

UITKIJKTOREN BIJ KNOKKEBRUG IN MERKEM - HOUTHULST
VISIE & ONTWERP
OPROEP WINVORM 1806





INHOUD

0. PROLOOG	1
1. CONCEPT EN VISIE	2
2. DUURZAAMHEID	15
3. PROCESGERICHTHEID EN PROCESBEREIDHEID	16
4. RAMING PROJECTKOST EN HONORARIUM	18
5. TEAMSAMENSTELLING	19

0. PROLOOG

Te midden de poldervlakte is dit een eigenaardig liefelijk plekje waaronder een woelig verleden rust.

Natuur is overal aanwezig; drukke luchten en westenwind, water en zware kleigronden, rietkragen, koeien en kolganzen, en er is het verleden en de vooruitgang; vestinggrachten, knokkebrug, de polderdijk en de winterbedding, vangrails en een hoogspanningsmast.

Het ontwerp wil er **staan**, voor zowel de poëzie in dit landschap als voor de energie van de plek.

Het ontwerp wil er ook **zijn**, voor de fietser, natuurmensen, waterrecreant en wandelaar.

Dit alles in een gevoelig evenwicht tussen natuur, cultuur recreatie en de blik en het begrip van de polderbewoner en plaatselijke landbouwer.

We willen de kwaliteiten van deze plek, dit weidse landschap en haar onrustig geheugen beleefbaar maken. Een delicate uitdaging bouwend op een woelige ondergrond, in de winterbedding van de IJzer, tegen de stormwind en met een blik op de horizon.



1. CONCEPT EN VISIE

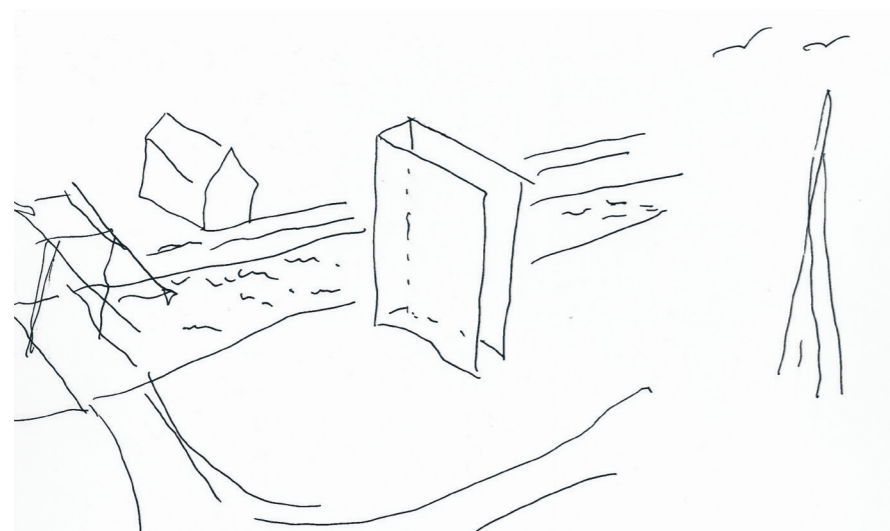
ER STAAN

De meeste uitkijktorens zijn opgericht met één doel; onmiddellijk naar boven voor het 360° panoramisch uitzicht. Maar torens zijn meer dan dat. Met hun aanwezigheid markeren ze een plaats in een landschap. Ze zijn 'van betekenis' voor al wat er leeft en al wie er passeert.

We stellen een toren voor die er staat, al van in de verte zichtbaar. Die zich bewust is van haar aanwezigheid op deze plek in dit landschap met zo'n verleden.

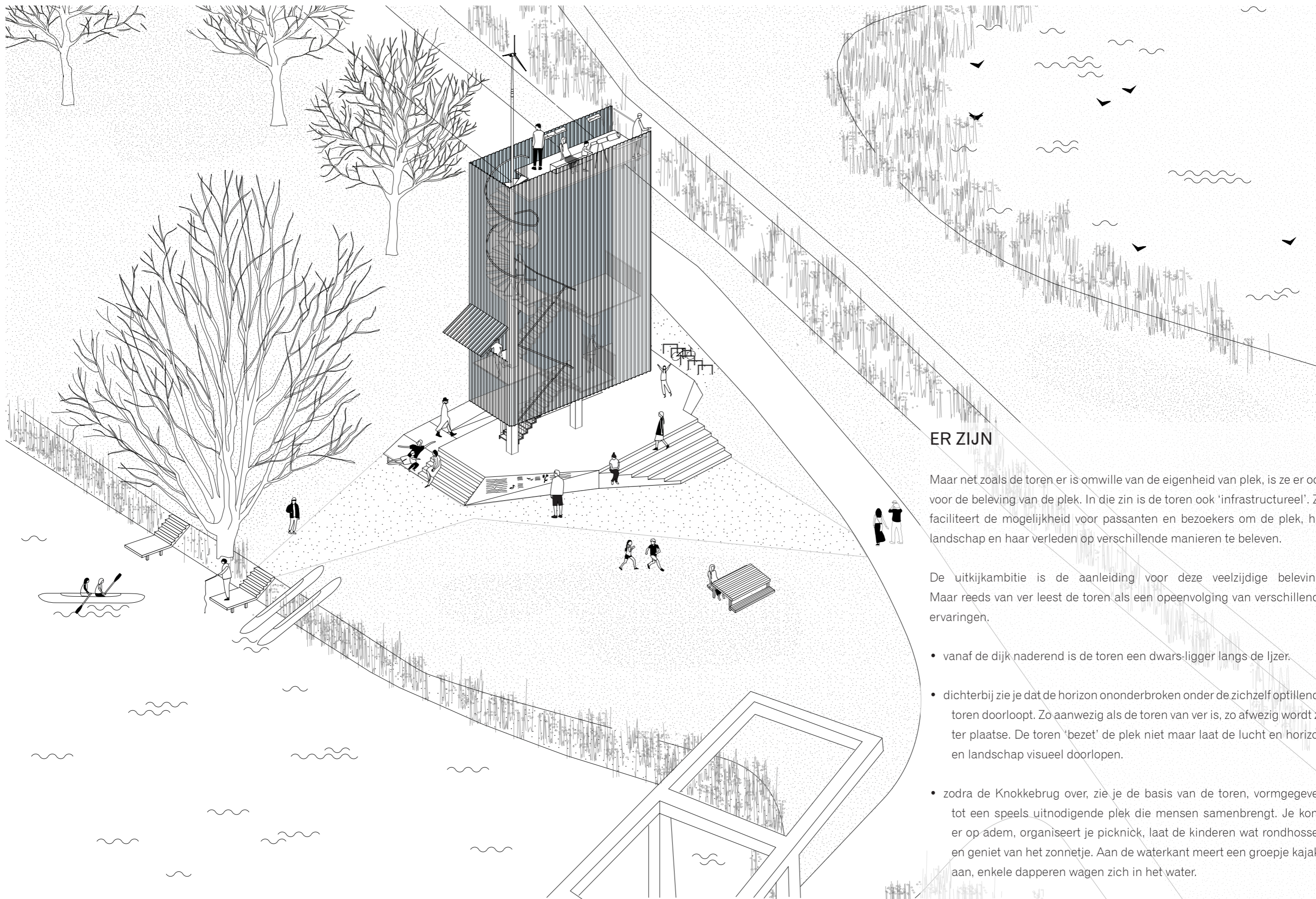
Daarom is deze toren 'verlengd' tot een vlak. Het gaat niet alleen over de hoogte tov de horizon maar ook over het brengen van een richting in het landschap. De toren is geen pin maar een smalle schijf, loodrecht op de IJzer, gericht op de laaggelegen graslanden, 'vlak in de volle wind'.

We zijn er van overtuigd dat deze plek dit aankan, meer nog, er om vraagt net omwille van al de krachten die er werken. We willen de wind doen voelen, spelen met de horizon en de ondergrond naar boven halen. Het is een mooie maar geen al te gemakkelijke plek. De toren moet er staan, uit respect voor de schoonheid en de onrust.



