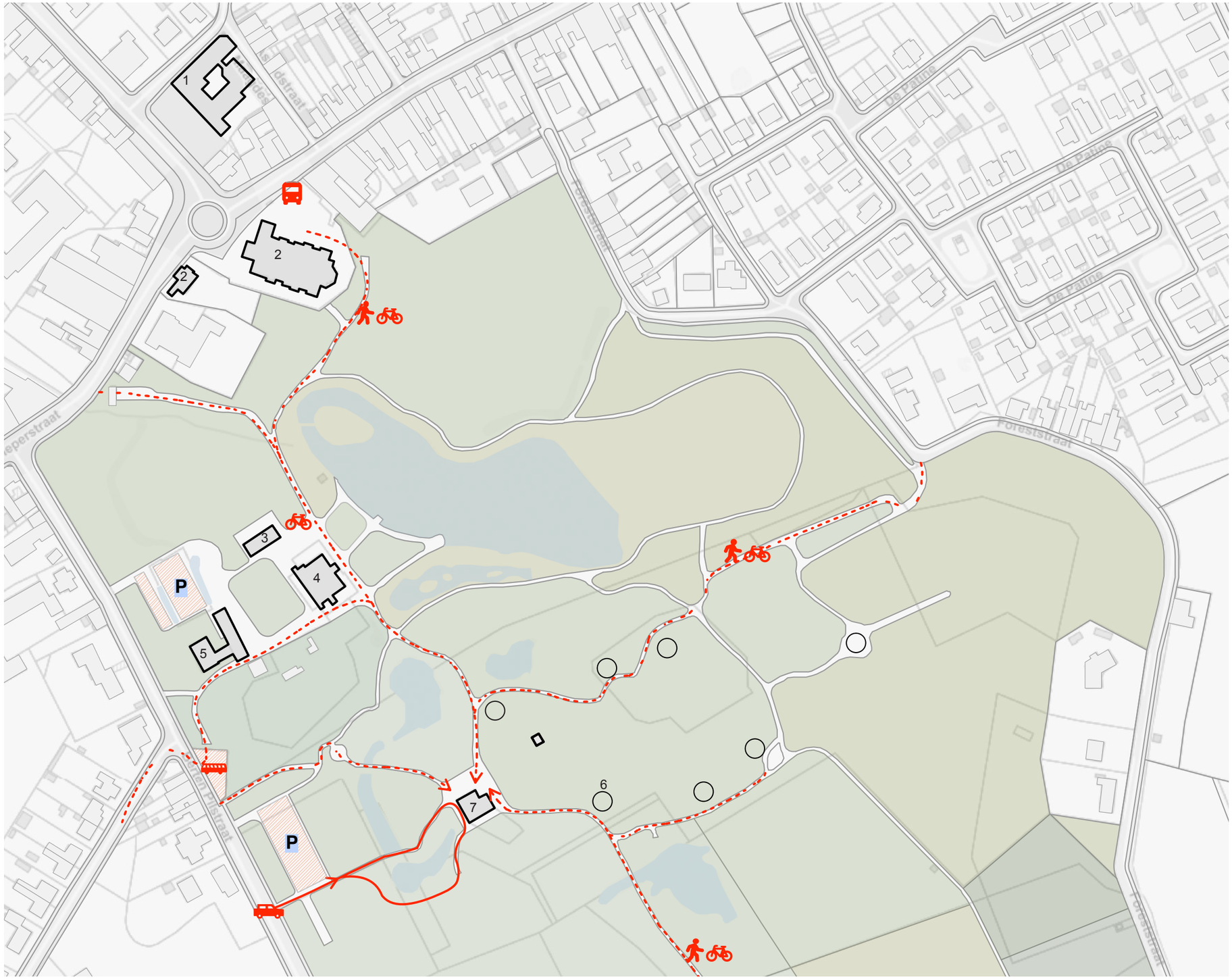
OW2102 RENOVATIE EN INRICHTING LANDHUIS VILLA ZONNEDAELE TE ZONNEBEKE

Ae-architecten & architecten Robrechts en Ceuterick

ism. Declerck & partners (stabiliteit en technieken), Daidalos Peutz (akoestiek) en Realed (EPB en ventilatie)



1. Gemeentehuis
2. Onze-Lieve-Vrouwekerk + pastorie
3. Koklikoo
4. Memorial Museum Passchendaele 1917/ Dienst toerisme
5. Bibliotheek ‘De Letterschuur’
6. Poppy gardens
7. Landhuis

- stappers
- trappers
- openbaar vervoer - bushalte
- openbaar vervoer - toeristische bussen
- P persoonlijk vervoer

In Vlaamse velden

Halfweg tussen Ieper en Passendale.

Weidse landschappen van weilanden en stukken bos maken plaats voor een dorpse bebouwing. De uitgestrekte zichten op het glooiende landschap raken begrensd. Horizontale lijnen worden vervangen door eerder verticale. Het groene buitenzijn wordt ingeruild voor een rode stenen huiselijkheid.

De bebouwing verweeft zich in het omgevende landschap, waardoor het groen nooit veraf is. Als twee handen waarvan de vingers zich in elkaar verstrengelen. Met een letterlijk hoogtepunt in het hart van Zonnebeke, gemarkeerd door het dorpsplein, de Onze-Lieve-Vrouwekerk en het Kasteeldomein. Waar prachtige bomen komen wedijveren met de kerktoren en ons richting het achterliggende park trekken.

Aangetrokken door de groene pracht voelen we de sterke verwevenheid van deze groene long met de dorpskern. Het dorp lijkt gegroeid in de vier windrichtingen. Het dorp omarmt het park langs drie zijden alvorens het opnieuw te laten uitmonden in de weidse Vlaamse velden. We volgen deze zuidwest-gerichte as, startend centraal in het dorp, met het gemeentehuis, de kerk, het Memorial museum en het landhuis netjes op lijn. Kronkelende paden kruisen onze route en verdwijnen opnieuw tussen de bomen. Een nauw netwerk waarvan de dorpsbewoners en bezoekers dankbaar gebruik maken en waardoor het park ook een wezenlijk onderdeel wordt van het dorpse leven.

Het landhuis pikt handig in op dit bestaande netwerk. Gelegen op het kruispunt van verschillende routes vinden wandelaars en fietsers elkaar. Aangekomen bij het statige landhuis vallen de gezelligheid en bruisende sfeer meteen op. Inwoners van alle leeftijden komen er samen. Een wandeling rond het gebouw rijkt verschillende plekken aan en toont hoe nieuwe ontmoetingen en oude vriendschappen er worden gevierd.

De aanwezige elementen roepen beelden op van hoe de buitenruimtes rondom het landhuis ooit gebruikt werden. Bij het poolhouse is een bbq aan de gang, terwijl anderen zich uitleven in een spelletje petanque op het grind. Kinderen spelen met water uit de waterput. Maar ook vandaag zorgt het gebouw voor ontmoeting. Een groep joggers verzamelt aan het einde van de bomendreef en een koppel geniet van een koffie in de schaduw met zicht op de vijver.

Bezoekers van het park die gebruik maken van de bushalte aan de kerk of van de bestaande parking aan de rand volgen hetzelfde parcours. Een weg kronkelt zich van aan de parking langs de waterpartijen en de bomenlaan tot aan de voordeur. Een kiss en ride zoals enkel de vroegere kasteelheren mochten beleven.

Ondanks haar huidige hoofdzakelijk gesloten toestand en de aanblik getuige van de vergane glorie trekt het landhuis de aandacht. Deze schijnbaar kleine gebeurtenissen die rond het gebouw gebeuren, gaande van toevallige ontmoetingen, tot het afspreken in groep, maken dat villa Zonnedaele nog steeds deel uitmaakt van het dorpsleven in Zonnebeke.

het landhuis in opbouw

het park als tuin

de Normandische stijl

evenementen in het dorp

De villa van de Barones

Ondanks haar huidige toestand, maakt het landhuis dankzij haar geschiedenis en uitstraling, nog steeds deel uit van het collectieve geheugen van de inwoners van Zonnebeke. Haast iedereen, over de generaties heen, heeft er wel een eigen bijzonder verhaal over te vertellen.

Het is baron Iweins die het tijdens WOI verwoeste kasteeldomein heropbouwt. Na het kasteel en de aanleg van het landschapspark wordt ook het landhuis opgetrokken. Een villa voor zijn pasgehuwde dochter. Tijdens de oorlog is de familie naar Frankrijk gevlucht. Het is in Normandië dat een groot deel van de inspiratie voor de toegepaste karakteristieke bouwstijl wordt gevonden.

Typerend zijn de houten balkstructuren en vakwerken in de gevels, welke de ongelijke travéen van de ramen in de gevels lijken te structureren. De hoge geknikte daken met overstekende dakranden en de hoge massieve schoorstenen torenen boven de omgeving uit. In het dak zelf zitten nog verschillende dakkapellen onder spitse zadeldaken met windbord welke voor een bijzondere lichtinval in de zolder zorgen. Een lantaarn boven de deur wees op de aanwezigheid van de bewoners en lijkt bezoekers na een lange tocht te verwelkomen. Een overdekt toegangsterras biedt bewoners en bezoekers beschutting en een overzicht op het domein. Deze Normandische elementen typeren de eclectische Iweins-stijl die in de frontstreek enkel te Zonnebeke voorkomt. Het gebruik van bakstenen, afkomstig uit de eigen fabrieken verankert deze bouwwerken opnieuw zeer sterk in de streek.

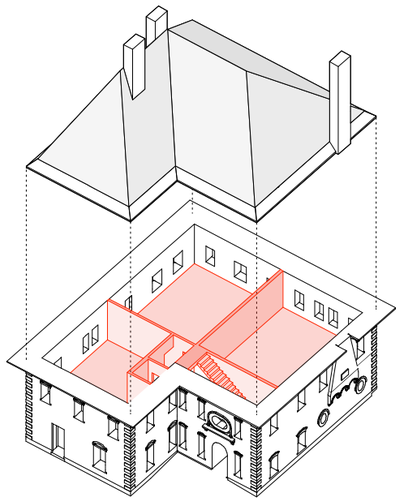
Het statige landhuis, heeft een erg karaktervolle uitstraling door de verschillende eclectische elementen die te vinden zijn aan de buitenzijde van het gebouw. Het geheel springt in het oog en is terecht opgenomen op de erfgoedlijst. Als een knap versierde schatkist die een waardevol interieur moet beschermen.

Doorheen de jaren is het interieur echter een haast even eclectisch pallet aan verbouwingen moeten ondergaan. Vandaag is het er tevergeefs zoeken naar structuur en mogelijke aanknopingspunten. Bij het wegnemen van oude en nieuwere binnenwanden worden bijzondere verloren gewaande interieur-elementen herondekt en krijgen ze opnieuw ademruimte. Bij het vrijmaken van de ruimte krijgen de schouw, de dakspanten, de kapellen opnieuw ruimte om te stralen als weleer.

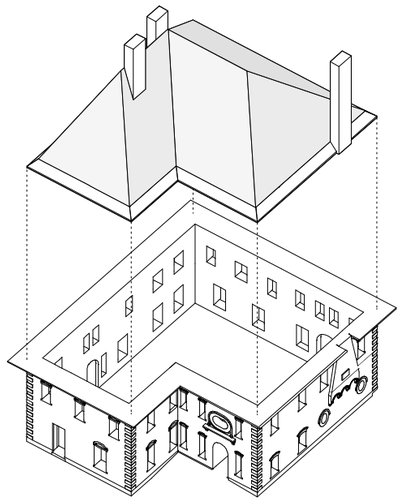
Deze geschiedenis biedt een rijk pallet aan architecturale elementen en vormentalen aan. Inspirerende elementen waarmee aan de slag gegaan kan worden om het landhuis zowel aan binnen- als aan de buitenzijde een nieuw leven in te blazen.

Met de geschiedenis als leidraad is het de hoofddoelstelling om de authentieke buitenzijde maximaal te vrijwaren en opnieuw in ere te herstellen. Het interieur wordt volledig vrijgemaakt en met een optimale organisatie van het programma heropgebouwd rond de herontdekte structurerende elementen.

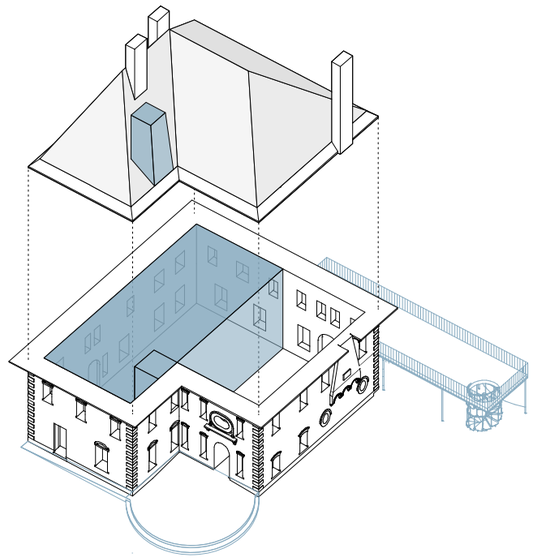
Het landhuis, als een open schatkist welke uitnodigt om haar troeven te ontdekken.



bestaande toestand



vrijmaken van het gebouw met behoud van de bestaande schil



een nieuwe, ruimtelijk geoptimaliseerde indeling

Met open armen

Bij de herbestemming van het landhuis is het cruciaal om een open huis te maken dat zeer laagdrempelig is voor alle Zonnebekenaren en natuurlijk ook integraal toegankelijk is. We willen dat de buurt van buitenaf ziet wat er gaande is en zeer gemakkelijk de stap kan zetten om naar binnen te gaan.

De verzameling van een divers programma met bezoekers over de generaties heen zoals bij deze opdracht wordt voorgesteld biedt vele troeven. De mogelijke onderlinge interacties tussen de programma-onderdelen zelf en met functies van buitenaf biedt vele mogelijkheden. Hierin ligt de kracht van dergelijke plekken voor een gemeente. We willen inzetten op een genereus en open plan waar we naast het flexibel kader voor diverse functies, vooral een ontmoetingsplek creëren, een huis voor de buurt waar iedereen met open armen ontvangen wordt.

De bestaande indeling kende doorheen de geschiedenis verschillende verbouwingen. De ontstane ruimtelijke complexiteit maakt het moeilijk om het gevraagde programma, bestaande uit relatief grote ruimtes, op een logische manier vorm te geven.

De waardevolle buitenzijde wensen we volledig te behouden en zal een grondige restauratie krijgen. De binnenruimte daarentegen wordt op enkele bijzondere elementen na volledig vrijgemaakt.

Er ontstaat een lege wind- en waterdichte ruimte. Het ideale moment voor een grondige bouwtechnische en structurele renovatie. Door het verwijderen van de binnenwanden kan de bestaande buitenschil aan de binnenzijde doorlopend geïsoleerd worden. Het grote aantal koudebruggen die doorgaans bij dergelijke aanpak ontstaan worden beperkt.
We krijgen een degelijke buitenschil met erfgoedwaarde die voldoet aan de hedendaagse bouwtechnische normen.
De ontstane vrije binnenruimte maakt plaats voor een geoptimaliseerde organisatie van het programma.

Het L-vormige plan van het gebouw rijkt ons twee langs elkaar liggende, rechthoekige ruimtes aan. Beiden krijgen een contrasterende invulling. Het grootste deel wordt volledig ingenomen door een gestapeld volume waarin het gevraagde programma op een zeer efficiënte manier kan worden ingedeeld. De resterende ruimte wordt vrijgelaten.

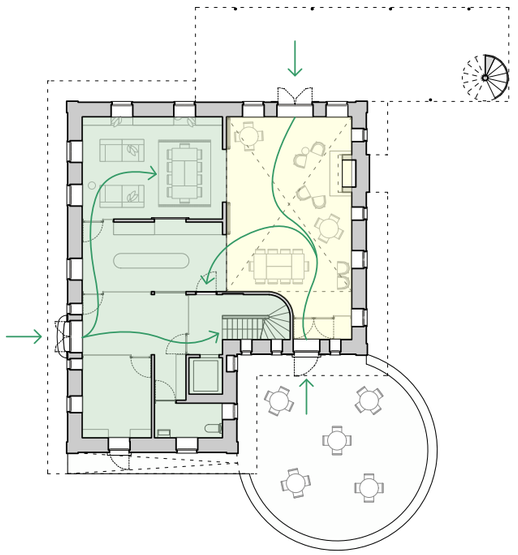
Een nieuwe vide rijkt vanop de begane grond langs het gestapelde volume tot in de nok. In deze hoge ruimte worden alle troeven die het gebouw te bieden heeft voor iedere bezoeker zichtbaar. Tussen beide volumes is een grote interactie en een veelheid aan verschillende indelingen mogelijk. Toevallige laagdrempelige ontmoetingen tussen de gebruikers worden in de hand gewerkt.

Gelegen aan de rand van het park, kijkt iedere gevel uit op een verschillende omgeving. De bomenlaan, de herdenkingstuinen, de parkvijver en de evenementenweide brengen telkens nieuwe passanten met zich mee. Uit deze vier windrichtingen vinden verschillende wegen een knooppunt rond het landhuis. Door haar deuren opnieuw te openen zal ze een wezenlijk onderdeel uitmaken van het leven in Zonnebeke en kunnen inspelen op de verschillende activiteiten die binnen en buiten worden georganiseerd.

