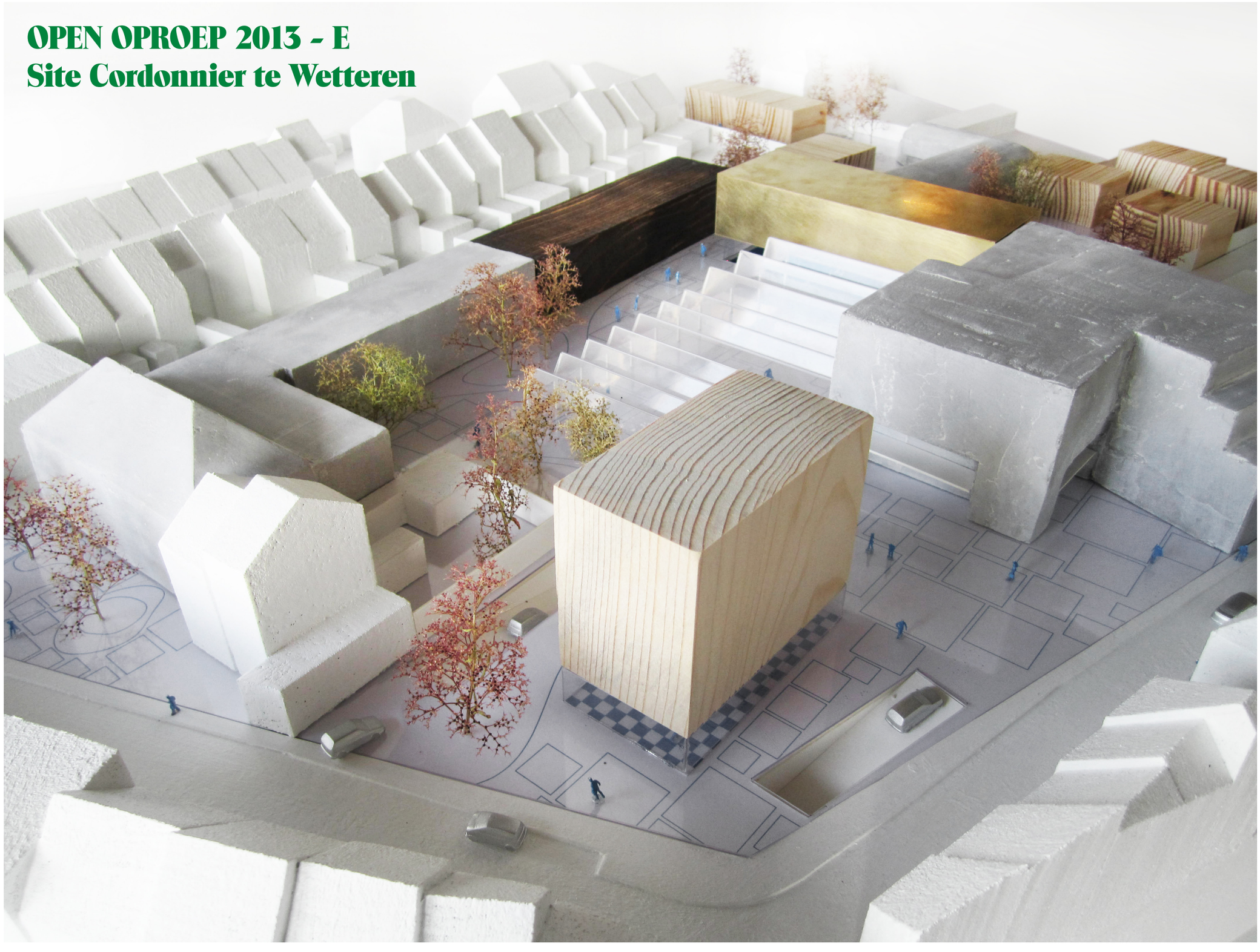
OPEN OPROEP 2013 - E
Site Cordonnier te Wetteren



1
Inleiding

2
Masterplan

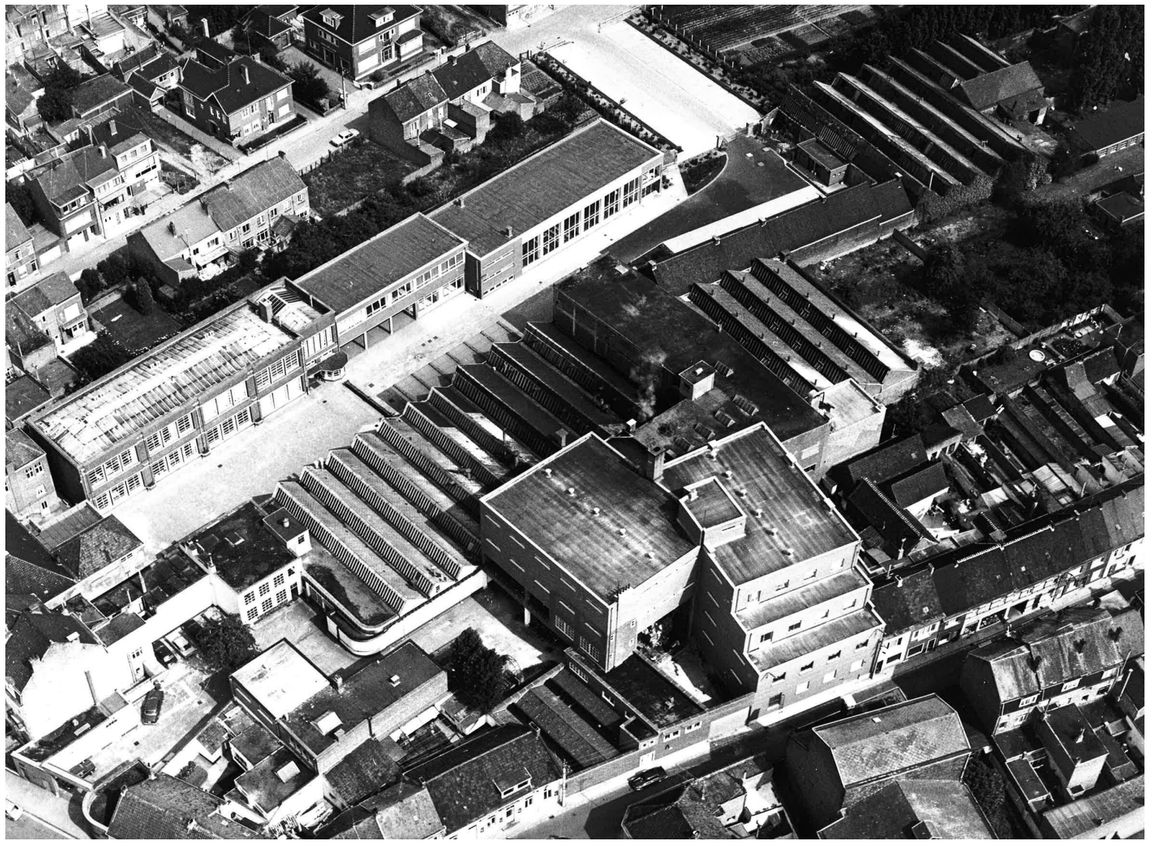
2.1 Analyse
2.2 Masterplan
2.3 Nota
2.4 Schetsontwerp
2.5 Scenario's
2.6 Werkproces
2.7 Kostenbeheersing
2.8 Team

3
Gebouwen

3.1 Nota
3.2 Schetsontwerp
3.3 Raming bouwkost
3.4 Raming studiekost
3.5 Werkproces
3.6 Budgetbeheersing
3.7 Duurzamen technieken
3.8 Materialen en onderhoud
3.9 Team

Inleiding

Voorliggende bundel is het resultaat van een intensief denkproces en tracht een coherent antwoord te bieden op een complex vraagstuk ter ontwikkeling van de site Cordonier te Wetteren.



Vroegere kousenfabriek van Cordonnier

Een plaatsbezoek aan de site leert ons dat er behoorlijk wat werk aan de winkel is.
De bestaande gebouwen verstikken er de historisch waardevolle Cordonnier fabrieksgebouwen Er is nood aan ademruimte op de site. Ook op vlak van leesbaarheid, toegankelijkheid, doorwaardbaarheid en herkenbaarheid kan het een heel stuk beter.

Als ontwerper werd ons gevraagd een concept te bedenken, een soort van visie die uitdrukking geeft aan de gestelde ambities. Een plan dat zowel op korte maar ook op middellange en zelfs lange termijn een antwoord biedt op de gestelde problematieken.

Daarnaast zal de inpassing en de verankering van het geheel in zijn context een belangrijk element blijken, de manier waarop oud en nieuw zich tot mekaar verhouden dient met de nodige zorg te gebeuren.

In deze bundel worden deze criteria als leidraad genomen voor het uitwerken van een concept dat aan de hand van een aantal schema's en schetsen verder wordt verduidelijkt.

Wij zijn van mening dat met dit voorontwerp het startschot kan worden gegeven van een kwalitatief project. Meteen is het de aanzet naar een nauwe samenwerking tussen alle betrokken partijen (architect, ingenieur, bouwheer, dienst stedenbouw, centrum toegankelijkheid, etc)

Wij hopen van ganser harte dat u doorheen deze bundel het enthousiasme en de geestdrift terugvindt waarmee aan dit ontwerp is gewerkt en wensen u veel plezier met het doornemen ervan.

2
Masterplan

2.1 Analyse
2.2 Masterplan
2.3 Nota - visie en ambitie
- duurzaamheid
- de publieke ruimte
2.4 Schetsontwerp
2.5 Scenario's
2.6 Werkproces
2.7 Kostenbeheersing
2.8 Team

2.1 Analyse

Knelpunten en uitdagingen

EEN ONLEESBARE SITE DOOR GEBREK AAN IDENTITEIT

Op vlak van leesbaarheid is er werk aan de winkel. De verschillende gebouwen, aanbouwsels en bijbouwsels verstikken mekaar. Ze staan er onverschillig bij.

Een aantal van hen hebben een architecturale waarde en/of zijn historisch waardevol maar de site ‘an sich’ heeft onvoldoende identiteit. Daardoor mist de buurt betrokkenheid, en wordt de site niet positief ervaren.

EEN GEBREK AAN VERBONDENHEID MET HET CENTRUM VERHINDERT ELKE ONTWIKKELING

Op grotere schaal missen de oude fabrieksterreinen en de latere ontwikkelingen erop, elke link met het centrum van Wetteren. Spijtig, gegeven haar centrale ligging op de as station-centrum. De site fungeert als eiland op zich en past zich allerminst in binnen het reeds bestaande netwerk van publieke functies. Een uitdaging waarop een antwoord zal moeten worden gesteld bij het oplossen van dit complexe vraagstuk.

HINDERENDE VOLUMES HYPOTHEKEREN DE DOORWAADBAARHEID

De bestaande gebouwvolumes staan hinderlijk opgesteld op de site, die weliswaar langs beide zijden ontsloten wordt maar net daardoor in 2 wordt gesneden.

Het verhogen van de doorwaadbaarheid, door een aantal gebouwen te slopen zal onvermijdelijk zijn. Het zal de sleutel tot succes blijken. Of er al dan niet extra volume gewenst is, dient onderzocht te worden.

GEBREK AAN DEGELIJKE INFRASTRUCTUUR VOOR KUNSTONDERWIJS

Naast bovenvermelde knelpunten kan vastgesteld worden dat er vandaag niet de gepaste kwalitatieve infrastructuur beschikbaar is om op een degelijke, dynamische en hedendaagse manier aan Kunstonderwijs te doen. De akoestiek van de bestaande gebouwen is in sommige gevallen erg slecht. Een nieuwbouwvolume, aangepast aan de behoeften en noden, kan hier soelaas brengen.

PARKEERPROBLEMATIEK

Vandaag is er een probleem op vlak van mobiliteit, in het bijzonder met betrekking tot het parkeren in de buurt. De straten zijn relatief smal, er zijn weinig parkeerplaatsen en het aan- en afrijden van wagens wordt als hinderlijk ervaren voor de omwonenden. Er is nood aan een doorgedreven parkeerbeleid, in het project zal tevens een laad- en loszone worden voorzien, alsook een aantal kiss&ride plaatsen.

2.2 Masterplan

Stap 1

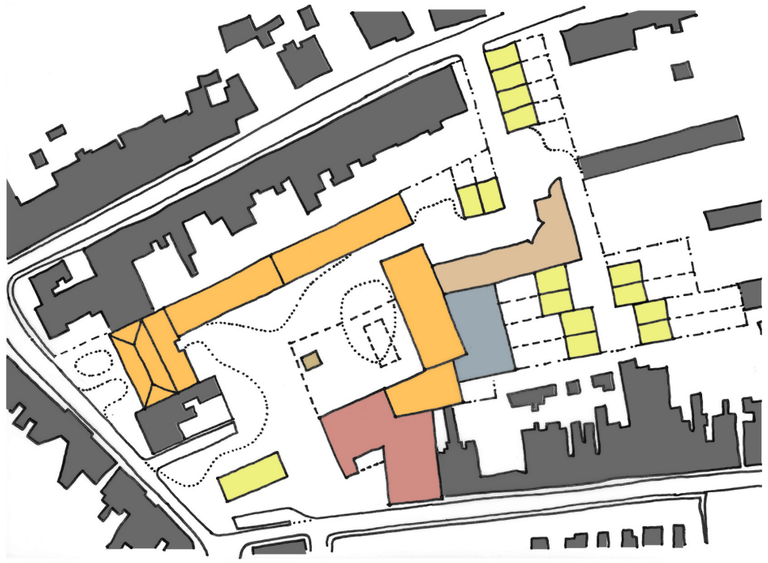
ZUURSTOF GEVEN AAN DE SITE

Ten gevolge van opeenvolgende ad-hoc bebouwing is de site verstikt geraakt. De sloop van een aantal volumes dringt zich op, teneinde zuurstof te geven aan de site. De selectie dient weloverwogen en met de nodige omzichtigheid te gebeuren.

1. Historisch waardevolle, architecturaal interessante en functioneel werkende gebouwen worden behouden. Hun identiteit wordt versterkt.

2. Niet-waardevolle en/of niet-kwalitatieve gebouwen worden resoluut verwijderd.

Stap 2



DE SITE HERADEMENT

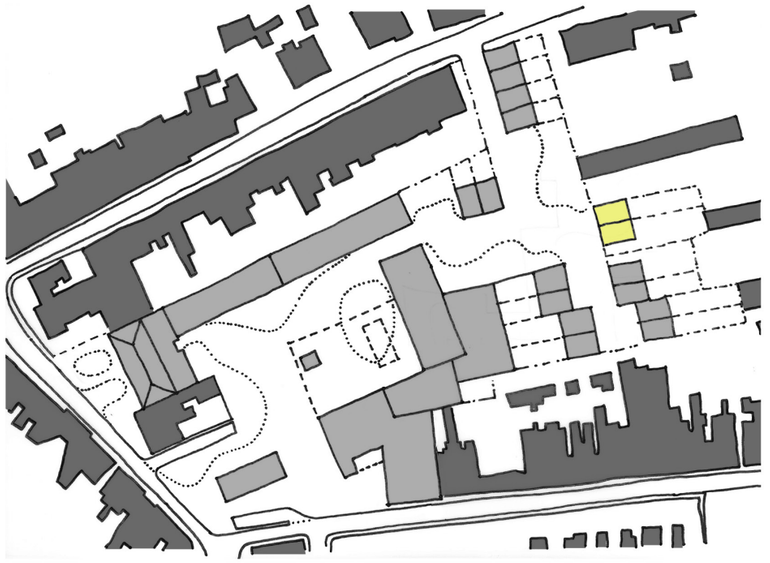
Een aantal karakteristieken en kwaliteiten van de plek komen aan de oppervlakte: doorzichten, perspectieven, openheid, interne relaties, etc. Men krijgt plots voeling met de korrel van de omliggende percelen, de bebouwing, de groenstructuren, etc.

1. Bestaande gebouwen werken als solitaire, vrijstaande volumes.

2. Nieuwe volumes (ter vervanging van gesloopte gebouwen) worden op strategische plaatsen voorzien. Ze passen zich in binnen de logica van de site, geven schaal aan de open ruimte. Deze volumes creëren ‘wanden’, maar tegelijkertijd ook doorzichten en perspectieven.

3. Er wordt een zone van 5m verworven ten voordele van de ontsluiting van het achterliggende projectgebied.

Stap 3



DE SITE OP LANGE TERMIJN

Het volume dat de bestaande muziekacademie huisvest, kan op lange termijn plaatsmaken voor verdere inbreiding van de woningen, die toegankelijk zijn langs de Schooldreef.

Deze stap is ruimtelijk de meest bevrijdende, maar misschien de moeilijkste om te zetten. Het is echter geen conditio sine qua non om de gewenste ruimtelijke kwaliteiten op de site te bewerkstelligen.

2.3 Nota

Visie & ambitie

Heropwaardering van de Cordonniersite:
Dat de ambities van het bestuur niet van de minste zijn, is wel duidelijk. De heropwaardering en ontwikkeling van de Cordonniersite past binnen de filosofie van de gemeente Wetteren om een culturele pool te worden die het gemeentelijke niveau overstijgt. De gebouwencluster van de oude kousenfabriek en de aanpalende gebouwen in het bouwblok tussen de Jan Broeckaertlaan, de Lange Kouterstraat, de Schoolstraat en de Schooldreef vormen het werkterrein waarbinnen deze ambities zullen worden ingelost. Een op zijn minst boeiende site met een culturele, economische en socio-maatschappelijke dimensie, die herinnert aan de industriële periode, en die met haar centrale ligging op de as station - centrum, en haar ruimtelijke en infrastructurele potenties, alles in zich heeft om omgeplooid te worden tot een aangename verblijfsruimte voor de Wetterenaar.

Culturele dimensie

De voormalige kousenfabriek, waarvan de gebouwen hun oorsprong vinden in de industriele revolutie domineert de site. Gegeven het feit dat de activiteiten tot 2009 voortkabbelden, hoeft het geen betoog dat er sprake is van een emotionele binding bij menig Wetterenaar als het gaat over deze site. De ontwikkeling ervan dient dus met de nodige fijngevoeligheid aan de dag worden gelegd.

De fabrieksgebouwen waar vroeger productie plaatsgreep ten tijde van het industriële tijdperk, zouden opnieuw ingezet kunnen worden voor de productie van creativiteit, cultuur en innovatie, maar dan binnen een breder conceptueel kader, geënt op een publieke meander die de interactie tussen de verschillende functies versterkt.

Respect voor dit erfgoed spreekt dus voor zich. Herbruik, heropwaardering, rekwalificatie en renovatie zal het karakter onderstrepen, en het draagvlak voor een ambitieus project ondersteunen. Het behouden en versterken van een aantal historisch waardevolle en architecturaal interessante gebouwen, maar ook de sloop van andere - verstikkende- volumes, zal in grote mate het unieke karakter van de site bepalen.

De culturele erfgoedwaarde is met andere woorden een belangrijk vertrekpunt van voor een geslaagd stadsproject, dat gedragen zal worden door zijn gebruikers.

Socio-maatschappelijke dimensie

De ontwikkeling van de site moet zuurstof geven aan de buurt. Creativiteit is de drijvende kracht, architectuur en programma zijn het middel om het gestelde ambitieniveau te bereiken.

De site, beeldbepalend en vergroeid met de buurt, kan vandaag opnieuw fungeren als hefboom, als katalysator, als groeimotor voor een nieuwe stedelijkheid. Leefbaarheid, synergie en meerwaarde zijn daarbij 3 belangrijke parameters.

Om dit te bewerkstelligen zal de doorwaardbaarheid van de site moeten vergroot worden. Door de afwezigheid ervan vormt dit vandaag eerder een knelpunt, dat zich vooral manifesteert in de Schooldreef. De ervaring voor omwonenden ten gevolge van de aanwezigheid van de publieke functies (academie, parking) is veeleer negatief (mobiliteit, overlast, etc). Deze negativiteit dient men om te buigen tot een meerwaarde. De functies zou men kunnen schakelen rond een doorlopend openbaar gebied tussen Lange Kouterstraat en Schooldreef waardoor de site meer verankerd wordt in zijn context.
De wenselijkheid om fysiek te verbinden wordt aangevuld door het ontwikkelen van een emotionele verbondenheid.
Door de voormalige fabrieksterreinen te transformeren tot een goed aangelegd openbaar park, en de vandaag onaantrekkelijke buitenruimtes om te plooien tot kwalitatieve verblijfsruimtes creert men meerwaarde voor de buurt. Men ontwikkelt een identiteit voor een wijk of buurt die er tot voor kort geen had.

Creativiteit als motor voor ontwikkeling

De ontwikkeling van deze site past in de ambities om wetteren te definiëren als creatieve pool en dit op een niveau dat het gemeentelijke overstijgt.

Door de site als geheel te beschouwen kan men een creatieve hotspot realiseren. Het aanbod van creativiteit (cultureel, experimenteel, educatief, …) is de groeimotor voor commerciële en residentiële ontwikkeling. Creativiteit en diverse vormen van innovatie trekt bedrijvigheid aan. Daarnaast is het toenemend belang aan kruisbestuiving tussen culturele sector en bedrijfsleven een feit (nota Cultuurforum), deze wisselwerking kan op de site volledig tot onplooiing komen.

De integratie van de diverse creatief-gerelateerde activiteiten, ondernemingen, opleidingen, etc. rond een publiek meanderende buitenruimte waar kunst, creatie en innovatie ongedwongen kunnen gedeien is een sterk verhaal met een grote kans op slagen!

Optreden in de loodsen van Park Spoor Noord, Antwerpen

Multifunctionaliteit

Dat het samenbrengen van verschillende functies de kans op slagen vergroot hoeft geen betoog. Multifunctionaliteit zorgt voor een levendige, bruisende site, op elk moment van de dag.

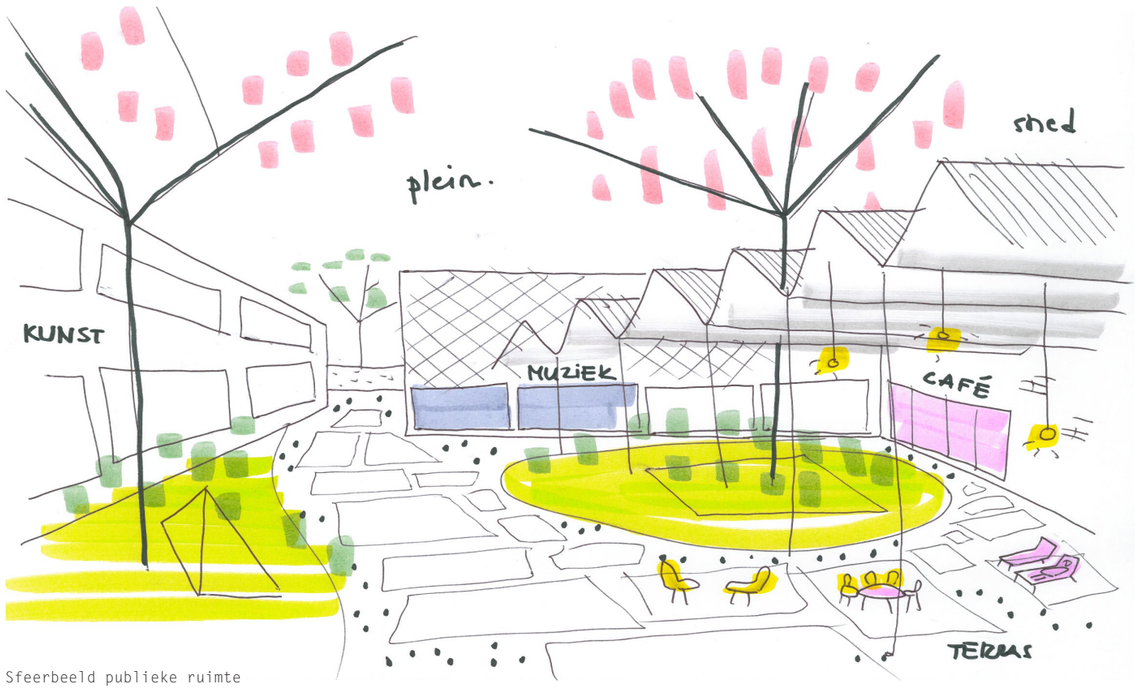
De combinatie van onderwijs (academie), cultuur, commerciële activiteiten, horeca, en wonen vormt in het bijzonder een coherent geheel. De publieke ruimte vormt de lijm tussen de verschillende functies, ze zorgt voor synergie en is in feite het verlengstuk van de binnenruimte.

