

inleven in de stad Lommel	3
paviljoen in een park	4
tuinen als verbinding	5
adaptatie aan de context	6
gebouw als stedelijke plek	8
plan niveau 00	9
programma	11
scenario's van gebruik	12
plan niveau 01	14
plan niveau 02	15
plan niveau 03	16
plan niveau kelder	16
snedes	17
gevels zuid en west	18
een lampion als lichtbaken in het park	20
visie op ruimtelijke duurzaamheid	21
logische bouwtechnieken	22
performante akoestiek	22
kunstintegratie	24
kostenbeheersing	24
realisatieproces en werfopvolging	25







Groene parels groeien in de stad verder uit tot aantrekkelijke rustplekken. Pergola's en kiosken vormen een mentale link in de ruimtelijke spreiding.



Eerste fase van de versterking van het Prinses Astridpark.



Uitbreidingszone van de nieuwe groene plek.



Toekomstvisie voor de verdere uitbouw van deze groene parel.



## paviljoen in een park

Het voorstel betreft een park, een grote tuin, eerder dan een gebouw. Een groene stedelijke ruimte omarmt een overdekt plein. Dit plein vormt het hart van het project: een laagdrempelige plek waar jongeren altijd welkom zijn. Ze kunnen er vertoeven wanneer ze dat willen, en er doen wat ze zelf willen. Ze kunnen zich de plek eigen maken, de regie ligt bij hen.

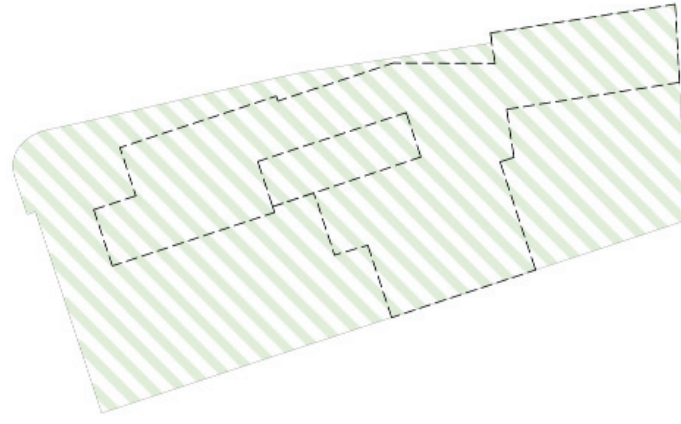
Het overdekt plein geeft uit op twee groene tuinen (noord en zuid), en ligt naast een overdekte winter tuin in het oosten. Langs deze stedelijke schakeling maakt een reeks lage volumes het bouwblok af. De volumes blijven laag, en sluiten zo aan bij de lage ongeplande volumes in het binnengebied van het bouwblok. Een vriendelijke wand creëert privacy voor de achterliggende woningen. Boven het overdekte plein vormt zich een hoger volume, zelf klein in zijn footprint, maar groot genoeg om de plek te markeren. In overeenstemming met de omliggende bebouwing toont het zich boven het park.

Het is niet evident een ontwerp te starten vanuit een leegte, maar in dit geval voelde dit aan als het juiste antwoord op de functionele vraag. Een laagdrempelige opstap naar ontspanning en hulp. Een vertrouwde omgeving van waaruit activiteiten zich kunnen ontplooiën, of van waar eventuele nodige hulp zeer dichtbij is. De activiteiten die zich afspelen in die flexibele stedelijke ruimte staan centraal in het gebouw, en met de activiteiten de gebruikers. Geschakeld aan het overdekte plein en de serre bevinden zich een reeks functionele ruimtes die ten dienste staan van de open plek. Deze laten enerzijds toe dat er een brede reeks aan activiteiten kunnen doorgaan, anderzijds vormen zij de huisvesting voor de zorgverenigingen in het programma. De vormingslokalen en ontmoetingsruimtes kunnen ingezet worden als vestiaire, backstage of tijdelijke opslagruimte; in de keukens kunnen kleine hapjes voorbereid worden om een activiteit te cateren. De zorgverenigingen enten zich op de plek waar de jongeren verblijven: de stap voor een vraag of hulp wordt op die manier klein, maar de begeleiders houden zo ook een vinger aan de pols wanneer de vraag niet spontaan gesteld wordt.

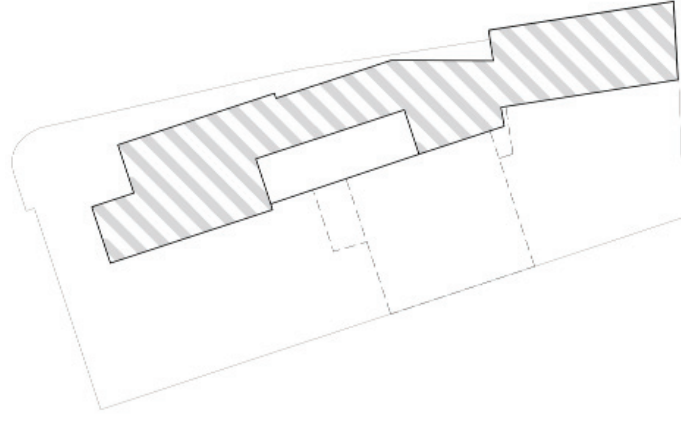
Het gebouw gedraagt zich als een paviljoen in een park. De lage volumes en de sokkel van de polyvalente ruimte zijn gebouwd in een bruinrode baksteen. De tuinen worden afgeboord met zeer ranke pergola's, die smaller of breder worden naargelang de positie op de site. De pergola's zullen snel overgroeien, waardoor het gebouw meer en meer opgaat in zijn nieuwe groene context. Boven deze sokkel steekt een efemeer volume boven het groen uit. Door de reflectie van de kunststof beplating zal het soms opgaan tegen de grijze lucht, op andere momenten zal het zich sterker als volume tonen. Terwijl in de benadering van het gebouw vooral het ingetogen laagdrempelige karakter primeert, zal het hogere deel van het volume vanop afstand herkenbaar zijn.

De polyvalente zaal is het enige 'zwaar' gebouwde deel van het jongeren centrum. Dit laat toe om het geluid van fuiven of concerten te isoleren van de omgeving. Vooral het binnen en buitengaan kan dan nog storen voor de burens.

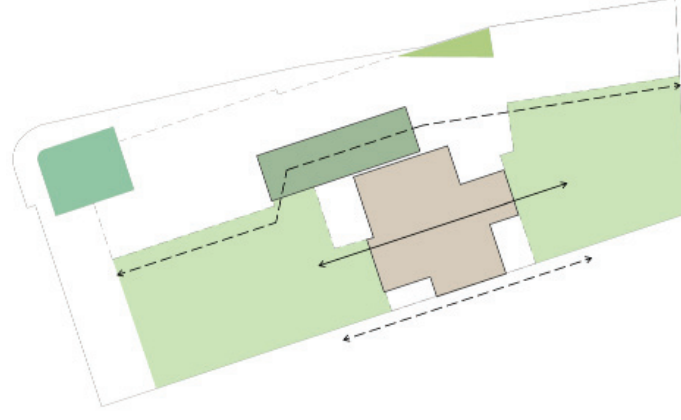
Hiervoor werd de serrerruimte direct aan de zaal geschakeld: op deze momenten vormt deze ruimte een buffer naar de buitenruimte. Jongeren die nog even blijven hangen zijn omsloten waardoor eventueel lawaai gebufferd wordt. De zaal kan zich ook openstellen naar de omgeving, en vertolkt dan echt de functie van een plein. Er kan een boekenmarkt doorgaan, een brocante of een skate demo plaatsvinden, maar het kan ook een vluchtplak zijn tijdens een regenbui: terrasbezoekers van de bar zetten hun terrasbezoek verder op het overdekte plein. De afleesbaarheid van dit gebruik moet uitnodigend zijn voor anderen, moet inspireren tot deelname. Inzichten van buiten het volume zijn daarom belangrijk. Het volume vormt geen afgesloten zwarte doos, maar bevat verschillende gradaties van transparantie en translucentie. Een spel van verhullen/onthullen lokt nieuwsgierigheid uit die aantrekt. Tegelijkertijd worden delen van het programma uit de stedelijke ruimte weggetrokken. Zij bevinden zich achter gevels, intiemer en besloten. Ze vormen als het ware een veilig en stil huis dat uitgaat op het actieve plein.



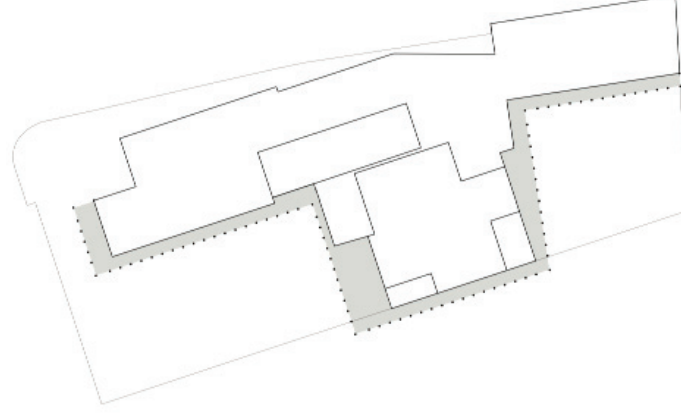
De volledige site als potentieel parkgebied: een park met een paviljoen erin.



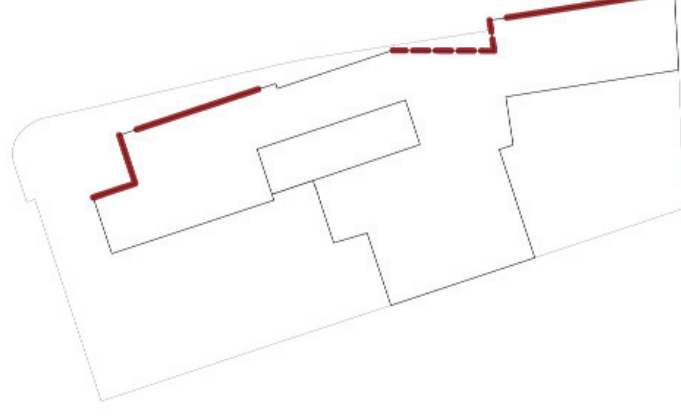
Een lage rug vormt een visuele afscheiding naar de achterliggende tuinen: een gebouw als parkwand.



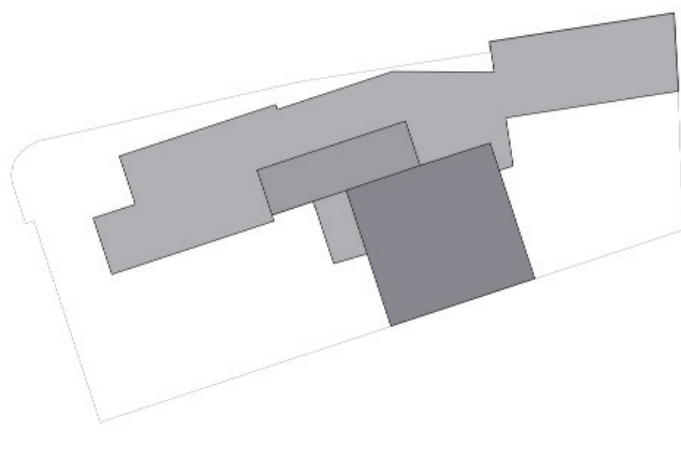
Verschillende parcours doorheen de site: een doorwaarderbaar en open gebouw.



Een medierende pergola als groene overgang tussen park en gebouw.



Meanderende gevel brengt het gebouw op schaal van de achterliggende tuinen.



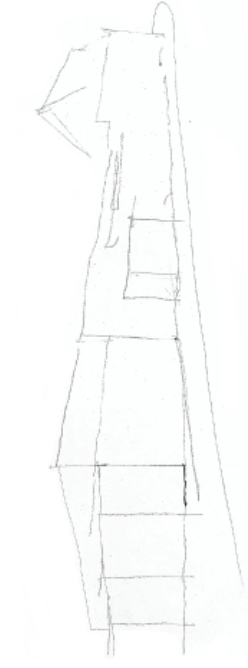
Volumeopbouw: 1 laag (lichtgrijs), 2 lagen (middengrijs) en 3 lagen (donkergrijs).



