

INDEX

CONCEPT NOTA

TEKENINGEN

ONTWERP EN REALISATIEMETHODIEK – KWALITEITSBEWAKING

SCHEMA REALISATIEMETHODIEK / PLANNING / OPVOLGING

RAMING EN ERELOON

00 1912 B

Inleiding, de kern van de vraagstelling

Hoe een 'open' laagdrempelig SociaalHuis in een gesloten, introverte kazerne te realiseren?
Hoe een duidelijk, afgelijnd programma in een vage en onduidelijke omgeving?
Hoe deze vragen vorm geven met een beperkt budget?
Hoe uniformiteit en cohesie met het cultureel centrum, gemeentehuis en zijn plein(en)?
Een coherent verhaal: leesbaar, helder, functioneel; ruimte voor meerwaarde.

Wat is de betekenis van een dienst als ocmw, of sociaal huis?



De ware macht ligt in de handen van het individu, van de consument, van de 'klant' die het publieke gebouw (politiekantoren, ocmw,...) op dezelfde manier benadert als de verkoper van flatscreens en tv's.

Niet tevreden, geld terug. Of beter nog, niet tevreden, dan is er altijd wel iemand anders beschikbaar.

Die commerciële logica beheert nu ook de openbare instellingen en maakt ze ook zo kwetsbaar.

De architectuur kan de vraag naar helderheid, toegankelijkheid en leesbaarheid van dergelijke instellingen hoogstens leesbaar maken. Haar kansen op het maken van een stichtend, gemeenschappelijke, sociaal of zelfs kritisch gebaar liggen niet in het ondergraven van een verloren gegane autoriteit van de publieke sector, noch in het herstel ervan, maar in het tot stand brengen van een plaats die, in een vlakker wordend landschap, ondanks alles duidelijk is.

Citaat uit A+, in kader van publieke gebouwen cfr politiekantoren

Het gegeven, de context van de vraagstelling: een korte schets

De Rijkswachtkazerne:

Een jaren 80-gebouw met typische bruine steen en bruine leien. Politiediensten in de jaren 80:

geen nood aan transparantie, geen toegang of inkom voor de burger: eerder een defensieve uitstraling.



De schaal en typologie van een groot huis met vele kamers. Het gebouw is vrij ingepland, centraal op het perceel en sluit op geen enkel wijze aan op de directe omgeving. Geen eenheid of aansluiting op/met de rijwoningen en de toen nog gesloten hoek aan de Kerstraat/Leopoldstraat.

Een louter functioneel en tot parking herleid binnengebied.

Het gebouw vormt (nu vormde) het einde/zicht van de toenmalige Bevrijdingsstraat. (met school, brandweer, en Rijkswachtkazerne (zie historisch beeld)). De kazerne vormde samen met de achterliggende dienstwoningen een wig in

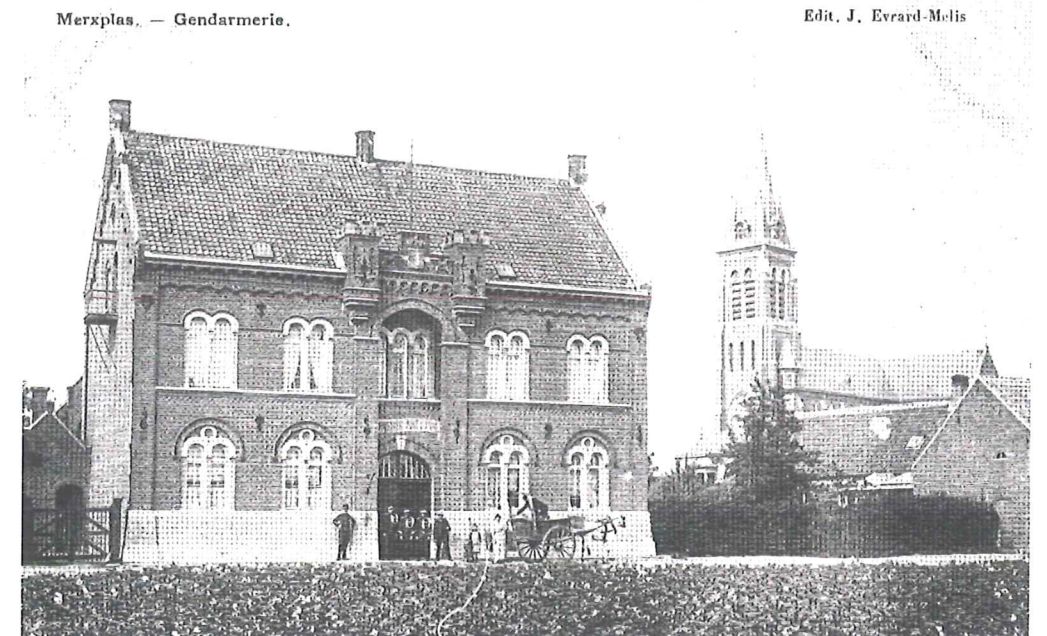
het centrum: een restant uit het verleden: de Rijkswacht bij defensie. Eind jaren 90 werd de politie hervormd: nu volgen de gebouwen.

De gemeentekern:

Het centrum is ondertussen grondig veranderd: de school aan de Bevrijdingsstraat (georiënteerd op de kazerne) is verdwenen, een nieuw Gemeenschapscentrum met aangepast plein, de hoek aan de Kerkstraat is geopend (grotere zicht-hoek ifv veiliger verkeer?), de Rijkswachtwoningen huisvesten de laatste agenten. Door de afbraak van de hoek (voormalige bibliotheek?) krijgt de eerder gesloten wig plots een grillige vorm met een soort van waterhoofd. De voormalige Rijkswachtwoningen verliezen hun binding met de kazerne en liggen eigenlijk veilig verscholen in de kern (te wachten op een betere ontwikkeling? (sociale woningen, ouderen,...)).

Veel parkeerplaatsen.

Het plein wacht op volgroeide platanen zodat het intimitéit kan geven.

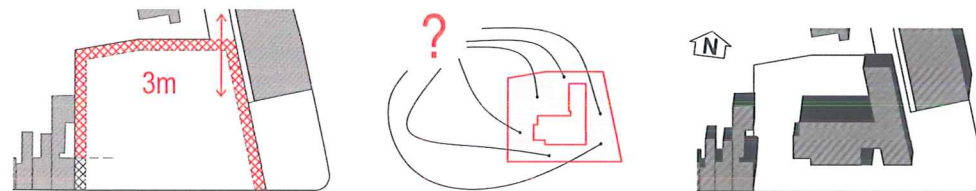


Kwaliteiten van het perceel:

Inzoomend op het perceel en z'n directe grenzen voelen we de onbepaaldheid en vaagheid ervan: restgroen, parking, publieke wc, gascabine, elektriciteitscabine, kwaliteitsloos binnengebied, een voortuin die voor niemand (niet de pleinbezoeker, noch het ocmw) bereikbaar is of wordt ervaren, een bomerij op de schaal van een verkaveling, vage grenzen (links),...

Bouwvoorschriften:

Alhoewel het tussen een duidelijk aaneengeschaalde huizenrij zit vervat - midden in de dorpskern - zijn op dit perceel eerder verkavelingsvoorschriften van toepassing: van alle grenzen wordt er 3m afstand gevraagd; ipv deze plek terug in te vullen als onderdeel van de pleinwand, wordt dit perceel als een solitair gebied beschouwd.



Het programma:

Privé vertrekken (hulpverleners; medewerkers) < > publieke vertrekken

Open, licht en luchtig < > privacy en geborgenheid

Kleine ruimtes < > grote ruimtes

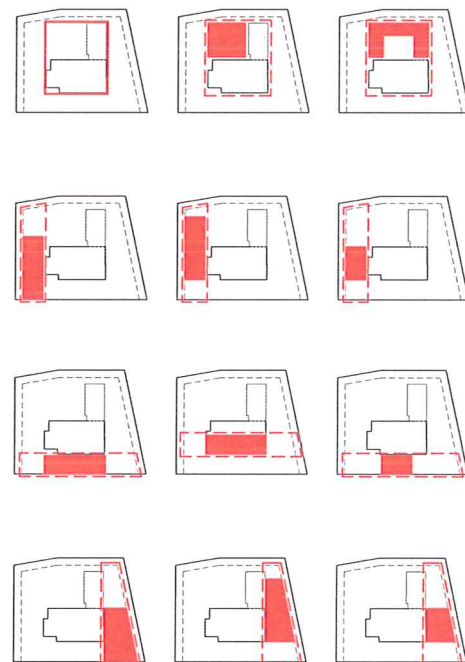
+/- 500.000euro

500m² bestaand < > 200m² nieuwbouw

+/-50 lokalen op 700m²

Een verduidelijkend onderzoek: het contactvlak van gebouw met het perceel

Hoe tegelijkertijd een geslotenheid (dmv volume, massa?) realiseren die de publieke ruimte verschaald, maw voldoende inpakt heeft op de omgeving zodat deze wordt verschaald, maar toch een openheid genereert naar het binnengebied. Openheid zonder intimiteit te verliezen, en geslotenheid zonder afstandelijk te zijn.



Een ommuurd geheel:

Door een eenvoudige muur omheen het geheel (de bestaande kazernevolumes) te bouwen wordt de herkenbaarheid vergroot, het binnengebied toegankelijk voor alle ruimtes (maw alle kamers worden georiënteerd op de de binnenkoer) Maar wordt het niet meer (of teveel) kazerne dan de kazerne? Duidelijk concept, maar te introvert?

Een nieuwe gevel:

Herkenbaar (billboard), een nieuw gebaar, een pleinwand,....

De rij wordt vervolledigd, de dorpskern ge-densifieerd.

Maar de rij heeft nog steeds een letterlijk open einde, het oude zit verscholen achter een nieuwe pleinwand, maar is daarom niet minder weg. Ook de achterkant is een voorkant.

