



OW1603

Bouwen van een jeugd ontmoetingscentrum te Lichtervelde



Rachel Whiteread - Remainder, 2005

VOORWOORD

Met dit wedstrijdontwerp wensen we onze ambities uit te zetten in krijtlijnen. Krijtlijnen die voor ons een kader bieden van wat het jeugd ontmoetingscentrum kan zijn.

Het zijn de eerste schetsen van een toekomstig gebouw. De bundel zien we als aanzet voor een open dialoog tussen de stad Lichtervelde, de toekomstige gebruikers en het ontwerpteam. Op deze manier hopen we tot een kwalitatief en breed gedragen project te komen.

LEESWIJZER

GENIUS LOCI - HET VERHAAL VAN DE PLEK	4
TWEE BUITENRUIMTES - ONTMOETINGSPLEKKEN	6
EEN HUIS MET VELE KAMERS	7
EEN FUNCTIONEEL GEBOUW	8
PLANNEN	9-10
FLEXIBILITEIT VERSUS SPECIFICITEIT	12
EEN SOLIDE EN DUURZAME BASISSTRUCTUUR	13
AKOESTIEK	13
MATERIALITEIT	14
TECHNIEKEN - DUURZAAM BOUWEN	15
BEHEER	15
PROCESGERICHTHEID - BUDGET	16
OPPERVLAKTETABEL	16
TIMING	16
TEAMSAMENSTELLING	16
ERELOONNOTA	16
RAMING	17

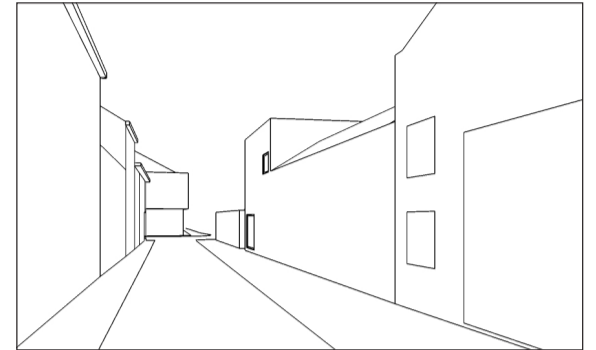




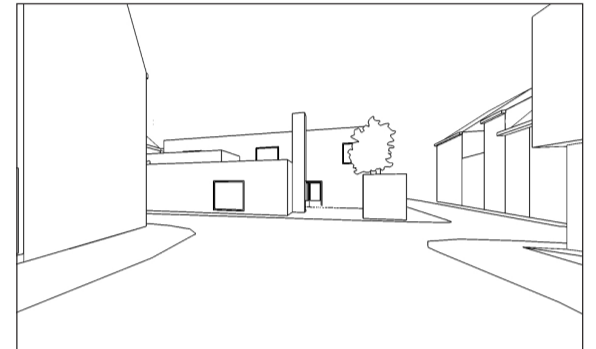
omgevingsplan



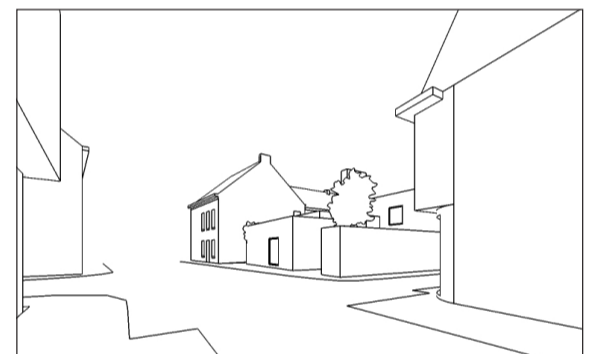
zicht vanuit Torhoutsestraat richting marktplaats



zicht vanuit Boomgaardstraat richting Burgemeester Callewaertstraat



zicht vanuit Burgemeester Callewaertstraat



zicht vanuit Torhoutsestraat richting Boomgaardstraat

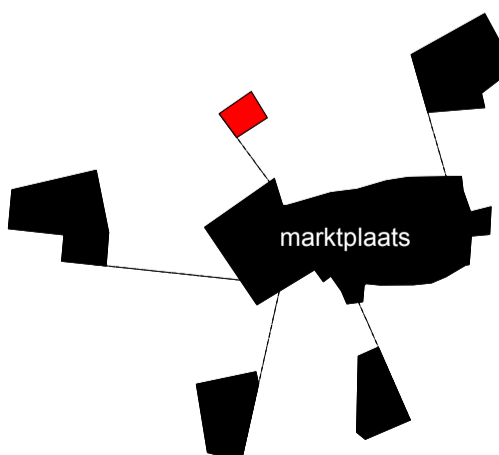
GENIUS LOCI

HET VERHAAL VAN DE PLEK

Het JOC wil een gebouw zijn dat zich inschrijft in het stedelijk weefsel. Een gebouw dat zich enerzijds **bescheiden** opstelt, maar anderzijds ook **ingrijpt** op dit weefsel.

Met het nieuwe gebouw hebben we een stedenbouwkundige **ambitie** voor de omgeving.

De site van het voormalige café 'de hoepel' bevindt zich op een **scharnierpunt** tussen de marktplaats en de hoofdzakelijk residentiële periferie van Lichtervelde. Door de nabijheid van de marktplaats ontstaat een nieuwe plek die sterk verweven is met het hart van de stad. Een plek met een uitgesproken **identiteit** die deel uitmaakt van het stadsbeeld. Een nieuwe publieke ruimte wordt toegevoegd aan het openbaar domein.



De smalle steeg die vanuit de marktplaats uitmondt in de Torhoutsestraat versterkt de identiteit van deze site. Door middel van een tuinmuur wordt de hoek tussen de Boomgaardstraat en de Torhoutsestraat op een subtiele wijze vervolledigd. De boomkruin achter de tuinmuur wekt de nieuwsgierigheid van de passant.

Een **voorplein** speelt in op de verbinding met de marktplaats. Het moet een beschutte inham van het publiek domein worden. Een lage tuinmuur bemiddelt tussen de publieke ruimte en het voorplein. Het voorplein als podium, de muur als scherm.



Het joc wordt vormgegeven door een schakeling van **4 verschillende volumes**. Geen grootschalig gebouw, maar een verzameling van kleinere volumes op maat van de buurt. Een compositie van gebouwen omarmt de buitenruimte en zoekt aansluiting met de context.

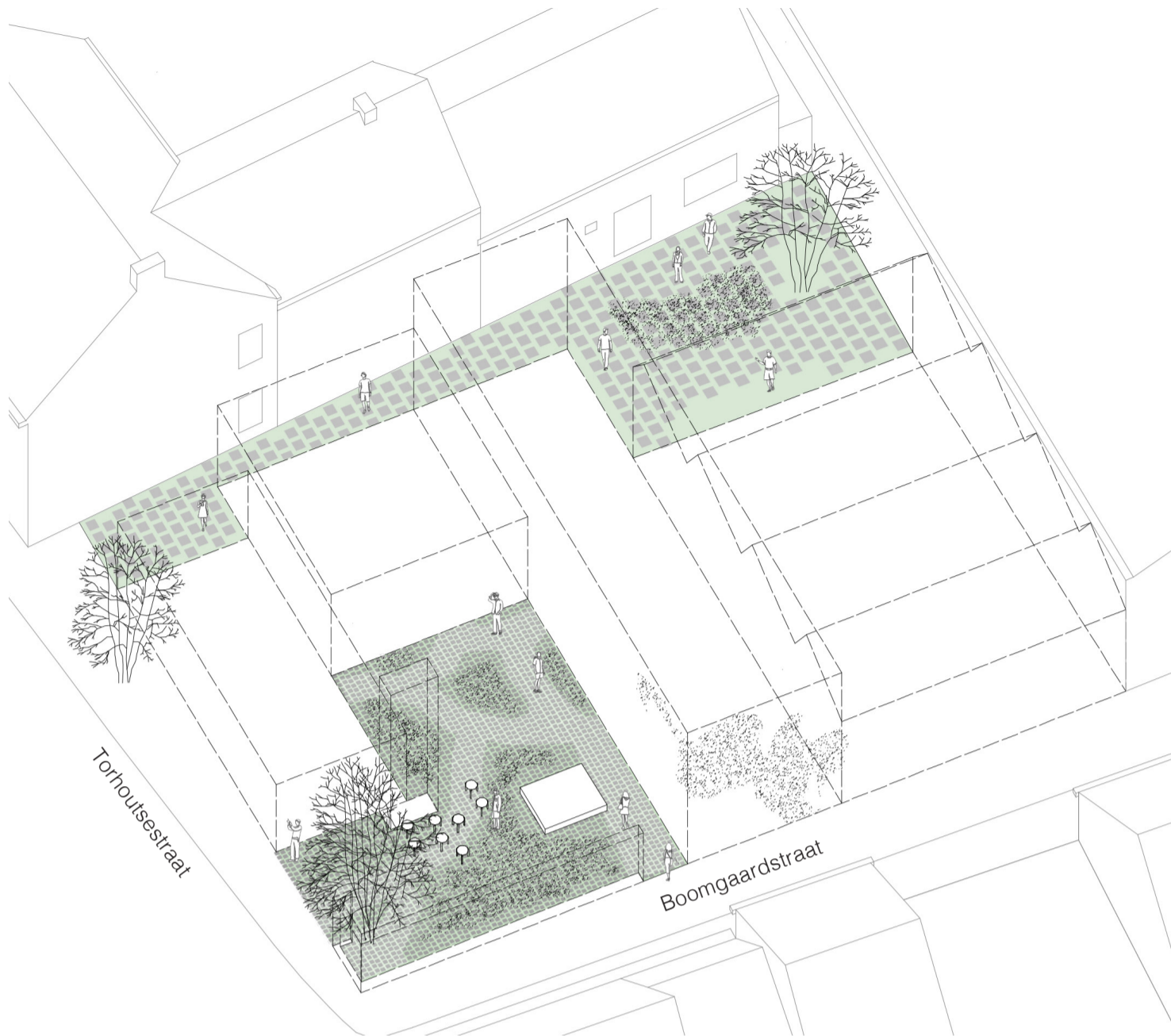
Door bewust laag te blijven met het gebouw aan de Boomgaardstraat krijgt het kruispunt zuurstof. De open ruimte die ontstaat accentueert het publieke karakter van de plek. Dit komt ook het gemeentehuis en politiekantoor ten goede.

Een heldere en herkenbare vormentaal maakt het joc leesbaar in zijn omgeving. Het gebouw toont **compromisloos** zijn functie per volume. Zichtbare sheddaken representeren de polyvalente hal als een 'creatieve werkplaats' of ruimte om te ontspannen. Een dubbel hoog volume bevat kantoorfuncties. Een luifel markeert de ingang van het jeugdhuis. Een architectuur gebaseerd op **eenvoudige principes** als stapelen en naast elkaar schikken van volumes.

