



**004402**

**"BLEKERIJSITE TORHOUT"**

**BURO BAUER ARCHITECTUUR**

TECON GROEP  
BURO MaP

24/02/2023

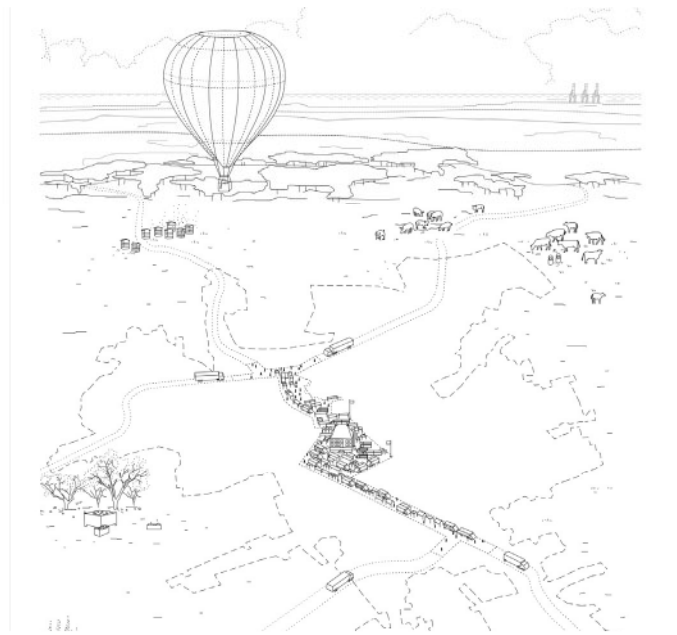


Voor jullie ligt het wedstrijdontwerp van Buro Bauer architectuur (in samenwerking met TECON-groep en Buro MaP) voor de bouw van een sociaal woonproject op de Blekerijsite te Torhout. Zoals reeds in onze kandidatuurstelling onderschreven, geloven we dat voorliggende opdracht de potentie heeft om de vele ambities van stad en opdrachtgever waar te maken. De transformatie van ruimtelijke principes en ambities in een evident, concreet en bouwbaar ontwerp trachten we in deze presentatiebundel aan te vatten. We doen aan architectuur, in de brede zin, omdat we dat fijn vinden. Als jonge enthousiastelingen in het bureau zijn we vooral geïntrigeerd en gepassioneerd door architectuur. Die passie willen we steeds zien doorsijpelen in onze realisaties. We hopen dat jullie diezelfde ambitie in voorliggende bundel terugvinden.

Bouwen doen we steeds voor mensen. Voorliggend project wordt vormgegeven door verschillende betrokkenen en doelgroepen, met steeds duidelijk afgelijnde standpunten. Als ontwerper maken we de vertaalslag steeds vanuit de input en eisen van alle betrokken actoren.

We bouwen voor de toekomstige bewoners een plek waar het fijn wonen is. We bouwen voor een pragmatisch bouwheer waar logica, ratio en bouwbaarheid centraal staan. We bouwen voor de stadsbewoners van Torhout een fijngevoelig, passend gebouw. We bouwen voor de toekomstige generaties een tijdbestendig en duurzaam woongebouw. We dienen daarbij steeds het maatschappelijk belang en trachten daarom als goede huisvader te waken over alle kwaliteiten van het project. Hiernaast vatten we deze kwaliteiten samen in de zes belangrijkste thema's aan de hand van zes tekeningen. Het is zowel de korte inhoud als de synthese van het gevoerde ontwerpproces.

Veel leesplezier!



## 0. Analyse van een duidelijke opdracht

over hoe gedefinieerde kaders, voorwaarden en actoren duidelijke input geven tot een kwalitatief project.



## III. Wonen op de hoek

over het wonen in een stedelijk ensemble op schaal van het stadscentrum.



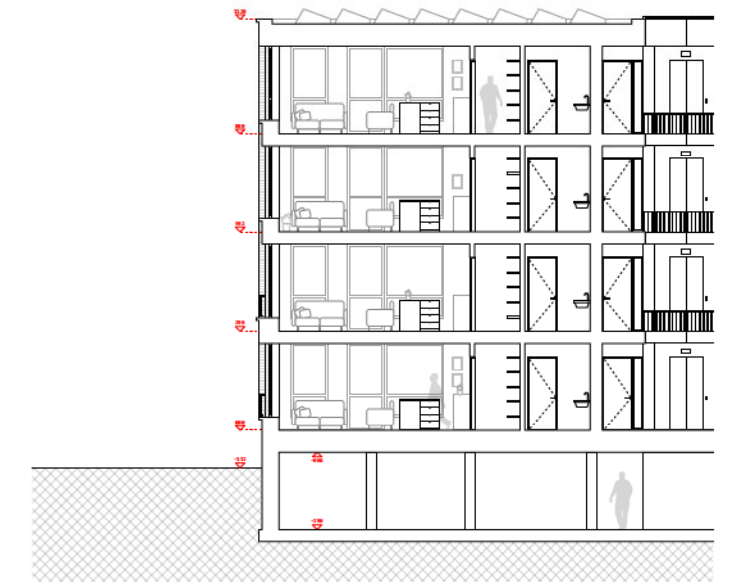
## I. Poëzie van het wonen

over de schoonheid, fijngevoeligheid en flexibiliteit van het wonen op schaal van het individu.



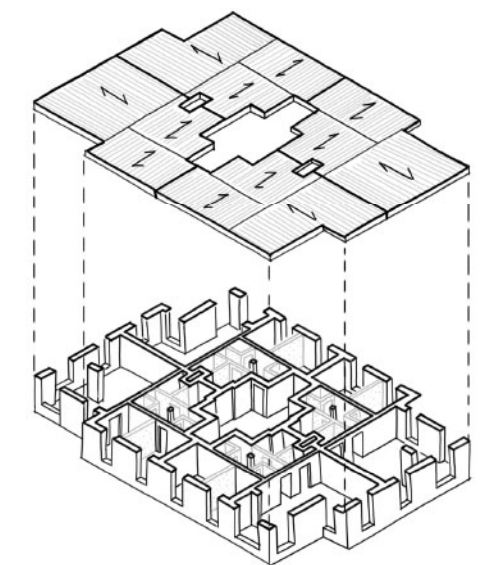
## IV. Samen wonen

over de mogelijkheid tot spontane ontmoeting, een zwaai op de trap, een babbel aan de voordeur.



## II. Pragmatiek van het wonen

over het schakelen en stapelen tot een compact, efficiënt en logisch gebouw.

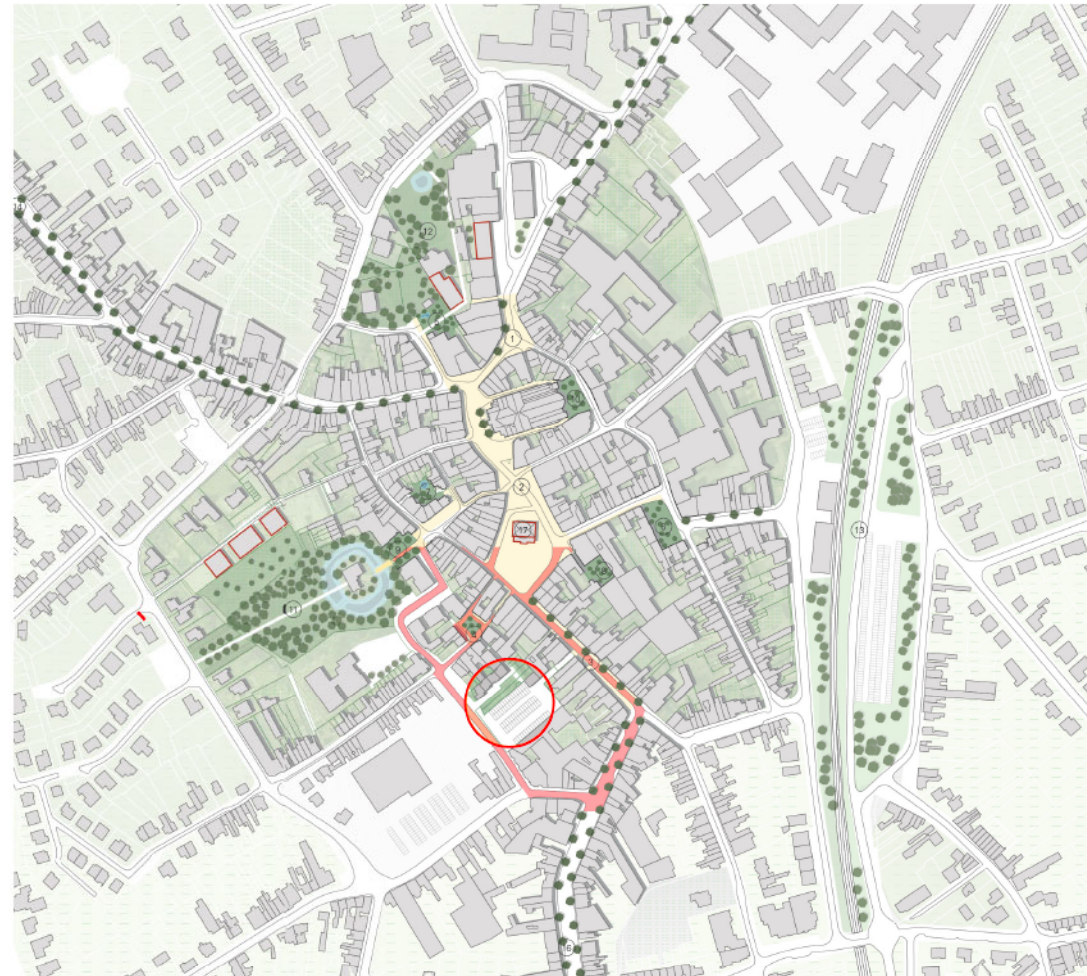


## V. Projectparameters & budget

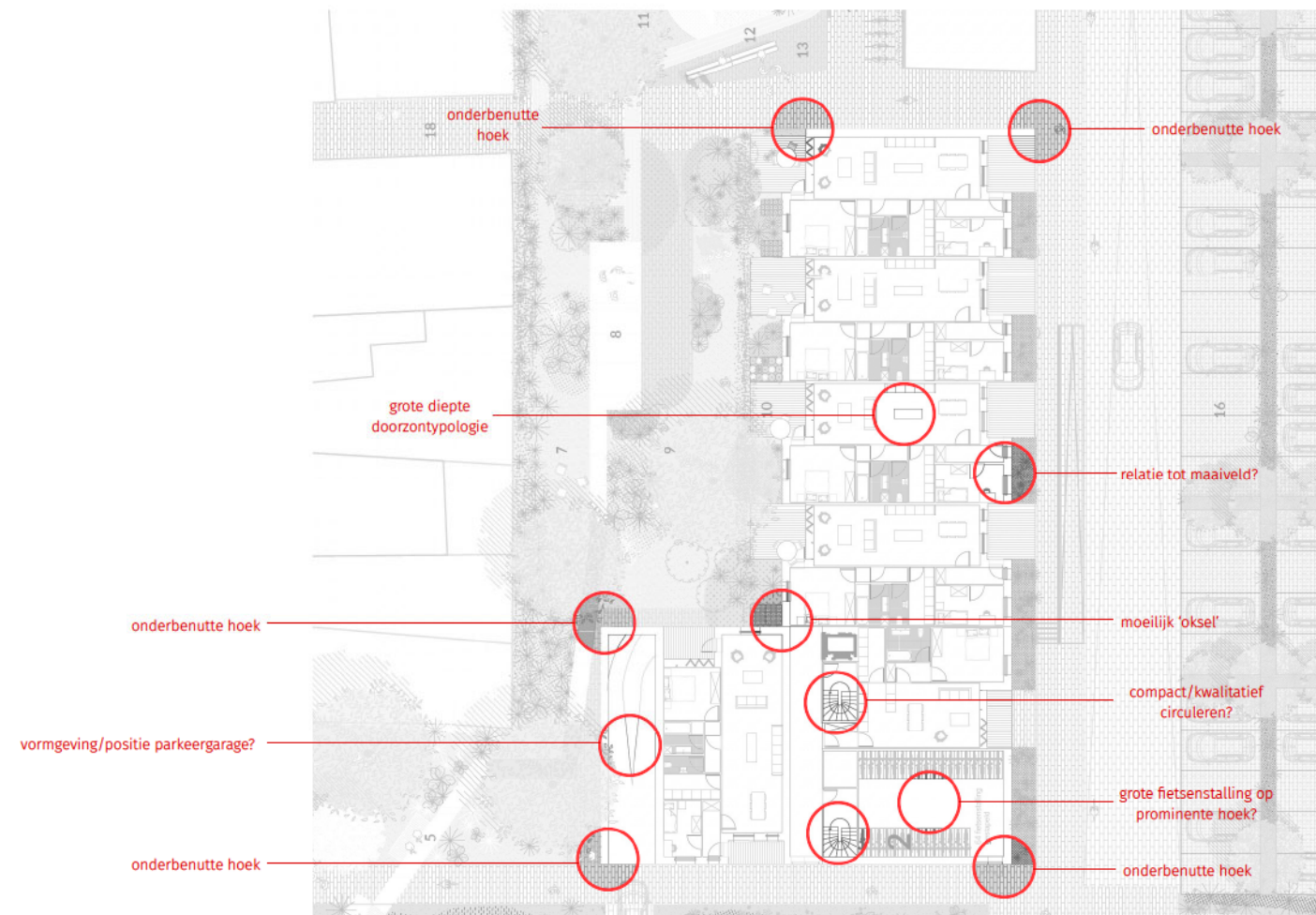
over hoe één bouwteam een haalbaar project realiseert.



## 0. Analyse van een duidelijke opdracht over hoe gedefinieerde kaders, voorwaarden en actoren duidelijke input geven tot een kwalitatief project.



MASTERPLAN - het project heeft een intense relatie tot de geformuleerde ambities in het masterplan



VOORSTUDIE - een correct stedenbouwkundig L-vormig gebouw, maar met een gebrekkige architectuur

### Site & masterplan

Eenzijds is de site an sich reeds een interessante plek op de rand van het stedelijk hart van Torhout. De relatie tot de nabijgelegen markt, de voor- en nadelen van de vlakbij gelegen parking en de Blekerijstraat als toegangsweg vormen alvast een aantal vraagstukken in deze stedelijke context. Daarnaast kadert de site binnen het overkoepelend masterplan door LIST, LOLA & SWECO. De opdracht zal van strategisch belang zijn binnen de randvoorwaarden van dit masterplan. Het voorzien van meer groen in het centrum van Torhout, het vrijwaren en ontwerpen van kwalitatieve open ruimte, het ontwerpen van trage verbindingen en het verhogen van architecturale beeldkwaliteit in het centrum zijn slechts enkele aspecten van dit masterplan die sterk van toepassing zullen zijn op de voorliggende opdracht. Daarnaast zal het gebouw de verborgen 'Koer van Thuyne' vormgeven. We zijn ervan overtuigd dat het project de potentie heeft om deze geformuleerde ambities, waar we mee achter staan, naar de werkelijkheid te transformeren.

