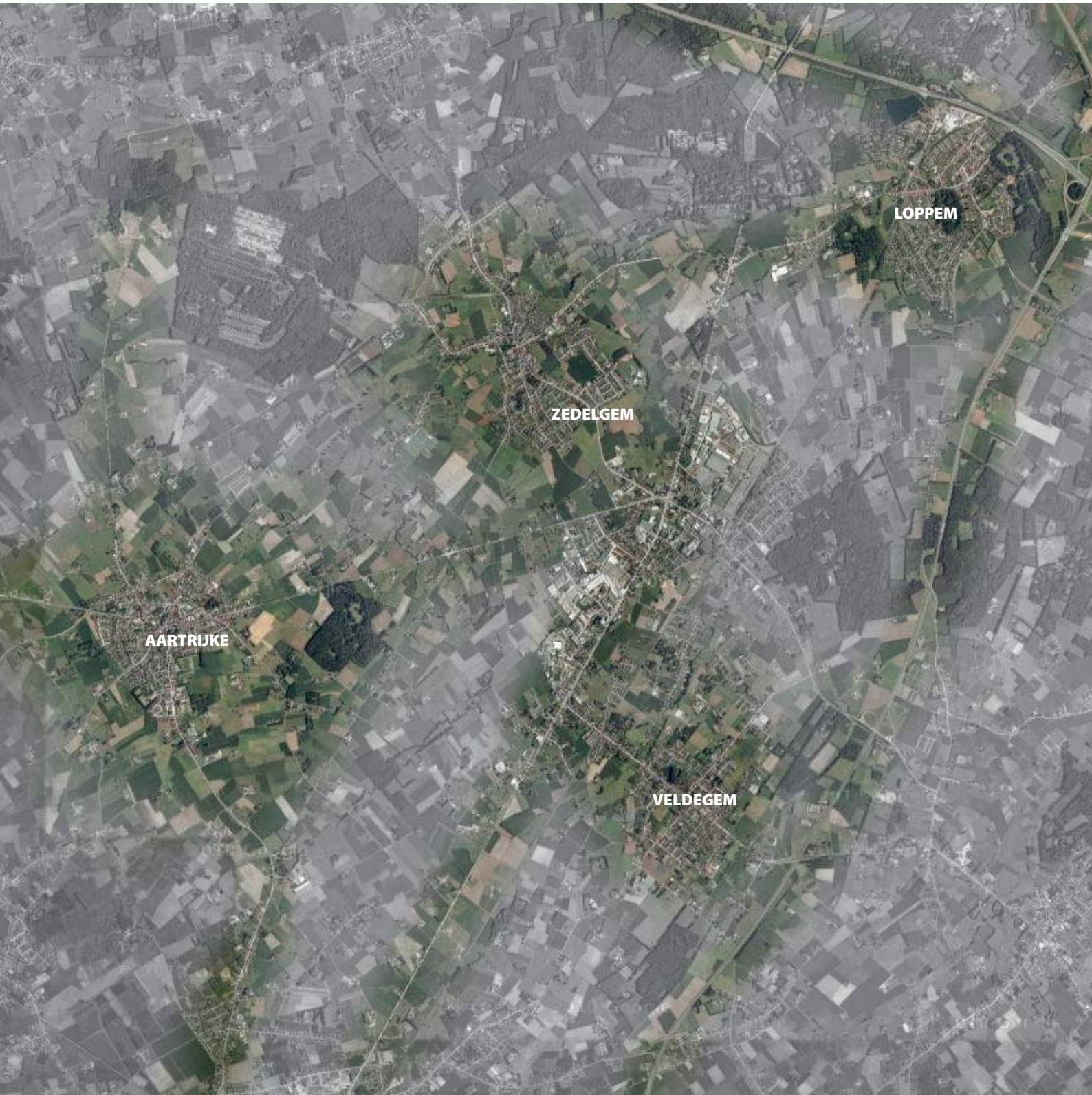




DE JONKHOVE
SPORT- & RECREATIEPARK AARTRIJKE



CONTEXT & PROGRAMMA



SINT ANDREASKERK

RUGSESTRAAT

SPORHTAL JONKHOVE
PASTORIETUIN

HENDRIK BAEKELANDLAAN

SITE JONKHOVE

AARTRIJKESTRAAT

VOETBALCLUB VV AARTRIJKE

SITE KINDERBOERDERIJ

HONDENCLUBS

AARTRIJKESTRAAT

De gemeente Zedelgem heeft de ambitie de sociaal-culturele voorzieningen en sportfaciliteiten in Aartrijke te herschikken en te vernieuwen. Dit is een aanzienlijke onderneming die over meerdere jaren gespreid zal worden. De vernieuwing zal zich afspelen op de site Jonkhove en de site Kinderboerderij. Dit vernieuwingstraject is de uitgelezen kans om de voorzieningen zelf opnieuw te definiëren in relatie tot hun omgeving en de kwaliteiten van de beide sites voor Aartrijke te borgen en versterken.

Het beeld en de uitstraling van de verschillende publieke gebouwen worden representatief voor de functies die ze huisvesten. De open en toegankelijke voorzieningen krijgen de ideale plek in de gemeenschap op maat van de buurtbewoners en de verenigingen.

Dit project schetst de toekomstvisie voor de huisvesting van het verenigingsleven en het sociaal-cultureel leven binnen de gemeenschap van Aartrijke. Deze visie biedt ruimte en flexibiliteit om op toekomstige wensen in te spelen en veranderende inzichten te verwerken.

Voor de site Jonkhove wordt verder gebouwd op de kwaliteit en beleving van de voormalige pastorietaan. Er wordt een beeld geschetst van de ontwikkelingsmogelijkheden van de gehele site. De herontwikkeling van het ontmoetingscentrum in relatie tot de tuin en het openbaar gebied wordt in detail gepresenteerd. De ontwikkeling van de tuin tot publieke dorpstuin als onderdeel van de Aartrijkse dorpskern maakt integraal deel uit van het ontwerp. **‘Open en toegankelijk ontmoetingscentrum voor iedereen & Ontspannen dorpstuin in het hart van de gemeenschap.’**

De site Kinderboerderij is van een andere orde. De openheid en de relatie met het typische polderlandschap is hier het uitgangspunt. Recreatie in het polderlandschap (vb. Hoevenroute) en het intensiveren van sport- en recreatievoorzieningen op de locatie zelf worden gecombineerd met park en landschap. **‘Sportpark & Poort naar het typische polderlandschap.’**



De sites Jonkhove en Kinderboerderij huisvesten op dit moment een groot deel van de sociaal-culturele voorzieningen en sportfaciliteiten van de Gemeente Aartrijke. Met de vernieuwing van beide sites zullen deze functies een nieuwe plek krijgen. Deze herschikking zorgt op beide sites voor voldoende extra ruimte om nieuwe functies toe te voegen aan het huidige pakket. Op de site Jonkhove zal, na verplaatsing van de sporthal, ook ruimte ontstaan voor (senioren)huisvesting. De aanpak van de gehele site biedt dan de kans om een nieuwe toegankelijke en publieke plek aan het centrum van Aartrijke toe te voegen. Op de site Kinderboerderij wordt programma toegevoegd. Deze site kan uitgroeien tot het Sportpark van Aartrijke. De opgave hier is de openheid en de relatie met en het het zicht op het polderlandschap te combineren met de 'druk' van het extra programma.



SPORT- & RECREATIEPARK AARTRIJKE
KINDERBOERDERIJ

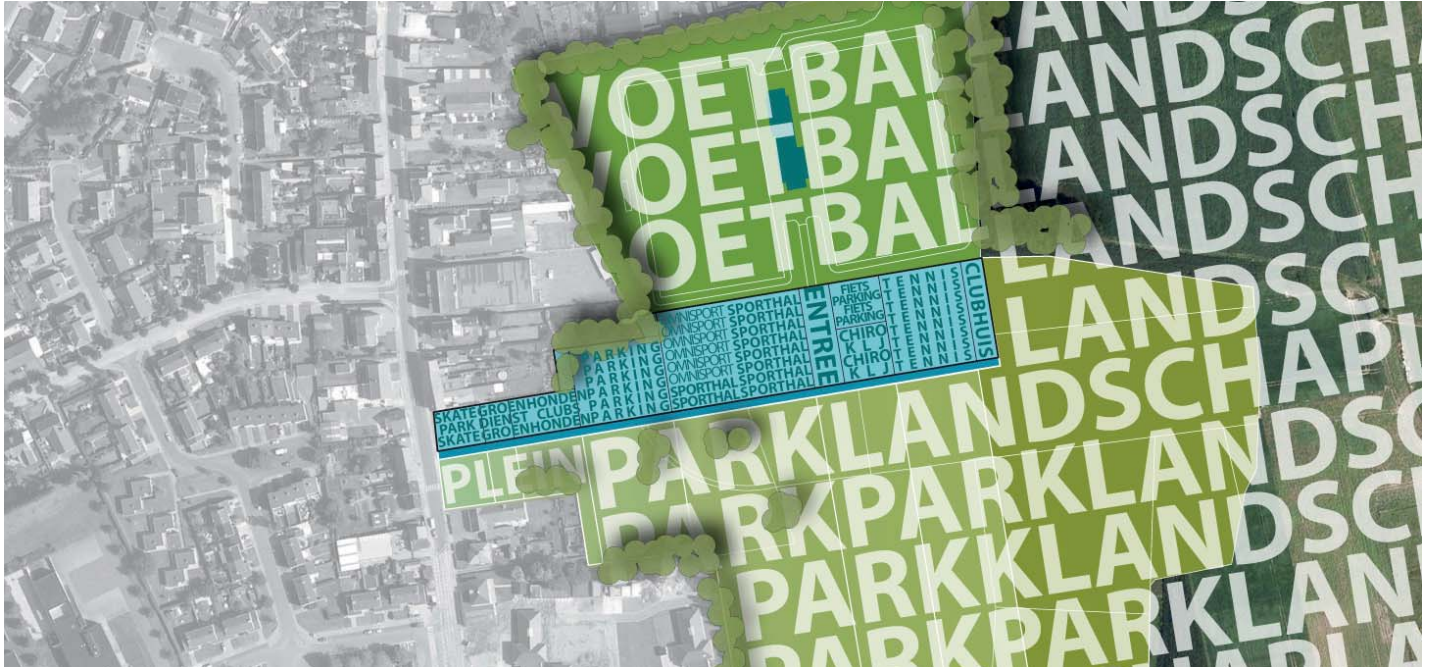


Sport, Park & Landschap

De openheid van deze site en het doorzicht naar het achtergelegen polderlandschap spreekt erg aan. De bestaande functies zorgen voor 'actie', maar slechts op een beperkt aantal tijdstippen. Door de toevoeging van de nieuwe functies zal de site de hele week lang in gebruik zijn en kan ze uitgroeien tot een levendig sport- en recreatiepark voor iedereen. De plek zal voorzien in verschillende vrijetijds functies die op de plek zelf beoefend kunnen worden, maar tegelijkertijd kan deze site een 'uitvalsbasis' worden voor recreatie in het polderlandschap.

Sport- & recreatiepark

Door de toevoeging van het extra programma kan deze site uitgroeien tot een gevarieerd en actief sport- en recreatiepark. Wij stellen voor om de bestaande en nieuwe functies te 'bundelen' in één langgerekte structuur. Hiervinden de gebouwde voorzieningen (Sporthal, Chiro-KLJ, Groendienst, ed.) hun plek, ook de 'private' buitenruimte (vb. oefenterrein van de hondenclubs) bevinden zich binnen de contouren van deze structuur. Op deze manier kunnen we de openheid van het park en het zicht op het polderlandschap ook in de toekomst garanderen. Het park en landschap zijn altijd publiek toegankelijk. De andere ruimtes zijn afhankelijk van hun gebruikers. De voetbalvereniging VV Aartrijke blijft op dezelfde plek maar de entree, parkeren en fietsparkeren wordt anders georganiseerd binnen de nieuwe bouwzone. De bestaande schuur wordt in eerste instantie niet hergebruikt, maar ze kan in overleg met de gebruikers ingepast worden in het parklandschap.



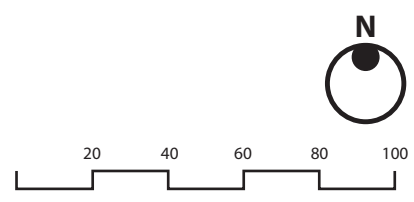
Programma & flexibel invulbare structuur

Binnen de flexibel invulbare structuur kan samen met de toekomstige gebruikers het programma zo gepositioneerd worden dat aan alle eisen en wensen voldaan kan worden. In de voorbeelduitwerking stellen we voor het skatepark aan de Aartrijksestraat een plek te geven. De groendienst bevindt zich ook aan de kant van de straat, op deze manier is het niet nodig met de dienstvoertuigen diep op het kavel te komen. De hondenclubs met hun clubhuis en oefenweide volgt. De parkeervoorziening (ca. 100pp) wordt ingepland achter de hondenclub, hier wordt het beschikbare kavel dieper. Bij de entree van VV Aartrijke is de sporthal voorzien. Het omnisportveld is geïntegreerd als buitenruimte van de sporthal. Dit veld kan ook als 'overloop' van de parkeervoorziening gebruikt worden, bijvoorbeeld bij een voetbalmatch op zondag. Bij de entree van VV Aartrijke is extra fietsparkeren voorzien achter de nieuwe lokalen voor de Chiro en KLJ. Aan het eind is de tennisclub gepositioneerd.

