



JOC LICHTERVELDE

OPROEP WINVORM 1603 // 13 JUNI 2016



INLEIDING



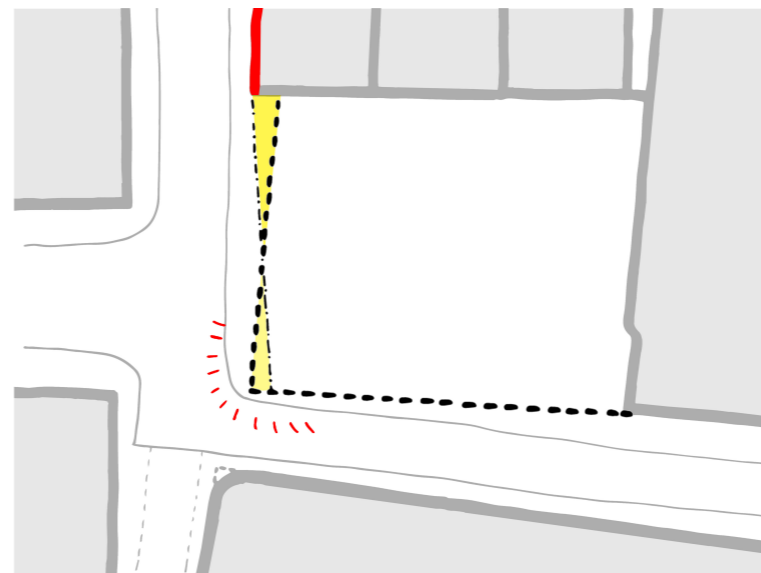
Het getuigt van moed en oprecht engagement t.o.v. de jeugd om hen een eigen stek te geven in het centrum van de gemeente, in een woonbuurt. Dat spreekt ons aan. Tegelijk is het een uitdaging om dat behoedzaam te doen, met de nodige akoestische aandacht.

Samen met de akoestische expertise van bouwfysisch ingenieursbureau Daidalos gaan we in deze denkoefening op zoek naar een concept dat enerzijds akoestisch logisch en performant is, en meteen ook de uiteenlopende eindgebruikers – van jeugdhuis en vakantiewerking tot jeugdinstelling en andere gemeentediensten, tot allerlei externe huurders van de zaal,... - op een passende manier bijeenbrengt.

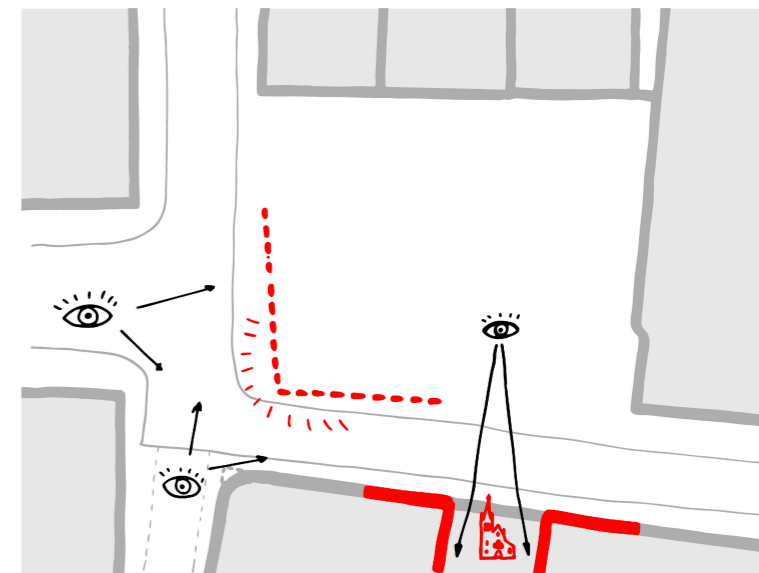
CONCEPTUELE OPBOUW BESTAANDE TOESTAND



Het concept vertrekt vanuit de bestaande situatie met zijn beperkingen én zijn potenties.



We stellen voor om de contour van het perceel te verleggen zodat het gebouw beter aansluit op de gevelwand van de Torhoutsestraat, terwijl op de hoek de insnoering van het voetpad wordt omgevormd tot een aangename wandelbreedte.



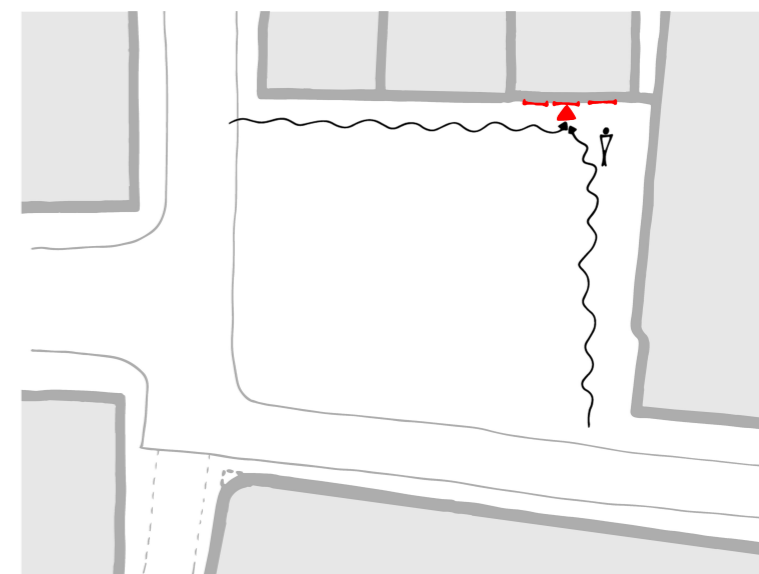
De hoek van de Torhoutsestraat en de Boomgaardstraat kent een grote zichtbaarheid in het straatbeeld.



De Boomgaardstraat heeft op het gelijkvloers door de garageboxen een gesloten karakter...



...daar waar het doorzicht naar de kerk erboven meer mogelijkheden biedt om de betrokkenheid met de gemeente in de verf te zetten.



Het respecteren van de erfgoedbaarheid ten aanzien van de buur is niet evident. We laten het ontwerp primeren, maar wanneer we deze context kunnen ombuigen tot een meerwaarde voor het JOC, is dit mooi meegenomen.

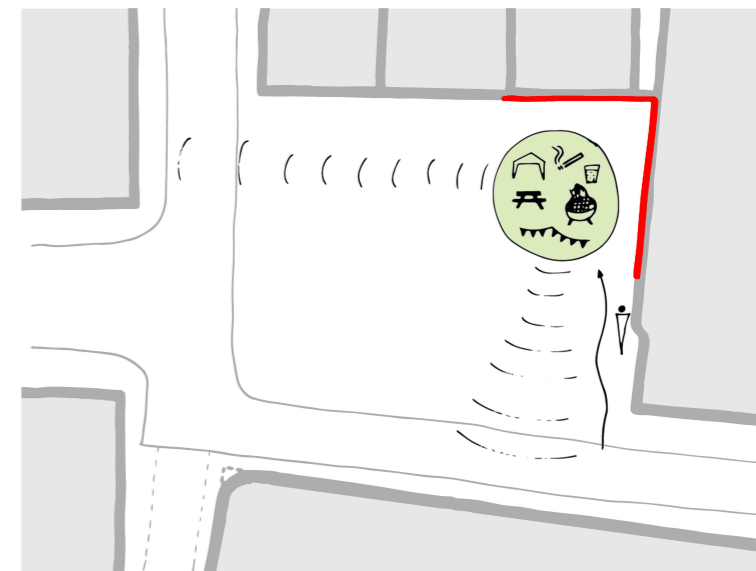
CONCEPTUELE OPBOUW INPLANTING PROGRAMMA



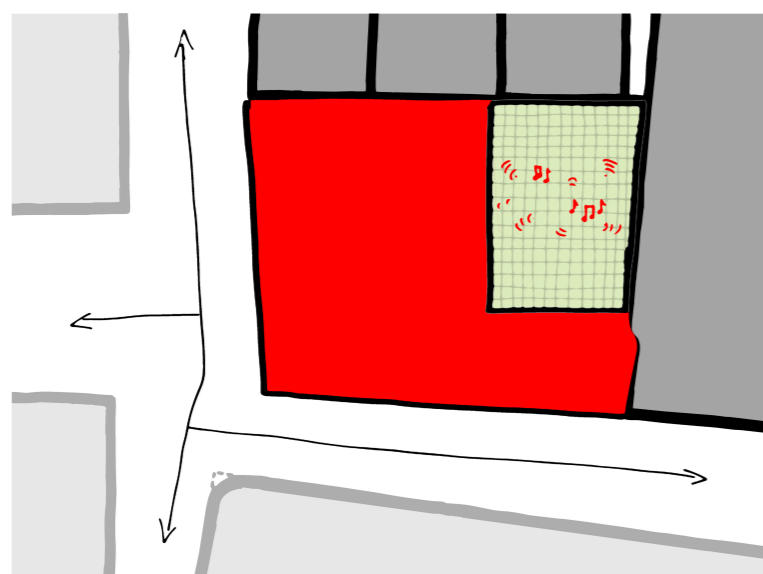
Wanneer we alle opgegeven gelijkvloerse programma uitzetten op het terrein, bouwen we quasi het volledige perceel vol. Dit willen we vermijden...



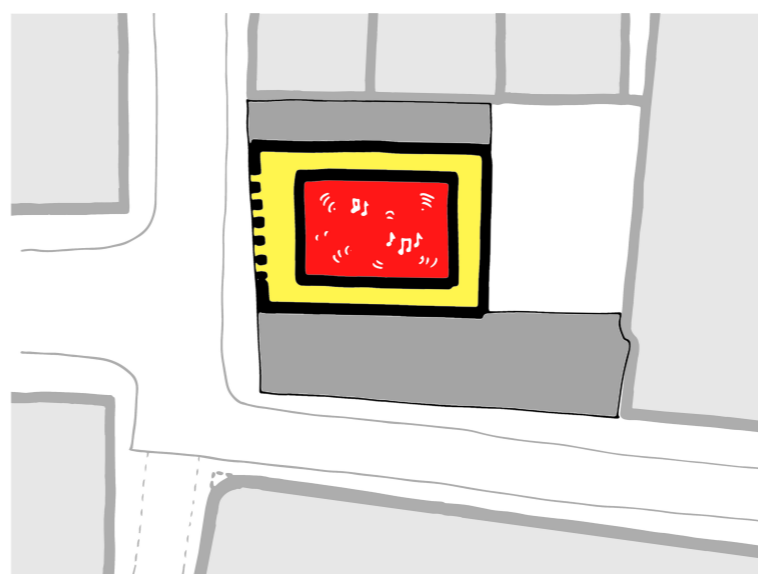
...zeker omdat de sterke van een jeugdhuis samengaat met een laagdrempelige buitenruimte die jongeren aanspreekt, en waar men ongehinderd allerlei activiteiten kan organiseren.



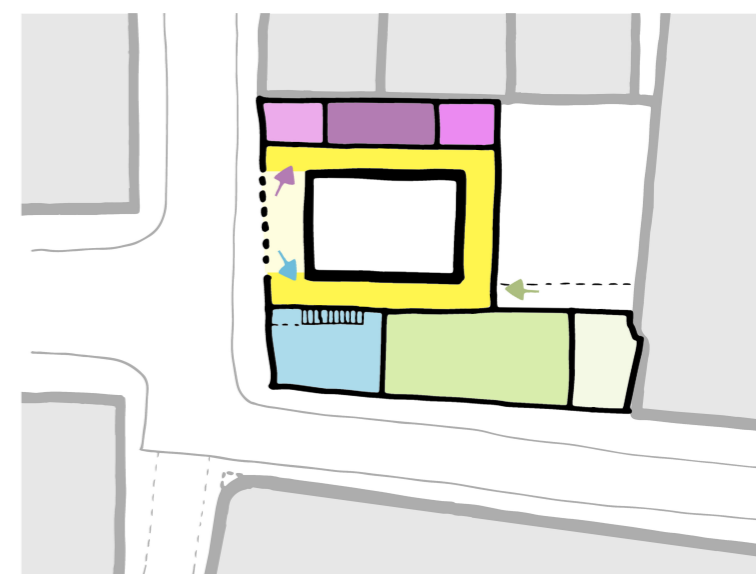
Het ontwerp vertrekt vanuit het buitenterras dat zijn plaats vindt in de verste uithoek van het terrein: de zuid-westzijde vangt de middag- en avondzon, het speelt in op de erfdiensbaarheid van de buurt...



...en het beperkt de overlast voor de buurt (rokers, zomerterras,...). Het nieuwe volume van het jeugd ontmoetingscentrum kapselt de binnenkoer in en werkt de straatgevels af.



