water, energie. De huidige generatie kinderen en jongeren is erg milieubewust en strijdt voor het

klimaat en duurzaamheid. Die waarde willen we dan ook heel graag weerspiegeld zien in een bouwproject van een nieuw jeugdlokaal. Een duurzaam gebouw is de perfecte omgeving om kinderen en jongeren ook in hun vrije tijd milieu- en energiebewust op te voeden.

4. Een jeugdlokaal voor en door de kinderen en jongeren.

Het jeugdlokaal wordt gemaakt voor en door kinderen en jongeren. Daarom zijn zij de belangrijkste pionnen op het veld. Voor hen moet het Djemba lokaal een aangename plaats zijn om te verblijven. Daarom opteren wij om hen tijdens het planproces nauw te gaan betrekken en de plannen participatief met de leiding vorm te laten krijgen.

3. De betrokkenen

3.1. De Jeugdbeweging Djemba VZW

Jeugdbeweging Djemba vzw staat voor De Jongens En Meisjes van Bachte-Maria-Lerne en Sint-Martens-Lerne. Djemba begon als knutselatelier en groeide in 37 jaar tijd uit tot dé vaste waarde voor jeugdwerking in en rond het Leernese. . Djemba is een ware familie waar kinderen en jongeren vanaf 7 tot en met 17 jaar onder begeleiding van vrijwillige leiders vanaf 17 jaar spelen, ravotten, lachen en plezier maken. Dat spelen gebeurt tweewekelijks in vier verschillende leeftijdsgroepen: Small (1e-3e leerjaar), Medium (4e-6e leerjaar), Large (1e-3e middelbaar) en X-Large (4e-5e middelbaar).

3.2. De schutters

Op de site van de Gavergans is naast de jeugdbeweging een schuttersvereniging actief. De schutters worden actief betrokken bij het planproces.

3.3. De buurt

Aansluitend bij de site van Gavergans ligt de camping . Met de uitbaters van de camping wordt een dialoog gevoerd over het planproces, waarbij gestreefd wordt naar een goed nabuurschap.

4. De uitgangspunten

4.1 De visie

Eén van de beleidsdoelstellingen voor kinderen en jongeren in het MJP 2020-2025 is het voorzien van een kwaliteitsvol en behoeftendekkend aanbod van de infrastructuur, accommodatie en materiaal van jongerenwerking en kinderopvang met een bijzondere aandacht voor inclusie. Het voorzien van aangepaste infrastructuur onder de vorm van een nieuw lokaal voor jeugdbeweging Djemba op de site Gavergans in Sint-Martens-Leerne is één van de concrete acties die hieronder vallen.

Door het tot stand brengen van deze actie, maakt het stadsbestuur werk van een goed stedelijk jeugd aanbod.

Een goed stedelijk jeugd aanbod is..

een jeugd aanbod dat:

- Gestoeld is op een duidelijke visie, die bepaalde keuzes impliceren
- Is onderling afgestemd, door een analyse, met alle gemeentediensten die een aanbod hebben naar jeugd
- Is afgestemd met het particulier (jeugd)aanbod in de gemeente
- Noden, behoeften en blinde vlekken blootlegt en hierbij de keuzes afweegt
- Is naast activiteiten programmeren, jeugdwerk ondersteunen, ook faciliteren van ruimte en (speel)kansen bieden.

Lokaal jeugd aanbod als verzamelterm

De term 'lokaal jeugd aanbod' omvat zowel gekende concepten zoals een speelpleinwerking of tienerwerking als specifieke en lokaal ingekleurde initiatieven afgestemd op de eigen context.

We zien lokaal jeugd aanbod niet als louter programmatie, maar zeer breed, dus ook als het actiegericht ondersteunen en proactief invullen van vrije tijd. Zowel aanbod programmeren als 'ruimte' en 'kansen' faciliteren en jeugdwerk (speelplein, jeugdbewegingen, jeugdhuizen,...) ondersteunen valt onder deze term. Zo is het voorzien van mogelijkheden om de publieke ruimte door kinderen en jongeren te laten gebruiken ook een vorm van jeugd aanbod creëren.