SCHETS - DE TOREN IN HAAR CONTEXT





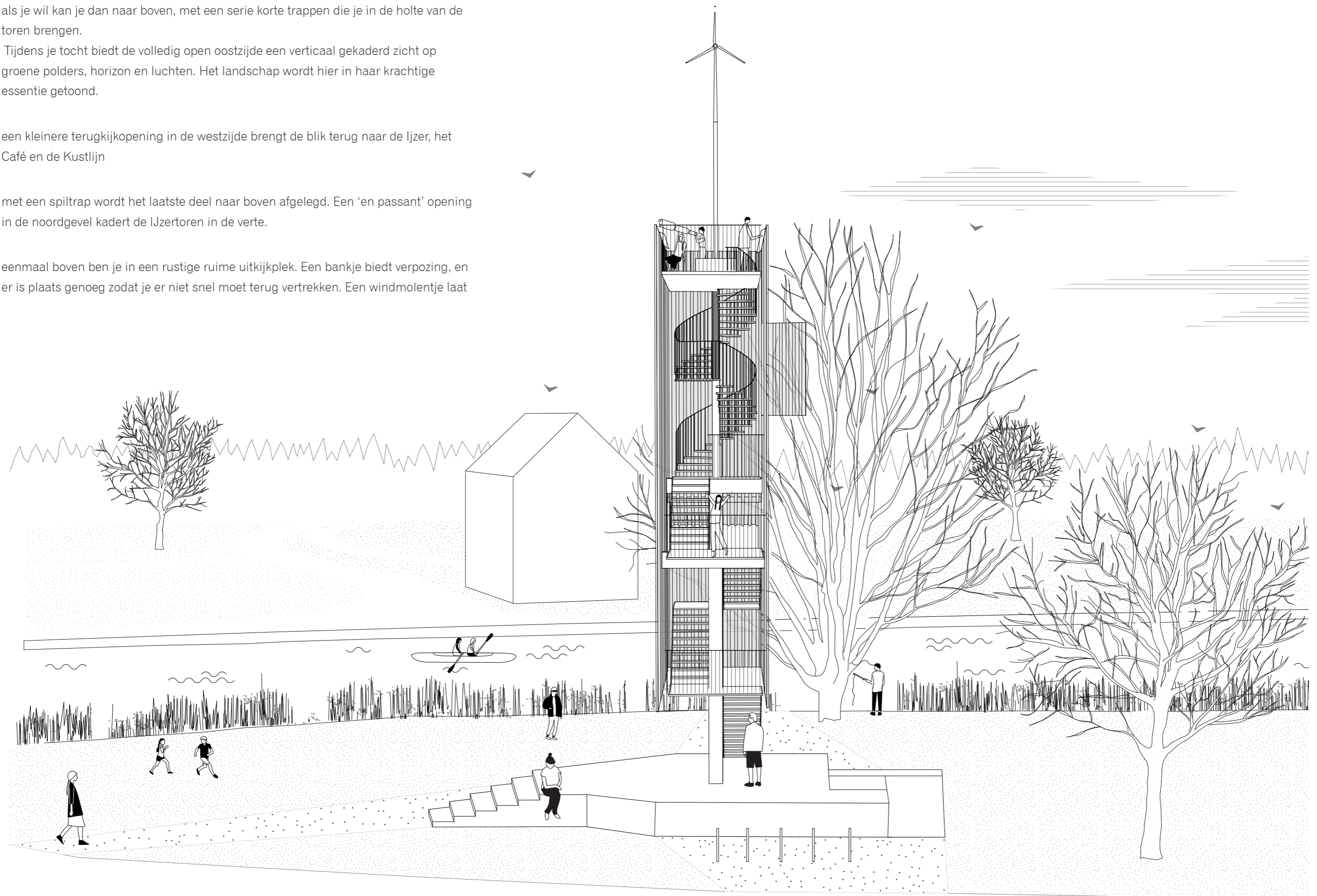
ER ZIJN

Maar net zoals de toren er is omwille van de eigenheid van plek, is ze er ook voor de beleving van de plek. In die zin is de toren ook 'infrastructureel'. Ze faciliteert de mogelijkheid voor passanten en bezoekers om de plek, het landschap en haar verleden op verschillende manieren te beleven.

De uitkijkambitie is de aanleiding voor deze veelzijdige beleving. Maar reeds van ver leest de toren als een opeenvolging van verschillende ervaringen.

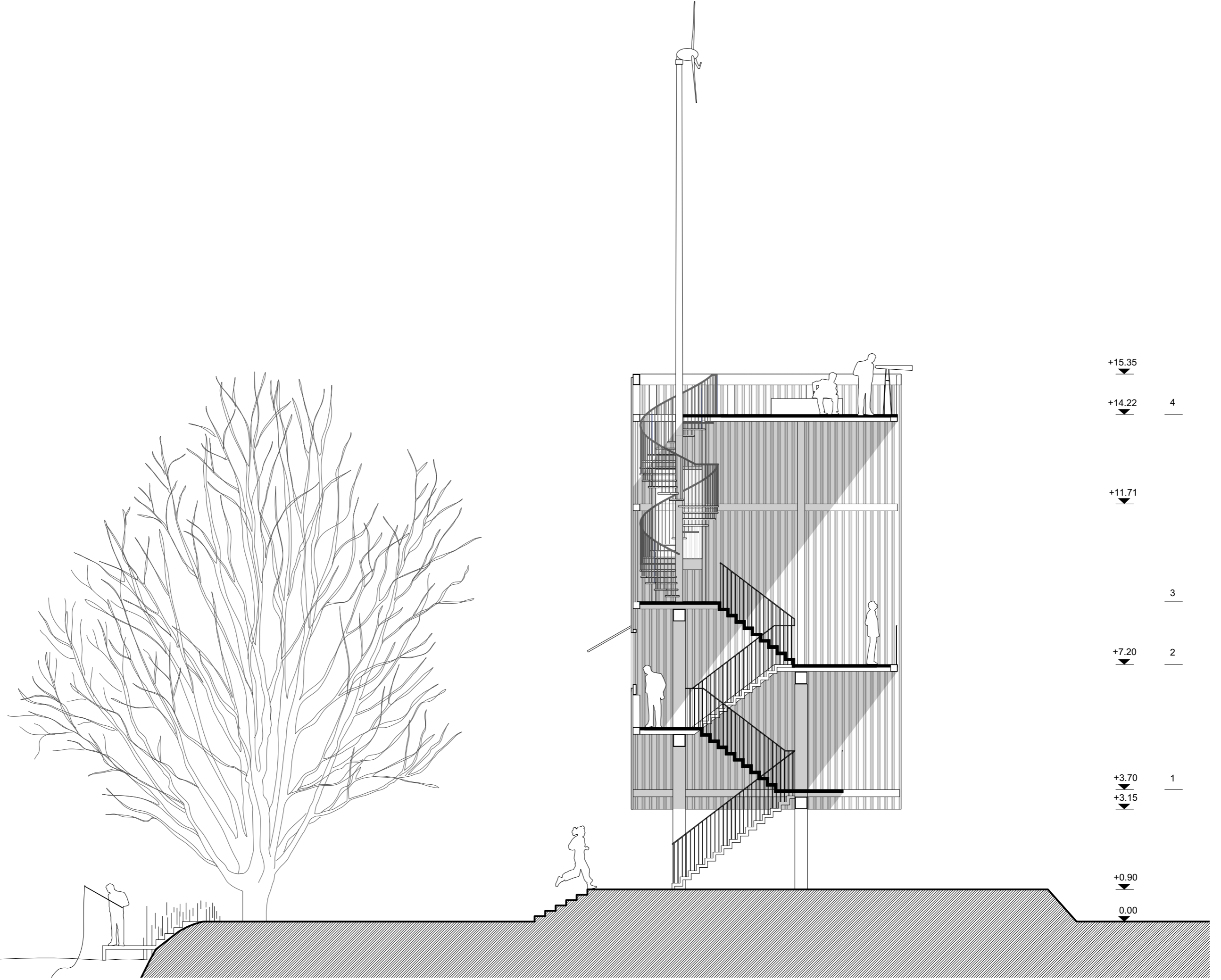
- vanaf de dijk naderend is de toren een dwars-ligger langs de IJzer.
- dichterbij zie je dat de horizon ononderbroken onder de zichzelf optillende toren doorloopt. Zo aanwezig als de toren van ver is, zo afwezig wordt ze ter plaatse. De toren 'bezet' de plek niet maar laat de lucht en horizon en landschap visueel doorlopen.
- zodra de Knokkebrug over, zie je de basis van de toren, vormgegeven tot een speels uitnodigende plek die mensen samenbrengt. Je komt er op adem, organiseert je picknick, laat de kinderen wat rondhossen en geniet van het zonnetje. Aan de waterkant meert een groepje kajaks aan, enkele dapperen wagen zich in het water.

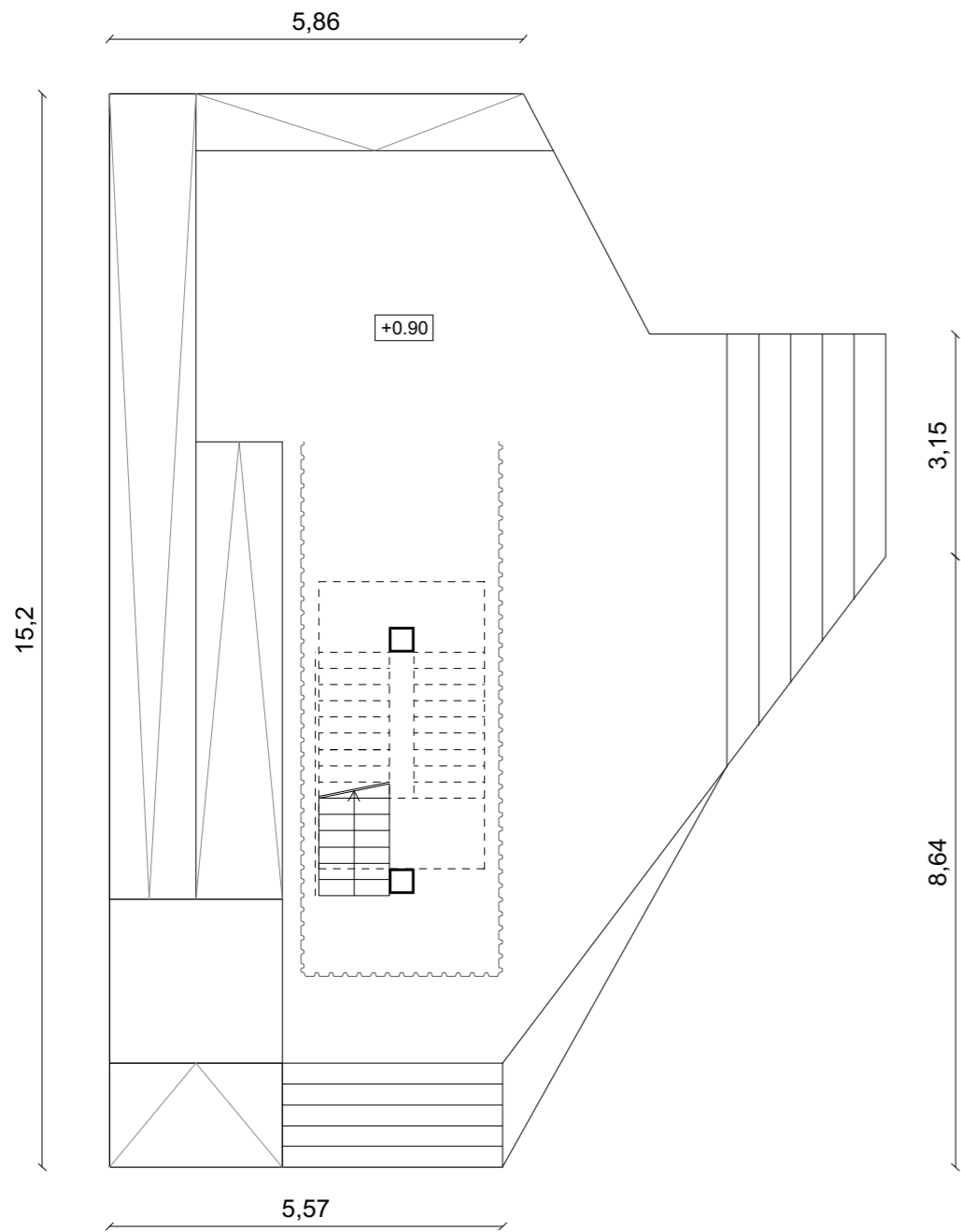
- als je wil kan je dan naar boven, met een serie korte trappen die je in de holte van de toren brengen.
Tijdens je tocht biedt de volledig open oostzijde een verticaal gekaderd zicht op groene polders, horizon en luchten. Het landschap wordt hier in haar krachtige essentie getoond.
- een kleinere terugkijkopening in de westzijde brengt de blik terug naar de IJzer, het Café en de Kustlijn
- met een spiltrap wordt het laatste deel naar boven afgelegd. Een 'en passant' opening in de noordgevel kadert de IJzertoren in de verte.
- eenmaal boven ben je in een rustige ruime uitkijkplek. Een bankje biedt verpozing, en er is plaats genoeg zodat je er niet snel moet terug vertrekken. Een windmolentje laat