Volume links

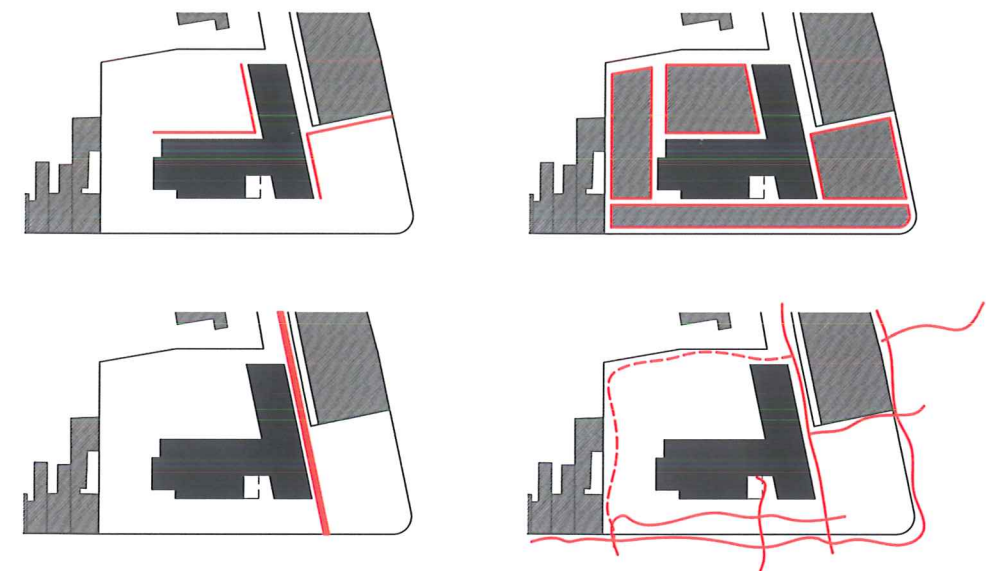
Het gabariet van de buur volgend. Wat met de parking/fietsen/mindervalideplek/... van het OCMW?

Wat met de identiteit van de open ruimte? Kwaliteit? Letterlijk een éénzijdig oplossing, nl. de linker zijde: maar wat met de rechterzijde? Gaat de intimiteit van het binnengebied niet verloren?

Op zoek naar de vage rechter perceelgrens

Door een volume op de rand van het perceel te plaatsen herschalen we de volledige 'Rijkswachtwig':

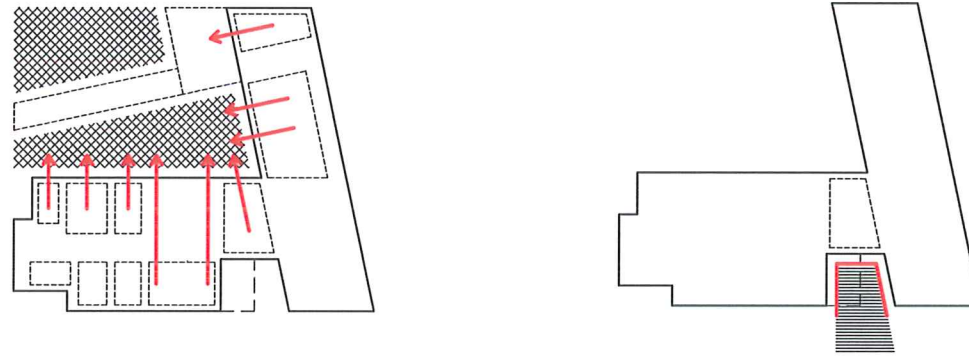
- een duidelijke grens naar de (hoek) parking, een gevel aan de parking, de parking wordt herschaald of verschaald en zo beknopt tot de grootte die hij heeft. Met een aantal doelgerichte ingrepen zou de kwaliteit kunnen worden verhoogd: stedelijk groen; doorgang naar de Kerkstraat, minder opdelende/scheidende verhardingen,...
- het achtergebied wordt afgeschermd en definitief ontdaan van de mogelijkheid tot ook nog eens autoverkeer: duidelijkheid
- de fysieke en visuele relatie tussen centrum een achterliggende woningen wordt herleid tot een steeg: de verbinding wordt herschaald tot zijn ware functie: een pragmatische doorgang voor bewoners, voetgangers en fietsers (= de 'Landlopers route - 55km'). Langsheen dit binnengebied wordt de steeg een short-cut naar de kerk, en de andere landelijke gebieden daarachter.
- de voortuin wordt groter en een voorplein, hij vormt een eenheid of relatie met het overliggende plein,
- de restzone tussen parking en ocmw verdwijnt: het SociaalHuis krijgt een grote binnentuin
- het SociaalHuis wordt een 'bouwblok', maw wordt verschaald van nu half open bouwde villa-typologie, naar een duidelijk grotere schaal die in verhouding staat tot de aan de overzijde gelegen andere publieke functies.



De verschaling zorgt voor een herkenbaarheid van de verschillende publieke zones: een opeenvolging van ruimtelijke plekken met verscheidenheid. Het SociaalHuis wordt deel van het plein (overdekte inkom, pleinwand thv de parking, wand aan de steeg,...) en geen gebouw aan de rand van het plein. Door z'n directe verhouding tot het voorplein treedt het in relatie met Gemeentehuis en Gemeenschapshuis.

Verbouwen en nieuwbouwen: openheid in een gesloten gebouw

Het lijkt de meest evidente en logische uitspraak: *om aan te tonen dat we een open sociaal huis zijn, breken we het gebouw open en laten we ook zien dat we open zijn!*, misschien hoeft het niet zo letterlijk en kan het op een subtielere en meer doeltreffende wijze.



Ipv het bestaande gebouw met z'n opeenvolging van kamers en bijhorende ramen letterlijk open te breken trachten we door de positionering van de nieuwbouw en een interne open organisatie dezelfde fysieke openheid te bekomen. Een open inkom, lucht, zicht, **door-zicht** (nieuwe binnentuin) en **overzicht**: je weet als bezoeker waar je naar toe gaat. Alle andere openheid is belangrijk voor de ruimtelijke beleving, maar geen 'openheid' as such. Door het gebouwd naar de binnentuin 'te brengen' verandert de ruimtelijke ervaring van het gebouw totaal: ipv een gebouw lees je nu een geheel, zoals je een onderdeel van een klooster niet apart leest, maar er is het klooster en niets anders: het klooster. Het is de binnentuin waar rond alles draait eens je je in het gebouw beweegt. Door die duidelijke aanwezigheid vervalt ook de mentale druk van de publieke omgeving.



Duidelijk leesbaar herkenbaar

Het nieuwe en het bestaande gebouw raken elkaar ahw in een scharnierpunt: hierlangs ontwikkeld zich de nieuwe inkom. Uit het bestaande volume wordt een hap gehaald: een luifel. Thv het nieuwe volume komt er natuurlijk licht via de bewaarde afstand. Duidelijk leesbaar. Vanuit de inkom een doorzicht naar de binnentuin. Het onthaal – centraal, in het midden van het geheel - heeft overzicht over de inkom, publiek deel, privé deel, de administratie boven en het binnengebied.

Op het voorplein zorgt een eenvoudige balustrade (of andere fietsenstalling;..) voor een afscherming, een markering van de tussenstrook tussen straat en gebouw: een voorplein

Organisatie

3 duidelijk leesbare gehelen:

- op het gelijkvloers van het bestaande volume lenen de kleine vertrekken zich met minimale ingrepen tot spreeklokalen, wachtruimte,... = de publieke functies.
- op de verdieping blijft de administratie gehuisvest: onttrokken aan de drukte en bewegingen op het gelijkvloers.
- in de nieuwbouw de ondersteunende functies.

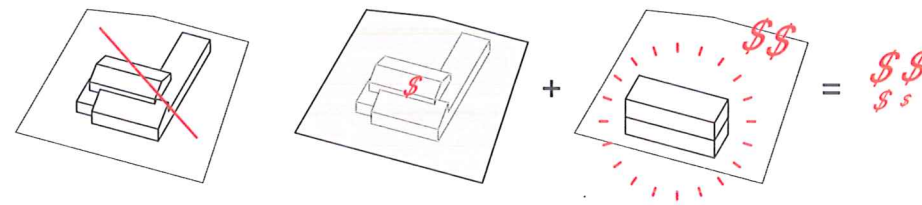


De spreeklokalen hebben door hun positie en grootte een verscheiden karakter waardoor je als betrokkene niet het idee krijgt een nummer in een rij te zijn. Afhankelijk van het doel kan een kleiner lokaal, groter (bv. familie of groep) of eerder gesloten lokaal worden gebruikt/worden ontvangen. De huidige lokalen, met een eerder gesloten karakter lenen zich tot het huisvesten van deze publieke, maar soms privacy-gevoelige functies.

Architectuur & typologie van de 'kazerne'

De budgetopmaak impliceert dat de bestaande kazerne behouden blijft, in welke hoedanigheid dan ook.

Een te complete make-over lijkt daardoor uitgesloten (want), en niet economisch verantwoord. Dan wordt de kazerne beter afgebroken. Dit zou dan leiden tot interessante vragen met een nieuwe potentieel (andere relatie tot het publieke domein), maar deze budgetruimte is er niet: een duidelijke keuze van de opdrachtgever.



We kiezen voor een verantwoorde kwaliteitsverbetering in beleving en ervaring van de bestaande ruimte/gebouw. Door de gewijzigde circulatie, de ruime inkom en de doorzichten naar het binnengebied verdwijnt de overheersende ervaring van de massieve muren en de lange gang.

De typologie van de hellende daken blijft behouden evenals de baksteen-gevels: dit is de neerslag van een bepaalde periode (jaren 80). De esthetische kwaliteit kan in vraag worden gesteld, maar is niet relevant binnen het te realiseren doel. Het is uiteraard makkelijker af te breken of weg te schilderen, maar daarom niet interessanter. De uitwerking daarvan zal deel uitmaken van het verder onderzoek.



Fazering en realisatie:

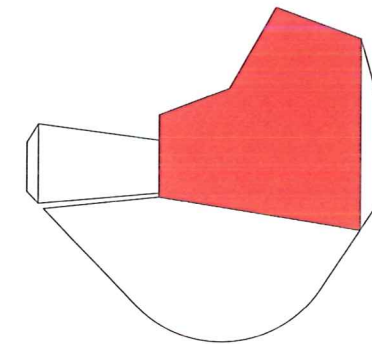
De keuze voor beperkte ingrepen in het bestaande volume gecombineerd met een nieuwbouw (in tegenstelling tot het intensief verweven van nieuw en oud) levert (los van het conceptuele belang) twee praktische voordelen:

- de werking van het sociaal huis wordt tijdens de bouwwerken weinig of beperkt verstoord. De nieuwbouw kan grotendeels eerst worden gerealiseerd, terwijl in het bestaande de huidige werking gewoon doorgaat. Eens de nieuwbouw vervolledigd is, kunnen alle activiteiten naar de nieuwbouw, terwijl het bestaande gebouw wordt aangepakt. De afbraak van de bestaande garages heeft geen noemenswaardige invloed op de huidige werking.
- door de structurele ingrepen te beperken in het bestaande gebouw, levert dit budgettaire iets meer marge op om de nieuwbouw te realiseren.

