



Oproep Winvorm 2002  
Ontmoetingscentrum en Jeugdhuis, Oostnieuwkerke  
Offerte - 15.03.2021

Dit document werd opgemaakt door Studio Jan Vermeulen in opdracht van het gemeentebestuur van Oostnieuwkerke in het kader van de Oproep Winvorm 2002. Studio Jan Vermeulen wordt bijgestaan door de verschillende hier naast vermelde onderaannemers die voor hun respectievelijke disciplines bijdrages hebben aangeleverd.

**Studio Jan Vermeulen**  
Architectuur en coördinatie

Contactpersoon:  
Jan Vermeulen

Anspachlaan 65  
B-1000 Brussel  
+32 (0)2 503 30 42  
office@studiojanvermeulen.eu

www.studiojanvermeulen.eu  
www.studiothysvermeulen.be

**Studieburo De Klerck**  
Stabiliteit, Technieken, EPB

Contactpersoon:  
Koen De Klerck

Oud-Strijderslaan 14  
B-8200 Brugge  
+32 (0)50 32 01 22  
info@sdke.be

www.sdke.be

**Buro Groen**  
Buitenaanleg

Contactpersoon:  
Koen Rygole

Sint-Eloois-Winkelsestraat 83  
B-8800 Roeselare  
+32 (0)51 693.393  
info@burogroen.be

www.burogroen.be

**Studiebureau De Fonseca**  
Akoestiek

Contactpersoon:  
Pierre De Fonseca

Kalkhoevestraat 1  
8790 Waregem  
+32 (0)56 96 01 60  
contact@defonseca.be

www.defonseca.be

# Inhoud

Wanneer we weer kunnen...	2
Laten we elkaar ontmoeten en feesten	4
Onder het dak, het zalige dak	6
Spreekt u af in de tuin?	8
Dan gaan we dansen!	10
Dansen, feesten, koken, eten, spelen, ...	
<hr/>	
Geliefde gebouwen zijn duurzame gebouwen	
Duurzame gebouwen zijn geliefde gebouwen	15
Zo bouwen we pragmatisch	
Zo houden we het stil	16
Zo bouwen we economisch	
Zo staan we ter dienste van de bouwheer	17
Zo willen we samenwerken	
Zo pakken we het aan	18

# Wanneer we weer kunnen...

## Laten we elkaar ontmoeten en feesten!

### Ambities

De ambities van de gemeente zijn duidelijk en helder: een nieuwe ontmoetingsplek voor de gemeenschap; een plek voor de verenigingen; een plek voor de jeugd. Een nieuw gebouw dat pragmatisch is maar toch ook een beetje feestelijk.

Dat Oostnieuwkerke en haar partners als bouwheer vanuit een heldere visie mooie plekken weet te maken daar zien we vandaag het resultaat van in de dorpskern. De wens van de gemeente om samen met de kerkfabriek de dorpskern te herbekijken is door het werk van Andy Malengier prachtig ingevuld. De dorpskern heeft een bijzondere encenering gekregen die nieuwe betekenissen en nieuwe mogelijkheden toevoegd aan een plek die gedragen wordt in het hart van de gemeenschap.

### Oostnieuwkerke, bouwen aan de dorpskern

De ruimtelijke structuur van de gemeente is divers. De dorpskern rondom de kerk en het Brigidapark heeft een dens bebouwd weefsel. Het netwerk van plein, park, slingerende straten en wegels is niet alleen getuige van de historische structuur van het dorp, maar geeft het ook een informeel bijna pittoresk karakter. De verkavelingswijken aan de rand van de kern zijn rationeler, opener en rechtlijniiger opgezet. Maar ook hier geeft de diverse bebouwing het geheel een landelijk karakter. Gebouwen staan op de rand van de straat, springen dan weer terug. Zichten openen zich op het landschap, worden dan weer afgeschermd door weelderig groen. Bebouwing van verschillende omvang, uit verschillende bouwperiodes, met verschillend karakter, staan op een informele doch vanzelfsprekende manier naast elkaar. Zonder dominant aanwezig te zijn brengen enkele gebouwen hiërarchie in deze open structuur: de kerk door haar vorm en schaal, het bestaande schoolgebouw door haar lengte, maar ook de gerestaureerde pastorie en de nieuwe appartementen die als het ware een kader scheppen waartussen zicht- en looplijnen zich ontplooiën.

### Een landschap van volumes en daken

Ondanks de diversiteit in het dorpsweefsel en de diversiteit in schaal en bebouwing blijft Oostnieuwkerke duidelijk herkenbaar als een landelijke of zelfs landschappelijke gemeente. Ten opzichte van elkaar verspringende gebouwen met dansende kroonlijsthoogtes en de afwisselende expressie van hellende daken en kopse gevels is een wederkerend beeld. Hier willen we op verder bouwen om een project te maken dat zich op een vanzelfsprekende manier inpast in het dorpsbeeld. Bestaande gebouwen en nieuwe gebouwen staan naast elkaar, raken elkaar of vullen elkaar aan. We zoeken geen contrasten op maar gaan op zoek naar precieze relaties die nieuwe mogelijkheden bieden naar ruimte en programma. Zo ontstaat een ontspannen, bijna schilderachtige compositie.

### Het Brigida-park

In de gezellige chaos van de dorpskern brengt het Brigida-park een heerlijke rust. In een éénvoudige maar uiterst precieze beweging worden de kerk, de pastorie-woningen verbonden met een nieuw park dat zich profileert als een plek van rust en toch alle mogelijkheden biedt als plek van ontmoeting. Door een slimme kadring van hoge en lage hagen wordt de dorpsrealiteit van achterkanten uit het zicht gehaald en ontstaat er een plek die zijn rol als publieke ontmoetingsruimte ten volle kan vervullen.

### Getuigenissen

Enkele getuigenissen op het werk dat Andy Malengier in Oostnieuwkerke heeft gemaakt, inspirerend ons om de fundamenteën leggen voor het nieuwe ontmoetingscentrum.

*'De dorpskern van Oostnieuwkerke is niet ontworpen om vanuit één punt statisch te worden aanschouwd. Zo ook bij uw andere realisaties. Het ontwerp van de dorpskern bezit een dynamiek die door u in vorm werd gegoten.'*  
(bevinding van Steven Verzele)

*'Beste Andy, wat mij in Oostnieuwkerke en jouw overige werken opvalt is een strakke soberheid met een bijna mystieke uitstraling. Zo'n plekken verdienen naar mijn aanvoelen zowel het epitheton "zalig" als "heilig"...'*  
(bevinding van Daniël Vanhoutte)

*'Andy, eigenlijk is het precies alsof de dorpskern van Oostnieuwkerke er altijd zo bijgelegen heeft.'*  
(bevinding van Steven Verbeke)

(Bron van deze bevindingen: [www.andymalengier.be](http://www.andymalengier.be))

### In een zalige tuin...

We willen een plek maken die het landschap van het Brigida-park op een respectvolle manier aanvult, zonder ze te overtroeven.

### staat een zalig dak...

We willen een gebouw maken dat in al zijn pragmatiek een zekere 'schoonheid' en rust in zich heeft. Een 'schoonheid' die gebaseerd is op de juiste associaties, op een architectuur die vakmanschap en precisie uitstraalt. Een gebouw dat zijn functie overschrijdt en een vanzelfsprekend positie in het dorp inneemt.

### met vele gezichten

We willen een gebouw maken dat met een eenvoudig gebaar de ruimte ordent, doch ze niet éénduidig maakt. We willen een gebouw maken dat verschillende verschijningsvormen en betekenissen heeft en zo bijdraagt aan de stille dynamiek die Andy Malengier in het Brigidapark heeft gecreëerd.

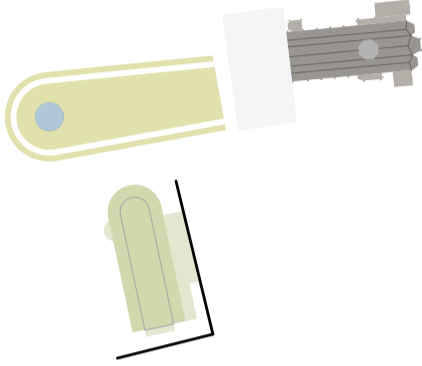
Luchtfoto dorpskern Oostnieuwkerke



### Uitgangspunten

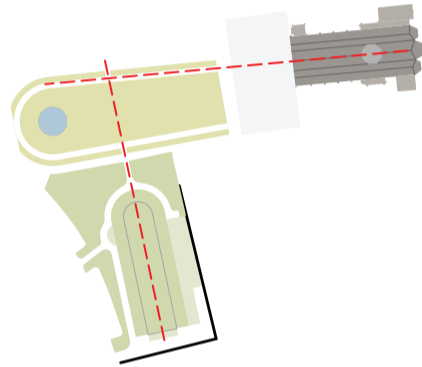
We lezen de projectdefinitie, we lezen de context, we interpreteren ze beide. We gaan ermee in dialoog, diepen het uit, geven het vorm. Dat is onze taak als architect.  
Alle ideeën koppelen we steeds terug naar één van de drie belangrijke peilers van het project.

## 1. Op maat van het dorpshart



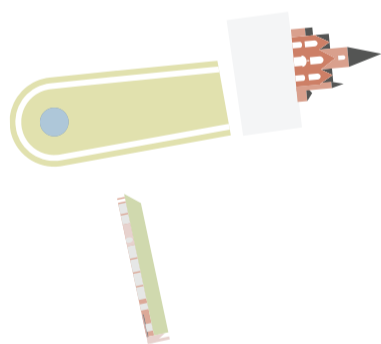
### Een publiek gebouw

We dromen van een publiek gebouw op maat van het dorpshart en in schaal met de Onze-Lieve-Vrouw kerk.



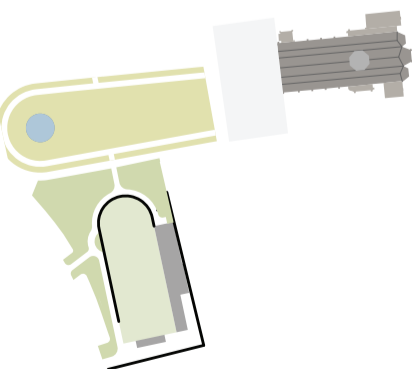
### In lijn met het park

We dromen dat zich op een vanzelfsprekende en precieze manier inpast in de prachtige geometrie van het Brigidapark.



### Een nieuw trots gezicht

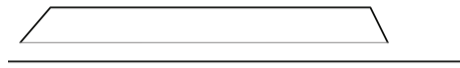
We dromen van een trots gebouw, een gebouw met een gezicht dat nieuw doch verwant aanvoelt.



### In een nieuwe tuin

We dromen van een nieuwe publieke tuin, naast het park. Een tuin die mediëert tussen straat en gebouw.

## 2. Een plek voor ontmoeting



### Eén groot dak

We geloven in één groot dak; een dak als een feesttent; een dak als een akoestische stolp; een dak als expressie van een huis.



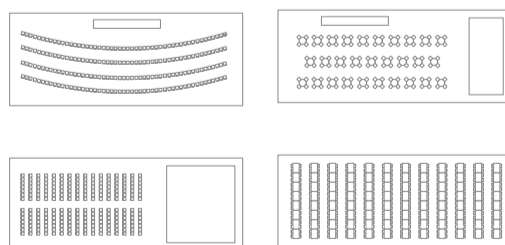
### Drie entiteiten - drie gezichten

We geloven in één groot dak, een dak waarin drie entiteiten of drie gezichten zich verschuilen.



### Binnen verbinden met buiten

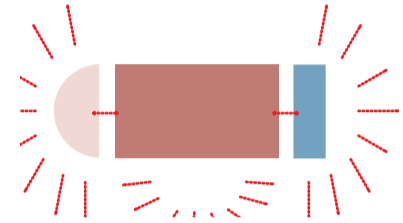
We geloven in ruimtes die verbonden zijn met de tuin, met het park, met het dorp, met de gemeenschap.



### Multifunctioneel

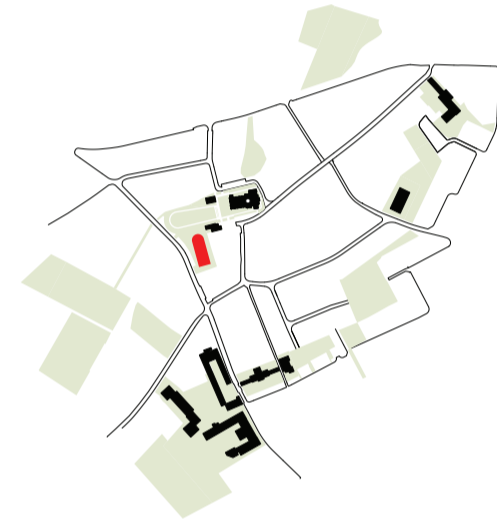
We geloven in een plek zonder grenzen, die verenigingen verwelkomt, uit Oostnieuwkerke en daarbuiten. Een uiterst aanpasbare ruimte die voldoet aan de noden van vandaag én morgen.

## 3. Een open en actief centrum



### Actief gedurende dag

Zou het niet geweldig zijn om een centrum te maken dat heel de dag actief en toegankelijk is.



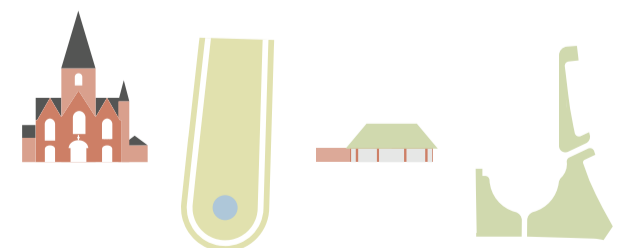
### Deel van het dorp

Zou het niet geweldig zijn om een centrum te maken dat echt deel uit maakt van het dorp; een gebouw dat bijdraagt aan het netwerk van publieke gebouwen en groene ruimtes in Oostnieuwkerke.