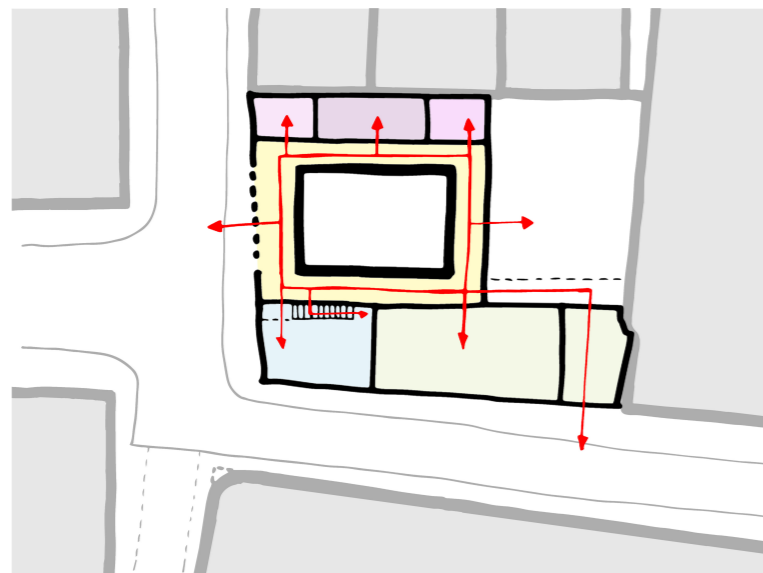
In de breedste vleugel van dit volume krijgt de polyvalente ruimte, als box-in-box omgeven door een rondgang, een prominente plaats.



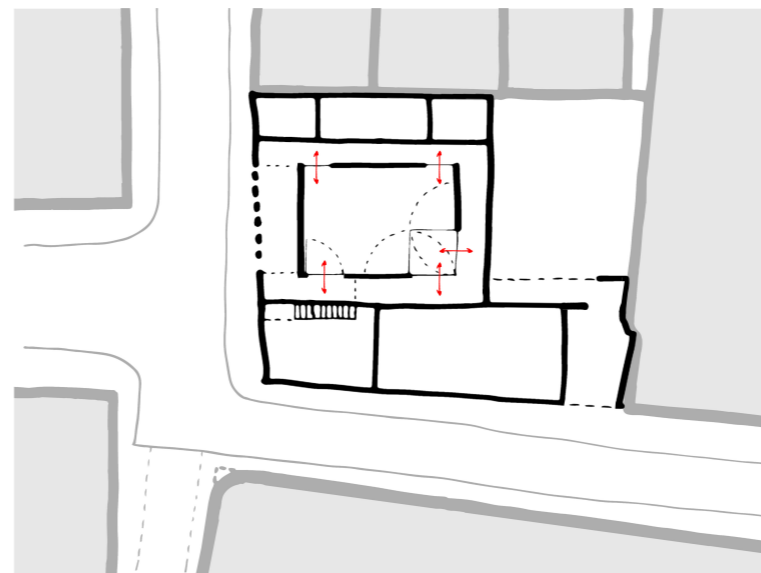
Het JOC, de jeugddienst en de uitrusting voor algemene plus externe functies (sanitair en repetitieruimte), geven - als drie clusters elk met hun eigen ingang - uit op deze rondgang.

CONCEPTUELE OPBOUW

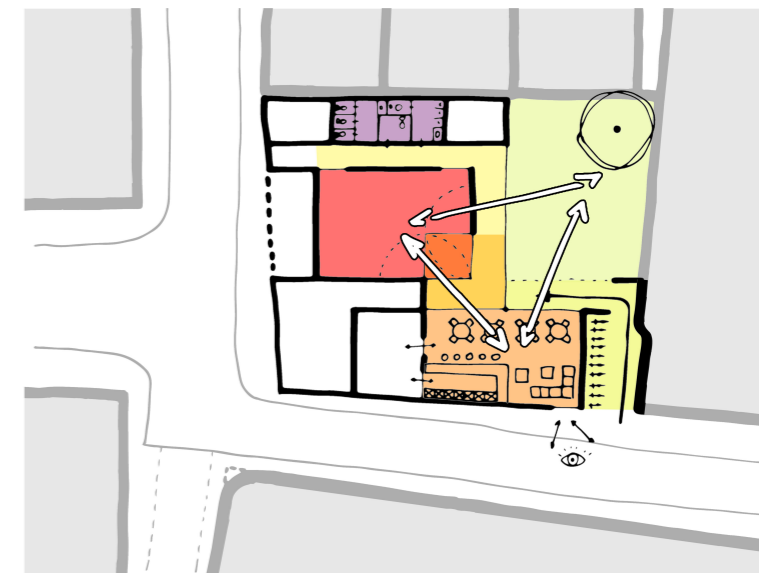
FLEXIBEL GEBRUIK



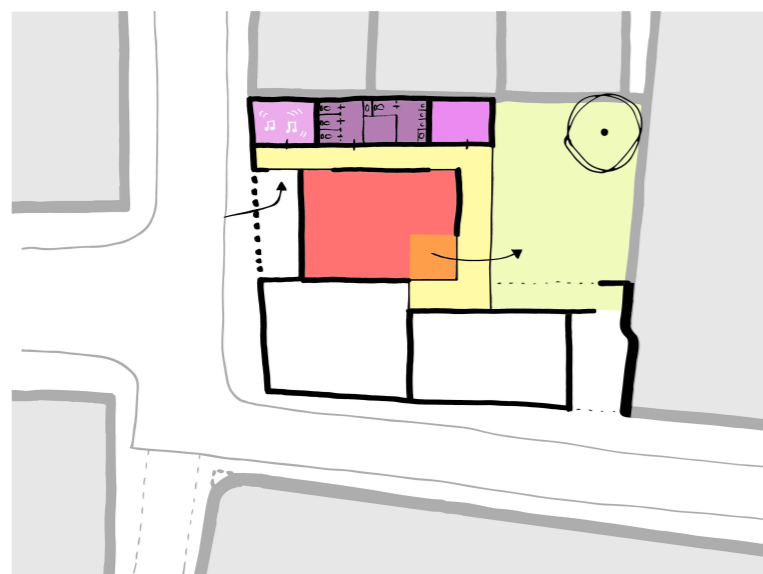
De rondgang maakt het mogelijk om de verschillende programma-onderdelen flexibel in te zetten en de uiteenlopende gebruikers op een gepaste manier samen te brengen.



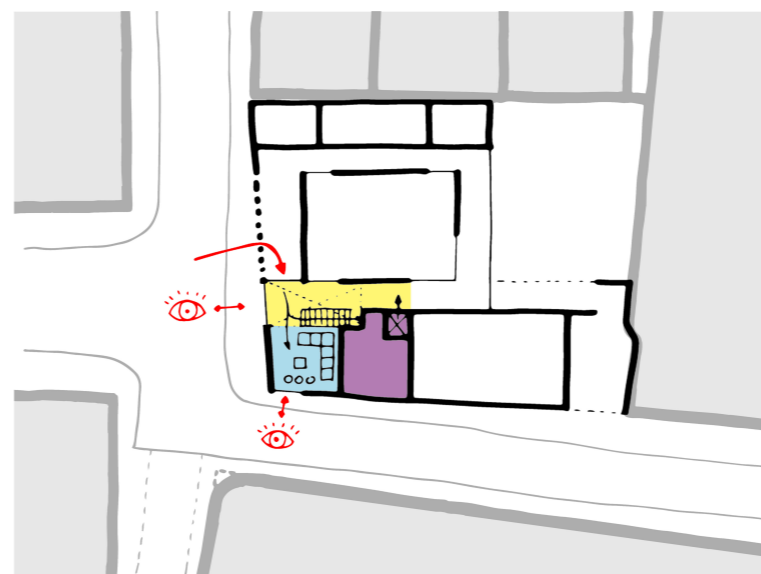
Akoestische poorten dienen als tool om in te spelen op de verschillende noden van de diverse evenementen. Het maakt de rondgang tot een intensief gebruikte schakel tussen de polyvalente zaal en de omliggende clusters.



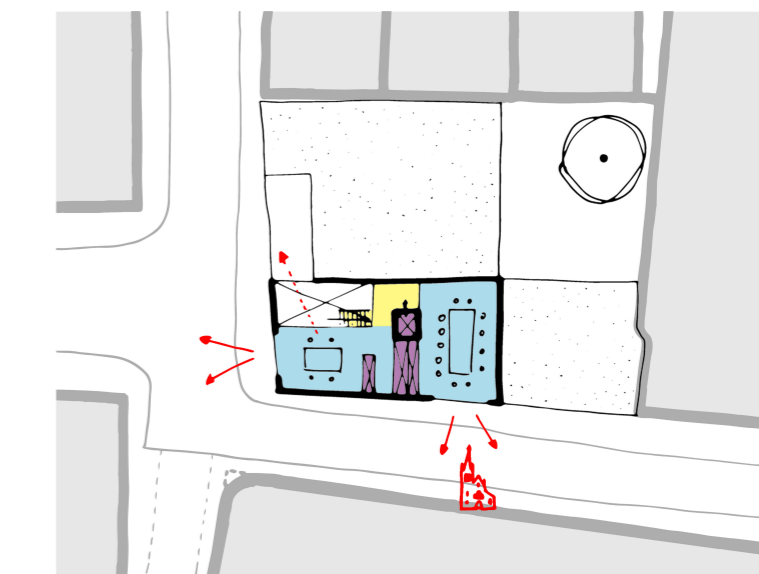
Het JOC spant zich, als een driehoek met interessante relaties en doorzichten, op tussen de polyvalente zaal, de instuifruimte en het buitenterras. Een aparte inkom met fietsenberging laat toe om losstaand te werken van de overige activiteiten. Met het verplaatsen van de akoestische poorten kan de instuif uitbreiden van small, medium tot large.



De repetitieruimte en polyvalente zaal zijn op een beheersbare manier losstaand verhuurbaar. Het sanitair, de berg ruimte en buitenterras ondersteunen een veelzijdig gebruik.



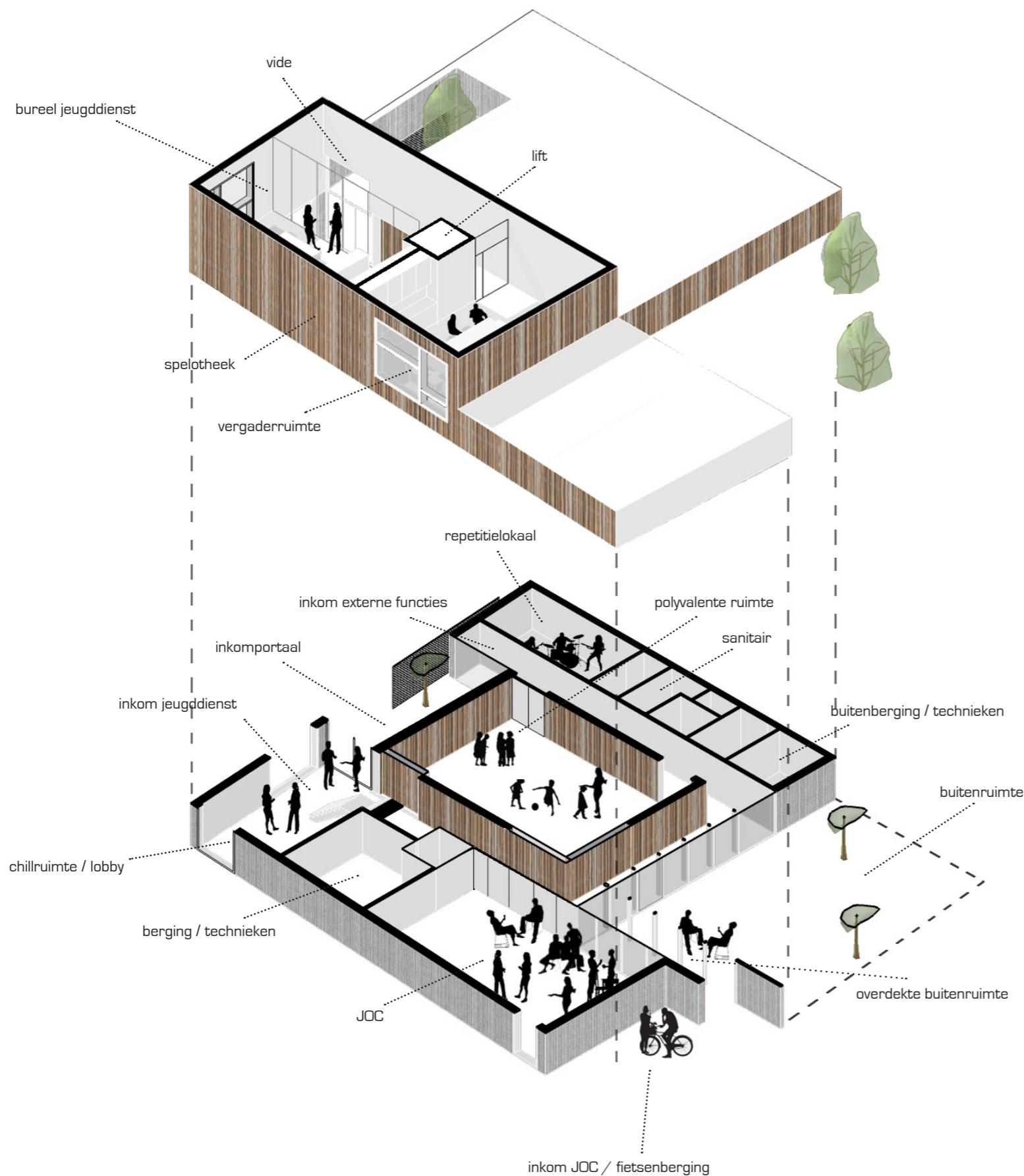
De ingang naar de jeugddienst is met enkele grote ramen herkenbaar aanwezig in het straatbeeld. De opengewerkte trap naast de "chillruimte" verlaagt de drempel naar...



...de bovenverdieping met kantoren, vergaderzaal en speltheek. De jeugdconsulent heeft vanaf zijn bureau zicht op wie het gebouw betreedt. Vanuit de vergaderzaal benadrukt de gekadreeerde kerktoren de relatie met de gemeente.

