



<b>E</b>	<b>OO</b>	<b>18</b>
	<b>1805</b>	

**OPMAAK INRICHTINGSPLAN SITE JONKHOVE**  
**OPMAAK INRICHTINGSPLAN SITE KINDERBOERDERIJ TE AARTRIJKE**  
**ONTWERP ONTMOETINGSCENTRUM JONKHOVE AARTRIJKE**



07-12-2010

**INZENDING OPEN OPROEP  
OPMAAK INRICHTINGSPLAN SITE JONKHOVE EN SITE  
KINDERBOERDERIJ TE AARTRIJKE EN ONTWERP  
ONTMOETINGSCENTRUM JONKHOVE AARTRIJKE**

<b>E</b>	OO	18
	1805	

**CONCEPTNOTA**

**A. inrichtingsplan site Jonkhove + site kinderboerderij**

1. Contextuele uitgangspunten en inrichtingsplan:

- SITE KINDERBOERDERIJ
- SITE JONKHOVE

**B. ontwerp ontmoetingscentrum JONKHOVE**

1. inplanting
2. programma
3. interne en externe relaties
4. plannen
5. materiaalkeuze
6. Sfeerbeelden
7. oppervlaktes
8. raming
9. duurzaamheid
10. organisatie van het planproces kostenbeheer en timing
11. voorstel samenwerkingsverbanden

**PLANMATERIAAL OP A3 FORMAAT**

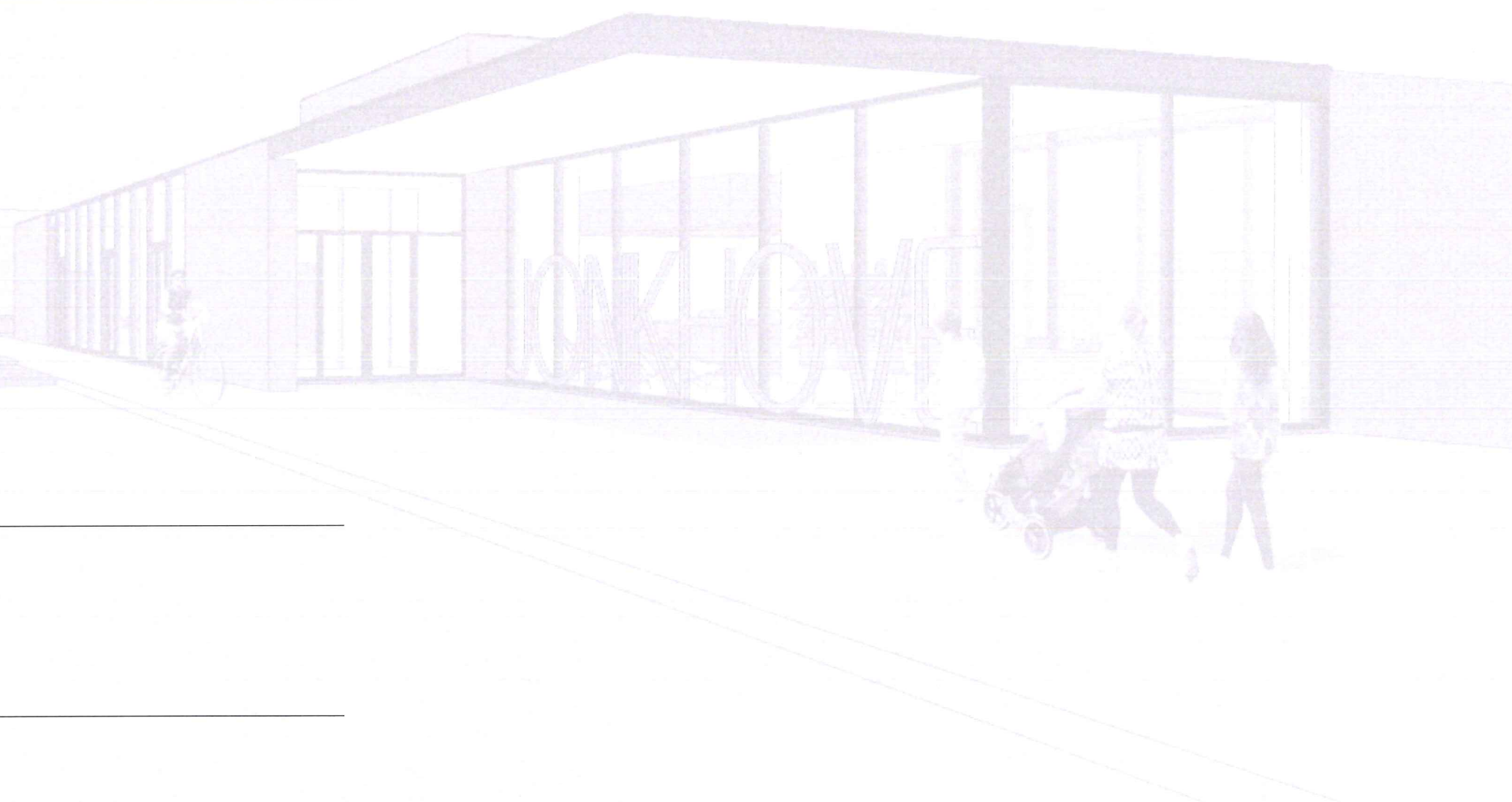
**1. JONKHOVE**

- Inplanting
- Plattegronden
- Gevels
- 3D presentatie tekeningen

**2. KINDERBOERDERIJ**

- Inrichtingsplannen

CD ROM

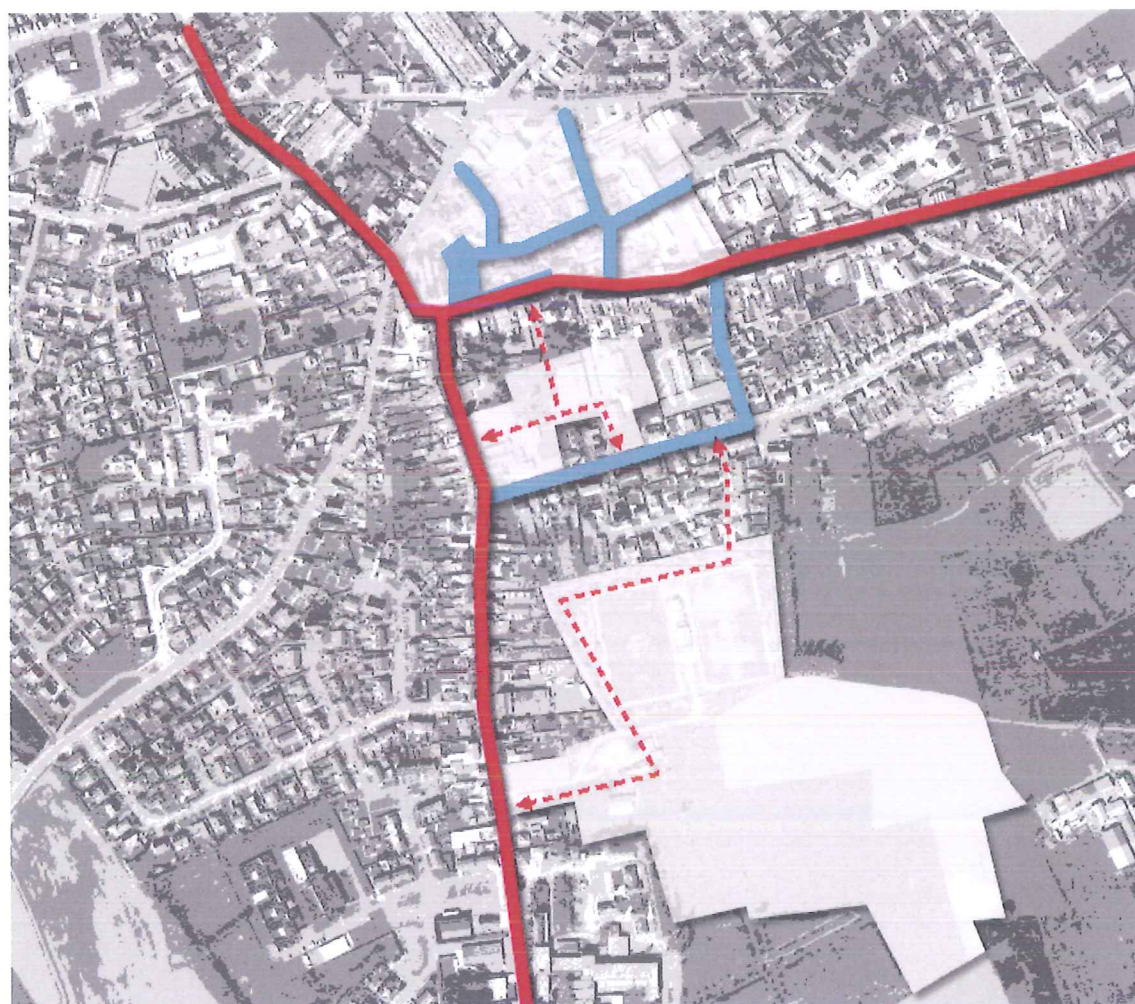




**A. INRICHTINGSPLAN SITE JONKHOVE + SITE KINDERBOERDERIJ**

Beide sites zijn momenteel gelinkt met het dorpscentrum door de Aatrijkestraat, een drukke toegangsweg naar het dorpscentrum. Deze verbinding is voornamelijk een auto-verbinding waar een kwalitatieve voetgangers- en fietsverbinding ontbreekt. Naast de dorpskern is het de bedoeling dat er 2 activiteitspolen ontstaan die toegankelijk worden voor alle weggebruikers. Het is dus van belang interne fiets- en voetgangersroutes te creëren die los staan van het autoverkeer en tevens de gebieden met elkaar verbinden.

(luchtfoto met aanduiding 2 gebieden)



**Verkeer**  
 Legende  
 — Primaire verkeersassen  
 — Verkeer in woonzone  
 — Fiets-en wandelverbindingen





1. Contextuele uitgangspunten en inrichtingsplan

A. KINDERBOERDERIJ

De huidige site bevat heel wat sterke landschappelijke elementen maar heeft nood aan structuur, waardoor deze elementen versterkt worden.

- Waardevolle aanwezige elementen:
  - Hoeve
  - Treurwilgen
  - Zichten hinterland
  - Dreef als toegang

Deze elementen vormen het uitgangspunt van het inrichtingsplan en worden richtinggevende structurende elementen



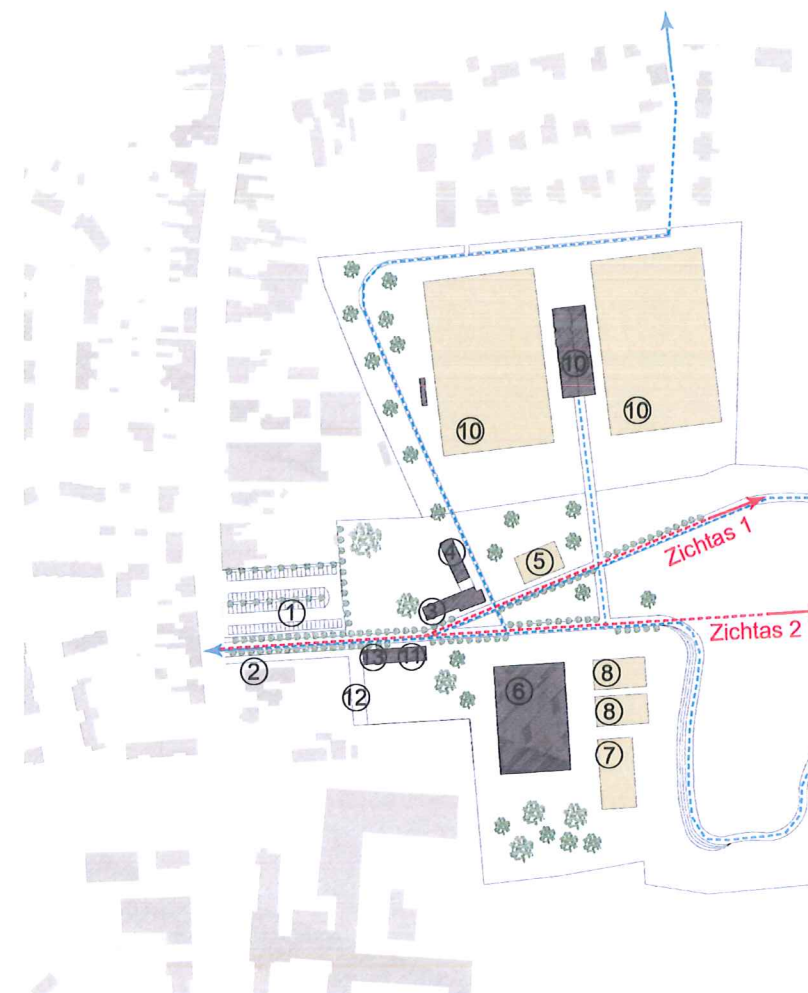
Legende

- Fiets- en wandelverbindingen
- Zichtassen

Rechts van het terrein wordt er een nieuwe toegang gemaakt voor fiets- en voetgangersverkeer als bomendreef (zie afbeelding 1). Deze bomendreef splitst ter hoogte van de hoeve en evolueert naar een enkele bomenrij die de passanten telkens een wisselend landschappelijk zicht bezorgt. Deze assen geven tegelijk toegang naar de verschillende functies en vormen 2 zichtassen naar het landschap.



