

TRAJECTBEGELEIDING



Trajectbegeleiding behelst meer dan louter projectmanagement. Het omvat de bijstand van de opdrachtgever gedurende het ganse traject dat afgelegd dient te worden: vanaf de conceptie van een idee tot en met de exploitatie van het vastgoed. De zogenaamde Total Life Cycle.

Door uw project te laten begeleiden over het gehele traject, wordt het geheel naar een hoger niveau getild. De multidisciplinariteit van Grontmij stelt ons in staat om disciplineoverschrijdend naar een project te kijken en steeds aandacht te schenken aan de juiste disciplines. Op die manier worden risico's op een zo vroeg mogelijk stadium ondervangen. Los van enige externe druk kan Grontmij onafhankelijk aan een efficiënt resultaat met een duidelijke langetermijnvisie werken.

Grontmij adviseert zowel (lokale) overheden als private maatschappijen. Hiervoor wordt telkens in samenspraak met de opdrachtgever de juiste methodologie gekozen die het best beantwoordt aan het verwachtingspatroon. Grontmij zorgt ervoor dat de opdrachtgever zich op zijn kerntaken kan concentreren, terwijl wij de kwaliteit van het project garanderen.

PROJECTMANAGEMENT

Als projectmanager beheert en coördineert Grontmij uw project en sturen we de projectmedewerkers en stakeholders aan. Wij zorgen voor het succesvol verloop van uw project. De werkzaamheden van de projectmanager vatten aan vanaf de ontwerpfase en lopen tot aan de definitieve oplevering.

De projectmanager kijkt hoe uw project georganiseerd, gepland, uitgevoerd en afgerond zal worden aan de hand van de methodologie van Grontmij. Hij stelt in de opstartfase een projectteam samen en legt de contacten met opdrachtgevers, leveranciers en diensten, zodat de doelstellingen duidelijk bepaald worden. Aansluitend volgt de uitvoering en planning van het project, al dan niet met een verdere indeling van het project in delen en fases. De oplevering rond het geheel af met de afbouw van het projectteam en het op punt stellen van de nazorg.

Als projectmanager zorgt Grontmij er voor dat uw project altijd gesmeerd verloopt. Wij staan in voor de opvolging en begeleiding van de uitvoering, controle van het budget en meerwerken, opmaak van rapportages en werfcoördinatie van de verschillende aanbestedingsloten. Ook het contractmanagement nemen we graag voor onze rekening.

VAC KANTOORGEBOUW GENT

Dit gebouw geeft de aanzet voor de nieuwe ontwikkeling aan het Sint-Pietersstation te Gent. Het ligt aan een erg complex kluwen van tramroutes, treinsporen, bushaltes, fietsenstallingen en parkeergarages naast het station.

Een stedelijk 'parvis' in de vorm van een verhoogd en deels omsloten plein, waarop de inkom van het gebouw aansluit, neemt afstand van de drukte op het maaiveld. Het geeft de aanzet voor een gearticuleerde opbouw van het lagere deel van het gebouw, een 'publieke' arm. Terwijl een toren met een hoogte van 90m de meer privatieve kantoorruimten herbergt. Het geheel is als een elegante dame die zorgzaam haar omgeving omhult. De arm interageert met de onmiddellijke omgeving. De toren geeft betekenis aan de site op niveau van de stad. Het gebouw is op vlak van duurzaamheid erg performant, aangezien het wordt geconcipeerd als een 'vier-sterren' gebouw waarbij o.a. de K-waarde 24 is en het E-peil 50.

De jury van de internationale architectuurwedstrijd, onder voorzitterschap van oud-burgemeester Frank Beke, besteedde speciale aandacht aan de kwaliteit van het stedenbouwkundige en architecturale ontwerp, de energie-efficiëntie, de duurzaamheid en de economische efficiëntie.

OPDRACHTGEVER TVH Landsbeeck - KVH
ARCHITECTEN Poponcini & Lootens
PERIODE 2010-2013





VISIE

INITIATIE

STRUCTURERING

SELECTIE

ONTWERP

UITVOERING

EXPLOITATIE



AZ GEZONDHEIDSZORG OOSTKUST KNOKKE-HEIST

Voor dit nieuwe ziekenhuis in Knokke werd gekozen voor een toekomstgericht ontwerp met optimale mogelijkheden inzake duurzaamheid (BREEAM-label 'very good' wordt beoogd), functionaliteit en flexibiliteit. Grontmij zorgt voor de coördinatie van het bouwproject met de nadruk op de bewaking van termijn, budget en kwaliteit. En dit vanaf de aanstelling van de ontwerpers, over de conceptfase, tot en met de ingebruikname.

De nieuwe campus zal als het ware zweven boven het landschap en wordt tot in de technische ruimten gedomineerd door licht en natuur. De ontwerpers koppelen hoogtechnologische zorg aan een algemeen gevoel van welbehagen en vrije beweging voor iedereen die in het nieuwe ziekenhuis verblijft, werkt of komt. Op die manier creëren we een 'healing environment': een heilzame omgeving die de stress wegneemt en het ziekteherstel bevordert.

OPDRACHTGEVER Ziekenhuis Gezondheidszorg Oostkust
ARCHITECTEN Architectuurwedstrijd gewonnen door TV Aaproog – Boeckx – Buro II
PERIODE 2006 - 2016



VISIE

INITIATIE

STRUCTURERING

SELECTIE

ONTWERP

UITVOERING

EXPLOITATIE



HEILIG HART ZIEKENHUIS ROESELARE

Het Heilig Hart Ziekenhuis in Roeselare wenst een nieuwe campus te bouwen nabij de E403 (A17). Als onderdeel van de milieuvergunning dient een energiestudie opgesteld te worden (Besluit van de Vlaamse Regering van 14.05.2004 – Besluit Energieplanning).

Het onderzoek heeft uitgewezen dat het ziekenhuis een rationele keuze dient te maken welke hernieuwbare bron het wenst te installeren, om een goede benutting te verkrijgen.

Grontmij treedt hierbij op als energiedeskundige en staat in voor het projectmanagement tijdens studie- en bouwproces, haalbaarheid, programmering, budget, plannings- en kwaliteitscontrole.

OPDRACHTGEVER H.-Hartziekenhuis Roeselare – Menen vzw
ARCHITECTEN VK Engineering
PERIODE 2002 - 2018





© VK Engineering

9

VISIE

INITIATIE

STRUCTURERING

SELECTIE

ONTWERP

UITVOERING

EXPLOITATIE



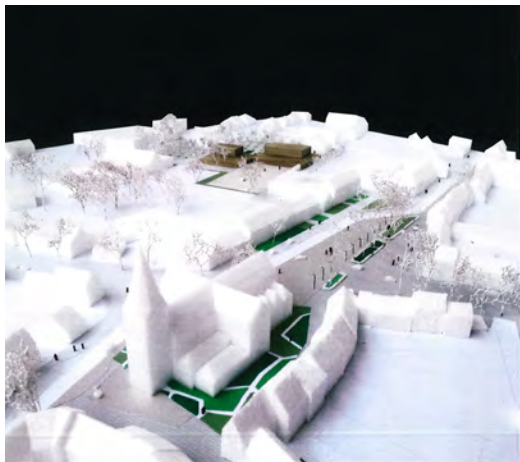
ONTMOETINGSCENTRUM EN DORPSKERNVERNIEUWING KASTERLEE

Voor het te realiseren project is Grontmij door de gemeente aangesteld als trajectbegeleider. De architect/ontwerper voor het project werd aangesteld volgens de procedure van de Open Oproep, georganiseerd door de Vlaams Bouwmeester.

Het project omvat de vernieuwing van de dorpskern met ondermeer de heraanleg van het marktplein, parkeermogelijkheden in de directe omgeving en de bouw van een nieuw ontmoetingscentrum met een ondergrondse parking.

Grontmij staat in voor de opmaak van het programma van eisen, de begeleiding tijdens de Open Oproep procedure en de gunning van de architect/ontwerper. Verder is het belast met de organisatie en de begeleiding van het totale ontwerp- en bouwproces, inclusief voorbereiding. De trajectbegeleiding omvat tevens een adviserende rol m.b.t. alle door de opdrachtgever te nemen beslissingen in het kader van het te realiseren project, zoals de conformiteit met de regelgeving op de overheidsopdrachten van de ingediende ontwerpbundels en van de eigenlijke uitvoering van het project zelf.

OPDRACHTGEVER Gemeente Kasterlee
ARCHITECTEN Dierendonckblancke Architecten
PERIODE 2011 - 2018



© Dierendonckblancke Architecten



VISIE

INITIATIE

STRUCTURERING

SELECTIE

ONTWERP

UITVOERING

EXPLOITATIE



PUBLIEK PRIVATE SAMENWERKING

Een Publiek-Private Samenwerking (PPS) betekent een meerwaarde voor zowel privé als voor publieke opdrachtgevers, bij een uiteenlopend gamma aan projecten: gebiedsontwikkelingen, uitbesteding van (gemeentelijk) vastgoed, zwembaden, centrumvernieuwing, ...

