

ampe.trybou architecten ism Forest Landschapsarchitectuur

OW2105  
De Samenkomst Ledegem

24/01/2022

## VOORWOORD

We geloven als ontwerpteam sterk in collectiviteit.

We geloven in het samenbrengen van mensen door het ontwerpen van goede plekken en ruimtes met meervoudig gebruik. We geloven in de maatschappelijke meerwaarde (en niet alleen in de economische en ecologische noodzaak) van multifunctionaliteit. We geloven ook sterk in het samenbrengen van verschillende functies én verschillende doelgroepen op één plek – in dit geval letterlijk onder één dak. In die zin vinden we de opdracht (en eigenlijk de naam in al zijn eenvoud alleen al) van de Samenkomst fantastisch.

We geloven ook dat samenbrengen enkel écht goed werkt als de verschillende delen van het geheel goed werken én bovendien de mogelijkheid hebben om onafhankelijk te functioneren. De meerwaarde van het collectieve, van de ontmoeting als extra wordt dan als vanzelf duidelijk.

In die zin beginnen we – schijnbaar paradoxaal – met het ontwarren van de knoop en het uitéénrafelen van het programma. Daarna brengen we alles weer samen.

## INHOUD

1. Masterplan en inplanting
2. Ontwerpnota
3. Plannen en Gevels
4. Proces en flexibiliteit
5. Team
6. Kostprijs en kostprijsbeheersing
7. Duurzaamheid

De Samenkomst - Rollegemstraat



# 1. MASTERPLAN EN INPLANTING

## 1 LEDEGEM AAN DE HEULEBEEK

### DE NOODZAAK VAN EEN BOVENLOKAAL GROENBLAUW NETWERK

Op vandaag staan we voor de grote uitdaging hoe we ons omgeving veerkrachtig maken tegen de vergaande gevolgen van de klimaatsverandering. Ledegem geeft vandaag een zeer stenige indruk Buiten de Kezelbergroete en enkele kleine pocketjes aan - privaat - groen mist Ledegem een groenblauwe structuur die structurerend werkt op vlak van landschapssysteem, ruimtelijke ontwikkeling en sociale ontmoetingen.

De huidige dynamieken van voornamelijk de Heulebeek en de toekomstvoorspellingen liegen er niet om. Ook Ledegem dient zich voor te bereiden op het ontwikkelen van een robuust groenblauw netwerk die zware neerslagperiodes en grote droogtes kan opvangen.

Laten we dan ook van een nood een deugd maken. Langsheen de Heulebeek zijn er heel wat initiatieven gaande die van de Heulebeek stap voor stap een groenblauwe as vormen van regionale betekenis. Hierbij wordt er verder gegaan dan de standaardbufferbekken, maar wordt er een integrale landschapsvisie gemaakt. Denk hierbij aan de de ontwikkeling van Dadipark (Dadizele) of Heerlijke Heulebeek en masterplan DNA van het Dorp (beide Moorsele) waar de ambitie is om van volledige traject van de Heulebeek een landschapspark van te maken die ruimte voor landbouw, waterbuffering en recreatie combineert. Ruimte maken voor een groenblauwe verbinding in Ledegem schakelt al deze bijzondere gebieden aan elkaar als een bovenlokale verbinding voor water, mens en dier.

## 1 EEN VERBINDEND WEEFSEL

### DE NOODZAAK VAN RUIMTELIJKE SAMENHANG IN LEDEGEM

De publieke plaatsen liggen zeer verspreid in Ledegem. Een samenhang tussen gemeentehuis, scholen, sportcomplex, rusthuis en kerk is niet aanwezig. Wat verbindt zijn gemotoriseerde wegen waar stappers of trappers zich minder welkom voelen.

Een levendig dorp is echter een dorp waar net ingezet wordt op stappers en trappers. Is een dorp waar de publieke functies van muziekschool, over jeugdbewegingen, gemeentehuis en kerk gekoppeld zijn aan een publieke (groene) ruimte waar de auto niet of beperkt welkom is. Zodoende moedigen we de beweging te voet en per fiets aan die net zorgt voor je gewenste sociale ontmoetingen.

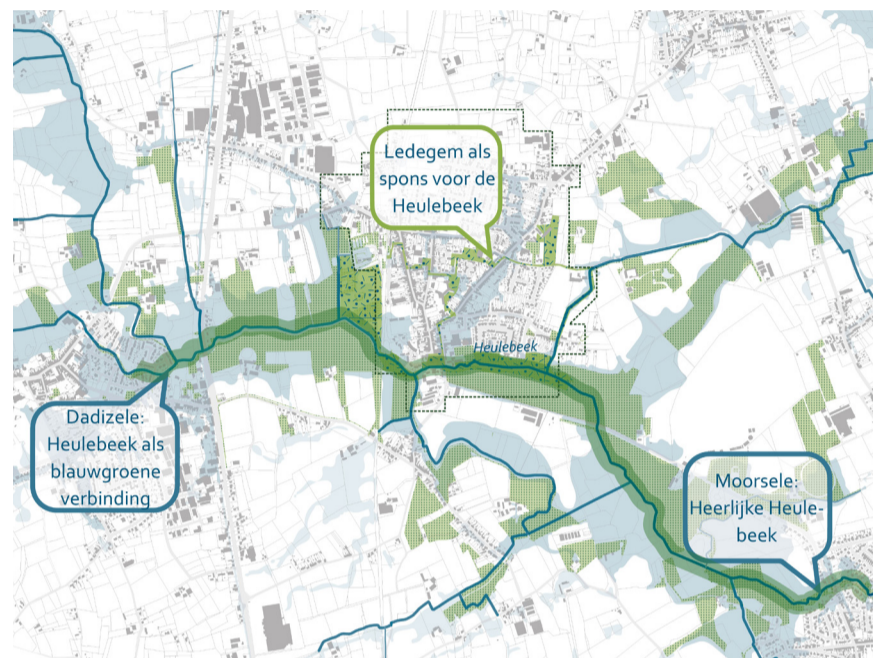
Twee grote assen zijn al reeds benoemd - namelijk het bovenlokaal Landschapspark Heulebeekvallei en de Kezelbergroete. In het dorp stellen we een nieuwe publieke as voor startende van de kerk langsheen de stationstraat, overheen de parking en Rustenhove, via Ledeghem Military Cemetery, het speelplein, de achterzijde van het sporthal, overheen de Samenkomst en via de Sint-Eloiswinkelstraat de verbinding te maken met het gemeentehuis. Op deze volledige as is de auto te gast - via waar mogelijk een knip, heraanleg, etc. - en zetten we maximaal in op een groenblauwe as waar fietsen, wandelen en ontmoeting centraal staat.

Twee bijkomende doorsteken - (1) tussen Kezelbergroete en Hoge Verrieslaan via VBS Moorsledegem en (2) via de Wulfdambeek - creëren een verbonden wandel- en fietsnetwerk binnen de gemeenten.

Zo creëren we terug een samenhangend dorpsweefsel.



De uitdaging ligt natuurlijk niet enkel op de Heulebeekvallei. Ook de dorpskern van Ledegem staat voor de uitdaging om meer wateropvang mogelijk te maken. Deze winvorm oproep vormt de eerste bouwsteen om de sponswerking in de kern te versterken, zodoende wateroverlast nu en in de toekomst vermeden kan worden. Parallel aan de as waar wateroverlast verwacht wordt is het mogelijk om een groenblauwe as uit te bouwen langsheen bestaande publiek en semi-publiek domein. Door hier de oppervlaktewaterafvoer van de kern aan te koppelen creëren we een nieuwe lineair waterrijk park die op zijn beurt een koppeling maakt met de Heulebeekvallei.



## 1 GROENBLAUW ALS RODE DRAAD

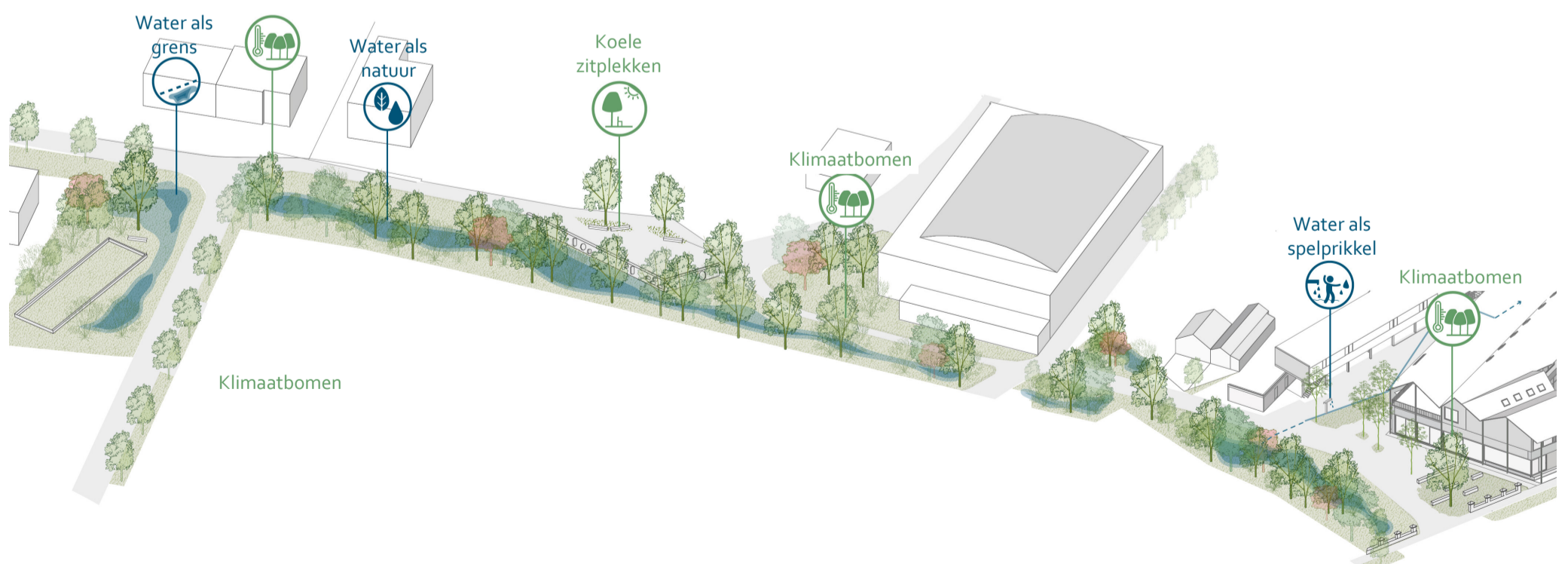
### VAN OP ZICHZELF STAANDE PLEKKEN TOT EEN LINEAIR PARK

Op vandaag is elke publieke ruimte in zijn inrichting en gebruik benadert als een private tuin - een duidelijk grens geeft de ruimte aan die zeer duidelijk voor één groep of één gebruik bedoeld is. Dialoog en interactie tussen diverse groepen, meervoudig ruimtegebruik, verweving en doorwaadbaarheid zijn termen die vandaag nog niet slaan op de publieke ruimte in Ledegem.

De visie op bovenlokaal en gemeentelijk schaalniveau schuiven de groenblauwe as als verbindend geheel naar voor. Ook de gemeente heeft als duidelijke ambitie om via de Samenkomst te werken aan een echt gemeentelijk park voor het dorp. De parkruimte aan de Samenkomst is te klein om op schaal van de gemeente als parkruimte te kunnen werken. De nieuwe parkruimte dient mee met de groene ruimte aan het sportpark en de restruimtes in de aangrenzende verkaveling en aan de militaire begraafplaats ontwikkelt te worden tot één integraal samenhangend park.

Dit levert een parkzone op waar meerdere publieke functies aan gekoppeld zijn. En een park die een grote diversiteit aan gebruikers aanspreekt: van de luwteplek aan de begraafplaats, de actieve sport- en spelplek aan de sporthal en de ontmoetingsplek een De Samenkomst.

