

OO1805 C



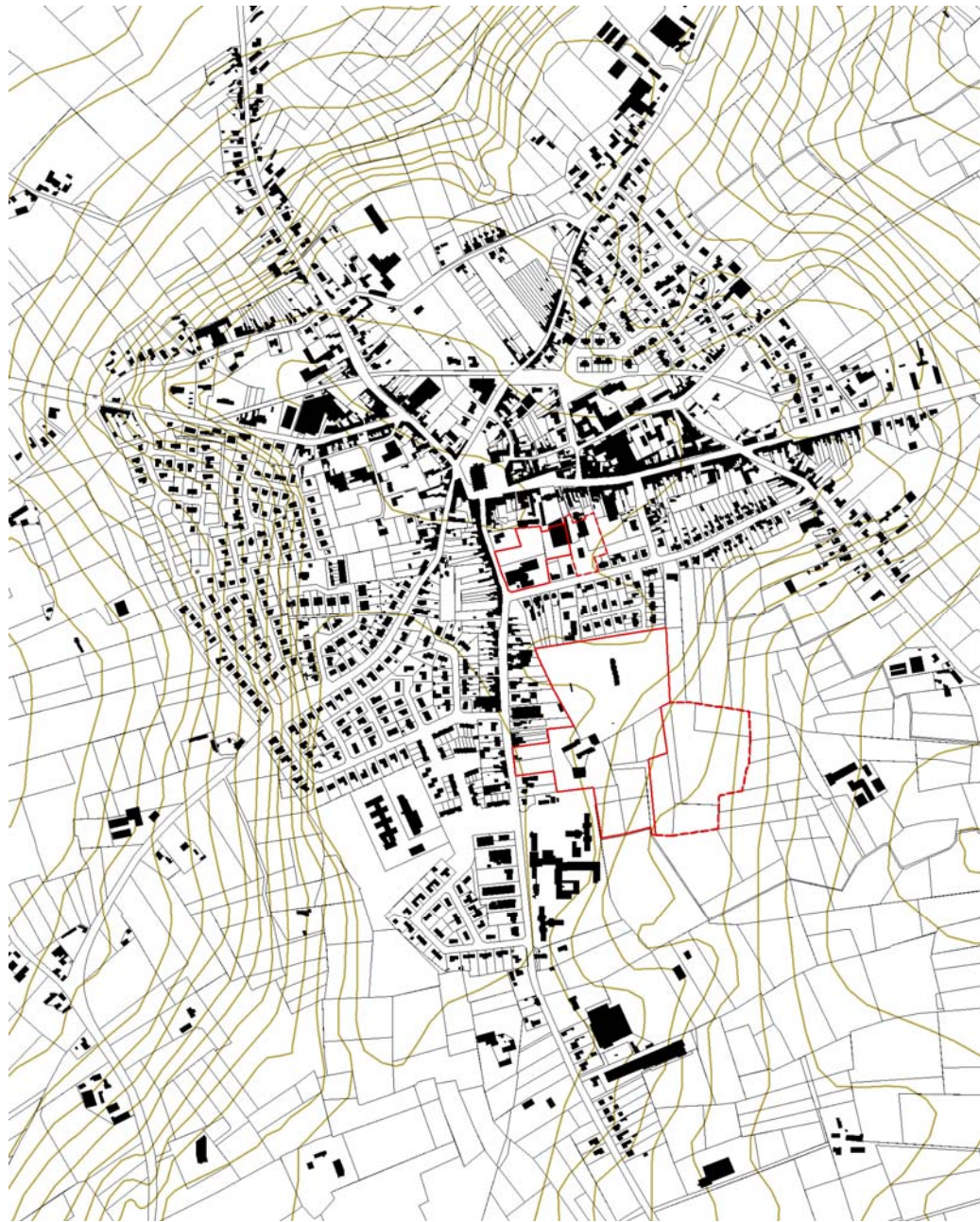
volledige studieopdracht voor de opmaak van een inrichtingsplan voor de site Jonkhove en de site kinderboerderij en de uitvoering van de eerste fase, van het ontmoetingscentrum Jonkhove te Aartrijke

07 12 2010

INLEIDING



Bij onze zoektocht naar een antwoord op het ruimtelijk vraagstuk waarmee we geconfronteerd werden, hebben we Aartrijke leren kennen als een boeiend en specifiek stedelijk weefsel als onderdeel van een agrarisch landschap. Het ontwerpend onderzoek in het kader van het uitzetten van een sociaal-cultureel programma voor Aartrijke evolueerde naar het identificeren van een boeiend weefsel met een groot potentieel. Bewust van de mogelijke snelheid van ontwikkelen en de daaraan gekoppelde noodzaak aan flexibiliteit in de tijd wordt een project gepresenteerd dat zijn missie vindt in het subtiel vrijmaken van een ruimtelijk samenhangend geheel met een sterke identiteit. Het centrum van ontmoetingen kan hierin het pilootproject worden.



Aartrijke meso schaal—topografie / bebouwing

RUIMTELIJKE ANALYSE AARTRIJKE

POSITIONERING AARTRIJKE - afgelijnd dorp op Heuvel

Situering Aartrijke - perifere ligging - midden in maas Torhout/Brugge/Oostende



Ferraris kaart 1777



Aartrijke is ontstaan als een kleine kern op een heuvel, aan kruising Zeeweg (Oudenburg-Kortrijk) en Brugse Heirweg / de Steenstraat (Kassel-Brugge-Aardenburg). Men kan spreken van een bult met uitlopend plateau in een vlak landschap. De gemeente kende een eerder beperkte verstedelijkingsdruk door zijn perifere ligging. Het ligt in het midden van de maas Torhout / Brugge / Oostende, heeft geen onmiddellijke aansluiting op het netwerk van grote infrastructuur. Hierdoor kende het bijna geen industriële ontwikkeling.

Hierdoor bleef Aartrijke bestaan als een compacte kern met een sterke relatie tussen bebouwing en topografie. Dit vertaalt zich in het bouwen op de bult en plateau in plaats van op de helling. De recente verkavelingen vormen hier de uitzondering.

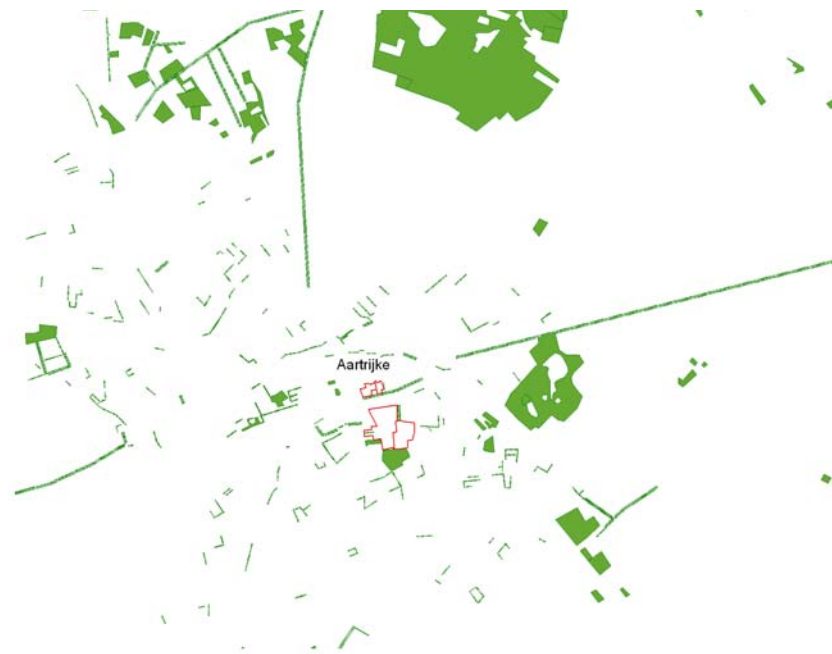
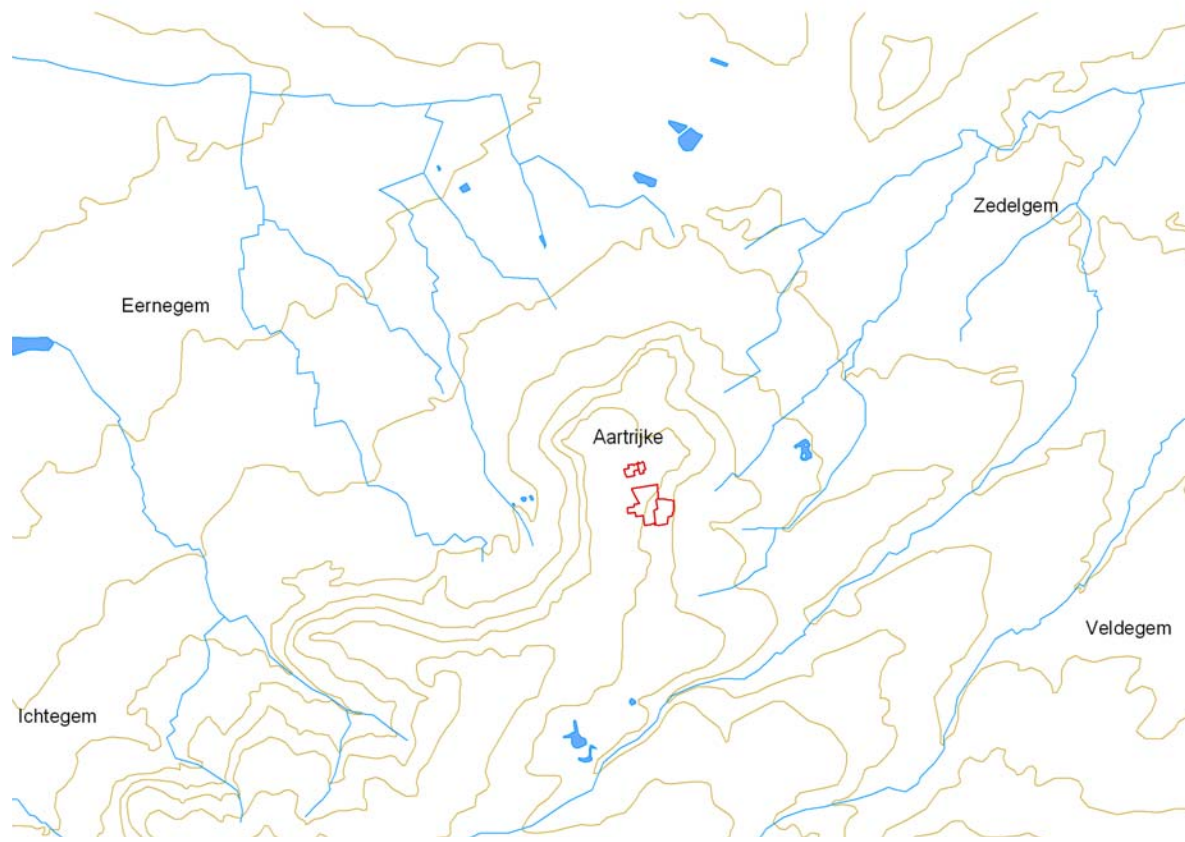
RUIMTELIJKE ANALYSE AARTRIJKE

POSITIONERING AARTRIJKE - compacte kern in landelijk gebied

Aartrijke was aanvankelijk omgeven door akkers met houtkanten (bocagelandschap / coulisselandschap) met bossen en lagergelegen velden en moerassen. Ten voordele van de landbouw werd het gebied sterk ontbost en werden ontginningsdreven aangelegd. Vandaag vindt men naast de grotere restanten bos bij kasteeldomeinen nog kleinere relictten van groen terug. De aanwezigheid van de talrijke landbouwbedrijven vormen een ruimtelijke grit in het landschap.

Hydrografisch ligt Aartrijke door zijn topografie tussen 2 lager gelegen bekkens. Dit systeem geeft een zekere gerichtheid aan het overwegend vlakke landschap.