Het is het kloppend hart van de site.

Conceptschets programma site Cordonnier

Duurzaamheid in de meest brede zin van het woord

Duurzaamheid is een sleutelwoord dat doorheen de benadering van de site, zij het socio-maatschappelijk, cultureel, economisch, of zelfs technisch, steeds het uitgangspunt vormt. Duurzaamheid heeft enorm veel facetten en is in de meest brede zin, de parameter die de kans op slagen van dergelijk stadsproject aanzienlijk vergroot, en dit op elk denkbaar schaalniveau.



Sfeerbeeld publieke ruimte

De potenties die hier op tafel liggen zijn enorm groot. De uitwerking van deze site tot creatieve hotspot door middel van ruimte te scheppen voor cultuurproducerende en -consumerende actoren, kan een enorme hefboom betekenen voor de buurt, de gemeente, en zelfs het culturele leven in Vlaanderen.

De ontwikkeling van dergelijke site is door zijn ‘heropwaardering’ en ‘hergebruik’ duurzaam ‘an sich’.

De emotionele binding van de Wetterenaren met de site, die vandaag een eerder negatieve beeldwaarde heeft, is groot en kan versterkt worden, mits een conceptueel coherente ontwikkeling ervan. De verankering in zijn context en de doorwaardbaarheid kan de sociale cohesie versterken en de interactie tussen de verschillende gebruikers, omwonenden, bezoekers, etc op gang trekken. Ook dit is duurzaamheid, op schaal van de mensen, de straat, de wijk, de stad. De site heeft de potentie om ook op dit vlak een voorbeeldfunctie te zijn.

Op schaal van de gebouwen gaat het erom om precies die functies te selecteren die verenigbaar zijn met de aard, de specificiteit, of het karakter van de gebouwen. Zo is het denkbaar dat de industriele bakstenen volumes een invulling krijgen die verenigbaar is met hun functionele architectuur, hun brutale uitstraling, en hun no-nonsense betonnen structuur. Andere gebouwen die minder waardevol of performant zijn, kan men overwegen af te breken en te vervangen door degelijke, flexibele, onderhoudsvriendelijke, innovatieve, inspirerende en kwalitatieve volumes, die klaar zijn om opnieuw 300 jaar mee te kunnen gaan.

Ook hier speelt duurzaamheid -nog vooraleer er sprake is van duurzame technieken of technische vondsten- mogelijks het belangrijkste criterium. Duurzaamheid staat centraal binnen een “lange-termijn”visie.

Daarnaast mag men ook de economische realiteit niet uit het oog verliezen. De slaagkans op lange termijn (en dus de duurzaamheid) van dergelijk project vergroot mits de juiste partners, deelactoren worden aangetrokken. De ontwikkeling van de Cordonnier gaat uit van een lange-termijnvisie. Een succesvol masterplan koppelt in die zin, ruimtelijke kwaliteiten en potenties aan financiële en economische returns, inputs, etc op lange termijn. Het project is pas duurzaam van zodra de functionele uitvoerbaarheid wordt gedragen door de financiële haalbaarheid…

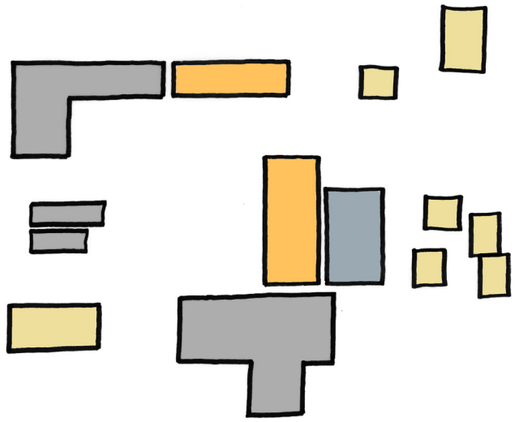
Duurzaamheid, op een kleiner schaalniveau gaat natuurlijk ook over materialiteit: het herbruik van materialen, de levenscyclus en onderhoudsvriendelijkheid ervan, de impact ervan op de gezondheid, het binnenleefklimaat (luchtverversing, verwarming, etc) maar ook de aanwending van de gewenste technische installaties teneinde een zo aangenaam mogelijk inwendig ecosysteem te bekomen.

Dit luik wordt uitvoerig behandeld wanneer de verschillende componenten, gebouwen van het project worden toegelicht.

De publieke ruimte

Een publiek fluïdum garandeert de doorwaadbaarheid van de site. Fabrieksterrein wordt beeldentuin. Het resultaat is een openbare ruimte die niets gemeen van de gekende parken uit de eeuwenoude canon, die met hun gekende vormen, symmetriën en functies een geïdealiseerd beeld van de natuur trachten te scheppen.

Massa versus leegte



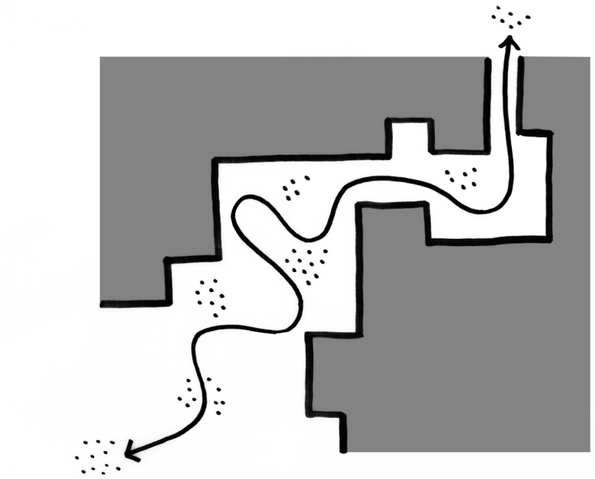
De gebouwen op de site worden ontdaan van hun aan- en bijbouwsels. Ze worden herleid tot hun essentie, hun basisvorm waardoor hun identiteit wordt versterkt.

Op weloverwogen plaatsen wordt massa toegevoegd om de leegte die onstaat te structureren. Nieuwe volumes worden op dezelfde leest geschoeid, ze zijn krachtig, leesbaar en vrijstaand en hebben eenuitgesproken identiteit.

Er wordt net zoveel volume toegevoegd totdat de kritieke massa wordt bereikt. Er ontstaat een leesbare maar verassende lay-out, een spanningsveld tussen ‘massa’ en ‘leegte’.

De open ruimte die rest, vult zicht meanderend tot tegen de perceelsgrenzen en de grenzen van de volumes (bestaande en nieuwe)

Van ‘tussenzone’ naar hefboom



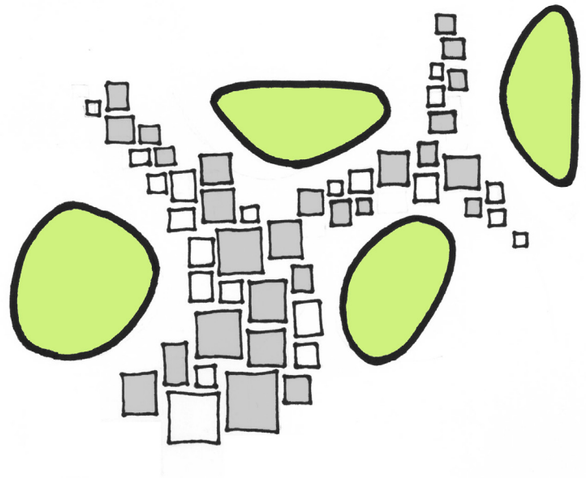
Dit beeldenpark is niet de groene long van weleer ter compensatie van een geïndustrialiseerde stedelijke wereld. Deze tuin moet een andere functie vervullen: ze moet de relatie tussen natuur en samenleving proberen te bewerkstelligen. Hier en nu, op deze plek, niet buiten de stad, maar tussen de stad. Het is een opeenvolging van wanden en open ruimtes. Groenstructuren worden ingezet om het stedelijke te verzachten, niet om te verdoezelen of te cacheren. Wel integendeel: de achterkanten, de tuinmuren, de bestaande bomen worden mee ingezet in het verhaal, en vormen het canvas, waarbinnen gewerkt wordt.

Het is in feite een ‘tussenzone’, die omgeplooid wordt tot sociale en culturele ruimte, tot cultureel reservoir. Tegelijkertijd is het een tuin voor de buurt, een park voor de gemeente.

De publieke ruimte is een ruggengraat voor de diverse functies en werkt vanuit socio-maatschappelijk oogpunt als hefboom voor meer sociale cohesie.

Het vertrekpunt is een helder geïntegreerd concept dat de site leesbaar maakt. Het eindpunt is een kwalitatieve verbindende buitenruimte, deels overdekt, die werkt als verlengstuk van de binnenruimtes (kunst, muziek en woord intra- én extra-muros).

Bermen en stapstenen

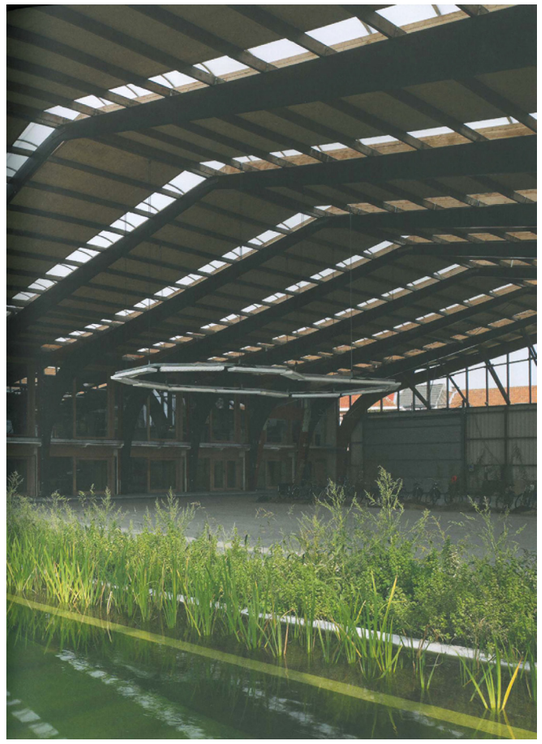


De structuur van de buitenruimte is zo opgevat dat ze doorheen de tijd kan evolueren en groeien. Ze is algemeen leesbaar en ruimtelijk helder, krachtig genoeg om toekomstige ontwikkelingen aan te kunnen.

Ze wordt geprogrameerd door de gebruiker en zijn programma, door functionele verbindingen en informele circulatiepatronen.

Een aantal wild begroeide bermen creëren een artificiële topografie en gaan de ruimte begeleiden, ze versterken het perspectief en zorgen ervoor dat er intieme ruimten ontstaan. Hier worden een aantal meerstammige bomen voorzien (Cornus kousa, Magnolia, Hamamelis) en heesters type Buxus rotundifolia waardoor er in elk seizoen iets te beleven valt…

Stapstenen vormen nonchalant een verbindend geheel maar zijn tegelijkertijd ook recreatief. Ze stimuleren ontmoetingen, rustpauzes, etc. en bieden een onderlegger voor kunst, installaties, etc.



Publieke groene ruimte onder bestaande struktuur

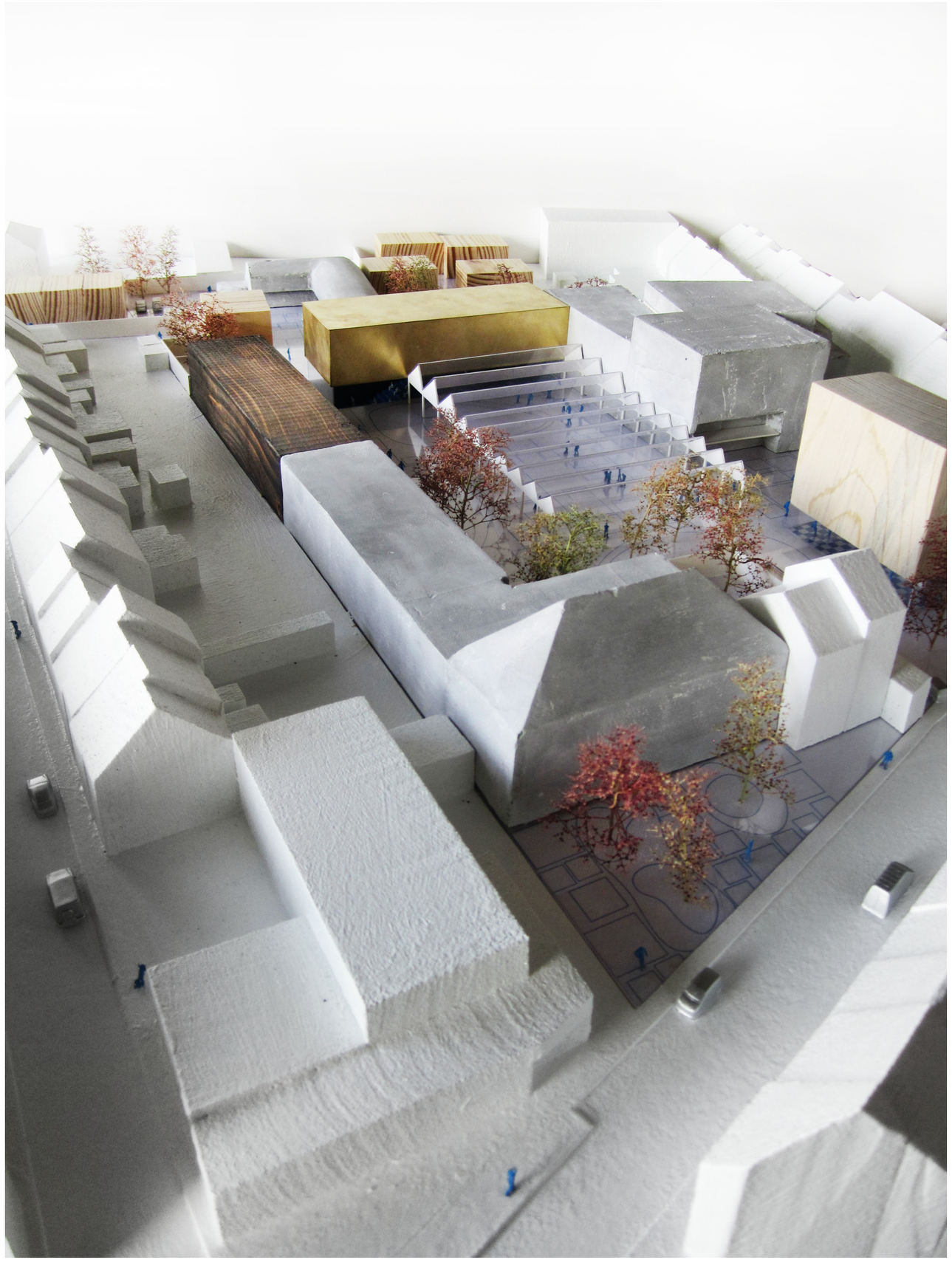
MOMA beeldentuin, New York

Stapstenen

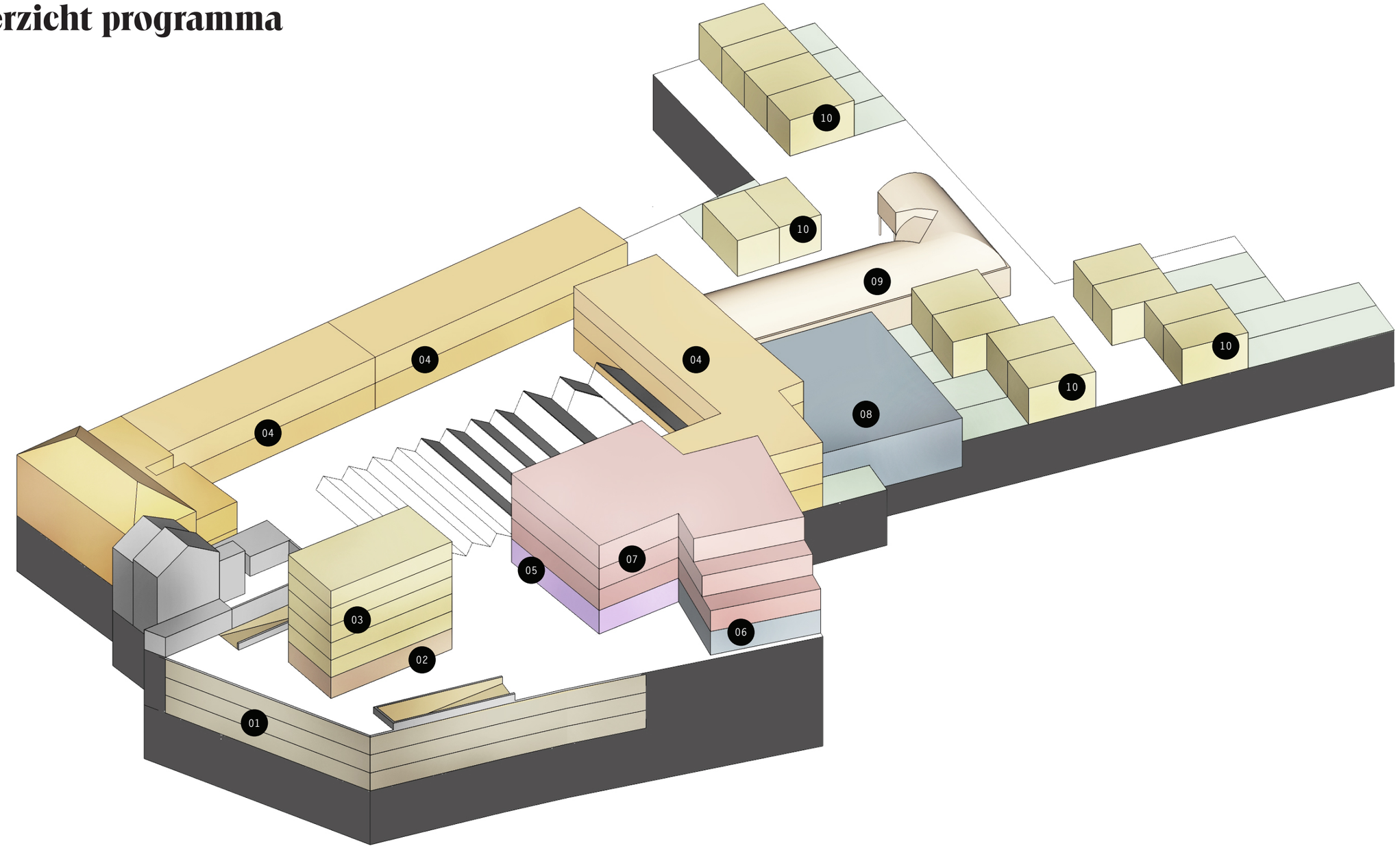
Publieke buitneruimte

Boven omgevingsaanleg
Groene bermen

2.4 Schetsontwerp



Overzicht programma



01 PARKING
Ondergrond parkeren

02 COMMERCIËLE RUIMTES
Publieke functies gelijkvloerse verdieping

03 WONEN
Gestapeld wonen boven commerciële gelijkvloers

04 ACADEMIE
Beeldende kunsten, Muziek en woord

05 BRASSERIE
Publieke functie met terras op gelijkvloerse verdieping

06 EXPO
Ruimtes voor expo en workshops bij feestzaal en bij creatieve ondernemingen, visibiliteit vanop straat

07 CREATIEVE ONDERNEMINGEN
Industriële casco ruimtes voor de creatief ondernemerschap

08 FEESTZAAL
Polyvalente zaal, concert- en repetitieruimte

09 BEDRIJFSRUIMTE
Bestaand gebouw te verhuren als kantoorruimte

10 WONEN

Inplanting

Schooldreef
Schoolstraat
KISS&RIDE
Lange Kouterstraat
LAAD- EN LOSZONE
Lange Kouterstraat

OPEN OPROEP 2013 - Site Cordonnier, Wetteren

Plan -01

LEGENDE
ACADEMIE
CREATIEVE ONDERNEMINGEN
FEESTZAAL
BEDRIJFSRUIMTE
HORECA
WONEN
PARKING
0 1 5 10

Plan 00

Schooldreef
Schoolstraat
Lange Kouterstraat
Lange Kouterstraat
LEGENDE
ACADEMIE
CREATIEVE ONDERNEMINGEN
FEESTZAAL
BEDRIJFSRUIMTE
HORECA
WONEN
PARKING
0 1 5 10

Plan 01

Schooldreef
Schoolstraat
Lange Kouterstraat
Lange Kouterstraat
LEGENDE
ACADEMIE
CREATIEVE ONDERNEMINGEN
FEESTZAAL
BEDRIJFSRUIMTE
HORECA
WONEN
PARKING
0 1 5 10

Plan 02

Schooldreef
Schoolstraat
Lange Kouterstraat
Lange Kouterstraat
LEGENDE
ACADEMIE
CREATIEVE ONDERNEMINGEN
FEESTZAAL
BEDRIJFSRUIMTE
HORECA
WONEN
PARKING
0 1 5 10

Plan 03

Schooldreef
Schoolstraat
Lange Kouterstraat
Lange Kouterstraat
LEGENDE
ACADEMIE
CREATIEVE ONDERNEMINGEN
FEESTZAAL
BEDRIJFSRUIMTE
HORECA
WONEN
PARKING
0 1 5 10

Snede en perspectief

2.5 Scenario's

De ontwikkeling van de site past in de ambities om Wetteren te definiëren als creatieve pool. Het resultaat is een levendig stadsproject waarbinnen diverse creatief gerelateerde activiteiten, ondernemeningen, opleidingen en innovatieve woonvormen mekaar verrijken.

RUIMTELIJKE FLEXIBILITEIT EN POTENTIES

Zowel binnen- als buitenruimtes hebben een enorm grote flexibiliteit. Ze zijn moduleerbaar en inzetbaar voor tal van functies en activiteiten.

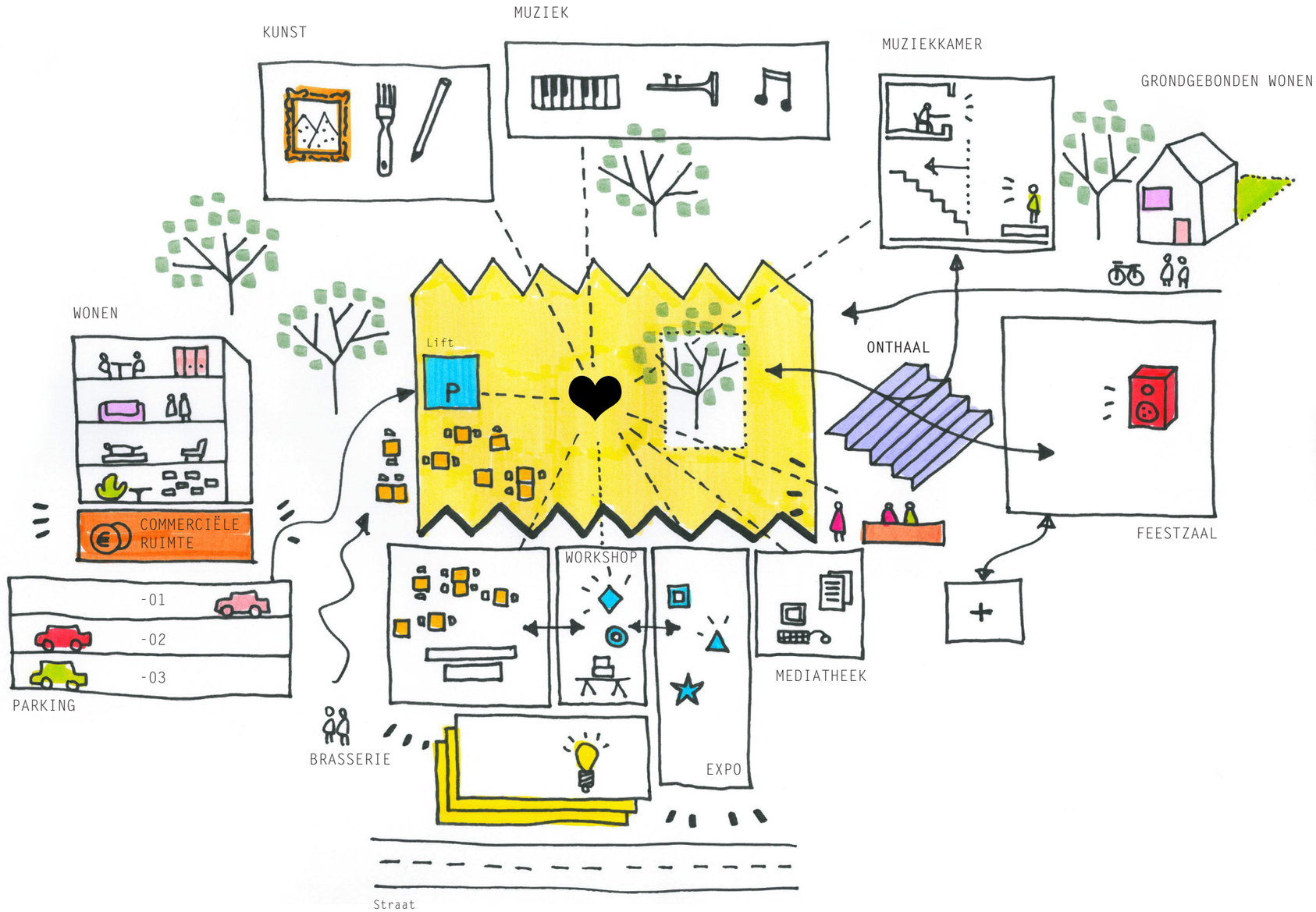
Intermediaire zones waaronder de grote publieke toegangsruimte, de trappenpartij en de daktuinen kunnen dienst doen als expositieruimten of zijn ruimtes waar kunst deel van uitmaken.

