

OO 21 09

Ontwikkelingsplan Sint-Jan en lokaal dienstencentrum / administratief centrum

STADEN

02 december 2011



Inhoudsopgave

- Introductie
- Analyse
- a.) Ontwikkelingsplan
 - Visie
 - Structuurschets en Landschapsontwerp
- b.) Lokaal Dienstencentrum / Administratief Centrum
 - Visie
 - Situatie, inpassing in ontwikkelingsplan
 - Plattegronden
 - Gevelaanzichten en doorsneden
 - Visualisaties
 - Kunst
 - Interieur
 - Duurzaamheid
 - Bouwfysica
 - Constructie
 - Raming bouwkost & Honorarium



René Magritte

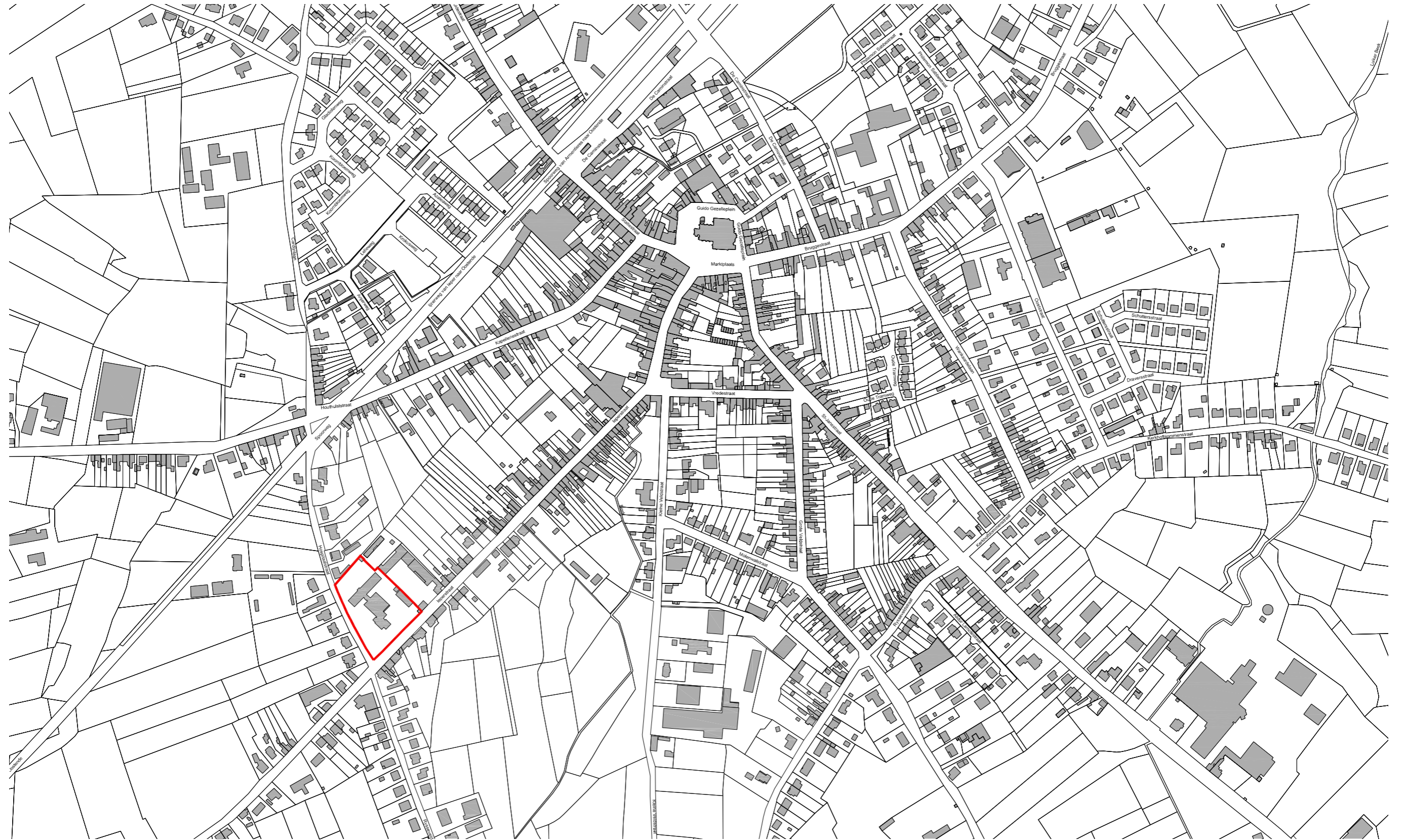
Open Oproep 2109

Aansluiting, verbinding en vereniging

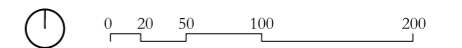
Met veel genoegen presenteren wij onze visie op de ontwikkeling van de site Home Sint-Jan te Staden. De ambities en thema's die in de projectdefinitie naar voren komen, hebben wij vertaald in een voorstel dat op stedenbouwkundig niveau aansluit op de omgeving en de verschillende functies op een samenhangende manier met elkaar verbindt. Het gebouw voor het administratief centrum en lokaal dienstencentrum verenigt de ambitie om één centraal gebouw te realiseren met de wens om de relatie inwoner - openbaar bestuur op een toegankelijke en laagdrempelige wijze te ontwerpen.

Gezien het karakter van de Open Oproep zijn onze voorstellen met name op te vatten als een eerste aanzet. Dit document toont een strategie met heldere kaders waarbinnen zich voldoende ruimte bevindt om samen met de betrokken partijen het ontwerp aan te scherpen en waar nodig aan te passen.

Mede daarom kijken wij er naar uit om tijdens de mondelinge presentatie met u hierover van gedachten te wisselen.

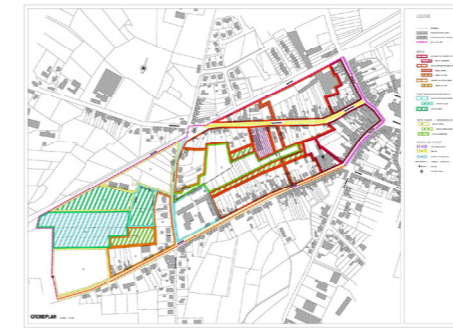


Staden met projectsite in rood: Home Sint-Jan huidige situatie



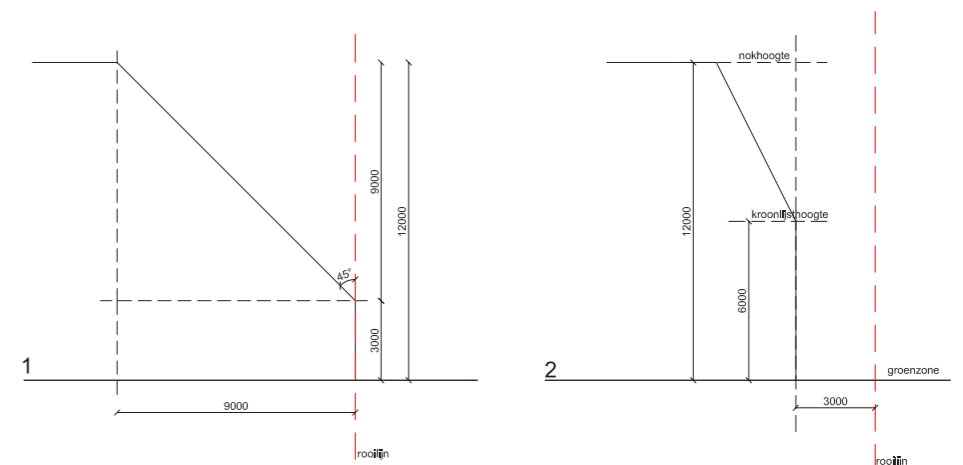
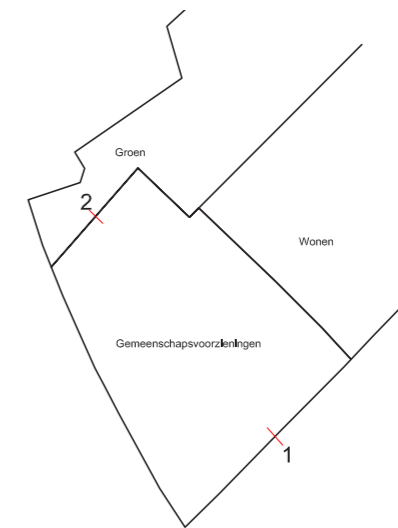


Publiek groengebied (toekomst) en gemeentelijke diensten (heden)

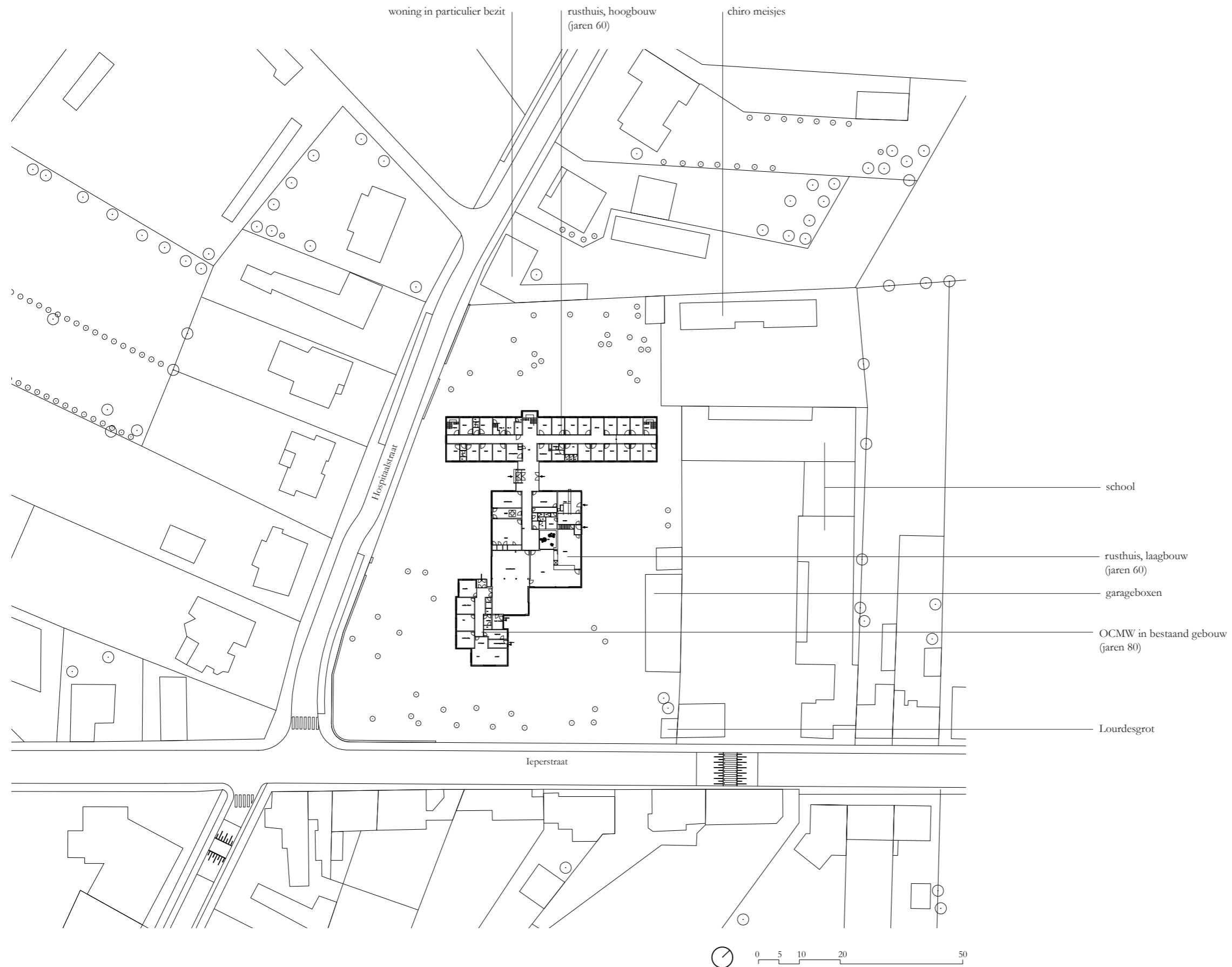


GRUP Kapellerie

De ambitie van de gemeente is om een publiek groengebied te realiseren, zoals vastgesteld in de 'GRUP Kapellerie'. Het verkavelde en ontoegankelijke achtergebied transformeert naar een centraal gelegen publieke groene zone. Dit gebied wordt ontsloten via paadjes en weggetjes die de Ieperstraat en de Kapelleriestraat verbinden. Er ontstaat daarnaast ook een verbinding tussen het nieuwe groengebied en de voormalige spoorweg, nu fiets- en wandelpad. Daarnaast is in deze tekening een overzicht gegeven van een aantal belangrijke gemeentelijke diensten die in verschillende gebouwen her en der over Staden zijn verspreid.



stedenbouwkundige randvoorwaarden volgens GRUP Kapellerie



Bestaande gebouwen

Op de site staat een aantal gebouwen. Deze gebouwen zijn zeer verschillend van aard, functie, structuur, bouwjaar en staat. Naar de hoogbouw van het rustoord is een onderzoek gedaan waaruit is gebleken dat de bouwkundige structuur van dit gebouw nog zodanig is dat hergebruik/renovatie de moeite van het overwegen waard is.



bestaand rusthuis



lourdes grot



school



Ieperstraat



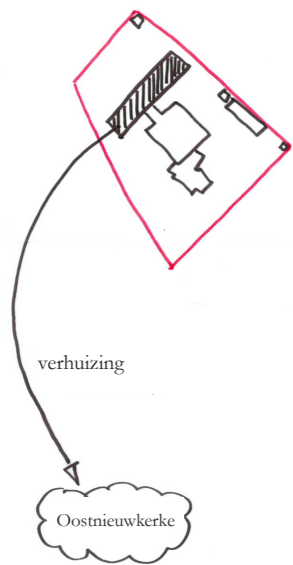
kaart: 1883



luchtfoto: 2011

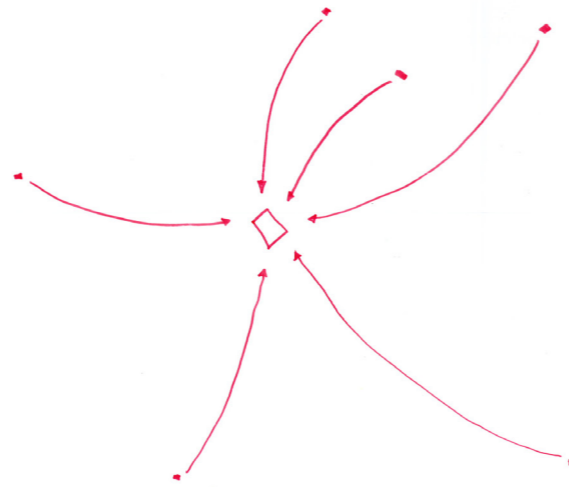
Open Oproep 2109: aanleiding

De bewoners van het rustoord verhuizen naar een nieuwe locatie in Oostnieuwkerke. Het huidige rustoord komt dan leeg te staan.



