



WINVORM OW 21 02 LANDHUIS ZONNEBEKE

STUDIOBONT +



# INHOUD

1  SITUERING	1
2  AMBITIES	3
3  CONCEPTEN	5
4  PLANNEN	8
5  ERFGOEDVISIE	12
6  SNEDES & GEVELS	15
7  AANPAK DUURZAAMHEID	18
8  TEAM EN SAMENWERKING	20
9  PROCESGERICHTHEID EN BEREIDHEID	21
10  VOORSTEL REALISATIEPROCES	22
11  KOSTENRAMING EN STUDIEKOSTEN	23
12  VOORSTEL KOSTENBEHEERSING	24

## VOORWOORD

*In deze bundel vertalen we onze ambities voor "Huis Zonnedaale" in een eerste visie. Deze visie is welafgewogen en getoetst, in samenspraak met ons multidisciplinair team. Het vervat de mogelijkheid om een specifieke mix van programma voor Huis Zonnedaale te organiseren in een heldere, eenvoudige en functionele structuur. Daarbij starten we van de opgave maar mikken we op extra winsten voor de plek en de gebruiker met oog op de toekomst.*

*We geloven dan ook in een solide basis om samen - en in dialoog - met de opdrachtgever een kwalitatief en gedragen project te realiseren.*

*Als team kijken we er dan ook naar uit om deze visie voor "Huis Zonnedaale" te kunnen omzetten in een geslaagde en betekenisvolle herbestemming in het hart van Zonnebeke.*



# EEN OPEN HUIS CENTRAAL OP HET KASTEELDOMEIN

## WELKOM!

Het kasteeldomein roept alvast tot de verbeelding. De groene dorpskom van Zonnebeke opent en verbindt. De plek is genereus en draagt een rijke geschiedenis in zich. Het is een oase van groen en rust, uitnodigend voor bewoners en bezoekers. Het groene hart van Zonnebeke biedt tal van voorzieningen voor jong en oud.

In het park vind je niet enkel het memorial Museum Passchendaele 1917, maar ook de dienst voor toerisme, de bibliotheek en de dienst vrije tijd naast een horecazaak en publieke toiletten. Ook de kerk speelt weldra een bredere rol als publiek gebouw.

## "HUIS ZONNEDAELE" ALS OPEN HUIS

De ambitie om ook het Landhuis als "Huis Zonnedaale" in het hart van Zonnebeke te sluiten kunnen wij als ontwerpers alleen maar toejuichen. Het huis wordt een publieke plek. We denken aan een open huis, niet voor één gebruiker – maar voor de vele gebruikers die het huis een hart zullen toedragen.

## NIEUWE HOTSPOT OP HET KRUISPUNT VAN PADEN

Huis Zonnedaale stelt zich losjes op tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van het kasteeldomein. Rondom de open plek die het landhuis inneemt, kruisen de grindpaden zich ongemerkt. Elk pad zet een richting uit, vanwaar je het landhuis goed kan waarnemen. Het Landhuis vormt van hieruit een vast baken – een herkenningspunt in het park. Daarbij heeft het huis zijn eigen logica, die zich vanuit elk van de vier hoeken anders laat lezen.

## HET LANDHUIS ALS EEN VEELZIJDIG "PUBLIEK" HUIS

We denken aan een open huis waar op een attractieve manier activiteiten (zoals een LDC, academie muziek en woord, workshops, ...) georganiseerd worden voor en door de inwoners en bezoekers van Zonnebeke. Zo krijgt het Landhuis niet enkel een nieuwe bestemming, het wordt een plek - en een bestemming op zich.

Om zijn nieuwe rol te kunnen opnemen wordt het Landhuis van de familie Iweins onvermijdelijk uitgedaagd. Er is nood aan een grondige restauratie- en opknapbeurt, maar ook aanpassingen zijn onvermijdelijk. We denken daarbij niet enkel aan de introductie van een lift, energetische ingrepen, maar vooral ook aan de flexibele organisatie van het veelzijdige programma.



HET HUIS EN DE PLEK



# HET LANDHUIS OP MAAT VAN ZIJN NIEUW GASTEN

## WE VERSTERKEN HET DNA VAN HET BESTAANDE LANDHUIS

Om het bestaande maximaal te versterken, starten we met een grondige lezing van het Landhuis in zijn nieuwe rol. De nieuwe gebruikers zijn te gast. Het programma passen we maximaal in het bestaande gebouw in, zonder dat het zijn plaats moet opdringen. We onderzoeken dan ook de karaktertrekken van zowel het landhuis als de verschillende functies om "gebouw" en "gebruik" maximaal op elkaar af te stemmen. Interventies gebeuren punctueel en gericht.

De uitdaging is meervoudig. In zijn nieuwe rol is Huis Zonnedaale open en toegankelijk, nodigt maximaal uit tot veelzijdig gebruik waarbij de weg naar de dienstverlening laagdrempelig en toegankelijk is.

Rekening houdend met een maximaal behoud van het de erfgoedwaarde van het landhuis stellen we een heldere een coherente omvattende totaaloplossing voorop die vertrekt van duidelijke ambities :

### ... VAN BINNENUIT

We vertrekken daarbij van de interne organisatie. Een goed geoliede werking staat daarbij voorop. Het huiselijke aspect is daarbij een welgekomen karaktertrek. Deze troef spelen we dan ook voluit uit.

### ... EEN DUIDELIJK GEZICHT

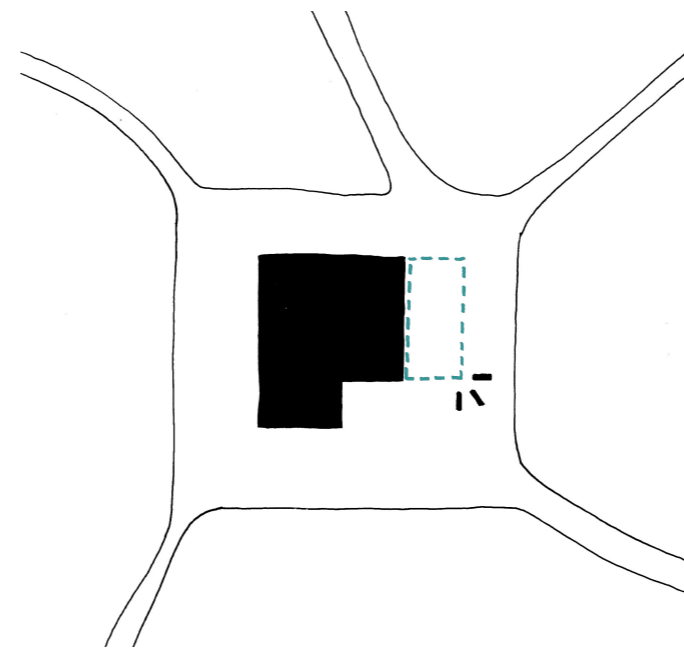
Het veelzijdige landhuis heeft nood aan één duidelijk gezicht dat de publieke functie van het huis aankondigt. We zetten in op extra leesbaarheid door de inkom als een herkenbaar baken op te vatten. Huis Zonnedaale toont zich duidelijk aan bezoekers en passanten. De sokkel wortelt het paviljoen nog sterker in de uitzonderlijke setting

### ... UITNODIGEND KARAKTER

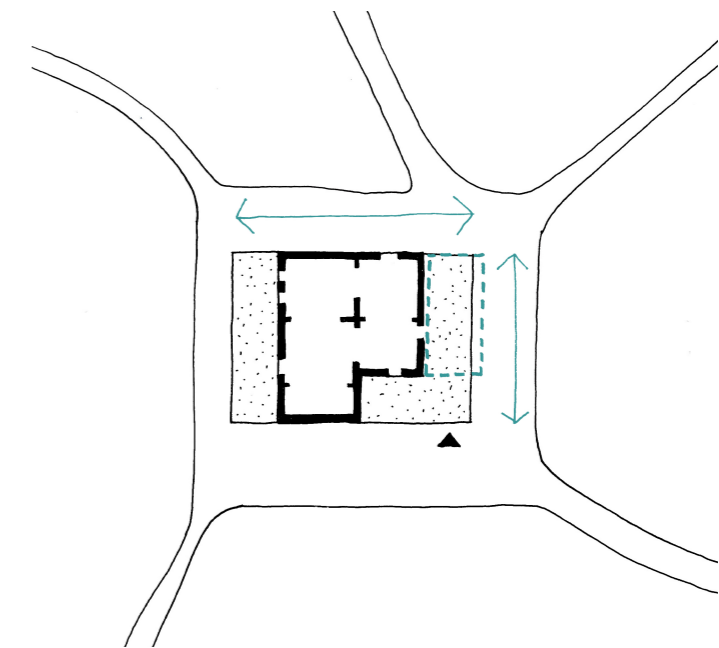
De nieuwe toevoegingen brengen het landhuis "op maat" van het park en de gebruikers. Het landhuis krijgt richting en nodigt uit.

### ... OPEN EN FLEXIBEL PLAN

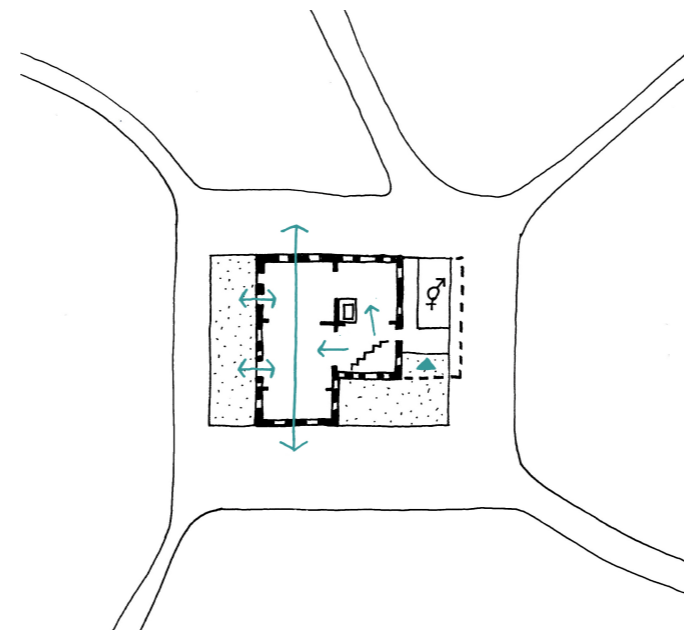
Het landhuis heeft nood aan een nieuw hart. We bedenken het interieur dan ook als een intelligente structuur of een intelligent casco dat zich naadloos inpast in de bestaande contouren van het landhuis. Daarbij zetten we in op een open en flexibel in te zetten plattegrond waarbij alle lokale zich enten op het park.



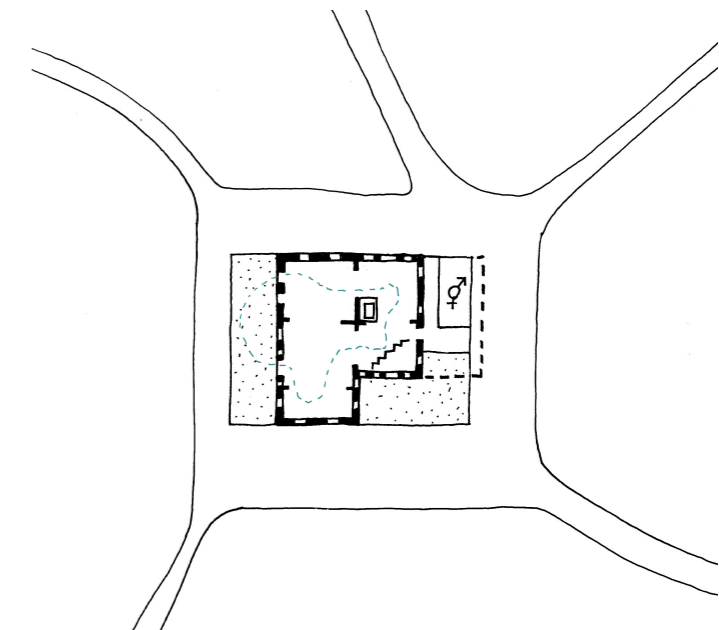
INKOM ALS LEESBAAR BAKEN



DE SOKKEL ZET DE (HOOFD)RICHTING UIT



ALLE LOKALEN IN RELATIE MET ELKAAR EN HET PARK



EEN FLEXIBELE EN OPEN PLATTEGROND

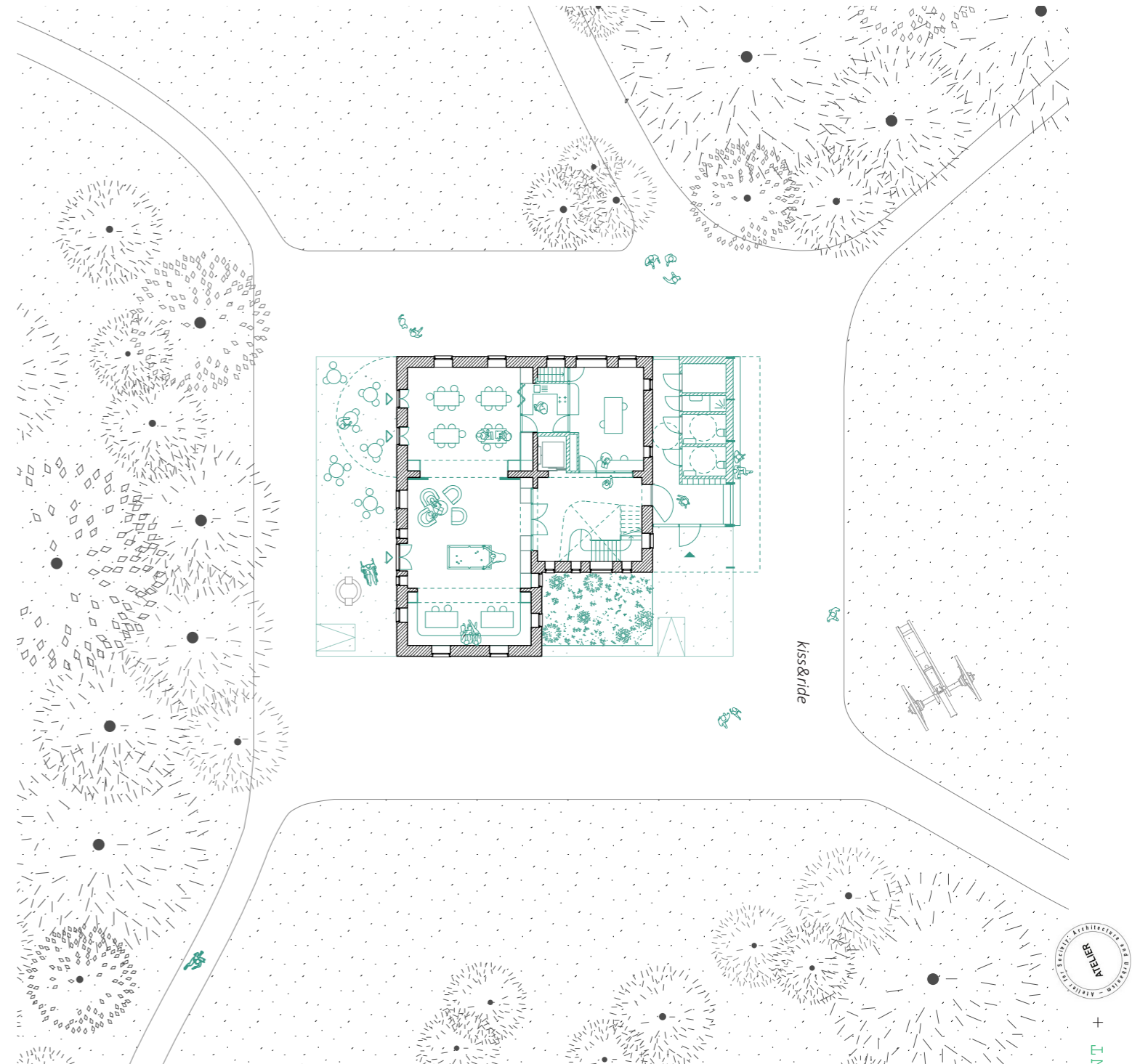


(1) Landhuis "Huis Zonnedaale", (2) filmstill uit Les vacances de Monsieur Hulot (Jaques Tati, 1953); (3) Beaugard the Aptly Named, (4) Corpus Architecture Urbanisme; (5) Jose Hevia Pestalozziostasse, (6) Camponovo Baumgartner Architekten White Rabbit House by Gundry & Ducker.



+  
STUDIOBONT

# HUIS ZONNEDAELE IN DE GROENE KERN VAN ZONNEBEKE



EEN HUISELIJKE TRAP  
WAAR ONTMOETING  
CENTRAAL STAAT



# ÉÉN HUIS VELE GEBRUIKERS TAL VAN ONTMOETINGEN

## EEN NIEUW HART VOOR HUIS ZONNEDAELE

Het kasteeldomein krijgt er een dynamisch en bruisend gebouw bij. Landhuis Zonnedaele richt zich op buurtgerichte zorg (als onderdeel van het LDC), maar wordt ook een plek waar ontmoeting, ontspanning en educatie, feest en ceremonie centraal staan.

## IEDEREEN GASTHEER !

Door het huis letterlijk open te stellen, van gelijkvloers tot zolder worden we allemaal gastheer. Met op het gelijkvloers een opengewerkt salon, een wijsd uitzicht met balkon op het eerste verdiep en een sfeervolle cermemoniezaal onder het dak.

Het onthaal in de trappenhal wijst iedereen ongemerkt de weg en behoudt het overzicht. De centrale hal is een publieke plek bij uitstek, die de openheid en de toegankelijkheid weet te orkestreren (via het onthaal), maar ook perfect weet te imponeren (met zicht op de nok). In het landhuis dat voorheen enkel voorbestemd was als privilege, is iedereen nu gastheer. Wees welkom!

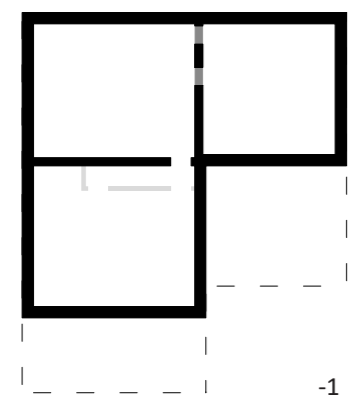
## TRAPPENHAL ALS CENTRALE VERDEELSLEUTEL

We zetten maximaal in op de typologie van de woning waarbij de trap als centraal element ook het hart van het huis vormt. De centrale trappenhal (in combinatie met de inpandige lift) stuurt aan, zorgt voor openheid en een optimale toegankelijkheid, legt linken en verbindingen en nodigt uit tot ontmoeting. Daarnaast biedt de trap ook een verstrooide blik op het park en een glimp op de verschillende activiteiten die zich in het huis afspelen.

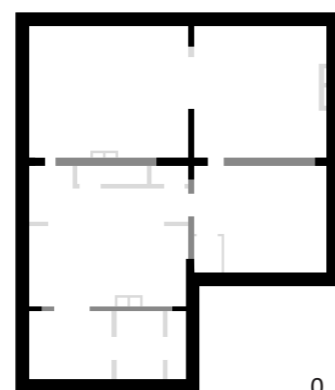
## EEN OPENGEWERKT EN FLEXIBEL PLAN

De mix in het programma zien we in Huis Zonnedaele dan ook als een grote troef. Het zorgt voor synergie en dynamiek, een voedingsbodem voor dankbare allianties tussen de gebruikers en de organisaties, tussen het huis en het park. Alle vertrekken zitten logisch geschakeld rond de centrale hal. Elk vertrek kan worden afgesloten, samengevoegd of opgedeeld worden naargelang het gebruik dankzij akoestische wanden en vouwdeuren. Zoals de kamers in een huis, hebben de lokalen op de verschillende verdieping elk hun eigen sfeer, karakter en openheid.

