



PLEKKEN VAN RUST EN ROERING

OPEN OPROEP 4203 - ONTMOETINGSCENTRUM EN OMGEVING GULLEGEM
TM DIERENDONCKBLANCHE OKRA VELDHUIS

INHOUDSTAFEL

P.1 - VISIE OP DE STUDIEOPDRACHT EN SCHETSONTWERP

P.23 - VISIE DUURZAAMHEID

P.29 - FINANCIËEL OVERZICHT

P.32 - SAMENSTELLING EN DESKUNDIGHEID VAN HET ONTWERPTEAM

P.33 - PLAN VAN AANPAK

VERDER BOUWEN OP HET MASTERPLAN

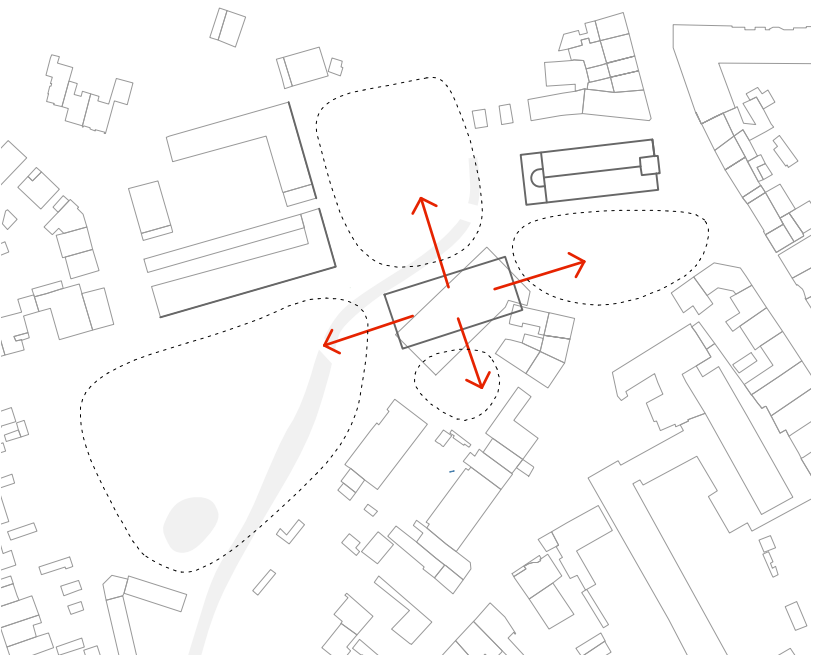
Het landelijke Gullegem van weleer is niet meer. De weilanden en de Heulebeek welke lange tijd tot aan de kerk reikten zijn nu afgesneden van het hart van het dorp. Nieuwe wijken, de R8, de E403 en de industriezone namen de plaats in van natuur- en landbouwgronden. Hoge appartementsgebouwen werden vlak naast de kerk gebouwd en de Heulebeek werd ingekokerd voor de aanleg van een marktplein. We moeten er ons bewust van zijn dat deze verstedelijking niet oneindig verder kan doorgaan. Er gaat zo te veel kostbare open ruimte verloren en de natuur moet binnen de dorpskern terug een plaats krijgen. De inwoners van Gullegem hebben bovendien recht op een uniek en kwalitatief hoogstaand dorpshart. We zijn er ons van bewust dat de verstedelijking veel nieuwe energieën en kwaliteiten heeft meegebracht. Natuurdomein de Bergelenput ontstond door de winning van zand voor de aanleg van de E403. De industriezone Gullegem-Moorsele zorgt voor tewerkstelling. De makkelijke bereikbaarheid van het dorpscentrum met de wagen doet de lokale middenstand floreren. De wekelijkse markt, de Ommeganckfeesten, de Jeugdfeesten en het carnaval zijn slechts enkele voorbeelden van het bruisende dorpsleven dat zich hier heeft ontwikkeld. Redenen genoeg om hier te komen of te blijven wonen!

Als ontwerpteam willen we inzetten op een sterke publieke ruimte die zich laat kenmerken door de unieke synergieën die reeds ontstaan zijn of kunnen groeien in een dorpse omgeving binnen de verstedelijkte omgeving rond Kortrijk. Het zijn net deze condities, zoals een beek welke terug het daglicht ziet in het hart van het dorp, die de kiem leggen voor een nieuw ontwerp. We moeten de klok niet terugdraaien, maar vanuit de historische en de bestaande context vol positieve energie kijken naar de toekomst.

Onze inzet:

- We brengen een duidelijk leesbare en grotere samenhang in de bestaande groen - blauwe netwerken rond de beek en de kerk.
- We verhogen de klimaatrobuustheid, de permeabiliteit van verhardingen en de ecologische waarde van het centrum.
- We geven het gebouw een voldoende krachtige identiteit die zich respectvol opstelt tegenover de kerk en de nabije bureu.
- Het gebouw richt zich enerzijds met een herkenbare ranke kop naar het dorpsplein en anderzijds met een zaalvolume naar de feestweide.
- Het verplaatsen van de Heulebeek maakt deze veel zichtbaarder en present in het centrum. We herintroduceren zachte meanders en zorgen ervoor dat beide oevers gelijkwaardige belevingsplekken worden en er zo geen 'achterkanten' meer zijn.
- Passages voor voetgangers rondom het gebouw herintroduceren een aantal typisch dorpse doorsteken.

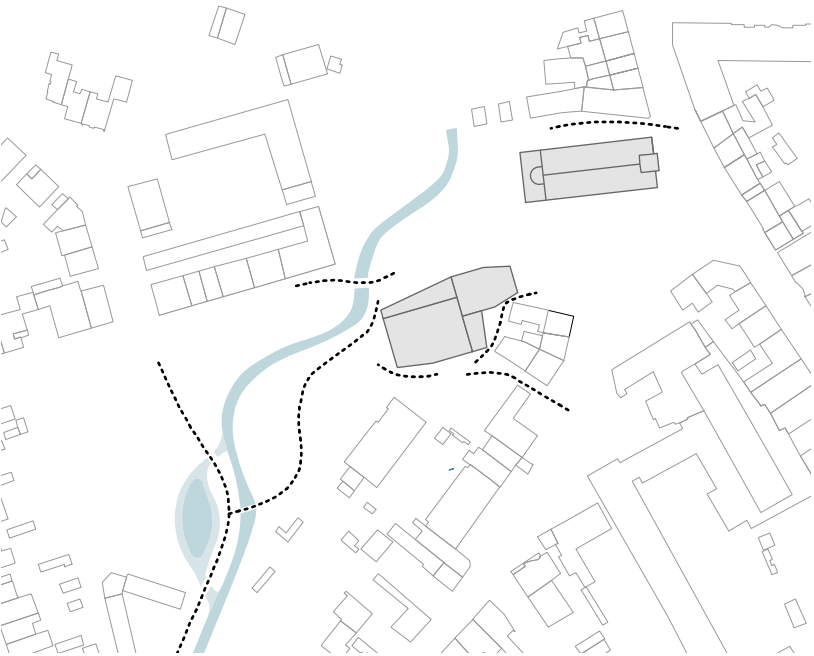
STAP 1 - RICHTEN OP VIER PUBLIEKE PLEKKEN



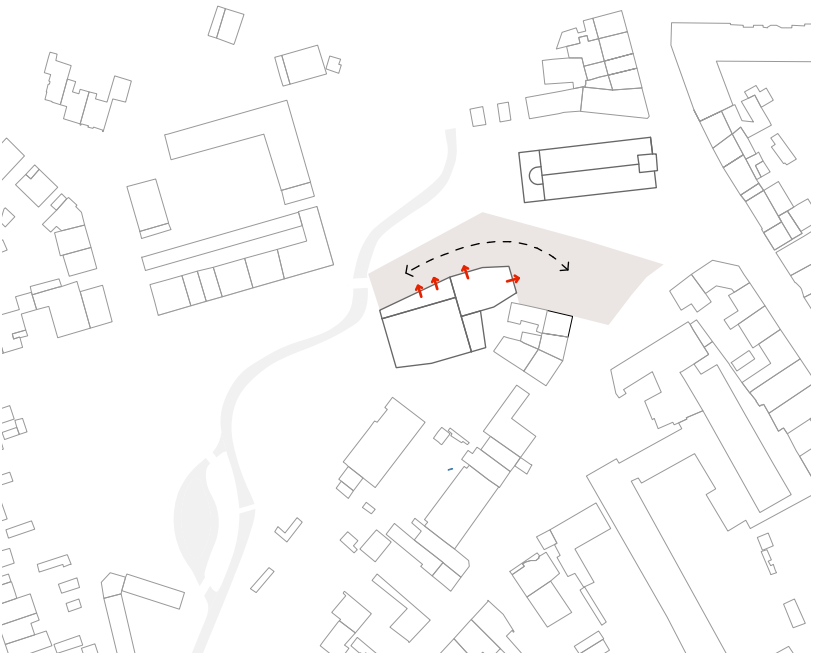
STAP 2 - EEN VOLUME OP SCHAAL VAN HET DORP



STAP 3 - GEEN ACHTERZIJDE



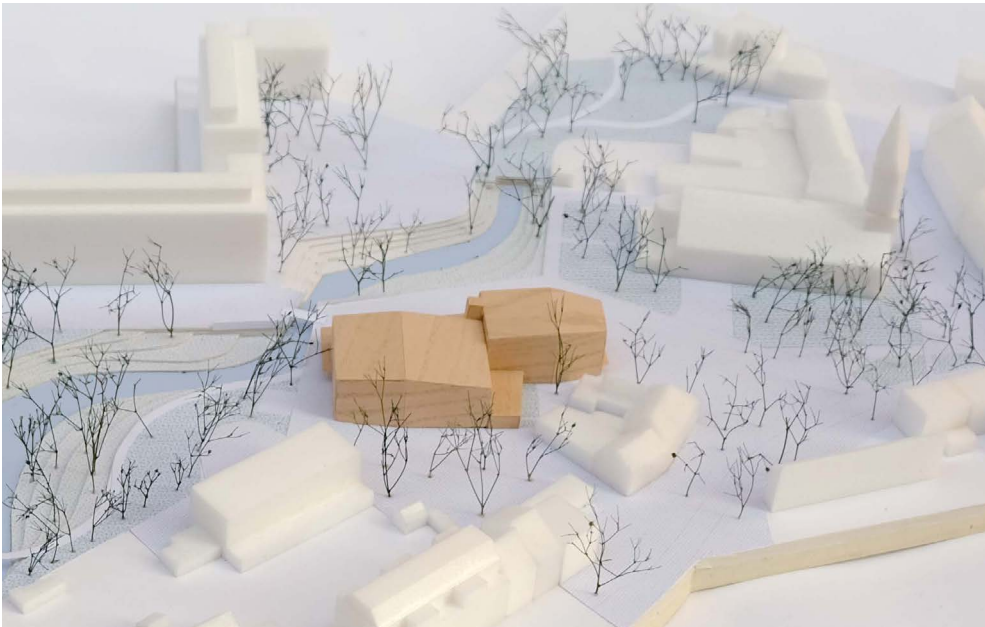
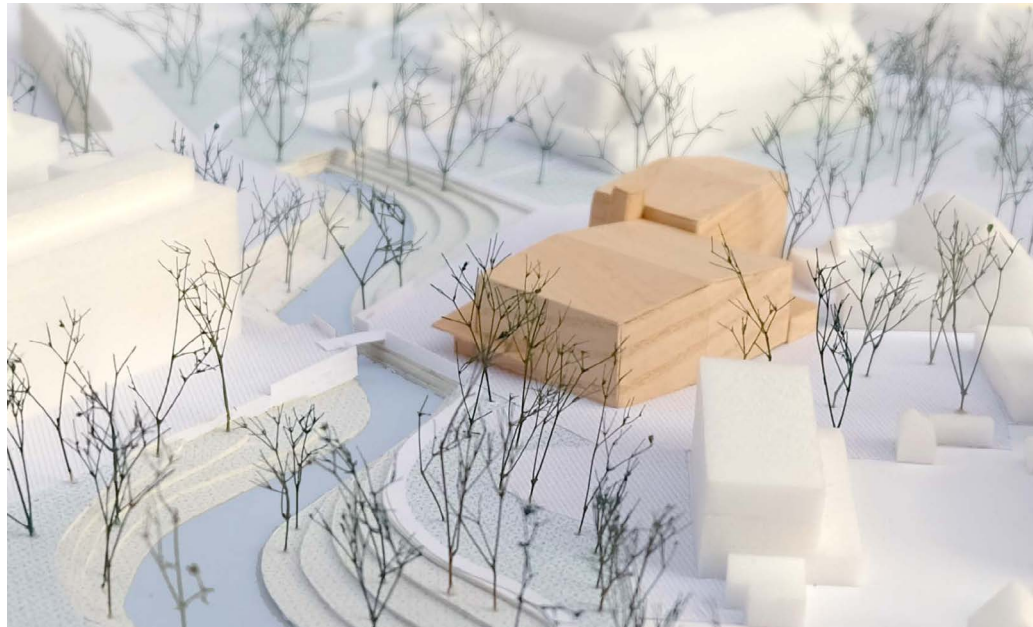
STAP 4 - EEN ROYAAL DORPSPLEIN





GENESTELD IN HET DORP

Het bouwvolume en de omgevingsaanleg werden tijdens de wedstrijd onderzocht op een maquette (schaal 1/500). Deze maquette kan ingezet worden tijdens de workshops of de participatiemomenten met inwoners.





TOEKOMSTVISIE: GULLEGEM KERNGEZOND

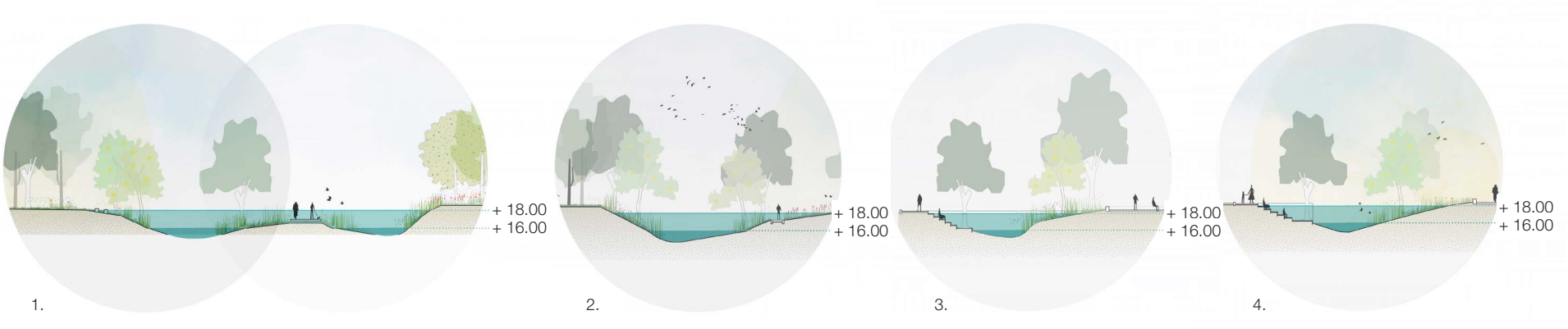
MEER HEULEBEEK IN GULLEGEM

Veel maatregelen in het kader van klimaatadaptatie hangen samen met ingrepen in de waterhuishouding en het zorgen voor waterberging. Naast een grotere waterkwantiteit draagt het nieuwe profiel met zijn meanders ook bij aan het verbeteren van de waterkwaliteit doordat filterende beplanting een betere voedingsbodem vindt op de aangrenzende oevers en in het water met verschillende stroomsnelheden.

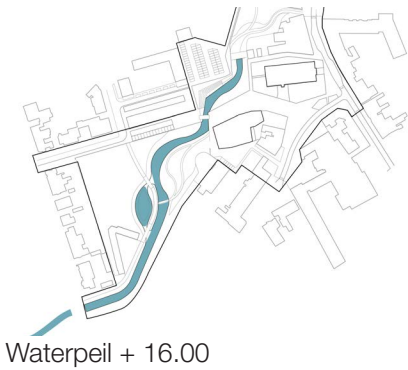
Het water van de Heulebeek is een kwaliteit in de openbare ruimte en een belangrijke kans voor het klimaatadaptief maken van Gullegem. Met het heropenen van het oeverprofiel van de Heulebeek wordt naast buffercapaciteit ook waterbeleving toegevoegd. De beek is nadrukkelijker aanwezig in het centrum van Heulebeek. De belangrijkste routes bieden een uitzicht op de Heulebeek en tevens de groene en stenige verblijfsplekken richten zich veelal op het stromende water. Op een strategische locatie, tussen het nieuwe OC de Cerf en de bestaande hoogbouw wordt de beek eenmalig overgestoken met een ranke brug voor fietsers en voetgangers. Gullegem wordt weer verbonden met de beek.

Ons ontwerp is te lezen als een groeimodel, waarbij de huidige opgave de opmaat is voor de verdere transformatie waarbij op de langere termijn de Heulebeek weer vrij moeten kunnen stromen doorheen het gehele centrum van Gullegem. In het centrum van Gullegem is geen ingeperkte beek meer te zien. De beek is opengelegd en de meanders zijn teruggebracht. De oevers zijn divers en bieden levensruimte aan lokale flora en fauna. De meanderende loop zorgt weliswaar voor een goede doorstroming maar biedt extra buffercapaciteit op momenten van hoge waterstand.

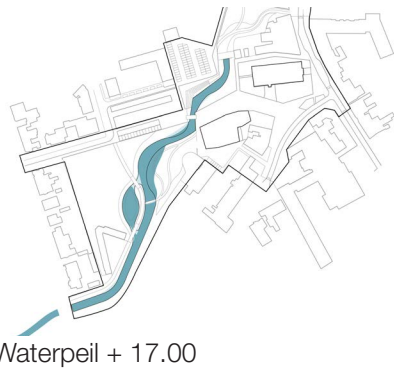
Ook langs de Peperstraat en voorbij de Dwarsschuur zal de Heulebeek in de toekomst weer zichtbaar stromen. Het landschappelijke voorstel in deze bundel is een eerste belangrijke stap naar een klimaatproof Gullegem.



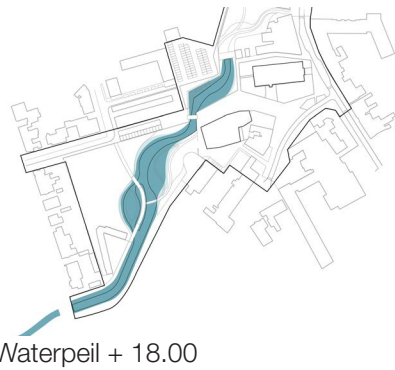
Overstromingsgevaar in de omgeving van de Heulebeek



Waterpeil + 16.00



Waterpeil + 17.00



Waterpeil + 18.00



RUST EN ROERING

De site biedt een uitgelezen kans voor een nieuw binnenstedelijk leven en voegt een nieuwe maat, schaal en sfeer toe aan de relatief sterk verdichte en minerale binnenstad.

Aan de Fabiolastraat wordt tussen de parochiekerk St. Amandus, café Olympia en het nieuwe OC de Cerf een ruimte gecreëerd voor een stedelijk plein dat zich manifesteert als een levendig terras met horeca, een kerktuin, maatschappelijke functies en een balkon aan de Heulebeek. Doorheen het gebied is gezocht naar de optimale balans tussen functionaliteit, beleving en ruimte voor natuur en water en dat alles binnen een actief publiek domein.

ACTIEVE EN FLEXIBELE RUIMTE

Onze ambitie is om daadwerkelijk een actieve belevingsruimte te maken. We activeren de plaats door verschillende programma's toe te voegen, waardoor in de tijd een diverse gebruikruimte ontstaat. Voorbeelden hiervan zijn: een fijne plek om 's morgens koffie te kunnen drinken, een plek bieden aan alle kinderen en de kinderdagopvang om te spelen op de eerste lentedag, maar ook de rust bieden om je terug te trekken op een bankje aan de beek. De open ruimte moet deze diversiteit aan ritmes en gebruikintensiteiten kunnen absorberen. Ons doel is een flexibele publieke ruimte voor dorpsleven en individueel gebruik.

Bij het opstellen van het omgevingsplan is het STOP-principe leidend geweest. Traag verkeer krijgt voorrang boven gemotoriseerd verkeer. De voetganger heeft rondom de feestweide, het Centrumplein en de aangrenzende straten voldoende ruimte om zich ongehinderd te verplaatsen. Om dit te bewerkstelligen is ervoor gekozen om het autoverkeer op het nieuwe Centrumplein te knippen. Door de beschikbare ruimte aan de zijde van het Centrumplein en Koningin Fabiolastraat slim in te zetten kunnen alle functies aan de oostzijde bereikt worden zonder dat de beek gekruist moet worden met zwaar transport waardoor de Heulebeekpark open en verkeersluw blijft. Het Centrumplein wordt in één type verharding uitgevoerd waarmee het voetgangersdomein benadrukt wordt en de auto te gast is.

In navolging daarvan wordt de doorwaadbaarheid van de site sterk vergroot door de uitbreiding van het een fijnmazig voetgangers- en fietsersnetwerk als gevolg van de directe relatie tot fietsknooppunt 31. Dit uit zich door de realisatie van informele verbindingen tussen Heulebeekpark en Bankstraat en Dorpsplein, maar ook door het padennetwerk rondom de Heulebeek uit te breiden met zowel 'droge voeten' paden en seizoenspaden die bij hoge waterstanden niet toegankelijk zijn. Deze routes ontmoeten elkaar allemaal in het groene hart van de ontwikkeling; het Centrumplein en balkon.

Het plan kent een gelukkig huwelijk van twee sferen. De natuurlijke context biedt rust en kalmte en het vernieuwde Centrumplein en de voorzieningen voor evenementen bieden voldoende roering waar dorpsgenoten elkaar kunnen ontmoeten.

Het Heulebeekpark is een prachtige omgeving voor natuurlijke recreatie. Via de wandel- en fietsnetwerken is het beeklandschap te bezoeken. In het centrum van Gullegem zetten wij maximaal in op het verbeteren van deze natuurlijke kwaliteit in de dorpskern. Doorheen het jaar kunnen Gullegemnaren genieten van de heraangelegde beekmeander met trage taluds en bloeiende vegetatie. In de westzijde van het plangebied zijn bovendien de Kerkeput en feestweide behouden gebleven. De Kerkeput kan op momenten van hoge waterstanden een meestromende nevengeul worden die extra buffercapaciteit toevoegt aan het beekstelsel.

Feestweide de Gulle is ruim genoeg om de feesttent van de Ommegancksfeesten in te passen met daaromheen nog ruimte voor groepen mensen. Aan de overzijde van de Heulebeek, achter de bebouwing van de Koningin Fabiolastraat wordt een natuurlijke speelplek aangelegd voor jonge Gullegemnaren. Deze speeltuin grenst aan het buitenterrein van buitenschoolse opvang de Boomhut. Tussen het nieuwe OC de Cerf en de parochiekerk St. Amandus ligt het vernieuwde Centrumplein met ruimte voor de weekmarkt. Doordat de Koningin Fabiolastraat en de Bissegemstraat worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal zal het plein de uitstraling van een plein voor voetgangers hebben. Dit draagt bij aan de ambitie van een autoluw Centrumplein en een integrale en beeldkwalitatieve dorpskern.

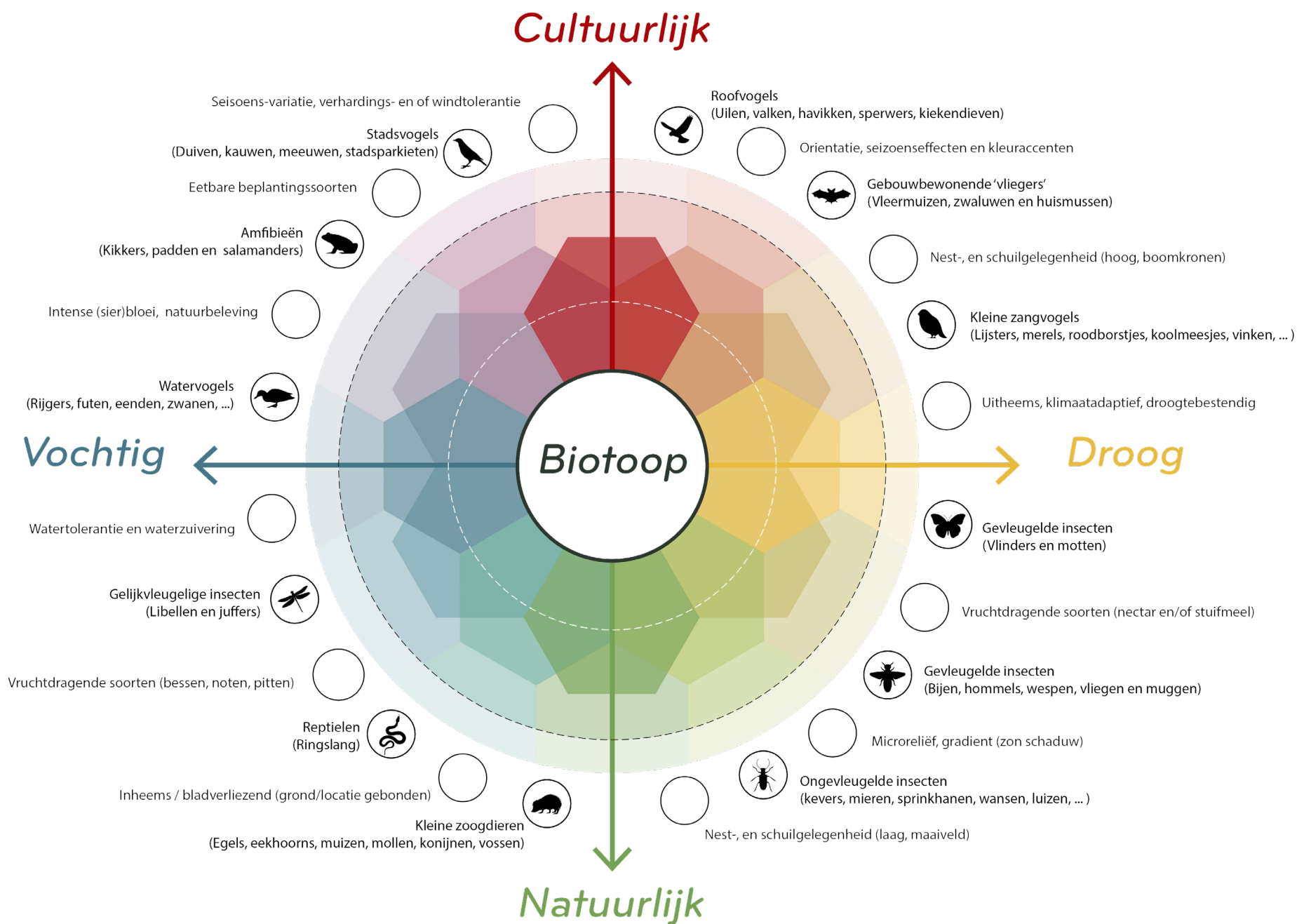
RUIMTE VOOR NATUUR EN RUST

We kiezen voor het principe ‘groen tenzij’. Een kritische analyse van de verhouding groen versus verharding leidt tot de conclusie dat het geheel groener en zachter kan worden ingericht. Waarbij wij het van essentieel belang vinden dat er altijd zicht is op het groen. Functionele noodzakelijkheden voegen we liever in de randen van de ruimte in. Dit op zo’n manier dat de visuele impact hiervan beperkt is.