Het ruimtelijk spel van de volumes geeft diepte aan het bouwperceel. Het gebouw toont zich telkens op een andere manier aan zijn omgeving. Er ontstaan **perspectieven** die inspelen op de korrel van de stad. Het gebouw toont zich nooit volledig, het gebouw moet **ontdekt** worden.







Parrotia persica



Wingerd



Sitoma fluviatilis



Stapstenen beton



Porfierkasseien

TWEE BUITENKAMERS ONTMOETINGSPLEKKEN

Het jeugd ontmoetingscentrum ontwikkelt zich rondom twee specifieke buitenkamers. Deze bemiddelen enerzijds tussen het jeugd ontmoetingscentrum en de buurt, maar anderzijds krijgen ze ook het statuut van 'evenementenkoer'. Het zijn buitenkamers op schaal van het programma. Het gebouw en de buitenruimtes haken in elkaar. De één kan niet zonder de ander. De buitenruimtes versterken het jeugd ontmoetingscentrum en omgekeerd. Het zijn **ontmoetingsplekken**, onbestemde ruimtes die tegendraads kunnen zijn en diverse invullingen toelaten.

De twee buitenkamers verschillen van elkaar door hun schaal, materialiteit en functie. Ze hebben elk een eigen karakter:

Publieke koer

Zowel het jeugdhuis, de foyer van de polyvalente zaal en de repetitieruimte geven uit op deze plek. Een verlengstuk van het stedelijk weefsel die zowel een rustplek als een evenementenkoer kan zijn. De koer krijgt het statuut van een **pleintje** en duwt zich tussen de gebouwen in. De open ruimte trekt licht in het gebouw en creëert een **vis-à-vis** tussen de functies.

Het pleintje wordt ingevuld door kleine porfierkasseien met open groene voeg. Daardoor worden de **looptlijnen** zichtbaar. Kleine bloemetjes, met diverse soorten (onder andere Isitoma fluviatilis), bepalen mee de sfeer.

Een tuinmuur komt los van het gebouw en werkt als **filter** naar de stad. De openingen zijn groot genoeg om te verwelkomen en net klein genoeg om beschutting te bieden.

De tuinmuur wordt bewust laag gehouden om de omgeving visueel te betrekken in de binnenkoer.

Langs de muur worden een aantal leifruitsoorten geplant en een druivelaar. Deze leggen een semantische link met de Boomgaardstraat.

De gevels worden deels begroeid met de prachtig rood verkleurende wingerd (*Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii'). Deze plantensoort bedekt de gevel niet volledig. Doordat deze met napjes groeit is er geen klimhulp nodig (en wordt de gevel ook niet aangetast).

Een **haard** wordt de spil waarrond de koer zich ontplooit. De schouw toont alvast een glimp van de activiteit op het binnengebied.

Op de hoek van het perceel wordt een nieuwe boom aangeplant. Door de specifieke plaats dat de site inneemt in Lichtervelde is deze hoek belangrijk voor het straatbeeld. Daarom wordt een herfstverkleurende boom gekozen, "Parrotia persica", met een breed silhouet. Deze zorgt voor een boeiend beeld vanuit de aanpalende straten. De boom flirt met de grenzen van de bestrating en de binnentuin. Het groen zorgt voor beschutting en werkt ook uitnodigend. De kleinere boom t.h.v. de toegang leveringen is een Acer cissefolium. Ook deze heeft een prachtige herfstverkleuring, een afschilferende stam en mooi frisgroen blad tijdens de zomer.

Een **zitblok** nabij de haard staat schijnbaar in de weg, maar ordent en geeft identiteit aan de ruimte. Het is een element zonder specifieke functie waardoor het een zitbank kan zijn maar

evengoed een podium, een picknicktafel...

Naast bovenstaande elementen denken we nog aan bijkomende buitenelementen die de aantrekkingskracht van het JOC kunnen bevorderen. Een idee is een openbare **fietspomp** die inspeelt op de ligging van het JOC langs de fietsknooppuntenroute?

Afgeschermd tuin

Een geborgen tuin die zich meer afsluit van de omgeving. De buitenruimte wordt verbonden met de Torhoutsestraat door middel van een smalle doorgang. Een doorsteek eigen aan een dorp zoals de historisch trage **voetwegels**. Hier worden stapstenen met open voeg voorgesteld zodat laden en lossen nog mogelijk blijft.

Zo krijgen we een **tweede toegang** tot de polyvalente zaal. Een toegang die akoestisch ontkoppeld is van de omliggende bebouwing. Een rustige plek waar een luifel voorzien wordt voor rokers. De bestaande boom wensen we te behouden mits deze aan te vullen met een groene barrière tussen de burens en het JOC. Er wordt geopteerd voor een Ligustrum vulgare, dit is een groenblijvende haagsoort die ook los geschoren kan worden.



Alvar Aalto - Muuratsalo, Finland



zicht op jeugdhuis, kantoorverdieping en creatuurimte vanuit de centrale foyer

EEN HUIS MET VELE KAMERS

De typologie van het jeugd ontmoetingscentrum leunt aan bij deze van een huis. Een huis in de brede zin van het woord. Een huis dat **open** is naar de buurt, maar de nodige **geborgenheid** biedt voor de gebruikers.

Een **generous** huis, waar spontaan ontmoetingen en activiteiten kunnen plaats vinden. Een gebouw dat zich inpast in zijn omgeving zonder compromissen te sluiten naar de gebruikers.

De symboliek die spreekt uit de 'uma longhouses' in Borneo willen we graag opnieuw aanhalen.

Een opeenvolging van bescheiden, geschakelde kamers die het hart van een gemeenschap vormen zonder te contrasteren met de omgeving. Een open platform waar het leven zich rond afspeelt. Een groot huis als centrum voor de gemeenschap.

We willen het JOC benaderen als een groot huis voor de jeugd. Een huis als aaneenschakeling van diverse kamers met elk hun eigen identiteit, schaal, verhouding en oriëntatie. Een gebouw dat gelijktijdig

complex als evident kan zijn.

Ruimtes staan naast elkaar maar gaan in **dialog**. Verschillende doorzichten, binnenramen en circulatie-assen verbinden de helder afgebakende kamers. Tussen de programmaonderdelen ontstaat een dynamiek van zien en gezien worden. Deze dynamiek geeft het gebouw een spanning en een ambiance die inspeelt op het publiek.

De **gelaagdheid** zorgt ervoor dat het gebouw zich op diverse manieren toont en veelzijdig gebruik toelaat. De verschillende kamers kunnen al even eenvoudig samenwerken als dat ze zich afsluiten. Deze **flexibiliteit** vloeit voort uit de architectuur: een schikking van volumes die onderling verbonden worden.

Het is de ambitie om een gebouw te maken dat **ontdekt** moet worden.

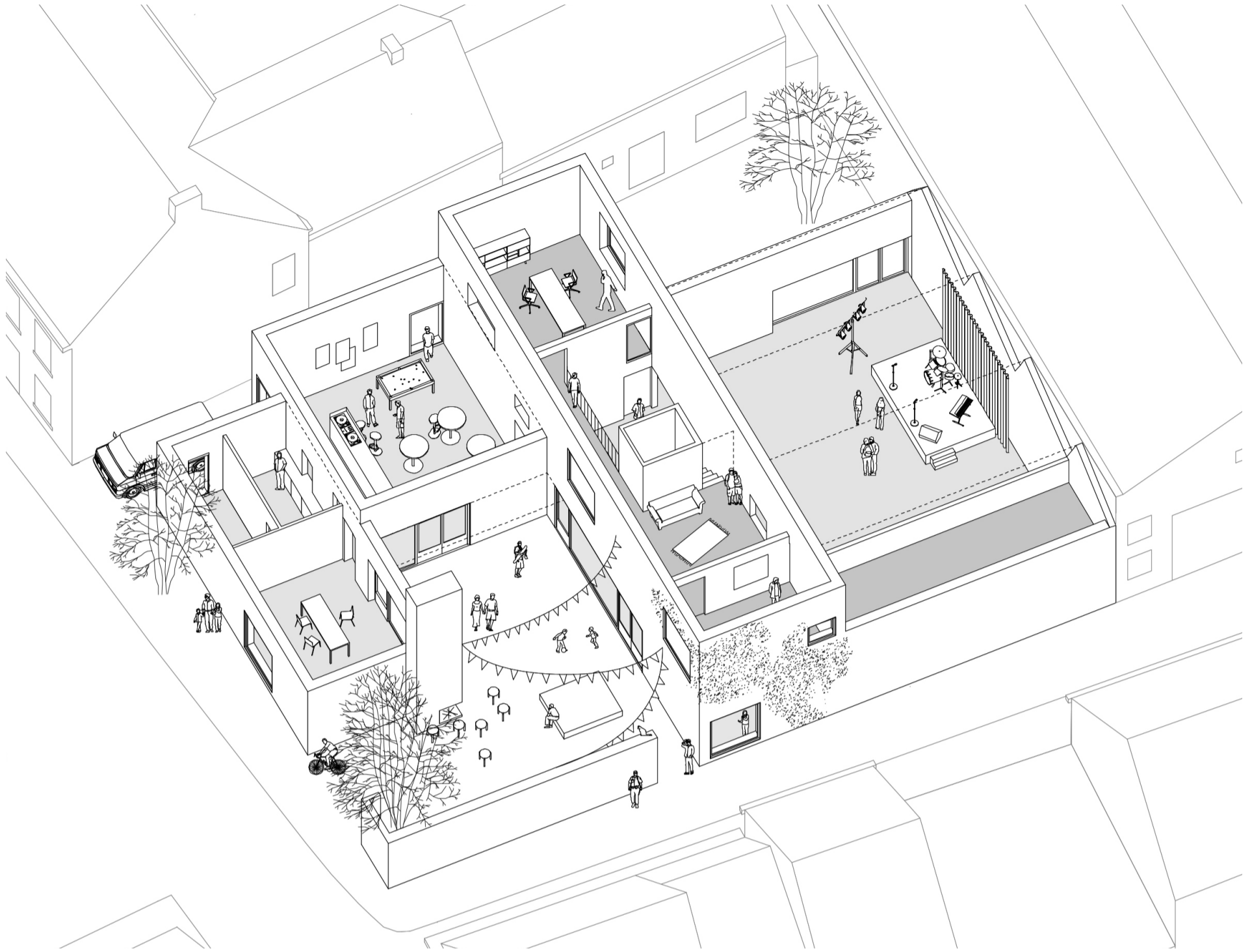
Een jeugd ontmoetingscentrum dat kan toegankelijk worden door de jeugd. Het gebouw moet op een ongedwongen manier een plek kunnen zijn voor, maar vooral **van** de jongeren van Lichtervelde.