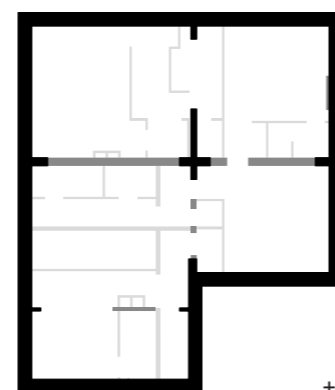
De centraliteit van trap en lift werken de open en flexibele plattgrond in de hand op elke verdieping. Elk niveau kan onafhankelijk ingezet worden. Vanuit het open onthaal wordt het overzicht behouden van de inkomende en uitgaande gasten.



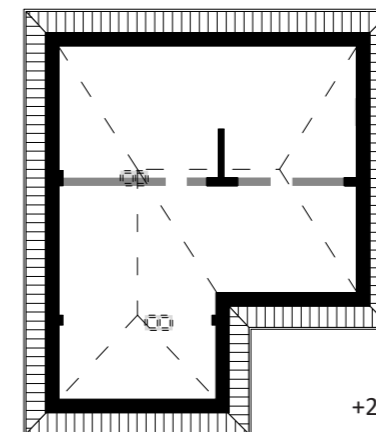
-1



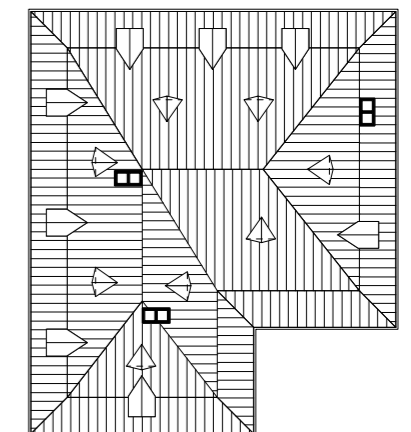
0



+1



+2



# EEN NIEUW HART MINUTIEUS INGEPAST IN HET LANDHUIS

Door de verschillende functies logisch te schakelen, ontstaan niet enkel winsten in m<sup>2</sup>, maar versterken we ook de dagelijkse werking van Huis Zonnedaale en zetten we de beeldbepalende waarde ervan kracht bij. Het functieplan uit de opgave vormt bij deze oefening alvast een goede basis, die niet enkel ruimtelijk, maar ook op vlak van gebruik logisch is opgesteld. Maar we gaan verder.

Als team gaan wij de uitdaging aan om via een intelligent casco nog sterker in te zetten op (I.) het delen en samenvoegen van ruimtes, (II.) het autonoom gebruik van lokalen en verdiepen. In deze extra troeven schuilt de kracht die het landhuis nodig heeft om zijn rol met glans uit te spelen. Bij de ontwikkeling van een nieuw "intelligent casco" zetten we in op een optimalisatie van structuren, ruimte, werking en de integratie van technieken en opberg ruimtes. We zetten daarbij in op :

## 1. BESTAANDE PLANSTRUCTUUR ALS RUGGEGRAAT

We werken de planstructuur volledig open, door een duidelijk onderscheid te maken tussen de dienende (berging, sanitairen, keuken, technieken) en de open ruimtes. Per verdiep passen de dienende ruimtes zich strategisch in tussen de open lokalen. Door logisch te schakelen werken we autonoom gebruik in de hand. Zo kan de bar met keuken apart open gesteld worden, net als de sanitairen op het gelijkvloers.

## 2. EEN LOGISCHE INPASSING VAN HET PROGRAMMA

Dankzij de open planstructuur zitten de lokalen handig en alzijdig geschakeld. Op deze manier kan elke ruimte maximaal profiteren van de bezonning en oriëntatie. Daarbij houden we vast aan de logische clustering van de verschillende functies per verdiep. De verhoudingen van elk lokaal zijn daarbij afgestemd op de verschillende functies binnen Huis Zonnedaale.

## 3. HELDERE EN CENTRALE CIRCULATIE

De centrale trappenhal vormt een centrale open ruimte die iedereen verwelkomt en op een leesbare manier naar het juiste niveau leidt. De trappenhal biedt een duidelijke oriëntatie in de open planstructuur, die lokalen en dienend functies direct met elkaar in verbinding stelt zonder dat hier extra (en overbodige) gangen aan te pas moeten komen.

## 4. VEELZIJDIGE PASSTUKKEN

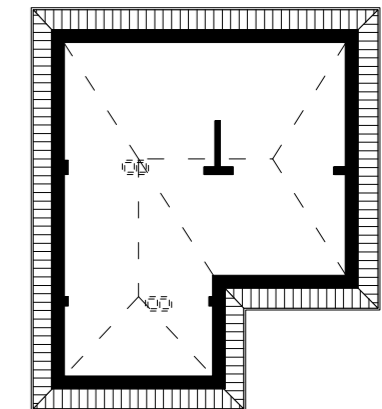
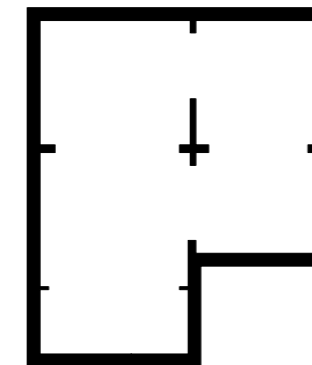
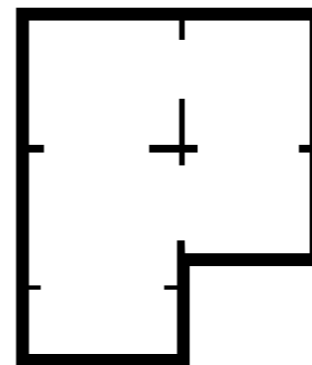
Minutieus uitgeknipte passtukken faciliteren de ruimtes (binnen en buiten) en garanderen een maximale openheid en flexibiliteit in de werking van Huis Zonnedaale. Elke interventie is bedacht op zijn multifunctionaliteit.

- Het inkompaviljoen is opgevat als baken en open onthaal, maar ook als uitnodigende bank met een uitgestrekt zicht op het park. Het volume is opgevat als een extra buitenhoek en bouwt dan ook voort op het originele plan. Door de houten dakstructuur vooraan en zijdelings te laten uitkragen wordt het volume lichter en ontstaat een handige luifel ter hoogte van inkom en bank.

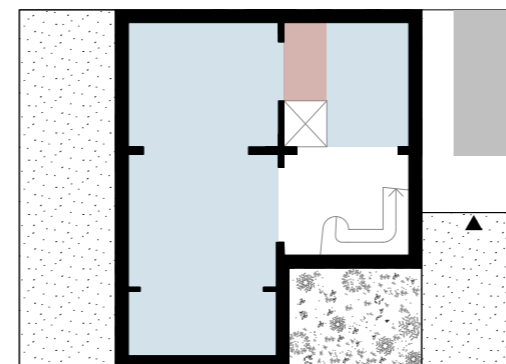
- Het interieur vatten we als een multifunctionele structuur op. Deze nieuwe laag ent zich op het vrije plattegrond, versterkt de openheid en gaat de werking ervan nog meer versterken. Door de technieken (verwarmings- en ventilatiekanalen) te integreren in deze secundaire structuur, kunnen we de vrije hoogte van de verschillende verdiepen maximaal houden. Valse plafonds zouden de hoogte die al beperkt is alleen maar verkleinen. Daarbij nodigt deze geïntegreerde structuur uit als zitbank, venstertablet, opbergkast, open barmebel of kitchenette.

Het vaste meubilair omvat tal van functionele voorzieningen en weet zich helder en coherent te verweven in de open planstructuur. Hierdoor behouden de lokalen hun maximale openheid en blijven ze gevrijwaard van extra meubelstukken en verlaagde plafonds. Het huis nodigt uit en laat zich toeëigenen.

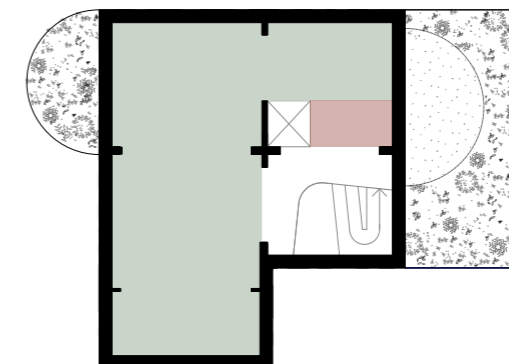
## 1. BESTAANDE PLANSTRUCTUUR ALS RUGGEGRAAT



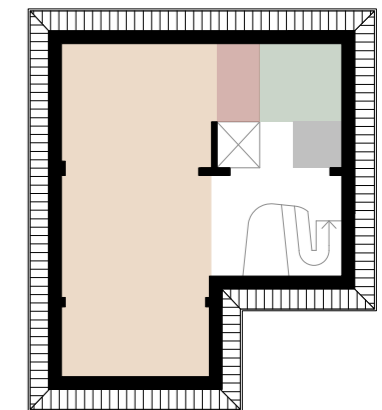
## 2. EEN LOGISCHE INPASSING VAN HET PROGRAMMA



0

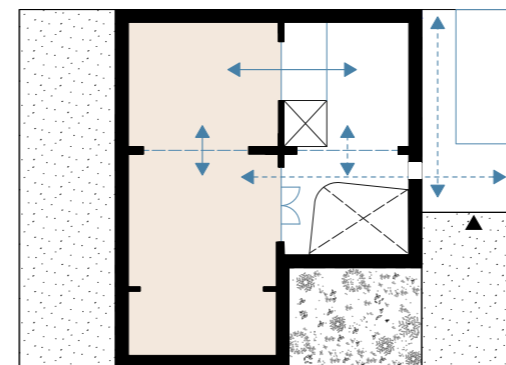


+1

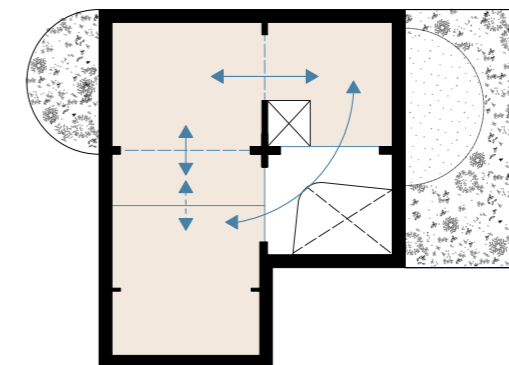


+2

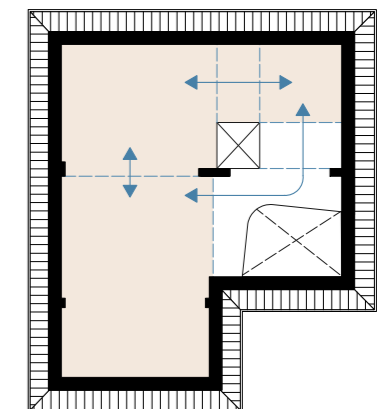
## 3. HELDERE EN CENTRALE CIRCULATIE



0

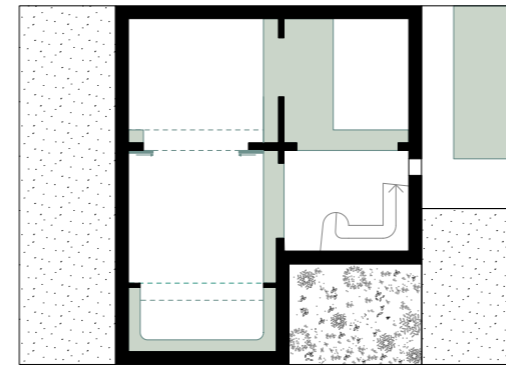


+1

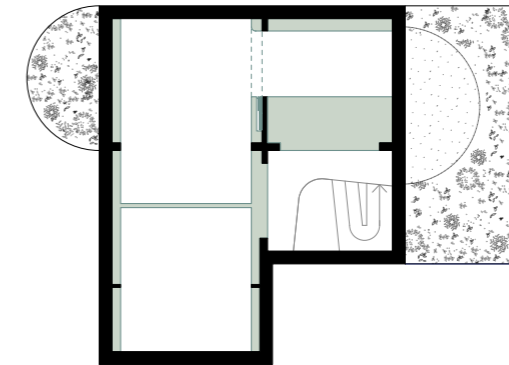


+2

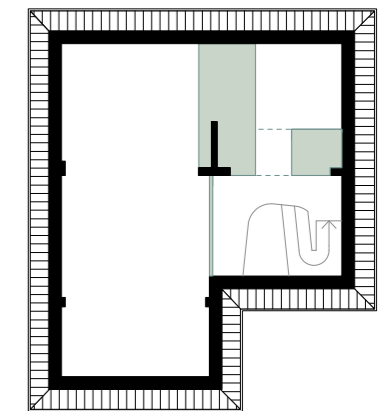
## 4. VEELZIJDIGE PASSTUKKEN (BINNEN EN BUITEN)