### Correcte stedenbouwkundige analyse (met gebrekkige architectuur)

De stedenbouwkundige analyse en bijhorende haalbaarheidsstudie door VELD, Atelier Horizon, Traject en PDG Real Estate Expertise biedt een stevig onderbouwd kader. Het is volgens ons een erg duidelijke en vooral correcte analyse. De L-vormige figuur die wordt aangereikt is wat ons betreft de juiste ingreep op stedelijk niveau. We merken op architectuurniveau echter een aantal gebreken. We stellen ons vragen bij de beoogde compactheid van het geheel. De moeilijke oksel die wordt gecreëerd in deze L-figuur wordt ingezet als weinig kwalitatieve circulatie. De open passerelle lijkt inefficiënt en niet compact in de omsluiting van de appartementen. De appartementen zijn daarenboven weinig leesbaar door de verscheidene types die ontworpen moeten worden. De meeste van deze types worden opgevat als doorzon-appartementen met een grote diepte van 12m. Dit lijkt ons, naar leefbaarheid en woonkwaliteit, overgedimensioneerd. Het gelijkvloers heeft, afgezien van de voordeuren op het maaiveld, een weinig kwalitatieve relatie met de omgeving. Het inplanten van een erg grote fietsenstalling op de meest prominente hoek, verdient meer nuance. De verschillende hoeken van het volume zijn daarenboven erg onderbenut, waardoor het gebouw een ondermaatse relatie krijgt met de nabije omgeving. Ten laatste vragen we ons af op welke manier er een efficiënte parkeergarage voor slechts tien plaatsen ontworpen kan worden binnen deze gegeven footprint.

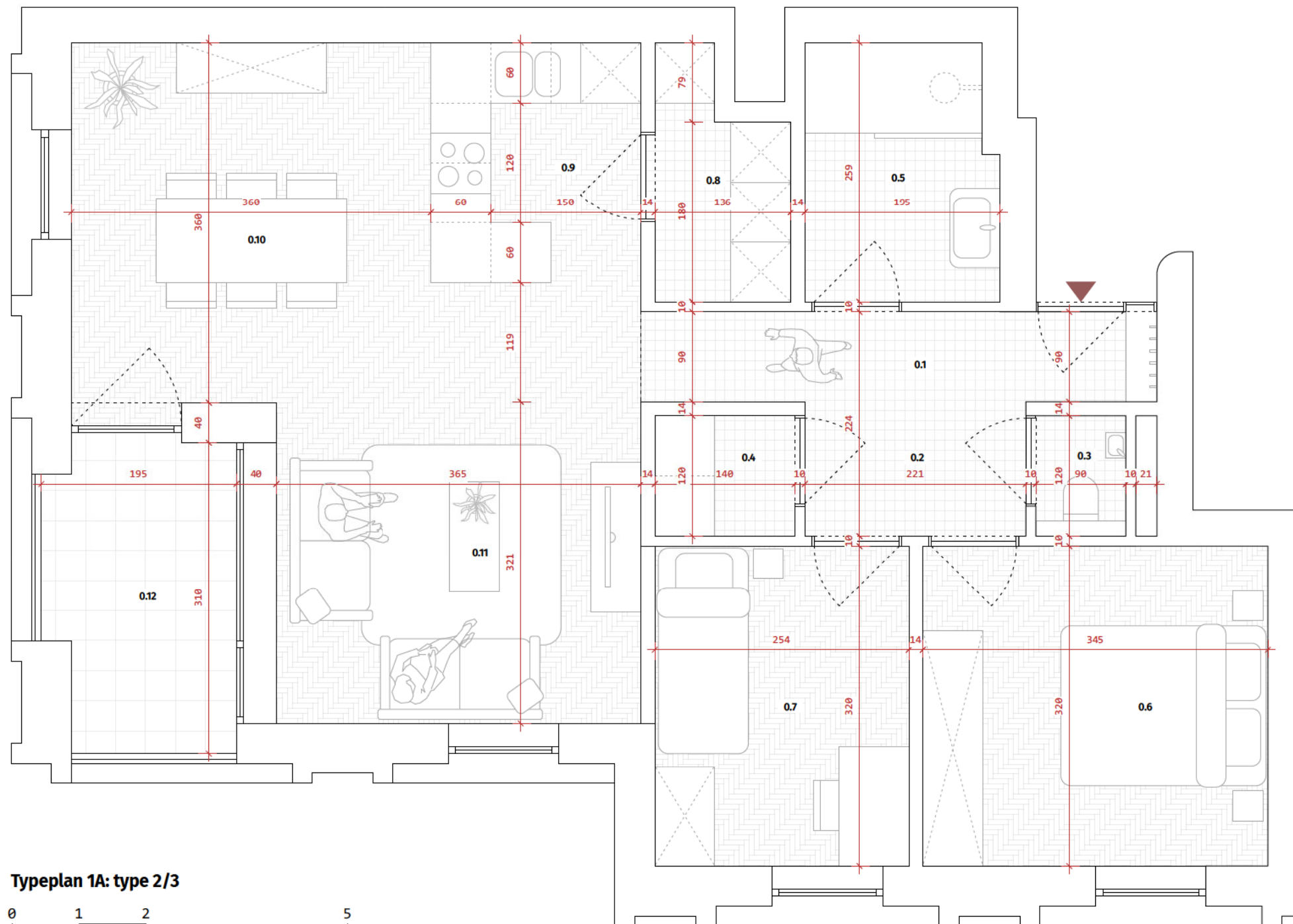
### Programma

Een éénduidig, duidelijk omlind woonprogramma vormt de belangrijkste variabele. We zijn ervan overtuigd dat, binnen het pragmatisch kader van de VMSW, de uitdaging ligt in het verkennen en uitdiepen van dit alom bekende programma. De vraag om 26 type 2/3 woningen te voorzien, stelt ons in staat om dit type uitgebreid te onderzoeken en te ontwerpen. Het transformeren van sociaal wonen naar goed wonen in de breedst mogelijke zin is daarin ons voornaamste doel. We zijn er sterk van overtuigd dat we met onze expertise én als goede huisvader in staat zijn om goede sociale woningen te ontwerpen. De strenge eisen inzake oppervlaktes en budgetten hoeven ons inziens niet te resulteren in een levenloze optelsom van regels. We willen met onze ontwerpen meer creëren dan 'de grootste gemene deler'. We willen met beperkte middelen veel bereiken, ook al vraagt dit veel van ons als ontwerper. Daarom willen we woonkwaliteit, leefbaarheid, fijngevoeligheid, inclusiviteit en collectiviteit naar boven brengen om zo een uitmuntend woongebouw te bekomen. Een tijdloos gebouw dat zijn functie gracieus en diepgaand vervult.



## I. Poëzie van het wonen

over de schoonheid, fijngevoeligheid en flexibiliteit van het wonen op schaal van het individu.



Typeplan 1A: type 2/3



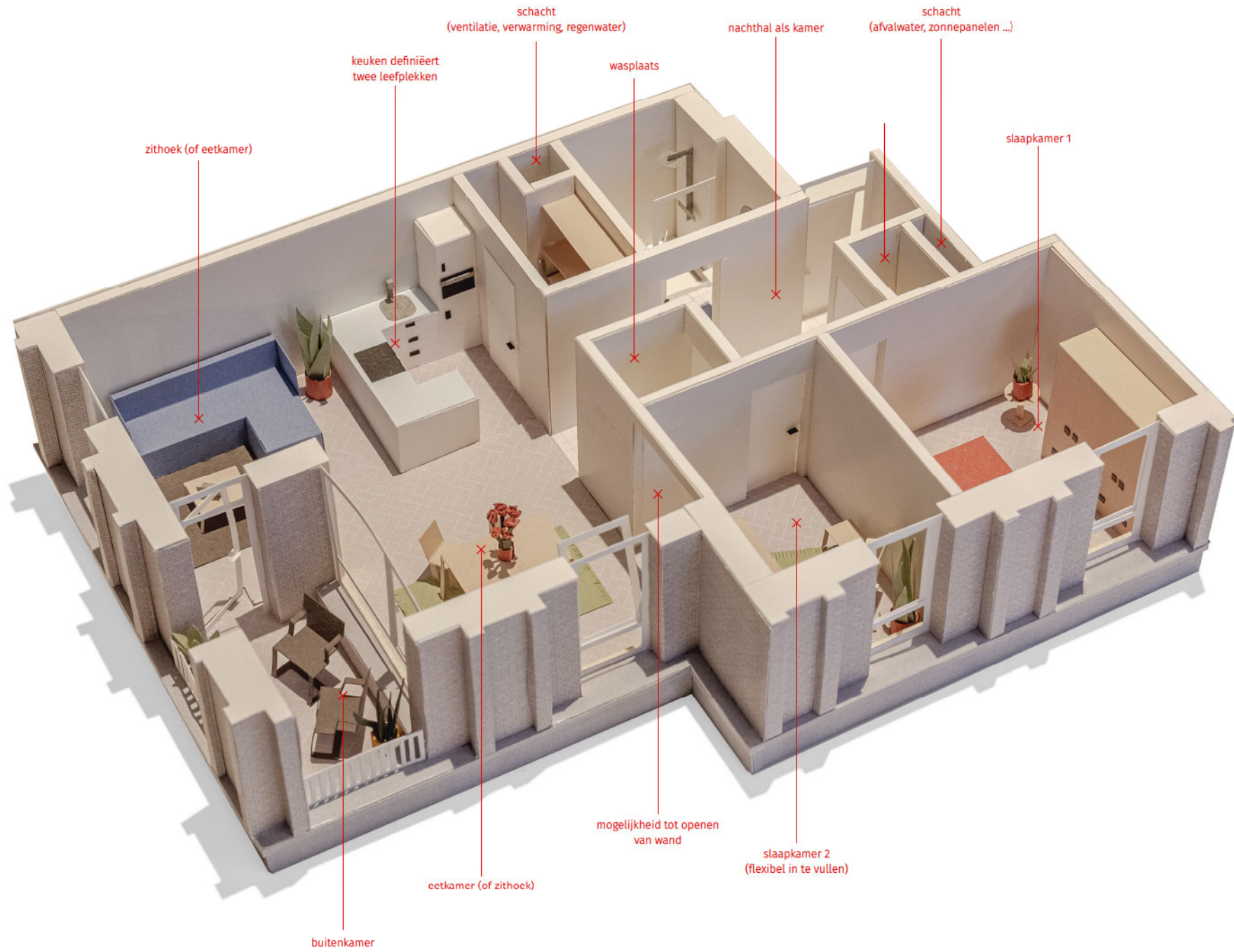
0.1 gang met inkom & vestiaire	4,6 m <sup>2</sup>
0.2 nachthal	3 m <sup>2</sup>
0.3 toilet	1,1 m <sup>2</sup>
0.4 wasberging	1,7 m <sup>2</sup>
0.5 badkamer	4,9 m <sup>2</sup>
0.6 slaapkamer 1	11 m <sup>2</sup>
0.7 slaapkamer 2 (of extra kamer)	8,1 m <sup>2</sup>
0.8 keukenberging	2,9 m <sup>2</sup>
0.9 keuken	5,5 m <sup>2</sup>
0.10 eethoek (of zithoek)	13 m <sup>2</sup>
0.11 zithoek (of eethoek)	14,2 m <sup>2</sup>
0.12 buitenruimte/loggia	5,7 m <sup>2</sup>

WO-meting	68 m <sup>2</sup>
bergingen	4,6 m <sup>2</sup>
TOTAAL	72,6m <sup>2</sup>

### Wonen op de hoek

We starten voorliggend ontwerp vanuit het programma, een ideale woning met een maximum aan kwaliteiten. De woning is steeds op maat van de mens (in voorliggende opdracht voornamelijk alleenstaanden en kleinere gezinnen) en moet aanvullend, flexibel en inspirerend werken. Daarenboven hechten we een enorm belang aan woon- en belevingskwaliteit en trachten daarom eerst tot in de diepte de ideale woning vorm te geven. Een leefbare woning is een plek waar licht en lucht in overvloed aanwezig zijn. De doorzonappartementen die voorzien worden in de haalbaarheidsstudie zijn in dat opzicht ondermaats. We stellen daarom als alternatief een typewoning voor die zijn oriëntatie op de site steeds optimaal kan benutten; namelijk een fijne woning waar de zon steeds op verschillende momenten in de dag binnen komt piepen. Een thuis waar verschillende zichten naar de nabije omgeving kwaliteit geven aan leef- en slaapvertrekken. In plaats van een buitenruimte die deels moet functioneren als inkomzone (zoals geconcipeerd in de studie), kan hier de hoek geactiveerd worden als een ideale loggia. Daarnaast maken leefruimtes optimaal gebruik van de dubbele oriëntatie en worden ze daardoor aangename, leefbare ruimtes. De moeilijke noord-zuid oriëntatie van de site, wordt opgevat als de kans om een ideaal, kwalitatief hoekappartement (type 2/3) te ontwerpen.





### De buitenkamer

Elk goed appartement heeft nood aan een kwalitatieve buitenruimte. We vatten deze ruimte niet op als een bijkomstigheid, maar we ontwerpen deze buitenplek als een volwaardige, inpandige kamer. Het is een plaats waar de hoek-oriëntatie van de woning maximaal ervaren wordt. Op die manier ontstaat een aangename en zonnige plek, die daarenboven door de buitenschil beschermd wordt van weer en wind. Kortom, een plek waar het gedurende alle seizoenen aangenaam vertoeven is. Net zoals een binnenkamer, ontwerpen we deze ruimte met aandacht voor lichtinval, toegang en detail. Één deur verzorgt de toegang vanuit de leefruimte, de overige ramen worden op hoogte voorzien en doen naast het visueel contact ook dienst als vluchtige zitbank. De buitenranden van deze loggia worden nauwkeurig en op schaal ontworpen. De prominent aanwezige buitenkamer wordt zo een comfortabele ruimte die de nabijgelegen leefruimtes aanvult met bijkomende kwaliteiten.

