

## **Programma van eisen voor het sociaal restaurant van het Dienstenbedrijf Sociale Economie (hierna DBSE) van OCMW Gent**

### **Minimale eisen**

DBSE wenst een casco ruimte te laten bouwen op de hoek Rerum-Novarumplein – Zwijnaardsesteenweg te 9000 Gent (kadastraal gekend als 8e afdeling Gent, sectie H nr. 680t2 en 680m), met als doel de uitbating van een sociaal restaurant met minimaal 186 zitplaatsen op de gelijkvloerse verdieping mogelijk te maken. Bijkomend worden gemeenschappelijke technische ruimtes en gemeenschappelijke technieken voorzien. De fietsenstalling die toegang geeft tot de logistieke dienstingang maakt het plaatsen van fietsen voor de werknemers van DBSE mogelijk, een vlotte toelevering van goederen voor het restaurant en het plaatsen van vuilcontainers. De tijdelijke omgevingswerken zorgen ervoor dat het restaurant steeds bereikbaar is, ook voor mensen met een beperking. Het maakt eveneens het plaatsen van een toegankelijk terras (met minimaal 16 zitplaatsen) aan de westelijke zijde van het gebouw mogelijk.

Het volledige gebouw en de tijdelijk aanleg voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften.

Volgende ruimtes worden gemeenschappelijk gebruikt:

- gemeenschappelijk tellerlokaal
- gemeenschappelijk technisch lokaal
- gemeenschappelijk lokaal voor de distributiecabine
- de fietsenstalling

Deze gemeenschappelijke ruimtes worden afgewerkt en voorzien van alle nodige gemeenschappelijke technieken.

### **De casco ruimte**

- De casco ruimte heeft een netto vloeroppervlakte van 677m<sup>2</sup> (exl. gemeenschappelijke technische ruimte en kokers). Zie onderstaande bijlage 1 'netto vloeroppervlakte'.
- De casco is danig opgebouwd dat het de uitbating van een sociaal restaurant met minimaal 186 zitplaatsen, een grootkeuken, logistieke ruimtes en ruimtes voor personeel mogelijk maakt.
- De hoofdingang bevindt zich op de noordelijke gevel, aan het toekomstige plein en de logistieke toegang aan de kant van de Zwijnaardsesteenweg. Deze toegangen dienen ook bruikbaar te zijn voor mensen met een beperking.
- De casco ruimte betreft een wind- en waterdichte ruimte zonder afwerking. De opbouw voldoet aan de brandveiligheidsvoorschriften én aan de EPB-reglementeringen die van toepassing zijn op de casco.
- De gemeenschappelijke technische ruimte behoort niet tot de casco, maar is wel toegankelijk via de casco. Er wordt tijdelijke verlichting tot aan het gemeenschappelijk technisch lokaal voorzien.
- De gemeenschappelijke technische kokers zijn voldoende groot om met de nodige technieken (voor gemeenschappelijk delen, restaurant en appartementen) naar het platte dak te kunnen verlopen. Ze voldoen aan de brandveiligheidsvoorschriften én aan de EPB-reglementeringen.
- De niet-dragende binnenwanden van de casco zijn niet voorzien binnen deze opdracht. Zie onderstaande bijlage 2 'plan gelijkvloers', alle in het blauw aan geduide wanden vallen buiten de opdracht.
- Het buitenschrijnwerk en de zonnewering is kwalitatief, duurzaam en bestand tegen veelvuldig gebruik.

