

Provincie Vlaams-Brabant  
Stad Tienen  
**Autonome Raad voor het Gemeenschapsonderwijs**  
vertegenwoordigd door  
dhr A Huisseune, adjunct administrateur-generaal

**Beperkte gunningsprocedure**  
**Ontwerp opdracht nieuwbouwproject**

**Tienen BS Inbreiding**  
**BSGO 't Klein Atheneum**  
Oude Vestenstraat 14  
3300 TIENEN

**c.v. AAROS**  
**E. Balliu, K. Groosman, architecten**  
Isidoor De Vosstraat 98  
9040 Gent/Sint-Amandsberg  
tel 09/228 62 18  
fax 09/228 92 93  
e-mail aaros@online.be

Provincie Vlaams-Brabant  
Stad Tienen  
**Autonome Raad voor het Gemeenschapsonderwijs**  
vertegenwoordigd door  
dhr A. Huisseune, adjunct administrateur-generaal

**Beperkte gunningsprocedure  
Ontwerpopdracht nieuwbouwproject**

**Tienen BS Inbreiding  
BSGO 't Klein Atheneum**  
Oude Vestenstraat 14  
3300 TIENEN

**Visie betreffende de uitwerking van de ontwerpopdracht.**

**INHOUD**

**Randvoorwaarden**  
conceptueel  
de bouwplek

**Invalshoeken van de globale benadering**  
aanwezige woonfuncties  
schaal en ritmiek  
discrepancie begroting / stadsontwerp  
het voorstel

**Oplossing binnen het wettelijk kader van de overheidsopdrachten**  
probleemstelling  
kader van de oplossing  
**het voorstel**  
oproep aanbesteding en promotieovereenkomst  
vaste bouwprijs eigen programma  
vast bod voor grondwaarde proportie privaat-programma  
gelijktijdige oprichting  
eigendom en mede-eigendom  
parkeerplaatsen  
het globaal ontwerp en de architecturale uitgangspunten.

**Globale ramingen met detaillering van de werkelijk te rammen onderdelen en binnen het kader van de beschikbare middelen**  
belangrijke opmerkingen  
berekening van de theoretische netto-bouwbegroting  
berekening van de reële bouwbegroting

**Voorstel en planning voor de opvolging van de kostenbeheersing gedurende het project**  
kostenbeheersing  
**Overzicht van de belangrijkste voorgestelde materialen**  
**Werkvoorstel voor de verdere organisatie van het planproces**  
**Overzicht van de gehanteerde type bestekken en verwijzingsbestekken**  
**Definitieve voorstelling van de leden van het ontwerpteam en hun werking**

## 1. Randvoorwaarden:

### 1.1. Conceptueel:

Het gemeenschapsonderwijs staat voor pluralisme, begrip, gelijke kansen, verdraagzaamheid en openheid. Alhoewel een gebouwde omgeving geen garantie kan bieden voor dat gedrag kan ze wel inspirerend werken door het bieden van een meerduidig (en-en-) kader, door een open karakter. De oplossing moet dan ook als dusdanig herkenbaar zijn binnen haar context en op lange termijn een meerwaarde leveren aan de bouwplek zelf, in onze context is dat een binnenstedelijk landschap.

Er moet **op korte termijn** een oplossing geboden worden door het opmaken van een **globaal plan** dat aan zoveel mogelijk aspecten tegemoet komt.

### 1.2. De bouwplek:

De Oude Vestenstraat ligt vlak aan de rand van de historische stadskern. Zij wordt gekenmerkt door patricierswoningen uit de negentiende eeuw en het Interbellum. Ondanks enkele geïsoleerde recente ingrepen en de inpannige uitbreiding van de schoolgemeenschap heeft zij haar stedelijk residentieel karakter weten te bewaren.

Wegens haar kleinschalig karakter als woonstraat pleiten wij voor een ruimtelijke en functionele integratie van de nieuwe gebouwen **op korte termijn**.

## 2. De invalshoeken van de globale benadering:

dat moet in hoofdzaak vanuit vier invalshoeken

### 2.1. De nieuwe en de uit te breiden functies mogen niet strijdig zijn met de reeds aanwezige woonfuncties.

Aangezien wij in de Oude Vestenstraat in hoofdzaak te maken zullen krijgen met leerlingen van het basisonderwijs en een centrum voor leerlingenbegeleiding kunnen hieromtrent geen noemenswaardige conflicten ontstaan.

