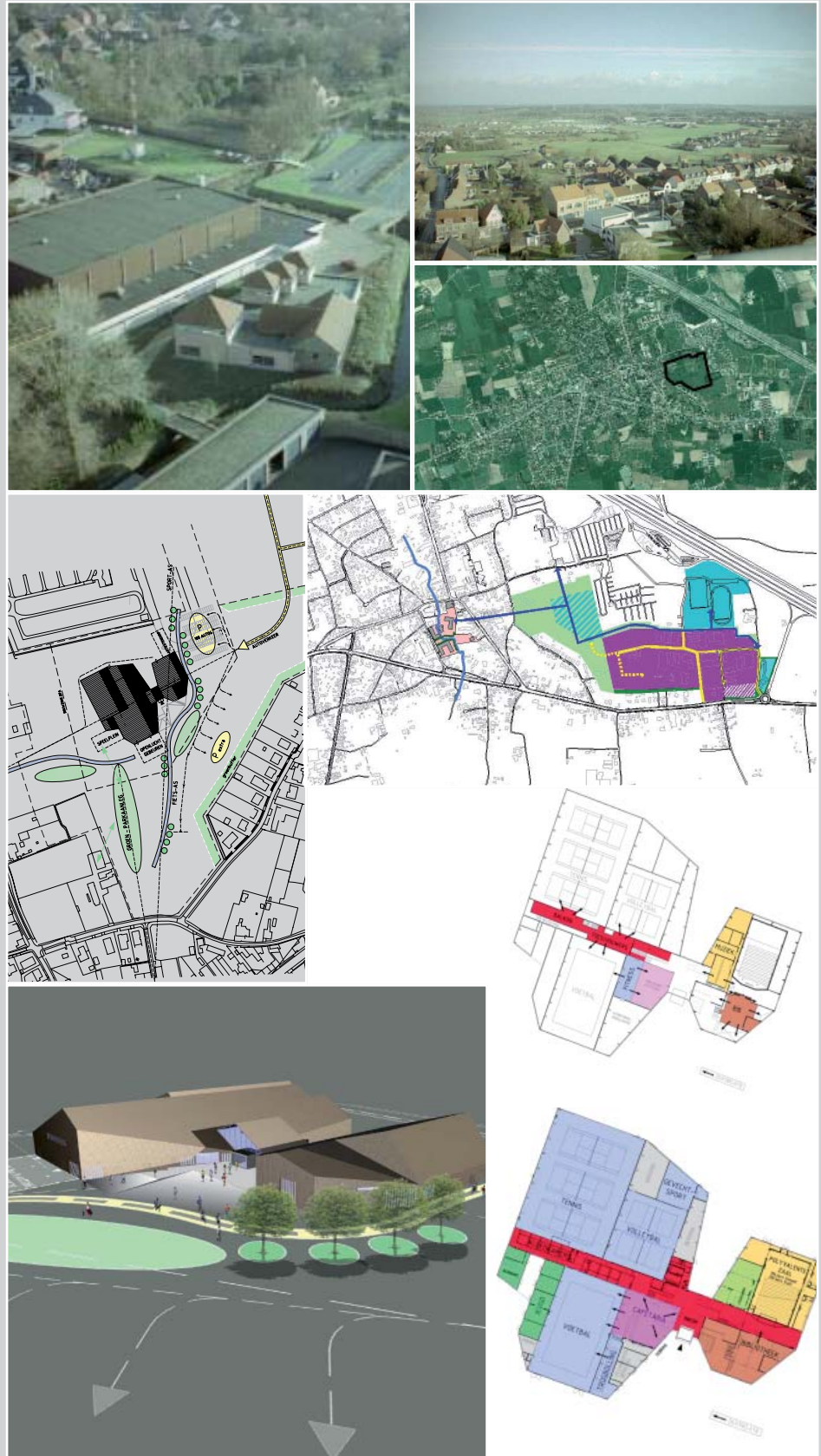


Jabbeke

Extra • Info

SPC Jabbeke



STRUCTUURPLAN JABBEKE

Het geheel van de recreatieve en toeristische voorzieningen van de gemeente wordt op vandaag ook geïnventariseerd en in een toekomstplan opgenomen binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.



Kaart bij het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan - de gewenste ruimtelijke structuur voor toeristisch recreatieve voorzieningen.

Op 14 december 1998 heeft de gemeenteraad van Jabbeke een principebesluit genomen voor de realisatie van een sport- en cultuurcentrum voor de kern Jabbeke in een nieuw aan te leggen gemeentepark.

De belangrijkste argumenten hiervoor waren de volgende:

1. het verder zetten van de beleidslijn, waarbij de vrijetijdsvoorzieningen voor elke deelgemeente op maat worden uitgebouwd.
2. de zeer goede ervaring die Jabbeke intussen had met de geïntegreerde aanpak in het SPC Hof ter Straeten Varsenare, en dit zowel met betrekking tot de belevingswaarde voor inwoners, de bezettingsgraad, de kost van het gebouw en het beheer.
3. de onmogelijkheid om op een behoorlijke wijze uit te breiden bij de bestaande sporthal in het centrum.
4. de kans om onmiddellijk aanleunend tegen de kern en de reeds bestaande recreatiezone een gemeentelijk park te realiseren hiervoor.

Nu acht jaar later is Jabbeke klaar voor de uiteindelijke realisatie. Er werd intussen gewerkt aan een bijzonder plan van aanleg en zelfs de herziening ervan. Het park werd onteigend, het bouwprogramma werd bepaald, er werd gewerkt aan een financieel plan en een aanbestedingsprocedure werd gevoerd.

Op het einde van de bestuursperiode 2001-2006 kan een uitvoeringsontwerp met aanbestedingsprijs voor kennisname voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

De uiteindelijke beslissing omtrent het financieel plan en de gunning van de opdracht voor het gebouw kan in 2007 genomen worden door het nieuw gemeentebestuur.

VRIJETIJDVOORZIENINGEN VOOR ELKE DEELGEMEENTE

Sinds de fusie heeft Jabbeke er telkens voor gekozen om de vrijetijdsvoorziening uit te bouwen per deekern en niet globaal over de fusiegemeente. Het sport- en cultuurgebeuren moet zich verder zoveel als mogelijk per deelgemeente kunnen ontwikkelen. De ontmoetingscentra versterken de identiteit van elke kern.

Achtereenvolgens werd op maat van de deekern gewerkt aan de voorzieningen in Zerkegem (Sarkoheem, voetbalterreinen, buitenschoolse kinderopvang (BKO) en bibliotheek), Snellegem (Centrum De Schelpe met bibliotheek, krachtbatterreinen, de BKO), Varsenare (het geheel van de sport-, cultuur- en jeugdvoorzieningen, de kinderopvang in de locatie Alberta in aanbouw) en Stalhille (Centrum Swaenenburg en BKO in de school).

Voor de kern Jabbeke is voornamelijk de uitbouw van de jeugd- en culturele voorzieningen een dringende noodzaak.

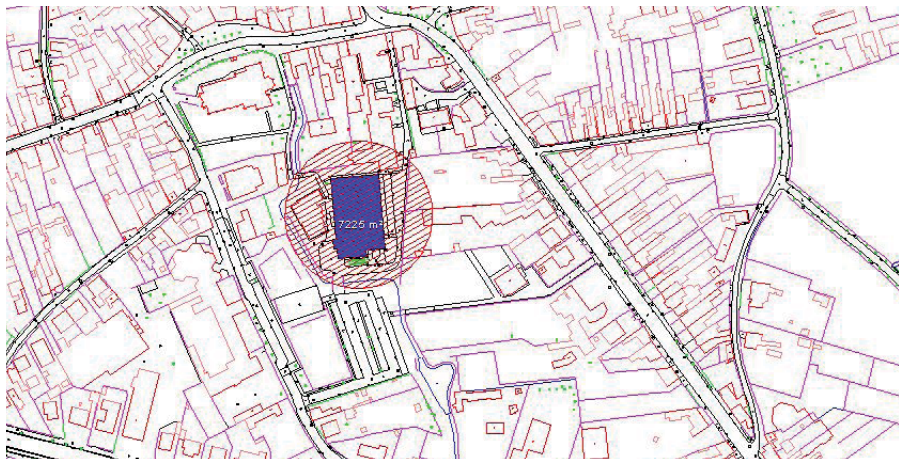
WAAROM GEEN AANBOUW BIJ DE BESTAANDE SPORTHAL?

De huidige sporthal en bibliotheek hebben een bebouwde oppervlakte van ca. 1500 m². De vrijetijdsbehoefte belooft op vandaag ongeveer 4 à 5 keer zo veel. Het is vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk om dergelijke volumebouw in het centrum te realiseren. Een ligging in het centrum heeft beperkingen voor grote volkstoeloop. Het centrum kan veel beter gebruikt worden voor woonvoorzieningen.



Daarenboven is het terrein rond de sporthal doorsneden door de Jabbekebeek, waardoor er ook op technisch vlak sterke beperkingen zijn.

Ook het behoud van de huidige sporthal zou een belangrijke investering vergen omdat het gebouw na 25 jaar aan een grondige renovatie toe is.



DE VOORKEUR VOOR ÉÉN SPORT- EN CULTUURCENTRUM

Vroeger volstonden een parochiezaal en enkele clubhuisvoorzieningen. De vraag naar vrijetijdsvoorzieningen ligt op vandaag heel anders. Steeds meer nieuwe disciplines komen aan bod. Veel van die voorzieningen hebben ook nood aan een grote ruimte.

Gelukkig laat de toegenomen vrije tijd toe dat ook steeds meer inwoners gebruik maken van het aanbod.

De vraag naar vrijetijdsvoorzieningen wordt nog aangemoedigd door de overheid en de federaties. Zo kan je een palet van vrijetijdsvoorzieningen krijgen waarbij iedereen voor zijn eigen werking opkomt. Het probleem daarmee is dat je, naast de hoge kost voor uitrusting en onderhoud, niet echt integrerend werkt op gemeentelijk vlak.