### Een bestemming voor iedereen

Zou het niet geweldig zijn om een centrum te maken waar iedereen zich welkom voelt, waar iedereen zich goed voelt, dat iedereen zich eigen kan maken.



### Een 'en en en en - verhaal'

Zou het niet geweldig zijn om Oostnieuwkerke naast de kerk, en naast het brigida-park, en een nieuwe tuin en een ontmoetingscentrum en een jeugdhuis te geven in het centrum van het dorp.

# Laten we elkaar ontmoeten en feesten

## Onder het dak, het zalige dak



Zicht vanuit het Brigida-park op het nieuwe ontmoetingscentrum in het de nieuwe Brigida-tuin. Het centrum profileert zich als een gastvrije kiosk in de tuin. Een beetje formeel, dat geeft rust. Maar vooral uitnodigend, klaar om de verenigingen te verwelkomen.

### Een zalig dak

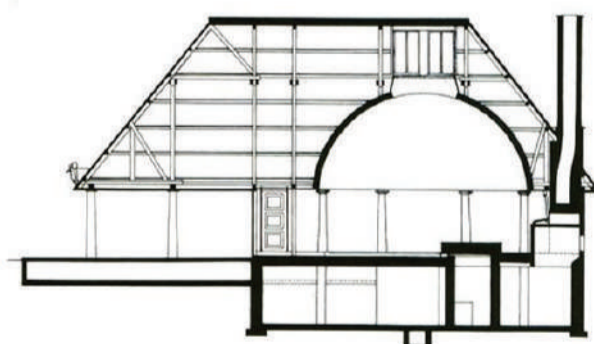
De landschapsarchitectuur van het Brigidapark heeft ons direct geïnspireerd tot een ontwerp dat een expliciete landschappelijke relatie aangaat met haar omgeving. Een groot dak brengt de verschillende ruimtes samen in één geheel en creëert een nieuw herkenbaar zicht in het dorp. Net als de prachtige bomen in het park hun kruin dragen, dragen een reeks stevige kolommen het dak.

### Het dak als een stomp

Het dak fungeert als een soort akoestische stomp voor de activiteiten in het centrum. Door ruimte in het dak uit te graven en vorm te geven, ontstaat er niet alleen extra hoogte in de verschillende zalen, maar maken we tevens een dubbele laag die als akoestische buffer naar de omgeving dient. De kleine zaal, de grote zaal en het jeugdhuis worden zo samengebracht in één geheel.

### Het dak als identiteit

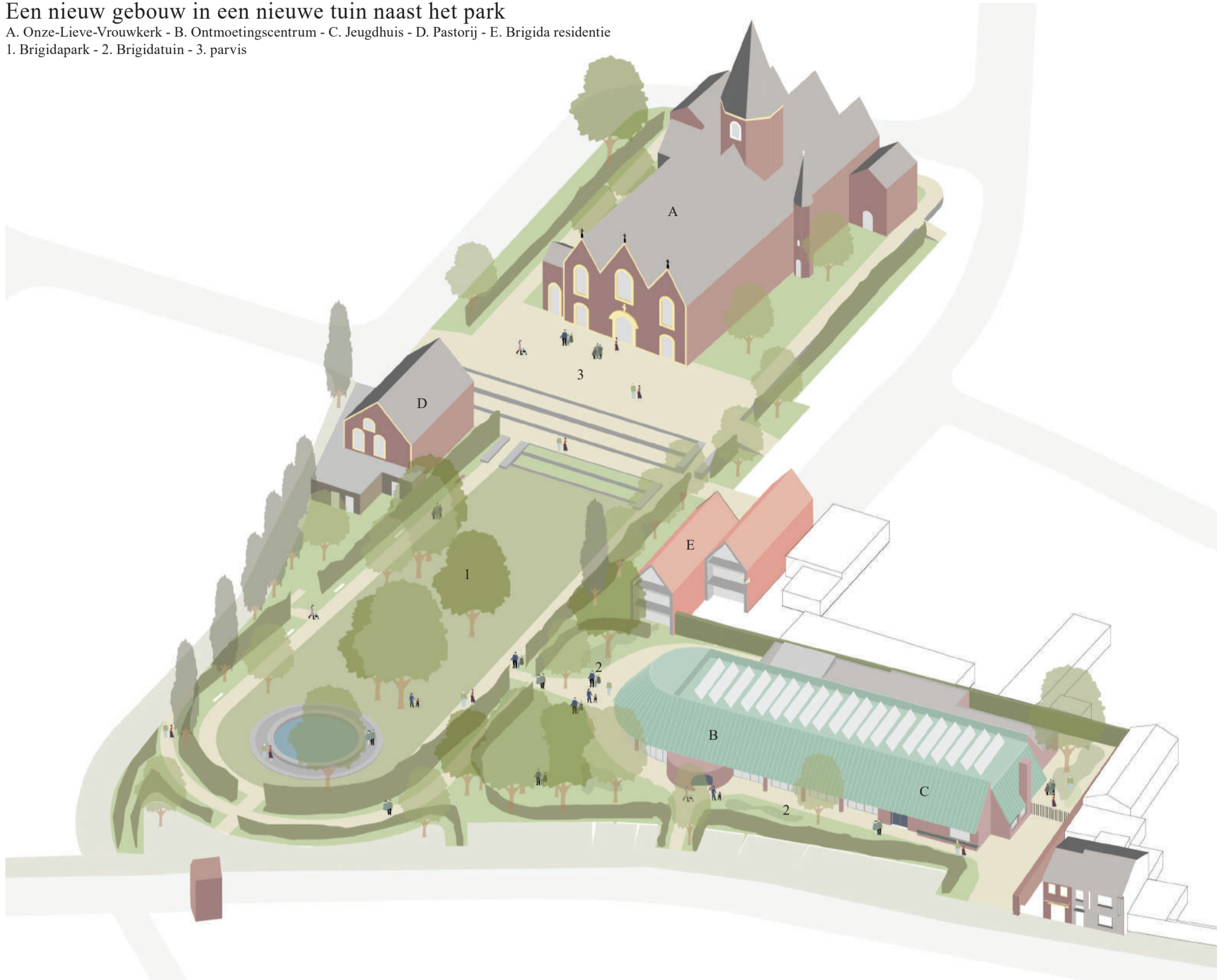
Het dak is echter zo vormgegeven dat op verschillende plekken een verschillende identiteit ontstaat. De belangrijkste identiteiten (kleine en grote zaal, jeugdhuis) blijven zo afzonderlijk herkenbaar binnen het geheel. Aan de kant van het Brigida-park is het dak rond en feestelijk als een feesttent; langs de Basijnsmolenstraat waar ook de toegang ligt is het langgerekt als een schuur; naar de burens manifesteert het zich als een compact en klein huis.



Boven: Referentie, Boekenkiosk in de tuinen van het Arsenale in Venetië, ontworpen door James Stirling en Michiel Wilford  
Links en linksboven: Referentie, Woodland - kapel in Skogskyrkogården, Stockholm, ontworpen door Gunnar Asplund

## Een nieuw gebouw in een nieuwe tuin naast het park

A. Onze-Lieve-Vrouwkerk - B. Ontmoetingscentrum - C. Jeugdhuis - D. Pastorij - E. Brigida residentie  
1. Brigidapark - 2. Brigidatuin - 3. parvis



## Kerk, park, tuin en ontmoetingscentrum vormen samen een nieuw dorpszicht

### Ruimtelijke inpassing

Het nieuwe ontmoetingscentrum zet zich precies op de dwarse as van het Brigida-park. Door de ronde vorm van het dak op deze plek ontstaat er niet alleen een formele relatie op deze as maar houden we ook voldoende afstand ten opzichte van de tuinen van de burens. De nieuwe Brigidatuin fungeert hier als verlengde van de kleine zaal zodat activiteiten kunnen overlopen tussen binnen en buiten.

De lange gevel van het gebouw zet zich op een schuine lijn ten opzichte van de straat waardoor het Brigida-park en de Brigida-tuin zich visueel openen in de zachte bocht van de Basmijnsmolenstraat. Hier brengen we de ingangen van zowel het Ontmoetingscentrum en het Jeugdhuis samen. Net zoals de pastorij en de voormalige onderpastorij de toenmalige tuin flankerden, kaderen deze ingangen een gezamenlijk de nieuwe Brigida-tuin dat naar analogie met het Brigada-park subtiel van de straat gescheiden is door een lage haag. Vanop deze plek kijkt men rechtstreeks in de grote zaal.

Het jeugdhuis maakt de aansluiting met het huis van de burens. Een compacte uitbouw zorgt voor een schaalverkleining en maakt de vormgeving van het centrum meer als een huis. Deze uitbouw fungeert tevens als akoestische buffer. Tussen het jeugdhuis en het naburige huis voorzien we een afgesloten tuin voor het jeugdhuis. Via deze tuin heeft men toegang tot de leveringszones van het ontmoetingscentrum en het jeugdhuis (bv. brouwer, toneelgroep, etc.).

Evenwijdig aan de lange gevel van het gebouw voorzien we in een laag bijgebouw met de verschillende dienende ruimtes van het centrum. We stellen voor deze ruimtes te laten aansluiten op de bestaande garageboxen en carports in achtergelegen tuinen. Op deze manier maken we zowel een akoestische buffer en maken we een duidelijke fysieke en visuele scheiding met de publieke Brigida-tuin en -park.

# Onder het dak, het zalige dak Spreken we af in de tuin?



## De Brigida-tuin, de zalige Brigida-tuin

De stijl en vormgeving van de Brigidatuin is gebaseerd op het sterke ontwerp van het Brigidapark. De tuin wordt omsloten door dezelfde type haagstructuur als in het park, maar creëert een andere dimensie. Het is een ruimte met meer geborgenheid en beleving die gekenmerkt wordt door een spel van intensief gemaaid gazon en extensief gazon met stinzenvegetatie, waarin de bestaande bomen integraal behouden worden. Doorheen de tuin dwarrelen losse, gepersonaliseerde stoeltjes waar men op zonnige dagen kan vertoeven.



Boven: Zicht op de Brigida-tuin aan de kleine zaal.  
Rechts: Een lage haag scheidt de tuin van de straat. Zo ontstaat een groen kader voor het nieuwe centrum en houden we de auto's uit het zicht.



Het grootste deel van de Brigidatuin staat in relatie met de kop van het ontmoetingscentrum. Deze zal fungeren als een soort kiosk waar recepties en kleine evenementen kunnen gehouden worden. Van hieruit heeft men een groen en rustig zicht op de tuin en in het verlengde de horizontale as van het Brigidapark.

Rond het ontmoetingscentrum voorzien we een padenstructuur met een breedte van +/- 2,50 meter die zich uitbreidt onder de overkappingen en als het ware een terras vormt. In de zomermaanden kan het intensief gemaaid gazon in de tuin als uitbreiding dienen voor recepties en kleinschalige evenementen.

Bewoners van aanpalende percelen vinden hun nodige privacy door middel van struweelvegetatie, maar krijgen terzelfdertijd een connectie met de Brigidatuin door middel van subtiele doorsteken die zorgt voor het behoud van interactie.

Ter hoogte van het jeugdhuis voorzien we een omsloten groene buitenruimte die kan afgesloten worden. Een laad-en loszone in de vorm van een karrenspoor maakt het toeleveren van logistiek materiaal mogelijk. Hieraan gekoppeld voorzien we fietsenstallingen, zodanig geïmplementeerd dat ze weinig zichtbaar zijn vanuit de Brigidatuin.

