Bestuurs- en dienstencentrum Sint-Gillis-Waas
Open Oproep 2504 code A

Inleiding
De voorbereiding is zeer grondig gebeurd, de ambities liggen hoog. Dit is terecht gezien het openbaar bestuur een voorbeeldfunctie heeft, en een goed uitgangspunt voor een project van deze omvang.

Ook de analyse die vooraf is gebeurd leek ons correct, mede gezien er reeds een aantal werken uitgevoerd zijn, zoals de parking en het plein of de renovatie van het kasteel. Het is belangrijk deze aspecten mee als randvoorwaarde te stellen, als gegeven en deel van het programma. Deze zaken opnieuw aanpakken, zou alleen het programma, en dus ook de bouwkosten onnodig verhogen. Dit is ook de visie van de gemeente.

Context
Er is een duidelijke uiteenzetting gebeurd door de gemeente bij de presentatie van het project. Ook de wensen en doelstellingen waren goed verwoord en onderbouwd.
De bouwplaats en bouwvorm bepalen nabij het kasteel, waren onder meer het doel van deze opdracht. De schematische aanduiding in de voorstudie van een langgerekt laag volume strookt evenwel niet met passief compact bouwen. Stedenbouwkundig zou het bovendien een ‘straat’ creëren die verschoven ligt (op de huidige parkeerstrook), pal grenzend aan het park, en ook een achterkant doen ontstaan. Het langgerekte volume zou een minder boeiende achterkant aan de parkzijde hebben, zonder meerwaarde, en hypotheek leggen op doorzicht, openheid en veiligheid. De uitbreiding wordt gekozen bij het kasteel; die uitbreiding mag in de kasteeltuin staan, ze wordt er in opgenomen.

De autoluwe straat die ontstaat na de sloop van het hoekhuis wordt heringericht. Het burg. Omer De Meyplein krijgt een uitbreiding om de hoek zodat het gemeentehuis, samen met de sokkel, meer een eigenheid krijgt. De huidige parkeerzone wordt beperkt tot halverwege de straat, die over de lengte een nieuwe bomenrij krijgt om de ‘achterzijdes van de huidige bebouwing’ te bufferen. De gevel van het hoekhuis wordt een volwaardige gevel die ook ramen kan krijgen.

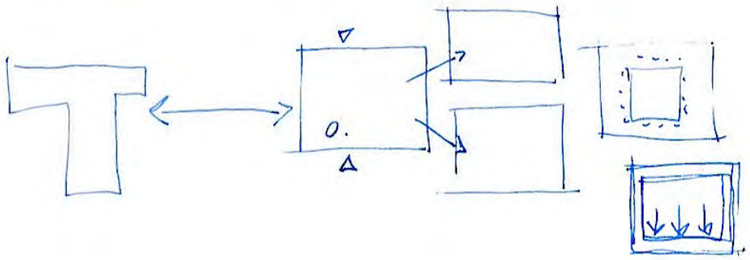
Analyse programma
De bestaande toestand van het kasteel is een gegeven, dat na studie aanduidt hoeveel programma er rest voor de nieuwbouw. Studie van programma en oppervlaktes wees uit dat het kasteel het beste kan ingevuld worden met ‘interne’ diensten. De publieke zones zijn niet vlot en flexibel in te passen in het kasteel. Samen met de inkomhal en ontvangstruimte is het logisch vanuit de baliewerking, deze onder te brengen in het nieuwbouwdeel.

De nieuw te bouwen oppervlakte is aanzienlijk, en heeft al naargelang de stapeling een vrij grote footprint.
Een aantal aspecten bepalen de vorm:
- compactheid in functie van passief bouwen
- erfgoedkundig: bouwen naast een monument, het kasteel, respect, herkenbaarheid, onderscheid
- stedenbouwkundig: de inplanting in de straat, het park, het plein, de ligging in de gemeente
- herkenbaarheid, aspect openbaar bestuur, centrum van de gemeente
- toegankelijkheid, laagdrempelig, ontsluiting, transparantie
- duurzaamheid, logistiek
- budget, bouwwijze

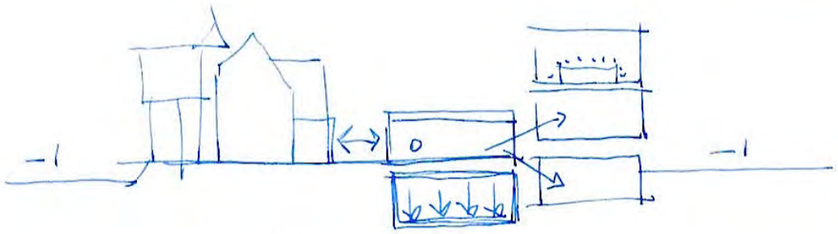
Site
De ligging is historisch, doch de ontwikkeling van de omgeving doorheen de jaren heeft z’n sporen nagelaten. Het klassieke dorpsplein is niet te herkennen, er is voornamelijk doorgaand verkeer, het park wordt weinig gebruikt. Door het kasteel los te koppelen, de huidige verbinding weg te nemen, en de uitbreiding aan het kasteel te situeren, ontstaan er nieuwe kansen om deze knelpunten weg te werken.

Kasteel
Het kasteel is als monument betekenisvol in de ontstaansgeschiedenis van Sint-Gillis-Waas. Het is waardevol om het monument ook effectief te kunnen gebruiken als volwaardig gebouw en de indeling te optimaliseren. Dit kan vrij eenvoudig mits een aantal aanpassingen toegelaten worden die een hedendaagse huisvesting vereisen. Grosso modo blijft de indeling geschikt om er de interne diensten in onder te brengen, zoals de kantoren van burgemeester, schepenen, secretaris, financiën. De circulatie wordt geoptimaliseerd door een lift en de huidige hoofdtrap door te trekken. Op deze manier kan het gebouw behoudt het gebouw toch een grote autonomie. De dakverdieping is minder geschikt voor een langdurige bezetting. De functie van eetzaal en keuken vindt hier evenwel een goed onderkomen. Onder het dak kan een mooie ruimte gecreëerd worden die ook een ruimere functie dan alleen eetzaal kan zijn.