Het Heulebeekpark wordt een ecologische corridor met ruimte voor de beek en drager van de totale ontwikkeling. Beekgerelateerde plantsoorten vinden er diverse milieus om zich te vestigen. Het terugbrengen van de meanders biedt inheemse soorten een breder palet aan microklimaten. De trage oevers zijn ecologisch zeer interessant vanwege de subtiele hoogteverschillen. De steilere oevers bieden ruimte aan specifieke diersoorten zoals de IJsvogel om te verblijven, foerageren en paren.

Bij de selectie van beplantingssoorten vertrekken wij vanuit de principes van harmonisch parkbeheer en zetten wij sterk in op een goede balans tussen intensief en extensief beheer aangevuld met soorten die een meerwaarde hebben voor het ecosysteem en wellicht niet 100% inheems zijn maar toch al wel geruime tijd aanwezig zijn in Vlaanderen en niet invasief zijn. We zetten hier sterk in op gradiënten van vochtig naar droog en van natuurlijk naar cultureel.

De kademuren ter hoogte van het nieuwe OC de Cerf bieden een interessant contrast tussen het natuurlijke beeklandschap en het dynamische centrum van Gullegem. Speelvoorzieningen in het beekpark zijn gemaakt van natuurlijke materialen en lenen zich voor avontuurlijk spelen. Ouders/ouderen kunnen zich vermaken met een wandeling in het park en een rustig verblijf op een van de zitgelegenheden. Meerdere malen per jaar is het feest voor iedereen! Dan staat er een grote tent op festivalweide de Gulle en vinden er evenementen plaats om de vergrote Kerkeput.





ROERING OP HET CENTRUMPLEIN

Het ietwat eigenaardige centrum van Gullegem toont zich in een gebrekkige ruimtelijke samenhang. Het voorgestelde Centrumplein heeft de kracht om de verschillende functies eromheen aan elkaar te koppelen. De herkenbare pleinvloer verbindt de twee zijden van de Heulebeek en heeft een warme uitstraling en biedt voldoende ruimte voor de weekmarkt. De kerktuin van

parochiekerk St. Amandus omarmd de kerk en biedt een rustige geborgen ruimte voor beleving en ontmoeting tussen de bloeiende beplanting en talrijke vlinders en insecten. De entree van de toekomstige bibliotheek in het westelijke deel van de kerk activeert de noordgevel van het Centrumplein. De zuidelijke wand van het plein bestaat uit het bestaande café Olympia en het nieuwe OC de Cerf. Het terras geeft leven aan de zuidkant van het plein. De entree van het OC de Cerf voegt roering toe. Actieve functies in het OC de Cerf grenzen aan het Centrumplein. Tijdens evenementen in het OC de Cerf biedt de voorzone

(onder de loggia) een aangename uitlopmogelijkheid. Op zonnige dagen kan men verderop op de getrapte oevers van de Heulebeek van de zon genieten. Alle voorzieningen zijn goed bereikbaar te voet of per fiets. De parking Rederijersstraat biedt voldoende ruimte voor bezoekers uit omliggende dorpen of minder mobiele personen. De parking krijgt een groenere inrichting met bomen en een open verharding om beter aan te sluiten bij de natuurlijke Heulebeekpark en meer infiltratie mogelijk te maken.

RUST EN VERTIER IN HET HEULEBEEKPARK





MATERIÁLISERING OP MAAT VAN GULLEGEM

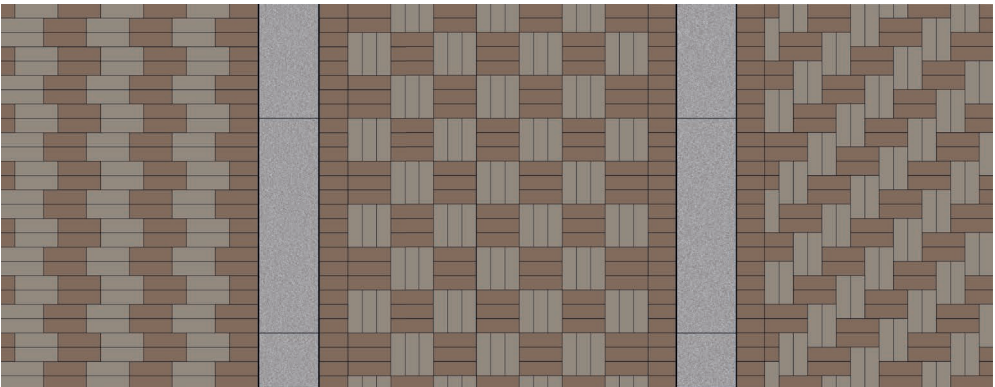
We kiezen expliciet voor een materialenpallet dat past bij de ligging en context van Gullegem. Daarvoor kijken we niet alleen naar het huidige beeld maar ook naar het verleden van Gullegem kenmerkt zich door de vlasindustrie. De vlasindustrie in Gullegem piekte tussen 1920 en 1935. Dit is het gevolg van het feit dat de vlasmarkt zich gedeeltelijk op haar grondgebied bevond. Mensen uit het hele land trokken naar de omgeving van Kortrijk om in de vlasindustrie te werken. De sporen hiervan zijn nog steeds terug te vinden in de omgeving van Kortrijk. In het ons ontwerp kiezen wij er daarom niet voor om een letterlijke vertaling of toepassing van het vlas te gebruiken maar de tekening van de vloer te verrijken met weefpatronen van het vlas. Dit leidt tot subtiele nuances in de vloer en zones van het plein.

De basisverharding van het nieuwe centrum bestaat uit, waar mogelijk water passerende, gebakken klinkers. Dit bij voorkeur van een lokale leverancier met klei uit de Leie. Dit palet wordt aangevuld met half verharde paden door het park die ofwel waterdoorlatend zijn of afwateren naar de naastgelegen groenzones. De centumparking wordt uitgevoerd in waterdoorlatende betonnen elementverharding en grasbetonstenen. De nieuwe bruggen worden ranke stalen bruggen met veel transparantie. In de lage delen van de beekvallei worden zwevende betonbruggen over de Heulebeek geplaatst. Voor de verlichting en straatmeubilair zoeken we aansluiting bij het al aanwezige meubilair van Gullegem aangevuld met ingetogen, sober vormgegeven elementen in een rustige kleur waardoor het weinig aandacht vraagt in het straatbeeld.

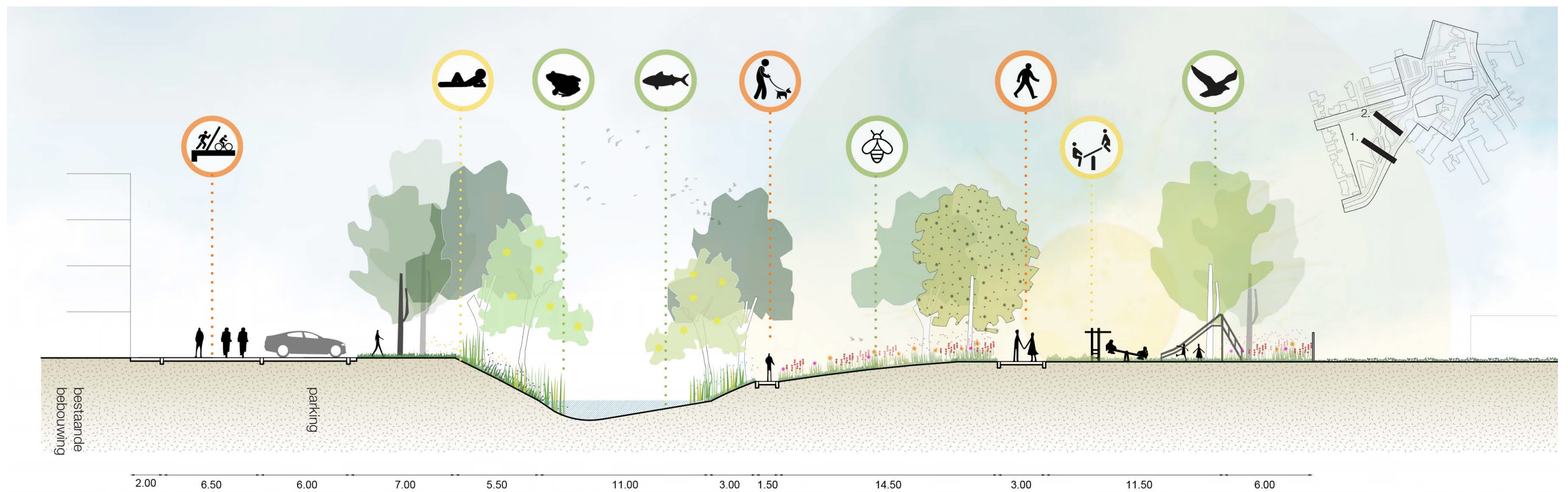
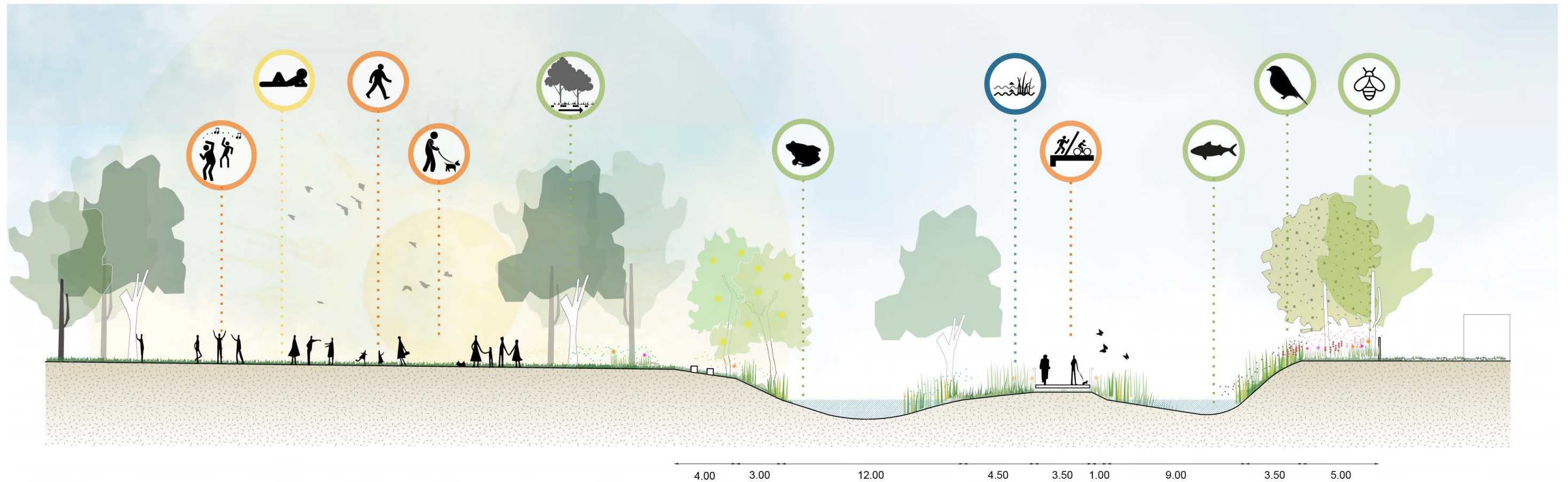
NACHTBEELD

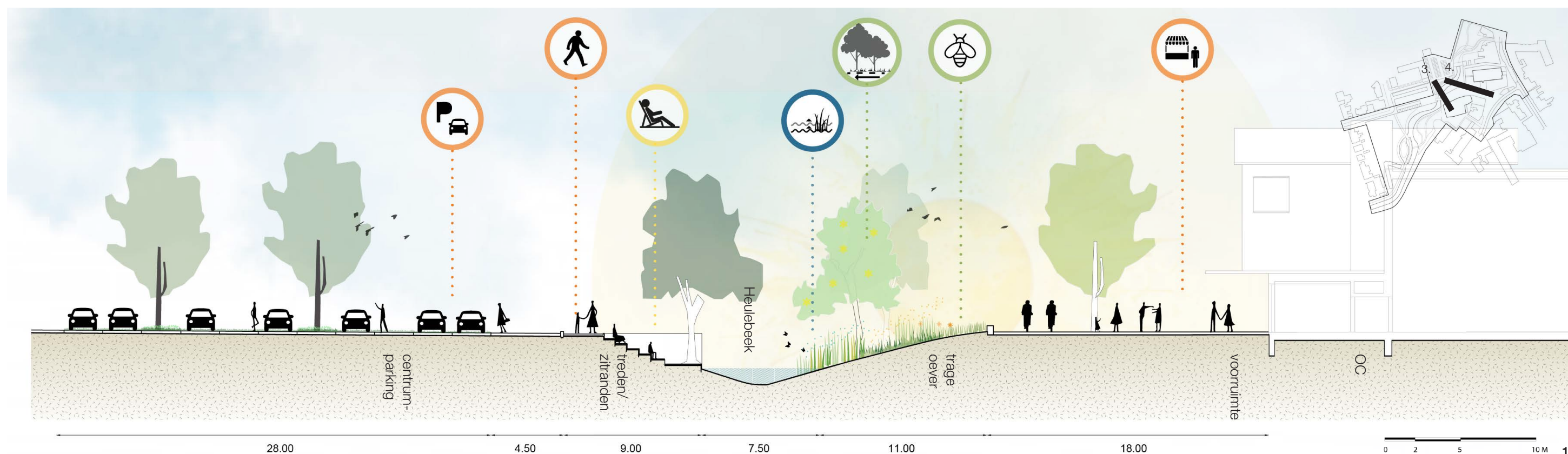
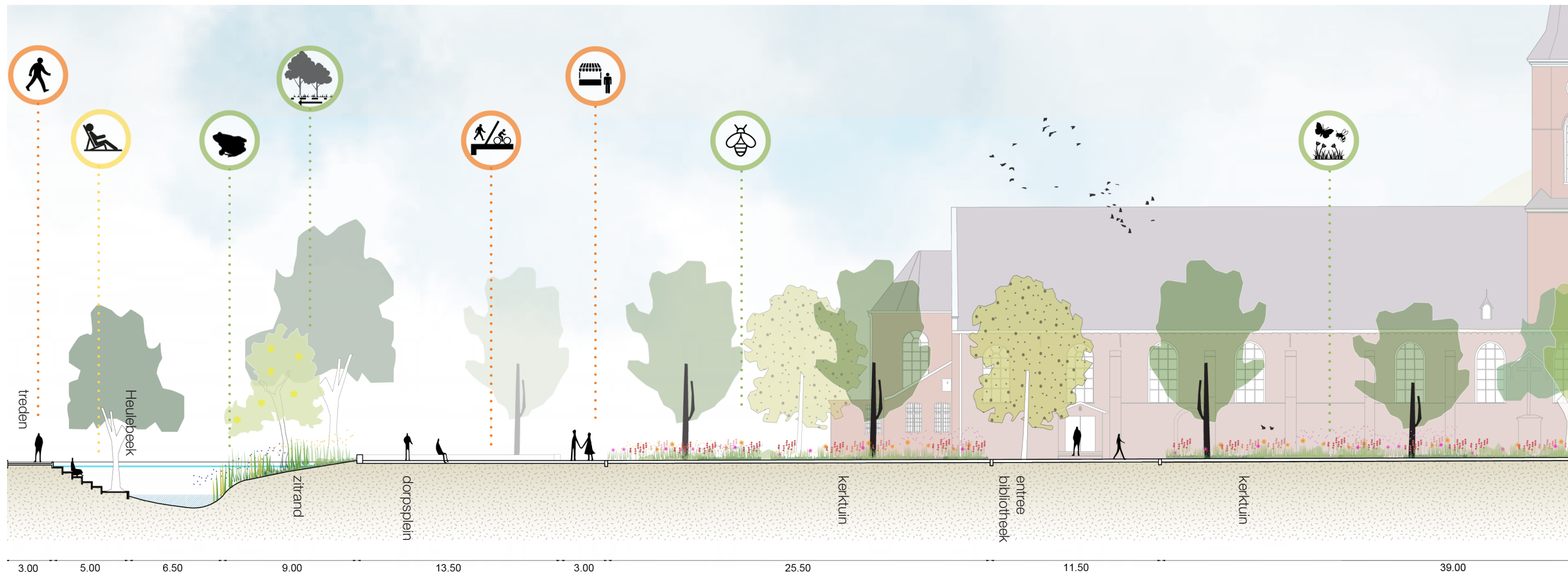
's Avonds verandert de oriëntatie van ruimte en massa naar die van licht en donker. In eerste instantie is het belangrijk dat plekken goed en consequent verlicht zijn.

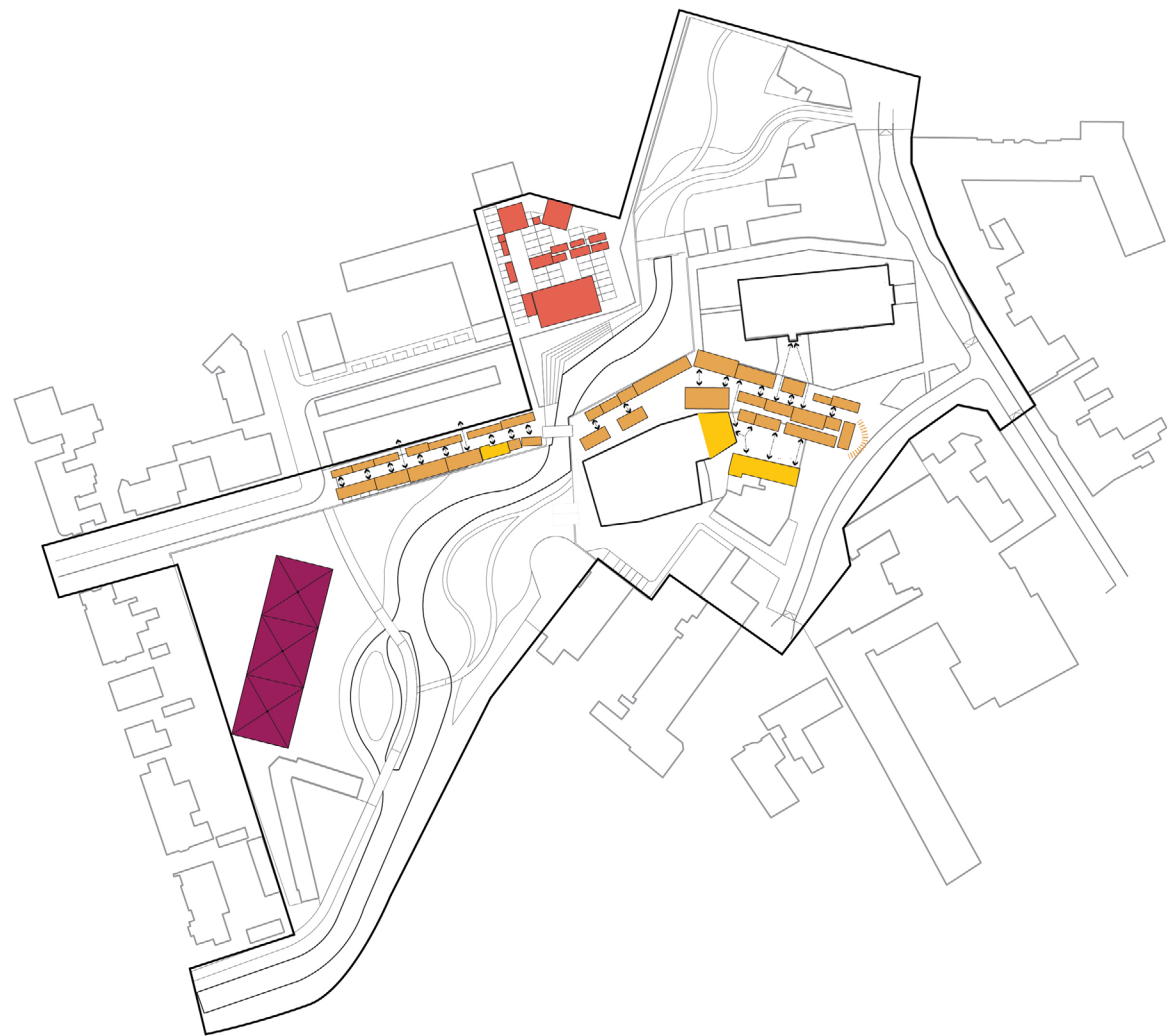
Het centrum van Gullegem moet eerst en vooral veilig zijn en veilig voelen. Ondersteunend aan de functionele verlichting wordt ingezet op sfeer. Licht kan daarnaast bewerkstelligen dat accenten worden gelegd en dat plekken ook tijdens de donkere uren attractiever worden. In dit project wensen wij op een slimme manier met licht omgaan, met dynamische en dimbare verlichting in de nachtelijke uren, wat een grote meerwaarde biedt voor onder andere vleermuizen. Juist de sferen in licht maakt dat de dynamiek en de veranderbaarheid van de plek geduid wordt. Bovendien is het een uitgelezen middel om te zorgen dat de openbare ruimte attractief is tijdens de donkere momenten van de dag, die in de winter al eind van de middag ervaarbaar zijn.



Bestratingspatronen bij entrees op het centrumplein verwijzen naar vlasweefsels







MARKT EN EVENEMENTEN

In Gullegem is altijd iets te doen lijkt het soms, dit actieve dorps- en verenigingsleven vraagt om een flexibele buitenruimte om het brede scala aan evenementen te faciliteren. Bij het ontwerp is daarom ingespeeld op de verschillende mogelijke tenten en opstellingen van onder andere de kermis, Het Gullegems Ontmoetingsfeest, het Kokopelli wereldmuziekfestival, het groeiende Gullegem Koerse, de Jeugdfesten, Orde van de Vlaskapelle, eetfeesten en de Weekmarkt.

Zo is de markt dusdanig georganiseerd dat deze zich uitstrekt zich tot over de Heulebeek en de beide zijden van de beek met elkaar verbindt en de beek letterlijk het centrum vormt. De markt krijgt een tweezijdige opstelling voor een optimale beleving waarbij 't Gullegems Frietje en de terrassen van het OC de Cerf en café Olympia onderdeel worden van de markt.

Bij de inplanting van de bomen op de centрупarking is rekening gehouden met de opstelling van de kermis en de feestweide De Gulle is ruimte gevrijwaard voor de grootste tent. Zo ontstaat er een zeer flexibele site waarop alle evenementen plaats kunnen vinden en zelfs meerdere evenementen tegelijk of één grotere mogelijk zijn, ook in combinatie met het nieuwe ontmoetingscentrum.

Tijdens het ontwerpproces zoeken wij een tijdige afstemming op met de gemeentelijk coördinator van de markt over beste inpassing van de nodige voorzieningen.



PROGRAMMA

Het herijkte centrum van Gullegem krijgt een sterk gevarieerde programmering. Met speelplekken voor de jongste bezoekers, verblijfsplekken aan het water en bij publieke functies. Ruimte voor evenementen op de feestweide, het nieuwe Centrumplein en de centрупarking en terraszones bij café Olympia en het OC de Cerf en aan de overzijde van de Heulebeek bij onze voorkeurslocatie voor 't Gullegems Frietje.



BLAUW-GROEN NETWERK

Openheid overzicht en flexibiliteit staan centraal in de groenstrategie voor het Heulebeekpark. In de zone van de feestweide wordt het gemaaid gras behouden. Langs de beek wordt een extensief bloemrijk grasmengsel voorzien, dat doorgezet worden in de zone waar de beek ingebuisd blijft om zo de beekloop aan te duiden. Rond de speelweide wordt een middenlaag beplanting voorzien met bloeiende planten. Op het Centrumplein wordt een nieuwe stedelijke bloeiende en bovenal biodiversiteit verhogende beplanting aangeplant die ook terugkomt rond het nieuwe OC de Cerf. Het bomenbestand vullen we met een diversiteit aan bomen van verschillende groottes en soorten passend bij de ondergrond. Zo zullen er vochtminnende bomen langs de beek komen te staan en meer stedelijke soorten op het Centrumplein. Uitgangspunt hierbij is steeds dat we de soortenrijkdom willen vergroten en bij voorkeur streekeigen, danwel al geruime tijd aanwezige en ecologisch waardevolle bomen selecteren.

