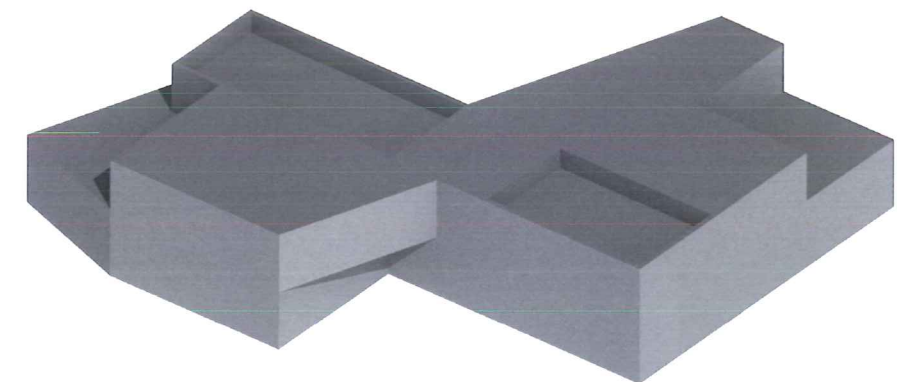
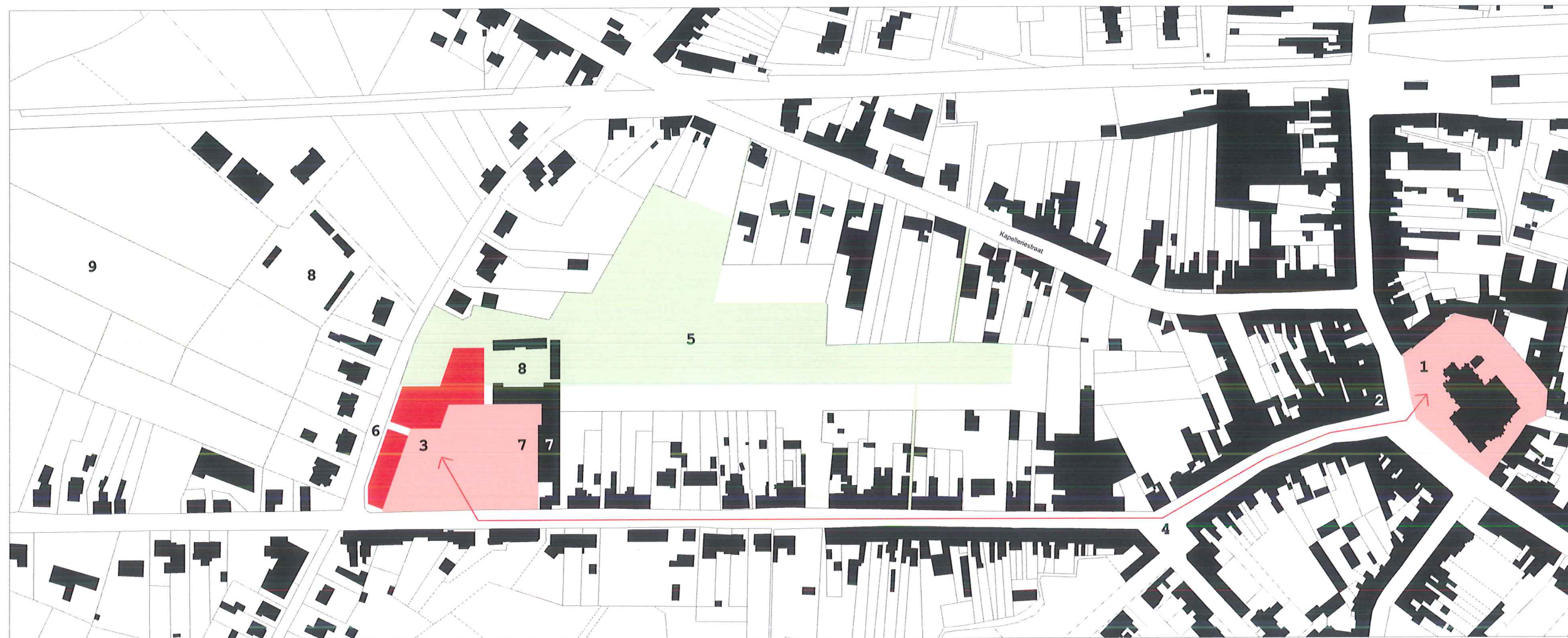


Open Oproep 2109 C / **conceptnota**
opmaak van een ontwikkelingsplan voor de Sint-Jan site
en bouw van een lokaal dienstencentrum en administratief centrum in Staden



2	CONTEXT	opdracht / ligging
3	CONTEXT	ambities / duurzaamheid
4	MASTERPLAN	inplanting / functieverdeling / circulatie
5	MASTERPLAN	fasering
6	MASTERPLAN	buitenruimte
7	MASTERPLAN	woonproject
8	HOME SINT-JAN	structuur / doorsnede / hergebruik
9	LDC en AC	programma / invulling / uitbreiding
10	LDC en AC	circulatie en toegankelijkheid
11	LDC en AC	plan 0
12	LDC en AC	plan +1/2
13	LDC en AC	plan +1
14	LDC en AC	gevels
15	LDC en AC	doorsnedes
16	PERSPECTIEF	voorplein Ieperstraat
17	PERSPECTIEF	voorplein Ieperstraat
18	PERSPECTIEF	Hospitaalstraat
19	PERSPECTIEF	eerstelijnsloket en inkomhal
20	TECHNIEKEN	duurzaamheid
21	CIJFERS	oppervlaktes / globale raming / studiekosten
22	ORGANISATIE	planproces
23	ORGANISATIE	kostenbeheersing
24	ORGANISATIE	projectteam



Het perceel voor het nieuwe administratieve centrum en lokaal dienstencentrum is gelegen op de hoek van de Ieperstraat, een lokale weg richting marktplein met kleinschalige bebouwing, en de Hospitaalstraat, een rustige woonstraat met vrijstaande woningen. De locatie is enige afstand verwijderd van het huidige dorpscentrum met gemeentehuis en kerk. Het marktplein is een amorphe open ruimte die als parkeerplaats dienst doet. Het 'centrum' is niet veel meer dan een uitwaaiierend kruispunt van wegen en verkeerseilanden.

De ambitie is de gemeente een extra plein te bieden, als centrale ontmoetingsplek voor het administratief en lokaal dienstencentrum. Een openbaar gebouw met centraliserende functies (administratief 'centrum' en lokaal diensten'centrum') verdient een open ruimte die het belang van het gebouw aangeeft en het mee verankert in het dorp als centrale ontmoetingsruimte, zowel binnen als buiten.

De aangrenzende lagere school met bijhorende speelplaats kan ook mee een rol spelen in de verdere ontwikkeling van het voorplein.

Aan de achterzijde grenst het perceel aan een nog verder te ontwikkelen openbare groenzone, met onder meer ruimte voor jeugdbewegingen en talrijke fiets- en voetgangersverbindingen van en naar het centrum.

Het bundelen van de verschillende functies van zowel het programma (administratief centrum, lokaal dienstencentrum en sociale woningen) als uit de directe omgeving (school en jeugdbeweging) rondom de gecreëerde open ruimtes maakt van de locatie een plaats van ontmoeting, verankerd en geïntegreerd in het woonweefsel van de dorpskern.

- 1 Marktplaats
- 2 huidig gemeentehuis
- 3 administratief en lokaal diensten centrum
- 4 Ieperstraat
- 5 openbare groenzone binnengebied Kapellerie
- 6 Hospitaalstraat
- 7 lagere school met speelplaats
- 8 lokalen jeugdbeweging
- 9 speelbos

Belangrijke ambities bij het formuleren van de opdracht luiden:

SOBERE en EIGENTIJDSE architectuur

LEESBAAR, HERKENBAAR en KLANTGERICHT

TRANSPARANT, **LAAGDREMPELIG** en TOEGANKELIJK

STIJLVOLLE en WARME benadering

GEINTEGREERD in bestaand woonweefsel

SAMENWERKING en EFFICIËNTIE

VERTROUWEN uitstralen

plaats voor **ONTMOETING**

DUURZAAMHEID: ecologie, economie en socio-cultureel

We nemen de ambitie tot duurzaamheid ernstig en verbreden de doelstellingen, steunend op het BIO ECOLOGISCH gedachtengoed: bouwen en wonen worden benaderd vanuit een 'geïntegreerde' visie, rekening houdend met alle aspecten die met bouwen en wonen te maken hebben. Bouwen met zo weinig mogelijk schadelijke effecten op de kwaliteit van onze gezondheid en van het milieu.