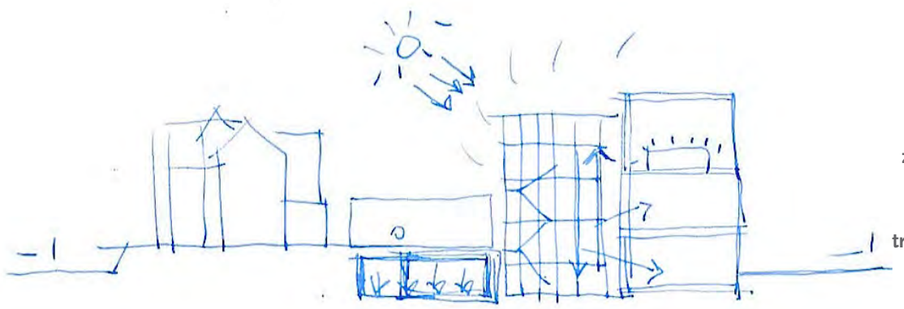
footprint



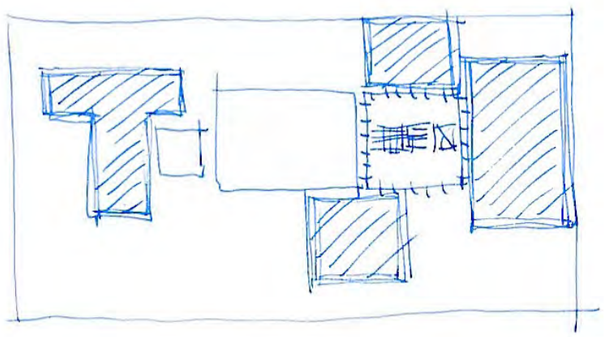
programma
zichtbaarheid
kasteel



schikking



lantaarn
zonwarmte
licht
circulatie
transparantie
ventilatie



sokkel
verbinding
herkenbaarheid
doorzicht
toegankelijkheid
plein
reflectie
oud en nieuw kasteel

Nieuwbouw
Het resterende programma behelst een grote oppervlakte. In het bijzonder de relatie tussen de onthaalbalie en de achterliggende frontoffices vraagt bijzondere aandacht. Door de beide afdelingen – persoonsgebonden en grondgebonden zaken- boven elkaar te leggen en te linken door een split level, zijn ze beide evenwaardig benaderbaar. Meer zelfs, vanuit het onthaal is er visueel met beide een link. Aangezien het kasteel al één meter hoger ligt dan straatniveau, is dit hoogteverschil meteen een positief aspect qua zichtbaarheid en leesbaarheid van de diensten.

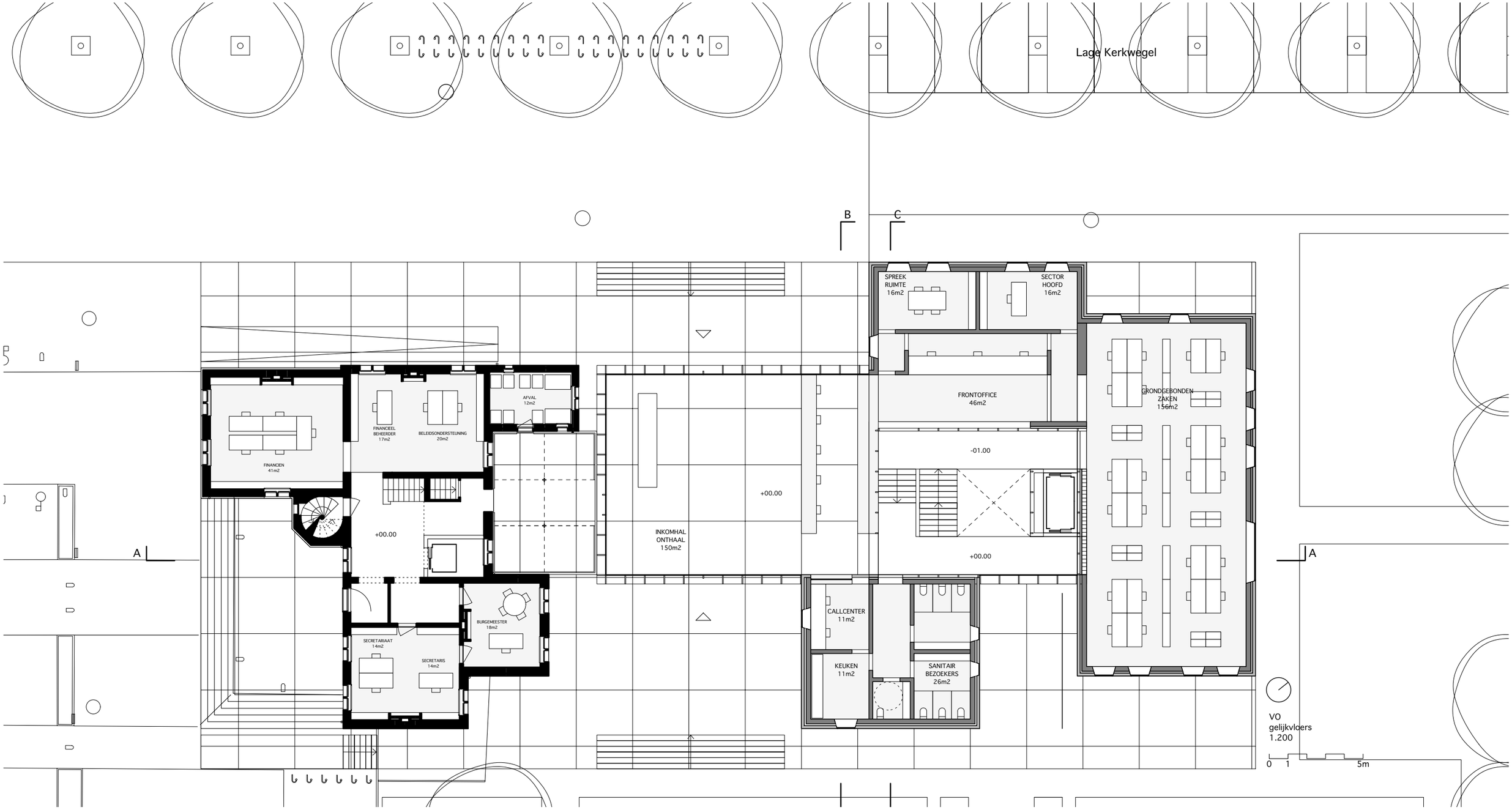
Het laat bovendien toe om het archief ondergronds te voorzien, weliswaar ook één meter uit het maaiveld uitstekend en daardoor beschermd tegen overstromingen. Het archief vergt aldus geen zware structurele ingrepen bovengronds, en is beschermd tegen extreme temperatuurschommelingen en licht.

De raadszaal is voorzien bovenaan, doch slechts anderhalve verdieping verwijderd van het onthaal. Door z'n ligging krijgt de ruimte een specifiek karakter met een mooi zicht op het gemeentepark. Al bij al zorgt deze schikking en stapeling hierdoor voor een compact volume, met een beperkte footprint.

