

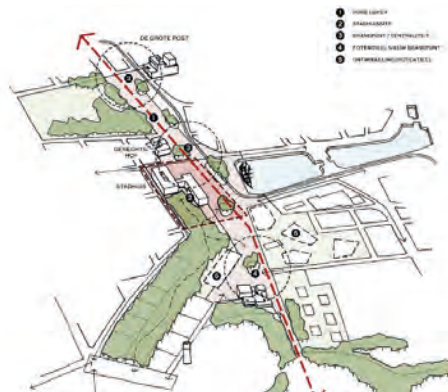
DE STADSPROMENADE

VAN KURSAAL TOT KADE, TOEKOMSTVISIE '2040'

De realisatie van het Maritiem Museum en Administratief Centrum (MaMu AC) kan de eerste stap zijn in een breder stadsproject dat de auto-gerichte openbare ruimte gefaseerd omvormt tot een mensgerichte ruimte die ontmoeting stimuleert en tegelijk de stad klimaatbuuster maakt.



We maken gebruik van twee latente kwaliteiten in het plan Eggerix: de rechtlijnigheid en de overmaat van de as tussen Kursaal en de dokken. Deze rechtlijnigheid geeft structuur aan de ruimte. De overmaat laat toe een nieuw stedelijk profiel te introduceren met ruimte voor de voetganger, de fietser, de flaneur, maar ook voor bomen en ruimte om water te bergen.

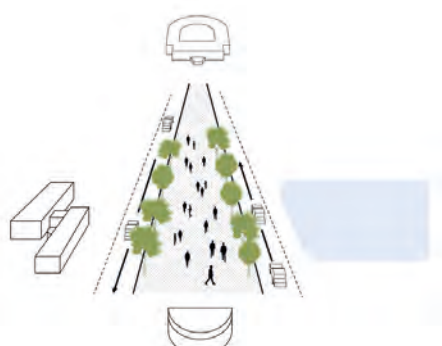


Oostende krijgt een nieuwe centraliteit: een langgerekte, inclusieve, openbare ruimte die buurten met elkaar verbindt en de bezoeker of toerist van het strand tot aan de kade leidt.

Tramverkeer, bestaande ondergrondse parkings, hulpdiensten en (gereduceerde) automobiliteit blijven gegarandeerd. Het Leopoldpark kan terug uitbreiden en de 'Stadsfoyer' kan een scharnierrol met de vergroende Leopold II-laan opnemen.

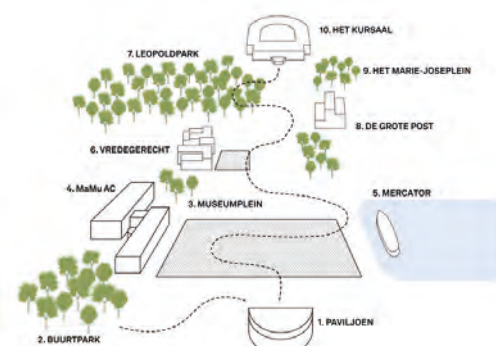


Referentiebeeld: Unter den Linden, Berlijn



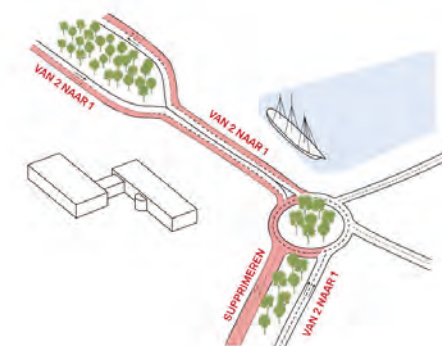
800 m promenade, de mens centraal

Tussen Kursaal en een nieuw 'kadepaviljoen' staat de wandelaar centraal, geflankeerd door ca. 200 nieuwe bomen. De wagens gaan opzij. Het paviljoen is een open stadshal: kiosk, exporuimte, eventruimte die de as een publiek eindpunt geeft en het plein een gevel aanreikt.



Een sequens van publieke ruimtes & gebouwen

De stadspromenade reikt publieke gebouwen aan elkaar: Kursaal, Grote Post, Gerechtsgebouw, MaMu en AC. Een plein voor elk gebouw kan het gebouw 'terugplaatsen in de stad'. Ze staan niet meer verloren langs een weg, maar zijn te voet bereikbaar en gekadreed door groen.



Overmaatse weginis insnoeren

De huidige weginfrastructuur is overmaats. We stellen voor dat de Leopold II-laan wordt teruggeschroefd naar een 1x1 'parkway'. Het ronde punt maakt plaats voor het paviljoen. Een 1x1 strook aan 30km/u kruist het plein, net als de tram die een halte op het plein krijgt.



Parkeren ondergronds

De mogelijkheid bestaat om een ondergrondse parking voor ca. 400 wagens onder het nieuwe plein aan te leggen, ontsloten vanop de Verenigde Natieslaan. We stimuleren zo de wandeling over de stadspromenade en reduceren het gemotoriseerd verkeer over het plein.

DE ANTICHAMBRES

VERBINDENDE PUBLIEKE RUIMTE

In onze kandidatuur spraken we over de open ruimte rond het MaMu AC als ware het 'een antichambre voor het gebouw.' Na de afgelopen maanden van onderzoek zijn we hiervan nog meer van overtuigd. Aan alle zijden streven we naar een 'onthalende open ruimte' die de verbinding maakt tussen de stad en het gebouw. En dat steeds op een andere manier.

1. Museumplein

Het plein voor het MaMu AC noemen we het Museumplein. Het is een formeler plein dat het gebouw eer aandoet. Het plein wordt verder geflankeerd door de dokken, het kadepaviljoen en een met bomen beplante zone. Deze bomen zijn nodig. Niet alleen omdat ze hittestress in de stad reduceren, maar ook omdat de overmaat van de weginfrastructuur niet geschikt is voor een goed werkend plein. De bomen introduceren een bevattelijke maat, structureren de open ruimte en zorgen voor beschutting.



Referentiebeeld: Queen Victoria Plein, Hull, Verenigd Koninkrijk

2. Vindictivelaan

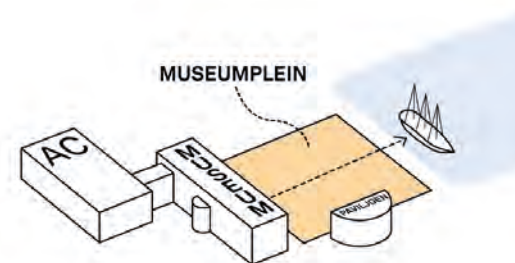
Vandaag ligt de toegang voor het publiek tot het AC aan deze laan. We stellen voor om deze toegang te behouden. De bestaande bomen kaderen het gebouw dat daardoor minder dominant wordt en een onthaler karakter krijgt.

3. Het Buurtpark

Aan de zuidzijde transformeren we de parking tot een buurtpark. Daar waar het museumplein een formeel karakter kent, is het buurtpark een informele ruimte met een inrichting die dat ondersteunt. Delen van dit park kunnen we samen met de buurt in een participatief traject invullen. Dichtbij het gebouw is er ruimte voor terrassen van het museumcafé. De bestaande inrijhelling naar verdieping -1 wordt verwijderd zodat het park tot aan de gevel van het AC kan doorlopen. Hier bevindt zich de personeelstoegang. We voorzien een nieuwe fietstrap naar de kelder grenzend aan de Vindictivelaan.

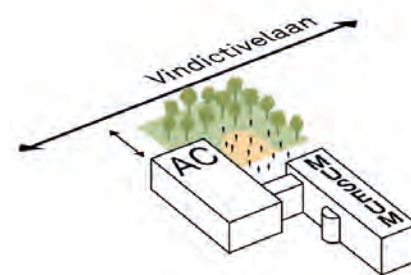


Referentiebeeld: Dok Zuid (Zuidpark), Antwerpen



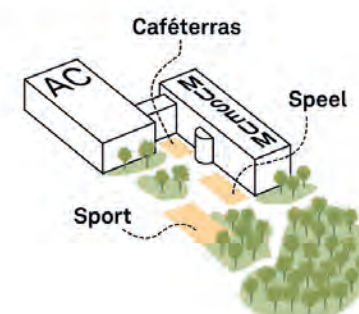
Het Museumplein

Het MaMu AC gaat een directe relatie aan met de Mercator. Het maritieme karakter van het museum wordt zo versterkt. Het plein laat toe om er grote maritieme objecten tentoon te stellen.



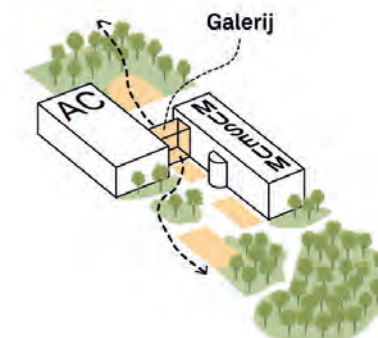
Naar het AC

Vlakbij de Vindictivelaan behouden we een toegang tot het MaMu AC. Zoals we verder nog zullen toelichten is elke voordeur de juiste voordeur...



Het Buurtpark

In het zuiden programmeren we in een nieuw buurtpark met allerlei kleinschalige elementen: sport, spel, kleine buitenexpo, een terras enz.



De Galerij

Het gelijkvloers van het verbindend volume kan met nieuwe schuifpuien volledig geopend worden waardoor een traject diagonaal over de site mogelijk wordt: van formeel naar informeel en terug.

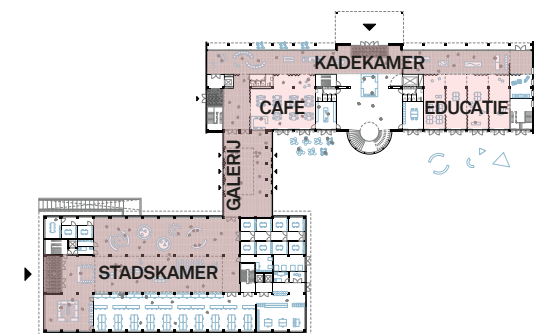
3 DE AGORA WAAR IEDEREEN SAMENKOMT

Aansluitend bij de antichambres bevindt zich de 'Agora': het is een continue, publieke ruimte die doorheen de drie gebouwen slingert. Hier vervaagt de grens tussen AC en MaMu nadrukkelijk en bewust.

Wie hier aan ene of andere zijde van het gebouw binnenstapt, wordt uitgenodigd om te verwijlen doorheen de begane grond van het gebouw en te ontdekken wat het MaMu AC te bieden heeft. Hier kan je terecht bij de stadsdiensten, de entree van het museum vinden, maar je kan ook studenten ontmoeten die er komen studeren, of een ondernemer tegen het lijf lopen uit de Blue economy, een buurtbewoner, een toerist, een politicus, een klas kinderen op uitstap, ... een familie die naar een trouw uitkijkt op het dak van het gebouw.

Elke deur is de juiste deur....de Agora leidt je naar je bestemming. Onderweg beleef je het gebouw. Je ontdekt het gratis aanbod van het museum op weg naar je nieuwe paspoort, je ontdekt het vergadercentrum op weg naar het museum, je neemt een koffie terwijl je wacht op je kinderen in de educatieworkshop, je gaat in gesprek met een buurtbewoner in het buurtpark.

Kortom, het is een vrij toegankelijke, publieke ruimte in de stad, aansluitend bij de antichambres. Je hebt toegang via de Vindictivelaan, via de buurtuin en via het Museumplein.



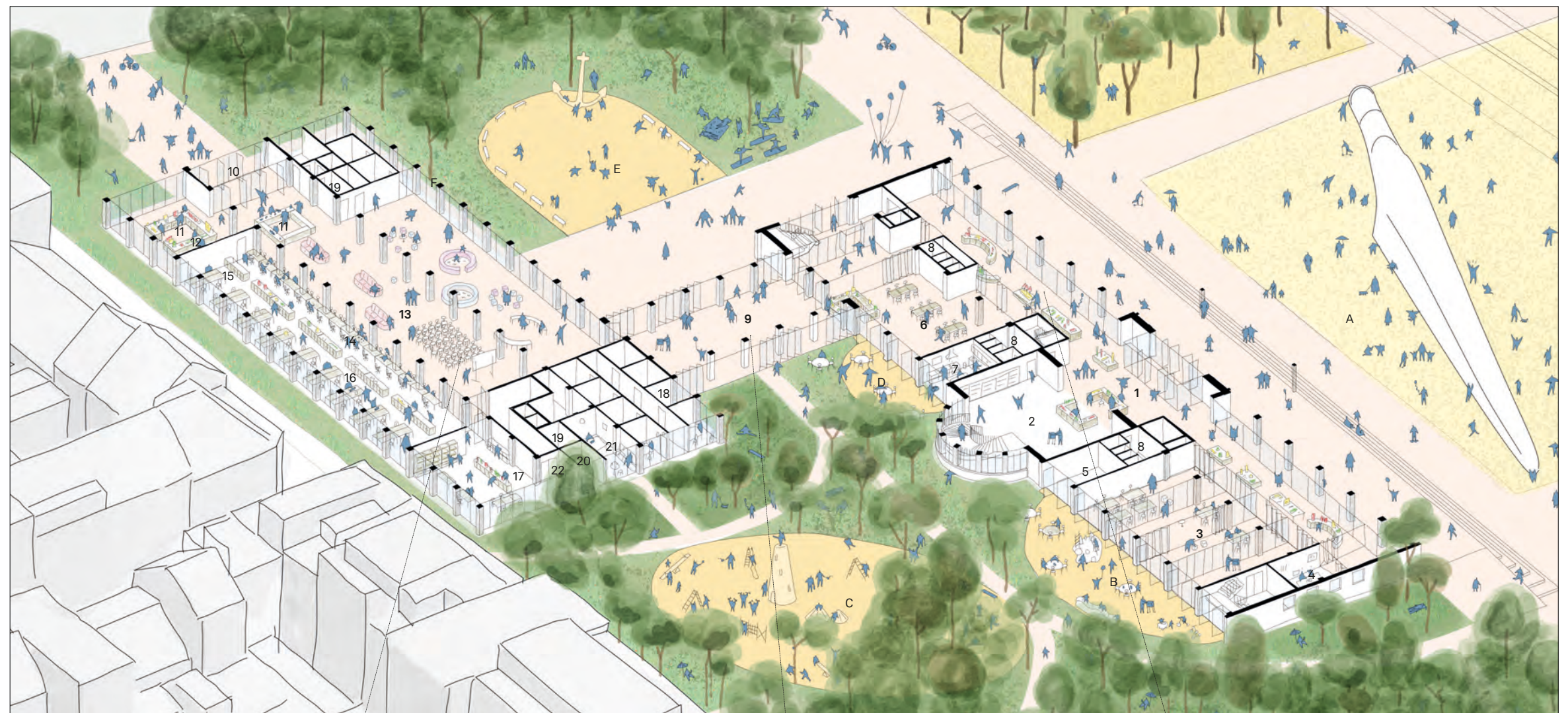
Elke programma heeft er zijn 'intern adres'. De ticketbalie van het Maritiem Museum takt erop aan, alsook de loketten van het AC.

De 'backoffice' van het AC en het betalende deel van het museum zijn ervan afgesloten.

De Agora is gericht naar de meest publieke zijde van het project: de kade en de Vindictivelaan.

Vanuit de Agora zie je de stad en de passanten zien jou. Het MaMu AC toont haar publieke karakter - en wat het te bieden heeft - over haar volledige breedte.