Er zijn vier aspecten die bekeken worden vanuit zowel milieu- als vanuit gezondheidsstandpunt.

RUIMTE

- efficiënt ruimtegebruik
- verweving van functies
- inbreiding
- voldoende groen in de bebouwde omgeving

ENERGIE

- rationeel energiegebruik
- goede isolatie en ventilatie
- onuitputtelijke energiebronnen

MATERIALEN

- levenscyclusanalyse van materialen
- stimuleren van nagroeibare grondstoffen
- natuurlijke materialen

WATER

- rationeel watergebruik en waterbesparing
- regenwater: gebruik, buffering, infiltratie
- kleinschalige waterzuivering

BIO ECOLOGISCH BOUWEN

- = logisch en flexibel bouwen
- = energiezuinig bouwen met eenvoudige energiesystemen
- = milieubewust bouwen met aandacht voor afvalbeperking
- = bouwen rekening houdend met welzijn, gezondheid en veiligheid van werknemers, bewoners en omwonenden
- = niet noodzakelijk duur

In grote lijnen steunt ons duurzaamheidsconcept voor het administratief centrum en lokaal dienstencentrum op volgende maatregelen:

- meervoudig ruimtegebruik
- compact bouwen met recuperatie van bestaande gebouwen, om de dichtheid te vergroten en zoveel mogelijk open ruimte vrij te houden
- ongewijzigd behoud van het gebouw van het administratief centrum
- duurzame waterhuishouding door het verminderen van de ondoordringbare buitenoppervlakte en het voorzien van mogelijkheden voor waterinfiltratie
- het creëren van plekken die sociale interactie stimuleren
- een geïntegreerd planproces met participatie van gebruikers, personeel en buurtbewoners

De voorgestelde maatregelen worden verder in de bundel toegelicht.

Naast deze structurele ontwerpmaatregelen zullen in de verdere ontwikkeling van het project volgende ambities nagestreefd worden:

- materiaalkeuze in functie van LCA-analyse en de impact op de gezondheid
- optimale daglichttoetreding en benutten van passieve zonnewarmte
- lage-energie-standaard (max. K-peil 30, wij streven naar 25) voor optimaal wintercomfort met minimum brandstofverbruik
- passieve koeling voor een aangenaam zomercomfort zonder energie-input



INPLANTING

Het gebouw van het administratief centrum en het lokaal dienstencentrum stelt zich op tussen een groot formeel plein aan de Ieperstraat en de achterliggende openbare groenzone met een kleiner plein aan de Hospitaalstraat.

Het gebouw heeft twee voorkanten en toont zich ook volwaardig aan de zijde van de groenzone, daarmee het belang en de ontwikkeling ervan ondersteunend. Het nieuwe centrum is toegankelijk vanuit beide kanten en vormt een scharnierpunt.

Het plein aan de voorzijde wordt aan de zijkant begrensd door een kleiner volume dat qua schaal en richting aansluit bij de woningen van de Ieperstraat.



FUNCTIEVERDELING

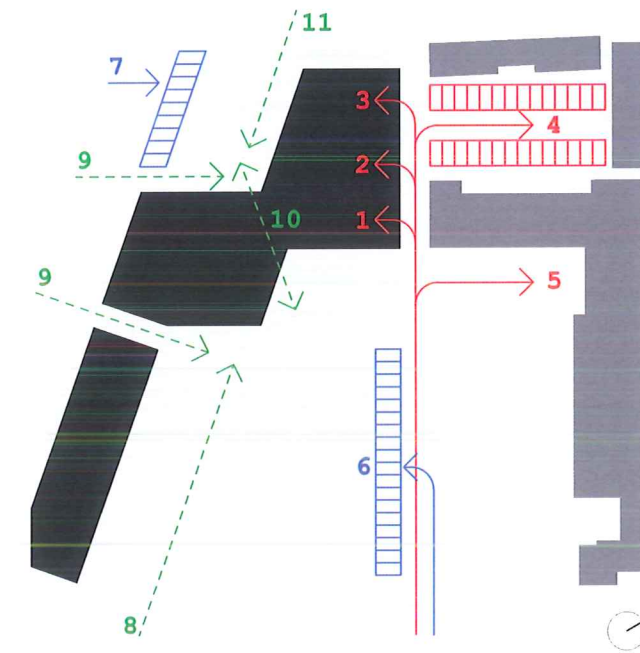
De verschillende onderdelen van het programma worden gepositioneerd in functie van het publiek karakter, de schaal tegenover de omgeving, de compactheid, de oriëntatie en de faseerbaarheid.

Het Administratief Centrum representeert, ontvangt publiek en heeft een signaalfunctie naar het ganse dorp. Hier toont de gemeente zich. Bijgevolg ligt het aan de zijde van het grote plein, zichtbaar uit de Ieperstraat komende van het centrum.

Het Lokaal Diensten Centrum sluit aan op de informelere groenzone, met een kleiner inkom- en terrasplein als verankering aan het fiets- en voetgangersnetwerk op de hoek van de Hospitaalstraat.

Tussen beide functies voorzien we de centrale inkomhal met aangrenzende ruimtes die dubbel gebruikt kunnen worden.

De zorggerelateerde woningen begrenzen het plein op de hoek en zorgen voor een aangepaste overgang qua schaal (slechts 2 bouwlagen) en functie (wonen) naar de woningen aan de overzijde in de Hospitaalstraat.



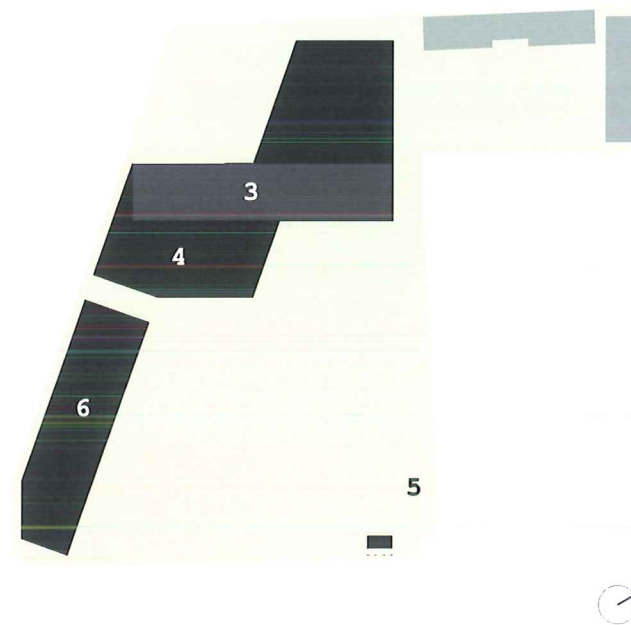
CIRCULATIE

- 1 personeelstoegang en fietsenberging
- 2 leverancierstoegang
- 3 garages dienstvoertuigen
- 4 personeelsparking (28 pl)
- 5 bestaande (secundaire) toegang school
- 6 parking bezoekers Ieperstraat (16 pl)
- 7 parking bezoekers Hospitaalstraat (9 pl)
- 8 wandel- en fietstoegang Ieperstraat
- 9 wandel- en fietstoegang Hospitaalstraat
- 10 ingangen aan beide zijdes / doorsteek
- 11 toegang via de te ontwikkelen groenzone



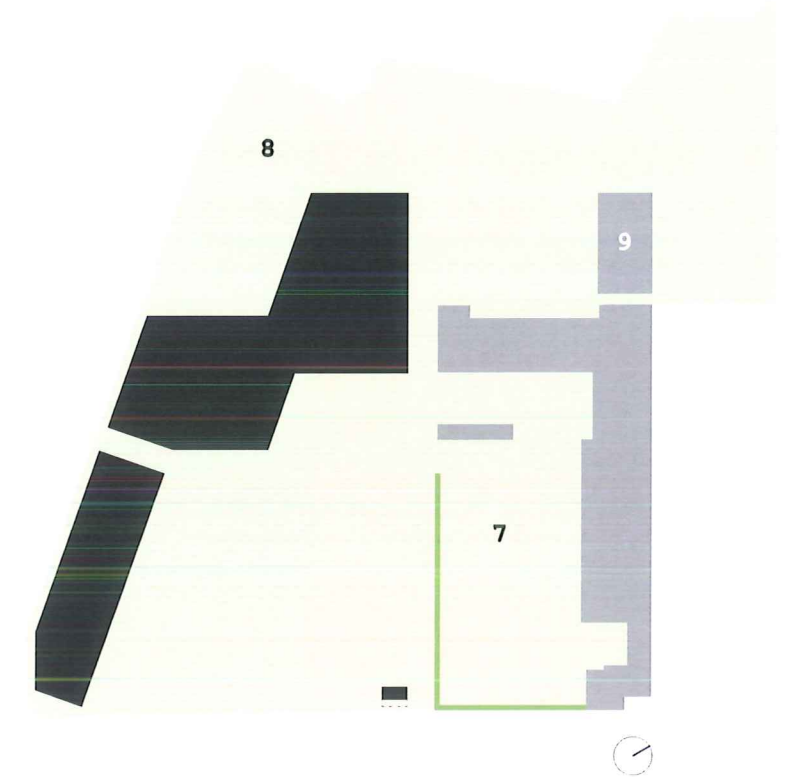
FASE 1: VOORBEREIDENDE FASE

1. In eerste instantie wordt de huidige refter losgekoppeld van het rusthuis en in gebruik genomen als lokaal dienstencentrum.
2. Tegelijkertijd wordt aan de andere zijde het nieuwe lokaal dienstencentrum opgericht. Na voltooiing kan de tijdelijke vestiging gesloopt worden.