Uma Longhouses - Borneo



Caccia Dominioni, privé-appartement - Milaan



EEN FUNCTIONEEL GEBOUW

Een functioneel gebouw impliceert een gebouw dat diverse invullingen en activiteiten toelaat. We wensen een **duurzaam** gebouw te ontwikkelen dat op verschillende tijdstippen kan beantwoorden aan de eisen die gesteld worden. Ruimtes worden rationeel vormgegeven en kunnen **onafhankelijk** werken van de overige ruimtes. Onderling kunnen alle ruimtes **gekoppeld** worden om zo een grote flexibiliteit te verkrijgen.

Het gebouw wordt opgedeeld in **4 grote zone's**.



Een centraal, dubbel hoog volume werkt als verdeelruimte. Een dubbele **foyerruimte** laat meervoudig gebruik en afsluitbaarheid toe. De foyer kan vergeleken worden met de onthaalzone van een schouwburg, waar even en oneven plaatsen gescheiden worden. De foyerruimte wordt gekoppeld aan de **spelotheek** en aan de **repetitieruimte**. Zo

krijgt deze ook het statuut van verblijfsruimte, meer dan louter circulatie.

Rechtstreeks gekoppeld aan de foyer bevindt zich de verticale circulatie. De trap wordt aangelicht door een lichtstraat.

Op niveau 1 voorzien we de **kantoor- en vergaderruimte**, gekoppeld aan een centrale open **chill-ruimte**. De verdieping is eenvoudig afsluitbaar van de gelijkvloerse verdieping door een hekwerk. De bovenverdieping heeft een visuele relatie met de omliggende ruimtes door middel van binnenramen en een vide.

De **sanitaire zone** bevindt zich op het gelijkvloers en staat rechtstreeks in verbinding met zowel de polyvalente zaal, het jeugdhuis als de trap naar verdieping.

Het **jeugdhuis** wordt achteruit geschoven op het perceel. Het is een eenvoudige, rechthoekige ruimte die uitkijkt op de binnentuin. De bar wordt rechtstreeks gekoppeld aan een kitchenette en berging.

De **polyvalente zaal** heeft een uitgesproken identiteit door zijn schaal en sheddaken.

Rustig noorderlicht zal de zaal uniform aanlichten. Zichten op de tuinen verhogen de verblijfskwaliteiten van de plek. Een tweede toegang wordt voorzien via de doorsteek naar de afgeschermden tuin. Deze doorsteek kan zowel voor leveringen als voor publiek nuttig zijn.

De ruimtes kunnen samenwerken zonder te vervallen in een grootschalige en bijgevolg ongezellige of onbruikbare ruimte.

De **berging** werkt als akoestische buffer tussen de Boomgaardstraat en de polyvalente zaal. Een rechtstreekse toegang kan ook overwogen worden.

De **vrije ruimte** aan de Torhoutsestraat kan beschouwd worden als onafhankelijk element in het plan. Al kan deze ruimte ook gekoppeld gebruikt worden als uitbreiding van het jeugdhuis. De vrije ruimte kijkt uit op de Torhoutsestraat door middel van een groot raam. Het raam kan gezien worden als gezicht naar de buurt. Activiteiten worden hier zichtbaar.



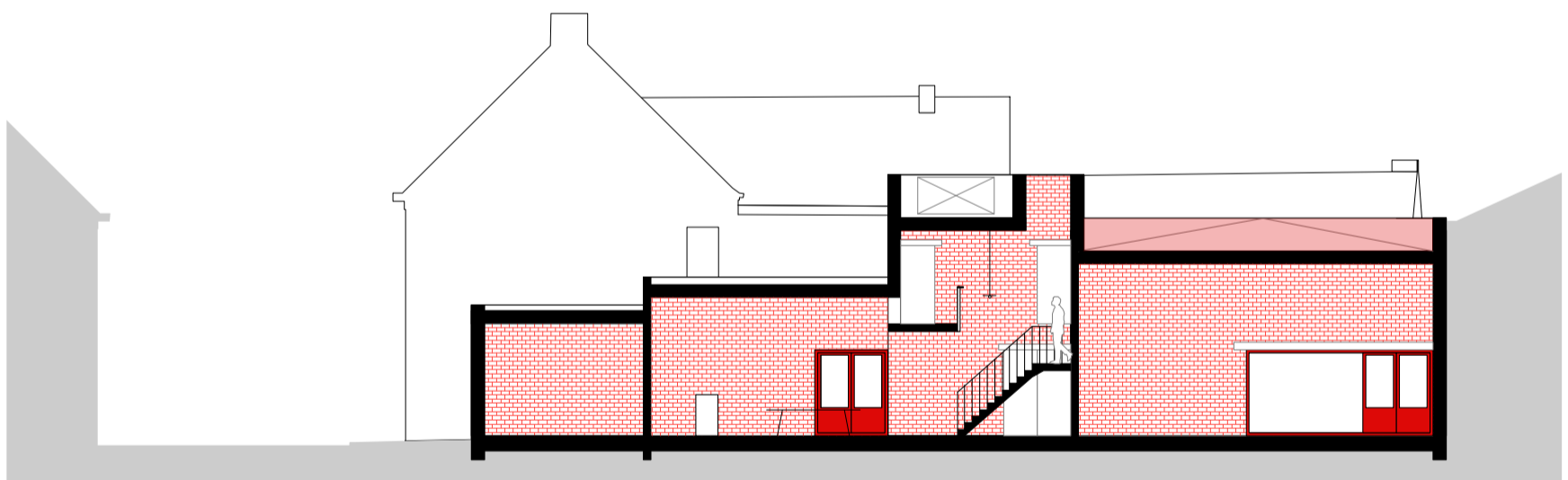
Dom Hans van der Laan - Huis Naalden



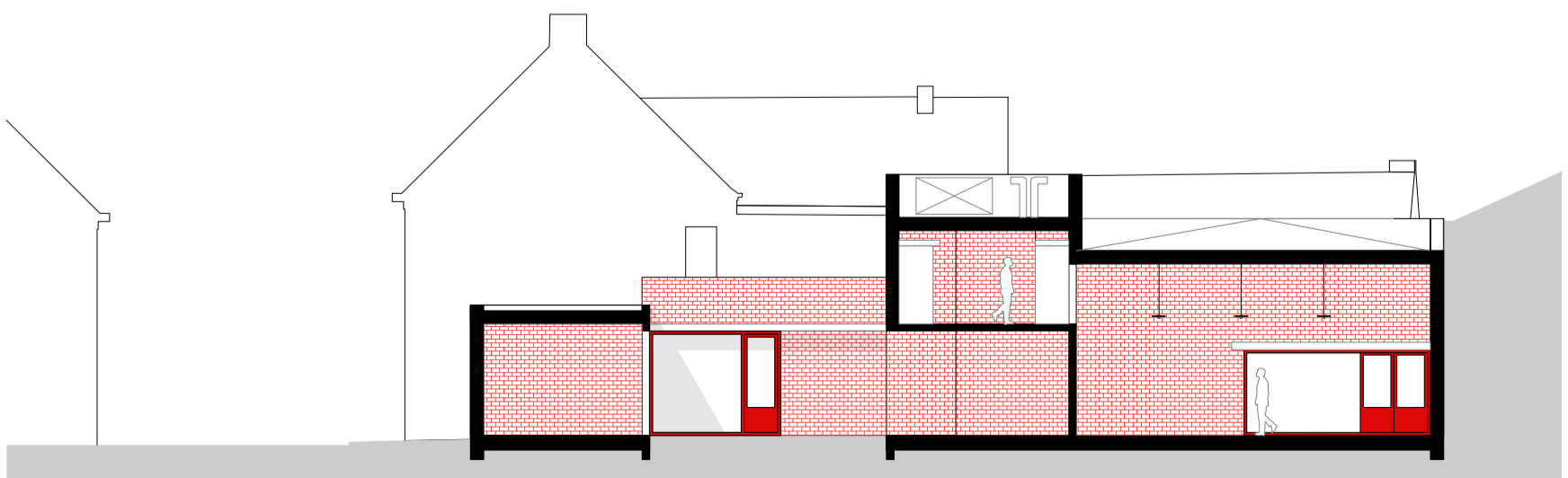
Plan niveau 1, schaal 1/200



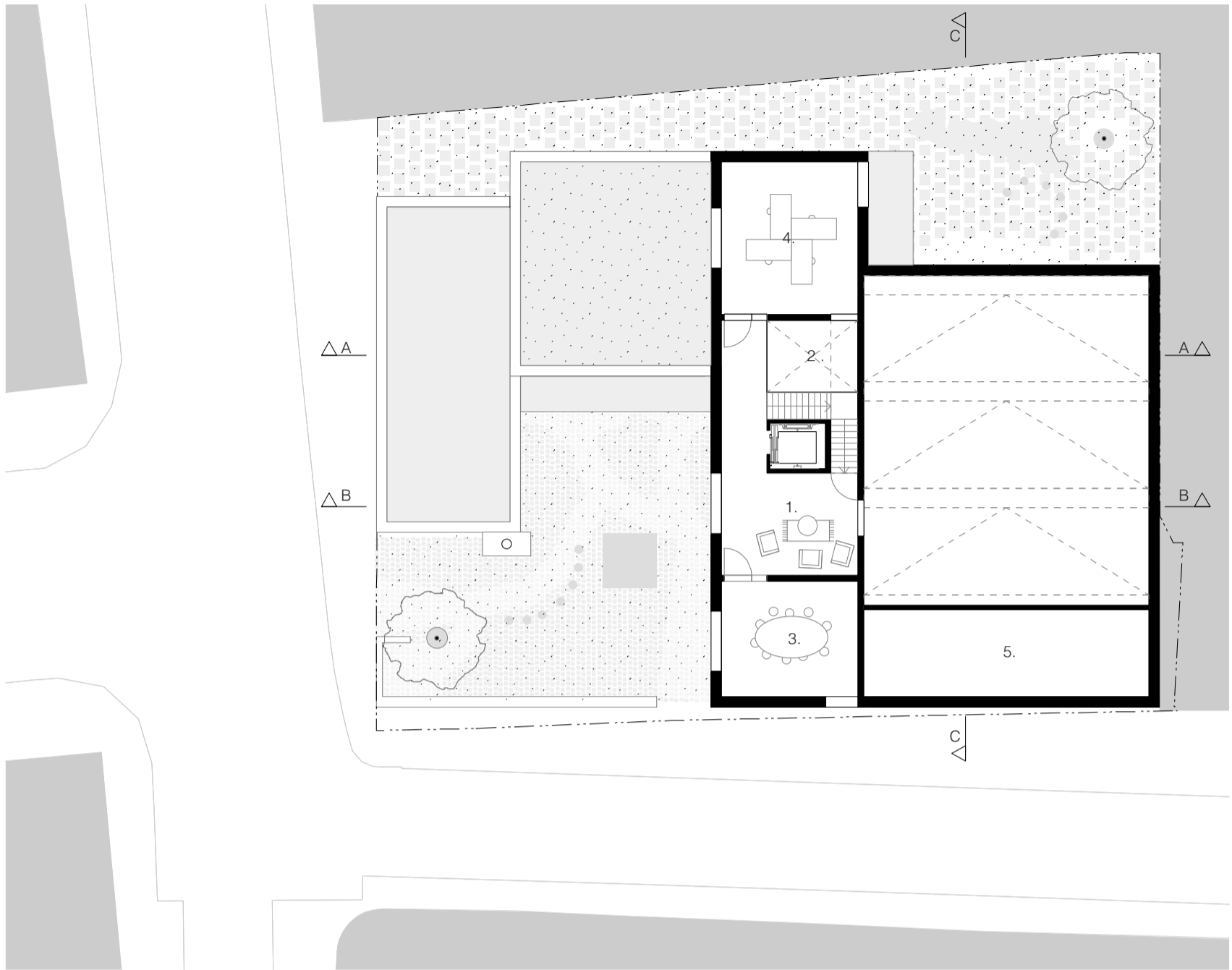
- 1.foyer 2.spelothek 3.sas 4.sanitair 5.sanitair mindervalide + personeel 6.jeugdruimte 7.keuken 8.berging 9.creatieve ruimte 10. polyvalente ruimte 11.berging 12.repetitieruimte 13.overdekte buitenruimte 14.parkeringsplaats 15.zone voor fietsen