FUNCTIONELE MOGELIJKHEDEN

De publieke ruimte, het plein dat gecreëerd wordt tussen de nieuwe volumes op de site kan dienst doen als zomerterras, beeldentuin plein, outdoor filmfestival of er kunnen kunstworkshops plaatsvinden.

VERSCHILLENDE GEBRUIKEN VAN DE RUIMTES

Ruimtes grenzend aan de commerciële en polyvalente ruimtes zoals de workshop en expo kunnen zowel dienst doen als extra uibreidingszone voor de brasserie of kan verhuurd worden aan buurtbewoners of locale verenigingen.



2.6 Werkproces

Communicatie - projectregie

Projectbeheersing

De complexiteit en alomvattendheid van deze studieopdracht maakt het noodzakelijk dat bijzondere aandacht besteed wordt aan projectbeheersing. Het gaat hier zowel om het identificeren van de succesfactoren (doelstellingen) die navolging verdienen als van de faalfactoren die vermeden moeten worden of op een andere wijze moeten worden vormgegeven. Een beheerst verloop houdt in dat een project min of meer conform plan het projectresultaat tot stand brengt. De projectregisseur zal steeds toezicht houden dat elke partij op de hoogte is van zijn doelstelling.

Alle teamleden, zowel die van de grote stuurgroep als degene van het studieteam, moeten op hun eigen niveau en in hun eigen discipline aantonen dat de beheersaspecten afdoende geborgd zijn. Iedere groepsleider is verantwoordelijk voor de sturingsmaatregelen en projectbeheersing van zijn specifiek onderdeel.

Communicatie

Wij stellen vanuit ervaring met vergelijkbare projecten dat voortdurende communicatie tussen opdrachtgever, opdrachtnemer en alle betrokken partijen absoluut noodzakelijk is. Hierbij wordt gestreefd naar een werkbare, efficiënte en pragmatische overlegstructuur en informatiedoorstroming. Wij zullen voor de Cordonniersite op 2 niveau's communiceren, op intern en op extern niveau.

De interne communicatie zorgt ervoor dat er continu een draagvlak bestaat bij de opdrachtgever voor de gekozen oplossingen en de wijze van aanpak van de werkzaamheden. Alsook is het van belang dat de gemaakte plannen en ontwerpen rekening houden met de verwachtingen van de betrokken partijen uit het studiegebied.

De externe communicatie zorgt er voor dat de communicatie van het projectmanagement ten volle als sturend en richtinggevend middel wordt ingezet voor het ganse projectteam en alle externe betrokken partners. Het is van groot belang dat er van bij projectstart een integrale en gecoördineerde visie ontstaat op het totaalproject en deze ook zo gecommuniceerd wordt.

Overlegstructuur

Voor de ontwikkelingsvisie van de Cordonniersite te Wetteren zal er ook intern op 2 niveaus gewerkt worden. Hiervoor wordt een beperkte werkgroep opgericht die minimaal op een maandelijkse basis zal vergaderen. Bij het afronden van een belangrijke fase zal dit gecommuniceerd worden naar de kernstuurgroep.

De werkgroep is een meer beperkte vergadering, die evenwel voldoende multidisciplinair is samengesteld. De werkgroep fungeert als rechtstreeks overlegplatform tussen de mensen van de Gemeente Wetteren en de leden van het projectteam (diverse studiebureaus) met een leidinggevende taak en heeft soms meer weg van een actieve workshop.

In deze workshops worden fasegebonden en specifiek technische thema's besproken. Naargelang de fase en het thema waarin de studie zich bevindt, zullen de werkgroepvergaderingen uitgebreid worden met andere actoren zoals de Wetterse Cultuurraad, gebruikers van de academie, hogere overheden, mogelijke ontwikkelaars, (sociale)bouwmaatschappijen, beheerders van creatieve centra, lokale verenigingen, buurtbewoners,...

Deze manier van werken heeft tot doel de belangrijke beslissingsmomenten die in de kernstuurgroep dienen genomen te worden voor te bereiden. Door deze voorafgaandelijke informele aftoetsing met specifieke actoren, slaagt men erin geen tijd te verliezen in afwachting van de officiële beslissing.

De stuurgroep is een overleg- en beslissingsplatform op het hoogste niveau. Hij is samengesteld uit vertegenwoordigers van de belangrijkste partijen (Burgemeester, schepenen, secretaris,...) of andere in overleg met de opdrachtgever te voorziene actoren. Op de vergaderingen met de stuurgroep licht de projectregisseur de stand van zaken van de studie toe en worden belangrijke beslissingen bekrachtigd. Zij worden bekrachtigd in de zin dat er steeds op voorhand een informele aftoesting is gebeurd met de specifieke actoren zoals bij de beschrijving van de werkgroep is toegelicht.
Dit gebeurt bij cruciale fasen van het project. Bijvoorbeeld bij de opstart en afronding van de opmaak van elke deelstudie.

Overlegfases

Er worden vier fasen voorzien, opeenvolgend: startfase (bepaling betrokkenheidsmatrix), onderzoek-ontwerpfase masterplan (fase1) , uitwerking masterplan en deelprojecten (fase2) technische uitwerking gebouwen (fase 3) en realisatiefase (fase 4). Zowel fase 3 als fase 4 worden onder het derde hoofdstuk 'gebouwen' verderop in deze bundel beschreven.

Uiteraard worden deze vergaderingen in de weken waarin geen overleg is gepland met de kernstuurgroep, aangevuld met tussentijdse contactmomenten: ofwel werksessies ofwel telefonisch overleg. Dit bilateraal overleg is niet vrijblijvend, maar verloopt sterk doelgericht. Bilateraal overleg is belangrijk om knelpunten en discussiepunten uit te klaren of standpunten dichter bij elkaar te brengen. Daarnaast zullen de voortgang van de studie en de procesafspraken worden bewaakt.

Bepalen betrokkenheidsmatrix

Gezien het belang van overleg is een goed georganiseerde overlegstructuur noodzakelijk. Wij stellen voor om de procescommunicatie te stroomlijnen via de door ons ontwikkelde betrokkenheidsmatrix.
Bij de opstart van het project zal in nauw overleg met de werkgroep de betrokkenheidsmatrix ingevuld worden met de namen van de betrokken personen. Op deze manier is het gedurende het ganse project duidelijk wie, op welk ogenblik op de hoogte dient te zijn van wat. Een voorbeeld van de betrokkenheidsmatrix met welke instanties zouden kunnen opgenomen worden, wordt weergegeven in bijlage. Bij de start worden bij elke instatie ook de verantwoordelijke personen vermeld.

Participeert:
- maakt deel uit van het projectteam, is aanwezig op alle vergaderingen
- neemt actief deel aan het studieproces
- keurt het verslag goed

Betrokken:
- is aanwezig op afroep of op aanvraag
- heeft enkel beslissingsbevoegdheid voor de items waarvoor hij geconsulteerd wordt (binnen zijn domein)
- ontvangt het verslag ter informatie

Geïnformeerd:
- aanwezig op aanvraag
- heeft geen beslissingsbevoegdheid binnen het project
- ontvangt het verslag ter informatie

Niet betrokken:
- wordt niet geïnformeerd over het projectverloop, ontvangt geen verslag
- heeft geen beslissingsbevoegdheid binnen het project.

Instantie	Participeren	Betrokken	Geïnformeerd	Niet betrokken
College Wetteren				
Stuurgroep				
Gebruikers academie				
Gebruikers feestzaal				
Cultuurraad				
Buurtbewoners				
RO Vlaanderen				
…				

Bepalen opdrachtdefinitie

Een masterplan voor de Cordonniersite is geen opdracht als een ander. De betrokken partijen bij een project van dat kaliber zijn legio. Getuige daarvan de gedefinieerde paramters en doelstellingen die het fundament moeten vormen van het masterplan.
Het gaat er in dit geval dan ook niet om om nieuwe, arbitraire parameters te formuleren. De uitdaging bestaat erin om samen met alle betrokkenen de dwarsdoorsnede te vinden van de verschillende gegevens. Het eisenpakket zal door een grondige analyse moeten worden teruggebracht tot een shortlist van prioriteiten. Alleen zo kan er een goede basis gelegd worden voor het verder uitwerken van de eigen projecten en de deelprojecten. Een basis waarin enkel relevante en vergelijkbare projecten zullen gegenereerd worden die kunnen afgetoetst worden aan de geformuleerde aandachtspunten.

Resultaat van de opdracht

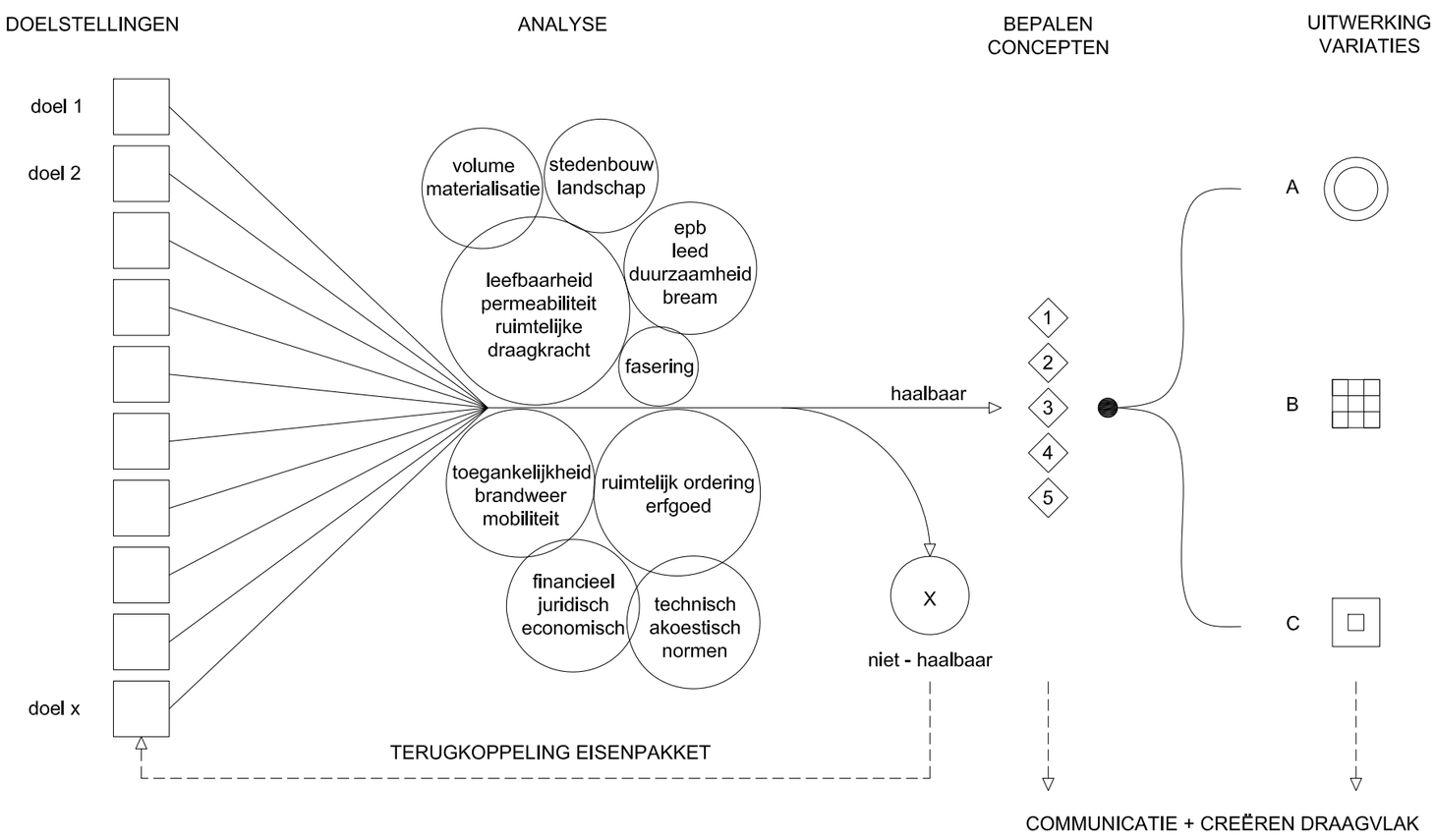
A. De conclusie van het masterplan moet een resultaat garanderen dat een voorbeeld kan zijn op het vlak van creativiteit, functionaliteit, duurzaamheid, ruimtelijkheid... . Maar er is meer. De prioriteitenlijst moet tevens een kader creëren waarbinnen ruimte is voor creativiteit, zodat het project naar een hoger niveau kan getild worden, en Cordonnier opnieuw een stadsicoon kan worden voor Wetteren.

B. Er is echter geen garantie op succes. De kans bestaat dat het studieteam stuit op een fundamentele onverzoenbaarheid, waardoor de dwarsdoorsnede van de prioriteiten leeg blijft. In dat geval zullen de uitgangspunten samen met de opdrachtgever moeten worden herbekeken.

Bepalen van de doelstellingen

Via de diverse communcatiemomenten zal samen met de werkgroep een lijst van doelstellingen bepaald worden. De visienota die vandaag opgesteld word door het gemeentebestuur Wetteren zal de basis hiervan zijn. Voorliggend wedstrijdontwerp zal reeds diverse discussies losweken die de start zijn
Vanuit een grondige analyse van de verschillende parameters zullen een aantal conceptvoorstellen gedestilleerd worden, die elk een concrete piste vertegenwoordigen in het zoeken naar een antwoord op de vele vragen. Elke variatie op de concepten zullen na bespreking worden uitgewerkt tot concrete voorstellen (plannen, schema's, ...) met faseringsvoorstel en kostenraming.
Via terugkoppeling naar de analyseresultaten zal er getracht worden om tot een definitief voorstel te komen, waarin alle betrokkenen zich kunnen vinden. Op deze manier wordt een referentiekader gecreëerd bij alle betrokken partijen.
Vanaf analyse tot afwerking van het eindrapport zullen er maandelijkse overleg- en evaluatierondes plaatsvinden in de kantoren van de opdrachtgever, waarbij derden met extra expertise kunnen uitgenodigd worden.

ANALYSE → CONCEPT(en) → UITWERKING → SYNTHESE



Analyse

Via de analyse leggen alle betrokken partijen op hun specifiek terrein, de eigenheid van de site bloot. Alleen zo kan de essentie van de site over alle gebieden heen geïdentificeerd worden en ten allen tijden bewaard blijven.

STAP 1: voorbereiding analyse door afbakening van ruimtelijke entiteiten en gebruikers

De Cordonniersite wordt opgedeeld in 'ruimtelijke entiteiten', d.w.z. zones die in een latere fase als één geheel zullen aangepakt worden.
Het uitgangspunt hiervoor zijn de verschillende gebruikers die reeds gedefinieerd werden, maar er wordt ook gezocht naar extra mogelijke gebruikers. Elk volume zal geavalueerd worden inzake circulatie- en transportmogelijkheden, toegankelijkheid, mobiliteit en zijn ruimtelijke relatie tot de andere gebouwvolumes op de site en de aangrenzende sites.
Vandaag zijn reeds gedefinieerd als gebruikers: academies, kantoren, grondgebonden wonen, wonen in appartementsvorm, kortparkeerders voor winkelstraat, brassserie, gebruikers creatief ondernemen, commercieel gelijkvloers, buurtbewoners...
Na een verkennend site-bezoek met de werkgroep wordt bepaald of deze opdeling verder verfijnd kan worden. Deze opdeling is in eerste instantie intuïtief, maar heeft uiteraard een stevige basis vanuit de visienota.

STAP 2: eigenlijke analyse.

De analyse gebeurt op 2 niveaus:
- 1e niveau = analyse per ruimtelijke potentiële gebruiker (entiteit) Omdat de prioriteiten van de ene ruimtelijke entiteit niet noodzakelijk ook die van de andere entiteiten zijn. Op die manier kunnen per zone de hoofd- en bijzaken van elkaar onderscheiden worden.
Hiervoor zullen er diverse overlegmomenten voorzien worden met elke deelgebruiker. Iedere gebruiker zal gevraagd worden om zijn eisenpakket voor te bereiden. Voor de eindgebruikers die we kennen zal het contact vrij vlot kunnen verlopen. vb. gebruikers feestzaal en academies. Voor de deelprojecten die niet binnen het beheer van de gemeente vallen zullen we actieff op zoek gaan potentiële gebruikers. Het houden van diverse workshops met promotoren (zowel kantoren als woningen), sociale bouwmaatschappijen, parkeerbedrijven (vinci, interparking...), beheerders van creatieve ondernemingscentra, lokale unizo-verenigingen,... zal in deze eerste fase van groot belang zijn. Welke partijen hebben welke eisen? Zijn deze realiseerbaar binnen de doelstellingen?
- 2e niveau = analyse voor de site als geheel, over de ruimtelijke entiteiten heen en rekening houdend met de bestaande hiërarchie tussen de volumes, functies en de gebruikers onderling en de relatie met de omgeving te Wetteren.
Het tijdig samenbrengen van de resultaten per entiteit (gebruikers) is essentieel om de goede werking van de site als geheel te garanderen. Daarbij dient extra aandacht besteed te worden aan het publiek domein en de realties tussen de gebruikers (onderzoek naar vb geluidsoverdracht tussen gebouwen, publieke versus privé zones, bezoekersstromen, laad- en loszones...).

De analyse gebeurt -op beide niveaus- op basis van 3 pijlers:

- **1e pijler: De feitelijke situatie**

De objectieve, meetbare gegevens van de bestaande toestand van de site en zijn gebouwen en context worden verzameld: afmetingen, oppervlaktes, materialisatie, resultaten asbestinventaris, grondvervuiling, infiltratiemogelijkheden,....

- **2e pijler: Het programma van eisen van de gemeente Wetteren en de vervolgprojecten**

Het eisenpakket van de opdrachtgever werd beschreven in de opdrachtbundel. Deze wordt aangevuld met de programma-eisen gesteld door de vigerende richtlijnen en wetgeving voor openbare gebouwen.
Anderzijds zullen de workshops met diverse eindverbruikers resulteren in een aanvullend eisenpakket.
In overleg met de opdrachtgever en met de betrokken instanties wordt per gevraagde functie de benodigde oppervlakte en bijhorend budget bepaald. Deze cijfers worden vervolgens vergeleken met de volumestudie en de raming (zie 1e pijler).

- **3e pijler: Deelonderzoeken**

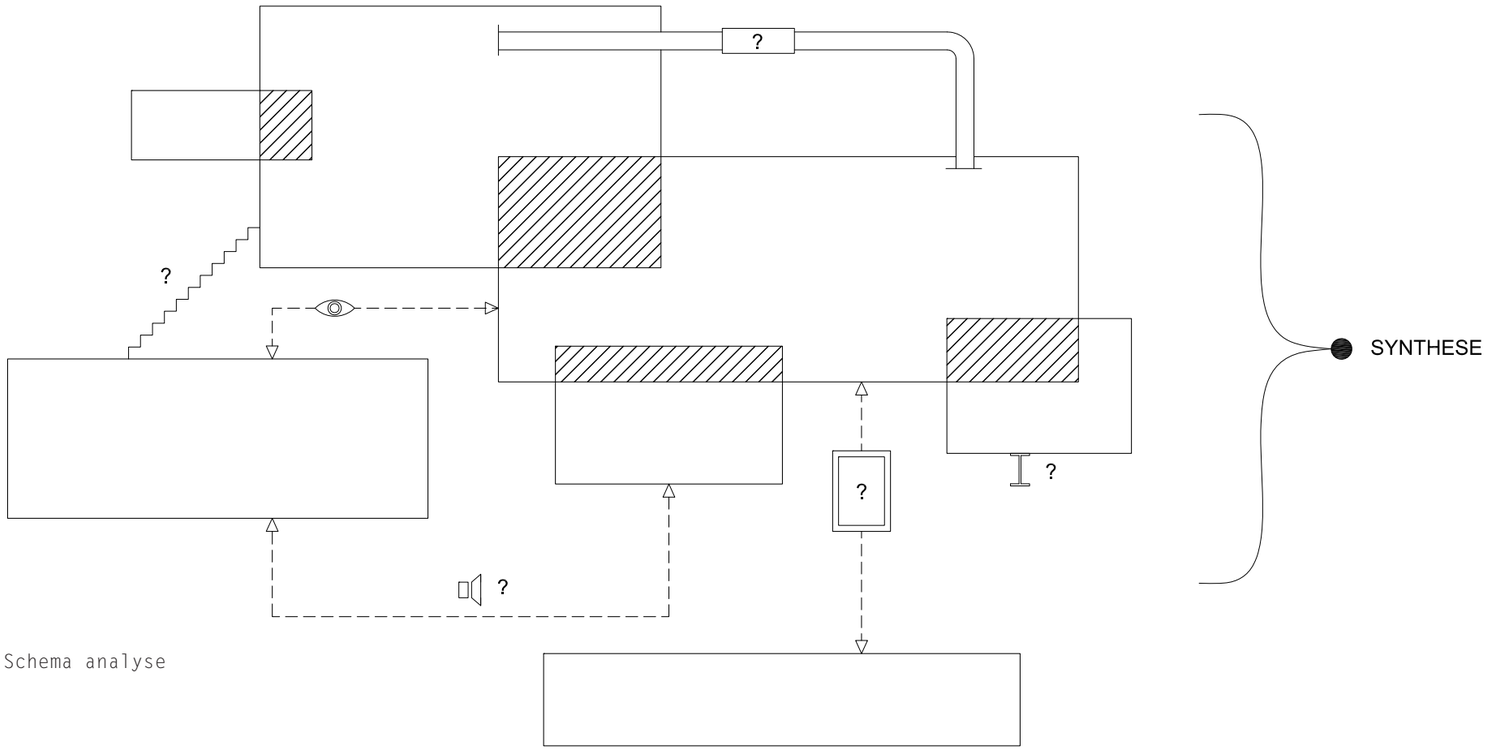
Per onderzoeksgebied zullen bijkomende, specifieke gegevens en eisen worden verzameld.
Steeds rekening houdend met budget enerzijds en wetgeving anderzijds, worden via analyse de opportuniteiten, prioriteiten en pijnpunten opgesteld.
Dit zijn de onderzoeksvelden die nu al vaststaan:

- Stedenbouw, architectuur en infrastructuur, i.s.m. de betrokken overheidsinstanties (dienst stedenbouwkundige vergunningen en milieuvergunningen; afdeling RO Vlaanderen; afdeling ruimte, mobiliteit en erfgoed; ...).

  Het functioneren van de site op zichzelf én binnen zijn omgeving in de huidige situatie wordt geanalyseerd aan de hand van de bezoekersstromen, de scheidingen tussen het publieke en private domein, een organigram, … .
  Belangrijk aandachtspunt in dit deelonderzoek is het statuut van de creatieve invulling en uitstraling van de site, die een cruciale rol zal spelen in de verdere ontwikkeling van de Cordonniersite met alle gebruikers, en bijgevolg in het opwaarderen van het imago van de gemeente Wetteren.

