

Heraanleg site Brigidapark

Ontwerp voor een ontmoetingscentrum en jeugdhuis met buitenaanleg in het Brigidapark





Een nieuwe plek voor een dorp in volle beweging.
In ons voorstel en ontwerp denken we niet alleen aan vandaag, maar ook aan morgen.
Jong en oud, de inwoners van Oostnieuwkerke staan centraal.
Voor hen creëren we een duurzame en geborgen plek op schaal van het dorp.

Een plek om te beleven en te ontmoeten.
Een plek van waaruit het verenigingsleven verder kan openbloeien, omdat we geloven in
de sterkte van mensen samenbrengen.

Een ontmoetingsplek voor het dorpscentrum



De site van het Brigidapark biedt enorm veel potentieel. De nabijheid van het dorp en de groene omgeving zorgen voor een unieke combinatie. Het project functioneert als hefboom voor de verdere ontwikkeling van het bruisende verenigingsleven van het dorp. Wij vertrekken hiervoor vanuit een diepe waardering voor de ingrediënten die vandaag al op en rond het huidige Zonneheem aanwezig zijn.

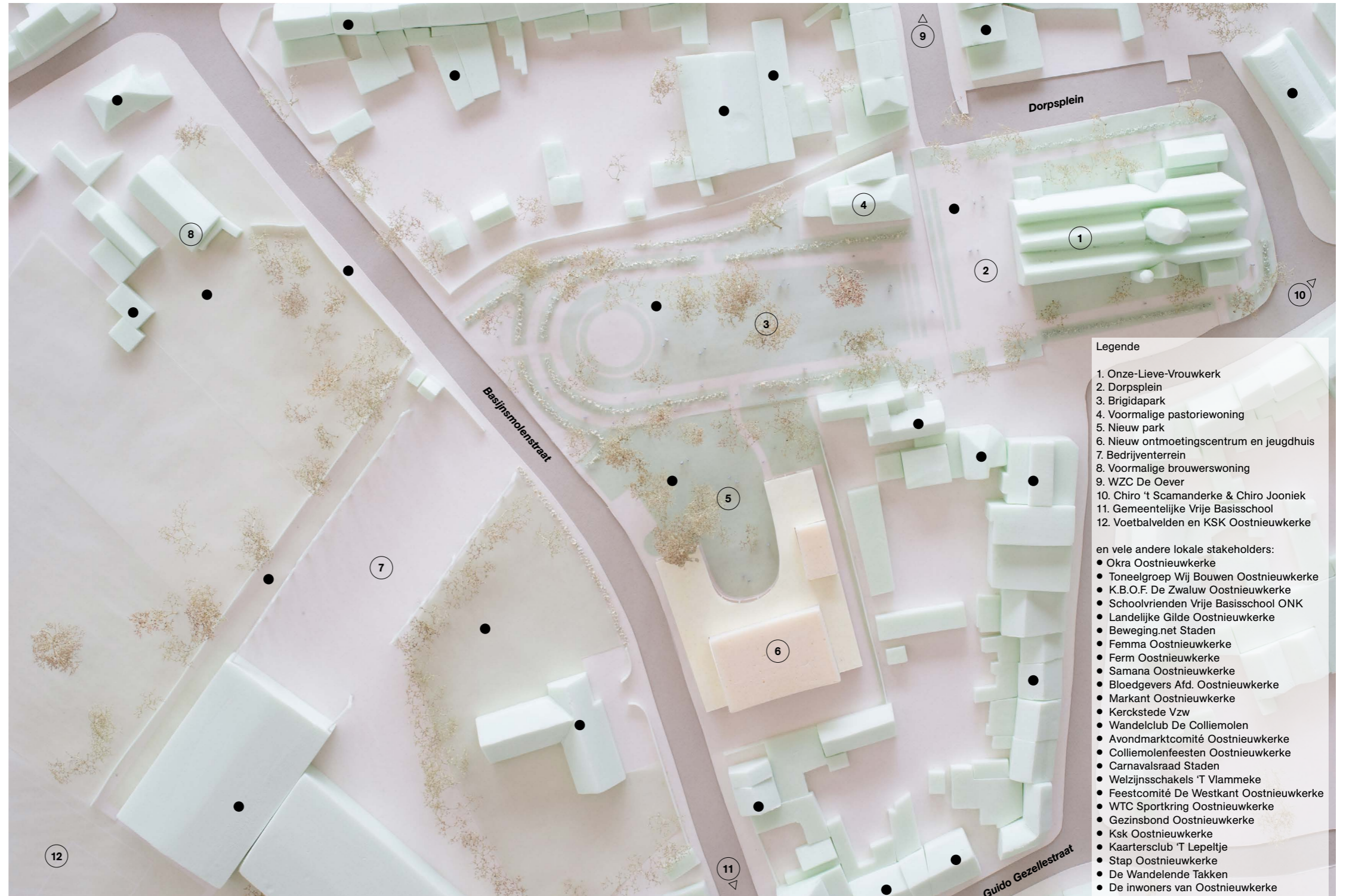
Een groen hart voor Oostnieuwkerke dat de banden tussen mensen versterkt

Een unieke troef is de groene Brigidasite, met haar prachtige bomen, die met veel zorg is aangelegd om een eenheid te vormen met het dorpsplein en de kerk. Een plek waar het verleden doorleeft tot vandaag. In deze context hebben we gezocht naar een inplanting die de kwaliteiten van het park versterkt, er een verlengde van vormt, maar ook een complementaire en meer informele parkruimte biedt en zich zo ten dienste van de omgeving stelt. We zijn op zoek gegaan naar een inplanting van het gebouw die het uitnodigende karakter van de site verhoogt en zorgt voor een heldere verdeling van de beschikbare ruimte.

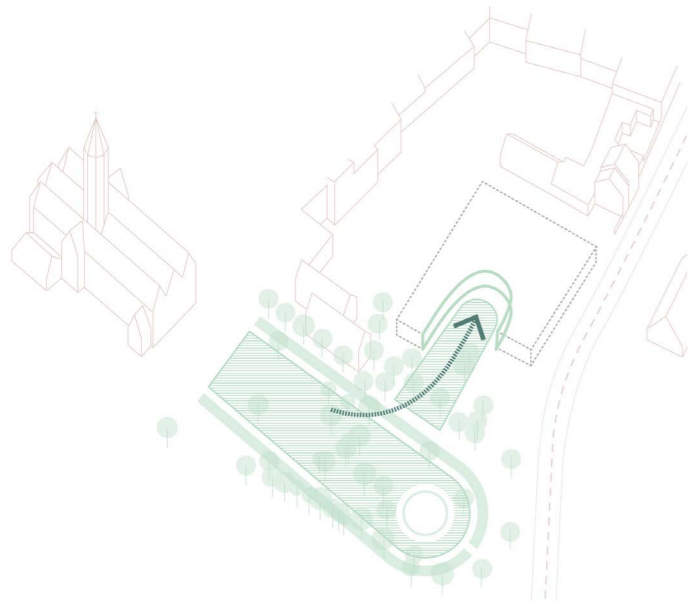
Een centrum voor ontmoeting

Een tweede troef is het bruisende verenigingsleven van Oostnieuwkerke en omgeving dat een vernieuwde thuis zal krijgen in het gebouw. Het is voor ons belangrijk tot een gedragen project te komen, waar verenigingen en mensen van alle leeftijden zich welkom voelen en die hen een platform biedt om hun activiteiten zo aangenaam en flexibel mogelijk te organiseren. Door te ontwerpen met toegankelijkheid voor elke gebruiker in het achterhoofd, is ons ontwerp van nature inclusief. Gebruikscomfort voor iedereen is de basis voor een gebouw dat door zijn gebruikers op handen wordt gedragen. We hebben de ontwerpopdracht aangevat met elke gebruiker in het centrum van ons denken, jonge gezinnen, personen met een handicap, ouderen, etc. Onze doorgedreven zoektocht naar een helder en duurzaam ontwerp resulteert niet enkel in de flexibiliteit die een veelzijdige bezetting van het gebouw mogelijk maakt, maar ook in geborgenheid.

Door een sterke relatie met de openbare ruimte te creëren zal het nieuwe gebouw verbindend werken en daarbij zelf een bron zijn van nieuwe ontmoetingen en activiteiten stimuleren. Om dit te bereiken is dialoog met de gebruikers en inrichtende overheid steeds de hoeksteen van ons denken.



Het gebouw in het park. Het park in het gebouw.



Het groen structureert de site en het nieuwe gebouw wordt maximaal betrokken bij het park

Inplanting

Het gebouw vandaag mist een sterke verbinding met de openbare ruimte, door de langse orientatie van de grote zaal keert deze zijn gezicht naar de straat eerder dan naar het park. Er is veel kwalitatief groen aanwezig, maar dit mist nog een verbindend verhaal om de site tot een echte plek te maken.

Waar momenteel het Zonneheem en het Brigidapark 2 aparte, naast elkaar, gelegen entiteiten lijken, willen wij voorstellen een uitbreiding van het gebouw en een uitbreiding van het park te laten samenvallen. Ons eerste gebaar is dan ook het groen binnen te trekken tot het hart van het gebouw en hierdoor het jeugdhuis, de grote zaal en de kleine zaal een maximale relatie met het park te geven. De inplanting is zo gekozen dat alle bestaande bomen behouden kunnen worden en geïntegreerd zullen worden in de nieuwe aanleg.

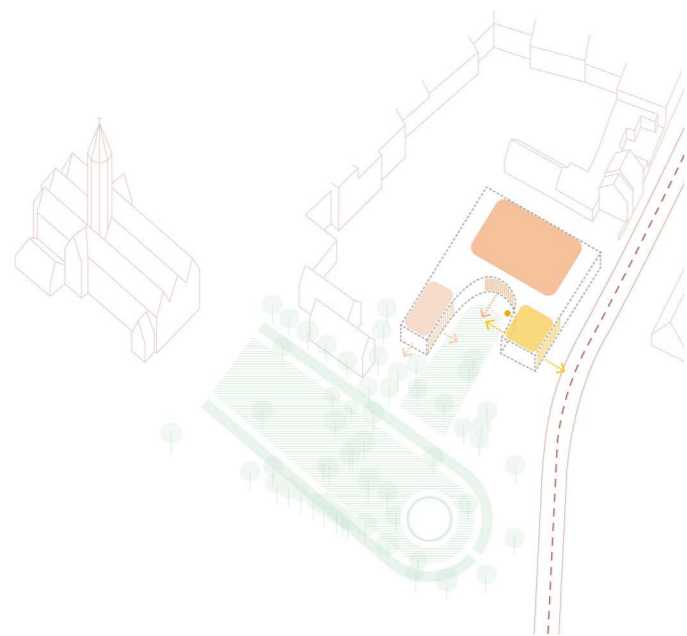
Het nieuwe gebouw omarmt het park en het groen loopt door tot aan de hoofdingang. Dankzij deze U-vorm kan het gebouw zich ook opstellen als goede buur naar de wijk toe, waarbij de buitenste wand een akoestisch performante geluidsisolatie voorziet voor de activiteiten die in het gebouw of in de binnenkoer gebeuren.



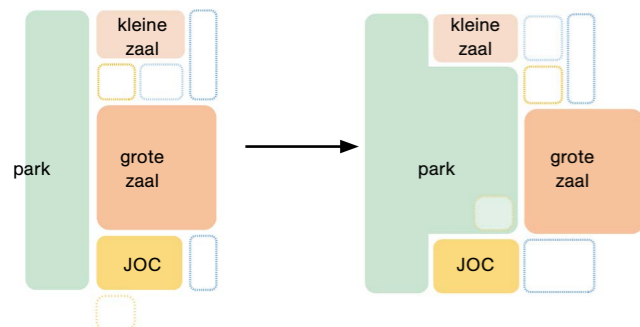
Het gebouw stelt zich zo op dat het zicht vanuit de Basijnsmolenstraat op het Brigidapark en de kerk gevrijwaard worden. Ook de bestaande bomen blijven hierdoor bewaard en worden ingezet om de sfeer en de juiste schaal van het park te verzekeren. De architectuur van het ontmoetingscentrum zoekt op subtiële wijze aansluiting bij de verticale gevelementen van de kerk.