We onderscheiden drie heel bijzondere ruimtes in de Agora: de Stadskamer, de Galerij en de Kadekamer.



- | | | | | | | | |
|--|-----------------|-------------------------|--|------------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 1. Kadekamer (onthaal/kijkdepot/shop...) | 5. Kantoor MaMu | 9. Galerij | 13. Stadskamer (incl wachtruimte, speelhoek,...) | 17. Postkamer/hoek/economaat | 21. Afvallokaal | A. Museumplein | E. Ontmoetingsruimte |
| 2. Scharnierzone | 6. Café | 10. Hal inkom AC | 14. Loketten | 18. Gespreksruimten | 22. Personeelgang | B. Buitenzone educatieruimte | F. Fietsenhelling personeel |
| 3. Educatieruimte | 7. Keuken | 11. Onthaal - Snelbalie | 15. Onthaalwerkplek | 19. EHBO | | C. Buitenspeelzone buurt | |
| 4. Werkplaats | 8. Sanitair | 12. PC-corner | 16. 'backoffice' open werkplek | 20. Leveringspunt | | D. Terras Café | |



De Stadskamer

Een dubbelhoge, multifunctionele ruimte met de ingang aan de Vindictivelaan. Links loketten met backoffice, rechts een uitbreiding van de wachzone. Op de mezzanine, rondomron, het vergadercentrum.



De Galerij

Een drempelloze ruimte tussen buurtpark rechts en de route naar het Kursaal links. Een multifunctionele 'third place' bij uitstap. Hier is ruimte voor gesprek, expo, lectuur, events...



De Kadekamer

Over de volledige lengte van de statievleugel wordt op het gelijkvloers de gevel transparant opengewerkt naar het Museumplein toe. Het MaMu AC wil zichzelf tonen aan de stad.



4

HET MA.MU. EEN OPEN HUIS VOOR BELEVING

Hoe ga je respectvol om met een statig stadhuis dat geliefd is door architectuurkenners maar niet noodzakelijk door een nieuw doelpubliek herkend wordt als een boeiend maritiem museum? Volgens ons in de eerste plaats door het gebouw te 'herpositioneren'. Het gebouw komt te liggen aan het Museumplein, geflankeerd door de Mercator aan de kade. Dat is de sterkst denkbare link met het water. Geen artificiële waterpartijen of anekdotiek. Het plein biedt ruimte voor ontmoeting maar ook voor tentoonstellingen, bijvoorbeeld over recente evoluties in de Blue economy. Een tweede strategie is het openen van het gebouw. We willen tonen wat het gebouw te bieden heeft.

Dat doen we in de plint met nieuwe ramen, en op het dak waar een nieuwe transparante optopping het gebouw bekroont. Victor Bourgeois plaatste een kroon van vlaggenmasten aan de dakrand, ambiëerde een vrij transparante sokkel en voorzag formele pleinen naast het gebouw. Beide strategieën van ons ontwerp - plein en transparantie - gaan behoedzaam om met het erfgoed en laten het gebouw doorgroeien. We hanteren hiermee een bewuste strategie van 'weiterbauen'.



maquettefoto uit 'modernity, tradition & neutrality'
Victor Bourgeois, Iwan Strauven



KADEKAMER

In de opengewerkte plint zien we het kijkdepot, de educatieruimtes, het onthaal van het MaMu, de shop, de horeca en zelfs de bestaande trap in de erehal.



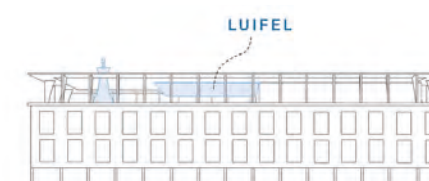
EXPOZALEN

Zes museale zalen met variërende oppervlaktes. multifunctioneel, flexibel en afzonderlijk inzetbaar



WINDBREKER

Een respectvolle en reversibele uitbreiding, 'die de wind breekt', en een comfortabele plek omsluit met zicht over Oostende. A destination!



DAK EXPO

Op het dak is er overdekte en niet-overdekte buitenruimte voor exposities van het museum.



CONFERENTIE/GEMENTERAAD/TROUW

Een nieuwe multifunctionele zaal waar maandelijks de gemeenteraad kan doorgaan, en waar ruimte is voor trouwceremonies, workshops, recepties of een Blue Economy events etc.



museumzaal op +1- de genereuze (dubbele) vrije hoogte laat een verscheidenheid aan tijdelijke tentoonstellingen toe.

5 BINNEN IN HET MA.MU.

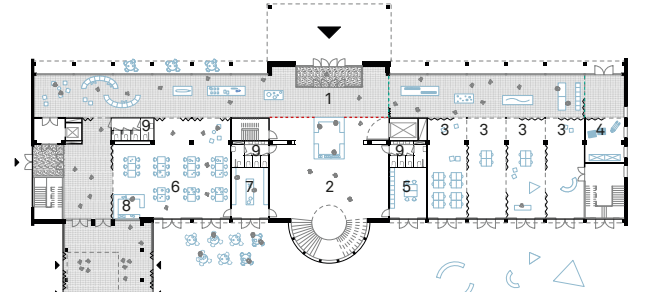
De statievleugel heeft een prachtige variatie aan ruimtes die museaal kunnen worden ingezet en apart bereikt kunnen worden vanuit de centale circulatiezone. Het beeld toont de dubbelhoge ruimte op +1 (huidige trouwzaal) die we hebben vergroot door de (niet conforme) trap te verschuiven en het verlaagd plafond te verwijderen. In de achtergrond kijken we naar de erehal met de dubbele deur naar de (voormalige) raadzaal. Voor een goede museale

beleving vinden we het te overwegen om deze ruimte om te vormen tot een museumzaal. Zoniet zou de raadzaal als een wat verstilde ruimte de prominente museumverdieping kunnen blijven domineren. Het is evenwel niet uitgesloten dat de raadzaal, in zijn huidige opstelling met het maatwerk meubilair, ook te activeren is als museumzaal. Daarover gaan we graag in dialoog met opdrachtgever en erfgoedmedewerkers.

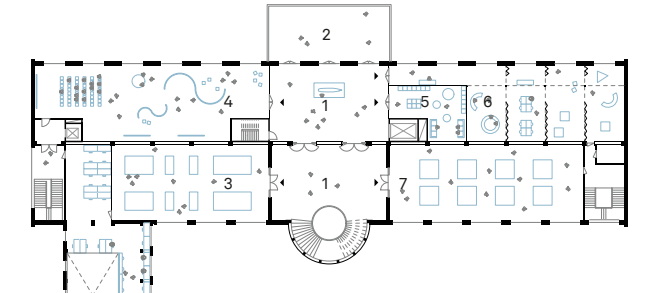


Kadekamer

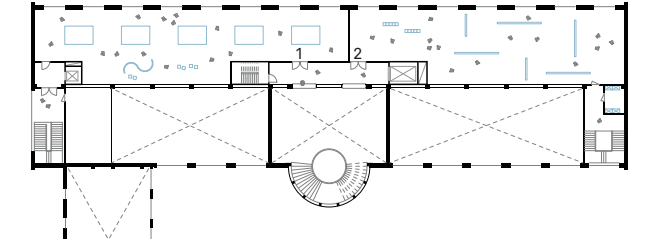
Het beeld toont vooraan een deel van de gratis expo, rechts het café, links een terras met zicht op het Museumplein en Mercator. Centraal in het midden bevindt zich de ticketbalie (en de paywall), nabij een nieuwe lift en trap. Achteraan in beeld zijn het afsluitbare kijkdepot en de educatieve zone.



- +0
- 1. Kadekamer (onthaal/kijkdepot/shop...)
 - 2. Scharnierzone
 - 3. Educatieruimte
 - 4. Werkplaats
 - 5. Kantoor
 - 6. Café
 - 7. Keuken
 - 8. Bar
 - 9. Sanitair
 - paywall
 - afsluitbaarheid kijkdepot



- +1
- 1. Scharnierzone - Erehal
 - 2. Terras
 - 3. Zaal: control room
 - 4. Zaal: ontdekking
 - 5. Geluidenbib
 - 6. Kidszone
 - 7. Tijdelijke tentoonstelling (zie beeld links)

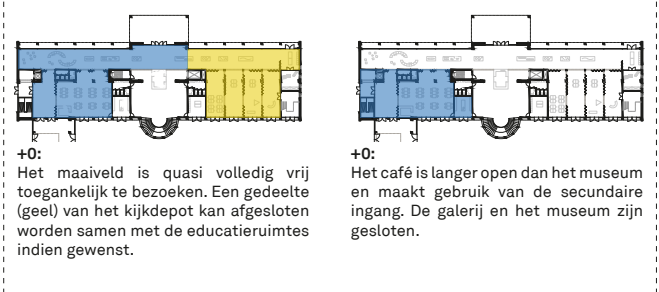


- +1
- 1. Zaal: Blue Economy
 - 2. Zaal: Defensie



Erehal als spil van de circulatie

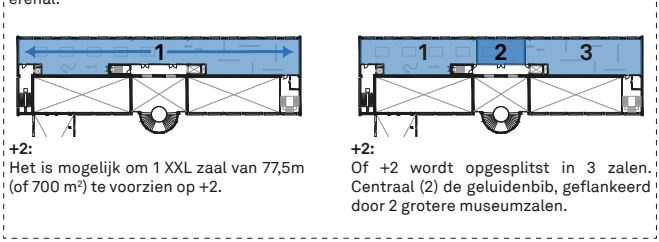
De erehal ligt achter de paywall en leidt via de bestaande monumentale trap naar de museumzalen. In het midden onderaan in beeld de ticketbalie op de begane grond. Bovenaan op verdieping +2 voegen we twee nieuwe binnenramen toe, grenzend aan de nieuwe circulatie die de museumzalen ontsluit.



- +0:
- Het maaiveld is quasi volledig vrij toegankelijk te bezoeken. Een gedeelte (geel) van het kijkdepot kan afgesloten worden samen met de educatieruimtes indien gewenst.
 - Het café is langer open dan het museum en maakt gebruik van de secundaire ingang. De galerij en het museum zijn gesloten.



- +0:
- De galerij gaat afzonderlijk in eventmodus en kan gebruik maken van het sanitair en de afsluitbare bar.
 - De rest van het museum en AC is gesloten.
 - de linkerkern (met trap en lift) kan volledig afgesloten worden in functie van evenementen voor derden op het dak (bv in de conferentieruimte of onder het overdekt terras van de windbreker)



- +1:
- Alle museumzalen (ook op +2!) zijn onafhankelijk bereikbaar dankzij de doordachte plaatsing van nieuwe trappen liftkern. De hoofdcirculatie van het museum ent zich op de bestaande erehal.
 - De scenografie van de voormalige gemeenteraadzaal bespreken we graag met de verschillende stakeholders. Ons ontwerp laat toe het huidige meubilair te bewaren en te integreren.

- +2:
- Het is mogelijk om 1 XXL zaal van 77,5m (of 700 m²) te voorzien op +2.
 - Of +2 wordt opgesplitst in 3 zalen. Centraal (2) de geluidenbib, geflankeerd door 2 grotere museumzalen.

FLEXIBELE GEBRUIKSMOGELIJKHEDEDEN



Buitenexpo - rustend op de zitbank, onder de zeilvormige wimpels van de bekroning, vervaardigd van eco- beton met schelpachtige toeslagstoffen.

6

DE WINDBREKER EEN PUBLIEKE BELEVENIS

Naast het water is de wind een getuige aan land van het maritieme leven. De wind, maar ook de luwte, zijn aan zee dagelijkse fenomenen die men letterlijk ‘aan den lijve ondervindt’. Het ontwerp plaatst een reversibele kroon op de dakrand, waarbinnen een fijnmazig, haast onzichtbaar, metalen gaas wordt gespannen. Op het dak ontstaat zo een windluwe zone. Samen met de luifel (links in beeld) wordt zo het dak ook effectief het hele jaar door bruikbaar. Voor tentoonstellingen, openluchtklassen, events, een aperitief bij een burgerlijke trouw,...

Maar het is evenzeer een plek om weg te mijmeren, kijkend over de dokken, het Museumplein, het hinterland, zittend op de bank die de hele perimeter rondomrond loopt.

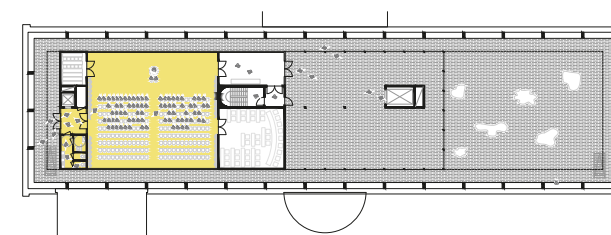
In de optopping voorzien we een nieuwe conferentiezaal die multifunctioneel kan worden ingezet en zichtbaar is vanop het plein, bijvoorbeeld als de gemeenteraad bijeenkomt. De zaal zal in de avond oplichten als teken van openbaarheid van bestuur.



Verticale expo - De windbreker is eveneens een solide drager voor banners, affichage, led installaties, verticale expo's edm.

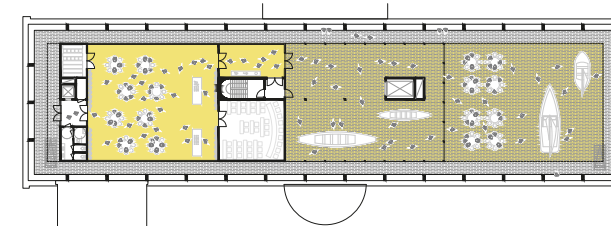


Trouw - Opstelling met licht meubilair onder de coupola en kunstintegratie tegen het plafond (placeholder).



SCENARIO: EEN TROUW

Het (verrolbaar gemaakte) raadzaalmeubilair is opgeslagen in de ruime berging en een trouw gaat door in de zaal, die apart kan worden bereikt via de circulatie links op plan.

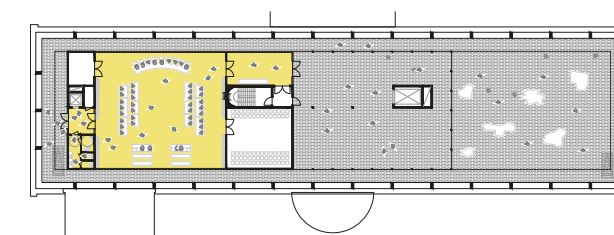


SCENARIO: EVENT BLUE ECONOMY

De volledige dakverdieping is in gebruik: zaal, luifel en buitenterras.

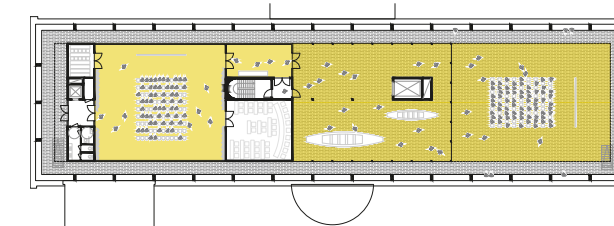


Gemeenteraad - met recuperatie van het raadzaalmeubilair. Het meubilair wordt licht aangepast in functie van verrolbaarheid en techniek (micro edm.)



SCENARIO: GEMEENTERAAD

De gemeenteraad gaat door in de zaal en men maakt gebruik van de aparte circulatie links. De aansluitende lobby rechts wordt ingezet als kleine kitchenette.



