

OPEN OPROEP

**MASTERPLAN EN SUPERVISIE
WATERBOUWKUNDIG LABORATORIUM
BORGERHOUT**

26/02/2008

00 1209 B

INHOUD VAN DEZE OFFERTE

**VERKENNENDE VISIE
VOORSTEL TOT WERKMETHODE**

CONDITIES

INVENTARIS EN INZICHT

PROGRAMMA VAN EISEN

EXPLORATIE VERSCHILLENDE STRATEGIEËN

HET MASTERPLAN

VOORBEELD VAN EEN MOGELIJK SCENARIO

IMPLEMENTATIE - PLANNING

SUPERVISIE

ORGANISATIE VAN HET PLANPROCES

OPVOLGING KOSTENBEHEERSING

RAMING VAN DE STUDIEKOSTEN

TIMING

ONTWERPTEAM

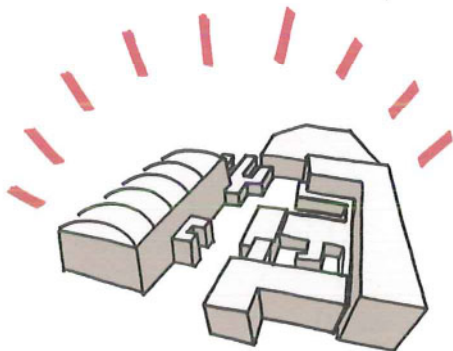
VOORSTEL SAMENWERKINGSVERBANDEN

VERKENNENDE VISIE VOORSTEL TOT WERKMETHODE

CONDITIES

De meest belangrijke condities voor het ontwikkelen van een bouwproject zijn enerzijds **de karakteristieken en kwaliteiten van de plek** (want een gebouw en zijn gebruikers moeten zich identificeren met die plek) en anderzijds **de duidelijkstelling van de vraag** (wat zijn de problemen, noden, wensen, ambities...en waarom?).

Deze beide soorten condities moeten eerst helder geformuleerd worden om als basis te kunnen dienen voor het opstellen van een masterplan : **de bestaande toestand** moet op alle vlakken gescreend worden en **een helder programma van eisen** moet worden opgemaakt.



INVENTARIS EN INZICHT

SCREENEN VAN DE BESTAANDE TOESTAND (DE FYSIEKE CONTEXT)

De architect/het ontwerpteam zal de site, de bestaande bebouwing en infrastructuur bouwkundig, architecturaal en ruimtelijk onderzoeken en een swot-analyse opmaken (strengths, weaknesses, opportunities, threats) : de kwaliteiten en gebreken in kaart brengen, de mogelijkheden en de heikele punten onderzoeken.

OPLIJSTEN NODEN WENSEN EN AMBITIES (DE MENTALE CONTEXT)

De werkgroep (bouwheer en ontwerpteam) zal alle geactualiseerde gegevens ophoesten en evalueren.

Een oplisting van knelpunten en potenties werd reeds opgemaakt in projectdefinitie 3.3.

Enkele vroegere projecten, al of niet uitgevoerd, moeten geëvalueerd (bruggebouw, project Praet-Verlinden uit vroegere Open Oproep, uitbreiding kantoren met containerbouw,...) : welke antwoorden hebben zij geboden op welke vragen ?

Ook de manier waarop de gebruikers het gebouwencomplex beleven moet duidelijk worden. In interviews en met een gerichte, scherpe vraagstelling zullen de behoeften en gebreken van het dagelijks gebruik zichtbaar worden gemaakt. Deze informatie zal doen begrijpen hoe de relatie gebouwen-gebruiker functioneert.

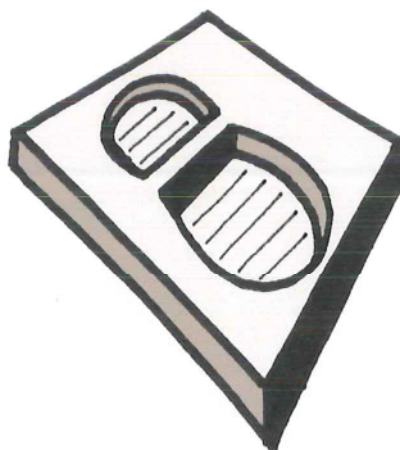
INVENTARIS

De analyse van de bestaande context zal op een duidelijke, communicateerbare wijze worden neergeslagen. Daarbij moet onder andere duidelijk worden hoe en op welke manier de bestaande gebouwen het WBL huisvesten, hoe de gebouwen in relatie staan tot hun programma, hoe de relatie is tussen ruimte en gebruiksiteit.

GEDACHTE OMTRENT DE FOOTPRINT VAN HET COMPLEX

Wij menen dat in geen geval moet geopteerd worden voor bijkomende proefhallen. De **draagkracht en footprint van de site** kan dergelijke grootschalige bezettingen niet verder aan. Integendeel moet **de doorwaadbaarheid en openheid van de site** naar zijn omgeving worden geoptimaliseerd.

Ingeval de nood aan het uitbouwen van nieuwe proefmodellen en hallen zich werkelijk voordoet, denken we dat elders moet worden uitgekeken naar uitbreiding. Mogelijk wordt WBL Borgerhout daardoor meer een kantorencampus met het modellen-studiewerk (gedeeltelijk) op een andere plek.