De koppeling tussen de diverse ruimten gebeurt via een lineaire waterstructuur. Deze waterstructuur vangt het afstromend water op van de verharde ruimtes en laat het water infiltreren in de bodem. Het is ook een visuele en ruimtelijke buffer ten opzichte van de aangelanden. Het scheidt ruimte tussen het publieke park en de private tuinen. Tussen de militaire begraafplaats en de straat krijgen we een zelfde grens, een grens die afstand en luwte biedt voor de begraafplaats.



# 1 DE MUUR ALS BETEKENISGEVER

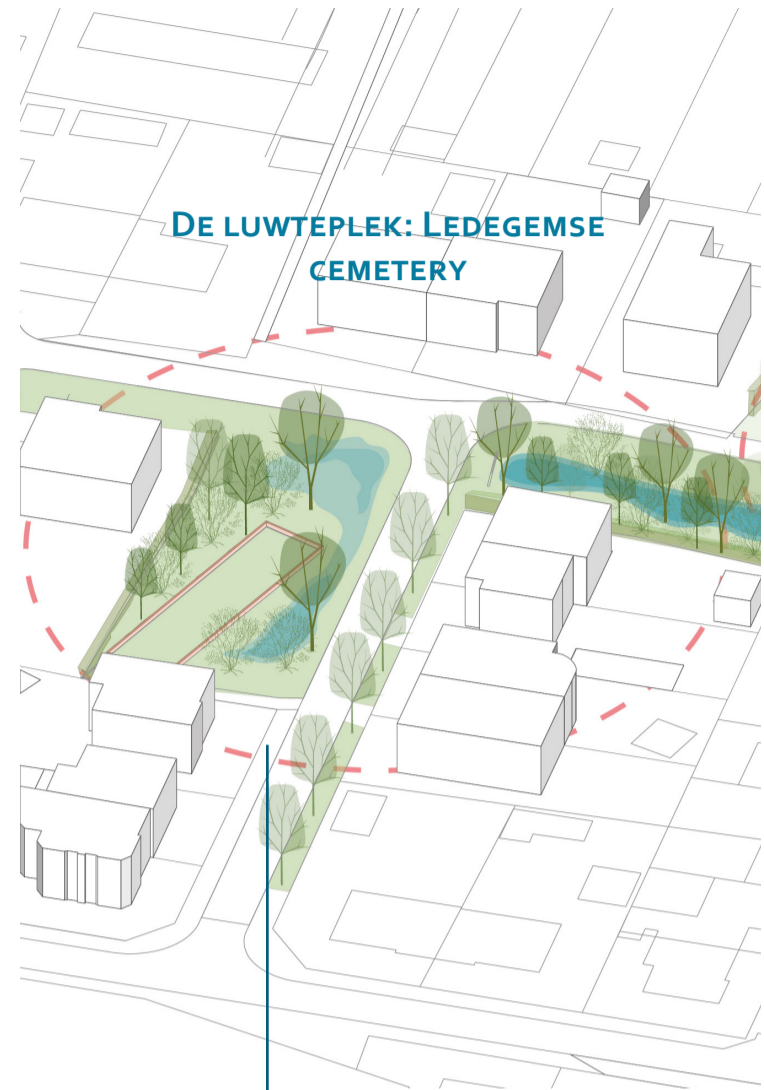
## DUIDING VAN GEWENST GEBRUIK

De lineaire waterstructuur verbindt drie hoofdruimtes met elkaar. Op zijn beurt wordt elke ruimte en zijn gewenst gebruik leesbaar gemaakt door zijn muren.

De militaire begraafplaats heeft de typische lage baksteenmuur. Het is geen echte fysieke barrière maar leest als de grens tussen de wereld die stil is komen te staan en de actieve blijvend evoluerende samenleving. De muur geeft de luwteplek aan. In het masterplan werken we aan een leesbare grenzen en overgangen tussen de begraafplaats en de omliggende tuinen en straten. Dit door een deels een groenbuffer en deels de lineaire waterstructuur die een nieuwe grens/overgang vormt. Deze twee ingrepen verruimen de luwteplek tot buiten de begraafplaats. Een eenvoudige bank aan de kopse zijde van de begraafplaats is het sluitstuk in de luwteplek.

Op de speelterrein worden twee nieuwe muren angebracht. De zuidelijke muur (onderzijde plan) is een hoge speel- en klimmuur. De noordelijke muur is een lage zitmuur en vormt de overgang naar de speelheuvel. Beiden articuleren het gebruik van de plek, en geven een kader aan de ruimte.

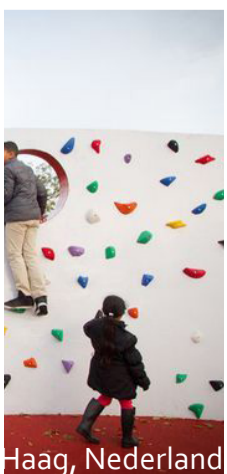
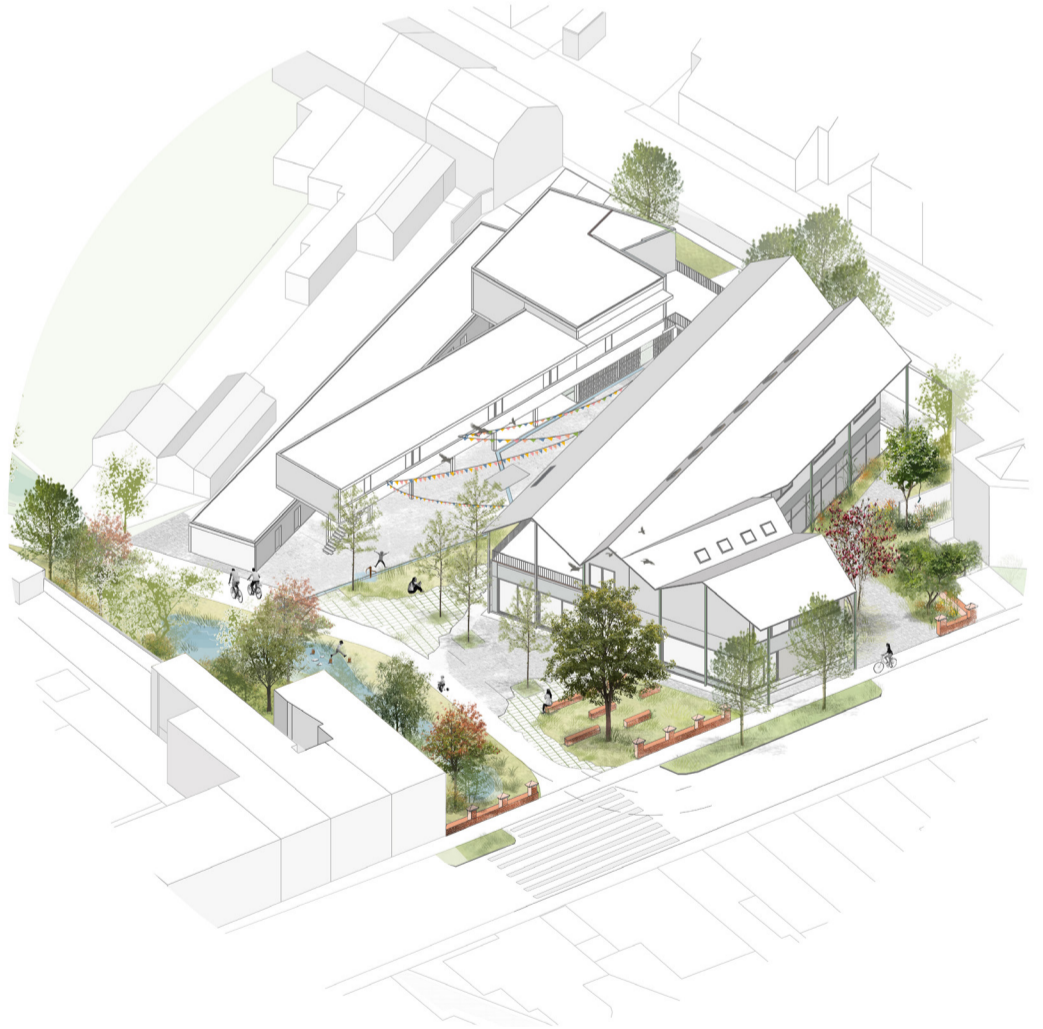
Bij De Samenkomst behouden we maximaal de oude tuinmuurtjes van de voortuin van de school. Ook wordt een enkele zitmuur gemaakt op de locatie van het oude schoolgebouw. Ze zijn een blijvende herinnering aan het vroeger gebruik van de site. Een gebruik van ontmoeting en studie die ook vandaag nog steeds blijvend van toepassing is.



Luwteplek - Gent



Klimmuur - Der



Haag, Nederland



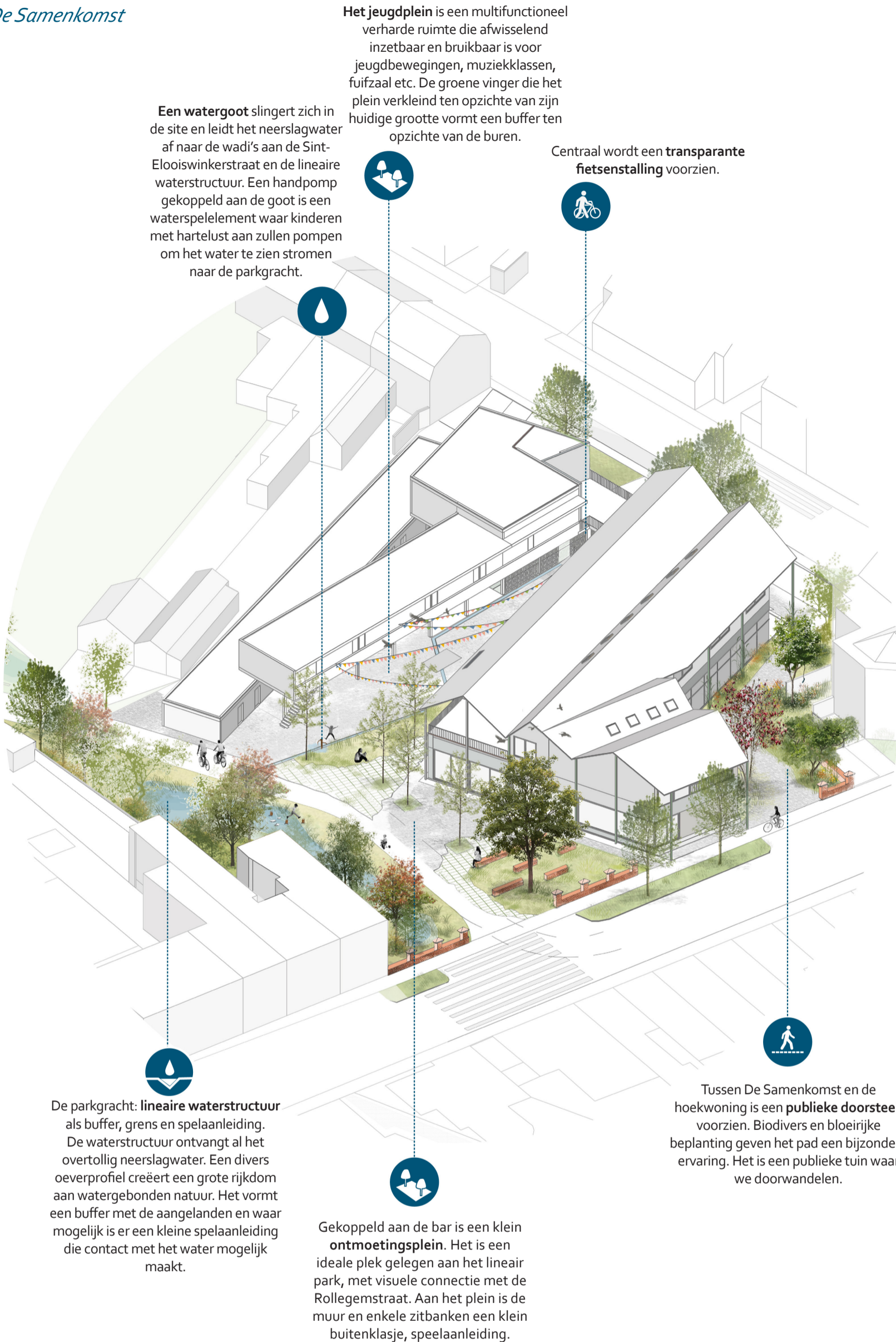
Klimmuur - Songzhuang



Liniare parkgracht



Ontmoetingsplein - Nederland



Een **watergoot** slingert zich in de site en leidt het neerslagwater af naar de wadi's aan de Sint-Elooiswinkerstraat en de lineaire waterstructuur. Een handpomp gekoppeld aan de goot is een waterspelelement waar kinderen met hartelust aan zullen pompen om het water te zien stromen naar de parkgracht.

