

D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

Samenvatting van het Ontwerp

Het ontwerpstandpunt van een stadsblok en een stadsstraat

We zijn geïnteresseerd in het exploreren van de potentiële continuïteit van architecturale en stedelijke fenomenen. We willen graag iets terug geven aan de stad door de historische stadstructuur terug op te pikken die een menselijke en publieke setting met zich meebrengt.

Het geschenk aan de stad

We stellen een nieuwe beluikhuizen structuur voor langs de nonnemeersstraat. Dit is een referentie naar de arbeiderswoningen van de late 19de en begin 20ste eeuw die in dit stadsdeel talrijk aanwezig waren. De nieuwe bibliotheek en zelfstudiecentrum zullen in deze structuur gehuisvest worden. Het interieur concept bestaat uit grote, elegante, huiselijke ruimtes, gelijkend aan de grote kamers in de herenwoningen van de 18 de eeuw. Elke kamer zal een ander afmeting hebben ten opzichte van elkaar. Zo kan de student zelf kiezen in welk deel van het studiecentrum of bibliotheek hij het liefst vertoeft. We hebben geleerd uit een vorige project, waarbij we de werkruimtes van een reclame bureau hebben ondergebracht in een soortgelijke beluikstructuur, dat medewerkers liever werken en vertoeven in deze kleinere ruimtes dan in normale, grote kantoor ruimtes. (dit project was vergelijkbaar in grote met project)



Terrace of houses along Groot-Brittannielaan.

D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

Tuinen

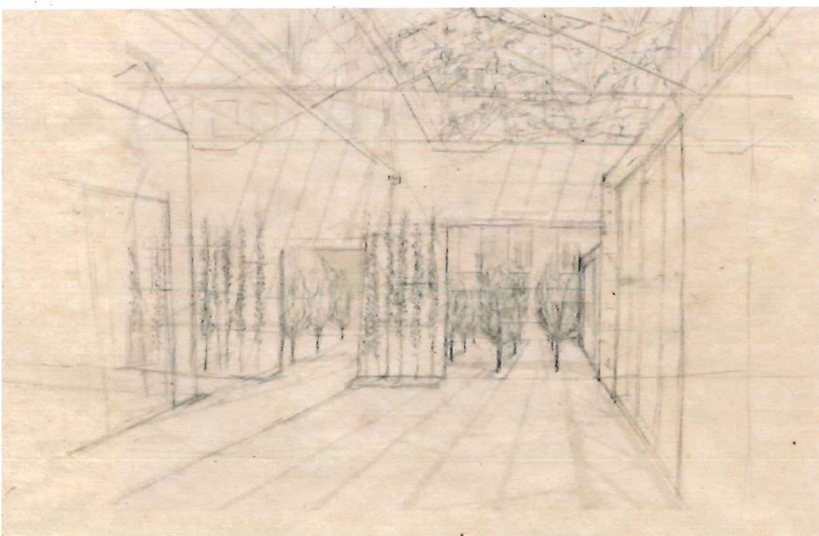
Voor de tuinen stellen we een patchwork van tuinen voor binnen de stadblok dat alle universiteitsgebouwen aan elkaar koppelt. De 2 gebouwen van het departement vertaalkunde krijgen nieuwe tuinen die aansluiten aan de nieuwe gebouwen van het zelfstudiecentrum en de bibliotheek.



A productive garden at Holkham Hall, Norfolk, England.

Openbare kunst en tuinen project

Het ontwerp en de constructie van deze tuinen zou een het onderwerp kunnen vormen voor een design project binnen een werkgroep van de hogeschool Gent, departement Koninklijke Academie voor Schone Kunsten . Het grotere idee achter zo'n project is om nieuwe banden te smeden tussen de stad en de agricultuur. In dit geval spreken we in termen van stedelijke landbouw (volkstuinten), wat wil zeggen dat de voorgestelde tuinen in het algemeen de omvang zullen aannemen van een moestuin en/of kleine boomgaard.



Early concept sketch showing the proximity of interior spaces within the old textile factory and the productive gardens, in this case a fruit tree orchard.

D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

De voetgangers
verbinding tussen en
door de stadsblok

In het project is het gewenst dat de nonnemeersstraat een verkeersluwe zone wordt. Aan de west kant van de straat stellen we voor dat het nieuwe studiecentrum en bibliotheek een publieke arcade heeft dat over de hele wand van oude fabriekspand loopt. De aanwezigheid van de muur kan versterkt worden door er een aantal elegante openingen in te maken. De 2 Oost-West doorgangen doorheen de stadsblok worden architecturaal versterkt door een kleine tuin arcade en een pergola om bescherming te bieden tegen de regen. De Oost-West verbinding van de nonnemeersstraat naar het gebouw van het Departement bedrijfsmanagement en de Henleykaai zou 1 deel van het openbaar kunst -tuinen project kunnen worden.



Elevation of the old textile factory wall along Nonnemeersstraat with new openings leading to the covered gallery space beyond.

Industriële
archeologische context

De overblijfselen van de oude textiel fabriek, gebouwd in de late jaren 1920, hebben een rijk karakter. Ze vormen een grote omwalde binnenkoer met een sterke invloed van het verleden en een enigmatische stedelijke leegte die wacht op verandering.



Site photograph of the old textile factory wall along Nonnemeersstraat.

We stellen voor de ruimte in te vullen met de informele configuratie van een beluikstructuur, waarin het studiecentrum en de bibliotheek zullen gehuisvest zijn.

We denken erover om delen van de oude dakstructuur van de fabriek te hergebruiken als tijdsgebonden architecturale elementen. Ze kunnen een deel vormen van hangende tuinen om het archeologische idee te versterken.

D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

Design Report Summary

A position about designing a part of a City Block and a City Street

We do not believe in designing from scratch and we do not think that a city site is a tabula rasa. There is always a context made up of fragments of history, culture and nature. We like to observe these phenomena and take some of them into our design and the future life of the city. We are interested in exploring potentials for the continuity of architectural thinking. We are interested in an open-ended and shared infrastructural space for situations of uncertainty. We also like figurative space for firmer situations.

The gift to the city

We are proposing a new terrace of house-like structures along Nonnemeersstraat that make a reference to the late 19th Cent and early 20th Century local urban typology of terraces in this district of Ghent. The New Self Study Centre and Library will be accommodated in this new terrace of house-like structures.

The interior architectural concept is a plan of good and elegant large domestic rooms, rather like the rooms of an 18th Century town house. Each room will have a different size and character to the other rooms, so one can choose where in the New Self Study Centre and Library that one prefers to go. We have designed an office building to house the studio working spaces of an advertising company, (similar in size to this project) with the concept of a terrace of houses. The staff in this building think these interiors are much more pleasant to work in compared with normal spaces in a large office block.



Terrace of houses along Groot-Brittannielaan.

D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

Gardens

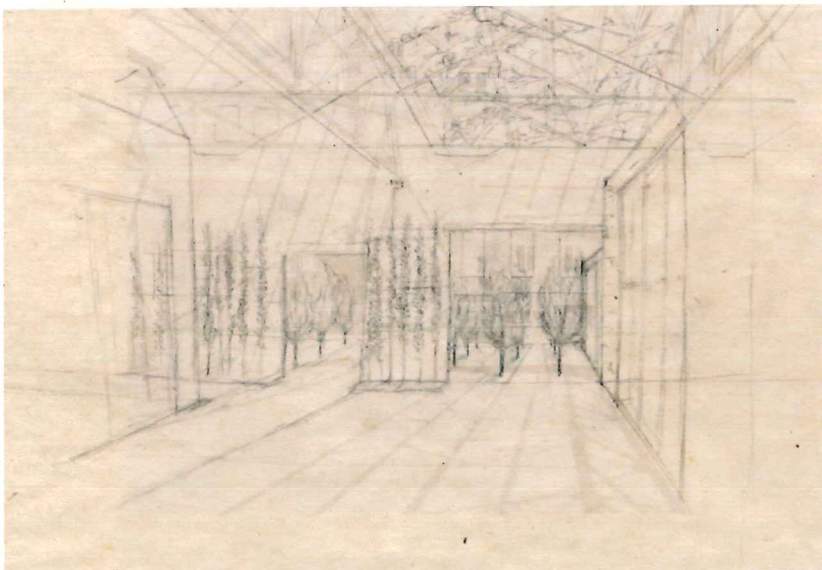
We propose to lay out a patchwork of gardens in the city block that link all the university buildings together. Both of the Translations Department buildings facing Groot-Brittannielaan will have new and regenerated gardens linked to gardens associated with the New Self Study Centre and Library.



A productive garden at Holkham Hall, Norfolk, England.

Public Art and Gardens Project

Designing and constructing these gardens could become the subject of a collaborative design research project conducted with a Professor and a group of students from the Hogeschool Gent Department of Art. The larger idea behind such a project is to explore the idea of new proximities between City and Agriculture. We could in this case think in terms of domestic agriculture. The proposed gardens have generally more the size of kitchen gardens and orchards.



Early concept sketch showing the proximity of interior spaces within the old textile factory and the productive gardens, in this case a fruit tree orchard.

D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

Pedestrian connections between and through city blocks

We propose that Nonnemeersstraat becomes a single surface shared space. On the west side of the street we propose that the New Study Centre and Library should have a public arcade that runs along the length of the former factory wall. This wall has a decent civility that could be strengthened by giving it elegant new openings.

The two east-west passages through the city block are being architecturally strengthened by a little garden arcade and a pergola to provide cover from the rain. The east-west passage from Nonnemeersstraat down to the Business Management Department Building and the Henleykaai could become one of the territories of the Public Garden Art Project.



Elevation of the old textile factory wall along Nonnemeersstraat with new openings leading to the covered gallery space beyond.

Industrial Archaeology context

The remains of the old textile factory built in the late 1920's have a lot of character. They form a large walled yard with a strong sense of time – an enigmatic urban emptiness waiting for something to happen.



Site photograph of the old textile factory wall along Nonnemeersstraat.

We propose to inhabit the space with an informally configured terrace of house structures where the New Study Centre and Library will be. We are thinking of re-using some parts of the old roof structure of the factory to provide ephemeral architectural elements as part of the hanging gardens and to strengthen the archaeological idea.



Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

Design Report

A position about designing in the city

We do not believe in designing from scratch and we do not think that a city site is a tabula rasa. There is always a context made up of fragments of history, culture and nature. We like to observe these phenomena and take some of them into our design and the future life of the city. We are interested in exploring potentials for the continuity of architectural thinking. We are interested in an open-ended and shared infrastructural space for situations of uncertainty. We also like figurative space for firmer situations.

A new terrace of large houses to accommodate the New Self Study Centre and Library

The historical grain of the wider city context (and in particular the city block between Groot-Brittannielaan and Nonnemeersstraat) is characterised by late 19th and early 20th century brick houses. The majority have been organised as terraces, three storeys high with quite steep pitched roofs that run parallel to the street. Along Groot-Brittannielaan the urban scale is larger with the little houses in a dwindling minority.



Chandos House in London is an exemplary early Georgian House built in 1770's. The proportion and composition of the facade gives a civility and decorum to the immediate city.

Our idea is to provide a terrace of house-like structures with subtle variations of form to accommodate the New Self Study Centre and Library. In this way we can integrate the Learning Centre into the urban grain of the city block. The terrace of new buildings becomes a gift to the city.

D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

House / Workplace

We have similar experience for the design of an advertising agency as a terrace of houses. It is a terrace of four houses built with a cor-ten facade. Each house is slightly detached from the others, with similar but not identical shapes. The mostly young staff of the advertising agency are very positive about working in a house-like spaces. 'It is like working in a studio at home', as some of them have said. They much prefer it from working in a large open-plan office building.

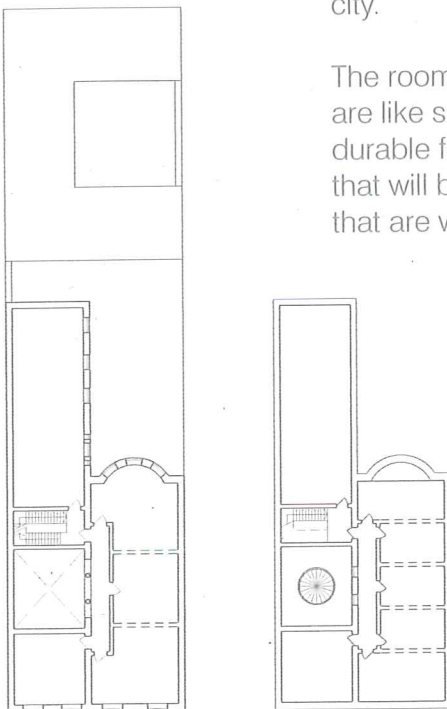
A plan of good rooms

The interior design strategy is to provide a series of well proportioned good rooms within the houses. Each room will have its own architectural identity and character.

The identity of a room will originate from its proportion. There will be long gallery rooms, square rooms and compact rooms. One room is a very tall and thin space with book shelves and book galleries on its walls. Another room is large, like a grand hall, surrounded by smaller rooms. Other differences originate from views to the world outside and adjacencies to the public realm: street rooms, garden rooms, rooms high up in the building with views over the city.

The rooms will vary in their degree of decorum and fineness. Some rooms are like salons in a house and others are more public and have more sturdy durable floor and wall materials. Some are more private withdrawing rooms that will be easier to keep secure, and others will be used as meeting rooms that are well connected to the rest of the building and the outside.