SCENARIO: FILMAVOND + LEZING

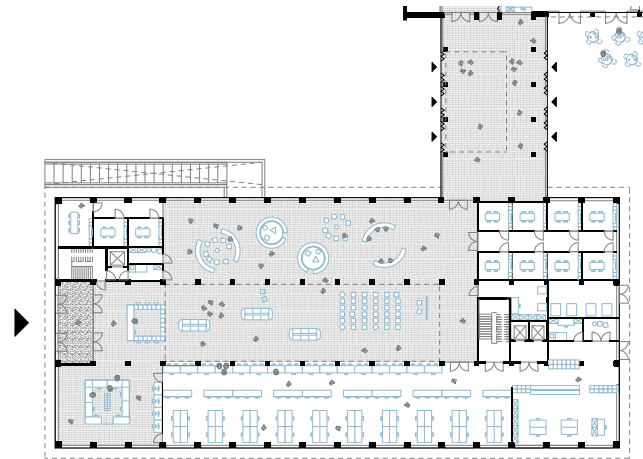
De volledige dakverdieping is in gebruik, maar voor verschillende gebruikers.

HET AC

MET EEN PUBLIEK HART

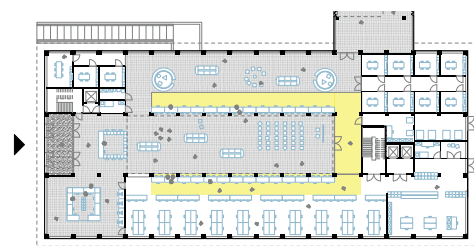
Het AC gaat op het gelijkvloers deels op in de Agora, de publieke route doorheen het gelijkvloers. Maar door de Stadskamer draagt het ook bij aan deze publieke route in het gebouw. Het is onze bedoeling om het centrum van het AC een nadrukkelijk publiek karakter te geven. Dat doen we door het te koppelen aan de Agora, maar ook door het gelijkvloers zo transparant en doorwaadbaar mogelijk te maken.

De Stadskamer functioneert als wachtruimte voor de loketten, maar kan ook na de kantooruren worden ingezet voor lezingen, debatten, participatiemomenten, enz. Een systeem van guillotine wanden (uitgevoerd in metaal of hout) sluit de loketten en de back-office op dat ogenblik fysiek af voor het publiek.



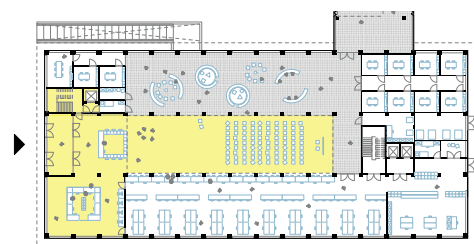
+0: STADSKAMER

Gericht op publieke dienstverlening gecentraliseerd rond de stadskamer. De nodige backoffice werkplekken in nabijheid van de loketten worden voorzien richting Stockholmstraat. Een personeelsingang met logistieke ruimtes wordt rechts op het plan voorzien, grenzend aan de buurtuin.



+0: > 22 LOKETTEN

Extra loketten (tem 28 stuks) kunnen, indien gewenst, eenvoudig voorzien worden gecentraliseerd rond de stadskamer.



+0: STADSKAMER FLEXIBILITEIT

Dankzij het guillotine systeem kunnen de loketten eenvoudig worden afgesloten van het publiek. Dit laat toe om de stadskamer af te sluiten en in te zetten voor multifunctioneel gebruik (zie ook beeld rechtsonder)

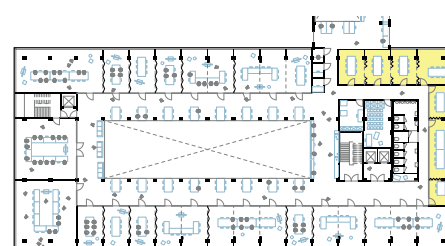
Het vergadercentrum is bereikbaar via het inkom van het AC aan de zijde van de Vindictivelaan. Publiek sanitair bevindt zich op -1 en is bereikbaar met trap en lift.

Het vergadercentrum is bereikbaar via het inkom van het AC aan de zijde van de Alfons Pieterslaan. Publiek sanitair bevindt zich op -1 en is bereikbaar met trap en lift. In dit wedstrijdvoorstel gaan we al uit van een digitalisering en voorzien we 16 ipv 22 vaste loketten – deze zijn voorzien van een backoffice. De andere loketten worden als losse meubels voorzien aan de andere zijde van de stadskamer. In de toekomst is het denkbaar dat de begane grond volledig met losse (mobiele) meubels wordt ingericht.



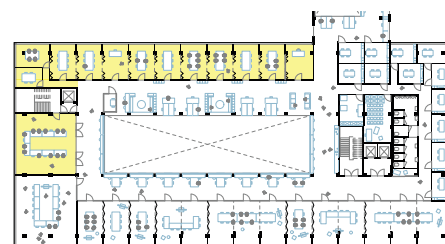
+1: VERGADERCENTRUM

Op de eerste verdieping bevindt zich het vergadercentrum dat ook – na kantooruren - door derden kan gebruikt worden. Op dit niveau wordt het vergadercentrum aangevuld met gespreksruimtes (1). In de galerij (2) worden tevens tafels en stoelen voorzien. Hier kunnen bv studenten komen studeren in een informele setting.



+1: FUTURE PROOF

De voorziene gespreksruimtes op +1 kunnen in de toekomst mee ingezet worden in het vergadercentrum.



+1: BESTUURSZONE

Het bestuur kan op termijn verhuizen en intrek nemen in een gedeelte van het vergadercentrum. Zo wordt er meer plaats vrijgemaakt voor backoffice en komt het bestuur dicht bij het publieke programma.



De Stadskamer - De bestaande minderwaardige koepel wordt verwijderd en vervangen door een volwaardige lichthemel boven verdieping +1. Op deze manier ontstaat er een fysieke en visuele relatie met het vergadercentrum.



De Voordeur - toegang via de Vindictivelaan



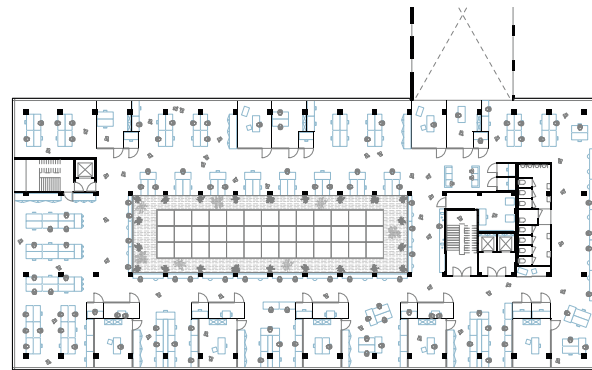
Event modus - de Stadskamer ingezet - na de kantooruren - als multifunctionele ruimte. De guillotine kaders zijn op dat moment naar beneden gelaten.

8

HET AC

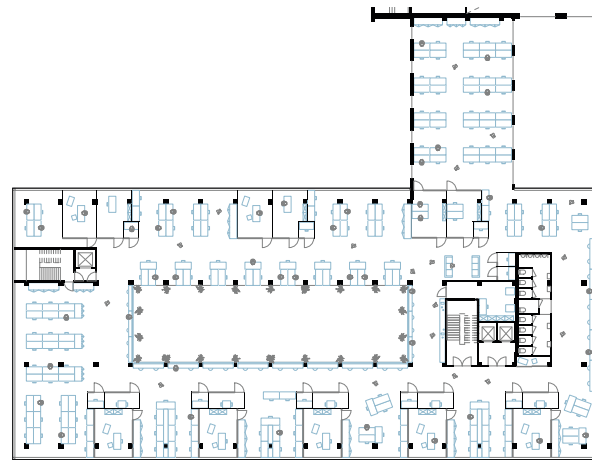
MET EEN GROEN HART

Het huidige AC heeft twee belangrijke tekortkomingen: er is weinig ruimtelijk contact tussen de verschillende diensten én het binnenklimaat is suboptimaal. Beide problemen lossen we op door de introductie van een transparante patio. De baksteen gevel wordt ontmanteld en vervangen door een grotendeels beglaasde gevel. Zo ontstaat er contact met de andere zijde - en de andere verdiepingen - van het gebouw. Iedereen werkt in hetzelfde open huis.



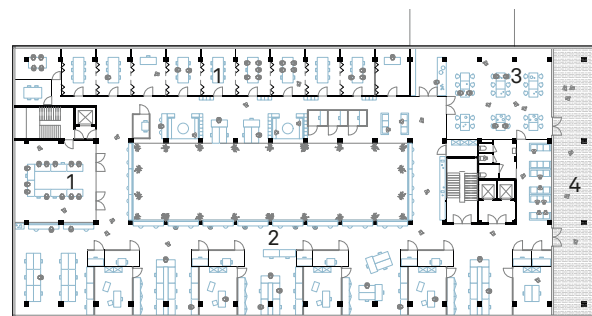
+2

Elk niveau van de backoffice heeft een rijk aanbod aan verschillende types van werkplaatsen (zie ook zoom rechts). Voor iedereen kan er een werkplekje gevonden worden.



+3

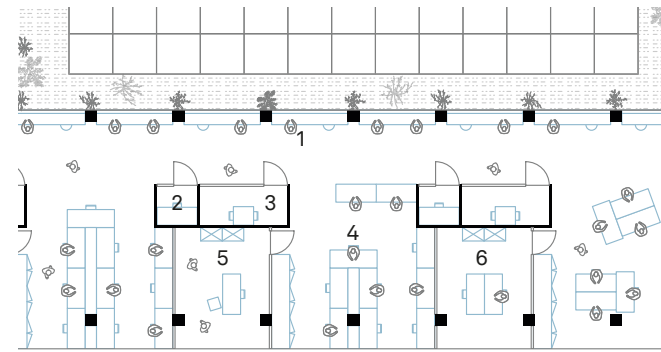
Een volledig vrij in te richten plateau. De bovenste verdieping van de galerij (tussengebouw) wordt behouden en mee ingezet als backoffice.



+4

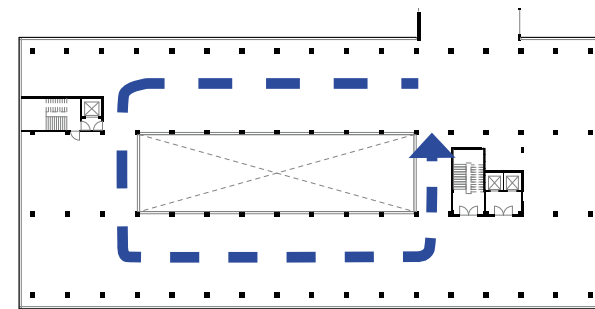
De bestuurszone (1) bevindt zich op de hoogste verdieping. Samen met de overige backoffice (2) en een refter voor het personeel (3). Het voormalige terras, zo bedacht door Victor Bourgeois, wordt opgewaardeerd en ingezet als overdekte buitenruimte (4) voor de refter.

De ramen van deze nieuwe gordijngewel kunnen geopend worden waardoor cross-ventilation mogelijk wordt: een natuurlijke tocht doorheen het kantoorgebouw die nog verder wordt verfrist door de vegetatie die in de tuin groeit en omhoog klimt langs geleidedraden. De vegetatie zorgt ook voor extra zonnewering en een aangename beleving: een kantoor met een koele tuin.



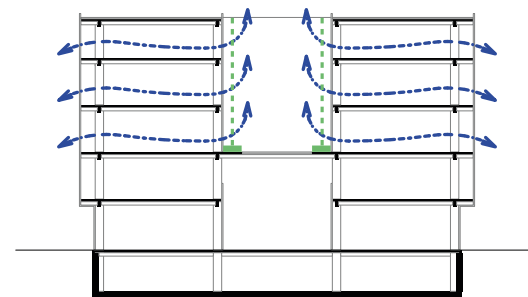
ZOOM TYPEKANTOOR

Aanlandwerkplekken (1) worden maximaal voorzien rondom de stiltetuin. Concentratie(2)- en intakecockpits (3) scheiden de circulatie van de openspace (4), kantoorwerkplekken (5) en overleguimtes (6)



PLAN LIBRE: FLEXIBILITEIT !

Het plan kent geen dragende muren die het herinrichten zouden belemmeren. Alle nieuwe wanden zijn licht en reversibel.



EEN VERKOELEND GROEN HART

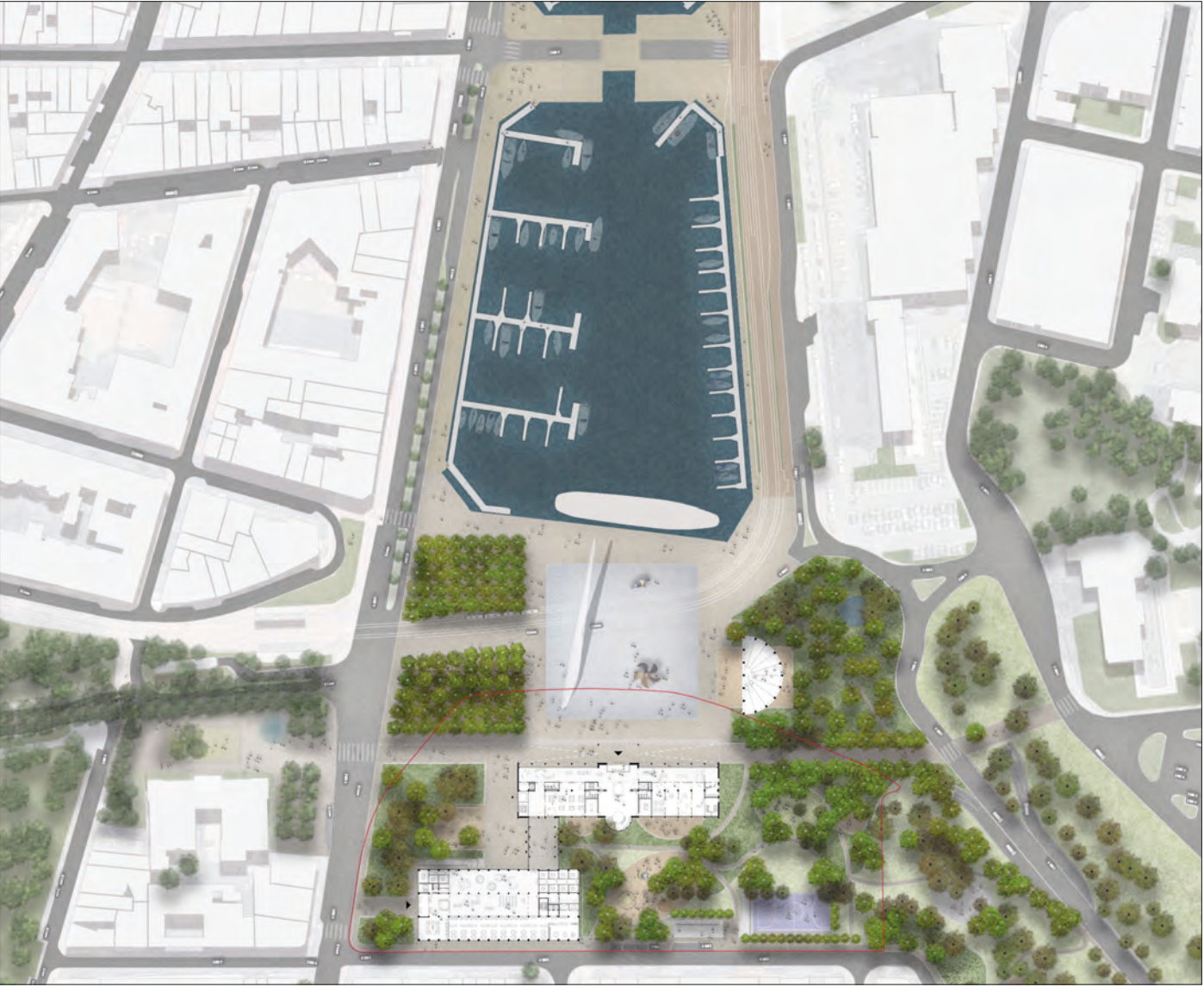
Omdat ook in de buitengevels ramen geopend kunnen worden, kan er natuurlijke dwarse ventilatie ontstaan.