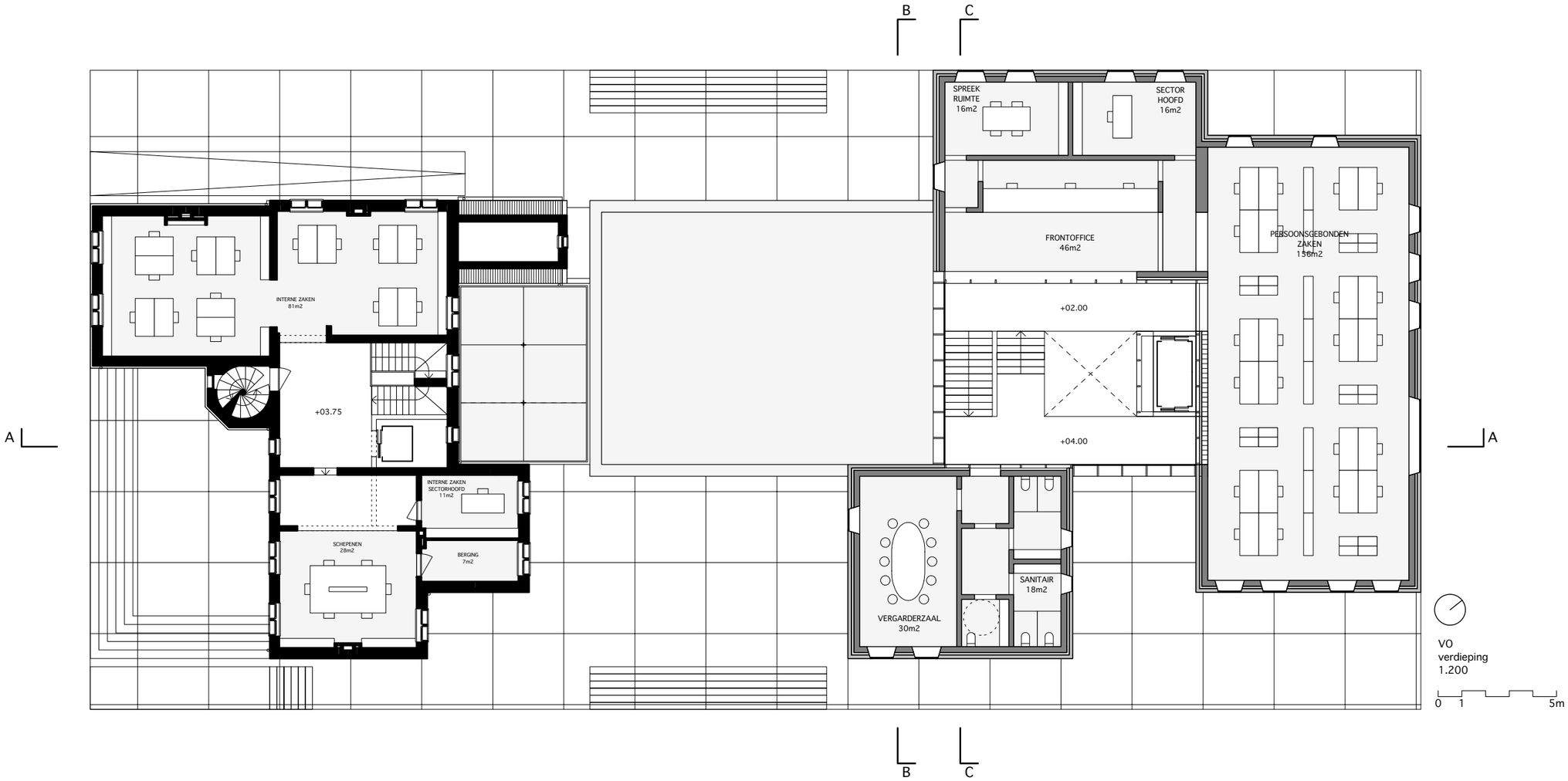
Architectuur
De architecturale vertaling van deze schikking is zodanig opgevat dat niet alleen de footprint beperkt is, maar dat ook het volume in verhouding komt te staan met het monument, het kasteel. Aan de stapeling wordt een verticale circulatie centraal toegevoegd met trappen en lift. Dit volume is erg transparant opgevat, zodat een maximaal doorzicht het gebouw eenvoudig laat lezen.

Het volume is bovendien opgevat als condensator: het vangt de zonnewarmte op en buffert deze voor verwarming en ventilatie, grote openingen laten bovendien daglicht toe in de werkzones, waardoor ze op de noordzijde kunnen beperkt worden. Door de gevel als scherm op te bouwen, is de zontoetreding optimaal te regelen. Het scherm kan bovendien uitgerust worden met fotovoltaïsche zonnecellen, waardoor nog een stap verder kan gegaan worden in het energieverbruik van het geheel.

Tot slot werkt dit volume als lantaarn van het nieuwe gemeentehuis, en draagt daartoe bij in de herkenbaarheid van het gehele complex.