The rooms will also be characterised by their use and the installations in them such as furnishings. There will be a books room, a reading room, a picture room, and quiet study and meeting rooms. The advantage of the concept of rooms of different proportions is that the uses can be changed in the future according to changing needs, and the rooms are easily adaptable while retaining their specific characteristics.



A plan of good rooms at Chandos House in London.

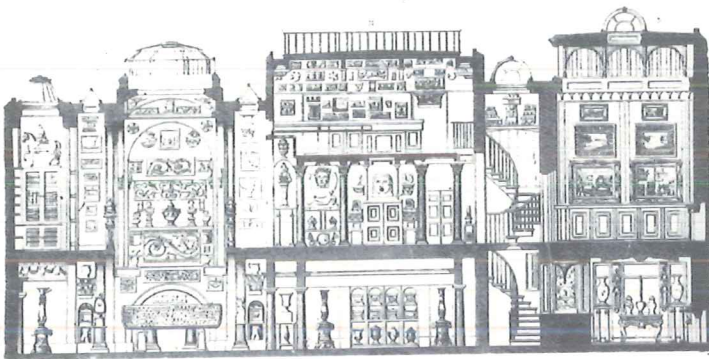
D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

Differentiation of floor heights

The houses generally have three floors. The ground floor is the highest floor, approx. 7 meters high, reaching the top of the old roof structure. If expansion is required in the future it will be possible to install approx 520 square meters of mezzanine level accommodation in the ground floor rooms without needing to build new buildings. The stairways have been designed to accommodate this. The rooms on the 1st floor are generally 4.5 meters high which allows for very civilised and generous spaces with views over the factory wall and gardens to the city beyond. The 2nd floor rooms will have a lot of character with sloped ceilings under the high pitched roofs.



Section through John Soane's House showing the relationships of differently proportioned rooms. Built 1810-20's, 13 Lincoln's Inn Fields, London.

The Textile Factory - an urban archeology

We were intrigued by the little image in the Vlaams Bouwmeester initial project dossier showing this industrial archaeology of a large wall and a glimpse through an old gate of the disused roof structure of this old textile factory. When we first arrived there we were even more impressed by the sense of time that emanated from this place.

We feel that the old factory wall facing Nonnemeersstraat has a lot of character. We can not resist the attraction to design the Self Study Centre and Library within the remaining walls of the factory, and to reuse parts of the old roof structure for ephemeral architectural elements.

We propose to informally configure the terrace of large house-like structures that will accommodate the New Open Learning Centre within the archaeological enclosure.

D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER



Site photograph of the old textile factory wall along Nonnemeerstraat.

The old steel roof structure is a unique architectural feature of the place. We are considering to support ephemeral elements such as Hanging Gardens, Green Houses and Study rooms with this roof structure. The new Nonnemeerstraat Gallery could be covered utilising a small part of the existing structure. The Hogeschool Gent has the choice to remove the old steel structure of the factory more or less completely. In this case the Nonnemeerstraat Gallery and the garden roof structures proposed could be built with a new transparent roof structure.

Materials and Construction of the New Self Learning Centre

We are quite conscious about the world wide tendencies towards recession and about the urgency for sustainability. We are definitely not designing a pure glass building for you. But we are also concerned about a passive building that requires mechanical ventilation. We have good experience with buildings constructed with solid walls with windows.



construction photograph of a contemporary building with a timber facade.

A concrete frame building with concrete block infill walls and a cavity with insulation allows for a choice of cladding materials (timber, brick or zinc) and could be an economical option. We have built a 4-storey publishing house with this construction with a stained timber board cladding. This building is now 7 years old. Last year it had a new coat of stain. It still looks good. We think this dark stained timber exterior could be a very distinctive material for the new houses. They will have a somewhat industrial character and we think this could look good standing behind the brick wall of the former textile factory. Two of the house-like buildings are proposed to be built in a light coloured solid masonry material.



Tall timber warehouses used by fishermen to store their nets. Built 1835 Hastings, England.

At this moment we are designing a House using clay blocks, cavity and brick cladding. There is no insulation needed in the wall construction. The clay blocks take care of this. But the clay blocks cost about 25 % more than the concrete frame and the concrete blocks and insulation.

D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

The Public Realm of the New Self Study Centre and Library and its connections with the city

We think the vision of openness and accessibility of the Study Centre and Library that is suggested in the competition brief is a very good aspiration.

The backbone and main axis of the public realm of the Self Study Centre and Library is the Nonnemeersstraat. Halfway along Nonnemeersstraat there is a pedestrian walk leading in the easterly direction towards the Business Management Dept. building and the Henleykaai canal. Near the north end of Nonnemeersstraat on the west side, the gate through the wall of the old textile factory leads to a pedestrian passage through the city block across the old factory site and across the gardens of the Translations Department administration building. The stairs and hallway of this building lead to the public entrance facing Groot-Brittannielaan.

This design proposal is attempting to enhance all the public realm elements mentioned above to a greater or lesser extent.

- A one level shared pedestrian street

We are proposing the possibility to make the footpaths on both sides of Nonnemeersstraat level with the stone street surface to create a one level shared pedestrian street. We could imagine car parking to be restricted to the east side of the street only.

- New Nonnemeerstraat Gallery

The large old factory wall on the west side of Nonnemeersstraat is integrated as a time witness in the City Block. The wall is to be perforated with many elegantly proportioned large doors that could be glazed. During the day these doors would be left open, giving easy access to the ground floors of the Study Centre and Library. The elegant decorative brick details of the old wall will be left intact, and will be heightened by the placement of the new doors. This new covered space between the old factory wall and the terrace of house-like buildings is the New Nonnemeersstraat Gallery.

- New Restaurant Cafe Extension

On the other side of Nonnemeersstraat facing the old factory wall, where there is currently a sunken area in front of one of the Student Residence Buildings of the Hogeschool Gent, we propose to build a new two-storey Portico Building as a possible extension to the Restaurant Cafe that is currently in the first floor of the Student Residence Building. This will give better definition and life to both sides of Nonnemeersstraat. Where there is a large mature tree this new building will mark the junction to the eastern pedestrian route to the Business Management Dept. Building and the Henleykaai. Parking is provided in the lower level below this new portico building.

D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

- New and Regenerated Gardens

We have linked all the university buildings in the city block including the New Self Study Centre and Library with a patchwork of new and regenerated gardens. (See also Art and Gardens Project).

In the space behind the Administration Building of the Translations Dept we are proposing a new garden arcade generating two new gardens. These gardens are linked to the new 'hanging gardens' associated with the terrace of buildings of the New Self Study Centre and Library. The little park with a series of well established cherry trees at the south end of Nonnemeersstraat will be regenerated as a new walled orchard with existing and new trees and an orchard pergola linking the Translation Department south building to the hanging gardens of the New Self Study Centre and Library.

Public Art and Gardens Project

The general idea is to set up a collaborative design research project with a Professor and a group of students from the Hogeschool Gent Dept of Art, called "the city and agriculture – a new proximity". This idea is outlined in a recent book titled, *Hungry City, How Food Shapes Our Lives*, written by Caroline Steele. Another relevant current example is the town of Todmorden, England and their 'Incredible Edible' scheme, where every vacant corner of the town has recently been taken over by community herb gardens and vegetable patches and the produce is shared by all the town citizens.

<http://www.independent.co.uk/environment/green-living/todmordens-good-life-introducing-britains-greenest-town-1830666.html>

Our urban design proposal provides a typology of potentially productive gardens. (see New and Regenerated Gardens design report). They have more the scale of kitchen gardens rather than the scale of agricultural fields. As a public art project, we think there is enormous scope for very creative and artistic interpretations of this idea. Funding could be sought from art funding sources as well as public agencies promoting new sustainable approaches to urban living. Such a project could have a significant educational value and the city and agriculture theme could bring a welcome uplift to the architectural project.

We see these productive gardens to be fully integrated into the daily life and use of the New Self Study Centre and Library. The students of Hogeschool Gent could be directly involved in the organisation and maintenance of these gardens, and they would use the garden spaces to relax and to read and to walk through.

D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

A KWALITEITSBEWAKING EN COMMUNICATIE

1. Inleiding

Volgende filosofie vormt de visie op de organisatie van het ontwerp- en bouwproces. Centraal staat het creëren van optimaal gebruikersnut met als kenmerken functionaliteit en technische en architecturale kwaliteit.

De basis hiervan wordt gevormd door de keuze van het ontwerpteam, waarbij gestreefd wordt naar een ruime kennis van en ervaring met de bouwtechniek in al haar facetten:

- stedenbouw
- architectuur
- stabiliteit / constructies
- speciale technieken / technische installaties
- veiligheid
- en
- de specialisatie op het gebied van kosten- en procesbeheersing.

Juist de gelijkwaardige benadering van al deze disciplines staat borg voor een optimaal resultaat.

Volgende uitgangspunten worden aangehaald betreffende de bewaking van de kwaliteit en de duurzaamheid van het gebouw: informatie, verantwoordelijkheid en structuur.

In essentie moet de omschreven aanpak leiden tot een optimale sturing van ontwerp tot ingebruikname.

2. Kwaliteitsbewaking

2.1 Projectinformatie

Bij aanvang van het ontwerp dient gestart te worden met een duidelijk Programma van Eisen. Na toekenning van de opdracht zal het PvE in overleg tussen de verschillende overheden en gebruikers enerzijds en het ontwerpteam, als adviseur anderzijds, verder uitgewerkt worden tot een definitieve versie. Dit PvE geeft dan de uitgangspunten weer voor de procesbegeleiding vanaf de definitiefase tot en met de uitvoeringsfase.

2.2 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden

Belangrijk tijdens het hele project zijn de juiste taakomschrijvingen voor de verschillende partijen binnen het ontwerp- en latere bouwteam.

Ten gevolge van het samenwerkingsverband tussen de architect en Uitvoerend architect, binnen de architectuuropdracht, ontstaat er een automatische controle en nauwe wisselwerking tussen de beide bureaus.

Het splitsen van enerzijds de taken van de architect - ontwerper en anderzijds de taken van de architect - uitvoerder laat een verhoogde concentratie en optimalisatie binnen de respectievelijke verantwoordelijkheden en deelaspecten toe. Meer bepaald de taak van kosten- en procesbeheersing wordt als specifieke taak geformuleerd van Uitvoerend architect en wordt als dusdanig als volwaardige discipline behandeld.

D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

2.3 Structuur

Tijdens de verschillende fases wordt de communicatie tussen de actoren geregeld binnen specifieke vergaderingen. Alle leden van het ontwerpteam zijn van bij het begin betrokken in het proces.

De architect leidt en coördineert tijdens het voorontwerp en de fase van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. De andere leden van het ontwerpteam adviseren het architectenbureau, elk binnen hun domein. Zij lichten verschillende ontwerpopties door met betrekking tot constructieve en bouwtechnische logica, consequenties voor de technische installaties, impact op de bouwkost en de uitvoeringstermijn.

Tijdens de meer technische fase van het uitvoeringsontwerp neemt Uitvoerend architect over. Een ervaren projectleider, geassisteerd door een projectassistent staat in voor de opmaak van het uitvoeringsdossier, in nauw overleg met de architect, en voor de coördinatie van de andere leden van het ontwerpteam. Zij sturen de verschillende adviseurs aan om binnen de gestelde planning, en voor het gestelde budget een coherente bundel aanbestedingsdocumenten op te maken.

Uitvoerend architect heeft een ruime ervaring in zowel openbare aanbestedingen als commerciële bouwprojecten en zal de bouwheer technisch en administratief begeleiden.

Ook tijdens de uitvoering blijft de projectleider van Uitvoerend architect de centrale figuur binnen het ontwerpteam. Hij neemt de technische verantwoordelijkheid tijdens de bouwfase en laat zich, waar nodig, bijstaan door de andere adviseurs van het ontwerpteam. Hij detecteert te verwachten problemen en blijft deze een stapje voor, beheert door middel van de vorderingsstaten en overzichtelijke meer- en minwerkentabellen het bouwbudget en dwingt waar nodig beslissingen af om de gestelde planning niet in het gedrang te brengen.

Afhankelijk van de fase worden volgende vergaderingen voorgesteld als instrument om het proces in goede banen te leiden.

Voorontwerp en bouwaanvraag

Projectteamvergadering

Voorzitten en opmaak verslag: architect

Leden: bouwheer en architect

Inhoud: programma, ontwerp en bouwbudget

Ontwerpteamvergadering

Voorzitten en opmaak verslag: architect

Leden: architect, Uitvoerend architect, ingenieurs, adviseurs en veiligheidscoördinator

Inhoud: technische en stedenbouwkundige haalbaarheid van het ontwerp, bouwkost, planning

Uitvoeringsontwerp

Projectteamvergadering

Voorzitten en opmaak verslag: architect

Leden: bouwheer, architect en Uitvoerend architect

Inhoud: ontwerp, bouwbudget en aanbesteding

Ontwerpteamvergadering

Voorzitten en opmaak verslag: Uitvoerend architect

Leden: architect, Uitvoerend architect, ingenieurs, adviseurs en veiligheidscoördinator

Inhoud: opmaak en afstemming aanbestedings- en uitvoeringsdossiers, bouwkost, planning

D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

Uitvoering

Projectteamvergadering

Voorzitten en opmaak verslag: architect

Leden: bouwheer, architect en Uitvoerend architect

Inhoud: vordering der werken en betaling, evaluatie meerwerken

Bouwvergadering

Voorzitten en opmaak verslag: Uitvoerend architect

Leden: bouwheer, architect, Uitvoerend architect, ingenieurs, adviseurs, veiligheidscoördinator en aannemer

Inhoud: voorbereiding en evaluatie uitslagdocumenten, voorbereiding, evaluatie en bijsturen uitvoering, opvolgen bouwplanning

3. Kostenbewust bouwen

De budgetcontrole in ontwerpfase gebeurt steeds door een kostenraming van het ontwerp te evalueren ten opzichte van het bouwbudget.

