

D

code

00

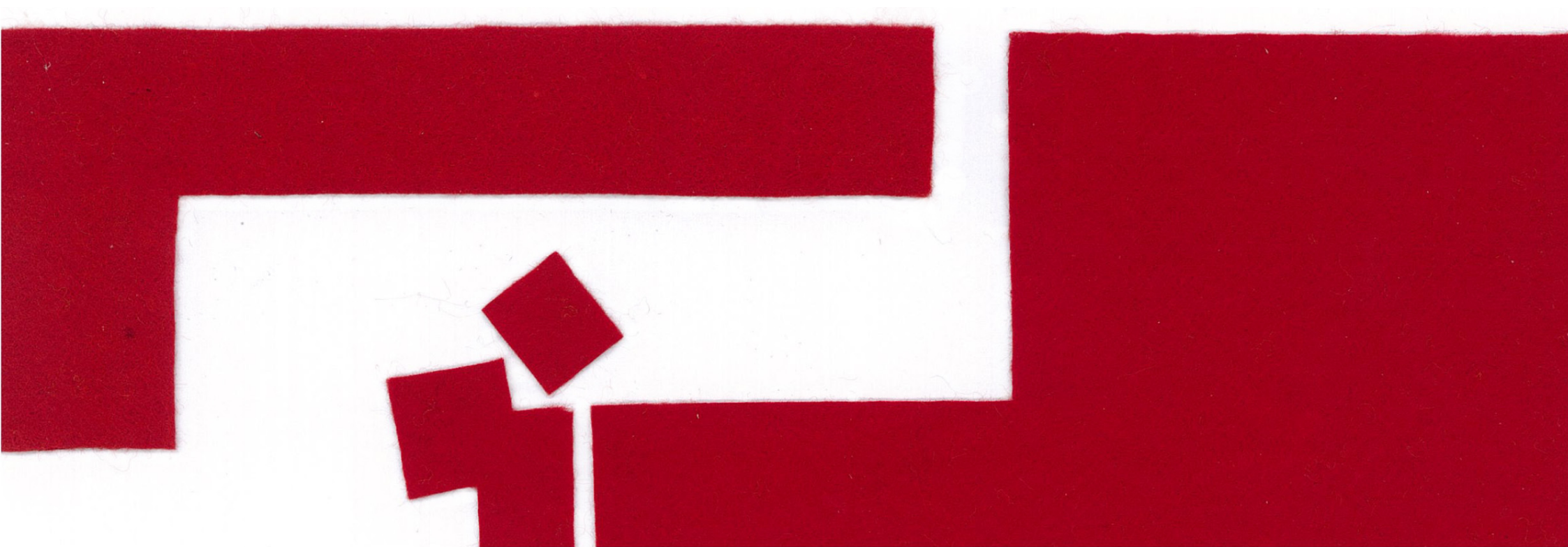
20

2013

OPEN OPROEP

SITE CORDONNIER WETTEREN

OPMAAK VAN EEN ONTWIKKELINGSVISIE VOOR DE SITE
CORDONNIER. INTEGRATIE EN UITBREIDING VAN DE
KUNSTACADEMIES EN OPTIMALISATIE VAN DE FEESTZAAL.



Inleiding bij de opdracht

In deze opdracht vraagt het gemeentebestuur van Wetteren een voorstel van globale ruimtelijke ontwikkelingsstrategie voor de site Cordonnier.

Concreet bestaat de opdracht uit drie delen: de uitwerking van een ontwikkelingsvisie voor de site Cordonnier, een ontwerp voor de integratie en uitbreiding van de kunstacademies en een ontwerp voor de optimalisatie van de feestzaal, beide vandaag gelokaliseerd op de site.

De uitwerking van voorliggend wedstrijd bundel is eerder opgebouwd als een totaalverhaal dat gaandeweg de drie grote delen behandelt. De ontwerpen voor de concrete gebouwen passen uiteraard binnen de globale ontwikkelingsvisie voor de site Cordonnier. Met dit verder uitgewerkt ontwerp van zowel de publieke als de mogelijke private delen wordt een voorbeeld gesteld voor een mogelijke latere uitwerking van het opzet voor de site.

In deze fase van open oproep is getracht een eerste antwoord (op hoofdlijnen) te bieden op de vele vragen van het gemeentebestuur. Dit voorstel is echter nog niet maatschappelijk gedragen of volledig getoetst op haalbaarheid en wenselijkheid van de gemeente. In een volgende stap is het daarom belangrijk voldoende tijd en ruimte te geven aan terugkoppeling en discussie met de verschillende belanghebbenden van Wetteren (politiek, administratie, gebruikers site, bevolking, handelsapparaat, verenigingen,...). Een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkelingsstrategie bestaat immers niet alleen uit een sterk ontwerp, maar vraagt ook een degelijk gevoerd proces.

Uitgangspunten van de opdrachtgever

We kunnen de uitgangspunten die door de gemeente doordacht geformuleerd werden zeker onderschrijven. We zien twee hoofdaspecten, namelijk de potenties op de site zelf, en de site als potentie voor Wetteren. Enkele voorbeelden:

Potenties op de site zelf:

De bouwheer wil met de ontwikkeling van de site functioneel en architectonisch zuurstof geven aan de directe omgeving en ziet creativiteit daarbij als de centrale motor. De integratie van de afdeling Muziek en Woord en de afdeling Beeldende Kunst tot één Kunstacademie biedt immers aan de opdrachtgever de mogelijkheid om het gebied te ontwikkelen als creatieve site: als broeikas, opleidings- en trainings- centrum en podium voor creatieve activiteiten.

De site met zijn markant bestaand historisch patrimonium biedt een prachtkans om tegemoet te komen aan de vraag een architecturaal merkteken te realiseren met aandacht voor de

lokale erfgoedwaarde van de site.

De invulling, met intelligent gebruik van de beschikbare oppervlakte, dient zo te zijn dat kruisbestuiving tussen actoren mogelijk wordt gemaakt waarbij functies organisch in elkaar overvloeien.

Site met zijn potentie voor Wetteren:

Door zijn ligging in het centrum van Wetteren biedt dit inbreidingsproject inderdaad de mogelijkheid om het gebied sterker te verankeren met het centrum door de doorwaadbaarheid te verhogen, de fabriekstuin als openbaar park te benaderen en een kwalitatief openbaar domein aan te leggen.

De gemeente ambieert een kwalitatief stukje Wetteren waar het aangenaam vertoeven is voor iedereen.

Onze visie op de opdracht probeert zo veel

mogelijk op beide niveau's potenties waar te maken door een integraal concept op het gebied van stedenbouw, landschap en architectuur te brengen. Heel kort samengevat plaatsen we in het hart van de site de dragende publieke functies met aan de randen gepaste overgangszones naar het omliggende weefsel. Achteraan een link met het woonweefsel, vooraan op de site een overgang naar het eerder centrumgerichte weefsel met zijn winkels. Het boekje in zijn totaliteit brengt hier verder de nodige duiding over.

Inspirerende referentieprojecten

De gemeente vraagt een overzicht te bieden van referentieprojecten die aansluiten op de geformuleerde visie. De in de projectdefinitie aangehaalde voorbeelden werken in ieder geval inderdaad inspirerend voor de geformuleerde ambities op de site Cordonier. Maar inspirerend wil niet zeggen dat elders beproefde concepten één op één over te dragen zijn. De genius loci in al zijn facetten is van groot belang. Deze projecten zijn juist zo goed omdat ze op "hun" specifieke context een juist antwoord bieden. En dan bedoelen we zelfs niet alleen de "fysieke" context maar ook de procesmatige context, dus het totale "verhaal" (opdrachtgever, randvoorwaarden etc.). Het komt er op aan dit ook in deze opdracht te doen.

Volgens ons is het belangrijk in een opdracht als deze, te streven naar het maken van een stukje "intelligent stedelijk weefsel", dat eigenlijk zelfs de huidige programma vraag overstijgt, zonder deze evenwel te ontkennen. En dan

komen plots veel meer projecten in aanmerking als stichtend voorbeeld. Namelijk elk project dat binnen zijn site en veelheid van randvoorwaarden een juist antwoord heeft geformuleerd op de daarvoorliggende vraag. En liefst ook nog binnen een vlot gelopen en door de gemeenschap gedragen proces. Als voorbeeld van zo een opdracht kunnen we dan misschien even goed ook de site "Militair hospitaal" in Antwerpen noemen. Hier wordt na een verkoop onder voorwaarden door AG Vespa, in een ontwikkeling met woonfunctie in een groene omgeving de integratie van een oud legerhospitaal in het (boven)lokaal stedelijk weefsel bewerkstelligt. Daarbij wordt een gezonde en respectvolle mix van oud en nieuw gehanteerd, ook op de site Cordonier het na te streven doel. Maar eigenlijk kan dus gewoon elk geslaagd stukje gemeente, dorp of stad (en historisch of nieuw doet er zelfs niet toe dan) als stichtend voorbeeld dienen. De eigen opdrachten binnen ons bureau, zowel voor stedenbouw als architectuur gaan

meestal net daarover: de zoektocht naar een op alle niveaus gepaste inpassing van (vaak publieke) projecten binnen een typisch Vlaams kleinstedelijk kader.

Voor de buitenaanleg kan Emscherpark een voorbeeld zijn. Op een bijzonder geslaagde manier werd een voormalige industriële site in Duisburg omgevormd tot een kwalitatief publiek domein. Er is een aangename synergie ontstaan tussen een "gezellige" sfeer en het sterke karakter van het aanwezige industriële erfgoed.

We kiezen er voor om in plaats van een opsomming te geven, ons verhaal in zijn totaliteit te doorspekken met referentiebeelden, die we doelgericht en meestal op deelaspecten inzetten. We proberen op een heldere manier, door een combinatie van tekst, beeld (tekeningen, renders, fotomontages,...) en referentiefoto's ons verhaal kracht bij te zetten en de kwaliteiten van onze vertaling van de opdracht te duiden.

EMSCHERPARK, DUISBURG, DUITSLAND



MILITAIR HOSPITAAL, ANTWERPEN



Duurzaamheid

Duurzaamheid begint al bij de opdrachtformulering. In dit geval is het uitgangspunt van Weteren voor de site zeker duurzaam op vele niveaus. Vervolgens wordt binnen ons concept “duurzaamheid” van op het stedenbouwkundig niveau meegenomen tot in architectuur en tot slot ook in de technieken.

Doorheen het boekje lichten we de krachtlijnen van de duurzaamheid van het ontwerp toe. We verwijzen graag ook naar het specifieke hoofdstuk achteraan in het boekje, waarin onder andere een mogelijke methodiek voor de inpassing in de ontwikkelingsvisie kort wordt toegelicht. Net als in het programmatorische en ruimtelijke onderzoek, wordt namelijk ook in dit verhaal de potentie en meerwaarde van de site als totaliteit (geheel meer dan de delen) onderzocht.

In het team hebben we bewust ook een gespecialiseerd studiebureau duurzaamheid opgenomen om vanuit de specifieke expertise op het gebied van energie en duurzaamheid het ontwerpproces voor de site systematisch te voeden, ondersteunen en sturen. Dit bureau heeft een rijke ervaring met sites van deze schaal met een diversiteit aan programma.

In het ontwikkelingsproces kan de vertaalslag gemaakt worden van de ambitie van de gemeente naar concrete maatregelen bij ontwerp en realisatie. Daarbij zal inzicht geboden worden in het volledige spectrum van duurzaamheid en duurzame energieopwekking om op basis daarvan tot afgewogen keuzes te komen.

Als werkvormen hiervoor hanteert het bureau hiervoor de duurzaamheidscan en de energievisie.

Duurzaamheidscan

De gemeente wil inzicht hebben in duurzaamheidsopties die ingepast kunnen worden in het plan-, ontwerp- en realisatieproces. Zeker gezien het feit dat ontwikkeling van de gebouwen nog dient plaats te vinden, is het nu het juiste moment om te bekijken op welke manier duurzaamheidsmaatregelen kunnen worden meegenomen in het ontwerp. Hiervoor is al een eerste aanzet gegeven door het opstellen van een duurzaamheidskader en het invullen van de ambitie door middel van duurzaamheidsmatrices met oplopend ambitieniveau. In onze aanpak wordt uiteraard gekeken naar duurzaamheidsmaatregelen op

gebouwniveau, maar ook worden aspecten ten aanzien van een duurzame gebiedsontwikkeling meegenomen, waaronder bijvoorbeeld waterberging, ruimtegebruik, ecologie etc.. Een duurzaamheidstool maakt, indien gewenst, de mate van duurzaamheid, zo mogelijk op een kwantitatieve manier, inzichtelijk, zodat verschillende opties onderling vergeleken kunnen worden.

Energievisie

Het meest concrete aspect van duurzaamheid, energie, verdient een aparte benadering. Met het opstellen van een energievisie wordt inzichtelijk gemaakt welke realistische kansen er liggen voor de verduurzaming van de energieopwekking. Op basis van een drietal scenario's worden techniekopties van het gehele pallet aan duurzame energietechniekmogelijkheden in beschouwing genomen. Ook zullen de ambities, ten aanzien van EPB en CO2-reductie op het thema energie worden beschouwd, in relatie tot de energievoorziening en energiemaatregelen die op het niveau van individuele gebouwfuncties en op complexniveau kunnen worden getroffen.

Fasering en haalbaarheid

Uitspraken doen over fasering, financiële haalbaarheid en mogelijke ontwikkelingstracjecten in de fase van open oproep willen we beperken tot het formuleren van denkpistes. De procedure dwingt tot het maken van keuzes die wij als ontwerper in deze fase noodgedwongen zelf virtueel maken maar waarbij overleg met het gemeentebestuur en andere actoren of bevraging van de markt onontbeerlijk is. Dit overleg zal in een volgende fase de kwaliteit en 'rijkheid' van de ontwikkelingsvisie enkel ten goede kunnen komen.

Ons voorstel wordt verder in het betoog beschreven en weergegeven met de nodige schema's.

Situering van de opdracht

Met het opzet om de site Cordonnier nieuw leven in te blazen, zet de gemeente Wetteren zijn ambities op scherp. De site wordt voorbestemd om zich te ontwikkelen tot een creatieve hotspot, met de nodige aandacht voor het bestendigen van het industrieel karakter. Een plaats waar niet alleen de aanwezige muziekacademie en tekenschool een (ver)nieuwd onderkomen dienen te vinden, maar waar bovendien ook een divers aantal creatieve actoren een stek toebedeeld kunnen krijgen.

Waar de site nu een historisch dichtgeslibd binnengebied in het bestaande stedelijk weefsel betreft, is het zoeken naar de juiste toon waarop er een ontsluiting kan gevonden worden naar de gemeente primordiaal. De aansluiting op het omliggend weefsel moet eveneens de potentie hebben om de site op een bovenlokaal niveau te laten fungeren. De centrale ligging ervan tussen de markt en het station is een te valoriseren troef.

Eveneens noteren wij een bewuste interesse vanwege het opdrachtgevend bestuur om met de ontwikkeling van de site een voorbeeldfunctie te gaan vervullen op gebied van duurzaamheid en energiebeheer.

BESTAANDE CORDONNIERGEBOUW



HUDIDIGE MUZIEKSCHOOL EN STRAAT OP FEESTZAAL EN TEKENACADEMIE



MARKT

CORDONNIER

STATION



Potenties en probleempunten van de site

De gemeente Wetteren is centraal gelegen in de provincie Oost-Vlaanderen, aan de Schelde en binnen de driehoek Aalst-Gent-Dendermonde. Wetteren is voor de omliggende gemeenten een handels- en dienstencentrum. De gemeente gaat prat op het feit dat haar regio op Europees vlak een vooraanstaande rol speelt in de plantensector. Binnen de gemeente zijn de troeven onder andere het groot en gevarieerd (secundair) onderwijsaanbod, het nieuwe cultureel centrum cc Nova, het sport- en recreatiecentrum De Warande en het provinciaal domein Den Blakken.

Met de ontwikkeling van de site Cordonnier, wil de gemeente een nieuwe troef toevoegen ... de creatieve component die in het bestaande gemeentelijk aanbod iets onderbelicht lijkt, zal hier een pertinente plek kunnen opeisen.

Vooreerst kan er gewezen worden op de enorme

potentie die de ligging van de site Cordonnier inneemt in de gemeente Wetteren. Gelegen op wandelafstand van de Stationstraat en de Florimond Leirenstraat die de (winkel)straten zijn die het station verbinden met de Markt. Twee aftakingsstraten, namelijk de Jagerstraat en de Korte kouterstraat, lopen recht op de site Cordonnier toe.

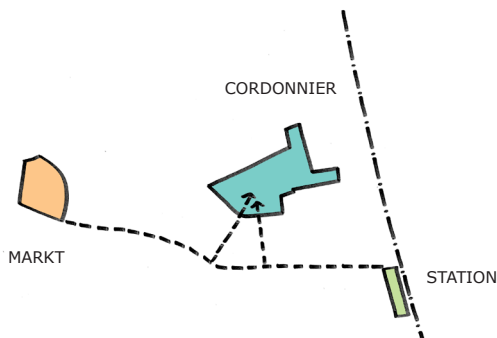
De leesbaarheid van de site zoals die zich vandaag aandient, is echter sterk ondermaats. Er is een fysieke scheiding tussen het deel gevormd door de oude industriële site 'Cordonnier', bestaande uit een kloek hoofdgebouw met annexen en bijhorende loodsen, en het deel gevormd door de tekenacademie, feestzaal en muziekschool.

Opeenvolgende historisch gegroeide uitbreidingen hebben de open ruimte zo goed als volledig

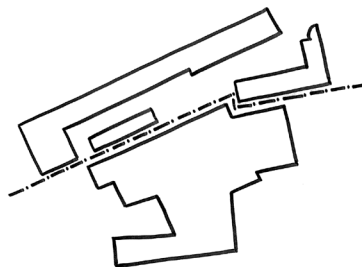
ingenomen. De ligging van de huidige muziekschool is hierin symptomatisch. Geprangd tussen de feestzaal en een aantal fabrieksloodsen, met zijn rug de achterliggende groenzone blokkerend. Bovendien contrasteert de vormtaal van het gebouw sterk met de omliggende bebouwing. Het gebouw pretendeert een object op zich te zijn, maar door de beperkte ruimtelijke vrijheid waarbinnen het zich moet manifesteren, gaat het noodgedwongen op een ambigue manier op in de omgeving. Bovendien wordt door de gebruikers aangegeven dat het gebouw niet geschikt is als muziekschool, daar het op akoestisch vlak een aantal conceptuele gebreken vertoont.

Wanneer echter de bebouwing die zich midden in de site bevindt - zoals de oude loodsen en naastliggende barakken, de muziekschool - weggedacht worden, ontstaat er zeer

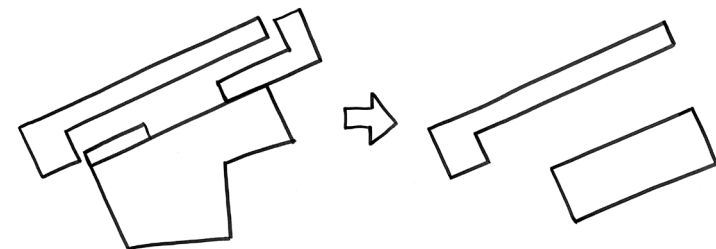
STRATEGISCHE LIGGING TUSSEN STATION EN MARKT



TWEELEDIGHEID VAN DE SITE



POTENTIEEL BINNENGEBIED



potentievolle ademruimte in het weefsel.

Verder is er de vaststelling dat het bestaande hoofdgebouw van het deel Cordonnier, dat we van hier gemakshalve 'het Cordonniergebouw' zullen noemen, een andere korrel in het bouwblok heeft dat alle overige gebouwen. Met zijn 4 bouwlagen troont het uit boven zijn burens en neemt het also een dominante positie in. Dit kan zowel als een troef als een ontwerpmoeilijkheid gezien worden. De ruimtelijke ontwikkelingsstrategie zal er o.i. op gericht moeten zijn deze verschillende korrels met elkaar te laten dialogeren.

In dit kader wijzen we op de markante positie die het Cordonniergebouw opneemt in het straatbeeld. Zowel vanuit de Jagerstraat als vanuit de Korte Kouterstraat is het gebouw zichtbaar aanwezig in het straatperspectief. Het neemt dus reeds in de huidige situatie een signaalfunctie op zich...

Niet alleen zijn kloeke verschijningsvorm en zijn aftekenende grootte, maar ook het feit dat dit gebouw een blijvende getuigenis kan afleggen van het industrieel karakter en de geschiedenis van de plek, maken het tot een te behouden volume.

Verder is het gebouw structureel gezond. Hierdoor wordt herbestemming een voor de hand liggend uitgangspunt. Een aantal bouwfysische ingrepen zullen echter nodig blijken, zoals het isolatieniveau aanpassen, maar dit doet geen afbreuk aan de enorme potentie van dit gebouw. De grote open verdiepingen, dikwijls met relatief hoge verdiepingshoogtes, lenen zich bovendien uitstekend om nieuwe functies in te ontvangen.

De huidige feest- en fuifzaal voldoet weliswaar voor wat betreft haar grootte, maar de functionele werking hapert. Er is geen inkom- of foyerzone, de kleedkamers onder het podium zijn klein en aftands, er is nagenoeg geen stockageruimte voor decorstukken,

Bovendien zit de smoel van het gebouw verkeerd, het leest namelijk niet als een feestzaal maar eerder als een kmo met kantoor en magazijnfunctie.

De groenzone achteraan het terrein ligt momenteel als een vergeten plek weggestoken achter de huidige muziekschool en een aantal loodsen. Wanneer deze zone een onderhoudsbeurt krijgt, zal er al snel terug een waardevolle groene entiteit van gemaakt kunnen worden. Het lijkt dan ook een evidentie deze zone mee te gaan inzetten in de ontwikkeling.



Integraal concept

Het projectvoorstel wil op een duurzame manier antwoord geven op de specifieke situatie en op de eigenheid van de verschillende actoren op de site door een integraal verhaal te brengen op gebied van stedenbouw, landschap en architectuur. Iets waarvoor wij als multiprofessioneel bureau telkens voor proberen te staan.

Wij hebben de in de inleiding aangehaalde speerpunten meegenomen om een projectvoorstel te formuleren dat uitgaat van een zoektocht naar een genereuze ruimtelijke verankering van de site in zijn omgeving en opgebouwd is uit spitante doch genuanceerde architectuur.

Heel kort samengevat plaatsen we in het hart van de site de dragende publieke functies met aan de randen gepaste overgangszones naar het omliggende weefsel. Achteraan een link met het woonweefsel, vooraan op de site een overgang naar het eerder centrumgerichte weefsel met zijn winkels.

Het blijft echter een eerste voorzet, rechtstreeks contact met de opdrachtgever is in een ontwerpproces altijd van wezenlijk belang! Wij hopen in ieder geval op een degelijke kritische terugkoppeling wanneer we de verdere fasen mogen ingaan...

