



volledige studieopdracht voor de nieuwbouw  
van een jongeren centrum te Lommel

**OO 4204 - 24 februari 2021**

**DE GOUDEN LINIAAL ARCHITECTEN + BOT ARCHITEKTUURCOLLECTIEF**

Studio Basta | Momenting | Raco | Daidalos Peutz | Antea

# INTRO



Foto Rondpunt 26 - Genk

## 'dé jongere' bestaat niet

De missie van de Stad Lommel is ambitieus: Een nieuwe dynamiek geven aan het stedelijk landschap door een centrale ontmoetingsplaats te creëren voor jongeren. Niet enkel met een focus op vrije tijd maar ook ondersteuning op álle levensdomeinen: schoolloopbaan, werk, cultuur, gezondheid, relaties, ...

De ruimtelijke vertaling van deze integrale benadering is uitdagend. De belangrijkste vraag hierbij is: wat willen de jongeren zelf? Hoe kan je een plek maken waar ze zich thuisvoelen, die van hun is, die aansluit met hun leefwereld?

We zijn gaan luisteren, praten en kijken bij andere organisaties om hieruit te leren wat zij doen om jongeren aan te spreken en te *triggeren*. De belangrijkste les die we daarbij leerden is dat "de jongere" niet bestaat. Jongeren zijn een aparte groep met een grote diversiteit en specifieke noden. Het is niet omdat je een aantal functies voorziet in een gebouw, dat jongeren daar ook gebruik van zullen maken. Je moet je aanpassen en de activiteiten tot bij hun brengen in plaats van te wachten tot ze naar je toe komen. Laagdrempeligheid kan enkel ontstaan door aansluiting te zoeken met hun leefomgeving.

Het jeugdcentrum Rondpunt 26 in Genk heeft dat bijvoorbeeld goed begrepen. Dit is ingeplant langs een publiek park waar jongeren verschillende plekken hebben die ze zich kunnen toeëigenen en waar ze graag 'hangen' met hun vrienden. Activiteiten van het jeugdcentrum worden georganiseerd in of aan deze publieke ruimten, waardoor jongeren veel meer gestimuleerd worden om spontaan deel te nemen en gebruik te maken van de infrastructuur.

Een tweede uitdaging is om aansluiting te vinden met de directe omgeving, een nieuwe impuls te geven aan de stedelijke dynamiek, het gewenste groene karakter te realiseren en een levendige plek te creëren die geen overlast maar juist een meerwaarde geeft aan de buurt.

## 'De Kas'

Met één krachtig, ruimtelijk gebaar willen we tegemoetkomen aan al deze uitdagingen. Ons werk van de afgelopen maanden, dat we met veel enthousiasme in deze bundel toelichten, resulteerde in een gebouw dat we na verloop van tijd zelf 'De Kas' zijn gaan noemen. Een naam die het ontleent aan de belangrijkste ruimte en tegelijkertijd ook grootste troef van ons gebouw: de centrale 'serre'. Het is de plek die alle functies met elkaar verbindt en die zowel het verlengde van het publiek domein als het expansievat van het gebouw is.

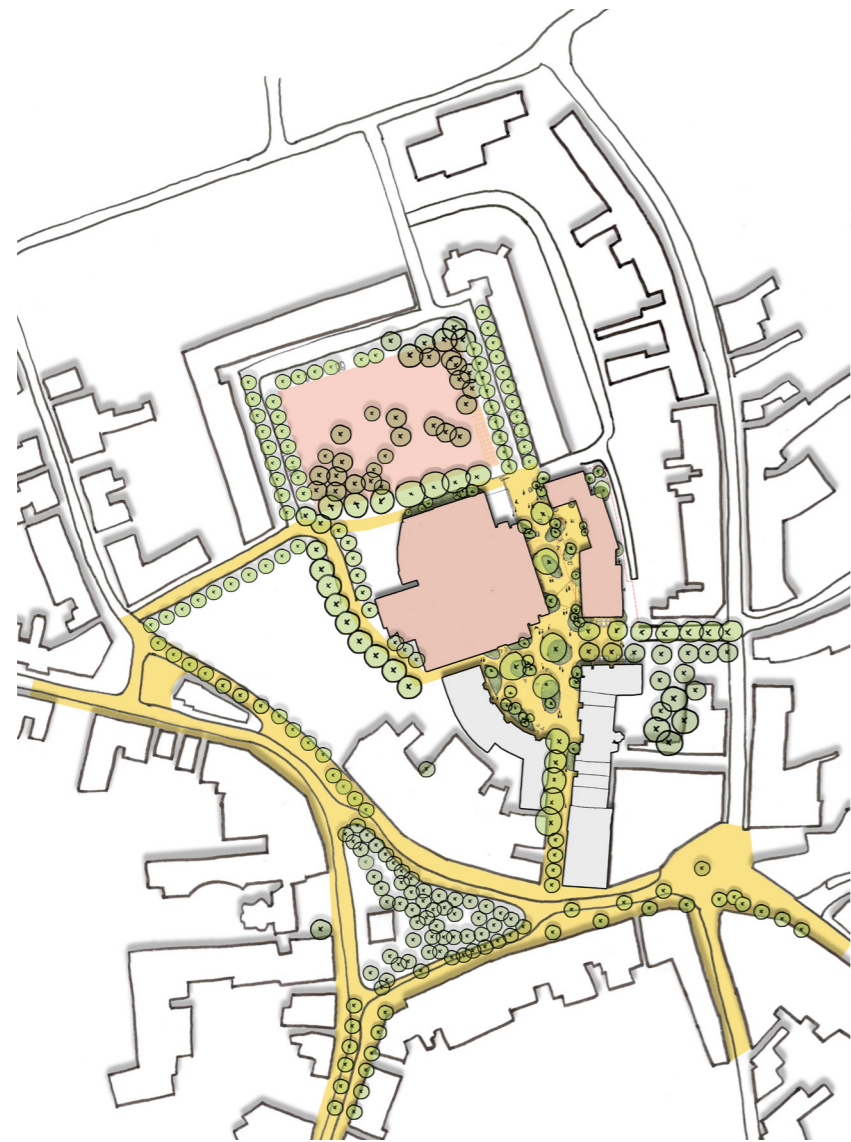
'De Kas' roept associaties op met licht, met groei. Het is een 'broeikas voor talent', een groene plek vol leven; een beschermde omgeving, waar de groei, de ontwikkeling een zetje krijgt. Evengoed is het een plek waar chaos, 'wildgroei' mogelijk is, waar onverwachte dingen kunnen ontstaan.

Ongetwijfeld roept het associaties op met het glas, dat zo nauw verbonden is met de identiteit van Lommel en hier ook bij de jongeren aansluiting kan doen vinden.

De Kas is een beetje stoer, is heel robuust, maar tegelijk ook warm en veilig.

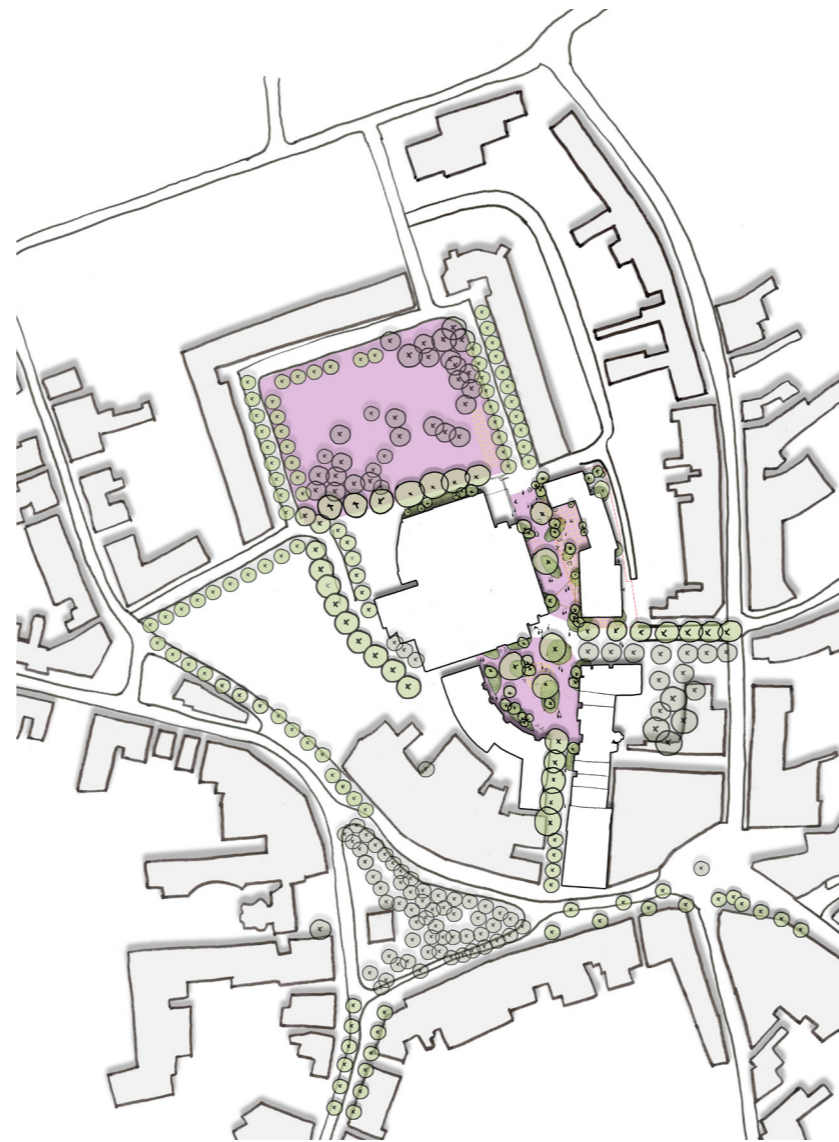


## NAAR EEN NIEUWE STEDELIJKE DYNAMIEK



### Cultuurcluster verankeren aan het centrumgebied

Met de integratie van het jongeren centrum krijgen we een sterke cultuurcluster (cultuurcentrum De Adelberg, het jongeren centrum, de bioscoop, de horeca aan het driehoekig pleintje...) ter hoogte van de Adelberg site. We stellen voor om het shared-space principe en de hieraan gekoppelde beeldkwaliteit van het centrumgebied door te trekken tot aan deze cultuurcluster. Deze cultuurcluster kan op die manier zijn plek krijgen binnen het centrumgebied en zo de dynamiek en identiteit van het centrum uitbreiden en verder stimuleren.



### Een schakel van verblijfsplekken

Ons aanvoelen is dat vandaag het Adelbergpark, net als de nieuwe toegang tot cultuurcentrum De Adelberg, te 'ver' van de stad ligt, het niet aan kerngebied hangt. Dit project biedt nu een unieke kans om het park aan de stad 'vast te knopen', door een nieuwe stapsteen, een nieuw plein te maken aan het jongeren centrum. Dit moet een verblijfsplek worden, daar waar het vandaag louter een doorgangsruijme is. Op die manier ontstaan er drie aaneengeschakelde kwalitatieve, publieke subruimtes; het driehoekig pleintje, het voorplein aan het jongeren centrum en het Adelbergpark.



### Een autovrije verbinding ten voordele van leefkwaliteit

De as tussen dorpsplein en park moet worden versterkt door een maximale vergroening. We stellen voor om deze as die het Adelbergpark verbindt met het centrum autovrij te maken. Op twee strategische en - in overleg met de Dienst Mobiliteit - te bepalen plaatsen, wordt er geknipt. Op die manier creëren we de mogelijkheid om deze verbinding verder kwalitatief in te richten. Door het opheffen van de straat, ontstaat hier de mogelijkheid een plein te maken.



## Een nieuwe aantrekkingspool voor de stad

Met het jongeren centrum willen we niet alleen een nieuw gebouw toevoegen aan de site, maar ook een nieuw plein, een nieuwe verblijfsplek.

De footprint van het jongeren centrum is zodanig opgebouwd en ingeplant dat het een centrale plek omarmt aan haar voorzijde, tussen jongeren centrum en cultuur centrum. Door haar getrapte vorm 'vangt' ze het perspectief komende vanuit de stad, en stuurt ze de loopbeweging richting de inkom van het cultuur centrum en het Adelbergpark.

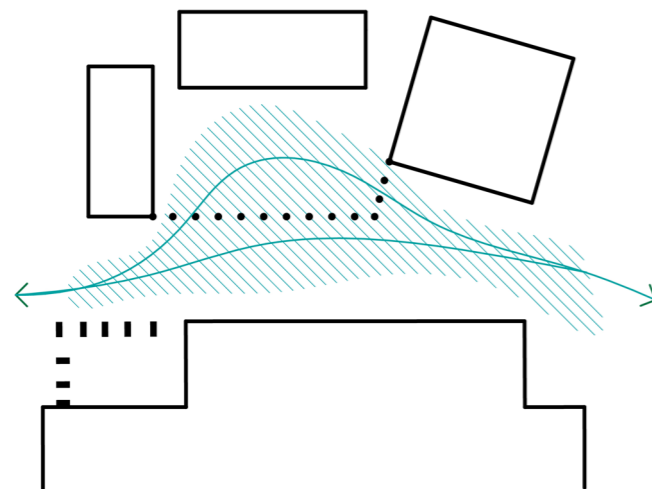
De royale publieke buitenruimte die hierdoor ontstaat heeft een uitgesproken groen karakter, waardoor het een bijzondere verblijfskwaliteit genereert en een ware 'pleisterplek' wordt voor spontane ontmoetingen.

Het plein strekt zich uit van gevel tot gevel, waardoor heel wat mogelijkheden ontstaan voor events, urban sports, street art,... of om gewoon wat te hangen, ver genoeg weg om de omwonenden niet te storen.

Grafische lijnen & kleurvakken, sport- en speelprikkels, podium, beplanting, fietsenstallingen, zit- en ligenlementen,... maken er een plek van om te sporten, te chillen, te praten, elkaar te ontmoeten....

Er is geen harde grens tussen de publieke ruimte en het nieuwe jongeren centrum. Het gebouw ontplooit zich rond een centrale, open structuur en voegt aan het plein een overdekte buitenruimte toe. Deze is deels afsluitbaar met een hoge glazen wand, waardoor een geïnterioriseerde buitenruimte ontstaat. Het ruimtelijke potentieel wordt hierdoor aanzienlijk vergroot, wat deze ruimte een heel polyvalent en multi-inzetbaar karakter geeft.

Naast dit extravert en genereus voorplein richten we ook een intiemere stadstuin in aan de achterkant van het Overkop Huis. Weg van de dynamiek van het voorplein. Het wordt een buitenplek voor een vertrouwelijke babbel, een schouderklop,...



1. voorplein 2. intieme tuin OverKop-huis 3. laad- en loszone 4. fietsenstalling 5. parkeerpocket

Inplantingsplan





Zicht komende vanuit de stad, de inkom tot het jeugdcentrum presenteert zich als een open en uitnodigende structuur





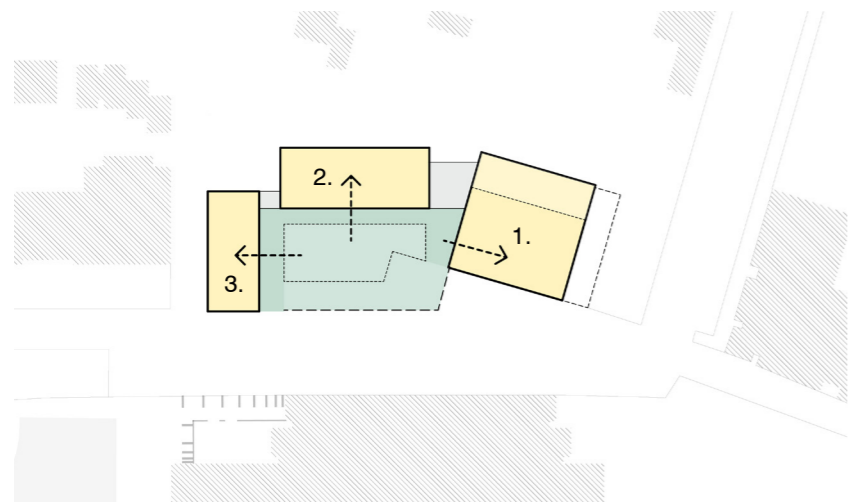
# ORGANISATIE EN PLANOPBOUW

## Duidelijkheid vanaf de eerste oogopslag

Een gebouw voor jongeren moet in de eerste plaats een helder en leesbaar gebouw zijn. Het jongerencentrum heeft een duidelijke toegang vanop het plein naar een centrale, dubbelhoge hal, die we vanaf nu de 'serre' zullen noemen. Dit is de plek die alles met elkaar verbindt, het is zowel het verlengde van het plein als een expansievat van het gebouw.

