B.

KATTEBERG-REGINA MUNDI. **GENK**

VISIE: **10 PRINCIPES (Gunningcriteria 1 & 2: a-f)**
1 Benutten van bestaande kwaliteiten
2 Ontsluiten van het potentieel
3 Openbare Ruimte: Structuur van hoven en hellingen
4 Voetgangers netwerk versterken
5 Hoogwaardig inrichting van de openbare ruimte
6 Sculptuurhof: programma in de openbare ruimte
7 Dynamiek creëren met het nieuwe programma
8 Holistische aanpak duurzaamheid (2a)
9 Fasering: impact en critische massa op korte termijn
10 Dynamische uitstraling

Bijlage 1: **MASTERPLAN (Gunningcriterium 1:c)**
c1 Illustratieve masterplan
c2 Plattegronden -01 - 02
c3 Plattegronden 03 - 08

Bijlage 2: **BOUWVOLUME / KOSTEN (Gunningcriteria 3:g-l)**
g Globale raming van bouwvolume en bouwkost
h Raming van de studiekosten ontwerpend onderzoek / masterplan
i Raming van de architectuur opdracht
j Kosten supervisie (regietariefen)
k Raming van het RUP
l Planning voor de kostenbeheersing

Bijlage 3: **STRUCTUUR / ORGANISATIE (Gunningcriteria 4:m-n)**
m Structuur, organisatie en planning van het werkproces
n Samenwerkingsverbanden

Bijlage 4: **PLANPROCES (Gunningcriteria 5:o)**
o Werkvoorstel verdere organisatie van het planproces

INHOUD

INLEIDING VISIE & MASTERPLAN.

Onze visie op het masterplan voor Katteburg-Regina Mundi bestaat uit een tiental principes. Deze zullen het basis vormen voor het eventueel ontwerpend onderzoek en het maken van een masterplan en RUP voor het gebied.

VISIE: 10 PRINCIPES

1. BENUTTEN VAN BESTAANDE KWALITEITEN

De belangrijkste bestaande kwaliteiten van het gebied worden opgenomen in, en vormen het basis voor het ontwerp. Deze zijn:

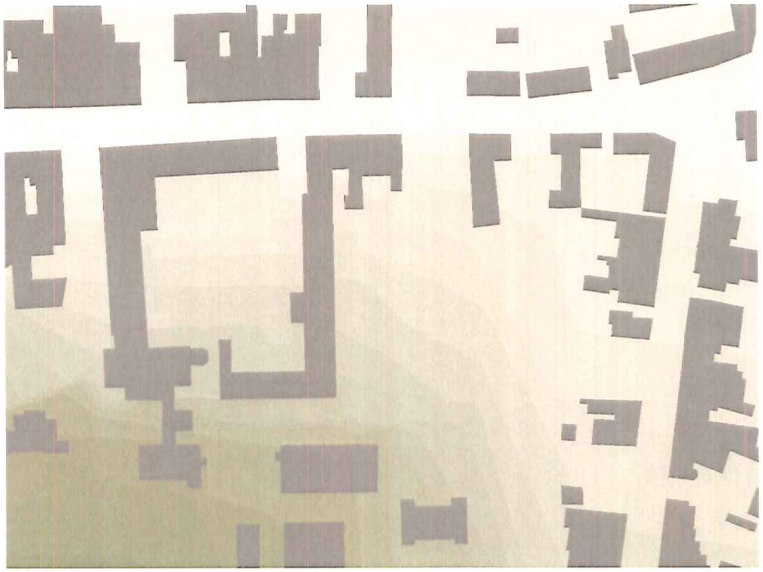
De Steilrand
Dit creëert een unieke topographie in het gebied een biedt de mogelijkheid om een unieke architectuur en openbare ruimte te genereren.

Ruimte van het hof
Het hof van Campus Regina Mundi is een bijzondere ruimte dat op dit moment geen deel uitmaakt van het netwerk van openbare ruimtes in de stad. Het hof biedt een schaal en een sfeer aan dat complimentair kan zijn voor de andere openbare ruimtes van Genk.

Bestaande gebouwen
De bestaande gebouwen variëren in kwaliteit. Echter de combinatie van oude gebouwen zorgt voor een interessante collage dat veel zegt over de geschiedenis van de stad.

Groene omgeving en volwassen groen
Het rijk volwassen groen, zowel de bomen op het hof van Regina Mundi als het bos in het zuiden, bieden bijzondere belevings- en gebruikskwaliteiten voor de toekomstige bewoners en bezoekers van Regina Mundi.

Combinatie van bestaande kwaliteiten
De combinatie van deze bestaande kwaliteiten biedt een unieke karakter van ruimte en bebouwing dat een goede basis vormt voor een nieuwe sfeervolle ontwikkeling. Wij zien het maken van een masterplan voor dit gebied als een soort meewerken aan die historische collage, en niet als het neerzetten van een nieuwe plan op een tabula rasa.



De Steilrand: Unieke topographie

Groene omgeving

Collage van gebouwen en bijzonder ruimte met volwassen groen

1. BENUTTEN VAN BESTAANDE KWALITEITEN

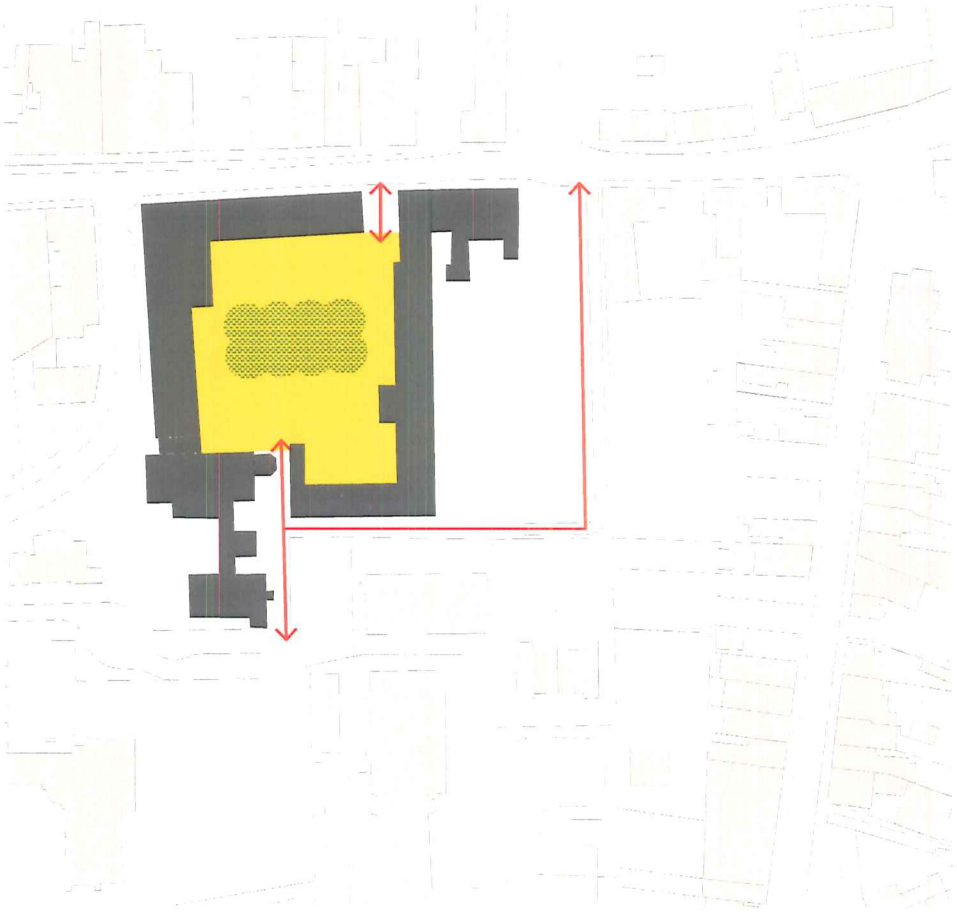
2. ONTSLUITEN VAN HET POTENTIEEL

De hof van Regina Mundi heeft het potentieel om een belangrijke ruimte van Genk te worden.