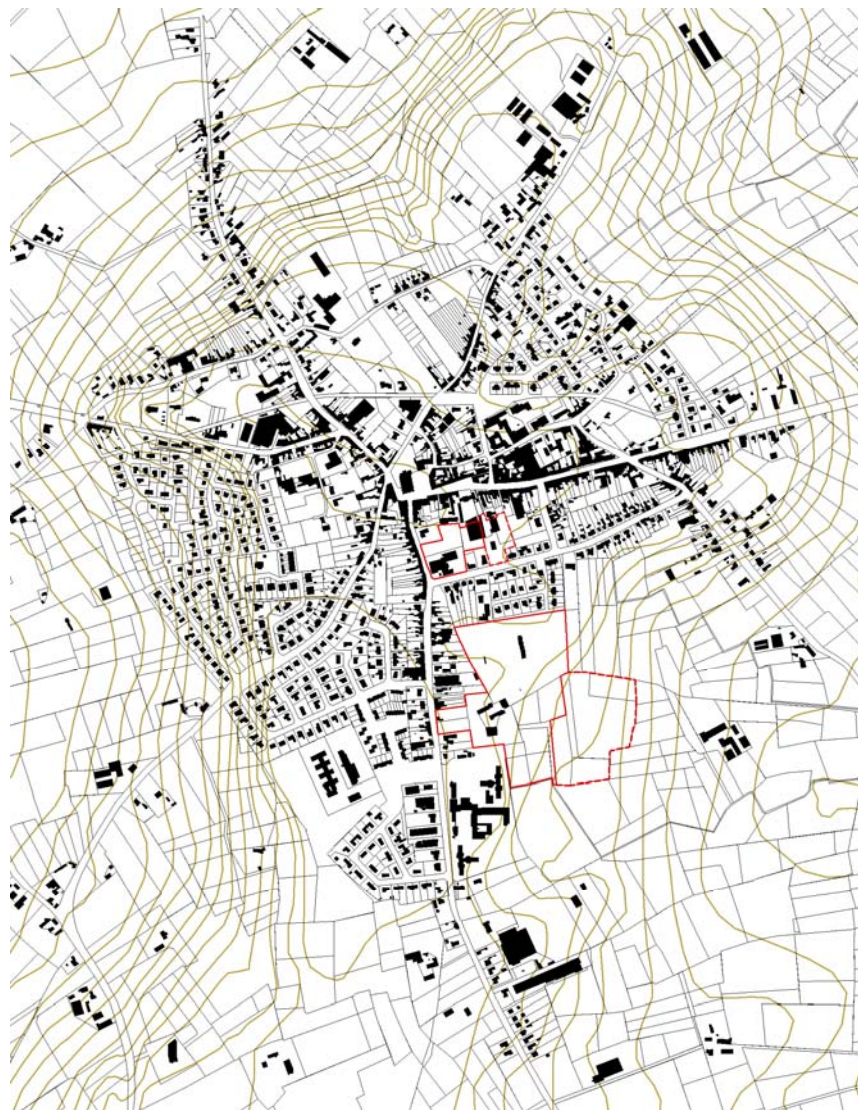
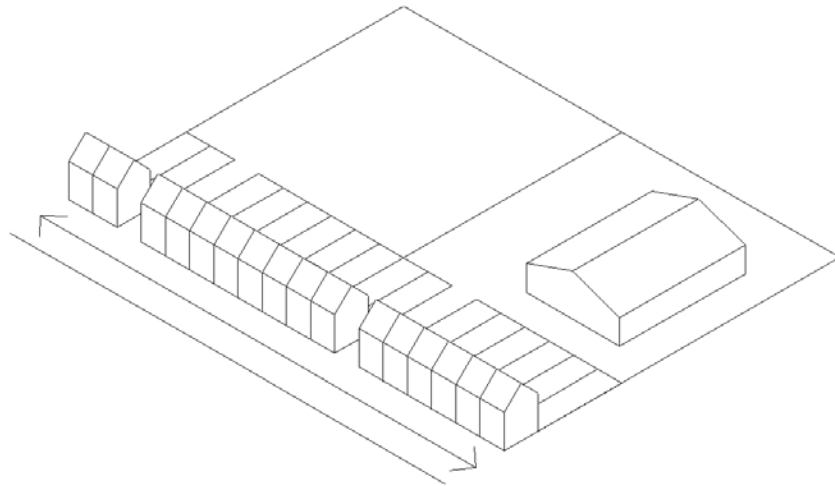
Dit waardevol landschap vormt de ruimtelijke gemene deler van de deelgemeenten. Dankzij het reliëf in Aartrijke wordt dit landschap zichtbaar door verzichten en een sterke visuele relatie met deze ruimere omgeving.



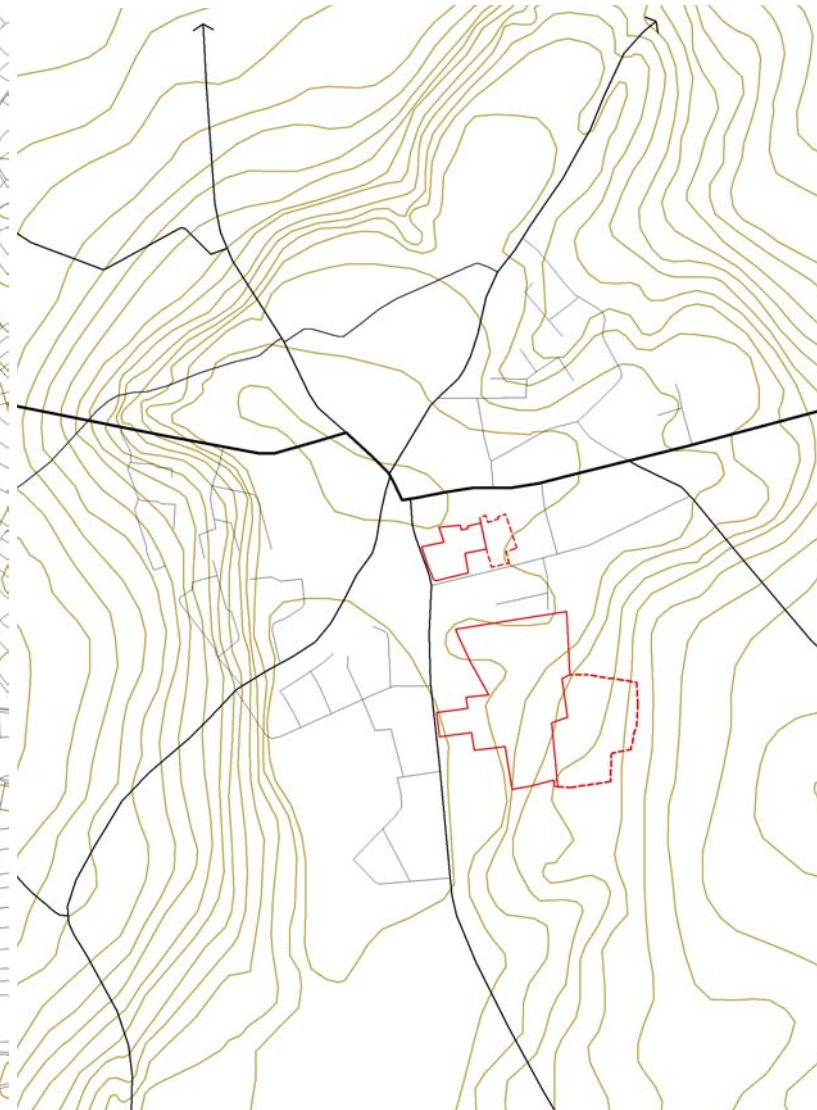
RUIMTELIJKE ANALYSE AARTRIJKE

RUIMTELIJKE STRUCTUREN - verlinte invalswegen

Aartrijke wordt vooral gekenmerkt door de stervormige structuur gevormd door de invalswegen. De gemeente kent naast de stedelijke figuur van 'de straat' bijna geen formele publieke openbare elementen. De enige uitzondering hierop is het kerkplein in het centrum van de ster. Door de beperkte ontwikkelingsdruk bestond de verdichting vooral in het aanvullen van de linten. Dit ging gepaard met het bouwen in tweede lijn waarbij de percelering verruimde om bepaalde bedrijvigheid, collectieve voorzieningen (school, gemeenschapsfunctie Jonkhove) en bovenlokale functies (speeldorp, A-mode, MPI) in dit systeem in te passen. De linten boden voldoende ruimte waardoor de figuur nooit evolueerde tot een web met kern met daar rond concentrische wegen.



Aartrijke topografie / bebouwing



Aartrijke topografie / wegenis



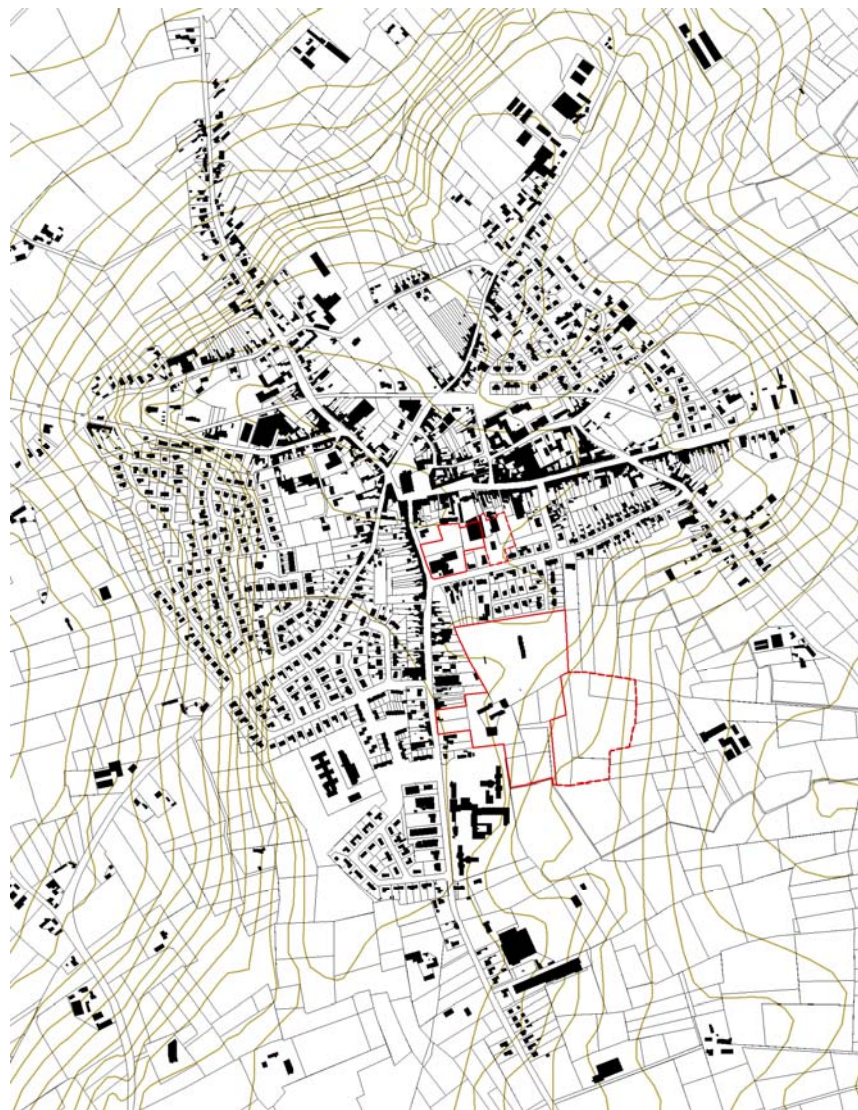
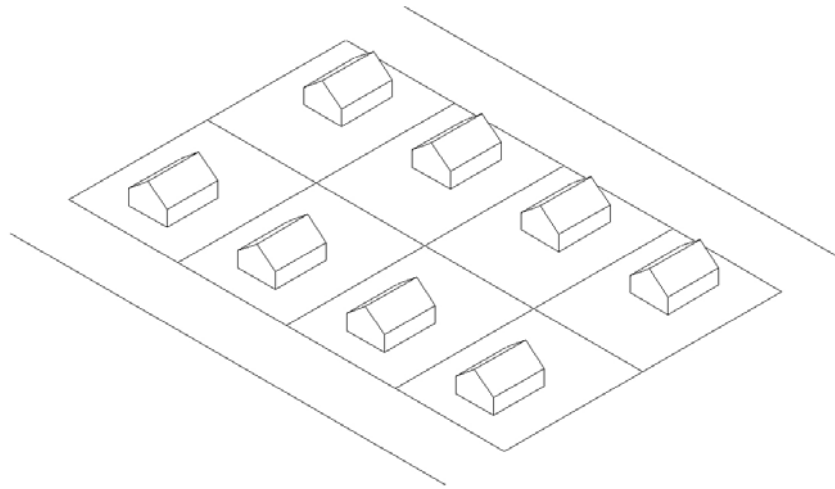
Aartrijke lintbebouwing langs stervormige invalswegen

