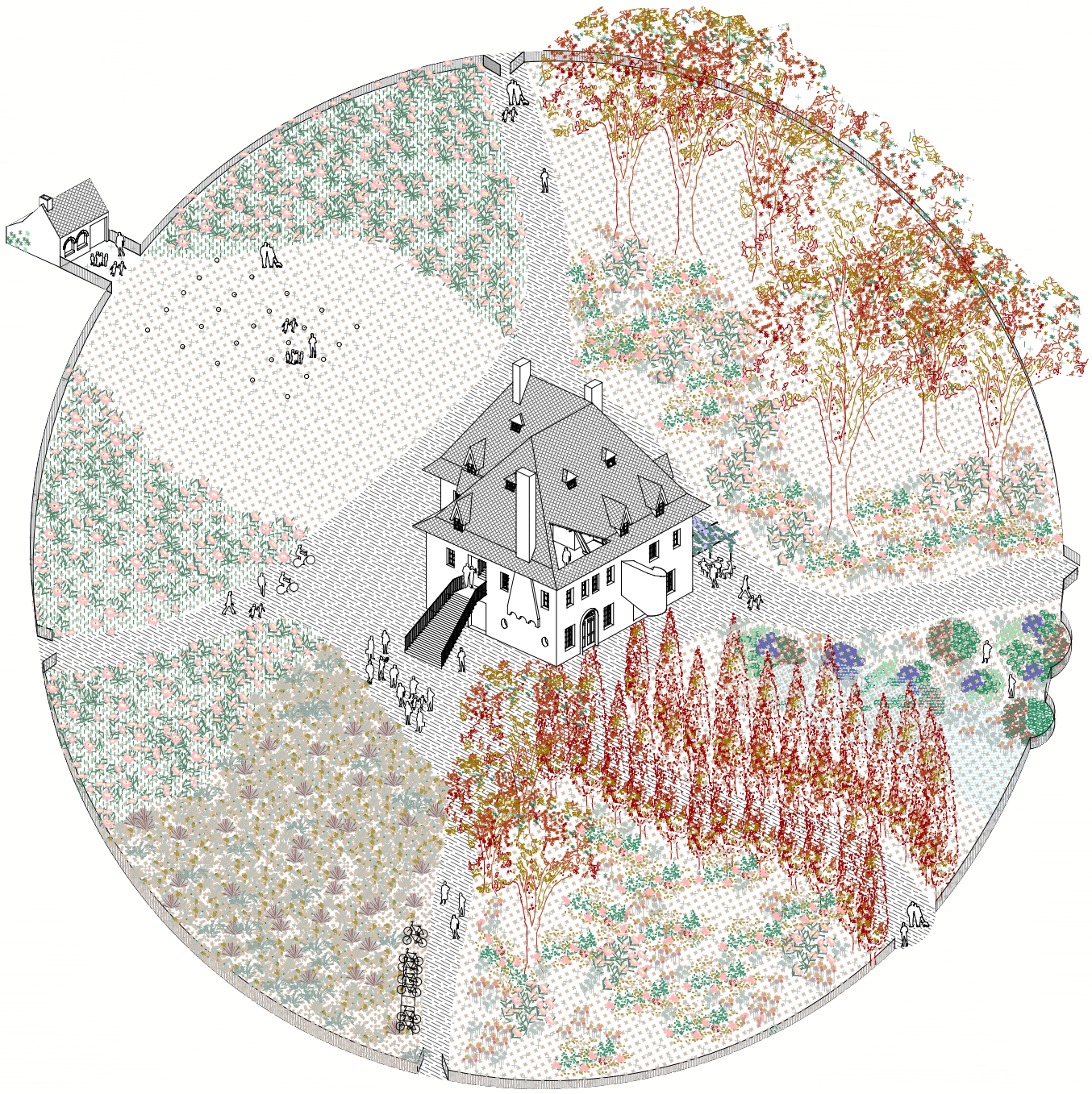
LANDHUIS ZONNEDAELE
BUURTSALON



OW2102

1. CONCEPT
2. HET SALON
3. DE EERSTE VERDIEPING
4. DE CEREMONIËLE RUIMTE
5. HET LANDSCHAP
6. NOTA DUURZAAMHEID & TECHNIEKEN & ONDERHOUD
7. NOTA ERFGOED
8. NOTA AKOESTIEK
9. NOTA STABILITEIT
10. NOTA VIPA
11. TEAMSAMENSTELLING
12. PROCESGERICHT - PROCESBEREID
13. TIMING
14. KOST

1. CONCEPT

INTRO

De ligging van het nieuwe Buurtsalon is alvast perfect; uitziend over het parklandschap; hoofdknoop in het omliggend padennetwerk; uit alle windhoeken zichtbaar, met haar herkenbaar profiel én al bijna een eeuw ingebed in het collectief geheugen van Zonnebeke en omstreken.
De barones heeft haar landgoed voorgoed verlaten. Wat overblijft is een wat verschraalde herinnering van wat ooit een landhuis was, ooit omringd door een weelderige tuin, opgetrokken voor een kokette adellijke familie en verzorgd door lokale bedienden en pachters.

De herbestemming naar een werkelijk en levend Huis-voor-de-Gemeenschap lijkt dan ook niet onoverkomelijk, het lijkt misschien eerder een accentverschuiving van wat ooit privaat bewoond was naar een open huis voor iedereen die er thuis wil horen. Een nobele verschuiving ook, die samenvalt met de ambitie om meer en beter terug te geven aan de samenleving, nu de noodzaak aan samenzijn-en-blijven tijdens deze nare tijden noodzakelijk is.

Maar ondanks het flagrante potentieel van deze plek, moeten we als ontwerpers doortastend en terzelfdertijd behoedzaam omspringen met de uitdaging die de herbestemming van het Landhuis inhoudt.

Het Landhuis moet op gepaste wijze de injectie van nieuw programma kunnen assimileren. En dit programma is best uitgebreid én uiterst divers. Waar een familiehuis au fond een eenduidig afgelijnde bestemming heeft - bewoning door een gezin-, ambieert dit project net een veelheid van activiteiten en dit in tijd en ruimte, voor een diverse en wisselend publiek; van jong en oud; van lokaal en regionaal; van habitués tot passanten.
Het huis wil een down to earth thuis zijn, maar ook een geolied dienstencentrum, een regionale netwerkhub én een representatief-protocollair ontvangstplek voor notabelen en trouwende koppels, jubilea,
Deze drukte is op zich best goed want ze haalt de leegte uit het bestaande karkas. Ze kan echter ook tot overmaat leiden, waardoor niemand zich er nog echt goed voelt.
Bovendien is het Landhuis qua DNA strak geleed, met scheidende vloeren en veel wanden, in kamers met bijhorende ramen, niet direct op maat van de gevraagde functies.

OPZET

Het opzet van dit voorstel is tweeledig:
Langs de ene kant wil dit voorstel het huiselijke potentieel omarmen, vrijwaren én versterken. Erfgoed is in deze een godsgeschenk want er is al een gepatineerde basis waarin je makkelijk thuis kan komen. Dit potentieel dient enkel gerevitaliseerd.
Tegelijkertijd faciliteert het ontwerp het gevraagde Breed Gebruik door op de juiste plekken én daar waar programmatorisch nodig een nieuwe openheid te introduceren.

Geborgenheid en openheid in één beweging lijkt contradictorisch maar is volgens onze lezing hét koppel dat samen de kracht en toekomst van het Landhuis bepaalt.

GEBORGENHEID

PROMENADE ARCHITECTURALE
In dit ontwerp wordt de extreme verkaveling van het Landhuis in kleine kamers verlaten voor een meer vloeiende, opengetrokken indeling. Ruimten en circulatie worden zo veel als mogelijk in een continuüm geplaatst zodat een “architecturale wandeling*” in (én rond) het huis ontstaat. Op het gelijkvloers, bijvoorbeeld, bevinden alle leef- en werkruimten zich rond een centrale kern als ware het een doorlopend landschap, verbonden met de omliggende tuin via een pergola.
Toch spreken we nog steeds van een kamerlogica (en bijvoorbeeld geen zaal-indelingen), maar nu op maat van het gemeenschapsprogramma. Elke grote kamer behoudt immers haar eigenheid, heeft haar eigen karakter.

GEEN WZC
We mijden absoluut de architectuurtaal van een WoonZorgCentrum en gaan voor een meer tactiele diversiteit en eigengereide persoonlijkheid. Dit is een stevig huis, een gulle gastvrouw en niet een centrum met “makkelijk afwasbare oppervlakken en formica-kasten”. Weg met de gespikkelde lambrisering met stootplint! Weg met de klinische geuren! Hier proef je authenticiteit!

Landhuis Zonnedaele met tuin in 1980

WHAT WAS PARADISE BUT A GARDEN

Het Landhuis versterkte haar geborgenheid en autonomie binnen het familiale parkgebied door middel van een eigen tuin, waar we van weten dat de Barones deze met veel liefde inrichtte en onderhield. Het huis was hierdoor geëind op het landschap en had zijn eigen territorium. Met het verdwijnen van de Rododendrons, de Hortensia's, het zwembad en de tuinpoortjes, verdween ook deze autonomie en is het huis naakt en kwetsbaar komen te staan. Het huiselijk aspect is zoek.

Daarom willen we in deze directe buitenruimte rond het Landhuis deze geborgenheid herstellen door middel van een genuanceerde herinterpretatie van een eigen en echte tuin met sub-zones en een diversiteit aan planten.

OVER BEWONERS & BEZOEKERS

In dit ontwerp spreken we niet enkel van "bezoekers" - zij die er af en toe op bezoek komen - maar ook van "bewoners". Deze mensen mogen wat ons betreft ruimten mee aankleden en dingen (foto's, porselein,.),.. achterlaten in (bijvoorbeeld) de grote kastenwanden van het salon.

Anekdote: Na de dood van haar man, overwinterde de Barones aan de Italiaanse Riviera. De Vlaamse winters waren haar te vochtig. Het huis stond dan 5 maanden leeg maar de pachters van de achtergelegen velden kregen van haar opdracht om het te onderhouden en minimaal te verwarmen. Deze inviteerden soms vrienden, waardoor het Landhuis plots een ontmoetingsplek werd. Zonder medeweten van de eigenares, dat spreekt voor zich.

OPENHEID

Het Landhuis leest nu als een massieve en eerder gesloten blok in het park. Om het om te vormen naar een gemeenschapsplek, moet het een publieke geste doen, een welkom-gebaar maken. Het dient niet meer die ene familie, die makkelijk door de deur kan, maar een hele gemeenschap. Deze komen soms massaal, met een 70tal mensen tegelijkertijd voor een bezoek, een trouw. Hiervoor is een architecturale openheid nodig zodat het huis zich ent op haar gemeenschap.

HET ONTWERP VAN DE CIRCULATIE

De hoofdcirculatie vanuit de parktuin naar de meeste publieke functies in het huis is veruitwendigd: een brede maar fijne tribunetrap vormt de hoofdgeste naar de bezoekers: Hier moet je zijn! De trap countert de inertie van het Landhuis en revitaliseert haar. Het is de nieuwe vector van het Landhuis. Hij is gericht naar én vanuit alle hoeken van het park zichtbaar, wat hem tot 'inhaakmoment' maakt.
De trap brengt je naar een 'verhoogd maaiveld' op de eerste verdieping, waar zich de Dorpslounge bevindt, de ontvangstruimte per uitstek.
Door de bezoekerscirculatie op deze wijze te ontwerpen, wordt de mentale afstand tussen park en ceremoniezaal-onder-dak een stuk kleiner en direct leesbaar. Ook de workshop/atelierruimten zijn nu direct verbonden met buiten.

Een tweede circulatie tussen gelijkvloers en eerste verdieping wordt aan de westgevel uit het bakstenen volume getrokken: deze gesloten caracole-trap fungeert als interne shortcut tussen het salon/de huisbewaarders en de eerste verdieping maar kan natuurlijk ook omgekeerd dienstig zijn.
Beide trappartijen – de ene zo open en breed gesticulerend mogelijk, de andere haast mysterieus - zijn uitgewerkt in de fijnste staalsecties. Dit om de geste nog meer behoedzaam en abstract te maken, zien we ze in wit gecoat staal. Zoals kant, voldoende afstand nemend van de baksteenarchitectuur van de Iweinsen.

HET VERHOOGDE MAAIVELD

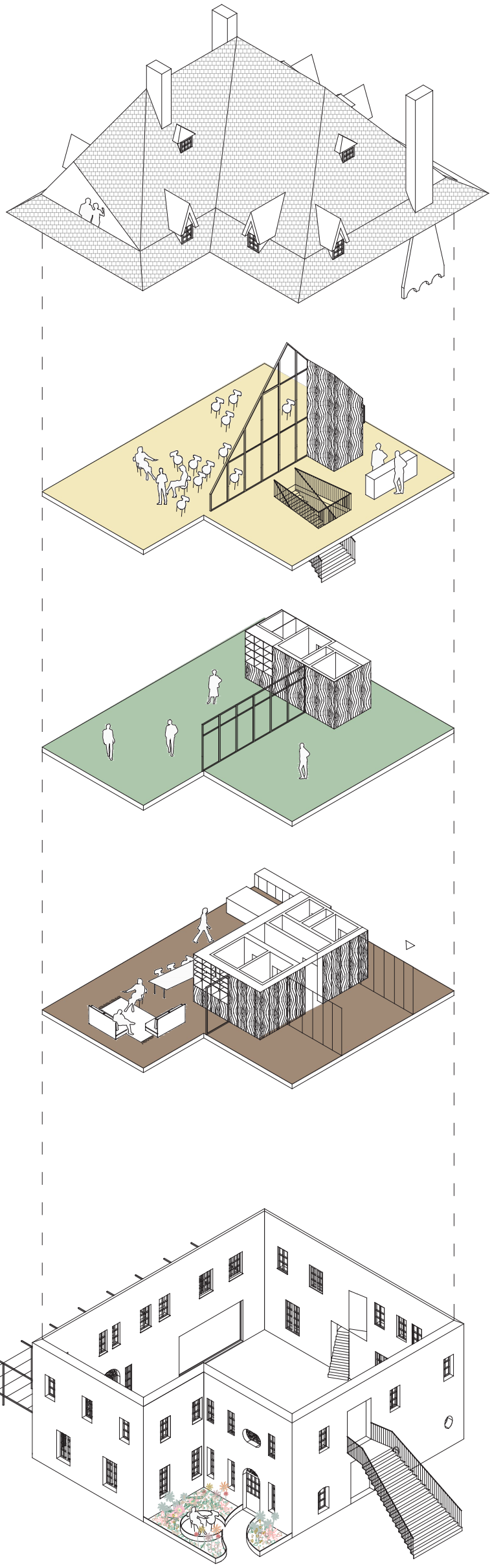
We hebben lang geaarzeld om de ceremoniezaal onderdaks te zetten. Ja, de ruimte leent er zich toe en heeft een enorm potentieel maar hoe breng je de grootste groep bezoekers gelijktijdig naar dit hoogste niveau zonder de geborgenheid en werking van de andere programma-onderdelen te vrijwaren ?
Door de introductie van de tribunetrap én door een deel van de eerste verdieping als een "draaischijf" te zien, kunnen we dit garanderen. Dit verhoogd maaiveld fungeert enerzijds als bordes en uitloopzone voor de ateliers. Hier ben je officieel 'binnen' en ook op deze plek kan je de caracole-trap naar het gelijkvloers nemen.
Deze plek kan daarentegen ook zelf programma dragen: een spreekcafé aan de open haard, een uitloopzone voor de jaarlijkse tentoonstelling van de academie, een receptieruimte…
Door de introductie van deze flowing space, deze dorpslounge, blijft het salon op het gelijkvloers meer geborgen, intiem en eigen, en de rest opener en polyvalent. Deze draaischijf maakt dus inclusie en een ongedwongen mixen van doelgroepen mogelijk.

SNIJDEN IN DE SCHIL

Erg behoedzaam en doelgericht hebben we enkele nieuwe openingen in gevels en dak gemaakt om én de geborgenheid te waarborgen, én de nieuwe en grotere programmaonderdelen optimaal te kunnen huisvesten. De openingen zijn 'sneden in de bestaande schil' die gewild afstand nemen van de historische taal van het Landhuis. De cuts zijn chirurgisch scherp, de raamkaders quasi onzichtbaar zodat ook deze nieuwe geste abstract lijken.