Het volledige programma wordt georganiseerd in drie herkenbare 'vleugels' die rondom deze centrale serre geschakeld zijn.

1. rechts leidt een uitnodigende tribunetrap naar de half verzonken polyvalente zaal.
2. frontaal bevinden zich de verschillende diensten en vergaderzalen.
3. links bevindt zich een deur naar het OverKop-huis (dat aan het plein ook nog een eigen toegang heeft) en zich diplomatisch opstelt door een middenweg te zoeken tussen openheid en discretie.



JAC

vormings-/ vergaderlokalen

Profo vzw

refter/ vergaderlokaal

vormings-/ vergaderlokaal

OverKop-Huis

vormings-/ vergaderlokalen

jeugddienst/ dienst evenementen

instuifruimte

de serre

polyvalente zaal



NIV. +01

NIV. 00

NIV. -01





### De serre als kloppend hart en groene long

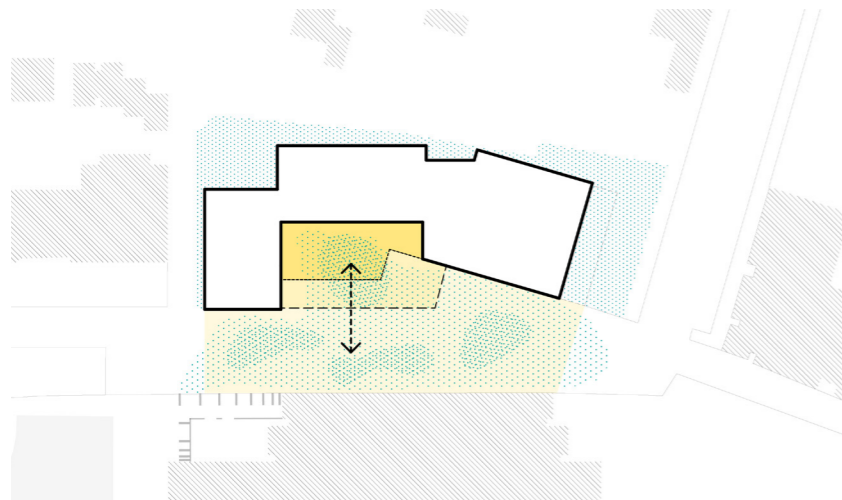
De serre is een royale plek met het klimaat van een wintertuin. Ze staat vol planten en vormt hierdoor de groene long van het gebouw. Door zijn binnen-buitenklimaat geeft deze serre een extra verblijfskwaliteit aan het plein en ontstaan er bijkomende mogelijkheden om activiteiten te organiseren, en deze ook meer zichtbaar te maken naar het openbaar domein. Ze werkt zo als katalysator van het jongeren centrum, en tevens als extra akoestische buffer tussen gebouw (zaal) en de buurt.

Doordat de grens binnen-buiten vervaagt zullen de jongeren op een spontanere manier geprikkeld worden door wat ze vanop het plein zien - tentoonstellingen, workshops of andere activiteiten die er plaatsvinden - waardoor ze veel sneller aangezet worden om actief mee te doen. Deze toevoeging aan het programma nodigt uit tot creatief gebruik en stimuleert het ontstaan van innovatieve ideeën en initiatieven. "Zien leven, doet leven."

### Kruisbestuivingen

De serre is door zijn klimaat, groene karakter en ruimtelijke kwaliteiten niet enkel uitnodigend voor de jongeren maar fungeert ook als ideale ontspanningsplek of zelfs tijdelijke werk- of vergaderruimte voor de medewerkers van de verschillende omliggende diensten. Hierdoor ontstaat spontane ontmoeting en kruisbestuiving en werkt deze ruimte als een drempelverlagende zone tussen de jongeren en de ondersteunende diensten.

Het is een plek waar veel mogelijk is, een kader dat aanzet tot activiteit en ontmoeting en door zijn framework en overmaat tot zoveel meer. Achter het glas van deze overmaatse veranda zal er altijd leven zijn, ieder uur van de dag en bij iedere activiteit.





## De serre als katalysator

De dubbelhoge serre verbindt alle ruimtes met elkaar en functioneert als knooppunt dat spontaan gebruik en ontmoeting uitlokt. De sfeer wordt bepaald door het aanwezige groen, lopende activiteiten en een reeks visuele triggers gevormd door een mobiele balie, tentoongestelde kunstwerken en beeldmateriaal van voorbije of toekomstige activiteiten. Ruimtelijke doorzichten naar de verschillende diensten en activiteiten in en rond de ruimte versterken de interactie en leesbaarheid van het gebouw.

Hangplekken ontstaan als vanzelf op de brede tribunetrap, op enkele intieme plekken tussen het groen en op de hoger gelegen plateaus van waaruit men een overzicht krijgt op de serre en het voorplein.

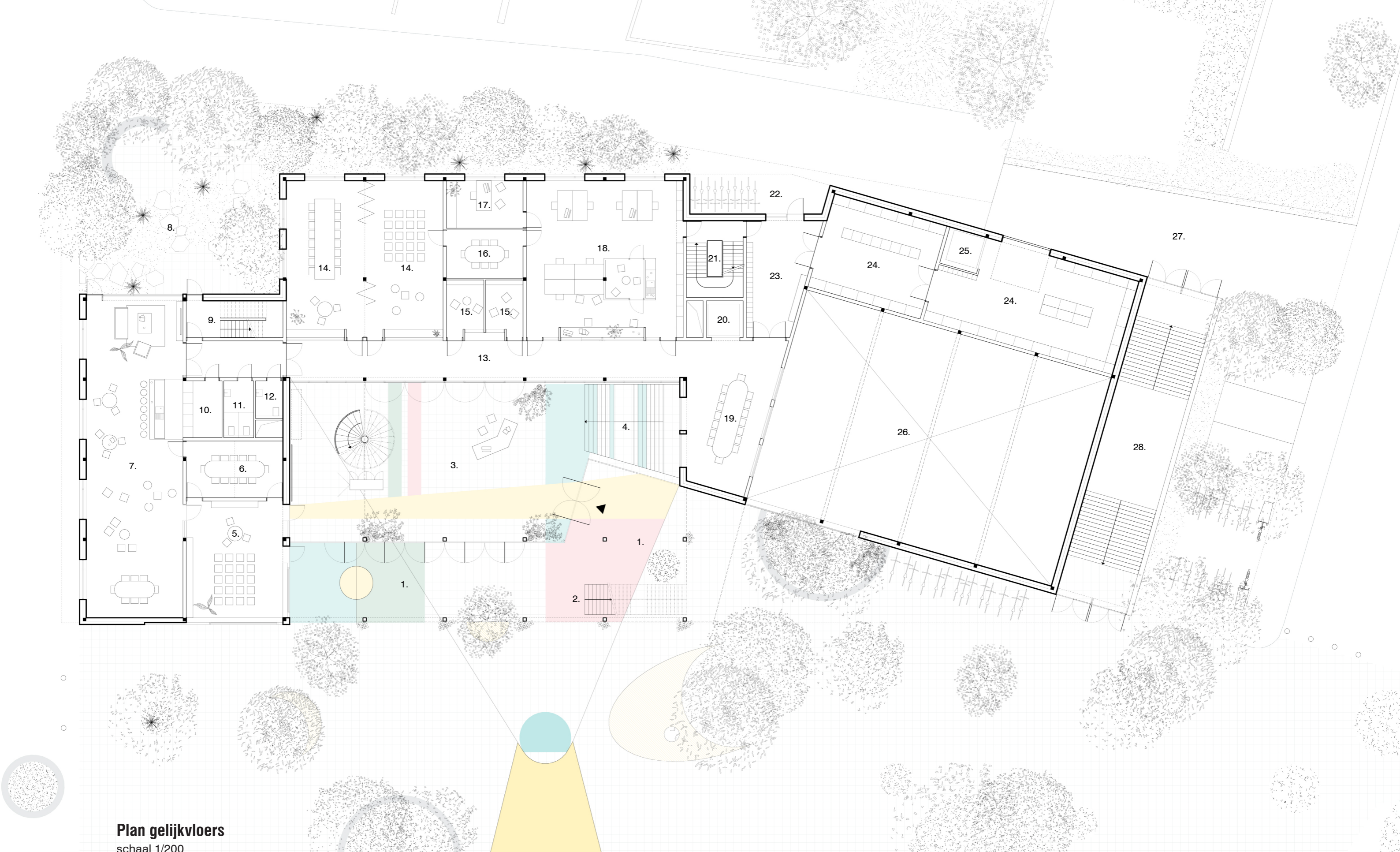
Tussen de serre en de dienstenvleugel bevindt zich een transparante circulatiezone die ervoor zorgt dat de diensten afsluitbaar zijn en deze zone onafhankelijk van de serre kan functioneren. Afhankelijk van de weersomstandigheden kan de glazen gevel tussen de serre en het voorplein ook gewoon worden opengezet.



Zicht vanaf plateau op +1 in de serre naar de diensten, hoofdinkom en tribunetrap







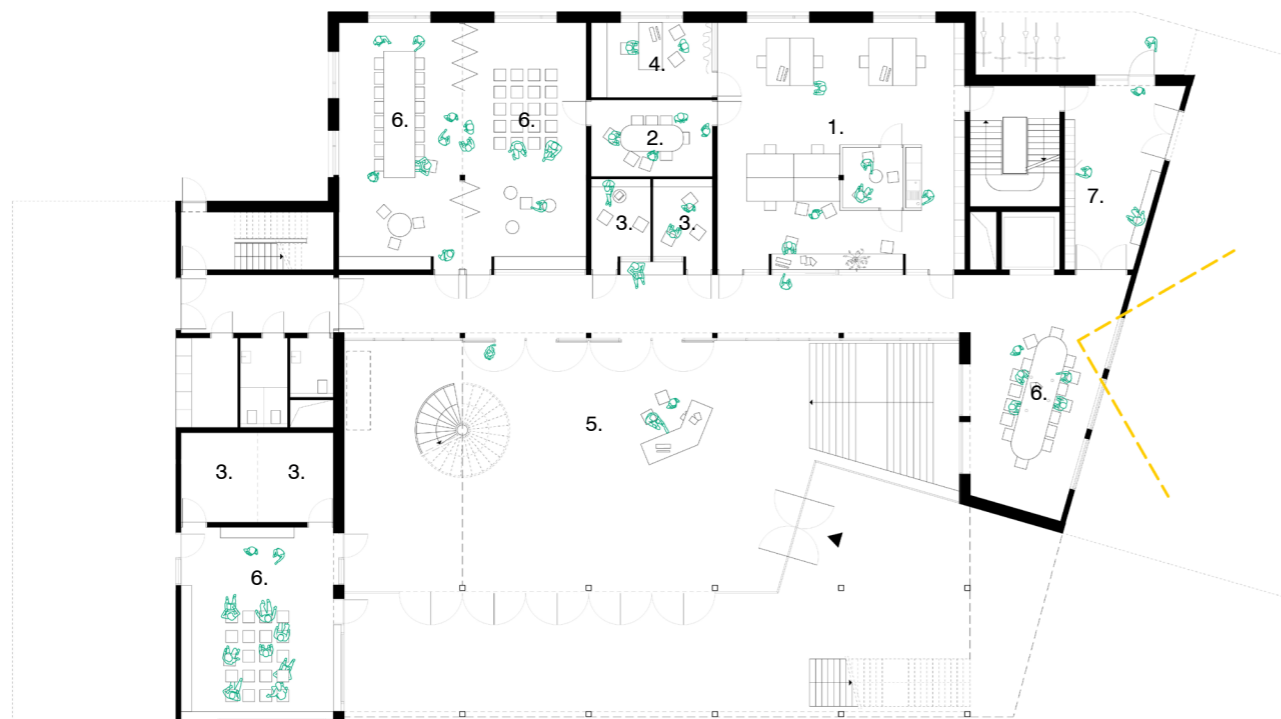
## Plan gelijkvloers

schaal 1/200

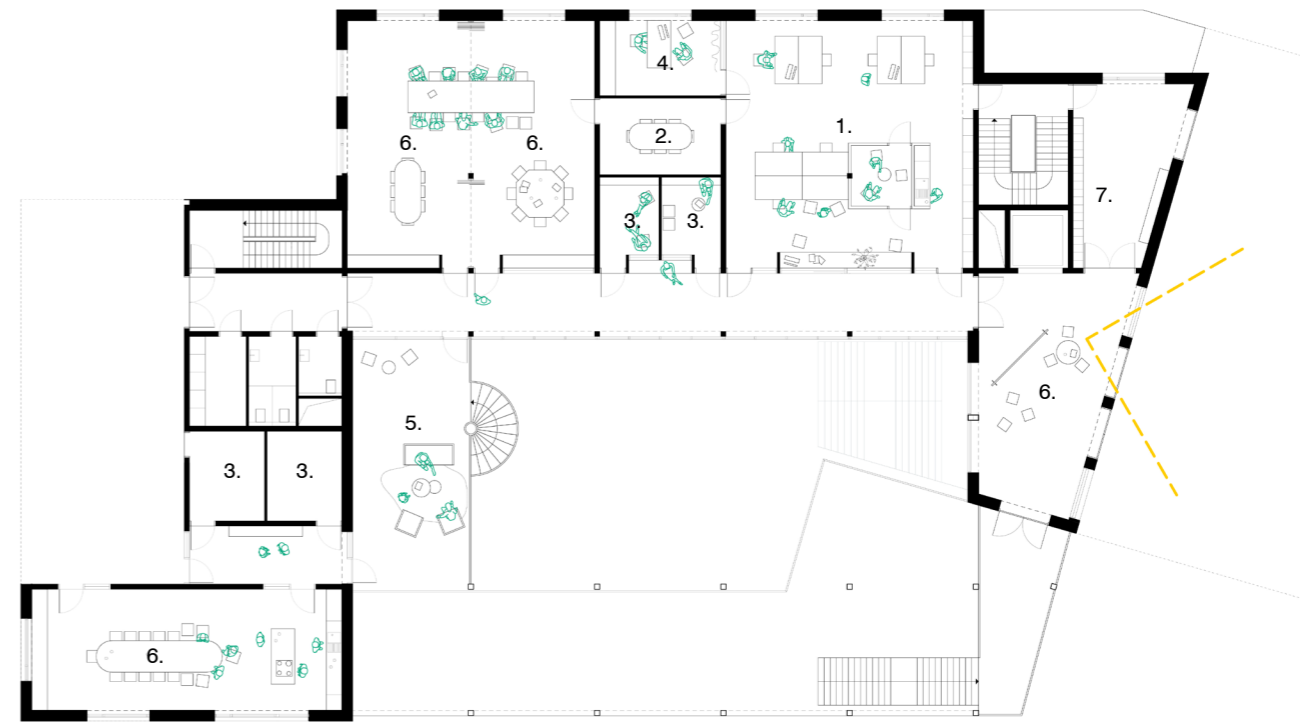
1. overdekte buitenruimte 2. trap naar dakterras 3. de serre 4. tribunetrap naar zaal 5. ingang OverKop-huis / vitrine / pop-up / exporuimte 6. gesprekslokaal / vergaderzaal 7. OverKop-huis 8. groene buitenruimte OverKop-huis  
 9. achterinkom / dienstentrap 10. bergruimte 11. sanitair 12. sanitair rolstoelgebruiker 13. gang met supermeubel 14. vergader-/vormingslokaal / grote stille ruimte 15. gesprekslokaal / kleine stille ruimte 16. kleine vergaderzaal  
 17. kantoor diensthoofd 18. werkplekken jeugd Dienst en dienst evenementen 19. vergader-/vormingslokaal / balkon zaal 20. personenlift 21. diensten-/vluchttrap 22. overdekte fietsenstalling 23. diensteningang / lockers personeel  
 24. berging spelmateriaal 25. goederenlift 26. vide zaal 27. inrit leveringen 28. vluchttrappen zaal / buitentheater

0 1 10





NIV. 00



NIV. +01

## De dienstenvleugel: flexibiliteit en meervoudig gebruik

De vleugel met diensten, gespreks- en vergaderruimten wordt opgevat als een open structuur waarvan de invulling kan evolueren in de tijd, verdeeld over twee identieke bouwlagen en desgewenst uitbreidbaar met een derde laag. De gevelopeningen zijn hier repetitief en functioneel en ondersteunen het flexibele karakter van deze ruimtes.

