



KORTRIJK

SC WEMBLEY: STUDIEOPDRACHT VAN ONTWERP TOT EN MET UITVOERING

2025/3358

vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen

Carlo Daelman
algemeen directeur

Ruth Vandenberghe
burgemeester

opgemaakt door de directie ruimte | gebouwenvernieuwing

Iris Deschamps
deskundige overheidsopdrachten

Barbara Deceuninck
projectleider

Bert Sabbe
teamverantwoordelijke

PROCEDURE

MEDEDINGINGSPROCEDURE MET ONDERHANDELING

DIRECTIE RUIMTE | GEBOUWENVERNIEUWING
Grote Markt 54 – 8500 Kortrijk

Inhoudsopgave

I. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN.....	6
I.1 Beschrijving van de opdracht	6
I.2 Identiteit van de aanbestedder.....	6
I.3 Wijze van gunnen	6
I.4 Prijsvaststelling	6
I.5 Vorm en inhoud van de offerte	6
I.6 Indienen van de offerte.....	7
I.7 Opening van de offerte	7
I.8 Verbintenistermijn.....	7
I.9 De gunningsfase.....	7
I.9.1 Briefing(s).....	9
I.9.2 Presentatie en toelichting van de ingediende offertes door de inschrijvers	9
I.10 Gunningscriteria	10
I.11 Varianten.....	11
I.12 Opties	11
I.13 Keuze van offerte.....	11
I.14 Geheimhoudingsovereenkomst.....	12
I.15 OCR-functie.....	12
I.16 Intellectuele rechten	12
I.17 Vergoeding.....	12
II. CONTRACTUELE BEPALINGEN.....	13
II.1 Leidend ambtenaar.....	13
II.2 Onderaannemers.....	13
II.3 Verzekeringen	14
II.4 Borgtocht	14
II.5 Prijsherzieningen	14
II.6 Voorschotten	14
II.7 Looptijd	15
II.8 Opzegmodaliteiten	15
II.9 Betalingstermijn.....	15
II.10 Ereloon	16
II.11 Waarborgtermijn	18
II.12 Oplevering.....	18
II.13 Gegevensbescherming	18
II.14 Non-Discriminatie	18
II.15 Illegaal verblijvende onderdanen	19
II.16 Loon verschuldigd aan werknemers.....	19
II.17 Ethische clausule	20
III. TECHNISCHE BEPALINGEN.....	21
III.1 Algemene bepalingen.....	21
Beschrijving van de opdracht	21
III.2 Budgettaire doelstellingen	23
III.3 Fasering van de studieopdracht.....	24
III.3.1 Fase 0 – basisschema	24
III.3.2 Fase 1 – voorontwerp	25
III.3.3 Fase 2 – ontwerp	26
III.3.4 Fase 3 – aanbestedingsfase	27
III.3.5 Fase 4 – uitvoeringsfase.....	27
III.4 Relatie met de aanbestedende overheid	28
III.4.1 Projectstructuur	28
III.5 Bepalingen betreffende de integratie- en coördinatie van de deelstudies.....	29
III.5.1 Algemeen.....	29

III.5.2 De coördinatie van de studies	29
III.5.3 Technische coördinatie van de opgemaakte documenten	30
III.5.4 Ambities, verwachtingen en eisen mbt de opdracht en de diverse deelstudies.....	30
III.5.5 Stabiliteit en grondwerken	31
III.5.6 Technieken	32
III.5.7 Integrale toegankelijkheid	34
III.5.8 EPB-verslaggeving	34
III.5.9 Vaste en losse inrichting	35
III.5.10 Omgevingsaanleg.....	35
III.6 Planning.....	35
III.7 Begrotingscontrole	36
III.7.1 Taak van het ontwerpteam.....	36
III.7.2 Begrotingscontrole tijdens de studie	36
III.7.3 Begrotingscontrole bij nazicht van de offertes.....	37
III.7.4 Begrotingscontrole tijdens de uitvoering van de werken	37
IV. DE PROJECTDEFINITIE.....	38
IV.1 De context van de opdracht	38
IV.2 Omgevingsaanleg, Masterplan Sportpark Wembley & De Groene Verbinding.....	40
IV.3 Inplanting SC Wembley en omgevingsaanleg binnen studieopdracht	43
IV.4 Ambitieniveau.....	47
IV.5 'Wembley basis' en 'Wembley Plus'	50
IV.6 Programma – Wembley Basis	51
IV.6.1 SPORTVLOER	52
IV.6.2 FACILITAIRE RUIMTES	54
IV.6.3 MULTI	55
IV.7 Programma – Wembley Plus	57
IV.7.1 SPORTVLOER Wembley Plus.....	57
IV.7.2 Toegankelijkheid en gebruik gebouw	59
V. BIJLAGES:.....	60
VI. OFFERTEFORMULIER	61

Voor alle informatie over dit bestek:

Alle aanvullende informatie over deze overheidsopdracht kan worden verkregen via het forum dat gekoppeld is aan het dossier op e-Procurement, toegankelijk van donderdag 18 december 2025 tot vrijdag 10 april 2026.

Ontwerper

Naam: directie ruimte | gebouwenvernieuwing
Adres: Grote Markt 54 te 8500 Kortrijk
Contactpersoon: Architect Barbara Deceuninck
Telefoon: 0485 25 02 08
E-mail: barbara.deceuninck@kortrijk.be

Toepasselijke reglementering

1. Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten en latere wijzigingen.
2. Koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen.
3. Koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen.
4. Wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen.
5. Het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB), Welzijnswet en Codex over het welzijn op het werk.
6. Decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid; de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie, de wet van 10 mei 2007 tot wijziging van de wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde, door racisme of xenofobie ingegeven daden en de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van discriminatie tussen vrouwen en mannen;
7. Wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk, meer bepaald hoofdstuk Vbis. Bijzondere bepalingen betreffende geweld, pesterijen en ongewenst seksueel gedrag op het werk.
8. Wet van 11 februari 2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen.
9. De verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG.

Afwijkingen, aanvullingen en opmerkingen**Artikel 58 van de wet van 17 juni 2016**

Er moet overwogen worden de opdracht op te delen in percelen. De aanbestedende overheid besluit echter de opdracht niet in percelen te verdelen om volgende voornaamste redenen:

Hoewel de overheidsopdracht de drempel overschrijdt wordt hij niet uitgesplitst in percelen omdat de aard van de opdracht er zich niet toe leent om op te delen in percelen.

Artikel 160 van het koninklijk besluit van 14 januari 2013

De behandelingstermijn wordt van 30 op 60 kalenderdagen gebracht.

Rechtvaardiging: De verificatietermijn van 30 dagen is noodzakelijk om de uitgevoerde werken te gaan nakijken, eventuele opmerkingen en aanpassingen door te geven.

De betalingstermijn van 30 dagen is noodzakelijk om de diverse diensten de kans te geven om de validatie, boekhoudkundige opvolging en betaling van de factuur uit te voeren..

Toepasselijke wettelijke bepalingen

de inschrijvers verzaken hierbij impliciet door hun deelname aan alle bepalingen in hun verkoops facturatie of leveringsvoorwaarden die hiermee en met de bepalingen van onderhavig bestek strijdig mochten zijn.

Overdracht van de opdracht bij faillissement

De Omzendbrief van 4 juli 2014 voorziet in de overdracht van de opdracht (naar bijvoorbeeld de onderaannemers) voor het geval de opdrachtnemer failliet zou gaan tijdens de uitvoering van de opdracht. (artikel 38 K.B. Uitvoering van 14 januari 2013).

Wanneer voorgenoemde voorwaarden (instemming van de aanbestedende overheid, de overnemer moet voldoen aan de selectievoorwaarden en de essentiële voorwaarden van de opdracht moeten behouden blijven) vervuld zijn en dergelijke clause werd opgenomen in het oorspronkelijke bestek, zou de opdracht in principe zonder risico en zonder enige mededinging kunnen worden overgenomen door een derde ingeval van het faillissement van de oorspronkelijke opdrachtnemer.

I. Administratieve bepalingen

Dit eerste deel heeft betrekking op de regeling tot plaatsing van een overheidsopdracht tot de opdrachtnemer is aangesteld.

De bepalingen die vervat zijn in dit deel, hebben betrekking op de wet van 17 juni 2016 en het koninklijk besluit van 18 april 2017 en latere wijzigingen.

I.1 Beschrijving van de opdracht

Voorwerp van deze diensten: Studieopdracht van architectuur, stabiliteit en technieken met leiding, coördinatie en toezicht op de werken voor de realisatie van het nieuwe sportcentrum Wembley.

Plaats van dienstverlening: Sportcentrum Wembley, Moorseelestraat 144 te 8501 Heule

I.2 Identiteit van de aanbesteder

stad Kortrijk
Grote Markt 54
8500 Kortrijk

I.3 Wijze van gunnen

Overeenkomstig artikel 38, § 1, 1° b) (ontwerp- of innovatieve oplossingen) van de wet van 17 juni 2016, wordt de opdracht gegund bij wijze van de mededingingsprocedure met onderhandeling.

De procedure wordt gevoerd in opeenvolgende fases waarbij het aantal te onderhandelen offertes geleidelijk verminderd wordt.

De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor de opdracht te gunnen op basis van de initiële inschrijvingen zonder onderhandelingen te voeren.

Het initiatief tot het onderhandelen ligt bij de opdrachtgever. Desgevallend worden de voorkeursbieder(s) formeel uitgenodigd om, op basis van de opmerkingen en vragen van de gunningscommissie, een aangepaste offerte in te dienen.

Wanneer de opdrachtgever de onderhandelingen wenst af te sluiten, stelt zij de voorkeursbieder(s) daarover in kennis en worden zij uitgenodigd om een definitieve offerte in te dienen. De opdrachtgever kan tijdens de loop van de onderhandelingen aangeven hoe de aangepaste en definitieve offertes moeten worden ingediend. Indien een definitieve offerte substantieel onregelmatig is, is regularisatie hiervan niet mogelijk.

De opdrachtgever brengt de inschrijver/inschrijvers schriftelijk op de hoogte van de gunningsbeslissing, met inbegrip van vermelding van de beroepsmogelijkheden.

I.4 Prijsvaststelling

De opdracht wordt beschouwd als een opdracht tegen globale prijs.

De opdracht tegen een globale prijs is een opdracht waarbij een forfaitaire prijs het geheel van de prestaties van de opdracht of van elke post dekt.

I.5 Vorm en inhoud van de offerte

De inschrijver maakt zijn offerte op in het Nederlands en vult de inventaris in op het eventueel bij het bestek behorende formulier. Indien hij deze op andere documenten maakt dan op het voorziene formulier, dan draagt hij de volle verantwoordelijkheid voor de volledige overeenstemming van de door hem aangewende documenten met het formulier.

Bij een elektronische indiening van de offertes moet het indieningsrapport voorzien zijn van een gekwalificeerde

elektronische handtekening.

Als de ondertekening van het indieningsrapport gebeurt door een gemachtigde, vermeldt hij duidelijk zijn volmachtgever of volmachtgevers. De gemachtigde voegt de authentieke of onderhandse akte toe waaruit zijn bevoegdheid blijkt of een scan van het afschrift van zijn volmacht.

Prijzen moeten steeds opgegeven worden in euro.

I.6 Indienen van de offerte

Enkel de offertes die uiterlijk vóór **dinsdag 21 april 2026 om 11u00** via het platform e-Procurement <https://www.publicprocurement.be/> worden ingediend, worden door de aanbestedende overheid aanvaard. Het platform e-Procurement waarborgt de naleving van de voorwaarden van artikel 14, §7 van de wet van 17 juni 2016.

Er dient opgemerkt te worden dat het versturen van een offerte per e-mail niet aan deze voorwaarden voldoet. Daarom wordt het niet toegestaan op deze wijze een offerte in te dienen.

Door zijn offerte via elektronische middelen in te dienen, aanvaardt de inschrijver dat de gegevens die voortvloeien uit de werking van het ontvangststelsel van zijn offerte worden geregistreerd.

Meer informatie kan u vinden op volgende website: <https://bosa.service-now.com/csp?id=eprocurement> of via de e-Procurement helpdesk : +32 (0)2 740 80 00 of via het contactformulier op hun website.

De offerte kan niet ingediend worden op papier.

Door het indienen van een offerte aanvaarden de inschrijvers onvoorwaardelijk de inhoud van het bestek en de bijhorende opdrachtdocumenten en de invulling van de plaatsingsprocedure zoals deze in het bestek beschreven is en aanvaarden zij zelf door de bepalingen ervan gebonden te zijn.

Indien een inschrijver in dat verband een bezwaar heeft, dient hij dat schriftelijk en per aangetekende brief uiterlijk tien dagen vóór de limietdatum en het limietuur voor het indienen van de offertes bekend te maken aan de aanbestedende overheid met omschrijving van de reden.

Indienen offerte op publicprocurement

LET OP !

We raden elke inschrijver ten stelligste aan de indieningsprocedure via publicprocurement op voorhand te testen. Meer informatie hieromtrent, kan u vinden op <https://www.youtube.com/watch?v=Xt5q02DKkns>.

I.7 Opening van de offerte

De offertes worden elektronisch ingediend, er is geen openbare zitting.

I.8 Verbintenistermijn

De termijn gedurende dewelke de inschrijver door zijn offerte gebonden blijft, bedraagt 180 kalenderdagen, te rekenen vanaf de limietdatum voor ontvangst van de offertes.

I.9 De gunningsfase

In de gunningsfase worden de geselecteerde kandidaten uitgenodigd om een offerte in te dienen op basis van het bestek en verdere aanvullingen na selectie, waarin het voorwerp en de voorwaarden voor de uitvoering van de opdracht worden beschreven. Naar aanleiding van de indiening van de offertes zal de aanbestedende overheid de offertes beoordelen op basis van de vooropgestelde gunningscriteria om zo de inschrijver uit te kiezen die de economisch meest voordelige en regelmatige offerte heeft ingediend.

Het contract wordt gesloten bij ondertekening van de definitieve contractdocumenten.

inhoud van het projectvoorstel (= de offerte)

De offerte bestaat tenminste uit:

1. Projectbundel met de inhoudelijke aspecten van de visie.

- Toegelaten extensies: pdf, doc, docx.
- Maximale bestandsgrootte: 80MB
- Deze bundel bestaat uit:

Inhoud 'projectbundel'

nota van maximum 30 pagina's (zijdes) – A3- formaat

- Visie op de architectuuropdracht in functie van de ambities van de opdrachtgever in de projectdefinitie.
- Visie op het proces (plan van aanpak); ontwerpproces, uitvoeringsproces, samenwerking (planning van het werkproces met de opdrachtgever en de betrokken partijen)
- Visie op duurzaamheid, ook de ruimtelijke duurzaamheid: de aanpasbaarheid op verschillende vlakken (ruimtelijk, organisatorisch,...), uitbreidbaarheid; de impact van de sloop- en bouwkeuzes, de beheersing van de energie- en andere exploitatiekosten, de compactheid ...,
- Visie op integrale toegankelijkheid van de site.
- Inplantingsplannen – rekening houdend met de principes uit 'masterplan Sportpark Wembley' – die zowel de situatie weergeven van het basisdossier (Wembley Basis), en de uitgebreide versie (met Wembley Plus).
- Grondplannen van de verschillende niveaus, doorsnedes en gevels. De plattegronden, doorsneden en opstanden bevatten alle nodige aanduidingen om de bedoelingen van de ontwerper te kunnen begrijpen en de tekeningen gemakkelijk te kunnen lezen. Het schetsontwerp moet o.m. aantonen: de oriëntatie, de toegangen, de niveaus, de modulatie, de bestemming der lokalen, de circulatie, de voornaamste afmetingen, de aard van de materialen en het reliëf van de bodem.
Hierbij wordt een set plannen van de basisopdracht (Wembley Basis) opgemaakt, en aan de hand van enkele extra documenten de uitgebreide toestand weergegeven (Wembley Plus).
- 3D simulaties, collages, en/of andere beelden, die tot visualisatie dienen van het ontwerp en de intenties van de ontwerper duidelijk en helder overbrengen. De simulaties tonen de situatie 'Wembley Basis' en 'Wembley Plus'.
- Financieel overzicht (bouwkost, erelonen, overige projectkosten, reserve voor onvoorzienbare meerwerken en herzieningen, btw, suggesties met betrekking tot bijkomende financieringsmogelijkheden, ...)
- Timing van de opdracht

2. Tekst 'ontwerpvisie'

- Korte tekst die de visie op het project samenvat in maximum 3.500 tekens.
- Deze tekst kan dan gebruikt worden voor publicaties ter bekendmaking van de gunning.

3. Het offerteformulier met eventuele bijlages (zie bestek)

- Behoorlijk ingevuld en ondertekend
- Alle gevraagde informatie wordt gebundeld in één document
- Toegelaten extensies: doc, docx, odt, pdf
- Het model voor het offerteformulier wordt aangeleverd in het projectdossier
- De kandidaat die zich destijds kandidaat stelde voor de selectie en de inschrijver die de offerte indient moeten identiek zijn.

4. Ingevuld rekenblad projectparameters (bijlage 9)

- Het model voor het rekenblad wordt aangeleverd in het projectdossier.
- Toegelaten extensies: xls,xlsx, ods.
- Maximale bestandsgrootte: 5MB

5. Beeldpresentatie die zal gegeven worden voor de gunningscommissie

- Toegelaten extensies: pdf, ppt, pptx.
- Maximale bestandsgrootte: 80 MB

I.9.1 Briefing(s)

Er worden meerdere briefings georganiseerd. De briefings zijn informatiesessies, waarin de opdrachtgever nadere toelichting geeft omtrent het projectdossier. De geselecteerden kunnen vragen stellen over bijvoorbeeld het project, de studieopdracht of de site. Deze informatiesessies hebben als enig doel om de informatie die reeds in de opdrachtdocumenten terug te vinden zijn, te verduidelijken. Van deze informatiesessies zal een verslag worden opgemaakt, dat gelijktijdig zal bezorgd worden aan alle geselecteerden. Dit verslag is geen opdrachtdocument en wijzigt de opdrachtdocumenten niet.

eerste briefing

13 Januari 2026 – 9u30 tot cca 12u30

De eerste briefing is een gezamenlijke infosessie waarop het project door de opdrachtgever wordt toegelicht aan de geselecteerden en werkafspraken gemaakt worden. Er wordt eveneens een bezoek gebracht aan de projectsite. Het bestek en de contractuele/technische bepalingen worden bezorgd voorafgaand aan de eerste briefing.

Locatie: sportcentrum Wembley – Moorseelsestraat 144, 8501 Heule – afspraak aan ingang dienstgebouw sportcentrum

tweede briefing

per e-mail in maart 2026

Tijdens een tweede infosessie staat de opdrachtgever opnieuw ter beschikking van de geselecteerden om hun vragen te beantwoorden. De geselecteerden kunnen voorafgaandelijk tot een week voor een nog te communiceren datum hun vragen schriftelijk indienen bij de opdrachtgever. Het zal de opdrachtgever toelaten om de antwoorden te kunnen voorbereiden en om zich eventueel te laten bijstaan door derden (vb. brandweer, stedenbouw, ruimtelijke ordening, Inter, enz.) voor specifieke toelichtingen. Deze vragen zullen per mail beantwoord worden en zullen aan alle partijen doorgestuurd worden.

I.9.2 Presentatie en toelichting van de ingediende offertes door de inschrijvers

Indiening offertes

De offertes worden ingediend tegen **dinsdag 21 april 2026 om 11u.**

Toelichting offertes

De inschrijvers worden door de opdrachtgever uitgenodigd om hun offerte te presenteren en toe te lichten voor de gunningscommissie. Elke inschrijver krijgt 30 minuten tijd om zijn ingediende offerte toe te lichten. Na deze toelichting is er 25 minuten voorbehouden om vragen te stellen betreffende de ingediende offerte. Om tijdens de procedure de vertrouwelijkheid van de offertes overeenkomstig artikel 13 van de wet overheidsopdrachten te waarborgen, verlaten de niet-presenterende inschrijvers tijdens de vraagstelling de zaal.

Datum presentaties: 29 april 2026

De toelichting van de offertes is openbaar. Dit betekent dat de inschrijvers de toelichting van andere inschrijvers mogen bijwonen. Indien één van de inschrijvers de opdrachtgever ten laatste op de tweede briefing in kennis stelt dat hij zijn toelichting niet wenst te geven in aanwezigheid van de andere inschrijvers, gebeuren alle toelichtingen in afwezigheid van de andere inschrijvers.

I.10 Gunningscriteria

Volgende criteria zijn van toepassing bij de gunning van de opdracht:

Nr.	Beschrijving	Gewicht
1	Gunningscriterium 1: De kwaliteit van de ontwerpvisie	40
	<i>Dit criterium betreft de kwaliteit van de concept- en visievorming en het ontwerpend onderzoek in het licht van de ambities en verwachtingen van de opdrachtgever, zoals ze geformuleerd zijn in het projectdossier. De kwaliteit wordt zowel beoordeeld in een ruim maatschappelijk en cultureel kader als met betrekking tot de noden van de gebruiker, de beleving, de functionele en relationele kwaliteiten en gebruikswaarden.</i> Volgende thema's uit duurzaamheidsmeter GRO worden mee als basis gebruikt voor de beoordeling: Maatschappelijke en functionele kwaliteiten (SOC), Gezond Gebouw (HEA) en Climate Responsive Design (CRD) Dit criterium wordt globaal beoordeeld: er gelden geen bijzondere sub-gunningscriteria.	
2	Gunningscriterium 2: Duurzaamheid, milieu-impact en circulaire strategie	20
	<i>De ontwerpvoorstellen worden beoordeeld op hun integrale visie op duurzaamheid, in het bijzonder op vlak van materiaalgebruik, energieprestaties, efficiëntie en de ecologische impact van sloop- en bouwkeuzes.</i> Volgende thema's uit duurzaamheidsmeter GRO worden mee als basis gebruikt voor de beoordeling: energie (ENE), circulair bouwen (CIRC) en Climate Responsive Design (CRD) Dit criterium wordt globaal beoordeeld: er gelden geen bijzondere sub-gunningscriteria.	
	Gunningscriterium 3: Projectmanagement: teamwerking, procesgerichtheid en procesbereidheid, budgetbeheersing, communicatie	20
	<i>Dit criterium betreft de manier waarop het team de opdracht zal uitvoeren. Het betreft onder meer de samenstelling van het volledige ontwerpteam, en het plan van aanpak (de manier waarop het ontwerpteam zal samenwerken, de procesbereidheid en methodologie). Dit criterium betreft ook de praktische haalbaarheid en de manier waarop invulling wordt gegeven aan de vereisten op vlak van participatie en communicatie.</i> Dit criterium wordt globaal beoordeeld: er gelden geen bijzondere sub-gunningscriteria.	
4	Gunningscriterium 4: Optimalisatie van de investering	20
	<i>Dit criterium betreft alle kosten die kunnen voortvloeien uit het gunnen van voorliggende ontwerpopdracht. Het betreft de te verwachten bouwkosten en alle andere kosten die inherent verbonden zijn aan het ontwerpvoorstel. Er wordt geëvalueerd of en hoe de ontwerpers aandacht hebben voor alle uitgaven die het project, volgens hun eerste ontwerpvisie, in de toekomst zal vereisen. Zo kunnen keuzes met betrekking tot de structuur van een gebouw, de flexibiliteit in gebruik, de materiaalkeuze, de toepassing van lowtech oplossingen, de fasering enzovoort geëvalueerd worden. Ook de omvang van de te verwachten kosten voor het onderhoud, de uitbating, de technische uitrustingen, de energiekosten enzovoort, tot en met de ontmanteling van het gebouw, wordt hier beoordeeld. Tevens wordt de kostenbeheersing beoordeeld door na te gaan op welke manier de inschrijver de kosten via ontwerp onder controle houdt.</i> Volgende thema's uit duurzaamheidsmeter GRO worden mee als basis gebruikt voor de beoordeling: Beheer en Onderhoud (LCC) Dit criterium wordt globaal beoordeeld: er gelden geen bijzondere sub-gunningscriteria.	
Totaal gewicht gunningscriteria:		100

Aan elk criterium werd een gewicht toegekend. Op basis van de afweging van al deze criteria rekening houdende met het gewicht dat er aan werd toegekend, zal de opdracht gegund worden aan de inschrijver die de economisch voordeligste offerte, vanuit het oogpunt van de aanbestedende overheid, heeft ingediend.