0



+1

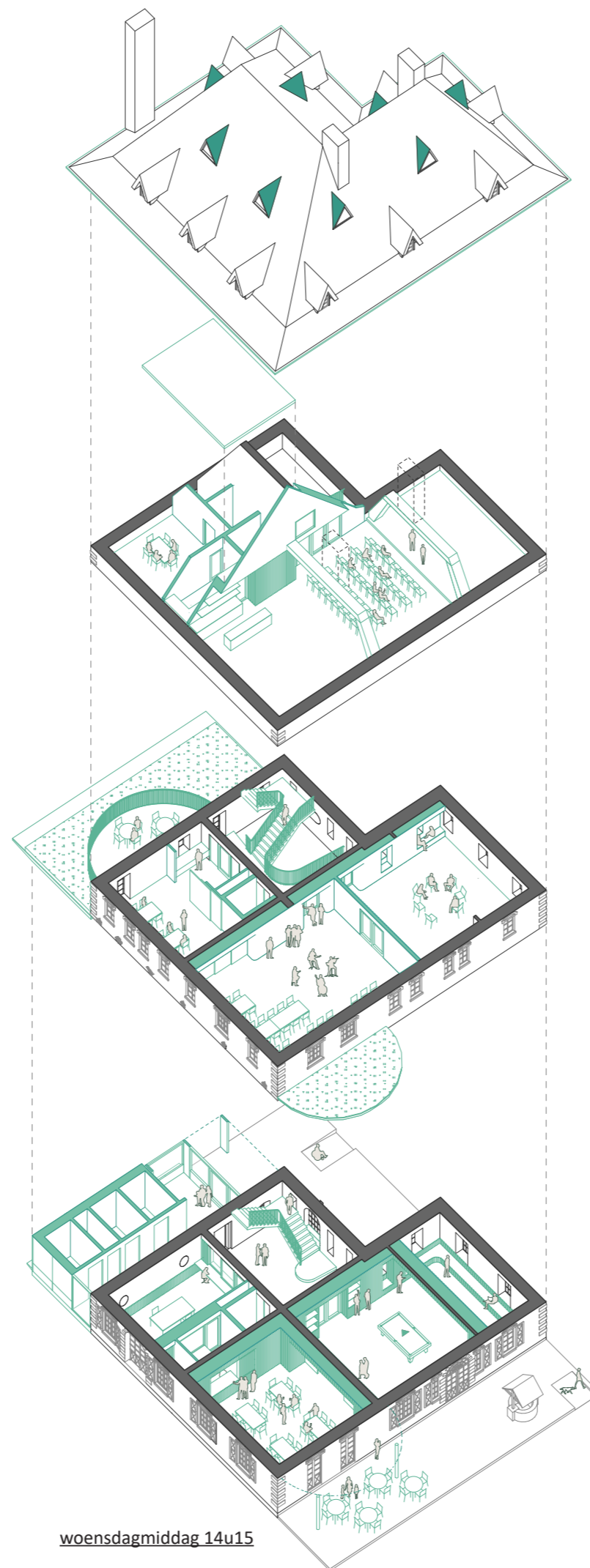


+2





# DYNAMIEK GEDURENDE DE DAG

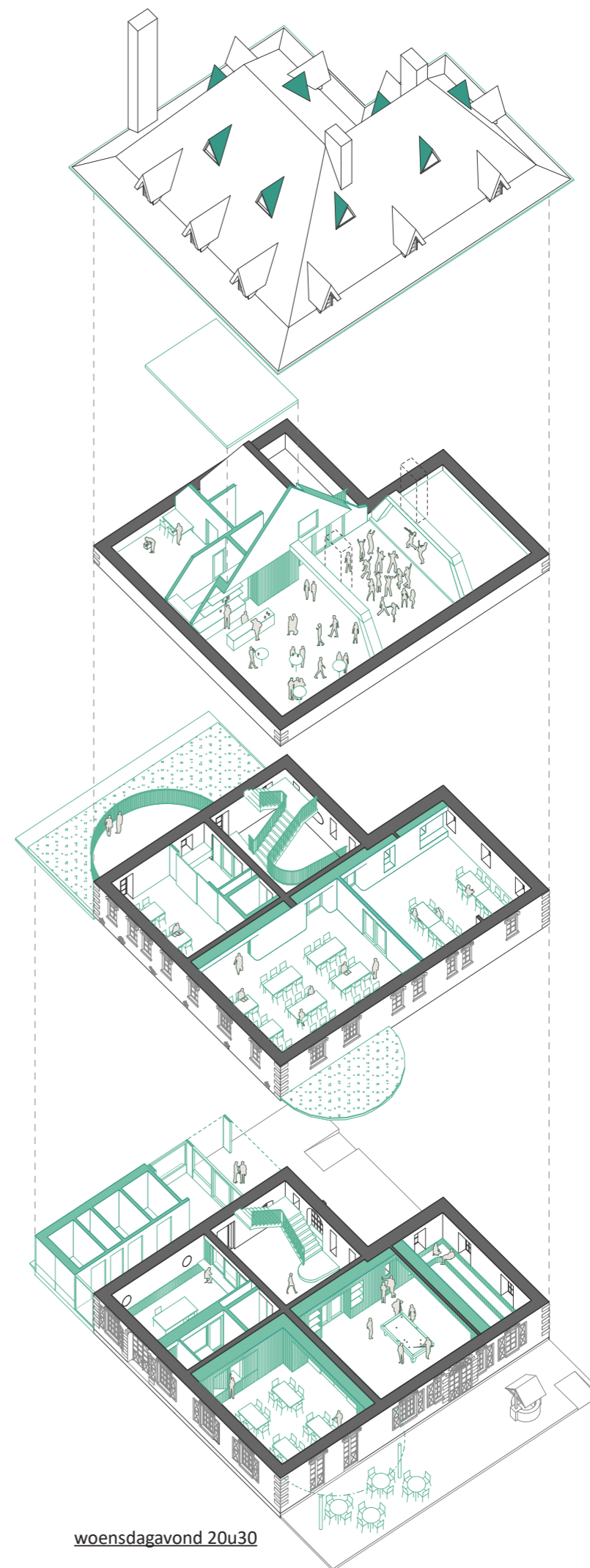


## WOENSDAGMIDDAG 14u15

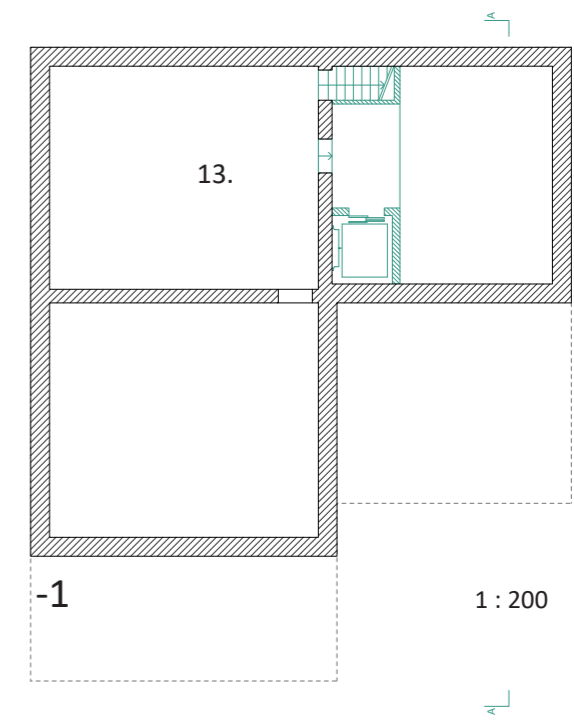
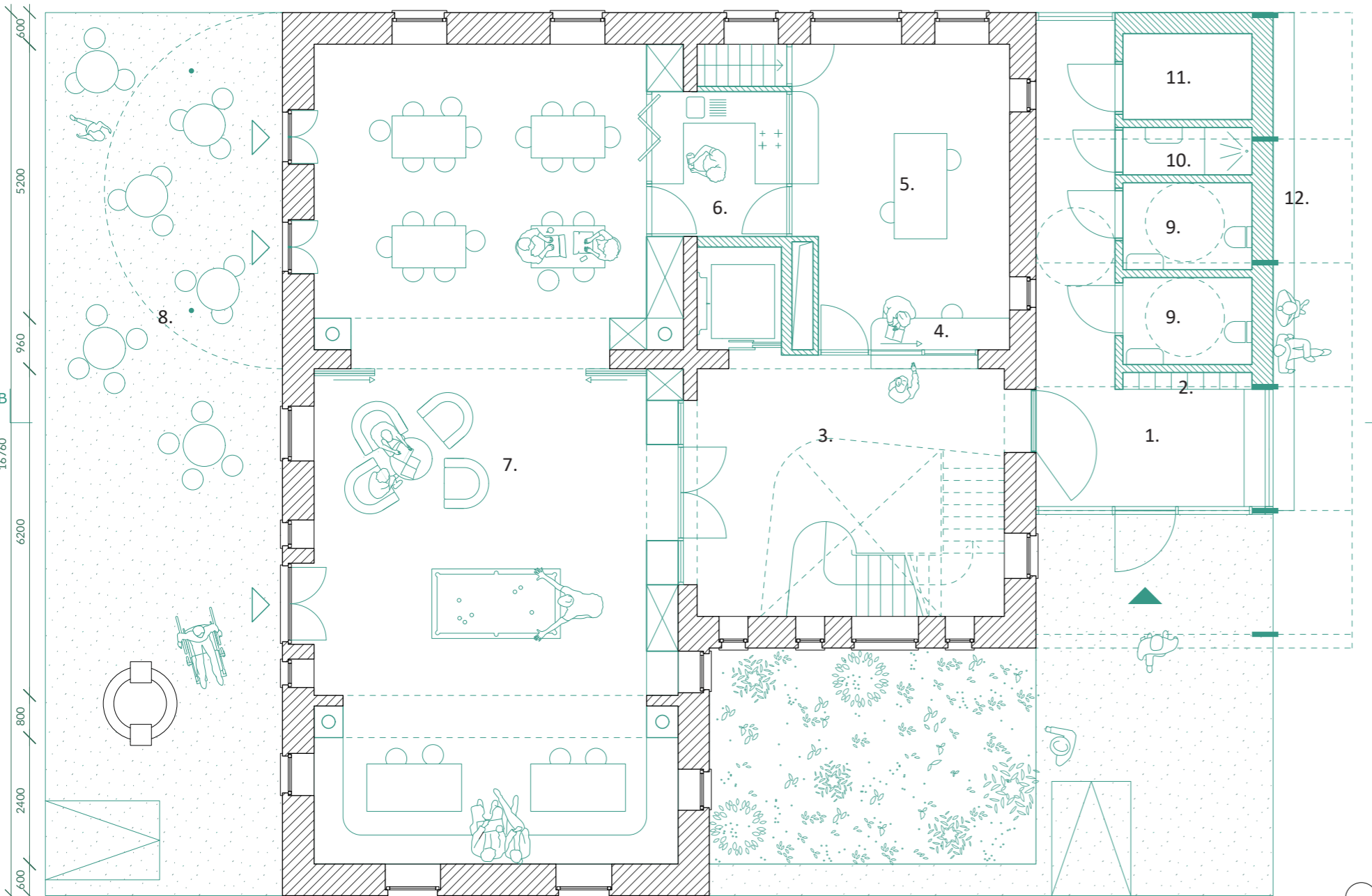
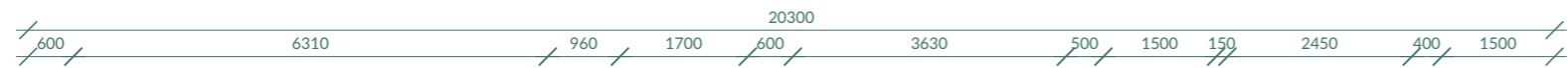
In de zaal boven staat in het kader van de Natuurweek een lezing op de agenda. Ondertussen gaan op het eerste verdiep de lessen woordatelier en muziekclub door. Gezien het mooie weer gaat een sessie ook buiten op het dakterras door. Op het gelijkvloers is het koffiemoment net van start gegaan. Na de lezing start een wandeltocht. Voor de gelegenheid heeft het Natuurpunt dan ook informatie uitgesteld in de kiosk aan de inkom. De onthaalmedewerker is volop in de weer. De gespreksruimte is gereserveerd voor consultaties.

## DONDERDAGAVOND 20u30

De workshop handwerk met natuurlijke materialen loopt ten einde op de eerste verdieping. De begeleiders praten nog even na op het terras. De lokale jongerenwerkgroep heeft het salon gereserveerd voor hun wekelijkse bijeenkomst. Boven zit de sfeer er in bij het jaarlijkse personeelsfeest. Voor de gelegenheid werd de plaatselijke traiteur opgetrommeld, en worden fijne deuntjes gespeeld.



woensdagavond 20u30



**Kom binnen!**

Het onthaal kondigt zich aan in het park via de nieuwe inkom dat aandoet als een loggia. De bezoeker komt binnen via een volledig beglaasde sas dat tevens dienst doet als wachtruimte voor de kiss&ride. Boven de lockers zien we het advalvas waar activiteiten worden aangekondigd. Het natuurlandpunt kan in deze vitrine van deze kiosk ook een onbemand infopunt organiseren of de plek dient als start-, of stopplaats voor wandelingen.

In directe connectie met de inkom zitten het sanitair, die ook gebruikt kunnen buiten de openingsuren van Huis Zonnedaale. Naast het sanitair, zit de douche en de poetsberging logisch opgelijnd, zodat de buitengevel vrij blijft.

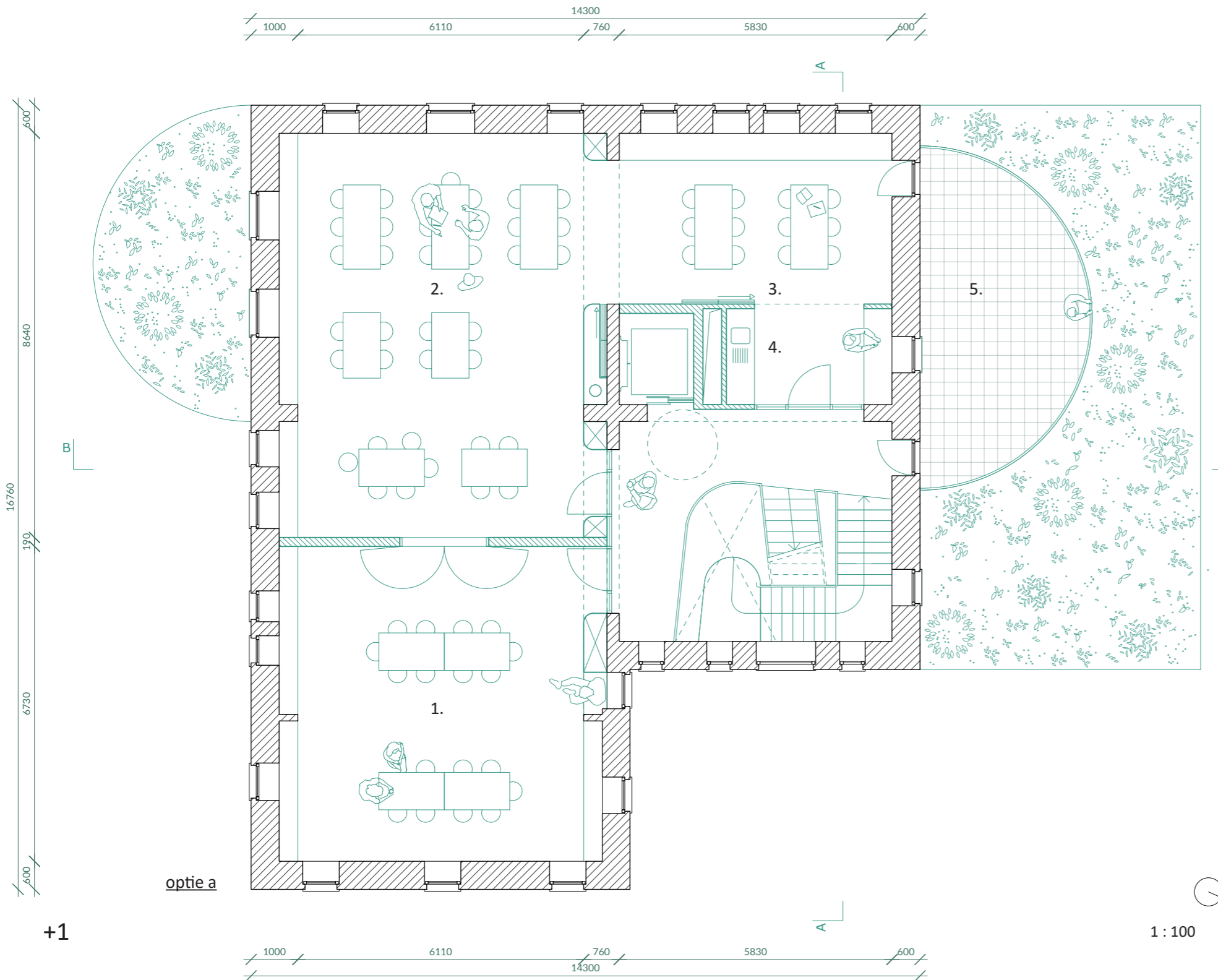
Via de open inkom komen we in de hoge trappenhal. De onthaalbalie springt direct in het oog. De lift staat centraal opgesteld staat en we hebben meteen doorzicht naar het buurtsalon.

Het salon bestaat eigenlijk uit 3 zones die het contact met de omgeving opzoeken. Zo is er een royale erkerbank aan de parkzijde. Centraal is er plaats voor biljart met aanliggend een koffiehok, met een open toeg die direct uitgaat op het keukentje dat via het bureau bereikbaar is door personeel. Het aanspreekpunt aan de balie heeft hierdoor ook meteen een handige connectie met de keuken en de bedieningstoeg. Via de nieuwe deuropeningen geniet je vanuit het salon direct van het terras dat deels overdekt is via een stalen luifel.

De kelder wordt deels ingericht als technische ruimte (en omvat oa. de luchtgroep) en als extra stockage ruimte, en is bereikbaar met zowel trap als lift.

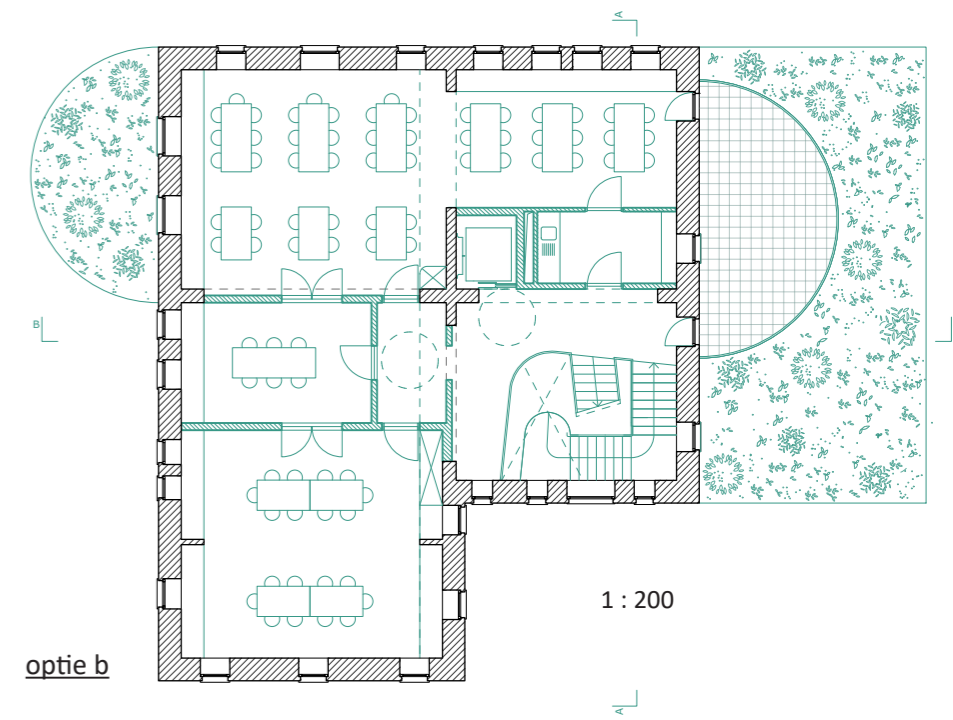
- 1. inkom 2. advalvas en lockers 3. trappenhal 4. onthaal en infopunt LDC 5. bureau centrumleider en maatschappelijk werker 6. kitchenette met bedieningstoeg 7. buurtsalon 8. terras 9. rolstoel- en buggy toegankelijk toilet 10. douche 11. extra berglokaal 12. zitbank 13. technische ruimte en berging in de kelder





+1

1 : 100



optie b

1 : 200

We komen aan op de verdieping.

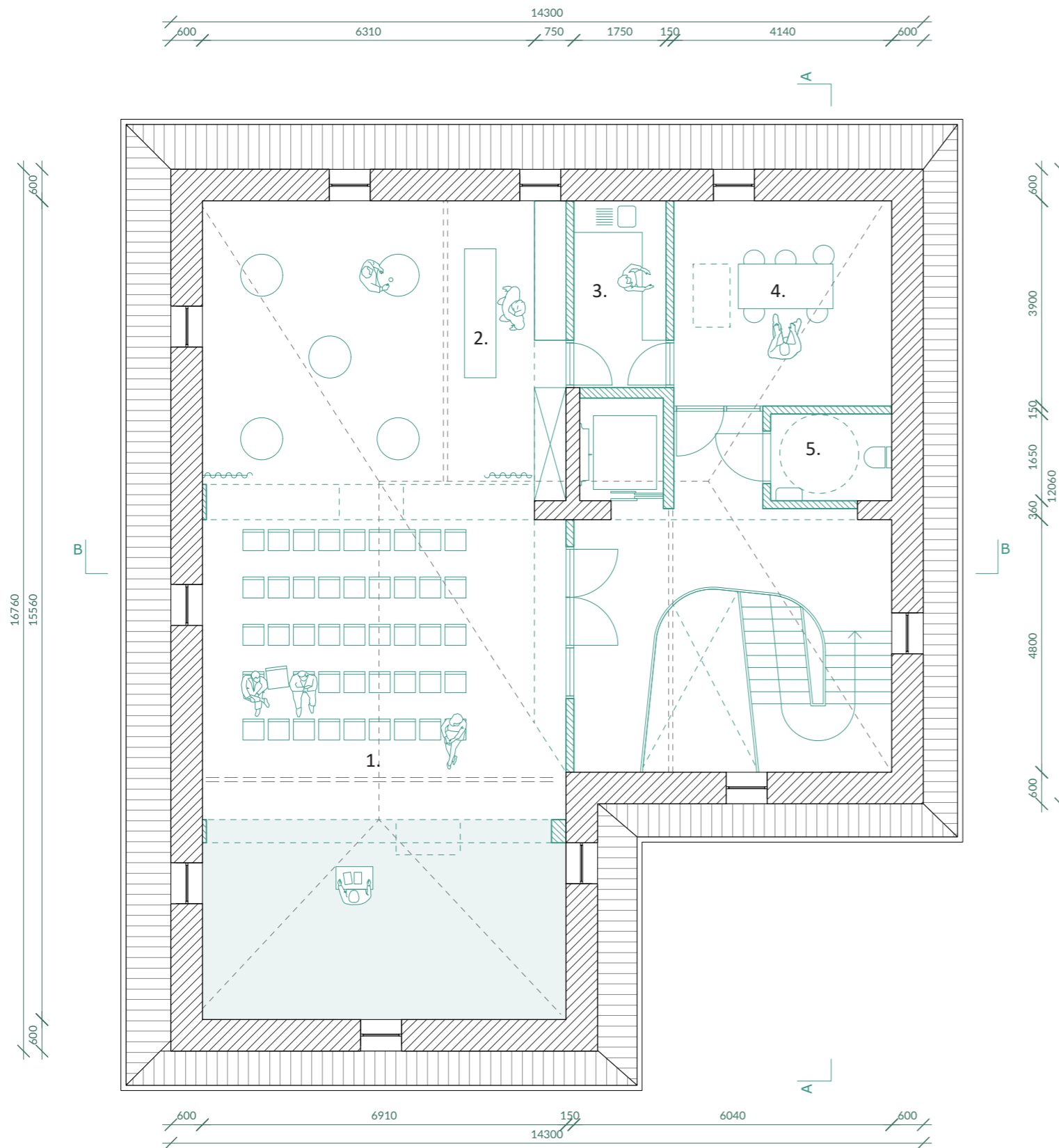
De lokalen zitten geschakeld rond de trappenhal en zijn ook hier helder ingericht. Zowel de schakeling als de inrichting is voorzien op een flexibele planorganisatie die verschillende mogelijkheden toelaat en die we dan ook graag verder met de bouwheer verfijnen. Gezien de tweede verdieping een extra gespreksruimte omvat, tonen we de mogelijkheid van een +1 met (optie B) en zonder (optie A) gespreksruimte.

In optie A zien we het voordeel om de educatieve ruimte (1) en het multifunctioneel lokaal (2+3) tot één grote workshopruimte samen te voegen. Eventueel kan zelfs geopteerd worden om lokaal (1) en (2) samen te voegen tot één grote ruimte. In deze optie kan het multifunctioneel lokaal eveneens handig opgedeeld worden in een woordatelier van 60m<sup>2</sup> (2) en een gitaarlab van 20m<sup>2</sup> (3). Optie B vormt de mogelijkheid om op deze verdieping een extra gespreksruimte in te voegen tussen de educatieve ruimte (1) en het multifunctioneel lokaal (2+3). Dit laatste lokaal kan in deze optie nog steeds handig opgedeeld worden.

Aansluitend aan lokaal 3 zit een terras, dat – eveneens toegankelijk via de hal – een perfecte gelegenheid biedt om in de pauze een luchtje te scheppen.

- 1. educatieve ruimte
- 2. multifunctioneel lokaal (woordatelier)
- 3. multifunctioneel lokaal (gitaarlab)
- 4. uitgietsbak met berging
- 5. dakterras

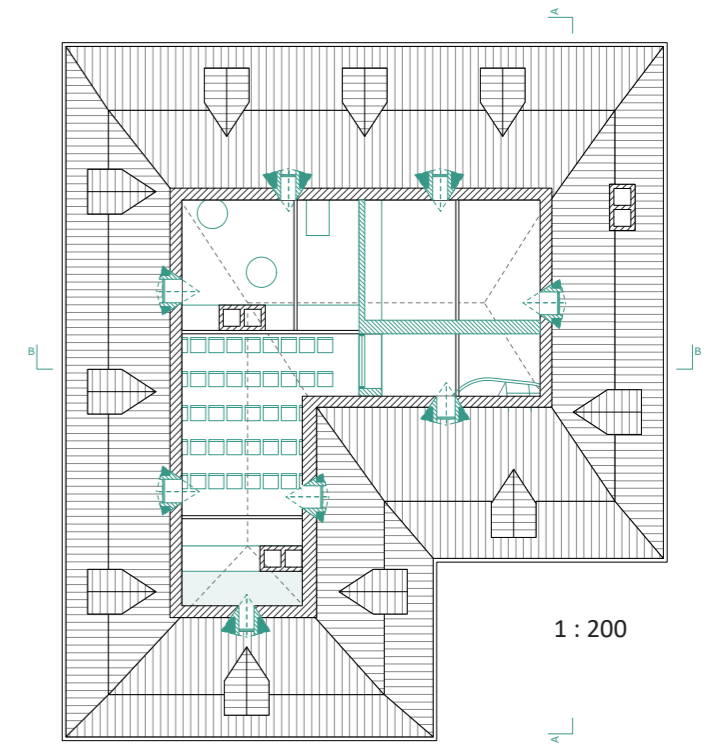




+2

1 : 100

1. concertruimte of ceremoniële zaal 2. bar 3. bereidingskeuken 4. gespreksruimte of back stage 5. rolstoeltoegankelijk toilet



1 : 200

Via de sierlijke centrale trap komen we aan op de meest prominente verdieping.