De drie hoofdtoegangen worden gekenmerkt door een eigen bestaand of nieuw toegevoegd buitenelement.

Deze ‘guinguettes’ vormen een herkennings- en afspreekpuntpunt voor de bezoekers. Ze activeren de publieke ruimte rondom het landhuis en kneden het omgevende landschap zodanig dat er een drempelloze toegang tot het gebouw ontstaat.

De drie ingangen tot het landhuis zorgen ervoor dat, ondanks de veelheid aan mogelijke indelingen en schakelingen van ruimtes, het gebouw steeds volledig functioneel blijft en alle ruimtes apart toegankelijk blijven.



individuele toegangen tot het vrije plan

tweede verdieping
multifunctionele ruimtes

educatieve ruimte
gespreksruimte
sanitair

eerste verdieping
multifunctionele ruimtes

muziekkamers
workshopruimtes
berging

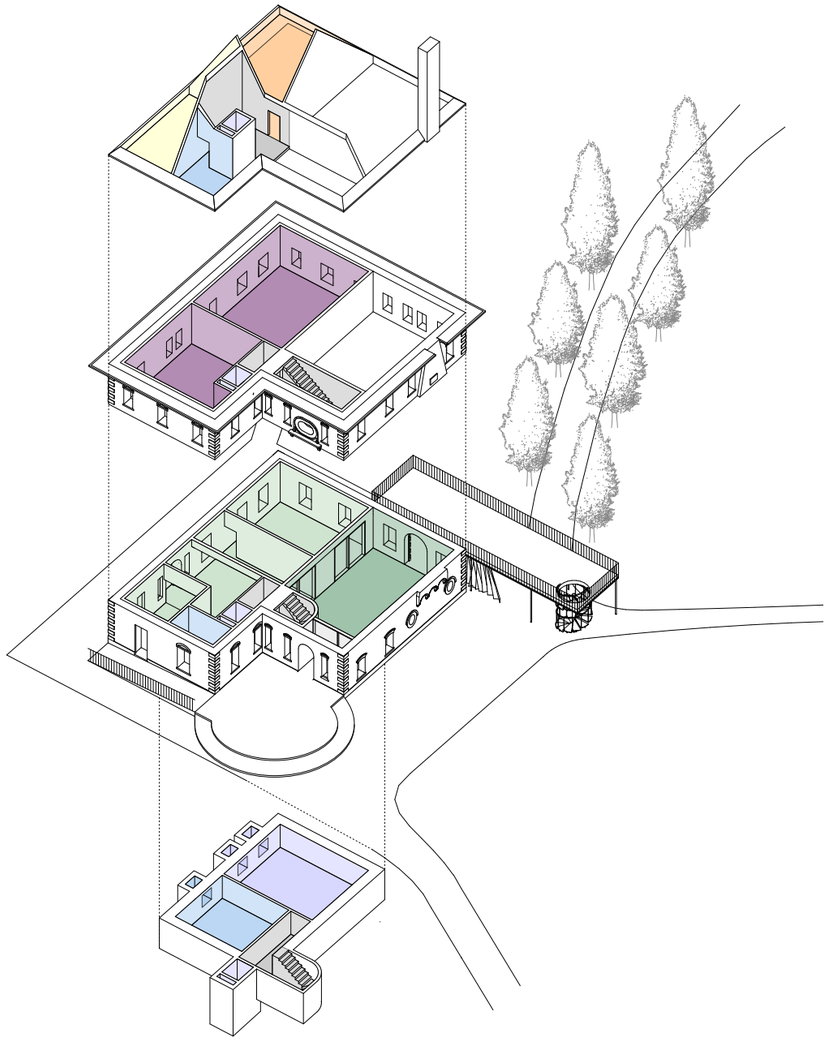
gelijkvloers
lokaal dienstencentrum
en ceremoniële ruimte

foyer met vestiaire en sanitair
bureau centrumleider
bar/keuken
buurtsalon

ceremoniële ruimte

ondergrond

sanitair en douches
berging en technieken



isometrische programmaverdeling

Heldere ruimtelijke configuratie

Het succes van een verblijfsplek in het hart van de gemeente wordt gecreëerd door de mensen. Hierbij speelt de doorlaatbaarheid van het gebouw en de plek een cruciale rol. Het landhuis pikt in op het bestaande padennetwerk van het park. Naast de doelbewuste bezoekers worden ook de overige parkbezoekers en toevallige passanten aangetrokken en kan er steeds een glimp worden opgevangen van de activiteiten in en rond het gebouw.

Binnen het plan onderscheiden we 2 grote ruimtelijke onderdelen. Een efficiënte stapeling van het programma, geflankeerd door een open ruimte die doorloopt tot in de nok. Deze nieuwe organisatie binnen de voetafdruk van het gebouw laat een open plan toe met diverse doorzichten zowel horizontaal als verticaal en zet aan tot interactie tussen de verschillende activiteiten.

Een generositeit aan ruimte die het landhuis nu ook aan de binnenzijde een eigen identiteit geeft, passend bij het bijzondere karakter van de buitenzijde. Door de meest publieke functies op het gelijkvloers te voorzien en naar boven toe de densiteit van het programma af te bouwen bekomen we een zeer helder, flexibel en genereus organigram en is een optimalisatie van de circulatie mogelijk. Een open laagdrempelig huis dat aansluit bij de publieke ruimte en de leefwereld van de Zonnebekenaar.

Het lokale dienstencentrum en de ceremoniële ruimte trekken de grootste groepen gebruikers en bevinden zich zij-aan-zij op het gelijkvloers. De drie verschillende toegangen zorgen ervoor dat het gebouw en haar verschillende programma-onderdelen steeds toegankelijk zijn ondanks de gebruikte ruimtes.

De nieuwe stapeling van het programma brengt met haar structurele opbouw nieuwe vloerpassen met zich mee. Deze passen zorgen bij het gebruik van de traphal voor bijzondere gekadreerde uitzichten op het park en de activiteiten in het landhuis. De nieuwe vloerniveaus brengen de ramen op de eerste verdieping op zithoogte en zorgen ervoor dat de oorspronkelijk hoge ramen in de dakkapellen op de tweede verdieping nu aan iedereen een uitzicht op het park geven.

Guinguettes zoals het uitkijkpunt, het schaduwplein en de waterput karakteriseren de ingangen en vormen het landschap zodanig dat het gebouw drempelloos toegankelijk wordt.
Het wordt een laagdrempelig democratisch gebouw met een grote transparantie en een goede doorwaadbaarheid. Maar tegelijkertijd blijft het gebouw gemakkelijk te beheersen. Via de 3 ingangen wordt de mogelijkheid geboden om de verschillende ruimtes, indien gewenst ook autonoom te laten werken.

Gelijkvloers

Het lokale dienstencentrum

Via de toegang aan de waterput, worden we verwelkomd in de foyer. We worden meteen getrakteerd op verschillende doorzichten naar de ceremoniële ruimte en het buurtsalon. We vangen een glimp op van de diverse activiteiten die aan de gang zijn, wat meteen de bedrijvigheid binnen het gebouw duidelijk maakt. Ook de centrumleider heeft vanuit zijn bureau een mooi overzicht van wat er zich in en rond het gebouw afspeelt. Tegelijkertijd kunnen bezoekers aan dit bureau terecht met hun vragen en/of om wegwijs gemaakt te worden doorheen het gebouw.

De foyer leidt langs het bureau van de centrumleider recht naar de trap- en lifthal welke toegang geven naar de verschillende verdiepingen.

Aan de overzijde bevindt zich de buurtbar met achterliggend het buurtsalon. Een uitnodigende plek waar inwoners hun tijd doorbrengen en waar ontmoeting wordt gestimuleerd.

De ceremoniële ruimte

Vanuit de foyer is de ceremoniële ruimte makkelijk bereikbaar, daarnaast zijn er ook nog twee rechtstreekse toegangen. Er ontstaat een zeer toegankelijke plek die alle troeven van het gebouw integraal toegankelijk maakt. Vanaf het moment dat de bezoeker deze ruimte betreedt wordt hij getrakteerd op een doorzicht doorheen het hele gebouw. De blik doorkruist niet enkel horizontaal het volledige gebouw maar loopt ook van op het gelijkvloers tot in de nok van het dak.

Een vergeten gewaande haard organiseert de plek en brengt een huiselijke schaal in de grote ruimte. Het zonlicht komt binnen via de hoge ramen en dakkapellen en schildert een continu veranderend tafereel op de hoge wanden.

De verdiepingen

De multifunctionele ruimtes

Op de verdiepingen zijn diverse multifunctionele ruimtes te vinden, elk met hun specifieke eigenheid.

Op de eerste verdieping krijgen een grote en een kleinere, akoestisch afgesloten ruimte hun plaats. Met behulp van gordijnen kan de akoestiek in de ruimtes verder aangepast worden in functie van de activiteit die hier door gaat. De grote ramen kijken uit op de ceremoniële ruimte.

Op de tweede verdieping vinden we nog een grote ruimte met mezzanine onder de dakspanten. De nieuwe vloerpas laat de groepen die hier ontvangen worden toe om via de dakkapellen van de vergezichten op de omgeving te genieten. Op de mezzanine wandelen de bezoekers tussen de spanten.

Gespreksruimte

Ondanks het nieuwe publieke karakter van het gebouw vinden we onder het dak nog steeds de huiselijke intimiteit in de gespreksruimtes terug.

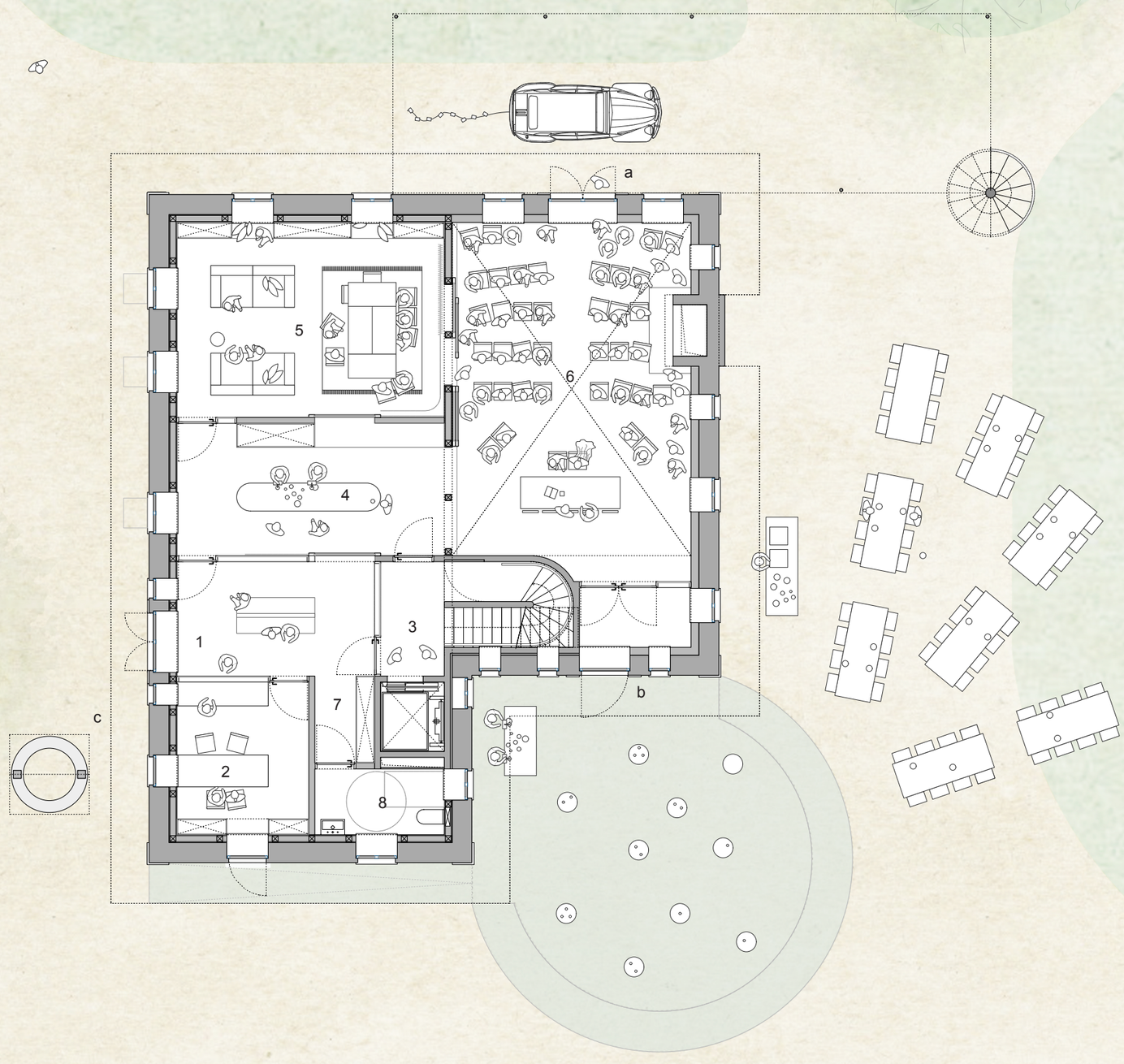
Met uitzicht over het park kunnen hier meer intieme gesprekken doorgaan, teruggetrokken van de huiselijke bedrijvigheid die elders in het gebouw woedt.

De ondergrond

Sanitair en technieken

In de ondergrondse kelder worden de sanitaire voorzieningen, aangevuld met douches voorzien. Aanpalend vinden we de technische ruimte en de berging van het gebouw.

Een compacte verticale circulatie-as met lift en trap verbindt de verschillende bouwlagen en laat een makkelijke herinrichting van de ruimtes in functie van de programma's toe.



Legende

a. uitkijkpunt
b. schaduwplein
c. waterput

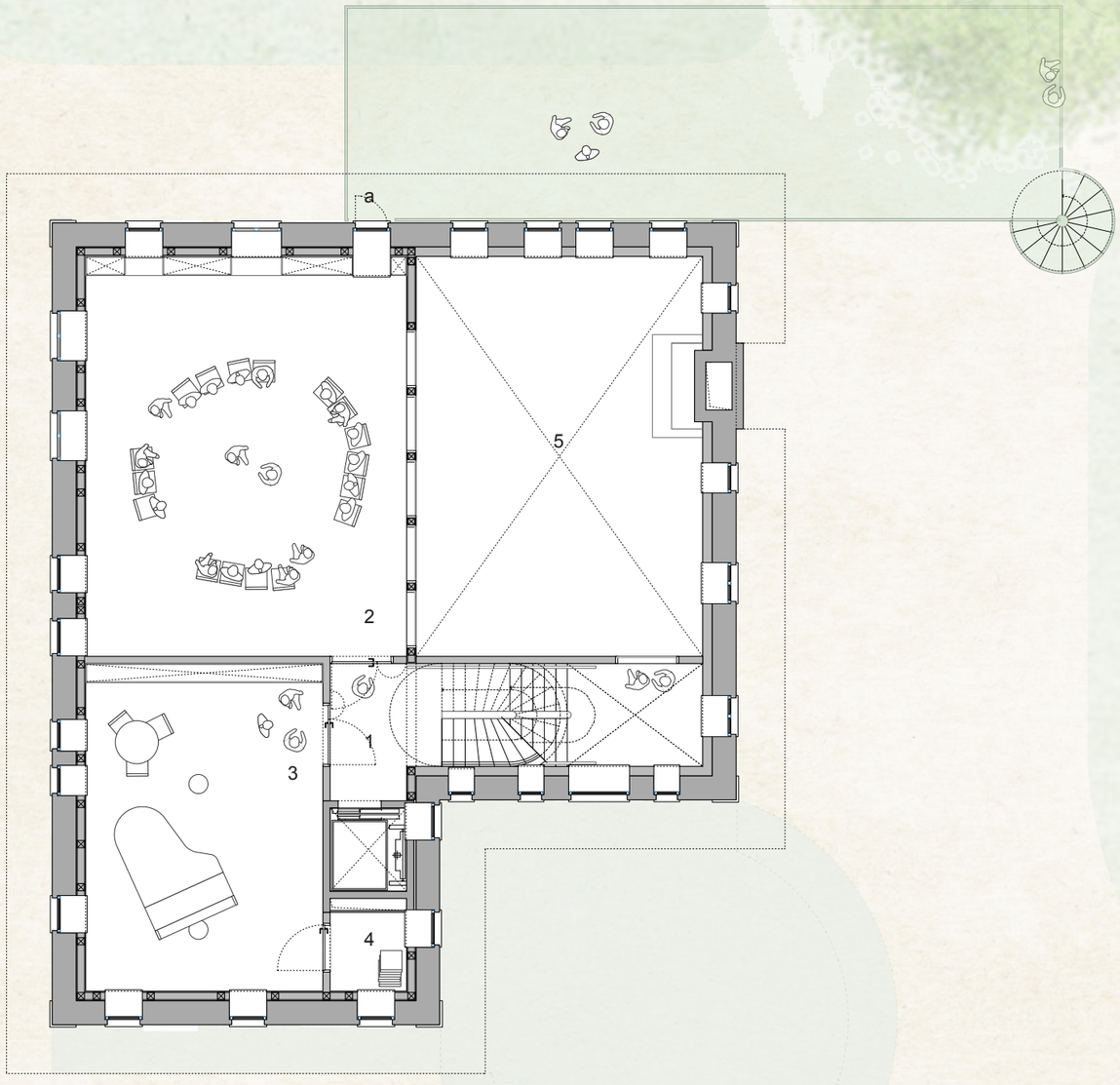
1. foyer
2. bureau centrumleider
3. trap- en lifthal
4. buurtbar
5. buurtsalon