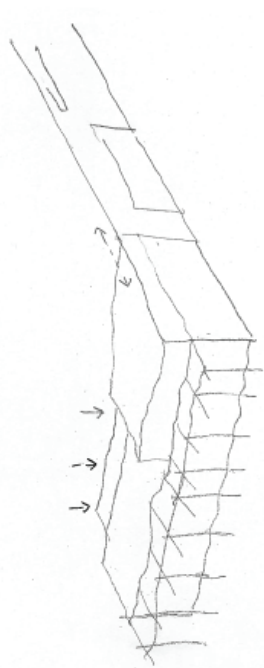


Sfeerbeeld van de invulling van de tuin.





Het volume past zich lokaal aan aan de vrijstaande muur in de Adelbergparkstraat. Het bouwblok wordt afgewerkt.



De hoogte van de volumes past zich aan aan de naastliggende situatie.



De meanderende gevel verkleint de lengte van het volume in de achterliggende steeg.



eenlaagse parkwand met pergola, Munthofpark, Antwerpen



Een laag volume als parkwand. Het achterliggende groen creëert een visuele continuïteit.



Eindpunt van de steeg met uitwaaiarend tuintje. Doorzicht naar het onthaal van het jongeren centrum.



laag volume omringd door groen, Mae architects, London (UK)



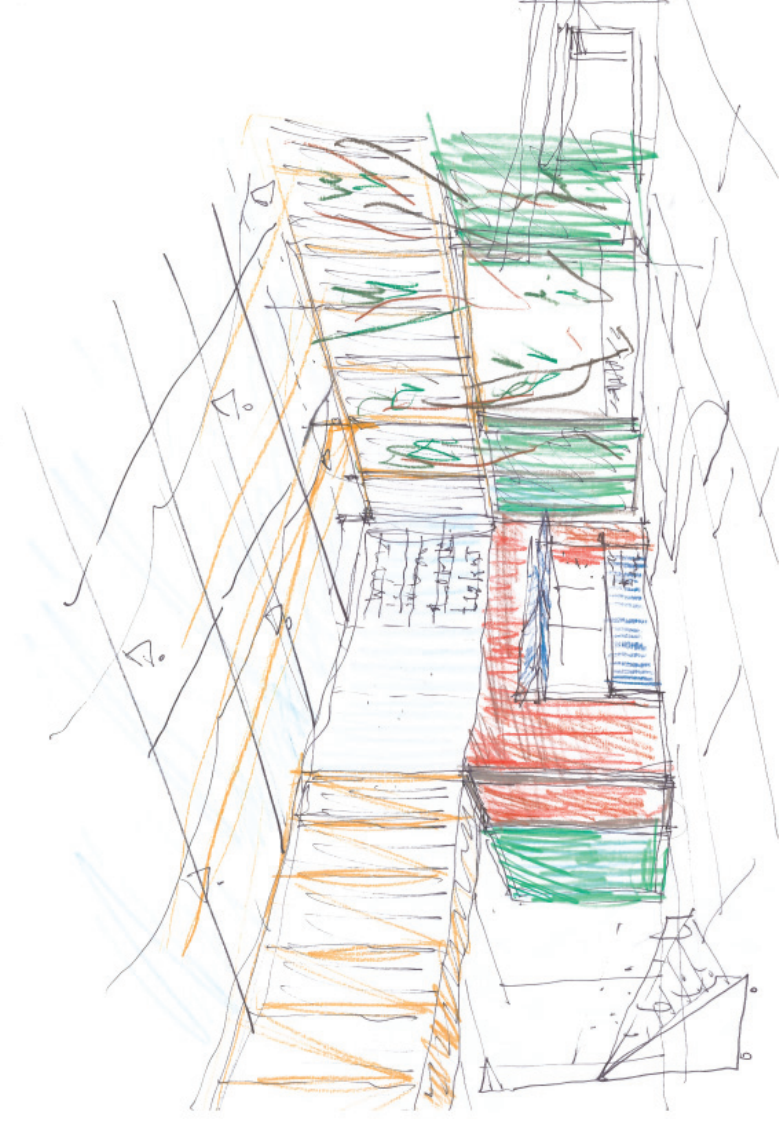




# gebouw als stedelijke plek



Weelderige wintertuin. Junya Ishigami, Biennale Venetië, Italië.



Tijdelijke speluitrusting op een overdekt stedelijk plein. Assemblée, School of Narrative Dance, UK.



Overdekte plek die uitnodigt tot verblijf. Lina Bo Bardi, São Paulo, Brazilië.



Vlindertuin ZOO, Antwerpen.



Wintertuin als gebruiksruimte. noA architecten, Brussel.



Uitnodigende tribune als verplaatsbaar meubel op een plein. Mactver-Ek Chevroulet, Speakers Corner, Marseille, Frankrijk.



# plan niveau 00

- |    |                                          |    |                                |
|----|------------------------------------------|----|--------------------------------|
| 00 | hoofdingang                              | 09 | polyvalente zaal met toog      |
| 01 | onthaalbalie met twee werkplekken        | 10 | vestiairemogelijkheid          |
| 02 | genderneutraal en mindervaliden sanitair | 11 | keuken                         |
| 03 | loungeruimte                             | 12 | groene zone/serre/loungeruimte |
| 04 | stille ruimte/vergaderzaal               | 13 | kantoorruimte JAC              |
| 05 | vormingslokaal/vergaderlokaal            | 14 | gesprekslokalen JAC            |
| 06 | ontmoetingsruimte met toog OverKop       | 15 | infotheek JAC                  |
| 07 | gesprekslokaal                           | 30 | groene ruimte OverKop          |
| 08 | bergruimte OverKop                       | 31 | afgesloten fietsenstalling     |

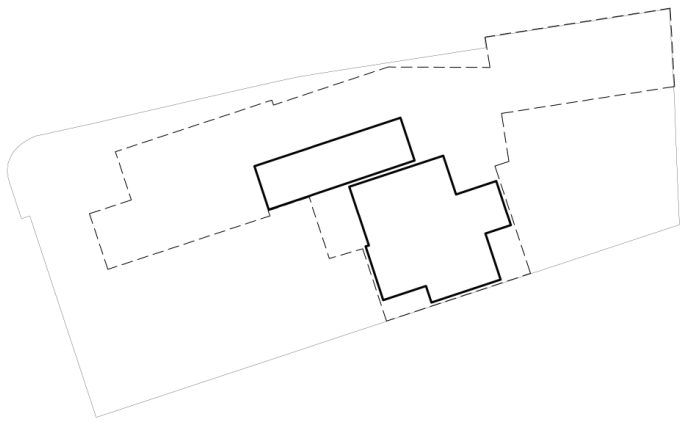




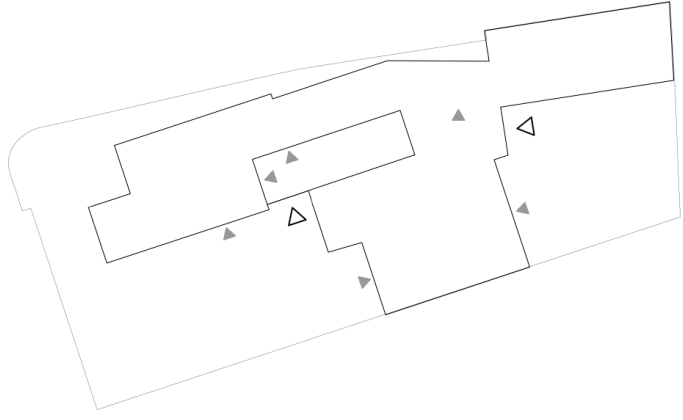




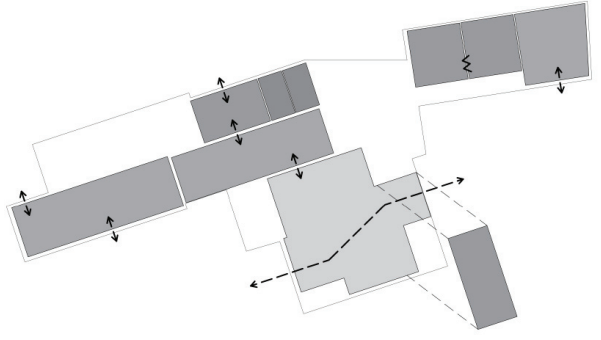
# programma



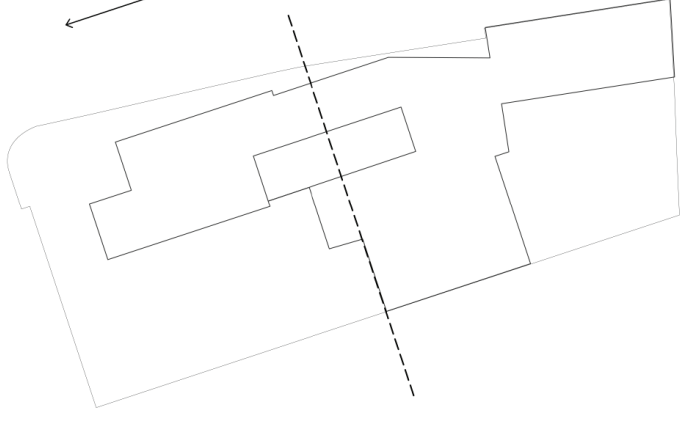
Polyvalente zaal en begeleide wintertuin als overdekte hangplekken.



Een gebouw met verschillende herkenbare adressen voor de verschillende organisaties.



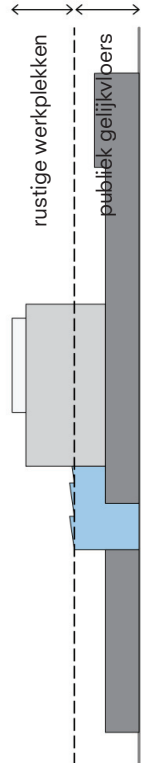
Flexibel inneembare ruimtes met verschillende kwaliteiten en karakteristieken.



Natuurlijke zonering tussen open/publiek en privaat/zorg in plan.

achterliggend zorggedeeltes

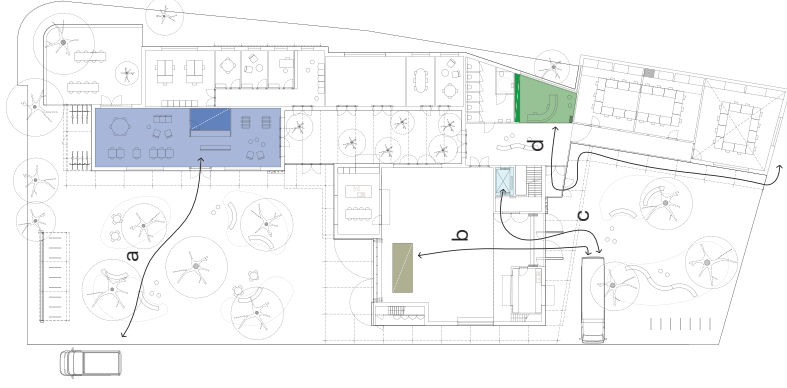
open publiek deel



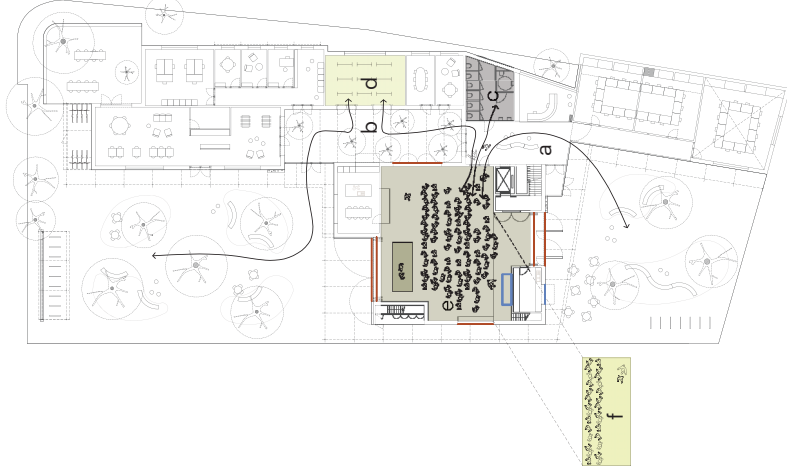
Natuurlijke zonering tussen publiek gelijkvloers en rustige werkplekken op de verdieping.



een woensdagnamiddag in Lommel:  
a. jongeren hangen op overdekt plein  
b. vrienden maken huiswerk in de serre  
c. kiosk in het park geopend  
d. vluchtruimte bij regenbui  
e. activiteiten in OverKop  
f. JAC cliëntgesprekken  
— open/gesloten akoestische poorten  
— open/gesloten luifels toeg



