



OW1803

opmaak van een inrichtingsplan voor de jeugdsite en de
volledige studieopdracht voor de bouw van een speelhuis te Eernegem

INHOUD

P1	BEELD VOORGEVEL
P2	INLEIDING
P3	CONTEXT EN VISIE
P3	ANALYSE HUIDIGE TOESTAND
P4	INRICHTINGSPLAN
P5	EERSTE SCHETS
P6	ORGANISATIE
P7	PLAN GELIJKVLOERS
P8	PLAN VERDIEPING
P9	BELEVING EN GEBRUIK
P10	BEELD, BOUWWIJZE EN MATERIALISATIE
P10	BINNENAFWERKING EN INRICHTING
P11	BEELD BUITENRUIMTE KLEUTERS
P12	GEVELS EN SNEDES
P13	BUITENRUIMTE
P15	DUURZAAMHEID EN TECHNIEKEN
P16	OPPERVLAKTES, RAMING EN STUDIEKOSTEN
P17	PROCESGERICHTHEID EN PROCESBEREIDHEID
P17	TEAM
P18	KOSTENBEHEERSING EN TIMING
P18	FASERING
P19	BEELD BUITENRUMTE GROTE KINDEREN

INLEIDING

Deze bundel bevat ons eerste concept, onze eerste schets, voor een inrichtingsplan voor de ‘jeugdsite’ en de bouw van een ‘speelhuis’.

De bundel verwoordt een visie, ze is zeker nog geen definitief schetsontwerp, maar licht wel uitvoerig onze uitgangspunten voor dit eerste concept toe.

Een ontwerp kan maar tot stand komen in verder en nauw overleg tussen bouwheer en ontwerpteam. De inbreng van de bouwheer en gebruikers samen met de terugkoppeling naar het ontwerpteam, maken dat het concept zowel programmatorisch als vormelijk verder kan groeien tot een definitief ontwerp. Er zijn namelijk nog tal van opties mogelijk en te bekijken, tal van knopen door te hakken, er valt nog heel wat te onderzoeken. De dialoog met alle betrokken partijen willen we hierbij uiteraard centraal stellen, van schetsontwerp tot ingebruikname.

Heel wat basisingrediënten voor het definitieve project liggen dus al op tafel, maar de soep is zeker nog niet klaar!



KLEUTERS MAKEN SAMEN SOEP_ANTWERPEN_APRIL 2018

CONTEXT EN VISIE

De huidige 'jeugdsite Eernegem' (1) bevindt zich aan de rand van de dorpskern en wordt omringd door een aantal bijzonder uiteenlopende functies: een klein industrieterrein (4), een containerpark (5), een begraafplaats (6), een parking (2), een sporthal met sportterreinen (7), een publiek speelveld (3) en enkele private woningen.

De site ligt, mede door zijn functie, **geïsoleerd van zijn omgeving**: hoge bomen schermen de site aan de straatkant af, een lange omheining begrenst het terrein langsheen de uitgestrekte parking en achteraan sluit de grote loods LAGA het terrein af van het hinterland en het containerpark.

De **initiële opzet** van de opdracht was eenvoudig en glashelder: het aangrenzende containerpark zou een nieuwe locatie krijgen zodat de jeugdsite in oostelijke richting kon worden uitgebreid en de jeugdsite aanzienlijk kon worden vergroot tot een 'jeugddorp' inclusief huisvesting van de jeugdbeweging. Maar de **opzet is veranderd**: het terrein van het containerpark kan toch niet worden aangesneden en de opdracht lijkt dan ook wat vertroebeld en misleidend: het plangebied is nu verruimd in zuidelijke richting met de aangrenzende parking en daarachter een publiek speelveld.

De parking is echter tevens de enige **ontsluitingsweg** voor het containerpark en de begraafplaats vanaf de Bruggestraat en vormt zo een sterke en definitieve barrière naar het achterliggende speelveld.

Bovendien worden er in de projectdefinitie bijkomend een aantal voorwaarden opgelegd die de initiële opzet om de jeugdsite te vergroten verhinderen: het aantal parkeerplaatsen mag niet worden verminderd, er is het wenselijk **behoud van de groenstructuren** van zowel parking als speelheuvels op het speelveld én de eis om de jeugdsite volledig af te sluiten van het publieke domein.

Het leek ons dan ook zinvol om de huidige zonering niet in vraag te stellen, ze te behouden en te onderzoeken hoe zowel de jeugdsite als het ruimere plangebied toch kunnen geoptimaliseerd worden.

Gezien deze sterke en **definitieve zonering** leek het ons toch zinvol om te onderzoeken of de jeugdbeweging ook op de jeugdsite kon worden gehuisvest. Aangezien een jeugdbeweging op andere tijdstippen zal gebruik maken van de (buiten)infrastructuur dan het BKO of de speelpleinwerking lijkt het ons niet meer dan logisch dat ook zij hun



plaats kunnen krijgen op de 'jeugdsite' of in het nieuwe 'jeugddorp', weliswaar met een **eigen adres** en met duidelijke afspraken.

Voor de aanzet van onze eerste schets hebben we eerst een analyse gemaakt van de huidige toestand met oplijsting van plus- en minpunten en eerste visie naar het ontwerp.

ANALYSE HUIDIGE TOESTAND

1. Het publieke speelveld:

pluspunt: De heuvels vormen een begrenzing en moedigen spelen ertussen en erop aan.

minpunt: De invulling buiten de heuvels is onduidelijk met wat

verdwaalde speeltuigen. Connectie en overgangen naar aangrenzende functies zijn ongedefinieerd.

visie: Behouden van de huidige opstelling van speeltoestellen binnen de heuvels. Verbeteren van de overgangen naar de omringende functies en het landschap. Toevoegen van vegetatie rondom de heuvels om duidelijke overgangen te markeren naar de Aletebeek (oevervegetatie) en sporthal/parking (vegetatie idem parking)

2. Het parkeerterrein:

pluspunt: Rationeel ingedeeld parkeerterrein met ontsluiting naar containerpark en begraafplaats. Waardevolle, gezonde en volgroeide bomenstructuur in een vast raster

minpunt: Volledig verhard en niet waterdoorlatend. De infrastructuur is verouderd en de groenaanleg eentonig en beperkt. Aparte ontsluiting van containerpark en begraafplaats en onduidelijke overgang van parking naar sporthal en speelheuvels.

Visie: Behouden van de bomenstructuur en layout, maar vernieuwen van de verhardingen en beplantingen. Flexibele invulling van een deel van de parking als overflowparking/busparking

3a. De jeugdsite, gebouwen op het terrein:

pluspunt: Bestaande villa is charmant maar is functioneel niet geschikt. De Loods LAGA heeft duidelijke kwaliteiten voor het gevraagde project: een robuuste structuur met een overmaat die flexibel is en die heel wat activiteiten voor kinderen kan huisvesten.

minpunt: Villa en garage zijn bouwfysisch, bouwtechnisch en functioneel niet geschikt. Loods LAGA heeft bouwfysische en bouwtechnische gebreken.

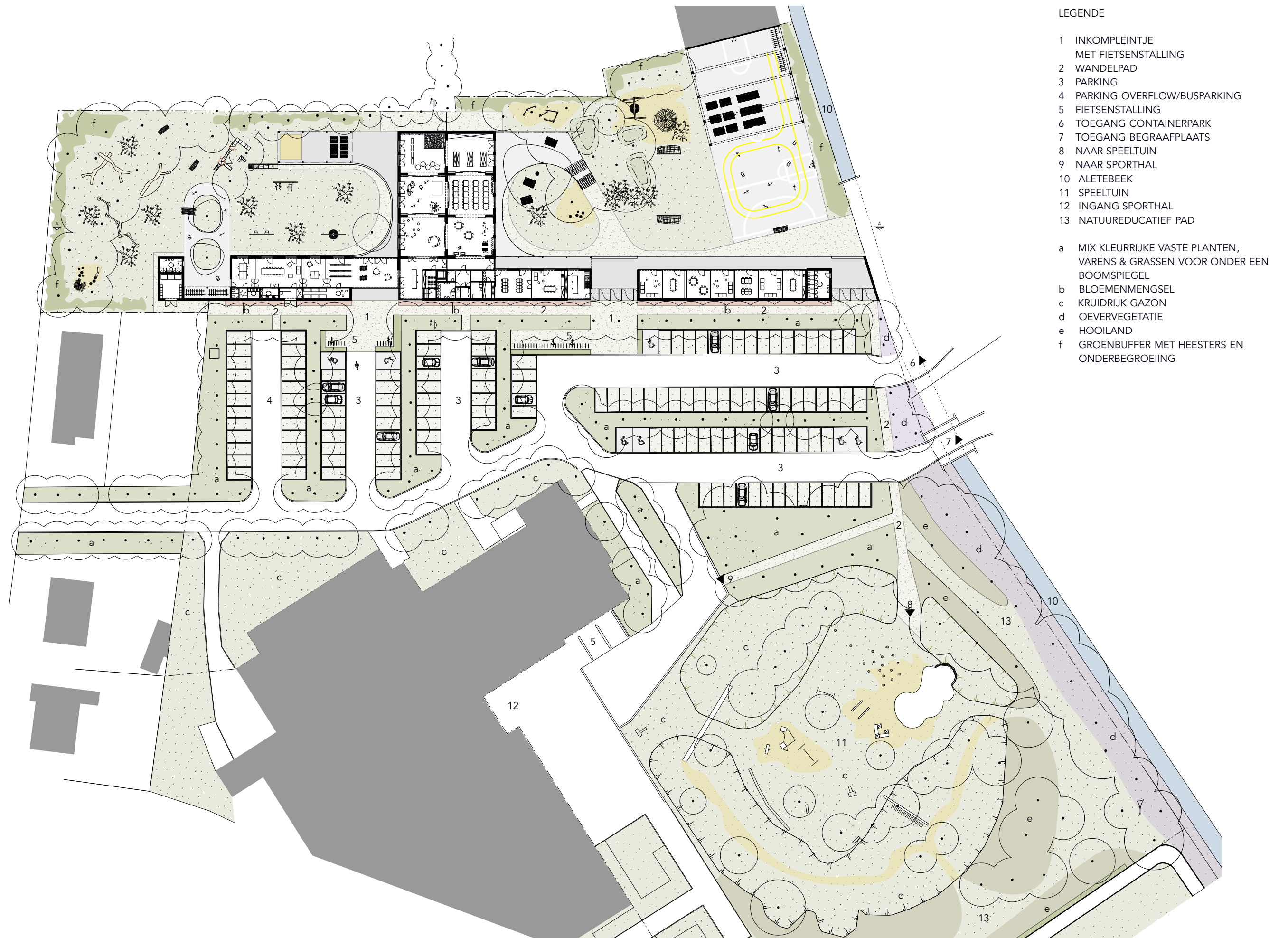
visie: Afbraak van villa en garage. De loods kan behouden blijven: in zijn geheel of gedeeltelijk.

3b. De jeugdsite, buitenaanleg:

pluspunt: Veel groenmassieven aanwezig, enkele belangrijke en minder belangrijke. Veel speeltuigen aanwezig

minpunt: Verhardingen verouderd en waterondoorlatend. Begrenzing naar de aanpalende terreinen bestaat uit een allegaartje.