Door de compacte positionering van het programma blijft het park vrij en altijd en voor iedereen toegankelijk. De inrichting van dit parklandschap verandert naarmate men dieper op het kavel komt. Aan de Aartrijksestraat wordt deze ingericht als een publiek plein dat aansluit

op de Aartrijksestraat. Dieper op het kavel gaat het plein over in het park ingericht voor sport en spel. Achter op het kavel wordt de overgang naar het typische polderlandschap vormgegeven in de 'verruwing' van het park. De fitometer en het mountainbikeparcours worden geïntegreerd in plein, park en landschap.





INRICHTINGSPLAN SITE KINDERBOERDERIJ
SCHAAL 1:1500



SPORTHAL
MET TRIBUNE

KLEEDKAMERS
TOESTELLENBERGING
POLYVALENT
SPORTLOKAAL

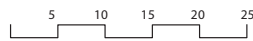
ENTREE
VV/AARTRIJKE

KLJ
FIETSENSTALLING

CHIRO

TENNISVELDEN

CLUBHUIS
TENNIS



PLATTEGROND & DOORSNEDE SITE KINDERBOERDERIJ
SCHAAL 1:600



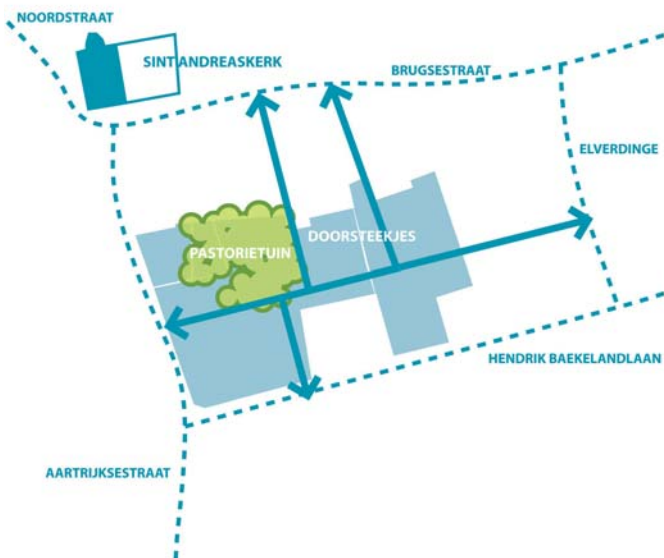


HET SPORT- & RECREATIEPARK VANAF DE AARTRIKSESTRAAT



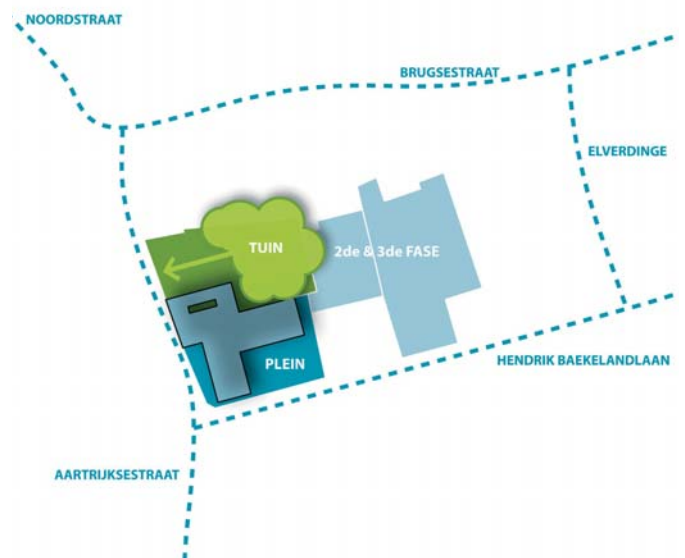
ONTMOETEN & ONTSPANNEN

JONKHOVE



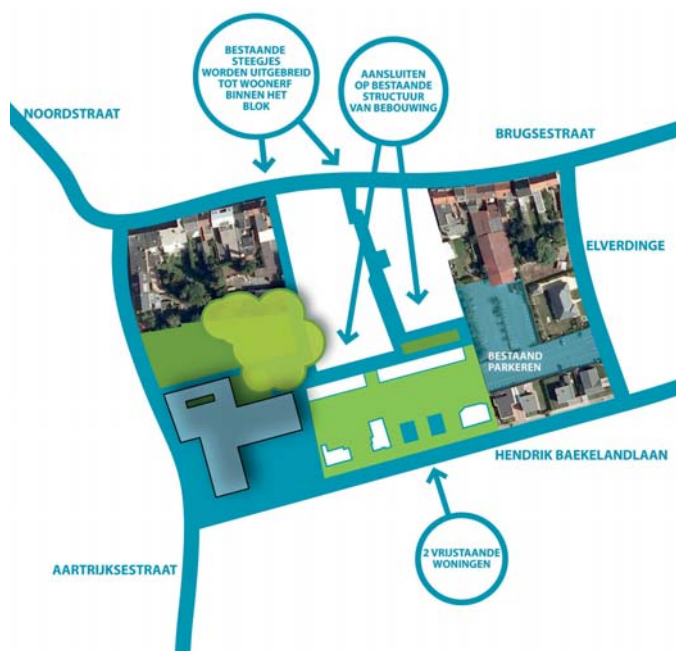
Dorpskern & Dorpstuin

De voormalige pastorietaan ligt in het hart van de site Jonkhove. Deze prachtige plek kan uitgroeien tot een echte dorpskern die integraal deel uitmaakt van de dorpskern van Aartrijke. Om dit te kunnen realiseren is het belangrijk dat de toegankelijkheid en zichtbaarheid van de tuin verbeterd wordt. De ambitie om doorsteekjes te realiseren door het bouwblok vanaf de Aartrijksestraat en vanaf de Brugsestraat zal zeker bijdragen aan de ontwikkeling van deze publieke plek. In dit opzicht is het ook interessant om te onderzoeken of het kavel van de buitenschoolse opvang De Stekelbees bij het project betrokken kan worden. Dan kan ook de zichtbaarheid van de dorpskern geoptimaliseerd worden aan de kant van de Aartrijksestraat en legt de tuin de verbinding tussen de 'formele' openbare ruimte van de Aartrijksestraat en het 'informele' binnengebied. De toevoeging van woningen, in de tweede fase (locatie sporthal) en in de derde fase, zal de levendigheid en het gemengd gebruik van de dorpskern en de hele site zeker ten goede komen. Door de mix van wonen, voorzieningen en voor iedereen toegankelijke publieke ruimte zal de site Jonkhove kernversterkend werken en een levendige publieke plek aan de Aartrijkse dorpskern toevoegen.



Plein & Tuin

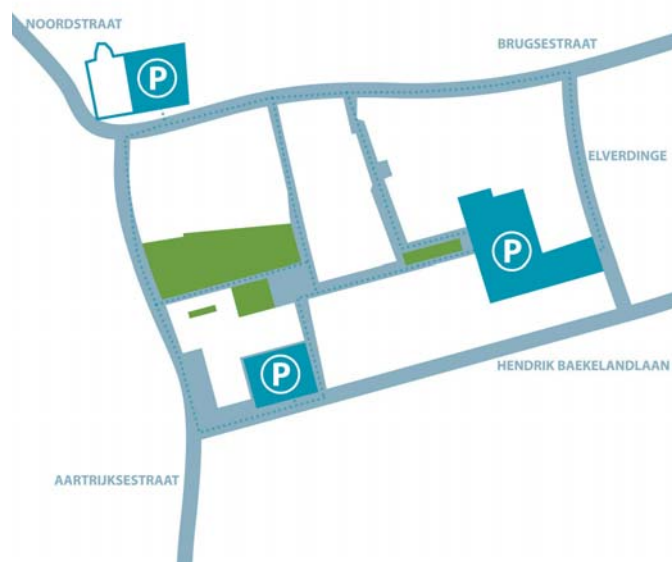
Bij de site Jonkhove wordt uitgegaan van de kracht en kwaliteit van de voormalige pastorietaan. De tuin wordt uitgebreid en de toegankelijkheid wordt verbeterd. Indien het kavel van de buitenschoolse opvang bij het project betrokken kan worden, raakt de tuin extra breed aan de Aartrijksestraat. Het nieuwe gebouw 'omarmt' de dorpskern. De open relatie van het ontmoetingscentrum met de dorpskern is erg belangrijk voor de beleving van tuin en gebouw. Aan de kant van de Aartrijksestraat en de Hendrik Baekelandlaan is er nood aan één representatief beeld van de verschillende voorzieningen. Hier worden de smalle stoepen langs de Aartrijksestraat uitgebreid en wordt het 'voorplein' van het ontmoetingscentrum voorzien. Het gebouw vormt de overgang tussen plein en tuin, of tussen 'hard' en 'zacht'. De tuin en het plein zijn twee ontmoetingsplekken met ieder een eigen sfeer en karakter. De open en transparante foyer van het ontmoetingscentrum legt de verbinding tussen beide publieke ruimten. De drempelloze overgang tussen tuin & plein en tussen binnen & buiten maken het nieuwe gebouw tot de ontmoetingsplek bij uitstek. De hoofdentree van het ontmoetingscentrum bevindt zich aan de Aartrijksestraat. Het plein loopt door tot in de foyer van het gebouw.



Steegjes en Woonerf

en mondt uit in de tuin. Hier bevindt zich de tweede entree. Een derde toegang is voorzien aan de kant van de Hendrik Baekelandlaan. Door de vorm en inplanting van het gebouw en de opstelling van de infobalie is er altijd toezicht op alle entrees. Op deze manier wordt de transparantie en doorwaadbaarheid van het gebouw verzoent met de beheersbaarheid en het toezicht. Het nieuwe gebouw heeft enkel voorkanten en reageert in haar architectuur op de buitenruimte. Aan de Aartrijksestraat en aan de Hendrik Baekelandlaan voegt het zich in de straat, terwijl het aan de andere kant de rand van de dorpstuin vormgeeft. De auto's vinden hun plaats op het plein aan de kant van de Hendrik Baekelandlaan.

In de tweede fase komt de locatie van de huidige sporthal vrij. Hier kunnen ca. 14 (senioren)woningen gerealiseerd worden. Het bestaande steegje vanaf de Brugsestraat wordt openbaar en maakt de woningen en dorpstuin toegankelijk rechtstreeks vanaf de kerk. De woningen worden zo ingepland dat ze de interne structuur van het bouwblok versterken en afmaken. Aan de kant van de Hendrik Baekelandlaan worden compacte patiobungalows voorzien. Op deze manier ontstaat er geen voor- achterkant probleem met de eengezinswoningen aan de Hendrik



Parkeren

Baekelandlaan. Ook in de derde fase wordt er verder gebouwd op de bestaande interne structuur van het bouwblok. De nieuwe bebouwing (ca. 23 woningen) sluit aan op de reeds aanwezige woningen aan het tweede steegje. In deze fase kan de verbinding met de Elverdinge via het bestaande parkeerterrein gerealiseerd worden. Een tweede volume met patiowoningen begeleidt de achterkant van de buurkavels. In de Hendrik Baekelandlaan zelf is er nu ruimte voor nieuwe eengezinswoningen.

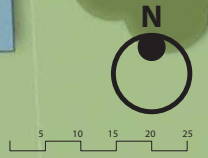
Het huidige parkeerterrein aan de kant van de Aartrijksestraat maakt ruimte voor de uitbreiding van de Dorpstuin en wordt verplaatst naar de Hendrik Baekelandlaan. Circa 60 auto's komen daar op het plein te staan. De parkeerplaatsen voor de woningen in de tweede fase worden op eigen erf ingepast. De woningen in de derde fase moet nagegaan worden of dubbelgebruik met de parkeerverzorging aan de Elverdinge mogelijk is.