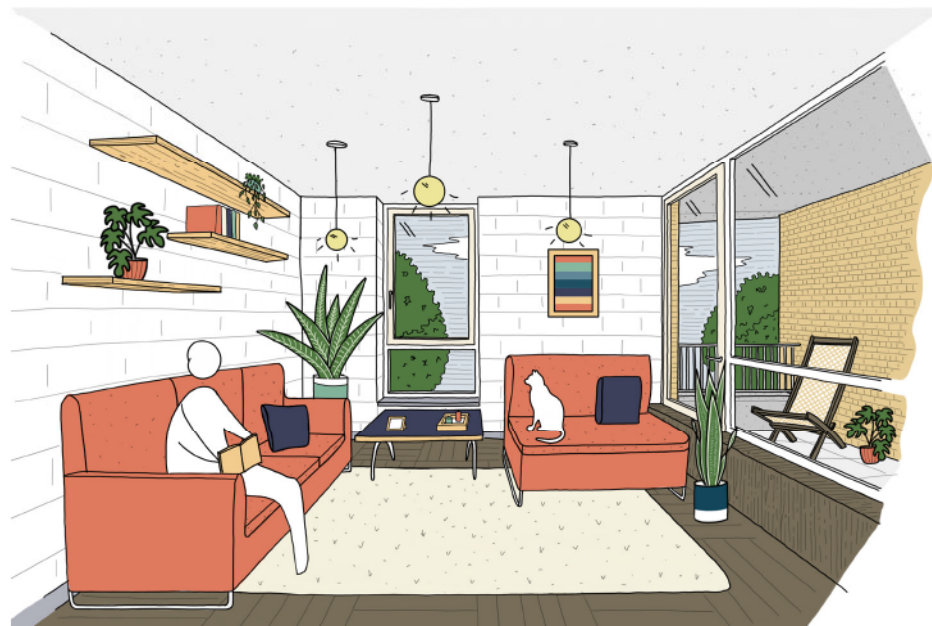


**DE BUITENKAMER** - in relatie tot de keuken en eet- en zitruimte, fungeert de buitenkamer als vierde leefruimte



**DE BUITENKAMER** - een beschutte plek in buitenklimaat





FLEXIBEL WONEN - een leefruimte van een gezin met kind



FLEXIBEL WONEN - een leefruimte van een koppel met thuiswerkende man of vrouw



FLEXIBEL WONEN - een leefruimte van een alleenstaande met een grote boekencollectie

### De tweede slaapkamer activeren

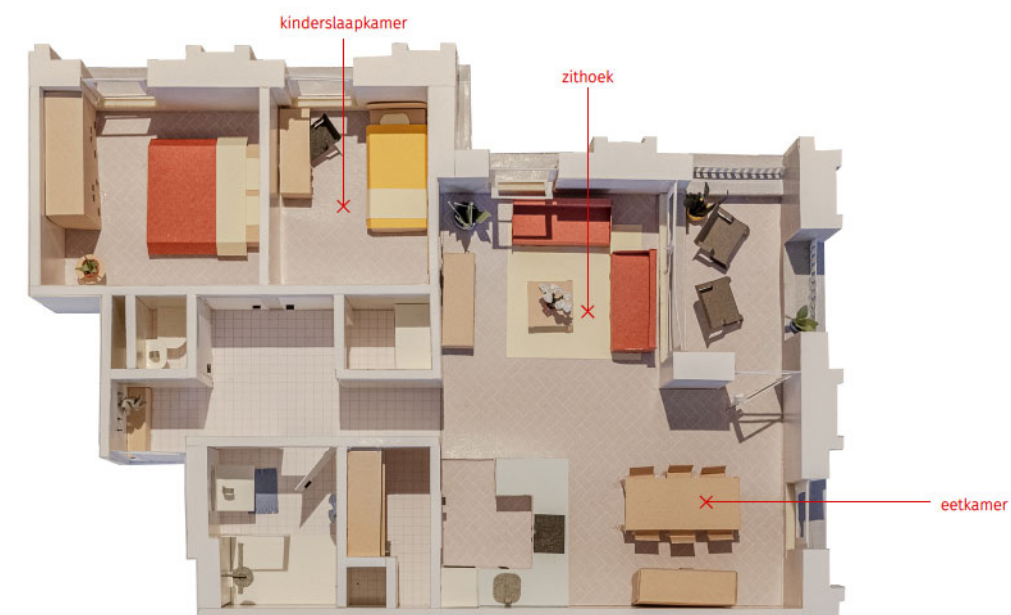
Het huurbeleid van De Mandel biedt de mogelijkheid om één slaapkamer op overschot te hebben in het appartement. We denken dat dit een fantastische kwaliteit is binnen de woning en geven deze potentie graag verder vorm. Zo delen de leefruimte en de tweede slaapkamer steeds één (scheidende) wand. De technische uitwerking van deze wand maakt dat deze, afhankelijk van de bewoners, kan geopend worden om de tweede slaapkamer volledig te betrekken bij het leven in de woning. Er bestaat daarnaast de mogelijkheid om eventueel een deur richting deze ruimte te voorzien en zo een meer besloten ruimte te genereren die toch betrokken is bij de leefruimte. De ruimte kan transformeren tot een (kinder) slaapkamer, of een gastenvertrek. Het zou een fijne hobbyplek kunnen zijn of een bureau waar het aangenaam thuiswerken is. Ze kan ingericht worden als efficiënte strijk- en wasplaats of als knusse lees- en zitruimte. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de noden en behoeftes, evolueert deze ruimte mee met z'n gebruikers.

### Iedereen kan er wonen: bemeubelbaarheid als kwaliteit

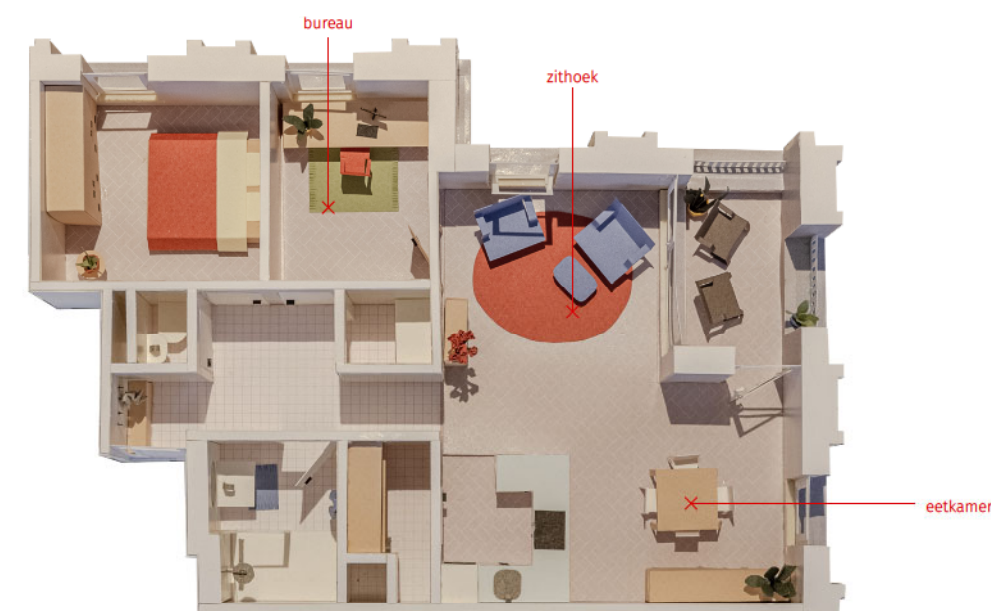
De alleenstaande of het klein gezin waarvoor we deze sociale woningen ontwerpen, zullen we nooit leren kennen. We zien deze onzekerheid echter als een potentiële kwaliteit en trachten een unit te construeren die op verschillende manieren valt in te richten en te gebruiken. We ontwerpen een ideaal blanco casco dat door éénieder kan getransformeerd worden tot zijn/haar thuis. Naast de tweede slaapkamer, die door z'n positie reeds grote flexibiliteit toelaat, trachten we een erg vrijgevige leefruimte te voorzien. De positie van de keuken, de relatie tot de loggia en de verhoudingen van deze ruimte zorgen voor een duidelijke zonering van de verschillende leefvertrekken. De gehanteerde maatvoering (tweemaal een ruimte van minstens 3m60x3m60) maakt het mogelijk om eetkamer en zithoek vrij om te wisselen afhankelijk van de voorkeuren van de bewoner. Elke ruimte wordt steeds duidelijk gedefinieerd door drie muurvlakken waardoor hogere meubels gemakkelijk hun plaats kunnen krijgen. Zonder in te boeten aan lichtinval worden grote raampervlakken zoveel mogelijk beperkt. Daarnaast worden alle ramen op 40cm hoogte voorzien, waardoor het steeds mogelijk is om lage meubels voor deze ramen te plaatsen. De vensterbank zou daarnaast ook dienst kunnen doen als bijkomende (weliswaar beperkte) zitbank. Flexibiliteit en inclusiviteit worden kernkwaliteiten van elke woning.

### De nachthal als 'kamer'

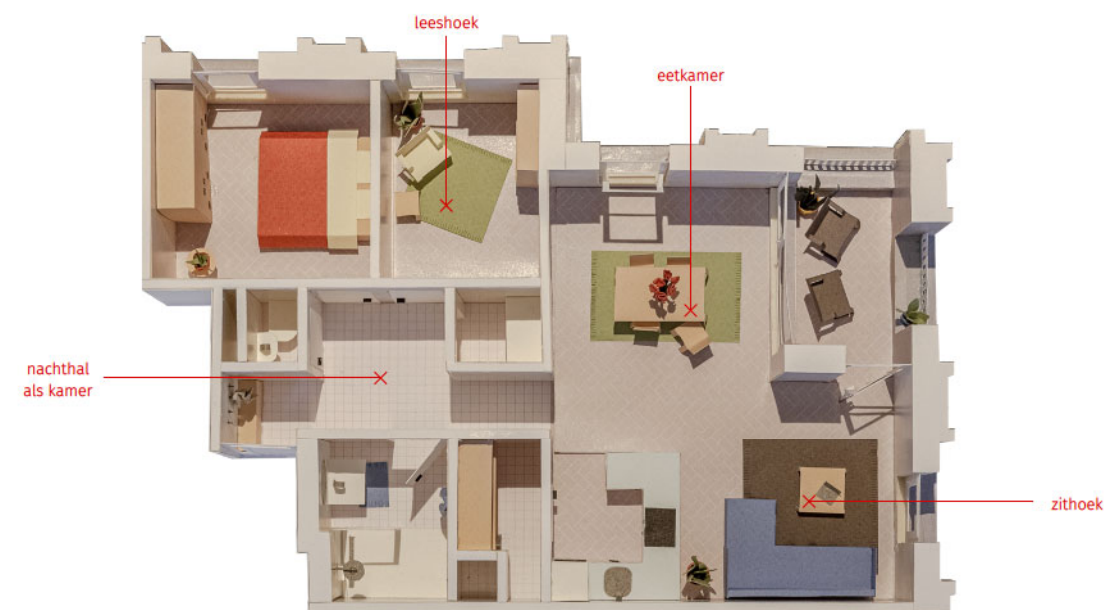
De nachthal wordt steevast gezien als een noodzakelijk kwaad, een gang die enerzijds de toegang verschaft aan de nachtvertrekken en natte cellen en anderzijds deze slaapkamers scheidt van de drukte uit de leefruimtes. We denken dat deze nachthal echter ook iets meer kan opleveren in een woning. We bekijken deze daarom als een extra kamer die kwalitatief vorm wordt gegeven. De toegang van de woning vormt de start van de gang die centraal door appartement heen loopt. Bij deze inkom doet de gang even dienst als kleine vestiaire. In het midden verbreedt de gang tot een effectieve ruimte. Vervolgens versmalt ze opnieuw om uiteindelijk uit te geven op de lichtrijke leefruimte. De ruimte doet op die manier niet alleen dienst als nachthal, maar als inkomportaal, bijkomende kamer en circulatie doorheen de woning. Het genereert extra lucht en ruimte in het compacte appartement.



HET BLANCO CASCO - bemeubeld voor een gezin met kind

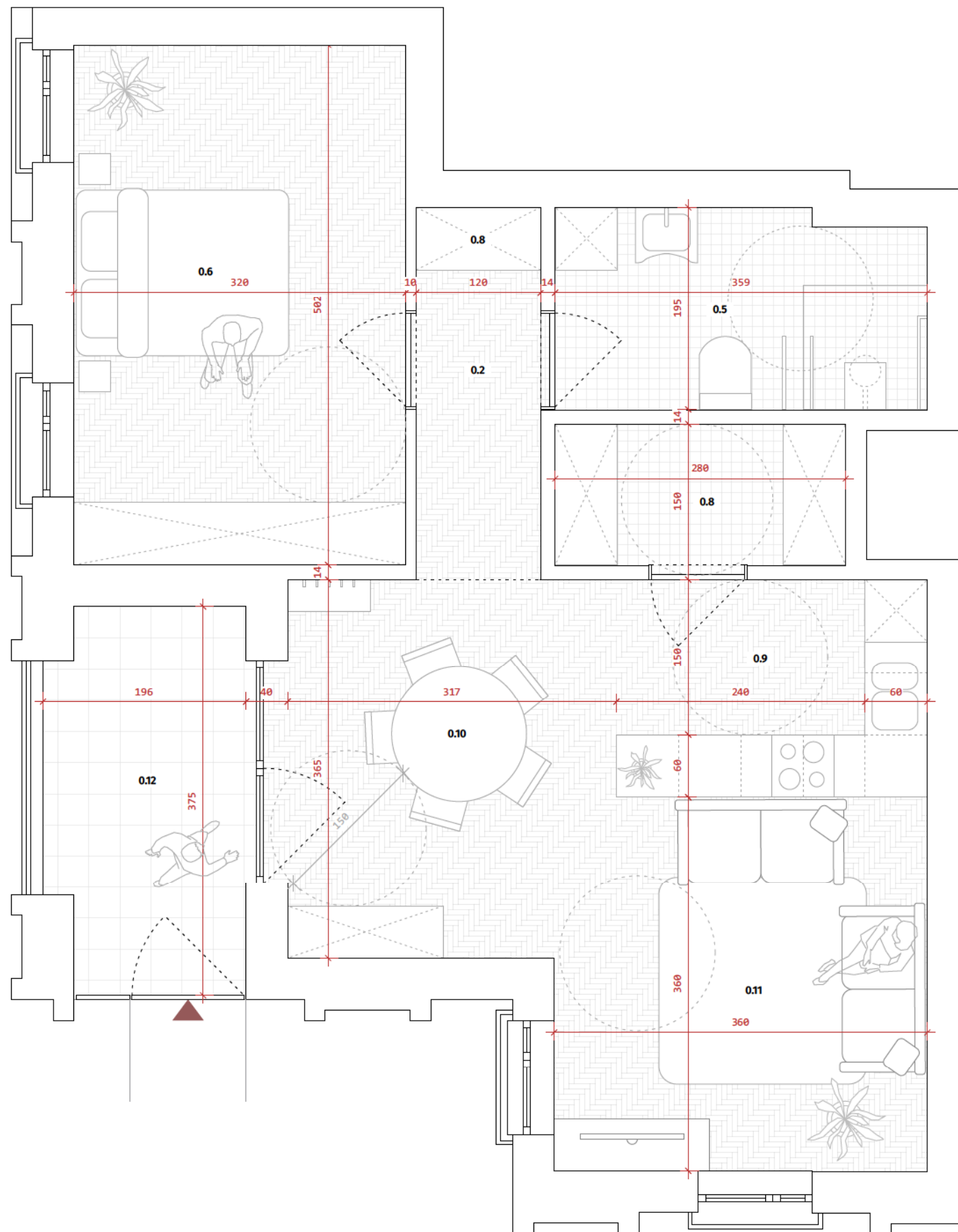


HET BLANCO CASCO - bemeubeld voor een koppel met thuiswerkende man of vrouw



HET BLANCO CASCO - bemeubeld voor een alleenstaande met een grote boekencollectie





Typeplan 2A: miva



0.1 gang met inkom & vestiaire	0 m <sup>2</sup>
0.2 nachthal	3,1 m <sup>2</sup>
0.3 toilet	0 m <sup>2</sup>
0.4 wasberging	0 m <sup>2</sup>
0.5 badkamer	6,9 m <sup>2</sup>
0.6 slaapkamer 1	16,1 m <sup>2</sup>
0.7 slaapkamer 2 (of extra kamer)	0 m <sup>2</sup>
0.8 keukenberging	3,8 + 1,3 m <sup>2</sup>
0.9 keuken	6,3 m <sup>2</sup>
0.10 eethoek (of zithoek)	10,6 m <sup>2</sup>
0.11 zithoek (of eethoek)	13 m <sup>2</sup>
0.12 buitenruimte	7,2 m <sup>2</sup>

WO-meting	57,6 m <sup>2</sup>
bergingen	5,1 m <sup>2</sup>
TOTAAL	62,7 m <sup>2</sup>

### Aangepast wonen op het gelijkvloers

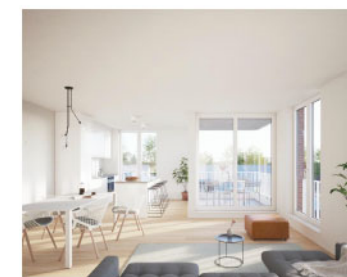
In aanvulling op het ideale hoekappartement, ontwerpen we drie aangepaste woningen. Deze type-woningen zijn in opzet en woonkwaliteit bijna identiek aan het voorgaande type. Door de noodzaak aan meer oppervlakte (in functie van rolstoeltoegankelijkheid, aangepaste badkamer, ...) wordt in eenzelfde footprint tweemaal een type 1/2 en éénmaal een type 2/3 voorzien. Deze aangepaste woningen bevinden zich steeds op het gelijkvloers waardoor deze drie woningen hun eigen voordeur op het maaiveld krijgen. Het inpandige terras functioneert daarbij niet alleen als privative buitenruimte, maar ook als buffer tussen publiek domein en private woning. De nabijheid van het publiek domein wordt niet aanzien als een obstakel, maar wordt ingezet als kwaliteit in de woning.