- De inrichting van het terrein is zo georganiseerd dat de 2 assen leiden naar de verschillende functies en uitmonden in het gebied voor recreatief sporten (fit-o-meter, cross-parcours).
  - Langs zichtas 2 bevinden zich de nieuwe sportfuncties (sporthal en sportterreinen). Het terrein rechts van deze as wordt licht hellend aangelegd, zodanig dat de sporthal en sportterreinen verdiept liggen in het landschap en de glooiing van het landschap een landschappelijke tribune vormt als overgang naar het recreatief sportgebied achteraan (zie afbeelding 3)
  - Zichtas 1 volgt de oriëntatie van de boerderij. Langs deze as bevinden zich de functies Chiro, KLJ en skatepark. De Chiro kan men huisvesten in het bestaande volume van de boerderij mits de nodige aanpassingswerken. De vervallen stalling kan gebruikt worden als ommuurde buitenruimte die men naar wens met zeilen kan afdekken voor verschillende activiteiten. Zo blijft de lange hoeve als geheel bestaan. De KLJ wordt eraan gekoppeld in een nieuwbouw die naar dezelfde typologie verwijst (zie afbeelding 2 hoeve Alvaro Siza in Gistel). De zone links van de kinderboerderij vormt de buitenruimte voor Chiro & KLJ met 2 prachtige treurwilgen op het einde van het terrein.
  - Het voetbalveld is toegankelijk vanuit de 2 assen.
  - De groendienst situeert zich helemaal aan het begin van de site met een eigen toegangsweg naar de loods om de toegankelijkheid te vergemakkelijken.
- In hetzelfde gebouw worden de hondenclubs ondergebracht met een eigen achterliggend terrein.
- Dit volume gebeurt in één zelfde vormgeving als de nieuwbouw voor de KLJ (zie afbeelding 2).
- De fietsenverbinding van de wijk gebeurt langs de voetbalvelden en doorkruist de 2 assen.



PROGRAMMA

- ① Parking
- ② Groene dreef



Afbeelding 1

- ③ Chirolokalen in bestaand deel vierkantshoeve
- ④ KLJ lokalen in nieuwbouw met dezelfde typologie als bestaand deel van de hoeve



Afbeelding 2  
(verbouwing T hoeve, Gistel, Alvaro Siza)

- ⑤ Skatepark
- ⑥ Sporthal
- ⑦ Gemengd terrein
- ⑧ Sportvelden: tennis, basket, ...



Afbeelding 3  
(Estadio de atletismo, Olot, RCR Arquitectes)

- ⑨ Natuurwandelpad, fit-o-meter, mountainbikeparcours
- ⑩ Bestaande voetbalfaciliteiten
- ⑪ Lokalen voor hondenclubs met achterliggend oefenveld
- ⑫ Verbinding met Aartrijkestraat
- ⑬ Lokaal met opslagplaats voor de groendienst



## B. JONKHOVE

De site heeft enkele sterke aanwezige elementen waaronder een prachtige voormalige pastorietauin, de directe nabijheid van de dorpskern en woonwijk en het open karakter van het binnengebied. Momenteel komen deze elementen te weinig tot hun recht.

Volgende uitgangspunten worden voorgesteld om deze elementen te versterken:

- Het volledige behoud van de voormalige pastorietauin als belangrijke groene publieke ruimte waar verschillende functies naar toe gericht worden, o.a. de publieke delen van het ontmoetingscentrum en de senioren huisvesting;
- Het creëren van een recreatief groen binnengebied. De pastorietauin niet enkel als tuin, maar ook als recreatieve ruimte. Integratie van terras en speelplein in de tuin;
- Toegankelijkheid van het gebied versterken d.m.v. nieuwe fiets- en voetgangersverbindingen;
- Het creëren van een plein. Vanuit de Aartrijkestraat is de aanduiding van het publiek gebeuren momenteel weinig voelbaar. Een publiek gebouw vraagt een publieke ruimte die meer is dan een verharde parking, het vraagt een plein die een sterke belevingswaarde heeft en een ontmoetingsruimte vormt buiten het gebouw. Het plein zorgt tevens voor een betere leesbaarheid en toegankelijkheid van het gebouw.
- Groene parking als overgang naar de pastorietauin;
- Volume seniorenhuisvesting in een groene omgeving, aangrenzend aan de pastorietauin;
- Ommuring van de tuin die het beeld van een kloostertuin oproept.



Bestaande toestand

## FASERING



Fase 1



Fase 2



## B. ONTWERP ONTMOETINGSCENTRUM JONKHOVE

### 1. Inplanting

- Frontale positionering van hoofdvolume t.o.v. de pastorietaan
  - ↳ doorzicht van de foyer naar de tuin
  - ↳ zicht naar de tuin vanuit polyvalente zaal 1 (cafetaria OCMW);
- Op de hoek van de Aartijkestraat met de Baekelandlaan wordt een plein gecreëerd. Aan het plein liggen de publieke functies bibliotheek en jeugdhuis. Het jeugdhuis heeft zijn rechtstreekse toegang via het plein. De bibliotheek kijkt uit op het plein;
- Een afzonderlijke toegang wordt voorzien voor het ontmoetingscentrum en het jeugdhuis
  - ↳ toegang van het ontmoetingscentrum via Aartijkestraat en interne verbindingsweg, frontaal tegenover de parking
  - ↳ toegang jeugdhuis via het publieke plein naar niveau -1
  - ↳ beperking van lawaaihinder
  - ↳ creëren van beschermde buitenruimte.

### 2. Programma

Het programma bestaat enerzijds uit het ontmoetingscentrum met bibliotheek en bijhorende functies en anderzijds uit het jeugdhuis. Tegelijk zitten ze verweven in 1 gebouw en worden ze gescheiden door hun aparte toegang.

Het programma wordt volledig georganiseerd rond de centrale foyer.

Alhoewel het programma zeer gedetailleerd is en zeer specifiek, hebben we getracht alle functies in een modulaire, flexibele structuur te huisvesten die nadien zeer uiteenlopende wijzigingen toelaat.

Het ontmoetingscentrum heeft zijn inkom op de begane grond, die een directe verbinding geeft met de foyer. Vanuit deze foyer worden alle functies georganiseerd.

- De infobalie en lees- en computerruimte situeren zich aan de inkom.
  - De infobalie heeft zicht op de lees- en computerruimte en op de foyer zodat er ook een permanent toezicht is over de lees- en computerruimte ook buiten de openingsuren van de bibliotheek.
- De balie van de bibliotheek wordt gekoppeld aan de infobalie en bevindt zich aan de doorgangruimte van de leesruimte naar de bibliotheek, waardoor de controle op zowel de bibliotheek als de leesruimte mogelijk is.
- Eveneens kan de lees- en computerruimte los functioneren van de bibliotheek
- De bibliotheek richt zich naar de foyer en de binnen-patio's en heeft tegelijk een groot raam over het verdiepte plein, waardoor er interactie ontstaat met het publieke gebeuren;
- Vergaderzaal 1 sluit aan op de bibliotheek waardoor deze ruimte zowel toegankelijk is vanuit de bibliotheek als vanuit de foyer.
- De antenne voor het OCMW en de administratie bevinden zich achteraan in de foyer en zijn ook toegankelijk via de foyer. De foyer kan in deze zone tegelijk dienen als wachruimte.
- 3 patio's scheiden deze verschillende functies en creëren tegelijk een open leesbaar gebouw;
- De polyvalente zaal 1 en 2 zijn direct toegankelijk vanuit de foyer en kunnen aan elkaar gekoppeld worden. Polyvalente zaal 1 is een lagere ruimte met een beperkt hoger deel voor technieken, gezien het vooral ook gebruikt zal worden als cafetaria. Polyvalente zaal 2 is een volledige hoge ruimte.

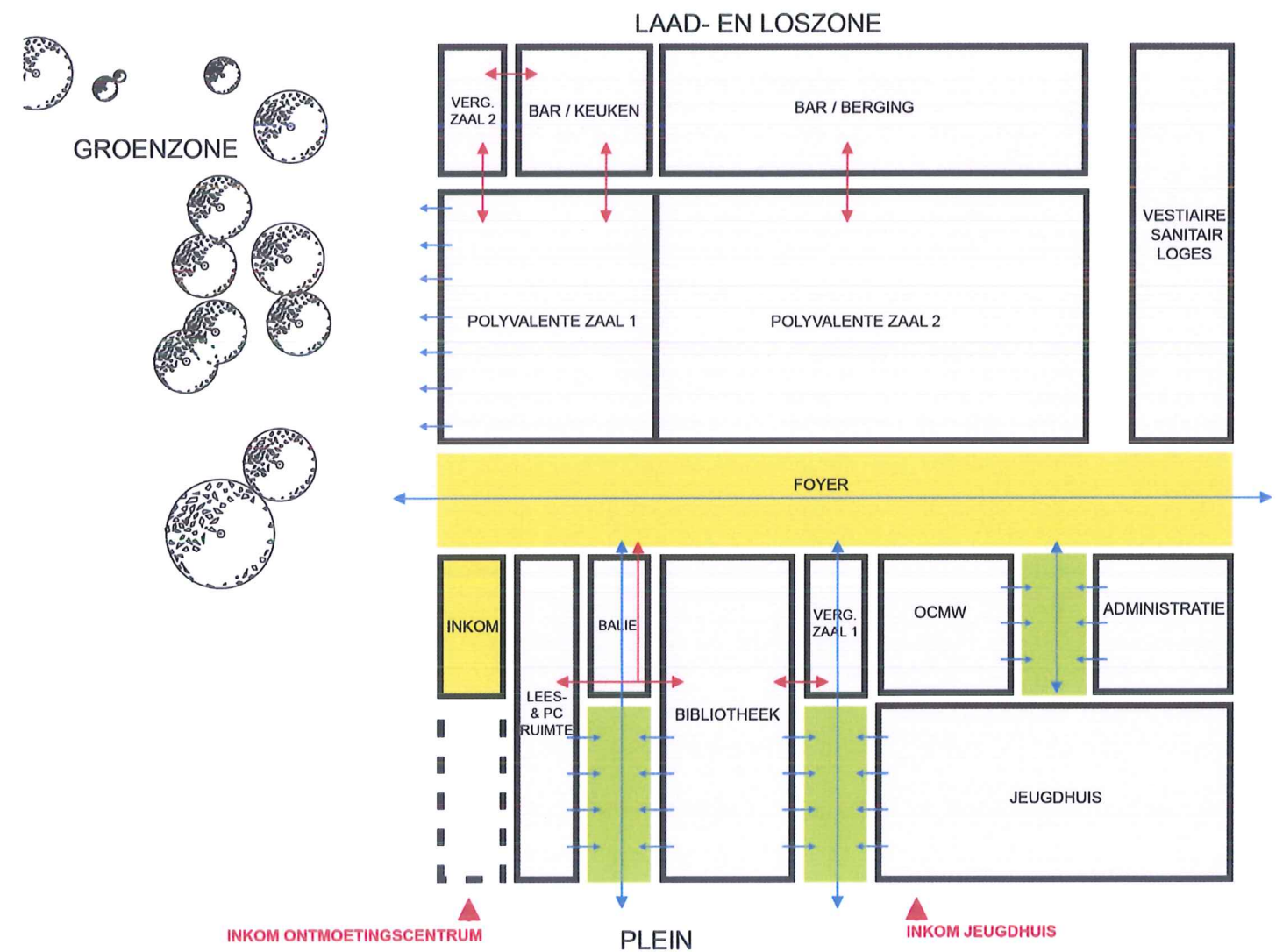
Onmiddellijk aansluitend aan de zalen bevinden zich alle functies nodig voor de werking van de zalen met eveneens de leskeuken en vergaderzaal 2 die aan elkaar gekoppeld moeten kunnen worden.

Het jeugdhuis heeft een aparte inkom op -1 langs het verdiepte plein die tevens een geluidsbuffer vormt voor de omgeving;

- De administratie van het jeugdhuis situeert zich aan het plein met zicht op de inkom en op het plein waardoor sociale controle gegarandeerd wordt. Aansluitend bevindt zich de vestiaire met op het einde van het sas het sanitair. Bij het organiseren van fuiven kan de administratie tegelijk dienen als ticketverkoop.
- De zaal zelf bestaat uit een hoog volume onmiddellijk grenzend aan het plein. De bar, keuken en bergingen bevinden zich in het lagere deel die uitsteekt op de zaal.
  - Er wordt een lift en trap voorzien voor het binnenbrengen van goederen langs de straatzijde.
  - Het plein zelf vormt eveneens een recreatieve buitenruimte voor het jeugdhuis en kan polyvalent gebruikt worden.