AARTRUKSESTRAAT

BRUGSESTRAAT

HENDRIK BAEKELANDLAAN



INRICHTINGSPLAN SITE JONKHOVE
SCHAAL 1:800





ZICHT OP HET ONTMOETINGSCENTRUM DE JONKHOVE VANAF DE DORPSTUIN



INRICHTINGSPLAN SITE JONKHOVE 2de FASE
SCHAAL 1:800

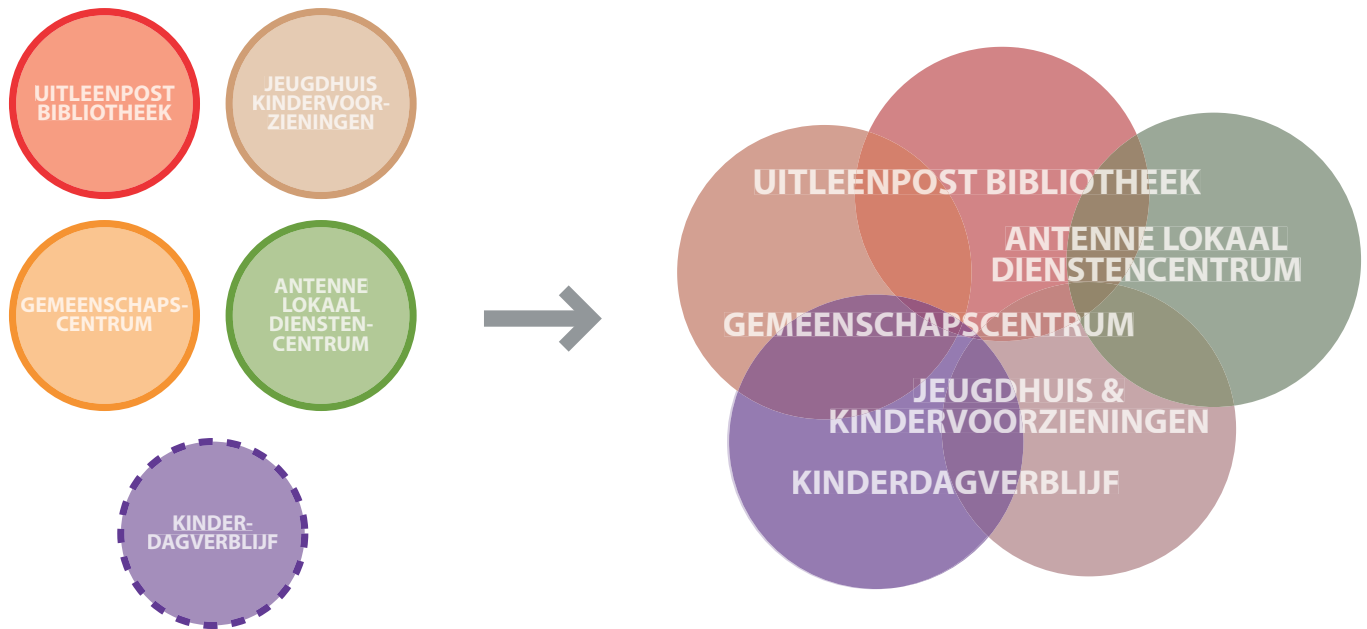


INRICHTINGSPLAN SITE JONKHOVE 1ste FASE
SCHAAL 1:800





ONTMOETINGSCENTRUM DE JONKHOVE

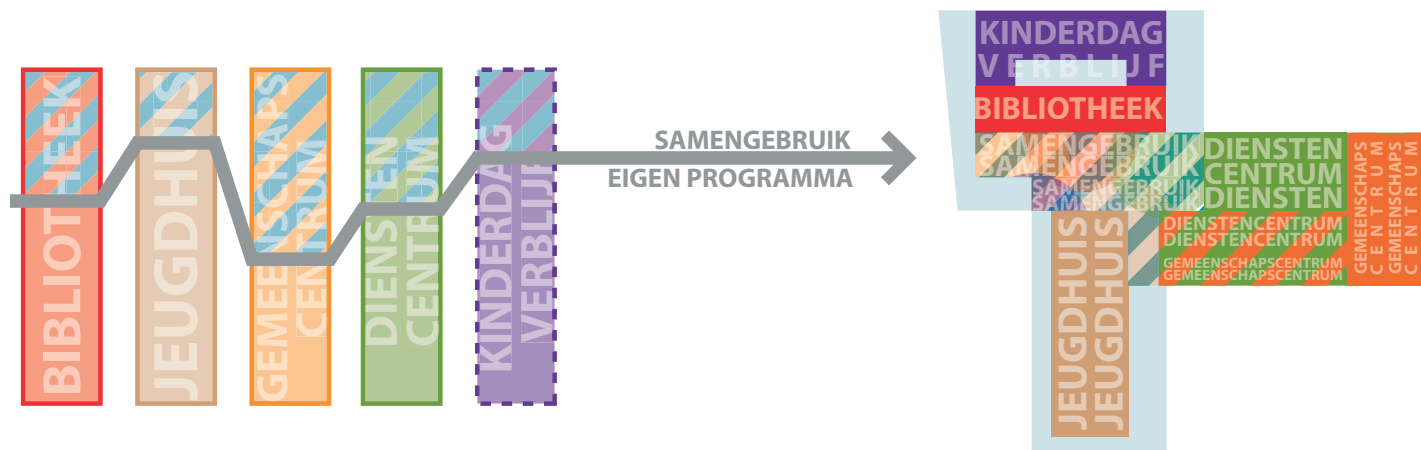


Meer dan samen onder één dak!

In het ontmoetingscentrum Jonkhove worden een aantal verschillende sociaal-culturele voorzieningen samengebracht onder één dak. De stedenbouwkundige opzet voor de hele site schept ons inziens een kans om de site van het huidige kinderdagverblijf bij het project te betrekken. Er kan een nieuw kinderdagverblijf gerealiseerd worden binnen de contouren van het nieuwe ontmoetingscentrum. Als de keuze gemaakt wordt voor de herontwikkeling van het kinderdagverblijf aan de Schoolstraat, kan er ook een andere functie toegevoegd worden aan het ontmoetingscentrum.

Vanuit de participerende partijen is er reeds de ambitie geformuleerd dat het nieuwe ontmoetingscentrum meer moet zijn dan de som van de onderdelen. Echte samenwerking tussen de partijen zorgt enerzijds voor een forse reductie van de inzet voor het beheer en exploitatie. Anderzijds zullen de gebruikers (jong en oud) profiteren van een intensieve samenwerking en zal deze synergie leiden tot meer begrip en sociale cohesie binnen de Aartrijkse samenleving. Naast het samengebruik van ruimten is het daarom ook belangrijk deze samenwerking om te zetten in sectoroverstijgende programmatie in de nieuwe Jonkhove. Wanneer

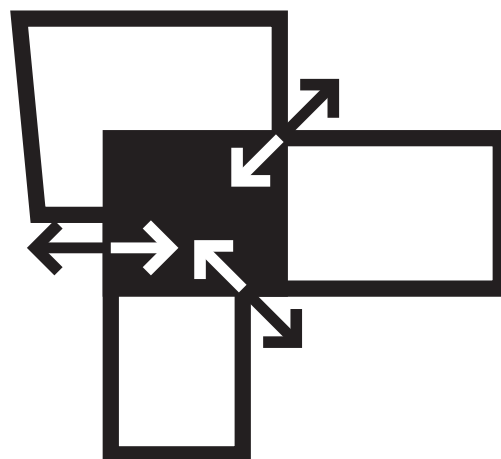
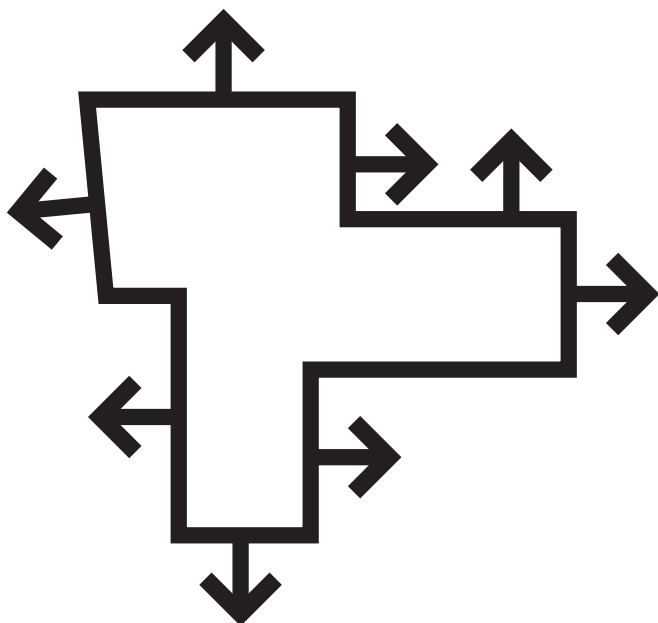
de verschillende gebruikers gemeenschappelijk activiteiten organiseren voor de bewoners van Aartrijke kan de Jonkhove uitgroeien tot hét sociaal-cultureel centrum waar iedereen welkom is.



Samen- & Dubbelgebruik

Bij de ontwikkeling van een sociaal-cultureel centrum hebben de verschillende gebruikers in eerste instantie ieder hun wensenlijstje klaar. Bij de Jonkhove is dit niet anders. Door slim samengebruik en dubbelgebruik van ruimten kan veel winst gemaakt worden. In de projectomschrijving is al een grote stap gezet naar deze integrale benadering. Het is erg belangrijk dat de organisatie van het plan beantwoordt aan deze wens. Het gevaar is dat de identiteit van de verschillende gebruikers moet wijken voor een idee van ultieme flexibiliteit. Dan worden alle ruimten generiek en voelt niemand zich meer 'thuis'. Het is de opgave om exact te definiëren welke onderdelen van het plan voor samen- of dubbelgebruik in aanmerking komen en welke delen op maat van een bepaalde gebruiker worden uitgewerkt. In het plan hebben wij hiervoor een voorstel gedaan, maar dit moet in het vervolgtraject uitvoerig met de verschillende gebruikers besproken worden.

Eigen aan het functioneren van een sociaal-cultureel centrum is dat niet alle onderdelen permanent in gebruik zijn. Dit wil ook zeggen dat de 'eigen ruimte' toch regelmatig door anderen gebruikt zal worden, of dat delen van het gebouw afgesloten moeten kunnen worden. De organisatie van het project moet deze flexibiliteit in gebruik toelaten.



ALZIJDIG & TRANSPARANT

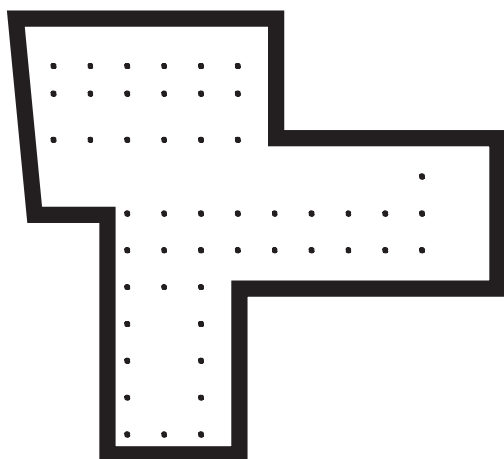
De nieuwe Jonkhove moet een uitstraling krijgen zodat het gebouw de aantrekkingspool wordt voor de plaatselijke bevolking in Aartrijke. De Jonkhove staat zowel in de straat als op de rand van de dorpstuin. Vanaf de kant van de Aartrijksestraat en de Hendrik Baekelandlaan loopt het plein door tot in het hart van het gebouw. Aan de kant van de dorpstuin loopt de tuin letterlijk tot tegen de gevel. Door de entrees, de foyer en de gemeenschappelijke ruimten deze open relatie te geven met de buitenruimten, krijgt het gebouw een uitnodigend karakter. Hier loop je gewoon even binnen.

De andere gebruiksruidtes zijn niet volledig transparant, maar zijn voorzien van grote raamopeningen zodat enerzijds de privacy van de gebruiker gewaarborgd kan worden en anderzijds de activiteiten in de Jonkhove 'uitstralen' op de openbare ruimte.

TOEGANKELIJK & BEHEERSBAAR

De hoofdentree bevindt zich aan de Aartrijksestraat, verder is er een entree aan de Dorpstuin en aan de kant van de Hendrik Baekelandlaan. Alle entrees komen rechtstreeks uit in de foyer. Op deze manier blijft er, ook wanneer er maar één beheerder in het pand aanwezig is, steeds controlemogelijkheid vanaf één centrale positie bij de informatiebalie. Het Jeugdhuis heeft voor specifiek (avond)gebruik ook nog een eigen entree aan de Aartrijksestraat, dit geldt ook voor het kinderdagverblijf (of een andere functie).

Afhankelijk van het gebruik kan door de centrale positie van de foyer en entrees op eenvoudige wijze een deel van het gebouw afgesloten worden en buiten gebruik worden gesteld. Dit is belangrijk ivm het clustergebonden gebruik en de verschillende gebruikstijden van de individuele gebruikers. (zie ook scenario's gebruik)



GROENDAK & STAALSKELET

Het gebouw is opgebouwd uit een grid van stalen kolommen en balken, stalen dakplaten en een groendak. Deze simpele en duurzame opzet biedt een grote flexibiliteit voor de invulling van de plattegrond van het gebouw. Dit betekent enerzijds flexibiliteit tijdens het ontwerpproces bij wijzigende wensen en eisen van de gebruikers, maar anderzijds ook de mogelijkheid om in de toekomst in te spelen op nieuwe gebruikers of nieuwe inzichten in gebruik.

Het staalskelet wordt ingevuld met houtskeletbouw elementen en bekleed met houten, betonnen of stalen geveldelen.

Dit bouwsysteem levert weinig thermische inertie op, wat uitstekend aansluit bij het flexibel en clustergebonden gebruik van het gebouw. Het groendak en de luifels zorgen er toch voor dat ook in de zomer een koel en aangenaam binnenklimaat gerealiseerd kan worden.

In het hoofdstuk 'stabiliteit en technieken' wordt verder ingegaan op de constructieve en installatietechnische voordelen van dit bouwsysteem.

PROGRAMMA & VOLUME

De gemeenschappelijke functies bevinden zich in het hart van het gebouw. Hier bevinden zich de foyer met infobalie, lees- en zithoek, de computerhoek en de kleine polyvalente zaal. Deze functies hebben de open relatie met zowel plein als tuin. De andere programmaonderdelen zoals de bibliotheek, het jeugdhuis, de grote polyvalente zaal, de vergaderzalen, de leskeuken, de wasruimte, de behandelkamer en (eventueel) het kinderdagverblijf bevinden zich in 3 onder het dak geplaatste volumes. Elk volume krijgt een ietwat andere uitstraling afhankelijk van de functie die het huisvest. Ook de ondersteunende functies zoals bijvoorbeeld sanitair, verschillende bergruimten en de bars krijgen een plek in deze volumes. De faciliteiten voor gemeenschappelijk gebruik (sanitair, vestiaire, ed.) zijn in de volumes geplaatst maar grenzen direct aan de centrale foyer.

Het Jeugdhuis en de grote Polyvalente Zaal zijn akoestisch mogelijk het meest belastend voor de omgeving. Bij het Jeugdhuis zorgt de massa in de gevelopbouw (betonpanelen) voor voldoende akoestische reductie naar de omgeving. Voor de grote Polyvalente Zaal is de binnenplaat van het houtskeletbouwelement als een buigslappe voorzetwand uitgevoerd.