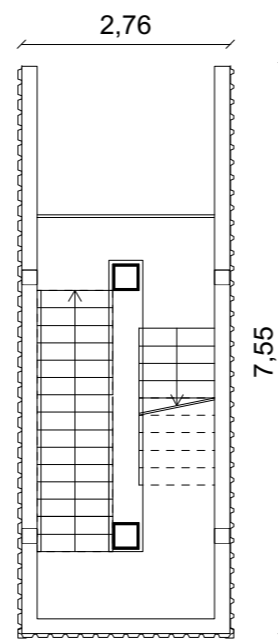




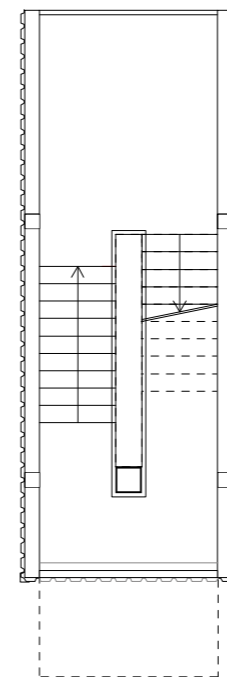




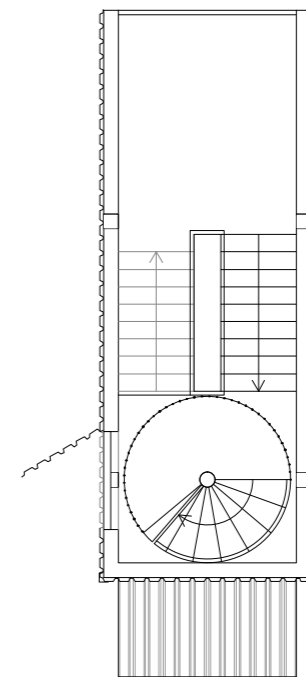
0



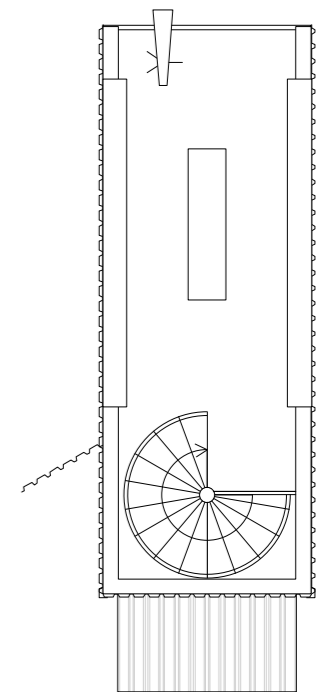
1



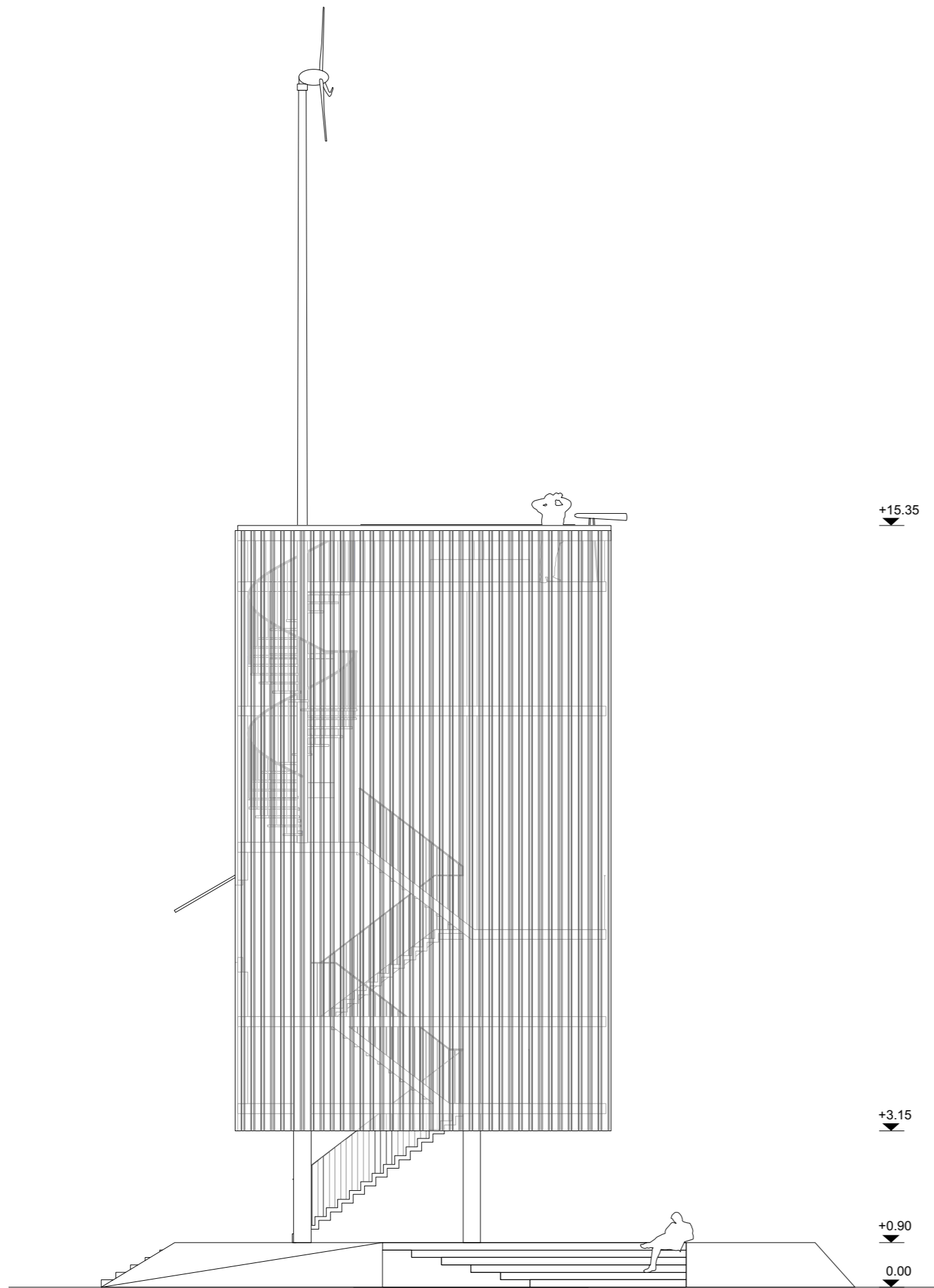
2



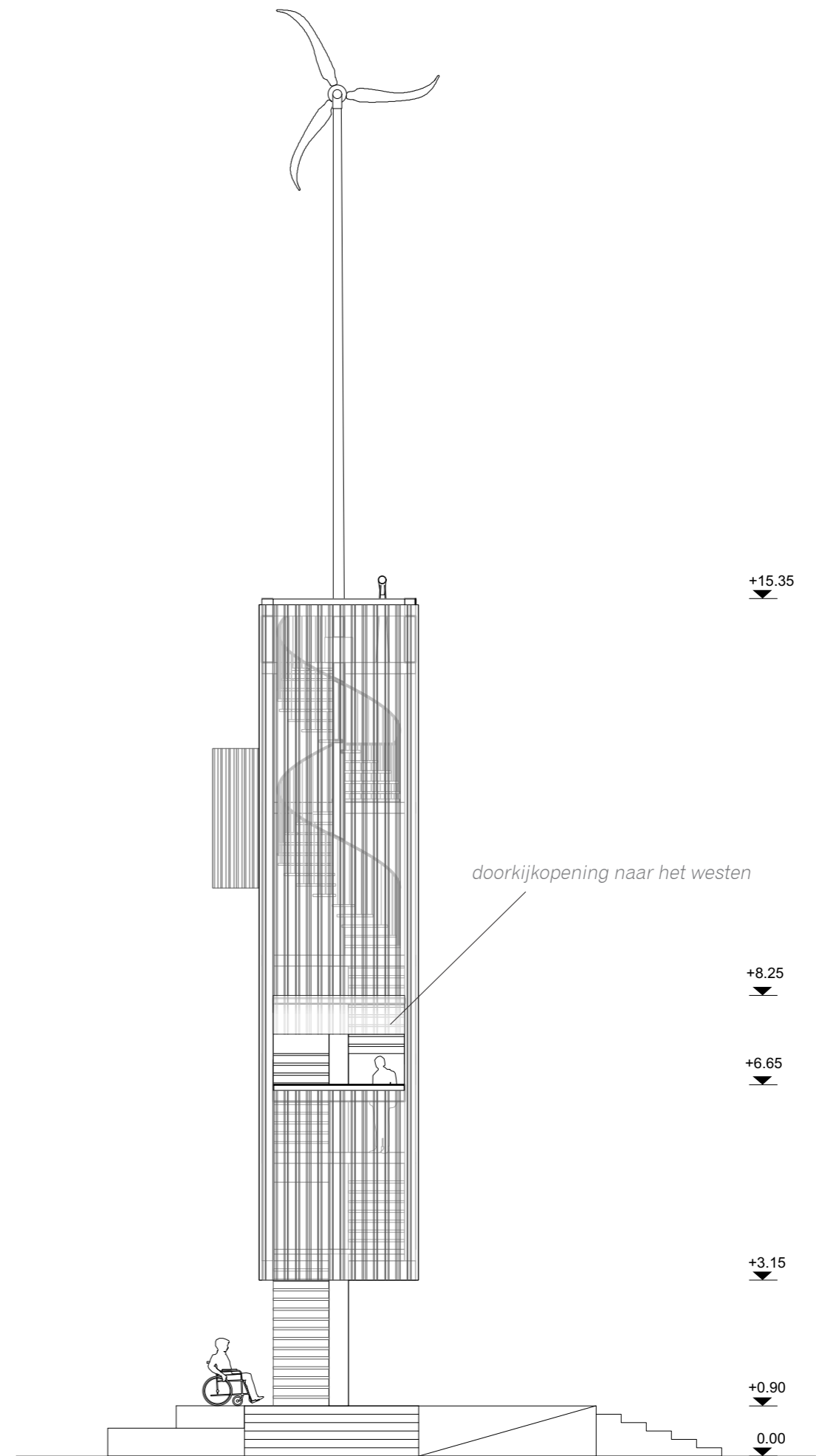
3



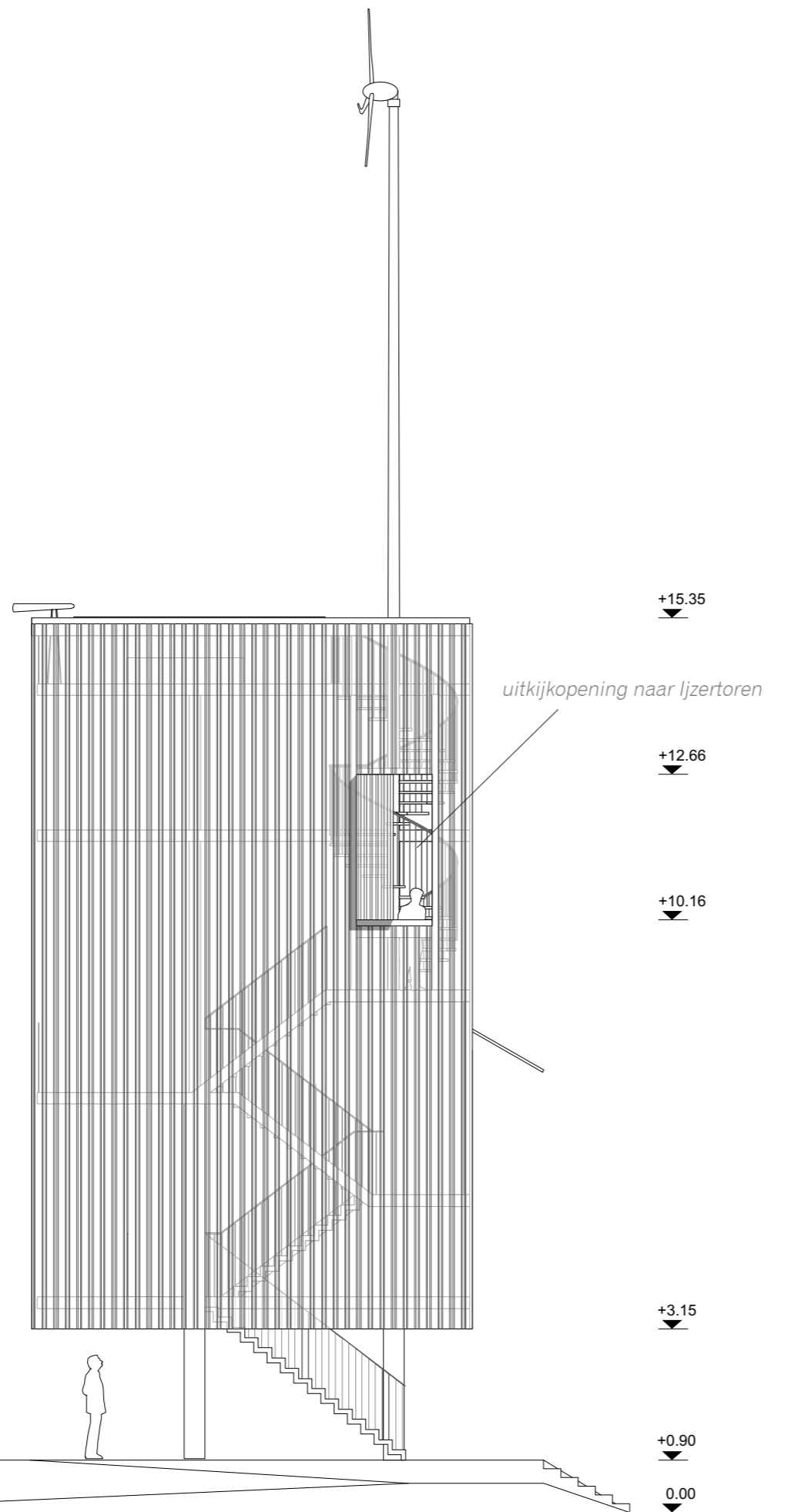
4



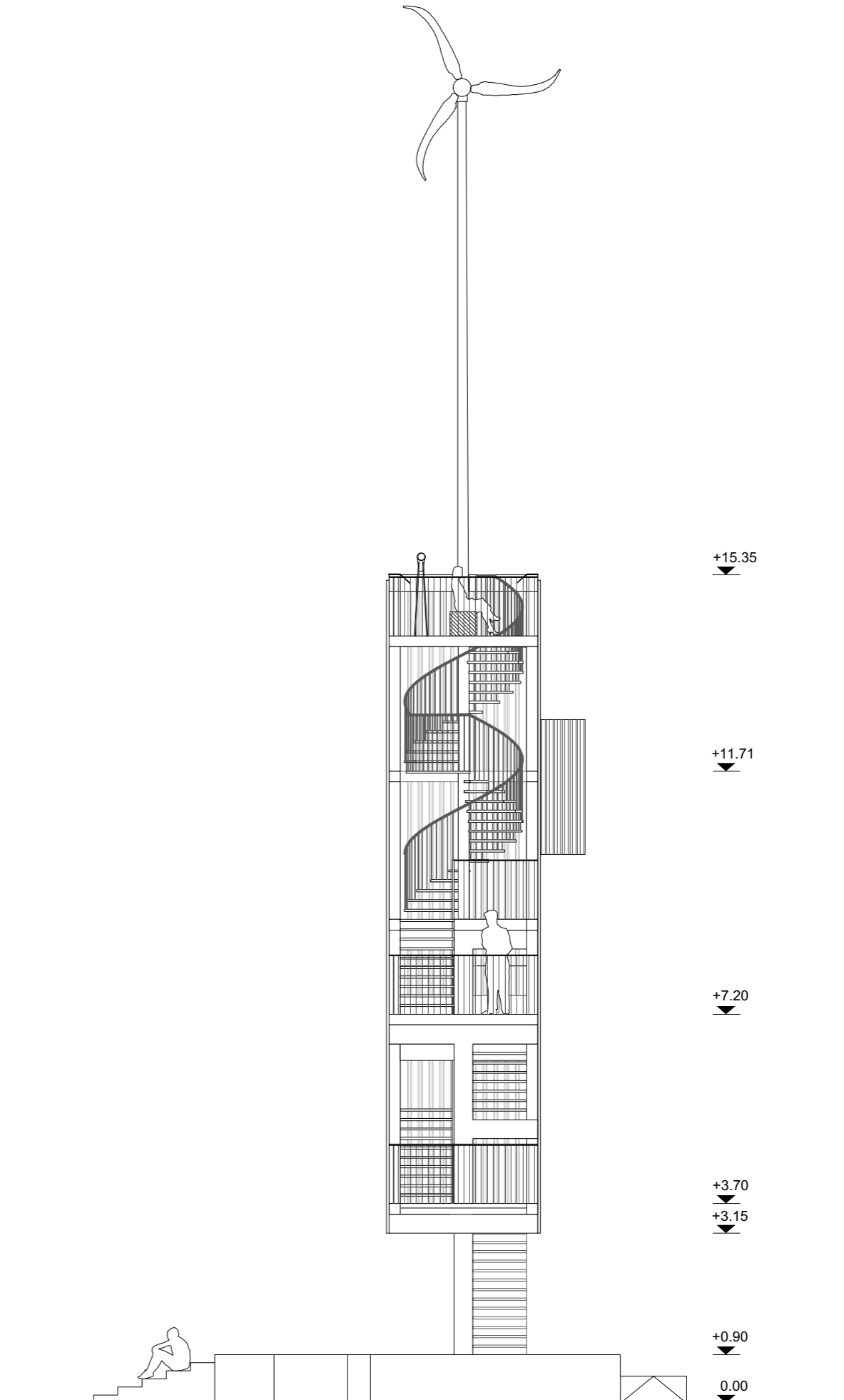
GEVEL ZIJDE KNOKKEBRUG: dicht



GEVEL ZIJDE IJZER: dicht



GEVEL ZIJDE DIKSMUIDE: dicht



GEVEL ZIJDE WINTERBEDDING: open



In al haar aanwezigheid is de toren één en al lichtheid.
Twee kolommen dragen een stalen skelet bekleed met geperforeerde metalen profielplaten.

Het is een evidente houding die de toren plaatst tussen de stalen ophaalbrug en elektriciteitsmast.

De profielplaten zijn gekend bij landbouwers die er hun stallen, silo's en shelters mee maken. Het zijn robuuste duurzame constructies en materialen die hun gelijk halen in dit ruige landschap maar met een fijne aanpak een poëtische laag toevoegen.

Het lichte metaal herneemt de gesteldheid van de lucht waardoor het voortdurend van aanschijn veranderd. De toren is telkens anders, volgens het verloop van de dag en mee met de seizoenen.



ÉÉN TOREN - VELE VERHALEN

Knokkebrug is een plek met veel verhalen. Deze verhalen worden verteld via de informatieve borden en tafels verdeeld over de site. De toren zelf tracht die verhalen mee gestalte te geven.