Tijdens de uitvoeringsfase wordt de evolutie van het aanbestedingsbedrag tot de eindafrekening gedetailleerd uitgelijst in een overzichtelijke spreadsheet. Deze geeft weer wanneer de meer- en minwerken werden aangevraagd en wanneer het beslissingsmoment valt om ze goed- of af te keuren.

3.1 Voorontwerp en bouwaanvraag

Het voorontwerp en het ontwerp voor de bouwaanvraag worden budgettair geëvalueerd aan de hand van een elementenraming. Deze elementen worden opgebouwd aan de hand van m² en m³ bouwelementen. Lijnvormige elementen worden als percentage van de totale bouwkost bijgeteld.

De eenvoudige opmaak van deze elementenraming maakt het mogelijk elke ontwerpbeslissing ook op budgettair vlak te evalueren.

De opbouw van de elementen gebeurt in overleg met de verschillende adviseurs. Zij sturen het architectenbureau om op een rationele manier met de bouwtechnische randvoorwaarden om te gaan. De evenwaardigheid van de verschillende leden van het ontwerpteam maakt de technische en budgettaire logica even hoog staan aangeschreven als vormelijke of conceptuele randvoorwaarden.

Er wordt uitgegaan van 5% onvoorziene kosten in elke verdere ontwerpfase en 5% onvoorziene meerwerken in de uitvoering.

3.2 Uitvoeringsontwerp

Het uitvoeringsontwerp wordt budgettair geëvalueerd aan de hand van een gedetailleerde raming gebaseerd op de volledige meting. De eenheidsprijzen worden berekend aan de hand van recente aanbestedingen in vergelijkbare projecten.

Elke adviseur maakt binnen zijn domein de aanbestedingsdocumenten. De goedgekeurde ramingen van de vorige fases zijn de leidraad voor deze studies. Indien, ondanks voorafgaande betrokkenheid van alle adviseurs, een deelbudget ontoereikend blijkt bij de detailstudie wordt in onderling overleg geschoven tussen de verschillende deelbudgetten (vb de budgetten structuur, technische installaties, ...).

Belangrijk daarbij is opnieuw de evenwaardigheid van de verschillende leden van het ontwerpteam. In functie van deze gelijkwaardigheid ontvangt elk lid van het ontwerpteam ereloon berekend op de totaalcost van het project. Geen enkele adviseur heeft er baat bij dat het aandeel van zijn studie een grotere hap dan nodig neemt uit het bouwbudget. Zinloze overdimensionering van bouwelementen wordt hierdoor uitgesloten.

Er wordt uitgegaan van 5% onvoorziene in de uitvoering.

D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

3.3 Uitvoering

Tijdens de uitvoering wordt de evolutie van de vordering en verrekningen geëvalueerd tijdens de kostenvergadering, waarin naast de leden van het projectteam ook de afgevaardigden van de aannemer zetelen.

Uitgaande dat er steeds een aantal onverwachte elementen opduiken tijdens een bouwproces wordt in de kostenramingen tijdens de ontwerpfasen steeds een percentage opgenomen om deze onvoorziene kosten in rekening te brengen.

Op elk tijdstip van het bouwproces zal de bouwheer inzicht kunnen krijgen over het gebruik van deze reserve. De ervaring van het ontwerpteam maakt het ook mogelijk om, door vroegtijdig problemen te detecteren en aan te pakken, zinloze meeruitgaven te vermijden. Zodoende kan de reserve beperkt worden.

4. Bewaking uitvoeringstermijn aannemer

4.1 Tijdens het ontwerp

Verschillende ontwerpopties worden door de architect, geadviseerd door zijn adviseur doorgelicht. Dit gebeurt met betrekking tot de constructieve en bouwtechnische logica, consequenties voor de technische installaties, ...

Van deze elementen wordt steeds de impact op de bouwkost en de uitvoeringstermijn bekeken.

4.2 Tijdens de aanbesteding

Het allerbelangrijkste om de uitvoeringstermijn van de werken te kunnen garanderen is het werken met een kwalitatieve, goed georganiseerde hoofdaannemer.

Deze hoofdaannemer moet de organisatie van de werken in tijd en ruimte en de coördinatie tussen de verschillende neven- en/of hoofdaannemers op zich nemen.

Wij bekijken steeds, in overleg met de bouwheer, de aanbesteding te organiseren in twee rondes, volgens het principe van de beperkte openbare aanbesteding.

Door middel van de kwalitatieve selectiecriteria's (referentieprojecten, voorstelling bouwonderneming, voorstelling projectteam en –verantwoordelijken, voorstelling vaste onderaannemers, ...) worden een beperkt aantal aannemers toegelaten tot de openbare aanbesteding.

Hierdoor biedt de keuze van de hoofdaannemer meer garantie met betrekking tot kwaliteit en planning dan binnen een klassieke openbare aanbesteding waarbij enkel de prijs in rekening wordt gebracht.

Kwaliteit (waaronder organisatorische kwaliteit die leidt tot een correct opgevolgde planning) en prijs komen zo in een juiste verhouding tot elkaar te staan.

4.3 Tijdens de uitvoering

Zowel tijdens de projectteamvergadering (+bouwheer) als tijdens de bouwvergadering (+ontwerpteam en aannemer) zet Uitvoerend architect de planning op de agenda.

Hier wordt de opvolging en bijsturing van de uitvoeringsplanning bekeken.

Belangrijker echter is dat Uitvoerend architect permanent te verwachten problemen detecteert en deze een stapje voor blijft. Hierdoor kunnen zij pro-actief beslissingen afdwingen waar nodig om de gestelde planning niet in het gedrang te brengen.

D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

B DUURZAAM BOUWEN

Bouwen en het gebruik van gebouwen is verantwoordelijk voor niet minder dan 40% van het totaal primair energieverbruik in België. Duurzaam bouwen dringt zich met reden meer en meer op en wordt vanuit verschillende instanties gestimuleerd en ondersteund. De realisatie van een duurzaam gebouw vraagt echter een bijzondere samenwerking tussen bouwheer, architect en deskundigen. Hieronder een korte beschrijving van de criteria waar lage energie gebouwen en passieve gebouwen dienen aan te voldoen en de voornaamste aandachtspunten tijdens het ontwerp- en het bouwproces van een duurzaam gebouw.

1. Gehanteerde prestatiecriteria

Een lage energie gebouw behaalt een E-peil van om en bij E70 en heeft een K-peil van ongeveer 25 (afhankelijk van de compactheid variërend tussen K18 en K30). Een passief gebouw behaalt ongeveer een E35 en K15.

Het toetsingscriterium bij passief- en lage energie gebouwen is echter het jaarlijkse energieverbruik voor verwarming. Bij passiefbouw mag de netto energiebehoefte voor ruimteverwarming niet groter zijn dan 15 kWh/m² per jaar. Bij lage energiegebouwen geldt een maximum van 60 kWh/m² per jaar. Ter vergelijking: de huidige Belgische gebouwgemiddelde energiebehoefte voor verwarming bedraagt ca 190 kWh/m² per jaar.

Bij passiefbouw wordt bijkomend gestreefd naar een totaal energieverbruik –voor verwarming, productie van sanitair warm water, ventilatie, verlichting,...– lager dan 45kWh/m² per jaar. Dit is slechts 25% van het energieverbruik van een klassieke nieuwbouw (ca 170kWh/am²). Bij lage energie gebouwen wordt gestreefd naar een totaal energieverbruik van minder dan 110kWh/m² per jaar.

Met oog op het inperken van het totale energieverbruik gebeurt de koeling van laagenergie en passieve gebouwen integraal passief. Er wordt geen beroep gedaan op de klassieke, energieverblindende koelsystemen. Er kunnen eveneens doelstellingen vooropgesteld worden met betrekking tot het waterverbruik (bv. minder dan de helft van het gemiddeld verbruik per gebouw per persoon). Bovendien wordt uitgegaan van energiezuinige huishoudtoestellen en energiezuinige verlichting.

De bovenvermelde, vrij strikte eisen voor ruimteverwarming en passief koelen vereisen een integrale aanpak. Ze sturen met andere woorden, het ontwerp van in het eerste stadium. Dit zowel op ruimtelijk vlak, op bouwtechnisch vlak en wat betreft de installatietechnische voorzieningen.

2. Ruimtelijke aandachtspunten

2.1 Compactheid

De invloed van de compactheid van een gebouw (verhouding tussen het beschermd volume en de totale verliesoppervlakte) op het energieverbruik voor ruimteverwarming is aanzienlijk. Hoe compacter het gebouw, des te lager het energieverbruik voor verwarming. Bij een vrij negatieve compactheid is een tot twee keer lagere gemiddelde U-waarde van de bouwschil nodig als bij een heel gunstige compactheid. Men dient dus dubbel zo goed te isoleren om de negatieve compactheid te compenseren.

D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

2.2 Planschikking en oriëntatie van ruimtes

Energiezuinig bouwen vereist eerst en vooral een kritische onderzoek van de te realiseren gebouwoppervlakte. Ruimtes met gelijkaardige functies en een gelijkaardige energievraag worden indien mogelijk gegroepeerd. Er wordt ook aandacht besteed aan de oriëntatie van de ruimtes. De zonnewinsten (oriëntatie oost tot west) kunnen optimaal worden benut in de verblijfsruimtes. Duurzaamheid betekent ook het inbouwen van flexibiliteit op lange termijn, rekening houdend met de mogelijkheden tot herbestemming van het gebouw.

2.3 Aard, grootte, oriëntatie en helling van de beglazing

Beglaasde delen zorgen voor daglichttoetreding en interne zonnewinsten maar impliceren -door hun vrij negatieve isolatiewaarde- echter ook warmteverliezen en verhogen in grote mate de koellast in de zomer. Bijgevolg dient de totale glasoppervlakte te worden beperkt en worden de beglaasde delen georiënteerd met oog op maximaal nut op vlak van daglichttoetreding en zonnewinsten. Simulatiesoftware laat toe detailberekeningen uit te voeren.

2.4 Omgevingsgericht – bioklimatisch bouwen

Omgevingselementen kunnen worden ingeschakeld om het intern klimaat van een gebouw positief te beïnvloeden, bijvoorbeeld door middel van beschaduwing, adiabatische koeling door watervlakken,...

3. Bouwtechnische aandachtspunten

3.1 Thermische isolatie

Bij lage energie gebouwen dienen de niet-transparante delen U-waarden te hebben rond 0,25 W/m²K, bij passiefbouw rond 0,15 W/m²K. De huidige Energieprestatieregelgeving legt voor een buitenmuur een maximale U-waarde op van 0,6 W/m²K en voor een dak van 0,4 W/m²K. Een buitenwand met een U-waarde rond 0,25W/m²K kan gerealiseerd worden door middel van een klassieke wandopbouw (buitenspouwblad – spouw met isolatie – binnenspouwblad) of door middel van houtskeletbouw opgevuld met isolatie (passiefbouwmethodiek). De hoge thermische eisen vragen een bijzondere zorg voor de detaillering van de bouwknopen met als doel om koudebruggen te voorkomen.

Bij een gunstige gebouwcompactheid en beperkte glasoppervlakte kunnen de laagenergiedoelstellingen worden behaald met toepassing van thermisch verbeterde isolerende beglazing ($U_g \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$) en met de betere standaard raamprofielen. Bij passieve gebouwen wordt doorgaans gebruik gemaakt van speciale raamprofielen (passieframes met $U_f \leq 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$) en van driedubbele beglazing ($U_g \leq 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$).

3.2 Lucht- en winddichtheid

Een goede luchtdichtheid is essentieel voor een efficiënte en rationele ventilatiehuishouding. Drukverschillen tussen de binnen- en buitenomgeving kunnen aanleiding geven tot de korstsluiting van ventilatiestromen, tot overdreven energieverbruik en tocht. Tegen het binnenoppervlak van de buitenschil wordt een continu luchtscherm (damprem) voorzien. Aan de buitenzijde van de warmte-isolatie verhindert een continu winddichtheidsvlak winduitspoeling in gevels en daken. De bijzonder strenge luchtdichtheidseisen dienen te worden beproefd door middel van een Blowerdoor-test.

3.3 Passieve koeling

Bij passieve koeling wordt gebruikt gemaakt van de inertie van de bouwstructuur (d.i. de capaciteit tot warmte- of koudeopslag met daaropvolgende vertraagde afgifte) om het binnenklimaat van een gebouw te beïnvloeden. In de zomer kan door middel van nachtventilatie of nachtspoeling de gebouwmassa

D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

afgekoeld worden waardoor de impact van de zonnewinsten op het binnenklimaat overdag minder groot is. Eveneens speelt de warmtetraagheid van de buitenschil een rol in het temperen van de externe invloeden op het binnenklimaat.

Het garanderen van een comfortabel binnenklimaat in de zomer vraagt echter eerst en vooral om toepassing van luifels en vaste of dynamische buitenzonnewering voor de beglaasde delen.