Op het gelijkvloers bevinden zich de werkplekken van de jeugddienst en dienst evenementen, in vlotte verbinding met de berging spelmateriaal. Voor ondersteuning in functie van onderwijs of de opstap naar de arbeidsmarkt (Profo vzw) kan je terecht op de eerste verdieping. Allemaal hebben ze een gezicht naar de verblijfsplekken in de serre.

We streven daarbij naar een optimaal gebruik van de beschikbare ruimte door bepaalde lokalen meervoudig te gebruiken, zodat ze ook na de kantooruren kunnen ingezet worden. Om die reden zijn grote vergaderzalen bijvoorbeeld ook vormingslokalen.

De kantooromgeving zelf bestaat uit drie grote onderdelen: gemeenschappelijke werkplekken, concentratiewerkplekken en ondersteunende functies. Door het implementeren van werken in zoneringen (stille zones, actieve zones, vergaderzones, concentratiecellen,...) wordt een flexibele indeling voorgesteld, die aangepast kan worden aan specifieke tijdelijke noden. Deze indeling laat een werksituatie toe die elke dag wijzigt. Tegelijk wordt hiermee met minder oppervlakte meer werkcomfort gecreëerd.

## Bouwstenen van de werkomgeving

### bureaueiland + kasten (1)

De gemeenschappelijke (flex)werkplekken in de open ruimte bestaan uit een aantal standaard bureau's (160x80cm) die aan elkaar geschakeld kunnen worden tot een werkeiland. Deze bureau's zijn flexibel en kunnen zonodig voorzien worden van bureauschuttingen om een meer afgeschermd werkplek te vormen.

Als ruimtelijke verdeler tussen de publieke doorgang en de werkomgeving plaatsen we een 'supermeubel': een lage modulaire kastenwand die multifunctioneel kan ingezet worden als balie, zitbank, koffiehoeke, copy/printzone, ad valvas, ... gericht naar de doorgang of naar de werkruimtes (of beiden). Boven de kasten worden grote raamgehelelen met royale doorzichten voorzien. Indien gewenst kunnen losse modulaire kastenwanden tegen de gesloten muurvlakken voorzien in extra bergruimte.

Kleine losstaande kantooboxen kunnen in de ruimte geïntegreerd worden voor werknemers die niet kunnen aarden binnen de open werkomgeving.

### vergaderruimte klein (2)

De kleine vergaderruimte is een plek om vergaderingen te organiseren van 6 tot 10 personen. Deze kan tussentijds ook gebruikt worden als afgesloten werkplek.

### gesprekslokalen / concentratie werkplek (3)

De gevraagde gesprekslokalen kunnen ook fungeren als concentratiewerkplekken. Ze bestaan uit kleine units (2,40m x 3,60m) waar werknemers zich kunnen afzonderen om te bellen, een digitale vergadering te houden of geconcentreerd te werken. Deze werkcellen zijn stevig geïsoleerd om geluid te weren, zowel van buiten naar binnen als vice versa.

### flexibel management office (4)

Deze transparante ruimte dient als flexibele uitvalsbasis voor de leidinggevende. Ze kan ook gebruikt worden als een teamruimte of als individuele werkplek. De ruimte kan afgeschermd worden d.m.v. een gordijn of lamellen achter de glazen wand, waardoor inkijk verminderd wordt.

### aanland werkplek / serreplek (5)

Deze tijdelijke werkplekken, gelegen in de serre, zijn bedoeld om korte periodes te overbruggen in een andere omgeving. Dit kan bijvoorbeeld in afwachting van een geplande vergadering of voor een kort telefoontje. Deze plekken kunnen ook dienen voor een informele vergadering tussen werknemers of om te pauzeren in een groene omgeving met een binnen-buitenklimaat.

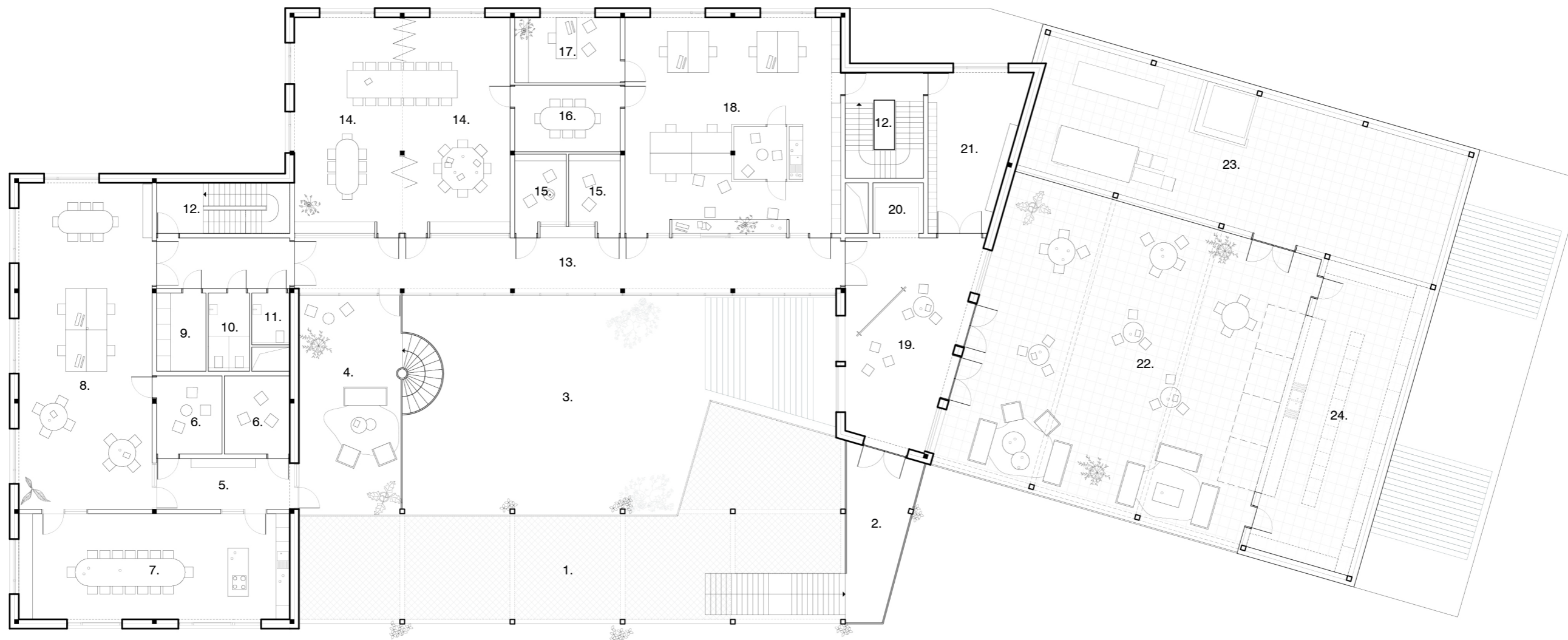
### vergaderruimte groot / vormingslokaal (6)

De grote vergaderruimten zijn plekken voor vergaderingen tot 20 personen. Twee grote vergaderruimten kunnen d.m.v. een mobiele akoestische vouwmuur verbonden worden tot één grote ruimte, die geschikt is voor activiteiten met groepen van 40 personen, zoals studiemomenten, info-avonden, workshops,....

### lockers (7)

Individuele lockers voor de personeelsleden bevinden zich zowel op gelijkvloers als op verdieping in de ruime hal (zone diensteningang), grenzend aan de centrale trappenhal en liftkoker.





## Plan verdieping 1

schaal 1/200

1. luifelstructuur 2. buitentrap/platform naar dakterras 3. vide serre 4. overloop / lounge / vergader-/vormingsruimte 5. sas / wachtruimte / lockers 6. gesprekslokaal / kleine vergaderplek 7. refter / vergaderzaal 8. werkplekken JAC  
 9. bergruimte 10. sanitair 11. sanitair rolstoelgebruiker 12. diensten-/vluchttrap 13. gang met supermeubel 14. vergader-/vormingslokaal / stille ruimte 15. gesprekslokaal 16. kleine vergaderzaal 17. kantoor diensthoofd  
 18. werkplekken Profo / jongerenopbouwwerk 19. vergader-/vormingslokaal / toegang dakterras 20. personenlift 21. berging / lockers personeel 22. dakterras 23. zone luchtgroep / bergruimte bij dakterras [ 24. zomerbar ]

0 1 10





## Hulpverlening: discretie versus openheid

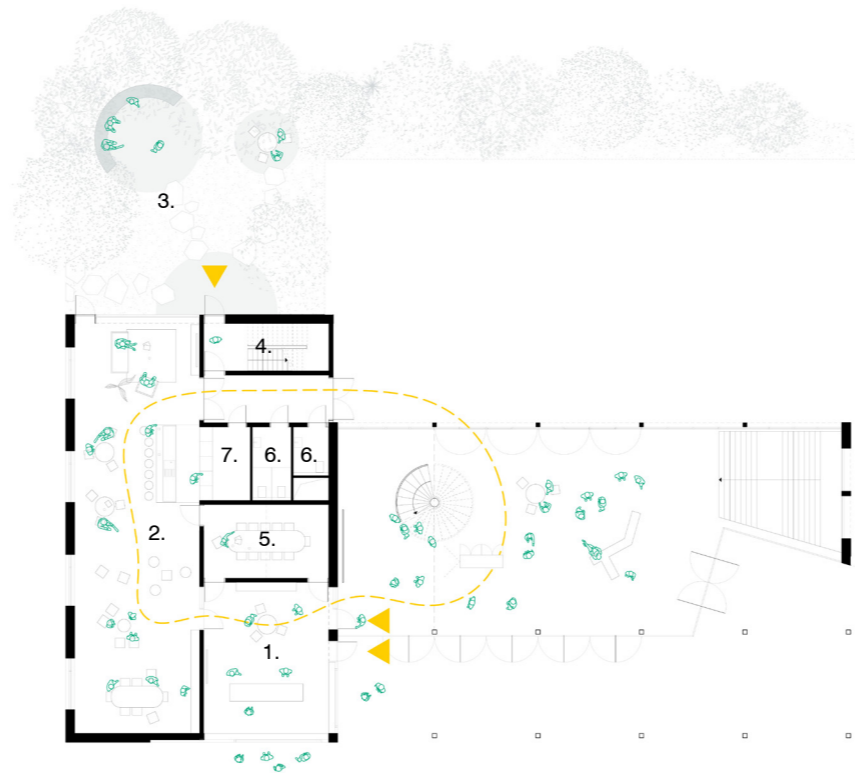
Het OverKop-huis streeft ernaar om zo laagdrempelig mogelijk te zijn en doet er alles aan om zich te ontbinden van zijn stigma als 'hulpverlener', terwijl er in de praktijk nog steeds jongeren zijn die er niet gezien willen worden. Een aparte toegangsdeur geven is een manier om hiermee om te gaan, maar alle jongeren zijn verschillend en voor sommigen kan een aparte deur misschien een nog grotere drempel vormen.

De hoofdtoegang van het OverKop-huis (1) wordt daarom vormgegeven als een overmaatse hal waar ook kleine activiteiten kunnen doorgaan, al dan niet gelinkt aan het OverKop-ruimte (2). Door zijn prominente hoekpositie tegenover de toegang van CC De Adelberg kan de ruimte ook fungeren als een vitrine, pop-upruimte voor jonge starters of exoruitte. Deze ruimte werkt als een buffer tussen binnen en buiten, is rechtstreeks toegankelijk vanaf het plein maar is ook bereikbaar via de serre. De bezoekers hebben steeds de keuze. Een derde mogelijkheid om het OverKop-huis te bereiken is via de achtertuin (3), waar zich een traphal (4) bevindt met een 'achterdeur', deze vormt overigens ook een directe en discrete verbinding met het JAC. Zowel vanuit de inkomhal als vanuit de OverKop-ruimte is een ruime vergaderzaal (5) bereikbaar die kan opgesplitst worden tot twee gesprekslokalen. Het sanitair (6) is vanuit al deze ruimtes vlakbij. Een praktische berging (7) mag niet ontbreken.

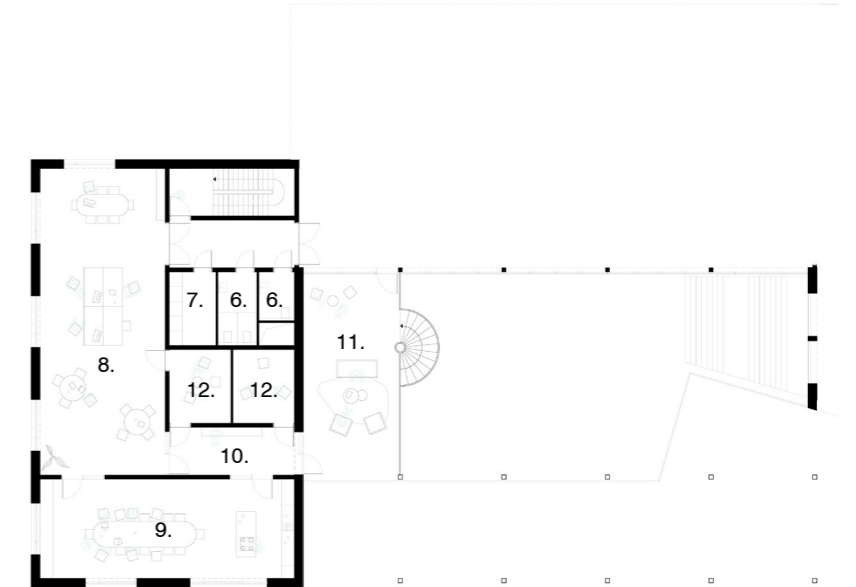
Op eenzelfde manier wordt omgegaan met de buitenruimte. Het OverKop-huis is - via de hierboven omschreven bufferruimte - rechtstreeks gelinkt met de serre en het voorplein. Daarnaast is er ook een ruime, rustige achtertuin waar activiteiten kunnen plaatsvinden in een discretere setting.

In dezelfde vleugel bevindt zich op de eerste verdieping het JAC (8), dat bereikbaar is zonder andere diensten te passeren, zowel vanuit de serre als vanuit het OverKop-huis (wanneer men zou worden doorverwezen). Het sanitair en de berging herhalen zich hier.