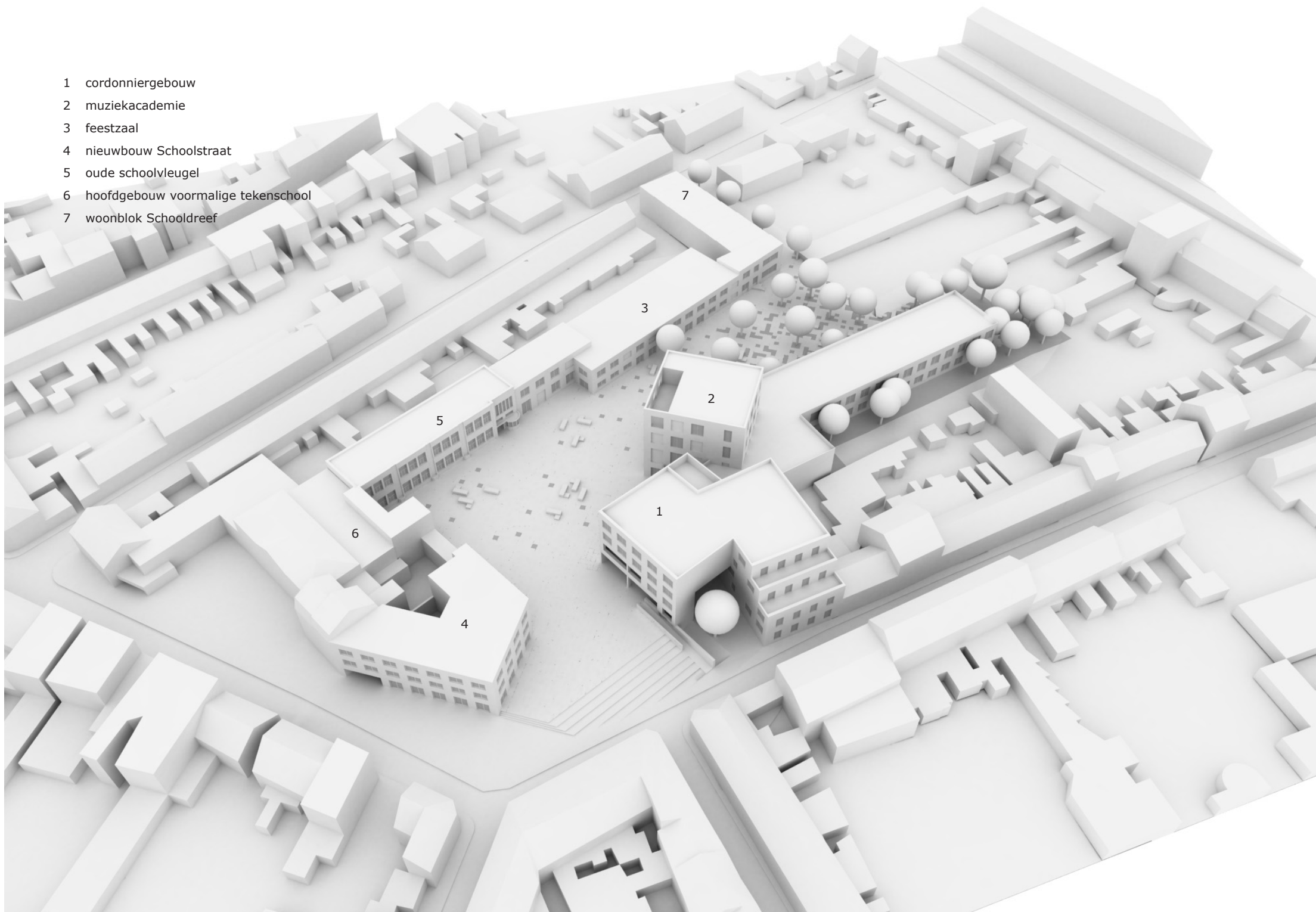
ZICHT OP CORDONNIER VANUIT JAGERSTRAAT



ZICHT OP CORDONNIER VANUIT KORTE KOUTERSTRAAT



- 1 cordonniergebouw
- 2 muziekacademie
- 3 feestzaal
- 4 nieuwbouw Schoolstraat
- 5 oude schoolvleugel
- 6 hoofdgebouw voormalige tekenschool
- 7 woonblok Schooldreef



Op zoek naar een ensemble

De huidige site dient zich aan als een conglomeraat van verschillende onsamenvhangende gebouwen. Het projectvoorstel tracht de juiste toon neer te zetten waarmee de site tot een eenheid kan getransformeerd worden. Om dit te bewerkstelligen wordt ingezet op de 'ensemblewerking' van de samenstellende delen van de site.

Eerst en vooral dient er ademruimte gecreëerd te worden ... de gebouwen die middenin de site staan moeten verwijderd worden opdat een open ruimte kan ontstaan. Deze ruimte zal de publieke drager worden van de site en kan zich uitnodigend openen naar de gemeente Wetteren. Dit in schril contrast met de huidige situatie waarbij de site zich volledig afsluit van het omliggend stedelijk weefsel.

Ons voorstel gaat daarom uit van het verwijderen van de fabrieksloodsen, de bijgebouwen van het Cordonniergebouw en de barakken tegenover de huidige tekenacademie.

Om de site een uitnodigend gebaar te laten stellen, wordt de hoek van de Schoolstraat en de Lange Kouterstraat over een grote breedte opengetrokken, namelijk vanaf het Cordonniergebouw tot aan een nieuw gesuggereerd bouwblok.

Dit gebouw zoekt aansluiting tegen de scheimuur van het bestaande herenhuis in de Schoolstraat, neemt met zijn gevel in de Schoolstraat reeds een hoekverdraaiing op ten opzichte van straat om zo de uitnodigende beweging in te zetten, en plooit dan op de site naar binnen. Hierbij neemt het de richting op van de Jagerstraat, waardoor er een perspectief ontstaat vanuit deze straat op de site. Eenzelfde principe van perspectiefwerking is aanwezig bij het benaderen van de site door de Korte Kouterstraat.

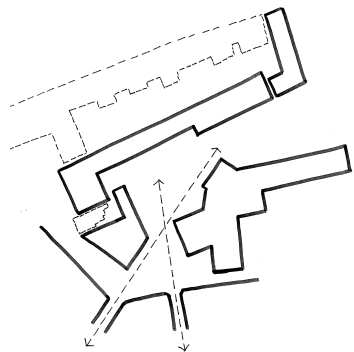
De open ruimte die zo ontstaat wensen we te nuanceren naar gebruik en sfeer. Vooraan krijgt het plein een voornamelijk versteend karakter,

achteraan wordt de overgang ingezet naar de nu reeds aanwezige groene tuinzone. De overgang tussen beide zones vloeit geleidelijk in elkaar over.

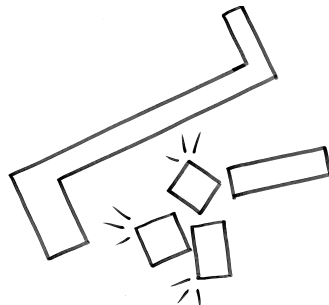
Een belangrijke ontwerpparameter is het zoeken naar synergie tussen de muziekschool en de tekenacademie. Beide functioneren momenteel als aparte entiteiten op de site. Hiermee wordt komaf gemaakt. Ze worden samengevoegd in één gebouw zodat een deel van de ruimtes dubbel kunnen gebruikt worden, zoals o.a. de foyerruimte, de refter, het secretariaat, de multimediaruimte en de bibliotheek, ... Dit is niet alleen functioneel en budgettair slim, maar geeft ook de mogelijkheid deze kunstacademie als één leesbare en aanwezige troef uit te spelen op de site.

De aangehaalde potenties van het Cordonniergebouw indachtig, wordt dit gebouw in ons project gerenoveerd en zal het ingezet

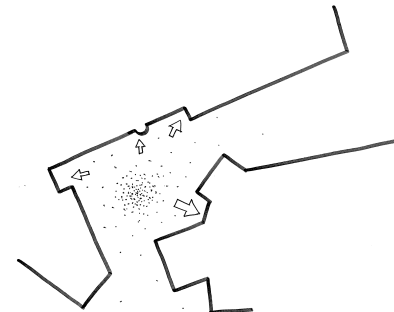
ZICHTASSEN UIT OMLIGGENDE STRATEN



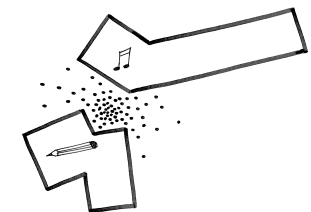
RUSTIGE DRAGER VERSUS MARKANTE BEBOUWING



VERBIJZONDERLIJKEN VAN TOEGANGSZONES



SYNERGIE KUNSTACADEMIES



- 1 cordonniergebouw
- 2 muziekacademie
- 3 feestzaal
- 4 nieuwbouw Schoolstraat
- 5 oude schoolvleugel
- 6 hoofdgebouw voormalige tekenschool
- 7 woonblok Schooldreef



worden om de site mee karakter te geven. Er moet dan wel ingespeeld worden op de problematiek dat dit gebouw een afwijkende korrel heeft binnen het omliggende weefsel. Het ontwerp suggereert daarom een krachtige tegenpool naast het Cordonniergebouw zodat het niet meer de enige kloeke korrel in het weefsel vertegenwoordigt.

Omdat het Cordonniergebouw door zijn verschijningsvorm en schaal sterk als een publiek gebouw leest, werd geopteerd om hier (een deel van) de kunstacademies in onder te brengen. In de wetenschap echter dat enkel het bouwprogramma van de tekenschool alleen reeds ongeveer ondergebracht kan worden in het Cordonniergebouw, dringt een uitbreiding naast het Cordonniergebouw zich ook op.

Deze tweeledige redenering, vertrekkend vanuit een ruimtelijk component enerzijds en vanuit een programmatorische component anderzijds, leidt ertoe dat de muziekschool zijn

onderkomen krijgt in een gebouw dat naast het Cordonniergebouw wordt ingepland. Dit gebouw bestaat uit een accentvolume van 4 bouwlagen en een annexvleugel van twee bouwlagen die uitloopt naar de tuinzone achteraan het terrein? Het accentvolume wil in dialoog gaan met de bestaande massa die gevormd wordt door het Cordonniergebouw, de zoektocht naar de ensemblewerking krijgt vorm ...

Hoe in de aangewende architectuur ingespeeld wordt op het versterken van de ensemblewerking tussen Cordonnier en nieuwbouw, en tussen deze beide gebouwen en de rest van de gebouwen op de site, wordt verder in het bundel behandeld onder het luik 'beeldkwaliteit'.

Tegenover deze zeer aanwezige en aandachtsopeisende gebouwen, wordt een rustige drager gesuggereerd. Deze drager wordt gezien als een stedelijke aaneengesloten bebouwingsstrip die het achterliggende bouwblok (Schoolstraat en Schooldreef) mee afmaakt. Hierdoor komt de aandacht voornamelijk te liggen

op de gebouwen waarin de kunstacademies ondergebracht zijn. De kunstacademies zijn dan ook inhoudelijk de trekkers van de site.

De toegang van de kunstacademie ligt bijgevolg zeer aanwezig ingeplant, in het oksel tussen het Cordonniergebouw en het nieuwe torengebouw, en rechtstreeks op het versteend deel van het plein. Dit deel van het plein wordt verder opgeladen met nog een aantal toegangen. Ook de feestzaal krijgt zijn toegang hier. Daarmee zijn de 2 meest publieke functies gelinkt aan het meest publieke deel van het plein.

De andere omliggende gebouwen, zoals het oude schoolgebouw, de hoofdblok van de huidige tekenschool en het nieuw gesuggereerde bouwblok krijgen hier ook hun toegang.

Al deze toegangen liggen telkens in een oksel, of aan een hoek of verspringing van een gevel. Hierdoor ontstaat voor elke toegang een soort voorzone, een verbijzonderlijkte zone die de leesbaarheid van de inkom van de verschillende gebouwen verhoogt.

REFERENTIEBEELDEN ENSEMBLEWERKING





De kunstacademies verenigd...!

Zoals aangehaald worden de tekenacademie en de muziekschool ondergebracht in één gebouw. Dit gebouw bestaat uit het oude Cordonniergebouw en een nieuw annex welke bestaat uit een torengebouw en een laagbouw vleugel. Beide hoofddelen worden met elkaar verbonden door een ruimtelijk uitnodigend foyer.

In het oude Cordonniergebouw wordt hoofdzakelijk het programma van de tekenacademie ondergebracht. In de nieuwe toevoeging komt dan de muziekschool met de concertzaal, maar onder andere ook de gemeenschappelijk te gebruiken tentoonstellingsruimte.

NIV 0

De gemeenschappelijke toegang tot beide kunstacademies ligt in het oksel tussen de 2 grote bouwvolumes en dient zich pertinent aan op het stedelijk plein.

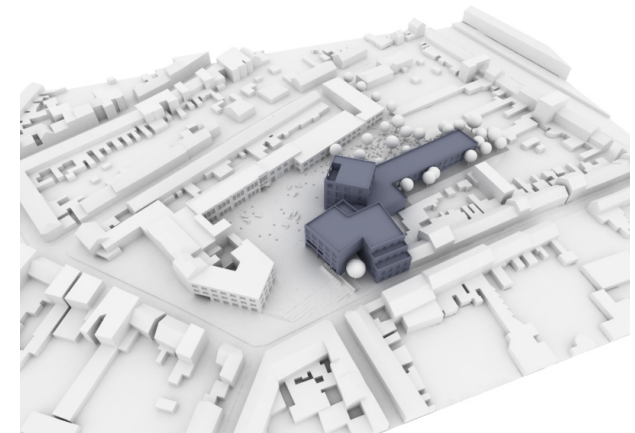
Via een tochtsas wordt de foyerruimte bereikt. Het foyer zorgt voor de verbinding van de

verschillende gebouwdelen en strekt zich uit over 3 niveaus (van -1 tot +1). Een brede trap geeft ontsluiting naar niveau -1, een luie trap gaat naar niveau 1 en via een gang door het nieuwe torengebouw wordt de achtergelegen vleugel van de muziekschool bereikt.

In het Cordonniergebouw ligt vlak naast de inkomzone het secretariaat welke gemeenschappelijk georganiseerd is voor de beide scholen. Ook de leraarskamer wordt hier ondergebracht.

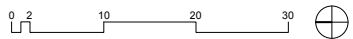
Verder vinden we een vestiaire uitgevend op het foyer, sanitair en een repetitieruimte terug.

Het nieuwe torengebouw heeft een vide op de lageregelegen tentoonstellingsruimte. In de gelijkvloerse vleugel van de muziekschool zijn diverse kleine klaslokalen, sanitair en bergingen ondergebracht. Op het einde van de gang bereikt men de referruimte welke mooi uitgeeft in de groenzone. Hier wordt dan ook buiten een aangenaam terras voorzien.



REFERENTIEBEELDEN RUIMTELIJKHEID FOYER EN SECRETARIAAT





NIV 0



ZICHTEN IN FOYER OP CIRCULATIERUIMTEN



NIV -1

Via een brede en uitnodigende trappenpartij daalt men vanuit de inkomzone af naar een lager gelegen deel van het foyer. Van hieruit kan men terug binnengaan in het torengedouw en zo de tentoonstellingsruimte bereiken. Deze ruimte is dubbel hoog, waardoor de raampartijen die aan de pleinzijde op maaiveldniveau voorzien zijn, een mooi inzicht in deze ruimte kunnen bieden.

De bestaande kelder die aanwezig is onder de huidige loodsen, wordt getransformeerd tot een patio waarop het lokaal voor keramiek uitgeeft. Via de trap in de patio wordt het niveau -1 ontsloten naar het pleinniveau. Via de achterwand

van de patio is tevens de achterliggende parkeergarage bereikbaar.

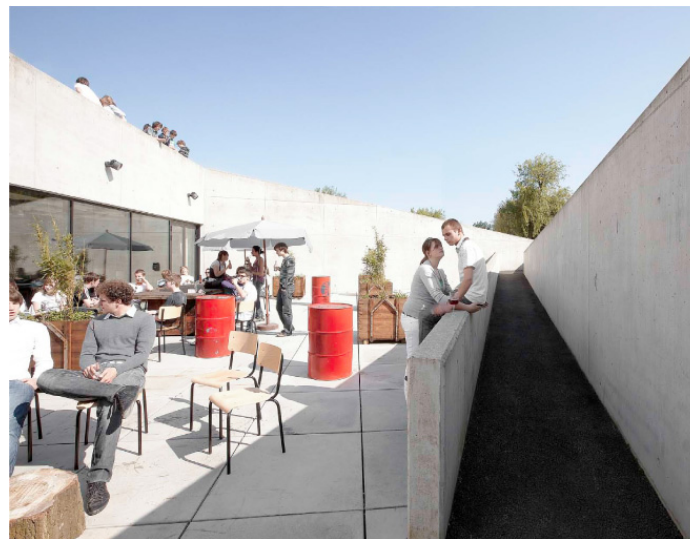
De patio laat niet alleen toe licht te trekken in de keramiekrimte, ze kan uiteraard gebruikt worden als buitenatelier of als tentoonstellingsplaats.

In de kelderlokalen van het Cordonniergebouw worden voornamelijk technische ruimtes, bergingen en magazijnruimte ondergebracht. Hiernaast wordt ook de beeldstudio nog voorzien. Aangezien hiervoor een dubbelhoge ruimte gevraagd wordt, werd deze ruimte op -1 ondergebracht en wordt de vloer van het gelijkvloers verwijderd. Zo kan deze ruimte ingepast worden in het bestaande gebouw.

SFEERBEELD TRAPPENPARTIJ FOYER



SFEERBEELD PATIORUIMTE





NIV 1

In het Cordonniergebouw wordt een deel van de administratie (directie) ondergebracht, een aantal klaslokalen, sanitair en de mediatheek.

De mediatheek is strategisch gelegen, aan de ene zijde ontsloten door de foyerruimte waar extra zitplaatsen kunnen ontstaan, aan de andere zijde aan een inpandig terras. Bovendien heeft het zijn langse gevel op het plein gericht.

We zien dit als een gemeenschappelijk te organiseren en gebruiken functie van de 2 academies. Hier kunnen contacten ontstaan, kan overlegd worden, ... kortom dit kan een bruisende plek worden in het gebouw.

In het nieuwe torengedouw wordt op dit niveau de concertzaal voorzien welke bereikbaar is vanuit het gelijkvloerse deel van het foyer door middel van een luie trap.

Deze zaal wordt dubbelhoog voorzien. Aan de zijkant van de podiumzone is een berging en/of backstage voorzien die rechtstreeks bereikbaar is via de trappenkoker. Artiesten kunnen zich zo op de bovenliggende verdieping klaarmaken en via een onafhankelijk traject tot in de zaal komen. We maken eveneens de suggestie om met een uitschuifbare tribune te werken, zoals op de snede ingetekend werd.

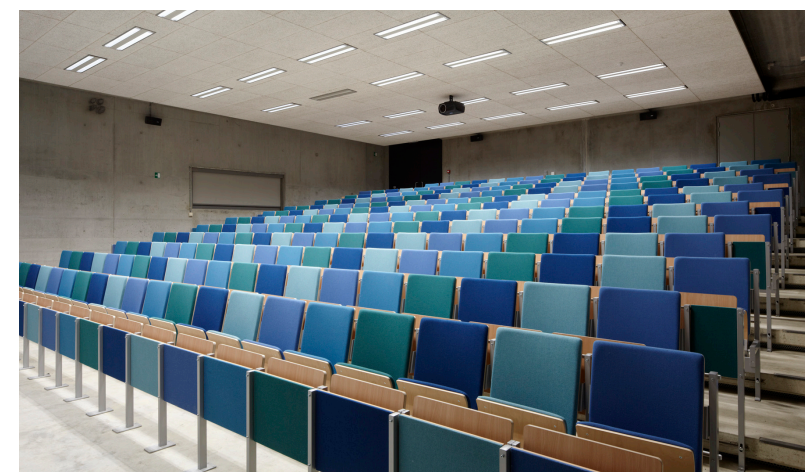
De zaal wordt voorzien van een tweetal grote raamgehelelen die volledig verduisterbaar zijn. Zo kan niet allen bij bv een ochtendconcert de

zaal baden in het licht, maar kan bij bv een filmvoorstelling de zaal correct verduisterd worden.

Het plafond en een deel van de wanden wordt voorzien van akoestische isolatie, lambriseringen kunnen gebruikt worden voor bijkomende absorptie.

In de langwerpige vleugel worden de grote muziekklassen ondergebracht, alsook het lokaal voor slagwerk. Tussen de lokalen wordt telkens een secundaire functie voorzien, zoals bv een berging, het sanitair, een trapzaal of een overstroomruimte van de gang. Hierdoor ontstaat telkens een akoestische buffer tussen de eigenlijke muzieklokalen onderling.

REFERENTIEBEELDEN SFEER IN CONCERTZAAL



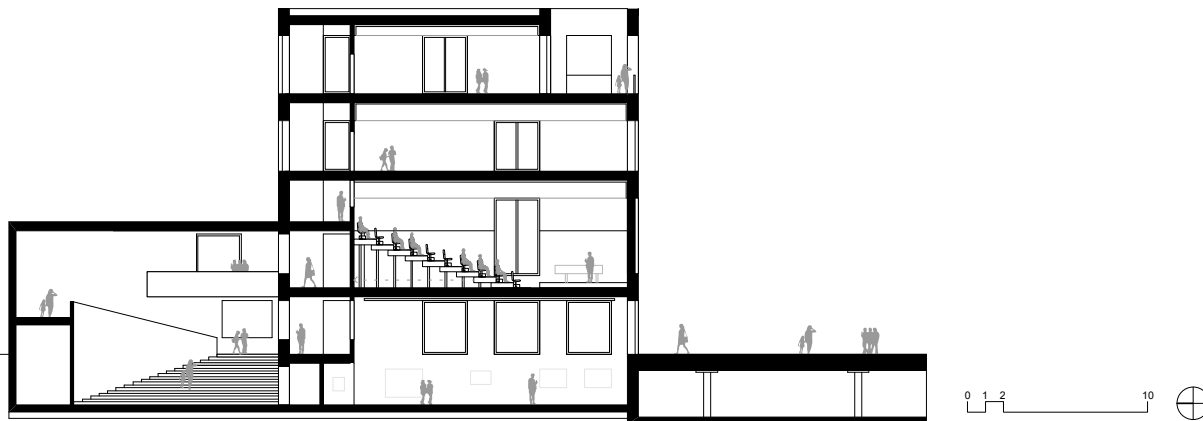


NIV2

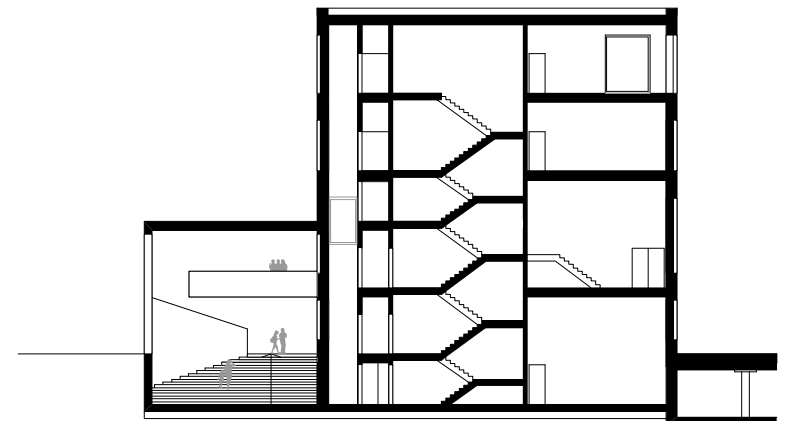
In het Cordonniergebouw worden op deze verdieping de lokalen bestemd voor de afdeling fotografie en video ondergebracht.

