

# Verslag jeugdlokaal

## Scouts en Gidsen 121 Mortsel

Geopend op 18 februari 2017



### Identificatie

#### Adres

Edegemesestraat 115b  
2640 Mortsel

#### Bouwjaar/ renovatiejaar

2017

#### Architect + tevredenheid

KPW Architecten

Webpagina: <http://www.kpw-architecten.be/Oude%20God>

Wij hebben zelf weinig contact gehad met de architect. De communicatie verliep vooral via de stad Mortsel. De weinige contactmomenten die we toch hadden met de architect, waren zeer nuttig. Ze verliepen meestal constructief, alhoewel dat zeker niet altijd het geval was. Over de gekozen materialen zijn we niet onverdeeld positief. Ze zijn in onze ogen soms te zwak om voldoende robuust te zijn voor een scoutslokaal, maar daar hebben we helaas niet veel inspraak in gehad.

#### Aannemer + tevredenheid

Aannemer D'Hulst Van Rymenant

Website: <http://www.dhulstvr.be/>

Goede contacten met aannemer. Werf zelf ging relatief traag want veel vertragingen, maar die waren wellicht eigen aan een grote werf.

#### Stad + tevredenheid

Stad Mortsel

Aangezien de stad de eigenaar is van het lokaal en dus ook optrad als bouwheer, was er voornamelijk veel contact met de jeugdfunctionaris en de stadsarchitect. De ambtenarij en bureaucratie lieten niet altijd een vlotte communicatie toe. Vaak moesten een aantal tussenstations gecontacteerd worden vooraleer een probleem efficiënt opgelost kon worden. Dit heeft vele vertragingen en frustraties veroorzaakt. Rechtstreeks met aannemer of architect communiceren had voor ons soms aangenamer geweest, maar we beseffen dat dat niet altijd mogelijk is. Over het algemeen zijn we wel zeer tevreden over de samenwerking en zijn we dankbaar voor wat de stad ons geboden heeft!

#### Totale oppervlakte lokaal + Aantal bouwlagen

Ongeveer 1.000 m<sup>2</sup> (want 2.200 m<sup>2</sup> voor de 2 gebouwen) in 1 bouwlaag.

#### Oppervlakte buitenruimte

Gelegen in nog te ontwikkelen park Oude God. Ontwerp van het te ontwikkelen recreatiegebied start binnenkort. Er komt bijvoorbeeld nieuwe parking aan straatkant.

### **Prijskaartje + financiële bronnen**

Ongeveer 700.000 euro (6 à 700.000 euro door de stad Mortsel, 50.000 euro door scoutsgroep).

Budget architect (voor 2 gebouwen, dus ook voor BKO): 2,3 mln. euro excl. btw - erelonen

### **Aantal leden/ aantal takken/ aantal gebruikers**

160 leden in 6 takken (kapoenen, welka's, jojo's, jonggivers, givers, jin)

### **Samenstelling bouwteam of -comité**

Oud-groepsleider Daan Storms die na zijn groepsleidingstermijn zich smeedt voor het bouwteam en het bouwproject. Samen met nog een actief leider en een oudleiding, vormden we het bouwteam. Verder hebben we beroep kunnen doen op een aantal ouders, enkele leden, veel leiding, wat oudleiding en enkele sympathisanten. Het vinden van voldoende werkkrachten was wellicht de moeilijkste klus.

### **Jeugdverblijf of verhuur?**

Geen verhuur, want niet toegelaten door stad Mortsel. Daarom ook geen keuken of douches geïnstalleerd. Wel eventueel verhuur mogelijk voor kleinere evenementen (bv. quiz) maar voorlopig *on hold* vanuit de stad.