- Het verhaal van Knokkebrug zelf uit zich in de infrastructurele elementen op de site: de brug over de IJzer, de dijk, de pontons en zelfs de stroompyloon. De toren zet zich ongedwongen als speler tussen deze elementen, waarvan ze de bouwlogica en materialiteit overneemt.
- Het verhaal van de Eerste Wereldoorlog vindt zijn component in de richting van de toren, loodrecht op de IJzer, in het natte niemandsland. Een open zijde 'framet' de posities van de Duitsers en een raamopening in de ander zijde de positie van de geallieerden. De toren verhaalt de richting van het geschut tussen beide kampen.
- Het verhaal van de natuur, de broeken, de fauna en flora wordt in de toren verteld. Dankzij de omwikkende huid werkt de toren als een observatiepost. De menselijke aanwezigheid wordt 'gecamoufleerd'. De talrijke broedvogels worden minimaal gestoord.
- Het verhaal van het Fort wordt bovenaan gebracht maar het is de sokkel die de link met de archeologische ondergrond legt. De basis van de toren is een gesculpteerde en speels vormgegeven massa die uit de ondergrond opduikt en de plek differentieert. Hiermee duiden we het 'verhaal van de ondergrond'. De aanwezigheid van het oude fort in schansmuren en bastions vindt weerklank in de tektoniek en oker-bruine kleur van deze torenbasis.
- Het verhaal van het water wordt metaforisch gebracht. De toren houdt het droog door op een verhoogde basis aan te zetten. Dit kleine maar substantiële hoogteverschil refereert aan het belang van de dijken als waterkering. De 'opgetrokken gevel' versterkt dit beeld en toont tegelijk de horizon van dit vlakke natte polderlandschap. De inplanting loodrecht op de IJzer duidt op het belang van de rivier van waaruit dit landschap ontstaan is.

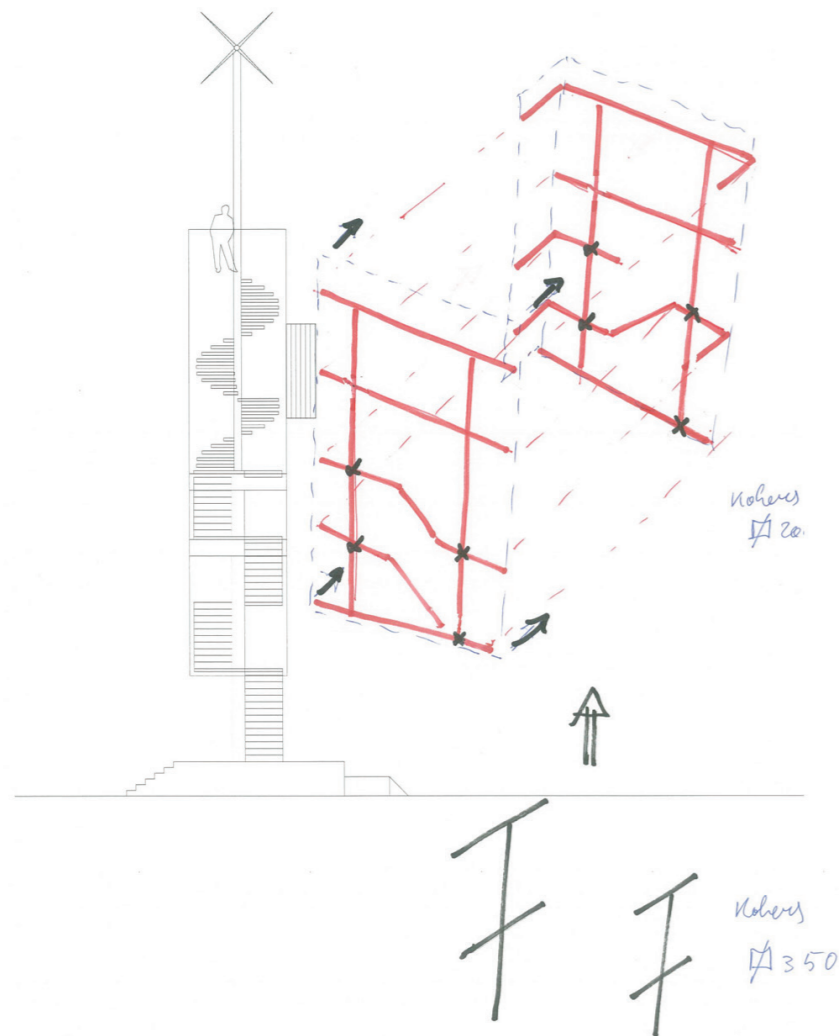
STABILITEIT

Het stabiliteitstechnisch concept is eenvoudig, pragmatisch en duurzaam. De primaire draagstructuur van de toren is opgebouwd uit stalen profielen die samen met de trappen tot een vormvast karkas gemonteerd worden. Dit wordt aan de buitenzijde bekleed met geperforeerde aluminium profielplaten.

Het geheel wordt op twee stalen kolommen bevestigd. Deze brengen de lasten over op funderingszolen.

Het geheel is duurzaam gegalvaniseerd waardoor er geen onderhoud is.

De trapgehelen, bordessen en balustrades zijn uit slipvaste stalen perforoosters.



CONCEPT STABILITEIT

TECHNIEKEN

De toren is een open constructie die ook 's avonds en 's nacht betreden kan worden.

Een minimum aan verlichting is vereist om bezoekers met een veilig gevoel de trappen op -en af te laten gaan. Deze verlichting wordt beperkt en doelgericht ingezet. Het is absoluut niet de bedoeling om de toren uit lichten. De verlichting bevindt zich enkel binnen het gevelomhulsel waardoor ze geen invloed heeft op de nachtelijke fauna. Ze zal hoogstens als frêle 'dwaallichtjes' doorheen de geperforeerde gevel zichtbaar zijn. Deze beperkte maar noodzakelijk verlichting bestaat uit kleine LED armaturen die de bordessen aanlichten.

De noodzakelijke stroom wordt geleverd door een mini windturbine bovenop de toren. Deze turbine is ruimschoots voldoende om een kleine UPS (batterij) op te laden die tevens de bezoekersteler voedt en de site van een stopcontact kan voorzien.

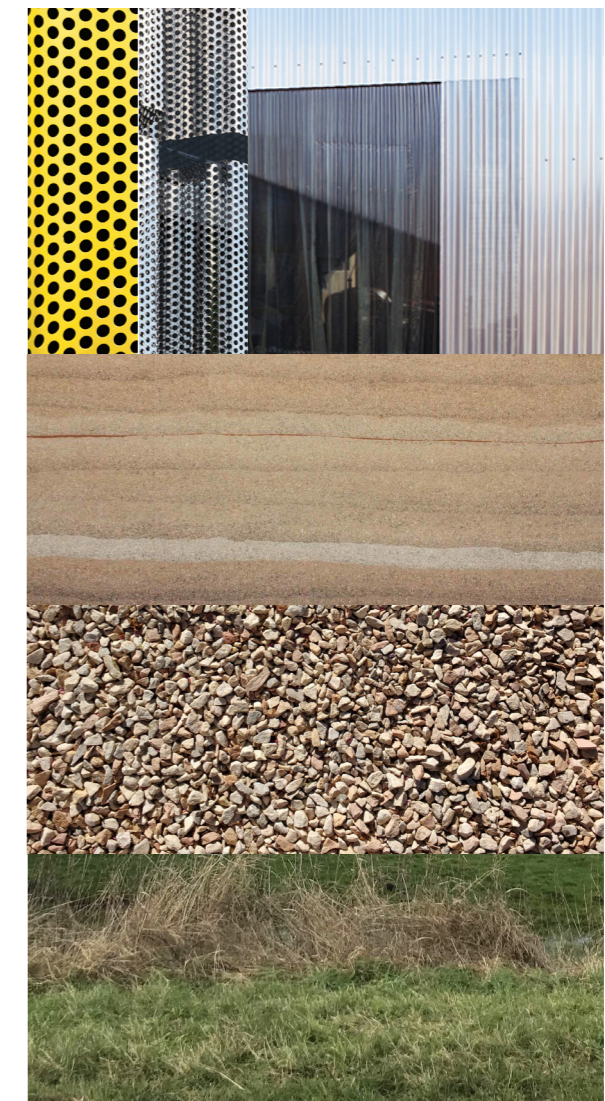
Er wordt geopteerd voor een windturbine eerder dan PV panelen omdat die zich mooi én efficiënt verhoudt tot de strakke polderwind en een kinetisch uitnodigend element aan de toren toevoegt. De turbine is geluids- en onderhoudsarm.

MATERIALEN

De toren is uit een beperkt aantal materialen opgebouwd. De gegalvaniseerde stalen kolommen en profielen vormen de primaire structuur. Aan deze structuur worden gegalvaniseerde stalen kolommen en bordessen opgehangen.

De toren wordt langs drie zijden bekleed met geprofileerde, roestvrij aluminium gevelplaten die geperforeerd zijn. Aan de binnenzijde van de toren hebben deze geveplaten een gele kleur. Eenmaal in de toren vindt de beleving plaats in een abstractere omgeving, waardoor de zichten op de omgeving nog meer gekaderd worden mede door de abstracte gele kleur van de omkadering.

De sokkel is mineraal: ze bestaat uit gewassen beton en is duidelijk een element dat hoort in het landschap. De toren wordt ervan los getrokken.