Het moet de bedoeling zijn om over de disciplines heen mensen samen te brengen. Sociologische studies hebben uitgewezen dat het verhogen van het 'wij-gevoel' ook het veiligheids- en het tevredenheidsgevoel verhoogt.

Werken aan één centrum is meteen ook het creëren van een 'agora', de ontmoetingsplaats bij uitstek.

EEN GEMEENTEPARK VOOR JABBEKE

Voor de inplanting van een nieuw vrijetijdspark, aansluitend bij het centrum, bleef er slechts één mogelijkheid, namelijk tussen Varsenareweg en Kroondreef. Een bijkomend voordeel van die plaats was het aanleunen bij de bestaande sport- en recreatievoorzieningen.

Een gemeentepark is op termijn ook een belangrijke nieuwe groenvoorziening voor de kern Jabbeke.

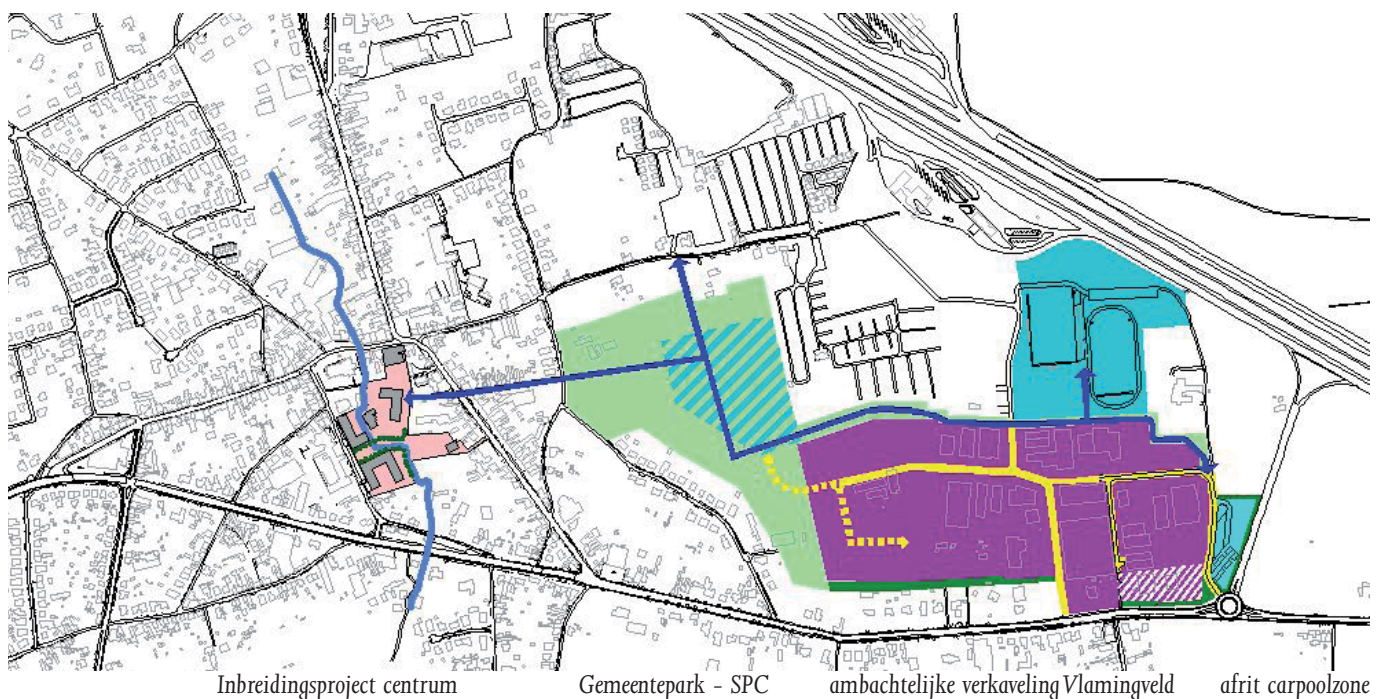
Op 10 januari 2000 werd goedkeuring gegeven aan het BPA Gemeentepark. Het park heeft een oppervlakte van ca 10 hectare, waarin ongeveer 1 hectare kan bebouwd worden en 0,75 hectare kan aangewend worden voor parkeervoorzieningen. Bij het ontwerp werd de ontsluiting voor auto's vanaf het rondpunt en de ambachtelijke zone Vlamingveld vooropgezet. Er is een visie voor de voetgangers- en fietsverbinding vanaf het centrum.



Het BPA Gemeentepark kadert in een geheel van ruimtelijke planning en realisatie in het centrum en aan de oostzijde van de kern Jabbeke. Zo werd opeenvolgend goedgekeurd:

- het bijzonder plan van aanleg voor het Klein Strand en het Bogaertstadion (1991)
- de ambachtelijke verkaveling Vlamingveld (fase 1 en 2 - 1994 en 1999)
- de afrit Jabbeke-Oost, met verbinding naar de Gistelsteenweg en carpoolzone (1995)
- het bijzonder plan van aanleg Gemeentepark (2000)
- de nog te realiseren laatste fase van de ambachtelijke verkaveling Vlamingveld (2003).

In 2004 werd door de gemeenteraad ten principiële beslist om na realisatie van het sport- en cultuurcentrum werk te maken van een inbreidingsproject in het centrum van de kern Jabbeke.



ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK RAAKVLAK

Op de bouwplaats werd het voorbereidend archeologisch onderzoek gevoerd.

De Zandstraat (nu Varsenareweg) was destijds de hoofdverbinding tussen Aardenburg en Oudenburg. Van juli tot oktober 2005 vond ter hoogte van het nieuw geplande SPC een grootschalig archeologisch onderzoek plaats, geleid door de interlokale vereniging Raakvlak (een samenwerkingsverband met voornamelijk steun uit de stad Brugge). Er werden

een tiental sleuven gegraven. Succesvol was de opgraving zeker.

Er zijn vooral sporen uit de IJzertijd en de Romeinse periode aan het licht gekomen.

Uit de IJzertijd dateren de resten van een tweetal kleine houten gebouwen en verscheidene vierpalenconstructies. In dit laatste geval gaat het om de resten van houten bijgebouwtjes die vermoedelijk met de opslag van graangewassen te maken hebben. Dergelijke gebouwtjes wor-

den 'paalschuren' of 'spijkers' genoemd, naar 'spicarium', het Latijnse woord voor graanopslagplaats. De vondst van een (dubbele) waterput uit dezelfde periode vervolledigt het beeld van de landelijke nederzetting.

Uit de Romeinse periode dateren verscheidene grachten. Deze grachten worden gekenmerkt door scherpe hoeken en maakten wellicht deel uit van een Romeinse perceelindeling.

HET PARK

Voor het aan te leggen park heeft landschapsarchitect Paul Deroose in 2002 een schetsontwerp gemaakt. De definitieve parkaanleg zal ontworpen worden in functie van het in te planten gebouw. Door de landschapsarchitect werd het volgende geadviseerd:

"Het gemeentepark moet bijdragen tot de kwaliteit van het wonen in de gemeente Jabbeke. Een openbaar park dat zich richt tot alle bevolkingsgroepen met een hoofdzakelijk recreatief karakter ; een ruimte van rust en natuurbeleving. Door zijn concept zal het mogelijkheden bieden voor tijdelijke evenementen zonder blijvende ingrepen. Het park zal door de aanplant van inheemse en ingeburgerde bomen tevens een educatief karakter hebben (scholen - natuurverenigingen). Het park zal door zijn vormgeving een veilig karakter hebben, d.w.z. zoveel mogelijk open op de aanliggende Kroondreef en mogelijks op aanpalende tuinen mits aan esthetische eisen voldaan wordt. Het park zal gekarakteriseerd zijn door een hoofdstructuur in het verlengde van de Hugo Verrieststraat. Er zal een grote open ruimte en een grote vijver zijn. Er is plaats voor een rustig wandelparcours en voor speelruimte voor kinderen. Er komt een fietspadverbinding tussen het centrum via het gemeentepark naar de buitenterreinen en het Bogaertstadion in de richting van het rondpunt Gistelsteenweg."



DE WEDSTRIJD VOOR HET SPC JABBEKE

De gemeenteraad besliste op 6 oktober 2003 om voor het gebouw toepassing te maken van de formule van wedstrijdoffertevraag. Dit is één van de mogelijke procedures voorzien in het kader van de wetgeving op de overheidsopdrachten.

Een wedstrijdoffertevraag is een open prijsvraag naar aannemers met ervaring op het vlak van dergelijke gebouwen. De procedure is te vergelijken met de 'sleutel op de deur' formule in de private sector. De voordelen van de procedure zijn o.a. het feit dat men kan werken tegen vaste prijs en dat men zich in de beschrijving kan beperken tot de algemene voorwaarden en het nagestreefde doel, in dit geval het oprichten van een SPC Jabbeke. De inschrijvers moeten dan zorgen voor ontwerp- en de uitvoeringsmodaliteiten.

Voor deze wedstrijd werd de gemeentelijke administratie bijgestaan door architect Marc Troffaes, die als diensthoofd bij stad Brugge ervaring had met de procedure 'wedstrijd bij algemene offertevraag'.

Daarna volgde een behoefteonderzoek dat uitgevoerd werd door de diverse diensten van de gemeente Jabbeke en waarbij het advies van de gemeentelijke adviesraden en de gebruikersgroepen ingewonnen werd.

Uiteindelijk werd het wedstrijdprogramma aan de gemeenteraad voorgelegd op 11 april 2005.