In het nieuwe torengedouw bevindt zich op deze verdieping naast een vide op de concertzaal enkel de regiekamer, welke te bereiken is via de trapkoker.

SNEDE A



SNEDE B





SFEERBEELDEN ATELIER



PROJECTRUIMTE IN HUIDIGE TOESTAND EN TOEKOMSTIG SFEERBEELD (TEGENOVERLIGGENDE PAGINA)





NIV 3

In het Cordonniergebouw wordt de grote projectruimte ondergebracht en nog een aantal klaslokalen.

In het nieuwe torengebouw vindt men de lokalen bestemd voor toneel en voordracht.

SFEERBEELDEN ATELIER



PRINCIPE DEUREN EN DAGLICHTEN OP GANG

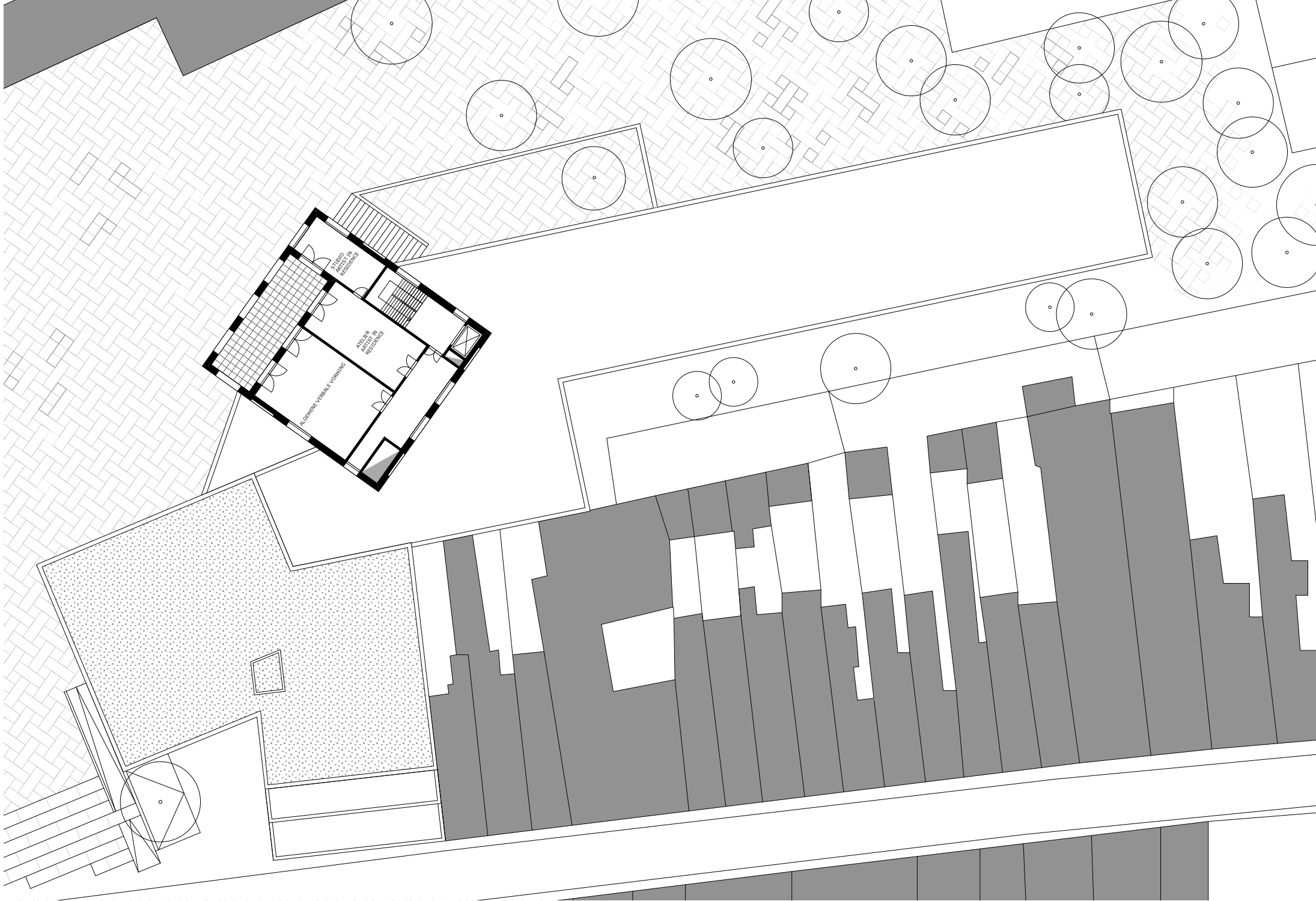




NIV 4

Op de hoogste verdieping van de nieuwbouw wordt naast een lokaal voor verbale vormgeving, plaats voorzien voor een atelier met annex studio voor een artist in residence. Er wordt tevens een inpandig terras gerealiseerd.





Beeldkwaliteit gebouw kunstacademies

Ook op gebied van de architecturale uitwerking van de gebouwdelen, wensen we supplementair op de volumetrische en stedelijke component die reeds eerder in de uiteenzetting werden aangehaald, in te zetten op de versterking van de ensemblewerking.

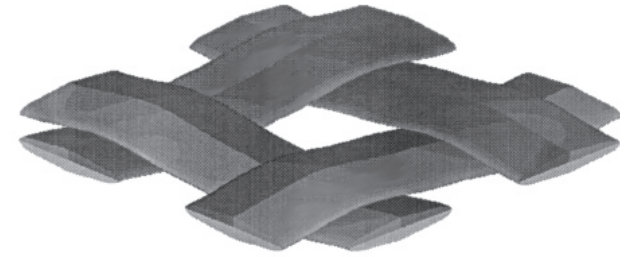
Betreft het Cordonniergebouw stellen we een zeer pragmatische aanpak voor. Weliswaar heeft het gebouw een gezonde structuur, en zal er stabiliteitstechnisch buiten het versterken van een aantal vloeren niet veel noodzakelijk zijn, toch kan het gebouw met zijn huidige buitenschil

geen afdoend isolatiepeil bereiken. Er moet dus geïsoleerd worden. We wensen het karakter en de verschijningsvorm van het gebouw naar essentie te behouden, opdat het de blijvende getuigenis kan afleggen van zijn industriële voorgeschiedenis. Daarom wordt geopteerd om een nieuwe huid in baksteen (roodbruine kleur) aan te brengen, de spouw afdoend te isoleren en maximaal in te zetten op het winddicht maken van het gebouw (owv beperking transmissieverliezen). Het metselverband dat hiervoor zal aangewend worden is het standaard halfsteens verband.

Verder zullen de kleine horizontale bovenramen van het gebouw naar beneden uitgeslagen worden zodat mooie grote raamgehlen kunnen ontstaan die afdoend zullen blijken voor lichtpenetratie in het eerder diepe gebouw. Op verschillende plekken worden nog supplementair raamopeningen aangebracht.

De nieuwbouw wenst binnen de ensembledachte in materiaalgebruik aan te sluiten op het Cordonniergebouw. Er wordt dus gewerkt met dezelfde roodbruine baksteen. Er wordt echter wel een nuancering aangebracht





naar metselverband, om het oude en het nieuwe op een subtiele manier leesbaarheid te verschaffen. Er wordt gespeeld met stroken uit horizontaal vermetst halfsteens verband en stroken uit vertikaal vermetst halfsteens verband. Zo ontstaat een soort geweven strokenmotief. Dit kan door de aandachtige bezoeker van de site als een link gezien worden naar de geschiedenis van de plek die verbonden is met de textielnijverheid. De zones tussen de stroken zijn dan ramen of deuren, uitsnijdingen voor achterliggende terraszones of gewoon dichte muurdelen. De verhoudingen van deze zones voeren een dialoog met de verhoudingen van de raamopeningen in het Cordonniergebouw.

In het algemeen bepaalt de bouwlogica de

constructie en is de wind- en waterdichte ruwbouw meteen ook de afwerking, maar mét sfeer door een juiste keuze van materialen. De akoestisch en technisch noodzakelijke ingrepen gebeuren in dezelfde geest. Er worden voldoende tactiele accenten gelegd (bvb met houten binnenschrijnwerk, meubelementen) naast de sober gehouden constructieonderdelen (muren wit gepleisterd voor optimale lichtcaptatie, betonnen plafonds. Eerder 'Spartaanse' materialen die echter door hun nauwgezette detaillering (juiste uitlijning van voegen, afstemming van lijnen op buitenschrijnwerk, verschillende lezingen van korrelgrootte naargelang de afstand etc.) toch een grote architecturale uitstraling creëren. De algemene sfeer en taal van het gebouw (gebruik van licht, schaal van de ruimtes,

relaties door bvb doorkijkjes, etc.) creëert de gewenste behaaglijkheid. Alle gekozen materialen zijn verder ook afgestemd op een hoge vandaalbestendigheid.

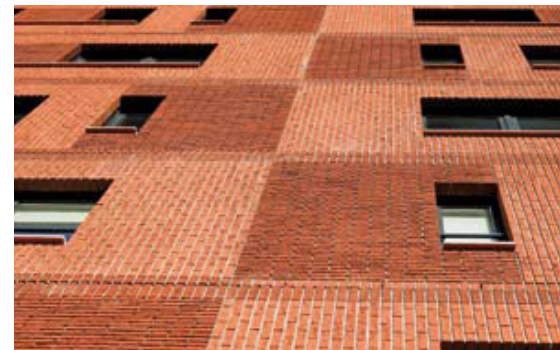
De consequent doorgedreven materiaalkeuze binnen en buiten, de logische en leesbare bouwwijze en de integratie van technieken scheppen volgens ons de gepaste sfeer in deze creatieve omgeving. Het gebouw beperkt zich eigenlijk op alle vlakken tot de essentie (bouwkundig, akoestisch, etc.).

Kortom, pragmatisme met een hart !

REFERENTIEBEELD MASSIEF BAKSTEEN VOLUME



REFERENTIEBEELDEN MATERIAALGEBRUIK





Optimalisatie feestzaal

De basisstrategie voor de optimalisatie van de feestzaal vertrekt vanuit een tweeledige aanpak. Enerzijds wordt er, vanuit een streven naar structurele duurzaamheid en kostenefficiëntie, geopteerd om de bestaande betonstructuur van de zaal te behouden.

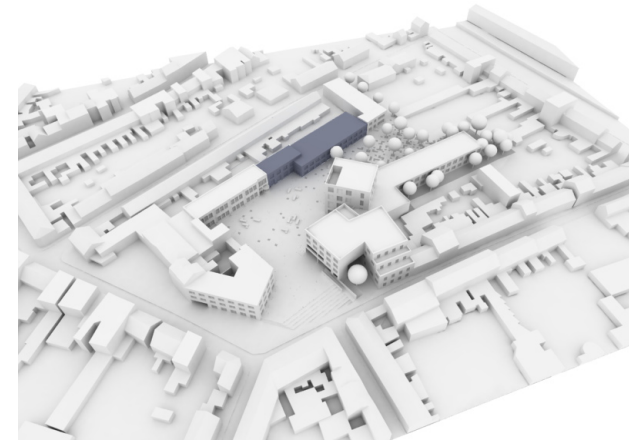
Anderzijds wordt er aan de zijde van het plein een langgerekte foyer toegevoegd die toelaat om de zaal over zijn volledige lengte te ontsluiten en de inkom van de feestzaal te verschuiven naar de middenzone van het plein, namelijk daar waar alle inkomzones van de publieke functies uitgeven. Dit foyervolume zal eveneens dienstdoen als een soort akoestische bufferruimte tussen zaal en plein.

We wensen de feestzaal te beschouwen als een 'slimme doos', als een soort casco ruimte die verschillende sferen kan huisvesten naargelang de wens van de gebruiker. Dit wordt

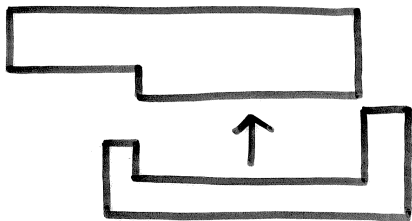
zowel op technisch vlak bedoeld (aanpasbare ventilatie debieten bv) als op ruimtelijk vlak. Belangrijk in deze is het feit dat de zijwand van de eigenlijke zaal open kan gezet worden naar het foyer toe. Dit gebeurt door middel van een aantal vouwwanden en eventueel ook de toegangsdeuren.

In dezelfde zijwand wordt boven de deuren en vouwwanden de structuur van betonnen portieken verder opgevuld met (akoestische) panelen en een aantal glazen panelen. Door deze laatste kan natuurlijk licht in de zaal vallen, zelfs als alle deuren en vouwwanden gesloten zijn. We voorzien deze ramen eveneens verduisterbaar, zodat een volledige verduistering van de zaal mogelijk wordt.

Hierdoor ontstaat een 'superintelligente ruïne', een gebouw dat dagelijks van sfeer en gebruik kan wijzigen ...

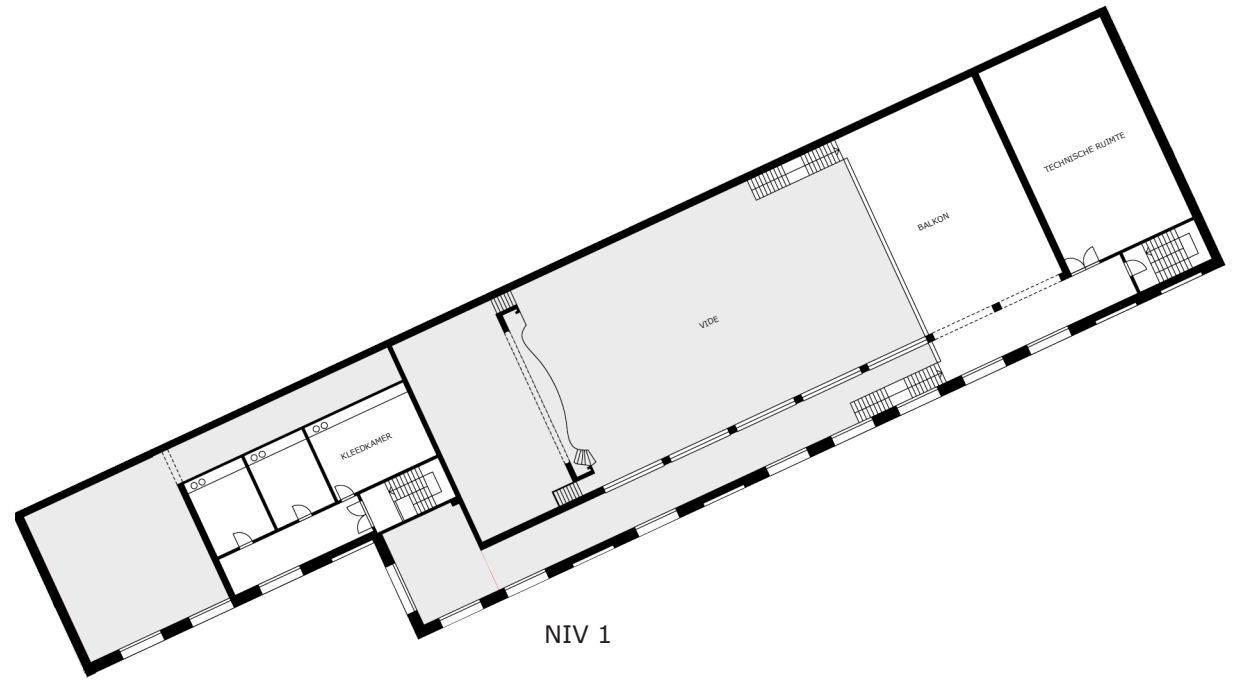


SCHEMA TOEVOEGING FOYER AAN FEESTZAAL



SFEERBEELDEN FEESTZAAL





NIV 1



NIV 0

De zaal kan bijgevolg in een open of een gesloten opstelling gebracht worden.

In de open gebruiksversie kan extra natuurlijk licht in de zaal penetreren en ontstaat een visuele link naar het plein toe, ideaal voor een kaartnamiddag of dansnamiddagje voor de derde leeftijd.

In de gesloten versie zijn alle wanden dicht, waardoor de zaal akoestisch gebufferd is. Deze optie leent zich uitstekend voor fuiven, theatervoorstellingen, ...

In de zaal wordt bovendien een duplexverdieping toegevoegd die uitstrekt tot in het foyer. De zaal kan dus bijkomend ontsloten worden via de trap

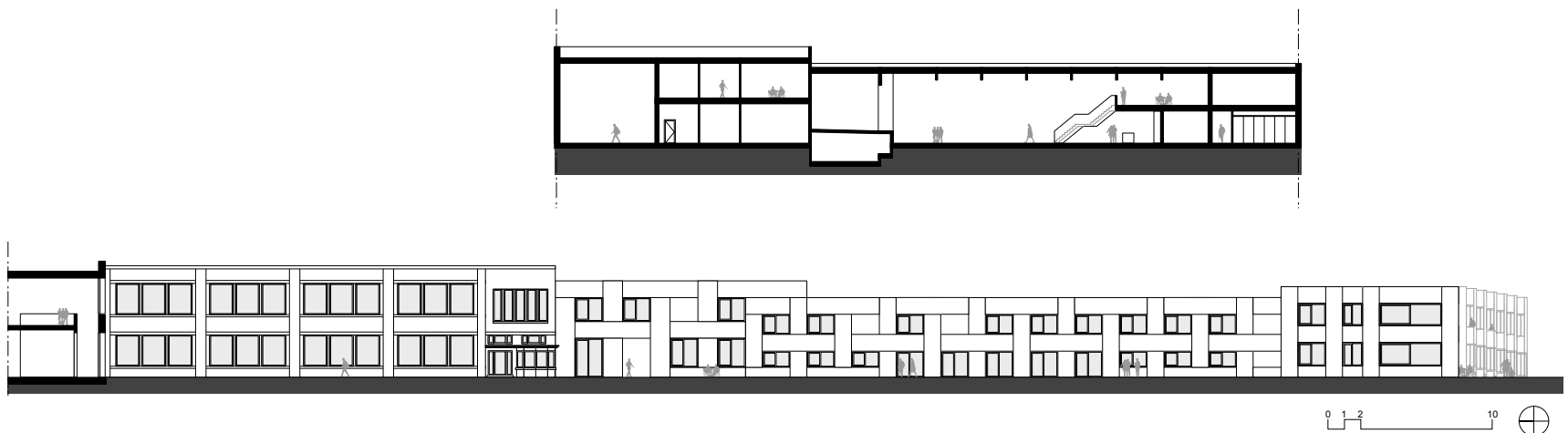
in het foyer die naar deze duplexverdieping leidt.

Naar materialisatie van de zaal wordt voorgesteld met een betonvloer te werken, en deze op te trekken tegen de wanden zodat een hoge plint ontstaat. Deze is zeer onderhoudsvriendelijk en duurzaam (bv bij zware belasting van fuifgangers).

Het plafond wordt voorzien van een akoestische bekleding. Uit ervaring weten we dat voor dergelijke zalen het oppervlak van het plafond alleen niet afdoend is, en stellen we dus bijgevolg voor de akoestische bekleding ook een deel op de wanden door te trekken. De juiste oppervlaktes zullen in een later stadium door een ingenieur akoestiek mee bekeken en afgetoetst worden.

Wat betreft gevelopbouw wordt hetzelfde verweven baksteenmotief als het tegenoverliggende gebouw van de muziekschool gebruikt. Hierdoor kan het 'ensemble-gevoel' zich verder over de site uitspreiden.

Er worden ramen tot op vloerniveau voorzien op die plekken waar de feestzaal zijn toegangsdeuren en vouwwanden heeft. Zo kan de zaal in de zomer opengezet worden naar het foyer toe, en het foyer op zijn beurt opengezet worden naar het plein toe. Hierdoor is rechtstreekse interactie tussen activiteiten die plaatsvinden op het plein en deze in de zaal mogelijk ...





FEESTZAAL HUIDIGE TOESTAND EN TOEKOMSTIGE SFEERBEELDEN



Oude schoolvleugel en hoofdgebouw voormalige tekenschool

Na verbouwing van het Cordonniergebouw, kan de tekenacademie uit deze gebouwen verhuizen naar hun nieuwe locatie. De vrijgekomen gebouwen kunnen vervolgens een herbestemming krijgen.

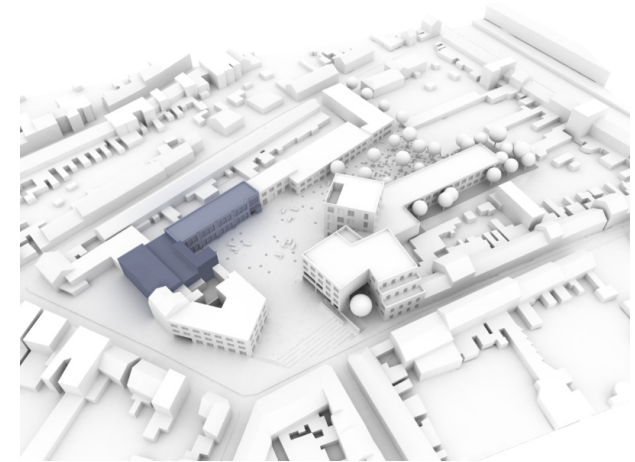
De oude schoolvleugel betreft een gebouw met een waardevolle baksteengevel waarin een sterke horizontale en verticale geleding is terug te vinden. Het plan bestaat uit een viertal klaslokalen aan de gevel en een achterliggende gangzone (die eveneens licht krijgt door ramen op de perceelsgrens).

Dit gebouw kan met een minimum aan investeringskosten gerenoveerd worden tot verschillende functies. We suggereren de inkom te houden waar deze origineel was, namelijk aan de rechterzijde van de voorgevel waar de uitbouw is.

Hierachter bevindt zich ook de trap die de eerste verdieping ontsluit.

De technische installaties zullen vernieuwd moeten worden en er zal gestudeerd moeten worden op hoe het gebouw correct kan geïsoleerd worden.

Door de helderheid en de eenvoud van het plan kan het gebouw eenvoudig onderverdeeld worden in verschillende entiteiten. Die entiteiten kunnen functioneel ingevuld worden met kunstenaarsateliers, ruimtes voor artists in residence, kantoren voor 'creatieve bedrijven' (we denken aan webdesign, grafische vormgevers, productontwikkelaars, enz), ... Indien uit de marktbevraging zou blijken dat er nog nood is aan woningen op de site kunnen hier ook lofts of studio's in ondergebracht worden.



Eenzelfde strategie valt de hoofdbouw van de huidige tekenschool te beurt. Het gebouw wordt op de markt gebracht en kan met een minimale investering verhuurbare ruimtes opleveren. Er wordt aan dezelfde functies gedacht als hiervoor aangehaald voor de oude schoolvleugel. Het lijkt dan ook mogelijk dat beiden samen op de markt worden aangeboden.

