

Stadhuis Oostende 2.0

Het project voor het nieuwe stadhuis van Oostende vormt een volgende laag in een opeenvolging van stedelijke transformaties. Op de plek van het voormalige 'derde dok' is het huidige stadhuis de waardige getuige van het na-oorlogse modernisme. Als modernistisch baken op het kruispunt van het parkway-plan, ontworpen door Eggerickx, en het Mercatordok was het stadhuis van Victor Bourgeois lange tijd dé etalage van een stad die zich richtte op Europa en zee. Vandaag, geïsoleerd door autoverkeer en losgekoppeld van de naburige wijken, wacht het gebouw op het herstel van zijn stedelijke en lokale betekenis. Ons voorstel steunt op twee pijlers: erfgoed en verbinden.

Het architecturaal erfgoed is het vertrekpunt van elke beslissing die wij nemen. De bestaande gebouwen worden in het ontwerp niet geconserveerd als object, maar geactiveerd als levend onderdeel van de stad. De interactie van de twee heldere modernistische entiteiten met een nieuwe

ingreep zorgt ervoor dat het nieuwe stadhuis opnieuw het zwaartepunt wordt, op een kruispunt van verschillende netwerken: zowel stedelijk, landschappelijk, maritiem als cultureel.

Verbinding is de houding die wij aannemen tegenover de verantwoordelijkheid om vandaag te bouwen: in verbinding ontwerpen met het bestaand erfgoed, verbinden van mensen in en rond het gebouw, de verbinding met de stad herstellen. De open ruimtes rondom het gebouw zijn inherent verbonden met het gebouw, in dit ontwerp bestaat geen voor- of achterkant. Niet langer een eiland in een overdadige verkeersinfrastructuur, maar terug de plek als een doorwaadbare publieke ruimte.

Vanuit deze twee concepten bevestigen wij het absolute hedendaagse karakter van het gebouw en stellen wij voor om het Stadhuis 2.0 het civieke hart te maken dat Oostende verdient!

URA Yves Malysse Kiki Verbeeck

1010 au

Studio Basta

a practice.

Daidalos Peutz

eld

Antea



De Groene Stadsfoyer

Voorgeschiedenis

Oostende pakt haar stadhuis aan, op een plek met een bewogen geschiedenis.

Het allereerste stadhuis stond in Ostenda Antiqua en verdween samen met Testerep in zee. Tussen 1418 en 1886 werd het stadhuis vier keer herbouwd rond het Wapenplein, telkens met een nieuw gezicht voor een stad in verandering. Het zesde stadhuis werd er in mei 1940 volledig verwoest door bombardementen. Het huidige, zevende stadhuis vond zijn plaats op het gedempte derde havendok, op de plek waar de Sint Katharinakreek voorheen de zee bereikte. In 1947 werd het dok gevuld met oorlogspuin — een symbolische breuk met het water dat Oostende eeuwenlang vormde, voedde en soms bedreigde.

Het tijdperk van de moderniteit

Toch kreeg deze wezenloze vlakte snel een nieuwe betekenis. Het stedenbouwkundig plan van J.J. Eggerickx (1946) gaf de plek een ambitieuze toekomst, volledig in de geest van het naoorlogse vooruitgangdenken waarin de auto de structuur van de moderne stad bepaalde. De site werd een scharnier tussen de VN laan en de verlengde Leopold II laan naar het Kursaal. Pas in 1961 opende het stadhuis van Victor Bourgeois en André Louis Daniëls: een modernistisch overheidsgebouw, omringd door vloeiende asfaltstroken die het verkeer moesten laten stromen als water.

De blik vooruit

2026 ademt een andere tijd. We begrijpen dat steden anders kunnen en moeten functioneren. We willen straten teruggeven aan mensen, waardevolle plekken verzachten, asfalt vervullen voor water en groen, om hittegolven te temperen en regenwater opnieuw laten infiltreren in de bodem. De brede corridor van Eggerickx vormt een prachtig vertrekpunt - een ruimte vol potentieel voor een nieuw verhaal, dat zich ontplooft in de schema's hiernaast.

1. De VN-laan en Leopold-II-laan zijn vandaag belangrijke verkeersassen voor bewoners, tweedeverblijvers, toeristen, bussen, tram en logistiek. De grote toestroom aan auto's verklaart de sterke verstening van de publieke ruimte. Mobiliteitsinfrastructuur en parkings zijn er afgestemd op pieken die vele malen groter zijn dan het aantal mensen dat hier woont.



Oostende, 1706. Op de plek waar vandaag het stadhuis staat liep de brede geul van de Sint-Katharinakreek.

2. Om de verblijfskwaliteit van het centrum te verhogen, moet de mobiliteitsdruk dalen. Een deel van de bezoekersparkings verhuist naar de stadsrand. Inkomend bezoekersverkeer wordt afgeroomd vóór het Vuurkruisenplein en geleid via een parkeerlus langs Mercatorlaan, Iependreef en Konterdamkaai. Hier ligt al veel parkeercapaciteit die beter benut kan worden. Verdere studie moet uitwijzen waar uitbreiding mogelijk is (bv. Maritiem Instituut, Marinekazerne, NMBS Station Zee). In ruil kan het bovengronds parkeren in het centrum afnemen en ontstaat ruimte voor groen en aangenaam verblijf.

3. Vanuit dit nieuwe ontsluitingsmodel ontstaan drie zachte assen naar het centrum:

- de Groene Stadsfoyer (MH-park - Mercatordok - Leopoldpark- Kursaal)
- de Winkelwandelas (MH-park - Kapellestraat - strand)
- de Kaaienwandeling (station - Zeeheldenplein)

4. De as Maria-Hendrikapark - Kursaal wordt de Groene Stadsfoyer: een Parklane waar zachte mobiliteit het voortouw neemt en bezoekers op aangename wijze naar het centrum worden geleid.

5. De Groene Stadsfoyer wordt werkelijkheid via een reeks deelprojecten op korte en middellange termijn, telkens in samenwerking met bewoners en gebruikers.

6. De beelden tonen de potentie van een omgeving met minder auto's en meer groen: een fundament voor een klimaatadaptieve stad waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

7. De transformatie van het stadhuis vormt de aftrap. In een eerste fase snoeien we al wat overdadig asfalt weg - verwijderen van parkeervakken, oprijlaan en diagonale afslagstroken (1), als voorbode van een grotere circulatieaanpassing zodra de verkeersdruk is afgenomen. Op langere termijn kan het aantal rijstroken verminderen en de rotonde verdwijnen (2). Zo groeit stap voor stap een groenblauw substraat dat het stadhuis, het Mercatordok en de omliggende wijken fysiek en visueel met elkaar verbinden.

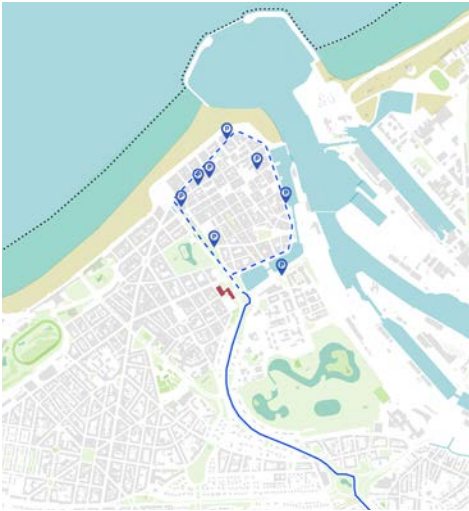
8. Het scharnier van Eggerickx wordt herboren, geïnspireerd door het landschap van de Sint Katharinakreek. Het Stadhuis 2.0 wordt omgevormd door een natuurinclusief krekelpark, binnen de contouren van het gebouw wordt de vegetatie getemd op 2 parkpleinen die een aangename inkom vormen voor het gebouw. Deze landschappelijke identiteit kan in de komende jaren uitgroeien tot een netwerk dat de omliggende parken verbindt - de ruggengraat van de Groene Stadsfoyer.



Visieschets voor de structuur van de open ruimte uit een pril stadium van het ontwerpproces.



3. De verhuus van een deel van de parkeercapaciteit naar het Hazegras ontlast de Leopold-II-laan en maakt ruimte vrij om het centrum te vergroenen. Bezoekers stappen uit hun auto en wandelen langs één van de drie assen het centrum binnen



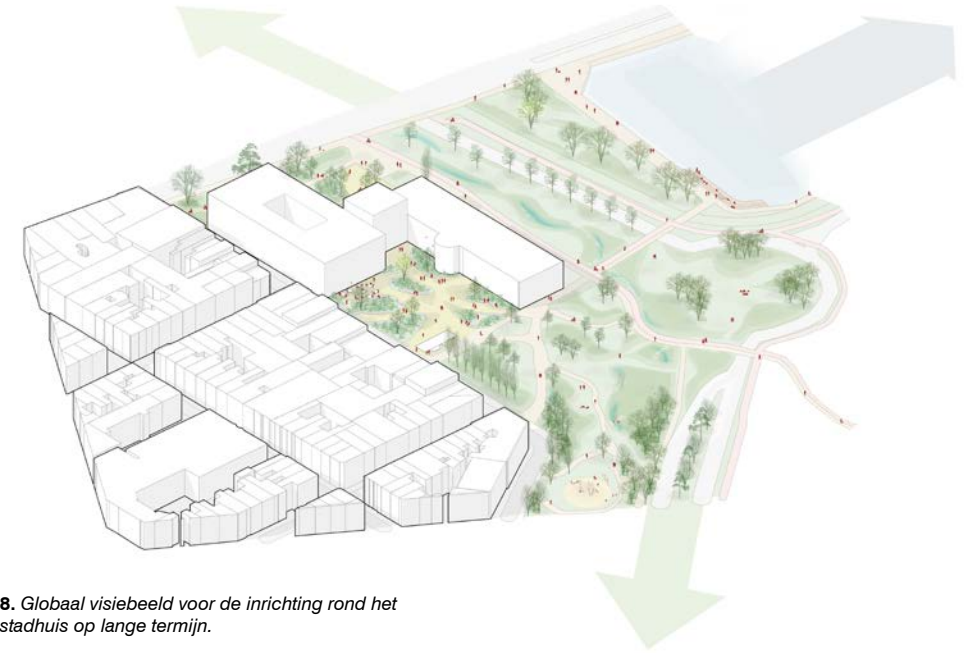
1. HUIDIGE SITUATIE auto-ontsluiting voor bezoekers. De VN-laan en de Leopold-II-laan zijn een belangrijke aanvoers naar het parkeeraanbod in het centrum.



2. TOEKOMST om de verblijfskwaliteit van het centrum te verhogen, moet de mobiliteitsdruk dalen. Een deel van de bezoekersparkings verhuist naar het Hazegras en kan ontsloten worden via een parkeerlus.



7. Ontharding rond het stadhuis in fases
(1) Korte termijn (2) Lange termijn



8. Globaal visiebeeld voor de inrichting rond het stadhuis op lange termijn.



6. De Groene Stadsfoyer wordt gerealiseerd in stappen via een reeks deelprojecten. De bovenstaande afbeeldingen tonen de ruimtelijke potenties die zich kunnen ontplooiën.



4. De Groene Stadsfoyer is een ruggengraat voor vergroening en het verbinden van bijzondere plekken in contact met de wijken.



5. De Groene Stadsfoyer wordt werkelijkheid via een reeks deelprojecten op korte en middellange termijn, telkens in samenwerking met bewoners en gebruikers.

Stadhuis in de Stadsfoyer

Toekomstvisie voor een nieuwe landschappelijke identiteit

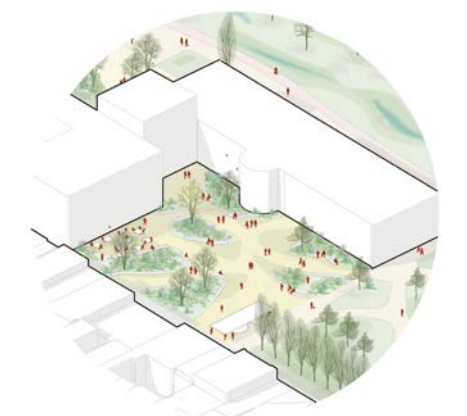
Omgevingsinrichting

Een landschap dat teruggrijpt naar zijn oorsprong
De buitenruimte rond het administratief centrum en het maritiem museum wordt opnieuw vormgegeven vanuit het landschap dat hier ooit lag. Het stadhuis staat op de plaats waar de Sint Katharinakreek uitmondde in zee. Die kreek is verdwenen, maar haar biotoop leeft voort in de ondergrond en vormt de inspiratie voor een nieuw, dynamisch en klimaatadaptief krekenslandschap. Het ontwerp brengt verkoeling, water, biodiversiteit en stadsnatuur terug naar een plek die vandaag vooral verhard en versteend is.

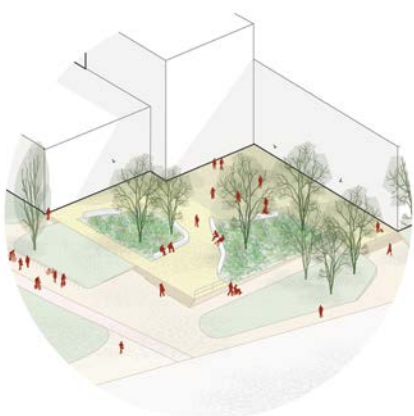
Het project werkt op twee schaalniveaus die elkaar versterken: de **Parkpleinen** en het **Krekenpark**.

De *Parkpleinen – de menselijke schaal*
Tussen de vleugels van het gebouw ontstaan twee Parkpleinen: geometrische bepaalde buitenkamers die direct aansluiten op het leven in het administratief centrum en het maritiem museum. Ze functioneren als een verlengstuk van het interieur en kunnen meebewegen met de dagelijkse ritmes van het gebouw. Hier worden bezoekers ontvangen, vinden kleine evenementen plaats en ontstaan spontane ontmoetingen. Het zijn plekken voor een korte pauze, een gesprek in de zon of een rustige werkplek in open lucht. Ze zijn onderling verbonden door het gebouw, dat een doorwaadbaar scharnier wordt in het landschap.

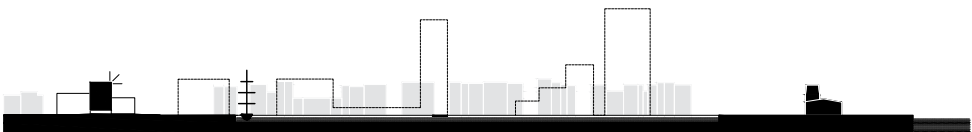
De Parkpleinen vormen de meest gecultiveerde zones van het landschapsonwerp. Ze worden aangelegd volgens de principes van hedendaagse horticultuur, met zorgvuldig geselecteerde beplanting die het hele jaar door aantrekkelijk blijft. Siergrassen, vochtminnende vaste soorten en meerstammige laagstambomen verwijzen subtiel naar de historische kreekvegetatie in een verfijnde, onderhoudsvriendelijke vorm. De verharding is vlak, slijtvast en deels waterdoorlatend, zodat comfort en klimaatbestendigheid hand in hand gaan. Op de parkpleinen staat de menselijke maat centraal: toegankelijkheid, verblijfskwaliteit en een uitnodigende sfeer. Het zijn duidelijk gedefinieerde buitenkamers, aankomst- en verblijfsplekken die het gebouw toebehoren en het ensemble van het stadhuis tot een eenheid maken dat zich evenwaardig alzijdig presenteert.



Parkplein: buitenkamer van het Stadhuis



Parkplein: parvis van het Stadhuis



Profielsnede over de dokken: van stadhuis tot station

Omgevingsinrichting
Parkpleinen en Krekenpark

Het *Krekenpark – het grotere landschap*
Rond de gebouwen ontvouwt zich het Krekenpark, een ruimer en natuurlijker landschap dat de geest van de historische kreek opnieuw voelbaar maakt. Het bestaat uit een mozaïek van biotopen: intensief en extensief grasland, bloemrijke zones, hoogstam- en meerstammige bomen, struweelranden en natte plekken die verwijzen naar het vroegere water. Bestaande bomen worden maximaal behouden en aangevuld met nieuwe exemplaren om een robuust, toekomstbestendig bomenbestand te creëren.

Het landschap krijgt vorm door een subtiel microreliëf. Langgerekte wadi's bufferen regenwater, verminderen hittestress en creëren natte biotopen die het park ecologisch verrijken. De verharding blijft minimaal: paden in gewassen schelpen, graspaden en andere waterdoorlatende materialen maken het mogelijk om het landschap te doorkruisen zonder de groene beleving te verstoren. Het park verbindt het administratief centrum en het museum met de omliggende wijken en vormt een zachte overgang tussen stad en natuur.

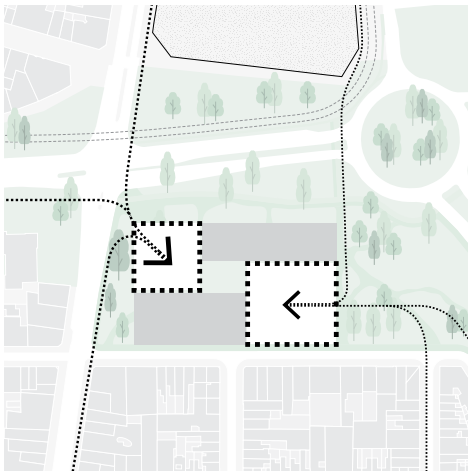
Spelprikkels en maritieme kunst
Verspreid door het Krekenpark liggen maritieme kunstwerken en spelaanleidingen, zorgvuldig geplaatst maar ogenschijnlijk spontaan aanwezig. Tussen de bestaande speeltuin en het multifunctionele paviljoen op de rand van het Parkplein aan de achterzijde ontstaan een reeks natuurlijke spelprikkels die kinderen uitnodigen tot ontdekken, klimmen en vrij spel. Hoe deze zone precies wordt ingevuld willen we via een participatietraject ontwikkelen met de buurt.

Een betekenisvol, verbindend stadslandschap
Het ontwerp transformeert een versteende parkeerzone tot een klimaatadaptief, ecologisch rijk en sociaal levendig krekenslandschap. Het nieuwe park versterkt de identiteit van de plek, verbindt verleden en toekomst, en biedt ruimte voor ontmoeting, ontspanning en educatie. Het wordt een gezonde, aantrekkelijke en veerkrachtige publieke ruimte voor iedereen.