PROGRAMMA VAN EISEN

Het programma van eisen werd in de projectdefinitie al uitgeschreven. Het moet nu, binnen de condities van fysieke en mentale context, ingekaderd, **verruimd en verscherpt** worden.

Het programma van eisen is een document dat een duidelijk beeld moet geven van de kwalitatieve en kwantitatieve ruimtebehoeften die vandaag bestaan en waaraan de prioriteiten en vervolgstappen moeten getoetst worden.

Het programma moet, tenminste in elke fase, **volledig en duidelijk** zijn, **concreet maar interpreteerbaar en open**.

Ook moet het teruggekoppeld worden met de gebruikers zodat er **een duidelijk draagvlak** is bij alle belanghebbenden.

EXPLORATIE VERSCHILLENDE STRATEGIEËN

ONTWIKKELEN STRATEGIEËN

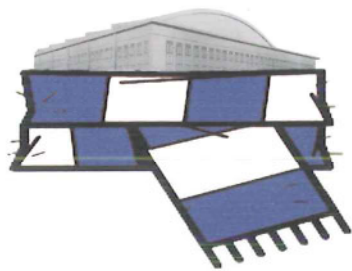
STRATEGIE 1 : OPTIMALISEREN VAN DE BESTAANDE INFRASTRUCTUUR

Omdat niet bouwen nog altijd het meest duurzame is dient eerst onderzocht te worden of de bestaande gebouwen geoptimaliseerd kunnen worden en de bestaande manieren van gebruik van de infrastructuur geïntensifieerd kunnen worden.

Voorbeelden :

Bouwfysisch gezondmaken van de bestaande volumes, renoveren van de technische infrastructuur, onderzoek duurzame technieken op vlak van isolatie, energieverbruik, waterhergebruik, enz..

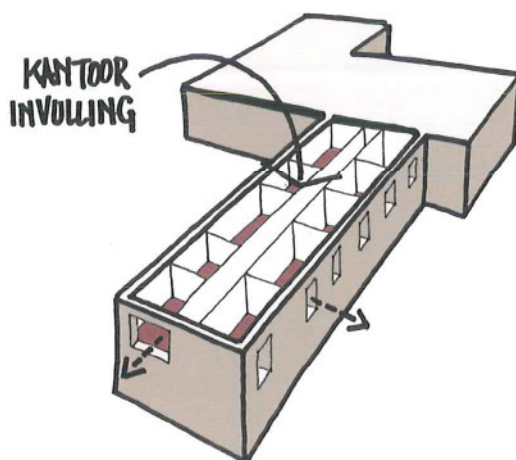
Organigrammatorisch onderzoek van bestaande kantoren en circulatiewegen.



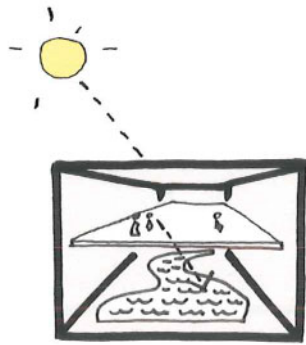
Herbestemming (hal 1 omvormen tot kantorenvleugel).

Onderzoeken of intensiever en flexibeler ruimtegebruik mogelijk is in, aan de rand van en rond de verschillende proefhallen.

Onderzoek naar verhogen van de compactheid van het complex.

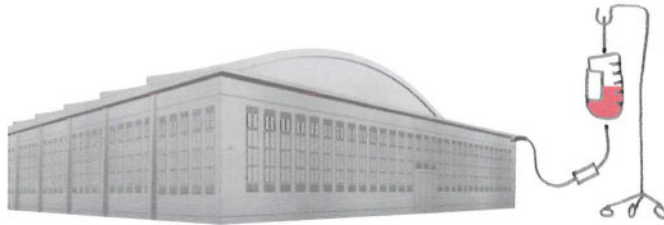


Inbrengen van een nieuwe beglaasde draagvloer boven het Schelde-model in hal 3 zodat nieuwe werkvloer ontstaat en het model als een 'relikwie' aanwezig en bestudeerbaar blijft.



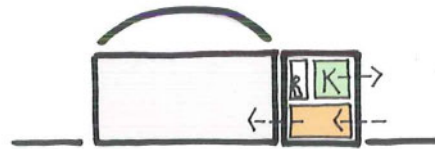
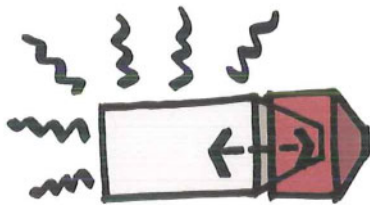
STRATEGIE 2 : UITBREIDINGEN EN TOEVOEGINGEN BINNEN DE LOGICA VAN DE BESTAANDE INFRASTRUCTUUR

Dit wil zeggen de bestaande gebouwen transformeren en uitbreiden binnen hun bestaande logica, samenhang en potentie.



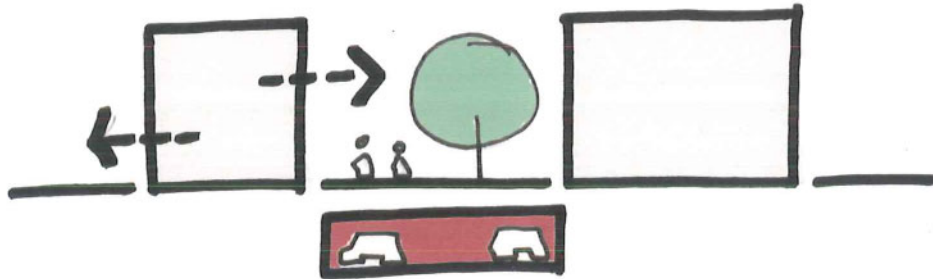
Voorbeelden :

Inbrengen van 'parasitaire' toevoegingen die de bestaande gebouwen een 'infuus' geven (kantoren langsheen de proefhallen met visueel contact tussen studie- en werkplek).