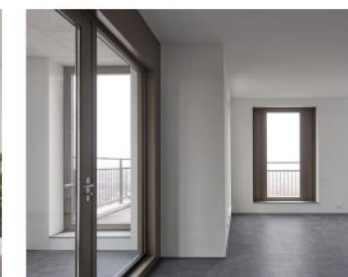
AANGENAAM WONEN - de positie van keuken en buitenkamer genereert fijne hoeken zodat de leefruimte eenvoudig en flexibel bemeubeld kan worden



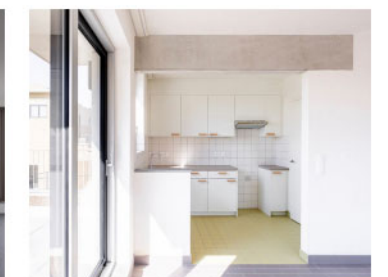
Boverbouw - Falconhoven (Antwerpen)



WV architecten - Bogerse Velden (Lier)



HCVA - Brabander (Tilburg)



RE-ST architecten - Neerland (Wilrijk)



## II. Pragmatiek van het wonen

over het schakelen en stapelen tot een compact, efficiënt en logisch gebouw.

### Compacter circuleren & wonen

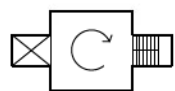
Het ontwerpen van een compact woongebouw bestaat enerzijds het vormgeven van een compacte woning, anderzijds is het een zoektocht naar de meest efficiënte schakeling en ontsluiting van deze appartementen. We stellen ons vragen bij de efficiëntie en compactheid van de passerelle die wordt voorgesteld in de stedenbouwkundige studie. We menen dat, vanuit de ambities van de opdrachtgever, het aangewezen is na te denken over een meer compacte en efficiënte oplossing. Tegelijkertijd stellen we ons de vraag of de relatief hoge woondensiteit van 26 appartementen niet vraagt om een meer toegankelijke en uitgewerkte infrastructuur. Alle 26 appartementen gebruik laten maken van eenzelfde circulatiekern en bijhorende passerelle lijkt ons naar leefbaarheid en belevingswaarde van deze circulatieruimte weinig kwalitatief. We hebben een compact en rationeel gebouw voor ogen en streven dus naar een logischere schakeling van woningen en een efficiëntere circulatie.

### Logisch schakelen

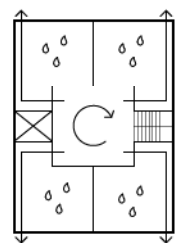
Eén circulatiekern (met trap en lift) die per bouwlaag steeds vier (bijna identieke) appartementen bedient. Dat is de meest efficiënte manier om verschillende appartementen te ontsluiten. We gebruiken onze ideale typewoning als puzzelstuk en schakelen deze in viervoud rondom een centrale ruimte. Deze ruimte voorziet in alle verticale circulatie en verschaft viermaal toegang tot elke individuele woning. Het levert een erg leesbaar en efficiënt typeplan op waarbij er geen extra ingrepen (zoals bijvoorbeeld het bijvoegen van een passerelle) noodzakelijk zijn om de woningen te ontsluiten. Afhankelijk van de positie van het hoekappartement wordt de buitenruimte in deze woning licht verschillend gepositioneerd. Dit om ervoor te zorgen dat elke buitenruimte een optimale oriëntatie bekommt in functie van bezonning.

### Een helder verdeeld typeplan

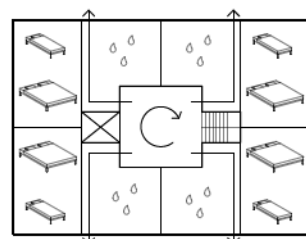
De schakeling van vier type 2/3 hoekappartementen, maakt een erg leesbaar en duidelijk verdieplingsplan. Dit typeplan is helder opgedeeld in een aantal zones. In het centraal hart van het typeplan bevindt zich de collectieve circulatiezone, met de nodige verticale circulatie en inkomportalen. Rondom deze centrale koker worden alle natte cellen met bijhorende technische schachten voorzien. Badkamer, keukenberging, keuken, wasberging en gastentoilet worden hier geclusterd in de donkere zone van het gebouw. Aan de langse kanten van het gebouw vinden we steeds slaapkamers met een enkele oriëntatie terug. Op de koppen bevinden zich woonvertrekken met een dubbele oriëntatie. Een aansluitende buitenruimte op elke hoek vervolledigt het plan en kan eveneens ten volle de dubbele oriëntatie benutten. Gebruikmakend van de individuele woning als basis, wordt één heldere puzzel gelegd om tot een rationeel typeplan te komen.



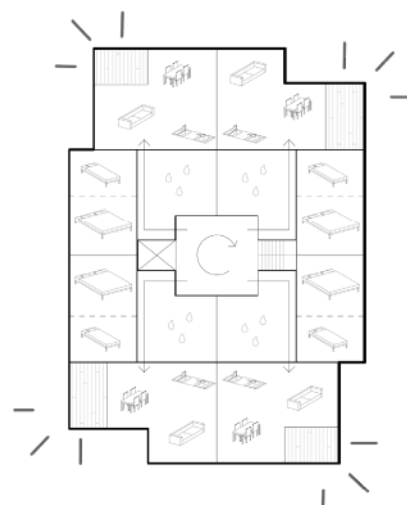
1- centraal circuleren



2- natte cellen rond verticale kokers

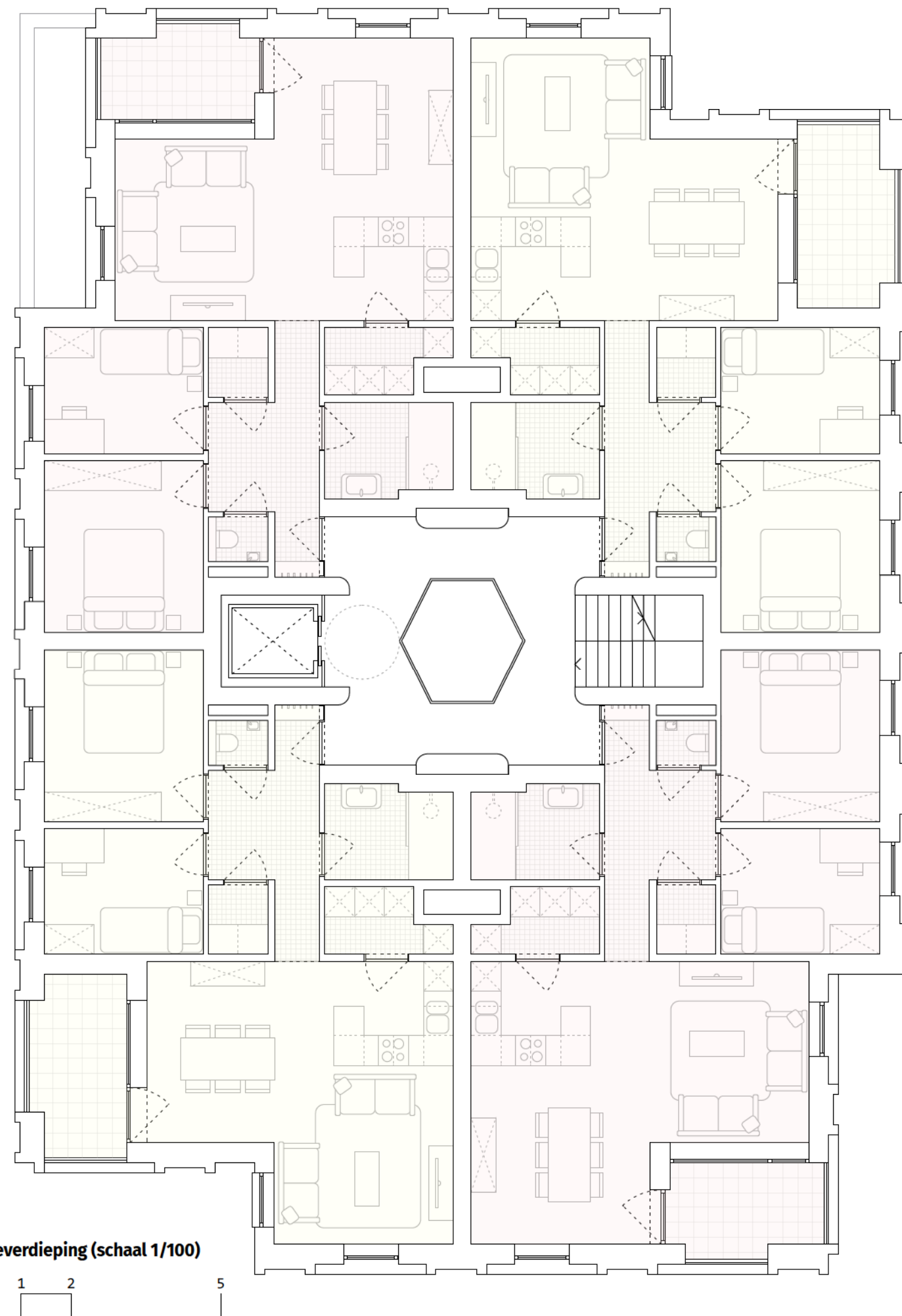


3- slapen aan langse gevels

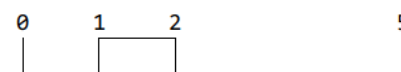


4- leven op de hoek

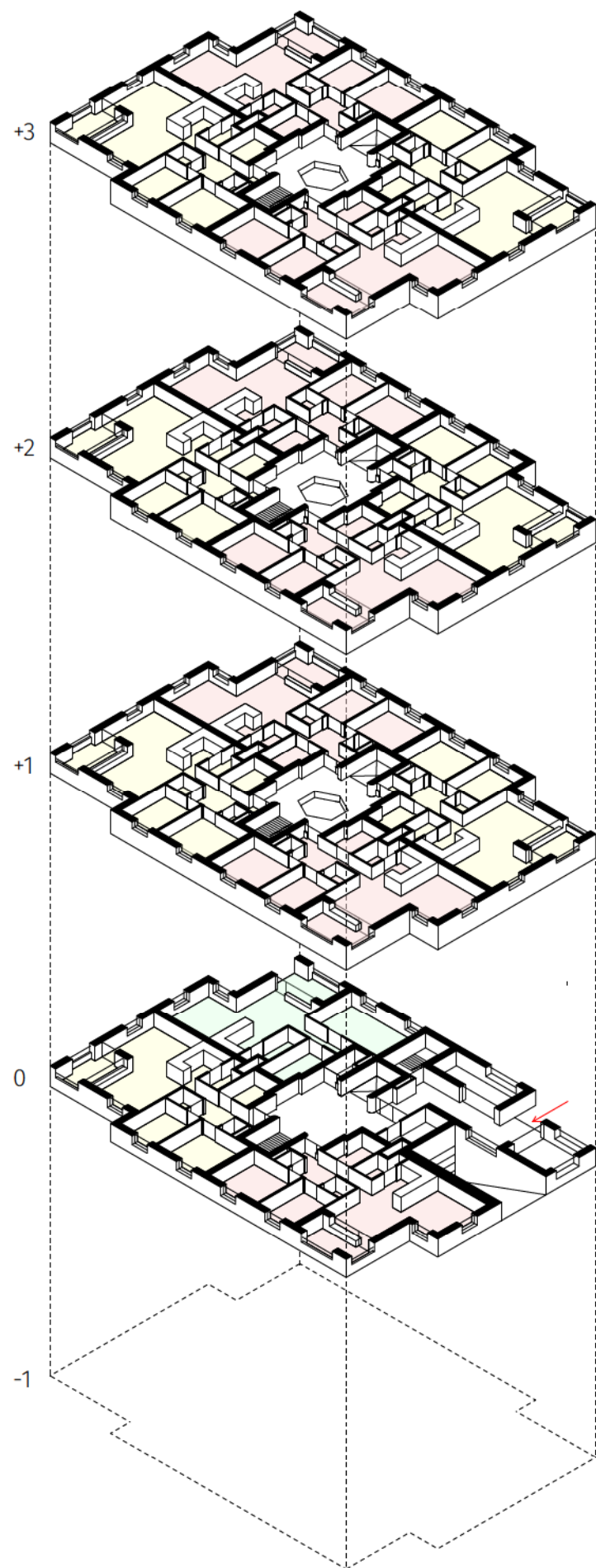
	type 1a	type 1b
gang met inkom & vestiaire	4,6 m <sup>2</sup>	4,6 m <sup>2</sup>
nachthal	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>
toilet	1,1 m <sup>2</sup>	1,1 m <sup>2</sup>
wasberging	1,7 m <sup>2</sup>	1,7 m <sup>2</sup>
badkamer	4,9 m <sup>2</sup>	4,9 m <sup>2</sup>
slaapkamer 1	11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
slaapkamer 2 (of extra kamer)	8,1 m <sup>2</sup>	8,1 m <sup>2</sup>
keukenberging	2,9 m <sup>2</sup>	2,9 m <sup>2</sup>
keuken	5,5 m <sup>2</sup>	5,5 m <sup>2</sup>
eethoek (of zithoek)	13 m <sup>2</sup>	11,9 m <sup>2</sup>
zithoek (of eethoek)	14,2 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>
buitenruimte	5,7 m <sup>2</sup>	6,8 m <sup>2</sup>



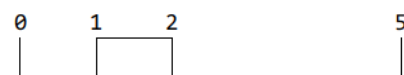
Typeverdieping (schaal 1/100)







Typesnede (schaal 1/100)

**Efficiënt stapelen**

Het gebouw wordt verder opgebouwd in de snede. Ook hier gebruiken we ratio & efficiëntie als leidraad. We stapelen het leesbaar typeplan tot een gebouw. De stapeling levert structurele continuïteit op, maar ook leidingenverloop, binnen-buitenklimaat, materiaalaansluitingen, ... worden op deze manier eenvoudig gehouden. Aangezien we steeds eenzelfde typeplan blijven stapelen, moeten we geen andere types, uitzonderingen of 'speciallikes' ontwikkelen. Op die manier zijn 23 van de 26 gevraagde woningen (quasi) identieke type 2/3 hoekappartementen (type 1a en 1b). De drie resterende appartement zijn aanpasbare woningen op het gelijkvloers in twee variaties (type 2a en 2b), één type 2/3 en twee types 1/2. Op het gelijkvloers wordt telkens één van de vier appartementen (dus één kwadrant) uit het typeplan weggegelaten en worden deze zones van het gebouw opgeladen met alle facilitaire voorzieningen. Een verzorgd inkomportaal met brievenbussen en bellen, bijhorende fietsstalling, de ruimte voor een fatsoenlijke poetsberging (voor de gemeenschappelijke delen), meterlokalen, toegang tot de kelder en hellingbaan vervullen hier het plan.