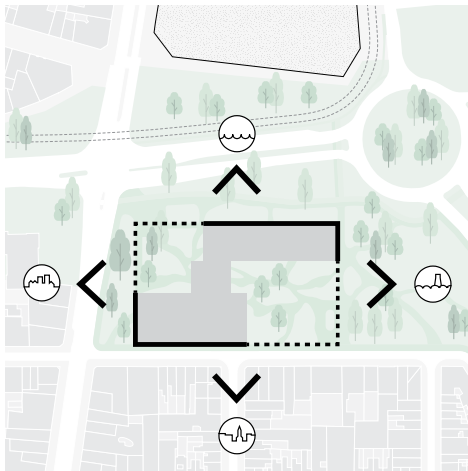
Civiel signaal
Centraal tussen de parkpleinen krijgt het Stadhuis zijn apotheose: een nieuw volume, een baken, als nieuw civiel signaal naar de omgeving.



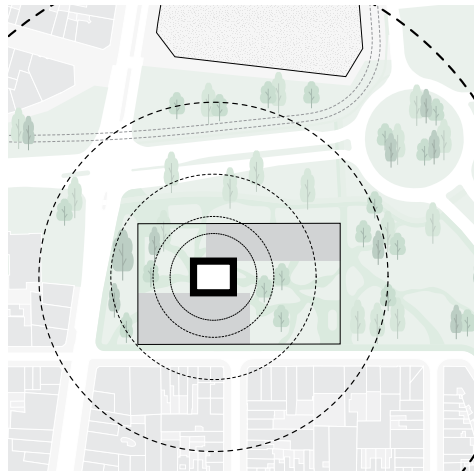
Doorwaadbaar scharnier tussen dok en park



Parkpleinen als aankomst- en verblijfsruimtes



Alzijdig geheel



Civiel signaal



Omgevingsplan / Schaal 1:1000

1. Parkpleinen 2. Krekenpark 3. ingang ondergrondse fietsenparking personeel 4. fietsenparking bezoekers 5. fietsenstalling bewoners 6. ingang Stadhuis

Het Stadhuis centraal

Net na de oorlog was er grote nood aan ruimte maken voor de auto én een herkenbare architectuur. Zowel het Casino als de Grote Post hebben hun positie behouden in deze visie. Het Stadhuis is, mede door de overdadige verkeersinfrastructuur rondom, een eiland geworden zonder relatie met de omgeving. Het staat op een kruispunt van twee sterke ruimtelijkheden: de dokken enerzijds, en de groene Stadsfoyer anderzijds. Het is hoog tijd om het Stadhuis opnieuw zijn rol als centrum te geven, integraal verbonden met zijn omgeving.

1. Drie volumes, één adres

Het project van Victor Bourgeois hiërarchiseert duidelijk twee hoofd vleugels — een nobel voorgebouw en een functioneel achtervolume — met daartussen een ambigue verbindingsvleugel die er niet in slaagt ze echt te verbinden. Deze ambiguïteit zit evengoed in de meerdere toegangen rondom het complex. Er heerst een grote onduidelijkheid omtrent het werkelijke adres van het gebouw.

Wij stellen voor om de twee bestaande gebouwen maximaal te valoriseren, terwijl de verbindingsvleugel wordt vervangen door een nieuw hedendaags volume. Zo wordt de ontbrekende schakel gemaakt die het project

samenhang geeft en het zwaartepunt verschuift naar het fysieke centrum. **Eén duidelijk adres** voor alle activiteiten. Het brandpunt waar iedereen samenkomt alvorens zijn weg te vervolgen. We geven het vorm als een hedendaags belfort, een campanile, als klassiek civiel signaal.

2. De ‘third space’ en het derde volume

Het nieuwe brandpunt zorgt voor een heldere werking van het stadhuis 2.0. Eén toegang voor allen. Deze ruimte is de **‘third space’**: een genereuze ontmoetingsruimte voor inwoners, bezoekers, medewerkers en bestuur. Een open publieke hal, als scharnier tussen administratie, museum, ceremonie en stadsleven. Van daaruit vertrekt iedereen naar de twee modernistische volumes én de nabij gelegen buitenruimtes.

De functieverdeling is direct gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteiten van de bestaande gebouwen. Het maritiem museum als waardevolle drager van het collectief geheugen, integreert zich in de twee eerste niveaus van de Mercatorvleugel. Het monumentale karakter met zijn historische interieurs, in een sequentie van lage en hogere ruimtes, staat garant voor de dialoog tussen verleden en toekomst, tussen erfgoed en innovatie. Het museum staat in direct visueel contact met de Mercator, en dringt anderzijds door tot in de

buitenruimtes rondom het gebouw. Het museum als één performatieve ruimte, die zich kan aanpassen, en in contact staat met de stad.

De administratieve vleugel wordt optimaal geregenereerd tot modern stadskantoor. De meest publieke functies zijn gelegen op het gelijkvloers en het eerste niveau rondom het centrale atrium, de kantoren liggen op de hogere niveaus. De rationele structuur zorgt voor een maximale flexibiliteit, met een hoge ruimtelijkheid.

Het nieuwe volume, dat het democratisch hart van de stad verbeeldt, herbergt de ceremoniële zaal, de belangrijkste conferentiezalen, de kantoren van het college en de refter, in directe en vloeiende verbinding met de twee andere volumes. Het volume verbindt ook de twee daktuinen.

Dit centrale volume staat symbool voor de openheid naar de stad toe, en vervolledigt door zijn transparante karakter de gevoelige dialoog tussen de mineraliteit van het statige Mercator-gebouw en het glas van de administratieve vleugel. Als een hedendaagse campanile verenigt het nieuwe volume zo de drie componenten tot één coherent gebouw.

Het congrescentrum doorkruist ten slotte de drie vleugels - gebruikmakend van hun ruimtelijke complementariteit om een variëteit aan zalen en sferen te bieden, van formeel tot informeel.

Dit congrescentrum vormt de brug tussen de verschillende gebouwen en versterkt de wisselwerking tussen administratie, cultuur en publiek gebruik.

Drie vleugels, één dynamisch gebouw.

3. Eén grote publieke sokkel

Wij bouwen verder op de intentie van Victor Bourgeois om een doorlopende sokkel te ontwikkelen. De grenzen van het gebouw worden verlegd. Dit zorgt voor twee aangename groene ruimtes die de bezoekers verwelkomen als één groot groen onthaal. Ze maken inherent deel uit van het geheel, en maximaliseren de interactie tussen de gebouwen. Ze bieden ruimte voor biodiversiteit, watermanagement en klimaatbestendigheid. In de bestaande gebouwen worden de borstweringen verlaagd, waardoor alle publieke functies op dit niveau worden samengebracht. Grote openingen geven toegang tot het centrale atrium van het administratief centrum en de ingang van het maritiem museum.

Deze sokkel verlengt de publieke buitenruimte en maakt het gebouw leesbaar en open naar de stad — aan de ene kant naar het Mercatordok, aan de andere kant naar de wijk Oud Hospitaal, waar de brasserie de gevel animeert als een inclusieve voorziening open naar de wijk.

De groenzone rondom het gebouw wordt onderdeel van de groene Stadsfoyer. Een kleinschalig paviljoen staat op de overgang tussen tuin en park, en wordt enerzijds als expansie voor het Stadhuis gezien, anderzijds staat het volledig ten dienste van de wijk (atelier, fietsherstelpunt, ...) en het park.

4. Verder werken op het bestaande

Onze patrimoniale en duurzame aanpak steunt op één principe: zo weinig mogelijk bouwen en het bestaande met precisie valoriseren. De ingrepen zijn spaarzaam — dubbele hoogtes creëren op strategische punten, de lichtkoker van de administratieve vleugel openen als atrium, het dak valoriseren als hangende tuin, het maximum aan bestaande elementen bewaren.

Dit chirurgisch werk op het bestaande maakt een maximale ontplooiing van het ruimtelijk potentieel mogelijk, en dit met een minimum aan middelen. Het plaatst de circulariteit van materialen centraal in de aanpak van gebouw én omgeving.

5. Comfort: nieuwe manieren van werken en bewegen

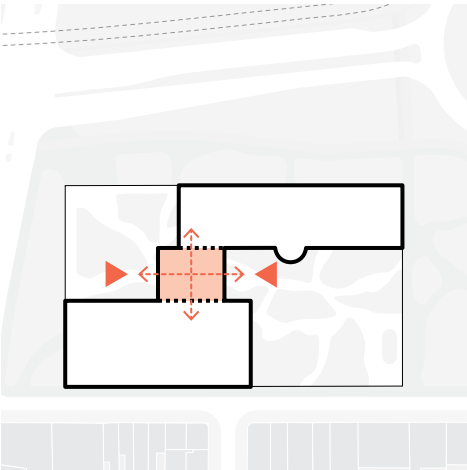
Gebruikscomfort is een essentieel punt doorheen alle ruimtes. Bijzondere aandacht, naast integrale toegankelijkheid, gaat naar de klimatologische

dimensie van het project — thermisch comfort, luchtkwaliteit, natuurlijke ventilatie, daglicht. De ruimtelijke diversiteit van de administratieve vleugel wordt de natuurlijke drager van de diversiteit aan werkmodi: de open vloeren herbergen gedeelde werkplekken, de dubbele hoogtes bieden informele ontmoetings- en concentratieruimtes, de meer teruggetrokken zones laten rustig en gefocust werken toe.

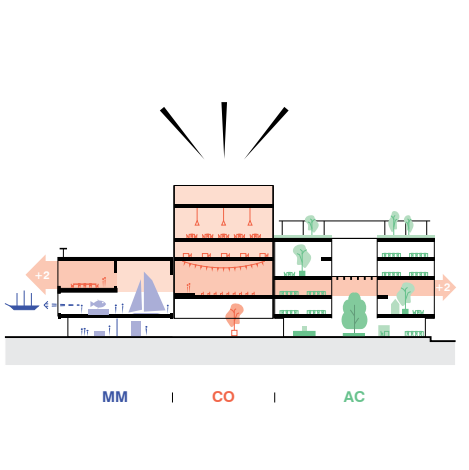
De overgangen tussen de publieke en de meer private zones spelen een sleutelrol in de organisatie van het programma. Het netwerk van verticale en horizontale circulaties garandeert meervoudige, vloeiende en gemakkelijke bewegingen doorheen het gebouw. Circulatie als instrument tot ontmoeting en verbinding.

6. Het park betreedt het gebouw

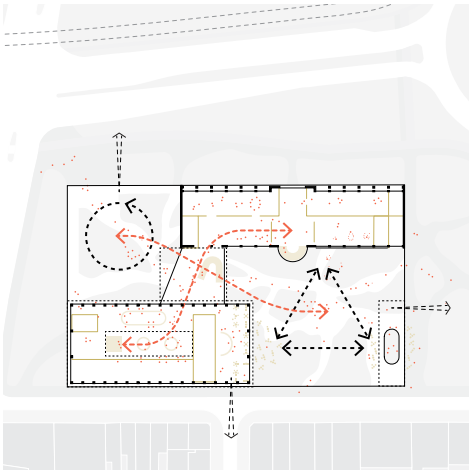
Het landschap stopt niet aan de gevel. Het ontvouwt zich tot een continuïteit van publieke buitenruimtes tot in het hart van het gebouw — tuinen op maaiveld, binnentuinen, daktuinen. Het is ontworpen als een volwaardige infrastructuur die de aanwezigheid van groen op alle schalen van het project garandeert. Het groen wordt een volwaardig materiaal dat het gebouw mede een sterke ruimtelijke identiteit geeft, hand in hand met het maritieme.



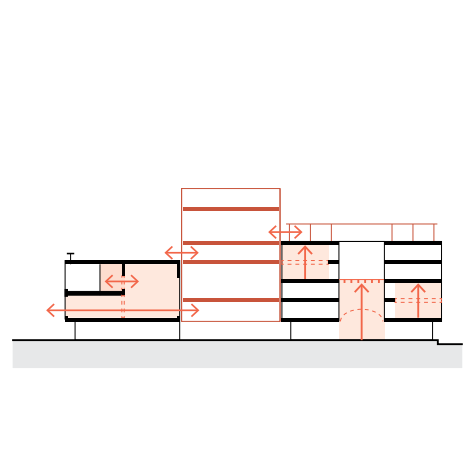
1. drie volumes, één adres



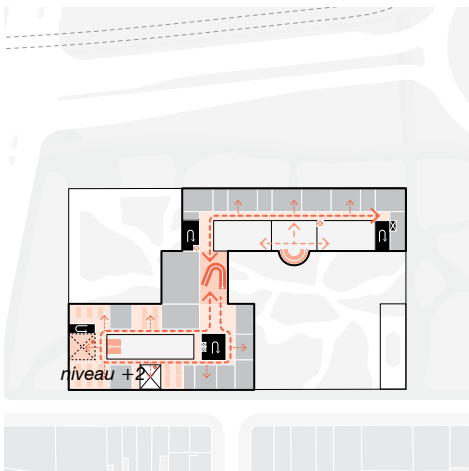
2. elke functie in de juiste ruimte



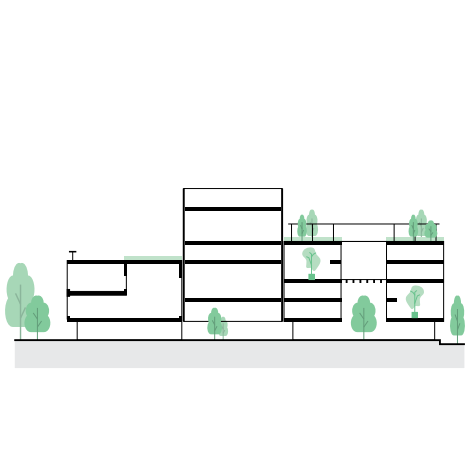
3. publieke sokkel



4. gerichte ingrepen



5. netwerk



6. het park betreedt het gebouw



maquette 1:500

Concept

Uitgangspunten voor een nieuw civiel centrum

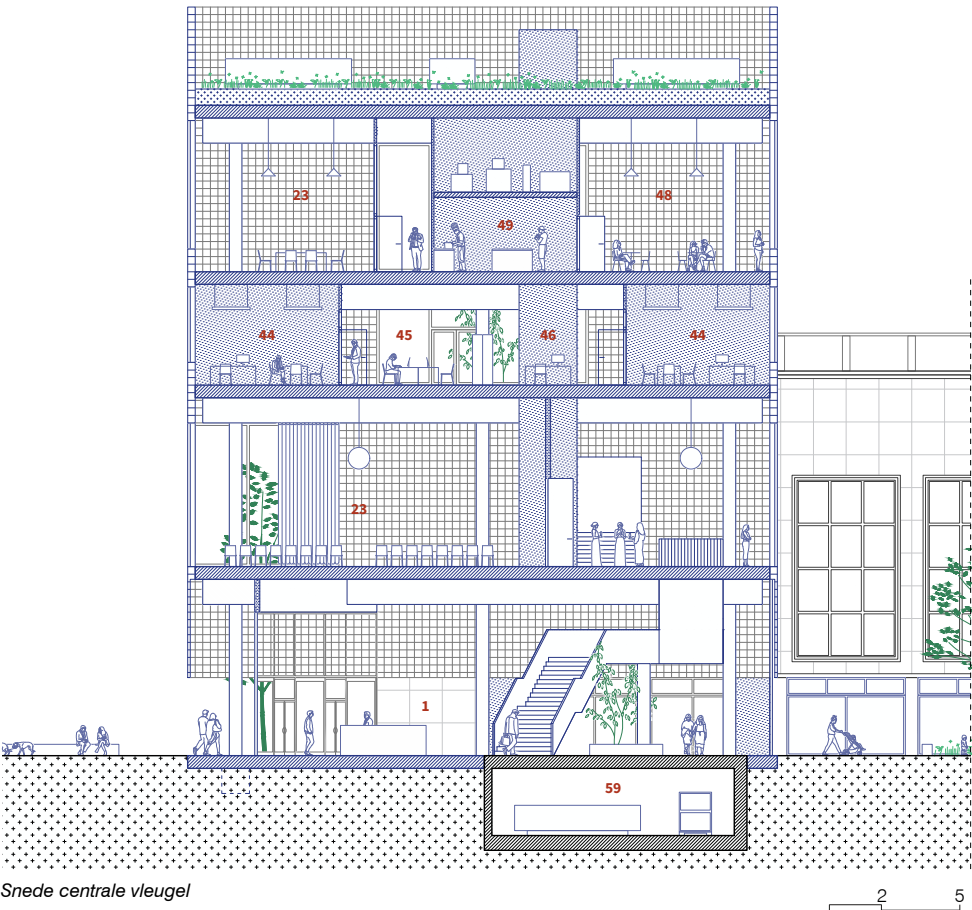
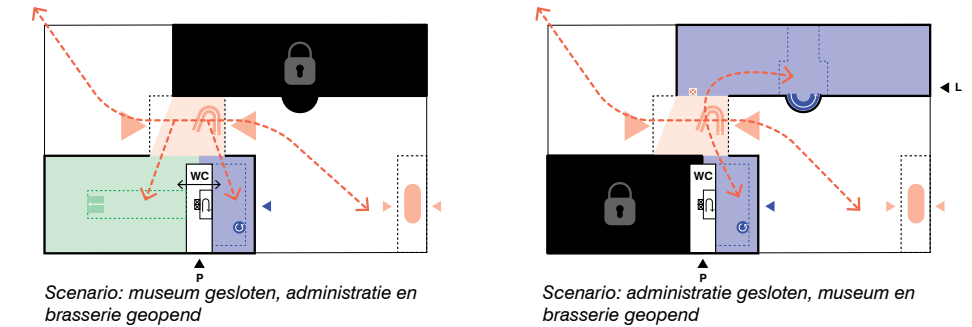
Stadhuis 2.0: Een gebouw dat verbindt

Het nieuwe ontwerp zorgt voor een continue interactie van de stad tot aan de wijk Oud Hospitaal. Vanuit de groene stadsfoyer en het voorplein betreedt men het gebouw via de third space — de nieuwe centrale vleugel die het gemeenschappelijke toegangspunt voor de drie functies vormt. We zetten in op een ruime, aangename ontvangstruimte voor alle bezoekers met doorzicht naar alle functies. Deze ruimte genereert namelijk ontmoeting, interactie, verbinding. De centrale positie maakt het mogelijk om elk onderdeel van het programma in samenspraak én autonoom te laten functioneren.