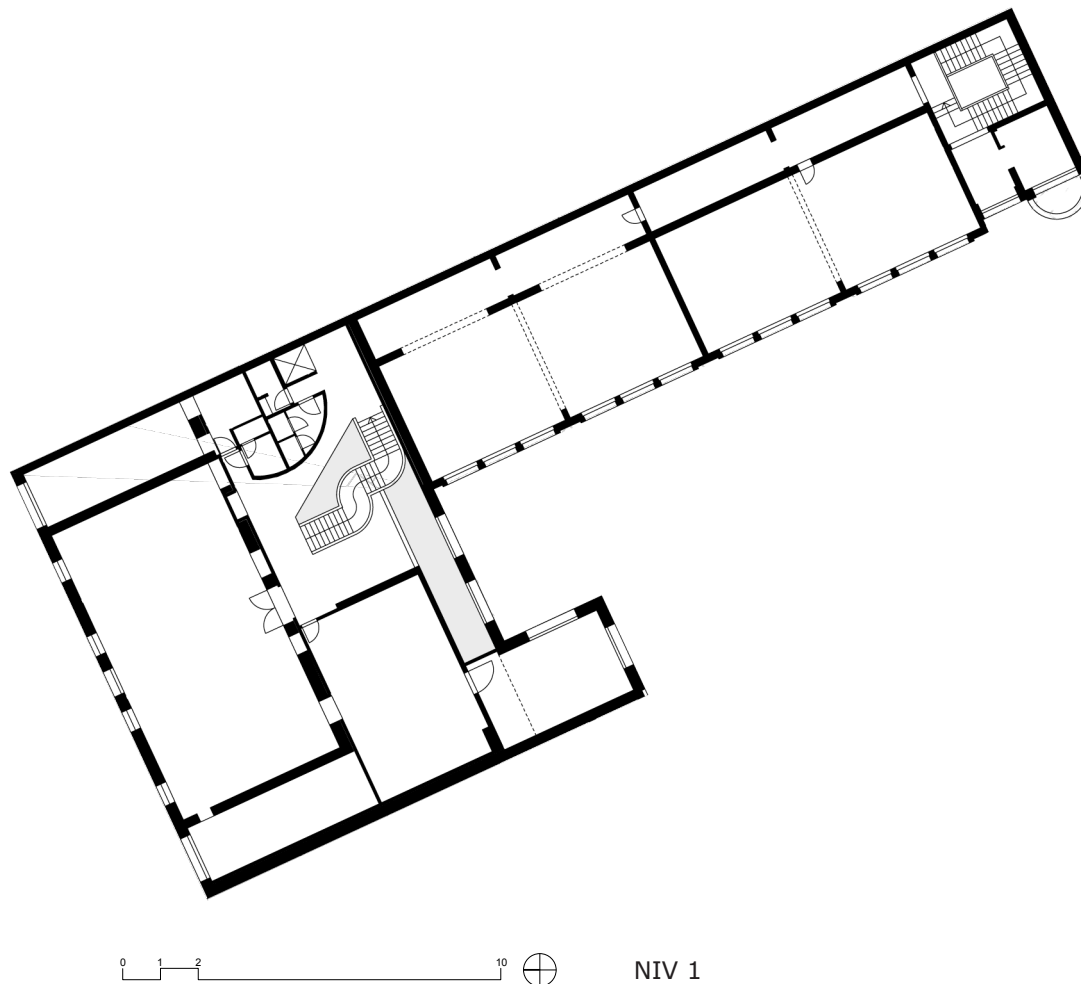
In tegenstelling met de waardevolle

baksteengevel van de oude schoolvleugel, heeft het hoofdgebouw bij een recente verbouwing een nieuwe gevel gekregen bestaande uit donkergrijze beplating. Binnen het totaalopzet van ons project, waarbinnen het zoeken van de juiste toon om te komen tot een ensemblewerking van het geheel het streefdoel betreft, zal deze gevel ongewenste ruis opleveren. Er werd daarom besloten om het gebouw een nieuwe achterbouw te geven in de taal van de andere nieuwe toevoegingen.

Deze achterbouw herbergt op het gelijkvloers een overdekte en afsluibare fietsenstalling van 40-tal plaatsen.

Daarnaast zit er in het nieuwe volume een nieuwe inkom en een uitbreiding van een lokaal op de eerste verdieping.

De voorgevel van het hoofdgebouw wordt verder ongewijzigd gelaten.



Nieuwbouw schoolstraat

De Schoolstraat heeft ter hoogte van de site een bijzonder dispaaraat karakter. Er is de dokterswoning met een eigen architectuur vlak naast het terrein, er is de statige neoklassieke voorgevel van de huidige tekenschool die terugspringt en een eigen voortuinstrook genereert en vervolgens de 2 herenhuizen die met hun voorgevel terug naar voor springen.

Eén van deze herenhuizen heeft reeds aan de achterzijde een kleine tuinzone, de tweede heeft dit niet. In het voorliggend plan geven we aan beide herenhuizen een tuinzone.

De hoogspanningskabine die momenteel tegen de scheimuur van het tweede herenhuis opgesteld staat, wordt naar de ondergrondse parkeergarage verplaatst.

Het nieuwe bouwvolume sluit tegen de herenhuizen aan, maar zijn gevel volgt de straat niet evenwijdig, deze knikt reeds terug op het eigen terrein om een uitnodigende beweging naar het plein in te zetten. Op deze plek zal ook de kiss-and-ride worden voorzien.

De gevel die terugplooit op het plein zelf neemt de richting op van de Jagerstraat, waardoor een zichtas tot op het plein kan ontstaan. Dieper op

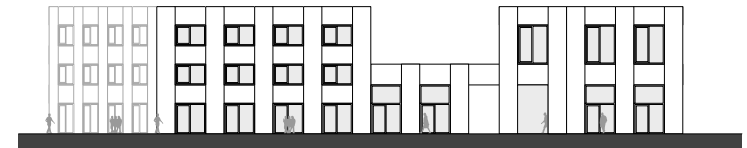
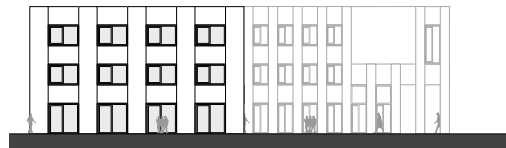
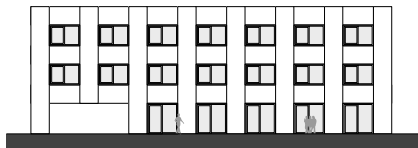
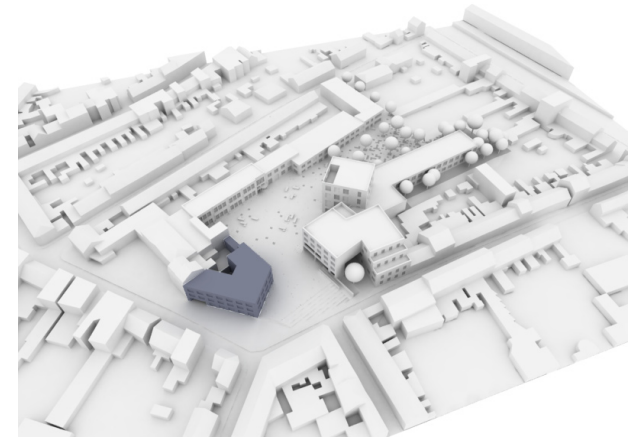
het terrein vinden we dezelfde richting terug in de gevel van het nieuwe torenvolume naast het Cordonniergebouw.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt ongeveer 250 m² polyvalent te verhuren commerciële ruimte voorzien. Hierin kunnen naargelang de vraag bij voorbeeld een galerie, een cultuurcafé, ... enz. een onderkomen vinden.

Op de eerste en tweede verdieping worden telkens 3 casco ruimtes voorzien die met één verticale circulatiekern ontsloten worden. Deze kern loopt door tot in de parkeergarage waar extra bergingen voorzien worden voor zowel de commerciële functies van het gelijkvloers als de hogergelegen casco's.

De casco's variëren in grootte tussen de 100 en de 125 m². We spreken hier bewust over casco's, opdat we de markt willen laten bepalen welke specifieke functies ondergebracht kunnen worden. Redenerend binnen het kader dat de gemeente naar voor schuift van de 'creatieve hotspot' kan dit gaan over kunstenaarsateliers, kantoren voor kleine (opstartende) zelfstandigen met een creatieve core business, ... enz.

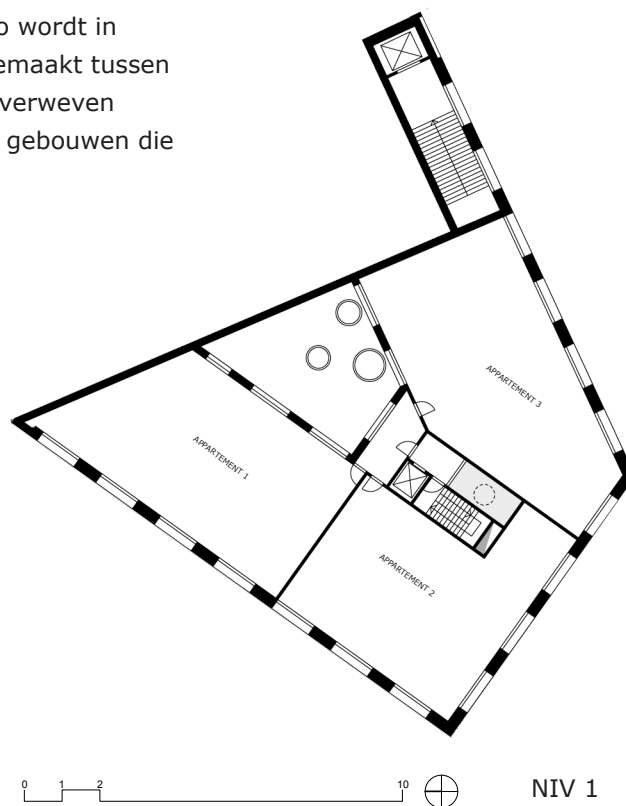
De mogelijkheid blijft ook bestaan om deze casco's als appartementen te gaan inrichten.



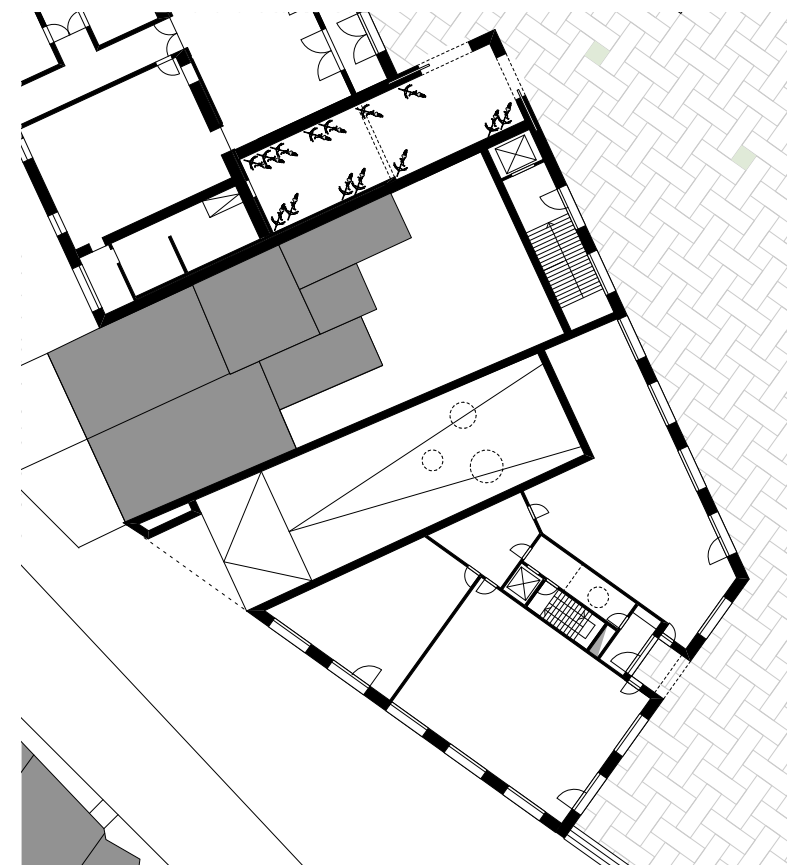
Tegen de scheimuur wordt ook de ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage gelegd. Deze doet dienst als in- en uitrit.

Tegen de tuinmuren van de 2 herenhuizen wordt het gebouw doorgetrokken. Hierin bevindt zich de verticale hoofdontsluiting voor voetgangers naar de ondergrondse parking met trap en lift.

Naar gevelbeeld wordt dezelfde taal overgenomen als de overige bebouwing op de site. Een genuanceerde roodbruine baksteen als gevelmateriaal, met stroken uit verticaal en horizontaal geplaatste metselverbanden. Deze stroken worden hier niet in een verweven geheel uitgevoerd zoals bij de feestzaal en de muziekschool wel het geval is. Zo wordt in geveltaal een subtiel onderscheid gemaakt tussen de publieke gebouwen, die wel een verweven motief meekrijgen, en de privatieve gebouwen die deze weeftaal niet volgen.



NIV 1



NIV 0

Woonblok Schooldreef

Woonblok Schooldreef

In aansluiting op de feestzaal wordt een residentiele functie voorgesteld. Deze kan de overgang maken naar de achterliggende woonstraat die de Schooldreef is. In totaal worden er 6 grondgebonden ééngezinswoningen en 2 appartementen voorzien.

De realisatie van dit gebouw zal kunnen uitgevoerd worden na afbraak van de huidige muziekschool, zie hiervoor ook deel 'fasering'.

Er worden 2 bouwlagen voorzien, zodanig dat de bouwhoogte deze van de feestzaal benadert. De beoogde rustige bebouwingsrug op het plein, gevormd door de oude school en de feestzaal, wordt zo doorgezet en omgeplooid tot in de Schooldreef.

Aangezien de woningen uitgeven op een publiek te gebruiken circulatiezone (ontsluiting van het plein via de Schooldreef), werden een aantal insteken gedaan naar het verhogen van de afstand tussen het publieke en het private.

Vooreerst werd er geopteerd om de woningen met hun nulpas 54 cm hoger te leggen dan het maaiveld. Dit creëert al een eerste afstand. Bovendien wordt dit niveauverschil telkens opgenomen door een trapje dat naar de voordeur leidt, en dat de publieke ruimte nuanceert. De zone die ontstaat tussen de opeenvolgende trapjes werkt afstandscheppend.

De woningen hebben hun dagvertrekken aan de voorzijde, welke pal zuidgeoriënteerd is. Op het gelijkvloers wordt de leefkeuken voorzien, op de eerste verdieping de leefruimte met een terras. Achteraan worden telkens de slaapfuncties en/of bureauruimtes voorzien. Afhankelijk van de gekozen inrichting kunnen er tot 3 slaapkamers aangeboden worden. De middenzone wordt telkens ingevuld met verticale circulatie en bad- en bergingfuncties.

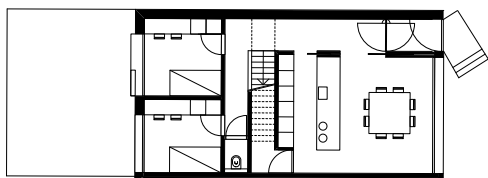
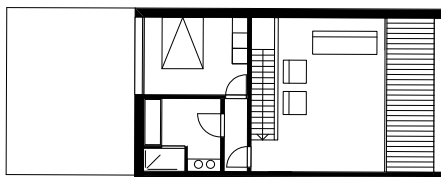
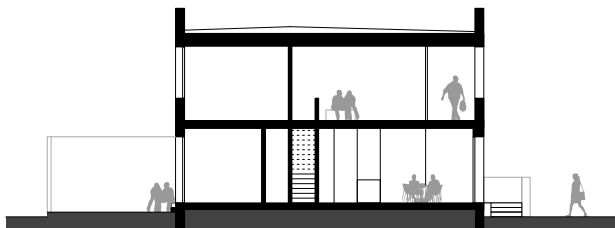
De gevel volgt identiek dezelfde benadering als de nieuwbouw aan de Schoolstraat, met niet verweven stroken baksteen die afwisselend horizontaal en verticaal verwerkt worden.



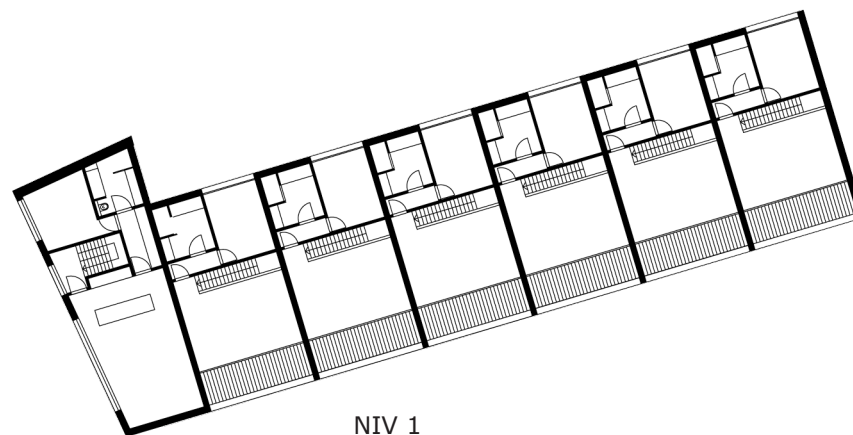
PRINCIPE INKOMTRAPJES

SFEERBEELD WONINGSEQUENTIES





TYPEPLAN EN SNEDE



NIV 1



NIV 0

Parkeren en ontsluiten

De ondergrondse parkeergarage wordt voorzien onder het plein en onder de nieuwe bebouwing op de hoek van de Schoolstraat. Er wordt geopteerd om de footprint van de parking zo te nemen dat er ten opzichte van bestaande bebouwingen op de meeste plaatsen een niet bebouwde zone kan gelaten worden. Hierdoor kan de parking opgetrokken worden met minimale impact op de funderingen van de bestaande bebouwing, er zijn namelijk bijna geen dure grondkerende maatregelen meer nodig.

De parking op één ondergrondse bouwlaag kan een 90-tal parkeerplaatsen herbergen, waaronder 5 mindervalideplekken, en nog een

tweetal zones geschikt voor plaatsing van moto's en brommers. Onder het hoekgebouw van de Schoolstraat worden bergingen voorzien, en de technische ruimte die benodigd is voor de rook- en warmteafvoer-installatie van de parking.

De ontsluiting voor wagens gebeurt via een in- en uitrit gesitueerd in de nieuwe bebouwing op de hoek van de Schoolstraat.

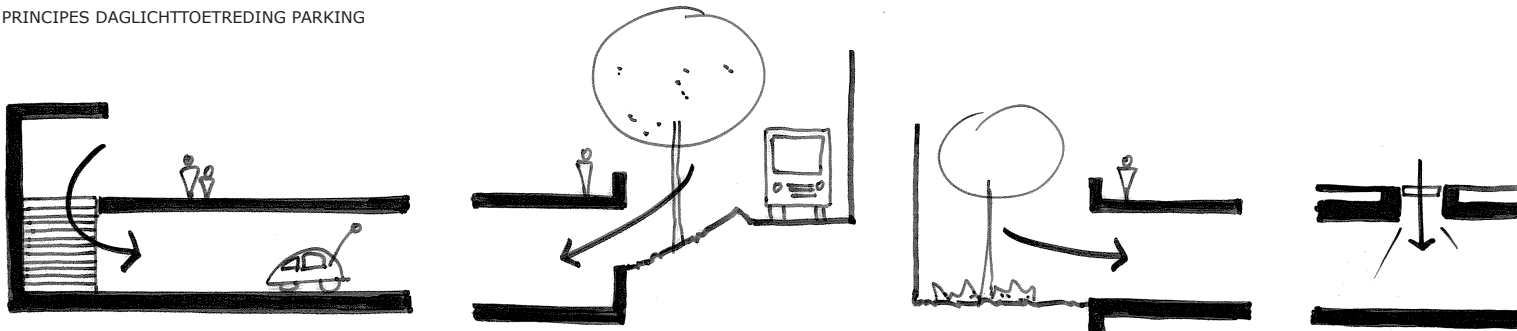
De publieke ontsluiting voor voetgangers wordt op 3 plaatsen voorzien. Een eerste stijgpunt ligt net naast de helling van de inrit. Hier wordt ook de lift voorzien. Een tweede stijgpunt wordt voorzien in het Cordonniergebouw, en geeft gelijkvloers uit in de overdekte kopzone van het gebouw. Het derde

stijgpunt bevindt zich achteraan de parking en geeft uit in de verzonken patio ter hoogte van de vleugel van de muziekschool.

Al deze stijpunten werden zo geconcipieerd dat er telkens natuurlijk licht mee in de parking kan gebracht worden (zie schema's). Supplementair wordt gesuggereerd om bepaalde tegels van het pleinpatroon als lichtdoorlatend te concipiëren zodat in de middenzone van de parking ook nog natuurlijke lichtinjectionen kunnen ontstaan.

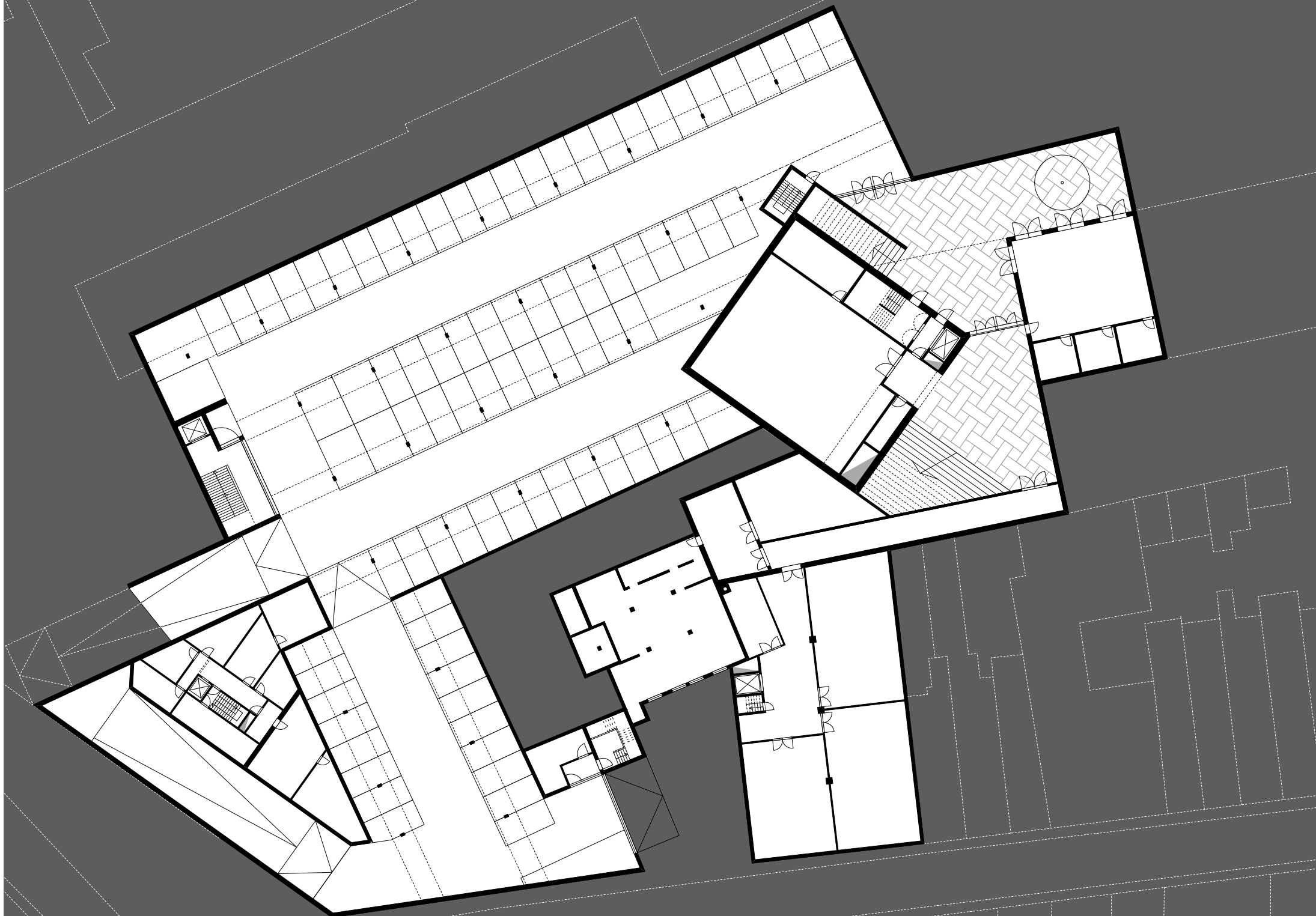
Een vierde stijgpunt bevindt zich onder het hoekgebouw en is de privatieve ontsluiting van de bovengelegen verhuurruimtes en/of appartementen.