Ruimtes die zich openstellen, met zicht op groen



De grote zaal, kleine zaal en het jeugdhuis hebben elk een relatie met het park



Het organigram uit de projectomschrijving dient als basis voor de voorgestelde organisatie

Een helder organigram

De basisgeste van ons ontwerp beoogt de maximale verweving tussen het park en het gebouw, zodat elke zaal in relatie staat met de omliggende buitenruimte. We schakelen de 3 zalen en een foyer op een logische manier rond de groene buitenruimte. De publieke binnenruimtes zijn allen gericht naar de open ruimte en de groene oase in functie van een aangenaam uitzicht, voldoende lichtinval en een maximale interactie met de natuur.

Op deze manier ontstaat een overzichtelijk gebouw dat dankzij de foyer en buitengaanderij een eenvoudige schakeling van de verschillende ruimtes toelaat. Gesloten ruimtes zoals de sanitairs en bergingen worden in de ruimtes tussen de zalen voorzien.



Verweving van binnen en buiten, hostel de Hoge Rielen, Studio Bernardo Secchi & Paola Vigano



Een binnentuin met sfeer van geborgenheid, brouwerij, architecten Jaume Bach + Gabriel Mora



Een voorbeeld van een overdekte rondgang als organiserend element, kerk Don Bosco, dans arhitektii



Relaties tussen verschillende ruimten doorheen de buitenruimte, huis met binnentuin, arch.Shigeru Ban

Ontmoetingscentrum en jeugdhuis

Ontmoetingscentrum

Een centrale foyer met bar verbindt beide zalen van het ontmoetingscentrum en werkt als centrale ontmoetingsruimte. De kleine zaal heeft een heel open relatie tot het omliggende groen en kan direct opengesteld worden naar de buitenruimte. Aan de kleine zaal voorzien we een eigen berging voor materiaal dat dagelijks gebruikt wordt, en via de foyer hebben gebruikers van de kleine zaal ook toegang tot de grote meubelberging en de kleedkamers. Rond de foyer zijn sanitairs en ook de keuken gelegen. De keuken voldoet aan de nodige eisen op het vlak van brandveiligheid en hygiëne en is voorzien van 2 kookeilanden in functie van kooklessen.

De grote zaal is door 3 dubbele deuren verbonden met de foyer en heeft rechtstreekse toegangen tot de meubelberging en de kleedkamers.

Een overdekte rondgang rondom de binnentuin biedt zonnewering aan de grote glaspartijen en geeft beschutting bij regen.

Kleedkamers, bergingen en technische ruimtes zijn allen rechtstreeks toegankelijk vanuit de logistieke zone achter het gebouw, waardoor het voor leveranciers eenvoudig is deze vlot te bereiken.

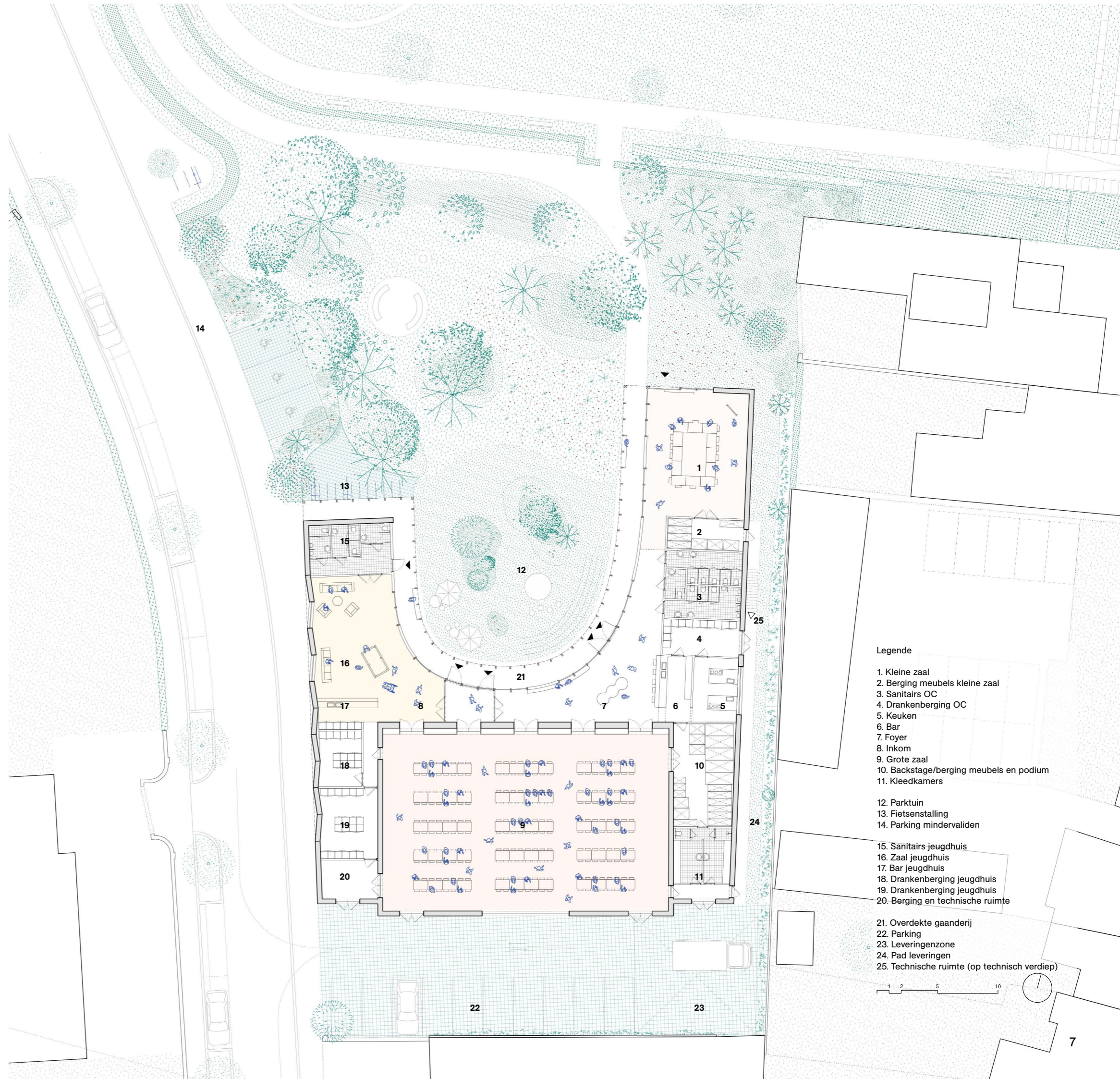
Jeugdhuis

De ruimtes van het jeugdhuis kunnen onafhankelijk gebruikt worden van het ontmoetingscentrum, of net aan het OC geschakeld worden waarbij het gebouw als 1 geheel kan werken. Het jeugdhuis kan zowel via de hoofdingang van het gebouw (bij luide evenementen), als via een eigen zij-ingang betreden worden. Centraal ligt de zaal van het jeugdhuis zelf, met de bar. Deze ruimte heeft een sterke relatie tot de groene binnentuin, maar ook enkele ramen naar de straatzijde.

De sanitaire lokalen kunnen na sluitingstijd (via de zij-ingang) ook opengesteld worden voor gebruikers van het park. De nodige bergruimtes zijn voorzien rond een sas die ook een meer functionele verbinding met de grote zaal mogelijk maakt.

Buitenruimte

De buitenruimte vormt het verlengde van het Brigidapark zoals het door Andy Malengier is ontworpen. Haaks op de rondgang van het park plaatsen wij een nieuwe rondgang die langs het gebouw loopt onder een U-vormige gaanderij. Alle bestaande bomen blijven bewaard in het nieuwe ontwerp voor de omgevingsaanleg. In de binnentuin ontstaat een zeer sterke relatie tussen de activiteiten die in het OC gebeuren en de groenruimte. De interactie met het gebouw nodigt ook uit om activiteiten in deze binnenkoer te organiseren.



Legende

1. Kleine zaal
2. Berging meubels kleine zaal
3. Sanitairs OC
4. Drankenberging OC
5. Keuken
6. Bar
7. Foyer
8. Inkom
9. Grote zaal
10. Backstage/berging meubels en podium
11. Kleedkamers
12. Parktuin
13. Fietsenstalling
14. Parking mindervaliden
15. Sanitairs jeugdhuis
16. Zaal jeugdhuis
17. Bar jeugdhuis
18. Drankenberging jeugdhuis
19. Drankenberging jeugdhuis
20. Berging en technische ruimte
21. Overdekte gaanderij
22. Parking
23. Leveringzone
24. Pad leveringen
25. Technische ruimte (op technisch verdiep)

1 2 5 10

Alle publieke ruimten zijn georganiseerd rond het park en hebben een sterke relatie met de groenruimte. De tuin zelf biedt een gevarieerde beleving die een veelheid aan activiteiten toelaat en stimuleert.



Ruimte(s) voor ontmoeting

Foyer en grote zaal

De foyer dient als ontmoetingsruimte tussen activiteiten, maar kan ook dienstdoen als centrale bar-ruimte bij evenementen voor grote groepen.

De grote zaal is dwars op het park ingeplant, waardoor in de lange zijde a.d.h.v. grote deuren deze opengesteld kan worden naar het groen. Drie dubbele deuren geven uit op de foyer, 1 deur op de inkomsas waardoor een rechtstreekse toegang mogelijk is vanuit de buitenruimte en 1 deur geeft een rechtstreekse toegang tot de zaal van het jeugdhuis. Een groot raam aan de tegenoverliggende wand verzekert daglicht. De zaal is opgevat als een zeer polyvalente en gebruiksvriendelijke ruimte dankzij een vrije hoogte van 6 meter. Een brede doorgang naar een grote berging maakt de installatie van verschillende types opstellingen eenvoudig, maar laat ook toe de zaal volledig leeg te maken. Vanuit de grote zaal zijn rechtstreekse toegangen naar de berging met 'backstage' en naar de kleedkamers. Een dubbele deur naar het jeugdhuis maakt een eenvoudige schakeling tussen beide gebouwdelen mogelijk.

Op het plafond en de wand tegenover het podium wordt op specifieke plaatsen akoestische absorberende materialen voorzien om een goede zaalakoestiek te verzekeren.



De foyer en bar dienen als centrale draaischijf voor het gebouw en de buitenruimte.



Grote zaal met vertrapend plafond, dankzij de 5 deuren kan de zaal op verschillende manieren geschakeld worden aan de andere ruimtes.

Ruimte(s) voor beleving

Een polyvalent centrum

Het gebouw is zo opgevat dat de verschillende ruimtes eenvoudig geschakeld kunnen worden. Zo kan het centrum in verschillende constellaties gebruikt worden van het ontvangen van meerdere activiteiten die parallel aan elkaar kunnen plaatsvinden, tot het openstellen van het volledige gebouw voor 1 evenement. Er zijn hierdoor ontelbare scenario's mogelijk, we stellen er hier enkele voor ter illustratie.



Colliemolenfeesten 2016 in het park



Scenario divers gebruik:

Op drukke dagen kan het gebouw in verschillende deelruimtes worden opgesplitst die volledig onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren.