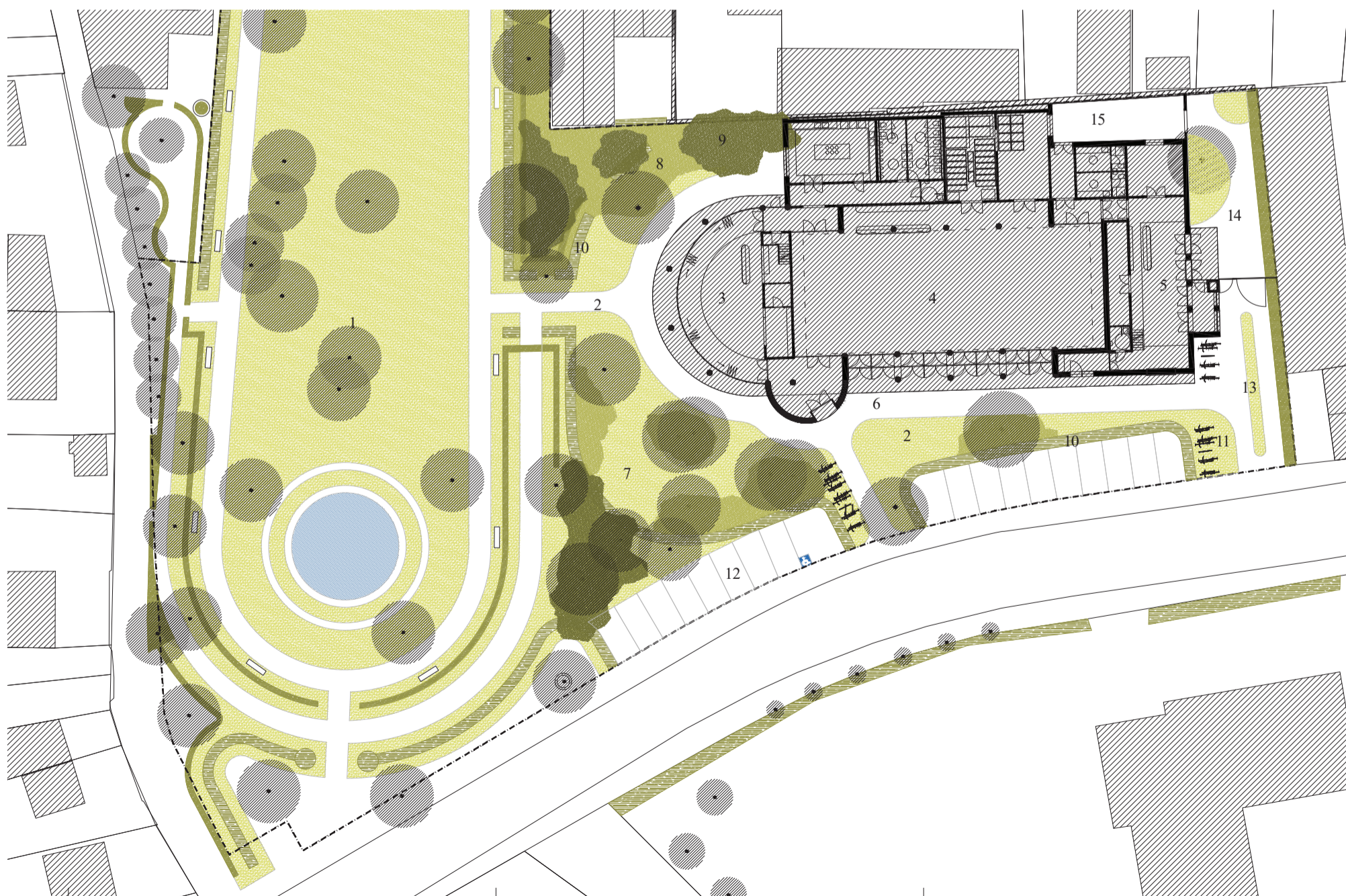
Parkeerplaatsen op de site behouden we op hun huidige locatie langs de Basijnsmolenstraat. Deze worden afgeschermd door een middelhoge haagstructuur om ze uit het zicht te onttrekken en de tuin een maximum aan groen en rust te geven. De haagstructuren zorgen tevens voor geleiding van een nieuwe inkom-as vanuit de Basijnsmolenstraat.



Referentiebeelden: hagenstructuren, struweelvegetatie en stinzengazons vormen de basis van de Brigida-tuin

## Landschapsplan

1. Brigidapark - 2. Brigidatuin - 3. kleine zaal - 4. grote zaal - 5. jeugdhuis - 6. padenstructuur - 7. intensief gemaaid gazon - 8. extensief gemaaid gazon met stinzenvegetatie - 9. struweelvegetatie - 10. hagenstructuur - 11. fietsenstalling - 12. +20parkeerplaatsen - 13. leveringszone - 14. tuin jeugdhuis - 15. dienstzone



# Spreken we af in de tuin? Dan gaan we dansen!

## Een enfilade van ruimtes

Het organisatorische diagram van de gemeente nemen we ter harte en transformeren we tot een werkbaar diagram in lijn met de mogelijkheden van de site. Het ontmoetingscentrum en het jeugdhuis zijn beide van elkaar gescheiden in werking maar zijn door middel van een akoestisch sas van met elkaar verbonden zodat ze ook samen kunnen functioneren. Zo ook voor de grote en kleine zaal die door middel van een sas gescheiden en tegelijkertijd verbonden zijn. De toegang tot het ontmoetingscentrum gebeurt via een kleiner volume van waaruit men rechtstreeks in de grote en in de kleine zaal kan. De enfilade van ruimtes en zalen die zo ontstaat biedt een ruimtelijk kader waarbinnen verschillende activiteiten kunnen plaats vinden, apart, tegelijkertijd of als één groot geheel.

## Dienende ruimtes

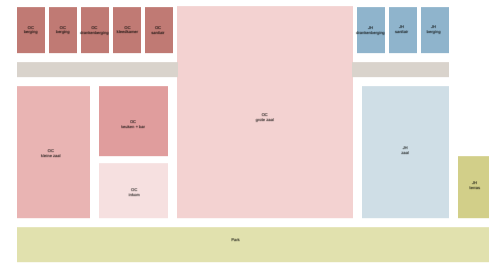
De zalen worden telkens ondersteund door kleinere dienende ruimtes die strategisch geplaatst zijn. De (les)keuken in het bijgebouw heeft een groot raam op de Brigida-tuin, als een schilderij, en krijgt een kleine dakopbouw met dakkoepels die de ruimte meer hoogte geeft. Het sas aan de tuin laat toe om een beperkt gedeelte van het gebouw te openen voor publiek (keuken, sanitair). De bergingen van het ontmoetingscentrum en het jeugdhuis zijn toegankelijk via het dienststerf. Deze ruimtes zijn voldoende groot om de drankenberging en ook al het meubilair en karren te stockeren. De heldere structurele opbouw van de bergingen laat toe aan de gebruiker om verder opdelingen te maken in functie van de behoefte (koelkamer, toneel, ...).

## Technische ruimtes

De verschillende technische ruimtes (luchtgroep, stooklokaal, data-room,...) brengen we onder in de holtes van het dak op de eerste verdieping. Zodoende vrijwaren we de begane grond voor een optimaal gebruik van de zalen. De tussenruimte onder het dak gebruiken we tevens voor het verloop van kanalen en leidingen.

## Groene daken

Het dak van het project werkt als vijfde gevel. De opstand van het dak werkt niet alleen als akoestisch scherm naar de burens, maar zorgt er ook voor dat de verschillende technieken (luchtkanalen, schouwen, zonnepanelen, etc) netjes uit het zicht blijven. Het dak van het bijgebouw dat aansluiting maakt met de burens, richten we in als een groen landschapsdak.



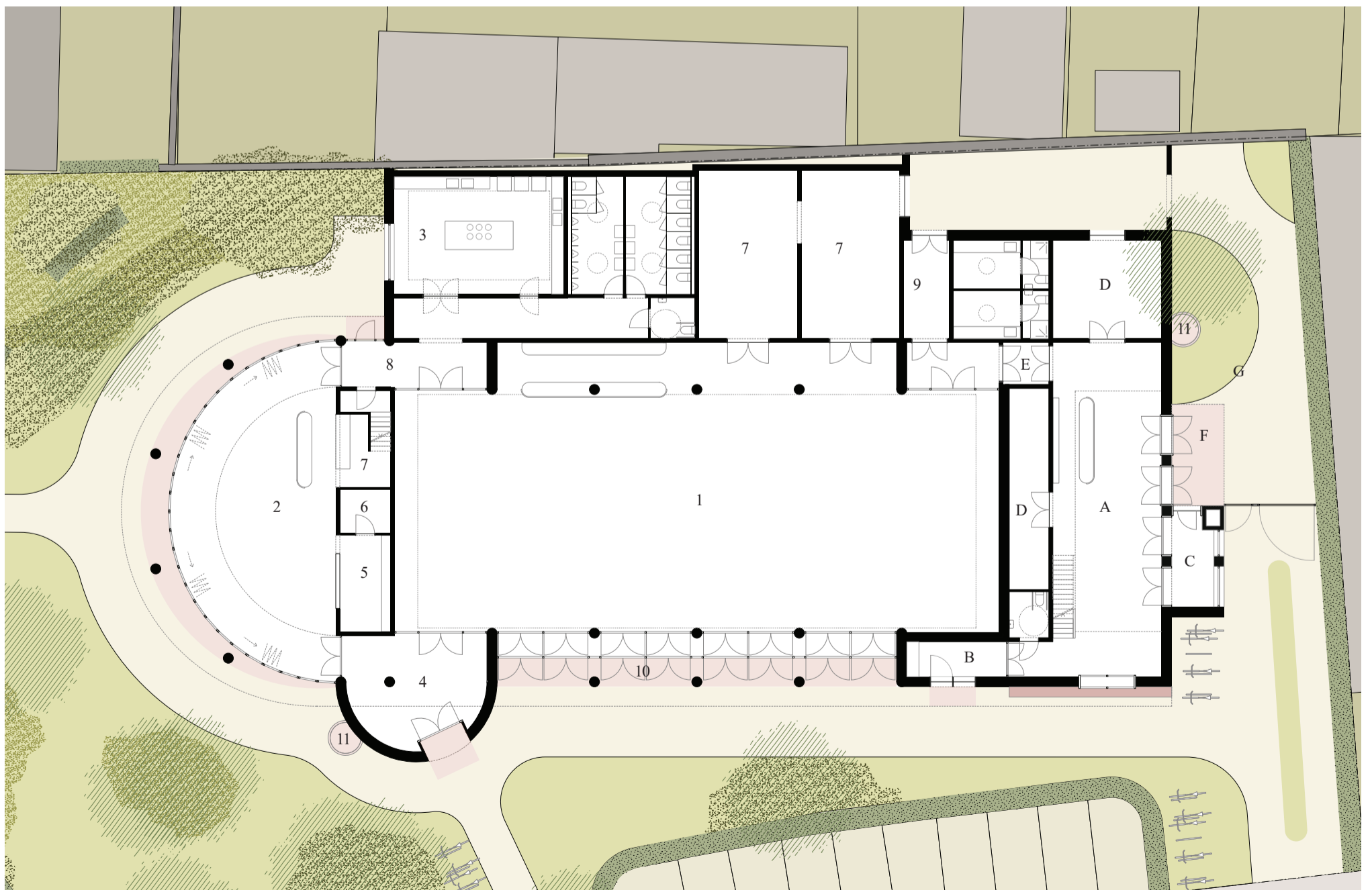
Organigram bestek- Het organigram heeft heldere uitgangspunten die we bijna intergraal overnemen.

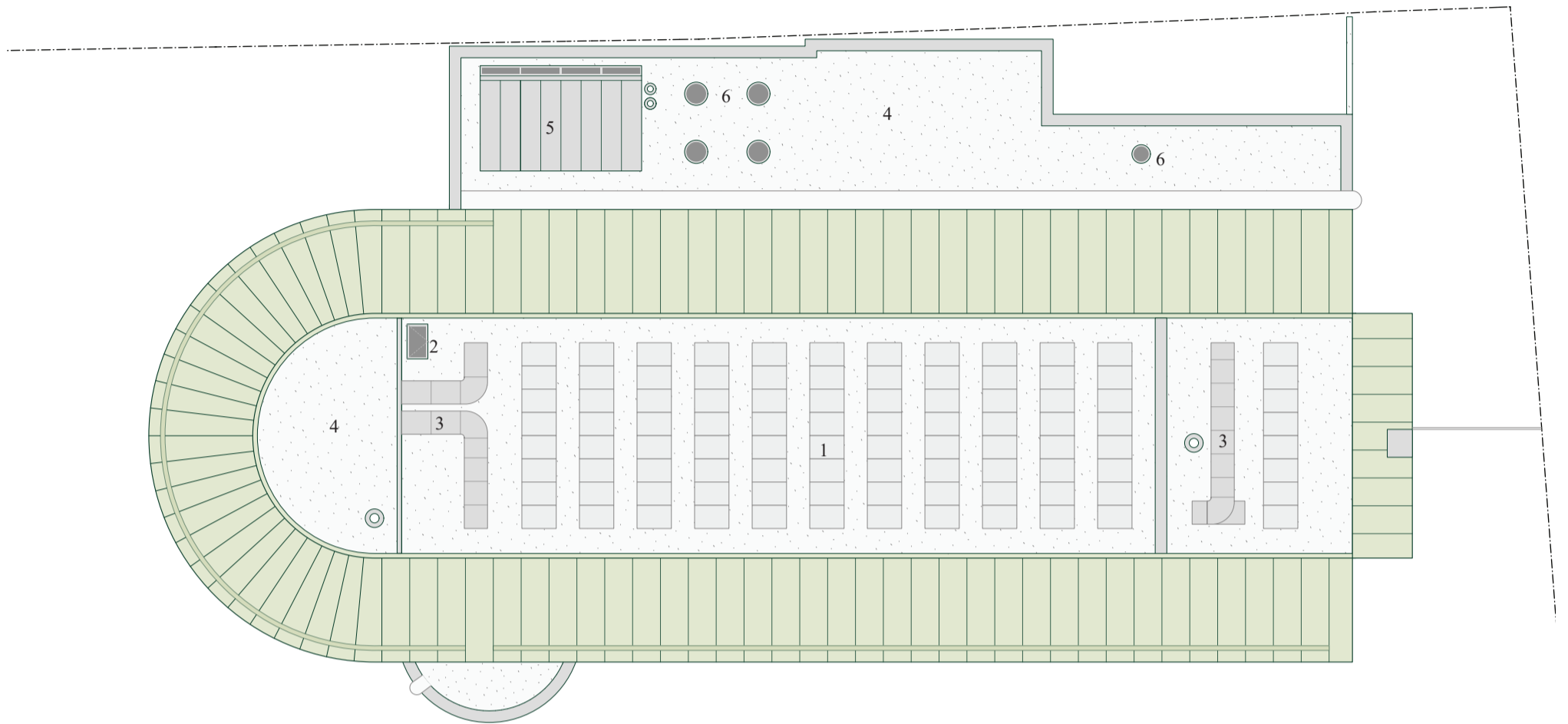


Organigram voorstel - Het organigram van het bestek werd als basis genomen voor de organisatie van het project en daar waar nodig aangepast aan de opportuniteiten die de site en het planconcept bieden.