De grote onderdelen van het bouwprogramma zijn de volgende:

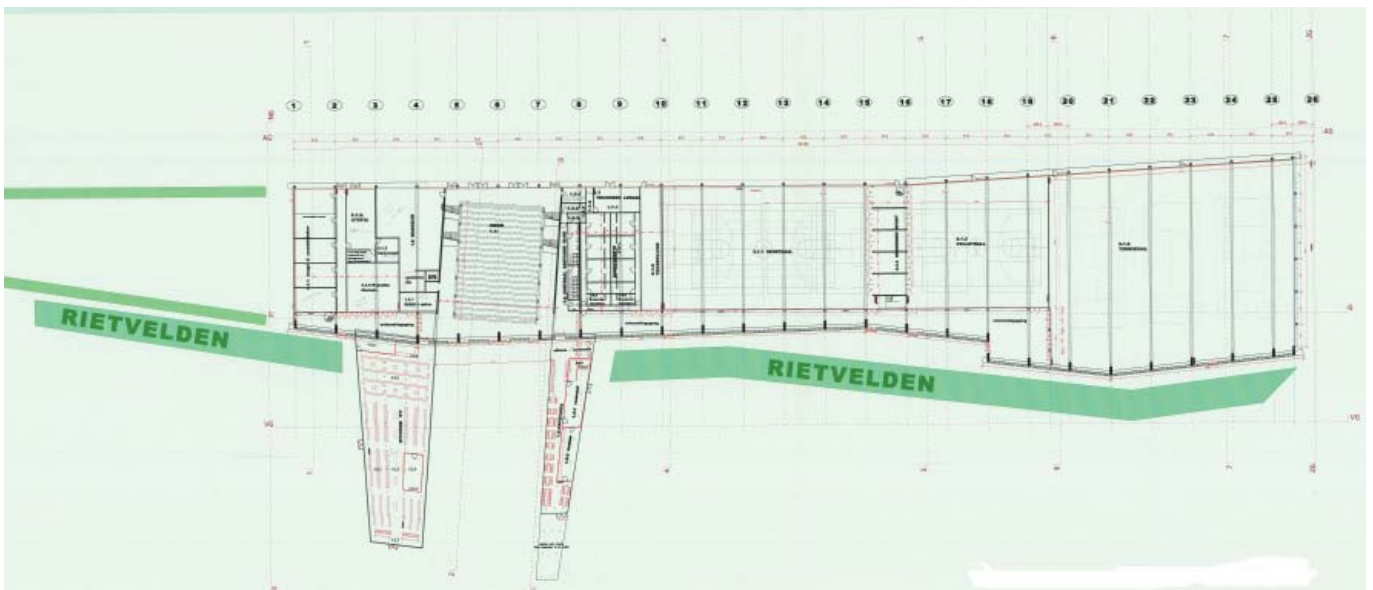
- de cultuurzaal met vergaderzalen, repetitieruimten, artiestenloges en een berging (ca. 800 m²).
- de ruimte voor de hoofdbibliotheek Jabbeke met leeszalen, burelen en berging (ca. 530 m²).
- de jeugdlokalen en ruimte voor het jeugdhuis Utopia (ca. 300 m²).
- de cluster sport met een klassieke sporthal, een basket- en volleybalzaal, een zaal voor gevechtssporten, trogbolling, fitness ruimte en optioneel 3 tennisterreinen (ca. 3400 m²).
- de gemeenschappelijke delen van het gebouw (inkom, gangen, cafetaria, kleedkamers, EHBO en berging) (ca. 1250 m²).

De wedstrijd werd algemeen gepubliceerd in de periode van 2 mei 2005 tot 20 december 2005. Op 20 december 2005 werden 8 kandidatuurstellingen ingediend. Wij laten u hierna een overzicht van voorstellen en grondplan.

	GEMEENTE JABBEKE Dorpsstraat 3 Tel. : 050/81 01 21 gemeentehuis@jabbeke.be ons kenmerk datum bladnummer hier_uw_kenmerk 03 april 2005 1
	<p align="center">BESTEK WERKEN AAN GEBOUWEN</p> <p align="center">WEDSTRIJD - OFFERTEAANVRAAG</p> <p align="center">(VOLGENS ART. 23 – KB 08/01/96)</p> <p align="center">LAATSTE AANPASSING IN DIT BESTEK: 03/04/05</p>
<p align="center">ALGEMENE ADMINISTRatieve BEPALINGEN EN VOORWAARDEN</p> <p align="center">VAN EEN OVERHEIDSOOPDRACHT VAN WERKEN AAN GEBOUWEN</p>	
<p align="center">AANBESTEDENDE OVERHEID</p> <p align="center">GEMEENTEBESTUUR JABBEKE</p>	
<p align="center">BENAMING VAN DE WERKEN</p> <p align="center">BOUWEN VAN SPORT- EN CULTUURCENTRUM GEMEENTEPARK</p>	
<p align="center">GEMEENTE BESTUUR JABBEKE</p> <p align="center">DORPSSTRAAT 3</p> <p align="center">B-8490 JABBEKE</p>	
<p align="center">KOSTPRIJS AANBESTEDINGSBUNDEL</p>	
<p>• Aanbestedingsbundel 100 euro</p>	

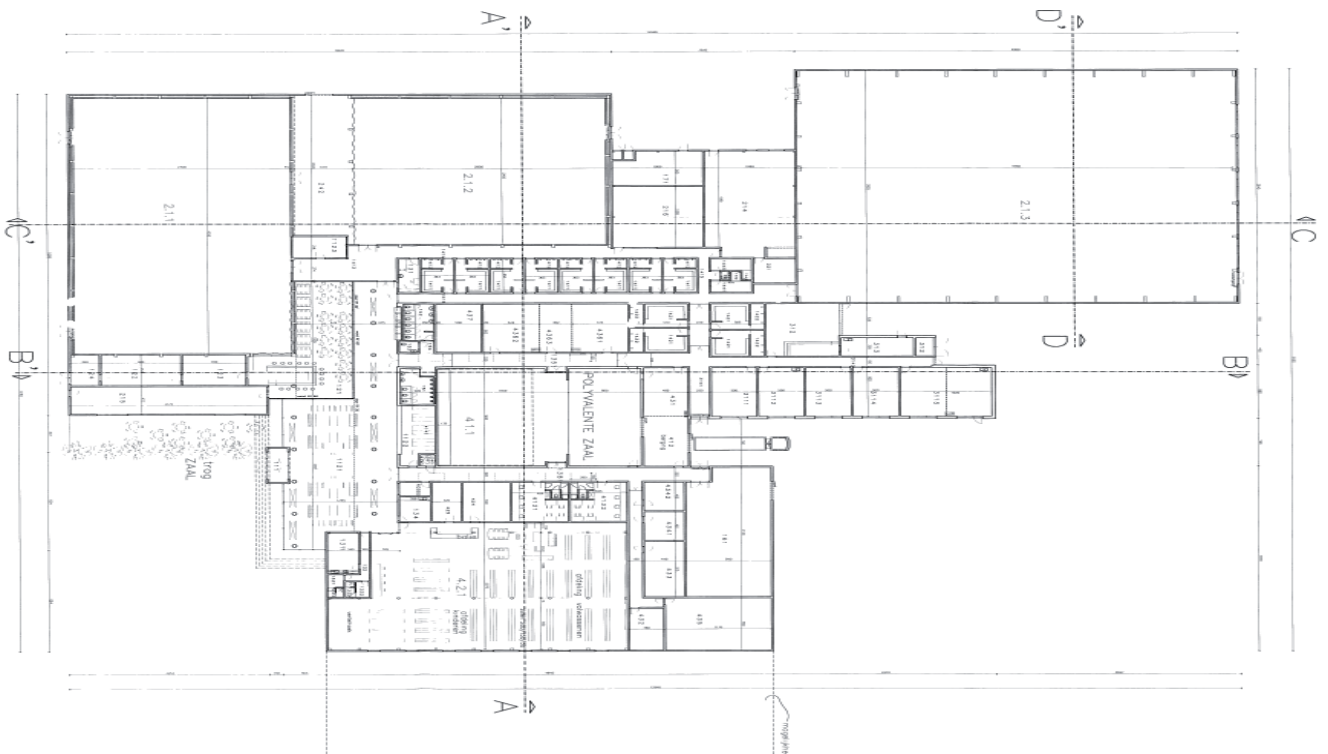


kandidaat nr. 1 - Bouwonderneming NV Strabag uit Gent - Ontwerp: groep Planning i.s.m. Annekatrien Verdikt en Mark Belderbos



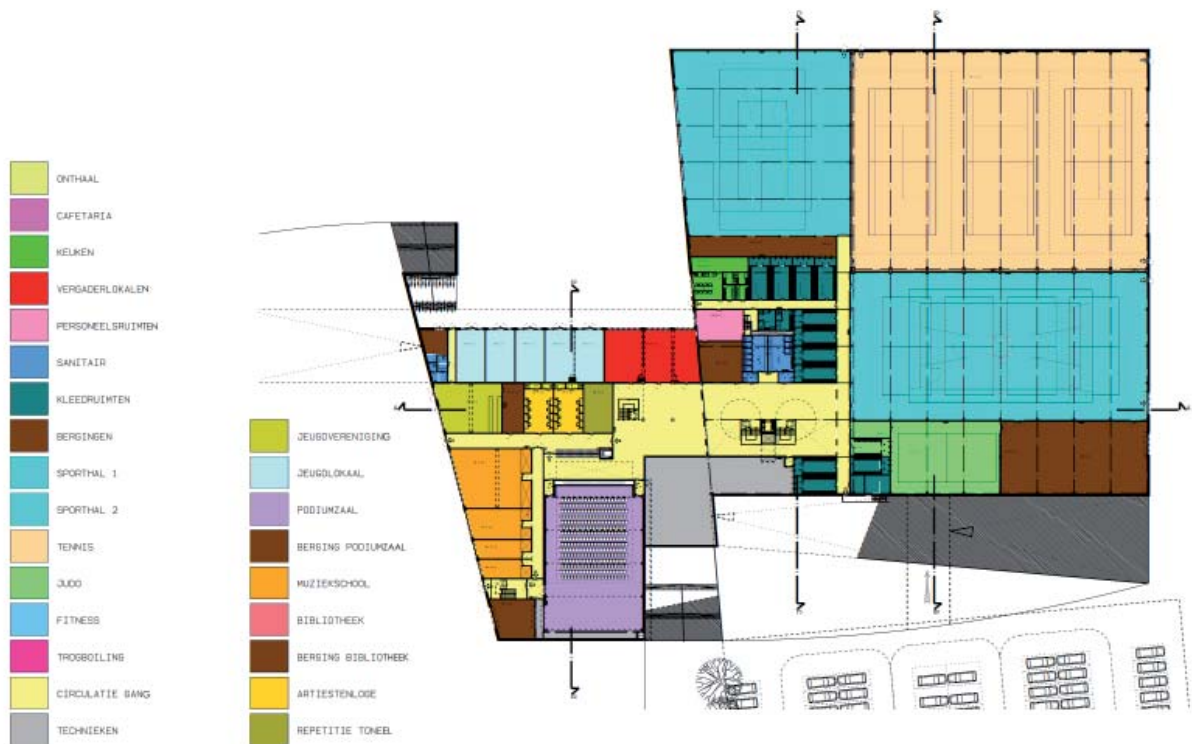


kandidaat nr. 2 - Bouwonderneming Pellikaan Bouw nv - Ontwerp: Essa nv i.s.m. Luk Vermeire