Snede AA, schaal 1/200

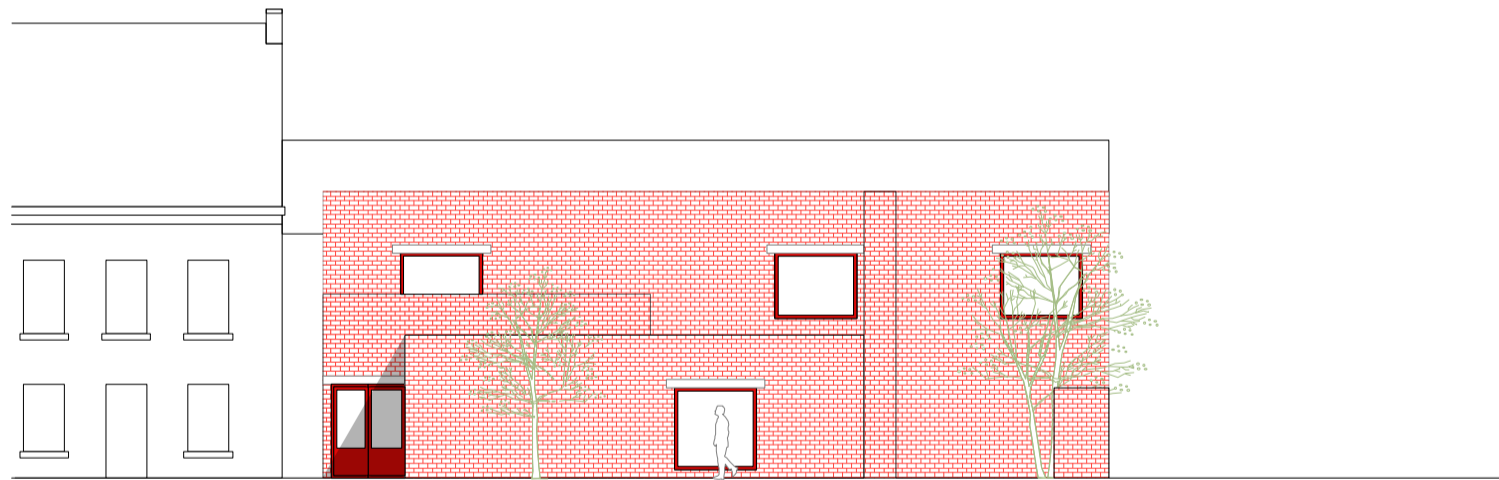


Snede BB, schaal 1/200

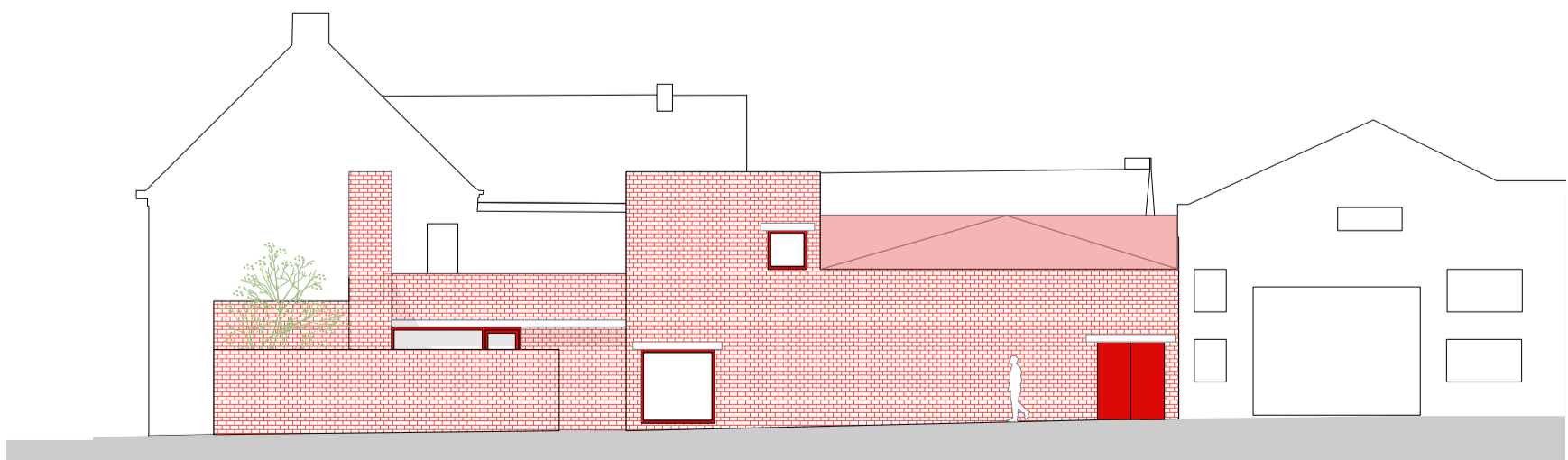


Plan niveau 2, schaal 1/200

1.chill-ruimte 2.vide 3.vergaderruimte 4.kantoorruimte 5.technische berging

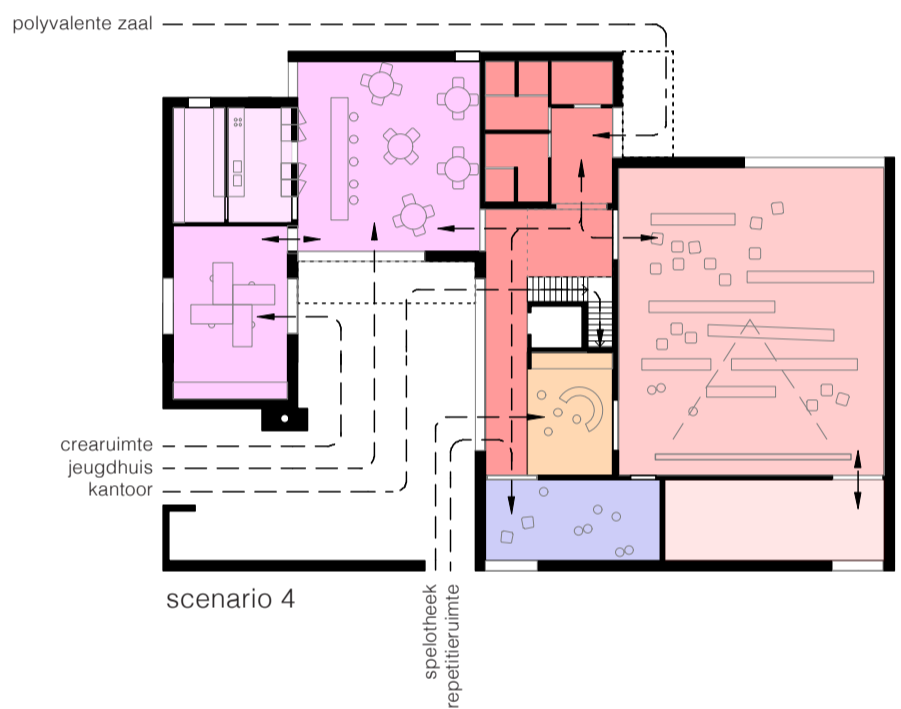
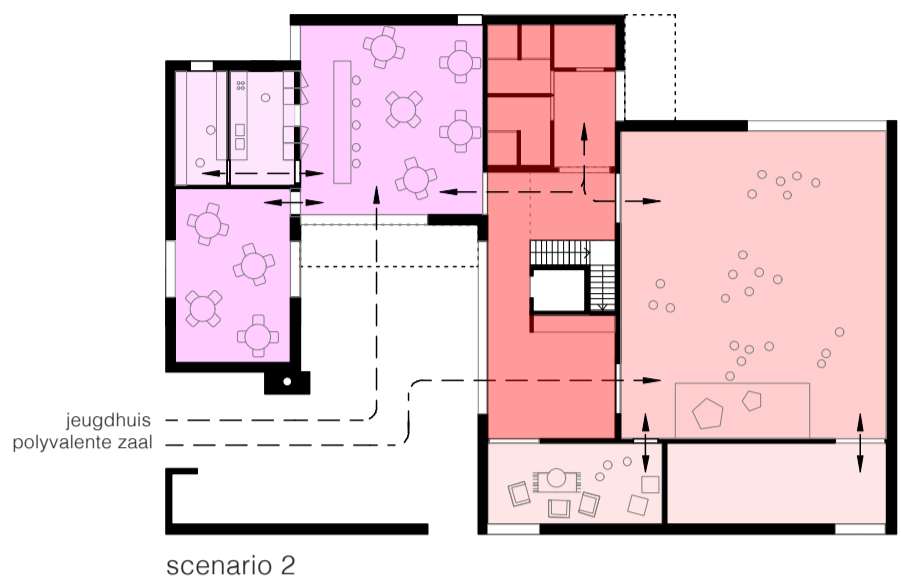


Gevel Torhoutsestraat, schaal 1/200



Gevel Boomgaardstraat, schaal 1/200





FLEXIBILITEIT VERSUS SPECIFITEIT DIVERSE SCENARIO'S

Het gebouw is flexibel ten opzichte van zijn gebruikers, tal van scenario's zijn mogelijk. Ter illustratie hiervan geven we enkele voorbeelden.