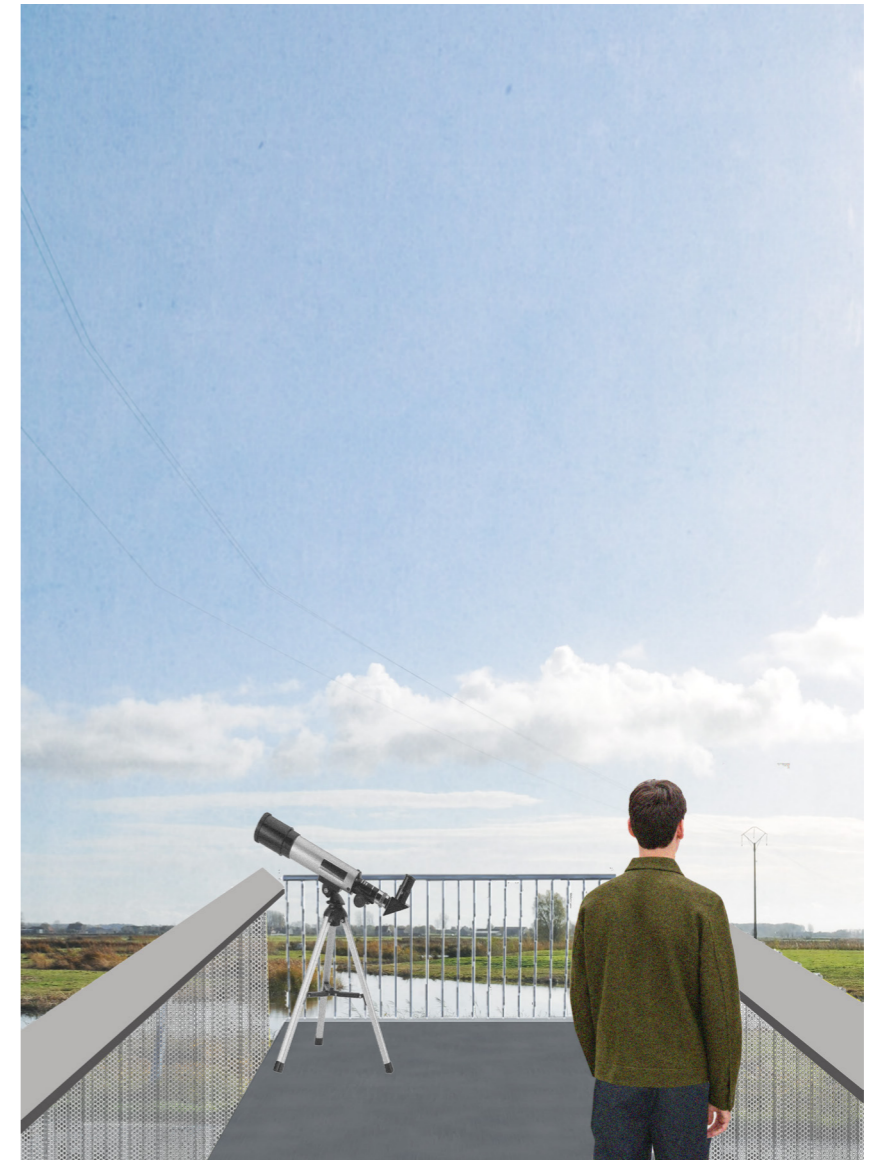
MOODBOARD MATERIALEN



ONDER DE TOREN



ROUTE NAAR BOVEN



TOP VAN DE TOREN

2. DUURZAAMHEID

DUURZAAMHEID ALS HOUDING

De meest duurzame daad is het 'niet-bouwen'.

Duurzaamheid in kader van deze opdracht is feitelijk een kritische vraag naar de verantwoording van het project vanuit een breder maatschappelijk perspectief: kunnen we nog veel materie en energie verbruiken voor een au fond a-functioneel gebouw?

Het antwoord is even gelaagd als de opdracht zelf.

Duurzaamheid is meer dan energie en materie. Duurzaamheid zien we als een 'houding' die je als handelende mens/architect aanneemt, eerder dan het afpunten van duurzaamheidsscores.

Toegepast op de toren betekent dit dat de constructie, in al haar dimensies zichzelf moet verantwoorden tegenover haar context (het landschap), het verleden (de plek) en de mens (bezoekers en bewoners).

Als ze daar in slaagt genereert ze ons inziens een betekenisvolle meerwaarde voor al deze protagonisten en is ze net omwille van die verantwoording duurzaam te noemen.

De toren staat op zichzelf, in het landschap, maar is niet zelf-referentieel. Ze bestaat niet omwille van zichzelf, als geste of vorm om naar op te kijken, maar is er enkel om de plek te faciliteren voor ontmoeting en beleving.

De toren is niet ontworpen vanuit tijdelijkheid, als een 'look-at me' ding, maar voor een langere duur. Haar houding laat toe dat ze 'op den duur' ongemerkt opgaat in haar omgeving.

Ook vanuit het perspectief van de landbouwers en bewoners draagt het voorstel een bepaalde duurzame houding in zich. De 'vreemde' recreanten worden weliswaar uitgenodigd maar de enscenering van de beleving blijft ingetogen en beheerst.

De constructie zelf leest als een herinterpretatie van de gekende, economische (dus ook duurzame) bouwlogica's die we kennen uit de stallen- en voedersilobouw.

EXPLOITATIE

Deze constructie staat dagdagelijks in weer en wind, en wordt veelvuldig gebruikt/belopen: de onderhoudskost dient dus zo beperkt mogelijk te blijven. Thermisch verzinkt staal is de meest duurzame, veilige en onderhoudsvriendelijke keuze om hieraan te voldoen en garandeert een enorm lange verwachte levensduur. Door het beperken van de kolommen in lengte kunnen alle onderdelen volledig en in 1 keer worden ondergedompeld in het galvanisatiebad. De gevelplaten zijn uit roestvrij aluminium. Door te werken met staal kan alles worden voorbereid in het atelier. Dit zorgt ervoor dat de constructietijd ter plaatse sterk gereduceerd kan worden.

BEPERKT AANTAL MATERIALEN / RECYCLAGE

Alle metaal is gemonteerd en recycleerbaar. Enkel de basis is uit in situ beton.

ENERGIE

De toren zal autonoom werken en uitsluitend hernieuwbare energie gebruiken. De windturbine staat uiteraard voor duurzaamheid, maar dan vooral vanuit haar expressie en aanwezigheid, eerder dan vanuit de echte noodzaak tot elektriciteitsvoorziening.



3. PROCESGERICHTHEID EN PROCESBEREIDHEID

HET ONTWERPPROCES

Het Ontwerpteam bestaat uit Compagnie-O in volle samenwerking met fabulism. Indien gegund blijft dit team samen de opdracht verder dragen. Het definitief ontwerp wordt in samenwerking tussen de partners opgemaakt.

Compagnie-O en Util voeren vervolgens de opdracht verder uit (opmaak uitvoeringsdosier, opvolging van de werken + administratieve opvolging) waarbij fabulism vooral een kritische controletaak op zich neemt.

Het Ontwerpteam analyseerde en destilleerde in eerste fase alle parameters tot een bepaald kritisch punt waarop een coherent voorstel ontstaat: het projectvoorstel zoals in deze bundel voorgesteld. Vanaf dan begint het proces van controle, aftoetsen, simuleren, kortom evalueren en uitkristalliseren.

Een goed basisconcept heeft als een stamcel de juiste aanzet om tot een volwaardig en volledig bouwproject uit te groeien, ongeacht de problemen die onderweg opduiken.

Dit ontwerpproces wordt deels intern binnen het Ontwerpteam (noodzakelijk om creatieve ruimte te vrijwaren) en deels bijna confronterend met de Opdrachtgever gevoerd. Deze dialectiek geeft de beste resultaten die het ontwerpproces blijven voeden en voortstuwten.

Het planningsproces wordt vroeg in het traject gezamenlijk doorgesproken en geformaliseerd in een overzichtelijke planning met beslissingsmomenten, deadlines van indienen momenten en afspraken rond de tijd die de opdrachtgever nodig heeft om te evalueren en goed te keuren (besluitvorming). Elke fase wordt afgerond met het indienen van een bundel. Per fase wordt de bundel herwerkt en aangevuld. Zodoende ontstaat een duidelijk 'track-record' van het ontwerpproces in relatie tot het planningsproces.

Compagnie-O heeft 'versatiliteit' als credo: "float like a butterfly and sting like a bee" (muhammad ali)

Als hoofdmanager en ontwerper is flexibiliteit een conditio sine qua non om de voortdurende stroom aan wijzigingen en problemen te kunnen analyseren, communiceren en verwerken. Door constant doorheen het project te vliegen, doelgericht tijdens vergaderingen en kris-kras tijdens ontwerpessies, worden problemen en knelpunten 'birds-eye' gewijs snel gespot, geduid, uitgesproken en gecommuniceerd naar het team en de Opdrachtgever waar nodig.

BEWAKING VAN DE PLANNING

Een planning is een sturende tool, geen agenda.

Een goede planning start met een vroege opbouw waarbij alle gekende ambities en milestones opgenomen worden.

Het is belangrijk dat beide partijen in open communicatie een realistische aanname vooropstellen. In de planning worden buffers ingebouwd zodat mogelijke termijnoverschrijdingen kunnen worden opgevangen.

De Projectleider binnen het Ontwerpteam communiceert intern en extern de deadlines, deliverables, stand van zaken. Hij is het kruispunt van alle informatie.

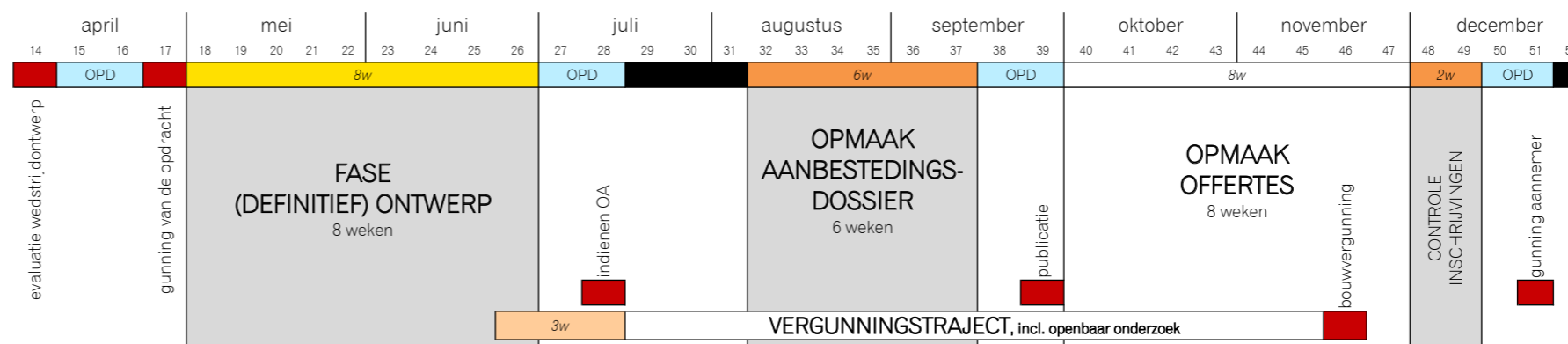
De Projectleider heeft ook de taak om, ivf de besluitvorming per fase, de Opdrachtgever tijdig de nodige documenten te communiceren. Dit gebeurt aan de hand van een uitgewerkte bundel die per fase als deliverable ingediend wordt ter formele goedkeuring.

Het halen van de planning per fase is de sleutel om de totale planning te halen.