CONCEPTUELE OPBOUW

RUIMTELIJK OVERZICHT

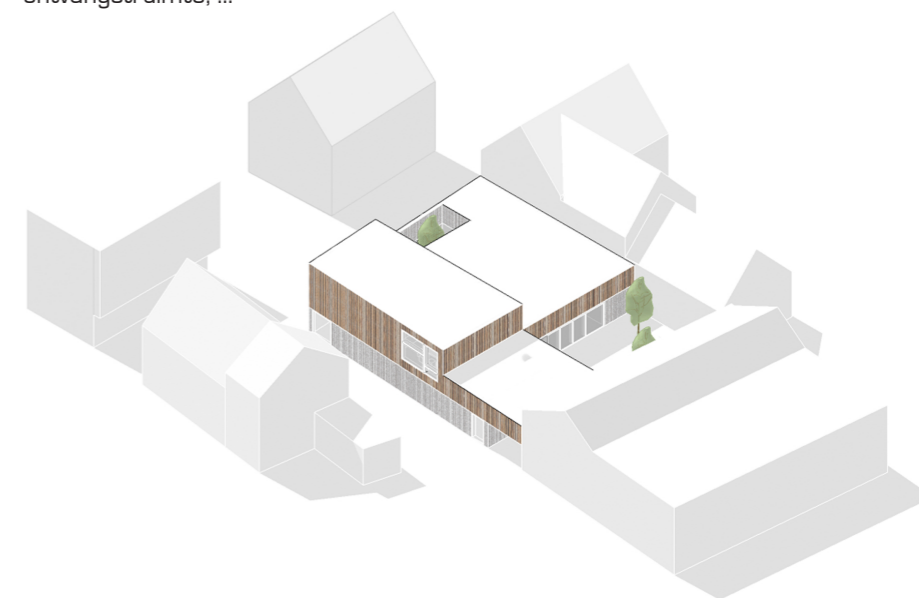


Na het uitzetten van de programmaonderdelen, met realistische inschatting van hun oppervlakte, werd snel duidelijk dat de combinatie van een riante buitenruimte en een gebouw met één gelijkvloerse verdieping, onmogelijk is. Daarom voorzien we een beperkt doch samenhangend programma (de jeugddienst, de spelothek en de vergaderzaal met keukentje) op niveau +1, verbonden met het gelijkvloers door een vide en open trap.

We zetten in op een bruikbare en laagdrempelige buitenruimte en een intens samengaan daarvan met jeugdhuis en polyvalente zaal. Het levert een vrijstaat op voor de jeugd van Lichtervelde in het hartje van hun gemeente. De buitenruimte wordt volledig ingekapseld door het gebouw, zodat eventuele geluidsoverlast zo weinig mogelijk kan ontsnappen naar de omgeving. De buitenruimte is groot genoeg zodat de zon er gemakkelijk bij kan tijdens alle periodes van het jaar.

De rondgang rond de zaal geeft de mogelijkheid tot het verlengen van en akoestisch sas, en verschaft meteen een heldere en flexibele ontsluiting met verschillende toegangen: een inkom voor het jeugdhuis (via de binnenkoer), een inkom voor de gemeentelijke jeugddienst (aan de straatzijde) en daar tegenover een inkom voor externe huurders. Zo kunnen we een uiteenlopend publiek in dit gebouw op een gepaste manier uit elkaar halen of juist samenbrengen: het akoestisch concept wordt een sociaal concept.

Om creatief om te gaan met het programma en de oppervlaktes, zetten we in op 'meervoudig ruimtegebruik'. Met opendraaiende wanden kunnen nieuwe ruimtes ontstaan en vermijden we ophokking van het gebouw. De repetitieruimte kan backstage worden, de chill-ruimte is inzetbaar voor bijvoorbeeld vakantiewerking of ontvangstruimte, ...



De inkompartij is afsluitbaar door het sluiten van een transparante, stalen poort.

Visuele relatie tussen de jeugdconsulent en de straat.



De bovenverdieping in speels houten latwerk voorziet het gebouw van een uitgesproken en gevarieerd karakter.

De robuuste sokkel wordt bekleed met betonnen panelen, en is bestand tegen jeugdig geweld.

Doorzicht doorheen het volledige gebouw. Het circulatiepatroon wordt ogenblikkelijk duidelijk voor de bezoeker.

Uitnodigende inkompartij gemarkeerd door insprong en groen.



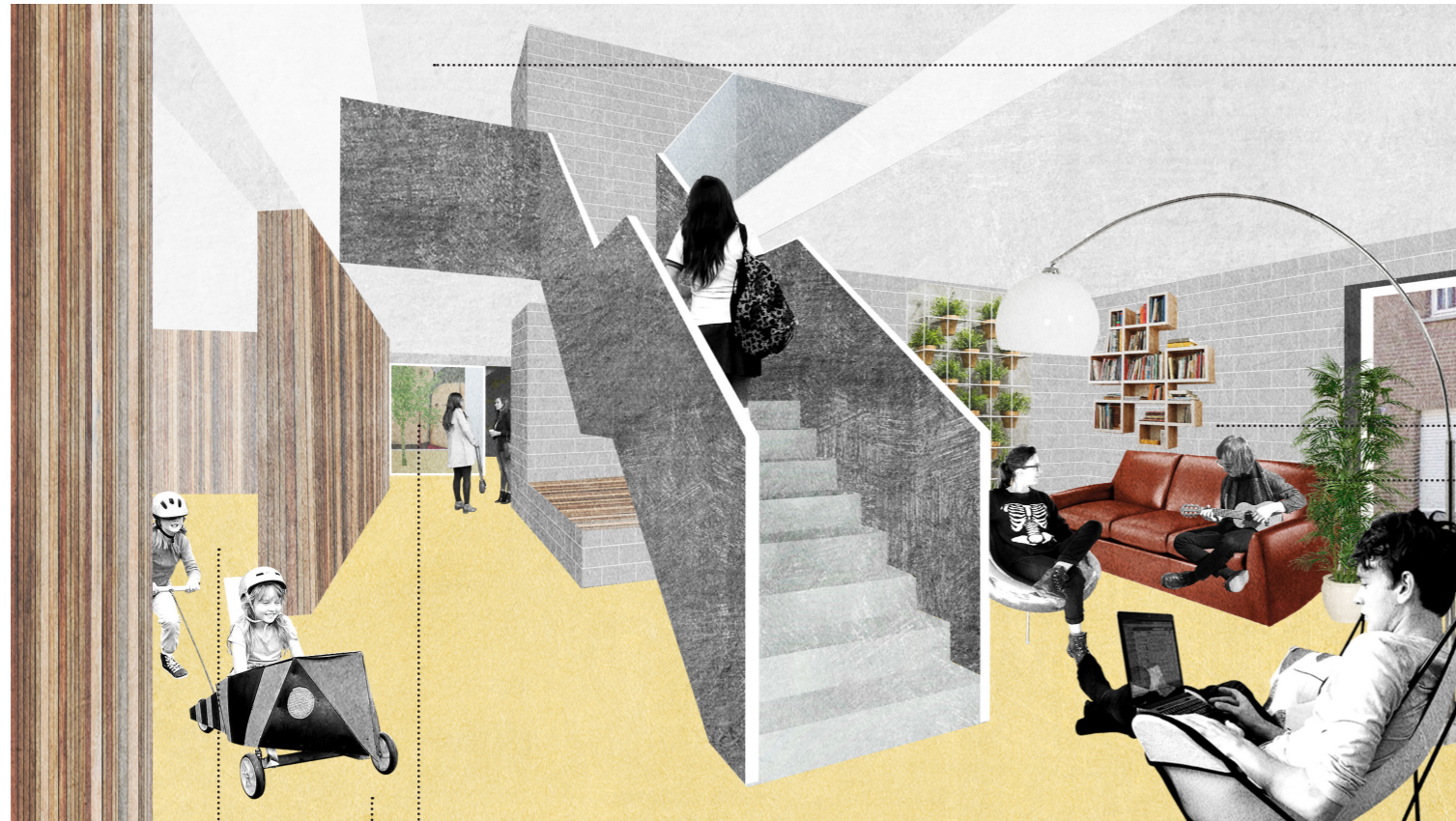
De graffiti kondigt het domein van de jeugdclub aan.

Akoestisch sas schermt het geluid en zicht op de achterliggende buitenruimte af.

De wand doet dienst als kiosk; een aanplakplek voor posters, affiches, aankondigingen, ...

Overdekte fietsenstalling.

Een strategisch geplaatst raam laat toe om na te gaan of er beweging is in de jeugdclub.



De vide zorgt voor een directe relatie met het bureau van de jeugdconsulent.

Eenvoudige materialen creëren een frisse look en laten toe om de ruimtes in te palmen.

De laagdrempelige inkom/chillruimte sluit aan bij de inkom en fungeert als opstap naar het bureau van de jeugdconsulent.

De vergaderzaal sluit visueel aan bij het bureau van de jeugdconsulent en de vide boven de ingang.

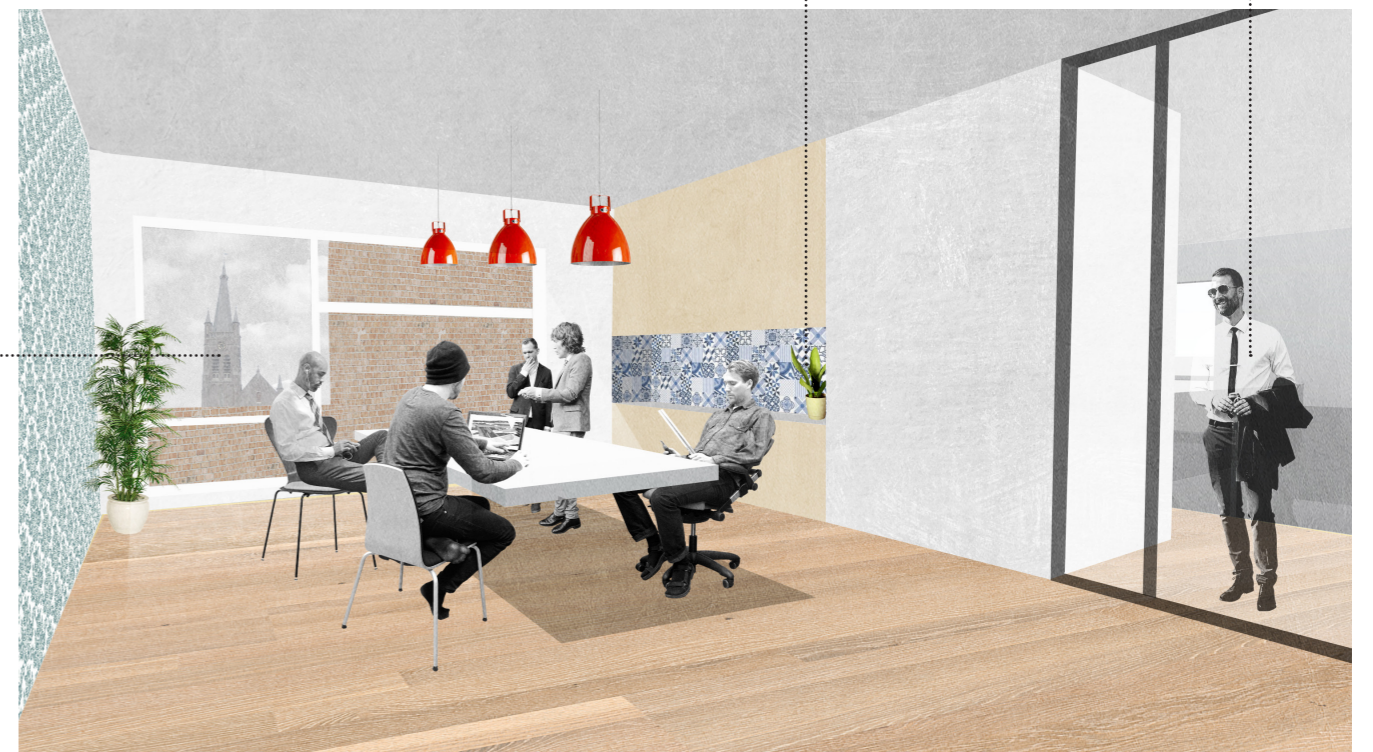
Een kitchenette voorziet de burelen van basisinfrastructuur.

Bij het binnenkomen krijgt de bezoeker onmiddellijk een doorzicht doorheen het gebouw naar de buitenruimte.

De frisse kleur van de vloer verbindt de verschillende ruimtes visueel.

De polyvalente zaal staat in direct, visueel contact met de inkom.

Het doorzicht naar de kerk fungeert als herkenningspunt binnen het gebouw.



Het verhoogde plafond creëert een open ruimtegevoel en geeft richting aan de zaal.

De flexibele poorten laten toe om de relatie tussen de polyvalente zaal en de bar/rondgang te regelen.

De stevige structuur laat toe om infrastructuur op te hangen.



Een opbouwpodium wordt eenvoudig opgeborgen in de nabijgelegen berging.

Indien gewenst staat de polyvalente zaal in direct contact met de inkom.



De flexibele poorten kunnen extra ruimte creëren voor de jeugdclub, die zowel bij de bar als de buitenruimte aansluit.



De plaatselijke verhoging van het plafond geeft extra ademruimte en eigenheid aan de jeugdclub.