PLATTEGROND ONTMOETINGSCENTRUM DE JONKHOVE
SCHAAL 1:400



35

PROGRAMMA ONTMOETINGSCENTRUM DE JONKHOVE
SCHAAL 1:400





ENTREE & FOYER VAN DE JONKHOVE





HET PLEIN MET PARKEERVORZIENING



WESTGEVEL

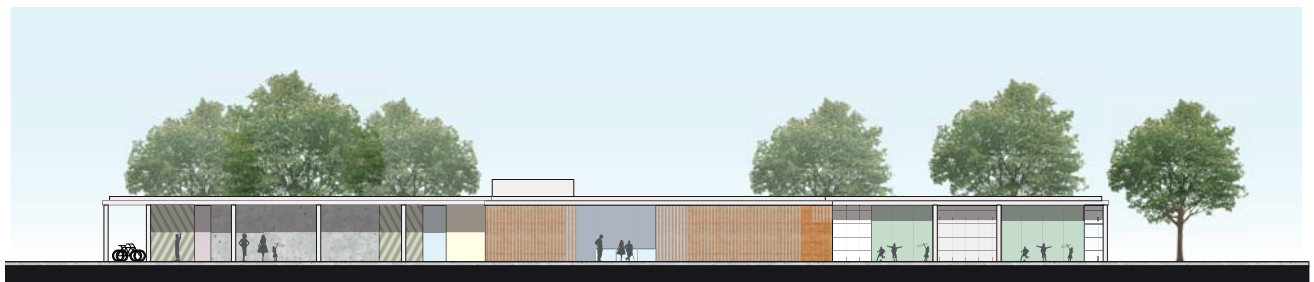


NOORDGEVEL

+



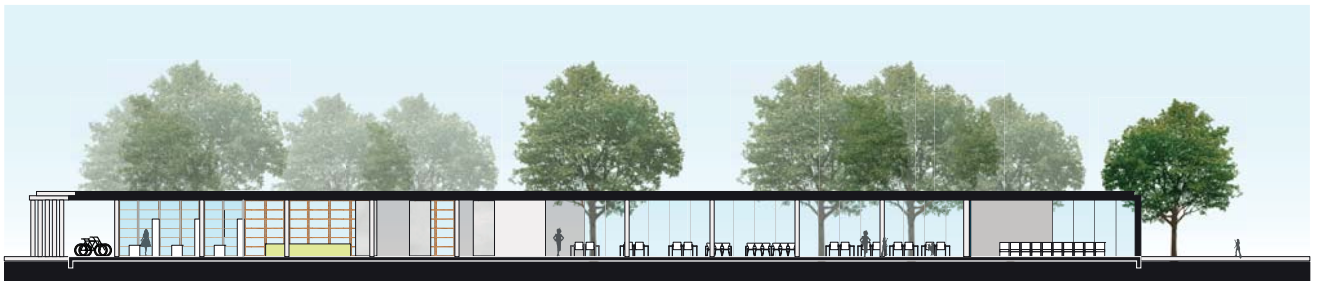
ZUIDGEVEL



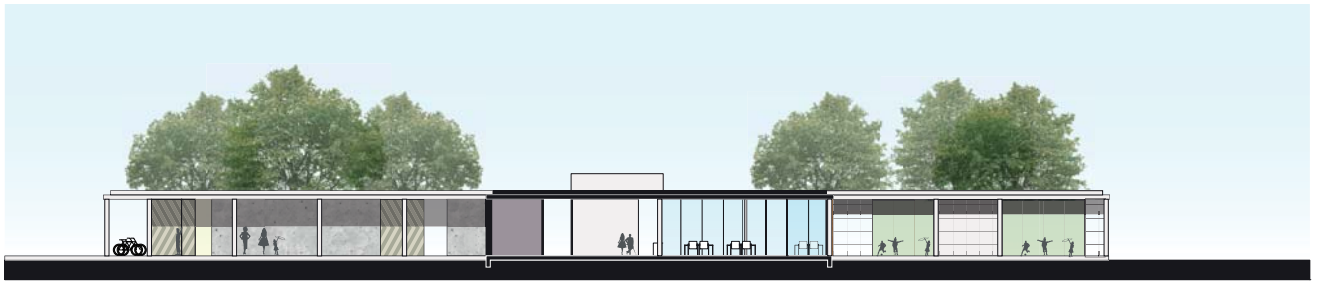
OOSTGEVEL



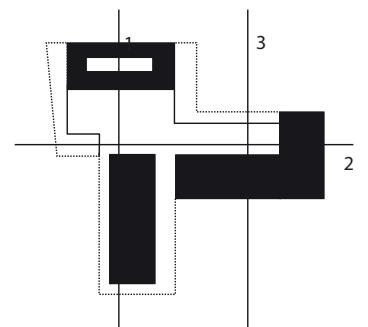
DOORSNEDE 1



DOORSNEDE 2



DOORSNEDE 3



GEVELS EN DOORSNEDEN ONTMOETINGSCENTRUM DE JONKHOVE
SCHAAL 1:400



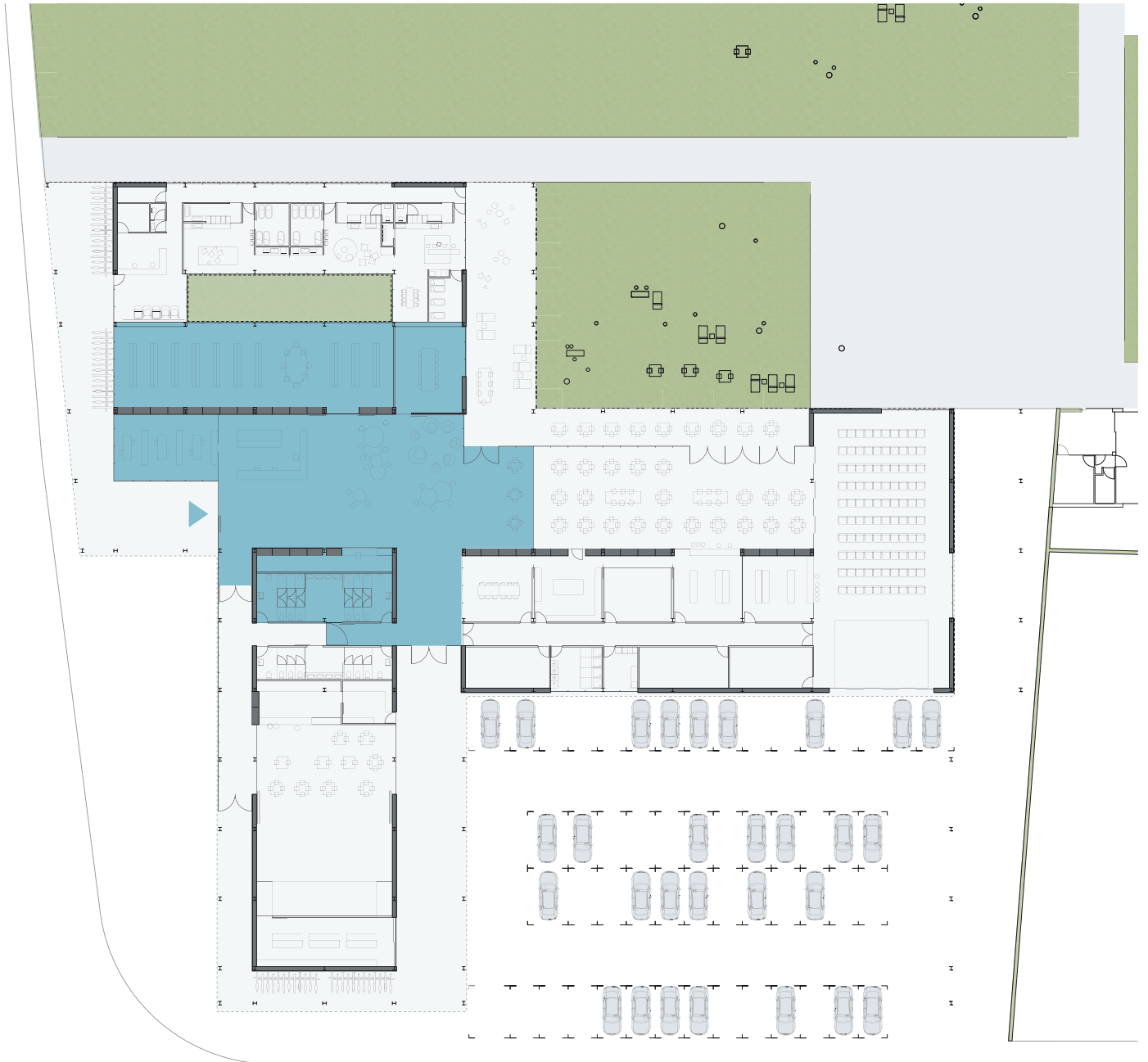
PLATTEGROND ONTMOETINGSCENTRUM DE JONKHOVE (ZONDER KAVEL KINDERDAGVERBLIJF)
SCHAAL 1:400

KAVEL KINDERDAGVERBLIJF DE STEKELBEES

43

Er is reeds aangegeven dat het gebruik van het kavel van het bestaande kinderdagverblijf een meerwaarde biedt voor het project. De beleving en de gebruiksmogelijkheden van de Dorpstuin worden aanzienlijk verbeterd door deze ingreep. Ook wordt de herkenbaarheid van de tuin en dus het hele project vergroot aan de kant van de Aartrijksestraat.

Het project is evenwel niet afhankelijk van dit kavel. Als het kinderdagverblijf een nieuwe plek krijgt bij de Schoolstraat zou ook een andere functie aan de Jonkhove kunnen worden toegevoegd. Als het kinderdagverblijf niet verhuist en het kavel dus niet beschikbaar komt, is er in de plannen voldoende ruimte gereserveerd om een mooie groene entree naar de dorpstuin te realiseren. Het al dan niet samenvoegen van de kavels hoeft dus niet in eerste instantie geregeld te worden.



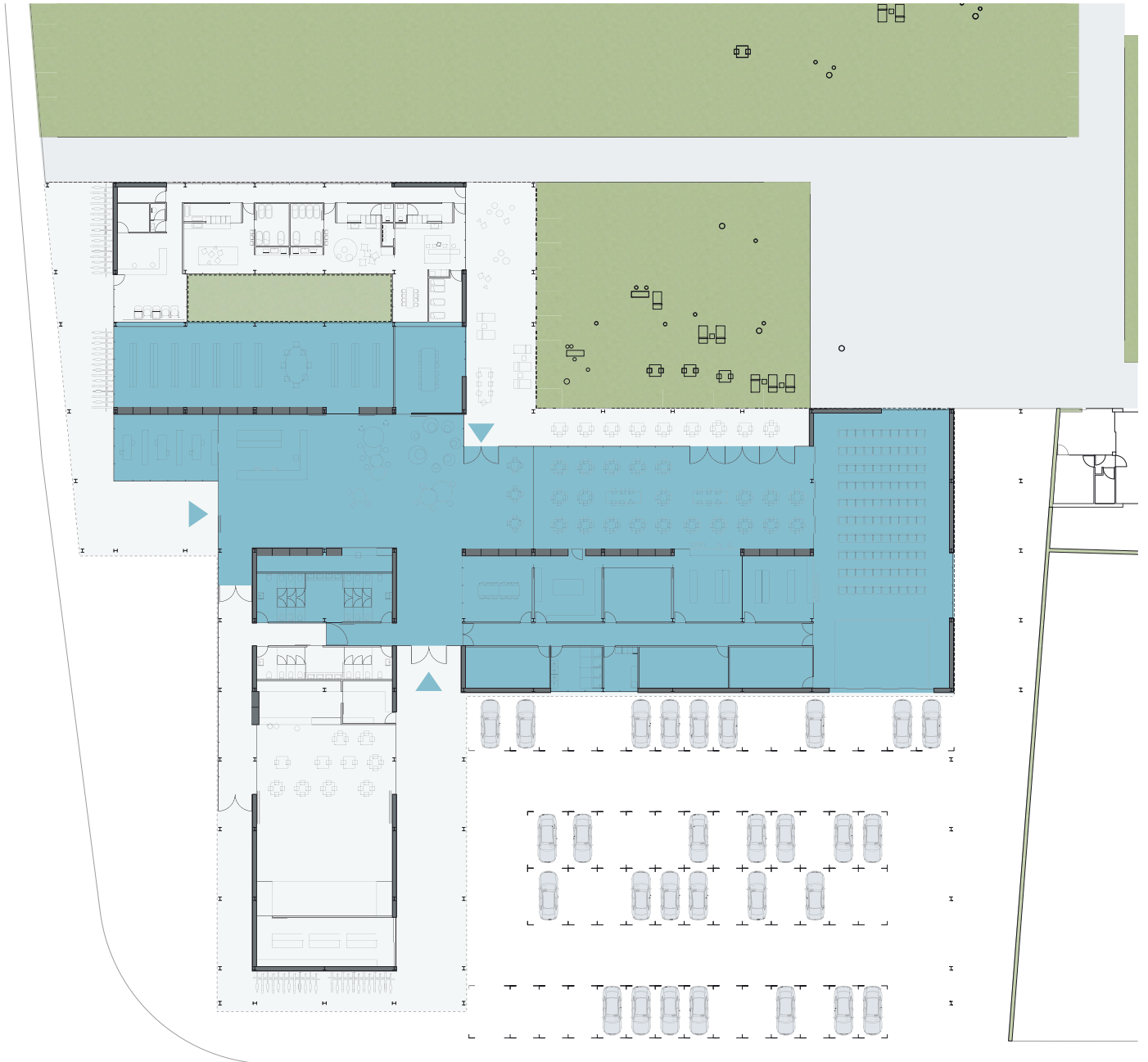
GEBRUIKSSCENARIO 1 - BIBLIOTHEEK & FOYER

De bibliotheek met vergaderruimte is in gebruik. De foyer met infobalie en lees- & computerhoek zijn ook geopend. Er kunnen verschillende entrees gebruikt worden, maar het kan volstaan enkel de hoofdentree toegankelijk te stellen.