RUIMTELIJKE ANALYSE AARTRIJKE

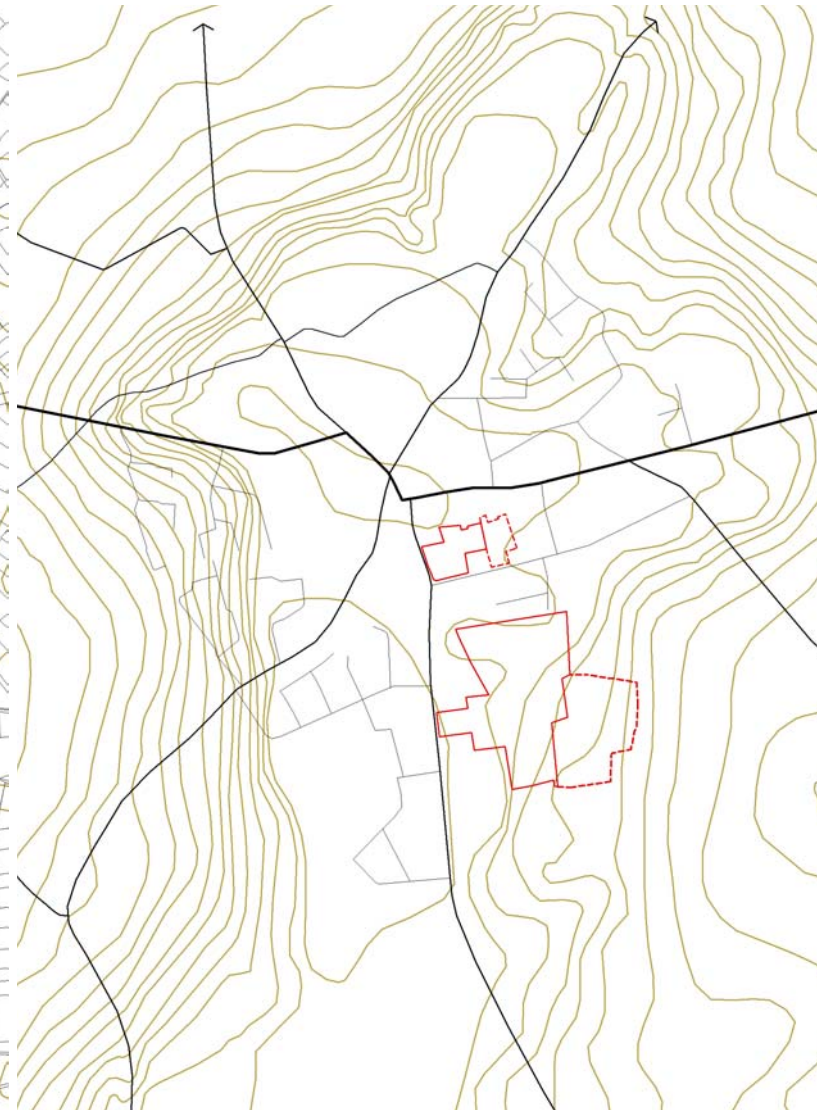
RUIMTELIJKE STRUCTUREN - verkavelde tussenvelden

Bij de recentere verdichting zien we vooral het systeem van de verkavelingen verschijnen. Dit model waarbij de vacante ruimte wordt opgedeeld tot kleinere percelen voor vrijstaande individuele bebouwing. Deze ontwikkeling worden gekenmerkt door een lage dichtheid en vormen zelden een verrijking op het gebied van collectieve publieke buitenruimte.

Dit type ontwikkeling zal praktisch alle open ruimte tussen de armen van de ster, vullen. Bij het bepalen van de woonuitbreidingsgebieden (gewestplan) werd duidelijk geopteerd voor het idee van een compacte kern in een landelijk gebied.



Aartrijke topografie / bebouwing



Aartrijke topografie / wegenis



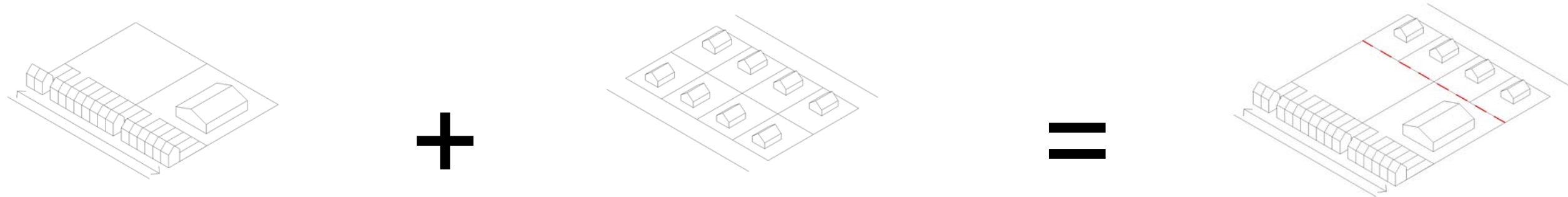
Aartrijke bebouwing verkavelingen

RUIMTELIJKE ANALYSE AARTRIJKE

RUIMTELIJKE STRUCTUREN - breuklijnen

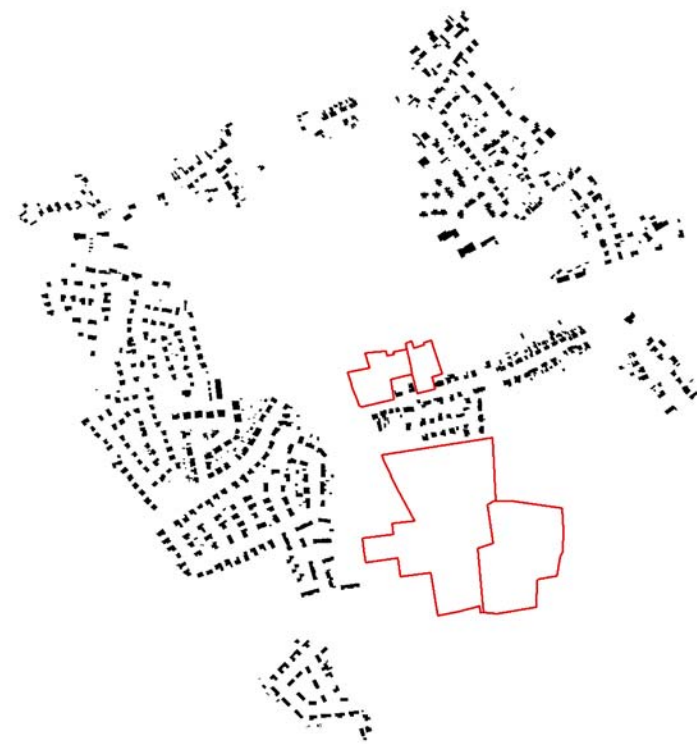
Men kan stellen dat Aartrijke samengesteld is uit stervormig verlinte invalswegen boven op een plateau waarbij de wiggen tussen de armen van de figuur werden opgevuld met velden van verkavelingen.

De ontmoeting van beide systemen vormt momenteel op veel plaatsen breuklijnen in het weefsel.



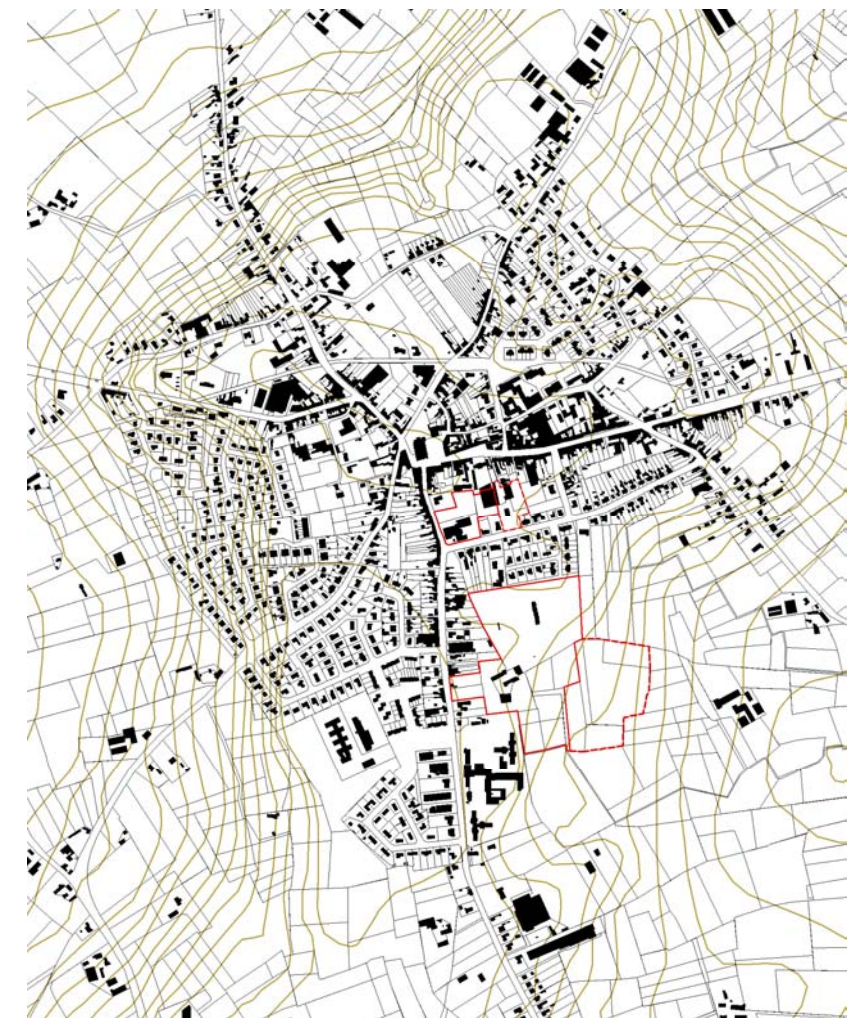
Aartrijke lintbebouwing

+



Aartrijke bebouwing verkavelingen

=



RUIMTELIJKE ANALYSE AARTRIJKE

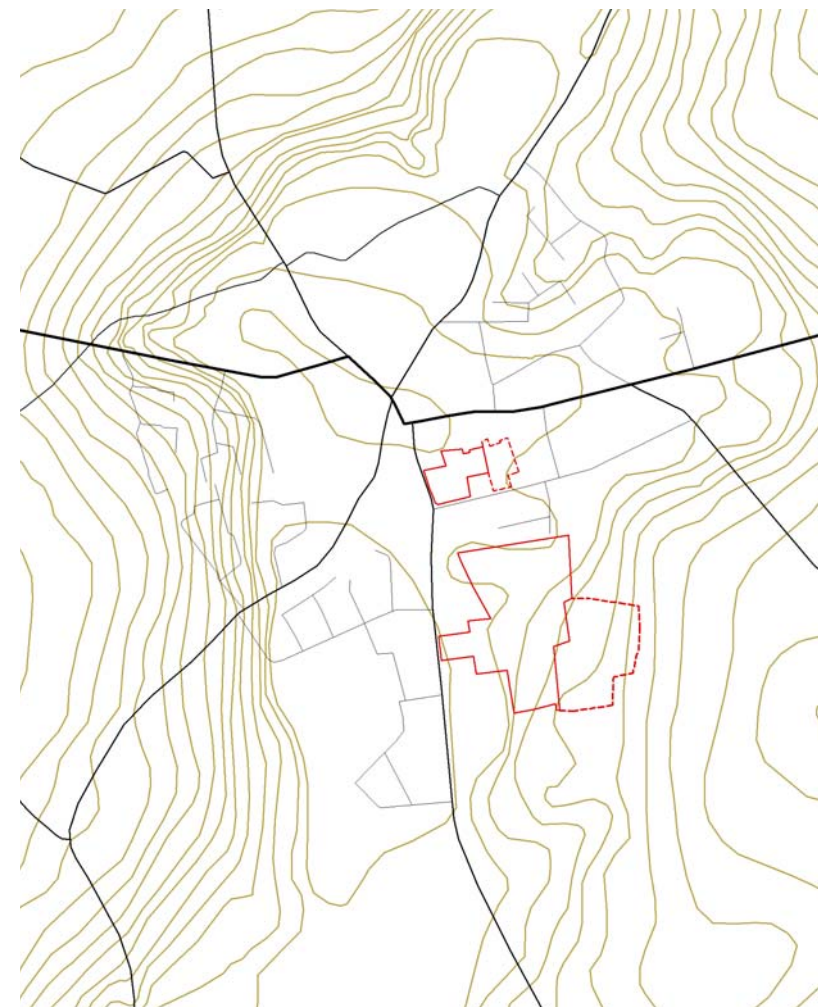
RUIMTELIJKE STRUCTUREN - informele layer

Bij onze wandelingen door Aartrijke ontdekten we dat er meer was. Enerzijds is er als het ware 'het trage' netwerk van doorsteekjes, kerkwegels en verbindende paden door de diverse verkavelingen. Anderzijds hebben we de juxtapositie van historische relictten die diverse trajecten door de gemeente trekt : oude trambedding die de begraafplaats met doorsteek naar landschap verbindt met de school via een gemeenschappelijke parking om dan verder door te dringen in het oudste deel van de gemeente langs het kinderdagverblijf 'het kaboutertje' om te eindigen aan het geheel van kerk/kerkplein/verbrede strook van de Brugsestraat. Men kan merken dat dergelijke trajecten ook collectief ervaren worden als verzameling van functies rond een bepaald thema. Zo kan men spreken van 'zorg as' : school, kinderdagverblijf, dokterspraktijk,.....