### **Website groep of bouwproject**

Website architect: <http://www.kpw-architecten.be/Oude%20God>

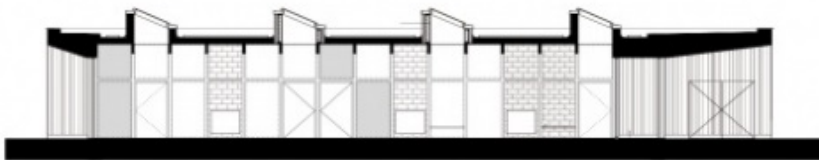
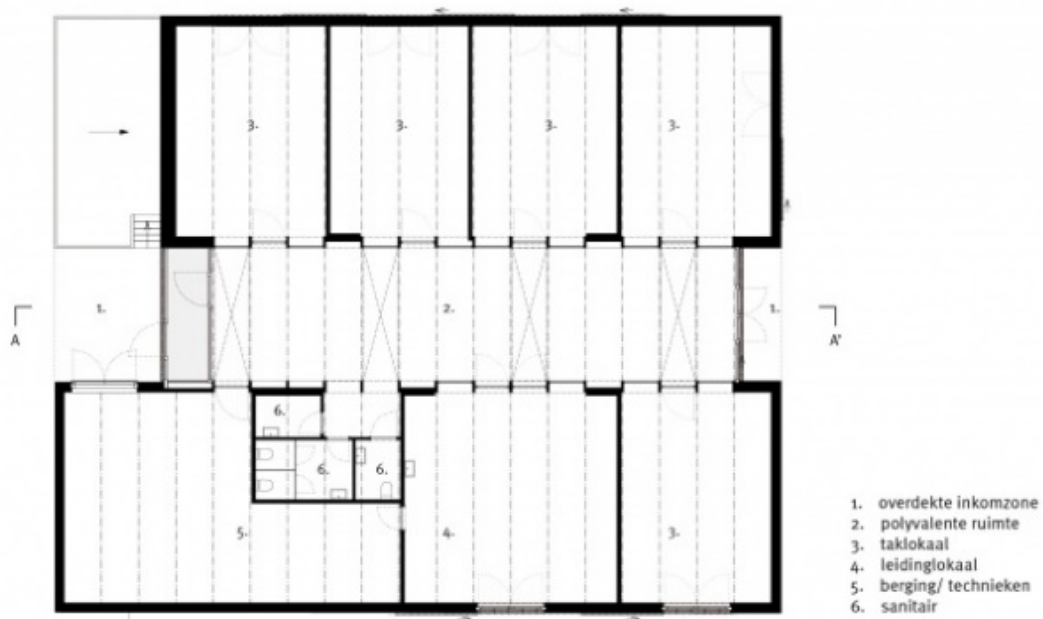
Website scouts: <https://www.scouts121.be/>

### **Wordt het lokaal ook voor andere zaken gebruikt?**

Voorlopig niet. BKO is een apart gebouw tegenover het scoutslokaal.

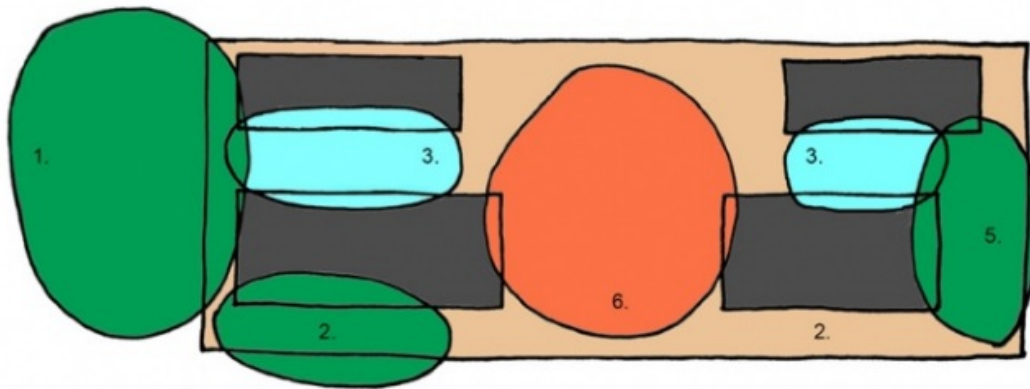
# Plattegrond

Teken hier een plattegrond van het lokaal met kort wat toelichting.