  Het risico dat er in een latere fase geen geldige stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning kan bekomen worden moet kunnen uitgesloten worden, dankzij een uitgebreid overleg met de betrokken overheden in deze fase van het onderzoek.
- Landschappelijk i.s.m. de landschapsarchitect. Wat is het statuut van het openbaar domein samen met de groene invulling.
- Mobiliteit in de ruime betekenis van het woord i.s.m. de opstellers van de verkeersstudie voor Wetteren, de meetgegevens inzake parkeernood. Hier wordt niet enkel naar mobiliteit per auto, maar deze via het openbaar vervoer, de fiets en te voet onderzocht.
- Erfgoedwaarde, i.s.m. de betrokken overheidsinstanties, historische gebruikers en oude documenten.
  Het gaat er in de eerste plaats om om een onderscheid te maken tussen waardevolle, te behouden elementen uit het verleden en vooral de bijhorende emotionele waarde. Voor ons is het belangrijk om de sfeer van de kousenfabriek te behouden en in te vullen als een cultuurproductiesite. Enkel via een goed gebruik en invulling kan de erfgoedwaarde van de aanwezige roerende en onroerende goederen op de site gegarandeerd blijven.
  Indien noodzakelijk kan deze ingevuld worden op basis van verdere bevindingen of onderzoek eventueel via een bouwhistorisch onderzoek.
- Technische installaties (verwarming, ventilatie, airconditioning, sanitair warm water, verlichting), i.s.m. diverse technische bureaus en rekening houdend met EPB-BREAM en LEED-richtlijnen en de aanbevelingen van de nutsvoorzieningsmaatschappijen. Deze analyse gebeurt met in het bijzonder aandacht voor de energieprestaties van het gebouw en breder via het principe 'trias energetica'.

  Naast een zogenaamde 'list of deliverables' wordt een programma van eisen (PVE) opgesteld. Op basis van een checklist en het eisenprogramma worden in dit document, in onderling overleg met de opdrachtgever + architect, en per onderdeel van de technische installatie (verwarming, ventilatie, airconditioning, sanitair warm water, elektriciteit en verlichting, beheer - boekhouding energie.) volgende elementen vastgelegd:
  - de gewenste resultaten (bijvoorbeeld te behalen ruimtetemperaturen in de winter/zomer), de mogelijke investeringskost en terugverdientijd.
  - de ambities + basisdocumenten betreffende duurzaamheid inzake energie en materiaalgebruik
  - het gedrag en de gewoontes van de gebruikers van het gebouw, en de mogelijkheden tot optimalisatie ervan.
- Stabiliteit, i.s.m. het stabiliteitsbureau. De mogelijks noodzakelijke herstellingen van de bestaande toestand worden onderzocht, evenals de ingrepen die voorvloeien uit voorgestelde wijzigingen in andere deelonderzoeken (architectuur, technieken, …).
- Akoestiek, i.s.m. ir. akoestiek. De akoestische prestaties en eisen binnen elke ruimte en tussen de ruimtes onderling zullen vastgelegd worden. Het is van groot belang dat er tegelijkertijd een concert kan plaatsvinden in de feestzaal, een lezing in het auditorium en een dwarsfluitles in de academie.
  De technische mogelijkheidheden en bijhorende noodzakelijke uitvoeringsmethodes worden opgenomen het verslag.
- Veiligheid in de ruime betekenis van het woord (tegen brand, inbraak, …), i.s.m. politie, brandweer en de betrokken overheidsinstanties.
- (leef)milieu met extra aandacht voor toegankelijkheid, i.s.m. Centrum voor Toegankelijkheid en de betrokken overheidsinstanties (dienst milieuvergunningen).
- Juridisch met extra aandacht voor de juridische situatie van de gemeente als bouwheer.



Schema analyse

Concepten

Op basis van de samengebrachte en onderling afgewogen resultaten van de analyse (van de 3 pijlers, op beide niveaus) wordt bepaald wat de uiteindelijke prioriteiten zijn. Vertrekkend van deze uitgangspunten wordt een aantal concepten geformuleerd voor de aanpak van het gebouw op vlak van stedenbouw, mobiliteit, architectuur, stabiliteit, technieken en akoestiek.

Er zullen een aantal alternatieven voorgesteld worden, o.a. met verschillende opties van functioneren voor de deelprojecten, diverse volumeschikkingen voor de academie... . Elk alternatief doet een uitspraak over:

- De werking van de academies onderling en in samenwerking met de feestaal en het creatieve centrum. Flexibiliteit en overlappend gebruik zijn hierin essentieel.
- Een financiële en planmatige evaluatie van de diverse keuzes.
- De garantie op een zo goed mogelijke creatieve invulling van de externe partijen.
- De technische haalbaarheid inzake akoestiek, stabiliteit en energieverbruik
- Het duurzame karakter
- Pro- en contra's die reeds opgeleist werden in de analysefase.

Elk conceptvoorstel wordt gepresenteerd aan de opdrachtgever aan de hand van principeschema's, organigram, referentiebeelden, schetsen,...

Uitwerking

De concepten die in samenspraak met alle betrokkenen weerhouden blijven, worden als volgt uitgewerkt:

- Opstellen van inplantingsplan, grondplannen, profielsnedes, perspectieven, fotomontages, zonering vervolgprojecten schema's ...
- Opstellen van een faseringsvoorstel, rekening houdend met de in gebruik blijvende functies.
- Opstellen van een prijsraming voor de bouw, het onderhoud en de exploitatie en mogelijke faseringskosten voor de gemeentelijke infrastructuur, samen met een mogelijke inkomstenmodel.
- Opstellen van een beeldkwaliteitsplan met alle richtlijnen om de globale beeldkwaliteit te garanderen.
-
- Opstellen van eisenbundels voor de vervolgprojecten cfr. het bestek.
- Welke stappen dient de gemeente te ondernemen om het eindresultaat te bekomen.
- Hoe en op welke manier kunnen deze resultaten gecommuniceerd worden met alle partijen.

Na de uitwerking van de weerhouden varianten gebeurt de noodzakelijke terugkoppeling naar de 3 pijlers van de analyse, via besprekingen met alle partijen. Desgevallend wordt het concept aangepast, opnieuw uitgewerkt, opnieuw beoordeeld, etc, etc, tot er uiteindelijk -als alles goed gaat- een definitief voorstel kan geformuleerd worden waar alle betrokkenen een positief advies over geven.

Synthese

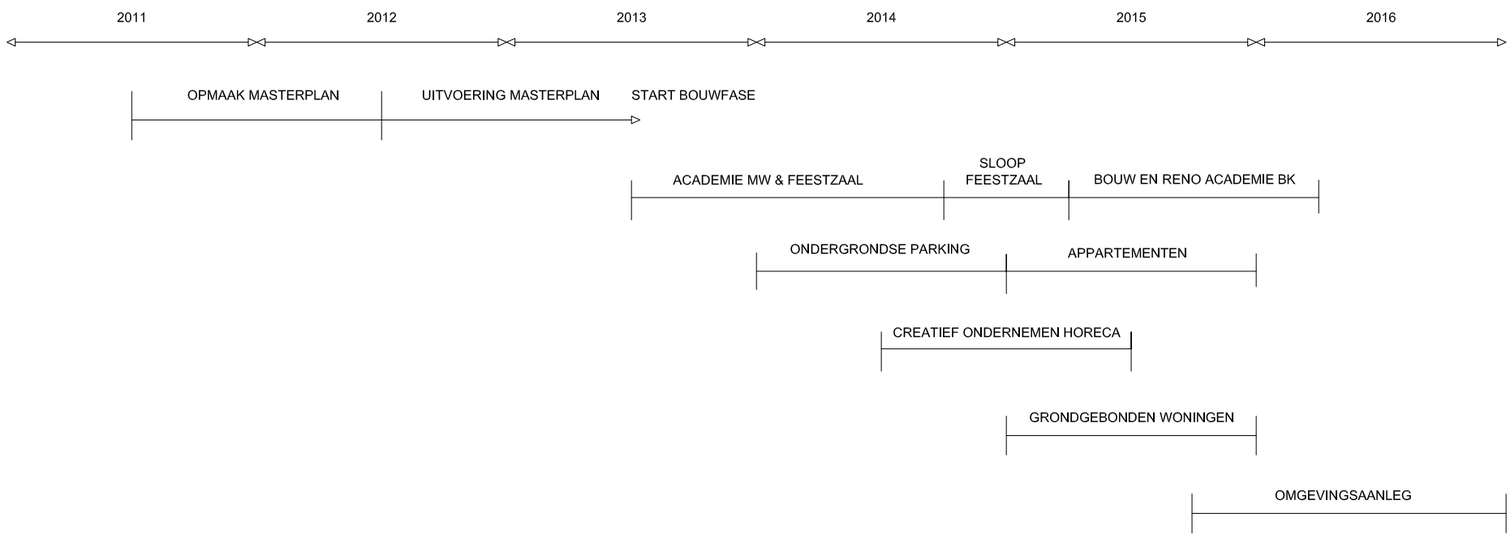
De conclusie van al het voorgaande, de essentie van het masterplan, is het antwoord op de vragen:

- Wat zijn de garanties voor een creatieve, kwalitatieve en duurzame invulling van de cordonniersite rekening houden met alle parameters?
- Wat is de totale kostprijs (gefaseerd) voor de bouw en exploitatie van de site voor de gemeente en de mogelijke opbrengst?
- Welke vervolgprojecten wil de gemeente realiseren en op welke manier?
- Welke communicatiestappen worden aangeraden voor welke doelgroepen?

Fasering der werken

Wanneer het volledige masterplan vastgelegd is moet de verdere ontwikkeling van de site op verschillende snelheden kunnen verlopen. Zo is het van groot belang dat er spoedig gestart kan worden met de bouw van de nieuwe academie voor muziek en woord. Het uitwerken van het technisch dossier voor dit gebouwdeel loopt parallel met het selecteren van externe partners voor de deelprojecten. Deze manier van werken garandeert dat de bouw van de academie geen vertraging kan oplopen door andere ontwikkelingen op de site. Tijdens deze fase zal ook het oude Cordonniergebouw tijdelijk gebruikt worden diverse kunstprojecten.

Lange termijnvisie



Wanneer het volledige masterplan vastgelegd is moet de verdere ontwikkeling van de site op verschillende snelheden kunnen verlopen. Zo is het van groot belang dat er spoedig gestart kan worden met de bouw van de nieuwe academie voor muziek en woord. Het uitwerken van het technisch dossier voor dit gebouwdeel loopt parallel met het selecteren van externe partners voor de deelprojecten. Deze manier van werken garandeert dat de bouw van de academie geen vertraging kan oplopen door andere ontwikkelingen op de site. Tijdens deze fase zal ook het oude Cordonniergebouw tijdelijk gebruikt worden diverse kunstprojecten.

Een goed masterplan zorgt ervoor dat alle onderdelen zich onafhankelijk kunnen ontwikkelen en elkaar zo min mogelijk hinderen in de uitvoeringsfase. Op die manier kan er qua timing steeds ingespeeld worden in functie van de eigen budgettering en de timing van de deelprojecten.

Voor de Cordonniersite is het mogelijk om alle deelprojecten los van elkaar te ontwikkelen. Zo kan er tijdens het uitwerken van het masterplan tegelijkertijd gewerkt worden aan de selectie van de partners voor de deelprojecten en het technisch uitwerken van de gebouwen van de academie. Deze flexible manier van werken zorgt voor een grote tijdswinst.

Om continuïteit voor de gemeentelijke functies te garanderen is het noodzakelijk dat bepaalde fases elkaar opvolgen, deze zijn ook zo opgenomen in de planning.

Elke ontwikkeling kan afzonderlijk van elkaar starten, zonder de andere ontwikkeling tegen te houden of te hinderen. Zo kan de creatie van woningen, horeca, parking of het centrum creatief ondernemen los van elkaar ontwikkeld worden. De tijdsbalken van de externe gebouwdelen zijn dan ook variabel in functie van de timing van de externe partijen.

Feestzaal en academie

De ontwikkeling van de site zal starten met de bouw van een nieuwe academie voor muziek en woord en de bouw van de feestzaal in het hart van de site. Deze start en inplanting is niet enkel een ruimtelijke en functionele keuze, maar ook voor de werffasering en de timing levert deze grote voordelen.

Door te starten in de kern van de site wordt ook druk gelegd op de verdere noodzakelijke ontwikkeling en stimuleert externe partners om mee te participeren. Er wordt van binnenuit de site naar de randen toe gewerkt, waardoor de ene werfase nooit de andere werffase hinderd.

GEGARANDEERDE CONTINUÏTEIT VAN ACADEMIE EN FEESTZAAL

Om de cotinuïteit van de feestzaal en academies te garanderen zal de bestaande situatie behouden blijven tijdens de bouw van de nieuwe feestzaal en academie. Enkel het gedeelte tussen de bestaande academie en de prefabs wordt ingenomen als werfzone.

Niet enkel de voldoende gebouwen, maar ook de bijhorende omgevingsaanleg en parkeervoorzieningen blijven in globale oppervlakte steeds behouden. Er zullen geen extra kosten voor prefablokalen tijdens de werken noodzakelijk zijn. Alle middelen worden besteed aan de nieuwe infrastructuur en niet aan tijdelijke werfinfrastructuur.

GESCHEIDEN TOEGANGEN

Vandaag is de site van de academies en die van Cordonnier niet met elkaar verbonden, deze scheiding zal behouden blijven zolang de nieuwe academie en feestzaal niet gebouwd zijn.
De Schooldreef zal in deze fase blijven functioneren als inkomzone voor alle bestaande school- en feestinfrastructuur.
De Schoolstraat zal dienstdoen als in- en uitrit voor de werf van de academie (ev. samen met parking en woningen) en de lange Kouterstraat zal de toegang tot het bestaande Cordonniergebouw garanderen. Vanaf de sloop van de feestzaal zal deze situatie zich omdraaien en wordt de toegang gegarandeerd langs de Schoolstraat.

Het grote voordeel is dat de diverse gebruikers volledig gescheiden de site kunnen blijven gebruiken en het garandeerd de veiligheid van alle gebruikers. Ook financieel is dit een groot voordeel, er zijn nl. geen verloren verhuiskosten.

Zoals ook aangehaald in het voorstel van de cultuurraad zal het Cordonniergebouw op korte termijn in gebruik genomen worden voor diverse cultuurprojecten. Dit stimuleert het creëren van een draagvlak voor het gehele project en de verdere invulling van de diverse functies. Het is van groot belang dat ook deze projecten continu kunnen blijven doorlopen tijdens de uitvoering van de diverse fases. De detailplanning in masterplanfase zal hieraan extra aandacht spenderen.

De bouwen van de ondergrondse parking met daarboven diverse woningen kan ook volledig onafhankelijk gebeuren van het Cordonniergebouw.

Participatief traject

Tijdens de analyse fase en het gehele traject heeft de communicatie heeft tot doel om een draagvlak te verwerven onder de bevolking, zodat de maatschappelijke return van de publieke investeringen voor de Cordonniersite maximaal is. Er dient op verschillende manieren gecommuniceerd te worden op verschillende wijzes. Elke keer is de vraag welk communicatiedoel je hebt en wat de beste bijhorende strategie is. Onderstaande uitwerking van het praticipatief traject bestaat uit enkele eerste ideeën, maar is geen vastgesteld kader

Het organiseren van tijdelijke culturerele activiteiten op de site zijn dan ook een troef om een draagvlak voor het project te creëren. Dit zijn uitgelezen kansen om over het project zelf ook te communiceren.

LOGO
Als ontwerpers zouden we graag een logo ontwikkelen voor de cordonniersite. Dit logo zal de herkenbaarheid van de communicatie stimuleren. In de beginfase kan dit reeds worden gecommuniceerd via infomagazine van de gemeente en via de academie.

INFOWALL
Door overlegmomenten in te bouwen met de tijdelijke gebruikers en sitebezoekers kan er reeds geëvalueerd worden welke de knelpunten van het bestaande gebouw zijn. Vanuit de bezoekers kunnen ook de kwaliteiten van het gebouw onderzocht worden.
De aanwezigheid van een infowall bij de inkomzone op de site waarin de geschiedenis het heden en de toekomst van de site wordt weergeven is dan ook een must. Een interactieve maquette van de ontwikkeling van de site zou dan ook de kers op de taart zijn.

HOORZITTINGEN BUURTBEWONERS
In een vroege fase wordt een hoorzitting gehouden, waarbij de bevolking de kans krijgt om haar visie op de problematiek te verduidelijken. Dit is nuttig om een aantal minder gekende problemen op te sporen.

WORKSHOPS MET TOEKOMSTIGE GEBRUIKERS
Actieve workshopnamiddagen waarin externe partijen worden uitgenodigd om in debat te gaan met de toekomstige gebruikers. Zulke externen kunnen bijvoorbeeld beheerders van andere academies zijn of besturen die op bijzondere manier een creatieve site hebben kunnen ontwikkelen.
Het is zeer belangrijk op zoek te gaan naar de verlangens van potentiële vervolggebruikers. Een creatief centrum dat niet aan alle eisen voldoet zal ook niet goed werken. Het actief opzoeken, analyseren en evalueren van diverse voorbeelprojecten en beheerders is dan ook een must.

INFOVERGADERINGEN MET DE TOEKOMSTIGE BEHEERDERS EN ONTWIKKELAARS
Actieve infovergaderingen met mogelijke toekomstige gebouwbeheerders zijn een must. Wat zijn de eisen van een professioneel parkeeruitbater? Hoe kunnen we zo goed mogelijk om gaan met het energiebeheer op de site en wat zijn de gevolgen inzake beheer voor de gemeente?
Anderzijds hebben deze infovergaderingen ook als doel om een kader te creëren waarbinnen de vervolgprojecten kunnen evolueren.

FACEBOOK EN TWITTER!
Cordonnier is een site die de komende jaren in sterke evolutie zal zijn. Een bijhorende interactieve facebook- en twitteraccount is dan ook een must. Alle betrokkenen kunnen zo de laatste stand van zaken opvolgen en op de hoogte gehouden worden van de evoluties, planningen en tijdelijke activiteiten op de site.

OPROEP VANUIT DE SITE
Vanuit de site zelf kan er via banners en verschillende media gecommuniceerd worden. Ook al zal er het eerste jaar niet veel gebeuren inzake sloopwerken zal een continue activiteit op de site van groot belang zijn. Een schildering op de muur met de vraag “kom jij hier morgen potten bakken?” of een fotoreportage op de gevels behoort zeker tot de mogelijkheden. Samenwerkingen met diverse kunstenaars dringen zich dan ook op.

CORDONNIERWANDELINGEN
Een gegidste wandeling op de cordonniersite waarbij op verschillende plaatsen in het bestaande gebouw en op de site de geschiedenis en de toekomst van cordonnier wordt weergegeven is dan ook een must.

Tijdens het uitwerken van het masterplan

Wanneer het masterplan presentabel is en in de stuurgroep of werkgroep (i.f.v. de fase) is goedgekeurd, kan het aan de bevolking worden voorgesteld. Dit kan gebeuren via verschillende informatiekanalen (infovergadering, publicatie, facebook,... zie bovenaan). Gebrek aan informatie is de hoofdoorzaak van protest en weerstand onder de bevolking tijdens en na de realisatie.
De opmerkingen die tijdens deze fase geuit worden, worden al dan niet in het verder ontwerpproces geïntegreerd. Elementen die niet worden weerhouden, moeten worden onderbouwd en aldus gecommuniceerd.

Enkele weken voor de start van de werken kunnen de definitieve plannen een laatste maal aan de bevolking getoond worden in een tentoonstelling, publicatie, facebook,.... Het verschil is dat er hier geen aanpassingen meer mogelijk zijn, omdat het plan reeds in aanbestedingsfase is. Toch kunnen eventuele opmerkingen nog meegenomen worden tijdens de werffase.

Een kenmerk van communicatie is dat het een proces is dat in twee richtingen verloopt. Het geven van informatie en het krijgen van informatie. De doelstelling van communicatie houdt in dat je met verschillende doelgroepen in contact treedt om ze te informeren, te betrekken en te overtuigen, ten einde de aanvaarding van het project te bewerkstelligen en de mogelijke weerstanden weg te nemen.

Inspraak in het project betrekt de bewoners waardoor ze de veranderingen sneller kunnen accepteren. Een hoorzitting moet kort, krachtig en begrijpbaar zijn voor de inwoners geïllustreerd met foto’s, schetsen en/of plannen.

Een open dialoog zorgt voor een vlotte projectverloop en vooral een vlot verloop van vergunningenprocedures, met ook een maximum aan draagvlak en een positief imago tijdens en na de aanleg van de projecten.

Tijdens de diverse workshops en infovergaderingen met bewoners en betrokken partijen worden verschillende soorten informatie behandeld :

1. Beleidsinformatie
Hier wordt een antwoord gegeven op het “waarom” van de herinrichting van de weg.

2. Technische informatie
Deze informatie geeft weer wat er concreet gaat gebeuren. Het is deze informatie die de bewoners het meest interesseert en aanspreekt. Wij doen dit aan de hand van een duidelijke en overzichtelijke power-point presentatie, kleurenplans, …

3. Praktische informatie
Hier wordt uitgelegd hoe lang de werken zullen duren, hoe is de bereikbaarheid, …

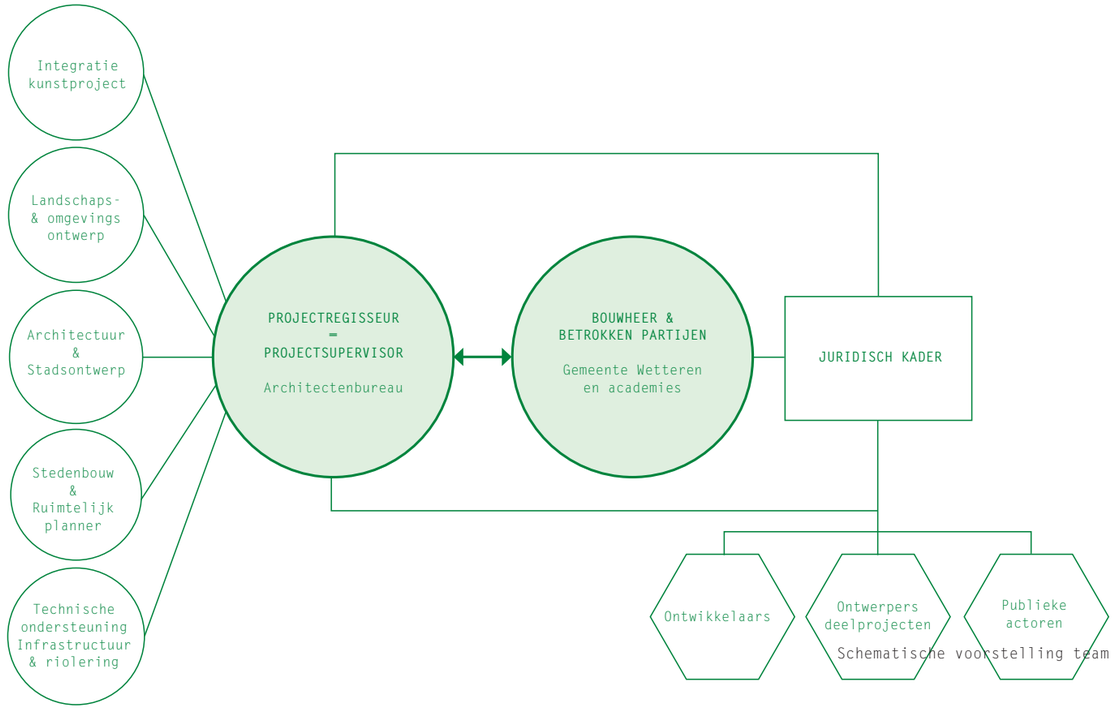
Tijdens de werf

Werfcommunicatie vindt plaats tijdens de volledige duur van de werken en focust op de rechtstreeks betrokkenen in de werfzone en de directe buurtbewoners. De doelstelling van werfcommunicatie is het verbreden van het maatschappelijk draagvlak, opdat een project zo goed mogelijk kan uitgevoerd worden. Er kan nauw worden samengewerkt met een gemeentelijke infolijn.

GRAFISCHE WERFAFSLUITINGEN
Elke aannemer dient zijn werf volledig af te sluiten. Deze afsluiting is tijdelijk en kan perfect ingevuld worden met informatie over de timing en de toekomstige functie.

2.8 Team

Voor de ontwikkelingsvisie van de Cordonnier site te Wetteren zal er een multi-disciplinair team samengesteld worden met specialisten en ervaringsdeskundigen op meerdere uiteenlopende gebieden; van projectmanagement en coördinatie, stedenbouw en ruimtelijke planning, architectuur en stadsontwerp, landschaps- en omgevingsontwerp en een specialist op gebied van kunstintegratie op de Cordonnier site.