Van daaruit verlegt de sequentie zich naar de tuin, die het gebouw verbindt met de wijk Oud Hospitaal. Deze doorgang is tegelijk fysiek én symbolisch: zij transformeert een eilandgebouw in een doorgangsgebouw, open naar de stad in

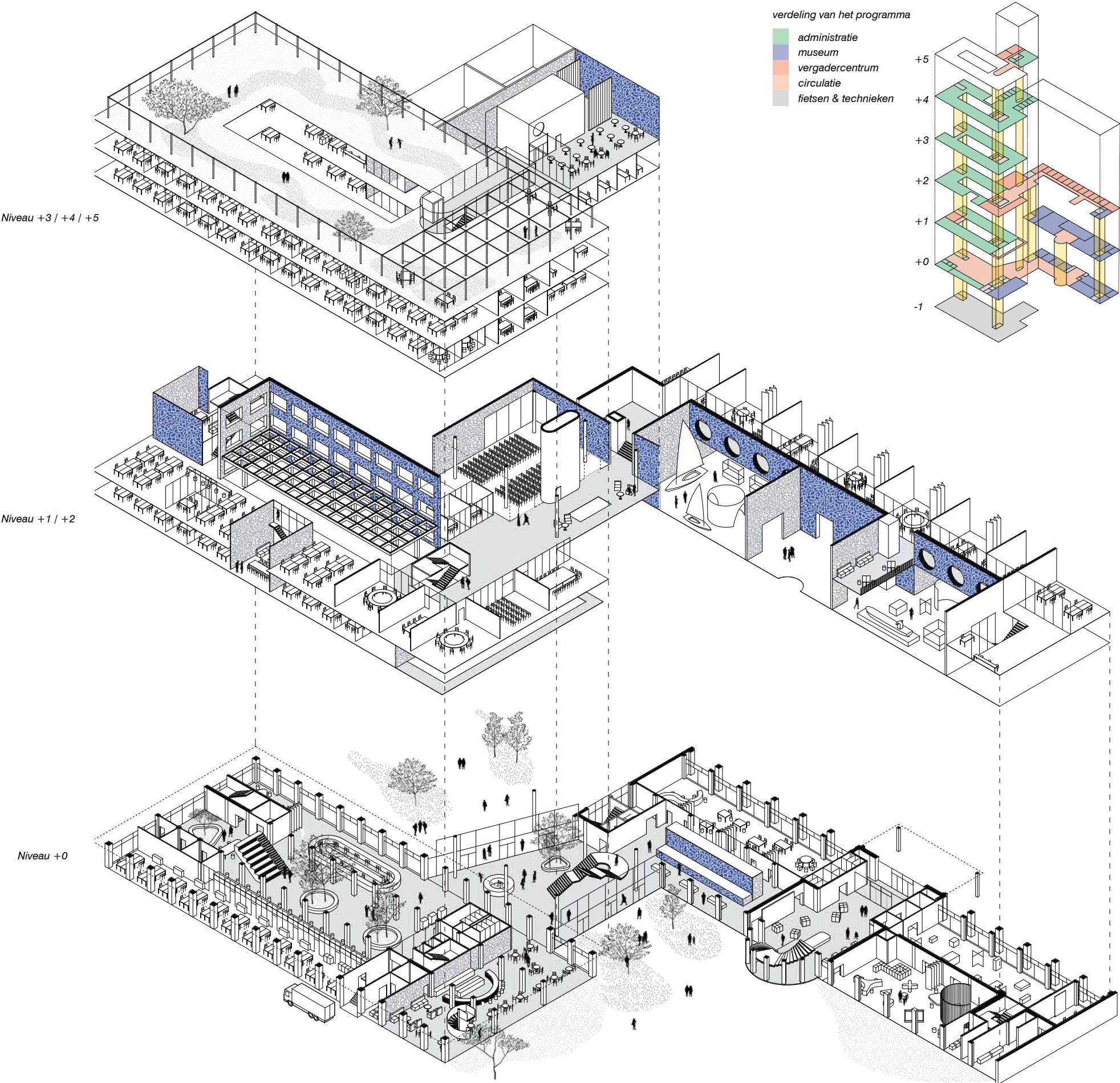
beide richtingen. Het is het erfgoed van de visie van Eggerix — een parkway als verbinding tussen de zee en de stad — dat het project herinterpreteert op de schaal van het gebouw.

De nieuwe centrale vleugel verschuift het zwaartepunt van het project naar zijn fysieke centrum en zorgt voor de vloeiende verdeling tussen de drie vleugels. Hier worden de grote burgerlijke en democratische functies ondergebracht — de ceremoniële zaal, de kantoren van het college, de conferentiezalen. De continue publieke sokkel — gelijkvloers is bijna volledig open — garandeert de leesbaarheid en doorwaadbaarheid van het geheel. De verdeling van de functies is rechtstreeks gebaseerd op de ruimtelijke kwaliteiten van het bestaande. Deze verdeling is niet arbitrair, integendeel, het is het rechtstreekse gevolg van de ruimtelijke en constructieve logica van het project van Victor Bourgeois, maar versterkt en aangepast aan de behoeften van vandaag.



1. Hal - 'Third place' 23. Ceremonie- en conferentieruimte en opslag 24. Vergaderruimte 44. Management offices 45. Open space werkplek + dynamisch archief 46. Aanland werkplek 48. Refter 49. Keuken refter 59. Technische lokalen

Programma
Gelaagd en verbonden



Publieke ruimtes - gelijkvloers

Iedereen komt binnen via de third space. Men arriveert vanuit de stad en het Mercatordok — het gebouw opent zich naar u toe, transparant en lumineus. Het is een ruimte met dubbele hoogte, het daglicht gefilterd door de gevel in glazen bouwstenen. Enkele bomen. Een onthaalloket. Vanaf hier is de verdeling van de functies onmiddellijk leesbaar: aan de ene kant het kijkdepot dat uitnodigt naar de museumingang, aan de andere kant het atrium van de administratieve vleugel en zijn loketten, in het midden de monumentale trap die leidt naar de ceremoniële zaal. Deze third space is het scharnier van het volledige project - een grote hal die alle programma's verbindt, de publieke buitenruimte verlengt en zich opent naar de tuinen rondom. Het is een toegankelijke en levendige ontmoetingsplaats die aan iedereen toebehoort. De jongeren uit de wijk stoppen er en steken over naar de administratieve vleugel om zich te installeren in een van de genereuze ruimtes op het gelijkvloers, alleen of in groep, om te studeren of te werken. De third space kan ook tijdelijke evenementen, tentoonstellingen en animatie herbergen. Het leeft op elk uur. Het is ook dé uitgelezen plek om informatie aan te bieden omtrent de evenementen in Oostende.

In de museumvleugel loopt de bezoeker langs het kijkdepot — een geklimatiseerde vitrine op het rijke archief, een voorproefje van wat hem te wachten staat — alvorens de ontvangsthal en de giftshop te betreden, georganiseerd rond de monumentale trap. De tijdelijke tentoonstelling is direct zichtbaar vanuit het park tussen gebouw en Mercatordok — zo wordt het museum een cultureel signaal vanuit



Ingang vanaf het voorplein



Lokettenhal



De derde plek

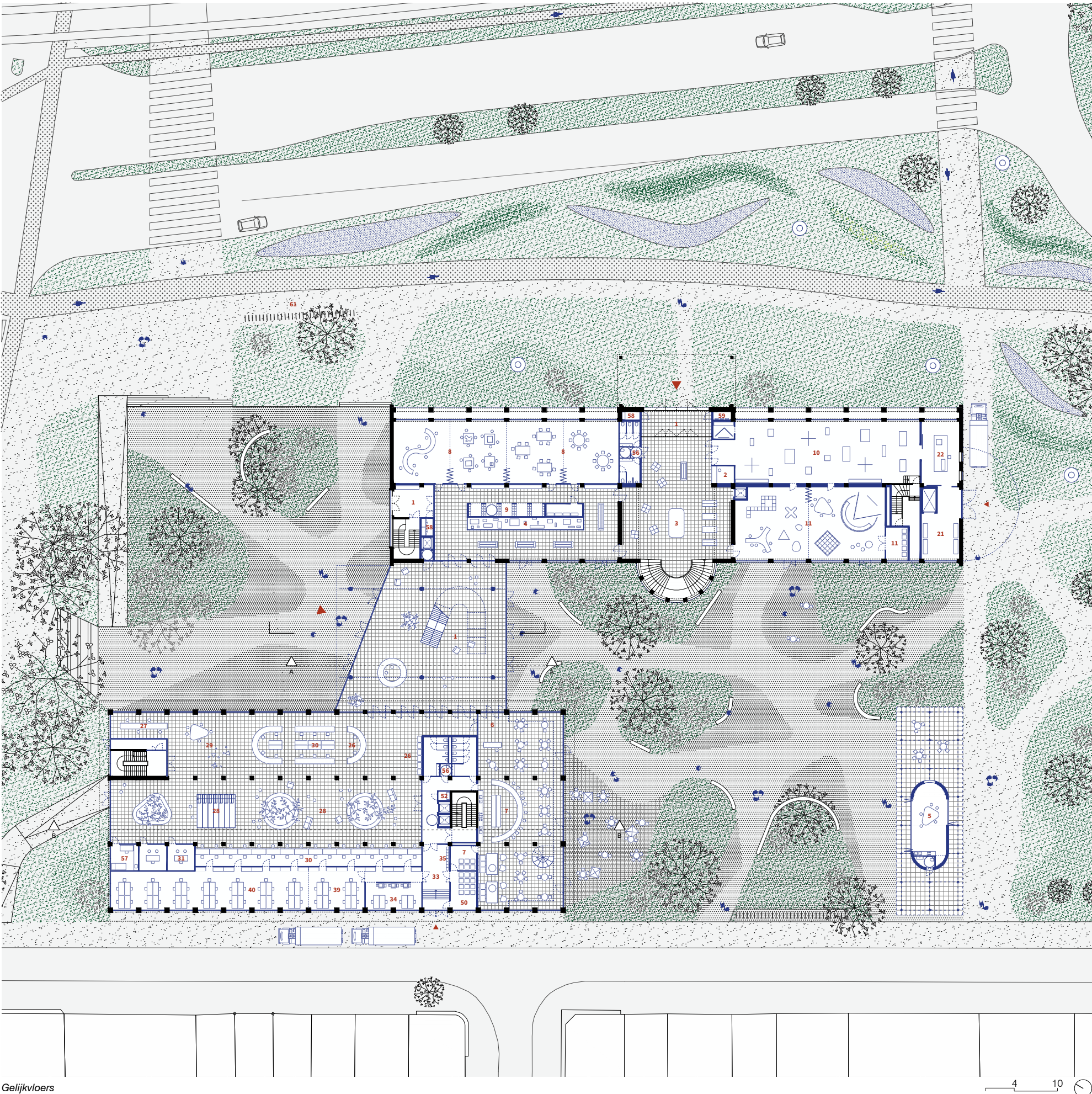


Brasserie

en naar de stad. Deze ruimtes bieden volop plek voor participatieve initiatieven met de bewoners. De ruimte voor kinderen opent zich op de centrale tuin, een aangename geborgen buitenomgeving, in direct contact met het groen.

In de administratieve vleugel is het gelijkvloers een grote, open en genereuze ruimte, georganiseerd rond een atrium, met bomen. Nabij de ingang situeren zich de digitale terminals en het onthaal. Comfortabele wachtzones zijn gelegen rond de loketten — men wacht hier in nauwe interactie met het omringende stadsleven. De loketten zijn georganiseerd aan de straatzijde, achter hen de back-offices. De traptreden van het atrium nodigen uit om te gaan zitten, te observeren, te wachten. Voor meer specifieke afspraken leidt deze naar de spreekkamers op het eerste niveau, kijkend op het voorplein. De brasserie, aan de kant van wijk Oud Hospitaal, opent zich ruim op het nieuwe park over twee niveaus. Ontworpen als een inclusieve en buurtgerichte voorziening, animeert zij de gevel naar de wijk en kan zij 's avonds autonoom functioneren, dankzij haar directe verbinding met de third space.

De toegangen zijn gedifferentieerd en functioneren in een bepaalde hiërarchie. Alle gebruikers - burgers, bezoekers, medewerkers - worden uitgenodigd binnen te komen via de third space. Een secundaire ingang geeft medewerkers rechtstreeks toegang tot de administratieve vleugel. Ook de museumlogistiek en leveringen verlopen discreet en gescheiden van de publieke stromen. Medewerkers nemen hun fiets naar de ruime ondergrondse fietsenstalling en kunnen direct via een van de stijgpunten hun weg vervolgen.



Gelijkvloers

1. Hal 2. Ontvangstbalie 3. Shop 4. Kijkdepot 5. Pavilion 6. Brasserie 7. Keuken en opslagruimte 8. Educatieve ruimte 9. Lockers 10. Tijdelijke tentoonstellingsruimte 11. Vaste collectie - zaal 1 - "kids" en opslagruimte 21. Depot en opslag 22. Werkplaats 26. Onthaal- en snelbalie 27. PC-corner 28. Wachtruimte 29. Speelhoek 30. Loketten 31. Gespreksruimten 33. Inkomhal personeel 34. Postkamer 35. Posthoek 39. Onthaalwerkplek 40. Open space werkplek + dynamisch archief 50. Leveringspunt 52. Serviceruimte 56. Toilet bezoekers 57. EHBO-lokaal/ borstvoedingslokaal 58. Opbergruimte onderhoudspersoneel 59. Technische lokalen 61. Fietsenstalling bezoekers

Gelijkvloers
Een publiek landschap



Publieke ruimtes (+1 en +2)

De monumentale trap vanuit de centrale hal leidt naar de foyer van de ceremoniële zaal — het eerste niveau van het nieuwe volume, op niveau +2 ten opzichte van de begane grond. Deze foyer opent zich visueel op de tuin — een transitiemoment, hangend tussen de stad en groen. De ceremoniële zaal, georiënteerd naar de stad, brengt het democratische en ceremoniële leven van Oostende in beeld vanuit de hoogte. Het is hier dat de huwelijken, de officiële ceremonies, de belangrijke momenten die tellen, plaatsvinden. De gevel in glasbouwstenen zorgt voor een zacht, aangenaam gefilterd licht overdag. 's Avonds transformeert deze ruimte tot een stedelijke lantaarn binnen de Stadsfoyer. Samen met grote kijkramen en een warm interieur (gordijnen, kunst) wordt dit een unieke nieuwe ruimte in het Stadhuis 2.0.

In de Mercatorvleugel herbergt de bel-étage de grote tentoonstellingszalen van de vaste collectie. Het museale programma rechtvaardigt de bewaring van de nobele materialiteit en de bestaande ruimtelijkheden — het marmer, de parketvloeren, het brons. Alles blijft op zijn plaats.

Scheidingswanden worden verwijderd om de zalen doorwaadbaar te maken — dit precieze gebaar genereert een ruimtelijkheid in enkelvoudige en dubbele hoogte die de bestaande kwaliteiten van het gebouw versterkt en tegelijk een grote gebruiksflexibiliteit voor de scenografie biedt.

Deze zalen krijgen een dubbele oriëntatie: het Mercatordok aan de ene kant, de tuin aan de andere kant. Op de bovenste verdieping zijn er aangename doorkijken vanuit het congrescentrum op de tentoonstellingszalen, die de interactie tussen het museum en de congresactiviteiten versterken.

In de administratieve vleugel herbergt het eerste niveau de gespreksruimtes - ruim uitkijkend op het atrium. Dit niveau staat in directe relatie met de loketten op het gelijkvloers, wat een vloeiende continuïteit garandeert tussen de front- en de backoffice. Vanaf +2 is de toegang enkel voorbehouden aan medewerkers. Het atrium met bomen blijft visueel aanwezig, waardoor een continue relatie met het levende in het hart van het gebouw wordt geboden. Het grote dak zorgt voor aangenaam licht. Een serieuze knipoog naar het originele interieur.

Op dit niveau, de tweede verdieping, worden de twee bestaande gebouwdelen opnieuw aan elkaar geregen door het nieuwe hart van het ensemble. De vergaderzalen van het congrescentrum spreiden zich als een lint uit over de verschillende bouwdelen, verbonden door de foyer. Lokalen van uiteenlopende grootte, flexibel indeelbaar, staan ten dienste van alle gebruikers, allen eenvoudig bereikbaar vanaf de third space. De verschillende sferen van de gebouwdelen vormen het decor van een vergader- en ontmoetingsnetwerk dat even gediversifieerd is als de behoeftes van zijn diverse gebruikers.