### Een compacte kelder

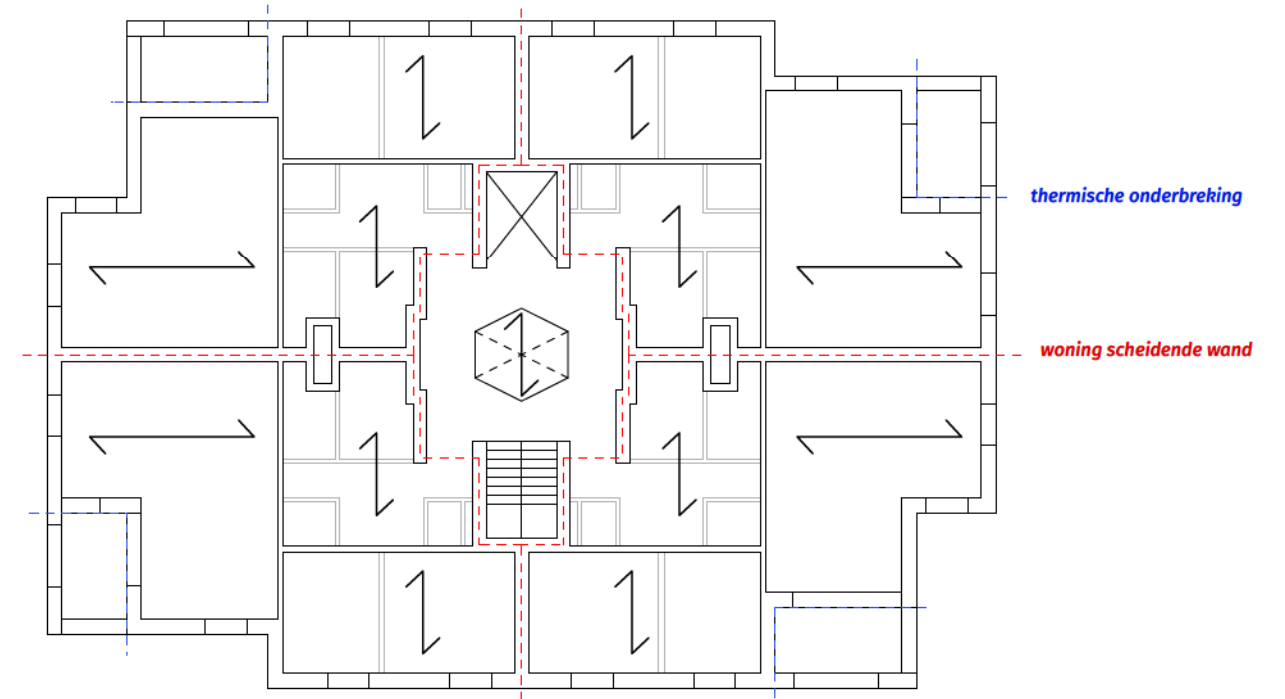
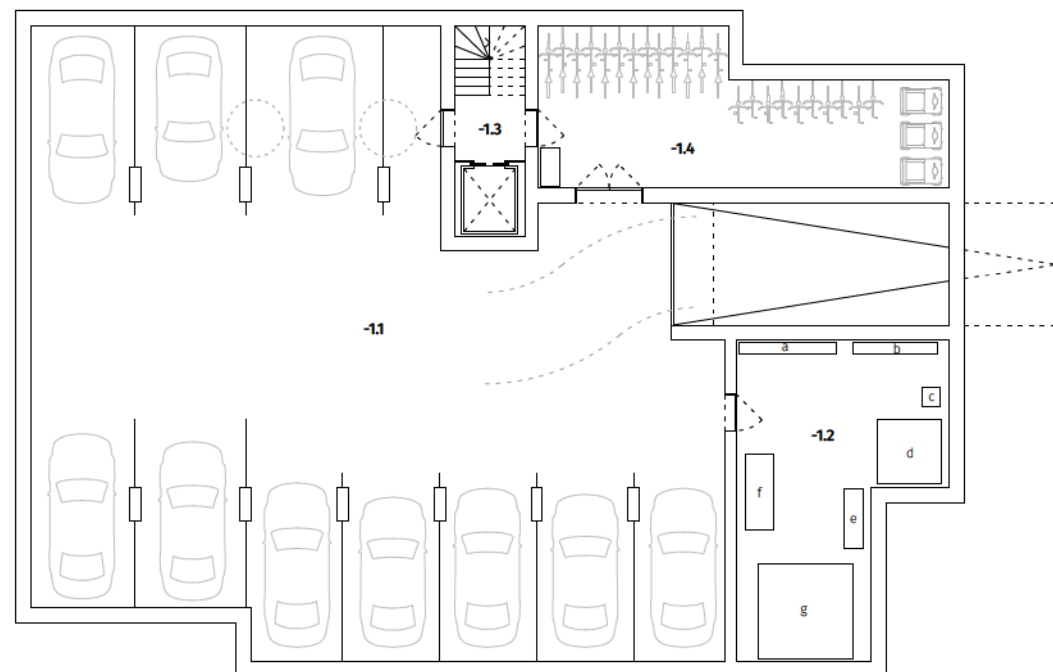
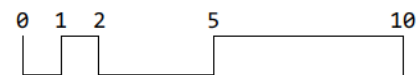
Het compacte typeplan dat simpelweg gestapeld wordt, levert zo een erg beperkte footprint (slechts 415m<sup>2</sup>) op. Die footprint heeft als bijkomend voordeel dat het de ideale grootte is voor een compacte, ondergrondse parkeergarage. De bijzondere vraag naar slechts tien autostaanplaatsen lijkt ons onverenigbaar met de grote footprint (910m<sup>2</sup>) van de L-figuur uit de stedenbouwkundige studie. Oftewel zou slechts een deel van deze footprint onderkeldert moeten worden en een deel op palen gefundeerd moeten worden, wat stabiliteit-technisch erg complex en duur zal uitvallen. Oftewel zou dit gebouw volledig onderkeldert moeten worden, wat naar budget en efficiënt ruimtegebruik niet aangewezen lijkt. De compacte footprint van ons gebouw gaat deze problematiek volledig uit de weg. De volledige footprint kan onderkeldert worden en is juist groot genoeg om verticale circulatie naar het gelijkvloers, tien autostaanplaatsen (waarvan één mindervalideplaats), een technisch lokaal en een afgesloten fietsenstalling te huisvesten.

-1.1	parking (9 plaatsen + 1 miva-plaats)	257 m <sup>2</sup>
-1.2	technische ruimte	39 m <sup>2</sup>
	a. collectoren	
	b. elektrisch meterbord	
	c. SWW	
	d. buffervat warm water	
	e. HVAC	
	f. buffervat cv	
	g. collector verdeling cv + SWW	
-1.3	circulatiekern	7 m <sup>2</sup>
-1.4	afgesloten fietsenberging	38 m <sup>2</sup>

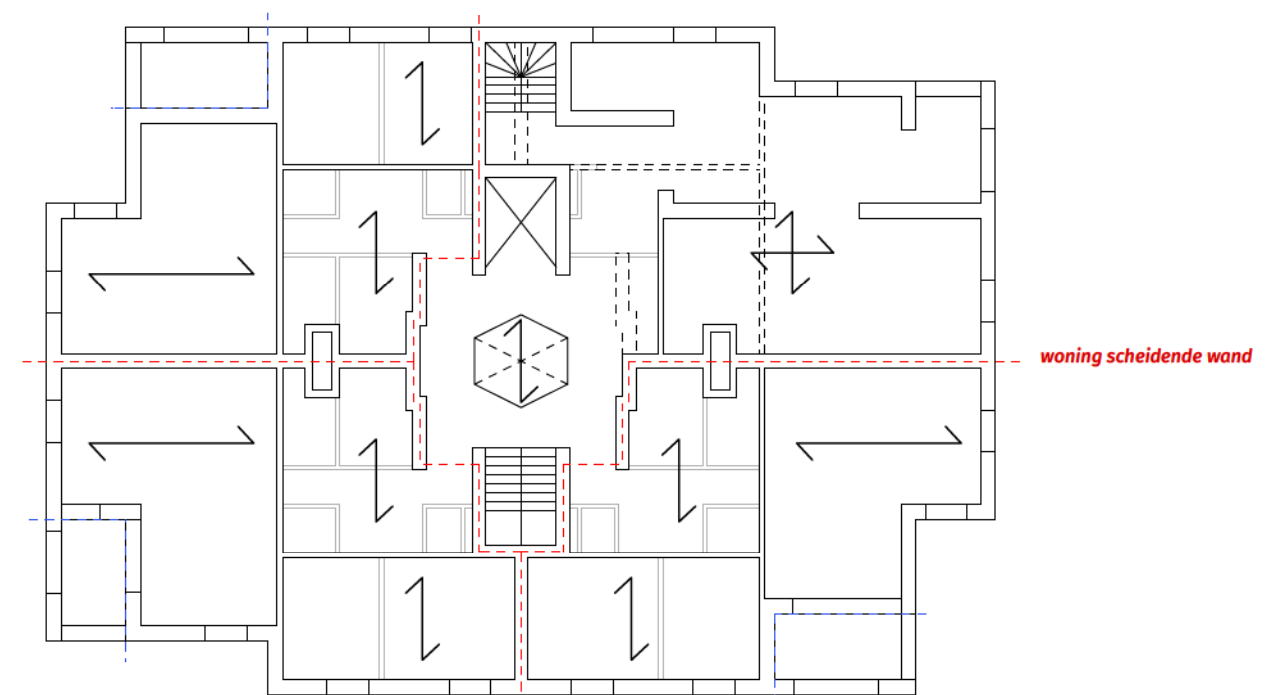
### Stabiliteit

De efficiënte stapeling van een evident typeplan levert structurele continuïteit op. De draagstructuur wordt op eenzelfde manier opgevat. De bovenbouw, geconcipeerd als massiefbouw, bestaat steeds uit predallen die afdragen op dragend metselwerk. Ter hoogte van de aansluitingen tussen de vloerplaten binnen en de platen van de inpandige terrassen worden thermische onderbrekingen voorzien. De vloerplaat van het gelijkvloers heeft een grotere dikte van 50cm nodig om het verschil in draaglijnen tussen kelder & gelijkvloers op te vangen. De kelder wordt opgevat als een waterdichte betonkuip waarbij de funderingsplaat van 35cm lokaal verdikt wordt om bovenliggende kolommen op te vangen. Het vloerpeil van de bovenste verdieping ligt op exact 10m00 boven het maaiveld en maakt dat het gebouw kan opgevat worden als laagbouw. Naar brandveiligheid toe hoeven de trappen dus niet ingekokerd te worden. Alle structurele elementen hebben een brandweerstand R60, afgezien van het dak dat een brandweerstand R30 behoeft. Uit de sonderingen blijkt dat de bovenlagen onvoldoende draagkrachtig zijn voor een gelijkvloerse funderingsplaat op volle grond. De dieper gelegen lagen zijn echter wel draagkrachtiger. De kelder maakt dat het gebouw dus gefundeerd kan worden op een dragende plaat. Het tweede gebouw zal echter op palen moeten gefundeerd worden. Verder blijkt uit deze sonderingen dat er zich grondwater relatief dicht tegen het maaiveld bevindt. Aangezien de betonkuip van de kelder zo'n 2m onder het maaiveld zit, zal tijdens de uitvoering een grondwaterverlaging noodzakelijk zijn. Het plaatsen van twee afzonderlijke gebouwen is naar differentiële zettingen toe wel een ideale strategie.

### Kelderplan (schaal 1/200)



**STABILITEITSPRINCIPE VERDIEPING** - het gebouw wordt opgevat als massiefbouw bestaand uit predallen die afdragen op dragend metselwerk



**STABILITEITSPRINCIPE GELIJKVLOERS** - het inkomportaal vraagt een ander type dragende plaat



## Technieken

We zetten volledig in op het realiseren van een duurzaam en energiezuinig gebouw. In het voorliggend voorstel wordt het Penta Energetica principe gehanteerd waarbij:

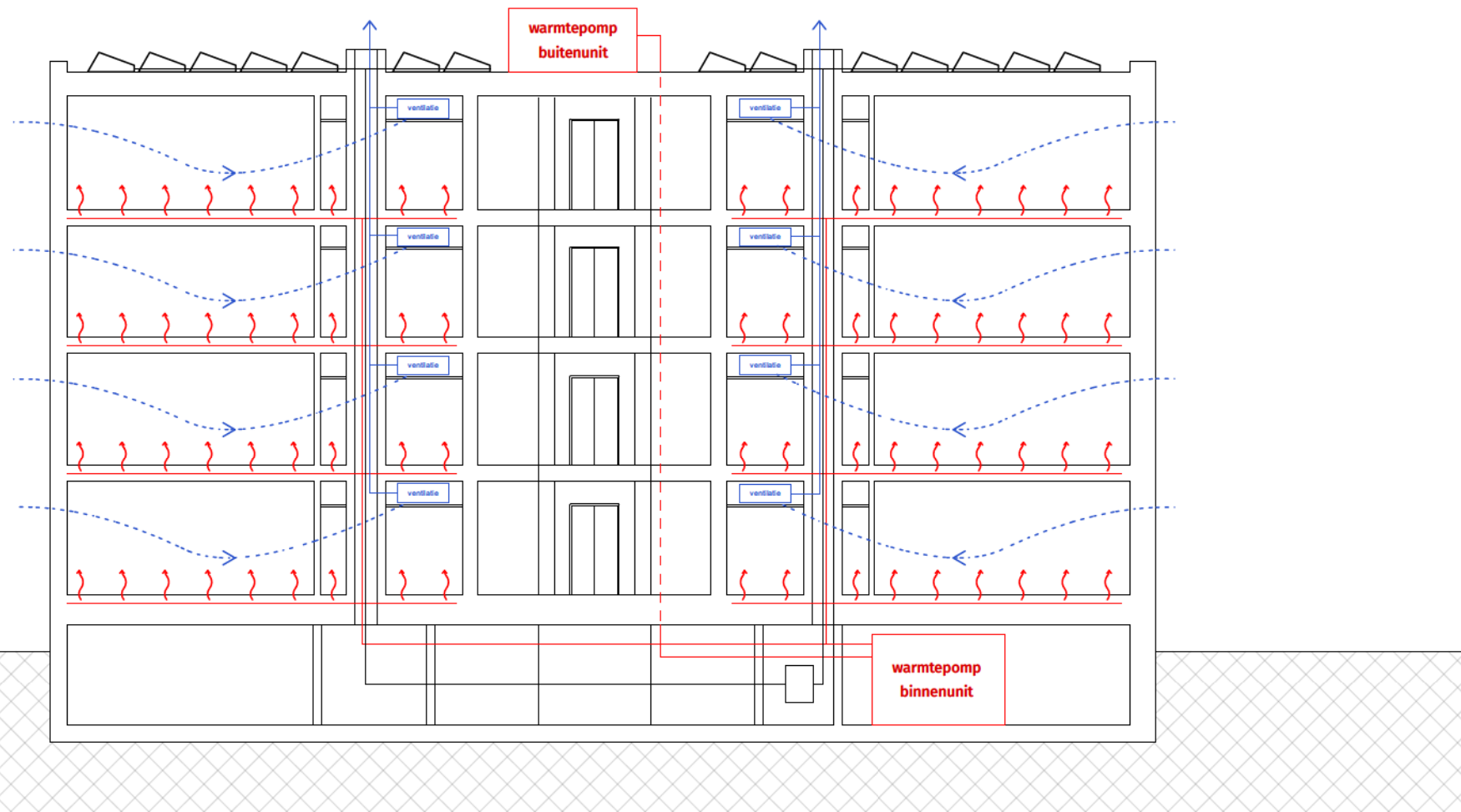
1. Het ontwerp geoptimaliseerd is qua plaatsbesteding en functievervulling.
2. Zoveel mogelijk vrije energie zoals daglicht en zonnewarmte wordt toegepast.
3. Er geïnvesteerd wordt in passieve technieken die energiediensten leveren.
4. De energiebehoefte maximaal wordt aangevuld met hernieuwbare energiebronnen.
5. En de overblijvende energiebehoefte wordt gedekt met de meest efficiënte technieken en praktijken.

Ten eerste zorgt de logische zonering van het typeplan en de evidente stapeling ervan voor de nodige technische evidentie. Er worden in het typeplan zes kokers geclusterd rond de centrale verticale circulatieruimte. Twee grotere kokers, toegankelijk vanuit de keukenberging, bedienen de natte cellen en worden gevuld met de nodige ventilatiekanalen. Vier kleinere kokers, geplaatst naast trap- en liftkoker, bevatten afvoer van het toilet, hoofdleidingen van de warmtepomp en takken verder aan op de pv-panelen op het dak. De efficiënte planindeling maakt dat deze kokers sterk beperkt kunnen worden in aantal. Daarnaast zijn deze kokers makkelijk toegankelijk en licht overgedimensioneerd. Op deze manier is onderhoud aan leidingen, herstellingen of het implementeren van nieuwe systemen gemakkelijk. Deze technische kokers maken integraal deel uit van het typeplan.

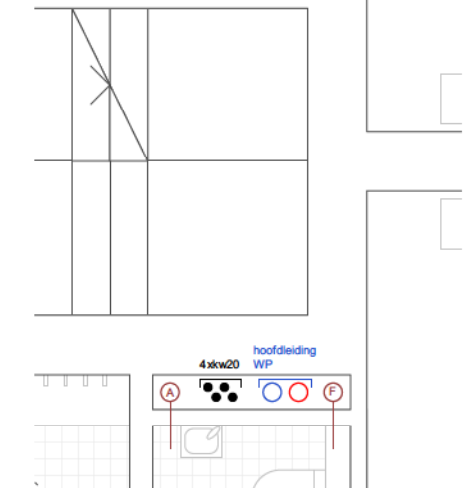
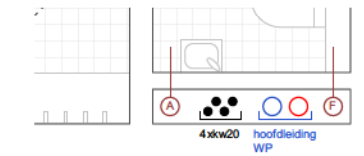
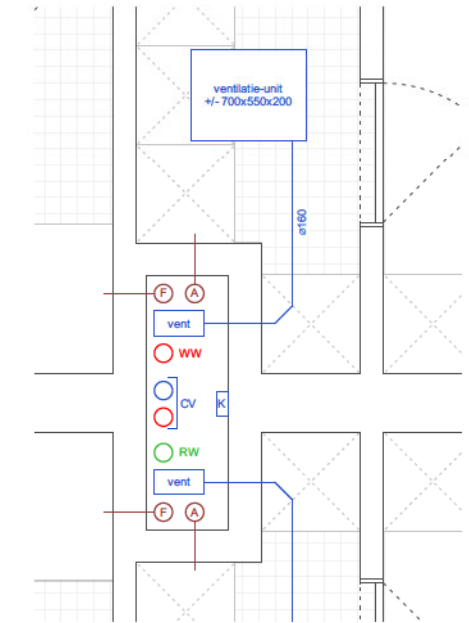
Ten tweede wordt het gebouw op een collectief verwarmingssysteem geplaatst. Twee warmtepompen (lucht-water) in cascade sturen binnen het gebouw de vloerverwarming aan. Om de warmtepomp op zich ook aan maximale rendementen te laten werken, moet er voor een verwarmingsafgiftesysteem op lage temperatuur gekozen worden (bvb. 40-30°C). De identieke en erg compacte woningen met beperkte warmteverliezen en het gebruik van vloerverwarming maken dat een lage toevoertemperatuur van 35°C kan gebruikt worden. Zo kan dit systeem een levensduur van 15 jaar overschrijden. Verder is er het voordeel dat de werking van deze warmtepomp omgedraaid kan worden om voor actieve koeling te zorgen. Het hoge elektriciteitsverbruik van dit systeem wordt opgevangen door op het dak een maximaal aantal PV-panelen op te stellen. Ten goede van het individueel verbruik aan verwarming en warm water, worden deze panelen aangesloten op de gemeenschappelijke meter waar ook de warmteproductie van de cluster is aangesloten.

Ten derde opteren we op vlak van ventilatie voor een systeem C+(+) in functie van het definitief resultaat van de voorcalculatie EPB. De zonering van het typeplan zorgt ook hier voor een duidelijk ventilatieschema. In slaap- en woonkamers zorgen zelfregelende ventilatieroosters in het buitenschrijnwerk voor verse lucht. Terwijl in de natte cellen de lucht mechanisch wordt afgezogen (afhankelijk van aanwezigheid vocht/co2). Per appartementen is er een zelfregelende afvoerventilator aangesloten op het afvoerkanaal in de technische koker. De luchtsnelheid in deze kanalen is laag om hinderlijke stromingsgeluiden te vermijden. Ook worden er in de luchtgroepen geluidsdeempers geplaatst. Ramen kunnen geopend worden om meer intensieve ventilatie toe te laten.

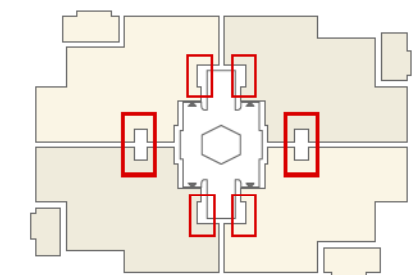
Ten vierde willen we het drinkwater als een kostbaar goed aanzien en hier dus zeer zorgvuldig en spaarzaam mee omspringen. Daarom wordt in de eerste plaats de vraag naar drinkwater zoveel mogelijk beperkt. Alle toiletten zullen gebruik maken van het regenwater en toiletten worden uitgerust met een dubbele spoelknop 3/6 liter en spoelonderbreker. Alle sanitaire kranen zijn voorzien van straalbrekers, ingesteld op 6 l/min bij 3 bar. Douchekoppen hebben een maximumdebiet van 7 l/min bij 3 bar en 37°C. Het sanitair warm water wordt collectief opgewekt en verdeeld via een buis-in-buis systeem om warmteverlies te beperken en een gunstigere EPB-score te bekomen. Het drinkwater wordt doorgeleid via leidingen in kunststof, brandleidingen zijn uit gegalvaniseerd staal. Na het beperken van het waterverbruik wordt de restvraag zo veel mogelijk ingevuld door het hergebruik van regenwater. Het regenwater van het dak wordt opgevangen in een regenwaterput voor recuperatie bij de toiletspoelingen. Vertrekkend vanuit het stappenplan van de Penta Energetica en het gewenste comfort voor de gebouwgebruikers is dit vertaald naar een duurzaam en energiezuinig installatieontwerp, betrouwbaar en met een lage onderhoudskost. In de verschillende fases van het ontwerpproces zal een TCO (Total Cost of Ownership) gemaakt worden om de gemaakte of te maken keuzes ook financieel te kunnen evalueren over meerdere jaren. We menen zo gebouwduurzaamheid in de grootste zin na te streven.



TECHNIEKEN - de efficiënte stapeling levert een evident techniekschema op



- collectiefverwarmingssysteem
- PV panelen
- ventilatiesysteem C+(+)
- regenwaterrecuperatie
- waterafvoer



TECHNIEKEN - zes ruime schachten voorzien het volledige gebouw

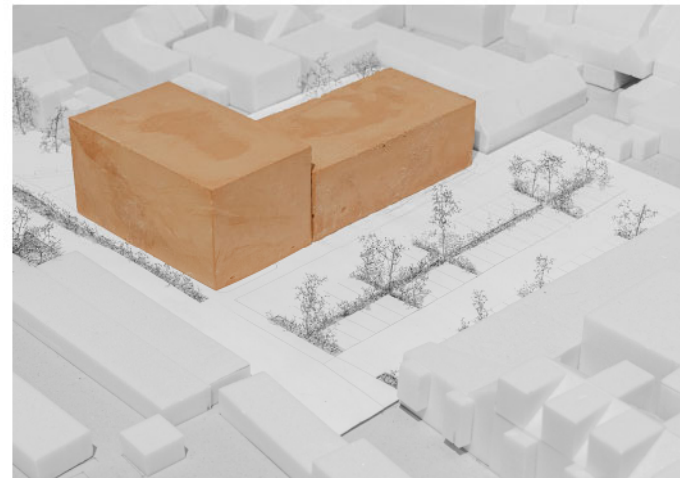


### III. Wonen op de hoek

over wat wonen in een ensemble op schaal van een stadscentrum is.

#### Twee gebouwen

We onderschrijven nogmaals de conclusie van de stedenbouwkundige studie door VELD. De aangereikte L-figuur is inderdaad een ideale figuur om de drie gewenste publieke plekken (Parking Deprez, Blekerijstraat en verborgen tuin) te bekomen. Het L-vormig volume wordt in deze studie reeds genuanceerd tot twee deelvolumes om de impact op naburige percelen en de tuin te beperken. Toch blijft in dit voorstel erg duidelijk een groot en erg massief L-vormig gebouw zichtbaar. De massiviteit en schaal van dit volume stemt op die manier niet helemaal overeen met de naburige, stedelijke context. In plaats van één gebouw met verschillende deelvolumes, kiezen we resoluut om juist twee afzonderlijke gebouwen te construeren. Één kopgebouw aan de Blekerijstraat van vier bouwlagen (15 appartementen) en een tweede gebouw van drie bouwlagen (11 appartementen) in het binnengebied. We koppelen deze compacte gebouwen volledig los van elkaar en knippen letterlijk lucht in het voorgesteld L-volume. Op schaal van het bouwblok ontstaat er zo een nieuw stedelijk ensemble in het centrum van Torhout.



**MASSIEF VOLUME - het gekende L-vormig volume**



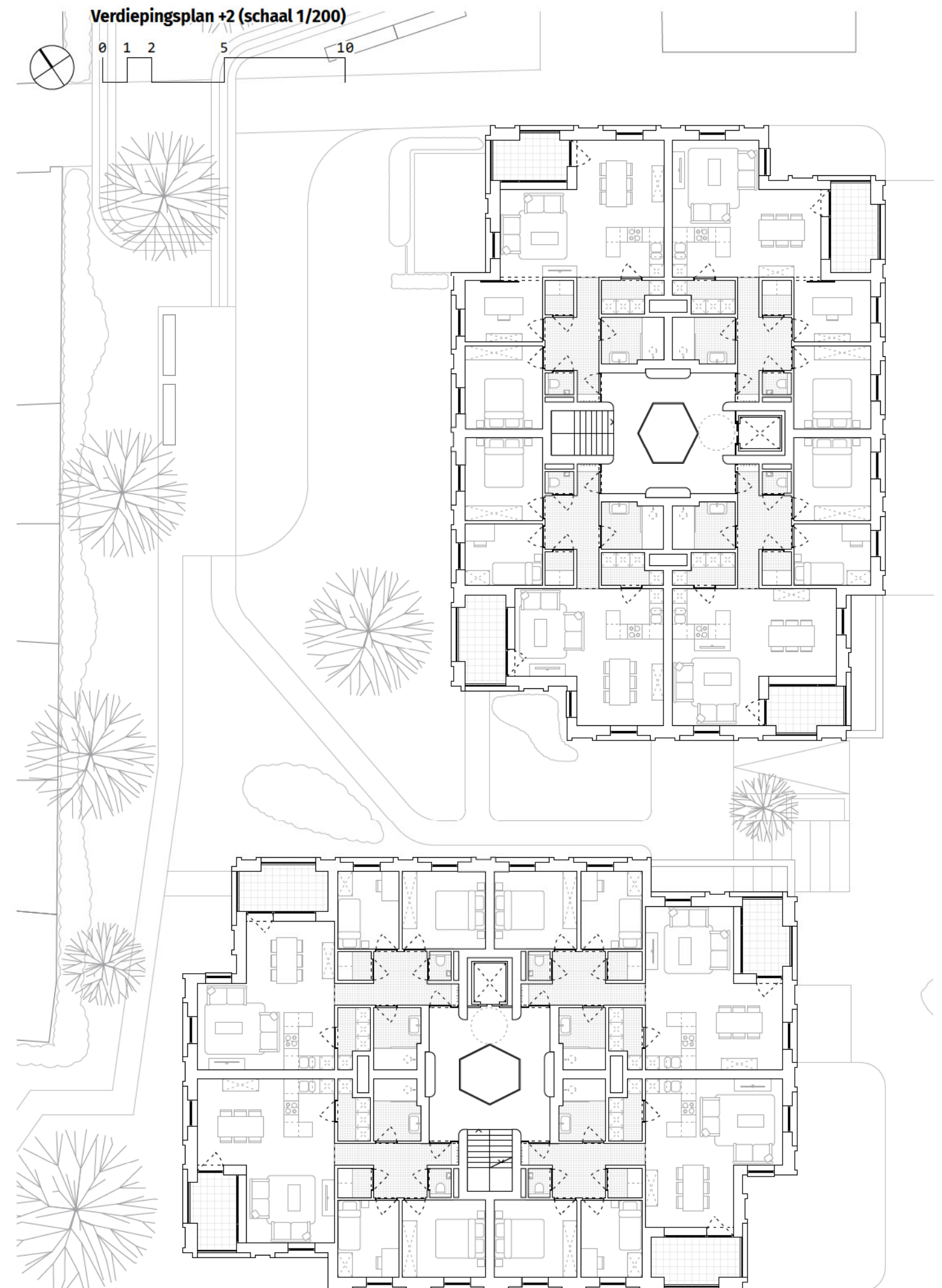
**TWEE GEBOUWEN - lucht in het volume knippen**