EEN PLEK OM TE ONTMOETEN



VOETGANGERSNETWERK

Bij het opstellen van het omgevingsplan is het STOP-principe leidend geweest. Traag verkeer krijgt voorrang boven gemotoriseerd verkeer. De voetganger heeft rondom de feestweide, het Centrumplein en de aangrenzende straten voldoende ruimte om zich ongehinderd te verplaatsen. Het Centrumplein wordt in één type verharding en niveau uitgevoerd waarmee het voetgangersdomein benadrukt wordt, het integraal toegankelijk is en blijft. De doorwaadbaarheid van de site wordt sterk vergroot door de uitbreiding van een fijnmazig voetgangersnetwerk van verbindingen tussen Heulebeekpark, Bankstraat en Centrumplein, en het padennetwerk rondom de Heulebeek met zowel 'droge voeten' paden en seizoenspaden die bij hoge waterstanden niet toegankelijk zijn.

FIETSNETWERK

Volgens het STOP principe wordt de auto waar mogelijk geweerd in het centrum. Fietzers voegen zich op het Centrumplein en doorheen het park bij de voetgangers, dit is goed mogelijk vanwege de ruime opzet van de publieke ruimte in functie van het meervoudige ruimtegebruik. Fietzers vinden vlot hun weg naar de publieke functies in en rond het plein waar er steeds voldoende fietsparkeerplekken voorzien worden bij het nieuwe OC de Cerf, de nieuwe bib, het Heulebeekpark en bij café Olympia.



AUTO- EN BUSNETWERK

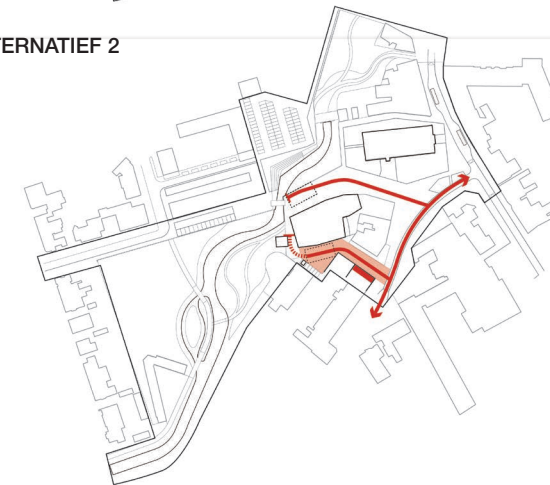
Het nieuwe Centrumplein wordt autoluw, er is enkel verkeer mogelijk voor (beperkte) leveringen, het bereiken van aangrenzende garages, de markt en nood- en hulpdiensten. De parkings van het appartementencomplex tussen de Koningin Fabiolastraat en Heulebeek worden ontsloten langsheen het kinderdagverblijf. De garages aan de achterzijde van de bakkerij worden ontsloten via de centrumparking. Omdat Gullegem een regionale functie vervult voor dagelijkse en wekelijkse inkopen is de parking voldoende ruim ontworpen op basis van de uitkomsten van de parkeertelling. In de nabijheid van de handelszaken is er voor bezoekers altijd wel een parkeerplek te vinden.

Om meer ontmoetingsruimte voor de parochiekerk St. Amandus te creëren stellen we voor om de bushalte hier te verplaatsen en de 4 parkeerplaatsen die moeten wijken te compenseren op de centrumparking waar ruimte zal zijn voor 65 auto's, aangevuld met 12 parkeerplaatsen in de Kerkstraat, 6 in de Rederijersstraat en 10 op het Dorpsplein (straat). De bestaande parkings op de Koningin Fabiolastraat blijven behouden. Om de parking vlot te ontsluiten wordt er een eenrichting autoverkeerslus gecreëerd via Rederijersstraat, en de parking naar de Bankstraat.

VOORKEUR



ALTERNATIEF 2



BEREIKBAARHEID LEVERINGEN, NOOD- EN HULPDIENTEN

Voor de bereikbaarheid van het bestaande appartementsgebouw, het pompstation, de hoogspanningscabine en zuidzijde van het OC de Cerf hebben wij een voorkeur voor de realisatie van een ontsluiting via de Koningin Fabiolastraat langsheen het kinderdagverblijf. De door de brandweer gevraagde breedte en bochtstralen kunnen hier behaald worden met uitzondering van de passage naast het kinderdagverblijf waar het mogelijk lokaal, over een beperkte lengte een vernauwing heeft. De mogelijkheden hiervan wensen wij in het verdere traject af te stemmen met de brandweer na een gedetailleerde opmeting van deze zone.

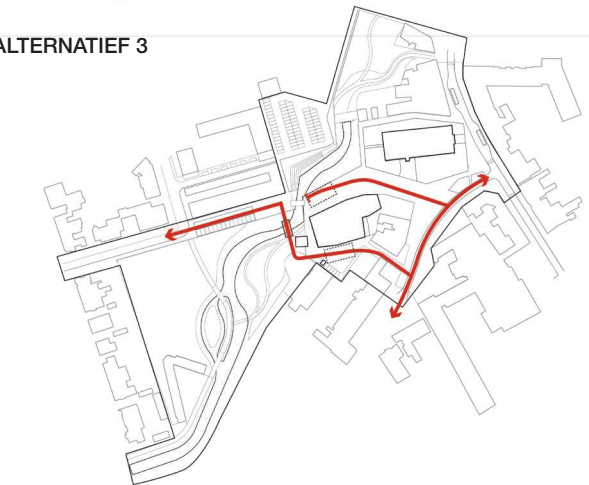
Wanneer het kinderdagverblijf hierin geïnteresseerd is kunnen we ook gezamenlijk bekijken hoe de bestaande uitbouw van het kinderdagverblijf aangepast kan worden waardoor o.a. het adres van het appartementsgebouw en de functionaliteiten van het pompstation hand in hand kunnen gaan met een ruime, comfortabele en vriendelijke entree naar het Heulebeekpark.

Mocht blijken dat dit niet mogelijk is kunnen we terugvallen op een route rondom het OC de Cerf, langs deze route is ook voldoende ruimte te organiseren om te

ALTERNATIEF 1



ALTERNATIEF 3

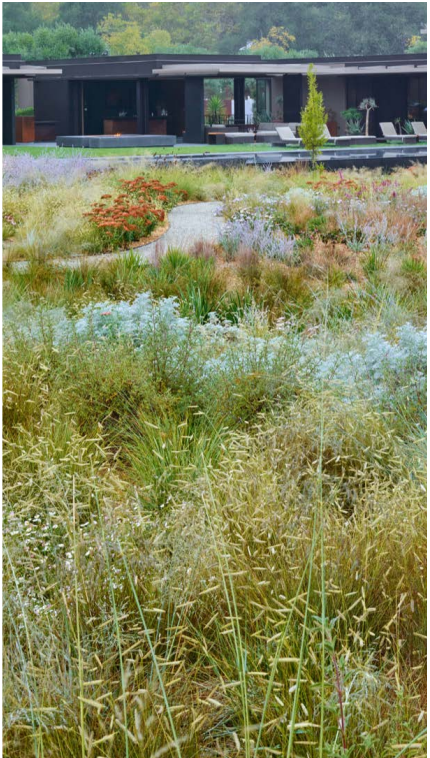
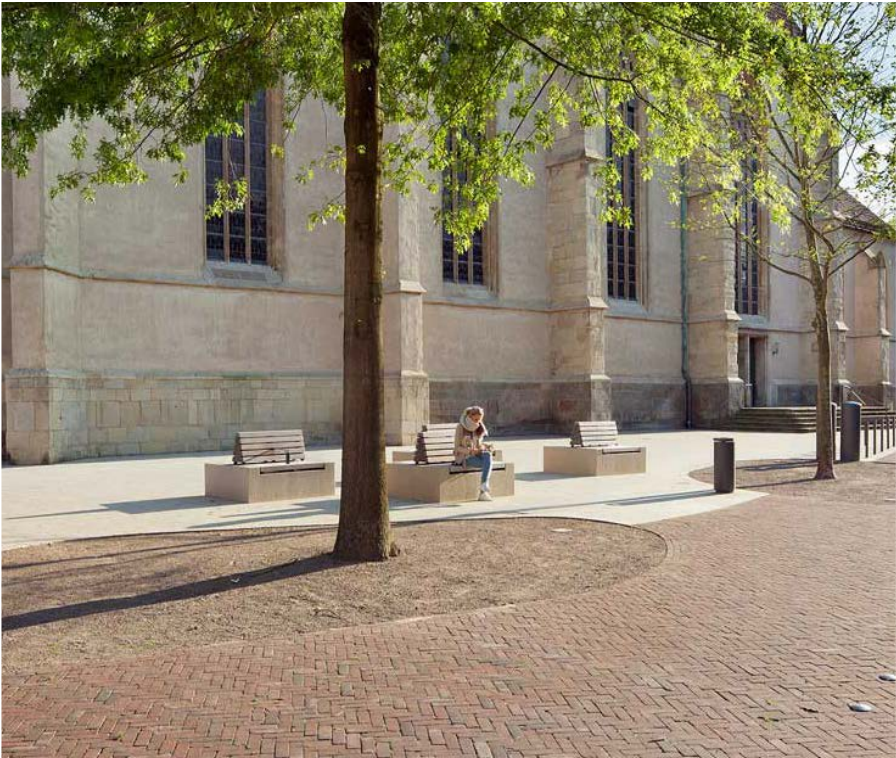


voldoen aan de eisen van de brandweertoeegankelijkheid. Het derde mogelijke scenario is een route via de Kerkstraat. Hiervoor zou een extra brug over de Heulebeek nodig zijn. Onze kostenraming biedt hier eventueel ruimte voor.

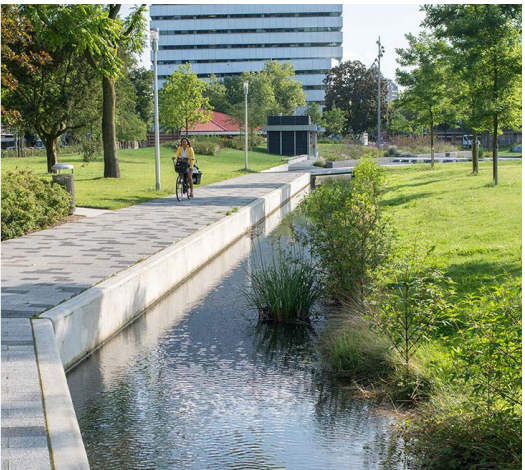
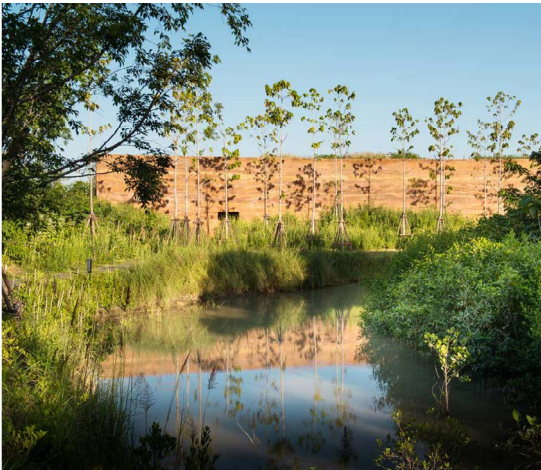
In de vier scenario's is er in de zone ten zuiden van het OC de Cerf voldoende manoeuvreerruimte, we hebben de routes getoetst aan de brandweereisen van een route van 4m. breed en bochtstralen van R=11 en R=15.

Uitgangspunt is het behoud van het bestaande pompstation en deze bereikbaar houden voor Aquafin. In overleg met de betrokken partijen kunnen wij de voor- en nadelen van de drie voorgelegde scenario's bespreken en zo gezamenlijk voor de best passende oplossing kiezen.

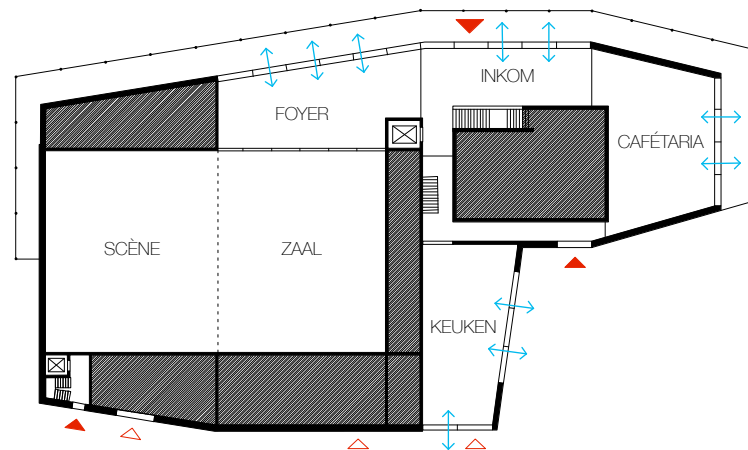
CENTRUMPLEIN | SFEER EN MATERIALISERING



HEULEBEEKPARK | SFEER EN MATERIALISERING



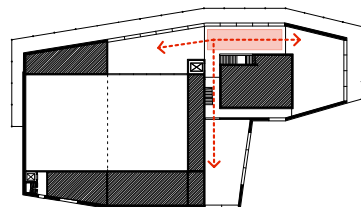
EEN LOGISCH EN UITNODIGEND GEBOUW



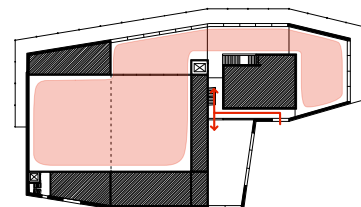
Het grondplan van het OC is opgebouwd op basis van een opdeling tussen publieke ruimtes en dienende ruimtes. Hierbij is uitdrukkelijk nagestreefd om de publieke zones binnenin zo continu mogelijk aan elkaar te laten aansluiten en ze ook zo veel mogelijk te koppelen aan de omringende publieke buitenruimte. Dit resulteert in een overzichtelijk en veilig gevoel voor de diverse gebruikers. Het gebouw is opgedeeld in een 'kop' gelinkt aan het dorpsplein en een 'zaal' gericht op de feestweide. Beide gebouwdelen hebben een gelijkaardige verschijningsvorm en zijn drie bouwlagen hoog. Ze mediëren tussen de grotere schaal van de kerk en appartementsgebouwen en de typische achter- en bijbouwen die in het omringende dorpsweefsel terug te vinden zijn. Twee flankerende volumes en een luifel zijn één bouwlaag hoog. De lift is als opmerkelijke toren zichtbaar van buitenaf.

De kop van het gebouw bevat de inkom en de cafetaria. Beide zijn direct toegankelijk vanaf het dorpsplein. Centraal in het gelijkvloerse plan bevinden zich vestiaire, toiletten, EHBO, kitchenette en berging. Op de verdiepen zijn de diverse polyvalente lokalen alsook de ruimtes voor het personeel ondergebracht. Een ruime trap biedt een overzicht vanaf de inkom naar de circulatiezone op de eerste verdieping.

De polyvalente zaal, centraal gelegen in het tweede volume, is omringd door dienende functies (bar, loges voor artiesten, regie, bergingen en keuken) in de periferie van het plan. De dienende functies vormen een belangrijke akoestische ontdebelling richting de dichtbij wonende burens.



OVERZICHTELIJKE INKOM



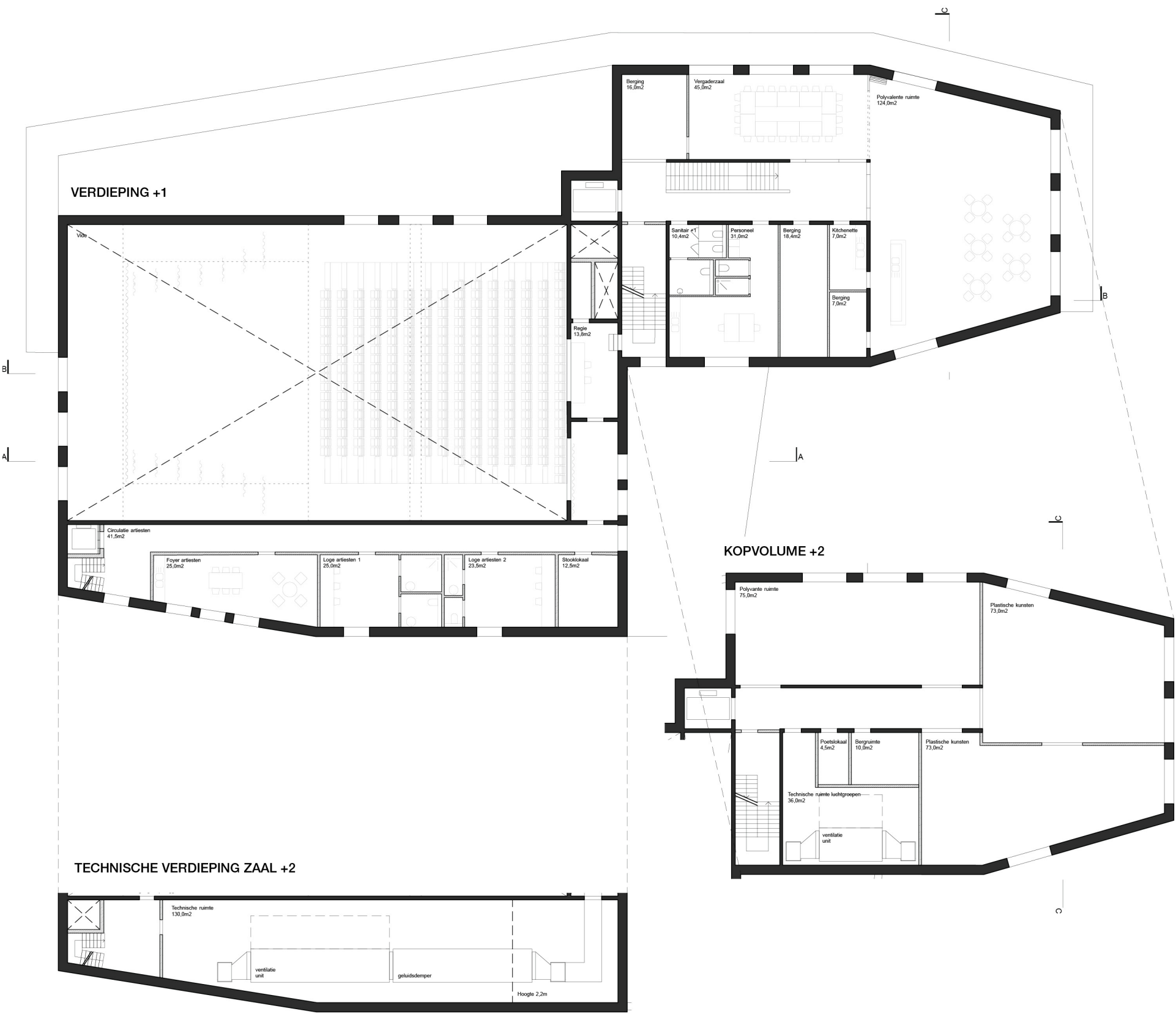
SECUNDAIRE TOEGANG
AFSLUITBAAR



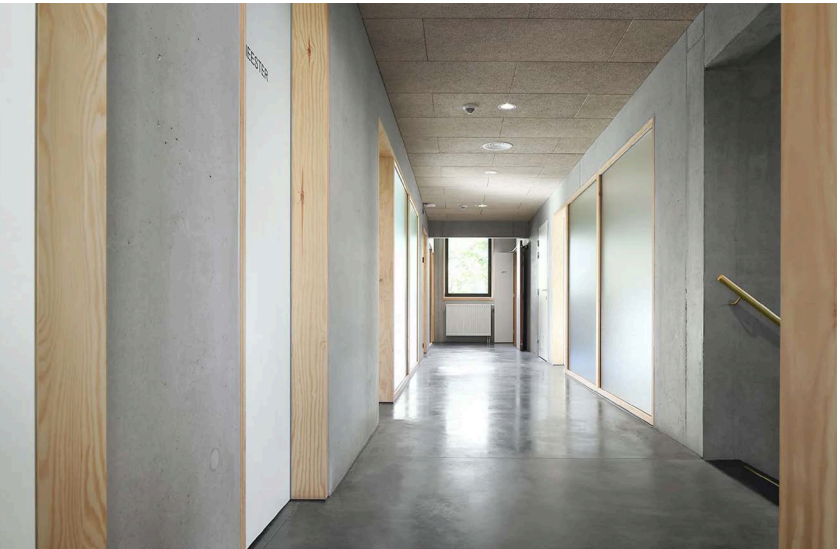
Vanaf de inkom krijgen bezoekers een overzicht van de publiek toegankelijke ruimtes. De grote zaal bevindt zich rechts, de cafetaria links. De toegang tot de toiletten en de vestiaire is duidelijk zichtbaar onder de trap. Vanaf de inkom zijn er zichten via de ruime open trap naar de eerste verdieping. De nieuwsgierigheid van bezoekers wordt geprikkeld. Je hoort wanneer er mensen in het gebouw aanwezig zijn. De tweede trap die dieper in het plan gelegen is, krijgt volop licht via de zuidelijke gevel. Er is ook een doorzicht naar de keuken waardoor je een glimp kan opvangen van een kookles of de voorbereiding van een eetfeestje. De transparantie van het interieur, met veel natuurlijk licht, voelt aan als een open huis en faciliteert zowel geplande als toevallige ontmoetingen.

[illegible]

VERDIEPINGEN



Een lichtrijke circulatiezone centraal in het plan op de eerste en tweede verdieping geeft toegang tot de verschillende polyvalente ruimtes. De draagstructuur bestaande uit betonnen balken en kolommen kan met invulwanden (robuustere uit metselwerk of lichtere houtskeletbouw) worden ingevuld om het programma te huisvesten. De lichtere wanden kunnen aangepast worden in de toekomst zonder impact op de structuur.



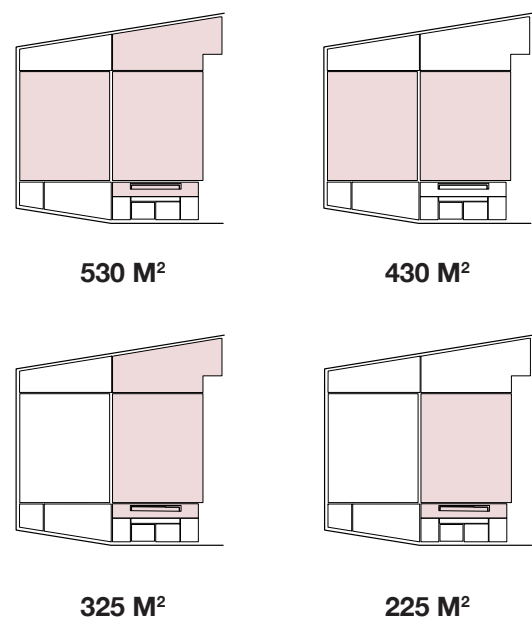
Circulatie en vergaderlokaal in OC Kasterlee (Dierendonckblanche architecten)

DIVERS INZETBAAR

Dit plan is een werkmodel waarbinnen intern nog verschuivingen mogelijk zijn zonder afbreuk te doen aan het opzet. De hoofdingang situeert zich direct naast de cafetaria en de grote zaal langsheen het dorpsplein. De grote glaspartijen op de noordelijke gevel vormen een uitnodigend gebaar vanaf de publieke ruimte langsheen de Heulebeek. Het sanitair gedeelte is direct gelinkt aan de inkomhal waardoor dit bij events in de buitenruimte ook ingezet kan worden. Een secundaire toegang situeert zich iets discreter langsheen de nieuwe passage vanaf het dorpsplein. Deze toegang kan ingezet worden bij fuiven of grote events om de bovengelegen verdiepen in het kopvolume bereikbaar te maken zonder vermenging met de aanwezigen op de fuif. Het gebouw heeft dus, net zoals een huis, een voor- en een achterdeur wat verschillende mogelijkheden in gebruik faciliteert. Zowel de cafetaria als de grote zaal zijn voorzien van een eigen berging, koelcel en keuken. Hierdoor zijn beide ruimtes tegelijkertijd inzetbaar.

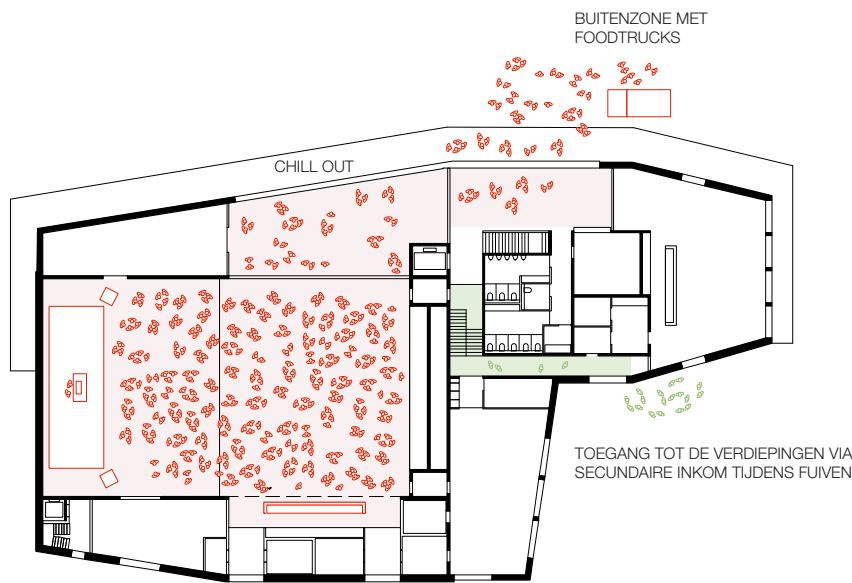
De grote zaal bestaat uit vier subzones die zowel apart als samen kunnen functioneren. Ze geven de zaal karakter en maken het mogelijk om zowel grotere als kleinere events in een aangepaste setting te laten doorgaan. Verschillende raamopeningen met mogelijkheden om deze te verduisteren brengen natuurlijk licht naar binnen. De bar kan met een gordijn worden afgesloten tijdens theatervoorstellingen.