Grontmij neemt daarbij een voortrekkersrol aan, deelt kennis en expertise en zorgt voor de correcte structurering van de PPS. Wanneer de opdrachtgever, de publieke partij, over een concept beschikt, zorgt Grontmij voor de scope en de opdrachtoomschrijving. Verder begeleiden we de opdrachtgever met de opstelling van het programma van eisen (outputspecificaties onder de vorm van een prestatiebestek) en de risicomatrix. We assisteren u ook bij de haalbaarheidsstudie die cruciaal is voor de uiteindelijke haalbaarheid en de basis vormt voor de PPS-vorm.

Parallel hiermee maken we een projectplanning op die de rode draad doorheen het project vormt. Bij het voorbereidend werk worden alle mogelijke scenario's onderzocht en worden de resultaten voorgelegd en besproken met de opdrachtgever. De detaillering van het budget speelt een belangrijke rol. Voorbereidende vergaderingen geven een duidelijke structuur aan het project en bepalen welke PPS-formule (contractueel, participatief) en welke graad (DBFM, DBM, ...) de meeste kans geeft op succes. De risicomatrix en externe factoren leggen we hierbij in de weegschaal.

DESIGN & BUILD: NIEUWBOUW SERVICEFLATS OCMW SCHELLE

Het OCMW van Schelle realiseert 36 nieuwe serviceflats. Gedurende het ganse proces staat Grontmij in voor de trajectbegeleiding. De ontwerper en aannemer worden aangesteld in een Design & Build (DB) formule.

Grontmij staat in voor de haalbaarheidstudie van het bouwproject, de conceptontwikkeling, de opmaak van het programma van eisen, de stedenbouwkundige voorwaarden, kenmerken van de bouwgrond, informatie omtrent nutsvoorzieningen, budgettering en timing.

De ontwerpfase gebeurt via een DB-formule: opstelling van het bestek en opmaak van de offerte onder de vorm van een onderhandelingsprocedure met bekendmaking, nazicht van de biedingen, voorbereiding van de beoordeling, opstellen gemotiveerd juryverslag, toewijzing van de opdracht (mits akkoord van het bestuur) en besprekingen met het oog op de indiening van de bouwaanvraag.

Tijdens de uitvoeringsfase staan we in voor de opvolging van de uitvoering en van de taken van de toezichthoudende architect, de kwaliteitsbewaking en de bewaking van het budget en timing.

OPDRACHTGEVER OCMW Schelle
PERIODE 2012 - 2015



© RDBM - kantoor



VISIE

INITIATIE

STRUCTURERING

SELECTIE

ONTWERP

UITVOERING

EXPLOITATIE



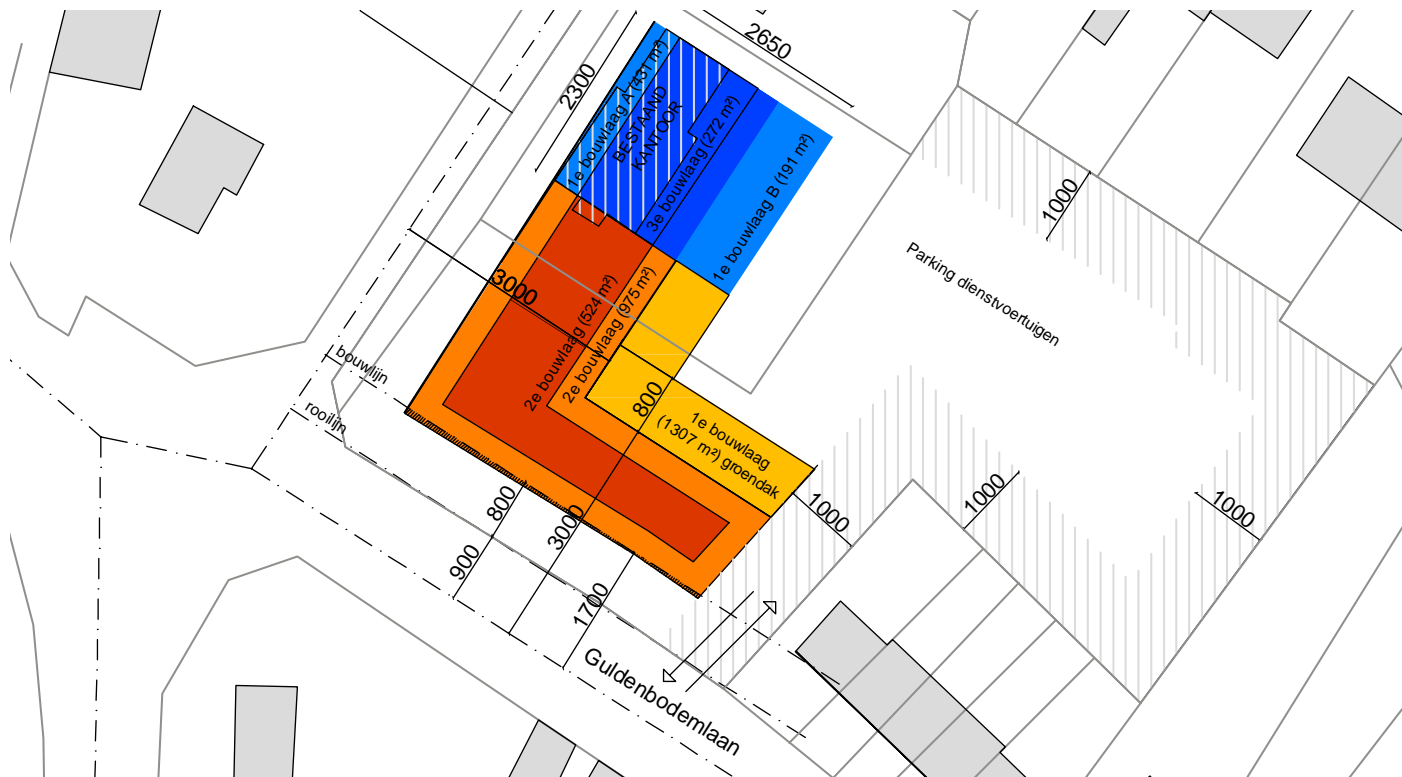
NIEUW POLITIEKANTOOR MET DESIGN & BUILD BORGLOON

De politiezone kanton Borgloon realiseert een nieuw hoofdcommissariaat. Er wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om een voorpost van de brandweer te integreren in het project. Om dit tot een goed einde te brengen, werd geopteerd om dit aan te besteden door middel van een Design & Build opdracht.

De meerwaarde van deze opdracht zit hem voornamelijk in de samenwerking tussen ontwerpers en aannemers. Door deze samenwerking zal een geoptimaliseerd ontwerp ontstaan dat zowel op vlak van materiaalkeuzes als van uitvoeringsmethoden goed doordacht is.

Grontmij begeleidt de politie bij het opstellen van het programma van eisen en de outputspecificaties. Dit schept het kader waarbinnen het bouwteam zal kunnen werken en waardoor de politie zekerheid verkrijgt omtrent de kwaliteit die aangeboden zal worden, zonder de ontwerpvrijheid van het bouwteam te beperken. Zowel tijdens de aanbestedingsprocedure als tijdens de uitvoering der werken blijft Grontmij zijn rol vervullen als projectmanager. Op die manier wordt de garantie geboden dat de vooropgestelde outputspecificaties ook effectief gerealiseerd zullen worden.

OPDRACHTGEVER Politie kanton Borgloon
PERIODE 2010



VISIE

INITIATIE

STRUCTURERING

SELECTIE

ONTWERP

UITVOERING

EXPLOITATIE



PPS MAAKT REALISATIE VAN CULTUREEL CENTRUM MOGELIJK

DIEPENBEEK

In het centrum van Diepenbeek wordt door het autonoom gemeentebedrijf een nieuw cultureel centrum gerealiseerd op de site van de voormalige lagere school. De site is voldoende groot om naast het cultureel centrum een binnenstedelijke ontwikkeling te realiseren.

Met deze gegevens werd door Grontmij een programma van eisen opgemaakt voor de publieke delen. Dit vormde de basis voor de structurering van een publiek-private samenwerking (PPS). De PPS-aanbesteding leverde een geïntegreerd project op, waardoor een gezonde mix van publieke en private functies gerealiseerd kon worden.

De rol van Grontmij loopt van de structureringsfase tot en met het projectmanagement tijdens de uitvoering. Wij vormen op die manier een solide betrouwbare partner voor het autonoom gemeentebedrijf. Door de keuze voor PPS kan op de site, op een snelle en voordelige manier, een totaal project gerealiseerd worden waar zowel de publieke als de private partners baat bij hebben.