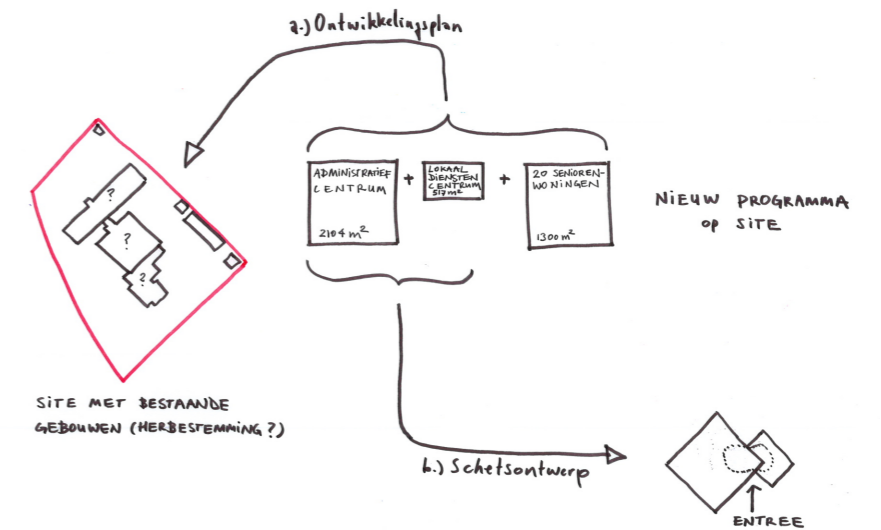
Open Oproep 2109: opportuniteit

De gemeentelijke diensten zijn op dit moment verspreid over de gemeente gehuisvest. Er dient zich de mogelijkheid aan om één centraal gebouw te realiseren waar alle bewoners van Staden terecht kunnen voor alle diensten.



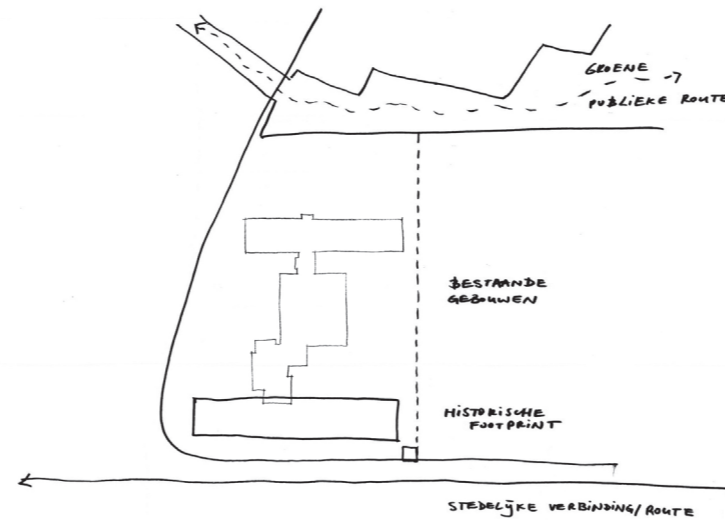
Open Oproep 2109: opdracht

De opdracht bestaat uit 2 delen.
 a.) Ontwikkelingsplan voor de site Home Sint-Jan
 b.) Schetsontwerp voor de bouw van een lokaal dienstencentrum/ administratief centrum





verkaveling



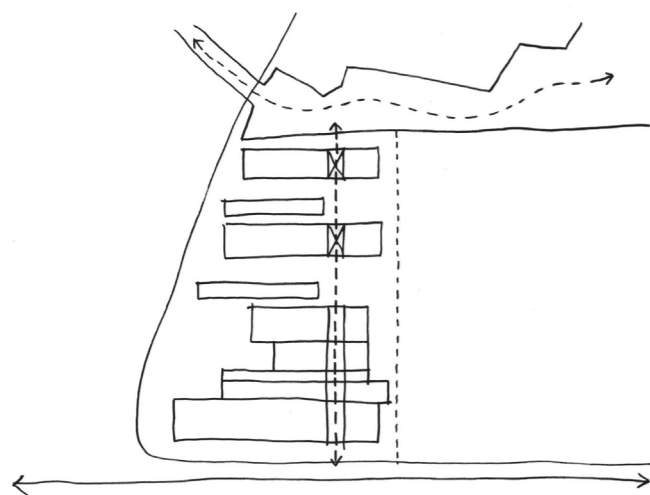
potentie in huidige lokatie

Ontwikkelingsplan

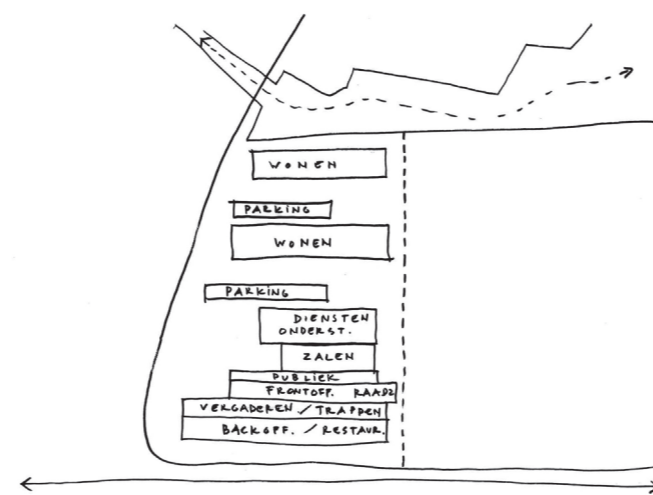
De huidige locatie bezit een ongelooflijke potentie. De historie van de plek, de interessante mix van gebouwen in de huidige situatie en de toekomstige ontwikkelingen zoals vastgelegd in de GRUP Kapelliere zorgen voor een enorme rijkdom. Ons voorstel voor de site laat ruimte voor openheid en maakt van de locatie een plaats van ontmoeting die recht doet aan deze rijkdom.

Wij stellen voor het gebied tussen de Ieperstraat en de beoogde groene zone, die zich bevindt tussen de Ieperstraat en de Kapellierestraat, te verkavelen in stroken die wat betreft maat, schaal en ritme overeenkomen met de korrelgrootte van de omliggende kavels. Deze stroken structureren de verschillende functies en programma-onderdelen op de site. De richting van de stroken wordt bepaald door het bestaande rusthuis en de footprint van het voormalig klooster en rusthuis dat aan de Ieperstraat stond. Haaks op deze richting worden verbindingen gemaakt door middel van diverse voetpaden. De plekken die zo ontstaan worden op verschillende manieren geprogrammeerd. Dit programma zou kunnen bestaan uit boomgaardjes, grasveldjes, parkeervakken, gebouwen, moestuin, waterbassin (wateropvang en energieopslag), etc.. Hierdoor ontstaat een rijk en gevarieerd publiek toegankelijk landschap, dat op allerlei manieren verbinding zoekt en maakt met zijn omgeving.

Belangrijkste onderdeel in het landschapsplan wordt gevormd door een openbare informele route die de Ieperstraat verbindt met de groene zone. Deze route verbindt het administratief centrum, het dienstencentrum en de woonegelegenheden voor senioren (met zorgondersteuning vanuit het lokaal dienstencentrum). Bezoekers van de locatie zullen dus vanaf de Ieperstraat achtereenvolgens het entreeplein, het administratief centrum, het lokaal dienstencentrum, de seniorenwoningen en het publieke groengebied doorkruisen. Deze publieke route heeft niet alleen een functie voor de bezoekers maar fungeert ook als een verbinding op het niveau van de stad.



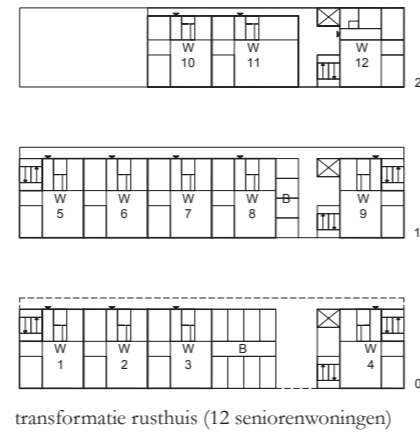
verbinding: publieke route



functionele stroken



Ditty Ketting, referentie landschappelijke programmering



Het gebied bestaat hoofdzakelijk uit 2 delen, een noordelijk en een zuidelijk deel. Op het noordelijke deel zijn de seniorenwoningen voorzien, grenzend aan het groengebied en ver weg van de drukke Ieperstraat, op het zuidelijke deel het administratief + diensten centrum, duidelijk zichtbaar vanaf de Ieperstraat. De structuur van het bestaande rusthuis kan relatief eenvoudig worden aangepast om zo een groot deel van de gewenste seniorenwoningen onder te brengen. Het grondoppervlak van deze strook bedraagt 470 m². Een tweede strook nieuwe bebouwing bestaande uit grondgebonden woningen voorziet in de rest van de behoefte en heeft een totaal grondoppervlak van 350 m².

Het ontwikkelingsplan gaat uit van twee stroken waarbinnen de seniorenwoningen zich gefaseerd kunnen ontwikkelen. Beide stroken zijn gelegen aan de kant van het rustige groengebied. Binnen één van deze stroken bevindt zich de hoogbouw van het rustoord. Dit gedeelte van het rustoord zal nadat de huidige bewoners naar hun nieuwe onderkomen in Oostnieuwkerke zijn verhuisd dienst doen als tijdelijk administratief centrum van het OCMW tijdens de bouw van de nieuwbouw. Vervolgens kan het rustoord worden verbouwd tot seniorenwoningen - complex (variant 1). Het is binnen dit ontwikkelingsplan ook voorstelbaar dat een private investeerder er voor kiest de hoogbouw van het rustoord te slopen (variant 2) en binnen de aangegeven contouren (met inachtneming van de getekende zonering, aangegeven maten en bouwhoogtes zoals vastgelegd in de GRUP) nieuwbouw pleegt. Het ontwikkelingsplan voorziet in een aantal stroken met parkeergelegenheden (44 parkeerplekken). Het lokaal dienstencentrum en de zones voor de seniorenwoningen liggen pal achter elkaar zodat het gemakkelijk is voor de bewoners om de gemeenschapsvoorzieningen te bereiken.



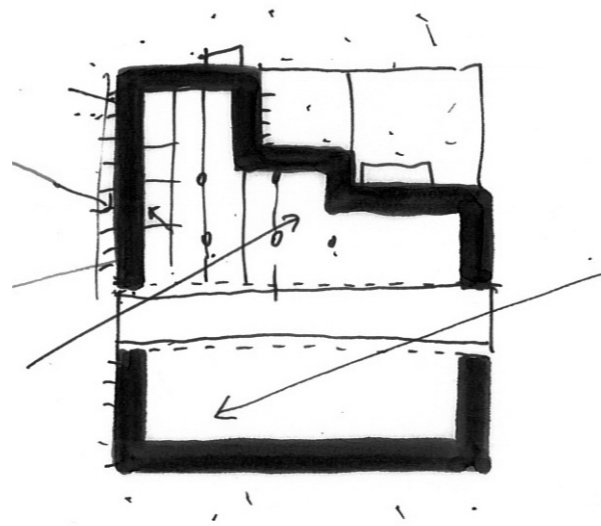


Bunker 599, Rietveld Landscape | Atelier de Lyon

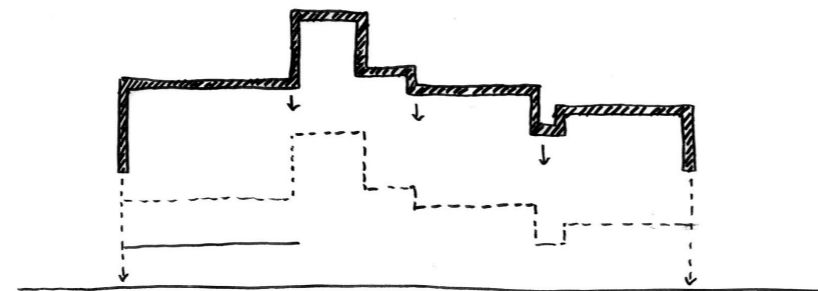
Verkennde visie

Het lokaal dienstencentrum / administratief centrum is onderscheidend en herkenbaar ten opzichte van de overige gebouwen in de stad: door het toepassen van één materiaal, kloek houten latten, toont het gebouw zich als een herkenbaar ankerpunt in het stedelijk weefsel. Tegelijkertijd zoekt het gebouw aansluiting op de omgeving en voegt het zich naar de stad: door de schaal en maat van de verschillende volumes ontstaat een gebouw dat kleinschalig is en op een logische en harmonieuze wijze zijn plek vindt op de locatie. Deze locatie is een plaats voor ontmoeting. De verbinding tussen de Ieperstraat en het groengebied, dwars door het gebouw heen, zorgt voor een zeer toegankelijk en laagdrempelig semi-openbaar gebied dat ook buiten kantooruren opengesteld kan worden. Alle publieksfuncties zijn gelijkvloers gepositioneerd met entrees direct aan de semi-openbare ruimte. Het circulatiepatroon manifesteert zich als een overzichtelijke ruimte die voor rolstoelgebruikers en slechtzienden eenvoudig en eenduidig functioneert.

