

ZULTE

BOUW VAN EEN NIEUW ADMINISTRATIEF CENTRUM





Inhoud

• Stedenbouwkundige inplanting	4
• Doelstelling	8
• Programma	12
• Concept	14
• Planopbouw	16
• Flexibiliteit	26
• Herkenbaarheid	28
• Verkeersafwikkeling	30
• Doorwaadbaarheid	32
• Transparantie	34
• Gevelopbouw	36
• Uitbreidbaarheid	38
• Kunstintegratie	40
• Globale duurzaamheid	42
• Life-Cycle-Cost analyse	52
• Raming bouwkost	54
• Raming studiekost	56
• Budgetbewaking	58
• Werkproces	60
• Uitvoeringstermijn	62
• Tijdelijke huisvesting	64
• Samenwerkingsverbanden	66

Stedenbouwkundige inplanting —

Een hoge ambitie, gesnoerd binnen het strakke korset van de perceelsgrenzen.

De site is gelegen langsheen de centrale invalsweg vanaf de E17 naar de N43 en telt ongeveer 3650m². Ingesloten tussen de Sint-Pieterskerk in het noorden en een bebouwd lint in het zuiden dient plaats te worden gemaakt voor een nieuw administratief centrum. De potentie van het gebied -een ligging langsheen een drukke invalsweg- vormt meteen ook haar grootste knelpunt,

een belasting door gemotoriseerd verkeer die haar uitstraling tot de grenzen van de projectsite beperkt. Hierdoor lijkt de hoge ambitie voor een laagdrempelig, transparant gebouw a priori gesnoerd binnen het strakke korset van haar perceelsgrenzen.

Het stedenbouwkundige opzet dient dan ook een consciëntieus compromis te vinden tussen optimale doorwaadbaarheid en transparantie enerzijds, en een vrijwel introverte afzijdigheid ten aanzien van de drukke verkeersader anderzijds.





De protagonisten binnen de traditionele drieleding volgen elk een eigen discours, wars van enige onderlinge kruisbestuiving.

1



Het bestaande gemeentehuis vormt een weinig inspirerend sluitstuk op de aanliggende lintbebouwing langs de Centrumstraat, een anticlimax die enige verwachting bij het binnenrijden van Olsene, in de kiem smooit. Tegelijkertijd laten de potenties van het gemeenteplein op de hoek van de Grote Steenweg en de Centrumstraat zich niet meteen meten. Langs 2 zijden geflankeerd door drukke verkeersaders en langs de zuidzijde door een zijgevel van de Sint-Pieterskerk, bieden zich op het eerste zicht weinig perspectieven aan. Het traditionele kerkplein, axiaal gericht op de kerkbeuk, heeft plaats gemaakt voor een scheefgegroeid, vrijwel monofunctioneel parkeerplein.

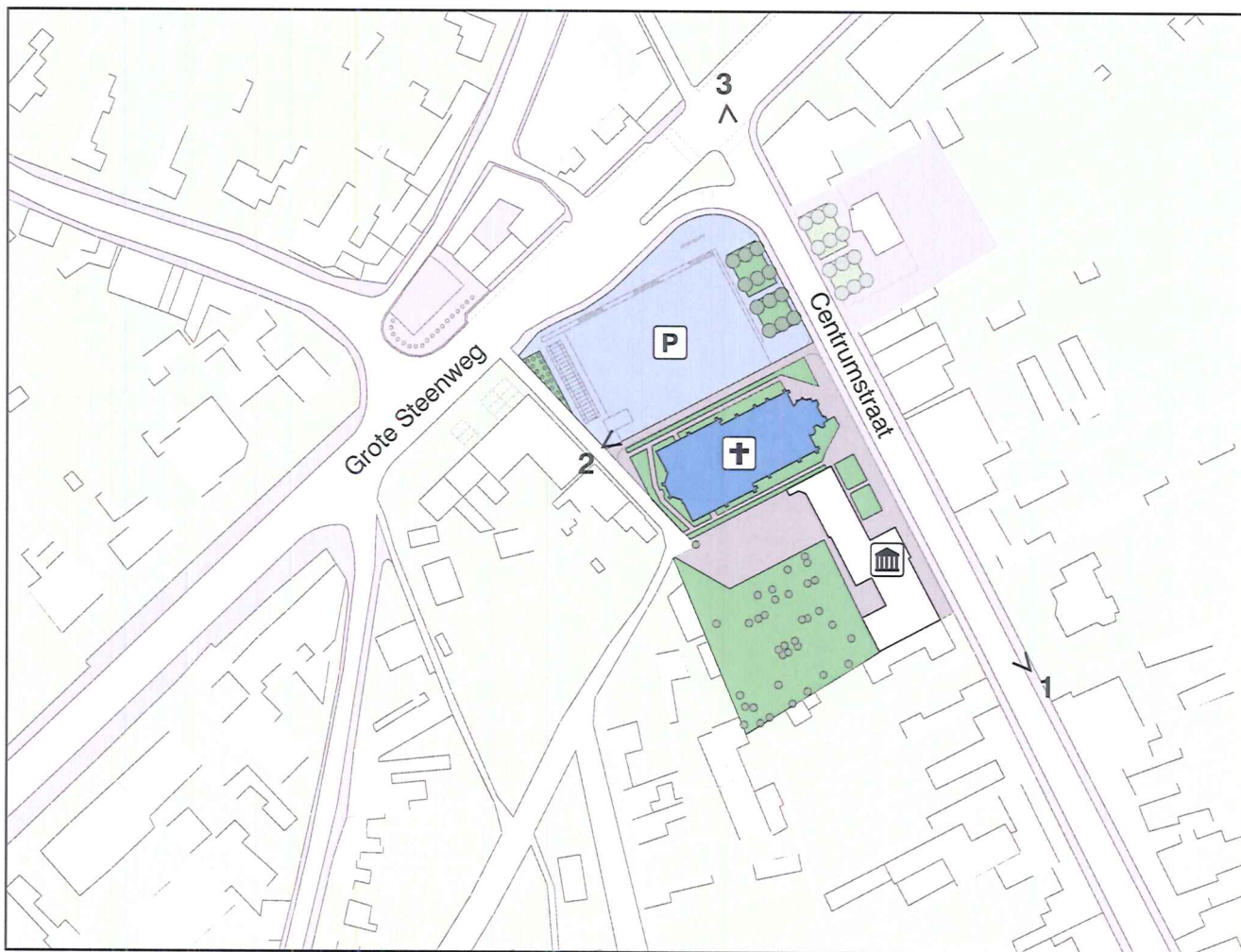
2



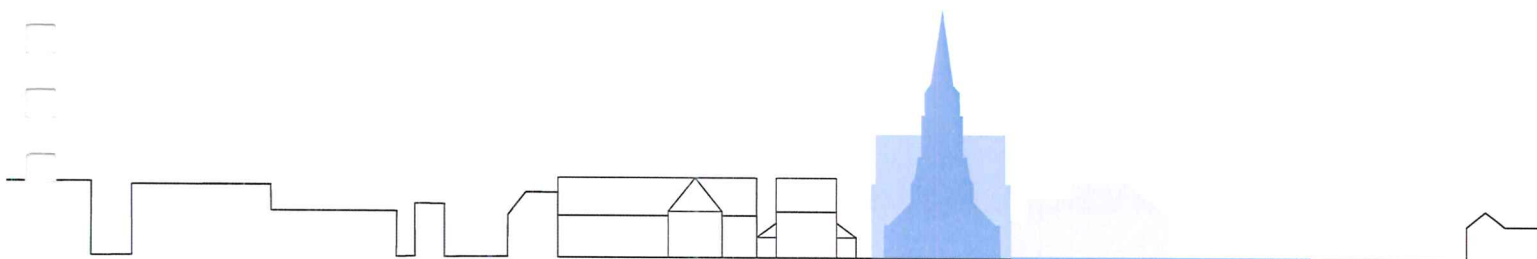
Ondanks hun inherente nabijheid ten aanzien van elkaar genereren het parkeerplein, de kerk en het gemeentehuis noch ruimtelijk, noch programmatisch, noch morfologisch enige correlatie. De protagonisten binnen de traditionele drieleding volgen elk een eigen discours, wars van enige onderlinge kruisbestuiving.

