

OW2101

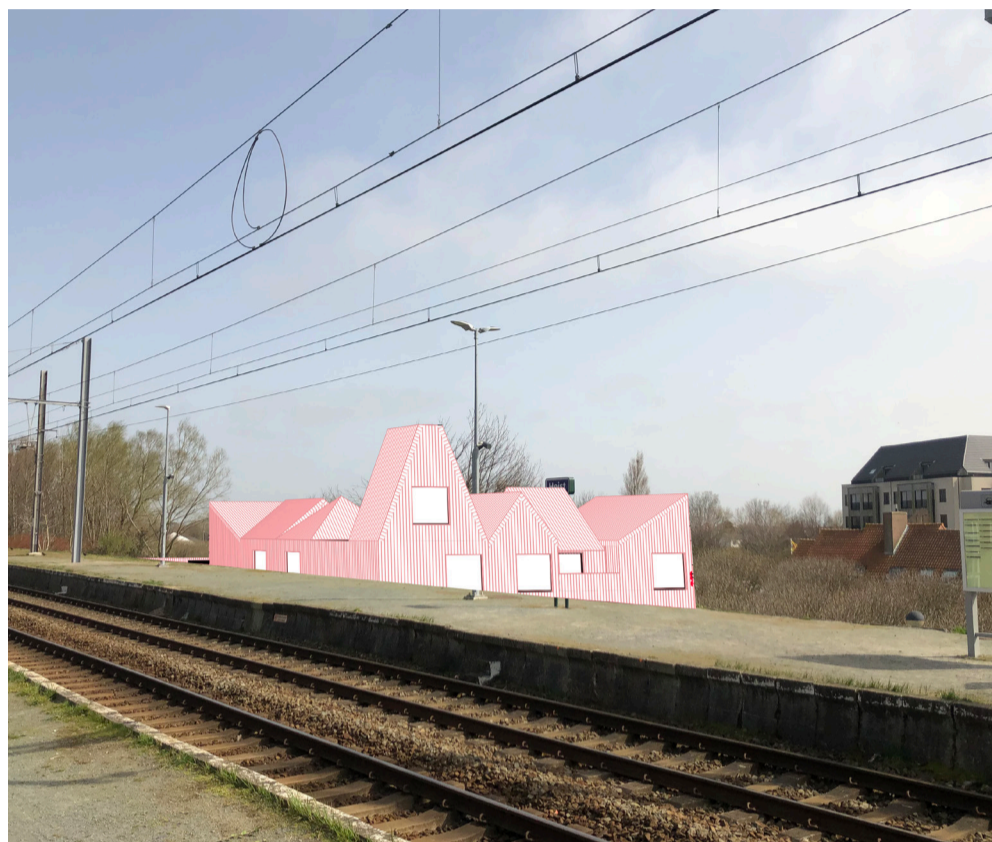
# JEUGDHUB HEIST



**Cie — O**



# INHOUDSTABEL



1. INTRO + INSTEK . . . . .	1
2. ONTWERPPROCES . . . . .	2
3. PLANNEN & SNEDES . . . . .	5
4. MASTERPLAN + INPLANTING. . . . .	9
5. LOOK & FEEL - EXTERIEUR . . . . .	13
6. LOOK & FEEL - INTERIEUR . . . . .	14
7. DUURZAAMHEID. . . . .	15
8. TEAMSAMENSTELLING + TIMING. . . . .	16
9. RAMING . . . . .	20



# 1. INTRO + INSTEELK

Met dit voorstel willen we de wel zeer diverse ambities van Knokke Heist faciliteren: de Jeugdsite is er werkelijk voor iedereen: van piepjong tot volwassen, locals en globals, bedeesd en hip, sociale dieren en eenzaten, muurbloempjes en springers.

Dit brengt een brede waaier aan 'soorten activiteiten' met zich mee: spel en sport, zowel proper als vuil, buiten en binnen, kort en lang, intens en traag, solitair en in grote groepen, gevaarlijk en voor de wuffy's, Maar ook leren en studeren en beheren en faciliteren, vergaderen, collega's, koffieklets. En een wijkfeest, een tuinfeest, een verjaardag of een bingovond buiten het verzorgingstehuis of een zomerbbq voor de buurt op het nieuwe buurtplein.

Het is niet evident om al deze strekkingen en gevoeligheden een gemeenschappelijke plek te geven waarin iedereen zich kan mee identificeren, rekenschap gevend van hoe dit vanuit de samenleving zal ervaren en gepercipieerd worden.

De opgave is dus enerzijds hyperfunctioneel en best wel complex gezien het gebruikersprofiel, maar anderzijds stelt zich ook de vraag naar de juiste identiteitdrager van 'de Jeugd' binnen deze samenleving en dan nog eens op deze toch wel zeer specifieke locatie, binnen een zeer specifieke tijdsgeslacht.

Maar, hoewel de site overkomt als een 'restzone' tussen infrastructuren, kan ze dankzij de stedenbouwkundige visie en ambities en mits een juiste omgevingsaanleg wel de nieuwe hotspot van de gemeente worden; symbolisch op de wip tussen zee en polder, pal in het geografisch centrum en goed gelinkt dankzij de verbindende infrastructuren (stap, step, fiets, scooter auto tot zelfs trein).

## THE WHY

Naar ons aanvoelen ligt hier de kern van de uitdaging: Een superherkenbare hot spot voor de jeugd (identiteit), die altijd goed werkt (functioneel), even assertief als respectvol (responsabiliserend).

Dit leidt tot de volgende stellingnames:

1. op niveau van MASTERPLAN:

Geen eigengereide solitaire Jeugdsite maar eenvolledige inbedding in de totaalvisie: – landschap/ gemeente / groene strip / wijk / buurt / burelen

2. op het niveau van de BUURT:

Geen mono-leeftijd > nuancering "wat is jong" + polariteit tussen generaties vermijden: een plek voor kleuters, kids, pubers, bhangs, jongvolwassenen, ouders en "ok boomer" en met een open en verwelkomend gezicht naar de Noordhinder.

3. op het niveau van het PROJECT:

Geen monofunctie- (dit gebouw is meer dan lokalen voor een jeugdbeweging) > het ontwerpen van overlapping / breed gebruik / complementariteit / veelzijdigheid / pluraliteit. Doelbewust 'wrijving' ontwerpen zodat iedereen van zijn eiland kan komen > een sociale condensor > constant herinvulbaar.

4. als IMAGO:

"wij zijn met veel en we zijn divers en samen opereren we hier van onder 1 dak (landschap) én we willen dat jullie ons zien, zoals we zijn" = imagovisie





## 2. ONTWERPPROCES

Een compact gebouw cfr schematisch voorstel in PvE werkt waarschijnlijk best ok in een open afgebakend speelveld, zoals er zovelen zijn in Vlaanderen. De relatie binnen-buiten is altijd 1 op 1: Je bent binnen of buiten. Deze 'klassieke' jeugdlokalen zijn doorgaans compacte hangaars die lukraak op een min of meer afgebakend grasveld staan.

De ruimtelijke condities (berm, pad, waterleiding) op deze plek zijn echter te bepalend waardoor het onmogelijk wordt om een gebouw 'in het midden' te zetten. Er is geen midden op een lange smalle strook. Ook de rondom rond publieke beweging verhindert de Jeugdsite eigen plek toe te eigenen.

Een te compact gebouw kan tevens de uiteindelijk samenhang en gebruik van de diverse doelgroepen op verschillende momenten bemoeilijken. Het project van deze jeugdsite is zoveel meer dan het ontwerp van Chirolokalen, de ambitie mag hoger, het gebouw staat niet 6 op 7 leeg.

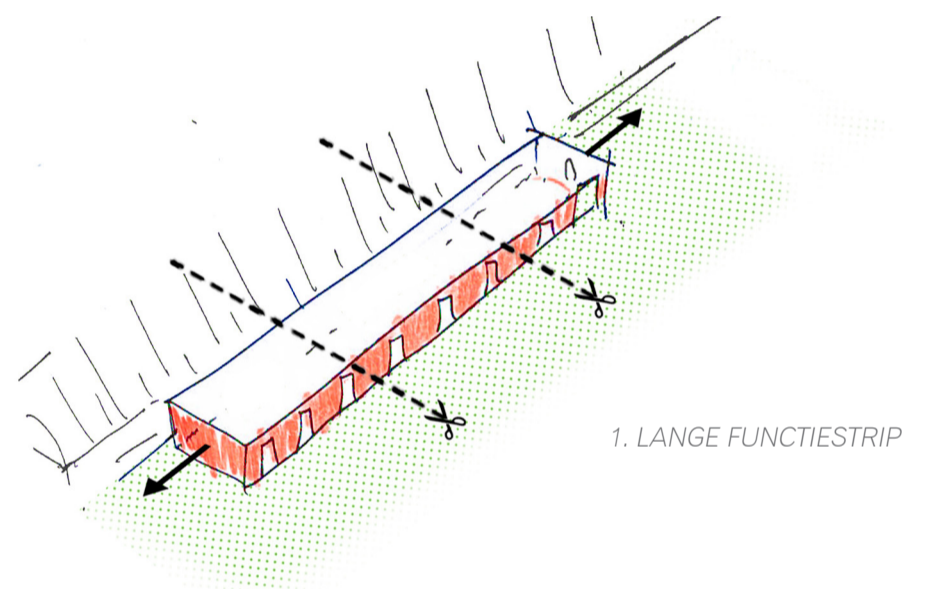
Beide parameters - de ongemakkelijke inplanting en het hypermultifunctionele gebruik- leiden ons tot een meer gedifferentieerde en open constellatie & planopbouw.



### ONTWERPZET n° 1: DE LANGE FUNCTIESTRIP

We merkten snel dat een lang smal gebouw niet echt werkt wegens te weinig onderlinge ruimtelijke interactie, te veel oninteressante circulatie en een te lange 'blinde achterkant' zijde fietspad die niet opgeladen kon worden en stedenbouwkundig zelfs een probleem vormt (sociale controle).

Wat wel werkt is de 'langse aanwezigheid' op de site die mooi kan samenvallen met een aaneenschakeling van verschillende functies en gebruikers. Daarbij dient opgemerkt dat, wanneer de jeugdhub tegenover de bestaande woningen van Noordhinder komt te liggen, hier meer conflictsituaties kunnen ontstaan dan wanneer het zich "beperkt" tot de open zone/ parkeerzone tussen spoordoorsteek en begin van de huizenrij.



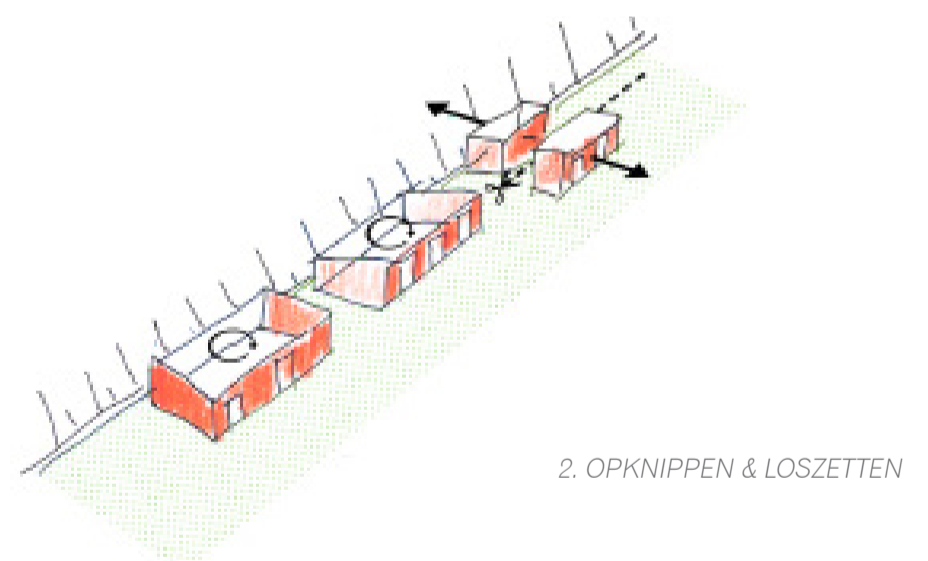
### ONTWERPZET n° 2: OPKNIPPEN, VERLUCHTEN + MAXIMALISEREN VAN OVERLAP

In plaats van een supercompact mono-gebouw denken we in een meer landschappelijke/situatiegebonden stripsequens van open- en gesloten volumes.

Door het opknippen en uitschuiven ontstaan twee substantiële 'buikruimtes'; de een overdekt de andere open als een binnenplaats op een vierkantshoeve.