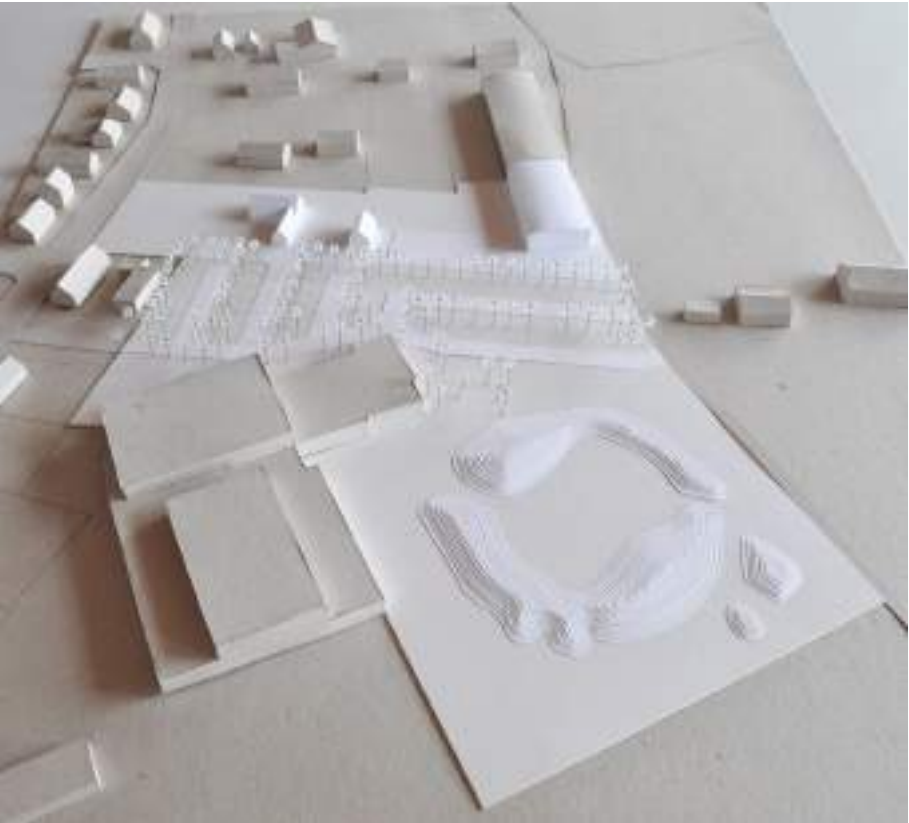
visie: Voorzien van een eenduidige begrenzing. Behoud en herbekijken van positie huidige speeltuigen. Meer waterdoorlatende verhardingen of geen verharding.



EERSTE SCHETS

Binnen de huidige grenzen van de bestaande jeugdsite zijn we dus op zoek gegaan naar een nieuwe invulling. Hiervoor hebben we eerst het programma van eisen uit de projectdefinitie grondig bestudeerd en geanalyseerd: Het gevraagde programma voor het nieuwe ‘speelhuis’ bleek vrij omvangrijk, van een **veel grotere schaal dan de huidige** voorzieningen en zou dus een grote impact op het terrein betekenen. Aangezien zowel het BKO, de speelpleinwerking en de jeugdbeweging baat hebben bij zoveel mogelijk buiten(speel)ruimte wilden we dan ook onderzoeken welke opstelling dit kon realiseren met behoud van de kwalitatieve groenstructuren.

Het **programma van eisen** en de opgegeven oppervlaktes bevatten volgens ons nog wel wat **variabelen**, onduidelijkheden en leek ons nog niet definitief: bij de verdere uitwerking zal er dan ook zeker nog een verdere afstemming en verfijning gebeuren van het programma met de verschillende gebruikers van het gebouw. In de projectdefinitie en op de briefing werd de nadruk gelegd op enkele wenselijke scheidingen, **fysieke en visuele begrenzingen**: nl. tussen kleuters en grotere kinderen, tussen jeugdsite en de omliggende publieke ruimte.

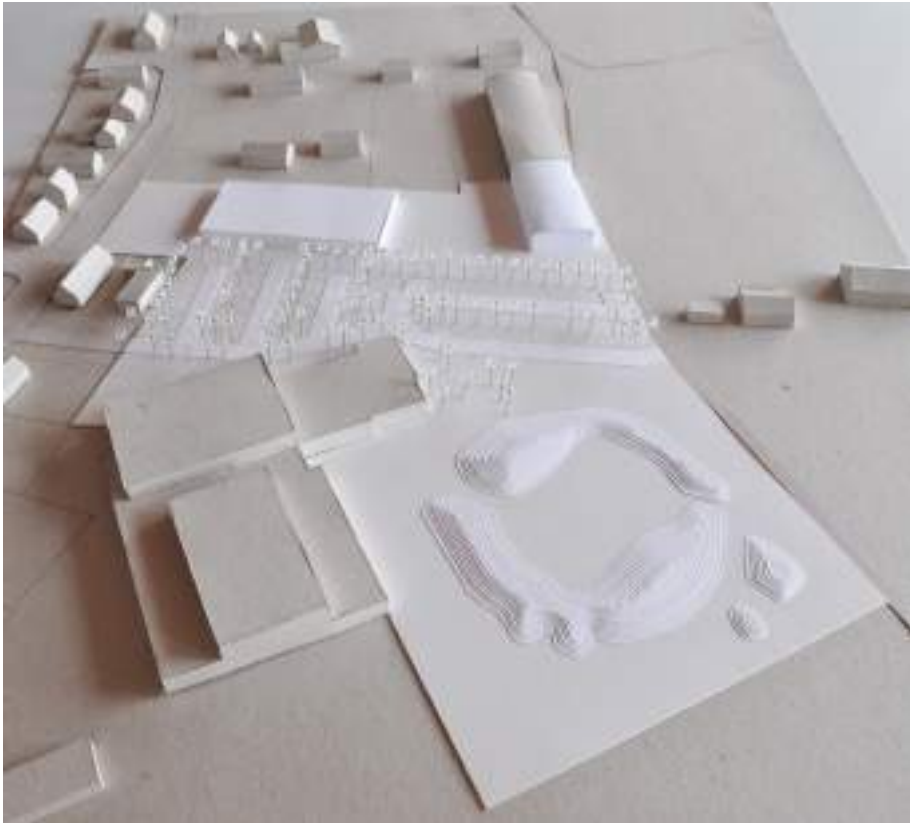


HUDIGDE VOLUMETRIE

Deze randvoorwaarden bepaalden dan ook in essentie ons concept: we wilden een compact gebouw vorm geven die de begrenzing zowel tussen site en parking als tussen kleine en grote kinderen in zich kan opnemen **zonder meterslange hekkens** te moeten plaatsen. Een gebouw met een footprint die veel buitenspeelruimte en kwalitatief groen behoudt, een gebouw met een **duidelijker adres**, een zichtbaarder gelaat, geen afgezonderd gebouw achter een lang hekken met poortjes. De opzet, ruggengraat van het gebouw zou bovendien **eenvoudig en flexibel** moeten zijn zodat het in de verdere uitwerking gemakkelijk programma-verschuivingen kan opnemen zonder het **basisconcept** te verliezen.

We stellen voor de inplanting een langgerekte **T-figuur** voor met het dwarse been van de T als scheiding tussen kleine en grote kinderen en het langse been als scheiding tussen jeugdsite en publieke ruimte. Het langse been beschouwen we als een **uitgedikte**, kleinschalige en lang-gerekte **tuinmuur** vlakbij de huidige perceelsgrens in lijn met de mooie, lange bomenrij van de parking.

Het dwarse been geven we de schaal en **compactheid van de loods**



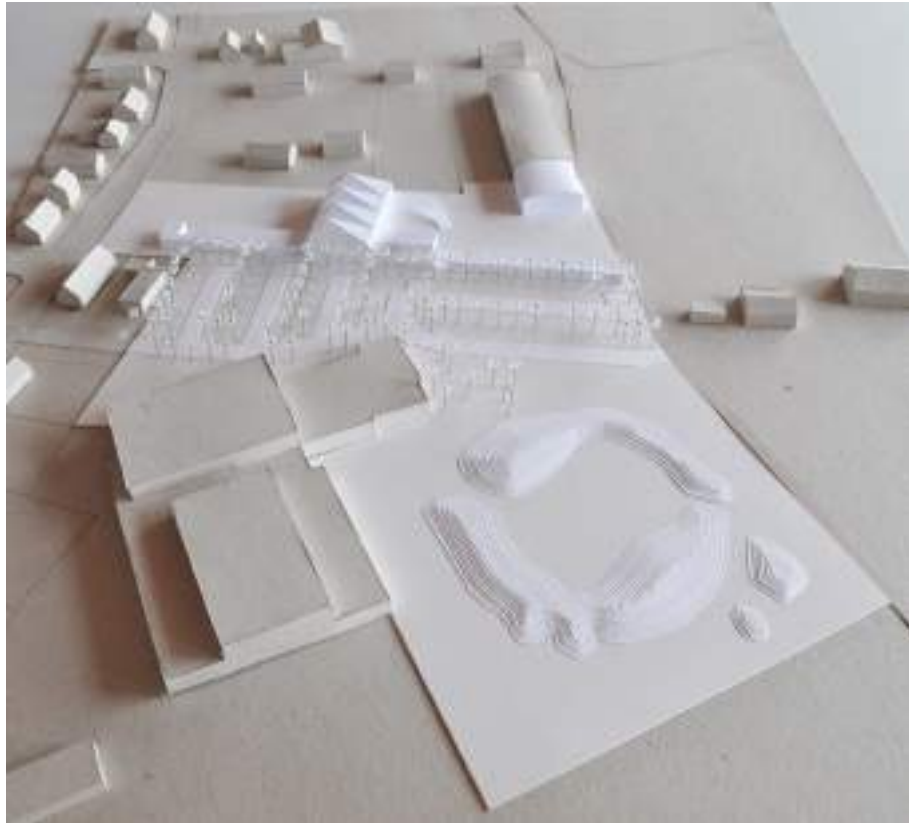
VOLUMETRIE PROGRAMMA VAN EISEN OP 1 BOUWLAAG

LAGA en kan de 2 grote polyvalente speelruimtes bevatten: 1 op het gelijkvloers voor de kleuters en 1 op de verdieping voor de grotere kinderen.

Met deze inplanting wordt de **buitenruimte** op de jeugdsite duidelijk en **helder gedefinieerd**: een publiek pad langs de bomenrij van de parking die de verschillende ‘adressen’ van de jeugdsite ontsluit, een grote buitenspeelruimte voor de kleuters aan de westzijde en een grote buitenspeelruimte voor de grotere kinderen aan de oostzijde.

Voor de positie van het dwarse been houden we **rekening met de huidige villa en de waardevolle boom** vlak naast de villa: Hierdoor kan de villa tijdens de werffase in gebruik blijven als BKO (uitgezonderd de turnruimte vooraan) en kan de boom behouden blijven.

De loods LAGA kan binnen deze opzet volledig of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief behouden blijven ifv. de gevraagde fasering. Wij zouden voorstellen de loods finaal te beschouwen als een **grote overdekte speelplaats** op maat van de site en het programma, door de zijwanden aan de buitenspeelruimte open te werken en de huidige lengte van de loods te halveren.



VOLUMETRIE ONTWERPVOORSTEL

ORGANISATIE

Voor de invulling en organisatie van het gebouw zijn we gestart met het uitzetten van een rationele onderlegger, een **maatgevend grid**, dat de structuur van het gebouw kan bepalen en waarbij de programma **indeling flexibel** kan worden ingevuld.

Hiervoor zijn we uitgegaan van een grid van 5m x 8,7m met 5m als kleine overspanningsmaat refererend naar de **maat van de bomenrij** langs de parking. Vervolgens hebben we de positie en maatvoering van het dwarse bouwvolume met de grote, **gestapelde polyvalente ruimtes** bepaald: een footprint van 4 traveeën in de breedte en 4 traveeën in de diepte, centraal op het terrein.

In de onmiddellijke nabijheid van de 2 polyvalente ruimtes voorzien we binnen dit bouwvolume voldoende bergruimte, sanitair en de verticale circulatie (trap en lift). Op het gelijkvloers voorzien we binnen het centrale bouwvolume eveneens het onthaal in het verlengde van de polyvalente speelruimte voor de kleuters.

De opstelling van de 2 grote speelruimtes staat op hetzelfde grid maar krijgt een andere flexibiliteit en invulling: de onderste speelruimte voor de kleine kinderen krijgt 5 **'speelkamers'**, deze kunnen elk een andere invulling krijgen, van elkaar worden afgescheiden of bij elkaar betrokken

worden. Wij denken in eerste instantie aan grote schuifdeuren, maar goedkopere afscheidingen door middel van kleurrijke, stevige gordijnen zijn misschien ook denkbaar. Een 6e 'kamer' tenslotte wordt ingezet als grote bergruimte.

De bovenste speelruimte voor de grotere kinderen krijgt 3 grote **'speelzones'**, ook deze kunnen van elkaar worden afgescheiden of in open verbinding blijven en hebben elk een aparte, grote bergruimte.