De score voor de vier gunningscriteria wordt uitgedrukt aan de hand van volgende ordinale schalen:

uitstekend (10/10), zeer goed (9/10), goed (8/10), ruim voldoende (7/10), voldoende (6/10), matig (5/10), onvoldoende (4/10). Bij een score onder de 5/10 op één van de criteria, komt de inschrijver niet meer in aanmerking voor gunning van de opdracht.

I.11 Varianten

Vrije varianten worden niet toegelaten.
Er zijn geen vereiste of toegestane varianten voorzien.

I.12 Opties

Vrije opties worden niet toegelaten.
Er zijn geen vereiste of toegestane opties voorzien.

I.13 Keuze van offerte

De aanbestedende overheid kiest de economisch meest voordelige offerte, vastgesteld volgens de beste kwaliteitsverhouding.

Het prijscomponent is niet langer een competitie-element, aangezien het ereloonpercentage door de aanbestedende overheid vooraf is vastgelegd op **11 % van de bouwkost van goedgekeurde gunningsbedragen van de werken**.

De inschrijvers zullen uitsluitend worden beoordeeld op kwaliteitscriteria, zoals omschreven in de gunningscriteria.

Door de indiening van zijn offerte aanvaardt de inschrijver al de clausules van het bestek en verzaakt hij aan alle andere voorwaarden. Voor zover tijdens het onderzoek van de offerte door de aanbestedende overheid wordt vastgesteld dat er door de inschrijver voorwaarden zijn gevoegd waardoor het onduidelijk is of de inschrijver zonder voorbehoud akkoord gaat met de voorwaarden van het bestek, behoudt de aanbestedende overheid zich het recht voor om de offerte als substantieel onregelmatig af te wijzen.

Samenstelling van de gunningscommissie

De gunningscommissie adviseert de opdrachtgever met betrekking tot de gunning.

De gunningscommissie is samengesteld uit 9 personen en wordt voorgezeten door de jury voorzitter.

Voor dit project is de gunningscommissie samengesteld uit:

- Teamverantwoordelijke sport; Koen Verledens
- Exploatieverantwoordelijke sport; Dieter Van Hamme
- Expert kinderen en jongeren; Bieke Vertriest
- Ruimtelijke planner; Nicolas Provoost
- Gemeentelijke Omgevingsambtenaar; Sofie Strobbe
- Projectleider energie en duurzame technieken; Ruben Vanneste
- Stadsarchitect; Mathieu Desmet
- Projectleider team gebouwenvernieuwing; Barbara Deceuninck
- Jury voorzitter - externe; Jelle Laverge

Bij onvoorziene afwezigheid van een jurylid of voorzitter wordt een afgevaardigde met gelijkaardig profiel gemandateerd.

Beoordeling van de offertes en onderhandelingen

In geval van gunning van de ontwerpopdracht sluit de opdrachtgever deze af met de inschrijver die op grond van de hierboven vermelde gunningscriteria als de beste keuze wordt aangeduid, tenzij er uitzonderlijk wordt beslist om niet te gunnen.

I.14 Geheimhoudingsovereenkomst

De opdrachtnemer en Stad Kortrijk verzekeren het vertrouwelijke karakter van alle informatie, die wordt verkregen binnen de opdracht. De opdrachtnemer en zijn aangestelde(n) verbinden zich ertoe om geen van de gegevens of inlichtingen, waarvan hij kennis zou krijgen door of bij de uitvoering van de opdracht, en ook de staten en bescheiden die het resultaat zijn van de verwerking van die informatie, mee te delen aan een derde partij of te gebruiken voor andere doeleinden dan beschreven in deze opdracht zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Stad Kortrijk. Dit zowel tijdens de duur van de overeenkomst, als na de beëindiging van deze overeenkomst.

De Partijen zullen onmiddellijk na het beëindigen van de overeenkomst of op eenvoudig verzoek van de andere Partij, alle vertrouwelijke informatie terugbezorgen aan de andere Partij. En daarna alle mogelijke maatregelen nemen om deze data definitief en onomkeerbaar te verwijderen van de eventueel gebruikte eigen opslagmiddelen.

De opdrachtnemer en Stad Kortrijk zullen deze confidentiële informatie slechts verspreiden onder die werknemers die rechtstreeks betrokken zijn bij de opdracht of die van de geleverde goederen of diensten gebruik maken voor zover dit nodig is voor het correct gebruik van de geleverde goederen of diensten.

Ze verzekeren dat deze werknemers de verplichtingen inzake het confidentieel karakter van de informatie kennen en deze ook respecteren.

Door de ondertekening van de verklaring bij het inschrijvingsbiljet gaat de inschrijver met deze tekst akkoord en staat hij garant dat deze geheimhoudingsovereenkomst ook door zijn aangestelde uitvoerders(s) gekend is en nageleefd wordt.

I.15 OCR-functie

Wanneer een document in PDF-formaat wordt bezorgd, dient dit doorzoekbaar (OCR-functie geactiveerd) te zijn.

(OCR= Optical Character Recognition)

I.16 Intellectuele rechten

De inschrijvers behouden de geestelijke eigendom van de door hen ingediende documenten. De opdrachtgever verbindt er zich toe om alle door de inschrijvers ingediende documenten, plannen of tekeningen uitsluitend te gebruiken voor het doel waarvoor deze documenten bestemd zijn, zonder dat derden hier gebruik van kunnen maken zonder toelating van de inschrijver. De opdrachtgever verworft wel de gebruiks- en exploitatierechten (de vermogensrechten) op de ingediende stukken. Zij mogen bijgevolg bijvoorbeeld tentoonstellingen organiseren met deze studies en gescheiden, inbegrepen de eventuele maquettes, of er publicaties over uitbrengen mits de identiteit te vermelden van de auteur.

I.17 Vergoeding

De opdrachtgever verbindt er zich toe om aan de inschrijvers een vergoeding van 22.500,00 euro (inclusief btw) of 18.595,00 euro (exclusief btw) te betalen als vergoeding voor het ontwerpend onderzoek tijdens de gunningsfase (2e fase), indien deze voldoet aan de voorwaarden van de in te dienen offerte. De opdrachtgever kan steeds besluiten om geen vergoeding toe te kennen aan inschrijvers waarvan het ontwerpend onderzoek niet volledig is, niet voldoende is uitgewerkt of niet voor beoordeling vatbaar is. Na indienen van de offerte kan een schuldvordering voorgelegd worden. Aangezien het over een vergoeding gaat, is het btw-stelsel niet van toepassing voor de inschrijvers waarvoor geen contract voortvloeit uit de inschrijving. De vergoeding wordt betaald binnen de twee maanden na voorlegging van de schuldvordering. Het ereloon van de ontwerper aan wie de ontwerpopdracht wordt gegund, wordt niet verminderd met het bedrag van deze vergoeding.

II. Contractuele bepalingen

Dit tweede deel regelt de procedure die betrekking heeft op de uitvoering van de opdracht. Voor zover er niet van afgeweken wordt, is het koninklijk besluit van 14 januari 2013 en latere wijzigingen tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten van toepassing.

II.1 Leidend ambtenaar

De naam van de leidend ambtenaar zal bekend gemaakt worden bij het versturen van de sluitingsbrief.

De bevoegdheid van de leidend ambtenaar omvat:

- de detail- en werktekeningen opgemaakt door de aannemer goed keuren,
- beslissen tot het afhouden van de borg op de verschuldigde sommen,
- goedkeuren van de producten alvorens deze moeten worden verwerkt,
- verbeteringen aanbrengen aan de door de aannemer ingediende schuldvordering en opstellen van een proces-verbaal houdende verklaring van het bedrag dat hij de aanbestedende overheid werkelijk verschuldigd acht,
- bevel tot schorsing van de uitvoering van de opdracht betekenen,
- opstellen van een proces-verbaal tijdens de waarborgperiode van iedere beschadiging of buitendienststelling,
- de voorlopige en definitieve (op)levering aanvaarden of weigeren,
- opstellen van processen-verbaal bij het in gebreke blijven van de aannemer,
- beslissen de straffen toe te passen zoals deze die voorzien zijn in het bijzonder bestek dan wel bij gebreke daarvan deze bepaald in de AUR,
- afleveren van dienstorders of opstellen van processen-verbaal ten einde de controle op de uitvoering van de aanneming van werken te controleren,
- bij coördinatie van de gelijktijdig uit te voeren opdrachten aan de aannemers afdwingbare bevelen geven,
- bijkomende en wijzigende werken bevelen,
- het dagboek der werken ondertekenen.

Bevoegdheden die de leidend ambtenaar niet heeft:

- het nemen van maatregelen zoals ambtshalve voorzien in artikel 47 AUR. Deze maatregelen van ambtswege hebben betrekking op de volledige verbreking van de overheidsopdracht, de buitengerechterlijke vervanging (de uitvoering in eigen beheer van het geheel van een deel van de niet-uitgevoerde opdracht of het sluiten van één of meerdere overeenkomsten voor rekening met één of meerdere derden voor het geheel of een deel van de nog uit te voeren opdrachten),
- het beslissen tot het toekennen van een schadevergoeding bij een onderbreking van de werken door de aanbestedende overheid of bij onvoorziene omstandigheden.

De aannemer mag erop vertrouwen dat de leidend ambtenaar binnen het hem meegedeelde vertegenwoordigingsmandaat bevoegd is om rechtshandelingen te stellen.

II.2 Onderaannemers

De inschrijver vermeldt in zijn offerte:

- welk gedeelte van de opdracht hij voornemens is in onderaanneming te geven;
- de namen en gegevens van de voorgestelde onderaannemers, indien deze gekend zijn.

Elke wijziging in de onderaannemersketen tijdens de uitvoering vereist voorafgaande schriftelijke toestemming van de aanbestedende overheid, conform artikel 73 en 74 van het KB van 14 januari 2013.

De hoofdaannemer garandeert de continuïteit van het ontwerp tot en met de uitvoering en oplevering van de opdracht. Hij blijft volledig verantwoordelijk voor de integratie van ontwerp en uitvoering, ongeacht de inzet van onderaannemers.

Elke onderaannemer die wordt ingezet, moet instaan voor de voortzetting van het ontwerp en de technische uitvoering zoals in het bestek beschreven. Deze verplichting geldt voor alle fasen en alle schakels in de onderaannemersketen.

Essentiële taken, waaronder coördinatie van het ontwerp en de opmaak en coördinatie van het uitvoeringsdossier, mogen uitsluitend door de hoofdaannemer worden uitgevoerd, tenzij de aanbestedende overheid voorafgaand en uitdrukkelijk schriftelijk toestemming geeft voor afwijking.

II.3 Verzekeringen

De opdrachtnemer sluit de verzekeringen die zijn aansprakelijkheid inzake arbeidsongevallen dekken, alsook zijn burgerlijke aansprakelijkheid ten aanzien van derden bij de uitvoering van de opdracht.

Binnen een termijn van dertig dagen na het sluiten van de opdracht toont de opdrachtnemer aan dat hij deze verzekeringscontracten is aangegaan, aan de hand van een attest waaruit de door de opdrachtdocumenten vereiste omvang van de gewaarborgde aansprakelijkheid blijkt.

Op elk ogenblik tijdens de uitvoering van de opdracht legt de opdrachtnemer dit attest voor, binnen een termijn van vijftien dagen na ontvangst van het verzoek van de aanbestedende overheid.

II.4 Borgtocht

Volgende borgtocht wordt gevraagd:

5% van het oorspronkelijk bedrag van de opdracht (excl. btw), afgerond naar het hogere tiental.

De borgtocht wordt volledig vrijgegeven na de oplevering.

De borgtocht moet gesteld worden binnen 30 kalenderdagen volgend op de dag van de sluiting van de opdracht. Het bewijs van borgstelling moet verstuurd worden aan het adres van de aanbestedende overheid.

Wanneer de opdrachtnemer de borgtocht niet stelt binnen de vermelde termijn, kan gehandeld worden overeenkomstig de mogelijkheden vermeld in artikel 29 van het koninklijk besluit van 14 januari 2013.

Het verzoek van de opdrachtnemer om over te gaan tot de oplevering geldt als verzoek tot vrijgave van de borgtocht.

II.5 Prijsherzieningen

Op deze overheidsopdracht is geen prijsherziening van toepassing.

II.6 Voorschotten

Indien de begunstigde van de opdracht een KMO blijkt te zijn in de zin van artikel 163, § 3, tweede lid van de wet van 17 juni 2016, zal een voorschot worden toegekend.

Het definitieve percentage van het voorschot hangt af van het type KMO waaraan de opdracht wordt gegund, namelijk:

- Voor een micro-onderneming: 20% van de referentiewaarde van de opdracht (incl. btw)
- Voor een kleine onderneming: 10% van de referentiewaarde van de opdracht (incl. btw)
- Voor een middelgrote onderneming: 5% van de referentiewaarde van de opdracht (incl. btw)

De eerste helft van het voorschot wordt verrekend met de aan de opdrachtnemer verschuldigde sommen wanneer de waarde van de uitgevoerde prestaties 30% bereikt.

De tweede helft van het voorschot wordt verrekend met de aan de opdrachtnemer verschuldigde sommen wanneer de waarde van de uitgevoerde prestaties 60% bereikt.

Het voorschot wordt verrekend met de bedragen die verschuldigd zijn aan de opdrachtnemer.

Overeenkomstig artikel 67§2 van het Koninklijk Besluit van 14 januari 2013, is de betaling van het voorschot onderworpen aan het indienen door de opdrachtnemer van een schriftelijke gedateerde aanvraag.

II.7 Looptijd

Vooropgestelde planning: van juni 2025 (start studieopdracht) tot cca zomer 2030 (einde van de uitvoering van de werken).

II.8 Opzegmodaliteiten

1. Door het bestuur

1.1. De aanbestedende overheid is gerechtigd de overeenkomst eenzijdig op te zeggen, zonder dat de dienstverlener gerechtigd is op enige schadevergoeding, mits het respecteren van een vooropzegtermijn van 3 maanden. De termijn begint te lopen daags na betekening van de opzegbrief.

1.2. Te allen tijden met onmiddellijke ingang en zonder recht op schadevergoeding van de dienstverlener indien de dienstverlener niet voldoet aan de minimum grens voor preventief onderhoud, bij steekproeven indien de dienstverlener niet voldoet aan de minimum grens voor curatief onderhoud, bij steekproeven. Indien de dienstverlener de vereiste wettelijke onderhoudsdocumenten en attesten niet tijdig levert, indien de dienstverlener een grove fout begaat inzake veiligheid, indien de dienstverlener de bepalingen van de interne orde van de klant niet naleeft. Bij diefstal van eigendom van de klant door het personeel van de dienstverlener of derden door hem tewerkgesteld.

2. Door de dienstverlener

2.1. per aangetekende brief met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden en dit na motivering van de reden voor de opzegging van de overeenkomst.

2.2. per aangetekende brief zonder inachtneming van een opzegtermijn en zonder motivering mits het betalen van een forfaitaire schadevergoeding van 25 procent van de totale waarde van de overeenkomst. In dit geval behoudt het bestuur zich het recht voor vergoeding te eisen voor de geleden schade.

3. Van rechtswege en zonder opzegtermijn of recht op schadevergoeding van beide partijen door de beslissing van vereffening van de handelszaak van de dienstverlener op de datum van vereffening; faling van de dienstverlener op de datum van het vonnis van de faillietverklaring; aanvraag van een gerechtelijk akkoord van de dienstverlener op de datum van het verzoekschrift; de toepassing van elke procedure die financiële problemen van de dienstverlener impliceert verlies van zijn registratie of erkenning.

De dienstverlener informeert het bestuur onmiddellijk als één van deze gebeurtenissen zich zou voordoen.

II.9 Betalingstermijn

De aanbestedende overheid beschikt over een behandelingstermijn van 60 kalenderdagen vanaf de datum van de vaststelling van de volledige of gedeeltelijke beëindiging van de diensten, om de formaliteiten betreffende het nazicht en de betaling te vervullen. De betaling kan echter slechts plaatsvinden voor zover de aanbesteder over de regelmatig opgemaakte factuur en de lijst van gepresteerde diensten beschikt, alsook over de andere, eventueel vereiste documenten.

Indien de datum van ontvangst van de factuur niet vaststaat of indien de aanbesteder de factuur vóór het beëindigen van de diensten ontvangt, vinden het nazicht en de betaling plaats binnen een termijn van 60 dagen na het beëindigen van de diensten.

Alle overdrachten en inpassingen van schuldvorderingen zoals bedoeld in artikel 87/1 §4 van de wet van 17 juni 2016 moeten worden verstuurd naar:

stad Kortrijk
directie ruimte | gebouwenvernieuwing
Mevrouw Iris Deschamps
Grote Markt 54
8500 Kortrijk

Tel : 056 27 83 04
Email : iris.deschamps@kortrijk.be

Overeenkomstig artikel 14/1 van de wet van 17/06/2016, moeten de facturen in elektronische vorm (in XML-formaat volgens de PEPPOL bis standaard) verzonden worden. De facturen moeten rechtstreeks ingediend worden via <https://digital.belgium.be/e-invoicing> of via uw boekhoudprogramma (verbonden met het PEPPOL netwerk).

De elektronische factuur bevat minimaal de volgende kernelementen:

- 1° proces- en factuurkenmerken;
- 2° factuurperiode;
- 3° informatie over de verkoper;
- 4° informatie over de koper;
- 5° informatie over de begunstigde van de betaling;
- 6° informatie over de fiscaal vertegenwoordiger van de verkoper;
- 7° verwijzing naar de overeenkomst;
- 8° leveringsdetails;
- 9° betalingsinstructies;
- 10° informatie over kortingen of toeslagen;
- 11° informatie over de factuurposten;
- 12° totalen op de factuur;
- 13° uitsplitsing van de btw per tarief;
- 14° factuur in pdf-formaat toevoegen als bijlage;
- 15° het bestelbonnummer in het veld "Order Reference" opnemen".

II.10 Ereloon

BEDRAGEN

Het ereloon voor het uitvoeren van de studies (inclusief alle deelstudies o.a. stabiliteit, technische installaties, EPB verslaggeving, ...) zoals beschreven in onderhavig lastenboek wordt vastgelegd op

11 % van de bouwkost van goedgekeurde gunningsbedragen van de werken.

De ereloonregeling gaat uit van de veronderstelling dat het ontwerpproces een normaal verloop kent. Alleen meerwerken op expliciete vraag van de opdrachtgever, komen in aanmerking tot extra vergoeding van het ontwerpteam. Dergelijke feiten of oorzaken zijn bijvoorbeeld wijzigingen die op vraag van de bouwheer worden aangebracht en die leiden tot een grondige herziening van de studie.

In geval van dergelijke wijzigingen wordt een nota opgemaakt waarin de opdrachten, erelonen en bijhorende termijnen betrekking hebben vastgelegd. De erelonen die hierop betrekking hebben worden bepaald op basis van de werkelijke kosten en maken het voorwerp uit van een verrekening.

Meerwerken ten gevolge van leemten in het bestek komen niet in aanmerking om gerekend te worden in het ereloon.

Bij gebrek aan akkoord tussen de partijen beslist het opdrachtgevend bestuur over het ereloon waarbij al de rechten van de partijen behouden blijven, dit in toepassing van het geldende KB betreffende de overheidsopdrachten.

Contractuele herzieningen (bij de uitvoering van de werkzaamheden) en onvoorziene meerwerken als gevolg van niet-substantiële wijziging in uitvoering komen niet in aanmerking voor berekening van ereloon.

Verrekeningen in min tijdens uitvoering van de werkzaamheden worden voor berekening van het ereloon fase uitvoering niet in rekening gebracht. Het initiële gunningsbedrag als basis voor berekening van het ereloon blijft gehandhaafd.

Voor de gedeelten van de opdracht die het studieteam aan een onderaannemer toevertrouwt, wordt geen verhoging van het ereloon voorzien. De coördinatie van de studieopdracht behoort tot het takenpakket van de ontwerper.

Indien de aanbestedende overheid, nadat de opdracht aan de dienstverlener werd gegeven, beslist om het project niet (verder) uit te voeren omwille van redenen die niet bij de dienstverlener liggen, wordt de dienstverlener vergoed voor de gedane prestaties zonder dat hij aanspraak kan maken op enige vorm van schadevergoeding.

UITBETALINGSFASEN

De uitbetaling van het ereloon gebeurt volgens het onderstaande schema:

Voorontwerp	20 %
Ontwerp	35 %
Gunning	5 %
Uitvoering	30 %
Na eindafrekening/voorlopige oplevering	5 %
Na definitieve oplevering	5 %

VOORONTWERP

Het ereloon voor het voorontwerp is verschuldigd na goedkeuring van het voorontwerp door de aanbestedende overheid. Dit honorarium wordt berekend op basis van de bij het voorontwerp bijgevoegde raming van de werken.

Indien de termijn voorzien voor de uitwerking (en goedkeuring) van het voorontwerp de voorziene termijn overschrijdt dan kan – indien de overschrijding niet te wijten is aan het ontwerpteam – een voorschot uitbetaald worden als volgt:

25 % van het in dit artikel bedoelde ereloon na verstrijken van de vastgelegde termijn voor de fase voorontwerp. Het saldo van het in dit artikel bedoelde ereloon na goedkeuring van het voorontwerp.

ONTWERP

Het ereloon voor het ontwerp is verschuldigd na goedkeuring van het ontwerp.

Dit honorarium wordt berekend op basis van de bij het ontwerp bijgevoegde raming van de werken.

Indien de termijn voorzien voor de uitwerking (en goedkeuring) van het ontwerp de voorziene termijn overschrijdt dan kan – indien de overschrijding niet te wijten is aan het ontwerpteam – een voorschot uitbetaald worden als volgt :

25% van het in dit artikel bedoelde ereloon na verstrijken van de vastgelegde termijn voor de fase ontwerp. Het saldo van het in dit artikel bedoelde ereloon na goedkeuring van het ontwerp.

GUNNING

Het ereloon voor de fase gunning is verschuldigd na het ontvangen en goedkeuren door de aanbestedende overheid van de gunningsverslagen. Het honorarium wordt berekend op het goedgekeurde gunningsbedrag van de betreffende offerte(s).

In deze fase gebeurt een herberekening van de al betaalde bedragen voor het ontwerp.

UITVOERING

Het ereloon voor de fase uitvoering is verschuldigd in 3 stappen na het bevel tot aanvang en in functie van het verloop van de werkzaamheden.

De vordering gebeurt aldus in 3 stappen in functie van de evolutie van het vorderingsbedrag van de werken.

De basis voor berekening is het goedgekeurde gunningsbedrag.

EINDAFREKENING EN VOORLOPIGE OPLEVERING

Het ereloon van deze fase is verschuldigd na de opmaak van de eindafrekeningen voor alle loten. We gaan hiervan uit dat de voorlopige oplevering(en) dan al gebeurd zijn. Mocht er geen eindafrekening van toepassing zijn dan geldt het moment van voorlopige oplevering van alle loten als moment van vrijgeven van deze schijf.

De basis voor berekening is het goedgekeurde gunningsbedrag.

Dit bedrag kan vermeerderd worden met de meerwerken die expliciet door de bouwheer zijn bijbesteld.

Meerwerken ten gevolge van leemten in het bestek worden niet meegerekend.

Belangrijke opmerking: de aanbestedende overheid zal geen enkele oplevering van werken noch van ontwerp opdrachten toestaan vooraleer elke aannemer en dienstverlener zijn verplichtingen heeft vervuld aangaande de samenstelling van het as built-dossier.

DEFINITIEVE OPLEVERING

Het saldo van het ereloon wordt uitbetaald na de definitieve oplevering van alle loten. We verwachten hierbij van de dienstverlener het signaal dat alle eventueel openstaande opmerkingen uit de processen-verbaal van voorlopige oplevering allemaal weggewerkt werden.

Bij de berekening van dit saldo worden de goedgekeurde gunningsbedragen als basis genomen.

ERELOONVERGOEDING OPDRACHT 'WEMBLEY PLUS'

De studieopdracht omvat het ontwerp tot en met coördinatie van de uitvoering van het basisdossier, met name 'Wembley Basis'. In het wedstrijdontwerp wordt eveneens een latere uitbreiding van de site met programma 'Wembley Plus' gevraagd.