Foyer van de ceremoniële ruimte



Ceremoniële ruimte met origineel meubilair



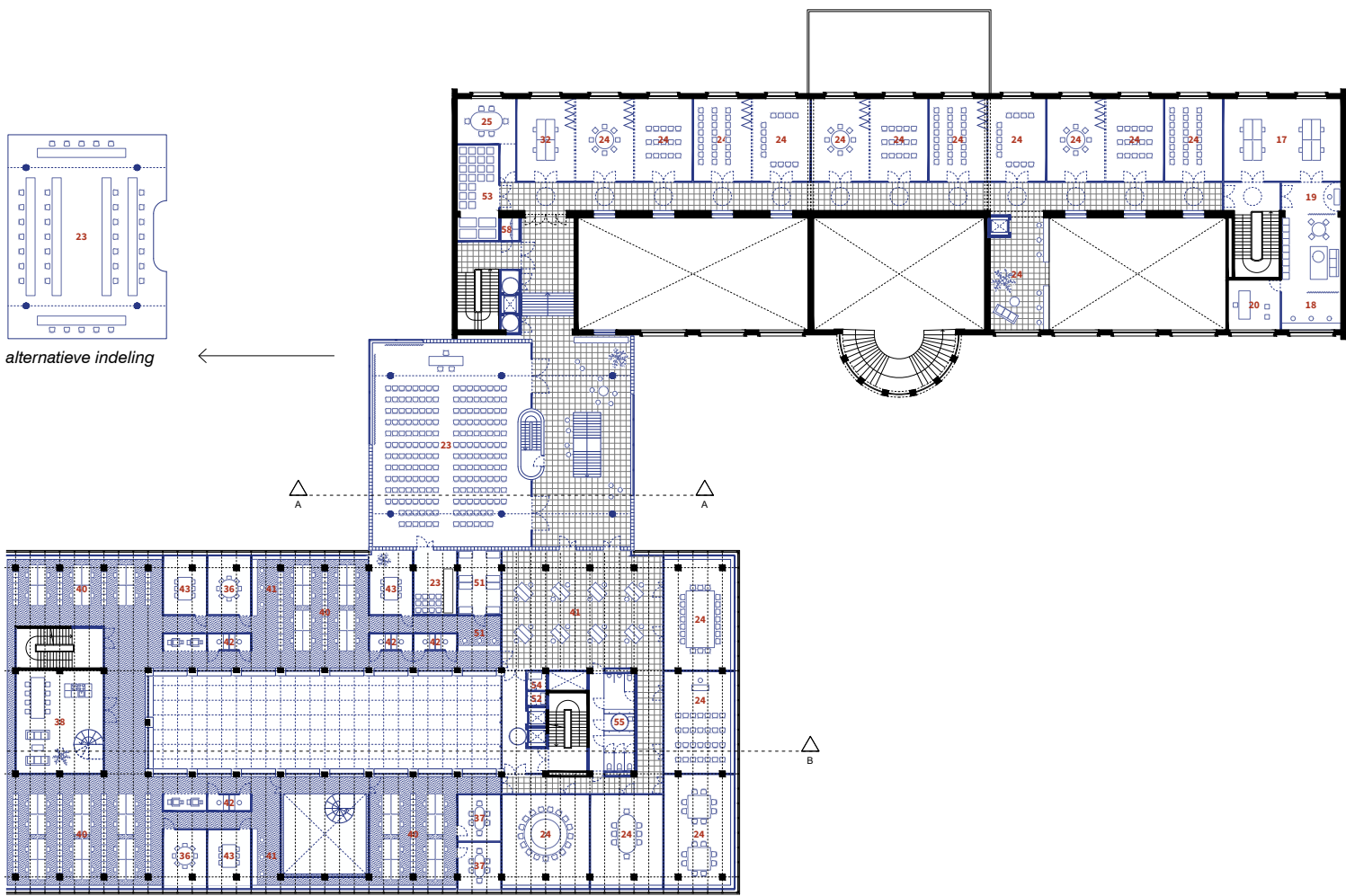
Museumzaal 'blauwe economie' zicht richting tuin



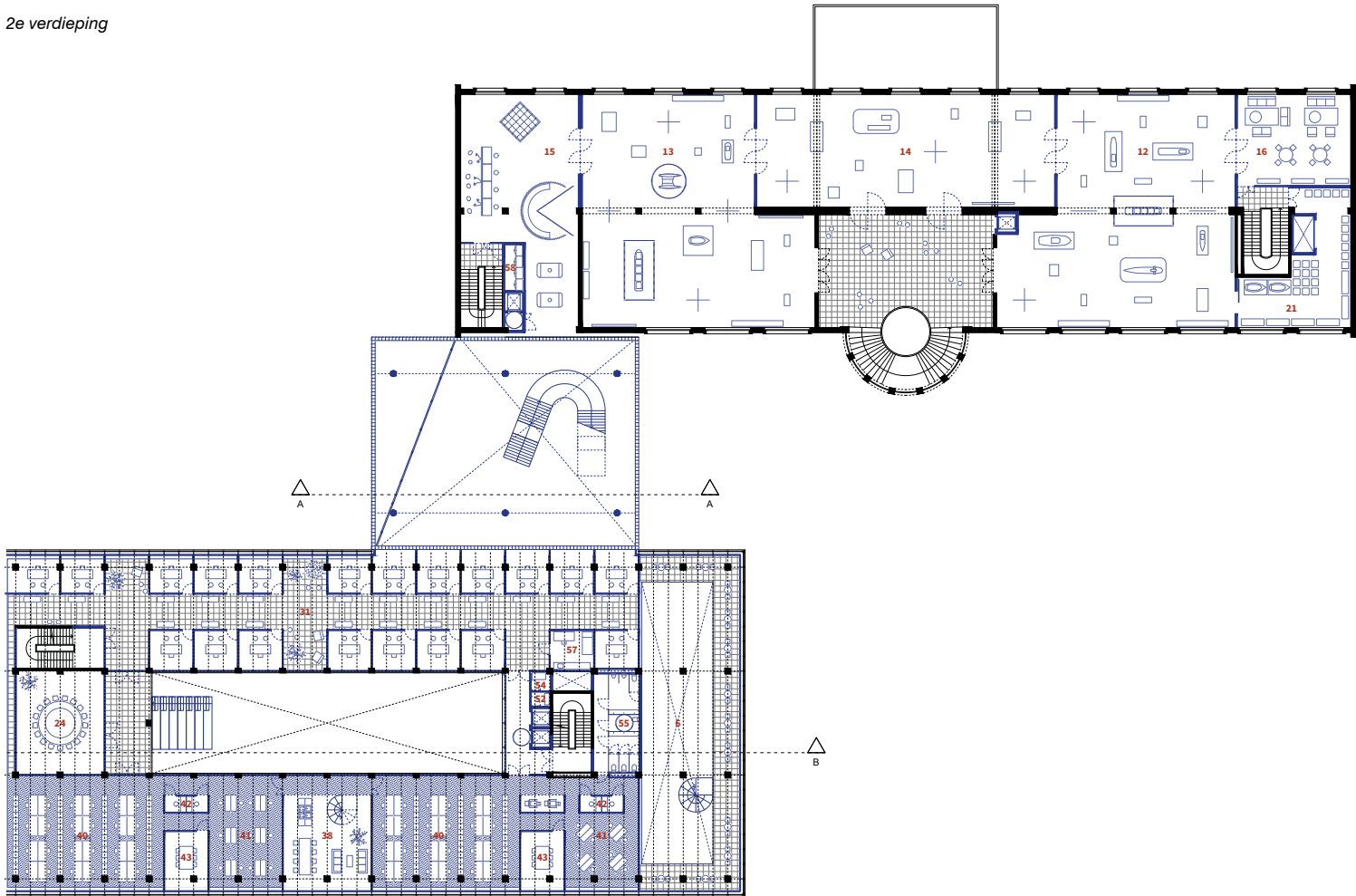
Museumzaal 'blauwe economie' zicht richting het dok

Eerste en tweede verdieping

Ontmoeting, ceremonie en beleving



2e verdieping



1e verdieping

6. brasserie 12. Vaste collectie - zaal 2 - “defensie” 13. Vaste collectie - zaal 3 - “blue economy” 14. Vaste collectie - zaal 4 - “ontdekking” 15. Vaste collectie - zaal 5 - “Control room” 16. Reflectieruimte - Sound bib 17. Open space werkplek 18. Aanland Werkplek 19. Concentratiewerkplek (cockpit) 20. Kantoorwerkplekken 21. Depot en opslag 23. Ceremonie- en conferentieruimte en opslag 24. Vergaderruimte 25. Brainstormruimte 31. Gespreksruimten 32. Telefoondienst / call center 36. Overlegkamer 37. Intake Cockpit 38. Lounge werkplek en Koffiehoek (incl. kitchenette) 40. Open space werkplek + dynamisch archief 41. Aanland werkplek 42. Concentratiewerkplek (cockpit) 43. Kantoorwerkplek 51. Economaat 52. Serviceruimte 53. Opslagruimte algemeen vergadercentrum 54. Opbergruimte ICT materiaal 55. Toilet medewerkers 57. EHBO-lokaal borstvoedingslokaal 58. Kleine opbergruimte onderhoudspersoneel



Verbonden werkruimtes

Op de hogere niveaus van de administratieve vleugel bevinden zich de werkruimtes. De bestaande beton-kolom-structuur verzekert maximale flexibiliteit. De vloerplaten zijn open van gevel tot atrium — wat natuurlijk licht en uitzicht naar buiten garandeert voor alle werkplekken. Het gebouw is geen stapeling van identieke vloerplaten, maar een onderling verbonden ruimte over zijn volledige hoogte. Het atrium transformeert zich in een lichtkoker die een relatie met de lucht en de daktuin maakt.

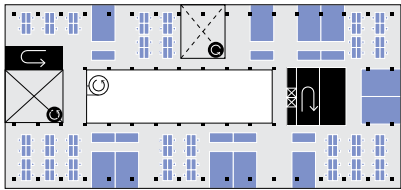
De ruimtelijke diversiteit van de vleugel wordt de natuurlijke drager van de diversiteit aan werkmodi. De open ruimtes lenen zich tot gedeelde werkplekken — georganiseerd volgens het ritme van de bestaande kolommen, wat een eenvoudige en omkeerbare herorganisatie mogelijk maakt naargelang de behoeften evolueren. De gesloten ruimtes — vergaderzalen, kleine concentratieruimtes — bieden alternatieven voor gefocust werk of vertrouwelijke gesprekken. Koffie- en ontspanningsruimtes openen zich over twee niveaus en worden sociale kamers, waar fysieke en visuele verbindingen tussen de vloerplaten ontstaan om zo informele ontmoetingen tussen de diensten te bevorderen. De ingreep brengt licht en

zicht tot diep in het gebouw en nuanceert de slanke proporties van het atrium.

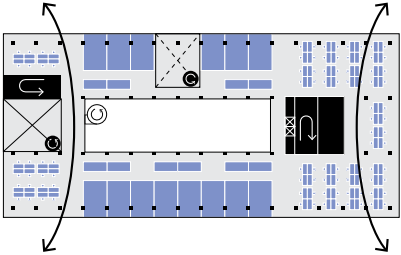
Een technische sokkel loopt langs de gevels. Samen met de dubbele gevel en een zonwering integreert deze zone de elektrische installaties, de ventilatie en de verwarming. Zij wordt een volwaardig architecturaal element — een bank, een vensterbank, een nis. Een systeem van flexibele en omkeerbare scheidingswanden maakt het mogelijk de verdeling van de ruimtes aan te passen zonder grote aanpassingen.

De vloeren worden hierdoor werkelijk vrij indeelbare oppervlakten, waarop meerdere werkconcepten toegepast kunnen worden. Het vaste kader van de betonstructuur, het atrium, de dubbelhoge vides en de hernieuwde gevels genereren tijdloze kwaliteiten van ruimte en licht waarvan elk kantoorconcept zal profiteren.

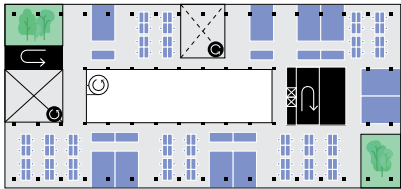
Op de vierde verdieping ontwikkelen de kantoren van het college en de burgemeester zich in directe verbinding met de administratieve vleugel, om zo een vloeiende dynamische werkruimte te vormen. Het dak van de Mercatorvleugel wordt een extensief begroend privéterras, toegankelijk vanuit deze ruimte. Het biedt een bevoorrechte buitenruimte met direct uitzicht op het Mercatordok en de stad.



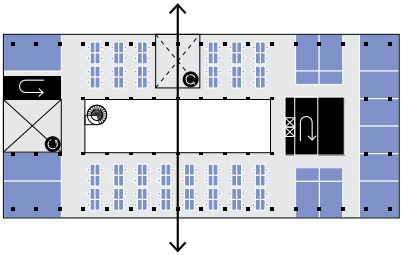
Plan zoals uitgewerkt: dynamische afwisseling van open en gesloten genereert kleinschalige landschapsbureaus



Scenario: open space werkplekken op de koppen, concentratiezones langs het atrium



Scenario: binnengevels komen los van de bronzen gevel: wintertuinen ontstaan



Scenario: open space werkplekken langs het atrium, concentratiezones op de koppen



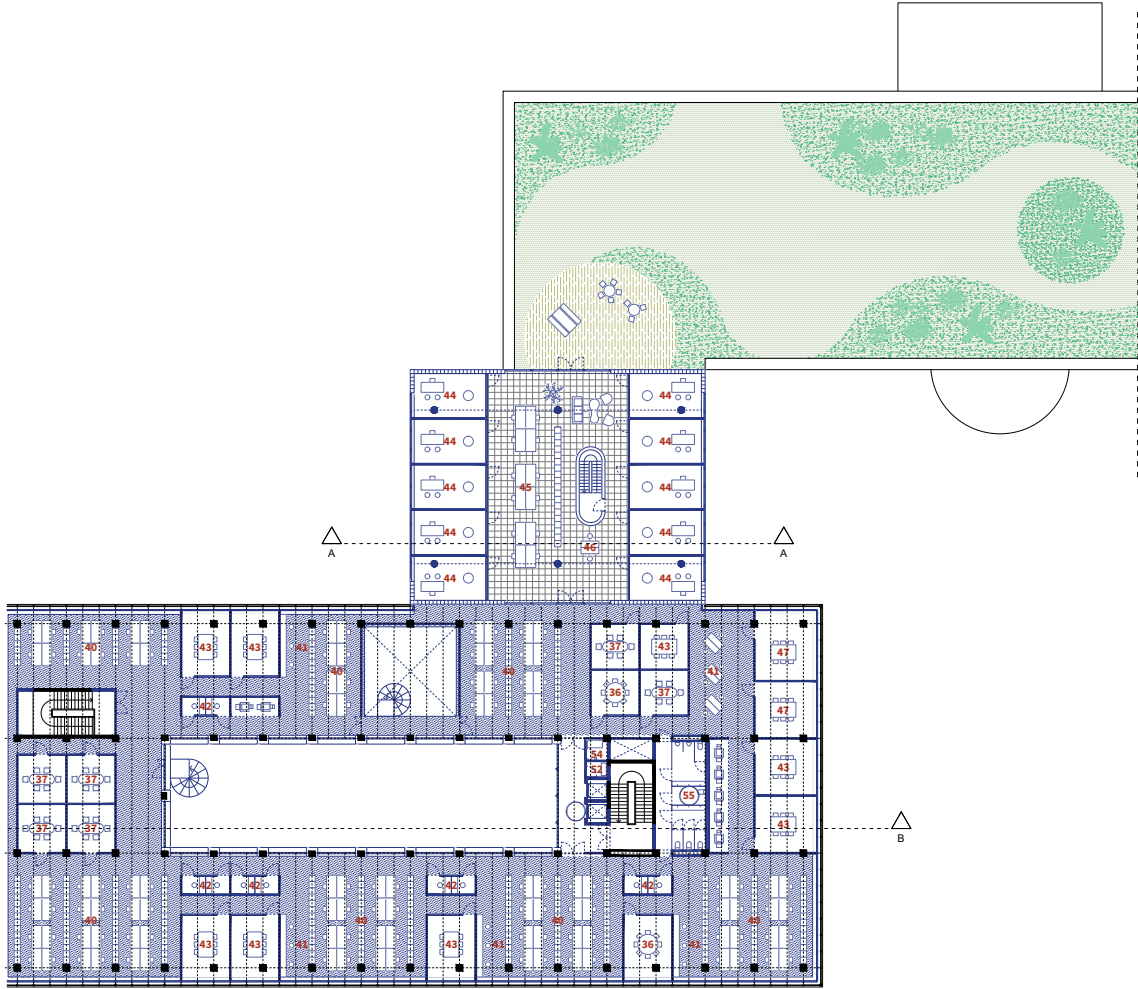
Dubbelhoge ontspanningsruimte



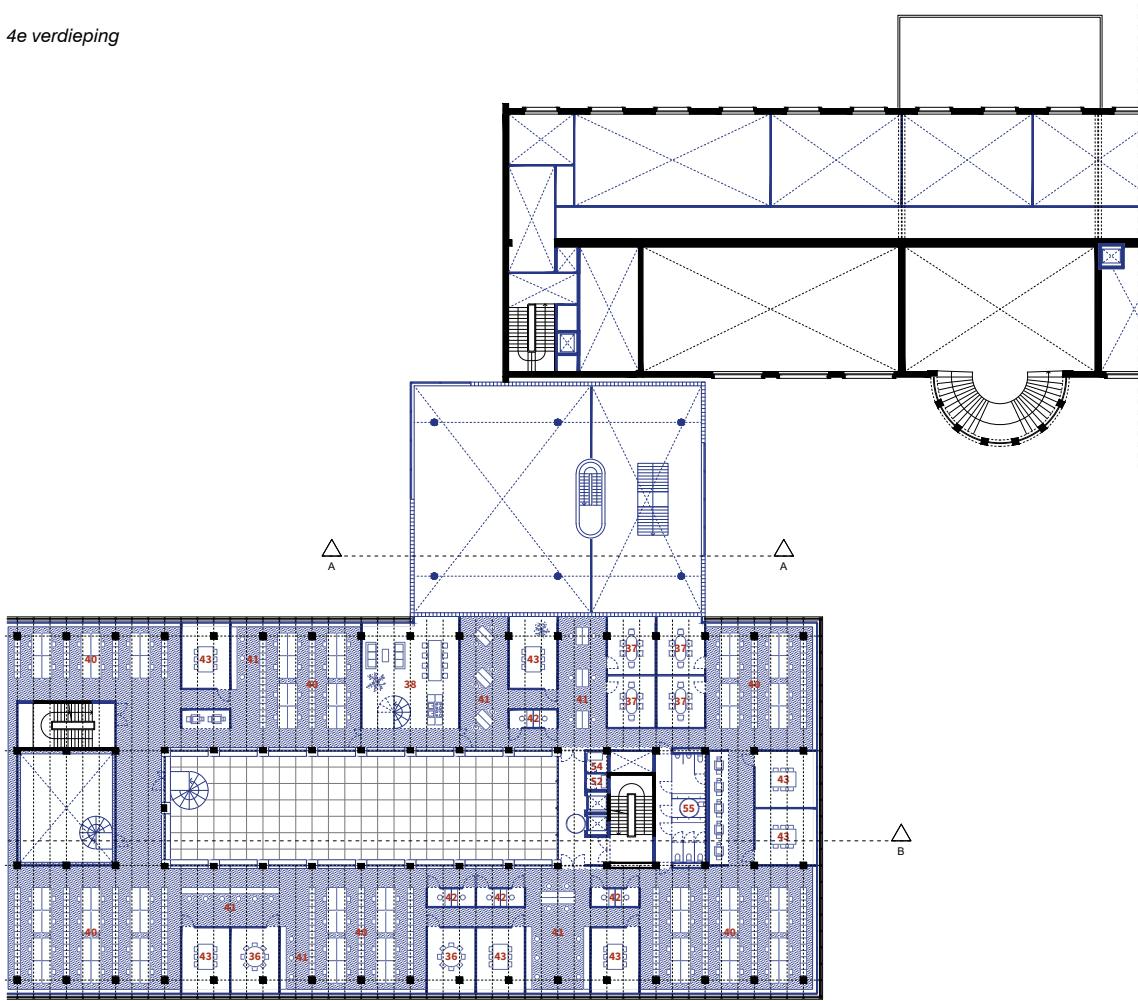
Kantoren van de bestuurszone met daktoegang