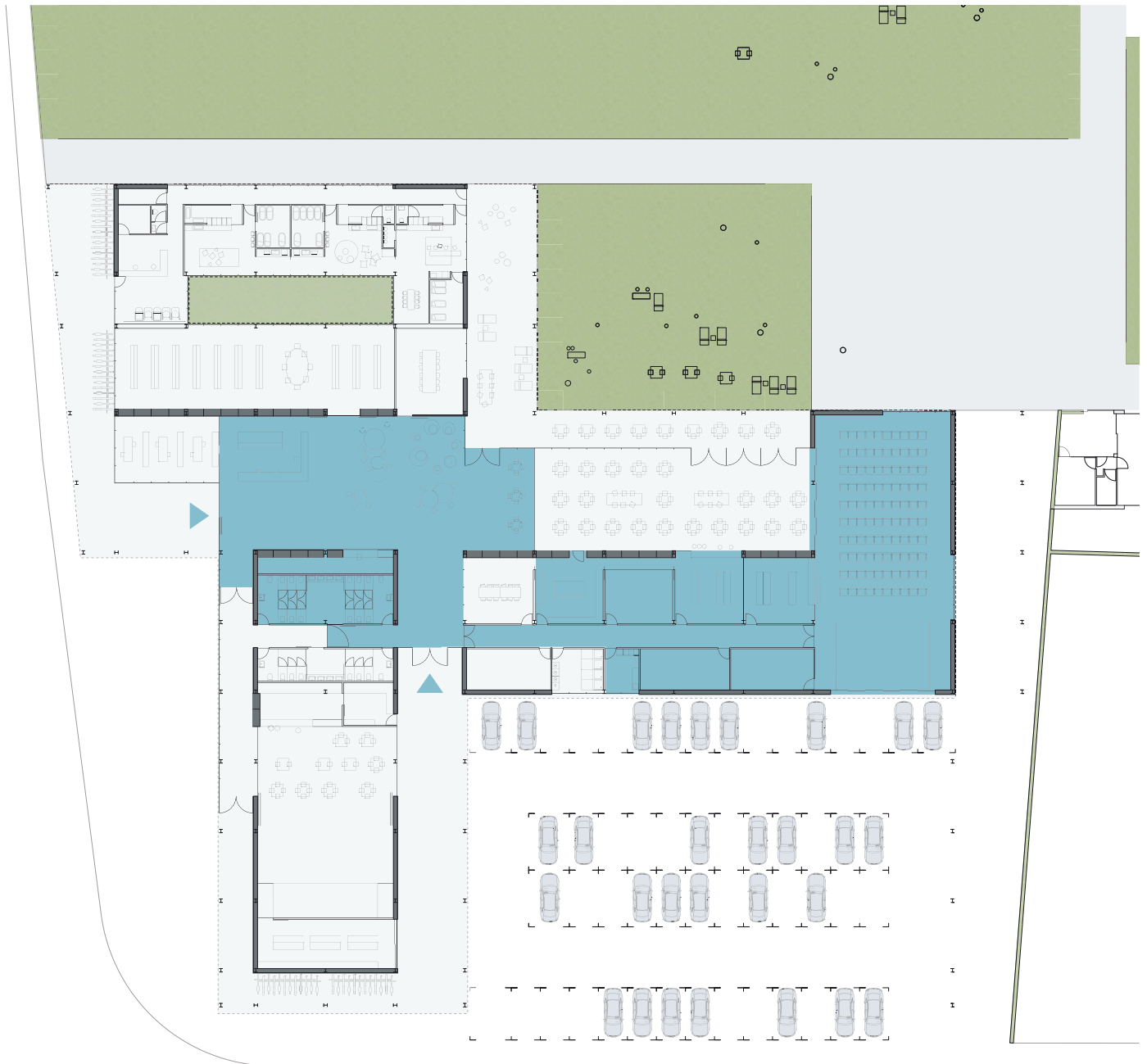
GEBRUIKSSCENARIO 2 - BIBLIOTHEEK, FOYER & GRAND CAFE

De bibliotheek met vergaderruimte is in gebruik. De foyer met infobalie en lees- & computerhoek zijn ook geopend. De kleine polyvalente ruimte doet dienst als Grand-Café of activiteitenruimte voor de buurt. De verschillende entrees zijn toegankelijk, ook die aan de kant van de dorpsstuijn, speelplek en petanquebanen.



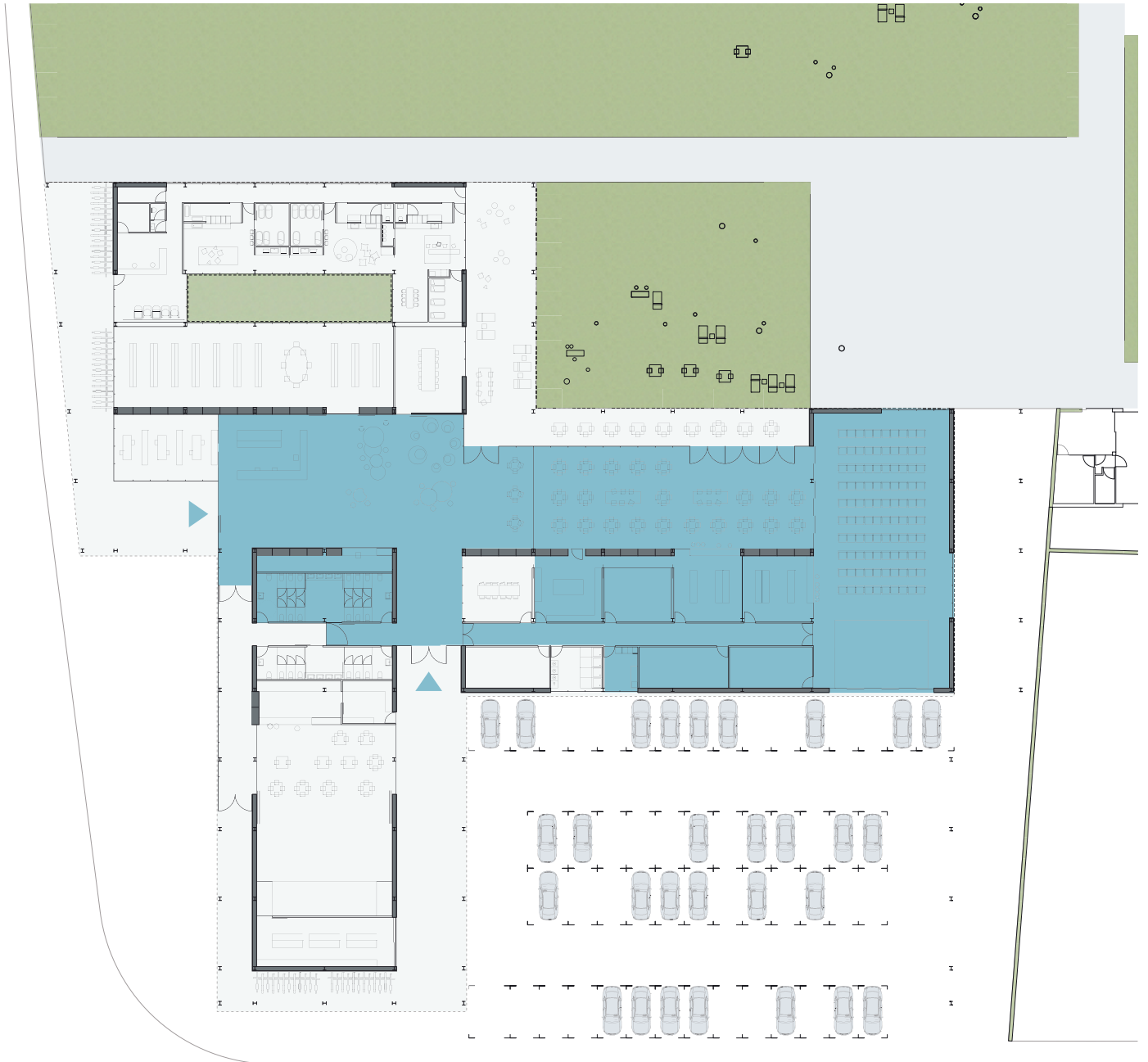
GEBRUIKSSCENARIO 3 - GEMEENSCHAPSCENTRUM, DIENSTENCENTRUM & BIBLIOTHEEK

Enkel het jeugdhuis en de extra voorziening (kinderdagverblijf) zijn niet geopend. Alle entrees zijn in gebruik.



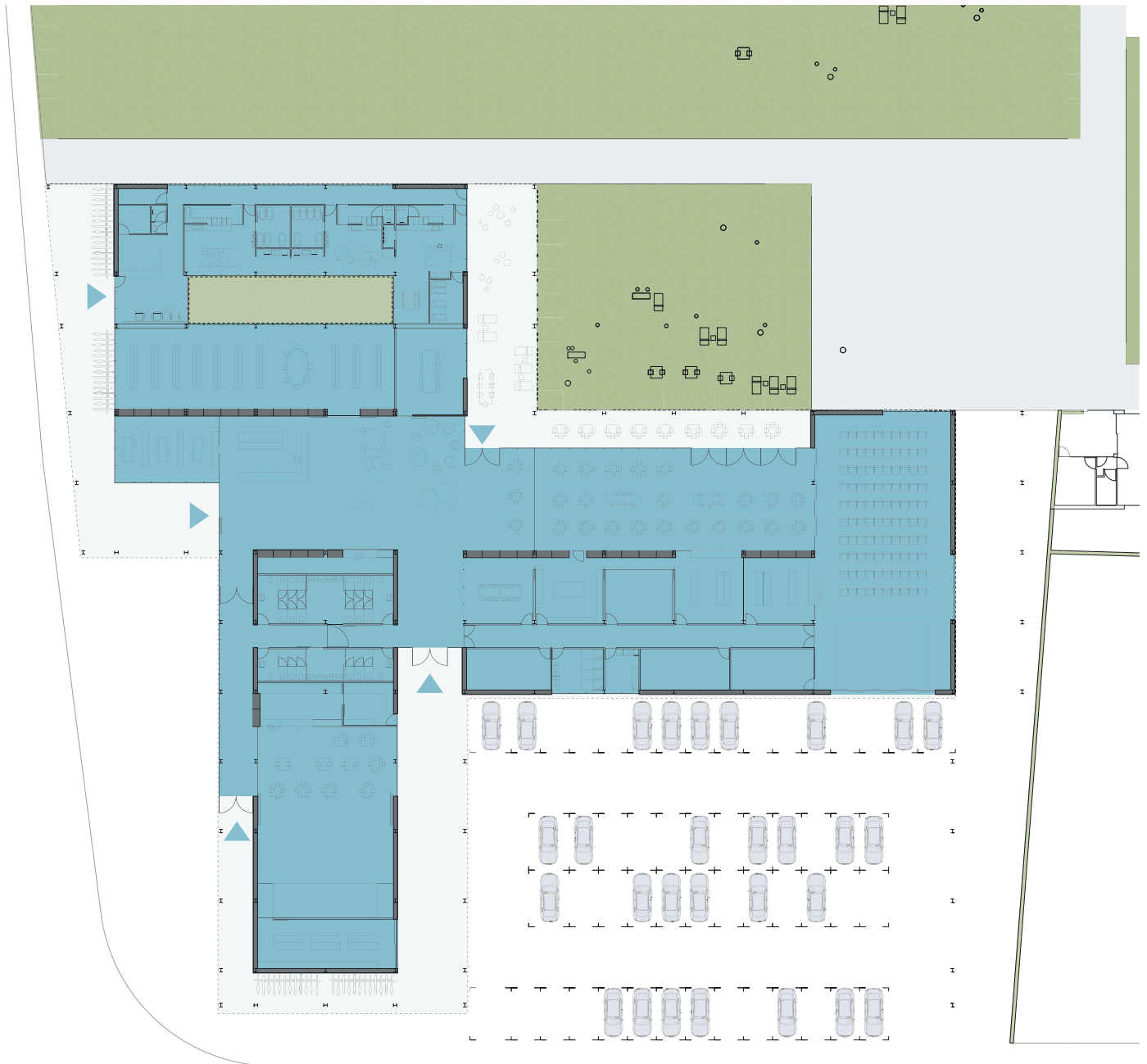
GEBRUIKSSCENARIO 4 - AVONDACTIVITEIT IN DE GROTE POLYVALENTE ZAAL

Een activiteit voor de buurt wordt georganiseerd in de grote polyvalente zaal. De kleine zaal hoeft niet in gebruik te zijn om van alle faciliteiten voorzien te zijn. De entrees aan de Aartrijksestraat en aan het plein (parkeren) zijn in gebruik.