Grenzend aan het JAC en gericht naar het plein bevindt zich de personeelsrefter (9) die eveneens als ruime vergaderruimte of kookworkshopruimte kan dienst doen. Deze ruimte staat via een overmaatse sas (10) met lockers en/of een zitbank in rechtstreekse verbinding met een ruime serreplek (11) op +1, een loungeplek voor bezoekers en werknemers. Aan de andere zijde van dit sas liggen twee gespreksruimtes (12) die gecombineerd kunnen worden tot vergaderzaal. Alle ruimtes zijn op die manier multi-inzetbaar voor alle diensten maar kunnen buiten de kantooruren ook verhuurd worden.



NIV. 00



NIV. +01

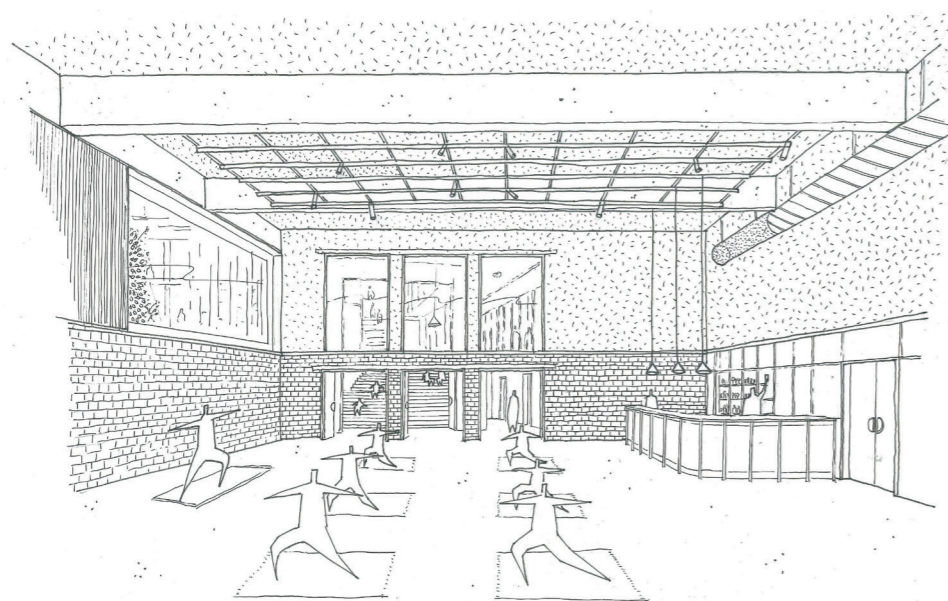
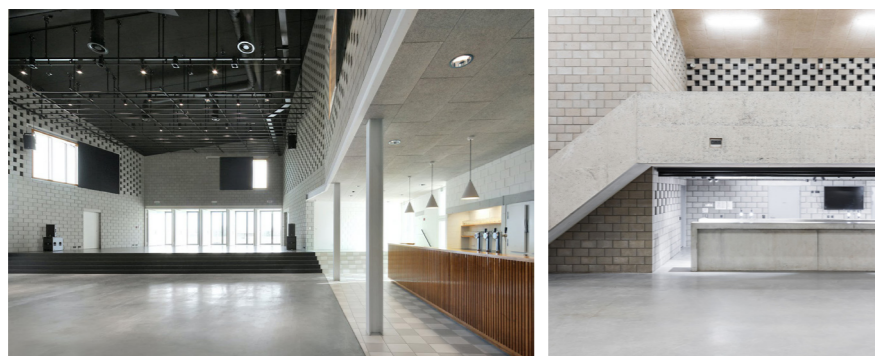


De gezellige en huiselijke OverKop-ruimte in relatie met haar groene buitenruimte

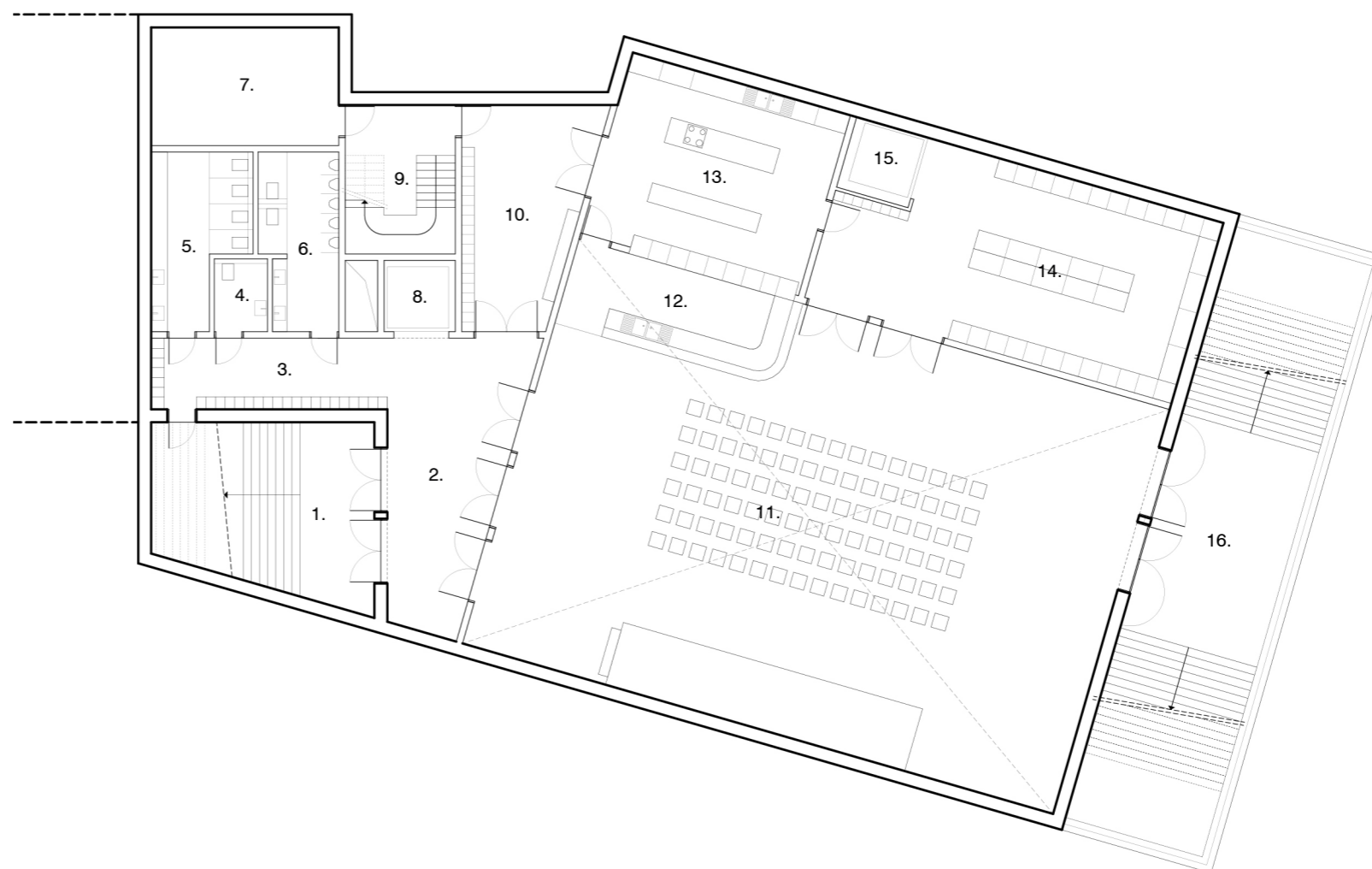


Een expo in de overmaatse inkom van het OverKop-huis in dialoog met de toegang van het CC.





De dubbelhoge zaal tijdens een yogasessie in relatie met de serre, het balkon en het voorplein



## Plan kelder

schaal 1/200

1. tribunetrap naar zaal 2. geluidssas 3. lockers / vestiaire 4. sanitair rolstoelgebruiker 5. sanitair dames 6. sanitair heren 7. technische bergruimte 8. personenlift 9. traphal 10. berging / lockers 11. polyvalente zaal 12. toog  
 13. keuken 14. bergruimte zaal 15. goederenlift 16. vluchttrappen zaal / buitentheater





## De zaal: polyvalent met groene link

Wanneer we het jongeren centrum benaderen vanuit de stad geeft een groot gearticuleerd raam al inkijk op de half verzonken polyvalente zaal. Een overmaatse trap vertrekt vanuit de serre richting de zaal, deze trap kan ook een hangplek zijn of kan ook werken als tribunetrap bij eventuele lezingen of voordrachten.

Beneden komen we in een foyerzone met ruim sanitair en vestiare, die tevens als akoestische buffer werkt. De zaal zelf is een eenvoudige, robuuste ruimte die via enkele gerichte openingen voorzien is van rechtstreeks daglicht en daardoor ook visuele connectie heeft met het plein.

De serre vormt als groene binnen-buitenruimte een ideale uitbreidingszone bij activiteiten in de zaal en vormt tegelijk de link met het voorplein.

## Chillen op het dakterras

Doordat we de polyvalente zaal deels ingraven kunnen we op de eerste verdieping een toegankelijk dakterras voorzien. Naast de serre biedt dit dak bijkomende gebruiksmogelijkheden en werkt het stimulerend voor jongeren om het gebouw creatief te gebruiken.

Activiteiten in de zaal kunnen op die manier een uitbreiding krijgen in de serre én op het dakterras. Deze ruimte kan bij mooi weer ook gebruikt worden als vormings/workshopruimte, vergaderplek of buitenwerkplek.

Het dakterras is niet enkel toegankelijk via de serre, maar ook rechtstreeks vanaf het plein via een (afsluitbare) buitentrap.

Dit dakterras is aan drie zijden 'ommuurd' en enkel open aan de pleinzijde. Dit zorgt zowel voor intimiteit als een goede akoestische buffer naar de achterliggende woongebouwen. In de 'ommuring' aan de achterzijde zijn de bovendakse technieken ondergebracht, aan de zijde van het stadscentrum voorzien we een ruime terrasberging die (deels) een invulling kan krijgen als buitentoog.

Indien gewenst kan men in de toekomst bij nood aan uitbreiding deze ruimte van ca. 250m<sup>2</sup> (deels) dichtbouwen zodat een nieuwe volwaardige binnenruimte ontstaat, bijvoorbeeld als jeugdhuis of uitbreiding van de diensten.

## Praktische bergingen

Achter de polyvalente zaal bevindt zich op ieder niveau een dienstzone met ruime bergingen en technische voorzieningen. Op het gelijkvloers staat deze in verbinding met de laad-en loszone. Een ruime goederenlift zorgt voor de connectie met de ondergrondse berging van de feestzaal en desgewenst het dakterras.

## Veilige evacuatie in de vorm van een buitentheater

Twee brede vluchttrappen aan de kop van het gebouw zorgen samen met de tribunetrap dat de zaal veilig kan geëvacueerd worden bij brand. Zo voldoen we aan de algemene regels van het KB, dat 2 cm trapbreedte per persoon oplegt voor stijgende vluchtwegen. Door het specifieke ontwerp, de ligging en de ruime breedte kunnen deze trappen ook ingezet worden als een intiem buitentheater voor lezingen of andere voorstellingen.





## Vier momenten in “De Kas”

### Dinsdag 12u30 :

De planningsvergadering van de Jeugddienst zit er bijna op. De medewerkers van het JAC eten in de refter met zicht op jongeren die skaten op het plein. Enkele medewerkers van PROFO lunchen in de serre, waar ook een groepje scholieren pauzeert en hun onlangs afgeronde mixed-mediaproject op het grote scherm tonen aan hun vrienden. Ondertussen worden de nieuwe 3D printers van het Tech Lab geleverd in de laad-en loszone.

### Woensdag 17u00 :

De sport- en spelnamiddag van het OverKop-huis heeft veel succes vandaag. Er wordt intens pingpong en poolbiljart gespeeld, er zijn gezelschapsspelen aan tafel en er is een Kubb-competitie op het plein. Enkele jongeren die liever rustig willen schaken trekken zich terug in de tuin.

Twee vormingslokalen worden gebruikt door het Tech lab. Zij geven vandaag workshops voor allerjongsten: 'Lego Robotics' en 'Vloggen voor beginners'. Op de verdieping wordt één vergaderruimte gebruikt door de jongerenredactie van De Kas, die hun planning opmaken en brainstormen over de socials van volgende week. De tweede vergaderruimte wordt gebruikt voor het 'éénenéén-atelier', waarbij een jongere uit de jeugdhulp samen met een kunstenaar werkt aan een eigen creatieproject.

Het Urban Lab maakt intussen gebruik van zowel het plein (workshop freerunning), de serre (workshop body paint), de polyvalente zaal (workshop 'street dance') en het dakterras (workshop 'movie fighting').

### Donderdag 20u00 - KAS @ The Movies

Thematische filmavond met een masterclass in het gelijkvloerse vormingslokaal, een expo met projectie van kortfilms in de serre, een filmvertoning in de polyvalente zaal en een 'open air film' op het dakterras.

Op de verdieping worden de vormingslokalen gebruikt voor de HAVEN Coachclub, ter ondersteuning van jonge start-ups. In de lezingreeks 'Lessons Learned' gaat jonge ondernemer Siemon Ariens in dialoog met jongeren over eigen ervaringen, terwijl de workshop Business Plan voor Dummies praktische ondersteuning geeft.

In de gelijkvloerse instuifruimte, grenzend aan de serre, opent de popwinkel van een jonge start-up die producten van jonge makers verkopen.

In het tweede gelijkvloerse vergaderlokaal bereidt een groepje jongeren de nieuwe editie van 'KAS FEST' van komend weekend voor.

### Zaterdag 18u00 - KAS FEST!

Het Urban Lab geeft op het plein en in de serre verschillende demo's en workshops: Paalfitness, Boxen met Beats, Vogue en Martial Arts Tricking. Er is een Street Art Jam en een Street Skate Contest.

In de serre wordt een doorlopende expo getoond waarin beelden van voorbije activiteiten en creaties van het TECH LAB, het éénenéén-atelier' en het MIXED LAB te zien zijn, terwijl lokale DJ's voor muziek zorgen.

In de polyvalente zaal komen jonge bands en performers aan bod. Zij zijn de afgelopen maanden begeleid geweest in een cultuurtraject en krijgen nu de kans om voor het eerst op een podium te staan en hun talent te tonen.

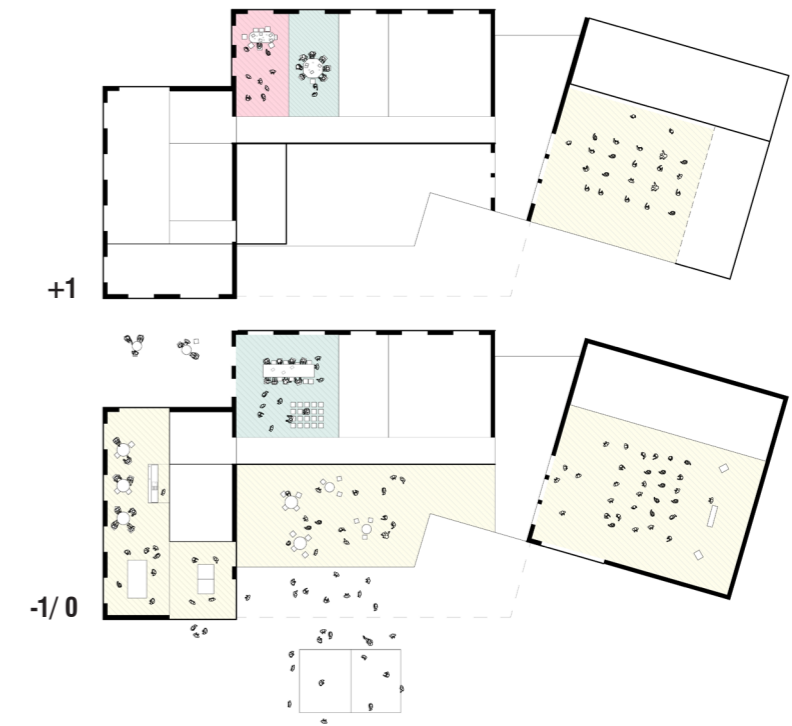
Op het dakterras staan de tenten van het foodfestival. Breakdancers, trickers, poëten en bodypainters van het Urban lab zorgen voor sfeer.