Deze speelruimte krijgt op de verdieping een groot **'speeldek'** aan de oostzijde dat tot aan de bomen van het 'bosje' reikt en met een grote buitentrapp verbonden is met de buitenspeelruimte op maaiveldniveau.

Naast het centrale bouwvolume voorzien we aan de westzijde in het kleinere, langse volume de bufferruimte, snoezelruimte, personeelsruimtes en keukens voor het BKO.

Aan de andere zijde, de oostzijde voorzien we in het langse volume de crearuimte, tienerruimte, het onthaal voor de speelpleinwerking en hierboven het monikot, bereikbaar met een interne trap.

We hebben al deze functies zo geplaatst dat er **geen ruimte verslindende gangen** nodig zijn en ifv. **akoestiek**: de bufferruimte kan volgens ons tevens als circulatieruimte fungeren voor het personeel

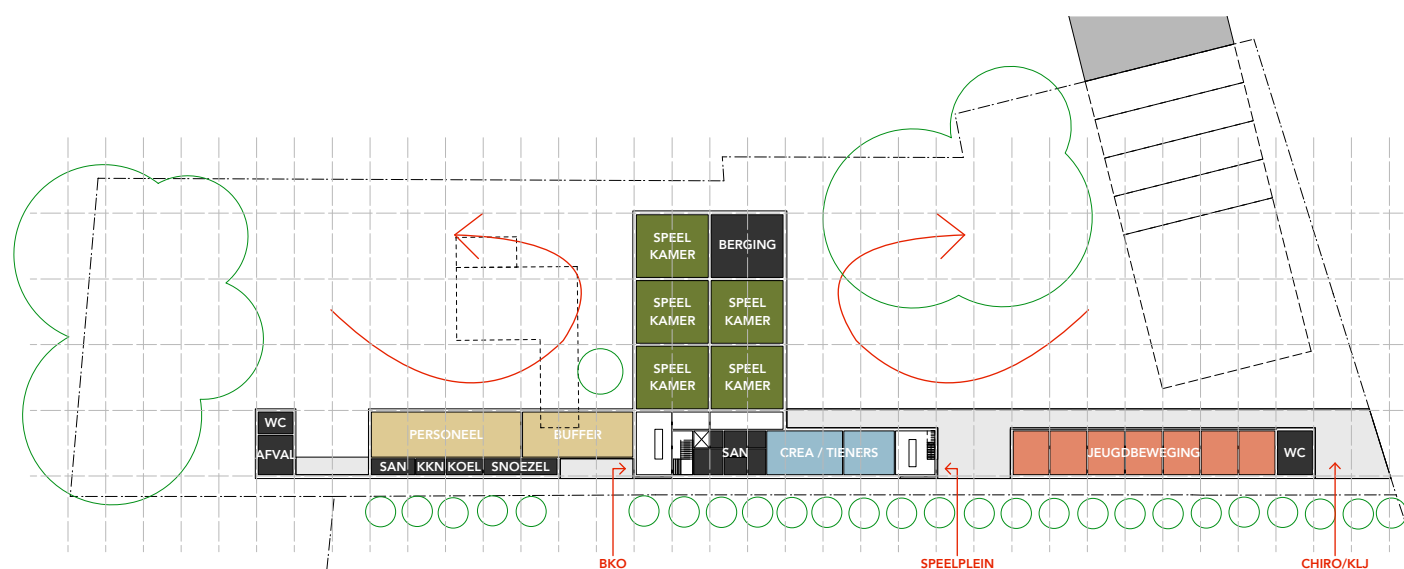
en de tienerruimte en ruimtes voor de speelplein-moni's krijgen een buitencirculatie. De zonering zorgt voor een goede scheiding en akoestische buffer tussen de verschillende ruimtes en zijn gebruikers.

In het verlengde van de functies aan de oostzijde zouden we willen voorstellen om ook de lokalen voor de **jeugdbeweging** een plaats te geven, weliswaar **fysiek gescheiden** van de rest van het gebouw en eveneens met een eenvoudige buitencirculatie bereikbaar, om zo het bouwvolume over de volledige gevellengte te vervullen.

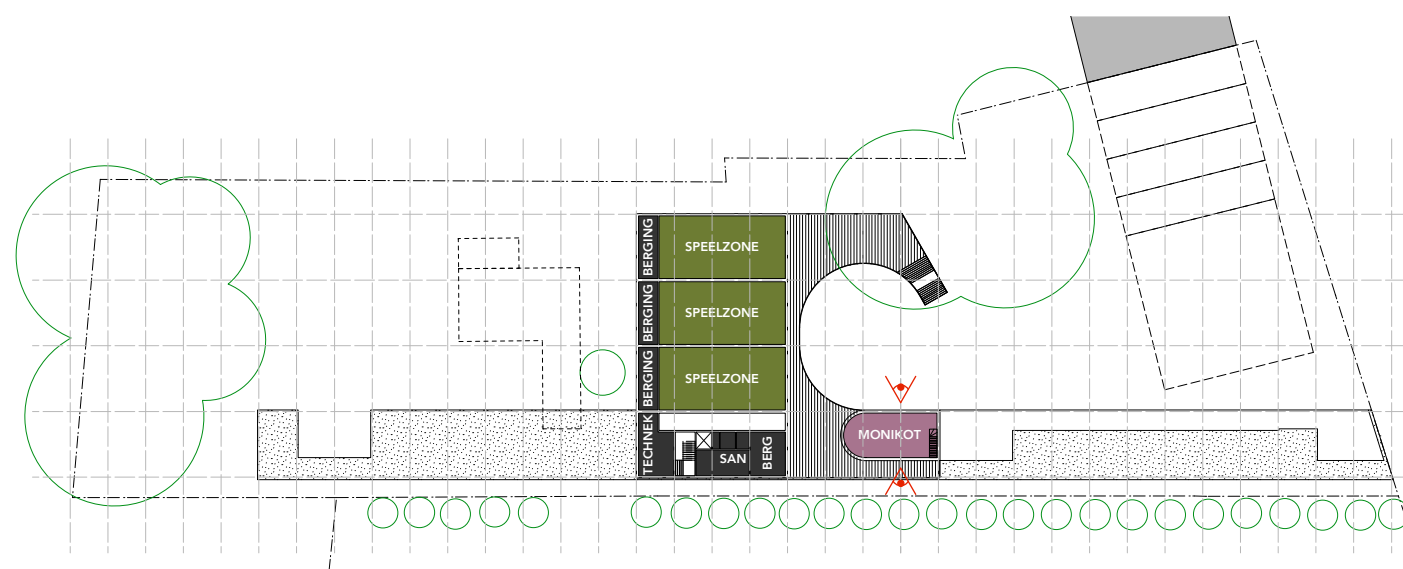
Indien deze niet of pas in een latere fase kunnen gerealiseerd worden, zouden we voorstellen toch de verhoogde vloer met zijwand te realiseren als een verharde speelplek/speelwand die eventueel later nog steeds kan ingevuld worden.

Op een gelijkaardige manier willen we ook het langse bouwvolume aan de westzijde uitbreiden met een verharde en deels overdekte speelplek waar rollend speelmateriaal kan gestald worden en die in de toekomst eventueel ook een uitbreiding toelaat in de westelijke richting.

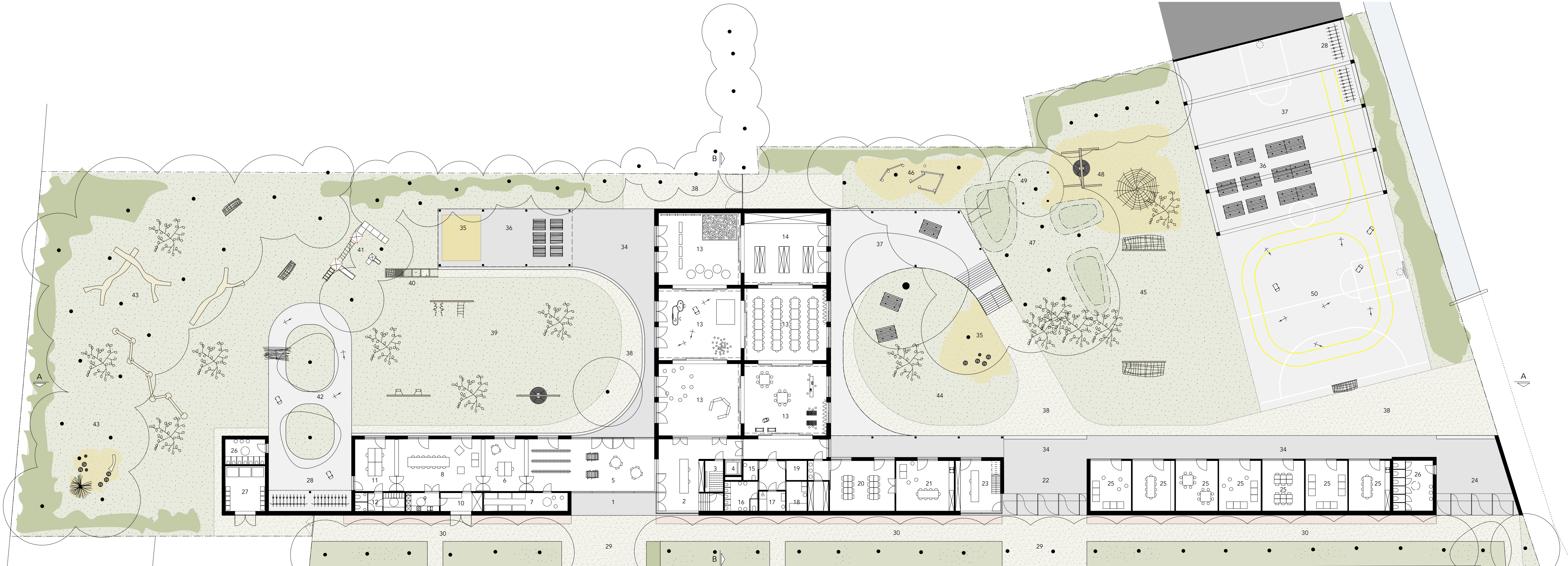
De beide uiteindes van het lang-gerekte bouwvolume worden beëindigd met een kleiner volume waar het **noodsanitair voor de buitenruimte** en de afvalberging worden voorzien.