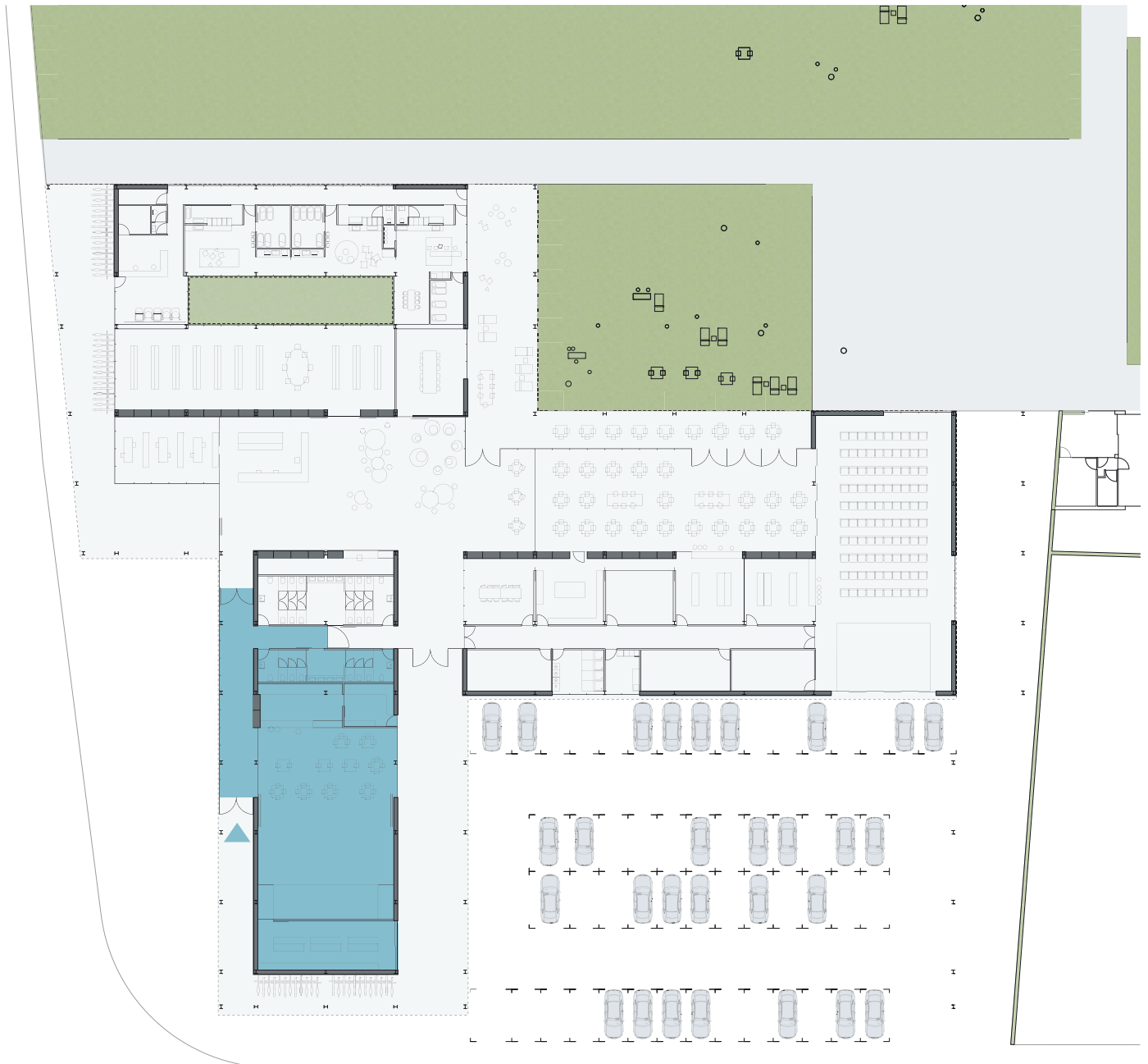
GEBRUIKSSCENARIO 5 -THEATERVOORSTELLING

Een groter evenement vindt plaats in de grote polyvalente zaal. De kleine polyvalente zaal doet dienst als foyer en bar tijdens de pauzes. De entrees aan de Aartrijksestraat en aan het plein (parkeren) zijn in gebruik.



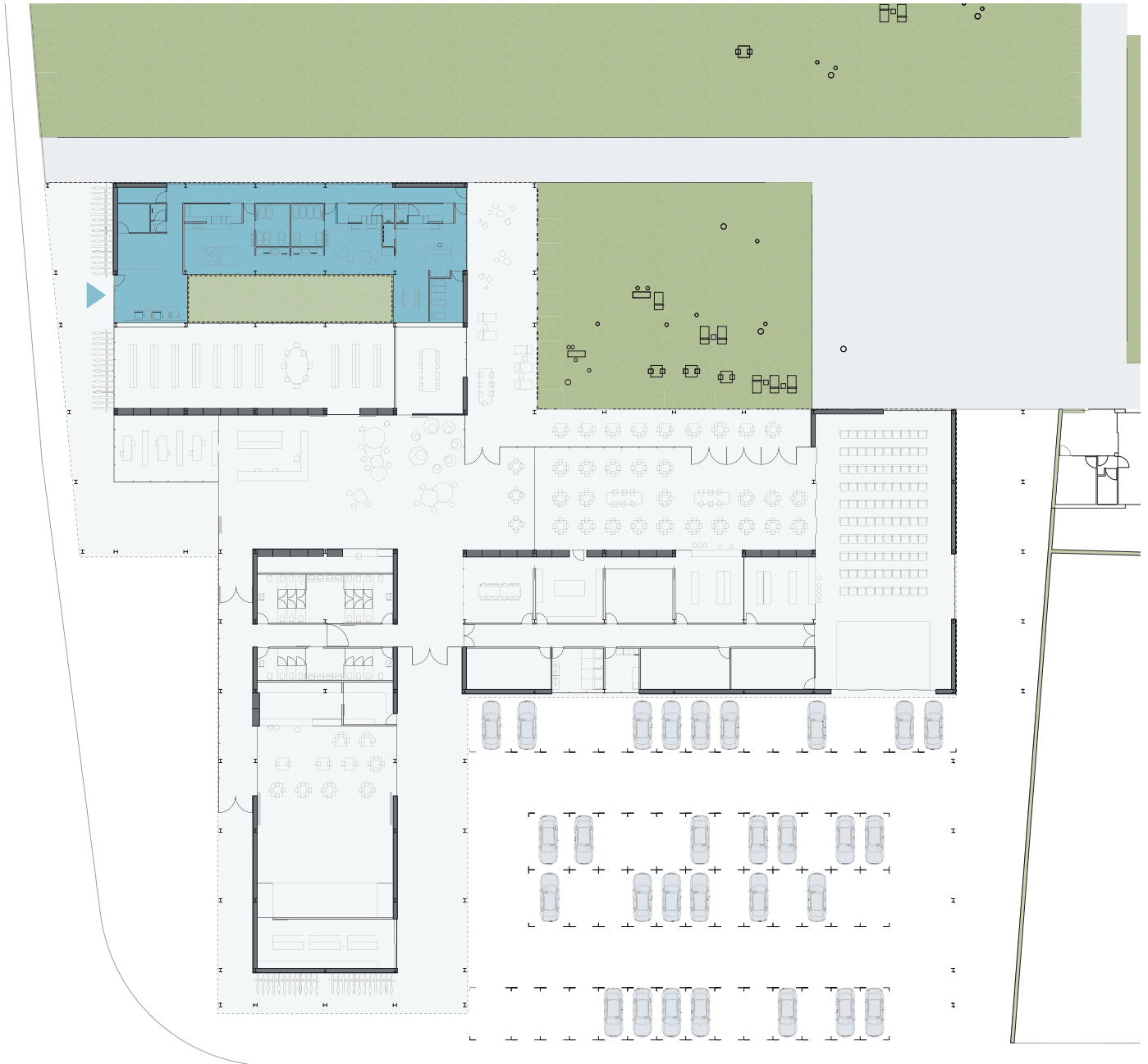
GEBRUIKSSCENARIO 6 - VOLLEDIG IN GEBRUIK

Alle onderdelen van De Jonkhove zijn actief, ook het terras, het plein en het speelpleintje. De foyer is de spil van alle activiteiten, alle entrees zijn toegankelijk. Het Jeugdhuis is te bereiken via de foyer maar de jongeren kunnen indien gewenst ook van de eigen toegang gebruik maken.



GEbruIKSScENARIO 7 -CHIROFUIF

In de avonden kan het Jeugdhuis individueel functioneren. Het sanitair is opgesplitst en een slechts een gedeelte is toegankelijk. De eigen entree aan het voorplein aan de Aartrijksestraat is in gebruik.



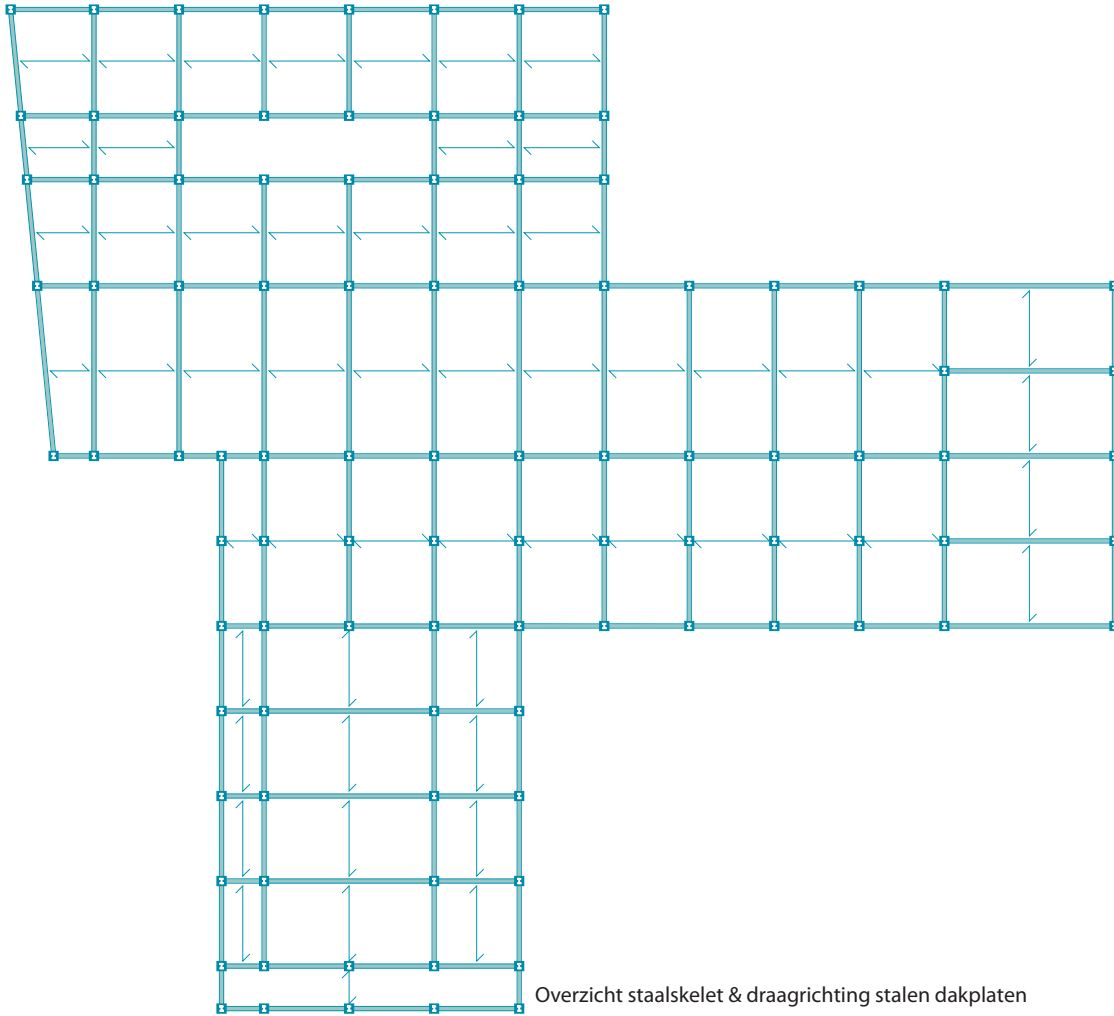
GEbruIKSScENARIO 8 - EXTRA FUNCTIE

Het kinderdagverblijf (of een andere functie) moet apart kunnen functioneren. De openingstijden zijn niet dezelfde als de rest van het ontmoetingscentrum. De foyer is dus niet in gebruik. Het kinderdagverblijf maakt gebruik van de eigen individuele entree.

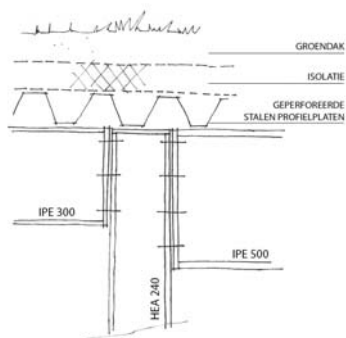




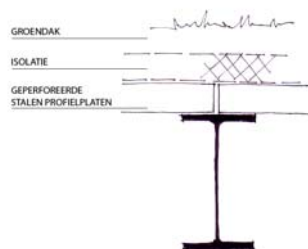
SPEELPLEINTJE, TERRAS EN ONTMOETINGSRUIMTE



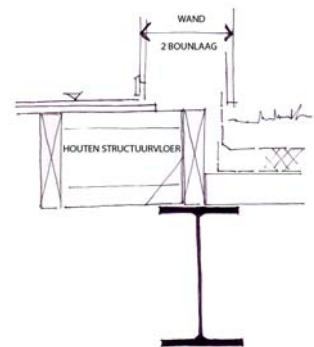
Overzicht staalskelet & draagrichting stalen dakplaten



Principedetail staalskelet & dakopbouw



Principedetail staalskelet & dakopbouw



Principedetail 2de bouwlaag

STABILITEIT - FLEXIBEL & DUURZAAM

Het gebouw is opgebouwd uit een grid van stalen kolommen en balken, stalen dakplaten en een groendak. De staalstructuur van het gebouw is duurzaam. De gebruiksduur van de constructie zal minstens twee "gebouwlevens" bedragen en misschien wel meer. De structuur zal natuurlijk het eerste leven van dit nieuwe gebouw meegaan, en zal volledig kunnen behouden blijven bij een totaalrenovatie, na bijvoorbeeld 50 jaar. Bij een totaalrenovatie denken we aan het weghalen en vervangen van alle daken, gevels en alle binnenwanden. De kolom- en balkenstructuur kan volledig heringedeeld worden. Zelfs de windverbanden voor de horizontale uitstijving van het gebouw, kunnen met een eenvoudige ingreep verplaatst worden. En waarom zou men een dergelijk (totaal)renovatie niet een derde maal of een vierde maal kunnen uitvoeren? Staal kent geen kruip. Een balk vervangen uit de isostatische structuur is een koud (en droog) montagekunstje.