## Plan +0

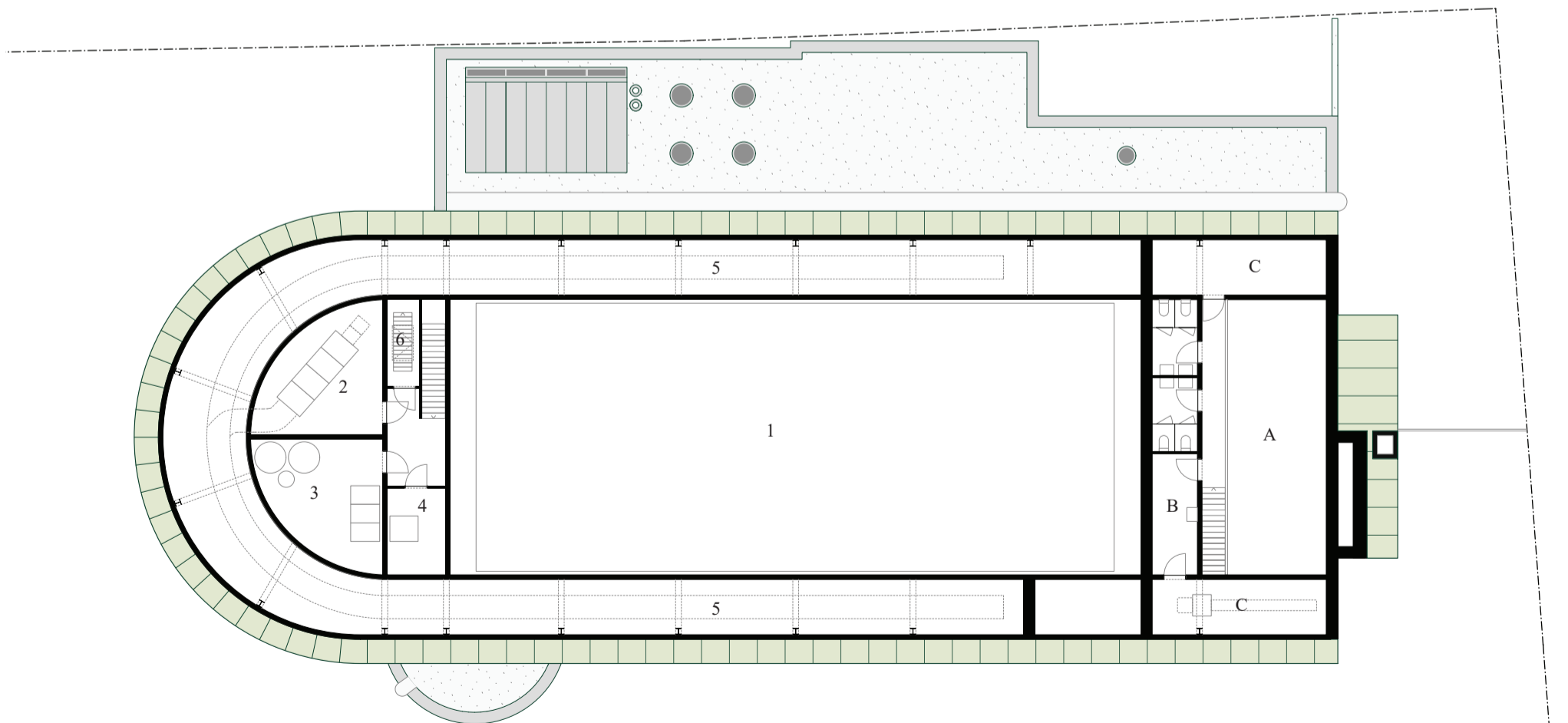
Ontmoetingscentrum: 1. grote zaal - 2. kleine zaal - 3. keuken - 4. inkom - 5. vestiaire - 6. poetsberging - 7. berging - 8. akoestisch sas - 9. kleedkamers - 10. Brigida-tuin - 11. regenwateropvang  
Jeugdhuis: A. zaal - B. inkom - C. wintertuin/rookkamer - D. berging - E. akoestisch sas - F. terras - G. tuin





### Plan dak

1. zonnepanelen - 2. toegang tot dak - 3. ventilatie - 4. groen dak - 5. dakopbouw keuken - 6. daklichtkoepels



### Plan +1

Ontmoetingscentrum: 1. vide grote zaal - 2. ventilatielokaal - 3. stookplaats - 4. datalokaal - 5. technisch plenum - 6. toegang tot dak  
 Jeugdhuis: A. vide zaal - B. technische berging - C. technisch plenum

# Dan gaan we dansen!

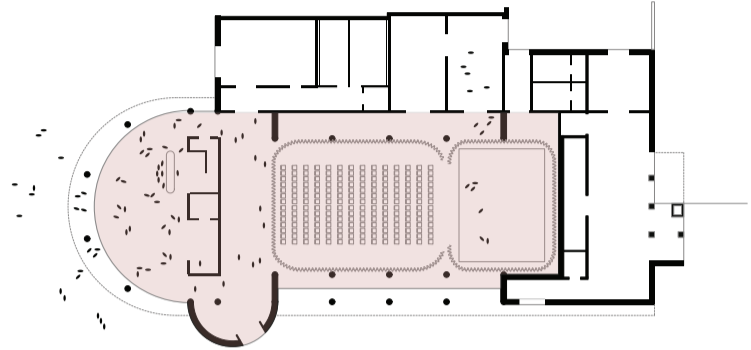
## Dansen, feesten, koken, eten, spelen, ...

### Een flexibel gebouw

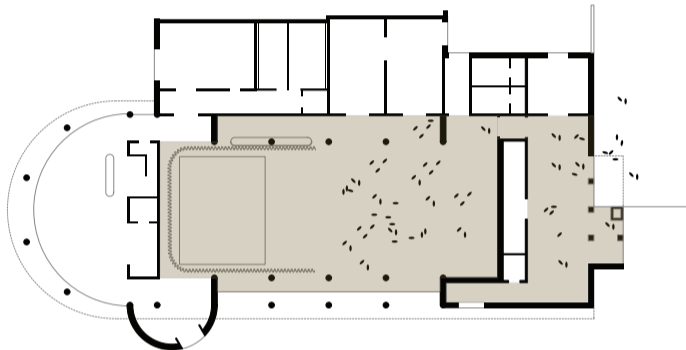
Het gebouw is flexibel invulbaar. De verschillende ruimtes zijn opgevat als polyvalente ruimtes waar verschillende activiteiten mogelijk zijn. Wij nodigen de gebruiker en de verschillende verenigingen uit om de mogelijkheden van het gebouw te ontdekken en zelf in te vullen. Hieronder al enkele suggesties.



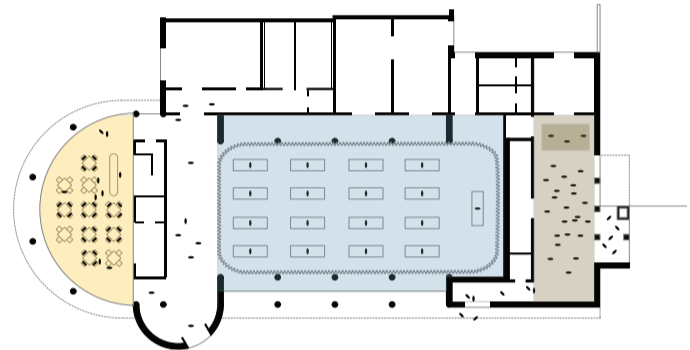
De Colliemolenefeesten zijn volop aan de gang. Het ontmoetingscentrum en het jeugdhuis hebben de handen in elkaar geslagen om er één groot bruisend feest van te maken.



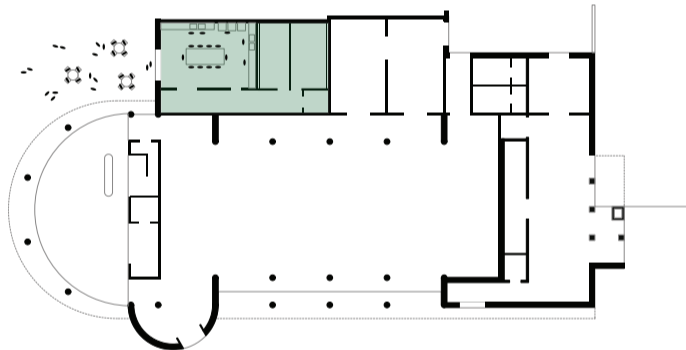
Toneelgroep 'Wij bouwen Oostnieuwkerk' maakt zich klaar voor een nieuwe voorstelling. De mensen stromen langs alle kanten toe en verzamelen zich in de kleine zaal die dienst doet als Foyer.



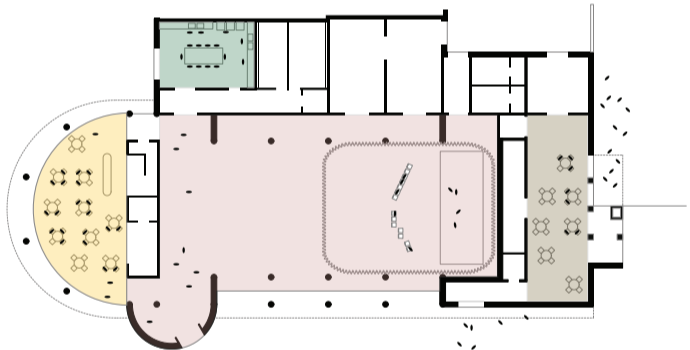
Het Jeugdhuis organiseert de jaarlijkse knalfuif DOLCE IBIZA. Dit jaar hebben ze als voorprogramma van de DJ's een free podium opgezet.



De leden van Okra Oostnieuwkerke leggen een kaartje, terwijl Femma Oostnieuwkerke een grote yoga-sessie houdt. In het jeugdhuis doen ze soundcheck voor het optreden vanavond.



De Gezinsbond van Oostnieuwkerke organiseert een kookles. De chiro die in het park een activiteit heeft kan gebruik maken van het sanitair in het centrum.



Het centrum is op zijn actiefst: creatief bloemschikken, toneelrepetities, catering voorbereiding voor de bijzondere vergadering vanavond en een gezellig bierproeven in het jeugdhuis.

### Een flexibel concept

#### GRUP Centrum - Partiële herziening

Het project past zich geheel binnen de voorschriften van het GRUP. We stellen enkel een afwijking voor bij de aansluiting van het bijgebouw op de naburige percelen. Het GRUP schrijft 'een minimale afstand tot de perceelsgrens = kroonlijsthoogte' voor. We geloven dat de voorgestelde aansluiting met de burens een goede oplossing is om een duidelijke scheiding te maken tussen het erf en het park. Zo beperken we tevens smalle buitenruimtes en mogelijks overlast naar de burens. De voorgestelde bijbouw sluit aan op de reeds bestaande garageboxen en carports op de naburige percelen.

Het succes van het project is echter niet afhankelijk van dit voorstel. Indien het bijgebouw afstand moet nemen van de perceelsgrens ziet u hiernaast een alternatieve oplossing. Het bijgebouw kan dan minder diep worden en zodoende afstand nemen tot de grens. Deze ruimte kan dan ingevuld worden als een langwerpige keukentuin. Beschermd van weer en wind zou men hier kruiden en groenten kunnen kweken die dan in de leskeuken gebruikt kunnen worden.

#### Procesbereidheid

Wij staan open om het voorstel organisatorisch verder te verfijnen en aan te scherpen zodat het volledig in lijn ligt met de verwachtingen van de bouwheer. Bovenstaande voorbeelden laten zien dat het concept van het project flexibel invulbaar is en aanpasbaar is zonder aan kwaliteit in te boeten. We starten dit gesprek met de bouwheer en de gebruikers graag op.



Rechts: referentiebeelden compacte tuinen

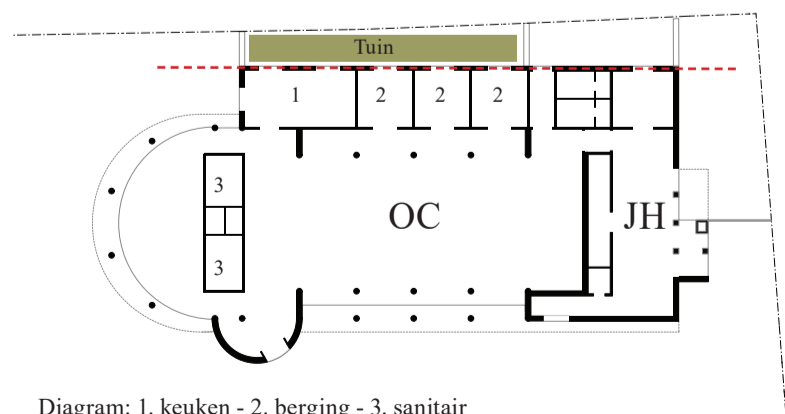


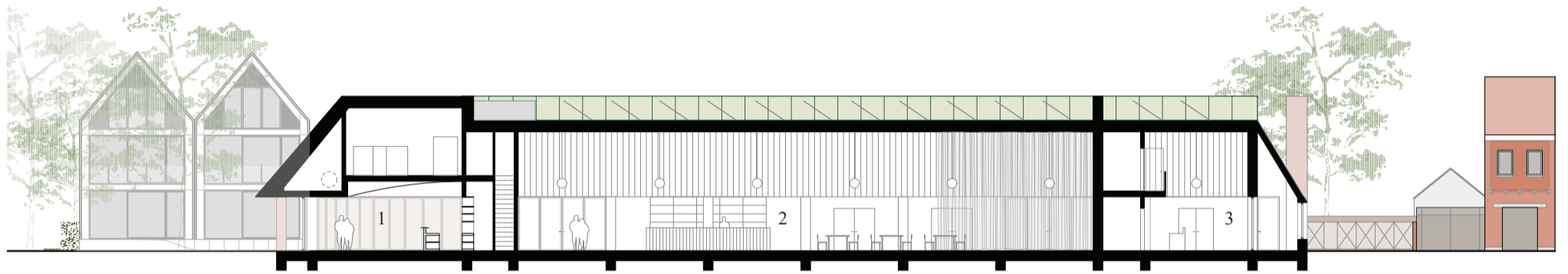
Diagram: 1. keuken - 2. berging - 3. sanitair

### Eén dak - drie entiteiten

Het dak brengt de drie zalen samen in één geheel. Het creëert een herkenbaar doch dynamisch beeld in het dorp. De groene kleur van het metalen dak, dat een subtiel contrast maakt met de kruinen van de bomen, geeft het centrum een fris hedendaags beeld. De gearticuleerde opstaande ribben geven het gebouw schaal en ritme. De bruinrode aardse kleuren van de gebouwen rondom het Brigida-park (kerk, pastorie, onderpastorie) nemen we over voor de buitenwanden van het project. Opgebouwd uit dubbelwandige beton-panelen (akoestiek) past het gebouw zich in het subtiel kleurenpalet van het dorpscentrum.