PARADISO PERDUTE

Aan de zuidzijde en over de gehele lengte van het salon, voorzien we een fijne pergola die we laten beklimmen door een Wisteria of Blauwe Regen. Oorspronkelijk was de Zuidgevel hiermee begroeid en de herintroductie kadert in de reminiscentie aan de Barones en haar Italiaanse joie de vivre.
Door de introductie van deze pergola kunnen we een groot raam aan het salon maken. Hierdoor valt het gefilterd licht diep naar binnen en opent het salon zich naar haar eigen terras-in-de-luwte van het park.



IL FAUT DES RITES!
VERRASSEND, VERBAZEND
CHIQUE & SEREEN
SPANTEN-KUNSTWERK
RITMERING
UITGESNEDEN ZICHTEN

NIVEAU 2: CEREMONIE

° ONTVANGST-RUIMTE
° CEREMONIËLE RUIMTE
° BAR & FOYER

ACTIEF, DYNAMISH
DRAAISCHIJF
POLYVALENT, INNEEMBAAR
GENERATIE MIX
HERINDELBAAR
VLOEIENDE VLOER
GLAZEN SCHERM

NIVEAU 1: ATELIER & LOUNGE

° ONTVANGST-RUIMTE
° GROOT & KLEIN “ATELIER” / POLYVALENTE RUIMTEN
° VASTE KERN MET LIFT
° BERGRUIMTE / GESPREKSRUIMTE

HUISELIJK
DREMPELLOOS
INTIMISTISCH
HOUT & STOFFEN
CONTACT MET TUIN
LA DOLCE VITA

0 NIVEAU: SALON

° DE INTEGRALE INKOM
° HET INTERN ONTHAAL
° DE ADMINISTRATIE
° HET SALON MET TERRAS

PARKNIVEAU:

INHAAK in LANDSCHAP dmv
° TRIBUNETRAP
° PERGOLA
° NIEUWE OPENINGEN
° CARACOLE-TRAP
° TUINAANLEG

0 / salon *+1 / academie* *+2 / ceremoniezaal*

2. HET SALON

simulatie zithoek/salon met zicht op keuken

LUWTE
Doordat we de meest publieke inkom middels de nieuwe brede tribunetrap en inkom-op-de-eerste-verdieping organiseren, kunnen we het Salon wat in de luwte van “het grote geweld” van alle bezoek leggen. We schuiven deze functie letterlijk onder alle ruimten die polyvalent en veel mensen ontvangen en geven het een eigen gerichtheid én buitenruimte naar de luwe Zuidzijde.
We menen dat ouderen deze rust en privacy kunnen gebruiken om op die manier makkelijker de stap te zetten naar dit Salon en er “bewoner” van te worden, zich de plek echt toe te eigenen en het Huis te frequenteren. De hoofdinkom van de Baron en Barones blijft de ingang van het Buurtsalon.

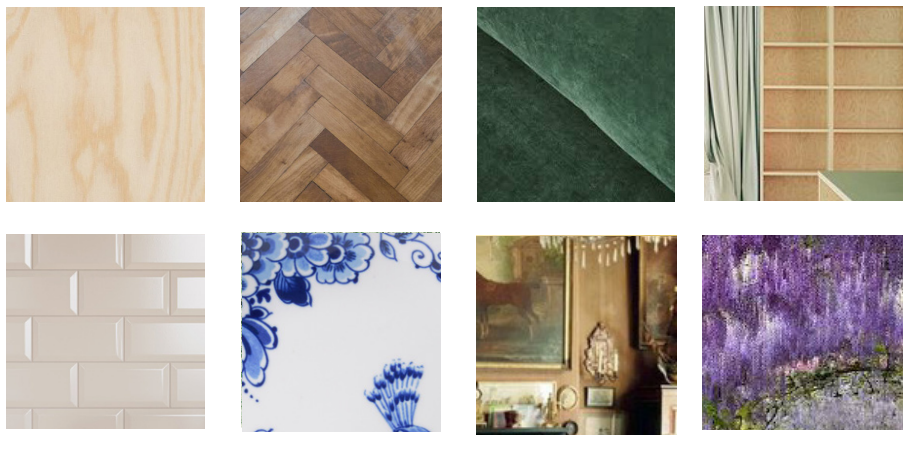
BUURTSALON
Bij het binnenkomen via deze bestaande hoofdinkom aan de Westzijde, heb je direct zicht op de plek voor de huisverantwoordelijke en de administratie. De inkom is ruim genoeg om enkele hulpmiddelen te parkeren. De lift geeft er ook direct op uit. Ga je naar rechts, dan kom je automatisch in het Salon. Dit heeft 3 sequenties: De keuken – hier kom je naar aloude Vlaamse traditie binnen-, het ingerichte salon met leesplekken én het terras onder de pergola. Een lange kastenwand die zich rond het centrale volume wikkelt, herbergt de doorsteek naar het sanitair, een poetsberging, lockers, bibliotheek een vitrine en meer..

In onze verbeelding is de barones nog steeds aan het overwinteren aan één of andere Riviera en hebben de oude bewoners van Zonnebeke haar salon definitief “ingenomen”. De rijkelijke sfeer van een gulle leefruimten met gedempte akoestiek en gefilterd licht is nog net zo aanwezig als toen. De houten vloer en cassettenplafond stralen een warme grandeur uit. Er klinkt een liedje op de radio, de huispoes ligt in de zetel. In het flankerende houten kastmeubel staan boeken, en kaders met een foto van Francine’s huwelijk in ’54 en een beeldhouwwerk van Odette.
Neem plaats in de fluwelen zetel, knip de salonlamp aan en lees de krant of haal eerst uw kop koffie. Misschien bakt er vandaag wel iemand een cake voor heel de hele bende en zitten we vanmiddag samen aan tafel onder de pergola in de stralende lentezon,

HUISBEWAARDER / PROJECTVERANTWOORDELIJKE
Aan de andere zijde van de centrale kern, met een direct overzicht van wie binnen en buiten gaat, plaatsen we de werk- en infoplek van de centrumleider. Ook hier flankeert het houten kastelement de bureauruimte en integreert ze de keldertrap en doorsteek naar het sanitair. De spreekruimte hebben we in dit voorstel aan deze werkplek én het salon verbonden, zei het in een akoestisch en visueel af te sluiten ruimte. Mensen-op-afspraak kunnen deze spreekkamer ook via de buitendeur bereiken. Als ze niet wordt gebruikt, kan ze mee worden ingezet als zowel uitbreiding van werkplek of salon.

LIFT
De lift is in het centrale meubel geïntegreerd en verbindt dit niveau met de kelderruimte (stock en technieken) en alle hogergelegen niveaus.

DREMPELLOOS
Een persoon met beperkte mobiliteit kan steeds met de wagen/taxi tot voor de deur worden gevoerd. De directe omgeving rond het Landhuis wordt 30cm opgehoogd (zie “Landschap”) waardoor de hoge dorpels verdwijnen en het huis integraal toegankelijk wordt.
Via de sas op het gelijkvloers en de lift kunnen mensen in een rolstoel alle uithoeken van het huis, op elke verdieping bereiken. Ook het sanitair is integraal toegankelijk.



moodboard gelijkvloers

de nieuwe moestuin

de caracole-trap -
shortcut naar 1st verdieping

de inkom voor de bewoners
met parkeerruimte voor hulp-
middelen + Bezoekers
Mindervaliden

het keukenaanrecht

de berging

het keukeneiland

de leefruimte
met kleine plekjes

de administratie
de werkplek van de
huisbewaarders

het grote nieuwe
schuifraam

BB'

AA'

nieuwe
raamopening

het begin van
de Tribunetrap

de spreekkamer, akoestisch
volledig afsluitbaar +
met eigen inkom

het terras met pergola

nieuwe keldertrap

kleine rustzone

het salon: de meest geborgen
plek van het Landhuis

de kastenwand rondom
hier kunnen de bewoners
dingen achterlaten

0m 1m 5m

GELIJKVLOERS 1:100

ref. Wim Goes Architectuur - castle de motte

stukje Blauwe of Gouden Regen dat op Zuidgevel is achtergebleven

PERGOLA

Aan de Zuidgevel en direct in aansluiting met het Salon voorzien we over de volledige lengte van de gevel een fijne stalen pergola. Deze bakent het meer privé-terras van de bewoners af. Het terras ligt op dezelfde pas als de binnenruimte, het publieke pad ligt verlaagd en wordt onthard. Op deze wijze lijkt het alsof het huis terug een eigen tuin krijgt. Een nieuw groot schuifraam connecteert keuken, leefruimte en buitenruimte waardoor het huis zich opent naar het landschap op maat van het gemeenschappelijk programma.

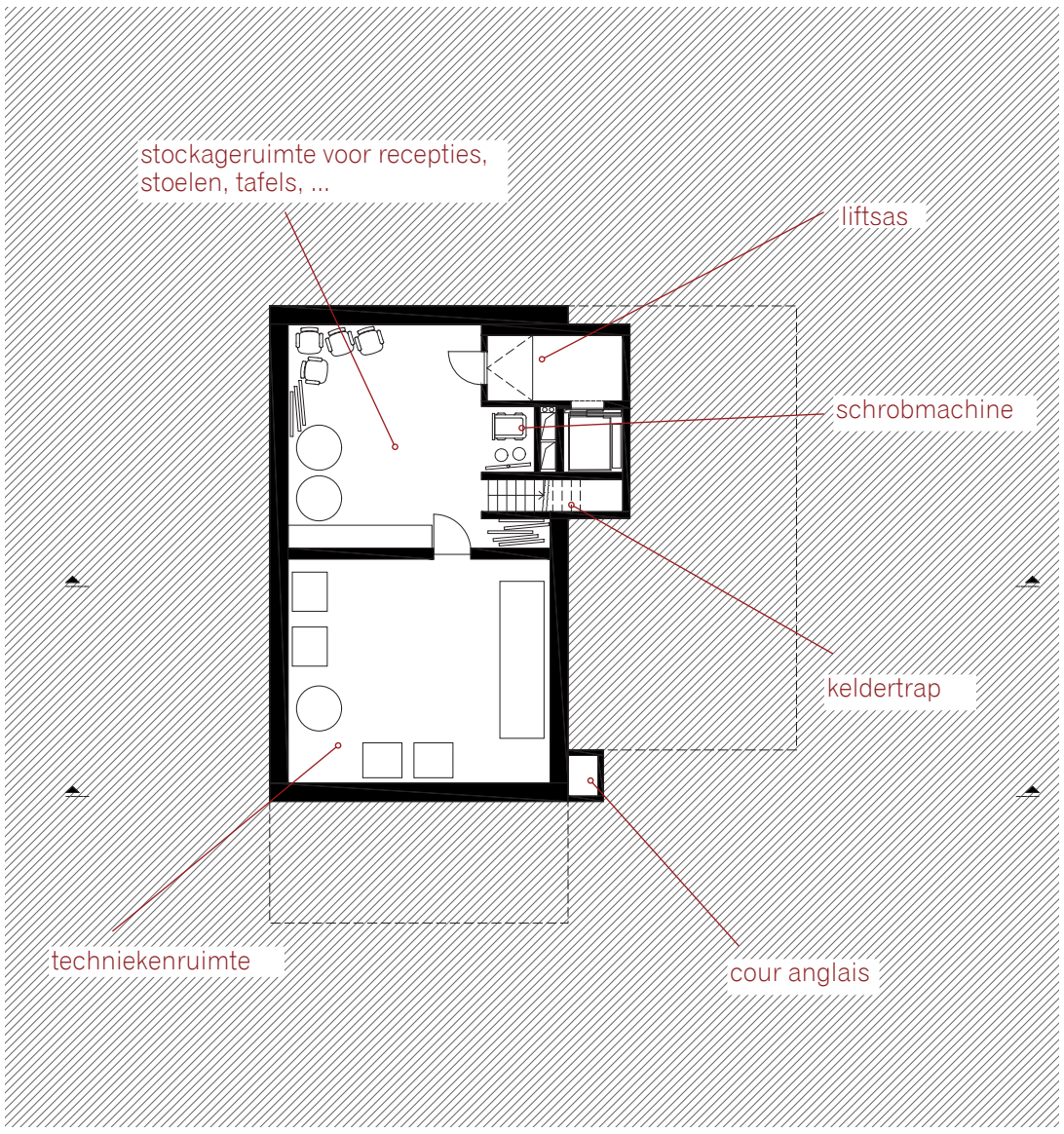
We laten de pergola liefst beklimmen met een Blauwe Regen, zoals oorspronkelijk ook het geval was. Deze zal na verloop een groene en biodiverse luifel vormen: hij filtert het licht in de zomermaanden en laat het door in de wintermaanden. Deze klimplant is een ouderwetse cultivar, beetje uit de mode en daardoor net hier charmant én beeldbepalend. Idem voor Rododendrons en Hortentia's en Azalea's: ook de tuinplanten maken een reis doorheen de tijd.

Noot 1:
We hebben meerdere voorstellen voor een uitbreiding - een serre, een veranda, een uitbouw - aan deze zijde onderzocht maar vonden deze uiteindelijk niet nodig. Neemt niet weg dat het potentieel van een vergroten van het Salon langs deze zijde een optie is die met de tijd kan worden meegenomen.

KELDER

De bestaande (maar nu droge) kelder wordt geoptimaliseerd. De lift en nieuwe trap vormen een beperkte volume-uitbreiding.

De helft van de bestaande kelder wordt ingenomen door de technische installatie, dan andere helft met de snelste connectie tot de lift, wordt een aanvullende opslagruimte (receptie-tafels en krukjes, voorraad, schoonmaak, ..



KELDERPLAN 1:200

Zuidgevel met pergola

SNEDE AA' 1:100

3. DE EERSTE VERDIEPING

“Dorpslounge”

DRAAISCHIJF

De eerste verdieping fungeert als een verhoogd maaiveld voor de ontvangst van groepen en eerder externe of occasionele bezoekers: via de tribunetrap treed je binnen in een joviale ontvangstruimte die gekarakteriseerd wordt door 5 architecturale elementen;

- aan de oostzijde vind je het prachtige en nu vrijstaand schrijnwerk-ensemble met ossenoograam;
- centraal zie je de stalen ceremonietrap verder doorlopen naar de dakverdieping. Je krijgt via een vide een glimp van de imposante dakconstructie te zien.
- aan de westzijde vind je de open haard met gereconstrueerde schouwmantel en het gekaderde zicht op de merkwaardige cypressendreef
- de noordzijde geeft een wijds uitzicht op het parkgebied met museum, vijver en dan verder de kerk en het dorp
- frontaal licht een beglaasde wand met kathedraalglazen invulling de ruimte op.
- een houten volume markeert de doorgang naar de binnentrap

Rondom rond kaderen de bestaande ramen zichten op de omgeving.

DORPSLOUNGE

Deze 5 elementen bepalen de drempelloze en nieuwsoortige “dorpslounge”. Dit is de draaischijfruimte van het Landhuis, van hieruit kan je elke functie vlot bereiken en weet je perfect waar je bent.

BREED & VLOEIEND GEBRUIK

Aan de andere zijde van de beglaasde wand, bevinden zich de atelierruimten of multifunctionele lokalen. Een kamerbrede schuifwand scheidt de grote multifunctionele ruimte van de kleinere.
Grote dubbele inkomdeuren zorgen voor een vloeiende circulatie tussen lounge en atelier. Ze bieden bovendien de mogelijkheid om de hele verdieping als 1 eerder continue ruimte met nissen te gebruiken. Handig als je programma-overschrijdende evenement wil organiseren, lijkt ons.
Kortom, deze verdieping kan maximaal open en terzelfdertijd visueel gecompartimenteerd in aparte entiteiten.

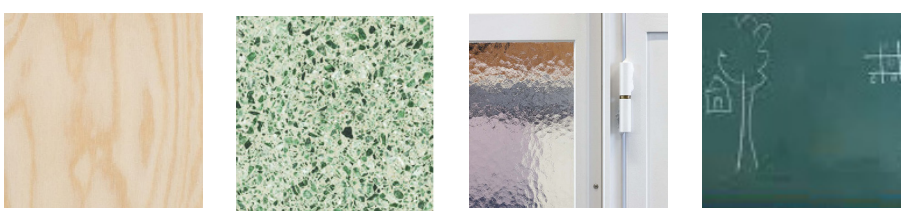
Eenzelfde houten nucleus (maar compacter) als op het gelijkvloers herbergt het sanitair, de lift en een kastenwand.
Als laatste voorziet het ontwerp in de zuidwestelijke hoek in een apart lokaal dat kan ingezet worden als bergruimte of als 2de gespreksruimte.