Het materiaalgebruik is warm, sober en stijlvol. Het exterieur wordt bepaald door een zeer leesbare volume dat op een eigentijdse manier de verschillende functies die binnen het gebouw hun plek vinden verenigt. De radicale doorsnijding van het hoofdvolume laat op een bijna letterlijke manier de interne organisatie zien. Het interieur, dat bestaat uit een houten huls met daaronder een witte, lichte invulling, staat in dienst van de functie. De binnenwanden worden zoveel mogelijk transparant uitgevoerd. De functionele ordening is zodanig dat er een gradatie van publieke toegankelijkheid ontstaat met alle publieke functies, zoals de frontoffice, direct bereikbaar vanuit de semi-openbare ruimte. Direct achter de frontoffice bevindt zich de backoffice, de kantoorruimten bevinden zich weer op iets meer afstand van het publiek domein, namelijk op de eerste verdieping. Hier staat een gezonde werkomgeving centraal door het toepassen van veel daglicht en een prettig binnenklimaat met uitzicht op de groene omgeving.



doorsnijding + inzicht



houten huls met witte, lichte basis



Jensen & Skodvin



Cukrowicz Nachbaur Architekten



Materiaal referenties



UID - Architects



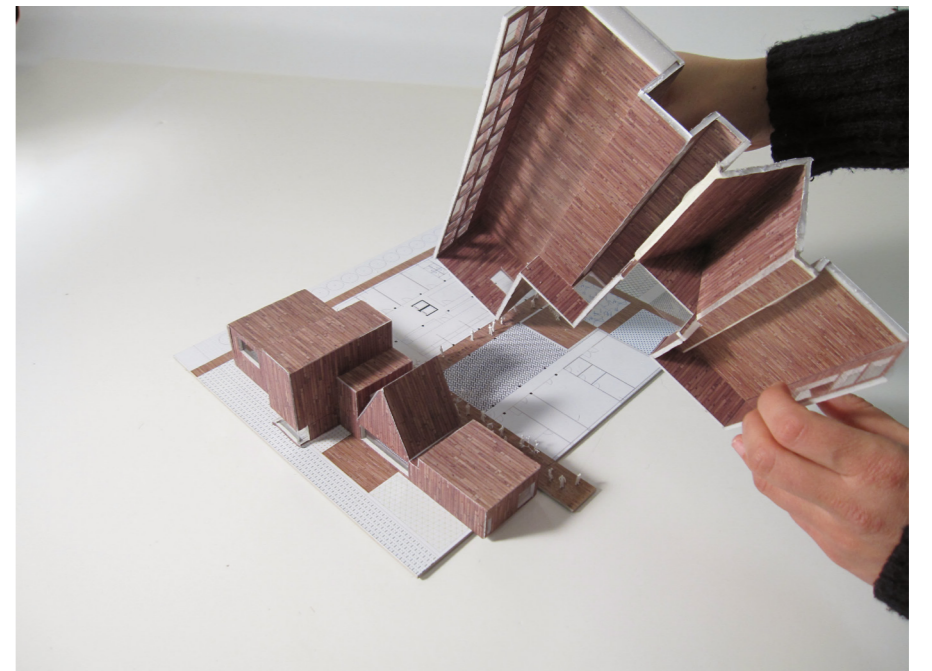
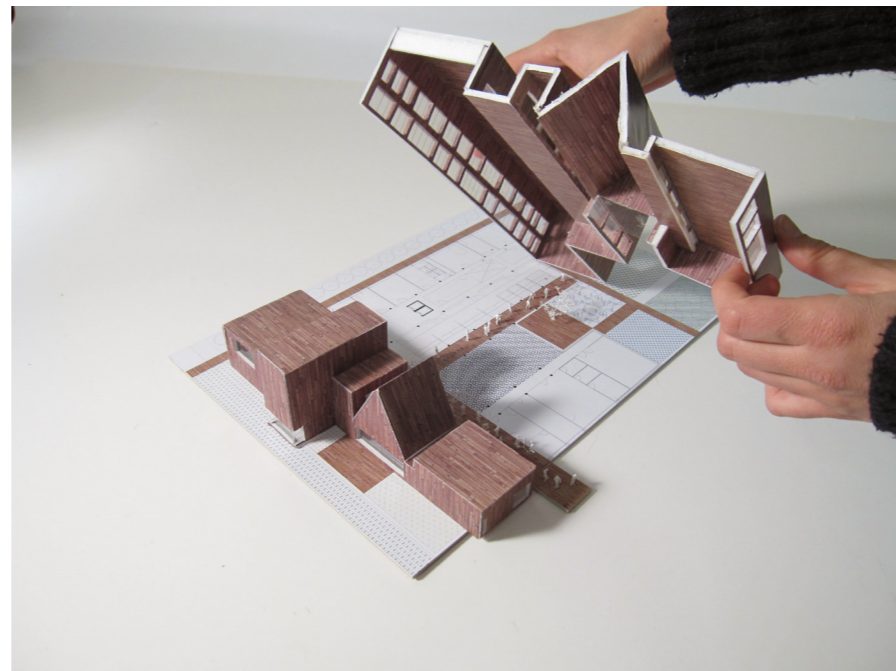
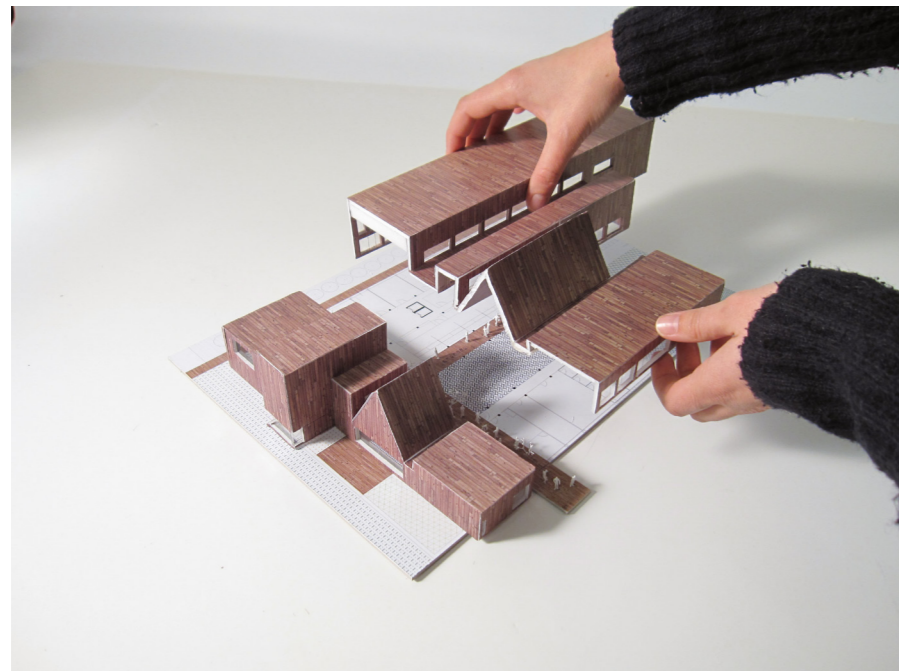
profilering houten geveldelen



Bench, 2004, Ai Weiwei



Maquette





Landschapsonwerp

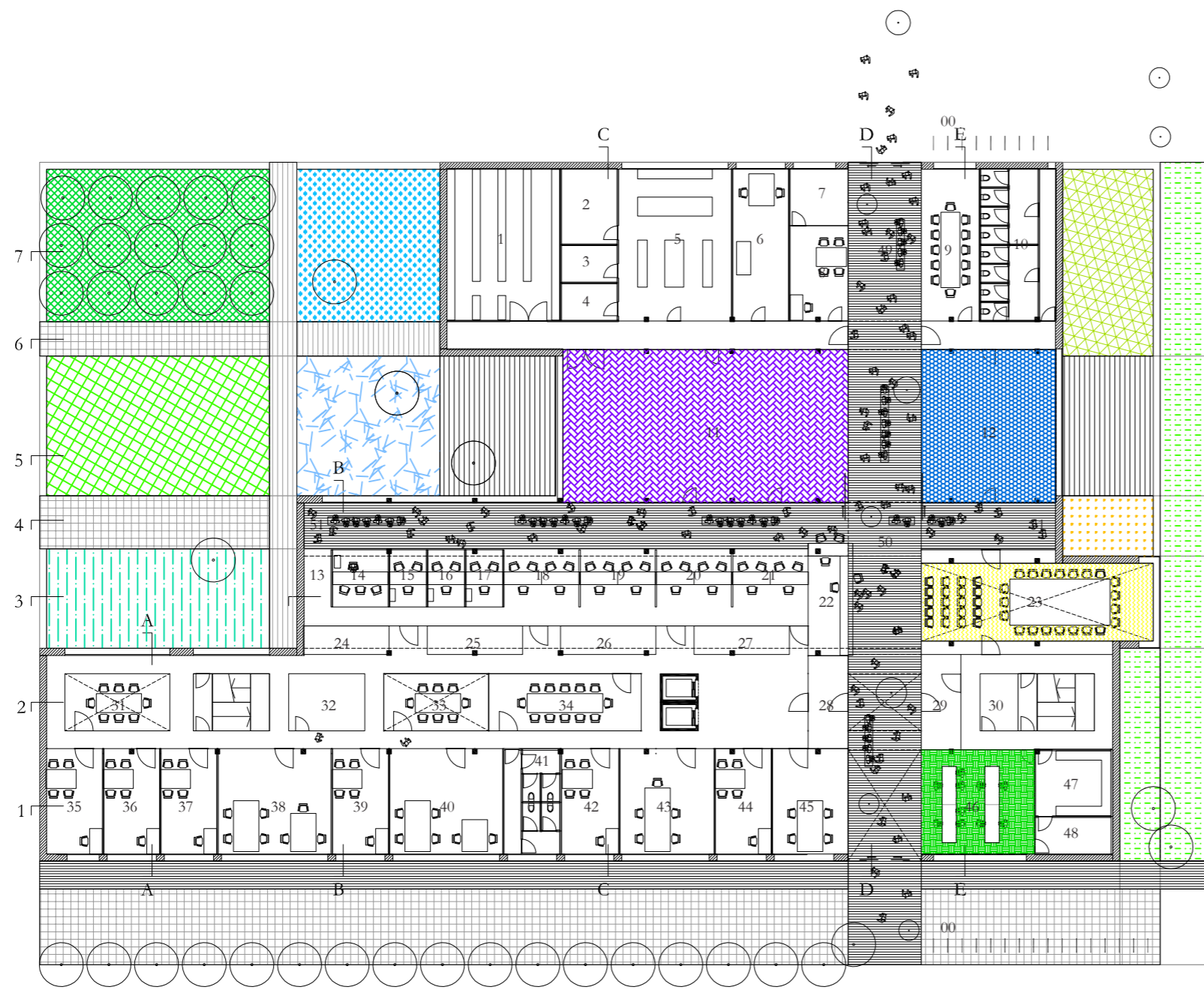
De natuur is zeer bepalend op de site. Haaks op de verbinding tussen de Ieperstraat en het groengebied worden verbindingen gemaakt door middel van diverse voetpaden. De plekken die zo ontstaan worden op verschillende manieren geprogrammeerd. Dit programma zou kunnen bestaan uit boomgaardjes, grasveldjes, parkeervakken, gebouwen, moestuin, waterbassin, etc. Hierdoor ontstaat een rijk en gevarieerd publiek toegankelijk landschap, dat op allerlei manieren verbinding zoekt en maakt met zijn omgeving. Bovendien is vanuit het gebouw overal zicht op het omringende groen. De groene omgeving beïnvloedt de gezondheid positief doordat die stimuleert tot beweging. Daarnaast heeft natuur een groene omgeving een positieve invloed op herstel van stress en aandachtsmoedigheid. Groen draagt bij aan

leefbaarheid, gezondheid en economische ontwikkelingen. Zo draagt groen bij aan vermindering van de luchtverontreiniging en verwijderen bomen een substantiële hoeveelheid verontreiniging in een stedelijke omgeving.

Het landschapsonwerp voorziet in een waterbassin dat kan worden gebruikt voor wateropslag. Regenwater wordt vanaf het dak verzameld en komt in de wateropslag. Bij hevige regen werkt deze opslag als buffer waardoor dit water niet onmiddellijk in het riool verdwijnt maar via een drainagesysteem langzaam de grond in sijpelt. Bovendien kan via de wateropslag een grijs water-circuit worden aangelegd. De wateropslag heeft dus een rol in het beheer van de waterbalans van het groengebied en beperkt de behoefte aan gezuiverd water.