Lokaal jeugd aanbod houdt niet enkel het 'aanbod' in van de jeugddienst. Alle initiatieven van de stad die naar deze doelgroep georganiseerd of gefaciliteerd worden, vallen onder deze term. We rekenen ook het particulier(jeugd)werk erbij. De stad biedt deze particuliere werkingen dan ook een ondersteuning aan, financieel, logistiek en inhoudelijk, die bijdraagt tot een verrijkend verenigingsleven.

De sterkte van al deze verschillende soorten aanbod naar kinderen en jongeren, zit hem in de afstemming en samenwerking tussen diensten en verenigingen.

Kinderen en jongeren participatief betrekken bij de organisatie van het brede lokaal jeugd aanbod kan alleen een meerwaarde zijn. Zo ook stimuleren van voor en door jongeren.

Visie op lokaal jeugd beleid

Een visie op lokaal jeugd aanbod kan niet zonder een klare kijk op lokaal jeugd beleid. Stad Deinze streeft een lokaal jeugd beleid na waarin volgende aspecten centraal staan:

- Kinderen en jongeren zijn volwaardige deelnemers binnen en aan de samenleving. Jong zijn is niet zomaar een opstapje naar volwassen zijn, maar een fundamenteel onderdeel van de samenleving. Stad Deinze gelooft dan ook dat de samenleving er alleen maar bij te winnen heeft en kwalitatief beter wordt wanneer kinderen en jongeren er mede-eigenaar en -beheerder van zijn. Goed jeugd beleid is dan ook per definitie niet defensief of probleemoplossend, maar offensief en positief, waarbij de kracht en dynamiek van kinderen en jongeren gezien worden als versterkende factoren voor de samenleving.
- Zonder participatief overheidsbeleid geen goed jeugd beleid. Een goed jeugd beleid is een beleid dat activeert, uitnodigt tot betrokkenheid, proactief zoekt naar kansen en verbindingen en steunt op goede en permanente dialoog.
- Een goed jeugd beleid veronderstelt respect voor de rechten van kinderen en jongeren zoals verwoord in het door de Belgische staat ondertekende Internationaal Verdrag inzake de Rechten van het Kind (IVRK). Dit vertrekt van vier basisbeginselen: het belang van het kind, non-discriminatie, het recht op leven en ontwikkeling en het recht op participatie.
- Goed jeugd beleid is integraal en vertrekt vanuit een breed leefwereldperspectief. Dit betekent dat het blikveld van het jeugd beleid zich richt op alle levenssferen van kinderen en jongeren. Vanuit deze invalshoek heeft jeugd beleid raakvlakken met nagenoeg alle beleidsdomeinen en is jeugd beleid dus categoriaal.
- Vertrekken vanuit een integraal leefwereldperspectief om te komen tot goed jeugd beleid, veronderstelt kennis over deze leefwereld. Deze is echter geen statisch gegeven en een lokale overheid moet erin investeren om 'jong zijn' op een juiste manier in beeld te brengen en voeling te krijgen en te houden met kinderen en jongeren en wat er bij hen leeft. Dit tot stand brengen vergt een goede, permanente en duurzame interactie tussen de gemeente en kinderen en jongeren.
- Een participatieve bestuursfilosofie ziet participatie niet alleen als middel maar ook als doel met intrinsieke waarde. Dit soort beleid nodigt burgers - en dus ook kinderen en jongeren - uit tot actorschap en engagement en het biedt kinderen en jongeren de kans om te groeien als mens.
- Een goed jeugd beleid zou zelforganisaties moeten stimuleren. Zelforganisaties zijn immers een context waarbinnen jongeren vanuit hun perspectief kunnen experimenteren, ontmoeten, verkennen en beleven.