Het **jeugdplein** is een multifunctioneel verharde ruimte die afwisselend inzetbaar en bruikbaar is voor jeugdbewegingen, muzieklessen, fuifzaal etc. De groene vinger die het plein verkleint ten opzichte van zijn huidige grootte vormt een buffer ten opzichte van de burens.

Centraal wordt een **transparante fietsenstalling** voorzien.

De parkgracht: **lineaire waterstructuur** als buffer, grens en spelaanleiding. De waterstructuur ontvangt al het overtollig neerslagwater. Een divers oeverprofiel creëert een grote rijkdom aan watergebonden natuur. Het vormt een buffer met de aangelanden en waar mogelijk is er een kleine spelaanleiding die contact met het water mogelijk maakt.

Gekoppeld aan de bar is een klein **ontmoetingsplein**. Het is een ideale plek gelegen aan het lineair park, met visuele connectie met de Rollegemstraat. Aan het plein is de muur en enkele zitbanken een klein buitenklasje, spelaanleiding.

Tussen De Samenkomst en de hoekwoning is een **publieke doorsteek** voorzien. Biodivers en bloeirijke beplanting geven het pad een bijzondere ervaring. Het is een publieke tuin waar we doorwandelen.



Publieke terras - New York



Metalen platen als brug over goot



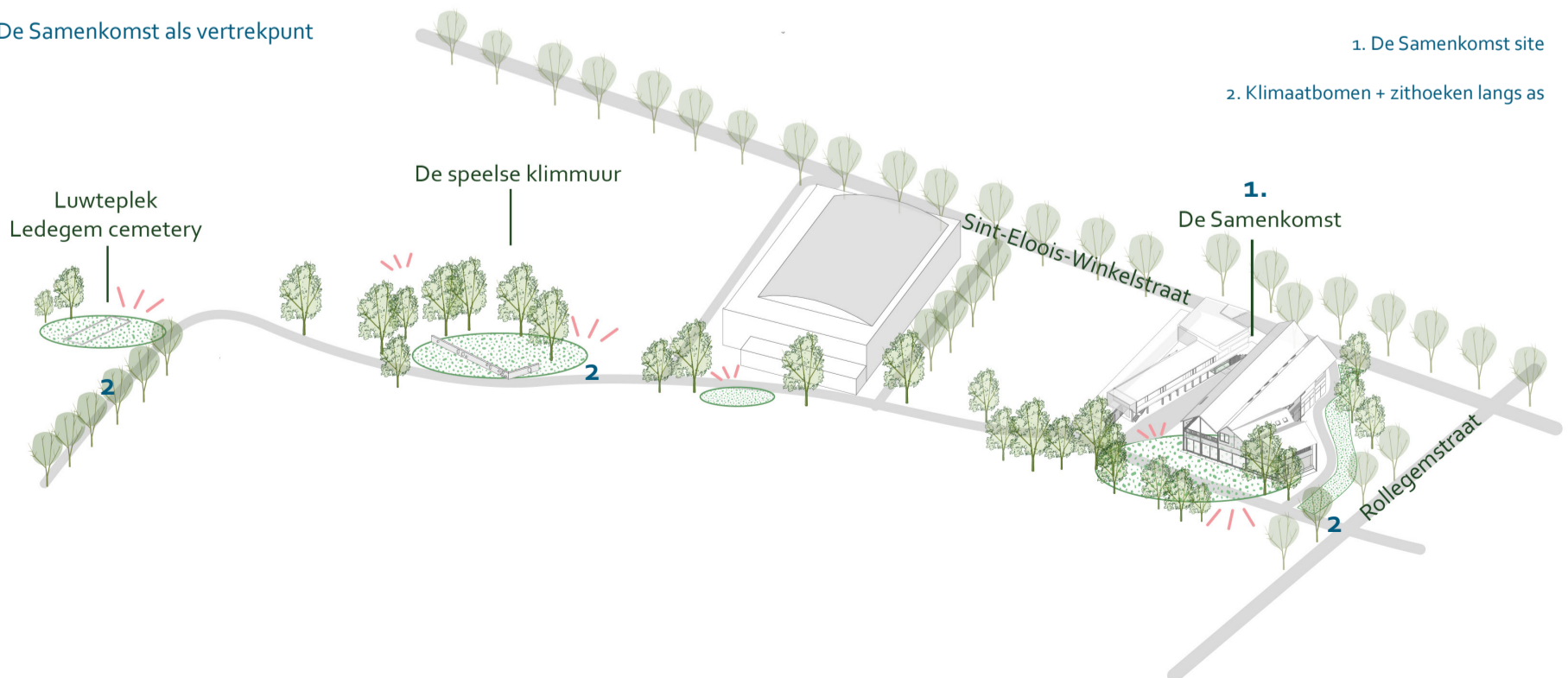
Lineaire goot - Sct. Olay Square



De Samenkomst kan ongeachte van de rest van de omgeving (de luwteplek: Ledegemse cemetery en de speelse klimmuur) gezien worden. De Samenkomst vormt de basis. Aan de hand van klimaatbomen en enkele zithoeken worden de eerste linken gemaakt met de omgeving.

In een latere fase kan de speeltuin zone en de begraafplaats (Luwteplek Ledegem cemetery) aangepakt worden. De Rollegemstraat en de Sint-Eloois-Winkelstraat vormt hierbij een belangrijke rol en kan in het vervolg ook aangepakt worden, door deze tot een veilige fietsstraat om te vormen kan de Samenkomst veilig bereikt worden.

#### De Samenkomst als vertrekpunt



1. De Samenkomst site

2. Klimaatbomen + zithoeken langs as



# 1 HET PLAN ONTLEED - MOBILITEIT



(1) **Publieke tuin als doorsteek:** Tussen De Samenkomst en de hoekwoning is een publieke doorsteek voorzien. Biodivers en bloeirijke beplanting geven het pad een bijzondere ervaring. Het is een publieke tuin waar we doorwandelen.

(2) **Veilige oversteekplaatsen:** Via kleine maar doeltreffende ingrepen als lokale wegversmallingen, de fietsstraat en gevleugelde zebrapaden ontstaat veiligere oversteekplaatsen tot op termijn het volledige straatprofiel van de Rollegemstraat en de Sint-Elooiswinkelstraat wordt aangepakt.

(3) **Fietsenstalling:** centraal wordt een transparante fietsenstalling voorzien. De centrale ligging vermijdt het ongewenst gebruik van het binnenplein als fietsenstalling.

(4) **P&R + MV-parking:** Door de nabije parking van de sporthal wordt er gekozen om enkel een kiss and ride zone en twee mindervalidenparkings te voorzien aan De Samenkomst. Het voetpad aan de straat verschuiven we naar binnen richting de site om conflicten te voorkomen met parkerende auto's.



Publieke tuin als doorsteek 1



Gevleugelde zebraapad 2



Auto is hier te gast 5

(5) **Auto te gast:** Enkele parking worden nog steeds ontsloten via het park. Door een speelse materialisatie (beperkt pad in gewassen beton en kasseien) wordt er een parkse sfeer gecreëerd waar duiding de auto te gast is. De parkbezoeker heeft voorrang!

(6) **Mobipunt:** De zeer nabije parking van de sporthal zien we als de ideale plaats voor een mobipunt. Het Mobipunt is georganiseerd op maat van de buurt. De bus stopt op een veilige afstand van het kruispunt. Er is reeds een groot aantal parkeerplaatsen die omgebouwd kunnen worden als publieke oplaadpunten voor elektrische auto's. Een ruime bushalte en plaats voor deelauto's maakt het geheel compleet. Het Mobipunt kan ook andere diensten aanbieden zoals info over buurtactiviteiten en een broodautomaat.

(7) **Brandweergang:** Via de sporthal voorzien we een enkele brandweergang om alle noodzakelijke ontsluitingen voor de brandweer te voorzien.

(8) **Woonerf:** Een herinrichting van de bestaande woonstraten naar een woonerf zorgt voor een duidelijke boodschap met de auto als gast. Het levert heel wat kansen ook naar ontharding en vergroening. Een extra vergroening van de straat zorgt er voor de militaire begraafplaats nog minder als een eiland tussen de bebouwing komt te liggen maar een integraal onderdeel van deze groene verbinding gaat vormen.

# 1 HET PLAN ONTLEED - ONTMOETEN



(1) **Ontmoetingsplein:** Gekoppeld aan de bar is een klein ontmoetingsplein. Het is een ideale plek gelegen aan het lineair park, met visuele connectie met de Rollegemstraat. Aan het plein is de muur en enkele zitbanken een klein buitenklasje, speelaanleiding. Samen vormen het de plek om als ouders een glas te drinken en de allerkleintjes laten spelen op de speelaanleidingen en de watergoot.

(2) **De parkgracht:** lineaire waterstructuur als buffer, grens en speelaanleiding.  
De waterstructuur ontvangt al het overtollig neerslagwater. Een divers oeverprofiel creëert een grote rijkdom aan watergebonden natuur. Het vormt een buffer met de aangelanden en waar mogelijk is er een kleine speelaanleiding die contact met het water mogelijk maakt.

(3) **Watergoot als grens en spelelement:** Een watergoot slingert zich in de site en leidt het neerslagwater af naar de wadi's aan de Sint-Elooiswinkerstraat en de lineaire waterstructuur. Door zijn slingerende beweging articuleert de goot diverse ruimten: de ingang tot de fietsenstalling, het jeugdplein aan de fuifzaal, het jeugdplein gekoppeld aan de jeugdbewegingen en het ontmoetingsplein. Een handpomp gekoppeld aan de goot is een waterspelelement waar kinderen met hartelust aan zullen pompen om het water te zien stromen naar de parkgracht.

(4) **Jeugdplein:** Het jeugdplein is een multifunctioneel verharde ruimte die afwisselend inzetbaar en bruikbaar is voor jeugdbewegingen, muzieklessen, fuifzaal etc. De groene vinger die het plein verkleint ten opzichte van zijn huidige grootte vormt een buffer ten opzichte van de burens.



1



Een juiste verlichting creëert een unieke avondsfeer

1



Liniare goot- Sct. Olai Square

3



De Parkgracht langsheen as

2

(5) **Klimmuur en zone speeltoestellen:** De muur vormt een uniek speelelement. Het zet het park op de kaart! Met een ondergrond van kiezel kan er veilig geklommen worden. De ruimte is ook groot genoeg om andere speeltoestellen (bv de huidige) te huisvesten.

(6) **Zitmuur en speelheuvel:** De uitgravingen voor de parkgracht krijgen een plek in de speelheuvel. Een stevig spel met reliëf blijft altijd een zeer gewaardeerd speellandschap voor jong en oud. Beplanting aan de zijde van de aangelanden werkt als visuele en geluidsbuiter. De zitmuur accentueert de speelheuvel en de daar tussen liggend speelgazon.

(7) **Speelgazon:** Multi-inzetbaar speelgazon. Enkele (bestaande) speeltoestellen vertrekken vanuit de speelheuvel en monden uit in het speelgazon.