3





Bestaande situatie

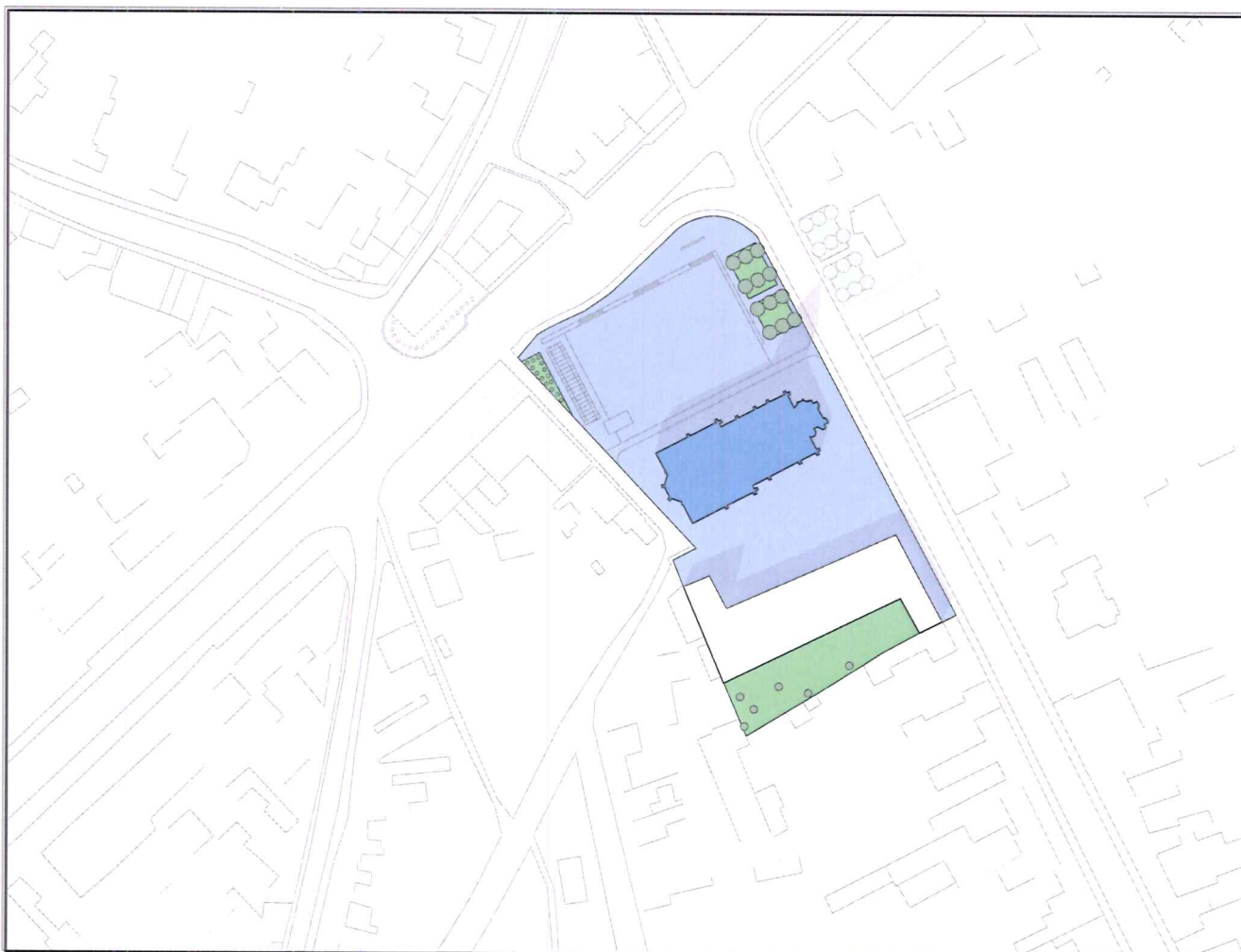


Doelstelling —

De kerk en het gemeentehuis vormen evenwaardige spelers op de bühne en werken zowel ruimtelijk als programmatisch complementair aan elkaar.

Binnen de haalbaarheidsstudie van 17.05.2010, opgesteld door Planners , worden enkele valabele alternatieve inplantingen gesuggereerd voor het nieuwe gemeentehuis. Daarvan lijkt scenario 1b binnen de krijtlijnen van de huidige projectbrief de relevantste. Hierbij wordt het nieuwe administratieve centrum in de oksel van de projectsite ingeplant. Ze vormt hiermee tevens het sluitstuk van het aanliggende bouw-blok.

Deze op het eerste zicht logische benadering impliceert echter enkele nadelen. Enerzijds ontstaat hierdoor een gebouw met een vrijwel eenzijdige, noordelijke oriëntatie en ontsluiting (de zuidelijke tuin is niet afdoende om optimale daglichttoetreding te garanderen). Bovendien wordt het nieuwe administratieve centrum nogal stiefmoederlijk in de donkere oksel van het gebied gesitueerd, waardoor de publieke zichtbaarheid en transparantie wordt beperkt, overschaduwd door de alomtegenwoordige aanwezigheid van de Sint-Pieterskerk.



Voorstel Planners (scenario 1b) (uit "Haalbaarheidsstudie gemeentehuis Zulte" 17.05.2010)



We suggereren een encenering waarbij zowel de Sint-Pieterskerk als het administratieve centrum een evenwaardige, doch complementaire rol toebedeeld krijgen als nevenbroeders, beiden centraal gepositioneerd op het plein. De kerk en het gemeentehuis vormen evenwaardige protagonisten op de bühne en werken zowel ruimtelijk als programmatisch complementair aan elkaar. Ze krijgen een alzijdige benadering en oriëntatie waarbij het plein -net zoals te Machelen -een uniform gematerialiseerd canvas vormt, waarop de gebouwen zich als penseelstreken profileren.

Subtiele nuances binnen de materialisering bieden ruimte voor parkeren en circuleren. Door het bestaande plein in zuidelijke richting uit te breiden wordt een betere interactie met het nieuwe gemeentehuis gestimuleerd. Bovendien ontstaat aan de westzijde een parkje dat zich in de oksel van het gebied nestelt, afgescheiden van de Centrumstraat en gericht naar het nieuwe administratieve centrum.

Binnen deze nieuwe compositie verlenen beide spelers elkaar bestaansrecht, eerder dan elkaar te beconcurreren.

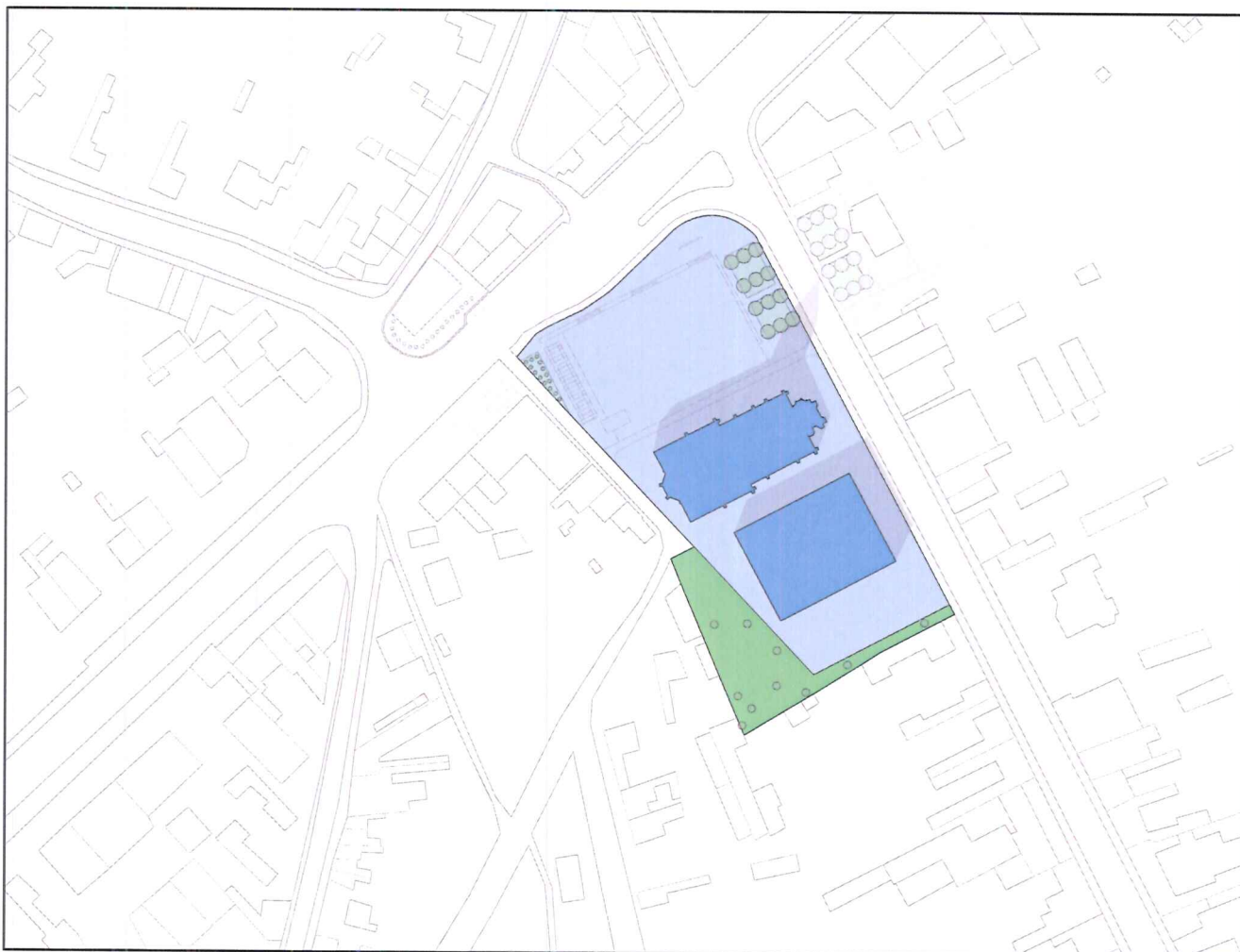


Machelen aan de Leie

1. Geïntegreerd projectproces = basisvoorwaarde

15%

2. Duurzame inplanting



Nieuwe situatie



Programma —

Iedere afdeling functioneert autonoom, maar draagt tegelijk de mogelijkheid in zich tot interne communicatie.