Schuifdeuren geven de jeugdclub een eigen ingang en verbinden de binnen- en buitenruimtes.

Opbergruimte achter de toog zorgt voor een eenvoudige praktische werking van de bar.

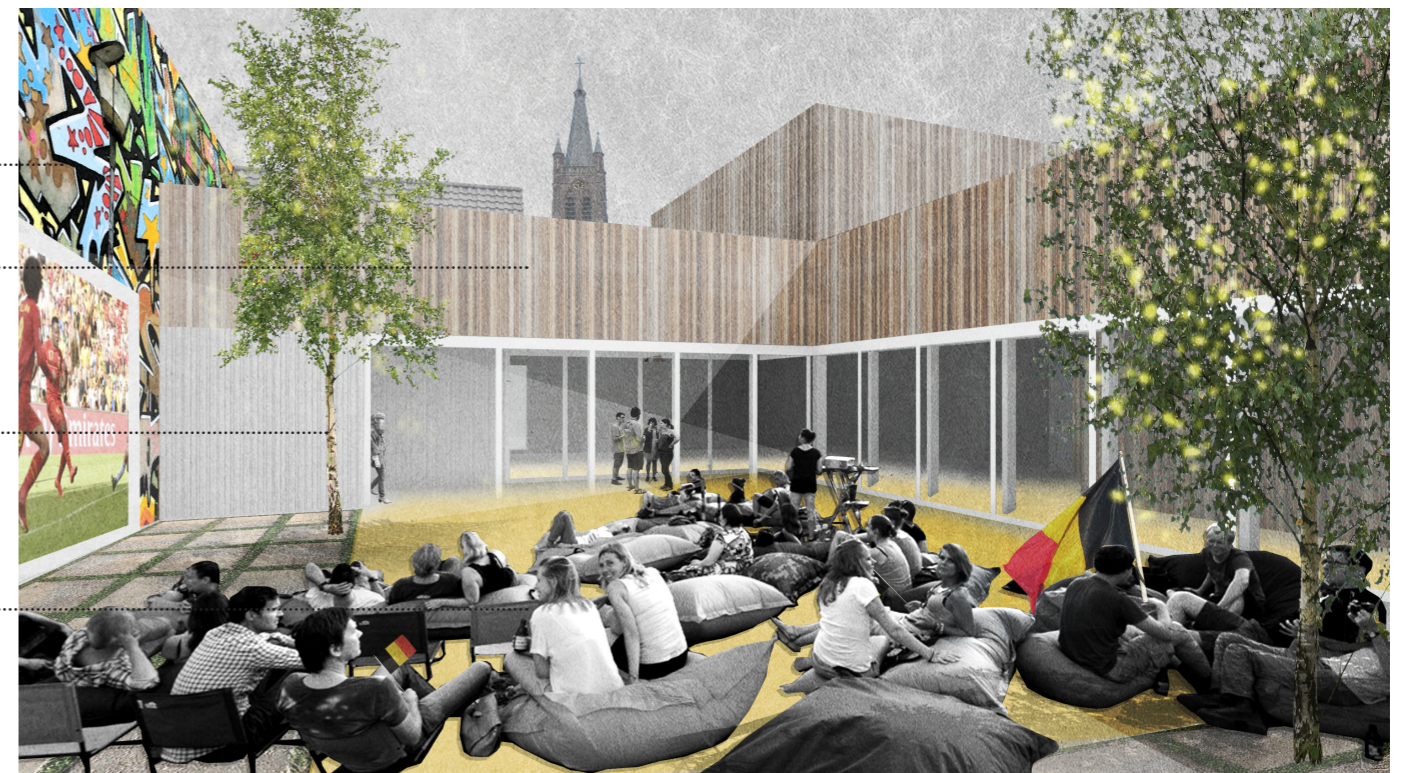
De bar biedt een duidelijk overzicht over de jeugdclub en de buitenruimte.

De muren van de buitenruimte zijn overgeleverd aan het enthousiasme en de creativiteit van de jongeren.

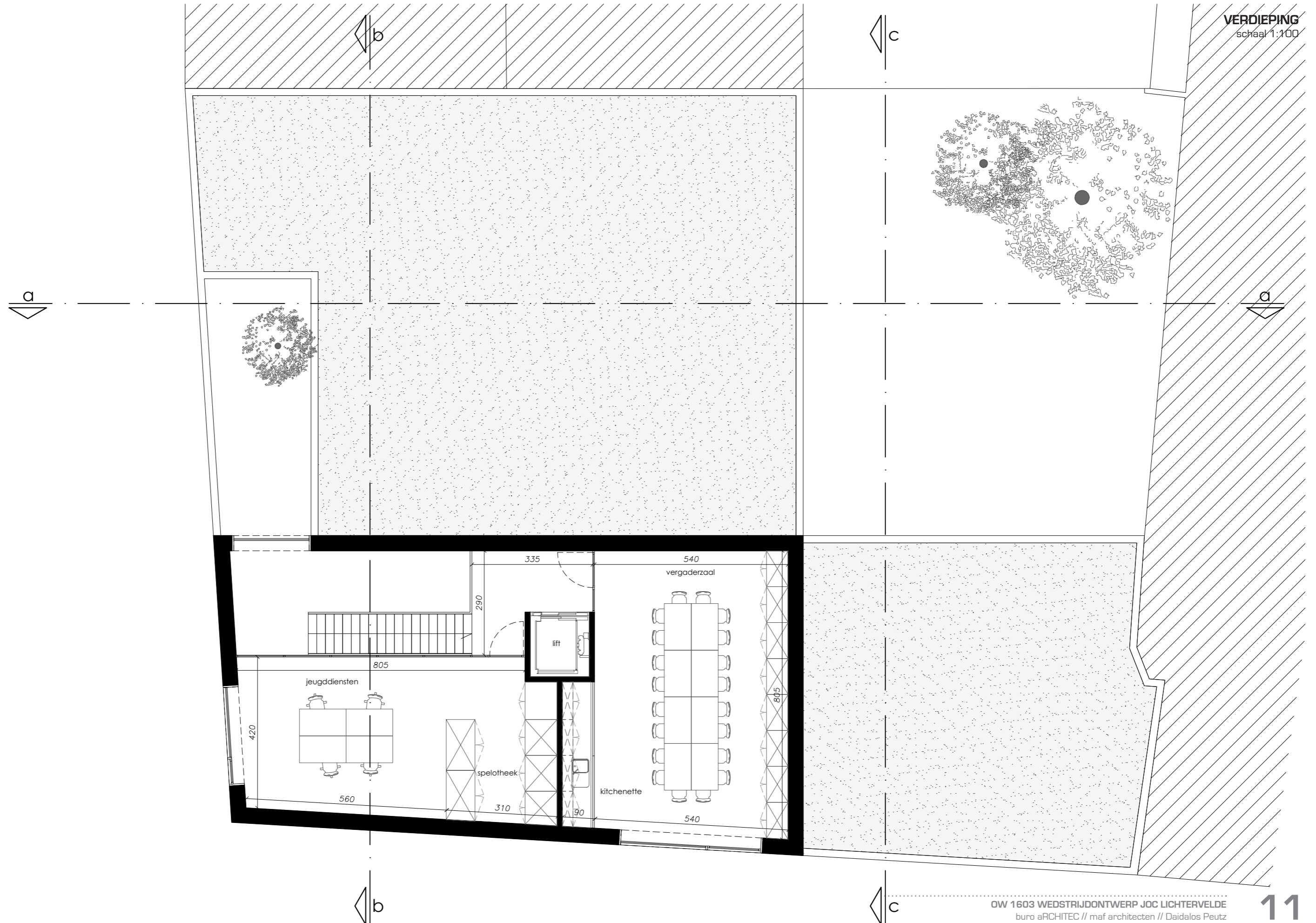
De buitenruimte is volledig omringd door het gebouw en op die manier akoestisch ingekapseld.

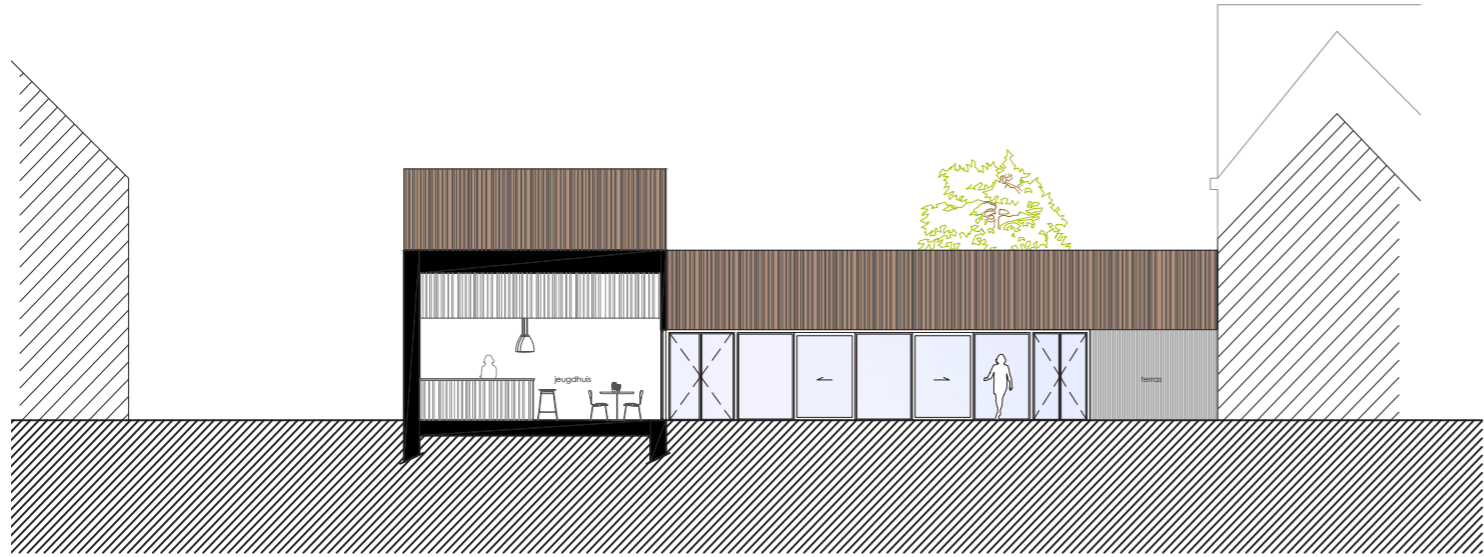
De schaal van de buitenruimte laat toe om kwalitatief groen te integreren.

Door de gunstige oriëntatie fungeert de buitenruimte als een aangename ontmoetingsruimte waar uiteenlopende activiteiten georganiseerd kunnen worden.