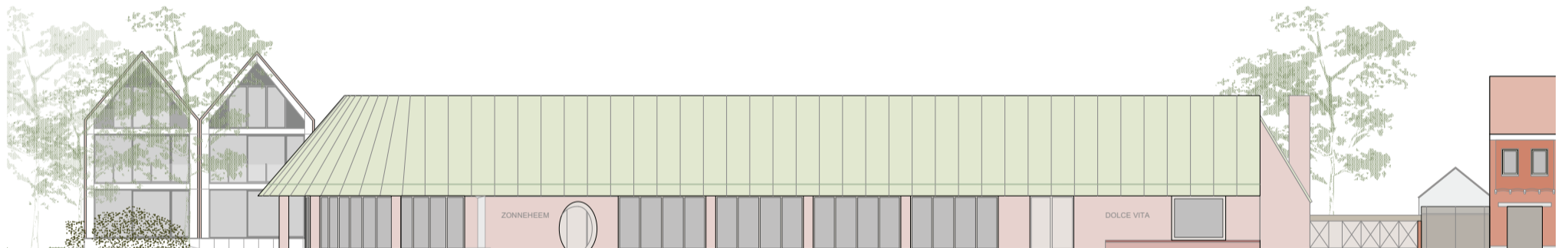


Links: referentie dak - Het huis, Middelheimpark, ontworpen door Robbrecht en Daem  
Rechts: referentie gevel - Kapel and bezoekerscentrum, Hyōgo Prefecture Japan, ontworpen door David Chipperfield Architects



### Langssnede

1. kleine zaal - 2. grote zaal - 3. jeugdhuis



### Gevel Basnijnslootstraat



### Gevel Brigida-tuin



### Gevel Jeugdhuis

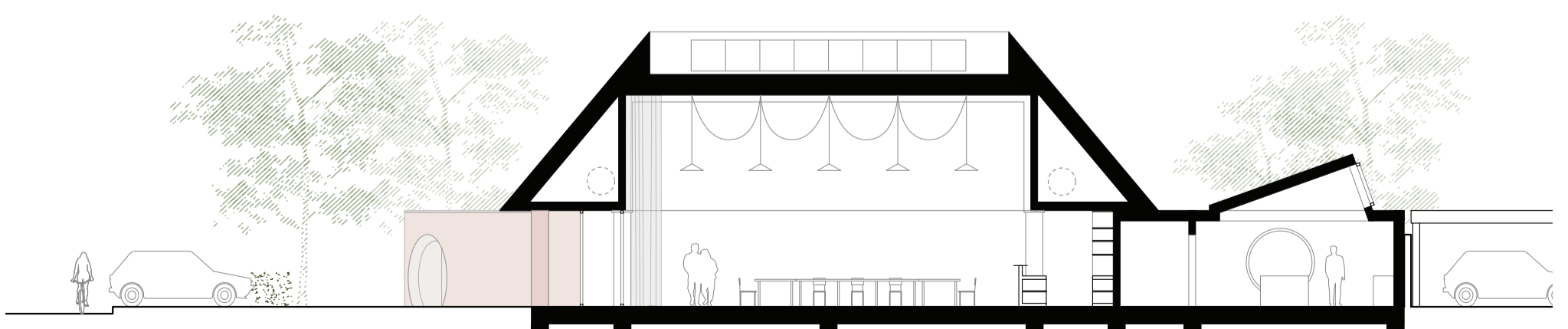


## Polyvalente feestzaal - pragmatisch en toch feestelijk

De grote zaal is opgezet als een polyvalente ruimte die op verschillende manieren ingevuld kan worden en naar de hand van de gebruiker gezet kan worden. Verdiepingshoge gordijnen laten toe om de ruimte op te delen, al dan niet te verduisteren of als een theater in te richten. Wij geloven in een pragmatische en functionele ruimte die door eenvoudige elementen zoals gordijnen, akoestische panelen en verlichting toch feestelijk en rijk wordt. De zaal met een vrije hoogte van 6.10m wordt geflankeerd door twee lagere ruimtes. Eén ruimte bevat de bar en geeft ook toegang tot de verschillende bergingen. De andere ruimte is een dubbele akoestische raamgevel die rechtstreeks uitgaat op het voorplein. Op deze manier geniet de zaal niet alleen van daglicht maar kan de ruimte ook rechtstreeks naar buiten geopend worden. De kleedkamers zijn van de zaal gescheiden door een akoestisch sas zodat er steeds optimale akoestische condities blijven bestaan. De keuken is via een sas verbonden met de zaal. Op deze manier kunnen ze afzonderlijk gebruikt worden.



Boven: Zicht op de grote polyvalente zaal. Een systeem van gordijnen maken verschillende indelingen mogelijk.  
Onder: Generieuze ramen geven rechtstreeks uit op de Brigida-tuin.



## Dwarsnede grote zaal



## Tussen binnen en buiten

Vanuit de kleine zaal heeft men een prachtig zicht op de Brigida-tuin en het Brigida-park. Verdiepingshoge harmonicaramen kunnen tijdens mooie dagen volledig open gevouwen worden zodat de ruimte grenzeloos overloopt in de tuin. Stoere kolumnen resoneren met de stammen van de bestaande bomen. Door de dubbele circulatiestructuur van het project kan bij grootse evenementen de kleine zaal gebruikt worden als foyer voor de grote zaal. Er is een kleine bar met berging voorzien en ook een aparte vestiaire om deze flexibiliteit te faciliteren.

Zicht op de kleine zaal. Harmonicadeuren kunnen geheel geopend worden zodat activiteiten drempelloos in de tuin kunnen overlopen.

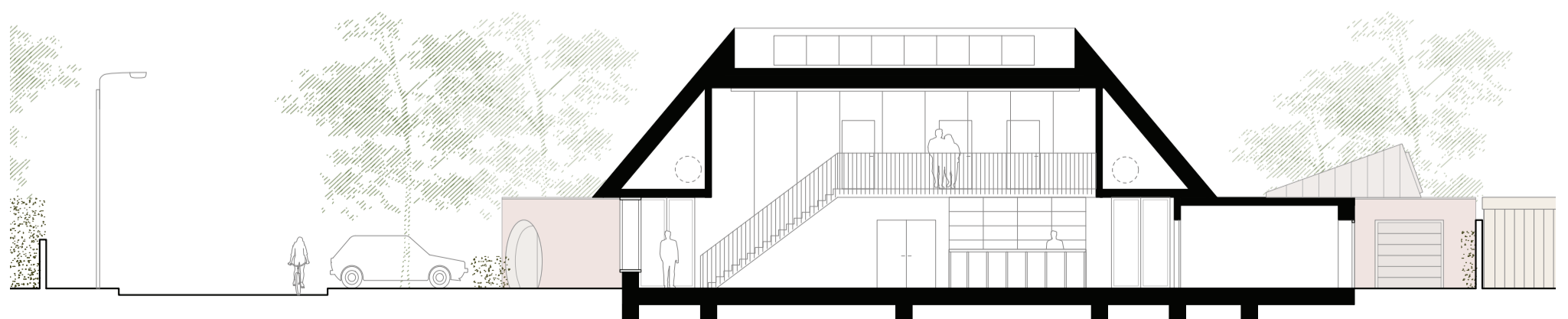


Dwarsnede kleine zaal

## La dolce vita in Oostnieuwkerke

Het jeugdhuis profileert zich op een serene manier in het gebouw en sluit qua schaal aan op de naburige woningen. Een groot raam dat een directe relatie tussen de straat en de zaal legt, met daaronder een bank vormt het decor van 'la dolce vita' in Oostnieuwkerke. Binnen ontvouwt zich een genereuze dubbelhoge ruimte die van het voorplein gescheiden is door een akoestisch sas. Vanop het balkon, dat mogelijkheden geeft naar de toekomstige uitbreiding, heeft men prima zicht op de zaal. Een wintertuin die gebruikt kan worden als rookruimte scheidt de zaal akoestisch van het overdekte terras en de tuin. De zaal is via een dubbel sas verbonden met de grote zaal van het ontmoetingscentrum. Dit sas garandeert een perfecte akoestische scheiding zodat activiteiten in beide ruimtes elkaar niet storen maar laat ook toe aan het jeugdhuis om rechtstreeks gebruik te maken van de grote zaal. De ruimtes zijn opgetrokken uit robuuste materialen zoals beton en betonsteen. We bieden hiermee een casco-ruimte die naar alle believen ingepalmt kan worden door de jongeren van het jeugdhuis.

Rechts: Zicht op de grote ruimte van het jeugdhuis met balkon  
Onder: Het jeugdhuis sluit qua vormgeving aan op de naburige huizen



## Dwarsnede jeugdhuis



# Geliefde gebouwen zijn duurzame gebouwen

## Duurzame gebouwen zijn geliefde gebouwen

### 1. Naar een integrale duurzaamheid

Er bestaat een brede waaier aan interpretaties omtrent 'Duurzaamheid'. Wij onderscheiden de volgende aspecten als belangrijk voor dit project:

- Geliefde gebouwen
- Flexibele gebouwen
- Robuuste gebouwen
- Comfortabele gebouwen

#### A Geliefde gebouwen

Duurzame gebouwen zijn geliefde gebouwen. We willen een Ontmoetingscentrum en Jeugdhuis maken die geliefd kunnen worden door de bewoners, de bezoekers, de opdrachtgever en de omgeving. Gebouwen die op een doordachte manier ingeplant zijn zodat ze tegelijkertijd de bestaande kwaliteiten van een site versterken en nieuwe kwaliteiten toevoegen. Gebouwen die zich niet opdringen maar op een vanzelfsprekende manier invoegen in het bestaande weefsel van Oostnieuwkerke.

#### B Flexibele gebouwen

Duurzaamheid gaat niet alleen over energie en installaties. Het gaat over keuzes maken over dingen die men vastlegt en dingen die men vrij laat. Met de gepresenteerde voorstellen hebben we ruimtes en gebouwstructuren ontworpen waar functie kan aangepast worden zonder de draagstructuur aan te tasten. Het zijn gebouwen die mee kunnen groeien met de behoeftes van de gebruikers.

#### C Robuuste gebouwen

We willen een robuuste inerte architectuur maken die flexibel invulbaar is en waar energiebesparende maatregelen horen tot het DNA van het gebouw en geen opsmuklaag zijn maar een essentieel onderdeel zijn van de sfeer en karakter van de architectuur. Het dak speelt hier een belangrijke rol in.

#### D Comfortabele gebouwen

Het is vanzelfsprekend dat we gebouwen willen maken waarbij het visueel klimaat en akoestisch comfort optimaal is. Gebouwen die ergonomisch zijn en waar het prettig vertoeven is. Gebouwen waar mensen autonoom en zelfredzaam kunnen zijn, waar ze zich veilig en vertrouwd voelen, waarin men zich makkelijk kan oriënteren en omarmd voelt. Gebouwen waar de licht en luchtkwaliteit voldoet aan de regelgeving en waarbij de gebruiker ook de mogelijkheid heeft om de ruimte zich eigen te maken. Gebouwen die voldoen aan de gevraagde eisen van de wetgeving. Al deze aspecten zitten in het DNA van het projectvoorstel en zullen verder ontwikkeld worden in het vervoltraject.

### 2. Duurzaam Materiaalgebruik: in functie van een eigen expressie

We kiezen steeds voor eerlijke degelijke materialen met een maximale levensduur en een lage onderhoudskost. Door onze ervaring met publieke projecten hebben we een kennis opgebouwd in duurzame materialen, die zowel naar uitstraling als economie en onderhoudsvriendelijkheid een optimum scoren. Het concept 'ruwbouw = afbouw' staat hierbij voorop om een economisch project te realiseren. Dit principe hebben we succesvol toegepast in het project Prinsenspark te Retie (zie foto rechtsonder).

### 3. Duurzaam ontwerp proces

Aan duurzaam bouwen gaat een interactief ontwerpproces vooraf waarbij verantwoordelijkheden van ontwerper en bouwheer dienen vertaald te worden in architecturale synergiën. Hernieuwbare energieën en laag-energie concepten worden geïntegreerd tot een slanke en efficiënte gebouwtechnologie. Bewuste keuzes en weloverwogen investeringen moeten leiden tot een duurzaam gebouw in zijn vorm, zijn verbruik, zijn onderhoud en zijn herbestemming. Alle concepten starten vanuit de verwevenheid van architectuur, energie, comfort en de technische ondersteunende installaties in een circulair economisch bouwen.

