

OW 1603 JEUGDONTMOETINGSCENTRUM LICHTERVELDE  
atelier berghman de keyser 13 06 2016



Als ontwerpers zijn we een onderdeel van een équipe, een bouwteam dat samen met de opdrachtgever - het bestuur - en een goedgekozen groep van toekomstige gebruikers het projectteam uitmaakt.

Het is uiteindelijk dit totale projectteam dat het project doet slagen en we zijn ons hier bewust van. Een opdracht zoals deze voor het JOC te Lichtervelde is ondanks de bescheidener schaal ervan toch enigzins complex : het is een publiek project dat door een brede groep gebruikers, beleidsmakers én omwonenden gedragen moet worden.

Een projectomgeving waarin in alle vertrouwen gewerkt kan worden naar een uitstekend resultaat is bijgevolg zonder meer noodzakelijk.

Het bouwteam dat we voorstellen is dan ook niet toevallig gekozen. Er werd niet alleen eerder samengewerkt tussen de verschillende bouwteamleden, het betrof hierbij vaak projecten in dezelfde opdrachtsfeer, schaal en aard van opdrachtgeverschap.

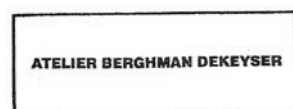
Een concreet voorbeeld hiervan is het project "Gemeenschapscentrum Ter Hand, Wervik" waarvan dit volledige bouwteam de realisatie (2016) verzorgt.

Het samenwerken met openbare besturen, het mee begeleiden en opvolgen van openbare aanbestedingen, trajectbegeleiding inzake gebruikersparticipatie, het zijn allemaal aspecten waar elke teamlid mee vertrouwd is en zich goed bij voelt.

Deze teamleden engageren zich tot de effectieve uitvoering van de opdracht "bouw van een nieuw jeugd ontmoetingscentrum te Lichtervelde" bij eventuele selectie :

- Atelier Berghman De Keyser - architectuur
- Daidalos Peutz - akoestisch bouwadvies en globale duurzaamheid
- Stabex Engineering - stabiliteit
- Studiebureau Viaene - duurzame technische installaties (hvac)
- Studar - EPB studies en veiligheidscontrole

In bijlage bij deze bundel kunnen de verschillende intentieverklaringen tot samenwerking en effectieve uitvoering van de opdracht teruggevonden worden, alsook een korte bureaupresentatie van de bouwteamleden ter situering van hun respectievelijke werkvelden.



vnr : Kunstencentrum STUK, Leuven - Daidalos Peutz / GC Spikkerell, Avelgem - Stabex Engineering / GC Loker, Heuvelland - SB Viaene

## AMBITIEVERKLARING



Om een ontwerpstudie op te starten, creëren we voor onszelf het kader waarbinnen we een gebouw zien ontstaan. We proberen voeling te krijgen met de werkelijke geest van de opdracht – de vraag - om er uiteindelijk door middel van een gebouw een gepast antwoord op te bieden.

In het geval van een JOC – een jongerenontmoetingscentrum – zoals hier in Lichtervelde, willen we voor onszelf dan ook betekenis geven aan het begrip *Jongerenontmoetingscentrum*.

Wat is een "JOC" in essentie? Wie is die jeugd, zijn die jongeren? Wat kan ontmoeten meer zijn dan louter "tegen het lijf lopen"? Wat is een centrum binnen de context van een gemeente op schaal van Lichtervelde? En finaal: wat voor een gebouw willen we daarvoor bouwen?

### Jong Geweld

Jonge mensen zullen de hoofdgebruikers uitmaken van het nieuwe JOC: in eerste instantie de vele jeugdverenigingen die gekend zijn, die willen participeren en waarvan huidige en toekomstige activiteiten concreet kunnen omschreven worden. Maar daarnaast zien we het nieuwe JOC ook als dé plek voor het broeiestaan van talent, aan jeugdig geweld dat tot op vandaag enigszins onder de radar blijft. De vele jonge bandjes, vriendengroepen, gelijk gestemde zielen die mekaar vinden in garages, tuinhokken, keukens etc bij gebrek aan ruimte, aan een heuse plek met gepaste accommodatie.

Kan het JOC hierin een intermediërende rol spelen?

### Ontmoeten – inspireren – uitdagen

Het onder één dak brengen van dit gekend en ongekend jong potentieel lijkt ons een werkelijke meerwaarde en opent ons inziens een enorm vat aan kansen. "Ontmoeten" kan dan zoveel meer worden: jongeren kunnen er elkaar bezig zien, experimenteren, leren mekaars interesses kennen, inspireren elkaar, dagen mekaar uit, leren van en met elkaar, kunnen beroep doen op elkaar...

We geloven in de positieve kracht van deze kruisbestuivingen, van deze samenhangigheid en willen ze graag samen met hen vormgeven. Dit "ontmoeten" wordt dan een ontplooiën, een leren kennen van wat volgt jaren later...

### Centrum

Willen we deze geschetste kruisbestuiving werkelijk kans geven om te ontstaan, dienen we ze mogelijk te maken in een fysiek kader, een reële ruimte. We zien dan ook ruimtes waarin verschillende jongeren autonoom, op zichzelf of in grotere of kleinere groepen hun eigen ding kunnen doen maar tegelijk willen we de mogelijkheid inbouwen om elkaar te inspireren, elkaar te leren kennen en contacten te leggen... We bouwen samenhangigheid door ruimtes te bouwen die samen horen. Ruimtes die op zichzelf staan of naast elkaar maar daar ook in kunnen groeien. Deze ruimtes mogen gerust door de jongeren toegeëigend worden tot een eigen stek binnen de gemeente, en dit binnen de ruimtelijke karakteristieken van de projectsite die gekenmerkt wordt door haar centraliteit binnen de gemeente.

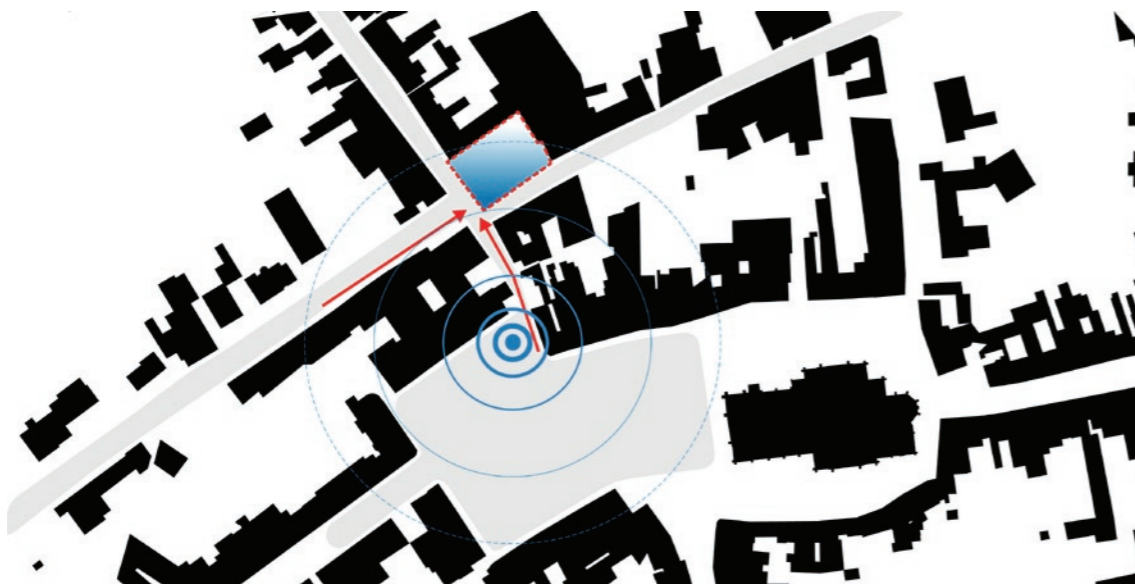
### Duurzame Investing

Het gebouw mag dan gezien worden als een werkelijke investering in de toekomst. Indien jongeren binnen een JOC leren wat er leeft tussen elkaar en daarmee leren omgaan, kunnen ze een zelfbewuste brede kijk op de brede samenleving ontwikkelen. Daarmee neemt de gemeente een pro-actieve rol op in het vormgeven van niet alleen de gebouwde (publieke) ruimte maar ook van de ganse dorpsamenleving.

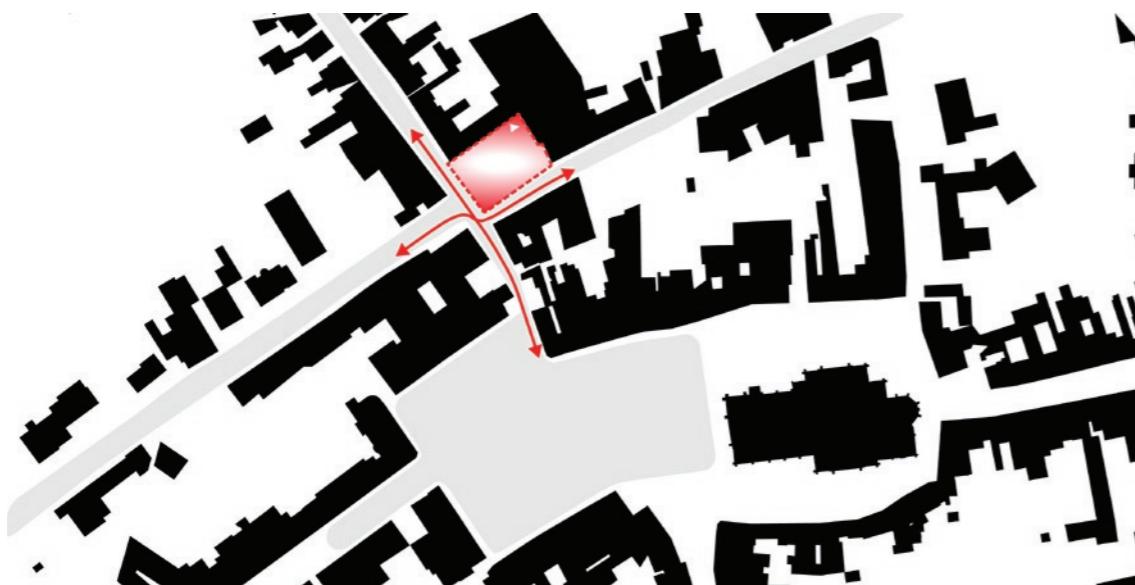
In wat volgt schetsen we onze ontwerpintenties. Het is tegelijk het vormgeven van de ambities zoals hiervoor geschetst én daarbij rekening houden met enkele zeer specifieke en concrete randvoorwaarden zoals de nabijheid van omwonenden, de eigendomsstructuur van de naburige percelen, globale duurzaamheid, stedenbouwkundige regelgeving en niet in het minst de wettelijke normeringen (Vlaamse) inzake akoestische impact.



de site bevindt buiten de onmiddellijke sfeer van het marktplein



de publieke invloedssfeer van het marktplein blijft voelbaar op de site door haar hoekwerking die erop georiënteerd is



aandachtspunten : de site ligt op een drukker kruispunt, een erfdiensbaarheid kenmerkt de site

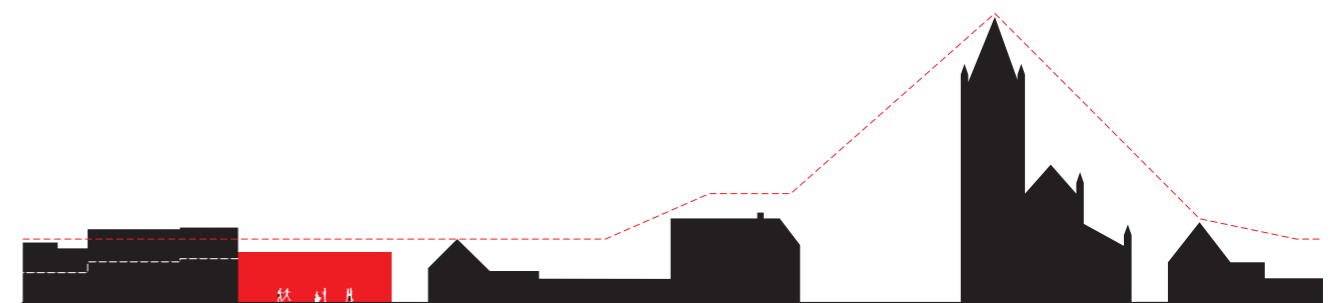
Het nieuwe JOC zal worden gebouwd op de site van het voormalige dorpscafé "Den Hoepel". Deze site ligt net buiten de onmiddellijke invloedssfeer van de meest publieke stedenbouwkundige ruimte van Lichtervelde, het marktplein.

Toch is ter hoogte van de projectsite deze invloedssfeer nog voelbaar, enerzijds door de connectie met het Marktplein via het straatje langs het gemeentehuis, anderzijds door het publieke verleden dat de site heeft opgebouwd als locatie van een bekend dorpscafé.

De ligging van de site aan een kruispunt van vier wegen, het statuut van de plek dat balanceert tussen aansluiting met de publieke ruimte en met de residentiële bebouwing tegelijk, maakt de site net zo interessant als locatie voor een nieuw Jongerenontmoetingscentrum.

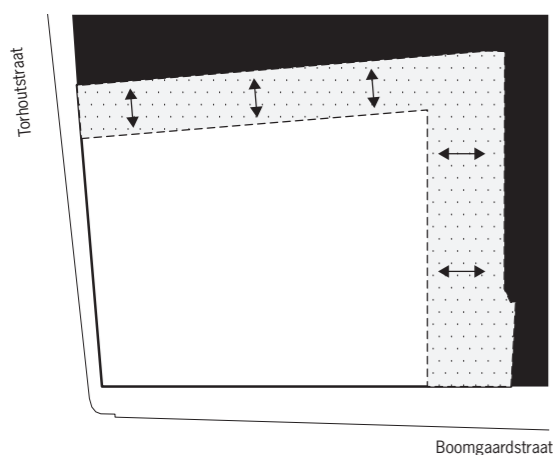
Een bijkomende complexiteit wordt gevormd door de naburige percelen waarvan het perceel in de Torhoutstraat recht van doorgang heeft en het naburig perceel in de Boomgaardstraat volledig bebouwd is door een eerder grootschalig loodsvolume. Daardoor wordt de site naar haar randen toe beknot.