Publieke toiletten, HS en Wachtgevel

De huidige positie van de publieke toilet heeft geen meerwaarde. Het lijkt ons eerder logisch om de eenvoudige short-cut naar de Kerkstraat te maken langs een groene wachtgevel. (zie referentiebeelden). Deze bijkomende toegang en de groen-gevel geven meer betekenis aan de parking. Het tijdelijke karakter van de parking wordt minder voelbaar: ze geraakt (meer) ingebed in de stedelijke context van het centrum.

De wachtgevel: ipv baksteen die de afbraak en het ontbreken van de hoek nog accentueert en versterkt geven we een definitief uitzicht: een groene gevel: Het geeft schaal aan de zone: ipv van vele inspanningen met plantenbakken en ander. Hierdoor verkrijgt u op makkelijke wijze 25m² groen, maw zeer aanwezig en heeft een identiteit aan de parking: geen overbodige luxe. Het centrum wordt aantrekkelijker. (Zie referentiebeeld Madrid)



Het opnemen van een publiek toilet in een openbaar gebouw of ruimte is niet populair en minder gekend, maar zal meer en meer gemeengoed worden: dit bijvoorbeeld in het kader van mindervaliden. Semi-publieke terreinen zoals shopping-malls en andere sport-terreinen bieden dit al geruime tijd aan. Bijgevolg lijkt het logisch dit niet langer als een soort vuilbak in een hoek te plaatsen, hij zal niet minder zichtbaar zijn, maar op te nemen in publieke gebouwen: zodoende.

De publieke wc is zichtbaar aanwezig: twee redenen:

- de sociale aanwezigheid zorgt voor controle: maw veiligheid (geen donkere hoeken).
- door z'n zichtbaarheid gaat het niet voorbij aan z'n functie: het 'doel' is gebruik.

De positie van de HS vereist een verder onderzoek: de grootte: de wijze van verplaatsen, is er een betere oplossing die deel uit maakt van een groter verhaal van HS in de buurt...?

Voorlopig zijn een aantal posities mogelijk: een parkeerplek op de publiek parking, in het gebouw van het sociaal huis, achteraan het SociaalHuis?, de binnentuin SociaalHuis?

Site: potentieel voor de toekomst

Op de site achter de kazerne bevinden zich de voormalige Rijkswachtwoningen: ze doen functie als kinderdagverblijf en tijdelijke opvang/huisvesting. Het lijkt een interessante plek voor woningen voor hulpbehoevenden, ouderen.

Een uitgelezen plaats voor een inbreidingsproject: op wandelafstand bij de kern en toch in een groene zone.

Het bestaande kinderdagverblijf zou kunnen worden ondergebracht op de Ocmw-site met een tuin naar de binnenplaats of naar achteraan bij eventuele afbraak van woningen. Het Ocmw zou de 'kop' kunnen vormen van een sociaal inbreidingsproject.

Het kinderdagverblijf is makkelijk bereikbaar via straat en via het rustige achtergebied. Het kan onafhankelijk functioneren, of gelinkt worden aan het ocmw. Daarbij is een speeltuin mogelijk, alsook het veilige verkeer dat daarbij hoort: kinderen kunnen met de fiets (via de hoofdingang, maar eventueel ook via de fietssteeg achteraan) worden gebracht alsook met de auto.

Andere gemeentelijke functies kunnen eveneens worden ondergebracht op de site.

Materiaal en textuur

Bestaand gebouw:

Bruin metselwerk, betonportieken, dakbedekking in bruine leien en donker buitenschrijnwerk. Het geheel heeft affiniteit met de aansluitende achterliggende woningen. De typologie van een grote woning, de massiviteit van een defensieve kazerne. De architectuur oogt zwaar en gedateerd, maar bouwfysisch zijn er (tenzij door ouderdom) geen problemen.

Zoals eerder aangehaald is een esthetisch make-over niet zinvol of relevant, en financieel niet verantwoordbaar. In de huidige conceptfase nemen we een duidelijk positie in, maar dit onderzoek is niet afgerond (omwille van z'n bij uitstek concrete invulling) en zal deel uitmaken van de verdere projectaanpak.

Het bestaande gebouw wordt aan de buitenzijde puntsgewijze aangepakt: bepaalde onderdelen worden benadrukt en accenten worden toegevoegd. Het is een delicate en concrete oefening in kleur, vorm en materialiseert die een grondige studie vereist.

Aan de binnenzijde wordt het bestaande gebouw, wel volledig up-to-date gebracht, met nieuwe plafonds, nieuwe technieken (verluchting ((zie spreeklokalen)), verlichting, nieuwe vloerafwerking. Wanden (nu in zichtbaar mewe) worden wit geschilderd en/of gepleisterd (ifv budget). Het buitenschrijnwerk wordt overal vervangen naar hedendaagse normen.

De nieuwbouw leest als een scherp volume dat door z'n gevelinvulling de dynamiek en frisheid van het sociale huis weerspiegelt en tevens zijn administratieve, lees dienstverlenende functie onderstreept.



Er is in vormgeving een zichtbaar onderscheid tussen het nieuwe en het oude. Dit is geen doel op zich, maar een veruitwendiging van de aanpak de gewijzigde functiewijziging en de rationele (budgetvriendelijke) opbouw. De relatie met het bestaande gebouw wordt op een hedendaagse wijze ingevuld: De massiviteit van de bestaande baksteen wordt herbruikt en z'n betekenis vertaald: als een lichte invulling in een kader. De massiviteit wordt zo gebruikt als textuur en niet in z'n massieve eigenschap. Het geeft een subtiele link naar het bestaande gebouw.

In combinatie met andere hedendaagse materialen (beton, glas) gaat het gebouw op zoek naar eenheid, zonder te dupliceren.



Technieken:

We opteren voor een verschillende aanpak voor nieuwbouw en bestaande:
Door het verschil in type lokalen, met andere grootte, verschillend gebruik en wijzigende permanentie is een flexibele aanpak nodig om duurzamer te werk te gaan. In de nieuwbouw is er meer permanentie tegenover in het bestaande gebouw een overwegend part-time aanwezigheid op de verdieping, alsook in de gesprekskamers op het gelijkvloers.

De kruipkelder en zoldering kunnen in het bestaande gebouw zorgen voor een makkelijke inbreng van nieuwe technieken (oa verluchting, systeem type lokaal per lokaal, eerder systeem C).

In de nieuwbouw wordt door de verhoogde sokkel een verhoogd vloersysteem gebruikt waarin technieken makkelijk kunnen verlopen (oa verluchting, type balans-ventilatie, systeem D).

Duurzaamheid

TECHNIEKEN TECHNISCHE INSTALLATIES

Duurzaamheid is momenteel een modewoord en dekt vele ladingen. Voor velen staat het synoniem voor zonnepanelen, isolatie en veel "groen". Daarmee gaan dan gesprekken over subsidies gepaard.

Dit raakt een deel (aspect) van het verhaal, maar is een neveneffect. Duurzaamheid in geen modewoord, maar een blijver. Het maakt integraal deel uit van een project zoals vele andere delen, maar is geen aspect op zich.

Duurzaamheid betekent ook dat iets voor lange termijn z'n waarde behoudt.
Een zeer milieuvriendelijk gebouw dat z'n functie verliet omdat het verkeer dis ingepland is niet duurzaam.

Eerder dan een aantal kernbegrippen vertrekken we vanuit een duurzame projectaanpak. We beschouwen het als een vanzelfsprekendheid voor elk project: idem dito voor onze collega's binnen het ontwerpteam: ir stabiliteit en ir technieken. Het behelst evenzeer een langdurige visie voor het milieu, als een voor de opdrachtgever en de bebouwde omgeving. Dit steeds zonder de directe realiteit te ontkennen.

Algemeen

Aan duurzaam bouwen gaat een interactief ontwerpproces vooraf waarbij duurzaamheid dient vertaald te worden in architecturale opportuniteiten waarbij verschillende aspecten uit de deelgebieden dienen te worden gebundeld en geïntegreerd:

- hernieuwbare energieën, "low energie concepts" en slanke efficiënte bouwtechnologie
- mogelijkheden van duurzame structuur en materialen
- duurzame inplanting/grondgebruik/positie: de ontplooiing van een duurzame (architectonische en landschappelijke) ontwikkeling
- afweging van terugwintijd versus investeringen in duurzaamheid
- korte termijnkeuzes versus lange termijnkeuzes
-



Criteria ivm duurzaamheid

Afwegingen en mogelijke keuzes ivm de duurzaamheid van een gebouw zullen worden "gemeten en gewogen" aan de hand van een aantal criteria.

a. Energie.

Rationeel energiegebruik: het energieverbruik (en dus de vraag naar) sterk verminderen van aardgas, stookolie en elektriciteit, drinkwater en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen implementeren: zonne-energie, windenergie, geothermie, zonlicht,

b. Milieu.

CO₂ uitstoot verminderen (Kyoto, Global warming)

Drinkwaterverbruik reduceren door de vraag te verminderen, door hemelwater te recupereren

Materialen kiezen die zowel duurzaam worden ontwikkeld/ontgonnen, als ook een lange levensduur hebben (hierbij ook belangrijk: onderhoud en onderhoudsproducten).

c. Life Cost Cycle.

Dit betekent de "overmeten impact" van een installatie, gebouw en/of een concept over zijn totale levensduur op ons milieu.