PRINCIPES DAGLICHTTOETREDING PARKING



SFEERBEELD PARKING



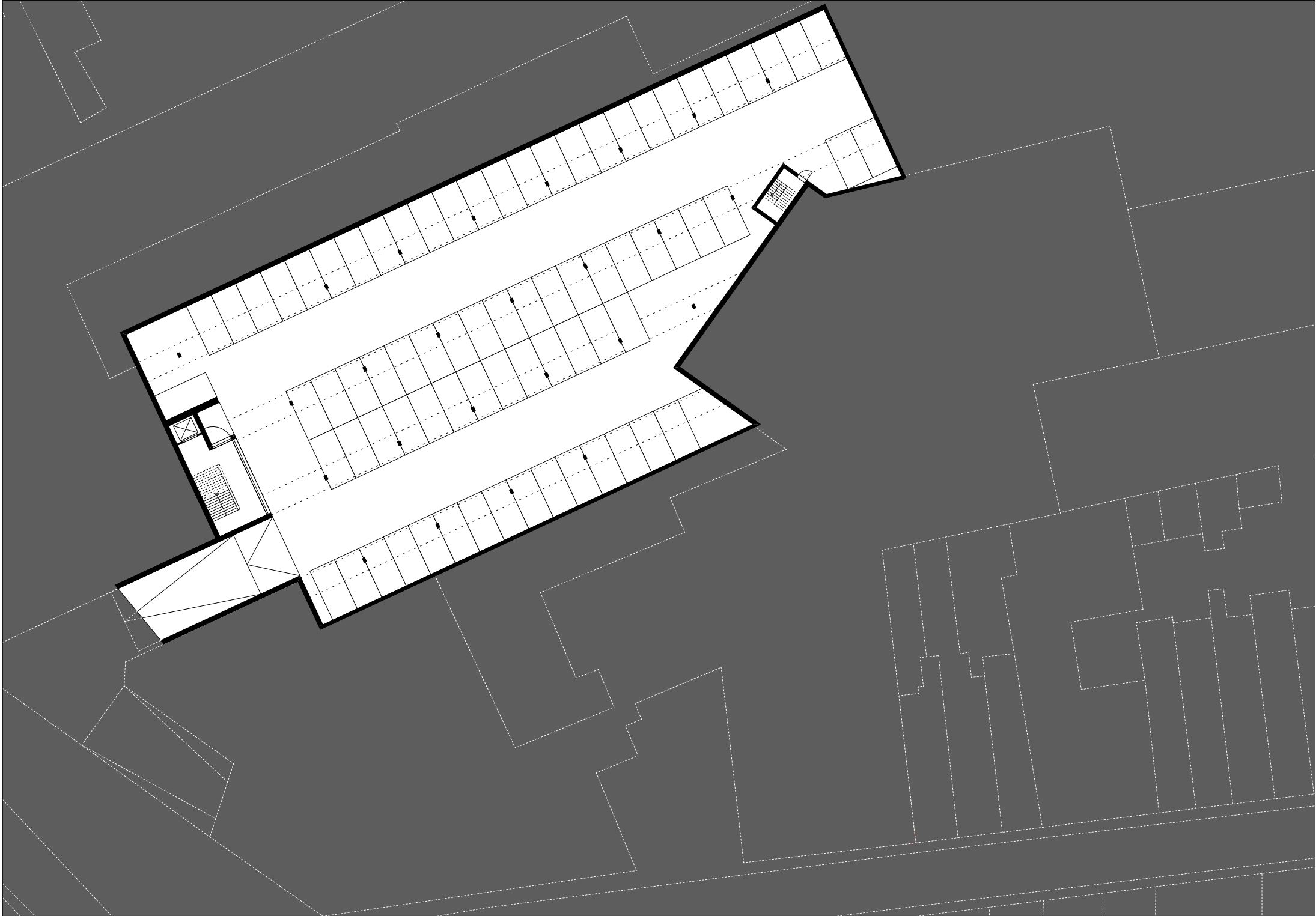


Er bestaat de mogelijkheid om de parkeergarage op 2 niveaus te gaan voorzien, waardoor het totaal aantal parkeerplaatsen kan opgedreven worden tot ongeveer 160 plaatsen. Wij wensen in een verdere dialoog met het opdrachtgevend bestuur te verfijnen wat het gewenste aanbod op de site dient te zijn. In ieder geval moet het parkeren steeds bekeken te worden in een bredere context waarbij impulsen naar openbaar vervoersmogelijkheden en bereikbaarheid met fiets meegenomen moeten worden. Ook hier kan de gemeente haar ambitieniveau naar duurzaamheid kracht bijzetten.

Het tweede parkeerniveau is relatief duurder te realiseren ten opzichte van het eerste niveau. De grondwerken en vooral de grondkeringswerken tegen bestaande bebouwingen zullen de kostprijs beïnvloeden. Dit is een extra overweging die meegenomen dient te worden in het bepalen van de maximaal aantal te voorziene parkeerplaatsen.

De gevraagde kiss-and-ride-zone wordt gesuggereerd in de Schoolstraat, voor het nieuwe bouwblok. Dit neemt een hoekverdraaiing op ten opzichte van de straat, waardoor er ruimte vrijkomt voor deze strook.

Voor de kunstacademies wordt een laad- en loszone georganiseerd ter hoogte van de bestaande loskade aan het Cordonniergebouw. Naast de uitnodigende trappenpartij aan de inkom van het plein, wordt een helling voorzien die natuurlijk licht brengt naar de parking. Hierdoor ontstaat een ruimtelijke afstand naar de laad- en loszone. Een boom op die plek versterkt de afstandwerking. Deze boom wordt zo ingepland dat hij vanop afstand in de Lange Kouterstraat zichtbaar wordt waardoor een soort vergroeningseffect van deze zeer harde en versteende straat kan optreden.



Publiek domein

Plein

Als beeldbepalend element voor de inrichting van de publieke ruimte, wordt het thema van de verweven baksteenstroken uit de gevels, hernomen in de bestrating. Met een tegelmaat van 3m x 1m en 1m x 1m kan een geweven motief gerealiseerd worden.

Door bepaalde vlakken binnen dit raster te extruderen, ontstaan vanzelf zitelementen en/of tafels, of zones waar skaters zich kunnen uitleven, ...

Door bepaalde vlakken binnen dit raster als niet verharde zone te beschouwen, kan er op een

landschappelijke manier een overgang gemaakt worden van het zeer versteende voorplein naar de achterliggende tuinzone.

De groenvakken zorgen ook voor een waardevol ecologisch aspect, ze maken namelijk penetratie van het oppervlaktewater in de bodem mogelijk.

Het aandeel van groene stamps in het raster wordt gradueel opgetrokken naarmate men meer opschuift naar de tuinzone, om uiteindelijk te evolueren naar een situatie waarin het versteende raster zich helemaal oplost. Ook het aantal bomen dat voorzien wordt in deze stamps neemt naar de tuinzone gradueel toe.

Hierdoor ontstaat een duidelijk accentverschil tussen het 'activiteitenplein' en het

'verpozingsplein'. Op het eerste zijn alle toegangen van de publieke functies gericht. Dit is ook de plek waar cultuurfesten, braderieën, opendeurdagen ed kunnen geschieden. Het verpozingsplein vorm door zijn stelselmatig vergroenend karakter een aangename rustzone. Het maakt tevens de overgang naar de achterliggende woonwijk.

In het ontwikkeld plan werd uitgegaan van de suggestie van de gemeente om een strook extra aan te kopen aan de achterzijde van het terrein (ter hoogte van de parkeerboxen bij de achterbuur), zodanig dat een rechte perceelsgrens ontstaat naar de groenzone.

SFEERBEELDEN MATERIALISATIE EN GROEN OP HET PLEIN





Kunstintegratie

Wij onderschrijven als ontwerpteam de ambitie van de gemeente om op de site kunst in de openbare ruimte te brengen.

De aanwezigheid van de kunstacademies zal er ongetwijfeld reeds toe leiden dat deze zich kenbaar op de site zullen manifesteren. Dit kan op het plein zelf zijn, of in de verzonken patio aan de ingang van de parkeergarage, enz ...

De optie om een geïntegreerd kunstwerk te gaan ontwikkelen, prikkelt ons. Wij wensen dan ook graag samen met de gemeente op zoek te gaan naar een geschikte partner, mogelijks door middel van het organiseren van een competitie, voor de realisatie van de gewenste kunstintegratie.

Bij wijze van voorbeeld werd in de beelden bovenop het nieuwe torengebouw het beeld van Jan Fabre geplaatst 'de man die de hemel meet' ...

Fietsen

Er worden op 3 verschillende plaatsen mogelijkheden voor het plaatsen van fietsen voorzien (waarvan ongeveer een 60-tal overdekt, 40 ter hoogte van de uitbouw achter het hoofdgebouw van de voormalige tekenacademie en 20 in de overdekte zone van het Cordonniergebouw).

Een eerste plek is de terugliggende zone in de kop van het Cordonniergebouw, naast de helling in de frontzijde van het plein.

De tweede plek is een overdekte afsluitbare ruimte in het oude hoofdgebouw van de tekenschool, vlak naast de nieuwe inkom van dit gebouw.

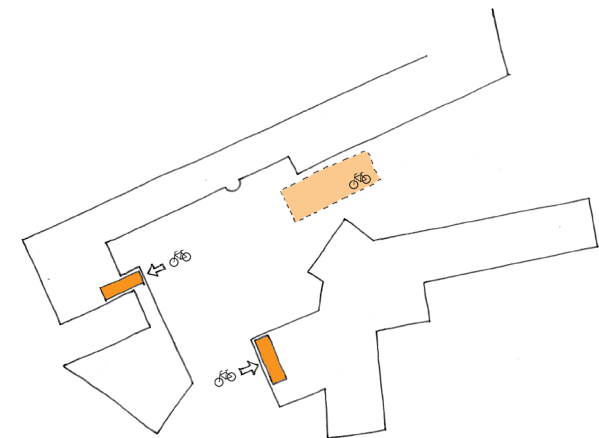
De derde stallingsmogelijkheid wordt op het plein zelf voorzien, in de buurt van de inkom van de feestzaal. Hiervoor worden in de bestrating

sleuven voorzien waarin fietsen kunnen gezet worden. Voordeel hiervan is dat dit een eenvoudige en goedkope stalling oplevert, die geen ruimtelijke impact heeft op het moment dat er geen fietsen aanwezig zijn.

VOORBEELDEN KUNST IN PUBLIEKE RUIMTE



SCHEMA FIETSENSTALLINGEN





Fasering en haalbaarheid

Wij wensen er vooreerst op te wijzen dat volgens onze inschatting en ervaring de door de gemeente gestelde ambities niet in overeenstemming zijn met het financieel kader dat heden ter tafel ligt. Wij hebben in onze ontwikkelingsstrategie dan ook vooral gemikt op het invullen van het gesteld ambitiekader, eerder dan de potenties van de site te hypothekeren door een al te stringent budgettair kader.

In het besef dat hierdoor een ruis komt op het financieel totaalbeeld, werd in de uitwerking van het project wel ingezet op de mogelijkheid dit te verwezenlijken aan de hand van een slim stappenplan met verschillende duidelijk afijnbare fasen. Deze kunnen telkens aangevat worden volgens de financiële mogelijkheden van de gemeente. Er zal later moeten blijken welke pistes uiteindelijk bewandeld zullen worden.

Nog een randbedenking vooraf: nieuwe gebouwen

zijn goedkoper als ze integraal, dus zonder tussenstap kunnen uitgevoerd worden. Elke opdeling in tijd is immers door de ingebouwde "tijdelijkheid" ook een meerkost, er moet dus ook niet nodeloos gefaseerd worden. Ons concept laat door een slimme inplanting vele mogelijkheden toe, we geven ze met een aantal schema's aan.

In een eerste fase worden de fabrieksloodsen en enkele aanpalende gebouwen afgebroken. Dit laat toe om de nieuwe behuizing van de kunstacademies te realiseren: renovatie van het Cordonniergebouw voor de tekenacademie en oprichting van een nieuwbouwwleugel voor de muziekschool.

In het besef dat de investeringskost voor het realiseren van de kunstacademies in één beweging hoog ligt (vork tussen 7,8 mio € en 9,9 mio €), worden een aantal tussenscenario's

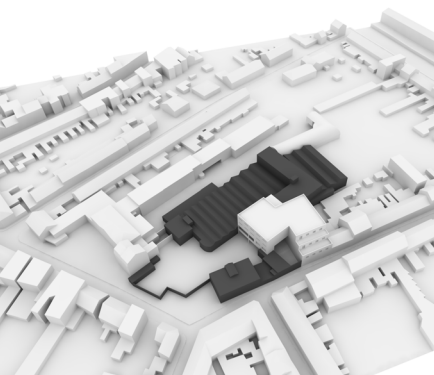
aangehaald.

In een eerste beweging is het mogelijk enkel het Cordonniergebouw te renoveren (vork tussen 2,3 mio € en 3,2 mio €) en hier de tekenacademie in onder te brengen. Vervolgens kan dan het foyer en het deel van de muziekschool gerealiseerd worden (vork tussen 5,4 mio € en 9,9 mio €). Indien gewenst is ook dit nog eens op te splitsen in het deel foyer + torengedouw en in een derde fase een deel laagbouwwleugel.

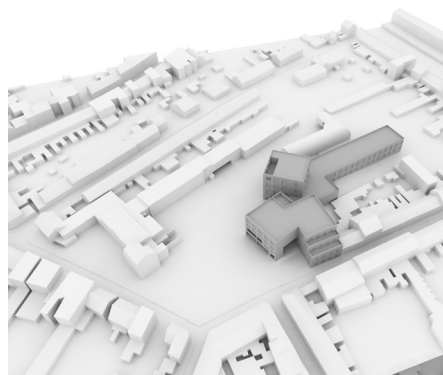
Het spreekt voor zich dat de voorkeur uitgaat naar het realiseren van deze beweging in één fase. Niet alleen zal dit het goedkoopst zijn, het geeft de site direct een zeer duidelijk gezicht en de vereniging van de academies kan direct als trekker van het geheel starten. Bovendien kunnen de 2 vrijgekomen gebouwen direct op de markt gebracht worden.

In 2 keer bouwen betekent dat er tijdelijk

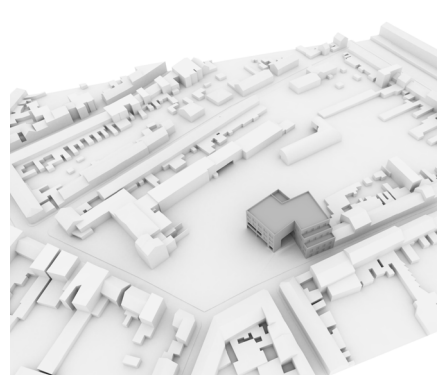
FASE 1: AFBRAAK MIDDENBEBOUWING



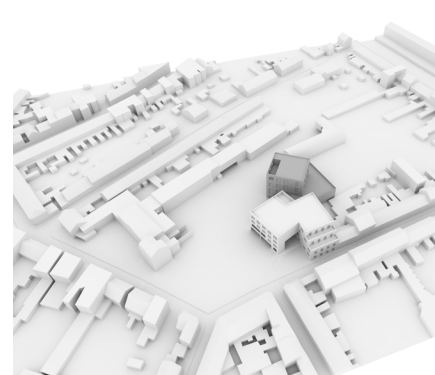
FASE 2: RENOVATIE CORDONNIER EN NIEUWBOUW MUZIEKACADEMIE



SUBFASE 2A: ENKEL RENOVATIE CORDONNIER



SUBFASE 2B: ENKEL FOYER EN NIEUW TORENGEDOUW MUZIEKACADEMIE



SUBFASE 2C: RESTERENDE VLEUGEL MUZIEKACADEMIE



nog geen synergie kan ontstaan tussen de tekenacademie en de muziekschool. Deze laatste moet zich dan ook nog enkele jaren met haar bestaande te kleine en akoestisch ondermaatse setting behelpen.

In 3 keer bouwen geeft het voordeel dat de muziekacademie al wel kan uitbreiden (in het nieuwe torengebouw), en dat er reeds een gemeenschappelijke inkom ontstaat in het foyer. De bouwfasen worden wel eerder klein, wat de kostprijs ongunstig zal beïnvloeden.

De vrijgekomen muziekschool wordt zonder aanpassingswerken mee op de markt aangeboden als tijdelijke polyvalent te gebruiken verhuurbare ruimtes (totdat gebouw afgebroken wordt).

In een volgende fase kan de ondergrondse parkeergarage aangelegd worden, in combinatie met de oprichting van het kopgebouw in

de Schoolstraat. Het grootste deel van de pleinaanleg kan dan ook al uitgevoerd worden.

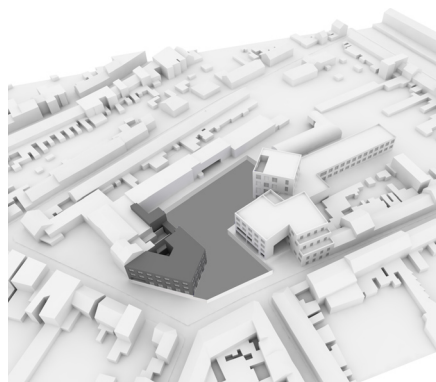
De renovatie van de oude tekenschool kan op verschillend momenten plaatsvinden. Gelijktijdig met de bouw van het blok Schoolstraat, of ervoor of erachter.

Voor de hoofdbouw van de tekenschool wordt een lichte renovatie bedacht, zodanig dat met een minimum aan kosten de vrijgekomen ruimtes op de verhuurmarkt kunnen komen (studio's, opstartende bedrijfjes, ateliers, ...).

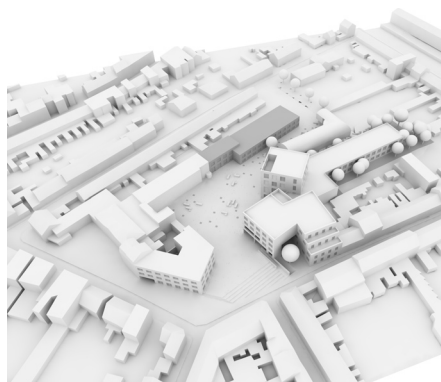
Mogelijks in een aparte fase, mogelijks gelijktijdig met de bouwwerken van de eerste fase, kan de feestzaal aangepakt worden. Indien geopteerd wordt om de feestzaal in een aparte fase aan te pakken, kan deze blijven fungeren tijdens de werken van fase 1 door een ontsluiting via de Schooldreef.

In een laatste fase wordt de huidige muziekschool afgebroken en kan de achterste zone van het plein vervuld worden, alsook de woningstrip ter hoogte van de Schooldreef opgericht worden. De timing afbraak van de muziekschool moet echter verder met het opdrachtgevend bestuur bestudeerd worden in functie van de nog lopende afbetalingsschema's.

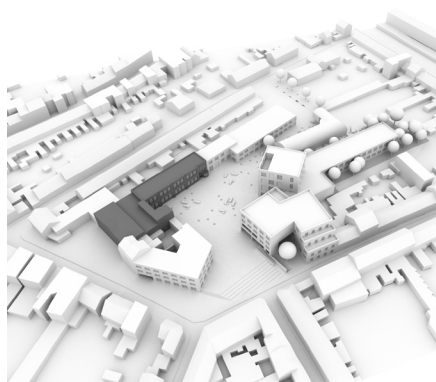
FASE 3: BOUWBLOK SCHOOLSTRAAT EN ONDERGRONDSE PARKING



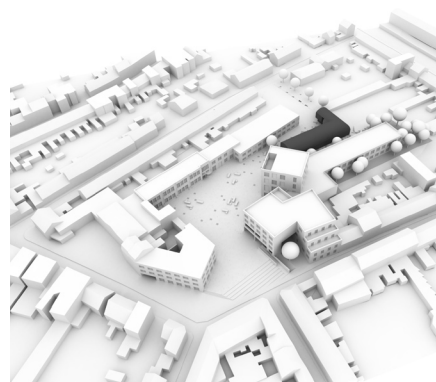
FASE 4: OPTIMALISATIE FEESTZAAL



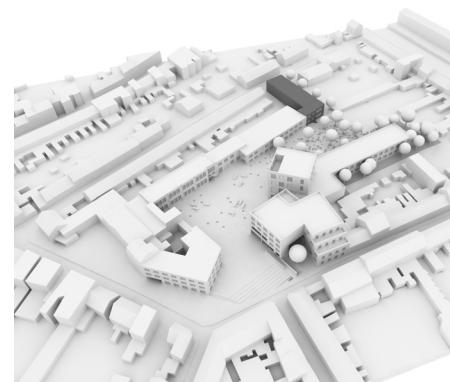
FASE 5: HERBESTEMMING OUDE TEKENSCHOOL



FASE 6: AFBRAAK MUZIEKSCHOOL



FASE 7: WONINGEN SCHOOLDREEF



Integratie concepten stabiliteit, akoestiek en technieken

Alle disciplines binnen het team worden gedurende het hele proces nauwgezet op elkaar afgestemd, telkens onder een strakke regie van de architect.

Concept stabiliteit

Cordonniergebouw

Zoals reeds aangehaald is dit gebouw in een redelijk goede staat wat betreft zijn structurele elementen. Een te onderzoeken aandachtspunt is echter wel de draagkracht van alle aanwezige vloeren. Dit kan enkel door plaatselijk destructieve proeven te laten uitvoeren en de wapening in kaart te brengen.

Naast primaire draagkracht, is ook de brandstabiliteit van deze vloeren te onderzoeken. Mogelijks zitten de wapeningsstaven met te weinig dekking in de platen, en zal er aan de onderzijde een brandwerende bespuiting moeten worden aangebracht.

Een optie die we momenteel reeds suggereren is op deze vloeren een volledig nieuwe plaat in beton aan te brengen. Deze kan de draagkracht verhogen, brandtechnisch de correcte specificaties bewerkstelligen en aan de bovenzijde gepolierd worden zodat ineens een vloerafwerking aanwezig is. Dit komt ook de akoestiek ten goede daar er een verminderde overdracht zal kunnen zijn tussen de lokalen.

