



**Context 04**

**Genius Loci 06**

**Concept 08**

**Programma 10**

**Planontwikkeling 14**

plan -1 16

plan BG 18

plan +1 20

snedes 22

gevels 24

perspectieven 28

referentiebeelden 32

**Duurzame aspecten 38**

**Budgetbeheersing 39**



## Genius Loci

### Genius Loci

De locatie voor het nieuwe politiekantoor Westkust is gelegen op de overgangszone tussen een denses Vlaams kustgebied en versnipperd hinterland, waarin individuele woningbouw overheerst in het landschap. Tussen deze woningen zijn enkele kenmerkende gebouwen genesteld, zoals de bioscoop die aan de overzijde van de straat is gelegen en de imposante O.L.V Ter Duinen-kerk. Het nieuwe politiekantoor wil een transparant herkenningspunt zijn in de omgeving, dat met haar zakelijke openheid een centrumpositie in Koksijde wil innemen.

### Dynamisch duinlandschap

In de omgeving van Koksijde - richting Veurne en Oostduinkerke - zijn nog diverse duinlandschappen te herkennen. Dit door wind en water grillig en glooiend gevormde natuurlandschap inspireerde ons bij de zoektocht naar een streekeigen volumetrie. De politiekorpsen van de gemeenten De Panne, Koksijde en Nieuwpoort krijgen in een gearticuleerde gebouw een herkenbare en onderscheiden werkplek, waar ze als gemeenschappelijk organisme kunnen functioneren.

De duinmetafoor is in dit ontwerp het vertrekpunt voor een dynamisch politiekantoor, dat een antwoord biedt op haar omgeving en op de vraag naar veiligheid, openheid, toegankelijk en vertrouwen in de regio. De articulatie en korrel van het complex fungeren als een verschaling naar de plek. In tegenstelling tot een manifest aanwezig en respect afdwingend gebouw, vinden we hier een transparant geborgen en toegankelijk gelijkvloers onder de kap van een verdieping. De uitgestrekte verdieping veruitwendigd zich als een complex van gedifferentieerde volumes, die door hun hoek verdraaiing patio's afbakenen. Patio's zorgen voor een zorgeloos (veilig) bodem gebonden werkbeleving. De om'muring' van de patio's werken als een samenhoudende elastiek, die de subtiele grenzen bepaald van de toegankelijkheid. Doorheen de 'elastiek' vindt de bezoeker de 'uitgestelde' inkom, een inkom die niet bruuskeert, maar de bezoeker ontvangt.



dynamisch duinenlandschap

Coxyde-Bains

Les Pêcheurs de Crevettes - De Vlisschers



historische foto's

verscheidenheid aan bebouwingsschaal

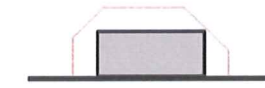
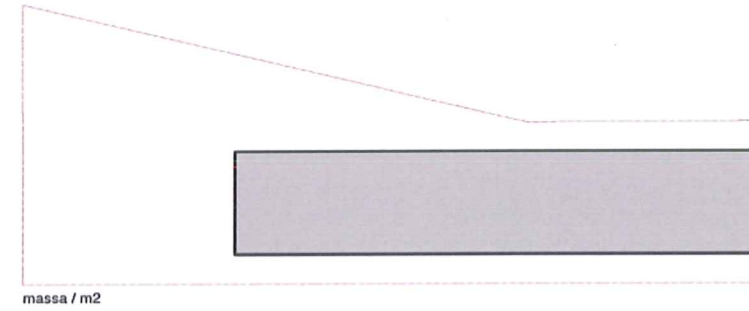
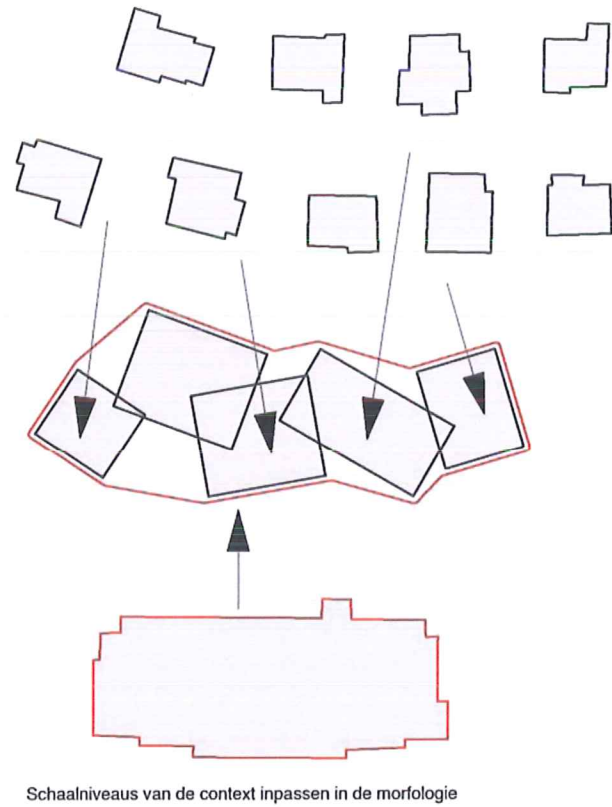
## Concept

### Synergie van samenwerken

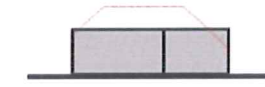
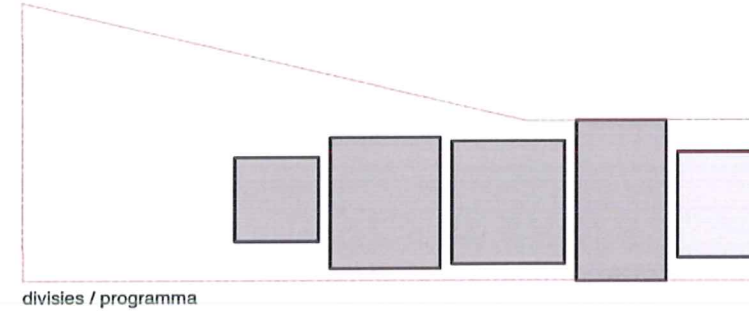
In het kielzog van de politiehervorming die eind jaren '90 plaatsvond is de continue vraag naar een eenduidig politieorgaan nog steeds aanwezig. Enerzijds heeft de burger nood aan herkenbaarheid van een dynamisch en toegankelijk politiekorps. Anderzijds is meermaals bewezen dat op niveau van allerlei organisaties het principe van interdisciplinariteit vaak haar vruchten afwerpt in diverse samenwerkingen. Het verbinden van de verschillende departementen onder één dak zorgt voor een synergie van veiligheid, waakzaamheid en betrouwbaarheid.

### Transparante plint

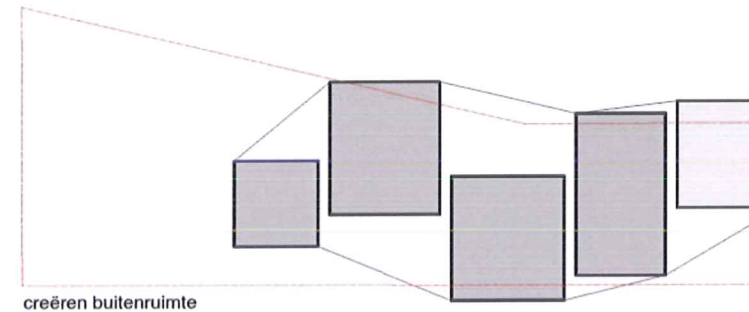
De tijd dat de handhavende macht regeerde vanuit haar 'ivoren toren' is voorbij. Het politiekorps dient in verbinding te staan met het stedelijk weefsel, met de bewoners van Koksijde. Een rondom lopende glazen plint toont de activiteiten binnen het politiekantoor langs alle zijden. De transparantie van de architectuur belichaamt de transparantie en openheid van het korps. De betrokkenheid wordt zo in beide richtingen gestimuleerd.



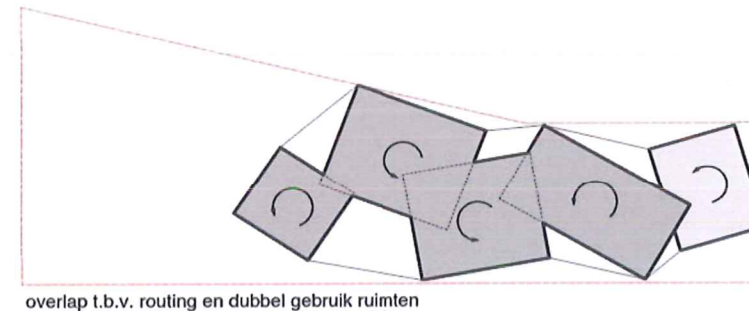
doorsnede + bouw envelop



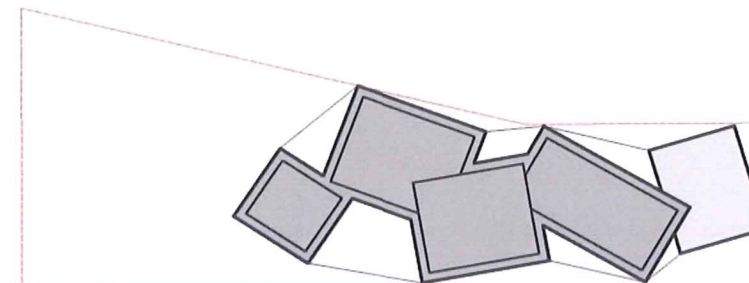
doorsnede + bouw envelop



doorsnede + bouw envelop



overschrijden bouw envelop



aanpassen volume aan bouw envelop



luchtfoto nieuwe toestand

## Programma

### Helderheid

Het programma voor het nieuwe politiekantoor is complex en divers. Boven-  
gronds worden alle ruimtes gepositioneerd die daglicht en zicht op de omgeving  
verdienen. Hieronder vallen in hoofdzaak alle open en dichte kantoren, vergader-  
zalen, de publieke ruimtes en de crèche.

Ondergronds wordt geparkeerd en opgeslagen. Ook kleedruimtes en zijn hier  
gelokaliseerd, doch staan in directe verbinding met de plaza's op de begane  
grond. Aan de westzijde van de garage bevindt zich het arrestantencomplex, dat  
als enige departement in het complex een zeer summiere verbinding heeft met de  
andere afdelingen. Een halfopen verdiepte binnenkoer zorgt voor lichttoetreding in  
het arrestantencomplex.

### Uitbreidbaarheid

aan de rechterzijde, boven dienstvoertuigen en fietsen, bestaat de mogelijkheid  
om een vijfde volume verder aansluitend uit te bouwen. We zien het als een 'voort  
schrijven aan een begonnen tekst'.

### Open en gesloten – hiërarchie in werken

Programmatorisch is er op de kantoorverdiepingen (BG en +1) nood aan een reeks  
van 'dichte' functies, zoals opslag, sanitair en infrastructuur. Daarnaast is de vraag  
naar akoestisch afgesloten, doch daglicht toegankelijke ruimtes groot.

Een combinatie van deze open en dichte afgesloten ruimtes resulteert in grote,  
herkenbare interieur volumes. De volumes scheiden de (semi)publieke ruimtes af  
van de politionele, zonder de visuele connectie tussen de afdelingen en de (semi)  
publieke routing af te blokken. In de (semi)publieke routing ontstaan her en der  
zichtpunten op de open offices van de verscheidene departementen.

Het articuleren van de hiërarchische verhoudingen binnen het complex was een  
belangrijke uitdaging binnen het ontwerp. Medewerkers met een zekere status  
of een functie die discretie vereist zijn in een interieur volume ondergebracht. De  
overige medewerkers nemen deel in een 'open office', wat een interdisciplinaire  
werkvloer genereert.