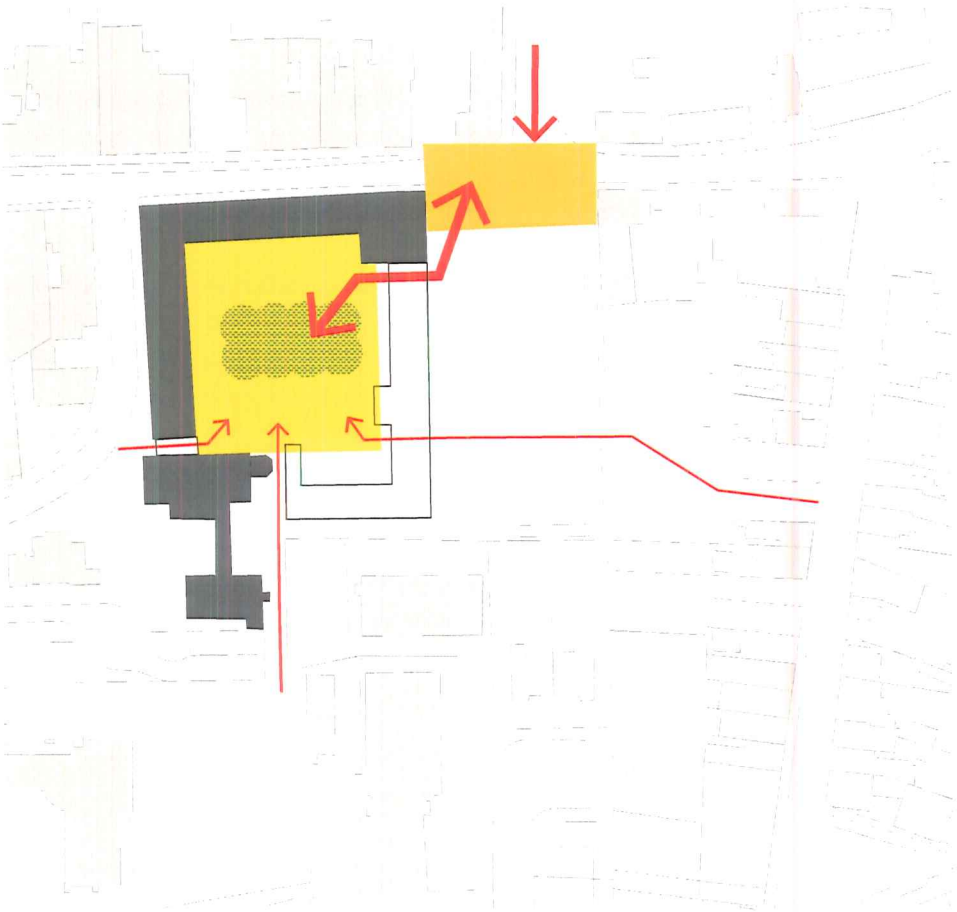
Hof gesloten vanuit het oosten
Op dit moment is het hof gesloten van de oostkant en heeft geen goede relatie met de Oostwest en Noorzuid assen van de stad. De hoofdingang is op dit moment vanuit het noorden maar heeft geen openbaar karakter.

Oost-gebouw niet van bijzondere kwaliteit
Van alle gebowen in het campus Regina Mundi is het oostelijk gebouw het minst waardevol, en het moelijkst om om te vormen naar een nieuwe functie.

Sloop van het oostelijk gebouw om het potentieel te ontsluiten
Het slopen van het oostelijk gebouw zal de mogelijkheid creeren om het complex te ontsluiten vanuit de noordoost hoek met een representatieve ingang op een nieuwe plein gelegen aan de belangrijke noord-zuid zichtlijn vanuit het centrum.



Kwaliteit van het hof is afgesloten van de stad



Oostelijk gebouw wordt gesloopt en het hof wordt ontsloten van de noordoost hoek

2. POTENTIEEL BEVRIJDEN

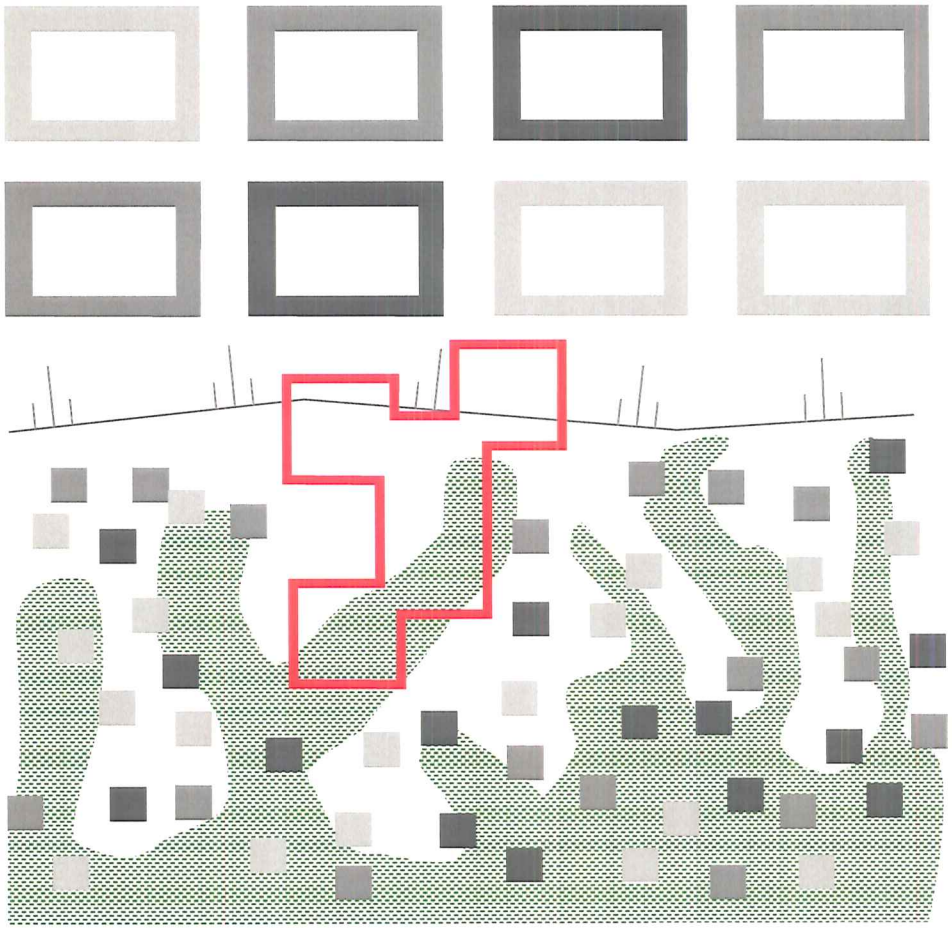
3. OR: STRUCTUUR VAN HOVEN EN HELLINGEN

De steilrand creert een bijzondere stedelijke morphologie in het gebied dat een ruimtelijke drager van het plan kan vormen.