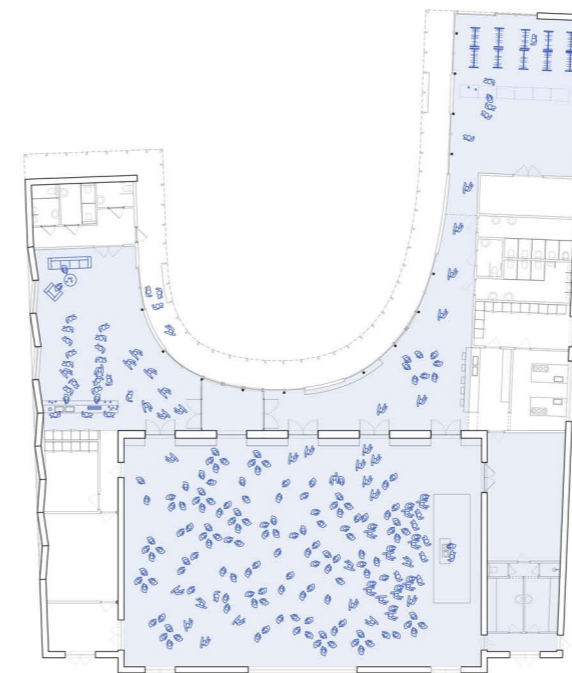
In dit voorbeeld vindt in de grote zaal een rommelmarkt plaats, terwijl in de keuken kooklessen doorgaan en in de kleine zaal vergaderd wordt. De foyer dient als buurtcafé met een eigen terras, in het jeugdhuis gaat een quiz door. In de binnentuin organiseert de jeugdbeweging een natuurspel.



Scenario theater:

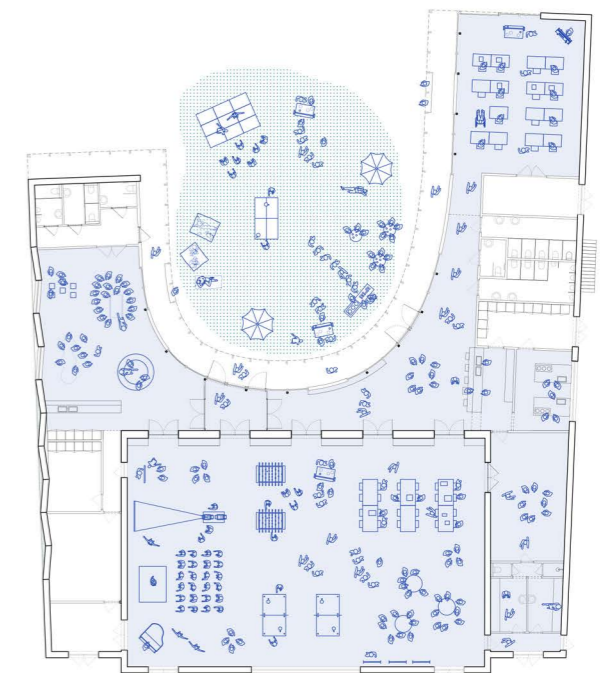
Bij theatervoorstellingen werkt het OC als 1 geheel. In de grote zaal wordt het podium opgesteld, de berging en kleedkamers dienen als backstage. In de foyer en kleine zaal is ruimte voor een drankje achteraf.

Ondertussen kan het jeugdhuis volledig onafhankelijk eigen activiteiten organiseren.



Scenario fuif:

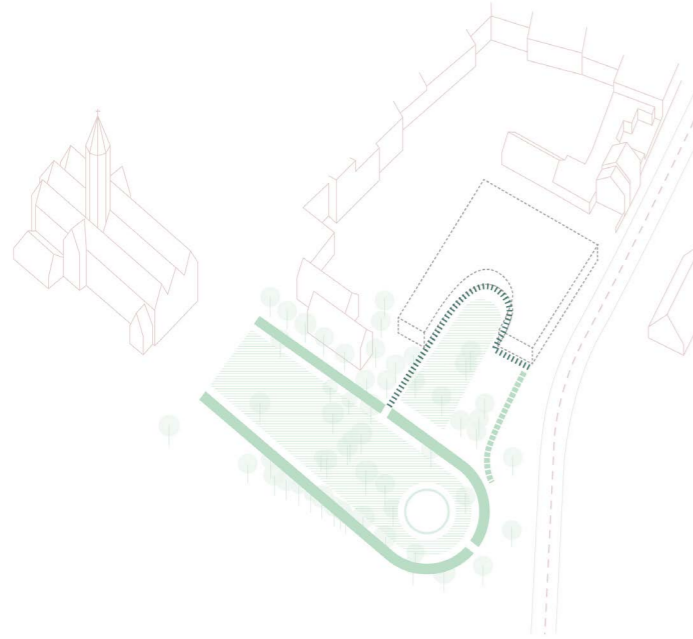
In dit voorbeeld organiseert het jeugdhuis een fuif. De grote zaal dient als akoestisch performante fuifzaal. Het jeugdhuis is de centrale bar waar een drankje besteld kan worden en een praatje gemaakt kan worden. De kleine zaal wordt als vestiaire ingericht.



Scenario buurtfeest:

Het hele dorp verzamelt zich op de Brigidasite voor een buurtfeest! Het nieuwe gebouw en park sluiten aan bij de village green die nu reeds gebruikt wordt voor buurtfeesten. In de binnentuin kunnen kleine optredens plaatsvinden en kraampjes opgesteld worden. Ook de buurtbarbecue mag niet ontbreken. In het jeugdhuis kunnen kinderen en jongeren spelletjes spelen, terwijl de ouderen in de kleine zaal kunnen kaarten of bingo spelen. In de grote zaal worden diverse activiteiten opgesteld die het feest animeren. De keuken kan in deze opstelling als centrale grootkeuken voor het evenement gebruikt worden om het eten voor te bereiden.

Een 'geheime tuin' in het dorpspark



Het nieuwe parkgedeelte vormt een geheime tuin bij de bestaande 'village green', die gestructureerd wordt door een nieuwe rondgang langs het gebouw.

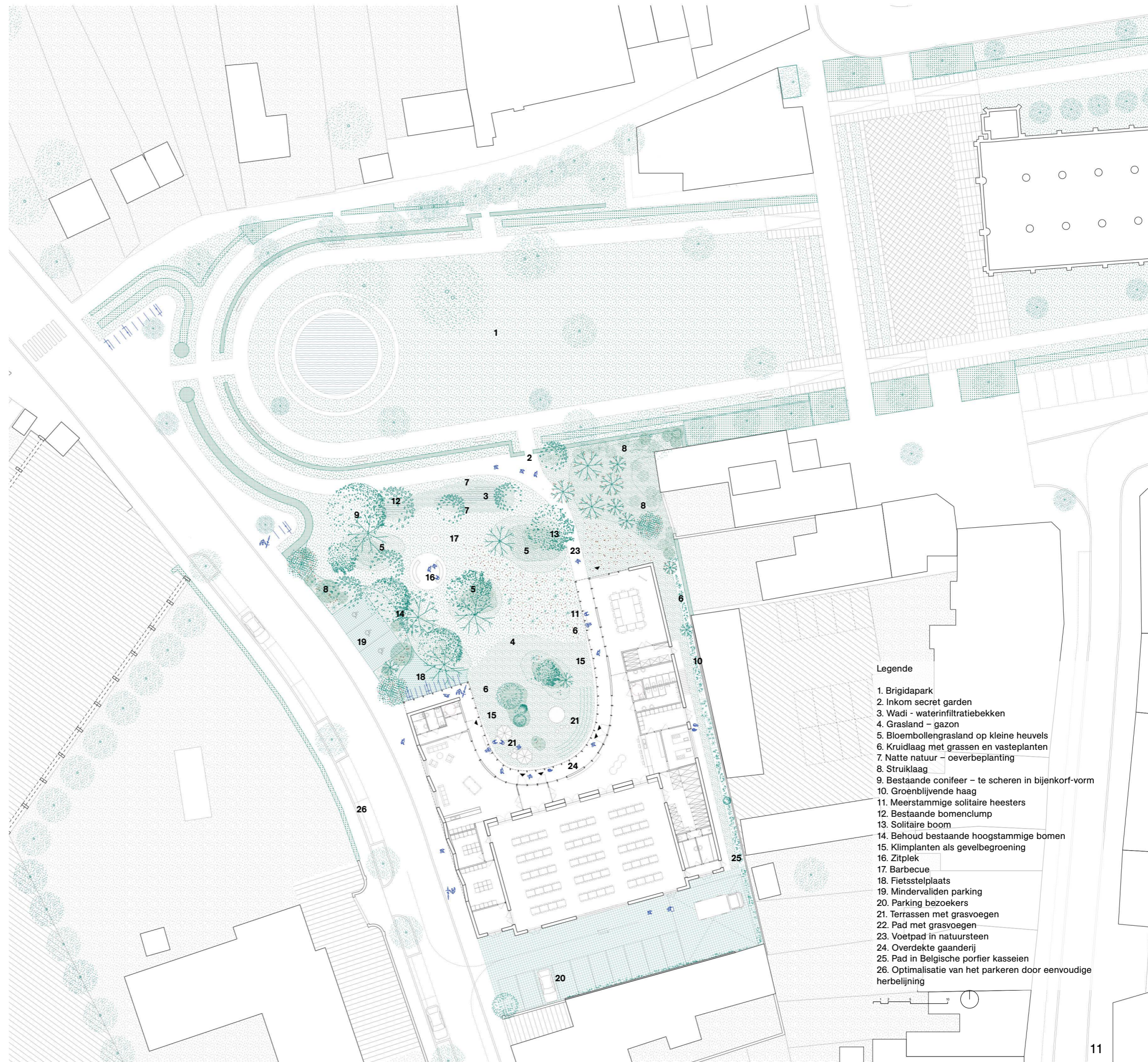
Een tuin op maat van het dorpsleven

Iedere dorpsbewoner zal kunnen genieten van een kwalitatieve en een aangename dorpskern waarbij een directe interactie met groen het uitgangspunt vormt. Het nieuwe ontwerp speelt maximaal in op een mix van speelbare groene ruimten, aangepast aan de vraag en noden van de diverse gebruikers. Het project wordt daarom geënt op de ruimtelijkheid van het landschap met hoogstambomen, hagen, struiken, ruigtes, graslanden,... waardoor het groen de drager van de nieuwe site vormt.

Een rondgang door een intieme tuin

De omgevingsaanleg voor het gebouw is opgevat als een 'secret garden' die aansluit bij de 'village green' van het Brigidapark. Waar het ontwerp van Malengier vertrekt vanuit openheid, en hierdoor op de juiste manier aansluiting vindt bij het voorplein van de kerk, geloven wij dat het gepast is de secret garden meer als divers en actief te beschouwen om aan te sluiten op het nieuwe OC.

Geïnspireerd op het ontwerp van Malengier, voorzien we ook in de nieuwe tuin een rondgang om de buitenruimte te ontsluiten en te structureren. Daarbij vormt de rondgang ook een contramal voor het gebouw. Deze rondgang loopt onder een gaanderij die aan het gebouw grenst en opgeladen wordt door de activiteiten die zich in het gebouw afspelen.



Legende

1. Brigidapark
2. Inkom secret garden
3. Wadi - waterinfiltratiebekken
4. Grasland - gazon
5. Bloembollengrasland op kleine heuvels
6. Kruidlaag met grassen en vasteplanten
7. Natte natuur - oeverbeplanting
8. Struiklaag
9. Bestaande conifeer - te scheren in bijenkorf-vorm
10. Groenblijvende haag
11. Meerstammige solitaire heesters
12. Bestaande bomenclump
13. Solitaire boom
14. Behoud bestaande hoogstammige bomen
15. Klimplanten als gevelbegroening
16. Zitplek
17. Barbecue
18. Fietsstelplaats
19. Mindervaliden parking
20. Parking bezoekers
21. Terrassen met grasvoegen
22. Pad met grasvoegen
23. Voetpad in natuursteen
24. Overdekte gaanderij
25. Pad in Belgische porfier kasseien
26. Optimalisatie van het parkeren door eenvoudige herbelijning

Diversiteit en activiteit



Dit ontwerpplan van landschapontwerper Buitenruimte toont hoe de geheime tuin zich complementair opstelt tov de bestaande parkruimte.