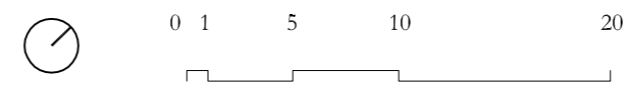


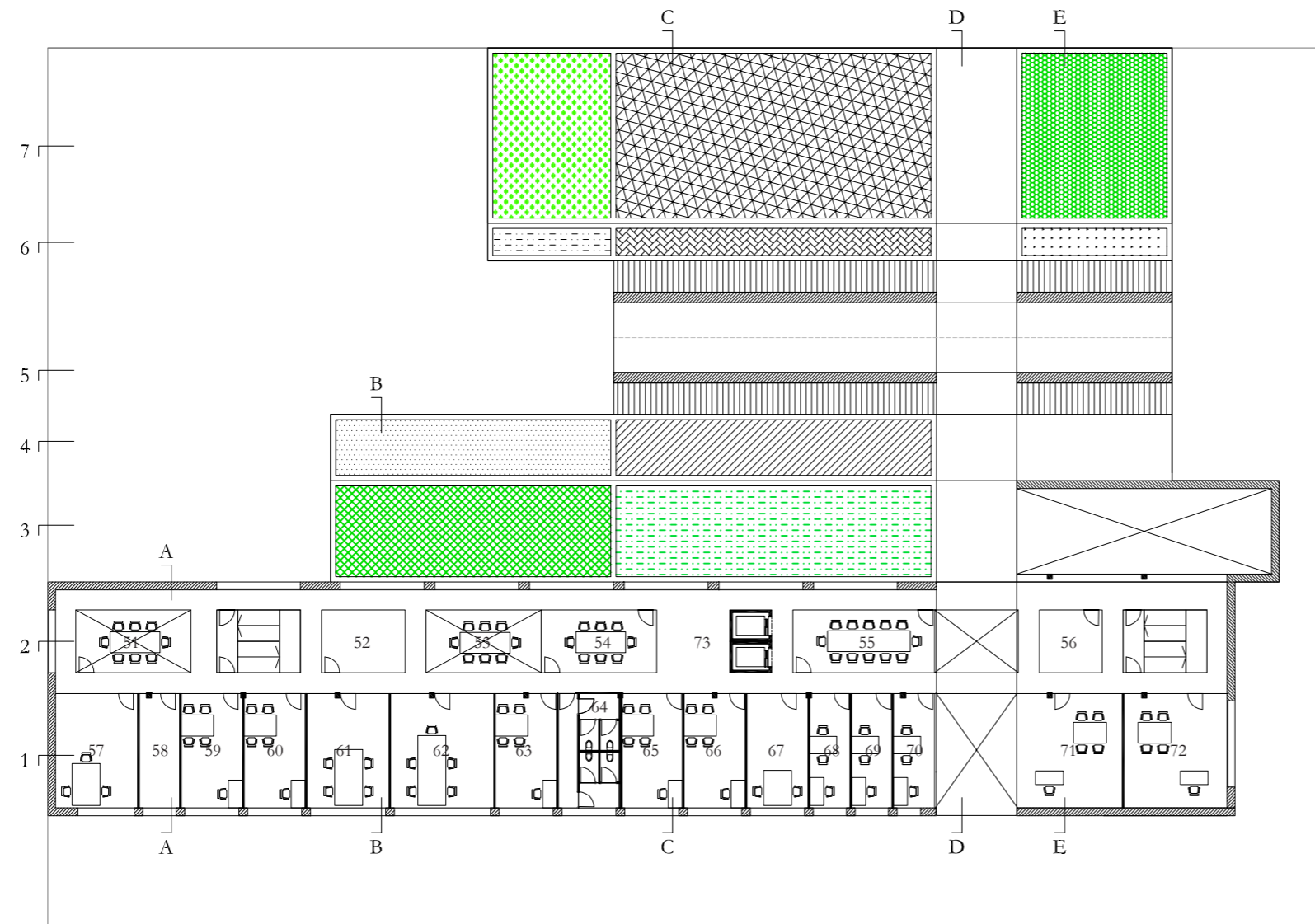


Afkortingen/Legenda

- | | | |
|----|--|--|
| A | Administratief centrum | |
| Aa | Beleidsuitvoerende specifieke diensten OCMW en gemeente | |
| Ab | Beleidsvoorbereidende specifieke diensten OCMW en gemeente | |
| Ac | Beleidsondersteunende diensten OCMW en gemeente | |
| Ad | Beleid OCMW en gemeente | |
| Ae | Facilitaire ruimtes | |
| Af | Archief | |
| B | Lokaal dienstencentrum | |
-
- | | |
|---|--|
| 1. Grote berging (B) | 27. Levend archief milieu - ruimtelijke ordening (Af) |
| 2. Kleine berging voeding (B) | 28. Entree administratie |
| 3. Kleine berging drank (B) | 29. Entree administratie |
| 4. Kleine berging allerlei (B) | 30. Leeskamer (Aa) |
| 5. Afwerkingskeuken/leskeuken (B) | 31. Vergaderlokaal (Ab) |
| 6. Hygienische ruimte (B) | 32. Reproruimte (Ae) |
| 7. Spreekruimte (B) | 33. Vergaderlokaal 1 (Ad) |
| 8. Bureau teamleider (B) | 34. Vergaderlokaal 2 (Ad) |
| 9. Kleine vergaderzaal (B) | 35. Bureau dienst hoofd milieu - ruimtelijke ordening 1 (Ab) |
| 10. Sanitair (B) | 36. Bureau dienst hoofd milieu - ruimtelijke ordening 2 (Ab) |
| 11. Ontmoetingsruimte (B) | 37. Bureau dienst hoofd milieu - ruimtelijke ordening 3 (Ab) |
| 12. Kleine zaal (B) | 38. Backoffice milieu - ruimt. ord. openbare werken (Aa) |
| 13. Leeshoek milieu - ruimtelijke ordening (Aa) | 39. Bureau diensthoofd welzijn (Ab) |
| 14. Spreekruimte milieu - ruimtelijke ordening (Aa) | 40. Backoffice welzijn (Aa) |
| 15. Spreekruimte welzijn 1 (Aa) | 41. Sanitair (Ae) |
| 16. Spreekruimte welzijn 2 (Aa) | 42. Bureau diensthoofd vrijetijd (Ab) |
| 17. Spreekruimte welzijn 3 (Aa) | 43. Backoffice vrijetijd (Aa) |
| 18. Eerstelijnsloketten Vrijetijd (Aa) | 44. Bureau diensthoofd burgerzaken (Ab) |
| 19. Eerstelijnsloketten Welzijn (Aa) | 45. Backoffice burgerzaken (Aa) |
| 20. Eerstelijnsloketten burgerzaken (Aa) | 46. Eetruimte personeel (Ae) |
| 21. Eerstelijnsloketten milieu - ruimt. ordening (Aa) | 47. Keuken (Ae) |
| 22. Onthaal (Aa) | 48. Berging (Ae) |
| 23. Raadzaal (Ad) | 49. Onthaalruimte lokaal dienstencentrum (B) |
| 24. Levend archief vijetijd (Af) | 50. Onthaalruimte administratief centrum (Aa) |
| 25. Levend archief welzijn (Af) | 51. Koffiehoek drankgelegenheid |
| 26. Levend archief burgerzaken (Af) | 00. Fietsstalling |

plattegrond gelijkvloers





Afkortingen/Legenda

- A Administratief centrum
- Aa Beleidsuitvoerende specifieke diensten OCMW en gemeente
- Ab Beleidsvoorbereidende specifieke diensten OCMW en gemeente
- Ac Beleidsondersteunende diensten OCMW en gemeente
- Ad Beleid OCMW en gemeente
- Ae Facilitaire ruimtes
- Af Archief

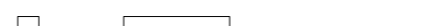
B Lokaal dienstencentrum

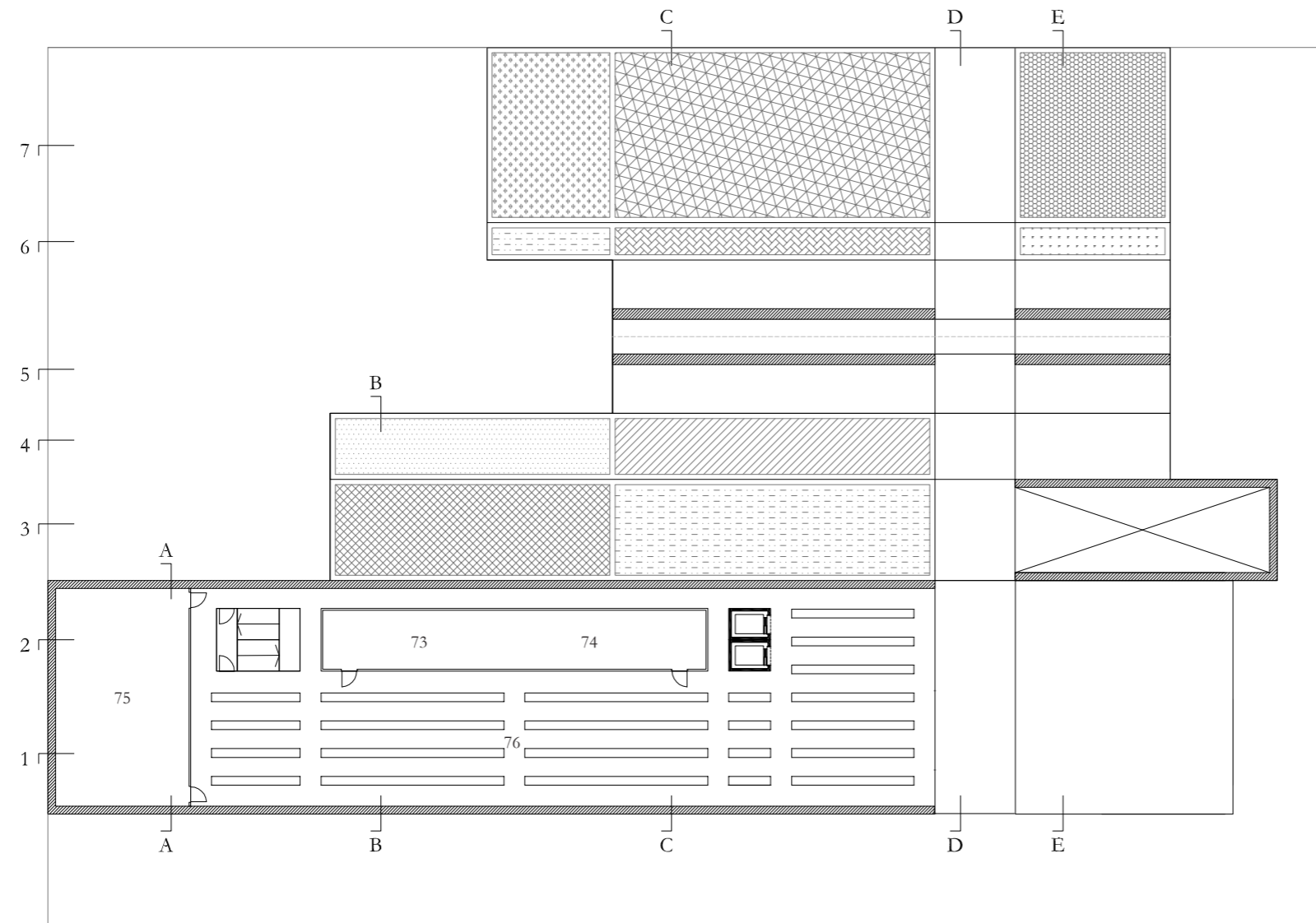
- 51. Vide vergaderlokaal
- 52. Dossier opslagruimte
- 53. Vide vergaderlokaal
- 54. Vergaderlokaal 3 (Ad)
- 55. Schepenzaal (Ad)
- 56. Dossier opslagruimte
- 57. ICT (+GIS) verantwoordelijke +medewerkers (Ac)
- 58. Serverlokaal (Ac)
- 59. Financieel beheerder gemeente (Ac)
- 60. Financieel beheerder OCMW (Ac)
- 61. Financiële medewerkers (Ac)
- 62. Secretariaat medewerkers (Ac)
- 63. Secretaris gemeente (Ac)
- 64. Sanitair + douches (Ae)
- 65. Secretaris OCMW (Ac)
- 66. Personeelsdienst medewerkers (Ac)
- 67. Personeelsdienst personeelsverantwoordelijke (Ac)
- 68. Schepembureau 1 (Ad)
- 69. Schepembureau 2 (Ad)
- 70. Schepembureau 3 (Ad)
- 71. Burgemeester (Ad)
- 72. OCMW voorzitter (Ad)
- 73. Koffiehoek drankgelegenheid (Ac)

plattegrond eerste verdieping



0 1 5 10 20





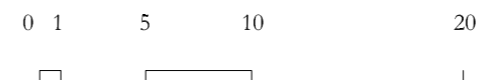
Afkortingen/Legenda

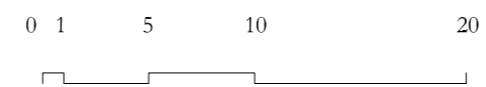
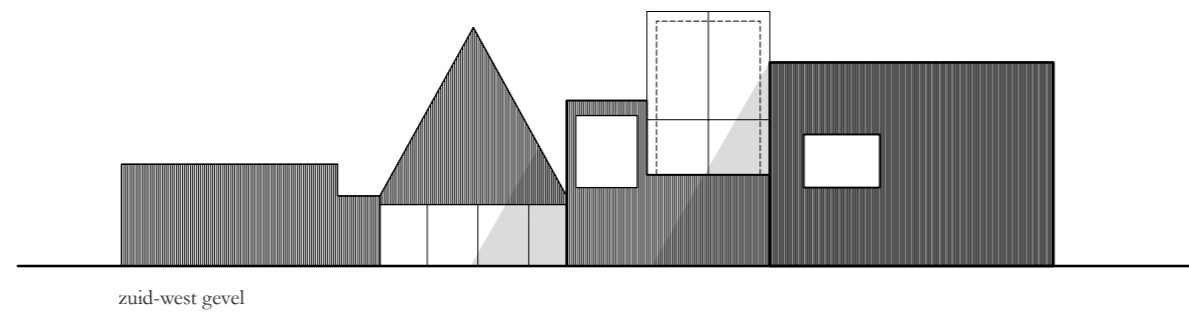
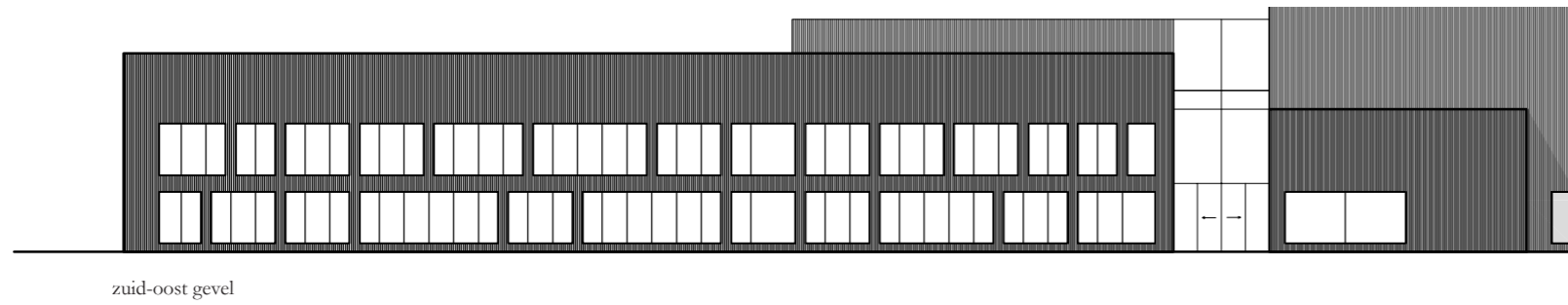
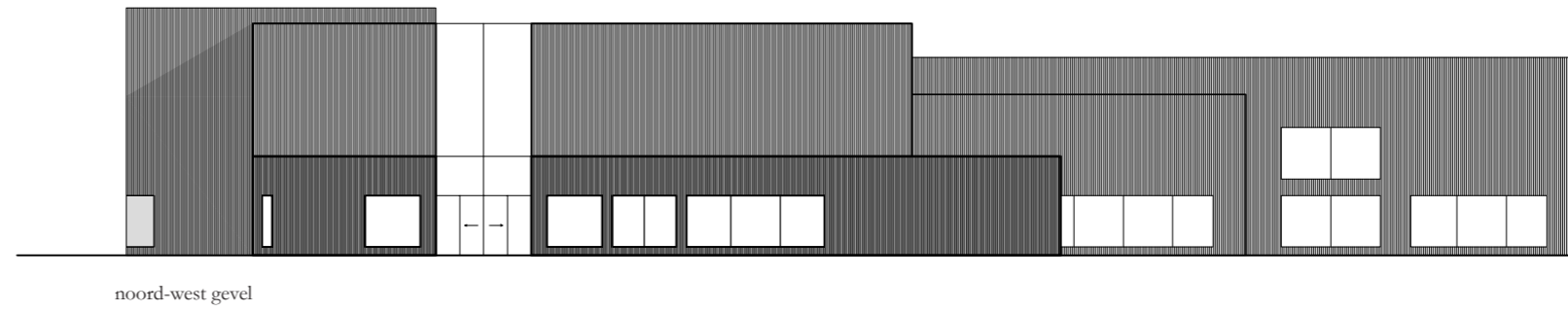
- A Administratief centrum
- Aa Beleidsuitvoerende specifieke diensten OCMW en gemeente
- Ab Beleidsvoorbereidende specifieke diensten OCMW en gemeente
- Ac Beleidsondersteunende diensten OCMW en gemeente
- Ad BeleidOCMW en gemeente
- Ae Facilitaire ruimtes
- Af Archief

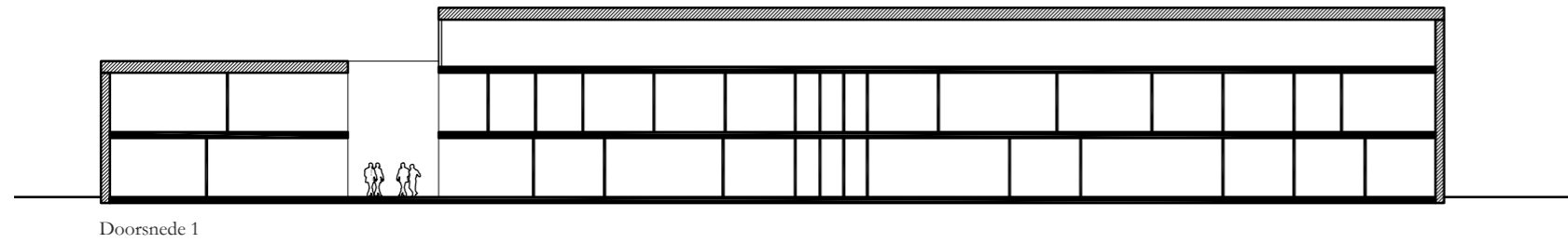
B Lokaal dienstencentrum

- 73. Opslagruimte bureaumateriaal (Ae)
- 74. Opslagruimte meubilair (Ae)
- 75. Technische ruimte (Ae) (B)
- 76. Doodarchief (Ae)