4.2 De stedenbouwkundige betekenis en meerwaarde voor de omgeving

De bouwheer wil een architecturaal gebouw aanbrengen in de site Gavergans dat in symbiose is met het natuurlijke karakter van zijn omgeving en een creatieve meerwaarde geeft aan de site.

4.3 De betekeniswaarde van het project voor de bouwheer

Het gebouw is de weerspiegeling van een lange termijn visie. Het staat garant voor de nodige flexibiliteit, zodat snel kan ingespeeld worden op de actuele en toekomstige behoeften.

4.4 De betekeniswaarde voor de gebruiker

Het nieuw jeugdlokaal creëert de mogelijkheid om voor de gebruikers in een hedendaags, ruim, toegankelijk, comfortabel, overzichtelijk en multifunctioneel gebouw de Djemba activiteiten te organiseren. Zowel de bebouwde ruimtes als de onbebouwde buitenruimtes zijn interessant genoeg om de gebruikers te prikkelen en te inspireren.

4.5 De symboolwaarde van het project

Het gebouw is eerder sober in plaats van complex, eerder open in plaats van gesloten, eerder licht in plaats van zwaar of donker. Het getuigt van een tijdloze en aantrekkelijke architectuur met een warme, vriendelijke en uitnodigende uitstraling. Het geheel vormt een referentiepunt in de buurt. Er is een duidelijke relatie met zijn omgeving.

4.6 De publieke toegankelijkheid

De stad heeft de ambitie om een maximale toegankelijkheid te waarborgen, zowel fysiek als inhoudelijk. De toegankelijkheid voor iedereen is een must.

4.7 Duurzaamheid als een globale benadering

Functionele duurzaamheid

Het concept van het gebouw moet zo ontwikkeld worden dat het gebouw over een lange termijn functioneel is en zonder structurele aanpassingen kan inspelen op veranderende evoluties.

Het ruimtegebruik dient functioneel en wel doordacht te zijn, dit vertaalt zich zowel in de conceptkeuze als de inrichting van de ruimtes

Bouwkundige duurzaamheid

De bouwtechnieken moeten van die aard zijn dat het gebouw ook technisch de tand des tijds kan doorstaan

Hierbij spelen de gebruikte materialen, bouwtechnieken, onderhoudsvoorschriften, brandveiligheid, vochtwering, trillingsstabiliteit een grote rol.

De ecologisch duurzaamheid

Een eerste aspect is de vraag of de gebruikte materialen op een ecologisch verantwoorde wijze worden geproduceerd, en dus de duurzaamheid van het ecosysteem "aarde" zo weinig mogelijk hebben aangetast door hun productie.

Een tweede aspect is de duurzaamheid in het gebruik van de materialen, en ook hun recycleerbaarheid indien ze vervangen moeten worden. Natuurlijke materialen zullen de voorkeur hebben.

Materialen die de gezondheid kunnen aantasten, of die de (lucht)kwaliteit van het klimaat binnenin kunnen aantasten (asbest, giftige dampen, rondblazen van stof, radioactieve of elektromagnetische stralingen, schimmels, ongedierte) moeten geweerd worden. De aanwezigheid van daglicht, en natuurlijke luchtverversing is belangrijk voor een aangenaam binnen leefklimaat. Het inwendig ecosysteem moet aangenaam en gezond zijn.

Een groendak is een must.

Energie – duurzaamheid

Het gebouw dient een zo laag als mogelijke energiekost te hebben zonder aan comfort voor de gebruiker te moeten inboeten, dit wordt reeds vertaald bij de conceptkeuze van het gebouw. Verwarming- en verlichtingssystemen horen niet alleen het goedkoopst in het gebruik en onderhoud te zijn, maar ook een langdurig gebruik te garanderen. Het gebruik van natuurlijke energiebronnen kan hiertoe bijdragen. Ook het produceren van zo weinig mogelijk giftige uitlaatgassen is belangrijk. Een energiezuinige bouwtechniek is een must, zodat weinig bijverlichting en –verwarming nodig is op heldere en niet al te koude dagen. Het hergebruik van regenwater van de dakafwatering, bijvoorbeeld voor het onderhoud, en voor het doorspoelen van toiletten, kan kostenverlagend werken.