### 2.2. De schaal van de nieuw op te richten gebouwen mogen qua korrel en herkenbaarheid geen inbreuk plegen op de schaal en de ritmiek van de bestaande woonstraat.

Aangezien de inbreiding pandsgewijs gebeurt, dreigt er geen schaalbreuk te ontstaan. Daarenboven worden de schoolse activiteiten in het straatbeeld beperkt tot de gelijkvloerse verdieping en moeten de woonfuncties boven het gelijkvloers verder ingevuld kunnen worden om de residentiele continuïteit te herstellen.

### 2.3. De discrepantie tussen de beschikbare bouwbegroting en het ruimtelijk te realiseren stadsontwerp voor de ganse bouwplek mag geen aanleiding geven tot een schaalbreuk op middellange termijn.

Er moet binnen het wettelijk kader van de overheidsopdrachten een oplossing aangereikt worden opdat dat hiaat in de opdracht uit de weg geruimd zou kunnen worden.

### 2.4. Het voorstel moet een aantal ruimtelijk-stedebouwkundige en investerings-problemen uit het recente verleden oplossen.

De vroeger gerealiseerde ondergrondse parking moet uitgebreid en bereikbaar worden gemaakt opdat de vereiste normen zouden worden bereikt en een ruimtelijk-functionele en economische meerwaarde gerealiseerd. Door toevoeging van complementaire residentiele functies diversifieert en vergroot het bouwprogramma, wat dan weer moet leiden tot een groter rendement van de eigen begroting.

## 3. Oplossing binnen het wettelijk kader van de overheidsopdrachten.

### 3.1. Probleemstelling.

Het gegeven programma is onvoldoende om de invulling langs de Oude Vestenstraat op te laden conform de stedenbouwkundige voorschriften betreffende de volumes en gabarieten. De budgettaire beperking laat geen eigen initiatief toe. Het statuut van de bouwheer als publieke partner laat geen risico-investering in woningbouw (bijvoorbeeld) toe.

### 3.2. Kader van de oplossing.

De oplossing moet zich situeren binnen

- \* de vigerende wetgeving op de overheidsopdrachten principe beste prijs/eerlijke mededinging,
- \* de realisatie van het gegeven programma,
- \* het respecteren van de begroting,
- \* de gelijktijdigheid van de publieke en de private investering,
- \* de eenheid van het ontwerp

## 4. Het voorstel.

### 4.1. Oproep Aanbesteding en Promotieovereenkomst

\*voor aannemers die erkend zijn en voldoen aan de voorwaarden voor de realisatie van het bouwprogramma en die een samenwerking mogen aangaan met een ontwikkelaar of een investeerder voor wat betreft het promotie-gedeelte

\*doen een tweeledige aanbieding

### 4.2. vaste bouwprijs voor het realiseren van het programma " Tienen BS Inbreiding, BSGO 't Klein Atheneum en CLB", conform de opgestelde plannen, algemene en bijzondere lastenboeken, gedetailleerde meetstaten en inschrijvingsbiljetten,

### 4.3. vast bod voor de grondwaarde van het private programma dat de inschrijver zal oprichten voor eigen rekening en risico

### 4.4. de inschrijver engageert zich tot gelijktijdige oprichting van:

**zestien woningen** op niveau 1, 2, 3 en onderdak, conform plannen en lastenboeken,

**ondergrondse parkeergarage voor 23 plaatsen** met ingang in de Oude Vestenstraat en doorrit naar de bestaande garage

### 4.5. Eigendom en mede-eigendom

\*de weerhouden kandidaat verwerft een **recht van opstal** om op gronden, eigendom van het Gemeenschapsonderwijs op te richten een ondergrondse parking, berguimten, de woningen en aanhorigheden,

\***opmaak van een basisakte en een reglement van mede-eigendom** waarin de eigendom, lasten en plichten van de mede-eigenaar worden bepaald,

\*het eigendom parking zal bezwaard worden met **een erfdiensbaarheid van doorgang** naar de bestaande ondergrondse parking,

### 4.6. Parkeerplaatsen

De kandidaat moet na realisatie van de ondergrondse parking een "gegeven" aantal parkeerplaatsen te koop aanbieden aan het Gemeenschapsonderwijs;