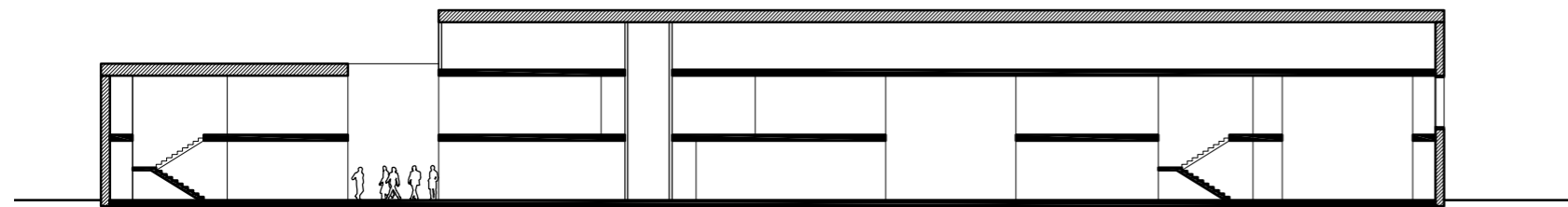
plattegrond tweede verdieping



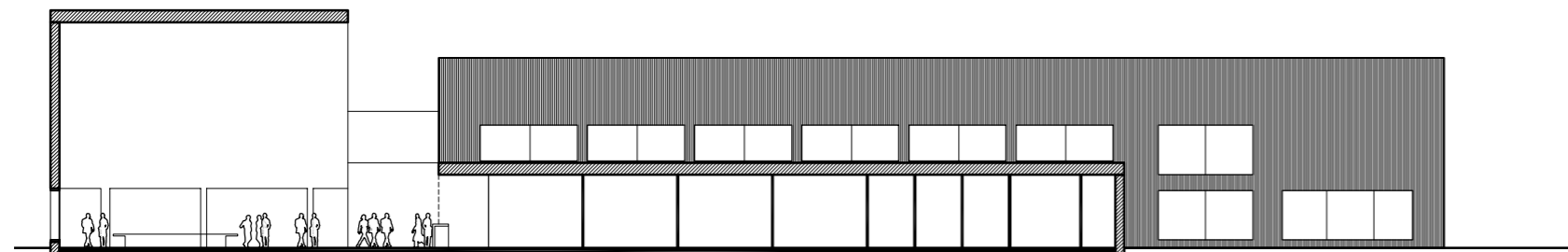




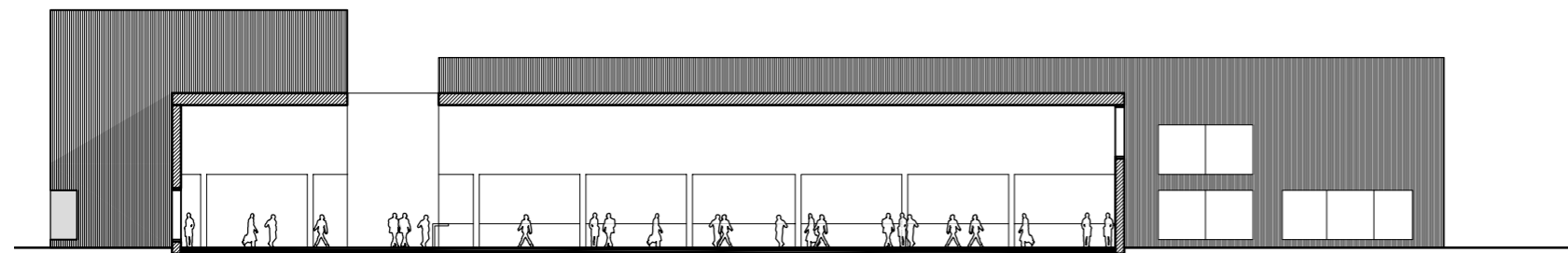
Doorsnede 1



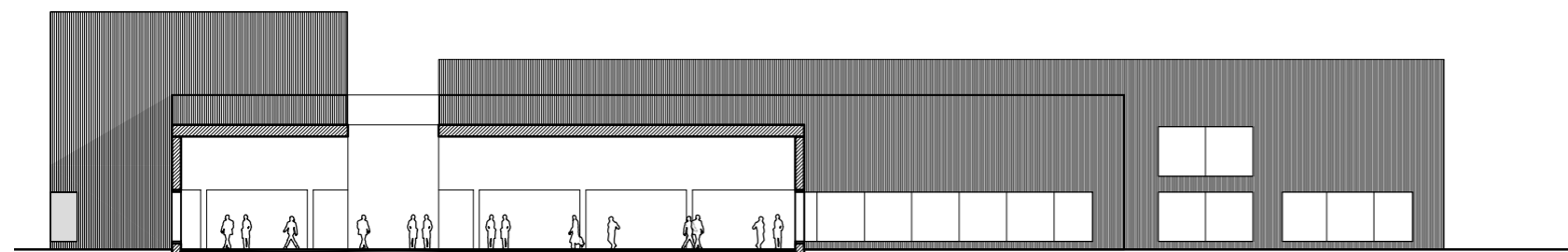
Doorsnede 2



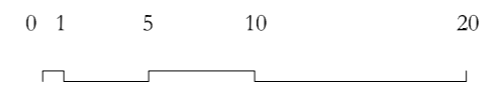
Doorsnede 3

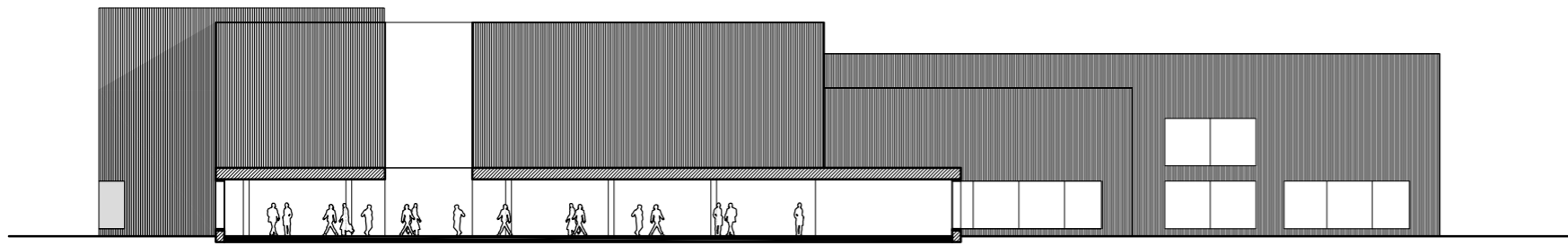
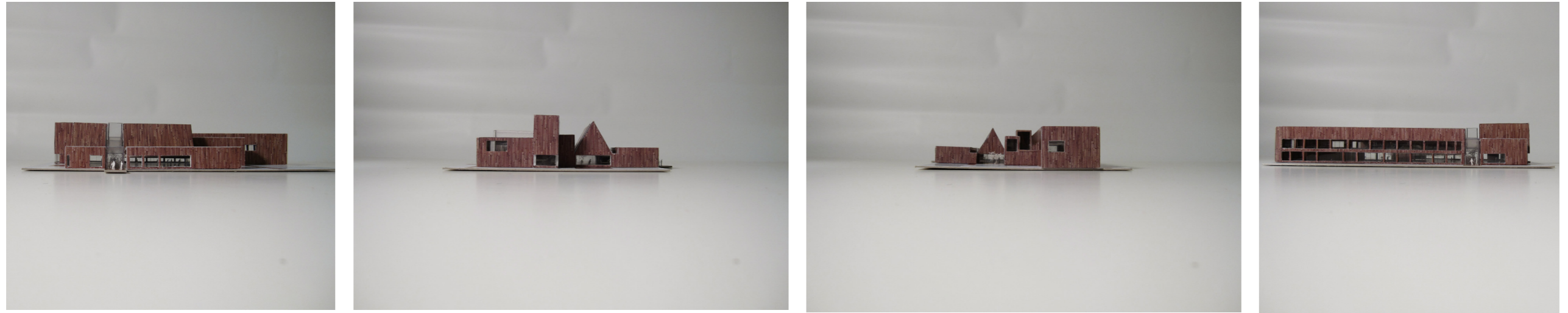


Doorsnede 4

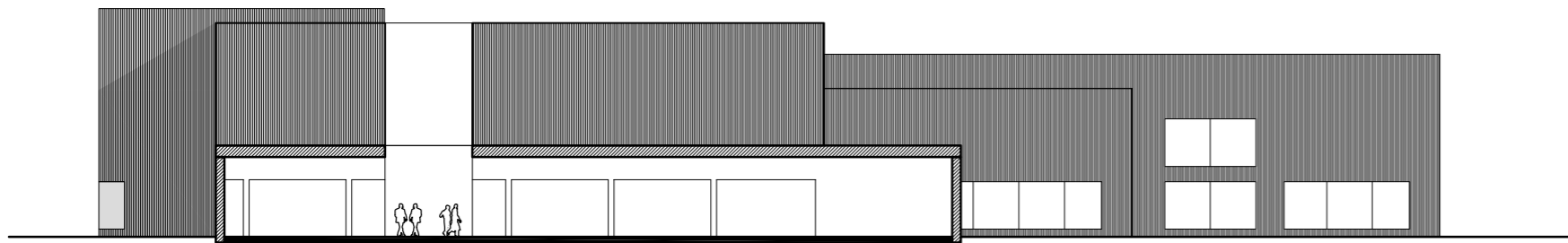


Doorsnede 5





Doorsnede 6



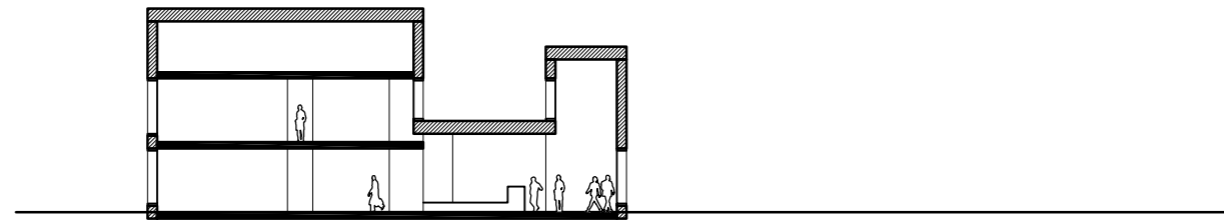
Doorsnede 7

0 1 5 10 20

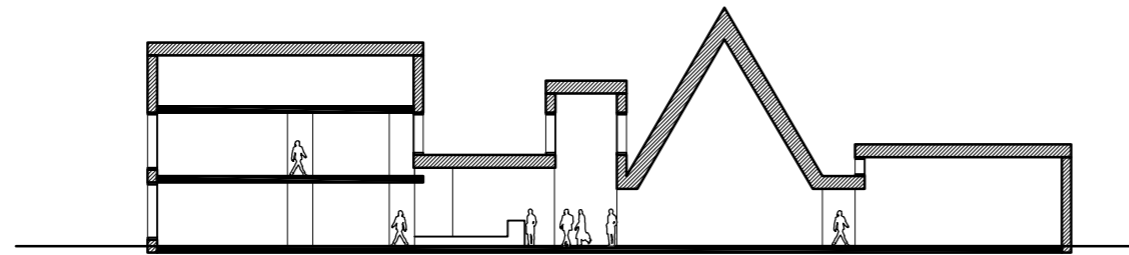




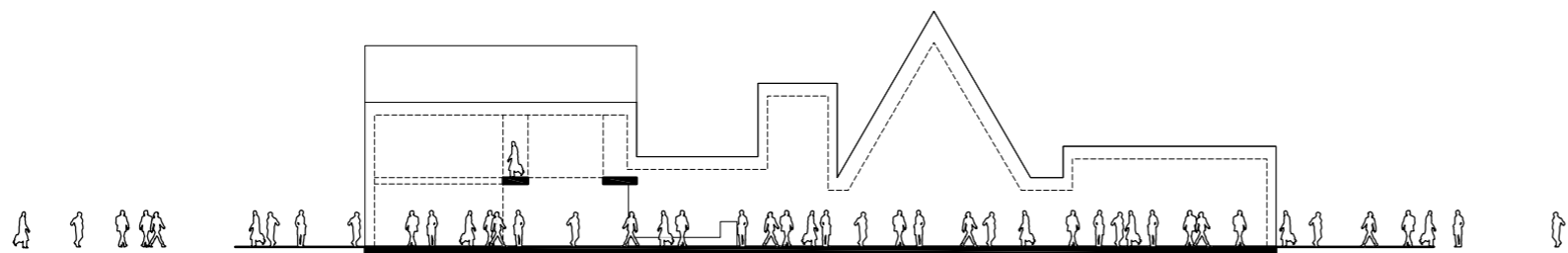
doorsnede A



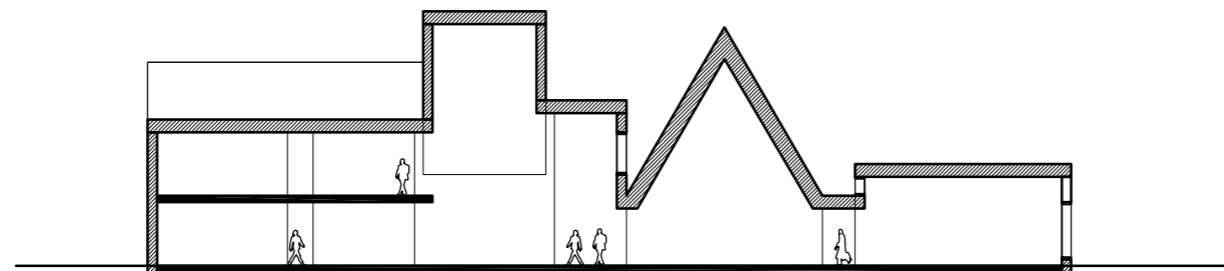
doorsnede B



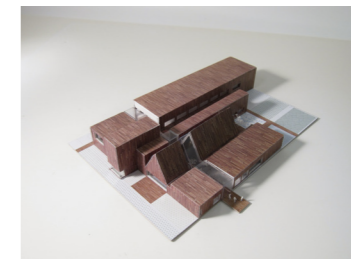
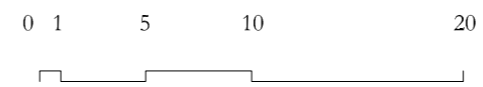
doorsnede C



doorsnede D

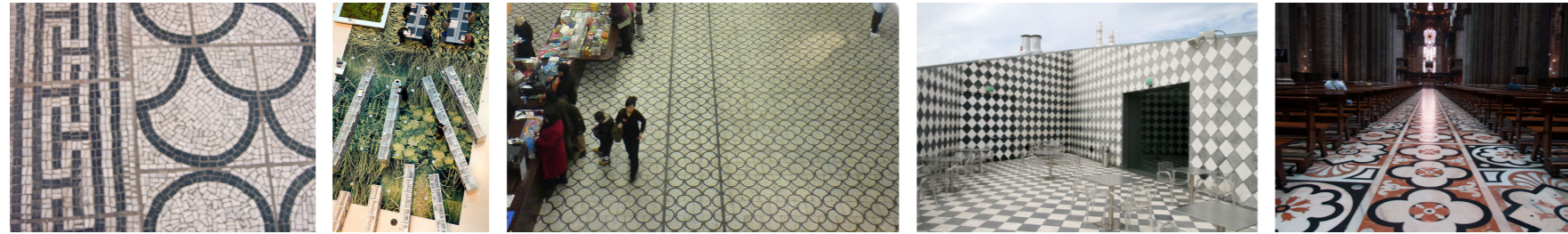


doorsnede E









Kunst

De kunsttoepassing in het gebouw zal een integraal onderdeel vormen van de inrichting van de publieke ruimte op de begane grond, bijvoorbeeld in de ontmoetingsruimte. In dit stadium van het ontwerpproces stellen wij ons voor dat de kunsttoepassing zich zal manifesteren op de vloeren van een aantal specifieke openbare ruimtes. Hier kan worden gedacht aan grafische patronen in de vorm van bijvoorbeeld prints, tegelwerk of hardsteen. De hier getoonde beelden moet worden opgevat als een eerste verkenning die wij graag in samenspraak met de opdrachtgever willen verfijnen.