Uit ervaring weten we dat het geloof in behoud van de structuur en bijgevolg de wil om te renoveren sterk daalt zodra men dragende metselwerk wand en dragende betonstructuren aantreft, en zodra men gemengde systemen aantreft. Dit omdat vaak door gebrek aan plannen en rekennota's, de ontwerper geen sluitend idee heeft hoe de structuur destijds is opgevat, en wat de structuur nog aan weerstand kan bieden. Daarentegen, als men binnen 50 jaar wil gaan verbouwen en de structuurplannen niet meer terugvindt, zal men met een minimum aan destructief onderzoek de structuur van het gebouw leren kennen en zijn weerstand kunnen herberekenen. Om toekomstige verbouwingen meer mogelijk te maken, is het belangrijk nu al in te spelen op de vragen die men later zal stellen.

Er is rekening gehouden met de mogelijkheid op het gebouw een (gedeeltelijke) tweede bouwlaag te plaatsen. Daarom zijn de kolommen gedimensioneerd op een tweede bouwlaag. Ook de funderingen moeten dan gedimensioneerd worden op de mogelijke tweede bouwlaag. De stalen liggers worden berekend op een toekomstige vloeropbouw met houten draagvloeren, een standaard vloerbelasting en lichte invulwanden. Een toekomstige vloeropbouw met verbundbau-principes (later aan te brengen deuels op de stalen liggers, staalplaatbetonvloeren, ...)

De meerkost van deze ingrepen neigt naar het economisch optimum voor gebouwstructuur. Naast een gedeeltelijke tweede bouwlaag is het ook mogelijk bijvoorbeeld een trapgat te maken, een daklichtopening

te voorzien of een welbepaalde kolom weg te halen. De staalstructuur wordt isostatisch berekend: elke stalen ligger draagt slechts tussen twee kolommen, niet over bijvoorbeeld drie kolommen doorlopend. De structuur wordt dan zeer aanpasbaar. Weghalen en bijplaatsen van liggers wordt een koud (en droog) montagekunstje.

De staalstructuur wordt brandveilig gemaakt door het aanbrengen van een brandwerende verf. De kostprijs hiervan loopt maximum gelijk met deze van het overdimensioneren van de constructie.

Een ander voordeel van deze structurele opzet is de snelle en droge montagewijze van de staalstructuur, wat een verkorting betekent van de bouwfase en een onafhankelijkheid van winterperiodes.

TECHNIEKEN - INERTIE & CLUSTERGEBONDEN GEBRUIK

Verwarming en ventilatie

Gezien de flexibiliteit die bij het gebruik van dit gebouw wordt verwacht en de verschillende bestemmingen van de verschillende clusters en ruimtes, is het wenselijk om een verwarmingssysteem te voorzien dat kan tegemoet komen aan dit flexibel gebruik.

Afhankelijk van de bestemming en de karakteristieken van de te verwarmen ruimte zal ook een ander verwarmingssysteem wenselijk zijn, met een aangepaste regeling. Zo is het bijvoorbeeld logischer om de verwarming van publieke ruimten zoals grote en kleine polyvalente ruimte, de foyer en de centrale hal te laten regelen door een gebouwverantwoordelijke, terwijl kleine ruimten die slechts door een beperkt aantal personen toegankelijk zijn eerder gebaat zijn met een regeling die door deze personen zelf kan bediend worden, door een thermostatische kraan of een kamerthermostaat.

Ook kan men zich meerdere afgiftesystemen voorstellen: in de grote publieke ruimten, waar ook nood is aan veel ventilatie, is het niet altijd wenselijk om radiatoren te plaatsen, en is luchtverwarming een evidentere keuze. Het ventilatiesysteem dient dan natuurlijk de principes van het verwarmingssysteem te respecteren: verwarmde ventilatielucht dient gescheiden te blijven van onverwarmde ventilatielucht, om te vermijden dat het hele gebouw op een ongewenst hoge temperatuur wordt

verwarmd als bvb enkel de polyvalente zaal en foyer in gebruik zijn.

Behalve luchtverwarming en radiatoren kan ook vloerverwarming in overweging genomen worden. De wenselijkheid van vloerverwarming is echter te evalueren. Vloerverwarming is een traag systeem, dat pas economisch en comfortabel werkt indien dit gedurende langere tijd op temperatuur kan worden gehouden. Voor de ene ruimte is dit al zinvoller dan de andere. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat men de bibliotheek ook tijdens de sluitingsuren op een relatief hoge temperatuur wil houden om de boeken in zo goed mogelijke omstandigheden te kunnen bewaren. Vloerverwarming zou dan een optie kunnen zijn: het is een traag systeem dat in de ruimte een grote flexibiliteit toelaat, wat in een bibliotheek dikwijls gewenst is. Vloerverwarming vereist echter wel een afwijkende vloeropbouw t.o.v. de andere ruimten en betekent quasi altijd een meerkost t.o.v. lucht- of radiatorsystemen. Enkele oordeelkundig geplaatste radiatoren of een correct beheerde luchtverwarming kunnen dezelfde resultaten boeken.

Het gebouw (opgevat als staalstructuur met wanden uit houtskeletbouw) bevat weinig thermische inertie, wat uitstekend aansluit bij het flexibel en clustergebonden gebruik van het gebouw. Een ruimte die slechts gedurende korte tijd dient verwarmd te worden (bijvoorbeeld een viertal uur voor een infoavond in het jeugdhuis), hoeft op deze manier geen halve dag voorverwarmd te worden om op een comfortabele temperatuur te geraken. Een groot deel van de binnenruimtes komt in aanmerking voor intermitterende verwarming: de polyvalente zaal, de foyer en het jeugdhuis zijn logische keuzes omdat deze zelden meerdere dagen na elkaar gedurende de hele dag verwarmd moeten worden.

Voor de verdeling en afgifte van warmte en ventilatielucht is de keuze voor een sterk doorgedreven opdeling in combineerbare zones duidelijk. Ook de ventilatie groepen kunnen dezelfde opdeling aanhouden: verschillende kleine ventilatiegroepen (bvb één groep voor elke gebruikszone) kunnen over het algemeen beschouwd makkelijker hogere rendementen halen qua warmteterugwinning dan wanneer men het hele gebouw via één centrale ventilatiegroep zou willen sturen. Het spreiden van de ventilatiegroepen vermijdt ook dat alle ventilatiekanalen met hun grootste diameters verzameld zouden worden op één plaats. Ventilatiegroepen in een gebouw nemen redelijk wat plaats in, maar in dit geval kunnen deze op het dak geplaatst worden. Omdat de dakstructuur voldoende zwaar wordt voorzien met het oog op eventueel toekomstige verdiepingen, betekent dit dat technische installaties om het dak quasi

vrij ingeplant kunnen worden. De verwarmingsbatterijen voor het extra opwarmen van de lucht kunnen dan alsnog aan de binnenzijde van de gebouwschil in de kanalen ingebouwd worden om het rendement van het verwarmingssysteem te optimaliseren.

Voor de productie van de warmte geldt een ander verhaal: een eerste schatting van het totale benodigde vermogen leert dat een batterij kleine ketels met cascadereregeling een efficiëntere manier om te verwarmen zou betekenen dan voor elke zone een aparte kleine ketel te voorzien. Daarboven komt nog eens het fenomeen van de benodigde ruimte kijken: een ketel plaatst men niet zomaar op een dak, en per zone een aparte stookplaats voorzien is niet realistisch en doet veel van de flexibiliteit van het ontwerp teniet. Wat betreft distributie van warmte vormt dit ook geen probleem: de diameters van geïsoleerde cv-leidingen zijn veel kleiner dan deze die men voor de ventilatie mag verwachten, waardoor het geen probleem hoeft te zijn om vanuit één centrale plaats het hele gebouw te kunnen bedienen. Hieruit volgt dat een stookplaats wordt voorzien op de verdieping, centraal in het gebouw. Per zone wordt een aparte kring voorzien. Afhankelijk van het gebruik van het gebouw en het gevraagde totale vermogen zullen één of meerdere ketels in werking treden, en zullen één of meerdere pompen het verwarmingswater naar de juiste zones sturen.

De keuze voor de brandstof (ketels op gas of warmtepomp) kan pas gemaakt worden na een grondige studie op basis van de gebruikstijden van elke zone met daarvan afgeleid het verwachte totale jaarverbruik. Van dit jaarverbruik moet vervolgens overwogen worden of men voor het volledige gebouw warmtepompen zou installeren, of slechts voor de meest gebruikte delen. Pas wanneer men deze gegevens begroot heeft, kan men zinvol debatteren over de wenselijkheid van een warmtepomp. Technisch gezien is een warmtepomp namelijk zeker mogelijk (zo is onder het plein een grote oppervlakte beschikbaar voor bodemwarmtewisselaars), maar of dit ook op economisch vlak een duurzame keuze is, hangt dus van de gebruiksbelasting af.

Voor het sanitair warm water zijn verschillende opties mogelijk, waarvan de graad van duurzaamheid intens samenhangt met het verwachte gebruik. Men moet immers rekening houden met de wetten op bescherming tegen legionellabesmetting, wat dikwijls impliceert dat een circulatieleiding noodzakelijk is – dit is echter een energieverblindend systeem. Indien men echter een zeer beperkte en erg lokale behoefte heeft aan warm water, kan het de moeite lonen om vlak bij deze tappunten een lokale

productie te plaatsen (een grote of kleine boiler op water of elektriciteit, een doorstromer op gas, ...). Door het beperken van de leidinglengte tussen productie en tappunt kan men het gebruik van een circulatieleiding vermijden en zich toch beschermen tegen legionella.

Elektriciteit, verlichting, en koeling

Voor de elektriciteit en verlichting gelden dezelfde ontwerpprincipes: flexibiliteit en duurzaamheid. De elektrische installatie moet zo veel mogelijk de logica van het gebruik van het gebouw volgen. Het is daarom aan te bevelen om in elk van de zones een klein elektrisch bord te voorzien dat door de gebruiker van die zone kan bereikt worden. Het zou bijvoorbeeld weinig praktisch zijn dat de gebruikers van het jeugdhuis een avond in het donker zouden moeten doorbrengen omdat het enige elektrische bord in het gebouw achter de balie in de foyer te vinden is...

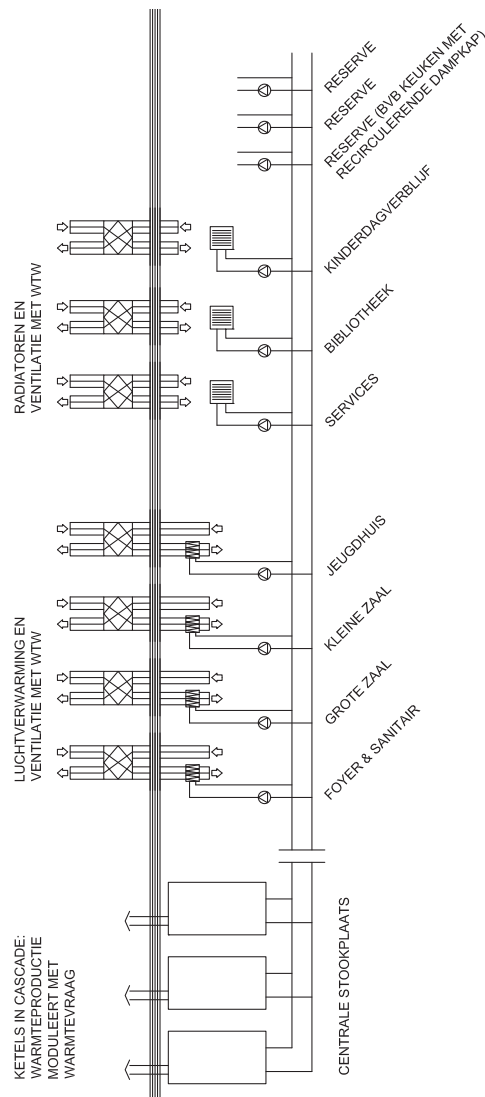
Toegangscontrole- en inbraakalarmsystemen zullen ook met deze flexibiliteit moeten rekening houden. Men kan op het gebied van toegangscontrole zeer ver gaan; tot automatische regeling van elektriciteit, verlichting, verwarming en ventilatie afhankelijk van wie welke zone betreedt. We menen echter dat het open karakter van het gebouw veel meer gebaat is bij een zeer eenvoudig systeem, waarbij men d.m.v. goed uitgewerkte sleutelplannen en goede afspraken tussen de uitbater en de gebruikers van het gebouw hetzelfde effect kan bereiken; en dit zonder zich afhankelijk te maken van een systeem dat vaak als eenvoudig wordt verkocht, maar in praktijk dikwijls zeer moeilijk te manipuleren is. Indien de beheerder van het gebouw goed op de hoogte is van de installaties van het gebouw, en vanuit die kennis goede afspraken maakt met de gebruikers, kan men de gebruikers ook veel meer sensibiliseren over duurzaamheid dan wanneer dit automatisch achter de schermen zou worden geregeld.