De deuren van alle vormingslokalen staan open voor Mixed Lab, het residentie-atelier van Kasper Bosmans. De artist-in-residence nodigt diverse performers en kunstenaars uit om samen met jongeren associatieve schoonheid te laten ontstaan in de vorm van performances, schilderijen, tekeningen en sculpturale installaties.

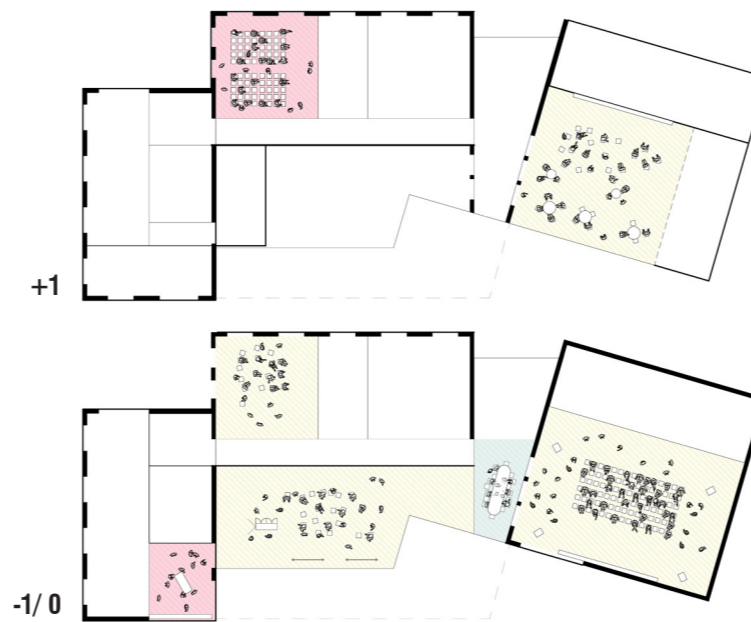
Jongeren die het liever wat minder druk hebben kunnen terecht in het OverKop-huis, waar ze weg van alle prikkels kunnen chillen met hun vrienden. Intussen doet de jonge start-up gouden zaken in zijn pop-upruimte...



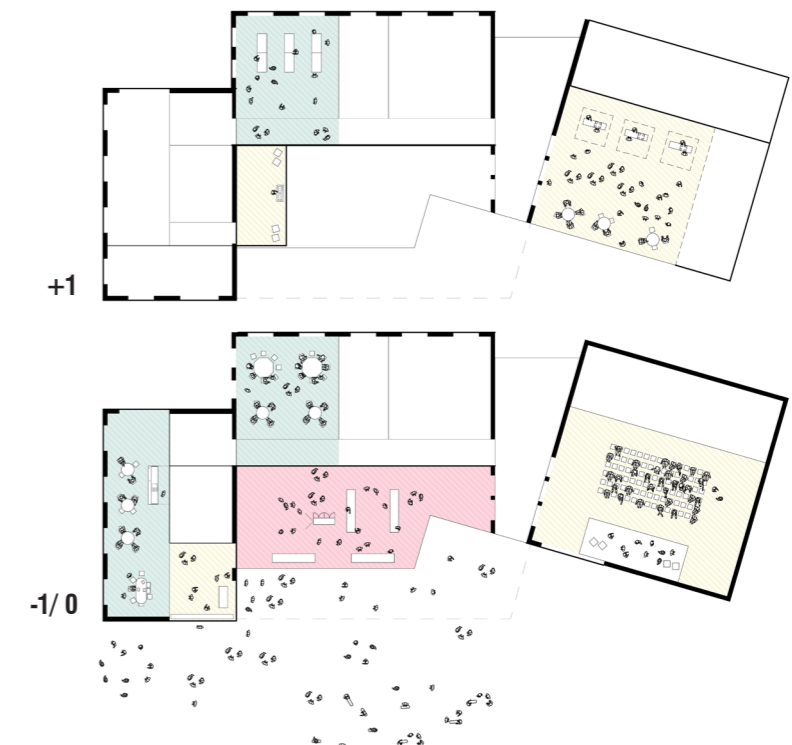
Dinsdag, 12u30



Woensdag, 17u00



Donderdag, 20u00



Zaterdag, 18u00



# VERSCIJNING

## Eigenzinnig in harmonie met de stad

'De Kas' onderscheidt zich in de stad, zonder deze te willen bruuskereken. De horizontaliteit, gevelgeleding, raamopeningen en het kleurgebruik zoeken aansluiting met de omgeving, maar tegelijk wordt gestreefd naar een uniek karakter. Eigenwijs, zoals de jongeren zelf.

Door zich te onthechten van de grenzen, te werken met een open structuur en het gebouw te omhullen met een lichte huid gedraagt het gebouw zich als een stedelijk paviljoen in een groene omgeving. Door de naam van het gebouw ('De Kas') met opvallende letters te integreren in de structuur ontstaat een sterke communicatie die de visuele trigger nog vergroot.

De gevelbekleding zien we als een geplooide stalen huid die zich omheen een betonnen draagstructuur hult. De gevelvlakken worden verdeeld volgens een ritme dat de modulemaat van de draagstructuur volgt, waardoor eenheid en geleding ontstaan. Binnen deze geleding worden geplooide stalen panelen aangebracht, waarvan het reliëf kan variëren zodat de gevel, met wisselende schaduwvlakken, nog dynamischer wordt. Op maaiveldniveau zorgt een betonnen plint voor extra robuustheid.

De toepassing van dit gevelmateriaal heeft als voordeel dat het erg budgetvriendelijk is en toch een unieke uitstraling kan geven aan het gebouw. Het laat ook toe om de panelen te prefabriceren, zodat niet enkel op budget maar ook op bouwtime kan bespaard worden. Daarnaast is het ook duurzaam en circulair, aangezien deze panelen na gebruik ontmanteld en gerecycleerd kunnen worden door de fabrikant (BRE Global A+ gecertificeerd).

De beglaasde gevel van de serre voorzien we in isolerend serreglas, het dak in polycarbonaat, waardoor we energie- en budgetbeheersing combineren.

Op deze manier slagen we erin om op een economische manier een zeer duurzaam gebouw te realiseren, met een efficiënt ruimtegebruik, dat optimale gebruiksmogelijkheden kan bieden aan zijn gebruikers.

Binnen blijft de modulaire betonnen draagstructuur van het gebouw zichtbaar en is beeldbepalend voor het interieur. Tussen de balken worden akoestische en technische voorzieningen aangebracht in opbouw. Dit geeft het gebouw een robuust en no-nonsense karakter, een structuur die iets kan verdragen en die eenvoudig een andere invulling kan krijgen. De elementen die worden aangebracht als invulling van deze structuur bestaan hoofdzakelijk uit onderhoudsarme, natuurlijke materialen waarvan het houten binnenschrijnwerk het meest beeldbepalend zal zijn. Hierdoor ontstaat een mooi evenwicht tussen de robuuste structuur en de aanpasbare natuurlijke invulling.

We willen hierbij benadrukken dat deze materialisatie een eerste voorstel is op basis van het tot nu toe geleverde ontwerp onderzoek. Het voorgestelde concept bezit de nodige flexibiliteit om deze visie in overleg met de opdrachtgever verder te verfijnen en bij te sturen.





# DUURZAAMHEID EN CIRCULARITEIT

## Beginsel duurzaam bouwen

De ambitie van de Stad Lommel om het nieuwe jongeren centrum als een voorbeeldproject voor duurzaam bouwen te benaderen willen we voor de volle 100% mee ondersteunen. Echt duurzaam bouwen vereist een globale benadering van zowel ontwerpteam als van bouwheer. Duurzaamheid gaat veel verder dan enkel het energie- en isolatievraagstuk. Duurzaamheid begint met de inplanting en de draagstructuur. We voorzien een waardevol skelet als intelligent casco met voldoende vrije hoogte die “plug-and-play” doorheen de tijd toelaat. Technische schachten en trapkernen werden zo gepositioneerd (centraal) dat ze dubbel gebruikt worden en uitbreiding op lange termijn mogelijk maken. Voorts zetten we in op hernieuwbare energie, bannen we alle fossiele brandstoffen en voorzien we de mogelijkheid om in de toekomst te kunnen aantakken op duurzamere, innovatieve warmtebronnen of netwerken. Een duurzame bouwschil houdt rekening met vier belangrijke parameters: thermische inertie (betonblokken), hoogwaardige isolatie in rotswol, luchtdichtheid, en circulaire gevelpanelen in staal (geschroefd, herbruikbaar).

## Sociale, zicht- en meetbare duurzaamheid

Ons concept baseert zich op sociale innovatie waarbij de verknoping en verwevenheid tussen mensen centraal staat en zal resulteren in spontane interacties. Die verknoping van sociale relaties dient als grondslag en hefboom voor de opwaardering van de leefomgeving. Het project integreert gevarieerde plekken op alle schaalniveaus die de gebruikers kunnen toe-eigenen en houdt tegelijk rekening met de bezorgdheid van de buurt inzake overlast.

Bijna elke ruimte in ‘De Kas’ kan meervoudig gebruikt worden. Er is bewust een divers aanbod gecreëerd van verschillende polyvalente ruimtes (grootte, aard, oriëntatie, ...) om activiteiten voor zoveel mogelijk verenigingen, groepen en jongeren te kunnen aanbieden.

Graag willen we een gebouw realiseren dat duurzaamheid op een ongedwongen manier zichtbaar maakt. Dit kunnen we bereiken door aangename fietsstallingen, creatieve recyclagepunten, visualiseren van de regenwaterkringloop, zichtbare technische installaties, zichtbare opbouw van de pakketten, passieve koeling door planten in de serre, een bijenkorf op het dak, een verwilderde plantzone als vlindertuin, visualiseren van energie- en waterverbruik en PV-opbrengst voor bewustwording, ...

De serre neemt in de bewustwording van de klimaatverandering een belangrijke rol op. Het is niet enkel een buffer tussen binnen en buiten, een overgang tussen publiek en privaat, maar vooral ook de energetische en sociale regelaar van het gebouw. Het is een semi-binnenklimaat waar de seizoenen en de verandering van het klimaat direct voelbaar zijn. Intensieve ventilatie (opengaande delen) en de grote planten in de serre ondersteunen mee de luchtzuivering van het gebouw, waardoor de luchtgroepen a.d.h.v. CO2-meting minder energie zullen moeten gebruiken.

Om al deze ambities meetbaar te maken willen we de duurzaamheidsmeter GRO in het vervolgtraject als leidraad beschouwen en toepassen.

## Circulair bouwen

We doen beroep op een circulaire draagstructuur in standaard modules en prefab elementen: geprefabriceerde betonkolommen en -balken, welfsels zonder druklaag, luifelstructuur in staal als bouw pakket, gevelpanelen in geschroefde staalplaten, betonblokken gemetst met kalkmortel, losse isolatieplaten op het dak met ballast, ... Lagen met een verschillende levensduur kunnen los van elkaar weggenomen en vernieuwd worden. Een kanttekening die we hier graag bij maken is dat dit niet ten koste mag gaan van de levensduur, het onderhoud en de emissie van de materialen.

## Een gebouw dat nooit af is

Elke nieuwe generatie jongeren maakt andere keuzes om relevant te blijven, en zorgt zo voor innovatie. Het jongeren centrum is zo ontworpen dat het vlot kan transformeren om tegemoet te komen aan nieuwe noden en andere bestemmingen. Het moet even divers zijn als de jongerencultuur zelf.

Om die reden is het gebouw opgevat als een invulbare structuur, met een robuust karakter, die het gevoel geeft nog niet helemaal af te zijn en die uitnodigt om zaken toe te voegen of aan te passen.

Het gebouw is opgevat als een modulaire betonnen draagstructuur, met een modulemaat van 1.20m. Met uitzondering van de grote zaal blijven de overspanningen beperkt tot 4.80m, zodat deze op de meest economische wijze gerealiseerd kunnen worden. De plafondbalken blijven in het zicht. Zij geven de mogelijkheid om technieken op een flexibele, aanpasbare manier te verspreiden.

Strategisch geplaatste trap- en liftschachten, gecombineerd met grote leidingkokers zorgen voor een efficiënte circulatie doorheen het gebouw.

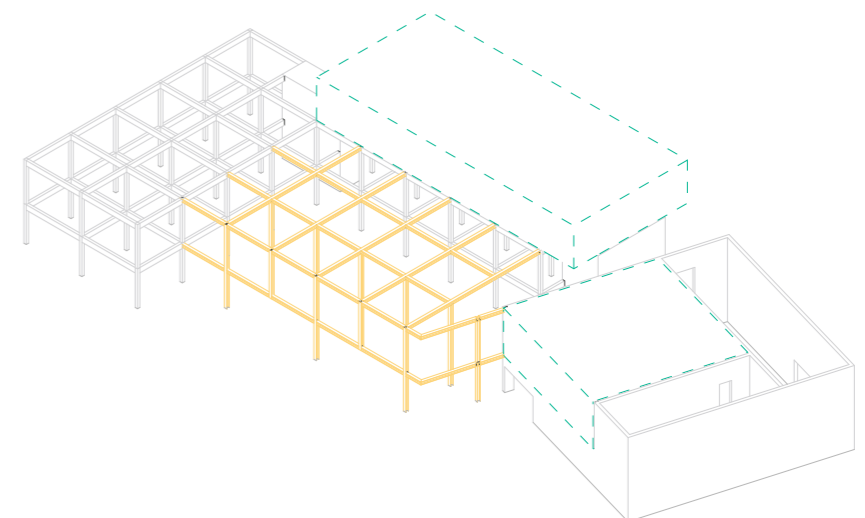
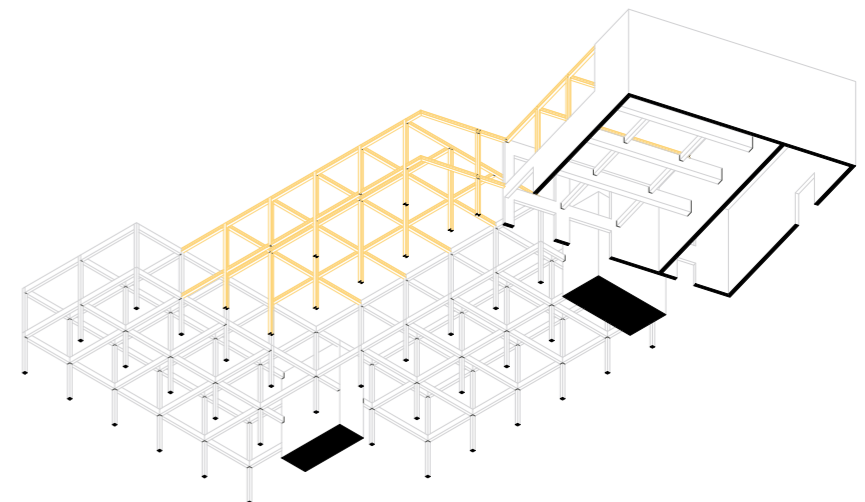
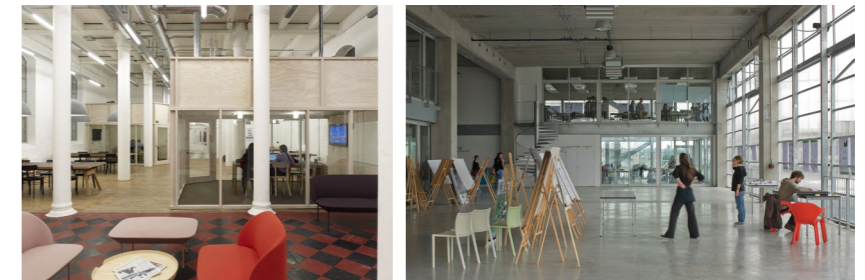
Alle overige wanden kunnen beschouwd worden als invulling van het skelet, waardoor het gebouw bijzonder makkelijk aanpasbaar is in de tijd, wisselend gebruik toelaat en kan meegroeien met de jongerencultuur.