Bij aanvang van de studieopdracht, en bij aanvang van elke volgende fase, deelt de opdrachtgever mee of de uitwerking van 'Wembley Plus' verder mee in de studieopdracht wordt meegenomen. Per fase waarin 'Wembley Plus' wordt meegenomen voor verdere uitwerking, wordt het corresponderende ereloon voor die fase ook toegekend, volgens dezelfde modaliteiten als opgelijst in dit hoofdstuk. Hierbij wordt het ereloon bepaald op basis van het ramingsbedrag van de werken.

Van zodra er door de opdrachtgever beslist wordt, bij aanvang van een volgende fase, dat 'Wembley Plus' niet verder wordt meegenomen voor uitwerking, wordt er ook geen verdere ereloon toegekend, noch kan er dan aanspraak gemaakt worden op een schadevergoeding.

II.11 Waarborgtermijn

Voor deze opdracht is geen waarborgtermijn van toepassing.

II.12 Oplevering

Bij het verstrijken van de termijn van 30 dagen die volgen op de dag die werd vastgesteld voor de afwerking van het geheel van de diensten, wordt, naar gelang het geval, een proces-verbaal van oplevering of van weigering van oplevering van de opdracht opgesteld.

Wanneer de diensten beëindigd worden vóór of na deze datum, is het aan de dienstverlener om de leidend ambtenaar bij een aangetekende zending of bij elektronische zending die op vergelijkbare wijze de exacte datum van de verzending waarborgt hiervan in kennis te stellen en hem bij deze gelegenheid te vragen om tot de oplevering over te gaan. Binnen de 30 dagen die volgen op de ontvangst van de aanvraag van de dienstverlener wordt naargelang het geval, een proces-verbaal van oplevering of van weigering van oplevering opgesteld.

II.13 Gegevensbescherming

De persoonsgegevens die worden verzameld in het kader van de overheidsopdracht moeten door de opdrachtnemer en zijn onderaannemers, in hun hoedanigheid als gegevensverwerker, behandeld worden overeenkomstig de algemene verordening gegevensbescherming (Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016).

In dit kader verbinden de opdrachtnemer en zijn onderaannemers zich ertoe persoonsgegevens enkel te gebruiken voor de uitvoering van de opdracht wanneer dit voortvloeit uit een wettelijke verplichting of met uitdrukkelijk akkoord van de aanbesteder.

II.14 Non-Discriminatie

De opdrachtnemer verbindt zich er toe bij het uitvoeren van deze opdracht niemand te discrimineren op grond van geslacht, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschappen, sociale positie, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming of syndicale overtuiging. Hij waarborgt dit zowel ten aanzien van zijn personeelsleden onderling als ten aanzien van derden, zoals deelnemers, bezoekers, externe medewerkers,...

De opdrachtnemer verbindt zich er toe, voor zo ver redelijk, aanpassingen door te voeren, op vraag van personen met een handicap, die de beperkende invloed van een onaangepaste omgeving op de participatie van

een persoon met een handicap neutraliseren. (Zie artikel 19 van het decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid)

De opdrachtnemer verbindt zich ertoe de werknemers en derden zoals deelnemers, bezoekers, externe medewerkers,... mee te delen dat hij geen rekening zal houden met vragen of wensen van discriminerende aard.

Indien een personeelslid van de opdrachtnemer zich tijdens de uitvoering van de opdracht schuldig maakt aan discriminatie, pestgedrag, geweld of ongewenst seksueel gedrag, zal de opdrachtnemer de nodige maatregelen treffen om een eind te maken aan dit gedrag en waar nodig het slachtoffer in eer herstellen. De werknemers met hiërarchische verantwoordelijkheden zullen toezien op het naleven van dit engagement.

Bij elke mogelijke klacht in dit verband tegen de opdrachtnemer, zal deze zijn volledige medewerking verlenen aan eventueel onderzoek dat in dit verband verricht wordt door een meldpunt discriminatie of een andere organisatie, in dit verband aangesteld door de Vlaamse overheid.

De opdrachtnemer vraagt tevens al zijn personeelsleden alert te zijn voor discriminatie, pestgedrag, geweld of ongewenst seksueel gedrag, in die zin dat ze de gevallen waar ze getuige van zijn, onmiddellijk dienen te melden aan een werknemer met hiërarchische verantwoordelijkheid.

De opdrachtnemer verbindt zich ertoe om geen druk uit te oefenen op eigen personeelsleden, die slachtoffer worden van discriminatie, pestgedrag, geweld of ongewenst seksueel gedrag door een klant of een derde, om af te zien van eventuele indiening van een klacht of inleiding van een vordering voor de rechtbank in dit verband.

De opdrachtnemer ziet er op toe dat ook de onderaannemers, die hij eventueel inschakelt voor de opdracht, zich houden aan deze uitvoeringsvoorwaarden.

II.15 Illegaal verblijvende onderdanen

Wanneer de opdrachtnemer of onderaannemer het in artikel 49/2, vierde lid, van het Sociaal Strafwetboek bedoelde afschrift ontvangt waarmee zij ervan in kennis wordt gesteld dat zij een of meerdere illegaal verblijvende onderdanen van een derde land in België tewerkstelt, onthoudt deze onderneming zich ervan, met onmiddellijke ingang, de plaats van uitvoering van de opdracht nog verder te betreden of nog verder uitvoering aan de opdracht te geven, en wel tot de aanbestedende instantie een bevel in andere zin zou geven.

Hetzelfde geldt wanneer de voormelde opdrachtnemer of onderaannemer ervan in kennis wordt gesteld:

- ofwel door de opdrachtnemer of de aanbestedende instantie, dat zij de in artikel 49/2, eerste dan wel tweede lid, van het Sociaal Strafwetboek bedoelde kennisgeving heeft ontvangen die betrekking heeft op deze onderneming;

- ofwel door middel van de in artikel 35/12 van de wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon der werknemers bedoelde aanplakking, dat zij een of meerdere illegaal verblijvende onderdanen van een derde land in België tewerkstelt.

De opdrachtnemer of onderaannemer is er bovendien toe gehouden een clause op te nemen in de onderaannemingsovereenkomst die zij desgevallend zou sluiten, op grond waarvan:

- 1° de onderaannemer er zich van onthoudt de plaats van uitvoering van de opdracht nog verder te betreden of nog verder uitvoering aan de opdracht te geven, indien uit een in uitvoering van artikel 49/2 van het Sociaal Strafwetboek opgestelde kennisgeving blijkt dat deze onderaannemer een illegaal verblijvende onderdaan van een derde land tewerkstelt;

- 2° de niet-naleving van de onder 1° gestelde verplichting aanzien wordt als een ernstige tekortkoming in hoofde van de onderaannemer, ingevolge waarvan de onderneming is gemachtigd de overeenkomst te verbreken;

- 3° de onderaannemer ertoe is gehouden een soortgelijke clause als onder 1° en 2° op te nemen in de onderaannemingsovereenkomsten en ervoor te zorgen dat dergelijke clauses ook in de verdere onderaannemingsovereenkomsten worden opgenomen.

II.16 Loon verschuldigd aan werknemers

Wanneer de opdrachtnemer of onderaannemer het in artikel 49/1, derde lid van het Sociaal Strafwetboek

bedoelde afschrift ontvangt van kennisgeving waarmee hij ervan in kennis wordt gesteld dat hij een zwaarwichtige inbreuk heeft begaan op de verplichting zijn werknemers tijdig het loon te betalen waarop deze recht hebben, onthoudt hij zich ervan, met onmiddellijke ingang, de plaats van uitvoering van de opdracht nog verder te betreden of nog verder uitvoering aan de opdracht te geven, en wel tot hij het bewijs voorlegt aan de aanbestedende instantie dat de betrokken werknemers integraal zijn uitbetaald.

Hetzelfde geldt wanneer de voormelde opdrachtnemer of onderaannemer ervan in kennis wordt gesteld:

- ofwel, naargelang het geval, door de opdrachtnemer of de aanbestedende instantie, dat hij de in artikel 49/1, eerste lid, van het Sociaal Strafwetboek bedoelde kennisgeving heeft ontvangen die betrekking heeft op deze opdrachtnemer of onderaannemer;

- ofwel door middel van de in artikel 35/4 van de wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon der werknemers bedoelde aanplakking.

De opdrachtnemer of onderaannemer is er bovendien toe gehouden een clause op te nemen in de onderaannemingsovereenkomst die hij desgevallend zou sluiten, op grond waarvan:

1° de onderaannemer er zich van onthoudt de plaats van uitvoering van de opdracht nog verder te betreden of nog verder uitvoering aan de opdracht te geven, indien uit een in uitvoering van artikel 49/1 van het Sociaal Strafwetboek opgestelde kennisgeving blijkt dat deze onderaannemer op zwaarwichtige wijze tekortschiet in zijn verplichting het aan zijn werknemers verschuldigde loon tijdig uit te betalen;

2° de niet-naleving van de onder 1° gestelde verplichting aanzien wordt als een ernstige tekortkoming in hoofde van de onderaannemer, ingevolge waarvan de opdrachtnemer is gemachtigd de overeenkomst te verbreken;

3° de onderaannemer ertoe is gehouden een soortgelijke clause als onder 1° en 2° op te nemen in de onderaannemingsovereenkomsten en ervoor te zorgen dat dergelijke clauses ook in de verdere onderaannemingsovereenkomsten worden opgenomen.

II.17 Ethische clause

De opdrachtnemer verbindt er zich toe, tot de volledige uitvoering van de opdracht en doorheen de ganse toeleveringsketen, toe te zien op de naleving van de 5 basisnormen van de Internationale Arbeidsorganisatie (IAO):

1. Het verbod op dwangarbeid (conventies nr.° 29 betreffende de gedwongen of verplichte arbeid, 1930, en nr.° 105 betreffende de afschaffing van de gedwongen arbeid, 1957);

2. Het recht op vakbondsvrijheid (conventie nr.° 87 betreffende de vrijheid tot het oprichten van vakverenigingen en de bescherming van het vakverenigingsrecht, 1948);

3. Het recht van organisatie en collectief overleg (conventie nr.° 98 betreffende het recht van organisatie en collectief overleg, 1949);

4. Het verbod op discriminatie inzake tewerkstelling en verloning (conventies nr.° 100 betreffende de gelijke beloning, 1951 en nr.° 111 betreffende discriminatie (beroep en beroepsuitoefening), 1958);

5. De minimumleeftijd voor kinderarbeid (conventie nr.° 138 betreffende de minimumleeftijd, 1973), alsook betreffende het verbod op de ergste vormen van kinderarbeid (conventie nr.° 182 over de ergste vormen van kinderarbeid, 1999).

B. De fundamentele mensenrechten uit de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens (UVRM).

C. Het Internationaal Verdrag van 20 november 1989 inzake de Rechten van het Kind, inzonderheid het artikel 32 betreffende de bescherming tegen kinderarbeid.

D. Nationale wetgeving (in het geval die hogere of gelijkwaardige normen oplegt dan de hierboven beschreven internationale normen)

De opdrachtnemer, zijn onderaannemers en de toeleveranciers moeten in de gehele toeleveringsketen de wetten van de landen respecteren waarin hun respectievelijke productiefaciliteiten zijn gevestigd. Het gaat hierbij inzonderheid over de wetgeving inzake preventieve en veiligheid, de wetgeving inzake arbeidsomstandigheden, de arbeidswetgeving, sociale wetgeving, wetgeving met betrekking tot de sociale zekerheid en eventuele nationale wetgeving met betrekking tot de minimumlonen.

III. Technische bepalingen

III.1 Algemene bepalingen

Beschrijving van de opdracht

Het stadsbestuur vertrouwt, na finale selectie uit 4 kandidaat-dienstverleners, de volledig studieopdracht, met inbegrip van alle deelstudies, toe aan het geselecteerde ontwerpteam.

Alle prestaties zijn verplicht te leveren in de Nederlandse taal.

Het staat het ontwerpteam vrij om voor bepaalde specifieke taken (stabiliteit, technieken, akoestiek, archeologie, kunstintegratie...) beroep te doen op een derde.

In elk geval is de nodige expertise aanwezig om deze specifieke taken tot een goed einde te brengen.

De opdrachtnemer staat in voor het volledige ontwerp van de infrastructuur, onder andere volgende disciplines maken integraal deel uit van de ontwerpopdracht:

- zich ter plaatse 'inleven' en 'inwerken'
- Architectuurstudies (voorontwerp, ontwerp, omgevingsaanvraag, uitvoeringstekeningen)
 - Opmeting van de volledige site
Uitvoeren van alle nodige opmetingen. Als bijlage worden de nodige documenten (plannen) ter beschikking gesteld als informatieve ondersteuning; voor de verdere opmaak van het ontwerp staat het ontwerpteam in voor alle opmetingen van bestaande gebouwen en/of omgeving, die nodig zijn voor het nemen van de juiste ontwerpbeslissingen. Op het einde van de opdracht zal het ontwerpteam aan de bouwheer een geüpdatete set digitale plannen (CAD en PDF) verschaffen, met verwerking van alle aanpassingen die tijdens ontwerp en uitvoering zijn aangebracht. De set digitale plannen bevat alle grondplannen, snedes, aanzichten, details en dit zowel voor de opdracht architectuur als voor alle deelstudies. Het staat het ontwerpteam vrij om te kiezen voor een eerder klassieke methode van opmeten, dan wel om een 3D-scan met puntenwolk te laten maken. In elk geval bevat de output minstens de gevraagde gegevens in 2D.
 - opmaak van het basisschema (zie III.3.1 - fase 0)
 - opmaak van het voorontwerp
 - opmaak van het definitief ontwerp
 - detailplannen
 - opvolgen en opmaken van herbruikinventaris, sloopopvolgingsplan en sloop(- en herbruik)plannen.
 - sonderingen en opvolgen sonderingsverslag
 - studie grondverzet en technisch verslag
- De opmaak van de uitvoeringsplannen, detailtekeningen, technische lastenboeken en meetstaten. (opmaak van de meetstaten volgens het sjabloon 3P)
- Het opmaken van minstens 5 opgewerkte renderbeelden (aangepast per bouwfase) is inbegrepen in de opdracht.
- Stabiliteitsstudies
- Studies technieken
uitvoeren van de nodige studies met betrekking tot technieken en speciale technieken. Het ontwerpteam staat in voor alle studies en berekeningen nodig voor de realisatie van de diverse technieken. Het ontwerpteam zorgt er voor dat de technieken maximaal inpasbaar zijn in de procedures en reeds aanwezige systemen (gebouwbeheer, raamcontracten ...) van stad Kortrijk.
 - studie elektriciteit
 - studie elektromechanica (liften)
 - studie IT-netwerkbekabeling, WIFI, Astriddekking
 - studie gebouwenbeheersysteem
 - studie beveiliging, toegangscontrole, branddetectie
 - studie HVAC : verwarming, ventilatie en klimaatregeling
 - studie sanitair
 - studie speciale technieken
 - studie akoestiek
 - studie hemelwaterrecuperatie

- studie HACCP
 - ...
- Studie van vaste en losse binneninrichting
 - Studies met betrekking tot archeologie
 - Studies infrastructuurwerken/omgevingsaanleg aanpalend aan gebouw
 - Studie EPB en EPB-verslaggeving
 - Studie duurzaamheid via duurzaamheidsmeter GRO
 - Studies in het kader van brandcompartimentering. (opmaak plannen, voorleggen aan de brandweer voor het bekomen van een officieel advies en dit brandweeraadvies verwerken ikv omgevingsvergunning en verdere exploitatie van de site.)
 - Opmaken, indienen en bekomen van de digitale omgevingsvergunning met stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning en het invoeren in het omgevingsloket
 - Opmaak evacuatie- en interventieplannen, as-builtonplannen en postinterventiedossier

De opdracht omvat zowel het gedeelte architectuur, stabiliteit als het gedeelte technische installaties met alle bovenvermelde deelstudies. De opdracht zal bijgevolg als één geheel gerealiseerd worden, waarbij het tot de opdracht van de architect behoort om in het kader van het ontwerp alle nuttige en/of noodzakelijke gegevens in te zamelen, na te zien en samen te voegen tot een coherent geheel van de opdrachtdocumenten.

Het ontwerpteam voert de opdracht uit, rekening houdend met alle stedenbouwkundige, functionele en financiële argumenten en zorgt ervoor dat het resultaat beantwoordt aan deze.

De opdracht omvat naast de studies:

- regelmatig overleg met het projectteam. Er wordt een projectteam samengesteld dat zal instaan voor de input en het contact tussen ontwerpteam en bouwheer. De projectleider van team gebouwenvernieuwing is lid van het projectteam en is het directe aanspreekpunt van de bouwheer voor het ontwerpteam. De frequentie van het overleg met de projectleider team gebouwen/het projectteam varieert naargelang de fase van de opdracht maar is doorgaans wekelijks.
- Opmaken van een helder en volledig verslag van elke vergadering dat het ontwerpteam bijwoont met het projectteam, stakeholders of de uitvoerders.
- opmaak van een beschrijvende nota, als onderdeel van het beslissingsproces naar het college van burgemeester en schepenen en/of de gemeenteraad
- het ontwerpteam voorziet tijd voor overlegmomenten met de toegankelijkheidsbureau Inter Vlaanderen, de brandweer, de afgevaardigden van de gebruikersgroepen (clubs e.d.), het projectteam van lopende studieopdracht De Groene Verbinding, en alle andere stakeholders die van belang zijn voor het welslagen van het project.
- Het communicatief aspect van de opdracht
Op strategische momenten binnen het ontwerp en realisatieproces worden tussentijdse presentaties naar het publiek en de betrokken actoren voorzien, inclusief het aanmaken van het nodige beeldmateriaal. Dit kan gaan om publieke zittingen, persontmoetingen, hulp en ondersteuning bij eventuele publicaties.
- Het voeren van de procedure m.b.t. aanstellen van een V & G-coördinator. De opdracht V & G (voor zowel ontwerp als uitvoering) is inbegrepen in het ereloonpercentage van het ontwerpteam.
- opmaak en aanleveren van de aanbestedingsdocumenten (bestek, gedetailleerde en samenvattende meetstaat, ...) volgens de sjablonen van 3P
- het onderzoek van de aanbestedingen en de opmaak van het aanbestedingsverslag (kwalitatieve selectie, nazicht offertes, ...)
- Het technisch begeleiden van de gunningsprocedures, desgevallend opgesplitst in verschillende percelen of aanbestedingen
- de leiding en het toezicht op de uitvoering en planning van de werken tot en met de definitieve oplevering van het project
- De controle op de uitvoering van de aannemingswerken, het leiden van de werfvergaderingen en het verzorgen van de bijhorende verslaggeving.
- Het nazicht en het verbeteren van de ingediende vorderingsstaten.

- Het verstrekken van advies betreffende voorgestelde wijzigingen en ingediende verrekening voorstellen in min of in meer, alsmede andere tijdens de uitvoering van de aannemingswerken gerezen technische aangelegenheden.
- Nazien van de eindafrekening en nazicht van de min- en meerwerken met opmaak van verantwoording.
- Opvolging van de voorgestelde planning van de werken.
- Nazicht van het as-buльдossier op basis van vastgelegde sjablonen.
- Het opmaken van de voorlopige oplevering en het verlenen van de nodige bijstand voor het opvolgen van de opmerkingen tot aan de definitieve oplevering van de werken.
- Het begeleiden van de opdrachtgever en het opmaken van de nodige documenten om de mogelijke subsidies ikv sportinfrastructuur, energiebesparende maatregelen, ... te bekomen. Aanreiken van de ontwerpmatige input bij aanvragen van subsidies, erkenningen,... die door de bouwheer worden ingediend.

De opdrachtnemer stuurt de volledig coördinatie tussen alle studiebureaus en tussen alle aannemers, onderaannemers, ... om het algehele resultaat te kunnen bekomen.

De opdrachtnemer organiseert de nodige overlegmomenten, werfvergaderingen (minimaal 1 maal per week), ... en is eveneens aanwezig. De opdrachtnemer maakt een overzichtelijk verslag op van deze werfvergadering en verspreidt deze naar alle partijen.

Programma

Voor het gedetailleerd programma wordt verwezen naar de projectdefinitie. (zie DEEL IV)

III.2 Budgettaire doelstellingen

Voor de realisatie van dit project is er in de begroting van Stad Kortrijk een budget voorzien van 13.430.000,00 euro inclusief BTW. Dit is het volledige projectbudget voor realisatie van de doelstellingen van het programma inclusief btw, prijsherzieningen en meerwerken, onvoorziene kosten, nutsaansluitingen, alle studiekosten, indexaties,...).

De bouwkost binnen dit projectbudget bedraagt : 8.500.000,00 euro (exclusief btw)

Deze bouwkost omvat de kostprijs van:

- de afbraakwerken, incl. afbouw van de huidige inrichting en installaties en eventuele herbruik van bouwmaterialen
- de gesloten ruwbouw
- de afwerking
- de technische installaties
- de vaste binneninrichting
- de nodige specifieke losse inrichting (exclusief sportinrichting)
- de omgevingsaanleg aanpalend aan het gebouw
- de gebouwsignalisatie (wayfinding, veiligheid, naamgeving ...)
- de werfinrichting
- ...

Volgende zaken zitten niet inbegrepen in de bouwkost maar moeten wel meegerekend worden in het te hanteren projectbudget:

- Erelonen en studiekosten die voorzien zijn in deze studieopdracht
- Nieuwe nutsaansluitingen of aanpassingen aan de bestaande nutsvoorzieningen
- De marge voor onvoorziene werken en herziening tijdens de uitvoering
- Specifieke uitrustingen zoals toegangscontrole, geluidsinstallatie, connectiviteitsvoorzieningen, schermen,...
- de ABR-verzekering
- BTW (21%)
- ...

Onderhouds- en exploitatiekosten zijn niet inbegrepen in het bouwbudget, noch in het projectbudget.
Het ontwerpteam vervult zijn/haar opdracht op zodanige wijze dat het project leidt tot een bouwprijs die dit begrotingsdoel naleeft.

totale bouwkost			€ 8.500.000,00
'+ ereloon 11%	11%	€ 935.000,00	
+ indexeringsramingen tijdens ontwerpfase	6%	€ 510.000,00	
+ extra ereloon op geïndexeerde ramingen	11%	€ 56.100,00	
+ meerw & herz tijdens uitvoeringsfase	10%	€ 850.000,00	
+ btw	21%	€ 2.278.731,00	
+ kosten wedstrijdfase		€ 100.000,00	
+ overige kosten (nutsvoorzieningen, inrichting, ...)		€ 200.000,00	
totale projectkost			€ 13.430.000,00

III.3 Fasering van de studieopdracht

Algemeen - opsomming van de uit te voeren taken.

De totale opdracht kan omschreven worden in 4 fases (voorontwerp, ontwerp, aanbesteding en uitvoering).

Indien het wedstrijdontwerp enkele bijstellingen nodig heeft, wordt een extra fase voorafgaand opgenomen (fase 0 – herwerking basisschema). Dit laat toe om bepaalde bijstellingen te doen. Hier gaat het dan niet om bijstellingen die het wedstrijdontwerp wezenlijk veranderen.

Elke volgende fase kan slechts aanvatten op uitdrukkelijk bevel van de aanbestedende overheid. Alle essentiële beslissingen vereisen het akkoord van de aanbestedende overheid.

Aanvang

De studieopdracht start na betekening van de opdracht.

Dit gebeurt door middel van een aangetekend schrijven met daarin het bevel tot aanvang. Tevens wordt daarin verzocht de borgstelling in orde te brengen.

III.3.1 Fase 0 – basisschema

Aanvang

De aanbestedende overheid beschouwt het geselecteerde wedstrijdontwerp als het originele basisschema. Bij aanvang van de opdracht wordt gekozen om ofwel meteen de fase 1 (voorontwerp) aan te vatten, ofwel eerst een fase 0 in te lassen en een herwerkt basisschema te vragen. De herwerking bevat geen wezenlijke wijzigingen aan het wedstrijdontwerp, maar geeft de opdrachtgever en het ontwerpteam de kans om in overleg het basisschema bij te sturen zodat er van een gedragen basisschema kan vertrokken worden. Fase 0 wordt beschouwd als een verlenging van het termijn van fase 1 en wordt binnen hetzelfde ereloon opgenomen door de opdrachtnemer.

Termijn

Voor de uitwerking van het herwerkt basisschema wordt een termijn van 45 kalenderdagen voorzien.