Deze tussenruimtes kunnen veel aan: activiteiten, voorbereidingen, als uitloopzone van de aanpalende lokalen of gewoon als collectieve ontmoetingsruimte en circulatie.

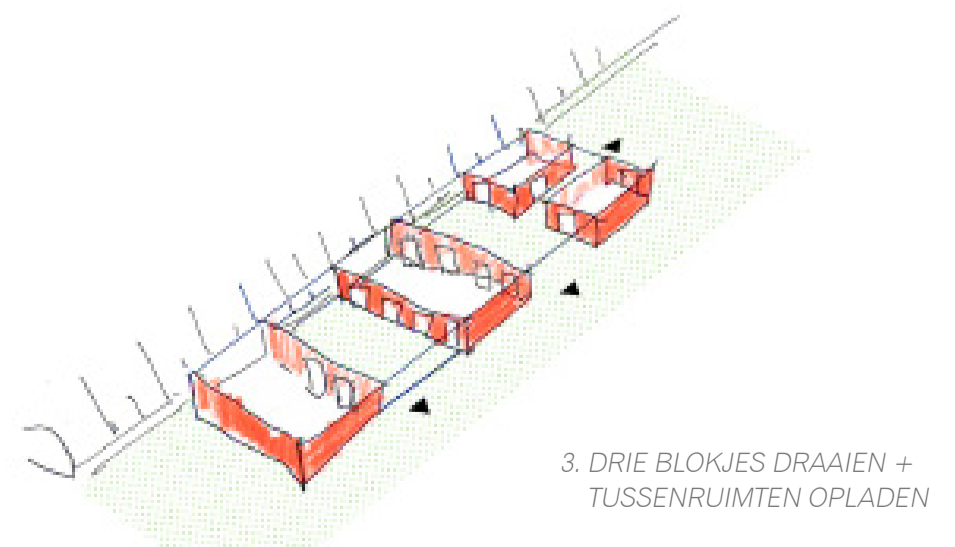
Ze zorgen er vooral voor dat er overlappingsen en fluctuaties mogelijk zijn, dat er bufferruimte is, dat er overgangen zijn en dat niet iedereen op elkaars lip hoeft te zitten. Ze verhogen ook de functionaliteit, het brede karakter en de veelzijdigheid van de Jeugdhub als geheel op zich én in relatie tot de omgeving.



De openheid zorgt voor een doorluchting dwars op het terrein en haakt hierdoor makkelijk in op het voorliggende publieke buurtplein dat we mee hebben ontworpen. Er wordt dus niet enkel volgens de dominante oost-west richting van de strip gedacht maar ook volgens de noord-zuid richting. Die "zee-polder-vector" is typerend voor het begrijpen van Heist. Het langse wandel-en fietspad wordt door deze 90° draaien en verlichting geen gesloten achtersteeg maar een deel van de beleving van het geheel: men fietst voorbij en heeft inzicht in de werking.

De resultante van deze ontwerpzet is dus een differentiatie van zowel binnen als buitenruimte, een stedenbouwkundige tegenzet om meer waardevol contactoppervlakte te verkrijgen, die zich tussen de gevraagde functies inbedt. Het werkt volgens het principe van een elektrische weerstand.

We menen dat deze 'open houding' ten opzichte van de site, en de gemeenschap en de doelgroepen de essentie van ons voorstel uitmaakt.







ZICHT VANOP NIEUWE BUURTPLEIN

### ONTWERPZET n° 3: STRIKE THE POSE!

Het programma deelt zichzelf op tussen grondgebonden en grondonafhankelijke functies.

De onderbouw staat in functie van en is gericht op op de grond, het gras, het speelveld, het buurtplein... Het is hier dat de (massale) activiteiten ontstaan, doorgaan en afgerond worden, binnen of buiten. De onderbouw is dan ook ruim opgevat en rationeel – functioneel geleed, met flexibele combinatiemogelijkheden, aangepast aan grote groepen en open voor breed gebruik. Dit gelijkvloers moet generisch "hufferproof" zijn.

De bovenbouw zien we als een nederzetting van de meer specifieke functies met een wat zachter gebruik. Deze functies nestelen zich comfortabel bovenop het ruigere grondniveau.

De openheid van de onderbouw maakt plaats voor een gedifferentieerde cluster van afzonderlijke ruimtes. Elke ruimte haalt zijn eigenheid uit zijn positie, vorm en volume en plaats in het geheel. Samen vormen ze een coherente familie op dit tweede maaiveld, onderling verbonden met een rondgang rond een vide, terrassen, passerellen en een uitnodigend buitendek verbonden met de binnenplaats.

Het hybride programma geeft zo aanleiding tot een hybride gebouw. Programmatorisch en functioneel prima maar dan stelt zich wel de vraag naar identiteit van deze heterogene totaliteit van programma-onderdelen.

Willen we expressie geven aan de diversiteit of willen we net een helder en eenduidige 'expressie an sich' vorm geven?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden, willen we uitzoomen en de jeugdsite vanuit de meest brede context bekijken.

We denken dat het belangrijk is dat de jeugd op deze plek een werkelijke aanwezigheid krijgt. Eentje waar je niet naast kunt kijken, zonder te choqueren.

De houding die we opzoeken is er een van een uitgesproken zelfbewustzijn genre 'look at us, we zijn hier om te blijven, in jullie midden, met een open blik en zonder gêne'

Het is niet makkelijk om als jongere je plek in deze steeds sneller doordraaiende wereld te vinden. Brihang, bijvoorbeeld, geeft een straffe en heldere uitdrukking aan die worsteling. Het is een zoektocht naar identiteit temidden chaos, naar herkenbaarheid, warmte, vriendschap, begrip en liefde en respect, ondanks alle foute dingen die we doen.

Het pleit voor het Bestuur dat de Jeugd deze keer niet in de marge belandt maar pal in het centrum haar stek krijgt. De consequenties is dan ook dat we dit vertalen in een uitgesproken aanwezigheid eerder dan een 'infrastructurele' opstelling.

Het moet een baken voor de jeugd zijn, waar je graag komt en waarvan je voelt dat je er mag zijn zonder dat op je vingers gekeken zal worden. Maar ook met een begripvol gezicht voor de buurtbewoners, de passanten de Noordhinder.

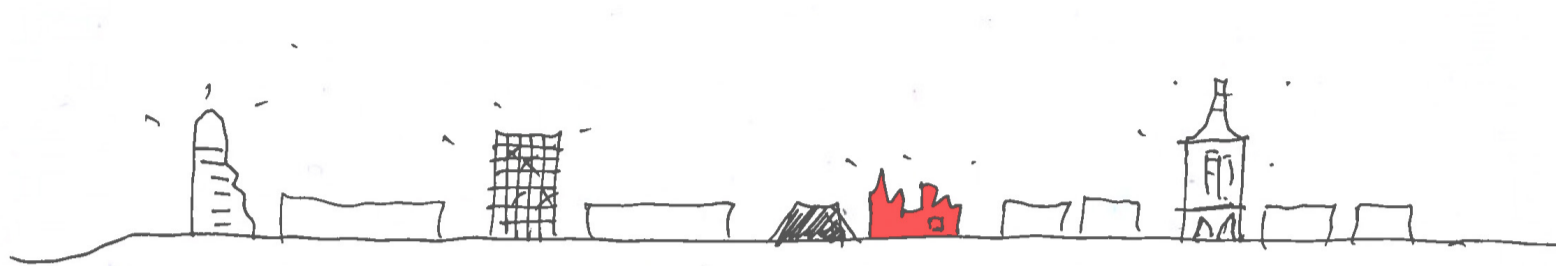
We doen dit door het project een uitgesproken en eigen 'pose' aan te meten. Een pose die het midden houdt tussen speels en stout, maar zeker en vast uitgesproken en vol.



Daar waar de onderbouw functioneel en strak is, bepaalt de 5de gevel het speelse silhouet van de Jeugdsite. Deze 3-dimensionele compositie van geabstraheerde archetypische 'blokhutjes', leest als een kampement, een nederzetting, een collectief van verschillen. Elke zijde leest anders wat het geheel kinetisch maakt. Het drukt beweging, energie en verschillende invalshoeken uit. Het is open en doorzichtig, maar ook omzwachtelend en beschermend.

De expliciete diep warmrode kleur houdt alles weer samen en brengt de plek tot in het collectief geheugen. Het is een kinetische kleur die staat voor energie en speelsheid maar is ook verwelkomend en herkenbaar en vooral lekker complementair met de groene context waarin deze site zich nestelt.

Deze uitgesproken kleur vormt ze samen met het silhouet de herkenbare betekenisdrager, de smoel van De Jeugd Van Tegenwoordigen Van Heist.