4. Installatietechnische voorzieningen

Een ideale installatie is een minimale installatie die in combinatie met het gebouw en de omgeving resulteert in een optimaal leef- en gebruikscomfort. De klassieke, energieverblindende technieken om te koelen of te verwarmen passen niet in een laagenergetisch concept. Door middel van de bovenvermelde bouwtechnische maatregelen wordt een binnenomgeving gecreëerd die in hoge mate afgeschermd is van extreme buiteninvloeden. Bijgevolg kan dit binnenklimaat bijgestuurd worden door middel van beperkte ingrepen (lagetemperatuursverwarming en hogetemperatuurskoeling). De hiertoe benodigde koude of warmte dient niet te worden opgewekt door middel van primaire grondstoffen maar kan gehaald worden uit passieve energie (aardwarmte, zonnewarmte,...) of uit energierecuperatie (warmte van personen of toestellen).

4.1 Ventilatievoorzieningen

De luchtkwaliteit in het gebouw wordt gewaarborgd door toevoer van verse lucht en afvoer van bedoezelde lucht. Lage energie gebouwen kunnen geventileerd worden door middel van natuurlijke toe- en afvoerventilatie (A), of door middel van gebalanceerd mechanische ventilatie met warmterugwinning (D-HR). Passieve gebouwen worden standaard uitgerust met een dergelijke balansventilatie. De ingeblazen lucht wordt in dit geval voorverwarmd door middel uitwisseling van warmte met de uitgeblazen lucht. De warmteverliezen door ventilatie bedragen hierdoor slechts 25% van de verliezen bij natuurlijke ventilatie (A).

Tot slot kan worden geopteerd voor een ventilatiesysteem D-HR met aardwarmtewisselaars om de behoefte aan bijverwarming verder te reduceren. In de bodem worden aardwarmtewisselaars verwerkt om in de winter de lucht voor te verwarmen. In de zomer wordt de koelte van de aarde gebruikt om de buitenlucht mee voor te koelen.

Een alternatieve aanpak bestaat uit energierecuperatie via een warmtepomp in de extractielucht.

4.2 Verwarmingsinstallatie

Een passief gebouw heeft slechts bij extreme buitencondities een actieve bijverwarming nodig. In lage energie gebouwen kan de verwarmingsinstallatie bestaan uit een condensatieketel met variabele watertemperatuur en decentrale regeling, een warmtepomp of kan verwarmd worden door middel van WarmteKrachtKoppeling (WKK).

Betonkernactivering is een warmte- of koelteafigitesysteem dat zich uitstekend leent tot toepassing bij laagenergetische gebouwen. De massa van een gebouw wordt op een bepaalde temperatuur gebracht met het oog op verwarming of koeling. Omwille van een uitstekende isolatie en dankzij het grote verwarmend/koelend oppervlak van plafond of vloer, hoeft het temperatuursverschil tussen de binnenlucht en de structuur slechts gering te zijn om aan de warmte- of koelbehoefte te voldoen.

4.3 Warm waterproductie en sanitair waterverbruik

Voor warmwaterproductie kan beroep worden gedaan op een zonneboiler. Dit is een installatie waarmee water voor sanitair gebruik wordt opgewarmd door zonlicht. Dit kan zowel direct zonlicht zijn, als diffuus (komend van alle richtingen).

D	00	19
	1903	

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

Het sanitair waterverbruik kan worden beperkt door middel van toiletten met waterbesparende spoelbak, spaardouchekoppen en debietbegrenzers op kranen. Recuperatie van regenwater laat toe het waterverbruik met 40% te reduceren.

4.4 Verlichting en elektriciteitsverbruik

Bij kantoorgebouwen bedraagt het energieverbruik voor verlichting een belangrijk aandeel van het totale energieverbruik van het gebouw.

De plaatsing van beglaasde oppervlakken wordt bijgevolg geoptimaliseerd met oog op een maximale toetreding van natuurlijk licht. Bijkomend worden energiezuinige armaturen (6W/m²) voorzien, uitgerust met automatische daglichtsturing of aangestuurd met aanwezigheidsdetectoren.

5. Financiële overwegingen

Passief bouwen hoeft niet noodzakelijk veel duurder te zijn dan conventioneel bouwen. Men heeft een aantal extra kosten (meer isolatie, speciaal schrijnwerk en glas, luchtdichte uitvoering) maar men spaart ook de investering in een klassiek verwarmingssysteem uit. Netto zal er echter altijd een meerkost zijn. Anderzijds ligt de energiefactuur hier vier tot tien maal lager dan in een conventioneel gebouw.

In een studie van het WTCB met betrekking tot de energieprestatie van schoolgebouwen¹ wordt laagenergetisch bouwen (E70) als economisch optimum naar voor geschoven. Kiezen voor energiezuinig bouwen is volgens de studie financieel interessanter dan het louter voldoen aan de huidige EPB-eisen. De meerinvestering (E70 ipv E100) werd beraamd op ca 21.5 euro per vierkante meter en heeft een gunstige, eenvoudige terugverdientijd van 10 jaar.

Investeringen in duurzaam bouwen kunnen geval per geval geëvalueerd worden door middel van een levenscyclusanalyse. Daarin worden de uitgespaarde energiekosten op langere termijn afgewogen ten opzichte van de vereiste, extra investeringskosten. In die gevallen waar de investeringskost niet kan worden gerecupeerd op de te verwachte levensduur van het gebouw, heeft de investering, althans vanuit economisch oogpunt, weinig zin.

¹ Energieprestaties in Schoolgebouwen - Criteria voor de beoordeling van de energieprestatie van bouwkundige en installatietechnische investeringen in nieuwe en bestaande schoolgebouwen. Minimale energieprestatie-eisen; Peter D'Herdt, Luk Vandaele, Paul Van den Bossche, Peter Wouters; Afdeling Energie en Klimaat - Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf WTCB; 2 maart 2007

A position about designing in the city

We do not believe in designing from scratch and we do not think that a city site is a tabula rasa. There is always a context made up of fragments of history, culture and nature. We like to observe these phenomena and take some of them into our design and the future life of the city. We are interested in exploring potentials for the continuity of architectural thinking. We are interested in an open-ended and shared infrastructural space for situations of uncertainty. We also like figurative space for firmer situations.

A new terrace of large houses to accommodate the New Self Study Centre and Library

The historical grain of the wider city context (and in particular the city block between Groot-Brittannielaan and Nonnemeersstraat) is characterised by late 19th and early 20th century brick houses. The majority have been organised as terraces, three storeys high with quite steep pitched roofs that run parallel to the street. Along Groot-Brittannielaan the urban scale is larger.

Our idea is to provide a terrace of house-like structures with subtle variations of form to accommodate the New Self Study Centre and Library. In this way we can integrate the Learning Centre into the urban grain of the city block. The terrace of new buildings becomes a gift to the city.

House/Workplace

We have similar experience for the design of an advertising agency as a terrace of houses. It is a terrace of four houses. Each house is slightly detached from the others, with similar but not identical shapes. The young staff of the advertising agency are very positive about working in a house-like space. It is like working in a studio at home', as some of them have said. They much prefer it from working in a large open-plan office building.



The proposed terrace of house-like structures integrates itself into the urban grain of the city block.





A typical terrace of houses in Ghent.



A drawing highlighting the urban grain of late 19th century and early 20th century terraced houses.

0 80 160m

D	00 19	OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent	Title:	The urban grain of the city block and the new Self Study Centre	Key:  Late 19th and early 20th century brick house terraces  Proposed terrace of house-like buildings
	1903		Scale:	1:4000 @ A3	
		Date:	October 2010		

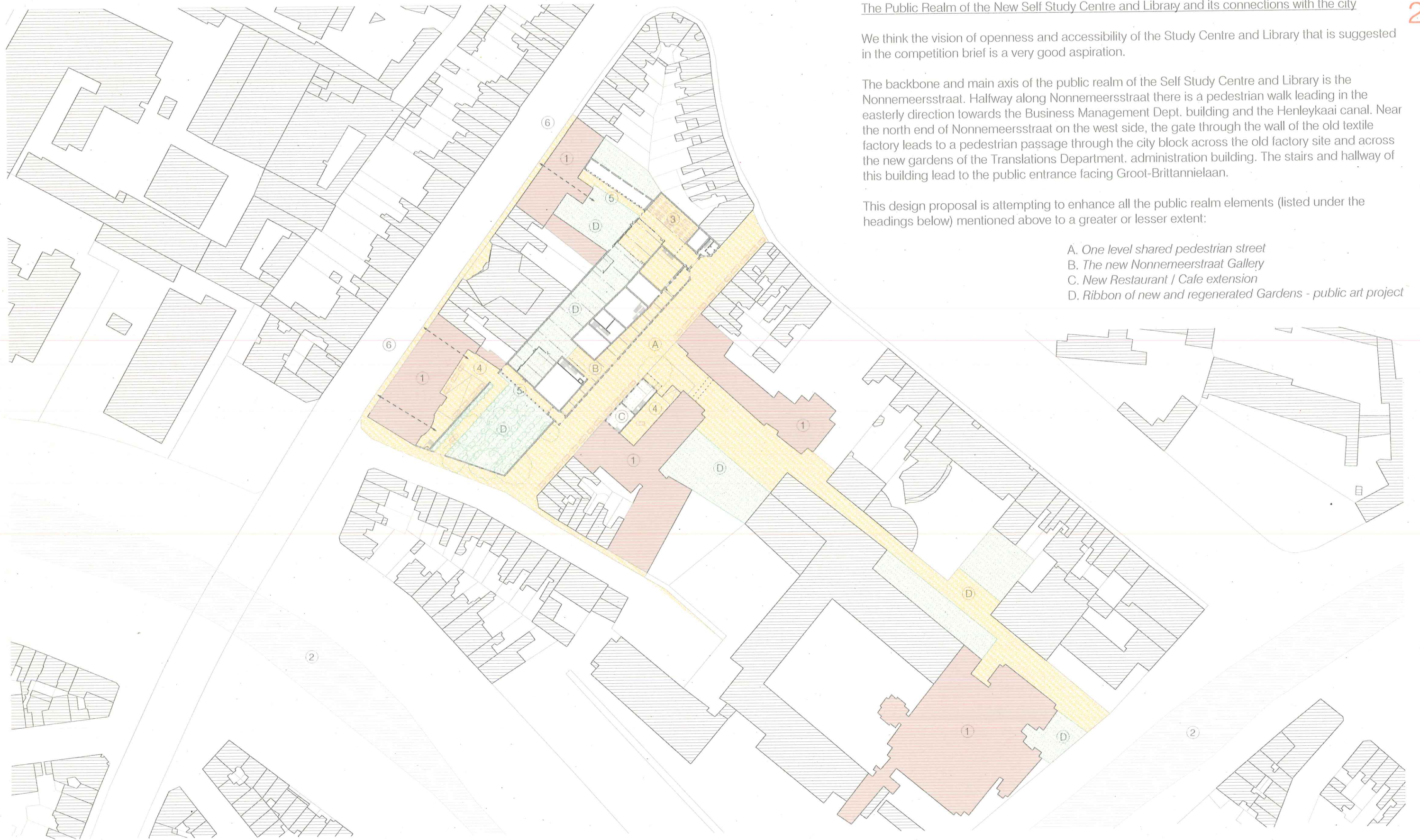
The Public Realm of the New Self Study Centre and Library and its connections with the city

We think the vision of openness and accessibility of the Study Centre and Library that is suggested in the competition brief is a very good aspiration.

The backbone and main axis of the public realm of the Self Study Centre and Library is the Nonnemeersstraat. Halfway along Nonnemeersstraat there is a pedestrian walk leading in the easterly direction towards the Business Management Dept. building and the Henleykaai canal. Near the north end of Nonnemeersstraat on the west side, the gate through the wall of the old textile factory leads to a pedestrian passage through the city block across the old factory site and across the new gardens of the Translations Department, administration building. The stairs and hallway of this building lead to the public entrance facing Groot-Brittannielaan.

This design proposal is attempting to enhance all the public realm elements (listed under the headings below) mentioned above to a greater or lesser extent:

- A. One level shared pedestrian street
- B. The new Nonnemeersstraat Gallery
- C. New Restaurant / Cafe extension
- D. Ribbon of new and regenerated Gardens - public art project



D	00 19	OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER	Title: Plan of the Public Realm of the New Self Study Centre and Library and its connections with the city	Key: <ul style="list-style-type: none"> 1. Campus Mercator van de Hogeschool Gent 2. De Leie 3. Bicycle parking barn 4. Car parking 5. New garden passage 6. Brittannielaan 	<ul style="list-style-type: none"> Public realm Public gardens Hogeschool buildings
	1903	Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent	Scale: 1:1500 @ A3 Date: October 2010		

The Textile Factory - an urban archeology

We were intrigued by the little image in the Vlaams Bouwmeester initial project dossier showing this industrial archaeology of a large wall and a glimpse through an old gate of the disused roof structure of this old textile factory. When we first arrived there we were even more impressed by the sense of time that emanated from this place.