III.3.2 Fase 1 – voorontwerp

Aanvang

Op het moment dat de aanbestedende overheid beslist om ofwel het originele basisschema (wedstrijdontwerp) goed te keuren, ofwel het herwerkte basisschema (fase 0) goed te keuren, deelt zij dit mee aan het studieteam. Deze mededeling geldt als bestelling van het voorontwerp.

Indien de aanbestedende overheid binnen een termijn van drie maanden geen beslissing heeft genomen betreffende de voortzetting van de studies, deelt zij dit aan het studieteam mee, samen met de redenen voor het uitstel van de beslissing.

Termijn

Voor de uitwerking van het voorontwerp wordt een termijn van 150 kalenderdagen voorzien. Hierbinnen wordt een tussentijds voorontwerp gepresenteerd halverwege het termijn - waarna het bestuur 15 kalenderdagen voorziet om opmerkingen te formuleren.

De termijn vangt aan op de datum van melding van goedkeuring.

Alle in te dienen documenten worden ten laatste de 150^e kalenderdag overgemaakt aan de aanbestedende overheid.

Te leveren prestaties door de dienstverlener

De ontwerper maakt een voorontwerp afgeleid uit het basisschema (wedstrijdontwerp of herwerkt basisschema fase 0).

Daaronder wordt verstaan:

- alle nodige onderzoek en analyse van het programma;
- alle bijkomende nodige opmetingen, grondproeven, inclusief grondwateronderzoeken, analyse van grondonderzoeken en grondsonderingen die nodig zouden blijken en die niet als bijlage bij dit bestek werden opgenomen;
- opmaken van voorontwerpschetsen;
- de globale benaderende raming met verantwoording ervan;
- wekelijkse overlegmomenten met het projectteam;
- overleg met Inter Vlaanderen in functie van de toegankelijkheid, de brandweer en alle noodzakelijke stakeholders in functie van het ontwerpproces.
- alle extra toelichtingen in relatie tot de bouwheer: tussentijdse presentatiemomenten, plaatsbezoeken van eventueel verhelderende voorbeelden, ...;
- verantwoordingsnota in verband met de keuze van de materialen in functie van kostprijs, milieuaspect, duurzaamheid, bouwafvalplan en de maatregelen in verband met rationeel energie- en waterverbruik
- de nodige documenten volgens GRO
- opmaken van het EPB-verslag en de gegevens aanwenden in het kader van het voorontwerp;
- opmaken van een raming van de te verwachten jaarlijkse facilitaire uitgaven voor de exploitatie van het gebouw; volgens sjabloon opdrachtgever.
- contact leggen met de veiligheidscoördinator met betrekking tot het inwinnen van het nodige advies op het voorontwerp;
- Heldere verslaggeving van alle voorontwerpvergaderingen
- Afstemming studieopdracht Arcadis – *masterplan sportpark Wembley*
- ...

In te dienen documenten

- plannen en overige grafische documenten
- overige documenten op A4 of A3
- Alle documenten zijn tevens digitaal aan te leveren in leesbare formaten. (DXF/DWG voor CAD tekeningen, Microsoft Office voor de overige)

Alle teksten en opschriften zijn opgemaakt in de Nederlandse taal.

De opgesomde documenten moeten tot tweemaal toe kosteloos aangepast worden in overeenstemming met de opmerkingen door de aanbestedende overheid geformuleerd.

Indien de besprekingen en de eventuele tweede aanpassing niet tot door de aanbestedende overheid aanvaardbare uitvoeringsdocumenten hebben geleid, kan de aanbestedende overheid desgewenst na de voorontwerpfase de opdracht beëindigen zonder dat de dienstverlener aanspraak kan maken op schadevergoeding wegens winstderving.

III.3.3 Fase 2 – ontwerp

Aanvang

Op het moment dat de aanbestedende overheid beslist om de studies voort te zetten na goedkeuring van het voorontwerp, deelt zij dit mee aan het studieteam. Deze mededeling geldt als bestelling van het ontwerp.

Indien de aanbestedende overheid binnen een termijn van drie maanden geen beslissing heeft genomen betreffende de voortzetting van de studies, deelt zij dit aan het studieteam mee, samen met de redenen voor het uitstel van de beslissing.

Termijn

Voor de uitwerking van het ontwerp wordt een termijn van 210 kalenderdagen voorzien.

De termijn vangt aan op de datum van verzending van de aangetekende brief.

Alle in te dienen documenten worden ten laatste de 210ste kalenderdag overgemaakt aan de aanbestedende overheid.

Te leveren prestaties door de dienstverlener

- opmaak van alle plannen, gevels en doorsneden (op een werkbare schaal);
- opmaak van het/de volledig(e) bestek(ken) waar nodig per lot;
- de nodige detaillering en gespecialiseerde studies (stabiliteit, elektrische en sanitaire installaties, HVAC, vast meubilair, akoestiek, beveiliging, toegangscontrole... => alle deelstudies);
- conformiteit geldende verordeningen (hemelwater, toegankelijkheid,...)
- opmaak gedetailleerde en samenvattende meetstaten en gedetailleerde raming in een 3P-sjabloon
- opmaak toelichtingsnota (A4 formaat);
- opmaak van een gedetailleerde raming van de te verwachten jaarlijkse facilitaire uitgaven voor de exploitatie van het gebouw. (energie, onderhoud, schoonmaak, ...);
- opmaak en voorleggen van alle rekennota's nodig voor verantwoorden van keuzes en beslissingen binnen alle deelstudies;
- opmaak van de vereiste documenten voor vergunningsaanvragen (omgevingsvergunningsdossier, e.v.t. andere, ...);
- opmaken van een sloopplan en sloopinventaris
- opmaken van het definitief EPB-verslag;
- inwinnen van de nodige informatie bij de nutsmaatschappijen, KLIP, de stadsdiensten, veiligheidscoördinator,... inclusief de schriftelijke verslaggeving hiervan;
- overleg met Inter Vlaanderen in functie van de toegankelijkheid, de brandweer en alle noodzakelijke stakeholders in functie van het ontwerpproces;
- de nodige documenten volgens GRO;
- opmaak van het volledige aanvraag omgevingsvergunning cfr. de geldende wetgeving en het indienen in het loket;
- Heldere verslaggeving van alle ontwerpvergaderingen

De geplande indeling van loten wordt besproken in nauw overleg met het opdrachtgevend bestuur.

Alle formaliteiten en nodige procedures (wetgeving overheidsopdrachten) zijn telkens van toepassing voor elk voorzien lot.

Het ontwerp moet opgemaakt zijn rekening houdend met de eisen gesteld door de aanbestedende overheid.

Het definitieve ontwerp kan nog onderhevig zijn aan aanpassingen opgelegd door de aanbestedende overheid. Deze aanpassingen geven geen aanleiding tot bijkomende honoraria, tenzij een volledige herwerking van het ontwerp noodzakelijk is.

Indien de opdracht wordt beëindigd na de fase “definitief ontwerp” kan de dienstverlener geen aanspraak maken op schadevergoeding wegens winstderving.

In te dienen documenten

- plannen en overige grafische documenten
- overige documenten op A4 of A3
- Het bestek, de gedetailleerde opmetingsstaat, de samenvattende opmetingsstaat, de gedetailleerde raming en het model van inschrijvingsbiljet worden opgemaakt in 3P formaat (word / excel).
- Alle documenten zijn tevens digitaal aan te leveren in leesbare formaten. (DXF/DWG voor CAD tekeningen- Microsoft Office voor de overige)

Alle teksten en opschriften zijn opgemaakt in de Nederlandse taal.

De documenten die bezorgd moeten worden aan overige overheden voor het bekomen van vergunningen, adviezen moeten in het aantal exemplaren vereist volgens betreffende overheden ingediend worden met telkens 2 exemplaren in meer voor de aanbestedende overheid.

III.3.4 Fase 3 – aanbestedingsfase

Aanvang

Op het moment dat de aanbestedende overheid beslist om de studies voort te zetten na goedkeuring van het ontwerp dossier, deelt zij dit mee aan het studieteam.

Termijn

Afhankelijk van het ontwerp en te bepalen in overleg met opdrachtgevend bestuur en afgetoetst aan de wetgeving overheidsopdrachten.

Te leveren prestaties door de dienstverlener

Onderstaande prestaties zijn te leveren voor elk voorzien lot.

- het digitaal ter beschikking stellen aan de aanbestedende overheid van de aanbestedingsdocumenten (bestekken, meetstaten, plannen,...) voor publicatie.
- verstrekken van de nodige informatie aan de potentiële inschrijvers en de veiligheidscoördinator;
- opmaken van een vergelijkend onderzoek van de offertes in 3P-formaat met gunningsadvies;
- voorleggen van een rapport met beoordeling en voorstellen van de selectie van de aannemers en dit voor elke voorziene lot;
Eventuele aanpassingen van de verslagen op vraag van de aanbestedende overheid gebeuren in het belang van de correctheid van de gevolgde procedure en worden door het studieteam kosteloos uitgevoerd.

De publicatie en de eventuele open zittingen voor aanbestedingen worden georganiseerd door de aanbestedende overheid en gebeurt via e-notification.

In te dienen documenten

- documenten op A4 of A3
- Alle documenten worden tevens digitaal aangeleverd in leesbare formaten. (DXF/DWG voor CAD tekeningen- Microsoft Office voor de overige)

Alle teksten en opschriften zijn opgemaakt in de Nederlandse taal.

III.3.5 Fase 4 – uitvoeringsfase

Aanvang

De aanvangsdatum wordt vastgelegd in het bevel tot aanvang naar de aannemers toe en wordt bepaald in overleg met het opdrachtgevend bestuur.

Termijn

De termijn wordt bepaald door het ontwerpteam in samenspraak met het opdrachtgevend bestuur in functie van de uitvoering van de werken. De inschatting gebeurt gemotiveerd om een zo correct mogelijk voorstel te maken in samenspraak met de opdrachtgever.

Te leveren prestaties door de dienstverlener

- leiden en coördineren van de werken (alle loten/alle deelstudies) en leveringen inbegrepen
- toezicht op de uitvoering van de werken met periodieke controle van materialen,
- werkzaamheden en planning tot aan de definitieve oplevering van het project.
- Organiseren en actief leiden van de werfvergaderingen (minimaal wekelijkse frequentie en data onderling af te spreken) en het organiseren en actief leiden van de coördinatievergaderingen tussen verschillende aannemingen/loten. Op eenvoudige vraag van de aanbestedende overheid kan in functie van noodwendigheid en bij speciale omstandigheden die het oordeel van de ontwerper vragen de wekelijkse frequentie opgedreven worden.
- opstellen van werf en/of coördinatieverslagen en tijdige verzending ervan aan alle betrokkenen
- opstellen van verslagen en processen-verbaal aangaande fouten en nalatigheden van de aannemer der werken
- werkzaamheden verbonden met de door de aanbestedende overheid bevolen wijzigingen tijdens de uitvoering van de werken
- nazicht van de vorderingsstaten van de aannemers (incl. eindafrekening), de verantwoorde visering ervan, de opmaak van een proces-verbaal per vorderingsstaat en de overdracht ervan aan de projectleider van de stad
- nazien van eventuele verrekeningen en opmaken van een proces-verbaal van nazicht op basis van de template aangereikt door de bouwheer
- voorstellen van besparingen ter compensatie van meerwerken die het gevolg zijn van leemten in het bestek
- het opmaken van de nodige processen-verbaal van de voorlopige en definitieve overname of weigering ervan
- opvolgen van de openstaande punten uit de voorlopige overname (of weigering ervan) tot alle punten zijn opgelost
- de levering van een volledig stel as-builtplannen bij de voorlopige oplevering.

Werfopvolging is gegarandeerd gedurende de volledige periode van het jaar mét inbegrip van bouwverlof (om reden van verschillende periodes bouwverlof kan er theoretisch bijna het volledige jaar door gewerkt worden). De ontwerper voorziet bijgevolg in de nodige permanentie tijdens de werkzaamheden.

Belangrijk aandachtspunt – in de loop van het volledig project moet continuïteit gegarandeerd worden in de projectleiding bij de dienstverlener/ontwerper en zijn onderaannemers.

In te dienen documenten

- uitvoeringsplannen en overige grafische documenten
- overige documenten op A4 of A3.
- Alle documenten tevens digitaal aan te leveren in leesbare formaten. (DXF voor CAD tekeningen- Microsoft Office voor de overige)

Alle teksten en opschriften zijn opgemaakt in de Nederlandse taal.

III.4 Relatie met de aanbestedende overheid

III.4.1 Projectstructuur

Direct aanspreekpunt voor de ontwerpers bij de opdrachtgever is de projectleider team gebouwenvernieuwing. De projectleider team gebouwenvernieuwing vormt samen met de inhoudelijk expert, de teamverantwoordelijke, de exploitatieverantwoordelijke het projectteam. Naargelang de fase waarbinnen het ontwerp zich bevindt, en naargelang de ontwerptheema's die aan bod komen, kan het projectteam worden uitgebreid met experts en adviseurs.

Na positief advies van het projectteam worden de nodige beslissingen genomen door het college van burgemeester en schepenen.

De ontwerpers staan in voor het vormgeven van de inhoud die – voornamelijk – aangereikt wordt door de inhoudelijke partners, aangestuurd door het projectteam. Een gezonde interactie tussen inhoud en vorm zal cruciaal zijn in functie van het welslagen van het project.

Het ontwerp wordt op wekelijkse basis teruggekoppeld naar het ontwerpteam. Cruciale fases worden - na goedkeuring van het ontwerpteam - ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen (en desgevallend de gemeenteraad)

Als cruciale fases worden minstens beschouwd:

- goedkeuring voorontwerp
- goedkeuring definitief ontwerp en alle bestekken
- goedkeuring van de aanvraag omgevingsvergunning
- goedkeuring gunningbeslissing aan aannemers
- advies aangaande de voorlopige oplevering naar bevoegd orgaan toe
- goedkeuring definitieve oplevering

Bij alle cruciale fases bereidt het ontwerpteam de nodige documenten + een verhelderende presentatie voor die kan worden voorgelegd worden ter goedkeuring aan de diverse beslissingsorganen.

III.5 Bepalingen betreffende de integratie- en coördinatie van de deelstudies

III.5.1 Algemeen

Een geïntegreerde studie is een studie die

1. vanaf het begin, d.w.z. de oorsprong van het schetsontwerp, de conceptuele logica van elk van de studiedisciplines die deel uitmaken van het project confronteert
 - met de eisen (van de bouwheer) en de verplichtingen (technisch, normerend, i.v.m. het milieu, budgettair of reglementair) enerzijds,
 - onderling anderzijds teneinde één samenhangend concept te bekomen
2. daarna, zowel in de voorontwerpfase, in de ontwerpfase, in gunningsfase als in uitvoeringsfase de studies van de verschillende disciplines ("deelstudies" genoemd) onderling permanent confronteert om ze te coördineren

Het ontwerpproces is een iteratief proces waarbij de resultaten steeds nauwer convergeren tot een finaal ontwerp dat door de bouwheer wordt goedgekeurd. Op regelmatige basis (meerdere keren per fase) legt het ontwerpteam plannen voor aan de bouwheer, kan de bouwheer opmerkingen formuleren en worden deze opmerkingen door het ontwerpteam onderzocht en verwerkt in de verdere plannen.

III.5.2 De coördinatie van de studies

Het ontwerpteam staat in voor de coördinatie van alle studies die in het project zijn vervat, zowel op technisch vlak als op het vlak van budget en planning.

De aan te stellen ontwerper zal met zijn of haar onderaannemers instaan voor afspraken en overeenkomsten die de verwachtingen rond een geïntegreerde studie mogelijk maken.

De diverse ontwerpers binnen het ontwerpteam houden contact met elkaar en wisselen de nodige gegevens uit, noodzakelijk voor de gecoördineerde opmaak van de diverse studies, zodat deze in overeenstemming met elkaar kunnen gebracht worden binnen de in de planning voorziene termijn. Tijdens de volledige uitvoering van de studie is deze uitwisseling van informatie van toepassing. De dienstverlener sluit met hen overeenkomsten af met het oog op de structurering van de grafische computerdocumenten.

Het ontwerpteam pleegt overleg met de aanbestedende overheid over de opdeling en tijdsplanning van de deelstudies met in acht name van de globale tussen de aanbestedende overheid en het ontwerpteam overeengekomen planning.

III.5.3 Technische coördinatie van de opgemaakte documenten

Binnen de in het huidige contract uiteengezette context zijn de door het ontwerpteam opgemaakte architectuurplannen en documenten in perfecte overeenstemming met de gegevens die voortvloeien uit de gespecialiseerde studies, zo onder meer:

- wat de stabiliteit betreft, de afmetingen van de funderingen, de door de boven- en benedenbouw ingenomen ruimte (doorsneden van de gewapend betonprofielen en de metalen of houten profielen), de geraamtes
- wat de technieken betreft: de afmetingen van kokers en schachten, technische lokalen en ruimtes, tracés van leidingen; de plaats van de elektrische leidingen van de kabelgoten, de goten en vloergoten van de verlichtingstoestellen in de verlaagde plafonds (indelingsplan), borden en toestellen en van eventuele bliksemafleiders, enz. Hiertoe is het aangewezen op de technische plannen de correcte afmetingen weer te geven op de ontwerpplannen en niet enkel de symbolen.

Deze coherentie moet ruimtelijk zijn (zowel in plan- als in aanzicht) alsook transversaal (coherentie niet enkel tussen de studie van de architect en elke technische studie, maar ook tussen de verschillende technische studies onderling).

De verificatie door de ontwerper omvat in het bijzonder:

- a) opsporing van de onverenigbaarheden van tracés
- b) verificatie van de overeenstemming van de doorboringen
- c) oplossingen voor de gevonden onverenigbaarheden
- d) opmaak van plannen en doorsneden die alle voorzieningen weergeven op de kritieke plaatsen

Het ontwerpteam kan de nodige tools hanteren om dit te bekomen, zoals BIM.

Het ontwerpteam is ten opzichte van de aanbestedende overheid en van eventuele derden aansprakelijk voor alle kosten die voortvloeien uit een eventueel gebrek aan overeenstemming tussen de verschillende studies dat tot uiting komt bij de uitvoering van de werken.

III.5.4 Ambities, verwachtingen en eisen mbt de opdracht en de diverse deelstudies

Architectuur

Voor de stad Kortrijk zijn de bouwprojecten de uiting van het beleid en de maatschappelijke doelstellingen die op een voorbeeldige manier moeten gerealiseerd worden. Bouwprojecten reflecteren de visie van de stad Kortrijk als initiatiefnemer bij het verwezenlijken van de best bouwbare leefomgeving. In dit bijzonder bouwproject komen verschillende visies en lijnen samen. We willen – rekening houdend met het specifieke bouwprogramma - steeds een optimale en efficiënte inzet doen van onze beschikbare ruimte en middelen met als doel een kwalitatieve dienstverlening en een optimale beheersbaarheid.

Deze houding, omschreven als ‘goed opdrachtgeverschap’, fungeert telkens als uitgangspunt van onze bouwprojecten en staat voor de deskundigheid van de opdrachtgever doorheen het hele realisatieproces. Stad Kortrijk heeft hierin een voorbeeldrol te vervullen die weerspiegeld moet worden in de architecturale kwaliteit en uitwerking van het project.

De stad wil passende oplossingen die de antwoorden bieden op volgende insteken:

1. Functioneel en maatschappelijk relevant
1. Een goed passend antwoord op de vooropgestelde verwachtingen en uitdagingen
2. Sufficiënt benaderd - moeten we wel bouwen? Hergebruik gaat voorop, nieuwbouw waar nodig
3. Technische installaties die gepast en performant zijn met oog voor optimaal efficiënt beheer en onderhoud
4. Steeds toekomstbestendig
5. Voor alle gebruikers en beheerders : gezond en comfortabel
6. Met oog voor impact op klimaat en milieu bekeken over de volledige levenscyclus van gebouwen
7. Vanuit kwalitatief opdrachtgeverschap en met aandacht voor architectuur en erfgoed

Deze brede waaier van insteken moeten in evenwicht gebracht worden waarbij het geheel meer is dan de optelsom van de delen.

We streven naar een innovatief gebouw ‘dat werkt’: het nieuwe gebouw sluit ruimtelijk bij onze toekomstige werking aan en kan flexibel inspelen op evoluerende eisen. De logistieke dienstverlening verloopt volgens een logische en aaneensluitende flow die door de ruimtelijke relaties wordt ondersteund.

Het programma moet gerealiseerd worden op de site en dit rekening houdend met de andere partijen op de site. Hergebruik van gebouwen is een belangrijke pijler hierin. Duurzaamheid is meer dan zuinig energie-, water- en materiaalgebruik, maar vloeit ook voort uit een slim ontwerp dat flexibel en aanpasbaar is zodat een gebouw meerdere generaties met wisselend gebruik kan doorkomen.

Een goede beeldkwaliteit moet hand in hand gaan met een hoge belevingswaarde en een gevarieerd programma, met een duurzaam energieconcept en materialen, met goede toegankelijkheid, enz.

De consequenties van ontwerp- en duurzaamheidskeuzes moeten op elkaar afgestemd zijn. Een verantwoord materiaalgebruik is niet te rijmen met een overdadig materiaalgebruik.

Om dit globale verwachtingspatroon concreet te maken vallen we voor een groot deel van deze insteken terug op de duurzaamheidsmeter GRO. We leggen hiermee waar nodig extra accenten en bewaken hiermee de evolutie van de ambities en resulterende kwaliteiten op doorheen het volledig traject.

Een ‘goed’ en ‘duurzaam’ gebouw beantwoordt aan de verschillende verwachtingen die via de 8 thema’s uit de GRO voorliggen.

De aanbestedende overheid zal er gedurende de uitvoering van deze opdracht op toezien dat de dienstverlener het plan van aanpak “duurzaam en circulair bouwen” in acht neemt. Hiertoe dient de dienstverlener in elke fase bewijsdocumenten in.

De aanbestedende overheid valideert in iedere fase de voorgelegde documenten. Indien er twijfels bestaan over het geleverde bewijs, de stavingstukken of het gerealiseerde prestatieniveau, kan de aanbestedende overheid de dienstverlener vragen om bijkomende informatie en uitleg over te maken.

In elke fase (na LEVEL 1 – offerte, LEVEL 2 VO/DO/Aanbesteding/Oplevering) dient de inschrijver een document in houdende alle bewijzen waar in de duurzaamheidsmeter en de criteriafiches om gevraagd wordt. Het samenvattende overzicht met de radardiagrammen maakt hier deel van uit. Per relevant criterium moet d.m.v. de nodige stavingstukken worden aangetoond dat het ontwerp is tot stand gekomen met in acht name van het plan van aanpak “duurzaam en circulair bouwen”. De opdrachtnemer motiveert eventuele afwijkingen t.o.v. het plan van aanpak “duurzaam en circulair bouwen” uitdrukkelijk en afdoende. Deze afwijkingen moeten vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd aan de aanbestedende overheid.

De duurzaamheidsmeter GRO versie 2025.1 kan worden gedownload via de site van de Vlaamse Overheid <https://do.vlaanderen.be/gro-op-weg-naar-toekomstgerichte-bouwprojecten>.

Voor het algemene ambitieniveau en de specifieke criteria met een uitgesproken ambitieniveau verwijzen we naar hoofdstuk IV.5 Ambitieniveau in het deel Projectdefinitie.

III.5.5 Stabiliteit en grondwerken

De opdracht omvat studie en coördinatie van alle stabiliteitstechnische aspecten uit de projectdefinitie.

Stabiliteit vormt een integraal en onlosmakelijk onderdeel van het ontwerp. We streven ernaar de draagstructuur niet te zien als een losstaand technisch vraagstuk, maar als een essentieel onderdeel van de architecturale kwaliteit. De stabiliteitsopbouw ondersteunt en versterkt de logica van het ontwerp, de organisatie van de ruimtes en het dagelijks gebruik van het gebouw.

Bij de uitwerking van de grondwerken en funderingen wordt gestreefd naar een doordachte, contextgevoelige aanpak. We vermijden onnodige complexiteit, spectaculaire ingrepen of overdreven technische kunstgrepen die geen meerwaarde bieden voor het gebouw. In plaats daarvan zetten we in op eenvoudige, robuuste en duurzame oplossingen die passen bij de locatie, de bodemgesteldheid en de gewenste levensduur.