GENERATIEMIX STIMULEREN

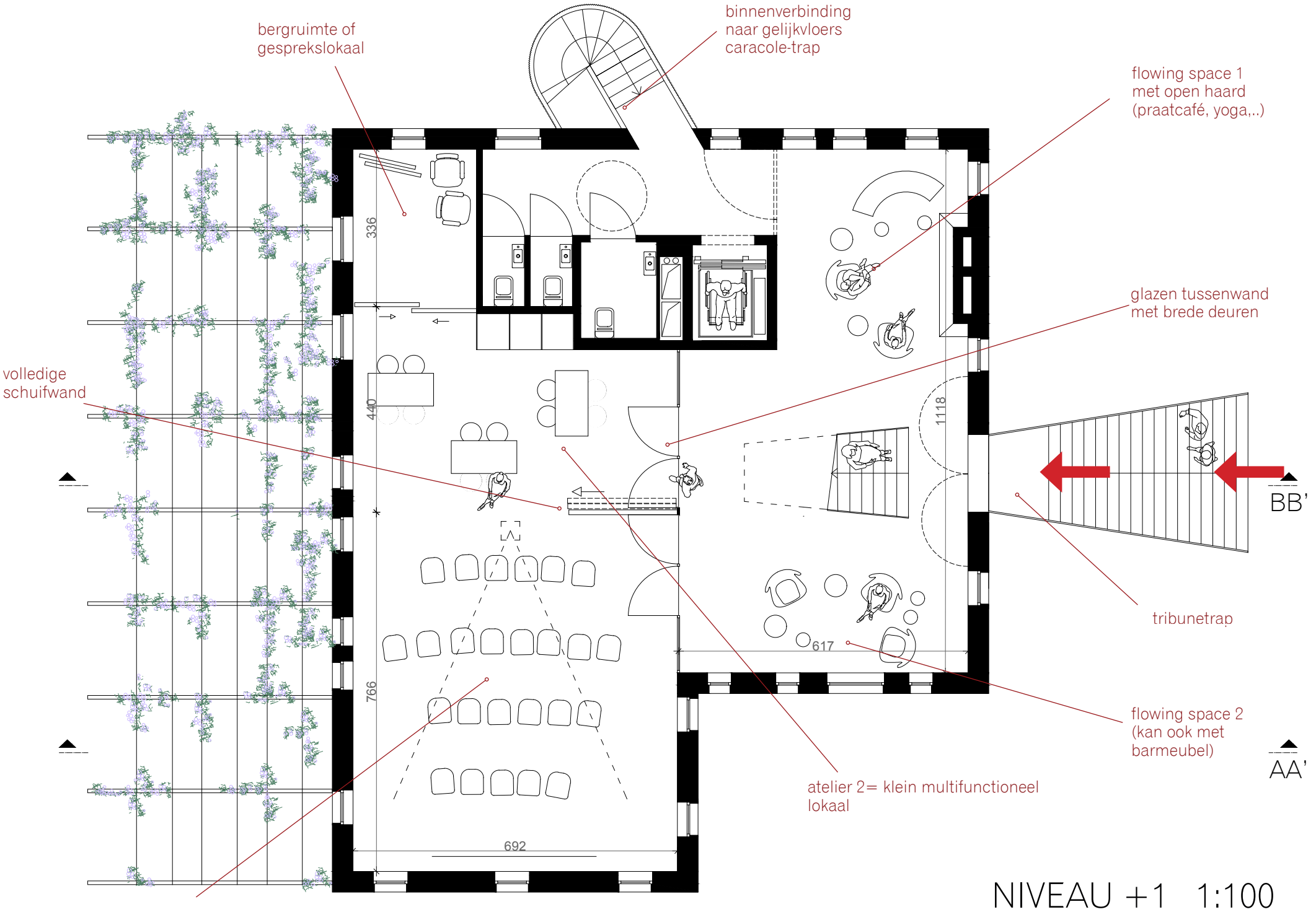
We denken met deze opstelling/indeling het potentieel voor een biotoop te leggen. Deze biotoop maakt geen onderscheid meer in leeftijd.
Bingo-avonden kunnen in het grote atelier doorgaan omdat daar alle tafeltjes al klaarstaan; Als je een thermos koffie wil, neem je de trap naar het gelijkvloers en vind je deze in de keuken; Een intiemer praatcafé kan rond de haard; Een grote receptie kan occasioneel vlotjes in de dorpslounge doorlopen,
Geen enkele ruimte is monofunctioneel of exclusief, het Huis wil verbinden.

RUIMTE & VERHOUDING

De vloer-plafondhoogte van de eerste verdieping wordt verhoogd van 255cm naar 285cm. Zowel vloer- als plafondopbouw wordt aangepast zodat de gewenste akoestisch kwaliteit/demping en bouwfysische stabiliteit kan worden gehaald. De nieuwe vloer krijgt over de gehele oppervlakte een gebruiksvriendelijke, stevige en naadloze PU-afwerking en deze is akoestisch volledig losgekoppeld van het gelijkvloers. Het plafond krijgt een akoestische spuitpleisterafwerking.

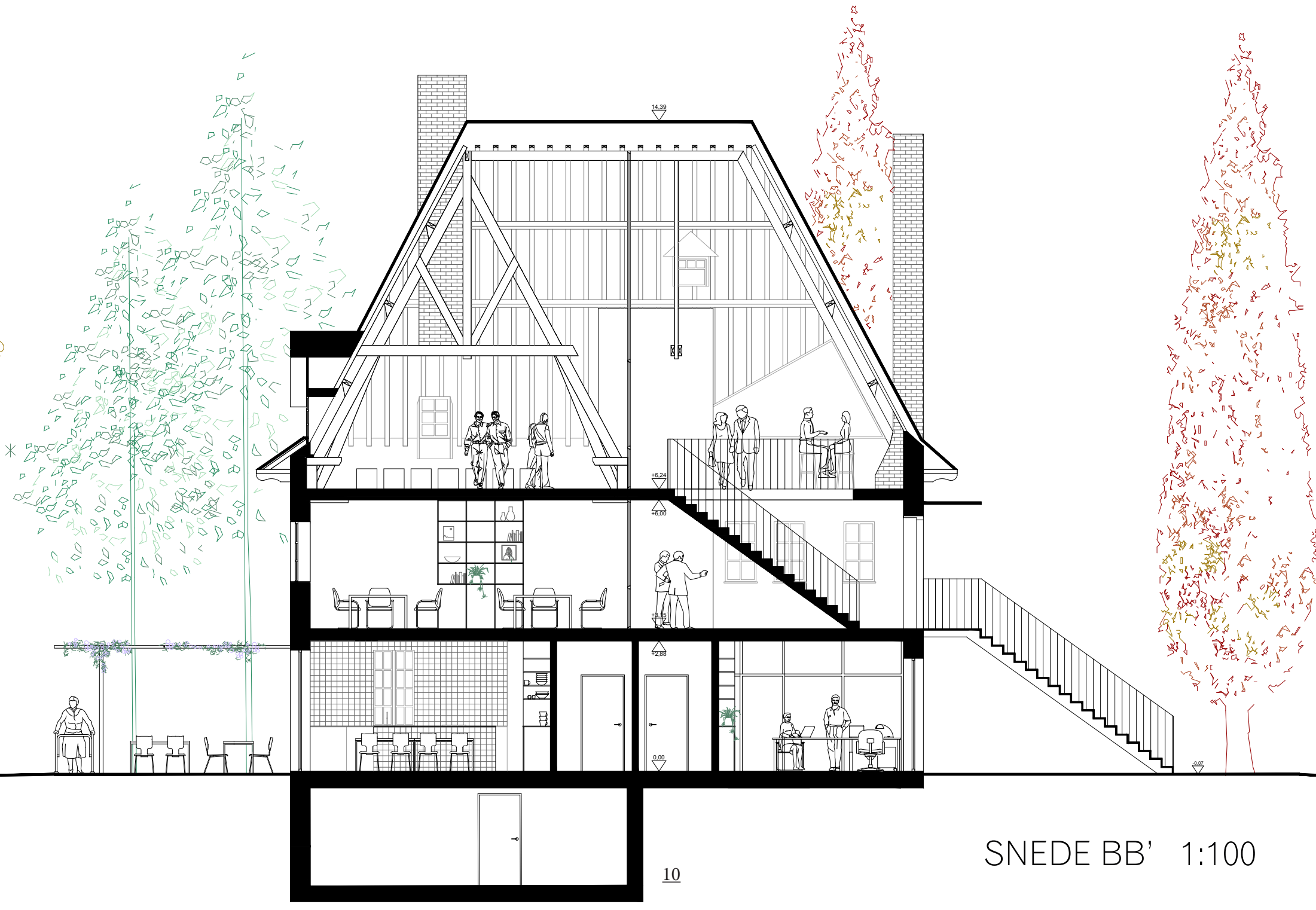


moodboard :
rubberwwod - PU gietvloer - schrijnwerk met kathedraalglas - bordverf



NIVEAU +1 1:100

0m 1m 5m



SNEDE BB' 1:100

4. DE CEREMONIËLE-RUIMTE

IL FAUT DES RITES!*

Een ceremonie in het Landhuis start bij het benaderen van het Huis via het park (te voet of in stoet) of via de Cypressendreef (met een ceremoniewagen).
Tweede stap in het ritueel is het betreden van de tribunetrap via het voorplein aan de noordzijde van het Landhuis, dat voortaan in een echte eigen tuin ligt ingebed.
De Tribunetrap maakt de switch tussen Park (en buitenwereld) en Huis (dus binnenwereld). Op de trap vind je misschien je vrienden of genodigden en iedere externe parkbezoeker kan dit deel van het protocol/ritueel vanop een afstand gadeslaan.

Op de eerste verdieping vindt dan de eerder officiële ontvangst plaats. De Dorpslounge staat nu in het teken van deze unieke gebeurtenis.
Vervolgens beweegt de stoet – nu reeds aangedikt – zich verder naar boven om uiteindelijk te landen op deze onverwachte exclusieve en andersoortige verdieping.
Eenmaal boven in de hoge en monumentale ruimte heerst er rust en sereniteit. De akoestiek is erg gedempt, het kleurenpalet is warm en luxueus, de uitzichten naar buiten zijn zorgvuldig gekaderd, het licht getemperd.

Hier gaat het gebeuren.

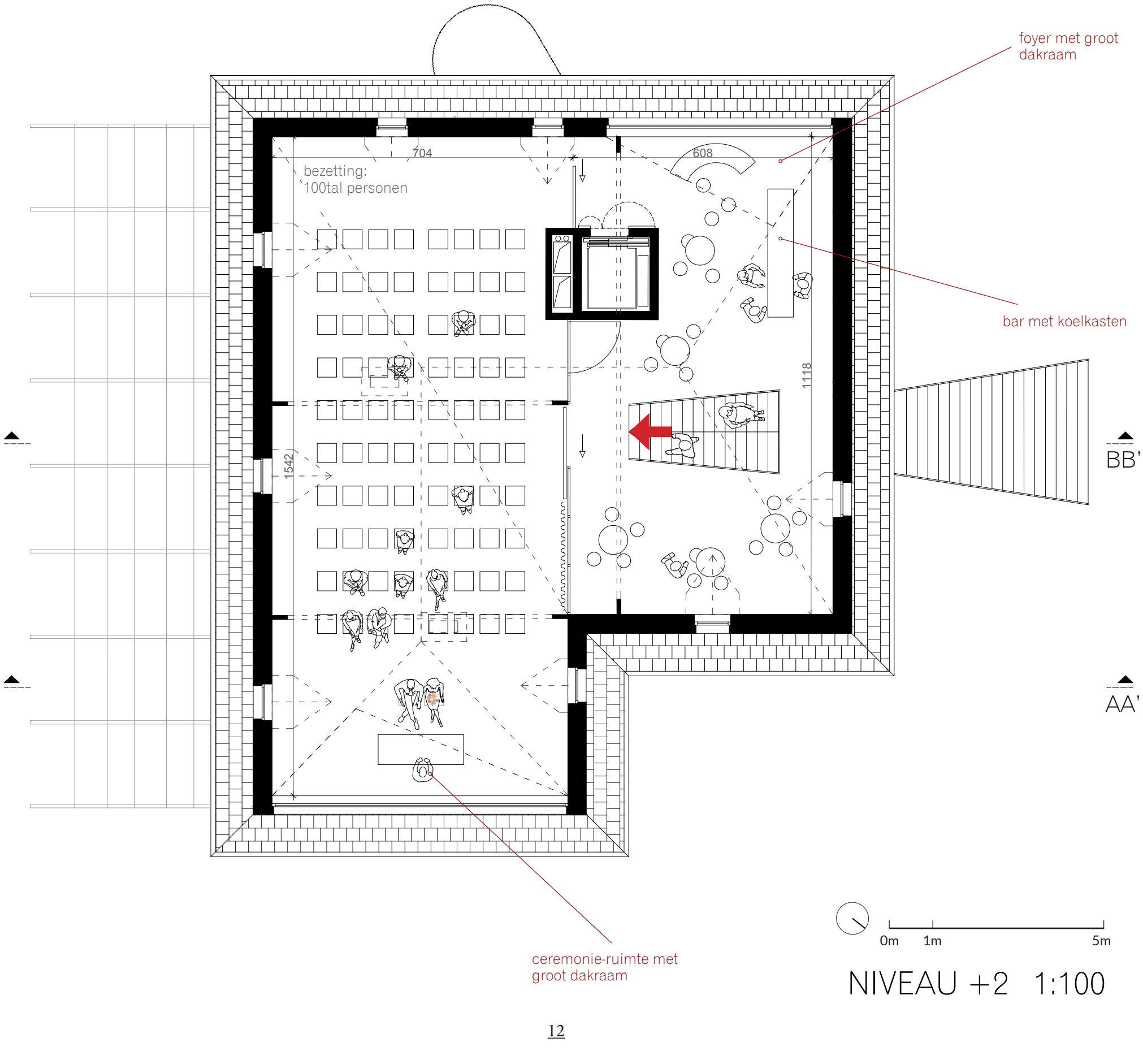
Dit parcours, deze routing door het Landhuis verhoogt de anticipatie en het theatraal karakter, eigen aan elke mooi geënsceneerde ceremonie.

De dakverdieping is wel degelijk dé revelatie van het Landhuis: nooit eerder zag men deze verborgen monumentale en verticaal georiënteerde ruimte als 1 volledig opengewerkte en afgewerkte ruimte. De oude spanten vormen een ruimtelijk kunstwerk en geven fond aan elke gebeurtenis. De dakkap is gewit waardoor ze haar massa overstijgt.
De ruimte is authentiek, karaktervol en onvergetelijk, net de combo die je wil als je hoge gasten ontvangt.

Het ontwerp herneemt een soortgelijke beglaasde scheidingswand als op +1 om een functioneel/akoestisch onderscheid te maken tussen de ceremoniezaal en de hieraan gekoppelde foyer met bar.

Doordat we de vloerpas van dit niveau 30cm hebben verhoogd is het voortaan wel mogelijk om makkelijk door de dakkapellen naar buiten te gluren en een glimp van het park op te vangen.
Voorts brengen 2 nieuwe dak-insnijdingen nieuw licht en zicht binnen:
De ene uitsnijding voorzien we ter hoogte van het meest ceremoniële gedeelte; daar waar je trouwt of een toespraak geeft, krijgt je een “back-up” met parkzicht.
Met eenzelfde dakuitsnijding krijgt ook de foyerruimte een zicht, ditmaal op de prachtige Moerascypressendreef.