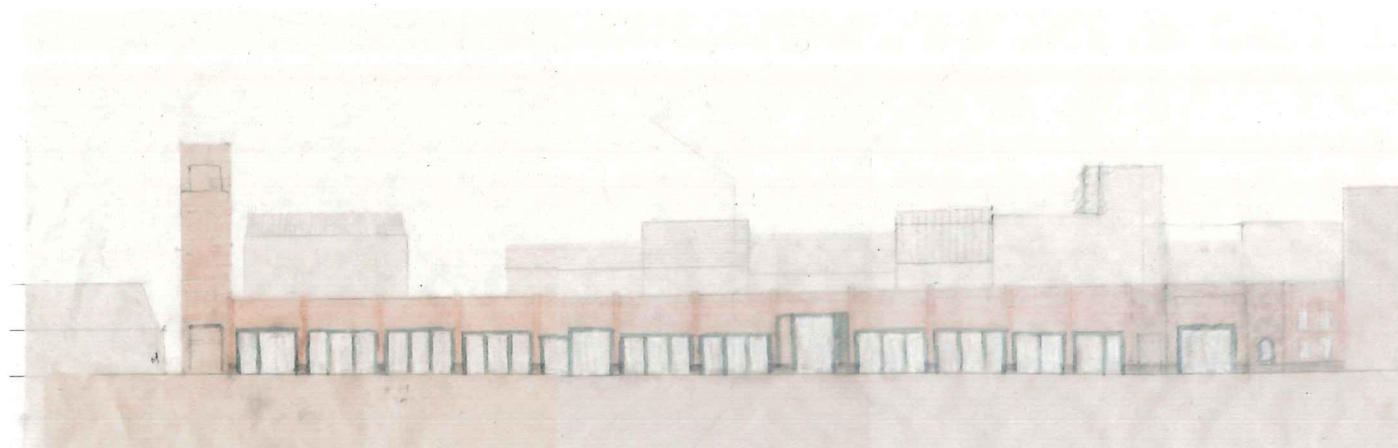
We feel that the old factory wall facing Nonnemeersstraat has a lot of character. We can not resist the attraction to design the Self Study Centre and Library within the remaining walls of the factory, and to reuse parts of the old roof structure for ephemeral architectural elements.

We propose to informally configure the terrace of large house-like structures that will accommodate the New Open Learning Centre within the archaeological enclosure.

The old steel roof structure is a unique architectural feature of the place. We are considering to support ephemeral elements such as Hanging Gardens, Green Houses and Study rooms with this roof structure. The new Nonnemeerstraat Gallery could be covered utilising a small part of the existing structure. The Hogeschool Gent has the choice to remove the old steel structure of the factory more or less completely. In this case the Nonnemeerstraat Gallery and the garden roof structures proposed could be built with a new transparent roof structure.



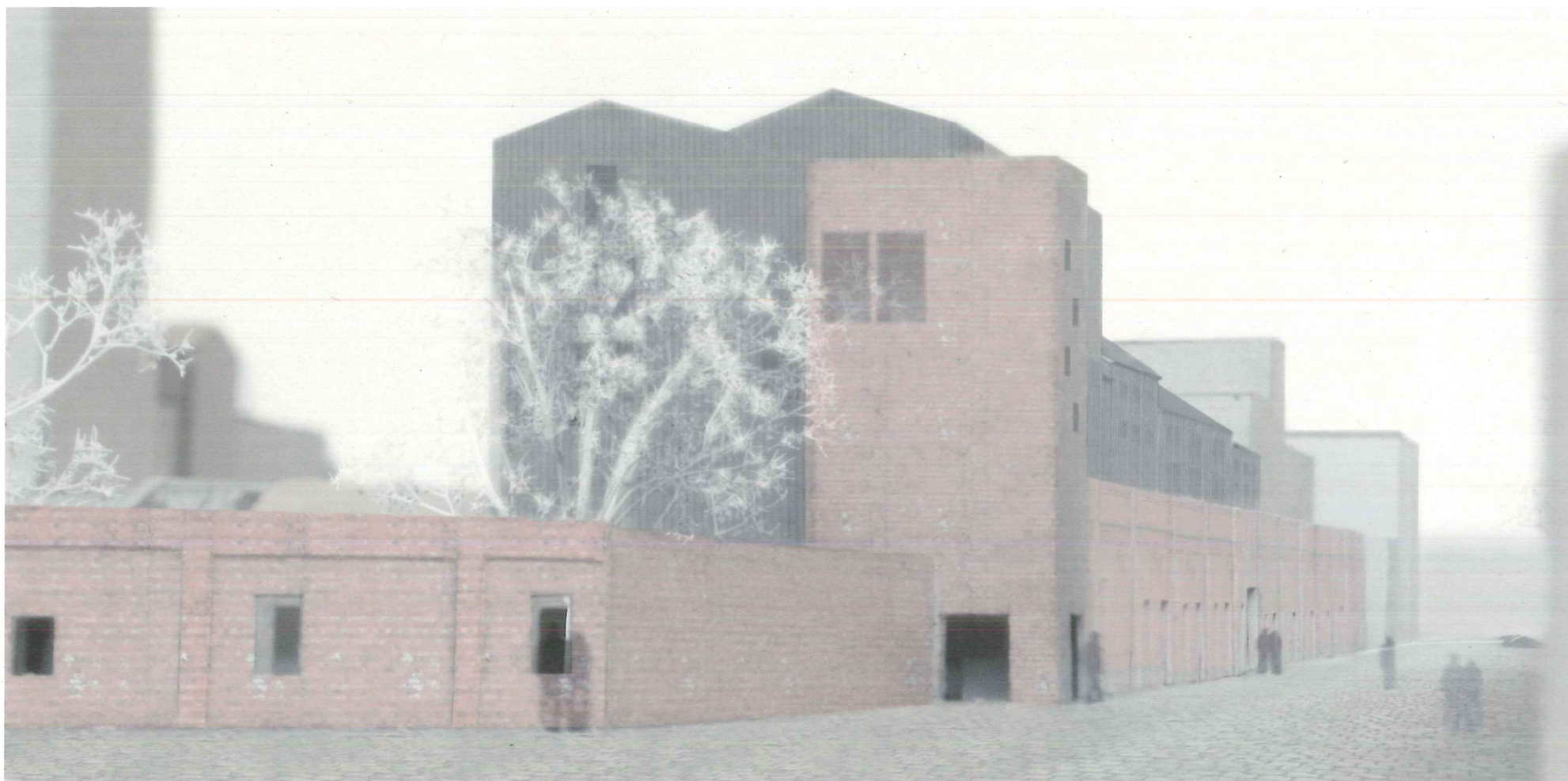
③



④



②



①

D

00 19

1903

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

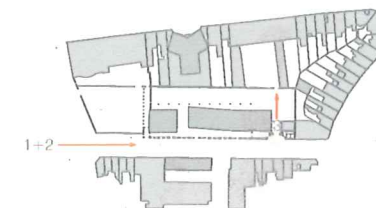
Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

T t e: The Textile Factory - an urban archeology

S c a e: NTS

D a t e: October 2010

- Key:
- 1. Proposed view looking north along Nonnemeerstraat with the walled orchard garden in the foreground.
 - 2. Site photograph of the old textile factory wall along Nonnemeerstraat.
 - 3. Site photograph from within the textile factory showing the steel roof structure as a web in the air.
 - 4. Early design development sketch of the Nonnemeerstraat elevation.



A one level shared pedestrian street

We are proposing the possibility to make the footpaths on both sides of Nonnemeersstraat level with the stone street surface to create a one level shared pedestrian street. We could imagine car parking to be restricted to the east side of the street only.



②



①

D

00 19

1903

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

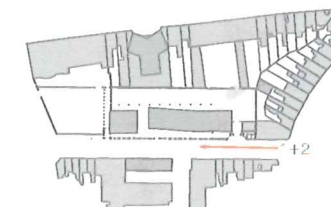
Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

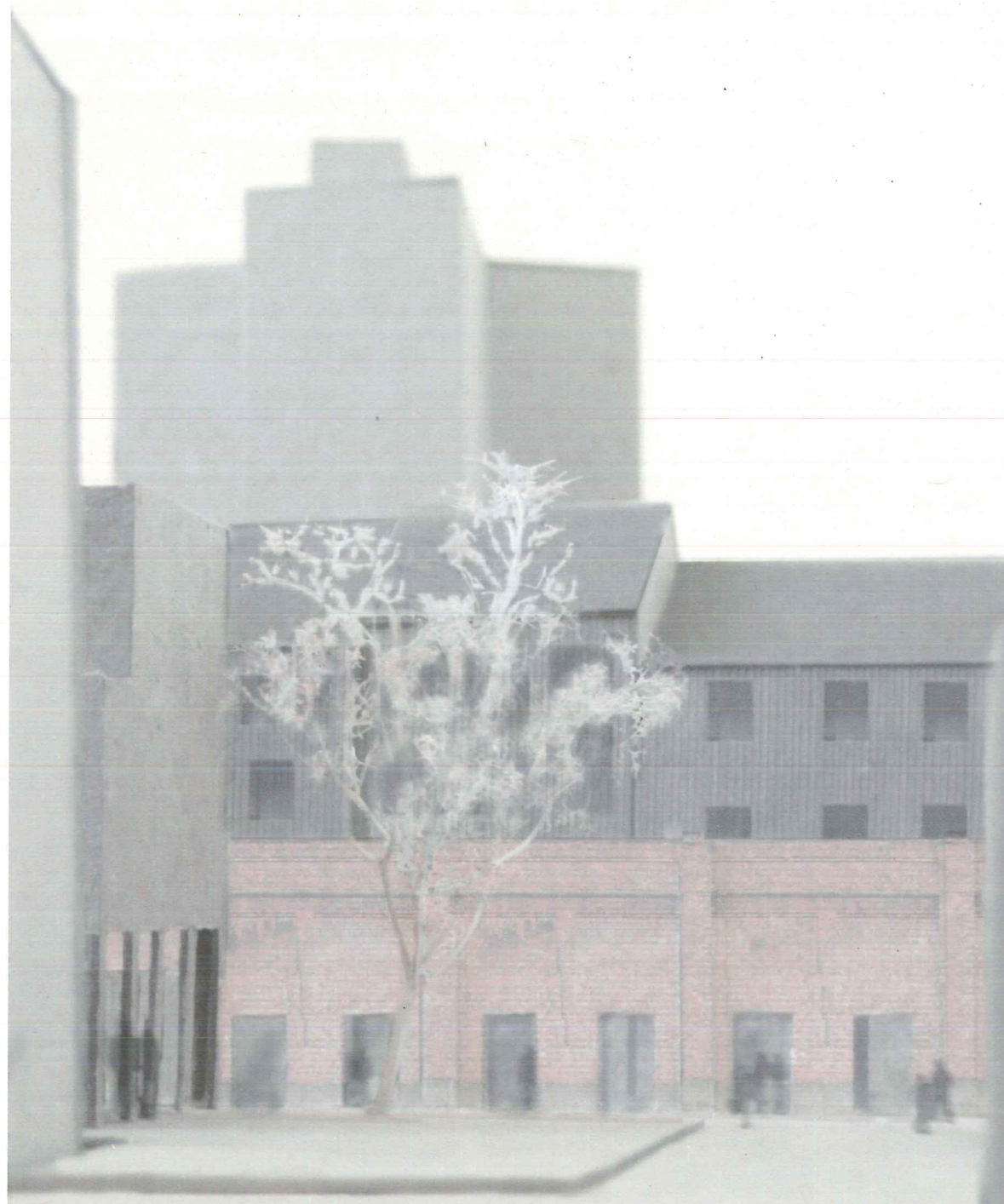
T t e: A one level shared pedestrian street

S c a e: NTS

D a t e: October 2010

Key:
 1. Proposed view looking south along Nonnemeersstraat showing the space of the street, new gallery doors and the Self Study Centre and Library terrace behind.
 2. Site photograph along Nonnemeersstraat showing the old textile factory wall.





①

New Nonnemeerstraat Gallery

The large old factory wall on the west side of Nonnemeersstraat is integrated as a time witness in the City Block. The wall is to be perforated with many elegantly proportioned large doors that could be glazed. During the day these doors would be left open, giving easy access to the ground floors of the Study Centre and Library. The elegant decorative brick details of the old wall will be left intact, and will be heightened by the placement of the new doors. This new covered space between the old factory wall and the terrace of house-like buildings is the New Nonnemeersstraat Gallery.



②

D

00 19

1903

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

Title:

The new Nonnemeerstraat Gallery

Scale:

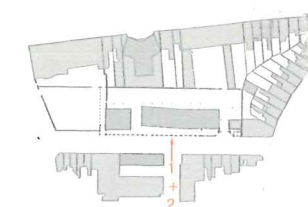
NTS

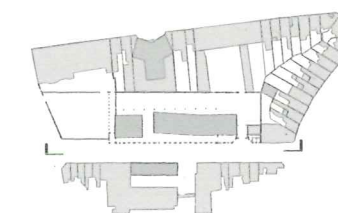
Date:

October 2010

Key:

1. Proposed view of the new Self Study Centre and Library behind the textile factory wall. Well proportioned openings in the wall lead from the street to the Nonnemeerstraat Gallery.
2. Site photograph of the textile factory wall at the point where the route leading from de Leie and the Hogeschool buildings meets Nonnemeerstraat.