LCC van technische installaties vertaalt zich in drie delen:

- onderhoud
- energieverbruik
- investering

Mogelijke architecturale opportuniteiten om een gebouw energie-slank te maken

a. Warmteverliezen te beperken:

- Compact te bouwen
- laag globaal isolatiepeil
- U-waardes van de bouwdeelen verantwoord laag
- Winddicht te bouwen, geen ongecontroleerde infiltratieverliezen

b. Gevel "duurzaam" optimaliseren

- verhouding doorschijnende en niet doorschijnende geveldeelen
- beglaasde delen volgens oriëntatie ingeplant
- luifelwerking op de zuidzijde
- daglichttoetreding in de lokalen, volgens gebruik en oriëntatie

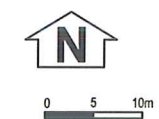
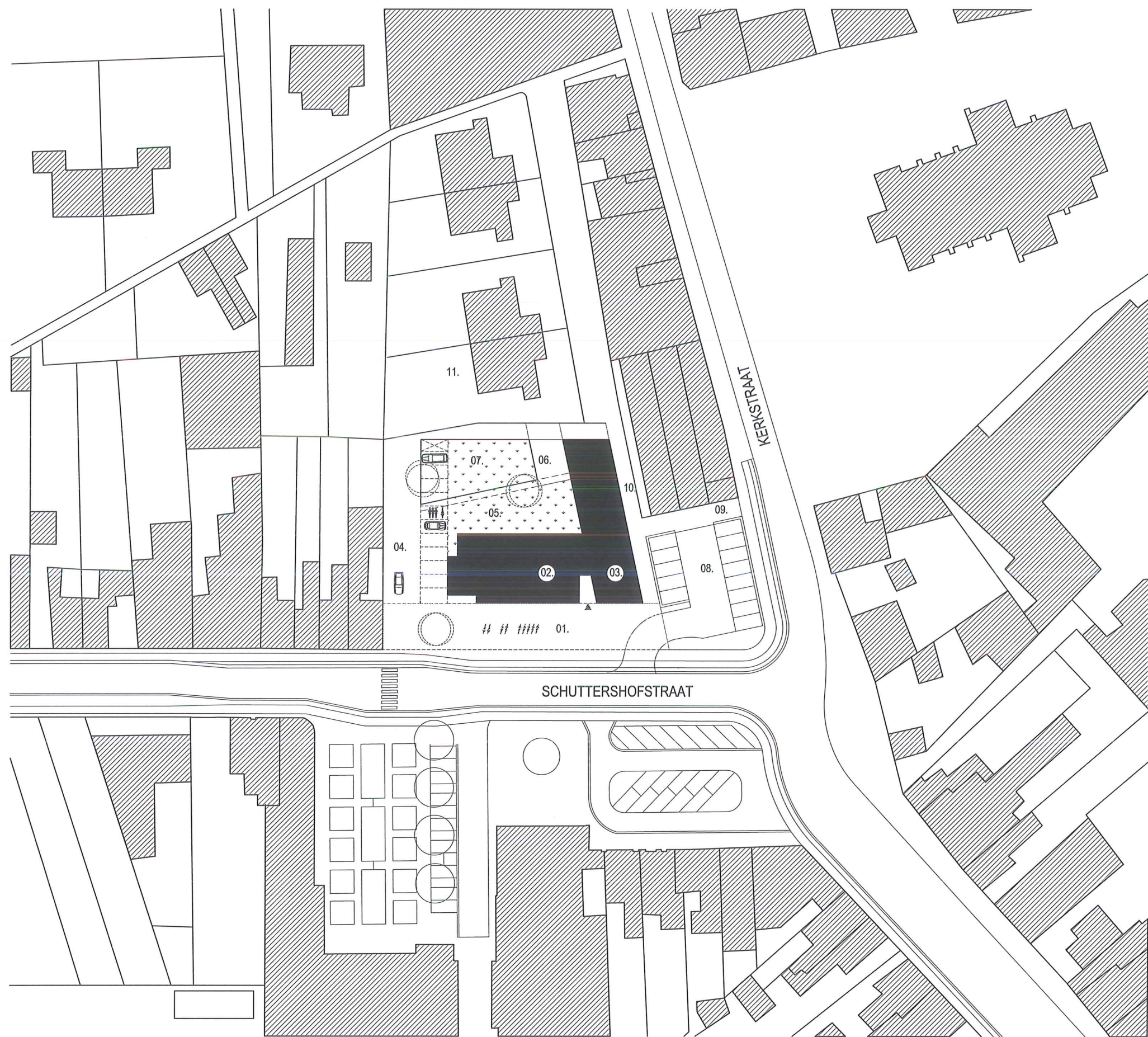
- natuurlijke dwarsventilatie door opengaande delen onder en boven

c. Oriëntatie van het gebouw

De oriëntatie van het gebouw, de gevels en de lokalen zijn heel nauwkeurig afgestemd met hun inpassing in de omgeving en de functionaliteit van het geheel.

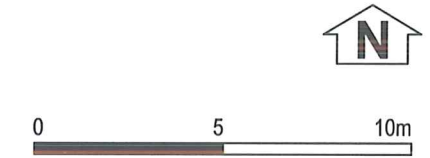
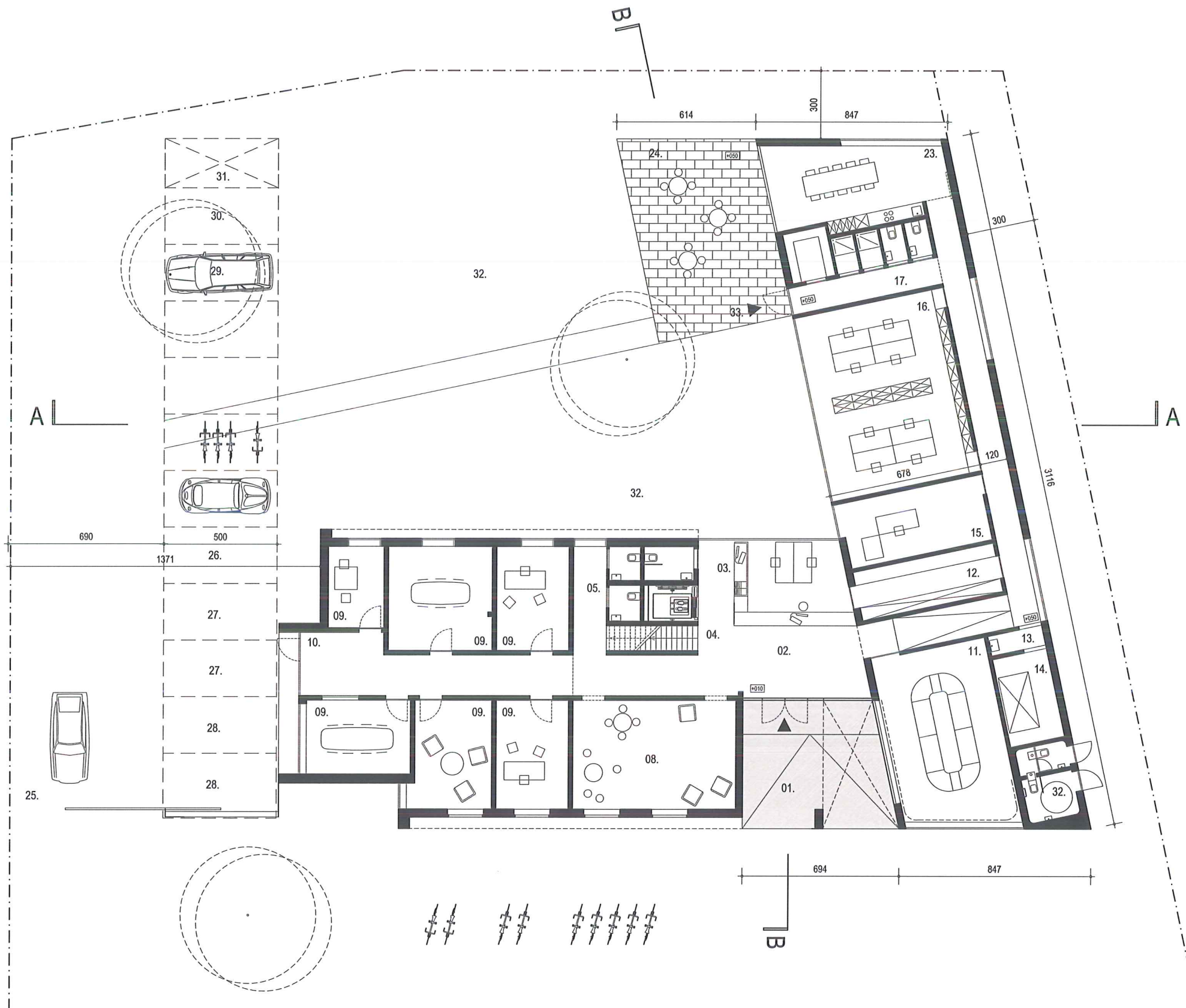
Een duurzame technische installatie:

- Hernieuwbare energiebronnen
- Zonne-energie nu en later.
- Zonne-energie voor de productie van elektriciteit: oplossing mits investering een opbrengst opleveren op langere termijn.
- Slanke efficiënte gebouwtechnologie: Het energieverbruik wordt verminderd door vraaggestuurde ventilatie en frequentiegestuurde ventilatoren.
- De verlichting kan met spaarlampen uitgerust worden, elektronisch voorschakelapparatuur, aanwezigheidsdetectie volgens toepassing en daglichtsturing.
- Het volledige concept technieken streeft naar een zo laag mogelijk energieverbruik weinig onderhoud en bedieningseenvoud.
- Eventueel vloerverwarming (in combinatie met een warmtepomp)
- Sanitair warm water (legionella problematiek oplossen)
- Elektrische installatie
- Aangepaste sanitaire toestellen, specifieke behoeften: hygiëne en gebruiksgemak
- Hybride ventilatiesysteem.
- Goede ventilatie (pampers,)