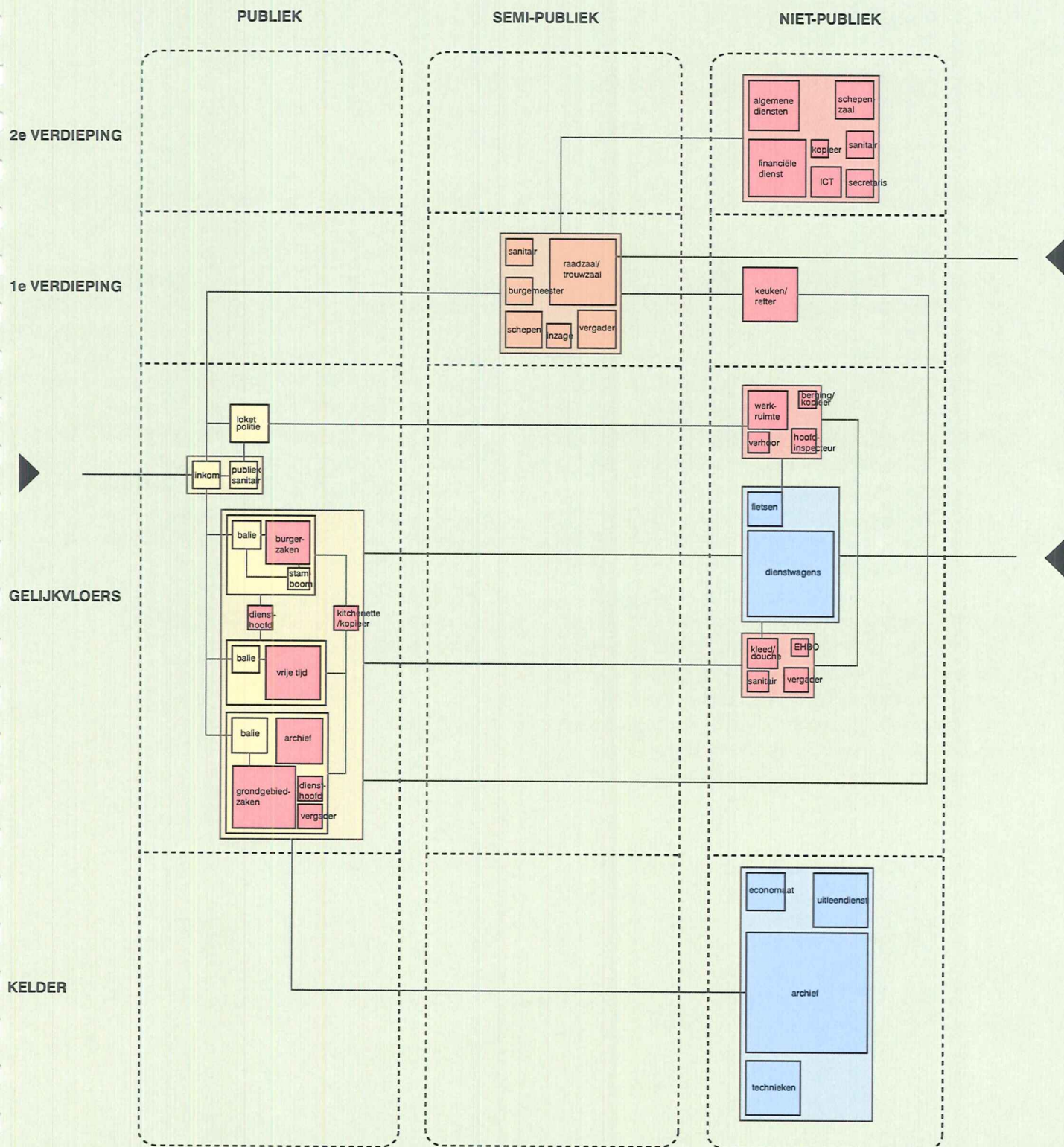
Om een zo efficiënt mogelijk gebouw te kunnen ontwerpen is een grondige kennis van het programma en de onderlinge relaties tussen de verschillende programma onderdelen noodzakelijk.

Binnen het gebouw is het essentieel dat iedere afdeling (publiek, semi en niet publiek, ondersteunend) autonoom kan functioneren met een eigen ontsluiting, maar tegelijkertijd de mogelijkheid in zich draagt tot interne communicatie. De verschillende programma onderdelen zijn zodoende met elkaar verbonden zonder hun autonomie te verliezen.

De centrale inkomhal met publiek sanitair en infobalie vormt hierbij het ankerpunt waarrond het programma zich afwikkelt.

De inkomhal functioneert als een overdekte, publieke passage die rechtstreeks toegang biedt tot de gemeentelijke diensten, het wijkkantoor en (bij momenten) tot de raadzaal.





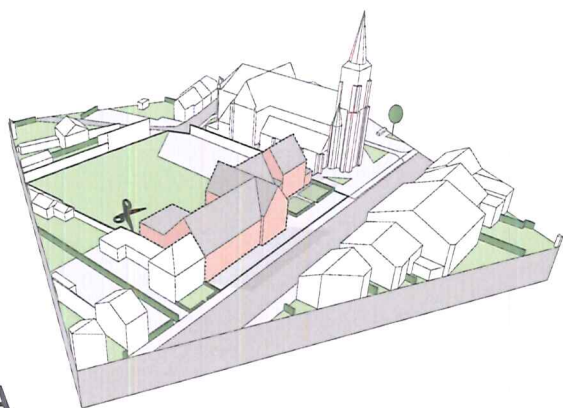
Concept —

Een getrapt model garandeert een optimale daglichttoetreding en vormt inherent de veruitwendiging van de vereiste toegankelijkheidsgradiënt binnen het gebouw.

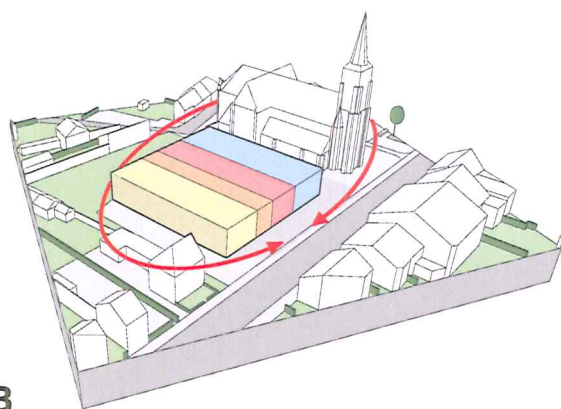
Het bestaande gemeentehuis vormt een amalgaam aan hoofd- en bijgebouwen die nauwelijks hun publieke functie doen vermoeden. In plaats van een laagdrempelig, samenhangend en leesbaar gebouw tekent zich een onoverzichtelijk kluwen aan diverse kamers. Haar inplanting resulteert in een eenzijdige benadering van het gebouw vanaf de Centrumstraat. Hierdoor ontstaat een duidelijke voorkant met 'minderwaardige' achterkant (A). In navolging van de stedenbouwkundige analyse stellen we voor het programma centraal en parallel aan de Sint-Pieterskerk te positioneren. Hierdoor ontstaat een gebouw dat alzijdig georiënteerd en ontsloten kan worden. Het programma bestaat uit publieke, semi publieke, niet publieke en ondersteunende functies (B). Om enerzijds tegemoet te komen aan de variërende toegankelijkheidseisen van iedere afdeling en anderzijds een optimale oriëntatie en daglichttoetreding te garanderen, wordt een model voorgesteld, getrapt in zuidelijke richting over 3 verdiepingen.

De functies worden hierbij gestapeld, waarbij het meest publieke en het minst publieke programma zich respectievelijk op het gelijkvloers en op de 2e verdieping bevinden. Hierdoor is de toegankelijkheidsgradiënt reeds inherent aanwezig binnen het gebouw (C). Een interne wandelgang rijgt de 3 verdiepingen aaneen en vormt een schakelstuk tussen alle publieke functies binnen het gebouw (D). Aan de hand van 3 ruime vides ontstaat een visuele interactie tussen de verschillende verdiepingen en programma onderdelen. Bovendien komen deze vides de interne energiehuishouding ten goede (E). Het gebouw wordt voorzien van groendaken en ruime terrassen, die samen met het westelijk gelegen parkje een gevarieerd openbaar en semi-openbaar domein garanderen (F).

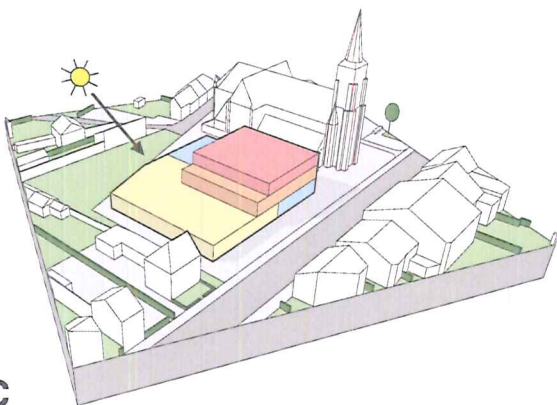




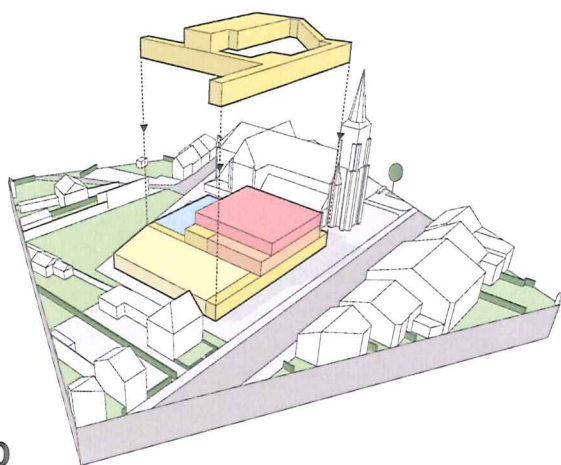
A



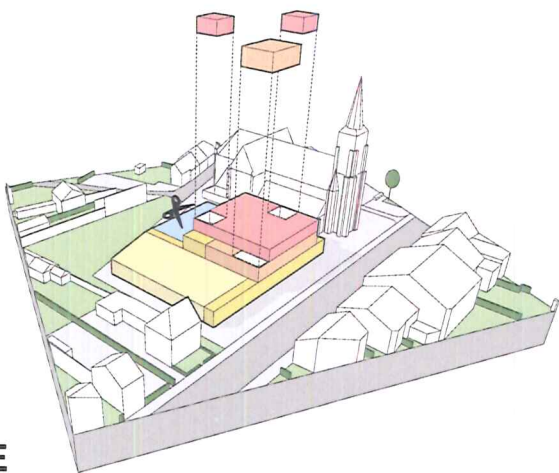
B



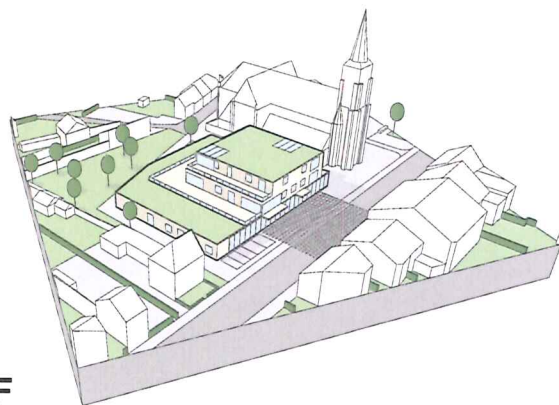
C



D



E



F

Planopbouw

Een publieke schakelzone vormt de ruggengraat van het gebouw.