### 3. Interne en externe relaties

#### Organigram



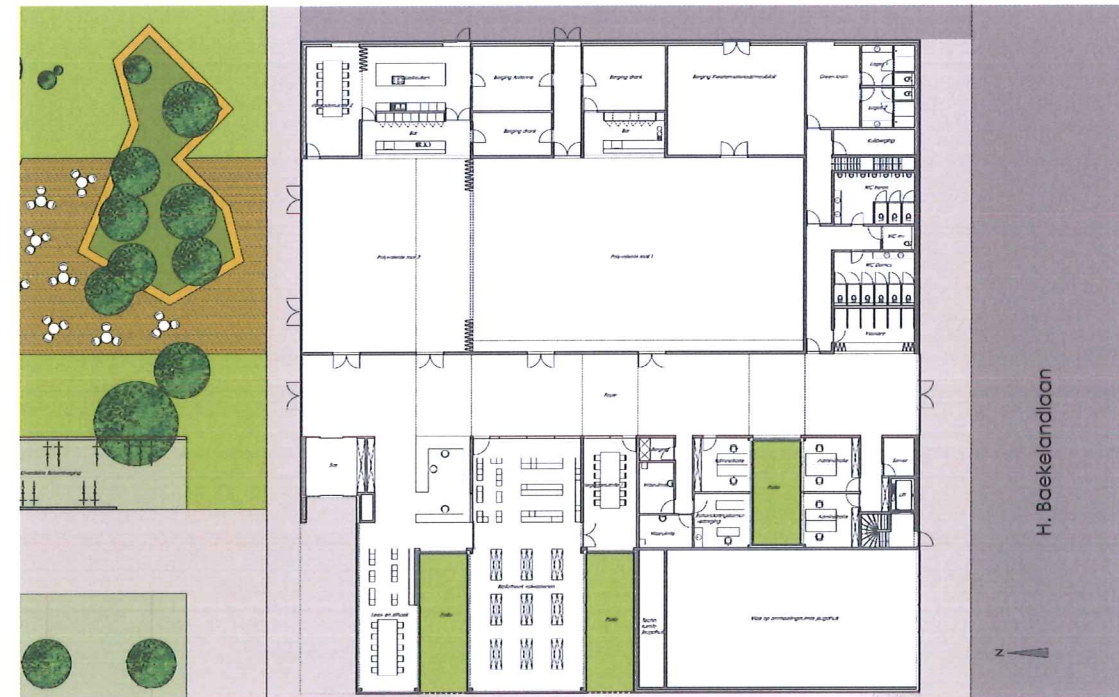


4. Plannen

Inplanting

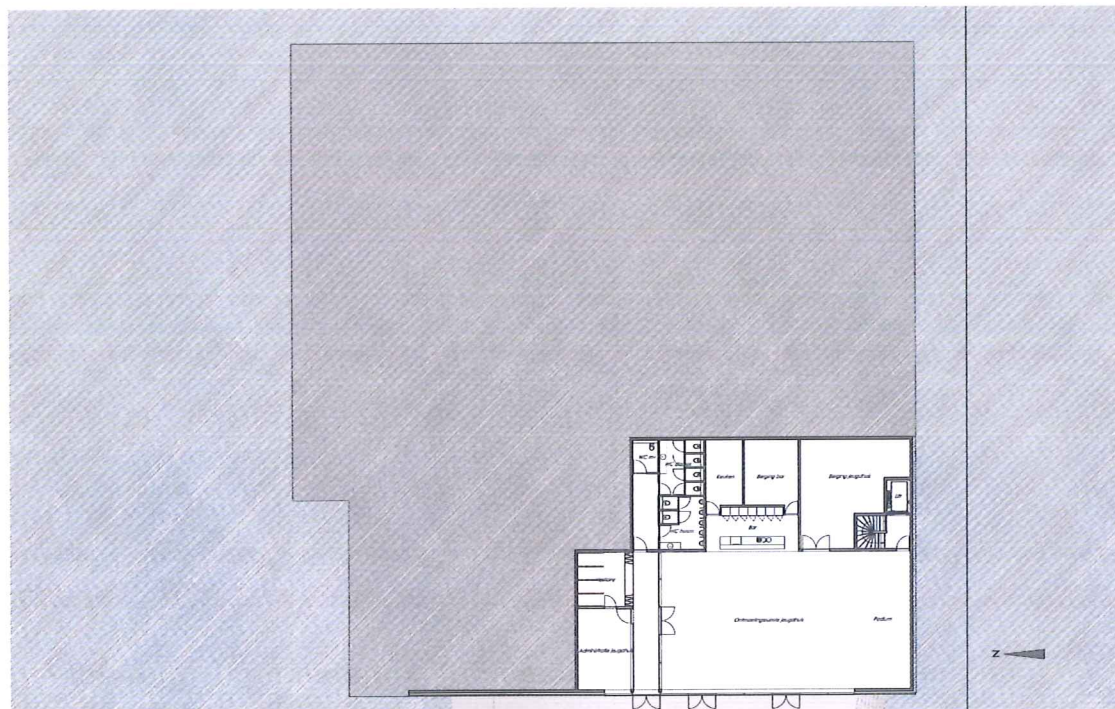


Niveau 0



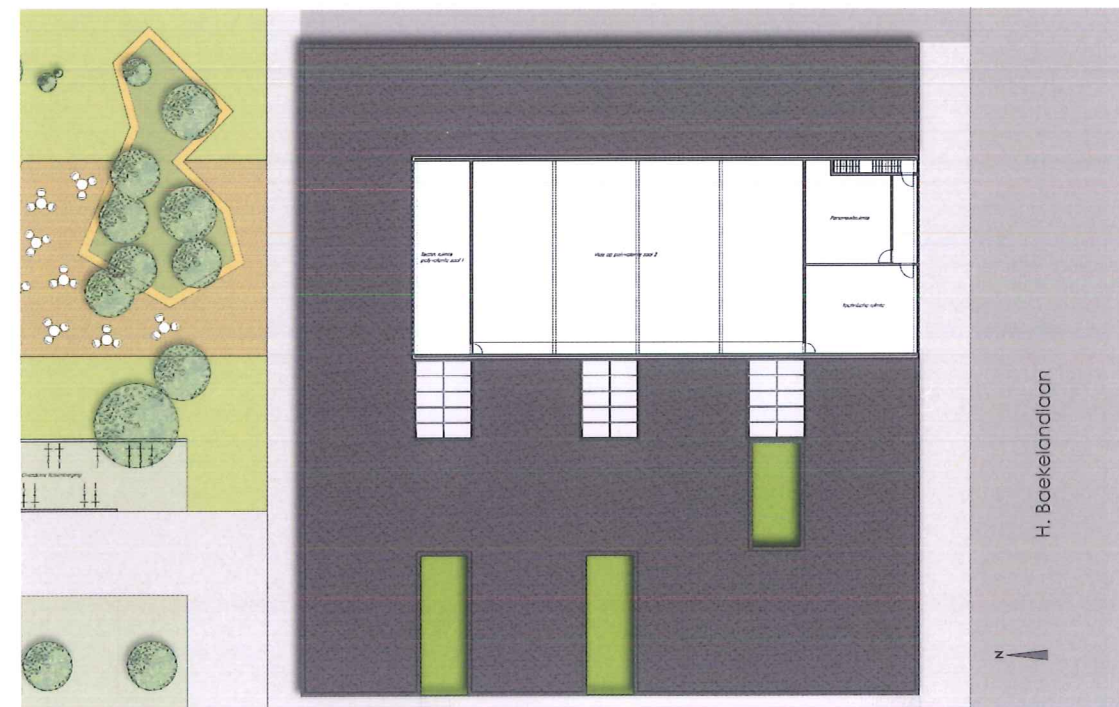
Alle functies zijn bereikbaar vanuit een centrale foyer. De foyer wordt visueel onderbroken door patio's en daklichten.  
De patio's zorgen voor een aangename lichtinval in de leeszaal, bibliotheek, vergaderzaal, antenne OCMW en in de administratie

Niveau -1



Het jeugdhuis situeert zich op niveau -1. Op deze manier verkrijgt men een dubbelhoge zaal. De functies rond de zaal strekken zich uit over 1 bouwlaag.

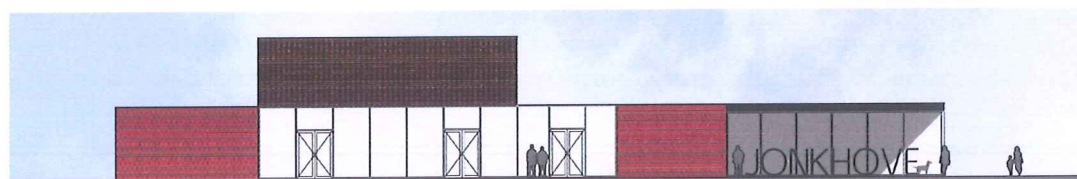
Niveau +1



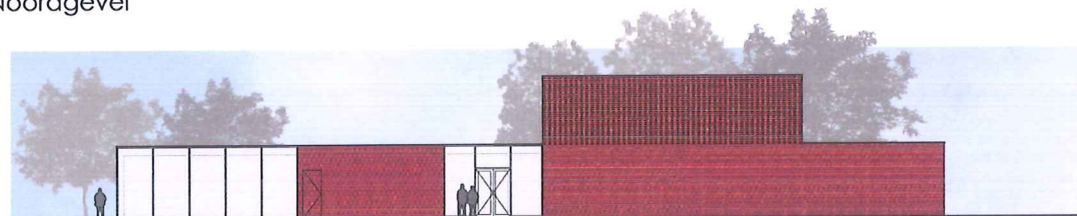
Polyvalente zaal 2 is een dubbelhoge ruimte. Op niveau +1 zijn de technische ruimtes en een personeelsruimte ondergebracht



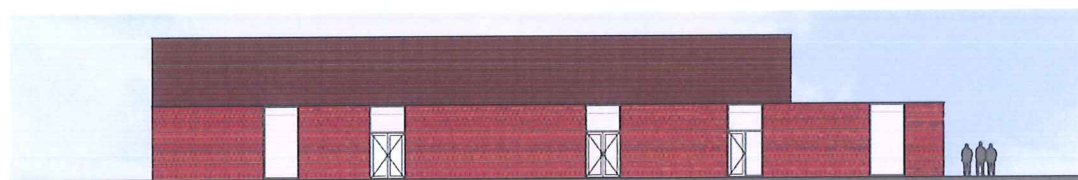
## Gevels



Noordgevel



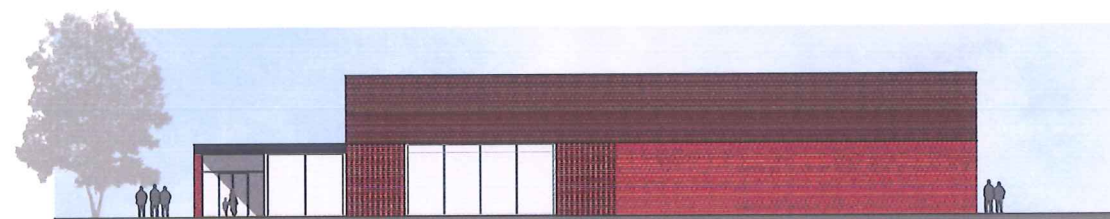
Zuidgevel



Oostgevel



Westgevel



Westgevel

In de gevel ontstaat er een afwisseling van open, gesloten en semi transparante vlakken naar gelang de functies die zich er achter bevinden.

## 5. Materiaalkeuze

### - Het ontmoetingscentrum 'Jonkhove'

De basismaterialen van het gebouw zijn baksteen en glas die elkaar afwisselen naar gelang de wens van open, gesloten of semi transparant. De baksteen wordt zowel gebruikt voor gesloten wanden als semi-transparante wanden ('claustra' wanden) voor het gebouw en de buitenaanleg.

Het gebruik van eenzelfde materiaal telkens in een andere verschijningsvorm zorgt voor een eenheid in het ontwerp.



Binnenin wordt gewerkt met betonwanden in de zaal en polybetonvloeren in zaal en foyer. Voor deze wanden wordt een houtstructuur geplaatst om een goede akoestiek te bekomen.

Hetzelfde principe kan gehanteerd worden voor de zaal van het jeugdhuis. Bijkomend kan de akoestiek ook verbeterd worden door het gebruik van gordijnen.

### - Buitenaanleg

De basisverharding van het plein is betonsteen die wordt doorgetrokken naar de parking en inkom afgewisseld met groenstroken op het plein en grasdallen op de parking.



Voor het terras van de pastorietaan wordt gekozen voor hout, een natuurlijk materiaal dat zich integreert in deze groene omgeving. Voor het pad in de tuin zelf wordt eveneens gekozen voor een groene verharding.

De ommuring van de pastorietaan gebeurt eveneens door 'claustrawanden' die een semi-transparant doorzicht geven naar de tuin.