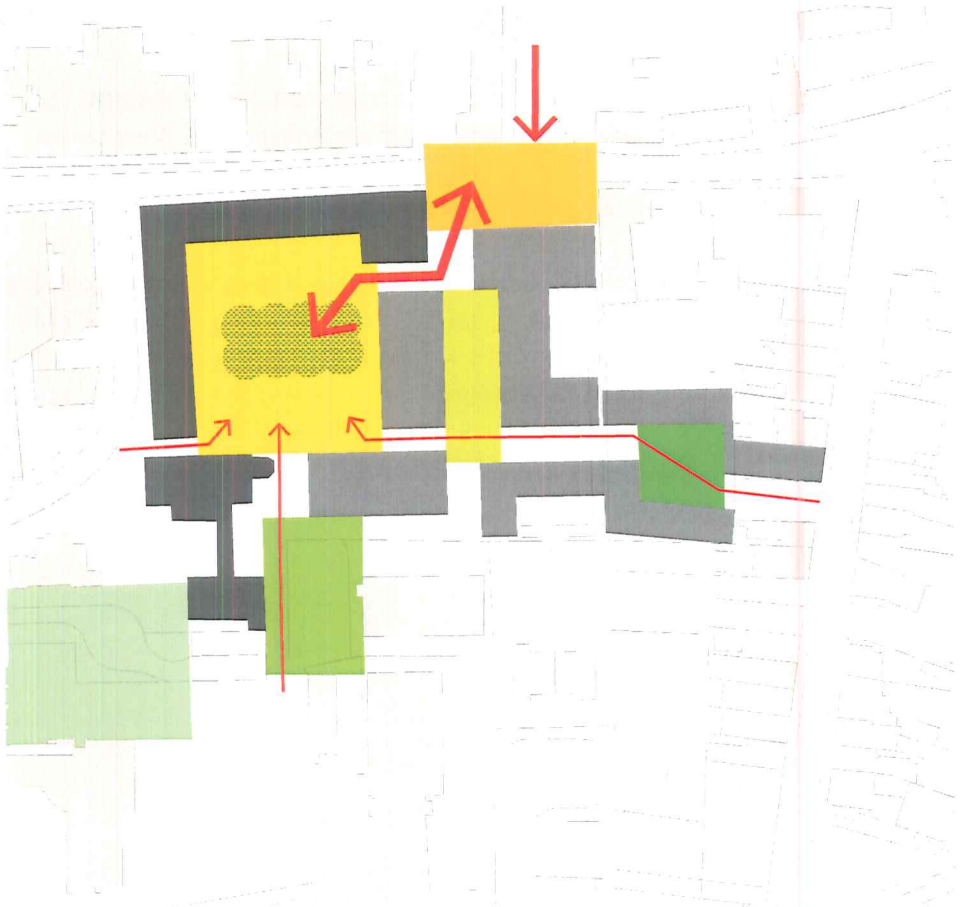
Steilrand bepaalt overgang in stedelijke morphologie
De aanwezigheid van de steilrand bepaalt de overgang in de morphologie: van stedelijke bouwblokken naar een suburbane structuur van objecten in het landschap naar het zuiden toe.

Hof en kloostergebouwen samen met de landschap eromheen vormen een 'in-between' morphologie van hoven en hellingen.
De bestaande gebouwen en ruimtes vormen en netwerk van hellingen en hoven met bijzonder karakter en kwaliteiten.

Gebruik deze morphologie voor het nieuwe structuur van de openbare ruimte
Door het structuur van hoven en hellingen te versterken en door te zetten, ontstaat een bijzonder structuur van beloopbare routes en plekken, die een ruimtelijke drager vormt van het plan.



Locatie bevindt zich op de overgang in stedelijk morphologie



De bestaande thema van hoven en helling wordt doorgezet en fungeert als drager van het masterplan

3. OR: STRUCTUUR VAN HOVEN EN HELLINGEN

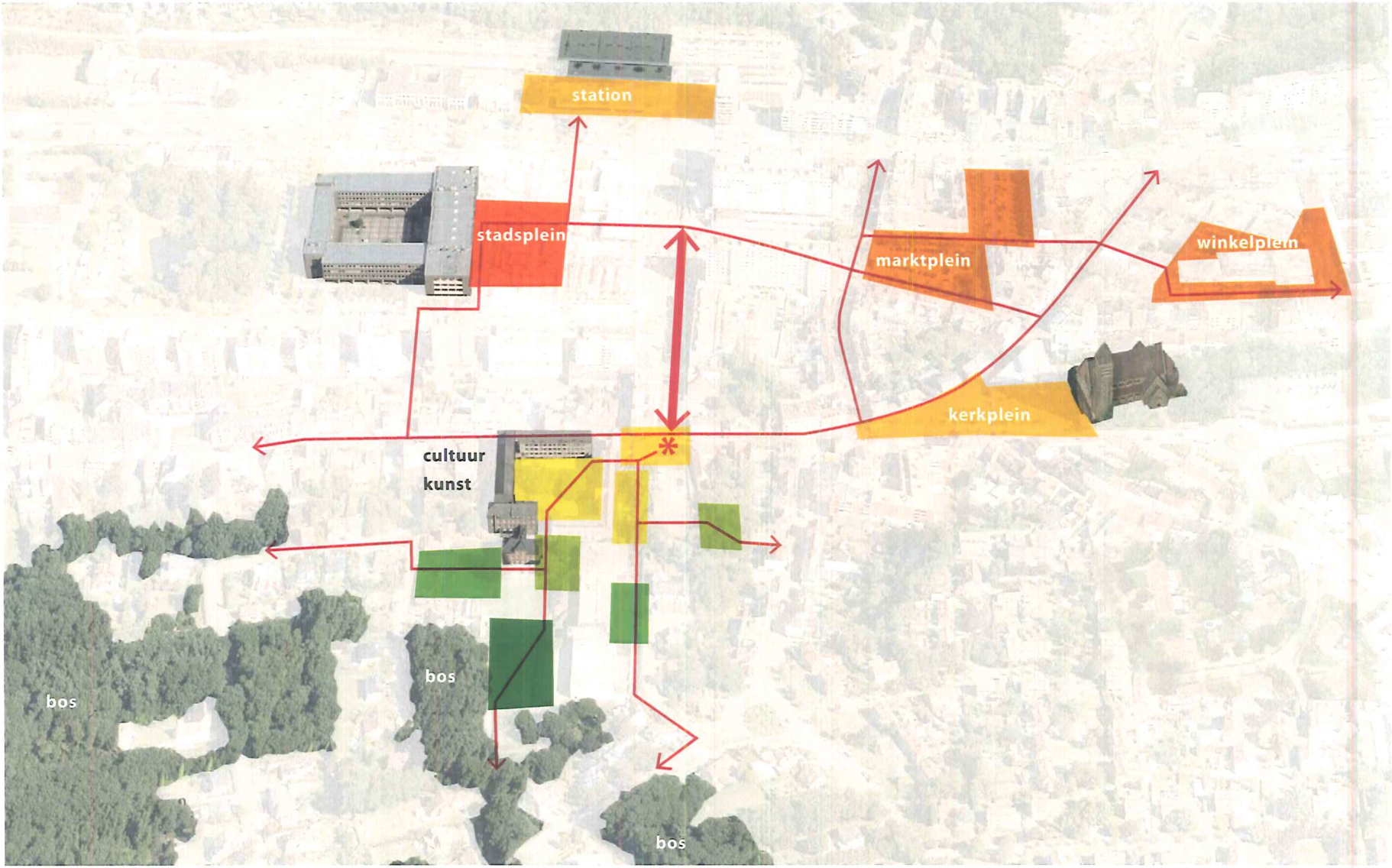
4. VOETGANGERSNETWERK VERSTERKEN MET EEN NIEUW PROGRAMMATISCH KNOOPPUNT

Het realiseren van nieuwe programma zal een positieve invloed hebben op het voetgangersnetwerk in het centrum.

Ontwikkeling vormt en nieuwe programmatische trekker in het centrum dat het voetgangersnetwerk versterkt
De nieuwe ontwikkeling zal een belangrijke trekker worden voor voetgangers en bezoekers in het centrum.