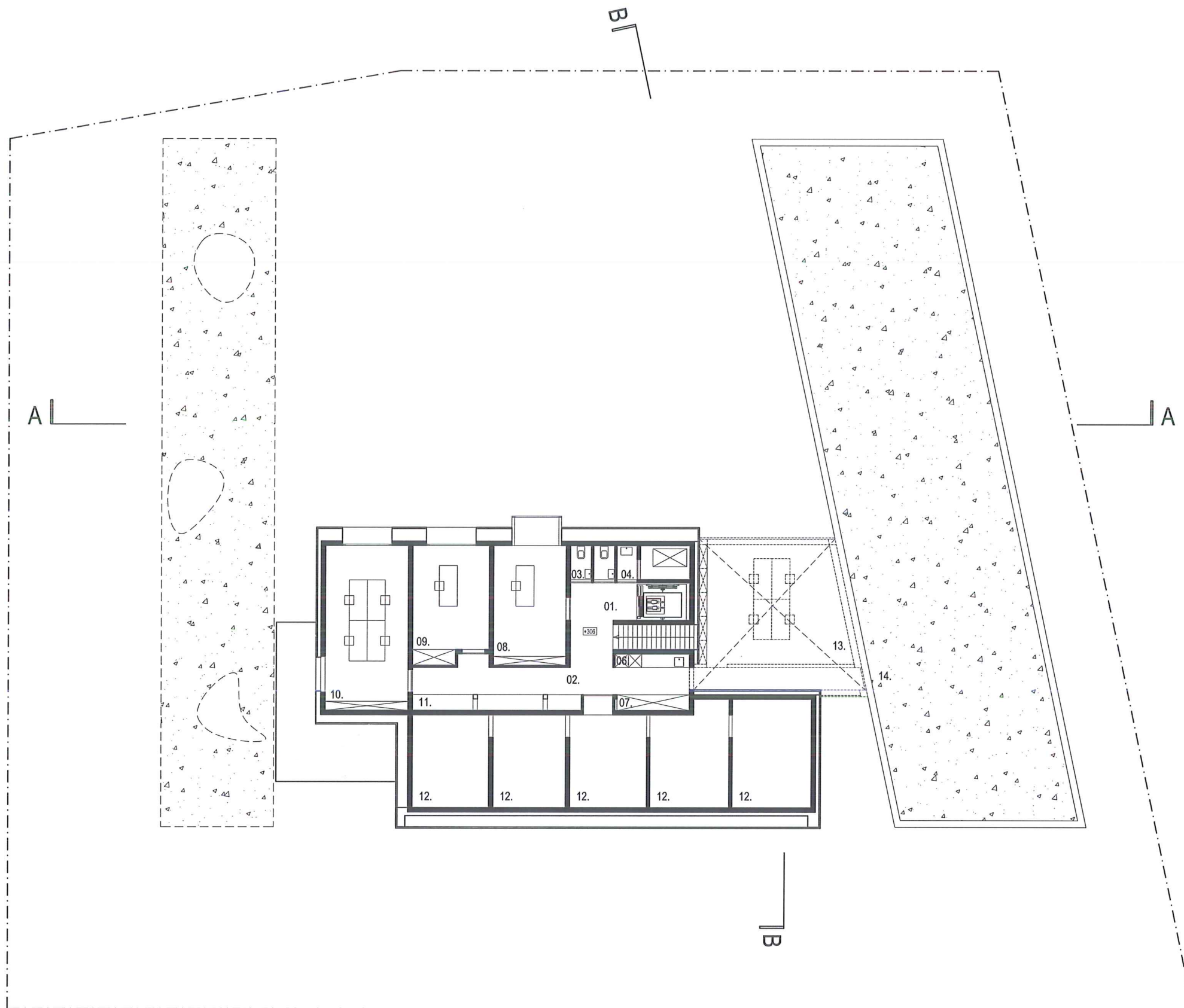
LEGENDE INPLANTING

- 01. voorplein
- 02. bestaand volume
- 03. nieuwbouw
- 04. parking Ocmw met luifel/carport/ fietsen
buitenberging/HS cabine
- 05. binnentuin/speelplek voor kinderen
- 06. terras voor personeel/ingang personeel
- 07. uitbreidingsmogelijkheid Ocmw/Kinderdagverblijf/...
- 08. publieke parking
- 09. verbinding met Kerkstraat met groene wachtgevel
- 10. steeg: fiets- en wandelpad
naar achterliggend binnengebied
- 11. voormalige Rijkswachtwoningen

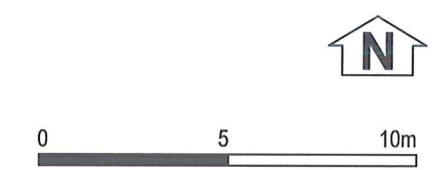


- LEGENDE 0.00
- 01. overdekte inkom
 - 02. onthaal
 - 03. wis computer/info/folders
 - 04. traphal met lift
 - 05. publiek san, mindervalide
 - 06. publiek san, m
 - 07. publiek san, v
 - 08. wachtruimte met speelplek v kinderen
 - 09. spreeklokaal
 - 10. nooduitgang:vluchtweg
 - 11. polyvalente ruimte 20p
 - 12. copy/berging/archief/papier
 - 13. sas/berging/kuis
 - 14. technisch lokaal
 - 15. kantoor hoofd sociaal medewerkers
 - 16. landschapskantoor
 - 17. ingang personeel/dienstgang/nooduitgang
 - 18. niet publiek san, m
 - 19. niet publiek san, v
 - 20. niet publiek san,douche
 - 21. berging: kuisgereiff/tuin
 - 22. zone tikkllok
 - 23. keuken/refter/personeelslokaal met lockers
 - 24. terras
 - 25. poort/toegang brandweer/fietsen/wagens
 - 26. parking personeel ocmw
 - 27. parking mindervalide
 - 28. fietsen klanten overdag
 - 29. car-port min. 2 wagens/fietsen personeel ocmw
 - 30. berging/tuinmateriaal
 - 31. HS cabine
 - 32. binnentuin en speelplek
 - 33. inkom personeel
 - 34. openbaar sanitair