Dit holistische denken garandeert een stabiel, veilig en kwalitatief geheel, waarbij engineering en architectuur elkaar versterken in plaats van overschaduwen.

Inbegrepen in de studie-opdracht:

- Alle noodzakelijke stabiliteitsberekeningen in functie van het specifieke ontwerp
- Nazicht van de bestaande constructies ifv nieuwe invulling en voorzien van de nodige aanpassingen aan de constructie of aan het ontwerp ifv de resultaten.
- Voldoen aan de Eurocodes voor alle aanpassingen en nieuwbouwdelen
- Rekening houden met voldoende overlast ifv flexibele herbestemming in de toekomst. Document met uitgangspunten (vaste lasten, mobiele lasten) tijdens ontwerpfase voor te leggen aan de bouwheer ter goedkeuring.
- Rekening houden met duurzame toepassingen zoals bv. PV-panelen en/of groendak op de daken.
- Organiseren van de sonderingen (prijsvraag, interpretatie) indien noodzakelijk. De kost van de sonderingen is inbegrepen in de studie van het ontwerp bureau.
- Studie grondverzet/technisch verslag indien van toepassing. De kost voor deze studie is inbegrepen in de studie van het ontwerp bureau.
- Controle van de uitvoering. Bevelen van noodzakelijke proeven (te voorzien in het bestek) bij twijfel over de goede uitvoering.
- ...

III.5.6 Technieken

De opdracht omvat studie en coördinatie van alle technische aspecten uit de projectdefinitie met de bedoeling om na de werken een volledig functionerend en technisch up-to-date gebouw te hebben. Alle technische studies, berekeningen, uitvoeringen,... moeten steeds afgestemd worden met de functies van de ruimtes.

De bouwtechnieken worden beschouwd als een volwaardig onderdeel van het ontwerp en niet als louter functionele toevoegingen. Ze worden vanaf het begin integraal mee ontwikkeld, zodat ze de architecturale visie ondersteunen en bijdragen aan het comfort, de duurzaamheid en de gebruikskwaliteit van het gebouw. Hierbij zijn eenvoud en onderhoudsvriendelijkheid sleutelbegrippen.

Inbegrepen in de studieopdracht:

- Alle taken zoals beschreven in de projectdefinitie
- HVAC: verwarmingssystemen, ventilatie- en rookevacuatiesystemen, warmtepompen / koeling
- Sanitair
- Elektrische installatie
 - Zeer lage veiligheidsspanning zoals :
 - ☐ Domotica- en gebouwenbeheerssysteem (HVAC / ventilatie)
 - ☐ Noodverlichting en evacuatieverlichting,
 - ☐ Branddetectie- en melding
 - ☐ Inbraakdetectie
 - ☐ Camerabewaking
 - ☐ ASTRID & 4G versterking
 - ☐ Telefonie, data en multimedia (projectie, schermen, muziekinstallaties, ...)
 - ☐ Oproepsystemen
 - Laagspanning :
 - ☐ Verlichtingsplan op basis van lichtstudie
 - Midden- en hoogspanning
 - Noodstroomvoorzieningen
- ☐ Liften
- ☐ Data

Voor alle onderdelen waarvoor onderhoud noodzakelijk is, moet in de meetstaat een aparte kostprijs worden opgenomen voor een periode van vijf jaar. Dit om de onderhoudskost van de aangeboden systemen effectief te kunnen vergelijken (oa brand en inbraakcentrale, stoombevochtigers <-> ultrasoonbevochtigers,...).

Alle ontwerpen en dimensionering gebeuren in functie van de vooropgestelde gebouw- en lokaalfuncties in de ontwerpfase bepaald en rekening houdend met de daarop geldende voorschriften en ontwerpvereisten volgens

EPB, Codex Welzijn op het werk, ARAB, AREI, EPC NR, reglementering water wetgeving, VlareM, code van goede praktijk (NBN), HACCP richtlijnen, ... De voorschriften en eisen worden eventueel met bijkomende eisen van de brandweer, de opdrachtgever (preventieadviseur, energiecoördinator, risicoanalyses, adviezen van gebruikers, ...), andere vooronderzoekstudies (comfortanalyse), ... aangevuld.

De stad Kortrijk hecht veel belang aan een goed comfort in zijn patrimonium, maar nooit zonder energiezuinigheid, ecologie, investerings- en exploitatiekosten af te wegen.

Daaruit vloeit voort dat bij de dimensionering van installaties wordt rekening gehouden met lage temperatuurregimes en dus bijhorende warmte en koude afgifte systemen.

Minimum volgende zaken worden verwacht van de studieopdracht:

- Het opstellen van een dynamische comfortanalyse i.f.v. garanderen van winter- en zomercomfort. Hierbij worden voldoende referentie ruimten voorzien evenals een voor en na scenario. Een bijkomende doorrekening na evaluatie met eventuele ingrepen is voorzien. Deze analyse is mede de basis voor de dimensionering en keuzes van installatie mogelijkheden, regimes, ...
- Vermogensberekening per lokaal (warmteafgiftelichamen) en over het geheel ifv garanderen van wintercomfort
- Berekening nodige ventilatiedebieten volgens EPB, Codex, code van goede praktijk
- Opmaak van tabel uitwendige invloedsfactoren (in ontwerpfasen)
- Haalbaarheidsscenario's hernieuwbare energie en innovatieve methoden van technische installaties (HVAC, elektriciteit, warmwaterproductie, energieopslag, ...)
- TCO analyse ter ondersteuning van de afweging bij de keuze van installaties en de verbruiks-, exploitatie- en renovatiekosten over een periode van 25jaar (model O prognose)
- Bepalen van de nodige vermogens en inschatting van de verbruiken van de diverse installaties in het kader van de aanvragen voor de diverse nutsaansluitingen

Een belangrijk aspect waar bij het ontwerp ook rekening dient mee gehouden te worden is dat binnen organisatie van de stad bepaalde standaarden worden gehanteerd. Dit is belangrijk om het beheer van patrimonium zo efficiënt mogelijk te kunnen organiseren.

Dit manifesteert zich voornamelijk binnen HVAC (GBS), toegangscontrole, data, sanitair toebehoren, ... en wordt tijdens de (voor-)ontwerpvergaderingen aangereikt en toegelicht.

Aandachtspunten bij ontwerp:

- Het gebouw zelf moet zo ontworpen zijn dat gebruik van technieken tot een minimum kan herleid worden.
 - o Dit door extra isolatie, oriëntatie van ramen, zonnewering, ... het binnenklimaat zo stabiel mogelijk te krijgen.
 - o Door de indeling van het gebouw zo te kiezen dat toegangscontrole tot een minimum kan herleid worden (door bv met een extra toegangsdeur te werken om meerdere achterliggende ruimtes te beveiligen).
- Technieken moeten goedkoop zijn in beheer (gerekend over 25jaar), gemakkelijk te onderhouden en te vervangen.
 - o Zowel leidingwerk als technische installaties moeten maximaal bereikbaar blijven zonder breekwerk. Hergebruik van afwerkingsmaterialen om deze te bereiken moet maximaal mogelijk zijn.
- Alle technische oplossingen moeten binnen het eigen bouwperceel zelf gebeuren.
- Bij de keuze van het technische systemen is het belangrijk om aandacht te besteden aan de opstellingsplaats. Hierbij zijn zowel het visuele en de akoestische impact op omgeving van groot belang (VlareM).

Zie ook : GRO BIN1 akoestiek punt 4 en 7

- Er wordt in de mate van het mogelijke ook steeds rekening gehouden met een zekere 'flexibiliteit' om eventuele latere functiewijzigingen van lokalen en het gebouw te ondervangen.

Dit kan zijn door aandacht te hebben voor bvb tracé, uitbreidingsmogelijkheden, wachtbuizen, ... en de bereikbaarheid van deze componenten.

Ter informatie wordt **bijlage 7 – Beschrijving technische installaties en netwerkinfrastructuur – versie 2.0** meegegeven. Dit document beschrijft de basisprincipes voor het ontwerp en de realisatie van technische installaties voor het eigen patrimonium van Stad Kortrijk, en wordt als handleiding gehanteerd tijdens het ontwerpproces.

III.5.7 Integrale toegankelijkheid

Binnen de projecten van stad Kortrijk willen we dat integrale toegankelijkheid gerealiseerd moet zijn op vlak van het gebouw, de communicatie, aanbod/dienstverlening, ervaring/beleving én management met als doel 'iedereen een gelijkwaardige en kwalitatieve beleving bieden'. Het ganse ontwerp moet voldoen aan de principes van Universal Design. Het gaat uit van de grote verscheidenheid van mogelijkheden en beperkingen van alle mensen. Universal Design zorgt voor toegankelijke omgevingen, gebouwen, concepten, voorwerpen en communicatie op een geïntegreerde en inclusieve manier.

Een integraal toegankelijke omgeving is een **omgeving die iedereen makkelijk kan gebruiken**, wat je lichamelijke mogelijkheden, leeftijd, geslacht, etniciteit, cultuur, taal en leerstijl ook zijn.

Jong en oud, met en zonder beperking, is de sleutel tot een maatschappij waarin iedereen gelijke kansen heeft.

'Participation for All' is een van de doelen van het verdrag van de Verenigde Naties over de Rechten van Personen met een Handicap. België is een van de landen die het in 2009 ondertekende.

Deze inclusieve visie betreft iedereen; op elke leeftijd, in alle omstandigheden, met of zonder handicap. We kijken steeds naar een brede doelgroep; in het bijzonder naar rolstoelgebruikers, doven en slechthorenden, blinden en slechtzienden, mensen met een verstandelijke beperking, met een autismespectrumstoornis (ASS),... Goede toegankelijkheid is voor mensen met een beperking van uiterst belang, maar iedereen profiteert mee. Denk bijvoorbeeld aan de oudere bezoeker of iemand slecht te been, ouders met kinderen, mensen met een gebroken been (tijdelijke beperking).

De keten van toegankelijkheid

Sluit de keten van toegankelijkheid: In een bouwproject zijn de bereikbaarheid, betreedbaarheid, bruikbaarheid en begripbaarheid van een gebouw en zijn functies

essentieel. Eén onderbroken schakel - dit kan een fysieke of een cognitieve drempel zijn - kan zorgen voor een ontoegankelijk gebouw of omgeving.

Elk onderdeel van Sportcomplex Wembley en de omgeving dat deel uitmaakt om de activiteit volwaardig te kunnen beoefenen, dient integraal toegankelijk te zijn. Dit wil zeggen een gelijkwaardige parcours en ervaring van begin tot einde voor iedereen.

Concept, structuur, afwerking en inrichting

Toegankelijkheid moet vanaf het eerste concept meegenomen worden en blijft een aandachtspunt tijdens het hele ontwerpverloop; van concept en structuur tot en met afwerking, met oog voor detail en comfort verhogende aspecten.

Voor de specifieke ambities wordt verwezen naar de projectdefinitie, en meer bepaald naar hoofdstuk IV.4 Ambitieniveau.

III.5.8 EPB-verslaggeving

Tijdens de verschillende bouwfasen is er een nauw contact tussen de ontwerpers en de EPB-verslaggever teneinde op het einde van het project een gebouw af te leveren dat volledig conform is met de EPB-eisen.

De verslaggever rapporteert in de EBP-aangifte de maatregelen die in de loop van het bouwproces werden genomen om aan de EPB-eisen te voldoen. De verslaggever berekent of het gebouw voldoet aan de EPB-eisen. De ontwerper past indien nodig zijn ontwerp aan.

Bij de aanvang van zijn opdracht zal de Verslaggever een of meerdere voorafgaande controleberekeningen maken. Bij deze controleberekeningen gaat hij na of het ontwerp met de voorziene materialen en installaties aan de gestelde eisen voldoet. Indien de gestelde eisen niet gehaald worden doet hij voorstellen om toch te voldoen. Hij gaat vervolgens na of het ontwerp mits de gemaakte aanpassingen inderdaad aan de gestelde eisen voldoet.

In overleg met de ontwerpers zal de verslaggever de aanpassingen waartoe beslist wordt tijdens de uitvoering beoordelen en zo nodig narekenen en vergelijken met de geldende EPB-eisen. Indien blijkt dat deze aanpassingen het bereiken van de eisen in het gedrang brengen, zal hij dit melden.

Deze herrekeningen worden niet verrekend, tenzij de herrekeningen het gevolg zijn van wijzigingen die op uitdrukkelijke vraag van de bouwheer worden bijbesteld en die dus niet gevolg zijn leemten in het bestek.

De verslaggever zal voor de aanvang van de werken een startverklaring opstellen en elektronisch indienen.

De ontwerper of de EPB-verslaggever voorziet de nodige stavingstukken (fotomateriaal, berekeningen ...) en/of opgevraagd bij de diverse aannemers (technische fiches, attesten ...). De bouwheer onderneemt hierin pas actie t.a.v. de aannemers (ingebrekestelling voor te bereiden door de ontwerpers) na herhaaldelijk aandringen van de ontwerpers/EPB-verslaggever.

De verslaggever verbindt er zich toe tijdig een EPB-aangifte op te stellen. Hij zal hiertoe gebruik maken van de daartoe van overheidswege ter beschikking gestelde EPB-software en produceert zowel een digitale als een gedrukte EPB-aangifte teneinde de Aangifteplichtige in staat te stellen de EPB-aangifte binnen de termijn van 6 maand na ingebruikname van het gebouw in te dienen bij het Vlaams Energieagentschap (de Energieprestatiedatabank).

Voor nieuwe gebouwen, of gelijkgestelde werkzaamheden waarvoor een EPB-peil geëist wordt, levert de verslaggever tegelijkertijd met de EPB-aangifte het Energieprestatiecertificaat af aan de Aangifteplichtige.

De verslaggever zal de ondertekende startverklaring gedurende 3 jaar en de EPB aangifte gedurende 5 jaar bewaren. Deze termijnen beginnen te lopen vanaf het indienen van de EPB aangifte.

III.5.9 Vaste en losse inrichting

Inbegrepen in de studieopdracht:

- Ontwerpen en/of voorschrijven van de vaste inrichting
- Ontwerpen en/of voorschrijven van de specifiek losse inrichting (niet sport-gerelateerd)
- Vormgevingsadvies met betrekking tot de aankoop van los meubilair (kantoor-, horeca-, zit-, ...) rekening houdend met de raamcontracten van stad Kortrijk.

III.5.10 Omgevingsaanleg

De afbakening van de opdracht met betrekking tot omgevingsaanleg wordt bepaald in DEEL IV Projectdefinitie – hoofdstuk IV.3: Inplanting SC Wembley en omgevingsaanleg binnen studieopdracht.

De omgevingsaanleg houdt rekening met het standaardbestek 250 versie 4.1.

Buitenmeubilair dient te worden afgestemd met meubilair uit dossier de groene Verbinding, in functie van leesbaarheid en samenhang.

III.6 Planning

De planning van de procedure aanstelling ontwerper ziet er uit als volgt:

publicatie studieopdracht	juli 2025
indienen kandidaturen	30 september 2025
selectieprocedure	oktober 2025
selectie door schepencollege	november 2025
prijsvraag kandidaten	december 2025
indienen offertes	21 april 2026
Jurering	29 april 2026

Gunningsbeslissing schepencollege	mei 2026
-----------------------------------	----------

ALGEMENE TIMING REALISATIE OPDRACHT

Deze timing bevat de globale tijdsblokken per fase, waarbinnen voldoende tussentijdse terugkoppelmomenten en goedkeuringsprocedures moeten worden ingerekend.

In de vooropgestelde planning is de opening voorzien in de zomer van 2030. De ontwerpers houden rekening met de vooropgestelde planning en deze deadlines.

	start	einde
1 voorontwerp	juni 2026	januari 2027
<i>Validatie voorontwerp schepencollege</i>	<i>februari 2027</i>	
2 ontwerp	maart 2027	september 2027
<i>Validatie aanbestedingsdossier gemeenteraad</i>	<i>oktober 2027</i>	<i>november 2027</i>
3 aanbesteding	december 2027	april 2028
<i>Gunningsbeslissing schepencollege + bevel van aanvang</i>	<i>mei 2027</i>	<i>juni 2027</i>
4 uitvoering	september 2028	Oplevering: april 2030
Inhuizing en opening	Zomer 2030	

Het ontwerpteam staat in voor de opmaak van een planning voor het uitvoeren van alle studies conform de termijnen die opgelegd werden in dit lastenboek.

Binnen het ontwerp moet rekening gehouden worden met deze planning.

Voor de uitvoering van de werken zal het ontwerpteam in samenspraak met de betrokken aangestelde aannemers instaan voor de uitwerking en concrete opvolging van de voorgestelde planning.

Van het ontwerpteam wordt verwacht dat de nodige gegevens tijdig beschikbaar worden gesteld aan de bouwheer en de aannemers zodat de werken kunnen worden uitgevoerd binnen de gestelde termijnen, zoals voorzien in de uitvoeringsplanning.

De voorgeschreven termijnen zijn uiterste termijnen.

III.7 Begrotingscontrole

III.7.1 Taak van het ontwerpteam

Deze controle omvat, van de kant van het ontwerpteam:

- de opmaak van een raming van de bouwkosten van het geheel der werken voor het project na afloop van elke fase van de studie
- de onmiddellijke mededeling aan de aanbestedende overheid van elk element dat de kostprijs van het bouwwerk ingrijpend zou kunnen veranderen

III.7.2 Begrotingscontrole tijdens de studie

Het ontwerpteam presenteert, in elk stadium van de studie, de optimale voorstellen betreffende kostprijs, zonder afbreuk te doen aan de architecturale en technische kwaliteit van het project. Indien, in ongeacht welk stadium van de studie, de raming van de bouwkost afwijkt van het begrotingsdoel, dan brengt het ontwerpteam in haar studie de aanpassingen aan die noodzakelijk zijn om de raming opnieuw binnen de perken van dat doel te brengen.

III.7.3 Begrotingscontrole bij nazicht van de offertes

Na de opening van de offertes voor elk lot van de werken, worden door het ontwerpteam – zonder honorariumtoeslag – aan de aanbestedende overheid voorstellen gedaan die, zonder programmawijziging noch afbreuk aan de architecturale en technische kwaliteit van het project, de compensatie toelaten van het eventuele (positieve) verschil tussen de laagste offerte (in geval van aanbesteding) of de meest voordelige offerte (in geval van offerteaanvraag) en de goedgekeurde raming die bij het project is gevoegd.

Indien integendeel het gemiddelde van de regelmatige offertes – berekend volgens het geldende KB betreffende de overheidsopdrachten – lager ligt dan de goedgekeurde raming die bij het ontwerp gevoegd is, met 15 % verminderd, legt het ontwerpteam de aanbestedende overheid een verantwoording van dit verschil voor.

III.7.4 Begrotingscontrole tijdens de uitvoering van de werken

Tijdens de uitvoering van de werken worden door het studieteam – zonder honorariumtoeslag – aan de aanbestedende overheid voorstellen gedaan die de compensatie toelaten van de eventuele verrekeningen van meerwerk die het gevolg zijn van onnauwkeurigheden, hiaten, nalatigheden of fouten in zijn studie of in de technische coördinatie van de studies, en dit zonder wijziging van het programma noch afbreuk aan de architecturale en technische kwaliteit van het ontwerp.

Om het verloop van eventuele wijzigingen (meerwerken-minwerken en bijhorende compensaties) gedurende de uitvoering van de werken te volgen houdt het studieteam het overzicht bij per lot. Dit overzicht wordt wekelijks voorgelegd.

IV. DE PROJECTDEFINITIE

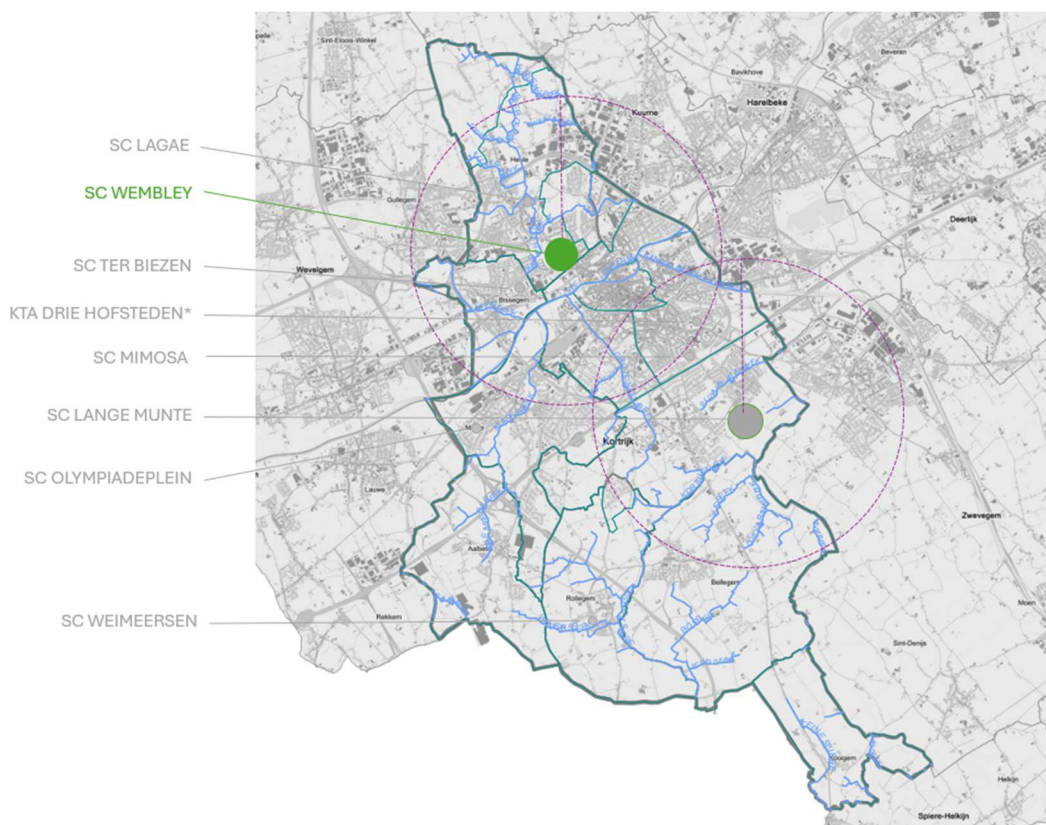
IV.1 De context van de opdracht

Om ons sterk uitgebouwd sportpatrimonium in de toekomst op een verantwoorde, kwalitatieve en duurzame manier te exploiteren, gaan we uit van enkele grote principes. Hierbij wordt een evenwicht gezocht tussen centralisatie van de (top/competitie)sportsites, en een optimale regionale spreiding van de overige sportcentra.

Kortrijk is een **'urban village'**. Groot genoeg om groots te zijn in haar beleid en een centrumrol te vervullen ten aanzien van de regio. Klein genoeg om snel een netwerk uit te bouwen, samen te werken, maar ook fysiek met interne en externe partners samen te huizen. Vanuit die gedachte is delen van infrastructuur en daar waar nodig centraliseren van functies (dienstverlening) steeds een vertrekpunt. Sterke, inhoudelijk verbonden of complementaire hubs vormen een meerwaarde i.f.v. efficiënte exploitatie maar ook i.f.v. betere samenwerking en mooie kruisbestuiving tussen teams/partners.

Kortrijk is een **'echte 15-minutenstad'** door haar schaalgrootte. Hier interpretern we de 15' stad als mogelijkheid om vanuit diverse kernen in max. 15' de (decentrale) dienstverlening met de fiets kunnen bereiken.

Het stedelijk sportcentrum Wembley situeert zich in het noorden van Kortrijk, in de deelgemeente Heule, en fungeert niet alleen als sportcentrum, maar ook als groene long met een parkfunctie, m.a.w. een 'sportpark'.



Figuur: situering Sportcentrum Wembley op grondgebied Kortrijk en haar 15-minuten bereik

Competitiesport met de mogelijkheid tot differentiatie voor individuele toptalenten

De lokale sportclubs op SC Wembley zetten algemeen in op competitiesport, maar beschikken soms over enkele toptalenten. Zij zien deze graag zo lang mogelijk binnen hun club functioneren, zonder daarbij in te boeten op een kwalitatieve opleiding op niveau.

Hierbij streven we ernaar om de sportieve basisinfrastructuur voor het beoefenen van competitiesport zoveel mogelijk aan te bieden en in het programma op te nemen. Voor de (extra-)sportieve infrastructuur nodig voor

een topsportwerking (zoals fitnesszaal, kabinet kinesist, ...) zullen de clubs met hun toptalenten doorverwezen worden naar de nieuwe faciliteiten in het oefencentrum van KV Kortrijk (dat net naast SC Wembley ligt).