Er is getracht om de medewerkers op alle niveau's op een gelijkwaardige manier  
een aangenaam werkomgeving te verschaffen.



circulatie



kantoren



educatie



binnenpatio

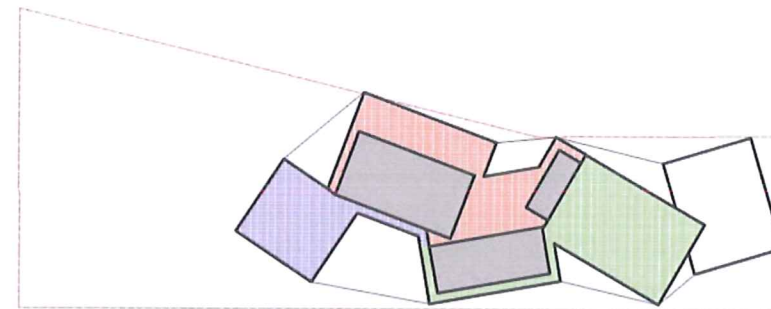
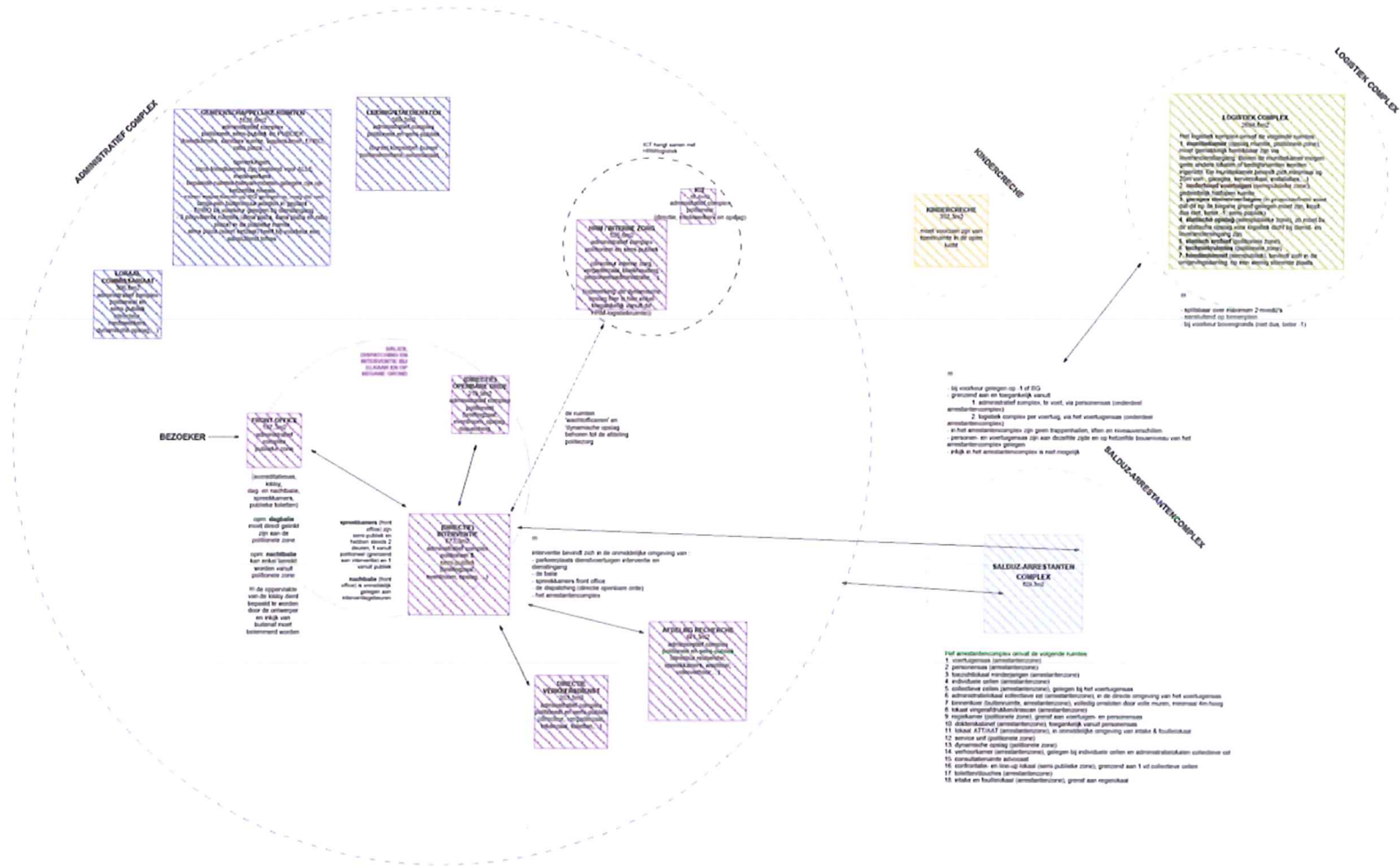


creche

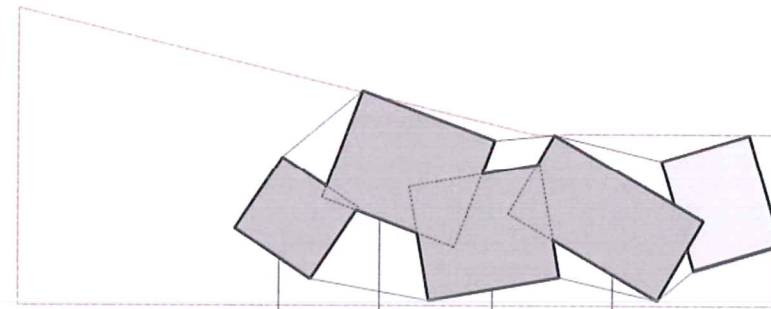


ontvangst



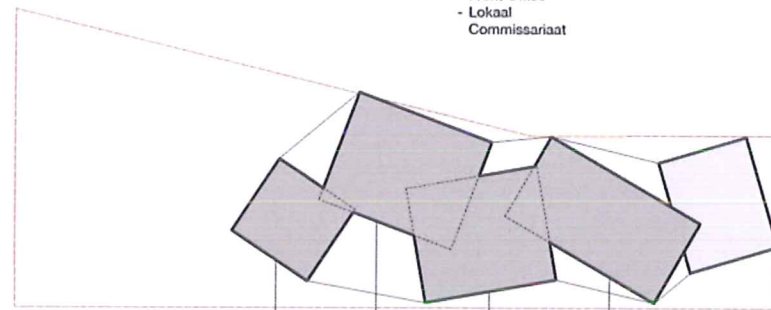


Kernen vormen natuurlijke scheiding tussen publiek, semi-publiek en politieel  
Deze scheiding dicteert tevens de routing en maakt vrij indeelbare ruimten (open office)



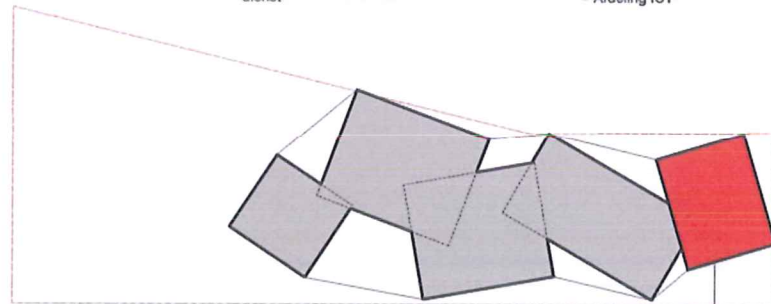
+ 0

- Kinderchreche
- Directie Interventie
- Directie Openbare Orde
- Front Office
- Lokaal Commissariaat
- Plazas

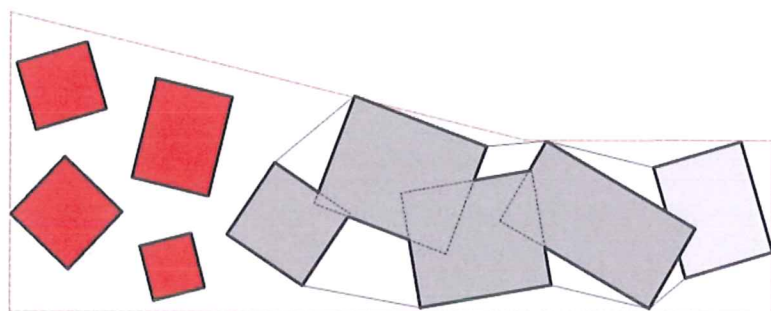


+ 1

- Directie Verkeersdienst
- Afdeling Recherche
- Leiding Stafdiensten
- HRM / Interne Zorg
- Afdeling ICT



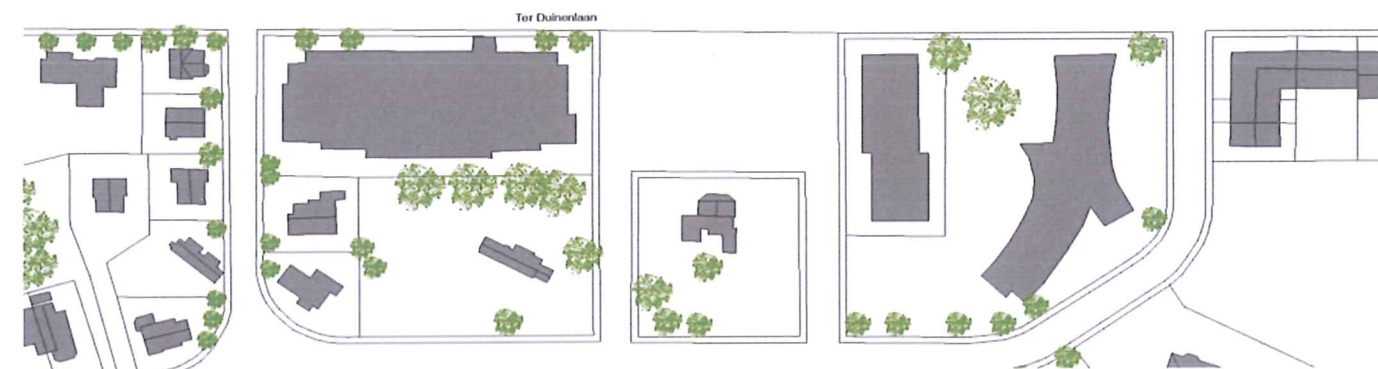
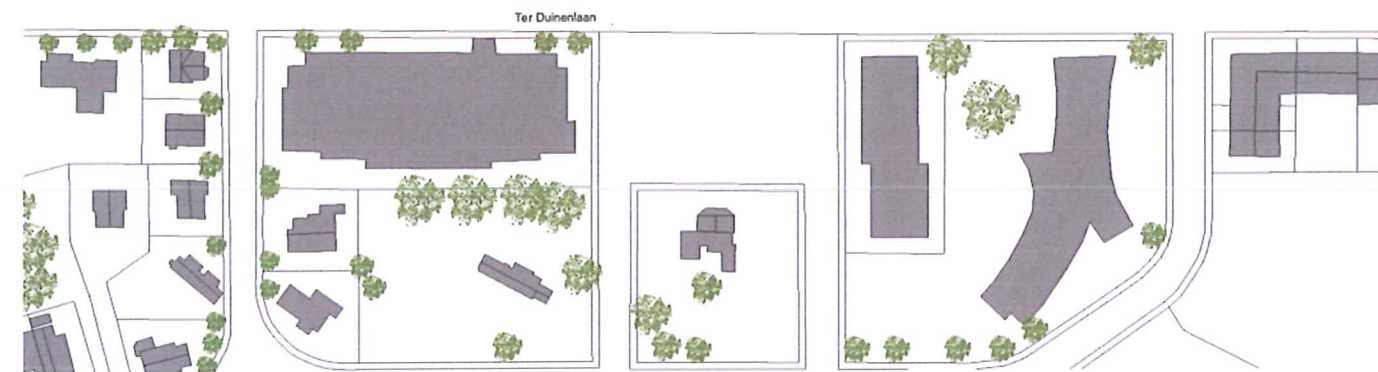
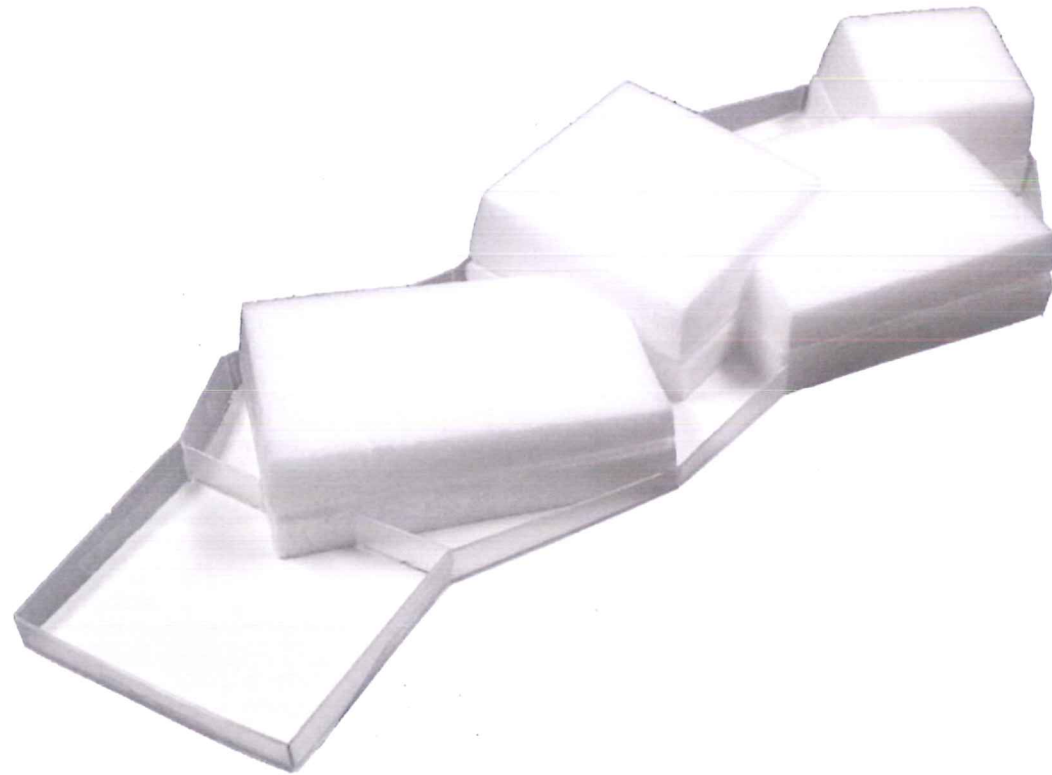
Uitbreiding boven maaiveld parking (max. 2 lagen)  
Voordeel: overdekte parking + 750 m<sup>2</sup>