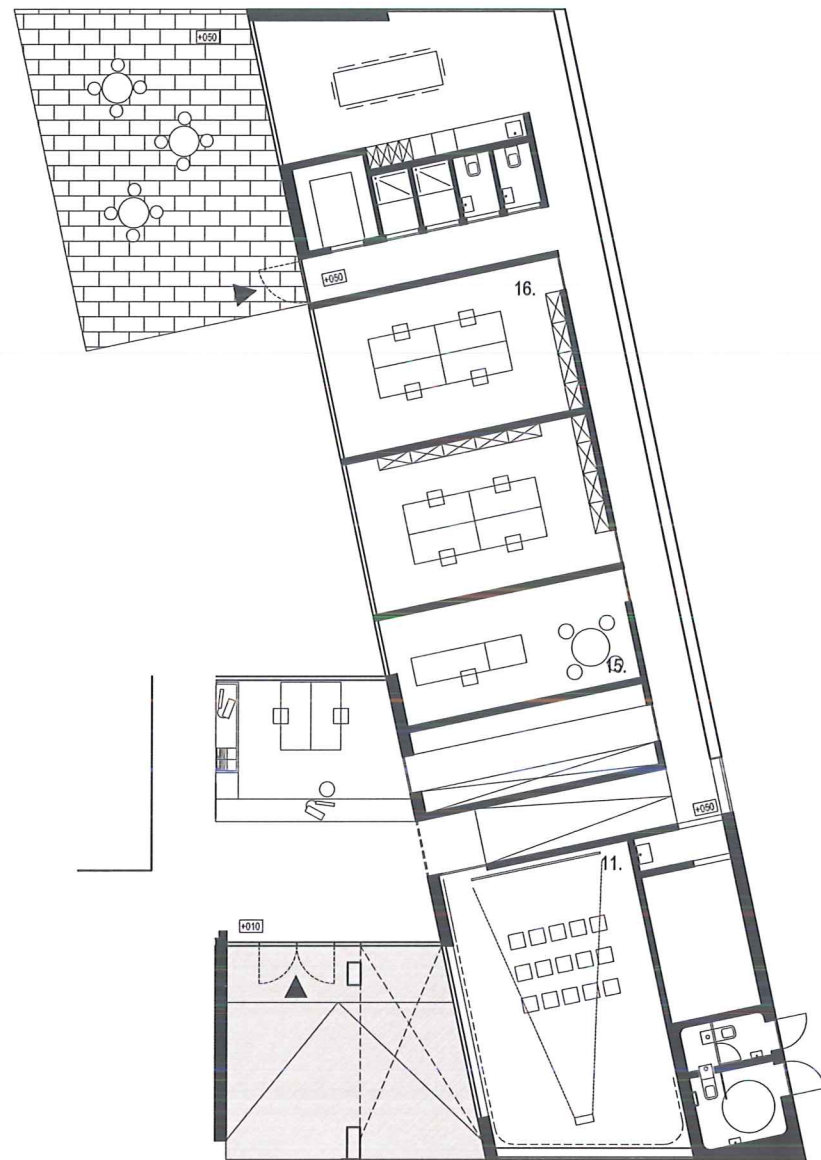
gelijkvloers 0.00



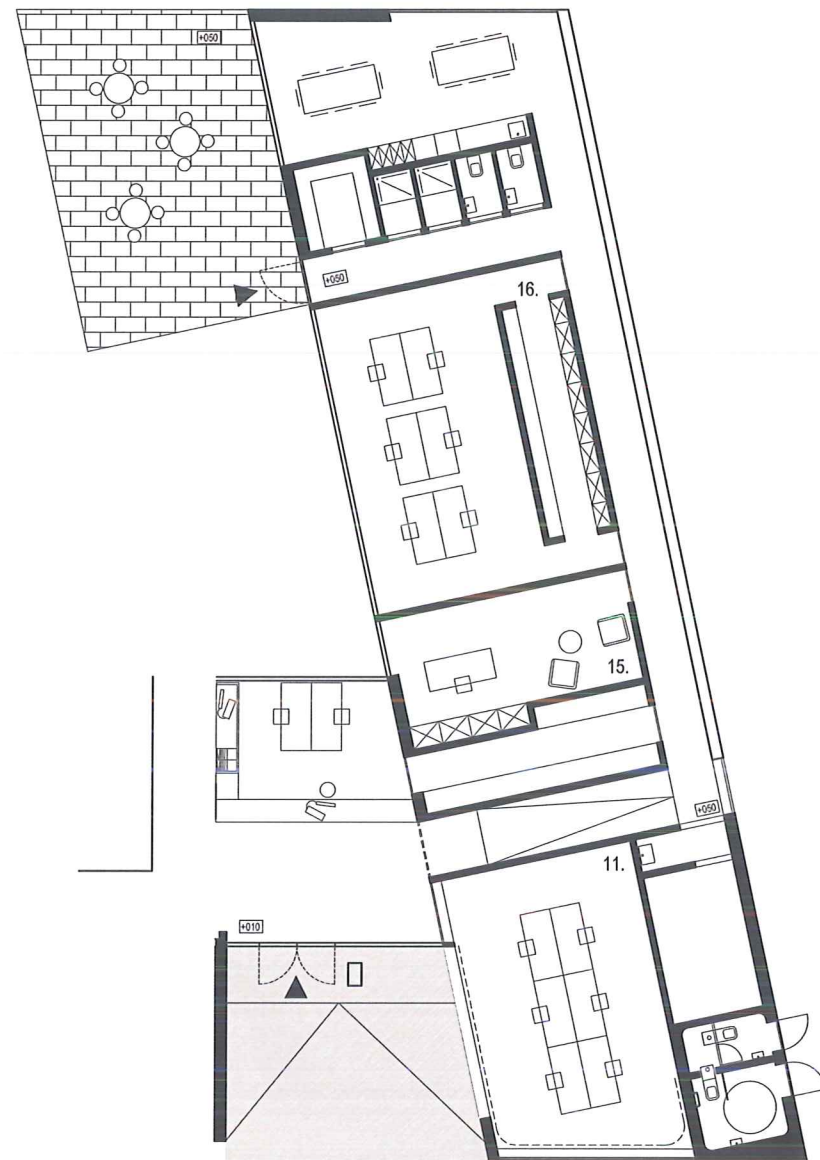
verdieping 3.06



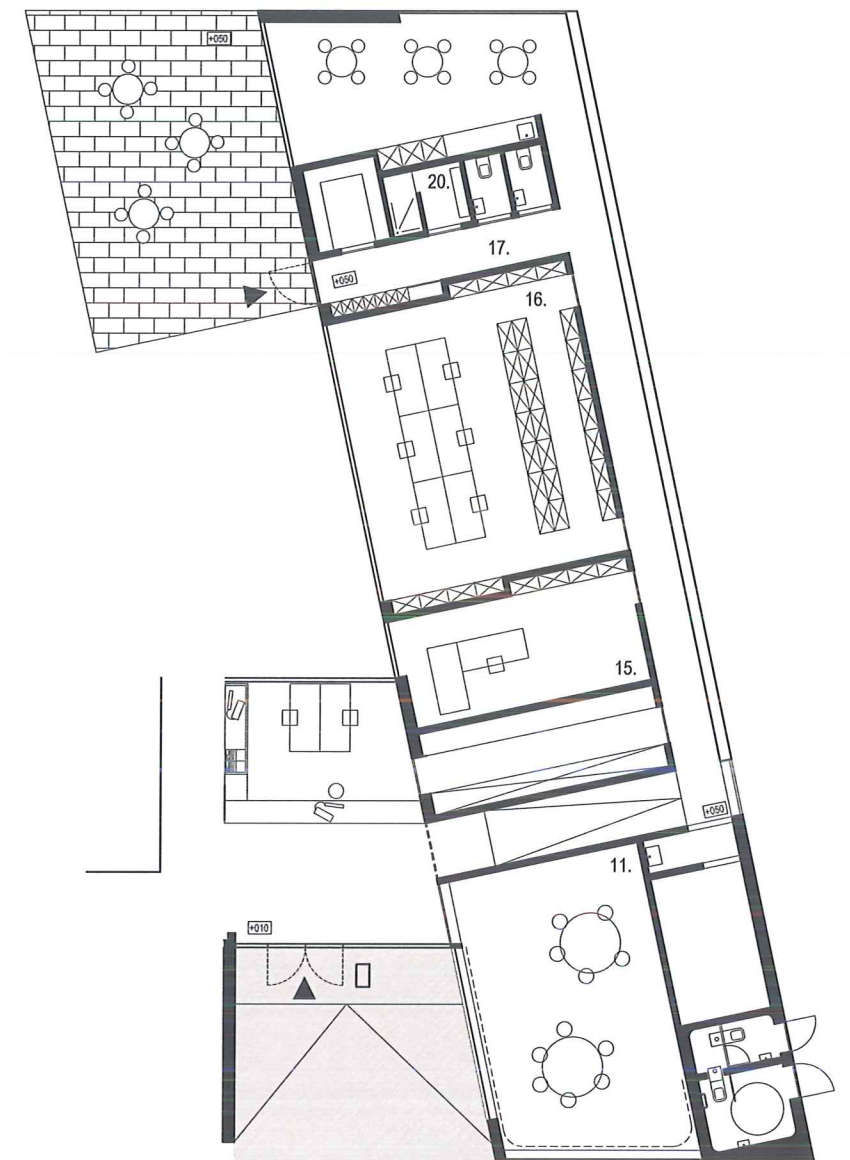
- LEGENDE 3.06
- 01. traphal met lift
 - 02. gang
 - 03. toilet m
 - 04. toilet v
 - 05. berging/sas/technische ruimte
 - 06. kitchenette
 - 07. printer/papier
 - 08. kantoor secretaris
 - 09. kantoor voorzitter
 - 10. landschapskantoer
 - 11. opslag actieve dossiers (dynamisch archief)
 - 12. archief (statisch archief)
 - 13. uitbreidingszone: kantoor juridische dienst in combinatie met vergaderzaal/flexibel kantoor/PWA/...
 - 14. uitbreidingszone: vluchtweg nr dak



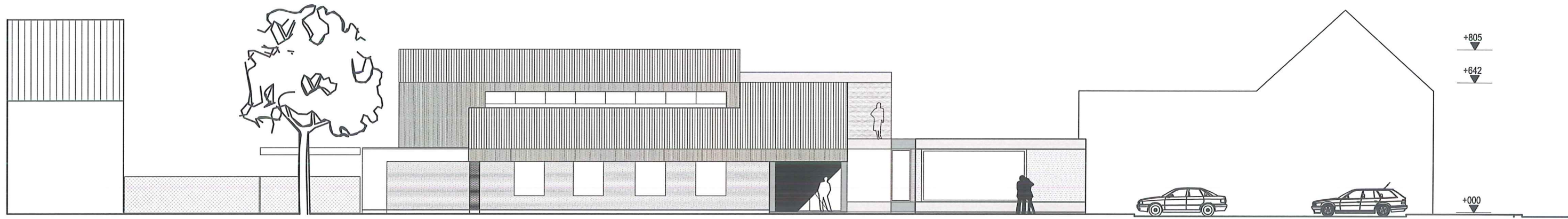
- gelijkvloers 0.00
 alternatieve organisatie
 - 16. twee landschapskantoren ipv één groot
 - 11. flexibele invulling poly. ruimte mbt derde actoren,
 externe gebruikers: JAC, FOD,...



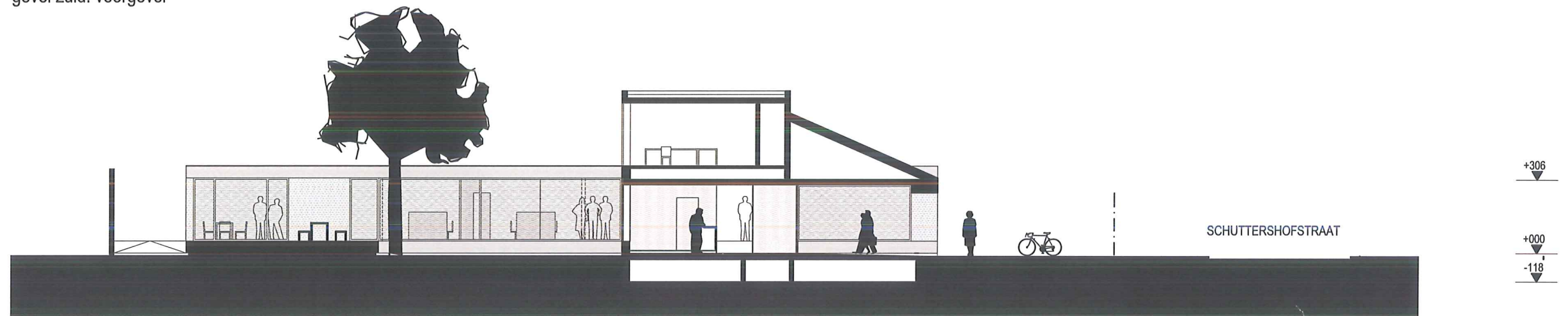
- gelijkvloers 0.00
 alternatieve organisatie
 - 16. landschapskantoor met archief
 - 11. directe toegang vr polyvalente zaal
 - 15. extra opbergruimte voor kantoor hoofd sociale medewerkers



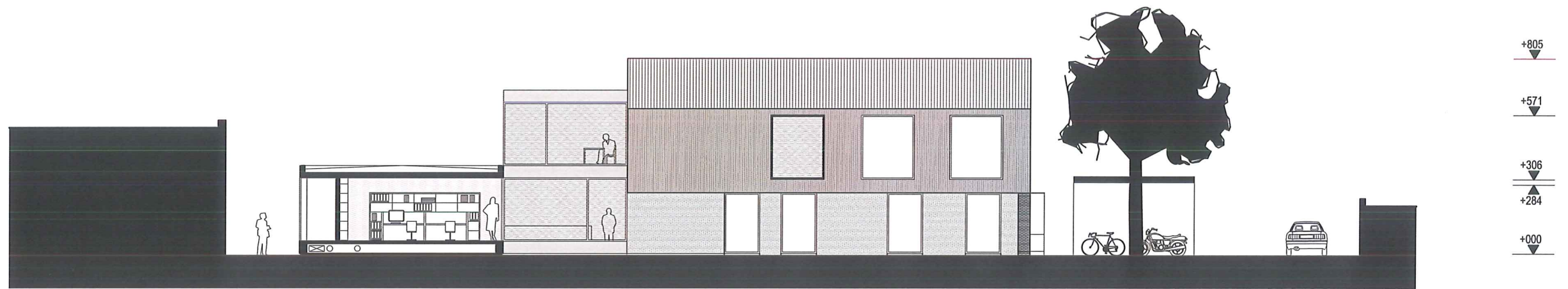
- gelijkvloers 0.00
 alternatieve organisatie
 - 16. landschapskantoor met ingewerkt archief
 - 11. directe toegang vr polyvalente zaal
 - 15. extra opbergruimte voor kantoor hoofd sociale medewerkers
 - 17. personeelsingang met lockers en tikklok
 - 20. kleedruimte met douche



gevel zuid: voorgevel



gevel west/snede BB



gevel noord/snede AA

ONTWERP- en REALISATIEMETHODIEK

01 ORGANISATIE VAN HET BOUWTEAM

- 1.1 Taakverdeling
- 1.2 Rol van de architect
- 1.3 Technische raadgevers en gespecialiseerde studies

02 ONTWERP EN REALISATIEMETHODIEK - KWALITEITSBEWAKING

- 2.1 Kwaliteitsbewaking
- 2.2 Planning
- 2.3 Schema
- 2.4 Programma van eisen
- 2.5 Voorbereidende studies
- 2.6 Voorontwerp
- 2.7 Definitief ontwerp
- 2.8 Stedenbouwkundig attest / advies brandweer / bouwaanvraagdossier
- 2.9 Uitvoeringsontwerp
- 2.10 Aanbesteding en gunning der werken
- 2.11 Uitvoering
- 2.12 controle van de werken
- 2.13 Oplevering - eindfacturatie

03 BUDGET- EN KOSTENBEHEER

- 3.1 Lay-out en schetsontwerp
- 3.2 Voorontwerp
- 3.3 Uitvoeringsdossier
- 3.4 Uitvoeringsfase
- 3.5 Dossier eindafrekening

01 ORGANISATIE VAN HET BOUWTEAM

1.1 Taakverdeling

Er wordt samen met de bouwheer een 'projectteam' samengesteld.