6 ceremoniële ruimte

7. vestiaire
8. sanitair

0 1 2.5m

plan niveau +00



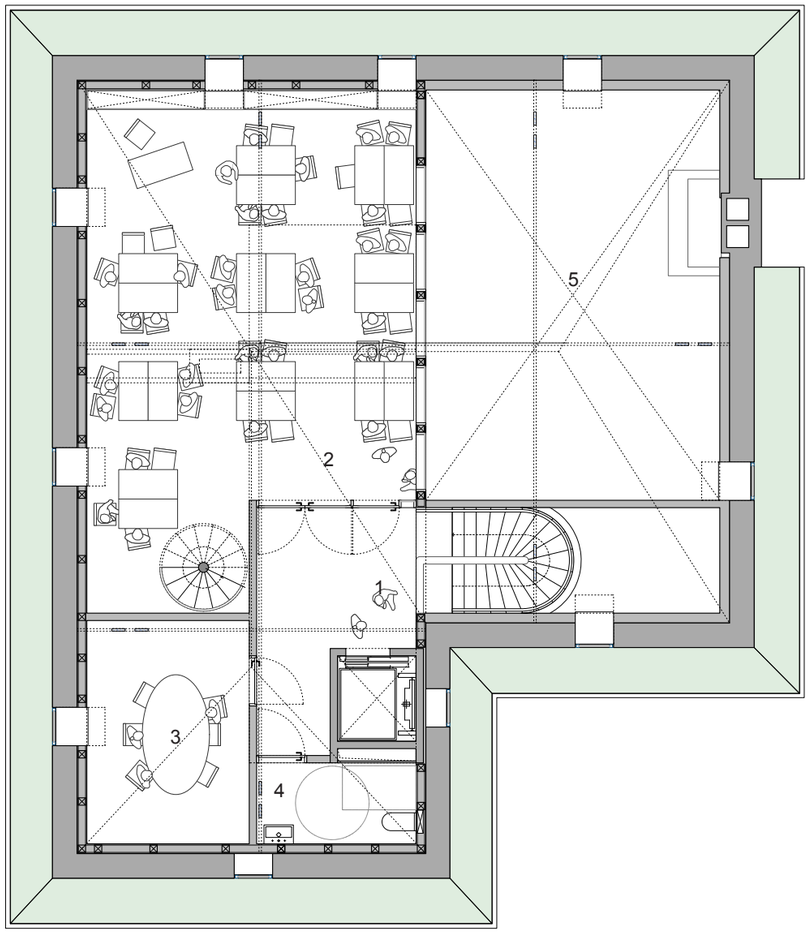
Legende

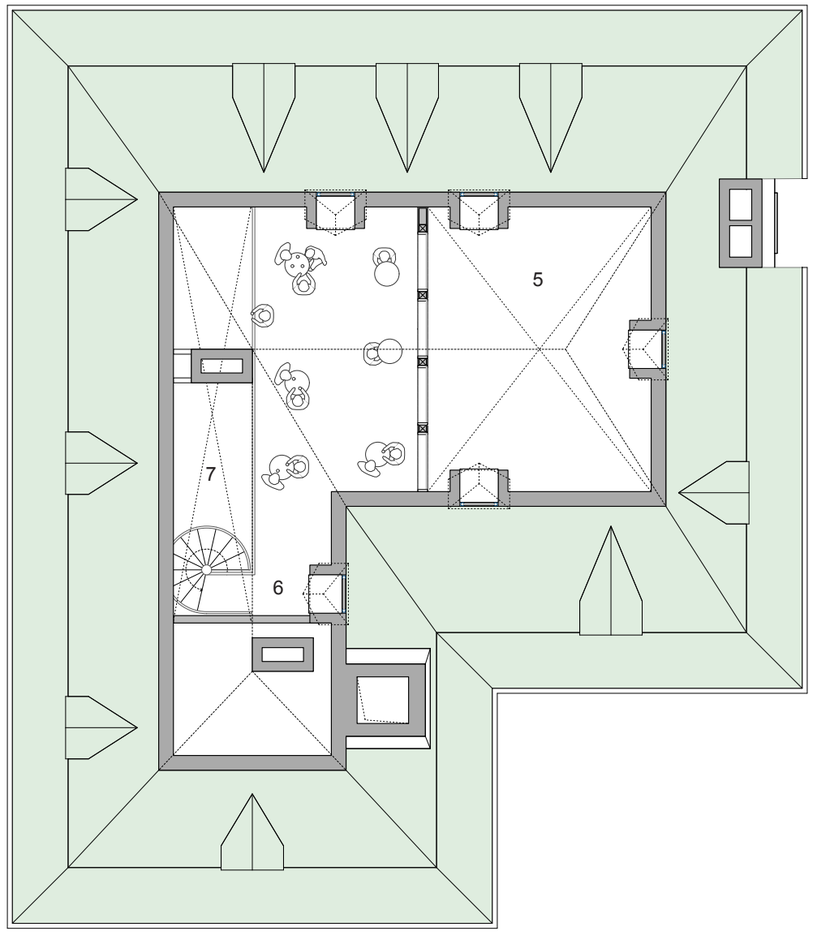
a. uitkijkpunt

1. trap- en lifthal
2. multifunctioneel lokaal I
3. multifunctioneel lokaal II
4. berging
5. vide op ceremoniële ruimte

0 1 2.5m

plan niveau +01





Legende

1. trap- en lifthal
2. multifunctioneel lokaal III
   - educatieve ruimte
3. gespreksruimte
4. sanitair

5. vide op ceremoniële ruimte
6. mezzanine
7. vide op multifunctioneel lokaal

0 1 2.5m

plan niveau +02

0 1 2.5m

plan niveau +03

langsdoorsnede ceremoniële ruimte

de ceremoniële ruimte, open voor publiek

OP NIVEAU VAN HET PARK

Een verbindende ruimtelijkheid

Moedige herfstwandelaars komen opwarmen aan de haard alvorens hun tocht verder te zetten. Op wandel door het park zagen ze reeds van ver de rokende schouw hoog boven het dak uittorenen. Ze slaan er een praatje met andere passanten.
Het lokale dienstencentrum organiseerde de voorbije week een aantal activiteiten rond Vlaamse volksspelen. Hierbij opende het buurtsalon haar deuren naar de ceremoniële ruimte waar de meest uiteenlopende houten spelletjeskasten stonden uitgestald.

De hele week kwamen er inwoners langs om de oude spellen uit te proberen onder begeleiding van de ouderen uit het buurtsalon. Andere inwoners blijven in het buurtsalon zelf om er rustig de krant te lezen terwijl er nog anderen rondkomen met de verse soep die ze eerder die dag samen hebben gemaakt in de aanpalende bar.

Vanavond staat er een klassiek concert gepland. De houten kisten worden opgeborgen en via de lift naar de berging gebracht. Het lokaal dienstencentrum trekt zich terug in het buurtsalon.

Nu worden de grote deuren naar de buurtbar helemaal opengezet. Terwijl de glazen worden klaargezet voor de receptie wordt er een vleugelpiano langs de foyer naar de ceremoniële ruimte gerold. Onder begeleiding van de stemtesten van de pianist worden de publieksstoelen uitgeklapt. In het buurtsalon wordt de deur op een kier gezet en kaarten de mannen rustig verder. Door de ramen van het gitaarlab op de eerste verdieping kijkt een nieuwsgierige student van de muziekacademie naar het schouwspel. Bij zijn eindexamen is hij aan de beurt en zal hij zelf ook op die plek staan.

Naarmate de avond valt verzamelen de eerste concertgangers aan de ingang onder het uitkijkpunt. Afgaand op het licht van de lantaarns rijdt een wagen vanop de parking langs de bomenrij tot aan de ingang. Een oudere inwoner wordt naar binnen begeleid en naar haar zitplaats geholpen. De wagen rijdt verder en keert terug naar de parking.

Onder luid applaus worden de pianist en de soliste verwelkomd op het podium in de ceremoniële ruimte. Na een diepe buiging van het duo weerklinken de eerste noten van de piano doorheen de hoge zaal. De binnengevels in deze ruimte refereren naar de Normandische bouwstijl die de gebouwen in het park typeert. De typische houten vakwerken worden ingevuld met geperforeerde panelen die de akoestiek in de ruimte optimaliseren en de geluidsoverdracht naar de achterliggende ruimtes tegengaat.

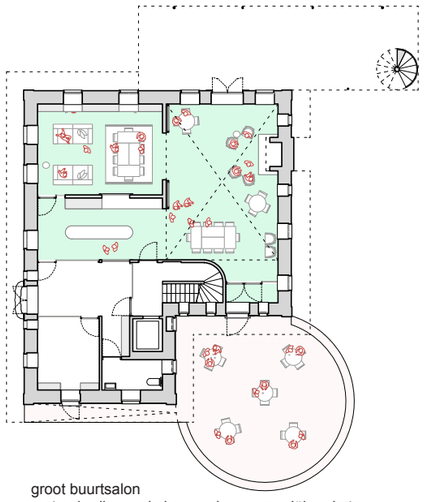
Aan het smeulende haardvuur hangt een concertganger achterover in zijn stoel. Zijn blik is omhoog gericht naar de dakspanten die de ruimte doorkruisen. De bijzondere setting zorgt voor een dialoog tussen het optreden en de architectuur. De concertgangers zijn getuige van een dialoog tussen twee verschillende expressievormen. De eerste strofe van de soliste bezorgt hem kippenvel en hij is niet alleen.

Even snel als het concert werd opgebouwd is de ceremoniële ruimte na afloop opnieuw vrijgemaakt. De volgende dag vindt er een grote vergadering met alle bestuursleden van het dienstencentrum plaats.

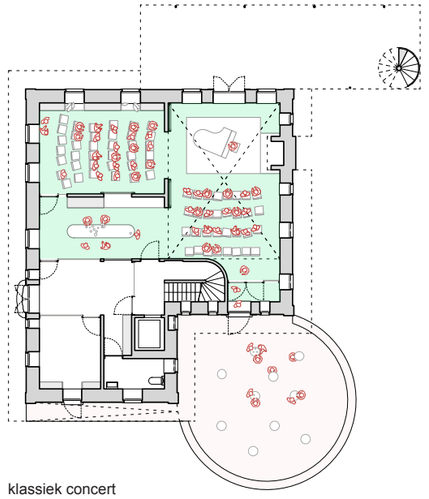
Bovenstaande is slechts één van de vele mogelijke scenario’s die de interne organisatie op het gelijkvloers toelaat. Een veelvoud aan indelingen en opeenvolgende gebruiken is mogelijk gemaakt.

CEREMONIËLE RUIMTE

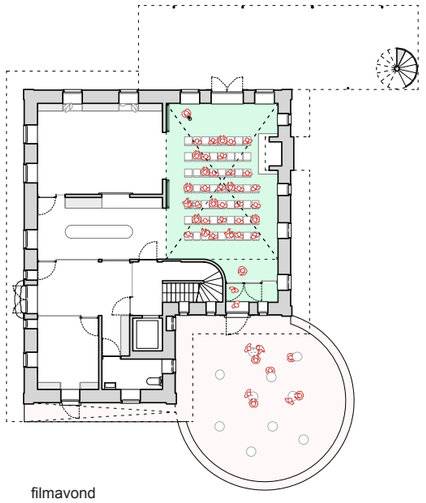
gelijkvloers:
a. uitkijkpunt - b. schaduwplein - c. waterput - 1. foyer - 2. bureau centrumleider - 3. trap- en lifthal - 4. buurtbar - 5. buurtsalon - 6 ceremoniële ruimte - 7. vestiaire - 8. sanitair



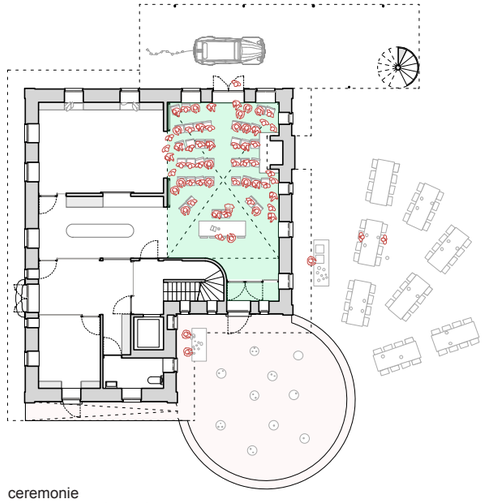
groot buurtsalon
met gebruik van de bar en de ceremoniële ruimte



klassiek concert
in ceremoniële ruimte met gebruik van buurtsalon en bar



filmavond
in de ceremoniële ruimte



ceremonie
in de ceremoniële ruimte

Een open huis

De functies die het grootste aantal gebruikers met zich meedragen worden op het gelijkvloers voorzien. Door de toename van passanten ontstaat een actieve interactie tussen de binnen- en buitenruimtes. Gebruikers van het park worden aangetrokken en binnen uitgenodigd. Een interne en externe wisselwerking die ontmoeting en interactie in de hand werkt.

Deze interne organisatie laat toe dat de binnen ruimtes makkelijk aan elkaar worden geschakeld of net van elkaar worden losgekoppeld. Ook kunnen bepaalde activiteiten verschuiven naar nieuwe plekken en op dezelfde manier kunnen de omgevende buitenruimtes ook bij evenementen betrokken worden. Binnenactiviteiten lopen door tot buiten of buitenactiviteiten vinden binnen ook ruimte.

De hoge ceremoniële ruimte is zeer toegankelijk via drie toegangen. Twee rechtstreekse toegangen aan de beide uiteinden van de ruimte, gekenmerkt door het uitkijkpunt en het schaduwplein. De derde toegang vertrekt ter hoogte van de waterput en dwarst het lokaal dienstencentrum, doorheen de foyer. Via de foyer en de lift naar de ondergrondse berging kan de ruimte in een recordtempo worden omgevormd naargelang de activiteiten die er worden georganiseerd. De centrumleider behoudt het overzicht vanuit zijn bureau.

Het open plan zorgt voor verschillende horizontale doorzichten doorheen het gebouw. Maar ook in de hoogte is de ruimte volledig opengetrokken van op het maaiveld tot in de nok. De bezoeker krijgt er meteen een zicht op de bijzonderheden van het oorspronkelijke gebouw en de nieuwe toegevoegde functies.

De overblijvende authentieke waardevolle elementen in het interieur worden gerestaureerd en vervolgens dankbaar ingezet om de grote ruimte te structureren. Langs de bestaande dakkapellen en de hoge ramen valt het licht tot diep in het gebouw. Het zonlicht schijnt op de spantenstructuren en schildert doorheen de dag telkens nieuwe tekeningen op de muren. Een herinterpretatie van de bestaande open haard organiseerde de ruimte en brengt mensen samen rond de warme gloed van het brandende vuur. De mantel trekt de blik opnieuw de hoogte in tot waar deze tussen de dakspanten verdwijnt.

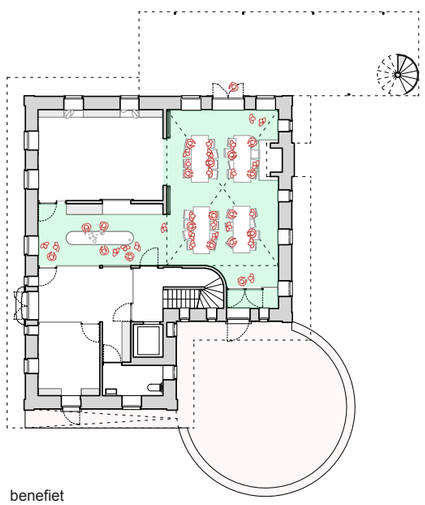
De binnengevels zijn met hun houten vakwerken een verwijzing naar de Normandische bouwstijl die de familie bij de heropbouw van het park steeds heeft toegepast. Een hedendaagse herinterpretatie van deze bouwtechniek laat toe om op een esthetische manier om te gaan met de verschillende eisen die op vlak van duurzaamheid en comfort worden gesteld, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de geschiedenis van het landhuis.

De grote hoogte van de ceremoniële ruimte bevordert niet enkel de ruimtelijke kwaliteiten, ze komt ook de akoestische kwaliteiten ten goede. De nieuwe binnengevels dragen de gestapelde ruimtes en worden zowel thermisch als akoestisch opgebouwd.

Volgens de massa-veer-massa opbouw wordt de overdracht van geluid naar en tussen de aanpalende ruimtes beperkt. De afwerking met akoestische materialen geeft de juiste galmfactor.

Ook de bestaande massieve wanden van de gemetste gebouwschil dempen de geluidsoverdracht van binnen naar buiten en omgekeerd en ze omkapselen het geheel.