De site kent evenwel een duidelijke hoekwerking waarvan een publiek gebouw gebruik van kan maken om zich te tonen. Enige voorzichtigheid is hierbij geboden aangezien dit in de binnenruimte vaak als "zich blootstellen" ervaren wordt.



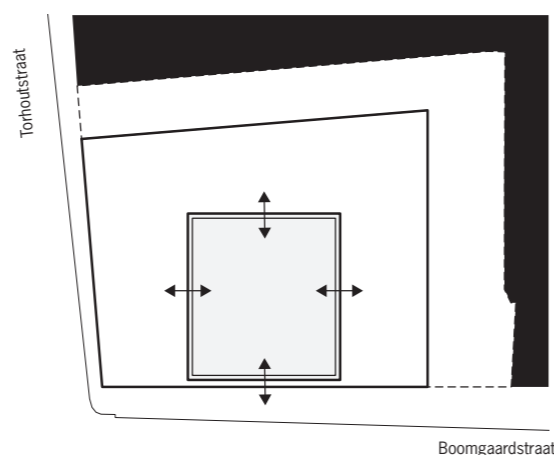
het nieuwe JOC maakt deel uit van de publieke ruimte maar bevindt zich tussen de kleinere schaal van de residentiële bebouwing, in de onmiddellijke omgeving is er slechts één hoogteaccent merkbaar : de kerk.

Als voornaamste – duurzame - uitgangspunt hanteerden we het “meer doen met minder” principe (zie ook nota globale duurzaamheid), de ambitie een zo breed mogelijke werking mogelijk te maken en de – terechte – zorg en vraag naar een minimale akoestische impact op de omwonenden. Het betreft in eerste instantie een ruimtelijk schema dat verder in deze bundel geduid wordt naar gebruik, ruimtebeleving en architectuur.



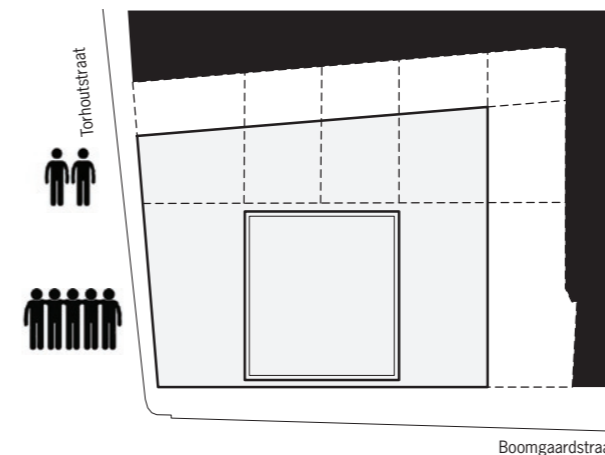
**Definiëren speelveld**

We creëren in eerste fase een grondvorm, een footprint die afstand houdt van de naburige percelen en daarbij voldoende ruimtelijke draagkracht behoudt om het basisprogramma compact te organiseren. Deze afstand zorgt voor alzijdigheid, buitenruimte en autonomie.



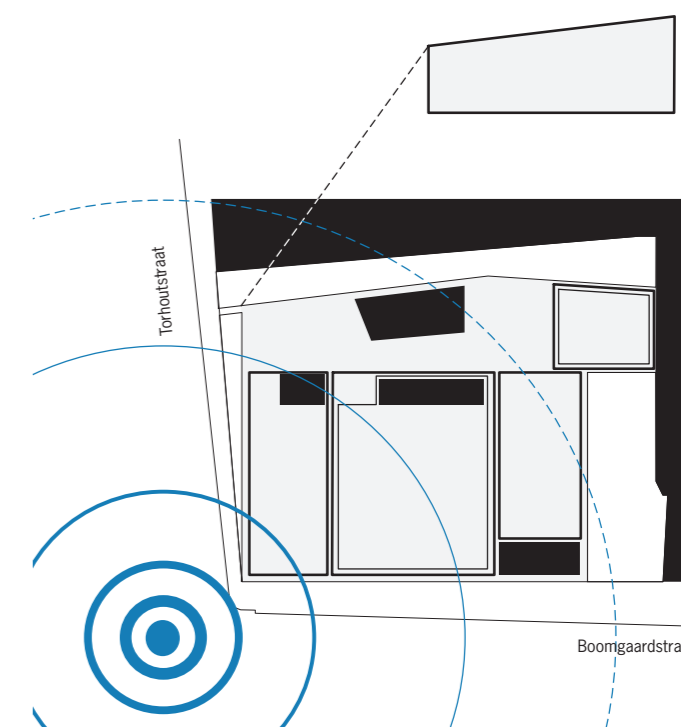
**Centrum / Zaal**

De grootste functie, de multifunctionele zaal wordt ingeplant. De positie wordt zodanig overwogen dat er een evenwicht gevonden kan worden tussen een optimale inplanting inzake de beperkte akoestische impact op de omgeving en de ruimtelijke centraliteit die we de zaal wensen te geven.



**Ruimtelijke zonering**

De zaal als centrum geprojecteerd op de grondvorm genereert een ruimtelijke zonering, een orde waarbij grotere ruimtes lineair geschakeld worden en een flankerende strip ontstaat die kleinere deelruimtes kan opnemen.



**Gradiënt / Programmatie**

Door de hoekligging van het perceel ontstaat er eveneens een gradiënt inzake het raakvlak met de publieke ruimte. Naar mate de ruimtes meer in de Torhoutstraat komen te liggen en dus verder van de hoek van het kruispunt neemt de invloedssfeer van het gemeentecentrum subtiel af.

Deze gradiënt en de hiervoor vernoemde ruimtelijke zonering vormen de onderlegger om het programma op maat van het gebruik en de gemeente te organiseren.

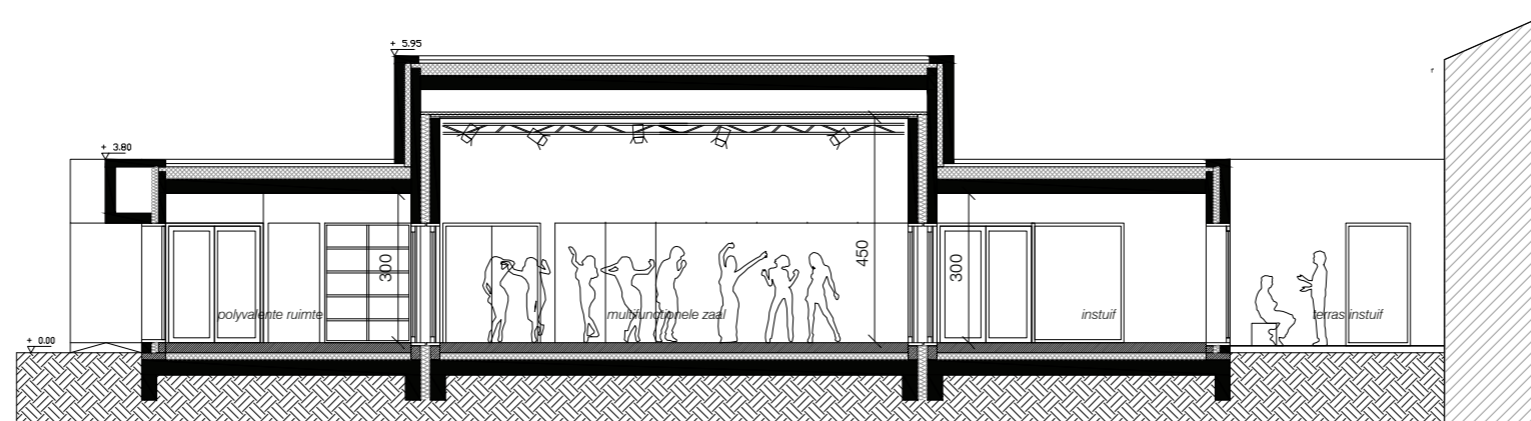
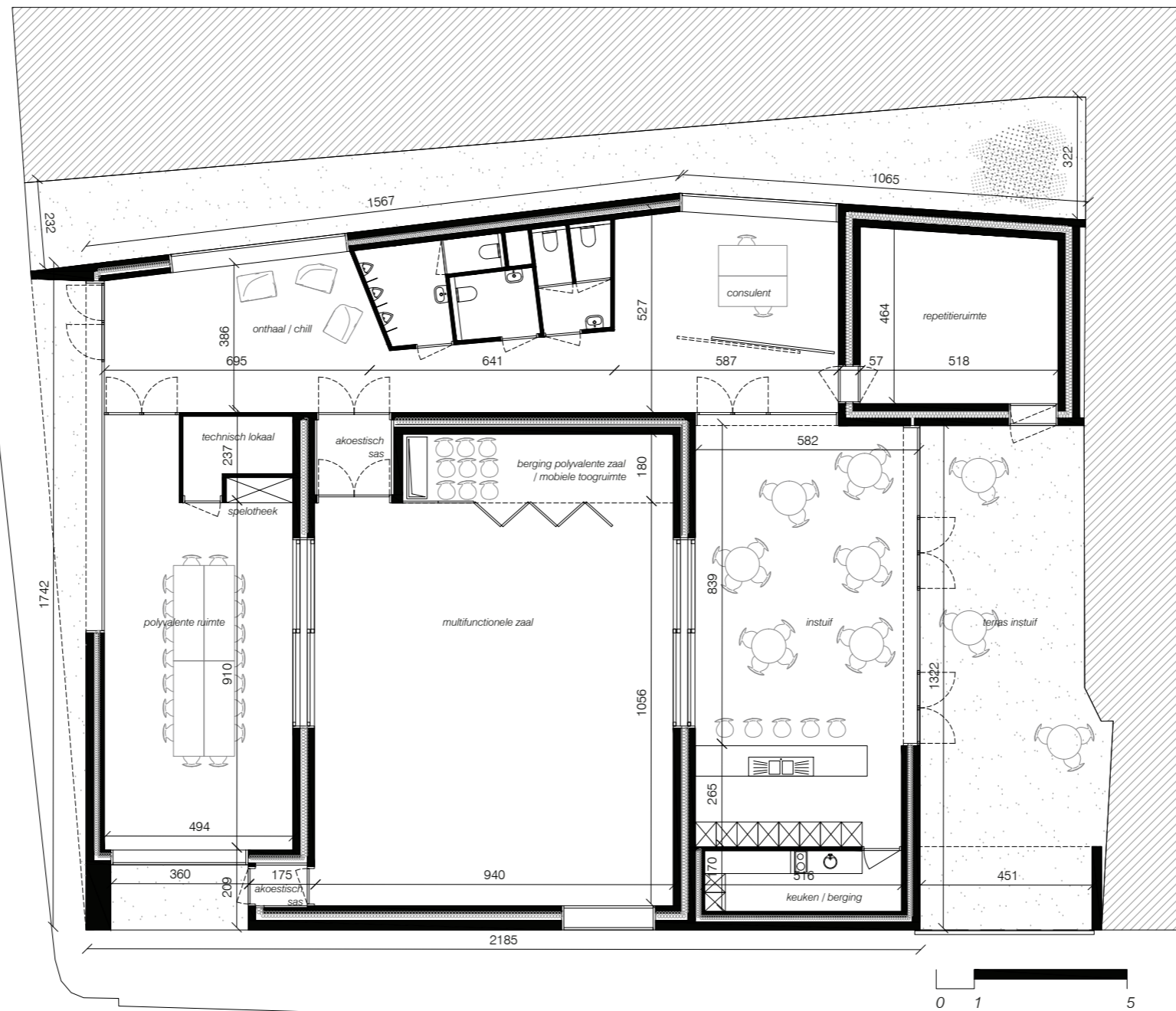
Een publiekssteeg, vloeiende binnenruimtes en een buitenkamer ontstaan...

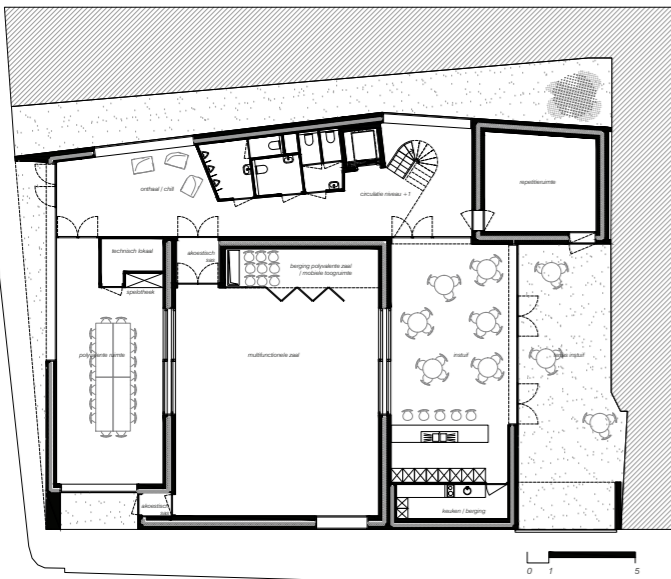
# PLANVOORSTEL

Dit plan is een planvoorstel, realistisch gedimensioneerde en geproportioneerde ruimtes als gevolg van de interpretatie van de projectdefinitie van het ontwerp- en studieteam met de beschreven ontwerpambitie als leidraad.