STRATEGIE 3 : WEGNEMEN VAN DE UITGEDIENDE GEBOUWEN EN INTRODUCEREN VAN NIEUWE VOLUMES

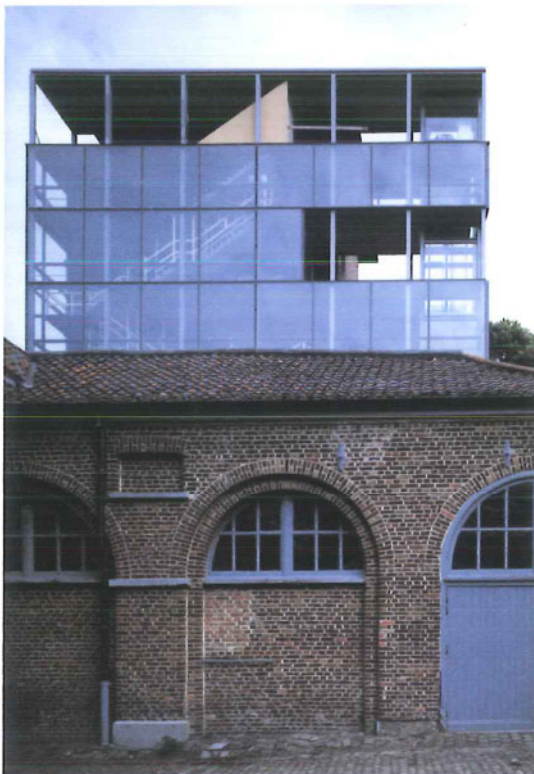
Zoals reeds aangegeven voor de houten paviljoenen zijn een aantal deelgebouwen zeker aan vervanging toe. De vrijgekomen oppervlakte en ruimte kunnen met doordachte nieuwbouw ingevuld worden.



Voorbeelden :

Wegbreken houten paviljoenen en inbrengen nieuwe middelhoogbouw met kantoren, aula, vergaderzaal, catering, enz..

Ruimte zoeken onder de grond (nieuwe proefhal met constante temperatuur ipv hal 3 / parking in binnengebied ipv werkplaatsen en bergingen)



STRATEGIE 4 : UITBREIDEN / VERHUIZEN NAAR EEN ANDERE PLEK

In navolging van hogergenoemde gedachte omtrent de footprint van het complex en de draagkracht van de site denken we dat, ingeval nieuwe modellen andere of grotere proefhallen vergen, hiervoor elders plaats moet gezocht worden. De kantoorruimte kan zeker uitgebreid worden, de hallenoppervlakte niet.



ONDERZOEK STRATEGIEËN

Deze strategieën zijn dekpijsten, een eerste vorm van conceptvorming, sommige ideeën wilde brainstorming of teasers, andere realistischer en meer haalbaar. Combinaties van strategieën zijn mogelijk of nodig. Zij moeten op verschillende vlakken onderzocht worden :

WBL als **gebouwencomplex**

Architectonisch onderzoek van bestaande en nieuwe volumes in hun ruimtelijke logica en samenhang, in de relaties binnen-buiten, in de integratie van de WBL-site en de buurt

WBL en **architectuur**

Typologisch-morfologisch onderzoek van de bestaande en nieuwe volumes naar beeldvorming en voorkomen. Welke atmosfeer en karakter moet de site uitdragen? Integratie in het beeld van de straat. Hoe wordt de site een plek van referentie en identificatie voor de gebruiker en bezoeker? (culturele duurzaamheid)

WBL als **instituut**

Onderzoek van het complex in zijn presentatie en representatie. Welk beeld of teken vormt het WBL, welke beeldkwaliteit wordt geambieerd, hoe gebeurt de integratie van WBL als activiteit in deze buurt van Borgerhout? Op welke manier worden de activiteiten van de wetenschap van watersystemen en de visie naar de toekomst zichtbaar gemaakt?

WBL als **programma**

Programmatorisch organisatorisch onderzoek van het complex en de verschillende verblijfs- en circulatieruimten, van flexibiliteit en groeimogelijkheden, van samenhang en structuur in dagelijks gebruik ('een polyvalent en efficiënt ruimtelijk en organisatorisch geheel')

WBL en **duurzaamheid**

Bouwtechnisch en bouwfysisch onderzoek van mogelijke ingrepen naar hun effectiviteit, duurzaamheid, verhouding investering/terugverdientijd (onder andere cf energie-audit). ('een duurzamer geheel')

WBL in de **stad**

Hoe zit de site ruimtelijk, organisatorisch en functioneel geïntegreerd in de omliggende straten, in de activiteit van de buurt en de ruimere omgeving? Hoe

open, gastvrij en doorwaadbaar is de plek ?
(‘een toegankelijker geheel’)

EVALUATIE STRATEGIEËN

De architect zal via schetsstudies de verschillende mogelijkheden verder onderzoeken. Nauw samenhangend hiermee zal hij **timing** en **budgetramingen** opmaken. Aan elke keuze hangen repercussies en verbanden vast (organisatorisch, bouwtechnisch, budgettair,...), die zo exact mogelijk moeten worden in kaart gebracht.