Men kan stellen dat dit informele parcours enkele functies heeft overgenomen die vroeger onder de noemer van de straat vielen. Mensen ontmoeten, wandelen en fietsen via dit parcours van de ene functie naar de andere terwijl de snellere bewegingen met de wagen verlopen via de traditionele weg.



Aartrijke informele layer



Aartrijke topografie / wegenis



Aartrijke historische relictten / trage netwerk



5



6

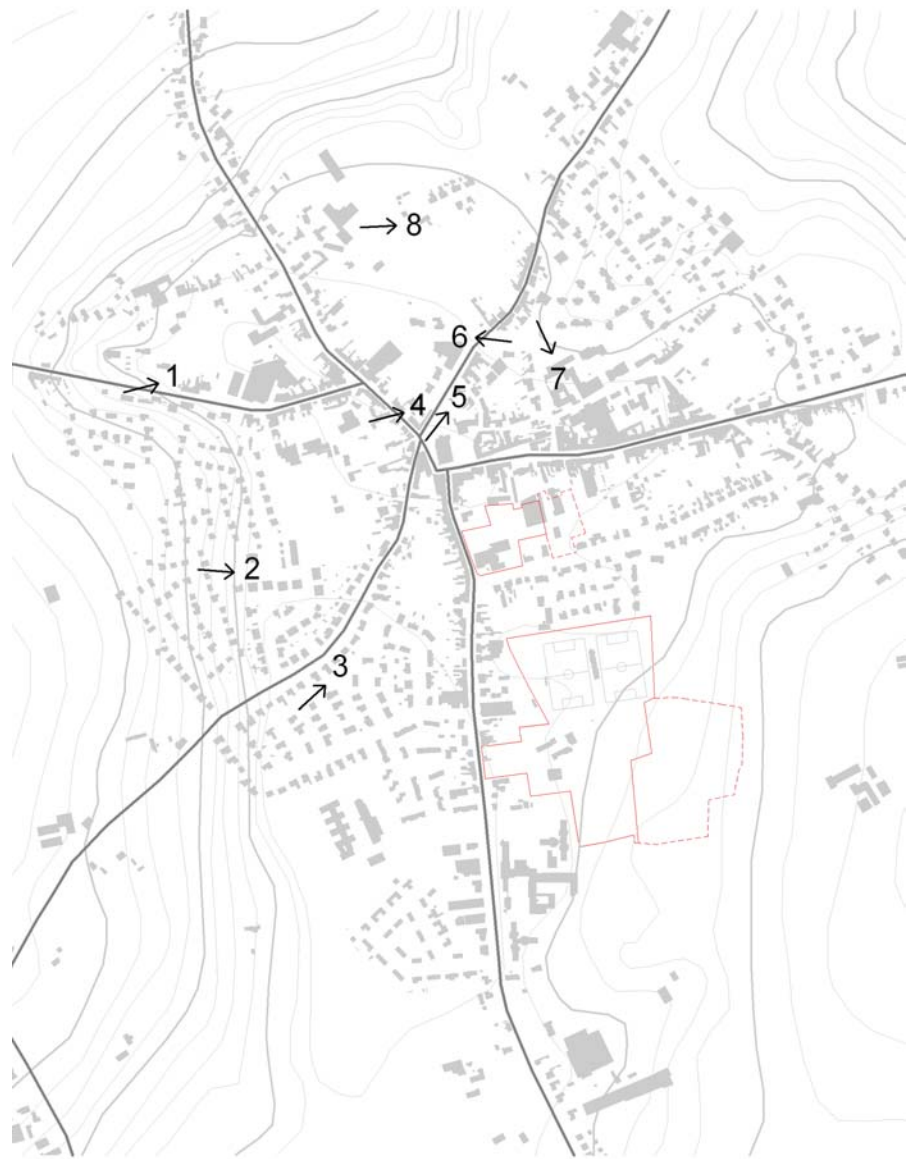


7



8

FOTOS - informele layer



1



2



3



4



JONKHOVE

LEZING SITE

De site van Jonkhove bevestigt volledig de analyse die we maakten van de gemeente Aartrijke. Het maakt deel uit van een veld dat aan 2 zijden begrensd is door de verlinte invalswegen Brugsestraat en Aartrijkestraat. Aan de Aartrijkestraat wordt de functie van ontmoetingscentrum / jeugdhuis en sportzaal gekoppeld en deels in tweede lijn gerealiseerd op een vergroot perceel dat deels achterliggend is. De oude pastorietaun maakt deel uit van dit geheel en zou eigenlijk wel thuis horen in het geheel van historische relicten. Dit groen vormt misschien wel ruimtelijk het meest beeldbepalend onderdeel van deze site.



Site Jonkhove—bestaande toestand



Site Jonkhove—pastorietaun



Site Jonkhove—zicht op pastorietaun

JONKHOVE

LEZING SITE

Aan de zijde van de Brugsestraat zien we heel wat doorsteekjes ontstaan die leiden naar een achterliggende functie die dieper doorgeschoven werden op het perceel. Sommige van die steegjes zijn reeds verworden tot doodlopende straatjes met een zeker karakter.



Site Jonkhove bestaande toestand



Site Jonkhove—insteken langs Brugsestraat



Site Jonkhove—intek ter hoogte van sporthal



Site Jonkhove—insteek



Site Jonkhove bestaande toestand



Site Jonkhove—dreef—Hendrik Baekelandlaan

JONKHOVE

LEZING SITE

De andere zijde van de site wordt begrensd door de Hendrik Baekelandlaan. Deze laan is een van de weinige die voorzien is van een bomenrij. Men zou kunnen stellen dat het hier over een lijnverkaveling gaat. Aan beide zijden werden kavels aangemaakt voor vrijstaande bebouwing.



Site Jonkhove—inzicht Hendrik Baekelandlaan



Site Jonkhove bestaande toestand



Site Jonkhove—parking

JONKHOVE

LEZING SITE

Aan de zijde van de Elverdinge is de zone tussen de ontwikkeling aan de Brugsestraat en de verkaveling langs de Hendrik Baekelandlaan in genomen door een parkeerterrein dat diep binnendringt op de site. Het is een parking die parkeerruimte voorziet voor de A-mode die langs de Brugsestraat is gesitueerd en ook dienst doet als leveringsmogelijkheid voor de fietsenwinkel die eveneens gesitueerd is aan de invalweg.



Site Jonkhove—zicht op parking Elverdinge



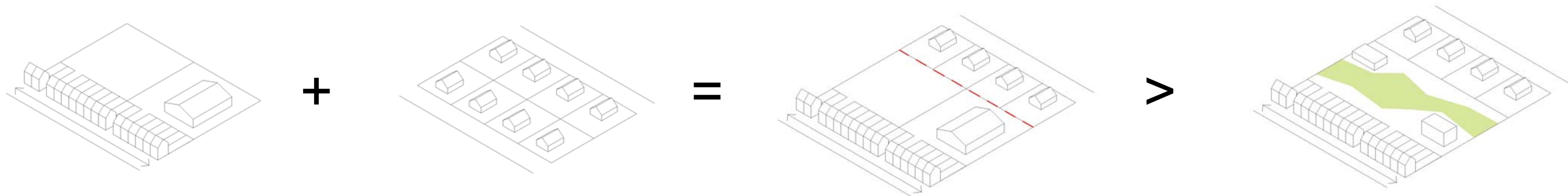
JONKHOVE

MISSIE

Men kan duidelijk de breuklijn over de site tekenen maar tevens kan men ook merken dat op verschillende plaatsen reeds enkele invullingen gebeurd zijn die thuis horen in het verhaal van de informele laag van Aartrijke. We zijn ervan overtuigd dat de breuklijn op de site van Jonkhove de ligging heeft en het potentieel heeft om volwaardig ingeschakeld te worden in de laag van de informele collectieve publieke ruimte.

De functie van ontmoetingscentrum, / jeugdhuis / bibliotheek zou de geschikte aanzet kunnen zijn van dit 'sociaal-culturele' traject.

Het perceel voor het ontmoetingscentrum / jeugdhuis / bibliotheek bevindt zich juist op de overgang van het systeem van de invalswegen met zijn lintbebouwing en het systeem van de lijnverkaveling. Om het project te laten aansluiten bij beide systemen zal het morfologisch op zoek moeten gaan naar de juiste korrel van bebouwing.