Met behulp van deze elementen ontstaan er verschillende plekken in de ruimte en krijgt ze ook opnieuw een huiselijk karakter. Alle bezoekers krijgen een warm welkom en worden uitgenodigd tot ontmoeting. De ceremoniële ruimte groeit zo uit tot een ware ridderzaal. Een voor iedereen toegankelijke plaats waar naast officiële ceremonies, grote banketten, of concerten ook doordeweekse ontmoetingen kunnen plaatsvinden binnen een kader dat herinnert aan de grandeur van weleer die het gebouw opnieuw uitstraalt.



benefiet
in de ceremoniële ruimte met gebruik van de bar

doorzichten vanuit de foyer

het buurtsalon

Het kloppende hart

De derde toegang langs de waterput brengt bezoekers in de foyer van het gebouw. De omgevingsaanleg is zodanig vormgegeven dat een drempelloze toegang tot de lobby ontstaat. Personen met een verminderde mobiliteit kunnen het gebouw makkelijk betreden. Ook het leveren en verplaatsen van materiaal is op deze manier mogelijk gemaakt.

De ruime lobby doorkruist het lokale dienstencentrum dat de ceremoniële ruimte flankeert en mondt uit in de trap- en lifthal die naar de boven- en onderliggende verdiepingen leidt. Langs hier zijn al de verschillende ruimtes in het gebouw gemakkelijk en rechtstreeks bereikbaar, zonder andere ruimtes te moeten doorkruisen. Ook deze plek zelf nodigt op een laagdrempelige manier uit tot ontmoeting. Een centrale zitbank geeft de mogelijkheid om even te verpozen en op anderen te wachten terwijl de jassen in de vestiaire worden opgeborgen of wanneer de centrumleider om informatie wordt gevraagd. In de bank kunnen persoonlijke spullen worden opgeborgen in de geïntegreerde lockers. De sanitaire ruimtes zijn niet veraf. Er is ruimte om te kijken naar de passanten en gesprekken aan te knopen met andere inwoners.

Deze huiselijkheid en toegankelijkheid zitten ingebed in de organisatie van het hele gebouw. Het open plan van het gelijkvloers biedt verschillende doorzichten. De bezoekers krijgen een beeld van de verschillende activiteiten die in het landhuis plaatsvinden en nodigen uit om het gebouw verder te ontdekken. De deur van het bureau van de centrumleider staat open.

Bezoekers krijgen hier steeds een warm welkom. Tegelijkertijd kan vanuit het bureau in het oog gehouden worden wie het gebouw betreed. Nieuwe gasten vinden hier makkelijk een aanspreekpunt om wegwijs gemaakt te worden en om te informeren over de verschillende activiteiten en de aangeboden diensten. Daarnaast is er ook ruimte voor een persoonlijk gesprek met de centrumleider. Een bestaande vierde toegang tot het gebouw leidt vanuit het park rechtstreeks naar het bureau.

De zichtbare trappen nodigen uit tot gebruik ervan. Hoewel de verticale circulatie zo efficiënt mogelijk is opgevat wordt langs deze weg toch een architecturale wandeling doorheen het gebouw aangeboden met bijzondere gekadreerde uitzichten op het gebouw en de omgeving.

Nog langs de foyer bevindt zich de centrale bar. Haar centrale positie tussen de foyer, het buurtsalon en de ceremoniële ruimte zorgt ervoor dat de buurtbar gekoppeld kan worden aan elk van deze ruimtes in functie van de activiteiten die worden georganiseerd. Op deze manier kan optimaal gebruik gemaakt worden van de uitgeruste bar- en keukeninrichting. Het ruimtegebruik binnen de voetafdruk van het gebouw wordt op deze manier geoptimaliseerd in functie van de activiteiten die worden georganiseerd. Langs de waterput is voldoende plaats voorzien waar leveranciers kunnen laden en lossen.
Ook de aanpalende lift maakt een vlotte bevoorrading vanuit de ondergrondse berging en opslagruimte mogelijk.

Langs de waterput is voldoende plaats voorzien waar leveranciers kunnen laden en lossen. Ook de aanpalende lift maakt een vlotte bevoorrading vanuit de ondergrondse berging en opslagruimte mogelijk.

Het buurtsalon situeert zich achter de buurtbar en is bereikbaar via een afsluitbare gang. De ruimte bruist uit zichzelf, maar geniet ook van een overzicht op de verschillende activiteiten in het gebouw. Het huiselijke salon nodigt de inwoners uit om er hun tijd te komen doorbrengen. Reeds van buiten springt deze ruimte in het oog door haar huiselijke gezelligheid. Het uitzicht op de activiteiten die doorgaan in het gebouw zorgen voor een betrokkenheid tussen alle inwoners. De grote deuren kunnen worden opengezet waardoor deze gekoppeld kan worden aan de bar en/of de ceremoniële ruimte. Op andere momenten kan deze ruimte ook helemaal afgesloten worden om een meer intieme setting te voorzien en te focussen op de eigen activiteiten.

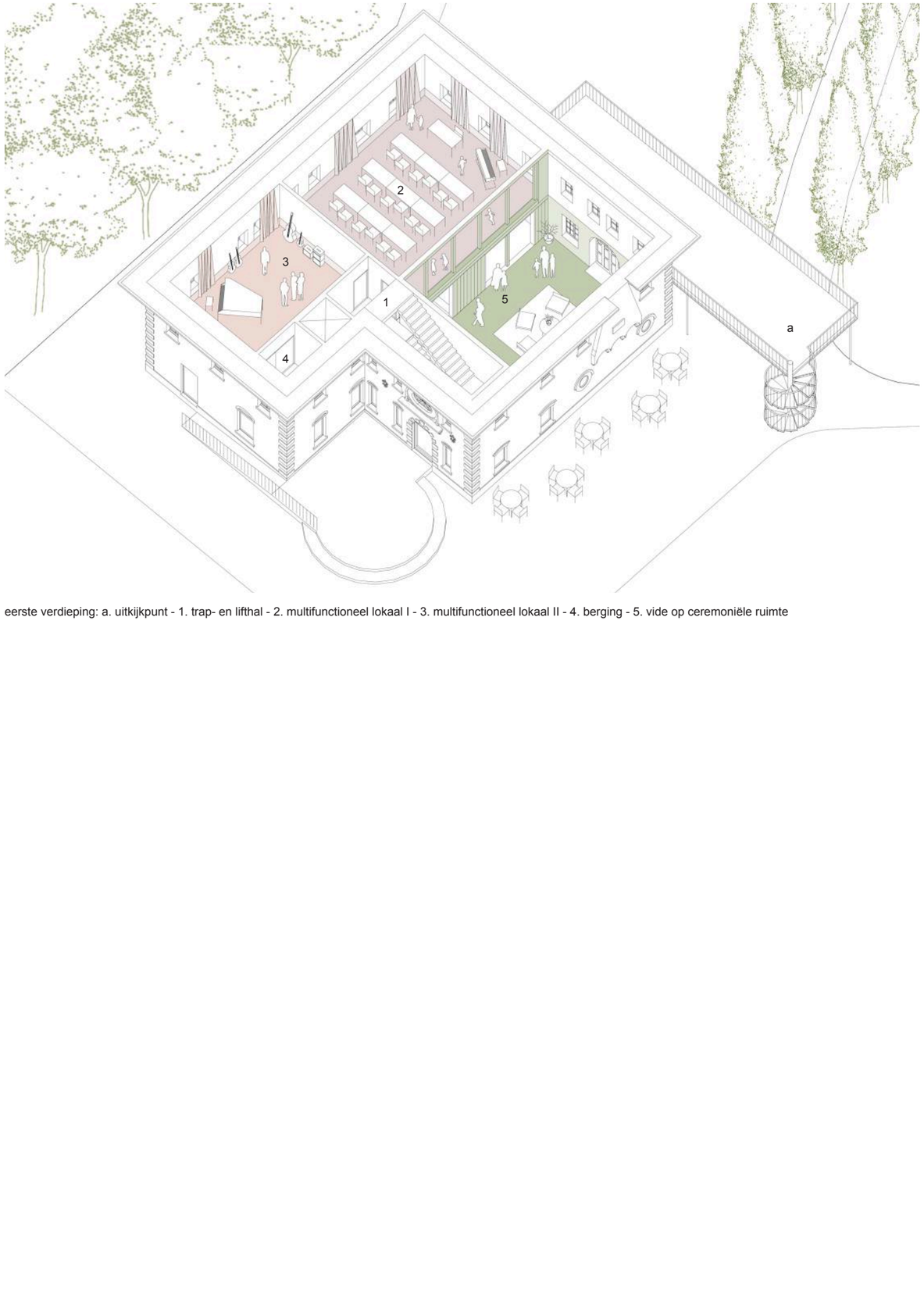
Conform de VIPA-reglementering laten deze ruimtes toe om op verschillende manieren een geklimatiseerde ruimte van minimaal 60 m2 te voorzien. De circulatie, toegangsdeuren en ruimtes zelf zijn in het hele gebouw steeds integraal toegankelijk gemaakt. Bezoekers die gebruik maken van een rolstoel of rollator kunnen zelfstandig en vrij doorheen het gebouw bewegen. Ook voor slechtzienden en mensen met andere beperkingen is dit het geval. De oppervlakte van de bestaande daglichtopeningen is conform de normen en wordt aangevuld met de genereuze openingen naar de ceremoniële ruimte.

Achteraan in het buurtsalon bevindt zich over de volledige wand een ingemaakte kast. Naast een aantal technische functies op vlak van onder andere klimatisatie en akoestiek biedt deze voornamelijk de mogelijkheid tot inkleding van het buurtsalon volgens de werkthema's of tijd van het jaar.

De inwoners kunnen zich het salon op deze manier nog meer gaan toe-eigenen en personaliseren. In de kast kunnen de speldozen, boeken en dagbladen worden opgeborgen, maar ze is ook opgevat als een vitrinekast waarin de kunstwerken, resultaat van georganiseerde workshops worden tentoongesteld. De ramen worden door de kast doorgetrokken en vormen nissen uitgewerkt op zithoogte. De diepe gevelopeningen zijn vormgegeven als 'fenêtre habitée'. Deze intieme nissen zorgen voor een gezellige leesplek met uitzicht op de parkomgeving. Kleine plekken waar de gebruikers van het buurtsalon zich kunnen terugtrekken.

Door de ceremoniële ruimte op het gelijkvloers te voorzien wordt deze plek vrij toegankelijk wanneer ze niet voor andere activiteiten wordt gebruikt. Inwoners en parkbezoekers kunnen er binnenstappen en uitrusten aan de haard, maar ook het buurtsalon kan op deze momenten uitbreiden richting deze ruimte.

Een illustratie van het typerende karakter van het gebouw dat met haar toegankelijkheid steeds interactie tussen de verschillende gebruikers toelaat.



eerste verdieping: a. uitkijkpunt - 1. trap- en lifthal - 2. multifunctioneel lokaal I - 3. multifunctioneel lokaal II - 4. berging - 5. vide op ceremoniële ruimte

de grote muziekkamer

Multifunctionele ruimtes

Nog steeds nauw verbonden met gelijkvloers krijgt de eerste verdieping een iets privatiever ruimtegebruik.

Er worden twee multifunctionele ruimtes gepositioneerd. Hun oppervlaktes worden gedicteerd door de circulatie die we zo efficiënt mogelijk willen vormgeven om zo de oppervlaktes van het gevraagde programma te kunnen maximaliseren. De trap en lift geven uit op een rechthoekig bordes waar de twee zalen aan worden gekoppeld.

De rechtlijnige structurering zorgt voor een duurzaam ruimte- en materiaalgebruik. De gevraagde multifunctionaliteit wordt beantwoord door ruime, lichtrijke en rechthoekige ruimtes zonder interne obstakels die bovendien vlot bereikbaar zijn met trap en lift. De modulariteit van het losse meubilair maakt beide ruimtes bruikbaar voor de meest uiteenlopende activiteiten. Toch ontstaan door hun oriëntatie en verschillende oppervlaktes twee ruimtes met een eigen karakter.

De eerste beslaat een oppervlakte van 60 m2 en biedt naast een uitzicht op diverse parklandschappen ook zicht op de ceremoniële ruimte. Achteraan het lokaal geeft een aangepast raam toegang tot het uitkijkpunt. Van hieruit kan aan groepen uitleg gegeven worden over de omgeving of kunnen buitenklassen worden georganiseerd.

Nog langs deze buitenwand wordt over de volledige breedte een kast voorzien met bergruimte voor de verschillende programma's.

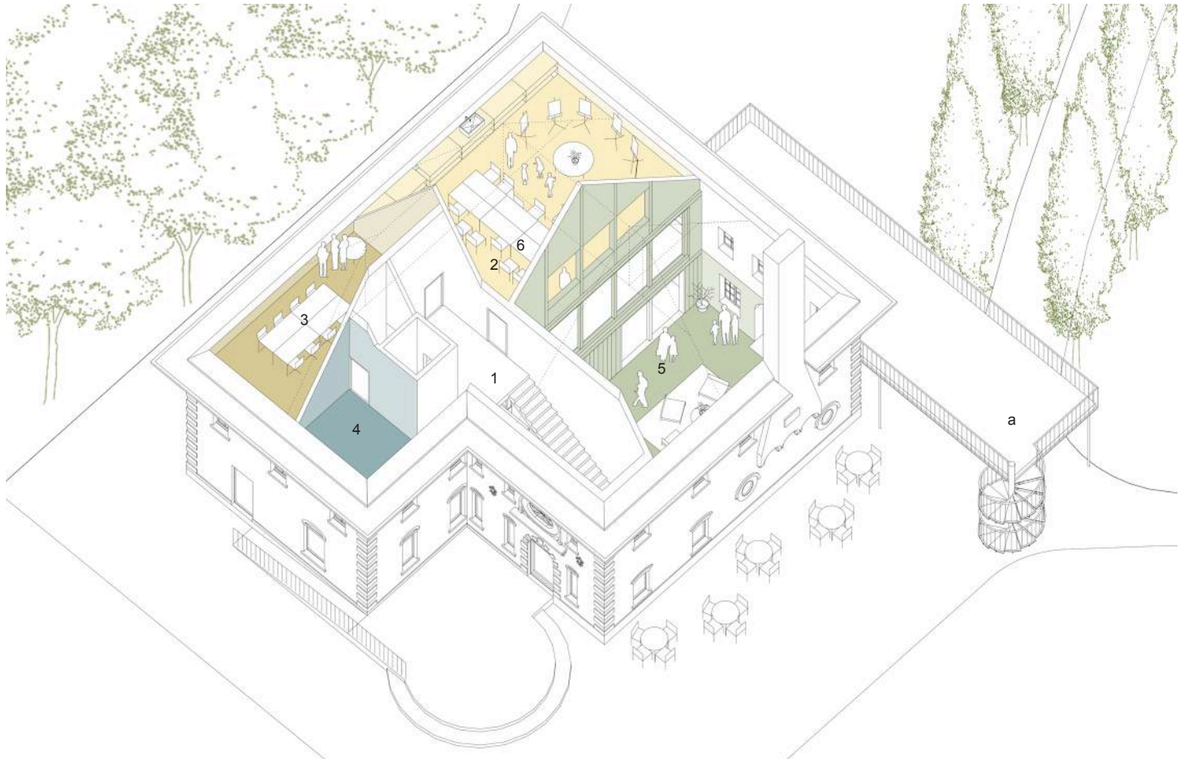
Deze ruimte leent zich optimaal voor het organiseren van workshops en cursussen. De connectie met de ceremoniële ruimte verankert haar in de collectiviteit van het landhuis en zorgt voor een betrokkenheid met andere activiteiten.

De tweede ruimte is 25 m2 groot en biedt een meer intieme setting met uitzicht op het achterliggende bosje. De aangrenzende bergruimte biedt de mogelijkheid om frequent gebruikt meubilair of instrumenten vlakbij en veilig op te slaan.

Muziekkamers

Binnen de nieuwe structuur worden deze lokalen op een bouwtechnisch efficiënte manier akoestisch ontkoppeld van de omgevende ruimtes. Een centrale kastenwand zorgt voor een bijkomende akoestische buffering tussen beide lokalen en biedt extra bergruimte. Dit biedt de mogelijkheid om hier de lessen van de academie te laten doorgaan.

Beide multifunctionele ruimtes laten zich makkelijk omdopen tot woordatelier en gitaarlab of instrumentenklas. Er zijn absorberende wandvlakken voorzien en met behulp van de gordijnen kan de gewenste ruimteakoestiek bereikt worden.



tweede verdieping: 1. trap- en lifthal - 2. multifunctioneel lokaal III - educatieve ruimte - 3. gespreksruimte - 4. sanitair - 5. vide op ceremoniële ruimte - 6. mezzanine

de educatieve ruimte

Een gelijkaardig vloerplan als op de onderliggende verdieping begeeft zich tussen het dakgebinte.

De nieuwe vloerpas brengt de oorspronkelijk hoge ramen in de dakkapellen nu op een voor iedereen toegankelijke hoogte. Jong en oud kunnen op deze verdieping genieten van mooie vergezichten op het landschap. De tweede rij, hogere dakkapellen zorgen voor een zenithale lichttoetreding die zich doorheen de dag klokvast aftekent in de ruimtes onder het dak.