(8) **Luwteplek**

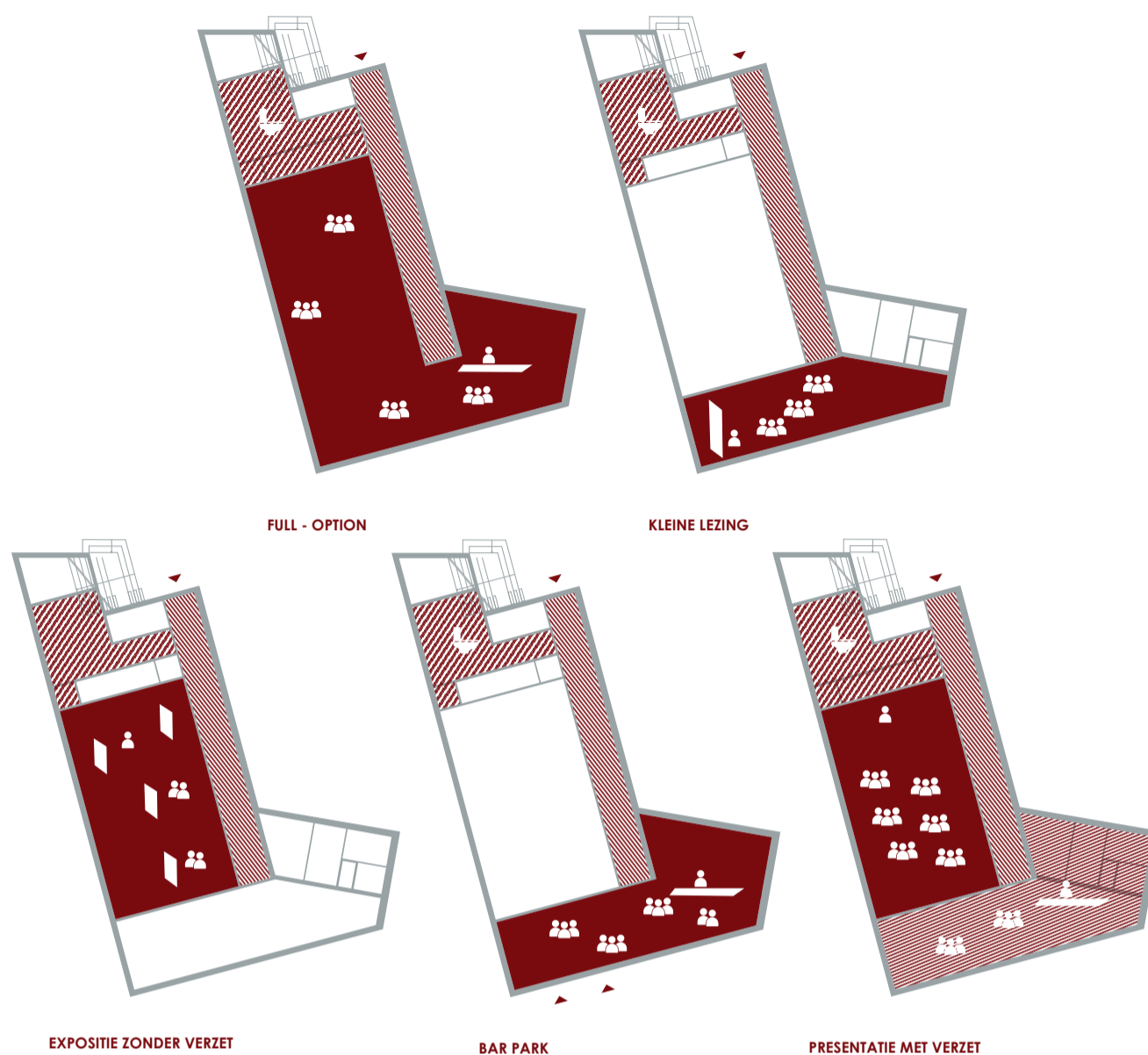
Het versterken van de randen van de militaire begraafplaats creëert een echte groene luwteplek in het dorpsweefsel van Ledegem. Een plek waar je tot rust kan komen op het bankje op de kopse zijde van de begraafplaats.

(9) **Speelplein**

De doorsteek tussen het gebouw van de speelpleinwerking en de sporthal wordt omgevormd naar een helder speelplein. De park doorsteek wordt gearticuleerd. Er wordt via belijning subtiel aangegeven waar gespeeld en gesport kan worden.

(10) **Kleurrijk bomenbeeld**

Langsheen de parkgracht wordt een fijne diversiteit aan bomen en meerstammige struiken aangeplant. Een diversiteit in bloei, herfstkleur en habitus. Deze versterken de lineaire parkstructuur en parkgevoel voor de parkbezoeker.



## 2. ONTWERPNOTA

### De Samenkomst – netjes gescheiden

We geloven als ontwerpteam sterk in collectiviteit.

We geloven in het samenbrengen van mensen door het ontwerpen van goede plekken en ruimtes met meervoudig gebruik. We geloven in de maatschappelijke meerwaarde (en niet alleen in de economische en ecologische noodzaak) van multifunctionaliteit. We geloven ook sterk in het samenbrengen van verschillende functies én verschillende doelgroepen op één plek – in dit geval letterlijk onder één dak. In die zin vinden we de opdracht (en eigenlijk de naam in al zijn eenvoud alleen al) van de Samenkomst fantastisch.

We geloven ook dat samenbrengen enkel écht goed werkt als de verschillende delen van het geheel goed werken én bovendien de mogelijkheid hebben om onafhankelijk te functioneren. De meerwaarde van het collectieve, van de ontmoeting als extra wordt dan als vanzelf duidelijk.

In die zin beginnen we – schijnbaar paradoxaal – met het ontwarren van de knoop en het uitéénrafelen van het programma. Daarna brengen we alles weer samen.

De **hoofdtoegang** wordt georganiseerd langs de Sint-Eloois-Winkelstraat in de vorm van een overdekte buitenruimte die zowel de zaal beneden ontsluit als de aanzet geeft naar een ruime buitentrap naar de bovenliggende verdiepingen. Het is bij uitstap een ruimte voor ontmoeting. We voorzien ze aan de voorzijde van het gebouw, als een uitnodiging én met de bijhorende sociale controle. De trappenpartij functioneert ook als bescheiden tribune.

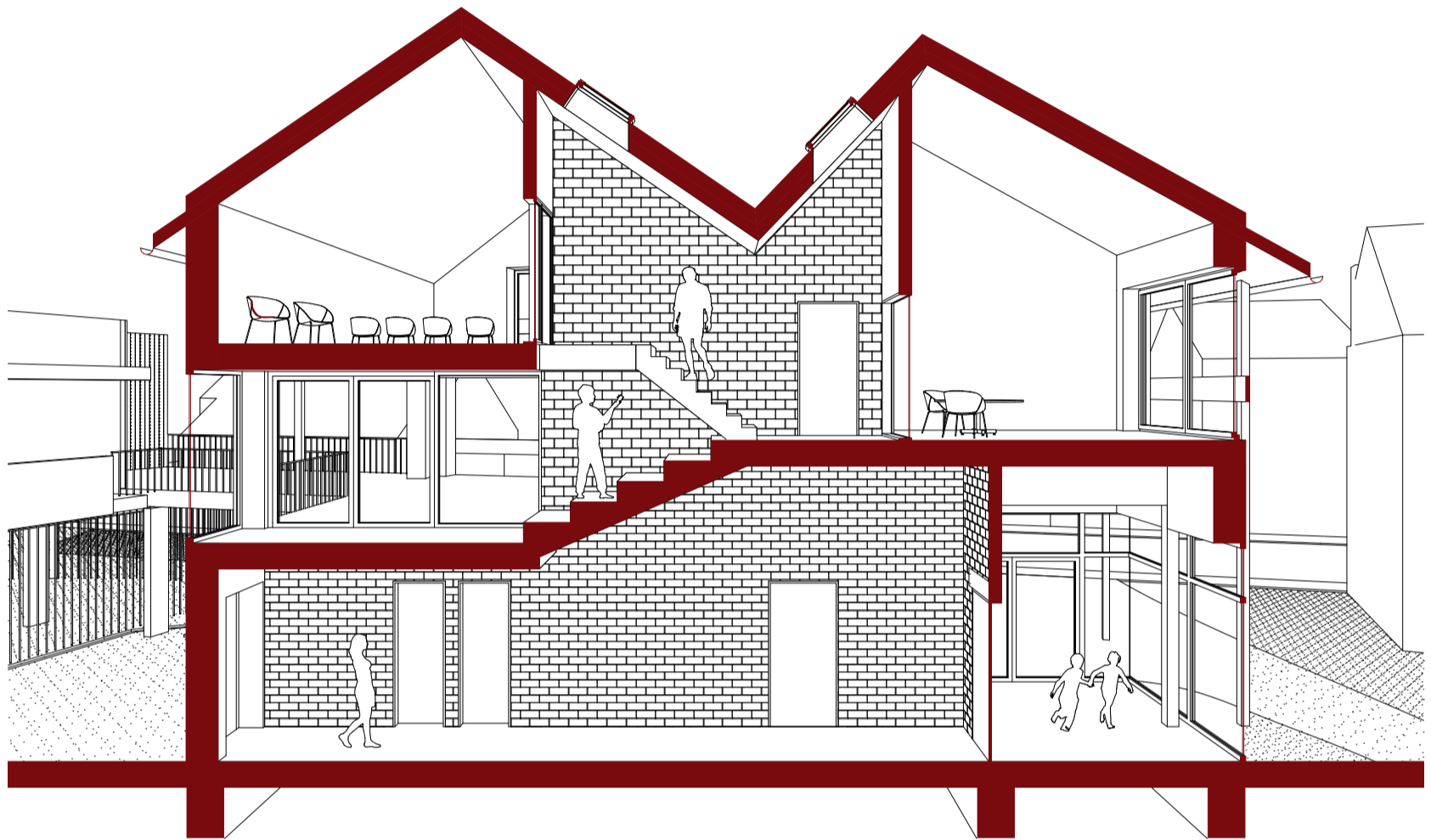
De **jeugdlokalen** functioneren het liefst onafhankelijk en zonder dat al teveel afspraken gemaakt moeten worden rond sleutels en toegang tot het gebouw. De rechtstreekse toegang tot de lokalen en de bestaande buitentrap achteraan op de site maakte dit al mogelijk. Ze worden opgevaardeerd door ontsluiting via de Sint-Eloois-Winkelstraat, eveneens met een buitentrap en dus altijd toegankelijk.

Dezelfde strategie (vermoedelijk minder vanuit een expliciete vraag naar onafhankelijkheid) wordt toegepast voor de **harmonie**. Ook de harmonie wordt ontsloten via de centrale inkompartij, wordt een volwaardig deel van het geheel en blijft tegelijkertijd onafhankelijk functioneren. Indien nodig kan de lift (die zowel beneden als boven via een sas rechtstreeks naar buiten uitgeeft) gebruikt worden, zowel voor grotere instrumenten als ifv integrale toegankelijkheid.

Extra: door het wegnemen van de bestaande verticale circulatie ontstaat als vanzelf een bijkomende bergruimte in het bestaande volume aansluitend op de lokalen van de harmonie.

De **grote zaal** wordt ontsloten via een ruime doorlopende gang langs de volledige zaal. Hier nemen we de vrijheid om iets meer oppervlakte te realiseren dan strikt noodzakelijk. Deze ruimte is dan ook meer dan circulatie. Ze is meteen ook foyer bij de grote zaal, ze kan ingezet worden als tentoonstellingsruimte en ze vormt een doorlopende akoestische buffer richting de omliggende woonbuurt. De zaal opent zich richting jeugdlokalen waarbij de tussenliggende buitenruimte als verlengstuk van beide kan functioneren.