OPDEELBARE ZAAL

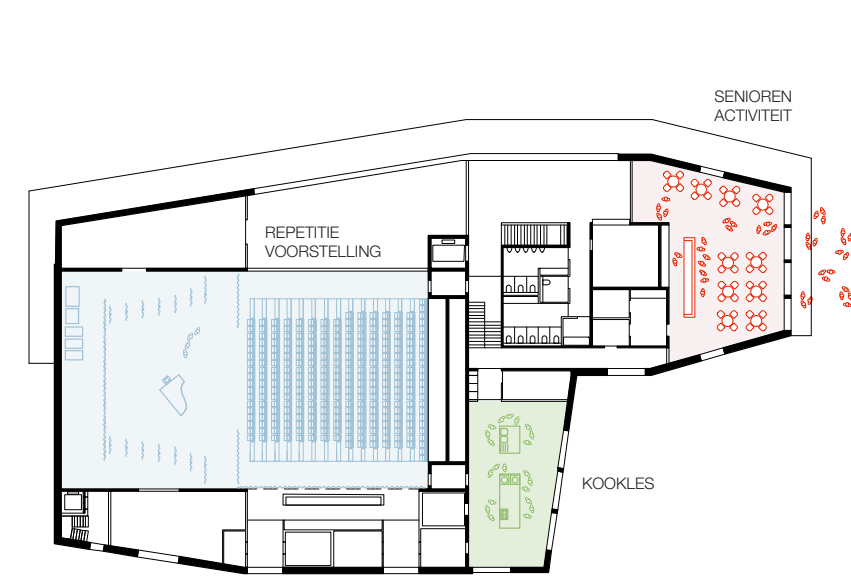


- Er zijn volgende variaties mogelijk:
- Een intieme theaterzaal met uitschuifbare tribune voor zittend publiek waarbij de zijbeuken afgesloten worden. Een intieme zaal met rechtopstaand publiek (ongeveer 450 personen).
 - Grotere events maken gebruik van zowel de zaal, het podium als de foyer. Dit kunnen zowel eetfestijnen als fuiven zijn. Zelfs op grotere events is het aanbieden van ruimtes met een ander karakter interessant. In de vroege of late uren van een fuif voelt de zaal daardoor niet zo leeg aan.
 - Kleinere eetfestijnen kunnen doorgaan met een gesloten scene gordijn. De zaal oriënteert zich zo tussen de bar en de foyer met natuurlijk licht dat centraal binnen valt door de ramen.
 - ...

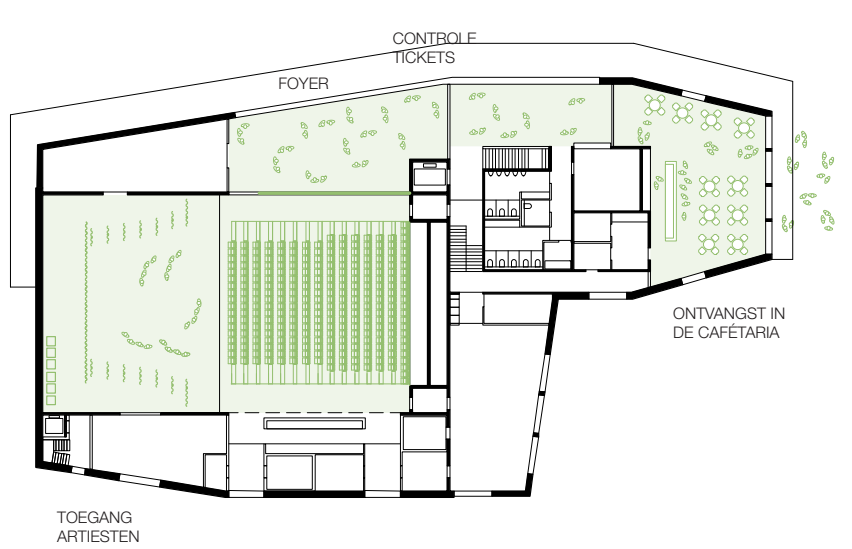
SCENARIO 1 - FUIF



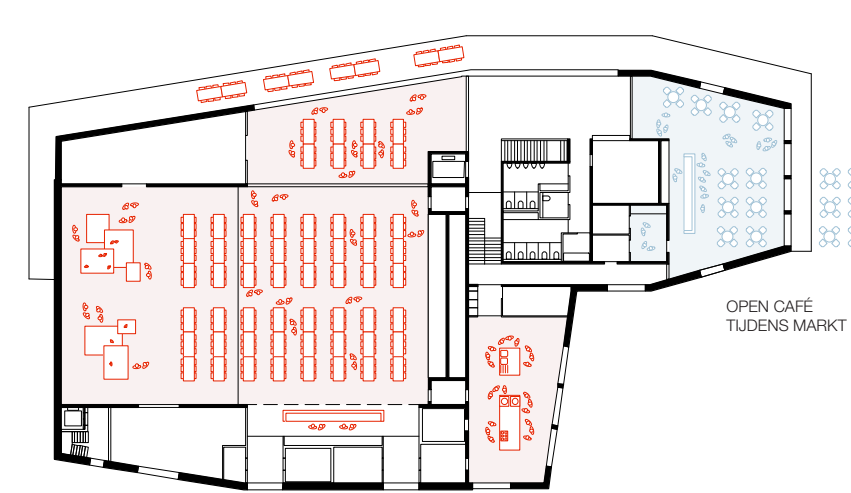
SCENARIO 2 - DIVERS GEBRUIK

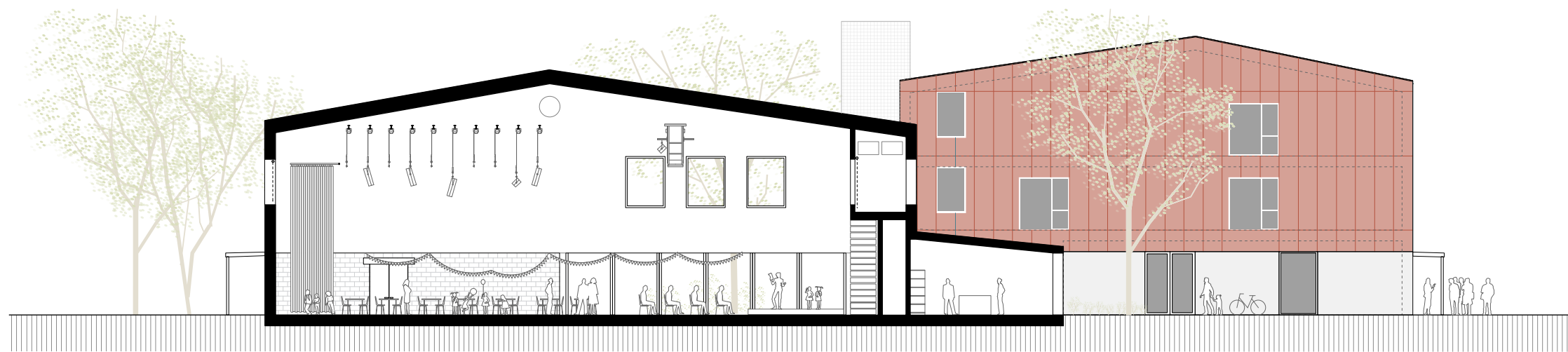


SCENARIO 3 - AVOND VOORSTELLING

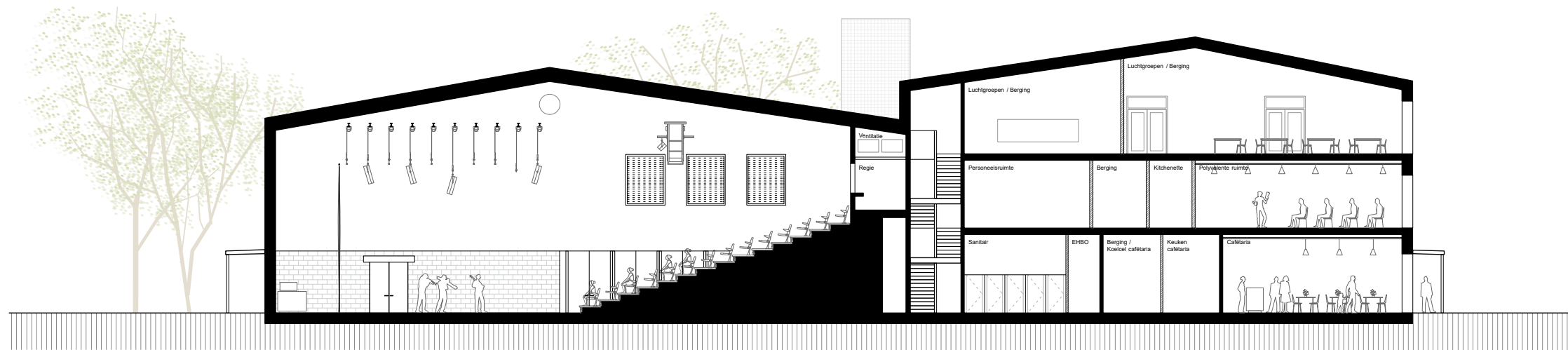


SCENARIO 4 - EETFESTIJN

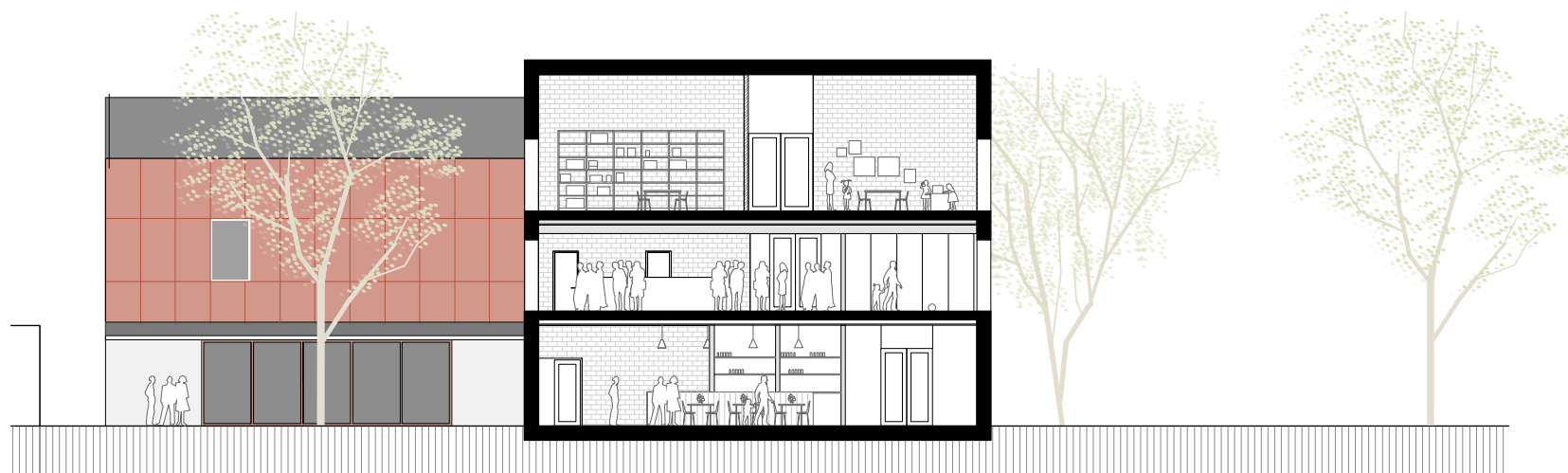




SNEDE AA



SNEDE BB



SNEDE CC





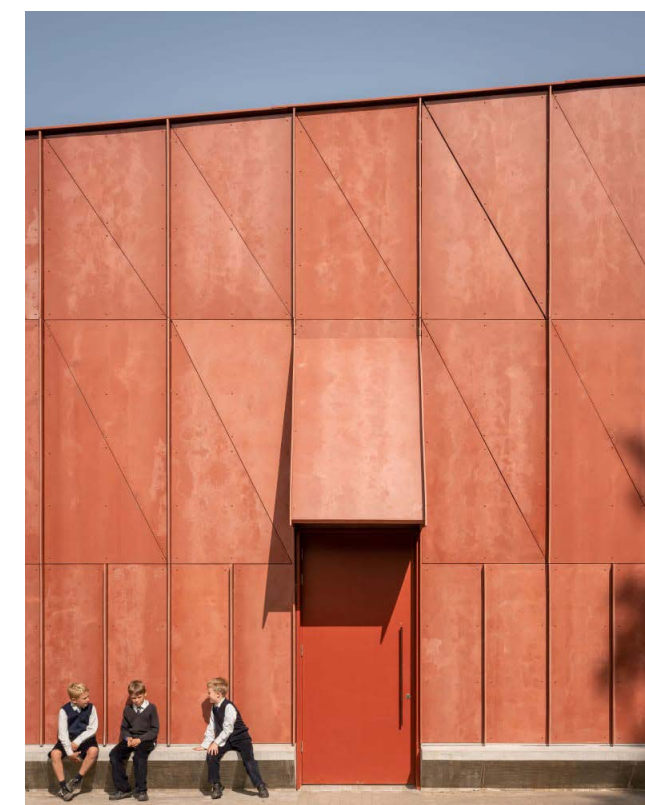
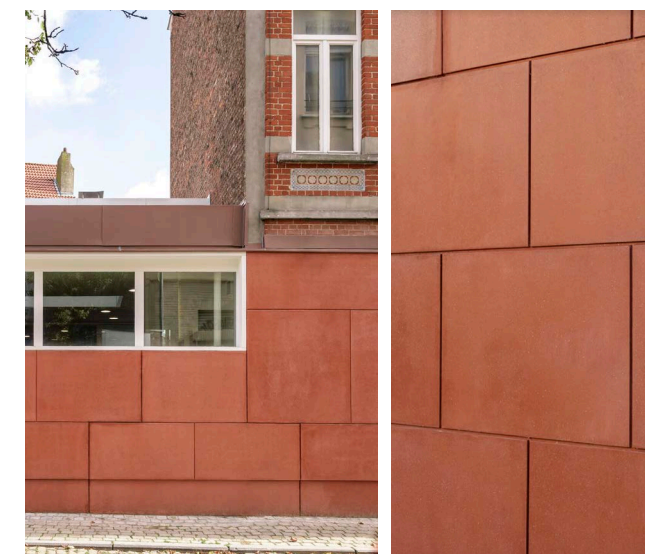
Voor de plint van het gebouw zijn de klemtonen: transparant waar mogelijk en drempelloos. De luifel die zich langsheen de volledige zijgevel uitstrekt vanaf het dorpsplein tot de feestweide vormt ook de overgang tussen exterieur en interieur. Dit rank en open gebouwelement op mensenmaat biedt bescherming zowel tegen onguur weer als felle zon. Het is een aangename plek voor ontmoetingen, om even rust te nemen op één van de banken of om er onder te wandelen en even een blik te werpen naar wat binnen gaande is. De liftkoker als centrale, verticale spil verwijst naar nabijgelegen schoorstenen en is van veraf herkenbaar naast de kerktoeren.

We voorzien een rijk palet aan materialen en texturen die doordacht worden ingezet. Voor de plint van het gebouw wordt gekozen voor robuust beton of metselwerk. Het bezetten van de volledige liftkoker met witte tegels verleent het gebouw een nobel, verfijnd karakter. De bovenste geveldelen van de twee bouwvolumes worden bekleed met een hout-cement composietplaat.

Doorgedreven onderzoek rond deze bekleding, detaillering van de dakranden en ontwerp van schaduwlijnen geven de platen een elegante uitstraling die enerzijds aansluiting zoekt bij de baksteen gevels uit de omgeving en anderzijds toch duidelijk nieuw oogt.

De keuze van materialen gebeurt met grote aandacht voor duurzaamheid. De betonpanelen in de plint zijn noodzakelijk om het gebouw op het maaiveld voldoende robuust te maken. De hoger gelegen panelen kunnen niet alleen veel dunner worden voorzien (materiaalbesparing) maar ook uit een materiaal met een kleinere ecologische voetafdruk (hout - cement composiet) worden gemaakt. Deze panelen zijn stootvast en brandbestendig. Door hun natuurlijke 'volking' en zachte kleurverschillen geven ze de gevel een beton-achtige uitstraling. De toevoeging van schaduwlijnen in deze panelen resulteert in verfijning en controleert het verouderingsproces. Beide bouwvolumes onderscheiden zich subtiel van elkaar door een eigen gevelgrid.

EEN ELEGANTE VERSCHIJNING



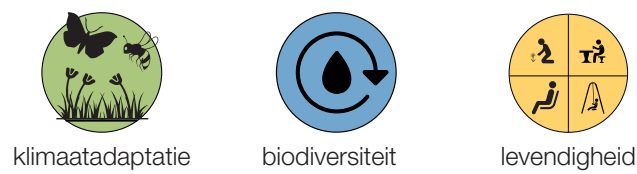
Boven. Plaatmateriaal met beton look gebruikt als afwerking voor een uitbouw aan een bestaand baksteen gebouw. Jeugdcentrum Malibran door Carton123 in Brussel.

Boven. David Brownlow Theatre door Jonathan Tuckey architects in Newbury (Engeland). Een interessant spel van plaat afmetingen en schaduwlijnen geeft de gevel een rijke uitstraling. De bank in beton doet dienst als stootvaste plint.

Links. Slanke luifel ontworpen door Sanaa architecten

DUURZAAMHEID (PUBLIEKE RUIMTE)

In de afgelopen vijftientig jaar heeft ons team zich gericht op de transformatie van steden en landschappen voor de mensen die ze gebruiken. Deze transformaties zijn geworteld in de ambitie om gezonde steden te creëren. Wij zien de gezonde stad als een stad met een duurzame en veerkrachtige omgeving, waar gemeenschappen sociaal verbonden en betrokken zijn, en waar bovendien het landschapsontwerp bijdraagt aan de mentale en fysieke gezondheid van haar gebruikers. Daarbij werken wij langs drie pijlers:



De omgeving van Gullegem is een waterrijk gebied met als belangrijkste rivier de Leie, door de lokale bevolking de Gouden Rivier genoemd, naar de kleur die het water kreeg tijdens het rotten van vlas in de rivier in de 19e en 20e eeuw. In de omgeving zijn verschillende beken gelegen, waarvan de door Gullegem stromende Heulebeek er een is.

De beken zorgden voor de afwatering van de akkers en weilanden en de bevoorrading van de hoeves via de rondom gelegen grachten. Sommige zijn nog zichtbaar in het landschap, de meeste zijn overwelfd of gekanaliseerd. De beken hadden tal van kleinere vertakkingen, die vooral dienden voor de bevoorrading van wallen en voor de ontwatering van akkers.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn er onder andere in Gullegem nieuwe wijken gebouwd, maar het oorspronkelijke stratenpatroon van de dorpskern is grotendeels behouden gebleven. De hoofdstraten worden gekenmerkt door rijenontwikkeling, die overgaat in lintbebouwing richting de dorpskern.

De Heulebeek kan relatief vrijuit stromen in het Provinciaal Domein Bergelenput. Daar is de beek te aanschouwen als een meanderende beek in een semi-natuurlijk landschap. Van nature veranderde de loop van de beek voortdurend door erosie in de buitenbochten. In de loop der jaren is de Heulebeek in Gullegem net als op vele andere plekken grotendeels gekanaliseerd of ingebuisd.

Dit project biedt de potentie om Gullegem terug te laten keren naar de Heulebeek met een centrum dat zich uitstrekt tot beide zijden van de beek en de groenblauwe

corridor de drager van de publieke ruimte te maken. Een centrum dat zich kenmerkt door een hoge mate van klimaatrobuustheid, natuurinclusiviteit, aantrekkelijk en gastvrij is en integraal toegankelijk is voor jong en oud!

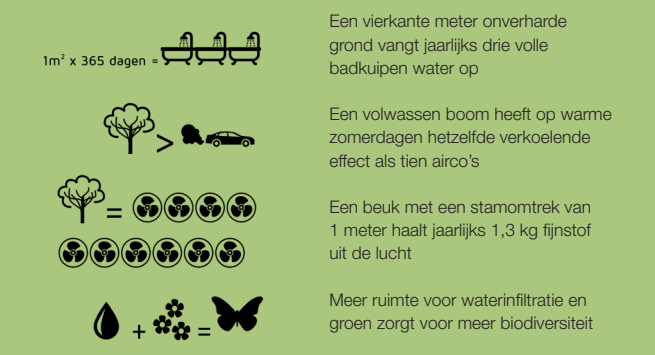
1. KLIMAATROBUUST EN NATUURINCLUSIEF

Klimaatverandering heeft een steeds groter effect op ons dagelijks leven en toekomstperspectief. De zeespiegel stijgt en het weer wordt extremer. In het voor- en najaar is er meer wateroverlast terwijl de zomers juist droger en heter worden. Als gevolg hiervan verdwijnen gevoelige soorten en ecosystemen en we krijgen te maken met nieuwe ziektes en plagen.

De effecten hiervan zijn ook in Gullegem merkbaar. De aan de zon blootgestelde gebouwen en verharde oppervlakten absorberen de warmte en geven deze vervolgens 's nachts af. De gevoelstemperatuur loopt op tot oncomfortabele niveaus, nachtrust en arbeidsproductiviteit nemen af en gezondheidsproblemen of zelfs extra sterfte onder ouderen treedt op. Water kan in de sterk bebouwde en verharde stedelijke omgeving nauwelijks infiltreren tijdens hevige buien waardoor het rioleringssysteem met hoge piekafvoeren te maken krijgt die ook op straat en in gebouwen tot wateroverlast kunnen leiden en de watervoorraad in de bodem nauwelijks aangevuld wordt, met droogte tot gevolg.

Een klimaatrobuuste inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan het verminderen van deze effecten. Door het toepassen van een duurzaam waterbeheer waarbij zo vroeg mogelijk zo veel mogelijk water gebufferd en geïnfiltreerd wordt voordat dit overlast op straat of overbelasting van het rioolsysteem kan veroorzaken.

Het vervangen van verhard oppervlak door beplanting heeft hierbij de grootste impact. Ondoorlatende ondergrond wordt waar mogelijk vervangen door een doorlatende ondergrond en warmte absorberende verharding maakt plaats voor beplanting die niet alleen minder warmte absorbeert en voor schaduw



<https://www.operatieperforatie.be/waarom/>

op overgebleven verhardingsvlakken zorgt, maar door evapotranspiratie ook nog eens direct verkoelen. Daarmee ontstaat bovendien een grote kans om door een goede soortenkeuze klimaatadaptatie te combineren met de vergroting van de biodiversiteit in Gullegem.

Door klimaatadaptatie en natuurinclusief ontwerp te combineren met een hoge belevingswaarde voegen we een nieuwe betekenisvolle tijdslaag toe aan het centrum van Gullegem.

2. AANTREKKELIJK EN GASTVRIJ

Om bewoners en bezoekers te verleiden om langer in het centrum te verblijven moet de kern als bestemming weer gaan bestaan. Makkelijke boodschappen worden steeds meer online gedaan en ook een kopje koffie gaat niet meer om de koffie en het gezelschap maar om de totaalbeleving. Daarom zetten we in op een samenhangend centrum waarin OC de Cerf, kerk, Heulebeek en overige publieke ruimte elkaar aanvullen en versterken.

Niet langer een verzameling van plekken en functies, maar een samenhangend geheel met een unieke combinatie van aanbod en sfeer die je alleen in Gullegem vindt. Herkenbaarheid en eigenheid zijn hierbij belangrijke speerpunten.