Het gebouw wordt centraal ontsloten en bediend vanuit een publieke schakelzone (A) die de ruggengraat van het gebouw vormt. Ze rijgt het gebouw zowel in noord-zuid als in oost-west richting aaneen en ontvouwt zich over de verschillende verdiepingen. Zowel het administratief centrum als het wijkkantoor kunnen vanuit deze publieke schakelzone worden bediend, evenals de openbare toiletten en de gemeentewinkel/infobalie.

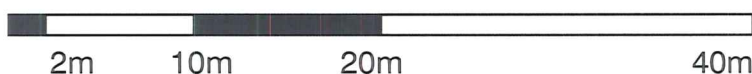
Deze publieke wandelgang zorgt er voor dat het gebouw bij momenten vrij doorwaadbaar functioneert, en op andere momenten gecontroleerd kan worden afgesloten.

Een dienstengang in het hart van het gebouw (B) fungeert bovendien als interne link tussen de gemeentediensten en de politiediensten. Ze vormt een snelle verbinding met de ondersteunende functies enerzijds (parking, sanitair, ...) en met de minder publieke functies op de andere verdiepingen anderzijds.

Het wijkkantoor wordt aan de noordzijde van het gebouw gesitueerd en kent een directe link met de parking.

Aan de westzijde worden de 3 publieke gemeentediensten ondergebracht, bediend vanuit de interne wandelgang.

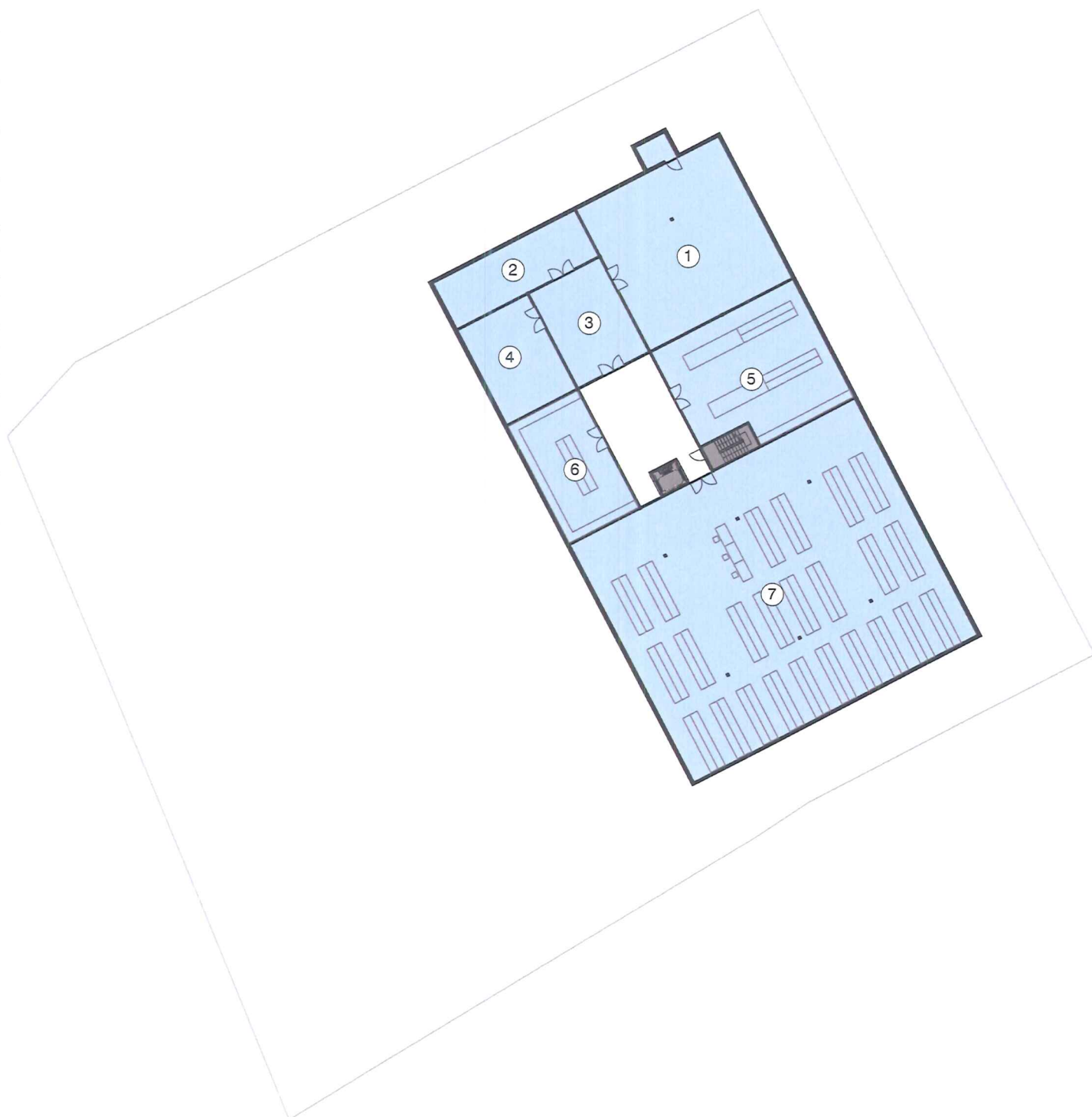
-  ondersteunende functies
-  publieke functies
-  semi-publieke functies
-  niet-publieke functies





GELIJKVLOERS

- | | | | |
|---|--|----|---|
| ① | verhoorlokaal (12m ²) | ①7 | fietsenberging (46.5m ²) |
| ② | kopieer / berging (8.5m ²) | ①8 | stamboomonderzoek (12m ²) |
| ③ | hoofdinspecteur (18m ²) | ①9 | werkruimte burgerzaken (54m ²) |
| ④ | wachruimte / loket (29m ²) | ②0 | kitchenette (14.5m ²) |
| ⑤ | loket (22m ²) | ②1 | wachruimte grondgebiedzaken (22.5m ²) |
| ⑥ | werkruimte (56.5m ²) | ②2 | balie RO / Milieu / OW (50m ²) |
| ⑦ | berging / server (10.5m ²) | ②3 | wachruimte burgerzaken / vrije tijd (31m ²) |
| ⑧ | openbare toiletten (m/v/mindervaliden) (34m ²) | ②4 | balie burgerzaken / vrije tijd (25.5m ²) |
| ⑨ | personeelstoiletten (m/v) (22m ²) | ②5 | werkruimte vrije tijd (71m ²) |
| ⑩ | infobalie / snelloket / gemeentewinkel (76m ²) | ②6 | werkruimte grondgebied(+levend archief)(139m ²) |
| ⑪ | berging / poetsruimte (18m ²) | ②7 | loket (12m ²) |
| ⑫ | vergaderzaal / kitchenette (22m ²) | ②8 | kopieer (18m ²) |
| ⑬ | parking dienstwagens (298m ²) | ②9 | vergaderzaal (22m ²) |
| ⑭ | berging (6.5m ²) | ③0 | diensthoud burgerzaken / vrije tijd (15m ²) |
| ⑮ | EHBO (11.5m ²) | ③1 | kopieer (22m ²) |
| ⑯ | kleed -/ doucheruimte (m/v) (28m ²) | ③2 | diensthoud grondgebiedzaken (14.5m ²) |
| | | ③3 | vergaderzaal (23m ²) |



KELDER

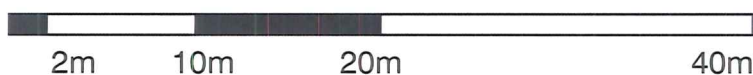
- ① technische ruimte / stooklokaal (138m²)
- ② tellers gas / water (44m²)
- ③ sas(45m²)
- ④ tellers elektriciteit (45m²)
- ⑤ uitleendienst (107m²)
- ⑥ economaat (57m²)
- ⑦ archief (470m²)

Op de 1e verdieping worden alle semi publieke diensten ondergebracht. De raadzaal staat hierbij rechtstreeks in verbinding met de eetzaal waardoor -indien nodig- een ruimte inzetbaar is van ongeveer 250m², rechtstreeks ontsluitbaar vanop maaiveld, en bediend vanuit de aanliggende keuken. Ook de grote vergaderzaal aan de noordzijde kan rechtstreeks vanop maaiveld worden ontsloten zonder te interfereren met de rest van de gemeentediensten. Hierdoor blijft een deel van het gebouw ook na sluitingsuur bruikbaar.

Dankzij 2 ruime vides aan de noord- en zuidkant wordt een visuele interactie gegenereerd met de boven- en onderliggende verdieping. Dit komt de transparantie en herkenbaarheid van de interne organisatie ten goede.

De zuid- en westzijde worden geflankeerd door een ruim terras dat zowel inzetbaar is naar publieke als semi publieke doeleinden.