De patio - Een aanland werkplek, bij het geopende raam, met zicht op de stiltetuin...

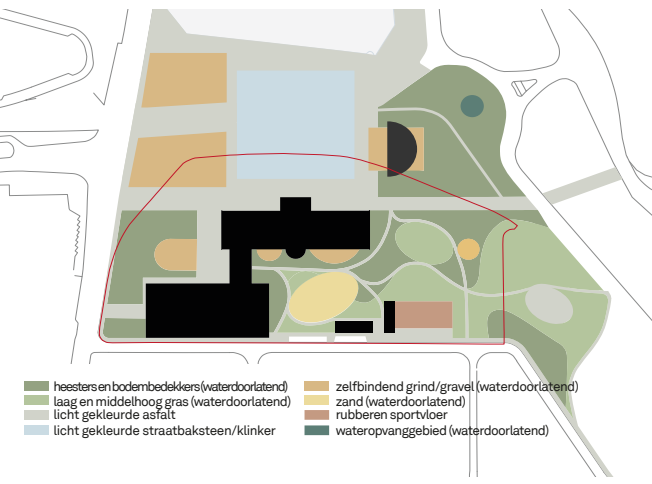


Een kantoor - De kantoren worden 'in hun natuurlijke staat' geplaatst. Geen verlaagde kunststof plafonds, maar de directe betonstructuur, aangevuld met technieken in het zicht en houtvezel voor akoestische absorptie tussen de balken.

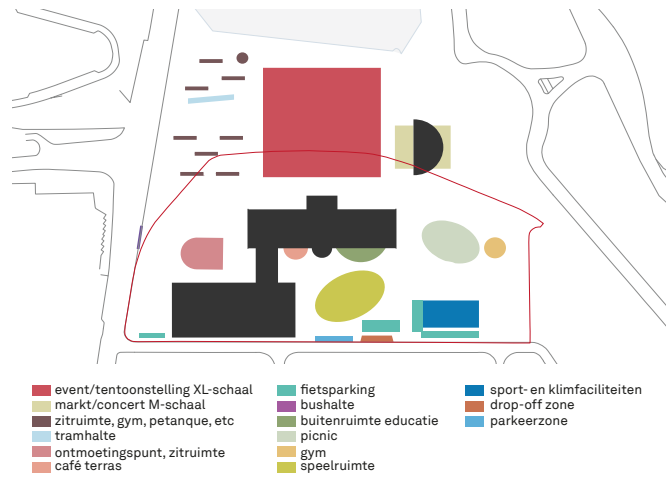


Het buurtpark en het stadsplein brengen het bredere terrein samen binnen de stedelijke context, waarbij elk op een passende schaal inspeelt op de omgeving. De beleving van de ontmoeting met het gebouw wordt gevarieerd door het creëren van verschillende sferische omstandigheden en toegangsroutes. Waterdoorlatende oppervlakken en zo groot mogelijke beplante zones vormen samen één open ruimte en omlijsten deze, waardoor het museum fysiek en visueel wordt verbonden met het Mercator en de haven. Een aan alle kanten open paviljoen, genesteld in een bosrijke omgeving, markeert het eindpunt van de stadspromenade (Leopold II-laan) en maakt van het Mercatorplein en het Maritiem Museum een belangrijke stadsbestemming.

— grens van de opdracht & basis raming

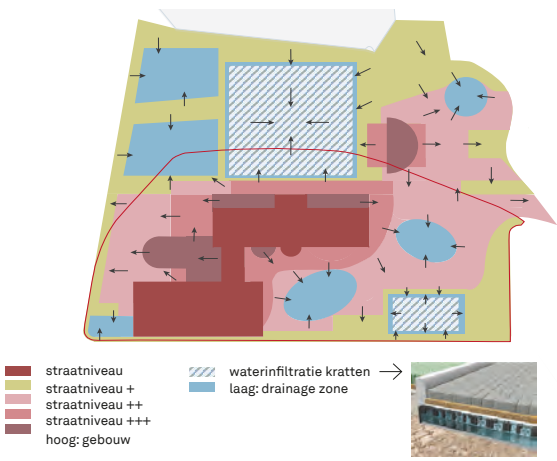


Een evenwicht tussen zachte en harde oppervlakken zorgt voor een verscheidenheid aan ruimtes die aansluiten bij de verschillende behoeften van de locatie. Het park bestaat grotendeels uit zachte elementen om directe waterinfiltratie te bevorderen. De looproutes en het hoofdplein bestaan uit een combinatie van lichte, waterdoorlatende kleiklinkers en lichtgekleurd asfalt, zodat ze bestand zijn tegen intensief voetverkeer en voertuigen en het hele jaar door flexibel kunnen worden gebruikt, terwijl de stralingswarmte van de harde oppervlakken tot een minimum wordt beperkt.



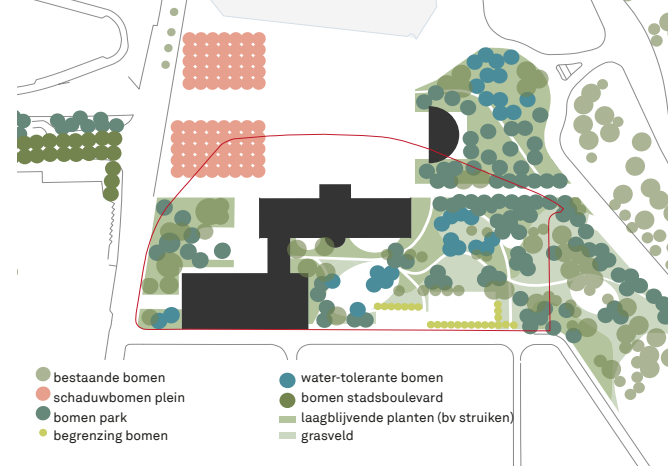
Het programma voor openbare voorzieningen en ruimtes op stadsschaal is geconcentreerd rond de havengebieden, waar XXL-tentoonstellingen en openbare evenementen plaatsvinden. Ten zuiden van het terrein ligt de nadruk op lokale gemeenschapsactiviteiten, met een breed aanbod aan speel-, sport- en recreatiemogelijkheden voor alle leeftijden. Het programma combineert actieve ruimtes met plekken voor rustige bezinning binnen het park.

9 LANDSCHAP KLIMAATROBUUST & VERBINDEND



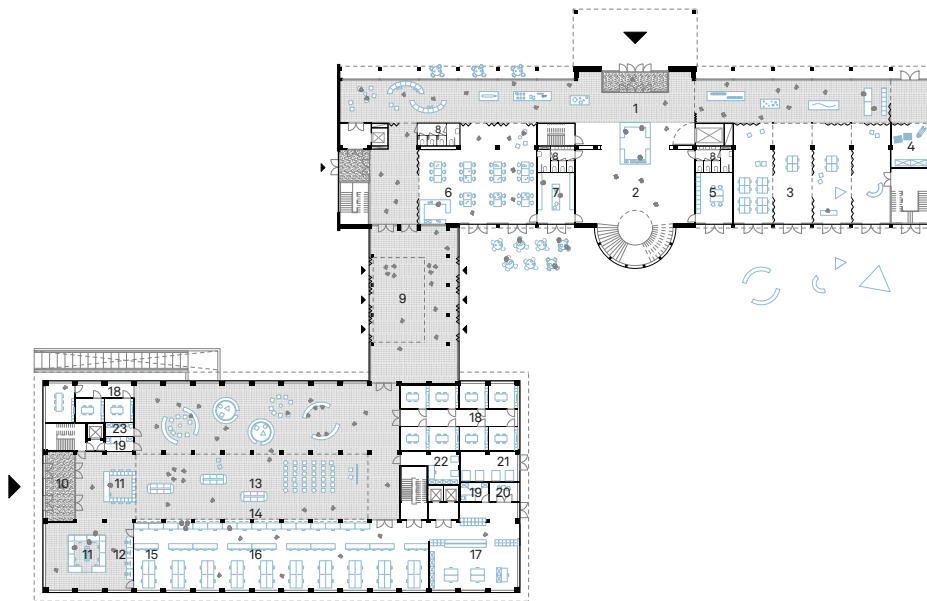
De waterbeheerstrategie behoudt de hoogte van de gebouwen en de bestaande bomen, maar voorziet in subtiele topografische ingrepen om afzonderlijke, lager gelegen niveaus te creëren, zodat oppervlakte- en dakwater kan infiltreren in de groenvoorzieningen en doorlatende oppervlakken. Onder het sportveld en het hoofdplein worden waterretentiesystemen voorgesteld (zie ook afbeelding) om regenwater op te slaan en indien nodig te hergebruiken voor irrigatie.

Het buurtpark ligt volledig binnen de projectgrenzen. Het informele karakter en het aanbod van hoogwaardige speel-, sport- en fitnessfaciliteiten, picknickplaatsen en een grote publieke fietsenstalling bieden directe meerwaarde voor de bewoners van de omliggende wijken en het personeel ter plaatse. Door in de eerste plaats in te spelen op de behoeften van de bewoners, krijgen de inwoners van Oostende een ruimte die gericht is op het versterken van de gemeenschap. Het park stimuleert interactie met het MaMu en het AC in het ritme van het dagelijks leven, en biedt betrokkenheid en een beleving als bestemming zonder dat men de gebouwen hoeft te betreden.



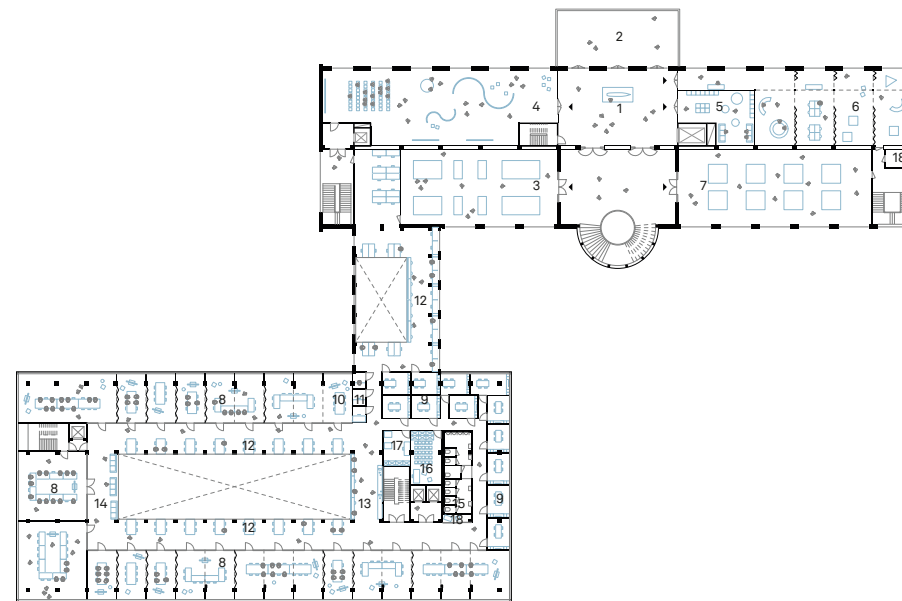
Er wordt een gevarieerd en voor de locatie geschikt vegetatiepalet voorgesteld, waarbij gebruik wordt gemaakt van soorten die goed gedijen in kustgebieden en zich aan het klimaat kunnen aanpassen. Bovendien kunnen deze zowel droogte als incidentele wateroverlast verdragen. In gebieden waar oppervlaktewater wordt afgevoerd, worden oeverbomen aangeplant die geschikt zijn voor stilstaand water. Onder de bomen bevindt zich een mix van winterharde bosheesters, aangevuld met grasvelden. De samenstelling en de soorten variëren over het terrein, waardoor verschillende sferen en seizoensgebonden afwisseling ontstaan.

10 PLANNEN & PROGRAMMA



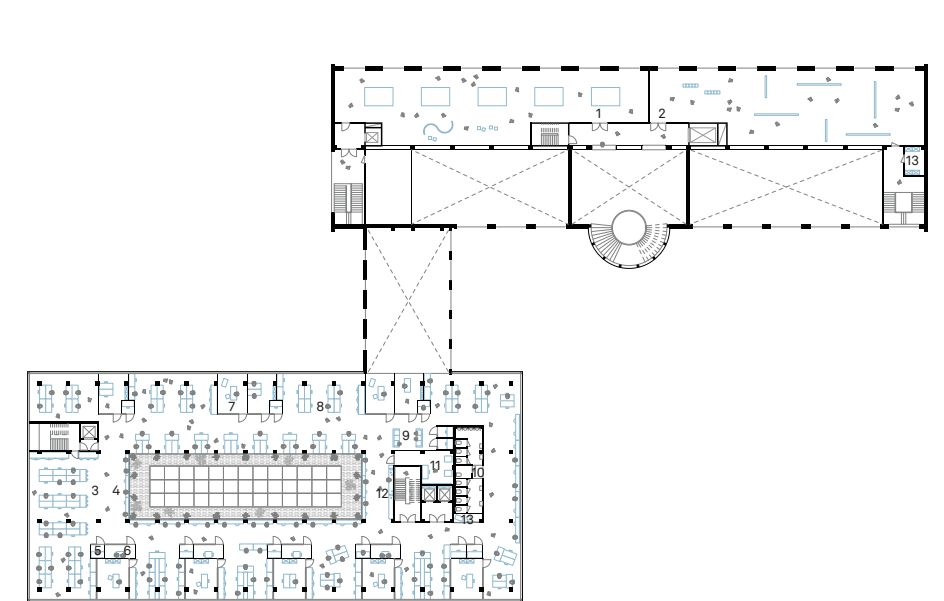
+0

- | | | | |
|--|-------------------------|--|-------------------|
| 1. Kadekamer (onthaal/kijkdepot/shot...) | 7. Keuken | 13. Stadskamer (incl wachtruimte, speelhoek,...) | 19. EHBO(#2) |
| 2. Scharnierzone | 8. Sanitair | 14. Loketten (#16) | 20. Leveringspunt |
| 3. Educatieruimte | 9. Galerij | 15. Onthaalwerkplek (4p) | 21. Afvallokaal |
| 4. Werkplaats | 10. Hal | 16. BO open werkplek (36p) | 22. Serviceruimte |
| 5. Kantoor | 11. Onthaal - Snelbalie | 17. Postkamer/hoek/economaat | 23. Opslag |
| 6. Café | 12. PC-corner | 18. Gespreksruimten (#11) | |