---

6. Sfeerbeelden

---

6.1 Exterieur



Zicht vanuit Aartrijkestraat



Zicht vanuit Aartrijkestraat



Zicht inkom



Zicht vanuit kruising Aartrijkestraat - Hendrik Baekelandlaan





Zicht vanuit Hendrik Baekelandlaan



Zicht vanuit de tuin



Zicht vanop plein



Zicht naar Aartrijkestraat





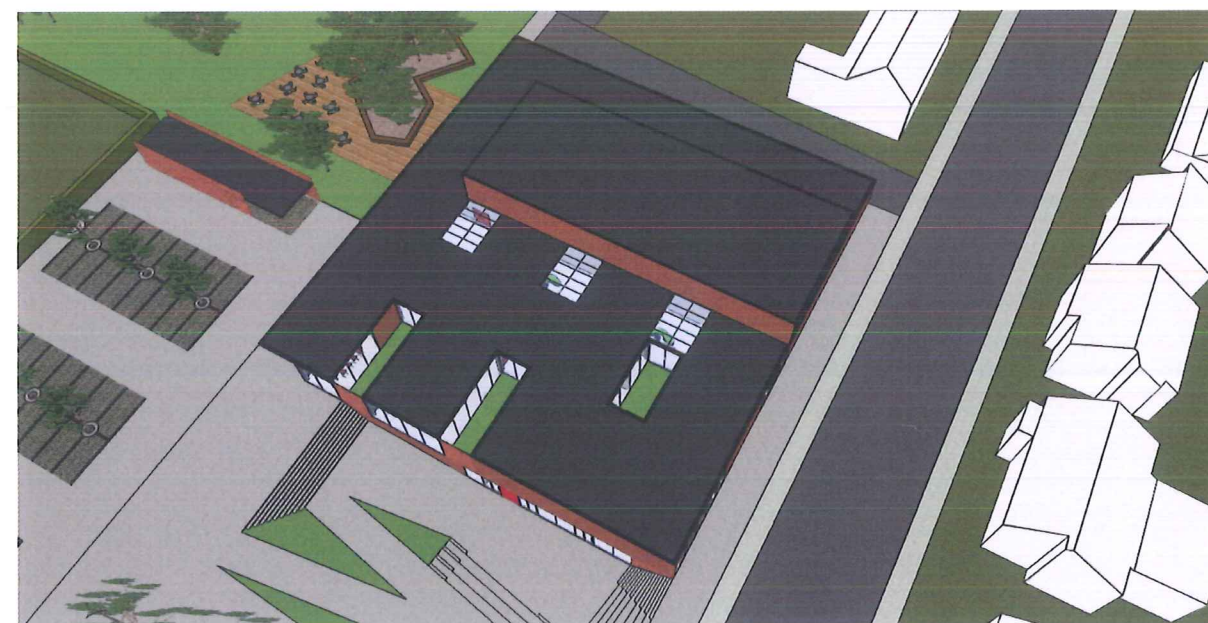
Vogelperspectief



Vogelperspectief plein



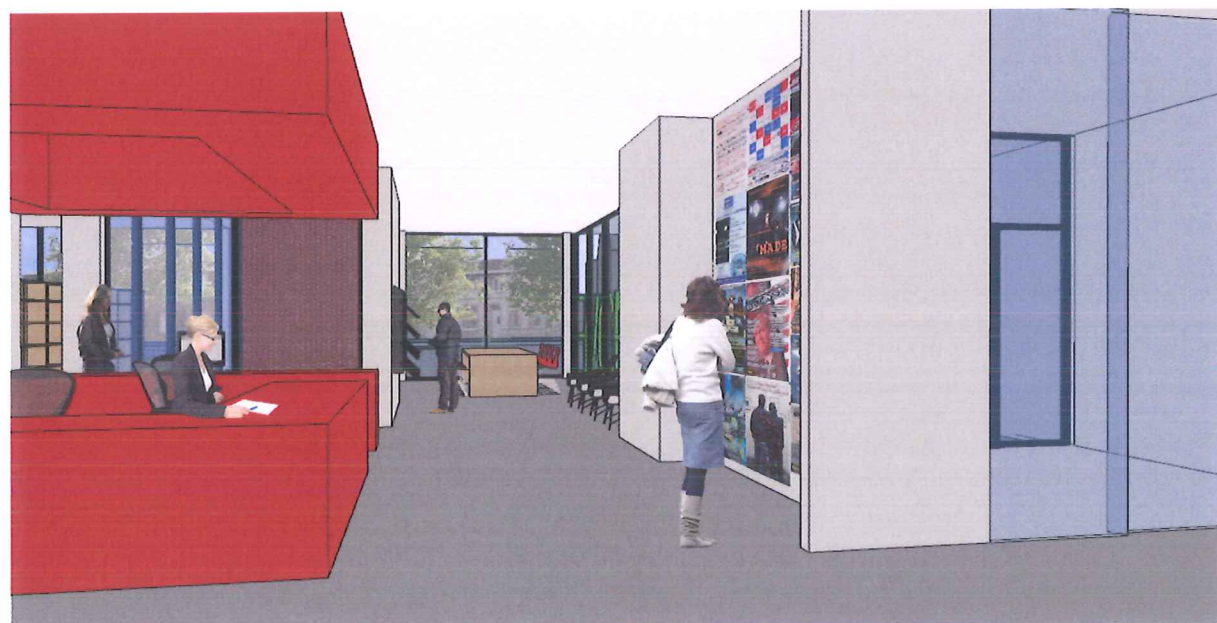
Vogelperspectief



Vogelperspectief



6.2 Interieur



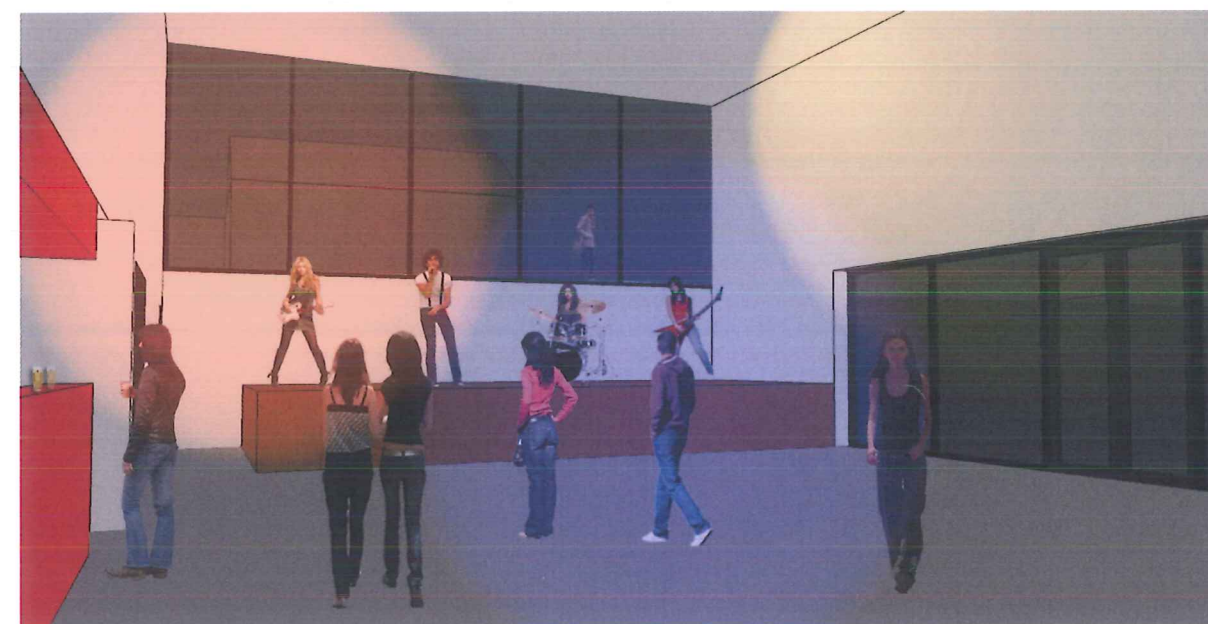
Zicht naar infobalie en lees- en zithoek