Het gemeenschapsonderwijs kan

\*beslissen alle of een deel van de aangeboden plaatsen te **kopen**,

\*dan wel **af te zien van de koop** van de aangeboden parkeerplaatsen

\*in dit laatste geval is de kandidaat gehouden hetzelfde aantal parkeerplaatsen **te huur aan te bieden**, dit, voor een vaste huurperiode van 27 jaar, verlengbaar met een periode van 9 jaar die door de verhuurder niet geweigerd kan worden

## 5. Het globaal ontwerp en de architecturale uitgangspunten.

### 5.1. Globale visie

De bestaande toestand, een amalgaam van verschillende gebouwen en bouwtypes, waarvan een groot deel in heel slechte staat verkeert, wordt door het wegnemen van de slechtste plekken en het strategisch inbrengen van nieuwe units geordend en gesaneerd Het programma in eerste fase is relatief beperkt en kan op zichzelf nooit aanleiding geven tot zelfs maar een minimaal aanvaardbare stedenbouwkundige oplossing

Bovendien zijn er een aantal functionele beperkingen die de inplanting van het een en ander gaan bepalen

\* de kleuterklasjes moeten zich op het GV bevinden,

\* het onderzoekscircuit voor het CLB sluit liefst aan bij het bestaande gebouw van het CLB,

\* de binnengebieden moeten bereikbaar zijn voor voertuigen van de brandweer,

\* er moet (op termijn) voorzien worden in een ondergrondse parking, waarmee tegelijkertijd ook het probleem van de ongebruikte kelder van de bestaande basisschool zou worden opgelost,

\* de bestaande tuinkamer van n° 8 moet worden bewaard;

\* stedenbouw legt verplichte bouwvolumes en bouwdieptes op aan de Oude Vestenstraat Er wordt gekozen voor de afbraak van de panden op nrs 8, 16 en 18, daar de staat, afmetingen en indelingen van deze panden niet verzoenbaar zijn met de parameters waaraan de globale visie dient te voldoen Enkel en alleen al de opening van 4 x4 m voor de brandweer is hoogst problematisch

### **5.2. Basisschool: kleuterklassen + sanitair + berging.**

Uit deze randvoorwaarden wordt al vlug duidelijk dat het plaatsen van de kleuterklassen aan de Oude Vestenstraat eigenlijk onmogelijk is een programma van ca 400 m<sup>2</sup> op één niveau + een doorgang voor de brandweer, de fietsen en 400 leerlingen kan niet gerealiseerd worden aan de Oude Vestenstraat

Bovendien is het wenselijk dat de kleuterklassen een unit vormen die enigszins losstaat van de hogere klassen van de basisschool Een afzonderlijke speelplaats en een aparte toegang zorgen voor een minimale interferentie tussen kinderen van aan de ene kant 3 jaar en aan de andere kant 12 jaar oud

De 6 kleuterklassen worden bijgevolg gesitueerd tegen de hoge muur die de scheiding vormt met het erachter gelegen secundair onderwijs

Er wordt een doorgang voorzien naar de polyvalente zaal én een rechtstreekse inkom die over de speelplaats bereikbaar is, zodat de ouders hun kleuters kunnen ophalen los van het tumult van de oudere leerlingen

Elke klas geeft uit op de speelplaats en is verbonden met de andere klassen door een verbindingsdeur, zodat 2 klassen door één leerkracht kunnen gesuperviseerd worden Nissen en "dikke muren" herbergen inbouwkasten en kunnen aanleiding geven tot een creatieve inrichting van de ruimte

Aan de zijde van de hoge muur zorgt een lichtstraat voor daglicht en natuurlijke ventilatie Het sanitair wordt opgesplitst in 2 delen een sanitair voor binnen, waarop toezicht kan worden uitgeoefend vanuit de gang en een klas, en een sanitair dat rechtstreeks vanuit de speelplaats en de polyvalente zaal bereikbaar is

### **5.3. Klassen secundair onderwijs.**

Doordat deze zone van het terrein optimaal benut wordt, bestaat de mogelijkheid om 6 klassen van elk 30 leerlingen voor het secundair onderwijs bovenop de kleuterklassen te plaatsen Deze klassen worden bereikt via de speelplaats van de middelbare school, maar kunnen evengoed ingezet worden voor de basisschool, naargelang de noodwendigheden