ORGANISATIE GELIJKVLOERS



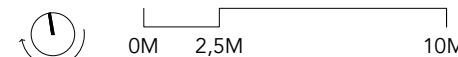
ORGANISATIE VERDIEPING

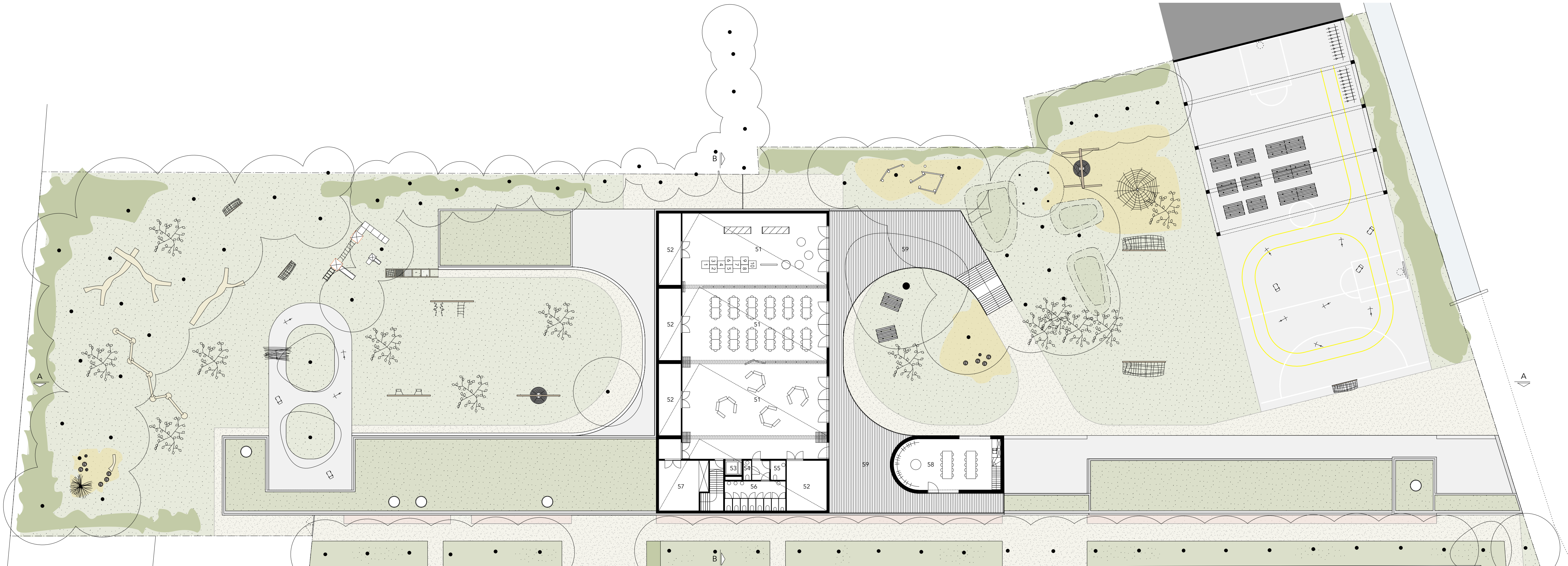


LEGENDE

- 1 TOEGANG KORNUIT
- 2 ONTHAAL KORNUIT
- 3 BERGING BIJ ONTHAAL / TELLERS
- 4 ROLSTOELTOEGANKELIJKE LIFT
- 5 BUFFERRUIMTE
- 6 BUREAU COÖRDINATOR
- 7 SNOEZELKAMER
- 8 RUST - EN EETRUIMTE PERSONEEL BKO
- 9 KEUKEN
- 10 BERGING KEUKEN MET KOELCEL
- 11 LANDSCHAPSBUREAU
- 12 SANITAIR EN KLEEDRUIMTE PERSONEEL
- 13 SPEEL'KAMER' KLEUTERS
- 14 BERGING BKO EN BUITENBERGING
- 15 MINDERVALIDE WC
- 16 SANITAIR KLEUTERS
- 17 VERZORGINGSRUIMTE
- 18 EHBO-LOKAAL
- 19 POETSBERGING
- 20 CREARUIMTE MET BERGING
- 21 TIENERRUIMTE
- 22 TOEGANG LEUTEGEM
- 23 ONTHAAL LEUTEGEM
- 24 TOEGANG JEUGDBEWEGING
- 25 LOKAAL JEUGDBEWEGING
- 26 NOODSANITAIR BUITEN
- 27 AFVALBERGING
- 28 STALPLAATS ROLLEND MATERIAAL
- 29 INKOMPLEINTJE MET FIETSENSTALLING
- 30 WANDELPAD
- (31 PARKING)
- (32 PARKING OVERFLOW/BUSPARKING)
- (33 FIETSENSTALLING)
- 34 BETONSOKKEL / TERRAS / ZITBANK
- 35 ZANDBAK
- 36 KNUTSEL - EN PICKNICKZONE
- OVERDEKT
- 37 OVERDEKT SPELEN
- 38 WANDELPAD
- 39 GRASVELD / SCHOMMELZONE
- 40 BLOTEVOETENPAD
- 41 SPEELTOREN
- 42 FIETSPARCOURS
- 43 AVONTUURLIJK SPELEN
- 44 GRASVELD
- 45 TRAPVELD
- 46 KAMPEN BOUWEN
- 47 SPEELHEUVELS
- 48 SPEELTOESTELLEN
- 49 BOOMHUT
- 50 KOER

PLAN +0

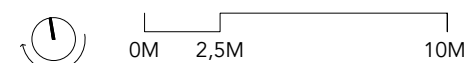




LEGENDE

- 51 POLYVALENTE SPEELRUIMTE
- 52 BERGING (BKO/SPEELPLEIN/GEDEELD)
- 53 ROLSTOELTOEGANKELIJKE LIFT
- 54 WC MONI'S
- 55 MINDERVALIDE WC
- 56 SANITAIR GROTERE KINDEREN
- 57 TECHNISCHE RUIMTE MET SAS
- 58 MONIKOT MET VERKLEEDCIKKEL
- 59 SPEELDEK

PLAN +1

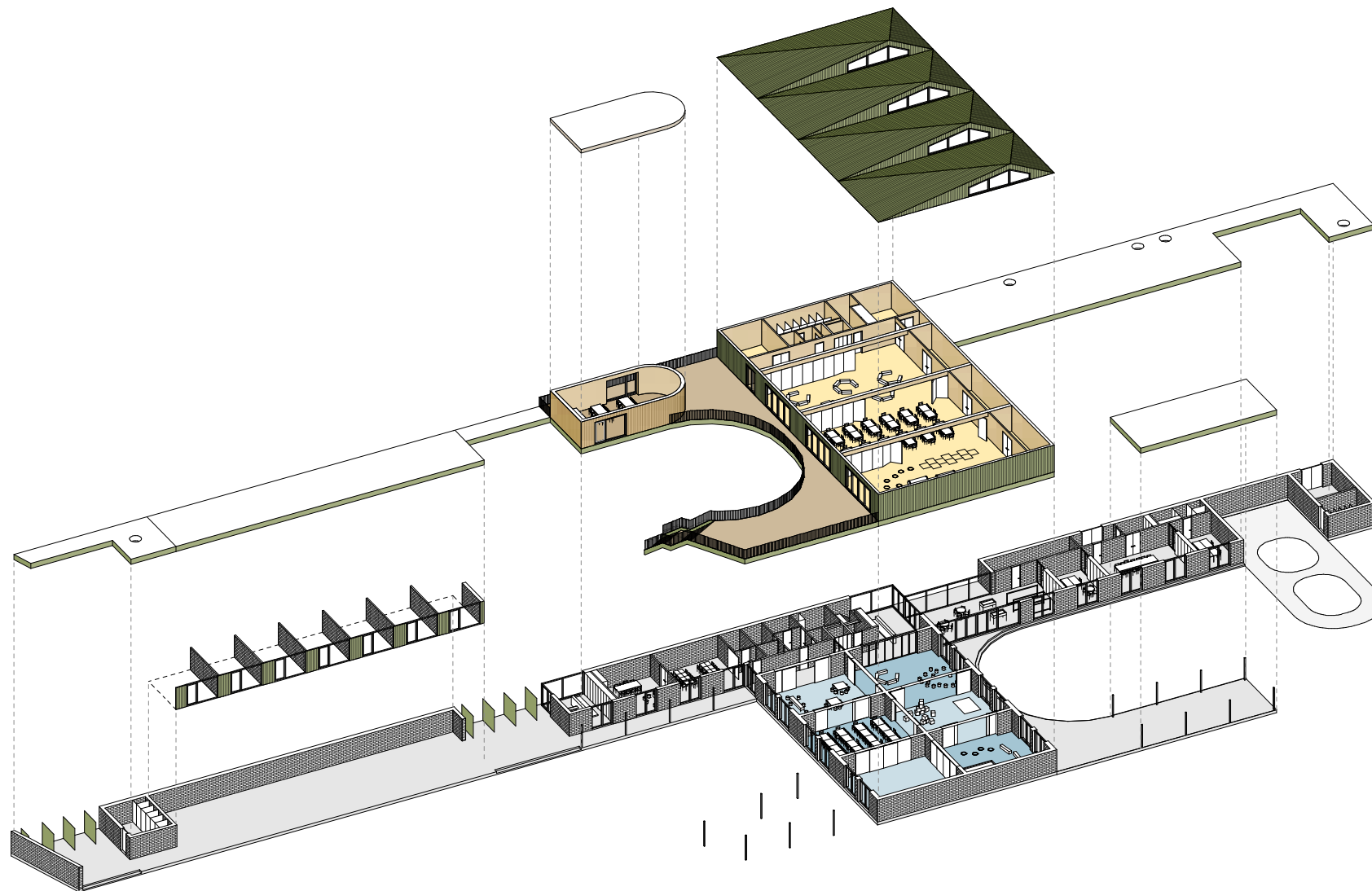


BELEVING EN GEBRUIK

De positie en opzet van de grote polyvalente ruimtes zorgt voor een verschillende beleving ervan op maat van zijn gebruikers:

De ruimtes krijgen namelijk een **verschillend karakter door de constructielogica van de stapeling**: de onderste ruimte krijgt een zwaardere draagstructuur, een lagere plafondhoogte en is opdeelbaar in 'kamers' die de ruimte **kleinschaliger en intiemer** maken. De bovenste ruimte kan een lichtere draagstructuur krijgen met grotere overspanningsmaat en een bijzondere dakvorm die de ruimte **grootschaliger en genereuzer** maakt. Zo leent de polyvalente ruimte op het gelijkvloers zich goed voor de werking met aparte hoeken/zones: actieve zone, fantasiehoek, Bob de Bouwer ruimte, comfortzone, eetruimte zoals opgegeven in de projectdefinitie. De grote polyvalente

speelruimte op de verdieping kan als 1 grote speelruimte fungeren, maar is ook opdeelbaar in 3 grotere speelzones, bvb. voor de 'rustigen', 'actieveelingen' en 'supermannen' zoals opgegeven in de projectdefinitie. We hebben door de opstelling de gevraagde **fysieke en visuele scheiding tussen jong en oud mogelijk** gemaakt, maar willen toch ook de mogelijkheid openlaten voor een andere werking of een ander gebruik bij socio-culturele activiteiten. Daarom hebben we ervoor gekozen om de polyvalente ruimte op het gelijkvloers niet volledig visueel af te sluiten van de buitenspeelruimte van de oudere kinderen: hier kan de visuele begrenzing nl. ook bestaan uit gordijnen, schuifpanelen, ed. en willen we raampartijen voorzien tot op maaiveldniveau om **ook een 'breder' gebruik** van de polyvalente ruimtes toe te laten.



De personeelsruimtes en de bufferruimte zijn in elkaars verlengde geplaatst en kunnen zo **flexibel (her)ingedeeld** worden. Ze zijn volledig gericht op de buitenspeelruimte van de kleuters. De nevenfuncties: sanitair met omkleedruimte, keuken, berging en snoezelruimte zijn eveneens in elkaars verlengde ondergebracht aan de parkingzijde. De crearuimte en tienerruimte zijn intern met elkaar verbonden door een grote, dubbele deur die ook hier een flexibele werking tussen beide ruimtes mogelijk maakt.

Het **sanitair** voor de kinderen is op beide niveaus onmiddellijk bereikbaar vanaf de grote speelruimtes **via een klein sas**: dit sas geeft toegang tot de toiletten en een mindervalide toilet (op +0 en +1), een ehbo-ruimte, een zorglokaaltje en een poetsruimte (enkel op +0).



FLEXIBELE WAND_FUIFZAAL KONTICH_BULK ARCHITECTEN



MOBIELE WANDEN_BASISSCHOOL RUMST_BOVENBOUW ARCHITECTEN

BEELD, BOUWWIJZE EN MATERIALISATIE

Omwillen van de slecht doorlatende ondergrond, om de verschillende niveauverschillen op het terrein op te vangen, maar ook voor de beleving van de buitenruimtes voorzien we het gebouw op een **verhoogde betonnen sokkel**. Op de sokkel voorzien we spouwmuuren van 260cm hoog opgetrokken uit **grootschalige betonblokken** die de **‘tuinmuur’** materialiseren. De gevelwand aan de parkingzijde wordt enkel onderbroken door 3 grote toegangen, de **3 ‘adressen’** van de site: van het BKO, de speelpleinwerking en de jeugdbeweging.

De volledige structuur **erboven** wordt uitgevoerd in **lichtere materialen**: houten I-joist liggers afgewerkt met bebording en beplating, gelamelleerde liggers in het zicht, en de bovenverdieping in een geïsoleerd houtskelet. De dikte van de dakopbouw en de verdiepingsvloer wordt in de gevels veruiterlijkt met een **terug getrokken dakrand** in aluminium met donkergroene tint. De gevels van de bovenverdieping worden met 2 verschillende materialen afgewerkt: enerzijds **aluminium gevelplaten met kleine, verticale golf** toon op toon met de vlakke dakrand (voor de grote polyvalente speelruimte) en anderzijds een **houten gevelafwerking** met ongeschaafde, ruwe, verticale planken (voor het monikot).