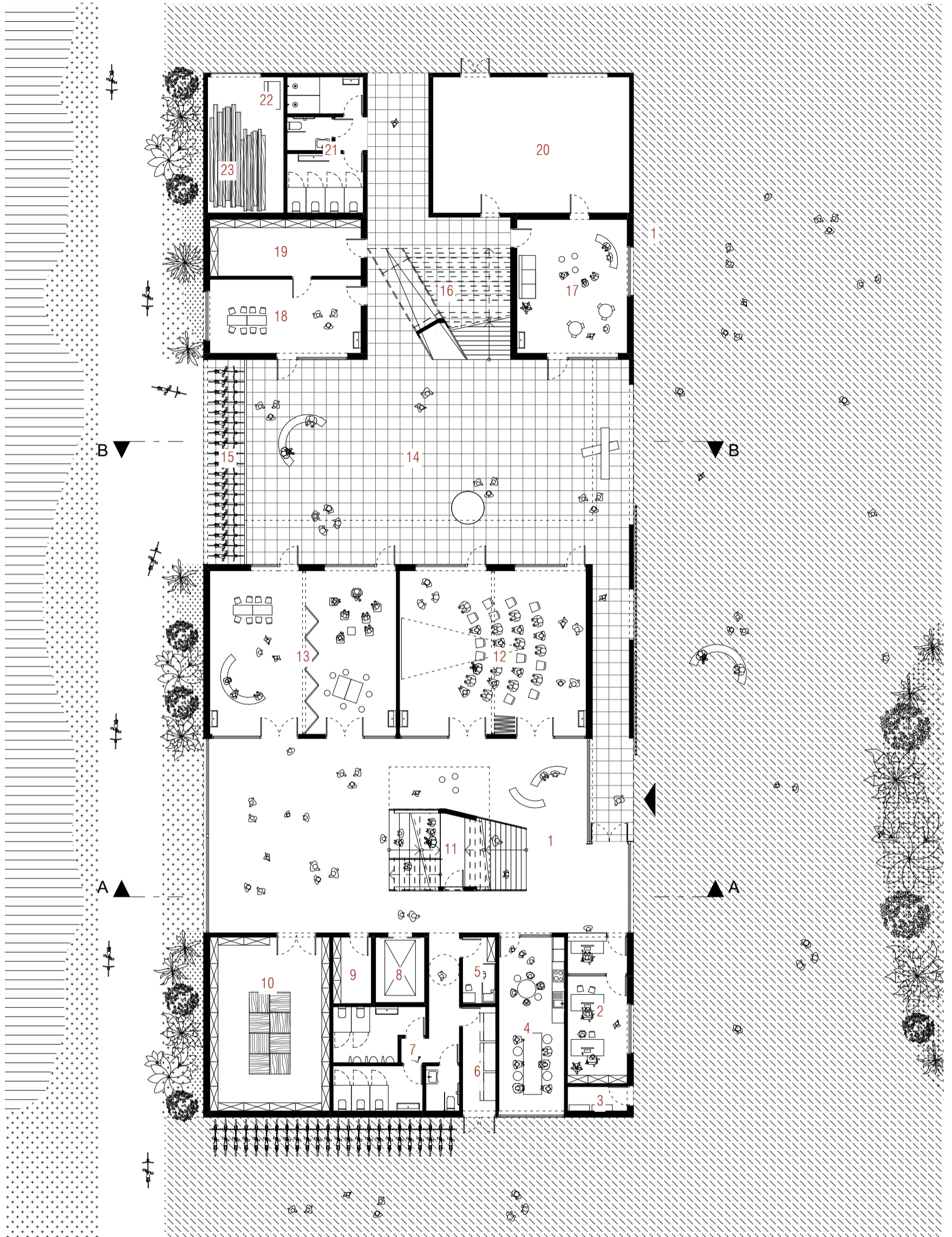
SCHETSJE LANDMARKS KNOKKE- HEIST



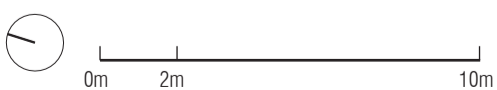
ZICHT KOPSE GEVEL MET URBAN PLAYGROUND



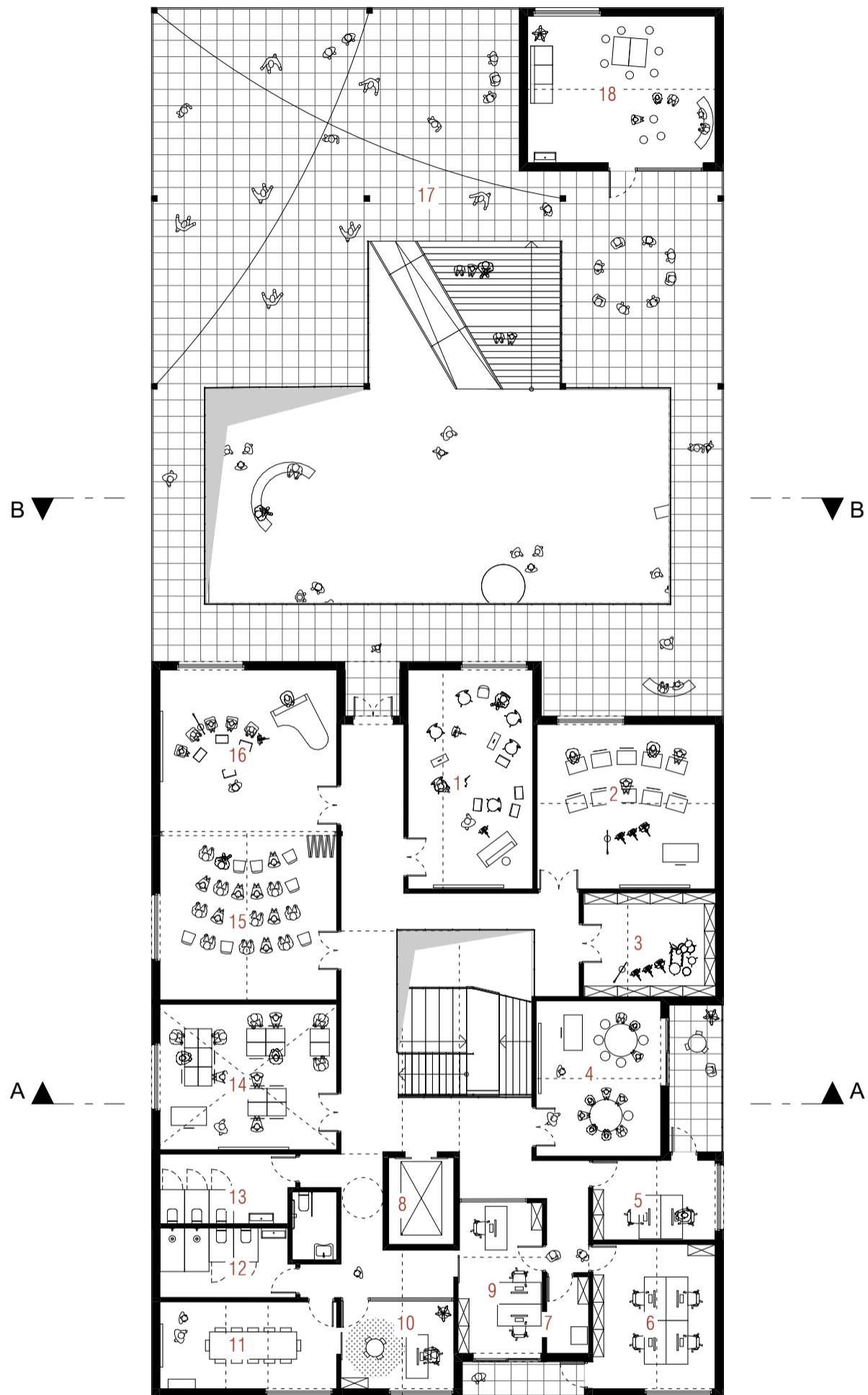
### 3. PLANNEN & SNEDES



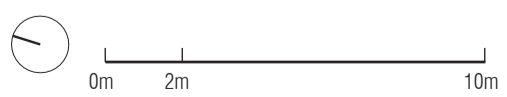
- |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| 1. Dagzaal                | 13. Standaard lokaal      |
| 2. Inkom/Onthaal          | 14. Speelplaats           |
| 3. Teller lokaal          | 15. Fiensstalling         |
| 4. Keuken/Eetzaal         | 16. Tribune + glijbaan    |
| 5. EHBO                   | 17. Vast lokaal           |
| 6. Afvalzone              | 18. Leidingslokaal Oranje |
| 7. Sanitair               | 19. Berging Oranje        |
| 8. Lift                   | 20. Berging Chiro         |
| 9. Schoonmaaklokaal       | 21. Sanitair + douches    |
| 10. Berging Jeugdendienst | 22. Gasflessenopslag      |
| 11. Bergruimte            | 23. Sjorbalken berging    |
| 12. Standaard lokaal      |                           |



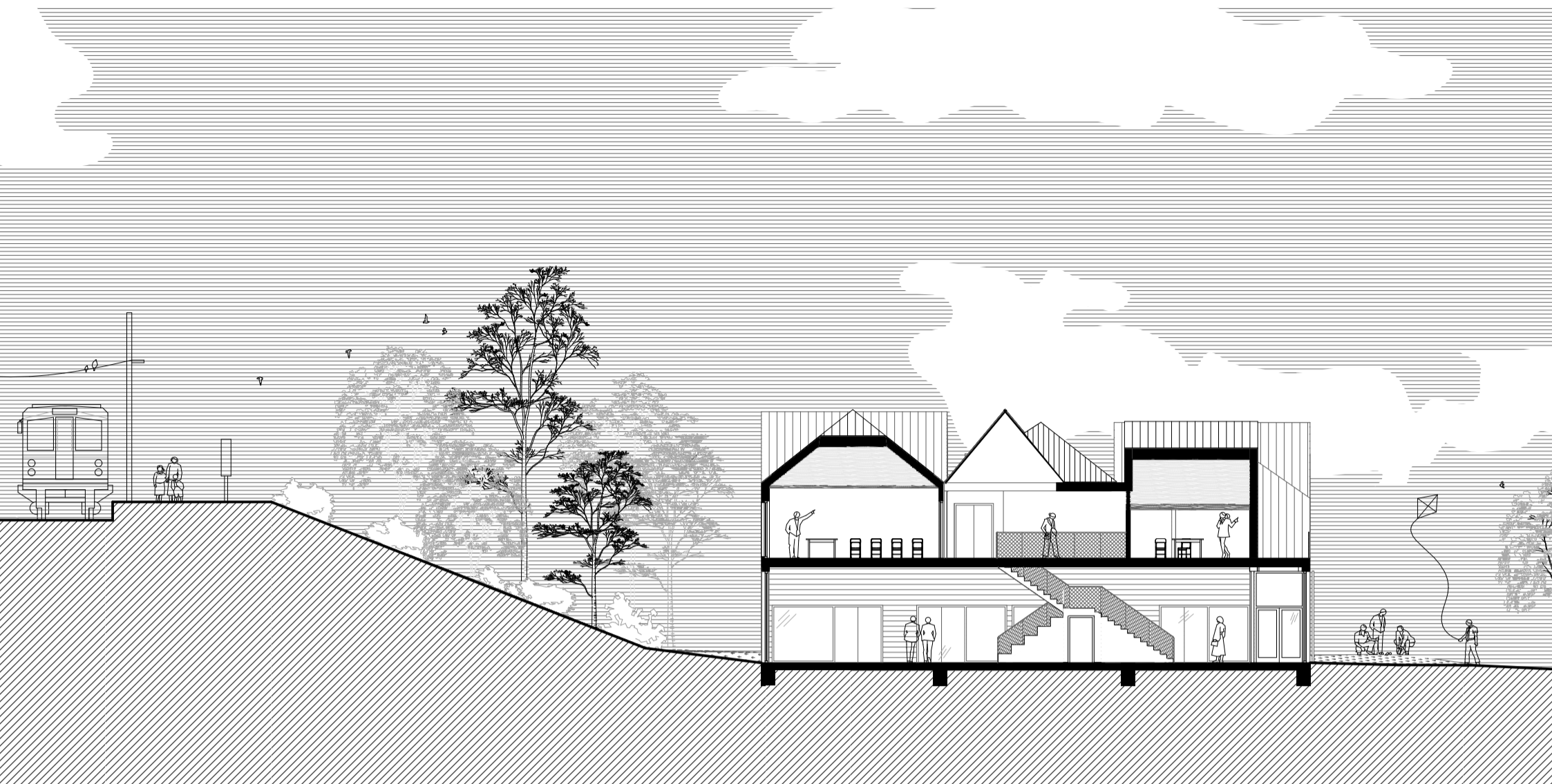
GELIJKVLOERS PLAN 1:200



- |                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1. Muzieklokaal                 | 11. Vergaderruimte       |
| 2. Muzieklokaal                 | 12. Personeelstoilet     |
| 3. Berging VakantiePlus         | 13. Sanitair             |
| 4. Wonderwijs                   | 14. Muzieklokaal         |
| 5. Bureauimte voor 2 pers.      | 15. Standaardlokaal      |
| 6. Bureauimte voor 4 pers.      | 16. Muzieklokaal         |
| 7. Printerlokaal                | 17. Speelruimte          |
| 8. Lift                         | 18. Leidingslokaal Chiro |
| 9. Bureauimte voor 3 pers.      |                          |
| 10. Bureauimte voor coördinator |                          |



VERDIEPINGSPLAN 1:200



SNEDE AA' 1:200

## NOTA BIJ PLANOPBOUW

### GELIJKVLOERS

De onderbouw is waar de Jeugdsite haar ontmoetingsplek en uitvalsbasis heeft.

De 2 grote atelierruimtes vormen de kern van de opstelling, te paard gelegen tussen enerzijds de inkom-en dagruimte en anderzijds de open binnenplaats.

De oostzijde vormt hiermee eerder de stek voor Chiro en Oranje met aan de ene zijde de open binnenplaats en aan de andere zijde het ruime grasveld. Dat is het beste van beide werelden: Spelen op een meer beschutte en minerale ondergrond kan vlot gewisseld worden met spelen op een open speelweide.

Zowel Chiro als Oranje krijgen een bepaalde autonomie dankzij hun positie binnen het geheel. Een grote atriumtrap die de binnenplaats met het daklandschap verbindt maakt deze plek "optredenswaardig" voor circus en toneel en samenkomstmoment.

De atelierruimten zijn door alle betrokkenen inneembaar en vormen als het ware het bindweefsel van dit project.

Aan de westzijde van deze eerder neutrale beuk van atelierruimten bevindt zich de grote polyvalente ruimte. Een 2-zijdige tribunetrap zoneert deze ruimte in een inkomgedeelte-aan-het-plein en de dagruimte.

Deze beuk vormt de informele binnenruimte die dienst doet als onthaal, elkaar-opwachtplek maar ook al leer- en belevingsruimte. De tribunes werken als stimulator om rond te hangen, elkaar te bekijken, het geheel te overzien, af te spreken maar zijn ook ideaal voor voorstellingen en groepsintroductions. De ruimte is breed inzetbaar, de keuken/refter, het sanitair en de grote berging, kortom alles voor een goed breed gebruik ervan is aan deze buikruimte gekoppeld. Ze kan ook makkelijk beheerd/opengesteld worden.

### VERDIEPING

De verdieping is wat intiemer van sfeer. Hier wordt gewerkt en geleefd rond een centrale vide die beide verdiepingen onderling verbindt. Hier bevinden zich ook de meeste doordeweekse programma-onderdelen. Op dit niveau overziet de Jeugddienst zowel de kopse kant als het buurtplein.

We willen zorgen dat de mensen van de Jeugddienst niet het gevoel krijgen dat ze in een leeg gebouw werken. Het is een heel klein beetje "een wereld op zich" en het voelt vertrouwd en op maat aan. Het bezoek schaadt de werking niet maar laadt dit niveau op bepaalde tijdstippen gewoon verder op.

De lokalen voor Wonderwijs zijn in serie rond de vide geschakeld, met elke een eigen zicht op de omgeving. Vanaf de verdieping is er een tweede uitweg rechtstreeks naar buiten zijde binnenplaats. Een passerelle brengt je naar de overzijde waar een buitentrap (en glijbaan) je terug naar beneden brengt.







