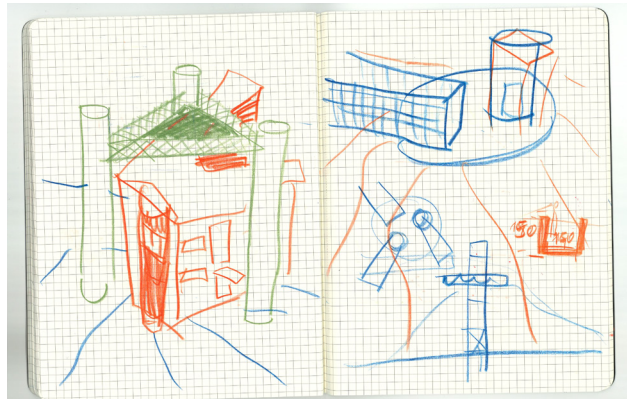
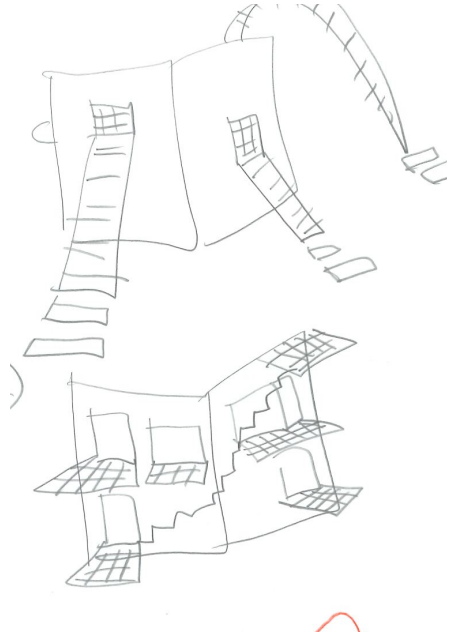
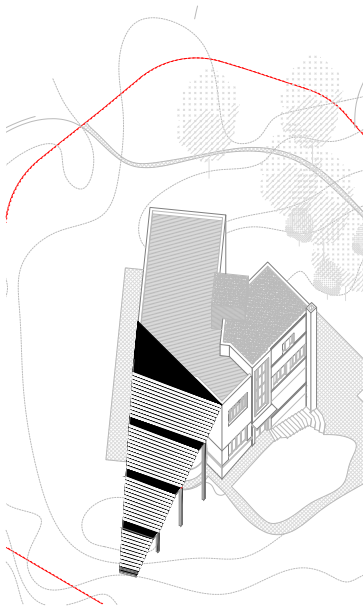
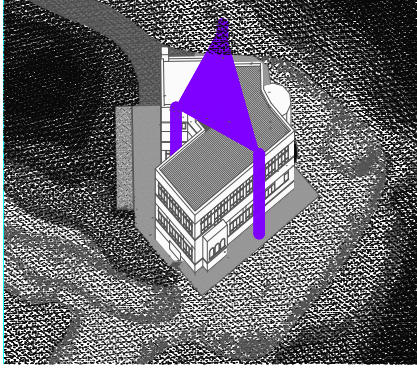
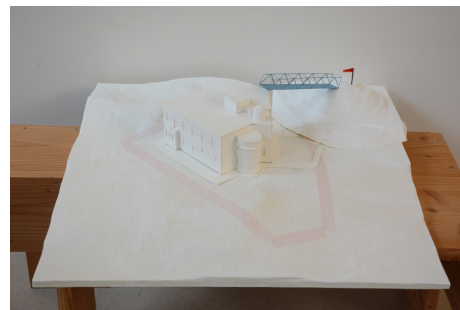
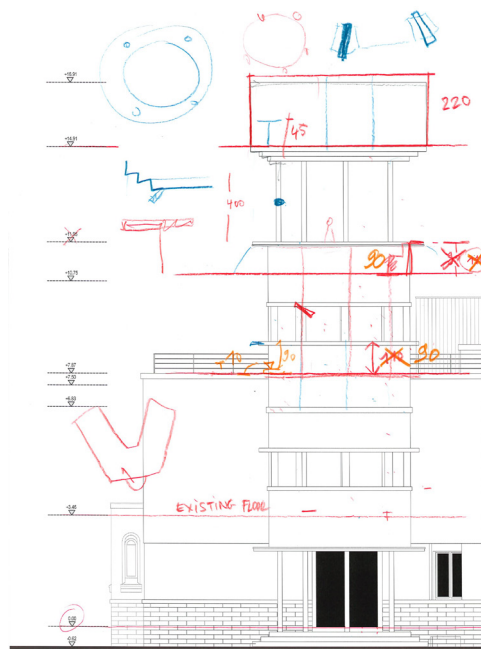
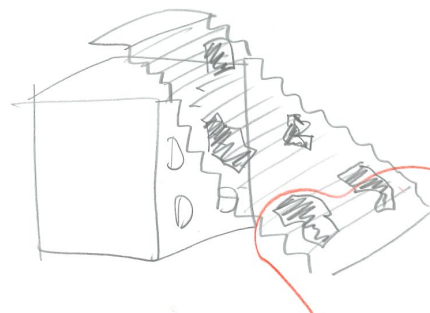
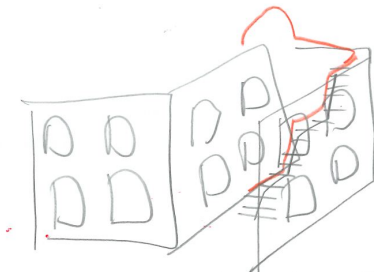
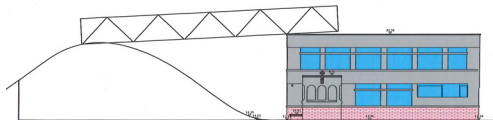


ceci n est pas un escalier



koksijde



Vele ideeën op de ontwerptafel
toch ééntje dat er boven uit steekt
een zeer fijne maar nog niet zo makkelijke
zoektocht
die verschillende ideeën en
gedachtengangen gaven,
Gaan we voor een rechttoe rechtaan
verbinding? of een zo landschappelijk
mogelijke aanpak? welk voorstel sluit het
beste aan met z'n context of kunnen we
meer geven dan enkel circulatie?
Vele ideeën, allen met voor- en nadelen,
maar slechts ééntje die het huis en haar
context versterkt!



koksijde

**de wandeling naar boven,
helemaal tot de top,
stap per stap**

We vertrekken van wat er al is.
De vele gedachtengangen brachten een steeds
betere lezing en begrip van het gebouw en haar
context met zich mee, alsook een appreciatie voor
wat er vandaag is, maar meer nog voor wat er
vroeger was. Een huis vrijstaand tussen de duinen,
dat haar deuren open zet en iedereen laat mee
genieten. Dit willen we behouden, hier willen we
terug naartoe.

Het gebouw en de duinen in hun glorie laten, maar
meer nog... versterken.
De aandachtige lezing gaf ook inzichten met zich
mee. Zo kende het gebouw doorheen de jaren
enkele aanpassingen. Één ervan is het dicht maken
van een vroegere tweede toegang: het ronde voor-
portiekje, een fijn rond volume op kolommen. Een
ietwat spijtige zaak, want hoe mooi is het niet om
langs daar het gebouw binnen en buiten te gaan. En
hoe mooi was het volume wel niet, afgeronde en
fijne volumetrie op ronde kolommen, als een kers
op de taart, het mooie uitzicht celebrerend. Fier
naar het landschap gericht.

We stellen voor om dit terug in ere te herstellen,
en deze vroegere inkom opnieuw in te zetten.
Deze keer voor het publiek. Dit mooie volume
in te zetten voor de wandeling naar boven. En
de panoramische ruimte en het doe-station naar
boven op te schuiven. Een panoramaruimte en
observatieplatform met een 360° zicht.

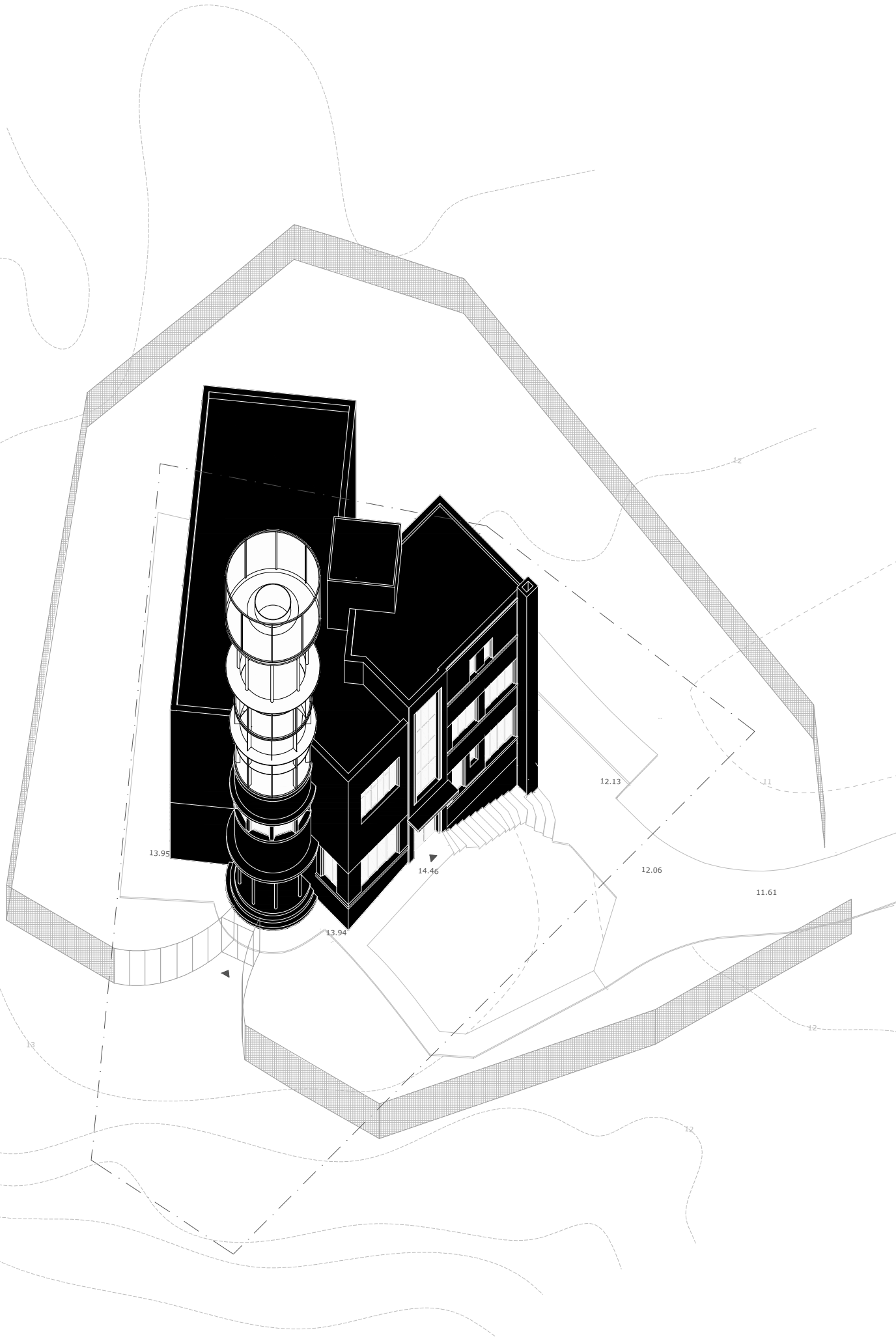
We doen dit door het ronde voorportiekje te
verdubbelen. Een kopie bovenop het origineel.
Maar dan gespiegeld.
Onderaan de circulatie, daarboven de
observatieplatformen.
Een spiegeling, maar op een subtiel manier. Een
herinterpretatie ook.
Als een luchtspiegeling.
Subtiel door haar transparantie, en het bestaande
in ere houdend.
Een knipoog naar het surrealisme in België.