Op de verdieping krijgen het speeldek, de borstweringen en de buitentrap eveneens een houten uitvoering. Slanke metalen profielen in dezelfde donkergroene tint ondersteunen het buitendeck, het overhangende monikot en een overdekte speelplaats bij de kleuters.

De lokalen voor de **jeugdbeweging** krijgen aan de speelpleinzijde als enige **op maaiveldniveau een andere materialisatie**: hier worden geen betonblokken voorgesteld maar ook de donkergroene gegolfde aluminium gevelplaat. Zo worden de ruimtes voor de jeugdbeweging onderscheiden van de andere ruimtes op maaiveldniveau en worden de **verschillende functies duidelijk leesbaar voor de kinderen** vanaf de buitenruimte.

Voor de donkergroene tint kozen we om aan te sluiten bij en op te gaan in het **kleurenpalet van de kruinen van de bomen**. Voor de ruwe houten afwerking kozen we om een **overmaats houten speeltuig** te verbeelden aan de grote speeltuin: Een speeltuig dat kan beklommen worden, opgetrokken is tussen de bomen van het ‘bosje’ en een **‘uitkijkhuisje’** heeft: het monikot met uitzicht over het speelplein. Het buitenschrijnwerk willen we in inlands hout uitvoeren, afgewerkt met een dekkende donkergroene afwerking aan binnen- en buitenzijde. De platte daken worden afgewerkt met een damp scherm, voldoende dakisolatie, epdm dakdichting en een extensieve groendak opbouw of houten terrasopbouw. Het grote **dak van de polyvalente speelruimte** op de verdieping krijgt een **bijzondere vormgeving** die de ruimtelijkheid van de ruimte vergroot en ook daglicht laat toetreden centraal in de ruimte: grote driehoekige spanten dragen het dak nl. met een ‘sheddak’ constructie. Het dak wordt eveneens bekleed met groene golfplaten.

BINNENAFWERKING EN INRICHTING

De binnen afwerking willen we zoveel mogelijk uitvoeren met **robuuste en tactiele materialen**: zichtmetselwerk, hout, staal, glas en duurzame vloermaterialen zoals keramische tegels voor de speelruimte van de kleuters, sanitair, keuken, etc., linoleum voor de speelruimte en bergingen op de verdieping en polibeton voor de overige ruimtes op het gelijkvloers.

Alle wanden op het gelijkvloers krijgen zichtbaar metselwerk in betonstenen en de wanden voor de sanitaire ruimtes worden volledig betegeld. De wanden van de bergruimtes en speelruimte op de verdieping worden afgewerkt met osb platen.

De **verdiepingsvloer- en dakstructuren zijn volledig in hout** en worden zichtbaar gelaten: ze zorgen voor een **warmer uitstraling, natuurlijke textuur en een goede akoestiek**.

Deze duurzame, eerlijke en ruwe afwerking kan wat verdragen en technische verdeeltingen kunnen overal in het zicht geplaatst worden.



WONING WAASMUNSTER_ONO ARCHITECTUUR



HOSTEL WADI KASTERLEE_STUDIO SECCHI VIGANO



KINDEROPVANG_FVWW ARCHITECTEN

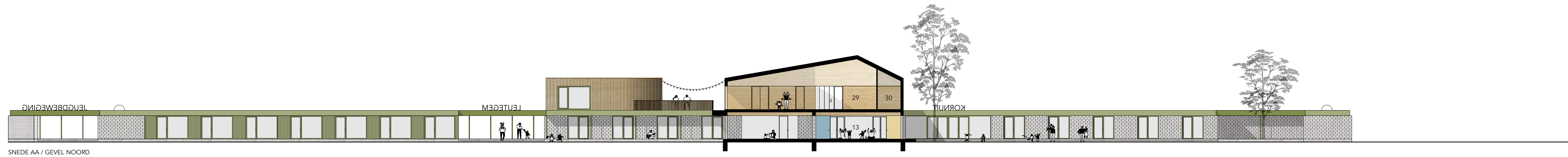
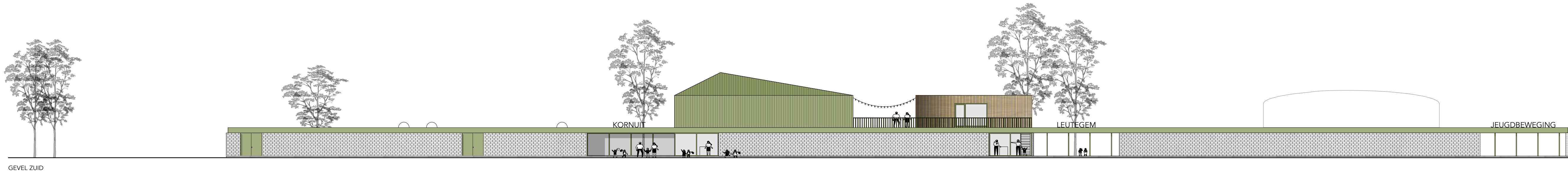


LOODS HOEILAART_HUISWERK ARCHITECTEN



JEUGDHUIS GRIMBERGEN_BULK ARCHITECTEN





BUITENRUIMTE

1. Herkenbaarheid en identiteit

Zonder mensen is ruimte niet meer dan een plek. Een plek wordt gemaakt en krijgt betekenis door de beleving van de gebruikers. Herkenbaarheid en identiteit zorgen ervoor dat de gebruiker zich thuis voelt op een plek. Een heldere en herkenbare opzet moet het gevoel van **huiselijkheid en herkenbaarheid** vergroten. De invulling van de plek moet inspelen en doordringen tot de dagelijkse leefwereld van de gebruiker, in dit geval kinderen. Kleinschaligheid, sfeer en beleving zijn hierbij richtinggevend. Net zoals voor het gebouw wordt er ook voor de buitenruimte geopteerd voor een heldere en duidelijke opzet. Het **centrale wandelpad** tussen de bomenrij en de ‘tuinmuur’ van het gebouw **ontsluit de verschillende adressen van de jeugdsite** en zorgt voor een duidelijke circulatie. Het wandelpad loopt verder door aan de oostelijke grens van de parking tot aan de speeltuin en de sporthal. Op die manier ontstaat een directe circulatie tussen de jeugdsite en de sportsite met speeltuin en worden **conflicten tussen wandelaars en autoverkeer** zoveel mogelijk **vermeden**. Als overgang tussen parking en het wandelpad worden ter hoogte van de ingang van de kornuit en leutegem **inkompleintjes** voorzien waar ook **fietsen** kunnen worden gestald.

Het dwarse, dubbelhoge bouwvolume dat de twee polyvalente ruimtes omvat, deelt de buitenruimte van de jeugdsite duidelijk op in de buitenspeelruimte voor de kleuters aan de westzijde en een grote buitenspeelruimte voor de grotere kinderen aan de oostzijde.

Door het doortrekken en herhalen van kleuren en materialen overheen de verschillende buitenruimtes wordt het gevoel van **eenheid en herkenbaarheid** versterkt. Er wordt geopteerd om het materiaalgebruik van de sokkel van het gebouw door te trekken als bruikbare verharde buitenruimte waar verschillende functies aan kunnen worden toegekend (picknick, knutselen, overdekt spelen, fietsparcours). De huidige betonvloer van de loods LAGA kan behouden worden als deels overdekte en deels open koer. De circulatie langsheen de sokkel en naar de verschillende verharde buitenruimtes gebeurt in een **waterdoorlatende halfverharding** die refereert naar de verharding van het centrale wandelpad. De afwatering van de site kan gebeuren richting deze halfverharding voorzien van een extra drainage-opvang. De dubbele circulatie, enerzijds de ‘droge’ circulatie via de sokkel en anderzijds de ‘snelle’ circulatie via het pad, zorgen ervoor dat iedereen zich zonder zich daarbij vragen te stellen snel en efficiënt over de site kan bewegen. Naast hun functionele aspect helpen deze structuren (sokkel + pad) mee de **ruimte te organiseren en begeleiden** ze naar gebouwen, plekken, ruimtes.

2. Bespeelbaarheid

Een samenspel van inrichtingselementen die kinderen uitdaagt en fascineert terwijl zij spelen en bewegen zorgt voor een grotere diversiteit van speelgedrag dan bij ‘standaard’ ingerichte speelplekken.

Door kinderen in hun directe omgeving te prikkelen om te klimmen, klauteren, zelfs met modder te spelen, leert men op een andere manier naar de buitenruimte te kijken en zelf de mogelijkheden te ontdekken. Voor de inrichting van de buitenruimte werden een **heel aantal inrichtingselementen bewaard of herplaatst** vanuit de huidige buitenruimte. De speelfuncties zoals nu aanwezig worden op zijn minst behouden **en verder uitgebreid**.

Buitenruimte kleuters

De verhoogde sokkel als verlengde van het gebouw **omarmt** het centrale grasveld voorzien van een aantal schommeltoestellen, deze werden op het grid van het gebouw gepositioneerd. Het **grasveld** biedt ruimte voor **allerhande activiteiten**. Vanuit het onthaal van de kornuit is er een doorzicht naar deze buitenruimte waar de **bestaande solitaire boom** helemaal tot zijn recht komt. De zandbak wordt voorzien onder een **luifel** zodat deze van de schaduw kan genieten. Verder is er hier nog plaats voor picknicktafels.

Het centrale grasveld wordt **gekaderd door een tweede verharde zone: het fietsparcours**. Deze vertrekt vanuit de overdekte stalplaats. Het parcours kan aangevuld worden met een wilgentenenhut om onderdoor te rijden, een leuke belijning, enz. In het **‘bosje’** kunnen de kinderen zich verder uitleven met heel wat **avontuurlijk ingerichte elementen** zoals een (boom)hut, kamp, evenwichtparcours, boomstammen om op te klauteren, autobanden, enz.



FUJI KINDERGARTEN_ TEZUKA ARCHITECTS



ZANDBAK SOKKEL



OVERDEKTE SPEELRUIMTE TERRAS



FIETSPARCOURS

Buitenruimte grotere kinderen

Het **speeldek** op de 1e verdieping creëert een extra overdekte buitenruimte op maaiveldniveau. De ruimte hieronder wordt verhard voorzien en kan vrij ingevuld worden met bijvoorbeeld zitgelegenheid, klimtouwen, hangmatten enz. Door het speeldek te laten aansluiten op het 'bosje' wordt het gevoel versterkt van **vertoeven tussen het bladerdek**. Een nieuwe centrale boom in de oksel van het speeldek vervolledigt het 'bosje'. Het grasveld dat wordt ontsloten door de overdekte ruimte onder het speeldek en het pad naar de buitentrap is voorzien van een zandbak. In het 'bosje' worden de huidige speelfuncties bewaard. Waar nodig kunnen bestaande, amper gebruikte speeltoestellen in onderling overleg worden gesupprimeerd of vervangen door een andere spelprikkel. Door de huidige betonverharding van de **loods LAGA** te behouden ontstaat hier een grote verharde ruimte die kan worden ingezet voor diverse spelfuncties. Het overdekte stuk biedt plaats aan het stallen van fietsen e.d. en een grote picknick- en knutselruimte. Bij slecht weer kan hier ook worden gespeeld. Het open gedeelte wordt voorzien van een belijning en/of kleurenspeel zodat hier kan worden gebasket, gevoetbald, gefietst. Naast de 'koer' kan het huidige grasveld behouden worden als trapveld of voor groepsactiviteiten.

Beplanting levert eveneens een belangrijke bijdrage aan de speelmogelijkheden en natuureducatie van een buitenruimte. Ze biedt kinderen contact met een stukje groen, natuur, de veranderende seizoenen, planten en dieren. De **bestaande groenstructuren** werden zoveel mogelijk bewaard. Bij de uitwerking van het inrichtingsplan zal ter plekke gekeken worden welke groenstructuren best verwijderd

worden in functie van het nieuwe gebouw en het uitzuiveren van het groengeheel. Een aantal nieuwe bomen worden toegevoegd om het **geheel te versterken**.

3. Groen

Groen geeft ademruimte. Door het introduceren van meer groen vergroot de soorten- en biodiversiteit van een plek enorm. De soortenrijkdom aan planten en dieren verhoogt en stapstenen voor fauna en flora worden gecreëerd. Groene publieke ruimtes zorgen er tevens voor dat het water natuurlijk kan infiltreren in de bodem.