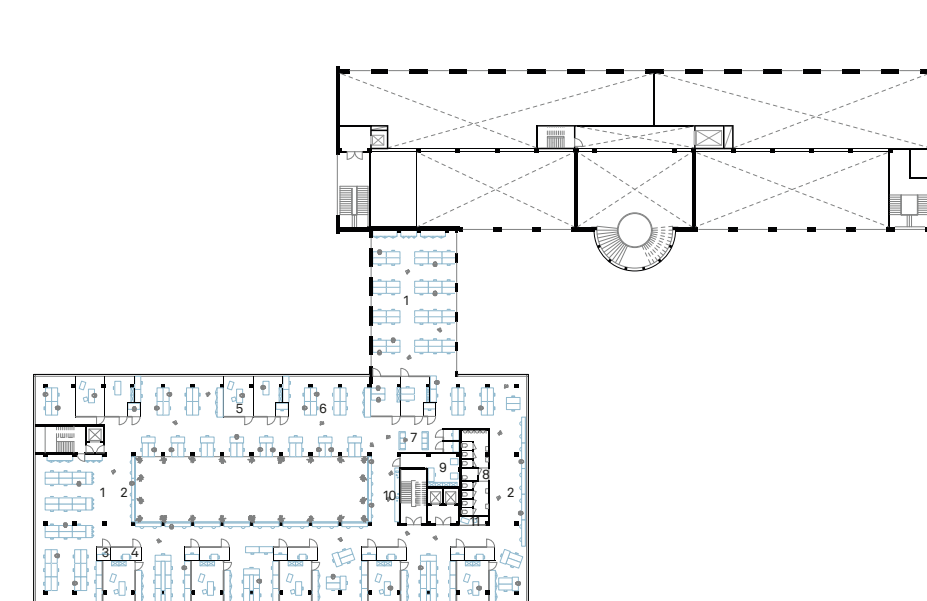
+1

- | | | |
|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 1. Scharnierzone | 7. Tijdelijke tentoonstelling | 13. Aanlandplekken (6p) |
| 2. Terras | 8. Vergadercentrum | 14. Lounge werkplek (#1) |
| 3. Zaal: control room | 9. Gespreksruimten (#12) | 15. Sanitair |
| 4. Zaal: ontdekking | 10. Brainstormruimte | 16. Opslag vergadercentrum |
| 5. Geluidenbib | 11. Concentratiecockpits (#3) | 17. Serviceruimte |
| 6. Kidszone | 12. Open werkplek (60p) | 18. Opslag |



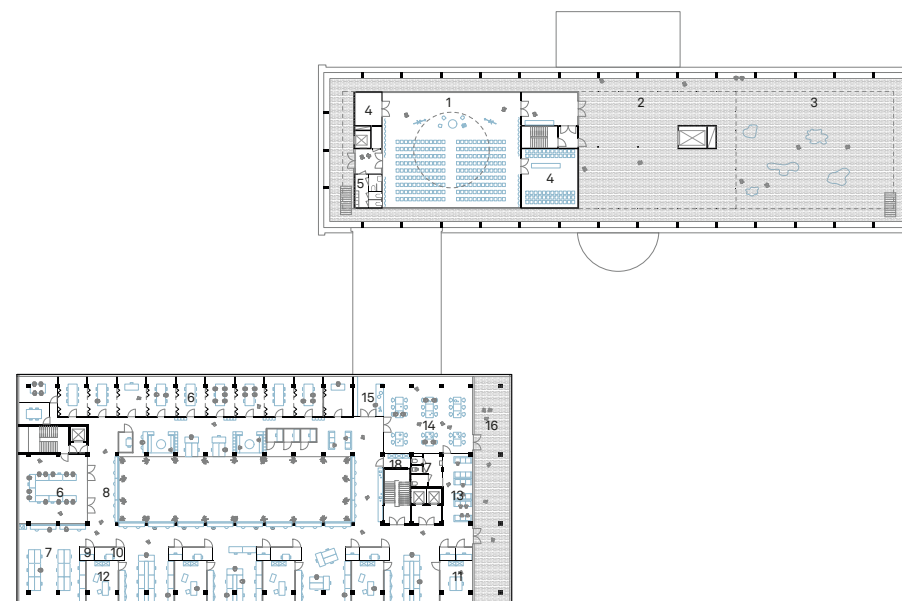
+2

- | | | |
|----------------------------------|----------------------------|------------|
| 1. Zaal: Blue Economy | 7. Overleguimten (#5) | 13. Opslag |
| 2. Zaal: Defensie | 8. Kantoorwerkplekken (#7) | |
| 3. Open space werkplekken (133p) | 9. Lounge werkplek (#1) | |
| 4. Aanlandwerkplekken (34p) | 10. Sanitair | |
| 5. Concentratiecockpit (#11) | 11. Serviceruimte | |
| 6. Intake cockpits (#4) | 12. Koffiehoek | |



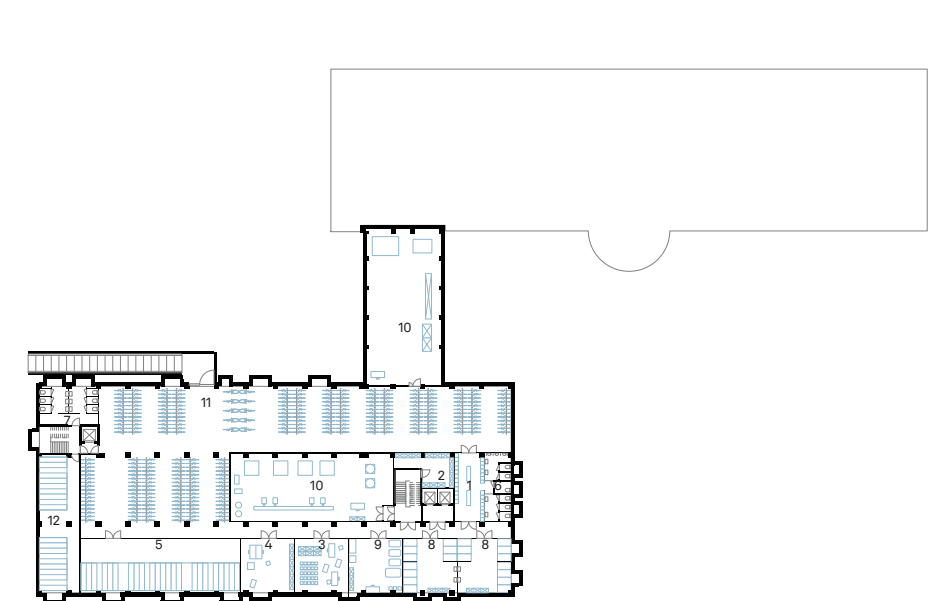
+3

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| 1. Open space werkplekken (168p) | 7. Lounge werkplek (#1) |
| 2. Aanlandwerkplekken (32p) | 8. Sanitair |
| 3. Concentratiecockpit (#10) | 9. Serviceruimte |
| 4. Intake cockpits (#5) | 10. Koffiehoek |
| 5. Overleguimten (#5) | 11. Opslag |
| 6. Kantoorwerkplekken (7) | |



+4

- | | | |
|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| 1. Ceremonie- en conferentieruimte | 7. Open space werkplekken (58p) | 13. Lounge werkplek (#6) |
| 2. Overdekte buitenexpo | 8. Aanlandwerkplekken (26p) | 14. Refter |
| 3. Niet overdekte buitenexpo | 9. Concentratiecockpit (#9) | 15. Keuken refter |
| 4. Opslag | 10. Intake cockpits (#4) | 16. Terras refter |
| 5. Sanitair | 11. Overleguimten (#1) | 17. Sanitair |
| 6. Bestuurszone | 12. Kantoorwerkplekken (4) | 18. Serviceruimte |



-1

- | | |
|---|--|
| 1. Centrale locker en vestiaire | 7. Sanitair bezoekers |
| 2. Opslagruimte ICT materiaal | 8. Douches/omkleedruimte/droogruimte |
| 3. Opslagruimte kantoormeubilair | 9. Gecentraliseerde opbergruimte onderhoudspersoneel |
| 4. Centrale opslagruimte dienstwerking | 10. Technische lokalen |
| 5. Gecentraliseerd semi-dynamisch archief | 11. Fietsenstalling personeel |
| 6. Sanitair personeel | 12. ICT/serverruimte |

ERFGOED & CIRCULARITEIT OF HOE BIJNA ALLES ER AL IS

Maximaal behouden

Niet enkel vanuit een visie op de erfgoedwaarde van het gebouw, maar ook vanuit een intrinsieke duurzaamheidsvisie[SM1.1], kiezen we voor het maximaal behoud van het bestaande. We hanteren hier een radicaal pragmatische houding die aansluiting zoekt bij de architecturale visie van Victor Bourgeois. De bestaande betonstructuur heeft een bijzondere schoonheid die we na ontmanteling van huidige afwerkingen maximaal zichtbaar willen maken. We willen bewust de natuur van het gebouw deel maken van de nieuwe uitstraling en beleving van het gebouw. Het bestaande buitenschrijnwerk en natuurstenen gevel worden maximaal behouden en gerenoveerd door bewarende ingrepen en ter verbetering van comfort en veiligheid.



Durven wegnemen

Maximaal behouden neemt niet weg dat we op sommige plaatsen in het gebouw ook strategisch opruimen. De staat van het schrijnwerk, en de ambitie van een transparante en toegankelijke begane grond, is een motivatie om het schrijnwerk te vernieuwen en te verlagen tot op maaiveld. Daardoor nemen we de natuurstenen plint tussen de kolommen weg. In de Staatsievleugel wordt een symmetrie in het grondplan gerealiseerd door het verwijderen van de trap aan de oostzijde. Hierdoor kunnen we de toekomstige museumzaal optimaliseren, mede dankzij het afscheid nemen van het balkon in

de trouwzaal. De grote dubbel hoge ramen in de zuidzijgevel komen hierdoor volledig vrij. Om de ruimtelijkheid in de tussenvleugel te verhogen durven we (delen van) vloeren weg te nemen

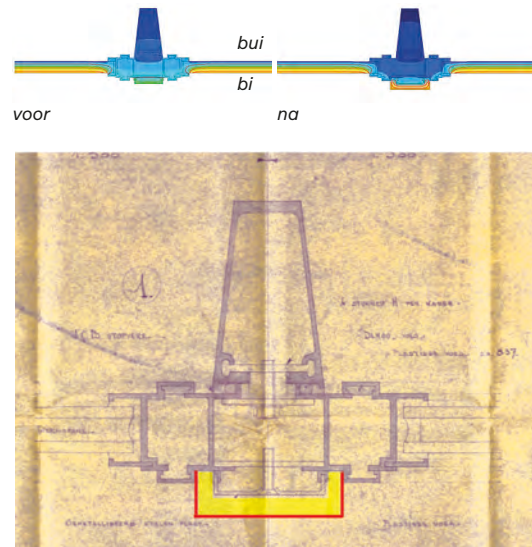


Buitenschrijnwerk - koesteren en renoveren

De 'omgekeerde' vliesgevel van de kantoorvleugel met structurele deel aan buitenzijde is uitgevoerd door Chamebel, een indertijd bekend Belgisch bedrijf van maatwerk raamproductie en installatie veelal voor grote architecturale projecten. De bronzen vliesgevel met natuurstenen panelen en heldere beglazing is erg beeldbepalend maar bovendien ook technisch ingenieus. Behoud is een premisse. Ook de enorme raam- deurpartijen van de staatsievleugel zijn staaltjes vakmanschap en in relatief goede staat.

We voorzien een maximaal behoud, gecombineerd met zeer gerichte verbeteringen door isolerende dubbele beglazing, isolerende binnenomkasting, vastzetten van een deel van de opengaande ramen, aanpassen hang- en sluitwerk, integratie van tochten luchtdichtingen. Proefrestauraties in studiefase worden voorzien zodat een precieze aanpak kan bepaald worden. Het condensrisico vraagt aandacht maar is beheersbaar door een verbetering van de ventilatie. Brand- en valveiligheid kunnen opgelost worden zonder visuele impact aan buitenzijde, minimaal aan binnenzijde.

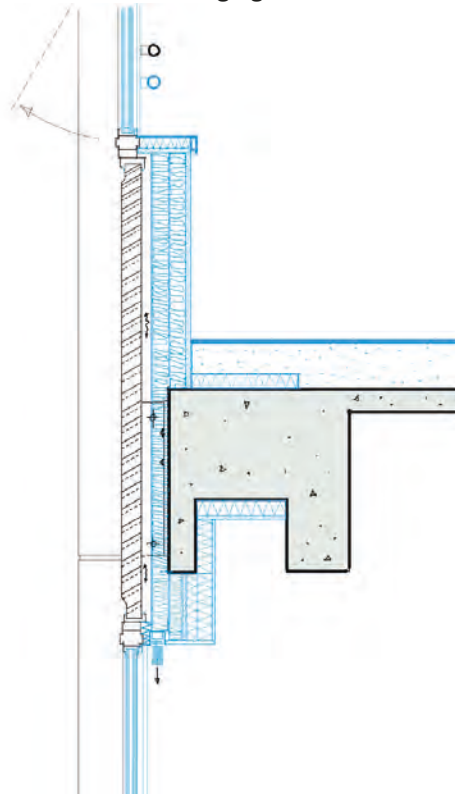
Brons heeft een uitzonderlijk lange levensduur zelfs in zeeklimaat condities en dat toont zich. Het brons zal grondig gereinigd worden en behandeld, niet om de mooie groene patina te verwijderen maar wel omwille van schadelijke zoutkorsten.



Simulatie van de thermische prestatie van de gerenoveerde toestand van de vliesgevel.

Oververhitting is vandaag een klacht met grote impact op het gebruikerscomfort. De eerste studies van de vliesgevel van de kantoorvleugel leren ons dat we een goed niveau halen met sterker zonwerend glas en een minimale vorm van topkoeling. 'Slimme' beglazing met microshades aan de zuidzijde zorgt voor goede zonwerende eigenschappen zonder in te boeten aan transparantie. Een aanvullende binnenzonwering met reflecterende lamellen lost ook verblinding op en geeft controle aan de gebruiker.

De monumentale vliesgevel in de traphal van de kantoorvleugel zal gericht moeten worden aangepakt : door zwaarder glas zullen structurele versterkingen nodig zijn via gerichte bronzen toevoegingen.



Restauratie van de vliesgevel (blauw: nieuwe elementen).

Natuursteengevel - licht bewarend renoveren

De conditie van de natuursteen panelen is te goed om een zeer grondige gevelrenovatie met vervanging te verantwoorden. Ook het isoleren van de gevel kan worden uitgesteld. We voorzien een grondig nazicht en vervolgens een gerichte, bewarende renovatie. Valgevaar van losse stukken of hele panelen kunnen door nabevestiging met chemische verankering doorheen de plaat. Blootliggende verankeringen worden in-situ behandeld om halt te roepen aan het corrosieproces. Lokale herstellingen van de gevelplaten zullen gebeuren op basis van gemalen natuursteen. Deze bewarende aanpak sluit een toekomstige hergebruik van de Engelse kalksteen niet uit. De 8cm dikke natuursteen heeft een zeer goede vorstweerstand en hardheid. In de toekomst is het denkbaar dat deze verzaagd worden tot halve dikte om plaats te maken voor enkele cm's isolatie waarbij de panelen opnieuw verankerd worden met deuvels in inox om thermische impact te reduceren.



NOTA STABILITEIT & STRUCTUUR

De huidige gebouwstructuur bestaat uit een betonskelet opgebouwd uit ribbenvloeren die hun lasten afdragen naar kolommen over verschillende verdiepingen. De kolomlasten worden vervolgens door middel van een paalfundering naar de ondergrond overgebracht.