Een robuust canvas waar jongeren hun sporen op kunnen en mogen achterlaten.

## Uitbreidbaarheid

De structuur houdt rekening met twee mogelijke uitbreidingen in de toekomst (zie schema hierlangs):

- Het dakterras kan op een eenvoudige manier getransformeerd worden tot een jeugdhuis. De draagstructuur staat er immers al, de toegang is klaar en het zicht naar het plein zou fantastisch zijn.
- De diensten kunnen uitgebreid worden met een volwaardige vleugel, die zich als een set-back op het bouwvolume kan integreren en zich daardoor in de stedelijke context integreert.





# TECHNIEKEN EN AKOESTIEK

## Dynamische simulatie

Het gebouw kan dankzij haar oriëntatie, ontwerp en de aanwezigheid van de serre/wintertuin genieten van een aanzienlijke hoeveelheid zonne-instraling die naast natuurlijk licht ook voor warmtewinsten zal zorgen. Aan de hand van een dynamische simulatie kunnen we een uitgebreide analyse maken van de warmtebehoefte van de verschillende ruimtes en gedurende verschillende seizoenen. Met een dynamische simulatie leveren we naast een actueel overzicht ook een inzicht in de warmtebehoefte van de toekomst.

## Verwarming & SWW

Doordat de zandbodem van Lommel er zich uitermate toe leent stellen we voor om te werken met een bodem-waterwarmtepomp. Hierdoor zullen er geen installaties voor de productie van warm water zicht- en hoorbaar zijn, wat in deze stedelijke context zeker een voordeel is. Daarnaast zal de bodem-waterwarmtepomp op lange termijn zijn voordeel bewijzen dankzij een constanter COP doorheen de seizoenen omdat de bodemtemperatuur minder fluctueert en warmer is dan de buitenlucht op momenten dat de vraag aan verwarming het hoogst is.

Een buffervat dient voor de voeding van het vloerverwarmingssysteem doorheen het gebouw. Veel ruimtes in het gebouw zijn onderhevig aan een fluctuerende bezettingsgraad en dienen dan ook op een relatief korte tijd geklimatiseerd te worden. Waar de vloerverwarming hier voor een basistemperatuur zorgt, kan een verwarmingsbatterij op de luchtgroep bijspelingen om de beoogde temperatuur te behalen.

Om op de zomerse dagen het klimaat in de ruimtes aangenaam te houden wordt een buffervat voorzien dat gebruikt zal worden voor koeling. De bodem-waterwarmtepomp zorgt voor passieve koeling door middel van vloerkoeling en koeling via het ventilatiesysteem.

## Ventilatie

Voor de ventilatie wordt er geopteerd voor twee D-systemen. Er wordt een apart ventilatiesysteem voorzien voor de rechter- en linkerzijde van het gebouw om op die manier de twee luchtgroepen optimaal te kunnen gebruiken. Om de luchtkwaliteit te garanderen zal het ventilatiedebiet gestuurd worden op basis van CO<sub>2</sub>-metingen. Flexibiliteit in de verschillende ruimtes staat centraal waardoor er gekozen wordt om te werken met ultrasone VAV-kleppen. Deze zullen de verlichting sturen op basis van enkele parameters waaronder de bovengenoemde CO<sub>2</sub>-detectie. Door het gebruik van de VAV-kleppen kunnen eventuele latere functiewijzigingen eenvoudig via het beheersysteem aangepast worden.

## Elektro

Er wordt resoluut gekozen voor LED-armaturen. De sturing van deze armaturen zal handmatig gebeuren, zodat de ruimtes zelf kunnen worden verduisterd, en voor bepaalde zones ook daglicht-gestuurd en via aanwezigheidsdetectie. Het geheel van vaste verlichting en bijhorende componenten wordt gestuurd door middel van een DALI-sturing, wat een enorme flexibiliteit genereert (herindeling van ruimtes, ander gebruik, ...).

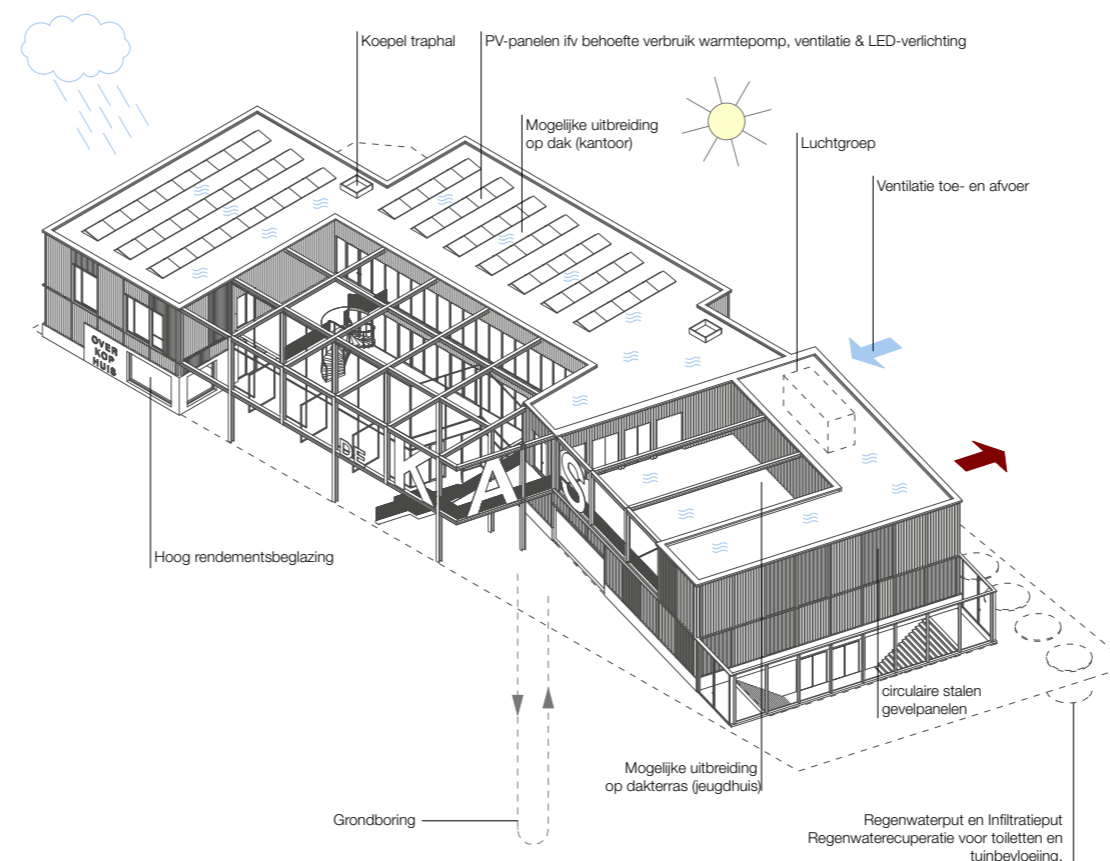
## Akoestiek

De hinder naar de omgeving toe wordt conceptmatig in het ontwerp opgelost: allereerst wordt de meest luidruchtige zaal, de polyvalente zaal, deels ondergronds geplaatst, zodat de geluiduitstralende geveloppervlakte beperkt wordt. De oostgevel, de zijde het dichtst bij de burens wordt omringd door berguimtes zodat deze gevel niet rechtstreeks geluid uitstraalt. Door het beperken van de geveloppervlakte van de polyvalente zaal kunnen de geluidisolerende gevels uitgevoerd worden in massieve zware wanden en moet er omwille van akoestiek niet overgegaan worden naar dure, ontubbelde wanden of doos-in-doos constructies. De vensters in de zaal, gericht naar het plein, zijn opgevat als dubbele ramen met akoestische beglazing, waardoor de geluidisolatie niet verzwakt.

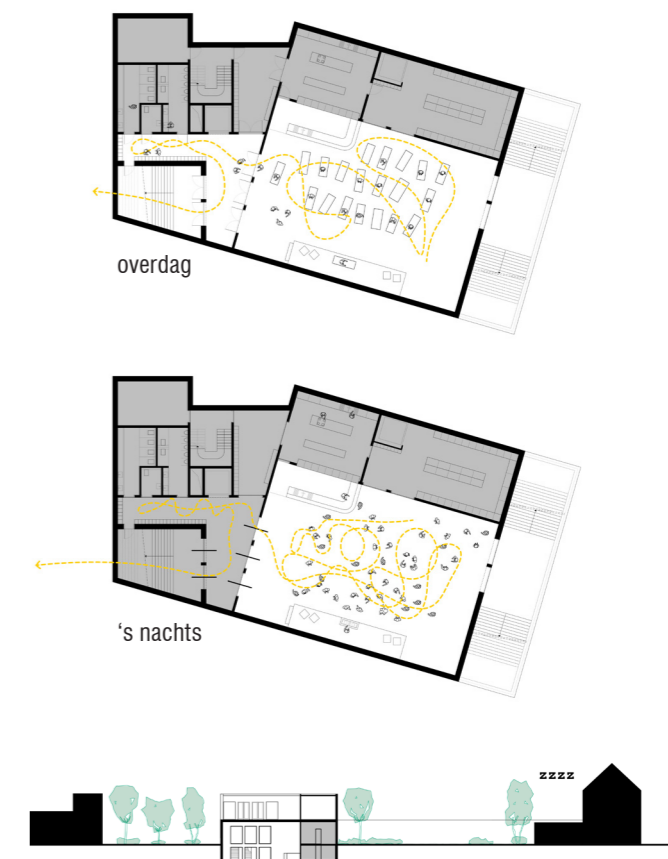
Naast het muziekgeluid in de zaal is een storende geluidbron voor de buurt het 'komen en gaan' van mensen. De toegangen tot de polyvalente zaal zijn zo ontworpen dat zij de geluidisolatie niet verzwakken en het gebruikerscomfort garanderen. De toegang tot de zaal op verdieping -1 is uitgewerkt als akoestisch sas, met geluidsabsorptie in het sas en performante

akoestische deuren. De serre zal voor de bezoeker de rustigere zone in het gebouw zijn, waar de muziek veel stiller gehoord wordt. Daardoor zal de bezoeker gemiddeld genomen op een avond blootgesteld worden aan een lager geluidsniveau dan de (maximaal) 95 dB(A) van in de polyvalente zaal. Het geluid van de polyvalente zaal wordt door de omloopweg van de serre afgebouwd zodat hinder voor de omwonenden uitgesloten wordt, ook wanneer de toegangsdeuren veelvuldig open gaan. De toegang tot het gebouw is bovendien zo ver mogelijk gelegen van de omliggende woningen. Een luifel aan de inkom zal het geluid van mensen buiten dempen.

Het achtergrondniveau in de polyvalente zaal a.g.v. technische installaties wordt beperkt tot 40 dB(A). Het ventilatiegeluid wordt gereduceerd door voldoende geluiddempers op het kanalen-tracé te voorzien, de lucht goed te verspreiden in de zaal en aan voldoende lage snelheid in te blazen. De luchtgroep wordt in omsloten omgeving opgesteld zodat geluidhinder van technische installaties naar de omgeving vermeden wordt. Voldoende dempers op inname en afblaas worden voorzien.



Schema technieken : Heating & passive cooling via grond/water warmtepomp in combinatie met vloerverwarming en ventilatiesysteem D met warmterecuperatie



Schema's en snede akoestiek



## EEN OASE IN DE STAD

Het jongeren centrum is zo ingeplant dat het een publieke verblijfsplek omarmt aan de voorzijde, een royaal gebaar voor de stad en voor de jongeren. Tegelijk wordt met dit plein het groene karakter van de omgeving versterkt.

Op die manier geven we aan de stad een nieuw soort publiek ruimte: een schakel in de Groene Wandeling tussen het centrum en het Adelbergpark. Een hybride ruimte die zowel plein, stadshal, luifel en park is: een polyvalente wintertuin voor de buurt en de stad.

Door alle activiteiten rond deze plek te organiseren, krijgen we een actieve voorzijde en een rustige achterzijde, waardoor geluids- of andere overlast voor de buurt vermeden wordt. We houden afstand t.o.v. de perceelsgrenzen om ruimte te geven aan publieke ruimte en groen:

- aan de kopse zijden geven we wat extra ruimte, zodat de link met het aangrenzende groen vergroot wordt
- achteraan geven we een tuin met verblijfskwaliteit
- vooraan omarmen we een royaal plein dat een uitgesproken groen karakter heeft en naadloos overloopt in ons gebouw

Op die manier is het gebouw alzijdig omgeven door groen en gedraagt het zich als een vrijstaand paviljoen dat veel terug wil geven aan zijn omgeving. Voor de vormtaal en beplantingskeuzes werken we verder op de organische vormgeving die we terugvinden in het centrumgebied.

Verder kan het een idee zijn om het Adelbergpark een 'hedendaagse laag' te geven? De huidige structuur van het park is een sterke en kwalitatieve basis waarbinnen we misschien met een vrij eenvoudige ingreep een 'jong en fris programma' kunnen realiseren? Een parkinrichting gelinkt aan het buitengebied? Meer programma voor jongeren, kinderen en jonge gezinnen? Te bespreken...



Sfeerschets van vergroening tussen Adelbergpark en het centrum



Maximale vergroening tussen Adelbergpark en het centrum



Sfeerschets van mogelijks nieuwe situatie Adelbergpark



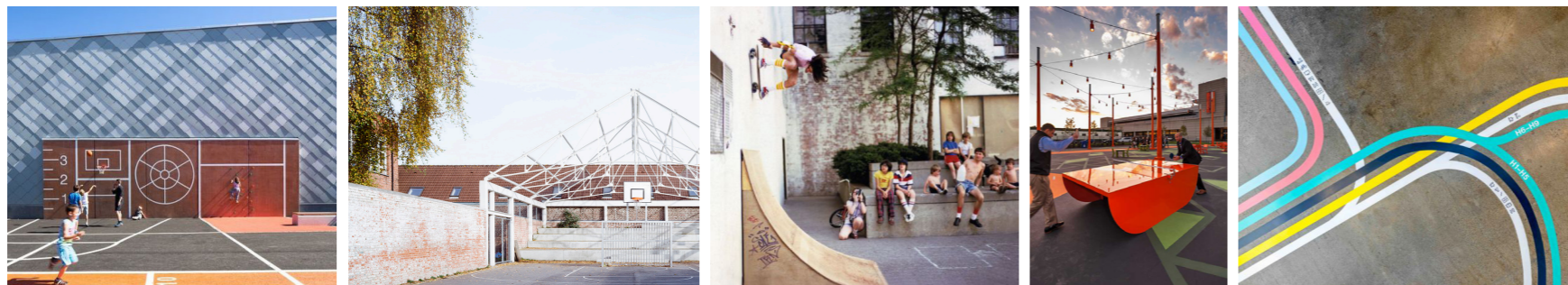




*Sfeerschets van evenementiële sfeer op het voorplein*



*Sfeerschets van dagdagelijkse sfeer op het voorplein*





## BETROKKENHEID EN PARTICIPATIE

Verbondenheid met jongeren en de buurt kan enkel ontstaan door hen serieus te nemen, hen te betrekken in de organisatie en een kader aan te bieden dat vrij ingevuld kan worden. De Stad Lommel heeft dit begrepen en in het voortraject reeds een brede bevraging van de noden en behoeften georganiseerd. Graag willen we als ontwerpteam dit participatief traject verder mee ondersteunen.