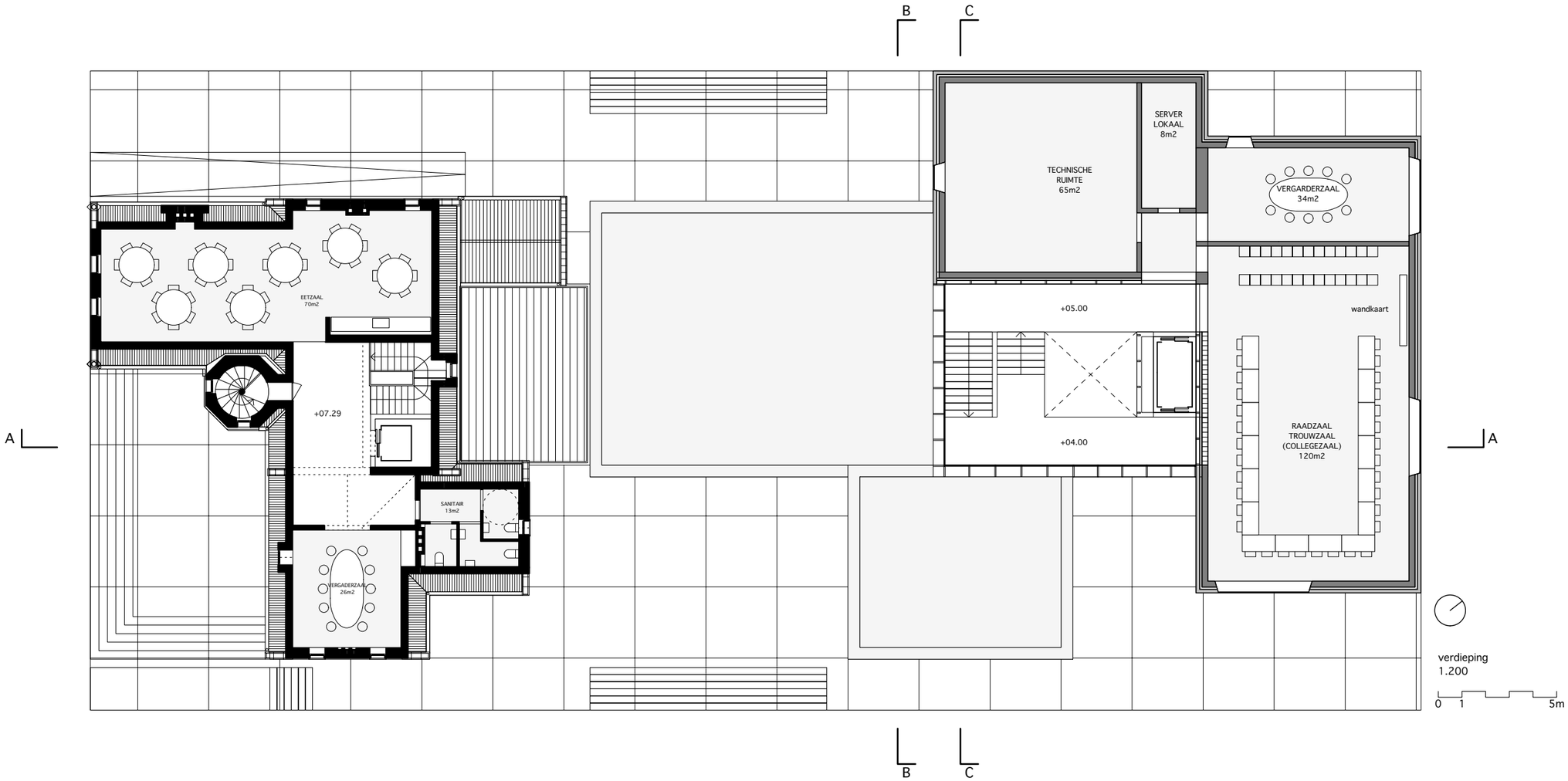


Het onthaalvolume is een brug tussen nieuwbouw en kasteel. De toegang is zelfs met twee over elkaar liggende inkomdeuren perfect beheersbaar, waardoor de toegankelijkheid aanzienlijk wordt vergroot. Deze ontsluiting biedt immers ook mogelijkheden in het gebruik bij festiviteiten en de verbinding met het park. Het onthaalvolume is bewust laag gehouden om een onderscheid te maken tussen kasteel en nieuwbouw. Het legt de link, maar laat beide volumes in hun eigenheid bestaan. De volumetrie van het nieuwbouwgeheel is de vertaling van het programma en de opzet in werking en functionaliteit. Door de verschillende volumes, met verschillende hoogtes zo te schikken, ontstaat een analogie met de morfologie van het kasteel. Ook hier is een schikking van verschillende volumes waarneembaar. Deze aanpak zorgt voor een verschijning op schaal van de gemeente en de onmiddellijke omgeving.



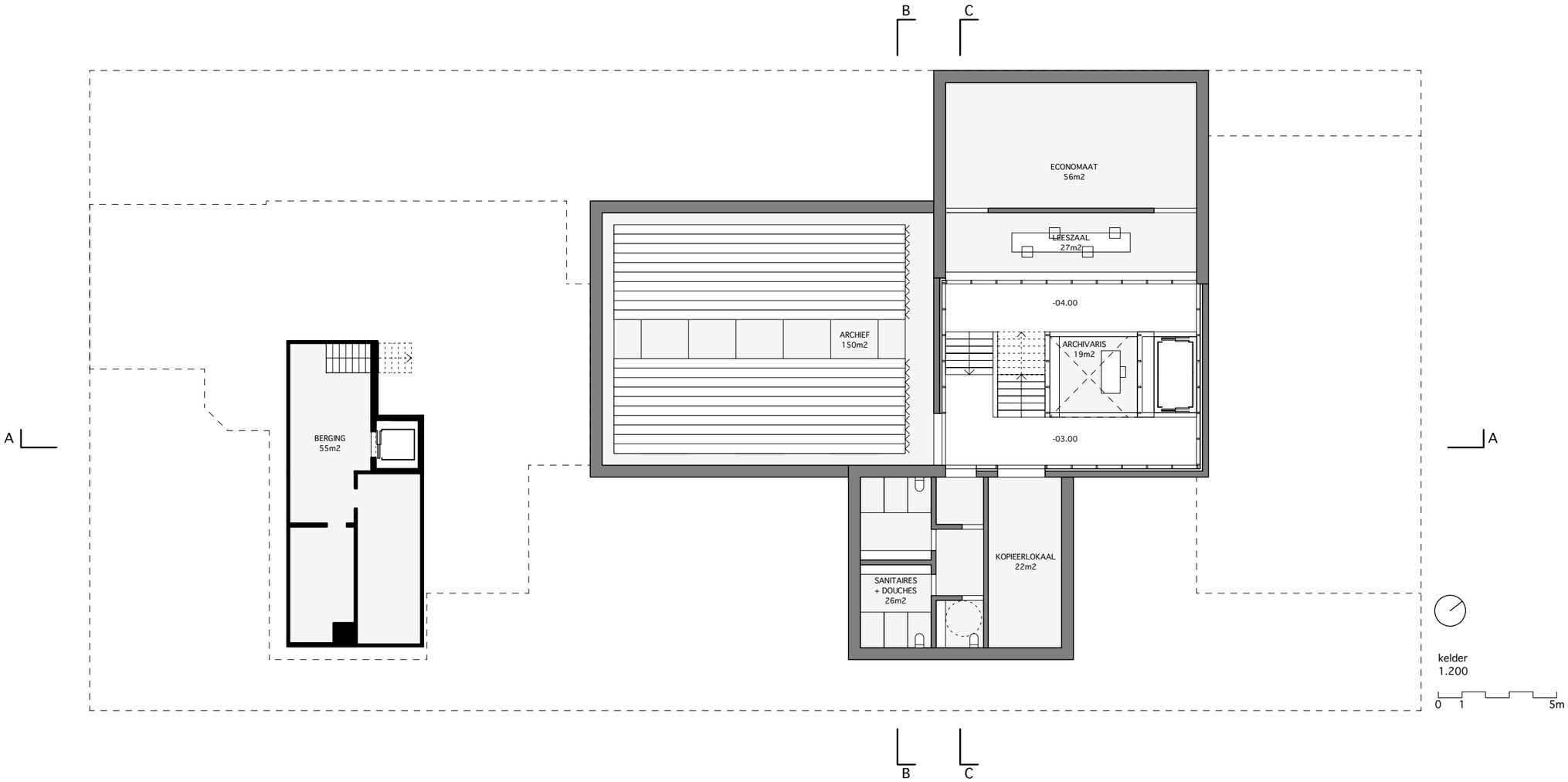
Om minimaal te raken aan de gevels van het monument, is de verbinding vanuit het onthaal voorgesteld met een volledig transparante verbinding. Deze glazen uitbouw refereert naar de serres die vroeger tegen het kasteel aangebouwd stonden. Mogelijk kan deze ‘serre’ zelfs een mooie binnentuin bevatten. In ieder geval zal het kasteel maximaal zichtbaar blijven, zelfs ook op de verdiepingen van het nieuwbouwdeel.

Inplanting
Het nieuwe deel wordt door middel van een sokkel verbonden met het oude. De contouren zijn dieper liggend ter hoogte van de inkom, waardoor ook vanop grotere afstand duidelijk wordt waar de toegang van het gemeentehuis is. De oorspronkelijke voordeur van het kasteel kan dienstig blijven na de uren.



Verschijningsvorm
Het kasteel is een historisch gebouw met een klassieke baksteenarchitectuur. Het nieuwe gebouw is een hedendaags vooruitstrevend en voorbeeld stellend complex. Een passief gebouw straalt dit technisch energie aspect ook uit. Oriëntatie, bezonning en openingen in de bouwschil bepalen in belangrijke mate het uitzicht. Het geheel is opgevat als een klassieke bouwconstructie, dewelke doorgedreven geïsoleerd wordt en bekleed wordt met glas. Aldus vervaagt het onderscheid tussen open en gesloten, behoudt het volume een maximale transparantie en doorzicht, en blijft het gebouw één geheel, waarrond een glazen wikkel gevouwen is. Het glas krijgt een verschillende verschijningsvorm naargelang gekleurd, bedrukt, mat, helder, doorzichtig of reflecterend. Het materiaal trotseert moeiteloos de tijd en vraagt een minimum aan onderhoud. Zo ontstaat een herkenbare baken, de trots van de gemeente, een kristal waarin het kasteel soms gereflecteerd wordt. Zowel kasteel als nieuwbouw stralen de positieve aanpak van de gemeente uit.