Voor iedereen leesbaar, zelfs van ver!
Voor iedereen de vele mooie zichten.
Voor iedereen een plezier.

We nemen jullie graag mee op wandeling!



koksijde



01

de wandeling ernaartoe, doorheen de wandelende duinen

Het duinenhuis als solitair in een bijzonder landschap dat altijd in beweging is. Meer onderzoek heeft ons laten inzien hoe veranderlijk dit landschap wel niet was doorheen de tijd ... de hoge duinen die in de jaren 50 voor het duinenhuis lagen verplaatsten zich, en 'wandelden' als het ware tot waar ze nu liggen, achter het duinenhuis. Het duinenhuis de enige houvast.

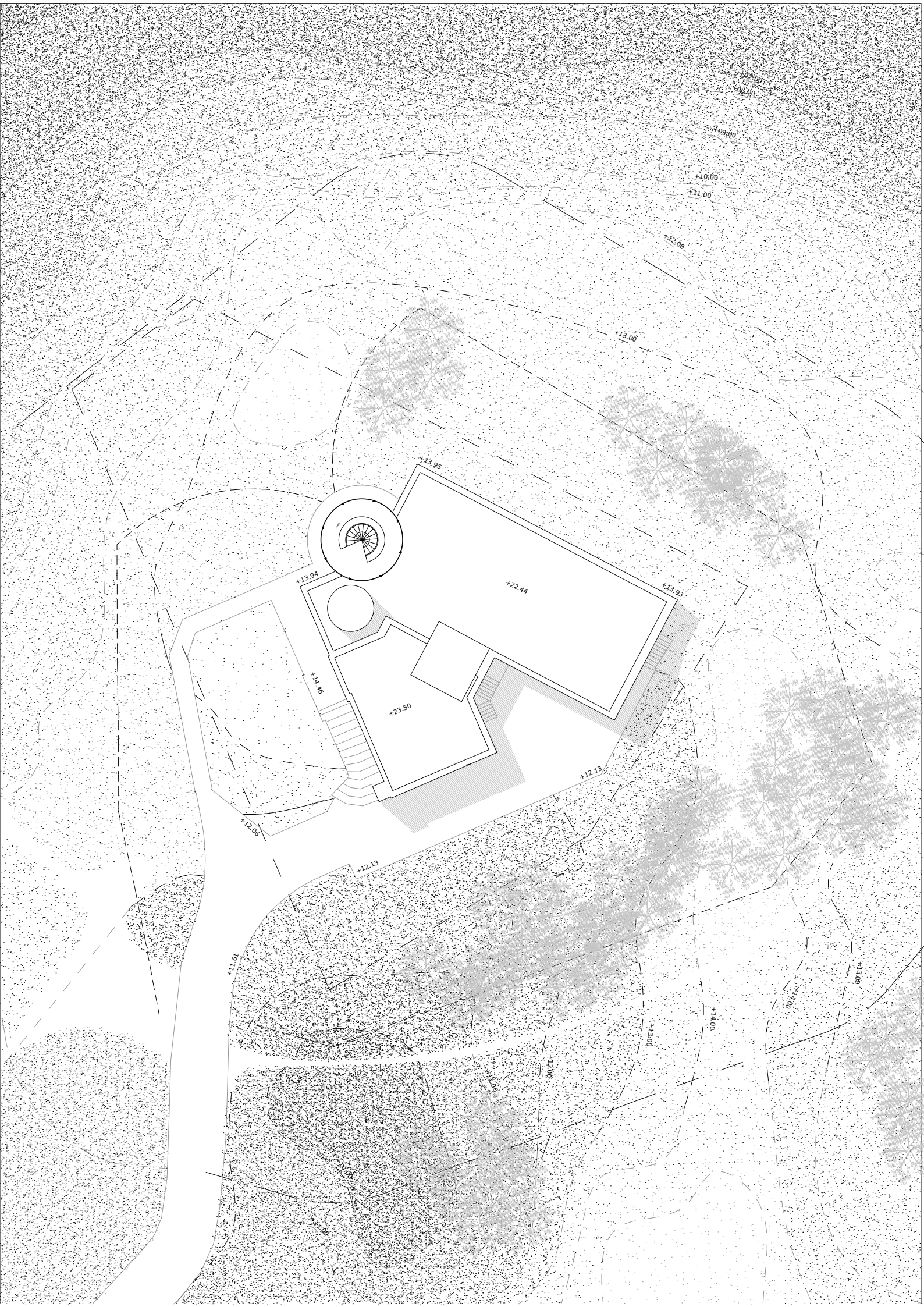
Vanuit architecturaal standpunt is het voor ons onmiskenbaar dat het mooie gebouw werd ontworpen met deze bijzondere context in gedachten: het zicht naar de zee celebrerend en duidelijk leesbaar van op afstand. Die leesbaarheid willen we inzetten.

Doorheen de vele ontwerpvoorstellen die bij ons op tafel lagen, werd het ons duidelijk dat de aandacht van die kwetsbare schoonheid afleiden door

een secundair object toe te voegen, zonde zou zijn. Er zou een eerder wringende strijd ontstaan tussen wat al is, de duinen en het duinenhuis, en wat toe gevoegd wordt, wat jammer is.

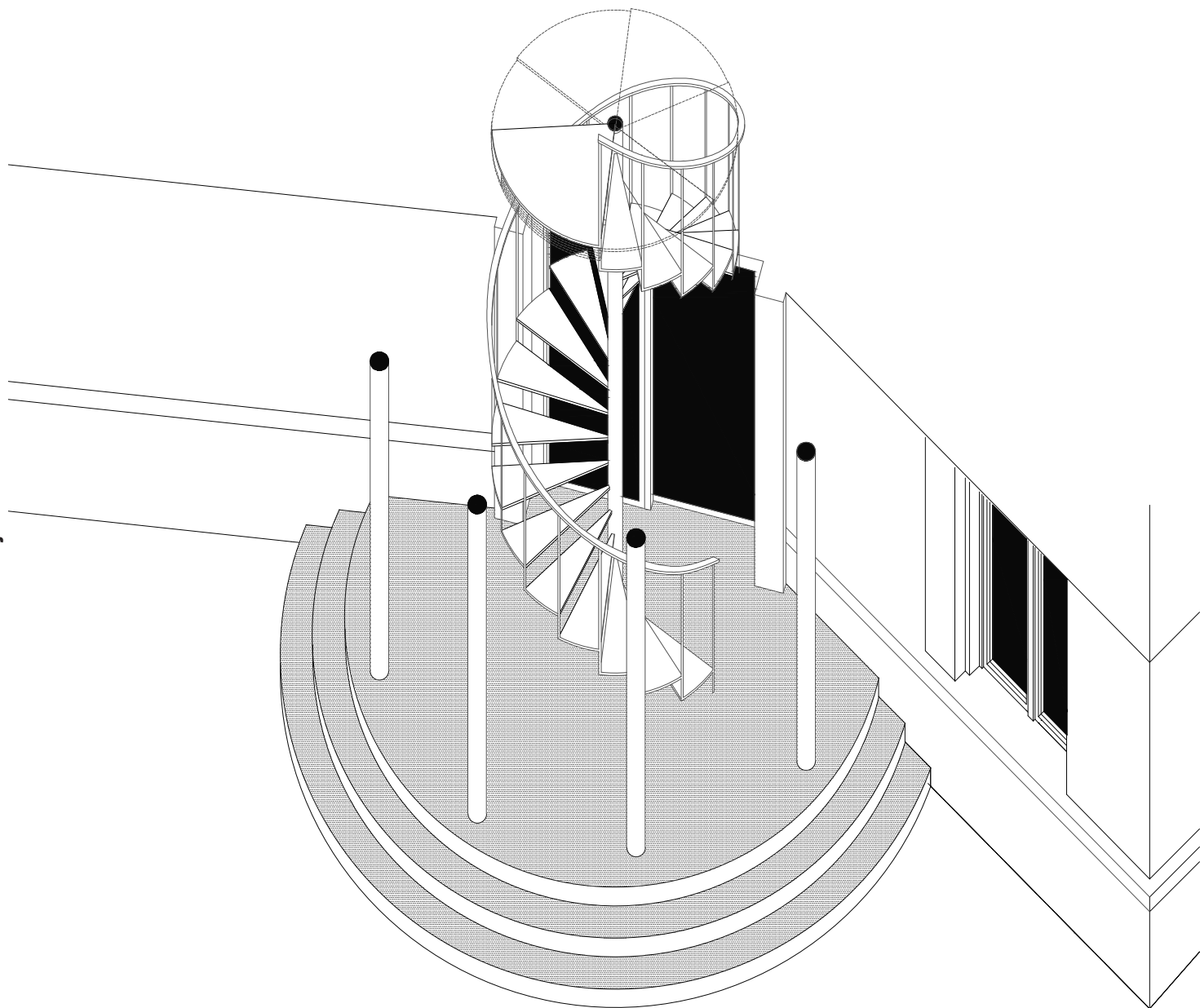
De bestaande leesbaarheid willen we accentueren. De spiegeling van het ronde volume als accent. Als een onverwachte zinsbegoocheling. En transparant.

Die transparantie zorgt voor een subtiliteit en laat het duinenhuis haar kracht behouden. Een luchtspiegeling, maar dan letterlijk. De weg ernaartoe is bijna vanzelfsprekend; ze wijst zichzelf uit door een soort evidentie en leesbaarheid die het bestaande gebouw al heeft. De spiegeling voegt daar aan toe. Overdag, met zijn subtiele transparantie doch opmerkbare zichtbaarheid en s' nachts als een lichtbaken tussen de duinen. Zo ook in het donker van ver zichtbaar.





koksijde



02

het toekomen, een wandeling doorheen de tijd,

Lezen en herlezen en opnieuw lezen van de context.

Een lezing van het bestaande én de vroegere situatie. Het duinenhuis, een huis in de duinen. Het toekomen opnieuw zoals vroeger.

Het duinenhuis kende oorspronkelijk twee toegangen. Eentje aan de westzijde, de huidige toegang, en eentje aan de zeezijde onder het vroegere voorportiekje.

Een zeer mooie manier van binnenkomen, die we opnieuw willen inzetten en heractiveren. Niet als een nostalgisch gebaar naar wat vroeger was, maar vanuit het teruggrijpen naar een inherente logica die het gebouw, met zijn hiërarchie van toegangen in relatie tot het duinenlandschap in zich droeg.