Noord-Zuid ontsluiting met het centrum wordt belangrijke route
In de toekomst, zal de noord-zuid ontsluiting met het centrum een belangrijke route worden. De plek waar deze route het Regina Mundi complex raakt wordt het belangrijkste punt in het nieuwe ontwerp.

Poortfunctie naar het bos
De locatie zal fungeren als een poort dat het centrum ontsluit met het bos in het zuiden.



Nieuwe programmatische trekker versterkt de voetgangersnetwerk

4. VOETGANGERSNETWERK VERSTERKEN

5. HOOGWAARDIGE INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

De OR vormt een drager van het plan, om de beoogde toegankelijkheid en kwaliteiten te creeren moet de OR op een zorgvuldige en hoogwaardige manier ingericht worden.

Toegangelijkheid als basis van inrichting van de openbare ruimte
Toegangelijkheid van ruimtes en gebouwen, en het handhaven van belangrijke groene elementen zal de basis vormen van het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte.

Inrichten met hoogwaardige en duurzame materialen
De complexe topographie zal de materiaalkeuzes bepalen. Dit, samen met de beoogde sfeer zal tot de keuze voor hoogwaardige en duurzame materialen leiden.

Belang van coordinatie tussen peilhoogtes van de OR en gebouw ingangen
Supervisie en coordinatie van de openbare ruimte en de gebouwen zal een belangrijke rol spelen in het realiseren van een hoogwaardig masterplan.

5. HOOGWAARDIGE INRICHTING VAN DE OPENBARE RUIMTE

6. SCULPTUURHOF: PROGRAMMA IN DE OPENBARE RUIMTE

De bijzondere ruimte biedt de mogelijkheid voor een bijzondere programma: Het hof van Regina Mundi kan als sculptuur-tentoonstellingsruimte gebruikt worden.

Sculptuurhof: functie met (inter)nationale profilering.
De functie van sculptuurhof zal helpen met de boven-stedelijke profilering van het complex en voegt toe aan de positieve imago van Genk. Het gebruik zal een trekker vormen voor de stad en sluit aan met functie van de academie.

Gebruik bijzondere kwaliteiten van het hof: hoogtes en hellingen
De hoogtes en hellingen van het hof bieden verschillende interessante mogelijkheidheden voor het situeren van sculpturen. Het volwassen groen en de verschillende gebouwen creëren een bijzondere achtergrond voor de sculpturen.

6. SCULPTUURHOF: PROGRAMMA IN DE OPENBARE RUIMTE

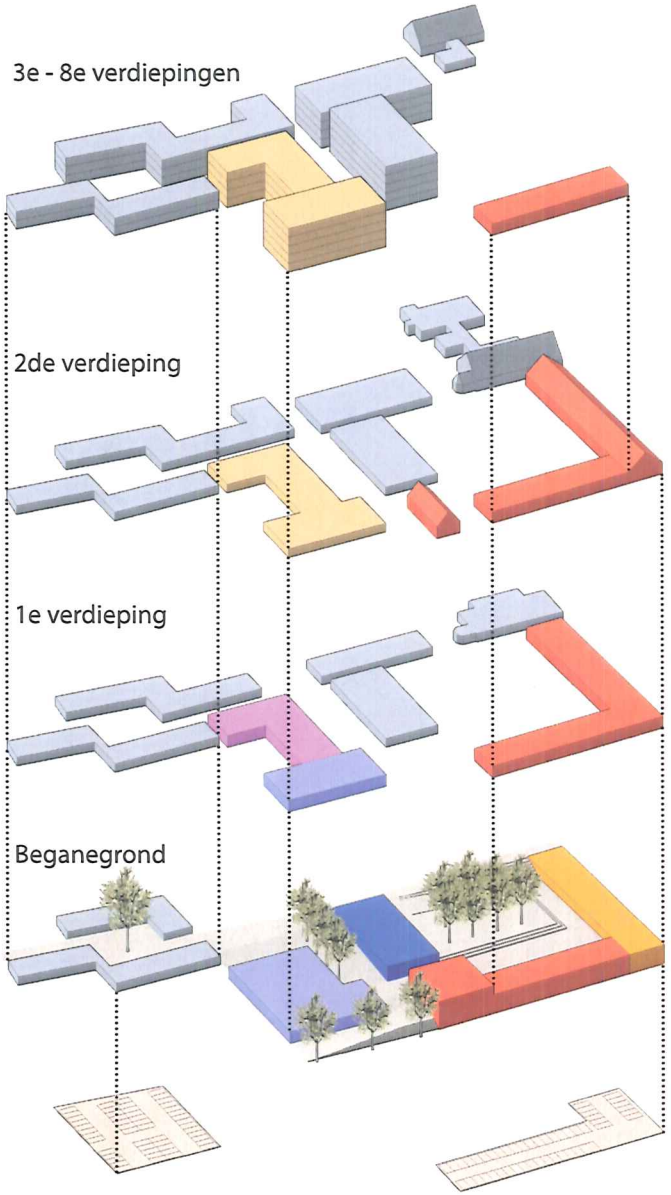
7.DYNAMIEK CREËREN MET HET NIEUWE PROGRAMMA

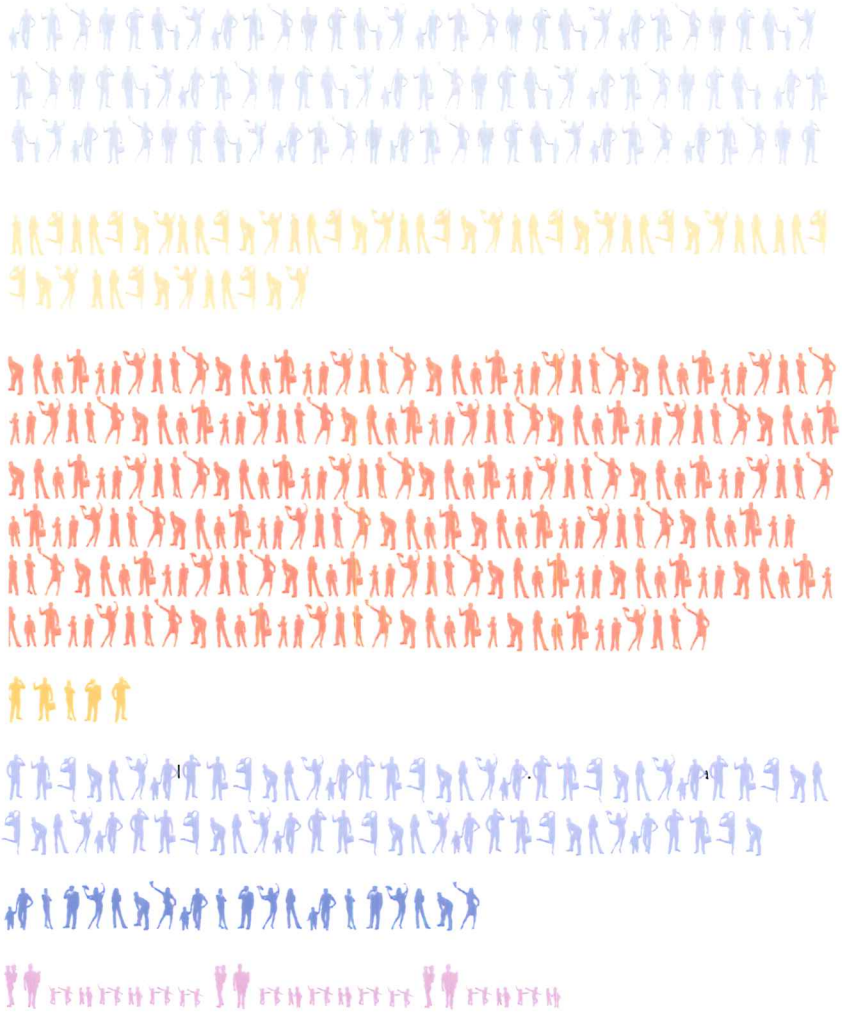
Het nieuwe programma is de belangrijkste middel om dynamiek in het centrum te brengen.