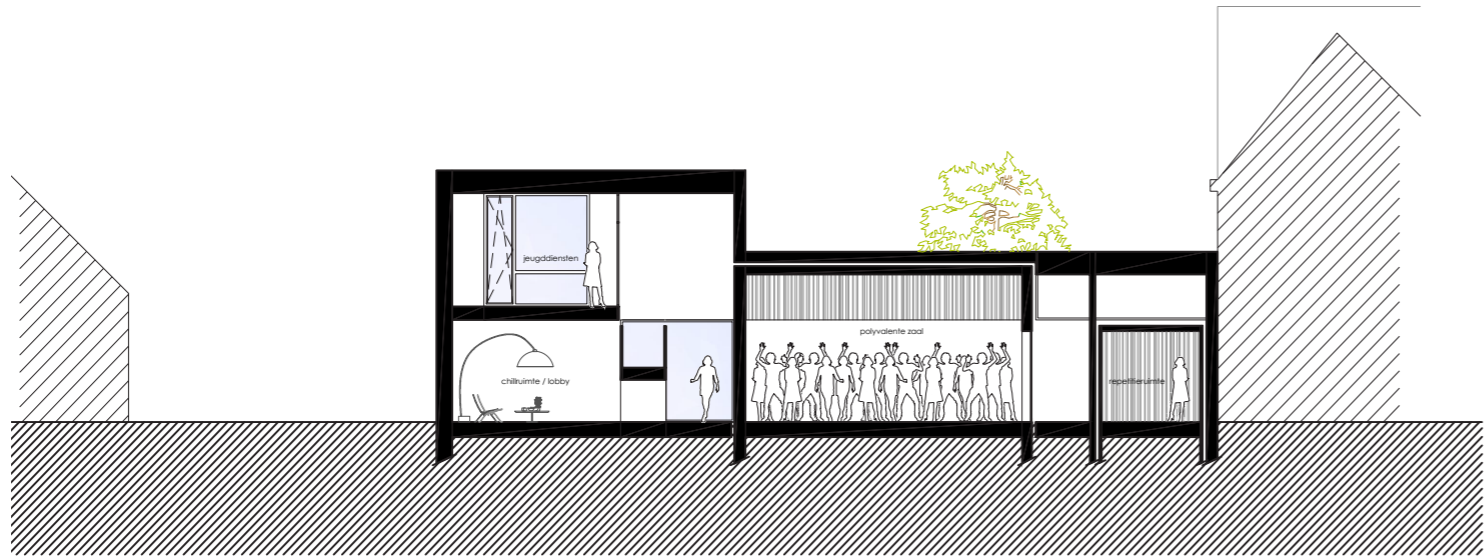




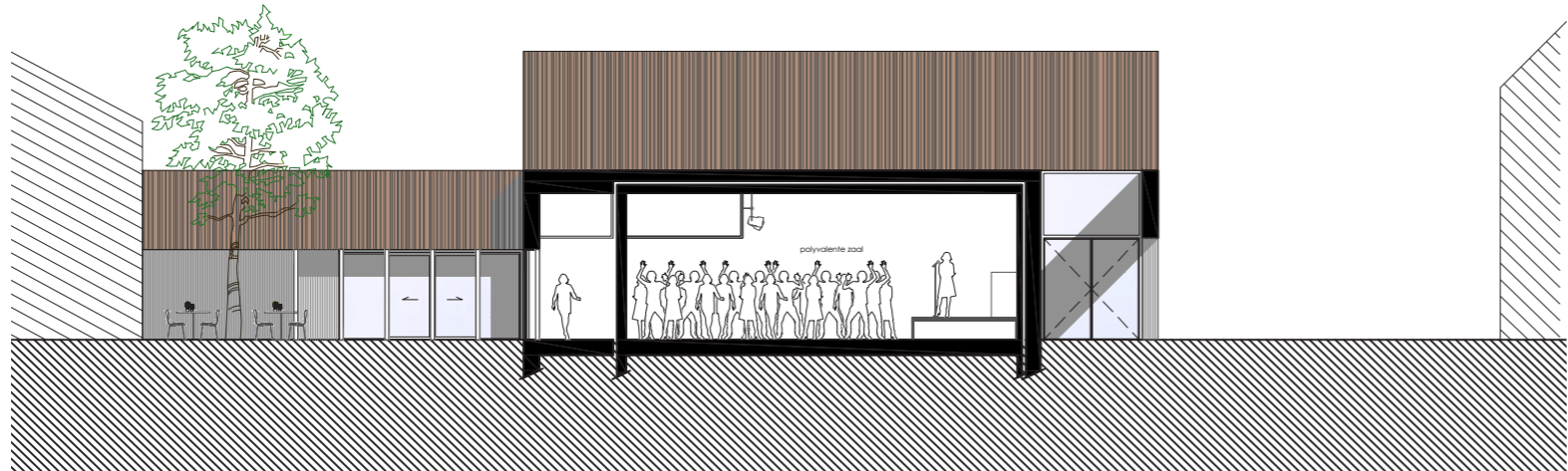




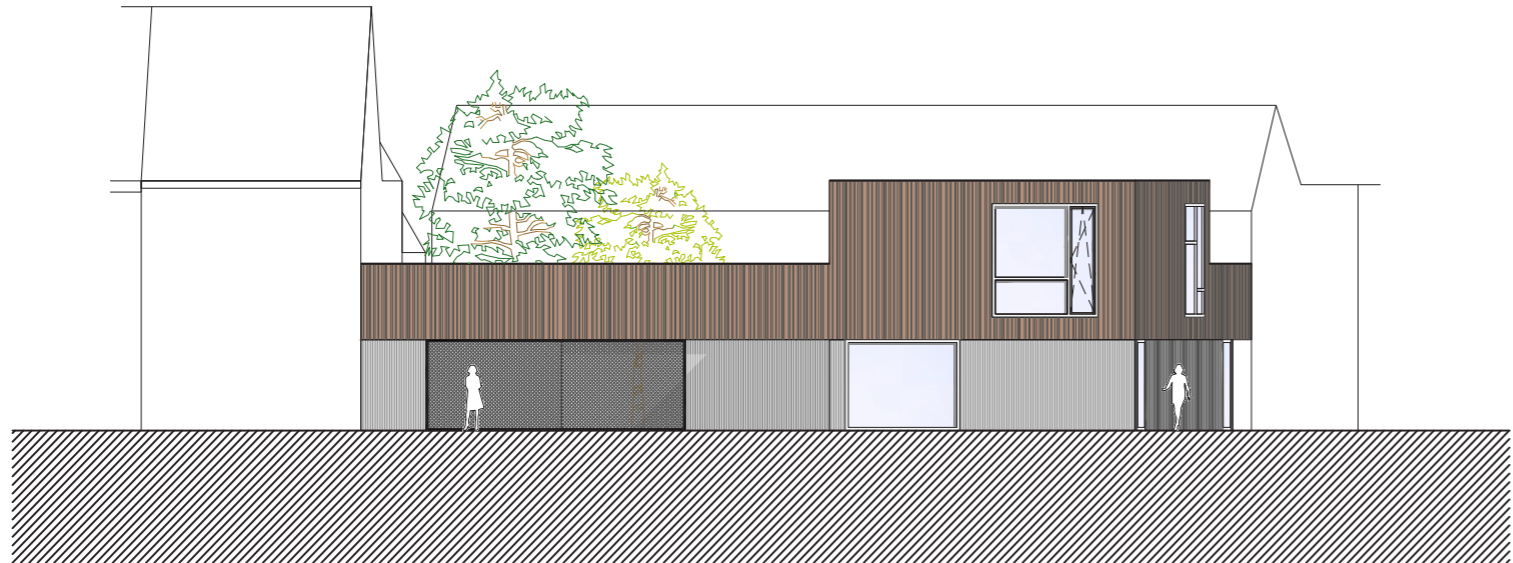
SNEDE CC



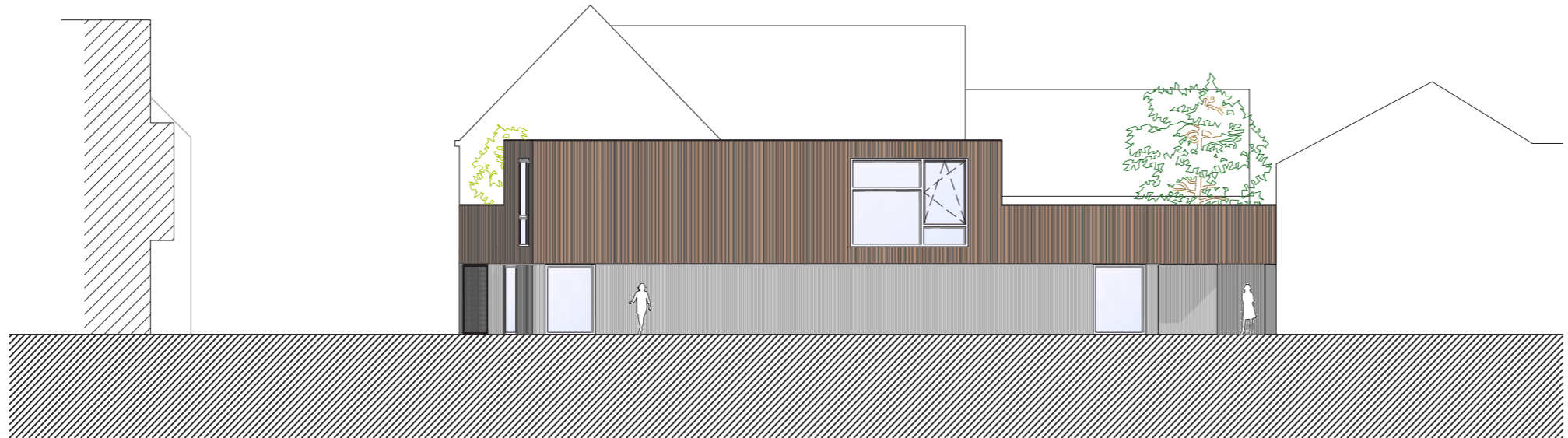
SNEDE BB



SNEDE AA



GEVEL TORHOUTSESTRAAT



GEVEL BOOMGAARDSTRAAT

Inzake akoestiek liggen twee streefdoelen aan de basis van het voorliggende ontwerp:

1) het vermijden van geluidhinder voor de burens, vanwege activiteiten binnen of in de tuin

2) een aangename akoestiek binnen, waardoor allerlei activiteiten kunnen plaatsvinden, woord zowel als muziek, zonder dat de ruimtes te rumoerig worden, en er geen hinder is van storende geluiden van installaties of omgevingsgeluid.

In de eerste plaats zijn de **inplanting** en de **onderlinge schikking van de ruimtes** zorgvuldig bestudeerd. De grote zaal ligt centraal, langs drie zijden omgeven door circulatie en andere functies. Zonder ruimteverlies is daarmee een buffer gerealiseerd tussen de zaal, de andere ruimten, en de buitenomgeving. Door de inzet van geluidisolierende deuren en geluidisolierende roterende panelen, kan men de zaal langs verschillende zijden benaderen, vergroten en verkleinen, en al dan niet koppelen aan de buitenruimte of aan het jeugdhuus. Beperkt men een activiteit tot de kern van de zaal, dan werkt de circulatie rondom volop als geluiddemper en blijft de geluidisolatie naar de omgeving intact. Bij deze luidere activiteiten is het logisch de zaal eerder van uit de tuin te benaderen, zodat er een lang traject is van op straat tot in de zaal. Bij minder luidere activiteiten kan men de zaal direct benaderen van aan de straatzijde, en kan men de zaal achteraan ook openen naar de tuin. Dit principe van aanpasbare akoestische bufferruimten rond een zaal heeft op verschillende manieren in diverse ontwerpen zijn nut reeds bewezen.

Door de intelligente schikking is de geveloppervlakte van de zaal beperkt, waardoor bijgevolg zware geluidisolierende constructies beperkt worden. De voorgevel is ontdubbeld en het dak wordt uitgewerkt met een zware betonplaat. De overige wanden zijn binnenwanden. De zaal wordt constructief los gehouden van de andere gebouwdelen, tot in de fundering. Deze akoestische voeg rondom de zaal is een eenvoudige ingreep bij een nieuwbouw, en is zeer efficiënt in het isoleren en inkapselen van het geluid en de trillingen van de zaal. Dit **principe van eenvoudige constructieve oplossing** van de geluidisolatie hebben we in diverse projecten met succes ingezet.

Voor het overige wordt enkel voor de **repetitieruimte** een doos-in-doos constructie toegepast om het geluid van de muziek te isoleren naar de buur en naar de andere ruimten van het jeugdcentrum. De

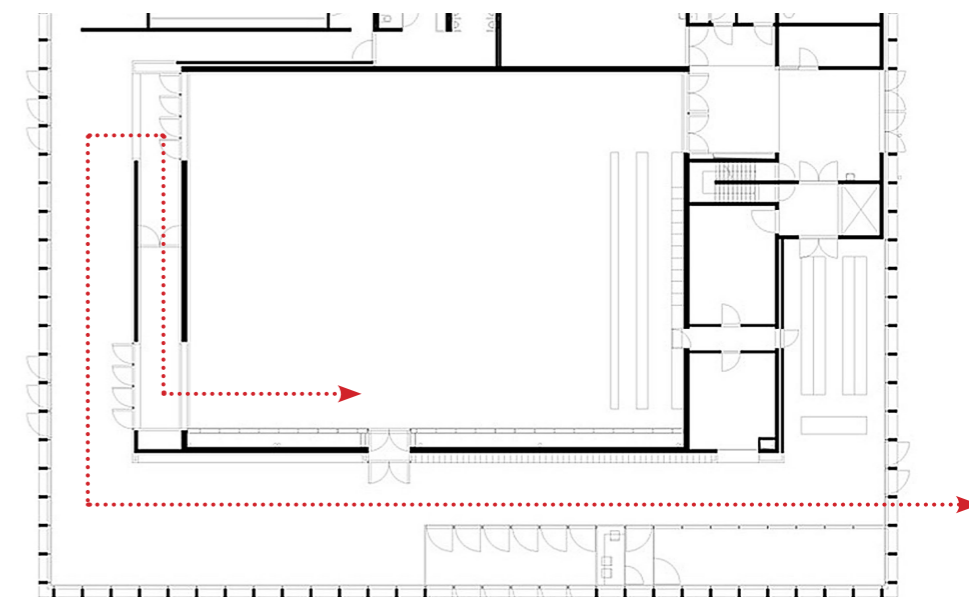
wanden van het jeugdhuus zijn in metselwerk waarvan we de massa nog kunnen bepalen volgens de gewenste isolatie van het binnengeluid. Op dit moment gaan we uit van de volgende maximale geluidniveaus in de verschillende ruimtes: in de zaal en in de repetitieruimte: 95 dB(A) muziekgeluid, in het jeugdhuus: 85 dB(A) muziekgeluid. We zijn er van overtuigd dat deze prestaties het best aansluiten bij de verwachtingen van de opdrachtgever. Ook blijven de vereiste bouwkundige maatregelen nog te verantwoorden binnen de omvang van het project. Hoewel gebruikers dus niet onbeperkt hun gang kunnen gaan, en er enige vorm van geluidsbegrenzing nodig zal zijn, laten deze prestaties een zeer breed gamma aan activiteiten toe: feesten, optredens, repetities, en natuurlijk alle minder luidere activiteiten van jongeren, verenigingen, vakantiewerking,...

De **interne akoestiek van de ruimten** wordt gegarandeerd door voldoende geluidabsorptie te voorzien. Hierdoor is de rumoerigheid van de (relatief kleine) ruimten beperkt, ook al zijn er veel aanwezigen of wat drukker activiteiten, bijvoorbeeld vakantiewerking. De geluidabsorptie verzekert ook een goede akoestiek voor spraak (theater, voordracht, lezing) en voor verstrekte muziek. In de meeste ruimten is de geluidabsorptie op het plafond voorzien, in de zaal en in de circulatie rondom, die echt als geluiddemper moet werken, wordt dit aangevuld met geluidabsorptie op een aantal wanddelen.