Op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken en beschikbare historische bouwplannen, aangevuld met een aantal eigen gerichte berekeningen, kunnen we ervan uitgaan dat

de bestaande structuur in goede conditie is en globaal gezien in staat moet zijn om de normatieve belastingen horend bij het nieuwe programma te dragen. Het nieuwe ontwerp zal dus, een aantal gerichte ingrepen niet te na, zoveel mogelijk de bestaande structuur behouden. Deze ingrepen worden echter nog steeds uitgevoerd in de filosofie van maximaal behoud van de bestaande structuur.

Trappen en kernen

De plaats van bepaalde trappen wordt aangepast. De nieuwe trappen en trapkernen worden in beton opgetrokken (compartimentering brand). De implementatie ervan wordt afgesteld op de bestaande ritmiek van de ribbenvloer en kolommen.

De stadskamer

De structuur van de nieuwe dak voor de stadskamer bestaat uit de toevoeging van een robuuste maar lichte structuur in gelamineerd hout. Hierdoor wordt de bestaande structuur niet nodeloos bijkomend belast.

De galerij

Om grote open ruimtes te maken worden vloervelden en delen eruit weggenomen. Er wordt echter net voldoende van de bestaande toestand behouden om de samenhang van dat gebouwdeel niet te verliezen.

De Windbreker

De nieuwe zaal bestaat uit een lichte structuur uit gelamineerd hout die de bestaande structuur niet nodeloos extra belast. De koppelingen met de bestaande structuur gebeuren in een ritmiek afgestemd op de onderstaande bestaande balken en kolommen. De windbrekerelementen langs de randzones bestaan uit prefab betonnen elementen die autostabiel zijn en afgestemd zijn op de ritmiek van de bestaande balken en kolommen.



Structurele ingreep Galerij, logisch afgestemd op de bestaande structuur.

TECHNIEKEN LOW TECH

Het wedstrijd-ontwerp is een vertaling van de EPBD-richtlijn en vertrekt vanuit een WBLCA benadering: klimaat- en milieu-impact van materialen én operationele emissies worden samen bekeken. Materiaal-impact wordt belangrijker bij fossielvrije klimatisering, wat onze affiniteit voor maximaal behoud alleen maar ondersteunt.

Erfgoedcontext als merkwaardige ontwerp vrijheid

De combinatie van geïnventariseerd erfgoed, zichtbaarheid vanaf het openbaar domein, reeds uitgevoerde dakisolatie en een blijvende aansluiting op het warmtenet zorgen ervoor dat de bestaande gebouwen nooit onder een Ingrijpende Energetische Renovatie zal vallen – en quasi vrijgesteld zijn van EPB-eisen. Deze context geeft een grotere ontwerp vrijheid om de energetische ambities zélf in te vullen, op maat van het gebouw en zijn gebruikers, eerder dan op maat van de algemene regelgeving. De optopping van de staatsievleugel volgt een nieuwbouw logica en reglementering.

Het buitenschrijnwerk is dermate beeldbepalend dat we resoluut kiezen voor behoud (zie erfgoed&circulariteit). We vervangen de beglazing en verbeteren de luchtdichtheid van het schrijnwerk.

Gebouwschil vs. technische installaties: efficiëntie als efficiëntie

Verduurzaming streven we na via ontwerpkeuzes, waarbij een evenwicht tussen gebouwschil en technische installaties als een traject in de tijd worden ontworpen. Essentieel is dat we lock-ins vermijden – zodat wat vandaag wordt uitgesteld (omdat het nog een tijd mee kan of om budgettaire redenen), eenvoudig in de toekomst kan worden voorzien.

Door een combinatie van een sterke inzet op het buitenschrijnwerk, slimme ventilatie-strategieën, na-isolatie van vloeren boven kelders en het gebruik van na-isolatie aan binnenzijde (mits bouwfysische controle) in die zones die het grondigst worden aangepakt laat toe om een de huidige warmteverliezen sterk te reduceren, waardoor we capaciteit vrijmaken op het warmtenet.

De grotere ontwerp vrijheid (vanuit EPB) zetten we in om vrijer met ventilatie principes om te gaan, waardoor eenvoudige D-ventilatiesystemen (zichtbaar) geïntegreerd kunnen worden zonder grote bijkomende warmte- of koudelasten. EPB-conforme debieten blijven steeds een richtinggevende ondergrens, ook wanneer ze niet verplicht zijn.

Ventilatie wordt maximaal bedacht als hybride ventilatie: telkens wanneer het klimaat het toelaat worden ramen geopend, waardoor ventilatiesystemen zichzelf kunnen reduceren of zelfs uitschakelen. Warmtepompen ingebouwd in ventilatiesystemen laten toe om de piekbelasting op het warmtenet verder te reduceren, waardoor ook buiten het gebouw systeemwinsten gehaald kunnen worden. Tegelijk creëert dit de mogelijkheid om een vorm van topkoeling te integreren zonder bijkomende infrastructuur.

Soberheid in materiaalverbruik is niet alleen een architecturale keuze, maar een cruciale attitude op ecologisch vlak: we beperken verlaagde plafonds en kanaalwerk (door ze zichtbaar te maken zijn ze meteen ook bereikbaar en makkelijker aanpasbaar). We hergebruiken wat er al is, voegen niet meer toe dan strikt nodig, dimensioneren PV volgens wat het gebouw nodig heeft, niet op wat maximaal mogelijk is...



zichtbare technieken in de kantoren

De optopping van de staatsievleugel en de aanwezige configuratie van de bestaande gebouwen gebruiken we om technische installaties maximaal in binnenopstelling te plaatsen, waardoor de levensduur ervan gemaximaliseerd wordt en de akoestische en visuele impact op de omgeving tot een minimum wordt herleid.

Koelstrategie en klimaat-adaptatie

De Vlaamse Milieu Maatschappij voorspelt voor deze locatie een toename van het aantal jaarlijkse hittegolfdagen met een factor 4x tegen 2050 tot zelfs 10x tegen 2100. De ambitie om te werken zonder actieve koeling levert een interessante uitdaging op om vandaag een gebouw te ontwerpen dat ook zonder installaties sterk hittebestendig is, maar ontslaat ons niet van de verantwoordelijkheid om rekening te houden met toekomstige scenario's.

We vermijden overdimensionering door niet élk laatste risico op oververhitting elimineren, maar maken de piekbelasting beheersbaar, waardoor via een combinatie van passieve maatregelen (zoals dwarsventilatie) tot en met een beperkte vorm van topkoeling via reeds aanwezige infrastructuur een aangenaam zomerklimaat kan worden behaald – ook in de verdere toekomst. De voornaamste strategieën:

- Dwarsventilatie en nachtventilatie laten toe om zonder energieverbruik de opgebouwde warmte maximaal te evacueren. Het terug zichtbaar maken van de structuur laat toe om de thermische massa te heractiveren.

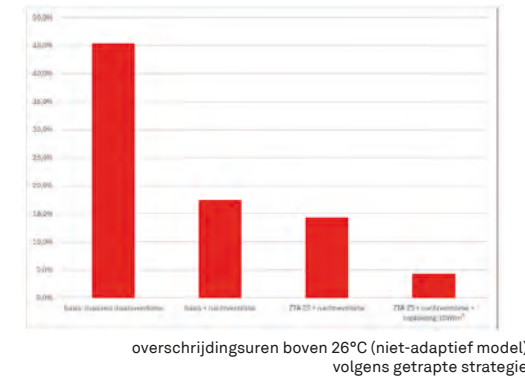
- Het voorzien van een binnentuin in de patio met gevelgroen zorgt enerzijds voor schaduwwerking (bladverliezende klimplanten langs de gevels), maar vooral ook voor adiabatische koeling als gevolg van de verdamping van (hergebruikt hemel)water. Dwarsventilatie wordt dan ook primair via deze weg geleid.
- Buitenzonweringen aan zee zijn zéér uitdagend ten gevolge van de hoge windbelasting en het onderhoudsvraagstuk – iets wat zeer helder wordt geïllustreerd door de huidige defecte zonweringen op de ZO/ ZW gevels van de kantoorvleugel. We voorzien een sterke beperking van de zonnetoetreding ter hoogte van de beglazing – via aangepaste zonnetoetreding per oriëntatie – tot zelfs het volledig uitsluiten van een deel van de zonnetoetreding in ondersteunende (sanitaire) ruimtes via achterliggende opake wanden.

- Nieuwe ontwikkelingen zoals beglazing met een zonnetoetredingsfactor die afhankelijk is van de invalshoek zijn hierbij als interessante opties. Het gradueel variëren van de zonnetoetreding over de hoogte van het gebouw, om hoger gelegen en minder beschutte verdiepingen sterker te beschermen wordt onderzocht – een strategie die zowel voor de buiten- als de binnengevels (patio) wordt gevolgd.

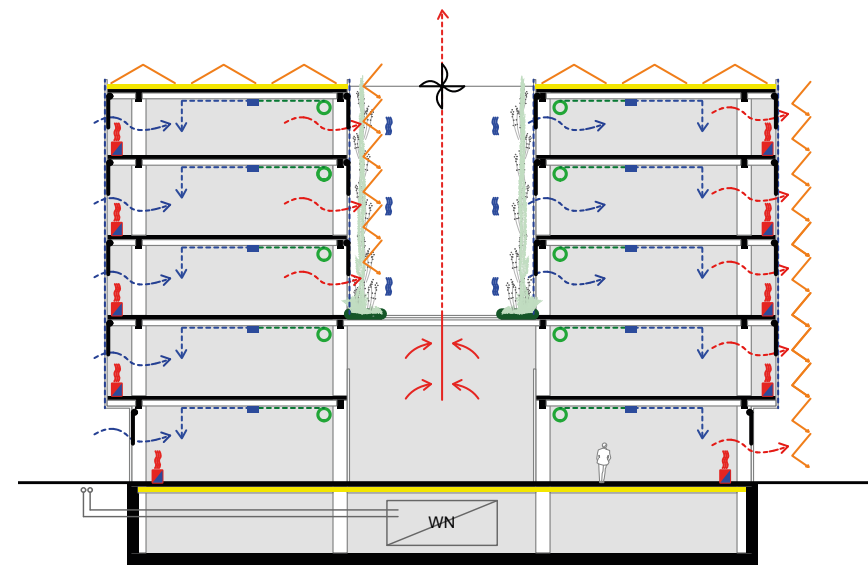
- Topkoeling van ventilatielucht laat toe om binnen de bestaande infrastructuur op niet-invasieve wijze de graduele opbouw van warmte te verwijderen.

- Ventiloconvectoren laten toe om warmteafgifte kleiner te dimensioneren bij lage regimes én houden de mogelijkheid op 'light cooling' open naar de toekomst toe – waardoor het gebouw zich verder kan aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering. We onderzoeken of het technisch mogelijk is om de oude vloer/plafondverwarmingen kunnen worden hergebruikt als ondersteuning.

Eerste verkennende dynamische simulaties laten zien dat deze getrapte strategie effectief toelaat om aan een 'adaptief zomercomfort' te voldoen. Simulaties zullen doorheen het hele ontwerpproces gebruikt worden om de impact van maatregelen onderling te vergelijken en keuzes te onderbouwen. Bijgaande grafiek toont de overschrijdingsuren boven 26°C (niet-adaptief model), waarbij de arbitraire grens doorgaans op een maximum van 5% van de gebruiksuren wordt gelegd.



overschrijdingsuren boven 26°C (niet-adaptief model) volgens getrapte strategie

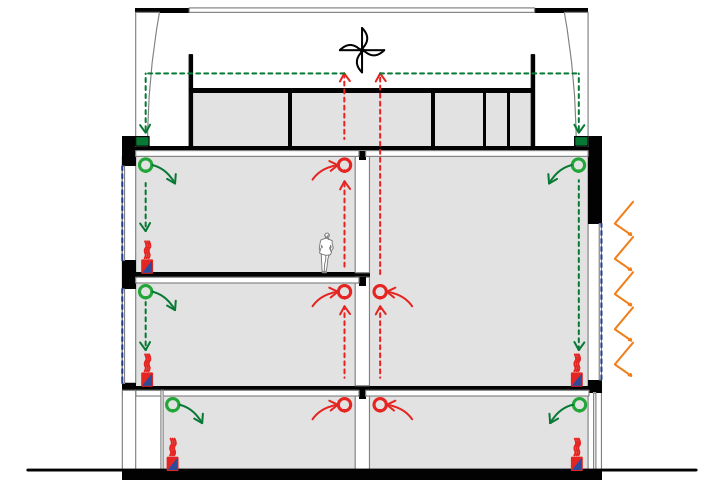


principe technische snede AC

WN Behoud bestaande warmtewisselaar warmtenet
 Warmterecuperatie bij ventilatie
 Extractie
 Pulsie

Verwarming via ventilo convectoren
 Ozonstraling op zonnewerend glas
 Kanalen ev. geïntegreerd in zitbank
 Technisch dak / PV

Natuurlijke ventilatie
 Mechanische ventilatie met topkoeling
 Extractie centraal
 Beschermd volume



principe technische snede MaMu (staatsievleugel)

Groendak
 Adiabatische verkoeling

Hernieuwbare energie

Het dak wordt maximaal ingezet voor lokale energieproductie. De installatie wordt afgestemd op het werkelijk energiegebruik van het gebouw en laat toekomstige uitbreiding met opslag toe. Opslagsystemen worden mogelijk gemaakt en kunnen worden opgeschaald naarmate ze betaalbaarder worden en mee kunnen inspelen op de evolutie van dynamische elektriciteitsprijzen. De economische business case zorgt ervoor dat combinaties van PV+opslag ideale kandidaten zijn voor (latere) derde partij financiering of coöperatieven zoals Beauvent.

Waterbewust bouwen

Het gevecht om de vijfde gevel (het dak) wordt per gebouwdeel beslecht: in eerste instantie wordt deze gebruikt als kwalitatieve ruimte of terras (staatsievleugel). Waar stabiliteit technisch haalbaar, zetten we in op groendaken – vooral op locaties waar ventilatielucht wordt aangezogen om gebruik te maken van het verkoelende effect van groendaken met voldoende waterbuffering.

Hemelwateropslag dimensioneren we vanuit nuttig lokaal hergebruik – niet alleen in functie van toiletspoelingen, maar vooral ook voor het verkoelende effect van waterverdamping vanuit (dak)tuinen. De gewestelijke verordening is richtinggevend, maar via studiewerk wordt de beste systeemoplossing gemodelleerd. Het totaalontwerp zal hemelwaterneutraal zijn.

13 SPECIFIEKE WERKWIJZE VOOR EEN TRANSFORMATIEF PROJECT

1. Een ‘Transformatief project’ is meer dan bouwen.

Het project is een transformatief project. Daarmee bedoelen we dat het niet zomaar een bouwproject is. Het zal **een verandering tweebrengen in de stad, in de buurt, maar ook in de werking van de administratie en het museum**. Ons team heeft dit proces al enkele malen doorlopen en we zijn ervan overtuigd dat het ruimtelijk bouwproject deze veranderingen kan ondersteunen. We begrijpen dat inzichten rijpen, opinies van de opdrachtgever, de gebruikers en alle stakeholders evolueren. Wij zijn **een zeer procesgericht team**. Het wedstrijd ontwerp moet gelezen worden als een eerste lezing van de opdracht, niet als een eindproduct.