Het project bestaat uit 2 gelijkaardige gebouwen die tegenover elkaar gezet zijn. Het ene is voor de Buitenschoolse Kinderopvang (BKO) Kubus (opening op 1/04/2017), het andere is het scoutslokaal.

Tussen beide gebouwen ligt het tussenplein als een publieke wit-ruimte. "Hier worden scouts en BKO verweven met spelende buurtkinderen, drummende gasten, buurtbewoners en parkbezoekers.", volgens de website van de architect. Het concept is dat beide gebouwen twee speelschuren zijn met een binnenplein ertussen.



de speelstrip - constellatie van speelplekken  
 1. speeldernis - 2. spelterras - 3. binnenstraat - 4. speeldak - 5. speelpatio - 6. tussenplein



Sjørhoutkot: naast het lokaal in een metalen box met LED-verlichting die automatisch aanspringt bij betreden.

#### Gebouw:

- Stad Mortsel zorgde voor een casco afgeleverd gebouw. Een medewerker van de jeugddienst volgde fusie van beide scoutsgroepen en de bouw op. De scoutsgroep zorgde voor de binnenaafwerking en de nutsvoorzieningen (ongeveer 50.000 euro).
- Dragende buitenschil in beton + houten skeletstructuur + houten gevelbekleding (rode beits) = een eenvoudig demonteerbaar en flexibel gebouw.
- Duurzame verlichting: enkele oude TL-lampen kwamen mee van het oude lokaal. Voor de rest zijn enkel energiezuinige LED-verlichting gebruikt.
- Buitenbekleding in roodgebeitst hout. Zou thermisch goed moeten zijn.
- Ingebouwd overdekt podium (zie foto hieronder)



Vandalismebestendig: houten luiken op rails om voor de ramen te schuiven, hekken in zelfde kleur als buitenkant om voor de deuren te schuiven



## Bouwproces

*Omschrijf hier de aanleiding van het bouwproject, het verloop van het proces en de eventuele struikelblokken.*

Contact: stad Mortsel ziet zichzelf als voorbeeld op vlak van jeugdlokalen in Vlaanderen. Elke legislatuur financieren ze de vernieuwing van enkele nieuwe lokalen. In het verleden o.a. Scouts 60<sup>ste</sup> Sint-Jozef, Scouts 43, Chiro Stam, Scouts 32/48 (en na 2017 staat nog KSA Mortsel op de planning).

Timing:

- 2012: Stad Mortsel schreef wedstrijd voor ontwerp van gebouw scouts en gebouw voor BKO Kubus. Winnend ontwerp werd in 2012 gekozen. Oorspronkelijk was de oplevering voor 2014 gepland.
- 2014: fusie tussen Scouts 115 + Scouts 144 = Scouts 121
- Augustus 2015: eerste steen
- Juli 2016: oplevering en start
- Februari 2017: opening door groep na laatste afwerking.

Oud-lokaal is op enkele honderden meters afstand in hetzelfde park gelegen.

## Tips bij een bouwproces

*Noteer hier wat je zou adviseren aan andere groepen mochten ze een bouwproject plannen.*

- Overdekt buitenpodium aan voorzijde
- Vandalisme- en inbraakpreventie: hekken voor deuren, verschuifbare luiken voor ramen.
- Apart sjoorhoutkot: gemakkelijk bereikbaar voor vrachtwagen, ...
- Duurzame verlichting: overal LED (met uitzondering van herbruikte TL-verlichting).
- Wanneer je niet zelf de bouwheer bent, maak dan zeer duidelijke afspraken met de bouwheer en aannemer over wie welke werken exact uitvoert en/of betaalt. Vroeg of laat kom je anders toch bij discussies omwille van verschillende interpretaties. Zorg dat ook alles duidelijk op papier staat, bijvoorbeeld in werfverslagen die goedgekeurd werden door alle partijen.

## Foto's







Het tweelinggebouw van BKO Kubus (buitenschoolse kinderopvang) tegenover het scoutsgebouw.