ZICHT DAKLANDSCHAP - DAKSPEELPLAATS





## 4. MASTERPLAN + INPLANTING

We onderschrijven het concept van de groene strip als een landschappelijke drager voor het projectgebied. Hierin bedt zich het Jeugdcentrum met een footprint van 21m breed op XXm lang. Rekening houdend met de aanwezige hoofdwaterleiding en plannen die reeds op tafel liggen, stellen we volgende wijzigingen voor:

Het echte buurtplein schuiven we op tot voor het jeugdcentrum. Op deze wijze ligt het meer in de luwte en niet op een sterke fietsas. Het kan worden opgeladen door jeugdcentrum en woonzorgcentrum, door de aanwezigheid van de buurt én het bos.

Het jeugdcentrum neemt in deze positie een neutrale "plek aan het plein" in en komt los te staan van de woonwijk.

Zowel parkeerruimte als een mogelijke uitbreiding van het **woonzorgcentrum hebben we vervolgens eerder als een krans rond het buurtplein** voorzien, zodat de plek een echte luwe decompressiezone en ontmoetingsplek kan worden. Het spreekt voor zich dat het privé-autoverkeer naar het woonzorgcentrum zoals nu kan doorsteken.

De groene lobben op het plein sluiten aan bij de landschapsaanleg van Noordhinder en maken uiteindelijk de oversteek naar het bos.

Diagonaal overlappend zien we de meanderende informele groene ruimtes die als longblaasjes het weefsel van binnenuit linken en versterken. De jeugdsite bevindt zich op de crossing van beide integrerende structuren.

We zien ook meer bomen aangeplant rondom het woonzorgcentrum, waar de pelouse nu wel erg kort, schraal en nutteloos is. Wat als deze ongebruikte zone, samen met de vergroende fietsersas een pijnboombos vormen? Hoe koel zou dit in de zomer zijn?

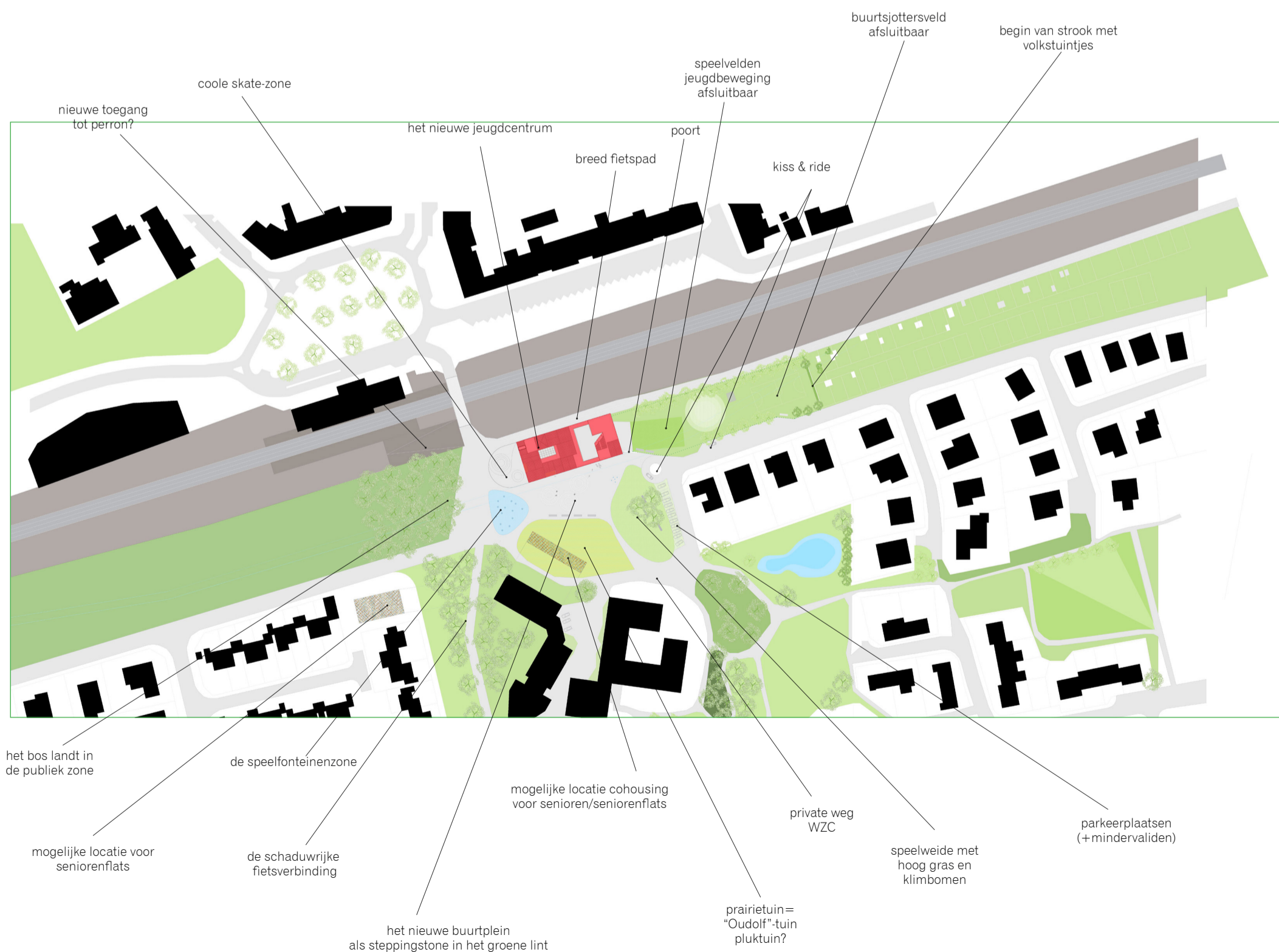
Het (andere) bermfietspad loopt rechtdoor aan de achterzijde van het jeugdcentrum. Daar bevindt zich ook een fietsberging van het centrum, kwestie van functies op mekaar af te stemmen.

Er kan nu ook binnen dit landschapsonwerp een mooi hellend vlak naar het perron-aan-de-overkant worden voorzien.

### BUURTPLEIN

We bespreken het buurtplein dat in dit ontwerp haar zwaartepunt verschoven ziet naar de voorzijde van het nieuwe jeugdcentrum en dus niet (enkel) op de kopse kant ervan. Het strekt zich uit vanaf de nieuwe doorsteek naar de sporen, via de bestaande omgevingsaanleg van het woonzorgcentrum en de nieuw gecreeëerde parkeerplaatsen tot aan de speelvelden en het jeugdcentrum zelf.

Deze centrale positie verplicht de Jeugdsite om in alle richtingen te kijken en zich in alle richtingen goed te gedragen, met een open ingesteldheid zonder identiteit te verliezen.





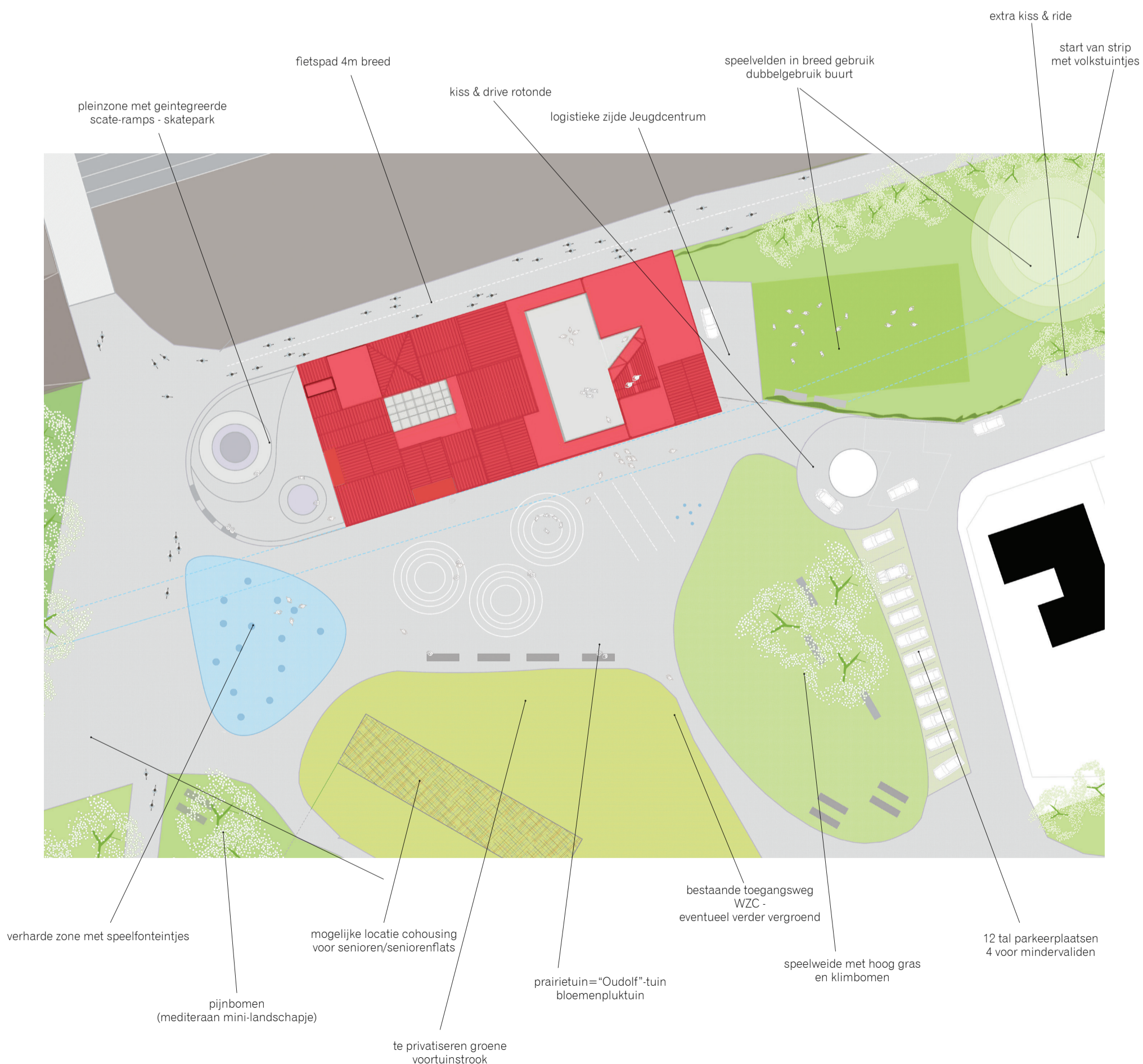
- De kopse westzijde staat haaks op de spoorwegberm en dialogueert met passages via de onderdoorgang. Hier zien we een uitnodigend urban plein, vooral mineraal, open en overzichtelijk, ideaal om wat te skaten, af te spreken, rond te hangen. Als er een hangout-skateplek wordt ingericht, is het wel hier, omzoomd met een dikke rand.

- De langse zijde is gericht op de meanderende groene long en is het meest open en bloot. Tezamen met de Noordhinder (en de mogelijke uitbreiding) ontstaat hier een publieke buitenruimte die de overlap vormt tussen de strip, de meanderende paden, de toegang tot Noordhinder en de nieuwe Jeugdsite. Dit is onze voorgevel en per consequentie is het zwaartepunt van het geplande "buurtplein". Hier bevindt zich het langste raakvlak met het centrum dus het is ook hier dat de meeste interactie wordt verwacht. Ook mede hierom hebben we de inplanting van het jeugdcentrum zo veel als mogelijk opgeschoven richting onderdoorgang, zodat het zich losweekt van de woonstraat en zich autonoom opstelt op het nieuwe plein. Dit plein wordt aan alle zijden opgeladen: het bos, het WZC aan de overzijde, de woonbuurt en misschien zelfs het fietspad en de logistieke as langs de achterzijde.

- De kopse oostzijde is gericht op de groene structuur. Hier zien we de toegeëigende groene speelzone zone van de Jeugdsite, ideaal om activiteiten op te organiseren. Deze kunnen naar de buurt worden opgesteld mits beheersplan.

- De zijde spoorwegberm is letterlijk opengetrokken zodat er hier geen lange gesloten achtersteeg situatie ontstaat. Aantakking van de fietsenberging van het jeugdcentrum.

De minerale afwerking van delen van dit plein zien we in een uitgewassen beton. Ook de balkvormige banken en de skateramps kunnen hierin uitgewerkt worden. Het plein kan een grafisch belijning/patroon van cirkels en lijnen krijgen waardoor het spelletjes makkelijker kan faciliteren, dynamisch wordt. Ook bijvoorbeeld pétanquebanen in een halfverharding kunnen ingewerkt worden.