### **5.4. Basisschool: refter.**

De refter wordt voorzien aan de Oude Vestenstraat De drukte en het lawaai van de stad is minder storend voor deze functie dan voor leslokalen en de toelevering van maaltijden kan rechtstreeks vanop straat gebeuren

### **5.5. CLB.**

Het onderzoekscircuit voor het CLB wordt naast het bestaande gebouw van het CLB ingeplant. Het wordt op dezelfde pas geplaatst, zodat zonder niveaoverschillen heen en weer kan worden gegaan Een voor rolstoelgebruikers toegankelijk schuin vlak zorgt voor de overbrugging van het niveaoverschil vanop de straat

De hogere pas zorgt er ook voor dat vanop de straat geen inzicht mogelijk is

### **5.6. Nieuwe inkom, tuinkamer en fietsenberging.**

Het nieuwe inkomsas wordt ingeplugd op de polyvalente zaal, bevindt zich onder de overdekking van de nieuwe overdekte speelplaats en geeft uit op de grote speelplaats Bij het einde van de lessen zorgt de speelplaats voor een buffer naar de straat toe, zodat niet op een heel korte tijd honderden leerlingen het voetpad overspoelen

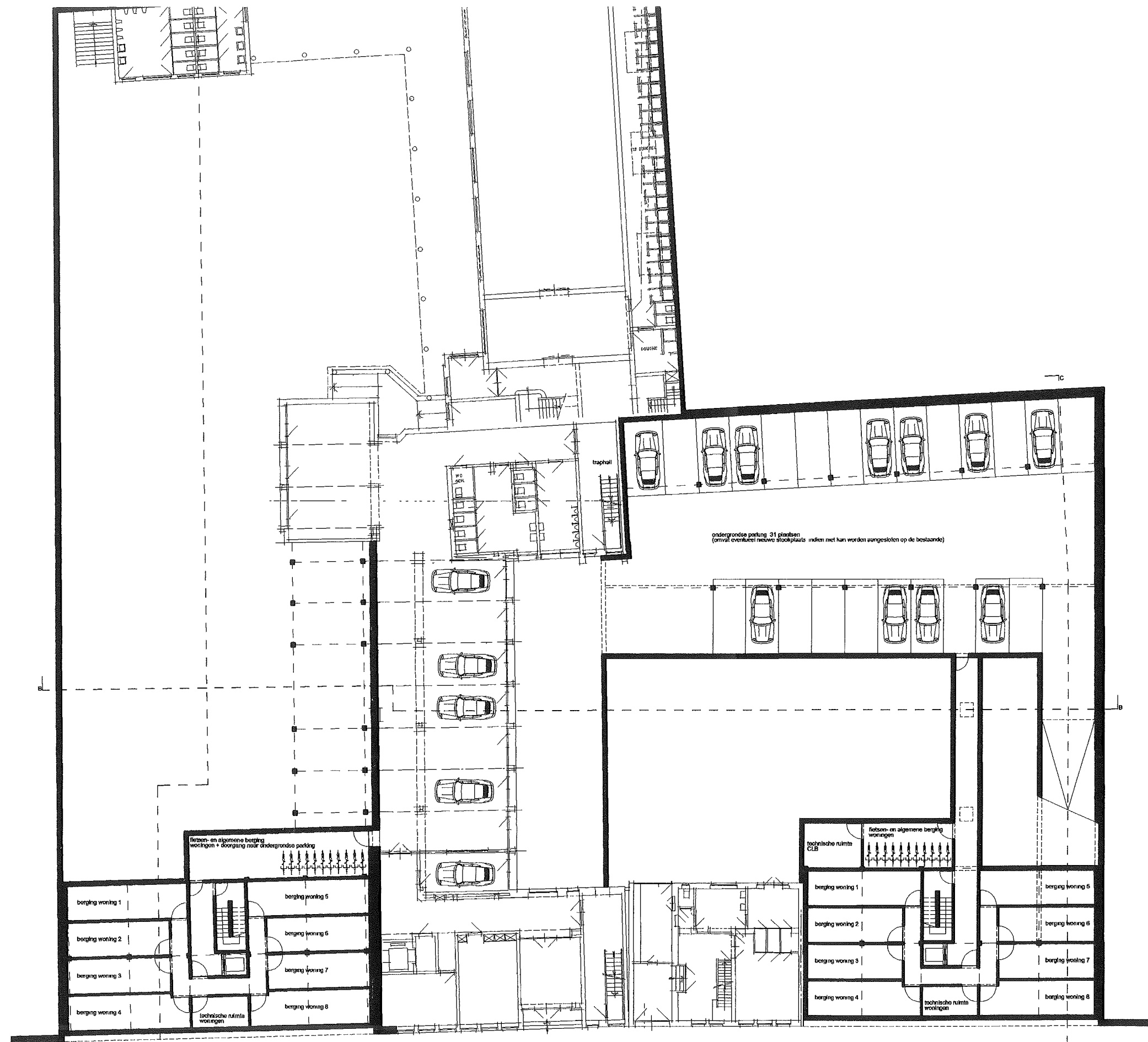
Tegenover de inkom wordt de bestaande, gerestaureerde tuinkamer herbouwd als overdekte "speelkamer"