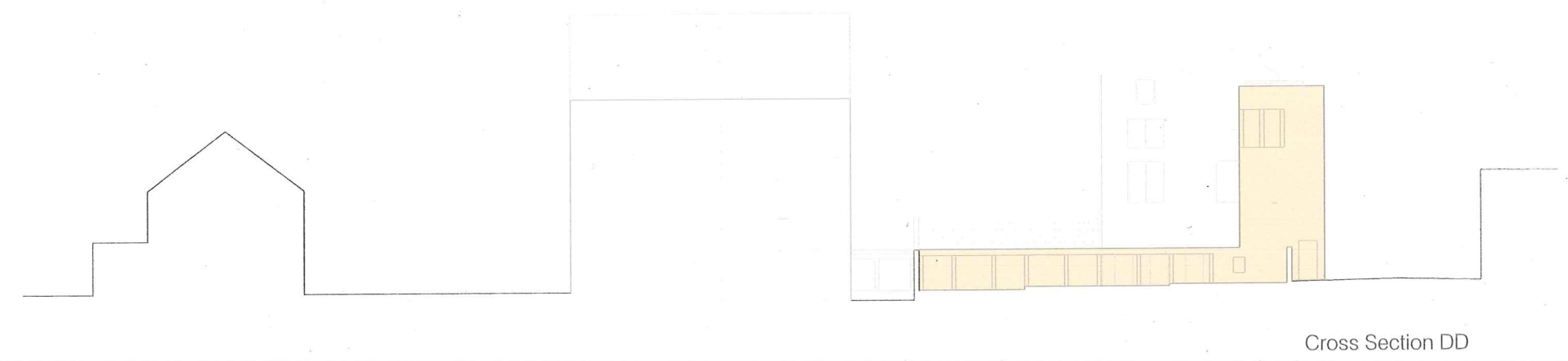
0 10 20m

D	00 19	OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER	Title:	Nonnemeersstraat elevations	Key:	1. The old factory wall with new openings along Nonnemeersstraat with the new Self Study Centre and Library behind. 2. A new walled orchard garden. 3. The new Self Study Centre and Library elevation along the Nonnemeersstraat Gallery.
	1903	Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent	Scale:	1:500 @ A3		
			Date:	October 2010		

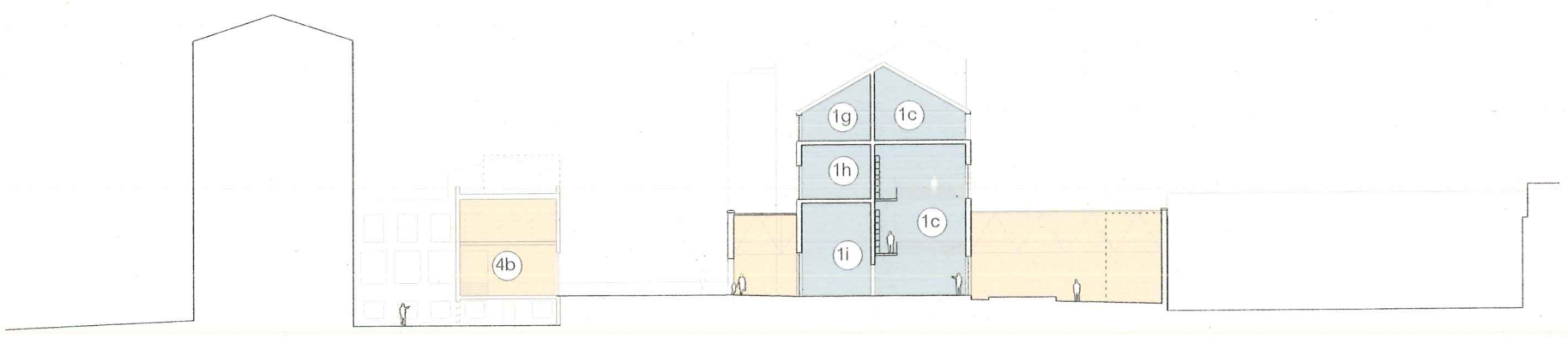
Uses of rooms		m2
New Self Learning Centre & Library		
Business management library open book racks	243	
Business management library closed book racks	243	
Translation science library	366	
Sitting space / newspaper space	159	
Consultation / meeting spaces for 4,6,8 people	100	
Photocopy & print facility	16	
Lockers for students	33	
Open self learning centre tables with computers	122	
Open self learning centre tables for laptop computer	106	
Stair	162	
	1550	
Foyer / Multifunctional space	364	364
Teaching rooms		
for 100 students (243 m2)	243	
for 100 students (243 m2)	243	
for 60 students (120 m2)	120	
for 60 students (120 m2)	120	
	726	
Café	120	120
TOTAL INTERNAL AREA		2760

Differentiation of floor heights

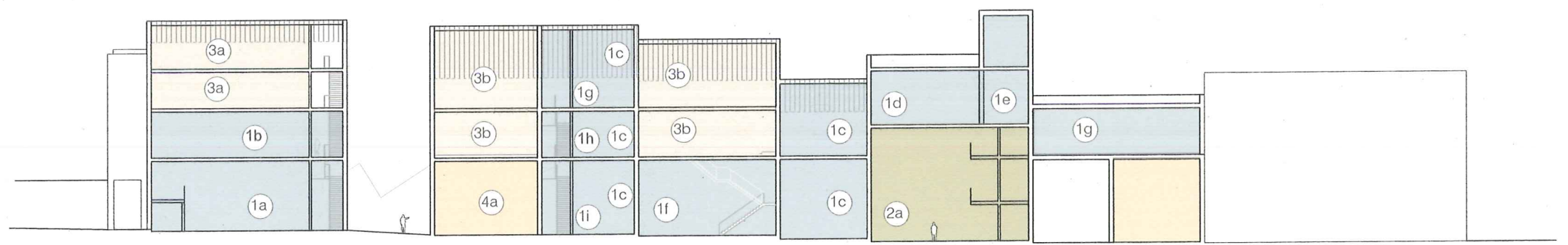
The houses generally have three floors. The ground floor is the highest floor, approx. 7 meters high, reaching the top of the old roof structure. If expansion is required in the future it will be possible to install approx 520 square meters of mezzanine level accommodation in the ground floor rooms without needing to build new buildings. The stairways have been designed to accommodate this. The rooms on the 1st floor are generally 4.5 meters high which allows for very civilised and generous spaces with views over the factory wall and gardens to the city beyond. The 2nd floor rooms will have a lot of character with sloped ceilings under the high pitched roofs.



Cross Section DD



Cross Section CC



Long Section AA



D	00 19	<p>OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER</p> <p>Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent</p>	<p>Title: Room Programs Section</p> <p>Scale: 1:500 @ A3</p> <p>Date: October 2010</p>	<p>Key:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1a. Business management library open book racks 1b. Business management library closed book racks 1c. Translation science library 1d. Open self learning centre tables with computers 1e. Open self learning centre tables for laptop computers 1f. Sitting space / newspaper space 1g. Consultation / meeting spaces for 4,6,8 people 1h. Photocopy & print facility 1i. Lockers for students 2a. Foyer / Multifunctional space 3a. Teaching room for 100 students (200 m2) 3b. Teaching room for 60 students (120 m2) 4a. Cafe 4b. New Restaurant Cafe Extension (seperate budget) 	
	1903				

A plan of good rooms

The interior design strategy is to provide a series of well proportioned good rooms within the houses. Each room will have its own architectural identity and character.

The identity of a room will originate from its proportion. There will be long gallery rooms, square rooms and compact rooms. One room is a very tall and thin space with book shelves and book galleries on its walls. Another room is large, like a grand hall, surrounded by smaller rooms. Other differences originate from views to the world outside and adjacencies to the public realm: street rooms, garden rooms, rooms high up in the building with views over the city.



Ground Floor Plan



D	00 19	OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent	Title:	Room Programs Plan 1	Key: 1a. Business management library open book racks 1b. Business management library closed book racks 1c. Translation science library 1d. Open self learning centre tables with computers 1e. Open self learning centre tables for laptop computers 1f. Sitting space / newspaper space 1g. Consultation / meeting spaces for 4,6,8 people 1h. Photocopy & print facility 1i. Lockers for students 2a. Foyer / Multifunctional space 2b. New Nonnemeersstraat gallery 3a. Teaching room for 100 students (200 m2) 3b. Teaching room for 60 students (120 m2) 4a. Cafe 4b. New Restaurant Cafe Extension (seperate budget)	
	1903		Scale:	1:500 @ A3		
			Date:	October 2010		

A plan of good rooms(cont.)

The rooms will vary in their degree of decorum and fineness. Some rooms are like salons in a house and others are more public and have more sturdy durable floor and wall materials. Some are more private withdrawing rooms that will be easier to keep secure, and others will be used as meeting rooms that are well connected to the rest of the building and the outside.



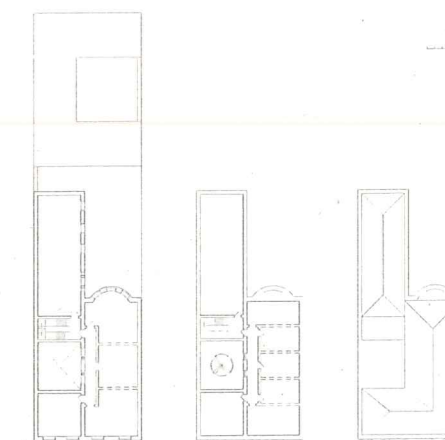
Nonnemeersstraat

1st Floor Plan



Nonnemeersstraat

Mezzanine Floor Plan



Chandos Plan:
Plan of good rooms

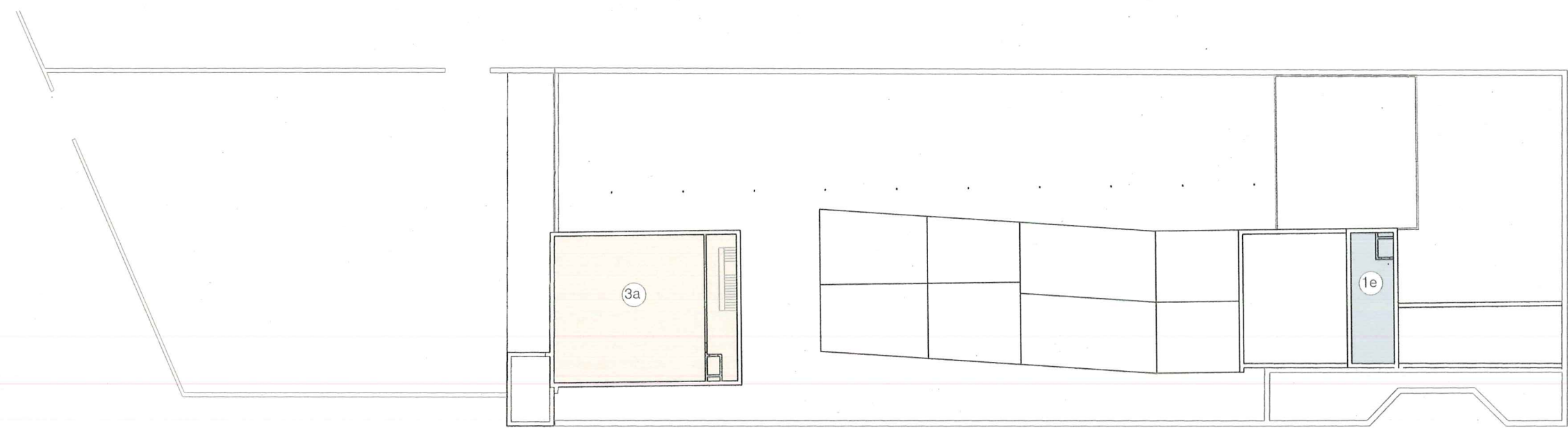
0 10 20

D	00 19	<p>OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER</p> <p>Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent</p>	Title:	Room Programs Plan 2	<p>Key:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1a. Business management library open book racks 1b. Business management library closed book racks 1c. Translation science library 1d. Open self learning centre tables with computers 1e. Open self learning centre tables for laptop computers 1f. Sitting space / newspaper space 1g. Consultation / meeting spaces for 4,6,8 people 1h. Photocopy & print facility 1i. Lockers for students 	<ul style="list-style-type: none"> 2a. Foyer / Multifunctional space 2b. New Nonnemeersstraat gallery 3a. Teaching room for 100 students (200 m2) 3b. Teaching room for 60 students (120 m2) 4a. Cafe 4b. New Restaurant Cafe Extension (seperate budget)
	1903		Scale:	1:500 @ A3		



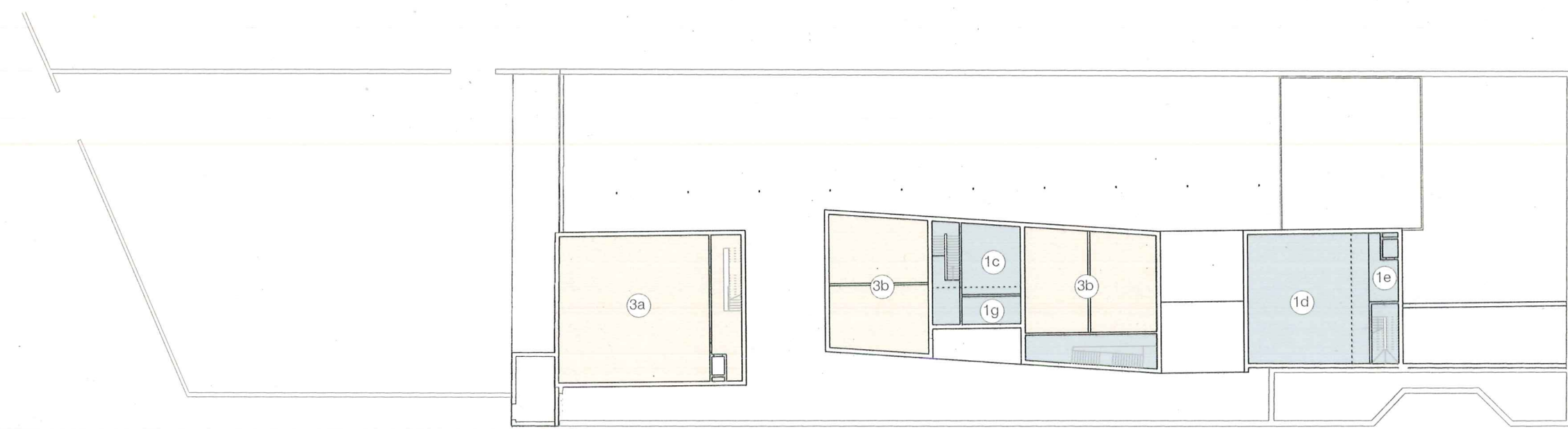
A plan of good rooms (cont.)