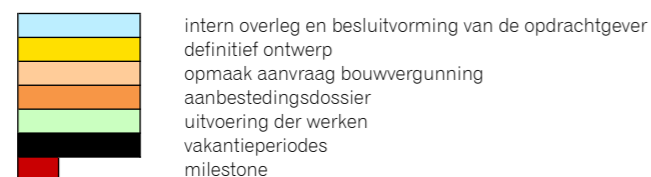
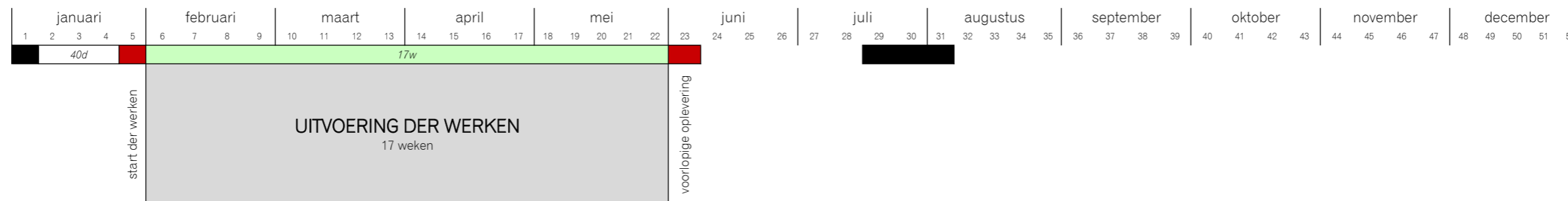
Hij wijst de Opdrachtgever ook over de mogelijke gevolgen indien de besluitvorming op zich laat wachten.

De planning is uitgezet op de tijdslijn die de Opdrachtgever vooropstelde. Er is een gedetailleerde planning door het Ontwerpteam opgesteld (zie onder).

2019



2020



De Projectleider bespreekt tijdig de kritische punten mbt de stedenbouw, milieutechnische aspecten, brandveiligheid, ... bij de desbetreffende overheden.

De Projectleider van het Ontwerpteam plant en organiseert in samenspraak met de Opdrachtgever de Stuurgroepvergaderingen. Deze vergaderingen worden in functie van te behandelen thema's (al dan niet gebundeld) gepland. De Stuurgroep wordt aan het begin van het proces samengesteld en bevat de Projectleider CieO, de Projectleider van de Opdrachtgever, Westtoer, ... en wordt aangevuld met de nodige onderaannemers en partners volgens noodzaak: ze wordt per vergadering uitgebreid met de noodzakelijke expertises. De Stuurgroep is compact, heeft directe communicatielijnen en opereert snel.

Ten gepaste tijde zullen vergaderingen worden ingepland met het Projectteam. Hierin zitten naast de leden van de Stuurgroep een vertegenwoordiging van alle betrokken partijen en actoren van vergunnende diensten, partijen zoals Natuur en Bos, Onroerend Erfgoed en dergelijke. Doel van dit overleg is op een efficiënte manier een brede groep te informeren en te betrekken om tot een geïntegreerd en gedragen project te komen.

REALISATIEPROCES

De kwaliteitszorg van het realisatieproces is een belangrijke aangelegenheid. De Projectleider is, naast organisator en manager van informatiestormen, processen en vergaderingen ook de eindverantwoordelijke van de productie en output van het Ontwerpteam, en dit zowel voor de totaliteit als per deelfase –en studie.

De vordering van de studies en integratie in het architectuurontwerp wordt in eerste lijn gestuurd door de planning. Hierbij worden van Util per deelstudie tussentijdse hand-ins gevraagd ter implementatie én controle. Deze hand-ins laten toe om zowel de progressie als de inhoud op volwaardigheid te controleren. Deze hand-ins zijn zowel grafisch (schetsen, plannen, principes) als metrisch (rekennotas's, ramingen,...) als tekstueel (verantwoordingsnota's, bestekken,...).

Doordat de Projectverantwoordelijke van Compagnie-O de controle uitvoert, worden mogelijke conflicten tussen deelstudie en architectuur, maar ook tussen deelstudies onderling gedetecteerd. Doordat deze opdracht een zeer geïntegreerd voorstel (ruwbouw/stabiliteit = afbouw) betreft, zullen mogelijke conflicten zich ten zeerste beperken.

KOSTENBEHEERSING

Vooraf om de raming onder controle te houden, doorgaans het meest hekel punt omdat er bij budgetoverschrijding vaak weinig weg terug is zonder

planningsproblemen tgv tijdsverlies, worden minstens per fase ramingcontroles uitgevoerd. Principe hierbij is dat reeds bij het schetsontwerp voor elke deelstudie het beschikbare aandeel van het totaalbudget als ijkingsbedrag ondubbelzinnig vastgelegd wordt. Ook wordt bepaald welke artikels wel en niet onder deze deelstudies vallen (scheiding der onderaannemingen). Util werkt conditio sine qua non naar dit budget toe. Indien het budget ontoereikend blijkt te zijn wordt intern gezocht naar alternatieven en wordt de Opdrachtgever hiervan op de hoogte gebracht zodat de Stuurgroep, indien gewenst/ noodzakelijk onderbouwde beslissingen inzake kan nemen.

Een coherent, volledig, zowel breed als in de diepte uitgewerkt aanbestedingsdossier geeft de Projectleider en zijn team een sterk instrument om ook de kwaliteit van de werken op de werf te kunnen bewaken. Aannemers fietsen al te vaak door dossiers heen, enerzijds omdat ze die niet (willen) ten gronde kennen, maar ook omdat ze doelbewust grijze zones opzoeken die voer voor discussies, verrekeningen en termijnsverlenging zijn.

Compagnie-O pleit er altijd voor om voor de fase opmaak aanbestedings/ uitvoeringsdossier voldoende tijd vrij te maken, net omdat de integratie van alle deelstudies en de interne controle van uiteindelijk in verhouding veel data (bestekken, plannen, metingen) gewoonweg tijd vraagt.

De werfcontrole gebeurt aan de hand van de wekelijkse werfvergaderingen.

COMMUNICATIE

Compagnie-O is door haar positie als 'hoofdaannemer van het Ontwerpteam' de enige speler die het volledige veld van het ontwerp- en realisatieproces kan overzien. Dit proces is complex omdat ontzaglijk veel kennis, data en vaak tegenstrijdige meningen en gevoelens tegelijkertijd in éénzelfde richting gestuurd moeten worden. Het is de positie van Ontwerper – dirigent die de modus operandi vanaf de eerste schets tot en met oplevering bepaalt.

Compagnie-O kiest er resoluut voor om het architectuurontwerp, de communicatie en het procesmanagement, kortom de volledige kwaliteitszorg, in eigen beheer te voeren, dit om op elk moment het overzicht te behouden zodat we onderbouwd kunnen adviseren en beslissen.

Communicatie is, tegelijk met het ontwerpend vermogen, het allerbelangrijkste aspect van ons beroep.

Als het misloopt dan is het doorgaans omwille van fouten op communicatie, en die kunnen evident zijn maar ook subtiel en zelfs onopgemerkt.

Alle communicatie verloopt via de Projectleider die de communicatie organiseert, analyseert, structureert en verspreidt. Deze modus is essentieel voor een goed procesverloop, gericht op het minimaliseren van foutenmarges en maximaliseren van de coherentie van het ontwerp- en

uitvoeringsdossier.

De communicatie met de Opdrachtgever is direct (mail, telefoon) en via de Stuurgroep middels de vergaderingen waarvan steeds verslagen opgemaakt worden.

De Projectleider opereert in persona onafhankelijk en stelt zich bemiddelend op. Conflicten worden steeds in een 'bigger picture' beschouwd wat relativerend werkt en vervolgens pragmatisch aangepakt. In elk geval worden conflicten benoemd en uitgesproken.

Ook op de werf is de Projectleider constructief ingesteld. Een gebouw realiseren gebeurt altijd in samenwerking. Dit geldt in alle evidentie ook voor aannemer(s) die eerder als projectpartner dan opposant aangenomen worden. Enkel zodra van deze open constructieve dialoog en samenwerken attitude misbruik wordt gemaakt, wordt teruggevallen op het aanbestedingsdossier en op de mogelijkheden die de wet op de overheidsopdracht ons biedt; het Ontwerpteam neemt maatregelen om de bouwheer te vrijwaren tegen een laattijdige oplevering door een doordachte opmaak van de administratieve bepalingen. Om de verplichtingen van de aannemers inzake de planning en de kwaliteit van de procedure beter beheersbaar te maken, is het Ontwerpteam voorstander om aan de aannemer via het bestek ook specifieke taken of eisen inzake onderaannemers, projectorganisatie, planningscontrole, coördinatie-taken, indiening van uitvoeringsdocumenten en dergelijke op te leggen.

Compagnie-O verleent steeds haar medewerking aan buurt- en andere infovergaderingen. Door de jarenlange ervaring van beide vennoten als docent, is voordrachten geven een verworven vaardigheid.

EEN (ZICHZELF) ONDERSCHIEDEND ONTWERP-TEAM

Het Ontwerpteam gaat grondig te werk. Het bouwen van architectuur is fascinerend-complex en daarom houden we zelf de volledige regie in handen. Maar uiteindelijk gaat alles over risico management en het maximaliseren van het rendement met het oog op beter. Dit geldt voor alle partijen rond de tafel en het bindt hen tot een uitzonderlijke paringsdans met het gebouwde als resultante. We zijn ons er ten volle van bewust dat we een medium van informatie zijn maar te midden staat het architectuurontwerp als aanzet én finale van de dans. Dit domein bewaken we uitzonderlijk goed omwille van de overtuiging dat zowel wij als de overheid de ethische opdracht hebben om gemeenschapsmiddelen telkens opnieuw, verrijkt en gemaximaliseerd terug aan de gemeenschap te schenken. Voor deze inspanning én overtuiging willen we correct vergoed worden.