Gemengd programma creëert nieuw groep van bewoners van verschillende leeftijden om dynamiek in het centrum te brengen.
De verschillende woonprogrammas zullen een diverse groep van bewoners van verschillende leeftijden naar het centrum brengen. Huisvesting voor studenten en starters zal een nieuwe dynamiek aan het centrum lenen, en zorgen voor activiteit's avonds .

Andere programmas trekken en diverse groep van bezoekers aan.
De andere functies in het gebied zullen een diverse group van bezoekers aantrekken. Zowel mensen van binnen als buiten de stad.

Duurzaame en diverse menging van programmas
De menging van programmas zal zorgen voor en duurzaame ontwikkeling, en voegt toe aan de duurzaamheid van de stad.





Woningen
ca. 516 nieuwe bewoners

Studenten
ca. 213 nieuwe bewoners

SAPK
max. 1325 bezoekers / dag

Atelierruimtes 5 bedrijven

Multifunctionele ruimte / sculptuurhof
capaciteit 350 bezoekers

Cafe / Bookwinkel
capaciteit 100 bezoekers

Kinderopvang 85 kinderen / begeleiders

7.DYNAMIEK CREËREN MET HET NIEUWE PROGRAMMA

8. HOLISTISCHE AANPAK DUURZAAMHEID

Het nieuwe programma is de belangrijkste middel om dynamiek in het centrum te brengen.

Duurzaam bouwen is een belangrijk onderdeel van duurzaam ontwikkelen. Stedenbouw en stadsontwerp eisen echter en bredere visie op duurzaamheid. Wij gebruiken 'LEED for neighbourhood development' als een toetsingskader en raamwerk voor een integrale aanpak van duurzaamheid in onze gebiedsontwikkeling- en stedelijk herstructureringsprojecten.

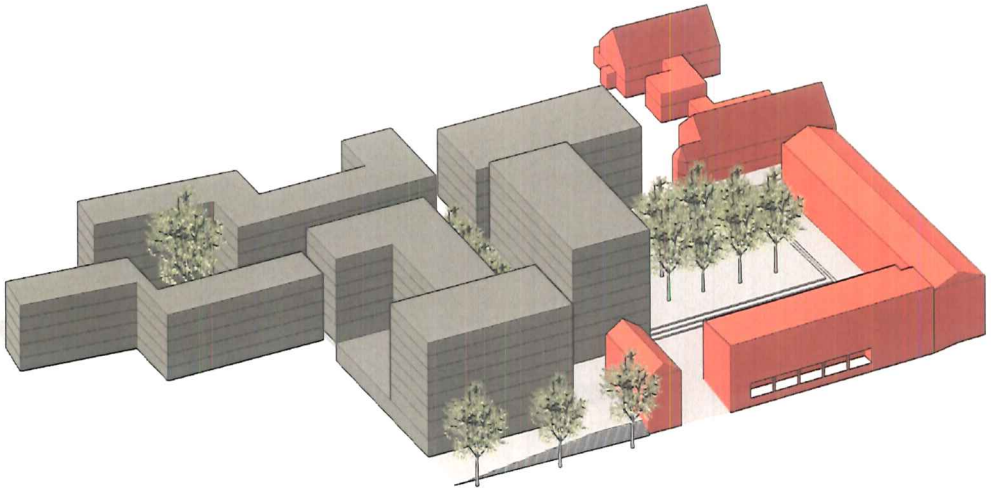
Dit systeem is ontwikkeld door LEED 'The Leadership in Energy and Environmental Design' en is een internationale systeem van certificatie dat gebruik maakt van een puntensysteem gebaseerd op 5 categorieen:

1. Slimme locatie en ontsluiting (mobiliteit / programma / dichtheid)
2. Buurt structuur en ontwerp (beloopbaarheid / sociale veiligheid)
3. Groen infrastructuur en gebouwen (Ontwerp en bouw, om energie en watergebruik te verminderen / hergebruik van gebouwen)
4. Innovatie en ontwerpproces: Analyse tijdens het ontwerp
5. Regionale prioriteit: De rol van het project in het verhogen van de duurzaamheid van de stad.

Het is alvast duidelijk dat een aantal factoren een belangrijke rol gaan spelen in het realiseren van een duurzame project voor Katteburg-Regina Mundi. Deze zijn onder andere:

- Het (deels) hergebruiken van de bestaande gebouwen.
- Het volledig benutten van de ontwikkelingspotentieel,
- Het opwaarderen van de openbare ruimte en het toegankelijk en beloopbaar maken voor de voetganger. Uiteraard zal hiernaast
- Innovatieve duurzaam bouwen een belangrijke rol spelen.

Toegangelijkheid en kwaliteit van de OR



Hergebruik van de bestaande bebouwing

Innovatieve duurzaam bouwen

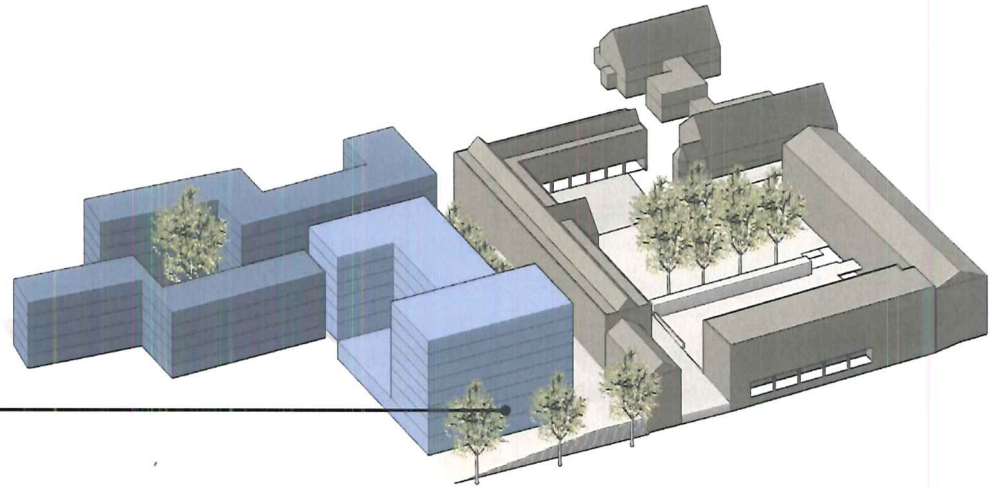
8. HOLISTISCHE AANPAK DUURZAAMHEID

9. FASERING: IMPACT EN CRITISCHE MASSA OP KORTE TERMIJN

De fasering strategie is gericht op het maken van een flexibele strategie voor het realiseren van een haalbare impact en critische massa op korte termijn.