5. Programma van eisen

5.1. Functioneel

5.1.1. Algemeen

De jeugdwerking bestaat uit ongeveer 150 leden en 30 begeleiders, in totaliteit 180 kinderen en jongeren die verdeeld worden in 4 leeftijdsgroepen. Het jeugdlokaal bevat 4 speelruimtes, 1 keuken, bergingen en sanitair voor de kinderen en leiding. Deze ruimtes dienen op een logische en duidelijk leesbare wijze aaneengeschakeld te worden en moeten afzonderlijk afsluitbaar. Het gebouw bevat een minimaal aan gangen. De circulatie dient maximaal via buiten georganiseerd te worden. deze moet beschut zijn tegen regen.

5.1.2. Speelruimte

De speelruimtes zijn het hart van het jeugdlokaal. De ruimtes zijn rechthoekig zonder hoeken of kanten en hebben de ideale verhoudingen naar lengte en breedte. Er worden drie speelruimtes voorzien, één grote speelruimte en twee kleinere speelruimtes. Vanuit de speelruimtes is er een rechtstreeks contact met de buitenspeelruimte mogelijk. Elke speelruimte heeft een lavabo/uitgietbak. In één speelruimte wordt een toog voor de leiding en de oudere leden voorzien. Deze toog is voorzien van koud en warm water met dubbele afwasbak.

5.1.3. Keuken

In de keuken is een kleine kitchenette voorzien met een beperkte voorziening zoals afwasbak, koelkast, microgolfoven, oven, kookplaat, werkblad en bergruimte.

5.1.4. Sanitaire ruimtes

Binnen het jeugdlokaal wordt een sanitair voorzien met toiletten gescheiden voor jongens en meisjes die voldoen aan de vereisten inzake toegankelijkheid voor iedereen. Het aantal toiletten is te bepalen op basis van de aantallen gelijktijdige aanwezigen. De toiletten zijn eveneens rechtstreeks van buiten te bereiken. Alle ruimtes worden ontwerpen met het oog op maximale duurzaamheid en garanties op onderhoudsvriendelijkheid.

5.1.5. Bergplaatsen

Gespreid over het jeugdlokaal worden bergplaatsen voorzien. Deze dienen vlot bereikbaar te zijn en afsluitbaar te zijn. Voor het sjormateriaal dient er aan de buitenzijde van het gebouw een overkapping voorzien te worden.

5.2 Polyvalentie

De opzet en maatvoering van het gebouw is zodanig dat een zo groot mogelijke polyvalentie in gebruik mogelijk is. Gelijktijdig moet echter antwoord geboden worden op de specifieke vragen en noden van het programma van eisen. Beide vereisten moeten verzoend kunnen worden.

Programma's kunnen echter snel veranderen in de loop der jaren. De ruimten zijn relatief aanpasbaar om de werking. Het principe van bouwen moet aanpasbaarheid toelaten. Deze aanpasbaarheid gaat niet over verplaatsbare wanden met een beperkte akoestische waarde.