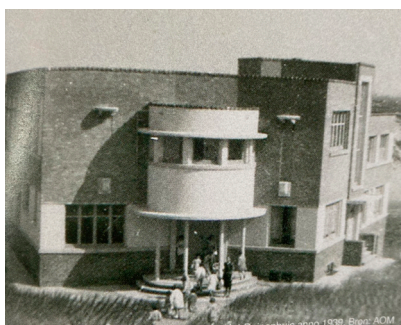
Het voorportaalje verwelkomde eenieder die de dag buiten spendeerde; maar het volume celebreert ook het zicht op zee en duinen door zijn oriëntatie en vormtaal. Daar willen we terug naar toe, maar dan als een toegang voor het publiek; als

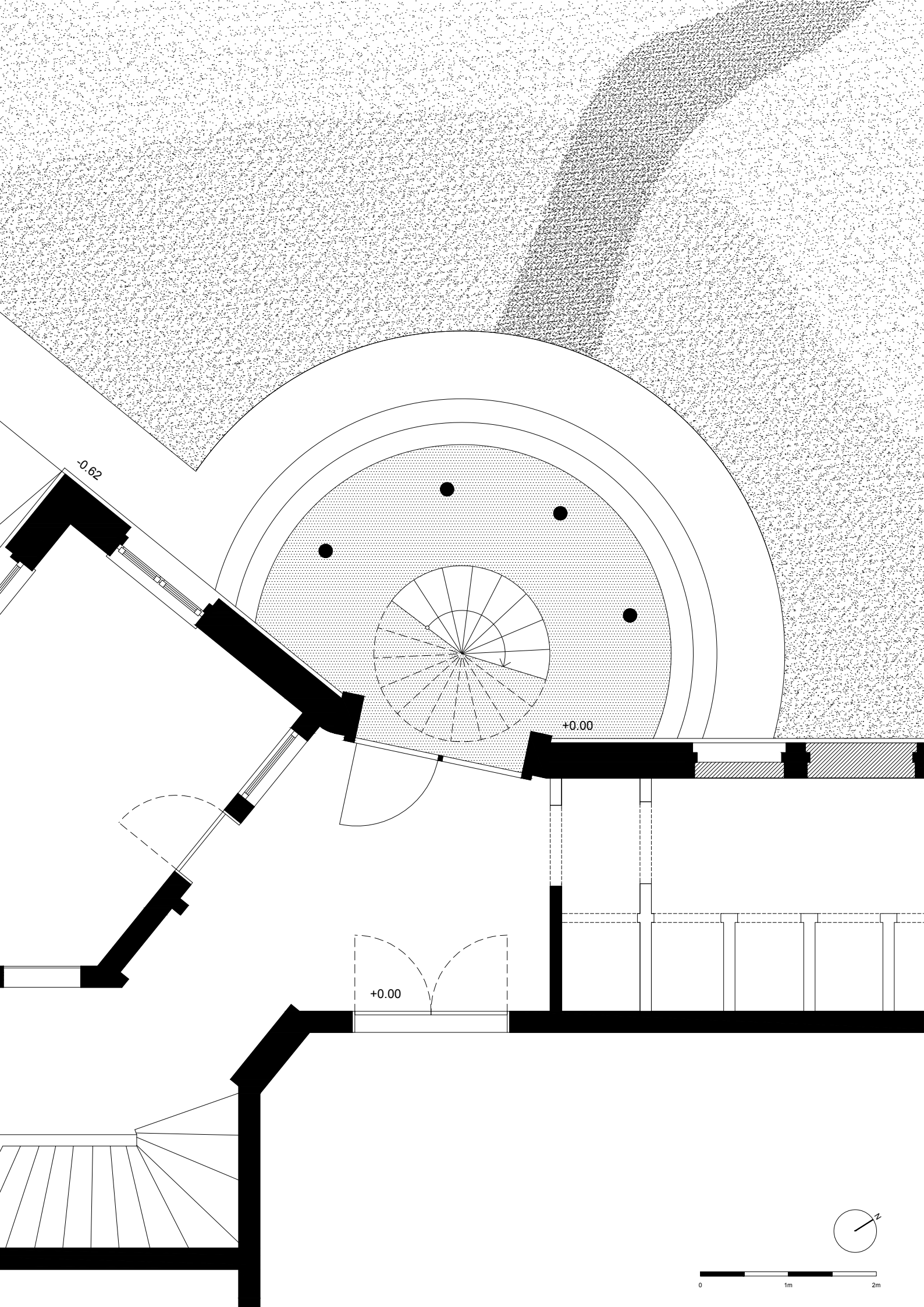
toegang naar het dakterras, maar niet alleen dat. Ook als een mooi vertrekpunt voor de verdere wandeling naar boven.

Een wandeling langsheen verschillende zichten. Met plaats om te rusten / plaats om te observeren / plaats om te reflecteren / te absorberen / ... echt een plek die toelaat om de weelde van die constant veranderende wereld in zich op te nemen. De panoramische ruimte is zo voor iedereen toegankelijk. Iedereen kan mee genieten.

De bestaande toegangspoort krijgt een tijdsslot. Het paadje naar de huidige toegang wordt verlengd tot aan het inkomportaalje. Het toekomen langsheen de verharde weg. Heel eenvoudig.

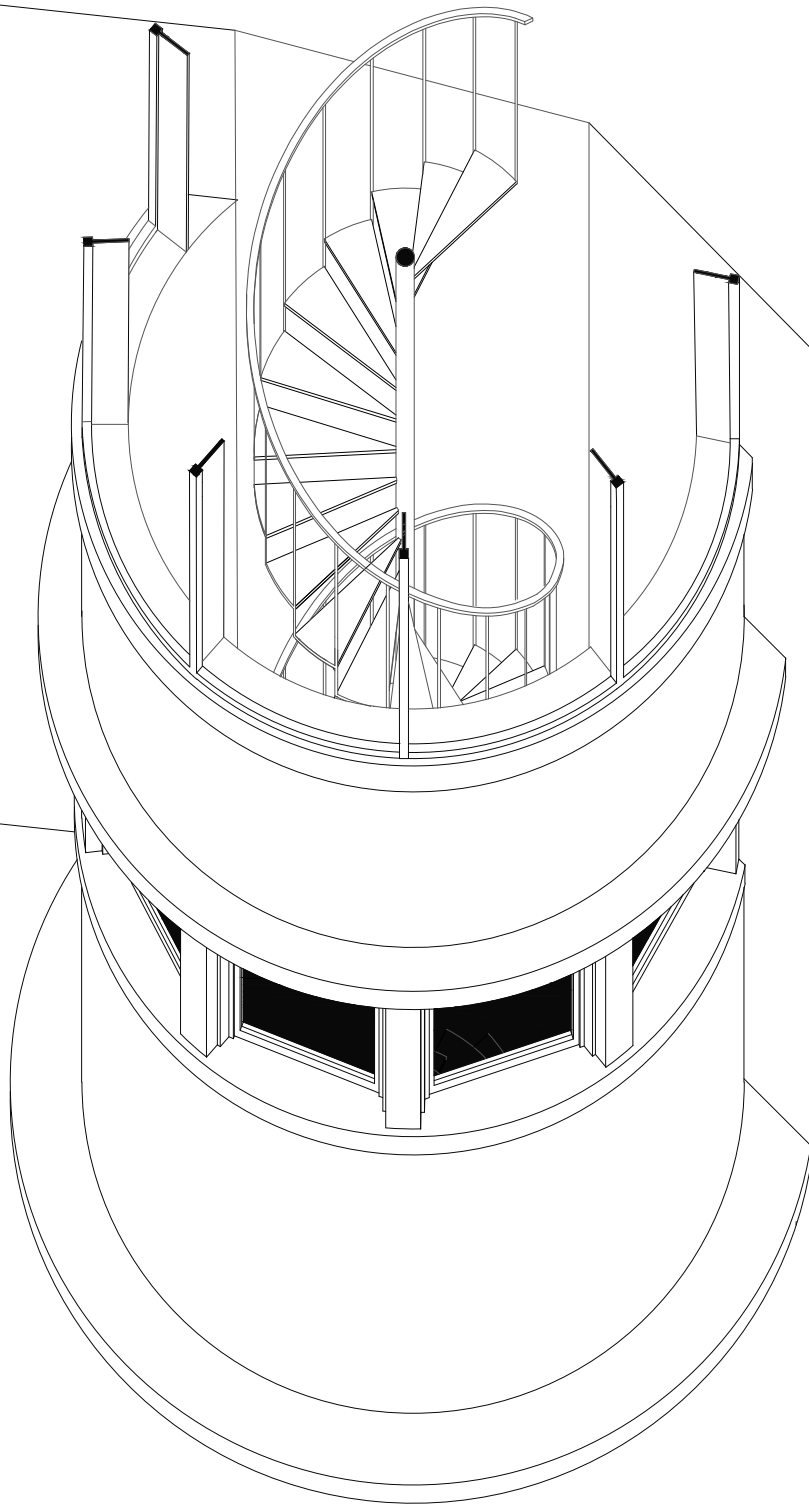
Maar niet alleen dat. Vanuit de afsluiting aan de noordzijde kan een tweede toegangspoortje de wandelaars uit de duinen verwelkomen. Bijkomstig is het trapgat bovenaan ook nog individueel afsluitbaar. Zo kan heel flexibel omgegaan worden met het afsluiten of ter beschikking stellen van het terras. Te allen tijde.







koksijde



03

een wandeling doorheen een stukje erfgoed, een observatorium voor iedereen

Ook al is het duinenhuis niet opgenomen in de lijst van onroerend erfgoed, het is onmiskenbaar dat het gebouw cultuur-historische waarde heeft in zijn context. Op zijn wandeling naar boven beweegt de gebruiker dan ook doorheen een stukje erfgoed. Op die manier kan iedereen mee proeven van wat niet alleen de omgeving, maar ook het gebouw te bieden heeft.

We zetten het bestaande voorportiekje terug in voor het publiek. Onderaan op het gelijkvloers als inkom, en van daaruit doorheen het huidige doe-station op niv +1 naar het dakterras.

Met andere woorden, een stukje binnenruimte wordt deel van de externe ontsluiting. Maar geen nood, we voorzien een nieuw doe-en observatiestation; dat wordt er eentje voor het publiek.

De originele gebouwschil wordt behouden, daar raken we niet aan. Ramen worden (terug) open-gemaakt zodat er geen raamkaders en roosters zijn die het zicht blokkeren, en vloeren worden open gemaakt om doorgang voor de trap te voorzien, maar ook in functie van licht en zicht op de lucht.