De architect heeft de hoger voorgestelde mogelijke ingrepen reeds afgetoetst bij de Stedelijke Dienst Vergunningen. Ook de Brandweer en bevoegde instanties dienen bevestigd ivm vergunningen en haalbaarheid. De architect zal zijn studie bureau's stabiliteit en technieken van in de schetsfase nauw betrekken bij de planvorming zodat een integrale en synergetische aanpak van architectuur, constructie, tektoniek en bouwfysica ontstaat.

De strategieën zijn **praatplannen**. De **vrijheid** om alles opnieuw te overwegen en open na te denken moet nu genomen worden. Al wordt het programma van eisen zo precies mogelijk uitgewerkt, het moet ook opnieuw in vraag kunnen gesteld worden.

De architect zal zijn voorstellen naar voor brengen in de werkgroepvergaderingen. In gezamenlijk overleg zullen de verschillende ideeën becommentarieerd en geëvalueerd worden. De draagwijdte ervan zal bekeken worden en getoetst aan het groter kader. De estimaties qua kostprijs en realisatietermijn zullen vergeleken worden en de prioriteiten vastgelegd.

Het ontwerp team zal zich hier **constructief en procesbereid** opstellen voor een doorgedreven samenwerking met het WBL, gezien de complexiteit en de specifieke eigenheid van het gegeven.

HET MASTERPLAN

Een keuzescenario zal uitgewerkt worden tot een volwaardig masterplan. Dit wil zeggen dat het scenario, wat vooral een verkenning in de breedte was, nu **in de diepte** verder ontwikkeld wordt.

Het masterplan zal een globaal plan zijn dat **een allesomvattende visie** geeft naar ruimte en tijd voor het WBL en zijn site, met uitzicht op een finale situatie die zo goed en realistisch mogelijk een antwoord biedt op alle (of zoveel mogelijk) ambities en wensen.

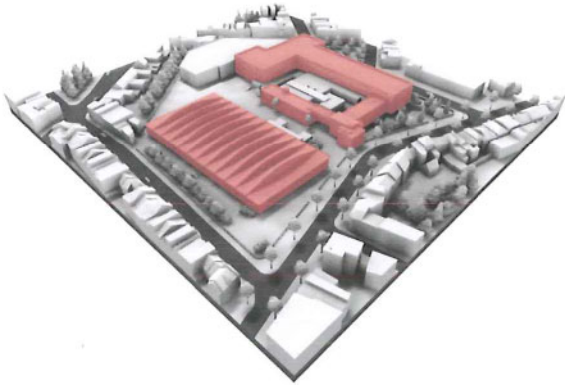
Er wordt gestreefd naar duurzame gebouwen en een duurzaam gebruik van de plek. Het gaat over **bouwtechnische en culturele duurzaamheid**. Dus moet ook het masterplan duurzaam zijn : het plan moet een **leidraad en referentie** zijn voor het WBL als onderzoek- leef- en werkruimte gedurende de komende decennia en langer, **gedragen, meerlagig, ambitieus maar realistisch, inspirerend**.

WBL zal weten **wanneer, hoe en waarom** zij ingrepen aan haar gebouwen gaat uitvoeren in de toekomst.

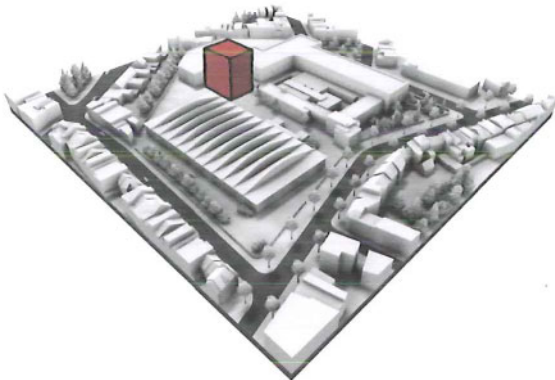
De ambities van het masterplan zullen **blijvend uitdrukking** vinden in het toekomstige WBL : zijn footprint en plek in de stad, zijn heldere organisatie, zijn logica in opbouw en structuur, de uitstraling en uitnodiging van zijn voorkomen en atmosfeer, de architectonische vertaling van zijn wetenschappelijk project, van intensief gebruik en duurzaamheid,