OPDRACHTGEVER Autonoom Gemeentebedrijf Diepenbeek
ARCHITECTEN De Gouden Liniaal Architecten en Dilliën architecten
PERIODE 2007 - 2010



© De Gouden Lijnlaal Architecten en Dilliën architecten

19

VISIE

INITIATIE

STRUCTURERING

SELECTIE

ONTWERP

UITVOERING

EXPLOITATIE



IVAREM

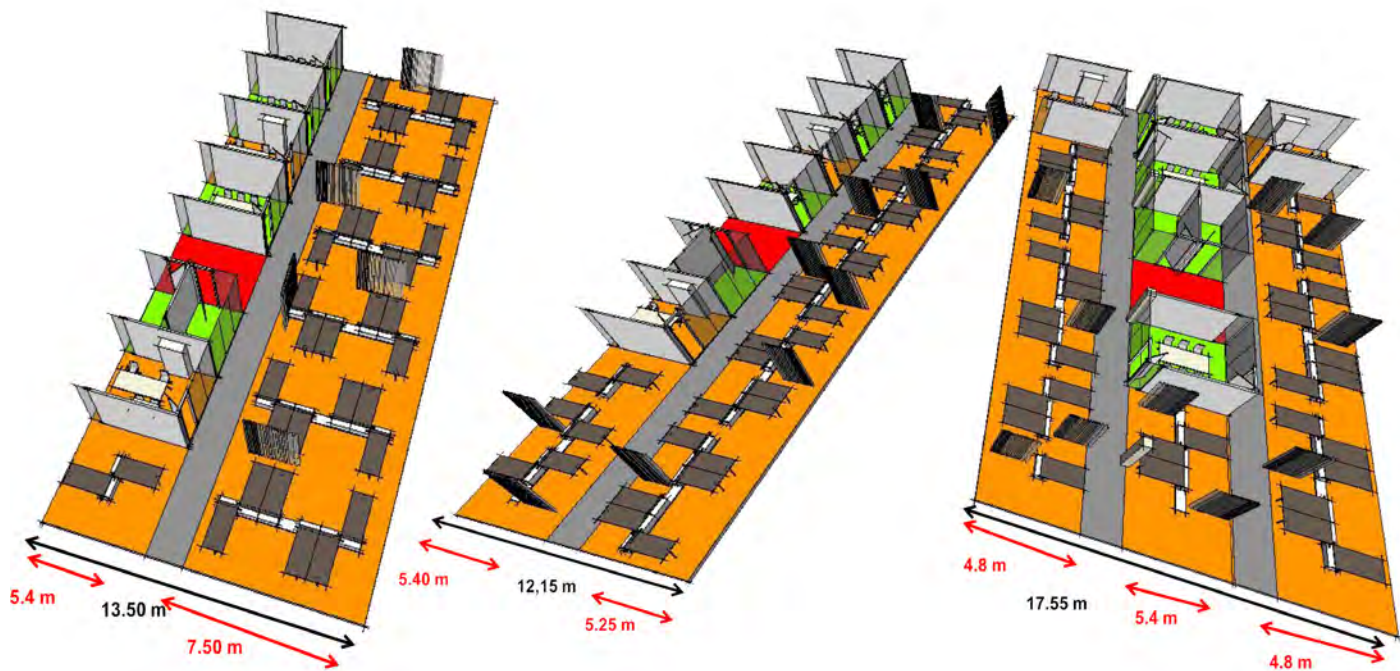
MECHELEN

De Intergemeentelijke Vereniging voor duurzaam Afvalbeheer regio Mechelen (IVAREM) wenst een nieuwe administratieve zetel met een ondergrondse parking te realiseren. Samen met de nodige gebouwen voor de huisvesting van hun inzameldienst, inclusief de omgevingsaanleg van de site en de aansluiting op de bestaande spoorverbinding.

De opdracht wordt aanbesteed door middel van een onderhandelings-procedure met voorafgaande bekendmaking. De opdrachtnemer zal in eerste instantie instaan voor het ontwerpen en bouwen van de gebouwen (inclusief omgevingsaanleg). In tweede instantie is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden gedurende de beschikbaarheidsperiode.

Het programma van eisen werd aangeleverd door IVAREM vanuit een voorafgaande studie. Grontmij staat in voor de leidende rol doorheen de volledige procedure tot en met de definitieve oplevering: opmaken van de outputspecificaties die de basis vormen van de aanbestedingsprocedure, opmaak selectie- en gunningsbestek, begeleiding tijdens de onderhandelingsfase, sluiten van de DBM-overeenkomst en begeleiding tijdens de bouwfase

OPDRACHTGEVER IVAREM
PERIODE 2012-2016



© AOS Studley

VISIE

INITIATIE

STRUCTURERING

SELECTIE

ONTWERP

UITVOERING

EXPLOITATIE



NIEUWBOUW POLITIEHOOFDKANTOOR MET DBFM-FORMULE

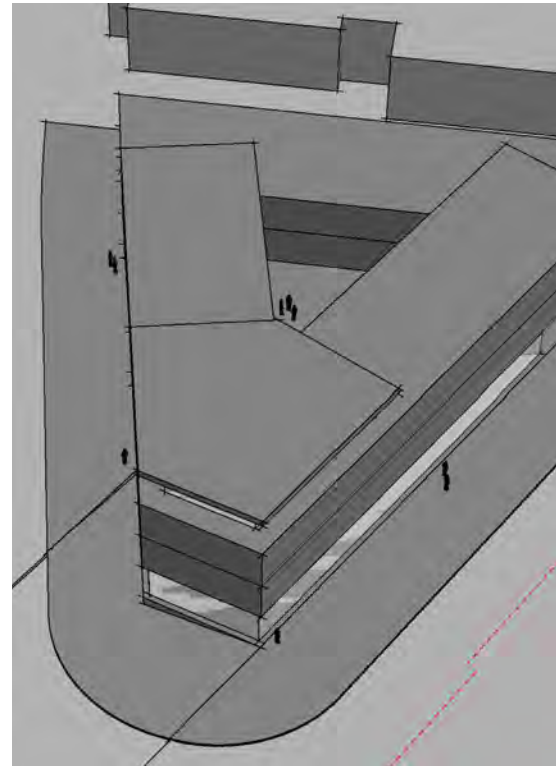
ZAVENTEM

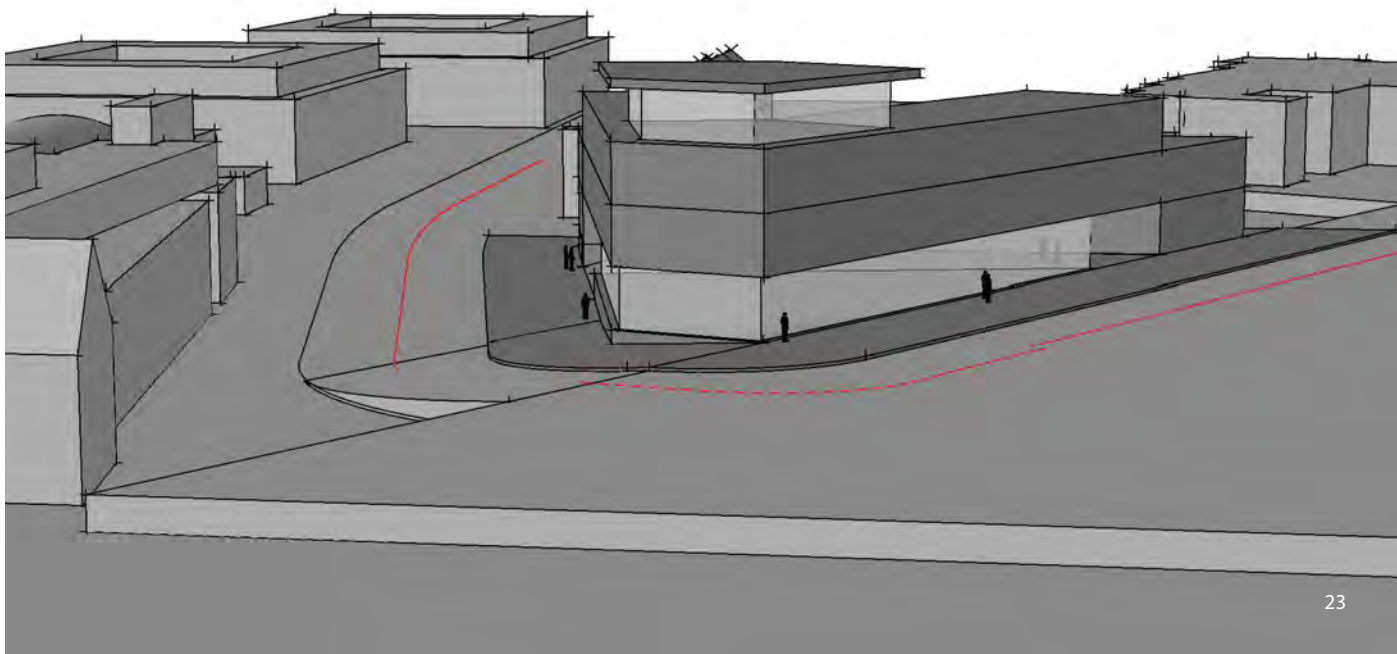
De politiezone Zaventem wordt door de gestage uitbreiding van de diensten geconfronteerd met een nood aan nieuwe huisvesting. De politie ambieert een open infrastructuur te realiseren, die laagdrempelig zal zijn voor de inwoners van de gemeente, maar wel steeds rekening houdende met de noodzakelijke veiligheidsbepalingen. Het gebouw heeft ongeveer een bruto vloeroppervlakte van 5.700m².

