



17 Februari 2009

**project van 5 sociale woningen
OUDE OOSTENDSE STEENWEG**

1^{STE} STEENLEGGING



vakkundig van de juiste hoeveelheid & soort mortelspecie voorzien door

Frank VANDEVOORDE

VOORZITTER OCMW BRUGGE



Speech voorzitter

Geachte genodigden,

In deze persmap kan u de kleurrijke bijdrage lezen van Armand Schrauwen, architect-adviseur, belast met dit woningenproject. Hij beschrijft voor u de geschiedenis van de site “Molenerf”.

De bouwgeschiedenis is alom gekend, ik vat ze voor u nog even samen:

Waar de molen vroeger vrij spel had om op dit erf z'n wieken uit te slaan, wordt hij nu meer en meer omringd door gebouwen allerlei.

Enkele decennia geleden bouwden we op deze site het **ziekenhuis** en verkochten we een strook grond aan vzw Zeven Weeën voor de oprichting van het **RVT Herdershove**.

Daarna, in 1999, kwam het **atelier** van de **technische dienst** er.

In december 2003 ging het Kinderdagverblijf “**De Blauwe Lelie**” met plaats voor 54 kindjes open; met een dusdanig succes dat het al onmiddellijk te klein leek!

Al in februari 2006, minder dan 2 jaar nadat ik de 1^{ste} steen deponeerde, konden we onze intrek nemen in de nieuwe kleurrijke **OCMW Hoofdzetel** .

Op 12 oktober 2007, na een nog veel kortere en intensere bouwperiode, namen we de nieuwe infrastructuur van de **centrale keuken Ruddersstove** in gebruik; dit samen met een uitbreiding van de parkeergelegenheid in deze zone;

Op 1 mei 2008 werd gestart met de bouwwerken voor het ambitieuze nieuwe project **De Vliedberg**. Aan de oprit komt een woon- en zorgcentrum met 96 bedden, een dagverzorgingscentrum en een serviceflatcomplex.

Nadat het OCMW aan **Spermalie** een behoorlijk stuk grond verkocht dicht naast de Expresweg, startten zij in juli 2006 met de bouw van een hoor- en revalidatiecentrum met kleuterwerking. De werken werden opgeleverd medio 2008.

Ook de uitbreiding van **Herdershove** is intussen afgewerkt. De 80 units, op te delen in 20 studio's, 50 RVT kamers en 10 kortverblijven zijn intussen volledig in gebruik genomen.

Rustenburg is gestart met de bouwwerken voor een nieuw onthaalgebouw met twee verdiepingen en een bijkomende parking. . Dit ook al op gronden gekocht van het OCMW! Ook voorzien zij nog de bouw van een nieuwe keuken en restaurant.

Maar vandaag, zijn we hier niet samen voor een verdere uitverkoop van gronden, doch voor een bescheidener bouwproject dan al de voorgaande...

Toen de Commissie voor Openbare Onderstand de gronden bij de Zandwegemolen verkocht aan de VZW Zeven Weeën uit Ruiselede, bleef er aan de inrit van de Oude Oostendsesteenweg een klein stukje bouwgrond in OCMW-bezit.

Gelet op de voortdurende nood aan nieuwe sociale huisvesting, werd ook het OCMW van overheidswege aangemaand zijn beschikbare gronden aan te wenden in functie van deze noden.

Dit betekende de start van een zeer lange voorbereiding:

- Een ontwerp werd opgemaakt door de eigen architect en prompt negatief beoordeeld door de stedelijke dienst monumentenzorg omwille van de nabijheid van een te restaureren beschermd monument: met name de molen van het restaurant de Zandwegemolen.
- Het ontwerp werd bijgestuurd: de woningen kregen de specifieke kapvorm van een stenen streekmolen kwestie dat er van “integratie met de landschappelijke omgeving” kon sprake zijn.
- Het ontwerp werd uiteindelijk goedgekeurd door ROHM en de Stad: 5 woningen voor bejaarden, doch door de diensten van de Vlaamse Huisvesting opnieuw afgekeurd, vermits het project niet enkel kon dienen voor bejaarden.
- Het project werd aangepast in functie van sociale bewoning, doch toen bleek de oorspronkelijke bouwvergunning verlopen te zijn.
- Intussen echter waren de strengere energienormen van kracht en diende het ontwerp en de lastenboeken nogmaals aangepast te worden: meer isolatie in daken, muren . Betere ventilatie enz.