Verdere ontwikkeling plot met bv. woningbouw

### Gabarit/RUP/inplanting

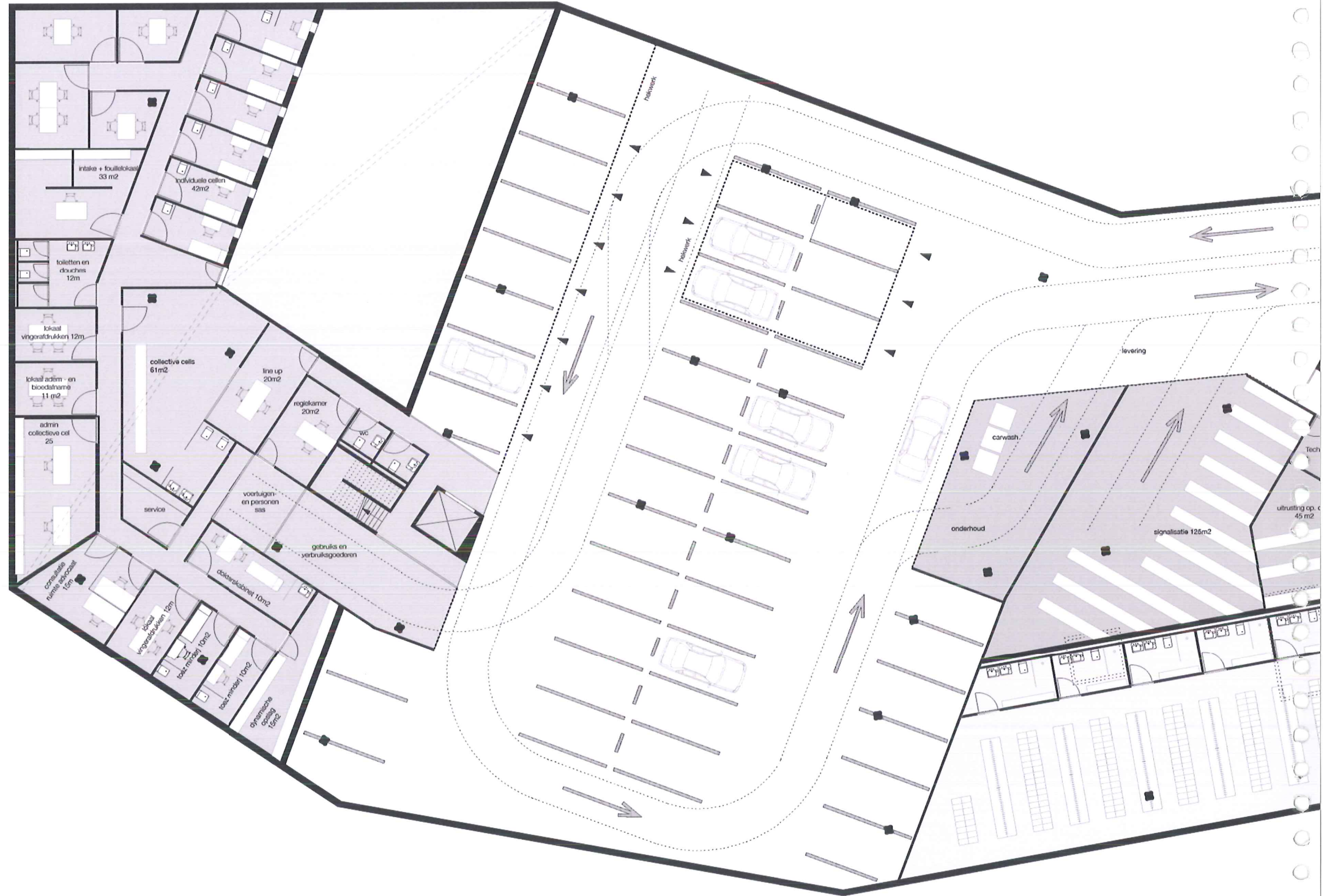
We gaan ervan uit dat we de 25% grondbezetting van het plot aanhouden voor het voorgestelde project, en dat we de aangegeven rooilijnen maximaal benutten. We wilden hoe dan ook niet buiten de 'envelop' van het RUB komen. Deze opties zorgen ervoor dat de bouwaanvraag procedure vlot kan verlopen. Een maximale voetprint en het blijven binnen de enveloppe doen op de verdieping de buitenwanden hellen. Onmiskenbaar sluiten we daardoor dichterbij de residentiële dakvorm typologie en verbijzonderen we ons ten opzichte van standaard monoliete kantoorgebouwen. We positioneren de nieuwbouw ter hoogte van wat ooit bedoeld was als 'marktplein', met een wijds uitzicht op een markant groen landschap. Voldoende ruimte blijft aan de linker zijde van het perceel ter beschikking om in te zetten als bouwgrond.