De opdrachtnemer zal in eerste instantie instaan voor het ontwerpen, bouwen en financieren van het gebouw (inclusief omgevingsaanleg en sloop van het bestaande gebouw). In tweede instantie is de opdrachtnemer verantwoordelijk voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden gedurende de beschikbaarheidsperiode.

Het bouwrisico en het beschikbaarheidsrisico zijn ten laste van de opdrachtnemer binnen de bepalingen opgenomen in de bestekteksten. Binnen deze randvoorwaarden wordt door Grontmij een programma van eisen opgemaakt, dat vertaald wordt in outputspecificaties die de basis vormen van de aanbestedingsprocedure. Grontmij speelt tijdens deze procedure een leidende rol die doorloopt tot en met de sluiting van de DBFM-overeenkomst.

OPDRACHTGEVER Gemeente Zaventem
PERIODE 2011





ARCHITECTURALE EN DUURZAME STUDENTENKAMERS OP VUB-SITE ELSENE

In het kader van het steeds nijpendere tekort van studentenvoorzieningen aan de VUB, ontstond enige tijd terug de wens om op de campus van de VUB een 650-tal studentenkamers met bijhorende faciliteiten te ontwikkelen. Het project diende te getuigen van een uitgesproken architecturale én duurzame uitstraling. Grontmij leverde in de opstartfase van dit project fundamenteel advies rond procesvoering, outputspecificaties en globale uitvraag, teneinde de bouwheer garanties te bieden op de gewenste kwaliteit van het eindresultaat.

De eerste fase in dit projectproces werd uitgewerkt als architectuurwedstrijd. Einde maart werd deze eerste fase afgerond : het architectenbureau Conix Architects werd als gelukkige laureaat verkozen. In de volgende fase zal de private partner worden aangeduid die in nauwe samenwerking met Conix Architects het project zal realiseren. Ook in deze D&B-constellatie zal Grontmij optreden als proces- en projectadviseur voor de VUB, teneinde –opnieuw– de nodige garanties in te bouwen om tot de gewenste kwaliteit van het eindresultaat te komen, dit in budget, in tijd, in functioneren, in uitstraling.

OPDRACHTGEVER Vrije Universiteit Brussel
PERIODE 2012-2013

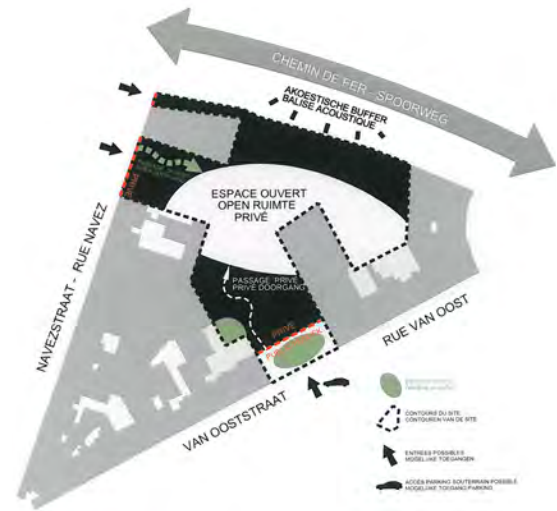


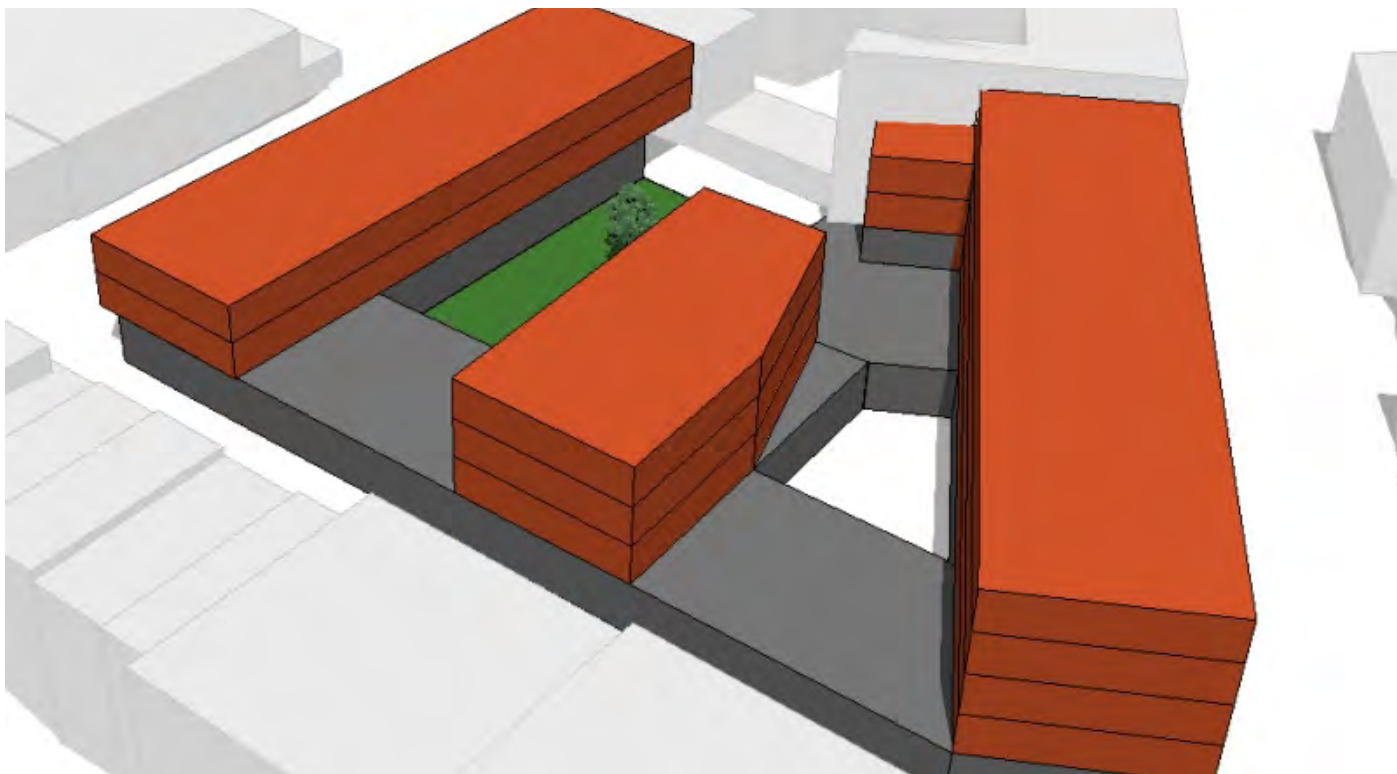
STURINGSOPDRACHT VOOR DE (HER)ONTWIKKELING VAN 3 STEDELIJKE SITES SCHAARBEEK

In opdracht van de gemeente Schaarbeek verzorgt Grontmij de trajectbegeleiding, de technisch-inhoudelijke en de juridisch-financiële uitwerking van de uitvraag in het kader van de ontwikkeling van 3 interessante, uiteenlopende stedelijke sites.

In een eerste fase werd een uitgebreide haalbaarheidsstudie voor de (her)ontwikkeling van de sites Van Oost, Voltaire en Capronnier opgemaakt in samenwerking met Nelson Inspires. Hierin werd een masterplan ontwikkeld op basis van een uitgebreide marktverkenning, een programma en projectdefinitie opgemaakt, juridisch-financiële mogelijkheden afgetoetst. In een volgende fase startte Grontmij, in samenwerking met DLA Piper, met het opmaken van een technisch prestatiesbestek en een juridisch en contractueel bestek op basis waarvan een D&B-partner wordt gezocht voor de realisatie van een uitgebreid publiek programma op de site Van Oost (2 scholen, 2 conciërgerieën en een sporthal), en een vrij te definiëren privaat programma op de sites Voltaire en Capronnier (en eventueel Van Oost). In de doorgevoerde proces- en projectvoering zoekt Grontmij steeds naar het bieden van ruime mogelijkheden voor de ontwikkeling van een economisch, sociaal, ruimtelijk-functioneel én duurzaam evenwichtig, levensvatbaar en veerkrachtig project in de boeiende en heterogene stedelijke context van de gemeente Schaarbeek.

OPDRACHTGEVER Gemeente Schaarbeek
PERIODE 2008-2013





VISIE

INITIATIE

STRUCTURERING

SELECTIE

ONTWERP

UITVOERING

EXPLOITATIE



LOCATIESTUDIES

In een locatiestudie vergelijkt Grontmij de verschillende kenmerken van de mogelijke locaties voor uw (bouw)plan. Dit zijn ofwel door u reeds aangewezen locaties ofwel door Grontmij voorgestelde sites of een combinatie hiervan. Samen met het programma van eisen van de beoogde ontwikkeling stellen we toetsingscriteria (eigendomssituatie, landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, planologische regeling, kostenverhogende elementen, ...) op en onderzoeken we alle opportuniteiten van het vastgoed.