In het voorliggend ontwerp worden zeer weinig structurele ingrepen gedaan, geen balken weggenomen, geen nieuwe trapzalen gestoken

en dergelijke. Hierdoor wordt de renovatiekost beperkt en wordt het gebouw naar zijn waarde ingericht.

Nieuwbouw kunstacademies

Het torengedouw zal opgetrokken worden uit een binnenspuwblad en nog enkele dragende wanden uit beton. Al de overige wanden zijn invulwanden uit gipskartonplaat. Zij hebben het voordeel dat ze vrij licht van gewicht zijn, en toelaten op termijn op relatief eenvoudige manier verbouwingen te doen indien de noden gewijzigd zijn. Flexibiliteit naar de toekomst toe dus. De vloerplaten worden voorzien in voorgespannen welfsel met een opstortlaag. Dit is dan een vrij zware plaat die als voordeel heeft dat akoestische overdracht tussen de diverse functies (bij voorbeeld tussen de concertzaal en de tentoonstellingsruimte), tussen de verdiepingen onderling maar ook tussen de lokalen onderling die zich op eenzelfde verdieping bevinden, geneutraliseerd wordt.

De laagbouwvleugel heeft breedte tussen de buitenmuren van 13m20. Door de weldoordachte positie van de verspringende gangzones op de 2 verdiepen, is het niet nodig te overspannen van gevel naar gevel, maar is het mogelijk een kolommenrij te plaatsen (welke in wanden wegvalt) op een overspanningsmaat van 9m50. Hierdoor gaat de kostprijs omlaag.

Feestzaal

De bestaande feestzaal wordt volledig ontmanteld, enkel de betonnen skeletstructuur, de dakconstructie en de achterwand worden behouden. Op stabiliteitstechnisch vlak wijzigt er dus aan de hoofdstructuur niets. Er wordt enkel gewezen op het feit dat een mezzanine wordt ingebracht, deze zal een eigen structuur krijgen los van de bestaande en er als het ware tussen gezet worden.

De nieuwe foyer die voor de bestaande zaal wordt geplaatst en 3m breed is, neemt de ritmiek van het bestaande skelet deels over, en zal aan één zijde afsteunen op het bestaande skelet.

Parkeergarage

De structuur van de parking is gebaseerd op een economisch beproefde conceptopbouw voor parkeergarages. Met een overspanningsmaat van 8m in de ene richting en 7m50 in de andere richting, parkeervakken van 2m50 bij 5m en een rijweg van 6m breedte wordt het geheel opgebouwd. Er kunnen dus telkens 3 parkeerplaatsen tussen opeenvolgende kolommen geplaatst worden. Deze kolommen staan tevens ongeveer een meter teruggetrokken ten opzichte van de voorzijde van de parkeerplaats zodat het inrijden vergemakkelijkt wordt.

De wanden en vloerplaat worden in 30cm dik ter plaatse gestort beton gegoten. De afdekplaat is opgebouwd uit predalstroken boven de kolommen (waar met extra wapeningsijzer de balkwerking

wordt gegenereerd, maar de hoogte beperkt wordt tot de predal) en daartussen ofwel weer predallen met opstortlaag ofwel voorgespannen welfsels met opstortlaag. In beide gevallen zal de plaatdikte rond de 40cm schommelen.

De plaat werd zo bekeken dat er zware lasten bovenop de pleinzone mogelijk zijn. Dit gaat dan van een brandweervagen of een vrachtwagen die bij de feestzaal moet leveren tot bepaalde al dan niet tijdelijke opstellingen.

Concept akoestiek

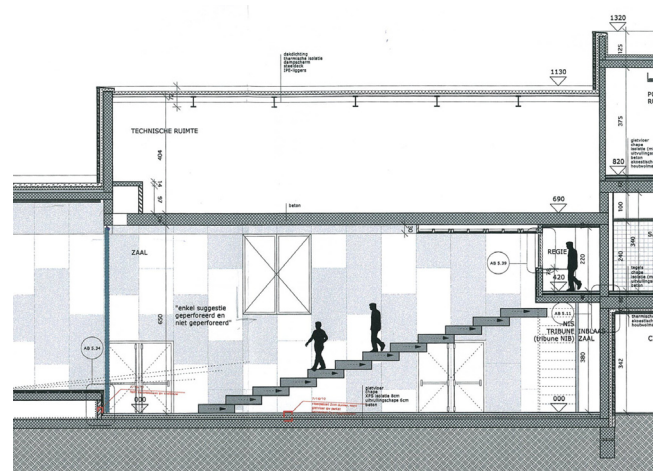
In het ontwerpteam wordt in alle fasen steeds teruggekoppeld met een gespecialiseerd akoestisch studiebureau met ruime ervaring in gelijkaardige projecten (met muziekacademies, feest- en fuifzalen,...). Zowel de geluidsoverdracht naar en van de buitenomgeving als de geluidsoverdracht binnen tussen de verschillende lokalen onderling en de benodigde interne absorptie in de ruimtes worden onderzocht.

Als eerste stap werd al op conceptmatig niveau nagedacht over een slimme schikking van de lokalen in de muziekacademie.. Door tussen de muzieklokalen onderling telkens bufferende functies (berging, sanitair, circulatie...) te huisvesten wordt geluidsoverdracht deels al preventief verhinderd, en zijn geen bijzonder kostelijke wandsamenstellingen nodig. Ze bevinden zich ook bewust in het nieuwbouwdeel om maatregelen ifv akoestiek gemakkelijker (en dus economischer) te kunnen voorzien Ook in terugkoppeling met stabiliteit werd er over nagedacht. De vloerplaten zijn "zwaar" ifv hun grote overspanning en dit geeft in combinatie met een zwevende chape een goede technische uitvoering om akoestische overdracht via de vloer alvast te neutraliseren. Naast de dragende wanden worden ook de invulwanden met de nodige akoestische waardes voorzien; hiervoor blijven zowel de opties 'zware invulwanden' als 'lichte, ontdebeldde invulwanden' mogelijk. In alle gevallen garanderen de wandopbouwen en een akoestisch correcte detaillering van de randaansluitingen het halen van de geldende

normen inzake lucht- en contactgeluidisolatie tussen klaslokalen, ateliers, muziekklassen. De buitengevelopbouw met een massief binnen- en buitenspouwblad optimaliseert de beperking van geluidsoverdracht naar en van de buitenomgeving.

Er worden waar nodig en volgens een concrete studie akoestisch absorberende en of reflecterende materialen aangebracht om ook de akoestische kwaliteit binnen elk lokaal te optimaliseren. Bij voorbeeld in de concertzaal en de feestzaal op plafond en deels wanden, absorberend en of reflecterend volgens de concrete studie. Deze materialen vormen dan telkens ook zo veel mogelijk de afwerking van het gebouw.

Een deel van de betonnen plafonds wordt zo mogelijk zichtbaar gelaten om op die manier voldoende thermische inertie te behouden. Dit is vooral gunstig om aan nachtventilatie te kunnen doen.



Concept technieken

A Algemene benadering

De technische nota geeft een algemene beschrijving van de belangrijkste basisopties en de ruimtelijke organisatie van de technische installaties. De uiteindelijke keuzes moeten bepaald worden in overleg met de gebruikers binnen het beschikbare budget.

Materiaalgebruik en systeemkeuze

Er wordt maximaal rekening gehouden met het programma van eisen met betrekking tot het aanwenden van duurzame materialen, onderhoudsvriendelijkheid en het toepassen van milieuvriendelijke technieken bij de bepaling van de systeemkeuze.

Energie en duurzaamheid

Zeker bij een publiek gebouw is het belangrijk de nodige aandacht te schenken aan een economisch verantwoorde duurzame omgang van de natuurlijke rijkdommen, zonder hierbij bepaalde comforteisen uit de weg te gaan. Deze doelstelling vraagt een inspanning van alle actoren in het project.

- Compromis vinden tussen programma van

eisen, comfortniveau en budget.

- Afstemmen van bouwkundige en technische maatregelen binnen het architecturale concept om de energieverliezen te beheersen en het verwachte comfortniveau te bereiken.
- Afstemmen op bestaande technische installaties en hun huidige locatie ; maximaal hergebruik waar haalbaar en economisch verantwoord.
- Sensibilisatie van de gebruiker voor verantwoord energiegebruik en -verbruik.

Zomercomfort

De comfortdefinities worden tijdig goed omschreven zodat voor iedereen duidelijk is wat de mogelijkheden en beperkingen zijn binnen de budgettaire (investering en exploitatie), technische en bouwkundige context. Dit is vooral belangrijk voor de zomercondities waar we trachten zonder verlies aan architecturale kwaliteit het gevelconcept zodanig te sturen dat het aantal overschrijdingsuren (zijnde het aantal uren dat de binnentemperatuur een grenswaarde (bijv. 26°C) overschrijdt) onder een af te spreken hoeveelheid blijft zonder actieve koeling.

Voor de beheersing van het zomercomfort zetten

we voor de publieke gebouwen met (vrij) hoge bezettingen in eerste instantie in op passieve maatregelen:

- Zonbeheersende beglazing en/of buitenzonwering. Zonbeheersende beglazing beperkt weliswaar de zonnewinsten in de winter maar heeft in tegenstelling tot de buitenzonwering geen exploitatiekost.
- Nachtventilatie: door de hoge bezetting in de publieke gebouwen is het debiet van de mechanische hygiëne ventilatie hoog. 's Nachts is er geen aanwezigheid en kan de installatie de massieve betonstructuur met de 's zomers vaak frisse buitenlucht afkoelen om zo overdag te dienen als buffer voor de warmte die de binnentemperaturen aftopt.
- Bijkomend kan 's nachts ook extra natuurlijke ventilatie gecreëerd worden door aan weersijden van het gebouw gemotoriseerde gevelopeningen te voorzien die inbraak- en regenvrij geopend kunnen worden. De dwarsventilatie zo ontstaat heeft hetzelfde afkoelend effect.
- Om het principe van nachtventilatie optimaal te benutten mogen de plafonds niet of maar beperkt afgeschermd worden met valse plafonds. Dit aspect wordt meegenomen in de

voor de publieke functies zeer belangrijke studie van geluidsabsorptie.

Bestaande installaties

We gaan er van uit dat alle bestaande installaties in de te verbouwen gebouwen op de site afgebroken worden. De installaties in het project zijn dus allemaal nieuw.

Belangrijk aandachtspunt hierbij is evenwel de bestaande hoogspanningscabine. Voor het architecturale concept is het erg belangrijk dat het bouwdeel waarin deze nu is ondergebracht verdwijnt uit het straatbeeld. De installatie krijgt een nieuw onderkomen vlak bij de actuele positie maar op kelderniveau (parking). De toegankelijkheid is hier o.i. evenwaardig aan de actuele situatie en omdat de verhuis vooral in verticale zin gebeurt, zijn de heraansluitingen relatief eenvoudig.

Bij de eerste ontwerpbesprekingen zal de netbeheerder betrokken worden zodat de impact van deze verhuis op budget en fasering tijdig correct kan ingeschat worden.

B Uitgangspunten voor de nieuwe technische installaties

Algemeen: centraal of decentraal?

Op de site onderscheiden we volgende duidelijk leesbare functies:

- kunstacademies
- feestzaal
- parking
- woningen/ateliers/commerciële ruimtes en dergelijke

Voor de warmte- (en desgevallend koude-) productie biedt een centrale installatie een aantal belangrijke voordelen:

- eenvoudiger onderhoud en beheer
 - mogelijkheid om aan een hoger rendement te werken omdat de installatie (mits voldoende modulerend) de warmte- en koudevraag nauwkeuriger kan opvolgen.
 - Eenvoudige implementatie van duurzame technieken. De investering voor deze technieken is steeds belangrijk. Bij onmiddellijke of latere toepassing ervan, moeten zij enkel bij de centrale productie geïntegreerd worden om voor de hele site effect te hebben.
- Er zijn ook een aantal gevolgen die een gepaste oplossing moeten krijgen:
- Grotere afstanden: leidingen door matig of niet verwarmde zones moeten extra geïsoleerd worden. Voor leidingen in volle grond zijn correcte

asbuiltpans en foto's nodig om schade bij latere werken te vermijden en eventuele inspecties mogelijk te maken.

- Afrekenen van verbruik: in plaats van gas of elektriciteit moet warmte afgerekend worden onder de verschillende verbruikers die op het centrale systeem zijn aangesloten.

Voor de concrete site stellen we voor te werken met een centrale installatie in de kelderverdieping van het Cordonniergebouw. Van hieruit worden zeker de kunstacademies en de feestzaal gevoed. De leidingen kunnen verlopen in de parking waar we ze extra goed isoleren en ze vlot bereikbaar blijven voor controle.

Ook de woningen en ateliers kunnen op dezelfde manier op de centrale installatie worden aangesloten maar de opportuniteit hiervan wordt nog besproken met de opdrachtgever. Eenvoudig veranderen van leverancier en rechtstreekse facturatie door de nutsmaatschappij zijn in dat geval immers praktisch niet mogelijk en dat kan vooral voor de woningen hinderlijk zijn bij de verhuur of verkoop.

Bij keuze voor individuele verwarmingsketels per woning wordt bij de lokalen voor water- en elektriciteitsmeters ook een gezamenlijk

gastellerlokaal voorzien aan de straatzijde.

De sanitair warm water productie houden we decentraal per functie. De circulatieleidingen op hoge temperatuur zouden te groot worden met belangrijke energieverliezen en afstraffing in de E-peil berekening tot gevolg. Dit maakt dat bij eventuele implementatie van duurzame technieken voor sanitair warm water (bijv. zonnecollectoren, WKK) deze per bouwdeel moeten voorzien worden. De globale vraag naar sanitair warm water is voor de publieke functies eerder beperkt.

Installaties voor ventilatie in de publieke functies worden decentraal per functie voorzien om volgende redenen:

- Ruimtelijk impact van de luchtkanalen. De verschillende ruimten in de publieke functies kennen allemaal grote tot vrij grote bezettingen op verschillende tijdstippen. De noodzakelijke luchtkanalen voor luchtverversing zijn dus groot. Het is daarom interessant de installaties voor luchtverversing zo kort mogelijk bij de bediende

functie te plaatsten zodat hun ruimtelijke impact andere zones niet hindert.

- Kanaaldoorgangen doorheen akoestisch isolerende (academie!, feestzaal!) of brandwerende wanden zijn complex en duur en dus te mijden. Decentrale opstelling vermindert het aantal doorgangen.

Voor de woningen, ateliers en commerciële functies hangt het ventilatiesysteem af van de energieambities. Hoe hoger deze ambities hoe belangrijker de impact van de ventilatie-installatie. Vanaf een E-peil E60, en dus zeker voor passief, is het noodzakelijk om te werken met een volledig mechanisch systeem met warmterecuperatie. Dit betekent dat verse lucht mechanisch wordt toegevoerd in de verblijfszones (leefruimte, slaapkamers) en verontreinigde lucht wordt teruggenomen in de natte cellen en bergingen. Het is belangrijk dit te gevolg tijdig te onderkennen omdat het impact heeft op de leefwereld van de bewoner:

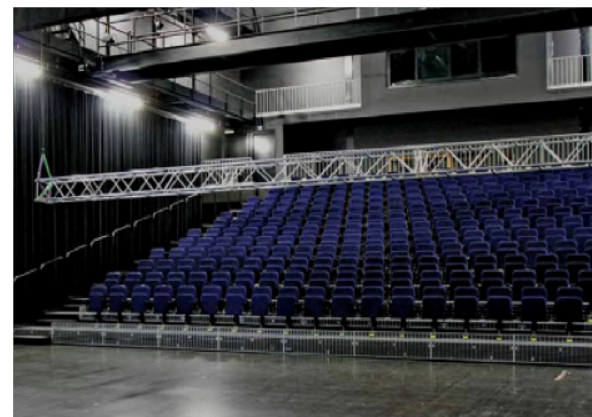
- Ramen dicht houden in de winter,
- Een (hoe laag ook) minimaal

geluidsniveau van de luchttoevoerroosters

- Regelmatig vervangen van filters, En impact heeft op bouwkundig ontwerp:
- Kanalen via valse plafonds, die ingeval van ruimten aan de gevel invloed hebben op de raamhoogte.
- Ruimte voor een individuele WTW unit (*) WTW unit: warmte-terug-winning unit, dit is een toestel met een omvang vergelijkbaar met een wasmachine. Het toestel wordt meestal in de berging geplaatst en moet bereikbaar blijven voor onderhoud (vgl. met individuele verwarmingsketel). Wegens de lage debieten in woningen kan de impact van valse plafonds beperkt of vermeden worden door te werken met ventilatiekanalen die ingewerkt worden in de structurele betonvloer indien deze voldoende dik is. De aansluiting op elektriciteit en communicatie gebeurt voor elke functie individueel.

Academie

De bestaande gebouwen in dit deel (Cordonniergebouw) krijgen een nieuwe gevel



in gevelsteen met daarachter een geïsoleerd spouw. Deze ingreep tilt het bestaande gebouw op hetzelfde niveau als de nieuwbouw op de site. De verbeterde isolatie verhoogt de mogelijkheden voor lage temperatuursystemen die noodzakelijk zijn om duurzame warmteproductie optimaal te benutten. De verbeterde luchtdichtheid verbetert het rendement van de voorziene warmterecuperatie op de noodzakelijke ventilatie-installaties

De foyer in dit deel strekt zich uit over 3 bouwlagen en vormt dus een atrium waarvoor het KB m.b.t. brandbestrijding een automatische blusinstallatie en RWA-installatie voorschrijft. De klasse voor de automatische blusinstallatie wordt bepaald i.f.v. de brandlast in het atrium, vermoedelijk OH1 of OH2. De RWA gebeurt met luiken in het plafond van het atrium. In de multifunctionele concertzaal biedt verdringingsventilatie de grootste waarborg op een goede luchtverdeling bij een uiterst laag geluidsniveau. De toepassing van verdringingsventilatie wordt afgestemd op de publieksoptelling, bij voorbeeld in de uitschuifbare

tribune.

De centrale stookplaats voor de site en de technische ruimten voor ventilatie van de academie zelf zijn voorzien in de kelder. Verdeling via schachten bij de verticale circulatie. Aansluiting op de buitenlucht eveneens via deze schachten en via keldergaten. Inplanting zodanig dat de verse lucht zuiver is (geen invloed van verkeer bijv.) en kortsluiting met de afblaasluucht onmogelijk.

Ondergrondse parking

De oppervlakte van de parking is in alle scenario's hoger dan 2.500 m². Het KB vereist hier een RWA installatie. De luchttoevoer komt via de toegang tot de parking waarlangs ook de interventiediensten de parking zullen benaderen. De afzuig wordt hier diametraal tegenover voorzien.

Feestzaal

Het comfortniveau moet nog besproken worden, maar in dit soort zalen wordt zelden actieve koeling voorzien wegens de dure exploitatie en de

beperkte gebruiksuren.

Een degelijke ventilatie van min. 30 m³/h. persoon is wel noodzakelijk. In de winter zorgt de warmterecuperatie voor een zo laag mogelijk energieverbruik. In de zomer wordt deze recuperatie overbrugd (bypass). Bij avondgebruik kan zo de frissere buitenlucht rechtstreeks binnengebracht worden met een afkoelend effect (free-cooling). 's Nachts kan de installatie blijven werken om het effect van nachtventilatie te benutten, al zal dit bij daggebruik door de hoge bezetting (hoge interne warmtewinsten) sneller uitgewerkt zijn dan in situatie met geringere bezetting (leslokalen in academie). In zomersituatie kan natuurlijke dwarsventilatie via overliggende gevelopeningen voor extra ventilatie zorgen waarmee de binnentemperatuur zo dicht mogelijk tegen de buitentemperatuur kan blijven. Deze optie moet getoetst worden aan de lawaai-beheersing naar de omgeving.

De technische ruimte voor ventilatie van de feestzaal komt boven op de zaal. Aansluiting op de buitenlucht is eenvoudig en voorzien

van de nodige geluidsdemping waardoor het ventilatiegeluid niet hinderlijk is voor de (woon) omgeving.

Ventilatie-installatie aan het plafond waardoor de wanden vrij blijven voor de inrichting.

C Algemene uitrusting – overzicht met aandacht voor rationeel energiegebruik

Elektriciteit

- Een algemeen stroomverdeelnet door strategisch en discreet opgestelde verdeelborden met een correcte selectiviteit met een logische en overzichtelijke indeling volgens bouwdelen en functies.
- Voldoende zware voedingen voor de aansluiting van apparatuur bij evenementen. Speciale aandacht hiervoor bij uitrusting van de feestzaal en de grote ruimten in de academie.
- Noodstroomvoorziening voor alle kritische installaties, voornamelijk brand: RWA, automatische blusinstallatie.
- Wettelijk vereiste veiligheidverlichting en anti-paniekverlichting.

- Uitgebreid datanetwerk voor netwerkaansluitingen. Dit netwerk doet eveneens dienst als koppeling van de verschillende communicatie- en beheerssystemen. Speciale aandacht voor gedetailleerde bespreking van de uitrusting voor academie en ateliers.
- Manuele en automatische branddetectie en –melding.

Specifieke maatregelen m.b.t. duurzaamheid en rationeel energiegebruik :

- Verlichting met energiezuinige (compacte) fluorescentielampen met elektronische ballasten en armaturen met een hoog rendement. Deze hebben een langere levensduur en een lager energieverbruik dan gewone gloeilampen. De opstelling en armatuurkeuze laat eenvoudig onderhoud toe.
- Gebruiksvriendelijke en daglichtafhankelijke sturing van de verlichting in functie van daglichttoetreding en aanwezigheid: schakeling van de verlichting via aanwezigheidsdetectie (lokalen en ateliers) of via bewegingsdetectie (bergingen en sanitairen)

; schakeling van de verlichting in gangen en traphallen met automatische uitschakeling na een in te stellen tijd.

- Het daglicht wordt maximaal toegelaten door de toepassing van strategisch ingeplante beglazing. Door een daglichtafhankelijke sturing van de verlichting wordt dit natuurlijk daglicht optimaal benut.
- In combinatie met kunstverlichting met hoog rendement en lage warmteontwikkeling en met een sturing in functie van aanwezigheid wordt het energieverbruik voor verlichting beperkt tot het strikt noodzakelijke.
- In publieke delen zijn de Bedieningspanelen voor verlichting voorzien van een drukknop voor “centraal uit”. Hiermee kan alle verlichting die vanaf dat punt bediend wordt gelijktijdig uitgeschakeld worden.
- Mogelijkheid tot integratie van fotonvoltaïsche cellen op de daken.

HVAC

- In basis wordt geopteerd voor gasgestookte ketels op basis van

condensatietechniek. Verwarmingssystemen in de ruimten zijn voorzien op lage temperatuur. Het hydraulisch schema met variabel debiet is er op gericht de terugvoertemperatuur laag te houden voor een zo hoog mogelijk rendement van de condensatietechniek.

- Regeling waarbij comfort, beperking van het energieverbruik en gebruiksgemak voorop staan.

Specifieke maatregelen m.b.t. duurzaamheid en rationeel energiegebruik :

- De toepassing van condenserende gasketels resulteert in een hoger rendement en in een kleinere uitstoot van schadelijke stoffen.
- Lage temperatuurverwarming verhoogt het rendement van de condensatieketels, verlaagt de vereiste ruimtetemperatuur en vermindert de distributie- en stilstandverliezen.
- Bediening van de verwarming en ventilatie via klok en afwijkingschakeling, regeling via thermostaatkranen. Buiten de uren van bezetting schakelt de verwarming en ventilatie automatisch over op nachtregime.
- Luchtgroepen zijn steeds voorzien met

energierecuperatie.