-  ondersteunende functies
-  publieke functies
-  semi-publieke functies
-  niet-publieke functies

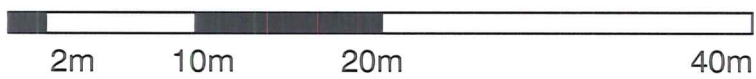


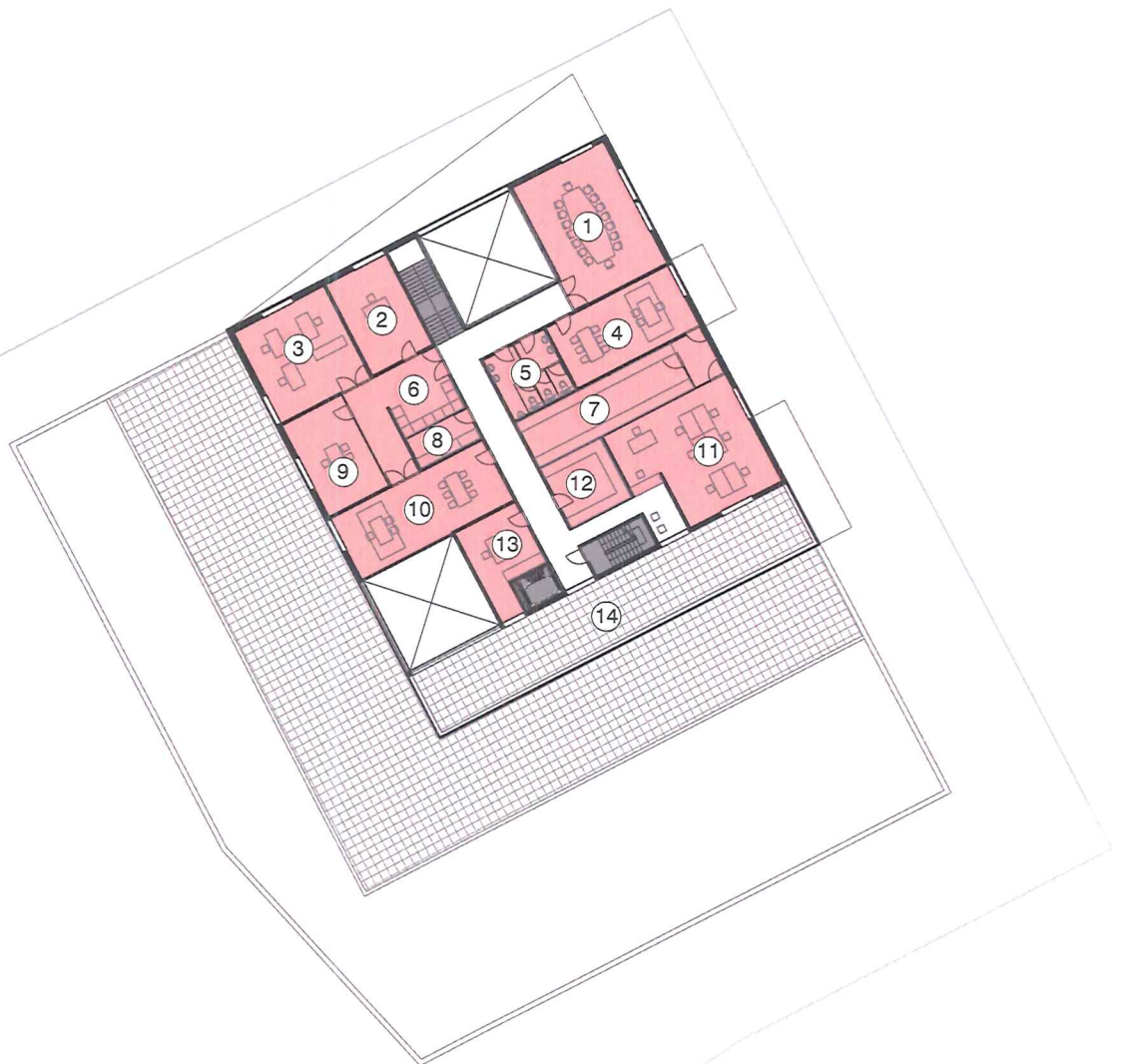


1e VERDIEPING

- ① vergaderzaal (28m²)
- ② inzagelokaal (22m²)
- ③ toiletten (m/v/mindervaliden) (33m²)
- ④ raadzaal / trouwzaal (143m²)
- ⑤ schepenburelen (22m²)
- ⑥ vergaderzaal (14.5m²)
- ⑦ berging / kopieer (11m²)
- ⑧ keuken (22.5m²)
- ⑨ bureau burgemeester (42m²)
- ⑩ eetruimte (100m²)
- ⑪ terras (385m²)

-  ondersteunende functies
-  publieke functies
-  semi-publieke functies
-  niet-publieke functies





2e VERDIEPING

- ① collegezaal (44.5m²)
- ② personeelsdienst (22m²)
- ③ secretariaat (33m²)
- ④ financieel beheerder (29m²)
- ⑤ personeelstoiletten (m/v) (14m²)
- ⑥ postruimte (15m²)
- ⑦ levend archief (28m²)
- ⑧ kopieer / poetsruimte (7m²)
- ⑨ bestuurssecretaris (22m²)
- ⑩ secretaris (37m²)
- ⑪ financiële dienst (53m²)
- ⑫ serverlokaal (14.5m²)
- ⑬ IT (17m²)
- ⑭ terras (85m²)

Raadzaal / trouwzaal



Raadzaal / trouwzaal / eetzaal



Bureau burgemeester



Terras



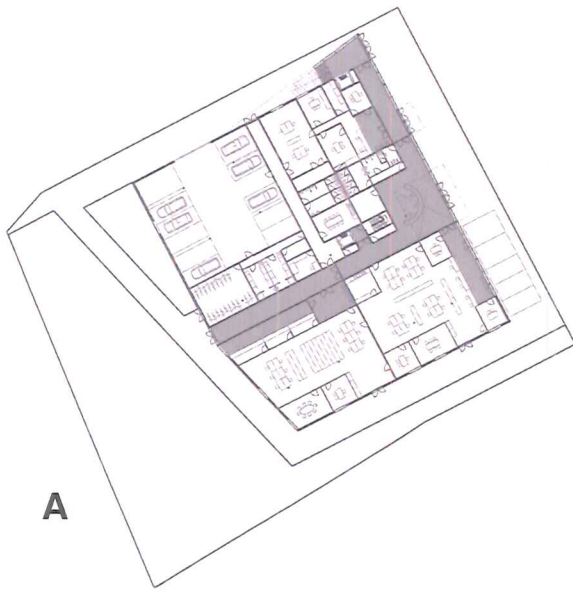
Flexibiliteit —

Het gebouw gaat niet gebukt onder een strak keurslijf maar schikt zich moeiteloos binnen talrijke gebruiksscenario's.

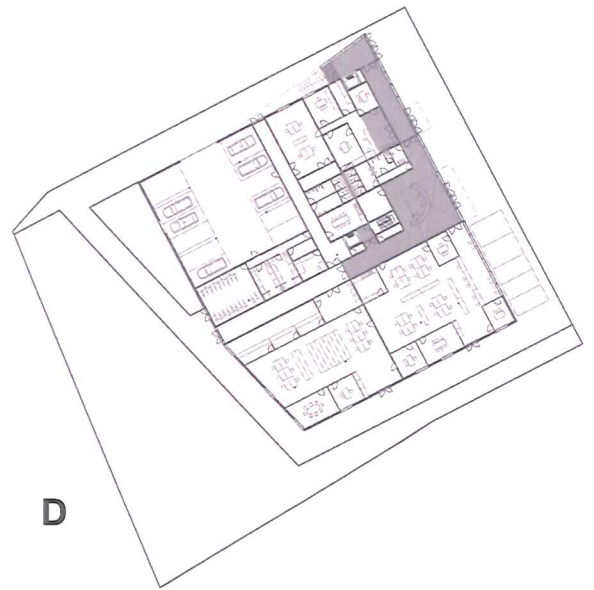
De ruggengraat van het gebouw wordt gevormd door een publieke wandelgang die zich centraal doorheen het gebouw ontvouwt. Dankzij de strategische ligging ervan kan het gebouw zich bij momenten volledig doorwaadbaar opstellen, terwijl het op andere momenten een enkelzijdige, beperkte ontsluiting genereert.

Hierdoor past het gebouw zich moeiteloos binnen verschillende gebruiksscenario's en wisselende bezettingsgraden. Dit komt niet enkel de doorwaadbaarheid en laagdrempeligheid van het gebouw ten goede maar tegelijkertijd ook de controleerbaarheid.