Specifieke methode: de procesnota

Bij de start van het proces zal het team **een procesnota** opstellen. Hierin zijn opgenomen:

- alle stakeholders
- een timing van het voorziene procesverloop
- het gecoördineerde programma van eisen
- fiche per stakeholder met de meest recente wensen/richtlijnen
- een uitgebreide lezing en analyse van het gebouw
- een link naar alle beschikbare documenten, gestructureerd samengevat

Deze nota wordt doorheen het proces geactualiseerd en uitgebreid zodat we zeker zijn dat alle input verwerkt is in het project.

2. Het Open Oproep project is een ‘attitudeproject’, geen ‘af’ project.

Op basis van het bestek, de briefings en bezoeken ter plaatse heeft ons team een zo duidelijk mogelijk project opgetuigd en dat vanuit onze ontwerpattitude en onze ervaring met het werken voor administraties en musea. Dit ontwerp mag evenwel niet gelezen worden als een star ontwerp.

Specifieke methode: Open Oproep evaluatie

De Open Oproepprocedure zal heel wat inzichten hebben opgeleverd. Niet enkel feedback op het winnende projectvoorstel is belangrijk. Ook veranderde opinies over het PvE of nieuwe input van externen edm. komen aan bod bij de start van het effectieve ontwerpproces. Het open oproeponwerp wil met nadruk **geëvalueerd en beïnvloed** worden.

3. Een goede overlegstructuur opzetten

In dialoog zouden we een overlegstructuur willen opzetten die de complexiteit van de opgave vat. De basis die in het bestek wordt bepaald, namelijk een **projectgroep** die maandelijks samenkomt en een **stuurgroep** die met grotere intervallen wordt samengeroepen vinden we een efficiënte methode.

Specifieke methode: thematische werkgroepen

Daarnaast zouden wij - na goede ervaringen met musea en multifunctionele stadsgebouwen - een aantal **thematische werkgroepen** willen voorstellen. Zo weet iedereen zich gewaardeerd en kan input bestendig worden verwerkt in het project:



MaMu AC & het stadsatelier

Het bouwproject is volgens ons de eerste stap in een ruimer stadsproject. De leden van het SAO en alle betrokken stedelijke diensten (stedenbouw, groendienst, wegendienst edm.) worden om inbreng en feedback gevraagd.



MaMu AC & erfgoed

Doorheen het project willen we de lijn kort houden met de erfgoeddiensten, zowel stedelijk als met het agentschap.



MaMu AC & scenografie

De stad zal een scenograaf aanstellen. We kijken uit naar een vlotte en bestendige samenwerking met deze ontwerpers.



MaMu AC & werkplek + beheer

De gebruikers! We leren graag wat zij denken van de projectvoorstellen: hoe kunnen we een zo aangenaam mogelijke werkplek organiseren. Maar ook: hoe beheren we de toegangen, het onderhoud van de technieken enz.



MaMu AC & de buurt

De buurt nemen we mee in het verhaal! We richten een werkgroep op met afgevaardigden van de stad, het ontwerpteam en eventueel externen.

4. Ruime ervaring met transformaties, AC & musea

Transformaties zijn vaak complexer dan nieuwbouwprojecten waar je het ontwerp makkelijker naar je hand zet. Elk van onze teamleden heeft doorheen de jaren ruime ervaring opgebouwd met het omvormen van patrimonium of openbare ruimte tot ambitieuze stadsprojecten. We geven bij wijze van voorbeeld **voor elk teamlid een competentie mee die cruciaal zal zijn bij de uitwerking van het project**

Specifieke competenties:

ATAMA: met de **Felix** in Gentbrugge transformeerden we een sterk gelijkend administratief centrum tot een **levendig stadsgebouw 2.0**. We hebben kennis over het laten samenkomen van sterk verschillende programma's, elk met hun eigen werking en beheer, in een goed werkend geheel waar ontmoeting en uitwisseling tot stand komt.



De Felix, Gentbrugge, ATAMA

Met het **Design Museum** realiseerden we ,samen met RE-ST, een ‘**Third Place**’ in het centrum van Gent. We hebben grote kennis opgebouwd over museale werking, de bezoekerservaring, arthandling, comfort& klimaat, veiligheid, beheer, bouwkosten... tot subsidiesystemen en branding, en dat binnen de context van een bestaande site. Dit komt allemaal aan bod in Oostende.



Design Museum, Gent, ATAMA RE-ST Carmody Groarke

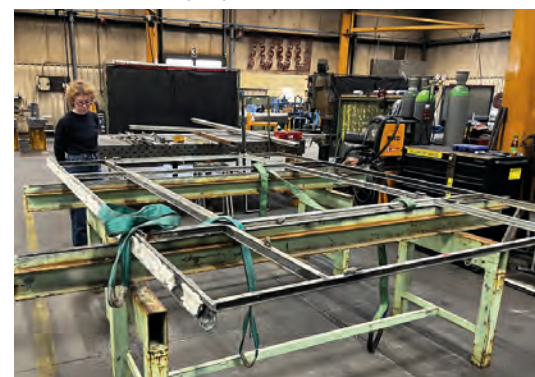
RE-ST: heeft met de Harmonie in Antwerpen **ervaring met de administratieve functies en bestaand patrimonium**. We zijn meesters in het opsporen van ‘**zwerfruimte**’, zowel in het programma van eisen als in het ebstaande gebouw. Welke m2 is er al en moten we niet bouwen? Hoe kan een ruimte multi-functioneel worden ingezet? Hoe gaan we slim om met het beschibare budget? We willen erfgoed ‘**naar vandaag brengen**’, en koesteren en herstellen maar nemen daarbij ook afscheid van wat overbodig is.



De Harmonie, Antwerpen, RE-ST Atelier Kempe Thill

Gevelinzicht: zijn gerenomeerde experts in het definiëren van het **duurzaamheidsconcept** voor de site. Ze gaan veel verder dan het bouwfysisch ontwerpen van de gevels. Hoewel dat een essentiële competentie in dit Oostends project is, is het slechts een onderdeel van een ruimer verhaal dat comfort, circulariteit, duurzaamheid en bouwtechnieken samenbrengt.

Bovendien beschikken ze over een ruime **database met bouwkosten** voor gevelrenovatie, een must in dit project!



Proefrestauratie stalen schrijnwerk T4 Ugent Gevelinzicht

HP engineers: zal nauw samenwerken met Gevelinzicht om een gebouwtechnische invulling van het duurzaamheidsconcept tot stand te laten komen. Daarenboven hebben ze veel ervaring met het opzetten van beheermodellen voor de technieken van (publieke) gebouwen met verschillende gebruikers.



Texture, Kortrijk, technieken door HP

B.A.S.: het bestaande gebouw is in goede staat, maar de museale belastingseisen, brandwetgeving en comforteisen zullen de bestaande structuur toch op de proef stellen. Bovendien kunnen beperkte interventies op de bestaande structuur voor grote meerwaarde zorgen voor zowel het AC als het museum. Dit vraagt bijzondere kennis van bestaande gebouwen en die is bij BAS na jarenlange ervaring aanwezig. Als architecten realiseerden we reeds verschillende projecten met hen.

Daidalos: verschillende gebruikers en verschillende programma's met elk hun eigen akoestisch profiel, op één site? Dat veronderstelt heel wat aandacht voor specifieke transformatietoepassingen inzake akoestiek. Reeds jarenlang werken we samen aan dergelijke projecten zoals Design Museum Gent, de Felix , de Harmonie. Het team is vertrouwd om met elkaar samen te werken.



De Oude Post, Oostende, akoestiek door Daidalos

VOGT Landscape: is een wereldvermaard ontwerpkantoor voor landschap in stedelijke context. Met pleinen en parken voor de Tate modern in Londen, het Bauhaus in Weimar of het stadsplein van Keulen bewezen ze klimaatadaptatie en biodiversiteit te kunnen koppelen aan een hoogwaardige gebruikerservaring. In Oostende werkten ze met bijzondere aandacht aan een ontwerp voor de open ruimte dat ‘De Vestibule Verenigde-Natieslaan - Leopold II-laan’ gestalte kan geven.



Tate Modern, London, park & plein door Vogt

5. Een eenvoudige rolverdeling voor een complex project

Het project is complex. Ons ontwerpteam kent elkaars werking en is op elkaar ingespeeld dankzij jarenlange samenwerkingen.

Specifieke methode: de rolverdeling

ATAMA: stedenbouw & architectuur, interieur, mobiliteit, participatie, signalisatie, BIM

RE-ST: architectuur & erfgoed circulariteit

VOGT: landschap

Gevelinzicht: duurzaamheid, EPB, gevel

B.A.S.: stabiliteit
HP: technieken
Daidalos: akoestiek

6. Een trekkende tandem

ATAMA & RE-ST zijn als twee handen op één buik. We werken al jarenlang samen.

Specifieke methode: de tandem

Tim Vekemans en Bram Aerts, vennoten van RE-ST en ATAMA, werken intensief samen aan het project, zoals ze dat ook deden voor andere transformatieve projecten. Ze brengen elk ruime ervaring aan tafel aangaande alle aspecten van het project: het programma, museale expertise, werken voor administraties, erfgoed, stredenbouw, bouwtechnisch detailleren, verantwoord budgetbeheer, aanbestedingsprocedures, werfcontrole, enz. Ze kunnen terugvallen op een jarenlange expertise.



Bram Aerts (ATAMA)



Tim Vekemans (RE-ST)

7. Een ervaren SPOC

Tim en Bram zijn intensief betrokken bij het project en zetten de lijnen uit, in dialoog en met respect voor ieders inbreng. Tegelijk houden ze ook een kritische afstand en laten ze het dagelijks bestuur van het team over aan een doorwinterde senior-architect.

Specifieke methode: de SPOC

Sofie Decaestecker, ir. architect (ATAMA) zal optreden als SPOC. Ze heeft 19 j. ervaring en trad onder andere op als SPOC bij de realisatie van het Design Museum Gent.



Sofie Decaestecker (ATAMA)

8. Een sterke ploeg

Een team is maar zo sterk als de ploeg die wordt opgesteld. We zetten stuk voor stuk ervaren teamleden in die weten wat het is om transformatieve projecten tot een goed einde te brengen. Bovendien zijn onze kantoren getalsterk. In tijden van hoge druk kan het projectteam worden uitgebreid.

We verwijzen ook naar de teamnota in bijlage. Hier geven we een samenvatting.

Specifieke methode: de ploeg!

Teamlid (# medew.)	naam	ervaring	key ref. project
ATAMA (18 medew.)	Sofie Decaestecker	19j.	Design Museum Gent
	Pieter-Jan Vandenwijngaert	7j.	Design Museum Gent
	Jorg Leemans	5j.	Felix Gentbrugge
	Ellen Van den Eeckhaut	5j.	Design Museum Gent
RE-ST (14 medew.)	Dimitri Minten	30j.	Harmonie Antwerpen, Design Museum Gent
	Bob Van Abbenyen	19j.	Harmonie Antwerpen
	Rutger Pompen	10j.	Harmonie Antwerpen
	Silke Verstappen	8j.	Design Museum Gent
VOGT (65 medew.)	Gunther Vogt	40j.	Swiss National Museum, Zwitersland
	Michelle Ineson	11j.	Tate Modern, London
	Carolina Briones	4j.	Keerdock Mechelen
Gevelinzicht (14 medew.)	Stéphanie Mangé	25j.	Kanal Brussels
	Jef Vervoort	15j.	Technicum T4 Gent
B.A.S. (10 medew.)	Dirk Jaspaert	45j.	KMMA Tervuren
	Vincent Jaspaert	19j.	C-mine Genk
HP (21 medew.)	Tine Van Besien	25j.	Concert-gebouw Brugge
	Wim Depraetere	30j.	Kasteel van Horst
Daidalos (17 medew.)	Paul Mees	31j.	De Oude Post Oostende

9. Tools om samen te werken

We gebruiken een set tools om het procesverloop op een professionele wijze uit te voeren.

Specifieke methode: de proces-tools

MS-project - als onderdeel van de procesnota (zie hoger) maken we een digitale projectplanning op in MS project. Deze omvat alle stadia van het proces: ontwerp, vergunning, aanbesteding, werken, scenografie, proefdraai, opening. We actualiseren deze bestendig.



Matrix taken- per fase wordt een 'deliverables' matrix opgesteld en dat voor alle leden van het team. Zo is iedereen in elke fase goed op de hoogte van de (contractueel) te leveren documenten, alsook voorkomen we samen leemtes.



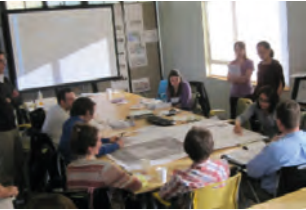
Maquettes - we maken grote en duidelijke maquettes. Als ontwerptool, maar ook om te communiceren met de opdrachtgever, gebruikers, de buurt.



stadsmacquette Gent, bureau ATAMA

3D / VR / AI - nieuwe visualisatietechnieken en de snel evoluerende mogelijkheden van AI zijn volop ingetreden in onze werking. We verbeelden opties, testen varianten en delen dit met de stakeholders.

Workshops - we zetten regelmatig interactieve workshops op, waarbij ook de opdrachtgever en de gebruikers worden betrokken. Zo leren we bij en maken we snelheid. Ook de ontwerpers van de scenografie zijn zeer welkom.



Design sprints - we dagen alle experts van het ontwerpteam uit - op gezette tijdstippen - in zogenaamde design sprints: senior-ontwerpers worden gevraagd te komen met ontwerpoplossingen vanuit hun expertise. Dit leidt stevast tot goede resulatten waarbij integratie van technieken, akoestiek, stabiliteit, bouwfysica edm. vanuit een ontwerpende houding worden opgelost.

10. Bijzondere aandacht voor circulariteit

Ons ontwerp gaat uit van de intrinsieke kwaliteiten van de gebouwen; We koesteren wat er al is.

Specifieke methode: inventarisatie & Totem
We bepleiten een intensieve inventarisatie van alle elementen die in het gebouw aanwezig zijn, met een evaluatie inzake herbruik. Voor alle nieuwe materialen die we aanwenden streven we naar een zo goed mogelijke Totem score. We zijn verder ook sterk vertrouwd met GRO, waarvoor we graag in dialoog ambitieniveaus overeenkomen.

11. Een goede buur

Het project is belangrijk voor de hele stad en omstreken, maar staat straks ook gewoon in een buurt die er dagelijks mee in aanraking komt. Wij vinden het belangrijk om de buurt te betrekken van in een vroeg stadium.

Specifieke methode: een goede buur zijn
Weten we nu al welke noden er leven bij de directe bureen? Welke hinder ze vrezen? We willen hier naar vragen en zelfs een deel van het open ruimteontwerp in een co-creatief proces invullen. We kunnen zones afbakenen waar de buurt mee aan zet is. We deden dit met succes in andere projecten de Felix, hetgeen leidde tot een fijne, aangepaste speelzone die wordt gedeeld met de buurt na schooltijd. Bij de Harmonie had de buurt een belangrijke stem in de heraanleg van het park.

12. Getting things Done

Bouwen in Vlaanderen is de laatste decennia niet eenvoudiger geworden. Een onderdeel daarvan is het vergunningentrajact.

Specifieke methode: een proactief vergunningentrajact
Voor het Design Museum, in het hart van een dichtbevolkt deel van Gent, is er geen beroep aangetekend. Hetzelfde geldt voor de Harmonie in Antwerpen. Dat komt deels door een respectvol ontwerp, maar zeker en vast door proactieve en duidelijke communicatie met de buurt. Van in het begin werden bureen betrokken en geïnformeerd. Hierbij gaven wij als ontwerpers, in mensentaal en gesteund door maquettes, beelden en presentatiedocumenten, toelichting bij elke belangrijke stap in het proces.



buurtoverleg De Felix

13. BIM

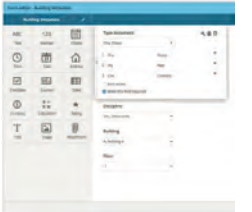
We werken intern samen in één digitaal model.