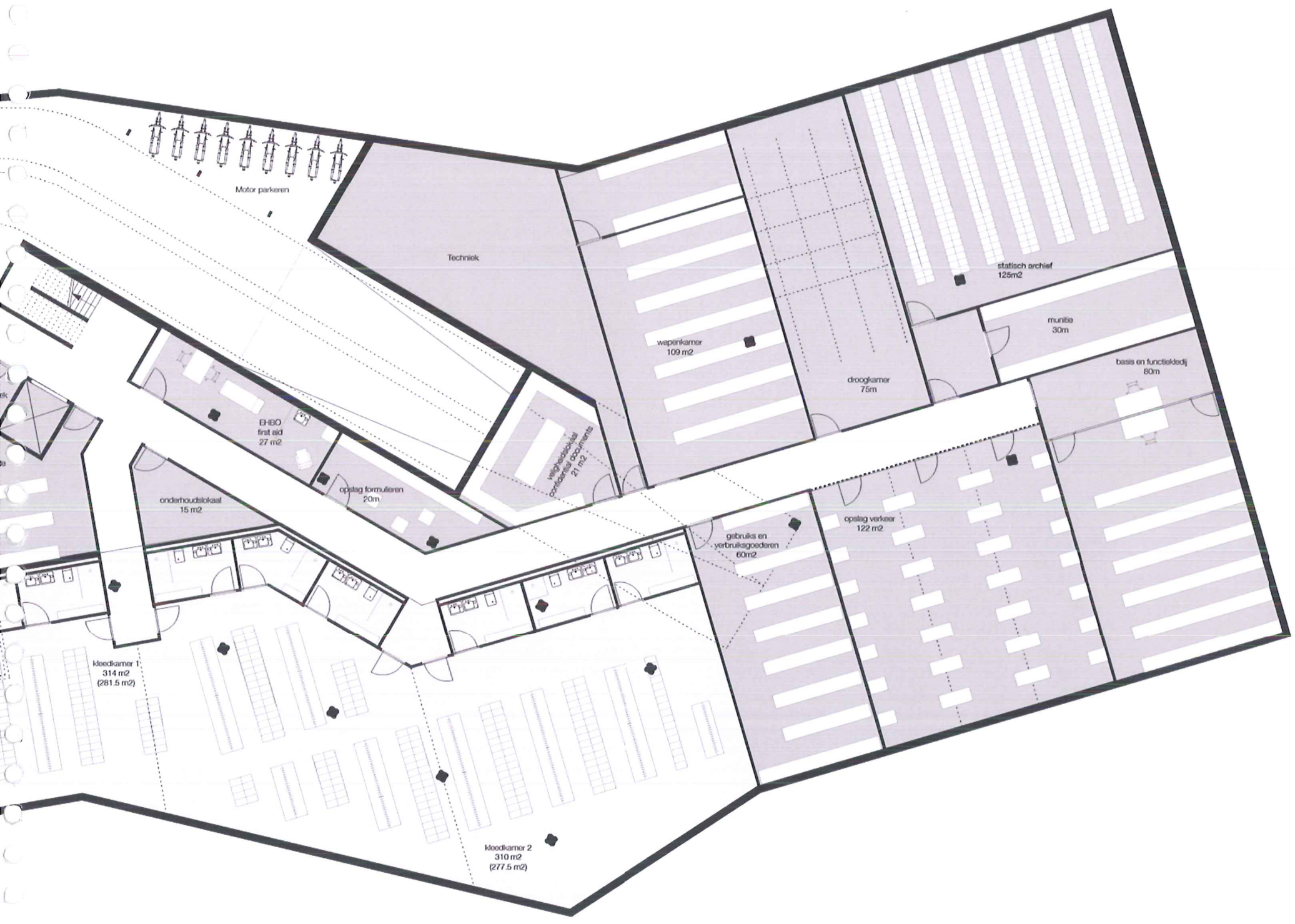


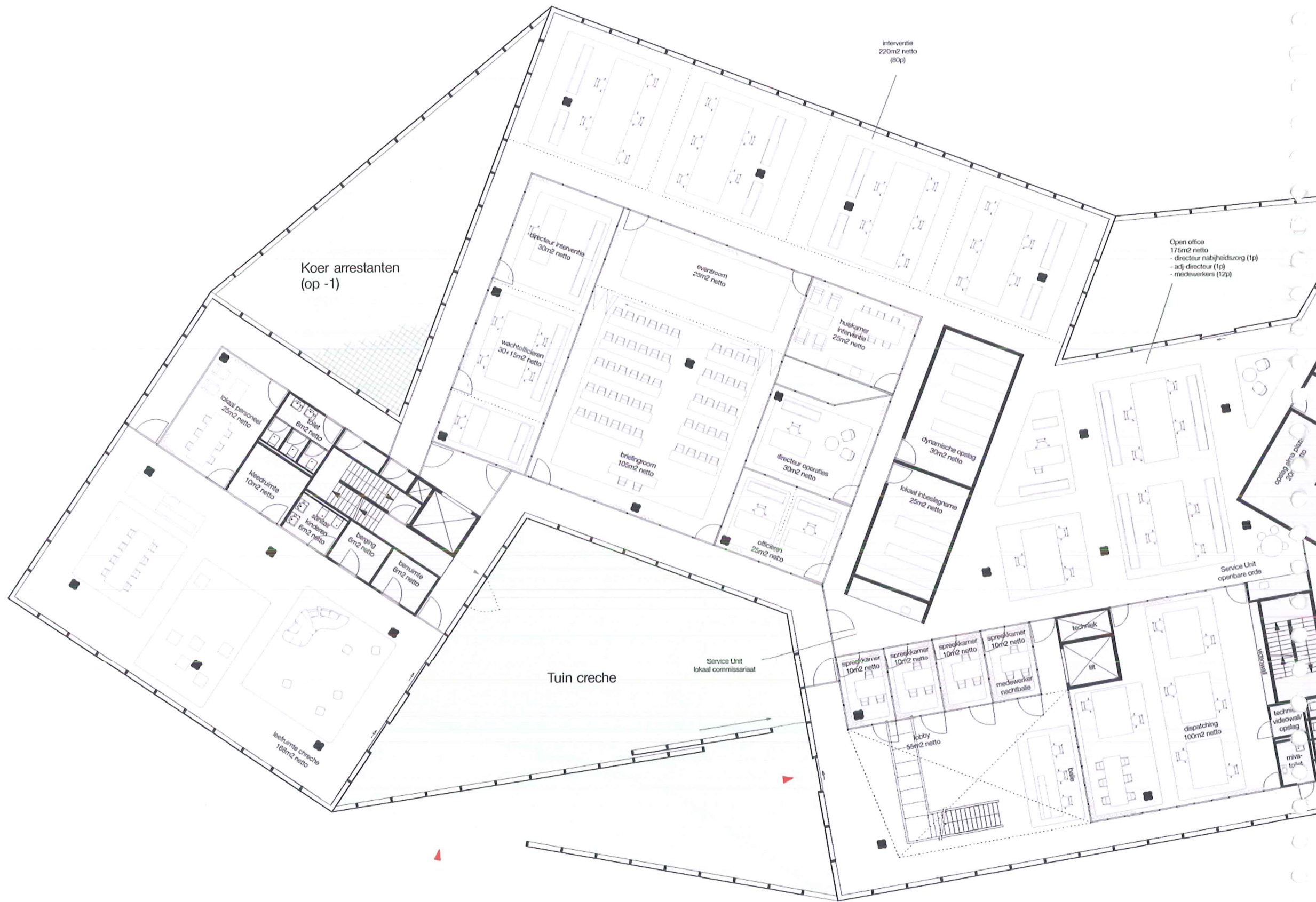




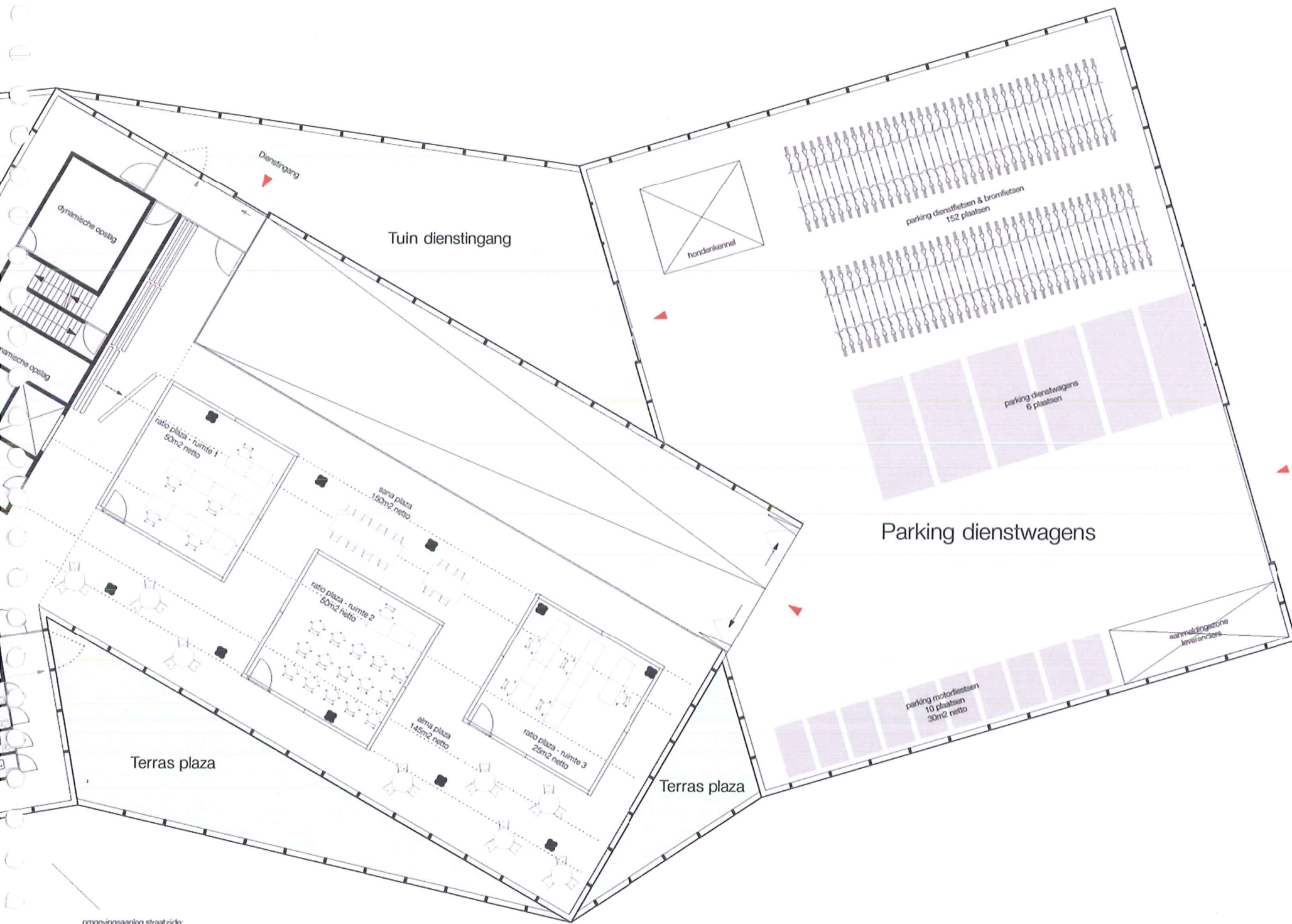




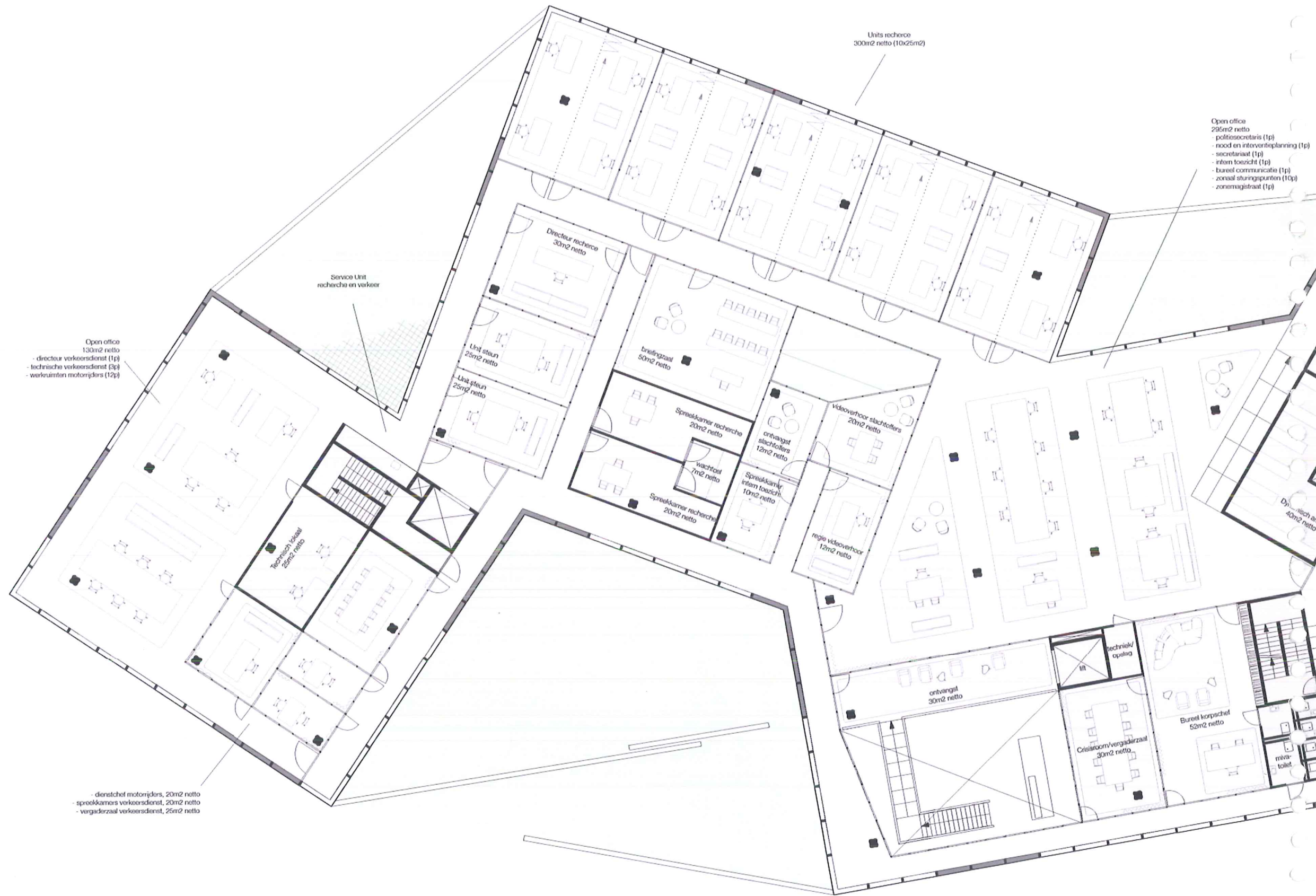








omgevingsaanleg straatzijde:  
 - 6 parkeerplaatsen voor bezoekers,  
 waarvan 2 voor personen met een handicap  
 - 12 plaatsen voor fietsen  
 - 4 plaatsen voor motorfietsen



Units recherche  
300m<sup>2</sup> netto (10x25m<sup>2</sup>)

- Open office  
295m<sup>2</sup> netto
- politesecretaris (1p)
  - nood en interventieplanning (1p)
  - secretariaat (1p)
  - intern toezicht (1p)
  - bureau communicatie (1p)
  - zoneaal sluitingspunt (10p)
  - zoneamalgstraal (1p)

Service Unit  
recherche en verkeer

- Open office  
130m<sup>2</sup> netto
- directeur verkeersdienst (1p)
  - technische verkeersdienst (3p)
  - werkruimten motorrijders (12p)

Directeur recherche  
30m<sup>2</sup> netto

Unit steun  
25m<sup>2</sup> netto

Unit steun  
25m<sup>2</sup> netto

breiingsaal  
50m<sup>2</sup> netto

Spreekkamer recherche  
20m<sup>2</sup> netto

Spreekkamer  
intern toezicht  
10m<sup>2</sup> netto

wachpost  
7m<sup>2</sup> netto

Spreekkamer recherche  
20m<sup>2</sup> netto

ontvangst  
slachtoffers  
12m<sup>2</sup> netto

videoverhoor  
slachtoffers  
20m<sup>2</sup> netto

regie videoverhoor  
12m<sup>2</sup> netto

Technisch labo  
25m<sup>2</sup> netto

- dienstchef motorrijders, 20m<sup>2</sup> netto
- spreekkamer verkeersdienst, 20m<sup>2</sup> netto
  - vergaderzaal verkeersdienst, 25m<sup>2</sup> netto