(Beide openingen zijn te verduisteren en kaderen in het VIPA-dossier)



NIVEAU +2 1:100

“Ceremonie-ruimte” met doorzicht naar Bar en Foyer

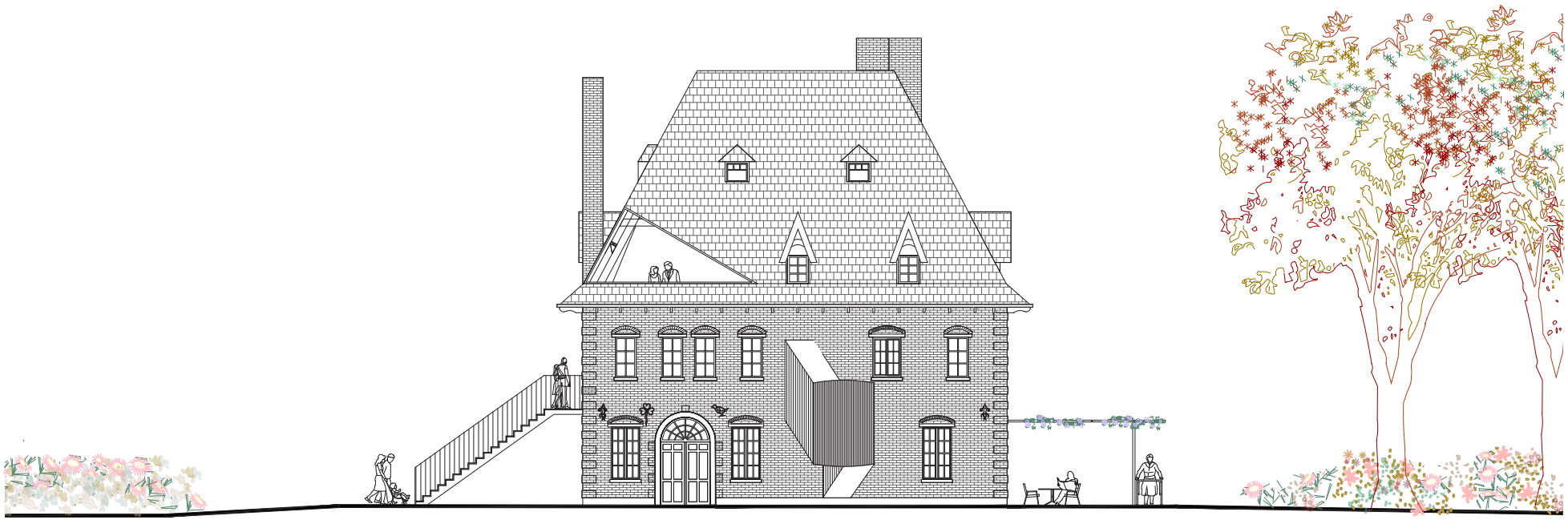
RUIMTEGEBRUIK & MATERIALITEIT
De Foyer op +2 staat via de grote trap in verbinding met de Dorpslounge op +1. Ze kunnen- indien gewenst- samen ingezet worden als 1 grotere receptieruimte over 2 niveaus.
Qua logistiek werkt de liftverbinding tussen de keuken op het gelijkvloers en de receptieruimten perfect. Catering kan dus op verschillende plekken worden voorbereid. Diezelfde lift geeft ook directe toegang tot de stockageruimte in de kelder, waardoor tafels en stoelen vlot geplaatst kunnen worden.

In de Ceremoniezaal zien we eerder een goudgeel tapijt, zoals hierboven gesimuleerd.

DAKKAP & SCHOUWEN (zie ook nota Erfgoed)
We wilden de dakkap niet te generisch of vlak maken en hebben daarom gekozen om ook de gordingen zichtbaar te laten. Dit kan als je met het “sarking principe” werkt, wat in detail en - bijvoorbeeld ter hoogte van de aansluiting van dakkapellen en knik onderaan- onderzocht werd.
Door de gordingen in zicht te laten, krijgt de gehele dakruimte een sterke ritmering. Dit verticale ritme samen met het schijnbaar vrije spel van de kreupele stijlen is sterk beeldbepalend.
2 van de 3 schouwen worden - omdat ze anders midden in de grotere ruimten komen te staan - “binnenshuis” ondervangen maar blijven langs de buitenzijde als beeldbepalers aanwezig.
De derde schouw ter hoogte van de Noordgevel blijft behouden en doet zoals reeds aangehaald, dienst in de Dorpslounge.

KRUISBESTUIVING
“It takes a whole village to raise a child” >< “It takes a whole village to take care of its elderly and lonely people”
Er is een sterk draagvlak om in te zetten op de “vermaatschappelijking van de zorg“ en het herstellen van gemeenschappelijk bindweefsel binnen (dorps)gemeenschappen. De pandemie legt dit nog net iets meer bloot dan voorheen. Die verbindingen activeren kan je tegenwoordig op laagdrempelige manieren: een makkelijke buurtapp installeren, een seniorentelefoon, zorgen dat de dorpsschool én die goede buurtsupermarkt niet wegtrekken...
Maar bindweefsel herstellen én activeren kan ook door middel van architectuur en dan noemt men zo’n plek een “social condenser”. Centraal in de opzet van een sociale condensor is de idee dat architectuur in staat is om sociaal gedrag te beïnvloeden, om “hekwerken” tussen mensen te slopen, om mensen die elkaar anders nooit zouden ontmoeten, te laten samenzitten en praten. Dat doe je niet dwangmatig maar soepel en “flawless”. Het idee is dat de zones waar werelden een beetje botsen, het potentieel van verbinden in zich dragen, zodat anders naast mekaar levende burgers, elkaar leren kennen. Door te buurten, door te kruisen, door te switchen, door even voor een open haard te zitten en te beginnen praten.

noordgevel



oostgevel

zuidgevel

GEVELS 1:200

SOCIAL CONDENSER

Het Programma van Eisen is door ons hier en daar anders geïnterpreteerd.
Zo is het salon op het gelijkvloers ingericht met aangename en superhuiselijke 3zit-zetels die je niet telkens wil verplaatsen, met een kastenwand die gevuld is met zaken die daar mogen blijven staan en planten die hun plek zoeken. Dát is een entingsplek voor de ouderen die je niet aanraakt en die dus per definitie niet “polyvalent” is.

In de keuken daarentegen, zien we meer kansen om verschillende bezoekers met elkaar ongedwongen kennis te laten maken. Is het ondenkbaar dat deze plek de enige echte keuken van het hele huis wordt en dat bijvoorbeeld de verantwoordelijken van de Academie hier hun thermos komen vullen? Dat de Zonnebeekse senioren cake bakken voor hun kleinkinderen die woensdagmiddag een niveau hoger hoboles volgen?

Kan de OKRA-bingoavond niet beter doorgaan in het grote atelier op +1 en het educatief cafe rond de open haard?
Kunnen we het poolhouse herinrichten als natuurhuisje met eigen schouw en haard? Kan dit een ruwe ruimte zijn waar je met je modderschoenen binnen mag? Iets voor jong en oud, zolang ze maar gefascineerd zijn door de natuur?

Kan de moestuin/volkstuin met grote plantenbakken op werkhoogten ouderen terug aanzetten tot een beetje handarbeid terwijl ze jonge hipsters de geheime van gezonde tomatenplanten doorgeven?
Wij denken van wel.

In ons ontwerp hebben we verbindende plekken en circulaties ontworpen. Sommigen zijn echt voor de ouderen en vanuit deze veilige haven kunnen ze contact zoeken.
De “Huisbewaarder” heeft een centrale en prominente plek gekregen waardoor ze direct overal kan zijn.
De Dorpslounge en Foyer zijn “flowing spaces” die vrij kunnen worden ingenomen. Ze staan akoestisch en visueel in contact met elkaar waardoor je ziet wat er rond je gebeurd.
Functies die akoestisch afgesloten dienen te zijn (de Academie), zijn dit. Op deze wijze is er geen ergerlijk “burenoverlast” binnen het Huis. Enkel een gezonde fuss & buss van een gemeenschap in actie..

5. HET LANDSCHAP

INTRO
Het Landhuis versterkte eertijds haar autonomie binnen het familieterritorium door haar eigen tuin. Het huis was hierdoor geworteld in het landschap van het Park en dus ook in Zonnebeke.
Met het verdwijnen van de Rododendrons, de Hortensia's, de Azalea-borders, het zwembad en de tuinpoortjes, verdween ook de autonomie van deze plek in het groter parkgeheel. Hierdoor is het huis naakt en kwetsbaar komen te staan, als een losse tand.
Dit ontwerpvoorstel wil in deze directe buitenruimte rond het Landhuis een genuanceerde herinterpretatie van een eigen tuin met sub-zones en een diversiteit aan planten introduceren.
Dit is een conceptuele schets, die vertrekt van een leeg blad en een optimaal scenario. Het voorstel gaat nog niet in dialoog met de bestaande plannen en parkinrichting en is hiermee gepermitteerd "self-centered".

HORTUS CONCLUSUS
Met het Landhuis als denkbeeldig middelpunt, bepalen we een cirkelvormig territorium met diameter 75 m. Hierbinnen is alles "Landhuis" en "Buurtsalon", daarbuiten is alles Parkgebied. De cirkel wordt vermaterialiseerd door een eenvoudig witgelakt stalen spijltjeshekwerk van 110 cm hoog (analoog aan alle nieuwe elementen die we aan het Huis hebben toegevoegd, zijnde de trappen en pergola). Ter hoogte van de bestaande paden, voorzien we eenvoudige brede tuinpoortjes. Eigenlijk verandert deze geste dus niets aan de routing doorheen het volledige gebied. En toch..

Door de eenvoudige afbakening van dit hekje, markeren we een grens waarbinnen de Gemeenschap en de bewoners meer hun ding kunnen doen. Het is een subtiele gradiënt die de invloedssfeer van het Buurtsalon weergeeft temidden het parklandschap. Het geeft vorm aan de buurtbiotoop in opbouw: hier wonen wij!

Binnen lijsten we alle kwalitatieve planten en bomen en het reliëf op: de dreef met moerascipressen, de bomen-in-cirkelvorm-op- helling aan de zuidzijde, de hazelaars, het stukje moeras/de wadi. Het lijkt wel of we een Petrischaal-methode gebruiken.
Vervolgens starten we met het densifiëren van alles binnen het hekwerk tot een echte tuin, met in het achterhoofd de oorspronkelijke tuin maar ook deze rond andere landhuizen. Vista's worden bepaald, paden krijgen krommingen en worden soms onthard, de kale overzichtelijkheid verdwijnt stilaan. Daar waar je de tuin vanuit het park betreedt, voorzien we terug iets hogere of markantere beplanting, een echte liggazon wordt naast een wilde bloemenweide geplaatst.
Aan het uiterste pad introduceren we een moestuin-in-bakken. Op deze wijze kunnen we tuinieren inclusief maken voor ouderen en andersvaliden. Kortom, we creëren een patchwork aan subzones met een eigen karakter en soms een specifiek gebruik of functionaliteit.

POOLHOUSE
Ons voorstel laat het charmante 5m x 5m poolhouse niet verder wegkwijnen. Het hoort volgens ons bij het assemble van het Landhuis-met-tuin en samen met het verdwenen zwembad, straalt het plezier en ontspanning uit. Een echte folie die we dezer dagen kunnen gebruiken, lijkt wel.

Het gebouwtje wordt naar haar oorspronkelijk staat gerestaureerd met implementatie van een stevige isolerende schil en schrijnwerk. De plek leent zich perfect voor natuureducatie, je kan er immers met je vuile schoenen binnen en buiten lopen. We voorzien een sanitaire cel, er kunnen douches en lockers bijkomen, indien nodig. Kortom, de plek werkt als een kleine no-nonsense satelliet aan het Landhuis en alles wat te wild of te vuil of te vluchtig is, is hier altijd welkom!

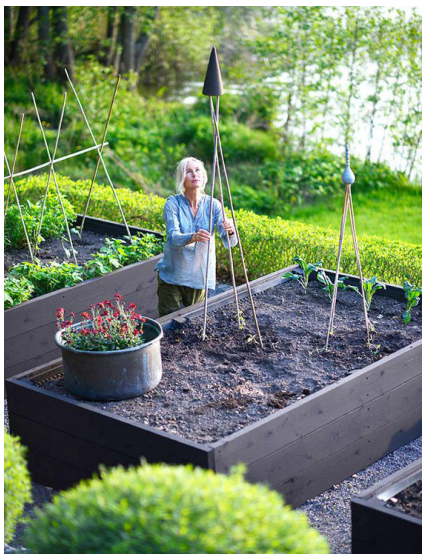
In de uitloopzone van het poolhouse introduceren we een rechthoekig betegeld speelvlak met fonteintjes. Deze afgebakende zone met een grid van waterpunten is onze herinterpretatie van het vroegere zwembad. Dit is de plek waar in de zomer verkoeling kan worden gezocht in de mist van regen, waar men van de eerste lentezon kan genieten, waar permanent ligstoelen op het gazon staan zodat je echt even op adem kan komen.

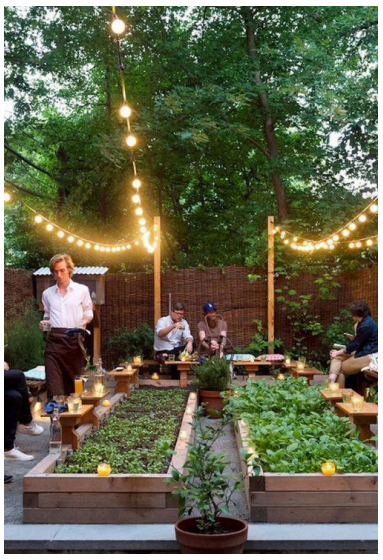
Het poolhouse is naar het schijnt onderkelderd maar dat hebben we zelf niet kunnen nagaan. Hier zou een compacte technisch installatie zijn plek kunnen krijgen.

Het Landhuis circa 1985

zoom in op simulatie hekwerk

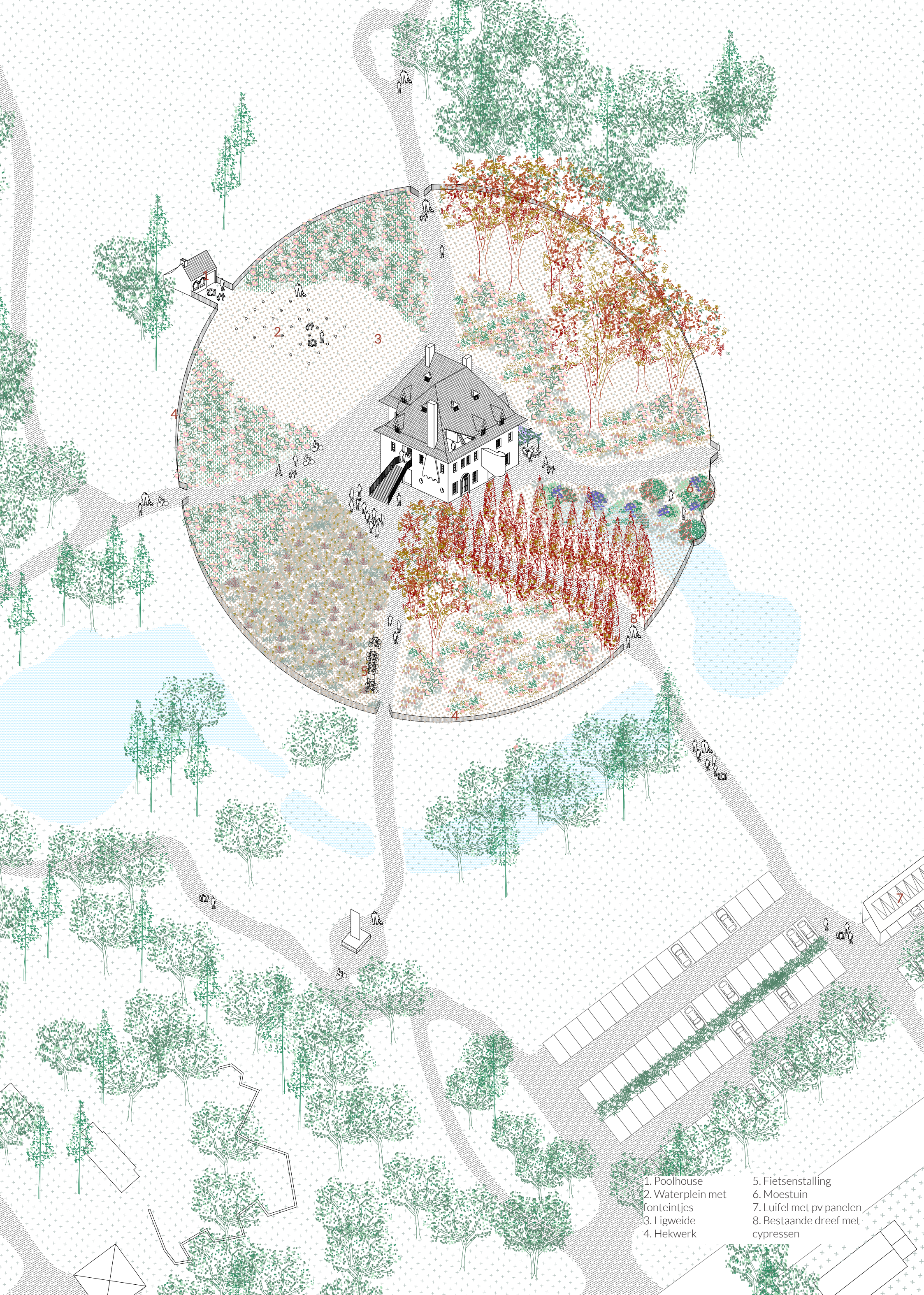
Landhuis Princenoord - Breda




Tuinieren met verhoogde plantenbakken

Het Poolhouse circa 1965

Het "waterplein" in Bordeaux aan de Kaaien



1. Poolhouse
2. Waterplein met fonteintjes
3. Ligweide
4. Hekwerk
5. Fietsenstalling
6. Moestuin
7. Luifel met pv panelen
8. Bestaande dreef met cypressen

6. NOTA DUURZAAMHEID & TECHNIEKEN & ONDERHOUD

INTRO

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. We zijn dit aan onszelf verplicht, ongeacht we nu progressief of eerder behoudsgezind, bejaard of jeugdig jong zijn.
De ambitie om fossielvrij te gaan, is zowel uitdagend, pragmatisch, als toekomstgericht. Het Landhuis is een solitair gebouw, het staat open en bloot in het landschap. Het ’binnenbrengen’ van fossiele brandstof is niet langer evident gezien haar exclusieve ligging maar ook ‘not done’ als we onszelf en deze planeet een goeie toekomst willen gunnen.
Het Landhuis is echter geen nieuwbouw waarbij vanaf de conceptie elke beslissing goed kan afgewogen worden in een ecologisch-economisch evenwicht. Het is bovendien een prominente cultuur- en historiedrager voor haar gemeenschap. Dit houdt een sociale duurzaamheid in.