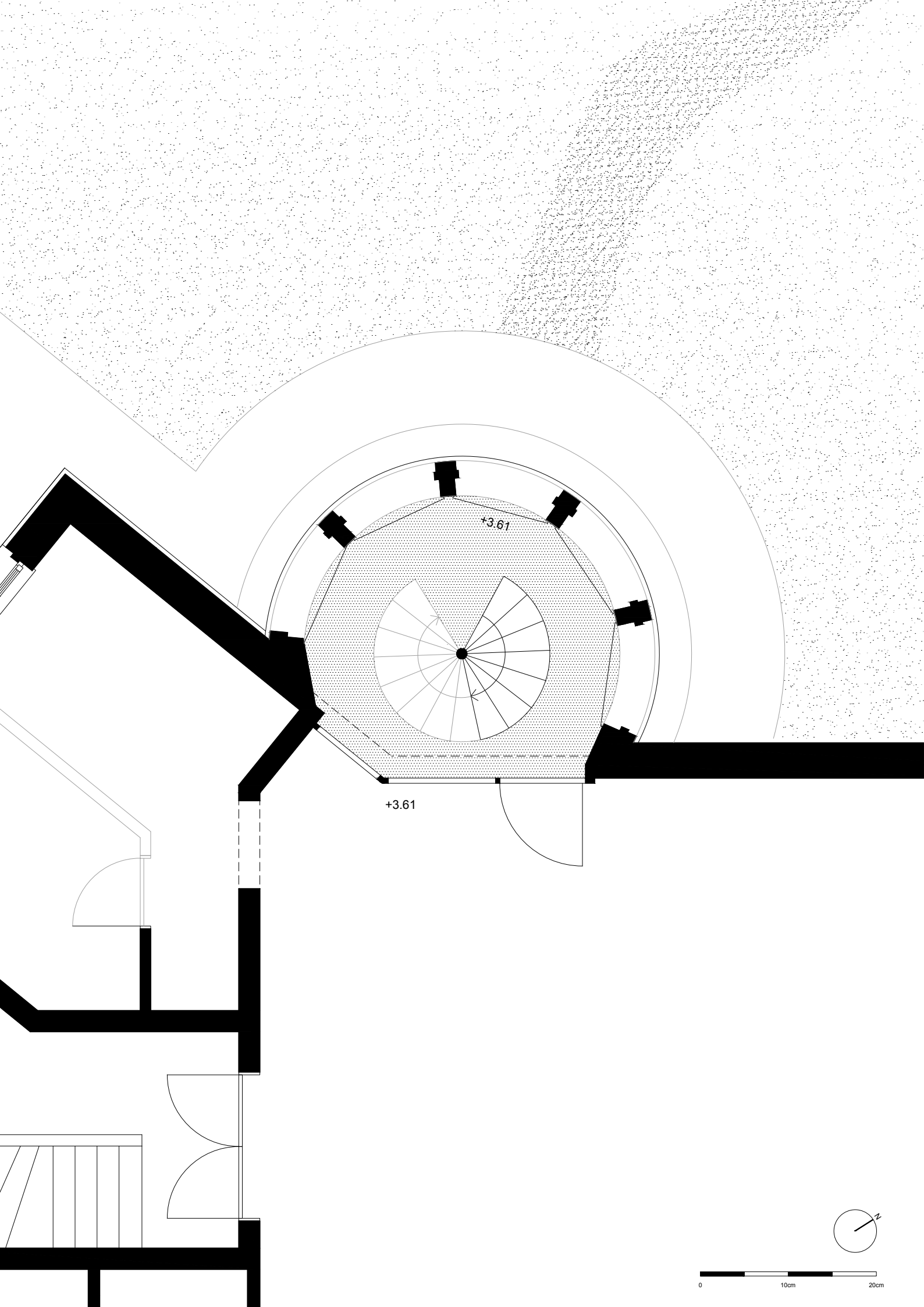


Want hoe mooi kan die daar ook niet zijn. We tonen het duinenlandschap, in al zijn facetten. We doen punctuele ingrepen op wat er al is, zonder dat we de ruimtes verliezen. Je zal zien dat we deze teruggeven van zodra we op het terras zijn toegekomen.

We willen niet louter een trap die naar het dakterras leidt, om op en neer te bewegen, maar eentje die verschillende ruimtes en manieren van beleven met elkaar verbindt.

Je hoeft de wandeling niet in één trek te maken, je kan een tussenstop houden waar je dit wenst om even stil te staan en te genieten van het steeds veranderende landschap, onderaan met de focus op de duinen, boven met het accent op de zee, zo tot in de wolken, een ideale plaats om vogels te spotten.

Een nieuwe beglaasde toegang naar het bestaande gebouw zorgt ook hier voor een ontsluiting. Transparant zodat de achterliggende ruimtes ook steeds kunnen mee genieten van het uitzicht. Ook de functionaliteit van het gebouw kent zo een flexibiliteit. De trap hoeft niet enkel gebruikt te worden als externe ontsluiting van het terras, maar kan ook ingezet worden tijdens allerhande activiteiten. Hij kan als tweede toegangstrap voor de binnenruimtes gebruikt worden, als extra vlucht-weg, als doe-station,



+3.61

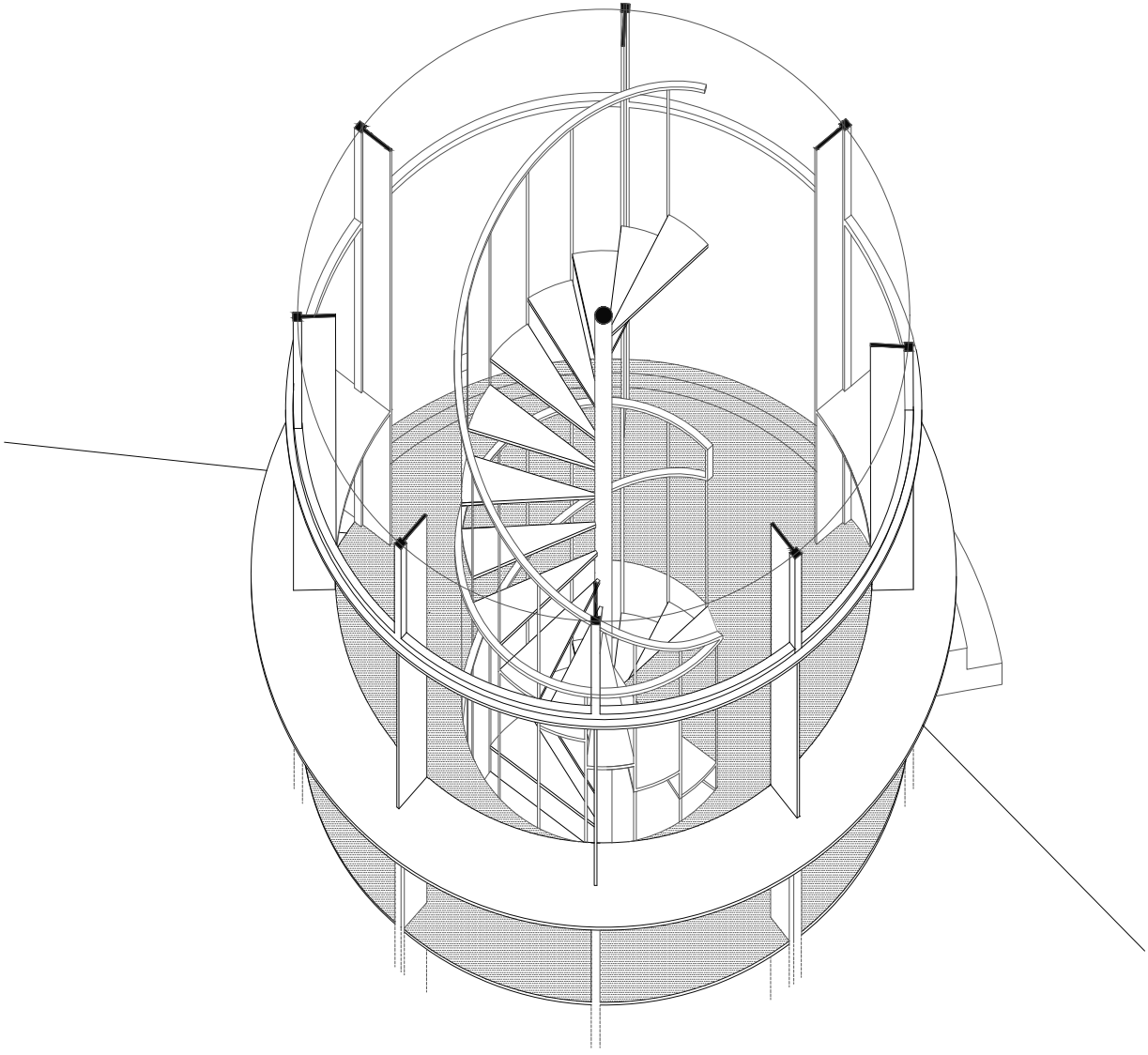
+3.61

0 10cm 20cm





koksijde



04

een wandeling naar het dakterras

De plaats waar verschillende evenementen georganiseerd kunnen worden. Ideaal wanneer een groter publiek tegelijk wil genieten van het mooie uitzicht, of van een avondconcert die er georganiseerd wordt.

Waar men sterren kan kijken, of de omringende natuur van bovenaf kan bewonderen.

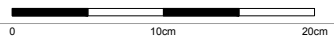
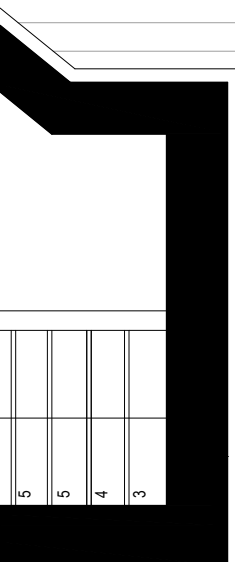
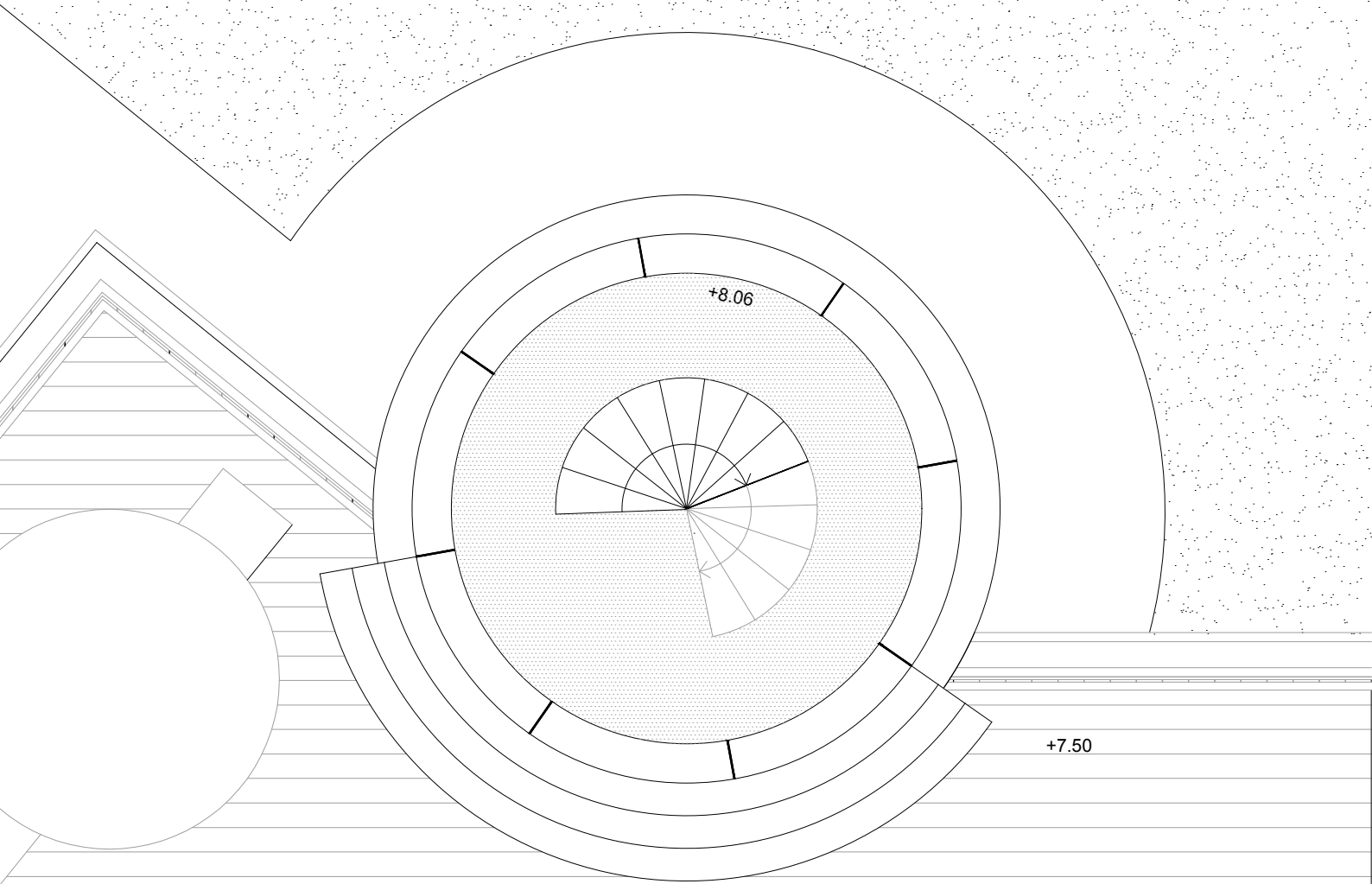
Waar kinderen kunnen bijleren over de wandelende duinen, over grijze garnalen, geirnoars, en hoe er hier nog met paard gevist wordt.