Vervolgens bestuderen we met specifieke tools de belangen van de verschillende kenmerken van de locaties en beoordelen we ze op de vooropgestelde toetsingscriteria. Dit resulteert in een voorkeurslocatie, onderbouwd met de resultaten van de locatiestudie. Zo krijgt u een goed gestoffeerde argumentatie voor een bepaalde locatie voor uw (bouw)plan. Een belangrijke stap in de voorbereiding van de daadwerkelijke uitvoering.

LOCATIESTUDIE ADMINISTRATIEF CENTRUM BRAKEL

Grontmij voert een locatiestudie en haalbaarheidsstudie uit betreffende het optrekken van een nieuw administratief centrum (AC). De studie vangt aan met een ruimtelijk onderzoek naar locaties voor een mogelijk nieuw AC.

In het AC zal de gemeente Brakel en het OCMW Brakel ondergebracht worden, maar daarnaast zijn er nog verschillende andere diensten (gelokaliseerd in een verouderde infrastructuur) die een nieuw onderkomen in het nieuwe administratieve centrum dienen te krijgen: strijkwinkel, PWA, ... Ook wil de gemeente van het project gebruik maken om een polyvalente podiumzaal te voorzien. De technische staat van het bestaand eigen patrimonium wordt onderzocht en beschreven.

Na de locatiestudie wordt een haalbaarheid van het project opgemaakt. Hiervoor worden de actuele kosten (waarde gebouwen, onderhoudskosten, exploitatiekosten, ...) van het bestaand patrimonium in kaart gebracht en geplaatst tegenover de te verwachten kosten bij een nieuw administratief centrum: investeringskosten, te verwachten exploitatiekosten, mogelijke opbrengsten. Tot slot wordt de nieuwe ruimtelijke structuur bestudeerd en worden de functionele relaties van het AC bevraagd en geïllustreerd.

OPDRACHTGEVER Gemeente Brakel
PERIODE 2012 - 2013



31

VISIE

INITIATIE

STRUCTURERING

SELECTIE

ONTWERP

UITVOERING

EXPLOITATIE



BELEIDSVISIES VOOR PATRIMONIUM

Gebouwen in eigendom van publieke instanties, zoals sportaccommodatie en gemeentelijke of stedelijke infrastructures, kunnen verouderd zijn en beantwoorden mogelijk niet meer aan de hedendaagse normen en kwaliteiten. Ook het onderhoud en de mogelijke renovatie weegt zwaar door in het lokale budget. Door de juiste ingreep kan de werking van bepaalde diensten geoptimaliseerd worden. Dit biedt de inwoners een betere en meer efficiënte dienstverlening.

Grontmij begeleidt u bij de opmaak van een beleidsvisie voor uw patrimonium op lange termijn en werkt legislatuuroverschrijdend. Het uiteindelijke doel is dat het vooropgestelde beleid gedragen wordt door het gehele politieke landschap. Dit gebeurt dankzij de onderbouwing van gedegen technische, ruimtelijke en financiële argumenten.

Grontmij onderzoekt de maatschappelijke en economische context, en de lasten van het patrimonium. Ook de mogelijke evolutie van de noden en bouwfysische toestand van het vastgoed houden we tegen het licht. Door de optimalisatie van het patrimonium doet een publieke instantie, zoals steden en gemeenten, interessante besparingen en kunnen zowel de exploitatie- als onderhoudskosten geminimaliseerd worden.

SPORTINFRASTRUCTUUR

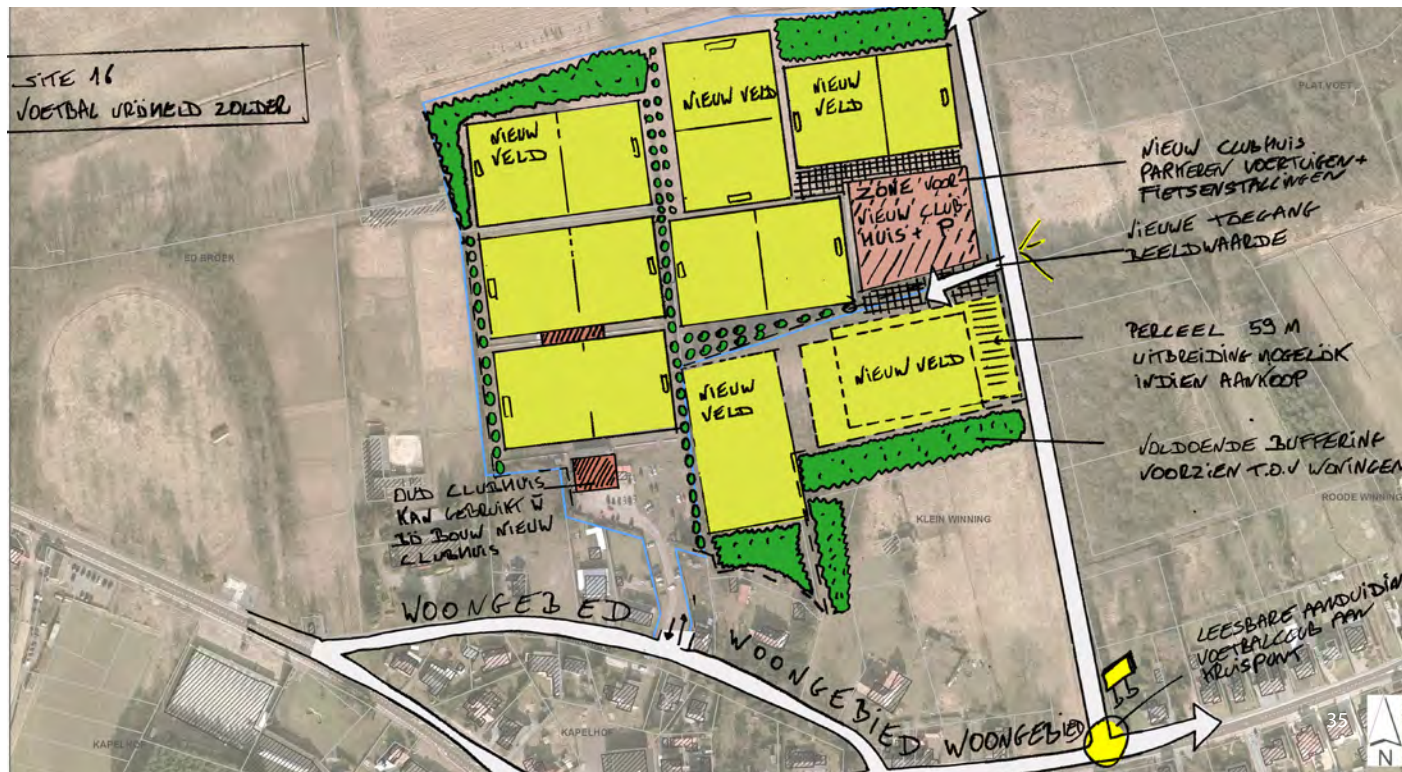
HEUSDEN-ZOLDER

De gemeente Heusden-Zolder wenst op een kwaliteitsvolle manier sport en sportinfrastructuur te kunnen blijven aanbieden aan de inwoners en clubs, maar wenst dit in de toekomst te doen aan de hand van een duidelijke toekomstvisie. De bestaande sportinfrastructuur in de gemeente heeft een zekere ouderdom bereikt, waardoor de (onderhouds)kosten jaarlijks blijven stijgen.

Grontmij werd aangesteld voor het opmaken van een visie voor de komende 30 jaar. De bestaande sportinfrastructuur wordt volledig doorgelicht, zowel op het niveau van de gemeente als op het niveau van de sites en de infrastructuur. Om een optimaal beeld te verkrijgen van de huidige en toekomstige behoeften in het sportgebeuren, worden ook de trends, noden en evoluties geanalyseerd. Hiertoe wordt o.a. een kwalitatief telefonisch onderzoek gevoerd met diverse actoren binnen de sportverenigingen. Daarnaast wordt het bestaande aanbod ook afgetoetst aan kencijfers en normen uit de literatuur.

Op basis van de verzamelde gegevens wordt een visie op maat gemaakt met de gewenste toekomstige ontwikkelingen, een bijhorend tijds kader en een financiële planning. Dit laatste geeft een overzicht van de te verwachten inkomsten, investeringen, onderhouds- en verbruikskosten per jaar en per site.

OPDRACHTGEVER Gemeente Heusden-Zolder
PERIODE 2011 - 2013



VISIE

INITIATIE

STRUCTURERING

SELECTIE

ONTWERP

UITVOERING

EXPLOITATIE



SPORTINFRASTRUCTUUR HARELBEKE

De gemeente Harelbeke wenst op een kwaliteitsvolle manier sport en sportinfrastructuur te kunnen blijven aanbieden aan de inwoners en clubs, maar dit met een duidelijke toekomstvisie voor de komende 30 jaar. Aanleiding voor de studie was de blijvende onbeschikbaarheid van een sporthal die door de stad gehuurd werd.