Deze ruimte onder het dak is voorbehouden als concertruimte of ceremoniële ruimte waarbij het bestaande dakgebinte meteen in het oog springt. Door de schouwen vanaf spanhoogte te ondersteunen met stalen profielen blijft de zaal flexibel en handig in te richten.

De vloer is verhoogd en akoestisch ontkoppeld van het onderliggende verdiep, wat ook de link met de parkomgeving versterkt door het verbeterde doorzicht via de bestaande dakkapellen. Bijkomende dakkapellen voorzien deze bijzondere ruimte van extra invallend daglicht.

De bar met het keukentje is gekoppeld met een vergaderruimte/ gespreksruimte die meteen ook als backstage kan dienen. Deze connectie laat toe om een receptie voor te bereiden terwijl een optreden of ceremonie aan de gang is.

Via de gespreksruimte is de technische ruimte op zolder (+3) bereikbaar.



UITNODIGEND  
PUBLIEK  
INTERIEUR



# WE BOUWEN VOORT IN HARMONIE

## ERFGOED VORMT EEN ONTWERPOPGAVE

In ons team zien we restauratie en architectuur niet als gescheiden disciplines. Erfgoed vormt voor ons immers ook een ontwerpogave. Zo zal bij het landhuis "Huis Zonnedaale" de restauratieve aanpak de drager vormen voor het architectuurontwerp. Deze integrale benadering zet aan tot een restauratiestrategie op maat.

## HERBESTEMMING VS. MAXIMAAL BEHOUD

Bij de herbestemming van het landhuis is een houding vereist die toelaat om het waardevolle erfgoed maximaal te behouden, maar die tegelijk ook nieuwe ontwikkelingen toelaat. Om waardevolle bouwstructuren, ornamenten, (gevel-)geledingen, assen weer ten volle tot hun recht te laten komen, dienen deze ruimtelijk – maar ook functioneel logisch in het project geïntegreerd te worden. Enkel op die manier wordt erfgoed meer dan louter een decorum.

Hierbij gaat het er dan ook niet zozeer over hoe aan- of afwezig een ingreep is. We focussen meteen op de relevantie van de ingrepen voor het publieke gebouw en zijn verschillende (nieuwe) gebruikers.

## MEERVOUDIGE WAARDEBEPALING

Interventies worden afgewogen op basis van de waarde van ruimtelijke entiteiten, materialen, samenhang, maatvoering en geleding, maar ook op basis van sferen en gebruik.

Het landhuis is beeldbepalend binnen het kasteeldomein dankzij de geelbeschilderde baksteenbouw, het spel van daken (dat ook verwant is met de wederopgebouwde eigendommen Iweins), de dakkapellen, de schoorstenen en de ritmiek van de raamopeningen, rondboogramen en oeil-de-boeufs. Van buitenaf kunnen we de logica en het verhaal van het huis dus duidelijk ontrafelen. Het landhuis is in één fase opgetrokken, in een eclectische landelijke bouwstijl, naar verluidt geïnspireerd op een beeltenis van een huis uit de Cévennes. Aanpassingen blijven beperkt. Daartegenover staat dat het verhaal van het interieur volledig ontbreekt. Daarbij heeft Huis Zonnedaale ook nood aan een nieuw en warm hart.

Tegenover de specifieke tweeledige historische gelaagdheid stellen we dan ook een meervoudig afwegingskader voorop dat toelaat om de nodige ingrepen gericht en onderbouwd af te wegen en te ontwikkelen. Dit kader stimuleert de creatieve dialoog zowel binnen het ontwerpteam, als met het projectteam en de externe adviseurs (diensten erfgoed en monumentenzorg).

I. We zetten in op de huidige waarden van het erfgoed, die zich schuilhouden in de typologie van het vrijstaande en alzijdige landhuis en de locuswaarde, of de verbondenheid met de plek.

II. Daarnaast versterken we de vormparameters die de erfgoedwaarde bepalen in hun waarde, zoals dakvorm, dakkapellen, schouwen, raamgeleding, specifieke ornamenten met rondboogdeuren, oeil-de-boeufs en de oorspronkelijke luiken.

II. Alle nieuwe ingrepen hebben hun eigen functionele logica, maar bouwen eveneens voort op de logica van het erfgoed. We nemen typische beeldkenmerken uit de landhuisarchitectuur over, maar doen dit op een hedendaagse manier waarbij we inzetten op een sterkere relatie binnen - buiten en een planoptimalisatie van binnenuit.

## EEN UITGEKIENDE MOTOR, MINUTIEUS INGEPAST

Binnen deze visie ontwikkelen we een nieuwe architectuurtaal (met een eigen vocabularium) dat zich als een coherente en leesbare laag, harmonisch inpast. De nieuwe architectuur weet zich te inspireren op het bestaande, maar voegt bewust iets nieuws toe. Hierdoor ontstaat een samenhangende dialoog tussen oud en nieuw, wat het totaalbeeld van het Landhuis ten goede komt.



# COHERENT EN LEESBAAR INGRIJPEN

De nieuwe ingrepen zitten vervat in een logica die inzet op maximaal behoud van het bestaande. We grijpen punctueel in, passen aan waar nodig, voegen toe en reconstrueren waar gewenst.

## BEELDBEPALEND RITME VAN RAMEN EN DEUREN

Eerder dan een perfecte symmetrie, komt het ritme van ramen en deuren per verdiep naar voor. We zetten dan ook in door het ritme aan te houden en te versterken waar nodig.

Zo reconstrueren we de ontbrekende luiken op het gelijkvloers naar historisch model wat het ritme kracht bij zet en zich laat lezen in de beeldwaarde van het geheel. Waar deuropeningen hun nut verliezen, vervangen we deze door vaste raamgehelens. Daarbij blijven de ruwbouwopeningen behouden door te opteren voor een achterliggende lambrisering die de dialoog aangaat met het overige houtwerk. De originele geleding houdt hierdoor stand, de aanpassingen blijven leesbaar en reversibel. In de noordoostgevel herstellen we de originele symmetrie van de ramen terug in zijn geleding, wat zowel het interieur als het interieur ten goede komt. Op de kop van het salon ontstaat een zithoek met weids uitzicht over het park.

De open plantypologie zorgt voor extra openheid. Zo wordt het publiek salon een doorzonruimte die alzijdig omgeven is door buitengevels met ramen, waardoor geen extra toevoegingen of aanpassingen nodig zijn om het LCD open te werken. Ter hoogte van het terras transformeren we, naast de bestaande deur met rondboog, nog twee ramen in deuren, die zich net onder de luifel situeren. Opnieuw zetten we in op leesbaarheid, terwijl ook de openheid en de toegankelijkheid van het salon ter hoogte van de bar in de hand gewerkt.

## EEN DAK MET UITGESPROKEN VERSCHIJNING

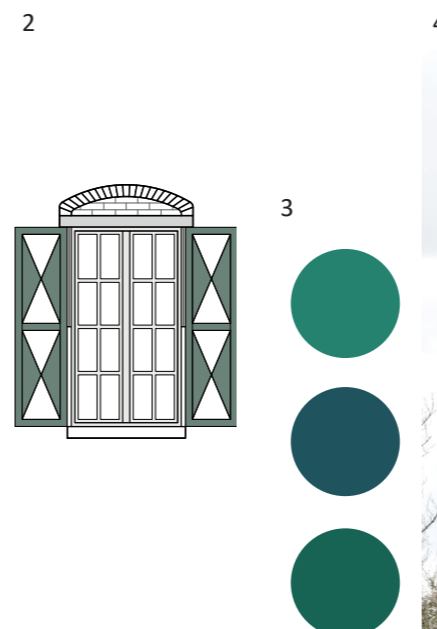
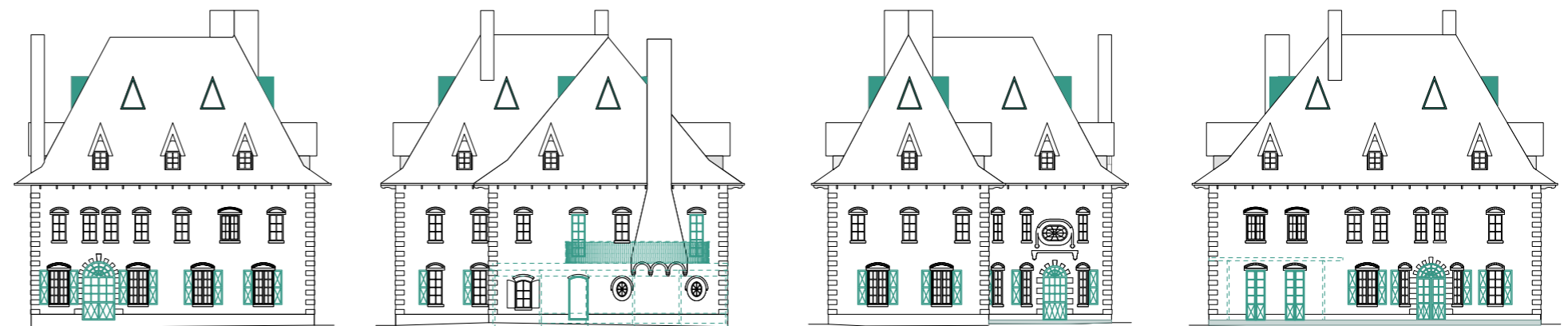
Niet enkel de dakvorm is specifiek voor het Landhuis. Ook de gemetste schouwen en de typische dakkapellen zijn bepalend, naast de groene dakpannen. We voorzien dan ook een volledig behoud van schilddak met de symmetrisch opgestelde dakkapellen "in eerste lijn". De kleinere dakkapellen in tweede lijn vervangen we door nieuwe dakkapellen die zich eveneens symmetrisch opstellen ten opzicht van de dakvlakken en de eerste dakkapellen in eerste lijn. Zo zetten we niet enkel in op een sterkere leesbaarheid van zowel oude als nieuwe dakkapellen. Op een uiterst bijzondere manier krijgt de prominente ceremoniezaal er extra natuurlijk daglicht bij. Door de dakkapellen rondom het huis door te trekken kunnen ze ter hoogte van de technische zolder een rol als (ventilatie)rooster opnemen.

## HET KARAKTER VAN DE ORIGINELE STRUCTUUR

Het dak en de volledige spantenstructuur wordt inclusief de dakkepers gerestaureerd. Door het nieuwe onderdak boven deze structuur te voorzien kan de originele structuur ook volledig bewaard blijven, waardoor ook de sfeer en het karakter van de uitzonderlijke ruimte onder het dak in al zijn facetten bewaard kan blijven.

## PUNCTUELE INGEPEN MET HET OOG OP VEELZIJDIG GEBRUIK

Ook de schouwen blijven bovendaks volledig intact. Onderdaks behouden ze hun gemetste verschijningsvorm vanaf spanhoogte. Door de schouwen ter hoogte van de bestaande balken te ondersteunen, blijft de plattegrond van de ruimte onder het dak open en flexibel inzetbaar voor allerlei speciale gelegenheden. De volledige vloer is verhoogd (en akoestisch ontkoppeld) waardoor we door de originele dakkapellen een weids uitzicht krijgen. Het (extra) verhoogde podium op de kop, versterkt dit uitzicht vanuit deze ceremoniezaal op het park nog meer.



(1) Landhuis "Huis Zonnedaale", (2) reconstructietekening luiken met ruitmotief, (3) kleurstudie, (4) kijktoren, Baeten Heylebos Architecten, (5) Sergison Bates, Clandon Park, (6) interieur Hugo Semler House, Adolphe Loos.

# DIALOOG TUSSEN OUD EN NIEUW

## MATERIALEN EN TEXTUREN VOL VERWIJZINGEN

Eerder dan een nieuw verhaal op te dringen aan het Landhuis, gaan we aan de slag met de verhalen die we aan het huis kunnen ontrafelen. Op die manier ontstaat harmonie en dialoog tussen park en landhuis, tussen oud en nieuw.

Voor het vernieuwen van het schrijnwerk keren we terug naar historisch model. Bij nieuwe toevoegingen of aanpassingen hernemen we historische kleuren, materialen en motieven op een hedendaagse manier. Zo keert de karakteristieke groen kleur uit de luiken terug in de lambrisering van het buitenschrijnwerk, de dakrand, en de toevoegingen als het inkompaviljoen en de luifel ter hoogte van het terras. Het ritmotief van de luiken keert terug om het inkompaviljoen op maat en in verhouding te brengen van de overige ornamenten die het Landhuis sieren. Ook de toegevoegde dakkapellen zijn groen, lenen hun vormtaal aan de bestaande dakkapellen, maar krijgen een slanke en eigentijdse look dankzij de nieuwe bouwmethodes.

## PASSTUKKEN ZETTEN DE LOGICA VAN HET Landhuis VOORT

De uitbreiding ter hoogte van de inkom vormt een "handige prothese" - een uitnodigend gebaar naar het park, maar ook een uitgestrekte buitenbank, een infopunt en sanitair blok (autonoom te gebruiken) en open inkom vlak bij het onthaal. Op eenzelfde manier kondigt de luifel het terras van het publieke salon aan.

Het nieuwe inkompaviljoen is, net als de luifel bedacht als een lichte structuur. Deze structurele opbouw vereenvoudigt niet enkel het bouwproces, maar laat ook toe om een volume als "schrijnwerkgeheel" te ontwikkelen, als maatmeubiliair - op maat van de gebruiker, het park en het Landhuis. Deze nieuwe schrijnwerkgehele blijven dan ook ondergeschikt aan het Landhuis. De nieuwe toevoegingen passen zich in en verwijzen naar de loggia's, erkers en wintertuinen die de landhuizen in hun typische "landelijke stijl" kenmerken.

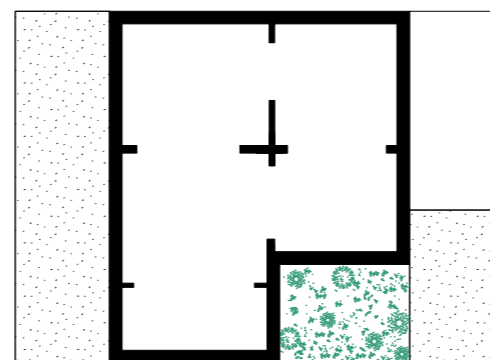
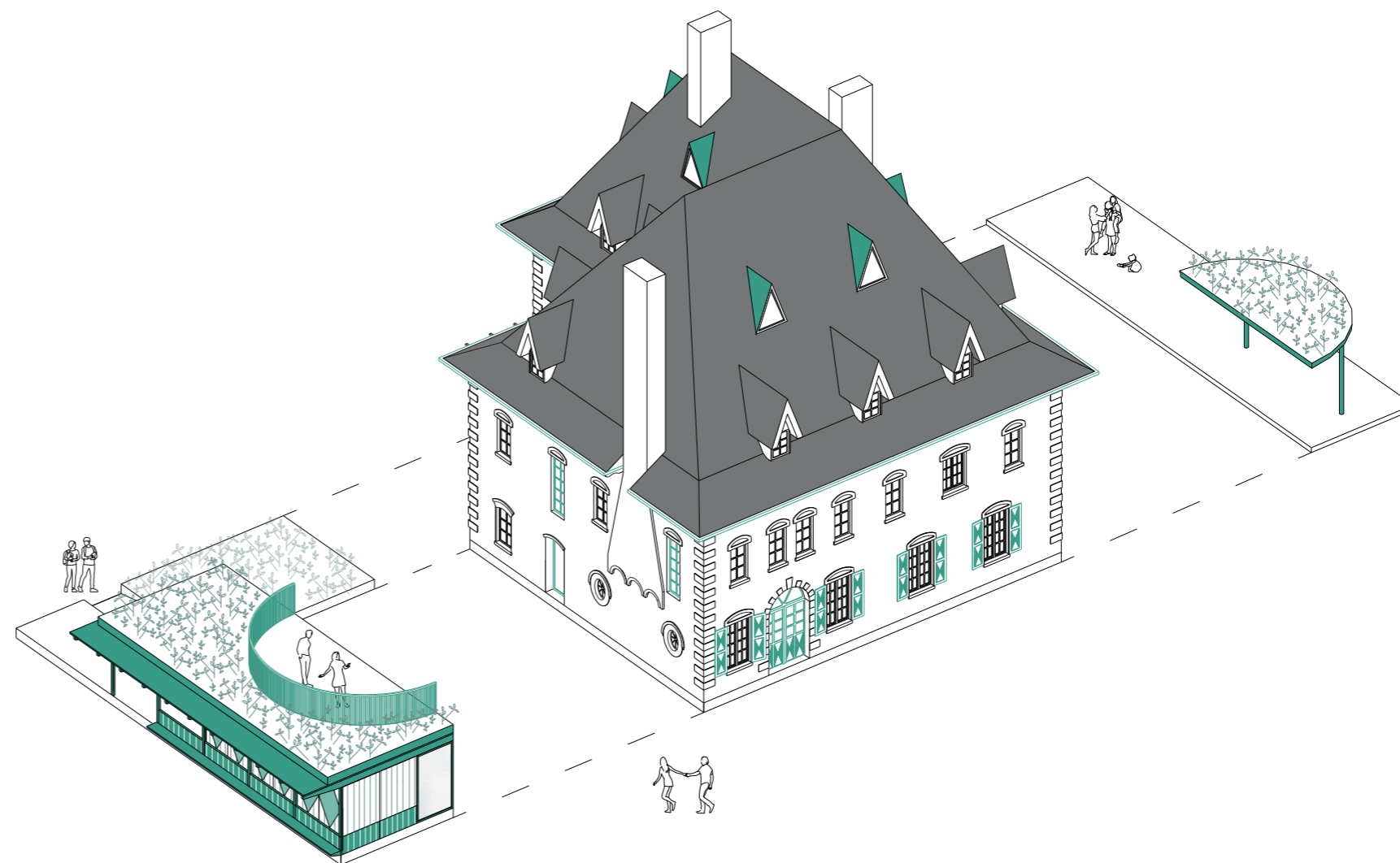
Het ritme van houten balken en kolommen is bedacht op zijn eenvoud en elegantie, net als de geleding in de gevel en het motief van de ruiten. Deze lichte structuur "raakt" slechts aan de noordwestgevel van het Landhuis. De originele gevel wordt dan ook bewust geflankeerd door open ruimte en beglaasde delen. Op deze manier blijft deze geelbeschilderde bakstenen gevel nog volledig intact en leesbaar als buitengevel, inclusief de ornamenten met de aanzet van de schouw in bas reliëf, het familieschild en de oeil-de-boeuf ramen.

## EEN NIEUWE UITNODIGENDE INKOM

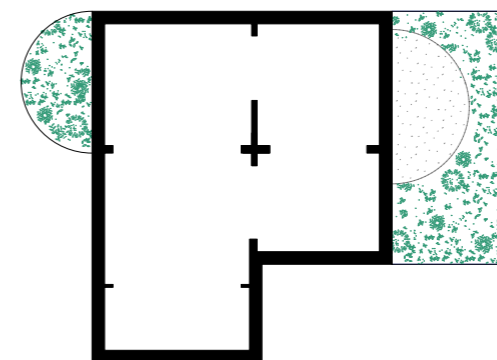
De huidige inkomdeur vervalst. Door de nieuwe beglaasde inkom als een nieuwe buitenhoek van het paviljoen op te vatten, kan deze dan ook volledig openwerk worden, waardoor deze zich voluit oriënteert op zowel het park als de inkom aan de parking. We werken deze leesbaarheid in de hand door een genereus en met bloemen bezaaid plantenperk te integreren in de binnenhoek van het Landhuis.

De gevel van de voormalige inkom houden we weliswaar intact. We omarmen de bijzondere figuur van het grote oeil-de-boeuf in combinatie met het rondboograam van de voormalige voordeur. Het plantenperk vestigt de nadruk op het motief van buitenaf. Binnenin komt het motief ook volledig vrij en verlicht het de prominente trappenhal. De opengewerkte trap biedt de verschillende gebruikers dan ook telkens een fantastisch zicht op het park.