### **5.7. De straat.**

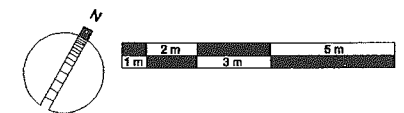
Door deze inplantingskeuzes is er geen programma beschikbaar voor het herstellen van het straatbeeld Een oplossing hiervoor is het aangaan van een promotie-overeenkomst (zie hoger) Wegens de centrale ligging ligt het voor de hand woningen te voorzien Hierdoor wordt het straatbeeld gecontinueerd

Op het straatniveau is er echter een grote transparantie naar en herkenbaarheid van de school CLB en de basisschool worden aangeduid door opgehangen teksten

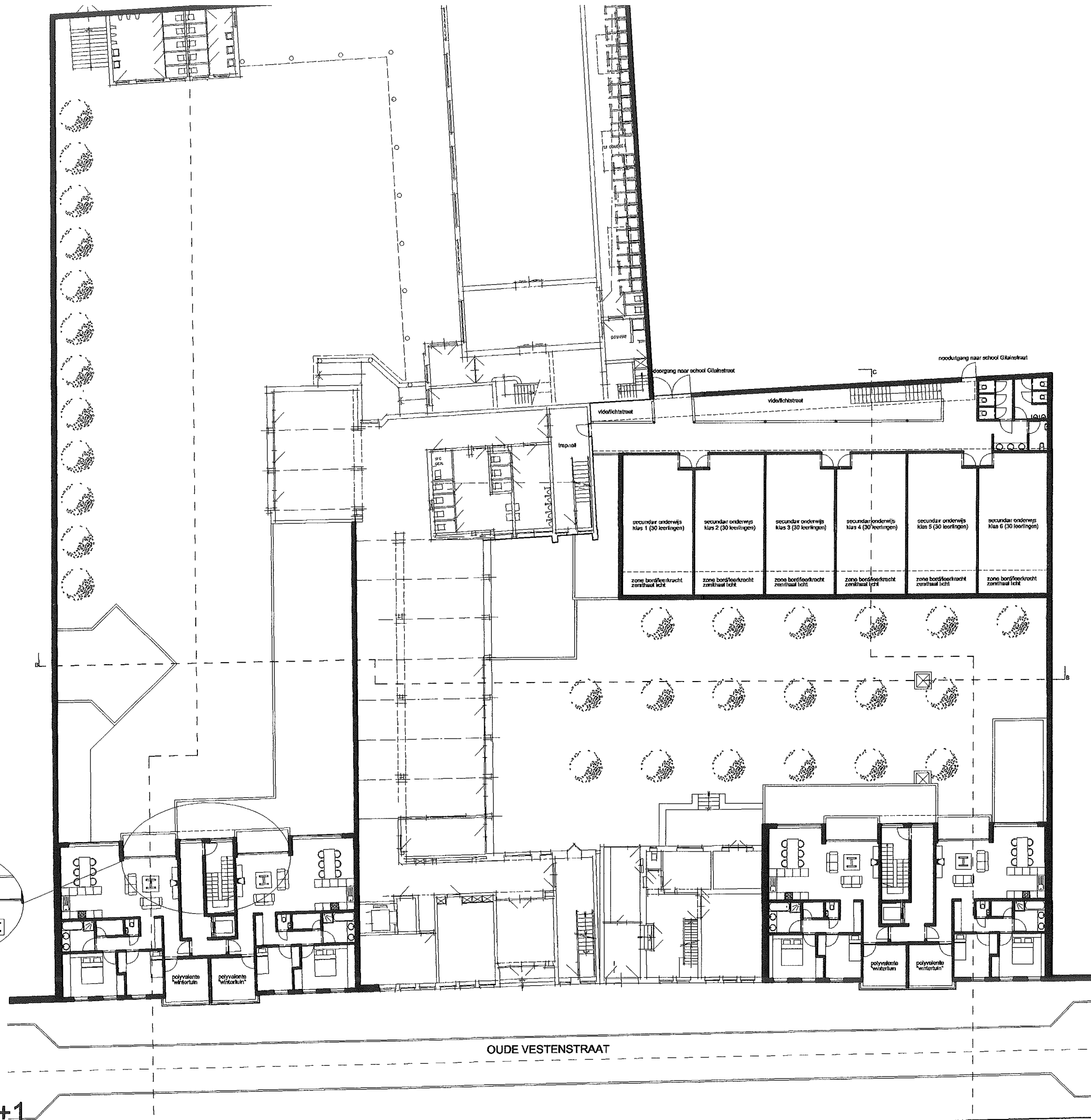
## **6. Globale ramingen met detaillering voor de werkelijk te rammen onderdelen en binnen het vooropgestelde kader van de beschikbare middelen.**