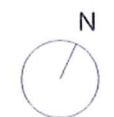
techniek/  
opslag

ontvangst  
30m<sup>2</sup> netto

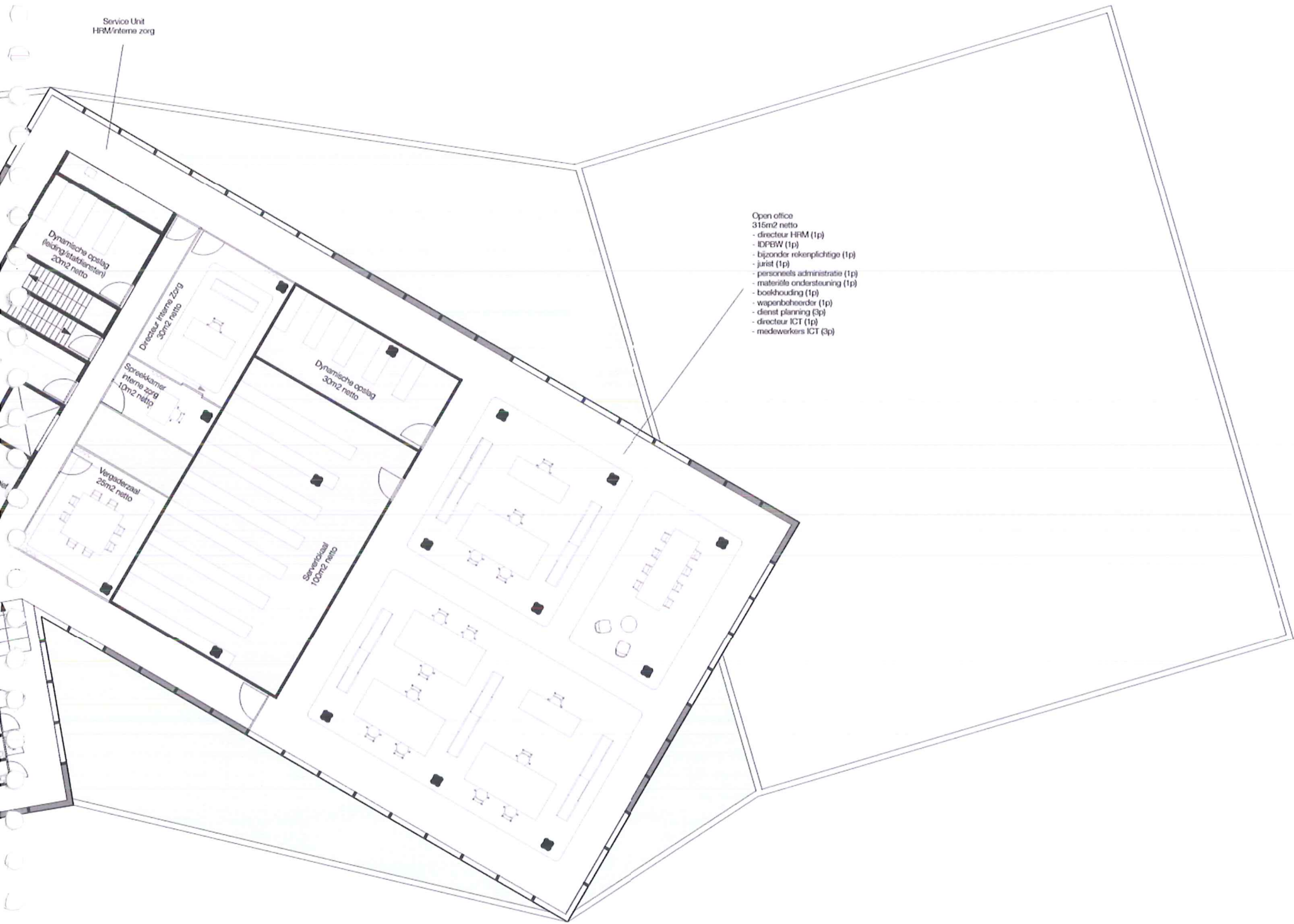
Crisisruimte/vergaderzaal  
30m<sup>2</sup> netto

Bureau korpschef  
52m<sup>2</sup> netto

miva-  
toilet

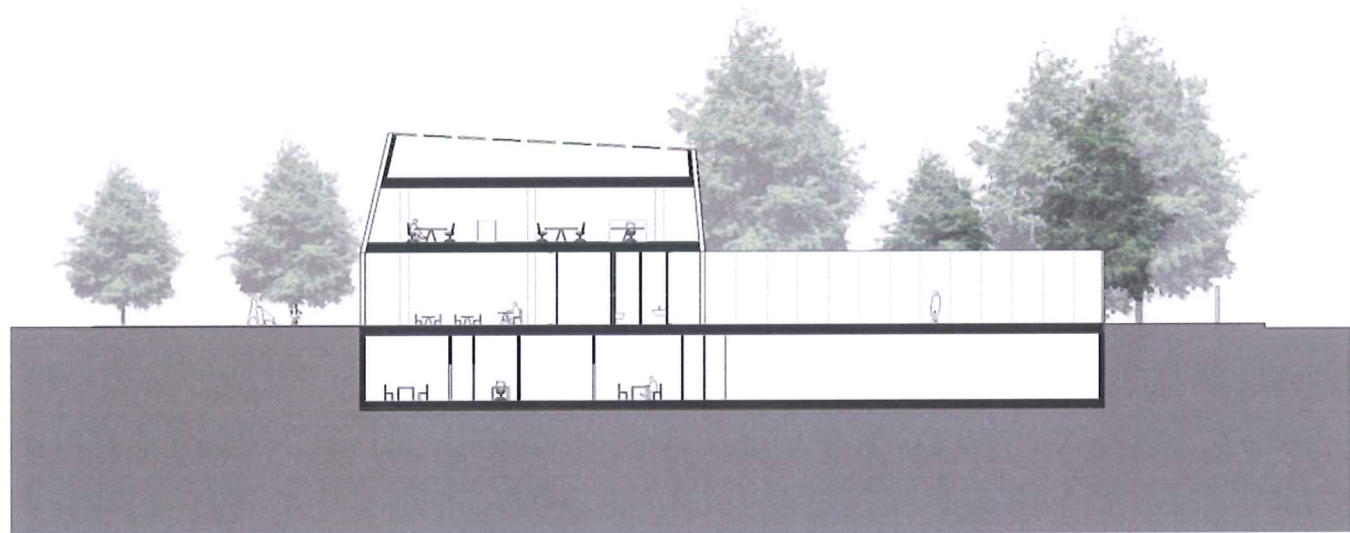


Eerste verdieping

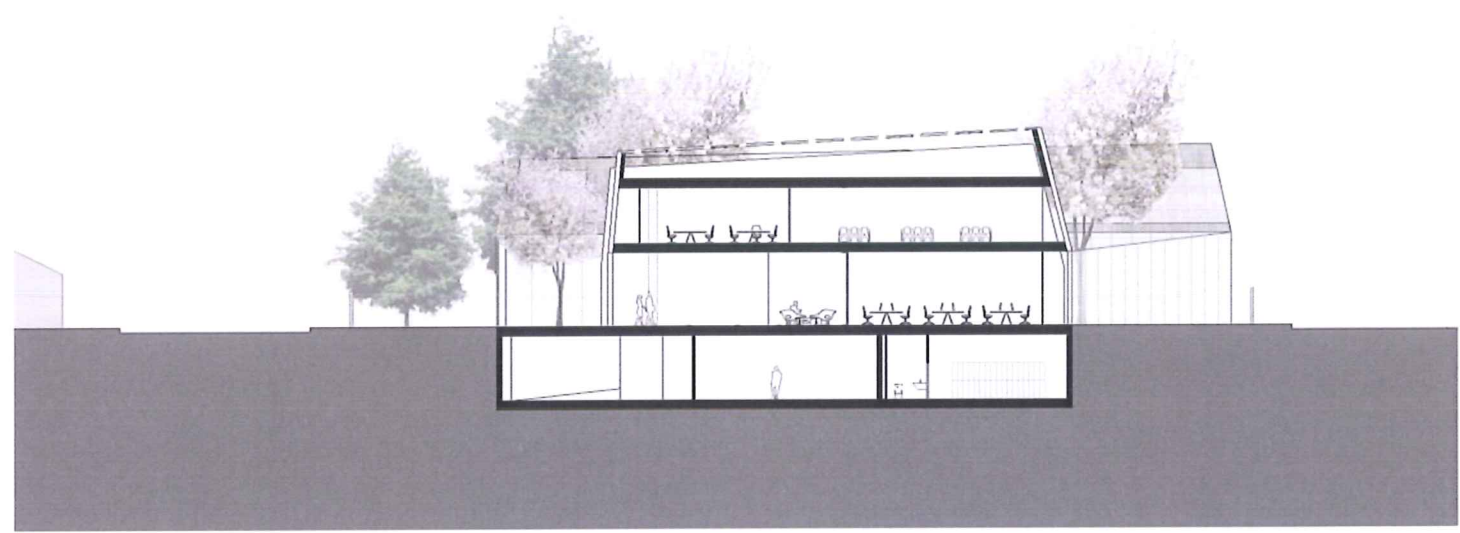




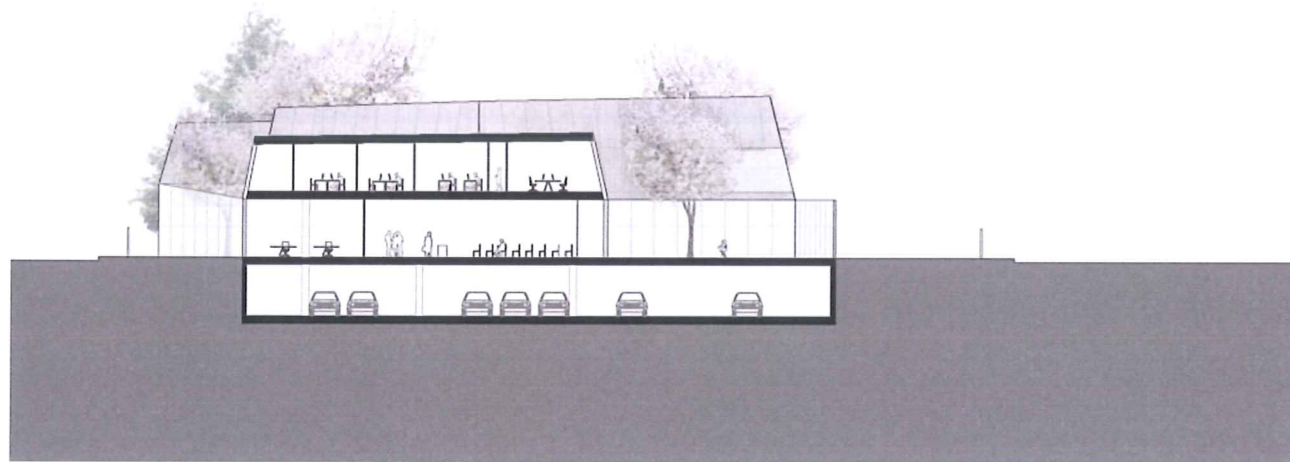
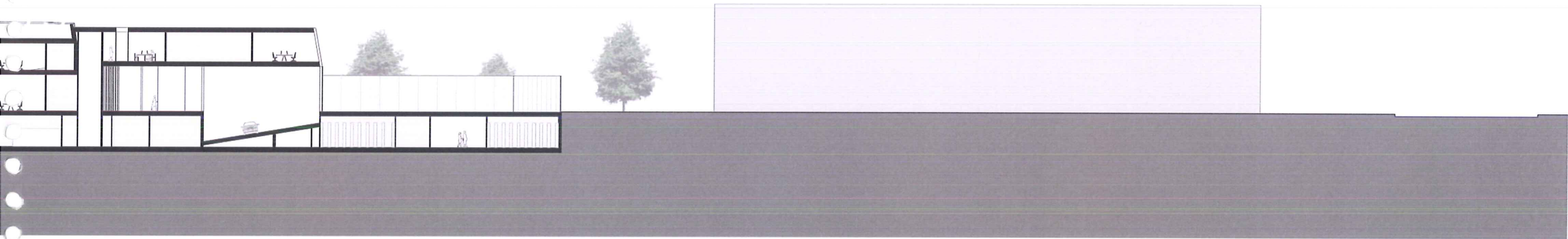
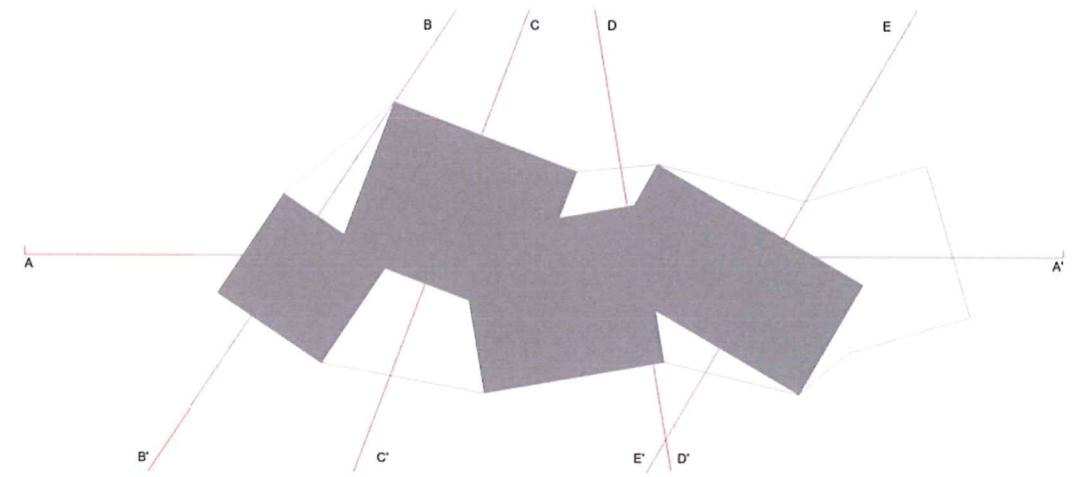
Langse snede DD