Scenario 1:

De polyvalente zaal is vanavond afgehuurd voor een verjaardagsfeestje. Voor de gelegenheid wordt een mobiele bar aangesloten. Het podium wordt uit de berging bovengehaald en na installatie van de DJ tafels kan het feest beginnen.

De vergaderzaal/crearuimte aan de binnenkoer wordt deze avond gebruikt voor de maandelijkse vergadering van de jeugdraad. Nadien wordt er nog een pintje gedronken in het jeugdhuis.

Scenario 2:

Vanavond treden enkele plaatselijke muziekgroepen op in het JOC. De polyvalente zaal werd ingericht als concertzaaltje voor jong geweld. De repetitieruimte komt hierbij handig van pas als "backstage".

De avond zal veel volk lokken. Het jeugdhuis

heeft daarom beslist om de bar uit te breiden met de crearuimte. Zo kunnen tussen de optredens alle bezoekers binnen ontvangen worden.

Scenario 3:

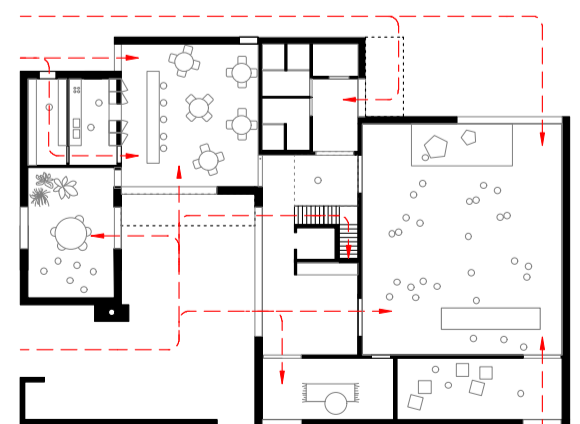
Op een warme zondagmiddag betreden we de binnenkoer, de geur van BBQ komt ons tegemoet. Vandaag wordt er een ribbetjesfestijn georganiseerd ten voordele van de nieuwe lokalen voor de chirojongens. Vele tafeltjes staan verspreid over het binnenplein, jeugdhuis en polyvalente zaal. Mensen schuiven alvast aan bij het koud buffet in de zaal. Het jeugdhuis werd voor de gelegenheid ingericht als gezellige cocktailbar. Het belooft een warme namiddag te worden.

Terzelfdertijd repeteert het plaatselijk toneelgezelschap nog snel een aantal scènes in de akoestisch afgesloten repetitieruimte. Na de korte repetitie besluiten ze mee aan te schuiven bij de chirojongens.

Scenario 4:

Het is een koude winteravond en we besluiten

om naar de filmvertoning te gaan in de polyvalente zaal. Het jeugdhuis is vanavond open op de gewoonlijke uren. Terzelfdertijd is er een vergadering van de medewerkers in het aansluitende lokaal bij het jeugdhuis.





EEN SOLIDE EN DUURZAME BASISSTRUCTUUR

De structuur van het nieuwe JOC vertrekt en ondersteunt het uitgangspunt om de ruwbouw maximaal in te zetten als afwerking. Dit laat toe om op een **budgetvriendelijke** manier invulling te geven aan het programma van eisen.

Het JOC bestaat uit een aantal ruimtes met elk een specifieke invulling. De afmetingen van de verschillende ruimtes laten toe om **standaard bouwmaterialen** te werken. De grotendeels gelijkvloerse constructie wordt opgevat als een structuur met dragende wanden.

De dragende wanden worden gefundeerd op doorlopende gewapende funderingszolen. De dragende wanden worden onderaan voorzien van een isolerende steen om de koude brug bij de aanzet van de wanden te vermijden. Een dragende vloerplaat op volle grond is met een dergelijke structuur overbodig en betekent tegelijk een belangrijke kostenbesparing.

Tussen de wanden wordt op vochtwerende folie een isolatielaag uit harde platen aangebracht. Bovenop de isolatielaag wordt een tweede vochtwering voorzien. De gepolierde betonvloer wordt met een fijnmazig betonnet gewapend en rechtstreeks op de isolatielaag aangebracht. Op deze manier is de vloer perfect geïsoleerd en wordt ruwbouw afwerking.

De dragende wanden worden om de twee lagen voorzien van wandwapening. Alle binnenwanden worden geheel in het zicht gelaten en meegaand opgevoegd. Bij de buitenspouwbladen wordt extra aandacht besteedt aan het vol en zat vermetelen van de stenen om een luchtdicht geheel te

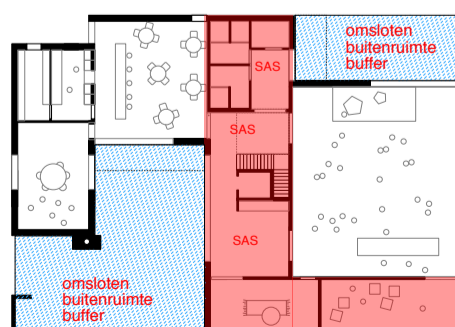
realiseren.

De lateien boven raam- en deuropeningen worden uitgevoerd in zichtbeton en passend in de steenverbanden van het zichtmetselwerk.

De vloer- en dakplaten worden uitgevoerd met voorgespannen holle welfsels met een vlakke onderzijde. De platen blijven aan de onderzijde in het zicht. De druklaag op de vloerplaat niveau +1 wordt gepolierd afgewerkt zoals de vloerplaat op volle grond.



Schema stabiliteit



Schema akoestiek

AKOESTIEK

De voorgestelde **leemsteen** aan binnen- en buitenspouwblad biedt betere akoestische eigenschappen dan een klassieke snelbouwsteen omdat deze volledig massief is. Beide spouwbladen worden akoestisch ontkoppeld door soepele thermische isolatie. (massa-veer-massa principe wordt zo gehanteerd)

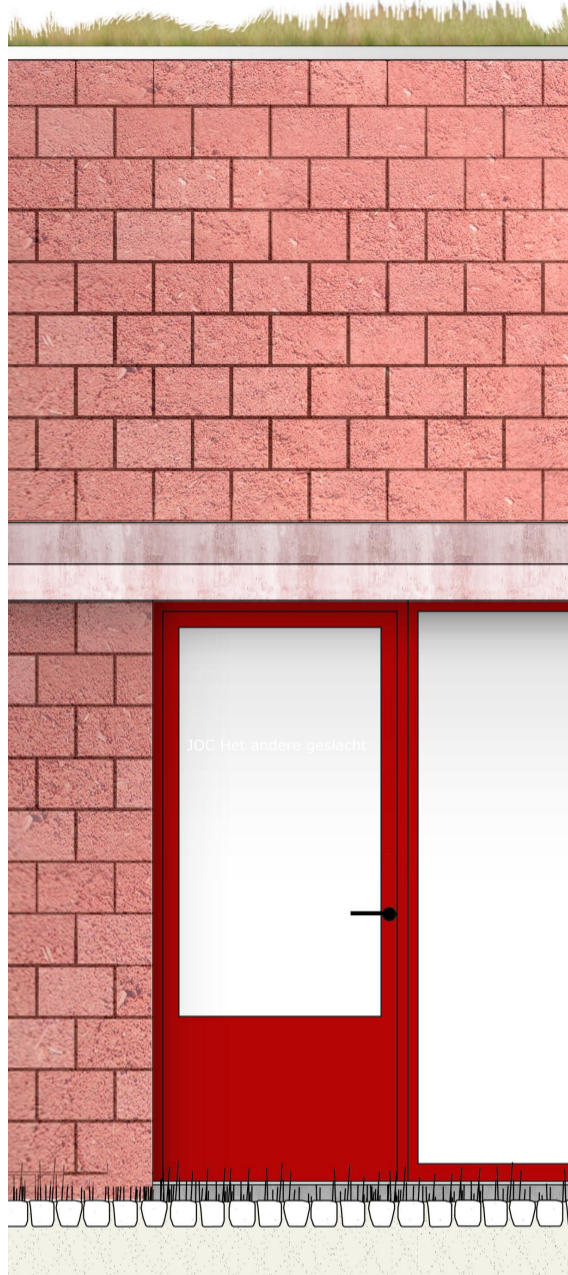
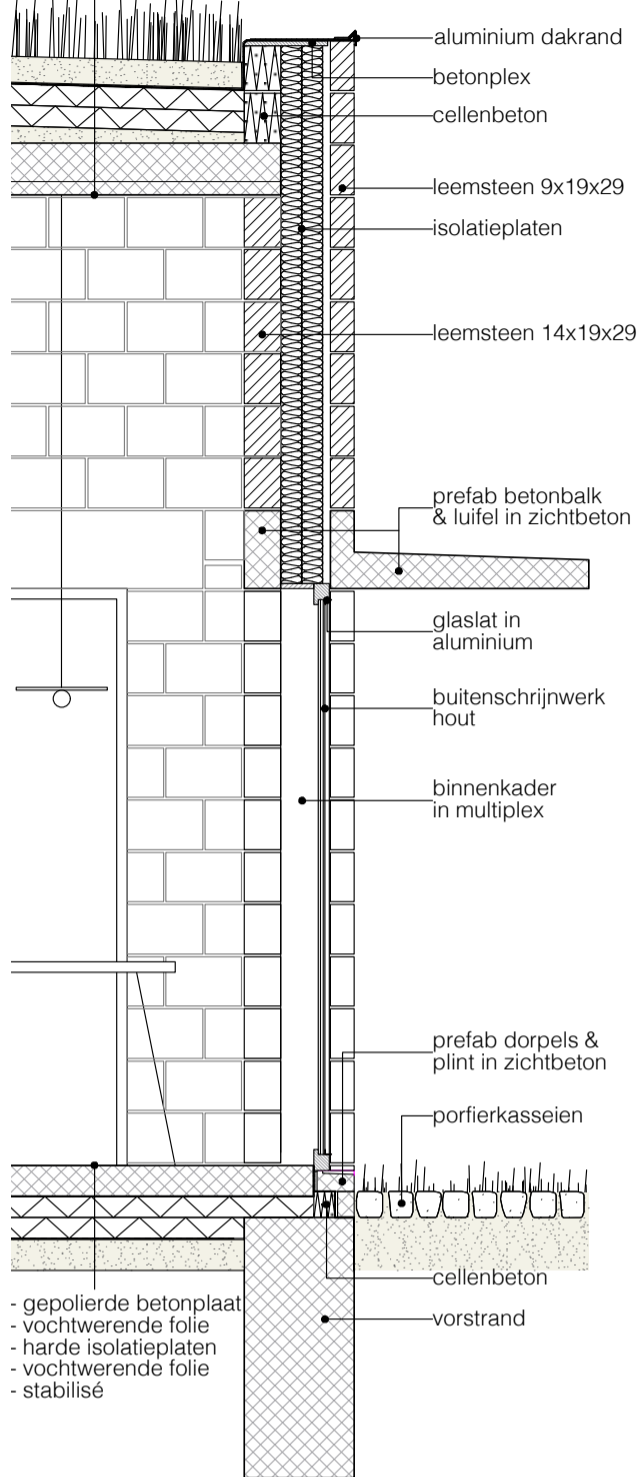
Een juiste schikking van de ruimtes zorgt er voor dat de polyvalente zaal teruggetrokken zit ten opzichte van de straat en **gebufferd** wordt door een berging en foieruimte. De toegangen zijn voorzien van een sas, zodat de overlast naar de buurt minimaal is bij het binnen- en buitenkomen van mensen.