Begroeiing

De horizontale gelaagdheid van de tuinkamer wordt voorzien door het opwaarderen van de kruidlaag, een transparante struiklaag en een opgekroonde boomlaag. Een duurzame, dynamische en diverse opbouw wordt bekomen door in de "secret garden" alle gelaagdheden van groen te integreren nl. gras, hooiland, bollengrasland, ruigte, struweel en struikvormen en een (veelal bestaande) boomlaag. Deze verschillende groenvormen kunnen volgens een 'zelfredzaam principe' beheerd worden. Het ontwerp ambieert een behoud en waar mogelijk een versterking van het groen karakter dat de plek typeert. Zo worden kenmerkende bomen en groenstructuren uit dit typelandschap maximaal ingezet bij de herinrichting van de groene ruimte en draagt een groen grastapijt de voorkeur boven een stenige ruimte. Een strategisch ingeplante haag bakent de secret garden af en zorgt voor een veilig, geborgen en kindvriendelijk karakter van deze ruimte. In- en uitgangen zijn beperkt en kunnen in geval van spelende kinderen makkelijk gecontroleerd worden.

Een veelheid aan buitenleven

De parkruimte wordt opgeladen met programma's en activiteiten als speelaanleiding voor kinderen, natuur, belevingsgroen, zitgelegenheden, klim en klauter

elementen, barbecue, kiosk, wadi, bosje enz... zodat deze "Secret garden" kan uitgroeien tot een volwaardige gebruiksvriendelijke, groene ruimte, waar bezoekers zich geborgen voelen en waar tal van buiten activiteiten ruimte kunnen krijgen.

Het aanzicht van de grote zaal vormt, net als de kerk voor het andere gedeelte, een façade waarnaar de tuin zich kan richten.

Veiligheid en integratie

Enkele strategisch gekozen paden zorgen voor een vlotte circulatie op de site en een aanknopng in de ruime omgeving. Naast de goede bereikbaarheid per fiets of te voet dragen ook aangename zichtassen bij tot een aantrekkelijk en sociaal-veilig karakter van de ruimte. De randen van het projectgebied vragen bijzondere aandacht, om de privacy van de burenen te waarborgen. Door deze optimaal te benutten kunnen bestaande achterkanten afgewerkt worden en krijgt de nieuwe site een aangename groene omgeving. Het integreren van belevingselementen zoals natuur, planten, dieren, zitgelegenheid en spelaanleiding in de groene ruimte dragen bij tot een integratie van het historische landschap die zich niet alleen verleent tot aangenaam kijkgroen maar zet aan tot sport, spel, educatie en verblijf in deze "Secret Garden".

In het volledige projectgebied gaat bijzondere aandacht uit naar natuur, ruimte voor een zelfredzaam beheer en spontane natuurontwikkeling. Een waardevolle ecologie maakt immers onlosmakelijk deel uit van de ruimtelijke kwaliteit.

Bovendien worden de groene ruimten doordacht opgebouwd, zodat ze op een duurzame manier naadloos verweven worden met de reeds bestaande aanpalende groene ruimten en waardevolle groene dorpskern naar ontwerp van Andy Malengier. Alle bestaande bomen blijven behouden en zorgen voor een continuïteit tussen de 2 delen van het park. We voorzien een kleine zone voor een wadi met laag water die als waterbuffering kan dienen bij grote regenval en infiltratie van hemelwater toelaat, maar ook bijdraagt om de biodiversiteit te verhogen.

Onderhoud

De verschillende groenvormen kunnen volgens een 'zelfredzaam principe' beheerd worden. Het voorgestelde concept is zo opgevat dat het groen een beperkte frequentie aan onderhoud vraagt en dat op het moment dat de vegetatie niet zou worden onderhouden deze niet zal afsterven. Deze visie op het groenonderhoud zou de kwaliteitswaarde op gebied van fauna en flora zelfs kunnen verhogen. Voor deze ruimte kunnen verschillende beheervisies, elk met hun eigen beeldkwaliteit en natuurwaarde opgesteld worden.



Combinatie van hoogstammig groen en bloembollen, begijnhof van Brugge.



Wadi met oeverbeplanting, landschapstuin de Liskeshoeve (NL).



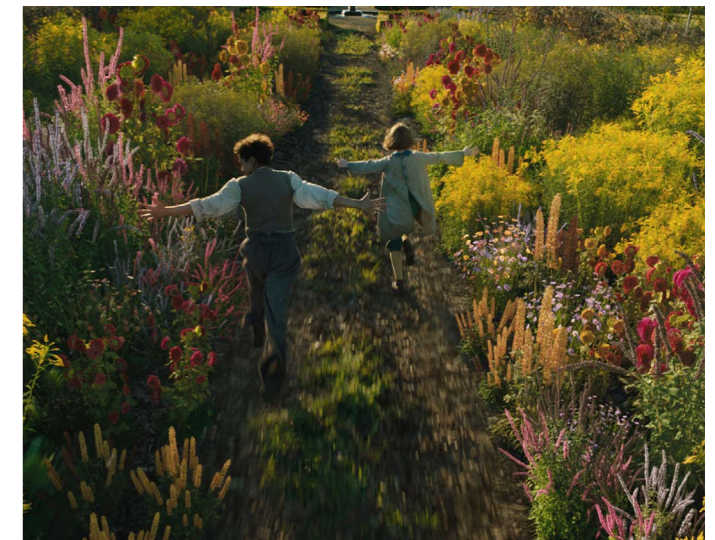
Spelmogelijkheden met natuurlijke elementen, Sint Baafskouter (Gent).



Het poortje op het linkerbeeld, bevindt zich achter de kerk van Oostnieuwkerke en inspireerde ons tot het concept van de 'geheime tuin'.

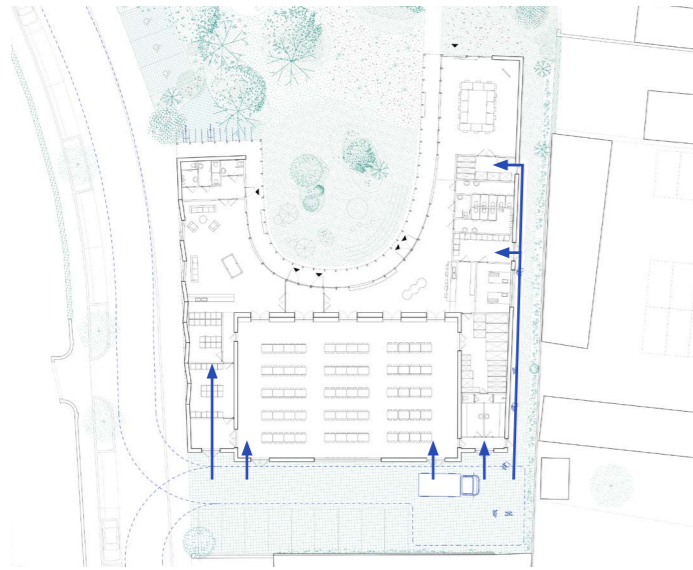


Door strategisch plekken niet te maaien ontstaan verschillende zones, Parc Matisse (Rijsel) door landschaparchitect Gilles Clement.



Een kruidlaag met wilde bloemen biedt kleur, beeld uit de film 'The Secret Garden'

Een ankerpunt in de Basijnsmolenstraat



Naast de parking is een zone voor leveringen voorzien, waarbij de verschillende bergingen eenvoudig toegankelijk zijn.

Toegankelijkheid en mobiliteit

Ter hoogte van de Basijnsmolenstraat voorzien we een logistieke parkeerplaats aan de zuidkant van de grote zaal. Hier kunnen bij grote events de wagens van bezoekers geplaatst worden en kunnen leveringen gebeuren. Vanuit deze parking zijn rechstreekse toegangen voorzien naar de grote zaal, de kleedkamers en verschillende drankenbergingen zodat binnen het gebouw een heldere 'frontstage'/'backstage'-logica mogelijk is.

Voetgangers en fietsers benaderen de site langs de gaanderij van het OC.

Op vlak van integrale toegankelijkheid is het belangrijk te streven naar een intuïtieve toegankelijkheid voor elke gebruiker: iedereen volgt hetzelfde pad en heeft hetzelfde statuut. Ter hoogte van de toegang tot de site worden daarom meerdere andersvalide parkeerplaatsen voorzien, in nabijheid van de hoofdingang.

Een levendige facade

Doordat het OC in de buitenbocht van de Basijnsmolenstraat ligt, is het in beide richtingen zeer zichtbaar. Om deze presence in het straatbeeld gepaste aandacht te geven wordt deze gevel opgevat als een gekartelde wand die zich door zijn kartelprofiel in beide richtingen richt. Enerzijds ontstaat richting de Meulebroekstraat een gevel met een aantal ramen die het jeugdhuis in de verf zetten, anderzijds richting de Spanjestraat ontstaan gevelpanelen die als billboards kunnen dienen voor de activiteiten van het OC. Op deze manier richt het gebouw zich niet enkel naar beide omliggende buurten, maar biedt het ook een eigen gezicht voor zowel het OC als het JOC. Voor de materialisatie van deze wand lijkt het ons gepast terug te grijpen naar authentieke materialen zoals ze gebruikt werden in het dorp.



Door de gekartelde facade ontstaat een spel van licht, Cantonal museum of fine arts door Barozzi Veiga



We halen inspiratie uit de authentieke baksteenfacades van de kerk



De tuinmuur van de voormalige Basynbrouwerij als voorbeeld van een elegante wand

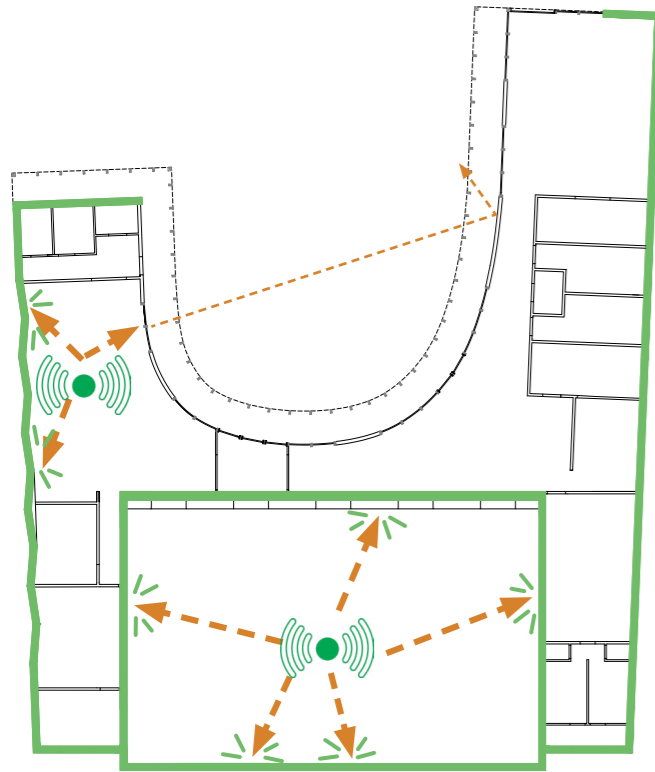


Een gekartelde wand biedt de mogelijkheid om als billboard naar de publieke ruimte te fungeren, Museum Unterlinden, Murmúrios tentoonstelling, Studio Andrew Howard

Bij nacht licht het gebouw op als een lantaarn in de Basijnsmolenstraat. Enkele ramen in de straatgevel van het jeugdhuis verzekeren contact met de publieke ruimte.



Akoestiek en comfort



De buitenwanden zorgen voor akoestische isolatie naar de buuren toe.