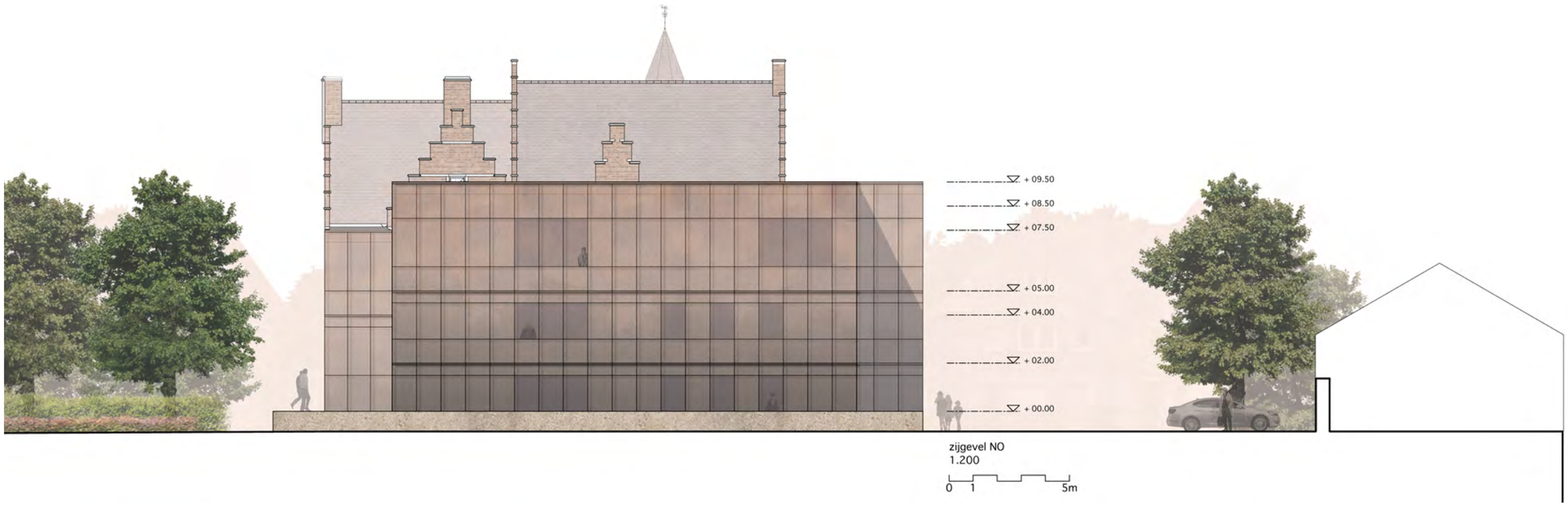
Restauratie-renovatie-Interieurarchitectuur
Het kasteel zal buiten aanpassing van trap en lift, in se hetzelfde blijven. Qua interieur zijn er betere keuzes denkbaar om het monument beter tot z'n recht te laten komen; we denken hier aan het uitzuiveren van het interieur, het verwijderen van neoromantische toevoegingen, een eenvoudig karaktervol kleurgebruik, de juiste verlichting. Ook de nieuwbouw krijgt een rustig maar karaktervol interieur. Met name de centrale 'lantaarn' kan volledig in hout uitgewerkt worden als referentie naar monumentale trappartijen die dikwijls in gemeentehuizen terug te vinden zijn.


B
C
ECONOMAAT
56m2
LEESZAAL
27m2
-04.00
ARCHIEF
150m2
ARCHIVARIS
19m2
-03.00
BERGING
55m2
A
A
SANITAIRES
+ DOUCHES
26m2
KOPIEERLOKAAL
22m2
kelder
1.200
0
1
5m
B
C