De twee bestaande schoorstenen worden onderdaks onderbroken. De ingekorte bakstenen sculpturen krijgen een nieuw leven en worden ingezet als bijkomende lichtschachten. Hun massa wordt door stalen spanten die worden ingewerkt in de bestaande dakstructuur opgevangen.

Multifunctionele ruimte

De in de ceremoniële ruimte zichtbaar gemaakte dakstructuur wordt tastbaar op de tweede verdieping. De stevige balken organiseren de multifunctionele ruimte van 60 m2. De hoge daksculptuur biedt de plaats voor een mezzanine bereikbaar via een spiltrap.

De educatieve ruimte, met lichtinval van bovenaf typeert zich als een artistiek atelier en maakt zich op voor de toekomstige workshops en andere activiteiten die er zullen plaatsvinden. De grote ramen op de ceremoniële ruimte laten interactie toe en illustreren de verschillende activiteiten in het gebouw.

Gespreksruimte

Op deze verdieping wordt ook de meest privatieve ruimte in het hele gebouw voorzien.

De intieme gespreksruimte of gezellige artiestenloge is nog steeds makkelijk bereikbaar via de trap- en lifthal, maar biedt een eerder op zichzelf gerichte ruimte aan. Een plek om even aan de drukte te ontsnappen of om zich voor te bereiden op het komende concert.

Bijkomend wordt op deze bouwlaag nog een sanitaire cel voorzien zodat deze voor de gebruikers nooit veraf is.

a. Het uitkijkpunt

Langs de bomendreef slingert een trage weg zich vanaf de parking naar het landhuis. Een fijne groene stalen structuur markeert de toegang tot de ceremoniële ruimte en biedt beschutting aan wie hier met de wagen wordt afgezet. Een kiss en ride zoals enkel de vroegere kasteelheren het mochten meemaken, waarna de weg terugkeert naar de parking.

Een spiltrap biedt parkbezoekers toegang tot het uitkijkpunt, welke ook bereikbaar is uit de multifunctionele ruimte. Onder het dak kunnen buitenactiviteiten en feestelijke entrées worden georganiseerd.

b. Het schaduwplein

De noordelijke toegang van het landhuis wordt vormgegeven door een rond podium in groene beton. Trappen en een helling nemen de niveauverschillen tussen het landschap en de vloerpas op. Een schaduwrijk terras wordt vanuit de buurtbar georganiseerd en biedt bezoekers een beschutte zitplaats die uitkijkt over de vijver.

Bij festiviteiten kan hier ook een receptie worden georganiseerd en kunnen pasgehuwden na hun ja-woord in de ceremoniële ruimte gefeliciteerd en gefotografeerd worden met het landhuis als achtergrond.

c. De waterput

De waterput kenmerkt de toegang tot de foyer welke het lokaal dienstencentrum doorkruist en naar de trap- en lifthal van het landhuis leidt.
De omgeving wordt vormgegeven zodat een drempelloze toegang ontstaat, nuttig voor bezoekers met een beperking alsook voor leveringen. Er is ruimte voorzien om vracht- en bestelwagens te laten laden en lossen. Via de foyer kunnen alle ruimtes in het landhuis makkelijk bereikt en vlot bedient worden, Ook wanneer er een groot evenement doorgaat in de ceremoniële ruimte. De centrumleider houdt vanuit zijn bureau een oogje in het zeil.

d. Het poolhouse

Het poolhouse situeert zich iets verder van het landhuis en lijkt zich tussen de bomen te verschuilen.

Een ondiepe waterpartij met dezelfde voetafdruk als het oorspronkelijke zwembad weerspiegelt het landschap en laat kinderen in het water spelen. De schouw wordt omgevormd tot een publieke bbq waarvan de sleutel bij de centrumleider kan worden gereserveerd.
Op de gevel wordt een doorlopende bank gemonteerd welke de ipitup-functies herbergt. Een grindstrook rond het huisje bakent de plek af.

La guinguette, Van Gogh

Het rijk der lichten, Magritte

Guinguettes

Guinguettes zijn vrij toegankelijke plaatsen waar mensen samen komen om elkaar te ontmoeten. Het is een plek waar bezoekers zich letterlijk even kunnen ontdoen van het moeten. Deze publieke ruimtes worden vaak aangeduid door een luifel of ander architecturaal element als herkenningspunt.

In de nabije omgeving rond het landhuis treffen we nog dergelijke elementen zoals de waterput en het poolhouse aan. Wij willen deze opnieuw in ere herstellen en samen met een aantal nieuwe elementen inzetten om de omgevende buitenruimtes te activeren. Tegelijkertijd bieden deze de bezoekers herkenningspunten en markeren ze de verschillende toegangen tot het landhuis.

Bijkomend vullen deze de binnenruimtes aan en worden deze aangewend om de interactie tussen het park en de activiteiten binnen in het gebouw in de te hand werken.

Lampion

Op historische beelden van het landhuis is boven een van de toegangen een lampion te zien. Een tot de verbeelding sprekend element dat we graag aangrijpen als uitnodiging naar bezoekers en reizigers toe. De lantaarns duiden op menselijke aanwezigheid en verwelkomen bezoekers in het huis.
In deze gedachtengang ontwerpen we een licht-armatuur welke dezelfde boodschap met zich meedraagt.

De lampions zullen op verschillende plaatsen in en rond het landhuis worden aangebracht. Bij het vallen van de duisternis zullen ze de omgeving verlichten en voor een gezellige verwelkomende sfeer zorgen.

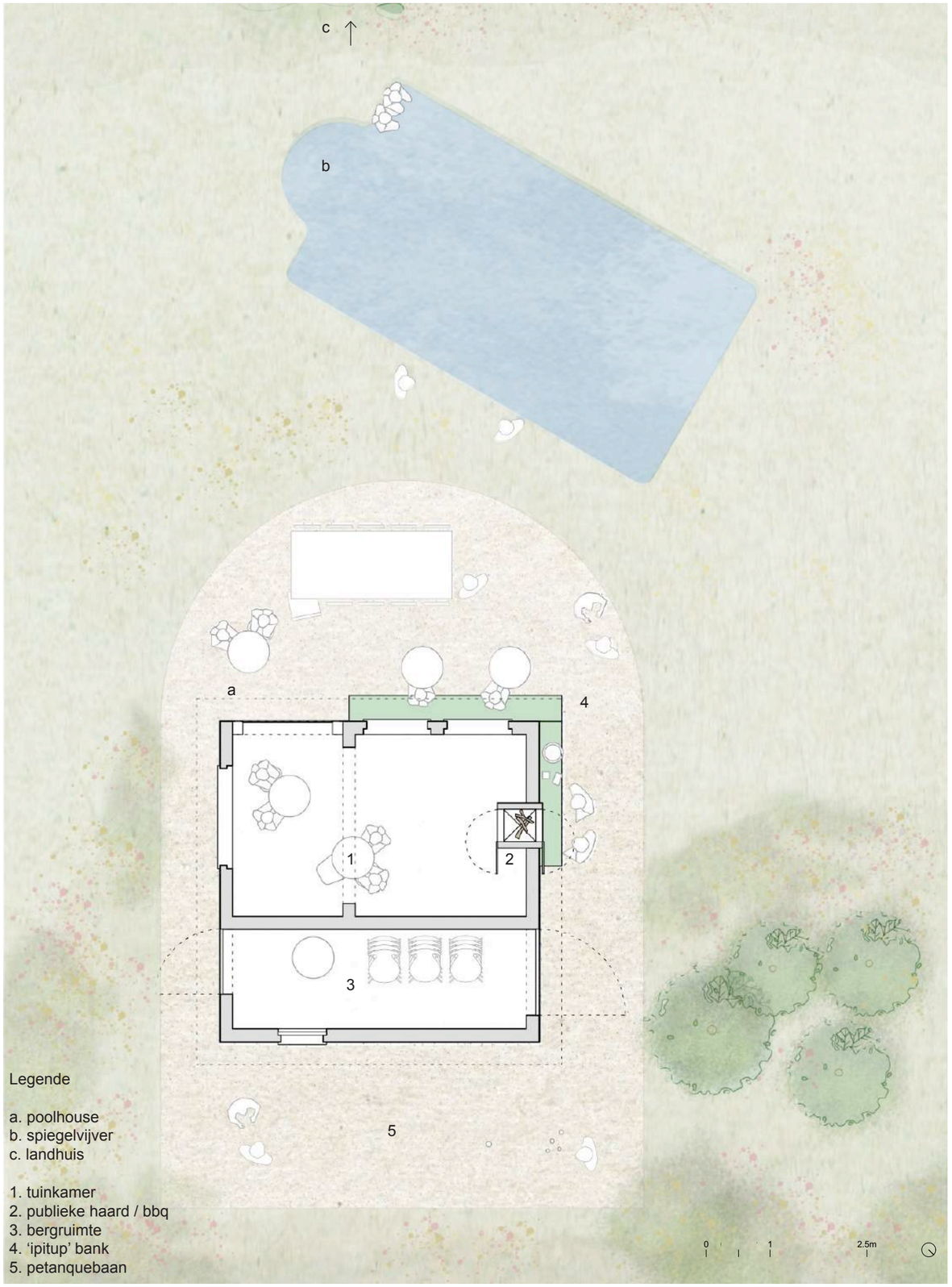
Het uitkijkpunt

Langs de bomendreef slingert een trage weg zich vanaf de parking naar het landhuis. Onderweg filteren de bomen het licht en het zicht naar het landhuis en het park. Tot aan de laatste bocht, waar de weg zich naar de toegang tot de ceremoniële ruimte richt en een mooi door de bomen gekaderd beeld van het landhuis biedt.

Een fijne groene stalen structuur markeert de toegang. Joggers verzamelen onder de luifel alvorens aan hun looptocht te beginnen. Bezoekers kunnen er via de kiss and ride op een beschutte plaats worden afgezet of staatshoofden kunnen tijdens een ceremonie onder de luifel worden afgezet waarna de wagen opnieuw naar de parking moet keren. De vormgeving van het terrein biedt een drempelloze toegang tot het gebouw.

Een spiltrap biedt parkbezoekers toegang tot het uitkijkpunt. Een verheven terras dat ook bereikbaar is langs de multifunctionele ruimte op de eerste verdieping brengt bezoekers tot op hoogte van de kruinen van de omgevende bomen. Vanop het terras kan naar de evenementen in de ceremoniële ruimte gekeken worden. Ze biedt ook een panoramisch uitzicht op de omgeving.

De ruimtes op en onder het uitkijkpunt kunnen aangewend worden als uitbreidingsruimte van activiteiten de in het landhuis worden georganiseerd.



Legende

a. poolhouse
b. spiegelvijver
c. landhuis

1. tuinkamer
2. publieke haard / bbq
3. bergruimte
4. ‘ipitup’ bank
5. petanquebaan

La vie à la campagne

Het poolhouse bevindt zich iets verder van het landhuis en lijkt zich tussen de bomen te verschuilen. Het huisje roept een warm vakantiegevoel op.

Op een zonnige winterdag kraakt het grind dat het gebouw afbakent onder mijn stappen. Er is een partij petanque aan de gang.

Een groepje wandelaars rust even uit op het bankje. De bank vouwt zich rond het gebouw en plooit zich om tot een werkblad voor de bbq. Op een ander gedeelte van de bank zijn de ipitup-functionaliteiten verwerkt en kunnen sportievelingen zich uitleven alvorens aan hun looptocht te beginnen.

Onder de beschutting van het dak situeert zich een stille plek. De lage ramen moedigen bezoekers aan om te gaan zitten en het park in zich op te nemen.

De bestaande schouw wordt omgebouwd tot publieke bbq. De sleutel van de luiken kan opgehaald worden bij de centrumleider. Deze sleutel geeft ook toegang tot de bergruimte waar tafels en stoelen opgeborgen worden.

Een ondiepe waterpartij met dezelfde voetafdruk als het oorspronkelijke zwembad wordt opnieuw geïntroduceerd in het park. Op rustige momenten weerspiegelt deze het parklandschap.

Maar ook families met kinderen kunnen gebruik maken van het bassin en racen er met zelfgemaakte zeilbootjes.

GEVELAANZICHTEN

Aanzicht Zuidgevel

Aanzicht Westgevel

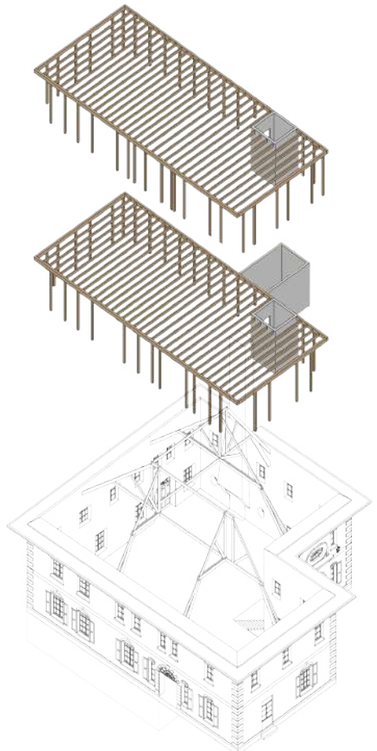
Sociale duurzaamheid

Een sociale en laagdrempelige plek in het collectieve geheugen.

Het concept van ‘een derde plek’, is bedacht door de socioloog Ray Oldenburg. Hij lanceerde dit idee in het boek The Great Good Place (1989). Hij stelt dat je naast je huis (eerste plek) en je werk (tweede plek) er nog een derde plek bestaat waar je graag vertoeft. Deze plek is een sociale omgeving die bijdraagt aan maatschappelijke betrokkenheid, uitwisseling van ideeën en opvattingen en een gezonde democratie. Het is een informele verzamelplaats, een publieke ruimte die doordacht wordt ingericht waardoor ze uitnodigend wordt. Het creëert een gevoel van huiselijkheid en tegelijk eigenaarschap. Een thuis weg van huis, een ‘publieke huiskamer of hangplek’. Een derde plek moet aldus een ‘klassiek’ centrum overstijgen als een plek voor de Zonnebekenaren.

De Derde plek blijft in grote mate een generiek model als deze niet gekruid wordt met lokale ingrediënten. De verenigingen en bezoekers zijn essentieel om tot een levendige plek te komen, het initiatief van onderuit en inzet van vrijwilligers dragen in grote mate bij aan de sfeer en de perceptie rond het project. Het huidige verenigingsleven en actieve bewoners zullen dan ook de basis vormen om de derde plek op maat vorm te geven, met aandacht voor de ouderen en een goed begrip van hun gezinsleven. Traditionele vormen van samenkomen (bv in een kerk) verminderen aan belang. Een derde plek voor gezinnen is dan ook een plek die het mogelijk kan maken om het sociaal en culturele leven van ouderen te versterken. Zo houden we de plek laagdrempelig. Het ontwerp van de site dient hiervoor een kader te vormen dat zoveel mogelijk potenties zal bieden.

Naast het bewerkstelligen van een derde plek is het ook belangrijk dat we de Villa Zonnedaele aan de buitenzijde slechts minimaal wijzigen en dat we deze villa, die ongetwijfeld geworteld zit in het collectieve geheugen van de mensen uit Zonnebeke, als herinnering, intact willen houden.



Het betreft de renovatie en herinrichting van een bestaand vastgesteld bouwkundig erfgoed. Hiervoor verwijzen we graag naar de referentie op de Inventaris Onroerend Erfgoed.

De basisidee bestaat erin om de volledige buitenschil te behouden en alle bestaande binnenmuren te verwijderen. Tevens zou de kelder verdiept worden tot een bruikbare hoogte van 2,50m en dit voor sanitair, berging en technieken. Er wordt tevens een lift voorzien, dewelke ook toegang geeft tot de kelder.

Basisstructuur

Aan de basis worden enkel de binnenmuren en onderdakse schouwen afgebroken. Het aanzicht van het gebouw blijft volledig behouden, alle aanpassingen bevinden zich binnenin.
Voor het opvangen van de dakstructuur wordt een volledige ringbalk in beton voorzien teneinde spatkrachten te compenseren. In elk geval dient het gebouw tijdens de werken volledig geschoord te worden tot wanneer de structuur terug voorzien is van de tussenvloeren en trekkers tussen de spanten.

De inwendige basisstructuur bestaat uit een houten invulling, zowel in – al dan niet dragende – stijlwanden en houten vloeren en dit volgens onderstaand principe. Het compartiment trap/lift wordt in metselwerk uitgevoerd in het kader van de brandveiligheid en compartimentering, volgens de richtlijnen van het huidige K.B. Brandveiligheid.