Zowel De Gouden Liniaal Architecten als Studio Basta hebben reeds meerdere participatieve workshops in goede banen geleid en zijn er van overtuigd dat we ook voor dit project een meerwaarde kunnen betekenen. Bij dit jongeren centrum willen we niet enkel naar de jongeren luisteren maar ook de verschillende gebruikers (diensten) en de omliggende buurt mee betrekken. Door alle actoren in een vroeg stadium rond de tafel te brengen en hun inbreng en ideeën te horen, kunnen we veel leren en inzichten krijgen in hetgeen leeft.

Zie onze insteek in het wedstrijdossier als een eerste aanzet; een praatplan. Een plan om letterlijk "mee te gaan praten". Wij hebben vanuit onze expertise en ervaring een idee over deze site maar willen vooral samen met én tussen elkaar verder evolueren tot een ideaal gebouw en daarbij aansluitende buiteninrichting. Een totaalproject op maat dat antwoorden biedt op de vraagstukken van vandaag en morgen of diegene die we bij elkaar oproepen. Het huidige ontwerp leent er zich toe om aanpassingen te verdragen. We zien ons voorstel niet als te nemen of te laten. Er zijn nog voldoende zaken die kunnen aangepast worden zonder dat de kern van het concept wordt aangetast. Als ontwerpteam hebben we hierin een sterke procesbereidheid. Het slagen van publieke projecten in een dergelijke context valt of staat met het creëren van een breed draagvlak.

Ons voorstel om de verbinding Centrum - Adelbergpark te knippen voor autoverkeer en op die manier ruimte te creëren voor kwalitatieve inrichting en contextuele verbinding zal mogelijk "stof doen opwaaien". Daarom stellen we voor om deze ambitie geleidelijk aan te pakken. Via een tijdelijke invulling, die de ambities in situ vertaald, kunnen we proefondervindelijk werken en verder communiceren. Ook budgetair-timingsgewijs kan dit geleidelijk proces voordelen met zich meebrengen. Idealiter wordt de tijdelijke invulling gerealiseerd met jongeren en andere belanghebbenden. De tijdelijke invulling kan op zijn beurt het finale ontwerpproces en inrichting voeden; een voortschrijdend inzicht. Zo heeft Studio Basta op het St-Amandsplein Overleie te Kortrijk via een tijdelijke ingreep (fietsLoop) en verdere participatieve bijeenkomsten een "parkeerplein" getransformeerd tot een bruisend volksplein.

Een participatietraject stopt niet na de omgevingsvergunning. We willen iedereen die wil mee blijven betrekken in de verschillende fases van het ontwerp- en bouwproces en zo het gebouw beetje per beetje volledig overlaten aan de gebruikers zelf. We denken hierbij bv. aan een stoel-designwedstrijd, een logo-contest, workshops met bouwafval, een meiboom-festival, openwervendag, schilderen van (hergebruikt) meubilair, ...

Op die manier zijn we ervan overtuigd dat De Kas mee gedragen en behartigd zal worden door elke Lommelaar.

## VISIE OP KUNSTINTEGRATIE

### De jongeren als kunstenaar

De Kas is een open, toegankelijke plek waar jongeren elkaar op een spontane manier ontmoeten, ideeën uitwisselen en zich creatief kunnen uitdrukken op alle mogelijke manieren.

Door alle ruimten te organiseren rond één centrale ontmoetingsruimte, die deel uitmaakt van de publieke ruimte, ontstaat toegevoegde "vrije" ruimte en een veelvoud aan gebruiksmogelijkheden voor alle mogelijke activiteiten: expositie-opstellingen, try-outs, lezingen, workshops, pop-up winkels, residentie-ateliers, maker labs,... kunnen ruimtelijk gelinkt worden aan elkaar en in alle mogelijke combinaties plaatsvinden, zowel binnen als buiten. Doordat het gebouw aanvoelt als een invulbare, robuuste structuur, nodigt het uit om er iets mee te doen of er iets aan toe te voegen. Hier kan je dingen bedenken, bricoleren en tonen op jouw manier. Hier mag je sporen achterlaten.

De vele ruimtelijke doorzichten in het gebouw zorgen ervoor dat jongeren geprikkeld worden door de verschillende activiteiten die zich rondom hun afspelen. Belangrijk daarbij is dat deze visuele prikkels al beginnen in de publieke ruimte. Dat kan immers het verschil maken voor diegenen die denken dat cultuur niks voor hun is.

### De jongeren als organisator

Ruimte bieden voor experiment betekent ook actieve betrokkenheid en inspraak geven aan jongeren. Zij weten immers het beste wat ze willen. Verschillende initiatieven hebben al bewezen dat er een sterke verbondenheid en gedragenheid met jongeren kan ontstaan door hun ook échte verantwoordelijkheid te geven. Jongeren zouden bijvoorbeeld uitgedaagd kunnen worden om een multidisciplinair event te organiseren. Workshops kunnen hun hierin begeleiden en zijn een manier om creatieve werkgroepen te recrutereren.

Op een gelijkaardige manier kan ook een jongerenredactie opgericht worden, die jongeren de kans geeft om op een professionele manier grafische en digitale content te creëren. Verhalen van interne en externe activiteiten, artiesten en bevindingen van de jongeren kunnen dan op een creatieve manier overgebracht worden naar een breder publiek. Begeleiding gebeurt door workshops grafisch ontwerp, journalistiek schrijven, digitale fotografie, webdesign...

### Kunst in De Kas

Alle studies over cultuurparticipatie tonen eenzelfde beeld: jongeren gaan zelden naar musea of het theater, tenzij het moest van school...

"Als jongeren niet naar de musea trekken, moeten we de musea en hun kunst brengen naar plaatsen waar de jongeren zijn." Dit was het uitgangspunt van het project "Art United" waarbij het festival Pukkelpop een samenwerking aanging met tien musea en kunstinstellingen om jongeren buiten de museummuren in contact te brengen met kunst. De kunstenaars werden door een jong publiek gekozen en het project kende een groot succes. Op vertoon van hun Pukkelpop-polsbandje mochten festivalgangers ook gratis naar alle deelnemende musea.

Op een gelijkaardige manier zou ook De Kas duurzame samenwerkingen kunnen aangaan met culturele organisaties. Kunstinstellingen zoals Vonk Ateliers, Z33, of kunstgalerijen zouden kunstwerken van jonge kunstenaars in De Kas kunnen exposeren en daardoor kunst met een hoge beeld- en belevingswaarde kunnen toevoegen aan de leefwereld van de jongeren. Een samenwerking met CC De Adelberg kan een manier zijn om ook de podiumkunsten dichterbij de jongeren kunnen brengen en een organisatie zoals Villa Basta zou ondersteuning kunnen bieden door het aanreiken van creatieve workshops.

Jongeren kunnen betrokken worden bij het culturele aanbod van samenwerkende organisaties, tips geven aan hun leeftijdgenoten en de mogelijkheid krijgen om aan voordeeltarief bij deze partners cultuur te beleven of zelfs een blik achter de schermen te krijgen. De jongerenredactie verspreidt het nieuws en deelt de beelden...

### Kunst rond De Kas

Dankzij de vage grens tussen interieur en exterieur van ons gebouw spreekt het voor zich dat de kunstintegratie een verlengde krijgt in de publieke buitenruimte. De open structuur aan de buitenzijde vormt het kader voor een uitgesproken grafische belettering die het gebouw op een visueel aantrekkelijke manier laat communiceren met zijn omgeving. De glazen pui van de serre biedt een ideale gelegenheid om i.s.m. Het GlazenHuis glaskunst te integreren. In het landschapontwerp werd de aanleg van het plein opgevat als een compositie van lijnen en kleuren die de dynamiek op het plein zal vergroten.

We zien ook verschillende mogelijkheden voor de integratie van street art. De kop van het gebouw aan de stadszijde is een prominente plek en een geschikt canvas voor een grote mural (waarvoor eventueel een ontwerpwedstrijd kan worden uitgeschreven). De blinde gevel van CC De Adelberg vormt een belangrijke pleinwand voor De Kas en zou ook de ideale achtergrond kunnen zijn van een groot kunstwerk dat een uiting kan zijn van de onderlinge culturele kruisbestuiving. We denken daarbij aan inspirerend werk zoals dat van de jonge kunstenaar Stefaan De Croock (Strook), die afgedankte planken, deuren en meubels in geometrische vormen snijdt en aan elkaar plakt om kolossale kleurrijke gezichten te vormen.

Jongeren kunnen ook gestimuleerd worden om met eigen werk of activiteiten "uit te breken", door hun de stad in te laten trekken om daar lege winkelruimten te laten invullen.

Op die manier kan De Kas een dynamisch cultureel laboratorium worden, een creatieve broedplaats die verbindingen maakt tussen kunstenaars en jongeren onderling, maar ook met de buurt en de inwoners van de stad.









# BUDGETBEWAKING EN RAMING

## Duidelijkheid van in het begin

Het bouwbudget is in nagenoeg alle projecten de bepalende factor. Nagenoeg alle problemen en conflicten die tijdens het ontwerp- en uitvoeringsproces ontstaan zijn terug te leiden tot financiële kwesties. Nagenoeg alle ontwerpbeslissingen hebben dan ook impact op de bouwkost, alles heeft z'n prijskaartje. Tegelijk betekent dit ook dat slimme ontwerp oplossingen tot besparingen kunnen leiden, dat er altijd wel een manier bestaat om iets efficiënter, economischer te maken, je moet er alleen moeite voor (willen) doen.

We hebben geleerd vanaf het eerste gesprek duidelijkheid en transparantie te vragen én te geven: wijzelf engageren ons een project te ontwerpen en te bouwen voor een bepaalde (realistische) eenheidsprijs per m<sup>2</sup>, en verwachtten dan van de bouwheer zijn middelen (budget) en doelen (bouwprogramma) hierop af te stemmen. Omgekeerd kan natuurlijk ook: de bouwheer stelt een (lagere) eenheidsprijs voor, waar tegenover de architect een nieuw ambitiepeil vastlegt (bv graad van afwerking, materiaalkeuzes,...).

## De eerste lijnen zijn de duurste!

De beste besparing is nog altijd iets niét te bouwen. Elke vierkante meter kost handenvol geld. Elke lijn die we trekken heeft consequenties, maar de eerste zijn de duurste. We hebben geleerd een realistische aanpak te hanteren van bij de vroegste schetsen. Het heeft geen zin een opdrachtgever de hemel voor te spiegelen om daarna het project te moeten inkrimpen. We kijken eerst altijd of een programma niet kleiner, niet compacter kan en stellen klassieke denkbeelden in vraag: zijn die nutteloze gangen wel nodig, kunnen we ruimtes dubbel gebruiken,...?

## Het gebruik kost een veelvoud van de bouwkost

Wat dikwijls vergeten wordt is dat de éénmalige bouwkost slechts een relatief klein deel uitmaakt van de totale kost die een gebouw over haar volledige levensduur meebrengt. Vooral de terugkerende onderhouds -en exploitatiekosten kunnen exponentieel toenemen door verkeerde keuzes in de vroegste fases van het bouwproces. Het is dus van groot belang dat van bij de eerste lijnen een betrouwbaar inzicht wordt verkregen in de consequenties die bepaalde keuzes wat betreft constructiemethodes, materialen, afwerkingen en technische installaties met zich meebrengen.

## Gefaseerde controle en engagement

De raming wordt als rode draad doorheen het hele proces meegenomen, in een steeds verder gedetailleerde vorm. Budgetcontrole wordt dan ook steeds uitgevoerd per fase.

Het schetsontwerp wordt budgettair geëvalueerd aan de hand van een elementenraming. Per onderdeel (bv gevelpakket, vloerpakket,...) wordt een vierkantemeterprijs gehanteerd op basis van zijn onderdelen, die wordt gekoppeld aan een meting van de elementen. Het is een methode die er voor zorgt dat er heel vroeg in het ontwerpproces teruggekoppeld en bijgestuurd kan worden in functie van het beschikbare budget. De berekening gebeurt in overleg met de verschillende studiebureaus. Zij sturen het architectenbureau zodanig om op een rationele manier met de bouwtechnische randvoorwaarden om te gaan.

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. De verschillende studiebureaus maken binnen hun domein de aanbestedingsdocumenten. De goedgekeurde ramingen van de vorige fases zijn de leidraad voor deze studies. Indien een deelbudget ontoereikend blijkt bij de detailstudie, wordt in onderling overleg geschoven tussen de verschillende deelbudgetten.

Tijdens de uitvoering wordt de evolutie van de vorderingen en verrekeningen geëvalueerd tijdens de werfvergaderingen. De evolutie van het aanbestedingsbedrag tot de eindafrekening wordt gedetailleerd opgelijst 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. Gedurende het volledige bouwproces worden de kostenstaten van de aannemer door de architect bijgehouden, gecontroleerd en nagekeken.

## Engagement

Wanneer blijkt dat een ontwerp niet binnen de vooropgestelde budgetten zou kunnen gerealiseerd worden, engageren wij ons als ontwerpsteam alle inspanningen te leveren om alsnog het vooropgestelde prijsdoel te halen. Deze inspanningen gaan van het aanpassen van materialen en details tot het aanpassen van plannen en als het moet het aanpassen van het concept (bijv. structureel). In die zin is het nodig om in alle fases van het ontwerp een zo nauwkeurig mogelijke raming in te plannen, zodat tijdig financieel kan bijgestuurd worden.

## Bruto/netto-raming en erelonen

Ons structureel helder en rationeel ontwerp is niet enkel flexibel en doeltreffend in uitvoering, maar ook in materiaalkeuze en bouwmethode. Een sober materialenpallet met doordachte details zorgt voor het in hand houden van het budget.

De flexibiliteit van het ontwerp komt tevens tegemoet aan eventuele veranderingen bij de andere partijen gedurende het bouwproces. Als de bouwheer bijvoorbeeld het geheel groter of kleiner wil maken kunnen we snel alternatieve oplossingen aanbieden zonder daarbij al te veel vertraging of stilstand in het proces op te lopen. Zo wordt het financieel evenwicht altijd verzekerd.

Het is in deze fase erg moeilijk, zometeen onmogelijk, om een correcte kostenraming van de bouwkost te maken. Er zijn op dit moment nog te veel onbekende factoren en variabelen die met de opdrachtgever moeten worden doorgesproken: wat is het ambitieniveau op vlak van duurzaamheid, energieprestaties, afwerkingsniveau,...

In de raming/projectparameters zijn we uit gegaan van volgende eenheidsprijzen:

- bovengronds of hoge afwerkingsgraad: 1.680 euro/m<sup>2</sup>
- ondergronds of lage afwerkingsgraad: 1.000 euro/m<sup>2</sup>
- extra afwerking op terrasdaken: 110 euro/m<sup>2</sup>
- buitenaanleg: 150 euro/m<sup>2</sup>

De m2-prijs voor de hoge afwerkingsgraad houdt rekening met de gevraagde binneninrichting. De m2-prijs van de lage afwerkingsgraad is relatief laag maar in deze post zijn de m2's van de serre opgenomen. Dit betreft een onverwarmde ruimte buiten het beschermd volume met beglaasde gevels in isolerend serreglas, een dak in polycarbonaat en een buitenbestrating. De serre en het ruime dakterras genereren goedkope extra bruikbare m2's en zijn zoals getoond in de scenario's multi-inzetbaar.