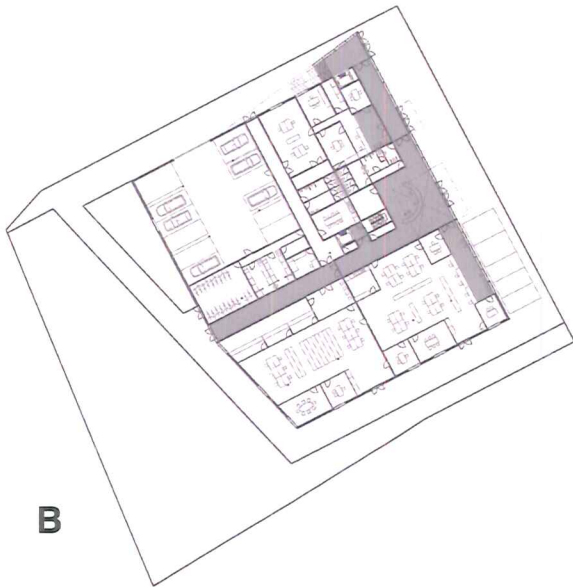




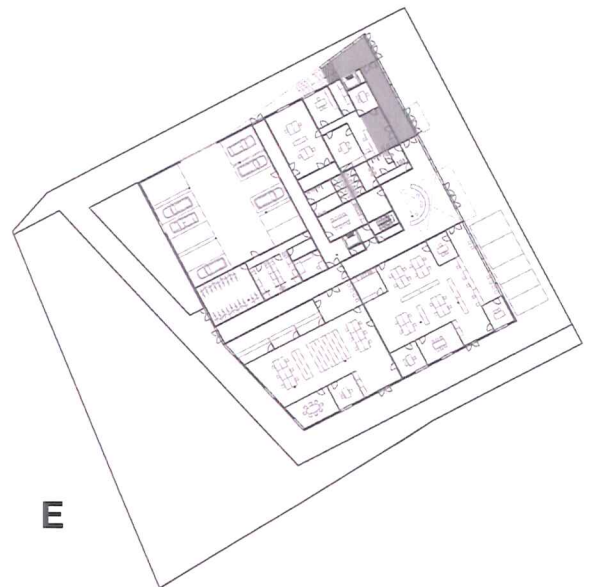
A



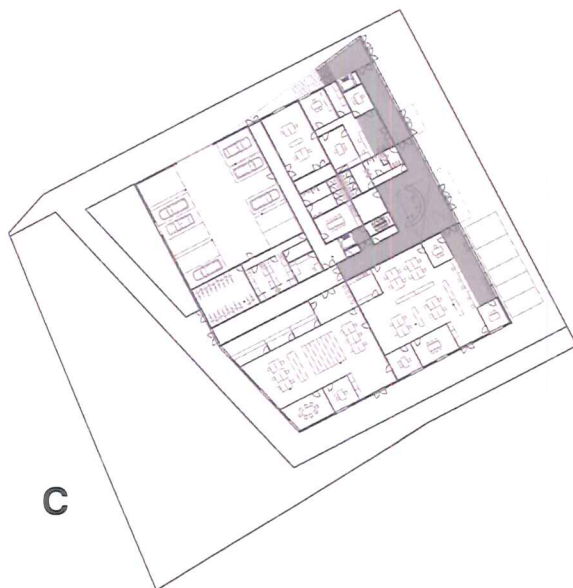
D



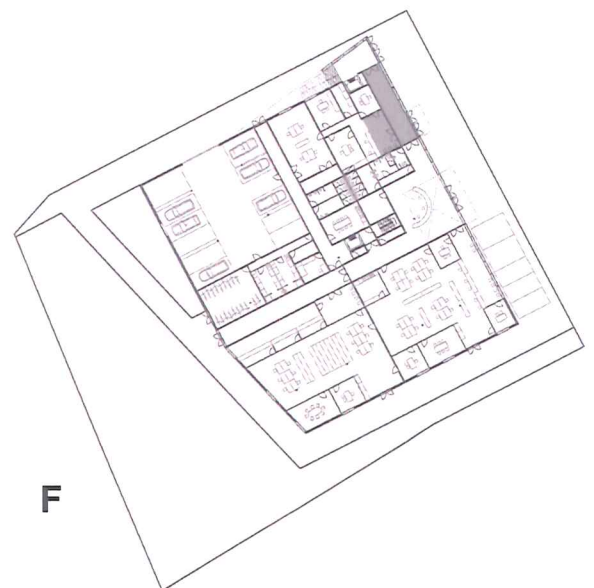
B



E



C



F

Herkenbaarheid —

Een subtiel hoogteverschil per bouwlaag relateert aan de publieke aard van het interne programma.

Gezien haar publieke functie als administratief centrum dient het gebouw niet enkel laagdrempelig en transparant te zijn maar dient het zich tevens herkenbaar te profileren als huis voor de burger.

Daarom wordt binnen de gevelopbouw gewerkt met een vrijwel volledig beglaasde gelijkvloerse laag, uitgewerkt over een vrije hoogte van 4m. Dergelijke vormgeving werkt uitnodigend en beklemtoont de publieke aard van het gebouw.

In tegenstelling tot het gelijkvloers, kent de semi publieke 1e verdieping een vrije hoogte van 3.5m en een gevelopbouw die net als de 2e verdieping minder transparant is vormgegeven. Aangezien de 2e verdieping de minst publieke verdieping is, krijgt deze een vrije hoogte van 3m.

Zo doende ontstaat een subtiel hoogteverschil per bouwlaag dat relateert aan de publieke aard van haar interne programma.





Verkeersafwikkeling —

Gemotoriseerd verkeer blijft beperkt tot de noord-westzijde van het gebouw.

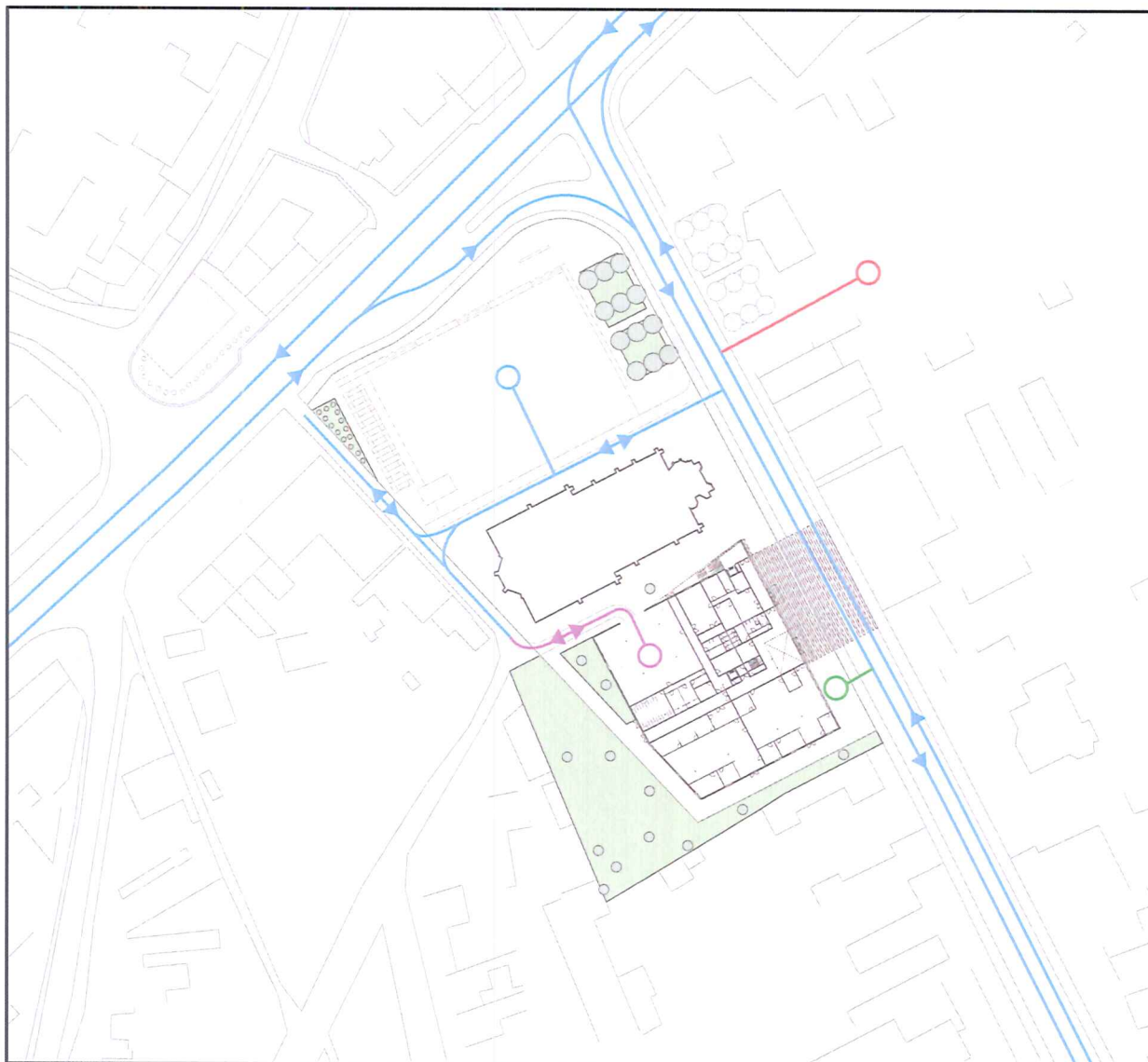
Aan de noord-westzijde van het gebouw wordt een inbandige parking ingericht voor dienstwagens (10pp), evenals een fietsenberging. De parking wordt vanaf de noordzijde ontsloten, zodoende gemotoriseerd verkeer op het plein te beperken. Hierdoor blijft de hele zuidzijde van het plein, inclusief het nieuwe park gevrijwaard van gemotoriseerd verkeer.

Ter hoogte van villa del arte wordt een ruime personeelsparking voorzien. Ter hoogte van de Centrumstraat worden voor het administratief centrum 5 bezoekersparkeerplaatsen voorzien waaronder 2 voor mindervaliden.



5%

3. Mobiliteit



Gemotoriseerd verkeer

- publieke parking
- personeelsparking
- parking dienstwagens
- bezoekersparking

Doorwaadbaarheid

Door haar centrale inplanting op het plein krijgt het administratief centrum een alzijdige ontsluiting.