Grontmij werd aangesteld voor het opmaken van een langetermijnvisie met de nodige prioriteiten, waarin ook de noden op korte termijn gevat worden. De visie houdt rekening met zowel de noden van de bevolking als die van het bestuur, wat resulteert in een realistische visie, op maat van de stad.

Voor het inventariseren van de trends, noden en evoluties van het sportgebeuren in Harelbeke werden alle sportclubs van Harelbeke bevroegd door middel van een online enquête. De doorlichting van de bestaande infrastructuur en de aanpak van de rest van de studie is gelijkaardig met de studie die in Heusden-Zolder uitgevoerd werd.

OPDRACHTGEVER Stad Harelbeke
PERIODE 2012 - 2013





37

VISIE

INITIATIE

STRUCTURERING

SELECTIE

ONTWERP

UITVOERING

EXPLOITATIE



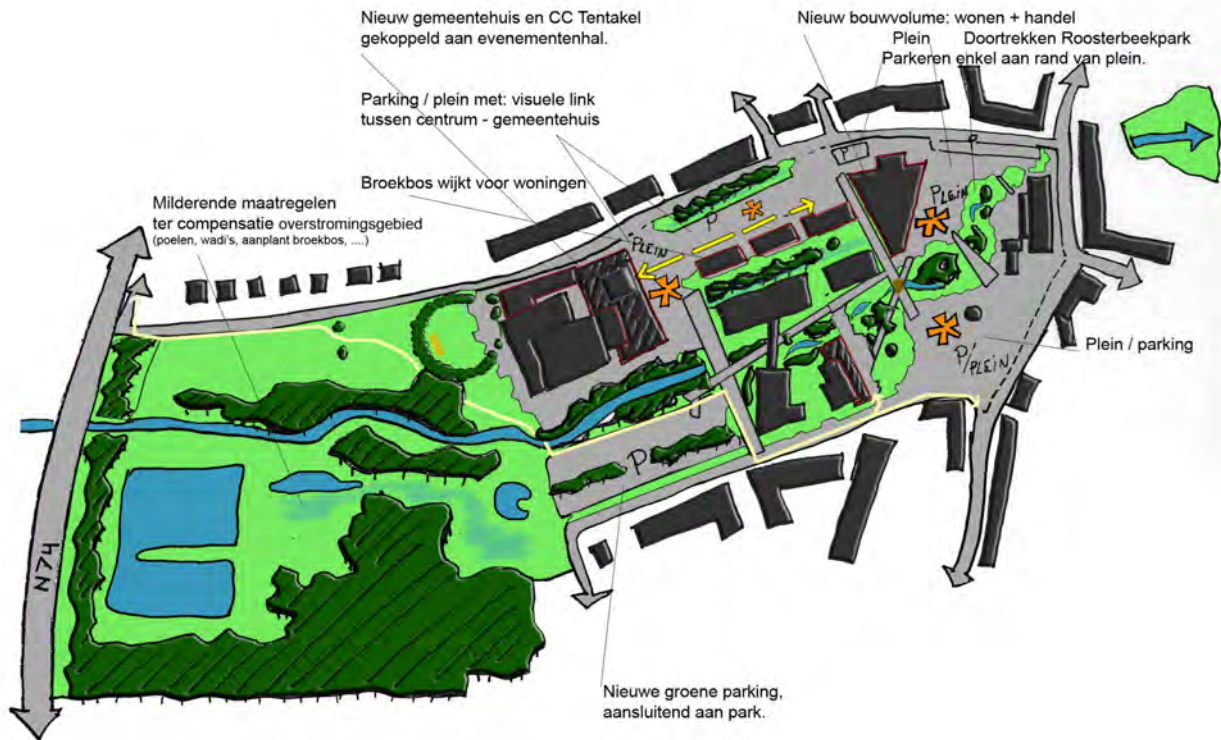
ADMINISTRATIEF CENTRUM, OCMW, STADSMAGAZIJNEN EN BIBLIOTHEEK ZONHOVEN (HASSELT)

Grontmij begeleidt en maakt een beleidsvisie voor het patrimonium van de gemeente Zonhoven. De studie vangt aan met een quickscan van het patrimonium. Dit houdt een technische onderzoek en een beoordeling van het patrimonium in, aangevuld met een bevraging van de infrastructurele behoeften.

De volgende stap is een locatiestudie voor de verschillende gemeentediensten, waaruit verschillende mogelijke scenario's volgen. Op deze scenario's wordt een SWOT-analyse gemaakt. Tot slot worden financiële scenario-analyses gemaakt van de verschillende scenario's.

Op basis van deze scenario's wordt de gemeente Zonhoven begeleidt in de ontwikkeling van een beleidsvisie. Deze visie wordt vervolgens uitgewerkt en gedetailleerd door Grontmij tot een projectscope. Grontmij staat vervolgens in voor de projectbegeleiding: ontwerp, aanbesteding en uitvoering van de beleidsvisie.

OPDRACHTGEVER Gemeente Zonhoven
PERIODE STUDIE BELEIDSVISIE 2012-2013
PERIODE UITVOERING BELEIDSVISIE 2013-2016



BEGELEIDING BIJ VERKOOP VAN VASTGOED

Als trajectbegeleider neemt Grontmij uw vastgoed onder de loep, onder meer via een uitgebreid bouwfysisch onderzoek. Zo maximaliseert u de verkoopprijs en gaat u de markt op met de best mogelijke verkoopscenari's. U ontvangt gefundeerd advies en tools om uw vastgoed het best op de markt te brengen. Bijvoorbeeld als één geheel of in segmenten op maat van de de eindgebruiker.

EMGO

LOMMEL

Emgo (joint venture van Philips en Osram) die instaat voor de fabricatie en verkoop van onderdelen van gloeilampen, stopt de productie in Lommel.

Grontmij werd aangeschreven voor het begeleiden en beheren van de verkoop van de site. Grontmij start met een quickscan van de site, de opmaak van verschillende verkoopscenari'o's die zullen getoetst worden met verschillende stakeholders en de opmaak van de financiële scenari'o's. Tot slot zal een SWOT-analyse gemaakt worden van de scenari'o's (financieel, benchmarking, ...).

Op basis van het resultaat zal met het meest haalbare scenario de markt opgegaan worden, bijgestaan door een externe makelaar. De laatste fase bestaat uit de begeleiding van de verkoop, de schoonmaak en het afsluiten van de site.

OPDRACHTGEVER Emgo
PERIODE 2012





43

VISIE

INITIATIE

STRUCTURERING

SELECTIE

ONTWERP

UITVOERING

EXPLOITATIE



HANDELSACTIVITEITEN IN STEDELIJKE CENTRA

Wat heeft een stadskern met handelszaken nodig? Wat is er al aanwezig en wat kan beter? Grontmij helpt u het antwoord te vinden. Wij brengen de handelsactiviteiten van uw gemeente of stad nauwgezet in kaart: hoe functioneren ze, waar bevinden zich de kernen en hoe kunt u die versterken, welke stimuli zijn er nodig om de aantrekkingskracht te verhogen, ... En dit zowel ruimtelijk, stedenbouwkundig als technisch. U speelt als gemeente een belangrijke rol in het verder faciliteren en initiëren van deze actiepunten.

Marktonderzoek is cruciaal voor een beter begrip van het imago van de handel in uw gemeente. Via gerichte enquêtes bij handelaars en kopers onderzoekt Grontmij de huidige toestand en de verdere ontwikkelingen bij de lokale handel. De conclusies hiervan onderbouwen mogelijke ruimtelijke ingrepen, zoals de optimalisatie van de bereikbaarheid van het handelscentrum, het voorzien van een circulatieplan of een nieuwe randparking. U als bestuur kan hierbij regulerend optreden, ook bij de komst van grote winkelketens.

CENTRUMSTUDIE

HAACHT

Het centrum van Haacht vervult een rol op het vlak van lokale handel en horeca. Er wordt echter vastgesteld dat het detailhandelsaanbod verschaalt. De gemeente wenst via deze studie de aanzet te geven tot de verdere groei en ontwikkeling van het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Met bijzondere aandacht voor het centrum van Haacht, zonder de kleinere kernen te vergeten, waarbij er een optimale verwevenheid van handel, wonen en horeca ontstaat.

In een eerste fase wordt een analyse gemaakt van de aanbodzijde: de geografische positionering, de verhouding ten opzichte van vergelijkbare kernen, de beleidscontext, het bestaande detailhandelaanbod en het concurrerende aanbod in de regio worden in kaart gebracht. In een tweede fase wordt de vraag in Haacht geïnventariseerd op basis van een bezoekersonderzoek, gesprekken met bevoorrechte getuigen en detailhandelaars. Op basis van trends en ontwikkelingen wordt het toekomstig koopgedrag ingeschat. In een derde fase worden de sterktes en zwaktes van het handelsapparaat onderzocht aan de hand van enkele kapstokken; zoals het voorzieningenaanbod, stedenbouwkundige kwaliteiten en verblijfskwaliteit. Tot slot wordt een integrale toekomstvisie ontwikkeld en wordt een instrumentarium aangereikt en een actieplan op korte, middellange en lange termijn.