Maar na jaren van voorbereidend werk, staan we nu op de werf waar er 5 individuele woningen met autobergplaatsen zullen komen.

Welke ruimtes voorzien we in de woningen?

Op het gelijkvloers komt er een inkom, een ruime woonruimte met brede beglazing naar eigen zuidgericht overdekt terras, een berging met ruimte voor was-en droogkast. Daarnaast is er beneden ook een ingerichte keuken, een gelijkvloerse slaapkamer, een badcel en toilet.

Op de bovenverdieping voorzien we een aparte slaapkamer met aanpalende kleine badkamer, een berging en stookruimte

Uiteraard zijn de woningen voorzien van alle modern comfort en beantwoorden ze aan de meest strenge en actuele eisen inzake isolatie en ventilatie
In een recente raadszitting werd trouwens beslist om iedere woning uit te rusten met een zonneboiler voor warm water!

Alle woningen kunnen ook beschikken over een aparte autobergplaats.

Het OCMW besliste reeds in 2002 om voor de realisatie van dit project sloop te gaan met de West-Vlaamse Investeringsmaatschappij (WVI).

De geplande einddatum van de werken is eind 2009.

Volgende personen staan in voor deze realisatie:

Architect **Armand Schrauwen** die dit project opvolgt met architect assistente **Annelies Verplancke** en **William De Beuckelaere** voor de technieken.

Christophe Soenens volgt dit project voor de WVI.

Voor de stabiliteit staat **STABITEC** Brugge in en voor de technieken werken we samen met **SDKE De Klerck** Brugge.

De aannemer ruwbouw en afwerkingen is de firma **Siemoens** uit Ruiselede voor een aanbestedingsprijs van 690.715,00 euro.

Het sanitair en verwarming worden uitgevoerd door de firma **Vanbetsbrugge** voor 112.541,00 euro. Tenslotte staat de firma Crombez in voor de elektriciteitswerken voor 39.211,00 euro.

Totale kostprijs wordt dus geraamd op iets meer dan 842.000 euro of 168.500 euro per entiteit.

De plannen van deze woningen ogen alvast zeer veel belovend!

Alles staat of valt met de eerste steen!

Laten we na deze inspanning, in het atelier van de technische dienst, het glas heffen op een voorspoedig bouwproject! Prosit!

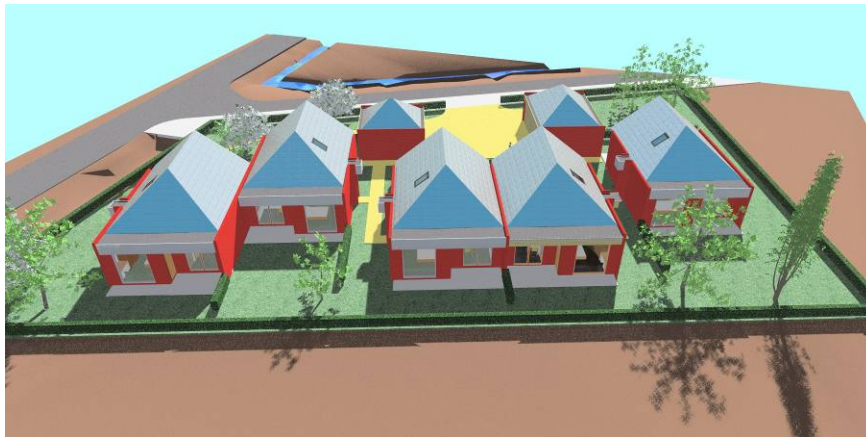
Frank Vandevoorde
Ocmw-voorzitter

1^{STE} STEENLEGGING



Er waren eens 5 kleine woninkjes gepland.....