VOORBEELD VAN EEN MOGELIJK SCENARIO

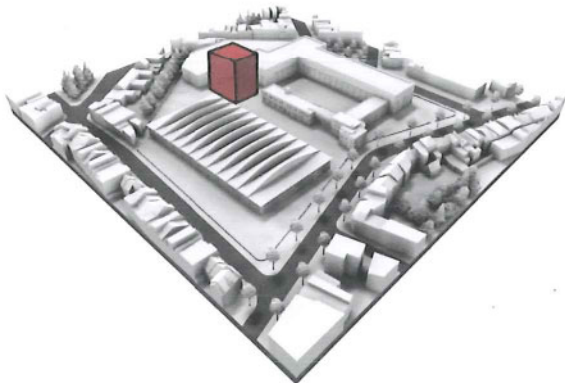
1. AFBRAAK HOUTEN PAVILJOENEN EN OPTIMALISEREN BESTAANDE GEBOUWEN



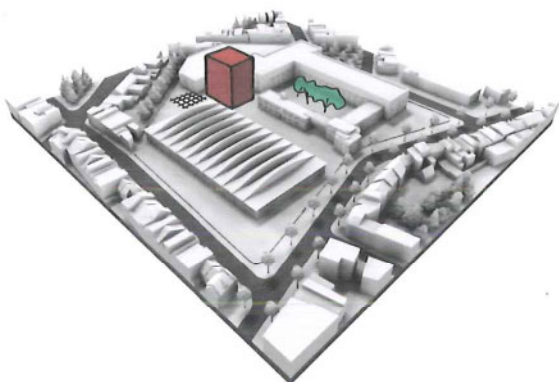
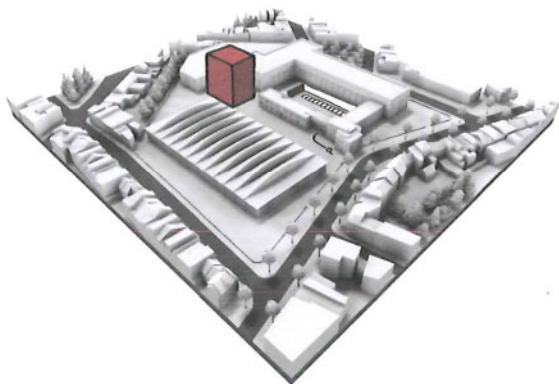
2 NIEUWE MIDDELHOOGBOUW VOOR KANTOREN, AUDITORIUM, VERGADERZAAL, CATERING, LABO'S,... (de bevoegde instanties stedelijke vergunningen werden nu reeds geraadpleegd om af te tasten wat mogelijk is qua nieuwbouw, uitbreidingen,...)



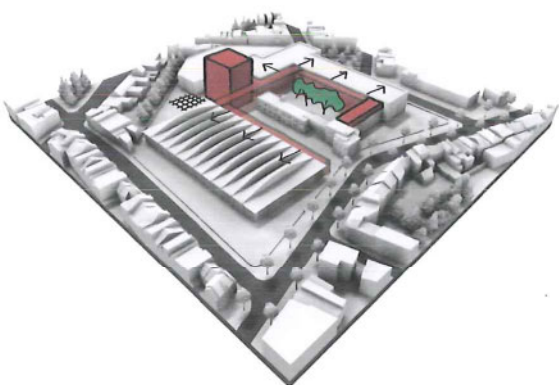
3 AFBRAAK MAGAZIJNEN EN LABO'S



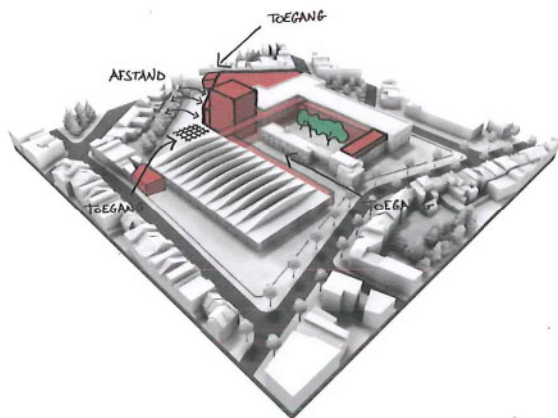
4 BOUW VAN EEN ONDERGRONDSE PARKING OP VRIJGEKOMEN RUIMTE EN AANLEG VAN KWALITATIEVE BUITENRUIMTE.



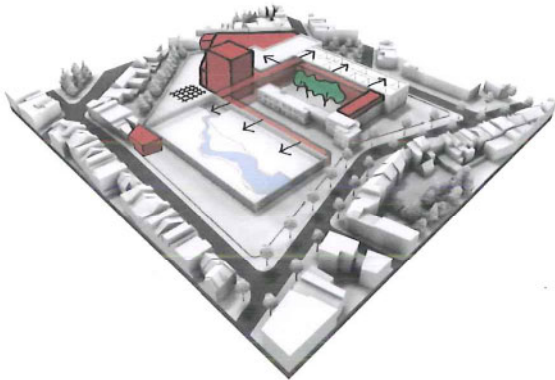
5 VERBINDEN VAN DE VERSCHILLENDE HALLEN EN UITBREIDING VAN DE BESTAANDE KANTOORVLEUGEL



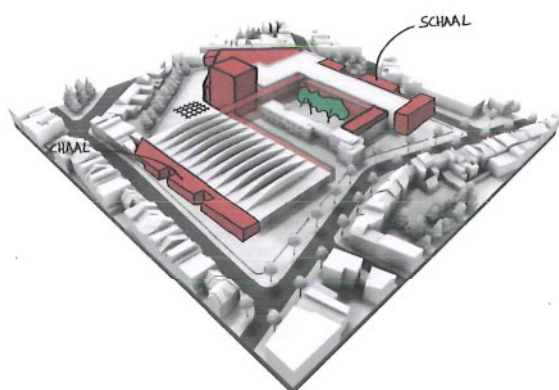
6 VERVANGEN VAN HAL 4 DOOR EEN NIEUWBOUW MET NIEUWE ONTSLUITINGEN EN OPTIMALISEREN TOEGANGEN