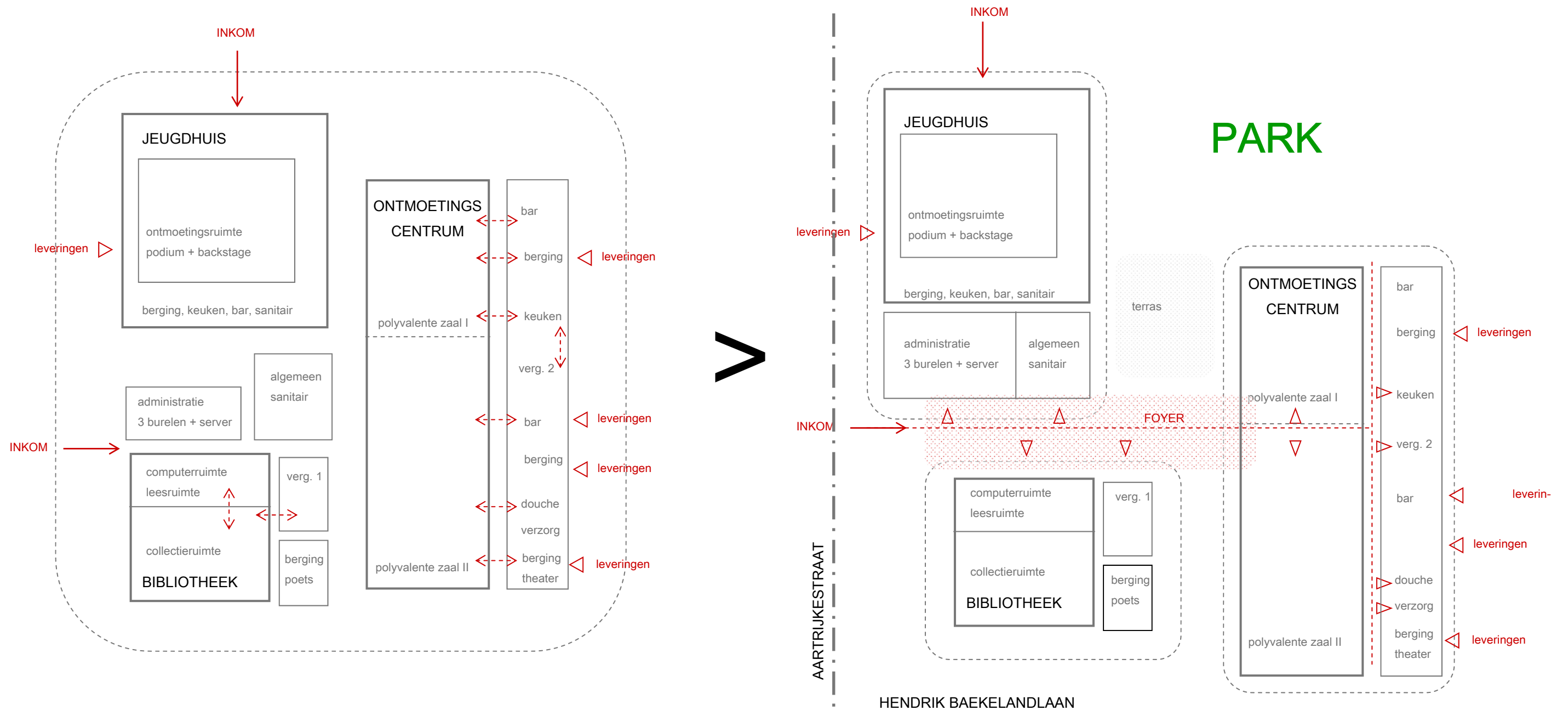
JONKHOVE

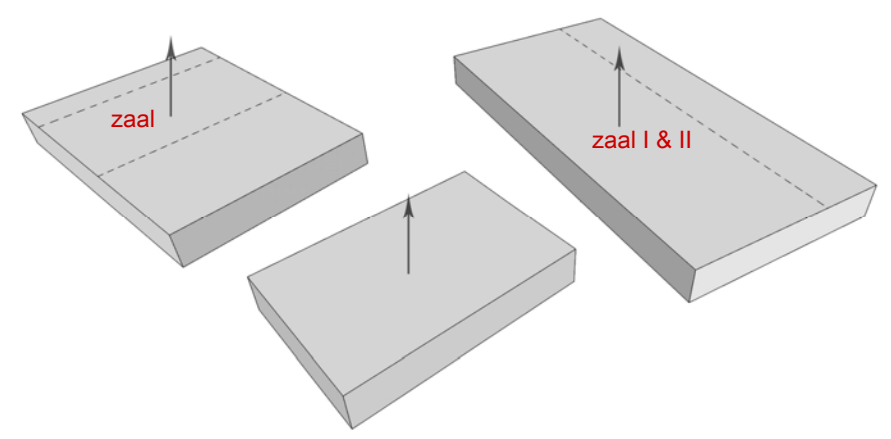
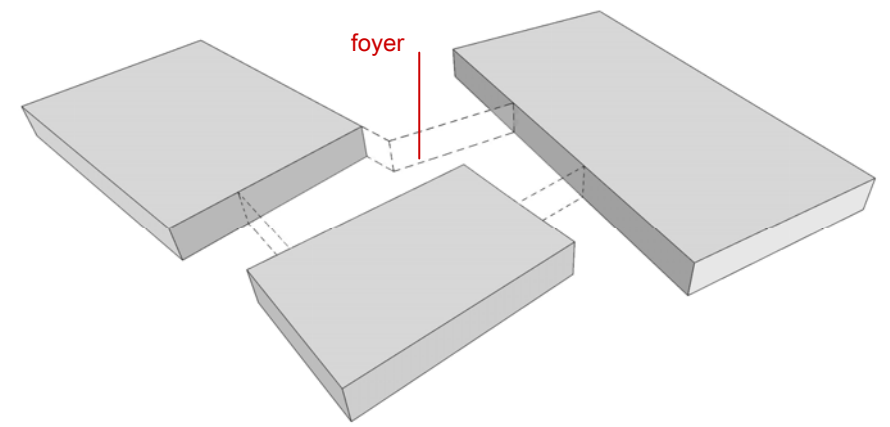
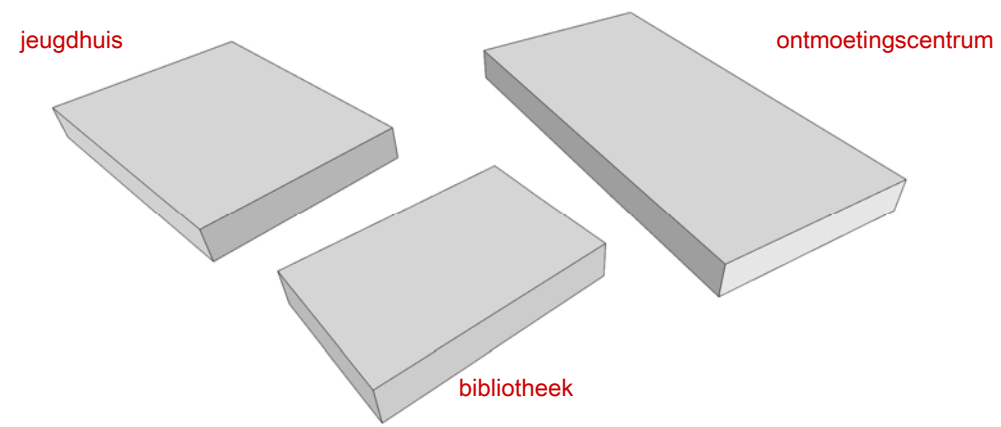
PROJECT ontmoetingscentrum / jeugdhuis / bibliotheek / CONCEPT

Zoals in de analyse vermeld is één van de uitdagingen, de juiste korrel te vinden die het project kan laten aansluiten op de bebouwing in de Aartrijkestraat en Hendrik Baekelandlaan..

Als we het volledige programma verzamelen in één volume wordt dit morfologisch vreemd aan zijn omgeving. Bij het organiseren van het organigram gekoppeld aan de gevraagde interne relaties werd gezocht naar drie volumes die elk gekoppeld worden aan een doelgroep : jeugdhuis, bibliotheek en ontmoetingscentrum.

Alle drie de volumes grenzen zowel aan de straat als aan het groen parklandschap dat de plaats inneemt van de breuklijn tussen lintbebouwing en verkaveling. De zone tussen de drie delen kan de functie van foyer opnemen maar wordt als het ware een onderdeel van het landschap straat/foyer/park.



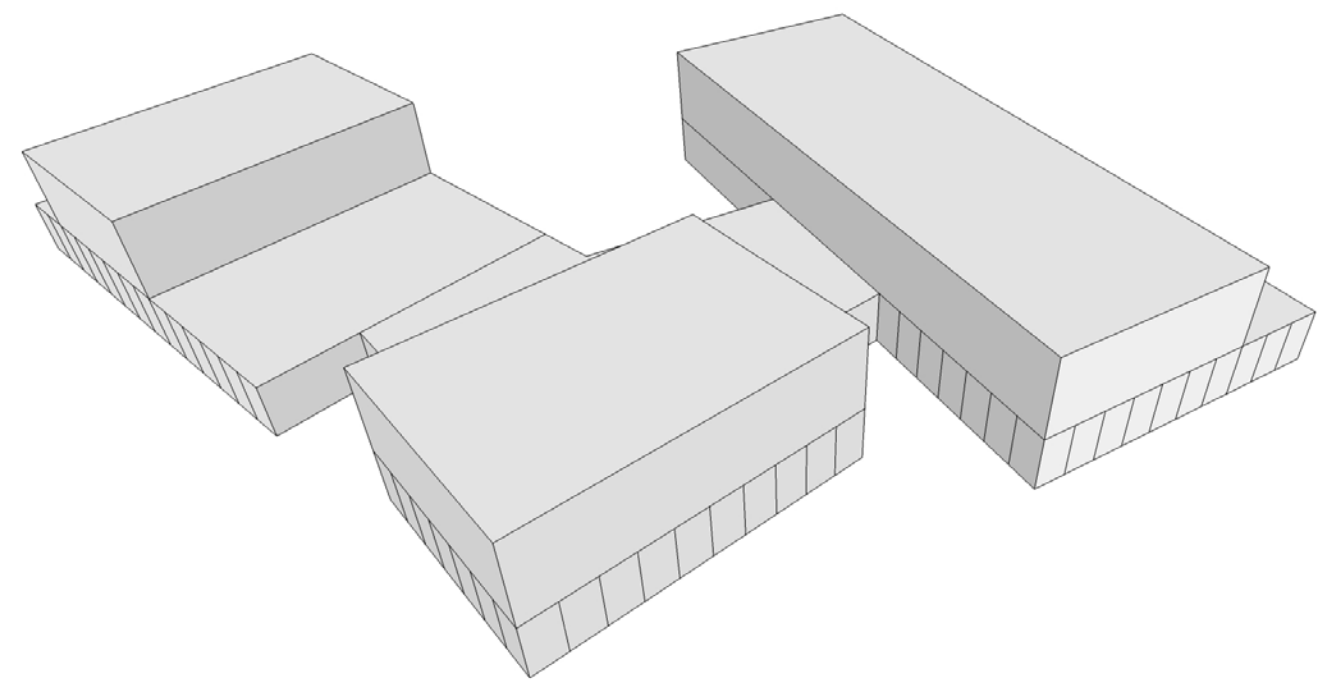


JONKHOVE

PROJECT ontmoetingscentrum / jeugdhuis / bibliotheek / CONCEPT

Door de positie van de grotere (hogere ruimten) kan in elke cluster het volume versterkt worden door diversiteit van de hoogtes. Alle ruimten worden uitgewerkt met een vrije hoogte van 2m70 wat resulteert in een volume met een hoogte van 3m50. Deze hoogte wordt over het volledige project doorgetrokken en uitgewerkt met een ritme van panelen die een invulling kunnen krijgen als glas, affiche zone,... De representatieve en groeter ruimten worden dan voorzien van een grotere hoogte. Het spelen met de hoogte versterkt de gedachte om de drie clusters vertaald in volumes ruimtelijk te laten communiceren. Ze hebben elkaar nodig maar willen elk de belangrijkste zijn. Door het bewust uitwerken van het plan met deze derde dimensie in het achterhoofd, vormen die hogere ruimten als het ware de eindpunten in de diverse trajecten door het project. De grotere entiteiten krijgen telkens een bewuste gerichtheid die inspeelt op de potentie van de plek.

Jeugdhuis krijgt zijn eigen ingang met een sterke relatie naar de zaal toe. De polyvalente zalen worden in het park geschoven en de bibliotheek staat op de hoek van de straat. Elke cluster wordt aangeregen aan het snoer van informele plekken door Aartrijke heen.