CONCEPT
Met dit voorstel zetten we in om duurzaamheid en verleden zowel bouwfysisch als installatietechnisch te implementeren, rekening houdend met de comfortnoden die volgen uit het divers gebruikersprofiel en bezetting.

ECOLOGISCHE DUURZAAMHEID:
Je kijkt best eerst goed naar wat er staat en dit is in het geval van Landhuis Zonnedaele behoorlijk wat. Het is een kloeke massiefbouw met zware dragende buitenmuren, weerbarstig in haar volumetrie maar vrij makkelijk van binnenuit grondig aan te pakken. Om een goed beheersbaar binnenklimaat te realiseren, geschikt aan het geplande adaptief gebruik, moet in de eerste plaats vocht en temperatuur duurzaam en ecologisch-economisch beheersbaar geregeld worden.

ISOLEREN
We stellen voor om de volledige buitenschil van binnenuit te isoleren. De huidige bakstenen binnenvoorzetwand van de spouwmuur wordt verwijderd en vervangen door vochtongevoelige isolerende cellenbetonblokken (bv type Multipor van Xella). Deze hebben als voordeel goed en aansluitend te isoleren én de damptransmissie te reguleren zodat condens vermeden wordt. De totale dikte van de muur blijft op deze manier ongeveer gehandhaafd. Tezamen met de volledige energetische renovatie van het houten schrijnwerk (naar oorspronkelijk model) wordt hiermee het grootste verliesoppervlakte afdoende geïsoleerd waardoor zowel warmteverlies als oververhitting opgevangen wordt.
Het dak ondergaat een gelijkaardige aanpak maar hier dan weer vanaf de buitenzijde. We passen het ’sarking concept‘ toe waarbij de isolatie als prefab sandwichelement op het huidige dakgebinte geplaatst wordt (en niet ertussen zoals doorgaans het geval). Dit geeft als absoluut voordeel dat het houten dakgebinte in haar volle glorie zichtbaar blijft. Spanten, gordingen en kepers blijven dus zichtbaar en verdwijnen niet achter een laag gipskarton. De beperkte meerdikte van het dakvlak (tgv de isolatie) aan de buitenzijde wordt perfect en onzichtbaar opgevangen door de tentdakgeometrie. De dakbedekking wordt herlegd met identieke nieuwe groen geglazuurde dakpannen (uitgaand van te veel verlies en te veel beschadigde pannen waardoor recuperatie niet langer haalbaar is). Uiteraard worden alle vloeren boven kelders en volle grond in de nieuwe vloeropbouw geïsoleerd.
De compactheid van het gebouw is vrij goed waardoor degelijk en juist isoleren een stevig rendement op zowel energieverbruik als comfort geeft.

ENERGETISCHE DUURZAAMHEID:

TECHNIEKEN; verwarmen én koelen
Een goede verwarming is belangrijk, ook voor de huiselijke gezelligheid en geborgenheid.
Een goede koeling is noodzakelijk om comfort te kunnen bieden én belangrijk voor de veiligheid van ouderen. Mede door het snel opwarmend klimaat wordt oververhitting onze grootste toekomstzorg. We halen actieve koeling uit het ‘te dure en energieverslindende verdomhoekje’, simpelweg omdat het levens redt en hierop niet bespaard kan worden.
Verschillende ruimten in het Landhuis zullen voorts hoge ‘piekbezettingen’ kennen met een grote interne warmtelast als gevolg. Daarom is het belangrijk om de externe warmtewinsten te beperken. Alle beglazing is zonwerend (g factor max 0,4). Buitenscreens zijn een goede oplossing maar niet geschikt in deze historische context en te fragiel voor deze zeer publieke toepassing. De bestaande luiken worden in ere hersteld en zullen worden gebruikt om de zon buiten tijdens hittegolven. Ook voor nachtkoeling kunnen ze worden ingezet.

Alle parameters in ogenschouw genomen, is de keuze om warmtepompen op geothermie als warmte-en koeltebron aan te wenden logisch. Dit is weliswaar de ‘duurste’ technologie maar tegelijk de meest rendementvolle, meest betrouwbare en meest robuuste én duurzame keuze. De ligging van het landhuis laat makkelijk geothermische boringen toe.

Warmtepompen werken op lage temperatuurregimes.
De ruimtes op niveau +0 en +1 worden voorzien van vloerverwarming op lage temperatuur. Vloerverwarming biedt de mogelijkheid de ruimten continu op een energie-efficiënte manier naar een basistemperatuur te brengen, wat de levensduur van de gebruikte materialen bevordert.
De temperatuurregeling van de lokalen boven de basistemperatuur wordt voorzien via een topverwarming en topkoeling van de ventilatielucht. Dit snel reagerend systeem biedt de mogelijkheid de temperatuur in elk lokaal efficiënt en gestuurd af te stemmen op het werkelijke en steeds veranderende gebruik en bezettingen.

De grote onderdakse zaal met bar en foyer wordt voorzien van klimatisatie via de ventilatielucht. Deze grote ruimte heeft een groot volume waardoor vloerverwarming in verhouding tot het warmteverlies (dakoppervlak) minder rendementvol wordt. Ook wordt aangenomen dat deze ruimtes vanuit hun aard en ligging mogelijks minder intensief gebruik zullen worden. (voor)Verwarmen/koelen met de ventilatielucht laat toe zeer snel te reageren op een wisselende vraag. De foyer, tenslotte, kan met enkele radiatoren bijverwarmd worden om plaatselijk snel een aangename stralingstemperatuur te bereiken.

Een warmtepompinstallatie (bodem-water) met geothermische boringen wordt gedimensioneerd volgens de warmte- en koelbehoefte. In de zomermaanden kan de koelte in de bodem gebruikt worden om water op een lage temperatuur doorheen het circuit van de vloerverwarming (in dit geval vloerkoeling) te sturen en de koelbatterij op de ventilatie te laten werken.De pompen, buffer, collectoren en regeling van de verwarmingsinstallatie worden geplaatst in de technische kelderverdieping.

TECHNIEKEN; Ventileren
We voorzien een performante luchtgroep met warmterecuperatie (systeem D - balansventilatie) met variabel luchtdebiet. Het debiet kan zowel automatisch als vraaggestuurd zijn om het comfort van de gebruikers te verhogen.

Het maximale ventilatiedebiet per ruimte overstijgt de capaciteit van de voorziene luchtgroep. We voorzien een luchtkwaliteit volgens IDA klasse 2 voor een maximum van 120 personen. Bij een maximale bezetting in elk van de lokalen, is een luchtkwaliteit volgens IDA klasse 3 gegarandeerd. Dit biedt de mogelijkheid een kleinere luchtgroep te plaatsen en te kiezen voor een binnenopstelling in de technische kelderverdieping.
De kanalisatie wordt ontworpen met beperkte luchtsnelheden en weinig verliezen (akoestisch ook belangrijk).
Het centrale volume op het gelijkvloers voorziet in de perimeter pulsie en extractie van de lucht. Hier is de kanalisatie volledig onzichtbaar ingebouwd.
Op de eerste verdieping wordt de lucht via een verdeelkanaal in opbouw in de ruimtes gebracht. Hier zijn de kanalen zichtbaar wat correleert met het meer creatieve/ expressieve gebruik van de atelierruimten.
In de dakverdieping trachten we de kanalisatie opnieuw volledig in te bouwen omwille van het representatieve karakter. De perimeter dakoversteek kan de geïsoleerde pulsiekanalen opnemen terwijl de extractie centraal ter hoogte van de liftkoker blijft.

TECHNIEKEN; Visueel comfort

Alle bestaande ramen blijven behouden. Per verdieping wordt de bestaande daglichtoetreding vergroot met een bijkomend grote opening. In het dakvlak worden 2 licht-en zicht vlakken uitgesneden.
De kunstverlichting wordt per ruimte aangepast aan de bestemming, het gebruik en de gewenste sfeer.
Het salon wordt dimbaar uitgevoerd alsook de ceremoniezaal en de aanpalende foyer. Er wordt enkel met warmlicht gewerkt.
Alle verlichting wordt omwille van energie-efficientie in LED gezien.
We beperken het vermogen en branduren van te voorziene verlichtingsarmaturen op verschillende manieren:
- De keuze van armaturen wordt steeds bepaald door de duurzaamheid, energiezuinigheid en onderhoudsvriendelijkheid. In het verlichtingsontwerp wordt LED-verlichting met energielabel van minstens klasse A voor elke verlichtingsbron voorgesteld.
- De sturing van kunstlicht gebeurt in functie van behoefte, tijd en aanwezig daglicht. Voor gemeenschappelijke ruimtes zoals gangen, technische ruimtes en bergingen voorzien wij steeds aanwezigheidssensoren. Er wordt astro-kloksturing toegepast bij verlichting van buitenomgeving.

TECHNIEKEN: Hernieuwbare energie

We vrijwaren Huis Zonnedaele van de plaatsing van fotovoltaïsche panelen. De sculpturaal speels inclinerende dakvorm en specifieke materialiteit geven samen met de schouwen de typerende kwaliteit die we niet door PV-panelen willen verstoren. Daarom stellen we voor de PV-panelen (berekend op 20.000Wp tbv ong 100m2 ifv globaal energieverbruik (verlichting, HVAC en warmtepompen)) te voorzien op een nieuwe luifel boven een deel van de bestaande parking. Deze is opgenomen in de raming.
Op deze wijze wordt duurzaam bouwen duidelijk uitgedragen vanuit de Gemeente. Bovendien staan op deze plek minder hoogstammen, wat de werking van de panelen optimaliseert.

TECHNIEKEN: Goed Beheer

Het is niet evident om een breed publiek op steeds wisselende momenten aangenaam samen te laten werken én leven. Een duidelijk aanwezige ‘beheerder en aanspreekpunt’ is aangewezen om tijdens de reguliere opening het geheel te beheren.
Buiten de reguliere openingstijden moet een performant en makkelijk bruikbaar toegangscontrolesysteem deze taak kunnen overnemen. Dit kan met codeklavieren of badges die ook gelinkt zijn aan de inbraakbeveiliging.
We stellen voor om met een discrete camerabewaking de perimeter van het gebouw te laten monitoren. Dit werkt met een adequate verlichting sowieso preventief.

Om al deze beheeraspecten te kunnen managen, is een centraal gebouwbeheersysteem (GBS) onontbeerlijk. Zodoende kan het gebruik en de status steeds remote gemonitord worden door de verantwoordelijke beheerder(s). Deze interne controle is onontbeerlijk om het complex beheersbaar te houden, om tijdelijk de verantwoordelijkheden van betrokkenen te kunnen vaststellen en in te roepen in geval van calamiteiten.

TECHNIEKEN: Hygiënisch comfort en waterverbruik

We voorzien een centrale waterverzachter op het leidingwater. Dit reduceert de onderhoudskost en verhoogt de levensduur van kraanwerk en sanitaire toestellen omdat kalkaanslag wordt vermeden.
We voorzien hergebruik van regenwater voor alle toiletten, een aantal dubbeldienstkranen (poetsen, gevel...) en waterbesparend kraanwerk op alle toestellen.
Het beperkt aandeel aan sanitair warm water wordt lokaal opgewekt. In functie van de behoeften wordt een warmtepompboiler (keuken) of een elektrische doorstroomboiler (onderhoud, keuken ceremoniezaal) voorzien.
Er dient onderzocht of het water van de bestaande waterput kan gebruikt worden als spoelwater en sproeiwater voor de tuin.
Ook het aantakken op de bestaande wadi dient bestudeerd.

INTEGRALE TOEGANKELIJKHEID

Integrale toegankelijkheid is een evidentie vanuit het programma maar niet altijd even evident om te realiseren en al zeker niet in erfgoed.
Belangrijkste zet is het integraal toegankelijk maken van het gelijkvloers en dit in alle richtingen en voor alle inkompartijen. Momenteel ligt de gelijkvloerse pas gemiddeld een 30tal cm hoger dan het omliggend maaiveld. Om een kluwen van onhandige hellende vlakken te vermijden stellen we voor om het omliggende maaiveld simpelweg 30cm te verhogen. Zodoende wordt in één eenvoudige beweging de toegankelijkheid integraal verzekerd, zonder substantieel aan het erfgoed te moeten raken.

We hebben centraal in het gebouw een integraal toegankelijke lift voorzien die alle verdiepingen bedient. Deze lift hebben we doelbewust niet uit het volume getrokken omdat dit het silhouet van het landhuis onherroepelijk zou verminken, zeker ter hoogte van de dakaansluiting. Door de lift teruggetrokken en inpandig te plaatsen, is ze centraal gelegen, vlot toegankelijk en van buitenaf gezien virtueel afwezig.
De toepassing van gangen als circulatiedrager wordt verlaten voor een meer open concept waarbij ruim bemeten ruimten elkaar opvolgen.
Het project is in samenwerking met INTER (screening en advies) ontworpen en uitgevoerd. De toegankelijkheids- en inclusiviteitsregels werden in dit ontwerp reeds volledig geïmplementeerd.

ONDERHOUD

We willen vooral inzetten op de identificatie door de gebruikers met hun Landhuis Zonnedaele; ‘dit is van ons, we komen hier graag, we zijn hier graag’. Precies daarom willen we wat afstand houden van de (weliswaar goed te onderhouden maar) te klinische WZC look & feel waarvan iedereen gewoonweg weet dat ze voortdurend door iemand anders gereinigd wordt. Dit werkt weinig responsabiliserend.
Het creëren van huiselijkheid draagt bij tot de vereenzelvigen met de plek, waardoor je zelf meer verantwoordelijkheid opneemt én de andere makkelijker durft te wijzen op hun tekortkomingen.

De opzet in dit ontwerpvoorstel is om materialen te selecteren die ofwel vanuit hun kleur, textuur of patine minder doorgedreven onderhoud vragen. Investeren in een massief houten vloer of stevige keramische wandtegels zijn hier een mooi voorbeeld van. Deze materialen patineren mooi, liggen in de lijn van haar ontstaansgeschiedenis en zijn combineerbaar met materialen die makkelijk te reinigen zijn en eigentijds zijn zoals een PU-gietvloeren met terrazzo-effect. “Oude” en Nieuwe materialen worden met elkaar gecombineerd op voorwaarde dat ze beiden goed verouderen en geen extensief onderhoud vragen.

Omwille van dit werkbaar onderhoud is er op elke verdieping een onderhoudsberging voorzien. In de kelder of op het gelijkvloers kan voorts een nis-op-maat voor een schrobmachine worden ontworpen, de machine kan dan via de lift elk niveau aandoen. Het tapijt in de ceremoniezaal kan nat gereinigd worden.

7. NOTA ERFGOED

Het Landhuis wordt op de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed (nr 33016) beschreven als “Zeer Waardevol Erfgoed”. Oorspronkelijk lag het “middenin een beboomde tuin”. Men vraagt een maximaal behoud van wat er nu nog rest maar is bewust van het feit dat dit vooral op het exterieur slaat, aangezien de vorige eigenaars -Decoene en vooral Saelens- het interieur ontmanteld en vernietigd hebben. Vooral bij Saelens was dit een strategische keuze om zo een afbraak te “faciliteren”. Het huis werd daarom gestript, de waardevolle elementen zoals schouwmantels en ornamenten weggenomen, bouwfysisch werd een snellere verkommering bewerkstelligd.