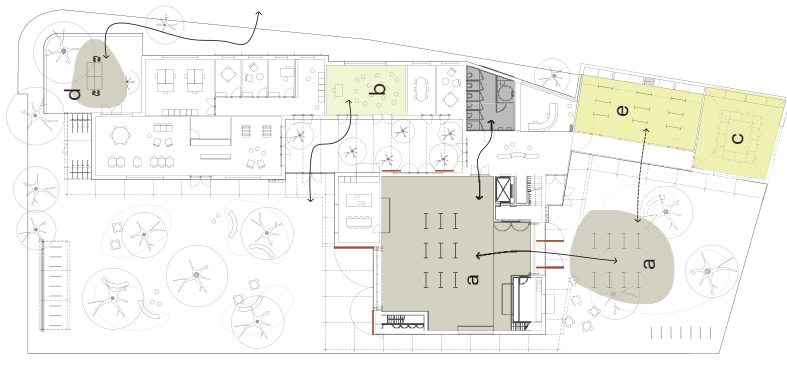
dagsituatie in jongeren centrum/afhandeling logistiek:  
a. rechtstreekse levering aan OverKop  
b. muzikanten leveren installatie voor optreden  
c. tenten van Jeugdinst worden opgehaald  
d. speelbox wordt teruggebracht naar de receptie



zaterdagavond concert The Calicos in het jongeren centrum:  
a. sas als akoestische buffer  
b. serre als chill-out zone  
c. sanitair open  
d. vestiaire  
e. concert  
f. balkon



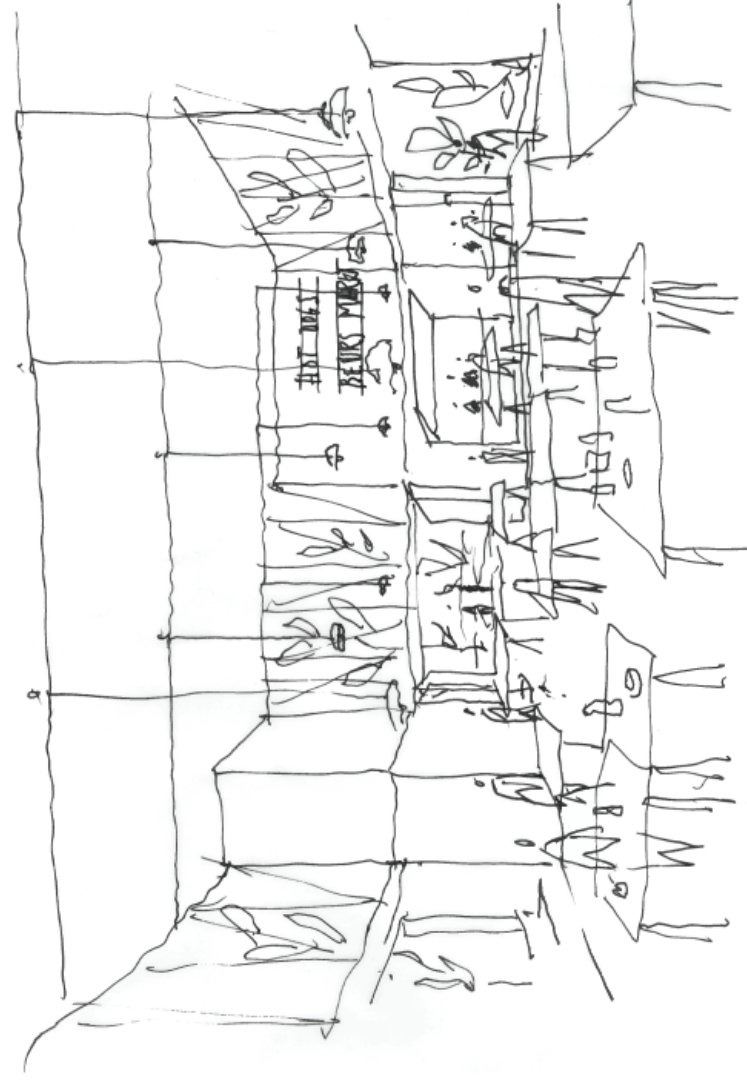
maandag 17u receptie:  
a. receptie alle jeugdorganisaties  
b. JAC: alternatief lokaal voor teamoverleg  
c. vestiaire



zaterdagnamiddag:  
a. vintage klerenmarkt in tuin en overdekt plein  
b. vergadering KSA de Lommelse Roodkapjes  
c. workshop Profo  
d. kinderen spelen in tuintje  
e. alternatief voor buitenmarkt bij regen



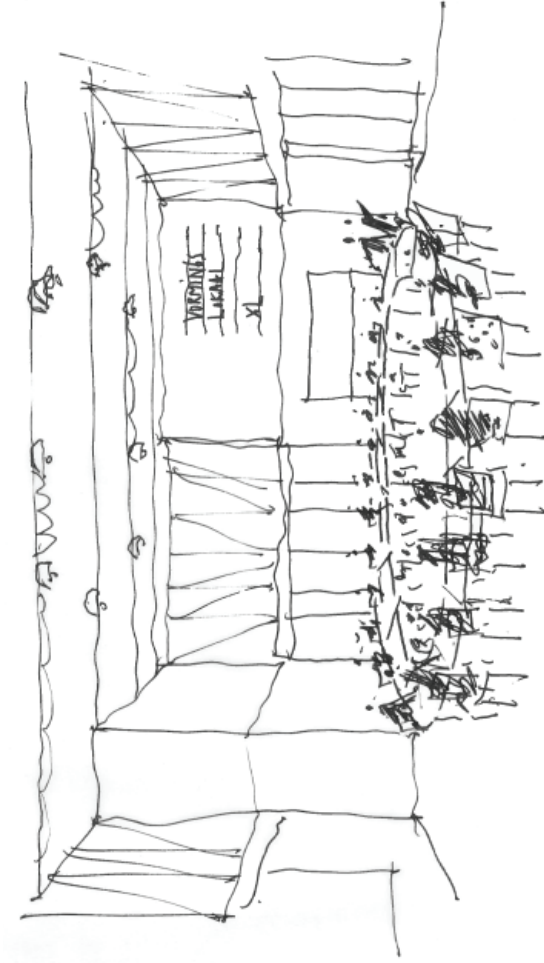
verschillende scenario's van het mogelijk gebruik van de polyvalente zaal



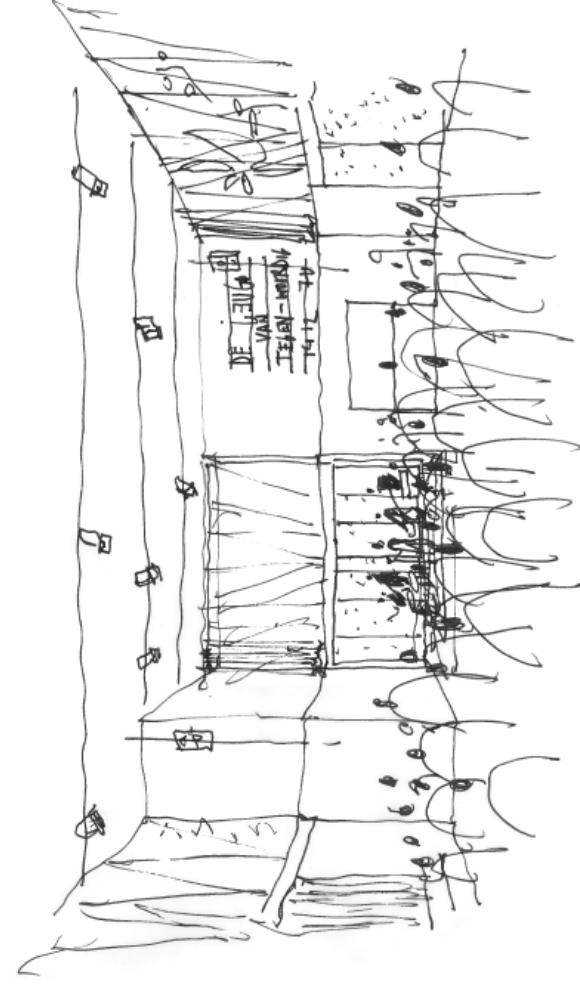
beurs / markt: een overdekt plein opengesteld naar het park



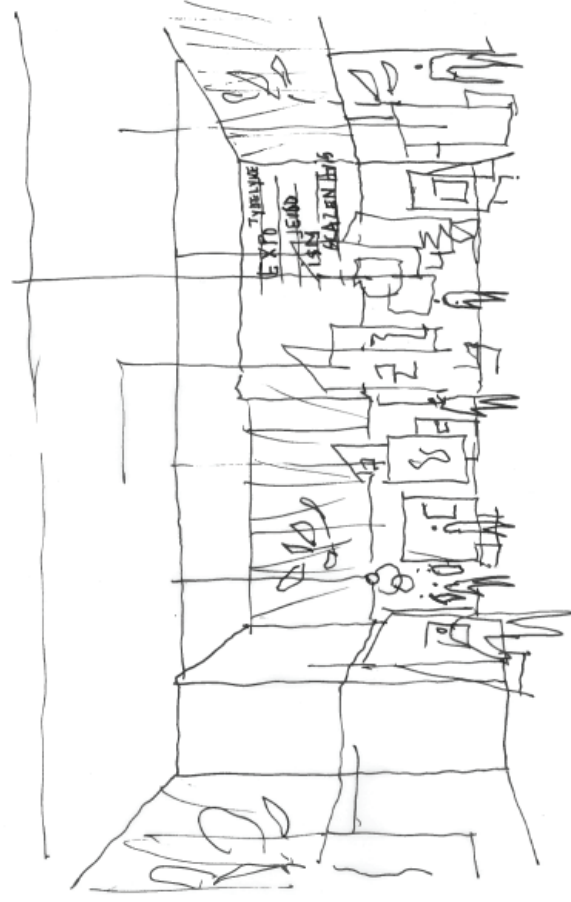
café: het pop-up terras is verhuisd naar het overdekte plein om te schuilen voor de regenbui



vormingslokaal XL: het kinderparlement in actie



concert: de akoestische panelen sluiten om het geluid binnen het volume te houden



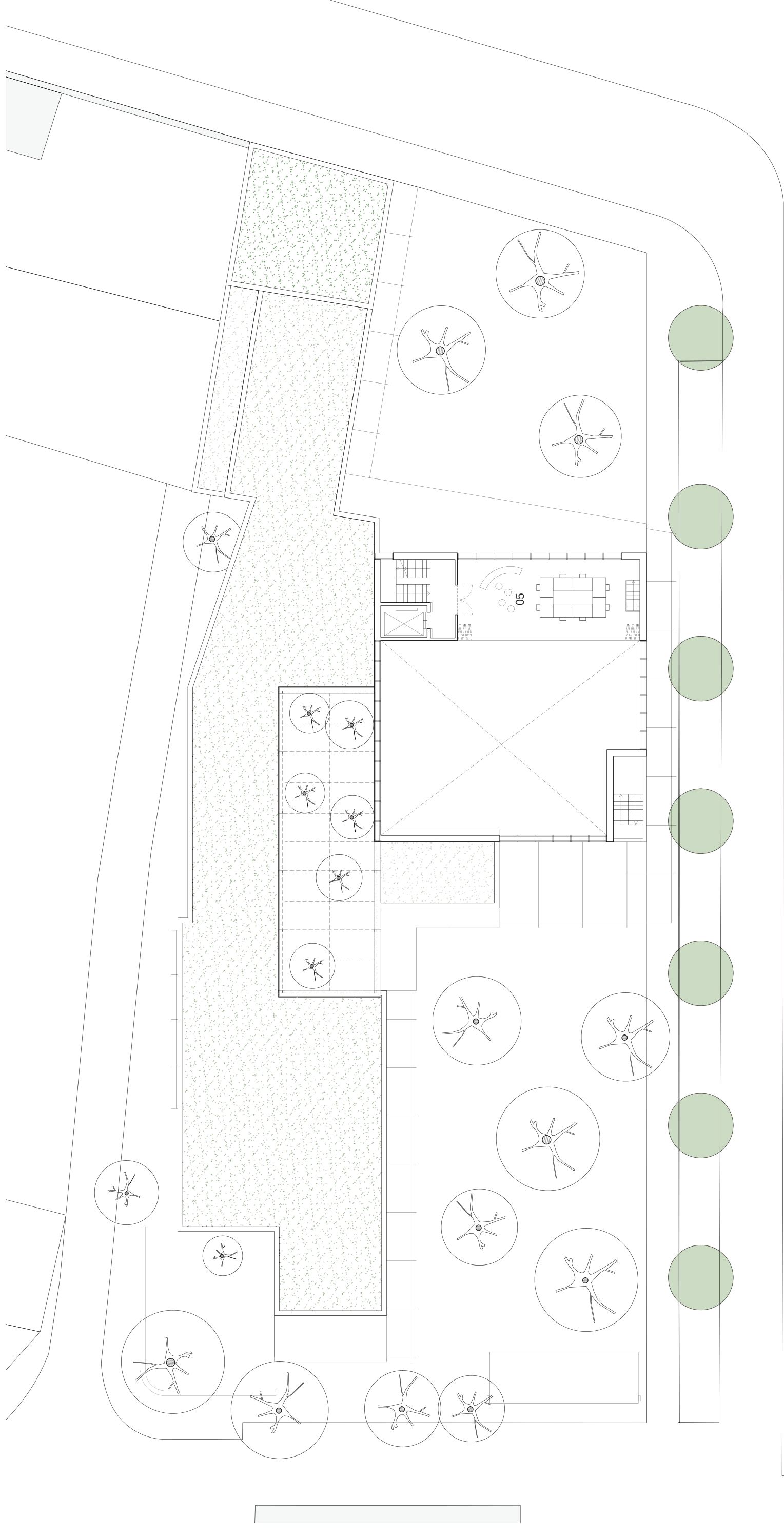
tentoonstelling in samenwerking met het Glazen Huis