Er is de nodige aandacht besteed aan de akoestiek van de **technische installaties**. De inplanting van de technische ruimte laat toe om lange geluiddempers op te nemen, en deze in de omgeving van de zaal eventueel bouwkundig te omkassen. Deze voorzieningen dempen het installatiegeluid in de ruimtes zodat het niet storend is, en beletten dat geluid uit de zaal via de kanalen in de omgeving komt.

De inplanting van de **buitenruimte** volgt uit verschillende overwegingen. Vooreerst trachten we een mooie grote binnentuin te bekomen, het terrein wordt zo weinig mogelijk versnipperd. De zaal kan opengemaakt worden langs de noordzijde, het jeugdhuus langs de westzijde, en beide gevels zijn beschermd tegen een overmatige zoninval en de oververhitting die daaruit zou volgen. De tuin en de toegang ertoe via een 'openlucht-sas' vormen een akoestisch buffer van buitenactiviteiten naar de straat. Bij het gebruik van de zaal voor luidere activiteiten is de tuin ook de hoofdtoegang; komen en gaan van bezoekers, buiten praten,...., gebeurt nog binnen besloten muren, niet direct op straat.

referentie fuifzaal Geel

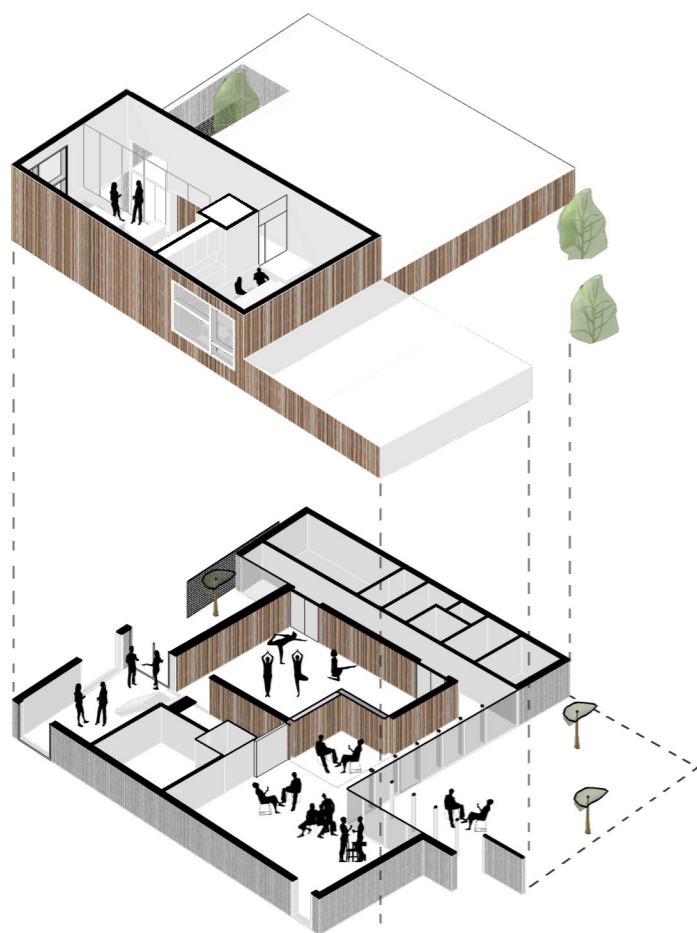


De feestgangers worden via een chicane de zaal binnen geleid.

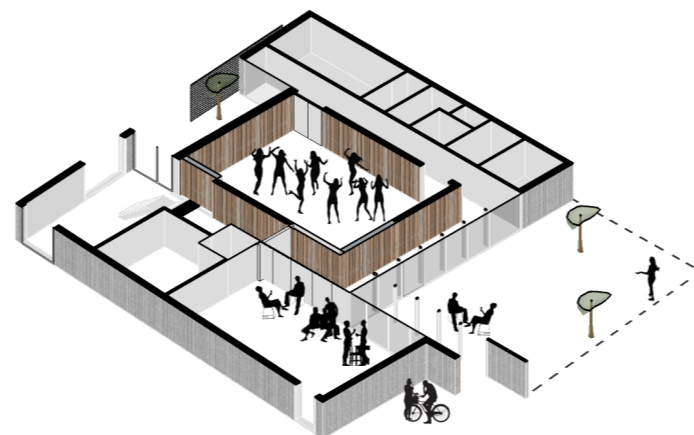


Door de geluidabsorptie in deze chicane wordt het geluid, zonder gebruik te maken van deuren, tot een aanvaardbaar niveau teruggebracht.

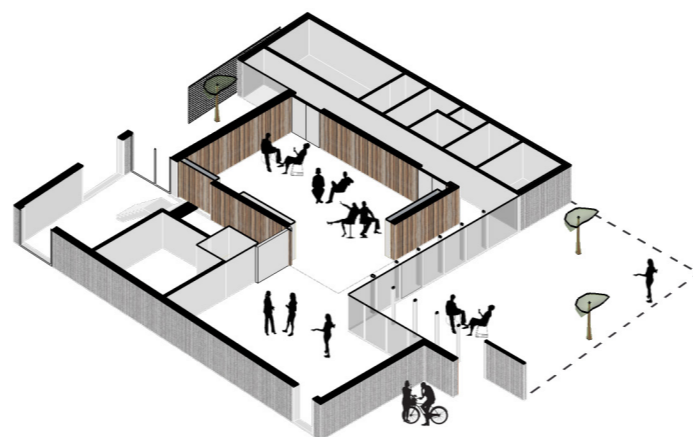
FLEXIBEL RUIMTEGEBRUIK MET AKOESTISCHE POORTEN



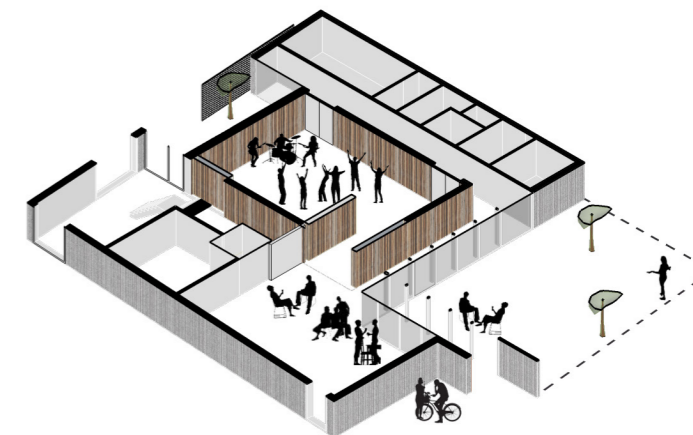
De half-open combinatie van de pivoterende poorten biedt de mogelijkheid tot een vergroting van het jeugdhuis terwijl in de polyvalente zaal een aparte activiteit kan doorgaan, zoals speelpleinwerking, een dansles of creaclub.



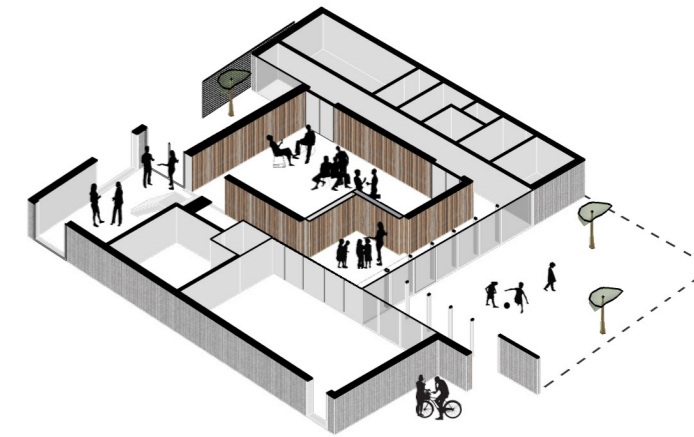
Met een flexibele wand tussen het jeugdhuis en de rondgang kan het jeugdhuis steeds zelf zijn connectie met de rest van het gebouw bepalen. De polyvalente zaal kan volledig los van het jeugdhuis, met een dubbele akoestische brug, functioneren. Men gebruikt ook aparte ingangen: het jeugdhuis via de buitenruimte, de zaal via de straatzijde. Het sanitair is strategisch geplaatst zodat beiden er gebruik van kunnen maken.



In deze opstelling staan de pivoterende wanden volledig open en is de doorgang naar +1 opnieuw afgesloten. Jeugdhuis en zaal vloeien volledig in elkaar over. In deze optie kan bijvoorbeeld een quiz in de zaal doorgaan, terwijl het jeugdhuis dienst doet als bar. De ingang wordt enkel via de buitenruimte achteraan georganiseerd.



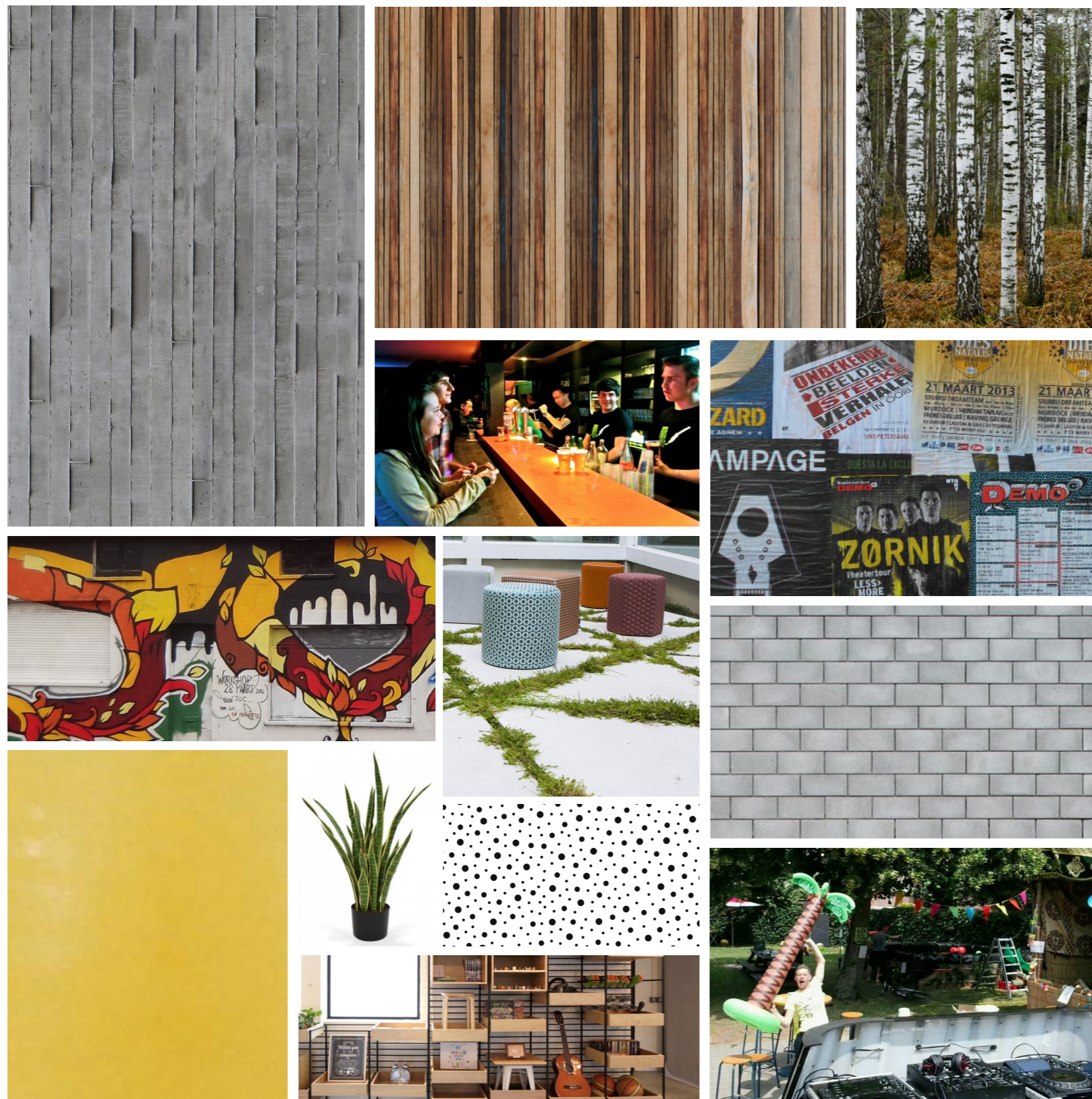
De verbinding tussen het jeugdhuis en de zaal kan steeds getuned worden met de regelbare wanden. Dit gaat hand in hand met het akoestisch concept: het geluid een lange weg laten afleggen. De flexibele en graduele afsluitbaarheid biedt interessante mogelijkheden, meer dan enkel 'open' en 'toe'.



Tijdens vakantiewerking, wanneer het jeugdhuis afgesloten blijft, kunnen de akoestische wanden tussen de zaal en het jeugdhuis een extra (crea?-)ruimte vormen. De rondgang wordt een lokaal. De buitenruimte, repetitielokaal, polyvalente ruimte, chillruimte en crealokaal kunnen tijdens deze vakantiewerking elk op hun manier ingezet worden.

MATERIALISATIE

MOODBOARD



We stellen robuuste maar tevens frisse materialen voor die opgewassen zijn tegen het jeugdige enthousiasme. Het gebouw kan tegen een stootje zonder dat dit afbreuk doet aan het geheel. We denken hierbij aan het kleven van affiches, het hangen van een lampenslinger, het plaatsen van graffiti, het schilderen van een muur, het plaatsen van een fiets tegen de muur, het aanvullen van de drankvoorraad, enz...