Ontmoetingsruimte met daarachter semi-openbaar gebied



Interieur

Voor het interieur stellen we voor om uit te gaan van een lichte basis met wit meubilair (losse inrichting) en lichte vloerafwerkingen. De houten gevelbekleding komt in het interieur terug in de plafonds, de verticale wanden die onderdeel uitmaken van de verticaal verspringende gebouwbeuken en in de vaste inrichtingselementen zoals balies en wachtmeubelen. De inrichtingsvoorstellen zullen doelmatig van karakter zijn waar onderhoudskosten en duurzaamheid zeer bepalend zijn voor de definitieve keuze. Daarnaast zullen de meubels voor de kantoorvertrekken ergonomisch verantwoord en individueel aanpasbaar moeten zijn met het oog op het creëren van een optimale werkomgeving.



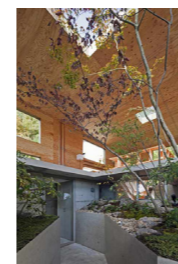
Sanaa



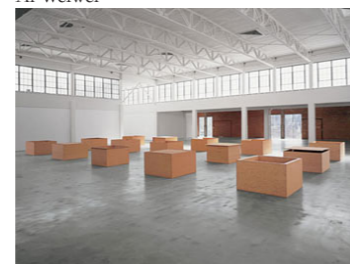
Ai Weiwei



Ai Weiwei



UID architects



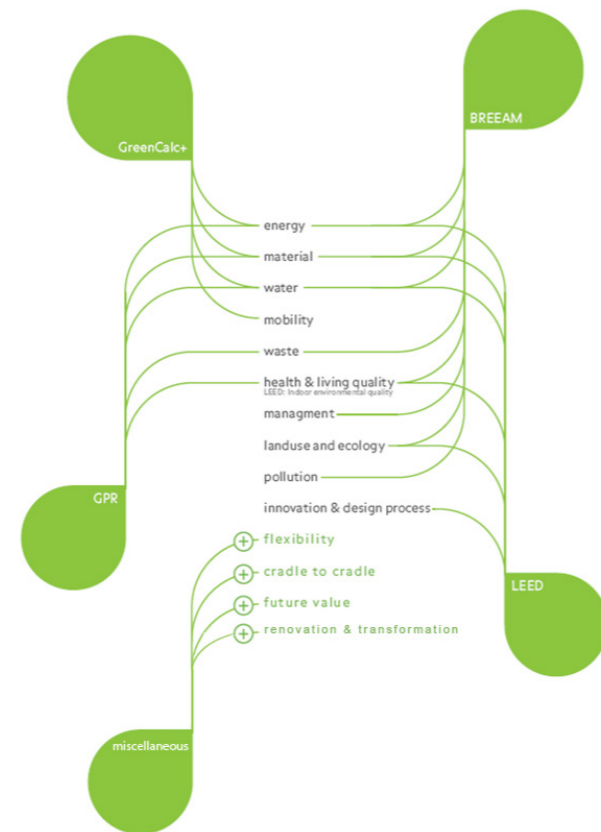
Donald Judd



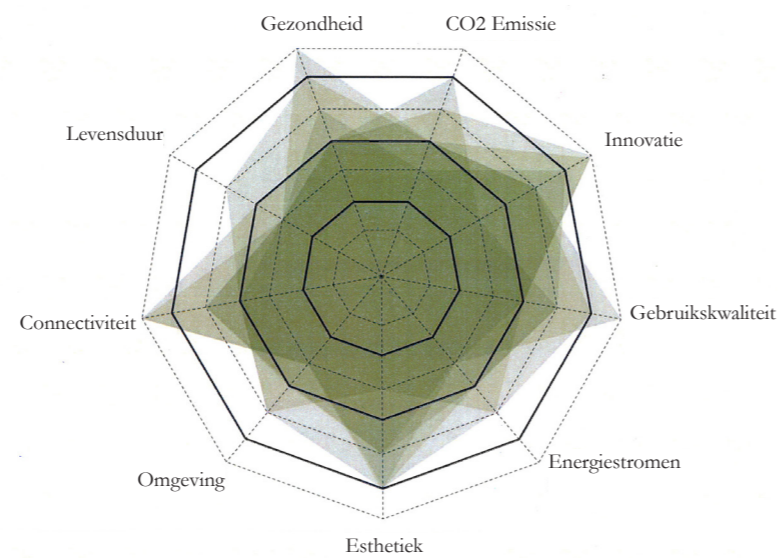
Donald Judd



Saenredam



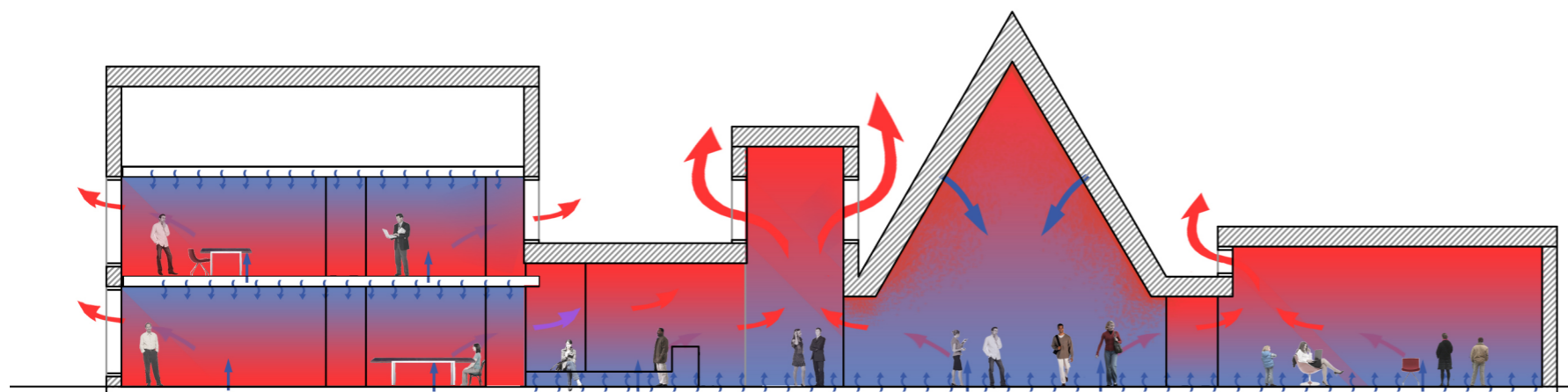
Duurzaamheidsmatrix: thema's vs. methodieken



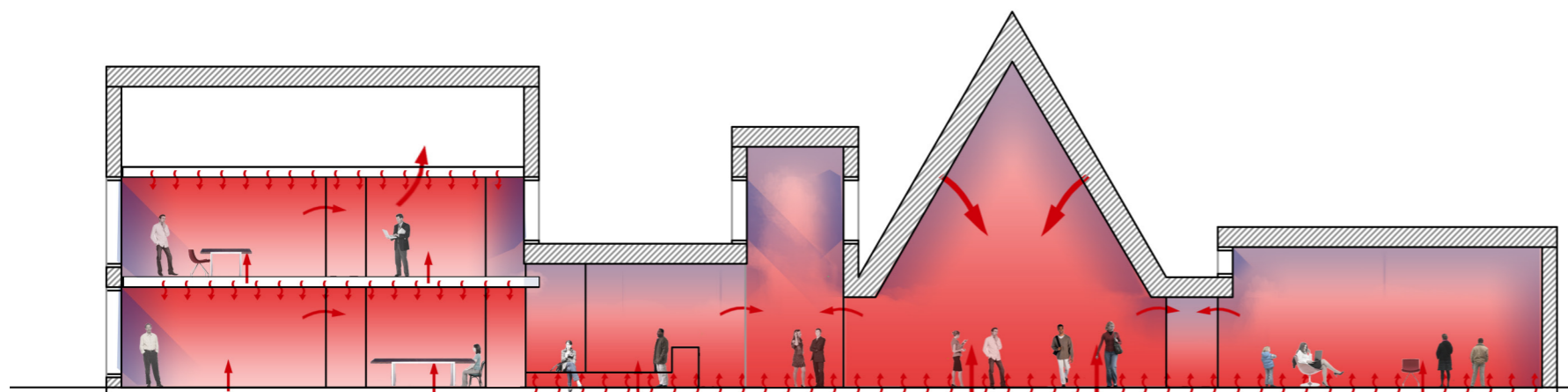
Duurzaamheid: integrale keuze's maken in samenspraak met alle betrokken partijen

Duurzaam Bouwen

“Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen”, aldus de definitie van de VN-commissie Brundtland uit 1987. Anno 2011 lijkt dit overkoepelende idee het in de bouwwereld te verliezen van het nastreven van duurzaamheidsscores, het behalen van certificaten en het bouwen met materialen voorzien van keurmerken. Desalniettemin zijn de onderliggende thema's die ten grondslag liggen aan tal van methodieken die proberen grip te krijgen op 'duurzaamheid' zeer relevant. Deze rijkdom aan duurzaamheidsaspecten maakt het voor de opdrachtgever, betrokkenen en ontwerpers namelijk mogelijk om samen een specifieke strategie te ontwikkelen die past bij het project. Door bewuste keuzes te maken ontstaat een integrale visie op duurzaamheid die door alle betrokkenen wordt bepaald en ondersteund.



Zomer



Winter

Technieken

Een goed binnenklimaat is van belang om het gebouw als behaaglijk te ervaren. Het moet er niet te warm of te koud zijn en er moet bijvoorbeeld genoeg frisse lucht binnenkomen. De prestaties waaraan de diverse ruimten in het gebouw (kantoorvertrekken, balies, semi-openbaar gebied, gangzone, ontmoetingsruimten, keuken, etc.) moeten voldoen zijn zeer verschillend. Om aan deze verschillende prestaties zo goed mogelijk te voldoen is voorzien in een aantal specifieke techniekssystemen die per functionele strook worden bepaald. Hierdoor kunnen de technieken optimaal aangepast worden aan de eisen die per ruimte gelden en gereguleerd worden in de tijd.

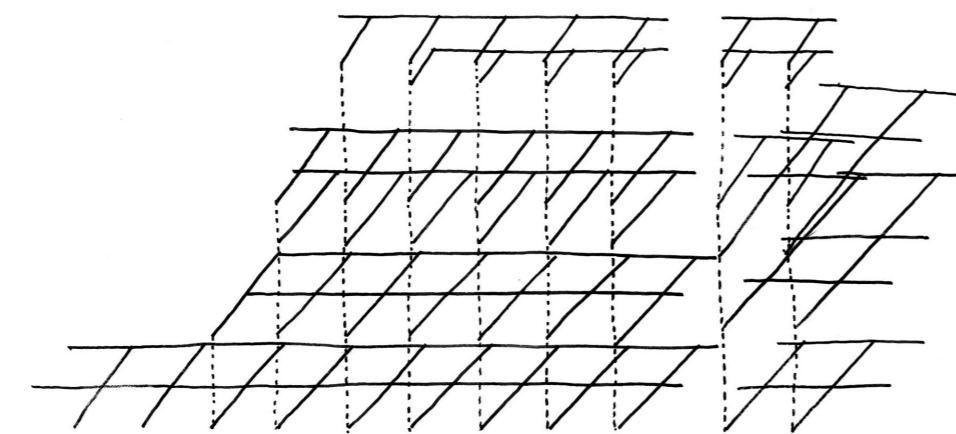
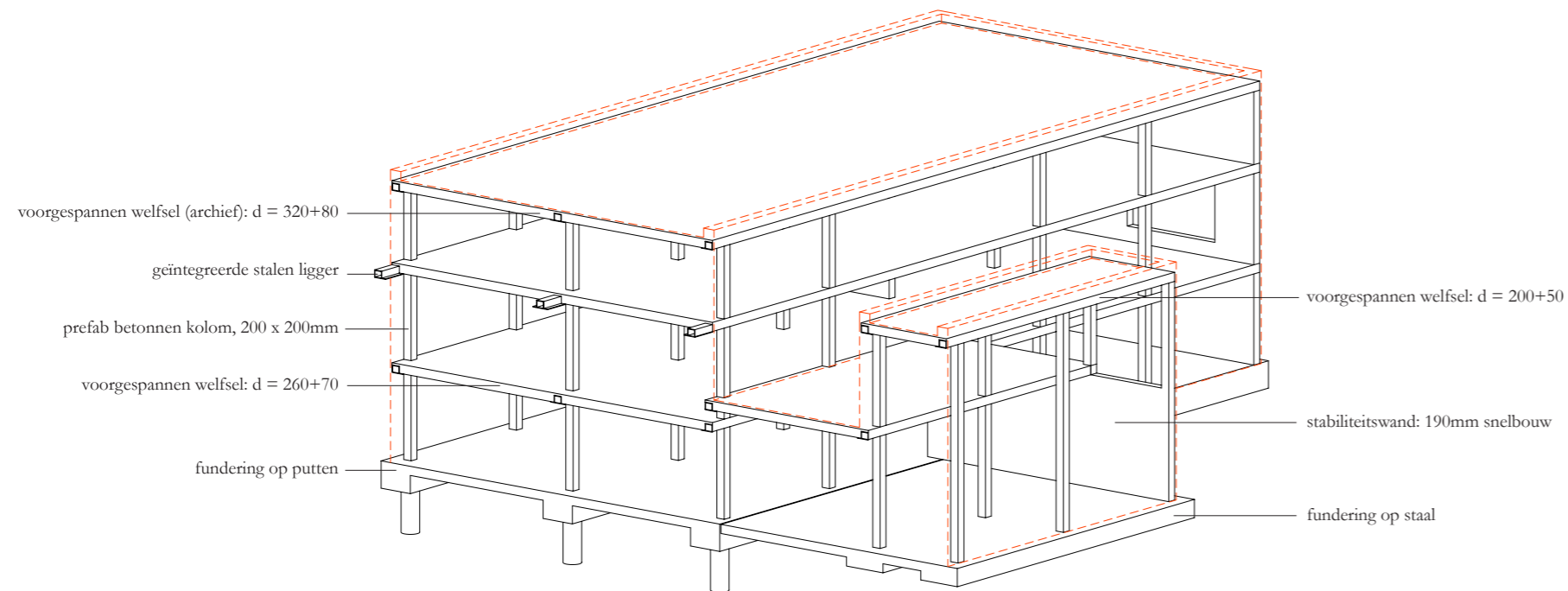
Er zal gebruik worden gemaakt van de betonmassa door deze te activeren. Het maakt het mogelijk een constant en behaaglijk werkklimaat te creëren en, in vergelijking met traditionele koel- en verwarmingstechnieken, 40 tot 50% energie te besparen.