### 4. Synergiën zoeken

De gebouwen moeten uitmunten in éénvoud van installatie, onderhoud en beheer. Zowel klimatologisch als elektrisch wensen we een zeer gebruiksvriendelijke en adaptieve installaties te ontwerpen. De gecentraliseerde positie van de technische lokalen in het gebouw en de ruimtelijke compositie zullen tal van mogelijkheden bieden om de technieken van de twee deelprojecten op elkaar af te stemmen en synergiën te zoeken. Strategien hiervoor ontwikkelen we graag in samenspraak met de bouwheer en de gebruiker. Flexibiliteit en éénvoud van beheer houden we steeds in het achterhoofd als primaire eigenschap.

### 5. Energieprestatie en binnenklimaat

#### A. Haalbaarheidsstudies en EPB

In het kader van de energieprestatieregelgeving dienen in het bouwproces voor dit project volgende haalbaarheidsstudies te worden onderzocht, nl : Stadsverwarming, wkk, warmtepomp, biomassa, zonnecollectoren, fotovoltaïsche cellen. In deze fase van het project gaan we uit van zonnepanelen. Het vermogen van de geïnstalleerde zonnepanelen zal berekend worden om te voldoen aan de EPB en gaat bepalend zijn om de ambitie van een BEN-gebouw waar te maken. Een warmtepomp, al of niet geothermisch gaat gepaard met de keuze van laagtemperatuur verwarming, maar kan tegelijkertijd ook een eis van zomertemperatuur conform vervullen. Dergelijke alternatieve energieopwekkingen zoals geothermie verwachten een hogere impact op de investering. Een aantal andere technieken (zoals stadsverwarming, biomassa) zijn voor dit project niet voorhanden en voor biomassa, Wkk of zonnecollectoren zal de terugverdientijd hoger liggen dan de helft van de levensduur van de installatie.

#### B. Energiebesparende maatregelen

Hieronder wordt een overzicht gegeven van enkele concrete duurzame oplossingen die worden voorgesteld in dit project. Met deze maatregelen wordt uiteraard voldaan aan de wettelijke eisen

- Uitstekende isolatie (grote dakoppervlakte tegenover wandoppervlakte) en luchtdichtheid;
- Max. toepassing van lage temperatuur verwarmingssystemen (vloerverwarming en bij-toevoerventilatie) met variabel debiet tbv verdeling verwarming
- Free cooling en nachtventilatie via ventilatiesysteem met energierecuperatie en toepassing van lage luchtsnelheden; Frekwentie geregelde ventilatoren ifv Co meting
- Passieve Zonnewering door dakoverstek
- Inerte gebouw structuur door massieve materialen
- Toerentalgeregelde pompen ;
- Distributieverliezen tot een min. reduceren door isolatie van alle leidingen en appendages en beperken leidinglengtes sanitair warmwater;
- Regenwaterrecuperatie voor toiletten en onderhoud Brigida-tuin en waterbesparend kraanwerk.
- LED verlichting;
- Gebouwbeheersysteem (opvolging, energiemeting, supervisie, proactieve foutdetectie, ...

In de grote en kleine zaal kan een vloerverwarmingsysteem ingezet worden als basisverwarming. Met radiatoren is er een nadeel naar ruimtelijke impact en is de temperatuursgradient in hogere ruimten een stuk hoger met als gevolg een lager rendement. Uitsluitend Luchtverwarming in de zalen is niet energetisch gezien lucht gekend is als een slecht energietransport medium, met het bijkomend nadeel van geluid en luchtverplaatsing. De luchtbehandeling wordt dus als hygiëne ventilatie gebruikt met een variabel debiet aan verse lucht enkel ifv graad van bezetting. Bijkomend kan een naverwarming in de ventilatie zorgen voor een snellere tijdelijke opwarming om te komen van een basistemperatuur tot een comforttemperatuur.

De productie van de warmte wordt verzekerd door een condenserende gasketel met rendement 107 %. De gasketels, gescheiden voor het ontmoetingscentrum en jeugdhuis, worden in- en uitgeschakeld in functie van de warmtebehoefte op elk ogenblik. De ketel, die niet in dienst is, wordt stop gezet, teneinde de stilstandsverliezen te neutraliseren.

#### C. Synergie tussen technieken ontmoetingscentrum en jeugdhuis

Het verwarmings- en ventilatiesysteem van het ontmoetingscentrum en het jeugdhuis worden technisch afzonderlijk opgevat maar laten toch toe dat een gemeenschappelijk gebruik mogelijk is tussen beide delen. Voor een minimum aantal jaarlijkse evenementen kan het jeugdhuis gebruik maken van de grote zaal van het ontmoetingscentrum. De zoneregeling laat ook toe dat de kleine zaal afzonderlijk of in combinatie met de grote zaal kan gebruikt worden. Een aantal bedieningen zoals ventilatie, verlichting, verwarming zijn in deze optiek hierop afgestemd. Dit is een meeropbrengst die ontstaat bij het samengaan van delen ten opzichte van de som van die delen.

#### D. Technisch memorandum

TU 01. VERWARMING EN VENTILATIE cfr. type bestek 105/1990

- Productie van de warmte: De warmteproductie gebeurt d.m.v. gasgestookte gasketels, gescheiden voor het ontmoetingscentrum en jeugdhuis die aangesloten zijn op een individueel rookgasafvoer systeem.
- Verwarmingselementen : vloerverwarming in de grote en kleine zaal en radiatoren in overige ruimten
- Regeling cv : weersafhankelijke ketelregeling met thermostatische kranen en zoneregeling vloerverwarming
- Produktie ventilatie : met systeem D voor pulsie en extractie en warmterecuperatie
- Regeling ventilatie: De ventilatie is individueel instelbaar met tijdsprogrammatie. Diverse gebruikzones kunnen afzonderlijk geregeld worden met VAV sturing.
- Leidingen - isolatie: Leidingen in de dekvloer uit kunststof (alu PE). Leidingen in opbouw worden voorzien van rotswolisolatie.
- Koeling : met nachtventilatie
- Gebouwenbeheer: Een gebouwenbeheersysteem wordt beperkt voorzien voor de regeling en sturing van HVAC.

TU 02. SANITAIR – BRANDBEVEILIGING

- Productie van sanitair warm water : met gasdoorstomer (geen elektrische boilers)
- Leidingen : toevoerleidingen uit kunststof voor sanitair en staal voor bluswater, afvoer uit PE met gescheiden afvoerstelsel
- Sanitaire toestellen : uit sanitair porselein, voor mindervaliden met aangepaste toebehoren
- Gemeenschappelijke sanitaire lokalen : uitgietsbak voor onderhoudslokaal
- Sanitaire toebehoren : uit witte kunststof met spiegels, wc rolhouders, handblazers, dipensors...  
regenwater recuperatie : voor toiletten en urinoirs, gevelkraantjes
- Brandbestrijding : met brandhaspels, hydranten en blustoestellen.

TU 03. ELEKTRICITEIT

- Voeding : met individuele LS aansluiting. Er worden fotovoltaïsche cellen voorzien conform de eisen van de energieprestatieregelgeving (EPB).
- De algemene stroomdistributie : met ALSB en elektrische verdeelborden
- Binnenverlichting : energiezuinige LED verlichting en bewegingssensoren
- Stopcontacten en schakelaars : voldoende in aantal
- Veiligheidsverlichting : aan traphallen, nooduitgangen en in de zalen
- Buitenverlichting : voor toegangswegen, parking met schemerschakeleer en uurwerk
- Telefonie - internet – signalisatie – parafonie: De parafonie&videofoninstallatie wordt voorzien aan de inkom. Tevens data aansluitpunten voor internet&telefonie in tot een verzamelpunt in de het datalokaal. Een draadloos datanetwerk zal aanvullend aan het bekabeld netwerk worden voorzien.
- Muziekdistributie : enkel de nodige aansluitpunten met de bekabeling, geen mobiele installatie
- Brandmelding - waarschuwing – alarm : volgens de norm NBN S21-100
- TV distributie- en beeldverdeling, projectie : bekabeling voor infoschermen en projectie
- Inbraakbeveiliging en camerabewaking : beperkte inbraakbeveiliging en beveiligingscamera's
- Toegangscontrole : met sleutelplan



Referentieproject: Prinsenspark, Retie, ontworpen door Studio Jan Vermeulen

# Zo bouwen we pragmatisch

## Zo houden we het stil

### 1. Stabiliteit

#### A. Ontwerpbenadering

De primaire functies van het structureel systeem zijn een structuur creëren die voldoet voor de hoofdbelastingen en de nevenbelastingen, de gebruiksvrije oppervlakte zo groot mogelijk te houden, en de functionaliteit te optimaliseren.

Het is tevens noodzakelijk om een structuur te creëren die :

- elegant, efficiënt en flexibel is
- economisch kan gebouwd worden
- snel kan worden opgetrokken
- een maximale standaardisatie met zich meebrengt
- de noodzakelijke brandweerstand bezit

De ontwerpdoelstelling is gekende en betrouwbare constructietechnologieën en optimale ontwerptechnieken te gebruiken, in parallel met een volledig geïntegreerd ontwerp binnen de architecturale- en omgevingsconcepten.

Specifiek is dat een structuur moet ontworpen worden die het verloop van de technische leidingen zo min mogelijk hindert en waarbij de voorzieningen voor vertikaal en horizontaal transport van de leidingen modulair vastliggen.

#### B. Ontwerpcriteria

##### Normen en richtlijnen

Binnen ons ontwerp wordt rekening gehouden met alle geldende Belgische normen en voorschriften voor wat betreft gebouwen. Tevens wordt rekening gehouden met de Internationaal aanvaarde richtlijnen, normen en Eurocodes (1 tem 7) ter zake aangezien vele aspecten binnen een dergelijk project maar kwaliteitsvol kunnen worden gerealiseerd in samenwerking met internationale partners, leveranciers en constructeurs.

##### Grondmechanische informatie en fundering

We zijn uitgegaan van een min. draagvermogen die toelaat te funderen op een algemene funderingsplaat met dikte 35 cm op 15 cm gestabiliseerd zand op 30 cm steenslag onderfundering. Deze plaat wordt aan de buitenranden omrand met een funderingsbalk van 40 cm op 80 cm hoog.

##### Verticale en horizontale belastingen permanente en variabele lasten

Ook hier wordt rekening gehouden met de Belgische Normen ter zake, in combinatie met de gangbare Eurocodes en hun nationale applicatie documenten.

##### Brandstabiliteit

De structuur is ontworpen voor een brandweerstand van 1 uur of R60.

De betonelementen voldoen aan de in de relevante constructienormen (EN 1992-1-2) vastgelegde minimale dikte en dekking van de wapening, en halen dus de hiervoor vermelde waarden voor de vuurvastheid. Deels of volledig omhulde staalprofielen krijgen extra 'brand'wapening berekend op basis van EN 1994-1-2 (eurocode 4). Volledige vrije staalprofielen worden behandeld met brandvertragende verf.

#### C. Structureel concept

De draagstructuur is in basis een combinatie van een structuur uit dragend metselwerk en/of betonwanden met betonnen skeletbouw en metalen vakwerken.

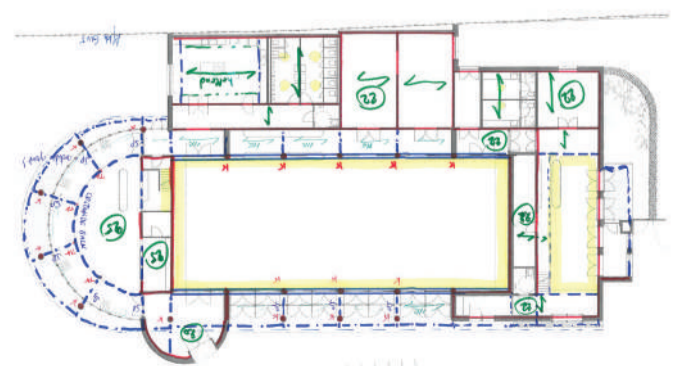
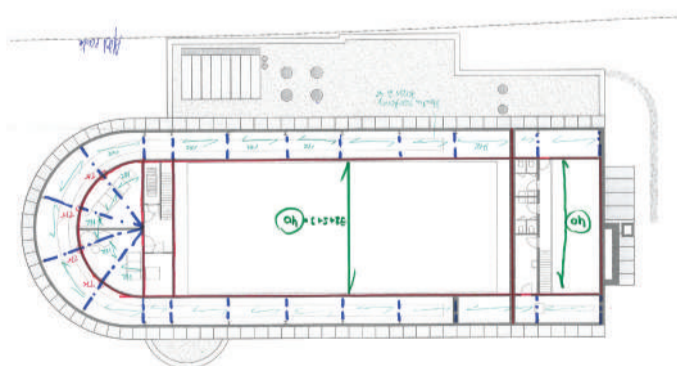
Afdek eerste verdieping of de bovenste horizontale dakplaat bestaat uit voorgespannen gewelven met dikte 32 + 5 + 3 (of een theoretisch totaal van + 40 cm inclusief vorming).

Deze dragen af op balkwanden welke op zich afsteunen op betonnen ronde kolommen.

De schuine dakvlakken bestaan uit houten roostering welke horizontaal draagt in metalen driehoekvormige spanten. Ter hoogte van de halve cirkel in planvorm (kleine zaal) gaan deze metalen spanten over in 4 radiale dakspanten die met trekkolommen de betonnen vloerplaat van de technische lokalen dragen.

Afdek gelijkvloers en alle gelijkvloerse randvolumes bestaan uit dragend metselwerk met dakplaten uit voorgespannen gewelven 15+5+2 = 22 cm

De dwarse stabiliteit wordt gegarandeerd door de schijfwerking van de gewelven in combinatie met 2 kopse dwarswanden en beide zijdes van de grote zaal.