Schematische voorstelling team

Dit multidisciplinair team zal al hun krachten bundelen voor de volledige studieopdracht van de ontwikkelingsvisie voor de site. Het architenbureau zal zijn rol van architect-ontwerper en coördinator ten volle waarmaken en zal doorheen het complexe proces van A tot Z bijgestaan worden door een aantal technische partners in onderaanneming - de partners op gebied van technische studies en stabiliteitsstudies zijn beiden grote studiebureaus met een schitterende staat van dienst - en dit vanaf de eerste schets tot de oplevering der werken.

Voor elke discipline apart worden er gespecialiseerde en ervaren teamleden uitgekozen om mee aan dit project te werken.

Om dit geheel goed te coördineren wordt er gewerkt met een projectmanager. Dit zorgt ervoor dat de bouwheer, de gemeente Wetteren en de academies, slechts één contactpersoon heeft die de verantwoordelijkheid is voor de uitvoering van de studies en werf op zich neemt. In dit geval zal de projectmanager een ingenieur-architect uit het architectenbureau die het globale aanspreekpunt binnen voor het project. Hij zal zorgen voor een goede doorstroming van alle informatie naar alle partijen.

De projectmanager is dus het aanspreekpunt van de bouwheer en zal aanwezig zijn op alle vergaderingen, van de startvergadering tot de oplevering. Hij is de coördinator van het gehele project en zal ook de interne teamvergaderingen van het multidisciplinaire team leiden. Op die manier gaat er geen informatie verloren en wordt er niet dubbel gecommuniceerd.

3
Gebouwen

3.1 Nota
3.2 Schetsontwerp
- parking
- residentiële ontwikkeling
- commerciële ontwikkeling
- creatieve ontwikkeling
- academie muziek / woord / kunst

3.3 Raming bouwkost
3.4 Raming studiekost
3.5 Werkproces
3.6 Budgetbeheersing
3.7 Duurzamen technieken
3.8 Materialen & onderhoud
3.9 Team

3.1 Nota

Dat de Cordonnier site vandaag het resultaat is van een ontwikkeling ‘zonder meer’ hoeft geen betoog. Ze is het gevolg van ad-hoc beslissingen, die doorheen de tijd genomen zijn om tegemoet te komen aan toenmalige behoeften en noden. Daarnaast zijn een aantal gebouwen in slechte staat en zijn nog andere bouwsels technisch niet langer bevredigend. Een strategie voor de site dringt zich op, een opkuis van een aantal gebouwen kan niet uitblijven. Daarbij is visie en lange termijndenken vereist.

Jongerencompetentiecentrum

Twee nieuwbouwvolumes voor de afdeling Muziek en Woord

Desondanks de jeugdige leeftijd van de bestaande infrastructuur (bouwjaar 2000) stellen zich heel wat problemen op vlak van akoestiek. Gezien akoestiek een cruciaal gegeven is voor deze functie, en gegeven het feit dat er om aan deze dwingende eis te voldoen ook in de andere gebouwen investeringen nodig zijn, stellen we een nieuwbouw voor.

Een nieuw gebouw, opgevat rond een helder en leesbaar concept, ontworpen voor intensief gebruik, technisch hoogstaand en akoestisch performant.

In de school wordt gestreefd naar een open en aangename sfeer waar eenieder zicht thuis voelt. Een school die dynamisch en eigentijds kunstonderwijs toelaat. (flexibel gebruik van klaslokalen, moduleerbare ruimtes, bijwerk-klassen, overlegruimtes, ruimte voor leerlingen met specifieke problemen waaronder ADHD, dyslexie, fysieke handicap, etc).

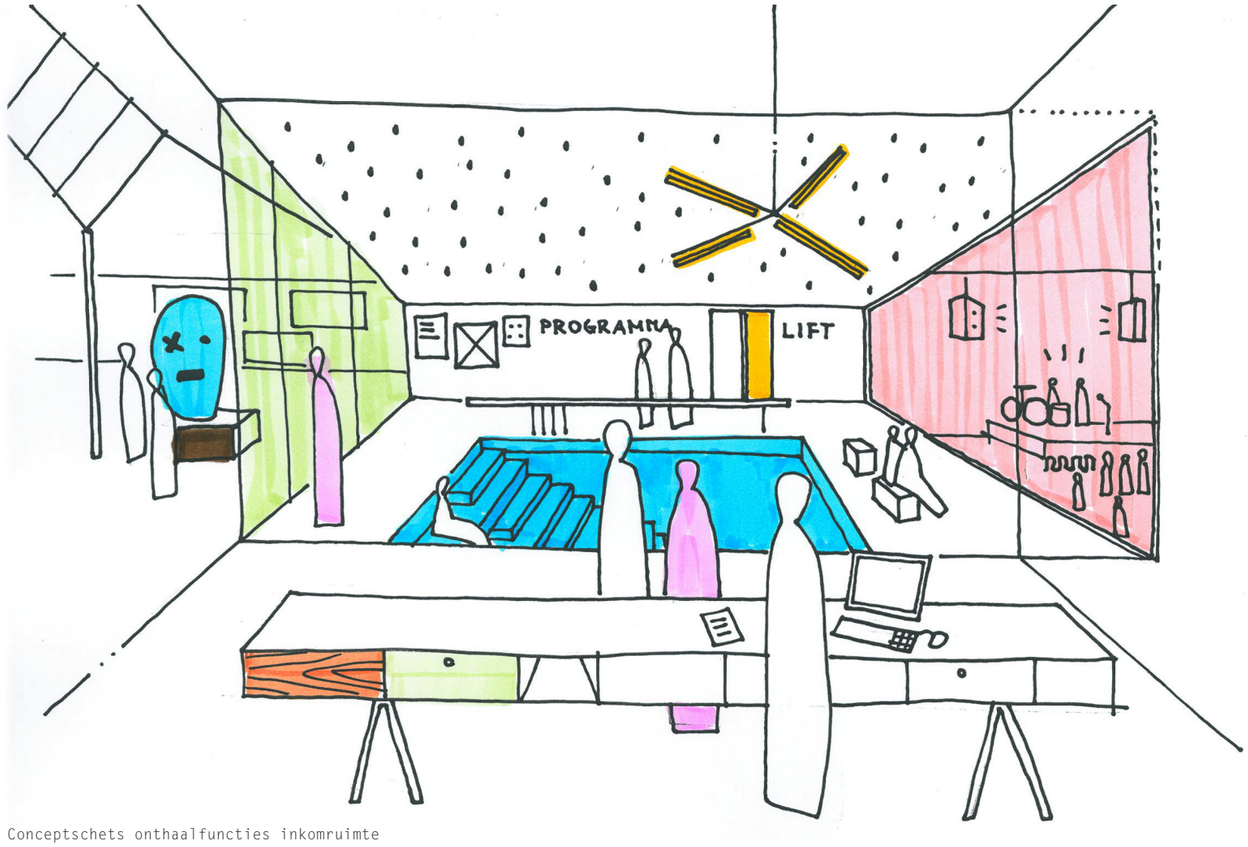
De school is zodanig geconcipieerd dat er een prikkelende en uitdagende omgeving ontstaat die leerlingen stimuleert om hun technische en artistieke grenzen te verleggen.

Een centraal onthaal, beheer en secretariaat

De keuze voor een centraal beheer past binnen het concept om de site op te vatten als 1 geheel, waarbij de verschillende functies die weliswaar fysiek in verschillende gebouwen ondergebracht zijn, maximaal op mekaar zijn betrokken. Een centraal secretariaat, de koppeling van beide directiekantoren moet vanuit dat standpunt worden beschouwd.

Deze onthaalfuncties (front-office) zijn bewust op de gelijkvloerse verdieping gelocaliseerd teneinde een zo publiek mogelijke ruimte te creëren die aansluit bij de openbare publieke buitenruimte.

Op de verdiepingen wordenflexibele leslokalen voorzien. Op de site wordt bovendien een tweede volume gerealiseerd, eveneens met klaslokalen, op de plaats waar vandaag de fuifzaal staat.



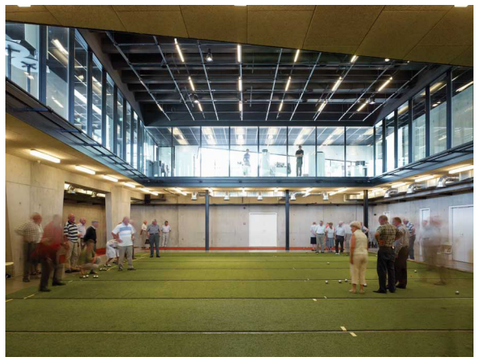
Conceptschets onthaalfuncties inkomruimte

Fuifzaal en Muziekkamer

Beide functies – fuifzaal en muziekkamer- worden eveneens vanuit de centrale inkomruimte ontsloten en zijn op de ondergrondse verdieping gesitueerd. Een strategische keuze waardoor de impact op de site beperkt blijft, zowel visueel (bouwhoogte) als akoestisch (grond fungeert als dempende massa). Men bereikt deze ruimtes via een monumentale trappartij die refereert naar de vormentaal van het klassieke amfitheater (…)
De Muziekkamer is voorzien van het gevraagde programma: gekoppelde lokalen voor slagwerk en opslag. Ze beschikt bovendien over uitrekbare 'gradins', en een uitgeruste regiekamer dat opgevat is als zwevend, vreemd volume.
De Fuifzaal is eerder groot opgevat. Ze biedt makkelijk plaats aan 600 personen. Ondans haar ligging op -1 is beschikt ze over daglicht via een groot raam dat uitgeeft op een patio. Daarnaast beschikt ze over zenitaal daklicht dankzij de grote bolvormige koepel, waaraan natuurlijk de nodige eisen worden gesteld op vlak van akoestiek om overlast te vermijden.
Beide functies delen een grote vestiaire en sanitaire ruimtes.

Een gerenoveerd gebouw voor de afdeling Beeldende Kunsten.

A priori wordt hier niet gedacht aan nieuwbouw. De bestaande gebouwen zijn charmant, architecturaal interessant en hebben karakter. Ze zijn gebouwd en verbouwd op verschillende tijdstippen. Ze lijken compatibel met hun gebruikers; heterogeen, divers, en met diverse achtergronden. Om die reden blijven ze gehuisvest in de bestaande infrastructuur die grondig gerenoveerd zal worden. Bij deze renovatie zal, in overleg met de gebruiker, de nodige aandacht gaan naar de herinrichting van een aantal localen die vandaag minder gunstig zijn gelocaliseerd.



Multifunctionele ruimte
Repetitieruimte

Referentiebeeld Almere theatre

Referentiebeeld boxen in casco ruimte

De historische fabrieksgebouwen worden getransformeerd tot creatieve hotspot

De industriële betonskeletstructuren van de historisch waardevolle en architecturaal interessante Cordonnier fabrieksgebouwen vormen de ideale enveloppe voor creatief ondernemerschap. De plek waar eertijds kousen en linnen werden geproduceerd wordt vandaag ingezet voor creatieve productie! De gebouwen hebben een duidelijk gedefiniëerde, herkenbare vorm en een uitgesproken brutaliteit door zijn detaillering en materialiteit. Elementen die in een renovatie- en heropwaarderingsdossier absoluut te behouden zijn.

De ruimtes kunnen CASCO verhuurd worden aan creatieve ondernemers, waardoor de gevels behouden kunnen blijven, mits vergroten van een aantal gevelopeningen. We stellen voor de gevels te zandstralen en op te kuisen. De binneninrichting dient samen met de deelactoren gedefiniëerd te worden, het behoud van de industriële betonskeletstructuur staat hierbij voorop.

Horeca op de gelijkvloers

Op de gelijkvloers van de fabrieksgebouwen is Horeca op zijn plaats. De link met het plein, en de inzetbaarheid ervan moet niet uitgelegd worden. Zichtbaar vanop de Lange Kouterstraat en centraal gelegen in het hart van de site, is dit een droomlocatie voor dergelijk programma.

Binnenin worden de authentieke interieurelementen, die refereren naar een industriëel verleden behouden en in scène gezet.
Ze maken deel uit van het interieur, de tegeltjes, glaswerk, schrijnwerkgehelen, etc.

Highline New York

Wonen

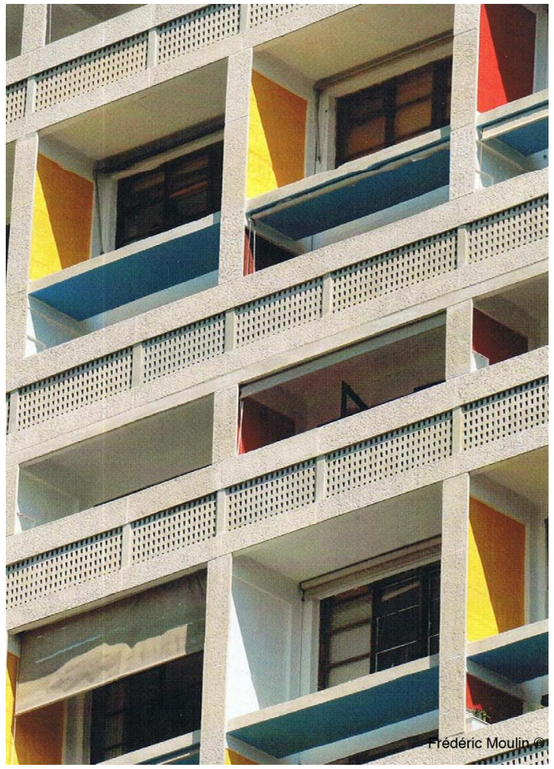
Er worden 2 woonvormen gesuggereerd in dit project: enerzijds grondgebonden en anderzijds appartementsbouw.

De grondgebonden woningen zijn passiefwoningen, die uitgerust zijn met een aantal duurzaamheidsmaatregelen die toelaten om het energetisch verbruik te minimaliseren en het herbruik te maximaliseren (zonneboiler, waterrecuperatie, warmtepomp of rendementsketel, balansventilatie, super-isolerende beglazing, etc).
Deze woningen worden ontsloten langs een woonerf, en beschikken over een privatieve tuin. Qua structuur zijn ze opgevat als houtskelet, hun gevel heeft een houten bekleding, FSC gekeurd, die erg onderhoudsarm en toch duurzaam is.

Daarnaast wordt een kopvolume op de site gerealiseerd, dat een tegengewicht vormt tegenover de leegte van het plein. Het is een landmark, op de as tussen station en centrum, die het projectgebied opspant.

De appartementen die deze landmark huisvest, zijn gestapelde woningen rondom een centrale circulatiekern, dewelke vertrekt in de kelder (parking). Ze hebben langs 3 zijden zicht en licht, waardoor ze sterk ruimtelijk aanvoelen. Toch werd bijzondere aandacht geschonken aan de inkijkproblematiek. De terassen zijn zodanig georiënteerd dat ze geen inkijk hebben bij de nabijliggende bebouwing.

Energetisch en technisch voldoet dit gebouw aan de huidig geldende eisen en behoeften die aan dit type woning gesteld worden. Op vlak van duurzaamheid worden inspanningen geleverd die verregaand mogen genoemd worden, en vergelijkbaar zijn met deze van de passiefwoningen (zie eerder).



Gestapelde woningen

Grondgebonden woningen

Mobiliteit en algemene ontsluiting

Men bereikt de site in hoofdzaak langs de hoek Schoolstraat - Lange Kouterstraat waar het voetpad naadloos overgaat in een verhard plein. Doordat de site doorwaadbaar is gemaakt, is er ook toegang mogelijk via de Schooldreef, zij het echter dat deze in hoofdzaak zal gebruikt worden door bewoners zwakke weggebruikers (fietsers, voetgangers, etc)

De gebouwen zelf zijn voorzien van duidelijke toegangen. Elke functie is afzonderlijk afsluitbaar vanaf het centrale plein, hetgeen een groot voordeel betekent op vlak van gebruik, verhuur, verkoop, etc.

Binnenin worden trappenkernen en liften voorzien die voor een verticale ontsluiting zorgen. Zij takken aan op voldoende brede gangen op de verdiepingen.

De parking wordt ontsloten langs de hoek Lange Kouterstraat - Schoolstraat via een ontdubbelde helling voor in- en uitrijden. Een trap- en liftkern geeft uit op het plein onder de scheddaken, zodat men droog het onthaal bereikt.

Een zone ‘lade en lossen’ is voorzien in de Lange Kouterstraat, voor het oude fabriekspand. Horeca, creatieve hotspot en zaal kunnen vandaaruit makkelijk worden bediend.

Tot slot is een ‘kiss en ride’-zone voorzien in de schoolstraat, op een strategische plek, vlakbij de commerciële ruimte onder het woonvolume, en het plein dat toegang geeft tot alle functies.

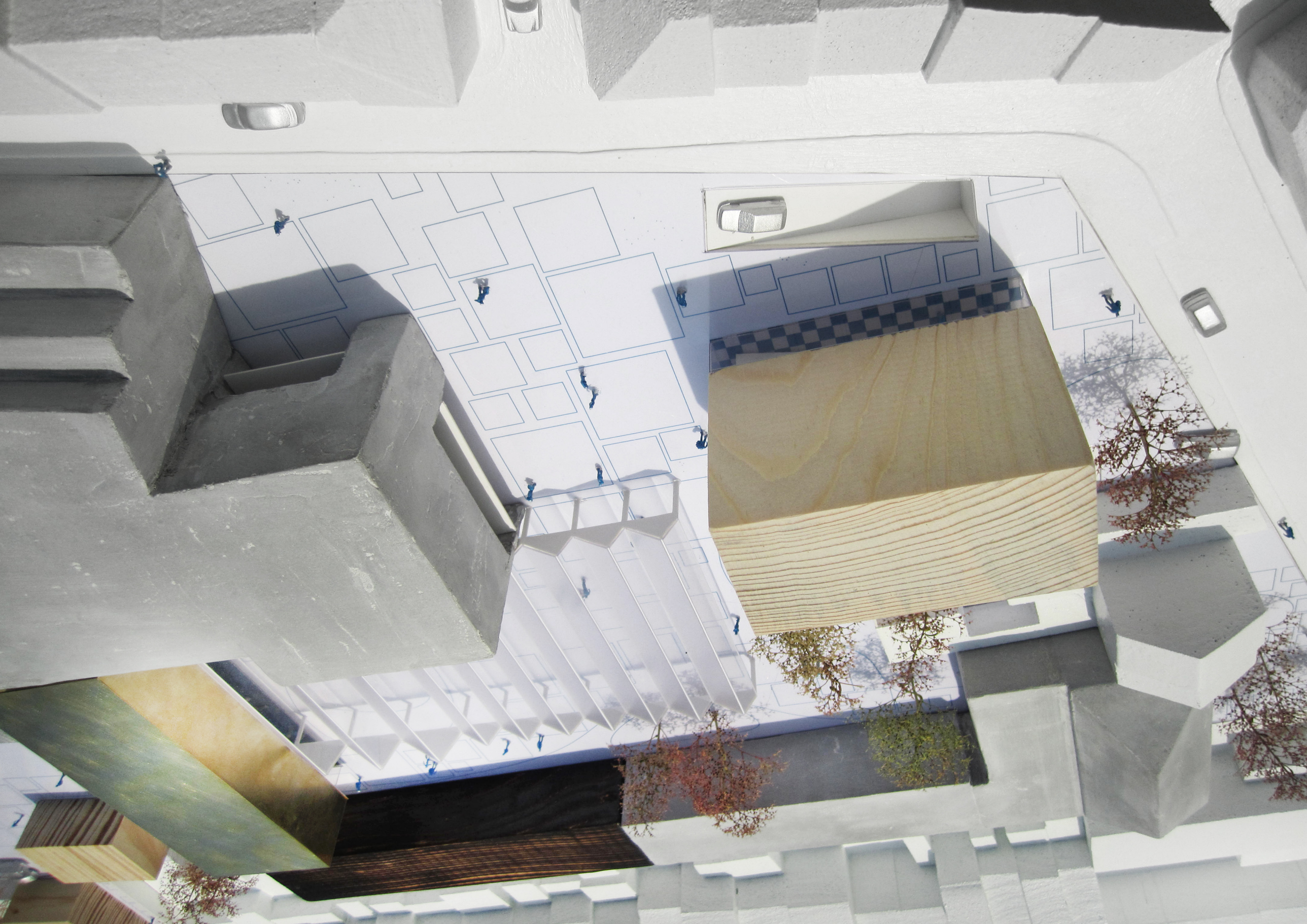
Kunst geïntegreerd in de publieke ruimte

De integrale toegankelijkheid

Gegeven de heterogeniteit aan gebruikers gaat bijzonder aandacht in dit project naar de integrale toegankelijkheid. De volledige site - de buitenomgeving zowel als de gebouwen - zijn maximaal voor iedereen toegankelijk en voldoen aan de normen inzake toegankelijkheid voor mindervaliden.

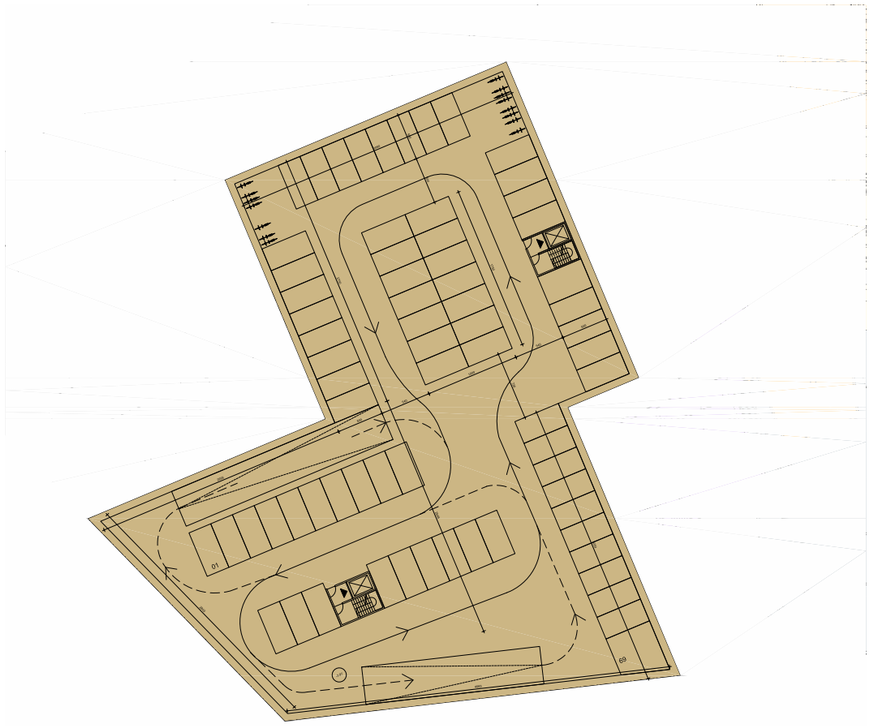
In beide verticale circulatiekernen werden liften voorzien die qua concept en maatvoering voldoen aan de vandaag gestelde eisen en normen op vlak van toegankelijkheid. Een extra grote lift voor 10 personen wordt voorzien ter hoogte van de centrale inkom (toegang fuifzaal en muziekkamer).