*Dit is een verhaal van complexe intriges, van diverse malen opnieuw proberen, zippistes volgen, verrassende wendingen en plotse opportuniteiten.
Dit is ook het verhaal van beter laat dan nooit en van volhouders die winnen,*



3D simulaties van het project door het eigen studiebureau

Er was ooit eens.....

.....een groene long bij het kanaal Brugge Oostende, eigendom van de toenmalige COO, de voorloper van het huidige OCMW.

Toen de campussen intra muros in de Oostmeers en het Minnewater hun expansieve noden en dromen verwerkelijkt zagen in deze weidse en toen nog ongeremde ruimte bleken er mogelijkheden zat voor andere, aanverwante activiteiten van een Bestuur dat op het punt stond uit eindelijk uit zijn middeleeuwse lethargie en behoudend cocon te breken en volop de kaart van de toekomst te kiezen, zonder evenwel de waarden van het verleden te verloochenen of te vergeten.

De verhuizing van de ziekenhuiscampussen St. Jan en Minnewater naar deze site aan het kanaal was quasi afgerond toen op 9/2/76 het Ministerieel Besluit werd ondertekend door de toenmalige Minister van Volksgezondheid en van het Gezin waarbij de gronden, bij het AZ-Complex bij spoedprocedure onteigend werden ten bate van het "Openbaar Nut".

Dit enerzijds ten behoeve van de parking voor het ziekenhuis maar eveneens in functie van de oprichting van andere medische en sociale inrichtingen, woningen voor bejaarden en sociale flatgebouwen.

De verkoop van een deel van de gronden aan de VZW Zeven Weeën uit Ruiselede ten behoeve van de oprichting van het nieuwe RVT Herdershove betekende een eerste urbanistische ingreep in deze zone

In 1999 oordeelde de Raad voor Maatschappelijk Welzijn dat er dringend nood was aan een oplossing voor de te krappe en onveilige werkomgeving in het atelier Technische Dienst wat meteen tot gevolg had dat er opnieuw een hap uit de reservegronden verdween.

En plots ging het snel, héél snel

- In december 2003 ging het Kinderdagverblijf "**De Blauwe Lelie**" open met een dusdanig succes dat het al onmiddellijk te klein leek: geen nood evenwel: uitbreiding werd ingecalculereerd: zowel architectonisch als urbanistisch.
- Al in februari 2006, minder dan 2 jaar nadat de voorzitter de 1^{ste} steen deponeerde, konden we onze intrek nemen in de nieuwe **OCMW Hoofdzetel**.
- Op 12 oktober 2007, na een nog veel kortere en intensere bouwperiode namen we de zo broodnodige nieuwe infrastructuur van de **centrale keuken Riddersstove** in gebruik, dit samen met een uitbreiding van de parkeergelegenheid in deze zone;
- Op 1 mei 2008 werd gestart met de bouwwerken voor het ambitieuze nieuwe project **De Vliedberg**. Hier komt een WZC met 96 bedden, een dagverzorgingscentrum + een serviceflatcomplex
- Het **AZ St Jan** av zit intussen ook niet stil: de werken aan de PO en P1 blok, de dienst Oncologie en de herconditionering van de verpleegafdelingen zijn volop in uitvoering.
- Nadat het OCMW hen een behoorlijk stuk grond verkocht dicht naast de Expresweg startte **Spermalie** in juli 2006 met de bouw van een Hoor- en revalidatiecentrum met kleuterwerking met een totale nuttige oppervlakte van 5535 m³. De werken werden opgeleverd medio 2008.
- Ook de uitbreiding van **Herdershove** is intussen toch af geraakt en ingewijd. De 80 units, op te delen in 20 studio's, 50 RVT kamers en 10 kortverblijven zijn intussen volledig in gebruik genomen.