The rooms will also be characterised by their use and the installations in them such as furnishings. There will be a books room, a reading room, a picture room, and quiet study and meeting rooms. The advantage of the concept of rooms of different proportions is that the uses can be changed in the future according to changing needs, and the rooms are easily adaptable while retaining their specific characteristics.



3rd Floor Plan

Nonnemeersstraat

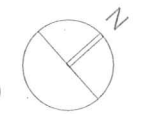


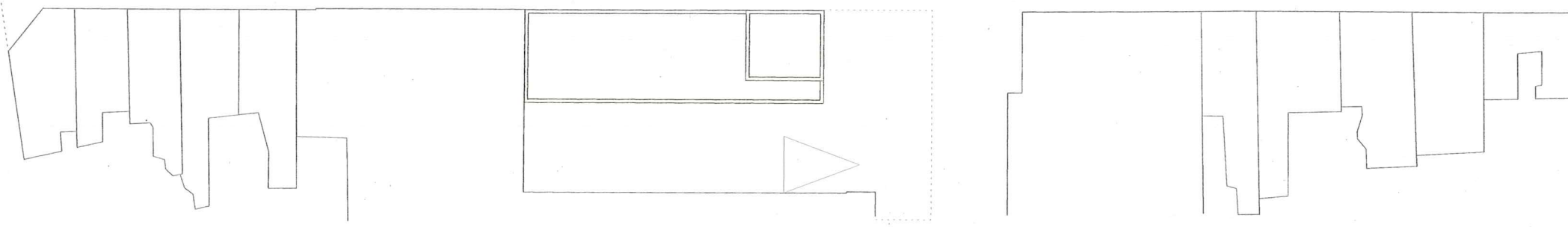
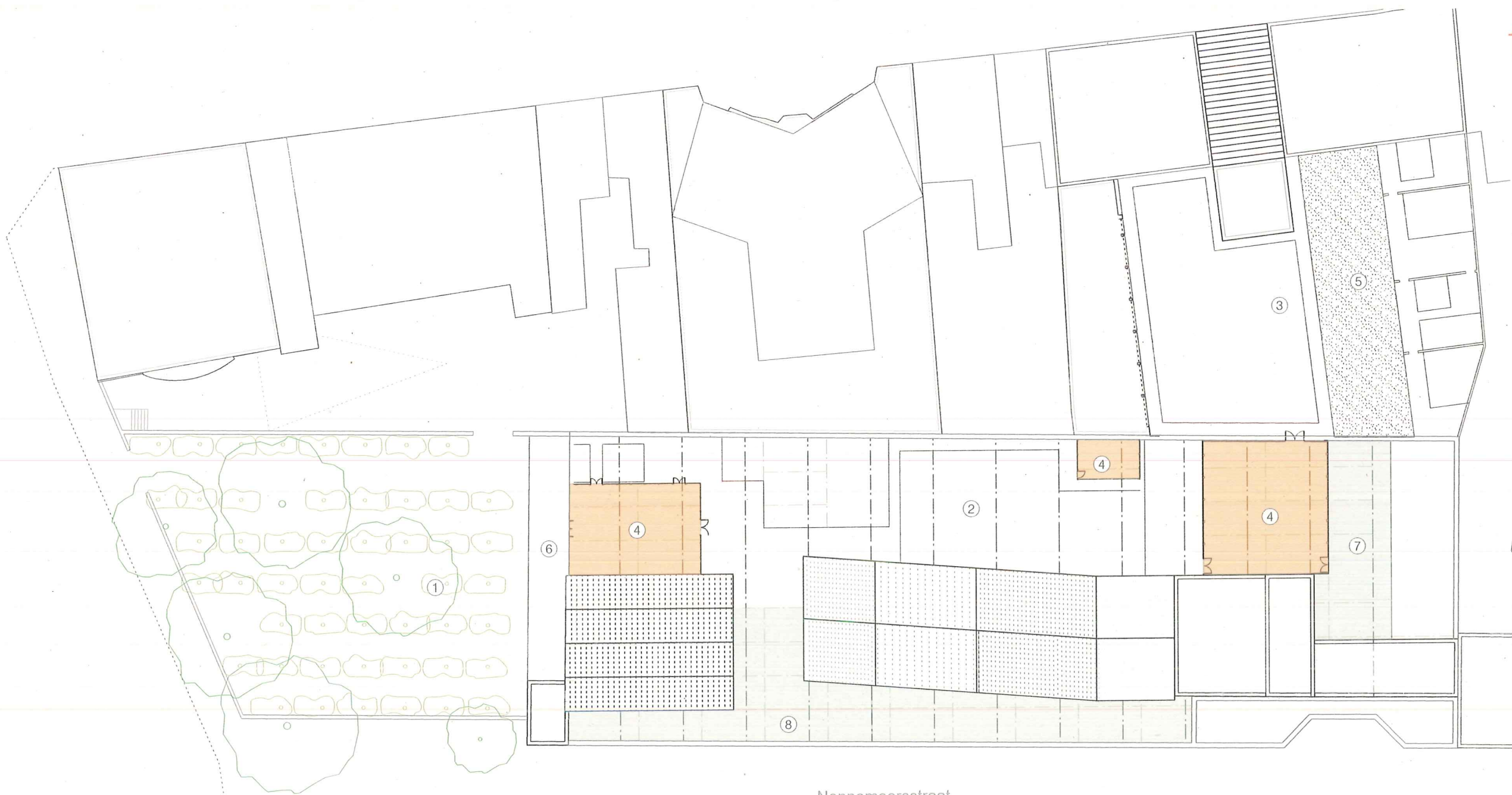
2nd Floor Plan

Nonnemeersstraat

0 10 20

D	00 19	<p>OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER</p> <p>Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent</p>	Title:	Room Programs Plan 3	<p>Key:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1a. Business management library open book racks 1b. Business management library closed book racks 1c. Translation science library 1d. Open self learning centre tables with computers 1e. Open self learning centre tables for laptop computers 1f. Sitting space / newspaper space 1g. Consultation / meeting spaces for 4,6,8 people 1h. Photocopy & print facility 1i. Lockers for students 	<ul style="list-style-type: none"> 2a. Foyer / Multifunctional space 2b. New Nonnemeersstraat gallery 3a. Teaching room for 100 students (200 m2) 3b. Teaching room for 60 students (120 m2) 4a. Cafe 4b. New Restaurant Cafe Extension (seperate budget)
	1903		Scale:	1:500 @ A3		





Uses of rooms	m2
Total External Garden Area	3058
Green house / Study rooms	199
	29
	134
	362
Covered roofs	
New Nonnemeersstraat Gallery	396
Garden arcade	268
Covered walkway by bicycle storage	158
Pergola in the orchard garden	108
	266

Nonnemeersstraat

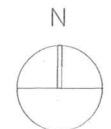
Garden and Roof Plan



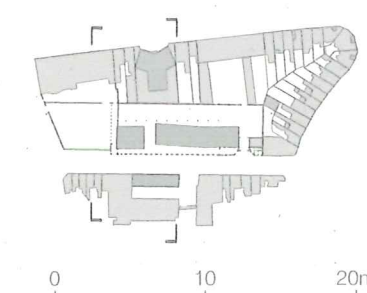
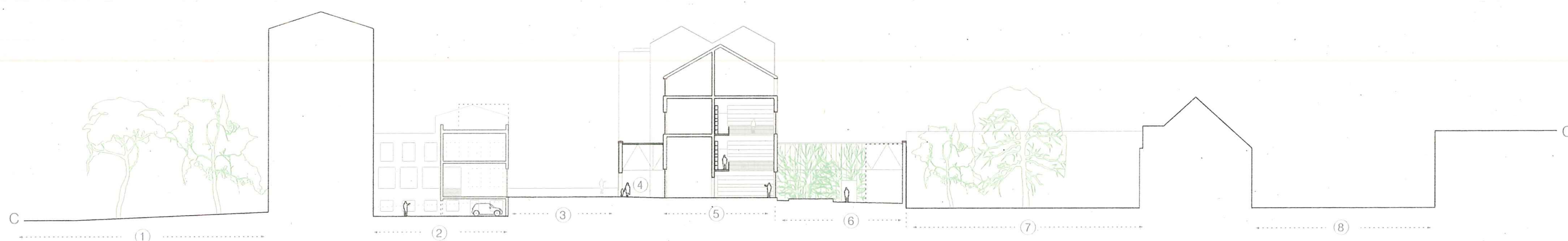
D	00 19	<p>OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER</p> <p>Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent</p>	<p>Title: Room Programs Plan 4</p> <p>Scale: 1:500 @ A3</p> <p>Date: October 2010</p>	<p>Key:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Walled Orchard (seperate budget) 2. Hanging Garden (seperate budget) 3. Portico Garden of the Translation Department North (seperate budget) 4. Green houses / Study rooms (seperate budget) 5. Garden arcade (seperate budget) 6. Pergola in the orchard garden (seperate budget) 7. Covered walkway by bicycle storage 8. New Nonnemeersstraat Gallery 	
	1903				

New and Regenerated Gardens

We have linked all the university buildings in the city block including the New Self Study Centre and Library with a patchwork of new and regenerated gardens. (See also Art and Gardens Project). In the space behind the Administration Building of the Translations Dept we are proposing a new garden arcade generating two new gardens. These gardens are linked to the new hanging gardens' associated with the terrace of buildings of the New Self Study Centre and Library. The little park with a series of well established cherry trees at the south end of Nonnemeersstraat will be regenerated as a new walled orchard with existing and new trees and an orchard pergola linking the Translation Department south building to the hanging gardens of the New Self Study Centre and Library.

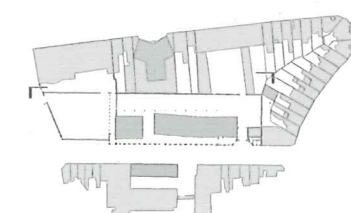


D	00 19	OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent	Title:	Proposed Garden Layout	Key:  Patchwork of new gardens  Existing university buildings
	1903		Scale:	1:1500 @ A3	



0 10 20m

D	00 19	OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER	Title: Cross section CC + DD south elevation to walled garden Scale: 1:500 @ A3 Date: October 2010	Key: 1. A regenerated garden space on route between campus buildings. 2. A new Restaurant / Cafe extension with car parking beneath. 3. Nonnemeerstraat - a one level shared pedestrian street. 4. The new Nonnemeerstraat Gallery. 5. The new Self Study Centre and Library.	6. Public art garden project. 7. Neighbour's private garden. 8. Brittannielaan 9. Car Parking and access to the translations department south from the orchard and street. 10. The south elevation of the new Self Study Centre and Library seen from the orchard garden behind the pergola.
	1903	Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent			



0 10 20m

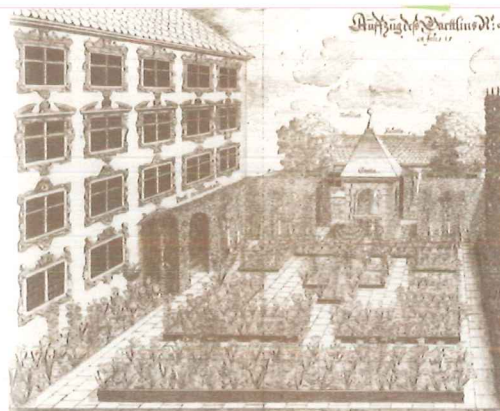
D	00 19	OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER	Title:	Garden elevation and long section BB	Key:	1. A new public garden divided by a long pavilion connecting the old factory to the translations department north.	5. Car Parking and access to the translations department south from the orchard and street.
	1903	Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent	Scale:	1:500 @ A3		2. Existing library building.	6. The rear elevation of the new Self Study Centre and Library with the retained steel roof trusses.
			Date:	October 2010	3. Podium to lower building on Brittannielaan.	7. A new walled orchard garden fruit trees and a pergola.	

Public Art and Gardens Project

The general idea is to set up a collaborative design research project with a Professor and a group of students from the Hogeschool Gent Dept of Art, called "the city and agriculture- a new proximity". This idea is outlined in a recent book titled, *Hungry City, How Food Shapes Our Lives*, written by Caroline Steele. Another relevant current example is the town of Todmorden, England and their 'Incredible Edible' scheme, where every vacant corner of the town has recently been taken over by community herb gardens and vegetable patches and the produce is shared by all the town citizens.