FASE 2: ADMINISTRATIEF CENTRUM EN WOONPROJECT

4. Op de vrijgekomen plek wordt het nieuwe administratief centrum gebouwd.
3. De interne aanpassing en renovatie van het gebouw van het oude rusthuis kan overlappend gebeuren met de beide uitbreidingen.
5. De overblijvende bouwsels in de buitenruimte worden ook gesloopt om plaats te bieden aan de buitenaanleg volgens de ambities van het masterplan.
6. Sociaal zorggerelateerd woonproject met een 20-tal eenheden, te realiseren door een of meerdere private partners. De mogelijkheden en ambities voor dit deel worden verder in de bundel toegelicht.



FASE 3: TOEKOMSTGERICHTE MOGELIJKHEDEN

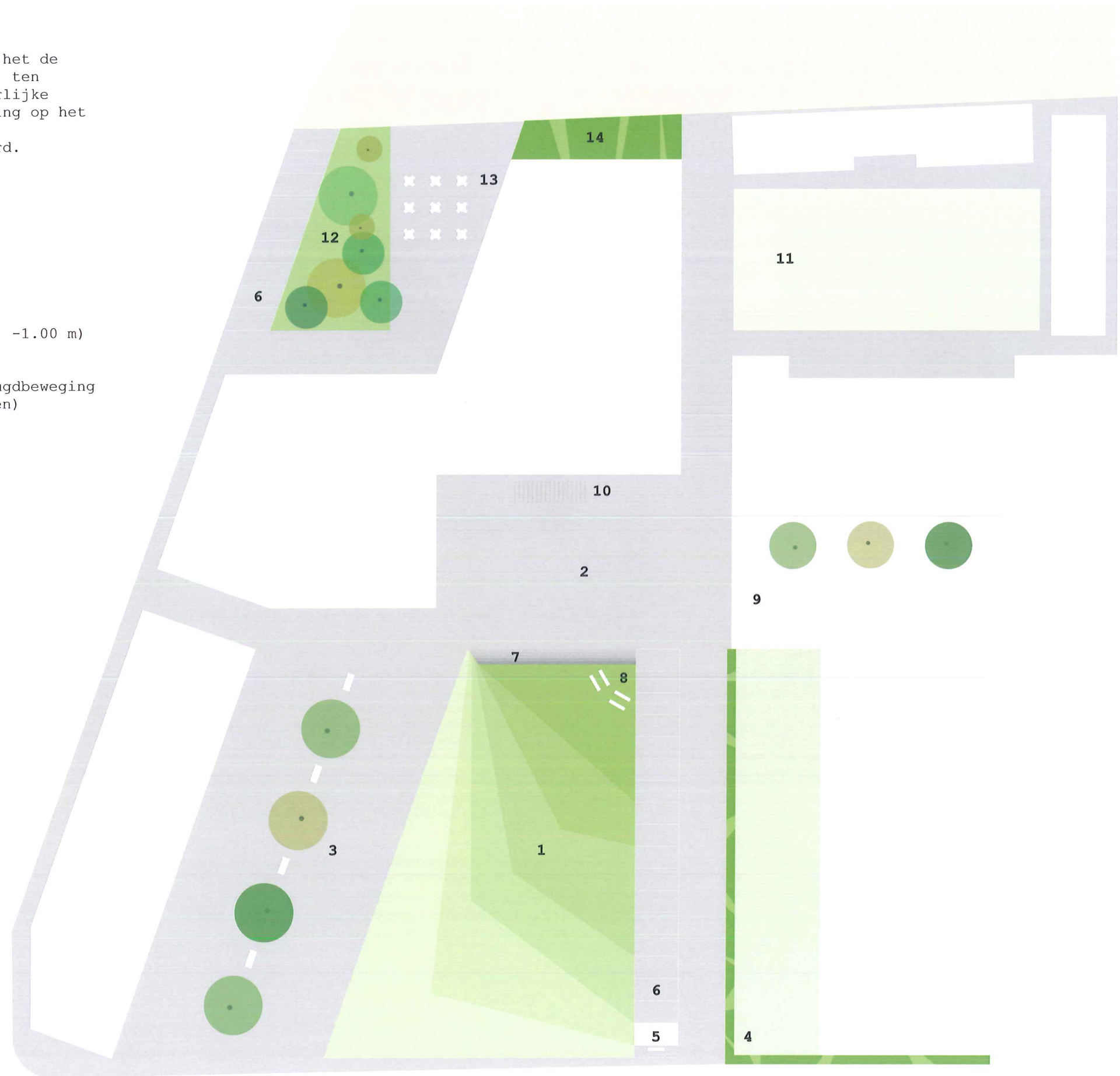
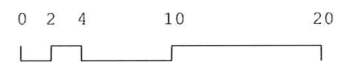
7. Heraanleg van de randen van de speelplaats van de lagere school met lage hagen. Zo ontstaat een visueel open relatie die een wederzijdse bijdrage levert aan het geheel van de buitenruimte. Er kan overwogen worden, de toegang tot de school en speelplaats volledig aan de zijde van het plein te leggen, met voordelen qua veiligheid en parkeeroplossing. De fietsenstallingen zouden hierbij ook naar achter verplaatst kunnen worden.
8. Na sloop van de aanpalende woning wordt de achterliggende groenzone doorgetrokken tot aan de Hospitaalstraat. Hiermee komt de polyvalente ruimte van het lokaal dienstencentrum volledig in het groen te liggen en kan de toegang van die kant geoptimaliseerd worden.
9. Op lange termijn zou de chiro het gebouw met de rug naar de groene ruimte kunnen vervangen door een uitbreiding van de nieuwste lokalen, aan drie zijden omgeven door openbaar groen.