5.3 Beheervriendelijkheid

In gebouw dient de beheervriendelijkheid een topprioriteit te zijn, dit om de exploitatiekost te verlagen. Dat betekent dat technische uitrusting van de gebouwen die de exploitatiekost drukken mee in het project moeten voorzien worden én afgewogen worden tegen de exploitatiekosten die zouden veroorzaakt worden indien deze technische uitrusting niet zou voorzien zijn. De volgende exploitatiekosten verdienen bijzondere aandacht:

- energiekosten

Om de energiekosten te besparen dienen zo veel als mogelijk gebruik gemaakt worden van alternatieve energiebronnen zoals natuurlijk licht, natuurlijke verluchting, passieve zonenergie, gebruik van warmtewisselaars, energieopslag in de bodem, regenwateropvang en hergebruik, enz.;

- servicekosten

De ontwerpers moeten daarom voor alle ruimtes die polyvalent kunnen gebruikt worden:

- aangeven welke alternatieve gebruiksmogelijkheden er mogelijk zijn

- rekening houden met doorlooptijd en arbeidstijd om over te schakelen van het ene gebruik van de ruimte naar het andere gebruik

- investeringskost van uitrusting overwegen om de arbeidskost voor de omschakeling te drukken

5.4 Akoestiek

De akoestiek van de nieuwbouw is belangrijk. De belangrijkste akoestische doelstellingen zijn als volgt:

- De akoestiek van de diverse ruimtes moet overeenstemmen met de geplande activiteiten.

- Activiteiten in de ruimten moeten kunnen doorgaan zonder onderlinge hinder en zonder hinder voor de omgeving.

- Het geluid van technische installaties mag de activiteiten en de omgeving niet hinderen.

5.5 Toegankelijkheid

Het gebouw is integraal en zelfstandig toegankelijk dat wil zeggen dat de hele keten van toegankelijkheid langsheen de route van buiten tot op de verschillende specifieke ruimten aangepast is, niet alleen aan personen met motorische beperkingen, maar ook aan personen met visuele, auditieve en mentale beperkingen.

5.6 Elektrotechniek

De te voorziene elektrotechnische installaties worden ontworpen volgens richtlijnen van en in overleg met de betrokken diensten van de stad Deinze. Onderstaande omschrijving geeft de invalshoeken hoe het ontwerp dient aangepakt te worden. Eventuele bediening en doormelding van dergelijke installaties dient te kunnen gecentraliseerd worden en doorgemeld.

Brandbeveiliging

Het gebouw is te voorzien van de nodige brandbeveiliging volgens de geldende normering. De aspecten preventie en brandvoorkoming dienen overlegd worden met de betrokken brandweerinstanties.

Data

Er dient draadloos internet voorzien te worden en dit met een voldoende dekking.

5.7 Duurzaamheid en energieprestatie

De stad wenst bij de realisatie van het project de nodige aandacht voor het aspect duurzaamheid.

Vandaag kan onder duurzaam bouwen worden verstaan:

- Rationeel ruimtegebruik.
- Het gebruik van kwalitatieve en ecologisch verantwoorde bouwproducten.
- Rationeel energiegebruik.
- Rationeel watergebruik.

De bouwteams moeten bijzondere aandacht schenken aan de energiezuinigheid van het voorstel zonder in te boeten op de functionele kwaliteiten van het concept. De opdrachtgever beoogt een ontwerpbenadering die rekening houdt met de EPB-eisen (energieprestatie-eisen van gebouwen) vanaf het begin van het project. Het doel is een volledig geïntegreerd energiezuinig concept, gericht op garantie van kwaliteit en gebruikscomfort tegen de laagst mogelijke energie- en milieukosten. Dit vereist een globaal en doordacht technisch concept.

De ontwerper toont aan dat hij/zij in het schetsontwerp rekening houdt met de verschillende factoren die de energievraag beïnvloeden: het ontwerp, ligging en oriëntatie van het gebouw, de thermische isolatie, technische kenmerken van de installaties, eigen energieopwekking, het binnenklimaat, niet-limitatief opgesomd... Hij/zij geeft een overzicht van de maatregelen die voorzien zijn om te voldoen aan de EPB-eisen.

Er wordt voorkeur gegeven aan het aanwenden van ecologisch verantwoorde, kwalitatieve en onderhoudsvriendelijke bouwmaterialen. De bouwteams zijn vrij om verschillende duurzame oplossingen in hun ontwerp te integreren.