Voor de verlichting zullen energiezuinige armaturen worden gekozen, en worden daglichtsensoren gebruikt om het niveau van verlichting te regelen naargelang de behoefte. Aangezien er veel verblijfszones grote glasoppervlakten hebben, is het te verwachten dat men hier veel gebruik kan maken van natuurlijke lichtinval en dat de elektrische verlichting niet nodeloos hoeft aan te staan.

Grote glaspartijen houden een risico op oververhitting in, maar daar werd in het ontwerp rekening mee gehouden. Enerzijds wordt een groendak toegepast, anderzijds worden voldoende grote luifels voorzien. Er zal

naar worden gestreefd om de nood voor luchtcooling zo klein mogelijk te maken. Koeling gaat namelijk gepaard met relatief hoge verbruikskosten, wat weinig duurzaam is. Door middel van free cooling tijdens de koudere nachten is het mogelijk om de koellast al heel wat te beperken en de behoefte aan actieve koeling misschien zelfs volledig uit te schakelen.

Principeschema ventilatie en verwarming



1. INLEIDING

Sociaal-culturele voorzieningen in een wijk functioneren optimaal als ze samen met de toekomstige gebruikers bedacht en ontworpen worden. Ons inziens kan enkel op deze manier een voorziening gecreëerd worden op maat van de gebruikers, verenigingen, de wijk en haar bewoners. Wij zijn van mening dat participatie meer moet zijn dan 'geïnformeerd worden over de voortgang'. In verschillende gelijkaardige projecten hebben we door een intensieve samenwerking met actieve toekomstige gebruikers snel en doelgericht kunnen werken aan een gebouw dat perfect is afgestemd op de eisen en wensen van de buurt en de gebruikers.

Praktisch betekent dit dat er naast de reguliere overlegmomenten (als beschreven verder in deze projectaanpak) bij de aanvang van het proces en met name in de fase van het definitieve uitwerking van de projectdefinitie en het schetsontwerp in een aantal workshop/schetsessies het programma van eisen, de ruimtevraag en de relaties tussen de verschillende functies samen met de gebruikers en de opdrachtgevers scherp in beeld zullen worden gebracht. Op basis van het wedstrijdontwerp en het daarbij horende programma van eisen kunnen dan in overleg alle uitgangspunten wat betreft functionaliteit, programma, duurzaamheid, architecturale uitstraling, inpassing in de omgeving en relatie met de buurt aangescherpt en uitgewerkt worden.

In de verdere fase kunnen, indien gewenst, dit soort interactieve sessies met gebruikers en opdrachtgever georganiseerd worden om het ontwerp bij te sturen en af te stemmen op de actuele eisen en wensen.

Centraal in deze aanpak staat het creëren van optimaal gebruikerscomfort met als kenmerken functionaliteit en technische en architecturale kwaliteit op maat van de gebruikers. De basis hiervan wordt gevormd door de keuze van het ontwerpteam, waarbij gestreefd wordt naar een ruime kennis van en ervaring met de bouwtechniek in al haar facetten:

- stedenbouw
- architectuur
- stabiliteit/constructie
- speciale technieken / technische installaties
- kosten- en procesbeheersing
- veiligheid

Juist de gelijkwaardige benadering van al deze disciplines staat borg voor een optimaal resultaat.

Volgende uitgangspunten worden aangehaald betreffende de bewaking van de kwaliteit en de duurzaamheid van het gebouw: informatie, verantwoordelijkheid en structuur.

In essentie moet de omschreven aanpak leiden tot een optimale sturing van ontwerp tot ingebruikname.

2. KWALITEITSEBEWAKING

2.1 Projectinformatie

Bij aanvang van het ontwerp dient gestart te worden met een duidelijk Programma van Eisen. Na toekenning van de opdracht zal het PvE in overleg tussen de verschillende overheden en gebruikers enerzijds en het ontwerpteam, als adviseur anderzijds, verder uitgewerkt worden tot een definitieve versie. Dit PvE geeft dan de uitgangspunten weer voor de procesbegeleiding vanaf de definitiefase tot en met de uitvoeringsfase.

2.2 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden

Belangrijk tijdens het hele project zijn de juiste taakomschrijvingen voor de verschillende partijen binnen het ontwerp- en latere bouwteam.

2.3 Structuur

Tijdens de verschillende fases wordt de communicatie tussen de actoren geregeld binnen specifieke vergaderingen. Alle leden van het ontwerpteam zijn van bij het begin betrokken in het proces.

De architect leidt en coördineert tijdens het voorontwerp en de fase van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. De andere leden van het ontwerpteam adviseren het architectenbureau, elk binnen hun domein. Zij lichten verschillende ontwerpopties door met betrekking tot constructieve en bouwtechnische logica, consequenties voor de technische installaties, impact op de bouwkost en de uitvoeringstermijn.

Tijdens het uitvoeringsontwerp staat de architect in voor de opmaak van het uitvoeringsdossier voor de coördinatie van de andere leden van het ontwerpteam. Zij sturen de verschillende adviseurs aan om binnen de gestelde planning, en voor het gestelde budget een coherente bundel aanbestedingsdocumenten op te maken.

Ook tijdens de uitvoering blijft de architect de centrale figuur binnen het ontwerpteam. Hij neemt de technische verantwoordelijkheid tijdens de bouwfase en laat zich, waar nodig, bijstaan door de andere adviseurs van het ontwerpteam. Hij detecteert te verwachten problemen en blijft deze een stapje

PARTICIPATIE, PLANPROCES & BUDGETBEWAKING

voor, beheert door middel van de vorderingsstaten en overzichtelijke meer- en minwerkentabellen het bouwbudget en dwingt waar nodig beslissingen af om de gestelde planning niet in het gedrang te brengen.

Afhankelijk van de fase worden volgende vergaderingen voorgesteld als instrument om het proces in goede banen te leiden.

Voorontwerp en bouwaanvraag

Projectteamvergadering

Voorzitten en opmaak verslag: architect

Leden: bouwheer en architect

Inhoud: programma, ontwerp en bouwbudget

Ontwerpteamvergadering

Voorzitten en opmaak verslag: architect

Leden: architect, ingenieurs, adviseurs en veiligheidscoördinator

Inhoud: technische en stedenbouwkundige haalbaarheid van het ontwerp, bouwkost, planning

Uitvoeringsontwerp

Projectteamvergadering

Voorzitten en opmaak verslag: architect

Leden: bouwheer en architect

Inhoud: ontwerp, bouwbudget en aanbesteding

Ontwerpteamvergadering

Voorzitten en opmaak verslag: architect

Leden: architect, ingenieurs, adviseurs en veiligheidscoördinator

Inhoud: opmaak en afstemming aanbestedings- en uitvoeringsdossiers, bouwkost, planning

Uitvoering

Projectteamvergadering

Voorzitten en opmaak verslag: architect

Leden: bouwheer en architect

Inhoud: vordering der werken en betaling, evaluatie meerwerken

Bouwvergadering

Voorzitten en opmaak verslag: architect

Leden: bouwheer, architect, ingenieurs, adviseurs, veiligheidscoördinator en aannemer

Inhoud: voorbereiding en evaluatie uitslagdocumenten, voorbereiding, evaluatie en bijsturen uitvoering, opvolgen bouwplanning

3. KOSTENBEWUST BOUWEN

De budgetcontrole in ontwerpfase gebeurt steeds door een kostenraming van het ontwerp te evalueren ten opzichte van het bouwbudget.

Tijdens de uitvoeringsfase wordt de evolutie van het aanbestedingsbedrag tot de eindafrekening gedetailleerd uitgelijst in een overzichtelijke spreadsheet. Deze geeft weer wanneer de meer- en minwerken werden aangevraagd en wanneer het beslissingsmoment valt om ze goed- of af te keuren.

3.1 Voorontwerp en bouwaanvraag

Het voorontwerp en het ontwerp voor de bouwaanvraag worden budgettair geëvalueerd aan de hand van een elementenraming. Deze elementen worden opgebouwd aan de hand van m² en m³ bouwelementen. Lijnvormige elementen worden als percentage van de totale bouwkost bijgeteld.

De eenvoudige opmaak van deze elementenraming maakt het mogelijk elke ontwerpbeslissing ook op budgettair vlak te evalueren.

De opbouw van de elementen gebeurt in overleg met de verschillende adviseurs. Zij sturen het architectenbureau om op een rationele manier met de bouwtechnische randvoorwaarden om te gaan. De evenwaardigheid van de verschillende leden van het ontwerpteam maakt de technische en budgettaire logica even hoog staan aangeschreven als vormelijke of conceptuele randvoorwaarden.

Er wordt uitgegaan van 5% onvoorziene kosten in elke verdere ontwerpfase en 5% onvoorziene meerwerken in de uitvoering.

3.2 Uitvoeringsontwerp

Het uitvoeringsontwerp wordt budgettair geëvalueerd aan de hand van een gedetailleerde raming gebaseerd op de volledige meting. De eenheidsprijzen worden berekend aan de hand van recente aanbestedingen in vergelijkbare projecten.

Elke adviseur maakt binnen zijn domein de aanbestedingsdocumenten. De goedgekeurde ramingen van de vorige fases zijn de leidraad voor deze studies. Indien, ondanks voorafgaande betrokkenheid van alle adviseurs, een deelbudget ontoereikend blijkt bij de detailstudie wordt in onderling overleg geschoven tussen de verschillende deelbudgetten (vb de budgetten structuur, technische

installaties, ...).

Belangrijk daarbij is opnieuw de evenwaardigheid van de verschillende leden van het ontwerpteam. In functie van deze gelijkwaardigheid ontvangt elk lid van het ontwerpteam ereloon berekend op de totaalcost van het project. Geen enkele adviseur heeft er baat bij dat het aandeel van zijn studie een grotere hap dan nodig neemt uit het bouwbudget. Zinloze overdimensionering van bouwelementen wordt hierdoor uitgesloten.

Er wordt uitgegaan van 5% onvoorzien in de uitvoering.

3.3 Uitvoering

Tijdens de uitvoering wordt de evolutie van de vordering en verrekeningen geëvalueerd tijdens de kostenvergadering, waarin naast de leden van het projectteam ook de afgevaardigden van de aannemer zetelen.

Uitgaande dat er steeds een aantal onverwachte elementen opduiken tijdens een bouwproces wordt in de kostenramingen tijdens de ontwerpfasen steeds een percentage opgenomen om deze onvoorzien kosten in rekening te brengen. Op elk tijdstip van het bouwproces zal de bouwheer inzicht kunnen krijgen over het gebruik van deze reserve. De ervaring van het ontwerpteam maakt het ook mogelijk om, door vroegtijdig problemen te detecteren en aan te pakken, zinloze meeruitgaven te vermijden. Zodoende kan de reserve beperkt worden.

4. BEWAKING UITVOERINGSTERMIJN AANNEMER

4.1 Tijdens het ontwerp

Verschiedende ontwerpopties worden door de architect, geadviseerd door zijn adviseur doorgelicht. Dit gebeurt met betrekking tot de constructieve en bouwtechnische logica, consequenties voor de technische installaties, ... Van deze elementen wordt steeds de impact op de bouwkost en de uitvoeringstermijn bekeken.

4.2 Tijdens de aanbesteding

Het allerbelangrijkste om de uitvoeringstermijn van de werken te kunnen garanderen is het werken met een kwalitatieve, goed georganiseerde hoofdaannemer.

Deze hoofdaannemer moet de organisatie van de werken in tijd en ruimte en de coördinatie tussen de verschillende neven- en/of hoofdaannemers op zich nemen.

Wij bekijken, in overleg met de bouwheer, de aanbesteding te organiseren in twee rondes, volgens het principe van de beperkte openbare aanbesteding.

Door middel van de kwalitatieve selectiecriteria's (referentieprojecten, voorstelling bouwonderneming, voorstelling projectteam en -verantwoordelijken, voorstelling vaste onderaannemers, ...) worden een beperkt aantal aannemers toegelaten tot de openbare aanbesteding.

Hierdoor biedt de keuze van de hoofdaannemer meer garantie met betrekking tot kwaliteit en planning dan binnen een klassieke openbare aanbesteding waarbij enkel de prijs in rekening wordt gebracht.

Kwaliteit (waaronder organisatorische kwaliteit die leidt tot een correct opgevolgde planning) en prijs komen zo in een juiste verhouding tot elkaar te staan.

4.3 Tijdens de uitvoering

Zowel tijdens de projectteamvergadering (+bouwheer) als tijdens de bouwvergadering (+ontwerpteam en aannemer) zet de architect de planning op de agenda.

Hier wordt de opvolging en bijsturing van de uitvoeringsplanning bekeken. Belangrijker echter is dat de architect permanent te verwachten problemen detecteert en deze een stapje voor blijft. Hierdoor kunnen zij pro-actief beslissingen afdwingen waar nodig om de gestelde planning niet in het gedrang te brengen.

A yellow-tinted architectural rendering of a park. In the foreground, a person is walking a dog on a leash. A paved path leads through the park, with two cyclists riding along it. In the background, there are several trees, a building with a sign that says 'omnisport', and a group of people. The overall scene is bright and sunny.

DE JONKHOVE
SPORT- & RECREATIEPARK AARTRIJKE