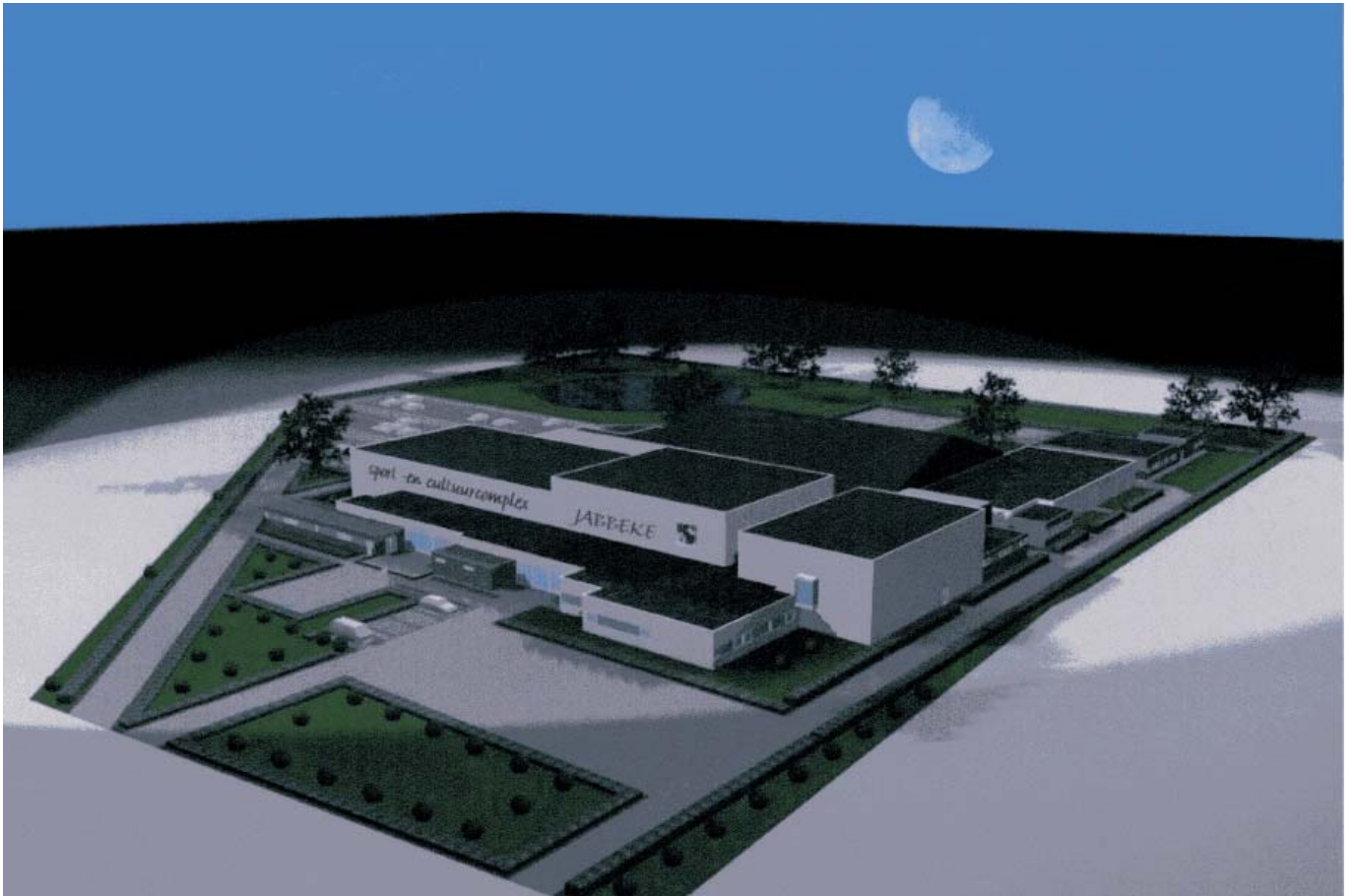




kandidaat nr. 3 - Bouwonderneming Antwerpse bouwwerken - Ontwerp: Antwerps Architecten Atelier