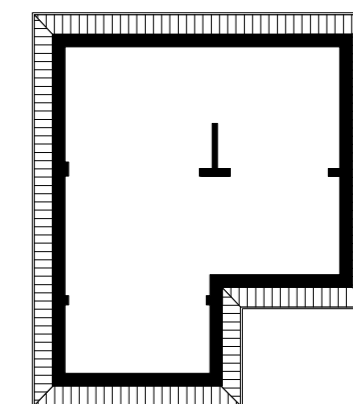
Bij de planten- en bomenkeuze van de buitenaanleg zijn de creatie, ondersteuning en versterking van de biodiversiteit een belangrijk aandachtspunt. Zo wordt op de platte daken een groendak voorzien, een ideale voedselbron voor bijen, hommels en vlinders.



0



+1

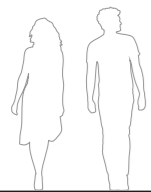
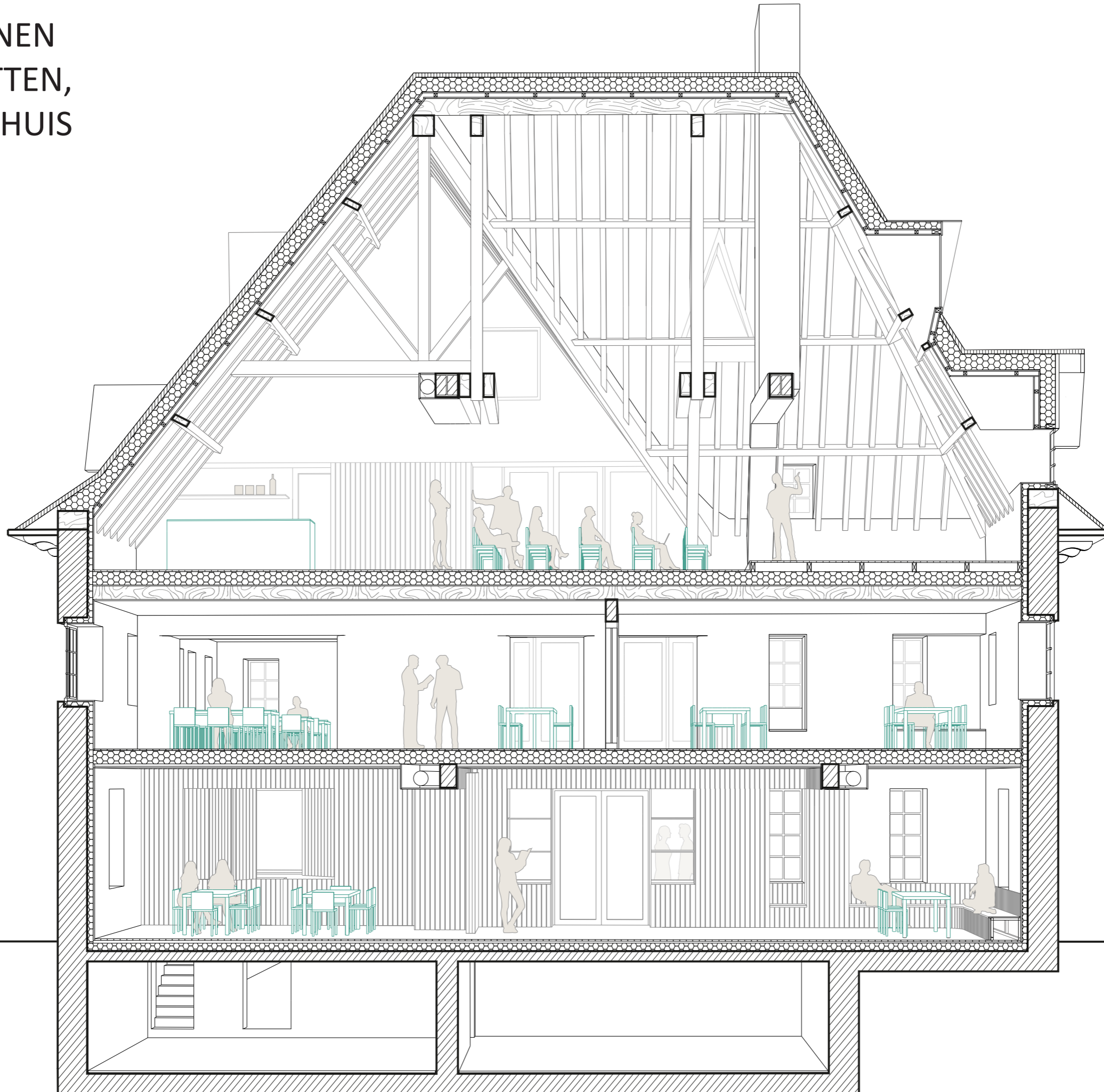


+2





# KOM BINNEN EN GA ZITTEN, JE BENT THUIS





parkgevel (NO)



paviljoengevel (NW)



terrasgevel (ZO)



straatgevel (ZW)

1 : 150



+  
STUDIOBONT



snede BB



snede AA

1 : 150



# AANPAK INTEGRALE DUURZAAMHEID

### CULTURELE DUURZAAMHEID

Bij het duurzaam aanpakken van waardevol bestaand patrimonium zijn de uitgangspunten enigszins anders dan in een klassieke aanpak. Het spreekt voor zich dat we streven naar een zo laag mogelijk energie- en waterverbruik, door in te zetten op hernieuwbare bronnen en ook duurzaam wensen om te springen met de grondstoffen die we aanwenden (fossielvrij en circulair). Maar daarnaast vormt de culturele waarde van ons erfgoed een beperkt voorradige grondstof in zijn breedste betekenis. Dit erfgoed willen we dan ook maximaal valideren – voor Zonnebeke, de bewoners en de bezoekers.

Bij de herbestemming van het landhuis schuilt de uitdaging er alvast in om de duurzaamheidsprestatie en de historische waarde van het gebouw in een positieve balans te brengen met het oog op de toekomst. Daarbij reikt een herbestemming verder dan het invullen van behoeften en nieuwe programma's in een bestaand gebouw en daar duurzaamheidseisen aan te koppelen.

Binnen onze ontwerpstrategie stellen we integrale duurzaamheid voorop. Daarbij springen we spaarzaam om met middelen met het oog op een maximale return (lees: kwaliteit). Meer voor minder dus. Daarbij zetten we maximaal in op toekomstwaarde, kwaliteit en aanpasbaarheid. De economische component is daarbij eenvoudig te kwantificeren en te controleren. Maar het aspect toekomstwaarde en kwaliteit staat steeds in relatie met “meerwaarde”, wat veel moeilijker te duiden of te evalueren valt.

Als team onderscheiden we daarom vier specifieke parameters. Deze parameters laten toe een toetsingskader te ontwikkelen dat ons in staat stelt duurzaamheid nauwgezet te wegen, bij belangrijke beslissingen. Binnen een specifieke opdracht als het landhuis komt het er immers op aan om duurzaamheid te beoordelen in elke fase van het project, zowel binnen het studieteam als het bouwteam.

### 1 INTELLIGENT CASCO

Het meest duurzame gebouw is het gebouw dat niet gebouwd wordt. We zetten dan ook maximaal in op herbruik van de bestaande structuur om dit intelligent casco te ontwikkelen. Nieuwe volumes vormen logisch opgebouwde en duidelijk leesbare toevoegingen die verder bouwen op de bestaande logica. Net als de aanpassingen in de gevel is de uitbreiding reversibel, wat toe laat om het landhuis naar zijn oorspronkelijke staat terug te brengen.

De motor voor de structuur schuilt in een logische schakeling van de (verticale) circulatie een must. Door trap en lift centraal te plaatsen zijn alle vertrekken eenvoudig bereikbaar. Lokalen kunnen eenvoudig samengevoegd en/of opgedeeld worden, wat het veelzijdige en flexibel gebruik doorheen de tijd garandeert. Via ontwerpend onderzoek kan verder nagedacht worden over veelzijdig of meervoudig gebruik van ruimtes. Immers, een duurzaam gebouw is een gebouw dat maximaal gebruikt en ook gekoesterd wordt.

### 2 DOORDACHTTE UITRUSTING EN GEBRUIKSVRIENDELIJKE TECHNIEKEN

In een intelligent casco komt het er op aan om de technieken op een heldere en logische manier te integreren. Dit komt niet enkel het gebruiksgemak, maar ook de bereikbaarheid en het onderhoud van pas. Om de vrije hoogte op de verschillende verdiepen maximaal te vrijwaren, opteren we voor een eenduidig tracé met een plaatselijk verloop van kanalen, dat de structuur en de opdeling van de ruimtes volgt. Ventilatie en verwarming komen op die manier op de meest gunstige plek in elk vertrek. We koppelen de tracés ook met een extra functionaliteit door deze technische uitrusting meteen ook op te vatten als vast meubilair die het interieur zijn kracht en uitstraling biedt, met vouwanden geïntegreerd in portieken, ingebouwde kasten, tabletten en zitbanken. Geïntegreerde stopcontacten (plug & play) zorgen voor extra flexibiliteit bij de toepassing van elektronische toestellen.

### 3 ARCHITECTURALE INGEPEN EN SELECTIEF MATERIAALGEBRUIK

Elke ingreep wordt geëvalueerd op haar doeltreffendheid. Bij het gebruik van nieuwe materialen en bouwmethodiek ambiëren we ook een doorgedreven circulaire aanpak. We gebruiken lokale, milieuvriendelijke en robuuste materialen, scheiden lagen van elkaar en optimaliseren niet enkel functionaliteit, maar ook esthetiek, uitzicht, milieu impact, comfort, toegankelijkheid, etc. Met het oog op het levenseinde van materiaal – proberen we materiaal opnieuw in de productiecycclus te brengen (cradle to cradle gecertificeerde materialen). Daarbij onderzoeken we ook de opties om bouwstoffen (zoals dakpannen, armaturen, ...) te hergebruiken. Ook het poolhouse wordt als gebouw opnieuw geactiveerd, als extra berging in combinatie met de buitenunit van de warmtepomp.

Vermijden van afval gaat eveneens gepaard met optimaal gebruik van grondstoffen. Daarbij beschouwen we afval als grondstof door nauw samen te werken met de aannemer voor werfplanning en afvalbeheer en proberen we in de eerste plaats afval vermijden zowel bij productie van materialen en producten als bij toepassing ervan op de werf - overproductie vermijden net als grote voorraden, niet-efficiënt transport, redundant werk, wachttijden defecte en afgewezen producten en slecht uitgevoerd werk.

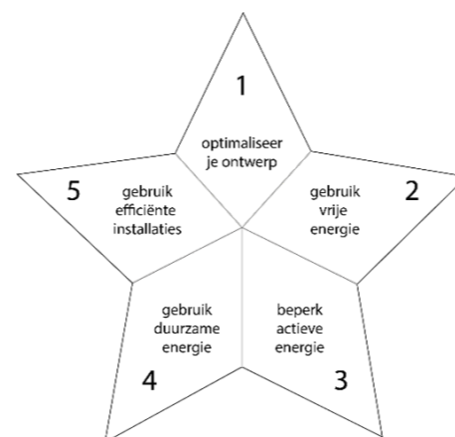
### 4 SOCIALE DUURZAAMHEID

Om bij het voorzien van een algemene toegankelijkheid het onderscheid tussen de gebruikers te minimaliseren, wordt een lift voorzien in de directe nabijheid van de royale centrale trap. Deze trap nodigt uit om te stappen (op de trappen), verbindt en stimuleert ontmoeting.

Waar mogelijk voorzien we in de uitrusting van het huis Zonnedaal in uitnodigende voorzieningen. Dankzij het inkomportaal kunnen de toiletten eenvoudig opengesteld worden als publieke voorziening, ook wanneer het landhuis zelf gesloten blijft, bijvoorbeeld bij outdoor manifestaties in het park.

Door het dak deels te laten uitkragen, ontstaat een welgekomen luifel als beschutting boven de bank die in de gevel van het inkomportaal geïntegreerd is. De doorlopende sokkel tilt het landhuis niet alleen op in zijn context, maar voorziet ook in een gelijke pas tussen de buiten- en binnenruimtes van huis Zonnedaale. De plint wordt daarbij opgevat als parkmeubilair. Net als de in de houten gevel geïntegreerde zitbank, nodigt de plint passanten en bezoekers uit om even neer te zitten en te genieten van de bijzondere setting.

Als rustpunt of sanitaire voorziening biedt het landhuis ook extra faciliteiten aan het park, ook als de diensten niet – of slechts gedeeltelijk – open zijn. De meerwaarde van elk van deze toevoegingen schuilt in een doordachte detaillering die toelaat functionaliteit, ergonomie en esthetiek naadloos te verknopen. Tegenover een minimale inbreng staat een maximale return voor de gemeenschap.



Penta Energetica

# EEN DUURZAAM EN GEBRUIKSVRIENDELIJK GEBOUW

### DUURZAAM BOUWEN

Er zijn op dit moment tal van reglementeringen, normen en wetgeving die de minimale energieprestaties van een gebouw vastleggen. Energiezuinig ontwerpen is dan ook – en zeker voor ons (ontwerp)team – een evidentie geworden. Het energiezuinige is echter geen doel op zich. In eerste instantie wensen we een gebouw te realiseren dat gebruiksvriendelijk is, comfortabel voor gebruikers én dat bovendien zuinig in verbruik is.

### DUURZAAM ENERGIEGEBRUIK

Ons team kiest ervoor om een gebouw te realiseren dat minstens even goed scoort als de opgelegde normen uit EPB, en waarin we ernaar streven de primaire energiebehoeften zo veel mogelijk te beperken. Het uitgangspunt waarop we ons baseren is de penta energetica, gebaseerd op de trias energetica, maar met een grotere nadruk op het aanwenden van passieve technieken.

### OPTIMALISEREN VAN HET ONTWERP

Bij de renovatie en restauratie van een bestaand gebouw ligt de buitenschil grotendeels vast. In het geval van te behouden erfgoed is dit zeker het geval. Om het energieverbruik zo veel mogelijk te beperken wordt de bouwschil aan de binnenzijde goed geïsoleerd. Buitengevels krijgen een isolerende voorzetwand, het dak en de vloeren worden geïsoleerd en er wordt nieuw schrijnwerk voorzien.

Al deze ingrepen hebben een blijvend effect en renderen - zonder bijkomende kosten - gedurende de volledige levensduur van het gebouw. Een performante gebouwschil zorgt ervoor dat de binnenomgeving amper beïnvloed wordt door de klimaatomstandigheden buiten, wat het op peil houden van het binnenklimaat vereenvoudigt.

### GEBRUIK VRIJE ENERGIE

We streven ernaar de energie die vrij te verkrijgen is, met name zonnewarmte, zo veel mogelijk te gebruiken. Die zonnewarmte is aanwezig in de buitenlucht, die de energiebron vormt waarmee het gebouw, via een warmtepomp opgewarmd zal worden. Daarnaast wordt het zonlicht zo veel mogelijk gebruikt om de lokalen op een natuurlijke manier te verlichten.

### HERNIEUWBARE ENERGIE

Het dak van het landhuis is beeldbepalend, dus dan zijn zonnepanelen op dit schilddak ook niet evident. Daarbij stellen we wel voor om de piste te onderzoeken om via een extra luifel in het park met zonnepanelen te voorzien in hernieuwbare zonne-energie. Deze luifel kan dan tegelijk ingezet worden als extra faciliteit in het park: een shelter (of overdekte buitenruimte) bij de evenementenweide of een overdekte fietsstalplaats.

### BEPERK ACTIEVE ENERGIE

Het gebruik van actieve energie kunnen we beperken door te investeren in passieve technieken, die energie kunnen leveren zonder dat die moet aangekocht worden. Een ventilatiesysteem type D met warmterecuperatie warmt de verse buitenlucht op met de energie van de binnenlucht. Het gebouw wordt tijdens warme zomermaanden koel gehouden en in de winter opgewarmd door middel van de warmte of koelte die met een warmtepomp uit de buitenlucht gehaald wordt.

Afdoend isoleren van leidingen zorgt ervoor dat de energieverliezen beperkt blijven. Door de stookinstallatie en de collectoren isolerend in te pakken met isolatieschalen en matrassen kunnen we de op te wekken warmte beperken tot wat echt noodzakelijk is.

## GEBRUIK DUURZAME ENERGIE

Uiteraard is het onmogelijk om enkel op basis van passieve maatregelen het nodige comfort te bieden in een gebouw. We wensen een gebouw dat warm genoeg is in de winter, en fris genoeg in de zomer, waar er voldoende licht en verse lucht is... Al de technische installaties die hiervoor moeten zorgen hebben energie nodig. De technieken die in het landhuis toegepast zullen worden maken (bijna) uitsluitend gebruik van duurzame energiebronnen.

## GEBRUIK DUURZAME INSTALLATIES

Voor de verwarming en koeling van het gebouw wordt gekozen voor een lucht-water warmtepomp, waardoor we zonder (lokale) uitstoot van CO2 kunnen verwarmen en koelen.

Het gebouw wordt geventileerd door middel van een ventilatiesysteem type D met warmterecuperatie. De warmte uit de afgezogen lucht wordt overgedragen aan de inkomende lucht. CO2-gestuurde kleppen zorgen ervoor dat de debieten per lokaal afgestemd worden op de bezetting ervan. Zo blijft het comfort overal in het gebouw optimaal zonder meer energie te verbruiken dan nodig is. In combinatie met het gebruik van energiezuinige luchtgroepen wordt zo ook het elektriciteitsverbruik beperkt.

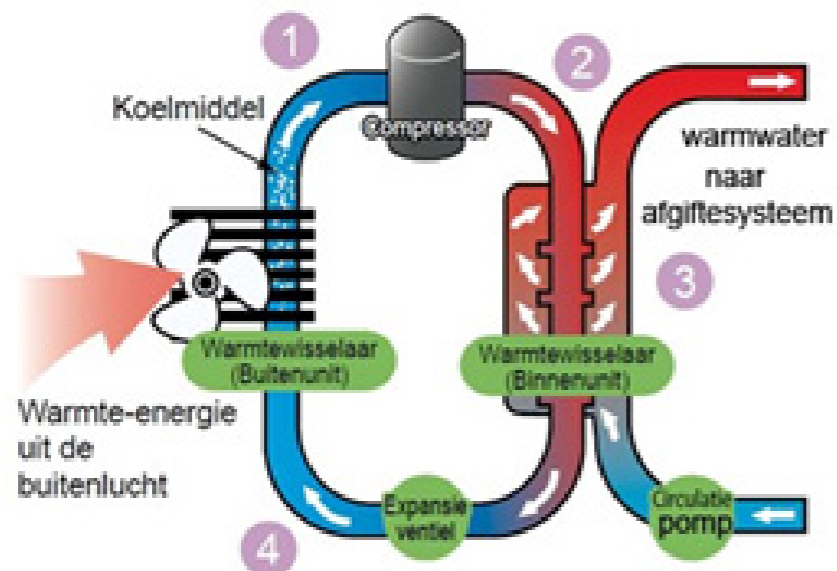
Alle verlichtingstoestellen zijn voorzien van LED, wat resulteert in een lager verbruik en een langere levensduur. Er wordt gekozen voor armaturen van A-merken met een hoog rendement en een hoge lumenoutput. Lichtstudies geven aan hoeveel toestellen geplaatst moeten worden om niet te veel en ook niet te weinig licht te hebben. Waar mogelijk worden jullie geholpen om minder energie te verbruiken. Lichten blijven niet onnodig branden door het gebruik van aanwezigheidsmelders, zonwering blijft niet omhoog door ze te automatiseren. De lift in het gebouw voldoet aan energieklassen A volgens de norm VDI 4707. Ook dat draagt bij tot een lager elektriciteitsverbruik.

## VOORSTEL TECHNISCHE INSTALLATIES

Zoals hierboven vermeld, streven we ernaar om van het landhuis een uithangbord qua duurzaamheid te maken voor de gemeente Zonnebeke. Op het gebied van technische installaties geven we graag aan op welke manier we voorstellen om het landhuis van voldoende comfort te voorzien.