Het 'project team' bestaat naast de architect uit een:

- projectingenieur stabiliteit/infrastructuur
- projectingenieur speciale technieken (naargelang de schaal & noodzaak van de opdracht)
- veiligheidscoördinator (zie verder)
- EPB verslaggever (zie verder)
- landschapsarchitect (naargelang noodzaak / wens van de bouwheer)

Aangezien de samenwerking niet bestaat uit een zich opvolgen van partners in het bouwproces, maar uit een permanente samenwerking binnen het projectteam, ontstaat een systematiek van interne controle en wisselwerking, gebaseerd op die specifieke kennisachtergrond.

1.2 Rol van de architect

- contactpersoon
- als leider van het projectteam, draagt de architect de zorg voor het inhoudelijk en technisch op elkaar afstemmen van de deelstudies.
- de architect is de ontwerper en de raadgever van de opdrachtgever; hij dient de belangen van de opdrachtgever in vertrouwen en met ijver, in overeenstemming met de wet, het algemeen belang en zijn deontologie.
- de opdrachtgever vertrouwt aan de architect de hieronder omschreven volledige opdracht toe, deze omvat:
 1. De studie van het programma
 2. Opmaken van het schetsontwerp
 3. Het opmaken van het voorontwerp
 4. Het opmaken en samenstellen van het administratief bouwaanvraagdossier
 5. Het opmaken van het uitvoeringsontwerp
 6. Het opmaken van het aanbestedingsdossier (inclusief meetstaat)

7. Het opmaken van detailplannen ten einde de aannemer in staat te stellen de architecturale opdracht te begrijpen en uit te voeren
8. Bijstand aan bouwheer mbt vragen/opmerkingen van inschrijvers op de aanbesteding
9. niet bindend advies bij aanbesteding ivf gunning opdracht aan de aannemer
10. controle:
11. werfopvolging, werfvergaderingen bijwonen en eventueel verslaggeving
12. keuring stalen, technische fiches en nota's ea.
13. nazicht van de vorderingsstaten
14. bijstand aan bouwheer bij de voorlopige en definitieve oplevering

1.3 Technische raadgevers en gespecialiseerde studies

- Ir. stabiliteit en ir. technieken

Technische raadgevers zoals ingenieurs en/of andere specialisten worden met voorafgaandelijk instemming van de architect door de opdrachtgever aangeduid. Ingenieurs en/of specialisten sluiten met betrekking tot hun opdracht en vergoeding een schriftelijke overeenkomst met de opdrachtgever waarin zij steeds belast zijn met de volledige studies inbegrepen de controle op de uitvoering ervan op de bouwwerf. In bepaalde gevallen (zie eventuele modelovereenkomst) werkt de ingenieur stabiliteit in onderaanneming van de architect. In dit geval sluit de ingenieur mbt hun opdracht en vergoeding een schriftelijk overeenkomst met de architect ipv met de opdrachtgever.

- Veiligheidscoördinatie, veiligheid op de werf.

De ontwerper vestigt de aandacht van de opdrachtgever op de bepalingen van de Wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk (in het bijzonder de artikels 14-32) en van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, waarvan de laatste wijziging werd ingevoerd bij K.B. van 19 januari 2005 (B.S., 27 januari 2005).

- EPB regelgeving

De architect wijst de Bouwheer/opdrachtgever op de EPB regelgeving zoals vervat in het Decreet van 07.05.2004 en het Besluit dd 11.03.2005 van de Vlaamse Regering. De Bouwheer/opdrachtgever bevestigt hierbij uitdrukkelijk de EPB-regelgeving te kennen en verbindt er zich bij deze toe de inhoud van het Decreet te respecteren en van bij het ontwerp rekening te houden met de EPB-eisen en de nodige middelen te voorzien in zijn budget om de werken en leveringen overeenkomstig de geldende eisen te laten plaatsvinden.

- Gespecialiseerde studies

Ivf de opdracht zal de architect, indien noodzakelijk, in opdracht en ten laste van de bouwheer eventuele voorbereidende en/of gespecialiseerde studies opvragen: zoals opmetingsdossiers, landmeting, grondonderzoek, etc.

02 ONTWERP EN REALISATIEMETHODIEK - KWALITEITSBEWAKING

2.1 Kwaliteitsbewaking

De kwaliteitsbewaking met betrekking tot deze opdracht wordt dus gegarandeerd conform de geschetste patronen van een horizontale projecthiërarchie en een verticale teamhiërarchie.

2.2 Planning

- De planningsdocumenten, gaande van de start van de uitvoering tot aan de voorlopige oplevering der werken, worden opgesteld door middel van een netwerkplanning en vertaald met de nodige listings volgens de behoeften;
- Voor de uitvoering van de opdracht maakt de ontwerper in overleg met de bouwheer een tijdschema op. Hierbij wordt uitsluitend in werkdagen gerekend
- Werkdagen zijn alle dagen van de week met uitzondering van: zaterdag, zondagen en wettelijke feestdagen, verletdagen, de betaalde jaarlijkse

vakantiedagen, geldend voor de bouwplaats waarop deze overeenkomst betrekking heeft.

- Huidig indicatieve planning (zie volgend punt) tracht rekening te houden met de eventueel vooropgestelde data van de bouwheer mbt indiening verschillende dossiers. Er valt echter te merken dat deze data absoluut minimale termijnen zijn.
- Zie verder indicatief planningschema verder in de bundel.

2.3 Schema

De opdracht wordt uitgevoerd in verschillende fasen, zoals aangegeven in het tijdsschema realisatiemethodiek [zie indicatief schema hierna in bundel].

- | | |
|--------|---|
| fase 1 | de projectvoorbereiding, hierna afgekort PV |
| fase 2 | installatie van de werkzaamheden |
| fase 3 | het voorontwerp, hierna afgekort VO |
| fase 4 | het definitief ontwerp, hierna afgekort DO |
| fase 5 | bouwaanvraagdossier, hierna afgekort BA |
| fase 6 | aanbestedingsdossier, hierna afgekort AB |
| fase 7 | gunning |
| fase 7 | opstart uitvoering, hierna afgekort UD |
| fase 8 | de algemene leiding van en de controle op de uitvoering van de werken |
| fase 9 | oplevering - eindfacturatie |

2.4 Programma van eisen

In het kader van enkele besprekingen finaliseert de architect samen met de opdrachtgever het programma van eisen.

Er wordt een beschrijving gemaakt van het programma, het budget, de verschillende eisen,.....

Het schetsontwerp wordt gezamenlijk beoordeeld op basis van de mate waarin het beantwoord aan het programma van eisen. Ten gevolge van deze beoordeling wordt het schetsontwerp bijgestuurd.

2.5 Voorbereidende studies.

Volgend op de eerste werkvergadering met de bouwheer worden de opmetingsstudie en het grondonderzoek aangevraagd en uitgevoerd. Beide studies vormen de basis voor de opstart van het voorontwerp

2.6 Voorontwerp.

Het voorontwerp wordt besproken met de bouwheer/opdrachtgever.

Van deze voorafgaande werkvergadering worden notulen gemaakt en de nodige aanpassingen worden door de architect aangebracht aan het voorontwerp om te voldoen aan de aanbevelingen van de bouwheer.

2.7 Definitief ontwerp.

Op basis van de weerhouden voorontwerp wordt een definitief ontwerp gemaakt op schaal 1/100. Dit ontwerp omvat naast de plannen ook een beknopte benaderende kostenraming of globale begroting, een opgave betreffende materiaal, de structuursystemen en technische uitrustingen evenals een beknopte planning van studies en uitvoering.

2.8 Stedenbouwkundig attest / advies van de brandweer/ bouwaanvraagdossier

- Na het bekomen van de goedkeuring van het definitief ontwerp start de architect met het opstellen van de bouwaanvraagdossiers.
- De nodige documenten worden door de architect opgesteld om het stedenbouwkundig attest aan te vragen.
- De architect voert de nodige besprekingen met de brandweer en doet de nodige aanvragen om een positief brandpreventieadvies te bekomen. Het bekomen van een positief advies is een noodzakelijk onderdeel van het financieel-technische plan voor het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.

2.9 Uitvoeringsontwerp

Na het bekomen van de goedkeuring van het ontwerp en het ontvangen van de bouwvergunning, start de architect met het opstellen van het uitvoeringsontwerp en de uitvoeringsdocumenten.

Uitgaande van het door de opdrachtgever goedgekeurde ontwerp, wordt het ontwerp opgemaakt omvattende:

- inplantings- of situatieplan en alle plannen met enige principedetails nodig voor de uitvoering der werken en die de aannemer een duidelijk zicht moet geven in de aard van de detaillering.
- bijzonder bestek bevattende de reglementaire en verordenende bepalingen, de administratieve en contractuele bepalingen, grondsonderingsverslag, de opmetingsstaat en de samenvattende opmeting
- een offerteformulier waarin de samenvattende opmeting werd opgenomen
- de gedetailleerde raming

2.10 Aanbesteding/gunning der werken

De architect en zijn ontwerpteam levert haar medewerking aan de bouwheer, mbt het beantwoorden van vragen of opmerkingen op het bestek/aanbestedingsdossier van de (kandidaat) inschrijvers.

Hij staat de bouwheer bij voor het opmaken van het gunningsverslag en geeft hierbij zijn niet bindend advies

2.11 Uitvoering

Na de gunning der werken wordt op een algemene werkvergadering met bouwheer, architect en aannemer de planning in detail besproken en de startdatum vastgelegd. Alle voorbereidingen gaan van start. De architect zal verder toezien op de bewaking van de uitvoeringsplanning.