Een goede buur

Ons gebouw wil een goede buur zijn binnen het dorp. Het akoestisch comfort is daarom een van de belangrijkste onderzoeken geweest tijdens ons ontwerpproces. Om te voldoen aan de vooropgestelde Vlare normen hebben we een aantal maatregelen in acht genomen:

Ten eerste houdt het gebouw steeds minimaal 10m afstand ten opzichte van de omliggende woningen, dit heeft een groot effect op de geluidswaarden in open lucht. Ten tweede is de U-vorm van het gebouw zo opgevat dat het gebouw uit zichzelf een geluidsbuiter vormt naar de omliggende woningen toe. In de binnentuin zijn de zuilen van het peristilium en de beplantingen zo geplaatst dat er voldoende

verstrooiing van het geluid zal zijn om de weerkaatsing te beperken. Ook de onderzijde van de gaanderij zal met akoestisch materiaal bekleed worden ter hoogte van de inkomassen om het geluid bij het buitenkomen te beperken.

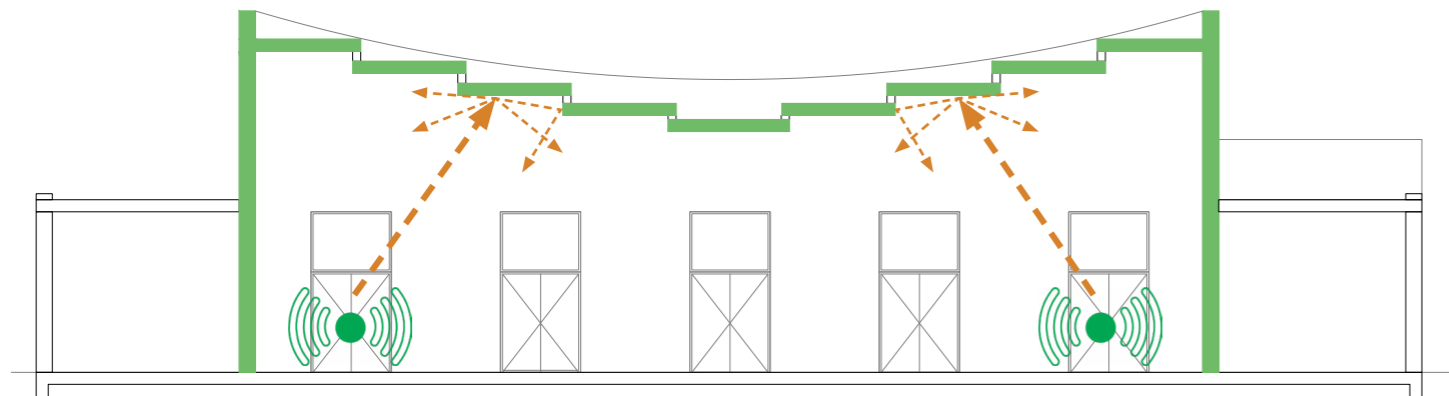
Ten derde is verzekerd dat voldoende massa aanwezig is om het geluid dat binnenin geproduceerd wordt te isoleren, zo zijn het jeugdhuis en de grote zaal opgetrokken uit overgedimensioneerde zware wanden. Ook is de grote polyvalente zaal centraal in het gebouw voorzien, gebufferd van de omgeving door lokalen er rond. Het grote raam in de zaal is voorzien in ontdubbeld schrijnwerk om de geluidsisolatie naar de buuren te verzekeren. Voor het jeugdhuis volstaat een enkelvoudige gevelopbouw aan de zijde van de centrale binnenzone omdat de dichtste woningen al op enige afstand liggen. Aan de straatgevel wordt zware akoestische beglazing voorzien.

Zowel de hoofdtoegang van het OC als de zij-ingang van het jeugdhuis zijn voorzien als akoestische sassen, om te vermijden dat geluid rechtstreeks naar buiten kan uitstralen. Verder zijn de daken voorzien in beton, voor een goede geluidsisolatie, ook van de bassen, die dominant zijn in hedendaagse muziek.

Een aangenaam binnencomfort

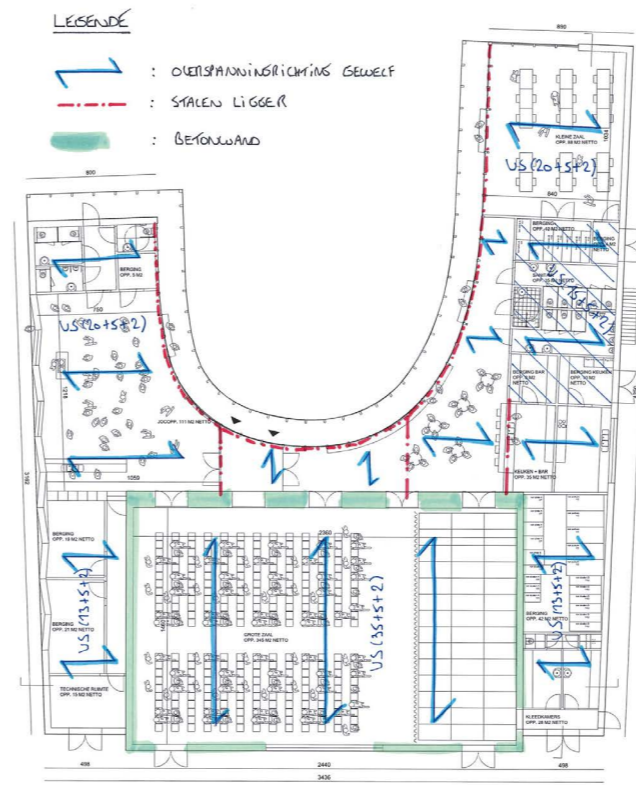
Ook aan het akoestisch comfort in het gebouw zelf is gedacht. De getrapte vorm van het plafond van de zaal zorgt voor een goede verspreiding van het geluid. Samen met een geluidsabsorberende bekleding zorgt dit voor een voldoende lage nagalmtijd en een aangenaam akoestisch klimaat in een zaal die in vele opstellingen gebruikt zal worden. Verder zullen in de ventilatiekanalen voldoende zware geluidsdempers voorzien worden om ook de geluidsoverdracht via de aanzuig en afblaas te beperken.

In het verdere ontwerpproces zullen deze aannames precies gedetailleerd worden aan de hand van een 3D akoestisch rekenmodel, om het akoestisch comfort te kunnen verzekeren.



De dakvorm van de ruimte is zo geconcipeerd dat geluid wordt gebroken en verspreid, wat een goede zaalakoestiek in de hand werkt als er veel mensen in de zaal zijn.

Stabiliteit en flexibiliteit



Structuur

De structuur is bedacht om enerzijds vanuit akoestisch standpunt voldoende massa te voorzien, en anderzijds snel en eenvoudig gebouwd te kunnen worden om de duurtijd van de werf zo kort mogelijk te houden (ifv overbrugging tijdelijke zaal). Het gebouw wordt daarom opgevat als een klassieke masiefbouw, met dragende muren in prefabbeton of kalkzandsteen, al naargelang de functie die ze vervullen. Alle daken worden verder voorzien in spanbetongewelven. Spanbetongewelven zijn zeer goed geschikt om efficiënt grotere overspanningen te nemen met snelle montage. Bij gewelven wordt bovendien het materiaal ingezet waar het het meeste bijdraagt aan de stabiliteit, doordat in het gewelf ook holle luchtzones voorzien zijn (wat met een ter plaatse gestorte plaat veel moeilijker te realiseren zou zijn).

De gaanderij in de halfcirkel wordt in hout afgedekt en wordt ondersteund door houten kolommen.

Een aantal betonwanden verzekeren de dwarse stabiliteit van het gebouw. Horizontale krachten (windlasten) worden via schijfwerking van de betonnen daken overgedragen naar deze betonwanden, die deze krachten op hun beurt afleiden naar de fundering.

Fundering

Omdat uit de sonderingen blijkt dat er risico is op een te slappe ondergrond, hebben we uit veiligheidsoverweging in dit vroege stadium al een veiligheidspost ingerekend voor het voorzien van een paalfundering. Op het terrein werden 3 diepsonderingen uitgevoerd door Van Vooren. Slechts 1 van deze sonderingen (sondering S2 = de slechtste sondering van de 3) valt binnen de footprint van het gebouw. We vonden bovendien in onze eigen databank ook sonderingen terug die uitgevoerd werden op geringe afstand van de bouwplaats (nieuwbouw appartementsgebouw dat grenst aan het Brigidapark). Uit onderzoek van deze sonderingen blijkt dat de ondergrond op de site zeer onregelmatig en heterogeen is. Net onder de toplaag bevindt zich een laag tot 6m diepte die bestaat uit een heterogene afwisseling van lagen van los gepakt zand en/of zandhoudende leem en lagen van middelmatig gepakt zand, met zwakke lagen, vermoedelijk ook geroerd in de toplagen. Bovendien vinden we in de bovenlaag tot op ongeveer 3.00 à 5.40 m onder het maaiveld meerdere lagen met zwakke weerstandskarakteristieken. Dergelijk zwakke karakteristieken kunnen wijzen op de aanwezigheid van slappe klei, slappe leem, los gepakt zand of slibmaterialen.

We raden aan om in een volgende fase zo snel mogelijk enkele bijkomende sonderingen uit te voeren om verder uitsluitel te krijgen over de draagkracht van de grond. We houden in huidig voorstel rekening met de mogelijkheid dat het gebouw op palen gefundeerd zal moeten worden en hebben dit dan ook al preventief in de raming opgenomen om onvoorziene meerkosten te vermijden.

Duurzaamheid en technieken

Duurzaam energieverbruik

We leggen de lat hoog als het op duurzaamheid aankomt, omdat we een toekomstgericht project voor ogen hebben. Als ambitie voor het gebouw willen we daarom verder gaan dan 'Bijna energie neutraal' en hebben we enkele bijkomende duurzame ingrepen voorzien om te streven naar algemene duurzaamheid en een aangename en gezonde omgeving. Om dit te behalen wordt een sterke focus geplaatst op doorgedreven isolatie, luchtdichtheid, comfortabel en energiezuinig ventilatiesysteem, optimaal gebruiken van glas met daglichttoetreding en zonnepanelen.

Luchtdichtheid

Een goede luchtdichtheid vormt een essentieel onderdeel voor laagenergiegebouwen. Wij zijn als team reeds geruime tijd bezig met luchtdichtheidsmetingen bij de oplevering van gebouwen. Voor dit project wordt naar een infiltratievoud < 3/h gestreefd. Hiervoor zullen op meerdere tijdstippen luchtdichtheidsmetingen worden uitgevoerd met het nagaan van de aanwezige lekken.

Ventilatiesysteem

Als ventilatiesysteem wordt resoluut gekozen voor een correct uitgevoerd, gebalanceerd en energiezuinig ventilatiesysteem D. Aan dit systeem zullen strenge normen en eisen worden opgelegd, opdat de correcte werking gegarandeerd is en de goede luchtkwaliteit verzekerd blijft.

De ventilatiegroepen worden voorzien van de nodige filters welke de luchtkwaliteit verzorgen, een verwarmingsbatterij, een recuperatiewiel (de warme extractielucht wordt gebruikt voor het verwarmen van de ingeblazen lucht. Door de recuperatiewisselaar kan tot 80% energie worden bespaard en wordt het vocht maximaal gerecupereerd).

De ventilatieunits zullen eveneens voorzien worden

van een bypass. Deze zal ervoor zorgen dat eventuele oververhitting sterk beperkt wordt d.m.v. free-cooling met ventilatie. De ventilatie zorgt er ook voor dat het gebouw in nachtspoeling kan gaan zodoende het gebouw zonder energieverbruik wordt afgekoeld in de zomerperiode.

Ontmoetingscentrum

Voor grote zaal + kleine zaal + bijhorende lokalen wordt er geopteerd om te werken met 1 centrale luchtgroep welke boven het sanitair gedeelte wordt geplaatst. Voor de lokalen waarbij de bezetting en het daarmee gepaard aandeel verse lucht sterk kan variëren wordt er geopteerd om het ventilatiedebiet te regelen via CO₂-meting. (kleine zaal + grote zaal) Hierdoor kan de capaciteit van de luchtgroep worden beperkt en zal er aanzienlijk minder energie verloren gaan voor het verwarmen van de pulsielucht. De luchtverdeling zal niettegenstaande de afwezigheid valse plafonds geschieden d.m.v. onzichtbare ventilatiekanalen. Het pulsiekanaal verloopt in een ontdubbelde wand aan de noordgevel. Het extractiekanaal zal verlopen in een plenum boven de berging.