inkom
35 m²

ontmoetingsruimte
+ podium + backstage
194 m²

sanitair

bar + keuken + drankberging
41 m²

berging
50 m²

server
7,5 m²

sanitair

bureau
22 m²

bureau
19 m²

bureau
19 m²

tentoonstellingsruimte / foyer
208 m²

onthaal / vestibule

vergaderzaal 1
40 m²

infobalie
+ werkpost
17 m²

computer ruimte
+ lees / zij hoek
42 m²

bergruimte
poetsdienst
31 m²

collectieruimte
bibliotheek
139 m²

polyvalente zaal I
160 m²

terras

polyvalente zaal II
300 m²

drankberging
+ bar
30 m²

drank &
voorraad
berging
18 m²

leskeuken
40 m²

vergaderzaal 2
30 m²

drankberging
+ bar
30 m²

meubel bergruimte
30 m²

was + douche ruimte
15 m²

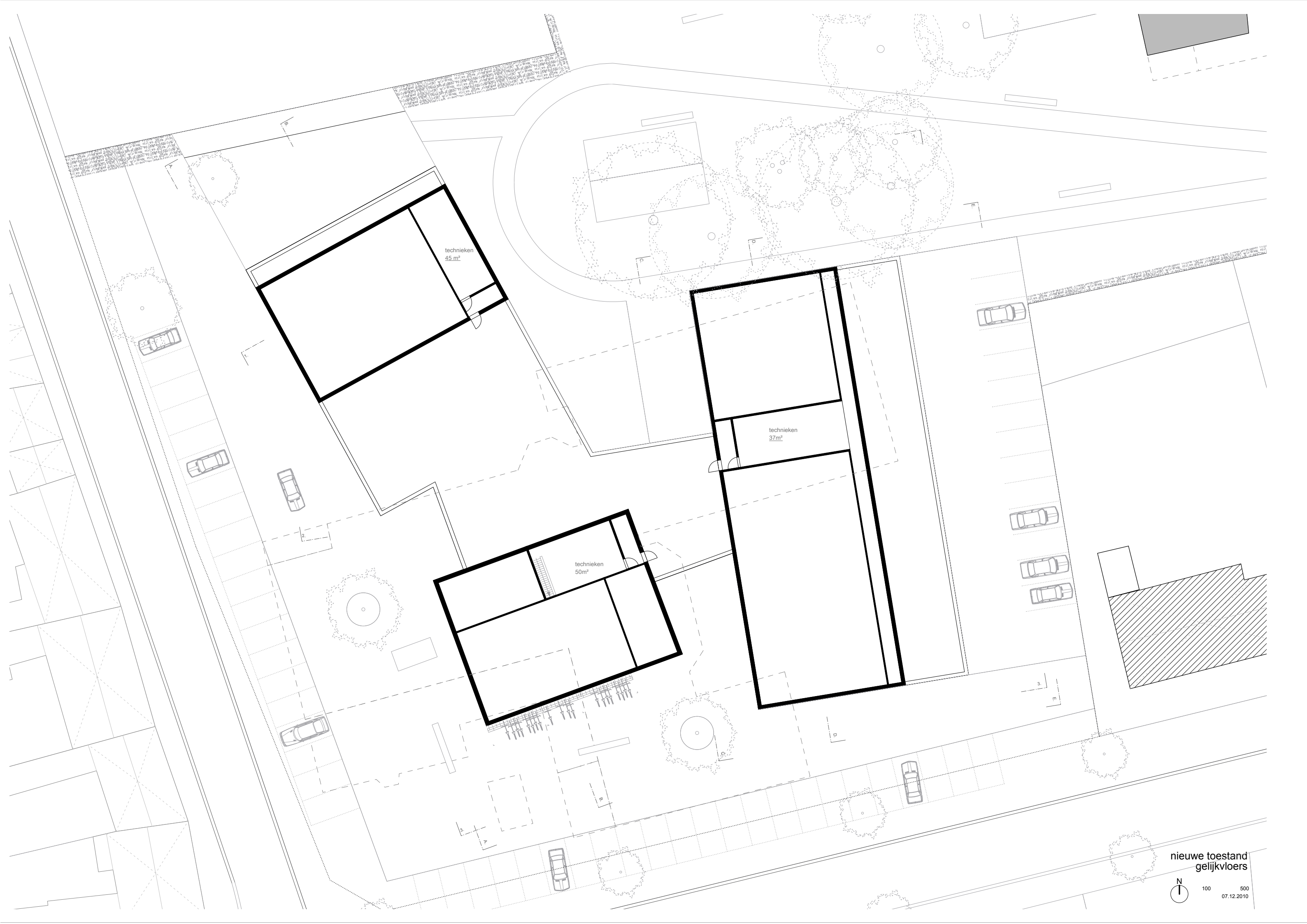
behandelings
ruimte
12 m²

berging
theatertechnieken
30 m²

nieuwe toestand
maaiveld



100 500
07.12.2010



technieken
45 m²

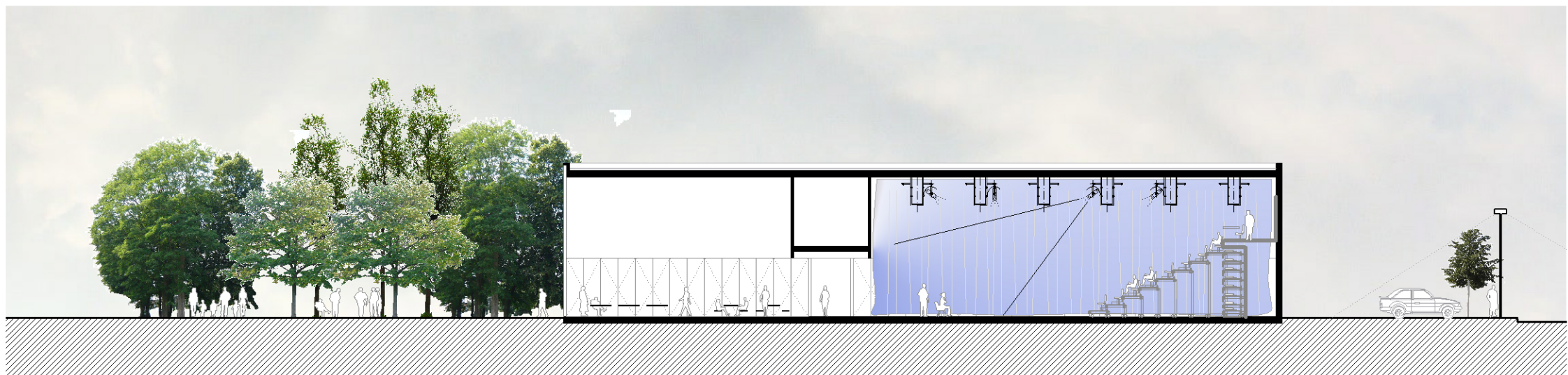
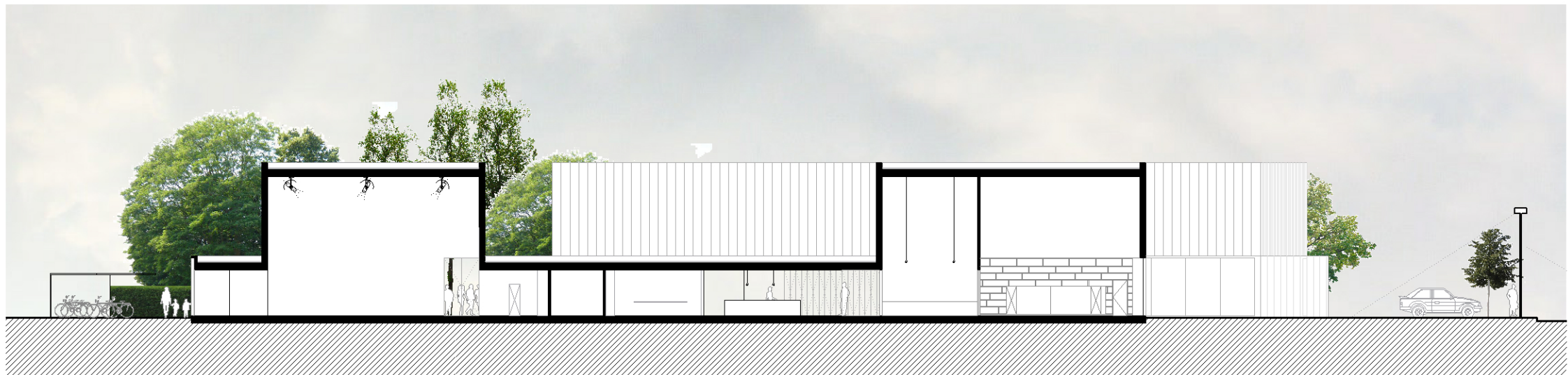
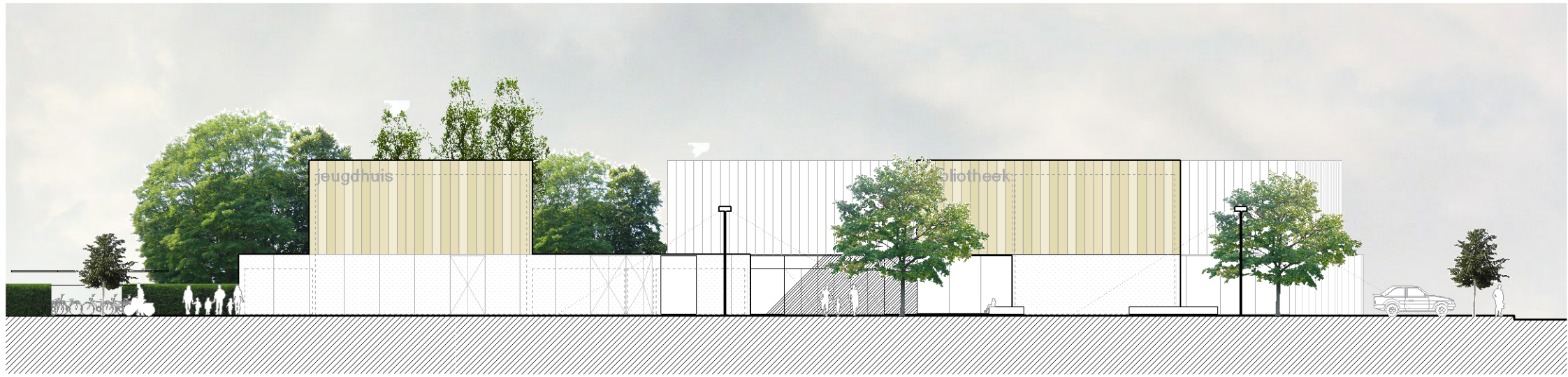
technieken
37m²

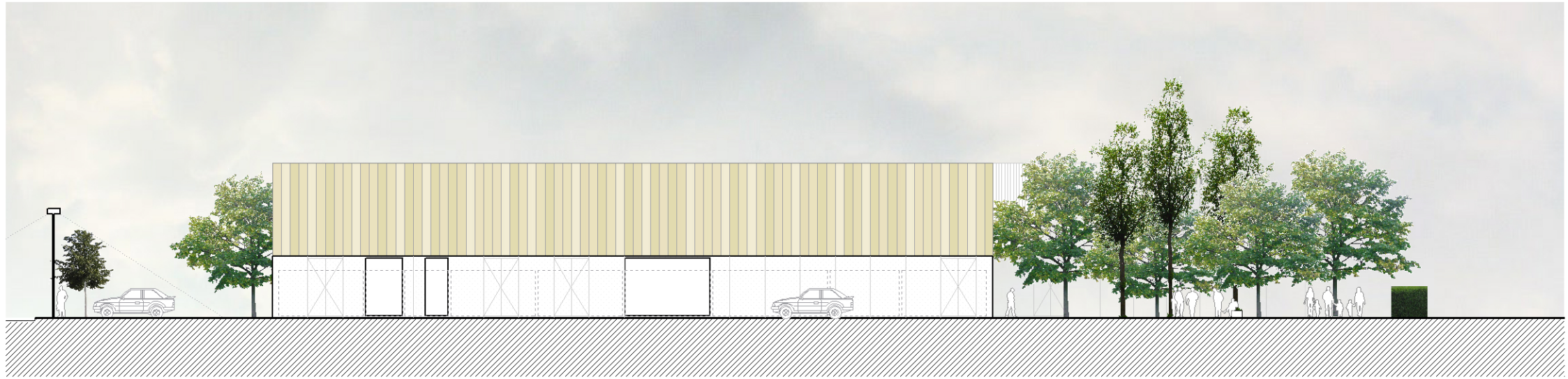
technieken
50m²

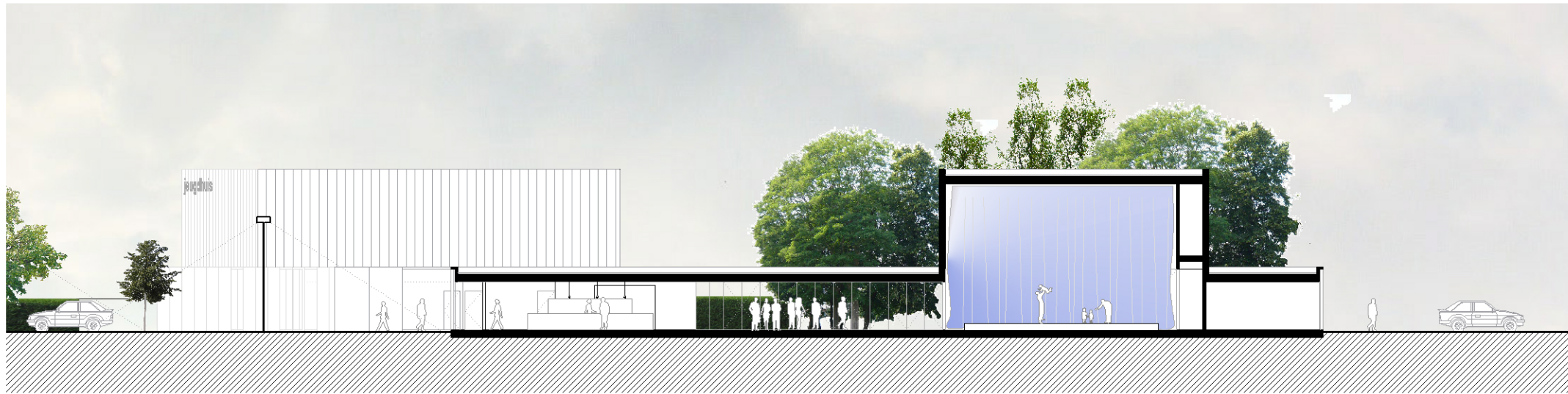
nieuwe toestand
gelijkvloers



100 500
07.12.2010













JONKHOVE

PROJECT ontmoetingscentrum / jeugdhuis / bibliotheek / STRUCTUREEL

Voor de dragende structuur van dit project, zijn we bewust vertrokken vanuit een **pragmatische aanpak**.

Gezien we wilden dat de verschillende energetische, akoestische en economische eisen moesten convergeren in de opbouw van ons ontwerp, hebben we gekozen voor **een massiefbouw in dragend metselwerk**. Om de overspanningen van de betonbalken boven het schrijnwerk te beperken, worden er **dragende staalkolommen** net achter de raamprofielen geplaatst. De ervaring leert dat deze staalkolommen slank genoeg kunnen zijn, zodat ze zonder problemen kunnen geïntegreerd worden in de onderverdeling van het schrijnwerk.

Voor de verschillende platte daken, die vaak op een verschillende hoogte liggen, kozen we voor **welfsels in voorgespannen beton**. Deze garanderen een snelle, zekere en **economische bouwmethode**, en dragen ook hun steentje bij tot de **akoestische isolatie** van onder andere de polyvalente zaal. Bovendien kunnen er op die manier in die polyvalente zaal nu of later zonder problemen de nodige voorzieningen getroffen worden om eventuele theatertechnieken te voorzien, zonder dat we daarmee nu al gebonden zijn aan een bepaald grid.

PROJECT ontmoetingscentrum / jeugdhuis / bibliotheek / TECHNIEKEN

Duurzaamheid en technische uitrusting

In deze context plaatsen we de pijlers begrijpbaarheid en beproefdheid van het technisch concept, optimalisatie van de gebouwschil en performantie van de toegepaste installatieconcepten voorop.

De drie verbonden gebouvvolumes worden elk voorzien van een opgebouwd technisch volume die de **functie-eigen ventilatiegroepen** herbergt. Deze worden voorzien van **hoogrendement warmteterugwinning** met bypassklep en belastingsgestuurde regeling met **individuele klokprogrammatie** voor vrijgave. Ze worden tevens voorzien van temperatuursregeling voor verwarming in de winter en ruimtespoeling in de zomer.

De nevenlokalen worden voorzien van radiatoren op lage watertemperaturen geselecteerd, voor **de centrale hall is vloerverwarming** een passende keuze bij het concept.