De huidige parking wordt omgevormd tot een **groene landschapsparking**. De lay-out blijft behouden maar de materialen worden vervangen door waterdoorlatende of water passerende materialen. De parkeervakken zelf kunnen worden uitgevoerd in grasbetontegels om het algemeen beeld te vergroenen. Door de monotone beplanting onder de boomstructuren te vervangen door een weldoordachte combinatie van vaste planten, grassen en varens ontstaat een mooi en divers kleurenpalet. Langsheen de 'tuinmuur' zorgt een uniforme natuurlijke **beplanting** voor een kleuraccent en **begeleiding van het centrale wandelpad**. Voor de buitenspeelruimte van de kleuters en de grotere kinderen wordt verder gewerkt op de huidige groenstructuren waarbij de randen duidelijker gedefinieerd worden en eenduidig worden ingericht. Hier en daar kunnen fruitstruiken en kleine fruitbomen zorgen voor een extra beleving van de buitenruimte. Het werken met een kruidrijk gazon in plaats van een standaard speelgazon kan de frequentie van **onderhoud verder beperken**.



BELIJNING KOER



OVERDEKTE SPEELRUIMTE TERRAS



AVONTUURLIJK SPELEN

DUURZAAMHEID EN TECHNIEKEN

Duurzaamheid gaat over de bewuste keuze van materialen en energetische concepten.

Maar duurzaamheid gaat in de eerste plaats over een aantal **basisprincipes**:

- een goede oriëntatie

- een flexibele planopbouw (keuzes in de toekomst)

- een solide structuur (geïntegreerd, mogelijkheden open laten)

- een tijdloze vormgeving (bestand tegen de tijd)

- een aangename omgeving waar mensen graag vertoeven, elkaar ontmoeten (sociale duurzaamheid)

- een doordachte materiaalkeuze en beperkte footprint

Al deze aspecten moeten met de nodige aandacht worden bestudeerd om zo de basis te leggen voor een duurzame toekomst van het gebouw.

Bij het ontwerp van het project werden bovenstaande basisprincipes opgevolgd:

Het gebouw heeft een **eenvoudige en vrij compacte opstelling**:

2 grote polyvalente ruimtes boven elkaar en 2 zijvleugels met beperkte diepte. De volledige gebouwenschil kan goed geïsoleerd en luchtdicht afgewerkt worden en **oververhitting wordt aan de zuidzijde vermeden** door de beperkte raamopeningen aan deze zijde en de afscherming door de aanwezige bomen.

Ons inziens moet een comfortabele binnenomgeving binnen de wettelijke epb-eisen en eisen van Kind en Gezin dan ook vlot kunnen worden behaald zonder veel dure en complexe technieken.

In overleg met de ingenieur technieken (zie teamsamenstelling verder) worden alvast volgende principes aangehaald die verder moeten onderzocht worden in overleg met de opdrachtgever bij de uitwerking van het project:

Ventilatie:

De ventilatie gebeurt met een **systeem D met warmterecuperatie**.

De keuze voor een systeem D wordt gemaakt om koude tocht te vermijden en warmteverliezen tot een minimum te beperken.

In samenspraak met de opdrachtgever kan er gekozen worden voor een opstelling met één grote, centrale ventilatie-unit of meerdere units.

Bij de verdere studie van de technieken kunnen de nodige debieten bepaald worden en kan er aan de hand van het nodige totaaldebiet nagerekend worden wat de kostenimpact is zowel naar investering, onderhoud als energieverbruik van beide systemen.

Verwarming:

Een klassieke condenserende gasketel met hoog rendement, een systeem met vloerverwarming en enkele radiatoren voor de lokalen van de jeugdbeweging (gezien deze ruimtes enkel op zondag worden gebruikt) kan binnen de huidige epb wetgeving volstaan en is momenteel het meest **budgetvriendelijk**. Een warmtepomp (lucht-lucht, lucht-water of geothermie) is gezien de huidige energietarieven, de investeringskost en het beperkte budget misschien minder aangewezen, maar op termijn is het uiteraard een duurzamere oplossing. We willen dan ook voorstellen de verschillende opties in het voorontwerp samen met de opdrachtgever verder te onderzoeken en de investeringskosten, terug verdientijden concreet te berekenen om samen een definitieve keuze te maken.

Bij de keuze voor de installatie met een gasketel kan deze in ieder geval wel zo opgevat worden dat een omschakeling in de toekomst naar aansluiting op een warmtepomp (of een warmtenet) toch nog mogelijk blijft.

De keuze voor **vloerverwarming** wordt gemaakt om drie redenen:

- Veiligheid: Verbrandingsgevaar vermijden, zeker bij kleine kinderen.

- Comfort: Groot gebruikscomfort

- Energetisch: Lage temperatuurverwarming voor optimaal rendement van installatie.

Door de keuze voor een ventilatiesysteem D in combinatie met de goede isolatie en luchtdichtheid van het gebouw is de vloerverwarming in principe voldoende en is er verder geen bijverwarming nodig. Er zijn hierdoor dan geen storende elementen in de ruimte die ook voor het onderhoud, de inrichting van het lokaal en de veiligheid minder aangewezen zijn.

Sanitair:

Het sanitair warmwater kan op hoge temperatuur worden aangemaakt

met de centrale gasketel of met enkele kleinere elektro-boilers gezien de **beperkte warm watervraag** in het programma. De toiletten, wasmachines en buitenkranen worden aangesloten op **regenwater** met het oog op waterbesparing. De regenwaterpomp installatie schakelt automatisch over op stadswater van zodra de regenwaterput leeg komt te staan. Verder wordt er voor het sanitair kraanwerk gewerkt met **waterbesparende toestellen**. Bijkomend wordt ook de tijd dat de kraan in werking is beperkt door ingebouwde sensorbediening.

Elektriciteit en verlichting:

Om het energieverbruik te beperken en aan de EPB-eisen te voldoen, beperken we het energiegebruik door energiezuinige LED verlichting te combineren met **beweging- en afwezigheidssturing en daglichtsturing**. Voor de buitenverlichting wordt er gewerkt met stralers die de speelzones, groene zones, circulatie rond het gebouw en toegang tot de nieuwbouw op een efficiënte en veilige manier uitlichten. Voor de verlichting van de overdekte speelplaatsen kan er worden gewerkt met energiezuinige LED lijnen.

De nodige voorzieningen omtrent eventuele inbraakbeveiliging, toegangscontrole, brandbeveiliging en veiligheidsverlichting, audio, gebouwbeheerssystemen, informatieverspreiding, server etc. kunnen worden voorzien. Een lift wordt geplaatst zodat de verdieping ook voor mindervalide personen toegankelijk wordt.

PV-panelen kunnen worden geplaatst op het shed-dak met dakvlakken die zuid zijn geöriënteerd.

Koeling:

Gezien de strenge comforteisen van Kind en Gezin, de hoge isolatiegraad en betere luchtdichtheid van het project, dient bij de verdere werking worden onderzocht of er een bijkomende koeling moet worden voorzien. Wij raden aan hiervoor reeds in voorontwerpfase een **dynamische studie** te laten maken door het studiebureau technieken van het project om het binnencomfort in een vroeg stadium te kennen en waar nodig bij te sturen. Hierbij kan dan bepaald worden of een actieve koeling, topkoeling, ... noodzakelijk is of dat plaatselijke buitenzonwering en nachtventilatie kunnen volstaan om oververhitting tegen te gaan.

OPPERVLAKTES, RAMING EN STUDIEKOSTEN

OPPERVLAKTETABEL				
Kornuit, Leutegem en Jeugdbewegingen				
	bruto m2	ontwerpvoorstel netto m2	projectdefinitie netto m2	
EXCLUSIEF KORNUIT	676 m2	586 m2		
GELIJKVLOERS	645 m2	559 m2		
	onthaal	52 m2		
	bureau coördinator	30 m2		
	sanitair kleuters binnen	13 m2		
	sanitair kleuters buiten	13 m2		
	verzorgingsruimte	7 m2		
	snoezelkamer	20 m2	10 m2	
	speelruimte met actieve zones	400 m2	400 m2	
	bergruimte spelmaterial	24 m2	45/2 m2	
VERDIEPING	31 m2	27 m2		
	bergruimte spelmaterial	27 m2	45/2 m2	
EXCLUSIEF LEUTEGEM	205 m2	160 m2		
GELIJKVLOERS	38 m2	30 m2		
	onthaal	38 m2	30 m2	
VERDIEPING	167 m2	130 m2		
	monikot	65 m2	60 m2	
	sanitair moni	2 m2		
	bergruimte spel- en knutselmateriaal	63 m2	65 m2	
GEDEELDE RUIMTES	1.140 m2	964 m2		
GELIJKVLOERS	545 m2	425 m2		
	landschapsbureau	29 m2		
	rust- en eetruimte personeel	60 m2		
	sanitair en verkleedruimte personeel	12 m2		
	keuken	8 m2		
	keukenberging	10 m2		
	afvalberging	24 m2		
	sanitair mindervalide	4 m2		
	sanitair grotere kinderen buiten	27 m2		
	EHBO lokaal en wasruimte	8 m2		
	poetsberging	5 m2		
	bergruimte groot materiaal	52 m2		
	hufferruimte	89 m2	90 m2	
	crearuimte	58 m2	60 m2	
	tienuitruimte	39 m2	20 m2	
VERDIEPING	595 m2	539 m2		
	sanitair mindervalide	4 m2		
	sanitair grotere kinderen	24 m2		
	technische ruimte	31 m2		
	speelruimte grotere kinderen	480 m2	480 m2	
TOTAAL BRUTO (excl. luifels)	2.021 m2			
TOTAAL NETTO (excl. luifels)		1.710 m2		
STUDIEKOSTEN				
Kornuit, Leutegem en Jeugdbewegingen				
1 - WEDSTRIJDONTWERP				
- bruto oppervlakte (excl. luifels)		2.021 m2	Kornuit en Leutegem	
		229 m2	Jeugdbewegingen	
		2.250 m2		
- netto geraamde bouwcost (excl. btw en erelonen, incl. veiligheidsmarge)	€	2.016.595,05	Kornuit en Leutegem	
	€	235.440,51	Jeugdbewegingen	
	€	2.252.035,55		
2 - STUDIEKOSTEN				
2.1.				
2.250.000 euro > netto bouwcost > 1.750.000 euro excl. btw				
	architectuur	8,17%	€	183.991,30
	stabiliteit	1,36%	€	30.627,68
	technieken	1,36%	€	30.627,68
ter illustratie: tijdsbesteding volgens rekenmodule KUL: 4.500u - 3.375u				+/- 46,73 euro/u
2.2.				
1.750.000 euro > netto bouwcost > 1.250.000 euro excl. btw				
	architectuur	9,00%		
	stabiliteit	1,50%		
	technieken	1,50%		
ter illustratie: tijdsbesteding volgens rekenmodule KUL: 3.375u - 3.000u				
2.3.				
1.250.000 euro > netto bouwcost > 750.000 euro excl. btw				
	architectuur	10,54%		
	stabiliteit	1,76%		
	technieken	1,76%		
ter illustratie: tijdsbesteding volgens rekenmodule KUL: 2.000u - 3.000u				