4. RAMING PROJECTKOST EN HONORARIUM

RAMING WERKEN - prijspeil maart 2019											
Nummer	Onderdeel	Omschrijving	Detail	Eenheid	#	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Subtotaal	Totaal		
A. VOORBEREIDENDE WERKEN - BOUWRIJP MAKEN									subtotaal	2.500,00 €	
A.1	Voorbereidende werken									V	2.500,00 €
		afbraak paviljoen, plaatselijk rooien en ontzoden		TP			2.500 €				
B. NIEUWBOUW									subtotaal	221.115,00 €	
B.1	Structuren									S	191.423,80 €
B.1.1	grondwerken/funderingen										24.089,09 €
		uitgravingen		m3		29,20	35,0 €	1.022 €			
			lengte	breedte	hoogte	opp	aantal	subtotaal			
			53,2	0,3	0,8	16,43	1	12,768			
							1	16,432			
		aanvullingen gestab zand		m3		53,27	75,0 €	3.995 €			
					hoogte	opp	aantal	subtotaal			
					0,35	152,2		53,27			
		paalfundering		st		2,00	4.900,0 €	9.800 €			
			lengte	breedte	hoogte	aantal	subtotaal				
						2		2,00			
		funderingsmassief gewapend(paalpoe)er		m3		16,43	370,0 €	6.080 €			
			lengte	breedte	hoogte	aantal	subtotaal				
			7,9	2,6	0,8		1	16,432			
		vorstranden		m3		12,77	250,0 €	3.192 €			
			lengte	breedte	hoogte	aantal	subtotaal				
			53,2	0,3	0,8		1	12,768			
B.1.2	structuur										
	primaire draagstructuur staal										52.836,29 €
		profielstaal kolommen kokers 350x350		kg		4.349,90	4,3 €	18.705 €			
			lengte		kg	aantal	subtotaal				
			26,6		163,53	1	4349,90				
		profielstaal balken HEA 200		kg		5.814,72	4,3 €	25.003 €			
			lengte		kg	aantal	subtotaal				
			134,6		43,2	1	5814,72				
		vloerroostering IPE 120		kg		715,50	4,3 €	3.077 €			
			lengte		kg	aantal	subtotaal				
			2,7		10,6	25	715,50				
		Z profielen bardage		kg		1.407,39	4,3 €	6.052 €			
			lengte		kg	aantal	subtotaal				
			12,2		4,12	28	1407,392				
	basis uit beton										27.955,58 €
		wanden in situ		m3		5,72	1.450,0 €	8.295 €			
			lengte	breedte	hoogte	opp	aantal	subtotaal			
			40,86	0,2	0,7	5,72		5,72			
		trappen in situ		m3		3,20	1.800,0 €	5.760 €			
					hoogte	opp	aantal	subtotaal			
					0,2	16		3,20			
		horizontale en hellende vlakken in situ		m2		139,01	100,0 €	13.901 €			
			lengte	breedte	hoogte	opp	aantal	subtotaal			
						139,01		139,01			
B.2.1	gevels										34.776,00 €
		geperforeerde profielplaat aluminium		m2		217,35	160,0 €	34.776 €			
					opp	aantal	subtotaal				
					91,75	2	183,5				
					33,85	1	33,85				
B.2.2	vloeren en daken										7.229,25 €
		borderdes uit perforoosters galva		m2		27,78	150,0 €	4.167 €			
			lengte	breedte	aantal	subtotaal					
			10,29	2,7		27,783					
		volstalen vloerplaat galva		m2		17,01	180,0 €	3.062 €			
					opp	aantal	subtotaal				
					17,01		17,01				
	elementen										44.537,59 €
		steektrap staal/ per perfortrede		st		45,00	200,0 €	9.000 €			
					aantal	subtotaal					
					45	45					
		spiraaltrap staal/ per perfortrede		st		29,00	250,0 €	7.250 €			
					aantal	subtotaal					
					29	29					
		handgreep staal galva		kg		660,29	8,0 €	5.282 €			
			lengte		kg	aantal	subtotaal				
			65,7		10,05		660,285				
		balustrade staal galva		m2		89,21	200,0 €	17.842 €			
			lengte		hoogte	aantal	subtotaal				
			81,1		1,1		89,21				
		dakrand staal		m		19,20	150,0 €	2.880 €			
			lengte		aantal	subtotaal					
			19,2			19,2					
		frame rond raamopeningen		kg		429,62	4,5 €	1.933 €			
			lengte		kg	aantal	subtotaal				
			15,6		27,54		429,624				
		spuwer		st		1,00	350,0 €	350 €			
					aantal	subtotaal					
					1						
B.3	Architectuur									A	12.191,20 €
B.3.1	vloerafwerkingen										2.041,20 €
		PUR coating antislip		m2		17,01	120,0 €	2.041 €			
					opp	aantal	subtotaal				
					17,01		17,01				
B.3.2	vaste uitrusting										10.150,00 €
		informatietafel type 1 (gelijkvloers)		st		1,00	1.250,0 €	1.250 €			
		informatietafel type 2 (bovenaan)		st		2,00	1.000,0 €	2.000 €			
		informatiebord (tussenverdieping)		st		1,00	1.000,0 €	1.000 €			
		pic nic tafel en bank		st		2,00	1.250,0 €	2.500 €			
		rustbank (bovenaan)		st		1,00	1.000,0 €	1.000 €			
		fietsenbeugel		st		8,00	300,0 €	2.400 €			
B.4	Technische uitrustingen									T	17.500,00 €
B.4.1	elektriciteit										17.500,00 €
		windturbine		TP			8.000 €				
		UPS (batterij)		TP			3.500 €				
		kabelgeleiding en bekabeling		TP			1.500 €				
		(nood) verlichting		TP			2.000 €				
		toegangstelling		TP			1.000 €				
		sterrenkijker		TP			1.500 €				

Nummer	Onderdeel	Omschrijving	Detail	Eenheid	#	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Subtotaal	Totaal		
D. OMGEVINGSAANLEG- INDICATIEF BEDRAG IS NIET OPGENOMEN IN TOTALE RAMING									subtotaal	6.816,10 €	
D.1	verhardingen										6.818,10 €
		halfverhardingen		m2		90,69	60,0 €	5.441 €			
					opp	aantal	subtotaal				
					90,69		90,69				
		kanthoorden		m		45,89	30,0 €	1.377 €			
					m	aantal	subtotaal				
					45,89		45,89				
E. WERFINRICHTING & -ORGANISATIE									subtotaal	6.912,99 €	
E.1	werfinrichting & -organisatie										6.912,99 €
				%		3,0%	230.433 €	6.913 €			

TOTAAL RAMING DER WERKEN EXCL BTW	230.528 €
TOTAAL RAMING WERKEN INCL 21% BTW	278.939 €

OPGAVE VAN DE STUDIEKOST			
	ereloon%	raming werken	totaal raming studiekost
BASISOPDRACHT	12,00%	230.528 €	27.663,36 €
architectuur, stabiliteit & technieken		incl BTW 21%	33.472,67 €

TOTAAL BUDGET INCL ERELONEN EN BTW	312.412 €
---	------------------

Noot:

Het totale budget overschrijdt licht de vooropgestelde 300.000 euro. We zijn er van overtuigd dat -indien nodig- in een volgende fase, samen met de opdrachtgever, kan worden bekeken op welk vlak inspanningen gedaan dienen te worden.

Gezien het beperkte budget en het specifieke karakter van deze opdracht lijkt het ons verantwoord een studiekost van 12% aan te nemen.

De omgevingsaanleg is indicatief geraamd en is geen onderdeel van de totaalprijs.

5. TEAMSAMENSTELLING

Zoals reeds aangehaald bestaat het Ontwerpteam uit Compagnie-O in volle samenwerking met fabulism.

De gevoerde strategie is deze van de voortdurende kritische reflex. Beide partners circuleren centripedaal rond het ontwerp. Soms kijken ze samen in dezelfde richting, soms staan ze uitdagend tegenover elkaar. Deze dialectiek brengt het proces en resultaat op scherp.

Util werd als ingenieur stabiliteit gevraagd om als een derde speler dit proces kritisch te beïnvloeden, met onmiddellijk resultaat. De inbreng was een keerpunt en bracht het ontwerp op scherp.

Indien gegund blijft dit team samen de opdracht verder dragen.

Het definitief ontwerp wordt in volle samenwerking tussen partners opgemaakt.

Compagnie-O en Util voeren vervolgens de opdracht verder uit (opmaak uitvoeringsdossier, opvolging van de werken + administratieve opvolging) waarbij fabulism vooral een kritische controletaak op zich neemt.

Compagnie-O heeft als hoofdontwerper en projectmanager meer dan 20 jaar ervaring in het begeleiden van samenwerkingen. Het procesmanagement wordt als evenwaardig aan het ontwerpen aangenomen. Het ontwerp is de ambitie, het management van de diensten is het middel, een goed gebouw voor de opdrachtgever en gebruikers is het doel.

Elk teamlid opereert via haar Projectleider. De Projectleider onderhoudt de directe communicatie met de hoofdontwerper en is volledig en voortdurend op de hoogte van de evoluties van het project en woont tevens indien nodig de projectvergaderingen zowel intern als met de Opdrachtgever bij.

Alle communicatie verloopt via de hoofdontwerper die de communicatie organiseert, analyseert, structureert en verspreidt. Deze modus is essentieel voor een goed procesverloop, gericht op het minimaliseren van foutenmarges en maximaliseren van de coherentie van het ontwerp- en uitvoeringsdossier.

Het is uitsluitend Compagnie-O die als hoofdontwerper bevoegd is voor de communicatie met de Opdrachtgever, zowel direct (mail, telefoon) als middels de vergaderingen waarvan steeds verslagen opgemaakt worden. Voor de Opdrachtgever is de Projectleider van Compagnie-O het enige en duidelijke aanspreekpunt.

Een ontwerp- en realisatieproces is nooit volledig rechtlijnig, maar we streven er naar om minstens zelf zo weinig mogelijk van die rechtlijnigheid af te wijken zodat enkel externe en onverwachte aspecten nog invloed hebben op het proces, wat nooit volledig uit te sluiten is.

Een duidelijke, gefaseerde en op voorhand goed gecommuniceerd 'traject van besluitvorming' is noodzakelijk om enerzijds tijdig leemten te

ontdekken en tegelijk iedere partner de kennis en inzicht te geven om de eigen taken correct en tijdig te kunnen uitvoeren. Dit traject wordt samen met de Opdrachtgever doorlopen waarbij het Ontwerpteam alle milestones vastlegt. Alle beslissingen die mede door de Opdrachtgever te nemen zijn worden voorafgaandelijk geanalyseerd, gedestilleerd, destilleert en gestructureerd (checklists) gecommuniceerd.

De gevraagde meerwaarde wordt geleverd door een team dat over een breed scala aan competenties beschikt, maar dat 'en plus' aangetoonde expertise en vooral 'goesting' heeft in de betere, meer uitdagende architectuurprojecten. Dagdagelijkse oplossingen leiden tot een intellectuele/creatieve verarming en uiteindelijke uitdoving.

Dit team is dagdagelijks bezig met het opzoeken van nieuwe mogelijkheden én grenzen. Compagnie-O gooit hierbij graag de stok in het hoenderhok...

Compagnie-O



fabulism



Util