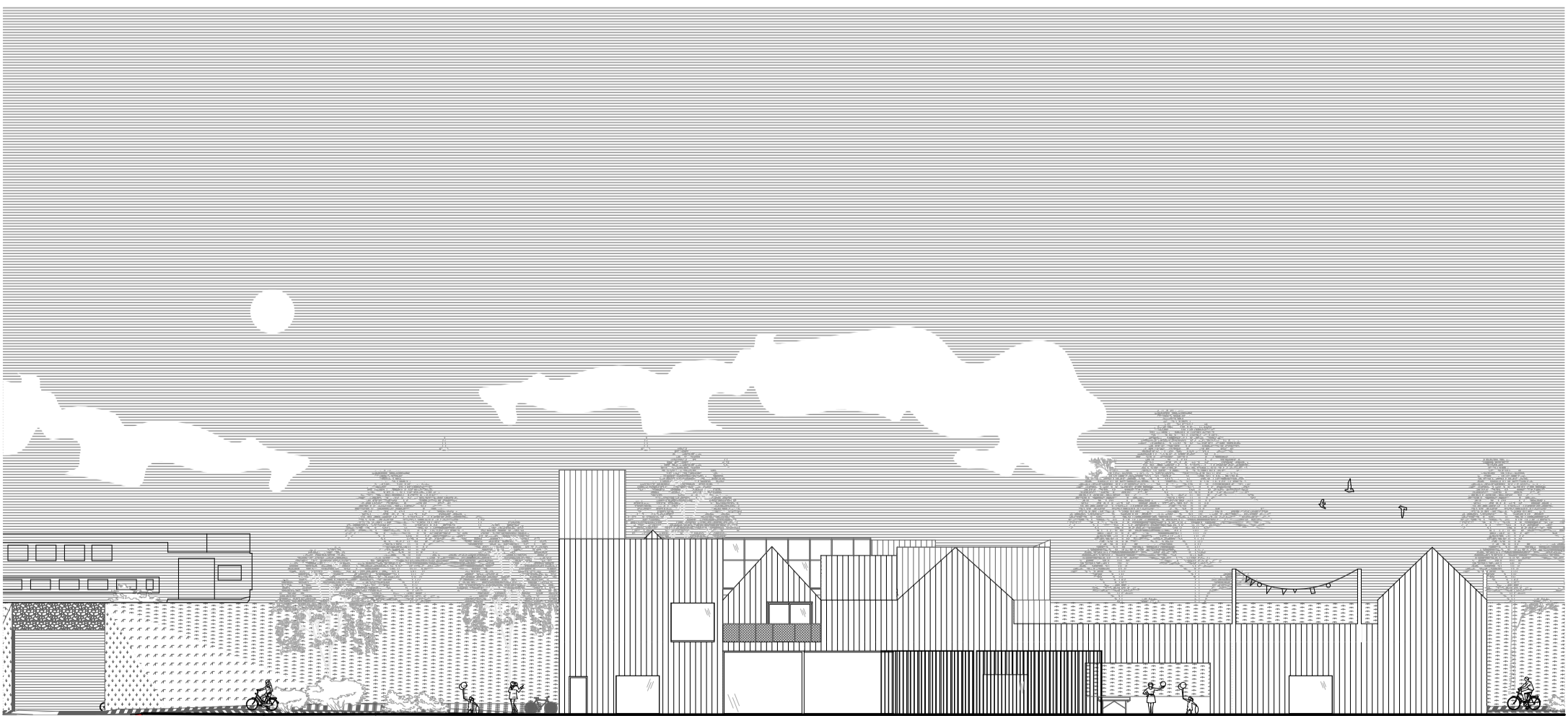


ZICHT VANOP PLEINGEVEL





WESTGEVEL 1:300



ZUIDGEVEL 1:300



## 5. LOOK & FEEL - EXTERIEUR

Het gebouw laat zich lezen als een geabstraheerde rode "nederzetting". De verscheidenheid van programma en doelgroepen wordt ondergebracht achter 1 sterk icoon dat wil zeggen: "Kijk, we zijn met velen en we zijn divers maar we zitten wel allemaal samen onder 1 dak(landschap)".

In dit ontwerp kiezen we voor een gevelafwerking die "plain & simple", namelijk gekleurde vezelcementplanken. Geen polyurea, geen nieuw materiaal maar des te meer een uitdagende en anderssoortige toepassing ervan.

Typend voor de look & feel van het exterieur :

1. Er is de SCHAAL en de WIJZE waarop we de gevel uniform behandelen:

het gebouw wordt van onder tot boven "geclad" met eenzelfde materiaal zodat zich een uniforme schil vormt. Dit werkt abstraherend en - zeker op deze schaal- unifiërend, zelfs met een divers daklandschap.

2. Vervolgens is er de MANIER waarop we dit doen:

We gaan uit van een verticale beplanking met erg courante vezelcementplanken (bv James Hardie / Dutchplank). Hieruit kunnen ramen worden gesneden maar evenzeer kunnen fijnere planken voor een raamopening doorlopen. Op deze wijze vormt zich dan een claustrum. Een balustrade kan worden opgebouwd uit een gradatie van aparte plankenritmen. Bij sommige ramen – de vitrines op het gelijkvloers bijvoorbeeld- wordt het vast kader achter de beplanking gezet waardoor er een erg scherpe cut-out ontstaat. De ramen op verdieping kunnen dan weer een dikkere blokkader verdragen. Soms kan overgegaan worden op een horizontale beplanking.

We ontwikkelen dus een taal voor dit gebouw die unisono is zonder saai te zijn en waarbij elke gewenste interactie tussen buiten- en binnengevel eenvoudig kan worden vormgegeven. De low-tec plankengevel is erg duurzaam- zowel in aanmaak als onderhoud- , kostenefficiënt en praktisch door de aanwezige standaardisatie, waar we in dit project niets op tegen hebben. De beplanking is hufferproof, balvast en afwasbaar. De planken zijn vooraf gecoat in deze standaardkleur en rotten niet zoals bij natuurhout wel het geval is.

3. Als derde element is er natuurlijk de keuze voor ROOD.

Rood is de oudste kleur. Rood pigment was een van de eerste kleuren die in de prehistorische kunst werd gebruikt. In veel culturen speelt rood een ceremoniële rol: de Romeinse generaals schilderen hun lichaam rood na een overwinning, kardinalen gaan gekleed in rode gewaden en tijdens een traditionele Chinese trouwerij draagt men rode kleding. Rood is de kleur die de meeste aandacht trekt. Uit onderzoek blijkt dat rood de kleur is die het vaakst wordt geassocieerd met zichtbaarheid, nabijheid en extraverte mensen. Het is ook de kleur die het meest wordt geassocieerd met dynamiek en activiteit. Niet oninteressant als je een jeugdcentrum met smoeft moet ontwerpen...

Maar de belangrijkste associatie met rood is die van de kleur van je bloed. Bloed dat leven mogelijk maakt en universeel rood is, ongeacht je afkomst. Het is onze bindende factor en dus ook voor dit project een verbindende en gewilde kleur.

Onderstaande gevelstudie toont de mogelijkheden van het spel van beplanking - ramen achter slag, claustra, geïntegreerde balustrade...



Wildlife Park Eriksberg - Sandellsandberg Architecten  
Dit project toont aan dat door "te spelen" met eenzelfde beplanking op eenzelfde (lees "grote") schaal men een erg uitgesproken gevel kan bekomen.



typische Amerikaanse "cladding" met vezelcementplanken en hier in beide





## 6. LOOK & FEEL - INTERIEUR

De structurele opbouw en materieelkeuze is ingegeven vanuit het programma maar is ook een architecturale en conceptuele expressie.

De beleving van binnenuit is er een van mogelijkheden. De tonaliteit van het interieur is, in tegenstelling tot het meer kinetische exterieur, licht en zacht-neutraal. Grijstinten afgewisseld met witte muurvlakken en galva metalen accenten (balustraden, handgrepen etc). Deze neutrale achtergrond is het perfecte canvas voor expressie en invulling en houdt alles samen. Dit brengt rust en overzicht.

We zien de onderbouw als uiterst basic, hufterproof en klaar om veel aan te kunnen, letterlijk en figuurlijk.

De constructie is uit gladde betonblokken. De vloer is even basaal: grijze keramische tegels, makkelijk te onderhouden en uiterst duurzaam.

De bovenbouw volgt deze logica maar is net iets verfijnder wat correleert met haar meer specifieke bestemming: dragende metselwerk gepleisterd en daken uit houten sandwichpanelen. De vloer is hier ook iets zachter: bv linoleum op vinyl.

De deuren zijn standaard laminaatdeuren: schokbestendig en afwasbaar. De open binnenplaats volgt als 'binnenruimte' eenzelfde logica: gevels uit zichtmetselwerk betonblokken met een gepolierde grijze betonvloer of betontegels 60x60.



INTERIEURBEELD ATRIUMRUIMTE VERDIEPING



INTERIEURBEELD DAGZAAL MET ATRIUMTRAP



## 7. DUURZAAMHEID

### DUURZAAMHEID

We onderschrijven de duurzame ambities van dit project, niet als een 'extra' maar als de essentie. Dit project gaat over relaties. Relaties tussen mens en natuur, tussen mensen onderling en met zichzelf. Hoe zien we onszelf, tegenover de andere in deze wereld. Dit vergt een weloverwogen cadans van keuzes, op alle vlakken, in verhouding tot de beschikbare middelen

### Ecologische duurzaamheid

Dit voorstel is opgebouwd als een faciliterend constructie.

We gebruiken minder maar kwaliteitsvolle materialen én materialen met waarde behoud doorheen de volledige levenscyclus incl de afvalfase = Circulair Bouwen:

- het gelijkvloers is opgevat als een uitbreidbare casco met vaste kernen op een polyvalente betonnen vloerplaat
- ruimtelijke differentiatie en flexibiliteit dankzij opdeelbaarheid en de interne vrije hoogte (3,5m) die breed gebruik faciliteert,
- gelijkvloers ruwbouw uit betonblokken, demontabel en hernieuwbaar – milieuklasse 2C cfr NIBE
- verdieping ruwbouw uit baksteenmetselwerk, demontabel en hernieuwbaar – milieuklasse 2C cfr NIBE
- hellend dak uit sandwichpanelen hout.
- gevelafwerking vezelcementplanken: – milieuklasse 3B cfr NIBE

### Energetische duurzaamheid en klimaat

We zetten volop in op de toekomst: Het Jeugdgebouw heeft hier een vanzelfsprekende voorbeeldrol

Het gebouw omvat een verscheiden programma met een zeer fluctuerend, variabel gebruik en vraagt een snel reagerend systeem van verwarming. Er zijn ook muzieklokalen aanwezig waarbij een bepaald akoestisch comfort van belang is.

We kiezen voor een combinatie van meerdere verwarmingssystemen in het gebouw:

- Een decentraal systeem van lucht-lucht warmtepompen voor kantoren en leidinglokalen
- Een kleine gascondensatieketel + radiatoren van de muzieklokalen omwille van het akoestisch comfort. Verder onderzoek kan uitmaken of deze ruimtes toch ook niet volgens het decentraal systeem lucht-lucht geconditioneerd kunnen worden mits behoud van het akoestisch comfort.

We hebben de ambitie om het gebouw fossielarm te verwarmen. We stellen daarom het gebruik van een lucht-lucht warmtepomp voor. Dit principe is identiek aan een airconditioning en kan zowel gebruikt worden om gebouwen te koelen als te verwarmen. Het biedt dan ook de opportuniteit om het thermisch comfort in alle seizoenen te garanderen. We kiezen voor een decentrale opstelling met meerdere buitenunits op de platte daken van de eerste verdieping om de leidinglengtes en de kostprijs van de systemen te beperken.

Met de gascondensatieketel + radiatoren met individuele regeling kunnen de muzieklokalen op een snelle manier en zonder geluidsproductie worden verwarmd.

Op vlak van hernieuwbare energie voorzien we zonnepanelen op de oost- en westelijk gerichte hellende daken. Deze zullen instaan voor een deel van de elektriciteitsproductie en zullen het elektrisch verbruik van de warmtepomp maximaal compenseren. Beide hebben ook een gunstige impact op de behaalde energieprestatie van het gebouw.

De hygiënische ventilatie in de nodige lokalen gebeurt door middel van een ventilatiesysteem type C+ (= natuurlijke toevoer, mechanische afvoer). Zo houden we de installatie zo eenvoudig mogelijk, beperken we het nodige onderhoud en houden we de kostprijs onder controle. De debieten voldoen aan de wettelijke eisen van de energieprestatieregelgeving en het KB van 2 mei 2019 inzake binnenluchtkwaliteit.