Specifieke methode: BIM
Om tot een goed geïntegreerd resultaat te komen, werken we een BIM protocol uit en een BIM uitvoeringsplan. Meetstaten en bestekken worden eraan gekoppeld. Opgelet: in transformaties is dit nog niet gebruikelijk, maar ons team heeft hier reeds ervaring in opgebouwd.



14. Sharepoint

Specifieke methode: sharepoint
We delen intern, maar ook met de opdrachtgever en externen informatie via een gecentraliseerde server. Het beheer zit bij de SPOC, die zorgt voor een gestructureerde en geactualiseerde mappenstructuur en inhoud.



15. G.O.T.I.K. analyse

Per kwartaal maken we een kort management document op. Het is een document dat op hoofdlijnen nagaat of de organisatie van het project op de rails zit, m.b.t. vijf thema's



Specifieke methode: G.O.T.I.K.

Geld: zitten we budgettair op koers? Moeten we bijsturen?
Organisatie: verloopt de samenwerking zoals het hoort?
Tijd: zitten we op schema of moeten we een tand bijsteken?
Informatie: krijgt iedereen tijdig de juiste informatie?
Kwaliteit: zijn de documenten/werken van een niveau dat werd vooropgesteld?

16. Excursie

Tot slot eindigen we met een eenvoudige maar heel belangrijke processtap.

Specifieke methode: excursies
We stellen voor om een aantal excursies met de projectgroep in te plannen. We bezoeken gerealiseerde projecten van hte team waar een in-depth toelichting wordt gegeven bij de projecten. We reizen naar projecten die de opdrachtgever relevant acht.



sitebezoek Arlon Brussel

Bedoeling is om bij te leren, een gemeenschappelijk referentiekader op te bouwen, maar voornamelijk ook een goede band.

14

OPTIMALISATIE VAN
DE INVESTERING
DOORHEEN HET
PROCES

Onze aanpak

De budgetbeheersing van een transformatie project veronderstelt een specifieke aanpak. Ons team heeft in Vlaanderen sterk gelijkaardige projecten opgeleverd en heeft een methodiek ontwikkeld die ons in staat stelt kosten en risico's in kaart te brengen en proactief te evalueren. We kunnen terugvallen op een database van constructiewijzen en overeenstemmende bouwkosten. Ons team is ook bekwaam om Total Cost of Ownership analyses te maken en (ontwerp)keuzes daarop af te stemmen. We geven hieronder enkele krachtlijnen mee.

0. Vooraleer we starten!

We werken met checklists die we bij aanvang overlopen, zodat een goed begrip ontstaat van het budget en het risico. Enkele voorbeelden:

Specifieke aandachtspunten project Oostende:

- zijn er optimalisaties in het PvE mogelijk (op zoek naar ‘**zwerfruimte**’ en **dubbel gebruik**)?
- zijn er optimalisaties inzake comfort-standaarden (en dus minder technieken)?
- is de bouwkundige staat van het gebouw volkomen duidelijk of moeten (gedeeltelijke) ontmantelingen gebeuren en (niet-) destructieve testen worden uitgevoerd?
- is de draagkracht van de fundering bekend?
- is de brandweerstand van de bestaande structuur bekend?
- zijn er kosten voor tijdelijke huisvesting?
- zijn er uitzonderlijke deelbudgetten te verwachten: sanering? meubilair? Akoestische performanties?

Algemene aandachtspunten:

- welke subsidies worden nagestreefd?
- wordt het budget geïndexeerd?
- wordt er een algemene aanneming vooropgesteld of aanbesteed in loten?
- worden bepaalde labels nagestreefd (GRO, TOTEM, BREEAM, etc.)?
- gebeuren de werken in fasen of in één fase?
- is er een duidelijke afbakening van de aanneming: raamcontracten, scenografie edm.?
- welke marges te voorzien voor onvoorziene tijdens ontwerp, tijdens werf, indexering?
- wordt een decenale polis met Seco controle gewenst (tot 2% budgetverhogend)?

De raming (offertefase)

Hiernaast geven wij een samenvatting van de raming zoals die is gevoegd in bijlage.

Analyse van de raming
Budgetbeheering start in de wedstrijdfase. Het ontwerpteam maakte collectief een eerste gedetailleerde raming. Deze raming is opgebouwd conform de besteknummering van Wiv. Het geeft de bouwheer zicht op hoe het budget verdeeld wordt per deel. Een gedetailleerde versie van deze raming wordt toegevoegd als bijlage aan deze bundel. Merk op dat we de bouwplaatsvoorziening apart begroten. Ervaring leert ons dat net hier vaak het verschil gemaakt wordt tussen aannemers tijdens aanbesteding. Deze eerste raming vormt een basis voor een meer gedetailleerde calculatie in de volgende schetsontwerpfase. Na elke fase zullen we het bouwbudget nauwgezet evalueren samen met de opdrachtgever. Budgetbewust ontwerpen is teamwerk en vraagt een permanente dialogo.

Oppervlaktetabel programma:			
Categorie	bestek minimum m2	voorzien ontwerp m2	verschil ontwerp-min m2
Democratie, ceremonie en ontmoeten	1.162	1.212	50
Museumonthaal / third place	400	456	56
Horeca	200	220	20
Dienstverleningsconcept	917	1.618	701
Interne werfkorganisatie	3.502	3.768	266
Bestuurszone	320	373	53
Ondersteunende functies	914	930	16
Maritiem Museum	2.003	2.191	188
functies / ICT	1.018	1.069	51
Eet- en ontspanningsvoorzieningen	252	252	0
Mobiliteit	805	814	19

1. Tijdens het ontwerp

Transformatieprojecten bouwen voort op wat er al is. Ontwerpen ‘**met kennis van het bestaande**’ is dus primordiaal. Enkele aandachtspunten:

Specifieke aandachtspunten project Oostende:

- het ontwerp tracht zoveel mogelijk te bewaren wat er reeds is, ‘**sufficientiedenken**’, zoals bvb. de natuurstenen gevels van de statievleugel die we bewared renoveren en niet demonteren.
- de gevels AC worden in situ hersteld, hetgeen demontage en hermontage voorkomt.
- vloer- en wandafwerkingen behouden we of herbruiken we waar mogelijk.
- aanpassingen aan de stabiliteit volgen **de logica van de structuur**, zoals bvb. de openingen in de ‘Galerij’ of de optopping van de statievleugel.
- we beperken drastisch tijdelijke schoringen
- we proberen het PvE te passen in de beschikbare volumes.
- uitbreidingen beperken we maximaal.
- we zetten het gebouw ‘**in zijn natuurlijke staat**’. In plaats van overal terug verlaagde plafonds te plaatsen, werken we gericht met technieken en akoestische maatregelen tussen de balken die in het zicht blijven.
- de technieken worden waar het kan verzorgd in het zicht geplaatst
- we ontwerpen het gebouw zo **low tech** mogelijk, met respect voor de regelgeving
- in de omgeving beperken we de verhardingen, zoals bvb. aan de kant van het buurtpark

Algemene aandachtspunten:
- we werken reeds vanaf voorontwerp met een elementenraming

	STADHUIS totaal euro	MaMu totaal euro	totaal euro
RAMING ONTWERPTEAM Excl. erelonen, BTW, indexering			
DEEL 0 / AANNEMING WERF	€ 2.270.082,12	€ 1.669.344,62	€ 3.939.426,74
DEEL 1 / ONDERBOUW	€ 210.000,00	€ 138.000,00	€ 348.000,00
DEEL 2 / BOVENBOUW	€ 470.700,00	€ 1.375.000,00	€ 1.845.700,00
DEEL 3 / DAKWERKEN	€ 190.900,00	€ 366.700,00	€ 557.600,00
DEEL 4 / GEVELSLUITINGEN	€ 4.318.300,00	€ 2.286.250,00	€ 6.604.550,00
DEEL 5 / BINNENAFWERKING	€ 5.044.160,00	€ 1.927.200,00	€ 6.971.360,00
DEEL 6 / TECHNIEKEN FLUIDA	€ 5.081.265,00	€ 2.423.715,00	€ 7.504.980,00
DEEL 7 / ELEKTRO	€ 2.037.231,00	€ 906.430,00	€ 2.943.661,00
DEEL 8 / SCHILDERWERKEN	€ 199.395,00	€ 157.640,00	€ 357.035,00
SUBTOTAAL	€ 19.822.033,12	€ 11.250.279,62	€ 31.072.312,74
ONVOORZIENE - 10%			€ 3.107.231,27
TOTALE BOUWKOST - inclusief onvoorziene - BTWex			€ 34.179.544,01
DEEL 9 / OMGEVINGSAANLEG			€ 2.199.250,00
TOTALE BOUWKOST - incl omgevingsaanleg			€ 36.378.794,01

2. Tijdens de aanbesteding

Conceptueel is de coördinatie tussen de disciplines reeds in de voorgaande fases gebeurd; nu wordt deze gedetailleerd.

Specifieke aandachtspunten project Oostende:

- wij weten nu reeds dat de afstemming tussen stabiliteit, akoestiek en technieken de bijzondere uitdaging wordt in dit project! Het gebouw is bvb. niet bedacht op allerlei ventilatiekanalen. Deze zouden balken doorboren. Vaak wordt dan uitgeweken naar de gevels, maar dat geeft akoestische problemen. Deze oefeningen heeft ons team al meermaals gedaan en we zien talrijke uitdagingen maar ook oplossingen waarvan we weten dat ze kunnen werken.
- Bvb. zo liggen de kanalen van de Felix op het dak onder een nieuwe langgerekte zitbank. We stellen het ook hier voor!
- Aandacht moet ook gaan naar bvb. dauwpunt-analyses want niet alles kan perfect worden na-geïsoleerd. Of naar akoestische proeven.
- (*) Alles, **architectuur, stabiliteit, technieken, wordt in 3D gemodelleerd**. Dat is essentieel om tot goede coördinatie te komen.

Algemene aandachtspunten:

- we vestigen grote aandacht op het belang van een sterk **administratief bestek**. Het is bijzonder belangrijk duidelijke spelregels af te spreken met de aannemer(s), bvb. inzake het aanleveren van een planning, een plan-planning, technische fiches, nazichtstermijnen, protocol bij onvoorziene werken edm.

3. Tijdens de werken

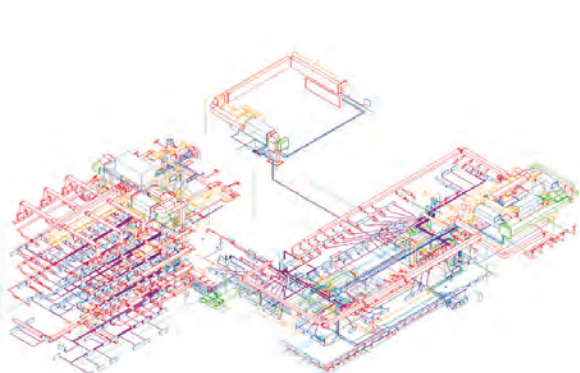
Meer nog dan bij een nieuwbouwproject vergt een transformatieproject stipte controle op de bouwplaats en proactief handelen.

Specifieke aandachtspunten project Oostende:

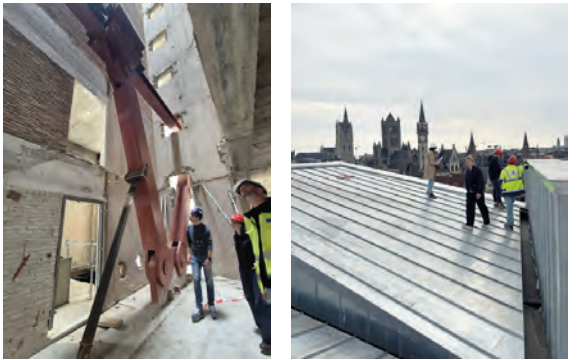
- we vestigen bijzondere aandacht op de evaluatie van de uitvoeringsplanning en vordering der werken: Zijn inmetingen door de aannemer tijdig gebeurd? Zijn controles van de structuren goed uitgevoerd? Vordert de ontmanteling en gedeeltelijke afbraak het juiste protocol? Is de fasering der werken logisch? Worden anomalïen tijdig gemeld? Zoniet kan dit tot termijnsverlenging leiden en meerkosten. We zullen de aannemer verplichten om een ‘**beslissingsplanning**’ op te maken waarin een timing wordt uitgezet voor het voorstellen en goedkeuren van alle bouwonderdelen.

Algemene aandachtspunten:
- ons team heeft een specifieke werfmethodiek voor complexe transformaties, die stoelt op een team van vier architecten:
1. de **projectleider** die de werfvergadering voorziet
2. de **expert inspectie** die nauwgezet alle werken controleert en digitaal documenteert (bvb. in Aproplan)
3. de **verantwoordelijke nazicht technische fiches**
4. de **verantwoordelijke planning en budget** (vorderingsstaten, verrekeningen, PV's, planningen)

De ingenieurs vaardigen ook steeds twee leden af. Vergaderingen technieken worden apart georganiseerd. BIM meetings eveneens.



(*) 3D model van alle technieken in de Felix, afgestemd op de bestaande structuur.



werfcontroles Arlon 53 & Design Museum

4. Tijdens de levensloop

De kosten stoppen voor de opdrachtgever niet bij de vorolopige oplevering. We lijsten enkele kostenbesparende strategieën op:

Specifieke aandachtspunten project Oostende:

- we zetten sterk in op **dubbel gebruik** van ruimtes: zo kan de conferentieruimte ook als raadzaal worden ingezet, of als trouwzaal, of als extra museumzaal.
- de Stadskamer, in het hart van het AC, kan ook als **multifunctionele ruimte** bvb. voor een lezing worden gebruikt dankzij de afsluitbaarheid van de loketten.
- het depot kan als open of afzonderlijk depot functioneren dankzij een mobiele wand.
- de Galerij kan ingezet worden als tentoonstellings- of eventruimte.
- de kantoren zijn **flexibel herindeelbaar** (geen dragende muren, aangepaste technieken)
- Total Cost of Ownership: We beoordelen het rendement van investeringen niet uitsluitend in euro's, maar over de **volledige levenscyclus van het gebouw**. Daarbij worden financiële prestaties, milieu-impact en klimaatimpact samen afgewogen. Tijdens het ontwerpproces toetsen we ontwerpkeuzes systematisch op **investeringskost, onderhoud, energieverbruik, vervangingscycli en hergebruikspotentieel**. We streven daarbij naar een **economisch én ecologisch optimum**, waarbij bouwdelen maximaal worden benut gedurende hun technische levensduur en vervanging pas gebeurt wanneer daar een duidelijke meerwaarde tegenover staat. **Maximaal behoud van bestaande bouwdelen, reversibele ingrepen en flexibele plattegronden beperken niet alleen de initiële investering, maar vermijden ook toekomstige verbouwingskosten en materiaalverbruik**. Doorheen ontwerp, uitvoering en ingebruikname bewaken we budget, risico's en ambities continu, zodat elke euro vandaag maximaal bijdraagt aan een duurzaam, aanpasbaar en toekomstbestendig gebouw.