Derde en vierde verdieping

Inspirerende, flexibele en verbonden werkomgeving

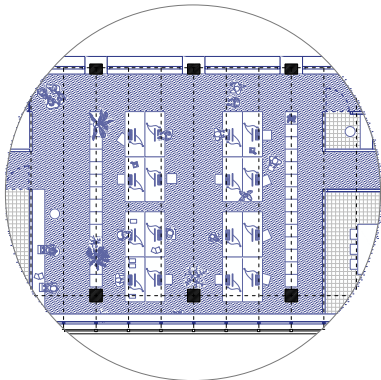


4e verdieping



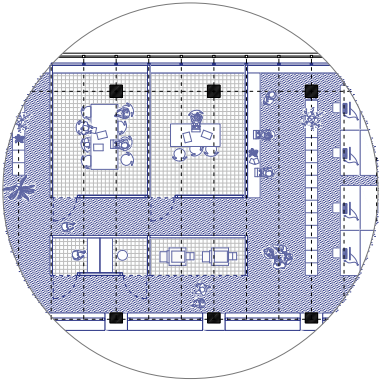
3e verdieping

36. Overlegruimte 37. Intake Cockpit 38. Lounge werkplek en Koffiehoek (incl. kitchenette) 40. Open space werkplek + dynamisch archief 41. Aanland werkplek 42. Concentratiewerkplek (cockpit) 43. Kantoorwerkplek 44. Management offices 45. Open space werkplek + dynamisch archief 46. Aanland werkplek 47. Kantoorwerkplekken / kabinetten 52. Serviceruimte 54. Opbergruimte ICT materiaal 55. Toilet medewerkers 58. Kleine opbergruimte onderhoudspersoneel



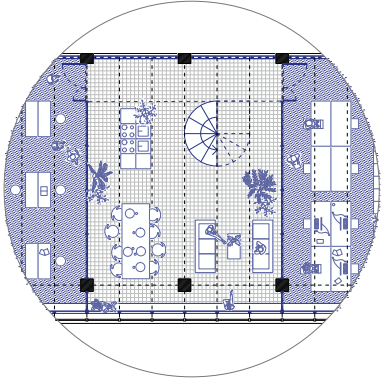
1. open space werkplekken

Het bureau van 1.80x0.80m vormt de bouwsteen om binnen het kolommengrid van het gebouw, ideale werkeilanden van twee keer vier werkplekken te maken. De dynamische archieven worden opgevat als langgerekt vast meubilair, parallel aan de bureaus, dat de doorzonveraring bekrachtigt.



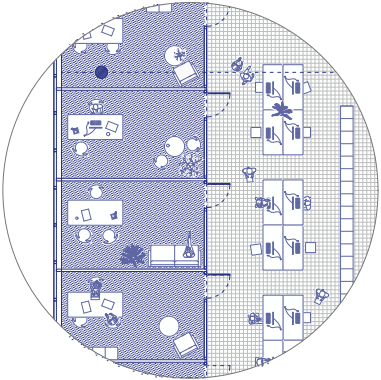
2. concentratie- en overlegcluster

kantoorwerkplekken, overlegruimtes en cockpits worden gegroepeerd tot compacte blokken. Verspreid over de vloeren, staan ze in nauwe verbinding met de open space werkplekken die ze ruimtelijk afbakenen. Als flexibel element groeien ze mee met evoluerende departementen.



3. sociale kamers

dubbelhoge ruimte met lounge en aanlandwerkplekken die ruimtelijkheid, daglicht, oriëntatie en verbinding in het werklandschap brengt. Een ideale plek voor volwassen groen. De koffiehoeke wordt zo een volwaardige beleving in deze plek van samenkomst.



4. bestuurskantoren

genereuze, lichtrijke individuele werkplekken. De proporties maken een bureauzone tegelijkertijd naast een overlegzone mogelijk. Gordijnen regelen de mate van transparantie naar de centrale open werkplek.

Atrium

Het glazen dak van de centrale hal in de administratieve vleugel ligt momenteel te laag. Het geeft de ruimte eronder een bedrukt gevoel terwijl de proporties erboven te nauw zijn. Om de lokettenhal het juiste ruimtelijke gewicht te geven, om de interactie tussen de niveaus te stimuleren en om volwaardig groen een voorname plek te kunnen geven, wordt een nieuw licht dak, in glas en staal, twee niveaus hoger gelegd. Eén niveau van de bestaande bakstenen gevel van de binnenplaats wordt zichtbaar gehouden onder het nieuwe dak. Naast een toets van het originele materialenpalet - en een oplossing voor de compartimentering - krijgt de lokettenhal hierdoor een buitengevoel, versterkt door het aanwezige groen in grote plantenbakken die doorpensen in de kelder. Een brede tribunetrap vormt zowel een wachtplek bij de loketten als de verbinding met de gespreksruimtes op +1.

Dit alles zodat het atrium, de lokettenhal, terug de uitgesproken publieke ruimte wordt die het hoort te zijn.

Actief dak

Het hoogste niveau biedt een van de meest genereuze ruimtes. Hier vinden we de refter en een aantal specifieke conferentiezalen, open naar de stad en de zee. De refter opent zich rechtstreeks naar de daktuin van de administratieve vleugel - een groot groen terras, kijkend over de stad, waar de medewerkers samenkomen, pauzeren of vergaderen in een intensief groene omgeving. Daktuin, terras en refter vormen één continue ruimte die het eindpunt vormt van de groene sequentie die het gebouw doorkruist van tuin tot dak. Het betreft een ecologische infrastructuur die bijdraagt aan het beheer van regenwater, de thermische isolatie en de biodiversiteit, maar tegelijk een ruimte van ontspanning en ontmoeting biedt. De nodige zonnepanelen worden op een lichte stalen structuur gegroepeerd. Eronder loopt de daktuin vrij door, geeft plek aan beschutte zitplekken en bereikt zo alle hoeken van het gebouw. De staalstructuur loopt in een dunne lijn verder langs de contour van het gebouw, als een knipoog naar de kroon van het Mercatorgebouw, en een signaal van een nieuwe identiteit van het Stadhuis 2.0.



1. Intensief groene daktuin
Tony Areal, Zürich
Studio Vulkan, EM2N

2. Overdekte daktuin & groene ontmoetingshal
ZIN in No(o)rd, Brussel
51N4e ism Jaspers-Eyers

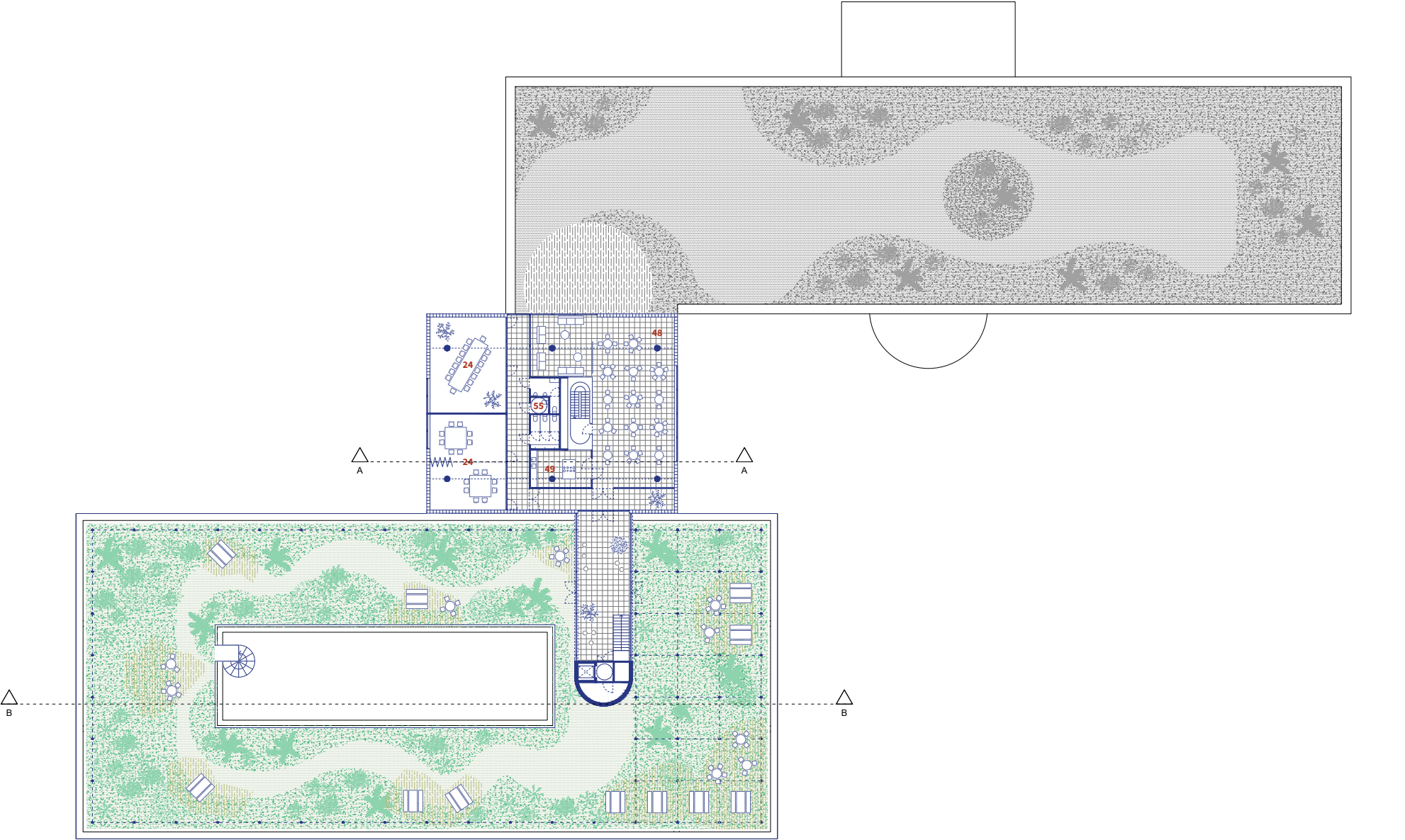


Daklandschap

Rafter

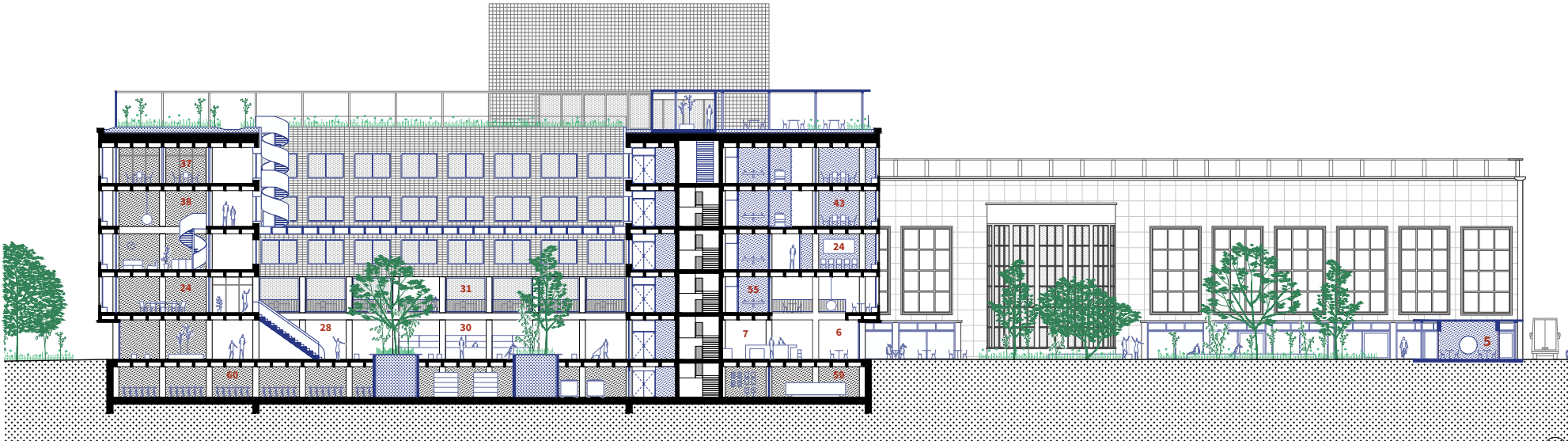
Dak en Atrium

Genereuze sociale ruimtes



5e verdieping

24. Vergaderruimte 48. Rafter 49. Keuken refter 55. Toilet medewerkers



6. Brasserie 7. Keuken en opslagruimte 24. Vergaderruimte 28. Wachtruimte 30. Loketten 31. Gespreksruimten 37. Intake Cockpit 38. Lounge werkplek en Koffiehoek (incl. kitchenette) 43. Kantoorwerkplek 48. Rafter 49. Keuken refter 55. Toilet medewerkers 59. Technische lokalen 60. Fietsenstalling - personeel en dienstfietsen

1. Karim en Christine

Karim en Christine bezoeken het Maritiem Museum. Via de inkomhal komen ze langs het kijkdepot — een vitrine met een allerhande selectie van stukken en materiaal, een voorproefje van wat hen te wachten staat - alvorens de ontvangsthal en de giftshop te betreden, georganiseerd rond de monumentale trap. Ze hadden al een glimp opgevangen van de tijdelijke tentoonstellingsruimte op het gelijkvloers, die zichtbaar is vanuit de openbare ruimte langs de Mercatordokgevel. Ze slaan de kids zone over, die druk is vandaag. Ze vervolgen hun weg via de monumentale trap naar de bel-étage, waar de grote tentoonstellingszalen van de vaste collectie liggen. De diversiteit van de zalen en de collectie maakt indruk; telkens biedt de centrale hal een rustpunt tussen de exposities. Door de zichten naar beide zijdes van het gebouw, dok en tuin, blijft oriënteren eenvoudig. De Mercator, Oostends maritiem icoon, is immer aanwezig, op afstand. Na afloop besluiten ze het monumentale schip nog even te bezoeken.

2. Stijn en Maya

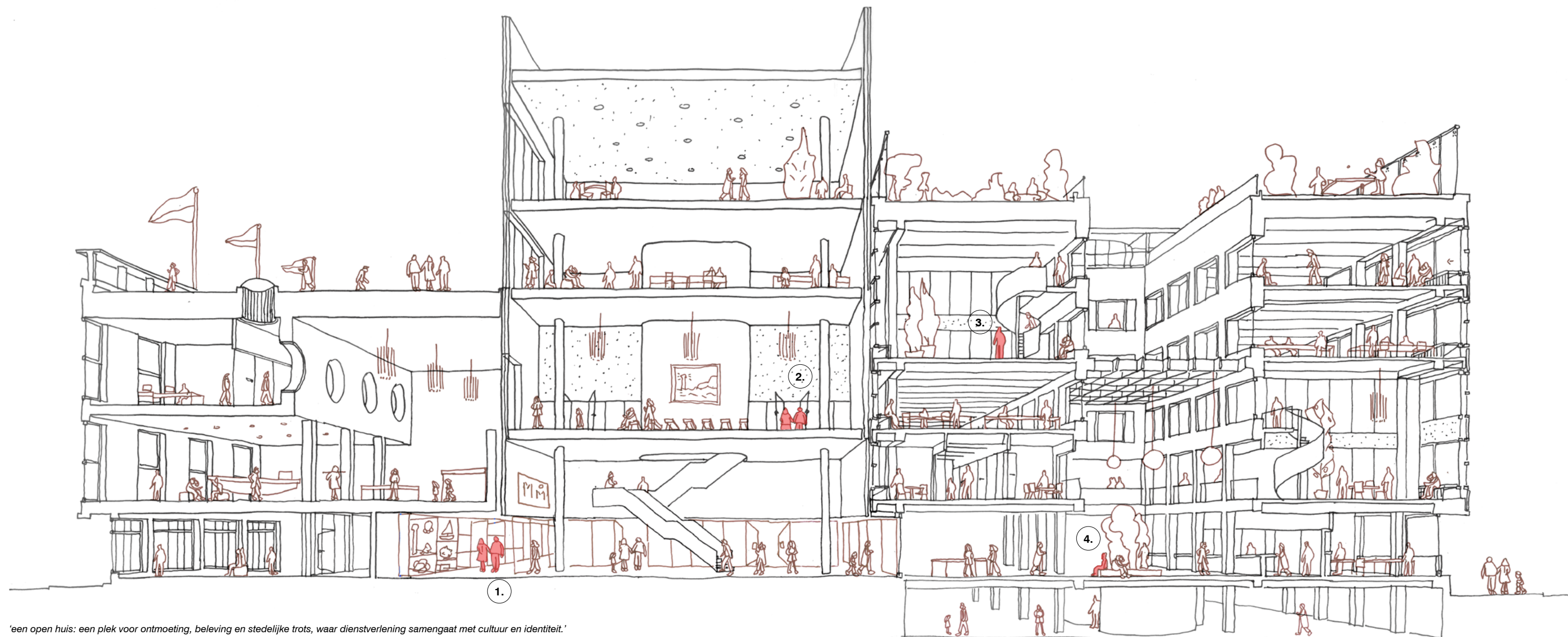
Een koppel, Stijn en Maya, huwt vandaag. Ze gaan via de monumentale trap van de third space naar de foyer. Deze foyer opent zich visueel op de tuin - een transitie moment voor de ceremonie. De polyvalente zaal, georiënteerd naar de stad, brengt dit moment in beeld vanuit de hoogte. Na de ceremonie verlaten ze als laatste de zaal worden ze feestelijk verwelkomt door vrienden en familie in de foyer - een informeel moment, alvorens een van de aangrenzende zalen te betreden voor de receptie. Hier bieden ronde amen een onverwachte kruiselingse blik op de zalen van het museum. De maritieme identiteit van de Stad blijft subliminaal aanwezig in het leven van de twee. Nadien biedt het park een ideaal decor voor de foto's, terwijl de de groep geniet van een drankje bij het paviljoen.