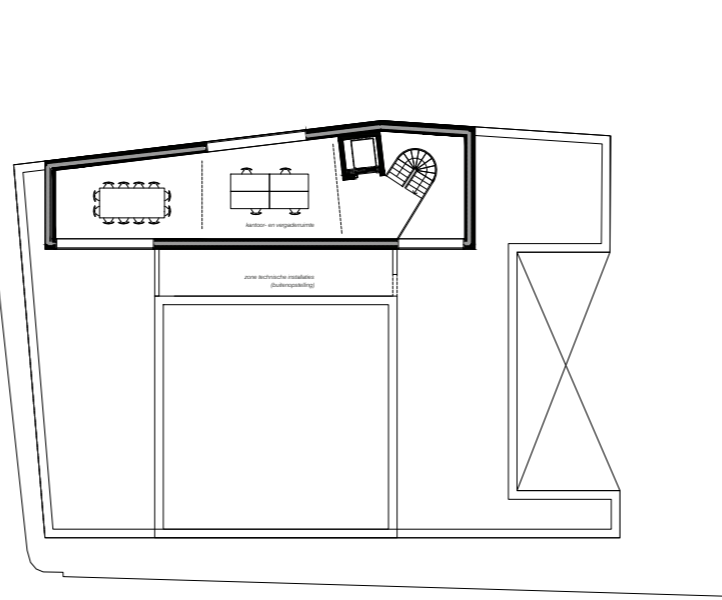
Het kan dus gezien worden als een basis, een vertrekpunt dat verdere verfijning, aftoetsing of zelfs wijziging vraagt in overleg met het opdrachtgevend bestuur en de gebruikers.

Het is evenwel een ontwerp - geen vrijblijvende vingeroefening - dat met zorg en aandacht in het licht van de opdracht werd geconcipieerd.

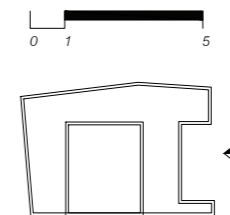
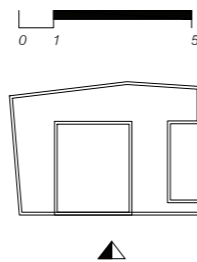
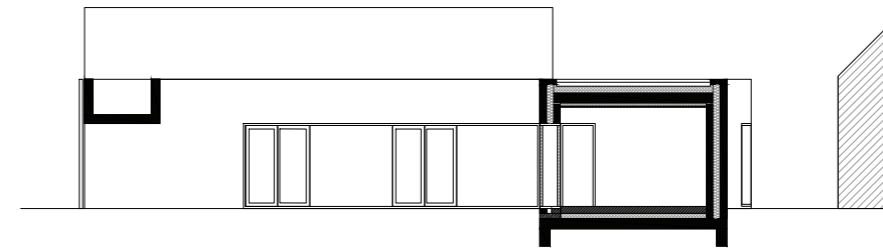
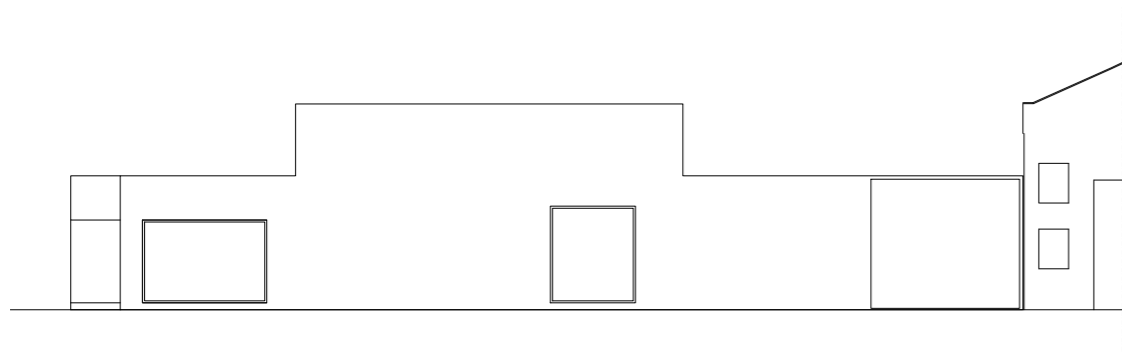
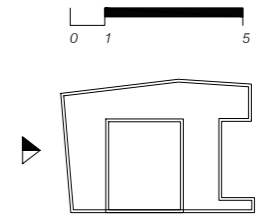
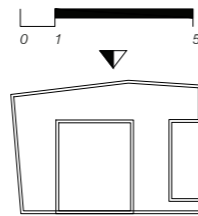
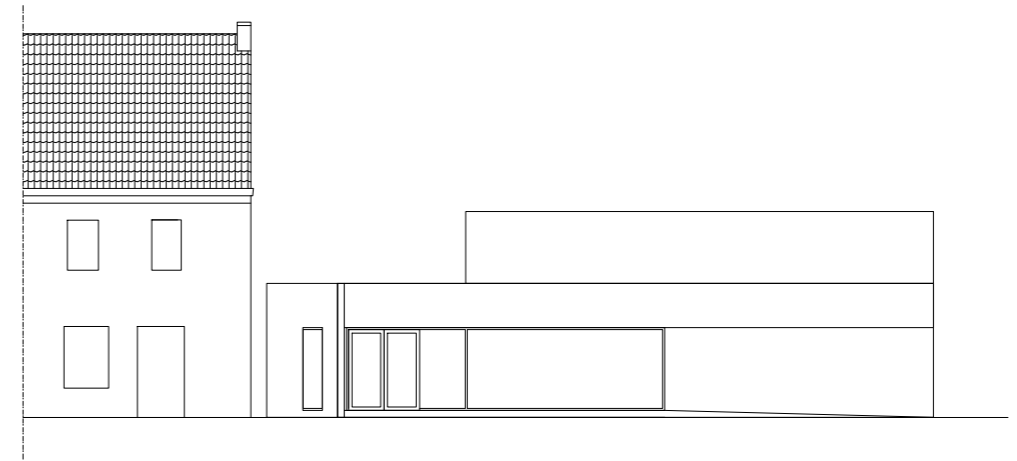
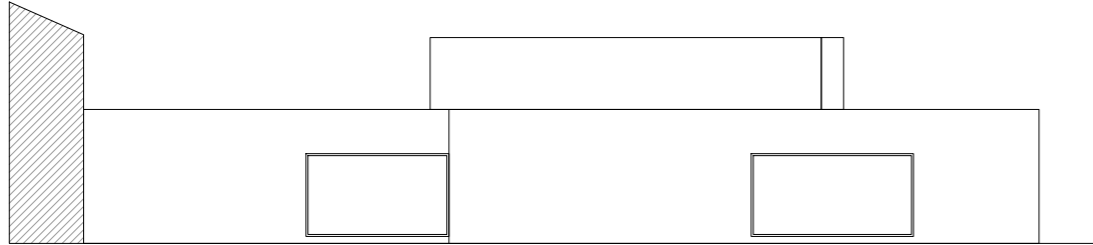


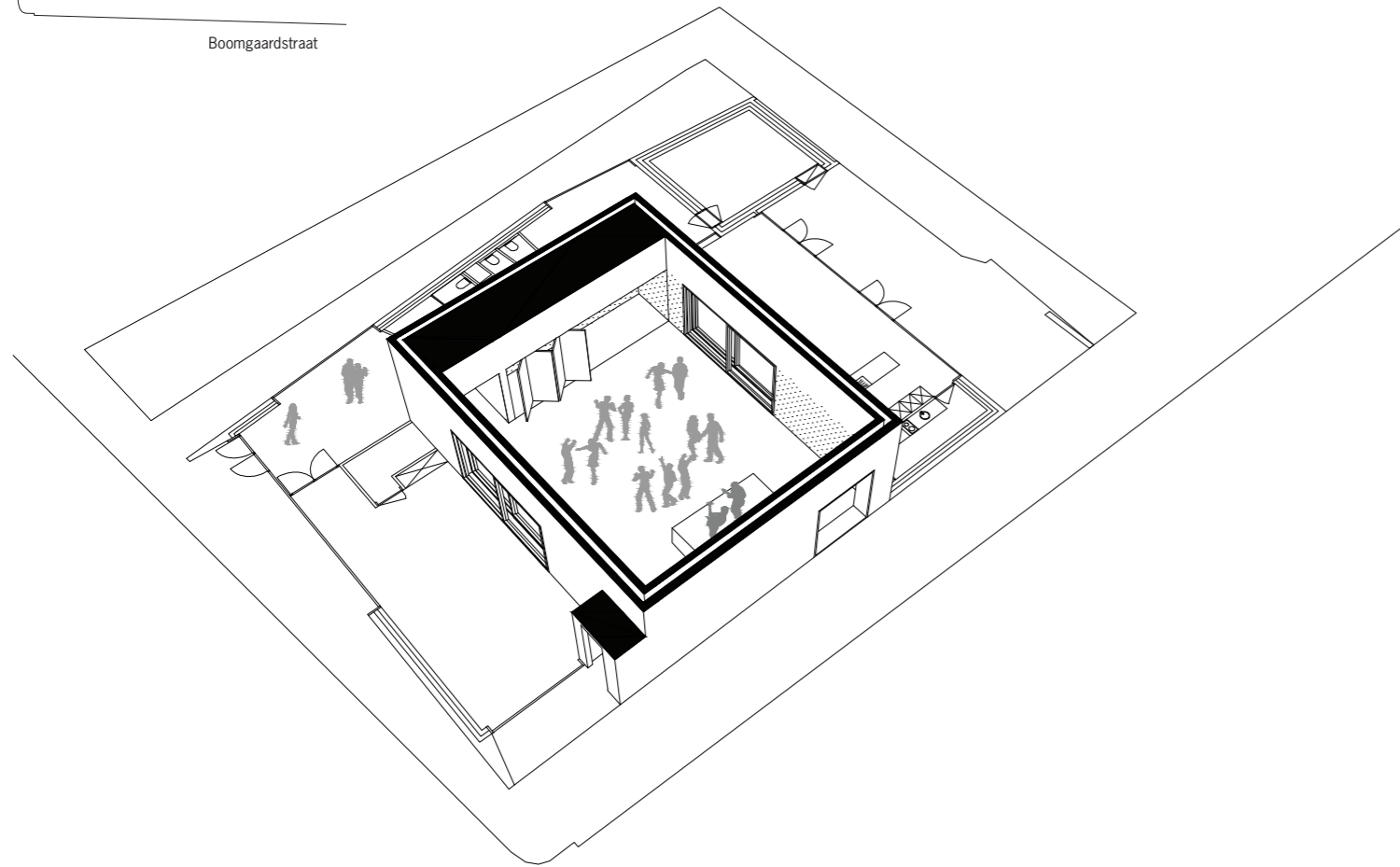
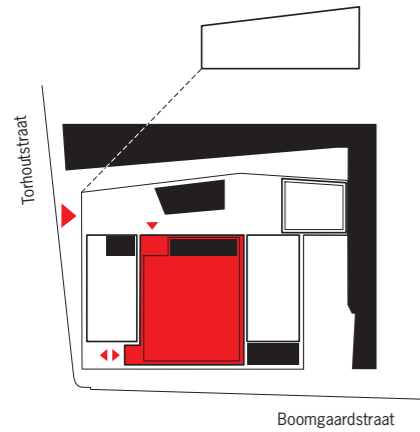


Uitbreidingscenario niveau 0



Uitbreidingscenario niveau +1





**MULTIFUNCTIONELE ZAAL**

**Uitgangspunt :**

De zaal vormt het ruimtelijke, functionele en "mentale" centrum van het JOC. Onder een multifunctionele zaal wordt een zaal begrepen die autonoom of in combinatie met andere ruimten kan gebruikt worden en een zo breed mogelijk gebruik ambieert : als effectieve "black box" voor podiumkunsten (optredens, toneel en theater, performance etc...) maar evenzeer als ruime activiteitenzaal (bijeenkomst, educatie, creatie, ...). Gelijktijdig gebruik van de zaal en andere functies moet probleemloos mogelijk zijn.

**Toegankelijkheid :**

De zaal is toegankelijk aan de Boomgaardstraat vanuit het publiek onthaal via een akoestisch sas en beschikt over een secundaire toegang ter hoogte van de Torhoutstraat (leveringen, nooduitgang). Ook vanuit de polyvalente ruimte en het café is de zaal toegankelijk.

**Karakteristieken en atmosfeer :**

De rechthoekige zaal heeft een beschikbare oppervlakte van 100m<sup>2</sup> met een aangrenzende berging van 15m<sup>2</sup> voor een mobiele toog, stoelen, podiumgerelateerde zaken enzomeer. De vrije hoogte is 4,6m. Twee ruime beglaasde openingen openen de zaal naar de polyvalente ruimte en de instuifruimte. Een bijkomend raam aan de Torhoutstraat brengt deze - eerder gesloten functie - in relatie tot de straat. Door de aangename hoogte, daglichtinval, de diagonale en axiale doorzichten naar de aangrenzende ruimten en het zicht naar de straat wordt de eerder gesloten zaalfunctie genuanceerd.

**Akoestiek :**

De grootste akoestische uitdaging in het project is de geluidisolatie van deze polyvalente zaal naar de omgeving.