3.2 Schetsontwerp



Overzichtsbeeld

00 Parking



Parking op -01, -02 en -03

LEGENDE
MUZIEK EN WOORD

1 lokaal algemene muzikale vorming
2 lokaal algemene muz/cul geschiedenis
3 leslokaal ensembles en koor
4 leslokaal groepsgerichte inst/zangles
5 leslokaal slagwerk
6 bergruimte slagwerk
7 leslokaal jazz/lichte muziek
8 laboklas computers

9 lokaal algemen verb vorming
10 lokaal voordracht
11 lokaal toneel
12 rekwisieten en omkleed
13 auditorium muziek/woord
14 wacht en inspeel
15 bibliotheek/mediatheek

16 secretariaat
17 serverlokaal
18 bergruimte huurinstrumenten
19 bergruimte bureau
20 magazijn
21 regiekamer
22 technische ruimte

23 vergaderruimte
24 lerarenlokaal
25 directielokaal
26 onderhoudspersoneel

27 inkomhal/wachtruimte
28 sanitair
29 vestiaire
30 EHBO lokaal
31 lift

LEGENDE
BEELDENDE KUNST

15 bibliotheek/mediatheek
24 lerarenlokaal
30 EHBO lokaal

32 animatie
33 video/digitale beeldende kunst
34 fotografie
35 fotgrafie donkere kamer
36 beeldstudio
37 beeldstudio bergingg
38 geluidsstudio

39 directielokaal
40 atelier keramiek
41 theorieklas
42 projectruimte
43 print en kopie

LEGENDE
POLYVALENTE ZAAL

44 multifunctionele concertruimte
45 repetitieruimte
46 workshopruimte
47 leskeuken
48 tentoonstellingsruimte

LEGENDE
BRASSERIE

49 zaal
50 bar
51 keuken
52 sanitair

LEGENDE
HOTSPOT

49 zaal
50 bar
51 keuken
52 sanitair
53 onthaal
54 kitchenette
56 vergaderunit
57 verpozingszone
58 lift
59 sanitair
60 verhuur bar en units
61 patio

Ondergronds parkeren voor de creatieve hotspot en de gestapelde woningen

01 Residentiële ontwikkeling

Gestapeld wonen

Grondgebonden woningen in het groen

LEGENDE
MUZIEK EN WOORD

1 lokaal algemene muzikale vorming
2 lokaal algemene muz/cul geschiedenis
3 leslokaal ensembles en koor
4 leslokaal groepsgerichte inst/zangles
5 leslokaal slagwerk
6 bergruimte slagwerk
7 leslokaal jazz/lichte muziek
8 laboklas computers

9 lokaal algemen verb vorming
10 lokaal voordracht
11 lokaal toneel
12 rekwisieten en omkleed
13 auditorium muziek/woord
14 wacht en inspeel
15 bibliotheek/mediatheek

16 secretariaat
17 serverlokaal
18 bergruimte huurinstrumenten
19 bergruimte bureau
20 magazijn
21 regiekamer
22 technische ruimte

23 vergaderruimte
24 lerarenlokaal
25 directielokaal
26 onderhoudspersoneel

27 inkomhal/wachtruimte
28 sanitair
29 vestiaire
30 EHBO lokaal
31 lift

LEGENDE
BEELDENDE KUNST

15 bibliotheek/mediatheek
24 lerarenlokaal
30 EHBO lokaal

32 animatie
33 video/digitale beeldende kunst
34 fotografie
35 fotgrafie donkere kamer
36 beeldstudio
37 beeldstudio berging
38 geluidsstudio

39 directielokaal
40 atelier keramiek
41 theorieklas
42 projectruimte
43 print en kopie

LEGENDE
POLYVALENTE ZAAL

44 multifunctionele concertruimte
45 repetitieruimte
46 workshopruimte
47 leskeuken
48 tentoonstellingsruimte

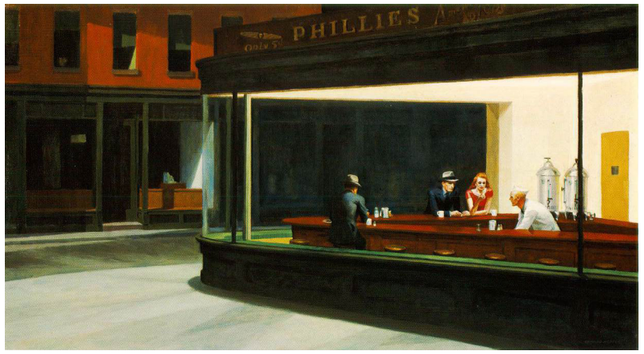
LEGENDE
BRASSERIE

49 zaal
50 bar
51 keuken
52 sanitair

LEGENDE
HOTSPOT

49 zaal
50 bar
51 keuken
52 sanitair
53 onthaal
54 kitchenette
56 vergaderunit
57 verpozingszone
58 lift
59 sanitair
60 verhuur bar en units
61 patio

02 Commerciële ontwikkeling



LEGENDE
MUZIEK EN WOORD

1 lokaal algemene muzikale vorming
2 lokaal algemene muz/cul geschiedenis
3 leslokaal ensembles en koor
4 leslokaal groepsgerichte inst/zangles
5 leslokaal slagwerk
6 bergruimte slagwerk
7 leslokaal jazz/lichte muziek
8 laboklas computers

9 lokaal algemen verb vorming
10 lokaal voordracht
11 lokaal toneel
12 rekwisieten en omkleed
13 auditorium muziek/woord
14 wacht en inspeel
15 bibliotheek/mediatheek

16 secretariaat
17 serverlokaal
18 bergruimte huurinstrumenten
19 bergruimte bureau
20 magazijn
21 regiekamer
22 technische ruimte

23 vergaderruimte
24 lerarenlokaal
25 directielokaal
26 onderhoudspersoneel

27 Inkomhal/wachtruimte
28 sanitair
29 vestiaire
30 EHBO lokaal
31 lift

LEGENDE
BEELDENDE KUNST

15 bibliotheek/mediatheek
24 lerarenlokaal
30 EHBO lokaal

32 animatie
33 video/digitale beeldende kunst
34 fotografie
35 fotgrafie donkere kamer
36 beeldstudio
37 beeldstudio berging
38 geluidsstudio

39 directielokaal
40 atelier keramiek
41 theorieklas
42 projectruimte
43 print en kopie

LEGENDE
POLYVALENTE ZAAL

44 multifunctionele concertruimte
45 repetitieruimte
46 workshopruimte
47 leskeuken
48 tentoonstellingsruimte

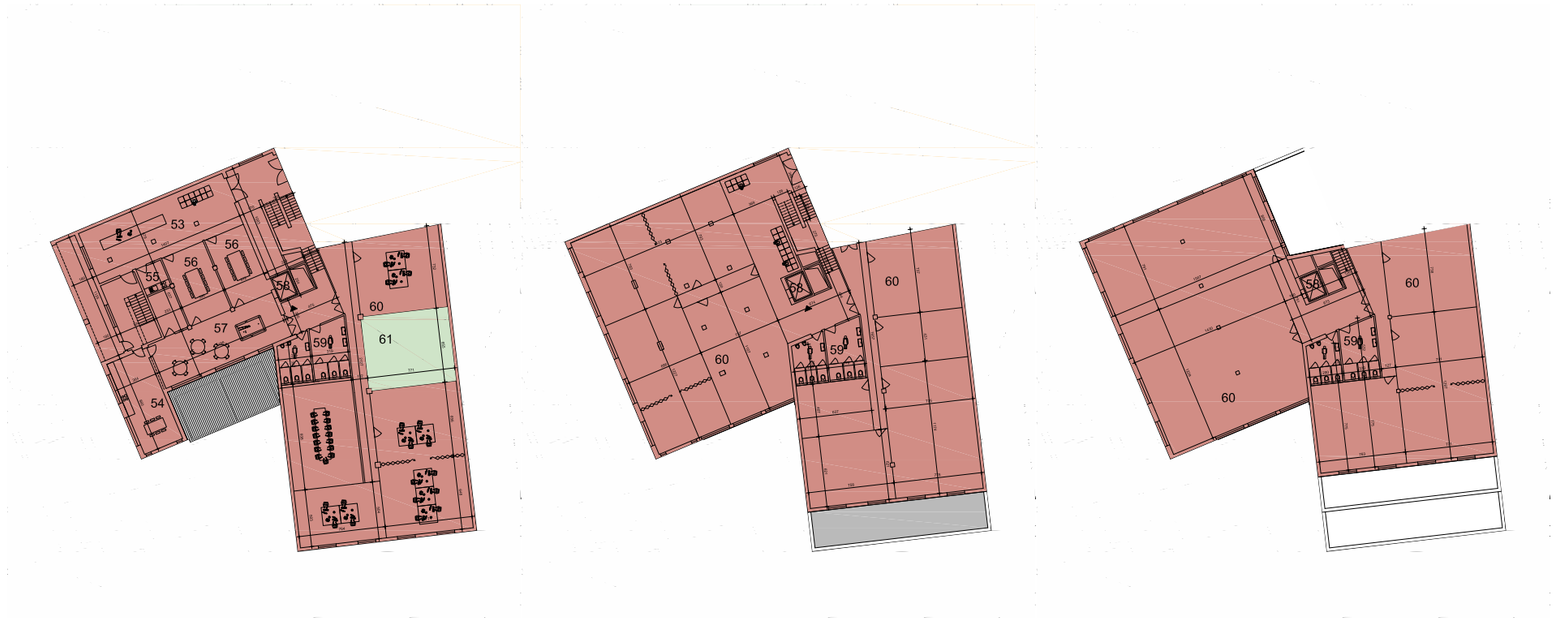
LEGENDE
BRASSERIE

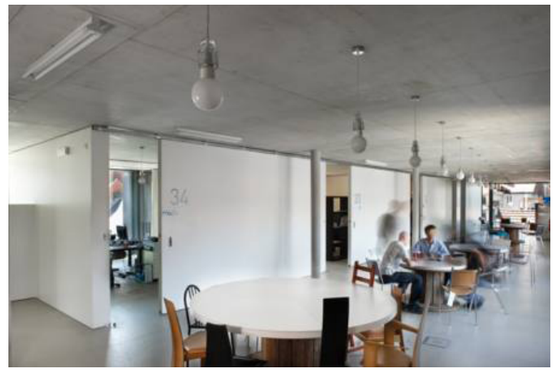
49 zaal
50 bar
51 keuken
52 sanitair

LEGENDE
HOTSPOT

49 zaal
50 bar
51 keuken
52 sanitair
53 onthaal
54 kitchenette
56 vergaderunit
57 verpozingszone
58 lift
59 sanitair
60 verhuur bar en units
61 patio

03 Creatieve ontwikkeling





LEGENDE
MUZIEK EN WOORD

1 lokaal algemene muzikale vorming
2 lokaal algemene muz/cul geschiedenis
3 leslokaal ensembles en koor
4 leslokaal groepsgerichte inst/zangles
5 leslokaal slagwerk
6 bergruimte slagwerk
7 leslokaal jazz/lichte muziek
8 laboklas computers

9 lokaal algemen verb vorming
10 lokaal voordracht
11 lokaal toneel
12 rekwisieten en omkleed
13 auditorium muziek/woord
14 wacht en inspeel
15 bibliotheek/mediatheek

16 secretariaat
17 serverlokaal
18 bergruimte huurinstrumenten
19 bergruimte bureau
20 magazijn
21 regiekamer
22 technische ruimte

23 vergaderruimte
24 lerarenlokaal
25 directielokaal
26 onderhoudspersoneel

27 inkomhal/wachtruimte
28 sanitair
29 vestiaire
30 EHBO lokaal
31 lift

LEGENDE
BEELDENDE KUNST

15 bibliotheek/mediatheek
24 lerarenlokaal
30 EHBO lokaal

32 animatie
33 video/digitale beeldende kunst
34 fotografie
35 fotgrafie donkere kamer
36 beeldstudio
37 beeldstudio berging
38 geluidsstudio

39 directielokaal
40 atelier keramiek
41 theorieklas
42 projectruimte
43 print en kopie

LEGENDE
POLYVALENTE ZAAL

44 multifunctionele concertruimte
45 repetitieruimte
46 workshopruimte
47 leskeuken
48 tentoonstellingsruimte

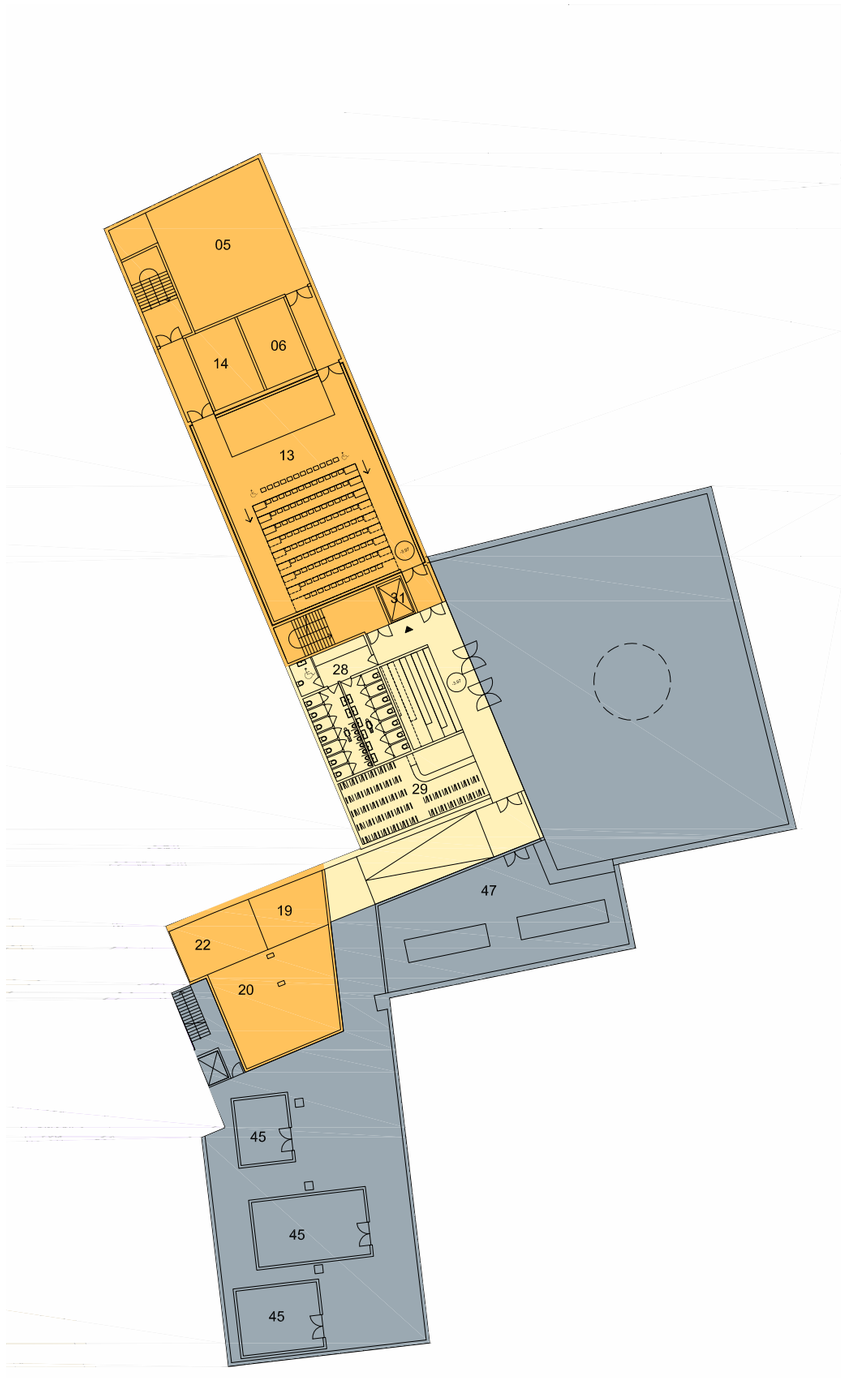
LEGENDE
BRASSERIE

49 zaal
50 bar
51 keuken
52 sanitair

LEGENDE
HOTSPOT

49 zaal
50 bar
51 keuken
52 sanitair
53 onthaal
54 kitchenette
56 vergaderunit
57 verpozingszone
58 lift
59 sanitair
60 verhuur bar en unlts
61 patio

05 Muziek / Woord / Kunst



LEGENDE
MUZIEK EN WOORD

1 lokaal algemene muzikale vorming
2 lokaal algemene muz/cul geschiedenis
3 leslokaal ensembles en koor
4 leslokaal groepsgerichte inst/zangles
5 leslokaal slagwerk
6 bergruimte slagwerk
7 leslokaal jazz/lichte muziek
8 laboklas computers

9 lokaal algemen verb vorming
10 lokaal voordracht
11 lokaal toneel
12 rekwisieten en omkleed
13 auditorium muziek/woord
14 wacht en inspeel
15 bibliotheek/mediatheek

16 secretariaat
17 serverlokaal
18 bergruimte huurinstrumenten
19 bergruimte bureau
20 magazijn
21 regiekamer
22 technische ruimte

23 vergaderruimte
24 lerarenlokaal
25 directielokaal
26 onderhoudspersoneel

27 inkomhal/wachtruimte
28 sanitair
29 vestiaire
30 EHBO lokaal
31 lift

LEGENDE
BEELDENDE KUNST

15 bibliotheek/mediatheek
24 lerarenlokaal
30 EHBO lokaal

32 animatie
33 video/digitale beeldende kunst
34 fotografie
35 fotgrafie donkere kamer
36 beeldstudio
37 beeldstudio berging
38 geluidsstudio

39 directielokaal
40 atelier keramiek
41 theorieklas
42 projectruimte
43 print en kopie

LEGENDE
POLYVALENTE ZAAL

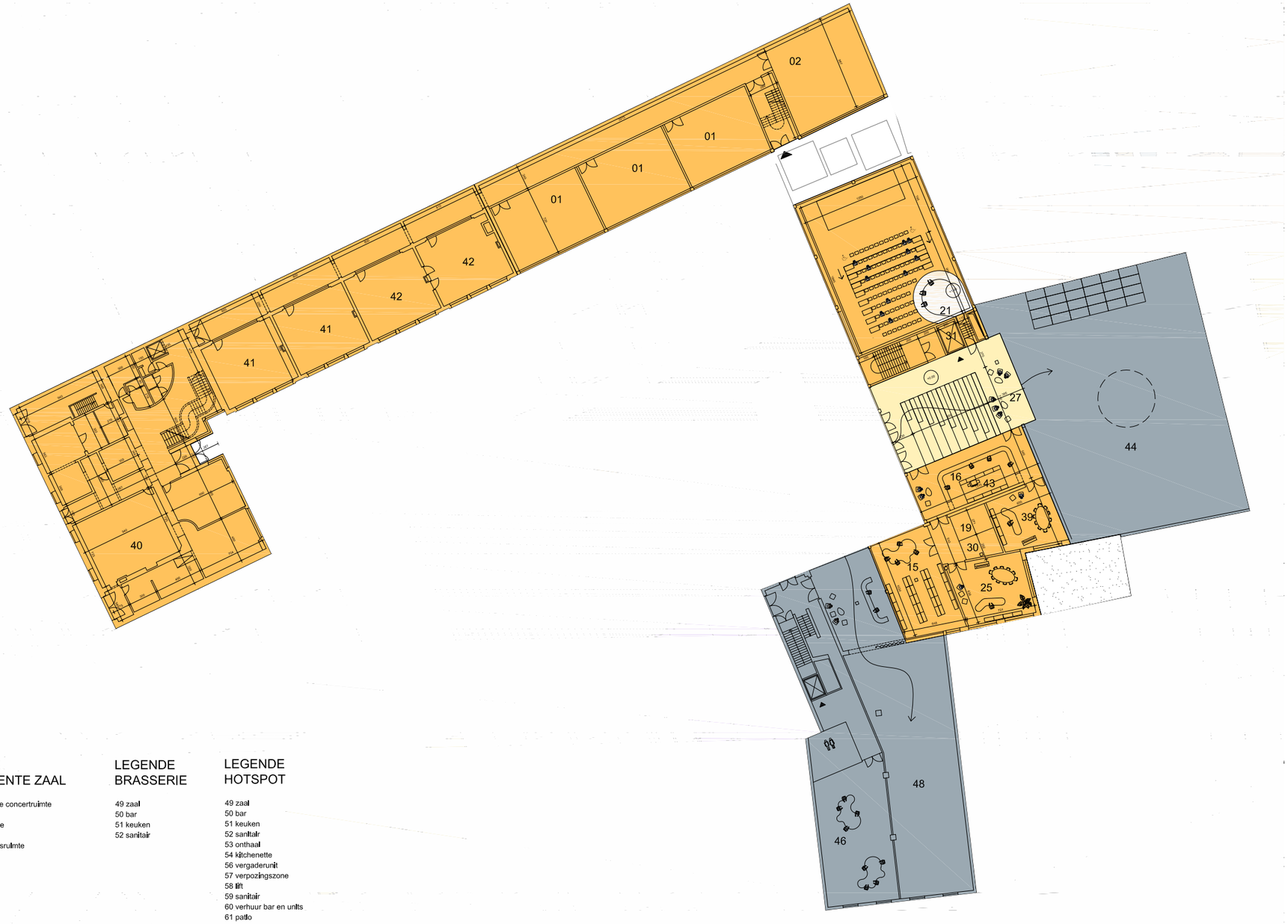
44 multifunctionele concertruimte
45 repetitieruimte
46 workshopruimte
47 leskeuken
48 tentoonstellingsruimte

LEGENDE
BRASSERIE

49 zaal
50 bar
51 keuken
52 sanitair

LEGENDE
HOTSPOT

49 zaal
50 bar
51 keuken
52 sanitair
53 onthaal
54 kitchenette
56 vergaderunit
57 verpozingszone
58 lift
59 sanitair
60 verhuur bar en units
61 patio



LEGENDE
MUZIEK EN WOORD

1 lokaal algemene muzikale vorming
2 lokaal algemene muz/cul geschiedenis
3 leslokaal ensembles en koor
4 leslokaal groepsgerichte inst/zangles
5 leslokaal slagwerk
6 bergruimte slagwerk
7 leslokaal jazz/lichte muziek
8 laboklas computers

9 lokaal algemen verb vorming
10 lokaal voordracht
11 lokaal toneel
12 rekwisieten en omkleed
13 auditorium muziek/woord
14 wacht en inspeel
15 bibliotheek/mediatheek

16 secretariaat
17 serverlokaal
18 bergruimte huurinstrumenten
19 bergruimte bureau
20 magazijn
21 regiekamer
22 technische ruimte

23 vergaderruimte
24 lerarenlokaal
25 directielokaal
26 onderhoudspersoneel

27 inkomhal/wachtruimte
28 sanitair
29 vestiaire
30 EHBO lokaal
31 lift

LEGENDE
BEELDENDE KUNST

15 bibliotheek/mediatheek
24 lerarenlokaal
30 EHBO lokaal

32 animatie
33 video/digitale beeldende kunst
34 fotografie
35 fotgrafie donkere kamer
36 beeldstudio
37 beeldstudio berging
38 geluidsstudio

39 directielokaal
40 atelier keramiek
41 theorieklas
42 projectruimte
43 print en kopie

LEGENDE
POLYVALENTE ZAAL

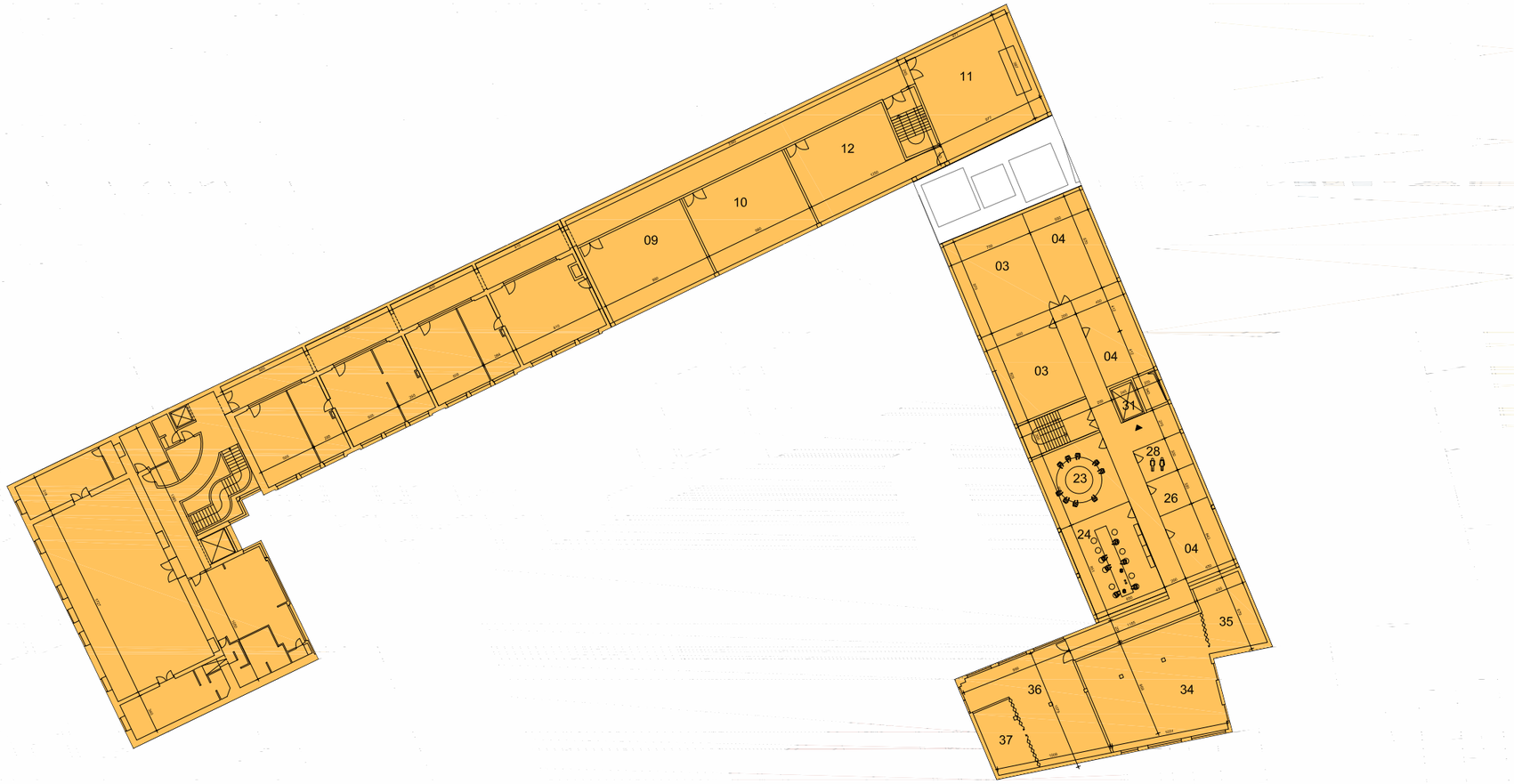
44 multifunctionele concertruimte
45 repetitieruimte
46 workshopruimte
47 leskeuken
48 tentoonstellingsruimte