Onder competitiesport begrijpen we een structurele werking waarbij een sportclub deelneemt aan georganiseerde (jeugd)competitie met wedstrijden, maar niet op topniveau. Het prestatie-element is hier wel nog belangrijk. Op gebied van sportinfrastructuur gaat het om een sportaccommodatie die tegemoetkomt aan de vraag om te voldoen aan de algemene kwaliteitseisen van de sportbonden van de sportclubs die er actief zijn.

Gebruikers

SC Wembley richt zich - naast voetbal op de buitenvelden - vooral op **individuele sporten**. Het sportcentrum is de thuisbasis van onder meer de lokale atletiekclub en de turnvereniging. Daarnaast heeft ook de judoclub en juditsuclub hier zijn thuisbasis. De site ligt ook net naast het Guldensporenstadion van KV Kortrijk, waar de eerste ploeg traint. De trainingsfaciliteiten in het nieuwe oefencentrum Guldensporenstadion kunnen volgens afspraak ook gebruikt worden door de toptalenten van de sportclubs op SC Wembley.



SC Wembley wordt dan ook aanzien als een site waar de individuele sporten zoveel als mogelijk gebundeld wordt. Ter ondersteuning hiervan staat centraal op het domein op vandaag een turnhal en een dienstgebouw met een kleine judozaal en kleedkamerfaciliteiten. Daarbuiten bevinden zich verschillende buitensportterreinen. Er is ook een speelplein aanwezig en een parking voor 400 wagens.

Aanpalend aan de site werd recent een urban sportcentrum met sportsbar geopend door een private speler, met padel- en petanquefaciliteiten.

De opdracht:

De opdracht omvat **het ontwerp en de realisatie** van een toekomstgericht **sportcomplex** op de site van het stedelijk sportcentrum Wembley in Heule (Kortrijk). Het huidige sportgebouw – bestaande uit een hal uit de jaren '60 en een aanpalend facilitatengebouw uit 2002 – voldoet niet langer aan de hedendaagse vereisten op vlak van sporttechnische infrastructuur, comfort, duurzaamheid en functionaliteit.

Gezien de verouderde staat van het geheel en de ambitie om Wembley uit te bouwen tot tweede kwalitatieve competitie-sportsite van de stad, wordt een **grondige herontwikkeling van de site** beoogd.

Hieronder in hoofdstukken IV.2 en IV.3 wordt de context geschetst waarbinnen deze herontwikkeling zich moet inpassen.

IV.2 Omgevingsaanleg, Masterplan Sportpark Wembley & De Groene Verbinding

Dit hoofdstuk biedt informatie met betrekking tot het 'project fiets- en groenstructuur Kortrijk Noord (De Groene Verbinding)' waarbinnen studieopdracht SC Wembley een schakel is.

Belangrijke info voor de kandidaten: het masterplan en de startnota (opgemaakt in kader van een fietsfondsprocedure) gaan nog uit van het **behoud van het huidige gebouw** van het sportcentrum, en een uitbreiding aan dit gebouw. Nieuwe beleidskeuzes hebben geleid tot een grotere totaalaanpak van het sportcentrum, en tot voorliggende studieopdracht. De principes uit de documenten blijven echter gelden, het gebouw dient zich in te passen in deze visie. De documenten van 'De Groene Verbinding' en het masterplan dienen met deze kennis gelezen te worden.

Inleiding ruimere context

In respectievelijk 2006, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en 2014, een gemeenteraadsbeslissing, nam de stad Kortrijk het standpunt in niet langer achter de realisatie te staan van autoverbindingen op de reservatiestroken van de N50c en de N328. Sindsdien werd een invulling van die reservatiestroken als fiets- en groenstructuur onderzocht, met de Molenstraat als belangrijke verbinding tussen beiden. Sinds 2021 wordt, via de lopende studieopdracht gegund aan Arcadis, stelselmatig uitvoering gegeven aan de fiets- en groenstructuur in het noorden van Kortrijk.

Voor het overkoepelende concept werd uitgegaan van het park als een belangrijk onderdeel voor de stedelijke revival en een kans om kwaliteitsvolle fietsinfrastructuur te combineren met een groene omgeving. Stadsdelen worden met elkaar verbonden, fysieke en mentale barrières verdwijnen en er ontstaan kansen voor sociale en ruimtelijke interactie. De gevrijwaarde ruimte in het noorden van Kortrijk, door de aanwezigheid van de oude reservatiestroken, biedt een uitzonderlijke opportuniteit om een ruimtelijk verbindend en structurerend landschappelijk raamwerk te realiseren. Deze potentie werd reeds in 'Kortrijk 2025' als de stadsmagneet 'Noordelijke cluster' omschreven.

Het concept richt zich op de gehele Groene Verbinding waaraan de ontwerpen van de afzonderlijke deelgebieden worden opgehangen. De uitbouw van een betekenisvol parkstelsel als drager van een duurzame stedelijkheid in het noorden van Kortrijk wordt hiermee naar voor geschoven. Het principe van het parkstelsel komt neer op het vormen van een verbindend geheel van groenvoorzieningen verspreid over de stad, die de ruimtelijke groei van de stad of een stadsdeel structureert én omwonenden en gebruikers ruime ervaringen biedt. Het centrale uitgangspunt is het creëren van een groene publieke ruimte als long en decompressie van de stedelijke omgeving.

Met het parkstelsel worden 6 meerwaarden beoogd, vanuit het streven naar een fysieke en mentale nabijheid van groen:

1. Natuur op wandelafstand
2. Veilig en autoluw fietsen
3. Publieke functies gericht naar het park
4. Stedelijke parkcultuur
5. Bereikbaar regionaal landschap
6. Ecologische en klimaatrobuuste stad

Om tot een samenhangend en tegelijk divers parkstelsel te komen, wordt ingezet op 5 strategieën:

1. Verbindende landschappelijke bouwstenen
2. Diversiteit in de deelruimtes
3. Fietspoorten die verbinden, verknopen en opladen
4. Corridors die stad en landschap met elkaar verbinden
5. Verankering en interactie met het omliggende stedelijke weefsel

Masterplan Sportpark Wembley en omgeving (2019)

MASTERPLAN 'SPORTPARK WEMBLEY EN OMGEVING'



Onderdelen Masterplan

Paarse contour = deelgebied sportpark Wembley

- 1 Verbindende fiets- en groenstructuur met laagdrempelige beweeg-elementen
- 2 Groene lobben met ruimte voor speelsporten
- 3 Uitbreiding en optimalisatie centraal gebouw
- 4 Sportkamer atletiek: renovatie en uitbreiding atletiekpiste van 6 naar 8 banen + renovatie tribune
- 5 Nieuwe sportkamer met bijkomend voetbalveld (natuurgras) en overgangszone met recreatief sporten
- 6 Herinrichting Leynvaalsstraat ifv. verbinding richting deelgebied Molenstraat
- 7 Nieuwe parking thv. de Kortrijksestraat
- 8 Locatie voor private padel-petancheclub
- 9 Korte termijn: realisatie oefencomplex A-kern KVK op site Guldensporenstadion + ingebruikname bijkomend veld op sportpark Wembley

Lange termijn: herontwikkeling site Guldensporenstadion

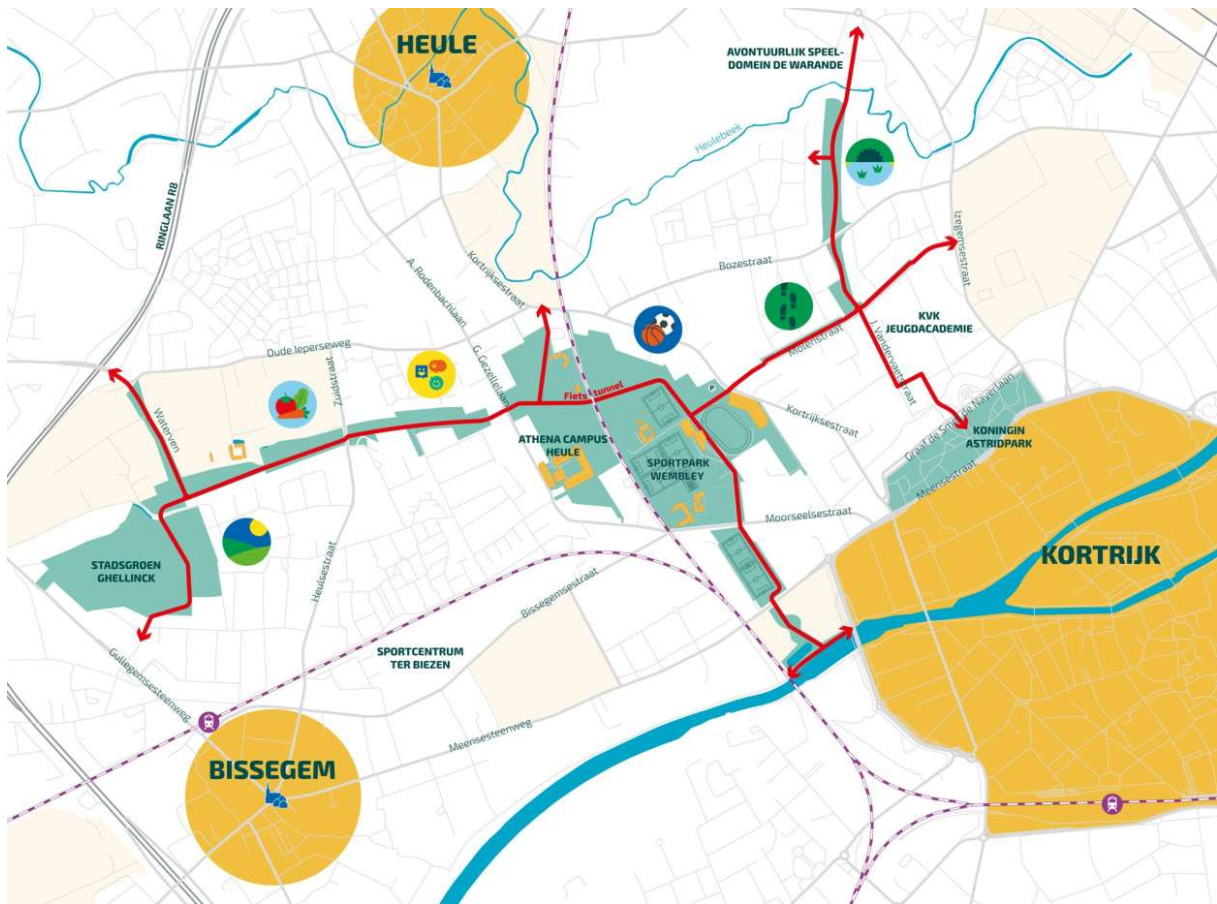
Figuur: beeld uit masterplan Sportpark Wembley (2019)

Er werd een masterplan (zie **bijlage 2: Masterplan sportpark Wembley en omgeving**) opgemaakt voor de sportcampus en zijn omgeving als kader voor de toekomstige ontwikkelingen in het projectgebied zodat een stedelijk sportpark kan uitgebouwd worden dat verbonden is met zijn omgeving. De huidige ingesloten sportcampus wordt een open sportpark en zal zich als stedelijk ankerpunt inbedden in de ruimere fiets- en groenstructuur in het noorden van Kortrijk.

Met als ambitie een sportpark te creëren dat verbonden en toegankelijk is, met ruimte voor kwalitatieve uitbouw van sportclubs, laagdrempelige mogelijkheden tot bewegen en een groen karakter, werd het masterplan opgebouwd uit volgende ruimtelijke principes:

- groene ruggengraat als verbindend element
- groene lobben met mogelijkheden voor speelsporten
- overgangszones met mogelijkheden voor recreatief sporten
- sportkamers voor sporten in de strikte zin
- geclusterd parkeren
- gebouwen clusteren

De Groene Verbinding (2021 - ...)



Begin 2021 werd het **studiebureau Arcadis** aangesteld voor de opdracht 'Fiets-groenstructuur Kortrijk Noord', beter bekend als De Groene Verbinding. Deze **lopende studieopdracht** heeft als doelstelling de realisatie van een robuuste fiets- en groenstructuur in het noorden van Kortrijk, en omvat 2 fasen:

Fase 1 – de opmaak van een overkoepelend concept en, omwille van het statuut als Fietssnelweg en Bovenlokale Functionele Fietsroute (fietsfondsprocedure), twee startnota's. Met de conceptschets en de startnota's werden de principes vastgelegd en keuzes gemaakt om tot een doordacht, samenhangend en complementair verhaal te komen. Deze fase is afgerond (zie **bijlages 3a en 3b: De Groene verbinding**).

Het fietsfonds komt tussenbeide voor de realisatie van de fietsinfrastructuur. De startnota werd goedgekeurd door de projectstuurgroep op 25 januari 2022 én door het college van burgemeester en schepenen op 21 maart 2022. Deze startnota beschrijft de planningscontext, ontwerprichtlijnen en gebiedsgerichte inrichtingsprincipes voor fietsers, o.a. in het groen en ter hoogte van kruispunten.

Ontwerprichtlijnen:

- Een vrijliggende functionele fietsverbinding van 4 meter breed, verhard en verlicht
- Schrikstroken langs weersijden van het fietspad van 1 meter, en ruimte voor infiltratie
- Een gescheiden infrastructuur voor fietsers en voetgangers
- ...

Gebiedsgerichte principes met betrekking tot sportpark Wembley ter hoogte van het (huidige) sportgebouw:

- De startnota weerhoudt de liggingvariant waarbij het fietspad tussen sportgebouw en tribune wordt geleid. Het is een rechtlijnig en duidelijk leesbaar tracé, de fietsstructuur en de groenstructuur blijven met elkaar verbonden en er is geen inname van private percelen nodig. De voorkeur gaat uit naar het afgebakend fietspad met een duidelijk onderscheid tussen de fietsverbinding en de naastliggende zones voor voetgangers. Er worden ook duidelijke oversteekplaatsen van het westelijk deel van de site naar de atletiekpiste ingericht die zijn gekoppeld aan de ingangen. Dit is de meest veilige oplossing voor alle

gebruikers van de site, zowel de doorgaande fietsers als de lokale gebruikers. Bij de opmaak van de projectnota zal worden gezocht naar snelheidsremmende maatregelen.

Fase 2 – per deelgebied het verfijnen van de conceptschets en de startnota's tot en met de effectieve realisatie op terrein. Het deelgebied tussen de Kortrijksestraat, de Moorseelestraat en de Guido Gezellelaan wordt als het **open sportpark Wembley** gepercipieerd, met ruimte voor zowel formele- als informele sport-, beweeg- en spelelementen. De huidige eerder gesloten sportcampus wordt als onderdeel van de groenstructuur tot een open sportpark uitgebouwd met zachte functionele en recreatieve verbindingen, als belangrijke schakel in het fiets- en groennetwerk. Het deelgebied wordt op die manier sterker met zijn omgeving verknoopt. Het open sportpark is vrij toegankelijk voor (professionele, amateur en hobby) sporters, omwonenden en passanten én richt zich niet enkel tot sportactiviteiten. Elementen zoals een ontmoetingsplek, speelruimte, een joggingpad en vrij toegankelijke sport- en beweegelementen vinden er een plek én geven aanleiding tot bewegen, recreatie, zorgen voor dynamiek en vormen een laagdrempelige opstap naar sporten (al dan niet in clubverband).

Binnen deelgebied sportpark Wembley wordt uitgegaan van een **gefaseerde uitwerking**, met als eerste fase de omgevingsaanleg rondom de sportclub Garrincha als poort tot sportpark Wembley en de ruimere Groene Verbinding. Eén van de volgende fases omvat de zone tussen de Leynvaalsstraat en de Moorseelestraat (= huidige sportcampus Wembley). Omwille van de nog te bepalen inplanting van het sportgebouw én vanuit de ambitie de site integraal te benaderen, werd ervoor gekozen om deze zone binnen de studieopdracht van Arcadis **parallel en in synergie** te laten verlopen met een studieopdracht voor het gebouw. M.a.w. zal een **wissel- en samenwerking tussen de verschillende opdrachten én ontwerpteams** cruciaal zijn.

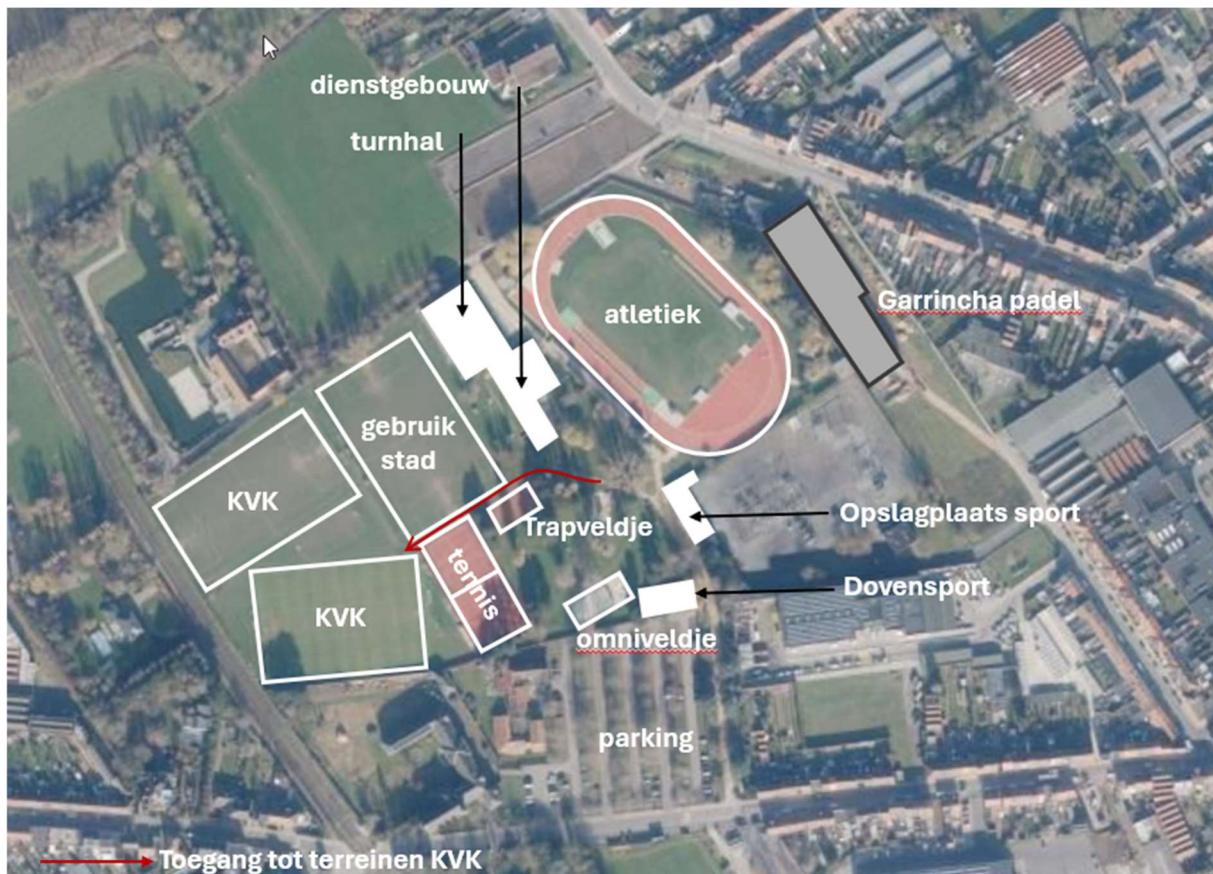
IV.3 Inplanting SC Wembley en omgevingsaanleg binnen studieopdracht

Inplanting:

Het terrein is op vandaag reeds ingericht als sportcentrum met indoor en outdoor sportfaciliteiten. Volgende 'componenten' zijn aanwezig en maken deel uit van de herinrichtingsoefening van de site:

- De turnhal (bouwjaar 1968)
- Het aanpalende dienstgebouw (bouwjaar 2002)
- 1 voetbalveld
- 2 tennisvelden
- 1 trapveldje
- Een speelzone
- Meerdere bomenclusters

Op de site bevinden zich ook nog de voetbalvelden van KVK, de atletiekpiste, een omniveldje, een speelzone, een opslagplaats van de sportdienst, en een oude conciërgewoning dat als clublokaal dient voor een dovensportclub. Deze componenten liggen buiten het aangeduide bouwveld en worden niet aangepakt.



Figuur: huidige inplanting indoor en outdoor faciliteiten

Hieronder worden de verschillende onderdelen of componenten overlopen met hun karakteristieken en belangrijke randvoorwaarden.

De componenten:

- De turnhal

De hal werd ontworpen door stadsarchitect S.E. Coigné, en opgericht in 1968. Kenmerkend zijn de houten gelamelleerde spanten van Kortrijks bedrijf Kunstwerkstede gebroeders De Coene.

De onderste delen van de spanten die zich buiten het beschermd volume bevinden vertonen tekenen van vermolming. De bouwschil van de hal is sterk verouderd, en grote delen van de wandbekleding bevat asbest. Het thermisch comfort van de hal is beneden alle peil, er wordt occasioneel verwarmd met erg luidruchtige gastoestellen die op grote hoogte in de hal hangen. Er is geen interactie met buiten, er is geen ruimte voor publiekswerking. De hal beantwoordt niet meer aan de hedendaagse eisen van een turnhal, en al zeker niet voor een hal waar gesport wordt op competitieniveau.

Beschikbare info: (zie bijlages 5.a tot en met 5.e)

- conditiestaatmeting (2021)
- postinterventiedossier – consolidatie van de samengestelde spanten (def.opl 2007)
- asbestinventaris (2006)
- energielabel (2024)
- constructietekeningen (1968)

- Het dienstgebouw

Het eerste dienstgebouw, opgetrokken in 1968, werd in 2002 vervangen door het huidige gebouw. Dit bestaat enerzijds uit een gedeelte met groepskleedkamers, scheidsrechterlokalen, sanitair, een EHBO lokaal en een

stooklokaal, en anderzijds uit een judozaal met twee tatami-matten. Beide delen worden door elkaar gescheiden door een inkomhal met zaalwachterlokaal.

Het gebouw is opgetrokken uit degelijke materialen, waarvan sommigen nog voor herbruik in aanmerking komen. De technische installaties zijn echter verouderd, waardoor de onderhoudsdiensten regelmatig met gebreken te maken krijgen. De daken zijn ook verouderd en vragen doorgedreven herstelwerk. Een renovatie van het gebouw zou te verantwoorden zijn, maar in het kader van de ruimere reorganisatie en vernieuwing van het sportcentrum neemt het gebouw een waardevolle locatie in die mogelijk beter benut kan worden voor nieuwe infrastructuur. Bovendien bevindt de judozaal zich binnen de 25-meterzone die in het kader van *De Groene Verbinding* als open, groene strook ingericht zal worden. Daarom wordt aangestuurd op de sloop van dit bouwdeel.

Beschikbare info:(zie bijlages 6.a en 6.b)

- conditiestaatmeting (2021)
- uitvoeringsdossier (2002)

- Buitensportinfrastructuur:

Het voetbalveld net ten westen van de turnhal is in beheer van de stad. Dit is een natuurgrasveld, en kan tijdens de wintermaanden slechts beperkt gebruikt worden. De ondergrond is snel verzadigd waardoor intensief gebruik zou leiden tot te veel beschadiging van het terrein. De sportdienst wenst het natuurgras-voetbalveld daarom om te vormen naar een kunstgrasveld. De omvorming vraagt een volledige heraanleg, wat de gelegenheid biedt om de precieze ligging van het veld binnen het bouwveld te heroverwegen. Behoud op de huidige locatie wordt als volwaardig scenario beschouwd, onder meer om het veld tijdens de overgangsperiode bespeelbaar te houden. (middelen om de nieuwe aanleg te doen zijn nog niet beschikbaar deze legislatuur) Een verplaatsing kan echter worden overwogen indien dit bijdraagt aan een optimale positionering van het nieuwe gebouw en de algehele organisatie van de site.

De twee bestaande tennisvelden hebben hun technische levensduur bereikt en kunnen worden verwijderd. Deze moeten niet meer opnieuw aangelegd worden.