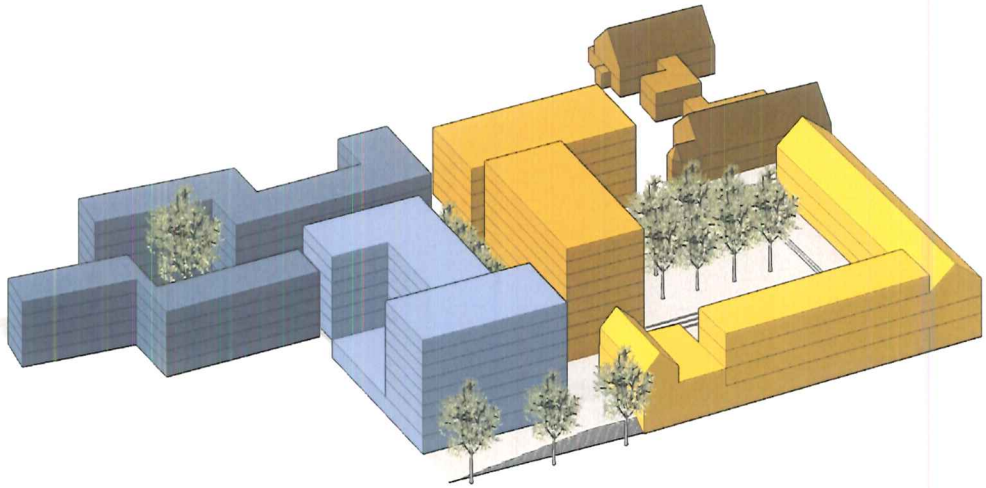
Eerste fase onafhankelijk van de bestaande school.
Het masterplan wordt verdeeld in twee fasen. Fase 1 wordt alles ten oosten oosten van campus Regina Mundi. Fase2 wordt het campus zelf.

Ruimtelijke structuur maakt het mogelijk om een critische massa van het programma en de eerste markante gebouw te bouwen op korte termijn.
De flexibiliteit van de gekozen ruimtelijke structuur maakt het mogelijk om een critische massa van programma en een eerste markante gebouw te maken in de eerste fase voordat de school wordt verplaatst



FASE 1

- Fase 1a
- Fase 1b
- Fase 2a
- Fase 2b
- Fase 2c



FASE 2

9. FASERING: CRITISCHE MASSA EN KORTE TERMIJN IMPACT

10. DYNAMISCHE UITSTRALING

Het masterplan brengt een nieuwe dynamiek in de stad. Het is belangrijk dat het nieuwe gezicht van het complex deze dynamiek versterkt.

Presentatie van een nieuwe dynamische facade naar de stad toe.
Het einde van de noord-zuid route naar het centrum wordt benadrukt met een nieuwe plein. Deze wordt gedefineerd met nieuwe bebouwing die een dynamishe gezicht presenteert naar de stad toe.

Nieuwe ingang voor academie met gezicht op het nieuwe plein.
De nieuwe Stedelijke academie voor Plastische Kunsten krijgt ook een dynamische gezicht op het nieuwe plein.

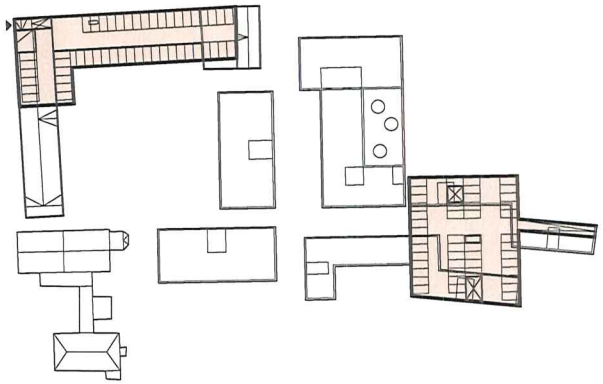
10. DYNAMISCHE UITSTRALING

BIJLAGE 1: MASTERPLAN

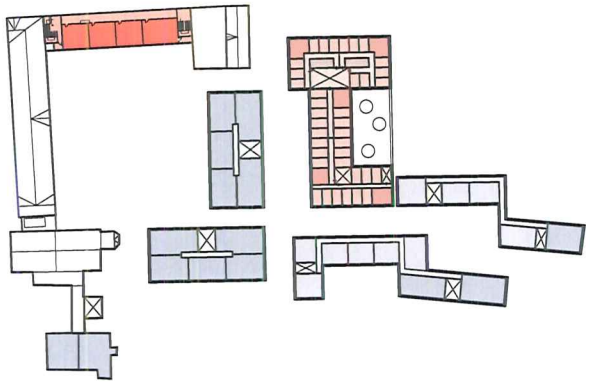
Nieuwe entreeplein

Sculptuurhof

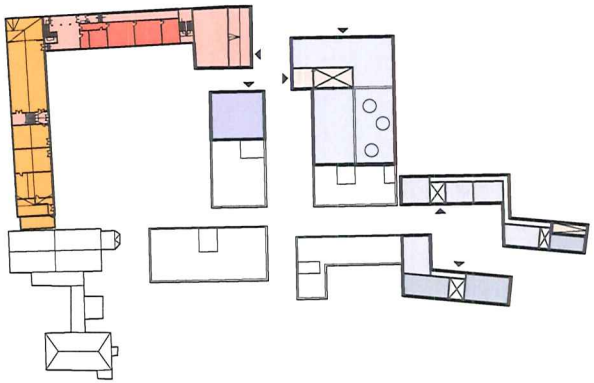
C1 - ILLUSTRATIEVE MASTERPLAN



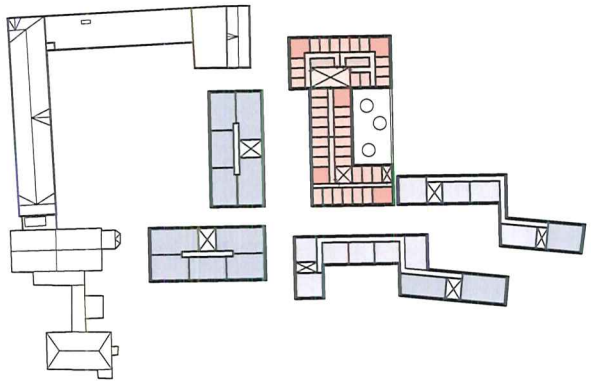
P-01 (66m)



P03-04 (79m,82m)



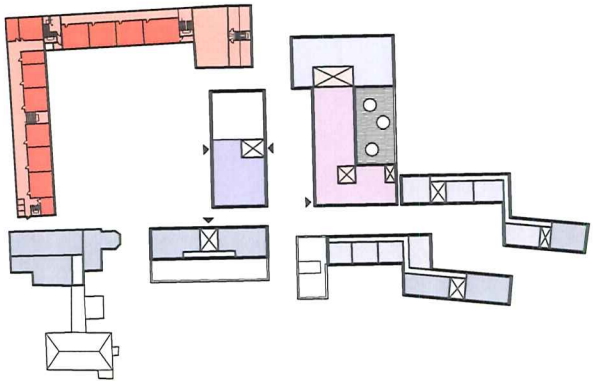
P00 (69m)



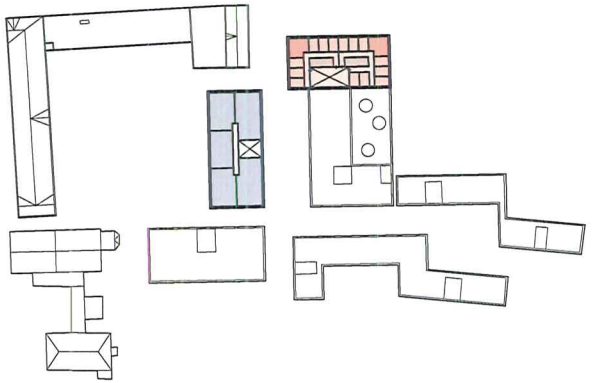
P05-06 (85m,88m)

- Parkeergarage
- Multifunctionele ruimte
- Cafe / Bookwinkel
- Kinderopvang / Creche
- School voor Plastische kunst (verkeersruimte)
- School voor Plastische kunst (lokaal)
- Atelierruimte
- Apartementen (verkeersruimte)
- Apartementen (starters)
- Apartementen (luxe)
- Studentwoningen (verkeersruimte)
- Studentkamer
- Studentwoningen (gemeenschappelijke ruimte)
- Studentwoningen (wc / douche)