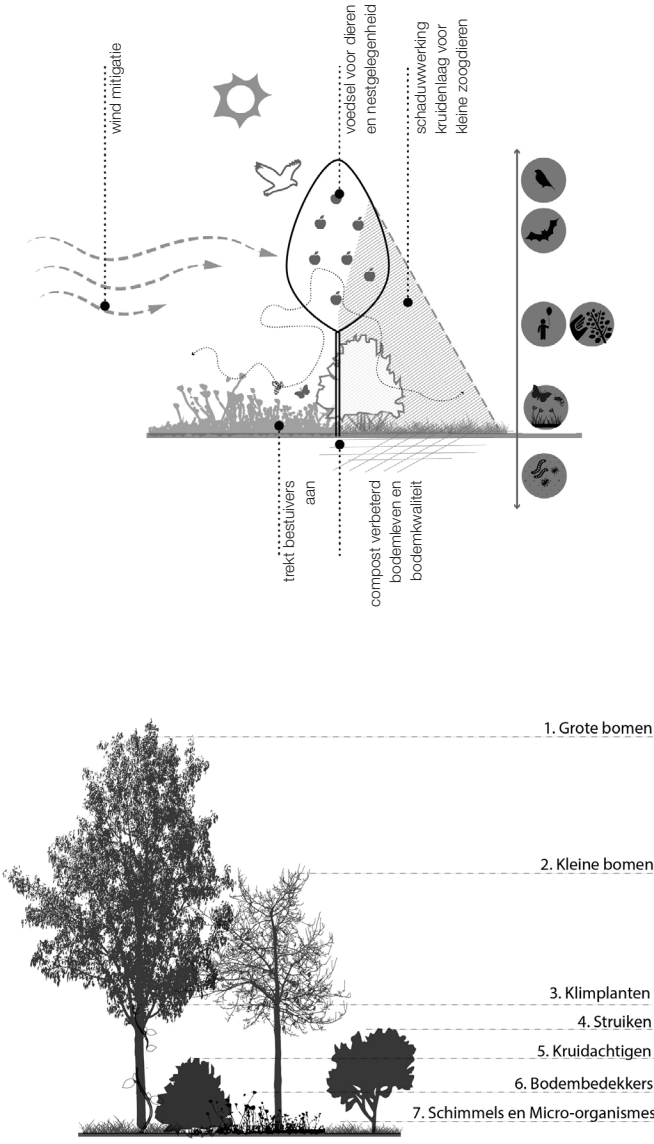
Deze herkenbaarheid wordt bereikt door een consistente inrichting waar met een beperkt aantal materialen en inrichtingselementen vergelijkbare straten een vergelijkbare basisinrichting hebben. De eigenheid wordt in eerste instantie bereikt door deze basisinrichting af te stemmen op het karakter van Gullegem. Een ontspannen dorpsfeer met een gemoedelijk karakter en veel groen, het West-Vlaams DNA. Maar binnen de basisinrichting moet ook ruimte zijn voor specifieke nuances en ontwerpuitwerkingen die het verhaal van een specifieke plek vertellen. Door de verbinding te zoeken met historische structuren en elementen ontstaat een sterke plekspecifieke eigenheid.

3. TOEGANKELIJK EN INCLUSIEF

De binnenstad is voor iedereen, of het nu gaat om winkelend publiek, bezoekers van de weekmarkt, bib, de kerk, het OC de Cerf of een van de vele feesten, jongeren van de jeugdbeweging of bewoners. Juist deze mix zorgt voor een dynamische centrum. Het opladen van het park en het plein zorgt er bovendien voor dat het de leefomgeving van een grote groep Gullegemnaar wordt.

Dit betekent dat de inrichting van de publieke ruimte ook een brede doelgroep met uiteenlopende eisen en wensen moet kunnen bedienen. Het gaat hierbij enerzijds over de fysieke toegankelijkheid van het centrum, die voor iedereen integraal en comfortabel toegankelijk is.

Maar de publieke ruimte is meer dan infrastructuur. Inclusief betekent dat de openbare ruimte voor iedereen iets te bieden moet hebben. Daarom biedt de publieke ruimte plek voor vast en wisselend programma van sport en spel, kunst cultuur en evenementen die door een spreiding door het centrum zorgen voor spreiding van bezoekers en verrassende ontdekkingen.



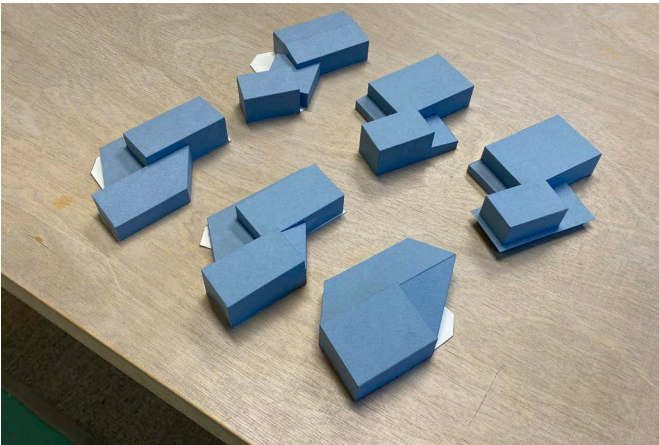
DUURZAAMHEID (GEBOUW)

Het is de verantwoordelijkheid van de architect als vormgever én begeleider van het ontwerpproces om vanuit de specifieke context, het programma van eisen en de eigen ontwerpervaring krachtlijnen uit te zetten voor een duurzaamheidsvisie die verweven zit doorheen het ontwerp. Een hoge ambitie van alle betrokkenen, gefundeerde beslissingen en gezond verstand liggen aan de basis van onze visie. Binnen deze nota definiëren we de belangrijke aandachtspunten van deze visie.

1. PASSEND IN DE OMGEVING

Een nieuw gebouw als spil tussen verschillende publieke ruimtes kan de beleving en functionaliteit van het Gullegemse dorpscentrum drastisch verbeteren. We moeten er ons tegelijkertijd van bewust zijn dat we een stuk open ruimte inpalmen met een vrij groot, nieuw bouwvolume. In combinatie met de reeds aanwezige grootschalige appartementsgebouwen is de kans reëel dat door een te log volume de dorpse charme van het centrum verloren gaat. De aanwezigheid van een nieuwe brede en/of hoge gevel kunnen de kerk en de typerende dakvorm van keuvelcafé Olympia snel overstemmen. We lezen in de online bevraging op de website van de gemeente Wevelgem bovendien een terechte bezorgdheid van directe burens dat zij op een grote muur zullen uitkijken.

Op een maquette van het centrum (schaal 1/500) onderzochten we welk volume zich kan nestelen tussen de bestaande bebouwing. De interne functionaliteit en de externe expressie werden gelijktijdig onderzocht op planschema's en volume studies. Een gebouw bestaande uit twee tegen elkaar geschoven volumes met licht hellende daken en annexen van één verdieping hoog en voorzien van een ruime publieke luifel overtuigde ons.



2. VERFIJNING PROGRAMMA VIA PARTICIPATIE

Het beginsel van een duurzaam project is 'samenwerking' binnen het ontwerpteam met de daarin betrokken actoren, met de Gemeente Wevelgem, de Vlaamse Milieumaatschappij, diverse verenigingen die zullen gebruik maken van de infrastructuur, de inwoners van Gullegem, directe burens van het nieuwe OC, ...

Deze samenwerking vormt een belangrijke basis om zowel een gebouw als een publieke ruimte te ontwerpen die door alle Gullegemnaren intensief kunnen gebruikt worden en die zo mee deel uitmaken van de collectieve identiteit. Zowel het nieuwe gebouw als de heraangelegde omgeving kunnen via hun inzet in het verenigingsleven, vrije tijd en cultuur op lange termijn dierbaar worden. Het wedstrijdontwerp dat hier nu voorligt, biedt een stevige organisatorische en expressieve basis die in overleg verder kan (en moet) verrijkt worden.

Het participatief traject mag geen schone schijn blijven die inwoners en gebruikers een vals gevoel van betrokkenheid moet geven. Het is een belangrijke kans om op zoek te gaan naar uiteenlopende vormen van meervoudig gebruik. De meest duurzame en kostenefficiënte vierkante meters zijn immers deze die niet gebouwd worden. Delen / combineren van ruimtes kan enkel als hiervoor bij opdrachtgevers en gebruikers een draagvlak bestaat. Het krampachtig reduceren van oppervlakte is géén duurzame keuze.

Enkele mogelijkheden/suggesties die we op tafel leggen:

- Leskeuken (90m²) en koude keuken (+/- 35m² + 35m² opslag en afval) voor de grote zaal worden gecombineerd in één ruimte. Ook in het OC in Kasterlee (door Dierendonckblanche architecten) werd dit zo voorgesteld en tevens uitgevoerd. De keuken op het gelijkvloers is vlot toegankelijk en krijgt overvloedig natuurlijke licht.
- De zaal in ons ontwerp is 430m² groot met een aanliggende foyer van 100m². Deze doet dienst zowel als 'chill out' extensie van de zaal tijdens fuiven en als akoestisch sas, als verruiming van de zaal tijdens eetfestijnen of als ruim akoestisch sas en foyer tijdens theatervoorstellingen.
- De backstage berging tijdens optredens of theatervoorstellingen kan ook gecombineerd worden met een extra ruim achtertoneel die deel uitmaakt van de zaal tijdens fuiven of eetfestijnen. De grote zaalberging wordt opgesplitst in twee afzonderlijk af te sluiten ruimtes.
- We kiezen een toegangsweg naar de appartementen die gecombineerd wordt met de ontsluiting voor leveringen naar het OC. Dit resulteert in minder verharding én meer aangename groen voor alle omwonenden.

3. COMPACT VOLUME , VEEL NATUURLIJK LICHT

Het hier voorgestelde bouwvolume voor het OC is ontstaan uit een iteratief proces waarbij een balans werd gezocht tussen de uitstraling van het volume in het dorp, de bouwdiepte in functie van zoveel mogelijk natuurlijke lichtinval binnen en de compactheid van de nieuwbouw in functie van warmteverliezen. Dit resulteerde in het voorliggend ontwerp opgebouwd uit twee tegen elkaar geschoven bouwvolumes. Alle circulatiezones in het gebouw krijgen natuurlijk licht binnen door deze keuze.

Het plan van het kopvolume is efficiënt opgebouwd met centraal een aangename circulatiezone die natuurlijk licht krijgt via de omringende lokalen. De goed geplaatste draagstructuur en de lichte scheidingswanden laten toe om de huidige invulling van lokalen in de toekomst te wijzigen. Grotere lokalen kunnen opgedeeld worden in kleinere ruimtes. De beperkte bouwdiepte van elke verdieping faciliteert hierbij inval van natuurlijk licht. Zowel de artiestenloges, de circulatieruimte op +1 als de polyvalente zalen krijgen natuurlijk licht binnen.

4. VEILIG, OVERZICHTELIJK, TOEGANKELIJK

De minimale breedte van 'de circulatiezones in het gebouw bedraagt 1,5m. Alle lokalen zijn bereikbaar met de lift zowel voor bezoekers als artiesten. Het gebouw is hierdoor ook perfect aangepast voor rolstoelgebruikers. De keuze voor brede gangen en een ruime centrale lift (13 personen) maakt het bovendien mogelijk om los meubilair vrij gemakkelijk te verplaatsen in het gebouw. We merken hierbij op dat binnen ons voorstel voldoende bergruimte gelegen is in de directe nabijheid van alle polyvalente ruimtes wat de noodzaak van het verslepen van los meubilair over grote afstanden minimaliseert.

Alle circulatiezones en polyvalente zalen ontvangen natuurlijk licht. Dit zorgt voor niet alleen voor aangename binnenruimtes maar het verhoogt aanzienlijk het gevoel van veiligheid van gebruikers en het werkcomfort van het onderhoudspersoneel en het verlaagt bovendien de energiekost voor verlichting.

Het plan van het gebouw is opgebouwd uit lange doorzichten en aan elkaar geschakelde circulatiezones, vaak gekoppeld aan grote glaspartijen in de gevel. Er zijn geen doodlopende, donkere gangen. Dit maakt het gebouw overzichtelijk tijdens events en het bevordert ook informele sociale controle op doordeweekse dagen.

5. AANGENAME AKOESTIEK IN BINNENRUIMTES

Absorberende materialen aan de wanden en/of het plafond worden waar nodig voorzien. Dit resulteert in een aantal verschillende ruimtes waar ontmoetingen, recepties, presentaties, vernissages, lezingen, feestjes, vergaderingen, ... kunnen doorgaan, al dan niet met elektronisch versterkt geluid.

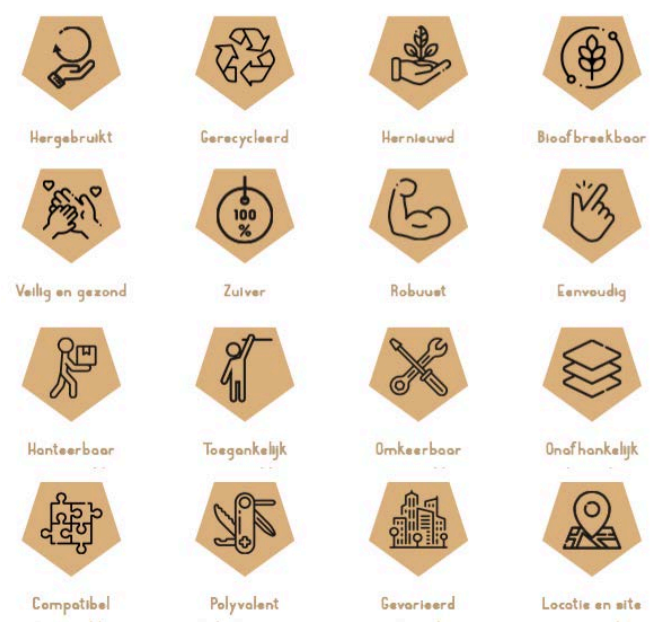
Doorheen het ontwerp zijn karaktervolle ontmoetingsplekken voorzien. De open loggia langsheen de gebouwgevel biedt zowel zicht op het interieur binnen het nieuwe OC als op de omringende publieke buitenruimte en wordt zo een fijne ontmoetingsplek. Binnen in het nieuwe OC zorgen voldoende natuurlijk licht, een aangename akoestiek en verschillende zichten doorheen de interieurs voor het faciliteren van toevallige ontmoetingen. Brede circulatie zones en ruime trappen maken het mogelijk om te pauzeren en een praatje te slaan. De meervoudige gebruiksmogelijkheden van de karaktervolle ruimtes zullen gebruikers inspireren om op een verrassende en originele manieren invulling te geven aan de voorzieningen in en de mogelijkheden van het gebouw ...



Boven. Activiteit in de foyer van OC De Stekke, Beselare 24

DUURZAAMHEID (GEBOUW)

We maken gebruik van de ontwerpgids ‘bouwen voor een circulaire economie’ opgesteld door de Vrije Universiteit Brussel om architecten en opdrachtgevers te inspireren over een duurzaam gebruik van grondstoffen volgens de ladder van Lansink. Ontwerpbeslissingen en de keuze voor afwerkingen koppelen we terug aan de 16 kwaliteiten gedefinieerd in deze gids. We lichten een aantal voorbeelden in detail toe.



6. ROBUUSTHEID

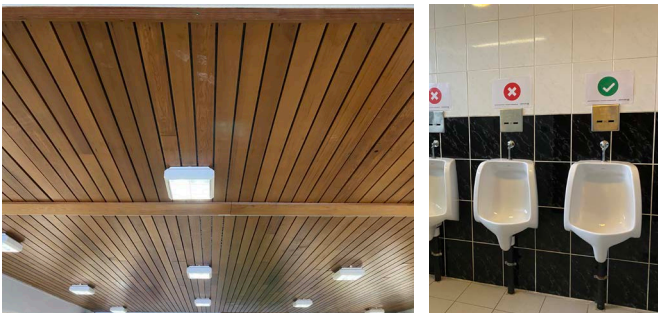
De vloeren in het interieur worden in functie van onderhoud en robuustheid voorzien in gepolierd beton. Samen met fabrikanten zal bij opmaak van het ontwerp dossier worden onderzocht in welke mate gerecycleerde granulaten en/of een type cement met gereduceerde CO2 uitstoot kunnen worden gebruikt.

De plint van het gebouw grenzend aan de publieke ruimte wordt in beton of metselwerk voorzien tot op een hoogte van 3m. Deze materialen kennen een grote stoot- en impact vastheid in combinatie met een gekend verouderingsproces.

7. CIRCULARITEIT

Tijdens een workshop met de gemeente Wevelgem gaan we op zoek naar mogelijkheden tot hergebruik van afwerkingen, sanitaire uitrustingen en keukentoeestellen. In het bestaande OC lijken de apparaten van de leskeuken in goede staat. We kunnen onderzoeken of de houten

plafonds uit de inkom, de cafetaria en de keuken van OC De Cerf (inschatting op basis van plannen OC De Cerf van +- 162 m2) op een interessante manier hergebruikt kunnen worden in het nieuwe gebouw. Geschuurd en/of geschilderd kunnen deze een vernieuwde look krijgen.



Foto's van mogelijk her te gebruiken elementen genomen op de rondgang van het bestaande OC De Cerf.

We weten dat het zwembad in het centrum van Wevelgem en de naastgelegen sporthal binnenkort worden gesloopt. Ook hier kan een inventaris opgesteld worden van mogelijk herbruikbare materialen en/of apparatuur.

Voor de geluidsabsorptie in de zaal wordt gekozen voor akoestische panelen vervaardigd uit afvalproducten. Zo bestaan er producten uit polyesterwol vervaardigd uit 50% gerecycleerde vezels van PET flessen. Deze zijn vrij van synthetische bindmiddelen en ze zijn antistatisch waardoor ze minder vuil aantrekken.

Voor het beton van de structuur van het gebouw wordt in samenspraak met fabrikanten onderzocht of er gerecycleerde betongranulaten kunnen worden gebruikt uit bouwafval.

Voor de grondkoffers van de omgevingsaanleg wordt breekpuin uit bouwafval benut.

8. GELAAGDHEID

Binnen het gebouw voorzien we een gelaagdheid van structuur, technische installaties en afwerkingen.

We maken voor de binnenwanden een duidelijk onderscheid tussen de primaire draagstructuur (die de vloerplaten draagt en voor de horizontale stabiliteit van het gebouw zorgt) met daarnaast de ‘tijdelijke’ invulling met binnenwanden die toelaten om het huidige programma van eisen in het gebouw aan te passen aan toekomstige wensen. Een suggestie daarvan wordt nu reeds voorgesteld op onze plannen. Duidelijke as-built plannen maken het voor de bouwheer mogelijk om in de toekomst binnenwanden te wijzigen zonder ingrijpende structurele wijzigingen. Overleg met de ingenieur stabiliteit daaromtrent is hierbij aan de orde.

De leidingen en technische kokers blijven toegankelijk

zonder schade aan afwerkingen. Kabelgoten worden voorzien aan het plafond waardoor verlichting en uitrusting op termijn gemakkelijk kan worden vervangen.

Droge montagetechnieken van binnenafwerkingen en een gevelopbouw in plaatmateriaal laten toe om bij afbraak verschillende componenten van elkaar te scheiden.

9. GEZOND

Waar mogelijk kiezen we resoluut voor materialen die gezond zijn voor mens en milieu en dit zowel tijdens hun productie, hun gebruiksduur en hun verwerking / recyclage achteraf.

Een belangrijk voorbeeld vormt hierbij de keuze om voor het gesloten geveloppervlak (+- 1400m2) te kiezen voor rotswol of glaswol in plaats van PUR isolatie. PUR wordt immers vervaardigd uit schaarse grondstoffen en bij de productie wordt veel energie verbruikt. Materialen die in contact komen met gespoten PUR moeten bovendien als chemisch afval worden beschouwd en daardoor kunnen ze niet opnieuw in de circulaire keten worden gebruikt.

Voor het ontwerpen van het vast meubilair gaat onze voorkeur naar houten plaatmaterialen.

10. LEVENSDUUR / ONDERHOUDSKOST

In het ontwerpvoorstel worden de lichtgroepen in een technische ruimte onder het dak geplaatst. Omdat de technische installaties door deze keuze niet onderhevig zijn aan weersinvloeden zijn ze ongeveer 10-15% goedkoper dan bij een buitenopstelling. Lichtgroepen die buiten worden opgesteld hebben een levensduur van 15-20 jaar, een binnenopstelling verlengt deze tot 25 jaar.

Bij de specificatie van technische systemen zal ten allen tijde met de ingenieur technieken worden afgetoetst of de levensduur van installaties kan worden verlengd en of hun onderhoudskosten kunnen worden beperkt.

In het gebouw wordt voor de primaire draagstructuur gekozen voor gewapend beton omdat beton een goede brandweerstand heeft. We vermijden staalstructuren binnenin omdat deze in functie van hun brandwerendheid her-haaldelijk moeten geïnspecteerd, onderhouden en herschilderd worden.

11. REDUCTIE VAN HET ENERGIEVERBRUIK

Een doordacht ontwerp houdt vanaf de eerste ontwerp schetsen een minimaal energieverbruik in het achterhoofd. De de gevel speelt hierbij een grote rol:

- voldoende thermische massa = een inert gebouw
- performante isolatie en een goede luchtdichtheid
- slim geplaatste glas oppervlakken

- mobiele en/of vaste zonnewering
- de keuze voor een ventilatiesysteem met warmterecuperatie
- een warmte opwekking- en afgifte systeem op lage temp.

Het ontwerp van de gevels zoekt een evenwicht tussen voldoende openheid voor de uitstraling van het gebouw en voldoende gesloten oppervlak voor de energiebalans. In ons voorstel is 18% van het geveloppervlak beglaasd. Bovendien zorgen we ervoor dat gevels met lagere zonnewinsten (ifv. een lagere koellast) een hogere percentage glas hebben. Zo is de noordelijke gevel 23,5% beglaasd en de oostelijke gevel 34% , de zuidelijke gevel 14,5% en de westelijke gevel slechts 7,5%.

De grootste glaspartijen bevinden zich op het gelijkvloers en worden tegen de zon beschermd door de vaste luifel. Op de eerste en de tweede verdieping zal een mobiele zonnewering de zonnewinsten beperken wanneer dat nodig is. Tijdens de wintermaanden kan de zon voor gratis verwarming van de lokalen zorgen. Natuurlijke nachtelijke ventilatie via gevelroosters zal het gebouw afkoelen zonder energieverbruik.

In een goed geïsoleerde gebouwen met grote luchtdichtheid is niet enkel de koellast een bepalende factor in het ener-gieverbruik, ook de verlichting is bepalend. Ons ontwerp, waarbij de circulatie zones en de belangrijkste ruimtes van natuurlijk licht worden voorzien, vermijdt in eerste instantie onnodig energieverbruik via daglichtsturing. Ook aanwezigheidsdetectie verlaagt de energievraag voor verlichting. Verder wordt gekozen voor energiezuinige LED armaturen.

12. ENERGIE OPWEKKING

De nota technieken bespreekt in detail op welke manieren energie zal worden opgewekt. Hierbij is het belangrijk om de ambitie van de bouwheer, het initiële investeringsbudget en de terugverdientijd op elkaar af te stemmen.

13. WATERVERBRUIK

Binnen het nieuwe OC worden de nodige voorzieningen getroffen om het waterverbruik te reduceren: drukverminderaars, getimed kranen, 3/6 liter toiletspoeling, enz ... Volgens de regenwaternota ligt de jaarlijks mogelijke regenwateropvang in dezelfde lijn als het ingeschatte verbruik. Voor waterstockage en buffering worden bijgevolg twee grote regenwatertanks voorzien van 20.000 liter elk. Gemiddeld genomen kunnen zij het OC voor 21 dagen van water voorzien. Conform de hemelwatertoets zullen de nodige infiltratievoorzieningen voor het nieuw gerealiseerde dakoppervlak worden voorzien.

AKOESTIEK

Voor het ontwerp worden de akoestische criteria conform NBN S01-400-2 (2012) berekend waarbij de akoestische criteria voor schoolgebouwen worden nagestreefd. Deze norm geeft de eisen voor polyvalente ruimtes voor een ruim publiek. Tevens dient te worden voldaan aan de Vlare II wetgeving betreffende omgevingsgeluid van ingedeelde inrichtingen.

CONTACTGELUIDSISOLATIE

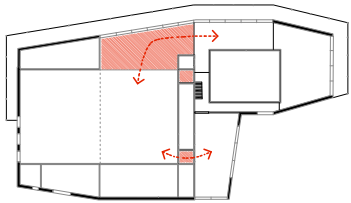
Om de vooropgestelde eisen voor de contactgeluidisolatie te kunnen behalen wordt gewerkt met een zwevende dekvloer op alle verdiepingen en een voldoende zware basisvloer. Het huidige voorstel, een afwerking in polybeton en betonnen draagvloer van welfsels met druklaag is hiervoor geschikt.

In de horizontale richting wordt de contact-geluidisolatie verzekerd door te werken met een elastische snede in de zwevende dekvloer.

LUCHTGELUIDSISOLATIE

De wandopbouwen worden zo gedimensioneerd dat aan de prestatie-eisen kan worden voldaan. Waar nodig worden akoestische deurgehelen en akoestische raamgehelen gebruikt om de gewenste privacy-eisen te kunnen behalen.

De eis tussen cafetaria en de circulatie wordt een eis van 32 dB vooropgesteld. Dit beperkt de geluidsoverdracht tussen de cafetaria en de voorstellingszaal. Deze eis wordt behaald door het voorzien van wanden met een $Rw+C \geq 42$ dB, glaswanden van $Rw+C \geq 38$ dB en deurgehelen van $Rw+C \geq 32$ dB. Tussen de voorstellingszaal en de Annex zaal wordt een eis vooropgesteld van minimaal 36 dB. Hierdoor kan de Annex Zaal dienst doen als bufferruimte naar de gang en naar de omgeving toe. Naar de leskeuken wordt een akoestisch sas voorzien.



De streefwaarden tussen de verschillende polyvalente lokalen onderling en de circulatie zones zal geval per geval worden onderzocht. Tussen de vergaderzaal en de gang wordt bijvoorbeeld een eis nagestreefd van DA 32 dB. Deze eis wordt behaald door het voorzien van wanden met een $Rw+C \geq 48$ dB, glaswanden van $Rw+C \geq 38$ dB en deurgehelen van $Rw+C \geq 32$ dB. Tussen de technische ruimte en de polyvalente ruimte/voorstellingszaal wordt een eis van DA 56 dB vooropgesteld. Deze eis wordt behaald door het voorzien van een zware basiswand van 305 kg/m in combinatie met een voorzetwand. Waar nodig details uitgewerkt om geluidsoverdracht te beperken.