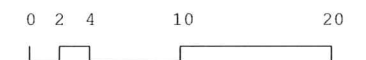
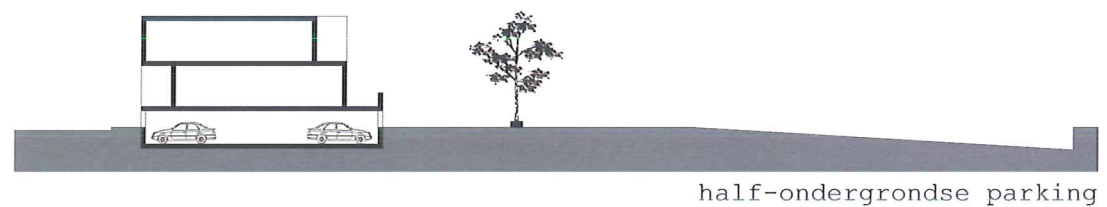
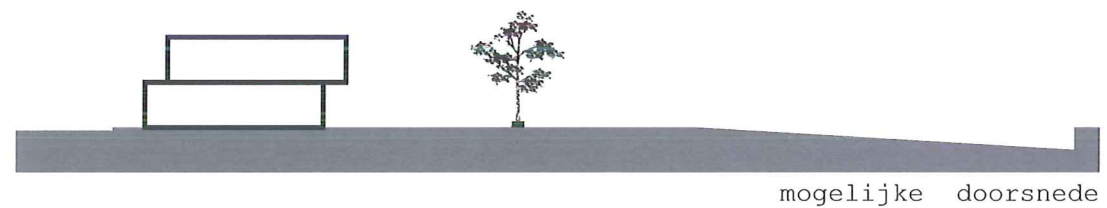
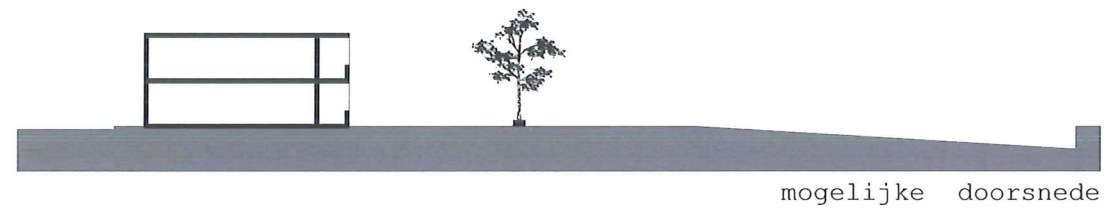
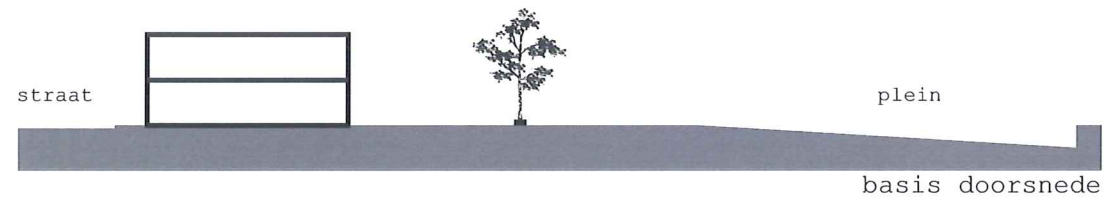
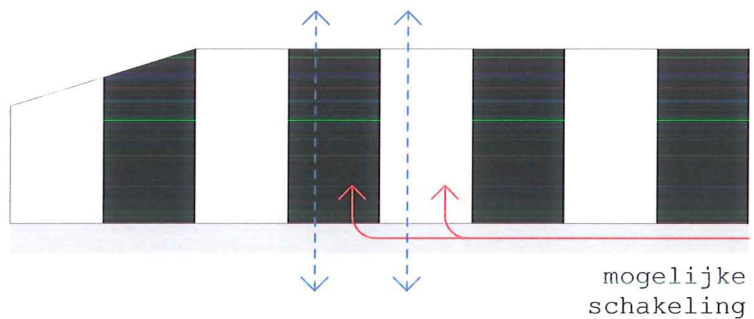
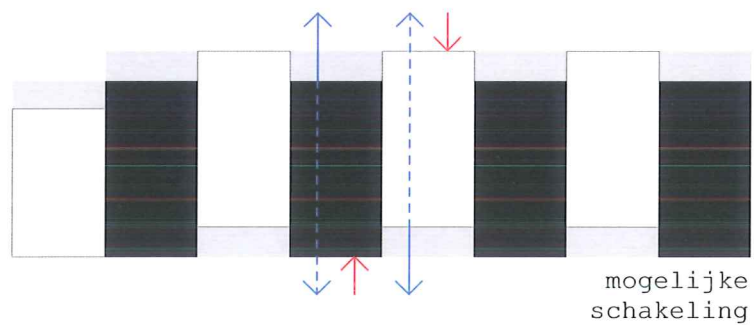
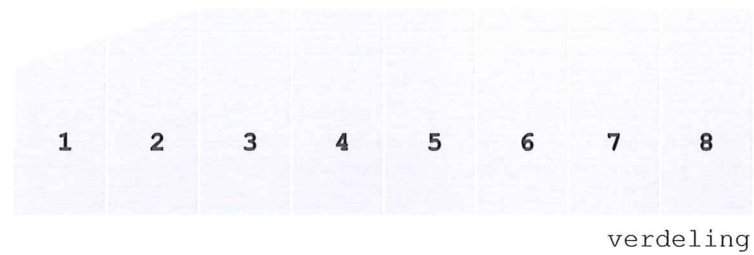
masterplan / buitenruimte

BUITENRUIMTE

Binnen het masterplan voor de buitenruimte is het de bedoeling de verharde oppervlakte te beperken, ten voordele van het natuurlijk groen en de natuurlijke waterinfiltratie. Dit betekent ook een besparing op het vlak van riolering en waterbuffering. Waar mogelijk worden de bestaande bomen bewaard.

- 1 verzonken gras- en bloemenweide
- 2 verhard ceremonieplein
- 3 verharde zone met bomen en banken
- 4 afsluiting speelplaats met lage hagen
- 5 hs-cabine en bushalte
- 6 parking bezoekers
- 7 traptreden naar verzonken plein
- 8 lourdesgrot in laagste punt grasplein (ca. -1.00 m)
- 9 potentiële nieuwe ingang school
- 10 fietsenstalling bezoekers
- 11 halverharde parking personeel op plein jeugdbeweging
- 12 groen bomenplein (met deels bestaande bomen)
- 13 terras bij lokaal dienstencentrum
- 14 lage ontoegankelijke begroeiing





OPPERVLAKTE / PLAN

De oppervlakte van de bebouwbare zone ter beschikking gesteld voor het zorggerelateerd woonproject bedraagt ca. 700 m². Voor de twee bouwlagen die we voorzien geeft dat een totale beschikbare vloeroppervlakte van ca. 1400 m². Dit biedt mogelijkheid tot 16 woningen van ca. 75 m² bruto met een buitenruimte van 10 m². Er wordt gestreefd naar een gelijkwaardigheid qua gevel tussen plein en straat; dit wat betreft inkommen en terrassen. De woningen / appartementen zijn daarom doorzontypes, met leefruimtes aan zowel plein en straat. De toegangen zijn individueel; op de verdieping zou een galerij overwogen kunnen worden ifv het rolstoeltoegankelijk maken van de appartementen dmv één lift.

DOORSNEDE / VOLUME

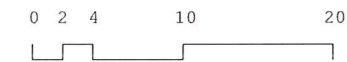
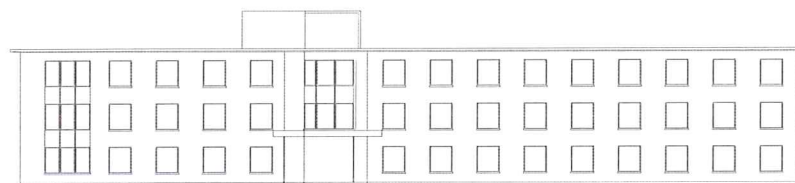
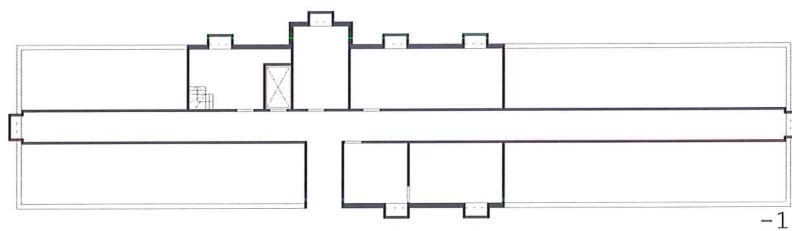
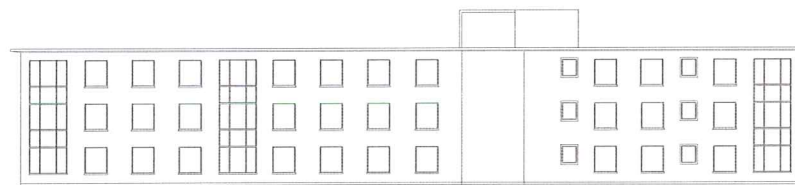
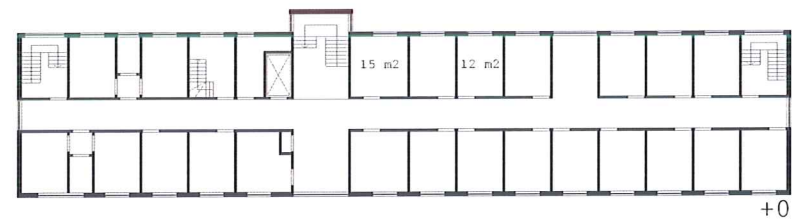
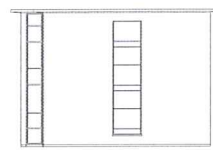
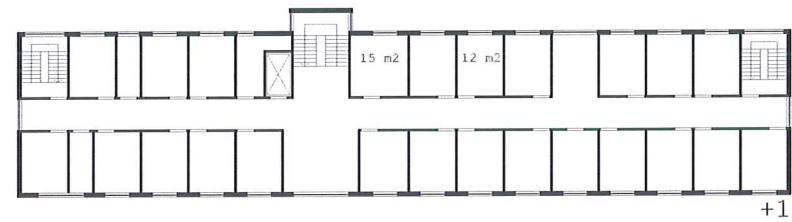
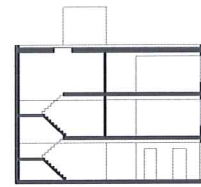
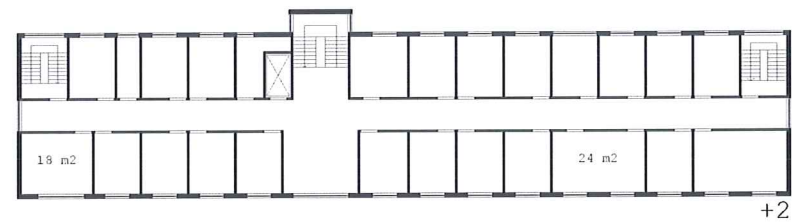
We stellen twee bouwlagen voor om de woningen in te passen in het omliggend weefsel en ze ook ondergeschikt te maken aan het hogere administratieve centrum.