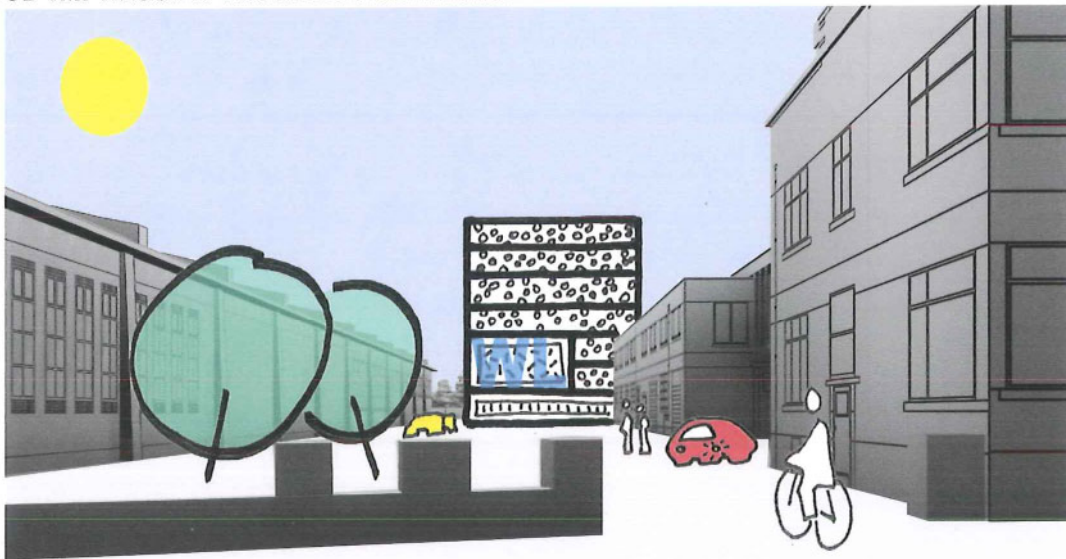
7 MOGELIJKE OMVORMING VAN VERDIEPINGEN HALLEN 1 EN 3 TOT KANTOORRUIMTE



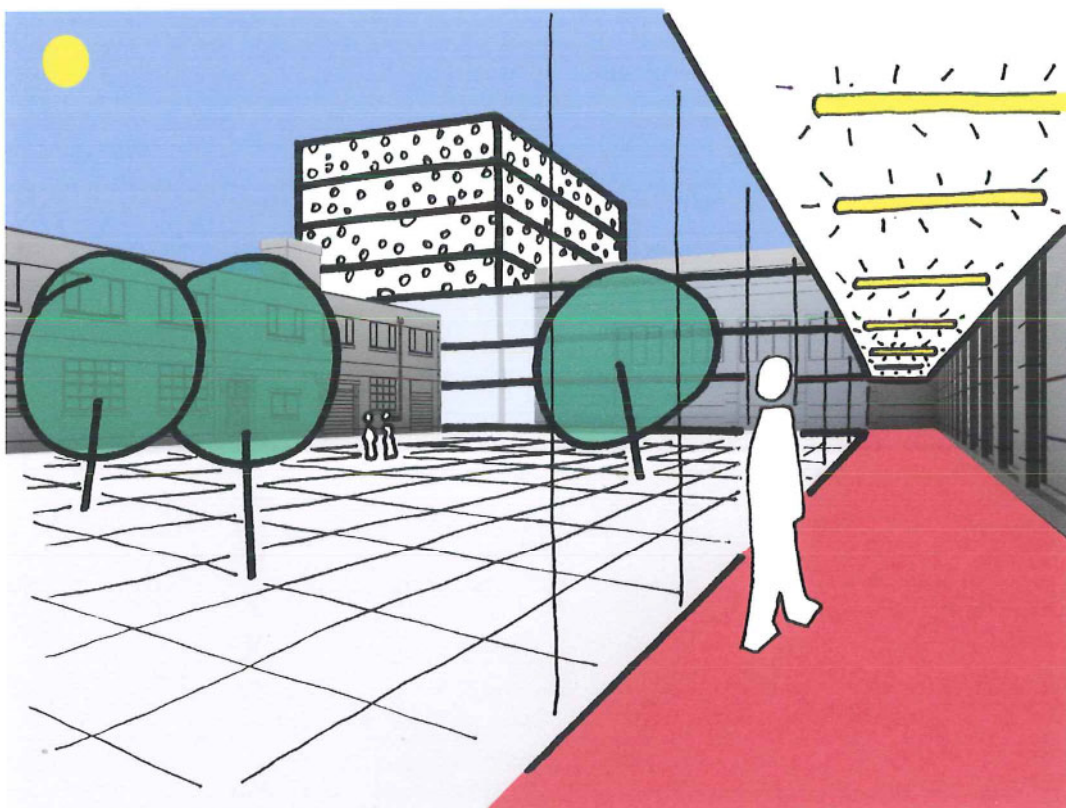
8 MOGELIJKE UITBREIDINGEN TEGEN DE GEVELS VAN HALLEN 1 EN 3



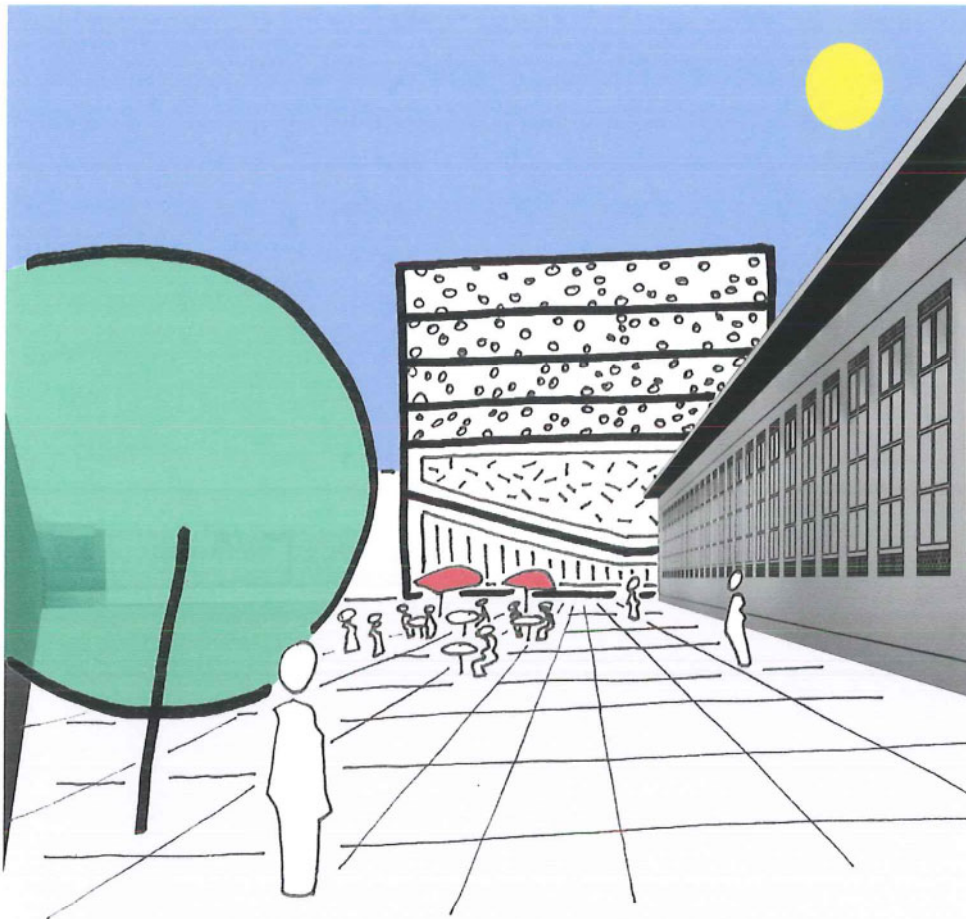
3D IMPRESSIES VOORBEELDSCENARIO



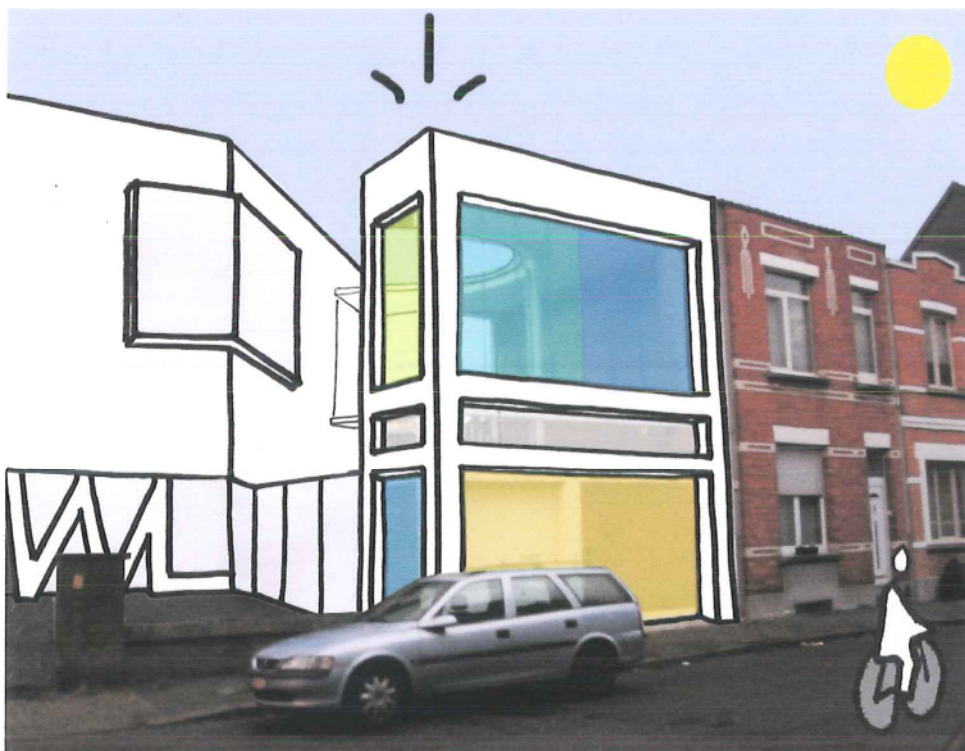
IMPRESSIE TOEGANG BERCHEMLEI



IMPRESSIE BUITENRUIMTE TUSSEN HAL1 EN KANTOORVLEUGEL



IMPRESSIE BUITENRUIMTE AAN CATERING EN AUDITORIUM



IMPRESSIE TOEGANG VAN HERSTEENSTRAAT

HUIDIGE OPPERVLAKTES WATERBOUWKUNDIG LABO

TERREIN		24 150	M2	118 man personeel	
BEOUWD		15 000	M2		
		M2			
		-1	0	+1	TOTAAL
HAL 1		0	2 357	0	
HAL 2		0	868	0	
HAL 3		0	4 878	0	
HAL 4		0	2 686	0	
					10 789
KANTOOR	hoofdgebouw	0	531	575	
	in hal 4			401	
	tegen hal 2		174	561	
					2 242
MAGAZIJN	onder bruggebouw	95	248		
	tegen hal 1		80		
	bij hal 2		91		
	houten barak		272		
			84		
					870
WERKPLAATSEN			256		
			204		
			26		
			40		
					526
LABO	scheikunde		217		
	instrumentatie		221	155	
					593
BIBLIOTHEEK+ARCHIEF		565	34		
					599
TECHNIEKEN		357			
			310		
			19		
			38		
					724
CATERING			183		
					183
AULA			155		
					155
CIRCULATIE			1 000		
					1 000
HUIDIGE TOESTAND					17681 M2