De Inventaris vraagt daarom maximaal behoud van volgende exterieure elementen:

1. De context van het kasteeldomein:
Met dit ontwerp gaan we terug naar de context van het Landhuis dd 1933 dus hoe het werd geconcipieerd als woning voor de dochter (en haar man) van Baron Iweins. Het koppel wilde best een eigen huis op 100 meter van het ouderlijk huis op voorwaarde dat ze een voldoende autonoom leven konden leiden. Een tuin die de privacy tussen beide woonsten kon garanderen, was dan ook wenselijk. Nooit was er sprake van 1 groot parklandschap tot recentelijk beide percelen terug werden samengevoegd. Dit ontwerpvoorstel gaat uit van de herintroductie van de tuin (cfr “middenin een beboomde tuin”) om op deze wijze een antwoord te geven op de vraag naar de contextuele gevoeligheid binnen het kasteeldomein.
Hierbij dient even aangehaald dat de dreef met Moerascipressen enig is in zijn soort en momenteel flink ondergewaardeerd is.

2. De beeldwaarde van het landhuis:
° De nieuwe toevoegingen aan het huis zijn zo veel als mogelijk reversibel: de stalen trappartijen en pergola kunnen zonder het landhuis te schaden worden weggenomen.
° De 3 nieuwe muuropeningen en 2 nieuwe dakuitsnijdingen trachten een andere (en eerlijk hedendaagse) taal te spreken. Het zijn abstracte cut-outs die zoveel als mogelijk afstand nemen van een historiserende of romantiserende benadering. Ze gaan in dialoog met het bestaande maar spreken het niet naar de mond. Hun afmetingen zijn nog voorwerp van een verdere verfijning.

3. Het spel van daken en schoorstenen:
Dit spel wordt volledig bewaard en gerestaureerd. Alle schoorstenen blijven buitendaks zichtbaar. De dakoversteek blijft volledig behouden, de groene pannen worden naar het origineel vervangen en waar mogelijk gerecupereerd.

4. Het schrijnwerk van de dakkapellen:
Deze worden in detail naar het origineel gerestaureerd.

5. De geelbeschilderde baksteenbouw :
Deze wordt in ere hersteld, met de correcte kalk- of kaleiverf.
Ons lijkt het dat deze rond 1933 iets meer naar het oker ging. Historisch onderzoek kan hier uitsluitsel geven.

6. De ritmiek van de bestaande muuropeningen blijft behouden.
We sluiten of verplaatsen geen raampartijen, we voegen enkel 3 duidelijk nieuwe openingen toe ter hoogte van de tribunetrap (onder en boven) en ter hoogte van de pergola/keuken.

7. Het origineel schrijnwerk van deuren en ramen:
Ook dit wordt in ere hersteld of vervangen naar historisch model. Tevens worden de wit/groene luiken geherintroduceerd.

8. De sierankers blijven behouden en worden gerestaureerd.

Verder dient opgemerkt dat we het Poolhouse mee in het ontwerp opnemen en een tweede adem geven. We menen dat dit kleine huisje de erfgoedwaarde van het ensemble versterkt. Het vormt een satelliet aan de woning en spreekt ontegensprekelijk dezelfde taal. Het zou een gemiste kans zijn dit niet in 1 beweging mee te revitaliseren.
Tenslotte herinterpreteren we het zwembad als een watervlak met speelfonteintjes, op dezelfde plek waar ooit het zwembad lag.

Binnenin zetten we op een aantal zaken in die een reminiscentie hebben tot het ooit zo rijkelijk interieur:
1. Het dakgebinte met gordingen en kepers wordt beeldbepalend voor de ceremonieruimte en komt volledig vrij te staan.
2. Het Oeil de Boeuf op de eerste verdieping wordt tevens vrijgezet en zal een beeldbepalend ijkingspunt worden.
3. Alle uitgediepte raamkaders worden uitgewerkt naar het origineel en daar waar kan worden gietijzeren radiatoren net zo ingewerkt als weleer.
4. De schouwmantel op de eerste verdieping ter hoogte van de parkgevel wordt gereconstrueerd of geherinterpreteerd.

Noël de Vinck en Elizabeth Iweins én schoonmoeder Elvire van Biervliet (1933)

Landhuis met impossant dakgebinte in aanbouw (1933)

Interieur van hall (1940)- detail raamomlijsting en schouwmantel worden meegenomen in ontwerpvoorstel

8. NOTA AKOESTIEK

Het gemengde gebruik en de diverse bezettingen noopt tot een verhoogde aandacht voor net die aspecten die ‘samenleven’ al te vaak bemoeilijken. Akoestiek is hierbij uiterst belangrijk, temeer de ambities om muzikale werking en voorstellingen te willen combineren met een rustgevend leefruimte voor ouderen. In alle kalmte op het gelijkvloers rustig de krant lezen en wat babbelen moet tegelijk met joelende kids en een opstartende muziekles samen kunnen gaan en wie weet ondertussen ook met een trouwgebeuren.
Voorwaar geen sinecure in een compact gebouw als Landhuis Zonnedaele.
We werken dan ook steevast met een studiebureau akoestiek in onderaanneming.

Dit ‘akoestisch dilemma‘ was van meet af aan één van de belangrijkste parameters bij het nemen van ontwerpbeslissingen en het plaatsen van functies en clusters.

LUCHTGELUIDSISOLATIE
Het ’outsourcen’ van de meest brede verticale bezoekerscirculatie naar de ‘buitenrand’ van de villa - de Tribunetrap- zorgt ervoor dat het gelijkvloers en de eerste verdieping onderling zo sterk mogelijk akoestisch gescheiden zijn waardoor deze gestapelde functies akoestisch onafhankelijker van elkaar worden.
Voorwaarde is dat alle houten vloeren vervangen worden door massief betonnen vloeren met een totale vloermassa van minimaal 500kg/m3. Deze ingreep lijkt radicaal maar is sowieso nodig in functie van de brandcompartimentering en omdat de nieuwe gebruiksbelasting hoger zal zijn dan de deze van een ééngezinsvilla.
Het andere “akoestische lek” tussen gelijkvloers en eerste verdieping, de caracole-trap, start op het gelijkvloers in de sas en wordt op deze wijze akoestisch losgekoppeld van het salon.
De 2 overloopruimten op +1 en +2 (Dorpslounge en Foyer) bevinden zich in eenzelfde akoestisch klimaat. Extra aandacht gaat naar de scheidingswanden tussen deze flowing spaces en de ateliers of ceremonieruimte. Hier voorzien we een geluidsreductie van 51db.
De mobiele wand tussen beide ateliers heeft minstens eenzelfde geluidsreductie.

CONTACTGELUIDISOLATIE
Alle vloerafwerkingen worden akoestisch onderbroken en zwevend uitgevoerd waarbij we een verhoogde demping nastreven. De voorgestelde PU-gietvloer kan met verhoogd akoestisch comfort worden uitgevoerd, evenals het tapijt in de ceremonieruimte.

NAGALM EN RUIMTE AKOESTIEK
Belangrijk voor het persoonlijk comfortgevoel, algemeen welbehagen en gebruikspotentieel, is de akoestische nagalm van elke ruimte. Deze is normatief bepaald voor scholenbouw. We houden deze (strenge) norm aan als ondergrens.
Elke nieuwe ruimte wordt voorzien van een akoestisch absorberend plafondmateriaal. Op het gelijkvloers voorzien we fijne akoestische pleister op rotswolisolatie die nauwelijks van gewoon pleisterwerk te onderscheiden is maar akoestisch superperformant werkt.
Op de eerste verdieping voorzien we die iets grovere maar eveneens zeer performante bekleding uit witte houtwolcement of spuitpleister.
Het volledige dakvlak op de tweede verdieping wordt bekleed met thermisch isolerend en akoestisch absorberende dubbelschalig microgeperforeerde dakelementen (bv unilin U system Roof DS Acoustic). De vloer van de ceremoniezaal voorzien we in projecttapijt. Dit draagt bij tot de akoestische performantie en vermindert het contactgeluid drastisch.

9. NOTA STABILITEIT

Landhuis Zonnedaele leest als een compacte solide massiefbouw.
De kamerlogica die hieruit volgt is echter niet geschikt om het nieuwe programma ruimtelijk goed te organiseren. Bovendien zijn alle tussenvloeren uit hout en bijgevolg niet geschikt (draagkracht/brand/akoestiek) voor de nieuwe bestemmingen.
De vloeren dienen vervangen te worden door massieve betonvloeren. Deze ingreep lijkt drastisch maar is een conditio sine qua non voor binnen project. Het vervangen van de vloeren heeft als extra voordeel dat we de vrije hoogte van de ruimtes nu kunnen optimaliseren in functie van het programma. Vooral de netto hoogte van de huidige eerst verdieping (255cm) is te krap en wordt verhoogd naar 285 cm.
De vloer uitbreken, betekent dat zo goed als de volledige binnenruimte tot aan de buitenschil ‘gestript ‘wordt .
We creëren zo een grote holle binnenruimte, die maximale vrijheid geeft om het programma op een hedendaagse, duurzame en technisch verantwoorde manier te organiseren, zonder aan de volumetrie van het Landhuis te raken.
De nieuwe vloeren zijn uit beton en worden vertand in de dragende buitenmuren ingewerkt.
De centraal geplaatste liftschacht werkt als ‘kolom’ om de overspanning te halveren. De lift loopt door tot in de kelder, de kelderruimte wordt op deze plaats uitgebreid.

Alle nieuwe binnenwanden zijn akoestisch performante lichte wanden waardoor flexibiliteit in de toekomst mogelijk blijft.
Twee bovendakse schouwen worden ter hoogte van het dakvlak middels een stalen constructie ondervangen en blijven dus integraal mee het silhouet van het Landhuis bepalen. Een derde schouw ter hoogte van de Noordgevel blijft behouden en wordt geactiveerd.
De majestueuze dakkap blijft integraal in het zicht behouden.

10. NOTA VIPA

Het voorliggend ontwerp werd afgetoetst aan het Besluit van de Vlaamse Regering ivm met de investeringssubsidie en de bouwtechnische en bouwfysische normen voor onder andere Lokale Diensten Centra dd 5 juni 2009:
Afdeling 3 somt de specifieke bouweisen op en wij overlopen ze in dit artikel als eerste aftoetsing

1. In het ontwerpvoorstel is minstens 1 activiteitenruimte van 60m2 aanwezig. We tellen het buurtsalon op het gelijkvloers, de atelierruimten op de 1st verdieping en de ceremonieruimte onderdaks, hoewel we niet zeker weten of deze officieel deel uitmaakt van een LDC
2. Het akoestisch comfort wordt gegarandeer. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat de vloeropbouw van de verdiepingen wordt aangepast – zie ook nota akoestiek
3. De ontmoetings – en activiteitenruimten zijn opdeelbaar, dit zowel op het gelijkvloers tussen salon en keuken, als op verdieping tussen de 2 atelierruimten waar we een mobiele wand voorzien.
4. We voorzien actieve koeling over het volledige gebouw.
5. In elke sanitaire cel wordt een vast oproepsysteem voorzien.
6. Met een kleine afwijking op de eerste verdieping, waar we de raamritmering van dit waardevol erfgoed zoveel mogelijk trachten aan te houden, wordt in elke andere leefruimte de factor raamopening/vloeropervlakte van 1/6 vlot gehaald. In het salon voorziet het grote raam naar het terras de gehele achterliggende ruimte van direct daglicht. Op de hoogste verdieping lichten 2 nieuwe dakuitsnijdingen deze ruimte op.
7. Er is geen tekort aan kwalitatieve buitenruimte

We voorzien een riant terras van 85m2 met pergola op het gelijkvloers
We stellen voor om een senioren-vriendelijke moestuin met verhoogde plantbakken aan te leggen
De halfverharding aan de voorzijde is naar Franse normen nog steeds een perfecte boulebaan.

Vanuit een Trias Toponoma gedachte bundelen en verweven we functies, ontharden we delen van de huidige aanleg en verhogen we de biodiversiteit door een gevariëerd en dynamisch landschapsontwerp. Het project is kernversterkend voor Zonnebeke, alleen al door zijn ligging in het Park.

Vanuit de Penta Energetica gedachte zetten we in op het behoud van de compactheid van het Landhuis en bouwen we niets bij. We optimaliseren zonnewinsten daar waar we menen dat het de erfgoedwaarde niet fnuikt. We zetten volledig in op geothermie en energie-efficiënte technieken. We isoleren het landhuis grondig en maken het zelfs nog iets meer massief waardoor de energie opgeslagen blijft in haar bouwmassa. We maken in ons energetisch concept een opsplitsing tussen ruimten die continu gebruikt worden en ruimten die occasioneel gebruikt worden.

Verder voorzien we een stilteplek in de vorm van een absolute leef- en leesruimte en een aanpalende spreekruimte. Het terras is om deze reden ook aan de luwe zijde van het park gelegd.

11. TEAMSAMENSTELLING

Het team voor Landhuis Zonnedaele is een herneming van eerdere samenwerkingsverbanden. Ieder lid kent de andere leden omdat we reeds meerdere projecten tesamen tot een goed einde hebben gebracht. Zowel architecten als raadgevende ingenieurs zijn vlot op elkaar ingespeeld, wat zich vertaalt in een efficiënte communicatie, gëoliede contacten, vlotte dossier-opbouw en een doorgedreven werfopvolging.

HOOFDONTWERPERS: MAATSCHAP COMPAGNIE O & OKKERSE
Compagnie O en Sabine Okkerse werken al meer dan twee decennia samen. Telkens er zich een interessante erfgoedopdracht aanbiedt waarbinnen ook vraag is naar Onderzoekend Ontwerp en dus een hedendaagse kijk op erfgoed en samenleving, komt de Maatschap Compagnie O + Okkerse in aktie.

De samenwerking tussen Compagnie O en Okkerse startte reeds in 1995 met de reconversie van Katoenloods 20 in de oude Voorhaven-Muide te Gent. Zowel Loods 20 als vervolgens ook Loods 23 hebben een beschermd statuut en werden gedurende 18 jaar gerevitaliseerd/ gerestaureerd naar 25.000m2 aan nieuwe Gentse woonentiteiten en kantoor/atelierruimten.
In 2006 werden we (toen onder de naam “TV 4CV”) laureaat van de Open Oproep voor het Nationaal Schoen- en Borstelmuseum te Izegem. Dit museum is gehuisvest in een (toen compleet verkommerd) Art Déco gebouw met achterliggende fabriekshallen. Enkele nieuwe en uitdagende ingrepen (dakvolume/ nieuwe zaal/ circulatieconcept) werden gesmaakt en in 2018 - 1 jaar na opening- mocht Izegem hiervoor de Erfgoedprijs in ontvangst nemen.
Recentelijk werd de renovatie van het Onze Lieve Vrouwenklooster in Oudenaarde afgewerkt. Kloosterruimten en de grote kapel werden omgebouwd tot stadssalons en tentoonstellingsruimten.
Dit is slechts een greep uit de gemeenschappelijke projecten.

Sabine Okkerse vult met haar zorgvuldige kennis van Erfgoed, de hoofdontwerpers Joke Vermeulen en Francis Catteeuw, zaakvoerders van Compagnie O, stevig aan. Ze gaat als eerste en vanuit haar ervaring in gesprek met erfgoedcellen en heeft hierdoor een quasi feilloos inzicht in wat haalbaar is en wat niet.
Compagnie O van zijn kant is gespecialiseerd in Ontwerpend Onderzoek en verdiept zich in civiele opdrachten. Compagnie O omschrijft zich daarom als “biotoopbouwers”. Corebusiness zijn onder andere scholen, musea, gemeentehuizen, jeugdcentra, veiligheidsposten, ontmoetingsruimten.. Compagnie O heeft met haar 15-koppig team een stoere werkkracht klaar staan om dossiers vooruit te stuwen.

Kortom, dit Ontwerpteam - Compagnie O én Okkerse- is specifiek samengesteld omwille van de gemeenschappelijke gedragen kennis en ervaring met complexe erfgoeddossiers en de capaciteit (zowel inhoudelijk als inzetbaarheid van mensen). Die complexiteit vereist dat elke partner zicht heeft op het beoogde resultaat en binnen dit kader duidelijk zijn/haar rol kan spelen. Het helder en snel afbakenen van onderling verantwoordelijkheden is hierbij essentieel.

Boven op deze aangetoonde expertise, ligt de ‘goesting’ naar betere en meer uitdagende architectuurprojecten. Die goesting is de voedingsbodem voor de noodzakelijke vernieuwing waar met z’n allen voor staan en waar we willen aan werken.
“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)

De Raadgevende Ingenieurs.