Een actieve betonmassa regelt op een innovatieve en energiezuinige wijze de temperatuurhuishouding in het gebouw. In de betonvloer lopen waterleidingen die de steenmassa activeren. Deze neemt daardoor bij opwarming van het vertrek een groot deel van de warmte op, terwijl de vloer tegelijkertijd koude verspreid. De actieve oppervlakten maken het mogelijk het ventilatievoud sterk te reduceren.

Ventileren zal op een natuurlijke wijze kunnen plaatsvinden door de vertrekken te voorzien van te openen ramen. Bovendien wordt voorzien in een mechanische balansventilatie. Voor de vertrekken waar veel mensen zich tegelijkertijd kunnen verzamelen wordt aanvullend gekoelde of verwarmde lucht het gebouw ingeblazen.

Per kantoorvertrek wordt een individuele naregelbaarheid voorgesteld die het mogelijk maakt dat medewerkers zelf de fine-tuning van hun werkomgeving kunnen bepalen.

Het gebouw is te beschrijven als een compact volume met een bescheiden aandeel beglazing (33%). Een aanzienlijk deel van deze beglazing zijn strookramen die zich in de noordgevel bevinden. Door deze positionering en oriëntatie is de zonbelasting zeer beperkt terwijl natuurlijke ventilatie middels deze gevelopeningen gerealiseerd kan worden. Door de compactheid en het aandeel beglazing zal de energiebehoefte, door bijvoorbeeld transmissieverliezen, relatief beperkt zijn.



Constructieve opzet in stroken

Constructie

Hoofddraagconstructie

De constructieve opzet ondersteunt het architecturale principe: stroken met verschillende hoogtes en breedtes worden naast elkaar geplaatst. Hierdoor ontstaat een heldere en logische structuur, zonder overgangconstructie. De eenvoud die hieruit volgt maakt de structuur goedkoper. Het biedt ook meer de mogelijkheid om door prefabricatie de bouwtijd en de bouwkosten te beperken.

De vloeren en daken bestaan uit voorgespannen welfsels. Deze welfsels kunnen zonder bijkomende stempeling de benodigde overspanningen maken. De hoogte van de welfsels varieert naar de functie: er zijn lichtere welfsels voorzien voor het dak en zwaardere welfsels voor de vloeren van de technische ruimtes en de archieven. De welfsels bieden ook de meest economische oplossing.

De welfsels worden gedragen door geïntegreerde stalen liggers. Deze liggers vallen weg in het vloerpakket en vormen derhalve geen belemmering voor leidingen en gevelafwerkingen. Hierdoor kan de hoogte van de verdiepingvloeren beperkt worden, wat zich terugvertaalt in minder geveleppervlak en ruime vrije verdiepinghoogtes.. De liggers rusten grotendeels op vierkante betonnen kolommen. De hoge mate van repetitie maakt prefabricatie van deze kolommen aangewezen. Hierdoor kan de bouwtijd aanzienlijk verkort worden.

Flexibiliteit en kosten

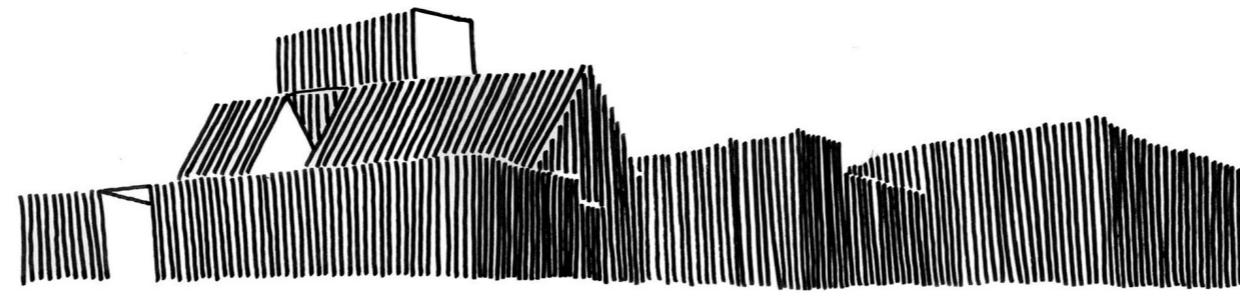
De voorgespannen welfsels geven grote, vrij indeelbare vloeren. Er zijn geen dragende elementen die de invulling kunnen beperken. Dit geeft veel flexibiliteit bij de inrichting van het gebouw. Maar ook als er over enkele jaren gewijzigde noden zijn, kan de inrichting eenvoudig worden aangepast zonder dat dit door de structuur wordt gehinderd. De voorgespannen welfsels geven de meest economische structuur. Ze zijn zeer voordelig, maar daarnaast zijn er bij deze constructiewijze weinig balken en kolommen nodig. De windstabiliteit wordt met name verzorgd door de liften en trappenkernen, aangevuld met de buitengevels van het gebouw. Hierdoor blijven de binnenruimtes vrij indeelbaar en flexibel indeelbaar.

Duurzaamheid en Constructie

De ervaring leert dat de meeste aandacht gericht moet worden op het beperken van de wapening en het beperken van de hoeveelheid cement. Daarnaast wordt in de betonwereld steeds meer aandacht gegeven aan de zogenaamde kringloopgedachte. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van het nieuwe beton bestaat uit wederom gebruikt gebroken beton uit gesloopte bouwwerken. Voor dit project suggereren wij een bewuste reductie wapening, een bewuste reductie cement hoeveelheid, een fundering met ca.30% granulaat beton en een bovenbouw met ca.15% granulaat beton.

Ondergrond

Voor het constructief ontwerp van de fundering is gebruik gemaakt van de gegevens in de Databank Ondergronds Vlaanderen. De beperkt beschikbare gegevens in de omgeving Staden wijzen op een maaiveldhoogte van ongeveer 21,4 ~ 22,- m + TAW. De grondslag wisselt erg van zeer kleiig tot zandig. Gebaseerd op de meldingen van de bouwheer gaan we vooralsnog uit van een fundering op putten voor de 3 bouwlagen tellende voorbouw en een fundering op grondslag voor de bouwdeelen met één bouwlaag.



OO 21 09

Ontwikkelingsplan Sint-Jan en lokaal dienstencentrum / administratief centrum

STADEN

02 december 2011



Organogram & Organisatie

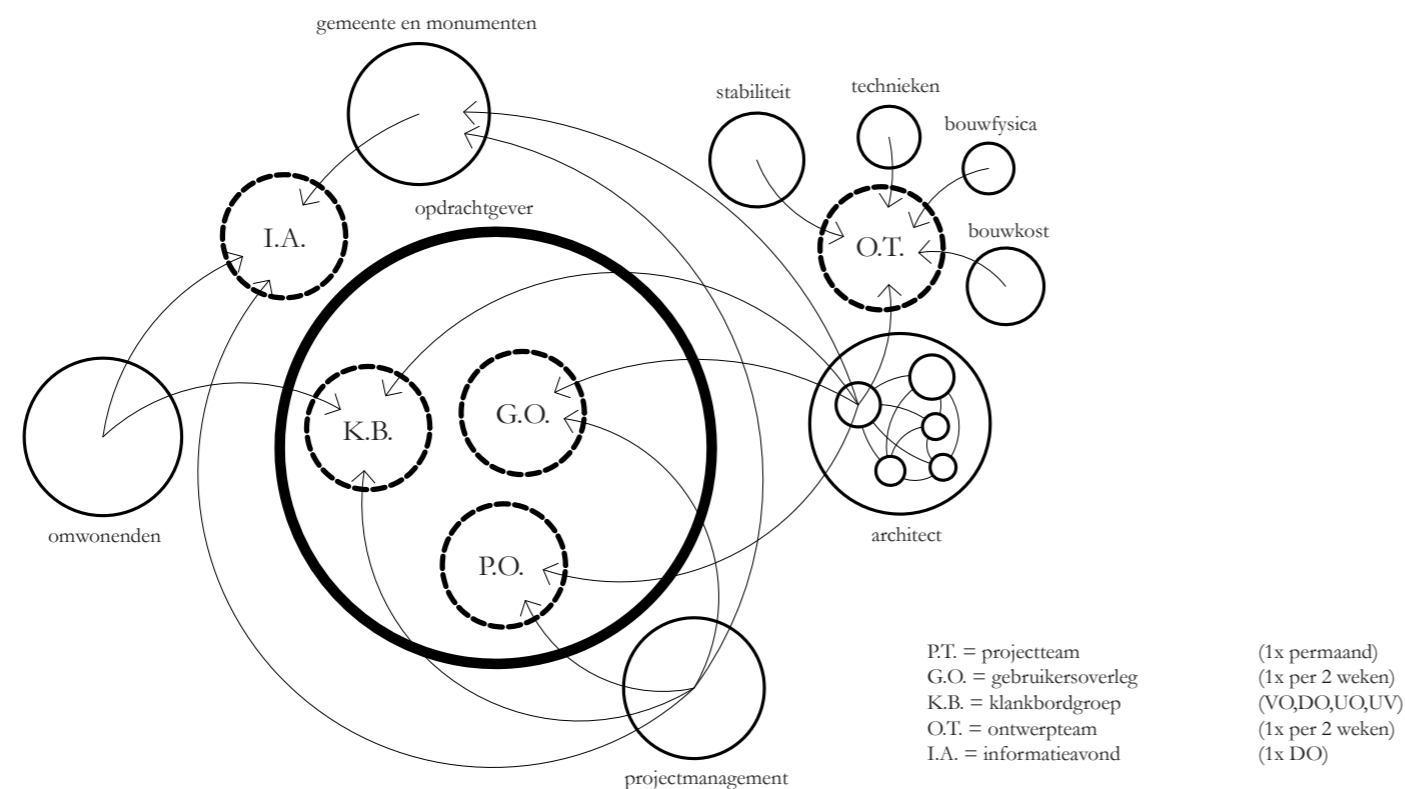
Het ontwerpteam bestaat uit:
 Hootsmans architectuurbureau
 Bureau Bouwtechniek
 ABT België
 Studiebureau Boydens

Het ontwerpteam vormt een multidisciplinair team werkend binnen een duidelijke structuur. Via een procesmatige aanpak, ondersteund door de brede kennis binnen het team, vertaalt een 'projectdefinitie' zich in de realisatie van een gebouw (en landschap) conform de verwachtingen van de opdrachtgever. De ProjectProcedures (PP), opgesteld bij aanvang van het project, structureren en organiseren gedurende het ganse proces het ontwerp, de teamcommunicatie, de planning en het budget.

Het ontwerpteam is opgebouwd uit de architect, een uitvoerend architect en studiebureaus (stabiliteit, technieken, en evt. landschap). Het Architectenbureau wordt vertegenwoordigd door de projectarchitect. Voor specifieke expertise doen de teamleden beroep op door het ontwerpteam aangetrokken specialisten. Het

ontwerpteam wordt gedurende de ontwerpfasen gestuurd door de projectarchitect. De projectarchitect coördineert de ontwerpstudie en de studiebureaus. Binnen het ontwerpteam berust de programmatische en esthetische verantwoordelijkheid gedurende het ganse proces bij de architect. De uitvoerend architect en de studiebureaus staan in voor de conformiteit met regelgeving, technische voorlichtingen en normen. Het accent verschuift tijdens het proces van de architect in ontwerpfasen naar de uitvoerende architect in uitvoering. De uitvoerend architect is gedurende het ganse traject betrokken en is verantwoordelijk voor bouwtechnische kwaliteit, technische coördinatie, budgetbeheersing en vanaf fase definitief ontwerp voor opvolging proces- en uitvoeringsplanning. De projectarchitect fungeert als het aanspreekpunt (Single Point of Contact) voor de opdrachtgever. Gerichte projectinformatie wordt uitgewisseld tussen de verantwoordelijken van de opdrachtgever en de studiebureaus en specialisten op door de projectarchitect en opdrachtgever aangestuurde werkvergaderingen.

Als aanvulling op het Basisteam zullen daar waar nodig specialisten worden aangetrokken (landschap, adviseurs akoestiek, restauratie) om tot een volwaardig Ontwerpteam te komen. Na gunning willen wij daar graag in dialoog met de opdrachtgever een voorstel voor doen.



Hootsmans architectuurbureau is een middelgroot bureau, gevestigd in de binnenstad van Amsterdam. Hootsmans architectuurbureau is begin oktober 2006 opgericht. Binnen het bureau is een groep van circa 10-15 ontwerpers werkzaam, die voorheen al langere tijd intensief samenwerkten aan uiteenlopende projecten bij onder andere de Rijksgebouwendienst, en een ruime ervaring hebben in het realiseren van complexe plannen op alle denkbare schaalniveaus. Hootsmans architectuurbureau is een zogenaamde 'platte' organisatie. Wij zitten bewust allemaal bij elkaar in één ruimte. Er wordt getekend, er worden maquettes gemaakt en er wordt overlegd. Hierdoor is iedereen voortdurend op de hoogte van de stand van het project. Binnen het bureau is per project één projectarchitect verantwoordelijk. Deze is het aanspreekpunt voor de opdrachtgever en de adviseurs, en vormt de centrale spil gedurende het gehele project.

Bureau Bouwtechniek is een studie- en adviesbureau, dienstverlenend aangaande de techniek van het bouwen, de technische installaties in gebouwen en de veiligheid op de bouwplaats. Bureau Bouwtechniek werkt momenteel met 40 vaste medewerkers (ingenieurs en architecten) en een beperkt secretariaat. Binnen het bureau bestaan afdelingen met een eigen ruime en actuele technische kennis. Deze afdelingen werken zeer nauw samen of overlappen, teneinde alle facetten van het bouwproces optimaal en doeltreffend vorm te kunnen geven. Door het werken met deze samenwerkingsvorm kan Bureau Bouwtechniek voor elk project een professioneel team van technische specialisten samenstellen om de beste ervaring te bundelen voor de specifieke vereisten van de opdracht. Deze samenwerkingsvorm streeft naar kwaliteitsverhoging door specialisatie.