## VERWARMING EN KOELING

CO2-neutraal verwarmen kan door gebruik te maken van een warmtepomp. De toegepaste lucht-water warmtepomp haalt de warmte uit de buitenlucht, en pompt die met een elektrische compressor op naar een hoger niveau.



Het rendement (de COP) van de warmtepomp is sterk afhankelijk van de buiten-temperatuur (waar we uiteraard geen vat op hebben) en op de afgiftetemperatuur. Hoe lager de afgiftetemperatuur van de verwarmingselementen is, hoe beter het rendement van de warmtepomp.

Voor het landhuis stellen we voor om in de (bijna) permanent gebruikte lokalen gebruikt te maken van vloerverwarming. Tijdens de warme zomerdagen kan het leidingnet dienen om de vloer af te koelen. Die vloerkoeling zorgt ervoor dat het lokaal op een tochtvrije, en dus heel comfortabele manier gekoeld wordt. De lokalen zonder permanente bezetting worden verwarmd met een convector. Ingebouwde, fluisterstille, ventilatoren zorgen ervoor dat de warmte (of koelte) van de batterij in het lokaal verspreid wordt. Ook deze convectoren kunnen warmte afgeven op lage of koude op hoge temperatuur. De combinatie met een warmtepomp is dan ook ideaal.

De verwarming en koeling van de grote ontmoetingsruimte op de zolderverdieping voorzien we door middel van luchtverwarming. Daarvoor wordt een luchtgroep voorzien met ingebouwde warmtepomp, wat naar regeling en rendement een ideale combinatie is. Luchtverwarming is ideaal om een lokaal snel te kunnen opwarmen.

We stellen voor om de buitenunit van de warmtepomp in het vroegere 'pool-house' te plaatsen, zodat er geen storende visuele impact op de omgeving is.

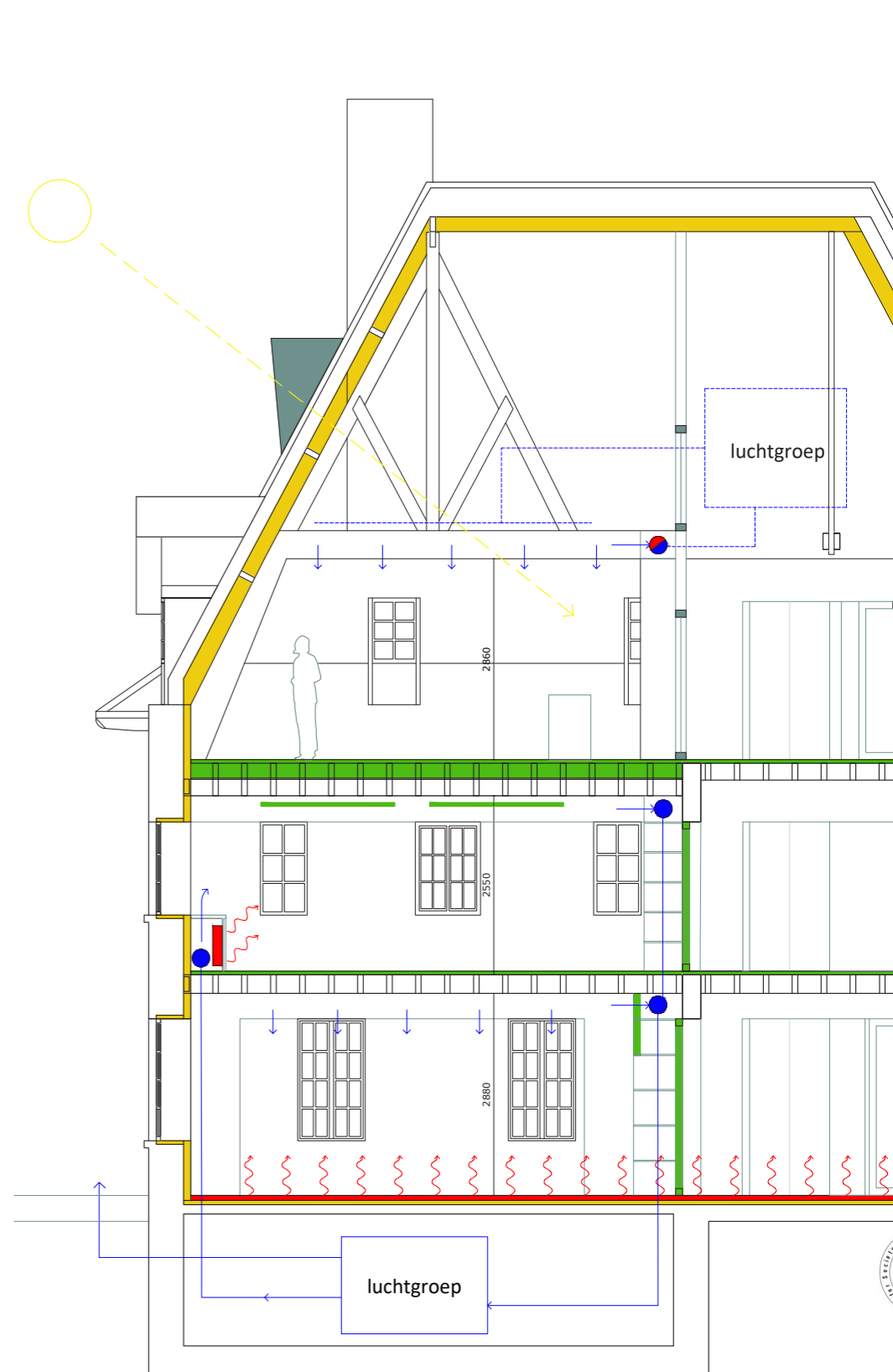
## VENTILATIE:

Ventilatie is al langer, maar zeker met de huidige corona-pandemie, een belangrijk thema geworden. We voorzien een gesloten ventilatiesysteem (systeem D). Voor de lokalen met een variabele bezetting, voorzien we een sturing van het ventilatiedebiet op basis van het CO2-gehalte in de lucht. Zowel op de pulsals als op de extractiekanalen worden VAV-kleppen voorzien, aangestuurd vanuit de CO2-sensoren in de ruimte opgesteld. Er is steeds een minimale ventilatie voorzien in het lokaal. Maar bij intensief gebruik, wanneer het CO2-gehalte stijgt, zullen de kleppen open gaan, de groep optoeren en het lokaal meer geventileerd worden. Het energieverbruik wordt op die manier, evenredig met het ventilatievoud, zo minimaal mogelijk gehouden zonder op de luchtkwaliteit en het comfort in te boeten.

Via de ventilatie wordt zo veel mogelijk ingezet op topcooling (zomer bypass). In functie van binnen- en buitentemperatuur kan het ventilatiedebiet aangepast worden om opwarmen van het gebouw in een warme periode zo veel mogelijk te beperken.

Er worden verschillende luchtgroepen voorzien. Eén luchtgroep voorziet het volledige gebouw van verse lucht. De groep wordt opgesteld in de kelder, en de kanalen worden geïntegreerd in architectuur en interieur. Daarnaast wordt een luchtgroep voorzien voor de polyvalente ruimte op zolder. Die luchtgroep wordt ook gebruikt om dit lokaal te verwarmen en te koelen. De plaatsing van een afzonderlijk groep zorgt er ook voor dat er optimaal ingespeeld kan worden op verschillende gebruiksregimes.

De verschillende luchtgroepen worden binnen opgesteld. Binnen opgestelde luchtgroepen zijn beter beschermd tegen de klimatologische omstandigheden. De energieverliezen zijn kleiner en het onderhoud (vervangen filters,...) is eenvoudiger. De ventilatielucht wordt voorverwarmd of gekoeld, zodat er isotherm kan ingeblazen worden. Zo worden tochtverschijnselen door inblazen van koudere lucht vermeden. Door het isotherm inblazen van de ventilatielucht kan de omvang van de verwarmingselementen in de ruimte ook beperkt gehouden worden. We plaatsen luchtgroepen met een ingebouwde warmtepomp, die zowel qua rendement als qua bedrijfszekerheid superieur zijn ten opzichte van groepen met een DX-batterij en externe warmtepomp.



- ventilatie
- verwarming
- isolatie
- akoestiek



# VOORSTELLING TEAM EN ORGANISATIE

## VERLICHTING.

Voor elk lokaal kiezen we aangepaste verlichtingstoestellen, waarmee de minimale verlichtingssterkten, opgelegd volgens de norm NBN EN 12464-1. We kiezen -uiteraard- voor LED verlichting. Via een dialux-berekening wordt het aantal toestellen bepaald dat noodzakelijk is om een ruimte te verlichten volgens de vereiste luxwaarden. Op die manier worden niet te weinig, maar ook niet te veel armaturen voorzien. Een niet overbodig geplaatst toestel betekent immers een dubbele winst : geen investering en geen verbruik.

Naast het rendement van de verlichtingstoestellen en de lumenoutput wordt ook rekening gehouden met kleurweergave en verblinding.

Omdat verlichtingstoestellen niet enkel licht geven, maar ook sfeerbepalend zijn, worden ze gekozen in nauw overleg met ontwerpers van gebouw en interieur. Daarbij kiezen we voor duurzame armaturen van kwalitatieve merken. Deze armaturen hebben een lange levensduur en hebben een uitgebreide productgarantie. Zeker wat LED verlichtingstoestellen betreft betaalt de iets grotere investering zich snel terug. Een beter rendement en nog langere levensduur, gekoppeld aan een uitgebreide garantieperiode zijn de voordelen die hieraan gekoppeld zijn. Ook al is alle verlichting voorzien van energiezuinige led-technologie, een niet brandende lamp verbruikt nog steeds minder. In lokalen met wisselende activiteit wordt er gewerkt met bewegingsdetectie zodat de verlichting in het gebouw niet nodeloos blijft branden.

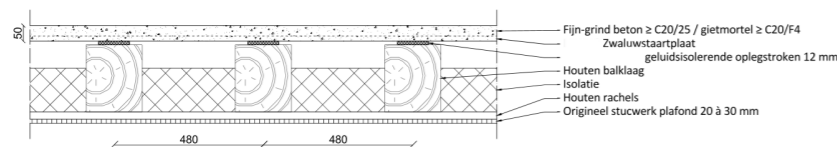
## REGENWATERRECUPERATIE

Regenwater wordt opgevangen in een regenwaterput en gerecupereerd voor de spoeling van de toiletten. Ook een dienstkraan ten behoeve van het groenonderhoud wordt op regenwater voorzien. Daarbij kan de overloop van de regenwaterput indien mogelijk gravitair afvloeien in de nabij gelegen poel.

## AKOESTISCHE PRESTATIES

Om bij de geluidsproducerende activiteiten op de 1e verdieping en de zolder-verdieping overlast te vermijden in andere lokalen, is een performante geluidsbuiter tussen de verschillende verdiepingen noodzakelijk. De bestaande houten vloeropbouw kan hier onmogelijk aan voldoen. Een vloer volgens principe massa-veer-massa dringt zich op.

Gezien de beperkte vrije plafondhoogte op gelijkvloers en eerste verdieping stellen we een combinatie van akoestische plafonds en zwevende vloeren voor. Dit principe werd door ons team reeds toegepast in het Conservatorium Brugge door middel van opgestorte zwaluwstaartplaatvloeren die zwevend op stroken isolatiemateriaal wordt opgelegd en waardoor de vloerdikte beperkt blijft (50 mm).



Alle lokalen worden eveneens voorzien van akoestisch absorberende elementen verwerkt in het vaste meubilair, lambrisering of als akoestische plafondeilanden waarbij de nagalmtijd wordt gereduceerd en dus het gebruikscomfort verbeterd. Bovendien dragen de voorzetwanden ter hoogte van de gevels als thermische schil ook bij als akoestische buffer.

Als team kijken we ernaar uit om de ambities die we met veel enthousiasme in deze eerste visie ontwikkelen, ook verder uit te werken in dialoog met de gebruikers en de opdrachtgever. We zien deze opdracht als een inspirerende en ambitieuze uitdaging die helemaal in de lijn ligt van de expertise van ons ontwerpsteam:

TM STUDIOBONT + STARZAK STREBICKI staat in voor (interieur-)architectuur, restauratie, renovatie, buitenaanleg en brandbeveiliging; AIKO neemt de stabiliteit en structuur, maar ook de technieken met het oog op duurzaamheid voor zijn rekening; AVITECH staat het team bij voor alle akoestische aspecten.

Als multidisciplinair ontwerpsteam staan we daarbij in voor :

- + een open dialoog met alle partners in het ontwerp- en bouwproces,
- + de opmaak van sprekende grafische documenten en maquettes
- + een doorgedreven kwaliteit in de uitvoeringsdossier
- + professionele werf-opvolging en verslaggeving
- + een strakke budgetopvolging.
- + een ontwerpende houding
- + een open en enthousiaste blik

De keuze voor een ontwerpsteam bepaalt niet zozeer het uitzicht van een gebouw of project, maar eerder het werkproces waarop een project tot stand kan komen. De verschillende studieonderdelen die voorkomen in de opgave worden daarbij georganiseerd conform de eisen van het bestek. Met ons team hebben we dan ook alle expertises in huis om van deze opgave een bijzonder project te maken.

## COMPACT EN GEDREVEN ONTWERPTEAM

Als gedreven en compact ontwerpsteam zetten we in op een nauwe samenwerking doorheen de fases met aandacht voor interdisciplinair ontwerpend onderzoek. De leden van het team zijn elk gespecialiseerd in de domeinen waarvoor ze in dit project de verantwoordelijkheid dragen. Een duidelijke rolverdeling, efficiënte samenwerking en een heldere communicatie met de bouwheer en alle bevoegde instanties vanaf de beginfase vormen belangrijke randvoorwaarden om de continuïteit van het proces te waarborgen en de timing te respecteren. Als team hanteren we van bij de eerste schets tot de uiteindelijke realisatie een evolutionair proces van ontwerpen waarbij op regelmatige basis alle details en bezorgdheden van de bouwheer waar nodig geëvalueerd en bijgestuurd worden tijdens werksessies of workshops.

De kracht van ons team schuilt in het feit dat de studie bureaus - zowel op vlak van architectuur, restauratie, technieken, stabiliteit, akoestiek - sterke ontwerpers zijn. Elkeen is specialist in eigen domein maar durft ook elkaars domein te betreden om tot een doordacht en succesvol resultaat te komen. Dit proces van co-creatie en open dialoog wensen we dan ook op te zetten binnen het project voor het Landhuis.

## ORGANISATIE EN CENTRALISATIE

Het kloppend hart van het ontwerpsteam wordt gevormd door de TM met de architectuurbureaus STUDIOBONT + STARZAK STREBICKI met ruime ervaring in zowel renovatie-, restauratie-, herbestemmings- en nieuwbouwprojecten – van masterplan, tot meubilair, van ontwerpend onderzoek tot opvolging van realisatie. Binnen de aanpak van het architectenteam vormt niet enkel de bestaande context een rechtstreeks uitgangspunt. Naast de ruimtelijke toetsing worden ook programma en budget gekaderd met het oog op relevante ruimtelijke en technische oplossingen.

Beide bureaus genieten van een brede culturele erkenning, hun lezingen, publicaties en tentoonstellingen alvast getuigen. STUDIOBONT is als jong en dynamisch team geselecteerd door de stadsbouwmeester Gent als Beloftevolle ontwerper en hoort bij de Promising Young architects (VAi). STARZAK STREBICKI bevordert als duo actief ook de kennisuitwisseling tussen architecten binnen Europa. Beide maken deel uit van een platform voor jonge architecten 'New Generations'. Daarbij is STARZAK STREBICKI net als STUDIOBONT ook academisch actief via Karen Kesteloot die twee masterstudio's leidt binnen de faculteit architectuur.

Voor deze opdracht zetten we een nauw samenwerkingsverband voorop waarbij TM STUDIOBONT – STARZAK STREBICKI één compact team zal vormen dat de inclusieve architecturale en restauratieve opdracht onder zijn vleugels neemt. Het team zal zich daarbij in Gent vestigen.

Door renovatie en (ver-)nieuwbouw samen aan te pakken kan efficiëntie én flexibiliteit hoogvieren. Beslissingen zullen intern steeds uitvoerig gewikt en gewogen worden. Dit zal leiden tot weloverwogen architecturale visies die klaar en duidelijk worden gecommuniceerd van bij fase ontwerpend onderzoek tot en met uitvoering en realisatiefase.

Ir. architect Maarten Baeye zal als projectcoördinator het team in goede banen leiden. Gezien elk bureau beschikt over (ir-)architecten met ruime ervaring en kennis van zaken, worden net die medewerkers ingeschakeld om het team te versterken. De projectcoördinator zal deze medewerkers aansturen en op basis van hun ervaring inschakelen. Op deze manier wordt een dubbele expertise in een betrouwbaar verband gebracht.

## ROL PROJECTCOÖRDINATOR

De projectleider stuurt het volledige proces, staat in voor zowel de interne als de externe communicatie en vormt daarbij het SPOC (Single point of contact). Naast één aanspreekpunt is een nauwgezette procesregie van belang. Om de ontwikkeling van het project gestroomlijnd te laten verlopen en naast concept en kwaliteit ook het budget en de planning te bewaken hechten we belang aan een duidelijke organisatiestructuur.

De projectcoördinator waarborgt een goede onderlinge coördinatie van de diverse disciplines. Daarbij staat hij in voor een intense samenwerking, een goede communicatie en een duidelijke en vlotte planning met de verschillende partners. Hij coördineert de overlegmomenten binnen het multidisciplinaire team, en zorgt voor een goede doorstroming van informatie en een afstemming van de verschillende standpunten.

Maarten Baeye heeft als projectarchitect ondertussen al meer dan 15 jaar ervaring als projectarchitect binnen diverse samenwerkingsverbanden in grote en kleine bureaus. Maarten voorziet als projectcoördinator ook in de nauwe samenwerking van de TM STUDIOBONT + STARZAK STREBICKI.

Met alle bovenstaande partners van het ontwerpsteam werd al verschillende malen succesvol samengewerkt. Dit zal leiden tot een geïntegreerde aanpak waarbij (interieur-) architectuur, structuur en stabiliteit, technieken, erfgoedstudie en akoestiek integraal deel van het ontworpen gebouw en haar beleving worden.

STUDIOBONT, AIKO en AVITECH hebben bijvoorbeeld al een ruime gedeelde ervaring via de restauratie, (grondige) renovatie en uitbreiding van het stedelijk conservatorium, een beschermd monument, te Brugge en het nieuwbouw jeugdhuys te Zandvliet.



# PROCES GERICHT EN -BEREID

Niet alleen de realisatie van een project is van tel. De levenskwaliteit van het bouwproces en de tevredenheid van de bouwheer zijn minstens even belangrijk. Ons team kenmerkt zich door uiteenlopende ontwerpactiviteiten en diverse profielen. De teamleden zijn doorheen de jaren dan ook betrokken bij verschillende processen. Deze ervaring laat toe om stilaan een welbepaalde visie te filteren op het verloop van het ideale ontwerp- en bouwproces. In het kader van deze opdracht schuiven we dan ook graag concrete tools naar voor met het oog op procesbereidheid, en een positieve invloed op het handhaven van het budget, een gunstige inhoudelijke voortgang en het hanteren van termijnen.

**ONTWERPEN EN BOUWEN** - We stellen de relatie tussen ontwerpen en bouwen centraal en hechten een groot belang aan een sterk projectteam dat alle actoren een plaats biedt en waarbij men samen zoekt naar oplossingen. In deze benadering streven we naar een integraal ontwerpproces en stappen we af van de oppositie ontwerper versus opdrachtgever.

Werken in projectteam vergt een open strategische manier van denken. In de verschillende stappen van het ontwerpproces komen alle partijen rond de tafel om terug te koppelen. Op die manier worden ook van bij het begin technische uitgangspunten mee opgenomen in het ontwerpproces richting uitvoeringsdossier en realisatie. Werken in projectteam verplicht de partijen ook om concepten te toetsen aan reële en concrete condities. Dit komt de integrale kwaliteit van het project ten goede.