OPDRACHTGEVER Gemeentebestuur Haacht
PERIODE 2013



BEGELEIDING HERLOKALISATIE BEDRIJVEN

Uw bedrijf verhuist binnenkort? Grontmij begeleidt u doorheen het verhuisproces: vanaf de verkoop van het huidige vastgoed tot en met de aankoop van het nieuwe gebouw. Wij gaan samen met u op zoek naar een gepaste locatie, in functie van uw wensen, de richtlijnen van de ruimtelijke ordening, de bereikbaarheid en ontsluiting van het bedrijf, en het verloop van de dienstverlening.

We verlenen assistentie bij de reorganisatie van uw bureaustructuur, bij de herschikking van bepaalde diensten en bij de optimalisatie van uw interne werking. Onze binnenhuisarchitecten helpen u graag verder. Ook het economische aspect verliezen we niet uit het oog. We gaan na welke duurzame ingrepen vereist zijn, wat die opleveren en hoe u de kosten snel terugverdient door bijvoorbeeld de juiste inrichting van de bureaulandschappen en de praktische organisatie van het archief.

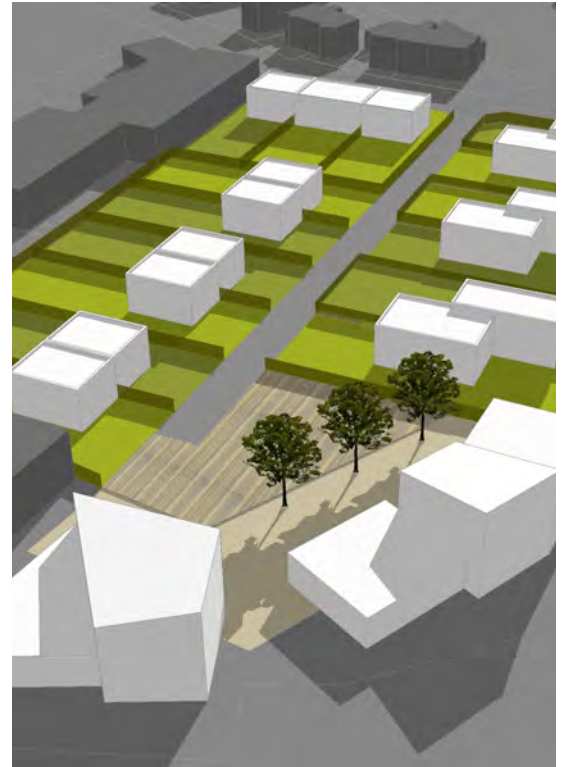
VANERUM

DIEST

Het productiebedrijf Vanerum beschikt over twee sites: Bilzen en Diest. Grontmij staat in voor de becijfering van een investeringsproject voor de site te Bilzen en een deel van de site te Diest. Het resultaat van deze studie wordt aangewend t.b.v. het contacteren van aandeelhouders, banken, ...

In opdracht van Vanerum spreekt Grontmij projectontwikkelaars met interesse in de investeringsprojecten aan en brengt ze in contact met de opdrachtgever. Grontmij begeleidt het ganse proces en biedt technische ondersteuning.

OPDRACHTGEVER Vanerum
PERIODE 2011-2012





51

VISIE

INITIATIE

STRUCTURERING

SELECTIE

ONTWERP

UITVOERING

EXPLOITATIE



MARKTCONSULTATIE

Overheidsinkopers weten dat een marktconsultatie hét middel is om essentiële, gerichte informatie van marktpartijen te krijgen over een voorgenomen aanbesteding.

Grontmij verzamelt voor u alle opties door de markt zowel te informeren als te consulteren. Dankzij deze wisselwerking toetsen we de haalbaarheid van bepaalde ideeën. U verneemt van ons wanneer en hoe u de verschillende varianten van een marktconsultatie kunt toepassen. Hoe meer u als inkoper van de markt weet, hoe effectiever uw vraag is bij een aanbesteding.

Onafhankelijkheid voeren we hoog in het vaandel. Grontmij doet geen bevoordeling bij mogelijke aanbestedingen en zorgt ervoor dat de procedure correct en rechtmatig verloopt.

HASSELTSESTRAAT

DIEST

Grontmij en awg architecten werden door de stad Diest aangesteld om een masterplan op te maken op de site van de Hasseltsestraat te Diest. Naast de opmaak van het masterplan wordt de stad ook bijgestaan tijdens de aanbesteding van de publiek-private samenwerking.

Na de contractsluiting zullen Grontmij en awg architecten de beeldkwaliteit controleren om de stad de zekerheid te bieden dat het masterplan conform de contractuele afspraken wordt nageleefd.

OPDRACHTGEVER Stadsbestuur Diest
ARCHITECTEN awg architecten
PERIODE 2009 - heden



© AWG-architecten

VISIE

INITIATIE

STRUCTURERING

SELECTIE

ONTWERP

UITVOERING

EXPLOITATIE



ZORGCENTRUM - OCMW SCHERPENHEUVEL-ZICHEM

Grontmij staat in voor de uitvoering van een markconsultatie inzake de haalbaarheid van een project tot realisatie van een zorgcampus te Scherpenheuvel-Zichem. Het OCMW Scherpenheuvel-Zichem wil het kader scheppen en meewerken om een kwaliteitsvol project op deze site mogelijk te maken.

Het OCMW Scherpenheuvel-Zichem overweegt om hierbij beroep te doen op een samenwerking met de private sector. Grontmij organiseert in opdracht van het OCMW dan ook een marktconsultatie die peilt naar de interesse van de private partners voor een eventueel publiek-private samenwerking.

OPDRACHTGEVER OCMW Scherpenheuvel-Zichem
PERIODE 2012





FINANCIËLE EN RUIMTELIJKE HAALBAARHEID

Elk goed plan start met een grondig haalbaarheidsonderzoek. Afhankelijk van de aard, locatie en omvang van uw plan omvat een haalbaarheidsonderzoek een combinatie van ruimtelijke planning en budgetmogelijkheden.

Maatwerk is ons credo. Samen met u gaat Grontmij na welke aspecten een potentiële belemmering vormen bij de ontwikkeling van uw plan. Die elementen weerhouden we voor nader onderzoek. Met een realiteitstoets houden we uw plan zo realistisch mogelijk. Voor de financiële haalbaarheid bekijken we de investerings- en bouwkosten, de erelonen alsook de verkoop- of verhuurwaarden.

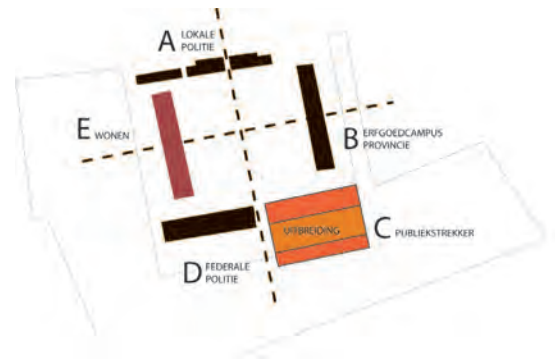
Goed om weten: de resultaten van een haalbaarheidsonderzoek worden vaak ingezet bij latere procedures. Bijvoorbeeld een ecologische quickscan, een bodemonderzoek of een verkennend archeologisch onderzoek.

HAALBAARHEIDSSSTUDIE AMBIORIXKAZERNE TONGEREN

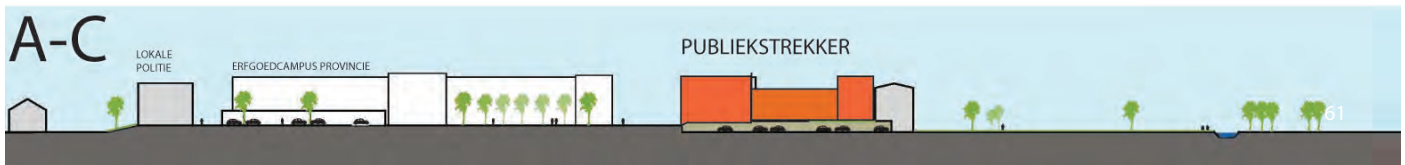
Deze haalbaarheidsstudie kadert in de opdracht voor het opmaken van een structuurschets en RUP voor de Ambiorixkazerne te Tongeren. Ze dient als ondersteuning van de visie op de gewenste ontwikkeling van de site en tegelijk geeft ze de klijtlijnen aan waarbinnen het eigenlijke masterplan ontwikkeld zal kunnen worden.