Het derde tennisveld, dat momenteel tijdelijk dienstdoet als trapveldje, bevindt zich in gelijkaardige toestand en mag eveneens worden geëlimineerd.

- Groenstructuur en bomen

De site heeft een groen parkachtig karakter, met volgroeide hoogstambomen. Dit zijn voornamelijk gekandelaberde wilgen, die het einde van hun levenscyclus hebben bereikt. Naast de wilgen zijn er ook enkele Italiaanse populieren en zwarte dennen aanwezig. Een aanzienlijk deel van deze bomen bevinden zich binnen het opgegeven bouwveld. Binnen de opdracht wordt gevraagd de inplanting van de gebouwen en de sportvelden eventueel te herdenken. Indien binnen deze herpositionering het noodzakelijk is om bepaalde clusters van bomen te vellen, kan dit mits goede motivatie over de algehele organisatie van de site en zijn gebouwen en sportvelden.

Daarbij blijft het behoud van het groene karakter van de site een belangrijke randvoorwaarde. Waar bomen worden verwijderd, is duurzame compensatie vereist, gericht op het versterken van het groene karakter en het realiseren van een langetermijn bestendiging van de beplanting. De impact van ingrepen op het bomenbestand dient bovendien bekeken te worden binnen het ruimer verhaal van zowel bouwproject Wembley als masterplan sportpark Wembley.

Hierbij verwijzen we ook naar het Masterplan bomen van stad Kortrijk. <https://www.kortrijk.be/masterplan-bomen>

In het algemeen is een verjonging van het bomenbestand in ieder geval wenselijk, aangezien een groot deel van de bestaande bomen zichtbaar aftakelt en binnen een termijn van 10 jaar grotendeels dreigt af te sterven.

Het bouwveld en de (her)inplanting van de componenten.

Op het terrein is een bouwveld afgebakend. Dit is schematisch aangeduid op de luchtfoto met een witte stippellijn, en opgenomen in de aangeleverde DWG (**bijlage 1: Opmetingsplan DWG met aanduiding bouwveld**).



Figuur: afbakening bouwveld

In de opdracht wordt gevraagd om het vernieuwde sportcentrum binnen het aangeduide bouwveld in te passen, rekening houdend met alle randvoorwaarden van de verschillende componenten zoals hierboven opgelijst.

Dit houdt in dat een deelse, of volledige herschikking of organisatie van de componenten kan voorgesteld worden, en dit op een gemotiveerde wijze. Een volledige herschikking kan, indien dit voor de organisatie van de site, organisatie van de gebruikersstromen, de inplanting en oriëntatie van het gebouw, etc... de beste oplossing blijkt te zijn.

Het herpositioneren wordt evenwel niet opgedrongen als voorkeurspiste, immers kan behoud van turnhal en voetbalveld tijdens de bouwwerken van nieuwe bouwdelen het voordeel bieden dat deze nog gebruikt kunnen worden. Het herschikken van het voetbalveld (en de hal) dient met andere woorden aantoonbare voordelen te hebben tegenover behoud van hun positie.

Inplanting en randvoorwaarden De Groene Verbinding

Bij de inplanting van het gebouw moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de geplande realisatie van een bovenlokaal fietsnetwerk tussen de atletiekpiste en het gebouw, als onderdeel van het stadsvernieuwingsproject *De Groene Verbinding (DGV)*. De startnota bepaalt dat een 40 meter brede groene strook vrij moet blijven van gebouwen, waar het ruimtelijk mogelijk is. Ter hoogte van de gebouwen op site Wembley wordt hiervan afgeweken en wordt dit vernaauwd tot 25 meter. De locatie van deze strook is verankerd in het project DGV via de startnota, en kan niet meer gewijzigd worden.

Deze groenstructuur maakt onderdeel uit van het stedelijk groennetwerk. Op niveau van de sportcampus zorgt deze ervoor dat het parkachtig karakter van de site overal beleefbaar is. Hierbinnen wordt het fietspad aangelegd.

Binnen deze strook worden geen gebouwen toegelaten. Enkel als de bestaande gebouwen zodanig worden aangepast dat ze een visueel open en doorwaadbaar karakter verkrijgen, mogen ze binnen de strook blijven bestaan. De judo-hal wordt echter gezien als een dermate storend volume (insnoering van de groene doorsteek), waardoor deze gesloopt dient te worden.

Om de mogelijkheden voor eventuele herpositionering van het voetbalveld zo breed mogelijk te houden, wordt toegestaan dat de groenstrook plaatselijk beperkt/minimaal mag ingenomen worden door het voetbalveld, en dit maximaal voor de korte kant van het veld (kopse zijde). De langse zijde zou in de groenstrook opnieuw een te grote insnoering betekenen.

Het nieuwe sportcentrum kan een rol spelen in de organisatie van de verschillende circulatiestromen op de site, waarbij conflicten tussen sportgebruikers en fietsverkeer vermeden en/of slim opgelost moeten worden. Een volledige overkapping van de 25 meter strook is hierbij niet toegestaan, maar plaatselijke beperkte connecties met de atletiektribune zijn denkbaar.

Bij de inplanting van gebouwen of sportinfrastructuur dient de toegang met gemotoriseerd verkeer tot de terreinen van KVK steeds gewaarborgd worden. (toegangspoort is gesitueerd tussen het voetbalveld van de stad en de tennisvelden)

De effectieve aanleg van het nieuwe voetbalveld maakt geen deel uit van de opdracht, maar de positionering en ruimtelijke integratie ervan wel.

Het bouwveld is in die zin voldoende ruim bepaald, om:

- meer vrijheid te bieden voor de inplanting van nieuwe bouwdelen
- te streven naar optimale oriëntatie van de gebouwen ten gunste van bouwfysische/bouwtechnische aspecten
- flexibiliteit te behouden voor de eventuele herpositionering van het voetbalveld
- Positionering ten opzichte van 'De Groene Verbinding' en de stromen van gebruikers van de site optimaal te organiseren
- ruimte te laten voor eventuele hergebruik of herbestemming van bestaande infrastructuur

Rekening houdend met bovenstaande voorwaarden kan de site georganiseerd worden. Hierdoor kan de relatie tussen sportgebouw en omliggende sportfaciliteiten geherdefinieerd worden, alsook de relatie met de atletiekpiste, de fiets- en wandelverbindingen, de speelzone, etc. Bijzondere aandacht dient te gaan naar de stromen van sporters/bezoekers in relatie tot het bovenlokaal fietsnetwerk.

Omgevingsaanleg binnen de studieopdracht

Van het ontwerpteam wordt een inplantingsplan van het omliggende bouwveld verwacht, met intekening van alle componenten. Dit zal in offertefase als doel hebben om de haalbaarheid van de inplanting van het gebouw te beoordelen. In de ontwerpfase zal het overleg met studiebureau Arcadis (studiebureau voor opdracht 'sportpark Wembley') opgestart worden, om in synergie de beide opdrachten uit te werken.

Binnen deze studieopdracht wordt in verder ontwerp tot en met uitvoering de omgevingsaanleg voorzien dat zich onmiddellijk aanpalend aan het gebouw bevindt. Dit wil zeggen, een strook van cca 10 a 15 meter rondom het gebouw waarbinnen de toegangen, aansluitingen met de ruimere omgeving, brandweerweg, etc kunnen gerealiseerd worden, met als doel de integratie van het gebouw in zijn omgeving te garanderen.

IV.4 Ambitieniveau

We lichten enkele thema's uit waarvoor we het ambitieniveau extra onder de aandacht willen brengen:

a. Duurzaamheid als ontwerptool

Als publieke opdrachtgever willen wij dat duurzaamheid niet als bijkomende eis, maar als kernkwaliteit van het ontwerp wordt benaderd. Daarom zetten wij in op een ambitieuze toepassing van de **duurzaamheidsmeter GRO**.

GRO wordt in dit project gebruikt als een geïntegreerd beoordelingsinstrument dat ontwerpers stimuleert om brede duurzaamheidsambities te realiseren: van energie, materialen en water tot mobiliteit, ruimtegebruik, gezondheid en veerkracht.

Wij beschouwen GRO niet enkel als een beoordelingsinstrument op het einde van een traject, maar als een **ontwerptool** die vanaf de start keuzes richting geeft, en helpt bij het maken van robuuste, sobere en langetermijnbestendige ontwerpbeslissingen.

De globale ambitie de wie nastreven is **'beter'** in de GRO-duurzaamheidsmeter.

Prioritaire GRO-criteria			
Thema	Criterium	Omschrijving	Ambitieniveau
ENERGIE	ENE 1	Primair energieverbruik (excl. PV)	beter
CIRCULAIR BOUWEN	CIRC 1	Recuperatie	beter
CIRCULAIR BOUWEN	CIRC 4	Levenscyclusanalyse	beter
BEHEER&ONDERHOUD	LCC 1	Onderhoudsvriendelijk ontwerpen	beter
BEHEER&ONDERHOUD	LCC 2	Schoonmaakbewust ontwerpen	beter

Zie ook **bijlage 8.a en 8.b**: *context-analyse (level 0)* en *01 Overzichtsfile – tabblad project-specifieke toepassing GRO*.

b. Sufficiëntie als leidend principe

In dit project nemen wij 'sufficiëntie' als leidend principe: het streven naar 'genoeg' in plaats van 'meer'. Dit houdt in dat we ontwerpteams uitnodigen om radicaal na te denken over wat noodzakelijk is, en tegelijk te zoeken naar eenvoudige, robuuste en betekenisvolle oplossingen die zo min mogelijk beslag leggen op grondstoffen, ruimte en technologie.

We verwachten dat het ontwerpteam bewuste keuzes maakt die gericht zijn op het beperken van materiaal- en energiegebruik, overdimensionering en overprogrammering, en technische of esthetische overdaad. Tegelijk vragen we aandacht voor kwaliteit, gebruiksgemak, aanpasbaarheid en sociale meerwaarde.

We verwachten daarbij een diepgaande reflectie over hoe we een gebouw kunnen maken dat klimaatrobuust is met zo weinig mogelijk technieken. Dit betekent dat performantie niet voortkomt uit technologische oplossingen, maar uit de architecturale basiskeuzes: de juiste inplanting en oriëntatie, een doordachte materialisatie, en een evenwichtige verhouding tussen translucient en opaak. We geloven dat dergelijke efficiënte ontwerpen enkel kunnen ontstaan vanuit een ontwerpbenadering die vertrekt bij het potentieel van eenvoud en beperking. We willen samenwerken met een team dat efficiëntie en klimaatrobuustheid vanuit de ontwerpstrategie zelf belichaamt.

c. Circulaire strategie

In het kader van duurzaamheid en circulair bouwen wordt de ontwerpteams gevraagd bewust om te gaan met de bestaande sportinfrastructuur op de site. Verschillende ontwerpstrategieën worden opengelaten, met als meest voor de hand liggende piste de sloop en herbouw van het bestaande sportcomplex. Deze benadering sluit aan bij de ambitie om een compact, performant en toekomstgericht gebouw te realiseren, dat beantwoordt aan hoge eisen inzake energieprestaties, ruimtelijke efficiëntie en levensduur. Alternatief kan ook behoud of hergebruik van (delen van) de bestaande infrastructuur onderzocht worden, op voorwaarde dat kan worden aangetoond dat de beoogde duurzaamheids- en functionaliteitsdoelstellingen alsnog gehaald worden. Nieuwbouw is te verantwoorden indien de milieu-impact aantoonbaar gecompenseerd wordt door een substantiële meerwaarde op het vlak van energie-efficiëntie, efficiëntie en ecologische performantie. De ontwerpkeuzes worden aantoonbaar gemotiveerd op basis van eenvoudige rekenmethodieken. Daarbij wordt onderbouwd:

- waarom bepaalde bestaande onderdelen worden hergebruikt of niet,
- waarom gekozen wordt voor een compact gebouw dan wel een campusmodel,
- en waarom deze keuzes een waardevolle strategie vormen binnen de ontwerpopdracht.

Het ontwerp toont hoe wordt ingezet op de R-ladder (Refuse, Reduce, Reuse, Recycle, ...) en hoe dit in het totaalconcept wordt geïntegreerd.

Er wordt niet expliciet verwacht dat de bestaande spanten op de site een tweede leven krijgen. De keuze tot behoud, hergebruik of sloop maakt echter wel deel uit van de totale ontwerpvisie. De manier waarop elementen behouden worden, is geen louter cijfermatige oefening, maar een visuele en maatschappelijke vertaling van de principes van Re-use.

Behoud mag dus geen gimmick zijn en mag niet ten koste gaan van de functionaliteit of efficiëntie van het gebouw of de site.

Indien bestaande structuren behouden worden, moet dit aantoonbaar bijdragen aan:

- een hogere score op de R-ladder in het geheel van de opdracht,
- een sterkere uitstraling van het project,
- een verrijkte binnen- en buitenbeleving,
- een maatschappelijke meerwaarde voor de gebruikers en omgeving.
- een efficiënt goedwerkend sportgebouw
- een projectbegroting in balans

d. Toegankelijkheid:

Stad Kortrijk streeft naar een kwalitatieve sportsite dat beantwoordt aan hedendaagse eisen. Daarbij nemen we integrale toegankelijkheid als einddoel, zodat iedereen zich zelfstandig, veilig en comfortabel in onze leefomgeving kan bewegen.

Een resultaat dat voldoet aan de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid is een basisvereiste, maar het einddoel moet heel wat verder gaan dan dat.

Doel: Het doel is om een kwaliteitsvol toegankelijk bouwproject te realiseren voor alle gebruikers: sporter, toeschouwer, begeleider (ouder), scheidsrechter of trainer en personeel ongeacht hun beperking, fysiek, sensorieel of verstandelijk. Bied steeds geïntegreerde oplossingen aan, geen categorieke aanpassingen. De inschrijver zorgt voor een integraal toegankelijk ontwerp van de buitenaanleg, het gebouw en de inrichting. Dit betekent:

- Het **kwaliteitslabel Toegankelijke Sportinfrastructuur** is ons streefdoel. Er zijn drie kwaliteitsniveau's. We streven **niveau A++** (uitstekend toegankelijk) na. Voor die integrale toegankelijkheid vertrekken we vanuit een gelijkwaardigheidsprincipe, eigen aan de ontwerpfilosofie 'Ontwerpen voor iedereen'. Deze inclusieve visie betreft iedereen; op elke leeftijd, in alle omstandigheden, met of zonder handicap. Het zorgt voor een resultaat dat iedereen makkelijk kan bereiken, betreden, begrijpen en gebruiken. Dat geeft grote voordelen op vlak van gebruikscomfort en beleving. De inschrijver zorgt dat het kwaliteitslabel behaald wordt. Hiervoor gebruikt hij deze instrumenten: het 'ontwerpinstrument toegankelijke sportinfrastructuur' met toegankelijkheidsnormen voor sportinfrastructuur en alle achtergrondinformatie die te vinden is op www.sport.vlaanderen/toegankelijkesportinfrastructuur. De Tool toegankelijk sportinfrastructuur van Sport Vlaanderen wordt als basis gebruikt. Criterium SOC3 binnen de GRO wordt daarom aangevinkt maar niet opgevolgd.
- De inschrijver houdt rekening met toegankelijkheid vanaf het eerste concept en blijft er tijdens het hele ontwerpverloop aandacht aan besteden. Dit wil zeggen dat niet enkel de structurele aspecten, maar ook inrichting, afwerking en detaillering moet meegenomen worden.
- Specifiek voor dit project richten we ons op het begrippenkader van Sport Vlaanderen, uitgewerkt door het **Beleidsnetwerk Inclusie In en Door Sport (BIIND Sport)**. We bestemmen SC Wembley als sportgebouw met '**sport als doel**', en meer specifiek voor 'breedtesport met focus op allen'.
- In afspraak met de bouwheer krijgt het winnend team een begeleidingstraject van Inter, het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen. De toegankelijkheid wordt afgetoetst in alle stappen van het ontwerp- en bouwproces. Dit betekent dat er in alle fases van het ontwerp (voorontwerp, aanvraag omgevingsvergunning, aanbesteding en uitvoering) de plannen telkens met Inter dienen overlopen te worden en hun advies dient verwerkt te worden in het ontwerp.

- De omgevingsaanleg inbegrepen in deze opdracht wordt eveneens integraal toegankelijk ontworpen.

Bij een normaal verloop van het project zal de inschrijver minstens bij de volgende fasen Inter raadplegen:

- Tijdens de fase van de voorstudie: (basisontwerp), voorontwerp en definitief voorontwerp.
- Tijdens de fase van omgevingsvergunningsaanvraag
- Tijdens de uitvoeringsfase:
 - Opvolging afwerkingsdetaillering
 - Detailtekeningen en technische fiches

e. Ambitieniveau sport

Eerder dan een topsportsite gaan we voor een 'top' sportsite, een site waar competitiesport en breedtesport hand in hand gaan, en waar lokaal toptalent kan worden ontdekt en gestimuleerd.

Concreet vertaalt dit zich in de faciliteiten zoals hieronder opgelijst bij 'Programma'.

Op vlak van faciliteiten richten we ons niet op internationale richtlijnen van vb het IOC, maar wel op goede basisvoorzieningen volgens nationale bondseisen.

Er worden geen faciliteiten voorzien voor ondersteunende infrastructuur, zoals een fitnessruimte, verzorgingsruimtes, onderzoeksruimtes... er is geen technologische prestatie-monitoring. Voor de (extra-)sportieve infrastructuur nodig voor een topsportwerking zullen de clubs met hun toptalenten doorverwezen worden naar de nieuwe faciliteiten in het oefencentrum van KV Kortrijk (dat net naast SC Wembley ligt).

Naast de dagelijkse werking van clubs, scholen en individuele sporters, kunnen er op jaarbasis volgende soort evenementen plaatsvinden:

- Atletiekmeetings
 - 2x/ jaar: cca 200 atleten, cca 450 publiek
 - 1x/jaar: cca 700 atleten, cca 750 publiek (gespreid over de meeting)
- Kortrijk Loopt
 - 1x / jaar
 - 3000 lopers
 - 1000 bezoekers
- Turnfeest
 - 1x/ jaar
 - 1500 bezoekers over ganse weekend

De infrastructuur moet een evenement van cca 450 bezoekers kunnen opvangen. Voor de eenmalige evenementen met een groter piekaantal bezoekers kan er beroep gedaan worden op extra geplaatste faciliteiten (tenten, mobiele sanitaire blokken,...)

Concreet wil dit zeggen dat voor publiekswerking de inkomhal en polyvalente ruimte worden ingezet. Sanitaire voorzieningen voor publiek moeten ook een piek van 450 bezoekers kunnen opvangen. De kleedkamers zoals voorzien in de projectdefinitie voldoen om deze evenementen te huisvesten.

IV.5 'Wembley basis' en 'Wembley Plus'

Bij grote (nieuw)bouwprojecten zoomen we steeds even uit en screenen de werking en de levensduur van al onze sportinfrastructuur. Op deze manier trachten we nog opportuniteiten of kansen in de toekomst te laten boven drijven.

Binnen deze oefening is beslist om de vechtsportfaciliteiten die vandaag in SC Mimosa zijn gehuisvest, mee op te nemen in het nieuwe programma. Zo bundelen we alle vechtsportfaciliteiten op één plek in de stad.

Ook binnen deze oefening wordt Sportcentrum Lagae gescreend. Dit sportcentrum ligt op 2 km van site Wembley. De levensduur (bouwkundig én vastgoedmatig) van deze site wordt in vraag gesteld. De functies van SC Lagae moeten op (middel)lange termijn kunnen bijgebouwd worden bij SC Wembley.

Het ontwerp dient dus expliciet rekening te houden met de mogelijkheid tot **uitbreiding** van het gebouw met een tweede sporthal en een bijkomende multisportzaal, inclusief de noodzakelijke ondersteunende functies (zoals kleedruimtes, sanitaire voorzieningen, bergruimtes, enz.). Dergelijke uitbreiding kan in de breedte (aanpalend) of in de hoogte (verticaal). Dit vereist dat het ontwerp strategisch en doordacht omgaat met de positionering van hoofdentrees, circulatiekernen, technische ruimtes, dragende structuren en andere bouwkundige elementen. Reeds in het basisontwerp wordt verwacht dat deze uitbreidbaarheid ruimtelijk en technisch wordt voorbereid, zodat toekomstige aanpassingen met minimale ingrepen gerealiseerd kunnen worden.

Structuur, circulatie en technische infrastructuur (verticale schachten, leidingen, technische ruimtes, etc.) moeten zodanig worden voorzien dat latere uitbreidingen **minimaal ingrijpend** zijn op de bestaande infrastructuur.

Er wordt verwacht dat het ontwerpsteam **scenario's of principeschetsen** aanreikt die aantonen hoe uitbreiding mogelijk is (bijv. aanpalend, bovenop, gekoppeld via gang, etc.).

Daarom wordt hieronder in hoofdstuk 'gewenste programma' een onderscheid gemaakt tussen 'Wembley Basis' en 'Wembley Plus'.

Wembley Basis bevat het programma dat binnen deze studieopdracht moet gerealiseerd worden. Het opgegeven budget is enkel toereikend voor het gedeelte 'basis'. Voor het programma dat deel uitmaakt van 'Wembley Plus' is op heden geen bouwbudget voorzien.

Bij aanvang van de studieopdracht, en bij aanvang van elke volgende fase, deelt de opdrachtgever mee of de uitwerking van 'Wembley Plus' verder mee in de studieopdracht wordt meegenomen. Per fase waarin 'Wembley Plus' wordt meegenomen voor verdere uitwerking, wordt het corresponderende ereloon voor die fase ook toegekend, volgens dezelfde modaliteiten als opgelijst in deel II Contractuele bepalingen, hoofdstuk II.8 Ereloon. Hierbij wordt het ereloon bepaald op basis van het ramingsbedrag van de werken.

Van zodra er door de opdrachtgever beslist wordt, bij aanvang van een volgende fase, dat 'Wembley Plus' niet verder wordt meegenomen voor uitwerking, wordt er ook geen verdere ereloon toegekend, noch kan er dan aanspraak gemaakt worden op een schadevergoeding.

IV.6 Programma – Wembley Basis

Inleiding:

Het programma van Wembley Basis bevat volgende onderdelen:

- een **turnhal met uitschuifbare tribune**,
- een **vechtsporthal** met ruimte voor 6 tatami's,
- een **omnizaal**,
- een **polyvalente cafetaria-ruimte**,
- en alle noodzakelijke ondersteunende voorzieningen (individuele en groepskleedkamers, sanitair, stafruimtes, scheidsrechterslokalen, bergingen, fietsenstalling etc.).

De sportinfrastructuur wordt zodanig ontworpen dat ze:

- **multifunctioneel inzetbaar** is voor diverse sportdisciplines en gebruikersgroepen (gymnastiekclubs, vechtsportverenigingen, scholen, multisportclubs, voetbalclubs, ongebonden sporters, enz.), binnen de grenzen van het sporttechnisch toelaatbare (bv. turnhal met deels verplaatsbare toestellen, deel van de vechtsporthal bruikbaar voor andere groepslessen, omnizaal met deelbare opstelling).
- De maatvoering, akoestiek, vloerafwerking, bergingsmogelijkheden en daglichttoetreding moeten een **diversiteit aan gebruiksvormen** mogelijk maken.
- Waar mogelijk kunnen **verplaatsbare wanden of flexibele scheidingen** ingezet te worden om het ruimtegebruik te optimaliseren en aan te passen aan wisselende behoeften.
- Het ontwerp moet inspelen op **seizoensgebonden gebruik**, piekmomenten en verschillende gebruikersgroepen (clubsporters, ongebonden sporters, scholen, etc.).

- **toegankelijk en bruikbaar**; het gebouw ondersteunt niet enkel georganiseerde sportclubs, maar is ook toegankelijk voor ongebonden sporters en passanten die gebruik maken van de outdoor sportinfrastructuur.
- Niet-sportfuncties (zoals polyvalente ruimte, ontvangstruimtes) dienen eveneens **meervoudig bruikbaar** te zijn, ook buiten de sportcontext (evenementen, buurtinitiatieven, informatiesessies...).
- inspeelt op **hedendaagse noden en toekomstige ontwikkelingen**, zoals de verwachte uitbreiding van het sportcomplex.
- **Duurzaam** is; zowel op vlak van materiaalgebruik, levensduur van het gebouw en energieverbruik, met als doel een fossielvrije en bijna-energie neutrale (BEN) of zelfs energiepositieve sportinfrastructuur te realiseren.