Achteraan de grote zaal kan een zone afgesloten worden en afzonderlijk gebruikt worden als **kleine zaal**. Ze wordt samen met de **bar** rechtstreeks ontsloten vanaf de foyer. Anders dan de grote zaal worden de kleine zaal en de bar op het park georiënteerd waardoor ze eigen sfeer en karakter meekrijgen. Tegelijkertijd kunnen ze in verschillende scenario's samen ingezet worden.



**Dienruimtes** (keuken / drankenberging/ koelcel/ ...) worden vanzelfsprekend achter de bar georganiseerd. Ze worden rechtstreeks naar buiten toe ontsloten via de tuinzone wat leveringen en/of voorbereidingen ook tijdens activiteiten in de grote en kleine zaal mogelijk maakt.

Door de **keuken** in de oksel van het gebouw te voorzien geeft deze ook rechtstreeks uit op de foyer en kan eenvoudig een buffet georganiseerd worden zonder conflict met de bar.

De **muziekschool** krijgt, via de buitentrap een eigen toegang op de verdieping wat zowel qua werking en praktische organisatie en afspraken als qua ervaring prettig is. Opnieuw kan de lift ingezet worden indien nodig. De eenvoudige structurele opbouw (zie verder) resulteert als vanzelf in een ritme van dwarse dragende wanden die meteen maatgevend zijn voor de verschillende lokalen. We voorzien de circulatie decentraal waardoor zowel grotere als kleinere lokalen ontstaan. De lokalen zijn specifiek, elk met eigen kwaliteiten en mogelijkheden, en tegelijkertijd inwisselbaar in functie van evolverende noden in de toekomst.

Een **buitenklas** volgt als vanzelf uit de structuur en is tegelijkertijd terras bij de leraarskamer én podium of kiosk in het park. Puur praktisch wordt het terras ook als evacuatieweg voor de verdieping ingezet (verder op te nemen met de brandweerdiensten).

De **kunstacademie** wordt in de kleinere dwarse vleugel ondergebracht. Daardoor kan de dakstructuur volledig open blijven en het atelier voorzien worden van noordelijk zenitaal licht (zoals elke kunstenaar het eigenlijk zou willen). Naast het zenitaal licht voorzien we in de Rollegemstraat nog een venster op de wereld (zoals elke kunstenaar ook nodig heeft).

De **theaterklas** maakt integraal deel uit van 'de muziekschool' maar heeft toch altijd een apart statuut. We profiteren optimaal van de niveaoverschillen in het gebouw. De vrije hoogte van de zaal is uiteraard een stuk groter dan het sanitair en de berging vooraan waardoor we vooraan binnen dezelfde oppervlakte een extra bouwlaag kunnen organiseren. De theaterzolder ontstaat als vanzelf. Een glaspertij naar de centrale trap en gang vermijdt volledige isolatie van de muziekschool. Ook hier wordt voor de theatermakers, naast zenitaal licht een venster op de wereld en de Sint-Eloois-Winkelstraat voorzien. Bijhorende berging en kleedruimte worden zodanig georganiseerd dat in de klas een kleine 'backstage' ontstaat.

## Inplanting en volume

De site is de voorbije periode dichtgeslibd. We brengen opnieuw openheid, duidelijkheid en leesbaarheid.

We omarmen de aanwezigheid van **het gebouwde volume met woningen** op de hoek. In eerste instantie schijnbaar vervelend en los van architectuur en verschijningsvorm is dit volume minstens duidelijk. De hoek wordt afgebakend en laat toe achterliggend meteen een kwalitatieve buitenruimte te organiseren met een eigen sfeer, weg van het kruispunt. Deze tuin wordt letterlijk het verlengstuk van de buitenruimtes van de bestaande woningen waardoor deze ademruimte krijgen en sterk opgewaardeerd worden. Dezelfde ruimte laat toe om de dienstingang te organiseren (leveringen, keuken, ...).

Ook aan de kant van de **jeugdlokalen en harmonie** creëren we in eerste instantie ademruimte. We koppelen het nieuwe volume

volledig los (wat uiteraard ook een aantal praktische en financiële voordelen heeft in het realisatieproces). De gelijkvloerse verdieping wordt opengewerkt (opnieuw in functie van optimalisatie en kostprijsbeheersing organiseren we alle sanitair samen in het nieuwe gebouw) en de vrijgekomen ruimte wordt ingericht als **fietsenstalling**. Deze afgesloten maar transparante ruimte werkt als buffer naar het achterliggende plein en wordt als gebruiks- en ontmoetingsruimte ook expliciet vooraan en zichtbaar ingepland. De hoekverdraaiing in de bestaande jeugdlokalen nemen we over. Het nieuwe volume wordt evenwijdig met de gelijkvloerse lokale voorzieningen waardoor de feitelijke buitenruimte zich vanaf de straat opent naar het achterliggende park.

Omgekeerd wordt het park richting Rollegemstraat daardoor meteen breder en beeldbepalend.



## architectuur - materialisatie

Als ontwerpteam houden we van de schaal van het dorp. Uiteraard is een stedelijk weefsel spannend en divers en laat het heel wat toe. Een dorpsweefsel vraagt meer gevoeligheid en misschien ook net iets meer inlevingsvermogen. Hard roepen in een dorp is niet nodig en te vermijden. We staan voor een zelfbewuste maar bescheiden architectuur die zich inschrijft in het bestaande weefsel.

We geven het nieuwe gebouw 2 gezichten; een gevel aan de Sint-Eloois-Winkelstraat en een gevel aan de Rollegemstraat. Beide gevels hebben de schaal van een woning. Beide gevels worden als enige gevels (zie verder ivm inzet van materiaal en middelen) uitgewerkt in gevelmetselwerk. We stellen een uitvoering in vlechtverband voorop waardoor de bescheiden gevel in een bescheiden materiaal zich toch onderscheidt. Een wakkere voorbijganger zal dit opmerken, een andere vermoedelijk niet... . In elk geval toont het project zich aan de straat van zijn mooiste kant, met 'beste' gevels. Zo is het altijd geweest en dat is ook goed.

De andere gevels, gericht naar de verschillende publieke buitenruimtes, zijn uiteraard niet minder goed of minderwaardig. Ze zijn alleen minder formeel. En ook dat lijkt ons goed. We stellen een afwerking in architectonisch beton voor de onderste zones voor zodat die tegen (meer dan) een stootje kunnen. De bovenste verdieping wordt ingevuld met thermisch verduurzaamd hout dat het geheel een stuk verzacht en vriendelijker maakt.

Het volume van 2 bouwlagen wordt afgewerkt met eenvoudige zadeldaken met een O-W-oriëntatie. Door een eenvoudige verdraaiing van de dakvlakken tov elkaar worden vier topgevels gereduceerd tot 3 aan de parkzijde. Het gebouw laat zich nooit volledig vangen in één beeld en wordt daarvoor vanaf elke zijde (ondanks het relatief grote programma) als kleinschalig ervaren, passend in zijn omgeving en 'ondergeschikt' aan de ervaring van de open ruimte.

### praktische organisatie en gebruik – de knoop

We ontwerpen een multifunctioneel geheel met verschillende (types) gebruikers zonder dat we dure dubbele voorzieningen bouwen. Zowel verticale circulatie (trap én lift) als sanitaire voorzieningen dienen dus strategisch goed aangepakt te worden.

#### de trap

We plaatsen de trap buiten het beschermde/afgesloten volume en lossen daarmee eigenlijk alles op. De verschillende delen van het programma krijgen een eigen toegangsdeur die rechtstreeks buiten uitgeeft. Praktische afspraken ivm toegangscontrole, onderhoud, ... worden overbodig. Voor de bestaande jeugdlokalen

is dat vandaag al het geval. We trekken dit principe door voor de harmonie en de muziekschool/tekenacademie.

Door de trap buiten te voorzien, wordt afwerking en onderhoud van de trap overbodig. Met dezelfde middelen kunnen we de trap dus iets ruimer voorzien, maximaal uitnodigend vanaf de straat én als tribune richting publieke ruimte.

#### de lift

In eerste instantie werd uiteraard behoud van de bestaande lift geëvalueerd. Gelet op de noodzakelijke vrije hoogte van de zaal op het gelijkvloers is dat eigenlijk weinig zinvol waardoor sowieso een nieuwe liftinstallatie noodzakelijk is. In functie van onderhoudskosten opteren we dan ook voor één enkele lift voor het geheel. Twee tegenover elkaar liggende deuren maken het mogelijk om alle niveaus te ontsluiten zodat integrale toegankelijkheid gegarandeerd wordt. Toegangscontrole (klavier/sleutelcontact/... - in overleg nader te bepalen) maakt het mogelijk de lift te laten gebruiken door verschillende gebruikers zonder dat de rest van het gebouw toegankelijk wordt.

#### het sanitair

Sanitair is zowel intern (gebruik bij de zaal) als van buitenaf toegankelijk. Opnieuw maakt een doordachte toegangscontrole op een beperkt aantal deuren dit eenvoudig mogelijk.

### realisatie – plan van aanpak

In een eerste fase dienen technieken en nutsleidingen ontkoppeld te worden.

Gelet op de aanwezigheid van een hoogspanningscabine in het af te breken gebouw zal een tijdelijke cabine (kant Sint-Elooi-Winkelstraat ter hoogte van de bestaande cabine) noodzakelijk zijn. Deze blijft operationeel tot de nieuwe cabine in het nieuwe gebouw in gebruik genomen kan worden.

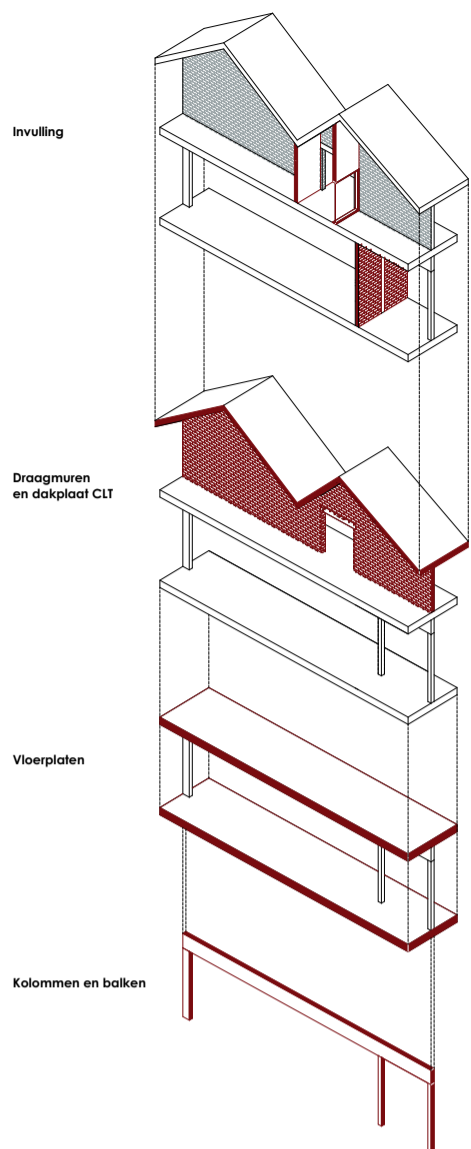
Om de jeugdlokalen en het lokaal van de harmonie in dienst te houden zullen eveneens enkele voorlopige maatregelen noodzakelijk zijn. Gelet op de ontsluiting via de bestaande trap achteraan kunnen beide gedurende de volledige duur van de werken in gebruik blijven (buitenruimte bij de jeugdlokalen zal tijdelijk uiteraard een stuk kleiner zijn – de veiligheid en een zorgvuldig afgesloten werfzone primeert).