Om een beter zicht te krijgen op de potentiële stakeholders en investeerders, werd een marktconsultatie georganiseerd, waarin o.a. gepolst werd naar de interesse van de private spelers voor het project, de mogelijke synergie en de randvoorwaarden voor samenwerking. De resultaten hiervan werden meegenomen in de ontwikkelingsscenario's. Om na te gaan of een mogelijke invulling van de bestaande kazernegebouwen met wooneenheden haalbaar is binnen de gestelde uitgangspunten werd initieel een vergelijking opgemaakt met een referentieproject en werd nadien een concrete architecturale studie gemaakt van één van de kazernegebouwen. Verschillende ontwikkelingsscenario's getoetst op hun financiële haalbaarheid en haalbaarheid in de tijd. De resultaten werden teruggekoppeld en garanderen dat het op te maken masterplan een kader schept waarbinnen een financieel haalbare ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Tot slot werd er ondersteuning gegeven aan de stad inzake de wijze waarop zij zou kunnen participeren aan de ontwikkeling van de site.

OPDRACHTGEVER Stad Tongeren
PERIODE 2011



SCENARIO 1A



VISIE

INITIATIE

STRUCTURERING

SELECTIE

ONTWERP

UITVOERING

EXPLOITATIE

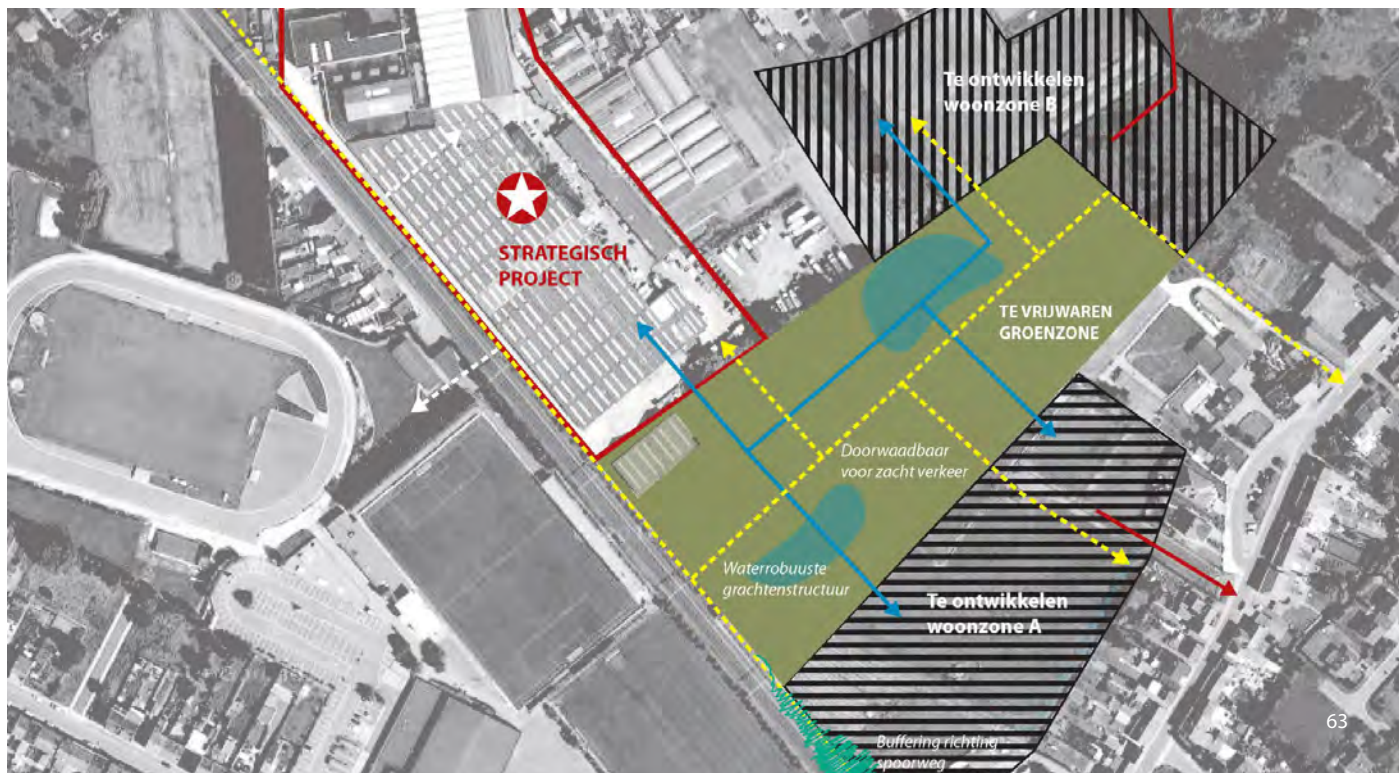


HAALBAARHEIDSSTUDIE ONTWIKKELING KMO-ZONE LEBBEKE

Grontmij werd door de gemeente Lebbeke aangesteld voor het opmaken van een ruimtelijke en financiële haalbaarheidsstudie betreffende een bestaande, deels verlaten KMO-zone die in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan als strategisch project aangeduid is. De gemeente heeft enkele specifieke noden: een uitbreiding van de sportfaciliteiten, een goede locatie voor een fuifzaal en een opslagruimte voor de technische diensten.

De studie vangt aan met een quickscan van het gemeentelijk patrimonium, die al de facetten van het patrimonium in kaart brengt en de basis vormt voor het onderzoek van de bewuste site. Het doel van deze eerste fase is om de gestelde vraag te kaderen binnen een groter geheel en geen kansen tot optimalisatie van het gemeentelijk patrimonium te laten liggen. Door de site in een grotere context te bekijken en mee te denken met de gemeente, wordt een optimaal kader geschept voor de locatiestudie. Na een gedetailleerd onderzoek van de stedenbouwkundige randvoorwaarden op de site, wordt onderzocht welke invulling mogelijk en/of wenselijk is op de betreffende site. De onderzochte scenario's worden financieel uitgewerkt, bijgestuurd en geoptimaliseerd. Tot slot wordt er voor het meest aangewezen scenario een stappenplan opgesteld als leidraad om tot ontwikkeling van de site over te gaan.

OPDRACHTGEVER Gemeentebestuur Lebbeke
PERIODE 2013



BEGELEIDING TOT CO2-NEUTRALE GEMEENTE

In het licht van de steeds essentiëlere zoektocht naar onafhankelijkheid van fossiele brandstoffen en de hogere energiefacturen enerzijds, en de enorme klimaatuitdagingen waarvoor onze maatschappij staat anderzijds, wil Grontmij belangrijke spelers in de gebouwenmarkt - zowel publiek als privaat - terzake adviseren. Immers, we evolueren naar een nieuw economisch-ecologisch evenwicht, gebaseerd op een grotere sociale rechtvaardigheid. Dit aangepaste samenlevingsmodel zal beleidsmatig steeds stringenter worden geleid door een voortdurend strenger wordende wet- en regelgeving. Hierop wenst Grontmij te anticiperen en haar klanten te adviseren door smart engineering, professionele consultancy en doortastende nazorg.

Vanuit haar overtuiging en knowhow begeleidt Grontmij haar klanten graag naar een fundamentele beperking van de CO2-uitstoot en volgen we de genomen maatregelen op. Het beperken van deze CO2-uitstoot is voor elk van de gebouwenspelers een belangrijke win-win situatie: een prioritaire stap naar een goedkopere exploitatie (van gebouwen en/of gebieden) enerzijds, en naar een ecologisch evenwichtiger gebouw anderzijds.

Om tot een weloverwogen advies te komen, werkt Grontmij in 3 stappen:

1. Nulmeting + energie-audit
2. Adviesrapport, inclusief mogelijkheden tot CO2-compensatie
3. Nazorg

Begeleiding over het hele traject

Initiatieven ontstaan vaak uit een kleine kiem. Maar vooraleer die kan uitgroeien tot een volwaardig project is er een lange weg af te leggen: van opmaak van een visie waaruit een idee ontstaat tot en met de oplevering.

Deze weg is bezaaid met kritische keuzemomenten die bepalend zijn voor het succes van het vervolgtraject. De kans op succes kan gemaximaliseerd worden door keuzes te maken die gebaseerd zijn op voldoende informatie en ruime kennis van zaken. Net om die reden heeft Grontmij een expertisecentrum opgericht waarop decisionmakers een beroep kunnen doen tijdens elke fase van het project. Dit expertisecentrum bundelt experts uit verschillende disciplines: architectuur, stedenbouw, technieken, milieu, verkeer, juridisch, financieel, communicatie, vastgoedkunde, ... Door deze multidisciplinaire benadering zo veel te stimuleren, verhoogt de kans op succes aanzienlijk.

Volgend schema laat een staalkaart zien van de mogelijke dienstverleningen die de trajectbegeleiders van Grontmij aanbieden gedurende de doorlooptijd van uw project. Uiteraard is dit slechts een extract van het geheel. Wij nodigen u dan ook van harte uit om met uw idee ons expertisecentrum uit te dagen!

VISIE INITIATIE STRUCTURERING SELECTIE ONTWERP UITVOERING EXPLOITATIE