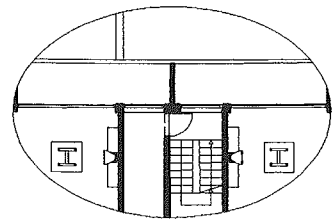
OUDE VESTENSTRAAT







tonissen op niveaus +2, +3 +4



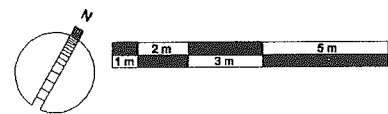
polyvalente werkruim

polyvalente werkruim

polyvalente werkruim

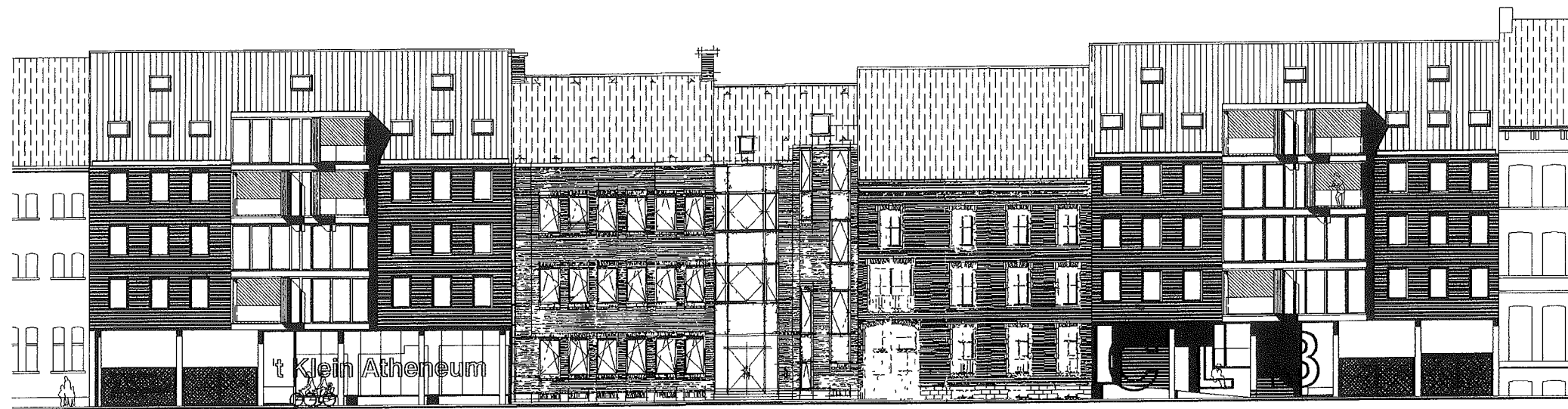
polyvalente werkruim

OUDE VESTENSTRAAT

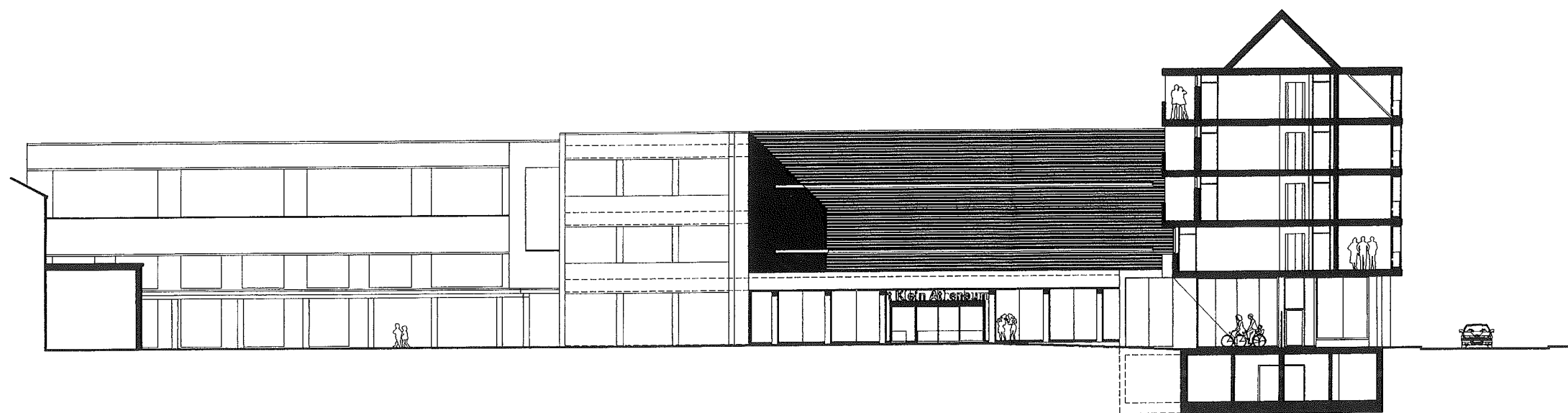