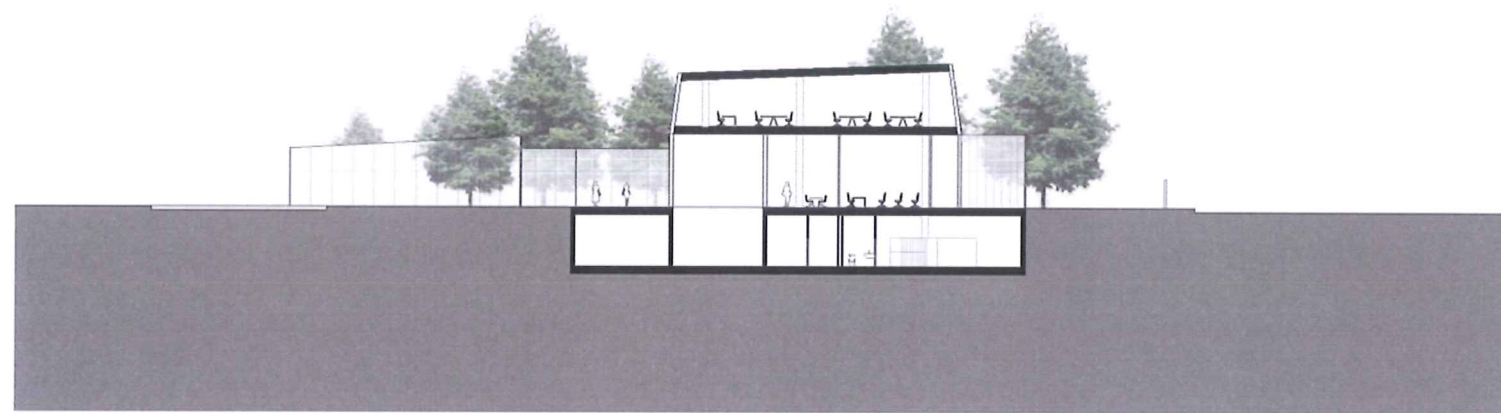
Dwarse snede BB



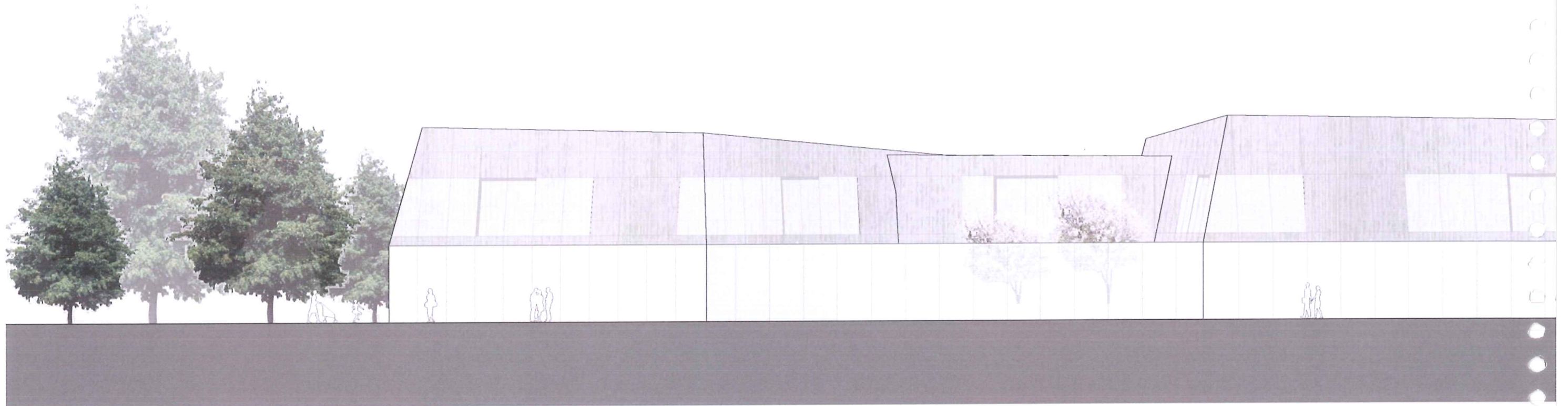
Dwarse snede CC



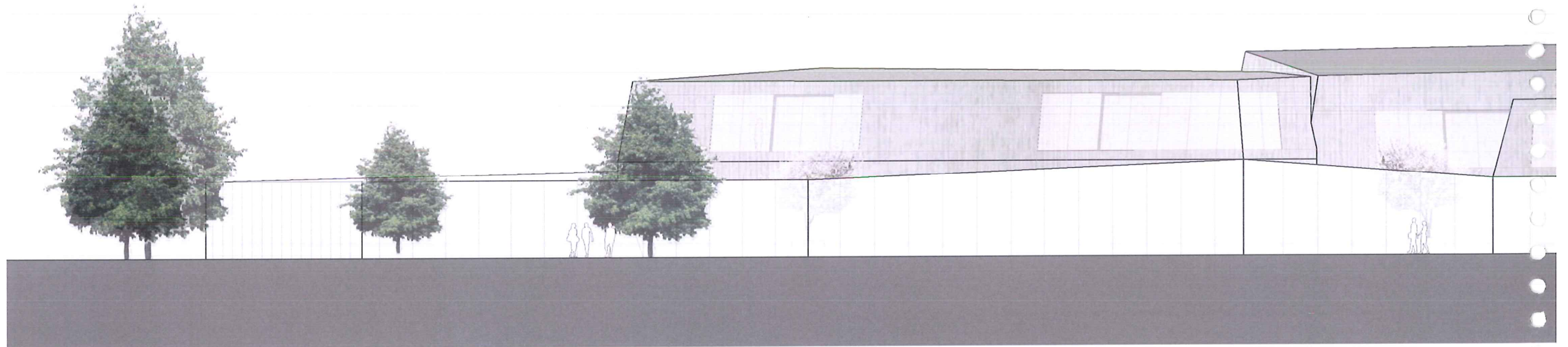
Dwarse snede AA



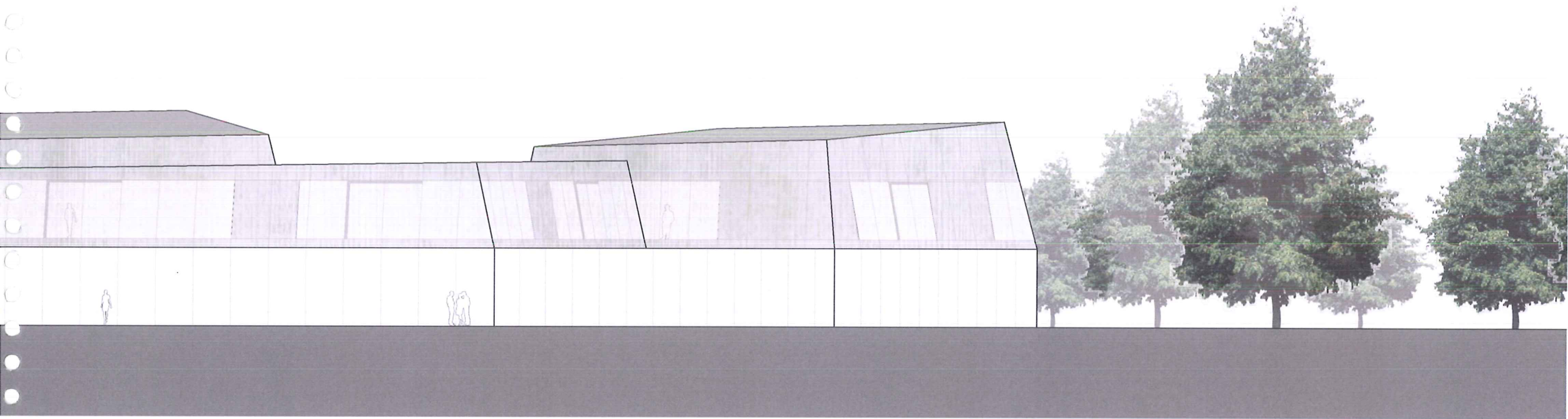
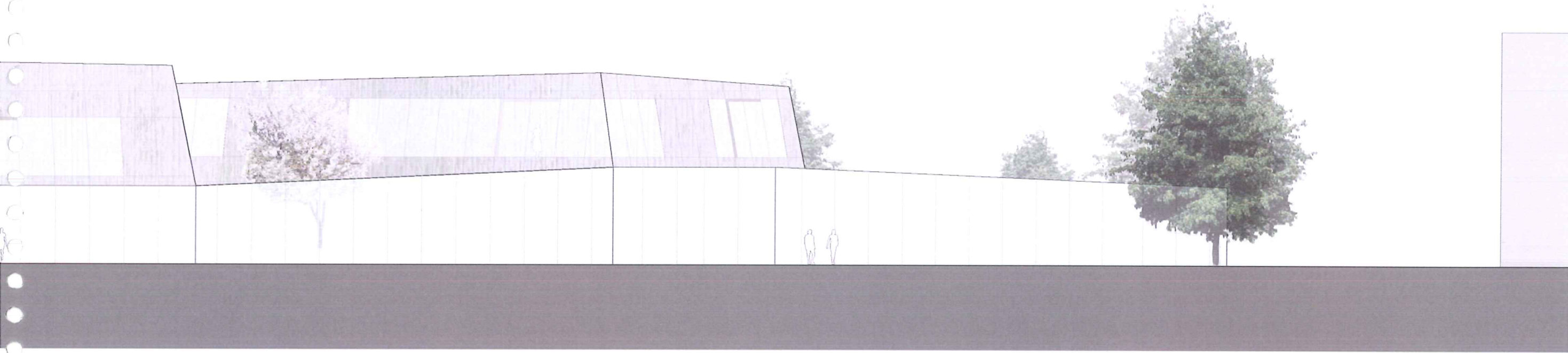
Dwarse snede EE