3. Pieter en Gerda

Pieter werkt al 14 jaar voor de Stad. Hij gaat graag direct naar zijn werkplek in het nieuwe stadhuis, via de personeelsingang aan de Stockholmstraat. Hij gaat naar de derde verdieping en neemt zijn koffie in de dubbelhoge ontspanningsplek; een voor Pieter inmiddels dierbare ontmoetingsruimte. Hij begroet zijn collega Gerda, die net de trap afkomt vanaf de vierde; ze was er al vroeg deze ochtend. Hij neemt vandaag plaats in het landschapsbureau direct ernaast. Tijdens zijn pauze gaat hij naar boven om te eten in de refter. Ook al waait het wat vandaag, waardeert Pieter een korte wandeling met zijn tafelgenoten door de daktuin. De frisse lucht en de wijds blik doen goed; samen met zijn collega's komt er een nieuw inzicht dat dat lastige dossier vooruit helpt.

4. Lea

Lea gaat naar het Stadhuis om haar rijbewijs op te halen. Ze ziet een pas getrouwd stel foto's nemen in het park, waarna ze de administratieve vleugel binnenkomt via de third space. Ze ziet een grote, open en genereuze ruimte, georganiseerd rond een atrium met bomen. Ze kan zich eenvoudig nabij de ingang oriënteren en informeren bij de digitale terminals en het onthaal. De traptreden en zitplekken van het atrium nodigen uit om te ontspannen, observeren, te wachten. Voor meer specifieke afspraken leidt de grote tribune naar de ruimtes op het eerste niveau. Lea wacht kort in de hal, met zicht op het komen en gaan van de bezoekers op het voorplein, voordat ze geholpen wordt aan het loket. Op de terugweg ontmoet ze haar vriendin voor een lunch in de brasserie.



Stadhuis 2.0

Stedelijk en cultureel knooppunt

Waardevol Modernistisch palet heruitgevonden

Het bestaande stadhuis wordt gekenmerkt door twee vleugels met een eigen karakter, verbonden door een robuuste draagstructuur, hoogwaardig materiaalgebruik en een verfijnde detaillering. De ontwerpstrategie vertrekt vanuit maximaal behoud van structuren, materialen en erfgoedelementen. Waar transformatie noodzakelijk is, wordt ingezet op herstel en hergebruik van materialen binnen de site. Voor elk onderdeel wordt een specifieke strategie ontwikkeld, waarbij erfgoedwaarde, technische conditie, toekomstig gebruik en circulariteit tegen elkaar worden afgewogen.

De vernieuwing en uitbreiding van het verbindingsvolume wordt opgevat als een nieuwe, duurzame laag binnen het ensemble. Nieuwe materialen worden zorgvuldig afgestemd op de erfgoedcontext en ingezet volgens principes van robuustheid, onderhoudsvriendelijkheid, aanpasbaarheid en reversibele opbouw. Zo versterken de ingrepen de leesbaarheid, het gebruik en de levensduur van het geheel. De verdere uitwerking van deze keuzes gebeurt in nauwe dialoog met de opdrachtgever en het ontwerpteam, onder meer via overlegmomenten, workshops en referentiebezoeken.

Bronzen schrijnwerk

Het bronzen schrijnwerk vormt één van de meest karakteristieke elementen van het stadhuis. De keuze voor brons was een bewuste ontwerpbeslissing van Victor Bourgeois, zowel omwille van de duurzaamheid in het maritieme klimaat als omwille van de architecturale uitstraling.

De horizontale ritmiek, de verfijnde detaillering, de kleur en het natuurlijke patina dragen in belangrijke mate bij aan de identiteit van het gebouw. Vergelijkbare bronzen ramen gebruikte Bourgeois ook in de lokettenzaal van het Huis van de Vlaamse Volksvertegenwoordigers. Ook Gaston Eysselinck paste brons toe in het Postgebouw van Oostende. Beide referentiegebouwen werden eerder behandeld door experts binnen het ontwerpteam. Als oorspronkelijk onderdeel van het ontwerp bezit het schrijnwerk een hoge erfgoedwaarde. In de afwegingskaders van Onroerend Erfgoed Vlaanderen en de Nederlandse Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed geldt vervanging van oorspronkelijk materiaal enkel wanneer de technische toestand dit vereist, een uitgangspunt dat eveneens wordt bevestigd in de voorbereidende studie van Erfgoed en Visie.

Brons is een bijzonder duurzaam materiaal. In tegenstelling tot staal blijft corrosie doorgaans oppervlakkig en leidt deze zelden tot structureel verval. Metaalrestauratie laat bovendien toe corrosie te verwijderen of te stabiliseren, beschadigde onderdelen te herstellen en ontbrekende elementen te reconstrueren. De voornaamste aandachtspunten zijn actieve corrosieverschijnselen (bronsziekte), verlies van lucht- en waterdichtheid en verouderde beglazing. De zwaarste aantastingen bevinden zich ter hoogte van de gelijkvloerse schrijnwerkgehlen, waar de beperkte afspoeling van zoutbelasting door slagregen aanleiding geeft tot versnelde degradatie.

In tegenstelling tot het stabiele en beschermende patina is bronsziekte een actieve aantasting die zich verder ontwikkelt in aanwezigheid van vocht en chloriden. Remedïering gebeurt door

het verwijderen en stabiliseren van de corrosie, aangevuld met beschermende behandelingen en waar nodig herstel van beschadigde onderdelen. De ontwerpvisie vertrekt vanuit maximaal behoud van het oorspronkelijke schrijnwerk, waarbij restauratie het uitgangspunt vormt en vervanging beperkt blijft tot die onderdelen waar de technische toestand dit vereist.

Natuursteen

De verschillende vleugels van het stadhuis worden gekenmerkt door een uniforme gevelbekleding in lichtgekleurde kalksteen, verbonden door een doorlopende sokkel in blauwe hardsteen. Dit materialenpalet draagt in belangrijke mate bij aan de samenhang en het monumentale karakter van het gebouw.

De natuursteen vertoont overwegend een goede algemene conditie. Lokale schade manifesteert zich voornamelijk aan de lichtgekleurde gevelsteen, in het bijzonder ter hoogte van de westelijke en zuidwestelijke gevels waar de blootstelling aan wind, regen en zoutbelasting het grootst is. De voornaamste aantastingen bestaan uit lokale scheurvorming en afbrokkeling ten gevolge van corroderende ijzeren doken. De blauwe hardsteen vertoont slechts beperkte degradatie.

De strategie vertrekt vanuit maximaal behoud van het bestaande materiaal. Herstel vormt het uitgangspunt, terwijl vervanging beperkt blijft tot die elementen waar dit technisch noodzakelijk blijkt. De goede staat van de natuursteenbekleding van het verbindingsvolume biedt daarbij kansen om bestaande natuursteen binnen het ensemble te recupereren en in te zetten voor het herstel van beschadigde gevelzones.

Aanvullend onderzoek naar de opbouw, bevestiging en toestand van de natuursteenbekleding is aangewezen. Op basis van steekproefsgewijze inspecties van verschillende geveldelen kan blijken dat een gedeeltelijke demontage en herplaatsing van natuursteen noodzakelijk is om de duurzaamheid van de gevel op lange termijn te garanderen. Indien dergelijke ingrepen zich opdringen, ontstaat tegelijk de opportuniteit om de ondoorzichtige delen van de gebouwschil bijkomend thermisch op te waarderen.

Geëmailleerde baksteen

Het baksteenparement van de binnenkoer vormt een meer ingetogen onderdeel van het administratief centrum. De geplande herconfiguratie van het atrium en het optrekken van de lokettenhal creëren bijkomende ruimtelijke kwaliteit en laten tegelijk toe een belangrijk deel van het bestaande metselwerk te behouden. Bakstenen in goede staat worden maximaal gerecupereerd en opnieuw ingezet binnen het project, waardoor de transformatie bijdraagt aan de materiële continuïteit van het ensemble.

Glasbouwstenen

In het verlengde van de materialen in het bestaande gebouw, zien wij om het vernieuwde en uitgebreide verbindingsvolume te bekleden met een transparant materiaal, in dit geval glasbouwstenen. Hun diffuse lichtwerking laat toe een gevel te creëren die tegelijk massief en transparant wordt ervaren: overdag een open en uitnodigend gebouw, 's avonds een lichtbaken en herkenningspunt in de stad. Het verfijnde raster verleent het volume een zekere immaterialiteit en zorgt voor een subtiële gelaagtheid in de gevel. Als kenmerkend materiaal uit het modernisme sluiten glasbouwstenen perfect

aan bij de erfgoedcontext van het stadhuis. Ze voegen een nieuwe hedendaagse laag toe aan het ensemble zonder in concurrentie te treden met de bestaande architectuur. Tegelijk sluiten glasbouwstenen door hun robuuste karakter, lange levensduur en beperkte onderhoudsbehoefte aan bij de duurzaamheidsambities van het project. De modulaireprefab-opbouwenreversibelebevestiging maken een efficiënte uitvoering mogelijk en zorgen ervoor dat de gevel gedurende haar volledige levenscyclus aanpasbaar en onderhoudbaar blijft.

Interieur en kunstintegratie

Wijgaanverdermethetorkestrerenenmaterialiseren van sterke architecturale ruimtes, in de geest van Victor Bourgeois. De bestaande materialen, afwerkingen, meubilair en verlichtingsarmaturen worden maximaal behouden en aangevuld met nieuwe elementen van vergelijkbare kwaliteit en uitstraling. Het doel is geen neutrale ruimtelijkheid, maar een karaktervolle architectuur die voortbouwt op de identiteit van het stadhuis.

De ontwerpvisie vertrekt vanuit een inventarisatie van het aanwezige meubilair en de vaste inrichting, waarbij erfgoedwaarde, staat van bewaring en potentieel voor toekomstig gebruik in kaart worden gebracht. Historische meubelstukken worden geïntegreerd binnen functies die aansluiten bij hun oorspronkelijke gebruik en betekenis. Aanvullend wordt nieuw meubilair ontworpen dat aansluit bij de architecturale ambities van het vernieuwde stadhuis en in dialoog treedt met het bestaande erfgoed. Zo ontstaat een nieuwe dialoog tussen erfgoed en interventie, waarbij historische meubelstukken niet als decor worden bewaard, maar opnieuw deel uitmaken van het functioneren en de beleving van het gebouw.

Ook de bestaande kunstwerken krijgen een prominente plaats binnen het vernieuwde stadhuis, aangevuld met kansen voor nieuwe geïntegreerde kunst. Het diffuse licht in het centrale gebouw biedt hiervoor bijzonder gunstige omstandigheden. In de thuisstad van Ensor zien wij mogelijkheden om kunst op verschillende schaalniveaus in het gebouw te verweven, van geïntegreerde ingrepen tot meer uitgesproken artistieke interventies. De verdere uitwerking hiervan gebeurt graag in dialoog met de opdrachtgever.

Omgeving en landschap

De heraanleg van de omgeving transformeert een sterk verharde en autogerichte ruimte tot een klimaatrobuuste verblijfsomgeving met een hoge ecologische en sociale meerwaarde. Door ontharding, hemelwaterinfiltratie en de introductie van groenblauwe structuren wordt ingezet op koeling, biodiversiteit en waterberging.

Het ontwerp grijpt terug naar het historische landschap van de Sint-Katharinakreek en vertaalt dit naar een hedendaagse landschappelijke ecologie. Het bestaande bomenbestand vormt daarbij het vertrekpunt voor een gelaagde groenstructuur, waarbij waardevolle bomen maximaal worden geïntegreerd en aangevuld met inheemse en klimaatrobuuste soorten.

Ook de bestaande buitenaanleg wordt vanuit een circulaire logica benaderd. Elementen zoals blauwe hardsteen, natuurstenen keerwanden, gewassen betondallen en boordstenen worden onderzocht op hergebruik binnen het nieuwe ontwerp, zodat ook de buitenruimte bijdraagt aan de materiële continuïteit van het ensemble, met maximale aandacht voor circulariteit.

1 gevel administratief gebouw, Stadhuis Oostende



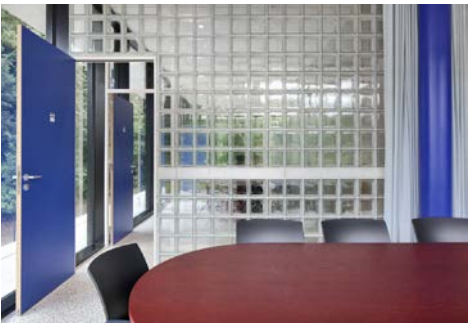
2 Postgebouw Oostende, Arch. G. Eysselinck
3 Maison de verre Paris, Arch. P. Chareau



4 Academy of Arts Maastricht, Arch. W. Arets



5 STM Molenbeek, URA
6 DPL Leuven, URA



7 Valérie Mannaerts voor DPL Leuven, URA
8 Lichtarmatuur raadszaal, Stadhuis Oostende



9 Jardin des migrations Mucem Marseille, Agence APS
10 Duindoorn



Bestaand en nieuw

Sfeer, materialiteit en circulariteit

Bestaande gebouwschil

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen vijf types schrijnwerk binnen de bestaande gebouwschil, zoals aangeduid op het schema. Hun verschillend karakter vraagt om een gedifferentieerde aanpak, waarbij voor elk type een specifieke restauratie- en thermische opwaarderingsstrategie wordt ontwikkeld. Afhankelijk van de technische conditie, de verhouding tussen glas en schrijnwerk en het gebruik van de achterliggende ruimtes worden verschillende strategieën toegepast voor beglazing, zonwering en thermische opwaardering.

1. Plintzone: Het bronzen schrijnwerk van de plintzone vertoont de zwaarste aantasting. Gezien de vergevorderde degradatie wordt vervanging momenteel als het meest waarschijnlijke scenario beschouwd. Deze ingreep sluit aan bij de ontwerpambitie om de sociale plint sterker te openen naar de publieke ruimte door grotere transparante gevelopeningen te voorzien. Door de beschaduwing van omliggende gebouwen en overstekken is de nood aan zonwering beperkt. Een mobiel lichtweringsdoek aan de binnenzijde is aangewezen bij beeldschermwerk of projecties.

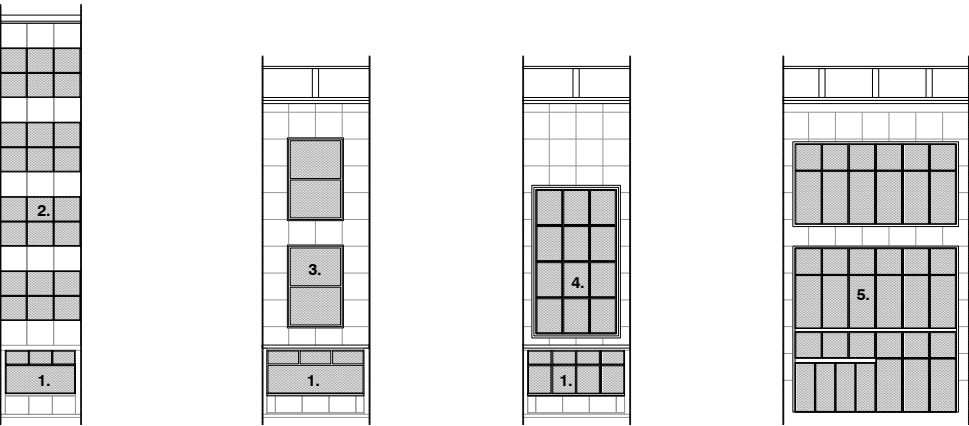
2. Vliesgevel administratieve vleugel: De vliesgevel van de administratieve vleugel vertoont voornamelijk patinavorming en slechts beperkte lokale aantasting, waardoor het bestaande schrijnwerk behouden en gerestaureerd kan worden. Door het grote aandeel glas in de gevel en het intensieve gebruik van de achterliggende werkruimtes is een aanzienlijke verbetering van de thermische prestaties en zonwering noodzakelijk. De energetische opwaardering wordt daarom gezocht via een bijkomende performante binnenschil, waarbij het uitzicht aan de buitenzijde behouden blijft. Hierdoor kan de restauratie van de bestaande vliesgevel zich in hoofdzaak richten op behoud en herstel, zonder dat deze volledig luchtdicht moet worden gemaakt. De tussenruimte tussen beide gevels biedt ook de mogelijkheid om een efficiënte zonwering te integreren, beschermd tegen de hoge windbelasting aan de kust. Aan de binnenzijde van de tweede schil wordt een bank voorzien waarin technieken kunnen verlopen en ventilatie geïntegreerd wordt.

3. Guillotine ramen van de representatieve vleugel: De grote guillotineramen en hun bronzen plaatbekleding vertonen slechts beperkte lokale aantastingen, voornamelijk ter hoogte van de bovenregel. De uitdaging bestaat voornamelijk uit de restauratie van de guillotinebeweging, waarbij de omschakeling naar een gemotoriseerde bediening ter vervanging van het bestaande systeem onderzocht kan worden. Gezien hun beeldbepalende rol binnen de monumentale

architectuur van de statievleugel en de grote glasoppervlakken in verhouding tot het schrijnwerk, richt de thermische opwaardering zich voornamelijk op de vervanging van de beglazing.