KAMING JEUGDSITE EERNEGEM						
Kornit en Leutegem						
			eenheid	hoeveelheid	eenheidsprijs	totaaiprijs
A - WERFINRICHTING EN AFBRAAKWERKEN						€ 109.072,15
A.1.	werfinrichting					
A.1.1.	1e fase	VH	TP	1,00	€ 79.072,15	€ 79.072,15
A.2.	afbraakwerken					
A.2.1.	1e fase	VH	TP	1,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
A.2.2.	2e fase	VH	TP	1,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
A.2.3.	in optie: geleidelijke afbraak boeds	VH	TP	1,00	€ 40.000,00	
B - GRONDWERKEN EN FUNDERING						€ 77.792,26
B.1.	bouwrijp maken bouwzone	VH	m2	2.083,00	€ 5,00	€ 10.415,00
B.2.	funderingsleuven & zolen & aanvullingen	VH	m3	171,03	€ 220,00	€ 37.627,26
exclusief speciale fundering (sonderingsverslag uitbreken)						
B.3.	riolering & autovoorzieningen	VH	TP	1,00	€ 29.750,00	€ 29.750,00
C - BETON-, HOUT- EN STAALSTRUCTUREN						€ 211.827,52
C.1.	vloerplaten tpg beton gelijkvloers	VH	m2	1.424,62	€ 55,00	€ 78.354,10
C.2.	vloerplaten fjoist verdieping	VH	m2	723,16	€ 150,00	€ 108.473,25
C.3.	staalstructuren	VH	TP	1,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
C.3.1.	liggers & kolommen					
C.3.2.	spanten					
C.4.	houtstructuren	VH	TP	1,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00
C.4.1.	gelamelleerde liggers					
C.4.2.	luifels					
D - GESLOTEN GEVELDELEN						€ 219.806,90
D.1.	zichtmetselwerk wanden geïsoleerd					
D.1.1.	40cm dik	VH	m2	189,93	€ 190,00	€ 36.086,70
D.1.2.	50cm dik	VH	m2	300,04	€ 200,00	€ 60.008,00
D.2.	houten wanden geïsoleerd					
D.2.1.	aluminium golliplaten	VH	m2	396,00	€ 210,00	€ 83.160,00
D.2.2.	aluminium draagbalken	VH	m	113,75	€ 260,00	€ 29.577,50
D.3.	zichtmetselwerk wanden niet geïsoleerd	VH	m2	121,54	€ 90,00	€ 10.974,00
E - BUITENSCHRUNWERK						€ 170.432,00
E.1.	beglaasd	VH	m2	281,19	€ 400,00	€ 112.476,00
E.2.	niet beglaasd	VH	m2	30,68	€ 450,00	€ 13.806,00
E.3.	daklichten	VH	m2	72,00	€ 450,00	€ 32.400,00
E.4.	dakloepels	VH	st	5,00	€ 750,00	€ 3.750,00
E.5.	poorten	VH	st	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
E.6.	belettering	VH	st	2,00	€ 1.500,00	€ 3.000,00
F - DAKEN						€ 429.183,25
F.1.	plat dak geïsoleerd					
F.1.1.	fjoist drager, extensief groendak	VH	m2	422,66	€ 260,00	€ 109.891,60
F.1.2.	fjoist drager, houten terrasplanken	VH	m2	97,00	€ 280,00	€ 27.160,00
F.2.	plat dak niet geïsoleerd					
F.2.1.	fjoist drager, extensief groendak	VH	m2	72,00	€ 220,00	€ 15.840,00
F.2.2.	fjoist drager, houten terrasplanken	VH	m2	197,00	€ 240,00	€ 47.280,00
F.3.	hellend dak geïsoleerd					
F.3.1.	fjoist drager, aluminium golliplaten	VH	m2	731,10	€ 240,00	€ 175.464,00
F.3.2.	40cm dik	VH	m2	131,05	€ 45,00	€ 5.902,25
F.4.	dakdakken	VH	m	348,94	€ 60,00	€ 20.936,40
F.5.	teruggetrokken muurkappen	VH	m	80,00	€ 60,00	€ 4.800,00
F.6.	liedgoten	VH	m	52,00	€ 50,00	€ 2.600,00
F.7.	regenwaterafvoeren & spuwers	VH	m	52,00	€ 60,00	€ 3.120,00
F.8.	borstweringen	VH	m	78,51	€ 300,00	€ 23.553,00
G - VLOEREN						€ 151.999,17
G.1.	binnenvloeren					
G.1.1.	gelijvloers ind. vloerisolatie	VH	m2	1.080,48	€ 80,00	€ 86.438,50
G.1.2.	verdieping	VH	m2	703,52	€ 65,00	€ 45.729,07
G.2.	buitenverharding	VH	m2	396,63	€ 50,00	€ 19.831,60
H - BINNENWANDEN EN -DEUREN						€ 142.840,87
H.1.	zichtmetselwerk wanden					
H.1.1.	15cm dik	VH	m2	123,08	€ 65,00	€ 8.000,07
H.1.2.	30cm dik	VH	m2	80,86	€ 150,00	€ 12.129,00
H.2.	houten wanden					
H.2.1.	15cm dik	VH	m2	225,01	€ 120,00	€ 27.001,56
H.2.2.	30cm dik	VH	m2	67,98	€ 120,00	€ 8.157,60
H.3.	schuifwanden	VH	m2	19,97	€ 180,00	€ 3.594,24
H.4.	binnendeuren					
H.4.1.	dubbele deuren	VH	m2	32,24	€ 450,00	€ 14.508,00
H.4.2.	in optie: schuifwanden 5,0 x 2,0m	VH	st	5,00	€ 8.000,00	
H.4.3.	in optie: schuifwanden 6,0 x 2,0m	VH	st	5,00	€ 9.000,00	
H.4.4.	in optie: voorwanden 16,7 x 2,0m	VH	st	5,00	€ 15.000,00	
H.4.5.	binnendeuren					
H.4.1.	enkele draaideuren	VH	st	18,00	€ 550,00	€ 9.900,00
H.4.2.	dubbele draaideuren	VH	st	6,00	€ 1.000,00	€ 6.000,00
H.4.3.	KF draaideuren	VH	st	3,00	€ 1.500,00	€ 4.500,00
H.4.4.	schuifdeuren	VH	st	1,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
H.4.5.	sanitaire scheidingswanden & deuren	VH	m2	127,99	€ 100,00	€ 12.799,00
H.6.	wandbetegeling	VH	m2	215,20	€ 100,00	€ 21.520,40
I - TRAPPEN EN LIFTEN						€ 42.821,00
I.1.	houten trap per trede	VH	st	18,00	€ 200,00	€ 3.600,00
I.2.	betonnen trap per trede	VH	st	18,00	€ 160,00	€ 2.880,00
I.3.	handgrepen binnen	VH	m	17,45	€ 80,00	€ 1.396,00
I.4.	lift	VH	TP	1,00	€ 26.000,00	€ 26.000,00
I.5.	buitentrap per trede	VH	st	20,00	€ 250,00	€ 5.000,00
I.6.	handgrepen buiten	VH	m	13,15	€ 300,00	€ 3.945,00
J - TECHNIEKEN						€ 308.291,76
J.1.	elektriciteit					
J.1.1.	installatie per m2	VH	m2	1.852,00		inclusief

J.2	verlichtingsarmaturen	VH	TP	1,00					inclusief
J.3	in optie: 12 HV panden van 600W	VH	TP	1,00					
J.2	sanitair								
J.2.1	toe- en afvoerbijdragen per m2	VH	m2	1.832,00					inclusief
J.2.2	inletten per stuk	VH	st	32,00					inclusief
J.2.3	handenwasers per stuk	VH	st	24,00					inclusief
J.2.4	kleinfontein per stuk	VH	st	5,00					inclusief
J.2.5	elektroboiler warmwater per stuk	VH	st	5,00					inclusief
J.3.	automatisch systeem regenwaterrecuperatie	VH	TP	1,00					inclusief
J.4.	verwarmingsinstallatie								
J.4.1	vloerverwarming per m2	VH	m2	1.630,00					inclusief
J.4.2	systeem condenserende gawandketel	VH	TP	1,00					inclusief
J.4.3	in optie systeem met lucht-water warmtepomp	VH	TP	1,00					
J.4.4	in optie systeem met grondwater-water warmtepomp	VH	TP	1,00					
J.5.	ventilatiesysteem D per m2	VH	m2	1.832,00					inclusief
J.6.	brandbestrijding per m2	VH	m2	1.832,00					inclusief
K - INRICHTING									€ 36.500,00
K.1.	vast meubilair Kormuit en Leutegem								
K1.1.	kastenvanden personeel 6 x 2,6m	VH	st	3,00	€	5.000,00	€	15.000,00	
K1.2.	lockers en zitbank verkeedruimte personeel	VH	TP	1,00	€	2.500,00	€	2.500,00	
K1.3.	keuken personeel	VH	TP	1,00	€	5.000,00	€	5.000,00	
K.2.	vast meubilair Kormuit								
K.2.1.	incomhalie & wandkast	VH	TP	1,00	€	5.000,00	€	5.000,00	
K.2.3	dichtende deurendak	VH	TP	1,00	€	2.000,00	€	2.000,00	
K.3.	vast meubilair Leutegem								
K.3.1.	incomhalie & wandkast	VH	TP	1,00	€	5.000,00	€	5.000,00	
		VH	TP	1,00	€				
TOTAAL GEBOUW KORNUIT EN LEUTEGEM (excl. btw en erelonen)									€ 1.920.566,71
5% veiligheidsmarge									€ 96.028,34
TOTAAL GEBOUW (incl. veiligheidsmarge, excl. btw en erelonen)									€ 2.016.595,05
totale bruto oppervlakte:									2.021 m2
totale netto oppervlakte:									1.710 m2
Jeugdbewegingen									
				eenheid	hoeveelheid	eenheidsprijs	totaalprijs		
A - WERFINRICHTING EN AFBRAAKWERKEN							€ 6.639,70		
A.1.	werfinrichting	VH	TP	1,00	€	6.639,70	€	6.639,70	
B - GRONDWERKEN EN FUNDERING									€ 13.974,60
B.1.	bouwtijp maken bouwzone	VH	m3	417,00	€	5,00	€	2.085,00	
B.2.	funderingsgoleven & zolen & aanvullingen	VH	m2	30,18	€	220,00	€	6.639,60	
exclued speciale fundering (sonderingsverlag antbrekt)									
exclued brandbevaling (sonderingsverlag antbrekt)									
B.3.	riolering & nutvoorzieningen	VH	TP	1,00	€	5.250,00	€	5.250,00	
C - BETON-, HOUT- EN STAALSTRUCTUREN									€ 28.615,00
C.1.	vloerplaten tpg beton gelijkloers	VH	m2	393,00	€	55,00	€	21.615,00	
C.4.	houstructuren	VH	TP	1,00	€	7.000,00	€	7.000,00	
C.4.1.	gelamelleerde liggers								
D - GESLOTEN GEVELDELEN									€ 20.755,80
D.1.	zichmenschewk wanden geisoleerd								
D.1.2	50cm dik	VH	m2	96,72	€	135,00	€	13.057,20	
D.2	houten wanden geisoleerd								
D.2.1	aluminium golfplaten	VH	m2	36,66	€	210,00	€	7.698,60	
E - BUITENSCHRIJNWERK									€ 32.708,00
E.1.	beglazd	VH	m2	65,52	€	400,00	€	26.208,00	
E.5.	poorten	VH	st	1,00	€	5.000,00	€	5.000,00	
E.6.	betlettering	VH	st	1,00	€	1.500,00	€	1.500,00	
F - DAKEN									€ 55.176,40
F.1.	plat dak geisoleerd								
F1.1.	L-paai drager, extensief groendak	VH	m2	201,84	€	260,00	€	52.478,40	
F.5.	teruggetrokken muurkappen	VH	m	39,30	€	60,00	€	2.358,00	
F.7.	regenwaterafvoeren & spuwers	VH	m	6,80	€	50,00	€	340,00	
G - VLOEREN									€ 24.842,48
G.1.	biinnenvloeren								
G.1.1.	gelijkvloers incl. vloerisolatie	VH	m2	196,16	€	80,00	€	15.692,48	
G.2.	buitenverharding	VH	m2	183,00	€	50,00	€	9.150,00	
H - BINNENWANDEN EN -DEUREN									€ 6.861,40
H.1.	zichmenschewk wanden								
H.1.1.	15cm dik	VH	m2	105,56	€	65,00	€	6.861,40	
I - TRAPPEN EN LIFTEN									
J - TECHNIEKEN									€ 34.633,67
J.1.	elektriciteit								
J.1.1	installatie per m2	VH	m2	201,00					inclusief
J.2	sanitair	VH	TP	1,00					inclusief
J.2.1	toe- en afvoerbijdragen per m2	VH	m2	201,00					inclusief
J.2.5	elektroboiler warmwater per stuk	VH	st	1,00					inclusief
J.4.	verwarmingsinstallatie								
J.4.5	radiatoren per stuk	VH	st	7,00					inclusief
K - INRICHTING									
TOTAAL GEBOUW JEUGDBEWEGINGEN (excl. btw en erelonen)									€ 224.229,05
5% veiligheidsmarge									€ 11.211,45
TOTAAL GEBOUW (incl. veiligheidsmarge, excl. btw en erelonen)									€ 235.440,51
totale bruto oppervlakte:									229 m2
totale netto oppervlakte:									195 m2

PROCESGERICHTHEID EN PROCESBEREIDHEID

Procesgerichtheid:

De architecten vormen de drijvende kracht van het bouwteam, waar alle actoren zowel van de zijde van de bouwheer als van de ontwerpers een plaats in hebben.