LEGENDE
BRASSERIE

49 zaal
50 bar
51 keuken
52 sanitair

LEGENDE
HOTSPOT

49 zaal
50 bar
51 keuken
52 sanitair
53 onthaal
54 kitchenette
56 vergaderunit
57 verpozingszone
58 lift
59 sanitair
60 verhuur bar en units
61 patio



LEGENDE MUZIEK EN WOORD

1 lokaal algemene muzikale vorming
2 lokaal algemene muz/cul geschiedenis
3 leslokaal ensembles en koor
4 leslokaal groepsgerichte inst/zangles
5 leslokaal slagwerk
6 bergruimte slagwerk
7 leslokaal jazz/lichte muziek
8 laboklas computers

9 lokaal algemen verb vorming
10 lokaal voordracht
11 lokaal toneel
12 rekwisieten en omkleed
13 auditorium muziek/woord
14 wacht en inspeel
15 bibliotheek/mediatheek

16 secretariaat
17 serverlokaal
18 bergruimte huurinstrumenten
19 bergruimte bureau
20 magazijn
21 regiekamer
22 technische ruimte

23 vergaderruimte
24 lerarenlokaal
25 directielokaal
26 onderhoudspersoneel

27 Inkomhal/wachtruimte
28 sanitair
29 vestiaire
30 EHBO lokaal
31 lift

LEGENDE BEELDENDE KUNST

15 bibliotheek/mediatheek
24 lerarenlokaal
30 EHBO lokaal

32 animatie
33 video/digitale beeldende kunst
34 fotografie
35 fotgrafie donkere kamer
36 beeldstudio
37 beeldstudio berging
38 geluidsstudio

39 directielokaal
40 atelier keramiek
41 theorieklas
42 projectruimte
43 print en kopie

LEGENDE POLYVALENTE ZAAL

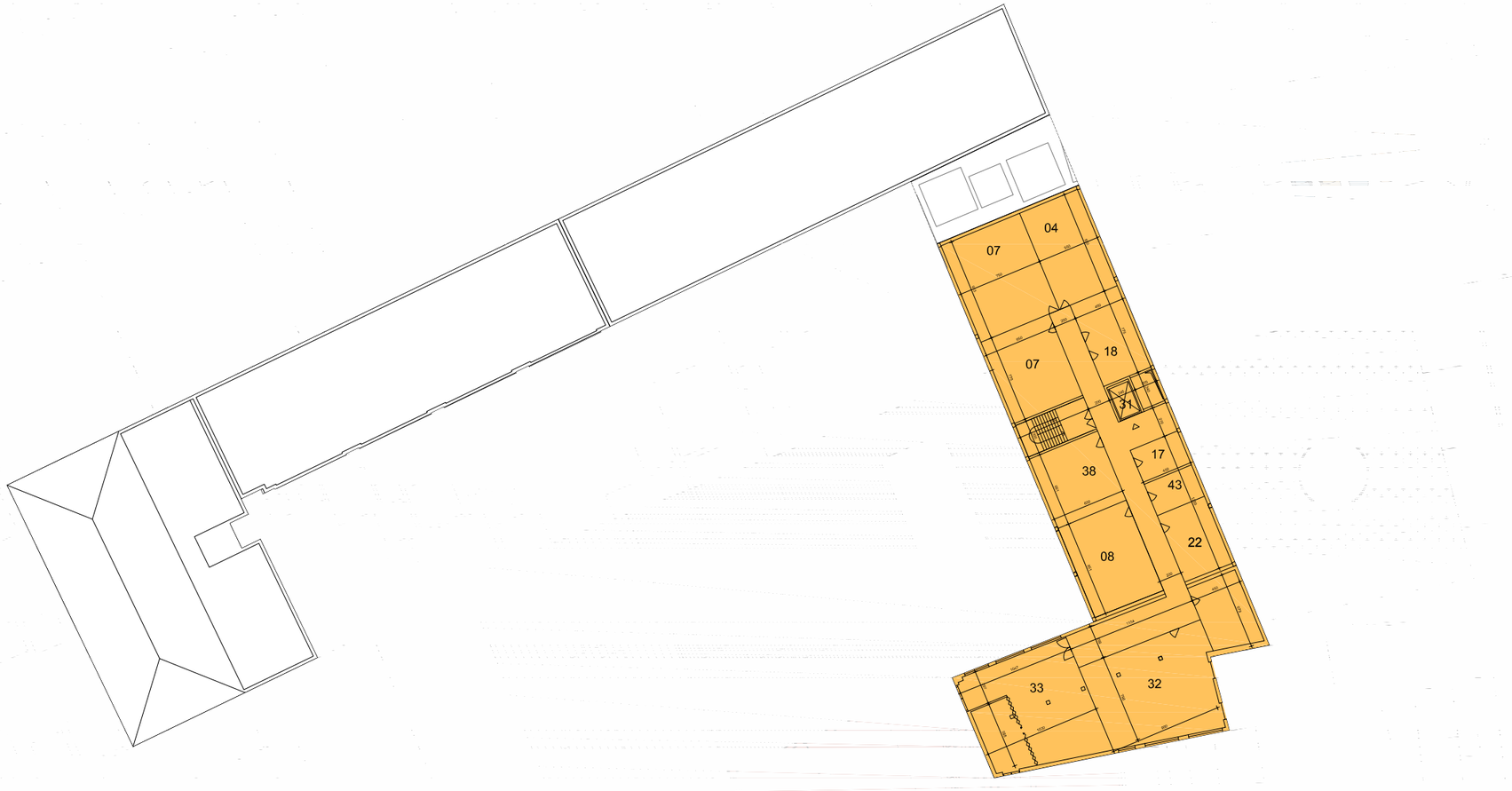
44 multifunctionele concertruimte
45 repetitieruimte
46 workshopruimte
47 leskeuken
48 tentoonstellingsruimte

LEGENDE BRASSERIE

49 zaal
50 bar
51 keuken
52 sanitair

LEGENDE HOTSPOT

49 zaal
50 bar
51 keuken
52 sanitair
53 onthaal
54 kitchenette
56 vergaderunit
57 verpozingszone
58 lift
59 sanitair
60 verhuur bar en units
61 patio



LEGENDE MUZIEK EN WOORD

1 lokaal algemene muzikale vorming
2 lokaal algemene muz/cul geschiedenis
3 leslokaal ensembles en koor
4 leslokaal groepsgerichte inst/zangles
5 leslokaal slagwerk
6 bergruimte slagwerk
7 leslokaal jazz/lichte muziek
8 laboklas computers

9 lokaal algemen verb vorming
10 lokaal voordracht
11 lokaal toneel
12 rekwisieten en omkleed
13 auditorium muziek/woord
14 wacht en inspeel
15 bibliotheek/mediatheek

16 secretariaat
17 serverlokaal
18 bergruimte huurinstrumenten
19 bergruimte bureau
20 magazijn
21 regiekamer
22 technische ruimte

23 vergaderruimte
24 lerarenlokaal
25 directielokaal
26 onderhoudspersoneel

27 inkomhal/wachtruimte
28 sanitair
29 vestiaire
30 EHBO lokaal
31 lift

LEGENDE BEELDENDE KUNST

15 bibliotheek/mediatheek
24 lerarenlokaal
30 EHBO lokaal

32 animatie
33 video/digitale beeldende kunst
34 fotografie
35 fotgrafie donkere kamer
36 beeldstudio
37 beeldstudio berging
38 geluidsstudio

39 directielokaal
40 atelier keramiek
41 theorieklas
42 projectruimte
43 print en kopie

LEGENDE POLYVALENTE ZAAL

44 multifunctionele concertruimte
45 repetitieruimte
46 workshopruimte
47 leskeuken
48 tentoonstellingsruimte

LEGENDE BRASSERIE

49 zaal
50 bar
51 keuken
52 sanitair

LEGENDE HOTSPOT

49 zaal
50 bar
51 keuken
52 sanitair
53 onthaal
54 kitchenette
56 vergaderunit
57 verpozingszone
58 lift
59 sanitair
60 verhuur bar en units
61 patio

3.5 Werkproces

Werk- en stuurgroep masterplan werken parallel met studiegroepen van specifieke gebouwen. Aanpassingen van een deelprojecten hebben geen invloed op globale termijnen van masterplan

Masterplan parallel met uitwerken gebouwen

Voor de technische uitwerking van de gebouwen wordt een specifieke studiegroep samengesteld. Deze zal bestaan uit eindgebruikers van bijvooorbeeld de academie en feestzaal en vertegenwoordigers van de gemeente Wetteren bestaan samen met vertegenwoordigers van elke technische partner. Deze werkgroep zal een planning opgelegd krijgen vanuit de werkgroep en stuurgroep (zie masterplan). Een constante terugkoppeling tussen de studiegroepen van de diverse projecten en de werkgroep van het masterplan is de basis voor een goed verloop.

Dit zal ook voor zo verlopen inzake de aanleg van het openbaar domein. Aangezien dit gefaseerd uitgevoerd zal moeten worden dient er steeds een goede sturing te zijn vanuit de werkgroep van het masterplan naar de studiegroep van elk onderdeel. Bijzondere aandacht zal gegeven worden aan de gekoppelde nutsvoorzieningen. Dit zal in het masterplan reeds bepaald worden.

Bij de maandelijke overlegvergaderingen van de werkgroep voor het masterplan zal de studiegroep per gebouwonderdeel steeds de stand van zaken voorleggen. Zo wordt steeds de planning en budgettering van elk gebouwdeel geëvalueerd. Er wordt vermeden dat diverse gebouwdelen op verschillende snelheden worden uitgevoerd ten koste van elkaar.

Het is van groot belang dat er aparte tussentijdse verslagen worden opgemaakt door de projectregisseur van het masterplan. Hij zal dit ook steeds aan de grotere stuurgroep van het masterplan moeten voorleggen laten goedkeuren.

Bewaken uitvoeringstermijn

Het programma van eisen vormt de basis van het verder ontwerpproces. Indien er van het PvE wordt afgezien of indien er wijzigingen worden gevraagd, wordt nagegaan of dit invloed heeft op planning en budget van het globale masterplan.

Bij de startvergadering zal een gedetailleerde planning en deadlines worden vastgelegd per gebouwonderdeel en bijhorende studiegroep. Deze voorlopige planning wordt dan opgemaakt aan de hand van de gegevens die wij op dat moment hebben. Tijdens de werkgroepvergaderingen van het masterplan zal deze steeds geupdate worden.

Omdat de bouwheer slechts met één partij moet communiceren via de werkgroep van het masterplan, zijn de termijnen voor het uitwerken van een gebouwonderdeel een stuk korter i.v.m. een vergelijkbaar bouwdossier van dezelfde omvang. De goede voorbereidingen vanuit het masterplan en interne meetings tussen de studiebureaus zorgen ervoor dat vanaf er gestart wordt met de uitvoering iedereen al op de hoogte is van wat er uitgewerkt moet worden.

Het afronden van de laatste bouwfase tegen 2016 is dan ook de doelstelling van vandaag en is zeker realistisch. Het vandaag onmogelijk in te schatten onderdeel is de planning van de vervolgprojecten. Het zal afhangen van hoe vlot het proces verloopt hoe snel deze projecten van start kunnen gaan. Belangrijk is dat de start van de nieuwe muziekacademie volledig onafhanklijk wordt uitgevoerd. Zij kunnen dus geen hinder ondervinden van vertragingen van andere vervolgprojecten.

TIJDENS DE ONTWERPFASE

Verschillende ontwerpopties worden door de architect, geadviseerd door zijn technische adviseurs doorgelicht. Dit gebeurt met betrekking tot de constructieve en bouwtechnische logica, consequenties voor de technische installaties, …

Van deze elementen wordt steeds de impact op de bouwkost en de uitvoeringstermijn bekeken. Belangrijk is dat er een goede koppeling is tussen de stuurgroepen van de gebouwonderdelen en de werkgroep van het masterplan. Wij opteren er dan ook voor dat er in beide werkgroepen enkele overlappende verantwoordelijken van de gemeente Wetteren aanwezig zijn.

TIJDENS DE AANBESTEDING

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

Deze hoofdaannemer moet de organisatie van de werken in tijd en ruimte en de coördinatie tussen de verschillende neven- en/of hoofdaannemers op zich nemen. Deze elementen worden reeds voorzien in het aanbestedingsdossier.

Vanuit de werkgroep masterplan zullen er ook technische en planmatige sturingen worden doorgegeven. Zo zal er bij de aanbesteding van elk deelproject steeds duidelijk vermeld worden wat de werfzone is, waar de aannemer het openbaar domein mag innemen, waar en welke nutsvoorzieningen aanwezig zijn, welke andere aannemers er tegelijkertijd aan het werk zijn en welke specifieke afsluitingen en veiligheidsvoorzieningen er genomen moeten worden voor de continuïteit van de andere sitegebruikers. Dit zijn allemaal cruciale elementen die vooraf ingeschat kunnen worden en ook uitvoerig beschreven zullen worden in de aanbestedingsdocumenten. Hierdoor wordt tijdsverlies bij de start der werken verhinderd.

TIJDENS DE UITVOERING

Zowel tijdens de studiegroepvergadering (incl. bouwheer) als tijdens de bouwvergaderingen (+ontwerpteam en aannemer) zetten wij de planning op de agenda. Hier wordt de opvolging en bijsturing van de uitvoeringsplanning bekeken.
Belangrijker echter is dat wij permanent te verwachten problemen detecteert en deze een stapje voor blijft. Hierdoor kunnen zij pro-actief beslissingen afdwingen waar nodig om de gestelde planning niet in het gedrang te brengen. Vanuit de werkgroep masterplan zal er steeds een algemene planning bijgehouden worden van alle deelprojecten.
Die stuurgroep zal de belangrijkste planningseisen duidelijk communiceren naar de deelprojecten.

3.6 Budgetbeheersing

Een combinatie tussen regelmatige budgetmeetings en een goed overleg tussen stuurgroep masterplan en de deelprojecten zorgt voor een budget en bijhorende planningsbeheersing.

Budgetmeetings

Tijdens het ontwerp- en realisatieproces is het budget aan een strenge bewaking onderhevig. Hiertoe wordt het opgelegde bouwbudget als uitgangspunt én als randvoorwaarde beschouwd. Vanuit een kwaliteitsstreven wordt elke nieuwe kostenraming teruggekoppeld naar de vorige stap. Deze werkwijze geeft een inzicht in de eventuele afwijkingen of evoluties. Zowel in masterplan als in technische uitvoering van elk gebouwdeel zullen er tussentijdse budgetmeetings gehouden worden.

De uitwerking van het masterplan loopt gelijk met de uitwerking van de nieuwbouw fase 1 voor de academie. Het is dus belangrijk dat een budgetaanpassing in de uitwerkingsfase steeds wordt gekoppeld aan de gevolgen voor het masterplan. Elk kwartaal zal er een specifieke budgetmeeting gehouden worden. Er zal steeds een gedetailleerde kostprijs per fase worden overlopen, alsook een overzicht van de betalingsmomenten.

Terugkoppeling naar masterplan

Tijdens de masterplanfase van de opdracht worden budget en programma van eisen voortdurend aan elkaar getoetst. Hierbij wordt enerzijds rekening gehouden met de beschikbare budgetten, eventueel vermeerderd met subsidiebedragen, anderzijds met de wensen en behoeften van de opdrachtgever (bouwprogramma, ambitieniveau, uitstraling, programma van eisen, bereikbaarheid,...). Daarnaast kunnen een aantal randvoorwaarden in rekening worden gebracht waar de opdrachtgever niet altijd weet van heeft (grondweerstand, stedenbouwkundige voorschriften, veiligheid, duurzaamheid en onderhoudskosten , verplaatsingskosten nutsleidingen,…) Ook de subsidiereglementering kan voorwaarden opleggen. Deze haalbaarheid wordt getoetst op basis van vergelijkbare eenheidsprijzen per m², in een globale m2-raming.

Ons team beschikt over een dynamische prijzendatabank welke als vertrekbasis dient om eenheidsprijzen,op maat van het project, te bepalen. Onze ervaring in analoge complexe renovatieopdrachten zoals cordonnier er eentje is, is dan ook een troef. Hier worden specifieke eenheidsprijzen gebruikt die verschillend zijn van nieuwbouwprijzen.

Het resultaat wordt teruggekoppeld naar de opdrachtgever, zonodig met de vraag om prioriteiten te leggen (naar programma toe) en om een fi nancieel onderbouwde scenariokeuze te kunnen maken.

Voorontwerp

Bij het voorontwerp wordt een vergelijkende tabel gevoegd met opgave van de gevraagde en de ontworpen oppervlaktes, en de vertaling naar budget.

Bij goedkeuring van het defi nitief voorontwerp wordt een globale opmeting gemaakt van de verhardingen, de riolering , de lijnvormige elementen, …. Dit resulteert in een elementenraming. Met deze basiscijfers die kenmerkend zijn voor het project kunnen de meeste infrastructuurelementen worden begroot: funderingen, structuur, gebouwschil... De gehanteerde eenheidsprijzen worden berekend uit voorgaande, vergelijkbare projecten (prijzendatabank). De eenvoudige opmaak van de elementenraming maakt het mogelijk elke ontwerpbeslissing ook op budgettair vlak te evalueren.

De elementenraming geeft aan binnen welke budgettaire beperkingen materialen kunnen worden gekozen, technieken kunnen worden aangewend, comfort en duurzaamheid kan worden voorzien. In functie van de prioriteiten, volgend uit de eerste toetsing, kan functionele ruimte sneuvelen voor comfort of veiligheid, of omgekeerd. Via de budgetmeetings wordt dit steeds gekoppeld aan de andere projecten binnen het masterplan.

Overleg met de opdrachtgever is opnieuw onontbeerlijk om keuzes te maken binnen een (door ons voorgesteld) gamma van mogelijkheden. Keuzes van afwerking, technische installaties,… leveren soms besparingen op korte termijn, doch méér-uitgaven in onderhoud op langere termijn. In het overleg worden beide elementen ter discussie gebracht en terugverdientijden van bepaalde investeringen worden berekend.

Uitgaande dat er steeds een aantal onverwachte elementen opduiken tijdens een bouwproces wordt in de kostenramingen tijdens de ontwerpfases steeds een percentage opgenomen om deze onvoorziende kosten in rekening te brengen. In deze fase gaanwe uit van een 10% onvoorziene kostenmarge die in elke verdere ontwerpfase wordt verkleind.

Definitief ontwerp

In functie van het masterplan en de diverse faseringen van de andere projecten worden de voorgelegde materialen en uitvoeringstechnieken en het voorziene uitrustingsniveau, omgezet in een gedetailleerd lastenboek met meetstaat. Op basis hiervan kan een realistische kostprijssimulatie worden uitgewerkt. Dit biedt een laatste mogelijkheid - vóór de aanbesteding - om het ontwerp bij te sturen in functie van het totale kostenplaatje. In deze fase gaan we uit van een marge van 5% onvoorziene kosten.

Tijdens de aanbesteding

Na de aanbesteding worden de prijsoffertes geanalyseerd naar juistheid en volledigheid. Vorderingsstaten worden ingediend bij de raadgevende ingenieurs. De controle van de rekeningen gebeurt in functie van de vooruitgang der werken; zij worden goedgekeurd of - met redenen - geweigerd. De verrekening van min- en meerwerken gebeurt volgens vaste regels, voorzien in het administratief bestek.

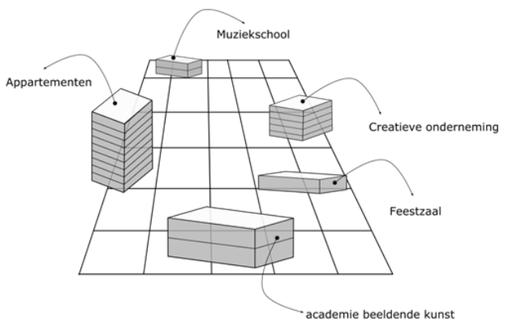
Budgetaanpassingen in de werffase worden steeds gecommuniceerd naar de projectregisseur van het masterplan. Zo worden een cummulatie van budgetaanpassingen vermeden. Het gefaseerd werken zorgt ervoor dat er steeds aanpassingen mogelijk zijn.

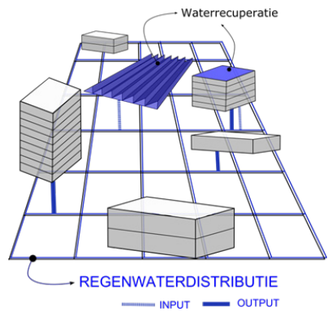
Eindafrekening en oplvering

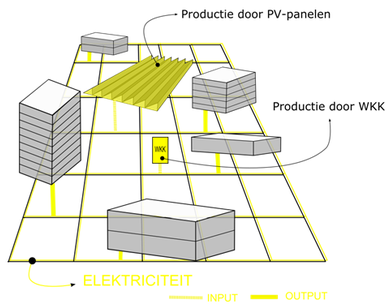
Bij de voorlopige oplevering wordt nagegaan of alle werken volgens plan en voorschriften werden uitgevoerd. Bij aanvaarding kunnen de werken worden afgerekend. Een verslag van eindafrekening geeft een verantwoording van de eventuele afwijking van het aanvangsbudget. Dit wordt mee opgenomen in de planning van het masterplan en telkens geëvalueerd in de budgetmeetings.

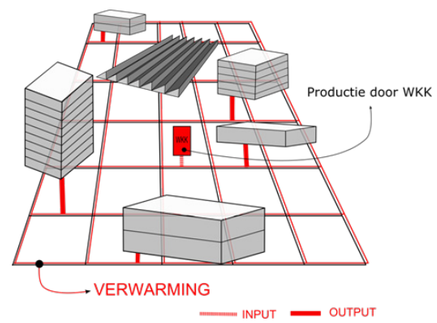
3.7 Duurzame technieken

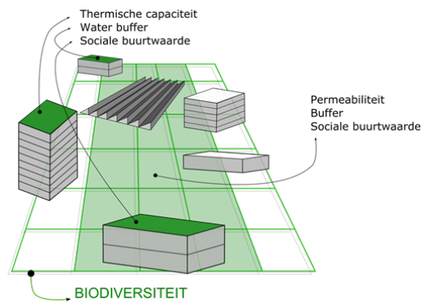
Technische conceptnota voor de ontwikkeling van de site Cordonnier te Wetteren











Ingrepen en verwevenheid van twee schalen

Duurzaamheid moet steeds op twee schalen bekeken worden: deze van de wijk en deze van elk gebouw onderling. Op het schaalniveau van de wijk gaat de plaatsing van elk gebouw ten opzichte van de andere invloed hebben op het energieverbruik, materiaalverbruik, waterhuishouding en ruimtelijke beleving van heel de site. Anderzijds is de site gekenmerkt door een wijde mix van gebouwtypes. muziekschool, woningen, burelen hebben elk hun typische energie- en waterverbruiken en daarvoor dienen oplossingen op maat gezocht worden. Meer in detail gaan we de volgende aspecten bekijken:

Schaal van de wijk:
- Natuurlijk daglicht
- Waterinfiltratie
- Hergebruik van materialen
- Combinatie van elektrisch verbruik
- Oriëntatie van gebouwen
- Biodiversiteit

Schaal van het gebouw:
- Compactheid
- Isolatie
- Percentage beglazing
- Systeem voor verwarming
- Systeem voor ventilatie
- Passieve strategiën voor koeling
- Regenwaterrecuperatie

De onderlinge aspecten zijn echter verbonden, linksstaande figuur geeft hun verwevenheid weer.