Er kan overwogen worden een halfondergrondse parking te voorzien (capaciteit ca. 35 plaatsen), om de bijkomende parkeerdruk van de wooneenheden op te vangen en de gelijkvloerse woningen iets boven het niveau van het plein te verheffen. Dit levert ook een bijkomend voordeel qua privacy van de gelijkvloerse woningen. Deze parking zou in samenwerking met de gemeente kunnen aangelegd en gefinancierd worden.

VOORSCHRIFTEN

- twee bouwlagen, max 7.50 m
- evt half-ondergrondse parking te ontsluiten via de Hospitaalstraat
- 50 % van de woningen heeft inkom aan Hospitaalstraat
- 50 % van de woningen heeft inkom aan het plein
- 50 % van de woningen heeft terras aan Hospitaalstraat
- 50 % van de woningen heeft terras aan het plein
- materiaalgebruik conform administratief centrum

De verdere concrete uitwerking van het masterplan, met de hier aangereikte mogelijkheden dient gebaseerd te worden op nauw overleg met alle betrokken partijen en buurtbewoners. Dit is een proces van inspraak en bijsturing om uiteindelijk tot de meest kwalitatieve mogelijke optie te kunnen komen.



STRUCTUUR / PLAN

Het bestaande woonzorgcentrum Sint-Jan is een gebouw uit 1973 met weinig of geen erfgoedwaarde.

De structuur van het gebouw bestaat uit dragend metselwerk en betonnen vloerplaten.

Over de drie bovengrondse bouwlagen heeft het een totale oppervlakte van 1620 m² (+120 m² kelder).

Gezien de functie is het volledig (structureel) opgedeeld in kamers (variërend van 12 tot 24 m²) langs één centrale gang.

DOORSNEDE / GEVEL

De verdiepingen zijn laag met een netto maat van 2.65 m (verlaagd plafond op 2.45 m).

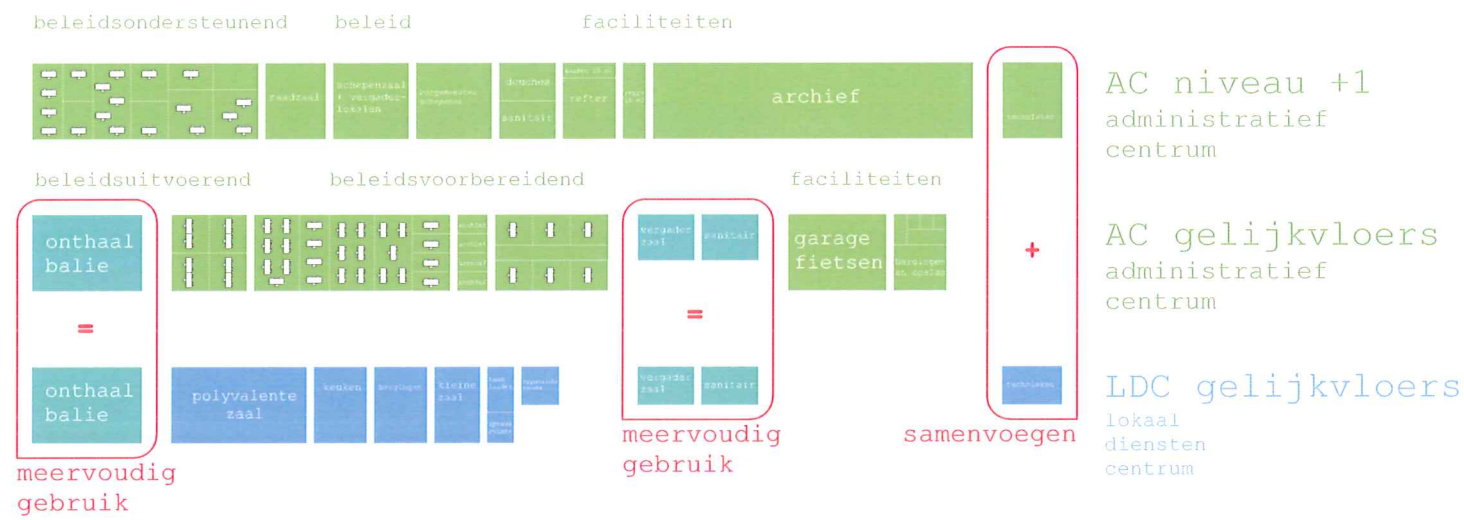
De gevels hebben een rationele opbouw met een type-raam per kamer en grotere vliesgevelpartijen voor de trappenhallen.

HERGEBRUIK

Gezien de ruimtelijke ambities qua inplanting het niet uitsluiten, pleiten wij absoluut voor het hergebruik van het bestaande gebouw.

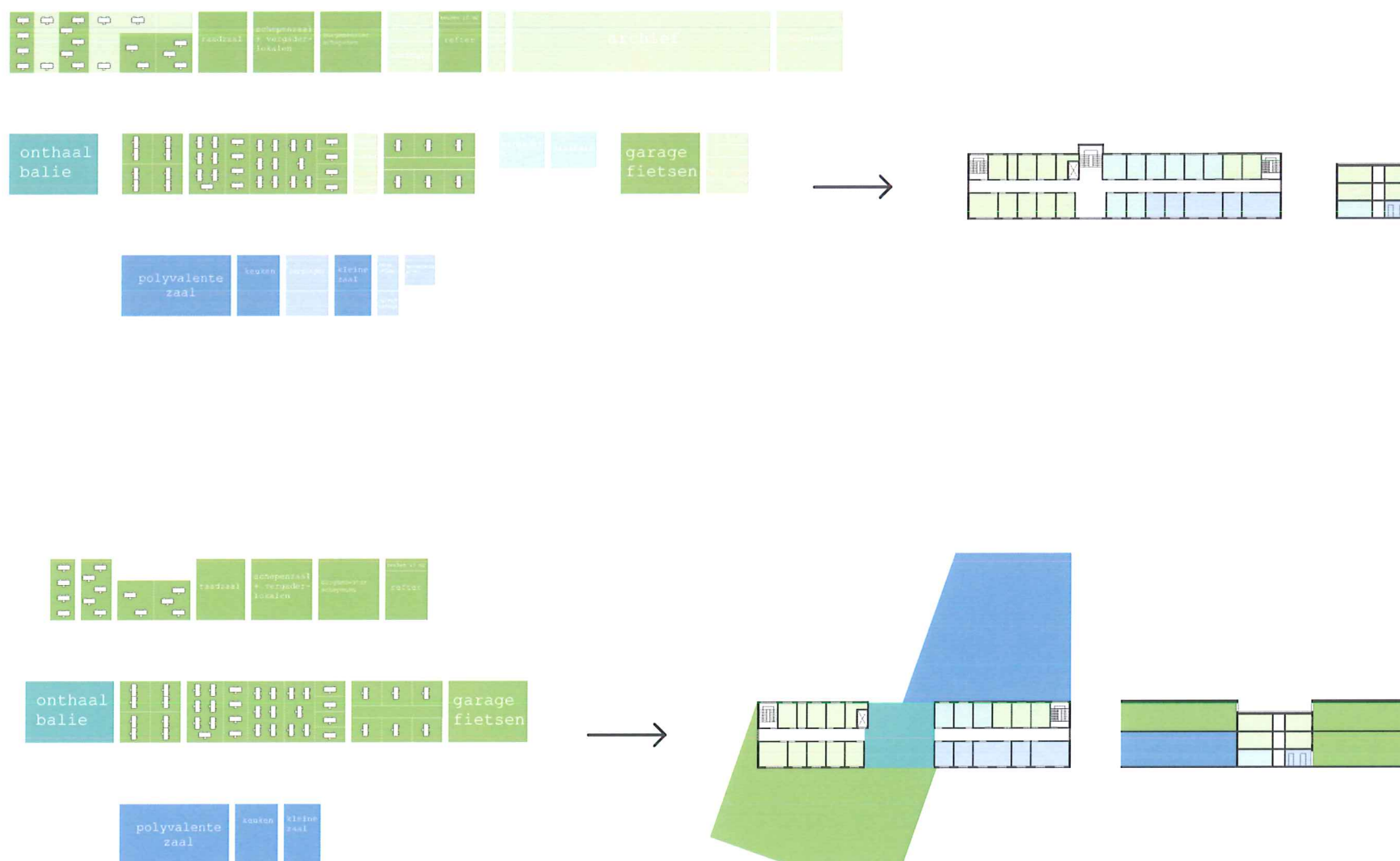
Dit in eerste plaats vanuit het duurzaamheidsaspect: naast de energie in de gebruiksfase is de energie ingebed in de constructie van een gebouw (materialen, transport en bouwproces) vaak nog veel groter.