We komen zo op een voorlopig totaalbedrag van 3.376.920 euro excl. btw. De totale projectkost, exclusief btw en erelonen, blijft op die manier onder het voorziene budget van € 3.380.000. Hieronder een overzicht, inclusief erelonen.

### Jongerencentrum, Lommel - raming projectkost

	bruto opp.	€/m <sup>2</sup>	totaal
geraamde bouwkost hoge afwerkingsgraag	1.660 m <sup>2</sup>	€ 1.680,00	€ 2.788.800,00
geraamde bouwkost lage afwerkingsgraag	419 m <sup>2</sup>	€ 1.000,00	€ 419.000,00
geraamde kost buitenaanleg	862 m <sup>2</sup>	€ 150,00	€ 129.300,00
geraamde kost toegankelijke daken of terrassen	362 m <sup>2</sup>	€ 110,00	€ 39.820,00
<b>totaal bouwkost</b>			<b>€ 3.376.920,00</b>
			Totaal bouwkost excl btw € 3.376.920,00
			Totaal bouwkost incl 21% btw € 4.086.073,20
			Ereloon (percentage op bouwkost) excl btw 11,00% € 371.461,20
			Ereloon incl 21% btw € 449.468,05
			<b>Totaal projectkost excl. btw € 3.748.381,20</b>
			<b>Totaal projectkost incl. 21% btw € 4.535.541,25</b>



# TEAMSAMENSTELLING

## Een sterk team op maat

Wij hebben voor dit project een **ontwerpteam op maat** samengesteld. Met dit team maken we ons sterk dat we tot een vernieuwend, gedragen en haalbaar project kunnen komen dat beantwoordt aan alle uitdagingen van deze opgave.

Een nieuw jongerencentrum vraagt zowel om de frisse en verrassende visie van **'jonge wolven'** als om de expertise en aanpak van een professioneel en **ervaren multidisciplinair team**. Om die reden bundelen **De Gouden Linaal Architecten en BOT architectuurcollectief** de krachten. Beide Limburgse bureaus werken sterk complementair, bouwtechnisch innovatief en hebben een **voorliefde voor het bouwen van scholen, ontmoetings- en jongerencentra**. De interne werkmethode en aanpak is sterk met elkaar vergroeid en er wordt zeer soepel op elkaar ingespeeld.

Waar De Gouden Linaal Architecten focust op stedenbouw en architectuur, legt BOT architectuurcollectief de nadruk op architectuur en interieur. Beide bureaus verenigen zich om een **geïntegreerde projectaanpak** voor te stellen, waarbij beroep wordt gedaan op de verschillende ervaringen van de leden. De twee bureaus delen een gezamenlijke ontwerppattitude en bezitten een uitgebreide ervaring met projecten van verschillende aard en grootte.

De **stedenbouwkundige expertise** binnen ons ontwerpteam is een belangrijke troef binnen deze opgave. Dit project vraagt in eerste instantie een onderbouwde stedenbouwkundige visie om op deze unieke locatie het maximale te halen uit de interactie tussen het gebouw en haar stedelijke omgeving.

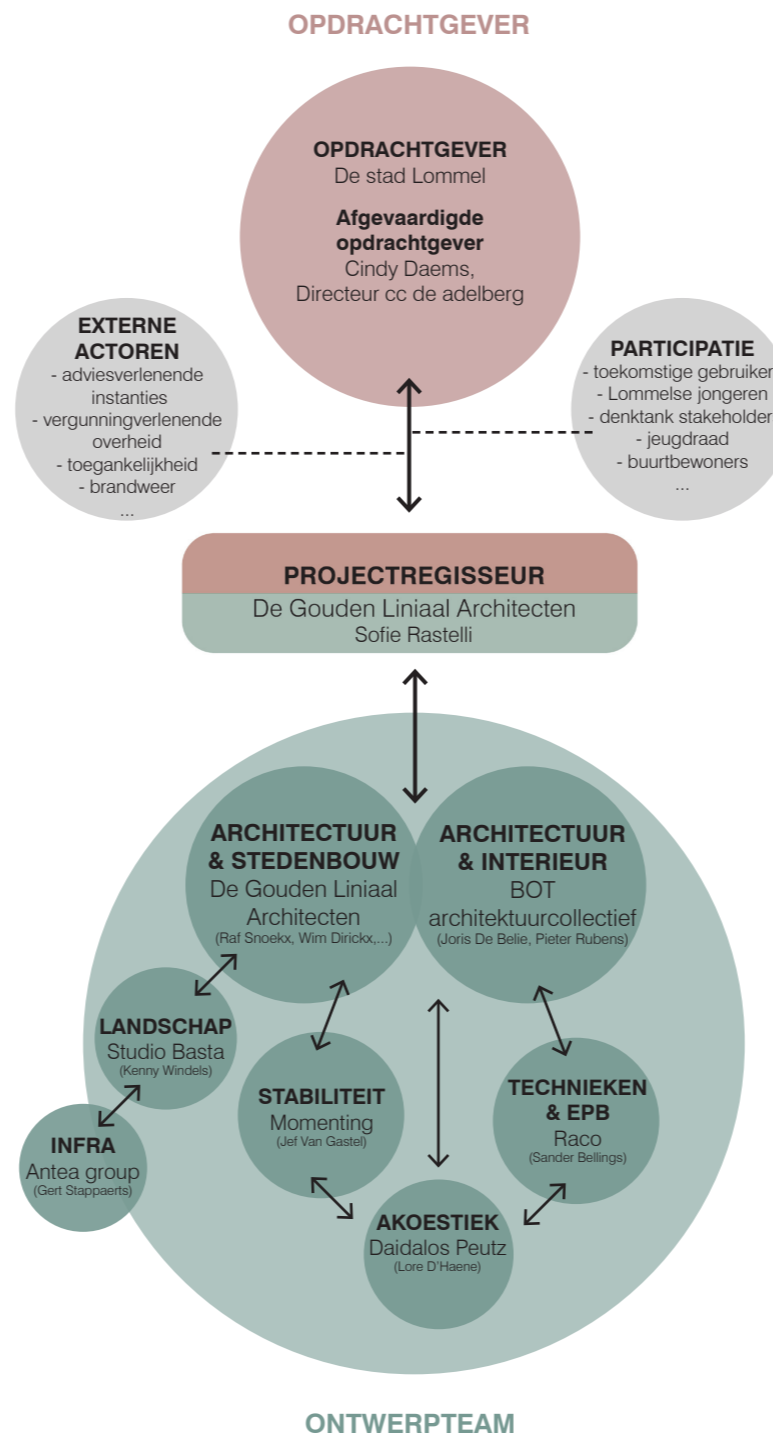
Voor het landschappelijk gedeelte laten we ons graag bijstaan door het Kortrijkse **Studio Basta**, die staan voor leefbare landschap- en tuinarchitectuur. Zij proberen in alle projecten een **frisse en onbevangen atmosfeer** te creëren, waardoor projecten van alle schaalniveaus een hoge gebruikswaarde en ongedwongenheid uitstralen.

Verder wordt het ontwerpteam aangevuld met twee Limburgse studie bureaus: **Raco bv** voor technieken en epb en **Momenting bvba** voor stabiliteit. Deze bureaus hebben net als de architecten een sterk lokale binding en kunnen een jarenlange samenwerking in dit teamverband voorleggen.

Raco beschikt over een **ruime expertise in duurzaamheid** met focus op technieken en ontwerpparameters. Als bedrijf dat als een van de eerste BREEAM-certificatie binnen België en ondertussen ook buiten België gerealiseerd heeft, bezit Raco een brede basis aan kennis over duurzaamheid. Ze hebben expertise in het werken met de duurzaamheidsfactoren van **GRO**, werken voor het Vlaams Energie Bedrijf en het ontwerpen van technieken conform Sure 2050 voor verschillende gemeenten en steden.

Verder wordt het team nog aangevuld met **Daidalos Peutz** voor akoestiek en **Antea Group** voor het gedeelte infrastructuur. Beiden kunnen tal van referenties voorleggen van soortgelijke realisaties.

Ons team combineert de disciplines interieur, architectuur en stedenbouw in één samenhangend ontwerpteam en kan zo een antwoord bieden op de centrale thema's die voor een modern en hedendaags jongerencentrum aan de orde zijn. Het is een team dat voldoende compact is om **gemakkelijk aanspreekbaar** te zijn, maar ook voldoende uitgebreid om wanneer nodig een verzetje hoger te kunnen schakelen.



## Interne organisatie

Het ontwerpteam wordt volledig aangestuurd vanuit de T.M. De Gouden Linaal Architecten - BOT architectuurcollectief.

Binnen De Gouden Linaal Architecten wordt een **ervaren projectarchitect** aangesteld, die als projectregisseur optreedt en het kennisbehoud doorheen de verschillende fases van een project garandeert. De opdrachtgever heeft zo steeds een vast aanspreekpunt doorheen het hele proces, van schetsontwerp tot oplevering, de zogenaamde **'SPOC'** (Single Point Of Contact).

Specifiek voor deze opdracht zal Sofie Rastelli, reeds meer dan 12 jaar architect bij De Gouden Linaal, optreden als projectarchitect en een team van architecten aansturen, de externe studies coördineren en alle communicatie verzorgen. Sofie heeft in de afgelopen jaren bij De Gouden Linaal een groot aantal projecten in de jeugd- en zorgsector gerealiseerd, met o.m. het Huis van het Kind in Hamont, basisschool De Schom in Genk en De Robbert in Hamont, het nieuwe STEM-gebouw op Campus de Helix in Maasmechelen (in uitvoering) en de nieuwe buitenschoolse opvang voor KDV Familia in Genk (in uitvoering). Ze is geboren en getogen in Lommel en woont hier nog steeds. Deze lokale verankering en kennis van de stad zal zien we als een grote meerwaarde. Een **grote affiniteit met zowel de locatie als het bouwprogramma** i.s.m. de ervaring in soortgelijke opdrachten zal een sleutel tot succes vormen.

Raf Snoecx en Joris De Belie zullen beiden als zaakvoerder-architecten steeds het ontwerp- en uitvoeringsproces mee opvolgen om zo de **continuïteit en persoonlijke betrokkenheid** van het team te kunnen garanderen en functioneren onderling als een **'tandem'**, die onderling duidelijke en goede afspraken maken. Gezien het evenwaardige belang van beide architectenbureaus wordt op die manier het kennisbehoud doorheen de verschillende fases van het project verzekerd.

## Externe communicatie

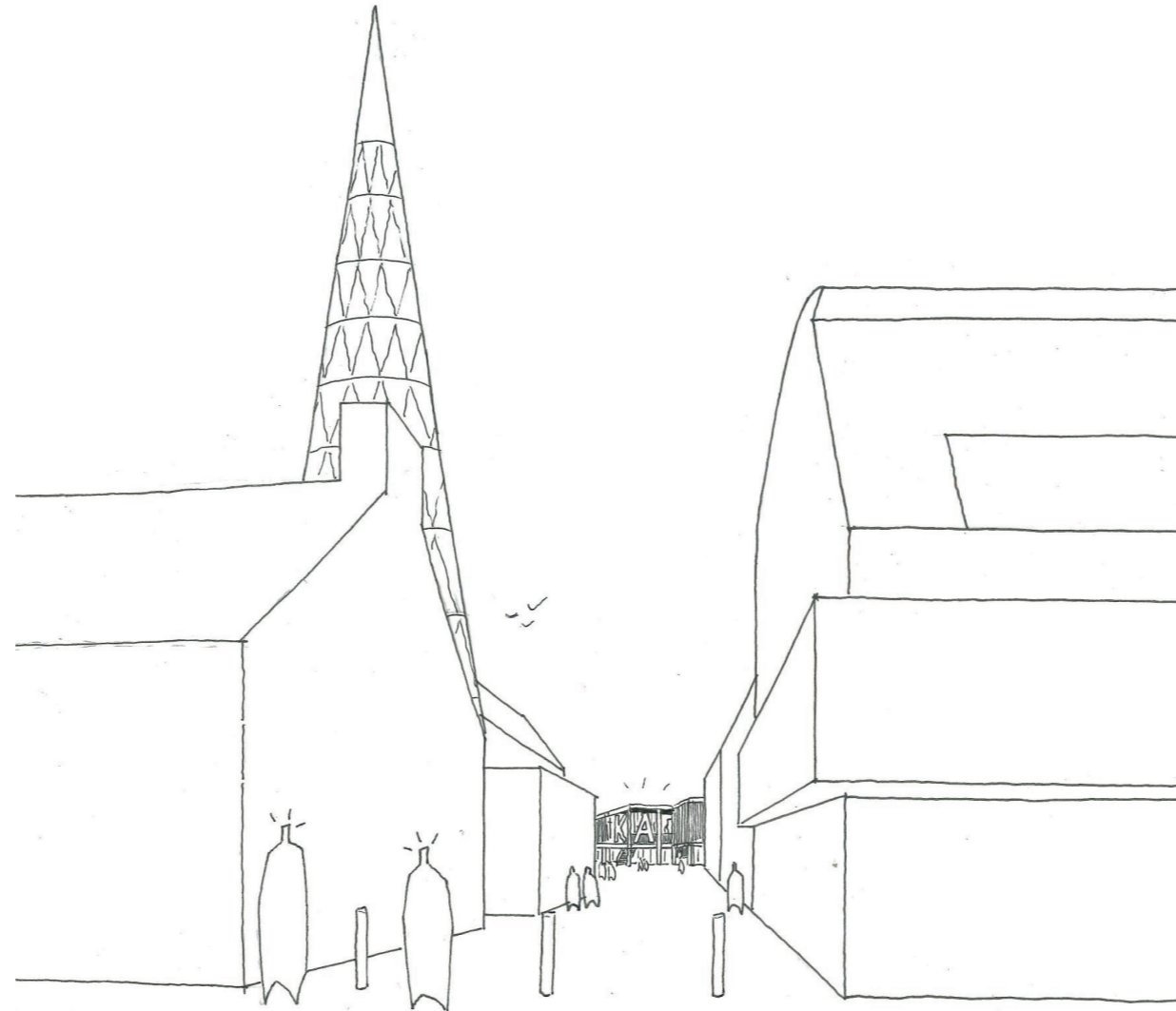
De Gouden Linaal Architecten is tegelijk de sturende factor binnen het grotere bouwteam, waarin zowel de opdrachtgever, alle externe partners van het ontwerpteam als de uitvoerende partijen een plaats hebben.

De zaakvoerder-architect en de projectarchitect zijn steeds persoonlijk aanwezig op alle vergaderingen. Tijdens de ontwerpfase wordt een tweewekelijks overlegmoment voorzien; tijdens de uitvoeringsfase is een wekelijkse vergadering noodzakelijk.

De projectarchitect fungeert tijdens het hele ontwerp- en bouwproces als het **rechtstreekse aanspreekpunt** voor alle partijen, coördineert het overleg met de opdrachtgever en staat in voor de opvolging van het project tijdens de uitvoeringsfase. Deze overlegstructuur beoogt een **transparante en duidelijke communicatie** tussen het ontwerpteam en de opdrachtgever.

Gezien de complexiteit van de opgave stellen wij een **efficiënte overlegstructuur** voor, waarbij alle stakeholders optimaal worden betrokken en maximaal wordt teruggekoppeld met de opdrachtgever aan de hand van stuurgroepvergaderingen. Concrete tijdstippen van de overlegstructuur worden bij aanvang van de opdracht afgesproken in onderling overleg met de alle betrokkenen.





**DE GOUDEN LINIAAL ARCHITECTEN + BOT ARCHITEKTUURCOLLECTIEF**

Studio Basta | Momenting | Raco | Daidalos Peutz | Antea