ABT België is een studiebureau voor stabiliteit. De manier van werken is helder en effectief: de architect zo vroeg mogelijk ondersteunen en intensief samenwerken met de bouwheer en alle overige adviseurs. Want stabiliteit is slechts één onderdeel van een groter geheel. Juist in het begin stadium van het ontwerp kan met een goede sturing heel veel worden bereikt. In dit stadium heeft men de meeste invloed op de haalbaarheid en maakbaarheid van een project. Studiebureau ABT adviseert en ondersteunt bouwheren, bouwpromotors, aannemers en architecten op het gebied van de draagstructuur en fundering van bouwwerken, zoals utiliteits- en woongebouwen, maar ook civiele en infrastructurele werken. ABT België n.v. is een zelfstandig onderdeel van het Nederlandse studiebureau ABT bv. Dit bureau is in 1953 opgericht als studiebureau voor stabiliteit en is sindsdien uitgegroeid tot een multidisciplinair bouwtechnisch adviesbureau met ruim 200 medewerkers. Sinds 1996 heeft ABT ook een vestiging in België en is dus ook goed bekend met de lokale regelgeving. De 20 medewerkers voeren een breed scala aan opdrachten uit voor een groot aantal verschillende opdrachtgevers. Indien gewenst kan daarbij gebruik worden gemaakt van de brede technische kennis die binnen de totale ABT-organisatie aanwezig is.

Studiebureau Boydens, opgericht in 1961, is inmiddels uitgegroeid tot één van de belangrijkste engineeringbureau's voor technische uitrustingen in de bouwsector. Met de vestigingen in Brussel en Brugge, en samenwerkingsverbanden in landen als Luxemburg, Zwitserland en Engeland kunnen wij middelgrote en grote bouwprojecten binnen de meeste landen van de Europese Gemeenschap aan. Onze aanpak staat voor klantgerichte multidisciplinaire werking, duurzaamheid, economische realiteitszin en architectuur. De dienstverlening is uitermate breed en behelst het gehele technische spectrum, van haalbaarheidsstudie tot ICT consulting, van advies en begeleiding duurzame - passieve bouwprojecten tot klimaatinstallaties, elektrische en sanitaire installaties en brandbeveiliging - fire engineering/toegangscontrole en inbraakbeveiliging.

Werkwijze Hootsmans architectuurbureau

De organisatie en werkwijze van Hootsmans architectuurbureau kenmerkt zich door een open en flexibele houding. Het bureau concentreert zich volledig op het analyseren van de opgave. Samenwerking met andere ontwerp bureaus (collega-architecten) en specialisten (landschapsarchitecten, interieurontwerpers, grafici en kunstenaars) versterkt de projecten en maakt ze beter en scherper. Op deze manier wordt onze opdrachtgevers maximale expertise geboden.

Hootsmans architectuurbureau ziet een flexibele houding als vereiste om te kunnen inspelen op de specifieke wensen van de opdrachtgever en deze te helpen preciseren. De projectorganisatie en -aanpak is afhankelijk van de opdrachtgever en de aard van het project. Als voorbeeld van onze flexibele houding werd een aantal medewerkers van Hootsmans architectuurbureau in de zomer van 2010 in nauwe samenspraak met de opdrachtgever op het kantoor van deze opdrachtgever gehuisvest. Hierdoor ontstond een intensieve en bijzonder efficiënte samenwerking, die ondanks de krappe planning, de kwaliteit kon garanderen.

De ontwerpmethodiek van Hootsmans architectuurbureau gaat uit van een grote betrokkenheid van de toekomstige gebruikers bij de totstandkoming van het ontwerp. In een vroeg stadium van het ontwerpproces worden workshops georganiseerd waarbij aan de hand van maquettes varianten worden besproken en ter plekke doelgericht worden aangepast. Verder worden bij grote instellingen ook enquêtes toegepast om de wensen van de vele gebruikers te onderzoeken. Doelen en deliverables worden vaak in samenspraak met de opdrachtgever per fase benoemd.

Bij grote projecten, zoals de Rechtbank Zwolle, neemt Hootsmans architectuurbureau de rol van coördinator en spil in het ontwerpteam graag op zich. Wekelijkse ontwerpvergaderingen onder onze leiding en zorgvuldig gedocumenteerde fase-documenten vormen hierin de bakens. Vanuit onze ervaring hebben wij inmiddels een standaard lay-out ontwikkeld voor A3-boekwerken waarin geïntegreerd het gehele ontwerp per fase wordt gedocumenteerd. Dit betekent dat de opdrachtgever alle informatie op een eenduidige manier gepresenteerd krijgt, van concept-schets tot uitvoeringstekening van de W-installateur. Daarnaast maken wij er de gewoonte van om na elke fase in samenspraak met de opdrachtgever de resultaten te evalueren om zowel de goede als zwakkere punten te benoemen. De uitkomsten van deze evaluatie vormen de noodzakelijke feedback en dienen ertoe om in de volgende fase doelen en afspraken scherp vast te leggen. Deze kwaliteitsbewaking maakt van het monitoren van het ontwerpproces op de aspecten planning, budget, duurzaamheid, onderhoud en de meer traditionele architectonische aspecten een iteratief proces dat de kwaliteit continu verbeterd.

Bureaueskundigheid Hootsmans architectuurbureau

Hootsmans architectuurbureau vat architectuur op als een proces van het onderzoeken van, en experimenteren met het unieke karakter van de plek waar het gebouw staat of komt te staan en de complexe rituelen van zijn toekomstige gebruikers. Het resultaat zijn functionele en ecologisch bewuste gebouwen, die economisch omgaan met de natuurlijke energiebronnen en bijdragen aan het welzijn van de gebruikers. Een gezond gebouw is voor ons geslaagd als vorm, functionaliteit, budget en duurzaamheid een vanzelfsprekend en logisch geheel vormen.

Het team (gemiddelde leeftijd 34 jaar) bestaat uit een grote variatie (leeftijd, opleiding, ervaring, etc.) van mensen, ieder met hun eigen specifieke talent en kunde. Er is een vaste kern van 6 medewerkers, aangevuld met medewerkers met tijdelijke contracten en maximaal 2 stagiaires. De gedachte is dat de optelsom van deze ervaringen en talenten de kwaliteit verbetert. Dit wordt gestimuleerd doordat wij in een grote open ruimte zitten, en men elkaar voortdurend beïnvloedt en ondersteunt. Gemiddeld genomen bestaat het team uit circa 15 medewerkers. Dit is ideaal. Bij deze omvang ontstaat een team met samenhang, waar de kwaliteit en het plezier in het samen maken en ontdekken de werksfeer bepalen.

De vaste kern medewerkers bestaat uit een groep ontwerpers die al lange tijd samenwerkt en ruime ervaring heeft in het realiseren van complexe projecten. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de nieuwste computerprogramma's (Autocad, Revit, 3D Studio Max, Photoshop, Indesign, Rhino, etc.). Hootsmans architectuurbureau beschikt over een maquettewerkplaats met daarin de nieuwste (computergestuurde) apparatuur.

In het historische gebouw aan de Keizersgracht zijn naast Hootsmans architectuurbureau meerdere architectenbureaus gehuisvest. Met deze bureaus wordt op een zeer praktische basis samengewerkt. Een aantal faciliteiten zoals een grote werkplaats voor houtbewerking en vergaderruimten worden gedeeld en er is wederzijdse ondersteuning met 'mankracht' en ruimte.

Hootsmans architectuurbureau ontwerpt veel projecten voor overheidsorganisaties, culturele instellingen en particuliere opdrachtgevers. Op dit moment wordt onder meer aan de nieuwbouw en verbouw Rechtbank Zwolle, de transformatie van een kapel in Ruselede België tot een school en diverse grote DBFMO-projecten in Nederland en België gewerkt. Met name deze laatste categorie opdrachten zijn de komende jaren belangrijk. Het vraagt om een geheel andere manier van werken ten opzichte van meer traditionele projecten. De architect wordt een belangrijke schakel in het proces waar ontwerp, bouwen, financiering, onderhoud en beheer aan elkaar gekoppeld worden. Interactie en communicatieve vaardigheden worden minstens zo bepalend voor een goed resultaat als technische bekwaamheid of ontwerptalent.

Hootsmans architectuurbureau heeft ruime ervaring met alle fasen van verschillende soorten projecten (traditioneel, DBFMO, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, etc.) op het gebied van architectuur en interieur. De fasen waarbinnen wij taken kunnen verrichten zijn (conform de DNR 2005): Initiatief/Haalbaarheid, Projectdefinitie, Structuurontwerp, Voorontwerp, Definitief Ontwerp, Technisch Ontwerp, Prijs- en Contractvorming, Uitvoering - Uitvoeringsgereed Ontwerp, Uitvoering - Directievoering.



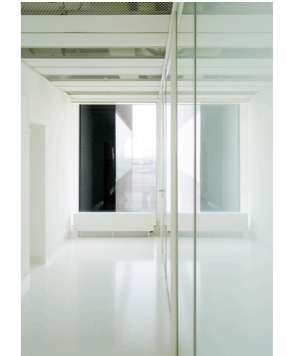
Kantoor Nationale Ombudsman



Woning familie Boer



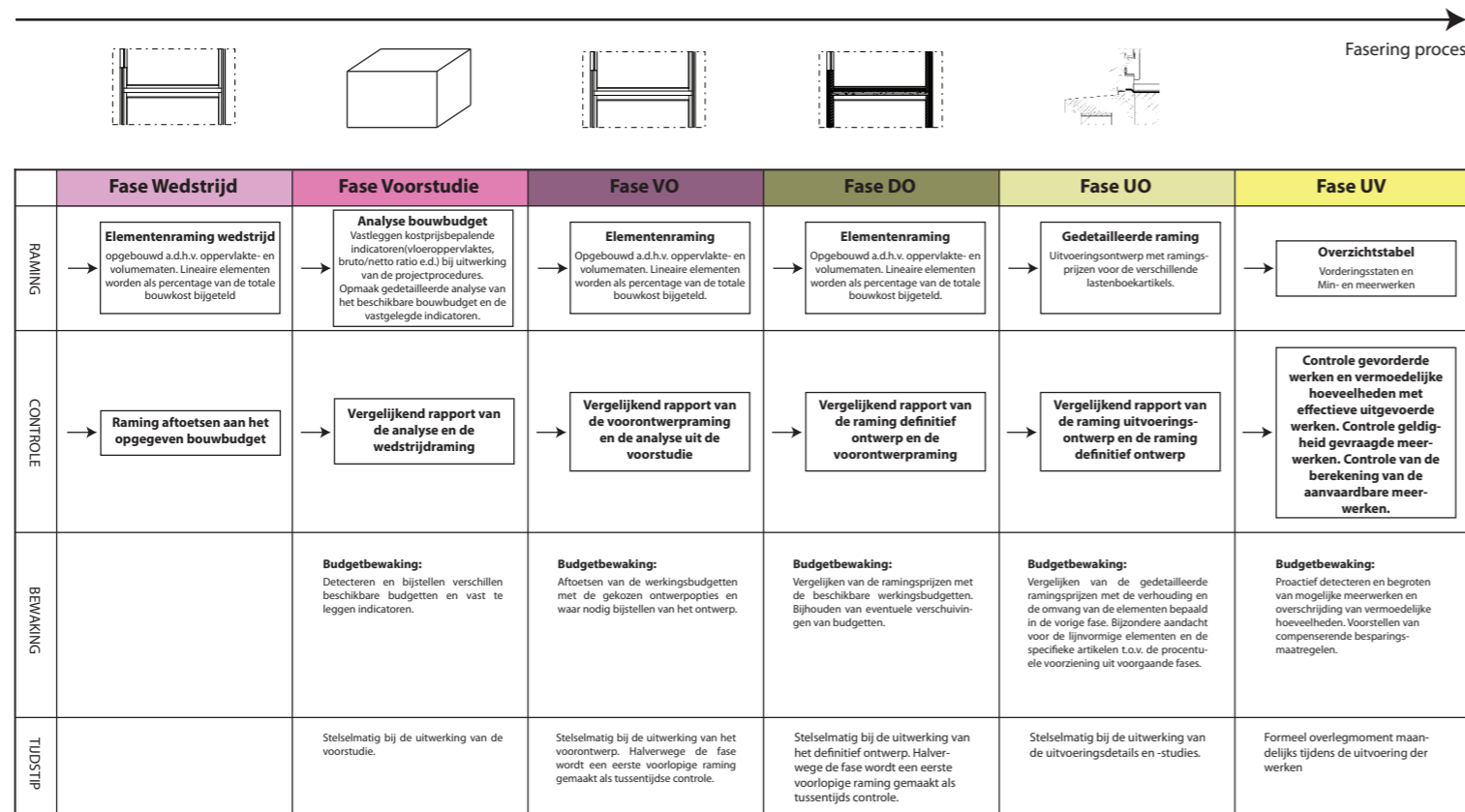
Rechtbank Zwolle: in uitvoering



Kantoor Admiraliteit



Rechtbank Zwolle: in uitvoering



beheer projectkost

Proces

Het proces wordt opgedeeld volgens een heldere en strikte fasering. Binnen één fase worden tussentijdse specifieke ijk- en goedkeuringsmomenten vastgelegd. De fasetermijnen, ijkpunten en goedkeuringsperiodes, evenals de timing en inhoud van overleg met externe partijen, wordt gedetailleerd vastgelegd bij aanvang van het proces. De geambieerde procesplanning wordt opgevolgd en bijgewerkt door de projectarchitect en vervolgens door de uitvoerend architect.

Controle

Documenten, nota's en berekeningen van de werkgroepen, evenals tussentijdse ijkmomenten, worden gevalideerd door de opdrachtgever en gerapporteerd aan de projectarchitect. Elke fase wordt afgesloten met een rapport opgesteld met grafisch materiaal, oppervlaktetabellen, volume- en budgetopvolging, conceptnota en fasespecifieke documenten (uitgewerkt programma, bestekken, duurzaamheidsrapporten, ...). Het rapport wordt onderbouwd door de geïntegreerde studies stabiliteit, speciale technieken, akoestiek, etc. Binnen een aangehouden format wordt de raming fase afhankelijk uitgewerkt van volume- en oppervlakteraming tot elementenraming en gedetailleerde raming. Het rapport documenteert en beargumenteert opgetreden afwijkingen t.o.v. de vooropgestelde ambities beschreven in de projectprocedures. Waar mogelijk worden uitgewerkte varianten opgenomen. Na afronding van elke fase wordt een formeel goedkeuringsmoment ingepland waarin de opdrachtgever op basis van het faseraapport de ontwerpevolucie kan beoordelen. Aan het einde van elke fase wordt het rapport formeel goedgekeurd. Het goedgekeurde faseraapport vormt, samen met de projectprocedures, de basis voor de volgende fase.

Team

Hootsmans architectuurbureau bv
Keizersgracht 126
1015 CW Amsterdam
Nederland

Bureau Bouwtechniek
Kammenstraat 18
2000 Antwerpen
België

ABT België nv
Kammenstraat 18
2000 Antwerpen
België

Studiebureau Boydens
Brugge
Autobaan 13
8210 Loppem-Zedelgem
België

Brussel
Av a Gossetlaan 28a b2
1702 Groot Bijgaarden
België