Een centrale warmteproductie met condensatietechniek wordt voorzien die de drie functies van warmte voorziet. Een variante met lucht-water warmtepomp wordt in het ontwerp meegeëvalueerd.

De behoefte aan sanitair warm water is ondergeschikt aan de overige verbruikskosten en zal bepaald worden ifv het te behalen e-peil.

Aankoppelbaarheid op thermische zonnepanelen wordt hier bij open gehouden, maar de investering van deze kollektoren dient in ontwerpfase budgettair en opbrengstmatig geëvalueerd te worden.

De daken laten een toekomstige montage van fotovoltaïsche panelen toe, het op de daken vallende **regenwater** wordt in ieder geval opgeslaan in grote reservoirs gezien een aanzienlijk verbruik en dus **hergebruiksgraad voor toilet- en urinoirspoeling** mag worden verwacht.

Verlichting wordt voorzien dmv de meest performante armaturen en lichtconcepten. Waar sfeeraccenten worden beoogd wordt een **LED verlichting** ontworpen.

Het gebouw op zich dient zonder de ideale werking van zijn functies te belemmeren een intrinsieke energiezuinigheid in de hand te werken. De **isolatiegraad en luchtdichtheid wordt doorgedreven**, de dakpartijen, de buitenwanden en vloeren sterk geïsoleerd en indien nodig wordt, teneinde een voorlopig vooropgesteld streefdoel van K 25 te behalen, driedubbele beglazing toegepast.

Een voldoende toetreding van natuurlijk daglicht blijft immers een te bewaken ontwerpuitgangspunt.

Een betere compactheid wordt tenslotte verkregen door de volumes aan elkaar te koppelen.

In de architecturale vormgeving zorgen oriëntatie, buitenzonnewering, beglazingspercentage en gebouwmassa er voor dat er geen nood aan gebouwkoeling ontstaat. Enige uitzondering hierop vormt de computerruimte van de bibliotheek waar deze haalbaarheid ifv diverse gebruikskarakteristieken in ontwerp dient geverifieerd.

Uiteindelijk wordt het gebouw als basisgedachte voorzien van een vooruitziende energetische kwaliteit in functie van zijn beoogde levensduur, vandaag voorzien van beproefde, performante en niet te complexe installaties maar staat het ook klaar om de verwachte toekomstige technologieën te huisvesten.

JONKHOVE

INRICHTINGSPLAN

Zoals aangegeven in de analyse wordt de inzet van het inrichtingsplan, de breuklijn te vertalen in een schakel op de kaart van de informele netwerk doorheen Aartrijke. Het tussengebied vormt de nieuwe publieke ruimte die heel wat sociaal-culturele componenten verzameld. Maar vooral heeft een zeker autonomie en laat het toe om langs en in zich te laten bouwen.

Senioren woningen komen op de rand van een park te liggen terwijl ze via een systeem van steegjes perfect en vlot aansluiten op de overige trajecten door de gemeente.

Het park verbindt de diverse locaties van senioren woningen met de sociaal-culturele knoop van het ontmoetingscentrum / bibliotheek / jeugdhuis. Het geeft ruimte aan een speelpleintje voor de kleinsten en petanquevelden voor de senioren. Het geheel sluit aan op het terras van het centrum.

De bestaande parking kan dienstdoen voor de bezoekers van de site.



beeld vanuit steeg richting verbindend groengebied / park



JONKHOVE

beeld vanop parking Ellverdinge richting verbindend groengebied / park





5



6



7



8

FOTOS - rand compacte kern en waardevol landschap

1



2



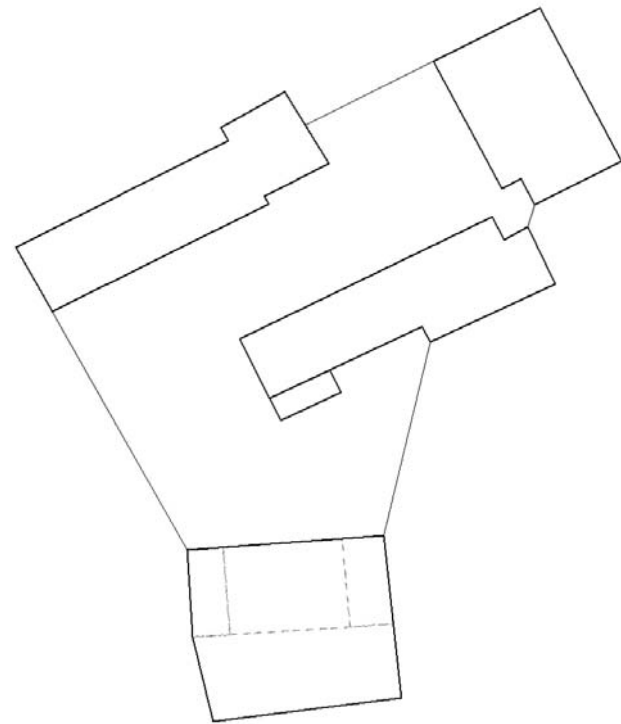
3



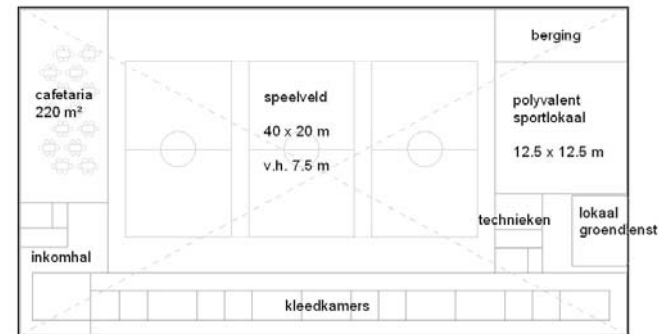
4



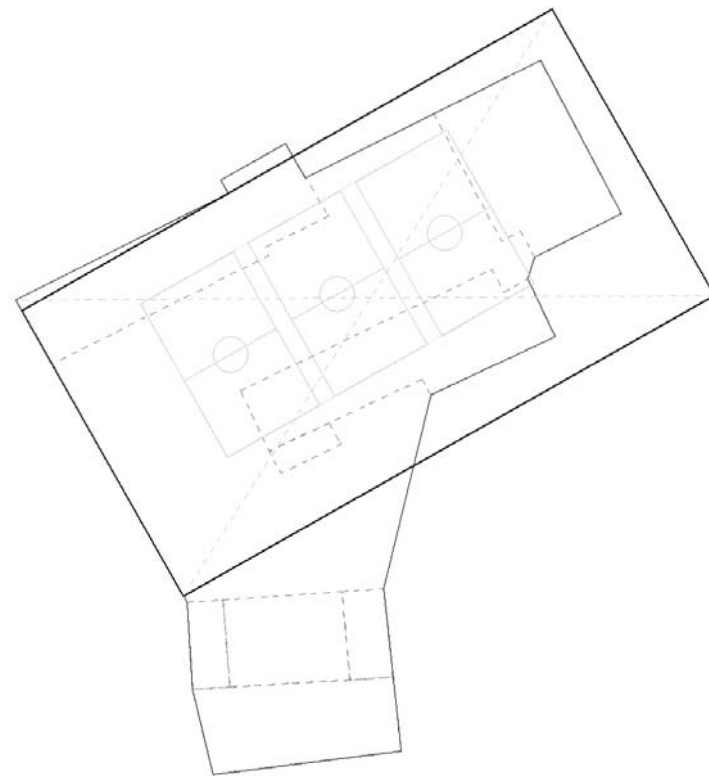
SITE KINDERBOERDERIJ



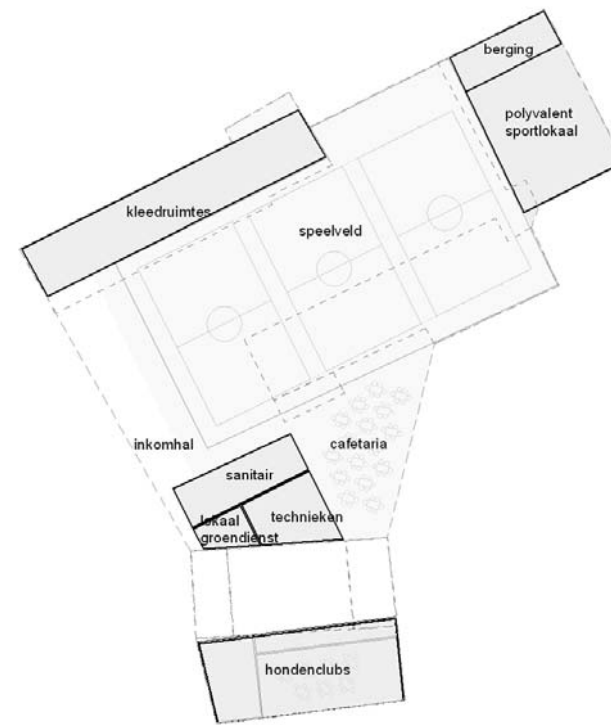
huidige footprint hoeve



gewenst programma sporthal



huidige footprint - programma sporthal



sporthal vertaald naar korrel en morfologie hoeve

recreatieve site CONCEPT

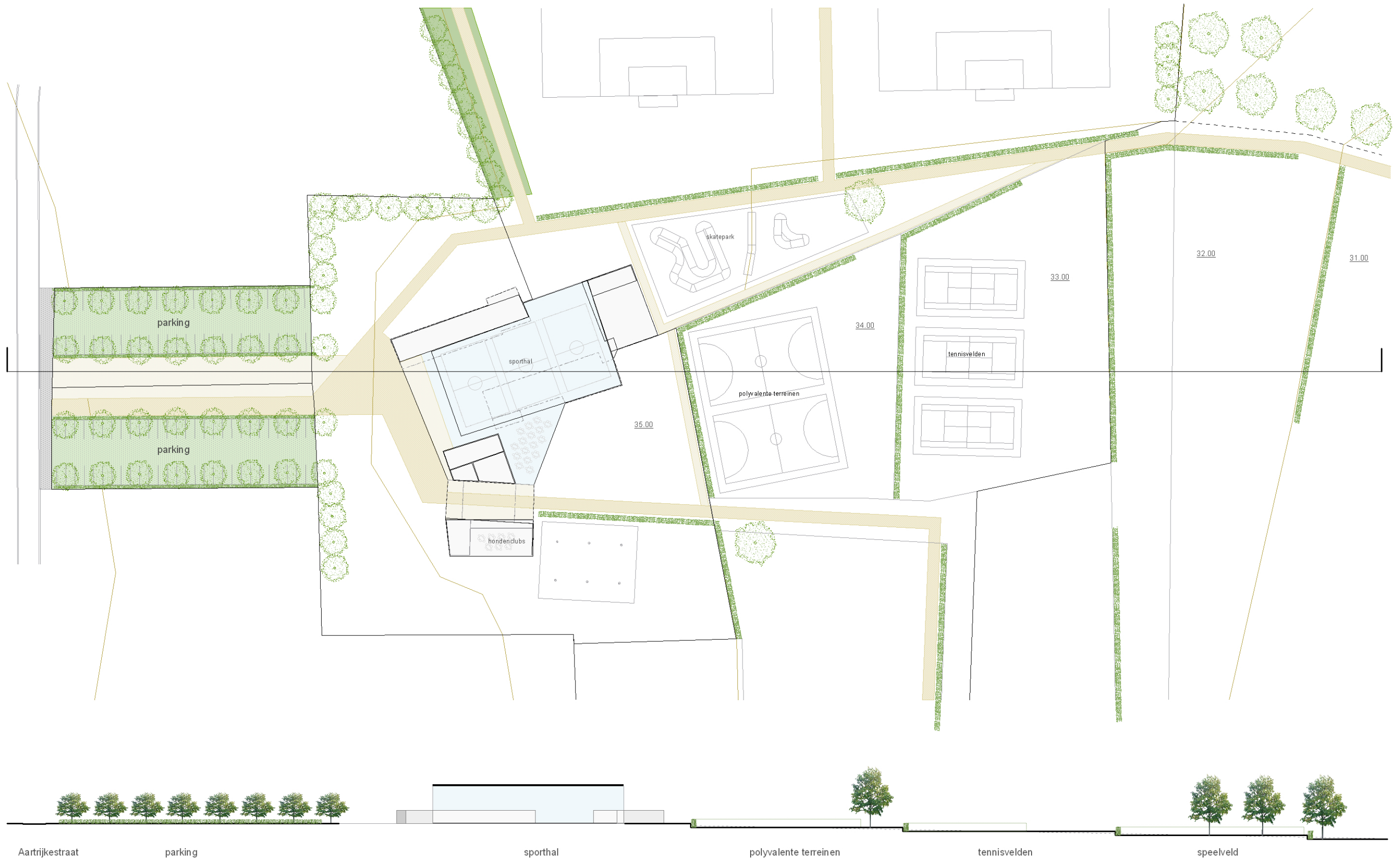
De site op de zuidelijke uitloper van het plateau, in het kwadrant dat tot hertoe vrij open bleef is het een uitdaging om de verzichten te vrijwaren en omgekeerd om het *waardevolle landschap* te laten herleven met de integratie van de nieuwe functie.