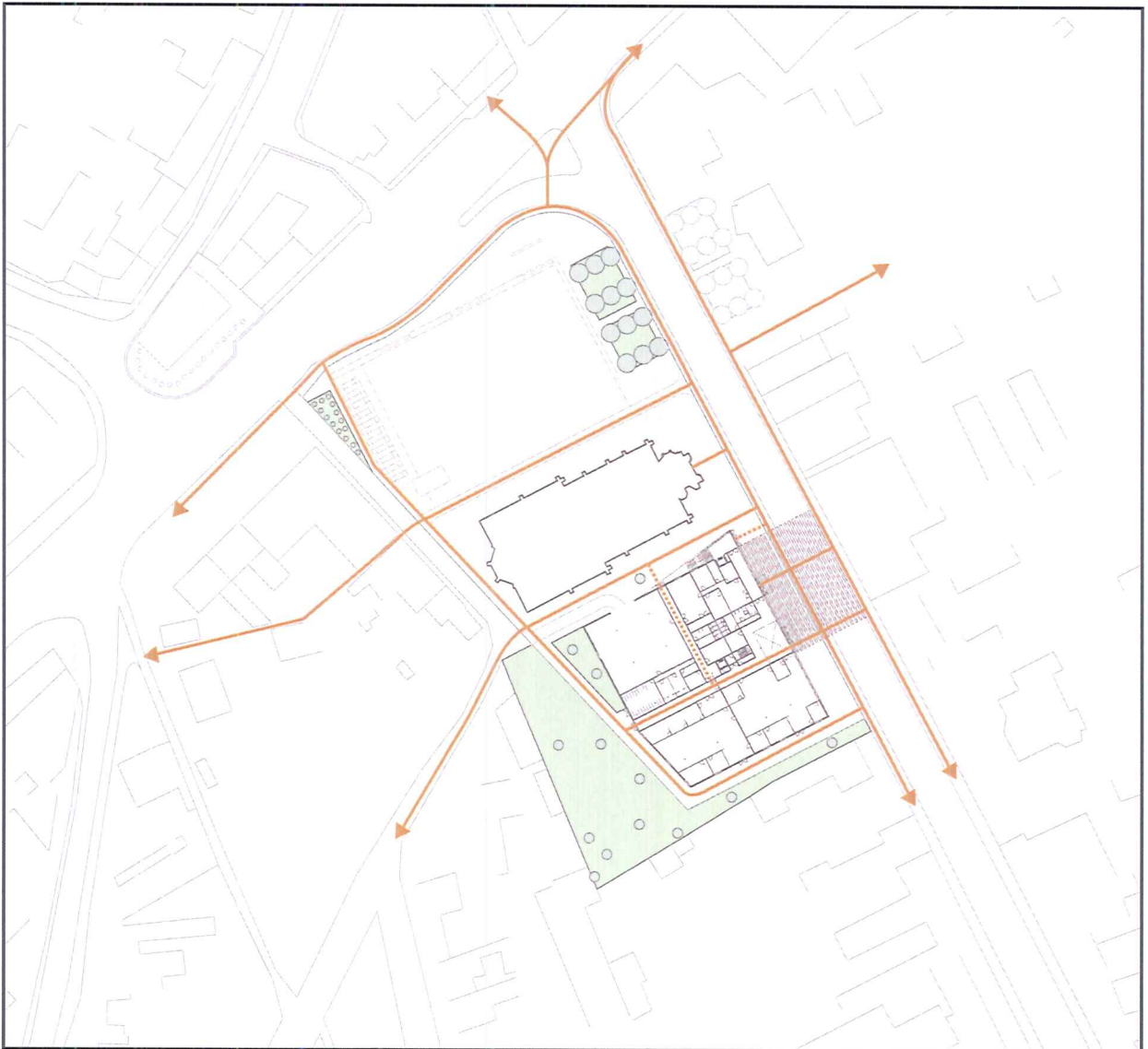
Een laagdrempelig gebouw impliceert eveneens een doorwaadbaar gebouw. De publieke passage doorheen het administratief centrum verbindt de Centrumstraat met het achter gelegen publieke park en vermijdt hierdoor de traditionele tweeleding in een publieke voorzijde en een onderge-waardeerde, private achterzijde. Mede dankzij de centrale inplanting op het plein krijgt het gebouw een alzijdige ontsluiting die de doorwaadbaarheid en laagdrempeligheid van het gebouw ten goede komt.

De oost-west doorsteek doorheen het gemeentehuis garandeert bovendien het openbare karakter van het park, dat zich in de oksel van het projectgebied bevindt.



7%

4. Natuurlijk milieu



Voetgangers

Transparantie —

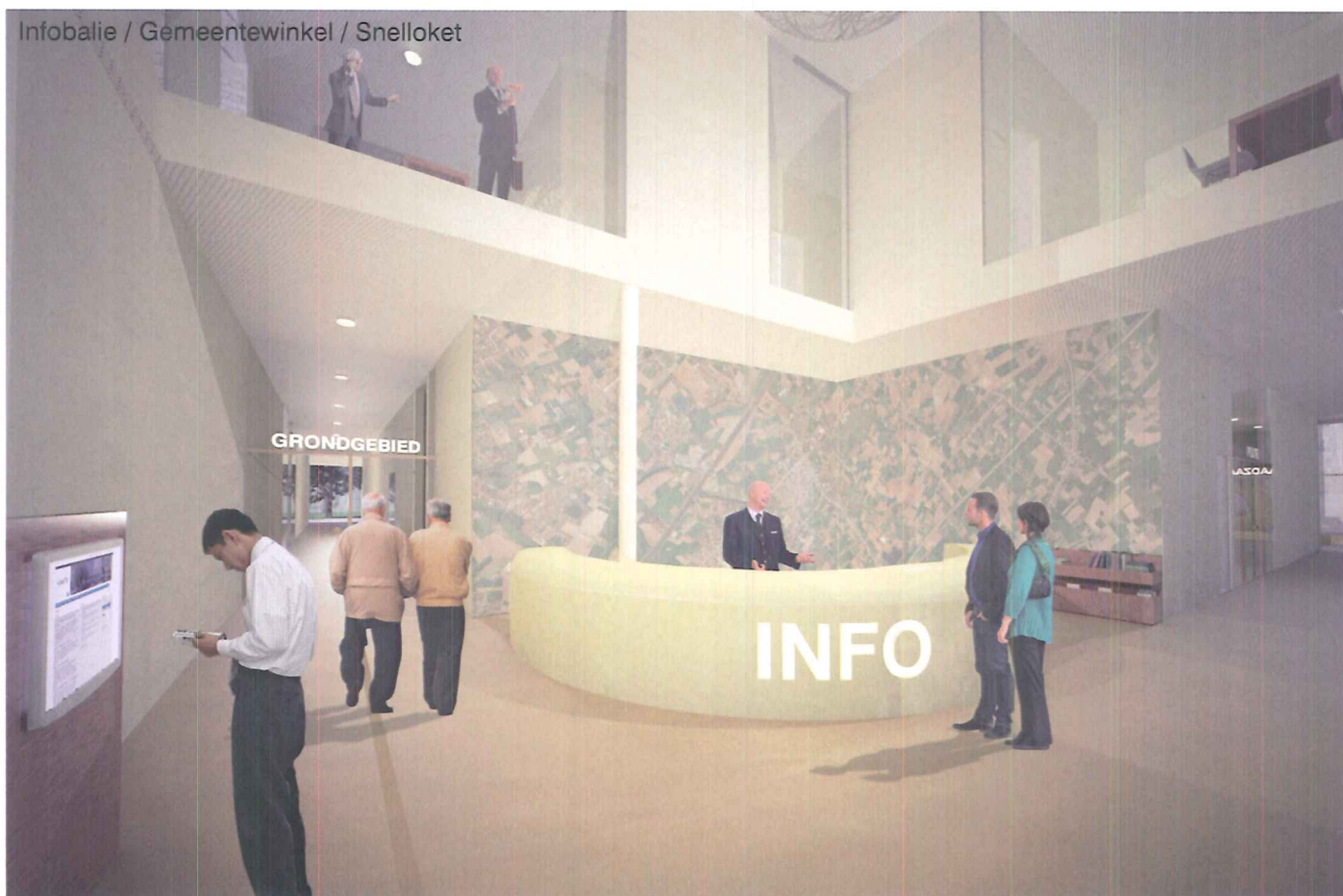
Drie ruime vides garanderen een boeiende visuele interactie tussen de burger en het bestuur.

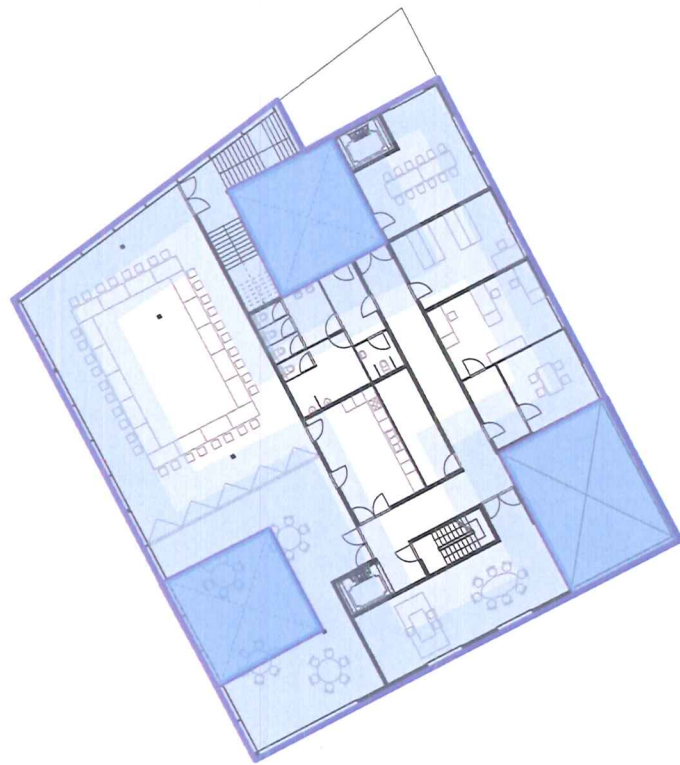
Het administratief centrum opteert voor een klantgeoriënteerde aanpak die de relatie tussen inwoner en bestuur opnieuw tastbaar maakt. Deze ambitie wordt niet enkel veruitwendigd in de gebouwschil maar profileert zich eveneens in de interne planopbouw en materialisatie. Drie ruime vides worden strategisch binnen het gebouw voorzien en garanderen een boeiende visuele interactie tussen de burger/klant en het bestuur.