Zicht vanuit polyvalente zaal 2 naar tuin



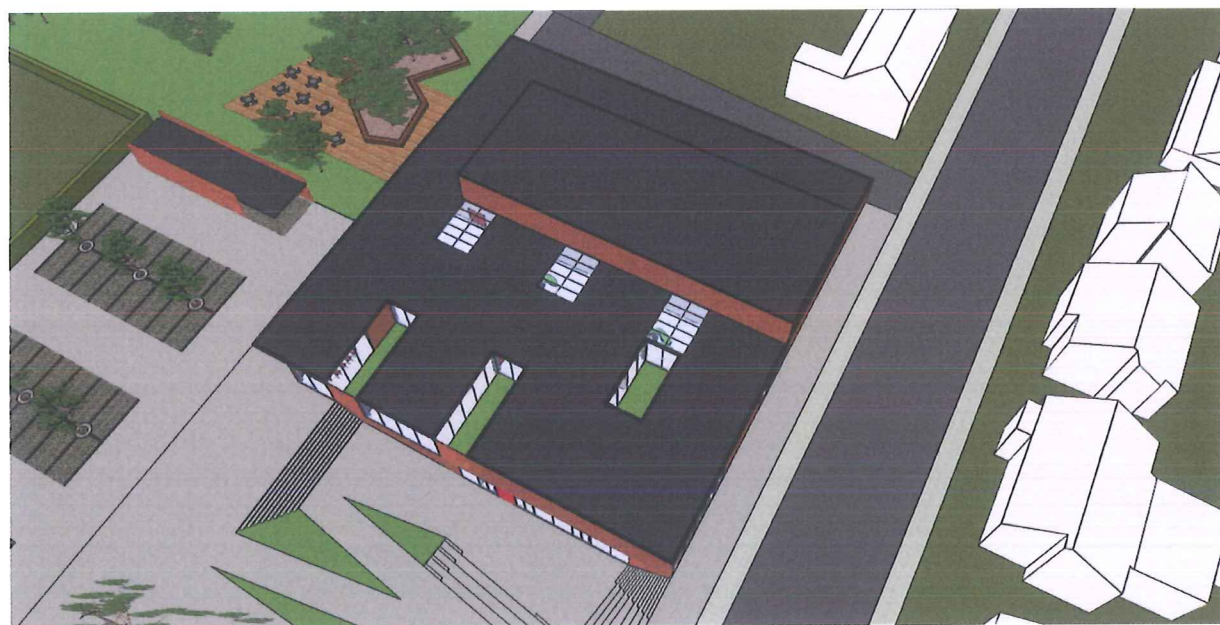
Zicht foyer



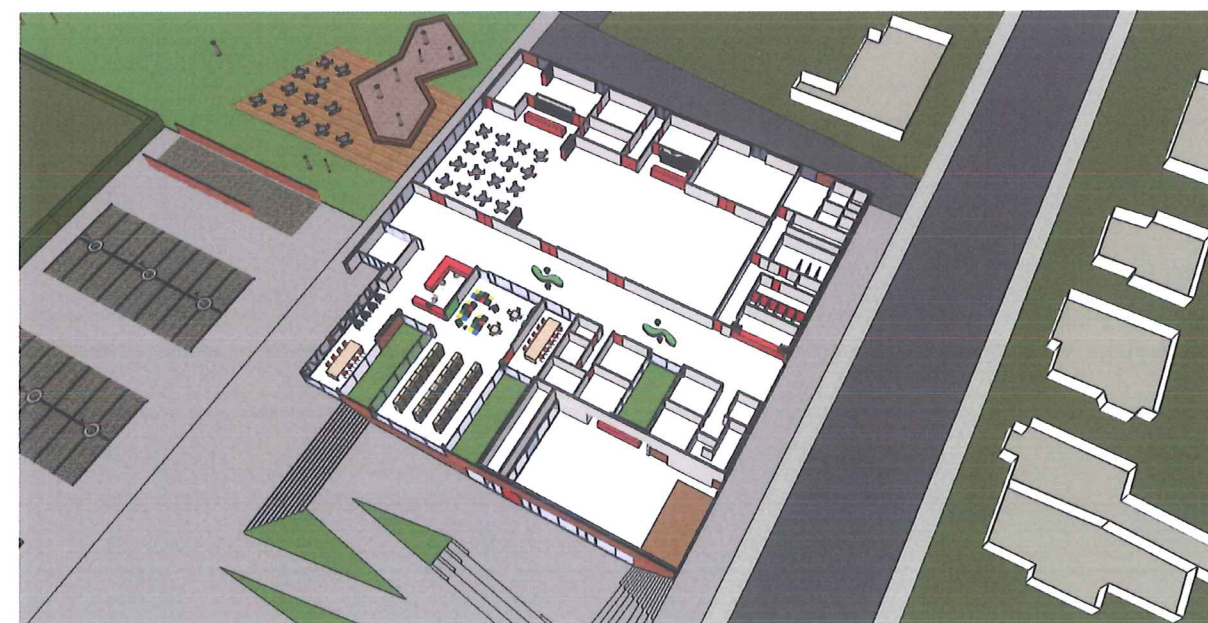
Zicht jeugdhuis



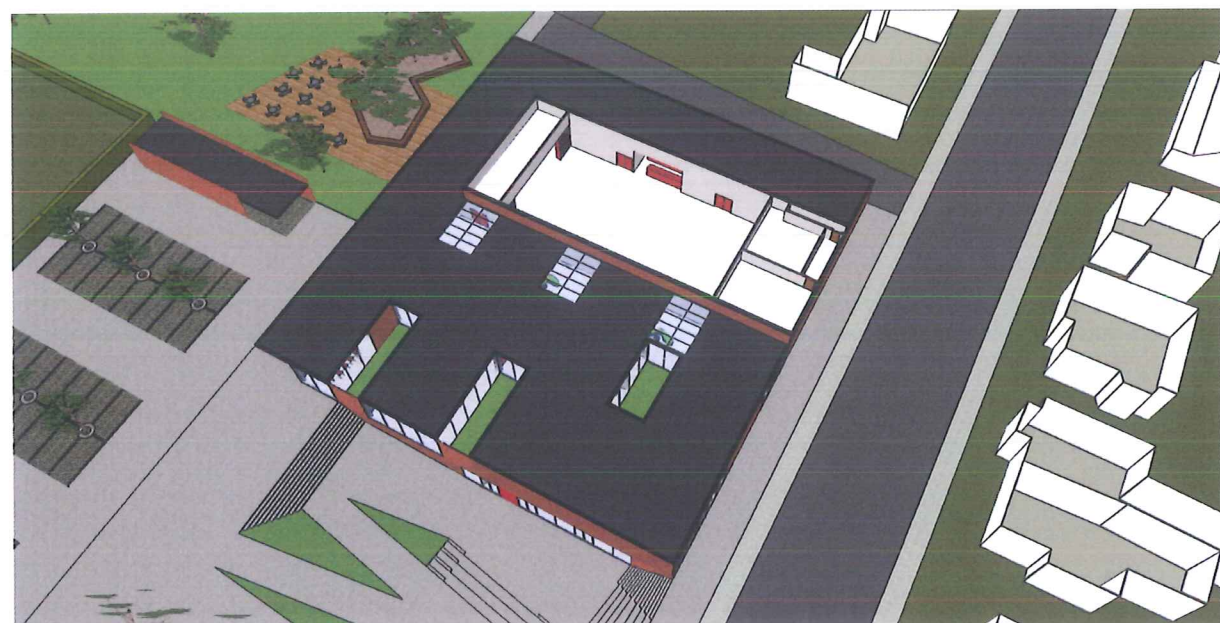
6.3 Horizontale snedes



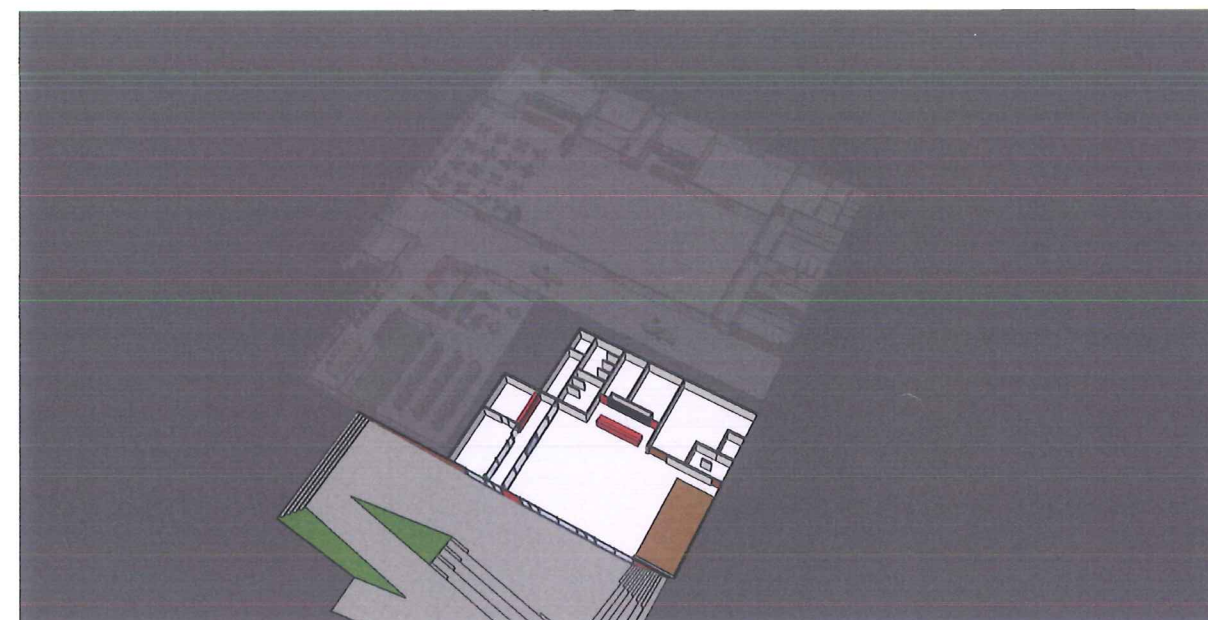
Bovenaanzicht



Horizontale snede niveau 0



Horizontale snede niveau +1



Horizontale snede niveau -1



6.4 Fase 1

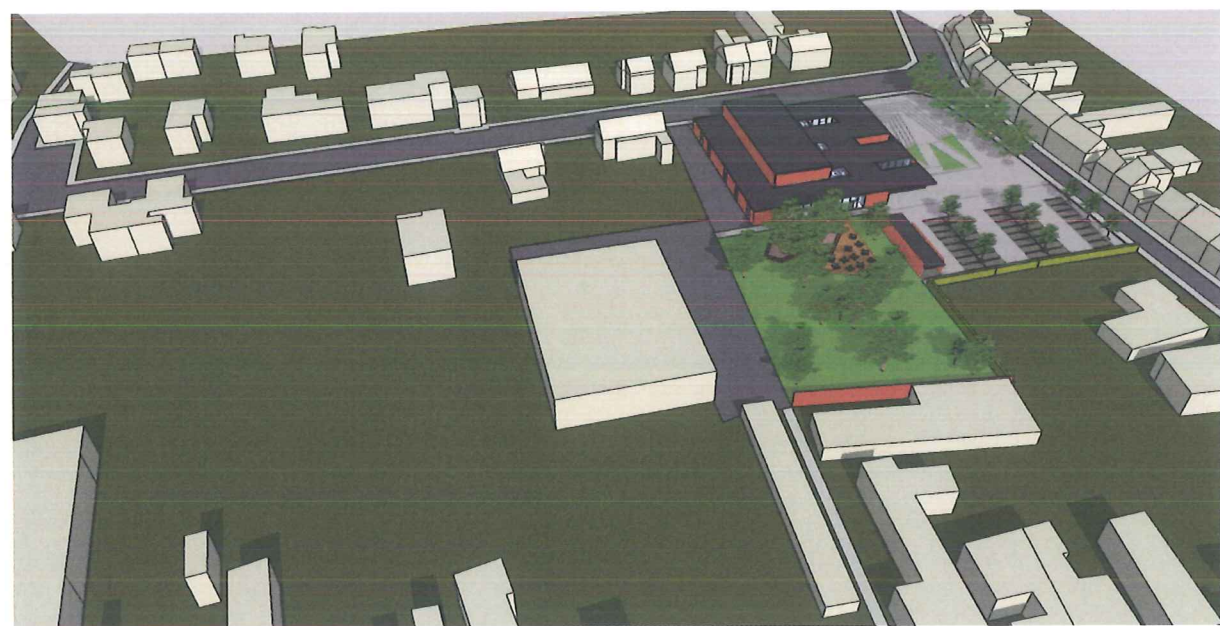


Vogelperspectief 1

6.5 Fase 2



Vogelperspectief 1



Vogelperspectief 2



Vogelperspectief 2



## 7. Oppervlaktes

	Bouwprogramma	Gewenste oppervlakte	Voorziene oppervlaktes
1.	Infobalie met 1 geïntegreerde werkpost	16 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>
2.	Administratief blok: 3 afzonderlijke burelen	Per bureel 18 m <sup>2</sup> = 54 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
3.	Openbare computerruimte + lees-/zithoek	30 m <sup>2</sup>	42 m <sup>2</sup>
4.	Collectieruimte bib	140 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>
5.	Vergaderruimte 1	40 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
6.	Vergaderruimte 2	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
7.	Polyvalente zaal I	160 m <sup>2</sup>	166 m <sup>2</sup>
8.	Drankberging + bar bij polyvalente zaal I	30 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
9.	Drank- en voorraadberging antenne lokaal dienstencentrum	20 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>
10.	Leskeuken	40 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>
11.	Polyvalente zaal II	300 m <sup>2</sup>	328 m <sup>2</sup>
12.	Drankberging + bar bij polyvalente zaal II	30 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>
13.	Berging theatertechniek	30 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>
14.	Meubelbergruimte	30 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>
15.	Behandelingskamer persoonsverzorging lokaal dienstencentrum	12 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
16.	Was- en doucheruimte	15 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
17.	Bergruimte poetsdienst	30 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
18.	Sanitair hoofdgebouw	60 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
19.	Ontmoetingsruimte jeugdhuis	145 m <sup>2</sup>	137 m <sup>2</sup>
20.	Podium jeugdhuis	45 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>
21.	Keuken jeugdhuis	20 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>
22.	Drankberging jeugdhuis	20 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>
23.	Berging jeugdhuis	50 m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>
24.	Sanitair jeugdhuis	30 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>
25.	Serverlokaal	6 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
		<b>1.383 m<sup>2</sup></b>	<b>1.411 m<sup>2</sup></b>
	<b>Niet opgenomen in tabel bouwheer maar wel te voorzien</b>		
	- inkom		17 m <sup>2</sup>
	- circulatieruimte		132 m <sup>2</sup>
	- foyer		256 m <sup>2</sup>
	- vestiaire		19 m <sup>2</sup>
	- loges		45 m <sup>2</sup>
	- ruimte voor technieken		161 m <sup>2</sup>
	- bar jeugdhuis		20 m <sup>2</sup>
	- vestiaire jeugdhuis		15 m <sup>2</sup>
	- administratie jeugdhuis		23 m <sup>2</sup>
	- circulatie jeugdhuis		5 m <sup>2</sup>
			<b>693 m<sup>2</sup></b>
	<b>TOTAAL OPPERVLAKTE:</b>	<b>1.383 m<sup>2</sup></b>	<b>2.104 m<sup>2</sup></b>

De extra m<sup>2</sup> komen o.a. uit gevraagde functies die niet werden opgenomen in de tabel van het programma opgegeven door de bouwheer.

- vestiaire
- foyer
- inkom
- ruimte technieken
- circulatie ruimte
- loges

Deze functies zijn noodzakelijk voor de werking van het gebouw.

De foyer die een enorme hap uit het totaal aantal m<sup>2</sup> neemt, is niet enkel een noodzakelijke ruimte om alle gevraagde relaties te realiseren, maar is ook een extra evenementenruimte die polyvalent kan gebruikt worden.

**BRUTO m<sup>2</sup>**

Voor de ramingen hanteren we de bruto m<sup>2</sup>.

Dit is de totale oppervlakte inclusief de buitenmuren.

**BRUTO m<sup>2</sup>:**

BG:	1.930,81 m <sup>2</sup>
1 <sup>e</sup> V:	534,87 m <sup>2</sup>
Kelder:	413,10 m <sup>2</sup>
- vide jeugdhuis:	-176,58 m <sup>2</sup>
- vide polyvalente zaal:	-328,82 m <sup>2</sup>

**TOTAAL: 2.373,38 m<sup>2</sup>**





## 9. Duurzaamheid

Verskillende conceptuele ontwerpcriteria vormen reeds de basis voor een duurzaam project.

Vanop verschillende niveaus en schalen wordt rekening gehouden met duurzaamheid: op grotere schaal is het een duurzame keuze van het bestuur om deze functies in te planten in de dorpskern en te linken aan de bestaande infrastructuur van wegen en openbaar vervoer.

Op een tussenschaal linken wij het gebouw aan het bestaande dorpsweefsel, de inplanting op de site creëert een nieuw dorpsplein, de assen van het gebouw vormen nieuwe doorzichten en verbindingen voor voetgangers en fietsers.

De basisprincipes van Trias Ecologica / Trias Energetica zijn van toepassing op de verschillende niveaus van duurzaamheid. Ten eerste: verbruik zo weinig mogelijk materiaal en energie. Ten tweede: haal de energie die verbruikt wordt zoveel mogelijk uit hernieuwbare bronnen en ten derde: gebruik die energie zo efficiënt mogelijk.

Op de schaal van het gebouw beperkt de duurzaamheid zich niet tot isolatie en technische installaties. De energie die nodig is om de bouwmaterialen te produceren, transporteren en het gebouw op te trekken is groter dan het energieverbruik van het gebouw zelf tijdens een cyclus 30 jaar. Het is daarom van groot belang een gebouw te ontwerpen dat verschillende generaties kan meegaan.

Om dit te bereiken moet de primaire structuur (het casco) een lange levensduur hebben en moet deze structuur bovendien een flexibiliteit van ruimtes en programma toelaten.

Dit ontwerp is opgebouwd rond een inwendige betonkern (foyer en PV zaal). Dit is de kapstok waaraan alle functies gekoppeld zijn. De levensduur van beton als binnentoepassing is bijzonder groot. Het rationeel opgebouwde grid laat bovendien voldoende flexibiliteit toe om functies te vervangen of te verplaatsen. De structuur is ook zo opgevat dat de overspanningen beperkt blijven, wat resulteert in minder materiaalgebruik en lagere kostprijs.

Het gebouw kan een voorbeeldfunctie innemen gezien de toe te passen materialen en technieken sterk verwant zijn met de hedendaagse woningbouw.

De waterhuishouding van de site proberen we niet te verstoren door het regenwater plaatselijk te laten infiltreren waar mogelijk (waterdoorlaatbare verharding op de parking, half doorlaatbare verharding in de overige zones. Het water dat niet onmiddellijk kan infiltreren zullen we bufferen. Dit water kan herbruikt worden voor o.a. toiletspoeling ed. Een andere manier van bufferen is het aanleggen van een groendak. Dit heeft naast het voordeel het water te bufferen ook een positief effect op het binnenklimaat en de levensduur van de dakbedekking.

De materialen die we toepassen toetsen we af aan de NIBE index (milieuclassificatie van bouwmaterialen), waarbij rekening gehouden wordt met zowel de levenscyclus van het materiaal op zich als de toxiciteit van het materiaal op de arbeiders in het productieproces / tijdens het verwerken / recycleren van het materiaal. Tot slot speelt uiteraard de toxiciteit van het materiaal op de gebruiker een grote rol. Voor gevelisolatie genieten nagroeibare materialen als vlasvezel of schapenwol de voorkeur op minerale wol of kunststof harde platen.

De energie die een gebouw verbruikt gaat niet enkel over verwarming / verlichting / waterverbruik. Door bij het ontwerp te kiezen voor onderhoudsarme materialen spaart men op termijn een flink budget uit.

Het ecologisch en energiezuinig bouwen is geen zwart/wit gegeven. Tijdens het uitwerken van het ontwerp bepalen we in overleg met de bouwheer waar het evenwicht tussen de economische investering en het ecologisch rendement zal liggen.

Volgende ontwerpcriteria brengen ons tot een duurzaam ontwerp.

- Voorzien van voldoende toegankelijkheid op alle niveaus (auto, fiets, voetgangers, openbaar vervoer):

Creëren van nieuwe wandel en fietsverbindingen

- Het integreren van het natuurlijke milieu: het behoud van zo veel mogelijk landschappelijke elementen (pastorietuin, waardevolle bomen)

- multifunctionaliteit:

Zowel het gebouw als de openbare ruimte is polyvalent in gebruik.

- Van groot belang is het onderscheid tussen ‘casco’ van het gebouw (de structuur, de gevels, het dak die een lange levensduur moeten opnemen), en de invullingen binnen die in de loop van het leven van een gebouw herhaalde malen kunnen wijzigen.

Het casco moet zo neutraal mogelijk zijn. Weliswaar specifiek genoeg om aan de huidige gewenste functies te beantwoorden; maar anderzijds niet gedetermineerd door een vaste visie op gebruik, die in de toekomst sterk kan evolueren;

- Het casco moet in de toekomst functies kunnen opnemen waaraan vandaag nog niet gedacht is en evoluties in gebruik toelaten.

Het gebouw is gebaseerd op een grid met een vaste modulemaat. Dit grind maakt het mogelijk functies te wijzigen na verloop van tijd, zonder afbreuk te doen van het gebouw.

Het plein is polyvalent in gebruik en integreert eveneens noodzakelijke trappen en hellingen in het landschap zodat ze meerdere functies kunnen opnemen.

- Kiezen voor duurzame materialen zowel voor het gebouw als voor de buitenaanleg:

Voor het gebouw kiezen we voor baksteen, een lokaal materiaal. Geen onnodige energie wordt verbruikt voor transportkosten

Voor de buitenaanleg kiezen we voor doorlaatbare ondergronden (grasdallen, hout, integratie van groenstroken), zodat het regenwater voldoende kan infiltreren in de ondergrond.