Daarnaast maakt ook de **renovatie van de buitentribune** aan de atletiekpiste deel uit van de opgave. Hierbij moet rekening worden gehouden met:

- een vlotte en logische relatie tussen de tribune, de kleed- en berguimtes en de atletiekinfrastructuur;
- een goede zichtrelatie met de omliggende fiets- en groenstructuur, in lijn met de openheid en landschappelijke integratie die het masterplan voorstaat.

Het ontwerp moet afgestemd zijn op de noden van:

- o Gymnastiekclubs (recreatief en competitief)
- o Vechtsportverenigingen
- o Multisportverenigingen
- o Scholen
- o Voetbalclubs op de aanpalende terreinen
- o Ongebonden sporters (gebruikers van outdoorvoorzieningen en kleedkamers)
- o Bezoekers en supporters
- o Stafleden en vrijwilligers

Deze opdracht overstijgt de loutere vervanging van infrastructuur: het ontwerpteam wordt gevraagd een gebouw te realiseren dat **een centrale, verbindende rol opneemt binnen een multifunctioneel, duurzaam en dynamisch sportpark**, ingebed in het bredere stedelijk weefsel van Kortrijk.

Hieronder worden de verschillende onderdelen van het programma overlopen:

IV.6.1 SPORTVLOER

A. Turnhal

➤ Sportvloer

Beschrijving:

De ruimte moet voldoende groot en functioneel zijn om alle toestellen te kunnen plaatsen die nodig zijn voor een kwalitatieve werking van de turnclub binnen de disciplines toestelturnen, tumbling en trampoline. Op strategische locaties moeten hiervoor ook (val)kuilen in de vloer worden geïntegreerd. Natuurlijk licht draagt bij aan een aangename binnenbeleving, maar er moet eveneens de mogelijkheid tot volledige verduistering voorzien worden om lichteffecten tijdens shows te kunnen garanderen.

Om de beleving op de site te versterken, is het aanbevolen om de relatie tussen binnen en buiten te maximaliseren: zien sporten doet sporten. Tegelijk moet visuele inkijk met de nodige zorg behandeld worden, aangezien de gebruikers van de hal vaak jonge turn(st)ers zijn voor wie privacy belangrijk is. Het is een meerwaarde wanneer ouders de sporters kunnen volgen zonder zich in de zaal zelf te bevinden.

Bij de inplanting van de zaal moet er rekening gehouden worden met verhuis van groot materiaal. Bij evenementen of bij aankoop van nieuw materiaal moeten grote stukken (denk aan een turnbalk van 5 meter lang) in en uit de zaal kunnen getransporteerd worden.

Specificaties:

- Oppervlakte: 1338 m²
 - Toestelturnen: 878 vierkante meter
Hierbij is een minimumlengte nodig van 35 meter.
 - Tumbling: 150 vierkante meter
Hierbij is een minimumlengte nodig van 42 meter.
 - Trampoline: 310 vierkante meter
Deze zone bevat ruimte voor 4 trampolines, die op vloerniveau worden voorzien.
Onder de trampolines zijn valkuilen van 1,2 meter diepte.
- Hoogte: 7 m vrije hoogte
- De zaal heeft minstens de verhouding van 44 meter op 24 meter, zodat een latere omvorming van turnhal naar sporthal mogelijk is.
- Uitschuifbare tribune
Beschrijving:
De tribune is vooral evenementieel bedoeld, tijdens trainingsdagen dient ze ingeschoven te worden om extra trainingsruimte te creëren. De capaciteit bedraagt minstens 350 personen. Er moet een mogelijkheid zijn om de tribune rij per rij uit te schuiven.
De oppervlakte van de tribune is inbegrepen in de bovenvermelde oppervlakte van de sportvloer, en wordt zo geplaatst dat ze kan uitschuiven over de zone van het toestelturnen.
- Berging
Aanpalend aan de turnhal en rechtstreeks bereikbaar vanuit de turnhal is een berging van 110 vierkante meter voor groot sportief materiaal.

B. Vechtsportthal

- Sportvloer
Beschrijving:
De vechtsportthal bestaat uit twee aanpalende zalen, namelijk een grote zaal met vier tatami's (vechtsportmatten) en een kleine zaal met twee tatami's.
De tatami's worden in een kader gelegd, zodat de matten niet schuiven. In de grote zaal wordt er onder de tatami's een dempende onderbouw voorzien.
In de kleine zaal zijn de tatami's (sporadisch) wegneembaar.
Voldoende daglicht en binnen-buitenrelatie is gewenst.
Er dient rekening gehouden te worden met een beperkte ruimte binnen in de grote zaal, waar ouders de trainingen kunnen volgen, aanpalend aan de ingang van de ruimte. Dit kan zich vertalen in een verbreding aan één zijde van de zaal met een strook van cca anderhalve meter diep.

Specificaties:

- Grote zaal: Er dienen 4 tatami's in een vierkant gelegd te worden van in totaal 22 bij 22 meter. Deze moeten in de helft kunnen gescheiden worden door middel van een gordijn.
- Kleine zaal: De 2 tatami's worden in een rechthoek gelegd worden van 11 bij 22 meter.
- Vrije hoogte: 3,5 meter
- Beide zalen moeten voorzien worden van spiegels aan 1 wand.
- De zalen dienen toegankelijk te zijn via dubbele deuren, zodat groot materiaal makkelijk kan binnen en buiten gebracht worden.
- Berging
 - Er moeten lockers aanwezig zijn om persoonlijk materiaal veilig op te bergen. In de vechtsportzaal mogen dit kleine lockers zijn geschikt voor het opbergen van portefeuilles, gsm, sleutels,...
 - Aanpalend aan de vechtsportzaal is een berging van 40 vierkante meter voor groot sportief materiaal voor de verschillende clubs en algemeen materiaal.

- In deze berging dient ook een kastenwand ingebouwd zodat de verschillende clubs hun materiaal kunnen bergen.

IV.6.2 FACILITAIRE RUIMTES

C. Sanitair

➤ Publiek sanitair (1^e linie)

Omschrijving:

Het sanitair bevindt zich centraal in het gebouw en takt aan op de circulatieruimtes voor het publiek. De primaire gebruikers zijn het publiek en het personeel van het sportcentrum. Naast het dagelijks gebruik moeten de publieke sanitaire voorzieningen een piek van 450 bezoekers kunnen opvangen, bijvoorbeeld voor een atletiekmeeting (buitenactiviteit) of turnfeest (binnenactiviteit).

Specificaties:

- Toiletten (m/v) 10 stuks
- Toiletten miva (m/v) 2 stuks
- Urinoirs 8 stuks

➤ Sanitair gebruikers (2^e linie)

Omschrijving:

Het sanitair bevindt zich in de buurt van de kleedkamers. De primaire gebruikers zijn de sporters zelf. Deze zone ligt, net als de kleedkamers, wat afgescheiden van de circulatieruimtes voor het publiek.

Specificaties:

- Toiletten (m/v) 10 stuks
- Toiletten miva (m/v) 2 stuks
- Urinoirs 10 stuks

D. Kleedkamers

➤ Groepskleedkamers

Omschrijving:

De kleedkamers (met eigen groepsdouches) kunnen volledig los van elkaar gebruikt worden zonder dat er interferentie kan optreden met gebruikers van een andere kleedkamer. Er is met andere woorden geen interne connectie gewenst.

Er kan worden nagedacht over clustering van groepen kleedkamers met aparte circulatie, om bijvoorbeeld een opdeling te kunnen maken tussen groepen met verschillende genders of leeftijden. Directe inkijk in kleedkamers bij het opendoen van een deur dient vermeden te worden. Het is een meerwaarde indien 4 kleedkamers ook rechtstreeks naar buiten kunnen uitgeven, zodat de gebruikers van outdoor accommodatie niet met vuile schoenen/kledij in de gangen binnen het gebouw hoeven te komen.

Specificaties:

- Afmetingen: 5m x 6m
- Inclusief groepsdouche voor 6 personen
- Uitrusting: lavabo met spiegel – geen toilet
- Aantal: 10 stuks

➤ Individuele kleedkamers

Omschrijving:

De individuele kleedkamers bevinden zich in de nabijheid van de groepskleedkamers, en kunnen ook gemakkelijk van buitenaf bereikt worden. Hier kunnen individuen zich apart omkleden (cf. zwembadmodel kleedcabines), de kleedcabines geven ook uit op individuele douches.

Specificaties:

- 6 kleedcabines
- 6 douchecabines
- Scheidsrechterskleedkamers
Omschrijving: in deze kleine kleedkamers kunnen scheidsrechters zich omkleden en de administratie van de wedstrijden verzorgen.

Specificaties:

- Afmetingen: 3m x 2m
- Aantal: 2
- inclusief individuele douche
- 1 bureau en 2 stoelen als vast meubilair

E. Sportzaalmedewerkerslokaal

Omschrijving:

Deze ruimte ligt vrij centraal in het gebouw, aansluitend aan de inkomhal. Het is de bedoeling dat de sportzaalmedewerkers van deze plaats een strategisch overzicht hebben over de site en het eerste aanspreekpunt vormen voor de bezoekers. Daarom zouden bezoekers automatisch dit lokaal moeten voorbijgaan wanneer ze naar een sportlokaal gaan.

Specificaties:

- Oppervlakte: 48m²
- Het lokaal bestaat uit twee delen:
 - het onthaalgedeelte, maximaal beglaasd om een goed overzicht en visibiliteit te waarborgen. Deze ruimte is ook de onthaalruimte voor de medewerkers en bevat 2 werkplekken en een balie.
 - Achterliggend is de persoonlijke ruimte met kleine uitgeruste keuken, eettafel voor 8 personen en voldoende lockers.

IV.6.3 MULTI

F. Polyvalente ruimte met cateringmogelijkheden

Deze ruimte moet beschikken over de mogelijkheden om heel polyvalent ingezet te worden, voornamelijk voor extra-sportieve activiteiten die de clubwerking ondersteunen. Grotendeels wordt deze ruimte ingedeeld in een barruimte met berging en een polyvalent gedeelte. Connectie met de inkomhal en met het buitengedeelte van de sportsite (bijvoorbeeld via een terras) is gewenst.

➤ Polyvalent gedeelte

Omschrijving:

Deze ruimte moet als grote ruimte dienen als cafétaria bij grote evenementen of bv. infoavonden waar aan grote groepen presentaties gegeven worden. Maar er moet ook mogelijkheid zijn om de ruimte modulair op te delen in kleinere ruimtes die tijdelijk dienst doen als vergaderruimte, ontvangstruimte, bureelruimte,...

Specificaties:

- Oppervlakte: 160m²
- Modulair opdeelbaar in 3 kleinere ruimtes via een mobiele wand.
- Geluidsinstallatie, projectiemogelijkheden, voldoende data-verbindingen,...

➤ Bar/berging

Omschrijving:

Bar voor uitbating caf  taria bij grote evenementen of cateringmomenten + berging.

Specificaties:

- Oppervlakte bar: 10 m²
Tapinstallatie, frigo's, bergkasten voor glazen, tassen, borden, bestek,...
- Oppervlakte berging: 30 m²
Voor opslag drank- en eetvoorraad. In deze berging dient ook een kastenwand ingebouwd zodat de verschillende clubs hun materiaal kunnen bergen.

G. Inkomhal

Omschrijving:

De inkomhal dient als eerste onthaalruimte om de bezoekers een overzicht te geven op de faciliteiten. Ook dient deze rechtstreeks uit te geven op de ruimte van de sportzaalmedewerkers zodat zij automatisch als eerste aanspreekpunt aanzien worden.

Specificaties:

- Start van alle interne bewegwijzering.
- Ruimte voor diverse communicatiedragers (schermen, posters, flyers,...)

H. Overige

➤ EHBO

Er dient een klein lokaal voorzien te worden waar eerste hulp kan toegediend worden.

Specificaties:

- Oppervlakte: 6 vierkante meter
- Naast/bij het lokaal van de sportzaalmedewerkers

➤ Bergruimte

- Lockers:

Er moeten lockers aanwezig zijn om persoonlijk materiaal veilig op te bergen. De lockers moeten een standaard sporttas kunnen bevatten.

Capaciteit: 25 lockers

Deze dienen geplaatst te worden in de buurt van de kleedkamers, bij voorkeur dicht bij deze die uitgeven richting voetbalvelden. In de nabijheid van het lokaal van de sportzaalmedewerkers is een pluspunt.

- Bergruimte werkmateriaal binnen:

Algemene berging voor werkmateriaal voor algemene schoonmaak en onderhoud van de gebouwen (schrobzuigmachine, schoonmaakproducten, schoonmaakmateriaal,...)

- Oppervlakte: 25 m²

- Bergruimte trainingsmateriaal indoor clubs

- Bergruimte sportief en extra-sportief materiaal van de clubs die in het gebouw actief zijn
- Oppervlakte: 15 m²

- Bergruimte trainingsmateriaal outdoor clubs

- Bergruimte sportief en extra-sportief materiaal van de clubs die buiten het gebouw actief zijn
- Oppervlakte: 25 m²

➤ Fietsenstalling

We onderscheiden twee soorten fietsenstallingen:

- Voor het tewerkgesteld personeel wordt een inpandige fietsenstalling voorzien met een capaciteit van 10 fietsen. Dit behoort niet noodzakelijk tot het beschermd volume.
- Voor bezoekers worden er buitenstallingen voorzien ter hoogte van het gebouw
Capaciteit: 100 fietsen.

Voor bezoekersstallingen worden volgende vuistregels gehanteerd:

- Visuele connectie en sociale controle bij stallingen is gewenst. In een uithoekje of weggestopt worden stallingen minder gebruikt en is de veiligheid beperkter.
 - Fietzers stallen hun fiets zo dicht mogelijk bij de ingang. De flow van hoe mensen het gebouw betreden is belangrijk, de stallingen moeten hierbij in de buurt zijn.
 - De fietsstallingen zijn bij voorkeur (deels) overdekt en goed verlicht. Een overdekte fietsenstalling verhoogt het comfort en moedigt verplaatsingen per fiets aan.
 - De stad maakt gebruik van aanleunbeugels als stallingsprincipe. Deze hebben een hartafstand van 1,1 meter en kunnen gebruikt worden door 2 fietsen of door 1 buitenmaatse fiets (bakfiets).
- We voorzien bijkomend een spreiding van aanleunbeugels verdeeld over de ingangen van de site en op strategische plaatsen, zoals aan de ingang van de atletiekpiste en aan het omniveld. Dit wordt voorzien binnen studieopdracht Sportpark Wembley (Arcadis)

➤ Overdekte buitenruimte (is een extra'tje)

Sinds de COVID-pandemie is het populair om (private) sportgroeplessen in de publieke ruimte te organiseren. Vaak worden restruimtes, zoals onder bruggen, hiervoor gebruikt. Dit om jaar rond buiten te kunnen sporten.

Ook jeugdverenigingen zoeken overdekte buitenruimte op om buiten te kunnen spelen in alle weersomstandigheden. Het sportcentrum wordt in vakantieperiodes ook ingezet voor sportkampjes, georganiseerd door Sport Kortrijk.

Een overdekte 'buitensportruimte' met verharde ondergrond om vrij onder te spelen en sporten, is een meerwaarde, indien de opbouw/stapeling/schakeling van het gebouw en het bouwbudget dit toelaat.

IV.7 Programma – Wembley Plus

IV.7.1 SPORTVLOER Wembley Plus

Voor dit programma is geen bouwbudget voorzien binnen deze legislatuur. Echter dient het ontwerp rekening te houden met toekomstige uitbreidbaarheid met dit programma.

I. Sporthal

➤ Sportvloer

Beschrijving:

Het betreft een standaard sporthal met aangepaste sportvloer. De hal voldoet aan alle voorwaarden voor het spelen van volgende sporten: minivoetbal, basketbal, volleybal en badminton.

Specificaties:

- Afmetingen: lengte 44m x breedte 24m
- Oppervlakte: 1056m²
- Hoogte: 7 m vrije hoogte

➤ Berging

In de sporthal zelf een berging van 150 vierkante meter voor groot sportief materiaal voor de verschillende clubs en algemeen materiaal.

J. Omnihal

- Sportvloer
Deze ruimte voldoet aan alle voorwaarden om volgende sporten te beoefenen: vechtsporten, dans, tafeltennis.
- Oppervlakte: 300m²
- Berging
In de omnihal zelf een berging van 40 vierkante meter voor groot sportief materiaal voor de verschillende clubs en algemeen materiaal.

K. Kleedkamers

➤ Groepskleedkamers

Omschrijving:

De kleedkamers kunnen volledig los van elkaar gebruikt worden zonder dat er interferentie kan optreden met gebruikers van een andere kleedkamer. De kleedkamers zijn uitgerust met een lavabo met spiegel, maar niet met een toilet.

Specificaties:

- o Afmetingen: 5m x 6m
- o Aantal: 4
- o Inclusief groepsdouches voor 6 personen

➤ Scheidsrechterskleedkamers

Omschrijving: in deze kleine kleedkamers kunnen scheidsrechters zich omkleeden en de administratie van de wedstrijden verzorgen.

Specificaties:

- o Afmetingen: 3m x 2m
- o Aantal: 2
- o Individuele douche aanwezig
- o 1 bureau en 2 stoelen als vast meubilair

L. Sanitair

Sanitair gebruikers (2^e linie)

Omschrijving:

Het sanitair bevindt zich in de buurt van de kleedkamers. De primaire gebruikers zijn de sporters zelf. Deze zone ligt, net als de kleedkamers, wat afgescheiden van de circulatieruimtes voor het publiek.

Specificaties:

- Toiletten (m/v) 5 stuks
- Toiletten miva (m/v/) 2 stuks
- Urinoirs 5 stuks

M. Bergruimte werkmateriaal buiten

- Algemene berging voor machines en werkmateriaal voor algemeen onderhoud van de site buiten (zitmaaier, tractor, bosmaaier, schop, snoeischaar,...)
- Hier moet rekening gehouden worden met het feit dat er geen conflict mag ontstaan met bezoekers bij het uitrijden van de machines.
- Er moet een grote poort in om toe te laten de grote machines binnen te rijden.
- Oppervlakte: 300 m²

IV.7.2 Toegankelijkheid en gebruik gebouw

Openheid en integratie: Het gebouw ondersteunt niet enkel georganiseerde sportclubs, maar is ook toegankelijk voor ongebonden sporters en passanten die gebruik maken van de outdoor sportinfrastructuur.

Wegens de complexiteit van het gebruikersprofiel en de faciliteiten is het niet wenselijk om deze accommodatie onbeheerd ter beschikking te stellen. Dit zowel om functionele als om veiligheidsredenen. Vandaar dat tijdens het overgrote deel van de openingsuren ook zaalpersoneel aanwezig zal zijn.

Het doel is dan ook niet om het gebouw volledig digitaal toegankelijk te maken voor externen. Eerder willen we door combinatie van een beperkte digitale toegankelijkheid en slimme compartimentering van bepaalde zones in de gebouwen op strategisch haalbare momenten een deel van het gebouw ter beschikking te stellen voor de clubs. Bij outdoor evenementen worden dan weer vooral de inkomhal, polyvalente ruimte en sanitair opengesteld, terwijl de rest van het gebouw niet gebruikt wordt.

V. Bijlages:

1. Opmetingsplan DWG met aanduiding bouwveld (2022)
2. Masterplan sportpark Wembley en omgeving
3. De Groene Verbinding
 - a. Conceptschets
 - b. Startnota N328
 - c. Stadsvernieuwingsproject Konnecter
4. Infofiche SC Wembley – huidige site
 - Ter info: huidige infrastructuur
5. Info turnhal
 - a. conditiestaatmeting (2021)
 - b. postinterventiedossier – consolidatie van de samengestelde spanten (def.opl 2007)
 - c. asbestinventaris (2006)
 - d. energielabel (2024)
 - e. constructietekeningen (1968)
 - f. Grondsonderingen (2002)
6. Info dienstgebouw
 - a. conditiestaatmeting (2021)
 - b. uitvoeringsdossier (2002)
7. Beschrijving technische installaties en netwerkinfrastructuur - versie 2.0
8. GRO
 - a. contextanalyse (level 0)
 - b. 01 Overzichtsfile – tabblad project-specifieke toepassing GRO
9. Rekenblad projectparameters

VI. OFFERTEFORMULIER

PRIJSOFFERTE VOOR DE OPDRACHT MET ALS VOORWERP "SC WEMBLEY: STUDIEOPDRACHT VAN ONTWERP TOT EN MET UITVOERING"

Mededingingsprocedure met onderhandeling

Belangrijk: dit formulier dient volledig te worden ingevuld. Het totale offertebedrag moet zowel in cijfers als voluit geschreven worden opgegeven.

Natuurlijke persoon

Ondergetekende (naam en voornaam):

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Woonplaats (volledig adres):

Telefoon:

GSM:

Fax:

E-mail:

Contactpersoon:

Ofwel (1)

Rechtspersoon

De vennootschap (benaming, rechtsvorm):

Nationaliteit:

met maatschappelijke zetel te (volledig adres):

Telefoon:

GSM:

Fax:

E-mail:

Contactpersoon:

vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

(De gemachtigden voegen bij hun offerte de authentieke of onderhandse akte waaruit hun bevoegdheid blijkt of een gewaarmerkt afschrift van hun volmacht; zij kunnen zich ook beperken tot een verwijzing naar het nr. van de bijlage van het Belgisch Staatsblad waarin hun bevoegdheden zijn bekendgemaakt.)

Ofwel (1)

Combinatie van ondernemers (met inbegrip van de tijdelijke maatschap)

Naam en voornaam hetzij handelsnaam en rechtsvorm:

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Adres hetzij zetel:

Telefoon:

GSM:

E-mail:

Contactpersoon:

Naam en voornaam hetzij handelsnaam en rechtsvorm:

Hoedanigheid of beroep:

Nationaliteit:

Adres hetzij zetel:

Telefoon:

GSM:

E-mail:

Contactpersoon:

Deze gegevens telkens te vermelden voor elk van de deelnemers aan de combinatie.

De combinatie die wordt vertegenwoordigd door één van de deelnemers, met name:

VERBINDT OF VERBINDEN ZICH TOT UITVOERING VAN DE AANNEMING OVEREENKOMSTIG DE BEPALINGEN EN VOORWAARDEN VAN HET BESTEK VOOR BOVENGENOEMDE OVERHEIDSOPDRACHT (2025/3358):

tegen een vast ereloonpercentage van 11,00%

Algemene inlichtingen

Inschrijvingsnr. bij de RSZ.:

Ondernemingsnummer:

De inschrijver is een kmo:

Micro-onderneming / Kleine onderneming / Middelgrote onderneming / NEE (*doorhalen wat niet van toepassing is*) **(2)**

Onderaannemers

Er zullen onderaannemers worden aangewend: JA / NEE (*doorhalen wat niet van toepassing is*)

Personeel

Er wordt personeel tewerkgesteld dat onderworpen is aan de socialezekerheidswetgeving van een andere lidstaat van de Europese Unie:

JA / NEE (*doorhalen wat niet van toepassing is*)

Het betreft volgende EU-lidstaat:

Betalingen

De betalingen zullen geldig worden uitgevoerd door overschrijving op volgende rekening (IBAN/BIC)
..... van de financiële instelling geopend op naam van
.....

Bij de offerte te voegen documenten

Bij deze offerte zijn eveneens gevoegd:

- de documenten die het bestek verplicht over te leggen;
- de modellen, monsters en andere inlichtingen, die het bestek verplicht over te leggen.

Gedaan te

De

De inschrijver,

Naam en voornaam:

Functie:

(1) Doorhalen wat niet van toepassing is

(2) In de zin van de aanbeveling van de Europese Commissie van 6 mei 2003 betreffende de definitie van micro-, kleine en middelgrote ondernemingen.

Micro-ondernemingen: een onderneming met minder dan 10 werknemers en met een jaaromzet en/of jaarlijks balanstotaal van niet meer dan 2 miljoen euro.

Kleine ondernemingen: een onderneming met minder dan 50 werknemers en met een jaaromzet en/of jaarlijks balanstotaal van niet meer dan 10 miljoen euro.

Middelgrote ondernemingen: ondernemingen die micro noch klein zijn en met minder dan 250 personen werknemers en een jaaromzet van niet meer dan 50 miljoen euro en/of een jaarlijks balanstotaal van niet meer dan 43 miljoen euro.