### 2. Akoestisch concept

#### A. Uitdagingen

De grootste uitdaging in het akoestisch ontwerp van het nieuw ontmoetingscentrum op de site Brigidapark ligt in het spanningsveld tussen de wens om enerzijds een jeugdhuis en polyvalente (feest-)zaal te ontwerpen voor geluidsniveaus binnen tot 95 dB(A) midden in het dorpscentrum van Oostnieuwkerke en anderzijds om daarbij te voldoen aan de strenge Vlarengeluidsnorm van 40 dB(A) in open lucht nabij de omgevende woningen, waarvan sommige heel dicht bij het beoogde perceel liggen. Daarnaast moeten het jeugdhuis en de polyvalente zaal ook onafhankelijk van elkaar en gelijktijdig kunnen functioneren, zonder dat activiteiten van de ene te veel geluidsoverlast veroorzaken voor de andere. De grootste uitdaging zit hem niet in het alledaags gebruik van de zaal maar wel in de momenten dat de zaal als feest- of fuifzaal gebruikt wordt waarbij muziek elektronisch versterkt wordt. De akoestische uitdagingen bepalen grotendeels de planopbouw en ook de bouwmaterialen. Lichte materialen, die ook beter scoren qua circulariteit, zoals hout, CLT en staalbouw werden onderzocht maar voldeden niet aan de akoestische eisen om geluidstransmissie te reduceren.

#### B. Planopbouw, gebouwworm en akoestiek vallen samen

Het dak speelt een belangrijke rol in het akoestisch concept. Het fungeert hierbij als een 'stolp' en lost, samen met de planvorm, de akoestische uitdagingen op door een aantal intelligente keuzes in het ontwerp:

- De grote polyvalente zaal is massief gebouwd, voor een goede isolatie van de dreunende bastonen, en centraal gepositioneerd, waardoor de omliggende lokalen als buffer fungeren voor de geluidsoverdracht naar de buurt.
- Het dak van de grote zaal is uit massief beton, weermom voor een goede geluidsisolatie, ook van de bassen, die dominant zijn in hedendaagse muziek.
- De opstaande dakranden zorgen nog voor een bijkomende geluidsafscherming in de richting van de dichtste woningen.
- Het opengaand schrijnwerk in de open westgevel is ontdubbeld omwille van de geluidsisolatie. In het detailontwerp zal met een 3D akoestisch rekenmodel nagegaan worden of het alsnog mogelijk is een voldoende geluidsisolatie te bereiken met een enkelvoudige gevel met voldoende zware akoestische beglazing.
- Verder zullen in de ventilatiekanalen voldoende zware geluidsdempers voorzien worden om ook de geluidsoverdracht via de aanzuig en afblaas te beperken.
- Ook het schrijnwerk in de gevel van het jeugdhuis is ontdubbeld om de geluidsoverdracht naar de dichtste woning voldoende te beperken.
- Binnen in het ontmoetingscentrum wordt een heel hoge geluidsisolatie gerealiseerd tussen de grote polyvalente zaal en het jeugdhuis door de beging als akoestische buffer tussen beide, de verbinding via een gang met sas en vooral de akoestische snede tussen de gebouwdelen waarin beide zijn ondergebracht om ook de overdracht van structuurgeluiden te blokkeren. Deze ingrepen maken een flexibel gelijktijdig gebruik van beide functies mogelijk.

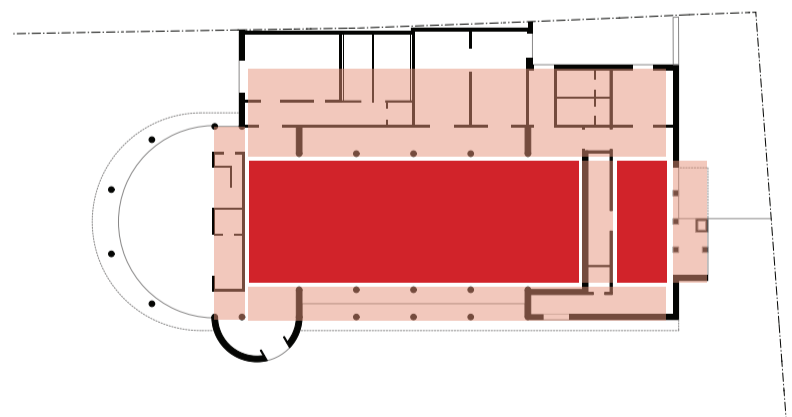
#### C. Geluidsoverlast door gebruikers/bezoekers

Zowel de kleine als de grote zaal hebben een overdekte buitenruimte. Mogelijks geluidsoverlast door bezoekers die even een luchtje scheppen wordt beperkt door de oversteek van het dak. Opnieuw fungeert het dak als een stolp.

De inkom van het jeugdhuis is bewust zo ver mogelijk verwijderd van de buurhuizen. We voorzien daarenboven nog een wintertuin (=rookkamer) en ook een overdekte luifel. Hiermee hebben we alles binnen onze mogelijkheid als architect gedaan om geluidsoverlast in te perken. Het is nu aan de gebruikers om zich gepast te gedragen.

#### D. Geluidkwaliteit van de ruimtes

De kleine en de grote zaal worden voorzien van een geluidsabsorberend plafond om de akoestische kwaliteit van de ruimtes te verbeteren en flutterecho's te vermijden. In de grote zaal dragen de gordijnen bij aan de akoestische kwaliteit. Een systeem met rails laat toe om verschillende configuraties te voorzien en zodoende de ruimte ook akoestisch te tunen naar de behoeftes van de gebruiker. Zowel de gordijnen als de vormgeving en materialisatie van de akoestische plafonds dragen bij aan het feestelijk karakter van de zalen.



Boven: Akoestisch diagram - de grote zaal en de zaal in het jeugdhuis worden omringd door verschillende bufferruimtes die geluidsoverdracht naar de buurt inperken.

Rechts: referentiebeeld grote zaal - een casco-ruimte waarin akoestische gordijnen en akoestische plafonds mee de sfeer bepalen.



# Zo bouwen we economisch

## Zo staan we ter dienste van de bouwheer

### 1. Raming

De onderstaande raming geeft een globaal beeld van de bouwkosten voor de verschillende deelprojecten weer. Een meer gedetailleerde raming is beschikbaar voor de bouwheer. Deze raming is gebaseerd op m<sup>2</sup>-prijzen per type-ruimte die het ambitieniveau van de bouwheer en het ontwerp reflecteren. De analyse van de budgetten is ook sturend geweest in het ontwerp. Het Ontmoetingscentrum is vanuit de opgelegde masterplanprincipes geen compact gebouw maar een eerder horizontaal gebouw. Er gaat dus veel budget naar de gevels. In het project hebben dit economische opgelost door een groot dak (lagere kost dan gevels) en tevens door zoveel mogelijk technische ruimtes onder te brengen in de holtes van het dak. De resterende gevels van ontwerp zoeken naar een bouwconomie door gebruik van geprefabriceerde gevelpanelen. Een economische manier om gevels te maken die toch karakter hebben. Wij staan open om samen met de bouwheer een economisch plan op te maken om de grote kosten (en eventuele alternatieven) in kaart te brengen en zodoende strategische keuzes te maken.

#### A. Verschil oppervlakte PVE en projectvoorstel

Voor het project hebben wij een vergelijkende tabel tussen de gevraagde oppervlaktes van het PVE en de oppervlaktes in het projectvoorstel gemaakt. Deze tabellen vindt u hiernaast. Bij het uitwerken van de deelprojecten hebben we ons strikt gehouden aan de gevraagde m<sup>2</sup> van het PVE. Desondanks merken we aanzienlijke verschillen in de totale oppervlaktes van de deelprojecten. Deze verschillen zijn als volgt te verklaren:

- het bestaande centrum dat als referentie wordt gebruikt bevat zo goed als geen circulatie ruimtes en de gevelopbouw is ongeïsoleerd. Hierdoor is er een groot verschil tussen de bruto en netto waardes in vergelijking met het voorstel
- het bestaande centrum heeft geen dranken- en poetsberging en meubilair wordt gestockeerd in de grote zaal. In het voorstel voorzien we hiervoor aparte bergingen.
- het bestaande centrum heeft niet voldoende technische lokalen om aan de hedendaagse eisen te voldoen.
- in het voorstel worden verschillende akoestische sassen of tussenruimtes voorzien om aan de akoestische eisen te voldoen.

#### B. Ambitie

Het is onze ambitie om een project te maken dat budgetair sluitend is en voldoet aan de verwachtingen van de bouwheer.

### 2. Budgetbewaking

Budgetbewaking wordt door ons opgevat als een doorgedreven opvolging van de kostenbeheersing. Het ontwerp zal gedurende elke fase getest worden om een juiste balans te vinden tussen energetische en bouwtechnische maatregelen. De gebruikte materialen worden tevens afgetoetst.

#### A. Aangepaste structuur projectteam

Voor een effectieve budgetbewaking doen wij een beroep op een interne medewerkers met een relevante projectervaring voor het aspect budgetbewaking. Deze medewerkers binnen het ontwerpteam zijn de drijvende kracht inzake budgetoptimalisatie. Dit gebeurt door middel van een Value Engineering-procedure waarbij op systematische wijze alle aspecten van mogelijke/nodige budgetoptimalisaties worden geëvalueerd, zodat op correcte wijze een beslissing kan genomen worden.

Deze gespecialiseerde medewerkers beschikken hiertoe over ervaringsgegevens en informatie ingewonnen uit de ontwerptrajecten, de aanbestedingsprocedures en de opvolging van concrete bouwprojecten van vergelijkbare omvang en complexiteit. Deze informatie vormt de essentiële basis voor het opzetten van een budgetbewakingsmethodiek en levert de (marktconforme) basisgegevens voor het opstellen van accurate ramingen, het uitvoeren van (prijs)vergelijkingen tussen planalternatieven, materiaalkeuzes, enz... Op deze wijze beschikken wij gedurende het volledige traject over accurate ramingen.

#### B. Principiele benadering budgetbewaking

Ons uitgangsprincipe in de aanpak is het gegeven dat de parameters Budget – Tijd – Kwaliteit steeds moeilijker te corrigeren en te beïnvloeden zijn naarmate het ontwerp- en bouwproces voortschrijdt. Bovendien neemt de kostprijs van corrigerende maatregelen doorgaans toe naarmate ze later in het proces worden genomen. Hieruit kan afgeleid worden dat de kostprijs van een project, de doorlooptijd en de kwaliteit ervan vooral wordt bepaald in de eerste fasen van het proces. Het is dan ook belangrijk in een vroeg stadium goed onderbouwde beslissingen te nemen ivm. de structurele opbouw, buitenschil, technische uitrusting en inrichting en over het ambitieniveau inzake de aspecten duurzaamheid, flexibiliteit, beeldwaarde, enz... die dikwijls een hogere stichtingskost impliceren. De hierop gebaseerde budgetteringsmethodiek gaat uit van het gegeven dat de budgettaire onzekerheid omtrent een project afneemt in de loop van het proces en dat de aan te houden reserve dan ook kan afnemen in de tijd.

### 3. Erelonvoorstel

Voor de globale opdracht stellen wij het volgende ereloonpercentage voor: **9.94%**

Dit percentage is berekend op de uiteindelijke bouwkost inclusief de afbraak en de aanleg van het landschap; en exclusief btw.

### 4. Oppervlakte tabel

Ontmoetingscentrum	niveau	gevraagd netto bestaand	bruto bestaand	voorstel netto-oppervlakte	bruto-oppervlakte	prijsklasse
Inkom	+0			33,0 m <sup>2</sup>		B
Kleine zaal KZ	+0	107,0 m <sup>2</sup>		110,0 m <sup>2</sup>		B
drankenberging KZ	+0			9,0 m <sup>2</sup>		C
vestiare	+0			11,0 m <sup>2</sup>		C
poetsberging	+0			5,0 m <sup>2</sup>		C
Akoestisch sas 1	+0			15,5 m <sup>2</sup>		B
Akoestisch sas 2	+0			10,0 m <sup>2</sup>		B
Grote zaal GZ	+0	432,0 m <sup>2</sup>		425,0 m <sup>2</sup>		A
circulatie	+0	9,8 m <sup>2</sup>		25,0 m <sup>2</sup>		C
Keuken	+0	48,0 m <sup>2</sup>		48,0 m <sup>2</sup>		C
Sanitair	+0	29,5 m <sup>2</sup>		38,5 m <sup>2</sup>		B
Berging 1	+0			40,0 m <sup>2</sup>		C
Berging 2	+0			40,0 m <sup>2</sup>		C
kleedkamers	+0	42,0 m <sup>2</sup>		33,0 m <sup>2</sup>		B
Ventilatielokaal	+1			27,0 m <sup>2</sup>		C
Stooklokaal	+1	17,5 m <sup>2</sup>		27,0 m <sup>2</sup>		C
Datalokaal	+1			9,0 m <sup>2</sup>		C
circulatie	+1			10,0 m <sup>2</sup>		C
toegang dak	+1			5,0 m <sup>2</sup>		C
<b>Totaal</b>		<b>685,8 m<sup>2</sup></b>	<b>719,0 m<sup>2</sup></b>	<b>921,0 m<sup>2</sup></b>	<b>994,0 m<sup>2</sup></b>	

Jeugdhuis	niveau	netto-oppervlakte	bruto-oppervlakte
Inkom	+0	12,5 m <sup>2</sup>	
Zaal	+0	96,0 m <sup>2</sup>	
Drankenberging	+0	20,0 m <sup>2</sup>	
Berging	+0	26,0 m <sup>2</sup>	
Akoestisch sas	+0	4,5 m <sup>2</sup>	
Sanitair	+0, +1	16,5 m <sup>2</sup>	
Technische berging	+1	10,0 m <sup>2</sup>	
circulatie	+1	8,0 m <sup>2</sup>	
<b>Totaal</b>		<b>193,5 m<sup>2</sup></b>	<b>237,8 m<sup>2</sup></b>