Deze no-nonsense aanpak maakt het mogelijk voor de eindgebruiker om zich het gebouw 'eigen te maken'. De ervaring leert dat iedere generatie jeugdhuizers om de 10 à 15 jaar een make-over van het interieur organiseert. Dat geeft hen de kans om zich te identificeren met gebouw wat de betrokkenheid en verantwoordelijkheidszin verhoogt.

EXTERIEUR

Een sokkel uit beton biedt een stevige basis die bestand is tegen fietsen en andere stoten. Daarboven brengt een lambrisering uit gevarieerde hardhoutsoorten een levendige touch in het straatbeeld, referend naar de dynamiek van het jeugd ontmoetingscentrum.

INTERIEUR

Binnenin hernemen we de houten lambrisering voor de "box-in-box". Daarnaast hanteren we stevige en budgetvriendelijke materialen die zich lenen voor de jongeren om het interieur naar hun hand te zetten. Eenvoud koppelen we aan een warme en gezellige sfeer.

BUITENRUIMTE

De buitenruimte herneemt het thema van de straatzijde. Grote ramen en een doorlopend vloerpatroon bouwen de grens tussen binnen en buiten af. Met graffiti of schilderwerken op de aanpalende muren kan de buitenruimte eenvoudig door de jongeren zelf worden aangepakt.

	budget			500.000,00
	BTW		21%	86.776,86
	exclus BTW			413.223,14
	ELN		10%	41.322,31
	Netto Bouwkost			371.900,83
	BASIS			
		netto m2	€/m2	€
GV				
	1a zaal	75,80	1.500,00	113.700,00
	1b repetitieruimte	12,20	1.500,00	18.300,00
	2 jeugdhuis & bar	67,00	1.200,00	80.400,00
	3a gang	71,00	1.200,00	85.200,00
	3b lobby/chill ruimte	26,80	1.200,00	32.160,00
	4 sanitair	22,70	1.400,00	31.780,00
	5a berging bij jeugdhuis	24,25	800,00	19.400,00
	5b berging technieken	10,10	800,00	8.080,00
	lift	3,00	800,00	2.400,00
	tussentotaal	312,85	1251,14	391.420,00
VERDIEPING				
	3a gang	7,50	1.200,00	9.000,00
	3b vide	19,35	800,00	15.480,00
	6a jeugddienst + vergaderzaal met kitchenette	84,80	1.200,00	101.760,00
	lift	3,00		30.000,00
	tussentotaal	114,65	1362,76	156.240,00
	Totaal Netto	427,50	1281,08	547.660,00
	ELN		10%	54.766,00
	tussentotaal			602.426,00
	BTW		21%	126.509,46
	Bouwkost			728.935,46
	UITBREIDING			
	3c trap	7,00	800,00	5.600,00
	6b uitbreiding groepskantoor verd.	110,45	800,00	88.360,00
	tussentotaal	117,45	800	93.960,00
	Totaal Netto	544,95	1177,39	641.620,00
	ELN		10%	64.162,00
	tussentotaal			705.782,00
	BTW		21%	148.214,22
	Bouwkost			853.996,22
	buitenaanleg		100,00	0,00
	overdekte buitenruimte	48,35	250,00	12.087,50
	Totaal			12.087,50

KOSTENRAMING

Bij een eerste kwantificering van het programma (samen 500m²) stuiten we op een discrepantie met de beschikbare middelen : 500.000€ bruto geeft ons 375.000€ netto, wat betekent dat we zouden moeten bouwen voor een onrealistische 750€/m².

Om daaraan tegemoet te komen gingen we op zoek naar opportuniteiten tot meervoudig gebruik : de onthaalruimte van de jeugddienst en het repetitielokaal kunnen – uitgevend op de zaal – ook ingezet worden bij de vakantiewerking en met enkele mobiele wanden kan een stuk rondgang bij het jeugdhuis betrokken worden of tot een volwaardige crea-atelier gemaakt worden. Dat intensiever ruimtegebruik brengt ons tot een netto-behoefte van 427m² bruikbare vloeroppervlakte. Een realistische raming per programmaonderdeel brengt ons tot een gemiddelde m²-kost van 1281€/m², en dat blijft voor dit programma fors boven het budget. Twee benaderingen zijn mogelijk :

1. Programma schrappen: zonder de bovenverdieping (en de lift) benaderen we wel het vooropgestelde budget (±391.000€ netto betekent bruto ±520.000€). De jeugddienst zou zich in dat geval echter moeten beperken tot een kantoor op gelijkvloers (waar nu het onthaal voorzien is).
2. Programma toevoegen: bijkomende verdieping is relatief goedkoop (dak en funderingen zijn er al, er hoeft slechts een tussenvloer en gevel aan toegevoegd worden). Bovendien kan de kost van de lift over een grotere verdiepingsoverlakte afgeschreven worden. Bij een dergelijk compact gebouw zakt de m²-kost tot 1177€/m². Uiteraard stijgt de totale investering, maar het toe te voegen programma (andere gemeentelijke diensten ?) kan eventueel bijkomende middelen genereren. **(zie verder bij paragraaf uitbreidingsscenario)**

Deze denkoefening dient dus grondig geëvalueerd te worden. Het is aan alle partners in dit bouwverhaal om samen prioriteiten te leggen en bewuste keuzes te maken. Graag stellen we daartoe onze expertise ter beschikking.

KOSTENBEHEERSING

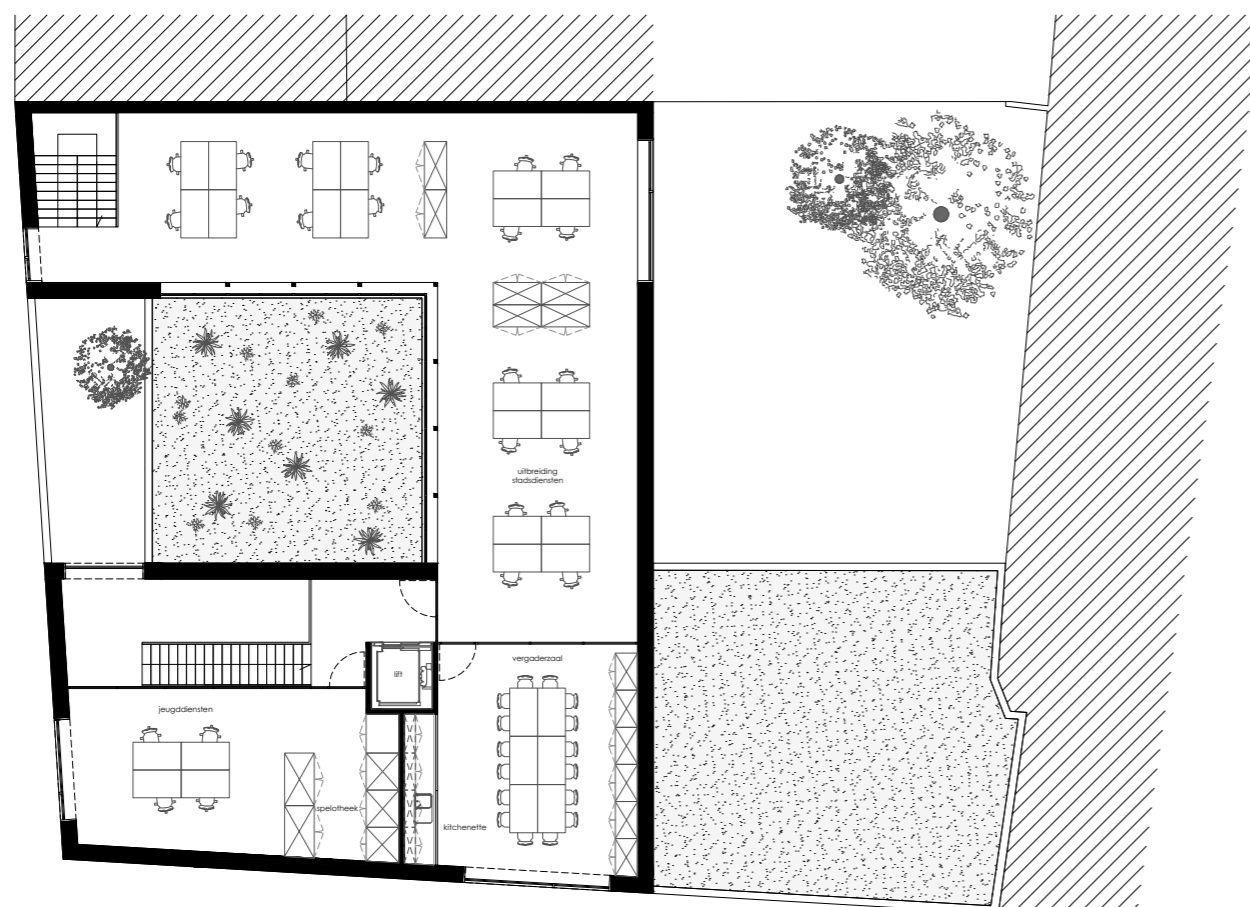
- Van in de conceptfase wordt een intense wisselwerking opgezet met bouwfysisch ingenieursbureau Daidalos Peutz (Leuven) zodat het ontwerpend onderzoek meteen anticipeert op een betaalbaar en performant akoestisch concept en een duurzame, energetische aanpak. De ervaring leert dat in deze fase - met een sober maar doordacht concept - de meeste inhoudelijke en budgettaire winst geboekt wordt.
- Na de wedstrijdphase wordt in eerste instantie via een participatief traject het ontwerpend onderzoek hernomen en geëvalueerd. Op alle vlakken (programmatorisch, akoestisch energetisch, ...) wordt gezamenlijk een ambitieniveau en bijhorend budget vastgelegd. Ook andere randvoorwaarden zoals stedenbouw, brandveiligheid, toegankelijkheid, monumentenzorg, energieregelgeving, akoestische normering, veiligheidscoördinatie, glasnorm, watertoets,... etc. worden in deze fase afgetoetst.
- In het verdere ontwerpproces wordt samen met ingenieurs stabiliteit en technieken het ontwerp verfijnd, uitgewerkt en getoetst aan de budgettaire ruimte. Indien nodig worden gezamenlijk bewuste keuzes gemaakt i.f.v. het definitief ontwerp.
- Ook bij de opmaak van het uitvoeringsdossier worden momenten van participatie voorzien, zodat de verschillende partners in het project actief betrokken blijven. Het moet leiden tot een breed gedragen project en een heldere afbakening van eventuele eigen inspanningen (voor het jeugdhuis bvb.). Voortdurend worden de budgettaire consequenties van iedere beslissing bewaakt.
- In uitvoeringsfase is de locatie van het kantoor (op 20 minuten van de werf) een troef om het bouwproces kort op te volgen en eventueel - bij onvoorziene omstandigheden - een extra werfbezoek in te lassen. Dat vergemakkelijkt de rigoureuze opvolging van zowel kwaliteit, termijn als budget.
- Doorheen het ganse proces – van ontwerp tot oplevering – gaat veel aandacht naar communicatie met partners en bouwheer. Een systematische, omvattende en actiegerichte verslaggeving speelt daarbij een sleutelrol.

UITBREIDINGSSCENARIO

Er werd gevraagd om de bovenverdieping toekomstgericht te ontwikkelen voor de gemeentelijke diensten, aangezien er een aantal ontwikkelingen zijn die duiden op nood aan extra ruimte. Ons ontwerp kan eenvoudig worden uitgebreid met een extra vleugel op de verdieping. In dat geval komt er 110m² kantoorruimte bij. Deze is vrij in te delen als landschapskantoor. De extra vleugel nestelt zich rond het verhoogde deel van de polyvalente zaal, de evidentie van de rondgang op het gelijkvloers kan zijn gelijke vinden op de verdieping.

We stellen voor om in deze optie het dak van de polyvalente zaal als groendak in te richten en de kantoorvleugel hierop te laten uitkijken met een doorlopend bandraam. Een tweede trap in de hoek zorgt voor een extra ontsluiting met directe verbinding met de aparte ingang op het gelijkvloers. De polyvalente zaal wordt in het uitbreidingsscenario nog beter omkapseld waardoor hoger akoestische eisen worden behaald.

Relatief gezien zal de prijs per oppervlakte dalen indien voor dit scenario wordt gekozen, aangezien op de verdieping wordt gebouwd en de impact op funderingen beperkt blijft, afhankelijk van de grondkwaliteit. Bovendien bouwen we tegen de wachtgevel en wordt deze zijde vanzelfsprekend niet afgewerkt. De impact van deze uitbreiding werd eveneens opgenomen in de raming.



DUURZAAMHEID

Behalve de aandacht voor **akoestiek (zie pagina 14)** bij de integratie in de woonbuurt, zien we bij dit project volgende ingrepen tot een duurzaam gebouw:

1) geïntegreerd projectproces

Naast de ervaring van twee architectuurbureaus die expliciet inzetten op architecturale meerwaarde en duurzaamheid wordt van bij de eerste voorstudies intens samengewerkt met een bouwfysisch ingenieursbureau Daidalos, die met zijn ruime ervaring alle aspecten (energetische, bouwfysische, akoestische,...) en alternatieve benaderingen op een geïntegreerde manier in het ontwerpproces inbrengt en bewaakt.