5.8 Programma van eisen in m²

Naam lokaal	aantal	Nieuw te voorzien (m ²)
Speelruimte	2	50
	1	100
Aansluitende bergingen	2	20
Keuken	1	15
sanitair	1	25
Totaal		280

5.9 Ontwerpend onderzoek

In bijlage wordt ter illustratie een ontwerpend onderzoek van het programma van eisen toegevoegd.

6. Objectief meetbare uitgangsposities

6.1 Situering

Het bouwproject wordt gerealiseerd op de site Gavergans in Bachte-Maria-Lerne.

6.2 Ruimtelijke plannen

Voor het projectgebied is het gewestplan van toepassing.

6.3 Fasering

Het bouwproject wordt in één fase gerealiseerd. Bij de uitvoering van de werken moet de huidige jeugdwerking en de werking van de schutters door kunnen blijven gaan op de site.

6.4 Onroerend erfgoed

Binnen de site zijn geen beschermde monumenten gelegen en zijn er geen gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zoals vastgesteld door het VIOE.

De ondergrond komt eveneens niet in aanmerking voor archeologisch onderzoek.

6.5 Budget

Het maximale budget voor het project is vastgesteld op 450.000 €

Dit bedrag is :

Inclusief :

Hierin zijn alle kosten begrepen voor het geschikt maken van het terrein, speciale funderingen, de volledige ruwbouw, de volledige afwerking, de technische uitrusting, ...

Exclusief :

De studiekosten (architectuur, bouwkunde, stabiliteit, technieken, veiligheidscoördinatie, ...) en de BTW aan 21 % zijn niet voorzien in dit budget.

Door een creatieve benadering van de opdracht kunnen de ontwerpteams voorstellen doen waarbij het budget verlaagd wordt. Deze besparing kan niet ten koste gaan van de vooropgestelde kwaliteiten en bepalingen zoals geformuleerd in de projectdefinitie en het programma van eisen.

De ontwerpteams dienen altijd een overzicht te geven van de voorziene theatertechnieken en de kost hiervan.

6.6 Timing ontwerp en uitvoering

Voor de opmaak van het ontwerp is een periode van 6 maanden voorzien, inclusief periode voor het bekomen van een omgevingsvergunning.