Het architecturaal ontwerp laat perfect toe de nodige raam- en muurroosters in het gevelontwerp te integreren. De mechanische afzuiging wordt decentraal geplaatst vanuit minimaal 3 locaties en voorzien van vraagsturing op basis van CO2 en/of vochtsensoren. Het verhoogt het comfort en de duurzaamheid van de installatie. De units worden in een technische verdieping van enkele van de hellende daken geplaatst.

Ook in de andere technische aspecten zetten we in op duurzaamheid. We voorzien hergebruik van regenwater voor toiletten en voor een aantal dubbeldienstkranen (poetsen, gevel...) in combinatie met watersparend kraanwerk. Het beperkt debiet aan sanitair warm water wordt lokaal geproduceerd via een elektrische doorstroomboilers.

Voor het visueel comfort wordt in eerste instantie optimaal gebruik gemaakt van het natuurlijk daglicht. De kunstmatige verlichting zal steeds bestaan uit LED-armaturen met energielabel A. Tevens voorzien wij in een verlichtingsontwerp volgens de norm NBN-EN 12464-1, dewelke ook een beperking oplegt in W/m<sup>2</sup> en het verbruik ten goede komt.

### Integrale toegankelijkheid

Het gebouw is volledig integraal toegankelijk en dit als 'standard default' ontworpen volgens de principes van 'Universal Design'.

De basis van Universal Design zijn zeven ontwerpprincipes. Deze principes zijn een leidraad om binnen het ontwerp- en bouwproces van omgevingen, gebouwen, producten en informatie een grote gebruikskwaliteit voor iedereen te garanderen. "Goede ontwerpen creëren mogelijkheden en ondersteunen de gebruiker, slechte ontwerpen belemmeren en sluiten mensen uit." Het project wordt in samenwerking met INTER (screening en advies) ontworpen en uitgevoerd.

### Breed gebruik, gebruiksgemak en gemak van onderhoud

Het gebouw moet door iedereen, jong én oud, fris en vermoeid, habitué en nieuwkomer, local en global, begrepen worden als een evidente goed uitgeruste plek voor ontmoetingen sport, spel, opleiding en plezier. We denken hierbij aan een overzichtelijk plan met duidelijke aanwezigheid van alle functies (niet moeten zoeken en vragen naar de toiletten), een heldere én flexibele circulatie en makkelijke afsluitbaarheid/zoneerbaarheid want niet alles moet altijd opengesteld worden.

We voorzien een efficiënte digitale gecentraliseerde toegangscontrole. Deze wordt best in samenspraak met de Gemeente (en de gebruikelijke leveranciers/ raamcontractanten) vastgelegd.

We voorzien een centrale monitoring van het gebouw. Zodoende kan het gebruik en de status steeds remote vastgesteld worden door de verantwoordelijke beheerders(s). Dit is een uiterst belangrijk gegeven gezien de zeer diverse gebruikers op zeer uiteenlopende tijdstippen. Deze vorm van controle is onontbeerlijk om tijdelijk de verantwoordelijkheden van betrokkenen te kunnen vaststellen en in te roepen in geval van calamiteiten.

Een vlot te onderhouden infrastructuur wordt goed en met graagte onderhouden. De materialen zijn ofwel duurzaam en slijtvast of ze patineren mooi mee. De sanitairen worden met de grootse zorg uitgevoerd: slagvast materiaal, afsputbare wand- en vloerbehandeling en hogedruk afsputinstallatie met geurdichte afvoer en aangepaste accessoires geven een aangenaam én 'hufferproof' geheel. Vloermaterialen zijn keramisch of uit beton. De gevelafwerking is zeer slagvast en makkelijk te vervangen



## 8. TEAMSAMENSTELLING + TIMING

### TEAMSAMENSTELLING

Een ontwerpproces- en realisatieproces is nooit volledig rechtlijnig, maar we streven ernaar om minstens zelf zo weinig mogelijk van die rechtlijnigheid af te wijken zodat enkel externe en onverwachte aspecten nog invloed hebben op het proces, wat nooit volledig uit te sluiten is.

Een duidelijke, gefaseerde en op voorhand goed gecommuniceerd 'traject van besluitvorming' is noodzakelijk om enerzijds tijdig leemten te ontdekken en tegelijk iedere partner de kennis en inzicht te geven om de eigen taken correct en tijdig te kunnen uitvoeren. Dit traject wordt samen met de Opdrachtgever doorlopen waarbij het Ontwerpteam alle milestones vastlegt.

Alle beslissingen die mede door de Opdrachtgever te nemen zijn worden voorafgaandelijk geanalyseerd, gedestilleerd en gestructureerd (checklists) en gecommuniceerd.

De meerwaarde wordt geleverd door een team dat over een breed scala aan competenties beschikt maar dat 'en plus' aangebrachte expertise en vooral 'goesting' heeft in de betere, meer uitdagende architectuurprojecten. Dagdagelijkse oplossingen leiden tot een intellectuele/creatieve verarming en uiteindelijke uitdoving.

Dit team is dagdagelijks bezig met het opzoeken van nieuwe mogelijkheden én grenzen. Compagnie O gooit hierbij graag de stok in het hoenderhok...

### HET TEAM

Dit team is divers en toch uitgebalanceerd. Zeg maar, "allemaal met een eigen karakter en toch zichzelf in de andere herkend". Dit zoeken naar evenwicht wordt verrijkend want het stimuleert interesse en verwondering. Die verwondering is de voedingsbodem voor de zo noodzakelijke vernieuwing waar met z'n allen voor staan. " het geheim van verandering is dat je je energie vooral niet focust om het oude te bekampen maar om het nieuwe op te bouwen" (Socrates) Compagnie-O is hoofdaannemer van het Ontwerpteam.

Dit Ontwerpteam is specifiek samengesteld omwille van de gemeenschappelijke gedragen kennis en ervaring met complexe bouw dossiers en de capaciteit (zowel inhoudelijk als inzetbaarheid van mensen). Die complexiteit vereist dat elke partner zicht heeft op het beoogde resultaat en bin-

nen dit zicht zeer duidelijk zijn functie/rol kan herkennen én spelen. Heldere en snelle afbakenen van onderling verantwoordelijkheden is essentieel. Daarboven zijn deze partners vertrouwd met de architectuurvisie-en praktijk van Compagnie-O en vice-versa.

Gezien het evidente belang van de stabiliteit wordt reeds in deze concept-en schetsontwerp **Bollinger+Grohmann** ([www.bollinger-grohmann.com](http://www.bollinger-grohmann.com)) betrokken om de voorgestelde principes en concepten door te nemen.

Bollinger+Grohmann is een internationaal opererend toonaangevend studie bureau met een gewaardeerde expertise en portfolio die getuigt van vakmanschap, creativiteit en inventiviteit. Hun affiniteit met complexere cases en ervaring in het assimileren van architectuur, ruimte en de tektoniek van de structuren zijn een extra reden om Bollinger+Grohmann als ingenieur stabiliteit in ons team op te nemen. We hebben reeds meerdere samenwerkingsprojecten met hoofdingenieur Wim Janssen als Projectverantwoordelijke lopen. We begrijpen elkaar en voelen elkaar goed aan. Vooral de proactieve en praktijkgerichte aanpak is al meerder malen een troef gebleken om kosten-efficiënt en toch tektonisch interessant stabiliteit in een project te integreren.

Voor Speciale Technieken en EPB: het **studiebureau Endes** ([www.endes.be](http://www.endes.be)) onder projectleiding van dhr. ing. Jan Acx, omwille van de brede expertise in het uitwerken van technische dossiers in verscheidene sectoren en omwille van eerdere vruchtbare samenwerkingen waarin zij zich steeds als nauwgezette, meedenkende en constructieve ontwerppartner hebben opgesteld. Compagnie-O en Endes werken reeds langer samen.

Het voorliggend schetsvoorstel is een eerste bundeling van deze energie. Het toont ons inziens alvast het vermogen om creatief-speels relevante krachtlijnen te bundelen in een coherente uitspraak. Aansluitend tonen we graag het brede inspiratieveld aan eigen werk en referentie-projecten.

### Een geïntegreerde samenwerking+ BIM

De taak van de architect kristalliseert zich enerzijds uit in het maken van het Ontwerp of architecturaal concept en anderzijds het Procesmanagement van het volledige ge-

beuren rond dit architecturaal voorwerp. Omdat de architect alles moet overzien, coördineren en implementeren moet hij tegelijk gefocust en alzijdig kunnen werken. Een ontwerp -en realisatieproces is nooit rechtlijnig, maar eerder onverwacht en discontinu. Om de pas er in te houden is het cruciaal dat alle bepalende parameters vanaf het prille begin mee in het proces opgenomen worden. Eenvoudig gezegd maar niet zo evident omdat de bepalende parameters vaak al doende en middels voortschrijdende inzichten naar boven komen.

Daarom is het belangrijk dat alle onderzoeken, hoe embryonaal en voorbarig ze soms ook overkomen, snel en zo gelijktijdig mogelijk gevoerd worden. Het talent toont zich tijdens deze complexe fase van informatie-werving en creatieve beslissingsvorming. De manier waarop dit proces gevoerd wordt is project specifiek maar het wordt steeds met alle betrokken ontwerppartners (ingenieurs & adviseurs) tegelijk gevoerd.

Het project wordt van meet af aan in 3d en BIM uitgewerkt. Ongeacht de schaal van een, project zijn we overtuigd van de meerwaarde, zowel ontwerpmatig, communicatief als qua volledig geïntegreerde engineering. Deze geïntegreerde werkwijze verhoogt de kwaliteit en verkleint de foutenmarge aanzienlijk. De output wordt aangepast aan de ontvanger en kan nog steeds in 2D gebeuren. Er worden 3 deelmodellen gemaakt (Architectuur + Stabiliteit + Technieken) die onderling gelinkt worden door middel van IFC-modellen waardoor een integraal informatiemodel ontstaat. Los van de voortdurende clash controles tijdens het integraal ontwerpen worden er nog aparte momenten van uitgebreide modelcontroles met Solibri ingebouwd.

Idealiter is de uitvoerende aannemer gekwalificeerd om in deze workflow in te stappen, alhoewel dat dit, gezien de schaal van het project niet a priori ingesloten kan worden.

We staan wel voor dat tijdens de uitvoering gewerkt wordt met een centraal online platform, bij voorkeur BIMcollab, BricSys 24/7 of eventueel Dropbox. Dit gemeenschappelijk platform is de 'content' communicatie-draaischijf van het volledige uitvoeringsproces voor het delen van BIM deelmodellen tussen de ontwerppartijen. Via hetzelfde platform wordt ook het IM (Issue Management) van zowel ontwerpissues als uitvoeringsissues behandeld. Indien met BIMcollab of BricSys 24/7 gewerkt zou worden kunnen wij ook al de goedkeuringsprotocollen en workflows hierop transparant en

## HET REALISATIEPROCES PROCESGERICHTHEID PROCESBEREIDBAARHEID

### Het ontwerpproces

Compagnie O voert het ontwerpproces zelfstandig en volledig in samenspraak met de andere leden van het Ontwerpteam. Het is de genetica van het bureau om telkens vanuit de situatie de opdracht op te bouwen. De opdracht is geen gegeven maar een 'uitdaging' gepresenteerd door een Opdrachtgever die voor zichzelf/anderen op die plek ongeveer dit wil gerealiseerd zien tegen dan en voor max zoveel kost.

Het Ontwerpteam analyseert en destilleert alle parameters tot een bepaald kritisch punt waarop een coherent voorstel ontstaat: het projectvoorstel zoals in deze bundel voorgesteld. Vanaf dan begint het proces van controle, aftoetsen, simuleren, kortom evalueren en uitkristalliseren.

Een goed basisconcept heeft als een stamcel de juiste aanzet om tot een volwaardig en volledig bouwproject uit te groeien, ongeacht de problemen die onderweg opduiken.

Dit ontwerpproces wordt deels intern binnen het Ontwerpteam (noodzakelijk om creatieve ruimte te vrijwaren) en deels bijna confronterend met de Opdrachtgever gevoerd. Deze dialectiek geeft de beste resultaten die het ontwerpproces blijven voeden en voortstuwen.

Het planningsproces wordt vroeg in het traject gezamenlijk doorgesproken en geformaliseerd in een overzichtelijke planning met beslissingsmomenten, deadlines van indienen momenten en afspraken rond de tijd die de opdrachtgever nodig heeft om te evalueren en goed te keuren (besluitvorming). Elke fase wordt afgerond met het indienen van een bundel. Per fase wordt de bundel herwerkt en aangevuld. Zodoende ontstaat een duidelijk 'track-record' van het ontwerpproces in relatie tot het planningsproces.