05 vormingslokaal/vergaderlokaal  
(balkon)





# plan niveau 02

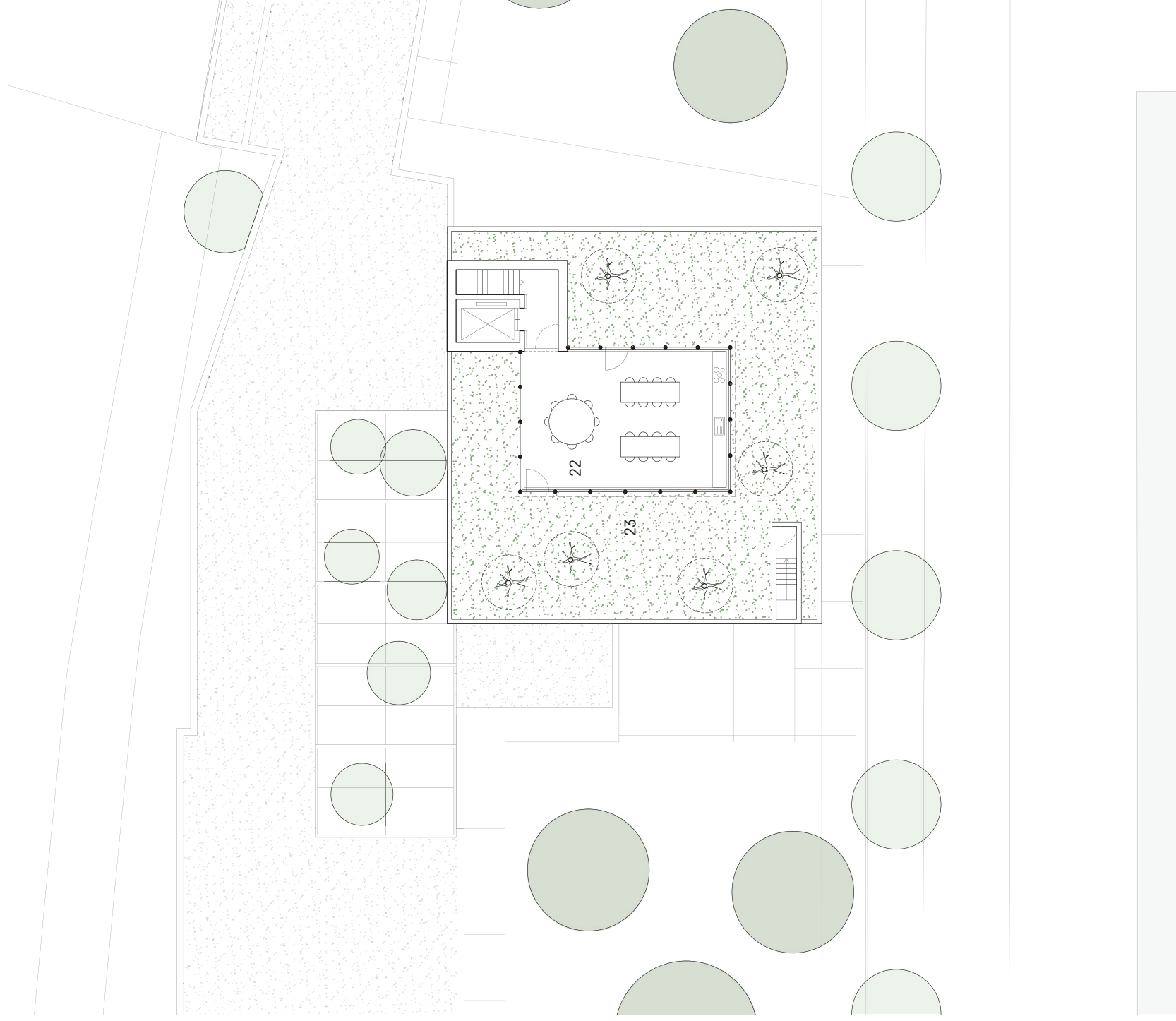
- 16 ruimte voor 15 werkplekken Jeugddienst
- 17 stille ruimte
- 18 kantoor diensthoofd
- 19 vergaderzaal
- 20 genderneutraal sanitair
- 21 ruimte voor 5 flexibele werkplekken Profo





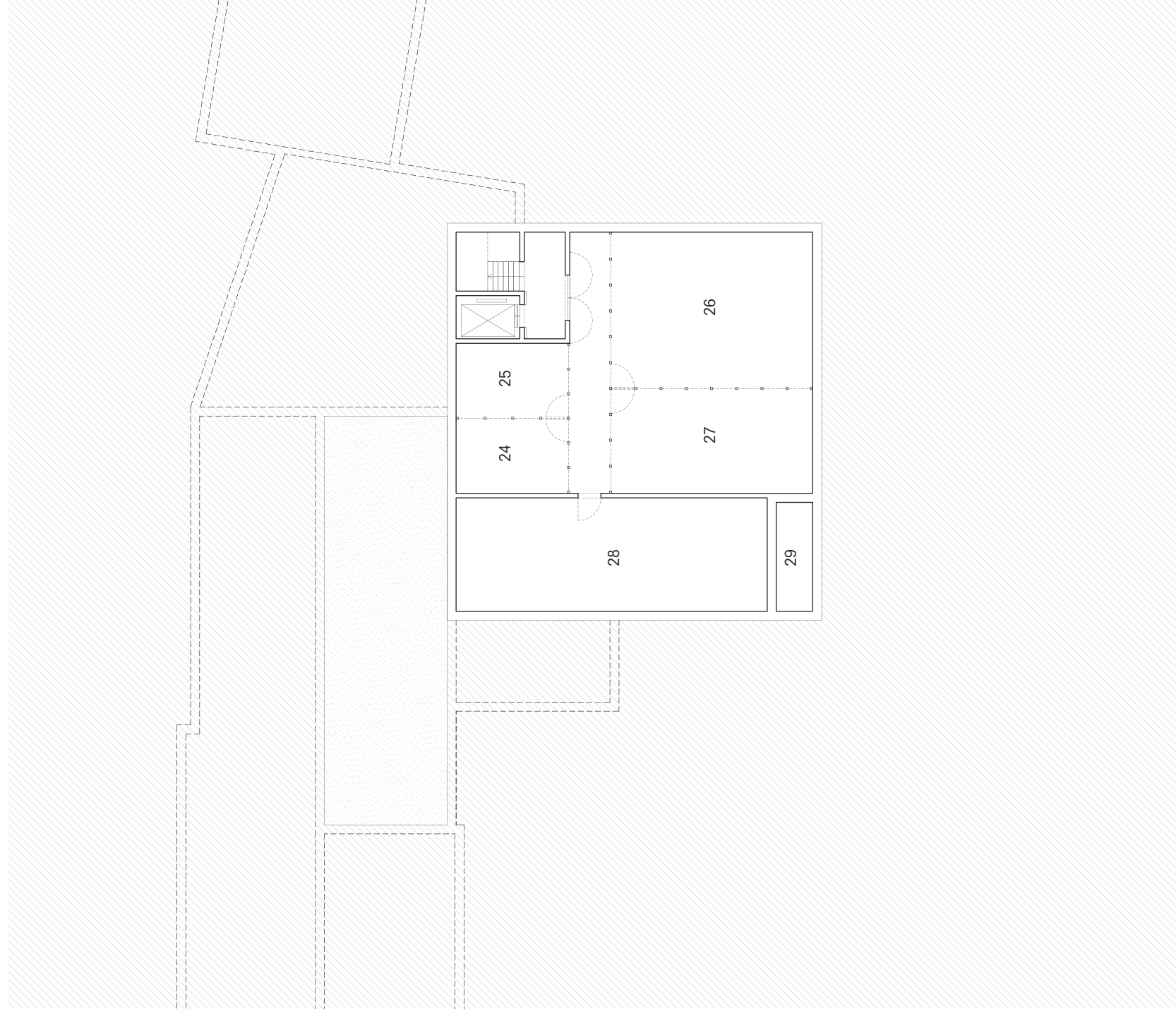
## plan niveau 03

- 22 refer met kitchenette en 20 zitplaatsen/vergaderruimte
- 23 dakterras

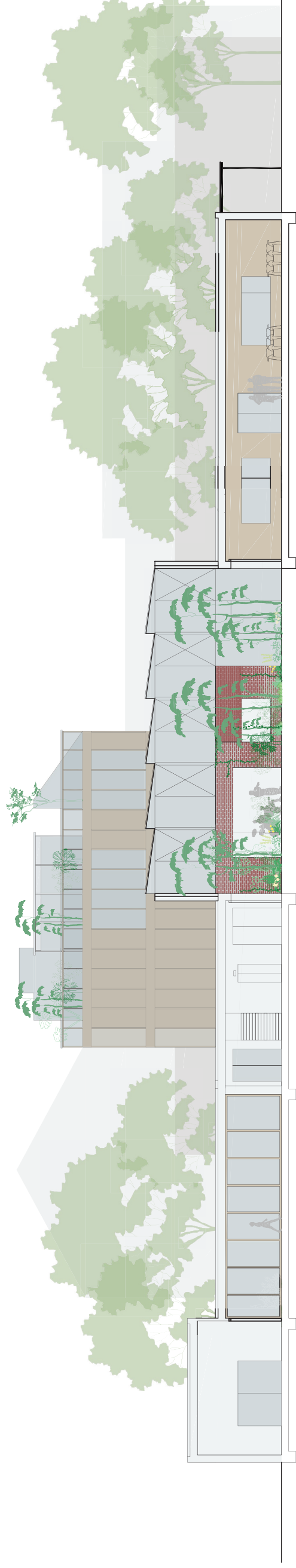
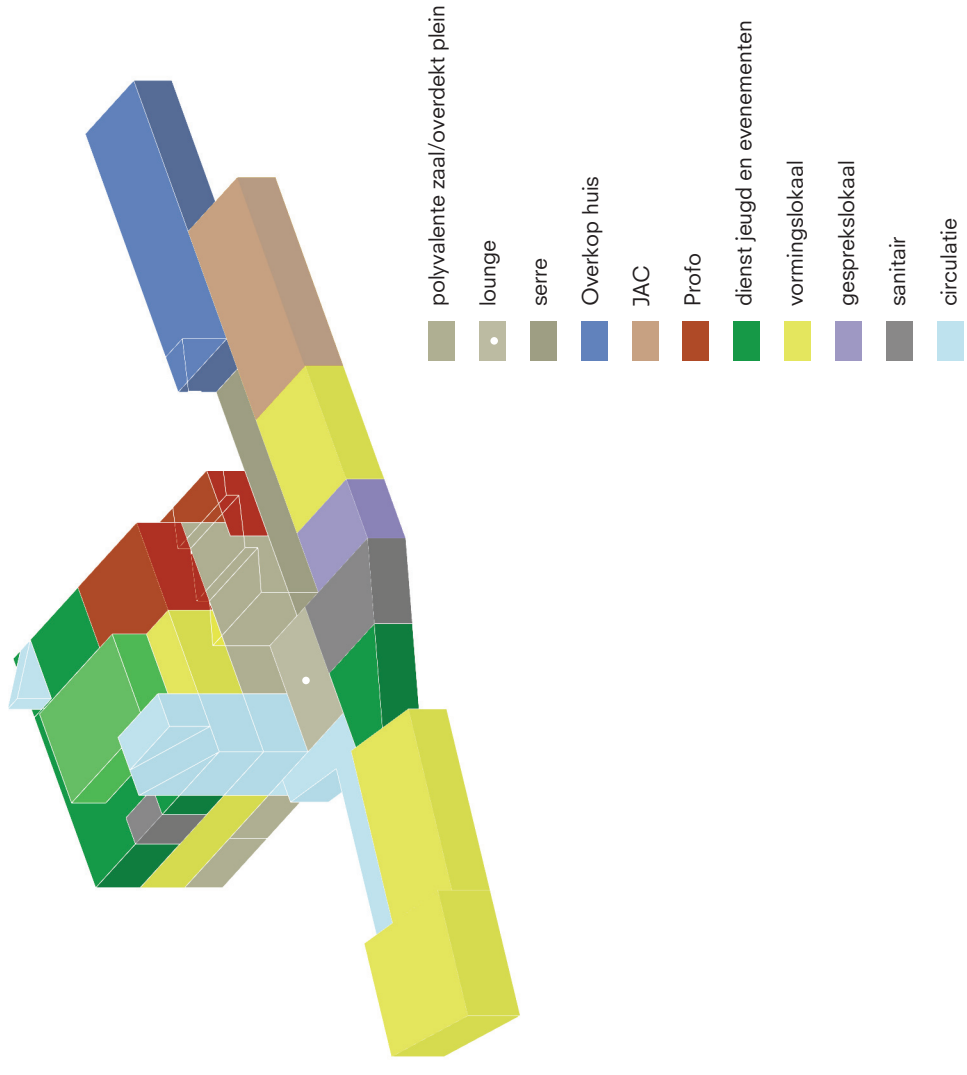