Als antwoord op de ontwerpvrage om die plek mooi in de verf te zetten, van ver, en met een fijn-gevoeligheid voor het omringende landschap, ontwerpen we een trap die boven komt op de kop van het gebouw. Verder bouwend op wat er al was, het bestaande originele inkomportiekje. De lokalisatie en oriëntatie ervan maakt dat men bij het bovenkomen een overzicht heeft over het

terras en de omgeving. Rechthoek en rechthoek. Niet vanuit de zijkant waar het niveauverschil eerder als een moeilijkheid aanzien wordt, niet vanuit de achterkant, niet vanuit de westzijde die het minst zichtbaar is. Maar vanuit de kop van het gebouw. Zo bovenkomen geeft ook het gevoel dat men echt op een plek aan komt, niet ergens tussenin of achter. De trap is als het ware een verlengde van het terras. Als een soort balkon hieraan gekoppeld.

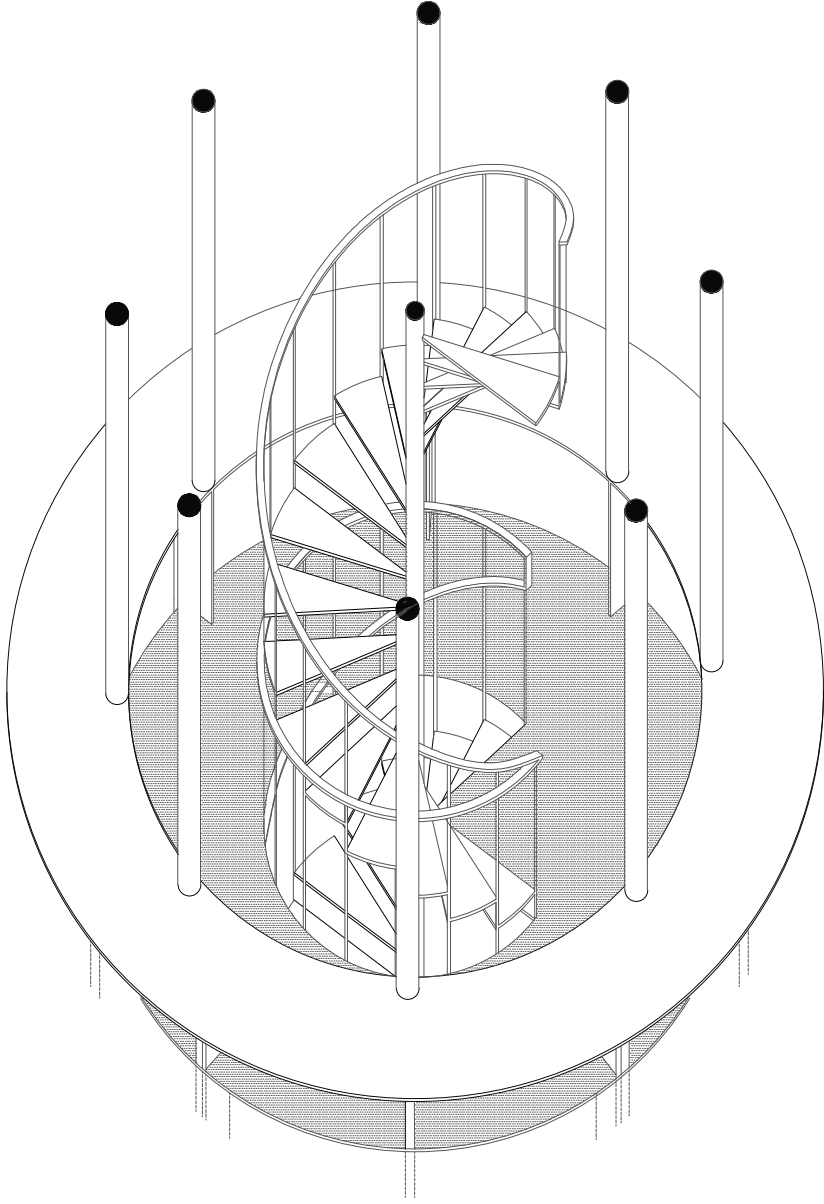
Ideaal wanneer publieke activiteiten georganiseerd worden, een grote groep kinderen langs komt, voor bezoekers die er willen picknicken, of voor natuurliefhebbers, voor een bijeenkomst van de sterrenwacht, of voor de passant die even wil uitrusten op het dak met een mooi uitzicht.

Transparant. Zowel letterlijk als in haar leesbaarheid.
Een mooi toe-komen.





koksijde



05

de wandeling verder omhoog, observatorium met 360° zicht

Een observatorium met een 360° uitzicht. De wandeling hoeft niet te stoppen aan het dakterras. We zetten ze voort en reiken nog iets verder. Op die manier geven we de ruimtes die we eerder ingezet hebben voor circulatie, terug.

Het doe-station/observatoriumruimte wordt een stapje hoger getild. Letterlijk, en met een 360° uitzicht! Niet enkel zicht op de zee, het strand en de duinen die zich tussen het gebouw en de zee bevinden, maar ook een zicht op het omliggende duinenlandschap en het hinterland.

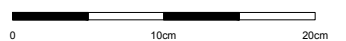
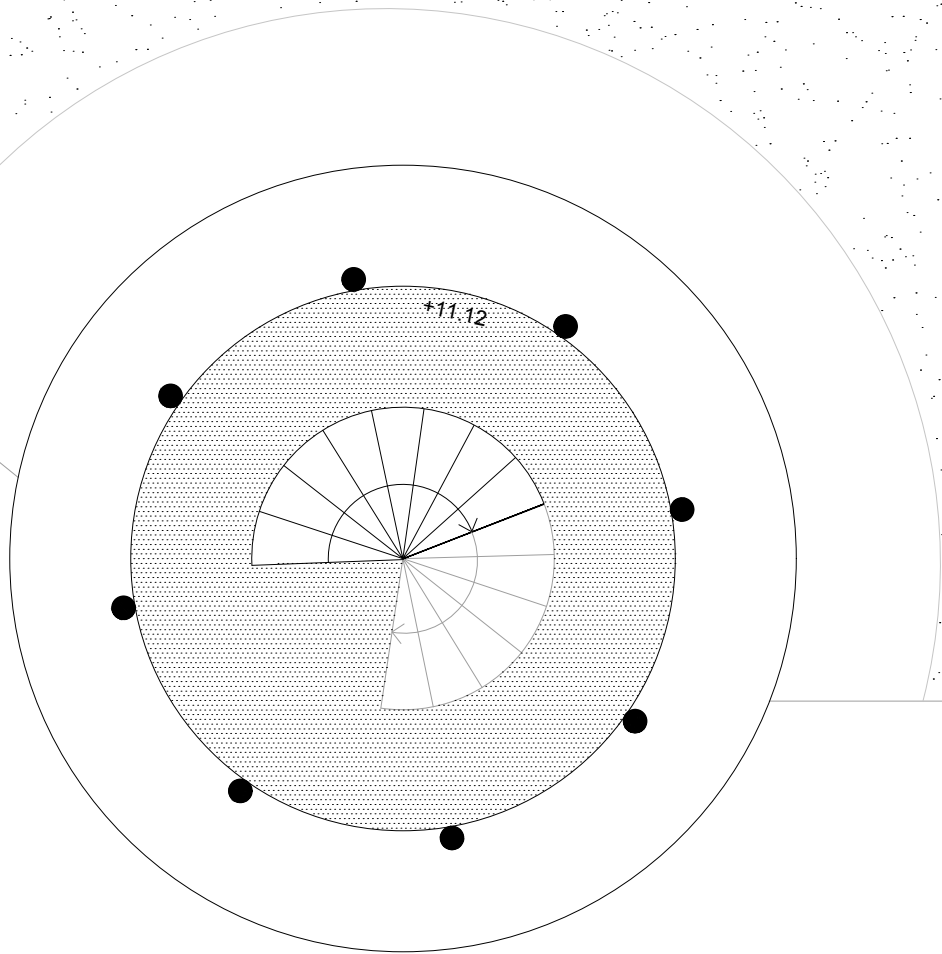
Een op en top doe-station, de toegang hiernaartoe centraal, op die manier staat deze niet in de weg, integendeel, met daarrond ruimte om het duinenlandschap te observeren en volledig te absorberen. Waar kinderen kunnen bijleren over de wandelende duinen, over helmgras

en struweelroos, over de getijden en de kuifleeuwerikjes die er hun habitat hebben.

De ruimte kent dezelfde tekening als de panoramische ruimte. Elementen worden herhaald, maar dan als een fijne lijntekening en een maximale transparantie. De spiegeling van de kolommen beneden, alsook de transparante balustrade geven zoveel mogelijk openheid. Ze zorgen voor maximale veruitwendiging, terwijl de bezoeker wel beschermt is; open naar buiten en tegelijk overdekt. Om één te worden met de natuur.

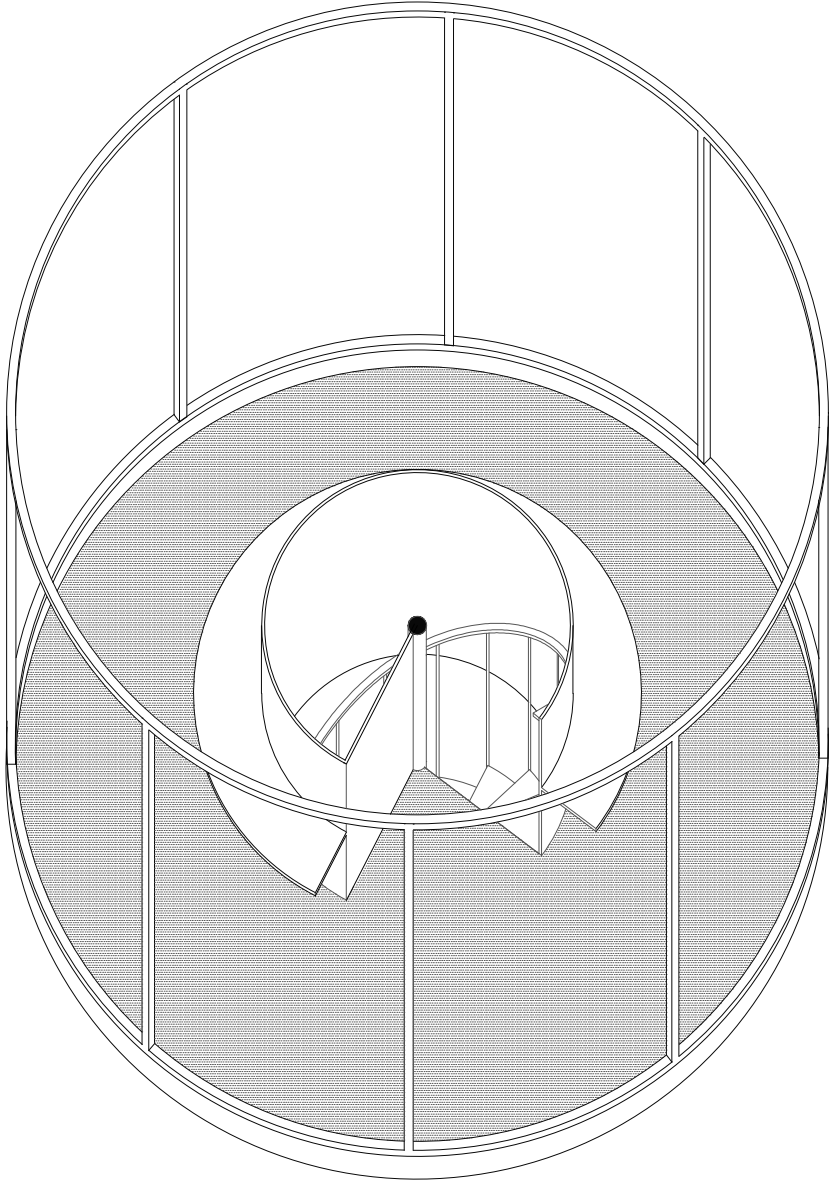
De brede tablet op 90cm hoogte is niet enkel een balustrade maar kan ook ingezet worden als tekentafel, of om vogels te tellen, of konijnen te spotten, of voor het maken van notities,

Een plek om in alle rust het duinenlandschap te observeren en absorberen.





koksijde



06

de wandeling tot in de wolken

Nog een laatste ruimte helemaal bovenaan. Een uitkijkpunt. Nog iets hoger, nog iets dichterbij de wolken.