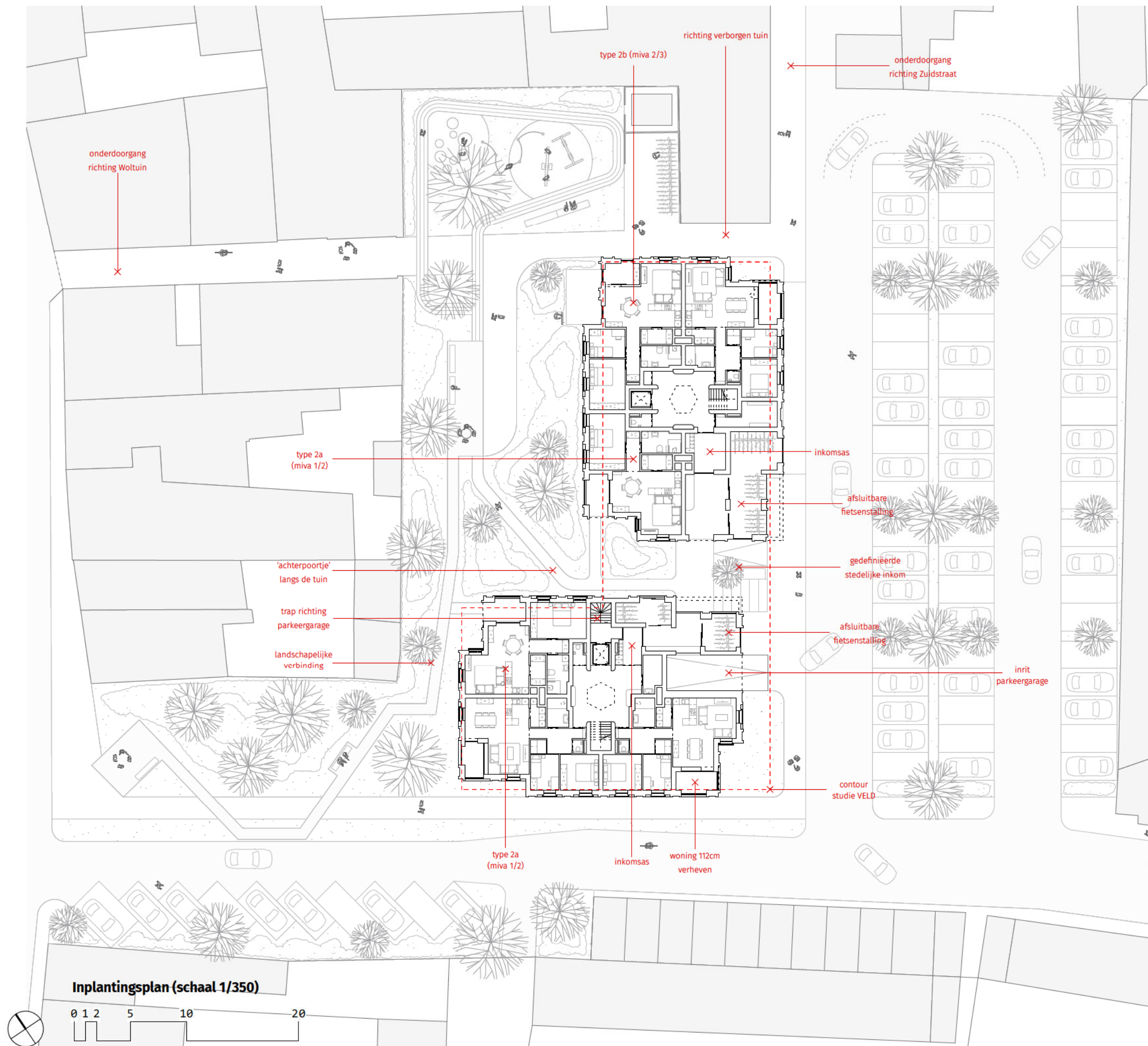
**GENUANCEERD ENSEMBLE - het volume op maat van de stad brengen**

#### Een leesbaar ensemble

Het ensemble van deze twee gebouwen vervult de originele intenties uit de stedenbouwkundige studie en er ontstaan nog steeds drie duidelijk gedefinieerde, publieke plekken (Parking Deprez, landschappelijke verbinding Blekerijstraat en verborgen tuin). Daarnaast zorgt de opknipping in twee gebouwen voor meer ademruimte in het bouwblok. De bezonning van de verborgen tuin en de naburige percelen komt minder in het gedrang. We brengen de twee massieve woongebouwen verder op schaal door de lange gevels op te delen in kleinere segmenten. In plaats van twee massieve gebouwen met elk vier hoekpunten, creëren we meer genuanceerde gebouwen met twaalf hoeken en acht zijdes. Op die manier trachten we eenzelfde fijngevoeligheid die we doorheen centrum Torhout sterk aanvoelden in het ensemble te introduceren. We vangen de aanwezige helling van het terrein op door de nulpas van het ensemble uit te lijnen op het hoogste punt van dit terrein. Het kopgebouw aan de Blekerijstraat is bijgevolg 112cm verheven tegenover het straatniveau. De appartementen aan de straatkant hebben op deze wijze een minder rechtstreekse (en dus meer gepaste) relatie met het openbaar domein. De aangepaste woningen aan de tuinzijde liggen op gelijke hoogte met het terrein en krijgen een gelaagde overgang naar de geborgen tuin. De inpandige terrassen vormen hierbij de eerste grens, een tweede grens wordt gevormd in de omgevingsaanleg van de tuin. We vatten de twee gebouwen op als één stedelijk ensemble dat, hoewel niet fysiek, wel in schaal, vormgeving en materialiteit duidelijk verbonden is en één genuanceerd geheel vormt.







**LUCHT IN HET ENSEMBLE - twee gebouwen genereren stedenbouwkundige voordelen en woonkwaliteit**

#### Toegangspoint in Torhout

Het ensemble bevindt zich op een erg interessante en prominente positie in het bouwblok en fungeert continu als een multifunctionele toegangspoint.

Ten eerste begeleidt het gebouw de voetgangers (komende vanaf de Markt of vanop de landschappelijke promenade in de Blekerijstraat) tot in de nieuwe verborgen tuin. Bewoners van de twee gebouwen kunnen ofwel langsheen de tuin, ofwel vanop het voetpad op parking Deprez hun gebouw betreden.

Ten tweede worden er een aantal fietsenstallingen voorzien op het gelijkvloers. Fietsers kunnen dus vanaf de parking, via de helling, één van de inpandige fietsenstallingen bereiken en daar hun fiets stallen. De opdeling in drie afsluitbare stallingen verkleint enerzijds de schaal van deze ruimtes en anderzijds is het op die manier mogelijk om bijvoorbeeld één stalling vrij te houden voor deelfietsen of elektrische fietsen. We zien deze fietsenstallingen als aangename, lichte buitenruimtes die de potentie hebben het volledige inkomportaal van het ensemble mee op te laden.

Ten derde is er het autoverkeer op de site. We voorzien een geïntegreerde, inpandige toegangshelling tot de ondergrondse parkeergarage aan de zijde van parking Deprez. Op die manier blijft de straat gevrijwaard van in- en uitrijdend verkeer van deze parkeergarage. Auto's rijden vanuit de Blekerijstraat, op de parking Deprez en kunnen vandaar het gebouw binnenrijden. Deze helling maakt integraal deel uit van het volledig inkomportaal van het ensemble. De verkeersafhandeling via de bestaande parking maakt in de toekomst een volledige knip van de Blekerijstraat mogelijk.





### Modulaire geveltektoniek

De volumetrie past zich, zoals reeds beargumenteerd, zeer zorgvuldig in het stedelijk weefsel in. We willen het bouwvolume op eenzelfde genuanceerde manier materialiseren. Slagvastheid, duurzaamheid en onderhoud zijn daarbij belangrijke thema's. Deze thema's, in combinatie met de erg gedetailleerde baksteenarchitectuur in de nabije omgeving, doen ons beslissen de twee woongebouwen voornamelijk op te trekken in een zacht zandroze gevelsteen. We trachten het potentieel van dit aloude materiaal ten volle te benutten en brengen nuance en fijngevoeligheid in het gevelvlak aan de hand van eenvoudige, maar nauwkeurige baksteendetails.

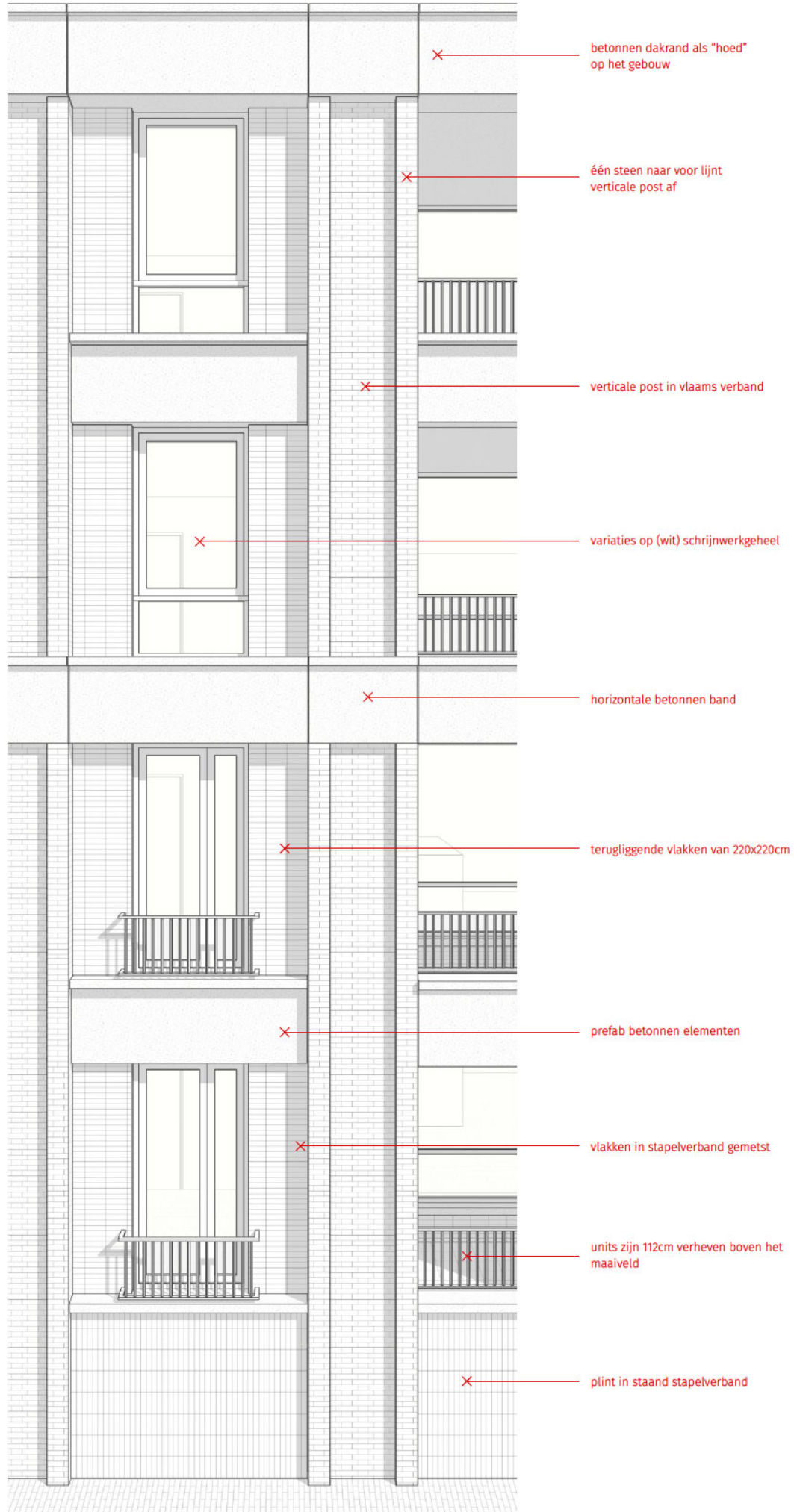
Ten eerste introduceren we diepte door de baksteen één steendikte naar voor of achter te leggen. Dit simpel 'gratis' detail levert welgekomen geveldiepte op. We creëren hiermee verticale posten, afgelijnd door twee vooruit geplaatste stenen, die de grote gevellengte verder opdelen in kleinere segmenten.

Ten tweede delen we de gevel op in terug liggende vierkanten van 220cm. Deze vierkanten worden op verschillende manieren ingevuld, afhankelijk van de positie, achterliggende functie of oriëntatie van de gevel. Op deze wijze bekomen we een modulaair systeem dat niet alleen voor het budget, maar ook naar detaillering toe erg vrijgevig blijkt te zijn. Het contrast tussen posten en vlakken wordt verder verhoogd door in deze vlakken de bakstenen staand te metsen.

Ten derde loopt doorheen alle gevels steeds een horizontale betonnen band die de verschillende gevels aan elkaar rijgt. Het sporadisch verspringen in hoogte van deze rand brengt de volumes verder op schaal, laat het gebouw correct dialogeren met zijn directe context en verleent een zekere speelsheid aan het geheel. Daarenboven ligt een overgedimensioneerde hoed over de beide gebouwen heen. Als identiteitsvormend en verbindend element geeft dit een opvallende, ingetogen karakteristiek en eigenheid aan het ensemble. We ontwerpen gevelcomposities waarbij horizontaliteit en verticaliteit elkaar steeds in balans houden. Net als de ruimtelijke organisatie van de twee gebouwen ontwerpen we een pragmatische rationele indeling en zoeken we daarna nuance en fijngevoeligheid in het detail van dit modulaair systeem. Die details worden beeldbepalend en voorzien het ensemble van verdere identiteit zonder te schreeuwen om aandacht.