De Vlare wetgeving voorziet drie grenswaarden voor het geluidniveau in openbare gebouwen:

- tot 85 dB(A) spreken we van niet-ingedeelde muziekactiviteiten
- tot 95dB(A) hebben we te maken met inrichtingen klasse 3 (met enkel meldingsplicht)
- tot 100dB(A) is dit klasse 2 waarbij een milieuvergunning noodzakelijk is

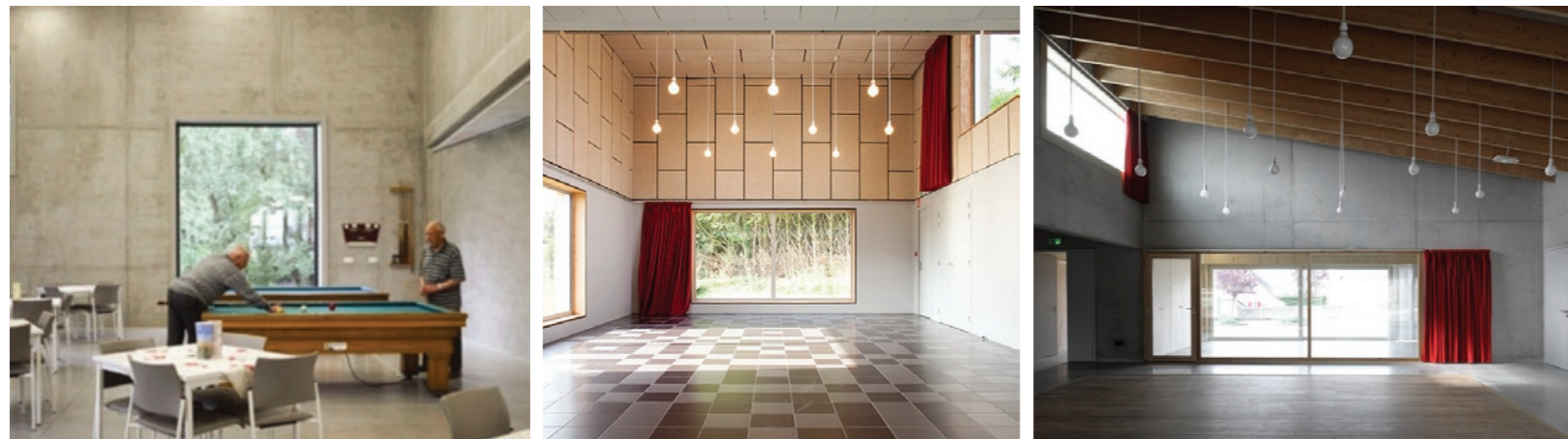
Hogere geluidniveaus dan 100dB(A) zijn niet toegelaten.

In de multifunctionele zaal stellen we een maximaal geluidsniveau van 95dB(A) voor. Dit komt overeen met geluidsniveaus tijdens vrije podia en concerten (genre pop- rock muziek). Om deze prestaties te garanderen werden de akoestische randvoorwaarden van bij het begin in rekening gebracht. De zaal is centraal op het perceel voorzien, tussen de instuifruimte en de polyvalente ruimte. Akoestisch werken deze ruimtes als buffer van de zaal naar de omgeving.

De zaal zelf is opgebouwd volgens het doos- in doos principe: De binnenschil is tot en met de fundering volledig losgekoppeld van de rest van het gebouw. De wanden van binnen- en buitenschil moeten voldoende massa hebben om het geluid te dempen. Binnenin worden gegroefde stenen voorzien met akoestische absorptie voor een goede ruimte-akoestiek. De buitenwand is massief beton. De spouw tussenin wordt gevuld met minerale wol.

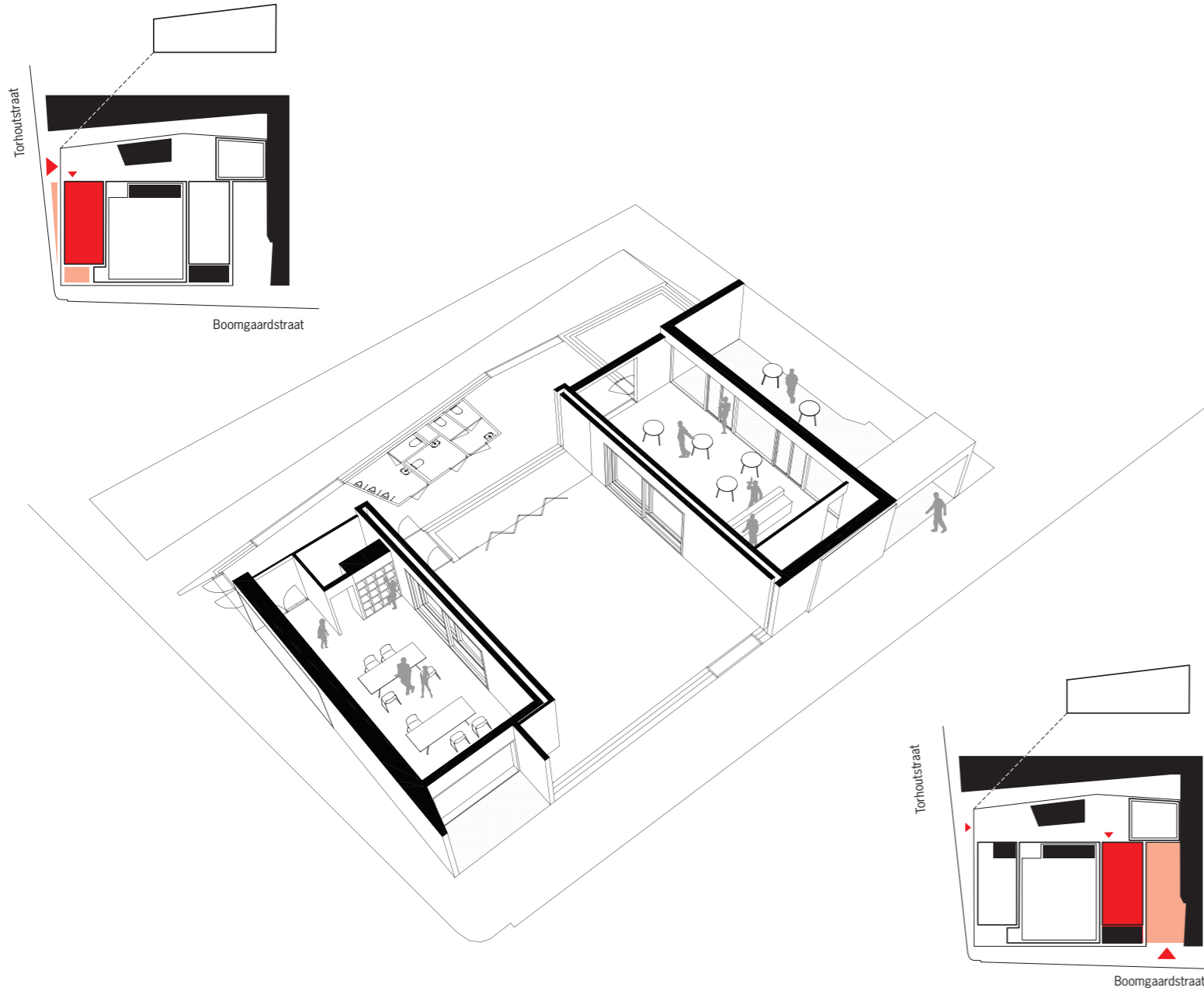
Het dakpakket van de zaal is opgebouwd uit een massieve betonplaat met daaronder een licht geluidsisolerend plafond dat trillingsdempend afgehangen wordt. Op deze manier wordt een zeer performante en rationele oplossing geboden voor de multifunctionele zaal. De openingen in de zaal naar de omringende ruimtes wordt afgewerkt met akoestische beglazing: tussen de zaal en de instuif en polyvalente ruimte zijn dit ontubbelde schuiframen, die tot een geluidsniveau van 85 dB(A) geopend kunnen zijn zonder overlast op de omgeving te veroorzaken.

Tussen de zaal en de Torhoutstraat wordt een ontubbelde vast raam voorzien.



referenties zaalconcepten inzake vrije hoogte, daglichttoetreding en interactie met de omgeving





**POLYVALENTE RUIMTE / INSTUIF**

**Uitgangspunt :**

Deze gelijkwaardige ruimtes vormen met de multifunctionele zaal een flexibel ruimtesysteem door hun complementariteit. De polyvalente ruimte zien we geschikt als vergaderruimte, crearuimte, bureelruimte... De instuif als meer bestemde (café)ruimte gericht op een rustige buitenkamer. Door de nabijheid van de zaal en het voorzien van een kwalitatieve connectie tussen beiden kunnen zowel café als polyvalente ruimte een aanzienlijke oppervlakte-uitbreiding vinden in de zaal wat de gebruiksmogelijkheden gevoelig verhoogt.

**Toegankelijkheid :**

De polyvalente ruimte is toegankelijk vanuit het publieke onthaal, de instuif kent een hoofdtoegang via het terras – de buitenkamer – dat via een luifel aan de straat wordt betreden. Via dit terras en de onmiddellijke nabijheid van de keuken zijn leveringen eenvoudig mogelijk. Een schuifpoort geeft de jongeren de kans de toegankelijkheid te reguleren in functie van de aard van de activiteit.

**Karakteristieken en atmosfeer :**

Beide ruimtes hebben een nuttige oppervlakte van 50m<sup>2</sup>. Voor de polyvalente ruimte komt daar nog een technische/bergingsruimte van 7m<sup>2</sup> en een klein terras van 6m<sup>2</sup> bij. De instuif beschikt bovendien over een toegruimte en keukenberging van samen 22m<sup>2</sup>. Beide ruimtes kennen een vrije hoogte van 3m. De polyvalente ruimte bevindt zich op de hoek aan het kruispunt. Daardoor is ze een representatieve ruimte die voor een deel de identiteit van het JOC naar de straat toe communiceert. Om gebruikers van de ruimte de nodige (visuele) rust en ook een zekere graad van privacy te garanderen, trekt de ruimte zich als het ware een weinig terug onder de luifel aan de Boomgaardstraat en de inpandige buitenruimte aan de Torhoutstraat.

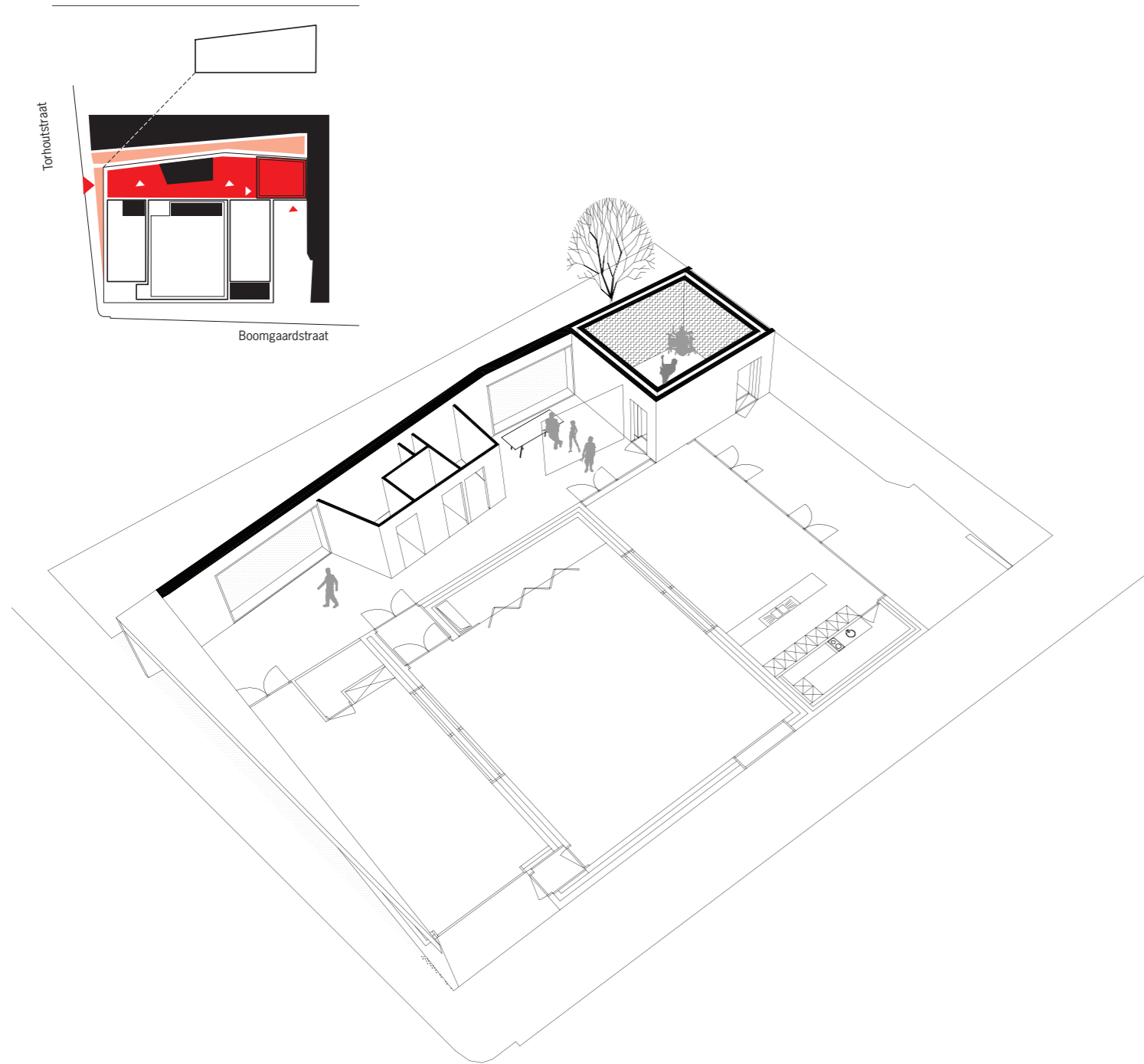
Het café vindt een groot deel van haar atmosfeer door de nabijheid van het buitenterras dat een gelijkaardige verhouding en oppervlakte als het café kent. Daardoor werken beiden samen als één geheel. Door het buitenterras bovendien van de Torhoutstraat te scheiden door een toegangsluifel wordt het intiemere karakter ervan nog versterkt. Binnen het JOC als geheel kan het café als een ruimtelijke, meer zelfstandige eenheid gezien worden. Een buitenkamer is hier niet alleen een gewenste buitenruimte, het is tevens de welomschreven perimeter waarbinnen jongeren verblijven, zichzelf zijn ...

**Akoestiek :**

De instuifruimte en polyvalente ruimte kunnen door de akoestische uitwerking van de polyvalente zaal als doos – in – doos autonoom gelijktijdig met de polyvalente zaal gebruikt worden. Deze ingrepen dragen onmiddellijk bij tot een goede geluidsisolatie van deze functies. Het geluidsniveau van de instuifruimte stellen we tot maximaal 85 d(A) voor, genre muziekgeluid. De polyvalente ruimte is begrensd op 85 dB(A) stemgeluid.