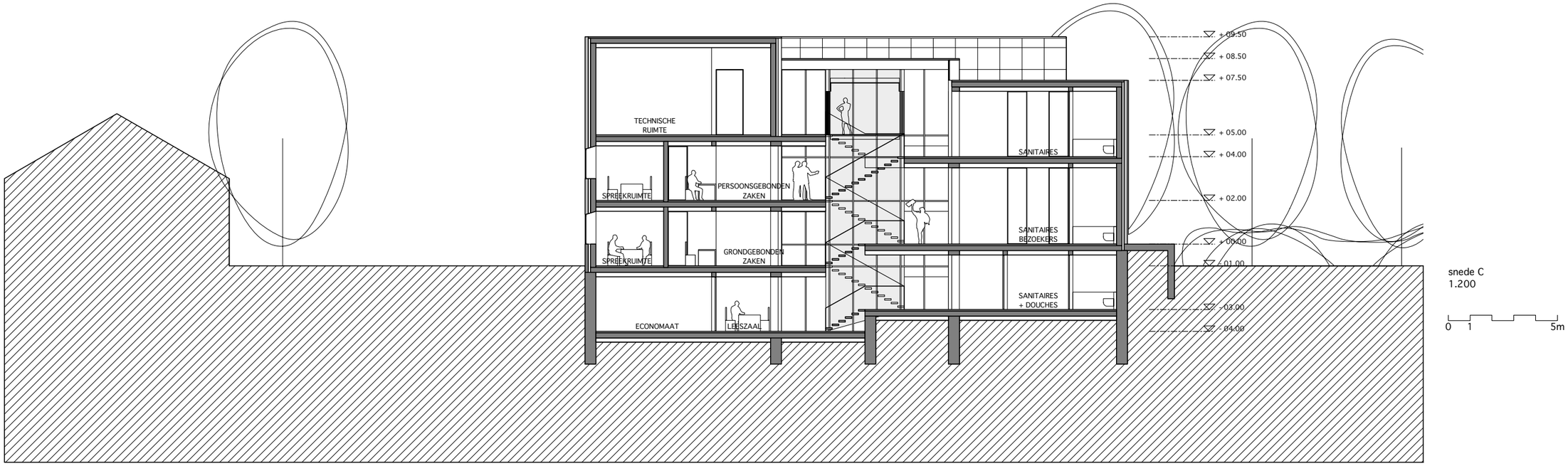
zijgevel ZO
1.200
0 1

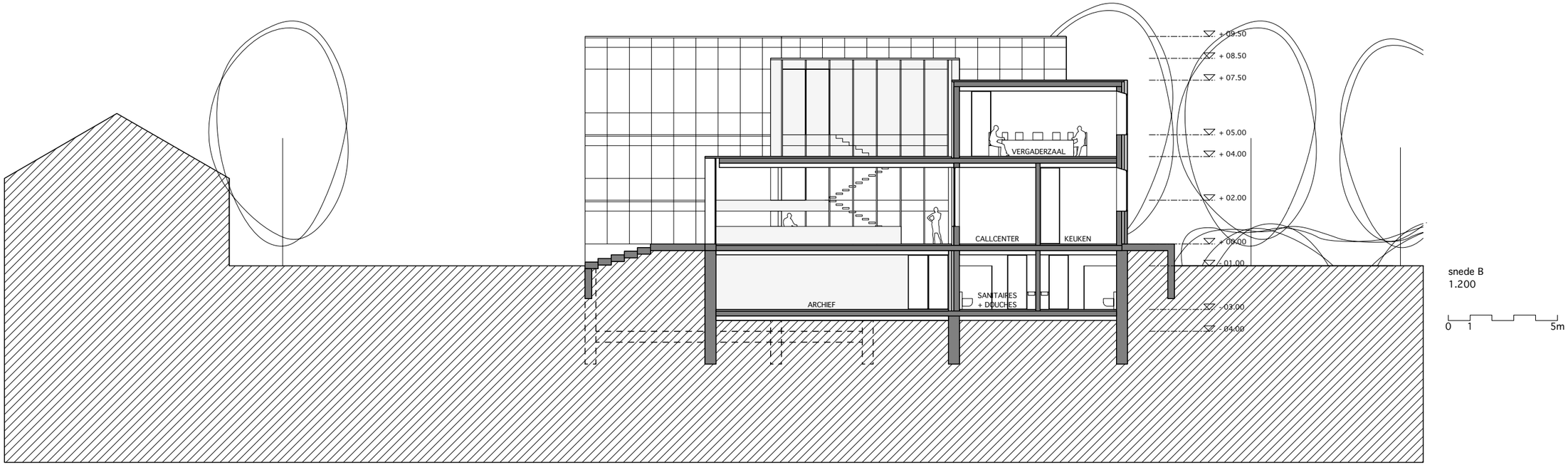
zijgevel ZW
1.200
0 1 5m

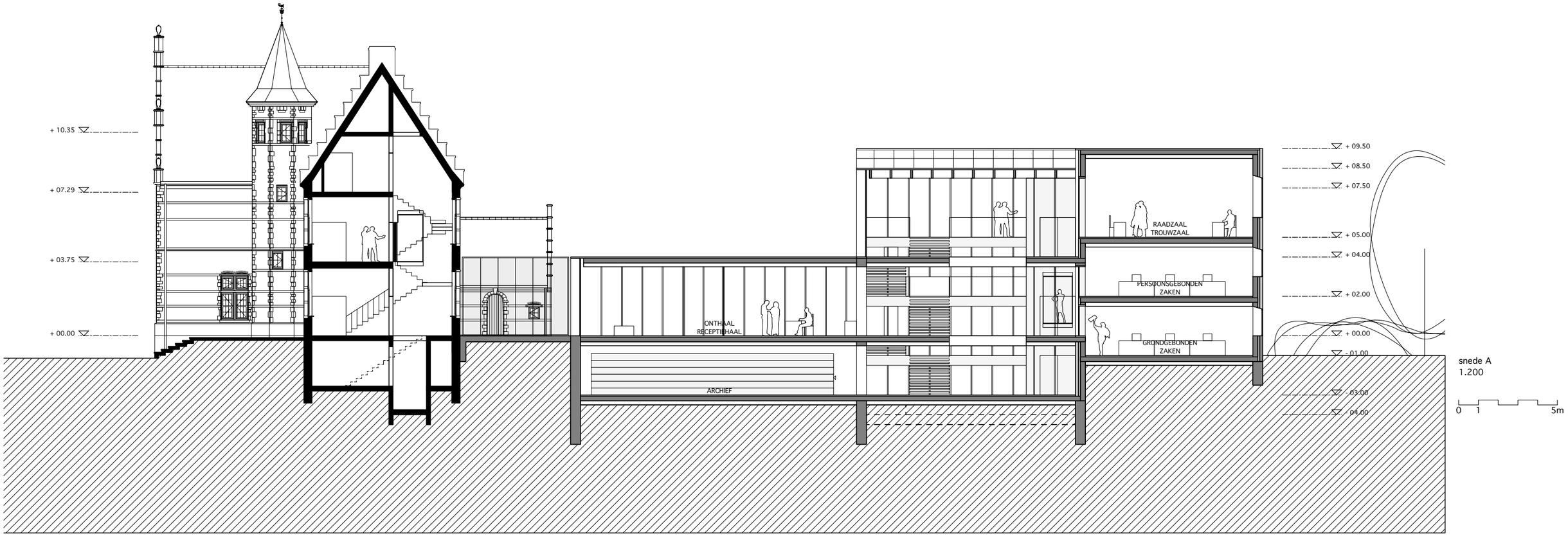
zijgevel NW
1.200
0 1 5m



zijgevel NO
1.200
0 1 5m


TECHNISCHE RUIMTE
SPREEKRUIMTE
PERSOONSGEBONDEN ZAKEN
SPREEKRUIMTE
GRONDGEBONDEN ZAKEN
ECONOMAAT
LEESZAAL
SANITAIRES
SANITAIRES BEZOEKERS
SANITAIRES + DOUCHES
+ 09.50
+ 08.50
+ 07.50
+ 05.00
+ 04.00
+ 02.00
+ 00.00
- 01.00
- 03.00
- 04.00
snede C
1.200
0 1 5m


VERGADERZAAL
CALLCENTER
KEUKEN
ARCHIEF
SANITAIRES + DOUCHES
+ 09.50
+ 08.50
+ 07.50
+ 05.00
+ 04.00
+ 02.00
+ 00.00
- 01.00
- 03.00
- 04.00
snede B
1.200
0 1 5m



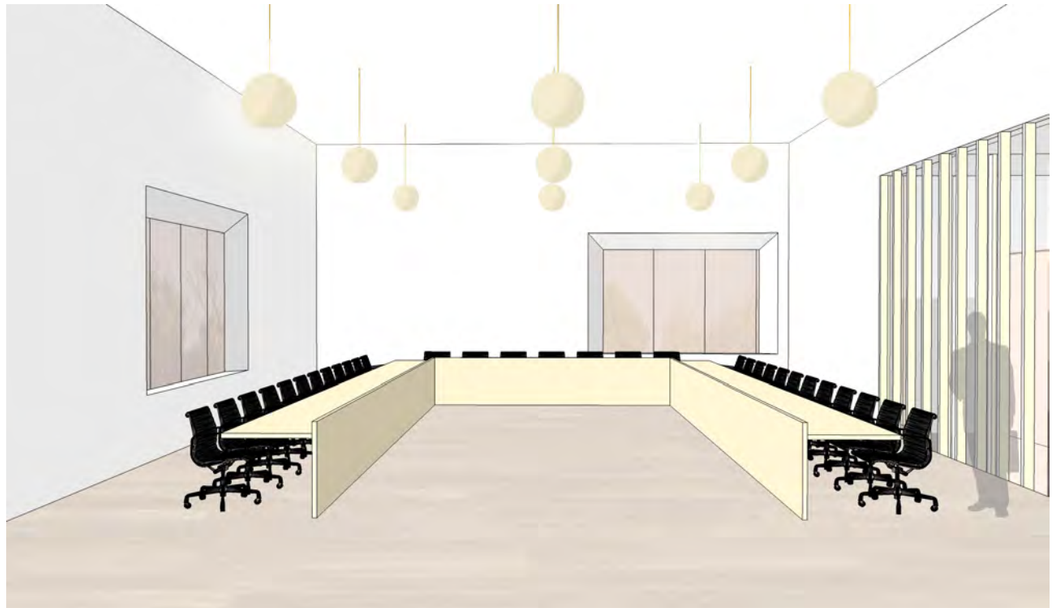
Duurzame ontwerpmethodiek
Bouwkundig - economie - flexibiliteit - akoestiek - technieken – Passief bouwen