- **Rustenburg** is gestart met de bouwwerken voor een nieuw onthaalgebouw met 2 verdiepingen + bijkomende parkings. . Dit ook al op gronden gekocht van het OCMW . Ook voorzien zij nog de bouw van een nieuwe keuken en restaurant, de renovatie van hun kerkje + de afbraak
- Zoals iedereen intussen aan de lijve heeft ondervonden is de herinrichting van het **kruispunt Waggelwaterstraat-Ruddershove** intussen gestart met alle verkeerskommer en kwel erbovenop. Straks komen nog: de verkeerslichten aan het kruispunt Oostendsesteenweg-Waggelwaterstraat, de bouw van een dubbele kluifrotonde aan de kruising van de Expresweg, de ventweg en de Oostendsesteenweg enz enz.

Is' t dan eindelijk gedaan ja?

Neen, helemaal niet, we zouden het nog uitvoerig kunnen hebben over de plannen voor een prestigieus **appartementenproject** op de vroegere terreinen van de “Blauwe reiger en restaurant ‘d Hoeve”; de plannen voor **bijkomende kantoorlobben** voor nieuwe gegadigden op de nog vrije bouwgronden palend aan het OCMW –complex; het idee voor een **parkeertoren** met rechtstreekse overdekte verbinding naar het AZ gebouw; de uitbreiding van het **Kinderdagverblijf**; een **rechtstreekse afrit** naar de AZ parking vanaf de expressweg enz enz.

5 sociale woningen en garages voor dito

Eindelijk nog eens een eigen project kunnen we zeggen.

Toen de COO de gronden bij de Zandwegemolen verkocht aan de VZW Zeven Weeën uit Ruiselede, bleef er aan de inrit van de Oude Oostendse steenweg een klein stukje bouwgrond in OCMW bezit.

Gelet op de voortdurende nood aan nieuwe sociale huisvesting, werd ook het OCMW van overheidswege aangemaand zijn beschikbare gronden aan te wenden in functie van deze noden.

Meteen de start van een (heroïsche) saga:

- Een ontwerp werd opgemaakt door de eigen architect en prompt negatief beoordeeld door de stedelijke dienst monumentenzorg omwille van de nabijheid van een te restaureren beschermd monument: met name de molen van het restaurant de Zandwegemolen.
- Het ontwerp werd bijgestuurd: de woningen kregen de specifieke kapvorm van een stenen streekmolen kwestie dat er van “integratie met de landschappelijke omgeving” kon sprake zijn.
- Het ontwerp werd uiteindelijk goedgekeurd door Rohm en de Stad: 5 woningen voor bejaarden, doch door de diensten van de Vlaamse Huisvesting opnieuw afgekeurd, vermits het project niet enkel kon dienen voor bejaarden.
- Het project werd aangepast in functie van sociale bewoning, doch toen bleek de oorspronkelijke bouwvergunning verlopen.
- Intussen echter waren de strengere EPB normen van kracht en diende het ontwerp en de lastenboeken nogmaals aangepast te worden. Meer isolatie in daken, muren . Betere ventilatie enz.

Wat komt er?

Er komen 5 individuele woningen met 5 autobergplaatsen in 2 gemeenschappelijke garagecomplexen

Samenstelling van de woningen:

Gelijkvloers

- Inkom
- Ruime woonruimte met brede beglazing naar eigen zuidgericht overdekt terras
- Berging met ruimte voor was-en droogkast
- Een ingerichte keuken met opnieuw toegang naar een overdekt terras
- Gelijkvloerse slaapkamer uitgevend op het terras
- Badcel + toilet