Zo kan iedereen ook genieten van de vele mooie vergezichten. De zee kan zich op die hoogte niet meer verbergen achter de duinen.

Zicht op de schipgatduinen, maar ook op de doornpanne aan de andere zijde. Op een heldere dag helemaal tot de hoge blekker.

Een zicht op de badsteden van koksijde of oostduinkerke, en misschien ook wel helemaal tot nieuwpoort of de panne.

Hier het omgekeerde van het observatieplatform: open bovenaan, maar helemaal uit de wind. Een beetje zoals aan de zeedijk, waar wandelaars kunnen vertoeven achter glazen windschermen, en genieten van het uitzicht.

De balustrade van de trap vormt een zitbank, met

360° zicht. Rond-om-rond.

Kortom, nog even een stapje hoger zetten om zo de wereld in zich op te nemen vanop een adembenemend mooie plek.

Kortom een uitkijktoren, maar één die zich nederig wenst op te stellen tov het bestaande gebouw.

Als een trompe l'oeil. Het mooie van het bestaande gebouw accentuerend.

Het bestaande spiegelen, maar als subtiele lijntekening. Een luchtspiegeling.

Een herinterpretatie van wat er al was, en herwaardering ervan. Door de spiegeling en de materialisatie ervan. Aanwezig, en toch ook afwezig, door zijn transparantie en openheid.

Een stapeling aan functionaliteiten, met verschillende gebruiksbelevingen. Meer dan op en neer bewegen. Meer voor hetzelfde.



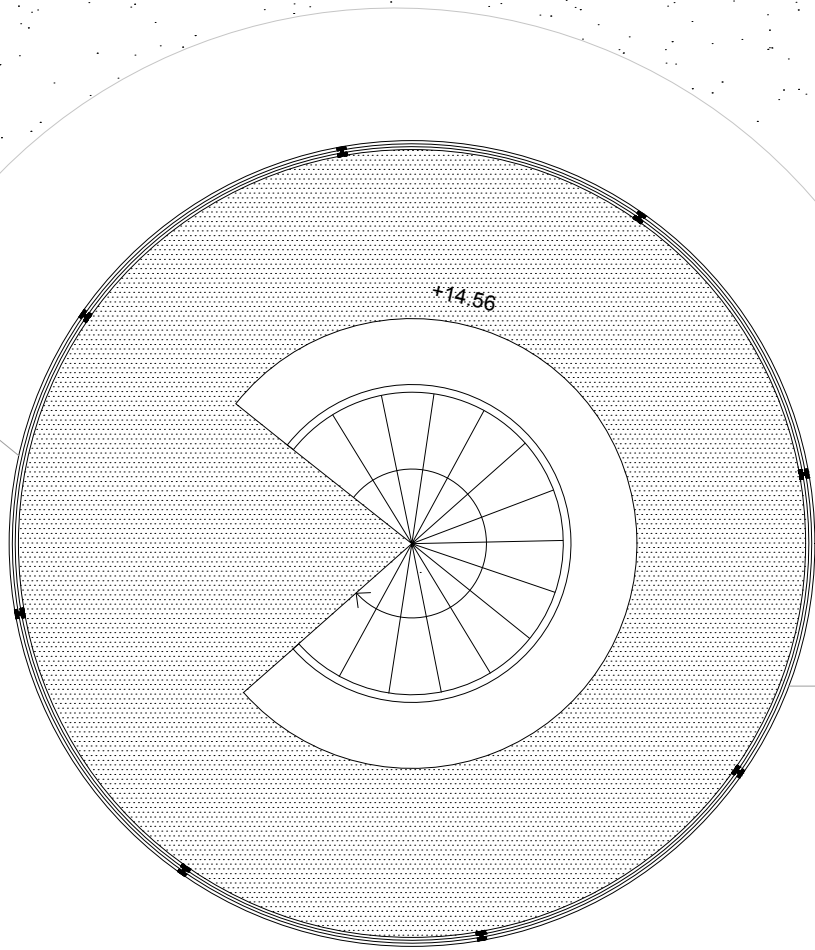
zeedijk



dan graham



dan graham

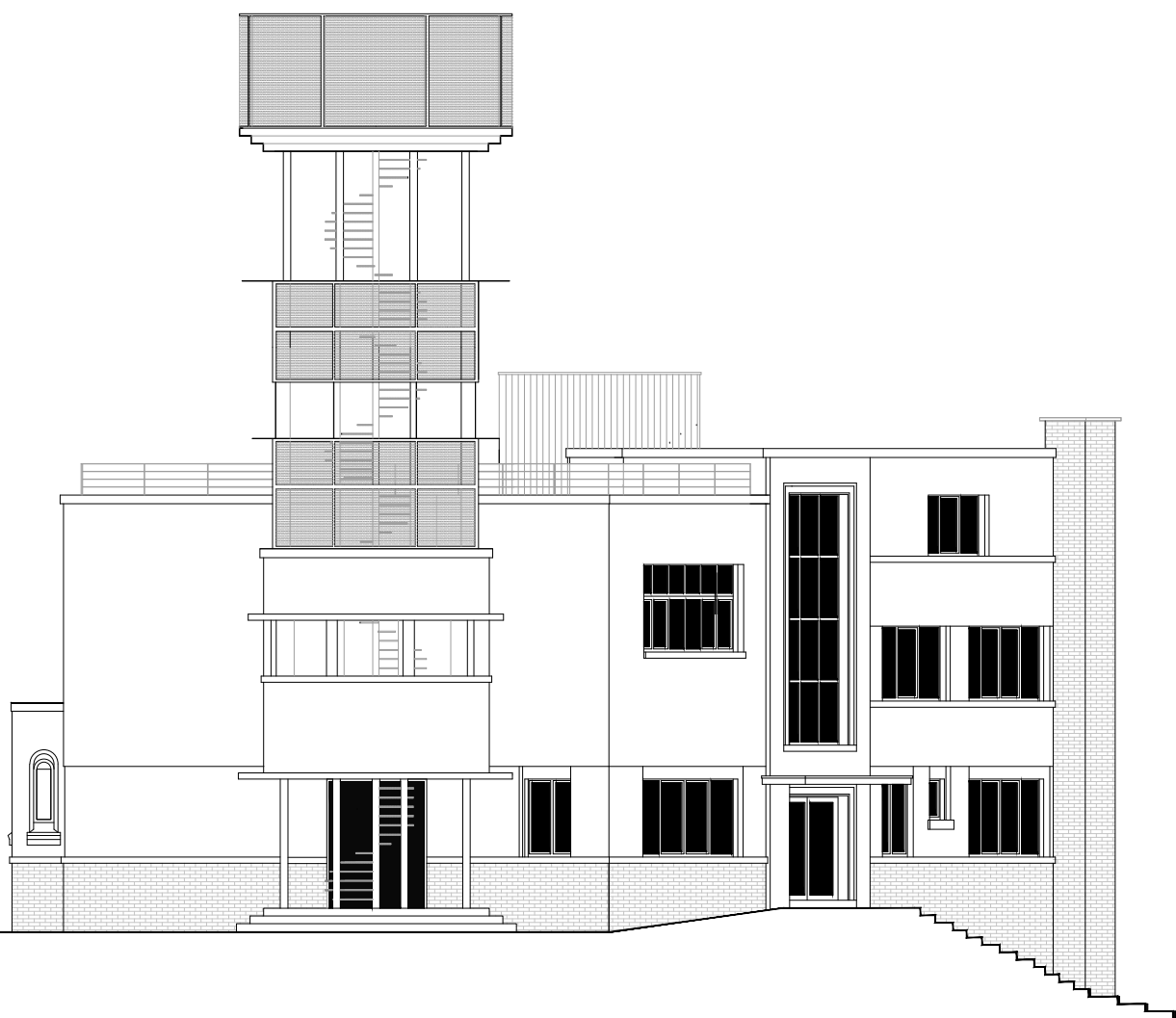


+14.56





koksijde



een duurzaam baken

We gaan in onze ontwerpen altijd te werk op een ontwerpmatig duurzame manier. Het onverwachte opzoeken. En daar de meerwaarde creëren. Niet louter op zoek gaan naar duurzame oplossingen voor het ontwerp die we maken. Maar integraal, transversaal duurzaam werken, in alle ontwerpfases. Ook hier was dit het geval. Niet zomaar een trap ontwerpen om op en neer te bewegen. Niet zomaar een secundaire toevoeging aan het bestaande. Maar het bestaande maximaal interpreteren, herwaarderen. En met die trap als ontsluiting ook iets anders doen, iets extra doen voor de beleving van zijn beoogde gebruikers; de wandelaar, de pauzerende fietser, de sterrenkijker, leergierige kinderen alsook de mensen die dagelijks in het duinenhuis werken. En dat door functionaliteiten te stapelen op de wandeling naar boven. Een echte functionele ontsluiting. Monofunctionaliteit vermijdend. We gebruiken wat er al is als basis, en bouwen daarop verder, letterlijk. De ingreep neemt geen extra footprint in. Want de basis is al optimaal georiënteerd en gepositioneerd ten opzichte van het landschap. Zichtbaar van ver, vanop het strand, vanuit de duinen. En meer dan enkel trap, door een verveelvoudiging van de functies. Trap, maar ook trap en uitkijkpost, beschutte uitkijkpost, observatiedek, doe-station, extra vluchtweg, rustplek.

Niet enkel op gebruik en functionaliteit, maar ook op vlak van materialiteit.

Alomgeweten is dat het zeeklimaat onverbiddelijk is. We gaan daarom voor een robuuste, rechtdoorzee materialisatie.

Inox rvs als staalstructuur.

Ideaal in een agressief zeeklimaat. En bovendien eindeloos herbruikbaar.

Een transparante composiet materiaal als gevelbekleding werkt het geheel af.

Het hoeft niet altijd glas te zijn, zo wordt kunststof meer en meer ingezet voor specifieke toepassingen (denk maar aan lichtkoepels/aquaria/gevelbekledingen,...): een mooi alternatief dat meer en meer de voorkeur geniet omwille van de vele voordelen.