- Voldoende daglicht voorzien in het gebouw, zodat overdag een beperkte hoeveelheid kunstlicht dient toegevoegd worden.
- Streven naar een zo gunstig mogelijk E-peil door eventueel productie van hernieuwbare energie (zonnepanelen, warmtepomp)
- gebruik van onderhoudsvriendelijke materialen.





## 10. Organisatie van het planproces kostenbeheersing en timing

### 10.1 Startgegevens

#### 10.1.1 van juridische aard

- o juiste opdrachtgever;
- o eigendomstitels;
- o erfdiensbaarheden;
- o gevolmachtigden en of vertegenwoordigers van de opdrachtgever
- o erelooncontract.

Deze worden best meteen bezorgd aan de ontwerper, bij gunning van de opdracht.

#### 10.1.2 sitegegevens

- o kadastraal plan;
- o landmetersplan met nivellatie van terrein;
- o plannen van openbare riolering;
- o eventueel plannen van bestaande aanpalende gebouwen;
- o stedenbouwkundige situatie van het terrein op het ogenblik van de bouwaanvraag;
- o te bezorgen door stadsdienst;
- o grondsonderingen: Uit te voeren door sonderingsfirma.

### 10.2 Programma- en overlegfase

#### 10.2.1 bouwprogramma definitief vast te leggen in samenspraak met de opdrachtgever overleg met het opdrachtgevend bestuur

- In een wedstrijd is de dialoog met gebruikers uiteraard beperkt.
- In verdere uitwerking van de ontwerpoverleg is het nodig alle functionele aspecten grondig door te nemen, zowel op het niveau ruimtelijke behoeften, technische uitrustingen, materiaalgebruik en hun duurzaamheid en onderhoud.

#### 10.2.2 uitrustingsprogramma

- wens i.v.m. klimaatregeling, verlichting, domotica, beveiliging, op te stellen in overleg.

#### 10.2.3 overleg met andere diensten en instanties

- In de startfase dient tevens door de ontwerpers een overleg aangegaan en alle informatie ingewonnen bij AROHM, Brandweer, Water-, Elektriciteits- en Gasmaatschappijen enz...
- Overleg met de veiligheidscoördinator
- Overleg met de EPB-verslaggever

### 10.3 Ontwerpfase

Na vastleggen programma en budgetmogelijkheden

#### • Voorontwerp VO

Verder verfijnen schetsontwerp wedstrijd met alle elementen uit het overleg. Belangrijke startfase waarin basisopties worden genomen (raming in m<sup>2</sup>).

In dit stadium worden de stabiliteitsingenieur, uitrustingsingenieur en landschapsarchitect reeds ingeschakeld voor adviezen.

- (goedkeuring voorontwerp)

#### • Definitief ontwerp DO

Sluitend dossier m.b.t. alle aspecten van het gebouw, met inbegrip van de principes en opties van stabiliteit, uitrusting en omgevingsaanleg (elementen raming).

- (goedkeuring definitief ontwerp)

#### • indienen bouwaanvraag

Tijdens procedure bouwaanvraag, in afwachting van goedkeuring, kan de opmaak van uitvoeringsplannen reeds starten, om aldus belangrijke tijd te winnen.

#### • uitvoeringsdossiers (en gehanteerde bestekken)

- o plannen, details architectuur (structuurplannen beton);
- o bijzonder bestek, gedetailleerde opmeting, samenvattende opmeting, gedetailleerde raming, post per post;
- o uitvoeringsdossiers elektriciteit, lift, sanitair, centrale verwarming en verluchting;

- o in dit stadium werken architectenbureau en raadgevend ingenieurs zeer nauw samen.

- o de bureaus werken op Autocad en wisselen in het proces de plangegevens uit.

#### BESTEKKEN:

- o bestek ruwbouw + afwerking wordt gemaakt op basis van Type Bestek 900N – Regie der Gebouwen. Administratieve bepalingen in functie van de wetgeving op overheidsopdrachten.

- o bestek uitrustingsloten worden gemaakt op basis van :
  - Elektriciteit : Type Bestek 400 – Regie der Gebouwen;
  - HVAC : Type Bestek 105 – Regie der Gebouwen.

- (goedkeuring uitvoeringsdossier)

#### • aanbestedingsdossiers

Uitvoeringsdossier wordt klaargemaakt voor publicatie.

### 10.4 Werf-fase

#### • aanbesteding

procedure openbare aanbesteding: één globale aanbesteding (bouw + HVAC + elektriciteit)

#### • toewijzing

- o conform de regels bij overheidsopdrachten met controle van abnormaal lage eenheidsprijzen;

#### • Werf

- o structuur-, wapeningsplannen en borderellen beton worden door stabiliteitsingenieur ter beschikking van de aannemer gesteld, ruim vóór de concrete uitvoering tijdens de werf;
- o wekelijkse werfvergaderingen en werfcontrole lot ruwbouw + afwerking, geleid door architect. Stabiliteitsingenieur volgt, los van de werfvergadering, de uitvoering van wapeningen, beton, staal in functie van de vooruitgang der werken en is op afroep (in functie van problemen) aanwezig op de werfvergadering;
- o werfverslagen opgemaakt door de architect;
- o opvraging technische fiches van alle beschreven materialen en toestellen. Butgb goedkeuringen
- o proefverslagen, steekproeven beton;
- o tijdens de werf wordt zowel aandacht besteed aan esthetische, technische als administratieve kwesties;
- o De behandeling van werfverslagen, verrekeringen, vorderingsstaten en PV's krijgen administratief de behandeling die vereist is voor overheidsopdrachten;
- o wekelijkse coördinatievergadering geleid door pilootaannemer. Aanwezig: alle nevenaannemers uitrusting. Architect en uitrustingsingenieur. In deze vergadering worden de diverse loten (ruwbouw – uitrusting) gecoördineerd en worden alle technische aspecten van uitvoeringsloten besproken.

#### • verrekeringen

- o ten gevolge van wijzigingen op vraag bouwheer of ten gevolge van door de aannemer eventueel gesignaleerde leemtes, kunnen verrekeringen ontstaan;
- o alle wijzigingen worden in werfverslag geacteerd en prijs opgevraagd;
- o de verrekenningsvoorstellen op basis van gekende eenheidsprijs EP of overeengekomen prijs OP worden na onderzoek gebundeld in verrekening en ter goedkeuring voorgelegd aan de opdrachtgever;
- o na goedkeuring, kan de verrekening worden uitgevoerd.



- **vorderingsstaten**
  - nazicht van maandelijkse vorderingsstaten, conform de basis inschrijving en de verrekeningen.
- **proces-verbalen**
  - bij gebreke blijven van de aannemer, wordt opgetreden door het opmaken van proces-verbalen van ingebrekestelling, overeenkomstig AAV;
  - de architect en de ingenieurs geven tegens advies bij voorlopige en definitieve oplevering, en maken hiermee uitvoerige nazichtlijsten met alle mogelijke opmerkingen;
  - de opdracht van de architect en ingenieurs eindigt bij de voorlopige oplevering, zij geven daarna nog advies bij de definitieve opleveringen.

### **10.5 Relatie architect + ingenieurs met bouwheer**

Wij raden aan een vaste stuurgroep samen te stellen die regelmatig bijeenkomt tijdens alle fasen van programmering, ontwerp en bouw, waarbij het opdrachtgevend bestuur met alle betrokken partijen vertegenwoordigd is en waarin architect en de raadgevend ingenieurs deelnemen.

Deze stuurgroep moet in staat zijn in nauw overleg beslissingen te nemen en goedkeuringen voor te bereiden en zeer snel te reageren op het proces.

Alle werfverslagen en PV's worden aan de leden van de stuurgroep overgemaakt.

Op de werfvergaderingen en coördinatievergaderingen is de aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de bouwheer zeer welkom.

### **10.6 Kostenbeheersing**

#### **Een lange termijnstrategie**

##### • **Stap 1 – Opstellen van het budget**

- Een budget wordt stapsgewijs opgesteld. In een zo vroeg mogelijke stadium dient een totaaloverzicht van alle projectkosten te worden bepaald en vastgelegd als taakstellend budget. Dit budget wordt begrensd door de maxima die eenduidig moeten vastgelegd worden.
- In stadium voorontwerp kan een m<sup>2</sup> raming slechts een indicatie zijn. Een verder op opmeting gebaseerde raming is wenselijk.
- Bij de goedkeuring van het voorontwerp moet het definitief budget worden vastgelegd en start de kostenbeheersing. Bij definitief ontwerp volgt een eerste controle.
- De diverse componenten van dit budget zijn:
  - **Bouwkosten:**
    - Ruwbouw en afwerking
    - Technische uitrusting
    - Vast meubilair (eerste uitrusting)
    - Buitenaanleg
  - **Erelonen**
  - **Bijkomende kosten:**
    - Grondsondering
    - Grondonderzoek
    - Los meubilair
    - Aansluitkosten nutsbedrijven
    - Verrekeningen bouwplaats risico's
    - Tijdelijke huisvesting en verhuiskosten
    - Toeslag van onvoorziene kosten
- **BTW**
- **Prijsherzieningen** over de loop van de realisatie jaren

- Na vastlegging budget en na goedkeuring definitief ontwerp moet duidelijk zijn:
  - a) dat er daarna geen wijzigingen meer zijn (programmawijzigingen kunnen een belangrijk budgettaire impact hebben,
  - b) hoe met budgettaire verantwoordelijkheid wordt omgegaan. Beslissingen over meerwerken moet door de bouwheer genomen worden. Procedure van verrekeningen dient duidelijk vastgelegd te worden.

##### • **Stap 2 – Budgetbeheersing**

- Op elk nieuw ogenblik in ontwerpfase en werf-fase dient de juiste verwachting van de uiteindelijke projectkostprijs opgegeven te worden in overzichtelijke tabelvorm. Na detailramingen uitvoeringsdossiers van de diverse loten, toewijzingen aannemers, na goedgekeurde verrekeningen, na prijsherzieningen in werfperiode.
- Op die manier ziet men wanneer de globale budgetgrenzen worden bereikt of overschreden en kan het project tijdig worden bijgestuurd op onderdelen.
- Alle kostenitems evolueren van raming tot uiteindelijk toewijzing (bestelling) en worden in deze overzichtstabellen opgenomen. Ook de verrekeningen zijn toewijzingen. De prijsherzieningen worden regelmatig in deze overzichten toegevoegd.
- De som van alle facturen dienen te kloppen met respectievelijke bestellingen plus herziening. Geen enkele factuur zonder bestelling. Geen goedkeuring van verrekeningen na de werken maar vóór de werken.
- Elke budgetlijn zal in die regelmatige geactualiseerde tabel dus evolueren en steeds vollediger en exacter worden:
  - Raming na voorontwerp,
  - Raming na definitief ontwerp,
  - Raming na uitvoeringsontwerp,
  - Toewijzing na aanbesteding,
  - Toewijzing na verrekening 1, 2 en 3...,
  - Prijsherziening (± per semester toegevoegd).
- Omdat telkens het globale plaatje met de laatste geactualiseerde kennis wordt vergeleken met de budgettaire grenzen kan er tijdig worden bijgestuurd. Hetzij door transfers tussen budgetlijnen, hetzij door preventief in te grijpen in zo vroeg mogelijk stadium (varianten, besparingen, minverrekeningen, enz...).
- Telkens er in het dossier (ontwerp, werf) een nieuwe stap wordt gezet, wordt dit overzicht tijdig geactualiseerd. Zo wordt vermeden dat men te laat op het einde met een te hoog projectresultaat wordt geconfronteerd zonder weg terug.
- Van belang in dit proces zijn:
  - Volledige en geen te krappe budgettering en ramingen,
  - Geen te korte studie en werftermijn,
  - Goede coördinatie tijdens ontwerp en werf en tussen alle betrokken partners,
  - Goede project administratie,
  - Geen valse besparingen.



**10.7 Timing**

<b>FASE 1:</b> voorontwerp (VO)	40 werkdagen
<b>FASE 2:</b> definitief ontwerp (DO)	20 werkdagen na goedkeuring voorontwerp
<b>FASE 3:</b> uitvoeringsontwerp (UO)	60 werkdagen Na goedkeuring definitief ontwerp

**FASE 4:** uitvoering van de werken

Rekening houdend met de beslissingsfasen door de bouwheer zou het mogelijk moeten zijn om begin 2012 te starten.