De ruimte voor de rokers aan de teruggetrokken binnenplaats voorkomt de overdracht van lawaai aan de straatzijden.

Door de specifieke vorm van de daken, sheddaken met enkel openingen weg van de straat gericht, wordt een geluidsoverdracht via raamopeningen naar de straat vermeden. Ook de dakplaat bezit veel massa (betonnen pedaal gewelven) die de geluidsoverdracht beperken.

Akoestisch advies wordt ingewonnen bij een gespecialiseerd bureau tijdens het verdere ontwerpproces.

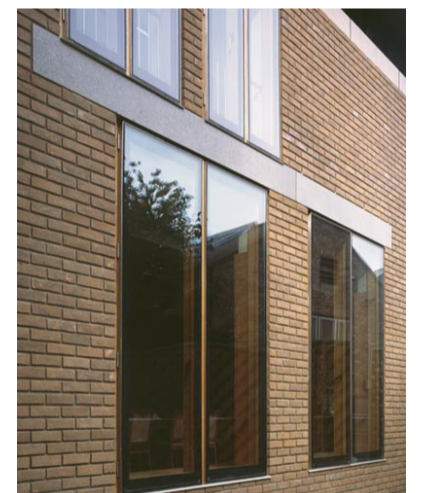
- extensief groendak
- EPDM-dakdichting
- harde isolatieplaten
- hellingsbeton
- betonnen gewelven



Leemsteen



Gelakt schrijnwerk



Prefab betonlintelen



Welfsels in zicht



Prefab betontrap

MATERIALITEIT

Duurzaamheid vereist een globale benadering. Bij de uitwerking van het JOC is het principe gehanteerd om ruwbouw maximaal als afwerking in te zetten. Dit is niet enkel interessant voor het bewaken van het beschikbare budget, dit vermijdt ook heel wat gebruik van minder **robuuste** afwerkingsmaterialen.

Voor de opbouw van de wanden (binnen & buiten) wordt gewerkt met bouwstenen vervaardigd uit gestabiliseerd klei/leem in groot formaat. De bouwsteen is **ecologisch** geproduceerd:

ze worden niet gebakken en verbruikt dus veel minder energie bij productie dan klassieke bouwmaterialen (tot 80% minder dan bij snelbouwsteen). Het **grote formaat** van de steen laat toe om te bouwen op een economische wijze.

Dit materiaal is een goed voorbeeld van een Low tech duurzaamheid. Het heeft van nature goede eigenschappen naar interne vochtthuishouding en een uitstekende thermische inertie. Hierdoor dient het gebouw minder gekoeld te worden in de zomer en blijft het warmer in de winter.

Daarnaast bezit het ook hyperallergene eigenschappen, een uitstekende **akoestische isolatie** door hoge massa en is het 100% recycleerbaar bij afbraak.

Het buitenschrijnwerk wordt vervaardigd uit een snelgroeiende **inheemse houtsoort**. Binnen- & buitenzijde worden gelakt in 'ossenbloed' rood die een toon op toon zijn bij de bouwstenen.

Aan de buitenzijde zorgen aluminium sluitlatten voor een **eenvoudig onderhoud**.

De luifels & betonbalken boven raam- & deuropeningen worden uitgewerkt in gladde zichtbeton en volgen de ritmering van de bouwstenen. Welfsels worden zoals eerder beschreven, in zicht gelaten.

Het gebouw wordt goed geïsoleerd door middel van resol isolatieplaten. Het dak van de cafeteria & crearuimte worden voorzien van een **groendak** waarbij de beplanting rijkelijk over de dakranden heen mag groeien.

De buitenverharding bestaat uit elementen met grote open voegen die de regen in de bodem laten **infiltreren**.

TECHNIEKEN DUURZAAM BOUWEN

Het gebruiksprofiel van een JOC heeft een aantal specifieke kenmerken waarop we inspelen voor de uitwerking van het concept van de comfortinstallaties. Door de luchtdichte en goed geïsoleerde schil van het gebouw is de behoefte aan warmte vrij beperkt. Bovendien wordt het gebruik gekenmerkt door een beperkt aantal gebruiksuren met een sterk wisselende bezetting. Op basis hiervan is een **luchtverwarming** het meest aangewezen. Hiermee kan snel en efficiënt ingespeeld worden op de behoefte van de gebruikers en ook ingezet worden voor koeling van de lokalen.

VENTILATIE

Voor ventilatie zijn gelet op de sterk wisselende bezettingsaantallen van de ruimten reeds grote debieten per ruimte nodig om te voldoen aan de behoeften. Met deze debieten kunnen de behoeften aan warmte en koude makkelijk ingevuld worden. Een goede en performante ventilatie zal het ook mogelijk maken om de luchtkwaliteit en de temperatuur binnen te bewaken, wat de behoefte aan het openzetten van ramen en deuren verkleint. Dit komt zeker de akoestische prestaties van het gebouw ten goede in zijn onmiddellijke omgeving. De ventilatie wordt opgevat als een systeem D met **warmterecuperatie**. Verse lucht wordt mechanisch binnengebracht, gebruikte lucht wordt mechanisch afgevoerd. Hierdoor blijft de luchtdichtheid van het gebouw intact (belangrijk voor de akoestische prestaties van het geheel). Bovendien kan op heel efficiënte wijze energie teruggewonnen worden uit de afvoerlucht van de verschillende ruimtes. Samen met de soms hoge bezettingsgraad van het gebouw zal dit de behoefte aan verwarming heel sterk beperken. Verwarming is bijna enkel nodig om het gebouw op temperatuur te houden **buiten de gebruiksuren**. Tijdens het gebruik zorgen de gebruikers voor de nodige opwarming. De ventilatie gebeurt door middel van een buiten opgestelde balansventilatie luchtgroep. De luchtgroep staat opgesteld op het centrale deel van het gebouw waardoor de lengte van de ventilatiekanalen tot een minimum kan beperkt worden. Daarnaast is het geheel aan het zicht onttrokken door de hoogte van de dakopstanden. De luchtgroep is uitgerust met een **platenwisselaar** met een rendement van 85%.

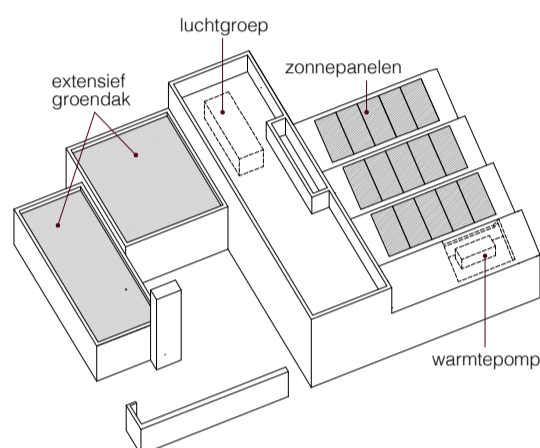
VERWARMING

De warmte voor het gebouw wordt geproduceerd door middel van een lucht-water warmtepomp. De pomp wordt opgesteld

in de technische ruimte onder de hellende dakvlakken. Door de daken onder helling zijn de roosters & overige dakdoorvoeren **niet zichtbaar** vanaf de straatzijde. De helling beperkt ook de verspreiding van het geluid van de warmtepomp in de omgeving. De warmtepomp kan dankzij de luchtverwarming op lage temperatuur ingezet worden, wat de efficiëntie van de installatie ten goede komt.

HERBRUIKBARE ENERGIE

De hellende dakvlakken van de polyvalente ruimte zijn zuidelijk georiënteerd. De dakvlakken worden langs de nokken voorzien voor het plaatsen van **zonnepanelen**. De zonne-energie installatie in combinatie met de warmtepomp maakt van het gebouw een emissievrij gebouw.



WATER (RECUPERATIE)

Het hemelwater van de daken wordt opgevangen voor de spoeling van toiletten, urinoirs, onderhoud van de ruimtes en voor de besproeiing van planten en bloemen. Warm water wordt slechts beperkt voorzien (bar/mindervalidentoilet). Gelet op de efficiëntie van de warmtepomp wordt het sanitair warm water geproduceerd door middel van een **kleine elektrische boiler**. De sanitaire toestellen zijn geschikt voor het gebruik van hemelwater als spoeling.

VERLICHTING

De verlichting maakt gebruik van **LED-technologie**. Het volledige gebouw is voorzien van aan- en afwezigheidsdetectie en daglicht dimming. Buitenverlichting wordt voorzien zonder lichtvervuiling. De elektrische installatie voorziet de nodige vermogens voor een polyvalent gebruik van de grote zaal. Het gebouw wordt voorzien van een brand- en inbraakdetectie. De toegang tot het gebouw/site kan met een badgesysteem.

BEHEER

De energie-efficiëntie van technieken is heel belangrijk in een duurzaam concept. Een correct gebruik en goed beheer ervan is dat echter nog veel meer. Bij de uitwerking willen we maximaal inzetten op het faciliteren van dit beheer. Niet door ingewikkelde gebouwbeheerssystemen, maar wel door een **slimme koppeling** van eenvoudige systemen reeds in het gebouw aanwezig.

De verlichting van het JOC wordt voorzien van LED-lichtsystemen die bediend worden door aan- of afwezigheidsdetectie. Uit het al dan niet branden van de verlichting leiden we de nodige gegevens af voor het gebruik van het gebouw en de sturing van de comfortinstallaties.

Bij het detecteren van aanwezigheid worden systemen automatisch ingeschakeld of uitgeschakeld zonder interferentie van gebruikers.