4. Grote ramen met opengaande delen in de achtergevel van de representatieve vleugel: De grote bronzen ramen met opengaande delen in de achtergevel van de representatieve vleugel vertonen slechts beperkte aantasting. Omwille van hun toepassing in de trouwzaal en gemeenteraadszaal, en het intermitterende gebruik van deze ruimtes, kan overwogen worden de thermische isolatiekwaliteit slechts beperkt op te waarderen en de ingrepen aan de beglazing te beperken tot beschadigde delen. Een verdere studie naar oververhitting zal moeten uitwijzen welke zonneweringsstrategie het meest aangewezen is, en hoe deze zorgvuldig geïntegreerd kan worden in de bestaande gevel.

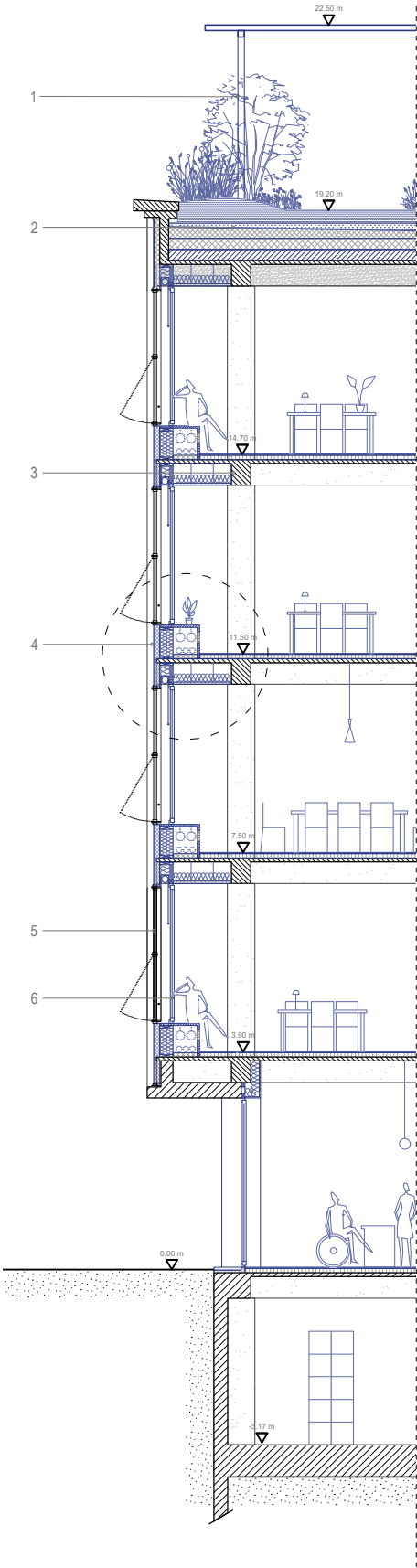
5. Grote schrijnwerkgehlen achtergevel representatieve vleugel: De grote schrijnwerkgehlen zijn origineel in de representatieve gevel en vervangen in de administratieve vleugel. Binnen deze gehelen is de variatie in bronslegeringen het belangrijkste. Een meer doorgedreven analyse is daarom noodzakelijk. DNaaft de restauratie- en opwaarderingsstrategie voor het schrijnwerk wordt ook de thermische prestatie van de overige delen van de gebouwschil verbeterd. De thermische isolatie van het toegankelijke terrasdak van het administratief gebouw en het dak van het Mercatorgebouw wordt opgewaardeerd tot een niveau dat 20 % beter presteert dan de geldende ener-gieprestatie-eisen. Daarnaast worden de plafonds van kelders en kruipruimtes aan de onderzijde geïsoleerd en afgewerkt met een stootvaste bekleding. De voorgestelde oplossingen worden in de verdere ontwerpfase verfijnd en gevalideerd aan de hand van gerichte vooron-derzoeken, thermische en hygrothermische simulaties. Daarbij worden onder meer het bedieningssysteem van de guillotineramen, de natuursteenbekleding en haar bevestigingssysteem, de technische installaties, de luchtdichtheid van de gebouwschil en de bestaande draagstructuur verder onderzocht. De relevante bouwknopen worden geëvalueerd op warm-teverliezen, condensatierisico's, schimmelvorming en duurzaamheid. Voor complexe bouwknopen worden zowel 2D- als 3D-simulaties ingezet. Ook de milieu-impact van de verschillende scenario's wordt geëvalueerd. In het beslissingsproces rond behoud, hergebruik, vervanging en materiaalkeuze wordt hiervoor gebruikgemaakt van de analysetool TOTEM. Deze aanpak bouwt verder op de ervaring die binnen het ontwerpteam werd opgebouwd in diverse restauratie-, renovatie- en nieuwbouwprojecten.



Gebouwschil
Comfort en duurzaamheid

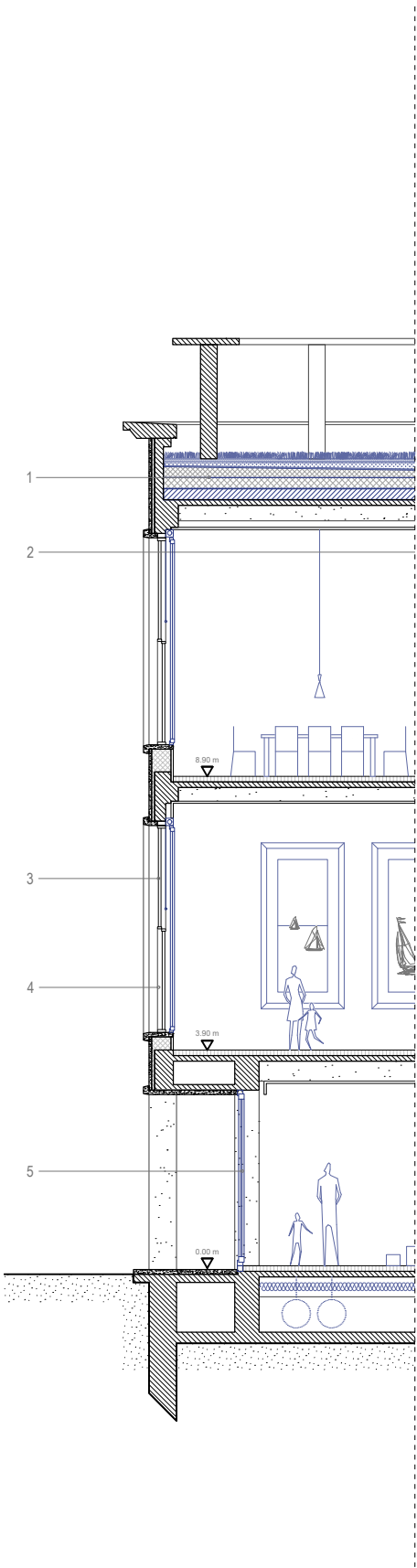
Detailsnede van het administratief gebouw

- 1. luifel "solar roof"
- bifaciale PV-panelen
- maximaal lokaal zelfverbruik
- 2. intensief groendak
- performante isolatie
- versterking bestaande dakplaat
- 3. bestaand beton (in het zicht)
akoestische absorptie
- 4. technische plint
- moduleerbare ruimteregeling
- hygiënische ventilatie
- ventilatorconvectoren
- 5. behoud bestaand buitenschrijnwerk
- restauratie bronzen profielen
- nieuw enkel glas
- nieuwe natuursteen
- 6. nieuwe thermisch hoogperformante binnengevel



Detailsnede van het Mercator gebouw

- 1. extensief groendak
- performante isolatie
- bestaande dakplaat
- 2. technisch verlaagd plafond
- moduleerbare ruimteregeling per zone
- hygiënische ventilatie
- fancoil radiatoren
- 3. behoud bestaand buitenschrijnwerk
- restauratie bronzen profielen en plaatbekleding
- restauratie van guillotine mechanisme
- 4. achterzetramen
- met tussenzonwering
- 5. nieuw performant schrijnwerk
- lokale verwijdering van stenen borstwering

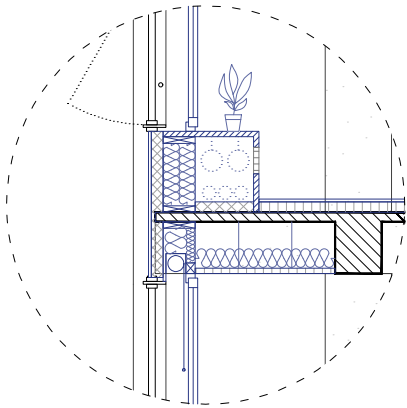


Nieuw verbindingsvolume

De werken aan het verbindingsvolume vallen volgens de Vlaamse EPB-regelgeving onder gedeeltelijke herbouw en worden energetisch benaderd als een nieuwbouwproject. De gebouwschil wordt daarom ontworpen volgens de hedendaagse eisen inzake energieprestatie en comfort.

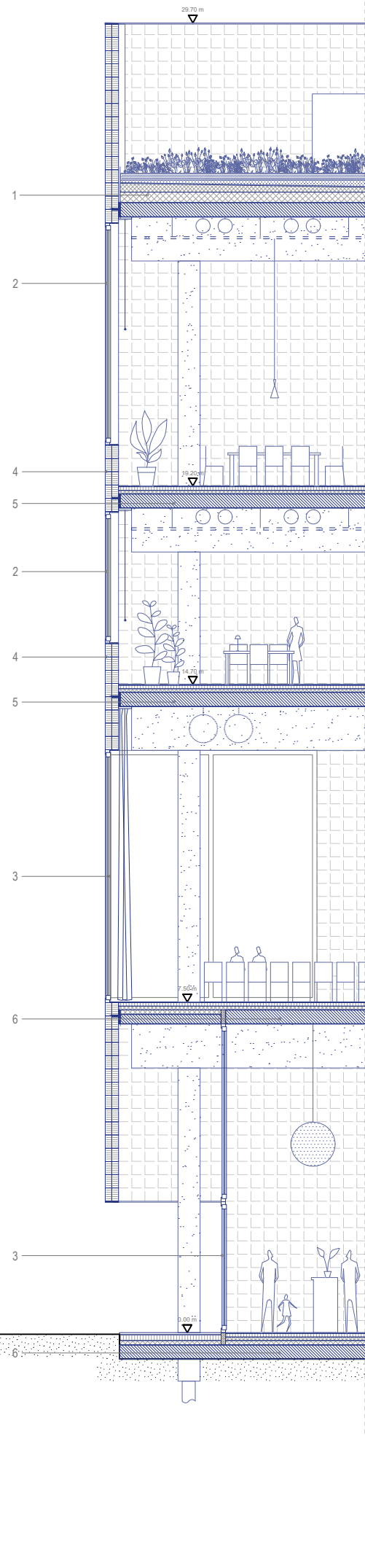
De gevels worden grotendeels afgewerkt in glasbouwstenen, wat zorgt voor een aangenaam contact met de buitenomgeving en een zeer goede daglichtbeschikbaarheid, maar vraagt ook een gepaste detaillering om te voldoen aan oververhitting en het beperken van warmteverlies. Hiervoor combineren we drie strategieën:
- De beglaasde delen worden voorzien van optrekbare zonnewering in de vorm van screens.
- Met de toepassing van dubbelwandige glasbouwstenen wordt reeds een degelijke isolatiewaarde gehaald (tot 0.9 W/m²K).
- Afhankelijk van de functie en de comfortvereisten van de achterliggende ruimtes wordt de gevelopbouw verder verfijnd, zodat een optimale balans ontstaat tussen daglichttoetreding, thermische prestaties en energieverbruik.

De combinatie van deze strategieën, verfijnd naar de functie van de achterliggende ruimte, zorgt voor een balans tussen daglicht, zonnetoetreding, zonnewinsten en thermische isolatiewaarde. Deze, en andere aannames rond energieverbruik en oververhitting, zullen in ontwerpfase getoetst worden aan de hand van dynamische simulaties. Om vervuiling van deze afwerking te beperken wordt bijzondere aandacht besteed aan de detaillering van de gevel. Zo wordt onder meer een voldoende beschermende dakrand voorzien om vervuiling door wind en afstromend regenwater tegen te gaan.



Detailsnede van de nieuwbouw

- 1. extensief groendak
performante isolatie
dakplaat en balken in voorgespannen beton
- 2. performant buitenschrijnwerk
mechanische zonwering
- 3. performant buitenschrijnwerk
- 4. glasdallen, dubbelwandig
- 5. vloetplaat en balken
n voorgespannen beton
- 6. vloerverwarming
vloetplaat en balken
in voorgespannen beton



Akoestiek

De combinatie van publieke functies, werkplekken en vergaderruimtes vraagt om een doordachte akoestische strategie. Door de toepassing van absorberende materialen op plafonds en wanden, aangevuld met tapijt(tegels) en gordijnen waar aangewezen, wordt een aangename ruimteakoestiek gecreëerd, afgestemd op de verschillende gebruiksscenario's binnen het gebouw.

Bijzondere aandacht gaat naar de lokettenhal en ontvangstruimtes, waar een goede spraakverstaanbaarheid essentieel is voor het contact tussen bezoekers en medewerkers. Op de kantoorvloeren wordt ingezet op een evenwicht tussen samenwerking en concentratie, zodat werknemers niet worden gehinderd door gesprekken of telefoongesprekken in de omgeving. De flexibele indeling van de kantoorvloeren wordt ondersteund door lichte en aanpasbare scheidingswanden met aangepaste eisen inzake luchtgeluidsisolatie. Zo blijft de configuratie van de werkplekken ook in de toekomst eenvoudig aanpasbaar.

Daarnaast wordt bijzondere aandacht besteed aan installatiegeluid en de akoestische impact van technische installaties. Door een zorgvuldige integratie van leidingen, kanalen, dempers en afschermingen wordt zowel binnen het gebouw als naar de omgeving een hoog akoestisch comfort nagestreefd.

Wind

We wensen dat bezoekers en personeel niet gehinderd worden door wind. Dit geldt zowel voor windcomfort en windveiligheid als voor de impact van wind op het openen van deuren of het onverwacht toeslaan ervan. Hiervoor werd de windhinder op maaiveldniveau onderzocht. De resultaten zijn weergegeven op onderstaande figuur. Hieruit blijkt dat er noch ter hoogte van de ingangen, noch op de pleinen aan weerszijden van het gebouw windhinder optreedt. De studie toont daarnaast aan dat een paviljoen best op de

voormalige parking wordt ingeplant. Dit plein is het minst blootgesteld aan hogere windsnelheden. Hoewel de windsnelheden op beide pleinen onder de grens voor windhinder blijven, worden op de voormalige parking de laagste waarden opgetekend.

GRO-meter

De GRO-meter is een duurzaamheidsinstrument dat de gebruiker toelaat een project te evalueren en waar nodig bij te sturen. Dit vormt de ruggengraat van een duurzaam gebouw en een duurzaam bouwproces. Aan de hand van 26 criteria binnen de categorieën People, Planet en Profit wordt de integrale duurzaamheid van het gebouw beoordeeld en gestuurd tijdens het ontwerpproces. We stellen het ambitieniveau ‘Beter’ voorop en gaan graag met de opdrachtgever in overleg om de ambities voor de verschillende deelcriteria vast te leggen. Doorheen het ontwerpproces voorzien we voldoende afstemmings- en communicatiemomenten met opdrachtgever en ontwerpteam.

Stabiliteit

De stabiliteitsstrategie vertrekt vanuit het maximaal behoud van de bestaande draagstructuren. De bestaande gebouwen zijn opgebouwd uit een rationeel systeem van kolommen en balken, gefundeerd op een paalfundering. Deze structuur vormt een robuuste basis die, mits gerichte ingrepen, opnieuw kan worden geactiveerd voor een hedendaags gebruik.

De ingrepen in de bestaande hoofdgebouwen worden daarom beperkt gehouden en uitsluitend toegepast op locaties waar een duidelijke ruimtelijke en functionele meerwaarde ontstaat. De bestaande draagstructuur blijft grotendeels behouden. Enkel lokaal worden vloerplaten verwijderd tussen de bestaande dragende lijnen om dubbelhoge ruimtes te creëren en nieuwe ruimtelijke relaties tussen de verschillende niveaus mogelijk te maken.

Vanuit stabiliteitsoogpunt wordt het verwijderen van vloerplaten zorgvuldig onderzocht. Bij doorlopende vloerplaten wordt de impact op de schijfwerking, krachtsafdracht en vervormingsgedrag geanalyseerd. Waar noodzakelijk worden lokale versterkingen voorzien om de continuïteit van de vloerplaat te behouden en bijkomende vervormingen of ongewenste spanningsconcentraties te vermijden. De bestaande structuur blijft hierdoor functioneren als een samenhangend geheel.

Om de circulatie te optimaliseren en het gebouw aan te passen aan de huidige regelgeving worden lokaal bestaande trap- en liftzones aangepast. Nieuwe trap- en liftkernen worden geïntegreerd als bijkomende structurele elementen. Deze kernen worden ontworpen als dragende stabiliserende elementen en worden onafhankelijk gefundeerd op nieuwe micropalen. Deze funderingstechniek is bijzonder geschikt binnen een renovatiecontext omdat de uitvoering mogelijk is met beperkte impact op de bestaande constructie en omdat nieuwe belastingen gecontroleerd naar de ondergrond kunnen worden overgebracht.

Ter hoogte van de lokettenzaal wordt een nieuwe dakconstructie in glas en staal voorzien. De combinatie van staal en glas laat toe om een maximale transparantie te realiseren met een beperkte permanente belasting op de bestaande structuur. De aansluiting tussen nieuw en bestaand wordt zorgvuldig gedetailleerd zodat de bestaande draagstructuur niet onnodig wordt belast.

De bestaande tussenvleugel wordt constructief niet behouden en maakt plaats voor een nieuwe verbindende structuur tussen de bestaande gebouwen. De draagstructuur van de nieuwe tussenvleugel wordt opgebouwd volgens een regelmatig kolommen- en balken-grid met een module van 12,20 m bij 9,80 m. Deze grote overspanningen maken flexibele en kolomarme ruimtes mogelijk en verhogen de

toekomstige aanpasbaarheid van het gebouw. De overspanningen worden gerealiseerd met voorgespannen vloerplaten en balken, waardoor een efficiënte constructieve oplossing ontstaat met een beperkte structurele dikte en een gunstige verhouding tussen materiaalgebruik en draagvermogen.