Na afbraak van de bestaande gebouwen kan het volledige project onafhankelijk van de bestaande gebouwen gerealiseerd worden. Beide worden enkel met een eenvoudige luifel (als prefabelement 'los' tussen beide delen te plaatsen) verbonden.



referentiebeeld ampe.trybou varsenare – beeldbepalende metselwerkverbanden





## structuur

We zien structuur niet als een probleem dat na de opmaak van een ontwerp door de ingenieur opgelost moet worden. We zien structuur als de motor van het ontwerpproces. Structurele principes worden vanaf het begin mee bedacht en ingezet en maken inherent deel uit van het ontwerp. Op die manier ontstaat een logisch en consequent geheel zonder dure oplossingen achteraf en volgt de architecturale verschijning (schijnbaar!) als vanzelf. De eisen voor de zaal op het gelijkvloers zijn uiteraard zeer bepalend. Met een eenvoudige structuur van kolommen en balken met betonnen welfsels kan de overspanning op een economische manier gerealiseerd worden én wordt door de massa van het beton meteen een aanzet gegeven tot de akoestische oplossing voor het geheel (zie verder).

De betonnen balken zijn beeldbepalend voor de zaal. De hoogte laat toe om technieken – in opbouw en zichtbaar – centraal door de balken te organiseren.

Het ritme van de betonnen balken wordt afgestemd op de bovenliggende verdiepingen waar dragende wanden in zichtmetselwerk opgetrokken worden tussen de lokalen. De maatvoering laat toe om de dakstructuur uit te voeren met houten CLT-platen zonder dat bijkomende structuur noodzakelijk is. Deze CLT platen resulteren ook meteen in de slanke dakranden en oversteken die het architecturale beeld aan de buitenzijde bepalen.

De dwarse invulwanden (zowel op gelijkvloers als op de verdieping) verzekeren de horizontale stabiliteit maar hebben geen dragende functie en zijn op die manier een stuk vrijer vorm te geven en te materialiseren.



TRANS architectuur – Ryhove Social Factory - CLT als dakstructuur



ampe.trybou architecten – sporthal oudenburg – optimalisatie prestaties akoestiek

## akoestiek

Net als structuur zien we ook akoestiek niet als een problematiek die na opmaak van het ontwerp door een specialist nog volledig opgelost moet worden. We nemen een aantal principes mee in het eerste ontwerpend onderzoek zodat meteen – en zonder bijkomende kosten – een substantieel aandeel van de problematiek opgelost wordt door een slimme planopbouw en doordachte materiaalkeuzes.



In eerste instantie wordt het plan dusdanig georganiseerd dat de zaal georiënteerd wordt naar het binnengebied. Inkomzone, sanitair en dienruimtes vormen samen met de foyer een buffer naar de omliggende woningen.

Voor de zaal op het gelijkvloers voorzien we een **betonnen structuur**. De massa van de afdeklaat in combinatie met een eenvoudige akoestische mat en vloeropbouw op de verdieping resulteert in een optimale 'massa-veer-massa' oplossing en akoestische isolatie naar de bovenliggende verdieping.

De **invulling met zichtmetselwerk** kan eenvoudig gemanipuleerd worden zodat de akoestische prestaties van een gewone betonblok geoptimaliseerd worden. Dat dit meteen ook esthetisch een meerwaarde betekent is mooi meegenomen

De scheidingswanden op de verdieping worden op dezelfde manier opgetrokken. In combinatie met kastenwanden tussen de lokalen (telkens enkelzijdig als voorzetwand) wordt zowel de akoestische isolatie tussen de lokalen als de absorptie (en dus de akoestische kwaliteit binnen de ruimtes) geoptimaliseerd.

De akoestische isolatie op de verdieping naar de gang toe is wat ons betreft minder kritisch. Uiteraard zal een minimale isolatie noodzakelijk zijn maar dure akoestische deuren ivf volledige isolatie (die wel nodig is tussen de lokalen) lijkt ons overbodig.

In een volgende fase worden uiteraard wel de nodige berekeningen gemaakt zodat volledige zekerheid en duidelijkheid bestaat rond de verwachtingen en mogelijkheden binnen en tussen de verschillende ruimtes. We werken hiervoor samen met prof. dr. Ir. Marcelo Blasco (Blasco bv) waarmee we rechtstreeks en to the point kunnen communiceren. Ervaring in eerdere projecten leert dat we op die manier snel tot praktisch en financieel haalbare oplossingen en resultaten komen.

### 3. PLANNEN EN GEVELS



niveau 0

1:200

0 1 10



niveau 2

1:200

0 1

10



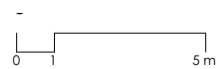
gevel noord



gevel west



gevel zuid



## 4. PROCES EN FLEXIBILITEIT

We houden van de schaal van ons ontwerpteam.

We zijn als architectenbureau voldoende 'groot' om ambitieuze projecten aan te kunnen. Deze schaal valt wat dat betreft perfect binnen onze comfortzone (we verwijzen naar onze portfolio en referentielijst). We hebben de technische kennis en ervaring in huis om actief mee te denken met verschillende specialisten. Dit zorgt ervoor dat de input van deze specialisten (stabiliteit, technieken, akoestiek, ...) niet als een (dure en vervelende) oplossing achteraf verwerkt moet worden maar vanaf het eerste ontwerpend onderzoek mee opgenomen wordt.

Tegelijkertijd zijn we als architectenbureau voldoende 'klein' om rechtstreeks betrokken te zijn en te blijven bij elk project. Deze betrokkenheid en persoonlijk engagement tijdens het volledige ontwerp- en realisatieproces vertaalt zich in de kwaliteit van het uiteindelijke resultaat.

We geloven sterk in een 1 op 1 overleg met opdrachtgever waarmee we samen aan de slag gaan. In die zin is voorliggend ontwerp een eerste aanzet om dat gesprek te starten. We bekijken samen met de opdrachtgever hoe we de verschillende stakeholders maximaal kunnen betrekken (werkgroepen – workshops – tussentijdse presentaties - ...) zodat we een breed draagvlak creëren (en in stand houden!) zonder vertragend of verlamdend te werken. Uiteindelijk moeten knopen doorgehakt worden of keuzes gemaakt worden waarbij wij als ontwerpteam perfect als 'buffer' ingezet kunnen worden.

We hebben de technische kennis en ervaring in huis om verschillende bouwsystemen en oplossingen tegen elkaar af te wegen en te evalueren. Tegelijkertijd zijn we – net omwille van onze kleine schaal – flexibel genoeg om in te spelen op (dikwijls snel) evoluerende randvoorwaarden.

De internationale markten zijn momenteel bijzonder instabiel waardoor het straks misschien aangewezen wordt om andere materialen te kiezen voor de lichte gevels op de verdieping. Het is onze overtuiging dat dit mits voldoende kennis van zaken en goesting altijd lukt mét behoud van de vooropgestelde doelstellingen en ambities.

Ook inzake duurzaamheid en circulariteit beweegt momenteel heel veel (zie ook nota ivm duurzaamheid). We willen daarbij gezond ambitieus zijn en blijven en leggen ook daartoe de nodige flexibiliteit aan de dag.

*concreet voorbeeld:*

*We voorzien de uitvoering van de invulwanden in zichtmetselwerk voorlopig in betonblokken. Deze betonblokken scoren energetisch een stuk beter dan snelbouwblokken, voldoen esthetisch aan de gestelde eisen en zijn performant inzake akoestiek, zowel wat absorptie als isolatie betreft. Deze producten zijn uitgebreid getest en de rekenwaardes – voornamelijk ifv gedetailleerde studie akoestiek in een volgende fase – zijn gekend.*

*Een mogelijk alternatief zouden leemblokken kunnen zijn. Deze blokken scoren energetisch en qua circulariteit nog een stuk beter. Bovendien hebben ze een grotere positieve invloed op de vochthuishouding en het binnenklimaat. Rekenwaardes en testrapporten zijn op vandaag evenwel nog onvoldoende gekend om deze leemblokken in deze toepassing (waarbij akoestische eisen wel degelijk essentieel zijn) zonder meer in te zetten. Zodra dit wel het geval is (en gezien de snelle evoluties van de markt kan dat relatief snel zijn...) kan dergelijk alternatief opnieuw onderzocht en overwogen worden.*

### **Geïntegreerde samenwerking + BIM**

De bouwwereld is constant in evolutie. Het bouwteam houdt de vinger aan de pols. Van meet af aan wordt sterk ingezet op 3D-modeling, BIM en een bouwteam-aanpak. Ongeacht de schaal van het project zijn we overtuigd van de meerwaarde, zowel ontwerpmatig, communicatief als technisch. Deze werkwijze verhoogt de kwaliteit en verkleint de foutenmarge. Zo wordt ieder bouwproject naar een hoger niveau getild.

Praktisch worden er verschillende deelmodellen gemaakt, die onderling gelinkt worden in functie van een integraal informatiemodel en foutcontrole. Idealiter is de uitvoerende aannemer gekwalificeerd om in deze workflow in te stappen, zodat deze werkwijze in uitvoering verdergezet kan worden. Indien dit niet het geval is, blijft een volledige 2D output mogelijk.

### **procesmatige aanpak**

We houden eraan om het architectuurontwerp, de communicatie en het procesmanagement, kortom de volledige kwaliteitszorg, in eigen beheer te houden om op elk ogenblik het overzicht te houden en onderbouwd te kunnen adviseren en beslissen.

### **ontwerpproces - ontwerpend onderzoek/ onderzoekend ontwerp**

Alleen de juiste vraag kan een kwalitatief waardevol antwoord opleveren. We investeren in het deconstrueren en destilleren van de opdracht tot de parameters mekaar als vanzelf vinden in een coherent voorstel, een basisconcept

dat tot een volwaardig project kan uitgroeien.

In elk denk-, beslissings- en ontwerpproces is voortdurend overleg noodzakelijk. Daarvoor zorgt een stuurgroep van projectteam en opdrachtgevers, onder leiding van ampe.trybou architecten. Doorgedreven en participatief overleg met gebruikers en andere betrokkenen kan fundamenteel bijdragen tot een concreet programma op maat van de eindgebruiker, en tot een positieve benadering met een breed draagvlak. We verlenen steeds onze medewerking aan buurt- en andere infovergaderingen en zijn bedreven in het geven van voordrachten (ook vanuit de jarenlange ervaring van Frederiek Ampe als docent).

Vroeg in het traject wordt het planningsproces doorgesproken en geformaliseerd in een planning met beslissingsmomenten, deadlines, evaluatieperiodes en eventuele buffers. Deze planning is een sturende tool, geen agenda, en wordt door de projectleider binnen het ontwerpteam intern en extern gecommuniceerd. Deelstudies worden steeds verwacht uiterlijk 10 dagen voor het verstrijken van de deadline zodat controle en herwerkingen nog uitgevoerd kunnen worden. De onderaannemers zijn volledig op de hoogte van deze aanpak.

Parallel met het participatie-/overlegproces wordt het programma van eisen verfijnd met objectieve gegevens (oppervlaktes, bezetting, wettelijk kader...) en door verder ontwerpend onderzoek aangevuld met waardeoordelen, uitgangspunten, uitgepuurde ambities, ... . Er wordt al in een zeer vroeg stadium contact opgenomen met de betrokken brandweerdiensten, stedenbouwkundige diensten, subsidiërende overheid... . Tijdens de onderzoeksfase wordt een eerste basisraming opgemaakt, die al tijdens het voorontwerp verder vervolledigd en verfijnd wordt tot een gedetailleerde raming als werkinstrument ter controle van de kosten.

### **definitief ontwerp**

Het eigenlijke ontwerp is de ruimtelijke en technische vertaling van alle onderzochte aspecten in ontwerptekeningen en een gedetailleerd technisch memorandum. De gedetailleerde raming maakt het mogelijk om alle opties ook financieel af te toetsen.

Deze documenten vormen de basis voor verdere uitwerking van het geheel en opmaak van het dossier voor de omgevingsvergunning, de uitvoeringsplannen, uitvoeringsdetails, subsidiedossiers en aanbestedingsdocumenten.