Een eenvoudige draagstructuur met overspanning in één keer is mogelijk. Op die manier is het gebouw maximaal flexibel. Een doorgedreven studie zal uitwijzen welke combinatie van technieken het meest ideaal zijn: we denken hierbij aan mogelijkheden zoals betonkernactivering, vloerverwarming, nachtkoeling en dergelijke. In die zin kan ook de constructie ideaal opgebouwd worden.

De schil wordt doorgedreven geïsoleerd, de gevelopeningen worden beperkt en precies gekozen in functie van de oriëntatie, zodat de warmteverliezen beperkt worden. Voor een maximale daglichttoetreding, met een beperkte blootstelling, worden de raamopeningen binnen conisch uitgewerkt.

Duurzaam bouwen vindt in een geïntegreerd en multidisciplinair ontwerpproces het evenwicht tussen sociale, economische en ecologische aspecten. De sociale aspecten stellen de menselijke factor centraal, het moet een aangenaam gebouw zijn om te werken en vertoeven en dat voldoet aan alle comforteisen, zowel naar thermisch welbehagen (winter én zomer), luchtkwaliteit, visueel comfort en akoestiek, alsook naar gebruiksgemak en veiligheid.

Economische factoren bevatten meer dan de loutere initiële bouwkost. Door de operationele kosten mee te nemen van bij het ontwerp wordt de Total Cost of Ownership (TCO) maximaal gereduceerd over de levensduur van het gebouw.



Ecologie betekent het zuinig en respectvol omspringen met de natuurlijke bronnen, zowel naar ruimte, materialen, water en energie. Om tot een maximaal duurzaam resultaat te komen (zo weinig mogelijke niet-duurzame verbruikers) wordt de drie-stappen-strategie 'Trias Energetica' toegepast.

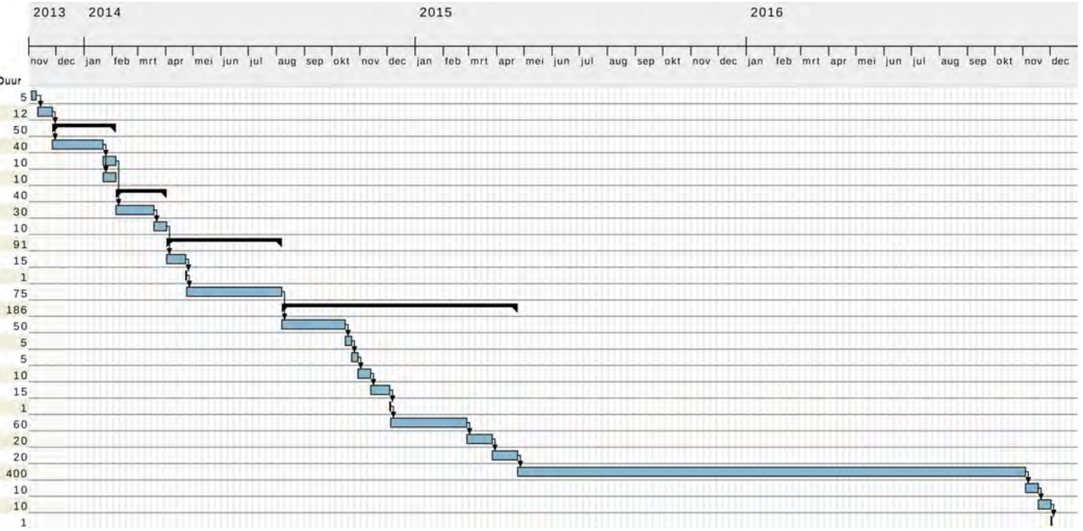
- de vraagzijde beperken: bouwkundige en ontwerpmatige (passieve) ingrepen realiseren van bij het begin de grootst mogelijke besparingen die volledig gratis renderen gedurende de gehele levensduur van het gebouw. Ook het verbruik wordt gerationaliseerd door een correct ontwerp.

- maximaal gebruik van duurzame bronnen: het benutten van lokaal aanwezig en/of hernieuwbare bronnen, zodat we minder afhankelijk zijn van schaarse en steeds duurdere grondstoffen en minder vervuiling realiseren.

- optimale invulling resterende vraag: de beperkte restvraag wordt ingevuld met de twee BBT's (best beschikbare technologie & best betaalbare technologie)

Alle ontwerpkeuzes dienen in deze zin genomen te worden. Volgende apsecten komen aan bod bij het verder uitwerken naar een concreet ontwerp:
- cradle to cradle
- thermisch comfort, temperatuur regeling, opengaande ramen
- daglichttoetreding
- ventilatie
- vermijden van VOS (vluchtige organische stoffen) in de gebruikte materialen
- akoestiek
- compactheid
- isolatiegraad
- luchtdichtheid
- passieve zonnewinsten
- thermische massa
- warmterecuperatie
- daglichtregeling, aanwezigheidsdetectie, hoogrendementsverlichting
- frequentiesturing motoren
- beperking gebruik drinkwater, recuperatie regenwater
- betonkernactivering, vloerverwarming - koeling

Naam	Begin datum	Eind datum	Duur
Aanstelling ontwerpteam	4-11-13	8-11-13	5
Schetsontwerp	11-11-13	26-11-13	12
Voorontwerp	27-11-13	4-2-14	50
voorontwerp	27-11-13	21-1-14	40
goedkeuring vo	22-1-14	4-2-14	10
voorafgaande consultaties diensten en overheden	22-1-14	4-2-14	10
Definitief ontwerp	5-2-14	1-4-14	40
definitief ontwerp	5-2-14	18-3-14	30
raming do	19-3-14	1-4-14	10
Vergunningsaanvraag overheden	2-4-14	6-8-14	91
opmaken bouwaanvraag	2-4-14	22-4-14	15
indienen bouwaanvraag	23-4-14	23-4-14	1
bouwtoelating	24-4-14	6-8-14	75
Aanbesteding werken	7-8-14	23-4-15	186
opmaken aanbestedingsdossier	7-8-14	15-10-14	50
nazicht door bouwheer	16-10-14	22-10-14	5
verwerken opmerkingen	23-10-14	29-10-14	5
opmaken raming en nazicht	30-10-14	12-11-14	10
goedkeuring ab dossier	13-11-14	3-12-14	15
publicatie aanbestedingen	4-12-14	4-12-14	1
procedure aanbesteding	5-12-14	26-2-15	60
opening en nazicht offertes	27-2-15	26-3-15	20
goedkeuring en toewijzing	27-3-15	23-4-15	20
Uitvoering der werken	24-4-15	3-11-16	400
Voorlopige oplevering en testen	4-11-16	17-11-16	10
Inhuizing	18-11-16	1-12-16	10
Ingebruikname	2-12-16	2-12-16	1