OPPERVLAKTE-UITBREIDINGEN VOLGENS VOORBEELD-SCENARIO

1. AFBRAAK HOUTEN PAVILJOENEN EN OPTIMALISEREN BESTAANDE GEBOUWEN	- 1 136	M2
2. NIEUWE MIDDELHOOGBOUW VOOR KANTOREN, AUDITORIUM, VERGADERZAAL, CATERING, LABO'S	5 040	M2
OPPERVLAKTE-UITBREIDING GEBOUWEN	3 904	M2
extra opp. kantoren, vergaderruimte en leslokalen		2 104 M2
extra opp. conferentiezalen		1 080 M2
extra opp. catering		720 M2
3. AFBRAAK MAGAZIJNEN EN LABO'S	- 1 800	M2
4. BOUW ONDERGRONDSE PARKING EN AANLEG KWALITATIEVE BUITENRUIMTE	3 000	M2
5. VERBINDEN VAN DE VERSCHILLENDE HALLEN EN UITBREIDING BESTAANDE KANTOORVLEUGEL	3 350	M2
OPPERVLAKTE-UITBREIDING GEBOUWEN	1 550	M2
PARKING	3 000	M2
AFBRAAK	- 1 800	
VERBINDINGSGEBOUWEN TEGEN HALLEN 1,2 en 3 (binnenzijde bouwblok)	2 800	
extra opp. kantoren, vergaderruimte en leslokalen		250 M2
extra opp. circulatie		750 M2
KANTOREN IN NIEUW VOLUME OP BESTAANDE KANTOREN	350	
extra opp. kantoren, vergaderruimte en leslokalen		350 M2
6. VERVANGEN VAN HAL 4 DOOR EEN NIEUWBOUW MET NIEUWE ONTSLUITINGEN EN OPTIMALISEREN TOEGANGEN		0 M2
HAL 4 NIEUW ZELFDE GROOTTE ALS HAL 4 OUD		
7. MOGELIJKE OMVORMING VAN VERDIEPINGEN HALLEN 1 EN 3 TOT KANTOORRUIMTE	7 260	M2
OPPERVLAKTE-UITBREIDING GEBOUWEN	7 260	M2
HAL 1 INBRENGEN VAN EEN EXTRA NIVEAU +1	2 360	
extra opp. kantoren, vergaderruimte en leslokalen		1 200 M2
extra opp onderzoeksruimte		1 160 M2
HAL 3 INBRENGEN EXTRA NIVEAU +1	4 900	
extra opp. kantoren, vergaderruimte en leslokalen		1 180 M2
extra opp. magazijnen en berging		1 800 M2
extra opp. technische lokalen		1 920 M2
8. MOGELIJKE UITBREIDING TEGEN DE GEVELS VAN HALLEN 1 EN 3	2 400	M2
OPPERVLAKTE-UITBREIDING GEBOUWEN	2 400	M2
extra opp. kantoren, vergaderruimte en leslokalen		1 200 M2
extra opp onderzoeksruimte		1 200 M2

IMPLEMENTATIE - PLANNING

Om het totaalplan in al zijn deelfacetten en deelprojecten te kunnen uitvoeren volgens realistisch gestelde verwachtingen, moeten alle factoren die invloed kunnen hebben op de voortgang van het proces zo nauwkeurig mogelijk ingeschat worden. Het **vervolgproces** en de realisatie van verschillende deelprojecten moet in **een globale planning met fasering en haalbare timing** uitgewerkt worden, ook om de tijdslijn af te stemmen op de beschikbare middelen.

Het totaalplan en de toekomstvisie zullen voorgesteld worden aan alle geïnteresseerde gebruikers om een volledig draagvlak voor het geheel te verkrijgen. De architect zal alle constructieve inputs in overweging nemen en het masterplan finaal hierop aanpassen.

Het masterplan bevat de genetische code voor al de toekomstige deelprojecten. Samen met de planning is een **draaiboek** gevormd voor de toekomstige ontwikkeling van het WBL. Het vormt geen vaststaande blauwdruk maar **een handzame leidraad en een toekomstkader**.

Ook laat dit document toe om met alle betrokkenen te **communiceren** over de vervolgstappen en de betekenis van de verschillende deelprojecten.

SUPERVISIE

Bij het uitwerken van de deelprojecten zal de opsteller van het masterplan als supervisor deelnemen aan beoordelingen, jureringen, belangrijke beslissingsmomenten, enz.. Hij zal van bij het begin geraadpleegd en betrokken worden bij het bestuderen van alle voorstellen en processen.

De opdracht zal niet te eng worden gezien. De supervisor is noodzakelijk om te waken over **de coherentie en de logica** van de verschillende fasen binnen het globale toekomstkader.