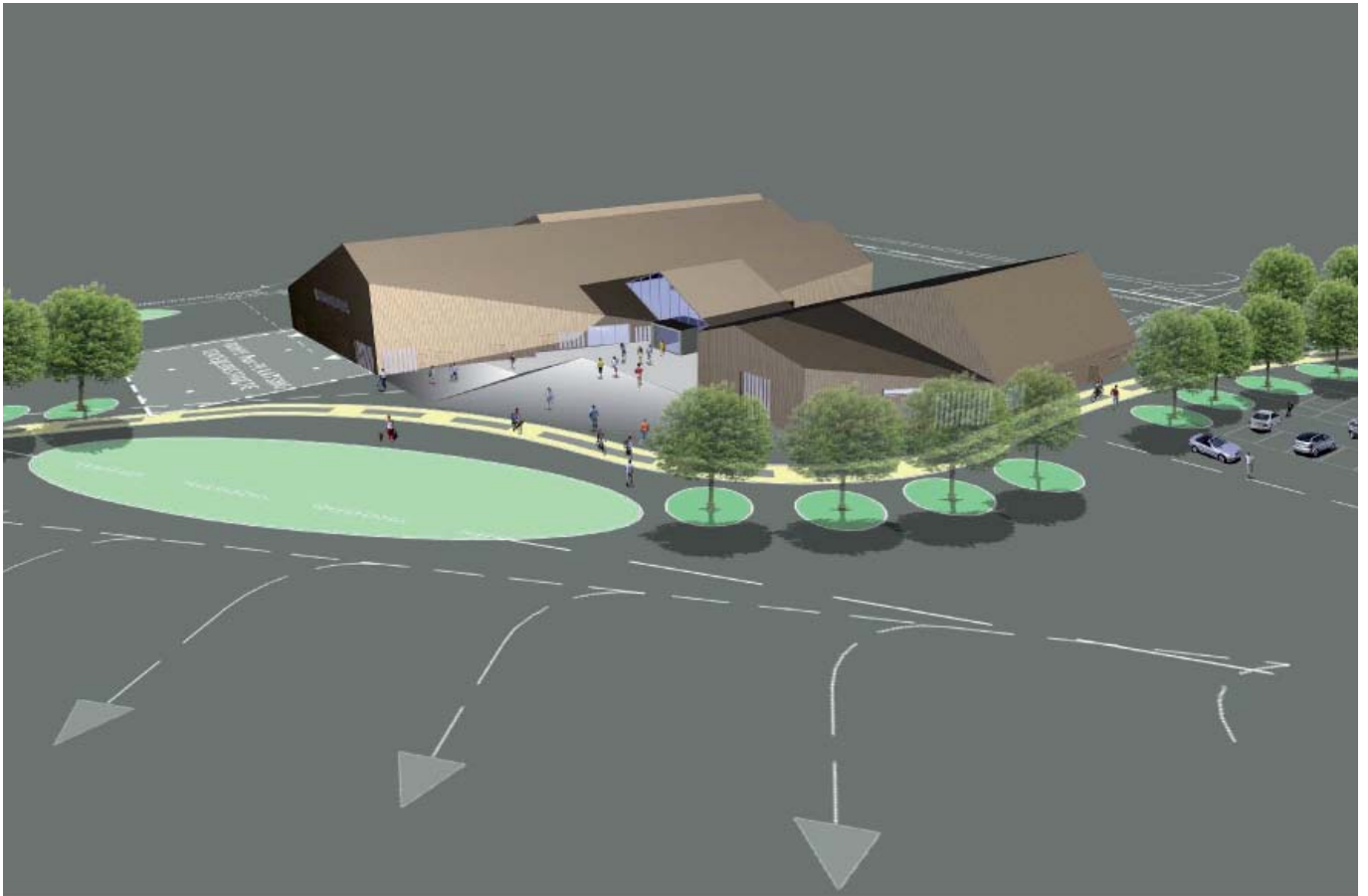


ZONERING GLV

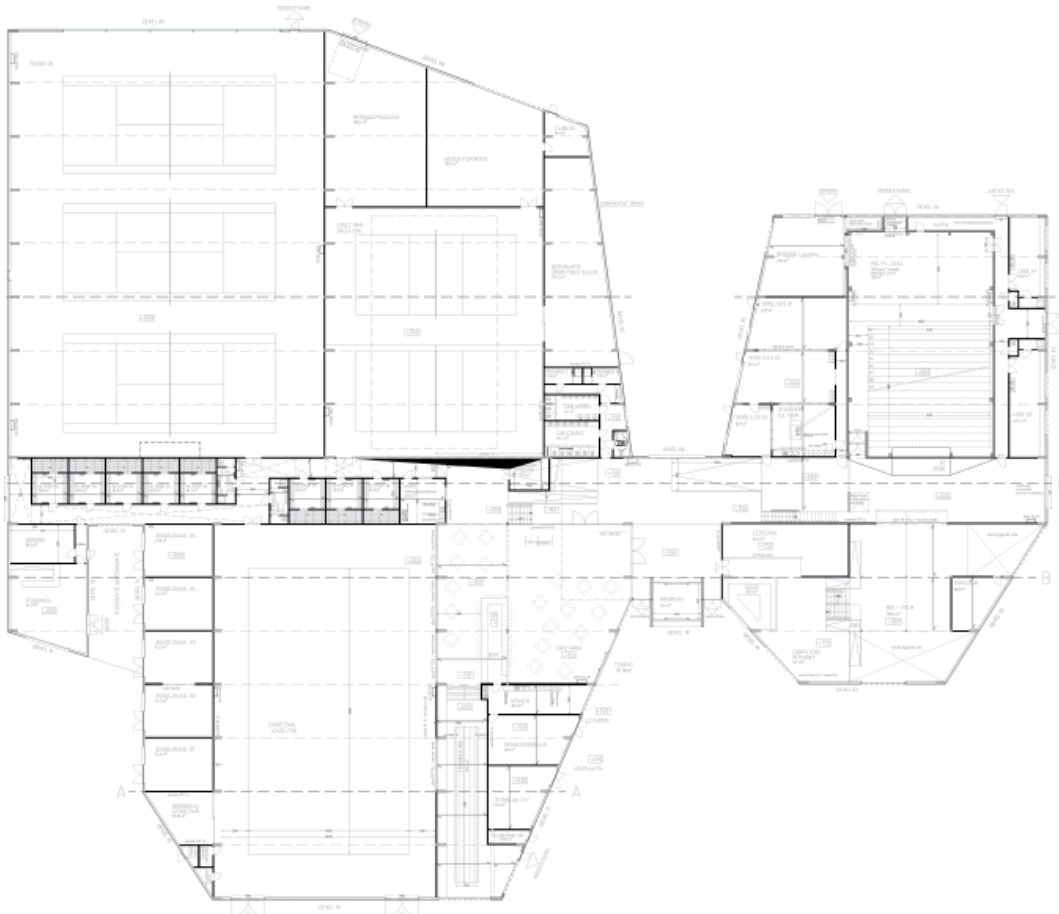


kandidaat nr. 4 - Bouwonderneming T.H.V. NV Valcke & Gebroeders Crop - Ontwerp: Pyramid Formanova



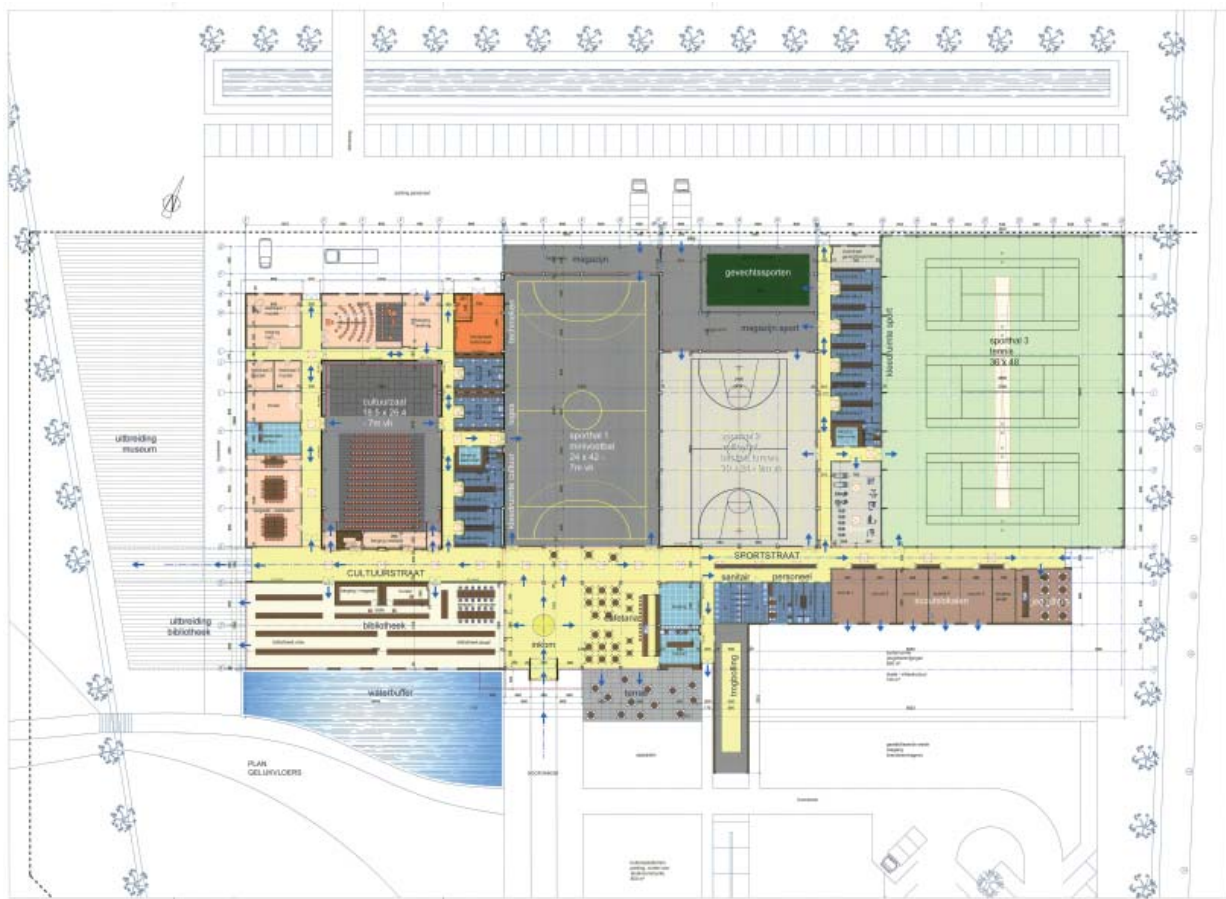


kandidaat nr. 5 - Bouwonderneming T.H.V. Himpe & Braet - Ontwerp: Ievan Decoster, Francis Demey en BLAF-architecten