Er is bij de zaakvoerders van het team een traditie van grote persoonlijke betrokkenheid. De projecten zijn door de zaakvoerders tot in het detail gekend. Hierdoor kunnen we een **kwaliteitsbewaking** garanderen vanaf het schetsontwerp tot aan de oplevering van de werken.

Binnen het ontwerpteam is een duidelijke doorstroming van informatie van cruciaal belang.

Hiervoor wordt vanuit het architectenteam een **vaste projectleider** aangesteld die over de nodige ervaring beschikt. Hij of zij staat in voor de coördinatie mbt. de onderlinge studies, het overleg met de opdrachtgever en de opvolging van de uitvoering van het project.

De projectleider fungeert als het **rechtstreekse aanspreekpunt** voor alle partijen en wordt bijgestaan door de projectleiders van de ondersteunende studiebureaus. Op regelmatige basis worden interne ontwerpvergaderingen gehouden met alle leden van het ontwerpteam.

Procesbereidheid:

Een hecht ontwerpteam alleen volstaat niet om een kwalitatief ontwerp te realiseren. Wij menen dat een kwalitatief project enkel kan ontstaan bij gratie van een **betrokken bouwheer** en een goede verstandhouding met alle bevoegde diensten en overheden. De relatie bouwheer-architect en in een latere fase ook aannemer, dient er één te zijn van samen werken aan een **gezamenlijk project**. Het belang van een **sterk bouwteam**, waar alle actoren een plaats in hebben, waarbij men samen zoekt naar oplossingen, kan niet genoeg benadrukt worden. Het is aan de ontwerpers om hun ideeën met verve te verdedigen maar ook om **input en betrokkenheid aan te moedigen**, om constructieve kritiek mee op te nemen in hun ontwerpproces.

Wij zijn ons ervan bewust dat doorheen het ontwerpproces prioriteiten kunnen bijgestuurd worden. Wij menen dat dit essentieel is en beseffen dat door op een project te werken er **nieuwe inzichten** kunnen

ontstaan, zowel door het ontwerpteam maar ook door de bouwheer. Enkel op die manier ontstaat een concept dat, in nauwe samenwerking tussen de ontwerpende partijen en de uiteindelijke gebruikers, ontwikkeld wordt tot een **totaalplan**. Hierin wordt het antwoord op de artistieke, technische en gebruikseisen tot één ondeelbare eenheid verenigd.

Projectaanpak:

Voor dit project is er een hecht team samengesteld. Met deze configuratie brengen we visie, inzicht, lokale kennis, ervaring en knowhow samen.

In onze visie dient de ontwerper diegene te zijn die, zonder vooringenomenheid, samen met de bouwheer opportuniteiten zoekt binnen de vooropgestelde parameters en randvoorwaarden. Kwaliteit nastreven binnen het vereiste kader betekent voor ons het programma voorop stellen.

Het is **kwaliteit zoeken in wat evident is**. Dit is mogelijk na een grondige analyse van alle randvoorwaarden en het omzetten van de synthese hiervan in een duidelijk schema. Kwalitatieve architectuur is voor ons het vormgeven en uitdrukken van deze evidentie, zonder de toevoeging van artefacten. Een gebouw is nl. in eerste instantie een gebruiksinstrument.

Aan de basis hiervan ligt een **helder en leesbaar** plan, dat verschillende invullingen toelaat en, door middel van eenvoudige ingrepen, voor ieder soort gebruik een geschikte ruimte weet te creëren en een **flexibele indeling** mogelijk maakt. Dergelijk plan mag zijn wil niet opleggen, maar moet mogelijkheden toelaten **op korte en lange termijn**.

Een doorgedreven technische en bouwfysische uitwerking evenals een logische constructieve opbouw is de volgende stap. Een subtiële detaillering en een grote aandacht voor de afwerking, textuur en materiaalkeuzes afgestemd op het totaalconcept, verlenen het project de nodige **gevoeligheid en finesse**.

Het zijn deze elementen die het ontwerpteam als leidraad wil aanhouden om samen met het hele bouwteam de juiste keuzes te maken gedurende het hele werkproces.

TEAM

Het ontwerpteam bestaat uit **VDCA ism. studio k**, ons curriculum, onze visie en referenties werden uitgebreid gedocumenteerd in het selectiedossier. Onze gezamenlijke expertise behelst architectuur, interieur en buitenaanleg.

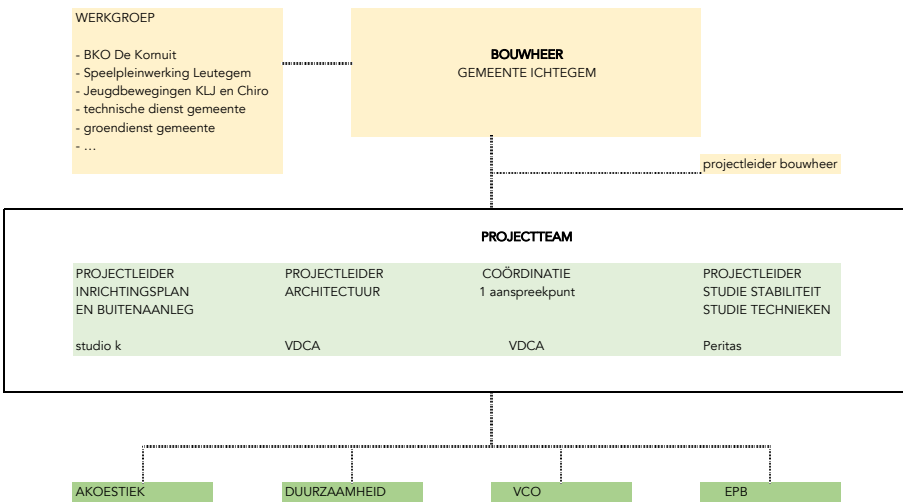
Voor deze integrale opdracht wordt de nodige **expertise verder gebundeld** zodat voor iedere discipline apart de nodige ervaring kan worden voorgelegd, maar zodat die ook samen in team een meerwaarde kan vormen waardoor het resultaat meer wordt dan de som der onderdelen.

Het ontwerpteam wordt voor deze opdracht bijgestaan door **Peritas**, een studiebureau stabiliteit, technieken, EPB en veiligheidscoördinatie. Een studiebureau met ruime ervaring en expertise ook in gelijkaardige projecten en gevestigd oa. te Antwerpen én Oostende. VDCA werkte in het verleden reeds met Peritas samen voor de realisatie van andere projecten en heeft steeds een **efficiënte samenwerking** ervaren.

Bij de verdere uitwerking kan het team desgewenst nog worden uitgebreid met andere expertises, wij denken hierbij in de eerste plaats aan een studiebureau akoestiek of bij specifieke materiaalkeuzes.

VDCA zal optreden als coördinator van het team. Zij zullen het **centraal aanspreekpunt** zijn voor het hele proces, vanaf de eerste stap tot de oplevering van een gebruiksklaar project. Ze werken in nauw overleg met de andere teamleden.

Hierbij wordt iedere vorm van communicatie toegepast om een doelgericht resultaat te behalen.



KOSTENBEHEERSING

Gezien de **onrealistische budgetbepaling in de projectdefinitie** voor het opgegeven programma hebben wij van het wedstrijdontwerp reeds een **elementenraming** opgemaakt (zie p.16) ipv. de gevraagde raming obv eenheidsprijzen per m2 globaal programmaonderdeel (opgegeven in de projectdefinitie).

We hebben eveneens een **aangepaste oppervlaktetabel** toegevoegd met opgave van de netto- en bruto oppervlaktes van het project. Op basis van de gevraagde oppervlaktes in de projectdefinitie en een **kritische en grondige studie** hebben we getracht steeds de **optimale oppervlakte** te voorzien per programma-onderdeel. De oppervlaktes kunnen **in overleg met de bouwheer** uiteraard bijgestuurd worden in de verdere uitwerking van het project.

Deze elementenraming en oppervlaktetabel maken het in de **verdere ontwerpfase** alvast mogelijk om elke ontwerpbeslissing ook op budgettair vlak verder te evalueren.

Het **uitvoeringsontwerp** zal budgettair worden geëvalueerd aan de hand van een **gedetailleerde raming** gebaseerd op de volledige meting. De eenheidsprijzen worden berekend aan de hand van recente aanbestedingen in vergelijkbare projecten. De verschillende studie bureaus maken binnen hun domein de aanbestedingsdocumenten. De goedgekeurde ramingen van de vorige fases zijn de leidraad voor deze studies.

Tijdens de uitvoering worden de **vorderingen en verrekeningen** geëvalueerd tijdens de werfvergadering of een specifieke kostenvergadering, waarin naast de leden van het projectteam ook de afgevaardigden van de aannemer zetelen. De **evolutie** van het **aanbestedingsbedrag tot de eindafrekening** wordt gedetailleerd opgelijst in een **overzichtelijke spreadsheet**. Deze geeft weer wanneer de meer- en minwerken werden aangevraagd en wanneer het beslissingsmoment valt om ze goed te keuren of af te keuren. Gedurende het volledige bouwproces worden de kostenstaten van de aannemer door de architect bijgehouden, gecontroleerd en nagekeken. De evenwaardigheid van de verschillende leden van het ontwerpteam maakt dat de **technische en budgettaire logica** even hoog staan aangeschreven als vormelijke of conceptuele randvoorwaarden.

TIMING

Onderstaande uitvoeringstermijnen vormen een **eerste voorstel** vanwege het ontwerpteam. Vanzelfsprekend maken deze termijnen voorwerp uit van verdere besprekingen met het opdrachtgevend bestuur en kunnen **aanpassingen gebeuren in functie van specifieke noden of wensen**.

FASERING

Bij de bepaling van de footprint van het gebouw hebben we rekening gehouden met de **positie van de huidige villa en loods LAGA**. Zo kunnen deze tijdens de werffase van het nieuwe speelhuis grotendeels in gebruik blijven, mits een duidelijke en goede afbakening van de werfzone. Het huidige turnlokaal vooraan de villa zal als enige wel van bij aanvang moeten afgebroken worden gezien de overlap met de footprint van het nieuwe gebouw.

Er zal uiteraard een **tijdelijke toegang** moeten gemaakt worden vanaf de Bruggestraat om de villa te bereiken tijdens de werkzaamheden.

De **loods LAGA** kan tijdens de werffase volledig behouden blijven en ter hoogte van het containerpark bereikbaar blijven of over het terrein langsheen een werfafsluiting ter hoogte van de nieuwe polyvalente ruimtes.

Zoals reeds hoger vermeld, zouden we willen voorstellen de loods nadien gedeeltelijk te ontmantelen, op te frissen en te benutten als een grootschalige overdekte speelplaats. De **villa** wordt voor de uitvoering van de buitenaanleg volledig afgebroken.

PLANNING EN TIMING																																		
PROJECT		Opmaak inrichtingsplan jeugdsite en volledige studieopdracht voor de bouw van een 'speelhuis' te Eernegem																																
jaar		2018			2019												2020												2021					
maand		10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
voorontwerp gebouw		start		goedkeuring																														
inrichtingsplan omgeving		start			goedkeuring																													
definitief ontwerp dossier					start		goedkeuring																											
bouwaanvraag					indienen bouwaanvraag																													
aanbestedingsdossier								start		goedkeuring				publicatie				gunning																
uitvoering speelhuis														start		voorlopige oplevering gebouw en ingebruikname																		
afbraak villa / loods en omgevingsaanleg																										start		oplevering omgevingsaanleg						
overlegmomenten	werkgroep	x			x			x						x																				
beslissingsmomenten	stuurgroep		x			x			x				x													x					x			