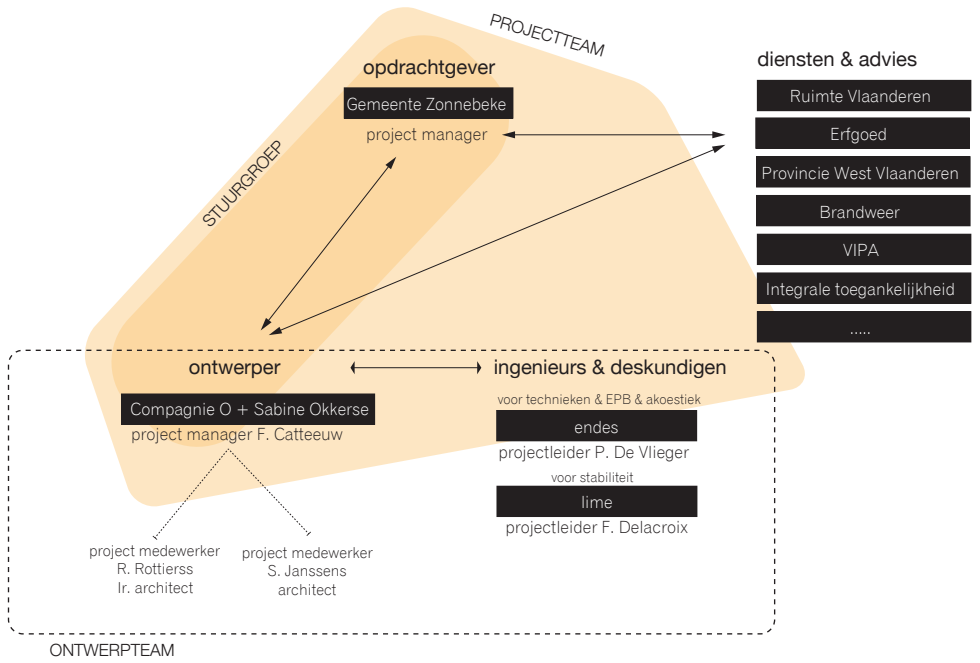
In deze zichzelf in complexiteit overtreffende samenleving, is het heilzaam met raadgevers aan tafel te zitten die in grote en duidelijke lijnen denken, die conceptueel en vanuit een brede kijk op de zaak met een vraagstelling aan de slag gaan en daarbij ook aspecten voor ogen houden die niet binnen hun vakgebied liggen. Dit syncretische en grensoverschrijdend denken is een must om tot project heldere oplossingen te komen.
De voorgestelde Raadgevende Ingenieurs beschikken over deze kwaliteit. Vergaderingen worden initieel samen georganiseerd zodat we elkaar kunnen “kruisbestuiven”.

STABILITEIT: LIME
Gezien het evidente belang van de stabiliteit werd reeds in deze wedstrijdfase Lime Engineering uit Gent geconsulteerd om de voorgestelde principes en concepten door te nemen.
Lime is een toonaangevend studiebureau met een gewaardeerde expertise en portfolio die getuigt van vakmanschap, creativiteit en inventiviteit. Hun affiniteit met complexere cases en erfgoed (bijvoorbeeld de nieuwe ondergrondse parking onder Loods23) zijn een extra reden om hen als ingenieur stabiliteit in ons team op te nemen. Hoofdingenieur Francis Delacroix lopen (Loods 20/23 /OLV Hospitaal/Dullingen/Verbeemen..) heeft een proactieve en praktijkgerichte aanpak en dit is al meerder malen een troef gebleken om kostenefficiënt én tektonisch interessante stabiliteit in een project te integreren.

SPECIALE TECHNIEKEN + EPB + AKOESTIEK: ENDES
Voor Speciale Technieken en EPB nemen we het studiebureau Endes onder leiding van hoofdingenieur Jan Acx onder de arm. Endes heeft alles onder één dak:technieken, epb én akoestiek. Omwille van deze brede expertise in het uitwerken van technische dossiers in verscheidene sectoren én eerdere vruchtvolle samenwerkingen, voelt dit erg confident. Endes opereert steeds nauwgezet, meedenkend en constructief. Het bureau streeft net als de andere partners naar kwaliteit, niet naar kwantiteit.

LANDSCHAP:
Mocht er, na aanleiding van de gevraagde schets met betrekking tot de onmiddellijke omgeving rond het Landhuis, een fundamenteel groter deel Omgevingswerken in het dossier worden opgenomen, dan lijkt het ons aangewezen om dit in samenwerking met Buro Bossaert te doen. Hier ligt immers al de expertise van het gehele parkgebied.

KUNST IN OPDRACHT:
Deze kadert in het VIPA dossier en is misschien wat voorbarig. En toch, recentelijk zat Joke Vermeulen mee in het Platform van Kunst in Opdracht olv Katrien Laenen en gaven ze samen een lezingenreeks in Gent, Antwerpen en Hasselt. Vermeulen is ook gevraagd voor input voor de leersleutel van Kunstconsulente.
Compagnie O heeft voor de redderspost in Knokke-Heist (Winvorm) intensief samengewerkt met de Nederlandse kunstenaar John Körmeling en op deze manier ervaring opgedaan met de procedure van Kunst in Opdracht.
We zouden in dit project precies eerder opteren om samen te werken met een textielkunstenaar die zich bijvoorbeeld aan een uniek concept in het Salon en de Ceremonieruimte zet. Het lijkt een evidente keuze maar is het eigenlijk nooit omdat het met een kunstopdracht alle kanten uit kan. We laten ons dan graag informeren door de Platform Kunst in Opdracht. We laten de naam van Valérie Mannaerts vallen omdat ze practige interventies maakt. Voorbeeld hiervan zijn de scheidingsgordijnen/schilderijen in het restaurant van Museum Bozar in Brussel.



12. PROCESGERICHT - PROCESBEREID

MENSELIJK
Elk proces wordt bepaald door mensen – alle mensen – die eraan meewerken. Deze moeten eenzelfde begeestering en engagement uitdragen. Dit zijn soft-skills die sterker doorwegen dan elk protocol of elke spreadsheet. Vooraf moet het project dan ook in alle transparantie worden doorgesproken, met alle partners aan tafel, zodat het een gemeenschappelijk gedragen goed wordt. Twijfels en frustraties moeten tijdens het proces zo snel als mogelijk binnen de groep worden uitgesproken zodat deze de gang van zaken niet kunnen overschaduwen. Tenslotte moet de werkdruk menselijk blijven. Het menselijk kapitaal is onnoemlijk belangrijk in dezer.
Wij nodigen trouwens een nieuwe opdrachtgever altijd graag op onze werkplek uit, om hem/haar een beter inzicht te geven hoe en met wie we “achter de schermen” werken.

VERSATIEL & FLEXIBEL
De combo Compagnie-O + Okkerse heeft ‘wendbaarheid’ 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 manoeuvreren -doelgericht tijdens vergaderingen en kriskras tijdens ontwerpsessies- worden problemen en knelpunten ‘birds-eye’ gewijs snel gespot, geduid, uitgesproken en gecommuniceerd binnen het team en via de procesmanager met de opdrachtgever. We zijn overtuigd dat enkel met een flexibele houding complexe processen goed gestuurd kunnen worden. Een flexibele houding is echter enkel succesvol indien ze kan bewegen binnen een strak georganiseerd proces, met duidelijke communicatielijnen en afspraken, een heldere planning en wederzijds gerespecteerde coördinatie. Het organiseren en bewaken van dit kader door de projectmanager vormt de sleutel van het succes.

SPOC > STUURGROEP > PROJECTTEAM
Er wordt binnen het Ontwerpteam één continue SPOC (= single point of contact) aangeduid die als procesmanager het volledige concept - en realisatietraject doorloopt en alle Stuurgroepvergaderingen leidt. Hij/zij voert de integrale projectregie, overlegt met stakeholders en overheden (al dan niet bijgestaan door de zaakvoerders) en bepaalt mee te behandelen thema’s. De Procesmanager opereert vanuit het welzijn van het project, in een sfeer van onafhankelijkheid en stelt zich bemiddelend op. Conflicten worden steeds in een ‘bigger picture’ geplaatst wat pragmatisch en relativerend werkt en een probleemoplossende sfeer induceert. Hij/zij is belast met het toezicht op het budget en timing en draagt de verantwoordelijkheid om tijdig te rapporteren. Eindverantwoordelijkheid blijft natuurlijk steeds bij de 3 partners van de Maatschap.

De Stuurgroep wordt aan het begin van het proces samengesteld en bevat de SPOC, de Projectleider(s) van de Opdrachtgever,..en wordt aangevuld met de eindgebruikers, de nodige onderaannemers en partners volgens noodzaak. Een Stuurgroep-vergadering wordt telkens uitgebreid met de noodzakelijke expertises maar behoudt een vaste kern van mensen die het dossier door en door kennen en blijvend opvolgen. De Stuurgroep is best compact, heeft directe communicatielijnen en opereert snel.

Ten gepaste tijde zullen grotere vergaderingen worden ingepland met het Projectteam. Hierin zitten naast de leden van de Stuurgroep, vertegenwoordigers van alle betrokken partijen en actoren van de vergunnende diensten, partijen zoals Ruimte Vlaanderen, Onroerend Erfgoed, Vipa, Brandweer, Integrale Toegankelijkheid, Natuur en Bos,..
Doel van zo’n overleg is op een efficiënte manier een brede groep te informeren en te betrekken om op deze wijze tot een geïntegreerd, persoonlijk en gedragen project te komen.

Dit team kiest er resoluut voor om het architectuurontwerp, de communicatie en het procesmanagement, kortom de volledige kwaliteitszorg, in eigen beheer uit te voeren; dit om op elk moment het overzicht te behouden zodat we onderbouwd kunnen adviseren en beslissen.
Het team verleent steeds haar medewerking aan buurt- en andere -infovergaderingen. Door de jarenlange ervaring van de 3 vennoten als docent, is voordrachten geven een verworven vaardigheid.

BEWAKEN VAN DE PLANNING
Een duidelijke, gefaseerde en op voorhand goed gecommuniceerd ‘traject van besluitvorming’ is noodzakelijk om enerzijds tijdig leemten te ontdekken en anderzijds iedere partner de kennis en inzicht te geven om de eigen taken correct en tijdig te kunnen uitvoeren. Het proces wordt van bij de opstart van het traject geformaliseerd in een overzichtelijke planning met milestones, deadlines, en periodes van besluitvorming. Alle beslissingen die mede door de Opdrachtgever te nemen zijn, worden voorafgaandelijk geanalyseerd, gedestilleerd en gestructureerd (checklists) en gecommuniceerd.
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 kan worden. Er kan steeds gezocht worden naar een overlap tussen de fases om verloren tijd in te halen.

INTERN MANAGEMENT
De vordering van de studies en integratie ervan in het architectuurontwerp wordt in eerste lijn gestuurd door de planning. Hierbij worden van de teamleden/ ingenieurs 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 (rekennota’s, ramingen,...) als tekstueel (verantwoordingsnota’s, bestekken,..).

Doordat de Projectmanager van de CIEO+Okkerse en zijn/haar team de controle uitvoert, worden conflicten tussen deelstudie en architectuur, maar ook tussen deelstudies onderling gedetecteerd.
Om het budget en de bijhorende ramingen onder controle te houden worden minstens per afzonderlijke fase budgetcontroles uitgevoerd aan de hand van ramingen. Principe hierbij is dat reeds van 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- raadgevende ingenieurs werken naar dit budget toe.

Elke fase wordt afgerond met het indienen van een formeel goed te keuren bundel op A3. Deze bundeling geeft enerzijds de stand van zaken weer maar is tegelijk een track-record van het gevoerde proces zodat de opdrachtgever met kennis van zaken kan evalueren, oordelen en beslissen. De bundels zijn zeer grondig en bevatten alle geleverde producties, zowel grafische, metrische (ramingen, ruimtestaten, rekennota’s) als verantwoordingsnota’s en alle verslagen.

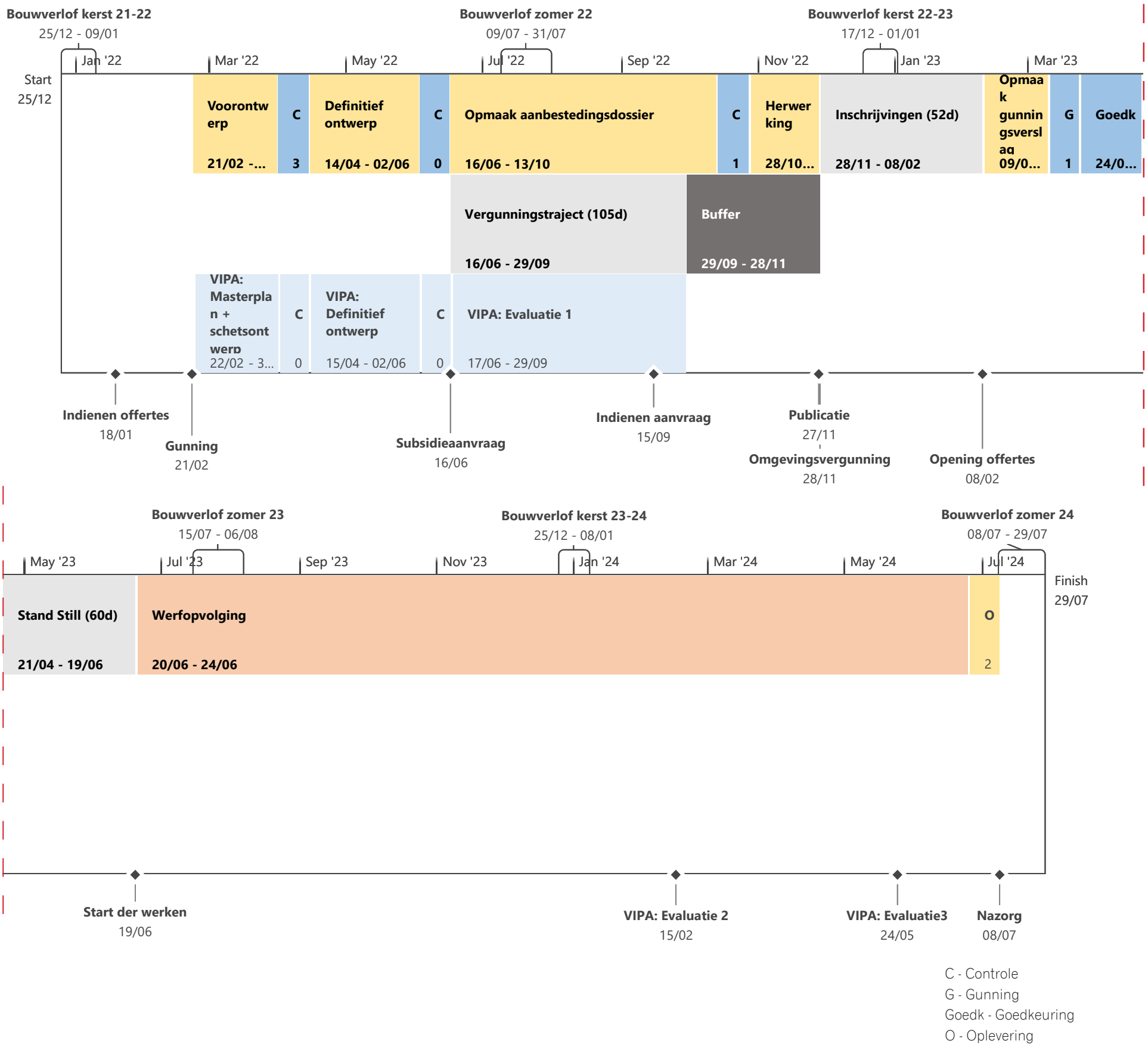
Per fase wordt ook de raming heropgebouwd waarbij telkens de LOD (level of detail) toeneemt. Tijdens fase Voorontwerp is de meting het grofst en wordt met aangepaste eenheidsprijzen geraamd, gebaseerd op vergelijkbare projecten (schaal) geüpdatete volgens de prijsevoluties (ifv de tijd).
De fase Definitief Ontwerp is bepalend want gelijklopend met het indienen van de Omgevingsvergunning. Dit is het moment waarop belangrijke aspecten van het project definitief vastgelegd dienen te worden. Deze fase wordt dan ook zeer grondig geraamd en telkens weer afgetoetst aan het budget.

FASERING
ONTWERPPROCES
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.