De stabiliteitsoplossing combineert hierdoor twee principes: het zorgvuldig behouden en versterken van de bestaande draagstructuur enerzijds, en het toevoegen van een nieuwe, autonome structuur waar een nieuwe ruimtelijke schaal vereist is anderzijds. Door bestaande constructieve kwaliteiten maximaal te benutten en nieuwe elementen gericht in te zetten ontstaat een technisch robuuste en toekomstgerichte transformatie.

Technieken

Het technisch concept vindt de balans tussen de functionele autonomie van de drie gebouwvolumes en een efficiënte, gecentraliseerde opwekking. De installaties vormen een onderhoudsvriendelijk, robuust en fossielvrij systeem.

1. Topologie en Verdeling: De Technische Backbone
De drie bovengrondse volumes functioneren onafhankelijk van elkaar, maar zijn fysiek gekoppeld via de onderbouw. Deze kelder en de bijbehorende kruipruimte vormen dan ook de absolute technische ruggengraat van het project. Door bijna alle primaire infrastructuur te centraliseren in de onderbouw — waaronder de aansluiting op het warmtenet, het pomplokaal, het chillerlokaal en de elektrische hoofdverdeelinrichting (transfo) — maximaliseren we de beschikbare nuttige oppervlakte in de bovengrondse verdiepingen. Vanuit deze primaire hub in de kelder verloopt de horizontale distributie van lucht (voor de beide bestaande gebouwen), water, verwarming, koeling en data uitsluitend via de kruipruimte en kelder. Van hieruit takken de leidingen direct verticaal af in de gereserveerde schachten van de drie respectievelijke gebouwen.

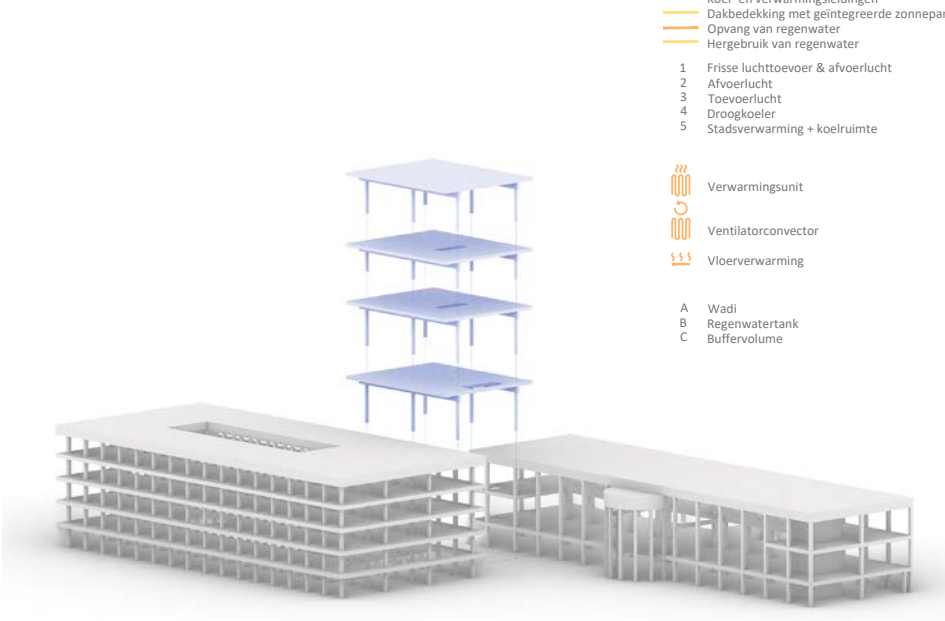


Avondzicht

Performantie

Akoestiek, Wind, Stabiliteit & Technieken

's Avonds sluit het gebouw niet volledig. Elk programmatisch ensemble kan autonoom functioneren — de derde plek, de brasserie aan de kant van Oud Hospitaal, de congreszalen, de ceremoniële zaal, de kiosk in de tuin. Naargelang de behoeften opent men wat nodig is, sluit men de rest. Het gebouw past zich aan het ritme van de stad aan.



Structureel schema

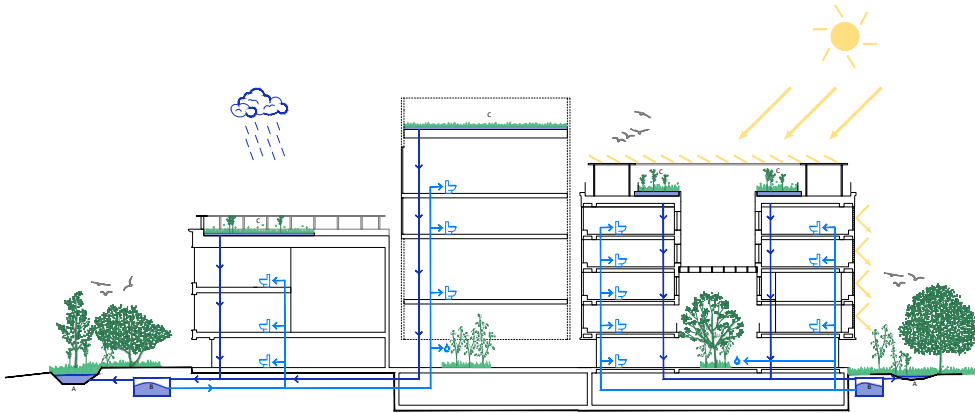
2. Werking HVAC: Klimatisatie en Luchtbehandeling
De warmte- en koudeopwekking is ontworpen met maximale systeemefficiëntie als uitgangspunt. Lokale verbrandingsprocessen worden volledig uitgesloten: de warmtevraag voor het gehele complex wordt afgedekt door de centrale aansluiting op het bestaande stedelijke warmtenet. Voor de koelproductie is een koudwatermachine (chiller) voorzien in de kelder, die in verbinding staat met een drycooler op het dakniveau. Gezien de locatie van het project, nabij de zee, waar de zilte lucht niet ideaal is voor technische installaties is het een opzettelijke keuze om de duurste en meest complexe elementen binnen op te stellen. Op de gebruiksverdiepingen (gelijkvloers tot en met +5) passen we een mix van afgiftesystemen toe, specifiek afgestemd op de functie en architectuur van de ruimtes:
Radiatoren: Op het gelijkvloers en +1 wordt in het Mercatorgebouw gebruikgemaakt van radiatoren. De radiatoren op hoge temperatuur zijn gekozen omdat het warmtenet toch reeds een hoge temperatuur aanlevert, en dit daarom een economisch en estetisch verstandige beslissing is.
Vloerverwarming: Daarnaast wordt in het nieuwbouwdeel het gelijkvloers en +2 uitgerust met vloerverwarming (al dan niet gecombineerd met lucht) voorzien. Vloerverwarming is hier de ideale keuze om in deze specifieke zones een uiterst constant en onzichtbaar basiscomfort te creëren, zonder kostbare wand- of vloeroppervlakte in te nemen. De luchtgroepen nemen de noodzakelijke koeling op zich.
Wand-ventiloconvectoren: Voor de kantoorzones in het administratief gebouw garandeert een watergedragen afgiftesysteem een fijnmazige, modulerende ruimteregeling per zone, afgestemd op de wisselende bezetting en bezonningslast. Op de niveaus +0, +1, +3 en deels +4 worden ventiloconvectoren (FCU) aan de wand gemonteerd of ingewerkt in architecturale afkastingen.
Uitzonderlijk wordt een plafondtoestel voorzien.
Ventiloconvectoren in circulatiezones: Op de

tweede verdieping van het Mercatorgebouw wordt de koeling en de verwarming, net als de ventilatie verdeeld via de ruimte zone voor technieken boven het plafond van de circulatiezone. De ventiloconvectoren worden hier opgesteld, en voorzien de ruimtes van klimatisering door middel van wandroosters.

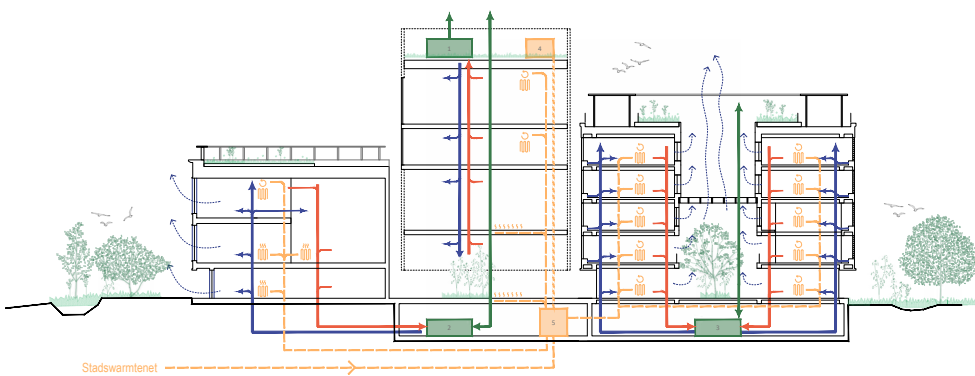
Klimaatplafonds: Voor de verdiepingen +4 en +5 van het nieuwbouwdeel opteren we voor klimaatplafonds. Deze plafondsystemen zijn geselecteerd omdat ze tochtvrij grote koel- en warmtelasten kunnen verwerken en naadloos integreren als verlaagd plafond. Hierdoor blijft de volledige wandruimte vrij, wat zorgt voor een maximale architecturale en akoestische flexibiliteit. Voor de conditionering van de binnenlucht is de opwekking opgesplitst om kanaal-lengtes te beperken. Elk gebouw krijgt zijn eigen luchtbehandelingsgroep. De groepen voor de bestaande gebouwen (Mercator en het administratief gebouw) worden in de kelder opgesteld, terwijl de luchtbehandelingsgroep voor het nieuwbouwdeel naast de drycooler bovendaks zijn positie krijgt.

3. Duurzaamheid

Het technische ontwerp verankert duurzaamheid in het gebouw, met een sterke focus op elektrisch zelfverbruik. Om de energetische impact van de ventilatiegroepen en de koelinstallatie op te vangen, speelt het dakniveau een sleutelrol. Het volledige beschikbare dakoppervlak wordt geactiveerd als Solar Roof. Dit zorgt voor een maximaal lokaal zelfverbruik, verlicht de belasting op het elektriciteitsnet, en vult de wettelijke PV-verplichting op een zeer logische manier in binnen de globale energiebalans van het project. Het solar roof vormt een luifel voor de daktuin. Het solarroof bestaat uit bifaciale PV-panelen, zoals vaak gebruikt bij installaties op het water, wat wil zeggen dat de pv panelen ook via de reflecties vanop de vijfde verdieping energie opbrengen.



Hemelwateropvang en hergebruik, zonne-energie en -wering



Ventilatie, verwarming en koeling

Een goed ontwerp is niet alleen ruimtelijk, functioneel en duurzaam overtuigend, maar ook financieel onderbouwd, controleerbaar en haalbaar. Budgetbeheersing is voor ons daarom geen controle achteraf, maar deel van de geïntegreerde projectaanpak. Binnen het ontwerpteam organiseren wij kostenadvies en -beheersing als een aparte discipline, opgenomen door eld. Hierdoor ontstaat een dubbele meerwaarde: eld is nauw betrokken bij het ontwerp en begrijpt de ruimtelijke, technische en conceptuele uitgangspunten, maar kan vanuit een kritische afstand de kostprijs van het concept overschouwen en uitdagen. Een ontwerpkeuze beoordelen wij niet alleen op haar onmiddellijke investeringskost, maar ook op haar bijdrage aan robuustheid, flexibiliteit, gebruikswaarde, onderhoudsgemak en toekomstbestendigheid. Investeringsen worden gericht ingezet waar ze de grootste meerwaarde creëren. Zo vermijden we generieke besparingen die het concept verzwakken, en zoeken we optimalisaties die de essentie van het project versterken

Budgetbeheer gebeurt niet enkel op vaste rapporteringsmomenten aan het einde van een fase, maar bij elke ontwerpbeslissing met budgettaire impact. Bij de start van elke fase worden toetsmomenten vastgelegd waarop het ontwerp, of delen ervan, budgettair worden geëvalueerd op basis van de op dat moment beschikbare informatie. Door het ontwerpproces van nabij op te volgen met tussentijdse controles, kunnen evoluties in het budget sneller worden opgespoord en kunnen aanpassingen aan concept en ontwerp tijdig worden doorgevoerd. Door al in een vroege fase met een rudimentaire elementenraming te werken, kunnen uitschieters in de totale kost sneller en duidelijk geïdentificeerd worden. Deze manier van werken laat eveneens toe om snel de impact van alternatieve methoden of materialen in te schatten, door het overeenkomstige deel van de raming bij te sturen.

Een financieel dashboard geeft een helder overzicht geeft van het beschikbare budget, de actuele raming per fase en de evolutie ervan, de verdeling per discipline, de reserves, de gekende risico's, de programmawijzigingen en de budgetbepalende parameters. Het dashboard wordt stelselmatig geactualiseerd; zo is het dashboard een actief beslissingsinstrument, geen louter rapporteringsdocument.

Elke raming houdt rekening met de zekerheid die bij de projectfase past: in vroege fases ruimere marges voor wat nog niet bepaald of gemeten is, die afnemen naarmate hoeveelheden, materialen en uitvoeringsprincipes concreter worden. Onzekerheden worden expliciet benoemd; waar de ramingenmethodiek dit voorziet, nemen we gekende risico's op als risicoverrekening en werken we voor verdere detaillering met een afnemende toeslag.

Dreigt een overschrijding, dan analyseren wij eerst waar de afwijking ontstaat en stellen we maatregelen voor die bij de fase passen. In het schetsontwerp sturen we de grote uitgangspunten bij — programma, fasering, volumetrie, structurele logica, technische strategie, ambitieniveaus of prioriteiten — met relatief beperkte impact op uitgewerkt werk. In voorontwerp zoeken we optimalisaties in ruimtelijke organisatie, materialisatie, afwerkingsniveaus, technische principes, repetitie en standaardisatie. In definitief ontwerp vermijden we kwaliteitsverlies door te mikken op verfijning van elementen, rationalisatie van details, controle van hoeveelheden en het vermijden van overbodige complexiteit. In de aanbestedingsfase analyseren we de overschrijding op marktprijzen, offertevergelijking en aannemingsgrenzen en sturen we via verduidelijking van het dossier, herschikking van opties, alternatieve uitvoeringsmethodes of gerichte value engineering. In de uitvoeringsfase wegen we

onvoorziene omstandigheden, programmawijzigingen en uitvoeringsvoorstellen telkens af tegenover het totaalbudget en zoeken we waar nodig mee naar compenserende minwerken of alternatieven

Kostenbesparing benaderen wij steeds vanuit de essentie van het ontwerp. Eerst bepalen we welke elementen conceptdragend zijn en dus beschermd moeten worden — hoofdstructuur, ruimtelijke organisatie, publieke kwaliteit, flexibiliteit, duurzaamheid en functionele logica. Vervolgens onderzoeken we welke onderdelen kunnen worden vereenvoudigd, gerationaliseerd, gefaseerd of anders gematerialiseerd zonder verlies aan ruimtelijke kwaliteit, gebruikswaarde of identiteit.

De budgetbewaking stopt niet bij ontwerp of aanbesteding. Tijdens de uitvoering blijven we de opdrachtgever ondersteunen bij vorderingsstaten, verrekeningen, prijssherzieningen, voortgang op de werf en eindafrekening, telkens met de toets of de gevraagde bedragen overeenstemmen met de contractuele afspraken, de uitgevoerde werken en de traceerbare hoeveelheden. We hebben de hierboven beschreven werkmethodiek ook toegepast tijdens de wedstrijdphase, in verschillende iteraties tussen de ontwerpers en de cost consultants. Hierbij hebben we het principe “design to budget” toegepast, waarbij we het ontwerp bijsturen in functie van het beschikbare budget.

We hebben bij het ontwerp van de administratieve vleugel bewust gekozen voor een zeer performante dubbele gevel waarbij we de oude bronzen gevel restaureren en aanvullen met nieuw performant schrijnwerk aan de binnenzijde. Dit voorstel heeft het voordeel om de uitstraling en het bestaande uitzicht van de gevel te bewaren en toch een duurzame en toekomstgerichte performante gebouwschil te creëren. Hierdoor verminderen we het energieverbruik maximaal en optimaliseren we de gebruikerservaring met onder meer integratie van zonwering, verhoging van het ruimtecomfort, ...

De combinatie van beide gevels heeft een budgettaire impact van ca. 2M euro. Bijkomend maken we hierbij de kanttekening dat onze raming is opgemaakt met actuele prijzen, maar we vermoeden dat het opgegeven budget is vastgelegd in 2022. In deze periode is er een prijsstijging waar te nemen van meer dan 10%, die wij momenteel niet hebben toegepast op het opgegeven budget. Daarnaast zijn er nog andere voorbeelden van toekomstgericht denken waarbij we ook rekening houden met de gebruikskost en het comfort voor de gebruikers, zoals:

- De raming voor de luchtgroepen en dry coolers houdt rekening met een corrosiebestendige uitvoering (gecoat materiaal of inox), om aantasting (en bijgevolg snelle vervanging) te vermijden door de zilte omgeving.
- Het ventilatiesysteem is voorzien van grotere kanalen, waardoor er lagere debieten doorheen deze kanalen stromen en zo het energieverbruik verminderd wordt.
- De basisverlichting is voorzien in LED en van een afwezigheids- en daglichtsturing. Het systeem is eveneens programmeerbaar, waardoor dit later eenvoudig aanpasbaar is aan wijzigingen in gebruik van de ruimtes of gebruikstijden.
- Als opties zijn onder andere een aangepast koelmiddel en koelplafonds voorgesteld, om het verbruik nog verder te kunnen verminderen.

Om de budgetaire betekenis van het voorstel compleet te doorgronden werd een vrij gedetailleerde elementenraming opgemaakt. Op basis hiervan werd de tabel ingevuld volgens het format dat aangeleverd werd door de bouwheer. Dit geeft een overzichtelijk maar sterk samengevat en abstract beeld. Bij eventuele vragen staan de cijfers uit de detailraming ter beschikking tot de bouwheer.



Budget

Kostbeheersing & raming