Compagnie O heeft 'versatiliteit' als credo: "float like a butterfly and sting like a bee" (muhammad ali)

Als hoofdmanager en ontwerper is flexibiliteit een *conditio sine qua non* om de voortdurende stroom aan wijzigingen en problemen te kunnen analyseren, communiceren en verwerken. Door constant doorheen het project te vliegen, doelgericht tijdens vergaderingen en kris-kras tijdens ontwerpessies, worden problemen en knelpunten 'birds-eye' gewijs snel gespot, gehoord, uitgesproken en gecommuniceerd naar het team en de Opdrachtgever waar nodig.

### Bewaking van de planning

Een planning is een sturende tool, geen agenda.

Een goede planning start met een vroege opbouw waarbij alle gekende ambities en milestones opgenomen worden.

Het Ontwerpteam bouwt de draft versie op die vervolgens met de Opdrachtgever verfijnd wordt. Het is belangrijk dat bei-

de partijen in open communicatie een realistische aanneme vooropstellen. In de planning worden buffers ingebouwd zodat mogelijke termijnoverschrijdingen kunnen worden opgevangen.

De Projectleider binnen het Ontwerpteam communiceert intern en extern de deadlines, deliverables, stand van zaken. Hij is het kruispunt van alle informatie. Per fase wordt het indienen van de deelstudies met 10 werkdagen vervroegd zodat de controle en herwerkingen nog uitgevoerd kunnen worden. De onderaannemers zijn volledig op de hoogte van deze aanpak.

De Projectleider heeft ook de taak om, ifv de besluitvorming per fase, de Opdrachtgever tijdig de nodige documenten te communiceren. Dit gebeurt aan de hand van een uitgewerkte bundel die per fase (voorontwerp / definitief ontwerp / uitvoeringsontwerp) als deliverable ingediend wordt ter formele goedkeuring.

Het halen van de planning per fase is de sleutel om de totale planning te halen. Hij wijst de Opdrachtgever ook over de mogelijke gevolgen indien de besluitvorming op zich laat wachten.

De planning is uitgezet op de tijdslijn die de Opdrachtgever (beschikbaarheid van de budgetten, andere indicatoren,...) vooropstelt. Er is een gedetailleerde planning door het Ontwerpteam opgesteld

De Projectleider bespreekt tijdig de kritische punten mbt de stedenbouw, milieu-technische aspecten, brandveiligheid, ... bij de desbetreffende overheden.

De Projectleider van het Ontwerpteam plant en organiseert in samenspraak met de Opdrachtgever de Stuurgroepvergaderingen. Deze vergaderingen worden in functie van te behandelen thema's, (al dan niet gebundeld) gepland. De Stuurgroep wordt aan het begin van het proces samengesteld en bevat de Projectleider CieO, de Projectleider van de Opdrachtgever, Westtoer, ... en wordt aangevuld met de nodige onderaannemers en partners volgens noodzaak: ze wordt per vergadering uitgebreid met de noodzakelijke expertises. De Stuurgroep is compact, heeft directe communicatielijnen en opereert snel.

Ten gepaste tijde zullen vergaderingen worden gepland met het Projectteam. Hierin zitten naast de leden van de Stuurgroep een vertegenwoordiging van alle betrokken partijen en actoren van vergunnende diensten, partijen zoals Natuur en Bos, Onroerend Erfgoed en dergelijke. Doel van dit overleg is op een efficiënte manier een brede groep te informeren en te betrekken om tot een geïntegreerd en gedragen project te komen.

Indien, ondanks de strikte planning deze toch overhoop wordt gehaald of niet haalbaar blijkt wordt op niveau van de Stuurgroep het probleem onderzocht (oorzaken), de impact ervan ingeschat en onderzocht of en hoe de planning bijgestuurd zal worden. Er kan gezocht worden naar een overlap tussen de fases om verloren tijd in te

halen (bvb vergunningstraject en opmaak aanbestedingsdossier).

### Realisatieproces

De kwaliteitszorg van het realisatieproces is een belangrijke aangelegenheid. De Projectleider is, naast organisator en manager van informatiestormen, processen en vergaderingen ook de eindverantwoordelijke van de productie en output van het Ontwerpteam, en dit zowel voor de totaliteit als per deelfase –en studie.

De vordering van de studies en integratie in het architectuurontwerp wordt in eerste lijn gestuurd door de planning. Hierbij worden van de teamleden/onderaannemers per deelstudie tussentijdse hand-ins gevraagd ter implementatie én controle. Deze hand-ins laten toe om zowel de progressie als de inhoud op volwaardigheid te controleren. Deze hand-ins zijn zowel grafisch (schetsen, plannen, principes) als metrisch (rekennotas's, ramingen,...) als tekstueel (verantwoordingsnota's, bestekken,...).

Doordat de Projectverantwoordelijke van Compagnie O de controle uitvoert, worden mogelijke conflicten tussen deelstudie en architectuur, maar ook tussen deelstudies onderling gedetecteerd. Doordat deze opdracht een zeer geïntegreerd voorstel (ruwbouw/stabiliteit = afbouw) betreft, zullen mogelijke conflicten zich ten eerste beperken. Deelstudies die inhoudelijk toch niet voldoen en/of onvolledig zijn worden onverwijld teruggestuurd met aanmaning tot onmiddellijke rechtzetting van het probleem.

Vooraf om de raming onder controle te houden, doorgaans het meest hekel punt tijdens omdat er bij budgetoverschrijding vaak weinig weg terug is zonder planningsproblemen tgv tijdsverlies, worden minstens per fase ramingcontroles uitgevoerd. Principe hierbij is dat reeds bij het schetsontwerp voor elke deelstudie het beschikbare aandeel van het totaalbudget als ijkingsbedrag ondubbelzinnig vastgelegd wordt. Ook wordt bepaald welke artikels wel en niet onder deze deelstudies vallen (scheiding der onderaannemingen). De onderaannemer werkt *conditio sine qua non* naar dit budget toe. Indien het budget ontoereikend blijkt te zijn wordt intern gezocht naar alternatieven en wordt de Opdrachtgever hiervan op de hoogte gebracht zodat de Stuurgroep, indien gewenst/ noodzakelijk onderbouwde beslissingen inzake kan nemen.

Een coherent, volledig, zowel breed als in de diepte uitgewerkt aanbestedingsdossier geeft de Projectleider en zijn team een sterk instrument om ook de kwaliteit van de werken op de werf te kunnen bewaken. Aannemers fietsen al te vaak door dossiers heen, enerzijds omdat ze die niet (willen) ten gronde kennen, maar ook omdat ze doelbewust grijze zones opzoeken die voer voor discussies, verrekeringen en termijnsverlenging zijn.

Compagnie O pleit er altijd voor om voor de fase opmaak aanbestedings/uitvoeringsdossier voldoende tijd vrij te maken, net omdat de integratie van alle deelstudies



De werfcontrole gebeurt aan de hand van de wekelijkse werfvergaderingen waarbij steeds de werfvoortgang doorgaat. Volgens noodzaak kunnen bijkomende vergaderingen nodig blijken, dewelke steeds in het ereloon begrepen zijn.

## COMMUNICATIE

Compagnie O is door haar positie als 'hoofdaannemer van het Ontwerpteam' de enige speler die het volledige veld van het ontwerp- en realisatieproces kan overzien. Dit proces is complex omdat ontzaglijk veel kennis, data en vaak tegenstrijdige meningen en gevoelens tegelijkertijd in éénzelfde richting gestuurd moeten worden. Het is de positie van Ontwerper – dirigent die de modus operandi vanaf de eerste schets tot en met oplevering bepaalt.

Compagnie O kiest er resoluut voor om het architectuurontwerp, de communicatie en het procesmanagement, kortom de volledige kwaliteitszorg, in eigen beheer te voeren, dit om op elk moment het overzicht te behouden zodat we onderbouwd kunnen adviseren en beslissen.

Communicatie is, tegelijk met het ontwerpend vermogen, het allerbelangrijkste aspect van ons beroep.

Als het misloopt dan is het doorgaans omwille van fouten op communicatie, en die kunnen evident zijn maar ook subtiel en zelfs onopgemerkt.

Alle communicatie verloopt via de Projectleider die de communicatie organiseert, analyseert, structureert en verspreidt. Deze modus is essentieel voor een goed procesverloop, gericht op het minimaliseren van foutenmarges en maximaliseren van de coherentie van het ontwerp- en uitvoeringsdossier.

De communicatie met de Opdrachtgever is direct (mail, telefoon) en via de Stuurgroep middels de vergaderingen waarvan steeds

verslagen opgemaakt worden.

De Projectleider opereert in persona onafhankelijk en stelt zich bemiddelend op. Conflicten worden steeds in een 'bigger picture' beschouwd wat relativerend werkt en vervolgens pragmatisch aangepakt. In elk geval worden conflicten benoemd en uitgesproken.

Ook op de werf is de Projectleider constructief ingesteld. Een gebouw realiseren gebeurt altijd in samenwerking. Dit geldt in alle evidentie ook voor aannemer(s) die eerder als projectpartner dan opposant aangenomen worden. Enkel zodra van deze open constructieve dialoog en samenwerken attitude misbruikt wordt gemaakt wordt teruggevallen op het aanbestedingsdossier en op de mogelijkheden die de wet op de overheidsopdracht ons biedt; het Ontwerpteam neemt maatregelen om de bouwheer te vrijwaren tegen een laattijdige oplevering door een doordachte opmaak van de administratieve bepalingen.

Om de verplichtingen van de aannemers inzake de planning en de kwaliteit van de procedure beter beheersbaar te maken, is het Ontwerpteam voorstander om aan de aannemer via het bestek ook specifieke taken of eisen inzake onderaannemers, projectorganisatie, planningscontrole, coördinatietaken, indiening van uitvoeringsdocumenten en dergelijke op te leggen.

Compagnie O verleent steeds haar medewerking aan buurt en andere -infovergaderingen. Door de jarenlange ervaring van beide vennoten als docent, is voordrachten geven een verworven vaardigheid.

Per fase wordt de raming heropgebouwd waarbij telkens de LOD (level of detail) toeneemt. Tijdens fase Voorontwerp is de meting het grofst en wordt met aangepaste= verhoogde eenheidsprijzen geraamd, gebaseerd op vergelijkbare projecten (schaal) geüpdate volgens de prijsevoluties (ifv de tijd). Fase Definitief Ontwerp is bepalend

want gelijklopend met het indienen van de Omgevingsvergunning = het moment waarop belangrijke aspecten van het project definitief vastgelegd wordt. Deze fase wordt dan ook zeer grondig geraamd en afgetoetst aan het Budget. In deze fase zijn belangrijke noodzakelijke bijstellingen met impact op de volumetrie en het uitzicht immers nog mogelijk.

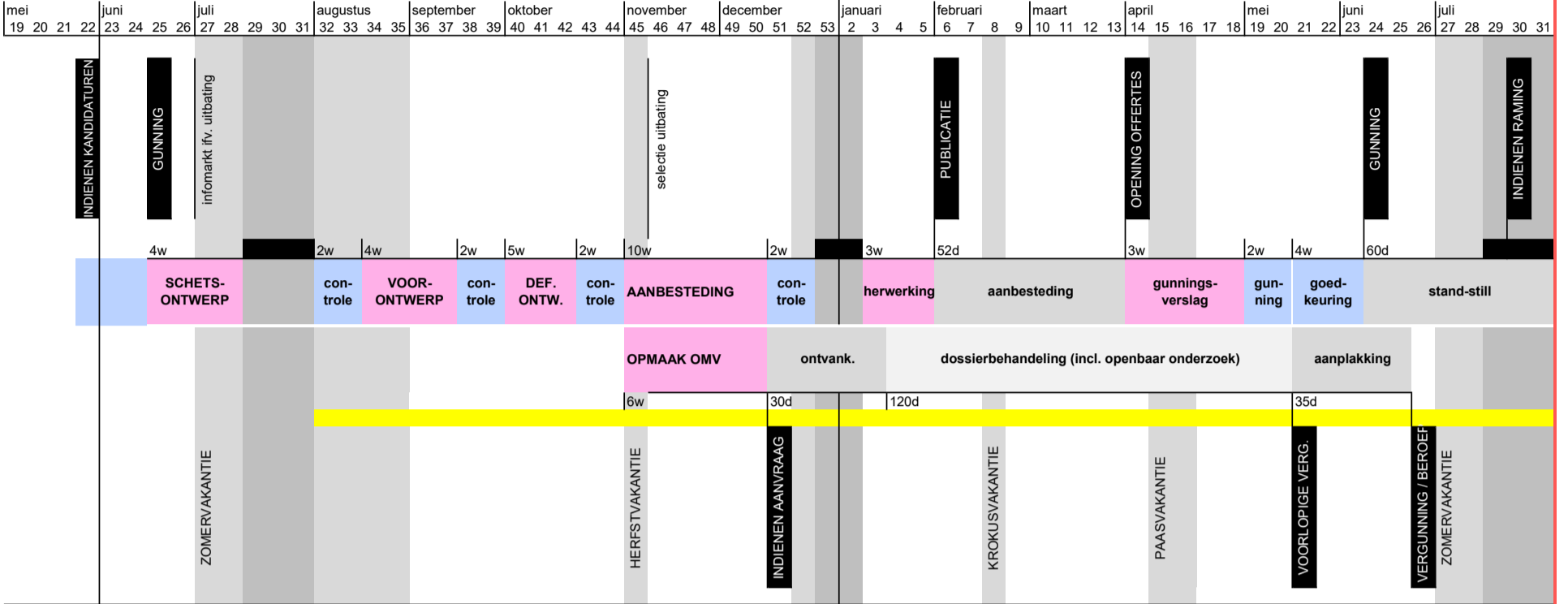
Tijdens de opbouw van het aanbestedingsdossier wordt de raming per artikel verder verfijnd. Ook hier is nog de marge om, in open overleg met de opdrachtgever keuzes te maken om het Budget te bewaken.