**11. Voorstel samenwerkingsverbanden**

<b>STABILITEIT:</b>	<b>STABITEC</b> Guldenvlieslaan 31A, 8000 Brugge Tel. 050 67 68 30
<b>TECHNIEKEN:</b>	<b>V&amp;S TECHNICS</b> Kim Saelens Pater Vereeckestraat 87, 8870 Izegem Tel. 051 438 627
<b>LANDSCHAPSARCHITECT:</b>	<b>Michel PAUWELS</b> Tassetstraat (Gebr.) 93, 3018 Leuven Mercatorpad 5, 3000 Leuven Tel. 016 20 89 01

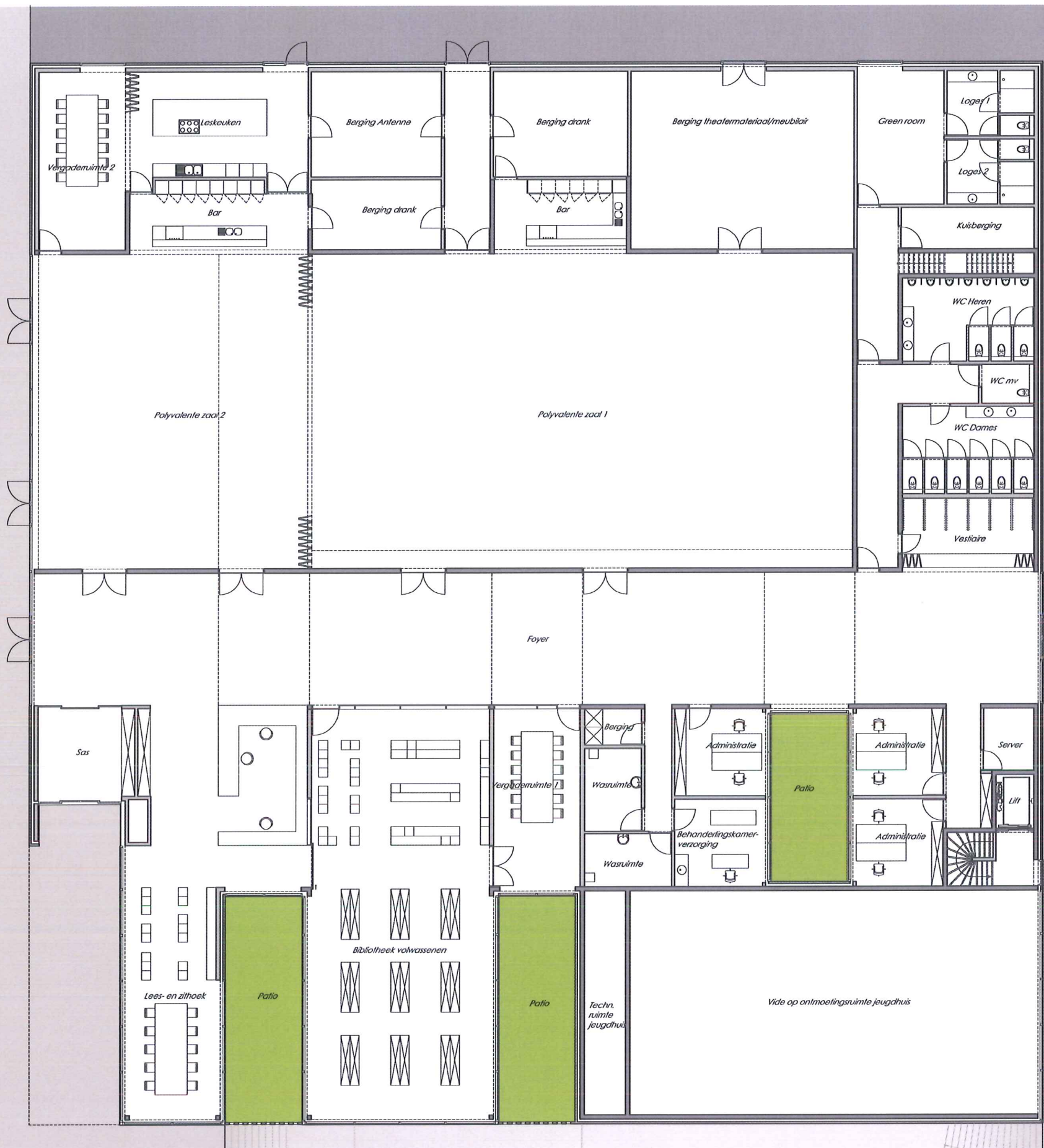
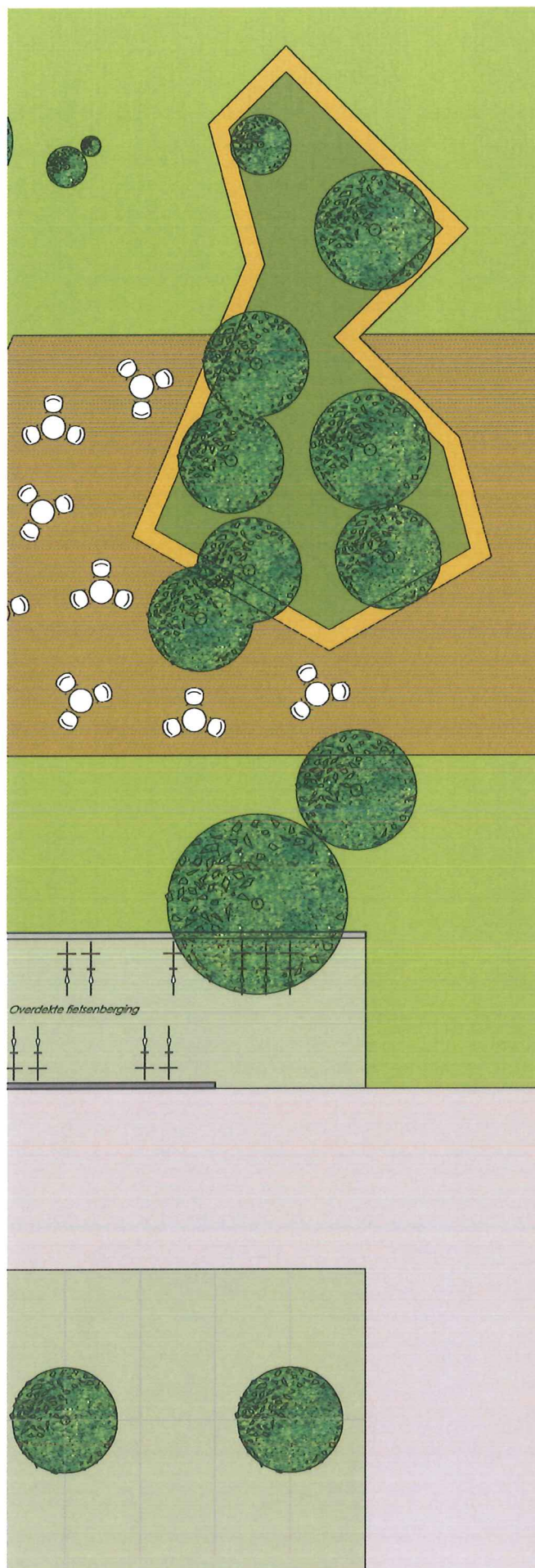






<b>Ontmoetingscentrum JONKHOVE</b> Aartrijke	Schaal: 1/200	<b>E</b>	00	18
			1805	





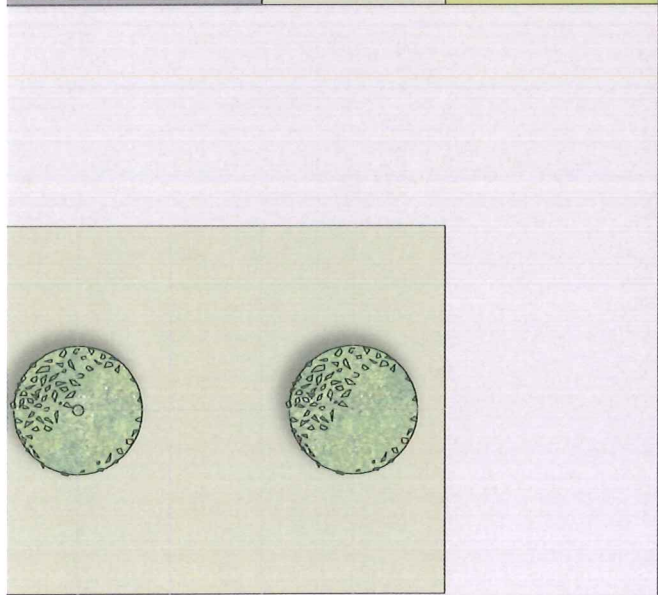
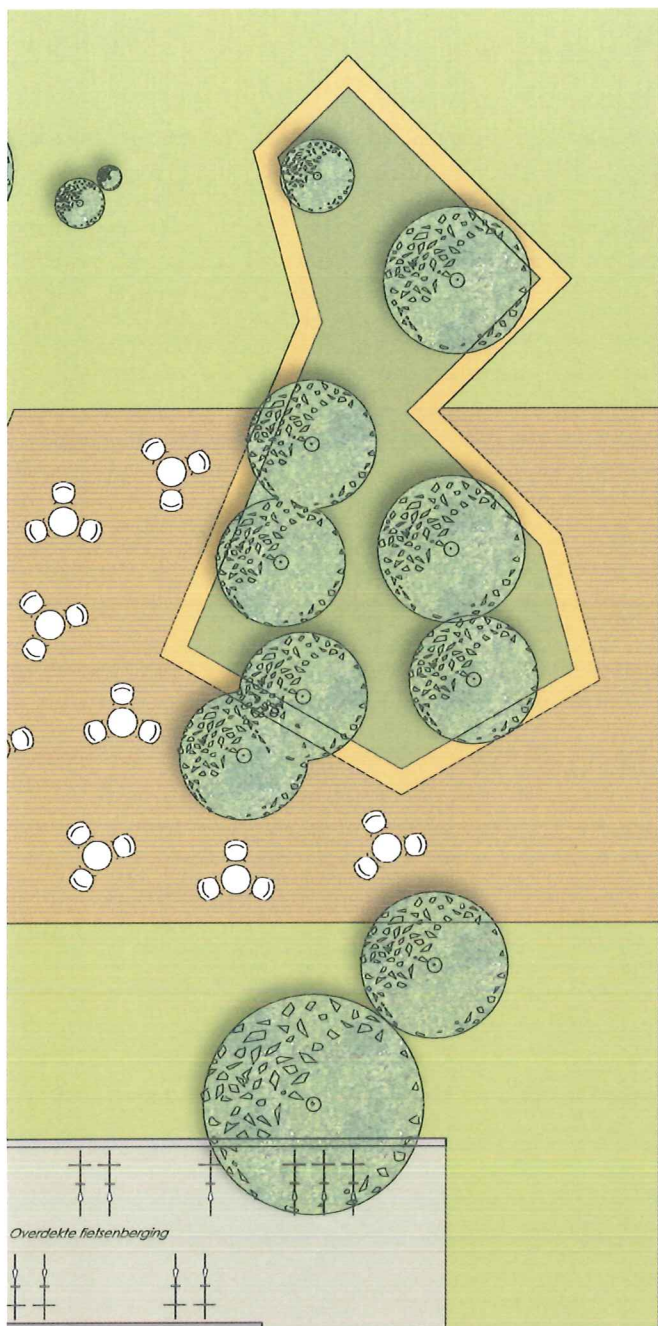
H. Baekelandlaan