Om akoestische overlast van de instuifruimte op de omgeving te beperken is het noodzakelijk de ruimte massief te maken: Zowel de buitenwanden als de dakplaat moeten voldoende zwaar zijn. Door de buitenruimte van de instuifruimte als buitenkamer te concipiëren wordt directe overlast naar de omgeving ruimtelijk opgelost. In beide ruimtes worden akoestische isolerende plafonds voorzien.





**ONTHAALSTRIP**

***Uitgangspunt :***

De onthaalstrip is de ruimte die de hiervoor beschreven hoofdruimten met elkaar verbindt. Het onthaal met mogelijke chillzone, het integraal toegankelijke sanitair, een bureelruimte voor de jeugdconsulent en de repetitieruimte – het “rockhok” zijn erin opgenomen. De strip is dus circulatie en kleinschaligere functionele ruimte tegelijk. Door de afstand die de strip behoudt ten opzichte van de burens als gevolg van goed nabuurschap krijgen alle verblijfsruimten licht en zicht en wordt de geknikte gevellijn verkregen.

***Toegankelijkheid :***

De onthaalstrip wordt ontsloten via het publiek onthaal ter hoogte van de Boomgaardstraat. Alle hoofdfuncties (polyvalente ruimte, zaal en café) takken erop aan : de polyvalente ruimte en de zaal logischerwijs ter hoogte van het onthaal, het café wat verderop. Enkel het rockhok kent een extra ontsluiting in functie van toelevering via het buitenterras. Kortstondig parkeren ten behoeve van het rockhok of de zaal kan gebeuren op het buitenterras.

***Karakteristieken en atmosfeer :***

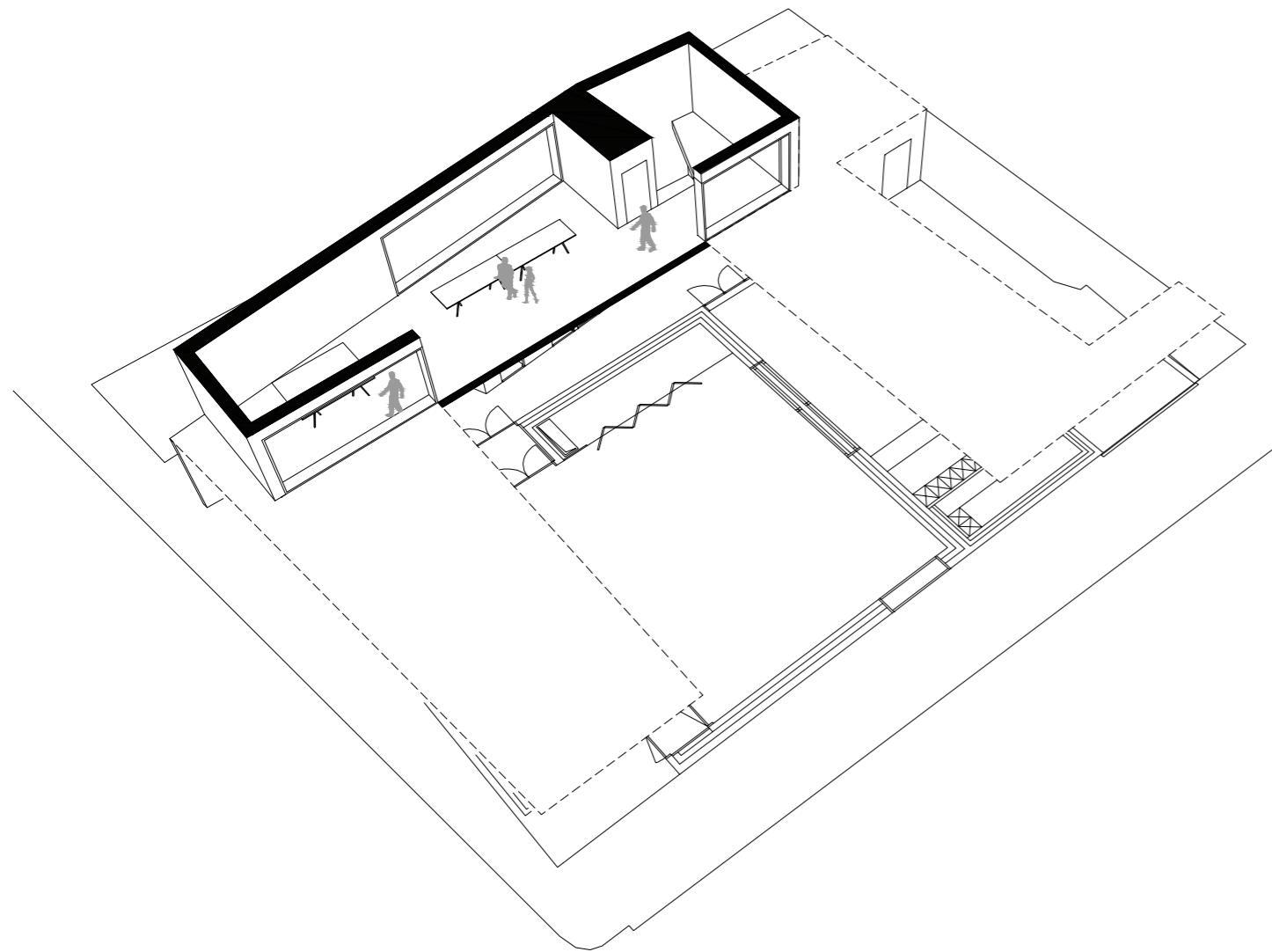
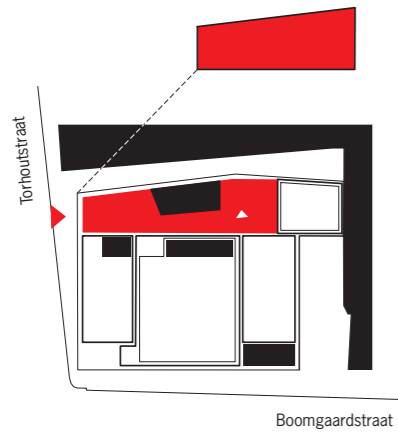
De afzonderlijke ruimtes in de onthaalstrip zijn compact : een onthaal van 35m<sup>2</sup>, een bureel en rockhok van ongeveer 25m<sup>2</sup> elk. Door de specifieke, geknikte vormgeving van de strip ter hoogte van het naburig perceel verloopt de breedte van de strip van 3,6m tot 5,5m. De vrije hoogte bedraagt overal 3m. Door de afstand die de strip behoudt ten opzichte van de burens als gevolg van goed nabuurschap krijgen alle verblijfsruimten licht en zicht en wordt de geknikte gevellijn verkregen.

***Akoestiek :***

De repetitieruimte wordt akoestisch gezien gelijkaardig als de zaal opgevat. 95 dB(A) is het maximaal geluidsniveau. De opbouw van deze ruimte is eveneens volgens het doos – in –doos principe.

Binnenin wordt de geluidsabsorptie gespreid over wanden en plafonds. De ruimte zelf heeft een trapeziumvormig plan om de versterking van geluidsreflecties te voorkomen. Door deze spreiding en planopbouw wordt een optimale geluidswaergave in de ruimte zelf gerealiseerd.





De hiervoor opgelijste en beschreven functies vormen voor ons als ontwerper de basis voor een eigentijds jongerenontmoetingscentrum binnen de contouren van deze opdracht.

Om het breed gestelde programma uit de projectdefinitie af te stemmen op het budget werd geopteerd om in eerste fase de werkelijke jongerengerelateerde functies en ruimtes te voorzien. Een bureel voor een tweetal (jeugd)medewerkers hoort daar uiteraard bij.

Bijkomende administratieve programmaonderdelen (extra bureauimte en vergaderruimte) vragen ons inziens wat meer afstand van dit dynamische programma.

Bijgevolg hebben we mogelijkheid ingebouwd om binnen het huidige voorstel voor een hedendaags JOC, bijkomend (administratiever) programma op te nemen. We zien dit door middel van een uitbreiding op niveau +1 waar een bijkomende oppervlakte van 60m<sup>2</sup> kan gerealiseerd worden. De toegang kan voorzien worden door het nu voorziene bureel van de jeugdconsulent(en) om te vormen tot een tweede onthaalzone die via de publiekssteeg wordt bereikt en van waaruit een lift en trap vertrekt.

Het bijkomende volume is volumetrisch beperkt en veroorzaakt geen bruske breuk met het huidige beeld van het JOC.



Het ontwerp wil het louter planmatige overstijgen.

Het wil mogelijk maken en niets uitsluiten. En dit binnen zeer compacte ruimtelijke, juridische en financiële grenzen. Het gebouw wil de wens om oudere en jongere jongeren te verenigen, werkelijk maken. We willen de vrijheid om autonoom als groep, vereniging of individu te werken, aanvullen met toevalligheden, interessante contacten, serendipiteit...

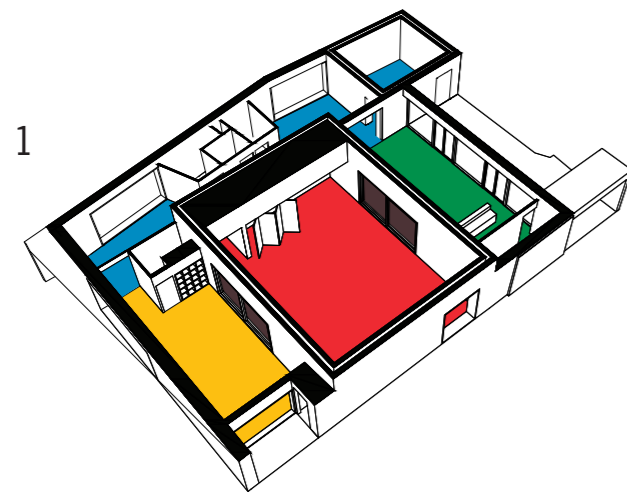
Het voorgestelde plan kan dit genereren : door de voornaamste gebruiksruidtes te schakelen en daarbij de scheiding ertussen flexibel te houden naar zicht, licht én geluid ontstaan er zeer diverse ruimtelijke en sociale relaties. De strip met onthaal, sanitair, jeugdconsulent en repetitieruimte is de bedienende, verbindende ruimte die dit systeem versterkt en functioneel ondersteunt.

Concreet kan in het ontwerpvoorstel elke ruimte een verlengde, een uitwijkmogelijk vinden in één of meerdere ruimtes rondom. Dit eenvoudige basisprincipe is bij nader toezien meer dan enkel een planmatige vaststelling, het is de onderlegger voor verregaande interactie tussen verschillende jongeren in verschillende gradaties al naar gelang de wenselijkheid.

We onderscheiden daarbij grosso modo 3 manieren van ruimtelijke synergie en sociale interactie.

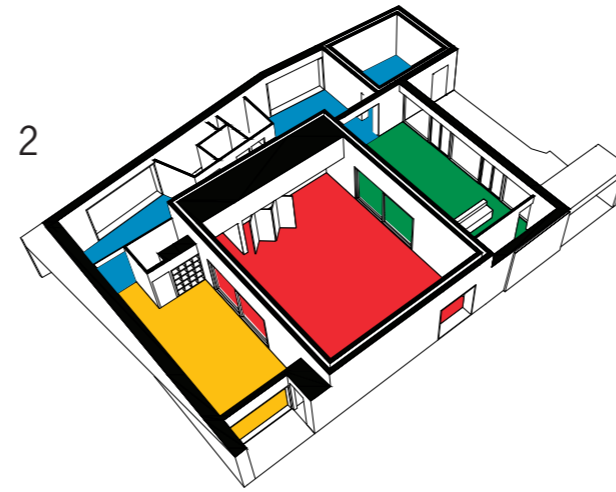
1 Autonoom

De hoofdruimtes worden zeer specifiek door verschillende gebruikers benut. De dubbele ramen tussen autonome functies zijn gesloten en verduisterd. Instuif, zaal en polyvalente ruimte werken als zelfstandige ruimtes met hun eigen ruimtewerking, ruimteverhouding, privacy en relatie tot de omgeving. Ze worden via het onthaal of buitenterras betreden.