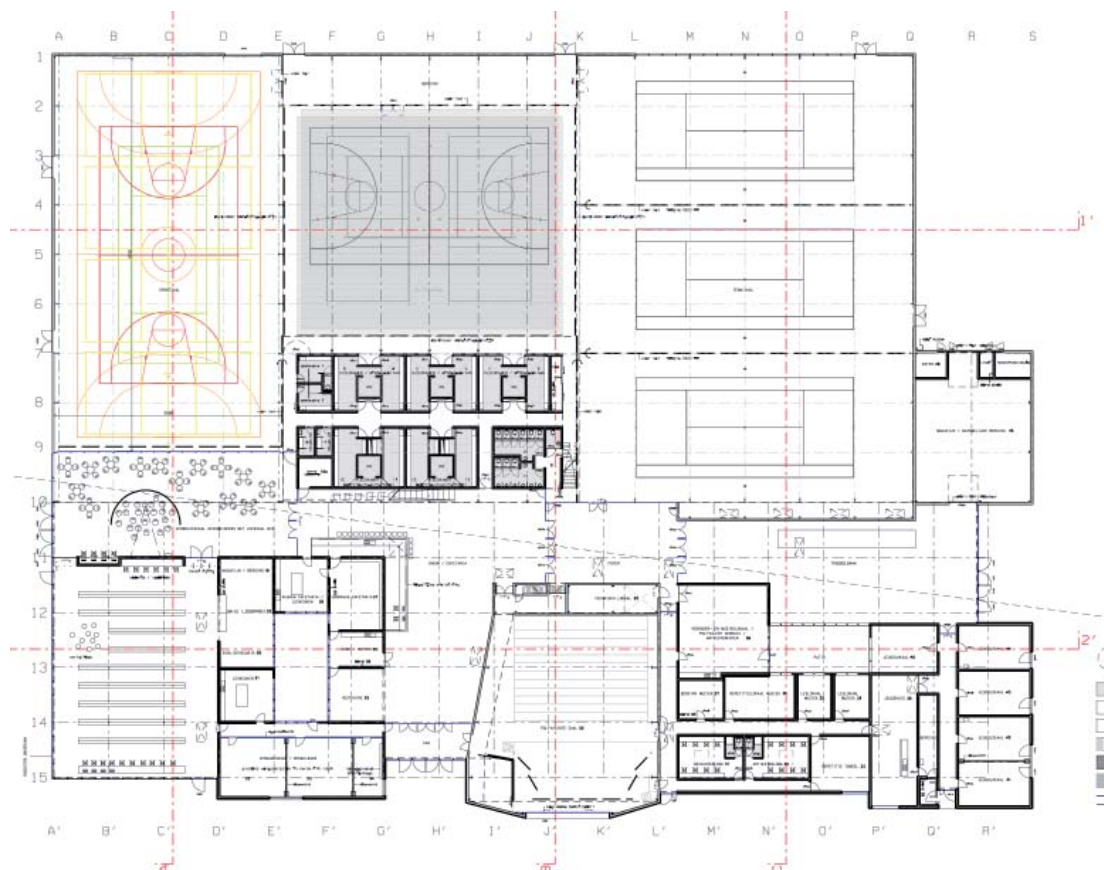


kandidaat nr. 6 - Bouwonderneming Cosimco - Ontwerp: Technum & Arks



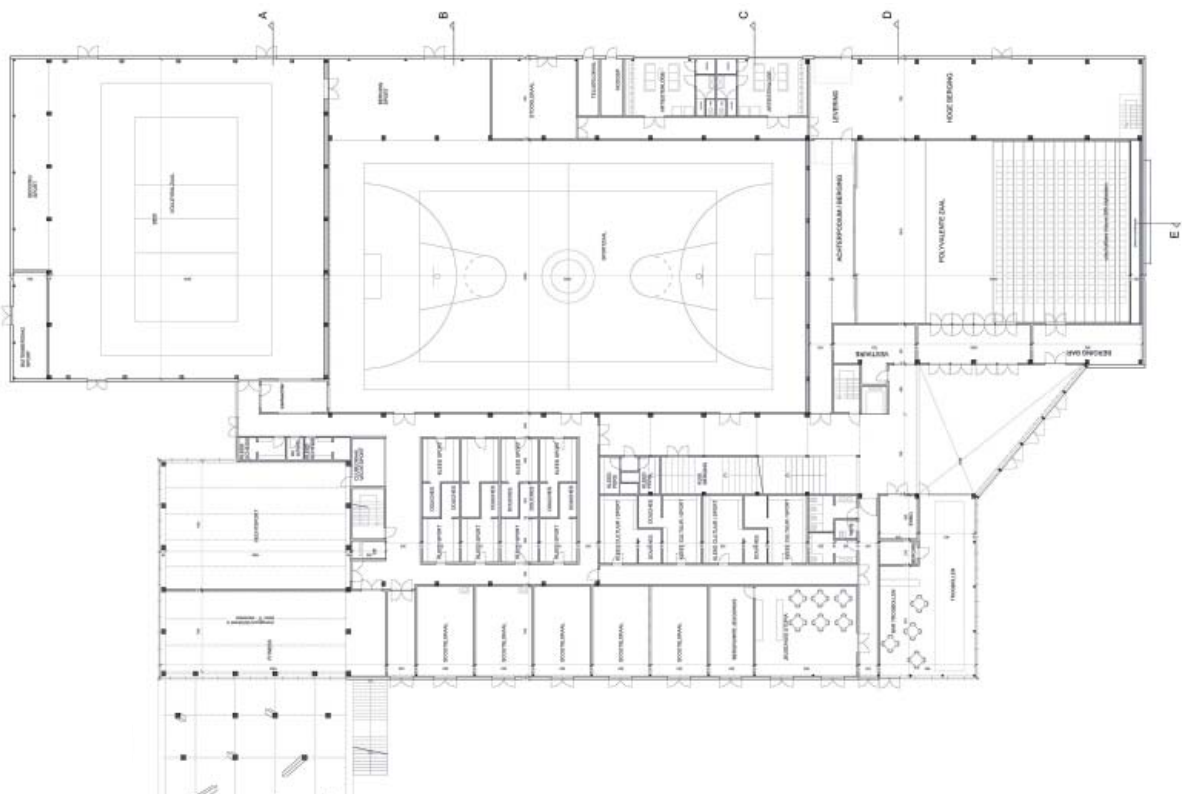


kandidaat nr. 7 - Bouwonderneming T.H.V. Depret – Roegiers - Ontwerp: Ava & Partners





kandidaat nr. 8 - NV Bouwonderneming Verstraete - Ontwerp: BVBA Architectenbureau LMS Vermeersch



DE BEOORDELING

De beoordeling liep over twee fasen:

DE BEOORDELINGSCOMMISSIE

Voor de beoordelingscommissie werd gezocht naar een evenwichtige samenstelling tussen deskundigen en gemeentelijke vertegenwoordigers. Ze werd samengesteld als volgt:

- 1 een lid van het gemeentebestuur: schepen voor cultuur Heidi Vanhaverbeke
- 2 een lid van de gemeentelijke administratie: Tine Rosseel, interieurarchitect
- 3 een lid ingeschreven bij de Orde van architecten: architect Marc Felix uit Oostende, voorzitter van vzw Archipel (architectenvereniging)
- 4 een architectambtenaar werkzaam bij een West-Vlaams gemeentebestuur: Wouter Tyberghien - stadsarchitect Staden
- 5 een architectuurcriticus: Marc Dubois – docent en freelance journalist.

Fase 1: Het werk van **de technische commissie**. Deze commissie bestond uit 16 leden en werd samengesteld uit alle betrokken gemeentelijke beleidscoördinatoren en stafmedewerkers en uit een aantal aangezochte externen, zoals deskundigen van de brandweer en de politie, deskundigen inzake toegankelijkheid van gebouw, gebouwenstabiliteit en parkaanleg. De technische commissie bracht uitvoerig verslag uit aan de wedstrijdjury met betrekking tot het voldoen aan het gevraagde wedstrijdprogramma en de technische aspecten van de inschrijvingen.

Fase 2: De werkzaamheden van de **beoordelingscommissie** (wedstrijdjury). Daarbij werden, vooraleer over te gaan tot de beoordeling, alle inschrijvers uitgenodigd voor mondelinge toelichting en presentatie.

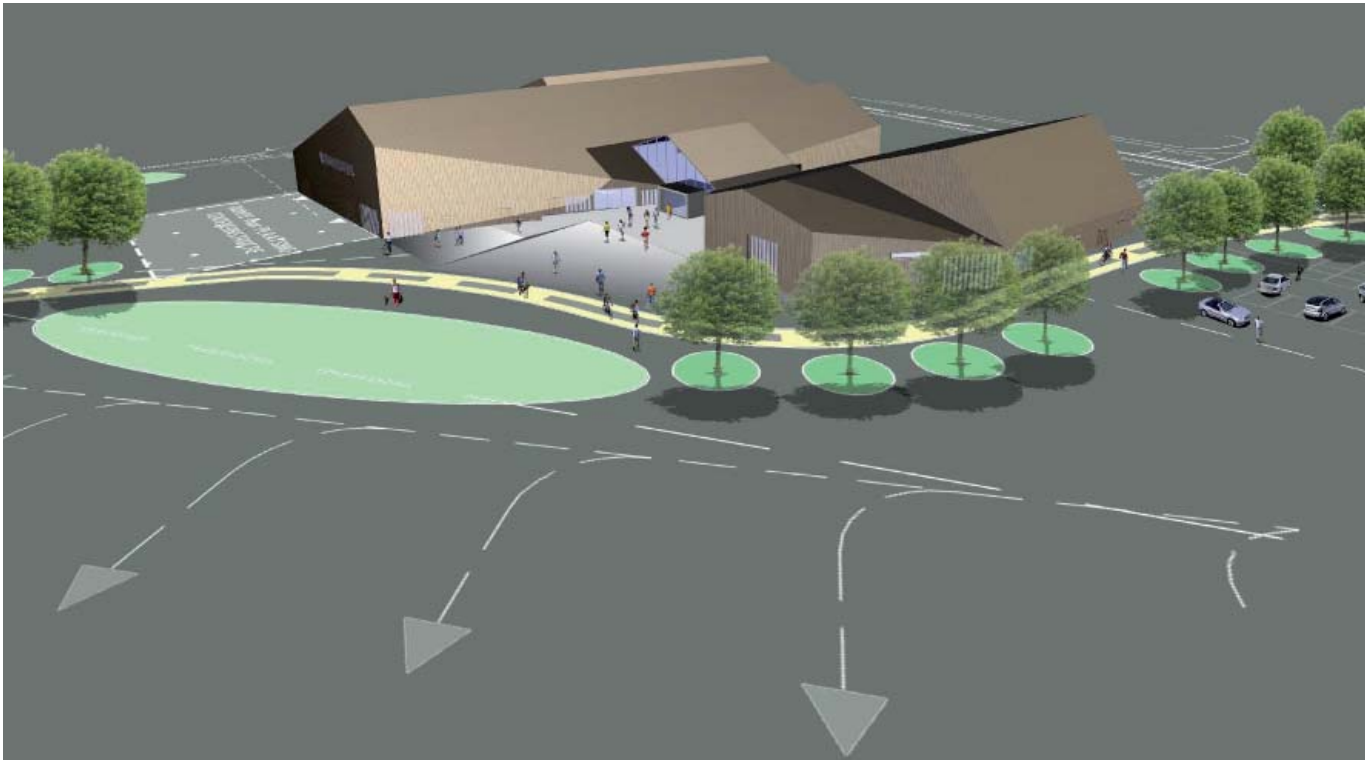
Bij offertevraag is het de bedoeling om de opdracht toe te wijzen aan de gunstigste inschrijving. Daartoe wordt gewerkt met een puntentabel om te komen tot de inschrijving die het best beantwoordt aan het programma, het vooropgezette doel en tegen een aannemelijke prijs. Dit is niet noodzakelijk de goedkoopste aanbieding.

De gunningcriteria werden door de gemeenteraad vastgelegd op basis van een puntensysteem:

- 30 punten op basis van de prijs
- 30 punten voor architectuur
- 20 punten voor duurzaamheid, ecologie en technische voorzieningen
- 10 punten voor economische aspecten van het ontwerp
- 10 punten voor de contractuele aspecten van het voorstel, zoals waarborgen en uitvoeringstermijnen.

Bij de jurering door de beoordelingscommissie werden de punten voor het financiële aspect mathematisch berekend op basis van de verhoudingen van de ingediende prijzen. Voor het aspect economie van het ontwerp werden punten gegeven op basis van een rangorde opgesteld volgens de verhoudingen van de gekende gevel- en vloeroppervlakten. Omtrent esthetische, architecturale en stedenbouwkundige kwaliteiten werd door de jury punten gegeven bij stemming. Voor de technische waarden van het ontwerp werd bij stemming punten gegeven op basis van een rangorde bepaald na raadpleging van de gegevens van het rapport van de technische commissie.