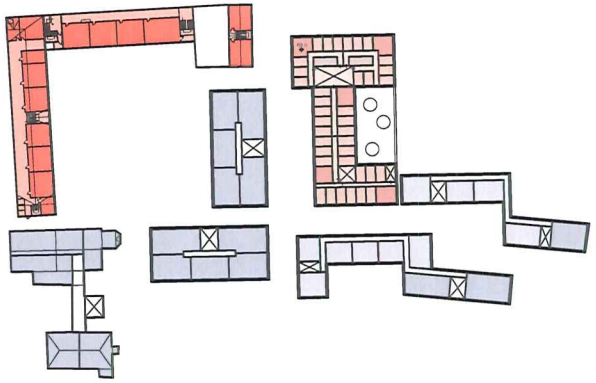
C2 - PLATTEGRONDEN -01 - 02



P01 (73m)



P07-08 (91m,94m)



P02 (76m)

- Parkeergarage
- Multifunctionele ruimte
- Cafe / Bookwinkel
- Kinderopvang / Creche
- School voor Plastische kunst (verkeersruimte)
- School voor Plastische kunst (lokaal)
- Atelierruimte
- Apartementen (verkeersruimte)
- Apartementen (starters)
- Apartementen (luxe)
- Studentwoningen (verkeersruimte)
- Studentkamer
- Studentwoningen (gemeenschappelijke ruimte)
- Studentwoningen (wc / douche)

C3 - PLATTEGRONDEN 03 - 04

BIJLAGEN 2 - 4

adviseren het architectenbureau, elk binnen hun domein. Zij lichten verschillende ontwerpopties door met betrekking tot constructieve en bouwtechnische logica, consequenties voor de technische installaties, impact op de bouwkost en de uitvoeringstermijn.

Tijdens de meer technische fase van het uitvoeringsontwerp neemt Uitvoerend architect over. Een ervaren projectleider, geassisteerd door een projectassistent staat in voor de opmaak van het uitvoeringsdossier, in nauw overleg met de architect, en voor de coördinatie van de andere leden van het ontwerpteam. Zij sturen de verschillende adviseurs aan om binnen de gestelde planning, en voor het gestelde budget een coherente bundel aanbestedingsdocumenten op te maken.

Uitvoerend architect heeft een ruime ervaring in zowel openbare aanbestedingen als commerciële bouwprojecten en zal de bouwheer technisch en administratief begeleiden.

Ook tijdens de uitvoering blijft de projectleider van Uitvoerend architect de centrale figuur binnen het ontwerpteam. Hij neemt de technische verantwoordelijkheid tijdens de bouwfase en laat zich, waar nodig, bijstaan door de andere adviseurs van het ontwerpteam. Hij detecteert te verwachten problemen en blijft deze een stapje voor, beheert door middel van de vorderingsstaten en overzichtelijke meer- en minwerkentabellen het bouwbudget en dwingt waar nodig beslissingen af om de gestelde planning niet in het gedrang te brengen.

Afhankelijk van de fase worden volgende vergaderingen voorgesteld als instrument om het proces in goede banen te leiden.

Voorontwerp en bouwaanvraag
Projectteamvergadering
Voorzitten en opmaak verslag: architect
Leden: bouwheer en architect
Inhoud: programma, ontwerp en bouwbudget

Ontwerpteamvergadering
Voorzitten en opmaak verslag: architect
Leden: architect, Uitvoerend architect, ingenieurs, adviseurs en veiligheidscoördinator
Inhoud: technische en stedenbouwkundige haalbaarheid van het ontwerp, bouwkost, planning

Uitvoeringsontwerp
Projectteamvergadering
Voorzitten en opmaak verslag: architect
Leden: bouwheer, architect en Uitvoerend architect
Inhoud: ontwerp, bouwbudget en aanbesteding

Ontwerpteamvergadering
Voorzitten en opmaak verslag: Uitvoerend architect
Leden: architect, Uitvoerend architect, ingenieurs, adviseurs en veiligheidscoördinator
Inhoud: opmaak en afstemming aanbestedings- en uitvoeringsdossiers, bouwkost, planning

B3.M1 - STRUCTUUR, ORGANISATIE EN PLANNING

Uitvoering
Projectteamvergadering
Voorzitten en opmaak verslag: architect
Leden: bouwheer, architect en Uitvoerend architect
Inhoud: vordering der werken en betaling, evaluatie meerwerken

Bouwvergadering
Voorzitten en opmaak verslag: Uitvoerend architect
Leden: bouwheer, architect, Uitvoerend architect, ingenieurs, adviseurs, veiligheidscoördinator en aannemer
Inhoud: voorbereiding en evaluatie uitslagdocumenten, voorbereiding, evaluatie en bijsturen uitvoering, opvolgen bouwplanning

3. Bewaking uitvoeringstermijn aannemer

3.1 Tijdens het ontwerp
Verschillende ontwerpopties worden door de architect, geadviseerd door zijn adviseur doorgelicht. Dit gebeurt met betrekking tot de constructieve en bouwtechnische logica, consequenties voor de technische installaties, …
Van deze elementen wordt steeds de impact op de bouwkost en de uitvoeringstermijn bekeken.

3.2 Tijdens de aanbesteding
Het allerbelangrijkste om de uitvoeringstermijn van de werken te kunnen garanderen is het werken met een kwalitatieve, goed georganiseerde hoofdaannemer.
Deze hoofdaannemer moet de organisatie van de werken in tijd en ruimte en de coördinatie tussen de verschillende neven- en/of hoofdaannemers op zich nemen.

Wij bekijken steeds, in overleg met de bouwheer, de aanbesteding te organiseren in twee rondes, volgens het principe van de beperkte openbare aanbesteding.
Door middel van de kwalitatieve selectiecriteria's (referentieprojecten, voorstelling bouwonderneming, voorstelling projectteam en –verantwoordelijken, voorstelling vaste onderaannemers, …) worden een beperkt aantal aannemers toegelaten tot de openbare aanbesteding.

Hierdoor biedt de keuze van de hoofdaannemer meer garantie met betrekking tot kwaliteit en planning dan binnen een klassieke openbare aanbesteding waarbij enkel de prijs in rekening wordt gebracht.
Kwaliteit (waaronder organisatorische kwaliteit die leidt tot een correct opgevolgde planning) en prijs komen zo in een juiste verhouding tot elkaar te staan.

3.3 Tijdens de uitvoering
Zowel tijdens de projectteamvergadering (+bouwheer) als tijdens de bouwvergadering (+ontwerpteam en aannemer) zet Uitvoerend architect de planning op de agenda.
Hier wordt de opvolging en bijsturing van de uitvoeringsplanning bekeken.

Belangrijker echter is dat Uitvoerend architect permanent te verwachten problemen detecteert en deze een stapje voor blijft. Hierdoor kunnen zij pro-actief beslissingen afdwingen waar nodig om de gestelde planning niet in het gedrang te brengen.