- Vermijden van actieve koeling door passieve maatregelen (zie ook zomercomfort onder de inleiding van deze nota).
- De investering in een gebouwbeheersysteem is absoluut aan te raden om de installatie continu te kunnen optimaliseren i.f.v. gebruikscomfort en energieprestatie. De investering heeft echter maar zin indien bij de gebruiker/beheerder ook geïnvesteerd wordt in voldoende knowhow voor de opvolging en het gebruik van dit systeem.

Sanitair

- Sanitaire toestellen en toebehoren die elegantie koppelen aan hygiëne, onderhoudsgemak (bvb. hangtoiletten, optimale bereikbaarheid afvoeren), een laag water verbruik (regenwater recuperatie) en een heavy duty uitvoering eigen aan publieke gebouwen.
- Hydraulische brandbestrijdingsmiddelen overeenkomstig het KB.
- Alle nodige behandelingen voor een duurzame installatie, bijv. onthard water voor sanitair warm water, extra onthard voor

bevochtiging, keuken.

Specifieke maatregelen m.b.t. duurzaamheid en rationeel energiegebruik :

- Gebruik van regenwater voor de spoeling van urinoirs en WC's waarbij het aantal aangesloten toestellen wordt afgestemd op het regenwateraanbod zodanig dat de leegstand in de regenwateropvangputten beperkt blijft tot max. 10% per jaar.
- Gezien de stedelijke context en de aanwezigheid van de ondergrondse parking is de inplanting van regenwateropvang niet eenvoudig. De plaats voor de binneninstallaties zal afgestemd worden op die inplanting.

Keuken

De ambities van de keukenuitrustingen(en) moeten tijdig door het bestuur correct overgemaakt worden aan de ontwerpers. Behalve de budgettaire impact is vooral de capaciteit en het systeem van de dampkap cruciaal omdat hierop de ventilatie moet afgestemd worden.

Duurzaamheidskader

Dit startconcept probeert een garantie te bieden voor een duurzaam en kwaliteitsvol project, dat in latere fase uiteraard verfijnd dient te worden. We hanteren alleszins het idee dat de meest effectieve maatregelen met de laagste kostprijs en de hoogste besparing (bvb compact bouwen) te nemen zijn bij het begin van het projectproces. We hopen van harte de kans te krijgen het te mogen verfijnen en uitwerken.

Een duurzaamheidskader is een efficiënt middel om op gestructureerde wijze invulling te geven aan een ambitie op het gebied van duurzaamheid en kan dienen als leidraad om een ambitie te formuleren, uit te werken en te borgen.

Het duurzaamheidskader dient daarmee twee doelen:

- > Het dient als inhoudelijke leidraad voor

het identificeren en realiseren van kansen op diverse terreinen van duurzaam bouwen

- > Het dient als procesleidraad om de inhoudelijke aspecten in het plan- en beslisproces te verankeren.

Het kader als inhoudelijke leidraad

Bij de ontwikkeling van het duurzaamheidskader is een vertaalslag gemaakt van de zogenaamde Triple-P aanpak voor integrale duurzaamheid. De drie 'P' staan hierbij voor:

- > People: leefbaarheid en belevingswaarde als ruimtelijke kwaliteit,
- > Planet: een zorgvuldige omgang met eindige bronnen als ecologische kwaliteit,
- > Profit: waardebehoud en toekomstwaarde als economische kwaliteit.

Voor ruimtelijke ontwikkelingsprojecten zijn

deze drie invalshoeken uitgewerkt in een aantal thema's: energie, water, mobiliteit, ecologie/groen, kwaliteit gebouwen, veiligheid, functiemenging. Per thema is aangegeven welke inhoudelijke stappen in welke projectfase genomen moeten worden om duurzaamheid op de projectagenda te krijgen en te houden.

Het kader als proceskapstok

Het duurzaamheidskader is gebaseerd op de volgende fasering:

- > Initiatiefase: kansen in beeld brengen
- > Definitiefase: ambities formuleren
- > Ontwerpfase: integraal ontwerpen
- > Uitwerkfase: zorgvuldig detailleren
- > Realisatiefase: uitvoering controleren
- > Nazorgfase: kwaliteit borgen

Door middel van een handige afvinklijst

MILIEU

Thema	Ambitieniveau		
	Laag	Midden	Hoog
Water	Waterbesparende toiletten en kranen	Binnen – en buitengebruik hemelwater Olie – en slibvanger parkeerplaatsen	Groendak Waterdoorlatende terreinverharding
Milieuzorg	Aanwezigheid sloopbestek Hergebruik bouwdeelen sloop	Toepassen prefab bouwdeelen Goede voorzieningen afvalscheiding werf/gebouw	Vermijd PUR – schuim en kitten Schrijf beton met puingranulaten voor
Materialen	Gebruik duurzame houtsoorten Stem levensduur materialen op elkaar af	Koop lokaal aan Gebruik ballastlaag op platte daken	Witte dakdekking platte daken Vermijd PUR isolatie

GEZONDHEID

Thema	Ambitieniveau		
	Laag	Midden	Hoog
Geluid	Goede kierdichting Geluidsisolatie binnenmuren	Geluidsabsorberend verlaagd plafond	Ventilatiesysteem met akoestische maatregelen (dempen/afsluiting)
Luchtkwaliteit	Voldoende ventilatie-debiet Goede positionering ventilatiemonden	Geen formaldehyde houdende materialen (spaans plaat) Geen pvc – vloerbedekking	LTV verwarming Systeem D met WTW + onderhoudscontract
Thermisch comfort	Goede kierdichting Lage interne warmtelast (verlichting)	Zomernacht ventilatie Buitenzonwering	Topkoeling Massieve bouwwijze
Licht – en visueel comfort	Daglichtopp. Minstens 10% van vloeropp. Individueel regelbare verlichting	Reflectiecoëfficiënt binnenwanden > 0,5 Plafond > 0,7	Hoogwaardige armaturen en verlichting

GEBRUIKSKWALITEIT

Thema	Ambitieniveau		
	Laag	Midden	Hoog
Toegankelijkheid	OV – halte max. 300m Geen dorpels	Breedtetrap 1,2 – 1,5 m Lift met vrij vloeropp. 1,05 x 2,05m	Vermijd trappen Hoogte schakelaars 0,9 x 1,2m Toilettopp. 1 x 1,2m
Functionaliteit	Zorgvuldig grondgebruik Netto verdiepingshoogte 3 – 3,5m	Combineer gebruiksfuncties Gebouw of terrein bruikbaar buiten openingen	Lokalen uitbreidbaar door onderlinge koppelmogelijkheden 0,6 fietsparkeerplaatsen /persoon
Technische kwaliteit	Standaard kwaliteit casco, installatie en isolatie	Hoogwaardige kwaliteit casco, installatie en isolatie	Verduurzamen energiebehoefte
Sociale veiligheid	Goede verlichting inkom Geen donkere hoeken op het terrein	Zichtbaarheid vanaf straatkant Doorzichtig glas met voldoende daglichttoetreding	Patrouilles beveiligingsdienst na sluitingstijd

kunnen realistisch geachte onderwerpen verder uitgewerkt worden. Op dit moment zit het project dus in de initiatieffase, waarbij het de doelstelling is om uitgangspunten en kansrijke thema's te identificeren. De volgende stap die gezet moet worden is het formuleren van de ambities voor het project. Dit is de definitiefase.

Maatregelniveau

Om het proces te voeden worden maatregelen op het gebied van duurzaamheid voorgesteld volgens 5 thema's; milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde en energie.

Hieronder worden voor de eerste 4 thema duurzaamheidmatrices weergegeven met een variërend ambitieniveau. Het thema energie wordt in een apart hoofdstuk besproken.

De gemeente Wetteren heeft een sterke visie op het gebied van duurzame ontwikkeling, energie en milieu. Niet enkel geeft de gemeente

toelichting bij de eigen initiatieven, het stimuleert de bewoners ook door middel van handige tips om actief een bijdrage te leveren aan een beter milieu.

Naast het geven van tips zijn er ook tal van subsidie en steunmaatregelen om het toepassen van duurzame maatregelen en energiezuinige technieken binnen de gemeentegrenzen te bevorderen.

Om inzichtelijk te maken hoe invulling gegeven kan worden aan duurzaamheid worden een aantal duurzaamheidmatrices met variërend ambitieniveau weergegeven. De matrices brengen kansrijke maatregelen in beeld zoals beschreven in de initiatieffase van het duurzaamheidkader. Na de initiatieffase volgt de definitiefase waarbij het ambitieniveau wordt gedefinieerd. Met andere woorden welk ambitieniveau wordt aangehouden en welke maatregelen zijn noodzakelijk om het

ambitieniveau om te zetten in de praktijk.

Het bepalen van het ambitieniveau dient in overleg en weloverwogen bepaald te worden. Leidraad hiervoor kunnen de maatregelen zijn die door de gemeente Wetteren gesubsidieerd worden en aldus kansrijk zijn bevonden.

Kwantificeren duurzaamheid

De bovenstaande maatregelen kunnen in beeld gebracht worden in een duurzaamheidstool waarbij de verschillende ambitieniveaus vergeleken worden op de vier bovenstaande thema's en energie.

Daarnaast kunnen we uit ervaring en op basis van onze kengetallen de meerkost van de maatregelen berekenen en ook de eventuele terugverdiëntijden bepalen.

TOEKOMSTWAARDE

Thema	Ambitieniveau		
	Laag	Midden	Hoog
Toekomstgerichte voorzieningen	Bereikbare leiding tracés	Gevel gereed voor buitenzonwering	Voorbereiding PV – installatie
Flexibiliteit	Wachtleidingen voorzien	Vertrekken eenvoudige verkleinen en vergroten	GO uitbreidbaar Scheiding van drager en inbouw
Belevingswaarde	Materiaalkeuze op mooie veroudering Gevarieerd en samenhangend ontwerp	Zichtbaar duurzaam materiaalgebruik Uitzicht op gevarieerde buitenruimte vanuit zitpositie binnenruimte	Zichtbare duurzaam energiesystemen Zichtbare voorzieningen biodiversiteit

Energiescan

Een van de aspecten in het duurzaamheidkader is het thema energie. In de initiatieffase worden mogelijke energieconcepten in een energiescan in beeld gebracht en onderling vergeleken.

Voor de site zijn meerdere opties mogelijk voor energiebesparing en toepassing van duurzame energie.

Bij het opstellen van een energiescan voor een locatie wordt in eerste instantie vanuit een breed scala van technische concepten bekeken welke opties realistisch zijn. Vervolgens worden deze met elkaar vergeleken op basis van milieuprestatie en globale kostenindicatie. Op basis van deze energiescan kan het projectteam de meest kansrijke energieconcepten selecteren voor de verdere uitwerking.

1.1 Beschouwde energieconcepten

In de energievisie worden verschillende maatregelen voor het verbeteren van de

energieprestatie met elkaar vergeleken.

Deze maatregelen zijn onder te verdelen in verschillende categorieën:

- > Stedenbouwkundige maatregelen
- > Maatregelen op gebouwniveau
- > Duurzame energievoorzieningen

In de volgende paragrafen worden de categorieën toegelicht.

1.1.1 Stedenbouwkundige maatregelen

De belangrijkste stedenbouwkundige maatregelen zijn de volgende:

- opnemen en verbeteren van de ruimtelijke identiteit van de site in zijn buurt en ligging in Wetteren
- optimaliseren van de bestaande publieke ruimte met doordachte ingrepen met betrekking tot bebouwing, open ruimte, groen, parkeren en trajecten
- maximaliseren van de open ruimte door

gerichte afbraak en een minimale 'footprint' van uitbreiding

- creëren van duidelijke structuur voor de site en zijn directe omgeving
- stimuleren van culturele duurzaamheid > dierbaarheid
- ontwikkeling site kaders in een mastervisie op de site > toekomstige ontwikkelingen kunnen hierdoor gericht gebeuren ; onnodige kosten worden vermeden
- toelaten van fasering ; bestaande infrastructuur kan in gebruik gehouden worden tijdens werken, vele opties blijven mogelijk.
- Compact bouwen. Hierdoor wordt het transmissieoppervlak (gevel, dak, vloer) kleiner en worden de warmteverliezen lager. Bij het opstellen van het bouwprogramma en het beeldkwaliteitplan kan dit als aandachtspunt worden meegenomen.
- Zonoriëntatie van gevels waarin ramen zijn opgenomen levert een (beperkte)

energiebesparing doordat zoninstraling het gebouw verwarmt. De opgeleverde winst wordt meegerekend in de EPB. Daardoor kunnen een aantal bouwkundige maatregelen achterwege blijven. Dit levert dan wel een extra kostenbesparing op. Zonoriëntatie is daarom vooral belangrijk om meer keuzevrijheid voor energiebesparende maatregelen te bieden en kosten te besparen. De zonoriëntatie heeft ook directe invloed op de kans op oververhitting in de zomerperiode. Om oververhitting te voorkomen moet aandacht worden besteed aan een eventueel oversteek of een eenvoudig zonnescherm. Daarnaast levert zonoriëntatie extra voordeel op bij het eventueel plaatsen van zonnecellen/boilers.

1.1.2 Maatregelen op gebouwniveau

Een aantal belangrijke aspecten van de architecturale uitwerking worden eerst

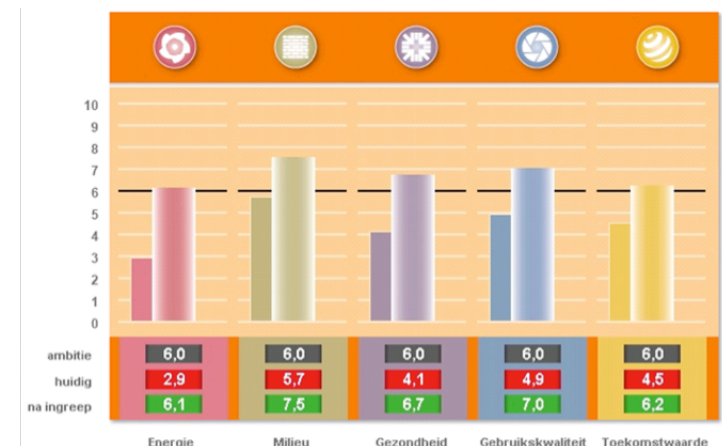
aangedragen:

- doordacht herbruiken van de (nog goede) infrastructuur
- minimaal uitbreiden buiten bestaande footprint
- structureren bestaande gebouwen en functioneel optimaliseren
- optimaal inpassen van programma van eisen binnen bestaande en geoptimaliseerde gebouwindeling
- een compacter bouwvolume creëren na toevoeging van de nieuwe vleugel aan het oude fabrieksgebouw (zie ook stedenbouwkundige maatregelen)
- nieuwe gebouwdelen aan bestaande niet- of slecht geïsoleerde buitenschillen concipiëren zodat grote delen door de uitbreiding ineens geïsoleerd geraken
- centraliseren en beperken van circulatie ten voordele van gebruiksruidtes
- mogelijkheden creëren van dubbelgebruik
- doordachte inplanting van gemeenschappelijke

delen

- logisch materiaalgebruik > bouwlogica bepaalt constructie
- ruwbouw, technieken en akoestische maatregelen zijn zo veel mogelijk ineens afwerking
- "dierbare" aanleg van het plein met aandacht voor diverse soorten gebruik

Op gebouwniveau kan verder een hogere milieuprestatie worden bereikt door het treffen van extra energiebesparende maatregelen. Voorbeelden van toe te passen gebouwgebonden maatregelen zijn: isolatie, energiezuinige ventilatie (met warmteterugwinning of CO₂-sturing), Lage Temperatuur Verwarming (LTV), zonneboiler en PV-panelen. In principe kan middels diverse combinaties van maatregelen eenzelfde EPB-waarde worden bereikt. De energiebesparing met maatregelen op gebouwniveau kan zeer ver gaan. Een voorbeeld



hiervan is het passiefconcept, waarbij de energievraag maximaal wordt beperkt. Ook gebouwgebonden technieken zoals de micro- WKK(warmte en kracht opwekking) en luchtwarmtepompen worden hier beschouwd. Echter bij een hoge ambitie is de realisatie van een collectieve duurzame energievoorziening vaak voordeliger.

1.1.3 Duurzame energievoorzieningen en technische maatregelen

Vooreerst zijn er een aantal technische basismaatregelen te treffen:

- ventilatie met CO2 sturing en warmterecuperatie
- energiezuinige fluorescentielampen
- aanwezigheids- en bewegingsdetectie
- schakelingen met tijdschakelaars en "centraal uit" schakelaars
- mogelijkheid geïntegreerde fotonvoltaïsche cellen op dak nieuwe volumes

- condensatieketel op gas met hoog rendement en lage CO2 uitstoot of alternatievere oplossingen
- lage temperatuurverwarming
- bediening via klok en derogatie
- vermijden actieve koeling, mogelijkheid tot nachtventilatie
- regenwaterrecuperatie van nieuwe daken ; indien nog realiseerbaar ook vanuit bestaande daken

Verder worden locatiegebonden energieconcepten bestudeerd. Hierbij worden de gebouwen verwarmd en voorzien van warm tapwater door een duurzame energie-infra-structuur. De volgende mogelijkheden worden in beeld gebracht:

- Gasgestookte warmtebronnen (gasketel (referentie), WKK (warmte en kracht opwekking)
- Warmtepompconcepten
- Biobrandstoffen die warmte en /of elektriciteit produceren.

- windenergie

Als voorbeeld wordt een indicatie van een energiescan weergegeven. Alle voorgestelde energieconcepten refereren naar de standaardsituatie met name het EPB bouwbesluit.

De energiescan brengt de kansen op energievlaak op de locatie in beeld, er worden twee categorieën onderscheiden, namelijk de gebouwgebonden maatregelen en de collectieve maatregelen. Algemeen kunnen we stellen dat collectieve opties leiden tot de grootste milieuprestatie tegen de meest gunstige meerkost.

Toelichting warmtepompconcepten

Gezien de specifieke omstandigheden op de locatie en de invulling van het concept is enkel de collectieve variant opgenomen. De collectieve

warmtepomp kan voorzien in een deel van de koelvraag, waardoor de koudemachine in dit geval kleiner en dus minder duur zou worden. De collectieve warmtepomp kan op prijs en milieutechnisch gebied concurreren met het laag energie en het passiefconcept. De collectieve warmtepomp betreft zijn warmte uit de grond. Nader onderzoek van de bodem is dus aangewezen, dat kan in combinatie met het bodemonderzoek voor aanleg van de ondergrondse parking.

Toelichting biobrandstofconcepten

De biobrandstofconcepten cq. Biomassa, -olie en -gas komen zeer kansrijk uit de grafiek. Een vereiste voor deze concepten is uiteraard dat er voldoende biobrandstof aangevoerd kan worden, of beter, op of in de buurt van de locatie aanwezig is om te voldoen aan de warmtevraag. Met biomassa worden houtpellets bedoeld. Hierbij zijn geen problemen met levering te voorzien.

Er dient wel rekening gehouden te worden met een voorraadbuffer die een plaats moet krijgen op de locatie. Bio – olie en biogas lijken minder leveringszeker. Echter bio – olie is aan een heuse opmars bezig. Biogas wordt vooralsnog niet toegelaten op het aardgasnet. De levering zal dus uit de omgeving van de site moeten komen. Op 1,7 km van de site is de RWZI van Wetteren gelegen. Een mogelijkheid zou kunnen zijn dat het slib vergist wordt tot biogas dat vervolgens naar de site wordt getransporteerd en daar omgezet in warmte en elektriciteit. Omgekeerd kan ook. Indien de WKK op de RWZI komt te staan kan er bijvoorbeeld enkel warmte getransporteerd worden. Bij de ketels is het geven eenzijdig, verbranding van biobrandstof leidt tot warmtevoorziening.

Bij de WKK is dit verhaal tweezijdig en dus iets genuanceerder. Een WKK wekt elektriciteit op en heeft als

bijproduct warmte. Het is mogelijk bij een biogas – of bio-olie WKK om de CO2 uitstoot volledig te compenseren met inbegrip van koeling. Hiervoor kan een absorptiekoelmachine ingezet worden welke koude opwekt door de duurzame warmte gegenereerd door de WKK.

Combinatiemogelijkheden

De verschillende gebouwgebonden maatregelen en de locatiegebonden maatregelen kunnen met elkaar gecombineerd worden. De vectoren kunnen daartoe over de hele grafiek verschoven worden.

Mits een weldoordacht plan van aanpak op het gebied van energie is het mogelijk om een voorbeeldproject op te zetten met weerklank tot ver buiten de stadsgrenzen. Hierbij wordt gedacht aan een energie of CO2 neutrale of zelf energieleverende locatie. Om dit te realiseren is het belangrijk om het globale plaatje te bekijken en dus ook op zoek te gaan naar mogelijke

partners. Een van de opties hierbij is de mogelijkheid om een duurzame energievoorziening te outsourcen.

1.2 Organisatorische vormen

Indien ervoor gekozen wordt om een duurzame energievoorziening te realiseren op (gebouw – of) locatieniveau kan het aangewezen zijn om deze te laten financieren en/of realiseren door een derde partij.

Hierbij onderscheiden we 2 modellen:

- Derde partij financiering
- Energie Service Company (ESCO)

Derde partij financiering

Een derde partij, de investeerder, prefinanciert de investeringen van een energievoorziening op gebouwniveau (studies, werken en diensten) en de gebruiker betaalt hem terug op basis van de jaarlijkse gerealiseerde energiebesparing. Dit mechanisme wordt veelal gehanteerd bij de toepassing van gebouwgebonden installaties (WKK,

HVAC, zonnepanelen en verlichting). Het laat de gebruiker toe zijn energieverbruik te reduceren zonder zelf te hoeven investeren. Dit mechanisme wordt meestal toegepast bij bestaande gebouwen. Onder derde partij financiering kunnen we ook het verhuren van daken voor aanleg van PV – panelen onderbrengen. Hierbij krijgt de eigenaar van het dak een kleine vergoeding, deze vorm heeft als rechtstreeks voordeel voor de gebruiker enkel het positieve imago.

Bij derde partij financiering wordt er geen resultaatgaranties voorzien.

ESCO

Hierbij wordt gezocht naar een marktpartij die bereid is om het energiesysteem te ontwerpen, te financieren, aan te leggen en te exploiteren. Om marktwerking optimaal te gebruiken, zal een aanbestedingstraject doorlopen worden. Bij dit mechanisme neemt een ESCO(Energy Service Bedrijf) de volledige investering ten laste. Alle kosten

en lasten worden gedragen door deze partij. De eindgebruiker betaalt voor de energie (elektriciteit, warmte en/of koude) die door de ESCO op de locatie wordt geproduceerd en geleverd.

Het contract met de ESCO is op met resultaatgarantie en op basis van een energieperformantiecontract (EPC).