**INTEGRAAL ONTWERP** - De ambities van het project, zowel op het vlak van restauratie als architectuur, dienen allemaal afgestemd te worden, ook financieel. Daarbij beogen we als team culturele en ruimtelijke duurzaamheid op de korte termijn (investering) en visie op de lange termijn (onderhoud). Als ontwerpteam houden we dan ook vast aan een integrale ontwerpaanpak. Integraal ontwerpen vormt een wezenlijk instrument – niet enkel in de beheersing van de bouwkosten, maar ook in het formuleren van een gepast antwoord op een complexe ruimtelijk en programmatisch vraagstuk. Hierbij denken we specifiek aan de eisen die VIPA voorschrijft, maar ook aan de akoestische prestaties, eigen aan de beoogde functies. Een integraal ontwerpproces maakt het dan ook mogelijk om al vrij vroeg in het proces tot belangrijke beslissingen en keuzes te komen. Dit is belangrijk want naarmate het bouwproces vordert, neemt de mogelijkheid om kosten te beïnvloeden af.

**ONTWERPEND ONDERZOEK ALS WERKWIJZE** - Binnen het ontwerpteam voedt het architectenteam van bij aanvang van de ontwerpfase het multidisciplinaire ontwerpend onderzoek. Het team onderzoekt verschillende opties en gaat daarbij de constructieve, technische en financiële haalbaarheid na. Deze werkwijze werkt de betrokkenheid van alle adviseurs van bij de conceptvorming in de hand. Daarnaast kunnen van bij het begin correcte keuzes gemaakt worden waardoor omslachtige technische ingrepen achteraf vermeden worden.

De varianten die voortkomen uit het ontwerpend onderzoek worden grondig besproken binnen het ontwerpteam met alle partners. Deze werkwijze werkt een technisch en financieel onderbouwde (voor-)selectie in de hand die via workshops besproken wordt met het projectteam.

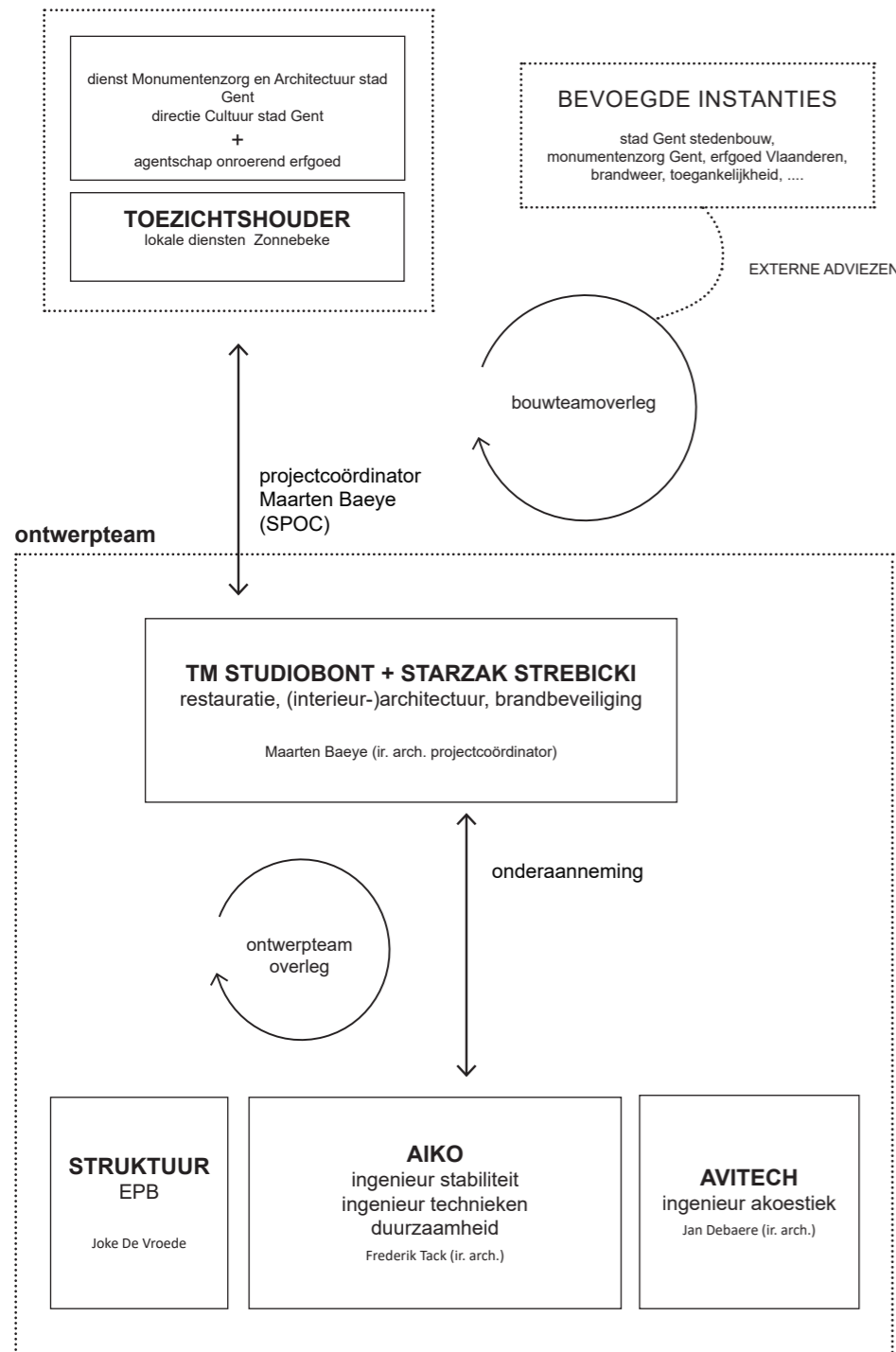
**RUIMTELIJKE DOORLICHTING VAN DE OPGAVE** - Van bij aanvang maken we er als team een uitdaging van om vanuit de randvoorwaarden, het programma van eisen, het budget en de (bouw-)technische en ruimtelijke context op zoek te gaan naar antwoorden die verder reiken dan een oplossing op het gestelde programma van eisen. Zo ligt de meerwaarde van onze inbreng in een creatief, doordacht voorstel dat zowel ruimtelijk, technisch als functioneel hoog scoort. Hierbij is het overleg met de bouwheer (en de gebruikers) van bij de opstart cruciaal. Door een grondige analyse van het programma van eisen gaan we samen met de opdrachtgever in functie van budget op zoek naar gepaste ontwerpmogelijkheden. Vervolgens wordt vanuit een wel overdacht begrip van het programma aan de slag gegaan met de voorhanden structuren en de gegeven context.

**VERBEELDENE INSTRUMENTEN** - Heldere, sprekende beelden en maquettes zijn bruikbare tools binnen het ontwerpproces maar bewijzen zeker ook hun nut als communicatiemiddel binnen het ontwerpteam en naar de buitenwereld toe. Schetsen en maquettes laten toe een beeld te schetsen, de impact van een ontwerpbeslissing weer te geven en laten de varianten hierop ook zien. Beelden en maquettes laten eveneens toe te synthetiseren en de essentie te vatten.

**ONDERBOUWEN EN MOTIVEREN ALS TEAM** - Het ontwerpteam is alvast gebeten om binnen het boeiende werkkader van deze specifieke ontwerpopdracht (programma, site en samenwerkingsverband) op zoek te gaan naar innovatieve oplossingen. Gemotiveerd om de verschillende ambities mee te ondersteunen, zien we onze taak als team dan ook om schijnbaar onverenigbare wensen te verzoenen in doordachte en onderbouwde ontwerpoplossingen, die gedragen kunnen worden door de verschillende betrokkenen en adviserende instanties.

**ALTERNATIEVEN ONTWIKKELEN** We zetten daarbij steeds in op de ontwikkeling van alternatieve opties via ontwerpend onderzoek eerder dan tegenstellingen via een “ja” dan “nee” vraag op de spits te drijven. Multicriteria analyse zorgt daarbij voor een genuanceerd maar doordacht afwegingkader waarbij naast culturele (erfgoedkundige) en architecturale argumenten ook criteria zoals ruimtelijke winst, exploitatiekosten, investeringskosten, fasering, technische uitrusting, bouwfysische voordelen, toekomstmogelijkheden, maatschappelijke duurzaamheid, (multi-)functionaliteit, uitrusting en technieken, brandveiligheid, beheer, werking aan bod komen.

**DIALOOG EN OVERLEG** - Overleg vormt een constante doorheen het proces, van ontwerp tot realisatie, zowel intern (ontwerpteam) als extern (projectteam). Door middel van interne workshops wordt een optimale afstemming bekomen tussen de verschillende noden binnen het ontwerpvoorstel. Doorheen het proces wordt ieder ontwerp besproken en verfijnd in nauw overleg met de opdrachtgever zodat programma en voorhanden parameters en randvoorwaarden optimaal in balans komen. Immers, in het licht van de randvoorwaarden [budget, programma, functioneel-technische eisen, ruimtelijke intenties] worden de ingrepen aangescherpt. Bij deze aanpak is een kritische - maar flexibele - houding essentieel. Op geen enkele wijze dan ook wordt een a-priori stelling, stijl of vorm vooropgesteld.



# VLOT EN EFFICIËNT PROCESVERLOOP

Niet enkel een gunstige inhoudelijke voortgang maar ook de goede handhaving van het budget gaat gepaard met een vlot en efficiënt procesverloop. We organiseren ons zodat we gericht kunnen inspelen op wijzigingen, het creëren van een draagvlak, bijsturing met het oog op het verdere proces. Daarnaast stellen we een respectvolle en communicatieve relatie voorop binnen het ontwerpteam, maar ook het projectteam, en in goede relatie met betrokkenen, adviserende overheden en ook de uitvoerders.

**COMMUNICATIE EN PLANNING DOORHEEN HET TRAJECT** - De rode draad doorheen alle stappen van het proces: open en transparante communicatie en overleg, met duidelijke afspraken en gekoppeld aan een realistische timing. Goede communicatie is essentieel om de te behalen doelstellingen te realiseren. Daarom wordt aan het begin van het proces een planning of tijdschema opgemaakt in samenspraak met de opdrachtgever en de gebruiker. Dit tijdschema is essentieel voor het verdere optimale verloop van het ontwerp- en bouwproces. Het geeft tevens alle participanten inzicht in het ontwerp- en uitvoeringsgebeuren.

**GESTRUCTUREERDE COMMUNICATIE** – Door grondig en tijdig te communiceren kunnen veel misverstanden vermeden worden. Bij een project van deze omvang en complexiteit moet er veel informatie worden overgedragen en is het van belang dat dit op een gestructureerde manier kan gebeuren. Een strak ritme van overlegmomenten stimuleert het tijdig formuleren van vragen en antwoorden. Een samenvattend verslag voorziet daarbij in duidelijkheid en transparantie. Daarnaast stellen we ook voor om een digitaal platform op te zetten dat door iedereen raadpleegbaar is, om informatie gestructureerd te bundelen.

**EEN AFGESTEMD PLANPROCES** - Bij aanvang van de opdracht maken wij op basis van de beschikbare gegevens een gedetailleerde werkmethode met stappenplan en bijhorende timing op. Deze planning is gebaseerd op de door de bouwheer vooropgestelde mijlpalen, waarbij we het bestek volgen. Het lijkt ons belangrijk om de werkmethode en het planproces al van bij aanvang door te nemen met het projectteam, om die dan in nauw overleg en mits de nodige aanpassingen verder uit te werken tot een voor alle partijen aanvaardbare totaalplanning. Tijdens het verdere verloop wordt dit document nauwgezet bijgehouden en bijgestuurd waar nodig.

Het afstemmen van een duidelijke en vlotte planning bij aanvang vormt de kiem voor een kwalitatief proces. De planning hangt niet enkel af van de ontwerper. In de planning dient ook voldoende tijd voorzien te worden voor terugkoppeling met de opdrachtgever en het eventueel aanleveren van bijkomende informatie. Door goed geïnformeerd aan elke stap in het proces te starten worden fouten en tijdrovende misverstanden vermeden.

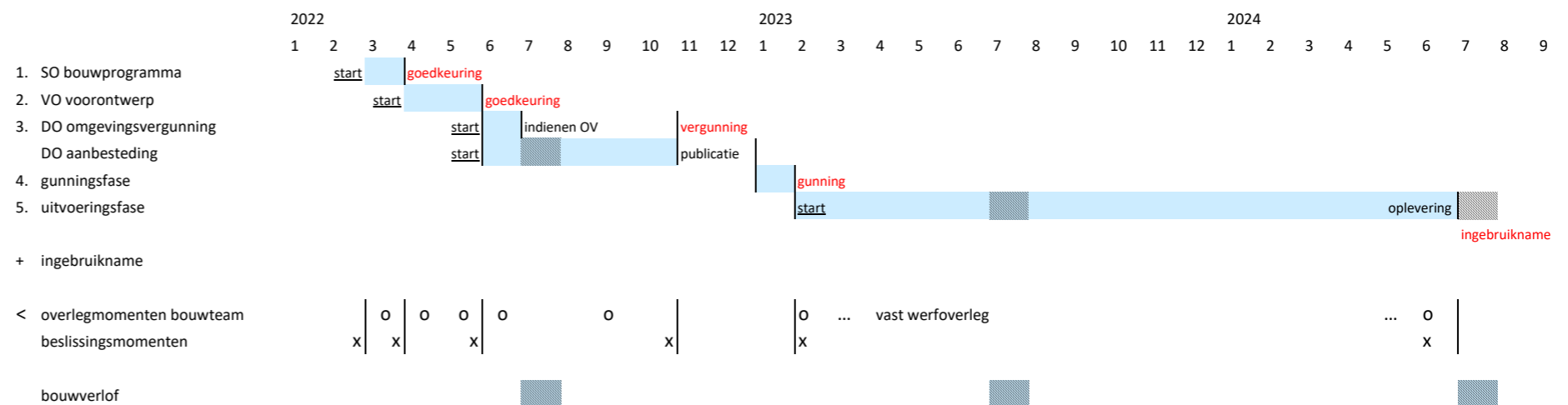
**PROJECTTEAM ROND DE TAFEL** - Van bij de ontwerpfase is de betrokkenheid (én de kennis) van de opdrachtgever onmiskenbaar om een wezenlijk participatief proces te kunnen garanderen. Ook de betrokkenheid en de goede verstandhouding met de bevoegde diensten vormt een belangrijke basis voor een goed doordacht project. Daarom wensen van meet af aan in nauwe dialoog te gaan met het projectteam aan de hand van werksessies (bvb. rondetafelsessies). De basis van deze werksessies vormt een onderbouwd ontwerp onderzoek via multicriteria analyse. Daarbij is het voor alle partijen essentieel om binnen het ontwerpproces vooropstellingen te durven bijstellen om aan scherp te winnen. Binnen strikte programmatorische, budgettaire en functioneel-technische eisen staat een creatieve inbreng voorop, maar is dus ook een flexibele houding essentieel.

**SLEUTELMOMENTEN** - De in overleg opgestelde planning wordt sturend in de totale aanpak van het project. Bij de startvergadering zal het ontwerpteam, in samenspraak met de bouwheer, sleutelmomenten koppelen aan de aan te leveren documenten. Hierdoor ontstaat de vereiste ruimte om eventuele bijsturingen en herwerkingen vooraf in te calculeren zonder dat dit implicaties heeft op de mijlpalen van de projectplanning. Door middel van analytisch onderzoek, gestuurd door de parameters opgegeven door de opdrachtgever - worden diverse varianten onderzocht en getoetst aan de haalbaarheid en het verwachtingspatroon van de gebruikers. Vanuit onze ervaring weten we echter dat timing in sterke mate afhankelijk is van externe adviezen door diverse overheden en betrokken actoren. Het is dan ook van belang om beslissingsmomenten op te nemen in de planning van de sleutelmomenten.

**PERIODIEK OVERLEG** - Tussen de sleutelmomenten is periodiek overleg (afwisselend met de werksessies) volgens een vooraf opgesteld tijdschema noodzakelijk. We stellen voor om dit periodiek overleg te organiseren volgens noodzaak en op een vast ritme, met bijvoorbeeld tweewekelijks een contactvergadering. Om van een voorontwerp tot een goede realisatie te komen is continuïteit nodig, zowel van de kant van het ontwerpteam als van de kant van de opdrachtgever en het projectteam. Zonder het in acht nemen van eventuele vertragingen buiten ons of het opnemen van extra taken in het kader van deze opdracht, plannen wij de taken volgens de opgegeven uitvoeringstermijnen, opgenomen in het bestek.

**VOORSTEL STAPPENPLAN / REALISATIEPROCES**  
 Voor dit project stellen we een vlotte timing voor, gebaseerd op het logisch doorlopen van de verschillende fasen van het bouwproces én op onze expertise met het ontwerp en de bouw van een soortgelijk bouwprogramma. Vanuit onze ervaring weten we echter dat timing in sterke mate afhankelijk is van externe adviezen door diverse overheden en betrokken actoren. Het is dan ook van belang om beslissingsmomenten op te nemen in de planning. Verder voorzien we voldoende tijd voor het ontwerp- en uitvoeringsdossier. Via nauwkeurige voorstudie en door goed geïnformeerd de bouw op te starten worden fouten en misverstanden vermeden. De opbouw van een doordacht uitvoeringsdossier biedt immers winst bij het bouwen.

Zonder het in acht nemen van eventuele vertragingen of het opnemen van extra taken in het kader van deze opdracht, plannen wij deze taken als volgt:



**STARTVERGADERING**

We maken van het startmoment gebruik om alle openstaande input te verkrijgen omtrent de bovengenoemde elementen evenals het opzetten van een gezamenlijk informatieplatform. Het startmoment vormt het uitgelezen moment om extra materiaal aangeleverd te krijgen zoals een volledig digitaal opmetingsplan, input omtrent de nutsvoorzieningen, de rioleringen, de aantasting van het hout, ea. Met deze bijkomende informatie werken we op het startmoment toe naar een referentiekader waarbinnen het project verder kan verrijd worden tijdens de daaropvolgende fasen.

**FASE BOUWPROGRAMMA (SO)**

In deze fase toetsen we het bouwprogramma af, maar in functie van een vlotte planning voorzien we eveneens in deze fase al een eerste aftoetsing met (1) de vergunningsverlenende diensten zoals monumentenzorg, brandweer en stedenbouw om hierover zo vroeg mogelijk in het ontwerpproces duidelijkheid te kennen zodat de vergunning vlot verleend kan worden en (2) de VIPA criteria via het optionele voortraject.

**FASE VOORONTWERP (VO)**

Nadat het bouwprogramma en het ontwerp is afgestemd met alle betrokkenen kan het project verder uitgediept worden met het oog op integrale duurzaamheid en de VIPA criteria en EPB, rekening houdend met het structurele en technische concept.

**FASE DEFINITIEF ONTWERP (DO)**

Na indiening van het dossier voor aanvraag van omgevingsvergunning, kan de opdrachtgever wel reeds de opdracht geven om het uitvoeringsdossier aan te vatten. Dit kan een redelijke tijds winst opleveren (i.p.v. te wachten op de vergunning), maar houdt eveneens een risico in, die door de opdrachtgever genomen kan worden. Dit valt te bespreken tijdens het proces.

**GUNNINGSFASE**

Voor de gunningsprocedure zijn de vastgelegde wettelijke termijnen te respecteren. We assisteren de aanbestedende overheid in de aanbesteding der werken door de uitvoering van het rekenkundig en technisch nazicht, de rangschikking van de conforme offertes en het formuleren van een besluitvorming met advies en plannen hiervoor in totaal ongeveer 100 werkdagen.

Het aanvatten van de gunningsfase vindt normaalgezien plaats na uitdrukkelijke goedkeuring van de omgevingsvergunning om het risico voor de opdrachtgever te beperken.





# 11 | kostenraming en studiekosten

## UITVOERINGSFASE

Na de aanstelling van de aannemer kan er worden gestart met de uitvoering. Bij het begin vande uitvoering wordt met de aannemer een eenduidige planning vastgelegd en wordt afgesproken wanneer hij welke informatie van het bouwteam nodig heeft zodat er geen vertragingen worden opgelopen. De werf wordt opgevolgd door middel van wekelijkse werfvergaderingen die doorgaan op een vast tijdstip.