Jeugdhuis

Gezien de onafhankelijke werking van het jeugdhuis ten opzichte van het ontmoetingscentrum wordt voor het jeugdhuis een aparte luchtgroep geplaatst. Deze zal voorzien worden in de berging. Luchtaanzuig en -afblaas zal geschieden d.m.v. dakdoorvoeren.

Verwarmingssysteem

Voor de verwarming wordt in basis geopteerd voor verwarming d.m.v. alternatieve energie en dit door een lucht/water warmtepomp.

Warmtepompen zijn zeer milieuvriendelijk en halen tot 80% van hun energie gratis uit de lucht (of bodem).

Tijdens de studiefase zal de mogelijkheid voor een bodem/water warmtepomp bekeken worden i.f.v. mogelijkheid free-cooling, hoger rendement, ... Eveneens zal een uitgebreide evaluatie gemaakt worden voor de return on investment van deze optie.

Voor het afgiftesysteem zal er gewerkt worden met vloerverwarming, wat een zéér laag temperatuur afgiftesysteem (ZLTA) is.

Hierdoor wordt een zeer hoog comfort bereikt. De vloerverwarming zal gebruikt worden als basistemperatuur, aangevuld met verwarmde lucht vanuit het ventilatiesysteem bij piekmomenten. Door het hoge noodzakelijke ventilatiedebiet kan de bijverwarming of -koeling heel eenvoudig en zeer snel gebeuren d.m.v. de verwarmde/koele ventilatielucht.

Koeling

Bij grote evenementen waarbij veel mensen warmte produceren kunnen ruimtes makkelijker opwarmen en oververhitten. Dankzij het gebruik van vloerverwarming met een zeer lage vloertemperatuur en de grote thermische inertie van de zware wanden van de zalen, wordt de kans op oververhitting in ons concept enorm gereduceerd.

In uitzonderlijke gevallen kan, door het ventilatiedebiet regelbaar te maken, de benodigde bijkomende koelcapaciteit voorzien worden via de luchtventilatie. Er wordt verder maximaal gebruik gemaakt van de zonnewering, free-cooling en nachtspoeling. Voor de nachtspoeling zal de luchtgroep naar een verhoogde pulsiedebiet gaan.

Energiezuinige verlichting

Er wordt rekening gehouden met het feit dat er in zoveel mogelijk lokalen voldoende daglicht aanwezig dient te zijn. Dit geeft aan de gebruikers een extra gevoel van licht en ruimtelijkheid en heeft het gebouw minder nood aan verlichting.

Het optimaal gebruik van daglicht wordt aangevuld met gebruik van energiezuinige verlichting < 2.5 W/m².100lux. Het daglichtdeel zal hierbij optimaal benut worden door gebruik te maken van daglichtsturing, aanwezigheidsdetectie en afzonderlijke verlichtingskringen.

Voor de verlichting worden verlichtingsarmaturen toegepast met symmetrische lage luminantie reflectoren, voorzien als LED verlichting.

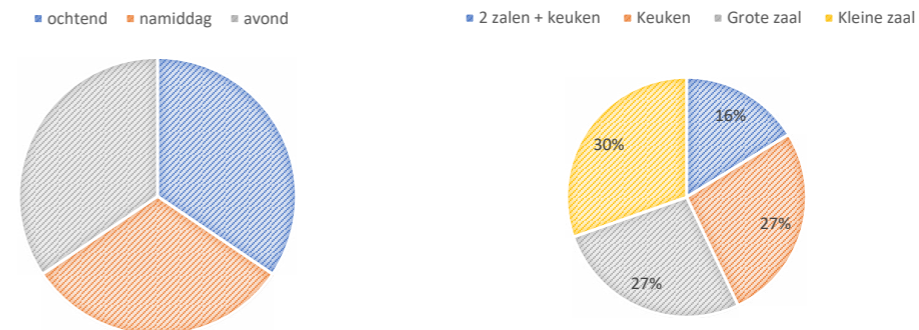
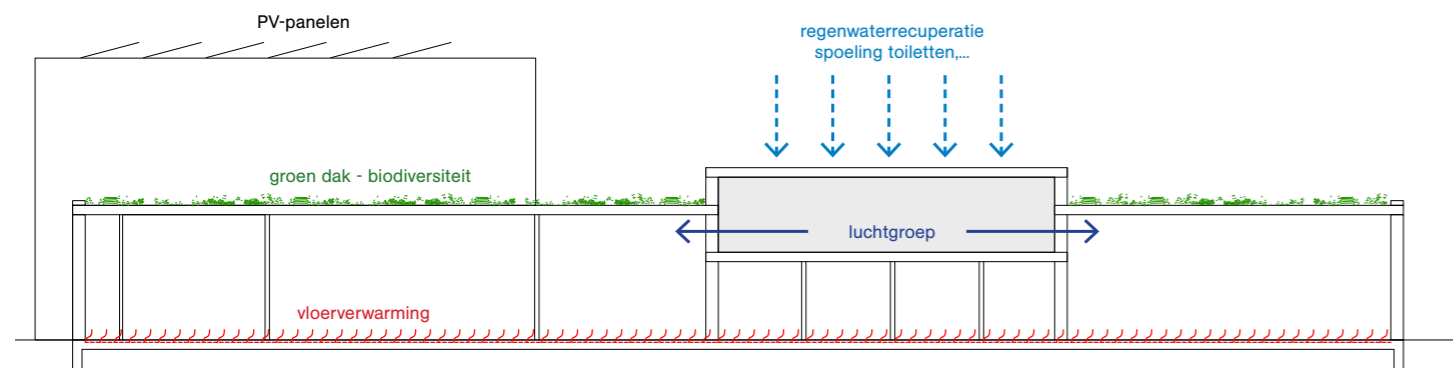
Toepassingen van zonne-energie

Door het gebruik van een elektrische warmte opwekker (warmtepomp) en een aanzienlijk gebruik van de ruimtes overdag is de plaatsing van een fotovoltaïsche installatie (zonnepanelen) absoluut nuttig. Deze panelen plaatsen we op het dak van de grote zaal waar de oost-west oriëntatie een optimale bezonning tijdens de dag verzekert.

Op deze manier kan een groot gedeelte van de verbruikte energie worden opgewekt, los van het energienet.

Duurzaam watergebruik

Er wordt maximaal ingezet op de beperking van de vraag naar leidingwater. Het dak van de grote zaal en het dak van de technische ruimte volstaan voor de opvang van regenwater. De rest van de daken zijn opgevat als groendak om regenwater te bufferen en nadien te laten infiltreren. Het opgevangen regenwater wordt maximaal hergebruikt, maar sanitaire toestellen worden bijkomend ook voorzien van waterbesparende toetsen en debietsbegrenzers waar mogelijk. Het regenwater wordt maximaal ingezet bij de toiletten en buitenkranen.



Overzicht bezettingsmomenten en verhoudingen gebruik zalen in het huidig Zonneheem.

Duurzaamheid en circulariteit

Zoektocht naar mogelijk hergebruik

Wij hebben het behoud van het bestaande Zonneheem uitvoerig bestudeerd maar om meerdere redenen lijkt dit niet gepast. Ten eerste is de inplanting van het gebouw niet in lijn met de ambities voor het nieuwe OC om een sterke relatie met het park aan te gaan. De oriëntatie van de grote zaal parallel met de straat maakt het ook niet evident om tot een overtuigende openheid t.o.v. het park te komen. Verder wordt voor de grote zaal een hogere vrije hoogte gevraagd dan de huidige structuur toelaat. De ruimtes van het gebouw lijken dus niet meer bruikbaar, maar de materialen ervan zien we als een nog te ontginnen grondstofmijn. Een diepgaande studie in een volgende stap zal uitwijzen hoe de reeds aanwezige materialen op een circulaire manier gevaloriseerd en ingezet kunnen worden voor hergebruik.

Flexibele en aanpasbare structuur

De structuur van het gebouw is zodanig opgevat dat deze op een zeer eenvoudige wijze kan worden aangepast. De buitenwanden vormen steeds de draagstructuur van het gebouw, terwijl de verschillende ruimtes gescheiden worden door niet-dragende invulwanden. Op deze manier kan er makkelijk worden ingespeeld op veranderende noden in de toekomst blijft het gebouw werkelijk flexibel.

De structuur is steeds zo gedimensioneerd dat ze bijdraagt aan de akoestische demping, in de vleugel van het jeugdhuis betekent dit dat deze ook draagkrachtig genoeg is om in de toekomst een eventuele extra verdieping te kunnen dragen.

Oververhitting

Naast flexibiliteit was aandacht voor oververhitting een tweede belangrijke vertrekpunt voor de uitwerking van de structuur. Door te kiezen voor betonnen vloer- en dakplaten ontstaat er voldoende massa om oververhitting te vermijden. Daarnaast zorgen de gaanderij en de bomen voor voldoende schaduw.

Circulair en duurzaam materiaalgebruik

In onze materiaalkeuze wordt vertrokken van het principe van circulariteit.

We streven ernaar het gebruik van beton en aluminium, zeer energie-intensieve producten om te maken, zoveel als mogelijk te beperken. Waar gebruik van beton niet absoluut noodzakelijk is om de akoestische demping te verzekeren, bouwen we wanden op in kalkzandsteen. Waar wel met beton gewerkt wordt, is dit met prefab-elementen die na gebruik in dit gebouw als elementen gerecupereerd kunnen worden voor andere projecten.

Het schrijnwerk trekken we op in hout-alu profielen: deze hebben een lage milieu-impact en zijn makkelijk in onderhoud.

De gaanderij wordt opgetrokken uit een houten structuur.

Voor de gevelmaterialen kunnen we mogelijk kiezen voor een recuperatiesteen of een circulair bouwsysteem dat bestaat uit het droogstapelen van bakstenen. Dit reduceert het gebruik van bouwstoffen, kenmerkt zich door optimale recycling en resulteert in onderhoudsvrije gevels. Aangezien hierbij geen mortel of lijm nodig is, hebben de weersomstandigheden bovendien geen invloed op het bouwproces. De isolatie voorzien we in minerale wol, een van de isolatiematerialen met de laagste milieu-impact. Alle hout is FSC gekeurd. Om de impact van de keuze van producten op het milieu te monitoren, beroepen wij ons doorheen het proces op de NIBE milieuclassificatie.

Onderhoud

Circulariteit gaat ook over onderhoudsgemak. Als we robuuste materialen kiezen die eenvoudig te manipuleren zijn en weinig onderhoud vragen zullen deze langer meegaan, minder vaak vervangen moeten worden en na verwijdering nog een volgend leven kunnen leiden in andere gebouwen.

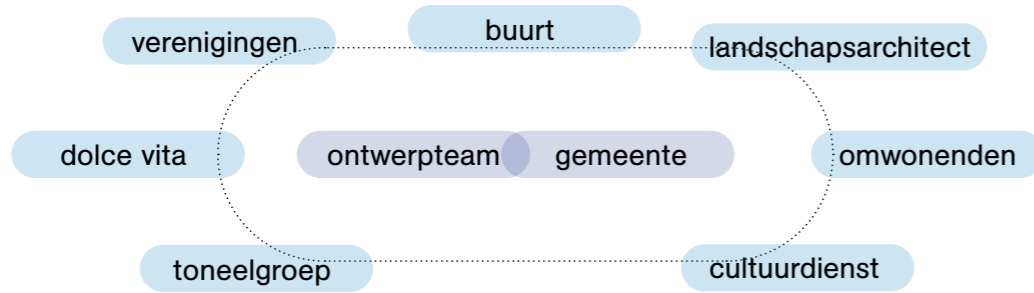
Groendaken

Op het dak van de grote zaal worden zonnepanelen voorzien, de rest van het gebouw wordt voorzien van platte daken. Dit maakt het mogelijk om groendaken te creëren, wat de biodiversiteit bevordert en een positieve bijdrage levert aan de waterhuishouding, de akoestiek en een betere brandveiligheid van de gebouwen. Een groendak helpt ook bij de buffering van het regenwater bij grote regenval.