2.12 Controle van de werken:

- De controle op de werken omvat de algemene controle op de uitvoering, conform aan de goedgekeurde plannen, lastenboek bepalingen, normeringen en de regels van de kunst.
- De controle zal onder meer worden uitgevoerd door werfbezoeken waarvan de ontwerper het tijdstip en de frequentie bepaalt in functie van de aard en de vooruitgang van de werken. Tijdens bepaalde periodes zullen deze werfbezoeken en de daaraan gekoppelde werkvergaderingen wekelijks gebeuren.
- De architect organiseert de werkvergaderingen waarbij hij:
 1. de noodzakelijk geachte personen oproept
 2. de vergaderingen leidt
 3. de verslaggeving ervan verzorgt en verspreidt
 4. erover waakt dat de besproken punten gerealiseerd worden
- keuren en nazien van door de aannemer voorgestelde stalen, technische fiches van bouwproducten en andere technische nota's.

2.13 Oplevering - eindfacturatie

Na de beëindiging van de werken zal de projectarchitect en ingenieur de bouwheer bijstaan voor de voorlopige oplevering per discipline, en rondgangen organiseren om na te gaan of de werken beëindigd en uitgevoerd zijn conform het lastenboek.

Binnen het jaar na de voorlopige oplevering wordt de definitieve oplevering aangevraagd door de aannemer van het respectievelijke lot. De architect staat de bouwheer hiervoor bij.

03 BUDGET- EN KOSTENBEHEER

Binnen het architectenkantoor wordt een doorgedreven budgetbewaking gevoerd tijdens alle stadia van het project. De gehanteerde procedures en de methodologie zijn aangepast aan het specifiek stadium waarin het project zich bevindt.

3.1. lay-out en schetsontwerp

In het stadium lay-out en schetsontwerp wordt een eerste benaderende raming van de kostprijs gemaakt op basis van het geprojecteerd aantal m² gerelateerd aan een prijs per m² afgeleid uit de nacalculatie van eerder gerealiseerde gelijk(w)aardige,

gelijksoortige gebouwen met vergelijkbare afwerkingsniveau. Deze raming wordt uitgesplitst per discipline. Deze disciplines zijn bepaald binnen het bureau en stemmen overeen met de project fasen binnen het dossier.

deze disciplines zijn:

- bouwwerken nieuwbouw
- verbouwwerken in het bestaande (inclusief afbraakwerken ed.)
- voltooiingwerken
- uitrusting
- technische installaties
- stabiliteit (zowel de nieuwe delen als verbouwingselementen)
- infrastructuur

Deze raming wordt in het stadium schetsontwerp getoetst aan het vooropgestelde budget.

3.2. voorontwerp

In het stadium voorontwerp wordt deze raming verfijnd op basis van de primaire materiaalkeuze en een eerste opmeting, zodat de raming kan genuanceerd worden en zodat de primaire materiaalkeuze eventueel kunnen bijgesteld worden. Deze raming wordt eveneens getoetst aan de eventueel geactualiseerde budgetten, het vooropgestelde budget en de wensen/eisen van de bouwheer.

3.3. uitvoeringsdossier

In het stadium uitvoeringsdossier worden gedetailleerde opmetingsstaten gemaakt. Op basis van deze detailopmeting worden samenvattingen gemaakt per artikel in overeenstemming met de lastenboekbeschrijvingen deze opmeting dient dan als basis voor de raming.

Ook deze raming wordt getoetst aan de vooropgestelde budgetten en aan de maximale kostprijs.

3.4. uitvoeringsfase

In de uitvoeringsfase, die volgt na de gunning van de werken op basis van ofwel een private prijsopgave (hier niet van toepassing) of op basis van een gunning na één van de openbare procedures, wordt het budget opgevolgd aan de hand van de maandelijks vorderingsstaten en het systematisch opvolgen van bijbestellingen, meer- en minwerken. Voorgelegde verrekeningsvoorstellen van de aannemer worden binnen een vooraf bepaalde termijn nagekeken en worden bijhorende motivatienota's van opgesteld.

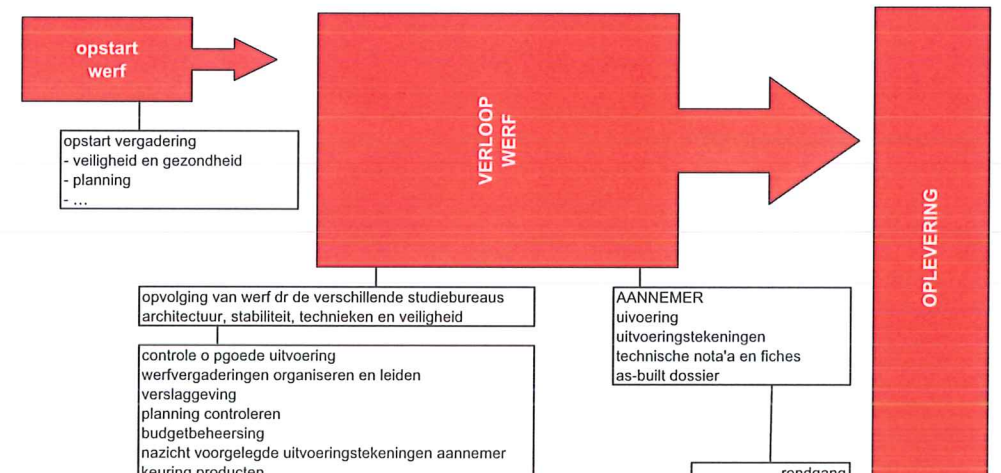
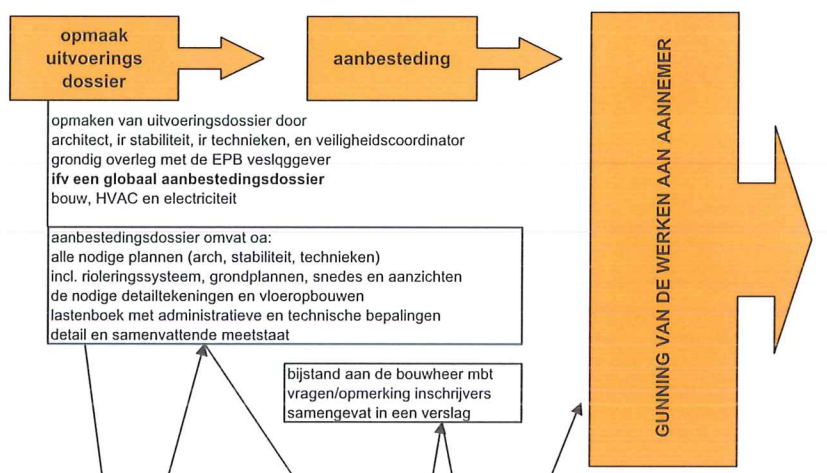
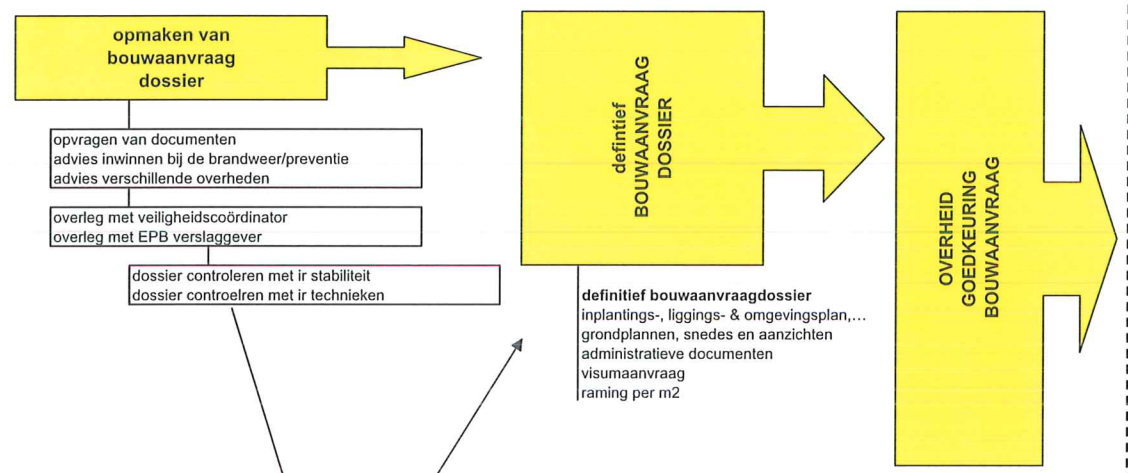
Deze nauwe opvolging resulteert enerzijds in het streng in de hand houden van de kostprijs en anderzijds in het efficiënt en transparant opstellen van het afrekeningsdossier.

3.5. dossier eindafrekening:

- Overzicht contractuele documenten
- Overzicht maandelijks vorderingsstaten
- Overzicht van alle meer- en minwerken tegen zowel gekende als afgesproken prijzen, afrekening van de vermoedelijk hoeveelheden
- Eventueel toegepaste boetes

(na goedkeuring DO) min. 30 werkdagen, bij voorkeur 40 a 50	(± 40 tot 80 werkdagen)	(na goedkeuring BA) min. 60 werkdagen, bij voorkeur 70-80	(40 a 60 werkdagen)		± 220 werkdagen vanaf start der werken
---	-------------------------	---	---------------------	--	--

BOUWAANVRAAG (BA)	AANBESTEDING (AB)	UITVOERING (UD)
-------------------	-------------------	-----------------



werkvergadering met bouwheer

werkvergadering met bouwheer

bouwheer staat in voor:

- organiseren, verkopen en ter beschikking houden van aanbestedingsdocumenten
- opmaak definitief gunningsverslag

ontwerp team maakt definitief raming op basis van meetstaat

gunningsverslag

werkvergadering met bouwheer

de leidende ambtenaar staat in voor:

- werkcoördinatie en organisatie, administr.
- organisatie werfvergaderingen
- opvolgen administratie, controleren VH,...

werfverslagen en pv's

rondgang voorbereidend verslag

financieel overzicht

bouwheer wordt bijgestaan dr ontwerpteam bij rondgang en opstellen proces verbalen

pv's van voorlopige oplevering

eventuele weigering

pv van definitieve oplevering