Het eindpunt van deze fase is de voorlopige oplevering. Bij een project van een dergelijke complexiteit mag ook de nazorg niet worden onderschat. Na ingebruikname staat ons team ter beschikking om de bouwheer en de gebruiker bij te staan om de openstaande punten van de voorlopige oplevering op te lossen en nieuwe issues mee op te volgen zodat deze kunnen worden opgelost. Eens alle openstaande punten zijn opgelost kan er na een jaar definitief worden opgeleverd.

## OPVOLGING VIPA DOORHEEN HET PROCES

We voorzien een continue en integrale opvolging van de VIPA criteria doorheen het volledige proces. Een kwalitatief voortraject vormt de eerste stap voor een onderbouwd en ontvankelijk VIPA dossier. Daarbij zetten we in op tijdig overleg en terugkoppeling volgens het door VIPA geïnitieerde stappenplan. Het komt er op aan om hierbij de expertise van het studieteam volledig te betrekken, evenals externe adviseurs (oa voor toegankelijkheid) tijdig in dit proces in te schakelen. Binnen ons team vormt AIKO architecten en ingenieurs, een partij met ruimtelijke ervaring met huidige normering (volgens recente wijzigingen) en het doorlopen van een volledig traject, dit zowel als ontwerper als ingenieur stabiliteit en technieken. We zetten deze dubbele expertise dan ook volop in voor dit project.

## EEN TIJDIG OPGESTART PARALLEL PROCES

Dit wedstrijdontwerp zet reeds in op de uitgangspunten die aan de basis liggen van een duurzame zorginfrastructuur volgens de VIPA normen. Vanaf fase 1 (Bouwprogramma SO) starten we alvast met het optionele vooroverleg om de plannen tijdig bij te sturen waar nodig. Het overleg in een vroegtijdig stadium zorgt eveneens voor duidelijkheid over eventuele mogelijke afwijkingen.

Het voortraject zetten we in fase 2 (Voorontwerp VO) voort op basis van uitgewerkte plannen, snedes en technische schema's, die het toelaten om de aanpak duurzaam bouwen nauwgezet te toetsen. Eventuele afwijkingen worden besproken. Het definitieve ontwerp wordt door de Raad van Bestuur goedgekeurd. Het vormt een voordeel dat de aanvraag VIPA dossier parallel kan verlopen met de aanvraag omgevingsvergunning. We benutten deze mogelijkheid dan ook graag in functie van een vlotte planning.

elementenraming fase offerte				Landhuis Zonnebeke			
omschrijving	aard	hoev	ehprijs	totaal			
<b>deel 0 aanneming- / werfinrichtingskosten</b>							<b>€ 93.953</b>
werfinrichting				incl bouwplaatsvoorzieningen, werfcoördinatie, voorlopige aansluitingen, V&G-plan, veiligheidsvoorzieningen, enz			€ 50.000
afbraakwerken (excl. asbestverwijdering - wegens niet gekend)							
afbraak en ontmanteling (afwerkingslagen, inrichting, technieken,...)							
kelder	m2	88,0	25,00 €				€ 2.200
gelijkvloers	m2	180,0	50,00 €				€ 9.000
eerste verdieping	m2	180,0	35,00 €				€ 6.300
tweede verdieping	m2	180,0	35,00 €				€ 6.300
dak	m2	276,0	15,00 €				€ 4.140
afbraak ruwbouwelementen - muren : maken van openingen in metselwerk	m3	36,5	300,00 €				€ 10.950
afbraak ruwbouwelementen - vloeren: maken van openingen in vloeren	m2	67,5	75,00 €				€ 5.063
<b>deel 1 onderbouw</b>							<b>€ 22.500</b>
grondwerken (uitgravingen + plaatfundering)	m3	30,0	250,00 €				€ 7.500
riolering (rwa, dwa, fwa + controleputten + regenwaterput )	sog	1,0	15.000,00 €				€ 15.000
<b>deel 2 bovenbouw</b>							<b>€ 97.657</b>
muren in metselwerk	m3	15,6	800,00 €				€ 12.480
houten structuur uitbreiding (gelamelleerde balken, kolommen + dakplaat)	m3	11,4	3.000,00 €				€ 34.236
betonnen vloerplaten rond trapgat	m3	3,9	1.000,00 €				€ 3.900
trappen, prefabbeton	trede	60,0	300,00 €				€ 18.000
stalen liggers	kg	5808,2	5,00 €				€ 29.041
<b>deel 3 dakwerken</b>							<b>€ 187.375</b>
plat dak uitbreiding	(incl. bebording, dampscherm, isolatie, dichting, randen, rw afvoer, groendak/terras)	m2	72,0	355,00 €			€ 25.560
renovatie hellende daken landhuis (& poolhous	(incl. bebording, dampscherm, isolatie, onderdak, pannen, aansluitingen, rw-afvoere	m2	457,5	275,00 €			€ 125.815
nieuwe dakkapellen in gemoffeld staal	(incl. isolatie, binnenafwerking, beglazing, aansluitingen)	st	8,0	3.250,00 €			€ 26.000
renovatie bestaande houten dakoversteek		sog	1,0	10.000,00 €			€ 10.000
<b>deel 4 gevelsluiting</b>							<b>€ 167.338</b>
renovatie reiniging & nieuw schilderwerk / herstellingen voegwerk, lateien, schouwen	m2	368,9	170,00 €				€ 62.713
renovatie houten buitenschrijnwerk naar oud model (incl. thermische beglazing, lakwerk)	m2	66,8	1.050,00 €				€ 70.161
uitbreiding in beglaasd houten buitenschrijnwerk / houten gevelbekleding (incl. wandopbouw)	m2	49,9	450,00 €				€ 22.464
vensterluiken	st	16,0	750,00 €				€ 12.000
<b>deel 5/8 binnenafwerking</b>							<b>€ 117.208</b>
wanden							
lichte binnenwanden met betegeling	m2	51,0	150,00 €				€ 7.646
lichte binnenwanden geschilderd	m2	61,5	100,00 €				€ 6.150
isolerende voorzetwanden gevel	m2	319,4	110,00 €				€ 35.137
binnendeuren	st	15,0	850,00 €				€ 12.750
akoestische mobiele wand	st	1,0	7.500,00 €				€ 7.500
beglaasde binnenschrijnwerkgehele (brandwerend)	m2	38,4	1.250,00 €				€ 48.025
plafonds							
verlaagd plafond basis + afwerking	m2	50,0	100,00 €				€ 5.000
verlaagd plafond brandwerend + afwerking	m2	310,0	120,00 €				€ 37.200
akoestische eilanden, vrijhangend	m2	120,0	85,00 €				€ 10.200
vloeren							
keldervloer	m2	113,0	110,00 €				€ 12.430
thermisch geïsoleerde vloer + vloerafwerking	m2	201,7	180,00 €				€ 36.308
akoestisch zwevende vloer + vloerafwerking	m2	150,0	250,00 €				€ 37.500
akoestisch verhoogde vloer + vloerafwerking	m2	150,0	275,00 €				€ 41.250
draagvloer technisch verdiep	m2	28,0	150,00 €				€ 4.200
trapleuningen en borstweringen	lm	50,0	400,00 €				€ 20.000
zoldertrap	TP	1,0	1.500,00 €				€ 1.500
vaste inrichting							
locker/advalvas kast	TP	1,0	5.000,00 €				€ 5.000
baliemeubel	TP	1,0	2.500,00 €				€ 2.500
kitchenette +0/+2	TP	2,0	7.000,00 €				€ 14.000
bar +2	TP	1,0	5.000,00 €				€ 5.000
hoekbank	TP	1,0	2.500,00 €				€ 2.500
inbouwkastwand	m2	30,0	700,00 €				€ 21.000
omkasting verloop technieken (hor. + vert.)	m2	25,0	250,00 €				€ 6.250
<b>deel 6 technieken fluida</b>							<b>€ 276.000</b>
HVAC	m2	600,0	415,00 €				€ 249.000
sanitair	m2	600,0	45,00 €				€ 27.000
<b>deel 7 technieken elektro</b>							<b>€ 145.500</b>
elektriciteit	m2	600,0	180,00 €				€ 108.000
lift	st	1,0	37.500,00 €				€ 37.500
<b>deel 9 omgevingswerken</b>							<b>€ 31.555</b>
verhoogde sokkel + terras	m2	111,0	155,00 €				€ 17.205
houten zitbank	lm	9,0	650,00 €				€ 5.850
stalen zonnenuifel	TP	1,0	8.500,00 €				€ 8.500
excl. btw & erelonen				totaal			<b>€ 1.400.923</b>
veiligheidsmarge raming				marge			7%
							€ 98.065
raming exclusief aansluitingen, kelderdichting, asbestverwijdering, groenaanleg, wegenis, losse inrichting				totaal			<b>€ 1.498.988</b>
studiekosten ontwerpteam (excl. btw)							11,50%
							€ 172.384



+

STUDIOBONT

# KOSTEN- BEHEERSING, EEN ONTWERPOPGAVE

Als ontwerpteam zijn we er ons van bewust dat de kwaliteit van een project staat of valt met de realiteit van de budgettering. Over de volledige duur van het project is kostenbeheersing een belangrijk aandachtspunt, dat rechtstreeks in relatie staat met de kwaliteit en de meerwaarde van het project. We zien kostenbeheersing dan ook niet als een doel op zich. Ten gunste van het project en het proces relateren we de beheersing van de kosten aan een open en transparante afweging van kwaliteit. In die benadering vatten we kostenbeheersing dan ook op als een “ontwerpopgave”.

Verder stellen we vast dat kostenbeheersing start met een haalbare balans binnen de driehoeksverhouding (I) ontwerp - (II) budget - (III) opgave. Immers, de grootste besparing schuilt in de oppervlaktes die niet gebouwd worden en de ingrepen die kunnen vermeden worden. Het is dan ook van belang om van bij aanvang de drie parameters (I) ontwerp - (II) opgave - (III) budget duidelijk te omschrijven zodat ook de beheersing van de kosten “scherp” gesteld kan worden, zonder te moeten inboeten aan kwaliteit. Ons motto is daarbij dat kostenbeheersing en kwaliteitsbewaking hand in hand gaan.

De tools of maatregelen die we in het kader van deze opdracht graag nog eens expliciet naar voor schuiven, zijn van toepassing op I. Ontwerpvisie en II. Procesgerichtheid III. Vlotte planning, maar omvatten daarnaast ook IV. Permanente tools.

### I. Tools met betrekking tot ONTWERPVISIE

**SPAARZAAM OMSPRINGEN MET MIDDELEN** - We starten met een helder en rationeel, structureel concept voor zowel de nieuwe als bestaande structuren. Het komt er op aan om de middelen in te zetten daar waar ze het meest renderen en investeren in een intelligente ruwbouw als onderbouw is effectiever dan te rekenen op gesofisticeerde technieken, detailleringen of bijkomstige gadgets. In dit project zetten we dan ook voluit in op doordachte en multifunctionele “passtukken” met een technische, functionele en architecturale meerwaarde. Vanuit een affiniteit voor de “poëzie van het gewone” proberen we dan ook creatief om te gaan met alledaagse materialen. De materialenkeuze (houten schrijnwerk) en het bouwsysteem (houtskeletbouw) is eveneens bedacht op een economie van de verschillende handelingen binnen het bouwen. Door mankracht en middelen te beperken beperkten we niet enkel de uitvoeringstijd, maar werken we ook kostenbesparend.

**RENDEMENT VAN STRUCTUREN, TECHNIEKEN, MATERIALEN OPTIMALISEREN** De creativiteit van ons ontwerpteam schuilt in de reflectie om materialen, technieken en bouwmethodes te selecteren en te combineren zodat alle toegepaste onderdelen goed renderen. Materiaalkeuze en detaillering worden afgetoetst binnen het team van experts, maar ook met uitvoerders en producenten om zo de bouwkost te kunnen drukken waarbij we eerder vertrouwen op gekende oplossingen dan te willen experimenteren.

**TESTOPSTELLINGEN EN MOCK-UPS** - Het kan wenselijk zijn reeds in ontwerpfase enkele mock-ups of proeven te bestellen of te laten uitvoeren met het oog op een logische opbouw, materialisatie en detaillering, ten einde een correcte inschatting te bekomen van de totaalkost van bepaalde posten.

**DE VERHOUDING INVESTERING VERSUS ONDERHOUD IN KAART BRENGEN** - Intelligent ontwerp zet in op de balans tussen beide om onderhoudsbehoefte in het ontwerp te minimaliseren. De bouwheer dient bij bepaalde materiaalkeuzes immers rekening te houden met besparingen op langere termijn of bij gebruik. Soms wordt een hogere initiële investeringskost op termijn terug gewonnen in een lagere onderhouds- of energiekost. De RIO (return on investment) dient ook altijd geëvalueerd te worden, zeker bij de keuze van de technische installaties kan dit een belangrijke factor worden.

### II. Tools met betrekking tot PROCESGERICHTHEID

**VOORAFGAAND ONTWERPEND ONDERZOEK** laat toe om vroegtijdig met overheden af te toetsen of het geambieerd project vergunbaar is. Tegelijk wordt ook de financiële haalbaarheid doorgelicht. Via deze tweevoudige afstemming vermijden we dat er een de procedure wordt opgestart op basis van onrealistische verwachtingen.

**MULTICRITERIA ANALYSE EN ONTWERPEND ONDERZOEK** - Als het er op aan komt, dienen alternatieven goed afgewogen en getoetst te worden. Met ons multidisciplinaire studieteam zetten we in op een ontwerpende onderzoeksmethodiek. Via scenario-onderzoek worden alternatieven uitgewerkt. Een multicriteria-analyse vormt een vooraf bepaald en afgestemd toetsingskader, dat toelaat om doordachte maatregelen naar voren te schuiven als antwoord op de geformuleerde doelstellingen en het eisenpakket. Uit ervaring leren we dat scenario-onderzoek een toegankelijke tool vormt die niet enkel de betrokkenheid binnen het studieteam - maar ook binnen het bouwteam - bevordert en aanzet tot concrete en afgewogen beslissingen.

### III. Tools met betrekking tot VLOTTE PLANNING

**VOORAFGAANDE KENNIS VERGAREN VIA VOORONDERZOEKEN** - Van bij aanvang van de studieopdracht raden we alle vooronderzoeken door te lichten om nog openstaande onzekerheden, leemtes en/of hiaten op te sporen op vlak van stabiliteit en samenstelling van de ondergrond, aansluitingen en nutsvoorzieningen, opstijgend vocht, houtaantasting, de algemene bouwfysische staat, de toestand van de structuren (bv. koprot van de moerbalken). Om onzekerheden maximaal uit te sluiten wordt het nazicht ook best voorbij de perimeter van het projectgebied uitgevoerd. Ook het vooronderzoek restauratie gaat hieraan vooraf (gedetailleerde opmeting, inclusief bouwsporen, bouwhistorisch, bouwfysische en materiaal technisch, standzekerheids- en kleuronderzoek, proefrestauraties, akoestiek, energie-efficiëntie, technieken, stabiliteit, visuele rondgangen, inventarisatie, etc.)

**VOLDOENDE TERMIJN OM TERUG TE KOPPELEN** - Per studiefase dient er voldoende tijd voorzien te worden om de gevraagde taken en documenten grondig en volledig te kunnen onderzoeken en uitwerken. Naast de termijnen voor het studieteam dient de opdrachtgever ook voldoende tijd te nemen om intern terug te koppelen vooraleer een volgende fase te laten aanvatten. Een realistische studieplanning houdt eveneens rekening met termijnen voor bijkomende in-situ onderzoeken (door externen). Noot: Naast dit vooronderzoek is het ook van belang om tijdig het subsidiedossier Voor VIPA voor te bereiden en voorafgaand voor te leggen aan de subsidieverlenende instanties om zicht en zekerheid te hebben op deze budgetten.

### VI. Permanente tools

**GESTRUCTUREERD OVERLEG** - Een goed afgestemde planning gaat samen met transparante en open communicatie. De toetsing en spiegeling van belangrijke beslissingen op vlak van budget per deeldiscipline en doorheen alle fases van het proces is essentieel om de kwaliteit van het project en de intenties te bewaken.

**BUDGET MONITOREN GEDURENDE HET VOLLEDIGE ONTWERPPROCES** – De kostenanalyses van elke discipline worden onderling teruggekoppeld. Naarmate een project vordert, wordt de kostenanalyse aangepast en verfijnd, van ruwe begroting, elementenbegroting tot gedetailleerde meetstaat. Concreet hanteren we hiervoor een drievoudige analyse als beslissingstool. Een ruwe raming op basis van gebruikelijke ratio's wordt aangevuld met een

elementenraming – een bijzonder sterke tool – die dan gecontroleerd wordt aan de hand van de verhoudingen tussen de verschillende expertises (structuur, technieken, enz.). De elementenraming wordt in uitvoeringsfase vervangen door een gedetailleerde meetstaat. De gehanteerde cijfers worden geput uit recente projecten. Deze werkwijze is flexibel genoeg om het proces te sturen en zeer betrouwbaar, zodat het budget onder controle blijft.

**PUTTEN UIT ERVARING EN REFERENTIEDOSSIER** - De ervaring en informatie ingewonnen bij de opvolging en sturing van bouwprocessen gedurende de voorbije jaren vormt de essentiële basis voor het opstellen van accurate ramingen, prijsvergelijkingen en alternatieven, materiaalkeuzes enzovoort, waarbij ook toetsing kan gebeuren van detailprijzen bij uitvoerders, producenten en leveranciers.

**MARKT TOETSEN** - Een bezorgdheid die sinds kort de haalbaarheid van beïnvloedt is de globale bouweconomie. Prijsstijgingen van meer dan 30% alsook levertermijnen die niet kunnen worden gegarandeerd voor verschillende materialen zorgen ervoor dat uitvoerders geen sluitende planning en/of prijzen meer opgeven. Offertes zijn onderhevig aan mogelijke prijsstijgingen of levertermijn zijn onzeker. Dit is een Europees fenomeen waar niemand op heden een invloed heeft op de mogelijke vertragende en financiële factoren. Daarom onze bezorgdheid en advies om producenten en leveranciers zo vroeg mogelijk te betrekken in het proces om deze vertragende factoren tijdig te kunnen oplossen, nog voor de start van de uitvoering.

**VOLDOENDE RAMINGSMARGE EN WERFRESERVE VOORZIEN** - De risicomarge zou bij elke stap in het ontwerpproces verder verscherpt en dus ook verminderd moeten worden door de risico's en onzekerheden bloot te leggen. Het in kaart brengen van mogelijke risico's gaat hier dan ook aan vooraf. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de ramingsreserve (project) die bij de verfijning van het project vermindert. Daarnaast is het raadzaam om een werfreserve te voorzien om onvoorziene tegenslagen tijdens de uitvoering op te vangen. Dit kan bij aanbesteding via een Stelpost in het lastenboek als een Vaste Som (VS) inbegrepen worden waaruit tijdens de werffase reserves kunnen aangesneden worden.

**KOSTENBEHEERSING OPNEMEN ALS TAAK IN DE PLANNING** - Om budgetbewaking afdwingbaar te maken en deze te linken aan planningsbeheer koppelen we expliciete taken aan het planningsbeheersinstrument. De taakduur staat in verhouding met de taken en zal realistisch ingeschat worden. Deze zal per ontwerpfase rekening houden met eventuele terugkoppelingen binnen het bouwteam/studieteam om het ontwerp af te stemmen op het budget.

**CONTROLE TIJDENS UITVOERING** - Tijdens de uitvoering wordt de evolutie van de vorderingen en verrekeningen op gezette momenten geëvalueerd met alle partijen. De evolutie van het aanbestedingsbedrag tot de eindafrekening wordt gedetailleerd opgelijst in een overzichtelijke tabel. Deze tabel geeft weer wanneer de meer- en minwerken werden aangevraagd en wanneer het beslissingsmoment valt om ze goed te keuren of af te keuren. Gedurende het volledige bouwproces worden de kostenstaten van de aannemer door de architect bijgehouden, gecontroleerd en nagekeken. Het aansnijden van een vooropgestelde Vaste Som als stelpost wordt nauwkeurig bijgehouden.