Procesgerichtheid & -bereidheid

Het doel van ons ontwerp is om samen met de opdrachtgever een sterke ambitie te formuleren en te realiseren. Wij geloven in communicatief en interactief ontwerpen. De bijzonderheden van het project worden op deze manier vertaald naar een aangepast ontwerp dat rekening houdt met elke gebruiker.



Plan van aanpak - Participatie

In onze projecten met een gelijkaardig programma als het nieuwe ontmoetingscentrum willen we zoveel mogelijk gebruikers betrekken gedurende het ganse traject. Hiervoor verwijzen we graag naar ons project voor het vrijetijdscentrum Warot te Herent en de nieuwbouw van het sport- en ontmoetingscentrum te Kortemark. In beide projecten leerden we de verschillende gebruikersgroepen en hun behoeftes kennen en durfden daarom ook elkaars uitgangspunten uit te dagen.

Graag laten we dan ook het woord aan de bouwheren van het vrijetijdscentrum Warot en het ontmoetings- en sportcentrum te Kortemark in de bijgevoegde aanbevelingsbrieven als verdere toelichting van onze visie op procesbereidheid en -gerichtheid.

Wat vandaag voorligt zien we als een eerste stap die onze visie op jullie opgave geeft. Het doel is om van hieruit te werken naar een gedeelde visie, samen met jullie. Ons standpunt vertrekt niet vanuit een dwingende architectuur, maar bepaalt de krijtlijnen van waaruit we samen met jullie verder willen gaan.

Gedurende het volledige proces zullen er verschillende workshops georganiseerd worden om het participatieproces te organiseren. Na elke workshop zal een presentatie opgemaakt worden die de conclusies helder en begrijpelijk samenvat voor een laagdrempelige communicatie. Op deze manier is de opdrachtgever

intensief betrokken en ontstaan er oplossingen die recht doen aan de complexiteit en bijzonderheid van het project voor de gemeente Staden.

Gezien de ambitie om het project lokaal te verankeren en te verbinden met de buurt, lijkt het ons aangewezen om reeds in een vroeg stadium in dialoog te gaan met alle betrokkenen. Hierbij denken we aan de verschillende verenigingen te Staden, het jeugdhuis Dolce Vita, de gemeente,... Gezien het belang van het Brigidapark in Oostnieuwkerke wensen we uiteraard ook Andy Malengier te betrekken bij het uitwerken van de omgevingsaanleg samen met onze partner Buitenruimte. Door al deze actoren al vroeg te betrekken, zorgen we voor een gedragen project en kunnen de juiste verbindingen gelegd worden met de buurt.

Als ontwerpteam kunnen we hier vervolgens op inspelen, de verschillende mogelijkheden van de site onderzoeken en zowel de private als publieke buitenruimte specifiekere gaan uitwerken. De ervaring leert ons dat ontsluiting, parkeermogelijkheid en toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers hier een zeer belangrijke rol in spelen.

Met ons ontwerp willen we rol van de site Brigidapark als verbindende factor in Oostnieuwkerke bevestigen.

Kostenbeheersing

Bij B-ILD hechten we veel belang aan een logische structuur en eenvoudige detaillering van onze projecten. Als basis vertrekken we van een heldere planopbouw met een maximale flexibiliteit. Complexe details of een ongewoon gebruik van materialen wordt vermeden zodat het project op een realistische en economische manier kan uitgevoerd worden. Dit schept meer ruimte en budget voor de inrichting van de grote en kleine zaal. Onze ontwerpaanpak is aan de basis kostenbewust. Een doorgedreven budgetbewaking doorheen het volledig bouwproces is de sleutel tot een succesvolle oplevering: het respecteren van het vooropgestelde budget is één van de voornaamste doelstellingen van het ontwerpteam.

Gedurende het volledige proces zal het budget nauwgezet bijgehouden en besproken worden met de bouwheer. Hierbij wensen we per fase toe te lichten hoe het budget continue zal gecontroleerd worden:

- schetsontwerp : reeds verder uitgewerkte raming dan een raming gebaseerd op oppervlakte om reeds in deze fase de haalbaarheid van het ontwerp af te kunnen toetsen.
- voorontwerp : gedetailleerde raming van alle onderdelen op basis van eenheidsprijzen.
- aanbestedingsdossier : gedetailleerde raming op basis van de gedetailleerde meetstaten voor alle onderdelen van het project.

Onze ervaring met overheidsopdrachten heeft ons ook geleerd om verschillende maatregelen in acht te nemen tijdens het bouwproces om verrekeningen tijdens de uitvoeringsperiode te vermijden:

- * Grondige voorafgaande studies van het terrein. Door deze studies reeds vroeg in het proces uit te voeren, kan hier in alle fases rekening mee worden gehouden. Deze informatie wordt bij de publicatie van de opdracht mee opgenomen in het dossier.
- * Bij de opmaak van het aanbestedingsdossier wordt de grootste aandacht besteed aan de opmaak van een coherent en compleet dossier
- * In het bestek en de meetstaat worden voldoende posten opgenomen in de hoofdstukken waar regelmatig onvoorziene werken voorkomen (grondwerken, omgevingswerken ...). Deze posten zorgen ervoor dat er weinig meerwerken of verrekeningen opgesteld kunnen worden.



Infrastructuur

uw kenmerk: 016 85 30 20
ons kenmerk: UIT-GE.2019CW-0800082
telefoon: 016 85 30 20
fax: 016 85 31 60
contactpersoon: Jos Nys
e-adres: jos.nys@herent.be
bijlagen

Aanbeveling B-ILD

Geachte,

Het architectenbureau B-ILD werd door de gemeente Herent aangesteld voor de architectuuropdracht "Multifunctioneel gebouw Warot". Dit gebeurde via een vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met bekendmaking.

Belangrijke aandachtspunten voor het nieuw gebouw en de uitbreiding van de bestaande sporthal waren duurzaamheid, gebruiksvriendelijkheid en maximale flexibiliteit.

Door het bedenken van een rationele stalen structuur die het toelaat om lokalen flexibel in te delen, werden onze verwachtingen ten volle ingelost. Binnen de industriële structuur van de nieuwbouw werd veel aandacht besteed aan de materialisatie. Zo ontstaat er toch een aangenaam karakter voor de kinderen van de speelpleinwerking.

Tijdens de onderhandelingsfase loonde B-ILD zich erg bereid om eventuele opmerkingen te verwerken en het ontwerp aan te passen volgens praktische bezorgdheden van de verschillende gebruikers.

De vooropgestelde timing voor het ontwerp- en aanbestedingsproces werd steeds nauwgezet opgevolgd met voldoende overlegmomenten zowel met de gemeente Herent als met de toekomstige gebruikers.

Hoogachtend,

Jos Nys
beleidsmedewerker infrastructuur

Open van maandag tot vrijdag van 8.30 tot 12 uur, maandagavond van 17.30 tot 19.45 uur en woensdagmiddag van 14 tot 16 uur.
U wodt verzocht uw briefje te bezorgen over gemeentelijke aanpakopdrachten te richten aan het college van burgemeester en schepenen.

aanbevelingsbrief Jos Nys - bouwheer vrijetijdscentrum Warot

Kortemark, 03/03/2021

Betreft: Aanbeveling B-ILD betreffende OW2002 voor de volledige studieopdracht voor het bouwen van een ontmoetingscentrum te Oostnieuwkerke

Beste leden van de jury,
Beste vertegenwoordigers van de gemeente Staden,

B-ILD werd aangesteld voor de volledige studieopdracht voor de nieuwbouw van een nieuwe judo- en danszaal te Kortemark. Dit gebeurde na een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking uitgeschreven door de gemeente Kortemark.

De visie van B-ILD hield rekening met de complexe indeling van de huidige sportsite en gaf een doordacht antwoord op vlak van duurzaamheid. Door het nieuwe vereisen van de mattenzaal te verbinden met het bestaande gemeenschapscentrum De Kouter krijgen verschillende functies een dubbel gebruik en kon binnen het opgegeven budget het programma van de nieuwbouw behaald worden. Het nieuwe gebouw kan afzonderlijk gebruikt worden, maar de koppeling van beide gebouwen doet een grote flexibiliteit ontstaan.

Procesbereidheid en procesgerichtheid B-ILD:

Van bij de start van het bouwproces werden er op vlak van architectuur, stabiliteit en technieken doordachte ontwerpbeslissingen genomen om het opgegeven budget na te leven. De studiepartners hebben binnen hun onderdeel in nauw overleg gezocht naar de meest kostefficiënte oplossingen voor de vooropgestelde vereisten.

Gedurende de verschillende fases van het bouwproces werden er overlegmomenten georganiseerd met zowel bouwheer als toekomstige gebruikers. De praktische vereisten van het bestuur en de vertegenwoordigers van de sport- en dansverenigingen werden op een doordachte wijze vertaald naar een functioneel en eigentijds project in relatie met zijn omgeving.

Het project werd ondertussen aanbesteed en de werken zijn volop aan de gang.

We kunnen onder meer daarom concluderen dat de samenwerking met B-ILD zeer vlot en efficiënt verloopt en we met hen een professionele partner hebben om dit project tot een goed eindresultaat te brengen.

Hoogachtend,

Met vriendelijke groeten
SCEPEN
Onderwijs, sport-recreatie, wonen, groenonderhoud, onderhoud
gebouwen en begraaftplaatsen
Stefaan Vercooren
T / 0474 30 98 01
e / stefaan.vercooren@telenet.be

aanbevelingsbrief Stefaan Vercooren - bouwheer Kortemark mattenzaal

Procesgerichtheid & -bereidheid - team



B-ILD werd opgericht in 2009 en groeide ondertussen uit tot een team van tien architecten. Het bureau heeft heel wat ervaring met openbare gebouwen waar ontmoeting centraal staat zoals het vrijetijdscentrum Warot te Herent en het sport- en ontmoetingscentrum de Mattenzaal te Kortemark. Daarnaast heeft B-ILD reeds verschillende scholen, gebouwen voor kinderopvang en bijzondere jeugdzorg gerealiseerd. Dit bewijst hun ervaring met het ontwerpen van polyvalente gebouwen en overheidopdrachten met een bijzondere aandacht voor akoestisch comfort.

Voor het project te Oostnieuwkerke wordt een specifiek team samengesteld met de nodige kennis en ervaring. Zo staat Kelly Hendriks, zaakvoerder van B-ILD, in voor de algemene leiding van het project. Bruno Despierre zal zoals steeds het administratieve luik van de opdracht in detail opvolgen. Loïc de Béthune en Joris Kerremans treden op als projectleiders en hebben reeds verschillende openbare projecten opgevolgd van begin- tot eindfase.



- Kelly Hendriks – 17 jaar ervaring – ruime ervaring openbare opdrachten – staat in voor de algemene leiding van het project



- Bruno Despierre – 17 jaar ervaring – verantwoordelijke administratieve opvolging



- Joris Kerremans – 14 jaar ervaring – projectleider uitvoering



- Loïc de Béthune – 10 jaar ervaring – projectleider ontwerp



Sileghem & Partners CVBA treedt op als lokale partner uit Zwevegem. Het multidisciplinair studiebureau heeft een doorgedreven knowhow in stabiliteitsstudies. 25 jaar ervaring in structuurontwerp voor eigen projecten en voor andere architectenbureau's heeft een wijs inzicht doen ontstaan inzake het ontwerp van structuren en op de interacties met het architectonisch ontwerp. Op regelmatige basis werken ze samen met B-ILD.