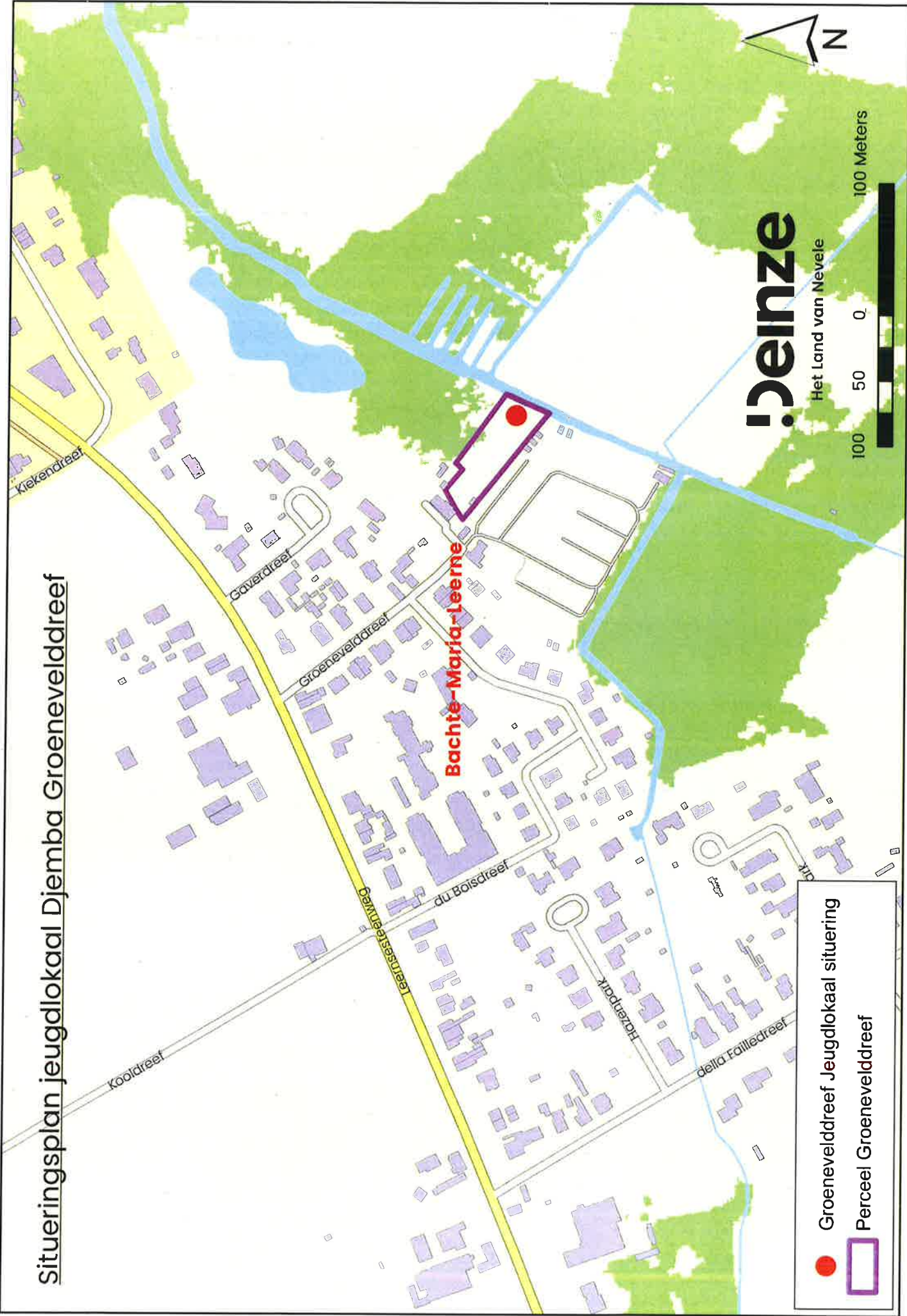
De start voor de uitvoering van de werken is voorzien in zomer 2021.

Het voorstel van de bouwheer betreffende de timing zal voor de uitvoering van de opdracht worden voorgesteld in kalenderdagen. Na onderhandeling met de opdrachthouder wordt deze timing als bijlage bij de overeenkomst gevoegd.

BIJLAGEN :