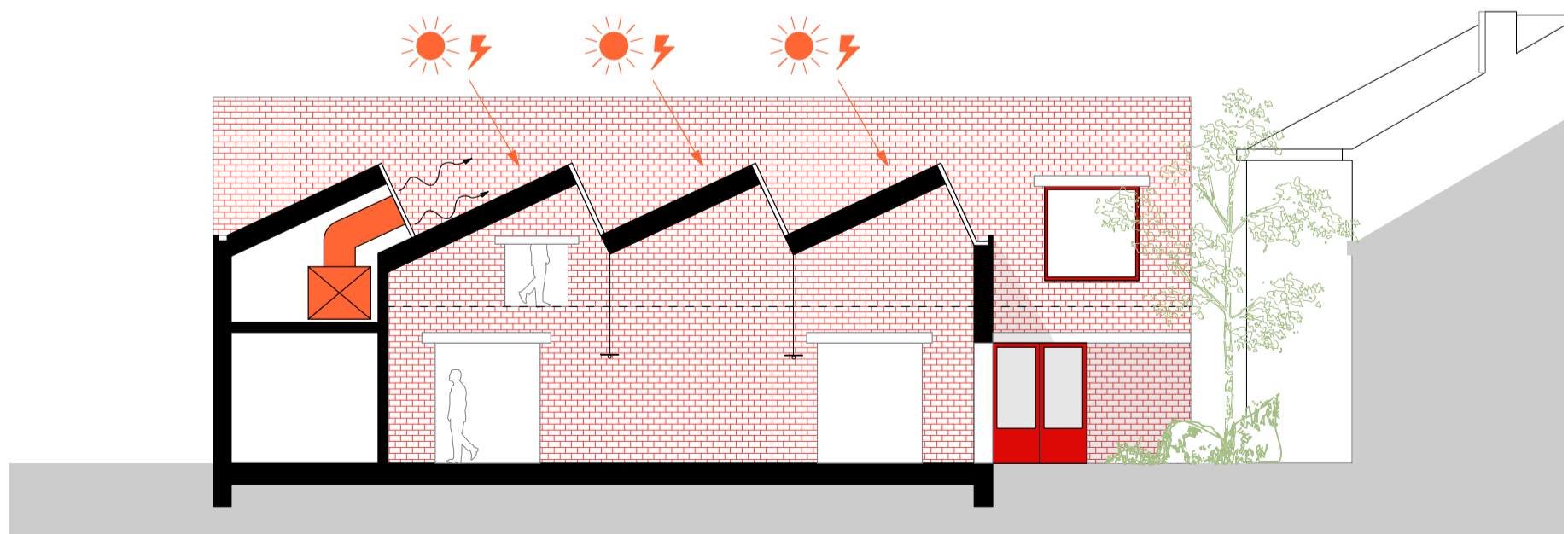
Lichten gaan uit indien het gebouw verlaten wordt. De **aanwezigheidsdetectie** regelt eveneens de verwarming, de ventilatie en de watertoevoer.

De ventilatie wordt naast aanwezigheid ook gestuurd door een meting van de **luchtkwaliteit**. Op deze manier wordt enkel geventileerd in functie van het reële gebruik. Zijn twee mensen aanwezig dan wordt geventileerd voor twee, zijn er honderd dan voor honderd.

Wanneer de lichten in het sanitair uit zijn wordt automatisch de watertoevoer afgesloten. Op deze manier worden lopende kranen, overstromingen door verstoppingen steeds vermeden.

Het beheer wordt in belangrijke mate door het gebouw zelf overgenomen zonder dat de gebruiker hiermee bezig moet zijn of dat de technische dienst van de gemeente hieraan een dagtaak heeft. Bovendien is programmatie of complexe sturing/regeling geheel overbodig.

We willen voor een duurzaam JOC ook een duurzaam gebruik realiseren. We rekenen daarbij slechts **beperkt** op de gebruikers van het gebouw.



PROCESGERICHTHEID BUDGET

Tijdens het ontwerpproces ontstaat een sterke **dialogo** met de bouwheer. Deze betrokkenheid is voor ons bepalend voor het slagen van het project. Het volledige bouwproces zien we als een **evenwichtsoefening** die enkel in nauw overleg en in samenspraak met de toekomstige gebruikers kan gebeuren. Op regelmatige basis worden alle details van het proces **geëvalueerd** om ons toe te laten in elke fase een project te ontwikkelen met de garantie van een volledig gedragen concept.

Daarnaast volgen we vaste procedures voor de procesmatige aanpak van projecten. Binnen deze ontwerp opdracht zal het volledige ontwerpteam deze werkwijze inzake **kwaliteitsbewaking**, projectmanagement en **budgetopvolging** aanhouden. Dit houdt ondermeer in dat in elke fase van het project bij de kostprijsraming ook wordt rekening gehouden met resterende risico's en onzekerheden als marge. Deze prognoses houden rekening met de opgebouwde kennis en ervaring in gelijkaardige opdrachten qua complexiteit en programma. Naast budget wordt tevens de planning van het project in elke fase nauwgezet administratief opgevolgd. Dit gebeurt niet enkel in de fase uitvoering, maar ook tijdens de vergunnings- en subsidie aanvragen (administratieve opvolging van het goedkeuringstraject). Hierdoor kunnen we problemen snel detecteren en oplossen.

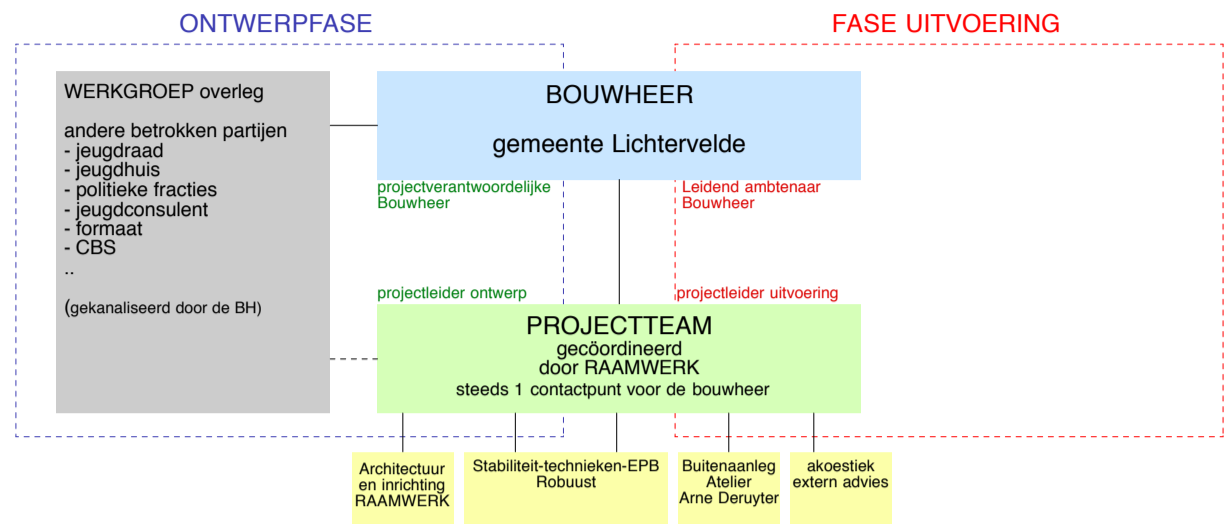
OPPERVLAKTETABEL

De oppervlaktetabel is gebaseerd op de beschreven mini- & maximale bezetting van de verschillende ruimtes. Op basis van deze input & grondige studie hebben we voor elke ruimte getracht een **optimale oppervlakte** te voorzien. Dit zowel voor een aparte als gebundelde werking en rekening houdend met een optimale circulatie & minimale restructuur. De afmetingen van de ruimtes kunnen echter nog bijgestuurd worden in **overleg** met de opdrachtgever. De opmerkingen en bijstellingen van de opdrachtgever zullen de basis vormen voor de verdere ontwikkeling van het project, binnen het vooropgestelde budget.

In het bestek werd gevraagd een m2-raming te maken per programmaonderdeel. Gezien de **hoge ambities** & beperkte middelen werd toch gekozen om een meer gedetailleerde **rubriekenraming** op te maken. Zie volgende pagina.

TIMING

Het proces wordt vastgelegd volgens een heldere & strikte planning die is opgebouwd uit verschillende fasen. We stellen deze voorlopige timing voor het verdere verloop van het proces voor. Deze timing is uiteraard afhankelijk van de beslissingstermijnen en voorkeuren van de opdrachtgever, die niet worden meegerekend in deze termijnen.



TEAMSAMENSTELLING

Het ontwerpteam is opgebouwd uit **RAAMWERK**, bijgestaan door **Robuust**, een studie bureau stabiliteit en technieken en een bureau voor landschaps- & tuinontwerp, **Atelier Arne De Ruyter**. Dit team wordt desgewenst uitgebreid met bijkomende adviseurs waar nodig. We denken hierbij aan akoestiek & specifieke materiaalkeuze. Vanaf het schetsontwerp is op een integrale manier samengewerkt met bovenstaande partijen. Door het inzetten van een totaalvisie laat het ons toe concrete antwoorden te geven op conceptuele vraagstukken & specifieke eisen van de opdrachtgever.

Het ontwerpteam wordt tijdens het volledige proces vertegenwoordigd door RAAMWERK. Er wordt een **aanspreekpunt** aangesteld die instaat voor de interne communicatie en de coördinatie met de andere actoren. Op cruciale ontwerp- & overlegmomenten zullen allen persoonlijk aanwezig zijn, desgewenst bijgestaan door verschillende partners naargelang de te bespreken fase & materie. Doordat het project door hen tot in detail is gekend garandeert dit een permanente **kwaliteitsbewaking** van alle facetten doorheen het volledige proces.

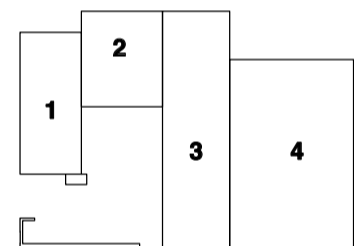
ERELOONNOTA

Architectuur, incl:	
los & vast meubilair, aanstellen VC	6,15%
Stabiliteit	1,19%
Technieken	1,92%
Buitenaanleg	0,53%
EPB	0,21%
Totaal	10,00%

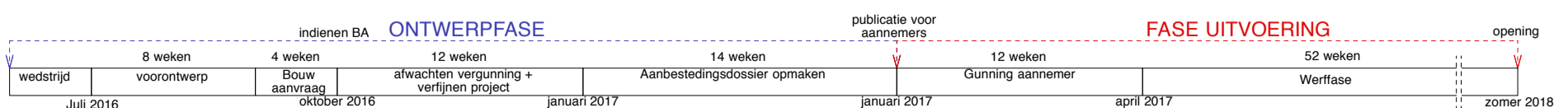
Zie detail op pagina 17.