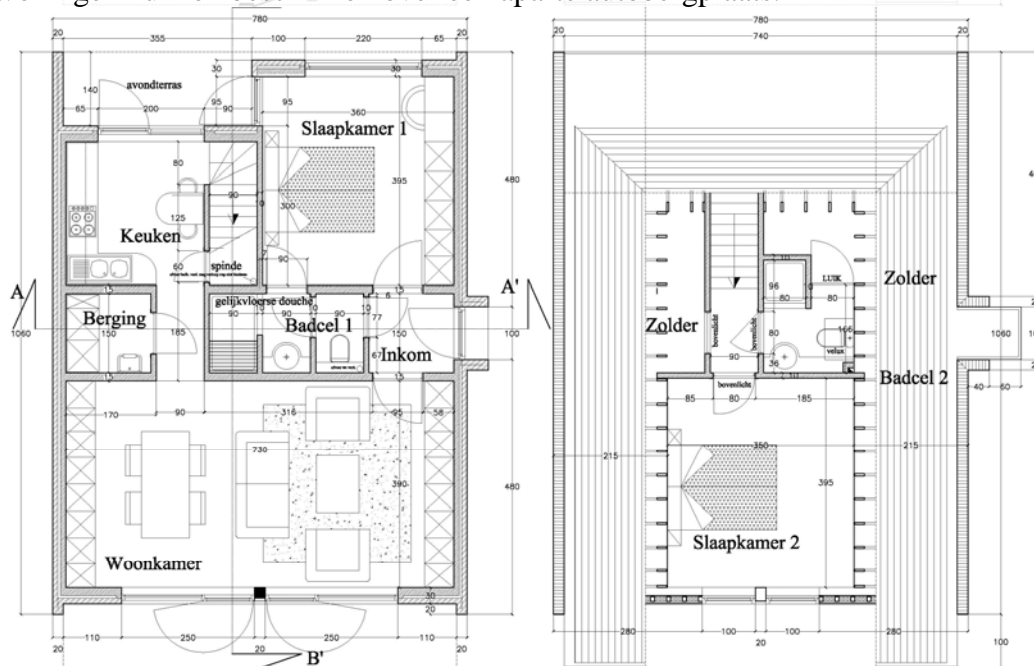
Op de verdieping:

- Een aparte slaapkamer met aanpalende kleine badkamer
- Berging en stookruimte

Uiteraard zijn de woningen voorzien van alle modern comfort en beantwoorden ze aan de meest strenge en actuele eisen inzake isolatie en ventilatie

In de Raad van 30/1/09 werd trouwens beslist om iedere woning uit te rusten met een zonneboiler voor warm water.

Alle woningen kunnen beschikken over een aparte autobergplaats.



Eind goed al goed?

In ieder geval zal gans het verhaal **eind zeer goed al zeer goed** geworden zijn voor onze geur-landbouwer, intussen ex-landbouwer. Door de goedkeuring van ons project, slaagde hij erin zijn eigen landbouwgronden te verkavelen en ook goedgekeurd te krijgen als bouwzone voor sociale woningen.

wie is wie, wat is wat?

Het OCMW besliste op 6/12/2002 voor realisatie van dit project sloop te gaan met het WVI.

Wie is wie in dit project

Ontwerper

Architect **Armand Schrauwen** die dit project opvolgt met architect assistente **Annelies Verplancke** en **W. De Beuckelaere** voor de technieken

Christophe Soenens volgt dit project voor de WVI

Bureau stabiliteit:	STABITEC Brugge
Bureau Technieken	SDKE De Klerck Brugge
Aannemer ruwbouw en afwerkingen	Siemoens uit Ruiselede
Aanbestedingsprijs	690.715,00 euro
Aannemer sanitair & CV	Vanbetsbrugge
Aanbestedingsprijs	112.541,00 euro
Aannemer elektriciteit	Crombez uit Werken
Aanbestedingsprijs	39.211,00 euro

Geplande einddatum der werken: eind 2009

Armand Schrauwen
Architect adviseur