Het is een solide structuur die zeker te hergebruiken is: zo verminderen we de nodige nieuwe materialen én het afval. Bovendien biedt het hergebruiken van 1600 m² gebouw ook een economisch voordeel van zeker 300 €/m² (mogelijk totaal rond 500.000 €).



PROGRAMMA

Het geplande project is een complementaire samenwerking tussen lokaal dienstencentrum en administratief centrum. Een grondige analyse van het programma beoogt een maximaal meervoudig gebruik. Door de functies te groeperen met een goede interne circulatie en een zekere vorm van flexibiliteit kunnen zoveel mogelijk overlappende functies gecombineerd worden. De groepering en het multifunctioneel gebruik zorgen daarbij ook voor een zo compact mogelijk gebouw wat ecologisch én economisch gunstig is. Alle publiek dienende functies worden op het gelijkvloers voorzien; de rest op de verdiepingen.

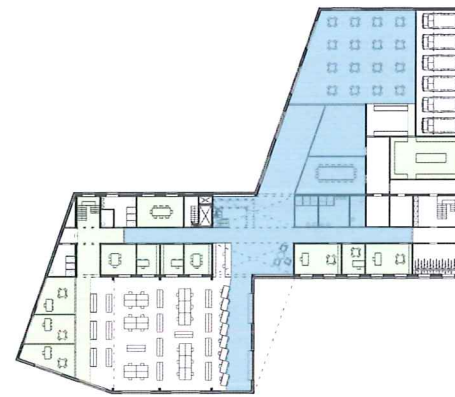


INVULLING

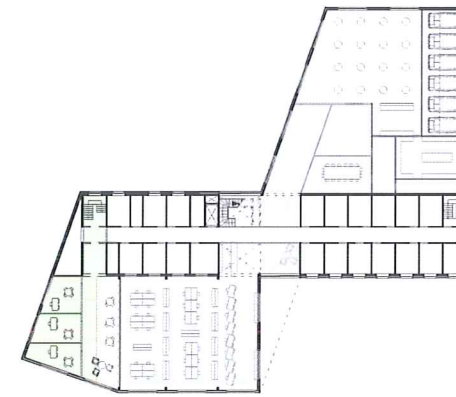
Om het bestaande gebouw op een realistische (en voordelige) wijze te hergebruiken, filteren we uit het totale programma alle onderdelen die kunnen passen binnen de bestaande 'kamer'structuur, met beperkte oppervlakte en kleine vrije hoogte. Op die manier moeten er zo min mogelijk aanpassingen gebeuren.

UITBREIDING

De overige programma-onderdelen zijn de grotere functies, waaronder polyvalente ruimte en landschapskantoren. Deze worden voorzien in uitbreidingen beide kanten van de bestaande structuur, die zo als het ware de kern van het gebouw vormt. In deze nieuwe delen hanteren we een ruimere verdiepingshoogte, op schaal van de grotere ruimtes. Centraal in het bestaande gebouw wordt een gedeelte weggeknipt op er de centrale inkomhal met trappen en vides te kunnen creëren.



+0



+1/2



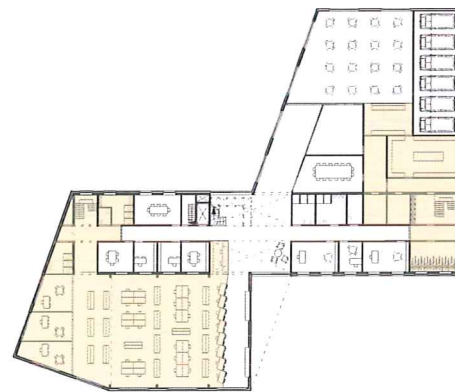
+1

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen drie gradaties:

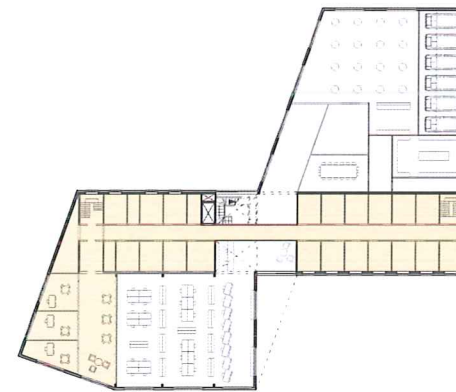
- publiek toegankelijke ruimtes
- bezoekbaar door publiek op afspraak
- zones enkel voor personeel

De publiek toegankelijke zones worden gecentraliseerd rond de inkomhal en bevinden zich allemaal op het gelijkvloers.

De personeelsruimtes bevinden zich eerder op de verdieping. Een route over het niveau +1/2, volledig afgescheiden voor het publiek, maakt het mogelijk voor het personeel om over de volledige lengte van het gebouw te circuleren zonder door de publieke zones te moeten gaan.