## plan niveau kelder

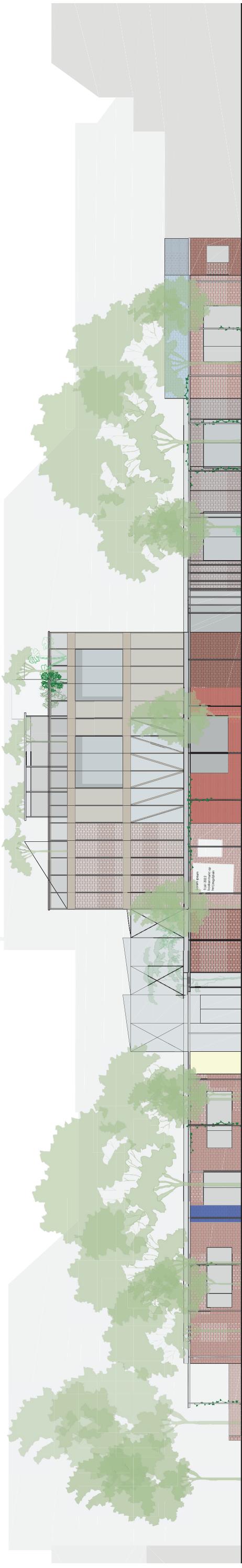
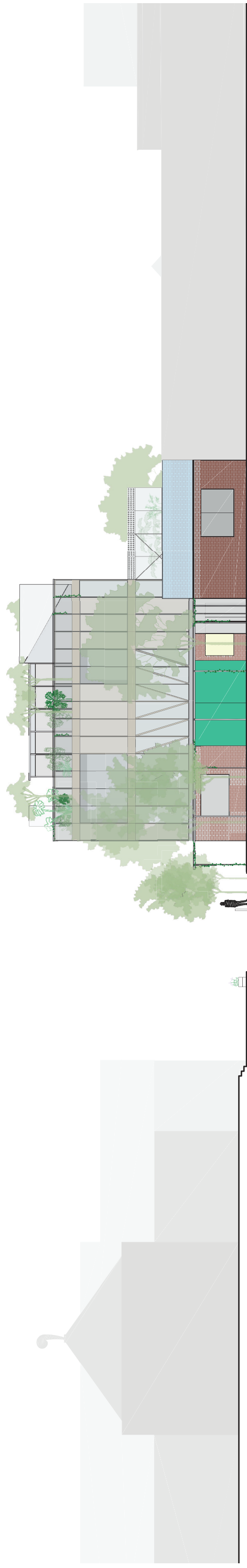
- 24 berguimte medewerkers
- 25 berguimte algemeen onthaal
- 26 berguimte jeugddienst
- 27 berguimte dienst vrije tijd
- 28 technieken
- 29 regenwaterput 10.000 liter



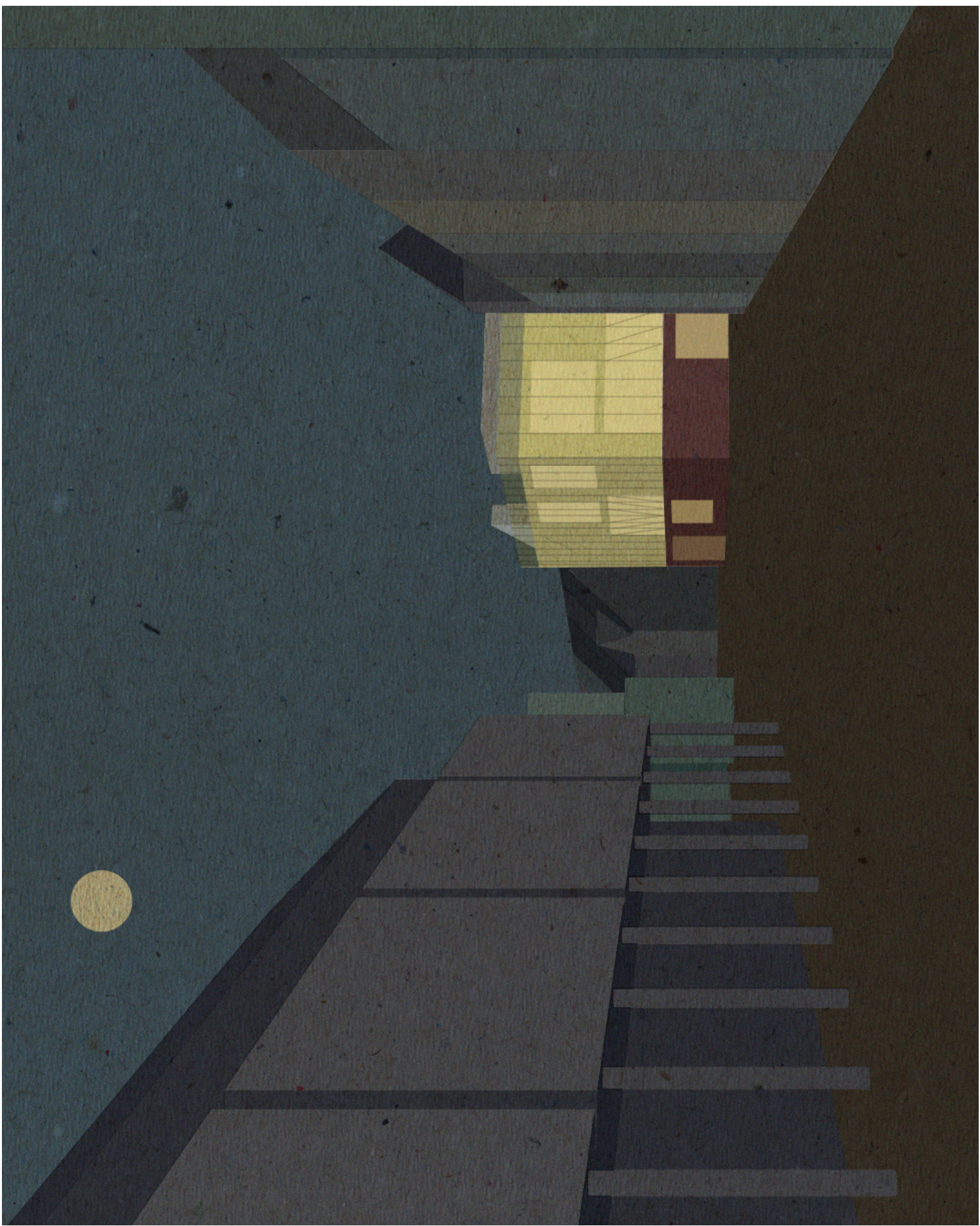














## een lampion als lichtbaken in het park

Het gebouw heeft een heel leesbare opzet. Het is samengesteld uit vier componenten: een laag volume als afwerking van het bouwblok, een hoger bouwblok als een lampion, de serre als ruimte tussen beide, een luifel/ pergola die het geheel omarmt.

De onderste laag is volledig in bruinrode baksteen gebouwd. De verschillende onderdelen van het gebouw vervagen hier, ze versmelten tot een ensemble. Voor dit rode volume ontvouwen zich slanke stalen structuren. De structuren zijn slechts een ondersteuning voor het groen dat tegen deze rode gevels zal opklimmen. Door deze gevelbegroeiing zal het volume opgaan in het park. De kleinschaligheid reduceert het tot een toegankelijk paviljoen.

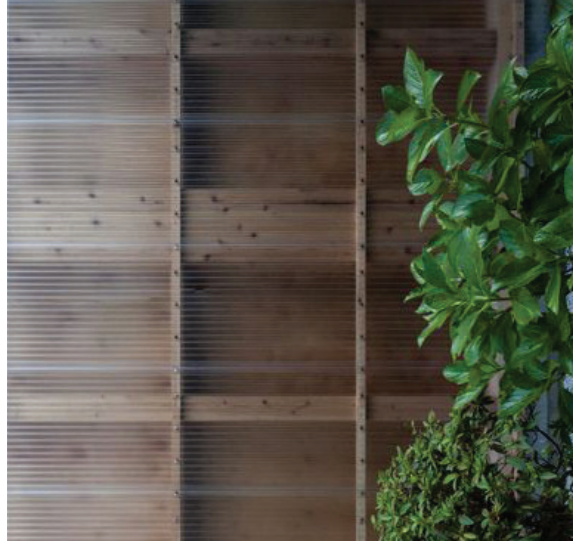
Bovenop deze stenen plint rijst een houten volume boven de bomen op. Een translucet vlies is er als een bescherming omheen geplooid. Het hout schemert er door, afhankelijk van het omgevingslicht wordt het meer of minder gebufferd door de translucente beplating. Grote ramen priemen door de schil. s' Avonds tonen deze hun levendige achterliggende activiteit. Warm licht straalt erdoor op het omliggende groen. Als een lantaarn wordt het een uitnodigend baken.

Tussen beide volumes werd een wintertuin ingepland. Deze ruimte met tussenklimaat doet wat de naam laat vermoeden: een tuin vormen die je ook in de winter kan gebruiken. Het glazen volume met zaagtanddak is zeer utilitair: eenvoudige staalstructuur ingevuld met glas. Door de transparante schil is het hoge groen duidelijk afleesbaar als vierde karakter: zowel in de zomer als in de winter. Groen als gebouwd volume.

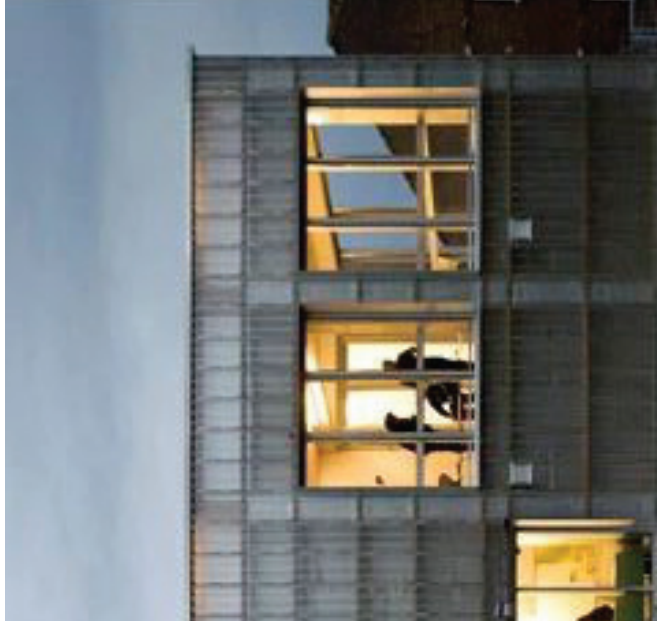
De interieurs zijn het resultaat van de houten structuren. Het hout blijft zichtbaar en zorgt voor een karaktervolle en warme uitstraling. Door schilderen of beitsen worden kleuren geïntroduceerd die de variatie aan kwaliteiten in de verschillende ook in beleving versterkt. Zoals het hele gebouw zijn de ruimtes toeigenbaar: door gebruik hebben ze de kwaliteit op termijn het karakter van zijn gebruikers mee uit te stralen.