GEVELGELUIDSISOLATIE

Het gebouw is gelegen op het plein aan de Kerkstraat te Gullegem. Dit is een eerder rustige omgeving. Op basis van de bijlage D van de norm NBN S01-400-2 wordt de geluidsbelasting op alle gevels geraamd op maximaal 60 dB(A). Voor de studie akoestiek zal de

gevelgeluidsbelasting worden opgemeten in situ.

Deze geluidsbelasting resulteert in een eis voor de gevelgeluidsisolatie voor de geluidgevoelige lokalen van minimaal $D_{atr} \geq 26$ dB. Om deze te kunnen behalen wordt gewerkt met een voldoende zware gevelopbouw met een binnenspouwblad van 140 kg/m², een thermische isolatie en een gevelafwerking. De raamgehelen in de gevel dienen te voldoen aan een $Rw+C_{tr} \geq 36$ dB voor de cafetaria en 30 dB voor alle andere lokalen.

Voor de voorstellingszaal wordt uiteraard een merkbaar strengere eis nagestreefd, behandeld in ‘geluidsbelasting omgeving’.

INSTALLATIELAWAAI

Het achtergrondgeluidsniveaus in de verschillende lokalen zal worden beperkt op basis van de maxima vooropgesteld de norm. De technische ruimtes zijn voorzien op de tweede verdieping. Er zijn geen installaties voorzien in buitenopstelling. Door alle technische installaties zo veel mogelijk te bundelen, kan de isolatie ervan efficiënt worden aangepakt. Om geluidshinder in de omliggende lokalen te vermijden, worden voldoende zware vloerplaten en ontdubbelde scheidingswanden voorzien. De installaties worden voorzien van correct gedimensioneerde geluidsdempers en trillingsisolatoren. Verder wordt het installatielawaai beperkt met goed isolerende schachtwandopbouwen, akoestische dempers in het ventilatietraject en correct gedimensioneerde technische installaties.

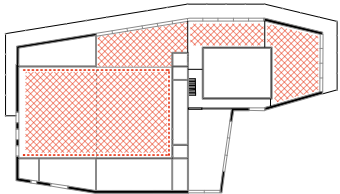
NAGALMBEPERKING

De nagalmtijd in verschillende lokalen zal worden beperkt tot volgende waarden op basis van de norm. De eis voor de voorstellingszaal wordt hierbij berekend op basis van het volume van de ruimten het beoogde gebruik. De ruimte dient breed inzetbaar zijn, ze dient bruikbaar te zijn voor voorstellingen (theater) maar ook voor fuiven en eefstijnen.

De eis voor de voorstellingszaal wordt behaald door het voorzien van volgende maatregelen:

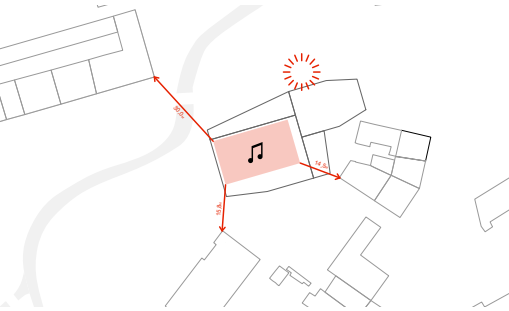
- Absorberende plafondbekleding
- Absorberende bekleding achterwand boven tribune
- Absorberende bekleding zijwanden
- Er worden 280 zijtes voorzien met stoffering.
- Er worden gordijnen voorzien

Voor de andere lokalen worden deze eisen behaald door het voorzien van een absorberende plafondbekleding uit houtwolcementplaat met minerale wol boven of een akoestische spuitpleister op basis van een minimale absorptiecoëfficiënt.



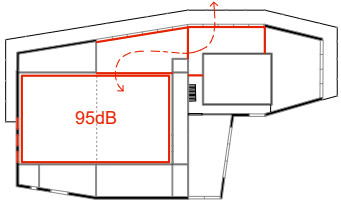
GELUIDSBELASTING OMGEVING

De geluidsbelasting naar de omgeving wordt hoofdzakelijk bepaald door het gebruik van de voorstellingszaal en de technische installaties van het gebouw. De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen naast het gebouw en aan de overzijde van het nieuw plein. De dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen in woongebied op minder dan 500 m van gebied van openbaar nut (blauw op het plan). Aangezien het gebouw en de installaties zowel overdag als 's nachts werkzaam kunnen zijn is de meest strenge waarde geldig. Voor de nachtperiode bedraagt deze in dit gebied een maximaal specifiek geluid van 40 dB(A) ter hoogte van de perceelgrens met de burens. In de voorstellingszaal wordt een geluidsproductie toegelaten van maximaal 95 dB(A) met het typespectrum van House-muziek.



Om bij deze opstelling de vooropgestelde eisen conform Vlare II te kunnen respecteren worden volgende maatregelen genomen:

- Het binnenspouwblad van de gevel die rechtstreeks buiten afstraalt dient te voldoen aan een oppervlaktemassa van minimaal 430 kg/m² (= 18 cm gewapend beton) hiervoor komt thermische isolatie uit minerale wol afwerking en een massavolle gevelafwerking
- De overige gevels in ‘tweede lijn’ dienen te voldoen aan een oppervlaktemassa van minimaal 250 kg/m², de wanden tussen de zaal en deze ruimtes hebben een oppervlaktemassa van minimaal 200 kg/m²
- De annex-zaal en aangrenzende ruimtes worden gebruikt als buffer voor de overdracht van geluid naar de omgeving toe.
- Het dak dient te voldoen aan een oppervlaktemassa van minimaal 480 kg/m
- De raamgehelen in de voorgevel (max 36 m) dienen te voldoen aan een $Rw+C_{tr} \geq 52$ dB. Dit is niet mogelijk met een enkel raamgeheel, een ontdubbeld raamgeheel zal noodzakelijk zijn.
- De deurgehelen aan het plein (nooduitgang) dienen te voldoen aan een $Rw+C_{tr} \geq 38$ dB.
- De deurgehelen van de bufferlokalen aan de andere zijde van de zaal dienen te voldoen aan een $Rw+C_{tr} \geq 42$ dB. Hiervoor komt telkens een gewone binnendeur van $Rw+C_{tr} \geq 20$ dB.



THEATERTECHNIEKEN

In het huidige OC De Cerf zijn er beperkte theatertechnische mogelijkheden en geen tribune waardoor er voor school- en theateervoorstellingen vaak moet uitgeweken worden naar andere gebouwen. Als onderdeel van een betere uitrusting vraagt het projectdossier om een technisch plafond, zaalbrug, podiumgordijnen, een uitschuifbare tribune, geautomatiseerde theatertrekken en een verbeterde zaalakoestiek. De meerprijs ten opzichte van het normale bouwbudget bedraagt 600 €/m² voor een zaaloppervlakte van 500m² wat resulteert in een totaalbuget van 300.000 euro inclusief 10% onvoorziene kosten.

Op basis van verschillende referentieprojecten schatten we de kostprijs van een degelijke mobiele tribune voor ongeveer 280 personen in op 175.000 euro. Een noodzakelijke investering om binnen de grote zaal snel te kunnen schakelen tussen een lege zaal en voorstellingen met een zittend publiek.

Rekeninghoudende met de in het budget ingebouwde marges is een overig budget van €86000 beschikbaar voor theatertechnieken. Binnen dit budget kan de mechanische uitrusting voorzien worden. Er wordt een vaste zaalbrug boven het publiek voorzien. Boven het speelvlak van 10m x 12m voorzien we in totaal 10 niet gemotoriseerde trekken, een elektrisch bord.

Voor fuiven en andere privéevents is er steeds de wens van de verenigingen om een zo flexibel mogelijke zaal te voorzien. Als mechanische uitrusting worden hier hijshaken voorzien waar externen hun eigen decors en trussing aan kunnen bevestigen. De rest van het budget wordt ingezet om de bestaande uitrustingen van De Cerf aan te vullen. Na wedstrijd moet onderzocht worden in gesprek met de opdrachtgever welke apparatuur uit het bestaande OC nog kan verhuizen bij opening van het nieuwe gebouw. Het huidige voorstel laat toe om de zaal in de toekomst performanter uit te rusten.

Binnen het voorgestelde budget in optie hebben we enkele zaken, door ervaring met onze andere ontmoetingscentra opgelijst:

De voorziene theatertrekken kunnen eveneens gemotoriseerd worden. Deze lier of trommeltrekken worden niet computergestuurd en hebben een

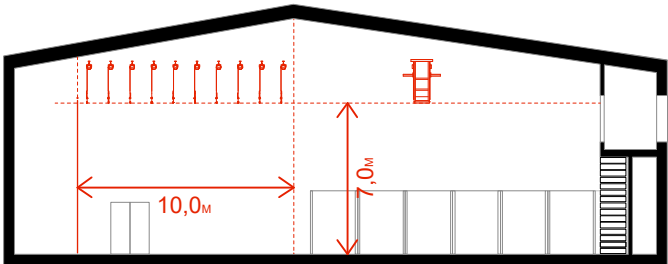
hijsvermogen van 250 kg en een snelheid van 1,2 m/s. De helft van de trekken voorzien we van telkens 6 vaste dimmerpunten. Bijkomende theatertrekken ivf. meervoudig gebruik kunnen steeds toegevoegd worden. We merken op dat in recente aanbestedingen voor ontmoetingscentra en schouwburgen vaak de voorkeur wordt gegeven aan een technisch plafond boven het speelvlak bestaande uit vaste loopbruggen in combinatie met een aantal geautomatiseerde trekken. Meerdere loopbruggen resulteert in een eenvoudigere toegankelijkheid van het theaterplafond voor techniekers alsook een grotere flexibiliteit binnen de zaal om het podium op verschillende plaatsen in te richten.

Vooraan wordt een omlijsting voorgesteld doormiddel van een manteau en een portaalbrug aangevuld met een voordoek. We voorzien voldoende afstoppgordijnen. 3 poten aan de jardin en 3 aan de cour en bovenaan 2 friezen. Om de diepte te breken wordt een achterdoek voorzien.

Voor de verlichting in de zaal stellen we een moduleerbare dimmerkast voor met 48 dimmers samen met een hardpatch. De dimmers zijn van het moduleerbare type zodat ze bij een panne gemakkelijk kunnen vervangen worden. Door een klassieke dimmerkast te voorzien kunnen de oudere spots van de gemeente Wevelgem nog gebruikt worden. Kleinere muziek- en theatergroepen hebben meestal nog klassiekere spots waardoor een klassieke dimmerkast ook hier een voordeel betekent.

We stellen een lichtstuurtafel (96 kanalen) voor met een aantal PC schijnwerpers, profielschijnwerpers, fresnel schijnwerpers en horizonarmaturen met led technologie. Deze spots kunnen volledig gestuurd worden via artnet waardoor een dimmerrack niet noodzakelijk is. Bijkomend DMX en ethernet netwerk (bekabeling).

Voor het geluid in de zaal stellen we een mengtafel met 16 kanalen voor en een aantal topkasten, subkasten en monitors. Daarnaast worden de nodige versterkers voorzien met een dsp processor. Het aantal en het vermogen kan in een later stadium in overleg met de gemeente Wevelgem technisch verijnd worden. Een aantal microfoons en een intercomsysteem tussen regietafel, podium en kleedkamer is binnen het voorgestelde optionele budget ook voorzien.



STRUCTUUR

BOUWBAARHEID

De bouwbaarheid van een goeddoordachte structuur begint bij de eerste ontwerpschetsen. De structuur is heel helder en eenvoudig bedacht: twee betonnen boxen, met daarrond metselwerkwallen. De twee elementen dragen (voorgespannen) welfsels. De gekozen materialen zijn robuust ifv de gestelde akoestische eisen en beïnvloeden de levensduur van het gebouw positief.

De overige elementen in het gebouw kunnen meer invullend ontworpen worden. Afhankelijk van de akoestische eisen als lichte schrijnwerk- of metselwerkwand.

Naast de betonwanden worden de hoofdtraaglijnen ook bepaald door de perimeter van het gebouw. De structuur van deze gevellijn verschilt naargelang de achterliggende functie en expressie naar de omgeving. Zo zal de gevellijn van de foyer bestaan uit een lichtere structuur van bijvoorbeeld houten of stalen kolommen. De gevel welke grenst aan de keuken kan worden opgericht met traditioneel metselwerk.

STRUCTURELE DUURZAAMHEID & MILIEUIMPACT

Het gebouw is, niet tegenstaande het specifieke programma van eisen, ontworpen als een structuur welke de tand des tijds kan doorstaan. Een andere bestemming en/of functie is mogelijk binnen de hoofdstructuur. Binnenmuren kunnen gedurende de looptijd van het gebouw worden verwijderd en herplaatst in functie van de op dat moment noodzakelijke ruimteverraag.

Daarnaast hanteren we de cradle-to-cradle-filosofie. Een circulaire economie waar de verschillende componenten van het gebouw als een materialendatabank ‘gestockeerd’ worden. Vb kunnen we gebruik maken van kalkmortel zodat de bakstenen bij afbraak gerecupereerd kunnen worden. Deze herbruikprincipes worden tijdens het ontwerp meegenomen en tegelijk streven we ernaar dat de materialen maximalen te scheiden zijn voor demontage en hergebruik. De hoofdtraagstructuur, secundaire structuur, gevelsluiting, ventilatie, etc zijn dan ook allen duidelijk gescheiden van elkaar. De verschillende componenten zijn (eventueel) mechanisch bevestigd en dus demontabel.

Daarnaast wordt voor het beton van de hoofdtraagstructuur de CO2-voetafdruk met 70% gereduceerd worden door te werken met hoogovencement in plaats van Portlandcement (0.0436 ipv 0.140 kg CO2eq/kg) en wordt gebruik gemaakt van gerecycleerde granulaten in plaats van nieuwe grondstoffen aan te boren (20% menggranulaat type B+ volgens prNBN B15- 001:2018).

EFFICIËNTIE IN STRUCTUUR

Van bij de start van het ontwerp wordt een structureel en dus economische efficiënt gebouw geambieerd. De structuur wordt in en eerste instantie zo optimaal mogelijk gedimensioneerd.

Het gebruik van gewelven met een beperkt gewicht zorgt voor een lagere belasting op de dragende wanden & fundering tov. klassieke vloerplaten, nochtans kan de zelfde nuttige belasting worden gedragen.

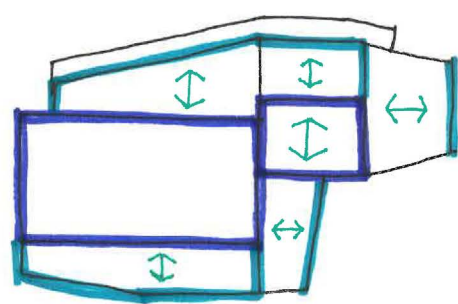
Vanaf een overspanning van 6m worden klassieke massieve platen te dik en zijn gewelven een logische keuze. Het gebruik van prijsgunstige prefab vloerelementen verkort de nodige arbeidstijd. De grote zaal kan worden overspannen met gewelven, door de druklaag dikker te storten met ca. 5cm extra, kan de benodigde akoestische waarde eenvoudig worden bereikt.

Tot slot wordt bij toepassing van gewelven het gebruik van secundaire elementen zoals balken uitgeschakeld.

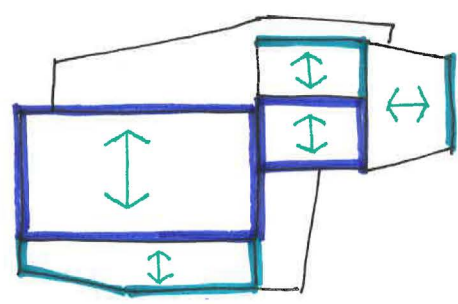
Dit biedt ook mogelijkheden voor de technische uitrusting van het gebouw. Luchtkanalen hoeven geen balken te doorboren.

Het oordeelkundig bepalen van het aantal kolommen ter hoogte van de glaspartijen zorgt voor een zuiniger materialengebruik voor de balken en kolommen.

PRINCIPE SCHETS AFDEK GV



PRINCIPE SCHETS AFDEK +1/+2

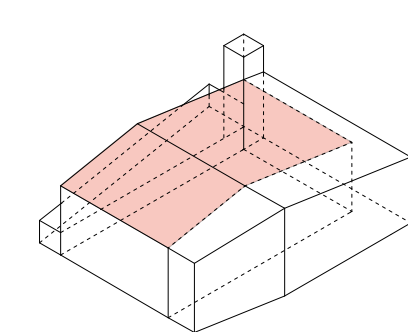


COÖRDINATIE MET INGENIEUR AKOESTIEK

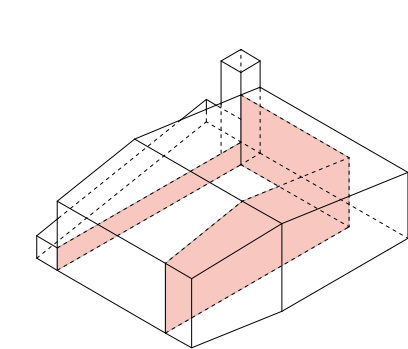
Binnen het ontwerpteam zetten we met de architect, de ingenieur akoestiek en de ingenieur stabiliteit in op een interdisciplinaire kostenefficiëntie en duurzaamheid. We tasten continu af of investeringen noodzakelijk zijn en wanneer op budget, materiaal of energie kan worden bespaard. Bijvoorbeeld door samen met de ingenieur akoestiek de volume massa van de wanden van de polyvalente zaal te onderzoeken. De omhulling met loges, bergingen en technische ruimtes laat toe de wanden van de zaal te ontdebelen waardoor de binnenwand van de zaal met een gereduceerde volume massa (250 kg/m3 ipv 480 kg/m3) kan gebouwd worden.

Ook voor het dak zijn er mogelijkheden om de volume massa, noodzakelijk tijdens fuiven, te reduceren. Dit kan bijvoorbeeld door een massa veer massa systeem te introduceren aan de hand van een akoestisch verlaagd plafond waarbij de tussenruimte tussen plafond en de dakplaat wordt ingevuld met een absorberend materiaal zoals rotswol.

DAK POLYVALENTE ZAAL

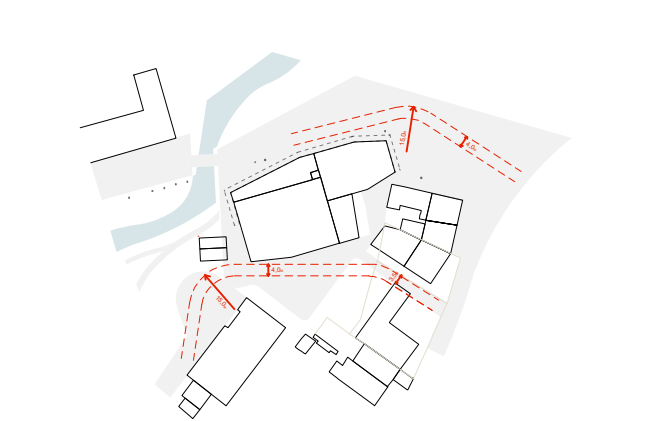


LAGERE AKOESTISCHE EISEN OP WANDEN MET NAASTGELEGEN LOKALEN



BRANDVEILIGHEID

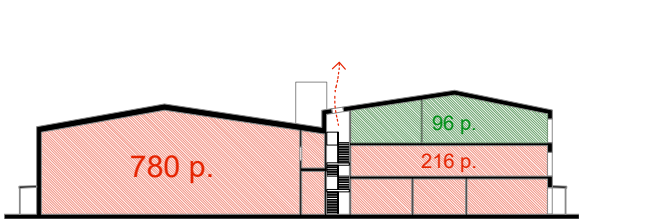
Het gebouw wordt volgens de brandnorm geklassificeerd onder laagbouw met meer dan één bouwlaag. De hoogste publiek toegankelijke vloerplaat is gelegen op 7,5m boven het maaiveld. De voertuigen van de brandweer moeten de gevel van het OC en het naastegelegen appartementsgebouw in het centrum van het projectgebied op één punt kunnen bereiken. Het onderstaande schema toont mogelijke aanrij routes die in samenspraak met de brandweerzone Fluvia zullen onderzocht worden. In het schema wordt rekening gehouden met een breedte van 4m en een minimale draaicirkel van 15m aan de buitenzijde.



Het gebouw wordt onderverdeeld in twee afzonderlijke compartimenten. Het eerste compartiment omvat de zaal en omringende functies, de artiestenloges, de inkom, de polyvalente ruimte op de eerste verdieping, de vergaderzaal en de faciliteiten voor het personeel. De keuken wordt afzonderlijk gecompartmenteerd alsook de tweede verdieping met de lokalen voor plastische kunsten en een polyvalente ruimte. Het tweede verdiep van het kopvolume wordt met een afzonderlijk gecompartmenteerde vluchttrap gelinkt met het evacuatie niveau en de buitenomgeving.

Door de eerste twee verdiepingen op te vatten als een duplex (< 2500m2) kunnen de trappen en openingen tussen verschillende ruimtes transparant of open worden opgevat. Interne doorzichten geven het gebouw een open gevoel.

Een centrale evacuatie trap verbindt het tweede verdiep en het eerste niveau van de duplex rechtstreeks met de buitenomgeving. De grote zaal heeft 3 afzonderlijke vluchtwegen.

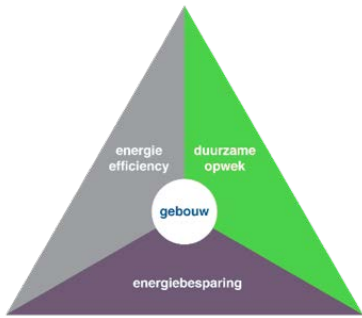


TECHNIEKEN

1. ENERGIEONTWERP EN EXPLOITATIEKOSTEN

Het technisch ontwerp ambieert een duurzame ontwikkeling en energieneutraliteit. Het ontwerp is op drie pijlers gericht, de trias energetica:

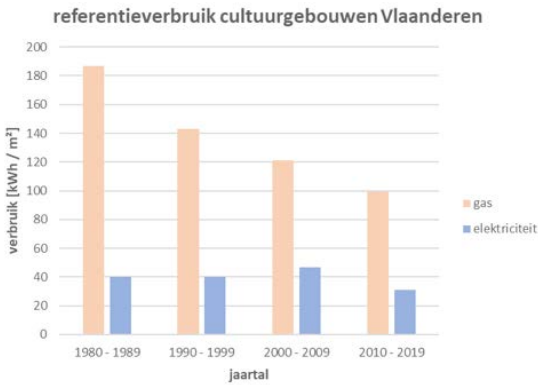
- Reduceren van de energiebehoefte
- Maximaliseren van hernieuwbare en/of alternatieve energiesystemen > energieneutraliteit
- Optimalisatie van de overdracht tussen bron en verbruiker



2. EPB EISEN

Niet residentiële EPB eenheden, gestelde eisen:

- Minimale thermische isolatie voor nieuwe schildelen: U waarde van 0,24, voor het buitenschrijnwerk een Uw waarde van 1,50.
- Hygiënische ventilatie op basis van gebruik
- E-peil tussen 55 en 65 (deze eis komt overeen met de BEN-norm, BEN = bijna energieneutraal)
- Sinds 2021 komt het maximaal te behalen E-peil ook overeen met de BEN-norm.



3. REDUCTIE VAN ENERGIEBEHOEFTE

Bovenstaande grafiek toont de vergelijking van werkelijke thermische en elektrische verbruiken van cultuur- / bijeenkomstgebouwen.

Het is een analyse van 1332 gelijkaardige gebouwen (SERV). De grafiek toont aan dat het thermisch verbruik is drastisch gedaald tot zelfs halvering. Dit valt te verklaren volgens de verstrengde eisen op de schildelen (2006 : 0,6 W/m²K versus 2014 : 0,24 W/m²K).

Een ambitie van een maximaal thermisch energieverbruik

van 50 kWh/m² is dus haalbaar en vooropgesteld. Bij het verder ontwerpen kan dit verder verfijnd worden teneinde een correcte dimensionering van het geothermisch veld te kunnen bepalen. Voor het elektrisch verbruik is de dalende trend waarneembaar, maar minder uitgesproken. We kunnen het laatste decennia een reductie noteren in het elektriciteitsverbruik van ca 30%. Dit is hoofdzakelijk het gevolg van het toepassen van performantere led verlichting, in combinatie met intelligente systemen van dimming, bewegings- en aanwezigheidsdetectie, daglichtsturing.

Een ambitie van een maximaal elektrisch energieverbruik van 18 kWh/m² is haalbaar en vooropgesteld. De ontworpen performante gevelschil volgens de BEN norm in combinatie met een automatische natuurlijke nachtkoeling zorgt voor een intelligent gebouw. De verhouding van 18% beglaasde oppervlakte in de gevel zorgt voor een goede verhouding natuurlijke verlichting & kans op oververhitting voor dit type gebouw. Ruimtes met grotere dagbezetting krijgen meer natuurlijk daglicht zodat de verlichting minder moet worden aangelegd.

4. VERWARMING: PRODUCTIE, DISTRIBUTIE EN REGELING

Het systeem wordt volledig bedacht en geambieerd ifv. een warmtepomp bodem/water om energieneutraal het gebouw te kunnen exploiteren. Dit is een budget welke automatisch terug verdiend wordt in de komende jaren. Het aan te leggen geothermisch veld kan ook dienen voor andere gebouwen in de buurt, denk maar aan de (te herbestemmen) kerk. Een bijkomend voordeel van geothermie is dat de opgeslagen koude uit de grond in de zomer gebruikt kan worden om het gebouw ‘free te coolen’.