**GRONDPLAN +1**  
 (+2, +3, +4 woningen)

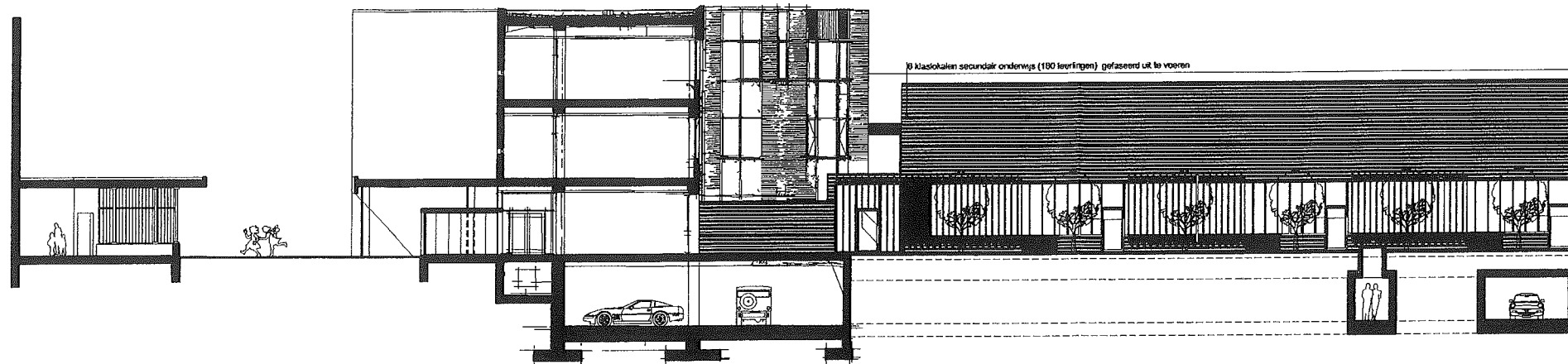




GEVELAANZICHT OUDE VESTENSTRAAT



DWARSE PROFIELSNEDE A-A/GEVELAANZICHT NIEUWE INKOM



DWARSE PROFIELSNEDE B-B/GEVELAANZICHT KLEUTERKLASSEN  
& KLASSEN SECUNDAIR ONDERWIJS



DWARSE PROFIELSNEDE C-C