Er zijn een aantal duidelijke voordelen verbonden aan dit mechanisme

- Energiebesparingen realiseren zonder het budget te verhogen
- De ESCO beheert het financiële risico
- De ESCO garandeert de energiebesparingen
- Eén enkele leverancier voor de studies(al dan niet in samenwerking met studiebureau technieken), diensten en werken die een Sleutel-op-de-deur project levert
- Laat toe gebouwen te groeperen in een “pool”, duurzame energievoorziening op locatie

Leefbaarheid én Toekomstwaarde	INITIATIEFFASE		DEFINITIEFFASE		ONTWERPFASE		UITWERKFASE		REALISATIEFASE		NAZORGFASE	
	Uitgangspunten, kansrijke thema's		Ambities, globale exploitatie		Vertaalslag van ambities naar ontwerp		Stedenbouwkundige en architectonische detaillering		Controle tijdens de uitvoering		Borgen van de kwaliteit	
	(NvU) Projectopdracht		(PvE) Projectprogramma		(Plan) Projectontwerp		(Bestek) Realisatieprogramma		(Oplevering) Nazorgprogramma		(Onderhoud)	
FUNCTIES	historisch	Inventariseren waardevolle elementen en structuren in het plangebied	X	Vaststellen welke waardevolle elementen en structuren en in welke vorm behouden moeten blijven	Waardevolle elementen en structuren in stedenbouwkundig modellenstudie opnemen; Ruimtelijke invulling van plangebied met toekomstige functies; Uitwerken in stedenbouwkundig plan	Uitwerken inrichtingsplan voor deelgebieden; Afstemming van ruimtelijke inrichting en specifieke functies;				Periodieke terugkoppeling over nieuwe functiewensen en de realisatie ervan		
	toekomstig	Inventariseren van in de toekomst gewenste functies	X	Vaststellen welke toekomstige functies in welke mate mogelijk moeten zijn								
PARTICIPATIE		Inventariseren en analyse van betrokkenen en hun belangen	X	Participatiemodel vastleggen en verantwoordelijkheden benoemen	Inbreng participanten in ontwerp opnemen					Terugkoppelmomenten participanten vastleggen en terugkoppelingen organiseren		
ECOLOGIE / GROEN		Groenelementen en groengebieden inventariseren en documenteren	X	Toekomstige natuurwaarde vastleggen en combineren met andere functies (water, recreatie, verkeer)	Groenconcept ontwikkelen en in stedenbouwkundig plan opnemen	Materiaalkeuze bepalen en combinaties met andere functies uitwerken		Aanleg van groenstructuur en zorgvuldige verbinding met bestaande bovenlokale structuren		Onderhoudmonitoren en Gebruik van de groenstructuur monitoren		
ENERGIE	locatie	Kansrijke energieconcepten in een energiescan in beeld brengen en vergelijken	X	energieambities in energievisie vaststellen (CO2, energieconcept)	Ruimtelijke consequenties in stedenbouwkundig plan opnemen Selectieprocedure opstarten	Energieconcept op locatieniveau detailleren Contract met energiebedrijf		Energie-infrastructuur in het plangebied aanleggen		Monitoring van energieambities		
	gebouw	Kansen voor energiebesparing inventariseren	X	Aangescherpte EPB vastleggen Eisen aan niet EPB-plichtige gebouwen vastleggen	Architectonische uitwerking (bouwtechnisch en installatietechnisch)	Energieconcept op gebouwniveau detailleren		Gebouwen aansluiten en voorzien van installatieconcept		Monitoring van gebruikersaspecten		
MOBILITEIT		Mogelijkheden voor OV(openbaar vervoer) en LV (langzaam vervoer) afwegen tegen gewenste bereikbaarheid;	X	Eisen aan een duurzaam veilig én aantrekkelijk verkeersconcept vastleggen Eisen aan luchtkwaliteit formuleren	Integraal verkeersplan in ruimtelijk plan integreren (snel, veilig, aantrekkelijk, milieubewust)	Detaillering en materialisering van het verkeersconcept		Toezicht op aanleg en materiaalgebruik; duidelijke bewegwijzering		Verkeersstromen en parkeerdruk meten; communicatie naar bewoners		
BODEM EN WATER		Inventarisatie bodemgesteldheid, grondwaterkwantiteit en grondwaterkwaliteit, hergebruik regenwater	X	Kwalitatieve en kwantitatieve eisen (bijv. gesloten grondbalans, minimale waterkwaliteit, grondwaterpeil)	Zoneringsplan afstemmen op bodem- en grondwaterkwaliteit	Opstellen bodemplan		Controle bodem en grondwaterkwaliteit tijdens bouwfase		Periodiek monitoren bodem- en grondwaterkwaliteit		
VEILIGHEID		Inventariseren van mogelijke knelpunten en aandachtspunten	X	Veiligheidsaspecten per doelgroep / functie benoemen	Veiligheidsaspecten in stedenbouwkundig plan meenemen	Inrichtingsplan OR met aandacht voor verlichting en inzichtelijkheid		Inrichting openbare ruimte (pleinen, plekken, paden)		Monitoren van de objectieve en subjectieve veiligheid		
KWALITEIT GEBOUWEN		Kansen voor dubo in beeld brengen (binnenmilieu, comfort, flexibiliteit, gezondheid)	X	Kwaliteitsniveau vastleggen (bijv. keurmerk, puntensysteem, etc.)	Geambieerde kwaliteit in architectonisch ontwerp integreren	Dubo maatregelen toetsbaar in bestekken opnemen (kwalitatief en kwantitatief)		Controle op bouwplaats; begeleiding / inlichting bouwvakkers		Handleiding met onderhoudstips voor eigenaar / gebruiker,		
KWALITEIT OPENBARE RUIMTE		Materiaalstromen in kaart brengen; Mogelijkheden voor hergebruik inventariseren	X	Vastleggen van eisen m.b.t. verduurzaming van de materiaalstromen		Kwantificering van de materiaalstromen aan de hand van het inrichtingsplan		Controle van de geambieerde duurzaamheid van de materialen		Technisch onderhoud van de openbare ruimte; Bewaken van de uitstraling van de openbare ruimte		

Tabel 2-1 Voorbeeld van Duurzaamheidskader

Proces(bereidheid), kwaliteits- en budgetbewaking, timing

We verwijzen hiervoor ook graag naar het apart A4 bundel met de presentatie van de aanpak van ons team in de enveloppe met het offerteformulier.

Brede top als basis

Ons kantoor heeft een omgekeerde piramidestructuur. Dit maakt dat alle belangrijk uitvoerend werk (opmaak masterplannen, RUP's, bouwaanvraagdocumenten, uitvoeringstekeningen en detailleringen, bestekken, meetstaten, kostenramingen,...) steeds mee wordt geleverd door de zaakvoerders en/of projectleiders, wat de kwaliteit en nauwkeurigheid verhoogt. De bewuste keuze van een bredere top maakt ook dat ons kantoor weinig verloop kent van medewerkers.

Aandacht voor concept, bouwproces én realisatie

Een goed concept is voor ons slechts één van de vereisten voor het welslagen van een project. Een goede begeleiding van het stedenbouwkundig- en/of bouwproces, de concrete technische uitwerking en de eventuele uiteindelijke realisatie van het gebouw of publieke domein binnen de vooropgestelde timing en budgettering zijn even belangrijk.

Combinatie macro- & microniveau

We ontwerpen net zo zeer vanuit de directe en ruime stedenbouwkundige en landschappelijke context als vanuit het specifieke programma van eisen en de zeer concrete technische realisatie van een gebouw. Binnen het kantoor wordt van bij aanvang samengewerkt tussen stedenbouwkundige, landschapsarchitect en architect. De jarenlange specifieke ervaring die ieder binnen zijn discipline heeft opgebouwd, vormt een grote meerwaarde in het ontwerpproces. Zo zal bij de allereerste inplantingsschets op macroniveau al nagedacht worden over zeer concrete uitvoeringsconsequenties of specifieke detailleringen. Ook de budgettaire consequenties van bepaalde conceptuele opties worden onmiddellijk getoetst op basis van praktische ervaring op de werf.

Eén projectverantwoordelijke, van ontwerp tot oplevering

Eén projectleider leidt het volledige ontwerp- en bouwproces tot en met de definitieve oplevering. Naargelang van de fase van het realisatieproces wordt onder zijn leiding de specifieke ervaring van de verschillende teamleden in meer of mindere

mate ingezet.

Ontwerp, uitwerking, detaillering, opvolging

Er werd sinds de oprichting van het kantoor bewust de keuze gemaakt om naast het ontwerp ook de volledige uitwerking, detaillering en werfopvolging van elk ontwerp op zich te nemen. Het ontwerp bureau werkt dus elk ontwerp zelf volledig uit en volgt de werf zorgvuldig op. De opgebouwde werfervaring speelt een belangrijke rol van bij de ontwerp fase van elk nieuw project. De bouw- en materialenlogica bepaalt in belangrijke mate mee het concept. Uitwerking van het uitvoeringsdossier binnen het bedrijf vermijdt onnodige misverstanden en vertragingen die vaak het gevolg zijn van extra (mis-)communicatie.

Permanente budgetbewaking

Een veel gehoorde kritiek op architectenbureaus is dat realisaties het vooropgestelde budget altijd in ruime mate overschrijden. Om dit te vermijden, wordt door het ontwerp bureau al van bij het eerste voorontwerp een zeer gedetailleerde, realistische kostenraming opgemaakt. Dit gebeurt a.h.v. een gedetailleerde opmeting van alle onderdelen van het gebouw en daaraan gekoppelde actuele eenheidsprijzen i.p.v. het hanteren van prijzen per m2. Indien

uit deze raming blijkt dat het ambitieniveau van bouwheer en/of ontwerper niet overeenstemt met het vooropgestelde budget, wordt dit reeds in de ontwerpfasen duidelijk uitgesproken. In dat geval zal ofwel het ontwerp, ofwel het budget moeten worden bijgesteld. Bij de opmaak van het definitief ontwerp en later ook in aanbestedingsfase wordt telkens een nieuwe gedetailleerde raming uitgewerkt en kan desgevallend nogmaals worden bijgesteld. Ook in uitvoeringsfase wordt de consequentie van eventueel noodzakelijke keuzes of alternatieven steeds getoetst aan de budgettaire gevolgen. Deze werkwijze heeft er tot nog toe voor gezorgd dat al onze projecten binnen het goedgekeurde budget van het definitief ontwerp konden worden uitgevoerd.

Aandacht voor ambitieuze én realistische timing

Samen met de bouwheer wordt bij aanvang van het proces een planning opgemaakt. Bouwheer, ontwerper (en later ook) aannemer engageren zich samen voor deze planning. Die planning moet ambitieus én realistisch zijn. Dynamisch, maar met voldoende marge om onvoorspelbare factoren op te vangen (bv. advies Arohm) en de verschillende actoren de noodzakelijke tijd te gunnen. De bouwheer moet doordacht en

niet overhaast kunnen beslissen, de ontwerper moet over voldoende tijd beschikken om een sluitend dossier op te bouwen (vermijden van meerkost door onvolledigheden en/of fouten in dossier) en de aannemer dient over voldoende tijd te beschikken om kwalitatief werk te kunnen leveren. De opgemaakte planning wordt voortdurend teruggekoppeld met de opdrachtgever en waar nodig bijgesteld.

Duidelijke communicatie en doordachte procesbegeleiding

Ook het procesmatige aspect van een realisatie is zeer belangrijk. Het ontwerp bureau coördineert van bij aanvang dit proces. Enerzijds verzamelt ze alle nodige informatie bij de desbetreffende instanties (Arohm, , brandweer, dienst toegankelijkheid, ...) en verruimt ze het programma van eisen door de nodige gesprekken te voeren met de opdrachtgever, de toekomstige gebruikers, verschillende belangengroepen, enz. Anderzijds is er een voortdurende wisselwerking met de verschillende adviseurs (mobiliteitsdeskundige, markt-econoom, communicatiebureau) of desgevallend ook ingenieurs stabiliteit, technieken, akoestiek en omgevingswerken en in latere fase ook pilootaannemer, nevenaannemers en onderaannemers. Op regelmatig basis

worden terugkoppelmomenten voorzien met de verschillende partijen.

Flexibiliteit

Een ontwerp- en bouwproces is een zeer ingewikkeld proces waarin voortdurend dient te worden bijgesteld i.f.v. wensen, eisen, opmerkingen,... van de diverse betrokken partijen en de problemen die zich regelmatig stellen. Het ontwerp bureau stelt zich daarbij voldoende flexibel op en engageert zich om desgevallend de nodige alternatieven te onderzoeken tot er een consensus kan worden bereikt waarin alle betrokken partijen zich kunnen vinden. De ervaring heeft ons geleerd dat in dergelijke alternatieven vaak zelfs een betere oplossing schuilt. Problemen mogen niet aanslepen, maar worden opgelost wanneer ze zich stellen.

Ontwikkelingsvisie site Cordonier

Projectorganisatie

In de projectorganisatie maken we volgend onderscheid: de dagelijkse leiding (met projectleiding en projectteam), de bestuurlijke opvolging (met stuurgroep en gemeentebestuur), en de publieke participatie en communicatie.

Projectleiding

Voor deze opdracht hebben wij ons 'kleinschalig' multidisciplinair team van stedenbouwkundigen, architecten en landschapsarchitecten zeer bewust en doelgericht versterkt met een mobiliteitsdeskundig bureau, een uitvoerend bureau buitenaanleg, een gespecialiseerd studiebureau duurzaamheid en een communicatiedeskundige. We hebben waar nodig en op diverse manieren ook contacten met 'de markt'. Op die manier is binnen het team niet enkel ruime ontwerpervaring op stedenbouwkundige en architecturale schaal aanwezig, maar ook voldoende expertise op de diverse aspecten die dit soort opdrachten vergt.

Met deze samenstelling, deskundigheid en interne complementariteit zijn wij in staat om de projectleiding van de ontwikkelingsvisie op ons te nemen en het gehele proces te regisseren. Van bij de start van het proces zullen wij interne workshops organiseren waarin ieders expertise voldoende aan bod kan komen en geconfronteerd wordt met de andere expertises. Zo ontstaat een vruchtbare wisselwerking en samenwerking van onze verschillende disciplines. Elk van deze studie bureaus levert kwalitatief werk en

verzekert door zijn kleine schaal een persoonlijke betrokkenheid bij het project.

Projectteam

Gelet op het maatschappelijk belang van dit project voor Wetteren, mag de overheid niet enkel toekijken en luisteren. De gemeente moet in dit proces mee de regie in handen nemen en hiertoe duidelijke mandaten geven aan personen binnen haar bestuur en/of administratie. Op die manier kan een projectteam samengesteld worden uit de projectleiding en één of meerdere gemandateerde vertegenwoordigers van Wetteren.

Het projectteam zal in regelmatig overleg het uitgevoerde studiewerk en ontwerp bespreken en bijsturen, vergaderingen met de stuurgroep organiseren en voorbereiden, communicatie-initiatieven voorbereiden, ...

Stuurgroep en Wetteren

De stuurgroep wordt gevormd door het projectteam én een uitgebreidere vertegenwoordiging van Wetteren, zowel ambtenaren als schepenen. In het bijzonder de beleidsdomeinen Ruimtelijke Ordening, Mobiliteit, Woonbeleid, Lokale Economie en Wijkontwikkeling zouden hier aan bod komen.

Deze stuurgroep komt regelmatig samen en neemt alle formele beslissingen in het proces. Zij zal de grote stappen van de ontwikkelingsvisie en eventuele deelprojecten afsluiten met de

bekrachtiging van een document, en ook beslissen welke actoren en maatschappelijke groepen worden geraadpleegd, welke communicatie-initiatieven waar en wanneer plaatsvinden, ... Zo zal zij het proces mee sturen. Vanuit de stuurgroep kunnen ook de deelprojecten worden afgebakend en opgestart. Hiertoe zal de stuurgroep op bepaalde momenten uitgebreid worden met belangrijke actoren.

In functie van het politiek draagvlak zal de stuurgroep op regelmatige tijdstippen concrete besispunten voorleggen aan het volledige gemeentebestuur. Het lijkt ons voor het brede draagvlak binnen de gemeente interessant om een interne workshop te organiseren met de ambtenaren van verschillende stedelijke diensten. Het is belangrijk dat de schepenen en ambtenaren van de verschillende beleidsdomeinen hieraan actief deelnemen (met eigen voorstellen) en intern tot een afstemming komen over het te voeren beleid voor de site.

Publieke participatie en communicatie

In Wetteren bestaat er ervaring rond gebiedsgericht werken in samenspraak met bevolking of andere actoren. Participatie en communicatie zijn dus zeker niet nieuw en worden door ons naar voren geschoven als een aanvullend spoor binnen dit proces, noodzakelijk voor een breed maatschappelijk draagvlak van de

ontwikkelingsvisie.

Participatie en communicatie hebben meerdere doelen: informeren, draagvlak creëren, samenhang bewerkstelligen, sensibiliseren, identiteit creëren, imago verbeteren, ... Participatie moet zo vroeg mogelijk in het proces van start gaan om zo uit te groeien tot een interactief proces met systematische terugkoppeling. Een keuze voor participatie wordt samen met het gemeentebestuur van Wetteren overwogen. Het heeft gevolgen voor de timing van het proces. Het vraagt tijd om de bevolking en andere groepen voldoende te betrekken bij dit plan. Een goed participatieproces heeft meer slagkansen als het uitgestippeld is op het ritme van de bewoners.

Participatie betekent niet dat er een rechtstreekse vertaling van bedenkingen of gedachten van actoren naar de ontwikkeling gebeurt. Het wordt beschouwd als één van de bijdragen in het proces. Bewoners en lokale actoren moeten weten dat zij niet de beleidsbeslissingen op de helling kunnen zetten. Zij kunnen wel belangrijke aanvullingen, nuances, interpretaties, ... geven en gelijktijdig vertrouwd geraken met de materie. Participatie-initiatieven worden dan ook zeer doelgericht opgemaakt en duidelijk afgebakend. Door het aangeven van de spelregels en de randvoorwaarden (vanuit het beleid, financiële marges, juridische context), kunnen we frustraties bij participanten en het verwijt van schijninspraak vermijden.

Proces, stappenplan

In het stappenplan geven we kort aan welke stappen noodzakelijk zijn om tot een gedragen, kwalitatieve ontwikkelingsvisie te komen.

Binnen het project onderscheiden we drie verschillende stappen: onderzoek en analyse, concept en visievorming en tenslotte ontwerp. In het proces zullen we deze stappen doorlopen, in dialoog met het gemeentebestuur en de direct betrokken actoren en met doelgerichte participatie van overige actoren en bewoners.

Het is belangrijk om de stappen steeds duidelijk te onderscheiden in het totale proces, omdat zij elk een eigen doelstelling hebben en specifieke producten en resultaten opleveren. Het is een middel om het proces te structureren en inzichtelijk te maken voor iedereen en op elk moment.

Elke stap binnen het globale opzet wordt duidelijk afgesloten met een product (nota), dat bekrachtigd wordt door de stuurgroep, en bij voorkeur ook door het gemeentebestuur.

Onderzoek en analyse

De ruimtelijke kenmerken van de site (studiegebied en plangebied) worden onderzocht (verkeer, bebouwing, relief, omgeving, etc.), de beleidscontext wordt bestudeerd en er gebeurt een programmatorisch ontwerpend onderzoek. Scenario's worden in beeld gebracht en opties worden naar voren geschoven, die kunnen vervolgens al een keer

afgetoetst worden met de markt. Krijtlijnen worden gedistilleerd en scherpgesteld.

Concept en visie

De oplijsting van krachtlijnen uit de vorige stap worden uitgewerkt in het licht van een stedenbouwkundig opzet enerzijds en de beeldkwaliteit anderzijds. Dit ter voorbereiding op een vertaling naar een concreet ontwerp.

Ontwerp

De verdere uitwerking van het stedenbouwkundig opzet doet een concrete uitspraak over bebouwing (programma, volumes, beeldkwaliteit, ...), verkeer en parkeren (ook het MOBER) en de open ruimte (programma, beeldkwaliteit, ...).

De mogelijke ontwikkelingstrajecten worden doorheen het traject bestudeerd met bestuur en mogelijke actoren/partners en steeds concreter gemaakt, net zoals mogelijke faseringen. De ontwikkelingsvisie vormt een belangrijk product binnen het hele proces van de ruimtelijke ontwikkeling voor de site Cordonnier. De visie en de krachtlijnen worden vastgelegd en dus het kader afgebakend waarbinnen kan gewerkt en onderhandeld worden. Deze visie zou steeds overeind moeten blijven, maar is tegelijk vatbaar voor verdere verfijning.

Na het afronden moet bekeken worden of de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan al dan niet noodzakelijk is. Een eventueel bestemmingsplan met stedenbouwkundige voorschriften kan nodig zijn om

juridische rechtszekerheid te creëren, maar betekent in elk geval geen garantie op ruimtelijke kwaliteit. Wij beschouwen een RUP als de juridische vertaling van een gedragen, kwalitatieve ontwikkelingsvisie. Via regelgeving kunnen we normen stellen, excessen vermijden en blunders uitsluiten, maar een globale kwaliteitsbewaking en verdere opvolging door ontwerper en/of stad zal volgens ons wenselijk zijn.

Raming studiekosten ontwikkelingsvisie

Opmaak ontwikkelingsvisie

In bijgevoegde tabel geven we de stappen van het proces weer. Deze prestaties zijn (nagenoeg volledig) chronologisch geschikt en geven zo ook inzicht in het plan van aanpak voor deze opdracht.

Globaal kunnen we stellen dat elke stap eerst bestaat uit inhoudelijk werk dat vervolgens in verschillende overleg- (en zo nodig participatie)momenten aan de betrokkenen wordt voorgelegd. Na het verwerken van de reacties wordt de stap afgesloten met een product / nota die door de stuurgroep en door het college van burgemeester en schepenen wordt bekrachtigd. In de stap van het totaalontwerp is nog ruimte gelaten voor een extra ronde van overleg en aanpassingen.

Wat participatie/communicatie betreft, willen we benadrukken dat de dienst communicatie van de gemeente best deze participatieve initiatieven zal aansturen. Vanuit het ontwerpteam begeleiden wij deze initiatieven, geven we ze mee vorm en zorgen we voor de nodige 'inhoudelijke input'.

Wat betreft duurzaamheid: Voor de rol van het

adviesbureau duurzaamheid in de ontwikkelingsvisie verwijzen we ook graag naar de uitleg in de gedetailleerde deellofferte (budgettair geïntegreerd in de totaalofferte) in de enveloppe met het offerteformulier en de teampresentatie.

Timing

Wij gaan ervan uit dat de ontwikkelingsvisie zoals voorgesteld in de projectdefinitie binnen de hier aangegeven termijnen en budgetten kan worden opgemaakt.

De tijdshorizon die wij aangenomen hebben bij de aanzet voor de ontwikkelingsvisie is zoals aangegeven 10 jaar, waarvan na twee jaar start bouwen. Het lijkt ons dan ook gepast de ontwikkelingsvisie op maximum negen maanden af te ronden.

Mogelijke supervisie

De supervisie op de uitwerking van de private delen van de ontwikkeling kan verschillende vormen aannemen: we kunnen overleg voeren met publieke / private initiatiefnemers, voorstellen intensief begeleiden, het beeldkwaliteitsplan bewaken,... Diverse mogelijkheden zijn bespreekbaar, voorlopig willen wij enkel voorstellen om volgende uurtarieven te hanteren (idem als in de ontwikkelingsvisie):

90 euro/ uur voor projectleider

50 euro/uur voor projectmedewerker

35 euro /uur voor tekenaar