+0



+1/2



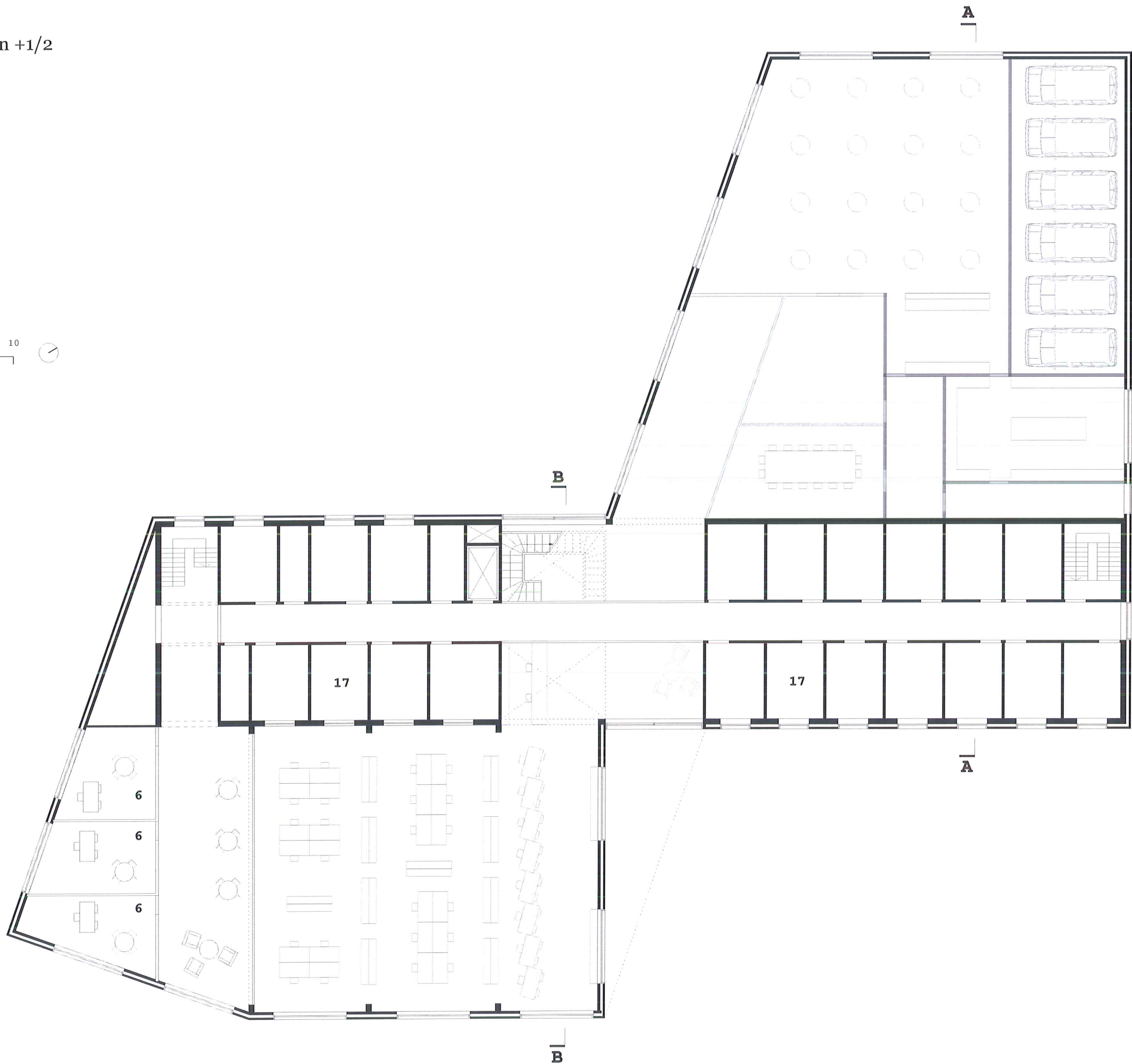
+1

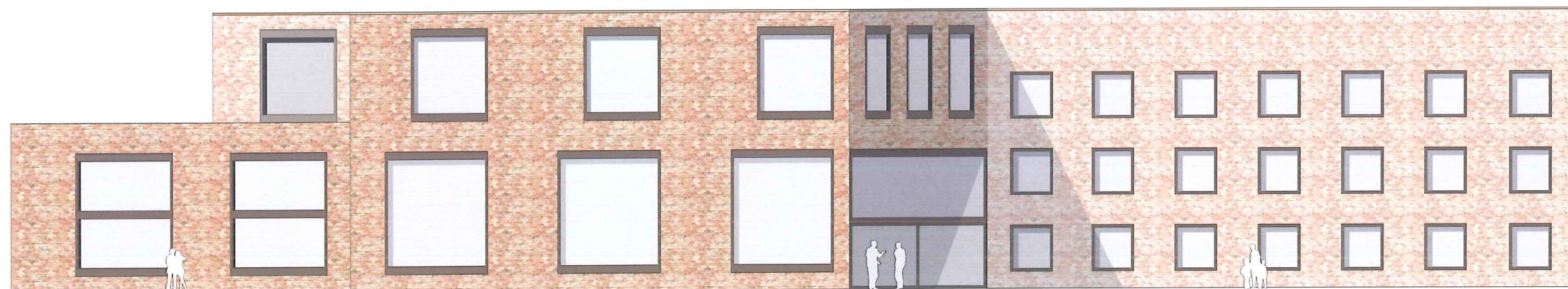
- 1 ingang bezoekers
- 2 onthaal met balie
- 3 eerstelijnsloketten
- 4 backoffice
- 5 spreekruimte
- 6 diensthoofd
- 7 vergaderzaal
- 8 polyvalente zaal LDC
- 9 kleine zaal LDC
- 10 hygiënische ruimte
- 11 teamleider
- 12 keuken
- 13 berging
- 14 dienst- en personeelsingang
- 15 fietsenberging
- 16 garages dienstvoertuigen



LDC en AC / plan +1/2

6 diensthoofden
17 archief





GEVEL ZIJDE PLEIN / IEPERSTRAAT



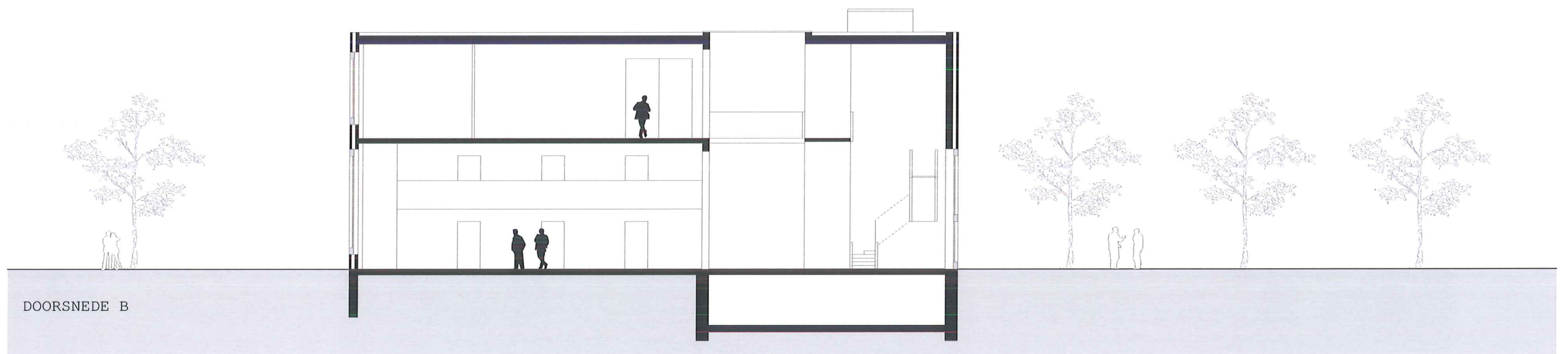
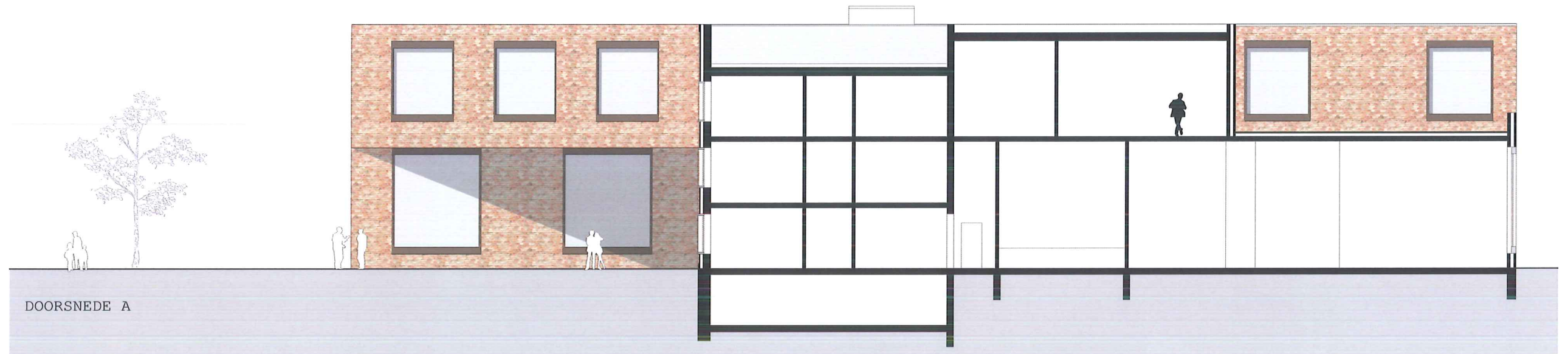
GEVEL ZIJDE GROENZONE / HOSPITAALSTRAAT

MAATVOERING en TEKTONIEK

De gevelopeningen van het bestaande gebouw worden consequent behouden: ze voldoen perfect voor de schaal van de achterliggende ruimtes en zo blijft de constructieve ingreep minimaal. De verhouding van de raamopeningen wordt in de nieuwe delen aangehouden; ze wordt enkel aangepast volgens de hoogtes van de binnenruimtes zodat het onderscheid tussen het nieuwe en "oude" gebouwdeel in de gevel afleesbaar is. Dit toont daarbij ook aan de buitenzijde waar de publieksgerichte en representatieve functies zich bevinden.

MATERIALEN

De uitbreidingen en het bestaande gebouw worden allebei voorzien van eenzelfde paramentsteen, die de typische west-vlaamse ruwe sfeer ademt, zoals die bv ook terug te vinden is in het huidige gemeentehuis. Zo plaatst het gebouw zich krachtig en solide op het voorplein. Tegelijk past het zich zo ook nuchter in de landelijke omgeving in. De grote houten raamkaders worden voorzien van een geïntegreerde omkasting voor de zonnewering bovenaan en een smalle verluchtungsstrook onderaan. Ondanks de uniforme materialisatie schemert de geschiedenis van het oorspronkelijke Home Sint-Jan nog door in de kleine ramen.