De momenteel opgenomen verwarmingsbronnen zijn hoogrendements gasketels waardoor een optimaal rendement wordt gegarandeerd voor de variabele warmtevraag. Er wordt lage temperatuurverwarming toegepast uit energetisch standpunt. Deze keuze zorgt er eveneens voor dat er eventueel later of meteen een omschakeling naar een warmtepompsysteem gemaakt kan worden om de energieneutrale ambitie te vervullen.

In functie van de verschillende zones met elk hun eigen functie dringt een ander afgiftesysteem zich op. In de grote zaal, kleedkamers, loges, cafetaria en foyer stellen we vloerverwarming voor. In functie van de bezetting kunnen de grote ruimtes bijverwarmd worden via de ventilatie.

In de polyvalente ruimtes voorzien we lage temperatuur radiatoren in combinatie met voorverwarming (en koeling) van de ventilatie. Het geheel zal voorzien worden van een gebouwbeheerssysteem (GBS) systeem naar keuze van de bouwheer. Lokaal (in de zone zelf) worden overwerkschakelaars voorzien.

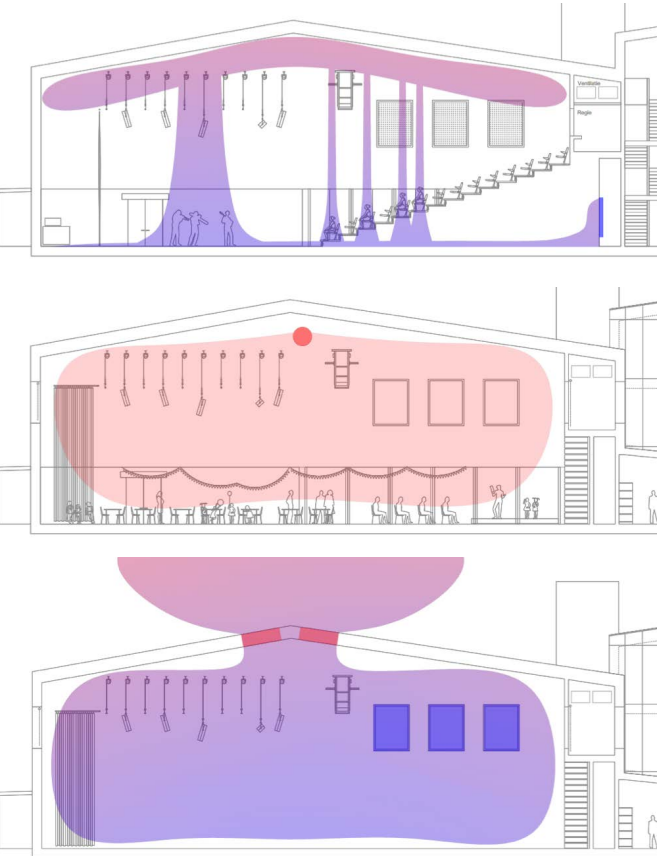
5. VENTILATIE

Om een goede luchtkwaliteit te garanderen wordt een mechanische ventilatie systeem D voorzien met warmterecuperatie. De ventilatieunits voorzien we van een by-pass met mechanische freecooling functie zodat we tijdens warme dagen nachtventilatie kunnen toepassen om de ruimtes af te koelen.

Omwille van omvang en de variabele bezetting van de grote zaal vraagt deze een specifieke aanpak. Bij een staand publiek (vb fuif) spreken we over een bezetting van 750 personen. Het ontwerp van de installatie uitgaande van een bezetting van 750 personen zou leiden tot een overdimensionering in meer dan 90% van de tijd. Het ontwerpsteam stelt dan ook voor om de belasting maximaal te dimensioneren op de capaciteit van het eetfestijn (400p).

De grote zaal wordt geventileerd via een groot plenum achter de tribune met verdringsroosters voor een homogene verdeling van de warmte. In geval van grote evenementen of zeer warm weer wordt een natuurlijk ventilatiesysteem voor het gebouw voorzien.

Daarnaast kan de natuurlijke ventilatie ook gebruikt worden als nachtventilatie (passieve koeling). Op die manier kan je de koelere buitenlucht benutten om de warmte af te voeren die zich overdag in de vaste elementen heeft opgeslagen. De natuurlijke afvoer kunnen we realiseren via een rookafvoeropening in het dak.



6. SANITAIR

Het sanitair warm water verbruik is zeer beperkt. Om stilstandsverliezen en circulatieleidingen te vermijden maken we gebruik van decentrale warm water productie: elektrische doorstroomtoestellen.

Daar ontmoetingscentra een groot waterverbruik hebben omwille van het intensief gebruik van de toiletten moeten we maximaal inzetten op regenwaterrecuperatie. Op basis van de dakoppervlakte is er een mogelijke 739m³ liter per jaar regen. Een inschatting qua totale verbruik van het OC is 693m³ (1,9m³/dag). Het voorzien van twee regenwaterputten van 20m³ kan het verbruik van stadswater sterk verminderen.

De waterhardheid van het stadswater is in Gullegem zeer hoog. Er wordt een waterontharder voorzien om het water te filteren tot water met een hardheid van 15 °F.

7. ELEKTRICITEIT

Nutsvoorziening elektriciteit realiseren we via een prefab HS-cabine dat naast het gebouw zal worden opgesteld.

Naast het algemeen laagspanningsbord (ALSB) en bord HVAC voorzien we decentraal een aantal kleinere elektrische borden.

Op die manier moet de gebruiker bij een probleem niet telkens naar het ALSB gaan. Alle verlichtingstoestellen zijn voorzien van led technologie. Alle toestellen worden voorzien van dali drivers.

Door dali toe te passen kunnen we een eenvoudige vorm van domotica toepassen en kan er bijvoorbeeld een drukknop met ‘centraal uit’ functie voorzien worden.

Om het verbruik zoveel mogelijk te beperken en het rationeel energieverbruik te bevorderen kunnen we de verlichting gaan dimmen en dat in functie van een daglichtsturing. Daarnaast kunnen we in de gangen, sanitair ruimtes en technische ruimtes bewegingsdetectie toepassen. In de polyvalente ruimte boven de cafetaria kunnen we aanwezigheidsdetectie toepassen om te vermijden dat de verlichting blijft branden als er niemand meer aanwezig is.

In geval van warmtepompen is er 65000 KWh aan elektriciteit noodzakelijk. Dit stemt overeen met ongeveer 180 fotovoltaïsche zonnecellen. Deze panelen kunnen op het dak geplaatst worden. Op deze manier wordt het gebouw energieneutraal ingericht.

8. VERTICAAL TRANSPORT

Er zijn twee personenliften voorzien. Een lift van 13p, één lift van 8p. Deze liften zijn beide toegankelijk voor andersvaliden met begeleider en kunnen logistiek ingezet worden.

BUDGET LANDSCHAP

KOSTENBEHEERSING

Een wedstrijdontwerp is een momentopname, waarin door zowel architect als bouwheer aannames worden gemaakt en waarbij er nog een aantal onbekende factoren zijn. Zowel de raming landschap als raming ontmoetingscentrum is opgebouwd als toolbox, een menukaart, waar binnen prioriteiten en keuzes gemaakt kunnen worden door het ganse bouwteam. De raming wordt als bijlage meegestuurd zodat er meteen aan de slag kan gegaan met deze toolbox.

Oppervlaktes deelgebieden in ontwerpplan:

5.850 m2	Kerkstraat, Rederijkersstraat, Centrumparking en verbinding Bankstraat
11.450 m2	Heulebeekpark
10.300 m2	Centrumplein inclusief Kon. Fabiolastraat en Dorpsplein
6.200 m2	Heulebeek

Bij de uitwerking van het wedstrijdontwerp zijn wij vertrokken vanuit het ontwerp van de volledige buitenruimte binnen de door de opdrachtgever bepaalde perimeter. De oppervlakte buitenruimte binnen de perimeter, na aftrek van de bebouwing en zone voor de Heulebeek, heeft een oppervlakte van 27.600 m2.

Als we voor zowel de zone van het centrumplein als de zone van feestweide & centrale groenzone, met inbegrip van de herinrichting van de parking en straten, de oppervlaktes berekenen op basis van beschikbaar budget en eenheidsprijzen per m2 zien we een overschrijding van resp. ca. 50% bij het centrumplein en ca. 35% in de zone van feestweide & centrale groenzone.

Een duidelijk herleidbare oorzaak voor de afwijking van het centrumplein is dat het budget uitgaat van een plein van ca. 4.200-5.500m2 en deze zone met inbegrip van de Kon. Fabiolastraat en Dorpsplein een oppervlakte heeft van ca. 10.300 m2. Waarbij de herinrichting van de straat een onevenredig grote bouwkost heeft doordat hier weinig groen in voorkomt en er een duidelijke meerkost is naar heraanleg van een riolering in gescheiden stelsel.

Ook in de zone van feestweide & centrale parking lijkt er een toename te zijn in de berekende oppervlakte, of andere verdeling, van het her in te richten terrein in de zone van feestweide, centrumparking en straten, naar verwachting gaat het hier om een toename aan oppervlakte van ca. 35%.

Graag gaan wij met u als opdrachtgever in gesprek om de exacte perimeter van het project te bepalen om project en budgetten op elkaar af te stemmen om gezamenlijk tot een haalbaar en realistisch plan te komen.

BUDGET ONTMOETINGSCENTRUM

KOSTENBEHEERSING

Proactief kostenmanagement betekent veel meer dan het opvolgen van budgetten. Voordelen en winst worden vaak pas gehaald tijdens de exploitatie van een doordacht gebouw. Net daarom is een optimaal ontwerp essentieel voor een maximale functionaliteit, duurzaamheid en beheersbare exploitatiekosten.

Ambitieuze duurzaamheidsopties welke zichzelf terug kunnen verdienen worden opgegeven als optie en tellen niet mee in het totaal.

Door in alle fases van het ontwerp en de uitvoering voldoende onderzoek te doen en als architect betrokken te zijn, kunnen we tijdig anticiperen op onvoorziene omstandigheden of nieuwe wensen. Mocht in de eerste fase niet voldoende budget beschikbaar zijn om deze te integreren zoeken we naar oplossingen die latere wijzigingen en upgrades in de toekomst niet uitsluiten. In de allereerste plaats moet de basis van het project goed zitten, die vormt het fundament voor vele jaren intensief, gevarieerd en aanpasbaar gebruik.

Op deze manier kunnen we samen tot een sluitende technische en budgettaire totaaloplossing komen.

COMPACTHEID

Het gebouw is compact ontworpen. In eerste instantie om ons gebouw binnen het dorpsweefsel de juiste korrel en schaal te geven binnen de gegeven context.

Ten tweede als een doorwinterde interne duurzaamheidsgedachte. Immers minder contactoppervlak met de grond, minder geveloppervlak en minder dakoppervlak resulteert in een kleiner verbruik van grondstoffen met een kleinere arbeidstijd en zo een kleinere voetafdruk. Eveneens beïnvloedt compactheid de exploitatie van het gebouw in de positieve zin.

Ten derde staat het doordacht compacteren van het ontwerp staat recht evenredig in verhouding tot de kostprijs van het gebouw. Het is evident dat minder grondstoffen, arbeidsgangen, werf- en arbeidstijd ook een positieve invloed hebben op de portefeuille van de opdrachtgever.

De bruto/netto verhouding van 1,33 toont aan dat er zuinig werd omgesprongen met circulatieruimtes en verhoudingen binnen het ontwerp.

REALISTISCHE EN VERGELIJKENDE INSCHATTING

Het uitvoeringsontwerp wordt budgettair geëvalueerd aan de hand van een gedetailleerde raming gebaseerd op de volledige meting. De verschillende studiebureaus maken binnen hun domein de aanbestedingsdocumenten. De goedgekeurde ramingen van de voorgaande fases zijn de leidraad voor deze studies.

Binnen het ontwerpteam is een grote ervaring met ontmoetingscentra van gelijkaardige schaal. Enkele jaren

terug werden Kasterlee en Lubbeek opgeleverd. De uiteindelijke bruto kostprijs per m2 was ca €1900/m2. We zijn ons bewust van het grote verschil met de binnen dit project gehanteerde bruto m2 prijs van €1500/m2. Binnen het ontwerpend traject van de wedstrijd werd daarom reeds ingezet op een erg kostenefficiënt gebouw zonder onnodige dure afwerkingen of grote glaspartijen. Niet tegenstaande deze stevige inspanningen moeten we besluiten door ons gedetailleerd ramingsonderzoek dat het ambitieuze programma van eisen, de omschreven kwaliteiten én wens tot energieneutraliteit onmogelijk gelijktijdig te realiseren zijn voor het opgegeven budget. Dit vormt geen struikelblok voor het verdere proces. In elk van onze projecten liggen de ambities bij aanvang erg hoog, dat moet ook. In de komende ontwerpfases gaan we ‘destileren’ op zoek naar de essentie haalbaar binnen het beschikbare budget. We zitten rond de tafel om prioriteiten te stellen. Haalbare oplossingen worden gevonden.

Indien een deelbudget ontoereikend blijkt bij detailstudie, wordt in onderling overleg geschoven of geschrapt tussen de verschillende deelbudgetten. Belangrijk daarbij is de evenwaardigheid van de verschillende leden van het ontwerpteam. In functie van deze gelijkwaardigheid ontvangt elk lid van het ontwerpteam een ereloon berekend op de totaalcost van het project. Geen enkel adviseur heeft er baat bij dat het aandeel van zijn studie een grotere hap dan nodig neemt uit het bouwbudget. Zinloze overdimensionering van bijvoorbeeld de technieken wordt hierdoor uitgesloten.

ONBEKENDE PARAMETERS

De bouwpreisen zijn op dit moment helaas erg onstabiel. Staal en houtpreisen schieten de hoogte in. Hoge energiekosten zorgen ervoor dat verwerkte grondstoffen stijgen in prijs. De opgegeven eenheidsprijzen zijn gebaseerd op de som van eenheidsprijzen van de verschillende lagen waaruit het element bestaat en weerspiegelen de gangbare & markconforme prijzen o.b.v. recente aanbestedingen en/ of soortgelijke projecten.

INGEBOUWDE MARGES

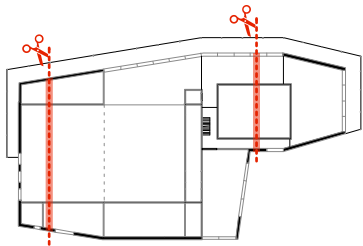
De raming probeert alvast op een aantal onzekerheden te anticiperen met ingebouwde marges. Zo wordt er 5% gerekend voor de werfinrichting. Eveneens wordt 5% marge op de delen architectuur gerekend voor ongemeten elementen. De 10% post, zoals voorgesteld door het opdrachtgevend bestuur, wordt eveneens binnen de raming opgenomen.

BUDGET ONTMOETINGSCENTRUM

MOGELIJKE BESPARINGEN

Binnen het voorliggende schetsontwerp zien we mogelijkheden om oppervlakte te knippen zonder in te boeten aan functionaliteit en ruimtebeleving binnen het ontwerp. De bijgevoegde schema's lichten dit verder toe. We openen hiermee graag het gesprek met de opdrachtgever om eventueel te snoeien binnen de voorliggende raming en het opgelegde programma van eisen. Binnen de context van een wedstrijd is te weinig tijd om een plan al volledig te optimaliseren. Nazicht leert dat we binnen nog ongeveer 80m2 kunnen compacteren. Dit zou een besparing kunnen betekenen van ca 120 000. Het hergebruiken en herlocaliseren van bestaande uitrustingen kan eveneens een besparing betekenen.

Terugverdienbare opties voor duurzaamheid
Binnen de toolbox stellen wij enkele opties voor met een hogere kostprijs dan de basisuitrusting. De duurzaamheidsopties verdienen zichzelf terug op termijn, verlagen de uitbatingskosten van het gebouwbeheer en de zorgen voor een lager energieverbruik van het gebouw. Als ontwerpers met een doorwinterde duurzaamheidsgedachte ambiëren wij deze opties en willen deze op een transparant wijze communiceren. De voorgestelde opties gaan bijvoorbeeld over het toevoegen van zonnewering bij vensters om oververhitting en dus actieve koeling te vermijden. Binnen technieken zijn photovoltaïsche panelen, het aanleggen van een geothermisch beoveld gekoppeld met een bodem/warmtepomp performante en toekomstgerichte uitrustingen.



OPTIES / NICE TO HAVES

Er worden enkele opties of nice to have's door het ontwerpteam voorgesteld. We maken de vergelijking met een menukaart op restaurant waar de chef suggesties doet, maar het aan de gast is om een keuze te maken. De nice to have's maken geen deel uit van het programma van eisen en hebben betrekking op comfortverhoging van het gebouw of de exploitatie ervan.

Voor het onderdeel theatertechnieken voegen we een detail toe welke verschillende posten duidt en hun mogelijke kostprijs opsomt. We voegen deze opties toe tot de nice

Het ontwerpteam wenst graag verder in dialoog te gaan met bouwheer en gebruikers over het exacte gewenste afwerkingsniveau, klimaateisen, akoestisch comfort, circulaire bouwmethodes etc... en de impact daarvan op het investeringsbudget, het onderhoudsbudget en het gebruikscomfort.

HONORARIUM

TAKEN BINNEN HET ERELOON

- Input voor het participatietraject
- Ontwerpopgave:
 - projectinitiatie
 - opmaak voorontwerp
 - opmaak definitief ontwerp
 - vergunningsaanvragen
 - opmaak uitvoeringsdossier
 - aanbesteding + nazicht
 - leiding van de werken
 - nazicht van de rekeningen
 - aanvaarding op oplevering
- Binnen architectuur: studies stabiliteit, (speciale) technieken, akoestiek, epb
- Specifieke opdrachten: MER screening, grondmechanisch onderzoek
- Bijkomstige, gevraagde opdrachten: veiligheidscoördinatie, milieu hygiënisch onderzoek, uitzetten peilbuizen, sloopopvolgingsplan, technisch verslag grondverzet, afkoppelingswerken

Landschap

Het honorarium landschap is zoals opgenomen in het bestek volgens de KVIV barema's. Dit volgens BAREMA I - KLASSE 1 met een coëfficiënt van 1,35

De berekening van het ereloon is op de werkelijke bouwkost van het landschapsproject. Op de huidige, totale raming van het onderdeel landschap van €4,46 mio is dit een ereloon van 5,37% met correctiefactor 1,35.

Architectuur

Het honorarium architectuur is vastgesteld op 10,9% en wordt berekend op de werkelijke bouwkost van het architectuurproject. De berekeningsbasis op vandaag is het investeringsbudget van €3,75 mio.

Momenteel niet vervat in het vastgelegde ereloon: (detail) metingen, archeologienota, archeologisch onderzoek, MOBER studie, andere mobiliteitsstudies, los meubilair

Samenwerking binnen het team van de opdrachtnemer

Voor de wedstrijd zijn er ongeveer twintig overlegmomenten geweest tussen landschap en architectuur via videovergaderingen. Alle partners hebben sinds covid geïnvesteerd in conference rooms waardoor vergaderen vanop afstand evident is geworden.

Voor de uitvoering van de voorliggende opdracht werkt OKRA landschapsarchitecten samen met Atelier Ruimtelijk Advies uit Antwerpen Berchem. OKRA en ARA werken reeds 15 jaar intensief samen in Vlaanderen waar

we intussen een breed scala aan gerealiseerde projecten waaronder de Melaan en Korenmarkt in Mechelen, Het Pliniuspark in Tongeren en de Houtmarkt in Kortrijk.

Deze samenwerking heeft zich keer op keer bewezen en biedt een grote meerwaarde voor het project naar proces en doorlooptijd doordat beide bureaus sterk op elkaar ingespeeld zijn en veel kennis reeds aanwezig is binnen het team.

OKRA heeft de lead in de ontwerpfase met ondersteuning van ARA op technisch vlak, rioleringsvraagstukken en kostenramingen. ARA neemt de lead over bij de opmaak van de aanbestedingsdocumenten en uitvoeringsbegeleiding waarbij OKRA een ondersteunende rol heeft bij esthetische vraagstukken en begeleiding.

Belangrijk binnen het architectuurtteam is de evenwaardigheid van de verschillende onderaannemers stabiliteit, akoestiek, EPB, technieken. In functie van deze gelijkwaardigheid ontvangt elk lid van het architectteam een ereloon berekend op de totaalkost van het project. Geen enkel lid heeft er baat bij dat het aandeel van zijn studie een grotere hap dan nodig neemt uit het bouwbudget. Zinloze overdimensionering wordt hierdoor uitgesloten.

Binnen het ontwerpteam is een realistische inschatting gemaakt van ontwerpprestaties voor deze opdracht en de gevraagde deelopdrachten op basis van nacalculaties. Deze zijn fundamenteel gekoppeld aan de uitgezette ontwerp en werfplanning. Wij zullen we er samen met de opdrachtgever mee op toezien dat deze planning nagestreefd en gevolgd wordt.

Dierendonckblancke architecten en Veldhuis treden naar voor als één entiteit. De twee bureaus ondersteunen elkaar tijdens elke fase van het traject met hun specifieke interesses en expertise. Veldhuis zal als lokale Wevelgemse partij betrokken zijn bij overleg met het team van de bouwheer, de participatie alsook de werfopvolging. Dierendonckblancke architecten zal bijvoorbeeld de leiding nemen op vlak van de ontwerpmatige en technische detaillering van het project in voorontwerp, definitief ontwerp en de aanbestedingsfase. De partners van Veldhuis werkten reeds eerder samen met Dierendonckblancke architecten (ontwerpend onderzoek tijdens de wedstrijdphase van OC Kasterlee, ontwerpend onderzoek wedstrijdphase Leopoldskazerne, aanbestedingsdossier Academiestraat, een wedstrijd voor gewestelijke sportinfrastructuur in Brussel in 2021, ...)

DESKUNDIGHEID ONTWERPTEAM

Het team is evenwichtig samengesteld uit betrokken zaakvoerders, project-medewerkers met veel ervaring en jong geweld. We kozen erg bewust voor een mix van deskundigheid binnen grotere bureaus met gevarieerde bagage in (grootschalige) publieke opdrachten en competente (kleinschalige) lokale partners uit Wevelgem die een nauwe directe betrokkenheid kunnen garanderen.

1. HET TEAM

Dierendonckblanke architecten en Veldhuis architectuur nemen de specialisatie architectuur (ontwerp en uitvoering) inclusief het participatieve traject, de toegankelijkheid en het interieur voor hun rekening. Het Nederlandse OKRA landschapsarchitecten neemt het ontwerp van de Heulebeek en de publieke ruimte op zich. Voor de uitvoering laten zij zich ondersteunen door Atelier Ruimtelijk Advies met wie zij eerder voor diverse Belgische projecten hebben samengewerkt. Een voorbeeld hiervan is de heraanleg van de Houtmarkt in Kortrijk. Verder wordt het team technisch ondersteund door Frederik Tonniau van LABEAU uit Zottegem (stabiliteit), Laurent George van Studieburo George uit Wevelgem (technieken), Thomas Vandenbogaerde (EPB en Veiligheidscoördinatie) uit Wevelgem van Bureau Vandenbogaerde en Jeroen Laureys van Bureau De Fonseca uit Waregem (akoestiek).

Verschillende partners van het team hebben reeds onderling samengewerkt en zijn enthousiast om voor dit project verder samen aan de slag te gaan.

Reeds in wedstrijdphase werden een 20 tal interne overlegmomenten gepland om een doordacht wedstrijdvoorstel uit te werken. Hierdoor kon elke partij persoonlijke expertise naar voor schuiven binnen het ontwerp. Dit gebeurde aan de hand van maquettes, schetsen, 3D modellen, digitale- en fysieke overlegmomenten. Jasper Caenepeel (Veldhuis) liep stage bij Dierendonckblanke architecten en werkte oa. op het ontmoetingscentrum in Kasterlee. Veldhuis en Dierendonckblanke komen in de praktijk voor deze opdracht als één bureau naar voor. De opdracht wordt niet opgesplitst.

2. PROCES- EN LUISTERBEREIDHEID

Een hecht ontwerpteam alleen volstaat niet om een kwalitatief ontwerp te realiseren. Wij menen dat een goed project enkel kan ontstaan bij gratie van een betrokken bouwheer en een goede verstandhouding met alle

bevoegde diensten en overheden. Het belang van een sterk bouwteam waar alle actoren een plaats hebben - ook de aannemer in een latere fase - en samen naar oplossingen zoeken. Het bouwproces is een boeiend doch deels onvoorspelbaar traject waarbij men elkaar via input en betrokkenheid dient aan te moedigen om enerzijds ideeën met verve te verdedigen en anderzijds constructieve kritiek op te nemen in het dossier.

De lokale verankering van Veldhuis architectuur met een bureau in Wevelgem laat toe om nauwe samenwerkingsverbanden op te zetten met het projectteam van de opdrachtgever. Een minimale verplaatsing laat toe om frequente overlegmomenten in te plannen alsook aanwezig te zijn bij participatieve trajecten met de inwoners en verenigingen in Gullegem.

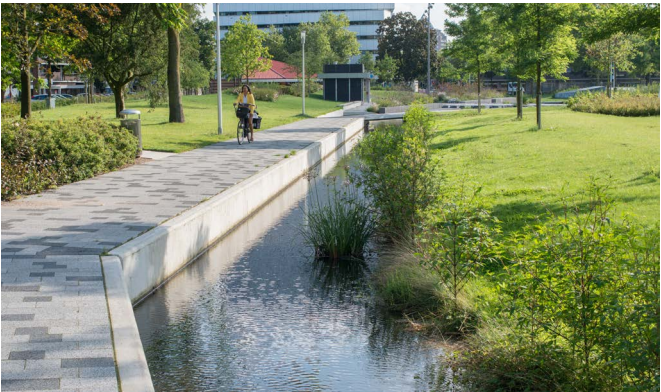
3. CONTINUÏTEIT

Aangezien de opdracht een evenwaardige aandeel landschap en architectuur omvat schuiven we voor elk van deze onderdelen één ervaren contactpersoon naar voor. Sigert Defrancq (Veldhuis) zal deze rol op zich nemen voor architectuur, Bas Heessels (OKRA) voor het landschap.