2) mobiliteit

Met de nieuwe fotoprint vergemakkelijken we het voetgangersverkeer op de hoek. De verbreding zal duidelijk voelbaar zijn in de straat. Bovendien voorzien we een inpandige ruime overdekte fietsenstaplaats bij de doorgang naar het jeugdhuis.

3) materiaalgebruik

Er wordt gebruik gemaakt van robuuste materialen, waarbij de mogelijkheid opengelaten wordt om met degelijke recuperatiematerialen te werken. De voorgestelde materialen zijn bestand tegen de tijd en vergen weinig onderhoud. Zie pagina materiaalgebruik.

4) energieverbruik

De verschillende gebruikszones in het ontwerp laten toe op de HVAC technieken op een eenvoudige manier in te passen. Door ventilatie en verwarming per gebruikszone te laten inspelen op wisselend gebruik, kan een duurzaam energieplan ontwikkeld worden. Ondanks de grote openheid naar de binnenkoer zijn beide gevels goed beschermd tegen overbezinning, waardoor op een natuurlijke manier een goed zomercomfort bekomen wordt.

5) waterhuishouding

De ruime onbebouwde ruimte geeft ons de mogelijkheid om zowel regenwaterrecuperatie als infiltratie of buffering te voorzien.

6) ruimtegebruik

Meervoudig ruimtegebruik met intenser gebruik perkt de ruimtenood gevoelig in, wat een compact gebouw oplevert. Ook de flexibele (her)indeling van de kantoren op de verdieping getuigt van een duurzame omgang met de gebouwde ruimte.

7) culturele duurzaamheid

De ruimtelijke uitwerking van de jeugdclub en de buitenruimte worden gekoppeld aan een participatieproject. Door de eindgebruiker de kans te geven zich het concept toe te eigenen en zich te identificeren met het gebouw, vergroot de betrokkenheid en dus ook de levensduur van het gebouw.

TEAMSAMENSTELLING

Buro aRCHITEC wil bewust een slanke en beweeglijke architectuurunit blijven om – naargelang de schaal en de aard van het project – een aangepast bouwteam te kunnen vormen. Voor deze opdracht bundelen we de krachten met **maf architecten**, een jong en gedreven architectencollectief dat eenzelfde maatschappelijk engagement nastreeft en op dezelfde locatie gehuisvest is.

Samenstelling team :

- Bart Bekaert architect-zaakvoerder buro aRCHITEC
- Koen Cappon architect-zaakvoerder buro aRCHITEC
- Kaat Stragier architect-assistent buro aRCHITEC (medewerker sedert '98)
- Eefje Castele architect, buro aRCHITEC (medewerker sedert '02)
- Saar Alliet architect, buro aRCHITEC (medewerker sedert '16)
- Korneel Vandromme interieurarchitect, buro aRCHITEC (medewerker sedert '16)
- Mathijs Bekaert ir-architect, buro aRCHITEC (medewerker sedert '12)
zaakvoerder maf architecten
- Dieter Van Bree ir-architect buro aRCHITEC (medewerker sedert '14)
zaakvoerder maf architecten
- Nick Willems ir-architect en zaakvoerder maf architecten
- Pieter-Jan Cierkens ir-architect en artistiek medewerker maf architecten

SAMENWERKINGSVERBANDEN

Voor specifieke en/of grootschalige projecten ervaren we het als een voordeel om de ruimere ervaring en bredere expertise van externe bureaus rond het project te kunnen scharen. Dat heeft als voordeel telkens de juiste expertise rond een specifiek project te scharen. We hebben verschillende partners - elk met een eigen schaal, competentie en specialisatie - waarmee we geregeld samenwerken. Voor dit project stellen we voor:

- Voor akoestiek, energetische concepten en daglichttoetreding: bouwfysisch ingenieursbureau Daidalos Peutz, Oudebaan 3000 Leuven (regelmatige samenwerking bij specifieke projecten sedert 1999).
- Voor technieken:
 - BM Engineering, Knapenstraat 5, 8800 Roeselare, (samenwerking bij 5 schoolprojecten)
- Voor stabiliteit:
Fraeye Herman ingenieursbureau NV, Antwerpsesteenweg 587, 9040 Sint-Amandsberg (systematische samenwerking sedert 2000).

Buro aRCHITEC coördineert de studies en heeft voldoende ervaring en capaciteit om als eindverantwoordelijke op te treden. Anderzijds laat de schaal - 2 zaakvoerders en 7 medewerkers – toe om als zaakvoerder rechtstreeks aanspreekpunt te blijven van begin tot eind van het project, waardoor geen randinformatie verloren gaat en alle ervaring maximaal aangesproken wordt.

STUDIEKOSTEN

<u>Totale studiekosten :</u>	<u>10%</u>
Erelon (interieur)architectuur	7,0%
Studie akoestiek	0,8%
Studie technieken	1,2%
Studie stabiliteit	0,6%
EPB-verslaggeving + VC	0,2%
Studie buitenaanleg	0,2%

PLANNING EN TIMING

1. Ontwerp:

- De uitwerking van het wedstrijdontwerp tot het voorontwerp. Hierin voorzien we ook de terugkoppeling naar de verschillende belanghebbende gebruikersgroepen en de verwerking ervan.
Hiervoor voorzien wij 20 à 30 werkdagen. Deze termijn vangt aan na de goedkeuring van het schetsontwerp door het bestuur en het participatieve proces.
- Het opmaken en indienen van de bouwaanvraag.
Hiervoor voorzien wij 20 à 30 werkdagen. Deze termijn vangt aan na de goedkeuring van het voorontwerp door het bestuur.
- De uitwerking van het voorontwerp tot definitief ontwerp.
Hiervoor voorzien wij 20 à 30 werkdagen. Deze termijn vangt aan na de goedkeuring van de bouwaanvraag.

2. De aanbesteding

- Opmaak van aanbestedingsdossier.
Hiervoor voorzien wij 40 à 60 werkdagen (aansluitend op de termijn van de voorgaande fase)
Na deze periode wordt het inleesbestek als draft-versie aan het bestuur overgemaakt. Nadat de goedkeuring van het bestuur overgemaakt werd, kan overgegaan worden tot publicatie
- Opmaak van aanbestedingsverslag na prijsvergelijking en toewijzingsvoorstel.
Na publicatie van de aanbesteding bedraagt de wettelijke termijn tot opening van de offertes minsten 36 dagen. Na de opening van de offertes voorzien we 15 kalenderdagen voor de opmaak van het aanbestedingsverslag (onder voorbehoud dat er geen prijsverantwoording aan bepaalde aannemers dient opgevraagd te worden)

3. De controle op de uitvoering

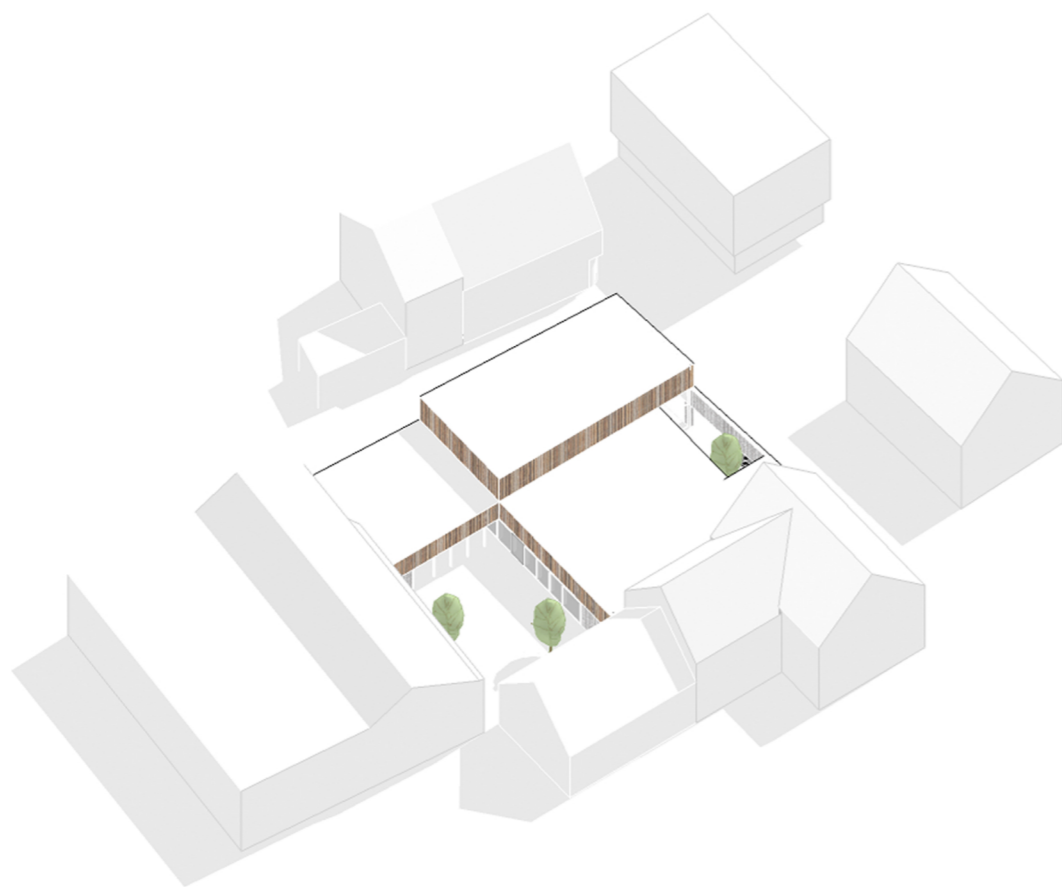
- De uitvoeringstermijn van de werf wordt in samenspraak met de bouwheer vastgelegd. De gemiddelde uitvoeringstermijn voor soortgelijke reeds uitgevoerde projecten bedraagt 9 maanden.

4. Richtdata

- Met deze planning moet het haalbaar zijn om, met een normale doorloop, de bouwaanvraag in te dienen begin **november 2016**, aan te besteden in de loop **voorjaar 2017** en het gebouw te betreden voor het **zomerverlof 2018**.

REALISATIEPROCES

- De structuur is opgebouwd volgens traditionele opbouw met dragende muren en kleine overspanningen. Hierdoor verkrijgen een snel uitvoeringsproces gebruik makend van eenvoudige, standaard bouwmaterialen.
- Doordat het project is opgebouwd uit een gelijkvloerse verdieping en een (gedeeltelijke) eerste niveau kan er op een eenvoudige manier gefundeerd worden en is er een beperkt grondverzet.
- Door de systematische rondgang kan de polyvalente zaal op een eenvoudige manier (via overkraging of ontubbeling van de draaglijn) akoestisch losgekoppeld worden.
- Door op strategische punten boven bepaalde ruimtes op de gelijkvloerse verdieping een groot technisch plafond te voorzien, kunnen technische installaties eenvoudig geïnstalleerd worden. Het technische plafond boven de rondgang is uitermate interessant om met leidingen van grote diameter te verlopen en zo de zaal te voorzien van de nodige ventilatievoorzieningen.
- De architecturale vormgeving leent zich tot het integreren van prefab-elementen (trap, akoestische panelen, ...).



CONCLUSIE

Met een **zorgvuldig (akoestisch) ingekapselde binnenkoer** zoeken we om het jeugdhuis en de vakantiewerking een soort vrijstaat te verlenen, een ruimte waar het jeugdige enthousiasme ongehinderd en zonder de omgeving te hinderen een eigen dynamiek kan ontwikkelen, kan experimenteren, leren samenwerken en genieten van een geslaagd initiatief.

De drie entiteiten (JOC, jeugddiensten en extern verhuur) groeperen zich rond de polyvalente zaal. De omliggende rondgang organiseert alle ontsluiting, interageert met de verschillende programmaonderdelen en leent zich voor **meervoudig gebruik**. Akoestische poorten laten de gebruiker de ruimte kneden tot de meest ideale opstelling voor zijn evenement. Het resultaat is een helder en transparant gebouw, zowel in gebruik als naar de omgeving.

De inrichting van het jeugdhuis en de buitenruimte lenen zich om te ontwikkelen in een **participatief traject**. Dat betekent meteen dat die inrichting met de tijd ook vernieuwd kan worden. De ervaring leert dat iedere generatie (om de 10 à 15 jaar) de neiging heeft vorm te geven aan zijn (veranderende) noden. Dat proces van steeds weer toe-eigenen vergroot de identificatie – het is hùn jeugdhuis - en verantwoordelijkheidszin.

Tegelijk is deze vrijstaat – centraal in de gemeente – geen eiland. Met het programma en de architectuur bieden we bewust tentakels naar de jeugddienst, de gemeente en naar zijn inwoners. Iedereen komt er over de vloer. Door alles intelligent en flexibel te ontsluiten zoeken we paden van uiteenlopende gebruikers uiteen te houden waar ze elkaars eigenheid zouden hinderen of juist te laten kruisen waar interactie een meerwaarde betekent. Dat zorgt niet alleen voor een **bruisend ontmoetingscentrum**, we hopen dat het jongeren ook uitnodigt om over de grenzen te kijken, de samenleving van binnenuit te leren kennen en er verantwoordelijkheid in op te nemen, met vallen en opstaan.

Bekijk deze wedstrijd bijdrage als **een eerste denkoefening**, een voorzet als aanknopingspunt voor een zinvol en deugdzaam maatschappelijk project waar we graag even deel van uitmaken.

benieuwd naar jullie respons,

buro aRCHITEC, maf architecten en Daidalos Peutz