## **aanbestedingsdocumenten**

Een coherent, volledig, zowel breed als in de diepte uitgewerkt aanbestedingsdossier is een sterk instrument om ook de kwaliteit van de werken op de werf te kunnen bewaken. Het uitvoeringsdossier is nog een verdere verfijning van het definitief ontwerpplan tot een gedetailleerd technisch dossier aangevuld met administratieve bepalingen volgens de wetgeving overheidsopdrachten. Bestekken worden opgemaakt volgens typebestek vmsw BBW2014, steeds aangevuld met de meest recente normen, wettelijke en administratieve bepalingen, technische eisen, ... .

Vooraleer over te gaan tot het opstellen van het aanbestedingsdossier zal het technisch ontwerp grondig doorgesproken worden met de opdrachtgever. Daarnaast wordt intens overleg voorzien met de raadgevend ingenieurs, veiligheidscoördinator en epb-verslaggever bij opmaak van de aanbestedingsdossiers teneinde tot een correct en sluitend totaal dossier te komen. Uiteraard voldoen de aangeleverde documenten aan de regelgeving en eisen van de evt subsidiërende overheden.

Een goed aanbestedingsdossier is een dossier dat voldoende tijd krijgt om gecontroleerd te worden. Enkel een sterk, coherent opgebouwd en

doorgecontroleerd dossier doorstaat de turbulenties tijdens de werf moeiteloos waardoor verrekeningen en termijnsverlengingen vermeden kunnen worden.

## **uitvoering**

Een goede werforganisatie gaat verder dan financieel rendement en werkgemak. Ze concentreert zich ook op de impact van het bouwproces voor de directe en indirecte omgeving. Goede afspraken omtrent verkeersstromen, timing en afvalstromen zijn hierbij onontbeerlijk en zullen van bij de start van de werken uitgeklaard worden.

Een wekelijks werfbezoek en wekelijkse werfvergadering in aanwezigheid van alle betrokken partijen wordt als een minimum beschouwd wat de hoeveelheid betreft. Goed georganiseerde en ingevulde werfvergaderingen zijn van groot belang voor een vlot en correct verloop van de uitvoeringsfase, zowel op technisch als administratief vlak. De werfvergaderingen worden geleid door de projectarchitect. De architect is samen met het opdrachtgevend bestuur, de uitvoerend aannemer en eventuele onderaannemers en/of leveranciers aanwezig op alle werfvergaderingen. Afhankelijk van het verloop van de werken zijn ook de raadgevend ingenieurs aanwezig.

Het doel van de werfvergadering is in eerste instantie het voorbereiden van de komende werken zodat de evaluatie, bijsturing en correctie van reeds uitgevoerde werken tot een minimum beperkt kan blijven. Telkens wordt een volledige rondgang gemaakt op de werf waarbij de stand van het werk, de kwaliteit van het werk, de vooropgestelde richtiming, ... geëvalueerd worden. Van elke werfvergadering wordt een uitgebreid verslag gemaakt dat door de architect aan alle betrokken partijen bezorgd wordt.

## **einde werken**

Voorafgaandelijk aan de oplevering van de werken worden deze door de opdrachthouder aan een gedetailleerd onderzoek onderworpen. De lijst met opmerkingen wordt ter nazicht overgemaakt aan de opdrachtgever en aan de aannemer ivm het uitvoeren van de resterende afwerkingen en eventuele correcties.

Het ontwerpteam adviseert de opdrachtgever bij voorlopige oplevering of eventuele weigering tot voorlopige oplevering. Proces verbaal van voorlopige oplevering wordt opgemaakt door de opdrachthouder.

Na de voorlopige oplevering wordt nog bijstand en advies geleverd bij de definitieve oplevering.

## **5. TEAM**

We zijn van oordeel dat een degelijk en sterk geregisseerd proces van aanvang tot eindoplevering noodzakelijk is om een kwalitatief project te realiseren. Een ontwerp- en realisatieproces is nooit rechtlijnig maar eerder discontinu en wispelturig. Omdat alleen de juiste vraag een kwalitatief waardevol antwoord kan opleveren, investeren we in voortdurend overleg met alle partners. We bewaken op die manier de rechtlijnigheid van het proces om zoveel mogelijk invloeden van externe en onverwachte factoren uit te kunnen sluiten. Tegelijk vragen we het vertrouwen en de openheid om antwoorden te vinden die de individualiteit overstijgen.

Het team is divers en toch uitgebalanceerd. De goesting om architecturale en duurzaamheidsvraagstukken om te spitten vanuit het eigen perspectief en de eigen specifieke ervaring, de mogelijkheden en grenzen op te zoeken en er uitdagende projecten uit te maken, maken de partners meer dan complementair. Het ontwerpteam laat de uitwisseling ten volle renderen.

Het team is specifiek samengesteld omwille van de gemeenschappelijke gedragen kennis en ervaring met complexe bouw dossiers en de capaciteit, zowel inhoudelijk als qua inzetbaarheid van mensen. Die complexiteit vereist dat elke partner zicht heeft op het beoogde

resultaat. Heldere en snelle afbakening van onderlinge verantwoordelijkheden is essentieel. Enkel zo kunnen we komen tot een duurzaam ontwerp dat gewapend is naar de toekomst toe

Met een gevarieerd team van ingenieur architecten, architecten, interieurarchitecten en een landschapsontwerper hebben we bij **ampe.trybou architecten** voldoende capaciteit en een stevige basiskennis in huis om een breed en divers scala aan opdrachten aan te nemen. We streven naar eenvoudige, zinvolle ontwerpen, naar poëtisch pragmatische architectuur die ontroert.

**Forest landschapsarchitectuur- en planning** staat voor geïntegreerde projecten gestuurd vanuit het landschap en zijn gebruikers, met aandacht voor biodiversiteit, klimaatsverandering en duurzaam materiaalgebruik. In zowel beleidsmatige als ontwerpmatige studies sleutelen ze aan een toekomstbestendig verhaal waar een win-win tussen landschap en mens, natuur en cultuur verzekerd wordt. Vertrekkende van de kleine esthetiek die vorm en betekenis geeft aan een plek tot het fysisch systeem dat drager is van een werkend landschap detecteren ze bouwstenen die meegenomen worden in beleid, onderzoek en ontwerp. Beide bureaus werden uitgebreid voorgesteld in het selectiedossier.

Gezien het evidente belang van de stabiliteit en speciale technieken wordt reeds in concept- en schetsontwerpfase **Stabitec stabiliteit en technieken** betrokken. Bij Stabitec staan dagelijks 26 mensen in voor de opvolging van de bouwprojecten. De ontwerpingenieurs leggen elk hun eigen accenten: voor elke schaal en project is er een specialist in huis. Een performante aanpak staat bij Stabitec voorop sinds de start. Vandaag is het team een gevestigde waarde binnen de sector. Stabitec zorgt voor een zuinige en duurzame oplossing voor elk project. Sterk, gedetailleerd en esthetisch: deze drie kwaliteiten kenmerken hun concepten. Vanuit hun liefde voor architectuur en in nauwe samenwerking gaan de ingenieurs en modellers samen op zoek naar een oplossing die rekening houdt met de esthetische en praktische voorwaarden en een structuur die perfect aansluit bij het ontwerp. In dialoog: van de eerste meeting tot op de werf.

Eveneens vanaf concept- en schetsontwerpfase wordt het team uitgebreid met studie bureau **Blasco** voor wat betreft akoestisch advies.

In de loop der jaren is met deze partners een duurzaam samenwerkingsverband ontstaan. We kennen elkaars sterktes en kunnen op elkaar bouwen.

## 6. KOSTPRIJS EN KOSTPRIJSBEHEERSING

oppervlaktes netto	
N+0	687 m2
N+1	568 m2
N+3	97 m2
N+3 technieken	53 m2
<b>totaal netto</b>	<b>1405 m2</b>

budgetraming bouwcost De Samenkomst	
afbraak	€ 45 000,00 excl. BTW
riolering en fundering	€ 91 170,80 excl. BTW
bovenbouw - architectuur	€ 369 862,50 excl. BTW
dakwerken	€ 105 210,00 excl. BTW
buitenschrijnwerk	€ 259 756,00 excl. BTW
wanden en plafonds	€ 149 784,60 excl. BTW
vloeropbouw en -afwerking	€ 110 855,50 excl. BTW
binnenschrijnwerk	€ 113 224,00 excl. BTW
vast meubilair	€ 30 766,40 excl. BTW
schilderwerken	€ 7 074,90 excl. BTW
stabiliteit	€ 562 437,40 excl. BTW
elektriciteit	€ 216 579,30 excl. BTW
hvac	€ 312 824,40 excl. BTW
sanitair	€ 104 631,10 excl. BTW
lift	€ 50 000,00 excl. BTW
<b>totaal (excl. omgevingsaanleg)</b>	<b>€ 2 529 176,90 excl. BTW</b>
	<b>€ 1 800,13 /m2 (excl. BTW)</b>

Een ambitieus project (programmatorisch – stedenbouwkundig – architecturaal - ...) vraagt een realistische en kostenbewuste aanpak. We stellen vast (zie ook vraagstelling tijdens wedstrijd fase) dat het budget zoals opgegeven in de opdracht fiche niet overeenstemt met de te verwachten kostprijs. Vooral de inschatting van de oppervlakte (die zich rechtstreeks vertaalt in de kostprijs) ligt hier aan de basis. We hebben het ontwerpend onderzoek en onderzoekend ontwerp in deze wedstrijd fase dan ook aangepakt op basis van voorliggend programma en de eisen die daarbij vooropgesteld werden. Uiteraard kan en zal dit in een volgende fase in nauw overleg met de opdrachtgever opnieuw geëvalueerd worden.

De kostprijsbeheersing start in de fase van het voorontwerp. De eerste ontwerpkeuzes hebben (na het vastklikken van de te bouwen oppervlaktes en volumes – zie hoger) steeds de grootste invloed op de uiteindelijk te verwachten kostprijs van het project. Deze keuzes dienen dan ook zeer zorgvuldig gemaakt te worden waarbij de verschillende aspecten van het bouwproces in rekening gebracht moeten worden. In de conceptnota worden al een aantal oplossingen aangereikt die o.i. een positieve invloed hebben op de uiteindelijke kostprijs:

We vertekken van een **heldere planopbouw en rationele structuur**. De organisatie op het gelijkvloers is meteen ook de oplossing voor de akoestische problematiek. De maatvoering en liggers voor de zaal op het gelijkvloers zijn afgestemd op de maatvoering van de bovenliggende lokalen. De dakstructuur volgt hieruit zonder bijkomende maatregelen... .

Een doorgedreven technische kennis maakt het mogelijk om **strategische keuzes** te maken bij **inzet van verschillende bouwsystemen** en deze op de meest economische manier samen te brengen. Massiefbouw op het gelijkvloers geeft een aantal akoestische voordelen en resulteert ook (letterlijk) in een robuust geheel. De invulwanden op de verdieping zijn een stuk lichter en verenigen isolatie en structuur in de meest optimale omstandigheden. De inzet van CLT-platen als dakstructuur resulteren zonder problemen in het vooropgestelde eindbeeld.

Door een **strategische keuze van materialen** kunnen bijkomende afwerkingen vermeden worden. Het zichtmetselwerk in de zaal en de leslokalen op de verdieping heeft een akoestische meerwaarde maar zorgt ook dat pleister- en schilderwerk (en dus op termijn

oppervlaktes per lokaal (basis ontwerpend onderzoek)	
foyer	100 m <sup>2</sup>
sanitair GV	35 m <sup>2</sup>
Berging zaal	15 m <sup>2</sup>
Zaal	409 m <sup>2</sup>
Keuken	23 m <sup>2</sup>
Drankenberging	16 m <sup>2</sup>
Fietsenberging	12 m <sup>2</sup>
Koelcel	4 m <sup>2</sup>
Kleedruimte	8 m <sup>2</sup>
Instrumentenleer	84 m <sup>2</sup>
Groepsmuziceren	98 m <sup>2</sup>
Notenleer	43 m <sup>2</sup>
Lerarenlokaal	27 m <sup>2</sup>
Kunstacademie	110 m <sup>2</sup>
Berging	24 m <sup>2</sup>
Sanitair	15 m <sup>2</sup>
Technieken	26 m <sup>2</sup>
Theaterklas	78 m <sup>2</sup>
Technieken	58 m <sup>2</sup>
circulatie - ...	220 m <sup>2</sup>
<b>totaal netto</b>	<b>1405 m<sup>2</sup></b>

ook onderhoudsschilderwerk) overbodig wordt. De dakplaten CLT kunnen bijzonder snel geplaatst worden, voldoen brandtechnisch en geven de leslokalen meteen een warme uitstraling.