Voor de draagvloeren hebben we een aantal mogelijkheden bij een maximale overspanning van 670cm en een h.o.h. afstand van 40cm:
- FJI 89x400 ligger (samengestelde houten I-liggers)
- LVL liggers 57/400
- Gelamelleerd hout GL28h 90x360

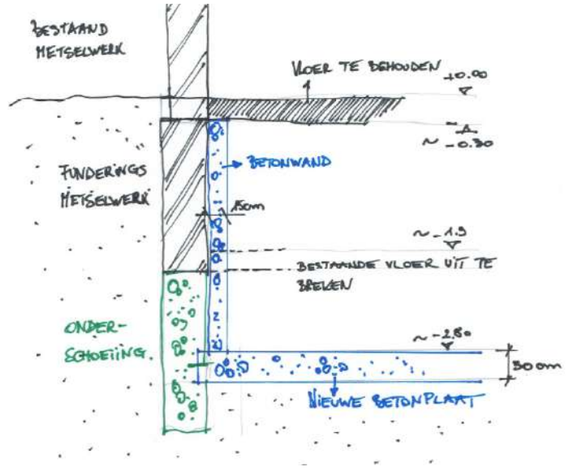
De houten draagvloeren worden afgedragen op constructieve en dragende houten voorzetwanden met ingewerkte houten kolommen 120x120mm. De zichtbare kolommen intern zijn afwisselend massieve houten kolommen en met hout beklede stalen kokerprofielen (zie Opvangen schouwen).

De bestaande houten kapspanten worden integraal behouden, al zal een nieuwe oplegconsole in staal vereist zijn daar deze momenteel afdragen op een raveelconstructie tussen de bestaande vloerbalken. Aangezien de vloeren vervangen worden en verhoogd omwille van de te bekomen vrije hoogte, zal een aangepaste staalconsole nodig zijn om af te steunen op de bestaande metselwerkmuren.

Uitdiepen kelder tot vrije hoogte 250cm

Om extra bruikbare ruimte te creëren voor de technieken, wordt ervoor geopteerd de bestaande metselwerk kelder uit te diepen. Momenteel is de bestaande kelder niet waterdicht, hetgeen vaak voorkomt bij gemetselde kelders met dito metselwerkvloer. Ook de beschikbare hoogte is onaangepast.

Om dit te kunnen uitvoeren, dient de bestaande metselwerkfundering van de kelderwanden verdiept (onderschoeid) aangezet te worden tot op diepte 50cm onder het niveau onderkant nieuwe kelderplaat. Vervolgens dient over de volledige kelderoppervlakte een nieuwe plaat met waterkering gestort te worden.
Om de waterdichting te garanderen worden de naden eerst gedicht met een niet-waterdoorlatende afwerking type coating en nadien voorzien te worden van een betonwand van 15cm, ook met waterslot aan de voet. Een alternatief bestaat erin de betonnen wand te vervangen door een ‘voorzetwand’ in metselwerk.

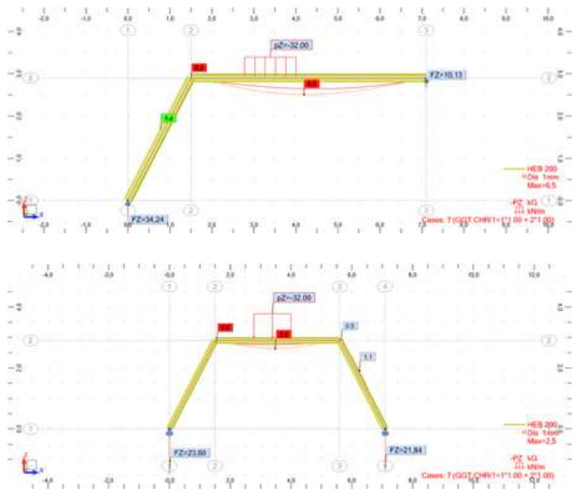


Deze dient dan wel in de spouw tussen het bestaand funderingsmetselwerk en de onderschoeiing voorzien te worden van de mogelijkheid om infiltratiewater te kunnen afvoeren dmv een goot en pompput.

De kelder wordt deels uitgebreid richting lift en trap. Om deze ingrepen waterdicht te maken, is het gebruik van de betonwand (of voorzetwand) een minimale ingreep. De betonwand (of voorzetwand) betekent ook een offset van 15cm ten opzichte van de bestaande muren op het gelijkvloers, hetgeen ideaal is om de nieuwe houten structuur op af te steunen. Het niet onderkelderde gedeelte wordt voorzien van een nieuwe betonvloer van 20cm dikte met isolatie en afwerking. De uitbreidingen voor de trap en de lift zijn in gewapend beton, dikte 30cm. Net zoals een klassieke hedendaagse kelder.

Opvangen schouwen

Voor het opvangen van de schouw centraal in de ceremoniële ruimte wordt gewerkt met 2 evenwijdige halve spanten dat afdragen op de gevel en ter hoogte van de binnenruimte/vide op ingewerkte rechthoekige stalen kolommen 100/50/5 afdragen. De schouw ter hoogte van de lift wordt gelijkaardig opgevangen maar hier met een volledig evenwijdig spant.



Bouwfysische aspecten

De eerste stap om energetisch te optimaliseren (en te voldoen aan de EPB-eisen) is het isoleren van de te klimatiseren ruimtes. De gebouwschil en verliesoppervlaktes worden hiervoor aangepakt. Het dak (= als grootste verliesoppervlakte) krijgt een isolatieschil van minerale wol tussen de spanten. De ramen worden voorzien van dubbel glas. De kelder vloer en wanden worden geïsoleerd.

De gebruiksruimtes worden allen geïsoleerd aan de binnenzijde, waarbij de isolatie naast het thermische ook een akoestische rol kan spelen.

Installatietechnische aspecten

Verwarming

Het gebouw kenmerkt zich door een wisselend gebruik, daarom is het van belang een flexibel en snel systeem te voorzien.
Om die reden zou geopteerd worden om te werken met ventilo convectoren. Dit type van verwarmingstoestel kenmerkt zich als een snelle verwarming op lage temperatuur. Het bijkomend voordeel is dat de frontplaat niet warm wordt, zo is er geen gevaar op verbranding voor kleine kinderen. Dit doordat een convector, de naam zegt het zelf, werkt op het principe van convectie en slechts een zeer beperkt aandeel van de verwarming is radiatie.

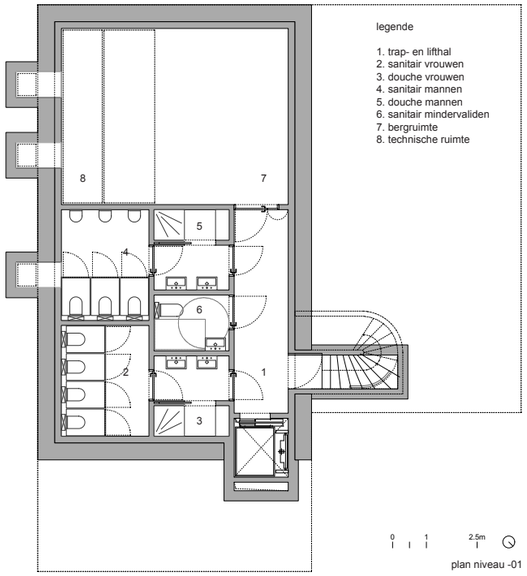
Dat dit systeem op lage temperatuur werkt heeft het grote voordeel dat deze kan aangesloten worden op een warmtepomp. Tevens heeft een ventilo convector de eigenschap dat deze kan koelen, wanneer dit gekoppeld wordt aan een geothermische warmtepomp kan dit een passieve/gratis koeling zijn waar enkel de energie van de omlooppomp de kostprijs van koeling zal bepalen.

Omdat de ceremoniële ruimte zich uitstrekt over meerdere verdiepingen wordt in deze zone wel geopteerd voor vloerverwarming. Dit omdat bij vloerverwarming de ideale verwarmingscurve het dichts benaderd wordt, zoals te zien in onderstaande afbeelding. Ook situeert zich de verwarming zich vooral op de hoogte van het lichaam, de warme lucht zal slechts beperkt stijgen.

Sanitair

Ook het sanitair warmwater zal bereid worden via dezelfde geothermische warmtepomp. Omwille van de legionella wetgeving zal hiervoor een circulatieleiding voorzien moeten worden, tenzij de afstand tussen het tappunt en het voorraadvat beperkt kan worden tot 5m. Dit laatste geniet dan ook onze voorkeur omdat op die manier onnodig warmteverlies kan ingeperkt worden, en is gezien de voorgelegde indeling, hoogstwaarschijnlijk mogelijk.

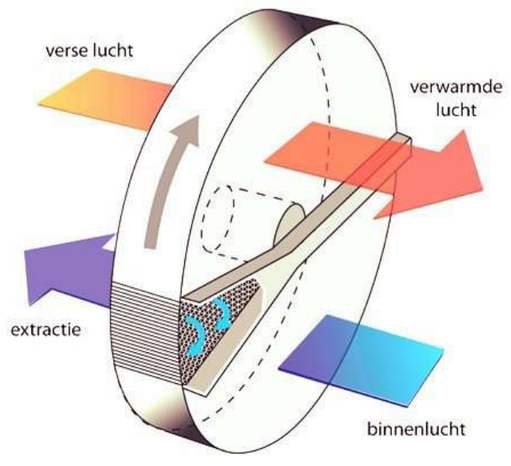
Voor de tappunten die verder afgelegen zijn, kijk hierbij vooral naar de bar, zou geopteerd worden voor een kleine elektrische boiler dewelke met een schakelklok kan uitgerust worden zodat ook deze een minimaal warmteverlies kent en enkel opgewarmd wordt wanneer verbruik verwacht wordt.

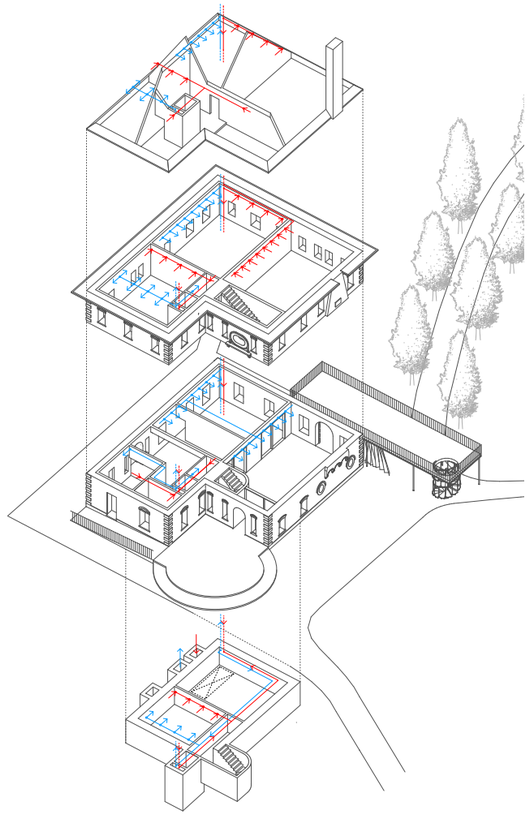


Ventilatie

De ventilatie unit zal opgesteld worden in de kelder. De bestaande kelderramen/kolengaten kunnen gebruikt worden voor de toe- en afvoer van de lucht. Indien noodzakelijk kan in dezelfde stijl een extra opening voorzien worden.

Voor de warmteterugwinning wordt geopteerd voor een warmtewiel. Dit heeft in tegensteling tot andere warmtewisselaars het voordeel dat ook vocht kan gerecupereerd worden. Hierdoor gaat de lucht niet uitdrogen en licht het comfort hoger. Zo zal in de zomer een minder drukkend warmtegevoel optreden en in de winter minder last van droge lucht Ook het rendement van de warmteterugwinning ligt hoog, hoger dan 80%, door de vochtrecuperatie zal de warmtewisselaar bij vriestemperaturen niet vervriezen en blijft de warmteterugwinning dus gegarandeerd. Ook zorgt de vochtrecuperatie ervoor dat er geen condens afvoer nodig is wat voordelig is bij een opstelling in de kelder.Tot slot is een warmtewiel de meest compacte vorm van warmteterugwinning, gezien de opstelling hier binnen voorzien is geeft dit meer bruikbare ruimte tot gevolg.





De debieten en kanalen die nu reeds berekend zijn bevatten een zekere veiligheidsmarge, het is dus mogelijk de debieten nog beperkt te verlagen, echter is gezien de huidige gezondheidstoestand dit niet wenselijk.

De ventilatie unit zal drukgestuurd zijn. Dit heeft als voordeel dat er kan gewerkt worden met regelkleppen om de niet gebuikte ruimtes niet of slechts beperkt te ventileren. Om deze kleppen te sturen zullen CO2 en vochtsensoren gebruikt worden, zodat altijd een optimale luchtkwaliteit gegarandeerd wordt.

Om een tochtvrije en comfortabele ventilatie te voorzien wordt geopteerd om textiel kanalen te gebruiken voor de toevoer in de meeste ruimtes. Dit is tevens een hygiënische overweging, omdat deze kunnen gereinigd worden in de wasmachine.

textielkanalen

Toegangscontrole – inbraakdetectie – elektriciteit – branddetectie en -melding - GBS

De Elektriciteit zal een eenvoudig systeem worden met gewone schakelaars en automaten. Waar mogelijk zal gebruik gemaakt worden van bewegingsdetectie, zodoende de verlichting niet nodeloos blijft branden.
De inbraakdetectie is nu voorzien met een dubbele dekking, dit geeft tot gevolg dat interventies sneller zullen uitgevoerd worden wanneer 2 meldingen verstuurd worden. Zo worden alle inbraakgevoelige ramen en deuren voorzien van magneetcontacten en komen er bewegingsinbraakdetecties in diezelfde ruimtes.

De toegangscontrole zou een bedraad systeem zijn, waardoor er nooit batterijen dienen vervangen te worden. Ook is het mogelijk met dit systeem codes aan te maken op afstand en deze toegang te geven tot bepaalde ruimtes binnen een bepaald tijdsbestek. Het aantal codes is onbeperkt. Het betreft dus een flexibel systeem.

Afhankelijk van de vereisten van de brandweer zal de branddetectie en melding aangepast worden. Reeds in voorontwerp wordt dit volgens de normen ingetekend.
Dit alles kan indien gewenst aan een gebouwbeheersysteem gekoppeld worden. Echter is op dit moment hiervoor niets voorzien al zullen alle gebruikte toestellen wel over deze mogelijkheden beschikken.

EPB – isolatie

In nauwe samenwerking met de EPB- en ventilatieverslaggever zal gezocht worden naar de optimale isolatie voor dit specifiek project. Hierbij zullen circulaire, ecologische en economische aspecten de doorslaggevende factor vormen. De EPB-verslaggeving zal met veel aandacht gebeuren, op deze manier kunnen we de isolatie optimaliseren en zorgen we ervoor dat we niet gaan overisoleren. Zo gaan de gedane investeringen ook degelijk gaan renderen.

Gezien vormelijke kwaliteiten van de buitenzijde van het gebouw wordt geopteerd om een volledige structuur binnenin te isoleren. Zo kan er optimaal geïsoleerd worden met een minimum aan onoplosbare bouwknopen. Dit vraagt wel de nodige aandacht naar het toepassen van een goed dampscherm. Aan de hand van dauwpunt berekeningen zal de positie van het dampscherm bepaald worden. Zo is het mogelijk dat het dampscherm niet vlak achter de afwerkingspanelen worden geplaatst, maar wat verder naar de buitenzijde van het gebouw toe. Dit heeft als voordeel dat we met bekabeling en inbouwdozen kunnen inwerken zonder dat we de damp- en luchtdichtheid van het gebouw negatief gaan beïnvloeden. Dit maakt het voor de uitvoerder eenvoudiger en is er minder kans op latere problemen. Bijkomend kunnen we het gedeelte van de isolatie dat voor het dampscherm komt tevens aanwenden voor de akoestische optimalisatie van de ruimtes. Door te werken met een geperforeerde houten platen bijvoorbeeld krijgt de akoestische isolatie ook een decoratieve functie zonder afbreuk te doen aan de architecturale vormgeving

Circulaire isolatiematerialen hebben ook het voordeel dat deze geen of slechts zeer beperkte schadelijke stoffen uitstoten, tevens hebben deze een vochtregulerende werking, wat het comfort in het gebouw ten goede komt. Als we aan dergelijke materialen denken komen we uit bij volgende mogelijkheden: Glaswol, Steenwol, Schapenwol, Vlas, Katoen, Hennep, Jute, Kurk.

DUURZAAM COMFORT EN TECHNIEK

Hernieuwbare energie

Als hernieuwbare energie wordt de plaatsing van een geothermische warmtepomp voorgesteld. Voor het opwekken van elektriciteit is de plaatsing van PV panelen op het dak in dit project niet mogelijk. Een energiecontract met groene stroom kan worden geadviseerd , zo ook voor de verlichtingscomponent.

Duurzaam waterbeheer

Het basisprincipe van een duurzaam waterbeheer bestaat uit het beperken van de vraag naar leidingwater. Dit doen we door de toiletten en kraanwerk te voorzien van een waterbesparende toets ofwel de douchekranen in debiet te begrenzen. De resterende vraag zal zo efficiënt mogelijk ingevuld worden door zoveel als mogelijk het opgevangen regenwater te hergebruiken voor de sanitaire toestellen. Men kan besluiten dat een doordacht en efficiënt waterbeheer, zowel op gebouw- als op siteniveau, behalve een besparing op de waterfactuur natuurlijk tal van andere milieuvoordelen met zich zal meebrengen. Zo zal bijvoorbeeld een beperkt afvoerdebiet, omwille van buffering en recuperatie, een rechtstreekse positieve invloed vertonen op het door de riolering te verwerken debiet bij hevige regenval.