AANNEMER	TOTAALPRIJS (excl. BTW)	EINDSCORE/100	RANGSCHIKKING
nr. 5 - Himpe - Braet	6.372.690,12 euro	75	1
nr. 7 - Depret - Roegiers	5.527.066,84 euro	71	2
nr. 3 - Antwerpse Bouwwerken	6.723.307,25 euro	69	3
nr. 2 - Pellikaanbouw	5.286.023,62 euro	66	4
nr. 6 - Cosimco	6.100.000,00 euro	60	5
nr. 1 - Strabag	7.992.780,22 euro	59	6
nr. 4 - Valcke - Crop	5.552.973,81 euro	55	7
nr. 8 - Spoc - Verstraete nv	9.138.837,95 euro	30	8



De beoordelingscommissie kwam uiteindelijk tot volgende rangschikking:

De bijzondere motivatie voor het eerst gerangschikte ontwerp inschrijver nr. 5. HIMPE werd als volgt uitgebracht:

- ”• Inplanting is correct en onthelend. Sterke relatie met de landelijke site door de zadeldakvormen die het beeld oproepen van grote schuren. Hierdoor krijgt het gebouw in het landschap iets vanzelfsprekend.
- Het gebouw is logisch en overzichtelijk georganiseerd rondom een ruime dwarse binnenstraat met ruimtelijke sterke kwaliteiten. Logisch gesitueerde onderdelen: jeugd, sport, cultuur. Goede interne relaties en doorzichten. Het gebouw biedt flexibele gebruiksmogelijkheden.
- Naar gevelbekleding toe kan geopteerd worden voor de variatie met houten bekleding. Voor de dakbekleding is deze variatie niet evident gelet op de brandweernorm die voor dakmateriaal klasse A1 vereist.
- Een goed georiënteerd, landschappelijk sterk volume. Een overzichtelijke gevarieerde binnenstraat met ruimtelijke kwaliteiten. Een functioneel logisch en helder plan. Naar gebruik toe een veelzijdig gebouw.
- De beoordelingscommissie waardeert in deze inschrijving ten zeerste de wijze waarop het gebouw door zijn vormgeving een eigen identiteit en een eigen verhaal heeft meegekregen.”

DE WEDSTRIJDVERGOEDING

Voor de realisatie van gebouwen door de overheid wordt meestal gekozen voor een formule met aanstelling van een ontwerper al of niet na wedstrijd. Een nadeel van dergelijke procedure is dat de realisatie geregeld op budgetoverschrijding uitkomt.

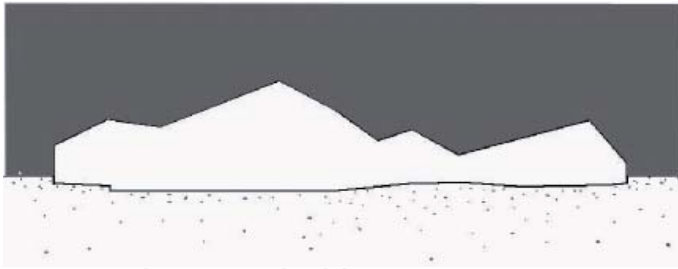
Voornamelijk daarom werd hier gekozen voor de formule van de wedstrijd-offerteaanvraag (vergelijkbaar met ‘sleutel op de deur’). Om te kunnen deelnemen moesten inschrijvers een volledig uitgewerkt dossier met plannen, bestekken en offerteprijs indienen. Door de gemeente zelf werd geen ontwerper aangesteld.

Om die reden is voorzien in een wedstrijdvergoeding die tegemoetkomt aan de financiële inspanning van de deelnemers voor het opstellen van hun inschrijvingsdossier.

Bij aanvang van de procedure werd door de gemeenteraad beslist dat er een wedstrijdpremie van 1% van de geraamde kostprijs zou verdeeld worden over de niet weerhouden ontwerpen. De vastgelegde wedstrijdvergoeding beliep volgens de bekomen rangschikking 12.580 euro, 9.435 euro, 6.290 euro en 3.145 euro.

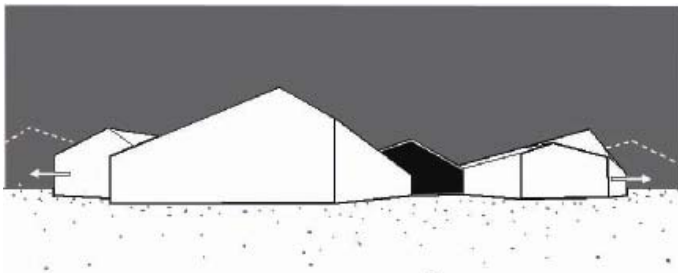
Uit de werkzaamheden van de beoordelingscommissie blijkt dat bijna voor alle indieningen een heel grote inspanning werd geleverd, zodat deze wedstrijdvergoeding zeker verdiend is.

DE CONCEPTNOTA BIJ HET EERSTE ONTWERP



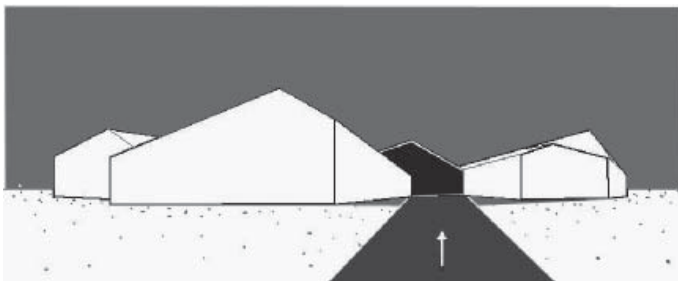
01 - Het geheugen van de plek

- De landbouwbedrijvigheid is historisch gelinkt aan de site. Het beeld (archetype) dat hieraan refereert = de schuur = het geheugen van de plek. (01)



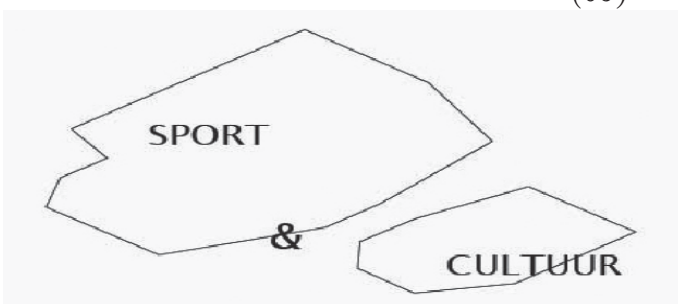
02 - Verankerd - uitbreidbaarheid

- Zo verdraagt huidige site geen landing van een futuristisch complex maar wel een historisch verankerd gebouwenvolume, als een levend geheel waar nieuwe functies en volumes probleemloos kunnen worden aan toegevoegd, zonder afbreuk te doen aan het algemeen beeld. (02)
- Stedenbouwkundig wordt de inkompartij geplaatst op de visuele link tussen het Centrum (kerktoren) en het Bogaertstadion. Deze fiets- en voetgangersdoorgang maakt de link tussen het centrum en de sport- en cultuurfuncties van de gemeente en draagt zo bij tot de verankerding van het complex op de site.
- Vanuit de respectievelijke zichtassen die het complex kruisen krijgt het nieuwe Sport- en Cultuurcentrum het beeld van aaneengeschakelde schuren. Bij het naderen wordt duidelijk dat het gebouw dit beeld overstijgt door zijn vervorming en versnijdingen. (03)
- Door het aanbrengen van een extra buitenschil in een open beplanking wordt enerzijds het monolithische karakter benadrukt, en wordt anderzijds het gebouw nog beter geïntegreerd in en versmolten met het natuurlijke kader van het (aan te leggen) parkgebied.



03 - Leesbaarheid - aantrekkelijk

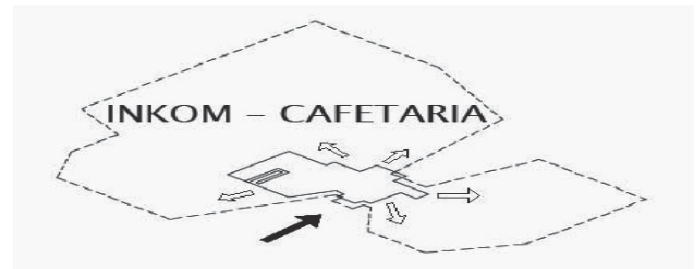
- Door de eerder gesloten interne functies (sportzalen/cultuurzaal) kunnen de gevels consequent sober gehouden worden en overheerst de geslotenheid. Het gebouwencomplex wil dan ook duidelijk afstand nemen van een architectuur die streeft naar transparantie of ijheid. Enkel de inkompartij aan het opgetild entreeplein, met cafetaria en aansluitend speelplein voor de kleinsten, is maximaal beglaasd wat meehelpt aan de duidelijkheid en leesbaarheid van het gebouw, ook en vooral 's avonds. (03)



04 - Opsplitsing

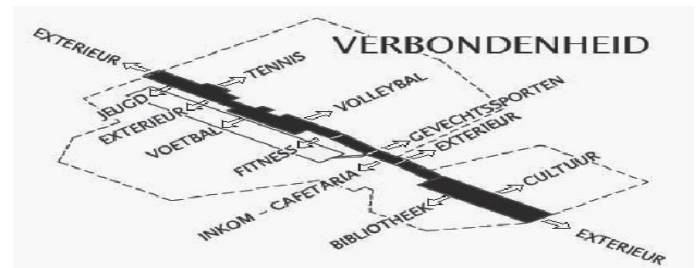
- Het organigram van het sportcomplex wordt gekenmerkt door een opsplitsing tussen Sport en Cultuur (en jeugdcluster), aan elkaar gelinkt met de gemeenschappelijke circulatie en cafetaria. Lineair geconcipeerd, wat de leesbaarheid van het gebouw vergroot en tevens tegemoetkomt aan de bezorgdheid van het Bestuur voor een efficiënte, beheersbare en onderhoudsvriendelijke uitbating van het complex. (04)

- De cafetaria is het centrale punt van waaruit alle toegangen tot de verschillende zones zichtbaar zijn. De inkom en cafetaria bevinden zich op een verhoogd niveau tov de sportzalen en het buitenniveau, wat het algemeen overzicht bevordert. Het inkom/cafetaria-niveau wordt bereikt vanuit een quasi onvoelbaar hellend vlak buiten (opgetild entreeplein), zodat dit ervaren wordt als het gelijkvloers. (05)



05 - Centrale cafetaria - beheersbaarheid

- Alle ruimtes die de verschillende functies herbergen zijn verbonden met een open lineaire circulatie-as. Alle functies zijn vanuit deze 'promenade' zichtbaar en bereikbaar. Deze circulatiezone splitst zich door goed geplaatste vides en hellende vlakken in een 'sporters-' en een 'toeschouwers'-zone.