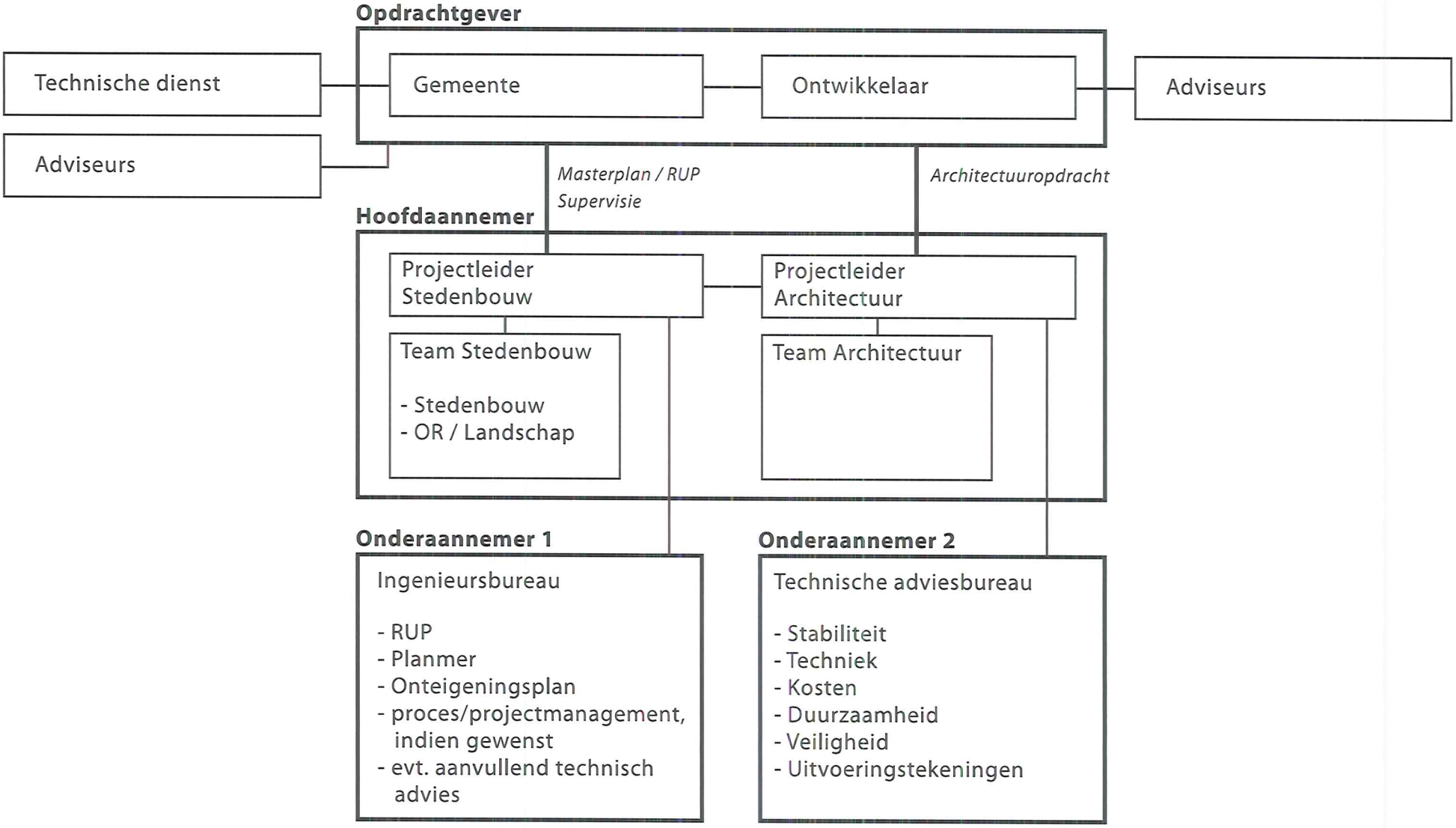
B3.M2 - STRUCTUUR, ORGANISATIE EN PLANNING

B3.N - SAMENWERKINGSVERBANDEN

Het organogram toont de samenwerkingsverbanden tussen de betrokken partijen aan.

Tijdens het masterplan / RUP proces
Het hoofdaanspreekpunt voor de opdrachtgever is een projectleider stedenbouw. Deze stuurt het interne team van ontwerpers en het onderaanemend ingenieursbureau aan.

Tijdens de architectuuropdracht
Het hoofdaanspreekpunt voor de opdrachtgever schakelt over naar de projectleider architectuur. Deze stuurt het interne team van ontwerpers en tekenaars en het onderaannemend technisch adviesbureau aan.



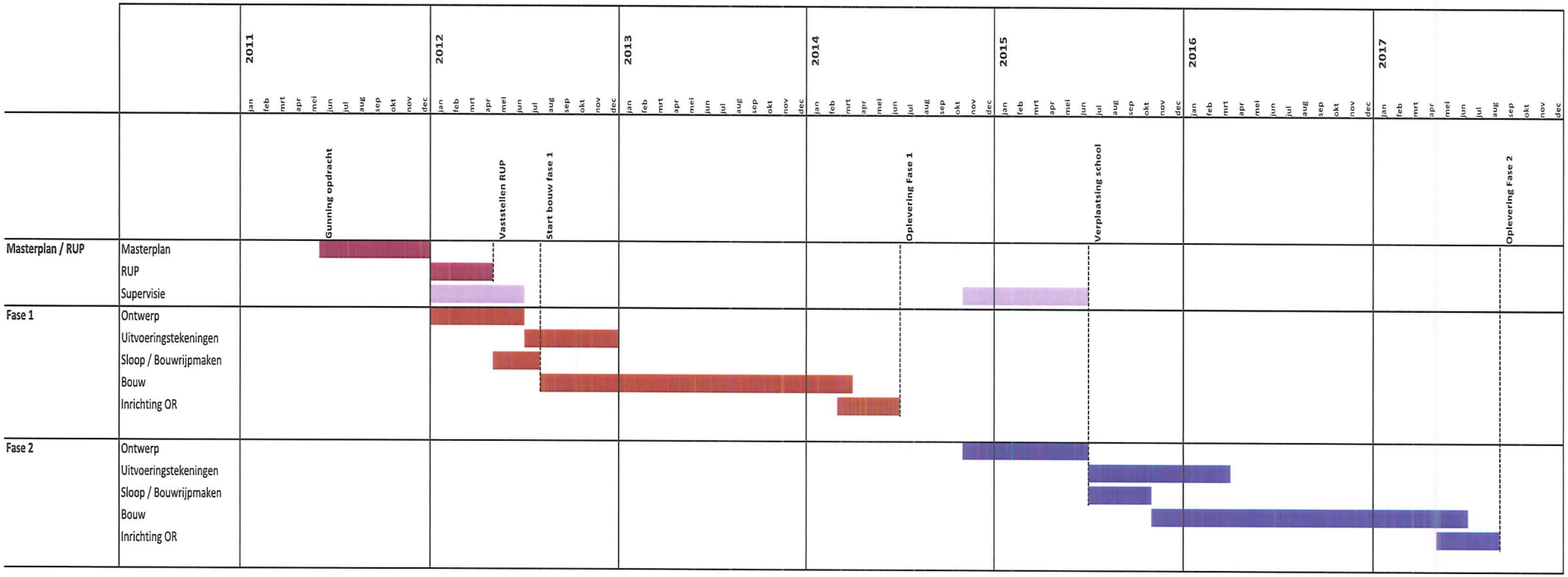
B3.N - SAMENWERKINGSVERBANDEN

B4.0 - WERKVOORSTEL ORGANISATIE VAN HET PLANPROCES

De planning wordt in drie hoofdtrajecten opgedeeld
1. Masterplan / RUP
2. Fase 1
3. Fase 2

Mogelijke versnellingen van het proces
Er zijn een aantal mogelijkheden om het planproces te versnellen. Met name om de drie hoofdtrajecten en subprocessen zoveel mogelijk te laten samen lopen. In onze voorstel loopt de ontwerpfase van fase 1 deels gelijk met het maken van het RUP. De Uitvoeringstekeningenfase kan ook deels gelijk met de bouwfase lopen.

Afhankelijk van de marktsituatie, de looptijd van gemeentelijke procedures enzovoorts, zou het mogelijk kunnen zijn om Fase 1 half 2014 op te leveren. Afhankelijk van de verplaatsing van de school zal Fase 2 half 2017 worden opgeleverd



B4.0 - WERKVOORSTEL ORGANISATIE VAN HET PLANPROCES