Glaswerende plexi glas. Uitermate sterk (30xsterker dan glas) en krasvast, waardoor veiligheid gegarandeerd kan worden daar helemaal bovenaan, en het gebruik en het zand geen krassen nalaat.

Buigbaar, zo kan het de ronde vorm van het volume en de structuur volgen waar nodig.

Lichter dan glas, waardoor het eenvoudiger te monteren is, en de structuur een geringer gewicht moet dragen. Helder. Betaalbaar.

Duurzaam, door zijn lange levensduur, het gemak in onderhoud, en z'n eindeloze recycleerbaarheid 100% zonder kwaliteitsverlies.

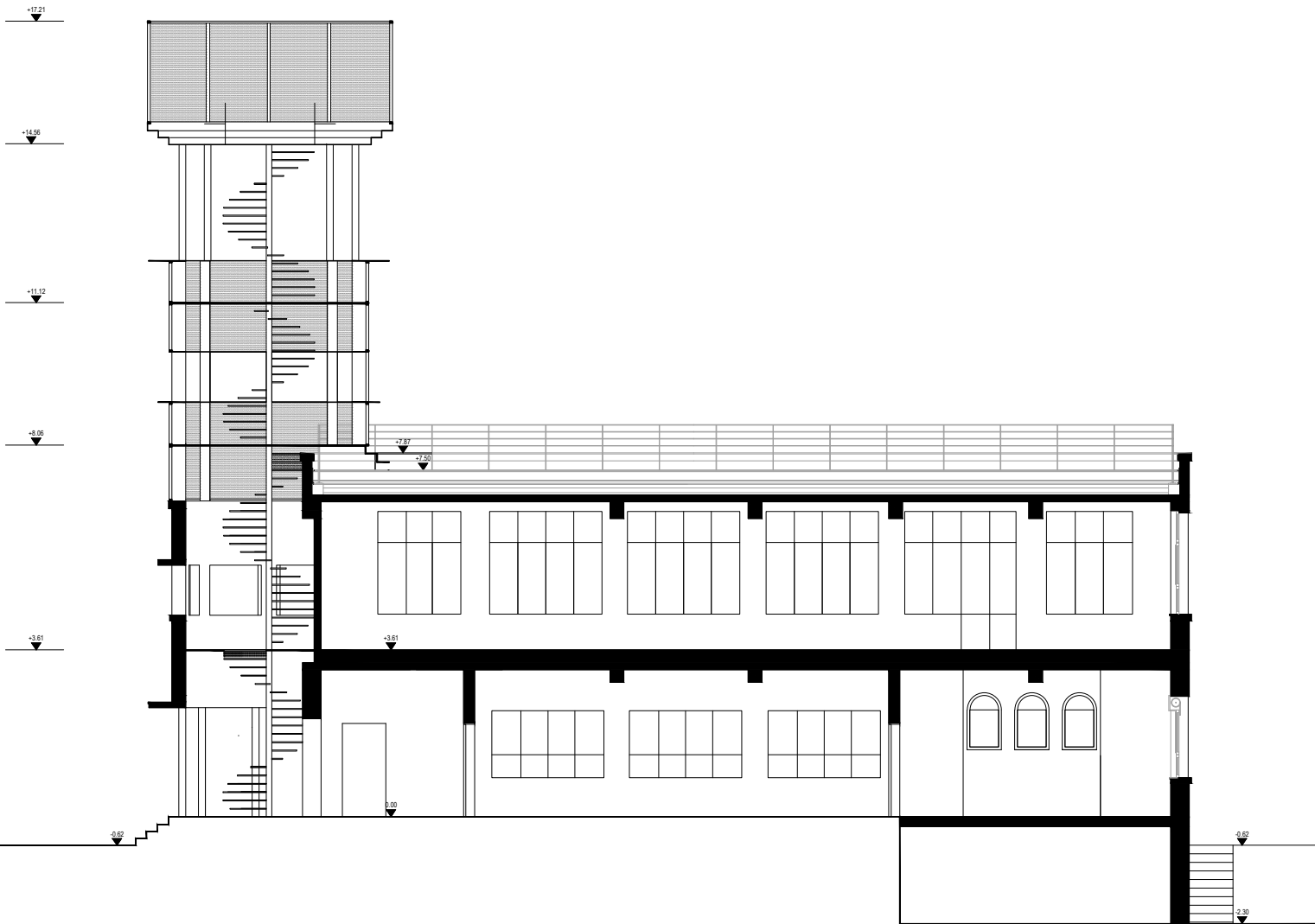
Een licht en contextvriendelijke keuze die z'n context respecteert. Een duurzaam geheel.



john hejduk,



beaufort







een tuin rond een toren

Een Duin is een Duin. Maar een Tuin is een Tuin. Dat verschil wordt hier uitdrukkelijk neergezet. Als een exposé. Als een verdichting. De kustplanten dicht op elkaar, dicht op de kleine ruimte rond de toren.

De nieuwsgierigheid van de bezoeker naar de verte en de openheid die ze boven op de toren komen zien, wordt hier even ontregeld.

Tijdelijk bewust belemmerd.

Kijk ons hier eerst even staan, lijken de planten te zeggen. Ginder in de duinen, verspreid, horen we elkaar niet eens, in de wind. Hier fluisteren we in elkaars oren en tegen de bezoekers. Dit mag vreemd lijken, het is het ook. Deze transparante toren is hier ook niet door de natuur neergezet.

Beide zijn ingrepen van de mens, voor mensen die komen kijken en de zeelucht opsnuiven, de zilte wind.

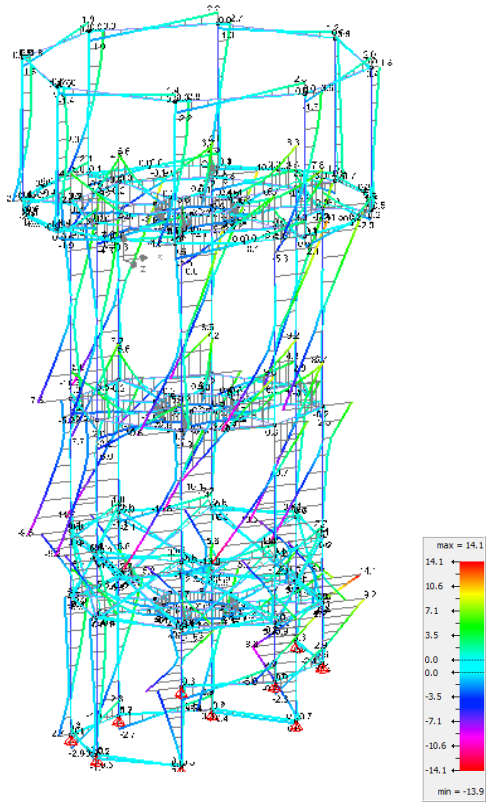
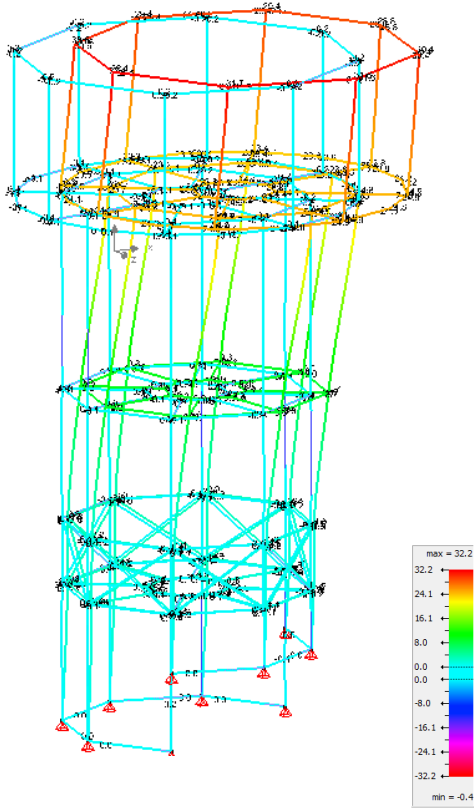
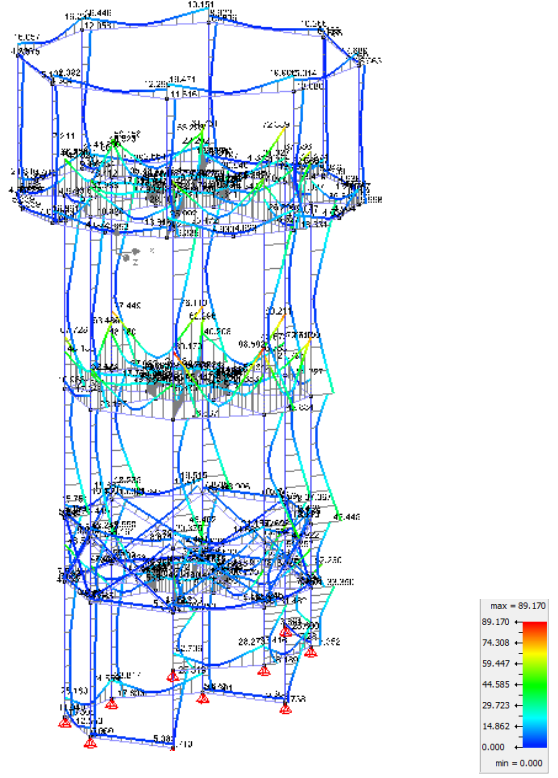
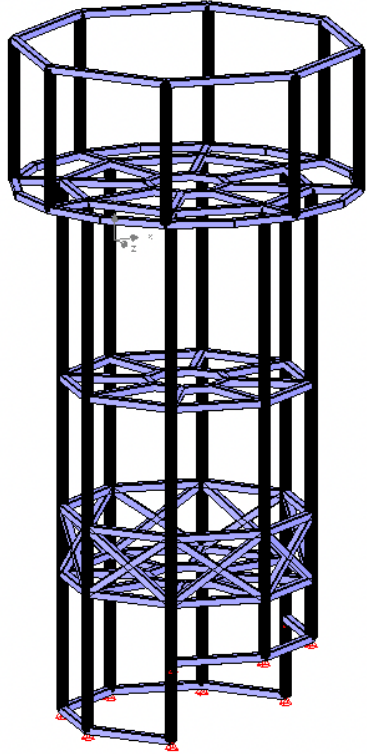
Maar voor ze de trap op stappen kunnen ze letterlijk niet om deze tuin heen. Deze verrassende concentratie. Deze intense combinatie.

Of staat al dit groen hier ook aan te schuiven? Net zo benieuwd om de zee van hoger af te zien?

Wie zal het zeggen?

Een conclusie is meestal het einde. Hier is deze Hortus Conclusus het begin.





structuur

Een nieuwe fijne ranke staalstructuur vormt de constructie voor het nieuwe volume.

De structuur laten we zichtbaar. Als een lijntekening markeert ze de contour van het volume. Een fijn kaderwerk. Een kadering van de mooie vergezichten. We tonen de wijze van bouwen. De structuur logisch opgebouwd.

De lichte staalstructuur plaatsen we op hetzelfde grid als de bestaande kolommen. Die kolommen zijn met stalen ringen aan elkaar verbonden en op één niveau zijn er ook windverbanden om alles windstijf te maken. Aan die ringen kunnen dan de vloerbalken bevestigd worden.

realisatieproces

We zijn een bureau die van initieel ontwerp tot opvolging en oplevering der werken alles zelf in de hand houdt. Met zeer nauwgezette opvolging, om op die manier zo dicht mogelijk te komen tot het realiseren van het vooropgestelde doel.