SMART GRID: Innovatie, verdeling en optimalisatie

De verwevenheid van de twee schalen laat ons toe de site in zijn geheel te bekijken, en een aantal gebouwen te koppelen om zo optimaal gebruik te kunnen maken van bepaalde duurzaamheidsconcepten.

Dit is het concept van een SMART GRID, waar we alle onderdelen van de site koppelen via een intelligent systeem dat de verbruiken en productie optimaliseert, zelfs combineert.

Deze ‘koppeling’ kan gebeuren voor elektriciteit, verwarming, water, en zelfs biodiversiteit. Het principe blijft steeds hetzelfde; innovatie en optimalisatie bereiken door een slimme verdeling van het potentieel dat de site aanreikt. We gaan inspelen daar waar de omstandigheden optimaal zijn en verdelen naar de plaatsen die het nodig hebben. Zo draagt elke bouwsteen van het project mee aan een totaal duurzaamheidsconcept.

Als eerste, eenvoudigste voorbeeld passen we het principe graag toe op de regenwaterrecuperatie. Het oude, gerecupereerde sheddak is typerend voor de site, en hoort eigenlijk bij geen van de resterende gebouwen in het architectuurontwerp. Daartegenover staat dat van alle oppervlaktes het sheddak het grootste potentieel in zich draagt. We combineren dus in deze slimme versmelting een groot potentieel, zonder verbruik, met de kleinere potentiëlen, met een groot verbruik: hoofzakelijk de nieuwbouwstructuren, die van een groendak genieten. Andere gebouwen waar geen groendaken aanwezig zijn of daken die niet toegankelijk zijn, kunnen we ook regenwater op recupereren. We gaan vanzelfsprekend steeds de leidinglengtes proberen te beperken.

Het sheddak kan ook dienen als een drager voor PV-panelen, op de zuidgerichte delen van de luifel. Centraal gelegen, fungeert deze zo als het hart van de site en als drager voor duurzame toepassingen.

Voor elektriciteitsopwekking en verwarming kunnen we eventueel beroep doen op een WKK installatie, hierna bespreken we dit verder.

Niet enkel de energetische aspecten zijn belangrijk in het smart grid verhaal. We kunnen ook de biodiversiteit (en sociale waarde) van de site en de wijk garanderen door groendaken en groenaanleg. Door de nieuwe gebouwen een sterk groen karakter te geven, kan de industriële look van de bestaande gebouwen benadrukt blijven, zonder dat dit het groene karakter van de site onmiddellijk hypothekeert. De groendaken worden geplaatst op de nieuwbouw gebouwen en de gedeelten waar buren uitzicht op hebben. Zo zal niet enkel de biodiversiteit gegarandeerd worden, maar een groendak fungeert ook als thermische buffer voor het gebouw, wat op zijn beurt helpt om de verbruiken te minimaliseren.

Het principe van gelijktijdigheid

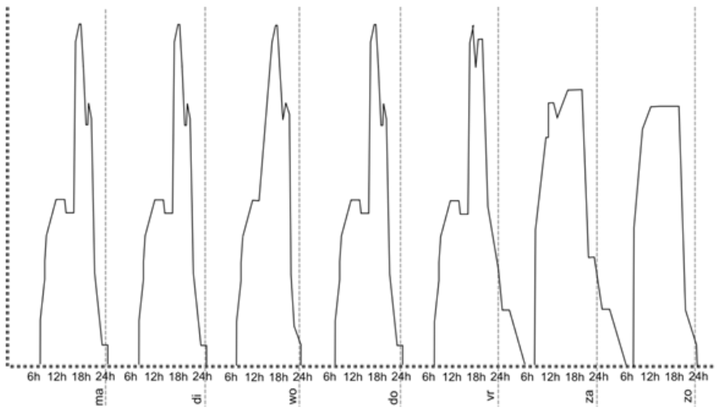
We gaan verder in op het smart grid elektriciteit en verwarming en het daarmee verbonden begrip gelijktijdigheid. In een standaard situatie van de dimensionering van de technieken voor één gebouw, zal die dimensionering van de bezetting van dat gebouw afhangen. Meestal zal dit gebouw niet steeds in gebruik zijn. Een kantoorgebouw zal enkel tijdens de werkuren elektriciteit en brandstof nodig hebben. De installatie zal daarom enkel tijdens die periode nuttig zijn.

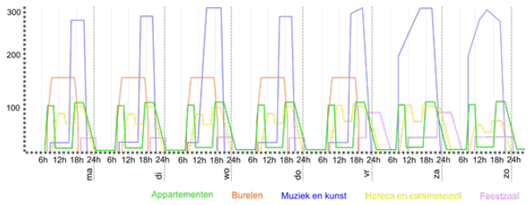
Op deze site hebben we verschillende gebouwen met elk hun eigen bezettingsprofiel. Het interessante is dat op de site bij na altijd een verbruik op te meten zal zijn, door de afwisseling van gebruiksuren. De kantoren vragen reeds vanaf ‘s morgens vroeg energie, ’s avonds sluit de horecagelegenheid/feestzaal het vraagpatroon af . We onderzoeken daarom graag in hoeverre 1 overkoepelend systeem voor verwarming én electriciteit, van de ochtend tot de avond duurzaam kan gebruikt worden.

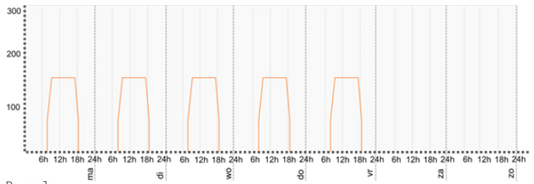
De figuur linksboven geeft de bezetting weer van elk gebouw op de site. De opgesplitste bezettingsprofielen zijn op volgende pagina te vinden. De figuur linksonder geeft de superpositie weer van de verbuiken van alle gebouwen, zonder de appartementen.

Het smart grid principe laat ons toe om alle noden op een optimale manier in te vullen en zo het rendement van de systemen sterk te verhogen. Door deze gelijktijdigheid worden bepaalde technieken ook zeer interessant en rendabel; een WKK of, in iets mindere mate, geothermie. Doordat de site continu in gebruik is, kan het WKK systeem namelijk veel uren draaien, wat het financiële rendement sterk verhoogt. We bespreken deze technieken hierna verder.

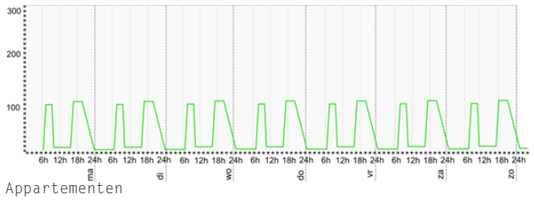
Grafiek van verbruiken per gebouw. De verbruiken in kWh/m²/ jaar (bepaald door benchmarking) werden vertaald naar verbruiken per uurinterval (kWh/week in functie van bezetting).
Muziek en Beeldende Kunst maken de grootste oppervlakte uit van de site, en zullen daarom het hoogste vebruik hebben. De cafetaria heeft de grootste verbruiken per m², maar zal door zijn beperkte oppervlakte niet de bepalende factor zijn.



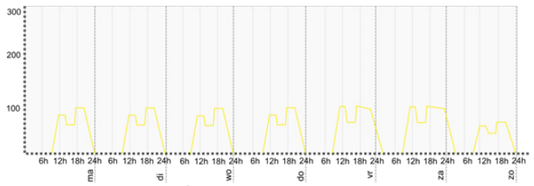




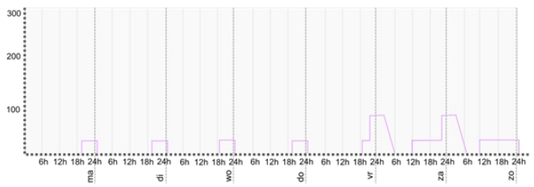
Burelen



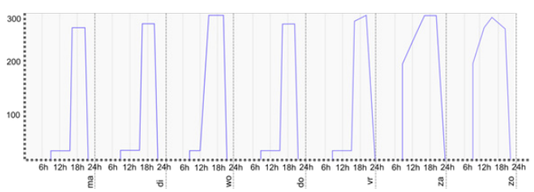
Appartementen



Horeca en commercieel



Feestzaal en polyvalente ruimte



Muziek en beeldende kunst

Opwekking van energie: warmte-kracht-koppeling

Zoals hierboven vermeld, is de installatie van een WKK een mogelijke toepassing voor dit project. We geven hier een korte beschrijving van dit systeem:

Warmtekrachtkoppeling is een techniek waarbij een fossiele brandstof (meestal aardgas) gelijktijdig omgezet wordt in warmte en elektriciteit. De WKK kan eenvoudig voorgesteld worden als een (gas-)aangedreven motor die een alternator aandrijft ter productie van elektriciteit. De motor wordt daarnaast gekoeld, en deze vrijgekomen warmte wordt benut voor de verwarmingsbehoefte van de gebouwen. De warmte-krachtkoppeling levert steeds een groter aandeel warmte dan elektriciteit.

Het grote voordeel dat met deze techniek samenhangt is de opwekking van elektriciteit op basis van aardgas. Het gas is steeds goedkoper dan de door het net geleverde elektriciteit en is vooral een stuk milieuvriendelijker aangezien de netstroom een groot verlies heeft ten gevolge van de verdeling en laagwaardige opwekking in België.

Algemeen kan wel gesteld worden dat de belangrijkste bepalende factor voor een WKK steeds de mogelijkheid is om al dan niet alle opgewekte stroom en warmte te kunnen benutten in het gebouw. Indien de vraag van één van beiden vaak wegvalt zal de WKK financieel niet langer rendabel zijn. Daarom zal een WKK zelden of nooit gedimensionneerd worden op de volledige warmtevraag, maar slechts een gedeelte voor zijn rekening nemen, waarbij aangevuld wordt met andere technieken.

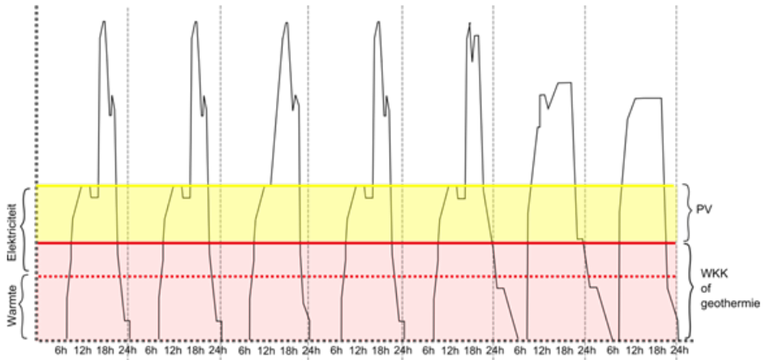
In deze specifieke situatie zal de WKK gedimensioneerd worden voor een gedeelte van het nodige verbuik op de site. Zo zorgen we ervoor dat de WKK ongeveer 5000 draaiuren haalt en zo zijn optimale rendement haalt. Een overige gedeelte kan opgewekt worden door zonne-energie, namelijk door de PV-panelen op het sheddak. Zo zal het aandeel elektriciteit- en warmteopwekking beter verdeeld zijn (zie figuur links). De overige energievraag wordt dan lokaal opgevangen, per gebouw.

Bijkomende bedenking hierbij is dat in de zomer de warmtekrachtkoppeling dient uitgeschakeld te worden. Er is namelijk geen of een zeer lage warmtevraag. Tijdens de zomer is de opbrengst van de fotovoltaïsche panelen echter maximaal. Er kan zo een mooi evenwicht en rentabiliteit tussen winter-zomer en PV-WKK bekomen worden.

We geven graag mee dat ook geothermie in combinatie of ter vervanging van de WKK in overweging kan genomen worden.
Het systeem zal ‘gratis’ gekoelde lucht of water in de zomer aanleveren, in de winter zal het systeem instaan voor duurzameverwarming. Dit systeem is te verkiezen indien koeling noodzakelijk zou zijn op de site. Het project heeft echter geen gebouwen of functies waar we a priori koeling nodig zouden hebben. In een volgende fase kan deze optie verder onderzocht worden.

De voordelen van een smart grid en WKK/PV zijn groot. Maar wat met de nadelen, en welke gebouwen sluiten we er op aan? De grootste mijlpaal ligt in de afzonderlijke meting en afrekening

van de verbruiken. De haalbaarheid hiervan is volledig afhankelijk van de ambitie van de beheerder van het centrale systeem. De uiteindelijke dimensionering van het systeem is dan ook sterk afhankelijk van de tactische keuzes die het bestuur verder zal maken.

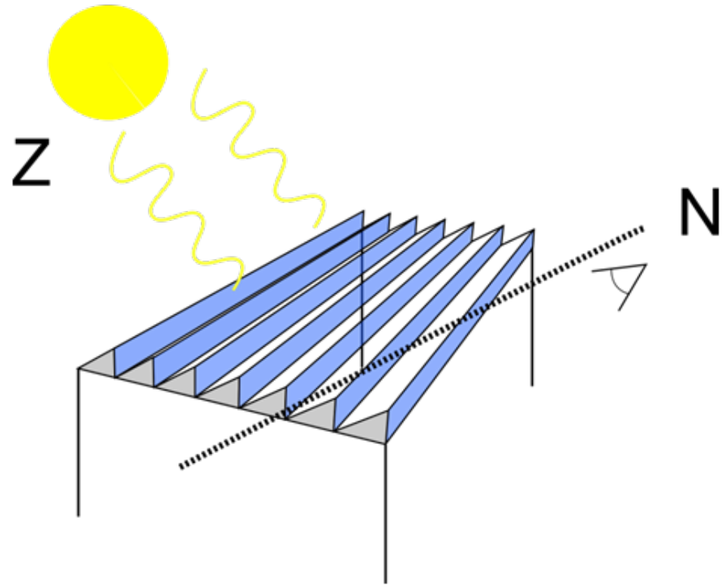


Concentreren en optimaliseren op kleine schaal

De verbruiken van de gebouwen, en daarmee de gebruiken van heel de site, gaan afhangen van de gebouwafwerking, meerbepaald van oriëntatie, isolatie, luchtdichtheid, compactheid en beglazing.

In de nieuwbouwgedeeltes is er door voldoende aandacht te besteden aan deze onderwerpen, eenvoudig een performante schil te creeëren. De meeste gebouwen op de site zullen echter gerenoveerd worden. Dit heeft als voordeel een lagere investeringskost en een iets ecologischer aanpak door hergebruik van materialen. Renovatie heeft natuurlijk als nadeel dat we beperkt zijn in de middelen om de schil en installaties te optimaliseren naar verbruiken toe. In een verdere fase zal bekeken worden waar we buitenisolatie kunnen toepassen, of waar we eerder gebruik kunnen maken van inertie om het binnenklimaat te temperen.

Zoals eerder gezegd dient de sheddak-luifel structuur als kloppend hart van de site. Om voldoende daglicht te voorzien voor aanliggende gebouwen en voor de functies die eronder zullen doorgaan, worden de Noord-gerichte delen beglaazd of open gemaakt. We verkrijgen hierdoor een diffuus daglicht onder de luifelstructuur. De zuidzijde wordt dichtgemaakt en dus gebruikt om PV-panelen te integreren. Zo zal de luifel niet enkel voor energie zorgen, maar kan het aanzicht ervan ook een uitstraling bieden voor de bezoekers en voor de volgende generaties.



3.8 Materialen en onderhoudsvriendelijkheid

Materiaalgebruik en onderhoudsvriendelijkheid

Naar materiaalgebruik toe wordt in de mate van het mogelijke maximaal duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen vooropgesteld.

BETON
Voor de dragende elementen en de volledige onderbouw van de nieuwbouw zal hoofdzakelijk beton worden aangewend, teneinde de lasten die bij dergelijke gebouwen aan de orde zijn te kunnen opnemen. Beton is niet enkel een esthetische keuze. Beton is ook een natuurlijk materiaal, makkelijk recycleerbaar, capacitief, akoestisch dempend, natuurlijke veroudering zoder onderhoudskost, locale productie zonder teveel transport, ademend, absorberend, bouwtijdverkortend,... kortom een duurzame keuze.

HOUT
Voor de bepaalde constructies kiest men echter voor een lichtere houten structuur, wanneer het aantal bouwlagen beperkt blijft. We denken bijvoorbeeld aan de toepassing ervan voor de structuur en gevelafwerking van de grondgebonden woningen. Niet enkel is het een esthetisch zeer mooi en warm-aanvoelend product, maar ook de produktie ervan vergt 6 tot 9 keer minder energie dan de produktie van bijvoorbeeld baksteen. Hout is bovendien een hernieuwbare energiebron. Hout in primaire vorm draagt nagenoeg niet bij aan de vergroting van de afvalberg.
Al het gebruikte hout zal het FSC-label dragen. De letters FSC staan voor Forest Stewardship Council, wat neerkomt op een internationale Raad voor Duurzaam Bosbeheer. Dit is een organisatie waarin vooruitstrevende boseigenaren, houthandelaars, milieugroepen en vertegenwoordigers van lokale bevolkingen samenwerken om wereldwijd het bosbeheer te verbeteren. Doel van deze raad is zowel in de noordelijke als in de zuidelijke bossen een ecologisch en sociaal verantwoorde manier van houtproductie te stimuleren.
Ook onderhoud kan men, mits de juiste keuze voor de gepaste houtsoort, beperken. Hout veroudert zonder nabehandeling. Hout is in die zin, vanuit diverse oogpunten een duurzaam materiaal.

LINOLEUM
Voor de klaslokalen wordt er Linoleum voorgesteld als vloerafwerking. Linoleum is een uiterst onderhoudsvriendelijk en uitermate milieuvriendelijk en natuurlijk. Het is gemaakt van lijnolie, houtmeel, kurk , natuurlijke harsen, kalksteen en kleurstoffen. Het is zowat de meest ecologische vloerafwerking, maar op vlak van ‘lange levensduur’ is het een minder performante afwerking. Polyurethaan gietvloeren scoren op dat vlak beter maar zijn vanuit ecologisch standppunt dan weer minder interessant. In samenspraak met de bouwheer dienen op dit vlak de meest adequate keuzes worden gemaakt.

GROENDAK
Groengevels en -daken filteren grote hoeveelheden fijnstof en dempen sterk het geluid. Ze vormen een regenmantel, werken extra-isolerend in de winter maar laten de muren en daken sneller warmte afgeven in de zomer. De levensduur van de gevels en daken wordt verlengd, er ontstaat een gezonde biodiversiteit en verhoging van de esthetische waarde. We werken met een intensief groendak met een groot isolatiepakket van houtvezel. Deze wordt gemaakt uit resthout, spint en schors, dat vrijkomt bij de productie van constructiehout. Het is sterk thermisch en akoestisch.

Voor de overige platte daken, waar geen daktuin wordt voorzien en waarvan het water wordt gerecupereerd, stellen we een dakdichting voor met een witte, lichtreflecterende toplaag zodat opwarming ten gevolge van zonnestraling tot een minimum wordt beperkt.

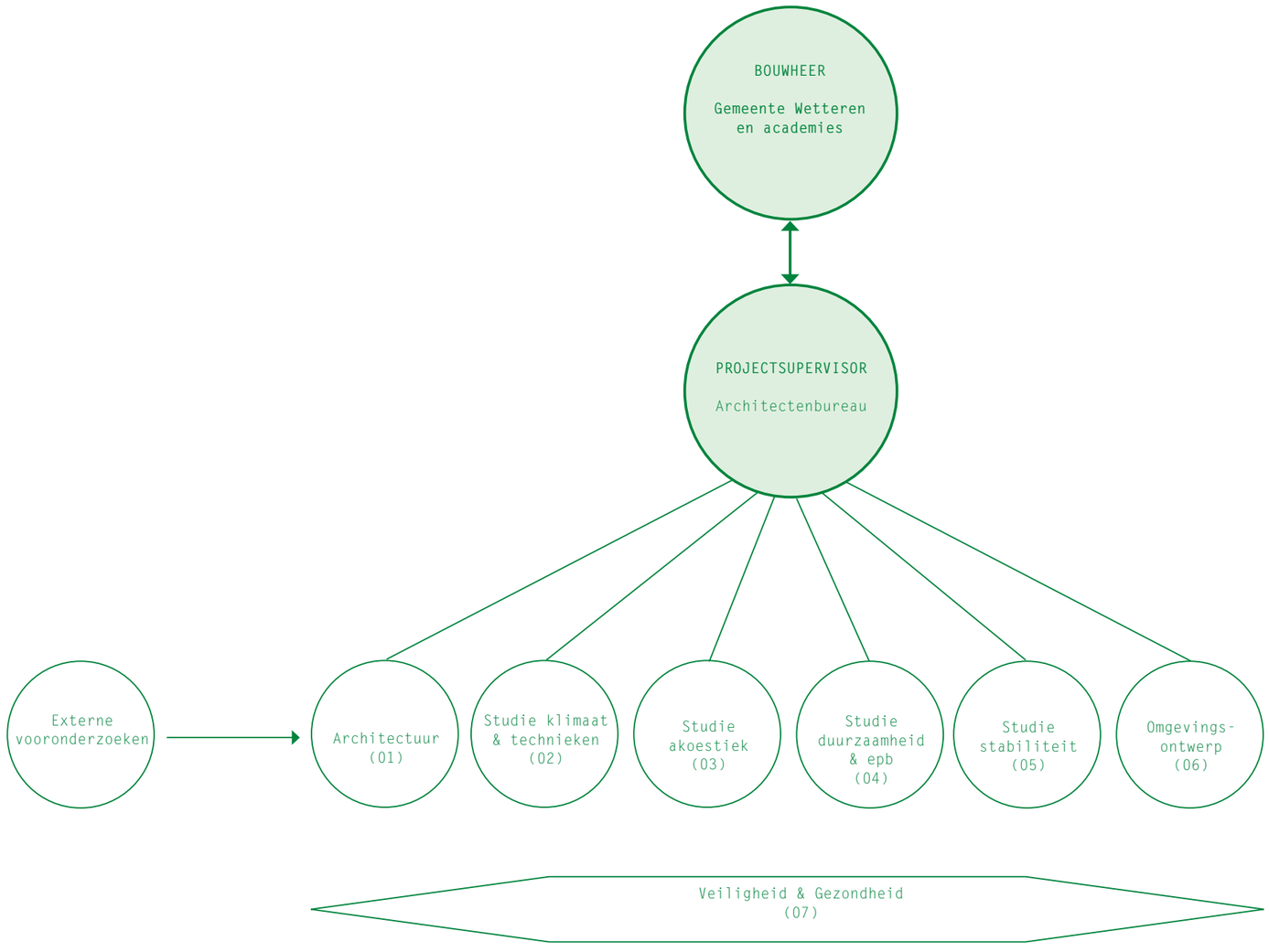
Een betonnen gevelbekleding heeft een grote levensduur en is daardoor ‘duurzaam’.

Groen dak

Hout is ecologisch en inzetbaar als constructiemateriaal, maar ook als binnen- en buitenschrijnwerk

3.9 Team

Voor de ontwikkelingsvisie van de Cordonnier site te Wetteren zal er een multi-disciplinair team samengesteld worden met specialisten en ervaringsdeskundigen op meerdere uiteenlopende gebieden; van projectmanagement en coördinatie, architectuur, studie klimaat en duurzame technieken, studie akoestiek, studie stabiliteit, landschaps- en omgevingsontwerp en een specialist op gebied van kunstintegratie op de Cordonnier site.



(01)
De architectuurstudie
De studie van de binneninrichting, inclusief vast meubilair
De studie van het kunstobject

(02)
De studie van het klimaat en alle speciale technieken:
HVAC, sanitair, elektriciteit, telefonie, data, branddetectie en -beveiliging, inbraakbeveiliging en toegangscontrole, geluid en videofonie, gebouwenbeheersystemen, tijdregistratie en liften

(03)
De volledige studie van de akoestiek van de geluidsisolatie naar de buren, de buitengeluiden, de ruimten onderling, de andere publieke en niet publieke ruimten en het geluidsniveau in de lokalen. Voor de KUNSTacademie afdeling Muziek en Woord en voor de polyvalente ruimte en de repetitieruimtes wordt specifieke aandacht aan akoestiek besteed.

(04)
De EPB-verslaggeving

(05)
De stabiliteitsstudie

(06)
De studie van de groenaanleg, de inrichting van het openbaar domein en de parkeerinfrastructuur