<http://www.independent.co.uk/environment/greenliving/todmordens-good-life-introducing-britains-greenest-town-1830666.html>

Our urban design proposal provides a typology of potentially productive gardens. (see New and Regenerated Gardens Design Report.) They have more the scale of kitchen gardens rather than the scale of agricultural fields. As a public art project, we think there is enormous scope for very creative and artistic interpretations of this idea. Funding could be sought from art funding sources as well as public agencies promoting new **sustainable** approaches to urban living. Such a project could have a significant educational value and the city and agriculture theme could bring a welcome uplift to the architectural project. **We see these productive gardens to be fully integrated into the daily life and use of the New Self Study Centre and Library. The students of Hogeschool Gent could be directly involved in the organisation and maintenance of these gardens, and they would use the garden spaces to relax and to read and to walk through.**



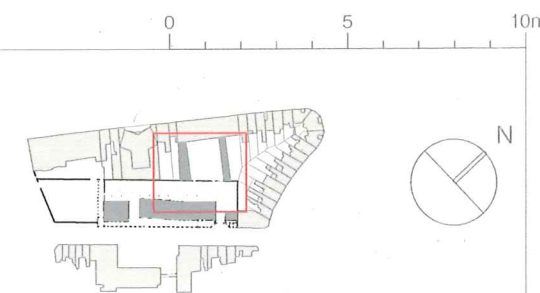
A Connoisseur's town garden in Ulm, Germany.



A productive garden at Holkham Hall, Norfolk, England



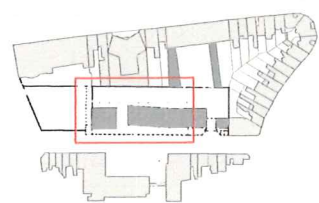
D	00 19	<p>OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER</p> <p>Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent</p>	Title:	Portico Garden of the Translation Department North	Key:	1. Bicycle Barn	Notes:	Please also refer to the following garden drawings: Proposed Garden Layouts Orchard Garden Plan Hanging Gardens
	1903		Scale:	1:200 @ A3		2. Plot Gardens		
			Date:	October 2010	4. Garden Arcade	5. New entrance to the translation department		
					6. Study enclosure in the garden	7. Existing library		





0 5 10m

D	00 19	OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER	Title: Hanging Gardens	Key:	Notes:	<p>Please also refer to the following garden drawings:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposed Garden Layouts - Orchard Garden Plan - Portico Garden of the Translation Department North
	1903	Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent	Scale: 1:200 @ A3			





Tall garden walls and espalier fruit trees form large garden rooms at 'le Potager du Roi des Versailles', France.



D 00 19
1903

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

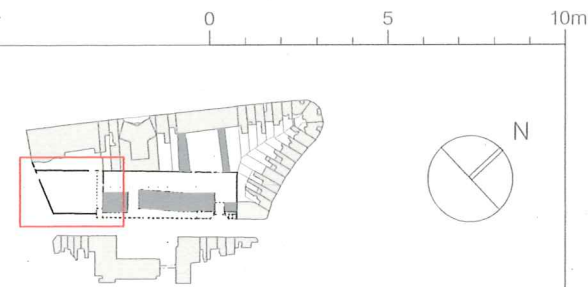
Title: Orchard Garden Plan
Scale: 1:200 @ A3
Date: October 2010

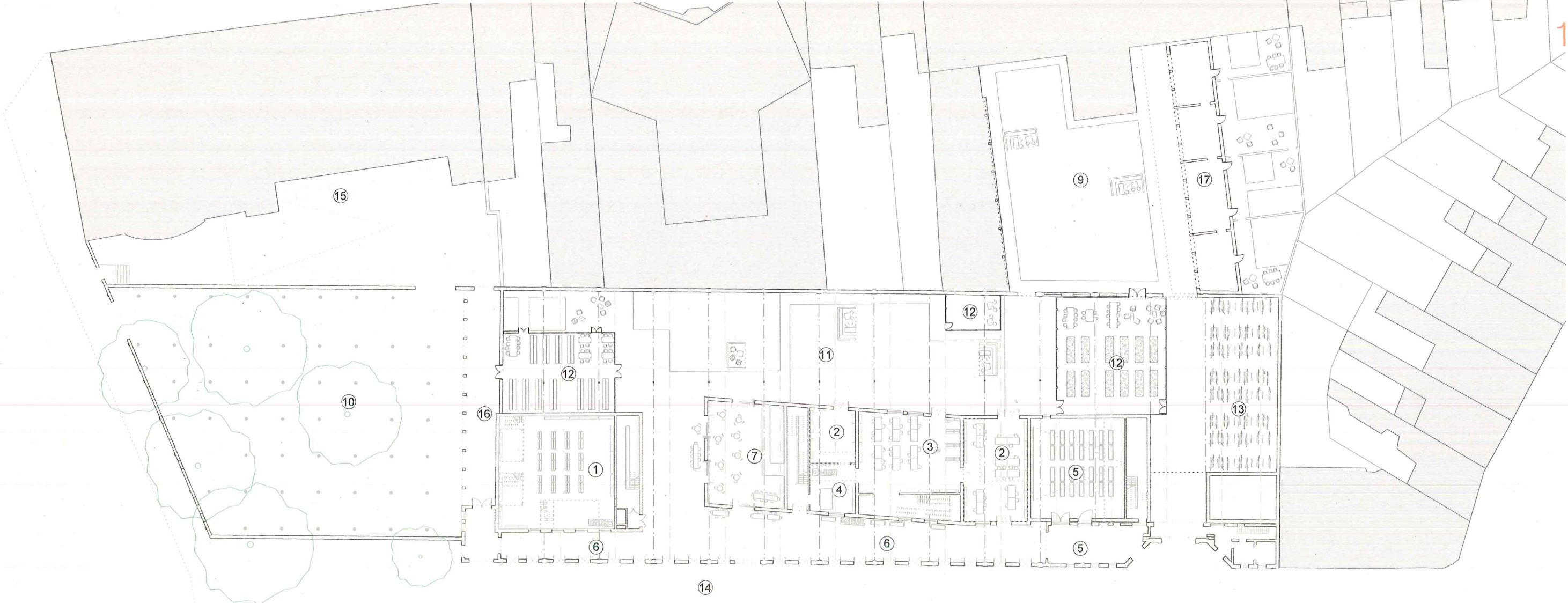
- Key:
1. Orchard of fruit trees
 2. Vehicle access route
 3. Car parking
 4. Vegetable plots
 5. Greenhouses/ Study rooms
 6. Library
 7. Existing trees

Notes:

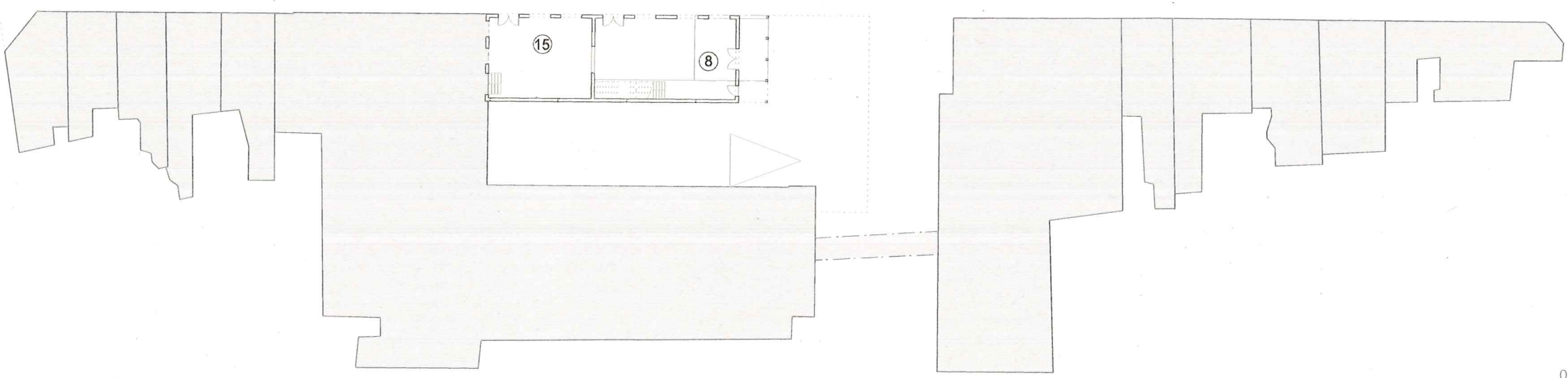
Please also refer to the following garden drawings:

- Proposed Garden Layouts
- Portico Garden of the Translation Department North
- Hanging Gardens

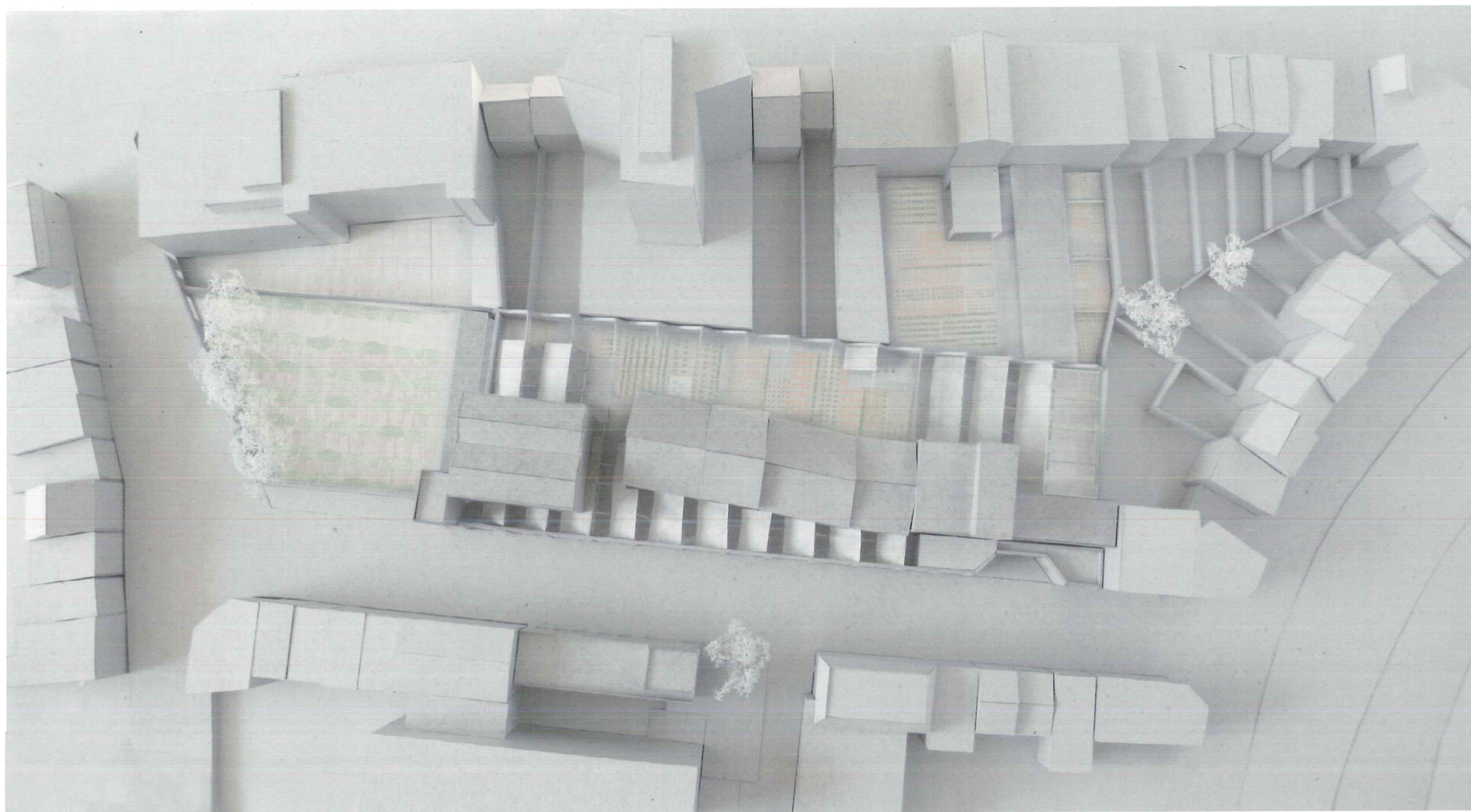




Nonnemeersstraat



D	00 19	OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER	Title:	Ground Floor Plan with Furniture	Key:	1. Business management library open book racks	9. Portico garden of the translation department north (seperate budget)
	1903	Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent	Scale:	1:500 @ A3		2. Translation science library	10. Walled orchard (seperate budget)
			Date:	October 2010	3. Sitting space / newspaper space	11. Hanging garden (seperate budget)	
					4. Lockers for students	12. Green houses / study rooms (seperate budget)	
					5. Foyer / Multifunctional space	13. Bicycle barn	
					6. New Nonnemeersstraat gallery	14. one level shared pedestrian street (seperate budget)	
					7. Cafe	15. carparking	
					8. New Restaurant Cafe Extension (seperate budget)	16. Pergola in orchard garden (seperate budget)	
					16. Pergola in orchard garden (seperate budget)	17. Garden arcade (seperate budget)	



D

00 19

1903

OPEN OPROEP VLAAMS BOUWMEESTER

Project 1903: Volledige studieopdracht voor de bouw van nieuwe leslokalen, een bibliotheek en een zelfstudiecentrum op de campus Mercator van de Hogeschool Gent

Title: Model photograph of the building proposal and productive gardens

Scale: NTS

Date: October 2010