We kiezen ook voor een **strategische inzet van materialen en middelen**. De optie om 2 'beste' gevels aan de straatzijdes te voorzien in gevelmetselwerk zijn mede het resultaat van deze zeer kostenbewuste basishouding. We zetten in op een maximaal resultaat met een minimum aan middelen.

Ook qua materiaalkeuzes en bouwsystemen kiezen we voor een **evenwicht tussen ambitie en pragmatiek**. We zijn ambitieus en lezen in de opdracht documenten ook een ambitieuze houding bij het bestuur. We willen samen een vooruitstrevend project realiseren. Tegelijkertijd zijn we bescheiden en pragmatisch en zal dit project gerealiseerd worden door de eerder conservatieve bouwsector via een openbare aanbesteding. We stellen een uitgesproken hedendaagse architectuur en vormgeving voorop die evenwel op zeer klassieke manier gerealiseerd kan worden; klassieke massiefbouw, gevelmetselwerk, invulling met lichtere wanden, ... . Deze uitvoeringsmethodes zijn gekend en resulteren in normale aanbestedingsprijzen.



ampe.trybou – sociale  
woningen kaaistraat Gistel  
– combinatie massiefbouw  
en lichte invulling ifv  
economische optimalisatie

**Globale kostenraming riolering, wegenis en beplantingswerken**

Omschrijving	Meetcode	TOTAAL	Eenheidsprijs	Totaalprijs
<b>VOORBEREIDENDE WERKEN</b>				<b>€ 22 933,06</b>
Opbreken en afgraven bestaande verhardingen	m²	515	€ 15,00	€ 7 726,38
Afgraven bestaande groenzones	m²	380	€ 15,00	€ 5 706,68
Grondverzet	GP	1	€ 9 500,00	€ 9 500,00
<b>FUNDERINGEN, VERHARDINGEN, LIJNV ELEMENTEN</b>				<b>€ 130 990,53</b>
Verhardingen (uitgewassen beton, kasseien)	m2	794	€ 165,00	€ 130 990,53
<b>Riolering RWA/DWA</b>				<b>€ 6 600,00</b>
Riolering RWA/DWA -gescheiden stelsel	GP	1	€ 6 600,00	€ 6 600,00
Infiltratieoplossingen (of bufferoplossingen) regenwaterverordening (wadi's)	GP	0	€ 0,00	€ 0,00
Pompinstallatie in geval van buffering en overloop niet gravitair (klein debiet)	GP	0	€ 8 000,00	€ 0,00
Afwateringsgoot	m	57	€ 112,00	€ 6 345,02
<b>ALLERHANDE WERKEN</b>				<b>€ 29 037,50</b>
Zitelementen	GP	1	€ 2 000,00	€ 2 000,00
Zitbanken afwisselend met of zonder rugleuning				
Fietsleunbeugels	st	0	€ 300,00	€ 0
Plaatsen van fietsbeugels				
Electrische laadpunten	st	0	€ 1 500,00	€ 0
Verplaatsen van bestaande elektrische laadpunten				
paaltjes	st	8	€ 480,00	€ 3 840,00
Openbare verlichting	st	6	€ 1 250,00	€ 7 500,00
Gevelarmaturen - functionele verlichting				
Openbare verlichting	st	0	€ 5 000,00	€ 0,00
Masten op plein - functioneel en				
Keer-/zitelementen (wadi/terrasmuur)	m	46	€ 345,00	€ 15 697,50
bovengrondse types				
Spelprykkels	GP	1	€ 6 000,00	€ 6 000,00
watergoot				
<b>GROENAANLEG EN GROENBEHEER</b>				<b>€ 32 148,49</b>
Voorbereidende werken + groencompost (0,3m groencompost)	m³	20	€ 12,00	€ 244,15
Kruidachtigen (deels inzaai / deels aanplant)	m²	201	€ 45,00	€ 9 023,00
Gazon, bloemrijk grasland door bezaaiing (wadi + gras)groencompost)	m²	415	€ 2,25	€ 934,54
Heesters				
maat 150-175 BW	st	28	€ 175,00	€ 4 900,00
Bomen				
maat 20/25	st	12	€ 365,00	€ 4 380,00
Meerstammige bomen/heesters				
maat 200-250 draadkruit	st	12	€ 425,00	€ 5 100,00
bomenzand / lavasubstraat	m³	52	€ 33,00	€ 1 716,00
teelaarde (leveren en verwerken, 15cm)	m²	100	€ 4,50	€ 450,81
Boombescherming	st	24	€ 50,00	€ 1 200,00
Onderhoud 1ste en 2de jaar	GP	1	€ 4 200,00	€ 4 200,00

VOORBEREIDENDE WERKEN	€ 22 933,06
FUNDERINGEN, VERHARDINGEN, LIJNV ELEMENTEN	€ 130 990,53
Riolering RWA/DWA	€ 6 600,00
ALLERHANDE WERKEN	€ 29 037,50
GROENAANLEG EN GROENBEHEER	€ 32 148,49
Onvoorziene kosten 5%	€ 11 085,48
<b>TOTAAL EXCL BTW (21%)</b>	<b>€ 232 795,06</b>



## 7. DUURZAAMHEID - ECOLOGIE - CIRCULARITEIT

Ook inzake duurzaamheid stellen we een evenwicht voor tussen ambitie en pragmatiek. Dit evenwicht volgt niet uit een gebrek aan ambitie (integendeel!) maar uit een geloof in échte duurzaamheid en niet zozeer in theoretische concepten.

Duurzaamheid wordt gewaardeerd aan de hand van het K-peil en het S-peil. Het is echter onze overtuiging dat deze parameters slechts een beperkt facet van het begrip duurzaamheid omvatten. Duurzaamheid ontstaat zowel – naar onze waardering in volgorde van belangrijkheid - op het niveau van de stedenbouwkundige, architecturale en ruimtelijke kwaliteiten, een intelligent gebruik van materiaal en middelen, het niveau van bouwfysische en -technische maatregelen als op het niveau van de installatietechniek. Enkel de laatste 2 niveaus worden in het K-peil en S-peil doorgerekend.

### *stedenbouwkundige, architecturale en ruimtelijke kwaliteit*

Deze parameter is niet objectief meetbaar maar wel evenredig met (en tegelijkertijd bepalend voor) de zorgzaamheid en het respect van de gebruikers. De architecturale ambitie en de inzet ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde kwam hoger al aan bod. We bouwen een plek waar het goed samenkomen is, met plaats voor ontmoeting én aandacht conflictvermijding. We voorzien een bescheiden maar zelfbewuste architecturale verschijning waarmee de bewoners van Ledegem zich kunnen veréénzelveigen.

### *Intelligent gebruik van materiaal en middelen*

Op dit vlak willen we als ontwerpteam ambitieus zijn zonder evenwel de bestaande economische realiteit uit het oog te verliezen. We zien de Samenkomst niet als 'experiment'. We willen bewuste keuzes maken inzake materiaalgebruik. We vermijden al enige tijd het gebruik van PUR en PIR en zetten maximaal in op toepassing van eps en/of minerale wol. Op vandaag maakt de schaarste aan PUR en PIR en de bijhorende prijsstijgingen deze keuzes vanzelfsprekend.

Ook voor andere materialen en bouwelementen zetten verschillende fabrikanten ondertussen in op duurzaam en circulair materiaalgebruik. We volgen deze evoluties op, ondersteunen ze waar mogelijk en blijven kritisch waar nodig zodat duurzaamheid niet gereduceerd wordt tot commerciële slogans.

Het juiste materiaal op de juiste plaats is dan ook minstens even belangrijk. Op die manier kunnen eenvoudige bouwkundige details gemaakt worden, wat dikwijls gelijk staat aan zowel economisch als duurzaam en tegelijkertijd geen afbreuk doet aan de hoge ambities wat architecturale verschijning betreft. In de terugliggende geveldelen kunnen lichtere gevelmaterialen gebruikt worden die beschermd worden door de bouwkundige structuur. Invulwanden op de verdieping kunnen eenvoudig en economisch gerealiseerd worden met gipsvezelplaten. In tegenstelling tot de klassieke gipskartonplaten kan plamuurwerk en schilderwerk vermeden worden. Dit betekent een kostenbesparing op korte termijn en een eventuele eenvoudige demontage (lees: dus ook kostenbesparing) op zeer langer termijn.

### *bouwfysische en -technische maatregelen*

We zien een kwalitatieve concept- en visievorming niet als het einde van onze opdracht, integendeel. Architectuur is een vak, een metier. Daarbij horen ook een nauwkeurig gedetailleerd bouw dossier met uitgebreide uitvoeringsdetails en een doorgedreven controle en begeleiding van de uitvoering. Een correcte uitvoering is essentieel om van een echt duurzaam project te kunnen spreken. Op die manier worden isolatiewaardes en luchtdichtheid ook in de praktijk gerealiseerd. De meest ecologische energie blijft de energie die niet verbruikt wordt.

### *installatietechniek*

Voor het ontwerp van de technische installaties wordt samengewerkt met een Stabitec. Technische installaties worden in een volgende fase verder uitgewerkt en verfijnd. In voorliggend ontwerp werd wel reeds de nodige ruimte (zowel technische lokalen als tracés) opgenomen. In deze eerste fase geven we wel reeds onze conceptuele visie mee.

Algemeen zijn we van oordeel dat de eenvoud van technische installaties een belangrijke parameter is voor de duurzaamheid van deze technische installaties. Deze parameter is niet meetbaar maar dient wel bewaakt te worden tijdens het ontwerpproces en de uitvoeringfase:

- . eenvoudige installatie (minder toeters en bellen) vergt minder onderhoud
- . eenvoudige installatie kan door meerdere (lokale) installateurs onderhouden worden
- . eenvoudige installatie op niveau van de gebruiker (weinig overbodige knoppen, ...) leidt tot minder problemen bij gebruik/regeling/ontregeling van en door deze gebruikers
- . eenvoudige installatie (logisch opgebouwd, goed bereikbaar, ...) kan ook op eenvoudiger vervangen en/of geoptimaliseerd worden

We denken aan een warmtepomp met beoveld. Deze systemen worden meer en meer toegepast waardoor ze ook een stuk economischer worden en ook binnen het bereik van dit project komen te liggen. Een eventuele aanvulling met PV-panelen neemt meteen ook een deel van het elektrische verbruik weg. O-W-oriëntatie van de daken maakt een optimale plaatsing en spreiding van het rendement zonder pieken mogelijk.

Naast de energie-efficiëntie heeft dit systeem een groot voordeel wat zomercomfort betreft. In de zomermaanden werkt het systeem 'omgekeerd' waardoor warmte in de bodem gepompt wordt en de woningen (beperkt) gekoeld kunnen worden. We stellen vast dat het zomercomfort in de huidige context meer en meer een aandachtspunt wordt. Het energieverbruik blijft in dit geval beperkt tot de verbruik van de pomp zelf. Tegelijkertijd wordt de bodem opgewarmd zodat aan het begin van het nieuwe stookseizoen aan een hogere temperatuur (en bijgevolg een hoger rendement) gestart kan worden.

Uiteraard dient dit systeem in een volgende fase verder verfijnd te worden en in overleg met de opdrachtgever naast andere alternatieven kritisch geëvalueerd te worden.