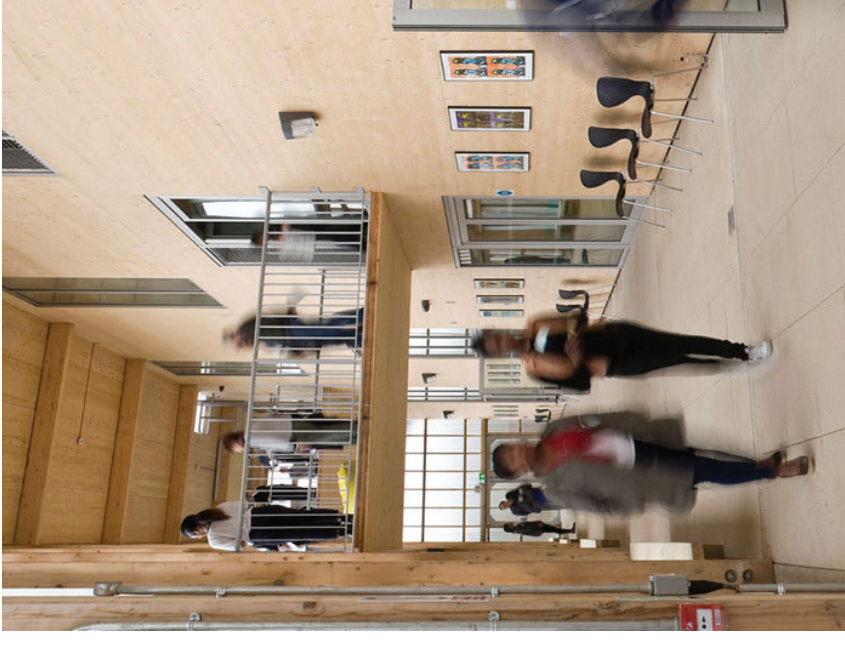
Bruinrode baksteen van de plint en het interieur van het stedelijk plein. Alvar Aalto, Stadhuis Săynätsalo, Finland.



Transparante kunststof platen met achterliggend hout. FT architects, Photography Studio, Japan.



Openingen in de schil tonen het achterliggend gebruik. RCKa architects, Jeugdcentrum Lewisham, UK.



Houten structuren blijven zichtbaar in de interieurs.



Gebeitste houten bekleding. Mae architects, Londen, UK.



Transluente kunststof platen. Effekt, Viborg, Denemarken.



## visie op ruimtelijke duurzaamheid

Ons ontwerp start vanuit de programmatrische vraag, vanuit de inleving wat zowel voor jongeren als voor verenigingen en diensten het beste kan werken. We hebben ons de vraag gesteld hoe we een gebouw kunnen maken dat alle dromen die in de projectdefinitie staan overtreft. Toch zijn we ook kritisch geweest ten aanzien van diezelfde projectdefinitie: veel programmaonderdelen bevatten overlappen die we vanuit het oogpunt van efficiëntie hebben geschrapt. Ook werden soms oppervlaktes gevraagd die volgens ons niet vereist zijn voor het programma dat in de ruimtes gehuisvest worden. Ook hier hebben we reducties toegepast, die in een vervolgoverleg moeten bevestigd of bijgesteld worden.

Vanuit deze minimale gebouwde oppervlakte zijn we op zoek gegaan naar de juiste relaties tussen ruimtes, naar wisselwerkingen of mogelijke uitbreidingen. Zo is de centrale serieruimte ontstaan als uitval ruimte van alle errond liggende functies; ze biedt de overmaat die de ruimtes zelf ontbreekt; ze creëert extra ademruimte op drukke momenten; ze vormt een complement met een andere kwaliteit dan de functionele cluster. Door deze opzet moet het gebouw meer aankunnen dan waar het initieel voor bedoeld is. Het gebouw krijgt een hoge flexibiliteit in mogelijk gebruik wat de duurzaamheid op lange termijn garandeert.

Een gevolg hiervan is een relatief lage compactheid van het gebouw. Het uitspreiden van de functies op het gelijkvloers leidt tot een relatief groot plan en dito warmteverliesoppervlak. Toch vinden we dit antwoord hier gepast. De wisselende bezetting van de verschillende lokalen maken dat het gebouw beter niet continu wordt verwarmd. Een goed uitgedokterd gebouwbeheersysteem kan ervoor zorgen dat enkel die ruimtes worden verwarmd die in gebruik zijn om zo de energie-efficiëntie te verhogen. Tevens zorgen we voor een zeer performante schil zodat de energievraag sowieso laag is.

Een volgend duurzaam uitgangspunt is de keuze voor de materialen. Zoveel als mogelijk willen we gebruik maken van lokale en hernieuwbare materialen. Zo wordt de volledige structuur (met uitzondering van de polyvalente zaal) opgetrokken in hout, uiteraard met FSC-label. Door tevens Europees hout voor te schrijven beperkt de CO2 uitstoot zich tot het transport.

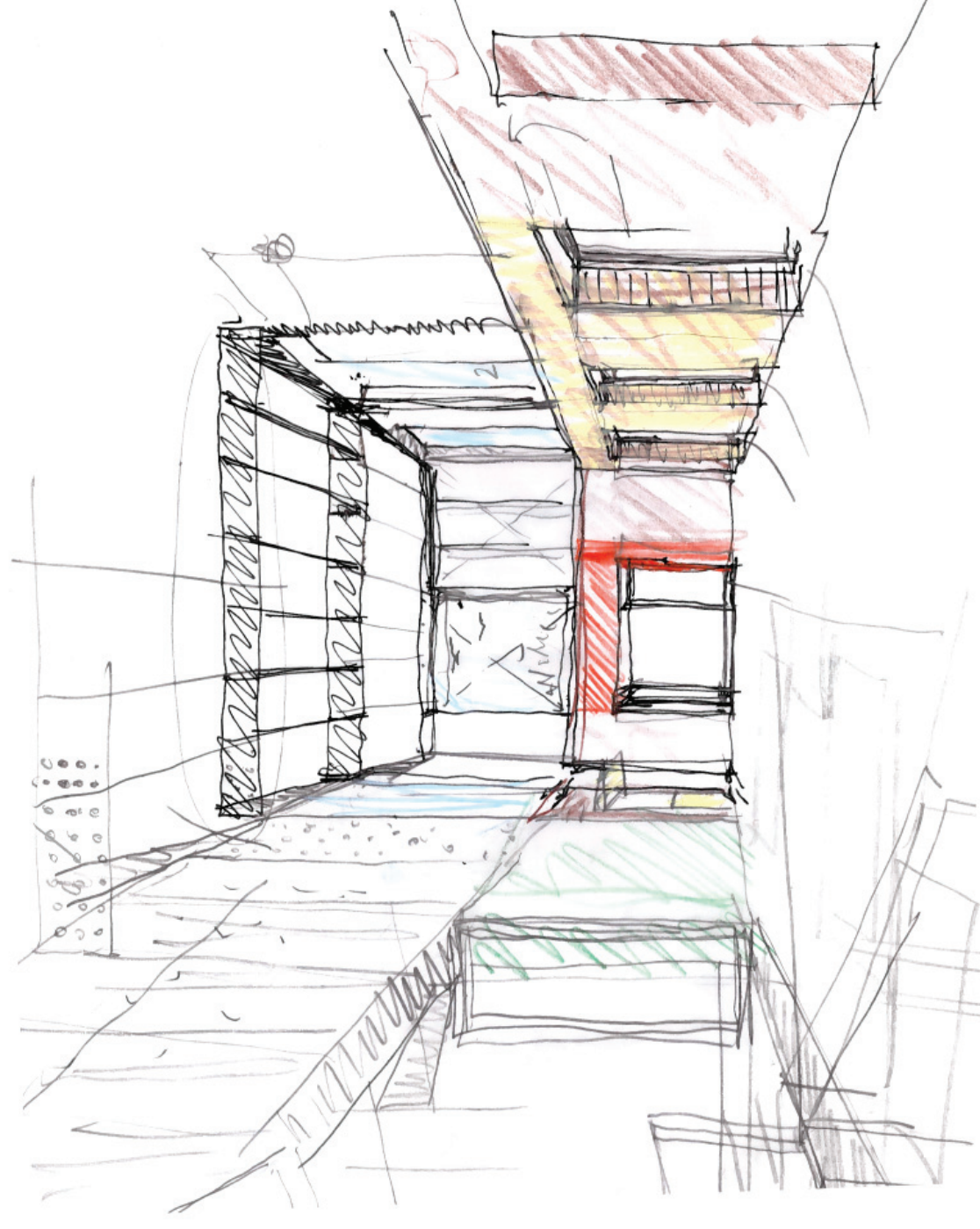
Het materiaal zelf is CO2 negatief aangezien CO2 in het hout wordt opgeslagen. Ook voor de isolatie willen we piste van houtvezelisolatie verder onderzoeken. Deze isolatie is technisch zeer performant (hygrische eigenschappen en goed koelte vasthoudend), wordt gemaakt van houtafval en kan gerecycled worden. Tevens heeft het oppervlak een mooie houtstructuur zodat het achter de gevelpanelen kan doorschemeren.

Voor de polyvalente zaal hebben we een zware draagstructuur nodig om het geluid te kunnen bufferen. Hier biedt de houten structuur geen uitkomst, en kiezen we voor baksteen. Baksteen is een natuurproduct (klei) waar we makkelijk een lokale fabrikant voor kunnen vinden (transport beperken). De productie vergt veel energie, maar de baksteen heeft een lange levensduur. Als we het traditionele mets procedé lichtjes aanpassen (gebruik van bastaardmortel) kan de steen zelf na de levensduur van het gebouw hergebruikt worden in een nieuwe constructie. Ook de gevel van het gelijkvloers (duurzame plint) wordt in baksteen gebouwd. Hier is het niet de ecologische duurzaamheid, maar de duurzaamheid tegen de invloed van de elementen en gebruikers (gevel is rondom rond bereikbaar) die deze keuze hebben gestuurd. Op de hogere verdiepingen wordt de houtvezelisolatie waterdicht afgeschermd door een kunststof translucente beplating. Ecologisch gezien hebben kunststoffen een niet zo goede naam, maar meer en meer komen er gerecycleerde kunststoffen op de markt die geen (of slechts een kleine) nieuwe CO2 uitstoot veroorzaken.

We maken de keuze om de ruimtes veel daglicht te bieden. Hierdoor is het totale beglazingspercentage vrij hoog (33%). We vinden dit echter cruciaal om aangename binnenruimtes te creëren met voldoende daglicht. De energie voor kunstlicht zal hierdoor dalen, hoewel het warmteverlies vergroot. Er dient wel te worden opgemerkt dat een deel van de gevels (en de ramen) uitkomen op de serre. Deze serre vormt een tussenklimaat: van bij een beetje zon zal de temperatuur boven de buitentemperatuur stijgen, en het warmteverlies overeenkomstig afnemen.

Daarnaast worden de ramen van de polyvalente zaal akoestisch ontdebeld om het geluid dat in de zaal geproduceerd wordt ook binnen te houden. Dit maakt dat deze ramen echter ook thermisch veel beter presteren.

De bruto-netto verhouding van de vloeroppervlaktes lijkt weinig efficiënt (1,23 i.p.v. 1,15 zoals door jullie zelf beoogd). Toch zal een diepgaandere studie van de plannen tonen dat deze efficiënt werden opgezet. Het is vooral door de dikte van wandpakketten (en de huidig gehanteerde isolatiediktes) dat de efficiëntie afneemt aangezien circulatie echt wel compact verloopt.





## logische gebouwtechnieken

We voorzien in dit hedendaags gebouw ook vooruitstrevende technische installaties. Hierbij is de idee dat alles wat low-tech kan opgelost worden, ook low-tech wordt opgelost. Enkel waar meer vooruitstrevende technische installaties een meerwaarde vormen voor het energieverbruik of het comfort in het gebouw, passen we dit ook toe.