06 - Verbondenheid

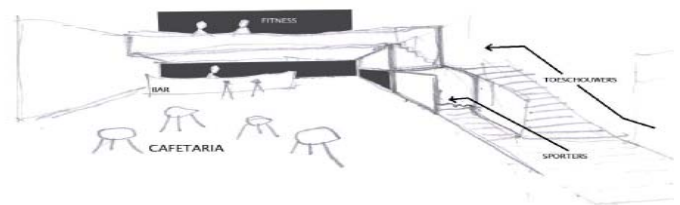
- De bibliotheek is opgevat als duplex-niveau met goede onderlinge relatie tussen de verschillende delen via vides en zichtrelaties. De opsplitsing kan gelezen worden als de opsplitsing tussen volwassenen- en jeugdbibliotheek. De leeszaal sluit nauw aan bij de inkom en cafetaria. Om brandtechnische redenen (compartimentering) dienen deze functies echter onderling gescheiden te worden.

- De cultuurzaal met uitschuifbare tribune is opgevat als een box in de schuur. Dit heeft een zeer gunstige invloed op de akoestische kwaliteiten van de zaal ten opzichte van de omliggende bebouwing. De uitschuifbare tribune is geschikt voor ca 320 personen voor theatervoorstellingen en ca 625 personen voor staande concerten en/of fuiven. Bij fuiven scoort de zaal bijzonder goed (tot 100 dB(A) house.)

- Omheen de cultuurzaal liggen de functie-gerelateerde lokalen: vergader- en leslokalen met leskeuken en een half verdiep hoger: de muziekl lokalen met repetitielokaal voor de toneelvereniging. De loges voor artiesten werden bewust fysiek gescheiden van de overige lokalen om organisatorische redenen.

- De wand tussen cafetaria en voetbalzaal wordt opengewerkt waardoor er een natuurlijke tribune ontstaat t.o.v. het speelveld (+1m50).

- De vloer boven de kleedruimtes wordt gebruikt om toeschouwers de mogelijkheid te geven het spel te volgen zonder de zaal te moeten betreden. Dit verhoogt mee de beheersbaarheid van de uitbating van de cafetaria en het sportcomplex. Beide niveaus kunnen bereikt worden via hellende vlakken. (07)



07 - Controle - beheersbaarheid

- De ruimte voor trogbolling werd dicht bij de cafetaria ingeplant met contact naar buiten én de grote sportzaal, wat de betrokkenheid en verwevenheid met het sportgebeuren en de omgeving vergroot.

- De jeugdlokalen en het jeugdhuis, die eerder als een afzonderlijk functionerende cluster zijn geconcipieerd, werden gekoppeld aan een overdekte buitenruimte wat hun functionaliteit vergroot in alle weersomstandigheden. De jeugdlokalen staan in direct contact met de kleedkamers en hebben verbinding via de centrale as met de sanitaire ruimtes."



Het eerst gerangschikte ontwerp:
 Links het inplantingsplan.
 Onder het grondplan en het plan
 van de (beperkte) verdieping.



EEN SLUITEND FINANCIËEL PLAN

De bouw van een nieuw sport- en cultuurcentrum met een bebouwde oppervlakte van ca. 7000 m² is vanzelfsprekend voor Jabbeke een heel groot investeringsdossier.

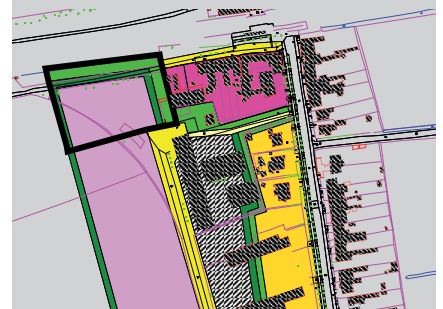
Nochtans valt de kostprijs ten gevolge van het gekozen concept (industrialbouw) en de gekozen procedure (wedstrijdaanbesteding – sleutel op de deur) al bij al mee. De kostprijs van het eerst gerangschikte ontwerp belooft 7.710.955 euro, btw en ereloon inbegrepen, hetgeen een kostprijs betekent van 1.063,58 euro/m² (42.905 oude Belgische frank/m²). De gekozen procedure zou er moeten voor zorgen dat er geen grote meerkosten ontstaan in de bouwfase. Daarenboven werd veel aandacht besteed aan de beheers- en onderhoudskosten.

Dat zal evenwel niet de kostprijs zijn voor de gemeente en uiteindelijk voor de burger. Er wordt gerekend als volgt:

- Er werd de laatste jaren via de gemeentekas een reserve uitgebouwd die ten dele voor dit project kan aangesproken worden. Aldus kan door de gemeenteraad beslist worden om in de begroting 2007 een bedrag van 2 miljoen euro over te dragen hiervoor.
- De btw op investering belooft 1.338.265 euro. In het kader van de moderne beheersformule wordt gerekend om een belangrijk deel van de btw (geraamd op 500.000 euro) te recupereren.
- Voor het gedeelte tennis werd van meet af aan afgesproken met de vzw Sportbeheer dat de financiële last terugbetaald wordt via de huurgelden. In het winnende wedstrijdontwerp belooft de kostprijs voor de tenniszaal – 3 tennisterreinen – 750.000 euro. Voor de investering en het beheer van dit onderdeel kan eventueel nog verder onderhandeld worden met een private concessiehouder.
- De gemeenteraad heeft in 2004 beslist om voor de restgronden in het centrum van de gemeente over te gaan tot een inbreidingsproject met mogelijkheid voor realisatie van huisvesting. Er wordt geraamd dat de verkoop hiervan 1 miljoen euro kan opleveren. Bijkomende woonvoorzieningen en inwoners genereren daarboven nog een terugverdieneffect voor de gemeentekas.
- Aan de gemeenteraad kan voorgesteld worden om enkele onroerende goederen te verkopen, die na de realisatie van het SPC niet meer noodzakelijk zijn. Hier is er een geraamde ontvangst van 750.000 euro.
- Tenslotte kan het saldo gefinancierd worden met een op te nemen lening die volledig kadert binnen het meerjarenplan en het investeringsritme van de gemeente Jabbeke volgens haar huidige mogelijkheden. De gemeente Jabbeke heeft over de laatste 10 jaar gemiddeld 2,5 miljoen euro per jaar geïnvesteerd in allerhande voorzieningen. Het saldo van deze investering belooft aldus ongeveer het investeringsquotum voor 1 jaar.

DE PAINTBALL- VERENIGING

Een deel van de site voor het nieuwe SPC wordt gebruikt door de vzw Coast Adventure (paintbalvereniging). Hoewel er bij de verwerving geen juridische verplichtingen waren voor het gemeentebestuur, lijkt het toch aangewezen om dit initiatief verder te ondersteunen. Er werd aan de gemeenteraad voorgesteld om aan de vzw een voorlopig gebruik toe te staan van een deel van de ambachtelijke verkaveling Bedrijventerrein Stationsstraat (oud militair domein) – gedeel- te tegenaan de spoorweg.



DE BUITENSCHOLSE KINDEROPVANG NAAR DE BIBLIOTHEEK

Het is belangrijk dat voor- en naschoolse opvang zo dicht mogelijk bij de school kan gebeuren. Dit vergemakkelijkt de samenwerking en de overdracht van de kinderen. De keuze is dus om de BKO verder in het centrum van de kern Jabbeke te verzorgen.

Het bibliotheekgebouw is zowel naar ligging, de speelse toets van het gebouw en de bouwfysische eigenschappen heel geschikt om deze functie te vervullen, na verhuis van de bibliotheek naar het SPC.



HET BEHEER

Jabbeke heeft voor de vrijetijdsinfrastructuur een lange traditie van autonoom beheer, hetzij bij lokale uitbatende verenigingen, hetzij bij vrijetijdsgroepen of verenigingen.

In 1982 werd naar aanleiding van de opening van de sporthal Jabbeke gestart met de vzw Sportbeheer. De vzw staat in voor de gewone onderhoudslasten. De uitbating gebeurt via een zelfstandig gerant. Er is een minimale inzet van voornamelijk gesubsidiëerd gemeentepersoneel, voor het onderhoud van het gebouw.

Voor het nieuwe SPC is het de bedoeling om de krachtlijnen van de bestaande beheersformules verder te zetten. In het kader van een noodzakelijke btw-optimalisatie kunnen een aantal juridische aspecten van het beheer verder onderzocht worden.

DE VERDERE PROCEDURE

Jabbeke staat voor de uiteindelijke beslissingen voor de realisatie. Er werd dus een procedure van wedstrijd-offertevraag gevoerd. De beoordelingscommissie heeft een advies opgesteld ten behoeve van het schepencollege, dat bevoegd is om over te gaan tot de gunning van de opdracht.

Het nieuwe gemeentebestuur zal uiteindelijk vanaf 2007 de keuze moeten maken voor de verderzetting van de procedure en de vastlegging van het budget.

In de procedure moeten ook nog enkele termijnen nageleefd worden en dient de bouwvergunning verkregen te worden.

De start van de werken kan daardoor ten vroegste tegen de zomer van 2007 verwacht worden. De uitvoeringstermijn zal meer dan een jaar in beslag nemen, zodat de ingebruikname niet voor 2009 mag verwacht worden.