Kostenbeheer

Gezien de omvang van het project, biedt het ontwerpteam aan de bouwheer de doorgedreven kostencontrole en budgetbewaking aan binnen het bestek van haar opdracht. Dit moet toelaten om op ieder ogenblik budgettair bij te sturen en/of in te grijpen op aanwijzen van de bouwheer

Dit hulpmiddel laat verder toe:
- de evolutie van de kosten na te zien en te beheersen, vanaf de initiële budgettaire evaluatie tot het einde van de werken, rekening houdend met de eventuele wijzigingen;
- aan de bouwheer een budgetdossier ter beschikking te stellen dat permanent geactualiseerd is
- aan de bouwheer aan te tonen dat de uit te voeren betalingen tijdens de verschillende fasen overeenkomen met werkelijk uitgevoerde werken;
- de verdeling en de evolutie van het budget te controleren, volgens verschillende overeen te komen verdeelsleutels: per uitvoeringscontract / per techniek / per techniek voor het geheel der aanbestedingen en aldus de eventuele afwijkingen te identificeren en de gepaste corrigerende acties te bepalen.

De kostenbewaking verloopt in stadia, samenhangend met de vooruitgang van het project. Telkens, bij het overgaan van een fase naar een volgende fase, wordt een nieuw kostenrapport opgesteld. Tussenin wordt ook gerapporteerd, indien er belangrijke wijzigingen worden aangebracht aan het oorspronkelijk programma van eisen, zodat de bouwheer tijdig ingelicht wordt en aldus tijdig eventuele aanpassingen kan voorstellen of vorderen, voorbereidende maatregelen ter financiering kan nemen enz.

Procesgerichtheid - procesbereidheid
Het is het belang van alle partijen dat het gehele proces doelgericht verloopt. Daarom is het nodig om van in het begin de krijtlijnen van het te volgen parcours uit te zetten, en met alle partijen hierover een consensus overeen te komen. We ervaren dat dit zeker nodig is wanneer er meerdere partijen betrokken zijn. We willen dit proces zeker sturen, aangezien het ook in ons belang is om efficiënt te kunnen werken. Eventueel kan ook hiervoor een externe partij aangetrokken worden.

Aangezien dit voorstel een concept is, gebaseerd op de informatie van de briefing, zal er zeker feedback en discussie nodig zijn. De briefing en voorbereiding is in dit geval erg uitgebreid en volledig, doch de omvorming van een concept naar een plan roept dikwijls nog vele vragen op. In die zin vinden wij het als ontwerper niet meer dan normaal om het proces ook effectief mee te sturen en te ontwikkelen. Ons inziens zijn deze aspecten al goed behandeld in de bijgevoegde modelovereenkomst, en kunnen zij dienen als een mogelijk realisatieproces.

Sint-Gillis-Waas Bestuurs- en dienstencentrum
raming dd. 15.10.2013

Verbouwing Kasteel De Vaulogé

omschrijving		subtotaal	hoeveelheid
vloeroppervlak excl. kelder			615,00 m²
netto excl. buitenwanden, excl. buitenruimtes	-1	54,00	
	0	231,00	
	1	215,00	
	2	169,00	

omschrijving	subtotaal	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	totaal
werfinrichting			TP		20.000
ruwbouwwerken			TP		85.000
personenlift		1	st	55.000,00	55.000
harde vloeren		231,00	m²	100,00	23.100
zachte vloeren		384,00	m²	50,00	19.200
trappen			TP		18.000,00
wandpleisterwerk		240,00	m²	17,00	4.080
wandbetegeling en waterdichting		40,00	m²	80,00	3.200
lichte wanden		120,00	m²	70,00	8.400
deuren		5,00	st	1.200,00	6.000
verlaagde plafonds		300,00	m²	60,00	18.000
plafondpleisterwerk		170,00		17,00	2.890
schilderwerken		1.460,00	m²	17,00	24.820
sanitair			TP		12.500
hvac		615,00	m²	55,00	33.825
elektriciteit		615,00	m²	64,00	39.360
Totaal verbouwing		615,00	m²	607,11	**373.375**

Nieuwbouw

omschrijving		subtotaal	hoeveelheid
vloeroppervlak			1.882,00 m²
bruto incl. buitenwanden, excl. buitenruimtes	-1	440,00	
	0	617,00	
	1	450,00	
	2	375,00	
volume			4.593,00 m³

omschrijving	subtotaal	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	totaal
werfinrichting			TP		75.000
grondwerken en riolering		1.320,00	m³	20,00	26.400
ruwbouwwerken		1.882,00	m²	350,00	658.700
personenlift		1	st	55.000,00	55.000
dakwerken		1.442,00	m²	140,00	201.880
gevelpakket		742,00	m²	860,00	638.120
buitenschrijnwerk		222,60	m²	660,00	146.916
zonnewering		222,60	m²	180,00	40.068
vloeren		1.882,00	m²	140,00	263.480
trappen			TP		37.500,00
wandbetegeling en waterdichting		90,00	m²	80,00	7.200
lichte wanden		210,00	m²	70,00	14.700
lichte wanden hout		248,00	m²	200,00	49.600
deuren		33,00	st	800,00	26.400
sanitair			TP		33.000
hvac		1.882,00	m²	105,00	197.610
elektriciteit		1.882,00	m²	130,00	244.660
Totaal nieuwbouw		1.882,00	m²	1.443,27	**2.716.234**

Vast meubilair

omschrijving	subtotaal	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	totaal
onthaalbalie			TP		18.000
wachtzone			TP		3.500
keuken			TP		12.000
balie frontoffice		2	st	8.500	17.000
kitchenette eetzaal			TP		7.000
raadszaal			TP		22.000
rolarchief			TP		132.000
Totaal vast meubilair					**211.500**

Los meubilair

omschrijving	subtotaal	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	totaal
tafels		92	st	450	41.400
kantoorstoelen		73	st	400	29.200
directiestoelen		16	st	1.100	17.600
vergaderstoelen		126,00	st	185,00	23.310
kasten		86,00		400,00	34.400
Totaal los meubilair					**145.910**

Buitenaanleg

omschrijving	subtotaal	hoeveelheid	eenheid	eenheidsprijs	totaal
sokkel		650	m²	360	234.000
straat		1.800	m²	200	360.000
Totaal buitenaanleg			m²		**594.000**

SAMENVATTING

Verbouwing Kasteel De Vaulogé			373.375
Nieuwbouw			2.716.234
Vast meubilair			211.500
Los meubilair			145.910
Buitenaanleg			594.000
TOTAAL	**2.497,00**	**1.618,35**	**4.041.019**

exclusief, btw, erelonen, aansluiting nutsvoorzieningen en aanpassingen