	Blekerijstraat	binnengebied	totaal
1A (type 2/3)	7	4	11
1B (type 2/3)	7	5	12
2A (miva type 1/2)	1	1	2
2B (miva type 2/3)	0	1	1
<b>totaal:</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>26</b>





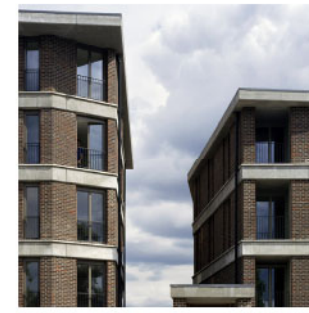
**DE BAKSTEEN VERKENNEN - de zandroze steen wordt als detail ingezet**



**WONEN IN DE STAD - het stedelijk ensemble scheidt parking van verborgen tuin**



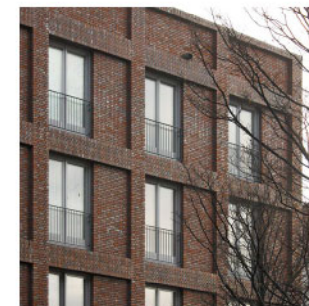
**WONEN IN DE TUIN - de verborgen tuin wordt maximaal benut door de twee woongebouwen**



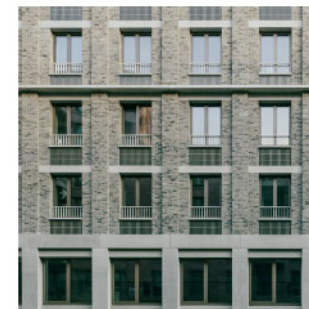
Sergison Bates architects - Finsbury Park (Londen)



Hans Kollhoff Architekten - Malchower (Berlijn)



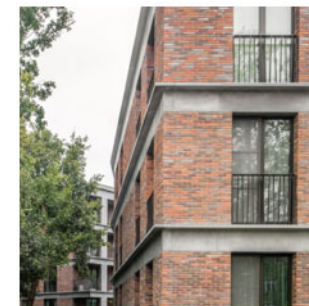
Rapp + Rapp - Oranienlaan (Den Haag)



BULK architecten - Cadix A5 (Antwerpen)



HCVA - Strijp-R (Eindhoven)



HUB architecten - Brilmont (Mortsel)



## IV. Samen wonen

over de mogelijkheid tot spontane ontmoeting, een zwaai op de trap, een babbel aan de voordeur.

### Meer dan de som

Uiteindelijk zullen in dit project 76 mensen hun thuis vinden op een erg beperkte footprint van slechts 820m<sup>2</sup>. We hebben steeds voor ogen dat een project nog meer moet worden dan de som van z'n delen.

- Het ensemble zal meer zijn dan *gewoon* de som van twee gebouwen.
- Elk gebouw zal meer zijn dan *gewoon* de som van alle woningen.
- Elke woning zal meer zijn dan *gewoon* een som van alle ruimtes.

De densiteit van het project en het sociaal (woon)programma maakt dat we op zoek willen gaan naar het *buitengewone*. Op welke manier kan er, naast het individueel wonen, effectief samen gewoond worden in één project? Hoewel er geen rek zit op budget of ruimte om een aantal collectieve ruimtes in het gebouw te voorzien, gaan we op zoek naar andere, meer subtiele manieren om collectiviteit te introduceren. Collectiviteit zien we in die zin verder dan gewoon het 'delen' van bepaalde plekken. We maken in ons ontwerp op specifieke plekken extra ruimte waar ongedwongen en spontane ontmoetingen kunnen plaatsvinden.



1- DE PUBLIEKE (GEBORGEN) TUIN



2- DE STEDELIJKE INKOM



3- HET COLLECTIEF BINNENKOMEN

### Thuiskomen in ...

Elk van de bewoners zal dagdagelijks zijn woning verlaten en opnieuw betreden. Het zijn momenten waarop hij/zij uit z'n private woning treedt en langsheen enerzijds collectieve ruimte en anderzijds publieke ruimte passeert. Op deze route doorheen collectief en publiek domein ontstaan momenten om in contact te komen met anderen. We hechten enorm veel belang aan het vormgeven van een aangename en betrokken route vanaf het publiek domein tot in de individuele woning. Op de verscheidene (fysieke en mentale) grenzen die we op deze weg passeren, trachten we steeds kleine gestes te voorzien die ontmoeting tussen mensen mogelijk maken. Een overgedimensioneerde trap, een fijne zitbank, een zorgvuldig vormgegeven fietsenstalling, het ruime en warm ontworpen inkomslot of een zachte houten leuning op de borstwering nodigen uit om even te blijven staan of te gaan zitten. Het vormen enerzijds rustplekken op deze druk bewandelde route, anderzijds maken ze van deze weg elke dag een aangename plek.



4- DE COLLECTIEVE HAL



5- DE PRIVATE VOORDEUR

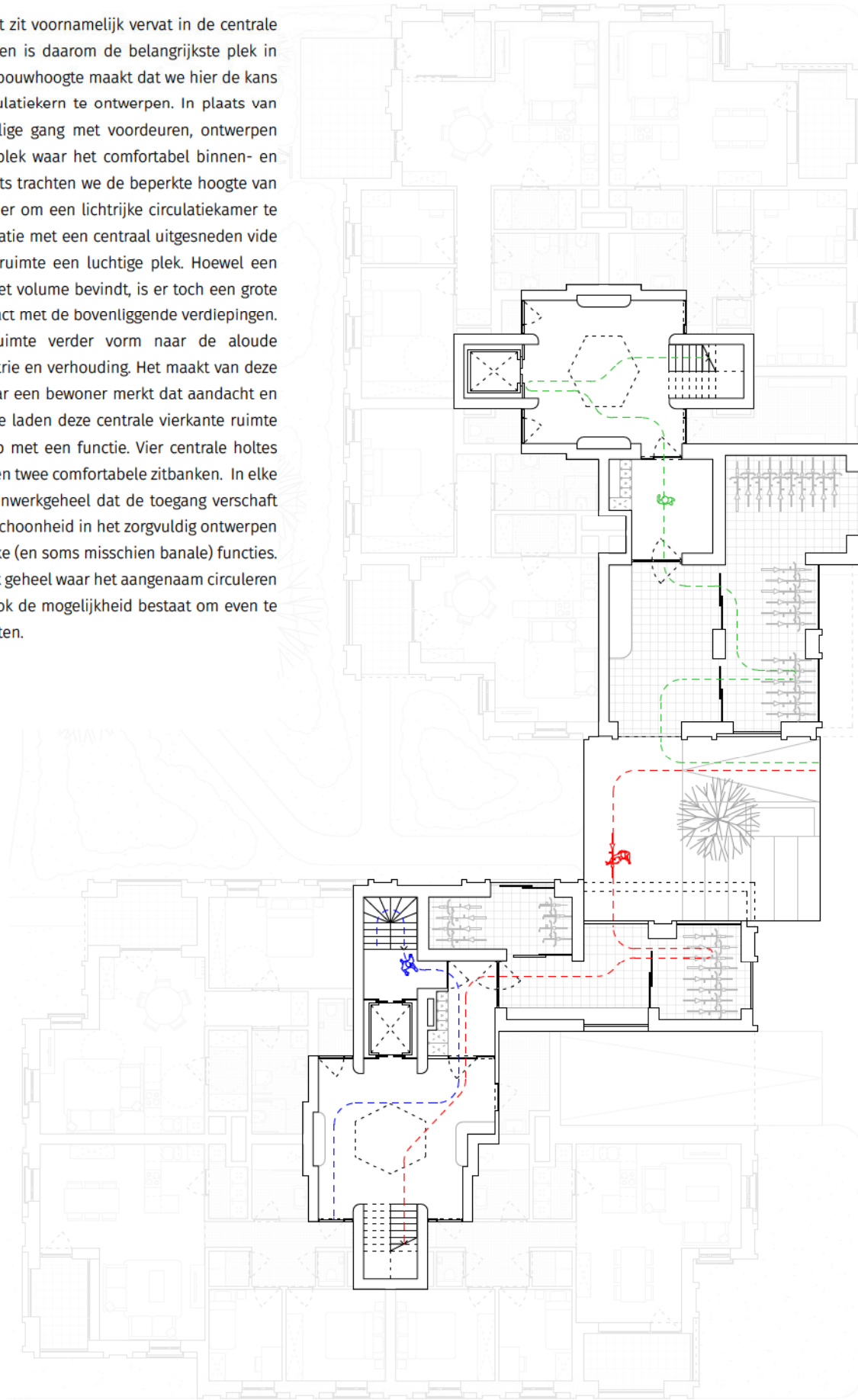


6- HET EIGEN APPARTEMENT



### Functionele schoonheid

De grootste vorm van collectiviteit zit voornamelijk verval in de centrale circulatieruimte van elk gebouw en is daarom de belangrijkste plek in beide gebouwen. De relatief lage bouwhoogte maakt dat we hier de kans krijgen om niet zomaar een circulatiekern te ontwerpen. In plaats van een donkere traphal, lift en akelige gang met voordeuren, ontwerpen we een aangename en luchtige plek waar het comfortabel binnen- en buitenkomen is. In de eerste plaats trachten we de beperkte hoogte van het gebouw te benutten als manier om een lichtrijke circulatiekamer te maken. Een dakkoepel, in combinatie met een centraal uitgesneden vide op elk verdiep, maakt van deze ruimte een luchtige plek. Hoewel een bewoner zich hier het diepst in het volume bevindt, is er toch een grote hoeveelheid licht en visueel contact met de bovenliggende verdiepingen. Ten tweede geven we deze ruimte verder vorm naar de aloude architectuurprincipes van symmetrie en verhouding. Het maakt van deze plek een fijngevoelige ruimte, waar een bewoner merkt dat aandacht en oog voor detail centraal staan. We laden deze centrale vierkante ruimte van 5x5 meter langs elke zijde op met een functie. Vier centrale holttes herbergen de liftkoker, open trap en twee comfortabele zitbanken. In elke hoek plaatsen we een licht schrijnwerkgeheel dat de toegang verschaft tot elke woning. We zoeken naar schoonheid in het zorgvuldig ontwerpen en plaatsen van deze noodzakelijke (en soms misschien banale) functies. Ze komen samen tot één vormelijk geheel waar het aangenaam circuleren en binnenkomen is, maar waar ook de mogelijkheid bestaat om even te blijven staan en elkaar te ontmoeten.



**SAMEN CIRCULEREN - we ontwerpen niet zomaar een circulatiekoker, maar nemen de kans om een aangename en betrokken route te ontwerpen**



**SAMEN CIRCULEREN - Er ontstaat één vormelijk geheel waar circuleren en binnenkomen gefaciliteerd wordt, maar ook ontmoeting kan plaatsvinden**



### “Ons gebouw”

Het gebouw vormt een synthese van wat een private woning in een collectief ensemble binnen een stedelijke context moet zijn. We presenteren jullie met andere woorden een integraal concept met uitgebreide aandacht voor de programmavraag en de stedenbouwkundige noden. De toegepaste strategie (het opsplitsen van het programma in twee gebouwen en het uitrollen van een gradiënt tussen publiek en privaat) zorgt ervoor dat we een zeer leesbaar en toegankelijk ensemble bekomen. Met aandacht voor licht, lucht, schaduw, textuur en warmte gaan we op zoek naar enerzijds woonkwaliteit voor alle appartementen en anderzijds naar een compleet project dat één verhaal vertelt. De gebouwen zitten vol kleine, creatieve gestes. We houden deze bewust klein want we zijn ervan overtuigd dat architectuur niet mag schreeuwen om aandacht, zeker niet als onderdeel van een stedelijke context. Daarnaast willen we ontmoeting en collectiviteit nooit opdringen, maar eerder ongedwongen en spontaan laten plaatsvinden. Zo willen we de toekomstige bewoners niet enkel over “hun appartement” laten spreken, maar vooral over “ons gebouw”. Want het gebouw, dat zou van iedereen moeten zijn. Dat lijkt ons nog altijd de meest gedragen, robuuste en tijdloze vorm van collectiviteit.





**duidelijke communicatie en doordachte procesbegeleiding**

Het ontwerpteam is verantwoordelijk voor én coördineert het gehele proces. Enerzijds verzamelt ze alle nodige informatie bij de desbetreffende instanties (brandweer, toegankelijkheid, stedenbouw, ...). Anderzijds verruimt ze het programma van eisen door de nodige gesprekken te voeren met de opdrachtgever(s), de toekomstige gebruikers, verschillende belangengroepen, etc. Daarnaast is er een voortdurende wisselwerking met de verschillende adviseurs (ingenieurs, verslaggevers, ...) en in latere fase met de aannemer. Op regelmatige basis worden terugkoppelmomenten voorzien met de deze betrokken partijen. We treden dus op als projectregisseur, bemiddelaar en contactpersoon en streven daarbij steeds naar een persoonlijke aanpak. Voor een vlotte gang van zaken zijn goede afspraken en een juiste taakomschrijving voor de verschillende partijen cruciaal. Zo is iedereen op elk moment op de hoogte van elkaars verantwoordelijkheden en bevoegdheden.

Samen met u als opdrachtgever spreken we duidelijke ijkmomenten en beslissingsmomenten af. Zo ontstaat een duidelijke structuur van opeenvolgende fases waarbinnen we een vooropgestelde timing steeds aftoetsen. Afhankelijk van de noodzaak voor gesprekken, bezoeken en het opvragen van adviezen stellen we een andere frequentie van vergaderen en een ander soort van overleg voor. Het opstellen van een tijdschema bij het begin van het ontwerpproces zal alle betrokken partijen helpen om een duidelijk zicht te krijgen op de verwachte en geplande activiteiten. We zorgen voor een snelle, regelmatige rapportering en een heldere communicatie zodat informatie op ieder moment voor iedereen beschikbaar is. Gemaakte afspraken of wijzigingen die invloed hebben op de timing van het project worden zonder verwijl besproken en doorgegeven aan alle betrokken partijen.

**het proces van ontwerp tot verslag van nazicht**

In het wedstrijdbestek werd een indicatieve timing voorgesteld. We willen deze timing verder detailleren. Het is voor elke partij belangrijk dat de timing van bij aanvang helder is zodat de bal in het proces steeds aan het rollen blijft. Hierna vinden jullie een duidelijk overzicht van 5 fases, verspreid over 57 werkweken, die doorlopen zullen worden. Deze werkweken beginnen te lopen vanaf het aanvangsbevel. We stellen voor dat jullie een "beslissingsorgaan" en een "werkgroep" samenstellen waarmee we op geregelde tijdstippen overleg- en feedbackmomenten kunnen inplannen. Deze momenten zijn ook reeds mee ingepland op de onderliggende planning. Elke fase sluiten we af met een officiële presentatie aan het beslissingsorgaan. We stellen voor om in "fase 3 uitvoeringsdossier" een infomoment te houden voor belanghebbenden in de ruime buurt. Ons lijkt het verstandig dit pas te doen nadat de omgevingsaanvraag is ingediend. Volgens onderstaande timing, die slechts indicatief en niet bindend is, kunnen de vijf eerste fases (1. schetsontwerp, 2. Voorontwerp, 3. Uitvoeringsdossier, 4. Basisaanbesteding en 5. Controle van de inschrijvingen) in +-13 maanden uitgevoerd worden.

**één projectverantwoordelijke, van ontwerp tot oplevering**

We duiden binnen dit gehele proces één projectleider aan. De projectleider vormt het eerste aanspreekpunt, regisseert en leidt achter de schermen de verschillende stappen die deel uitmaken van het bouwproces. Zo menen we kwaliteit en nauwkeurigheid van het uiteindelijke project te verhogen. Naargelang de fase van het realisatieproces wordt onder zijn/haar leiding de specifieke ervaring van de verschillende teamleden (architecten binnen het bureau, ingenieurs, ...) in meer of mindere mate ingezet. Via de wekelijkse statusvergaderingen blijft heel het team op de hoogte van de voortgang van de lopende projecten en kan hierop snel en flexibel worden ingespeeld.