<b>E</b>	00	18
	1805	

**Ontmoetingscentrum JONKHOVE**  
Aartrijke  
Wedstrijdontwerp: Grondplan begane grond  
07/12/2010  
Schaal: 1/200





H. Baekelandlaan



**Ontmoetingscentrum JONKHOVE**

Aartrijke

Wedstrijdontwerp: Grondplan verdieping  
07/12/2010

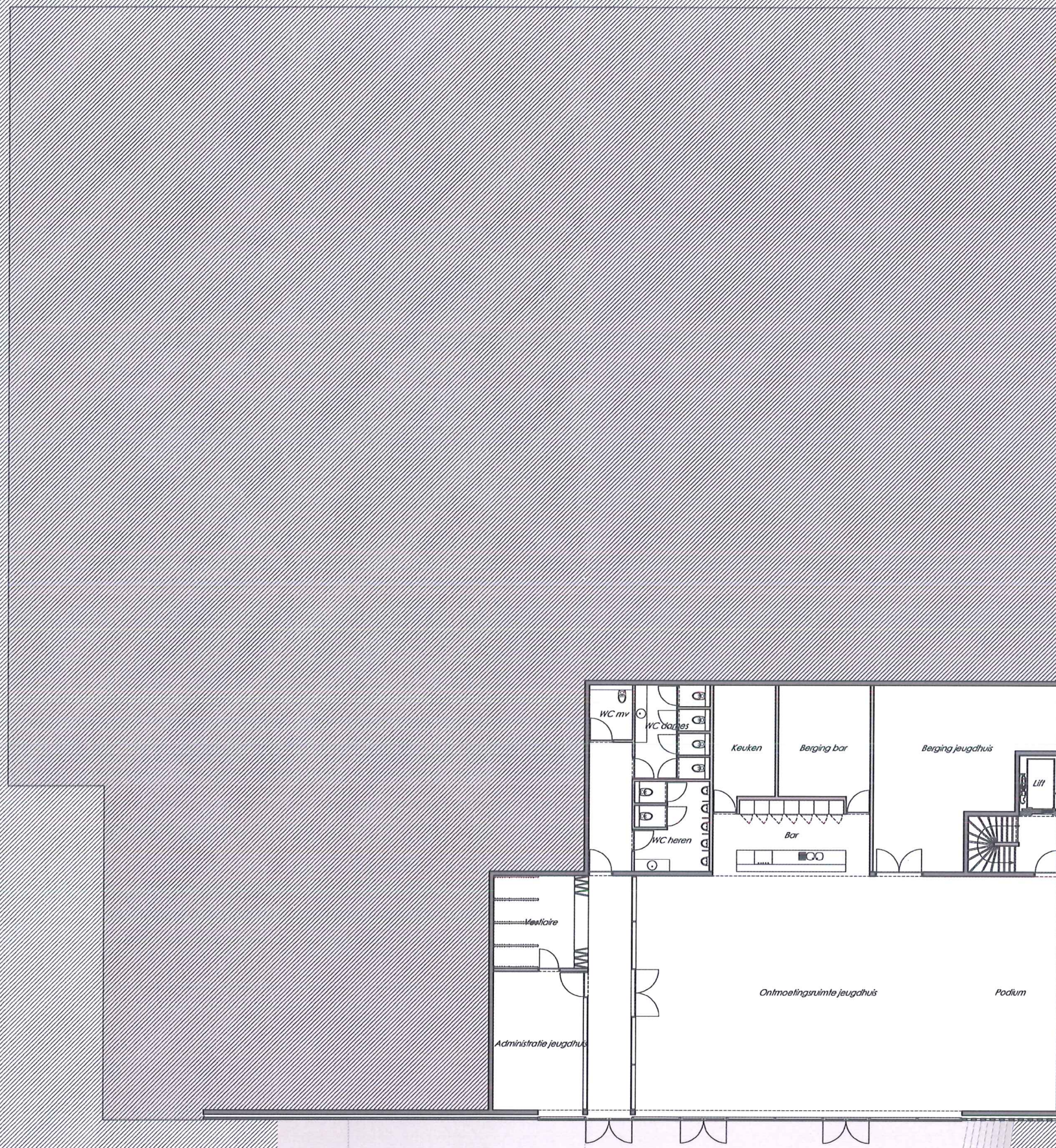
Schaal: 1/200

**E**

00 18

1805





**Ontmoetingscentrum JONKHOVE**  
Aartrijke

Wedstrijdontwerp: Grondplan jeugdhuis -1  
07/12/2010

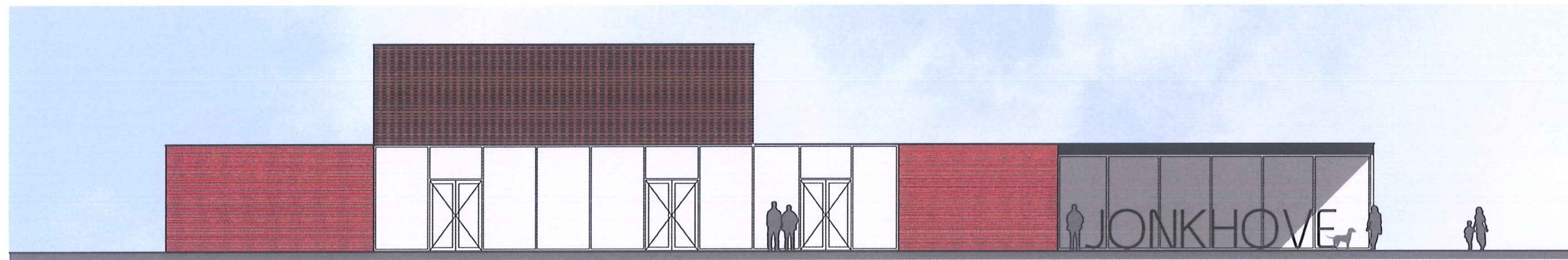
Schaal: 1/200

**E**

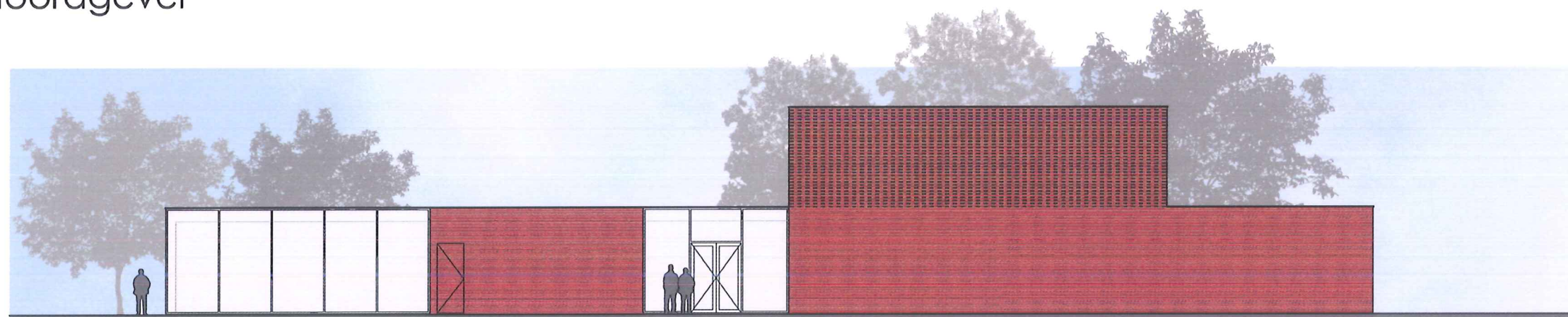
00 18

1805

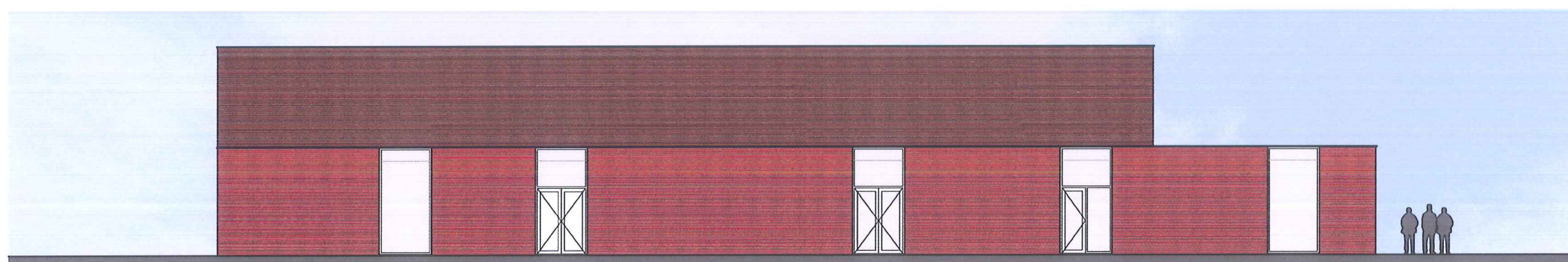




Noordgevel



Zuidgevel



Oostgevel

**Ontmoetingscentrum JONKHOVE**  
Aartrijke

Wedstrijdontwerp: Noord-, oost-, zuidgevel  
07/12/2010

Schaal: 1/200

**E**

00 18

1805





Westgevel



Westgevel

**Ontmoetingscentrum JONKHOVE**  
Aartrijke

Wedstrijdontwerp: Westgevel  
07/12/2010

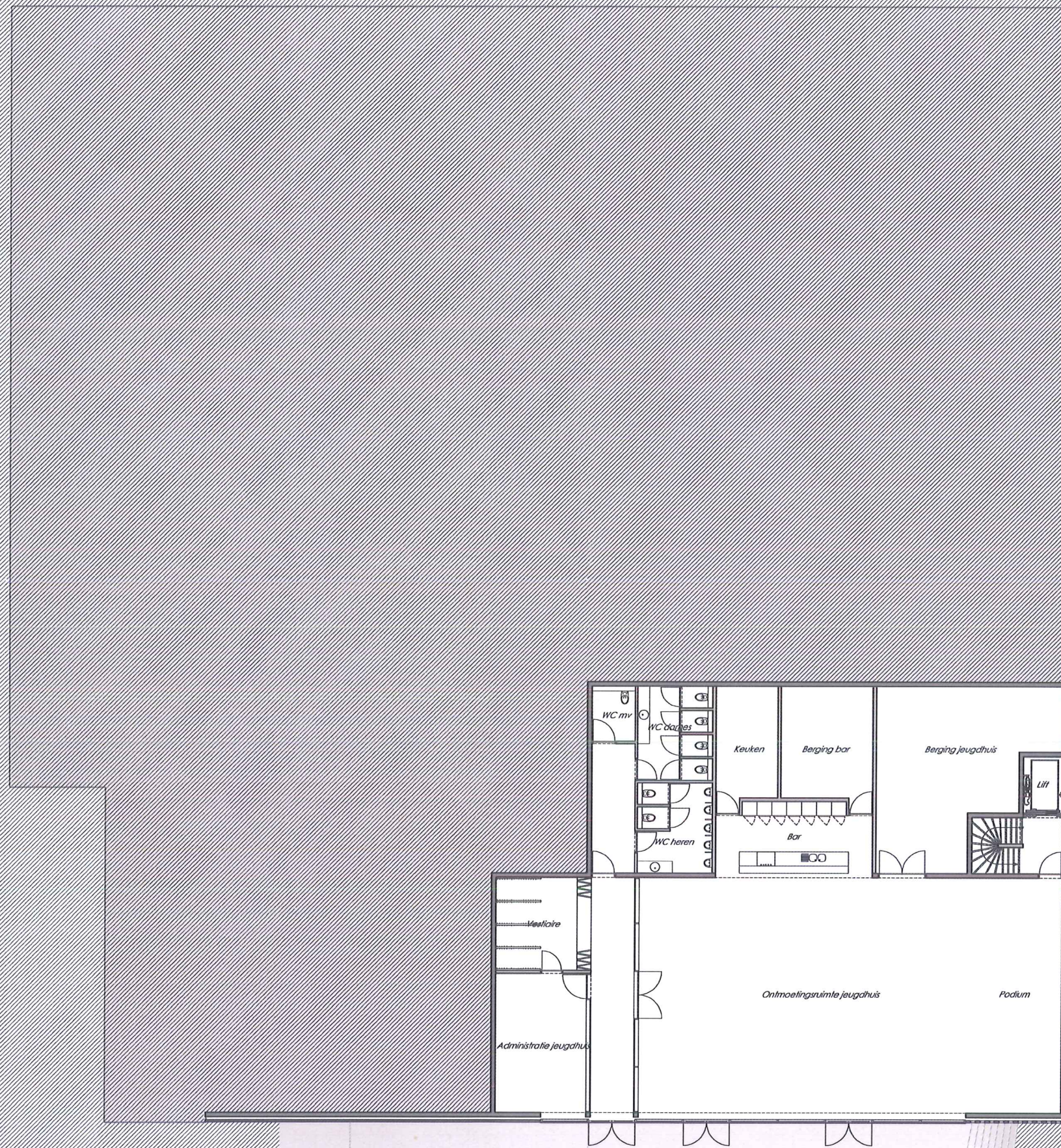
Schaal: 1/200

**E**

00 18

1805





**Ontmoetingscentrum JONKHOVE**  
Aartrijke

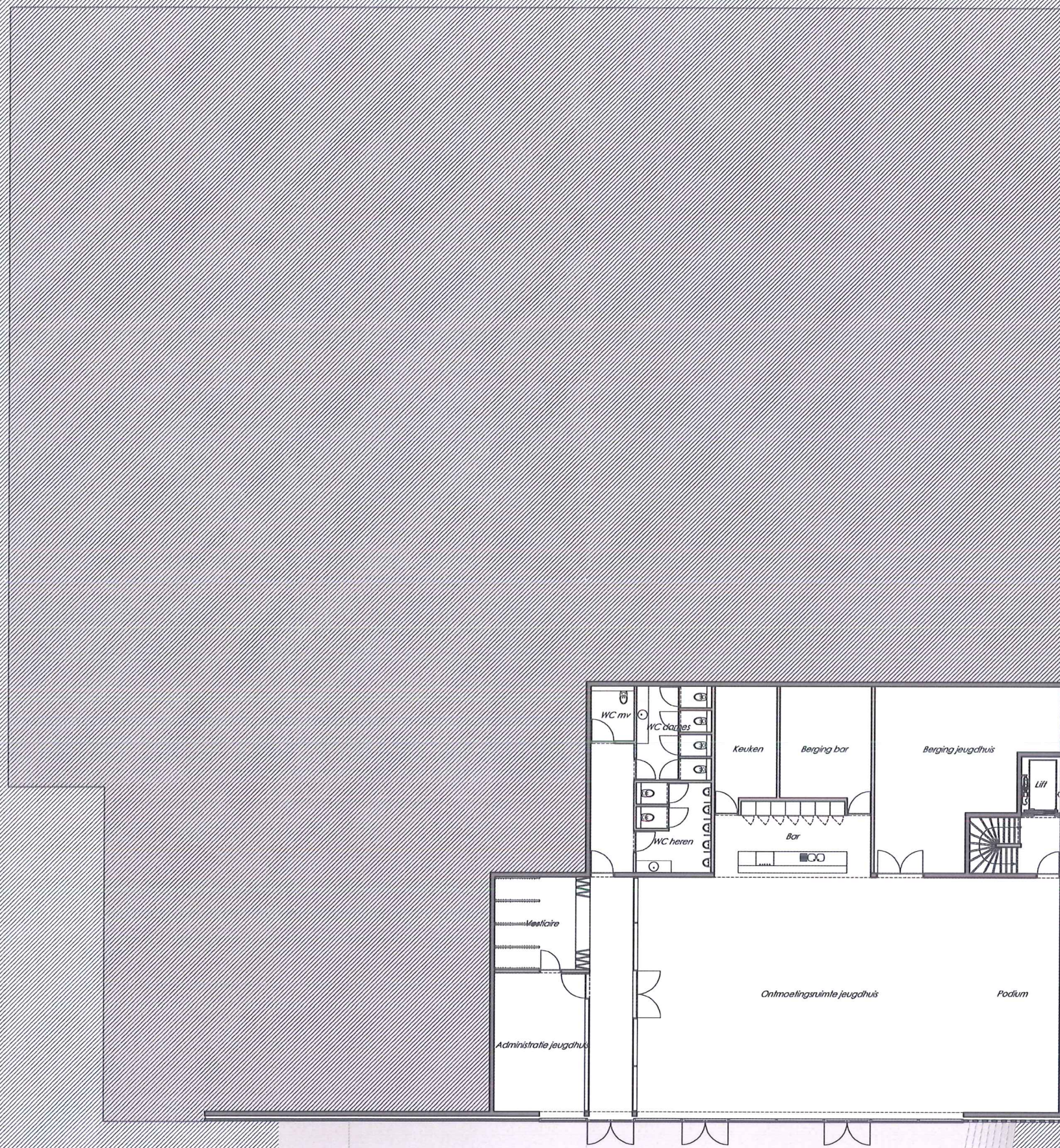
Wedstrijdontwerp: Grondplan jeugdhuis -1  
07/12/2010

Schaal: 1/200

**E**

00	18
1805	





**Ontmoetingscentrum JONKHOVE**  
 Aartrijke  
 Wedstrijdontwerp: Grondplan jeugdhuis -1  
 07/12/2010

Schaal: 1/200

**E**

00	18
1805	