- De opbouw van de constructie houdt op vlak van akoestiek rekening met het feit dat het restaurant gelegen is onder woongelegenheden. De aanbevelingen van het akoestisch verslag (P011872 – rapport akoestiek restaurant) worden gevolgd.
- De uitvoering van de riolering houdt rekening met de positie van toekomstige sanitaire toestellen, zoals op het grondplan aangegeven ( zie onderstaande bijlage 2 ‘plan gelijkvloers’)
- Er wordt een vetafscheider van minimaal 720L voorzien voor het restaurant.
- Er worden gescheiden septische putten voorzien voor restaurant en appartementen. De dimensie van de septische put van het restaurant is afgestemd op het aantal bezoekers en personeelsleden.
- Een waterdichte kruipkelder onder de zone van de grootkeuken zorgt ervoor dat de afvoeren van de keuken kunnen aangesloten worden op de hoofdriolering.
- De kruipkelder is 185m<sup>2</sup> groot en heeft minimaal 1m vrije hoogte.
- Twee luiken bieden toegang tot de kelder (zie onderstaande bijlage 2 ‘plan gelijkvloers’).
- De nodige wachtbuizen voor het restaurant worden binnengebracht, zodat het restaurant kan voorzien worden van de nodige technieken.
- Op het dak (hoofddak en uitbouw) wordt voldoende plaats voorzien voor de technieken van het restaurant (zie onderstaande bijlage 3 ‘dakenplan’)
- De bovenliggende appartementen worden op dergelijke wijze opgebouwd, afgewerkt en onderhouden dat ze geen schade of overlast kunnen bezorgen aan het onderliggende restaurant.

#### De gemeenschappelijke technische ruimte, het gemeenschappelijk tellerlokaal en de distributiecabine:

- Deze ruimtes worden volledig afgewerkt, ingericht en voorzien van het nodige binnenschrijnwerk.
- De gemeenschappelijke technische ruimte is voldoende groot voor alle gemeenschappelijke technieken. Er worden geen gemeenschappelijke technieken voorzien in de casco ruimte.

#### De fietsenstalling:

- De fietsenstalling wordt volledig afgewerkt en uitgerust.
- De fietsenstalling maakt het overdekt plaatsen van minimaal 10 fietsen voor de werknemers van DDBSE mogelijk.
- Via de fietsenstalling krijgen de medewerkers van DBSE toegang tot de logistieke dienstingang.
- Een vlotte toelevering van goederen voor het restaurant en plaatsen van vuilcontainers is mogelijk. Er dient rekening gehouden te worden met het feit dat men vlot met rolkarretjes tot aan de logistieke dienstingang moet kunnen.
- De deksels van de putten in de vloer zijn geurdicht en drempelloos, zodat deze vlot overrijdbaar zijn voor rolkarretjes en geen geuroverlast veroorzaken.

#### Gemeenschappelijke technieken:

- De gemeenschappelijke warmtepomp staat in voor de warmtebehoefte van het restaurant. Hiervoor is een vermogen van min. 66 kW voorzien.
- De pv panelen zullen enkel op de daarvoor voorziene plaats op het dak geplaatst worden, zodat er nog voldoende plaats over is voor de andere technieken. Deze pv panelen zullen de warmtepomp van stroom voorzien.
- De brandcentrale zal reeds voorzien worden met daarop aangesloten de nodige elementen van de gemeenschappelijke ruimten ( detectoren, drukknoppen, sirenes). Er moet wel plaats

voorzien worden op de brandcentrale om later de elementen van de casco ruimte te kunnen integreren.

- Voor de toegangscontrole zal de bekabeling gestoken worden. De lezers zullen later door de Raamcontractant van stad gent geplaatst worden.
- Via de distributiecabine kan DBDE beschikken over 150kVA voor eigen gebruik.