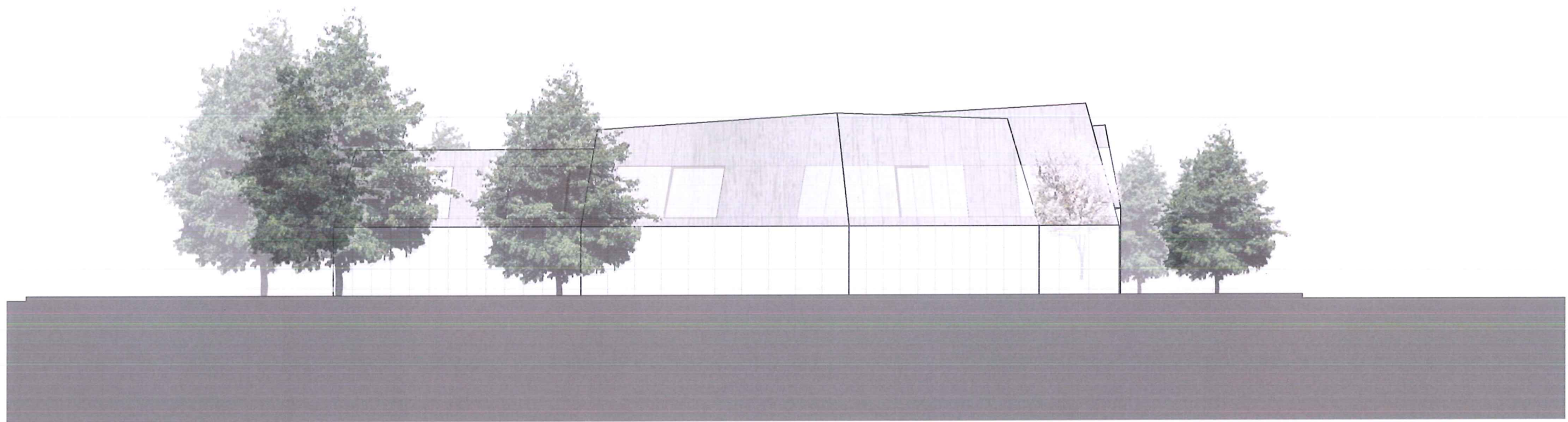


Aanzicht voorzijde (zuiden)



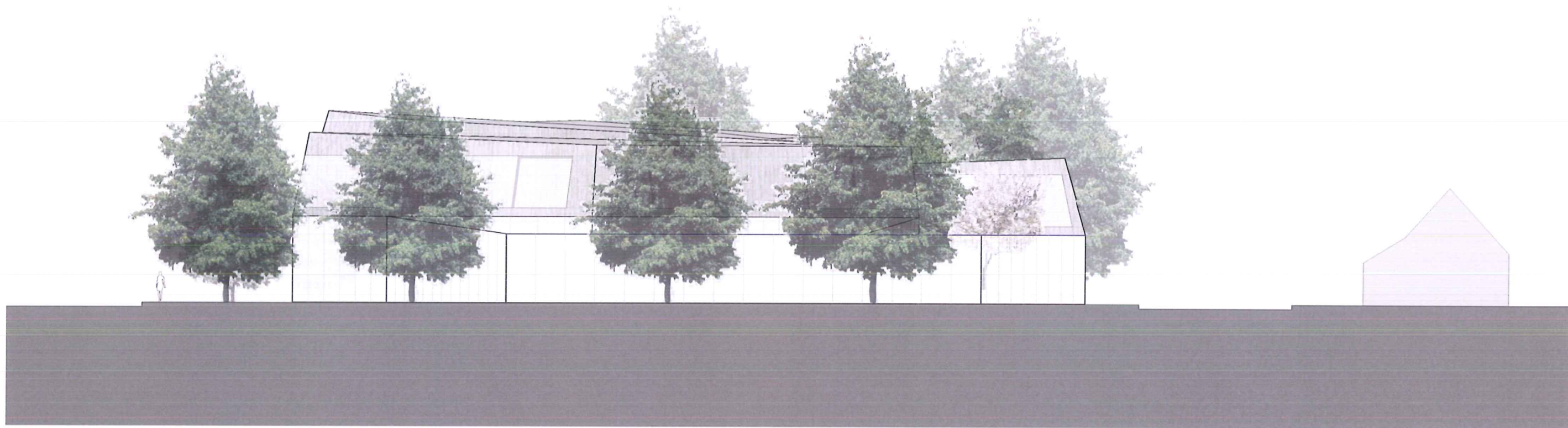
Aanzicht achterzijde (noordzijde)





Zijaanzicht zijde parking (oost)

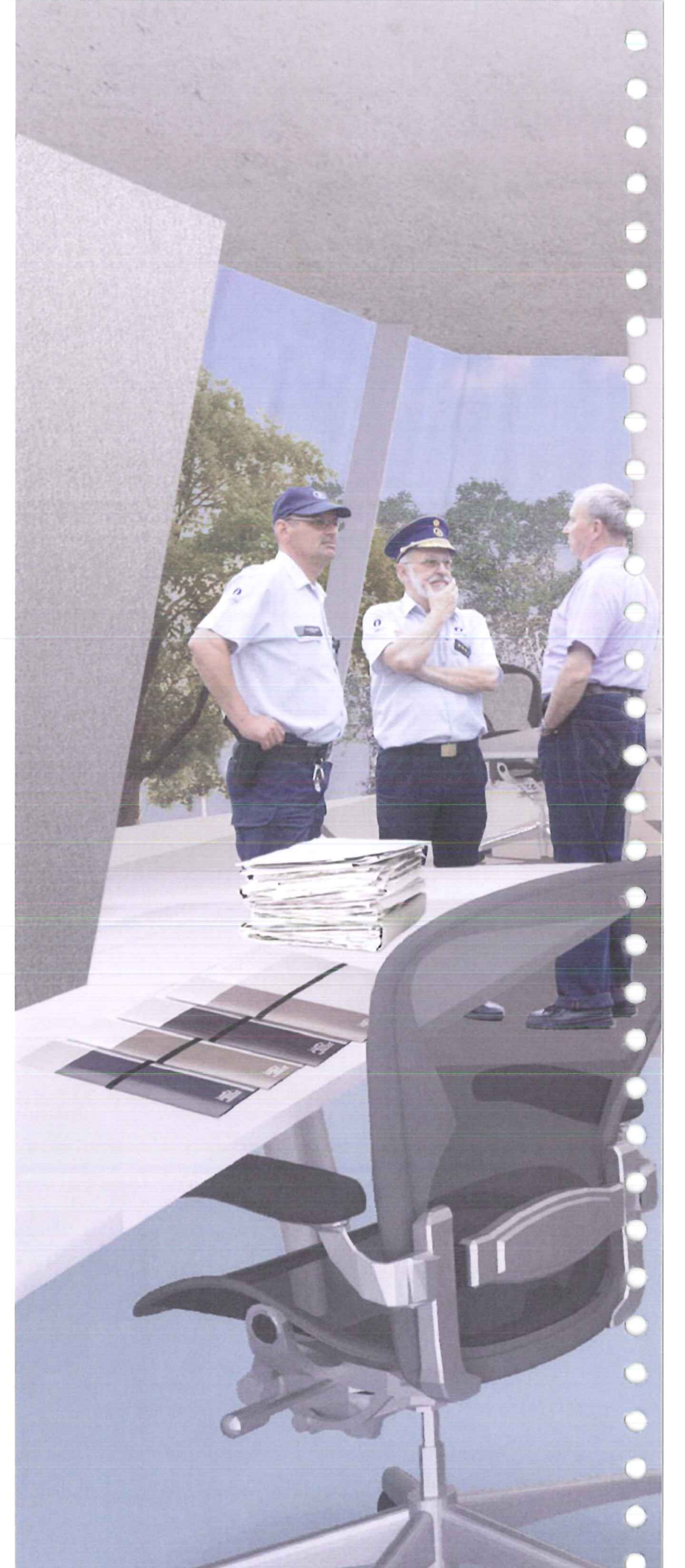




Zijaanzicht zijde creche (west)









## Referentiebeelden

### Lobby

De lobby van het nieuwe politiekantoor is een open en transparante lobby, die in directe verbinding staat met de speeltuin van de creche, waardoor een gemoedelijke sfeer de bezoeker verwelkomt. De ontvangst gebeurt in een open balie, die geïntegreerd is in een een daglichtovergoten vide.

### Open Office

Een open-kantoor-plattegrond zorgt voor interactie tussen werknemers en verschillende departementen. Hierdoor ontstaat een interdisciplinair werkveld, waar het inspirerend en fijn werken is.

### Binnentuin

Groen werkt positief op de gemoedstoestand van werknemers. Het stimuleert zelfs op indirecte wijze de productiviteit. Via daktuinen worden vides in het dak gemaakt, om zo letterlijk buiten naar binnen te brengen.

### Constructie

Ondergronds wordt gebouwd in gegoten beton, deels in prefab. Een kolommen structuur draagt drie niveaus vloerplaten, uitgerust met betonkern activering. (sterk inert gebouw)

Vloerafwerking en absorberende materialen voor ruimte indelingen, ruimte scheidende en inkleur afschermd gordijnen zorgen voor een getemperd en behaaglijk werkklimaat.



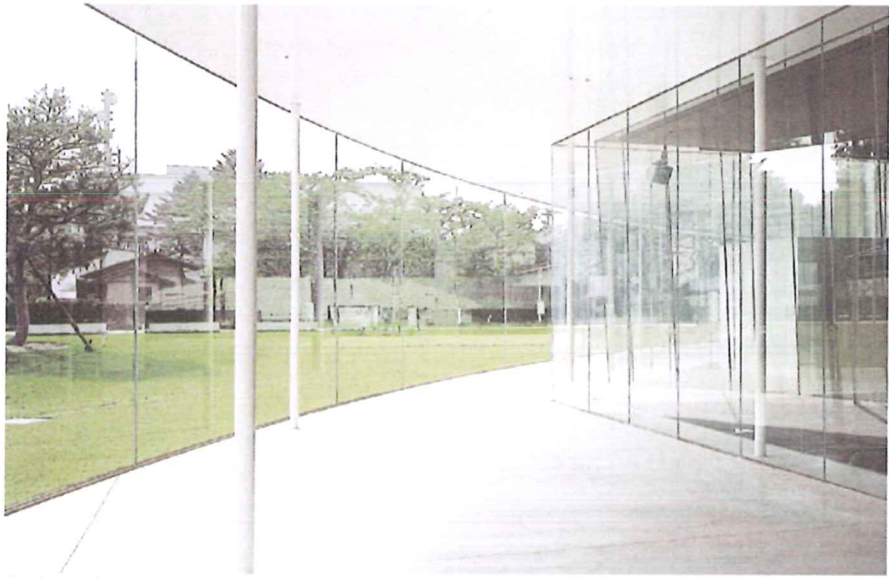
Lobby



Binnentuin



Dakpatio



Gelaagdheid in plintzone



Open office



Open office



Transparante plint



Open office

## Referentiebeelden

### Gewelprint

Een glazen huid zorgt voor het veelvuldig toetreden van daglicht en een goede bezonning. Om een uniform en 'massiever' karakter te geven aan de bovenste verdieping wordt een gewelprint voorgesteld, die de eenheid van het gebouw vergroot en tevens voor zonwering instaat.

### Vormkolom

Het gebouw is structureel opgebouwd uit vormkolommen en vloerplaten, waaraan een vliesgevel-systeem wordt opgehangen. De kolommen spelen in op de dynamiek van elke ruimte en de aanwezige menselijke flux.