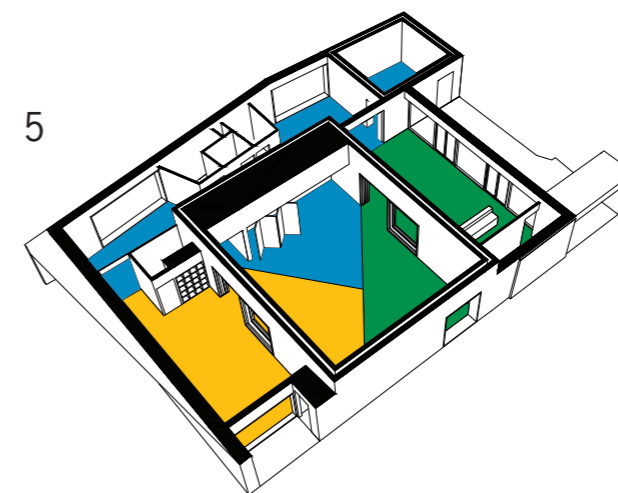
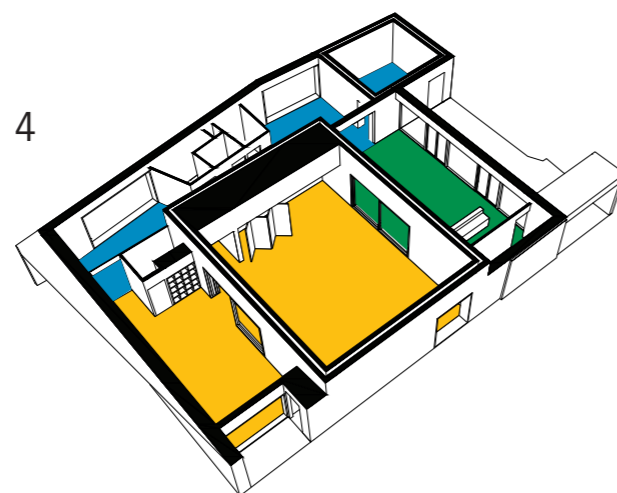
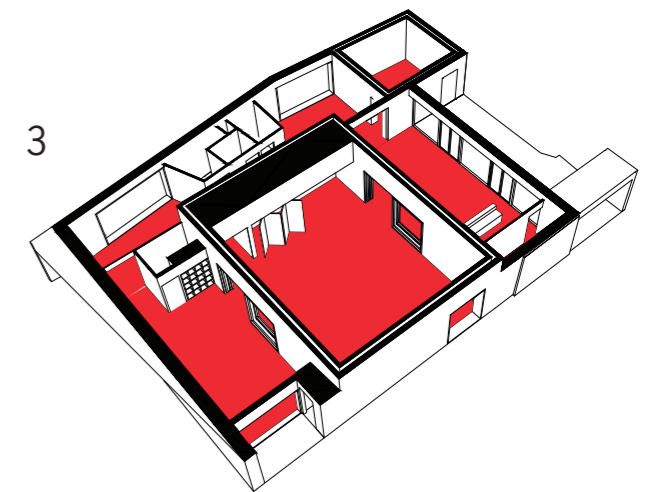
2 Autonoom samen

De hoofdruimtes worden door verschillende gebruikers benut. De aard van het gebruik laat echter visueel contact toe en bijgevolg zijn de dubbele ramen tussen zaal, cafe en polyvalente ruimte weliswaar gesloten maar niet verduisterd. Een zekere synergie ontstaat tussen de verschillende ruimtes en hun respectievelijke gebruikers, de afbakening van de ruimte verlegt zich



3 Samen

De hoofdruimtes vloeien samen in ruimtelijkheid, gebruik en atmosfeer tot een ruim inzetbaar geheel waarbij de verschillende deelruimtes elkaar aanvullen binnen één activiteit of als één doorlopende ruimte werken. De visuele en auditieve scheidingen worden weggenomen waar gewenst.



schema's 4 en 5 tonen de flexibiliteit van het systeem waarbij de zaal extra oppervlakte betekent voor een bepaalde ruimte voor een bepaalde activiteit (schema 4) of waarbij de zaal de zone is waarin spontaan verschillende gebruikers elkaar vinden, al dan niet bewust... (schema 5).

Woensdagnamiddag. In de zaal vindt er een cursus yoga plaats terwijl in de polyvalente ruimte een delegatie van de jeugdraad een advies formuleert naar het bestuur in een formele voorbespreking. Het Andere Geslacht heeft net de deuren geopend en een paar "stamgasten" zijn al post. Ondertussen heeft de jeugdconsulent een nieuwe band het rockhok getoond en zijn de bandleden hun materiaal aan het opstellen.



Vakantienamiddag. In de zaal oefenen enkele jongeren, waaronder een lid van HAG een komische act in voor het komende KLJ Free Podium, ze hebben geen last van de punkband die in het rockhok van jetje geeft, iets waar de jeugdconsulent eveneens op toeziet. In de polyvalente ruimte bereiden enkele medewerkers van de sportdienst en de speelpleinwerking de speelpleinactiviteit van de volgende dag voor. Door de jongeren bezig te zien in de zaal ernaast wordt er besloten te participeren in het Free Podium met enkele geïnteresseerde speelpleinjongeren.



De leden van HAG zijn ondertussen het eerste testpubliek voor de repeterende jongeren in de zaal. De sfeer zit er dan ook al goed in. Later zullen ze de jongens uit het Rockhok nog aanspreken in de onthaalruimte om hun act van het nodige gitaargeweld te voorzien.

Zaterdagavond. HAG organiseert een Comedy Night. De ingang tot het evenement is in de onthaalruimte waar eveneens de ticketing wordt georganiseerd. In de polyvalente ruimte is een tijdelijke vestiaire en backstage ruimte voor de komieken geïnstalleerd. Het café is vanavond zaalfoyer, de ramen gaan dus open na de show. De zaal is volledig op een voorstelling ingesteld. Tijdelijk podium, licht en geluid, het raam naar de straat toe verduisterd door de poort ervoor te schuiven... Op het terras kan nog lang nagepraat worden. Door de poort aan het buitenterras te sluiten is het terras niet alleen intiemer, de omwonenden merken er haast niets van de activiteiten.



Zondagmiddag. De SASK organiseert de jaarlijkse eindejaarsexpo met als thema "Natuur/Cultuur" in het JOC. Hiervoor zijn alle ruimtes als exporuimte ingezet : de zaal en polyvalente ruimte voor de afstudeerwerken, het onthaal en café voor werk van de overige studenten en het buitenterras voor buitensculpturen. In het rockhok worden de soundscapes en films van de afdeling Mixed Media getoond. Vanwege het thema stelt de plaatselijke natuurvereniging voor jongeren er zich ook voor en kunnen jonge geïnteresseerde leden info krijgen aan het bureau van de jeugdconsulent... Uiteraard staat de koffie klaar in het café dat nu even als "cultuurcafé" wordt ingericht.





publiekssteeg



buitenkamer



volumetrie



volumetrie

Architectuur is meer dan enkel een plan dat werkt of het aanbieden van vierkante meters. Verhouding, schaal, vorm, materialiteit, textuur, kleur...weinig is onbelangrijk bij het realiseren van architectuur.

Hoe kan een hedendaags Jongerenontmoetingscentrum mee deel uitmaken van de gemeente? Hoe kan het veankerd geraken zonder zichzelf, zijn omgeving of het verleden van de site te parodiëren? Hoe eigentijdsheid uitstralen zonder te vervallen in (in)formele hipheid? Hoe een huis voor jongeren zijn zonder zichzelf al te letterlijk als oversized huis te tonen?

#### Afstand

Het gebouw trekt zich grotendeels terug van de naburige bebouwing. Deze beweging - dit afstand nemen - doet tegelijk een autonoom zelfstandig volume én de buitenruimte eromheen ontstaan. Enkel de repetitieuze ruimte en de luifel aan het buitenterras maken contact met de loods achteraan op de site. Een publiekssteeg en een buitenkamer rondom het gebouw krijgen hierdoor vorm.

#### Volume / Identiteit

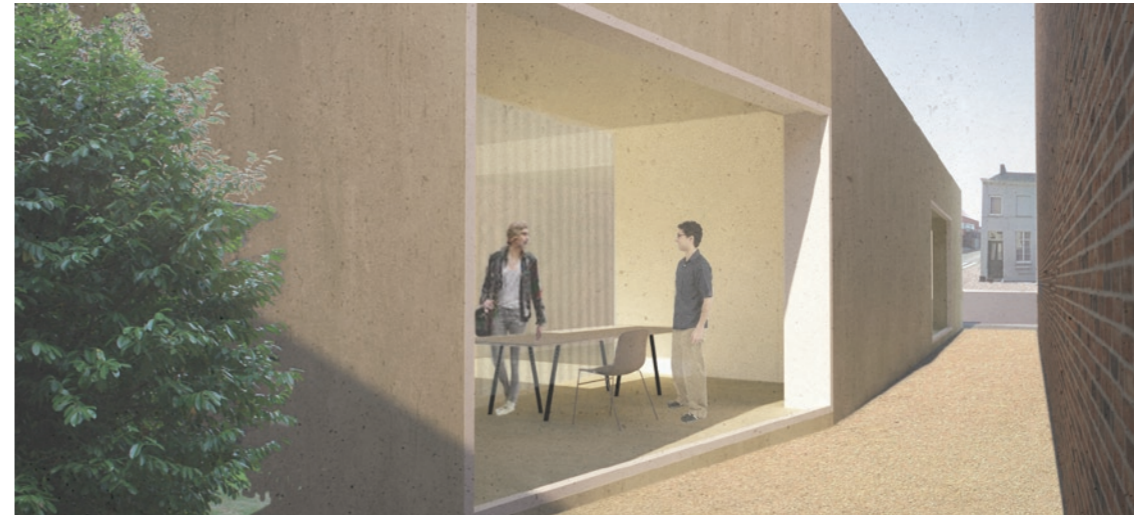
Door het volledige programma in eerste fase op het gelijkvloers te organiseren, krijgt het gebouw enkel ter hoogte van de zaal een accent in de hoogte. Omdat de zaal aan de straatzijde ligt, ontstaat er een beheerste maar dynamische volumetrie die aan de drie vrije gevels een andere expressie verleent. Het hoogteaccent impliceert het publieke karakter en markeert het nieuwe JOC op het kruispunt als een ingetogen, bescheiden landmark terwijl de lagere gebouwdelen aansluiting blijven maken met de residentiële bebouwing.

De diversiteit in expressie van de gevels sluit aan bij de diversiteit in publieke ruimte rondom het gebouw. Er is de representatievere gevel ter hoogte van de Torhoutstraat waar tevens de hoofdingang zich bevindt en die door de schuine inkomluifel de overgang van publiek domein naar publiek gebouw vormgeeft. Er is de langere zijgevel aan de Boomgaardstraat die gekenmerkt wordt door een spel in hoog en laag door de hoogtewerking van de zaal en een spel in diepte door het inpandige terras aan de polyvalente zaal en de luifel aan het buitenterras. De schuifpoort die de toegang tot het terras regelt dan wel het zaalraam afsluit, is als een "kinetisch" object dat telkens een andere perceptie van dit gevelvlak veroorzaakt. De derde - geknikte - gevel geeft de publiekssteeg vorm, en respecteert het nabuurschap niet enkel door de afstand maar ook door de bestaande woning te beantwoorden met een rustig gevelvlak dat gekenmerkt wordt door enkele raamopeningen die eerder aan privaat gebruik dan aan publieke dynamiek appeleren.

#### Verankering

Door zich vrij te maken van de naburige gebouwen en de ruimte rondom bewust vorm te geven als (semi)publieke ruimte neemt het nieuwe JOC deel aan de typische weefselstructuur van een gemeentecentrum waar informele doorgangen, doorsteken, erfdienstbaarheden etc onmiskenbaar voor zijn. Het JOC blijft "bij zijn leest" als het ware. Aan de andere kant toont het zich als een ingetogen, autonoom maar gastvrij gebouw voor jongeren. Enige mentale en formele afstand is bijgevolg voelbaar en ook gewenst. Niet om de omwonenden te ontzien maar vooral voor de jongeren zelf. Niet om hen als het ware stiekem hun gang te laten te gaan maar als teken van vertrouwen. Binnen hun gebouwsgrenzen mag een gezonde, positieve grenzeloosheid zegevieren.

Deze dubbele ingesteldheid - deel uitmaken van de gemeente én er tegelijk afstand van nemen - toont de ambitie om het gebouw duurzaam te verankeren, een eigen hedendaagse plek te geven gegroeid uit wat was, maar resoluut kiezend voor morgen.



*zicht vanuit de polyvalente ruimte over de zaal tot in de instuifruimte*



*de instuifruimte in relatie tot het terras en de zaal*



*de polyvalente ruimte in relatie tot de straat, het onthaal en de zaal*



beton(steen) als expressief materiaal

Finale keuzes inzake eindmaterialisatie zijn uiteraard in een wedstrijd fase niet mogelijk. Factoren zoals wenselijkheid en duurzaamheidsambities dienen nog geformuleerd te worden in samenspraak tussen bouwteam, opdrachtgevend bestuur en toekomstige gebruikers.

Toch willen we enkele gefundeerde, eerder algemene suggesties doen waar we op dit moment als ontwerper achter kunnen staan.

**Sculptuur**

Het gebouw toont zich als een beheerste sculptuur : het hoogteaccent, de zijgevelknik, de schuine inkomluifel, het verdiepte terras, de buitenkamer... Het zijn allen manipulaties die het basismodel van een "laagbouw" verfijnen tot een boeiend publiek gebouw zonder te moeten grijpen naar bv formele krachtpatserij of al te verzochte citaten uit de architectuurgeschiedenis.

Een solide, homogene materialisatie kan dit beeld van een eenvoudige basis nog versterken. De wens naar een expressief, solide, economisch prefabriceerbaar materiaal met uitstekende geluidsdempende kwaliteiten doet ons beton als hoofdmaterialisatie voorstellen.

Uiteraard hebben wij hier niet het materiaal voor ogen van zieloze industriële/agrarische hallen of troosteloze kmo bunkers.

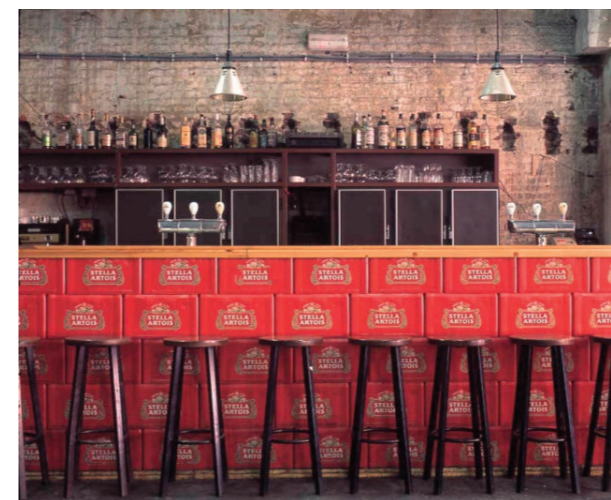
We zien wel de finesse, de bestendigheid en de expressieve kwaliteiten die het materiaal - mits verzorgd gedetailleerd en uitgevoerd - kan uitstralen en perfect aansluit bij een publiek jongeren ontmoetingscentrum.