1. Situeringsplan
2. Luchtfoto
3. Gewestplan
4. Inplantingszone
5. Ontwerpend onderzoek programma
6. fotoreeks

Situeringplan jeugdlokaal Djemba Groenevelddreef



i:enze

Het Land van Nevele

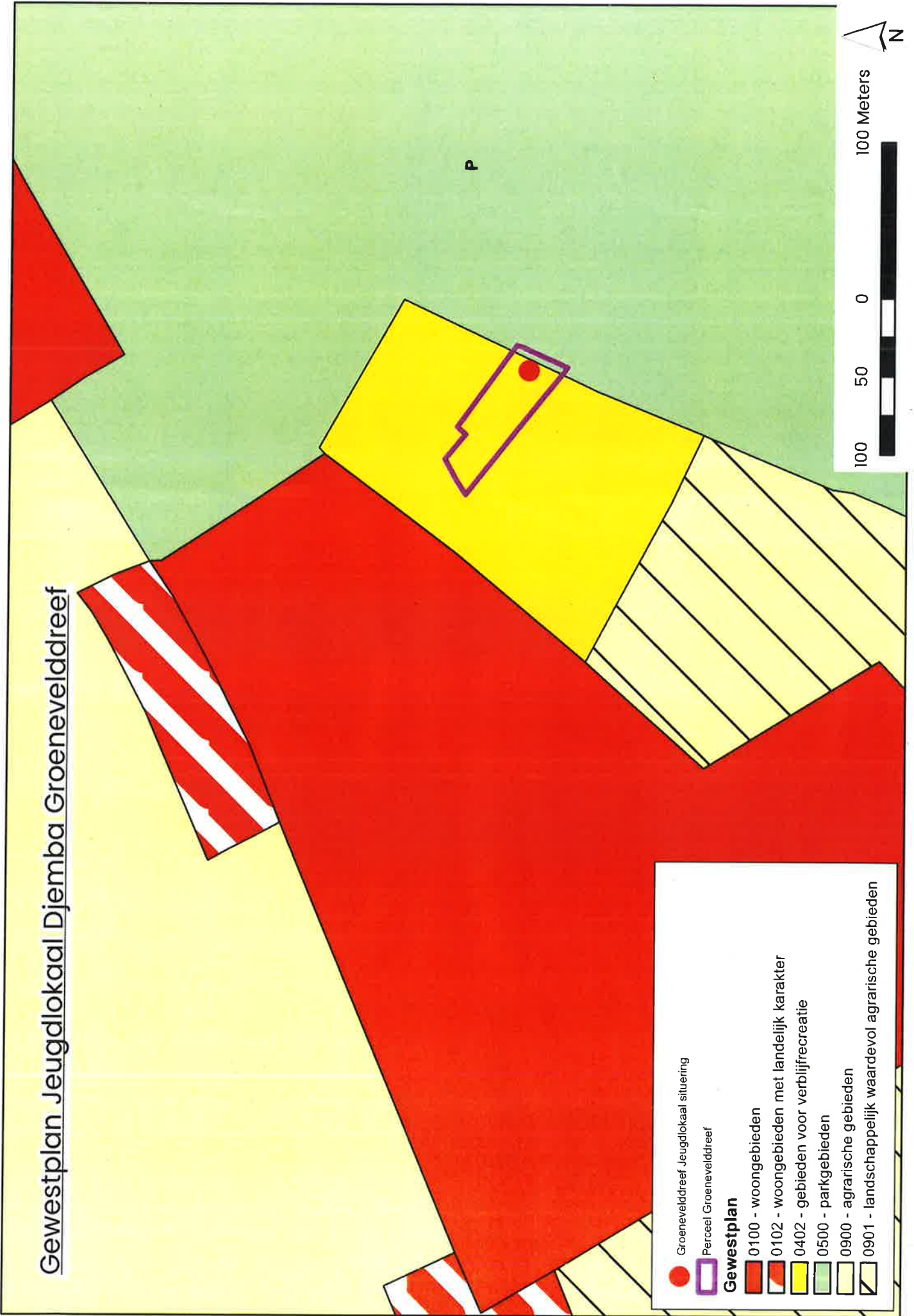
- Groenevelddreef Jeugdlokaal situering
- ▭ Perceel Groenevelddreef

Luchtfoto Jeugdlokaal Djemba Groenevelddreef



- Groenevelddreef Jeugdlokaal situering
- ▭ Perceel Groenevelddreef

Gewestplan Jeugdlokaal Djemba Groenevelddreef



Groenevelddreef Jeugdlokaal situering

Perceel Groenevelddreef

Gewestplan

- 0100 - woongebieden
- 0102 - woongebieden met landelijk karakter
- 0402 - gebieden voor verblijfrecreatie
- 0500 - parkgebieden
- 0900 - agrarische gebieden
- 0901 - landschappelijk waardevol agrarische gebieden

Inplantingszone Jeugdlokaal Djembera Groenevelddreef



- Groenevelddreef Jeugdlokaal situering
- Perceel Groenevelddreef
- Inplantingszone jeugdlokaal

20 10 0 20 Meters



Ontwerpend
onderzoek