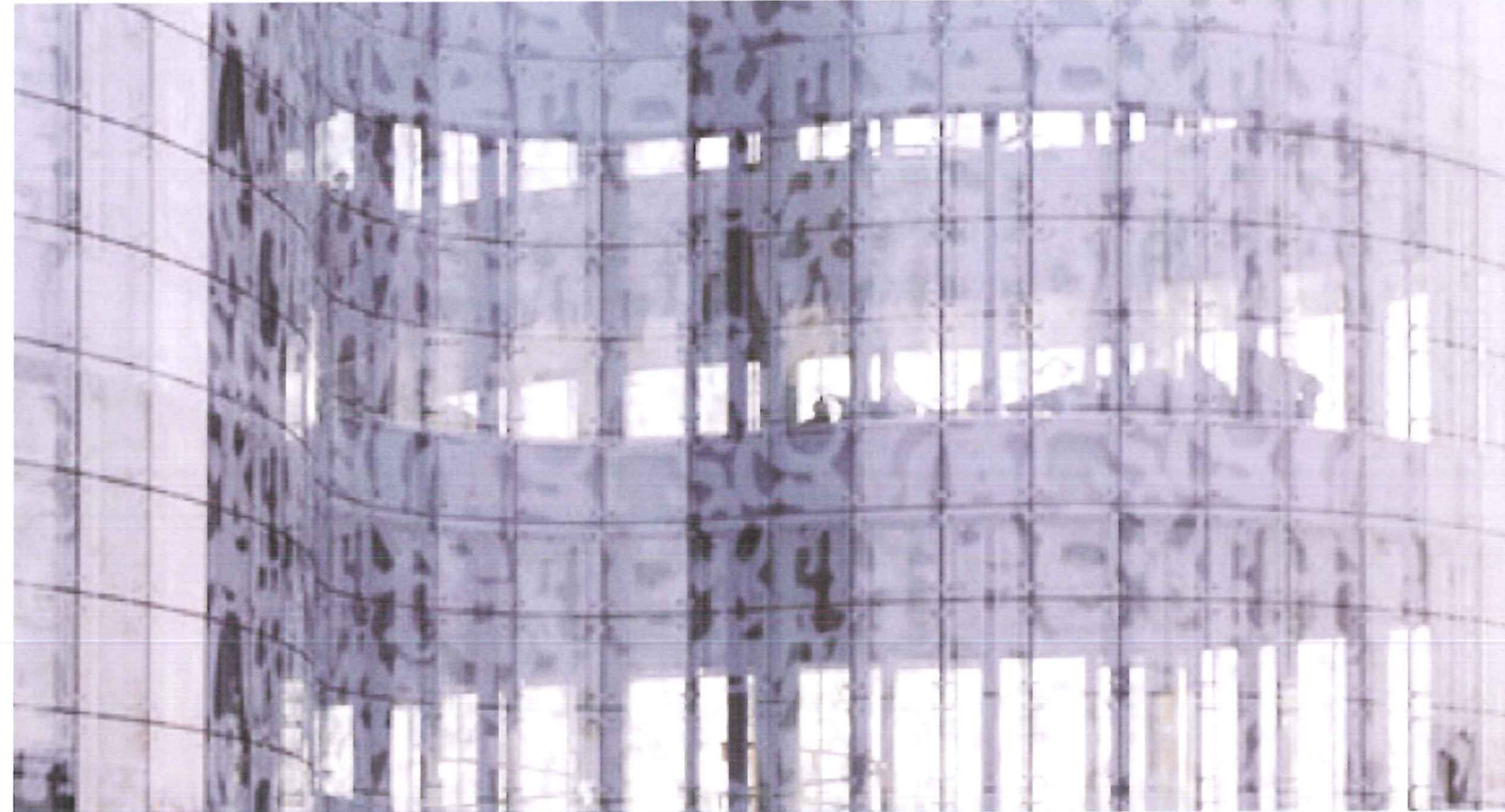
### Beweegbare wanden

Wat de publieke ruimte betreft wordt een maximale flexibiliteit vooropgesteld tussen Ratio, Sana en Alma Plaza. deze drie ruimtes dienen afzonderlijk te kunnen functioneren als akoestisch afgesloten ruimtes, maar dienen tegelijkertijd een grote centrale hal te kunnen vormen. Het jaarlijks personeelsdiner vindt hier plaats.

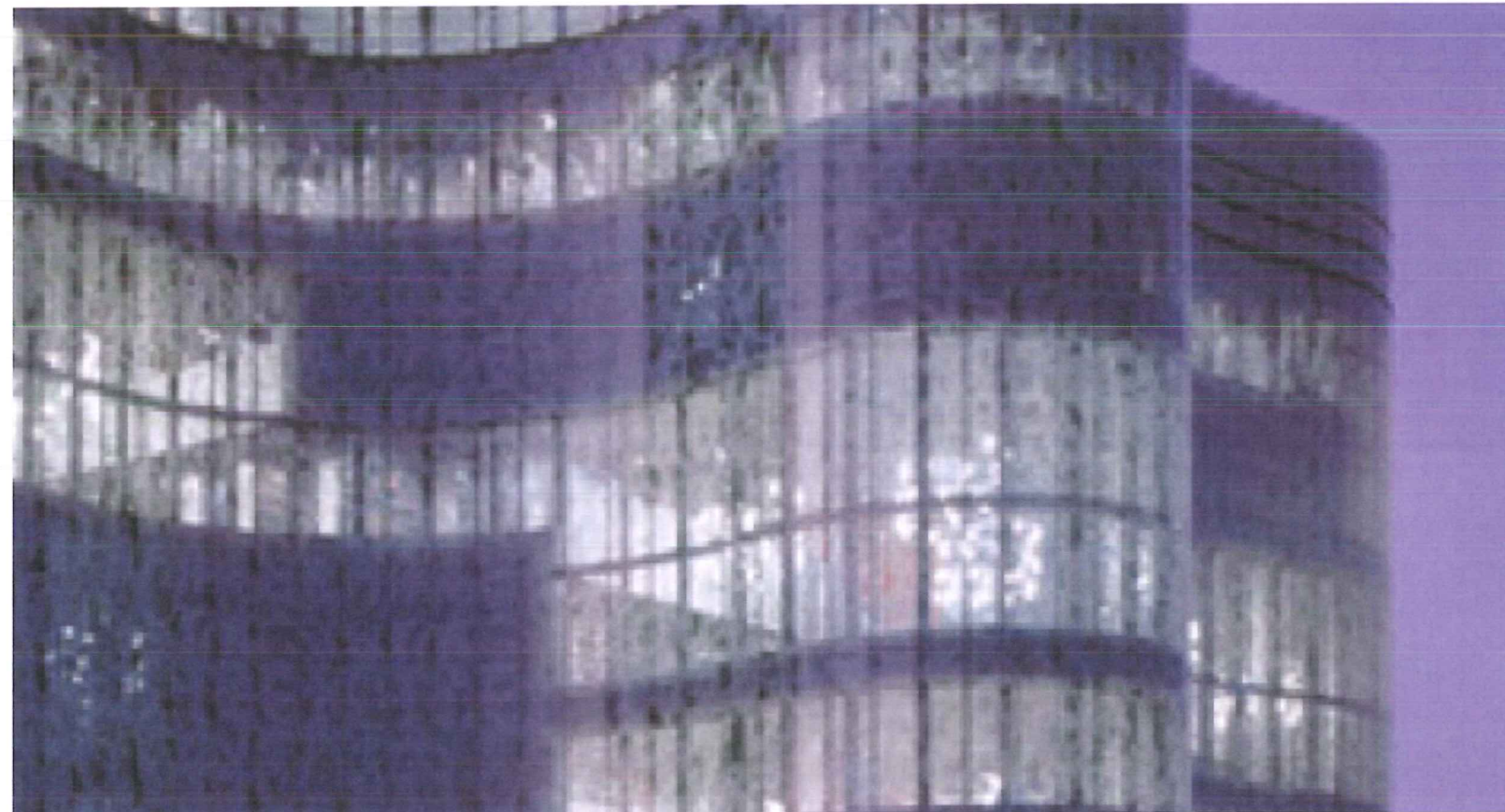
Een systeem van makkelijk bedienbare flexibele wanden wordt aangewend om de ruimte in een mum van tijd en naar ieders wensen in te delen.

### Speeltuin Kindercreche

De buitenruimte van de creche is gelegen vlakbij de lobby. Op deze plek worden kinderen van medewerkers in de ochtend langsgebracht, waar ze op een boogscheut van mama of papa een optimale verzorging genieten.



Gewelprint op glas - overdag



Gewelprint op glas - 's nachts





Lagen in transparantie



Vormkolom



Creche



Creche

## Duurzame aspecten

De **globale duurzaamheid** die voor het Politiehuis van Koksijde wordt verwacht, is voor een deel reeds ingebed in de projectdefinitie, die onder andere een flexibiliteit vraagt om het gebouw nadien te kunnen uitbreiden of herindelen. Hieraan wordt in het ontwerp een vervolg gegeven door ook intern de lokalen waar mogelijk als landschapsburelen te voorzien.

Om de globale duurzaamheid van het gebouw verder uit te werken, werd nagegaan welke thema's en eisen worden aangehaald in gekende duurzaamheidsinstrumenten als BREEAM of de Handleiding waardering kantoorgebouwen.

Opvallend is dat comfort en gezondheid van de gebouwgebruikers veel aandacht krijgen, wat een essentiële voorwaarde in de (duurzaamheids)balans van een gebouw is: een oncomfortabel gebouw heeft geen bestaansreden. Comfort wordt daarbij uitgewerkt in een aantal aspecten.

Eenzijds is er het **visueel comfort**, waarbij een grote rol is weggelegd voor het daglicht. De meerderheid van de kantoorruimten zijn dan ook georiënteerd naar de noordzijde, waardoor de aangename diffuse verlichting een hele dag kan worden benut zonder directe zoninstraling – zeer hinderlijk in geval van beeldschermwerk – met zonwering te moeten buitensluiten.

Tweede aspect is het **thermisch comfort**, dat in de kantoren zal verwezenlijkt worden met betonkernactivering. Dit bieden een zeer aangename stralingsverwarming of -koeling. Waar luchtsystemen veel lawaai met zich meebrengen, is het installatiegeluid van betonkernactivering zeer beperkt. Bovendien laat het systeem toe om een energiezuinige opwekking van warmte en koude toe te passen door de gematigde temperaturniveaus en vraagt het nauwelijks onderhoud.

Bovendien is ook de **binnenluchtkwaliteit** van groot belang, die wordt beïnvloed door het gebruik van niet-schadelijke materialen – meer en meer ligt de focus op ondermeer VOC-emissies van binnenafwerkingen – en door het ventilatiedebiet. Vanuit energiebesparingsoverwegingen worden ventilatiedebieten wel eens te sterk gereduceerd, maar in wetenschappelijk onderzoek werd een duidelijke link aangetoond tussen productiviteit en ventilatiedebiet. Om een benauwd gevoel te voorkomen, zal worden geventileerd aan ruime debieten, waarbij een bevochtiging in de winter een te droge lucht zal voorkomen. Een goede warmteterugwinning op het mechanisch ventilatiesysteem laat toe de warmteverliezen te beperken.

Tot slot is er het **akoestisch comfort** van het gebouw, waarbij hierboven reeds werd aangehaald dat betonkernactivering geruisloos werkt. In het gebouw, en voornamelijk op de werkplekken zal er extra aandacht besteed worden aan materiaalkeuze om voor een aangenaam akoestisch comfort te zorgen.

Een aspect waaraan niet kan worden voorbijgegaan in een duurzaamheidsverhaal, is de energetische performantie van een gebouw en zijn installaties. Daarbij wordt gemikt op een pragmatische aanpak, gericht op het benaderen van het economisch optimaal niveau. Volgens de laatste evaluatie van VEA voor kantoorgebouwen, moet dit ergens rond de E60 worden gezocht, al vereist dit vaak de inzet van warmtepompen.

Doorgedreven toepassing van hernieuwbare energie is echter in de huidige visie niet voorzien. Hoewel hernieuwbare energietoepassingen (bodemwarmte, warmtekrachtkoppeling,...) zullen worden onderzocht tijdens ontwerpfase, wordt in basis gekozen voor robuuste en **onderhoudsvriendelijke technologieën** die hun performantie bewezen hebben.

Voor verwarming is de condensatieketel een voorbeeld, voor koeling denken we aan een watergekoelde compressiekoelmachine met freechillingmogelijkheden, voor verlichting aan traditionele T5-verlichting met intelligente daglicht- en aanwezigheidsafhankelijke regelingen. Uiteraard vertrekken we vanuit een doordachte gebouwschil, waarbij de isolatiewaardes een stuk verdergaan dan de huidige marktstandaarden.

Ook het **integraal waterbeheer** is een belangrijke pijler van een duurzaam gebouw. Hierbij moet stormwaterbuffering met een groendak worden afgewogen ten opzichte van een regenwaterrecuperatie. Deze laatste laat toe het stadswaterverbruik voor spoelen van toiletten – zeker in kantoorgebouwen – drastisch te reduceren en krijgt dus principieel de voorrang omwille van het terugverdieneffect. Anderzijds is het gebruik van toestellen met lage spoelvolumes en debieten een maatregel die wordt voorzien.

Tot slot is de **mobilititeit** van en naar de site belangrijk, waarbij een aantal alternatieven voor het autoverkeer moeten worden geboden. Naast openbaar vervoer, dat relatief dichtbij aanwezig is, verdienen ook de fietsenstallingen het nodige comfort. Door deze kwalitatief, goed verlicht en prominent op de site te voorzien, wordt fietsverkeer sterk aangemoedigd.

In onderstaande figuur worden de hierboven besproken principes schematisch weergegeven.