Een coherent, volledig, zowel breed als in de diepte uitgewerkt aanbestedingsdossier geeft de Projectmanager en zijn/haar team een sterk instrument om ook de kwaliteit van de werken op de werf te kunnen bewaken. Aannemers fietsen al te vaak door dossiers heen, enerzijds omdat ze die niet (willen) ten gronde kennen, maar ook omdat ze doelbewust grijze zones opzoeken die voer voor discussies, verrekeningen en termijnsverlenging zijn. Compagnie-O pleit er altijd voor om voor de fase opmaak aanbestedings/uitvoeringsdossier voldoende tijd vrij te maken, net omdat de integratie van alle deelstudies en de interne controle van uiteindelijk in verhouding veel data (bestekken, plannen, metingen) gewoonweg tijd vraagt. Een goed aanbestedings dossier is een dossier dat tijd krijgt om gecontroleerd te worden.

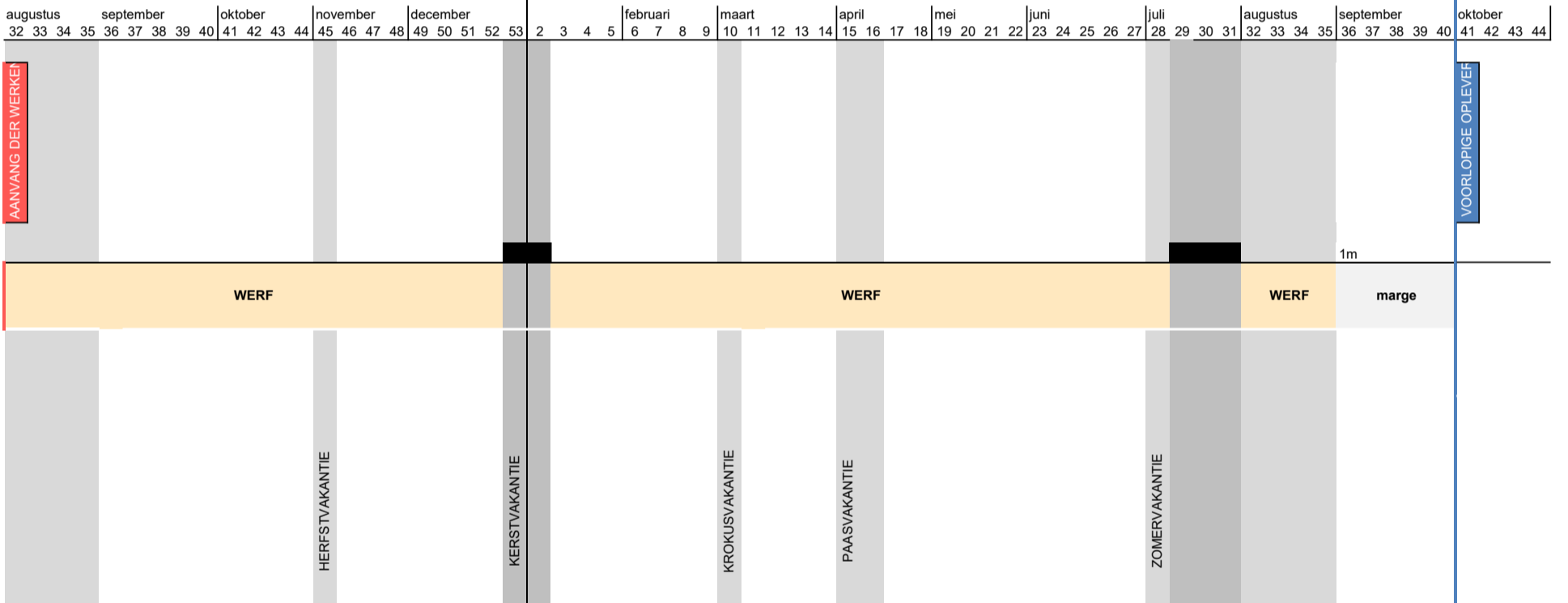
Enkel een sterk, coherent opgebouwd en doorgecontroleerd dossier doorstaat de gebruikelijke turbulenties tijdens de werf moeiteloos waardoor verrekeningen en termijnsverlengingen maximaal geweerd kunnen worden. Die controle gebeurt ook specifiek met oog voor de Wetgeving Overheidsopdrachten teneinde het dossier te vrijwaren van fouten die tot bezwaren en nietigheid van de aanbesteding, met bijhorende schadeclaims zouden kunnen leiden.

2021

2022



2023



- schoolvacantie
- bouwverlof
- actie AR
- actie DEP
- werf
- tweede openbaar onderzoek van de RUP procedure



# 9. RAMING

## RAMING

ANALYSE van het budget in verhouding tot het PVE:

Het vooropgestelde budget van 1300€/m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte wordt als een ondergrens ervaren.

- Onderzoek leert dat ong 50% van de ruimtes een lage of gemiddelde afwerkingsgraad kan krijgen. De overige 50% blijft een hoge afwerkingsgraad vragen. Het gaat hier over de ruimtes voor administraties, de 'leslokalen onderwijs' en de sanitairen. Dit aandeel aan ruimtes is ons inziens te hoog om een gemiddelde eenheidsprijs van 1400€/m<sup>2</sup> te doen dalen naar 1300€/m<sup>2</sup> te meer gezien de te beperkte schaal van het project waardoor volumevoordeel amper speelt. Een gemiddelde eenheidsprijs tussen 1330€/m<sup>2</sup> en 1350€/m<sup>2</sup> lijkt evenwichtiger.

Ook zal het gedifferentieerd gebruikersprofiel een aangepaste concept ventilatie en verwarming/ koeling vergen, wat een kost met zich meebrengt. Desalniettemin ad-

viseren we om volop op duurzame energie in te zetten, waar mogelijk gecombineerd met 'eenvoudige technieken' (ventilatie C+) ivf beperken kosten onderhoud en beheer. Een bevoeld is budgettair niet haalbaar. We voorzien een lucht-lucht warmtepomp (onderdaks opgesteld ivf het maritieme klimaat) die het een groot deel van de ruimtes kan verwarmen en koelen. Gezien de grote en fluctuerende bezettingen en het ventilatie concept C+ is het niet uit te sluiten dat een beperkte bijverwarming (op gas) nodig zal zijn. Dit kan pas blijken uit detailstudie.

De bruto/netto factor zoals voorgesteld in het PvE bedraagt 1,10. Rekening houdend met de muurdiktes, technische ruimtes en de interne circulatie (hoe beperkt ook) lijkt deze verhouding te laag. Bovenstaand projectvoorstel vertrekt ook vanuit de premisse dat een centrum met een verschillend profiel van gebruikers, intensiteit zich best wat 'lebensraum' toe-eigent om te kunnen ademen. Een bruto/netto factor tussen 1,20 en 1,25 is in dit geval meer aangewezen.

## Mogelijke budgettaire acties:

- Gezien de kleine schaal van het project en het reeds lage budget kan er enkel bezuinigd worden door de bebouwde oppervlakte van het voorstel te beperken. De compactheid kan nog zeker nog verhoogd worden door het verder saneren van de circulatie. De voorgestelde afwerkingsmaterialen zijn reeds basis-duurzaam geselecteerd waardoor hier geen quick-wins te rapen vallen.
- Een besparing valt nog te realiseren door in afwijking van het PvE, toch 100% op gas te verwarmen. Later omschakelen naar een lucht-lucht warmtepomp, wat ideaal is voor deze toepassing, wordt dan onmogelijk. Wel kan nog naar een lucht-water of water-water warmtepomp overgeschakeld worden.
- Ook is de huidige elektrische installatie aangenomen als gelijkwaardig aan een schoolgebouw. Mits doelgerichte keuzes kan er ook hier nog substantieel op bespaard worden.

NIEUWBOUW JEUGDHUB HEIST		ARCHITECTUUR	AFBOUW Low	AFBOUW Med	AFBOUW High	STABILITEIT	TECHNIEKEN	VERHARDING	RAMING			
20210522 v1.0												
BUDGET(exclBTW)												
<b>€ 1.600.000</b>	kost/m <sup>2</sup>	€ 315	€ 150	€ 225	€ 295	€ 355	€ 400	€ 55				
	opp	1.313	203	440	670	1.313	1.313	308	<b>TOTAAL</b>	<b>1313</b>	<b>BRUTO OPP.</b>	
		<b>€ 413.595</b>	<b>€ 30.450</b>	<b>€ 99.000</b>	<b>€ 197.650</b>	<b>€ 466.115</b>	<b>€ 525.200</b>	<b>€ 16.940</b>	<b>€ 1.748.950</b>	<b>€ 1.332</b>	<b>kost/m<sup>2</sup> bebouwde opp</b>	
		42,35%				26,65%	30,03%	0,97%	-€ 1.600.000			
									€ 148.950	8,52%	delta budget	
<b>ELEMENTENRAMING TECHNIEKEN</b>												
<b>VENTILATIE</b>	€	<b>52.730,00</b>										
Ventilatiesysteem C+ (IDA3)	€	39.800,00										
Elektrische installatie	€	7.340,00										
Regeling en programmatie	€	5.590,00										
<b>VERWARMING / KOELING</b>	€	<b>140.390,00</b>										
Verwarming radiatoren	€	23.180,00										
Verwarmen en koelen lucht-lucht warmtepomp (VRF)	€	88.040,00										
Gascondensatieketel	€	16.540,00										
Elektrische installatie	€	5.370,00										
Regeling en programmatie	€	7.260,00										
<b>SANITAIR</b>	€	<b>105.000,00</b>										
SKW incl. behandeling	€	14.630,00										
SWW incl. productie	€	4.730,00										
RW incl. pompsysteem	€	9.080,00										
Afvoeren	€	25.140,00										
Sanitaire toestellen, toebehoren en kraanwerk	€	33.080,00										
Brandbestrijding haspels en blusmiddelen	€	11.500,00										
Elektrische installatie	€	3.400,00										
Regeling en programmatie	€	3.440,00										
<b>ELEKTRICITEIT</b>	€	<b>204.280,00</b>										
LS-borden	€	18.430,00										
LS-bekabeling	€	11.680,00										
Kabelwegen sterkstroom + zwakstroom	€	6.700,00										
Kabelwegen data	€	5.720,00										
Bedieningen (schakelaars en aanwezigheidsmelders) en stopcontacten	€	11.720,00										
Lichtsturing	€	10.960,00										
Verlichting standaard, deels DALI	€	54.950,00										
Veilighedsverlichting + verlichte pictogrammen	€	10.010,00										
Audio / Multimedia (bekabeling)	€	4.280,00										
Branddetectie NBN S21-100-1	€	30.860,00										
Datanetwerk passief	€	19.660,00										
Aanmelding	€	2.040,00										
TC	€	13.370,00										
Nutsaansluitingen (zonder hoogspanningscabine)	€	3.900,00										
<b>ALTERNATIEVE ENERGIE EN DUURZAAMHEID</b>	€	<b>22.800,00</b>										
Fotovoltaïsche cellen 25 kWp												
<b>totaal technieken</b>	€	<b>525.200,00</b>										