<b>Totaal Ontmoetingscentrum + Jeugdhuis</b>	<b>1114,5 m<sup>2</sup></b>	<b>1231,8 m<sup>2</sup></b>	<b>110,5%</b>
--	-----------------------------	-----------------------------	---------------

Totaal oppervlakte prijsklasse	klasse	netto-oppervlakte	bruto-oppervlakte	total
Prijsklasse	A	1800,00 €/m <sup>2</sup>	425,0 m <sup>2</sup>	765.000,0 €
Prijsklasse	B	1350,00 €/m <sup>2</sup>	273,5 m <sup>2</sup>	369.225,0 €
Prijsklasse	C	1100,00 €/m <sup>2</sup>	320,0 m <sup>2</sup>	352.000,0 €
Prijsklasse	D	1450,00 €/m <sup>2</sup>	96,0 m <sup>2</sup>	139.200,0 €

### 5. Raming

Voorbereidende werken	3,25%	1.625.425,0 €	<b>52.826,3 €</b>
Riolering	3,75%	1.625.425,0 €	<b>60.953,4 €</b>
Architectuur	45,00%	1.625.425,0 €	<b>731.441,3 €</b>
Stabiliteit	20,00%	1.625.425,0 €	<b>325.085,0 €</b>
Technieken	28,00%	1.625.425,0 €	<b>484.807,5 €</b>
Verwarming en ventilatie			273.052,5 €
Sanitair			55.725,0 €
Electriciteit			156.030,0 €
Onvoorzien	5,00%	1.625.425,0 €	<b>81.271,3 €</b>
<b>subtotaal 1</b>			<b>1.736.384,8 €</b>
Vast Meubilair			<b>121.500,0 €</b>
barmeubel KZ			20.000,0 €
barmeubel GZ			45.000,0 €
lockers			7.500,0 €
kleedkamers			4.000,0 €
gordijnen			45.000,0 €
Keuken inrichting			<b>30.000,0 €</b>
<b>subtotaal 2</b>			<b>151.500,0 €</b>
Buitenaanleg			100.000,0 €
<b>subtotaal 3</b>			<b>100.000,0 €</b>
<b>Totaal 1 + 2 + 3</b>			<b>1.987.884,8 €</b>

# Zo willen we samenwerken

## Zo pakken we het aan

### 1. Procesbereidheid en flexibiliteit

Het is voor ons team vanzelfsprekend dat dit voorstel geen star vastgelegd ontwerp is maar alleen een robuust kader dat vooral veel mogelijkheden moet bieden. Goede architecturale concepten kunnen alleen tot stand komen als de opdrachtgever mee nadent over deze projecten. Wij geloven dat Oostnieuwkerke de juiste medewerkers en partners in huis heeft om een voorbeeldig ontwerp- en bouwtraject op gang te trekken. Aan onze opvatting over ontwerpen en architectuur is geleidelijke uitwerking uiteindelijk inherent. In onze overtuiging wordt een project alleen dankzij een proces met een sterke opdrachtgever werkelijk goed. De best mogelijke kwaliteit wordt behaald met de input van opdrachtgever en alle andere erbij betrokken partijen. De creatie van een breed draagvlak is een belangrijke voorwaarde voor een geslaagd project. Uiteraard is het wel de rol van het team om het proces goed te structureren om wrijvingsverlies te vermijden en de juiste afstemming op het juiste moment te doen. Wijzigingen horen tijdens een dergelijk project erbij. De installatie van een getrapte overlegstructuur incorporeert dan ook onze bereidheid voor debat, bijsturing en samenwerking.

### 2. Proces

Het opdracht voor het nieuwe ontmoetingscentrum suggereert een gefaseerde aanpak waarbij het bestaande centrum in gebruik blijft tijdens de bouw van het nieuwe. Wij menen dat het echter economischer is om de activiteiten tijdelijk onder te brengen in het kerkgebouw. Dit laat een snellere bouw van het nieuwe project toe wat de kosten zal drukken. Activiteiten die niet gepast zijn voor de kerk dienen dan elders te gebeuren.

Om tot een goed eindresultaat te komen stellen wij volgende samenwerkingsmodel, planning en overlegstructuur voor:

#### A Vaste aansprekpunten

Om een vlotte en eenduidige communicatie met de opdrachtgever te ontwikkelen vragen wij aan de opdrachtgever zich te organiseren rond één aansprekpunt. Deze persoon zorgt er voor dat de informatie en beslissingen vanuit Oostnieuwkerke naar het ontwerpteam vlot verlopen. Deze persoon is eveneens aanwezig op besprekingen met andere partijen en belanghebbenden om zo eventuele tegenstrijdige berichten uit te klaren.

Samen met de projectcoördinator vormt hij/zij de motor van het proces. De projectcoördinator van het ontwerpteam is Jan Vermeulen tijdens de eerste fases van het project. Tijdens de uitvoering zal dit de projectarchitect zijn.

#### B Overlegstructuur

Een goede overlegstructuur tussen opdrachtgever en ontwerpteam is, gezien de gevoeligheid van deze opgave en het aantal externen van uitzonderlijk belang.

Gedurende elke fase van het ontwerpproces wordt het proces ondersteund door een overlegstructuur bestaande uit:

- overkoepelend overleg
- overleg met andere partijen
- communicatie met overheden

Wij voorzien 4 types vergaderingen waarin wij graag vaste partners terugvinden. Dit vereenvoudigt de communicatie en komt de professionele relatie tussen Bouwheer en Ontwerpteam ten goede. Oostnieuwkerke is een professionele en gewaardeerde opdrachtgever, wij staan dan ook open om samen met hen een voor dit project specifieke overlegstructuur op te zetten.

#### Ontwerp Overleg

In drie-wekelijkse workshops en tussenpresentaties ontwikkelt het ontwerpteam in samenspraak met de opdrachtgever het project. Ook andere partijen zijn welkom op deze vergaderingen. Beslissingen en eventuele bijstellingen worden echter gemaakt en bevestigd door het aansprekpunt van de Opdrachtgever.

#### Overkoepelend Overleg (Stuurgroep)

Het ontwerpteam stelt daarnaast voor om regelmatig een bijeenkomst te organiseren met de stuurgroep ten einde de globale stand van zaken te evalueren en te bespreken, met name:

- algemene planning: opvolgen en zo nodig bijsturen;
- financiële situatie: opvolgen en zo nodig bijsturen;
- bevrozen PVE op niveau lay-out
- evaluatie werkvergaderingen;
- evaluatie en goedkeuring projectfasen

#### Overleg met verenigingen en gebruikers

Een project is enkel geslaagd als het gedragen wordt door de inwoners van Oostnieuwkerke en de verschillende verenigingen die er gebruik van zullen maken. Wij voorzien op gepaste momenten overleg met hen om het ontwerp ook te toetsen aan hun kritische blik (Gebruikers, Verenigingen, onderhoudsdiensten, etc...). Dit gebeurt steeds in samenspraak met de opdrachtgever.

#### Communicatie met overheden

In de verschillende projectfasen staat de projectcoördinator, in overleg met de Opdrachtgever, in voor het contact met de verschillende betrokken overheden (Stedenbouw, ...)

### 3. Planning

Wij gaan uit van de volgende planning voor elke stap in het ontwerpproces:

Taak 1 - Verfijnen PVE	20 werkdagen
Taak 2 - Schetsontwerp	30 werkdagen
Taak 3 - Definitief ontwerp	40 werkdagen
Taak 4 - Bouwaanvraag	20 werkdagen
Taak 5 - Aanbestedingsdossier	90 werkdagen
Taak 6 - Gunningsverslag	20 werkdagen

Eventuele aanpassingen aan het definitief ontwerp en de aanbestedingsstudie kunnen verwerkt worden op een termijn van 15 werkdagen.

### 4. Projectfasen

Tijdens het ontwerpproces zullen de volgende fasen doorlopen worden:

#### A Verfijnen Programma Van Eisen

Het proces om tot een globale visie op het Programm Van Eisen te komen wordt opgestart met een evaluatie sessie van het wedstrijdontwerp en de verschillende optiekeuzes. Vanuit de input van de opdrachtgever en de in kaart gebrachte bouwkosten voor opties en optimalisaties zetten wij een definitief PVE op met een duidelijke locatie in het project. Tevens worden de eisen/vragen van extern partijen concreet gemaakt en kunnen synergiën tussen verschillende programmaonderdelen bestudeerd worden.

#### Vergaderingstructuur

week 1	startvergadering
week 2	workshop opdrachtgever
Week 4	afroden PVE

#### A Schetsontwerp

Vanuit de input van de opdrachtgever op het wedstrijdontwerp en de in kaart gebrachte keuzes zetten wij een aantal ruimtelijke varianten op en worden oplossingen verbeeld. Tijdens presentaties en overleg rondes met de opdrachtgever en consultants winnen deze strategieën aan sterkte en dit resulteert uiteindelijk in een globale visie voor elk deelproject.

Tegelijkertijd met de ontwikkeling van het ontwerp wordt het programma van eisen indien nodig bijgestuurd. Een intensief contact met de opdrachtgever en gebruikers in deze fase staat centraal.

Gedurende deze fase wordt er eveneens overleg gepleegd met externe actoren en overheden om de stedenbouwkundige randvoorwaarden te toetsen en de verschillende mogelijkheden betreft de brandveiligheid, logistiek, etc te bespreken.

#### Vergaderingstructuur

week 1	startvergadering / workshop
week 3	workshop opdrachtgever
Week 6	presentatie visie/schetsontwerp

Overleg met andere partijen en overheden wordt ingepast tussen deze workshops.

#### B Definitief ontwerp/Bouwaanvraag

Op basis van het schetsontwerp en de algemene visie maken we het definitief ontwerp dat een beeld geeft van de verschijningsvorm van de verschillende deelprojecten. De situering, de indeling, de structurele en constructieve opzet, fasering en ramingen worden vastgelegd en uitgewerkt. In deze fase wordt het ontwerp intensief doorgesproken met de opdrachtgever en de gebruikers. Van deze besprekingen worden verslagen en schetsen gemaakt. Inbreng van de opdrachtgever en de gebruikers wordt terug gekoppeld naar het ontwerp. Op het einde van het definitief ontwerp ligt het ontwerp vast en presenteert het ontwerpteam aan de opdrachtgever en de gebruikers efficiënte, functionele plannen; worden per lokaal gedetailleerde LIB's (LokaalInhoudsBeschrijvingen: fiche en detailplan per lokaal) opgesteld en worden in overleg met de bouwheer de ambitieniveaus inzake bouwtechnische uitwerking vastgelegd.

#### Vergaderingstructuur

week 1	startvergadering / workshop
week 3/6	workshop opdrachtgever
Week 8	presentatie Definitief ontwerp

Overleg met andere partijen en overheden wordt ingepast tussen deze workshops. Na goedkeuring van het definitief ontwerp wordt de bouwaanvraag opgemaakt.

#### C Aanbestedingsdossier

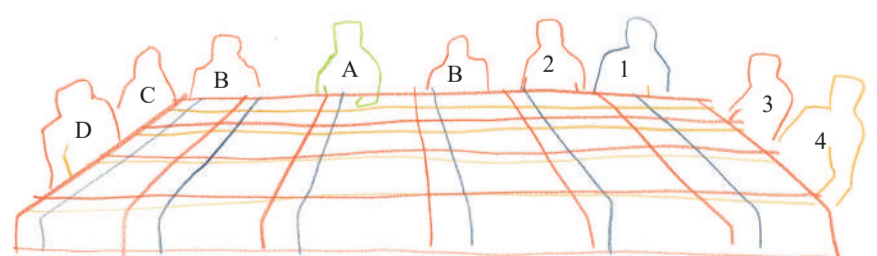
Het ontwerpteam streeft ernaar om het definitief ontwerp zo compleet mogelijk te maken, zodat de fase aanbestedingsdossier in hoofdzaak de technische uitwerking en detaillering betreft. Terugkoppeling met de opdrachtgever en gebruikers vindt plaats om te toetsen of het ontwerp op een juiste manier vertaald is. Tevens worden de modaliteiten omtrent aanbestedingsprocedures en werforganisatie vastgelegd. In deze fase ligt het zwaartepunt van de interne organisatie bij de projectcoördinator. Hij stemt alle onderdelen af met de andere ontwerppartners en de opdrachtgever. Hij is verantwoordelijk voor de handhaving van planning en budget.

De vergaderingstructuur leggen we vast bij aanvang van deze fase.

Naast een aantal tussentijdse vergadering, voorzien wij minstens 3 stuurgroep vergaderingen.

#### D Uitvoering

Het ontwerpteam zal deelnemen aan de bouwdirectie. Zij zullen de werfvergadering leiden, leiding geven aan het werftoezicht en de planning en het meer- en minderwerk controleren. Via werfverslagen en stuurgroepbijeenkomsten blijft de opdrachtgever geïnformeerd. De projectcoördinator blijft verantwoordelijk voor de tijdige verstrekking van gegevens en tekeningen aan de aannemers en de terugkoppeling naar de partners van het ontwerpteam. Ook in deze fase is hij het aansprekpunt voor de opdrachtgever.



### Team

A. Bouwheer - B. Gemeentelijke diensten - C. Gebruikers / Verenigingen OC - D. Jeugdhuis  
1. Studio Jan Vermeulen - 2. Buro Groen - 3. Studiebureau De Klerck - 4. Defonseca



Studio Jan Vermeulen  
Architectuur & Stedenbouw

Anspachlaan 65  
B-1000 Brussel

+32 (0)2 503 30 42  
[office@studiojanvermeulen.eu](mailto:office@studiojanvermeulen.eu)  
[www.studiojanvermeulen.eu](http://www.studiojanvermeulen.eu)