**Interieur**

Voor het interieur willen we uitgaan van een basic uitvoering waarbij de gebruikers zelf een groot aandeel hebben in de effectieve aankleding van de ruimtes. Dit kan trouwens een interessant participatietraject vormen tijdens de uitvoering van de werken : samen met de jongeren zelf het JOC vormgeven. Creatieve manieren zoeken om ruimtes op te delen, meubilair maken...het kan allemaal deel uitmaken van een gezamenlijk bouwtraject... Door met basic materialen te werken wordt dit ook mogelijk aangezien deze minder specifieke vakkennis vereisen en eenvoudiger te verwerken zijn.



totaal referentie interieur : basic materialen worden verzorgd ingezet en verlenen de ruimtes een hedendaagse uitstraling



referenties creatieve instuif inrichting





**Meer doen met minder : enkele basisprincipes inzake duurzaamheid**

Duurzaam bouwen gaat over veel meer dan enkel het gebouw. Duurzaam bouwen is ook veel ruimer dan energiezuinig bouwen het is een **evenwicht** vinden tussen eigen en andermans belang en dat van toekomstige generaties en de bredere leefomgeving

Duurzaam bouwen is **meer doen met minder**. Met minder ruimte, materialen, energie en water toch een hoger comfort en een beter binnenklimaat realiseren, dat is de basisidee achter een werkelijk duurzaam gebouw. Plankwaliteit, rendabele ruimtes creëren door meergebruik na te streven.

Duurzaam bouwen is **haalbare projecten** realiseren door te doen wat binnen onze mogelijkheden ligt binnen de tijd en ruimte die we tot onze beschikking hebben. De energie die we in het project investeren gaat dan niet verloren.

Duurzaam bouwen is **samenwerken**. Duurzaam bouwen heeft pas kans op slagen als alle partners in het bouwproces – bouwheer/vrouw, ontwerpteam, aannemers, industrie, wetgever - hun steentje bijdragen.

Duurzaam bouwen is duurzaam **in alle fasen van het bouwproject**: de ontwerpfase, de bouwfase, de sloopfase en ook de gebruiksfase. Door een goed ontwerp spaar je kosten en energie (oriëntatie, zoning, buffering, compartimentering ...).

Duurzaam bouwen is **nutteloos verbruik voorkomen**, zowel door technische maatregelen als in de gebruiksfase.

Duurzaam bouwen is **hernieuwbare winsten benutten**. In de winter kan de zon tussen 20 en 60 % van de nodige energie leveren. Als we hier verstandig gebruik van maken spaart dit energie.

Duurzaam bouwen is **eindige bronnen optimaal gebruiken**. Energie sparen door bijvoorbeeld te kiezen voor een meer rendabele verwarmingstechniek: een condensatieketel installeren in plaats van een gewone, modulerende ketel.

**Maar er is meer : Onvergankelijke kwaliteit: verankering in de context en het ambacht**

Gebouwen waar mensen trots op zijn gaan langer mee. Ook dat is duurzaam. Deze kwaliteit ontstaat vanuit het specifieke van de locatie, het programma en de functie. Het materiaalgebruik speelt hierbij een bijzondere rol. Met liefde voor het ambacht en technische innovatie maken we goed gedetailleerde gebouwen die niet alleen nu krachtig zijn, maar blijven boeien en ook mooi verouderen en zo de tand des tijds doorstaan. Van het grootste gebaar tot het kleinste detail valt iets te ontdekken. De gebruiker moet het gebouw door de tijd heen ook naar haar eigen hand kunnen zetten. Een generieke, flexibele bouwstructuur met een heldere logistiek biedt ruimte aan verandering. Onze gebouwen zijn zorgvuldig verankerd in hun context. De mogelijkheden voor sociale interactie zijn belangrijk voor de omgeving.

**Kwaliteit staat voorop**

Bij het ontwikkelen van een duurzaam gebouw staat de kwaliteit voorop. Een gebouw waarin gebruikers zich prettig voelen heeft immers een langere levensduur en is daardoor duurzamer. Van belang is dat een gebouw wordt ontwikkeld voor mensen en daardoor van binnen naar buiten moet worden ontworpen. Te specifiek vastgoed maakt de mogelijkheden op termijn beperkt. Durf dus met elkaar echte ruimtelijke kwaliteit te maken die op termijn meerdere functies kan herbergen.

**Energiebeheersing**

Voor het bereiken van een zo duurzaam mogelijke energievoorziening is een strategie ontwikkeld die bekend staat als de Trias Energetica. Volgens deze strategie is de eerste stap het beperken van het energiegebruik door beperking van de vraag. Denk daarbij aan goede thermische isolatie, luchtdicht bouwen, gebruik van daglicht of het toepassen van aanwezigheidsdetectie voor de verlichting. De tweede stap is het gebruik van duurzame energiebronnen zoals bodemwarmte, zonne-energie en wind. De derde en laatste stap behelst het efficiënt gebruik van eindige energiebronnen. Aan de hand van de Trias Energetica is het mogelijk het gebruik van eindige energiebronnen en de daarbij behorende CO2-uitstoot sterk te beperken. Bovendien dient de gebruiker zich te realiseren dat zij in haar gedrag een belangrijke rol speelt in het beperken van het energiegebruik. Echter, door verkeerde keuzes in het ontwerptraject of uitvoeringsfouten tijdens de bouw komt het helaas regelmatig voor dat het gedrag van de gebruiker onbewust leidt tot energieverspilling. Hierbij geldt in het algemeen: hoe complexer de technische installaties hoe groter de kans op energieverspillend gebruikersgedrag. Om dit te voorkomen is een logisch gebouwontwerp en een duidelijke communicatie naar de gebruikers essentieel.



Concreet vullen we de term duurzaamheid op het bouwvolume specifiek als volgt in:

**Bouwkundige ingrepen**

Het nieuwe jongerenontmoetingscentrum proberen we zo compact mogelijk te bouwen door flexibele meerduidige ruimtes te voorzien. Dit maximaliseert het gebruik waardoor het geheel kostenbesparend wordt. Het nieuwe jongerencentrum zal een maximaal K-peil K40 hebben.

Synergïen om dit op een economische manier te halen zitten in de manier waarop bouwfysica en bouwakoestiek met elkaar kunnen gaan samenwerken. Zo is het bijvoorbeeld zaak om de thermische isolatie af te stemmen op haar akoestische performantie. Harde isolatieplaten worden terzijde gelaten ten gunste van bijvoorbeeld rotswolisolatie. Het streven naar een gebouw met een verzorgde luchtdichtheid is eveneens voor deze deelaspecten een gemeenschappelijk belang. Gevelopeningen en beglazing worden bedacht ingeplant. Daar waar de gevaar voor oververhitting mogelijk is wordt een zonwering dmv luifelwerking bouwkundig geïntroduceerd.

**Technisch concept**

Bij het technisch ontwerp van dit project, zijn we steeds uitgegaan van ons “3 x E” – principe. Drie pijlers waar onze volledig concept op steunt zijn: Energetische, Eenvoudige en Economische installatie van de diverse technieken.

**Eenvoudig:**

Men heeft de laatste jaren steeds meer de neiging om ingewikkelde installaties te ontwerpen. Echter in de praktijk heeft de eindgebruiker het vaak moeilijk om zijn gebouw degelijk te beheren. Ook voor het gebruiksgemak moeten de mensen die werken in het gebouw heel eenvoudig de installaties kunnen bedienen. In hetgeen dat volgt zal U merken dat we gekozen hebben voor een eenvoudig, maar zeer degelijke installatie, die door iedereen eenvoudig is in gebruik en exploitatie.

**Energetisch:**

Een installatie die zuinig is in gebruik is vandaag de norm. Mogelijke bijkomende energiebesparende maatregelen kunnen op basis van hun rendement en terugverdientijd en cours du route mee geëvalueerd en overwogen worden.

**Economisch:**

Daar men vaak de neiging heeft om teveel “toeters en bellen” toe te voegen aan de installaties worden deze vaak veel te duur. Men heeft geen behoefte aan overbodige opties en snuffjes die achteraf nooit gebruikt worden. De door ons voorziene installatie omvat een goede basis zonder dure of ingewikkelde snuffjes.

Als technische installatie voorzien we een ventilatiesysteem type D met een warmtewiel om een goede ventilatie in het gebouw te voorzien waarbij warmte teruggewonnen wordt. Voor de warmteproductie stellen we een warmtepomp (lucht-vloeistof) voor in combinatie met een gasketel. Deze installatie met hernieuwbare energie kan zo op elkaar afgestemd worden dat telkens wordt verwarmd aan het op dat moment gunstigste tarief. Als warmteafgiftesysteem in de ruimtes stellen we vloerverwarming voor. Deze maakt het mogelijk sanitair warm water op lage temperatuur te produceren. Bovendien is dit type warmteafgifte compatibel met dit type publiek gebouw: een publiek gebouw met regelmatige bezetting, grote ruimtes en een massief karakter.

Dit systeem biedt de mogelijkheid om eveneens andersom te werken: vaak is de warmteproductie bij grotere evenementen zoals concerten en feesten zeer hoog door de technische installaties en de bezetting. In zomermaanden kan het systeem van vloerverwarming gekoppeld worden op koud water zodat de gevoelstemperatuur in de verblijfszones van de ruimtes gekoeld wordt. De warmtepomp kan verschillende klimatisatiescenario’s aan. Het is bijvoorbeeld mogelijk om met de warmtepomp te verwarmen, te koelen of tegelijkertijd bepaalde ruimtes te verwarmen en andere te koelen (mocht dit bij verdere uitwerking een gewenste techniek zijn).

**Verlichting**

In het jongerencentrum voorzien we de verschillende ruimtes in basis van LED-verlichting waardoor het rendement hoger en het verbruik lager is in vergelijking met klassieke TL-verlichting.

De integratie van een PV-installatie wordt niet opgenomen in het voorgestelde concept (omwille van budgettaire redenen), maar kan toegevoegd worden op het dak van het gebouw om dankbaar gebruik te maken van de zonne-energie. Hiermee dragen de zonnepanelen bij aan het milieuvriendelijk afdekken van de elektrische vraag van het gebouw mocht dit door het bestuur een gewenste maatregel zijn.

**Duurzame grondstoffen en materialen**

**Duurzaam omgaan met water**

Ook gecoördineerd waterbeheer is een cruciaal gegeven om tot een integraal duurzaam ontwerp te komen. Een eerste aspect is het reduceren van het waterverbruik. Om te beginnen moet hierbij aan vraagbeperking worden gedaan: toiletten met lage spoelvolumes en spaarknoppen worden voorzien.

Een tweede aspect is het gebruiken van regenwater. Regenwater is een waardevolle grondstof die zo veel mogelijk opgevangen en hergebruikt dient te worden. Het regenwater wordt gebruikt voor het spoelen van de toiletten en dienstkranen voor onderhoud aan het gebouw. Het volledige dak kan worden voorzien voor de opvang van regenwater. Het is evenwel wenselijk het verbruik in kaart te brengen en de realistische recuperatie van regenwater te dimensioneren. De dakvlakken die bij overmaat niet worden voorzien van recuperatie worden uitgewerkt als groendaken.

**Duurzaam omgaan met materialen**

Over materialen wordt vaak gesproken in termen van levensduur en levenscycli. Een materiaal of een product wordt geproduceerd, getransporteerd, gebruikt, onderhouden en ten slotte tot afval verwerkt. Al die verschillende stappen impliceren een zeker grondstofgebruik en afvalproductie.

Duurzaam materiaalgebruik vraagt om een beperking van dit grondstofgebruik en afvalproductie tot een minimum, tijdens alle fases van de levensduur van het materiaal. Als bouwteam staan wij achter het cradle-to-cradle principe : Afval is voedsel, en elke afvalstroom van een product zou moeten worden aangewend als voedsel of grondstof voor een nieuw product.

Het gebruik van onuitputtelijke grondstoffen verdient de voorkeur. Dit kan enerzijds door het hergebruik van bestaande materialen en anderzijds het gebruik van gerecycleerde materialen.

Door te kiezen voor materialen opgebouwd uit gerecycleerde grondstoffen, moeten minder nieuwe grondstoffen worden ontgonnen.

**Duurzaam in en tijdens gebruik**

De materialisatie van het joc zal robuust en vandaalbestendig zijn. Ze worden geselecteerd op basis van lokale oorsprong en behoren tot het klassieke leveringsprogramma van de producenten. Hierdoor is een lange naleverbaarheid gegarandeerd. Bij occasionele beschadiging of ernstige bevuiling zijn ze eenvoudig te vervangen.

De materialen vragen geen uitzonderlijk onderhoud en zijn eenvoudig te onderhouden met normale middelen. Dit komt zowel het gebruik als de onderhoudskost ten goede.

## RAMING / STUDIEKOSTEN / KOSTENBEHEERSING

Onderdeel	netto oppervlakte (m²)	bruto oppervlakte (m²)	ehp / m² per discipline (€)			ehp/m² (€)	subtotaal (€)
			architectuur	techniek	stabiliteit		
<b>JONGERENONTMOETINGSCESTRUM</b>							
onthaal chillruimte	28	34	550	300	310	1160	39440
circulatie onthaal	20	21	500	250	310	1060	22260
sanitair	17	23	600	300	310	1210	27830
jeugdconsulent	20	23,5	550	300	310	1160	27260
repetitieruimte	23	33,5	810	350	340	1500	50250
instuifruimte	50	54	550	350	340	1240	66960
keuken / toog / berging	22	28	240	250	310	800	22400
zaal	100	108,5	810	350	340	1500	162750
zaalberging	13	17	500	350	340	1190	20230
circulatie zaal	5,5	10	810	250	340	1400	14000
polyvalente ruimte	50	58	550	350	310	1210	70180
berging technieken	5	6	240	250	310	800	4800
vaste inrichting - toog instuif		1				5000	5000
<b>Totaal</b>	<b>353,5</b>	<b>416,5</b>					<b>533360 € excl. BTW</b> <b>1280,58 €/m²</b>

<b>OMGEVINGSAANLEG</b>							
luifel onthaal		13				280	3640
terras polyvalente ruimte		6				280	1680
luifel instuif		10				280	2800
terras instuif		50				110	5500
steeg		60				110	6600
<b>Totaal</b>		<b>139</b>					<b>20220 € excl. BTW</b> <b>145,47 €/m²</b>

<b>UITBREIDING NIVEAU +1</b>							
kantoorruimte	53	68				1160	78880
circulatie	27	35				1060	37100
lift / trap		1				25000	25000
<b>Totaal</b>	<b>80</b>	<b>103</b>					<b>140980 € excl. BTW</b>

### Raming

In de projectdefinitie werd een bepaalde vrijheidsgraad gegeven wat betreft het programma. Dit hebben we beantwoord door een ontwerp dat een zo breed mogelijk jongerenontmoetingscentrum toelaat. Daartoe hebben we een aantal programmafuncties optioneel gemaakt. In de raming zijn ook deze opties opgenomen.