Opmerkingen:
Veiligheidscoördinatie, as-buitplannen of overige taken niet beschreven in bovenstaande disciplineopdeling, zijn niet inbegrepen in deze offerte.

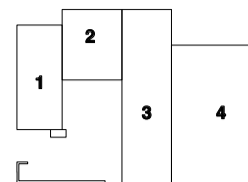
De honoraria zijn opgemaakt op basis van één algemene aanneming voor wat betreft het architectuurgedeelte.



volume	lokaalnaam	oppervlakte
VOLUME 1	crearuimte	25,43 m2
	keuken	9,43 m2
	berging	7,59 m2
VOLUME 2	jeugdhuys	44,10 m2
VOLUME 3 niveau +0	sanitair	15,04 m2
	foyer	22,95 m2
	trap/liftkoker	10,00 m2
	spelothek	7,07 m2
	repetitieruimte	18,13 m2
	circulatie	12,52 m2
VOLUME 3 niveau +1	vergaderzaal	17,51 m2
	burelen	23,14 m2
	chillruimte	15,54 m2
	technieken	27,70 m2
	circulatie	7,67 m2
VOLUME 4	polyvalente zaal	104,50 m2
	berging	22,77 m2
totaal gebouw (netto)		391,09 m2
totaal gebouw (bruto)		424,00 m2



RAMING



beschrijving	aantal	L	B	H	hoeveelheid	E-prijs	tussentotaal	totaal	%
WERFINRICHTING	1	342,00	1,00	1,00	342,00 m2	€ 55,00	€ 18.810,00	€ 18.810,00	4,72%
RIOLERINGSWERKEN	1				1,00 FF	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	3,77%
FUNDERING/GRONDWERKEN (footprint)	1	342,00	1,00	1,00	342,00 m2	€ 50,00	€ 17.100,00	€ 17.100,00	4,30%
VLOEROPBOUW (niveau +0 - overmeten)							€	€ 27.501,60	6,91%
volume 1	1	53,25	1,00	1,00	53,25 m2	€ 80,00	€ 4.260,00		
volume 2	1	51,45	1,00	1,00	51,45 m2	€ 80,00	€ 4.116,00		
volume 3	1	100,84	1,00	1,00	100,84 m2	€ 80,00	€ 8.067,20		
volume 4	1	138,23	1,00	1,00	138,23 m2	€ 80,00	€ 11.058,40		
WANDOPBOUW BUITEN (buitengevels - overmeten)							€	€ 92.488,53	23,23%
NOORDZIJDE									
volume 1	1	4,45	1,00	3,50	15,58 m2	€ 170,00	€ 2.647,75		
volume 2	1	6,70	1,00	4,25	28,48 m2	€ 170,00	€ 4.840,75		
volume 3	1	5,25	1,00	7,00	36,75 m2	€ 170,00	€ 6.247,50		
volume 4	1	9,60	1,00	5,80	55,68 m2	€ 170,00	€ 9.465,60		
OOSTZIJDE									
volume 1	1	5,60	1,00	3,50	19,60 m2	€ 170,00	€ 3.332,00		
volume 2	0	1,00	1,00	1,00	0,00 m2	€ 170,00	€ -		
volume 3	1	3,80	1,00	7,00	26,60 m2	€ 170,00	€ 4.522,00		
volume 3	1	14,75	1,00	2,10	30,98 m2	€ 170,00	€ 5.265,75		
volume 4	1	14,75	1,00	5,80	85,55 m2	€ 70,00	€ 5.988,50		
ZUIDZIJDE									
volume 1	1	4,80	1,00	3,50	16,80 m2	€ 170,00	€ 2.856,00		
volume 2	1	6,35	1,00	4,25	26,99 m2	€ 170,00	€ 4.587,88		
volume 3	1	5,25	1,00	7,00	36,75 m2	€ 170,00	€ 6.247,50		
volume 4	1	9,60	1,00	5,80	55,68 m2	€ 170,00	€ 9.465,60		
WESTZIJDE									
volume 1	1	11,10	1,00	3,50	38,85 m2	€ 170,00	€ 6.604,50		
volume 2	1	2,15	1,00	4,25	9,14 m2	€ 170,00	€ 1.553,38		
volume 2	1	5,50	1,00	0,90	4,95 m2	€ 170,00	€ 841,50		
volume 3	1	11,10	1,00	7,00	77,70 m2	€ 170,00	€ 13.209,00		
volume 3	1	7,90	1,00	2,95	23,31 m2	€ 170,00	€ 3.961,85		
volume 4	0	1,00	1,00	1,00	0,00 m2	€ 170,00	€ -		
tuinmuur	1	12,50	1,00	2,20	27,50 m2	€ 130,00	€ 3.575,00		
schouw	1	4,80	1,00	7,00	33,60 m2	€ 130,00	€ 4.368,00		
afrok BUITENSCHRIJNWERK, minprijs					-87,63 m2	€ 170,00	€ (14.897,10)		
totaalsom buitenschrijnwerk									
toevoeging ARGIO, meerprijs					650,47 m2	€ 12,00	€ 7.805,58		
totaalsom wandopbouw buiten									
WANDOPBOUW BINNEN (overmeten)							€	€ 21.754,39	5,46%
volume 1	1	13,85	1,00	3,70	51,25 m2	€ 70,00	€ 3.587,15		
volume 2	0	1,00	1,00	1,00	0,00 m2	€ 70,00	€ -		
volume 3	1	49,55	1,00	3,04	150,63 m2	€ 70,00	€ 10.544,24		
volume 3	1	15,00	1,00	2,70	40,50 m2	€ 70,00	€ 2.835,00		
volume 4	1	11,40	1,00	6,00	68,40 m2	€ 70,00	€ 4.788,00		
BUITENSCHRIJNWERK (overmeten)							€	€ 47.405,88	11,91%
enkele deur	6	0,90	1,00	2,30	12,42 m2	€ 350,00	€ 4.347,00		
dubbele deur	4	1,80	1,00	2,30	16,56 m2	€ 350,00	€ 5.796,00		
raampartijen	1	25,50	1,00	2,30	58,65 m2	€ 325,00	€ 19.061,25		
lichtstraat volume 3	1	0,90	1,00	2,85	2,57 m2	€ 325,00	€ 833,63		
lichtstraat volume 4	4	8,35	1,00	1,60	53,44 m2	€ 325,00	€ 17.368,00		
DAKOPBOUW PLAT (overmeten)							€	€ 46.408,95	11,66%
volume 1	1	53,25	1,00	1,00	53,25 m2	€ 135,00	€ 7.188,75		
volume 2	1	51,45	1,00	1,00	51,45 m2	€ 135,00	€ 6.945,75		
volume 3	1	100,84	1,00	1,00	100,84 m2	€ 135,00	€ 13.613,40		
volume 4	1	138,23	1,00	1,00	138,23 m2	€ 135,00	€ 18.661,05		
VLOEROPBOUW (niveau +1 - overmeten)							€	€ 6.970,00	1,75%
volume 3	1	97,00	1,00	1,00	97,00 m2	€ 85,00	€ 8.245,00		
afrok vide/trap & liftopening, minprijs					-15,00 m2	€ 85,00	€ (1.275,00)		
TECHNIEKEN	1				1,00 FF	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00	18,84%
TRAPPEN (prefab betontrap)	20	1,20	0,22	0,29	1,53 m3	€ 1.500,00	€ 2.296,80	€ 2.296,80	0,58%
BINNENSCHRIJNWERK							€	€ 6.000,00	1,51%
enkele deur	12	0,90	1,00	2,30	12,00 st	€ 250,00	€ 3.000,00		
dubbele deur	5	1,80	1,00	2,30	5,00 st	€ 600,00	€ 3.000,00		
LUIFELS (zichtbeton)							€	€ 2.192,40	0,55%
volume 2	1	6,35	1,80	0,20	2,29 m3	€ 600,00	€ 1.371,60		
volume 4	1	3,80	1,80	0,20	1,37 m3	€ 600,00	€ 820,80		
BUITENAANLEG	1	213,00	1,00	1,00	213,00 m2	€ 90,00	€ 19.170,00	€ 19.170,00	4,82%
TOTAAL (excl. BTW, excl. erelonen)							€	€ 398.098,55	100,00%

Veiligheidsmarge 5% onvoorziene kosten	€	19.904,93
TUSSENTOTAAL (excl. BTW, excl. Erelonen)	€	418.003,47
BTW nieuwbouw = 21%	€	87.780,73
Erelonen volgens ereloonberekening - 10 procent	€	41.800,35
BTW 21%	€	8.778,07
HUIDIG BOUWBUDGET BOUWHEER	€	556.362,62
incl. BTW, incl. erelonen		

vast & los maatmeubilair € 20.000,00
 Het vast & los maatmeubilair is niet opgenomen in het totaalbudget. De ontwikkeling & productie van het meubilair wordt gezien als een samenwerkingsverband met de gebruikers. Concreet houdt dit in dat de architect instaat voor de uitwerking van de tekeningen & de gebruikers voor de uitvoering. Door intelligent gebruik van standaard en/of recupmaterialen en eigen inbreng kan op budgetvriendelijke manier het interieur uitgewerkt worden.

lift € 25.000,00
 De lift is niet opgenomen in het totaalbudget en kan als een faserings-element gezien worden. Door het polyvalente gebruik van de crearuimte/vergaderingzaal op het gelijkvloers komt de werking van het jeugdhuis hierdoor niet in het gedrang. Alle overige ruimtes in het gebouw zijn afgestemd op de toegankelijkheidseisen. In overleg met de bouwheer kan bekeken worden om de lift alsnog uit te voeren.

discipline	aandeel	investering	barema	percentage	korting	percentage	ereloon	%
architectuur	100%	€ 418.003,47	cat 02	8,94%	68,78%	6,15%	€ 25.701,00	6,15%
stabiliteit	18%	€ 75.240,63	S1	9,62%	68,78%	6,62%	€ 4.978,06	1,19%
technieken	20%	€ 83.600,69	E1	13,97%	68,78%	9,61%	€ 8.032,28	1,92%
buitenaanleg	5%	€ 20.900,17	I1	15,49%	68,78%	10,65%	€ 2.226,56	0,53%
epb	100%	€ 418.003,47		0,30%	68,78%	0,21%	€ 862,45	0,21%
TOTAAL ERELOON (excl. BTW)							€ 41.800,35	10,00%



RAAMWERK

collectief voor architectuur stedenbouw en scenografie

ROBUUST.
architectuur & onderzoek

ATELIER ARNE
DERUYTER