Samen organiseren zij op geregelde tijdstippen vergaderingen. Ze coördineren informatie onderling en met het projectteam. Zaakvoerder-ontwerpers blijven doorheen het hele bouwproces persoonlijk betrokken. Ze wonen interne vergaderingen bij en kunnen met hun grote werkervaring (Alexander Dierendonck en Isabelle Blancke - 25 jaar / Tom Wierds - 16 jaar) de kwaliteit binnen het project garanderen. Doordat ze goed op de hoogte zijn van het project kunnen ze snel schakelen mocht iemand binnen het bureau (onvoorzien) voor langere tijd afwezig zijn. Communicatielijnen worden kort gehouden en teamleden zijn gewend om continu met elkaar samen te werken.

Sigert Defrancq zal vanuit Wevelgem tijdens de fase uitvoering de werfvergaderingen opvolgen. Zijn nabijheid zorgt er voor dat we snel ter plaatse zijn wanneer dat noodzakelijk is. Vragen, voorstellen van de aannemer en ontwerpmatige beslissingen in werf zullen steeds worden teruggekoppeld met het team van Dierendonckblanke architecten. Zij beschikken over voldoende ervaring en een uitgebreid team van medewerkers om via tekeningen, maquette, 3D beelden en technische documentatie de nodige ondersteuning te bieden die de kwaliteit van het ontwerp zal garanderen.

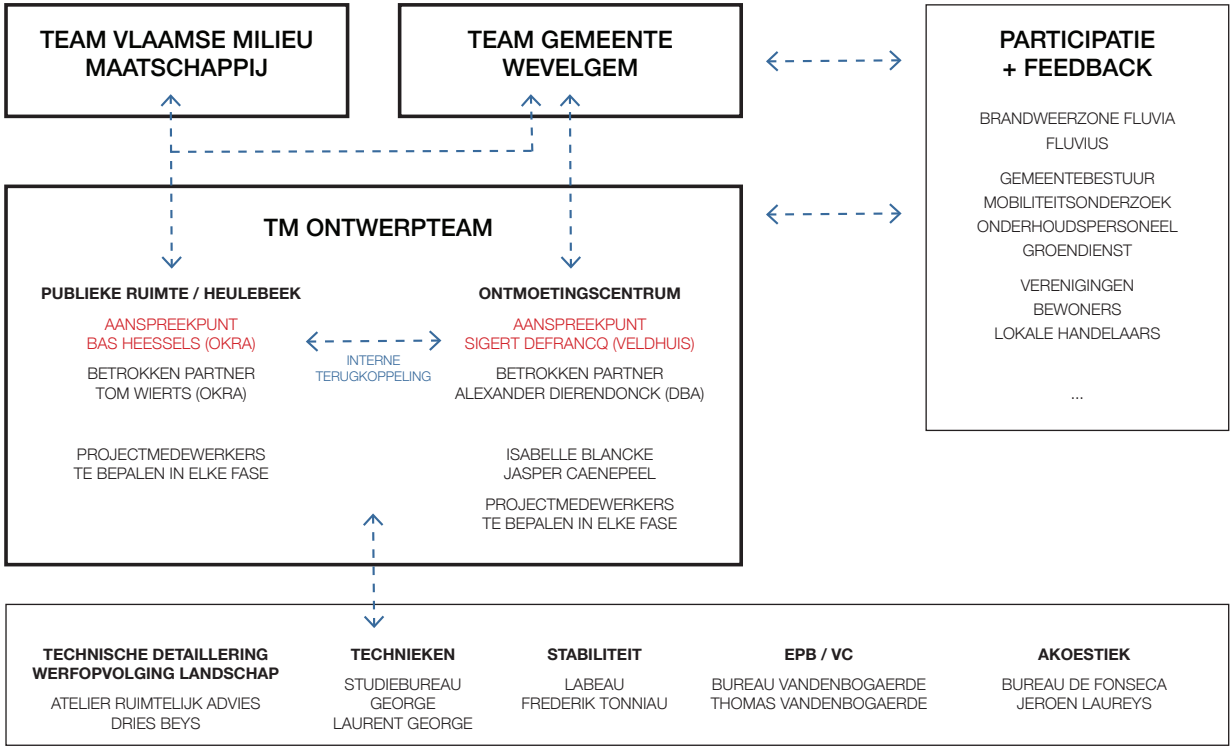
Atelier Ruimtelijk Advies (zaakvoerder Dries Beys) wordt als Belgische partner vroeg betrokken bij de technische uitwerking van het dossier. Dit zorgt ervoor dat hij tijdens de werf volledig op de hoogte zal zijn van het dossier. Hierdoor kunnen de gemeente Wevelgem, de VMM en de aannemer kwalitatief worden bijgestaan tijdens de uitvoering van het landschap.



Catharina Amaliapark met openleggen van de Grift (OKRA)
Openen van de Melaan in Mechelen (OKRA)



OC Kasterlee - 5870m2 (Dierendonckblanke architecten)
OC Beselare - 1285m2 (Dierendonckblanke architecten)



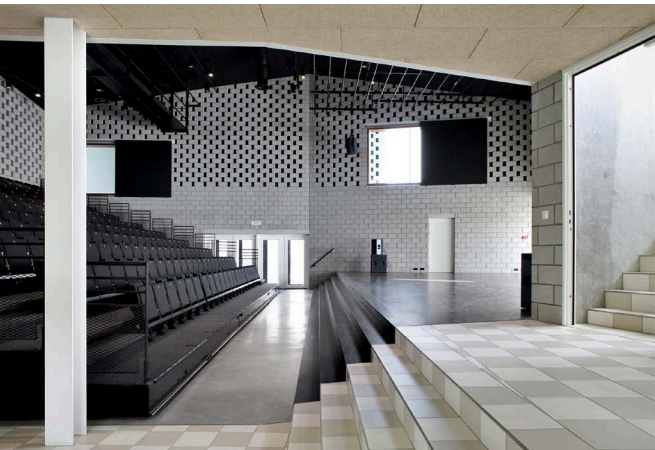
SAMENWERKING

1. ERVARING MET COMPLEXE OPDRACHTEN

Als ontwerpteam hebben we ervaring met complexe opdrachten en intensieve onderzoekstrajecten: geïntegreerd ontwerpen, meervoudig gebruik en het samenbrengen van diverse partijen rond de tafel met een sterk ontwerp. De dorpskernvernieuwing is van een complexiteit die grootstedelijke vraagstukken typeert. Zowel Dierendonckblancke als OKRA hebben een veeldzijdigheid opgebouwd die naast het specifieke vraagstuk ook de ruimere context (milieu, mobiliteit, duurzaamheidsaspecten, stedenbouw) mee opneemt in het proces. Als team kunnen we dus op verschillende niveaus schakelen.

Excursie

We stellen voor om samen met de opdrachtgever een aantal referentieprojecten te bezoeken. Onze ervaring wijst uit dat dit erg leerzaam is voor zowel de opdrachtgever als het ontwerpteam om te zien hoe andere projecten met een soortgelijk programma werden gerealiseerd. Het resultaat van dergelijke bezoeken is driedig: het levert een collectief referentiekader op, er ontstaat een focus op de wenselijke denkrichtingen en vooral: er wordt van bij het begin een hecht team opgebouwd.



OC De Leege Platse, Beselare (Dierendonckblancke architecten)

Optimalisatie van het programma van eisen

Na de grondige analyse van de omgeving, het programma van eisen en het bouwbudget kunnen prioriteiten worden bijgestuurd. Het helder schema wat momenteel voorligt vormt daarbij het startpunt voor dit proces. Artistieke, technische en gebruikseisen worden tot één ondeelbare, efficiënte eenheid samen gebracht. Onze plannen en tekeningen staan open voor nieuwe inzichten van de bouwheer.

Puzzelen

Via doorgedreven onderzoek worden verschillende pistes afgetast en besproken met de opdrachtgever. We zijn

een team van puzzelaars waarbij we veel aandacht besteden aan planonderzoek. Enkel op deze manier ontstaan gebouwen die met grote helderheid een complex programma huisvesten. Enkel op deze manier wordt een stevige basis gelegd voor plannen die in de toekomst kunnen wijzigen zonder uitstraling te verliezen.

Maquettes en schema's als werkinstrumenten

Voor ons team zijn maquettes belangrijke middelen om elk ontwerp te evalueren. Dit in alle fases van het ontwerp: het eerste concept, de ruimtelijke indeling, de volumewerking en de gevel.

Schema's vertalen intenties op een eenvoudige manier. Het zijn effectieve communicatie instrumenten naar de opdrachtgever toe en inwoners van Gullegem. Ze tonen duidelijk de impact van ontwerpbeslissingen weer. Ze laten toe te synthetiseren en de essentie te vatten.

2. OVERLEGSTRUCTUUR

De gemeentelijk projectleider is verantwoordelijk voor de interne communicatie ten aanzien van het project binnen de gemeentelijke organisatie. Voor de opdrachtnemer zal de gemeentelijk projectleider als eerste aanspreekpunt fungeren. Formele overlegmomenten vinden plaats met de projectgroep en de stuurgroep.

De projectgroep bestaat uit:

Medewerkers van het ontwerp bureau en de projectleider en vakambtenaren van gemeente Wevelgem.

Belang:	bewaken van integraliteit van het project, met name ook de samenhang met het totale centrumontwikkeling.
Rol:	mee ontwerpen en toetsend.
Bevoegdheid:	kaderstelling vanuit vastgestelde beleidsnota's en bestuurlijke afspraken.
Frequentie:	2-3x/fase (bij aanvang, evt. planvarianten en 90% versie)

De stuurgroep bestaat uit:

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Wevelgem. De stuurgroep ziet toe op een juiste besteding van de toegezegde investering in Projectgebied.

Belang:	eindverantwoordelijk.
Rol:	toetsen op hoofdlijnen.
Bevoegdheid:	beslissingsbevoegd.
Frequentie:	1x/fase.

3. PARTICIPATIE EN INFORMERING

Een breed gedragen plan kan alleen ontstaan wanneer alle betrokkenen inbreng hebben. Dit betekent dat het planproces een uitgekende combinatie is van momenten om gedachten te uiten, om naar elkaar te luisteren, te discussiëren, te bezinnen en keuzes te maken. Een goed

communicatietraject is hierin onmisbaar.

Ons team heeft ruim 25 jaar ervaring met interactieve planprocessen, waar bewoners, beleidsmakers en bestuurders betrokken worden bij de planvorming. Voor ons is dit niet alleen een doel op zich, maar ook een middel om een goed resultaat te bereiken. Een gezamenlijk planproces helpt ons open en sprankelend te blijven en onze ideeën te ontwikkelen, te toetsen en aan te scherpen. We zien participatie niet alleen als middel om een breder draagvlak te creëren, maar ook om de plannen inhoudelijk te verrijken.

Om teleurstelling te voorkomen is het van belang om open en eerlijk te communiceren over het doel van de participatie en aan te geven over welke onderwerpen wel en juist niet geparticipeerd kan worden.

Voor de omgevingsaanleg en het ontmoetingscentrum stellen we concreet drie momenten voor van participatie en informering:

1. Na wedstrijd fase worden inwoners, verenigingen en gebruikers ingelicht en bevraagd aan de hand van een fysieke en digitale projectkamer. Deze ruimte / pagina op de website van de gemeente bevat een samenvatting van de belangrijkste intenties van het ontwerp. Een maquette staat centraal in de projectkamer.

2. Tijdens het begin van de aanbesteding wordt een selectie van gebruikers aangesproken voor een feedback ronde van de technische uitrustingen van het gebouw en de buitenruimte. We vermijden 'kleine frustraties' in dagelijks onderhoud of tijdens evenementen. Een stopcontact en afvoerput op de juiste plek!

3. Vlak voor aanvang van de werf wordt op een transparante manier gecommuniceerd over de werfplanning en de daaraan gekoppelde (onvermijdelijke) overlast in de verschillende deelgebieden. De omwonenden worden tijdens dit moment duidelijk ingelicht over de impact van de werken en kunnen bezorgdheden uiten. Communicatie ivm. eventuele vertragingen door onvoorziene omstandigheden wordt tijdens de werf samen met de bouwheer besproken. Correct geïnformeerd worden resulteert in begrip.

Het gemeentebestuur Wevelgem is hierbij verantwoordelijke voor de organisatie van de participatie-avonden en treedt op als moderator, ons team levert de inhoudelijke expertise en verzorgt de inhoudelijke voorbereiding. Ten behoeve van persmappen, werfborden en andere publiciteit kunnen we wervende beelden en toelichtende teksten aanleveren. We zijn als ontwerpers ook fysiek aanwezig bij toelichtingsmomenten.



FASEN EN PRODUCTEN

Deze indicatieve timing en productie kan in overleg met het team van de bouwheer worden verfijnd en aangepast.

GEZAMELIJK TRAJECT ONTMOETINGSCENTRUM EN LANDSCHAPSONTWERP TENEINDE DE TWEE ONTWERPEN INTEGRAAL EN HOOG KWALITATIEF OP ELKAAR AF TE STEMMEN

Projectinitiatie (mei 2022)

Startvergadering met als doel de specifieke randvoorwaarden en eisen samen met de timing en de voorgestelde planning te bepalen. .Er wordt een quickscan uitgevoerd om aandachtspunten en obstakels te achterhalen.

- Producten:
- ruimtelijk en verkeerskundig programma van eisen
 - toetsing op technische eisen
 - gezamenlijk site bezoek

- Overleggen:
- 1x startvergadering

Voorontwerp (juni - september 2022)

In deze fase onderzoeken we vanuit het wedstrijdvoorstel het programma van eisen en daaraan gelinkt het bouwbudget. Er wordt rekening gehouden met de feedback vanuit de startvergadering. Er worden verschillende pistes onderzocht met de daaraan gelinkte voor- en nadelen. Er kunnen tot drie onderzoeken / wijzigingen gevraagd worden zonder bijkomende vergoeding.

- Producten:
- onderzoek van het terrein en de omgeving, en controle van alle relevante voorschriften
 - toetsing nutsmaatschappijen
 - voorstudies, overleg met externen, préadviezen waaronder sonderingen, ...
 - voorbereidende besprekingen met schetsen
 - de aanwezigheid en toelichting op hoorzittingen en informatievergaderingen, inbegrepen de opmaak van presentaties met ontwerpbeelden, of andere verrichtingen in het kader van het communicatie- en participatietraject
 - een technische nota met de toelichting en de verantwoording van het voorontwerp
 - de grondplannen en dwarsprofielen met de aard en ligging van alle nutsleidingen ivf. het landschapsontwerp
 - de grondplannen en type-dwarsprofielen op schaal minstens 1/500
 - de plannen en gevelzichten van bouwkundige constructies op schaal 1/100
 - ontwerpbeelden en/of (digitale) maquette, 3D-beelden
 - de aanduiding en beschrijving van de gebruikte materialen
 - de raming der werken

- Overleggen:
- 3x projectgroep
 - 1x toelichting College Burgemeester & Schepenen / VMM
 - 1x brede participatiesessie
 - 1 dagdeel participatie workshops

Definitief ontwerp (september 2022 - januari 2023)

Het definitief ontwerp wordt opgemaakt op basis van het goedgekeurd voorontwerp en de daarna verkregen informatie van infovergaderingen, hoorzittingen en belangengroepen.

- Producten:
- update van de grondplannen en type-dwarsprofielen landschapsontwerp op schaal minstens 1/500
 - update van de plannen van bouwkundige constructies op schaal 1/100
 - update van ontwerpbeelden, (digitale) maquette, 3D-beelden
 - update van de aanduiding en beschrijving van de gebruikte materialen
 - update van de raming der werken
 - coördinatie nutsmaatschappijen
 - technisch verslag
 - geotechnische interpretatie
 - opstart dossier veiligheidscoördinatie mbt. inschatting risico's ontwerp en uitvoering
 - Nota stabiliteit, technieken, akoestiek, EPB voor het ontmoetingscentrum

- Overleg:
- 5x projectgroep focus ontmoetingscentrum
 - 1x overleg stedenbouwkundige dienst Wevelgem
 - 2x projectgroep focus landschapsaanleg

Vergunningsaanvragen (februari 2023 - juli 2023)

De vergunningsaanvragen worden opgemaakt op basis van het definitief ontwerp. De door ons team in te dienen dossiers voor het bekomen van de stedenbouwkundige vergunningen en subsidieaanvragen zullen voldoen aan de eisen gesteld door de vergunnende overheid.

- Product:
- Gecombineerde aanvraag omgevingsvergunning voor gebouw en buitenruimte

- Overleg:
- 1x finale goedkeuring opdrachtgevers deeldossier OC
 - 1x finale goedkeuring opdrachtgevers deeldossier landschap

PARALLEL TRAJECT VOOR ONTMOETINGSCENTRUM EN LANDSCHAPSONTWERP VOLGENS TIJDSLIJN

Uitvoeringsdossier

De uitvoeringfase wordt uiterlijk opgestart na formalisering van het definitief ontwerp door de gemeente via een goedgekeurde collegebeslissing. Na schriftelijke opdracht van de gemeente gaat ons ontwerpteam over tot opmaken van het uitvoeringsontwerp overeenkomstig het door het college goedgekeurde definitief ontwerp en met alle administratieve en technische voorwaarden die door de gemeente en de hogere en/of subsidiërende overheid worden gesteld. Het zal dusdanig opgemaakt worden dat op basis van de documenten door de inschrijvende aannemers correcte en vergelijkbare offertes kunnen ingediend worden.

- Product:
- de nodige berekeningsnota's van zowel de wegenis, -riolings- als bouwkundige werken
 - de algemene tekeningen, de bekistingplannen, de buigstaten, de wapeningsplannen en de werktekeningen met inbegrip van alle detailtekeningen zonder beperking van al de werken vermeld in dit artikel
 - globaal plan van nutsleidingen met relevante dwarsprofielen
 - het bestek, met een beschrijving per post, opgemaakt op basis van de door de gemeente opgelegde referentiebescheiden en technische voorschriften
 - een vermelding van de ingrepen waarvoor de uitvoerder vooraf bewijsstukken, referenties, modellen en monsters ter goedkeuring moet voorleggen
 - minder hinder maatregelen
 - de gedetailleerde en de samenvattende opmetingstaat met de uit te voeren hoeveelheden, opgesteld per post
 - de gedetailleerde raming per post met hoeveelheden, eenheidsprijzen en het totaalbedrag

- Aan te leveren:
- administratieve bepalingen door opdrachtgever(s)

- Overleg:
- Te bepalen in samenspraak met opdrachtgever

Aanbesteding en nazicht van de offertes

Gedurende de periode tussen het uitschrijven van de aanbesteding en de opening van de inschrijvingen houdt ons team zich, op later te bepalen dagen en uren, ter beschikking van de inschrijvers voor het verstrekken van alle inlichtingen betreffende de bepalingen van het bijzonder bestek en de uitvoering van de werken, inbegrepen eventuele plaatsbezoeken. Hij bezorgt alle vereiste monsters aan de gemeente. Over deze besprekingen brengt hij schriftelijk verslag uit aan de gemeente.

- Product:
- Het verslag van het onderzoek der offertes met terugzending van de aan ons team bezorgde aanbestedingsdocumenten
 - Verslagen van de besprekingen met de inschrijver

- Overleggen:
- 1x opening van de inschrijvingen
 - (eventueel) plaatsbezoek met de inschrijvers

Leiding der werken

In deze fase coördineren op de werf de uitvoering van de bouwwerken en deze van de verschillende technieken. Voor de start der werken wordt aan de aannemer een toelichting gegeven over de beoogde resultaten naar detaillering en afwerking. Ons team verbindt er zich toe deze werkzaamheden te vervullen naargelang de vordering der werken. De administratieve formaliteiten zullen uitgevoerd worden binnen de hierna opgegeven termijnen.

Timing naargelang de vordering der werken en volgens een realistische planning opgemaakt door de aannemer, maar in ieder geval:

- Startverklaring EPB
- Veiligheidscoördinatie

- Werfverslagen worden opgemaakt na de werfvergadering
- Advies in verband met ingebrekestellingen indien noodzakelijk
- melding in verband met termijnverlengingen, schorsingen, meerkosten en vergoedingen, situaties waarbij de aannemer in gebreke blijft
- advies in verband met termijnverlengingen, schorsingen, meerkosten en vergoedingen binnen de 10 werkdagen na kennis van de feiten.
- advies in verband met situaties waarbij de aannemer in gebreke blijft binnen de 5 werkdagen na kennis van de feiten

Product: werfverslagen
Overleggen: werfvergaderingen in functie van vordering werken

Nazicht van de rekeningen

In deze fase zullen wij alle werkzaamheden verrichten die verband houden met het nazicht van de rekeningen en tijdig de gemeente verwittigen van te ondernemen stappen:

- nazicht van de vorderingsstaten voor de aan de aannemer verschuldigde termijnbetalingen. Dit omvat de controle, met eventuele verbeteringen, van de in rekening gebrachte werken en het opstellen van een proces-verbaal van betaling met vermelding van het bedrag dat de gemeente werkelijk verschuldigd is, rekening houdend met alle regelingen betreffende de prijsherzieningen
- de gedetailleerde eindafrekening opmaken en aan de gemeente overhandigen. Het dossier omvat de eindstaat, met als basis het oorspronkelijk gunningbedrag van de opdracht.
- het overzicht van min- en meerwerken,
- de verantwoordingsstaat van de vermoedelijke hoeveelheden in min en in meer
- de prijsherzieningen
- de BTW berekening
- alle noodzakelijke stavingdocumenten

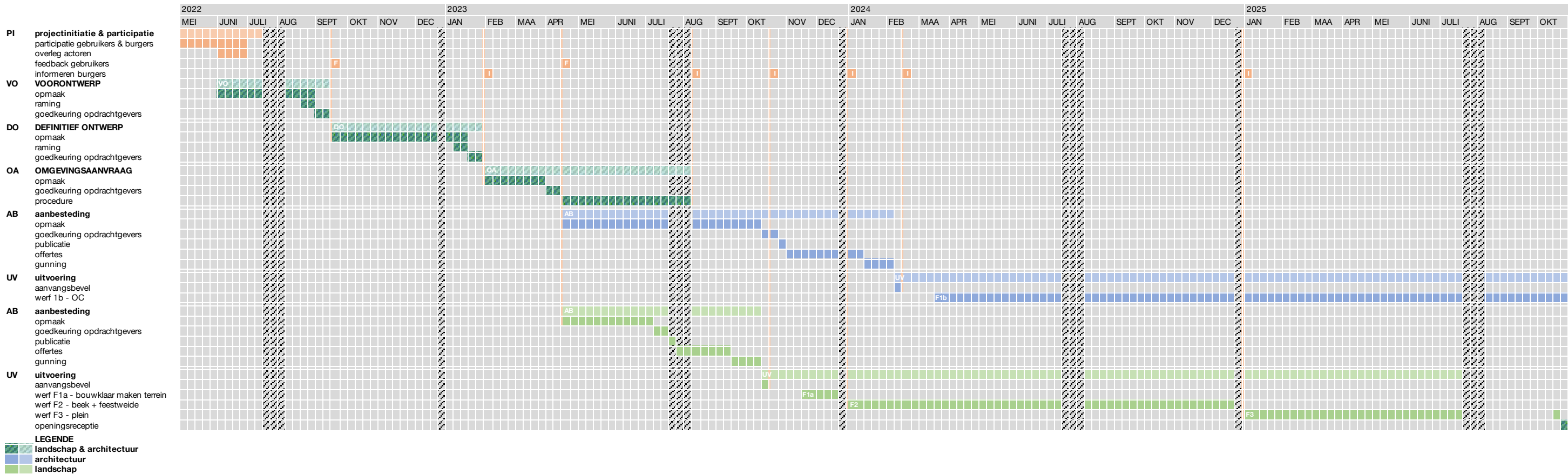
Voorlopige en definitieve oplevering

In deze fase staan wij de gemeente in de oplevering van de werken. Bij het einde van de werken wordt in aanwezigheid van alle partijen overgaan tot voorlopige oplevering van de werken of eventueel tot welgering. Wij maken een opleveringsverslag met inbegrip van de omstandige lijst van opmerkingen. Bij de voorlopige aanvaarding zullen wij de nodige formaliteiten vervullen om het dossier af te sluiten, zoals het opmaken van de eindafrekening en het opmaken van het volledige as-built dossier door de veiligheidscoördinator.

- Product:
- door alle partijen ondertekend proces-verbaal van (niet-) aanvaarding der werken
 - de volledige eindafrekening
 - het as-built dossier

- Overleg:
- voorlopige oplevering van de werken
 - definitieve oplevering van de werken

TIMING



AMBITIEUZE ÉN REALISTISCHE TIMING

Samen met de bouwheer maken we bij aanvang van het proces een planning op. Bouwheer, ontwerper (en later ook) aannemer engageren zich voor deze planning. Die planning moet dynamisch zijn, maar met voldoende marge om onvoorspelbare factoren op te vangen (vb. advies stedenbouw) 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 uitvoeren. We koppelen voor de opgemaakte planning voortdurend terug met het bestuur en sturen bij waar nodig.

HINDER GEMINIMALISEERD DOOR DOORDACHTE WERF FASERING