REALISATIEPROCES
Een coherent en volledig uitgewerkt aanbestedingsdossier geeft de Projectmanager en zijn/haar team (altijd gebackupet door 2 medewerkers) een sterk instrument om de kwaliteit van de werken op de werf te kunnen bewaken. Wij pleiten 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 uiteindelijke, en in verhouding veel, data (bestekken, plannen, metingen) gewoonweg tijd vraagt.
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.

De werfcontrole gebeurt aan de hand van de wekelijkse werfvergaderingen. Er worden door de Projectmanager gedetailleerde werfverslagen opgemaakt die gelden als de leidraad voor de volgende vergadering. Zodoende wordt het bouwproces strak opgevolgd.
Ook op de werf is de Projectmanager constructief ingesteld. Een gebouw realiseren gebeurt altijd in samenwerking. Dit geldt ook voor aannemer(s) die eerder als projectpartner dan opposant gezien worden. Enkel zodra van deze open constructieve dialoog en samenwerken attitude misbruikt wordt gemaakt, wordt teruggevallen op het woord van het aanbestedingsdossier en op de mogelijkheden die de wet op de overheidsopdracht ons biedt; het Ontwerp-team neemt maatregelen om de Opdrachtgever te vrijwaren tegen een laattijdige oplevering door een doordachte opmaak van de administratieve bepalingen.

13. TIMING



PLANNING

Het timingvoorstel uit de projectdefinitie is wat ons betreft haalbaar, maar eerlijkheidshalve, rekening houdend met de gestelde ambities en projectspecitieke parameters, niet royaal.
Onze vijfentwintig jaar werkervaring leert dat in dergelijke situaties een strakke projectregie én het communicatietraject de belangrijkste parameters tot succes zijn - iets waar wij als ontwerpteam zeker in gewapend zijn.

We willen de vooropgestelde opleveringsdatum, zomer 2024, absoluut respecteren. Of dit effectief gehaald kan worden, is koffiedik kijken want dit is afhankelijk van een reeks externe factoren.

De door ons voorgestelde timing is gebaseerd op onze ervaring met vergelijkbare gebouwen en houdt rekening met het aspect van delicate verbouwing en erfgoed alsook de daarbij horende te volgen procedures en het opnemen van het VIPA project in dit project.

Naar onze ervaring is het van het grootste belang om het project grondig te introduceren bij de verschillende diensten en om hiermee niet te wachten tot het een bepaalde finaliteit heeft. In plaats van een ‘take it or leave it’ attitude, moeten diensten mee in het bad worden getrokken, mogen ze meedenken over het project. Hierdoor wordt Landhuis Zonnebeke dat “persoonlijk” dossier, waar men empathie voor opbrengt. Dit kan in een strakke timing vaak het verschil maken. “Samen achter hetzelfde project” is onze bedoeling,

KOST

Ter controle van het beschikbare budget hebben we nu reeds een vrij gedetailleerde elementenraming opgebouwd en dit met eenheidsprijzen die zich verhouden tot de meest recente inschrijvingen. Ervaring leert dat enkel met terugkerende en doorgedreven ramingen renovatie,- verbouwings-en herbestemmingsprojecten budgettair goed ingeschat kunnen worden.
We hernemen deze oefening per studiefase.

Deze eerste raming leert ons dat het budget goed ingeschat is maar tegelijk ook reeds op haar limieten zit.
> Meer bepaald de ambitie om een energetische duurzaam, fossielvrij en comfortgericht (top-koeling) project te realiseren weegt op het budget (installatiekosten technieken)
> Het bouwtechnisch-en fysisch gezond stellen van het gebouw dient ook substantieel te gebeuren, wat haar kostprijs kent. Het is echter essentieel om een langetermijnvisie en bijhorende flexibiteit te kunnen garanderen én om akoestische kwaliteiten tussen verschillende ruimten te bewerkstelligen.
> De herbestemming van een “eengezinswoning” naar een breed publiek gebouw noopt tot substantiële ingrepen (draagvloeren uit beton, duurzame materialen)
> De raming kent momenteel een overschrijding van 3,5%. Deze overschrijding valt te remediëren, echter wel onafgezien van de stijgende prijzen binnen de bouwwereld. Men verwacht dat deze hausse terug zal dalen.

14. KOST

Landhuis Zonnedaele			Berten Pilstraat, Zonnebeke	
OPDRACHTGEVER	Gemeente Zonnebeke		ARCHITECT:	TV Compagnie O + Sabine Okkerse
				Koningin Elisabethlaan 16
DATUM: 2021-12-12	RAMING	RAMING FASE WEDSTRIJDONTWERP		9700 Oudenaarde

ARTIKEL - OMSCHRIJVING	subtotaal	AARD	EH	hoeveelheid	eenheidsprijs	TOTAALPRIJS excl. BTW
AANNEMINGSMODALITEITEN - BOUWPLAATSVOORZIENINGEN						**SUBTOTAAL**
						€ 69.451,85
Werfinrichting + bouwplaatsvoorzieningen + werfoördinatie		SOG			€ 50.000,00	€ 50.000,00
Stellingen		FH	m2	398,07	€ 25,00	€ 9.951,85
Proeven en keuringen		SOG			€ 5.000,00	€ 5.000,00
PID		SOG			€ 4.500,00	€ 4.500,00
AFBRAAK- & SCHORINGSWERKEN						**SUBTOTAAL**
						€ 75.602,60
Afbraak metselwerk - voorzetwand binnenzijde		FH	m2	391,91	€ 25,00	€ 9.797,70
Afbraak metselwerk - dragende binnenmuur		FH	m2	44,20	€ 18,00	€ 795,60
Afbraak metselwerk - schouwdelen zolder		FH	stk	2,00	€ 1.000,00	€ 2.000,00
Realiseren muuropeningen, incl. linteel		FH	m3	8,78	€ 305,00	€ 2.677,90
Afbraak - tussenvloeren		FH	m2	372,00	€ 55,00	€ 20.460,00
Afbraak - vloeren op volle grond		FH	m2	101,4	€ 80,00	€ 8.112,00
Verwijderen schrijnwerk in gevel		FH	m2	58,84	€ 35,00	€ 2.059,40
Afbraak dakkapel		FH	stk	2,00	€ 1.600,00	€ 3.200,00
Stutten en schoren		SOG			€ 25.000,00	€ 25.000,00
Plaatselijke bemaling		SOG			€ 1.500,00	€ 1.500,00
RIOLERINGEN						**SUBTOTAAL**
Riolering						€ 28.000,00
IBA (individuele behandeling afvalwater)		SOG			€ 15.000,00	€ 15.000,00
Hemelwaterput		SOG			€ 5.000,00	€ 5.000,00
rioleringsbuizen		SOG			€ 5.000,00	€ 5.000,00
controleputten		SOG			€ 3.000,00	€ 3.000,00
OPGAAND METSELWERK						**SUBTOTAAL**
						€ 56683,30
Herstelling gevelmetselwerk		VH	m2	80,00	€ 180,00	€ 14.400,00
Reinigen, (plaatselijk) hervoegen + kaleien gevel		FH	m2	391,91	€ 65,00	€ 25.474,02
Nieuw binnenspouwblad - MULTIPOR		FH	m2	373,54	€ 45,00	€ 16.809,28
STRUCTUURELEMENTEN						**SUBTOTAAL**
						€ 202.916,00
Lokaal uitbreiden kelder (ifv lift en trap)		SOG			€ 15.000,00	€ 15.000,00
Liftkoker betonmetselwerk 19cm		FH	m3	7,28	€ 650,00	€ 4.732,00
ondervangen schouwen		FH	stk	2,00	€ 5.000,00	€ 10.000,00
nieuwe tussenvloeren - beton - insitu dikte 20cm		FH	m2	475,20	€ 350,00	€ 166.320,00
Vloer op volle grond		FH	m3	13,8	€ 280,00	€ 3.864,00
Realisatie - cour anglais		FH	stk	2,00	€ 1.500,00	€ 3.000,00
DAKWERKEN						**SUBTOTAAL**
						€ 102.381,50
Afbraak dakpannen + stapelen		FH	m2	411,20	€ 30,00	€ 12.336,00
Nieuw dakvlak (geïsoleerde + akoestische sandwichpanelen + houten regewerk en afwerking)		FH	m2	300,40	€ 180,00	€ 54.072,00
Herplaatsen dakpannen (50 % recuperatie, 50 % nieuw)		FH	m2	411,20	€ 55,00	€ 22.616,00
Dakgoten incl. dichting (herstel houtwerk + vervangen zink)		FH	lm	26,50	€ 420,00	€ 11.130,00
Hemelwaterafvoer zink - incl. stampijp		FH	lm	40,50	€ 55,00	€ 2.227,50
GEVELSLUITING						**SUBTOTAAL**
						€ 121.319,00
Opendraaiende ramen - naar historisch model		FH	m2	58,84	€ 1.150,00	€ 67.666,00
Schuifraam - salon gelijkvloers		FH	m2	12,32	€ 1.000,00	€ 12.320,00
Nieuwe daklichten - dakvlakraam		FH	m2	20,53	€ 1.100,00	€ 22.583,00
BINNENAFWERKING						**SUBTOTAAL**
						€ 264.010,97
Nieuwe binnenwanden - lichte scheidingswanden		FH	m2	64,00	€ 85,00	€ 5.439,58
Pleisterwerken		FH	m2	64,00	€ 18,00	€ 1.151,91
Dunpleister op multipor		FH	m2	373,54	€ 12,00	€ 4.482,48
Chape incl. folies		FH	m2	543,20	€ 23,00	€ 12.493,60
Thermische vloerisolatie		FH	m2	543,20	€ 25,00	€ 13.580,00
Akoestische vloerisolatie		FH	m2	356,20	€ 23,00	€ 8.192,60
Akoestische plafondafwerking		FH	m2	368,60	€ 110,00	€ 40.546,00
Extra thermische isolatie verlaagd plafond 1m		FH	m2	110,00	€ 35,00	€ 3.850,00
Binnenvloerafwerking niveau 0 - parket		FH	m2	187,00	€ 140,00	€ 26.180,00
Binnenvloerafwerking niveau +1 - gietvloer		FH	m2	181,60	€ 100,00	€ 18.160,00
Binnenvloerafwerking niveau +2 - tapijt		FH	m2	174,00	€ 80,00	€ 13.920,00
Binnendeuren - volle schilderdeuren		FH	stk	12,00	€ 900,00	€ 10.800,00
Binnendeuren - brandwerend EI30		FH	stk	2,00	€ 1.250,00	€ 2.500,00
Binnendeuren - bij brand zelfsluitend		FH	stk	5,00	€ 1.500,00	€ 7.500,00
scheidingswand - beglaasd - akoestisch		m2	m2	90,00	€ 250,00	€ 22.500,00
Buitentrap - tribunetrap		FH	stk	1,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
Binnentrap - -1 naar gelijkvloers		FH	stk	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Binnentrap - gelijkvloers naar +1 (caracoletrapgeheel)		SOG			€ 35.000,00	€ 35.000,00
Binnentrap - +1 naar +2		FH	stk	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Balustrade binnen - valbeveiliging (enkel vide)		FH	lm	7,00	€ 350,00	€ 2.450,00
Gordijnen		FH	m2	90,00	€ 120,00	€ 10.800,00
Verduisteringsgordijnen interieur - +1 & +2		FH	m2	30,36	€ 180,00	€ 5.464,80
VAST BINNENMEUBILAIR						**SUBTOTAAL**
						€ 65.000,00
Keuken		SOG			€ 25.000,00	€ 25.000,00
Voorzetkast volle hoogte - gelijkvloers		FH	lm	25	€ 1.200,00	€ 30.000,00
Voorzetkast volle hoogte - +1		FH	lm	20	€ 500,00	€ 10.000,00
VENTILATIE						**SUBTOTAAL**
						€ 75.100,00
Luchtgroep, ventilatiekanalen, kleppen - hoog comfort (IDA2)		SOG			€ 45.000,00	€ 45.000,00
Verwarmingsbatterij op luchtgroep - excl. verwarmingssysteem		SOG			€ 4.000,00	€ 4.000,00
Koelbatterij op luchtgroep - excl. chiller/ warmtepomp		SOG			€ 6.000,00	€ 6.000,00
Vraagsturing op basis van CO2-meting per lokaal		SOG			€ 12.500,00	€ 12.500,00
Elektrische installatie		SOG			€ 4.300,00	€ 4.300,00
Regeling + programmatie		SOG			€ 3.300,00	€ 3.300,00
VERWARMING + KOELING						**SUBTOTAAL**
						€ 134.860,00
Vloerverwarming		FH	m2	543,2	€ 50,00	€ 27.160,00
Radiatoren/convectoren - bijverwarming		FH	stk	10	€ 1.000,00	€ 10.000,00
Warmtepomp - geothermische boringen		SOG			€ 45.000,00	€ 45.000,00
Warmtepomp - grond -water		SOG			€ 40.000,00	€ 40.000,00
Elektrische installatie		SOG			€ 5.400,00	€ 5.400,00
Regeling + programmatie		SOG			€ 7.300,00	€ 7.300,00
SANITAIR						**SUBTOTAAL**
						€ 62.450,00
SKW incl. behandeling		SOG			€ 10.000,00	€ 10.000,00
Waterverzachter		SOG			€ 3.500,00	€ 3.500,00
SWW incl. productie		SOG			€ 4.700,00	€ 4.700,00
RW incl. pomp		SOG			€ 10.000,00	€ 10.000,00
Afvoeren		SOG			€ 20.000,00	€ 20.000,00
Sanitaire toestellen - toilet		FH	stk	2	€ 1.000,00	€ 2.000,00
Sanitaire toestellen - mindervaliden toilet		FH	stk	3	€ 1.000,00	€ 3.000,00
Sanitaire toestellen - handenwasser		FH	stk	5	€ 250,00	€ 1.250,00
Sanitaire toestellen - dienstkraantje		FH	stk	4	€ 250,00	€ 1.000,00
Brandbestrijding haspels + blusmiddel		SOG			€ 7.000,00	€ 7.000,00
ELEKTRICITEIT						**SUBTOTAAL**
						€ 197.600,00
LS borden		SOG			€ 15.000,00	€ 15.000,00
LS bekabeling		SOG			€ 8.000,00	€ 8.000,00
Kabelwegen sterkstroom + zwakstroom		SOG			€ 4.700,00	€ 4.700,00
Kabelwegen data		SOG			€ 4.000,00	€ 4.000,00
Bediening		SOG			€ 11.700,00	€ 11.700,00
Lichtsturing		SOG			€ 10.000,00	€ 10.000,00
Verlichting		SOG			€ 35.000,00	€ 35.000,00
Buitenverlichting		SOG			€ 3.000,00	€ 3.000,00
Audio + multimedia bekabeling		SOG			€ 4.200,00	€ 4.200,00
Branddetectie		SOG			€ 7.000,00	€ 7.000,00
Data netwerk passief		SOG			€ 3.800,00	€ 3.800,00
Toegangscontrole		SOG			€ 2.000,00	€ 2.000,00
Inbraakbeveiliging		SOG			€ 8.000,00	€ 8.000,00
GBS - gebouwbeheersysteem		SOG			€ 20.000,00	€ 20.000,00
Nutsaansluiting		SOG			€ 3.400,00	€ 3.400,00
Fotovoltaïsche panelen 20 kWp		SOG			€ 27.800,00	€ 27.800,00
Lift		SOG			€ 30.000,00	€ 30.000,00
SCHILDERWERKEN						**SUBTOTAAL**
						€ 11.603,09
Schilderwerken op multipor		FH	m2	373,54	€ 15,00	€ 5.603,09
Dakstructuur schilderwerk		SOG		1,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
DIVERSE						**SUBTOTAAL**
						€ 86.282,00
Luifel parking ifv zonnepanelen		FH	m2	94,00	€ 600,00	€ 56.400,00
Terrasvloer		FH	m2	85,00	€ 80,00	€ 6.800,00
Pergola		SOG		1,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
Aanpassen terreinprofiel ifv integrale toegankelijkheid		FH	m3	222,60	€ 70,00	€ 15.582,00
					TOTAAL excl. BTW	**€ 1.553.260,31**

OPTIES						SUBTOTAAL
OPTIE TERREINAANLEG						**€ 247.100,00**
Aanplanting		SOG			€ 12.000,00	€ 12.000,00
Hekwerk		FH	lm	235,5	€ 200,00	€ 47.100,00
Realisatie pool		SOG			€ 6.000,00	€ 65.000,00
Renovatie en restauratie poolhouse		SOG			€ 6.000,00	€ 75.000,00