Duurzaam onderhoud

Om goed onderhoud te waarborgen dienen de materialen, technische installaties en hun positie zo optimaal mogelijk gekozen te worden.

Bij de inplanting van de technische installaties wordt reeds van het begin rekening gehouden met de onderhoudsruimte rondom de toestellen. Een toestel dat eenvoudig toegankelijk is, zal ook een correcte onderhoudsbeurt krijgen.

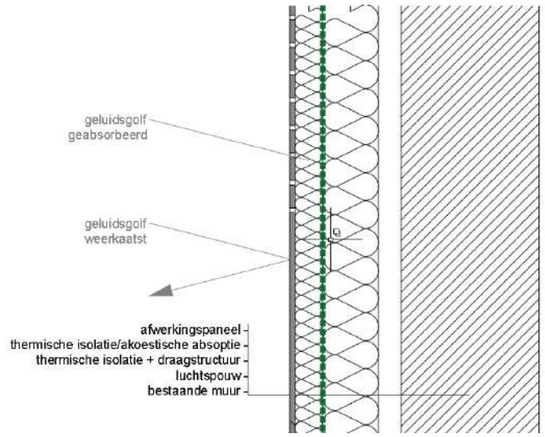
Hiernaast is het van belang te investeren in kwalitatieve materialen. Naast een goed product is tevens een goede service nodig. Zo worden steeds de technische materialen gekozen met een sterk servicecenter in België. Enkel door dergelijke keuzes te maken kunnen we ons verzekeren dat er een vlotte toevoer is van reserve- en onderhoudsstukken. Hierdoor zal bij eventuele calamiteit een zeer snelle interventie mogelijk zijn.

Duurzame akoestiek

Ondanks de keuze voor een grote openheid en organisatorische vrijheid in het gebouw, mogen de verschillende gebruikers elkaar niet storen. De nieuwe programmastapeling laat naast een geoptimaliseerde aanpak toe.

De wanden zijn te openen om grote open ruimtes te krijgen, maar op andere momenten dienen de ruimtes eveneens akoestisch van elkaar gescheiden te kunnen worden. Naast het voorzien van de nodige akoestische wanden en deuren zal het beglaasde schrijnwerk uitgevoerd worden in houten schrijnwerk met licht akoestisch verbeterde beglazing (bvb 66.2A beglazing).

Zo is er een visueel contact tussen de ruimtes mogelijk zonder dat deze elkaar akoestisch zouden storen. De opake wanden worden licht uitgevoerd als gipskartonwanden: een houten frame met minerale wol vulling, afgewerkt met een dubbele gipskarton beplating aan beide zijdes. Wanneer er een absorberende afwerking wordt toegevoegd aan deze wanden, gebeurt dit bovenop deze structuur, de absorberende afwerking zal nooit één van beide dubbele beplatingen vervangen.



In functie van het vermijden van rumoer in alle ruimtes worden er voldoende grote absorberende oppervlaktes toegevoegd zoals een akoestisch absorberend plafond in de nieuwe dakdelen. Aan de onderzijde worden deze plafonds uitgevoerd in houten planken waartussen een voeg gelaten wordt. Achter deze afwerking wordt een absorberende laag geplaatst waardoor het invallend geluid wordt gedempt. Een openingspercentage van 15% is nodig om een goede werking te garanderen.

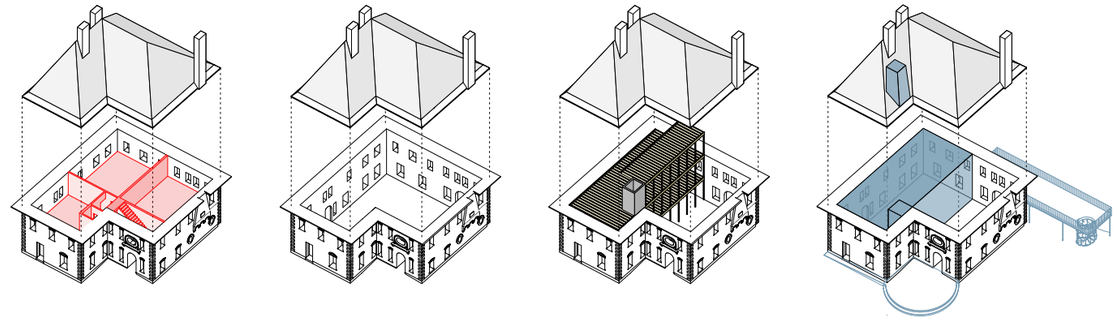
Ook de nieuwe scheidingswanden worden deels afgewerkt met metalen rasters met een spouw met minerale wol vulling er achter. Door een spouw met voldoende dikte te voorzien zal deze afwerking algemeen absorberend zijn: de demping zal ook voor lage frequenties efficiënt zijn. Doorheen het project zullen akoestische gordijnen gebruikt worden met een dubbele functie: enerzijds zorgen ze voor visuele afscheiding van de functies onderling, anderzijds verlagen ze de nagalmtijd en vermijden ze dat er harde echo's ontstaan tussen twee parallelle reflecterende (beglaasde) wanden.

De verschillende absorberende materialen worden doorheen het project per ruimte in de drie dimensies toegepast, dus op twee niet- tegenovergelegen wanden, én een materiaal op het plafond. In een verdere fase kunnen we de soort en positie van de absorberende materialen verder verfijnen via een 3D berekening van de nagalmtijd.

De ventilatie-installatie van het gebouw mag de bezoekers niet storen. In ontwerpfase zullen hiervoor de juiste dempers gespecifieerd worden in het ventilatietracé en geluidarme ventilatie-units gekozen worden.

Het omgevingsgeluid (verkeer, vliegtuiggeluid,...) mag de ceremonies, concerten,... un het landhuis niet verstoren, omgekeerd mogen de polyvalente functies geen hinder vormen voor de buurt. We bekijken in een latere fase aan de hand van een meting van het omgevingsgeluid welke hinder te verwachten is, en welke maatregelen in de gevel genomen moeten worden. Hierin zal vooral de glaskeuze van het buitenschrijnwerk bepalend zijn.

FASERING EN TIMING



Fasering

De planning van de studieopdracht en het realisatieproces zijn opgemaakt op basis van de scherpe termijn die aangegeven wordt in het bestek voor de oplevering van de renovatie en inrichting van Villa Zonnedaele tegen juni 2024.

We streven naar een gestroomlijnde communicatie zowel in het voorontwerp, omgevingsvergunning als op de werf en willen dit combineren met een eenvoudige en efficiënte manier van bouwen zodanig dat het project op een zeer korte termijn tot een goed einde kan gebracht worden.

In de uitvoeringen zien we enkele fasen die gefinetuned kunnen worden in overleg met de bouwheer en aannemer.

fase 1: de schil

We starten met de grondwerken, de riolering en de onderschoeiing van de kelder en de afbraak van de bestaande binnenwanden en -vloeren (die in mindere staat zijn). Vervolgens sluiten we aan met de renovatie en isolatie van het dak zodanig dat het gebouw zo snel mogelijk droog staat en dat alles binnenin in droge omstandigheden kan uitgevoerd worden. Simultaan met fase 2 kan ook de verdere gevelafwerking (schilderwerken en schrijnwerk) gebeuren.

fase 2: het gebouw in de schil

Zodra de schil geoptimaliseerd is kan de circulaire houtbouw (paal- en balksysteem) opgetrokken worden. Dit is een eenvoudig te construeren en zeer flexibele structuur. Het bouwen in de schil, heeft als voordeel dat we niet afhankelijk zullen zijn van weerverlet en dat de binnenafwerking en de houten structuur die in zicht blijft in droge omstandigheden kan opgetrokken worden en dus niet vervuild zal worden door regen of sneeuw. In deze fase zullen we ook de trap en liftkoker opgetrokken.

fase 3: binnenafwerking en technieken

Aangezien de structuur in het zicht blijft zal er reeds een groot deel van de binnen afwerking reeds voltooid zijn in fase 2 en kan deels fase 3 overlappend opgestart worden.

Timing

In maart '22 vangt de studie voor het project in Zonnedaele aan en juni '24 wenst de opdrachtgever een voorlopige oplevering van het gebouw te kunnen doorvoeren. Gezien de korte termijn van dit project geven we voorkeur aan een gestroomlijnde overlegstructuur en stellen we voor courante uitvoeringswijzen te hanteren zodat we in oktober '22 het definitief ontwerp samen kunnen finaliseren en de omgevingsvergunning opstarten.

De studie vangt hierbij zo snel mogelijk aan (maart '22). De eerste studieronde bestaat uit 2 onderdelen, voorontwerp en definitief ontwerp. Van zodra het voorontwerp afgerond is en de fase definitief ontwerp wordt aangevangen dient ook het vooroverleg met betrekking tot de VIPA-subsidiering opgestart te worden, zodat alle eventuele opmerkingen van het VIPA vooroverleg ook mee opgenomen kunnen worden in de opmaak voor de omgevingsvergunning. (Ook de voorwaarden en de procedure voor de nieuwe FOCI-subsidiering dient hier nagegaan te worden).

De opmaak van het omgevingsvergunningsdossier en aanvraag VIPA-dossier vangt aan in november '22. Hiervoor voorzien we 5 maanden. We geven de voorkeur een ver gevorderd bouwaanvraagdossier uit te werken zodat alle parameters besproken en gekend zijn, met als kapstok een ver uitgewerkte en doorgesproken materialenlijst. Er worden hiervoor specifieke termijnen voor revisies en goedkeuringsmomenten vastgelegd.

Voor een vlotte gang van zaken is een open en vlotte communicatie met de diverse gemeentediensten essentieel en kan in overleg met de Bouwheer reeds de aanbesteding in overlap opgestart worden alvorens de bouwaanvraag ingediend is. In april '23 verwachten we een goedgekeurde vergunning te ontvangen (waarop het openbaar onderzoek kan starten)
In februari '23 starten we parallel met het vergunningsdossier met de aanbesteding waar we 3 maanden voor voorzien. Om uiterlijk april '23 een goedkeuring op aanbestedingsdossier te ontvangen en om het dossier uit te kunnen sturen naar verschillende aannemers zodat eind mei '23 de gunning kan gebeuren.
Start werken is gepland in juni '23 en afhankelijk van het aantal faseringen voorzien we dat deze 1 jaar zal duren om juni '24 voorlopig op te leveren.

Let wel: de timing houdt geen rekening met eventuele aanwezige archeologische vondsten of te ontmantelen munitie in de ondergrond die voor eventuele vertragingen kan zorgen.

DIALOG MANAGEMENT

Gestructureerd overleg, Procesgerichtheid en Procesbereidheid

Het ontwerpteam en de afzonderlijke zaakvoerders/architecten hebben reeds meerdere ervaringen in teamleiding en coördinatie bij verschillende multidisciplinaire samenwerkingsverbanden. Het inschrijvende ontwerpteam zal een zuivere organisatiestructuur opzetten, die de aanbestedende opdrachtgever de garantie moet bieden op efficiënte wijze met het ontwerpteam te communiceren en dit tijdens de volledige duur van de opmaak van het project. Eventueel wijzigende noden of wensen worden zo snel mogelijk afgetoetst met het budget en mee opgenomen in het ontwerp. Een Single Point of Contact of Projectleider Ontwerpteam wordt hierbij aangesteld.

Er wordt een strikt vergaderprotocol uitgerold:

1 Intern overleg

een overleg tussen het ontwerpteam en diverse studiebureaus en adviseurs.

2 Inspraakmomenten

Deze overlegmomenten met de mensen die er werken en de gebruikers doorkruisen het hele project vanaf het ontwerp tot uitvoering en daarna.

3 Opdrachtgeversoverleg

Dit zijn de vergaderingen waarop de projectarchitect en de opdrachtgever aanwezig zijn. Adviseurs of externen worden uitgenodigd op afroep wanneer nodig. De opdrachtgever en de projectarchitect maken samen een vergaderagenda op bij de aanvang van het ontwerp. De projectarchitect maakt een verslag op van deze vergaderingen.
-Een uitgebreide opstartvergadering
-drie wekelijkse bilateraal overleg werkgroep (ontwerpteam en leidend ambtenaar)
-Tweemaandelijkse ronde tafel stuurgroep vergaderingen

4 Bilateraal

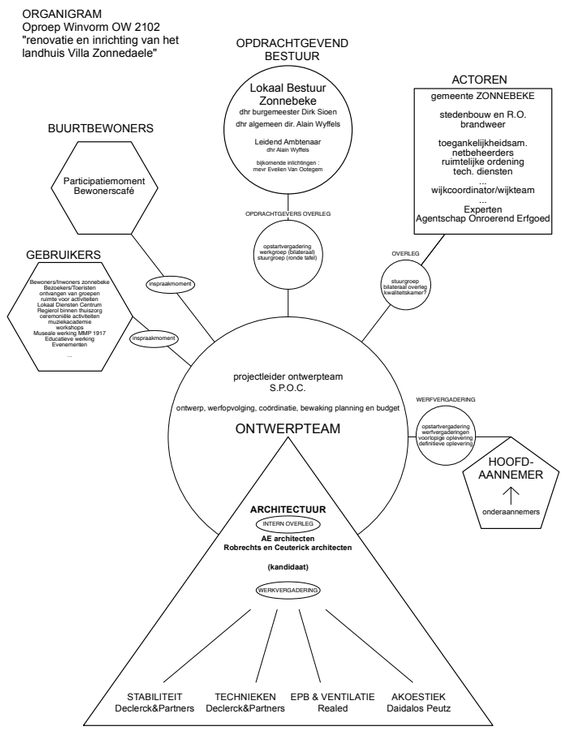
Dit zijn overlegmomenten met diverse stadsdiensten deze overlegmomenten zijn vooral richting bouwaanvraag belangrijk… We denken hier aan overleg met stedenbouw, ruimtelijke ordening, erfgoed, brandweer, toegankelijkheidsambtenaar, netbeheerders, eventuele wijkcoördinatoren, …

5 Overlegmomenten Voortraject Vipa-project

In functie van het Vipa subsidiedossier zijn er 2 noodzakelijke vooroverleg momenten: planbespreking masterplan& schetsontwerp en planbespreking voorontwerp. (Er zijn ook nog 2optionele overlegmomenten)

6 Werfvergaderingen

Dit zijn de vergaderingen op de werf waarop de projectarchitect van het ontwerpteam, de opdrachtgever en de aannemer aanwezig zijn. De adviseurs stabiliteit, technieken, akoestiek of EPB zijn aanwezig op afroep van de projectleider. De vergadering vindt wekelijks op een vast moment plaats. Bij de opstart van de werken of bij de aanvang van belangrijke fases (zoals bijvoorbeeld het buitenschrijnwerk of de technieken) worden er extra werkvergaderingen of opstartvergadering ingelast. Op de werfvergadering wordt de voortgang van de werf besproken.



BUDGETBEHEERSING

De intentie is om de historisch waardevolle schil te behouden en te renoveren. We trachten deze schil zoveel mogelijk te behouden met toevoeging van enkele zeldzame aanpassingen in functie van toegankelijkheid.

De bouwpathologie van de binnenzijde van het gebouw is in mindere staat. Het interieur heeft al enkele mindere verbouwingsgolven te verduren gehad en is bovendien grondig aangetast door houtworm.

In het hart van het gebouw grijpen we in door een (bouwfysisch) minder kwalitatief interieur te vervangen door een nieuw compact en flexibel gebouw bestaande uit 3 bouwlagen (en mezzanine), bestaande uit een eenvoudige en flexibele structuur, met invulwanden. Hierdoor krijgen we een uiterst compact flexibel en rationeel gebouw en wordt de overtollige ruimte omgezet naar een grote polyvalente ruimte die van de begane grond tot het dak loopt.

We zetten in op het bouwfysische, thermisch en akoestisch performant maken van de bouwschil zodat we slanke en groene technieken kunnen introduceren. Functies worden afgetoetst aan akoestische eisen en capaciteit.

Naast de samenvattende meetstaat is tevens een gedetailleerde opmeting gebeurd. Deze detail meetstaat en raming kan tijdens de verdediging van het project verder toegelicht worden.