De realisatie van een ontwerp maakt voor ons integraal deel uit van het volledige proces en kan niet onafhankelijk gezien worden van het ontwerp. De kennis, het begeleiden en het begrijpen van het bouwproces maakt het mogelijk om op dergelijke manier projecten realiseren. Het volledige

realisatieproces in handen nemen en houden is deel van het dna van ons architectenbureau.

Door nauwgezette opvolging van de werken is geen enkele problematiek in uitvoeringsfase een werkelijke problematiek, maar eerder een uitdaging om het finale doel te realiseren.

De jarenlange ervaring die het team in zich draagt maakt dat de nauwgezette opvolging geen struikelblok vormt, en zorgt ervoor dat een ontwerp zijn initiële kracht kan belichamen. Precisie en nauwgezetheid zijn evidenties binnen ons team. Gedetailleerde uitvoeringstekeningen in samenhang met het zoeken naar de juiste bouwpartners zijn de instrumenten die we gebruiken.

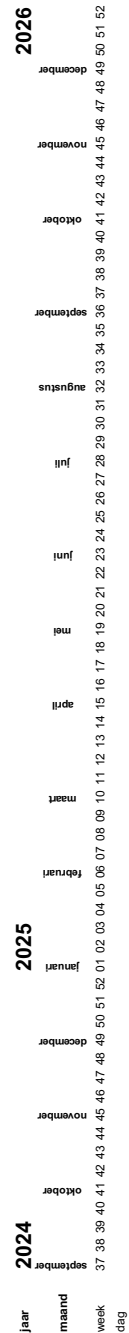
De realisatie is mogelijk, niet enkel door tekeningen af te leveren, maar door werfopvolging in het atelier en op de werf zelf ten volle te behartigen.

De jarenlange samenwerkingen tussen de onderlinge leden van het team maakt mogelijk dat het team een reeds meer dan geoliede machine is. Het maakt dat we niet in een nieuw avontuur stappen, maar dat we de routine als een positief aspect kunnen inzetten in functie van het realisatieproces.



kris martin, fijne lijntekening als kadering van de mooie zichten

RAMING			
ARCHITECTUUR			135.040,82 €
00 WERFINRICHTING			4.253,62 €
01 AFBRAAK			10.401,40 €
	SOG	ST	
vloeren	185	18,00	3.330,00 €
	SOG	ST	
plat dak	185	12,80	2.368,00 €
	EP	M2	
bestaand buitenschrijnwerk	95	18,72	1.778,40 €
	EP	M2	
buitenwand	100	20,25	2.025,00 €
	EP	ST	
bestaand binnenschrijnwerk	150	3,00	450,00 €
	EP	LM	
balustrade dakterras	150	3,00	450,00 €
	EP	M2	
02 FUNDERING			25.000,00 €
	EP	SOG	
FUNDERING	25000	1,00	25.000,00 €
03 VLOEREN			14.700,00 €
	EP	SOG	
vloeren	150	61,00	9.150,00 €
	EP	M2	
vloer gelijkvloers	370	15,00	5.550,00 €
04 WANDEN			10.141,30 €
	EP	M2	
transparante bekleding	145	69,94	10.141,30 €
05 BESTAANDE GEVEL			23.544,50 €
	EP	M2	
behandeling bestaande gevel binnenzijde	95	63,10	5.994,50 €
	EP	M2	
nieuwe dorpels op bestaande dorpels in raamopening	8500	0,30	2.550,00 €
	EP	M2	
buitenschrijnwerk	1000	15,00	15.000,00 €
	EP	M2	
06 DAK			5.000,00 €
	EP	M2	
afdichting thv nieuwe structuur	5000	1,00	5.000,00 €
07 TRAPPEN			42.000,00 €
	EP	M2	
trappen	14000	3,00	42.000,00 €
TECHNIEKEN			5.500,00 €
ELEKTRICITEIT			5.500,00 €
	EP	SOG	
ELEKTRICITEIT	5500	1,00	5.500,00 €
STABILITEIT			65.500,00 €
INGREPEN AAN BESTAANDE STRUCTUREN			5.500,00 €
	EP	SOG	
betonnen ringbalk	5500	1,00	5.500,00 €
STAAL STRUCTUUR			60.000,00 €
	EP	SOG	
staal structuur	60000	1,00	60.000,00 €
SIGNALISATIE			1.500,00 €
SIGNALISATIE			1.500,00 €
	EP	ST	
Evacuatie plan A3 formaat.	500	1,00	500,00 €
	EP	SOG	
Overzichtbord	500	1,00	500,00 €
	EP	ST	
Grafische uitwerking	300	1,00	300,00 €
	EP	ST	
Pictogram/symboliek/wayfinding GROOT	100	2,00	200,00 €
OMGEVING			31.000,00 €
OMGEVING			31.000,00 €
	EP	SOG	
omgeving	31500	1,00	31.000,00 €
TOTAAL excl. btw			238.540,82 €
<i>Ramingsmarge 5% excl. btw</i>			<i>11.927,04 €</i>
TOTAAL incl. ramingsmarge excl. btw			250.467,86 €
<i>ereloon 12%</i>			<i>30.056,14 €</i>
TOTAAL incl. ramingsmarge en ereloon excl. btw			280.524,00 €
<i>btw 21%</i>			<i>58.910,04 €</i>
TOTAAL incl. ramingsmarge, ereloon en btw			339.434,04 €



OV24_01 *instelling* *dinmens* *kek* *ke* *ke* *ke*

start opdracht na kennisgeving gunning projectontwerper
 start schetsontwerp en bouwprogramma
 voorontwerp
 03.1 def ontwerp : omgevingsvergunning (indicatie periode goedkeuring) **SO**
 03.2 def ontwerpdocumenten **VO**
 03.3 opmaak aanbestedingsdossier **AO**
 04 gunningsfase (beoordeling aannemers, nazicht offertes) **UO**
 05 toewijzing opdracht uitvoerders - voorjaar 2025
 06 voorbereidingsfase aanneemer
 07 uitvoeringsfase / aanvang werken **UF**

planning

We streven er altijd naar om het project op te leveren binnen de vooropgestelde termijn. Ook hier is dit het geval. Het streefdoel is om de werken afgerond te hebben begin 2026. De basis hiervoor is het opzetten van korte communicatielijnen binnen het team, met tussentijdse interne overlegmomenten in elke fase van het proces, en met de opdrachtgever. Zo kunnen we efficiënt werken, zo nodig snel schakelen, en is er altijd volledige transparantie. We stellen voor om de planning en timing zoals in onderstaand schema te organiseren, de vooropgestelde fasering in het projectdossier en de opdrachtdocumenten in acht houdend.

raming

kostenraming ontsluiting duinenhuis

Een duurzaam project begint bij een nauwkeurige toetsing van de beschikbare middelen en de ambities van de opdrachtgever in elke fase van het project. Aangepaste bouwmethodes, gekende bouwmaterialen verwerken op een economische en vernieuwende manier gecombineerd met intelligent gebruik van verfijnde afwerkingsmaterialen kunnen ervoor zorgen dat er binnen het budget kwaliteitsvol, fijngevoelig en duurzaam gebouwd wordt. Het is fundamenteel om tijdens het hele ontwerpproces de ramingen te blijven toetsen aan het project, om zo doeltreffend het proces te oriënteren. Graag gaan we wat dieper in op onze kostenraming. We streven ernaar om een zo correct en uitgebreid mogelijk beeld weer te geven van het kostenplaatje voor het hele project. Het principe om met een minimum aan middelen een maximaal functionele ontsluiting te verkrijgen, maakt de totale kost beheersbaar.

De voorgestelde ingreep en de kost ervan hebben we op vlak van architectuur, stabiliteit en landschap in kaart gebracht.

Dit doen we aan de hand van eenheidsprijzen die gebaseerd zijn op recente projecten en aanbestedingen. Een gedetailleerd overzicht met een opsplitsing van de verschillende posten werd toegevoegd. Dit geeft op een heldere manier aan wat opgenomen is in de kostenraming en wat niet.

Niet enkel de initiële raming van een project is van belang. Waar het dikwijls fout loopt met het budget van een project is bij het aanpassen aan het ontwerp door bijkomende vragen van de gebruikers, brandweer, stedenbouw, natuur en bos, etc. Daarom is het van belang dat alle ontwerpwijzigingen of –varianten ook steeds gekoppeld worden aan hun financiële impact. Het is van belang om niet alleen de wijziging op zich te begroten, maar ook alle daaraan gerelateerde kosten en steeds het overzicht te houden.

Bovenop de kostenraming wordt een ramingsmarge ingecalculerend van 5%.

Kostenbeheersing

i. onderhoudsarm ontwerpen

Budgetbeheersing heeft niet enkel te maken met het opmaken van een sluitende raming en het strikt opvolgen van de verrekeningen bij de uitvoering. Van in de ontwerpfase wordt er aandacht besteed aan de duurzaamheid en onderhoudsvriendelijkheid van het concept en de gebruikte materialen. Elementen die in overweging genomen worden zijn: levensduur en robuustheid van de materialen in functie van de weersbestendigheid, materialen die mooi verouderen en dus een onderhoudsarme kost met zich meebrengen, eenvoudige bereikbaarheid i.v.m. onderhoud.

ii. materiaalkeuzes

De juiste keuze van materialen heeft op verschillende manieren een impact op de kostprijs: niet enkel de basisinvestering, de levensduur en de onderhoudskost spelen een rol, maar een doordacht materiaalgebruik kan eveneens bijkomende investeringen vermijden. Door te kiezen voor eenvoudig te reinigen oppervlakken kan er enorm bespaard worden op de wederkerende kosten van het dagelijks onderhoud.

iii. multifunctioneel ontwerpen

We stapelen met onze ontsluiting functies. Niet enkel op en neer bewegen, maar echt een beleving, met rustplaatsen, doe-station, observatiedek, ... We willen dus meer aanbieden dan wat de opdracht en het budget voor ogen hielden, voor hetzelfde bedrag

teamsamenstelling

Het team voor de opdracht voor de ontsluiting van het duinenhuis is drieledig, met jo taillieu architecten die het gedeelte architectuur op zich neemt, en als contactpersoon optreedt, Filip van De Voorde (Denkbar) die instaat voor het gedeelte stabiliteit en Jan Minne (Tijd en Vlijt) die het landschapsontwerp uitwerkt.

Alle drie de bureau's hebben ruime ervaring met zowel publieke als private projecten van diverse grootteordes.

Anderzijds waren er in het verleden reeds tal van vlotte samenwerkingen. Met beide bureau's is jo taillieu architecten op dit moment ook een aantal andere projecten aan het ontwikkelen. Zo werkt het met Jan Minne momenteel samen voor residentiële projecten Hoogpoort (in uitvoering) en Kroon (in uitvoering). Met Filip Van de Voorde werkt het bureau momenteel sa-men voor een wedstrijd (in gunningsfase) en een eengezinswoning, en werkten ze samen voor tal van projecten toen Filip nog deel uitmaakte van UTIL.

Alle drie staan we garant voor een persoonlijke aanpak, en zijn altijd bereid om samen aan de ontwerptafel zitten om tot een ontwerp te komen waarbij zowel structuur als landschapsontwerp verweven raken met en in het architecturale ontwerp.

Die kennis van elkaars werkwijze en vertrouwen in elkaars expertise beschouwen we dan ook als een goede basis om de samenwerking opnieuw aan te gaan voor deze opdracht.

koksijde