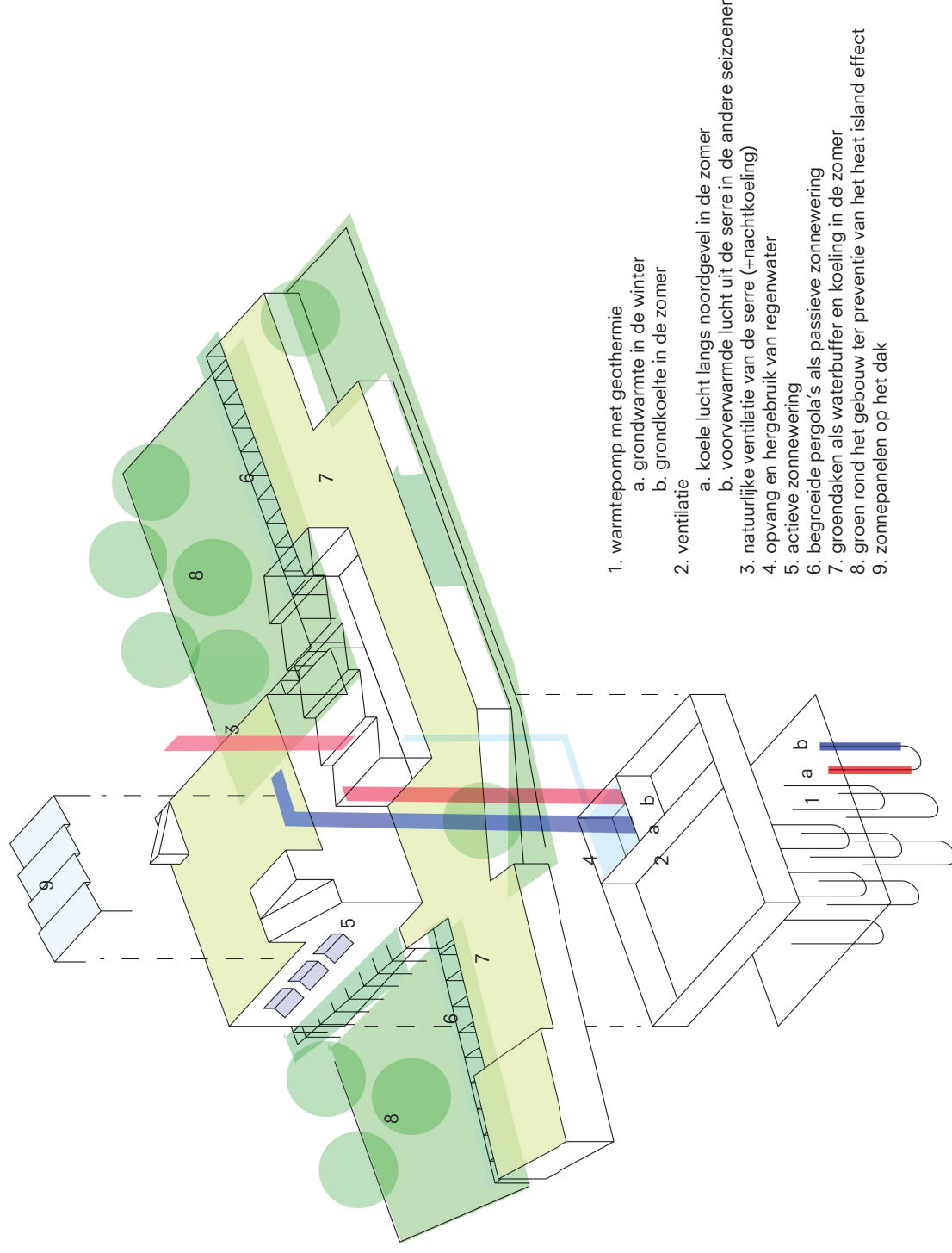
Zoals eerder beschreven is de eerste maatregel om een energie-efficiënt gebouw te ontwerpen een goed geïsoleerde gebouwschil voorzien. Door de warmteverliezen van het gebouw te beperken, kunnen we het meeste energie besparen. In tweede instantie is het belangrijk om efficiënte installaties te voorzien. Deze zorgen ervoor dat de werking van het gebouw (en zijn installaties) zo weinig mogelijk energie vereist. In dit gebouw wordt efficiënte ledverlichting voorzien en een mechanisch verluchtingsysteem met een hoge warmterecuperatie (meer dan 90%) van de afgeblazen lucht.

Tevens willen we de serre (met zijn tussenklimaat) inzetten als extra voorverwarming van de ventilatielucht. Door de voorverwarme lucht in deze ruimte aan te zuigen in de ventilatie unit dient deze lucht minder opgewarmd te worden alvorens in de gebruikslokalen ingeblazen te worden. In de zomer wordt via een bypass de te warme lucht in de serre vermeden, en wordt er frisse lucht langs de noordgevel van het gebouw aangezogen. Ook in de ventilatie unit wordt via een bypass op dat moment geen recuperatie van de warmte van de afblaaslucht gedaan.

We willen een duur (en energieverslindend) koelsysteem in dit gebouw vermijden. Daarom voorzien we de mogelijkheid om de lokalen 's nachts te koelen door middel van natuurlijke ventilatie. Afhankelijk van de locatie zal dit door middel van cross-ventilatie of door het heat stack effect in de aanliggende serre gebeuren. Deze energiezuinige techniek zorgt voor een verlaging van de temperatuur overdag van enkele graden. De opwarming overdag wordt verder beperkt door de luifels en pergola's die de glasvlakken afschermen. De hoger gelegen ramen worden uitgerust met automatisch gestuurde zonneweringen om oververhitting te vermijden. Ook in de serre wordt een zonnewering voorzien. Hier zal in de zomer tevens regenwater gebruikt worden om de planten te bevoeieren. De verdamping van dit water zal een verlaging van de gevoelstemperatuur in deze ruimte veroorzaken. In combinatie met natuurlijke ventilatie door opengaande delen in de glazen gevels wordt zo toch een aangenaam klimaat gecreëerd.

## performante akoestiek

Het ontwerp van nieuwe jongeren centrum te Lommel besteedt ook bijzondere aandacht aan de akoestiek. Er is een goede geluidisolatie van de polyvalente zaal naar de omgeving voorzien, bij erg uiteenlopend gebruik, waaronder muziekgeluid bij optredens en fuiven. De zaal kan zich akoestisch hermetisch sluiten en toch, bij rustiger activiteiten, open en toegankelijk zijn naar de omgeving. Dit uit zich in de verschillende toegangen tot de zaal, naargelang de activiteit. De zaal zelf is gebouwd als een zware structuur met dubbele ramen en sassen naar buiten. De overige gebouwdelen kunnen in contract daarmee, opgetrokken zijn uit een lichtere houten structuur.



Het ontwerp heeft een doordacht parcours voor de bezoekers, in het bijzonder bij muziekactiviteiten: geluid wordt gebufferd door tussenruimten (wintertuin) en circulatie, de locatie van de toegangen vermijden geluidshinder voor omwonenden door het komen en gaan van de bezoekers. De toegang tegenover het bioscoopcomplex is er voor de mogelijk meer lawaaierige activiteiten in de zaal.

Activiteiten kunnen gelijktijdig doorgaan in de diverse ruimten, zonder daarbij in te strenge eisen te vervallen. De zware structuur van de polyvalente zaal geeft voldoende geluidisolatie naar de ruimten erboven, voor de meeste activiteiten overdag. Luidere muziekactiviteiten zijn erboven wel goed hoorbaar maar deze komen zelden gelijktijdig voor, wat deze stapeling van functies verantwoordt. De andere ruimten liggen naast de polyvalente zaal en zijn ervan gescheiden door bufferruimtes, zodat de activiteiten probleemloos gelijktijdig kunnen doorgaan.

De ruimteakoestiek in alle ruimten past bij de activiteit. Dit betekent dat in alle ruimtes voldoende geluidabsorptie is voorzien. In de polyvalente zaal zorgt de geluidabsorptie zowel voor de goede weergave van muziek en spraak (een goede verstaanbaarheid), als voor een rustige, aangename ruimte bij activiteiten waar veel mensen door elkaar praten of geluid maken. Het relatief grote volume en de grote oppervlakte geluidabsorptie maken het eenvoudig om bij versterkte geluidoptredens het geluidniveau te beheersen tot de wettelijk toegestane waarden, om gehoorschade te vermijden. Het compacte volume met het balkon met zicht op het podium geeft een grote nabijheid tussen podium en publiek, kenmerk van een karaktervolle zaal. In alle andere ruimten en circulatie is eveneens voldoende geluidabsorptie om de nagalm te beperken.

De technische installaties zijn ondergebracht in gesloten ruimtes om hun geluidstraling naar de omgeving te beperken. In alle kanalentracés voor de ventilatie is geluiddemping voorzien en zorgt de beperking van de luchtsnelheid voor een beheersing van de geluidsniveaus.







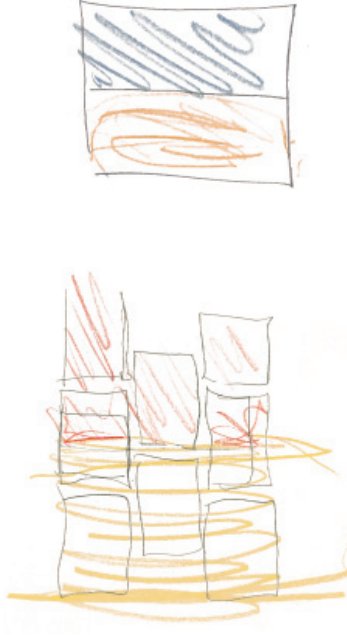
## kunstintegratie

De inbreng van een kunstenaar in een gebouw is steeds complementair aan de architectuur. De kunst voegt iets toe, iets onverwacht, stelt mogelijks vragen bij het gebouw, of geeft een er een nieuwe blik op. We zijn dan ook enthousiast hier mee aan te werken.

In het ontwerp hebben we reeds enkele voorzieningen getroffen die kunst mee kan ondersteunen. Zo werden op verschillende plaatsen in de gevel vitrinekasten voorzien die kunnen gebruikt worden voor affichering. Maar deze kunnen ook ingezet worden om werk van de jongeren op een eenvoudige manier tentoon te stellen. Of om een (plaatselijke) kunstenaar gedurende een periode in de aandacht te zetten. Zo kan het ook ogen openen om jongeren enthousiast te maken voor kunst.

Daarnaast werden op de bakstenen gevel gekleurde vlakken geschilderd. Deze vlakken markeren bepaalde plekken, en nuanceren de eenvormigheid van de gevel. Ook deze vlakken zouden door een kunstenaar kunnen vervangen worden door meer expressieve figuren die mee het beeld van het gebouw definiëren. Maar ook intern zijn vergelijkbare ingrepen mogelijk.

Wat we niet willen doen is zelf bepalen wat een kunstenaar in het gebouw moet/mag doen. Graag willen we samen met de bouwheer en de gebruikers een kunstenaar(-collectief) selecteren, en verrast worden door het voorstel die hij/zij voor het gebouw maakt. Op die manier zal deze interventie de grootste meerwaarde voor het gebouw en zijn gebruikers kunnen vormen.



gekleurde vlakken over het baksteenpatroon en transparante kleurbeits als laag over het houtpatroon



gevelverf op baksteen  
Philip Aguirre, Antwerpen



vitrinekast als mini galerij voor wisselende tentoonstellingen van kunstenaars  
Edition Populaire, Antwerpen

## kostenbeheersing

De raming van de bouwkost werd opgemaakt op basis van prijzen per bruto vierkante meter. Hiervoor werd het gebouw in zijn belangrijkste onderdelen opgesplitst volgens kostprijzen: 1. de bergruimtes en technische lokalen; 2. de polyvalente zaal; 3. de vormingslokalen en administratieve ruimtes; 4. de serre; 5. de pergola's en luifels; 6. de groendaken; 7. de dakterrassen; 8. de buitenruimte. Voor elk van de onderdelen werd een eenheidsprijs berekend op basis van vergelijkbare ruimtes in recente realisaties, rekening houdend met de indexering van de eenheidsprijzen. De optelsom hiervan resulteert in de totale bouwkost.

De verdere controle van de bouwkost wordt van bij de start van het project opgenomen in het ontwerpproces. De cruciale beslissingen die genomen worden in deze beginfase hebben een belangrijke invloed op de uiteindelijke bouwkost. Het reeds op dit moment opzetten van een financieel kader verzekert dat de kosten op elk moment gekend zijn. Dit laat het projectteam toe om het project verder te ontwikkelen en beslissingen te nemen overeenkomstig het vooropgestelde budget. Tevens kan de bouwheer op de hoogte gebracht worden van de keuzes die moeten gemaakt worden, de opties die kunnen overwogen worden en hun respectievelijke impact op het kostenplaatje.