De basis bestaat uit een JOC met een volledig jeugdprogramma en buitenaanleg. Een aparte kantoorruimte voor 4 personen met een onafhankelijke vergaderzaal vormt het onderwerp van een optioneel programma. Op deze manier kan de gemeente zelf de afweging maken of de investering de moeite loont.

Voorliggende raming heeft als hoofddoel een realistische inschatting te maken van de kostprijs van het voorgestelde wedstrijdontwerp. De eenheidsprijzen vloeien voort uit kostenanalyses per discipline van referentieprojecten van gelijkaardige schaal en programma.

Deze raming is gebaseerd op de grafische documenten van de wedstrijd bundel. De raming is exclusief BTW, erelonen en subsidies en gaat uit van normale randvoorwaarden (bouwrijp terrein, conventionele bodemgesteldheid van de site enz...). De raming is gemaakt op de bruto-oppervlakteberekening. De netto-oppervlaktes zijn informatief als oppervlaktelijst opgenomen.

De raming overschrijdt het in het bestek vermeldde budget. Om hierop al in wedstrijd fase te anticiperen hebben we als ontwerpteam enkele programma-onderdelen als optioneel beschouwd en het basisprogramma op één gelijkvloerse laag georganiseerd. De keuze voor een gelijkvloers gebouw zorgt niet enkel voor een integraal toegankelijk laagdrempelig gebouw, maar ook voor een prijsoptimalisatie door afwezigheid van lift en trap, duurdere installaties en onderhoud.

Deze insteek kan als eerste stap gezien worden in de zoektocht om het programma bij te sturen zodat het project naar het budget toegroeit. In deze fase leek het ons als bouwteam niet wenselijk om mogelijke synergiën, de grote programma-onderdelen kleiner te dimensioneren en principes als gelijktijdig gebruik te beperken als extra besparende maatregel. Wel willen we ons als bouwteam engageren om de dialoog met alle belanghebbenden aan te gaan om het project en budget naar een gedragen optimum te begeleiden.

### Opgave studiekosten

Wij wensen ons ereloonpercentage te fixeren op 9% van de voorziene projectkost volgens opgave van het bestek.

Dit honorarium omvat het ereloon architectuur en alle studiekosten van de bureaus in onderaanneming

- Studie en uitwerking akoestiek en bouwfysica (Daidalos Peutz bvba)

- Studie en uitwerking structuur (Stabex bvba)

- Studie en uitwerking speciale technieken (Studiebureau Viaene bvba)

- Studie en uitwerking EPB (Safe@work bvba)

Het aanleveren van alle nodige materiaal en studies zoals een overheidsopdracht behoeft en beschreven in het bestek voorafgaand aan deze offerte worden door ons als een evidentie aangenomen. Alle communicatie en overlegmomenten met belanghebbenden als adviesraden, buurtparticipatiestrajecten enzovoort, alsook de opmaak van presentaties en grafisch materiaal in functie van deze communicatie is in dit percentage inbegrepen. De specifieke opmaak en begeleiding van subsidiedossiers zit niet in het honorarium vervat.

### Kostenbeheersing

Binnen het studieteam wordt een doorgedreven kostenbeheersing/ budgetbewaking gevoerd in alle stadia van het project. Het belang van de budgetcontrole vanaf de eerste fase van het project kan niet voldoende worden benadrukt. Grondige wijzigingen aan het budget in een latere fase veroorzaken immers steeds belangrijke problemen in de projectplanning. De gehanteerde procedures en de methodologie zijn aangepast aan het specifieke stadium, waarin het project zich bevindt.

Het is belangrijk om het onderscheid tussen (plafond)budget en raming duidelijk te stellen. Een (plafond)budget is voor de opdrachtgever als het ware een "worst-case scenario" in zijn financiële planning.

Het budget is al vanaf de beginfase verder op te splitsen in deelbudgetten, corresponderend met de elementaire delen, disciplines en mogelijke faseringen van het project; dit voornamelijk om in de verdere evolutie van het project tijdig eventuele budgetoverschrijdingen te kunnen identificeren en het budget te kunnen verifiëren op volledigheid.

Een raming is een – al dan niet gedetailleerde – inschatting van de kostprijs van het geheel of een deel der werken, gebaseerd op actuele aannemingsprijzen.

Het is essentieel om beide regelmatig te actualiseren omwille van eventuele wijzigingen in het ontwerpproces en diverse optiekeuzes die gaandeweg in een ontwerptraject voorkomen. Zoals in het realisatieproces het programma van eisen als referentiekader voor het verdere ontwerptraject wordt opgemaakt zo vormt het vastleggen van het(plafond)budget een essentieel element van financiële planning. In overleg tussen opdrachtgever en ontwerpteam worden wensen en mogelijkheden tegenover mekaar afgewogen. Van het studieteam wordt verwacht dat zij de opdrachtgever inlicht over de financiële consequenties van bepaalde beslissingen. Van de opdrachtgever wordt een realistische houding verwacht t.o.v. eisen en kostprijs. Goede financiële duidelijkheid tussen opdrachtgever en studiebureau leidt tot een batig eindsaldo.

Na elke projectfase wordt een kostenraming opgesteld. Deze dient te passen binnen het budget van de aanbestedende overheid. Bij overschrijding, wordt samen met de opdrachtgever gezocht naar mogelijke oplossingen en/of de nodige besparingen ...

Bij Schets- en voorontwerp : belangrijk in deze fase is in het budget ook een reserve in te bouwen ter compensatie van de onvermijdelijke kleine wijzigingen, meerwerken, onvoorziene factoren ed.

Bij het voorontwerp wordt de volledige voorontwerpraming eveneens ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente. Wanneer zowel het voorontwerp zelf en de voorontwerpraming zijn goedgekeurd, wordt dit het "goedgekeurde voorontwerp" genoemd, dat in de volgende fase verder zal worden uitgewerkt, en in een tussenstap zal gebruikt worden voor het indienen van het bouwaanvraag dossier.

Bij verdere uitwerking van het project naar definitief ontwerp : in deze fase wordt tezamen met het goedgekeurde voorontwerp de raming verder uitgewerkt en gedetailleerd tot een volledige raming o.b.v. gedetailleerde meetstaten.

Gedurende de fase definitief ontwerp zal het team, in een continu proces, daarbij o.a. volgende taken op zich nemen: Bewaking van het budget, parallel met de verdere uitwerking van het project zal de budgettering verder worden verfijnd; door terugkoppeling naar de eerste (globalere) ramingen kan het project aldus tijdig worden bijgestuurd. In dit stadium worden gedetailleerde opmetingsstaten gemaakt. Op basis van deze detailopmetingen worden samenvattingen gemaakt per artikel, in overeenstemming met de lastenboekbeschrijvingen. Deze samenvattende opmeting dient dan als basis voor de raming.

De fase "definitief ontwerp" wordt afgesloten met het opmaken van een gedetailleerde prijsraming op basis van de meetstaten, die opnieuw getoetst wordt aan de (eventueel geactualiseerde) budgetten en ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de opdrachtgever

Het studieteam heeft voldoende ervaring voor het opmaken van de gedetailleerde prijsraming waarbij het kan beschikken over voldoende databanken o.m. ook van recente prijsoffertes.

Bij de aanbestedingen en uitvoering der werken

Het ontwerpteam zal o.a. volgende taken op zich nemen: Het ontwerpteam staat de opdrachtgever bij voor het nazicht van de offertes. Bij meerwerken t.g.v. leemtes of extra werken gevraagd door de opdrachtgever zal het ontwerpteam de nodige documenten opmaken opdat een gedetailleerde prijsopgave kan gebeuren. Het ontwerpteam gaat samen met de opdrachtgever na of de opgegeven prijzen conform zijn. Controle van verrekeningsvoorstellen en regularisaties: hoeveelheden en prijzen, justificatie; Opvolging van het globale budget met opsplitsing over de verschillende voorafgaandelijk vastgelegde kostenplaatsen. De volledige kostenbewaking wordt geïnformatiseerd uitgevoerd d.m.v. programmatuur in Microsoft Excel. Dit laat immers toe op flexibele wijze informatie uit te wisselen, aanpassingen door te voeren i.f.v. de gewenste rapportering, etc. De detailgegevens m.b.t. de kosten worden in dit systeem opgenomen, zodat opvolging en rapportering mogelijk is op zowel het detailniveau als in overzicht.

**Realisatieproces**

**Plan van aanpak :**

Het bouwteam is opgebouwd uit een architect, bijgestaan door studiebureaus stabiliteit en technieken. Omdat in dit project de geluidsrelaties tussen de programma-onderdelen en naar de omgeving van cruciaal belang is voor het welslagen van het project wordt beroep gedaan op een bijkomend adviseur akoestiek. Hetzelfde ingenieursbureau verzorgt eveneens de algemene bouw fysica om een afgestemd geoptimaliseerd gebouw te verkrijgen die EPB-regelgeving, technieken, gebruikscomfort en economie met elkaar bindt.

Het ontwerp team wordt tijdens het gehele proces vertegenwoordigd door Atelier Berghman De Keyser, waarbij wijzelf, Jeffrey Berghman en Vincent De Keyser, beiden als projectarchitecten fungeren. Wij vormen een duidelijk aanspreekpunt voor de opdrachtgever en staan in voor de communicatie en coördinatie met de andere teamleden.

**Projectproces :**

Het projectproces wordt volgens een heldere en strikte fasering opgedeeld. Binnen een fase worden tussentijdse ijk- en goedkeuringsmomenten vastgelegd. De timing van de verschillende fases wordt vastgelegd bij aanvang van het proces en deze timing wordt opgevolgd en indien nodig bijgewerkt door de projectarchitect.

Onze ervaring bij het ontwerpen en uitwerken van projecten van deze kleine- tot middelgrote schaal, leert ons dat het van het allerhoogste belang is om vroeg in het proces, tijdens de voorstudie met alle partijen aan tafel een gedetailleerd programma van eisen en een duidelijk verwachtingspatroon voor de verwachtingen van de werking van het centrum op te stellen. Deze voorstudie is een geschikt programma voor een participatief traject. Het resultaat van dit traject vormt de basis voor het voor- en definitief ontwerp. Het geldt als een referentiedossier in de verdere uitwerkingen.

Wij geloven dat de werkelijke waarde van een project ontstaat in de dialoog en het compromis tussen de verschillende betrokken partijen. Daarom suggereren we graag een werkgroep op te richten tussen het bouwteam en de opdrachtgever. Op regelmatige basis (maandelijks) komt deze werkgroep samen om de evolutie van het ontwerptraject samen vorm te geven. Naarmate het ontwerp vordert evolueren deze besprekingen van ontwerpgroepsessies waar de krijtlijnen van het ontwerp worden bepaald tot specifieke vergadermomenten zoals werfoverleg en dergelijke meer. In de opstartfase van het project is één specifieke werkgroep van belang om het project maatschappelijk gedragen te maken; de participatiewerkgroep.

Wij onderschrijven de wens van het gemeentebestuur om gebruikers en omwonenden te laten participeren in een het project. Enkel op deze wijze heeft het project een kans waarlijk gemeenschappelijk gedragen te worden en waarlijk op maat gemaakt te worden van de buurt waarin het komt te staan.

Op een gedragen en vruchtbare buurtparticipatie te kunnen realiseren stellen we evenwel wel voor een specifieke organisatie (of aanspreekpunt en beslissingsorgaan) toe te voegen aan de projectgroep die vanuit de stad deze participatie mee opvolgt. Een goed participatietraject kan pas slagen met voldoende politiek draagvlak en een gedegen opvolging ervan door de administratieve diensten (het creëren van eenrichtingsverkeer is nefast voor het welslagen van participatie). Anders haken mensen onmiddellijk af en ontstaat een tegenovergestelde houding ten opzichte van het project.

Het is van het grootste belang dat communicatie van zowel het bouwteam als het bestuur vlot doorstroomt naar de participanten. Daarin moet van meet af aan duidelijk gemaakt worden wat de verwachtingen van de participatie zijn en hoe de taakverdeling en besluitvorming zal verlopen.

De ervaring leert ons dat het mee bepalen van de functionaliteit van het gebouw en de concrete invulling van het basisgebruik een goed uitgangspunt en onderwerp vormen voor het participatietraject in de beginfase. Daaropvolgend kan een dit traject uitgebreid worden met actievere vormen van participatie, zoals integratie van kunst of eigen buurtwerk enz.

Een goed en gefundeerd participatietraject vraagt evenwel tijd. Tijd voor de buurt om vertrouwd te worden met de op til staande verandering en om zelf te bepalen om hierin een relevante verantwoordelijkheid mee op te nemen. Een goede start vormt een algemeen buurtinfo-moment om de wijk te engageren en activeren.

Timing & planning

We stellen deze voorlopige timing voor het verdere verloop van het project voor. Deze timing is uiteraard afhankelijk van beslissingstermijnen van de opdrachtgever. In deze fase wordt van deze termijnen abstractie gemaakt en worden ze niet megerekend in het timingscenario.