BUDGETBEHEERSING

RAMING WEDSTRIJD Landhuis Zonnebeke
Oproep Winvorm OW 2102
16.01.2022

		SUBTOTAAL		TOTAAL	EH
0	**VOORBEREIDENDE WERKEN EN WERFINRICHTING**			**120.960**	euro
	0.1 Werfinrichting	56.000,00	euro		
	0.2 Afbraak	64.959,62	euro		
1	**ARCHITECTUUR**			**850.722**	euro
	1.1 Landhuis Zonnebeke	**734.781,70**	euro		
	1.1.1 Rioleringswerken	12.000,00	euro		
	1.1.2 Gevels	100.258,53	euro		
	1.1.2.1 Buitenschrijnwerk				
	1.1.2.2 Renovatie buitengevel incl schilderwerken				
	1.1.2.3 Renovatie 3 schouwen Iweins-bouwstijl + plaatsen glasplaat				
	1.1.3 Daken	221.695,85	euro		
	1.1.3.1 Onderdak				
	1.1.3.2 Isolatie + dampscherm d:20cm				
	1.1.3.2 Afwerking binnenzijde dak met beplanking				
	1.1.3.3 Dakpannen + tegel en pannenlatten - specifieke technieken				
	1.1.3.4 Dakkappellen (erkers) incl beglazing - specifieke technieken				
	1.1.3.5 Dakranden en nok - specifieke technieken				
	1.1.3.6 Herstellen Houten Goten - specifieke technieken				
	1.1.3.7 Regenwaterafvoeren				
	1.1.4 Vloeren	53.674,87	euro		
	1.1.4.1 Isolatie keldervloer xps d15cm				
	1.1.4.2 Chape				
	1.1.4.3 redocrete vloer				
	1.1.4.4 Akoestische vloerisolatie				
	1.1.4.5 Contactgeluidsisolatie				
	1.1.4.6 Vloerafwerking akoestisch Linoleum				
	1.1.4.7 Tegelwerk vloeren sanitaire ruimtes				
	1.1.5 Binnenwanden	180.450,39	euro		
	1.1.5.1 Isolatie voorzetwand d:20cm				
	1.1.5.2 Invulpanelen in multiplex gebeitst				
	1.1.5.3 Invulwanden - tussenwanden				
	1.1.5.4 Tegelwerk wanden sanitaire ruimtes				
	1.1.5.5 Binnenschrijnwerk - beglaasd				
	1.1.5.6 Binnenschrijnwerk - sanitaire ruimtes				
	1.1.5.7 Balustrade niv+3				
	1.1.5.8 Binnendeuren				
	1.1.5.9 Binnendeuren RF				
	1.1.5.10 wanden lift metselwerk gemetseld				
	1.1.5.11 wanden gemetseld				
	1.1.6 Vaste Uitrusting	106.702,06	euro		
	1.1.6.1 Trap in beton niv-1 tem niv+2				
	1.1.6.2 Zitmeubel inkomruimte				
	1.1.6.3 Bureauruimte lokaal dienstencentrum - onthaalfunctie				
	1.1.6.4 Bar buurtsalon met kleine keuken				
	1.1.6.5 Kastenwand buurtsalon				
	1.1.6.6 Haard				
	1.1.6.7 Lokaal academie kastenwand				
	1.1.6.8 Lokaal academie kastenwand				
	1.1.6.9 Multifunctioneel lokaal kastenwand				
	1.1.6.10 Wenteltrap 21 treden + balustrade				
	1.1.7 Bijkomende Akoestische Maatregelen	60.000,00	euro		
	1.2 Groene luifel - Uitkijkpunt	**97.773,00**	euro		
	1.3 Buitenaanleg ifv toegankelijkheid	**18.167,50**	euro		
2	**STABILITEIT**			**258.155**	euro
	2.1 Onderschoeiing	45.843,75	euro		
	2.2 Ruwbouw				
	2.2.1 Kelderwanden	42.958,13	euro		
	2.2.2 Vloerplaat kelder	27.787,50	euro		
	2.2.3 Verstevigingen afdekking kelder	6.225,00	euro		
	2.2.4 Houten vloeren	26.795,00	euro		
	2.2.5 Dragende houten wanden	33.000,00	euro		
	2.2.6 Staalstructuur schouw	9.998,10	euro		
	2.2.6 Staalconsoles spanten	4.400,00	euro		
	2.2.7 Betonvloer gelijkvloers	14.280,00	euro		
	2.2.6 Betonnen ringbalk	46.867,40	euro		
3	**TECHNIEKEN**			**276.000**	euro
	3.1 Sanitair				
	3.1.1 Sanitair: leidingnet	8.000,00	euro		
	3.1.2 Sanitair: toestellen	8.000,00	euro		
	3.1.3 Sanitair: kranen en kleppen	6.500,00	euro		
	3.2 Verwarming				
	3.2.1 Verwarmingsinstallatie en sanitair warm water (geothermische warmtepomp)	40.000,00	euro		
	3.2.2 Verwarminsinstallatie: vloerverwarming en convectoren	25.000,00	euro		
	3.3 Brandbestrijding	3.500,00	euro		
	3.4 Ventilatie	60.000,00	euro		
	3.5 Elektriciteit				
	3.5.1 Elektriciteit: binnennet, stopcontacten en schakelaars	27.500,00	€ euro		
	3.5.2 Elektriciteit: verlichtingsarmaturen	35.000,00	€ euro		
	3.5.3 Data en netwerk	6.250,00	€ euro		
	3.5.4 Branddetectie en alarmsystemen	9.000,00	€ euro		
	3.5.5 inbraakdetectie	5.500,00	€ euro		
	3.5.6 Toegangscontrole	6.750,00	€ euro		
	3.6 Liftinstallatie	35.000,00	€ euro		
	BOUWKOST excl BTW en erelonen			**1.505.837**	**euro**

*** Belangrijke opmerkingen**
° de bouwkost is excl btw en erelonen, excl subsidies en excl onvoorziene in uitvoering
° de bouwkost is excl 10% ontwerpmarge
° de bouwkost is excl toekomstige indexatie
° Er is in bovenstaande raming geen rekening gehouden met mogelijke asbestverwijdering. Opdrachtgever laat Asbestinventarisatie opmaken.
° Er is nog geen zicht op het Type af te voeren grond. Aldus is er nog geen rekening gehouden met grondverzet.
° Zowel de behandeling van de houtworm van de vloeren en, indien vastgesteld, ook het dakgebint valt buiten de opdracht en zal door de gemeente Zonnebeke opgenomen worden.
° De raming is exclusief los meubilair en losse elementen behalve voor de posten zoals opgenomen in de raming
° excl omgevingswerken behalve deze opgenomen in de raming

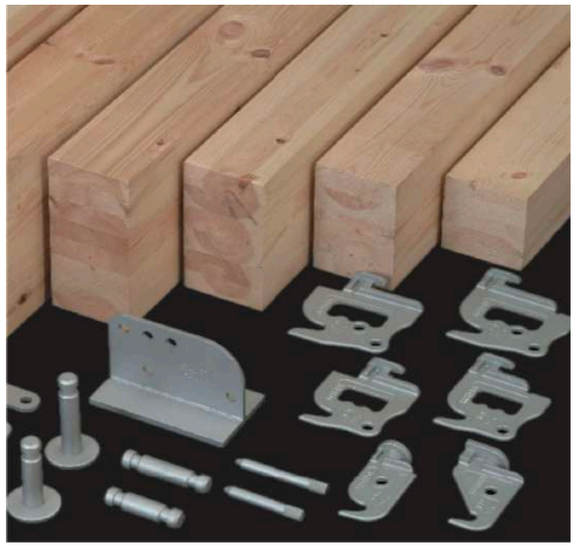
Materialisatie

We voorzien courant te verkrijgen geprefabriceerde en lichte materialen die eenvoudig te verwerken zijn (wat timing en budget ten goede komt), een circulaire houtbouw met invulpanelen.

De vloeren worden grondig aangepakt, thermisch en akoestisch geïsoleerd en afgewerkt met economische onderhoudsvriendelijke materialen. Voor de gelijkvloerse verdieping stellen we een bevloering voor in redocrete. De andere zones van het gebouw stellen we voor af te werken met linoleum (CO2-neutraal). Deze bevloering bestaat in alle mogelijke frisse en warme kleuren en heeft een akoestisch dempende eigenschap. Het is bovendien een zeer robuust, onderhoudsvriendelijk en economisch materiaal.

De positionering van de binnenwanden definiëren afzonderlijk bruikbare ruimtes, die dmv schuifwanden toch opengesteld kunnen worden en samen een grotere doorwaadbare ruimte kunnen vormen. Als afzonderlijke ruimtes kan er toch een groot visueel contact tussen de ruimtes worden geboden door het plaatsen van beglaasd binnenschrijnwerk. Voor het hout, gebruikt in het interieur, kiezen we voor een natuurlijke afwerking, zo ook voor invulvlakken in leem of natuurlijke kalkverf. Het gebruik van houten beplating voorzien we in zacht getinte multiplex platen.

De omgevingsaanleg, focust in eerste instantie op het toegankelijk maken van het gebouw. Aan 2 inkomdeuren wordt het terrein verhoogt om het binnenkomen drempelvrij te laten verlopen aan de 3de inkomdeur wordt een eerder ceremoniële trap en hellingbaan in beton voorzien.



Werkwijze

De calculatie van de bouwkost voor Villa Zonnedaele is opgebouwd aan de hand van effectieve metingen voor Architectuur (incl. Stabiliteit + Technieken + vast meubilair) en Omgeving. De bouwkost wordt volgens een bouwbudget voorzien van 1.500.000 euro (excl. BTW) voor het onderdeel architectuur en omgeving ifv toegankelijkheid. De Raming van het ontwerpconcept geeft als hoofddoel de haalbaarheid te bevestigen van het concept en het programma.

Let wel, een asbestinventarisatie dient nog opgemaakt te worden en er is nog geen zicht op het Type af te voeren grond. Aldus is er hier nog geen rekening mee gehouden. De raming is ook opgemaakt exclusief bijkomend los meubilair. Ook de studiekosten zitten niet vervat in deze raming. Hiervoor verwijzen we naar het offerteformulier.

Deze raming is momenteel opgesteld zonder rekening te houden met onvoorziene posten. Hiervoor willen we beroep doen op het gereduceerde btw-tarief voor gebouwen gerelateerd aan onderwijs. De prominente aanwezigheid van de academie zal het mogelijk maken dat er met een btw-tarief van 6% kan gehaald worden. De overige 15 % willen we aanwenden voor eventuele onvoorziene posten.

Subsidiepotentieel, VIPA en FOCI

Het project wordt afgetoetst aan de duurzaamheidsprincipes van de Gro (en het addendum voor de zorg) wat de basis vipa-criteria zijn omtrent duurzaamheid. Deze subsidie kan tot 60% van de bouwkost bedragen (eventueel ook voor meubilair).

We willen ook nagaan of het project in aanmerking komt voor de Foci-subsidies (tot op heden betreft dit toegankelijkheid en energiebesparende maatregelen, vermoedelijk zal circulariteit bij de volgende subsidieronde (bekendmaking april-mei 2022) ook een rol spelen. De eerste indiendatum voor deze subsidies is 1 september ‘22. Het is echter wel belangrijk dat ook zonder de Foci een volwaardig project kan gerealiseerd worden.

Vervolgtraject

De voorliggende raming zal een eerste houvast bieden voor de opstartvergadering van het project-proces. Ramingen worden coherent bijgehouden in elke fase. Op het einde van een fase wordt teruggekoppeld naar de voorgaande waarbij de opgenomen deelbudgetten als werkingsbegrippen worden ingezet. Hierdoor zijn eventuele budgetverschuivingen eenvoudig traceerbaar. Tijdens uitvoeringsfase organiseren we maandelijks een formeel overlegmoment met de opdrachtgever waarbij het bouwbudget wordt besproken en optredende min- of meerwerken worden doorgesproken. Er zal indien nodig actief naar compenserende besparingsmaatregelen worden gezocht met ruime aandacht voor het behoud van de uitgangspunten van het ontwerpconcept.

Team / ervaring

Voor deze opdracht kandideren we met een team waarvan de verschillende partners al meerdere keren konden samenwerken in team-verband als projectarchitecten bij Robbrecht en Daem architecten en Marie-Jose Van Hee architecten. Het ontwerpteam is dus reeds op elkaar ingespeeld en kan zeker ook terugvallen op individuele ervaringen met de realisatie van soortgelijke opdrachten in bestaande gebouwen en sites.

Als relevante referentieproject noemen we voor Ae-architecten (architectuur & stedenbouw) ism. murmuur en Carton123 architecten “De Standaertsite” een sociale ontmoetingsplek in Ledeberg.

Voor Architecten Robrechts & Ceuterick noemen we de sport- en bewegingsschool ‘Favor’ite Dance Spot’ te Oostende. De herontwikkeling van een fabrieksloods tot een sportieve ontmoetingsplek voor iedere generatie.

We laten ons verder bijstaan door ervaren studiebureaus waar we ook eerder mee samenwerkten Studiebureau Declerck & Partners (studiebureau Technieken en stabiliteit), Daidalos Peutz (studiebureau akoestiek) en Realed (EPB).

Kunst en architectuur zijn creatieve processen die sterk in de maatschappij verankerd zijn. In de architectuurpraktijk streven we steeds naar een dialoog met andere vormen van expressie. Ook de kunstintegratie in het landhuis is meerlagig. Er wordt een ceremoniële ruimte vormgegeven waar klassieke concerten kunnen doorgaan, multifunctionele ruimtes waar gebruikers zich kunnen uiten tijdens verschillende workshops. Maar ook het gebruik van kunst zelf in onze projecten speelt een belangrijke rol.

Het landhuis moet een plek zijn waar mensen kunnen samenkomen, ontmoeten, in dialoog treden, samen tijd doorbrengen, samen leven. In de haast van het dagelijkse leven, gaan mensen naast elkaar leven. Kunst en architectuur zijn elementen die de mensen kunnen stimuleren om even te ontsnappen en de tijd te nemen om echt samen te komen.

Een mogelijke kunstintegratie zou kunnen gebeuren door een kunstenaar met affiniteit voor de landelijke omgeving en met ervaring en visie rond het creëren van kunstwerken die de mens laten stilstaan rond het thema ‘ontmoeting’. In een vroeg ontwerpstadium wordt de kunstenaar betrokken bij het proces zodat dit werk integraal deel uitmaakt van het project.

Boven functionaliteit uit

Maarten Herman is geboren in Kortrijk op 23 maart 1981. Hij kreeg een ambachtelijke vooropleiding als steenhouwer. In 2001 ging hij beeldhouwkunst studeren in St-Lucas Gent. In zijn beeldhouwwerk maakt hij gebruik van zowel klassieke materialen als nieuwe media. Zijn werk is sterk bepaald door de eigenschappen van het materiaal of het medium. Hierin spelen functionaliteit en vergankelijkheid een belangrijke rol. Vanuit de werkprocessen ontstaat in zijn beelden een verweving tussen materiaal en concept.

Met zijn eindwerk is hij geselecteerd voor ‘Coming People’ S.M.A.K Gent (2006) Daarna volgen een aantal samenwerkingsprojecten met Maarten Van Luchene. In 2007 wordt hij geselecteerd voor Residentkunstenaar: freespace: out-inside, Brugge (2007- 2008). In de Bogarden kapel in Brugge werd een project uitgewerkt waarin de ruimte, materiaal werkprocessen en de expositie samenvallen. Het werk is een constante verschuiving tussen materiaal en medium, tussen de plaats van de kunstenaar en de toeschouwer, tussen de werkelijke ruimte en de representatieve ruimte.

In 2017 werd het werk ‘Marmeren Tafel’ geselecteerd voor de groepstentoonstelling ‘How beautiful it is and how easily it can be broken’ in het S.M.A.K. Gent. In zijn huidig werk is er een duidelijke referentie naar functionele objecten. Zo heeft hij bijvoorbeeld een reeks uitgewerkt rond het thema tafel. De tafel is duidelijk herkenbaar, maar de functionaliteit vervalt. Door deze wisselwerking tussen herkenbaarheid en het niet functioneren wil hij het sculpturale in de aandacht brengen.

Rond eenzelfde thema zou Maarten Herman willen werken in het project voor het landhuis. Daar wordt een soort bijenkorf georganiseerd, die een zeer flexibele organisatie van de ruimte noodzakelijk maakt. Ruimtes worden met telkens andere functies aan elkaar geschakeld. Hij zal uiteraard geen nieuwe functionaliteit toevoegen, maar proberen bestaande functionaliteiten te overstijgen. Kunst staat niet los van de dagelijkse wereld, maar geeft er toch een extra dimensie aan. Het is het verschil tussen een hoop opgestapelde stoelen en tafels in de hoek van de kamer en objecten die hun eigen plekje gevonden hebben. Het zijn nog altijd stoelen en tafels, maar ook als ze even niet dienstig zijn worden zij niet hinderlijk en overbodig. Orde in chaos.

Referentie ‘Monument voor een patattenveld’

Onderstaande tekst is een uittreksel uit: ‘Contrei live, Monument voor een patattenveld’

Ik wil een betonnen merksteen in het landschap plaatsen. Een merksteen bakent af, tekent een grens. De natuur moet even stilstaan, de wandelaar moet even blijven kijken. Tegelijk zal de merksteen harmoniseren met dat landschap.

Ik stel mij al geruime tijd de vraag wat interessante land art in Vlaanderen kan zijn. Een groot deel van de land art situeert zich immers in desolate gebieden in de Verenigde Staten. Hier bij ons hebben we echter niet zo’n uitgestrekte landschappen en meer bepaald in West-Vlaanderen bestaat het landschap vooral uit landerijen en weides. Bijgevolg is dit het landschap waar we het mee moeten doen en hieruit is mijn idee voor een “Monument voor een patattenveld” ontstaan.

Er worden vier betonnen afdrukken van een patattenveld genomen die dan worden samengevoegd tot een sculptuur. Dit werk kan op verschillende manieren aan de land art gelinkt worden en roept tevens veel vragen op of zet aan tot nadenken over de relatie tussen mens en natuur.