De raming van het schetsontwerp staat rechtstreeks in verband met de oppervlaktes die in het plan opgenomen werden. Hierin werden overlappende ruimtes vermeden, en de nodige oppervlaktes beter afgestemd op de vereisten van het gebruik. In het kader van het creëren van een duurzaam gebouw dienen we dit zeker te overwegen. Niet alleen zal dit een kostenbesparing teweegbrengen voor het gebouw maar ook voor de exploitatiekost achteraf.

De voorgestelde eenheidsprijs per vierkante meter wordt in samenspraak met de bouwheer verder verfijnd, en kan nog variëren in functie van de gestelde eisen voor elk van de lokalen. De optelsom van de individuele functies vormt de basis voor het vastleggen van een realistisch budget. Bij overschrijding van het vooropgestelde budget moet ofwel dit laatste bijgesteld worden, ofwel de gestelde eisen afgezwakt worden.

Naarmate het project vordert, wordt de raming gedetailleerder. In de voorontwerpfase wordt een elementenraming gebruikt.

Dit laat toe de kosten gerelateerd aan de verschillende gebouwonderdelen te bepalen, en zo hun impact op de totaalcost in te schatten. Bij budgetoverschrijdingen kan zo op de meest aangewezen kost bezuinigd worden.

Voor het definitief ontwerp wordt een gedetailleerde raming opgemaakt: aan de hand van richtprijzen en ervaringen worden de verschillende loten van het bouwproces geraamd. In onderling overleg met de bouwheer wordt de keuze van materialen en afwerkingsgraad aan de hand hiervan bijgestuurd.

In de aanbestedingsfase worden de verschillende loten van het aanbestedingsdossier uiteengegrapt tot al hun deelaspecten zodat ook de raming verder kan verfijnd worden. In deze fase brengen alle specialiteiten hun ramingen samen.

Doordat de raming voortdurend gecontroleerd wordt tijdens elke fase van het ontwerp kunnen budgetoverschrijdingen tijdig opgemerkt worden. Op dat moment wordt geanalyseerd wat aan de basis ligt van de overschrijding zodat de nodige stappen kunnen worden ondernomen om dit te corrigeren.

ruimtes	oppervlakte	eenheidsprijs/m <sup>2</sup>	totaal
lage afwerking (kelder)	289 m <sup>2</sup>	1.200,00 €	346.800,00 €
gewone afwerking (vormingslokalen en administratie)	1164 m <sup>2</sup>	1.700,00 €	1.978.800,00 €
dubbelhoog (polyvalente zaal)	220 m <sup>2</sup>	2.200,00 €	484.000,00 €
luifel/pergola	281 m <sup>2</sup>	350,00 €	98.350,00 €
serre	97 m <sup>2</sup>	750,00 €	72.750,00 €
groendak	570 m <sup>2</sup>	65,00 €	37.050,00 €
dakterras	197 m <sup>2</sup>	150,00 €	29.550,00 €
buitenaanleg	773 m <sup>2</sup>	350,00 €	270.550,00 €
<b>TOTAAL</b>			<b>3.317.850,00 €</b>

excl. BTW en erelonen



## een voorstel voor het realisatieproces en een visie op de werfopvolging

Hoewel in het kader van een wedstrijd een 'afgewerkt' ontwerp wordt voorgesteld, ontstaat het ontwerp buiten de context van een wedstrijd uit de interactie tussen verschillende betrokken partijen. In de eerste plaats groeit een ontwerp door uitwisseling tussen architect en bouwheer enerzijds, en architect en gebruikers anderzijds. Een ontwerp ontstaat dus niet door een enkele creatieve daad van de ontwerper, maar door overleg, toetsing, bijsturing, opnieuw overleg, en dit met een groot aantal personen. Dit ontwerpbundel is dus zeker geen definitief ontwerp. Er werd op basis van de projectdefinitie naar een mogelijk antwoord gezocht dat zoveel mogelijk aan de verwachtingen voldoet. Een aantal aandachtspunten en een globale aanpak werden naar voor geschoven zodat het inzicht in de problematiek werd verscherpt.

### Multidisciplinair team

Aangezien er hoge technische eisen gesteld worden aan het ontwerp van de verschillende ruimtes, en er een sterke integratie tussen de verschillende ontwerpvraagstukken bestaat, is er een hecht multidisciplinair team vereist. Dit laat toe dat de teamleden op een geïntegreerde manier hun vaardigheden inzetten. Daarom werd van in de wedstrijdfase een uitgebreid team samengesteld zodat van bij de aanvang de input van de verschillende disciplines kon worden geïntegreerd. Ook kunst neemt een belangrijke plaats in in het ontwerpproces van een gebouw. In het kader van de kunstintegratie stellen we dan ook voor om zeer vroeg in het ontwerpproces een kunstenaar te selecteren die op zijn manier kan bijdragen in het ontwerp. We denken daarbij aan iemand die samen met de jongeren een interventie bedenkt zodat dit gebouw ook echt 'hun' gebouw wordt. Maar ook de uitvoering zou samen met de jongeren kunnen gebeuren: het idee bij te dragen bij zo'n realisatie schept voldoening, en zal erna ook respect voor dit werk en het gebouw creëren. Een versterking van de idee om de regio van het gebouw in handen van de jongeren te geven. Thema's die voor deze kunstintegratie aan bod kunnen komen zijn signalisatie, scenografie, maar ook bv. landschapskunst kan mee het definitieve plan van het park kunnen bepalen.

### Werkproces

0. Finaal programma: Hoewel er reeds een schetsontwerp ontstond uit de wedstrijdfase, zullen bij een eventuele gunning van het project eerst

enkele stappen terug nodig zijn voor de concrete aanpak van een uit te voeren project. Op basis van het schetsontwerp zal samen met opdrachtgever, gebruikers en studiebureau het programma verfijnd en bijgestuurd worden. Een finaal programma, dat de precieze omschrijving van de functies, de technische eisen, de timing en het budget omvat, wordt opgesteld waaraan alle partijen zich binden. Dit vermijdt latere programmawijzigingen die vertragend werken en daardoor een invloed hebben op budget en timing.

1. Schetsontwerp: Parallel met het verfijnen van het programma wordt het schetsontwerp opgemaakt. Dit laat verdere verfijning van het programma toe en maakt mogelijk dat de eisen gesteld in het programma direct worden getoetst door middel van het ontwerp.

2. Opmaak ontwerp: Voor de opmaak van het ontwerp wordt de procedure gevolgd zoals hieronder weergegeven.

3. Controle uitvoering: De ontwerpers staan in voor volgende taken: opvolgen vordering bouw; controle of realisatie gebeurt conform de architecturale en esthetische uitgangspunten zoals vastgelegd in het aanbestedingsdossier; beoordeling materiaalmonsters en prototypes; werfvergaderingen; uitwerken alternatieve voorstellen bij onvoorziene elementen die tijdens de werken naar boven komen.

### 4. Nazorg

#### Werkvoorstel voor verdere organisatie

In de eerste fase wordt bijkomende informatie opgevraagd en verwerkt door het ontwerpteam. De opdrachtgever verzamelt en overhandigt de noodzakelijke basisdocumenten: grondonderzoeken, landmetersplan met terreingegevens, erfdienstbaarheden, stedenbouwkundige bepalingen, ... Indien bepaalde documenten niet bestaan laat de opdrachtgever ze opmaken. Tijdens het ontwerpproces wordt een vaste organisatiestructuur opgezet die een permanente informatiedoorstroming garandeert. Wij willen in iedere fase van het project kunnen luisteren naar de inbreng en de verwachtingen van de opdrachtgevers en de gebruikers. Deze structuur moet groeien in functie van de ontwikkeling van het project en de organisatie van de

verschillende partners. Door ook gebruikers en andere belangengroepen op te nemen in deze communicatiestructuur ontstaat een participatief ontwerpproces dat het maatschappelijk draagvlak van het project vergroot.

### Proces polyvalent gebouw

Ons bureau heeft reeds een ontwerpproces voor een publiek gebouw met een gelijksoortig programma afgelegd. In verband met het overleg met externen werden tijdens dit proces de volgende stappen op een iteratieve manier doorlopen. In de voorbereiding van de wedstrijd werd de gebruikers een eerste keer gevraagd om hun wensen op papier te zetten. Deze documenten konden gebruikt worden tijdens de wedstrijdfase, zodat reeds een eerste beeld van de specifieke noden gekend was. Na het indienen (en winnen) van de Open Oproep werd het ontwerp aan de verschillende gebruikers toegelicht, dit per gebruikersgroep afzonderlijk, in indien mogelijk in de lokalen waar ze tot op heden hun activiteiten laten doorgaan. Tevens werd aangegeven hoe op hun wensen was ingegaan. De gebruikers konden na de presentatie vragen stellen en hun opmerkingen geven. Daarnaast konden de ontwerpers meer gedetailleerde vragen stellen over hoe de ruimtes gebruikt werden, wat karakteristieke opstellingen waren, en hoe de activiteiten zich gedurende de periode afspeelden. Dit heeft gezorgd voor een veel specifiekere beeld van wat er zich in het gebouw zoal zou afspelen. Tevens kregen de groepen achteraf nog een bepaalde tijd zodat iedereen met de eigen 'achterban' alles nog eens in detail kon overlopen. Naar aanleiding van de wedstrijd werd het programma bijgesteld, nu de gemeente inzag dat hun inspanningen meer zou kunnen bereiken dan ze initieel hadden gedacht. Op basis van dit bijgestelde programma, en de verwerking van de commentaren van de gebruikers werd een nieuw ontwerp opgemaakt.

Na het voorontwerp hiervan werd een nieuwe presentatie aan alle gebruikers gegeven, waarin iedereen opnieuw bedenkingen, vragen en aandachtspunten kon opgeven. Tevens werd het gebouw in dezelfde periode ook aan de omwonenden voorgesteld, zodat ook zij eventuele bedenkingen konden uiten. Tijdens de opmaak van het aanbestedingsdossier werd een volgende keer samengezeten met een afvaardiging van de gebruikersgroepen. Nu werd veel dieper ingegaan op heel specifieke wensen

(uitrusting lokalen, zithoogte meubilair, aard van de bergingen, technische opzet van de licht- en geluidinstallatie, aankleding van het sanitair, etc. Zodoende konden ook de kleinere details van het ontwerp op de specifieke vragen afgestemd worden.

Een laatste check-up gebeurde op basis van de uitvoeringsplannen, wat ons toeliet om wat bij vorige vergaderingen nog niet in beeld was gekomen nog bij te stellen.

De interactie met belanghebbenden was hier dus zeer groot. Hierbij willen we wel opmerken dat niet op alle vragen kon ingegaan worden, dit omwille van budgettaire beperkingen en omdat sommige wensen niet compatibel zijn met de wensen van andere gebruikers. Steeds werd in nauw overleg met de bouwheer – met wie nog veel actiever werd overlegd - afgewogen hoe we hierin een goed compromis konden bereiken.

### Beheersing uitvoeringstermijn

We willen hier wijzen op het belang van de ontwerpfase voor de kwaliteit van het uiteindelijke project. Er werd voldoende tijd voorzien om tot een ontwerp te komen dat voldoet aan de wensen van opdrachtgever en gebruikers, en tevens toelaat om naar uitvoering toe alternatieven te onderzoeken om zo de meest optimale keuzes te kunnen maken. Toch denken we met bijgaande planning ook voldoende snelheid te behouden om snel aan de realisatie van het gebouw te kunnen starten.

- 2022-05-01: start fase voorontwerp
- 2022-08-01: start fase definitief ontwerp
- 2022-09-30: indienen omgevingsvergunning
- 2022-12-31: einde looptijd aanvraag omgevingsvergunning
- 2023-01-01: start fase uitvoeringsontwerp
- 2023-04-31: indienen aanbestedingsdossier
- 2023-05-15: publiceren aanbesteding
- 2023-06-15: ontvangen offertes
- 2023-06-31: gunnen aan aannemer
- 2023-08-01: start van de werken

Na elke fase van het ontwerp wordt een schriftelijke goedkeuring gevraagd aan de opdrachtgever. Zo kunnen te late herzieningen (en ermee gepaard gaand tijdsverlies) worden vermeden. Hiervoor werd steeds 14 dagen voorzien, maar deze timing is afhankelijk van de opdrachtgever.