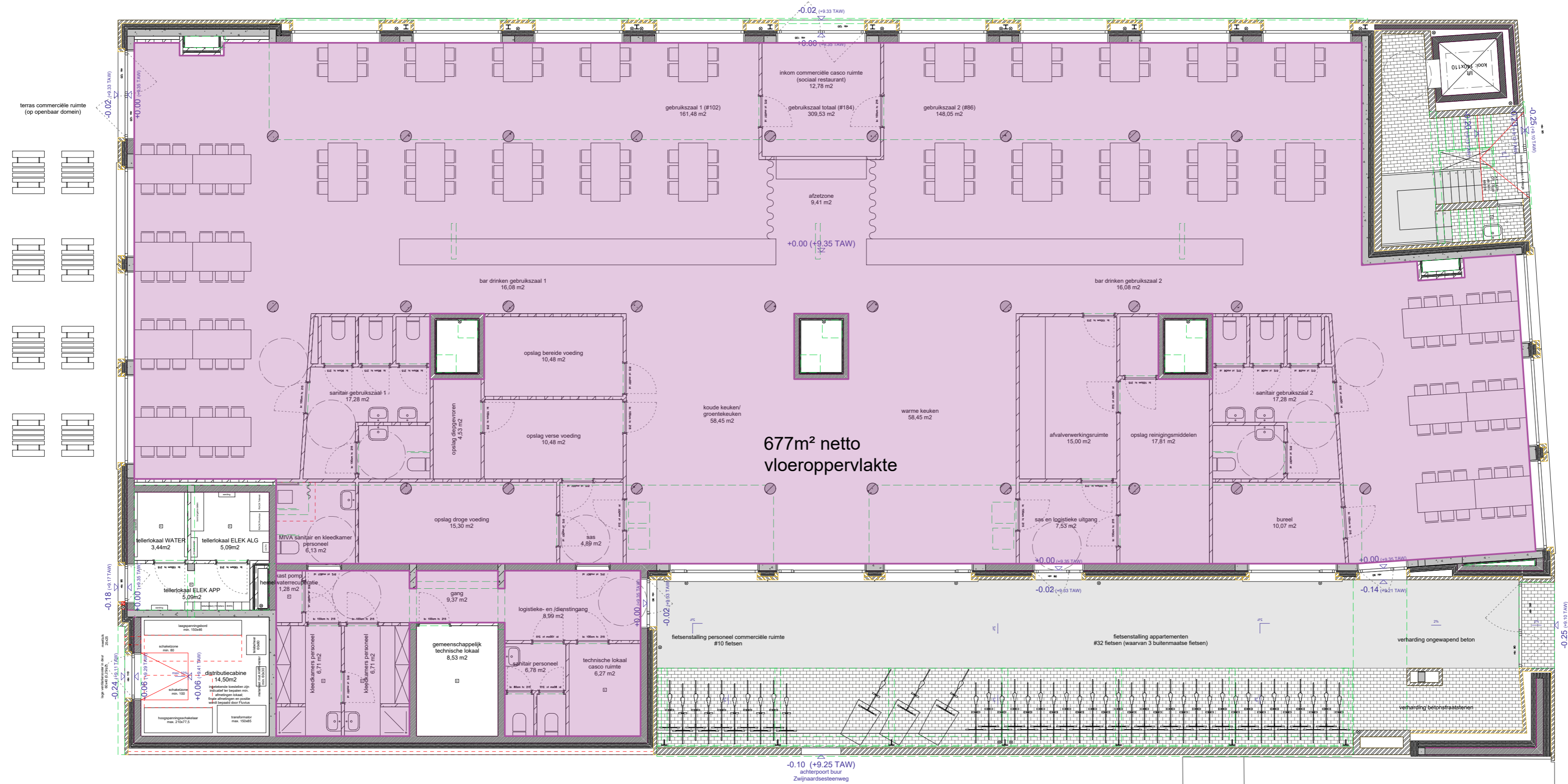
## **Bijlagen**

**Bijlage 1: netto vloeroppervlakte**

**Bijlage 2: plan gelijkvloers**

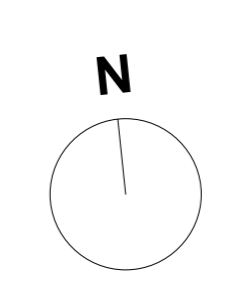
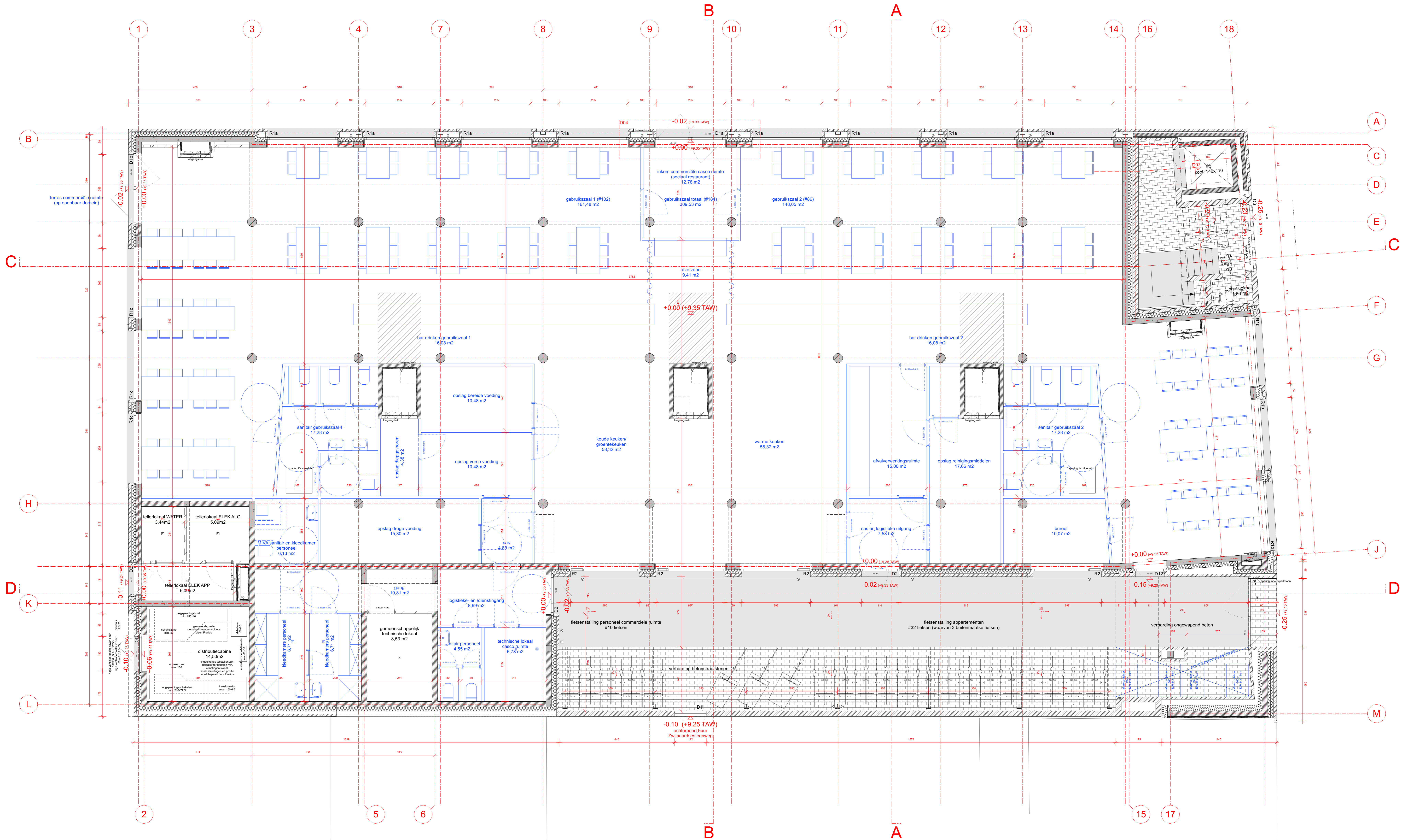
**Bijlage 3: dakenplan**

**Bijlage 1: netto vloeroppervlakte**



677m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte

**Bijlage 2: plan gelijkvloers**



A	18/11/2022
B	6/02/2023 wijziging distributiecabine

**Bijlage 3: dakenplan**