Het gebouw is in eerste instantie zo ontworpen dat er geen ingewikkelde technische installaties nodig zijn.

Hier een overzicht van de maatregelen:

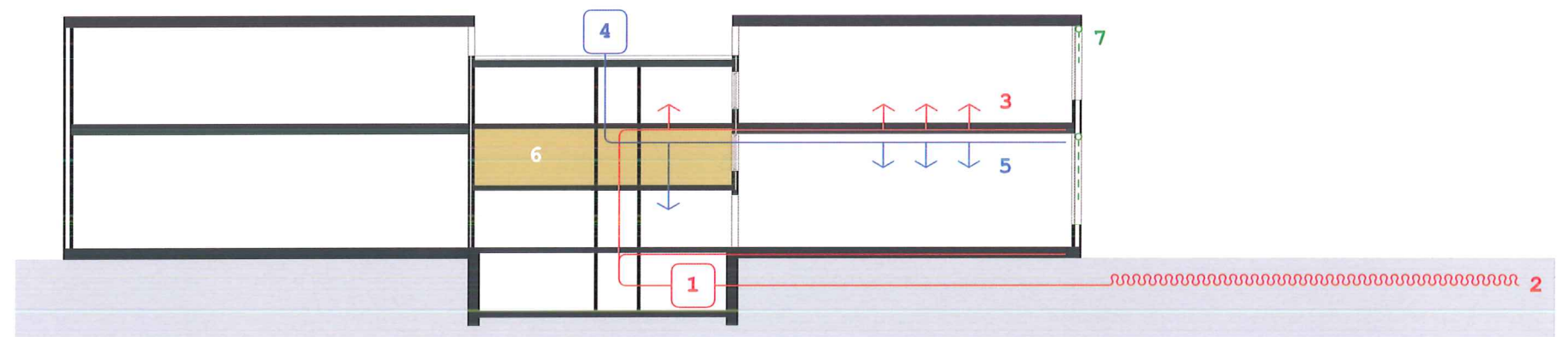
- het gebouw is compact en uiterst goed geïsoleerd (K25-30)
- de buitenschil is winddicht zodat infiltratieverliezen zeer beperkt zijn
- de bezonde ramen hebben een zonwering, zodat 's zomers oververhitting wordt vermeden
- voldoende massa voor thermische inertie: betonplaten en dragend metselwerk
- de gebruikslukalen hebben voldoende daglicht

Al deze maatregelen zorgen ervoor dat het energieverbruik bijzonder laag zal zijn en dat er geen behoefte meer is aan ingewikkelde systemen met een grote investeringskost en duur onderhoud.

We engageren ons er echter toe om tijdens de verdere uitwerking van het project nog andere systemen te onderzoeken (zoals warmtepomp) om zo het ecologisch concept nog te optimaliseren. De meerkost van deze systemen zal gekaderd worden in de levenscyclusanalyse om de haalbaarheid ervan te beoordelen.

Het concept van de technische installaties houdt rekening met volgende randvoorwaarden:

- energie- en waterverbruik moeten zo laag mogelijk zijn
- installatiekost bekijken in de ruimere context van de levenscyclusanalyse
- de onderhoudskost moet zo laag mogelijk zijn
- de installaties moeten eenvoudig te bedienen zijn
- de installaties moeten een maximaal thermisch, visueel en akoestisch comfort garanderen
- de installaties moeten het personeel aanzetten tot bewust omgaan met energie, water en milieu



- 1 warmtepomp in kelder
- 2 horizontaal captatienet onder plein
- 3 warmte-afgifte via vloer (betonkernactivering)
passieve koeling via zelfde systeem
- 4 balansventilatie
- 5 luchttoevoer
- 6 verdieping +1/2 als technische verdeel-verdieping
zo kunnen de niveaus 0 en +1 in het bestaande gebouw
gevrijwaard worden van technische leidingen en
bijhorende verlaagde plafonds, om de vrije hoogte te
maximaliseren
- 7 geïntegreerde zonwering op zuidgevels

PLANPROCES

Het volledige ontwerp- en bouwproces wordt opgedeeld in 6 fases:

Op het einde van elke fase wordt een dossier ter goedkeuring ingediend bij de opdrachtgever. Pas na formele aanvaarding van het dossier kan een volgende fase aangevangen worden.

1 PROJECTVOORBEREIDING (PV)

Het projectteam finaliseert samen met de opdrachtgever het programma van eisen. Het schetsontwerp wordt gezamenlijk beoordeeld op basis van de mate waarin het beantwoordt aan het programma van eisen.

De verschillende scenario's van de voorstudie worden in overleg geanalyseerd, zodat de verdere algemene ontwikkelingsvisie en aanpak bepaald kan worden alvorens over te gaan tot concrete onderdelen van de opdracht. Binnen deze fase is overleg met en participatie van de bewoners/gebruikers, het personeel en omwonenden uit de buurt van fundamenteel belang om te komen tot een visie en gebouwen die op een duurzame wijze invulling kunnen geven aan ieders verwachtingen.

2 INSTALLATIE VAN DE WERKZAAMHEDEN (IW)

Samen met de opdrachtgever wordt de opdracht grondig doorgenomen met bevoegde instanties: stedenbouwkundige diensten, preventiedienst brandweer en andere indien van toepassing.

In functie van de studie stabiliteit wordt het grondonderzoek aangevraagd.

3 VOORONTWERP (VO)

Op basis van de weerhouden schets wordt een voorontwerp gemaakt. Dit bevat naast de plannen ook een beschrijvende nota, een kostenraming, een opgave van de materialen, structuursystemen en technische uitrustingen, evenals een planning van studies en uitvoering. Het voorontwerp wordt besproken met de opdrachtgever en de nodige aanpassingen worden door het projectteam aangebracht aan het voorontwerp om te voldoen aan de aanbevelingen van de opdrachtgever. Na het bekomen van de goedkeuring van het voorontwerp start het projectteam met het opstellen van de bouwaanvraagdocumenten.

4 DEFINITIEF ONTWERP (DO)

Na de goedkeuring van het voorontwerp, start het projectteam met het opstellen van de uitvoeringstekeningen en uitvoeringsdocumenten. Uitgaande van het goedgekeurde voorontwerp en de wensen van de opdrachtgever wordt het definitief ontwerp opgemaakt, omvattende: inplantings- en situatieplan, alle plannen nodig voor de uitvoering van de werken, bijzonder bestek, opmetingsstaat, samenvattende opmeting, offerteformulier en de gedetailleerde raming.

5 UITVOERINGSONTWERP (UO)

In overleg met de opdrachtgever wordt beslist op welke wijze het project wordt aanbesteed. In geval van klassieke aanbesteding wordt het aanbestedingsproces geleid door het projectteam. Het projectteam staat in voor de organisatie van de aanbesteding, de verkoop van de documenten en het ter beschikking houden van alle nodige documenten. Alle kandidaat aanbesteders kunnen steeds terecht bij het projectteam voor bijkomende inlichtingen. De prestaties van het projectteam ivm de toewijzing van de aanbesteding gaan niet verder dan de mededeling van de resultaten van zijn louter rekenkundig en materieel nazicht van de inschrijvingen.

6 LEIDING EN CONTROLE OP DE UITVOERING (CO)

Na de gunning van de werken wordt op een algemene werkvergadering met opdrachtgever, projectteam en aannemer de planning in detail besproken.

Het projectteam zal toezien op de uitvoeringsplanning: controle van de werken, controle van de vorderingsstaten en controle en advies aangaande verrekeningen.

Het projectteam controleert de week- en maandstaten.

Het projectteam maakt ook de tegensprekelijk opmeting van werken waarvan vooraf de prijs niet is vastgesteld en moet berekend worden adhv eenheidsprijs.

Het projectteam controleert vorderingsstaten, herzieningen en eindstaat.

De controle op de werken zal worden uitgevoerd door werfbezoeken waarvan het projectteam het tijdstip en de frequentie bepaalt in functie van de aard en de voortgang van de werken. Het projectteam organiseert de werfvergaderingen.

Het projectteam maakt het proces-verbaal op van voorlopige en definitieve oplevering. Het projectteam staat de opdrachtgever bij en oordeelt of het werk van de aannemers is uitgevoerd conform de plannen, lastenboek en regels van de kunst.