In functie van het architectuurontwerp wordt een drager ontwikkeld die de architecturale eenheid ondersteunt. Het ontwerpen van structuren vormt een geïntegreerd onderdeel van het architectuurontwerp. Hun methodologie resulteert in een adequaat uitvoeringsdossier dat feilloos kan gevolgd worden door de aannemer. Het multidisciplinaire karakter van hun opdrachtenportefeuille zorgt ervoor dat elke specialist in zijn materie belangrijke noties heeft van andere vakgebieden. Voor de opdracht van het ontmoetingscentrum in het Brigidapark wordt een team samengesteld dat een ruime ervaring kan voorleggen met gelijkaardige opdrachten

- Pol Sileghem – 35 jaar ervaring en zaakvoerder Sileghem & Partners – ontwerp en expertise stabiliteit, scholenbouw, overheidsopdrachten en erfgoed

- Bert Planckaert – 23 jaar ervaring - vennoot Sileghem & Partners - ontwerp en dimensionering beton- en staalstructuren

- Greet Vanoverberghe – 33 jaar ervaring – ruime ervaring opmaak uitvoeringsdossiers



STir heeft zich gespecialiseerd in het uitvoeren van geïntegreerde studies waarin de verschillende 'engineering'-domeinen samengenomen worden om te resulteren in één coherent geheel. STir biedt de technische ondersteuning die het architecturaal ontwerp volledig tot zijn recht doet komen zodat de gebruiks- en comfortkwaliteit van het gebouw maximaal kan beleefd worden.

STir zoekt mee naar een geïntegreerde architecturale oplossing voor elk technisch probleem en staat voor openheid, duidelijke afspraken en expertise. Via continue bijscholing en opvolging van nieuwe ontwikkelingen komt het tot steeds betere technieken en bouwmethoden.

Duurzaamheid en hernieuwbare energie wordt hoog in het vaandel gedragen. In elk technisch concept worden haalbaarheidsstudies uitgevoerd zodoende niet enkel de technische haalbaarheid, maar ook de economische haalbaarheid en bijhorende ROI in kaart wordt gebracht.

STir staat in voor de studie van de technische uitrustingen en EPB en is een vaste studiepartner van B-ILD.

- Kristof Borremans – 21 jaar ervaring - zaakvoerder STir

- Frederik De Neef – 16 jaar ervaring – projectmedewerker STir

Bureau De Fonseca staat voor expertise en kennis: met méér dan 15 jaar ervaring, is het bureau specialist op het vlak van akoestisch comfort. Bureau De Fonseca was in België als eerste officieel erkend door de Minister van Werk en door de Federale OverheidsDienst Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg voor het uitvoeren van metingen bij blootstelling aan geluid én trillingen op de werkvloer

Het studiebureau gaat voor resultaatgerichte oplossingen en beschikt over alle gewenste competenties om een optimale totaaloplossing aan te reiken.

Bureau De Fonseca staat tevens voor efficiëntie en flexibiliteit: hun flexibele organisatiestructuur garandeert een persoonlijk contact en een stipte opvolging.



BUITENRUIMTE is een ontwerp bureau voor tuin, landschap, stedenbouw en publieke ruimte. Het kantoor staat voor een multidisciplinaire aanpak waarbij expertises vanuit verschillende werkvelden geïntegreerd worden benaderd. Het bureau hecht veel belang aan een bevestigende en tastende attitude en aan doorgedreven ontwerpend onderzoek waarbij heldere oplossingen voor complexe ruimtelijke vraagstukken worden geformuleerd. Daarbij wordt sterk gefocust op een functionele benadering van het landschap waarbij nieuwe ruimtelijke verbanden tussen schaalniveaus, functies en processen centraal staan. Het bureau heeft een divers portfolio opgebouwd, gaande van landschapsontwerp, ontwerp van de publieke ruimte tot stedenbouwkundige studies.

Samen met B-ILD heeft Buitenruimte momenteel verschillende projecten lopen.

- Steve Van Ryckeghem – 18 jaar ervaring – landschapsarchitect en stedenbouwkundige - zaakvoerder Buitenruimte

Bureau De Fonseca beschikt over volgende officiële erkenningen:

- Erkend Labo voor het uitvoeren van geluidsdoosmetingen, opstellen van geluidskarten en het uitvoeren van trillingsmetingen
- Erkend Milieudeskundige in de discipline geluid en trillingen (VLAREM)
- Erkend MER-deskundige in de discipline geluid en trillingen (VLAREM)

Het kantoor voert alle metingen uit volgens de internationale kwaliteitsstandaard voor laboratoria, de norm "ISO 17025". Deze strenge kwaliteitsnorm garandeert dan ook onweerlegbare resultaten.

Procesgerichtheid & -bereidheid - planning

NR.	FASE	START	EINDE	
0	OFFERTE	maart 2021		
		TOPOGRAFISCHE OPMETING EIGEN TERREIN		
		EXTRA SONDERINGEN EIGEN TERREIN		
		INFILTRATIEPROEF + PEILBUISMETING		
		ASBEST- EN SLOOPINVENTARIS		
	GUNNING	april 2021		
1	VOORSTUDIE EN SCHETSONTWERP	mei 2021 - mid juni 2021		
		OPSTARTVERGADERING BELANGHEBBENDEN		
		OVERLEG STEDENBOUW		
		PRESENTATIE BOUWHEER		
2	VOORONTWERP	eind juni 2021 - augustus 2021		
		CONTACT BRANDWEER + INTER		
		PRESENTATIE BOUWHEER		
		PARTICIPATIEMOMENT 1		
3	DOSSIER OMGEVINGSVERGUNNING	september 2021	oktober 2021	
	TERMIJN OMGEVINGSVERGUNNING	oktober 2021	februari 2022	
4	AANBESTEDINGSDOSSIER EN BESTEKKEN	PARTICIPATIEMOMENT 2		
		OPMAAK DRAFTAANBESTEDINGSDOSSIER	oktober 2021	mid november 2021
		PRESENTATIE BOUWHEER		
		OPMAAK FINAAL AANBESTEDINGSDOSSIER	eind november 2021	december 2021
		PRESENTATIE BOUWHEER		
5	PROCEDURE AANSTELLING AANNEMER			
		PUBLICATIE OPDRACHT	januari 2022	
		TERMIJN OFFERTES	januari 2022	maart 2022
		AANBESTEDINGSVERSLAG	maart 2022	maart 2022
		GUNNING OPDRACHT		april 2022
6	UITVOERING			
		UITVOERING WERKEN	juni 2022	september 2023
		OPLEVERING		oktober 2023

- Er wordt rekening gehouden met twee weken beslissingstermijn door de bouwheer tussen de verschillende fases door.
- Er wordt rekening gehouden met een opstart van de opdracht in mei 2021.

Opstartvergadering stakeholders
Presentatiemoment bouwheer
Participatiemoment gebruikers
Bespreking + studies externe partners
Externe studies

Nota bij planning:

- Om de vooropgestelde planning te kunnen behalen en te optimaliseren + meerkosten te vermijden, wensen we voor te stellen om alle nodige **externe studies nu al te laten uitvoeren**. Hierbij denken we aan:

1. Opmeting van het terrein van de opdracht + aanpalende gebouwen door de landmeter
2. Opstellen van de asbest- en sloopinventaris van het bestaande gebouw
3. Uitvoeren van extra sonderingen - de reeds uitgevoerde sonderingen geven geen uitsluitsel over de aangewezen funderingswijze. Het uitvoeren van bijkomende proeven kan uitwijzen of paalfundering vermeden kan worden wat een aanzienlijke besparing zou betekenen.
4. Infiltratietest en peilbuismetingen

Door deze studies reeds uit te voeren kan deze info bij gunning van de opdracht doorgegeven worden aan de ontwerper en wordt er alvast rekening mee gehouden bij de opstart van het project.

- De opmaak van het aanbestedingsdossier wordt voorzien tegelijkertijd met de termijn van de omgevingsvergunning.
- De start van het project gebeurt met een **opstartvergadering met alle belanghebbenden**. Deze wordt door ons zeer in detail voorbereid zodat van de start van het proces alle informatie en input verzameld en verwerkt kan worden.
- Gedurende het volledige proces worden er **verschillende presentatie- en participatiemomenten** ingepland met de bouwheer en de toekomstige gebruikers zodat alle bekommernissen correct verwerkt kunnen worden in het finaal dossier.
- Reeds heel vroeg in het proces zitten wij samen met externe diensten zoals de dienst stedenbouw, de brandweer en Inter dienst toegankelijkheid. Op die manier hebben wij hun **adviezen reeds voor het indienen van de omgevingsvergunning** en kan deze fase erg snel verlopen.
- De structuur van ons gebouw - met prefabbetonwanden en spanbetongewelven laat een zeer **economische en snelle uitvoering** toe. Hierdoor zien wij de mogelijkheid om de uitvoeringsfase in te korten met een aantal maanden. Een **oplevering van het gebouw (excl. omgevingsaanleg) in oktober 2023** (i.p.v. december 2023) lijkt ons dan ook haalbaar.

overzicht raming

ALGEMENE RAMING			BOUWKOST / OPP. (€/m2)
1	BOUWKOST	1.624.690,38 € %	1.600,68
	ARCHITECTUUR	692.431,68 € 42,62%	
	STABILITEIT	382.543,70 € 23,55%	
	TECHNIEKEN	549.715,00 € 33,84%	
2	PROJECTSPECIEKE KOSTEN	225.985,99 €	222,65
	AFBRAAKWERKEN BESTAANDE ZAAL	37.995,99 €	
	PAALFUNDERING	55.990,00 €	
	UITRUSTING POLYVALENTE ZAAL	132.000,00 €	
3	OMGEVINGSWERKEN	119.281,83 €	
TOTAAL (excl. BTW en erelonen)		1.969.958,20 €	
BUDGET BESTEK incl. OMGEVINGSWERKEN (excl. BTW en erelonen)		2.000.000,00 €	

Nota bij raming:

- Binnen het vooropgestelde budget bieden wij een voorstel aan met een oppervlakte van 1.015m2. In een volgende fase kan deze oppervlakte indien gewenst verder geoptimaliseerd worden om een nog grotere marge in te bouwen.
- Sonderingen in de buurt van de site wijzen op de mogelijke aanwezigheid van slappe klei, slappe leem, los gepakt zand of slimaterialen. Daarom houden we er alvast rekening mee dat het gebouw mogelijk

- op palen gefundeerd zal moeten worden. Deze kost werd al integraal opgenomen in onze raming en betekent dus geen meerkost in de toekomst.
- Duurzaamheid is voor ons een evidentie. Daarom werd de investering in een warmtepomp en PV-panelen reeds voorzien in het budget.
- De uitrusting van de polyvalente zaal dient in een volgende fase in detail verder uitgewerkt worden met de bouwheer. In onze raming werd alvast rekening

- gehouden met een algemene post voor de trekkeninstallatie en de licht- en geluidsinstallatie. De benodigheden voor beamer en scherm werden ook reeds opgenomen in het budget.
- Qua vaste meubilering werd de inrichting van de bar, de kleedkamers en lockers opgenomen. Daarnaast werd een budget van 62.600,00€ voorzien in de raming technieken voor de uitrusting van de grootkeuken.

overzicht studiekosten

BRIGIDA	
Ereloon architectuur, stabiliteit, technieken en akoestiek op bouwkost	9,74%
ARCHITECTUUR + AKOESTIEK	6,94%
STABILITEIT	1,30%
TECHNIEKEN + EPB	1,50%
Ereloon omgeving op kost omgevingsaanleg	10,00%
OMGEVINGSWERKEN	10,00%
Ereloon% op totale bouwkost	9,75% min. 8% - max. 10%

Met dank aan iedereen die aan ons ontwerpvoorstel heeft meegewerkt.

*Loïc, Marta, Matisse, Nicklas, Bruno, Kelly,
Bert, Kristof, Séverin, Steve, Simon, Maxime en Pierre*