Deze unieke conditie zou moeten leiden naar het herstel van het traditioneel gesloten bocagelandschap met gesloten percelen gecombineerd met de **grotere landschappelijke structuur** op basis van onveranderlijke elementen zoals topografie, hydrografie, lijnstructuren. Historische percelering en padenstructuur herbevestigen.

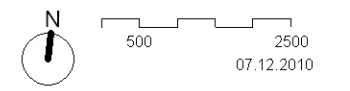
Opzoek gaan naar lijnaanplantingen langs nieuw samengestelde verbindinglijnen.

Inspelen op **topografie** door het expliciteren van het plateau aan de hand van de nieuwe recreatieve infrastructuur. Terrassen in het landschap. Maken de activiteiten zichtbaar van op afstand zowel overdag als 's avonds.

De **stempel van een landbouwbedrijf** vormt de referentie voor de bebouwing. Het programma wordt uitgezet als diverse entiteiten rond de binnenplaats dat ingenomen wordt door de sporthal.



inrichtingsplan
 site Kinderboerderij
 1/1000





Jonkhove

voetbalvelden

skatepark

tennisvelden

polyvalente terreinen

sporthal

hondenclubs

jeugdbeweging

parking

inrichtingsplan
site Kinderboerderij
1/2000



1000 5000
07.12.2010

SITE KINDERBOERDERIJ

recreatieve site REFERENTIE PROJECTEN

Begraafplaats te Hoog Kortrijk - Bernardo Secchi—Paola Vigano

Woning in heuvel / terras in Moledo do Minho te Portugal—Eduardo Souto De Mouro



RELATIE SITES JONKHOVE / KINDERBOERDERIJ / CENTRUM

Zoals aangegeven in de analyse ligt het actierrein van de opdracht telkens op breuklijnen in het weefsel van de gemeente. De vragen die gesteld moeten worden bij een actie op beide terreinen hebben te maken met een houding tegenover deze breuklijnen. We zijn ervan overtuigd dat het op de juiste wijze omgaan met deze condities voor Aartrijke een enorme ruimtelijke verrijking kan zijn. De unieke situatie waarbij door de afwezigheid van grote ontwikkelingsdruk het weefsel nog zuivere overgangen heeft naar landschap toe en waarbij er nog potentiële oppervlakte is om die breuklijnen te vertalen in kwalitatieve overgangen zou van Aartrijke een heel actuele en aangename woongemeente maken dat zeer aantrekkelijk is voor jong en oud.

Met het voorliggend antwoord op in eerste instantie verschillende vragen wordt er een heel consistent ruimtelijk verhaal gebracht waarbij vooral ingezet wordt in die informele layer. Een alternatief voor de wegenstructuur en terzelfder tijd een complementair netwerk dat over de gemeente komt te liggen.



VOORSTEL SAMENWERKING / PROCESVERLOOP / BUDGETBEHEER

SAMENWERKING TUSSEN DE TEAMLEDEN

Van bij het schetsontwerp werken studiebureau technieken, architect-ontwerper en bouwheer in nauw overleg m.b.t. de elementaire opbouw van het project in functie van een energetisch en multidisciplinair doordacht concept. Hierbij worden twee belangrijke insteken gebruikt om het evenwicht te vinden tussen een duurzaam ecologisch, technisch en bouwtechnisch concept en een budgetgerichte aanpak.

Eenzijds dienen checklisten en evaluatiecriteria ecologisch en duurzaam bouwen als leidraad bij de opbouw van de eerste schetsontwerpen. Hierbij zetten architecten en ingenieurs samen vanuit de eigen disciplines de krachtlijnen van het ontwerp uit met aandacht voor bouwfysische aspecten en rationalisatie van het energiegebruik. Anderzijds dienen de berekening van het K peil, het Nederlands rekenmodel van de energieprestatienorm en het EPB rekenmodel als evaluatiemiddel om de voorstellen uit het ontwerp te toetsen aan het gewenste energiemodel.

Gelijklopend met de ontwikkeling van de bouwfysische aspecten en de architectuur wordt de toepassing van alternatieve of innovatieve energietechnieken bestudeerd op haalbaarheid, rendabiliteit en gevolgen naar het bouwkundige toe. Een gedetailleerde rapportering van de resultaten van deze studie aangevuld met een accurate analyse van uitbatings-, verbruiks- en investeringskosten biedt de opdrachtgever betrouwbare adviezen en argumentaties ten aanzien van het voorgestelde bouwprogramma en de te nemen beslissingen.

Duurzaam bouwen vergt een multidisciplinaire integrale aanpak waarbij drie pijlers cruciaal met elkaar in dialoog staan, m.n. de ruimtelijke architecturale invalshoek, de bouwfysische maatregelen en de installatietechnische ontwerpvisie.

Waar de eerste in hoofdzaak door architect en stabiliteitsbureau gestuurd wordt, zijn de twee laatste een essentieel onderdeel van de missie van het studiebureau technieken.

HET PROCESVERLOOP

Het ontwerpteam staat aan de zijde van de opdrachtgever, het maakt het plan niet voor zichzelf, maar voor de opdrachtgever en de gebruikers. Het team vertaalt het programma en de ambities van het opdrachtgever in een ruimtelijk plan. Hij stelt zich niet in de plaats van de opdrachtgever, maar is wél bereid om mee kritisch na te denken over het programma.

Van het ontwerpteam wordt nochtans nadrukkelijk een eigen inbreng verwacht. De ontwerpers brengen de expertise en ruimtelijke inzichten aan die nodig zijn om het programma zo goed mogelijk in het bestaande gebouw in te passen, en om de landschappelijke, stedenbouwkundige, architecturale en technische kwaliteit te garanderen. Zij moeten het programma van de opdrachtgever een toegevoegde waarde geven, het ruimtelijk vraagstuk een coherent contextgebonden oplossing bieden.

Het ontwerpteam staat niet naast, maar middenin het planproces. De ontwerpers kunnen zelf hun ideeën verdedigen en vrij discussiëren met de betrokkenen. Ze zijn daarin echter steeds loyaal tegenover de opdrachtgever, en verdedigen diens belang tegenover andere actoren.

Aan de kant van de bouwheer zal een projectbegeleider aangesteld worden en van de gebruiker uit zal een vertegenwoordiger aangesteld worden die vertrouwd zijn met de opdracht. Zij zijn de spreekbuis van de opdrachtgever, het aanspreekpunt voor het ontwerpteam, en de verbindingspersoon met andere diensten.

Het ontwerpteam wordt ook naar de bouwheer in eerste instantie vertegenwoordigd door de projectverantwoordelijke van het team. Deze drie personen bewaken de voortgang van het ontwerp- en planproces, kanaliseren de vragen zowel vanuit het ontwerpteam als vanuit de opdrachtgever, en zorgen voor een vlotte informatiedoorstroming naar de andere leden van het ontwerpteam en/of de opdrachtgever, eindgebruiker.

Na de gunning, begint de opdracht met een startvergadering. Op deze kennismakingsvergadering legt de bouwheer alle informatie en plannen voor die reeds in zijn bezit zijn, en die nuttig zijn voor de studie (historische plannen, plannen bestaande toestand, opmetingen,...). Er worden afspraken gemaakt i.v.m. bijkomende gedetailleerde opmetingen van het terrein en de bestaande gebouwen. Het traject dat de bouwheer reeds heeft afgelegd tot de start van de offerteaanvraag wordt besproken, zodat het team een zo volledig mogelijk beeld kan krijgen, en op de hoogte is van alle gevoeligheden die een rol zullen spelen. Deze vergadering is het startpunt voor de studie.

Het kan nuttig en tijdsbesparend zijn dat de bouwheer reeds vanaf deze start een stuurgroep samenstelt, waarin alle besturen en overheden (gemeente Zedelgem, brandweer, dienst rioleringen, cel onroerend erfgoed,...) vertegenwoordigd zijn die uiteindelijk het plan - of delen ervan - moeten goedkeuren, vergunningen moeten afleveren, medewerking moeten verlenen of wiens inhoudelijke inbreng gewenst is. In deze stuurgroep worden inhoudelijke discussies en onderhandelingen gevoerd en beslissingen voorbereid. In functie van de specifieke vergadering zal het ontwerpteam een document, presentatie of scenario voorbereiden waarop de leden van de stuurgroep kunnen reageren. De inhoud van het document of presentatie is vooraf reeds -via tussentijdse vergaderingen- met de bouwheer afgesproken, zodat er een correcte inhoudelijke discussie kan gebeuren. Het uiteindelijk doel van deze vergaderingen is een consensus te bereiken over het project zodat bij het later indienen van de bouwaanvraag reeds een principiële goedkeuring van het dossier mag verwacht worden. Op deze wijze kan zonder al te groot risico na het indienen van de bouwaanvraag, het aanbestedingsdossier.

De wachttijd tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning, betekent aldus geen vertraging in het uitwerken van het dossier. We stellen ook voor om tijdens het opmaken van schetsontwerp, voorontwerp en uitvoeringsdossiers voldoende tussentijdse vergaderingen te houden, om zo het nazicht en de goedkeuring van de verschillende fases te vergemakkelijken, en vragen en problemen snel kort te sluiten. Bewust van het gegeven dat architectuur gebouwd wordt is heel het traject van ontwerp tot bouwen een permanent ondervragen van het ruimtelijk antwoord in functie van de bouwbaarheid. Binnen dit onderzoek zijn de zuiverheid en eerlijkheid van het bouwen fundamentele parameters. Elk project kent voor het team twee ontwerpmomenten. De ruimtelijke vertaling van het architecturale vraagstuk en het constructieve / bouwfysische uitwerking tot een uitvoeringsdossier. Het detail staat hierbij centraal en wordt in relatie met het project ontwikkeld waardoor de architectuur tot in het bouwen doordrongen is van het ruimtelijk concept. Het is voor ons dan ook belangrijk dat voor de aanvang en tijdens de opbouw van het project een intens overleg bestaat met de uitvoerders.

BUDGETBEHEER

Er zal een continue evaluatie van ontwerpkeuzen moeten genomen worden. Het budget zal een belangrijke randvoorwaarde zijn bij het voorleggen van de diverse opties. Er zal in ieder geval zo compact mogelijk moeten gebouwd worden. Een rationale structuur staat voorop. In de keuze van de afwerkingsmaterialen kan op bepaalde plaatsen geopteerd worden om de ruwbouw ook meteen als afbouw te voorzien. Anderzijds moet men rekening houden met de icoonwaarde van het gebouw. De materiaalkeuze en verschijningsvorm van het project dient voldoende verfijnd en representatief te zijn. Een zelfbewust gebouw toont respect voor zijn omgeving. In het schetsontwerp worden de diverse opties ook budgettair vergeleken. Dit gebeurt in eerste instantie door richtprijzen per m² gebouwde oppervlakte in rekening te brengen. Het is essentieel om reeds snel een idee van de bouwfysische toestand te verkrijgen, omdat de noodzakelijke optimalisaties naar buitenschil van het gebouw een impact heeft op de uiteindelijke kostprijs en mogelijkheden. Bij het schetsontwerp wordt een benaderende elementenraming gevoegd. In de fase voorontwerp wordt deze raming verfijnd tot een raming op basis van een meetstaat per perceel. Het totaalbudget is de leidraad voor de verdeling van de ramingen per perceel en de hieraan vasthangende keuzes van materialen en uitvoeringsmethodes.

Bij de aanbestedingsdossiers wordt de raming verder verfijnd aan de hand van de gedetailleerde meetstaat. Er is een permanente terugkoppeling naar de ramingen gemaakt bij het voorontwerp om zo een overzicht te houden op het totaalbudget en om eventueel andere keuzes of wijzigingen in te passen in de globale kostprijs. De uiteindelijke aanbestedingsprijs is de toetssteen.

Deze ramingen en budgetbeheersing worden in nauw overleg met de bouwheer opgesteld en bijgehouden. Dit maakt gefundeerde keuzes in het verloop van de studie mogelijk.

Het ontwerpteam houdt de eenheidsprijzen van vorige, recente (openbare) aanbestedingen steeds bij en verwerkt deze in overzichtstabellen. Op deze manier is het mogelijk om prijsevoluties en kostprijs van materialen op een correcte manier in te schatten en toe te passen in nieuwe ramingen. Na afloop van een specifiek project wordt steeds een eindafrekening gemaakt, zodat voor vergelijkbare projecten van omvang of programma een realistische m² prijs kan gehanteerd worden.