Ze doorbreken de traditionele gelaagdheid en stimuleren een dialoog tussen de verschillende

diensten en gebruikers van het gebouw. Bovendien garanderen deze vides een optimale daglichttoetreding doorheen het hele gebouw en komen ze de interne energiehuishouding ten goede (zie p 48).

De vides worden voorzien van kamerhoge glaspartijen zodoende de akoestische isolatie te garanderen.





Transparantie en daglichttoetreding

Eetruimte



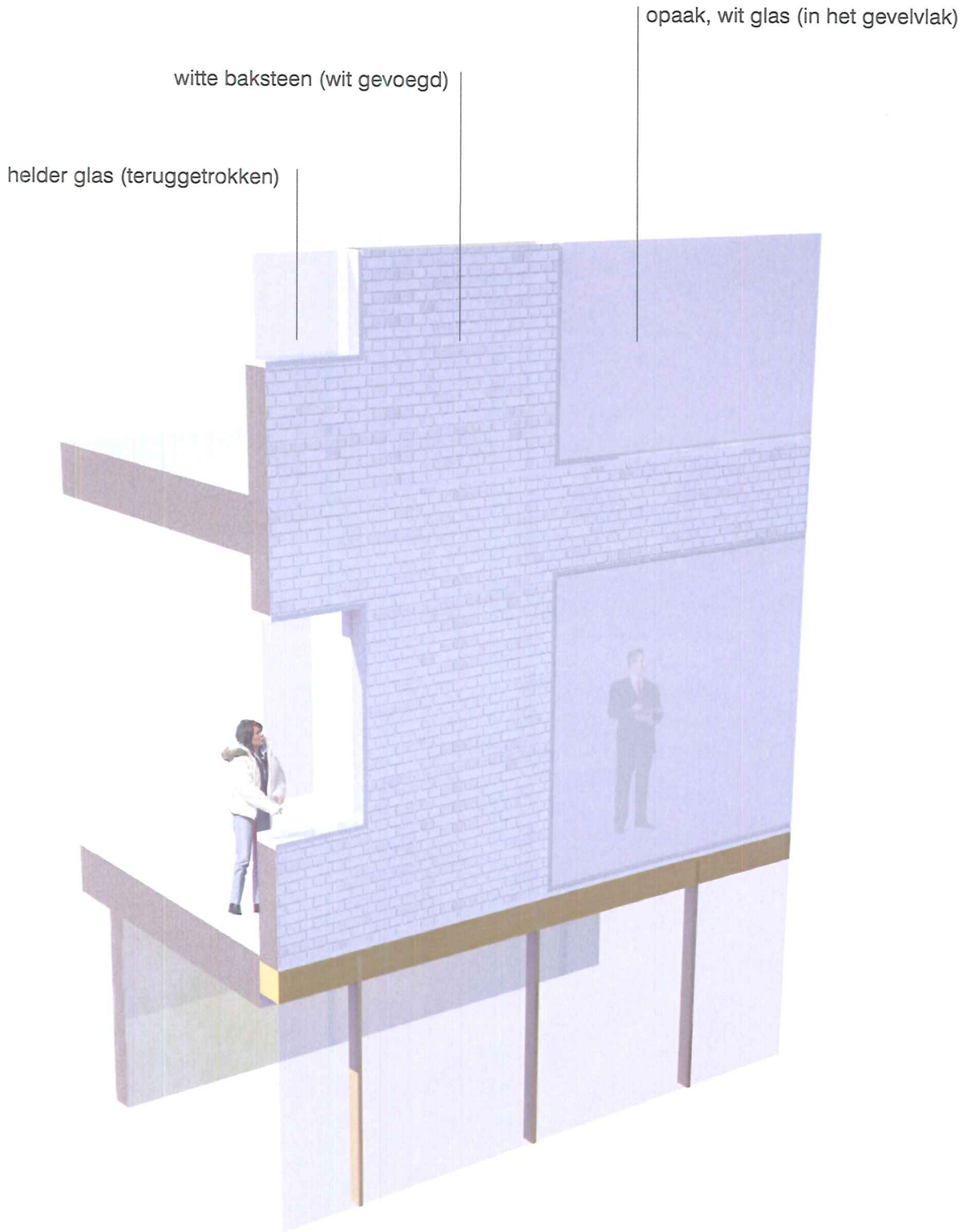
Gevelopbouw —

De gevel veruitwendigt de interne programmering van het gebouw.

De gevel dient een veruitwendiging te vormen van de interne programmering van het gebouw. De publieke wandelgang die het interne programma aaneenrijgt, schakelt zich als een glazen lus rondom het gebouw. Ze vormt een publieke passage en overgangszone tussen openbaar domein en administratief centrum. Ze veruitwendigt het publieke karakter van de diensten die ze ontsluit.

De 1e en 2e verdieping worden gematerialiseerd volgens een spel van opake en heldere raampartijen die de transparantie van de gevel reguleren. Waar zich overdag voornamelijk een sober, wit volume profileert, manifesteert zich 's avonds een poreuze, vrijwel spongieuze structuur met transparante en half-transparante geledingen.



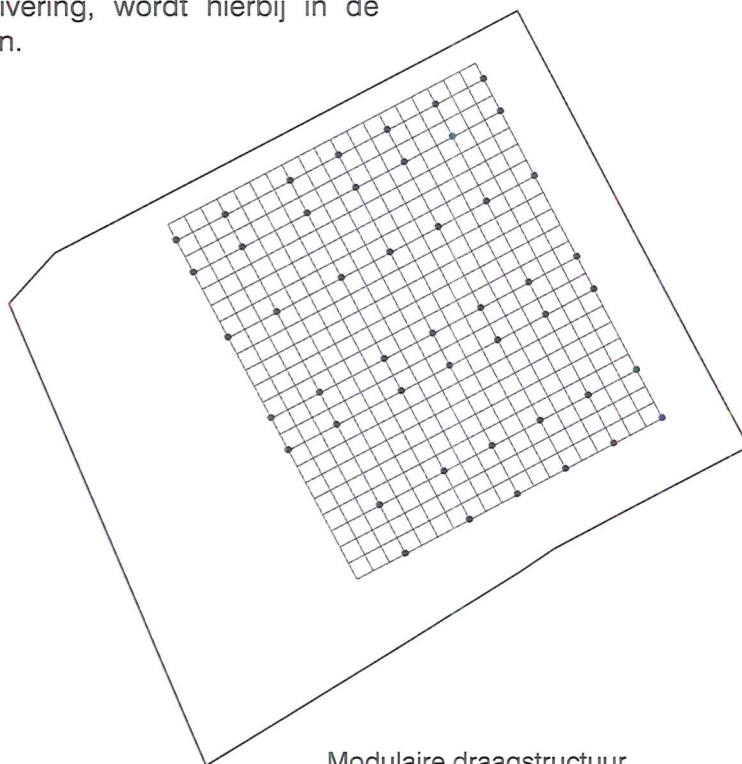


Uitbreidbaarheid —

De opbouw volgens een onregelmatige gridstructuur garandeert talrijke toekomstige uitbreidingsscenario's.

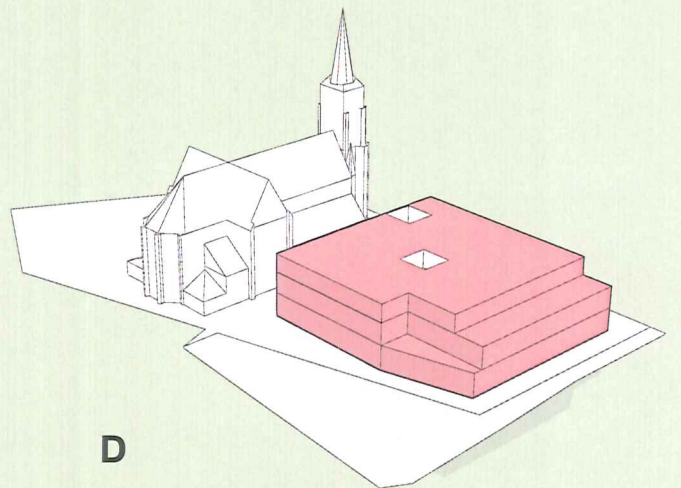
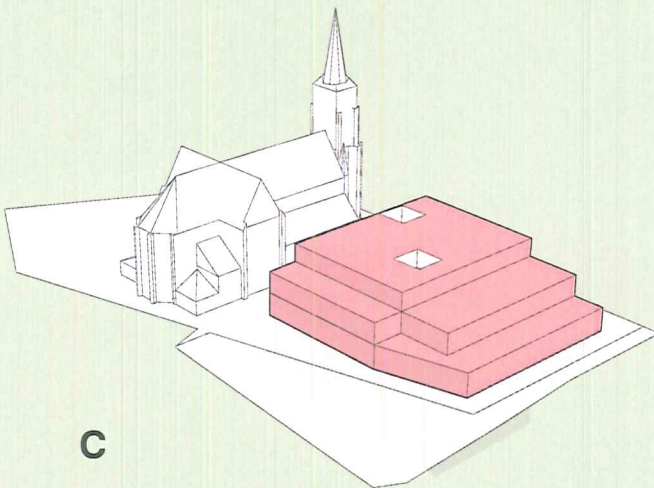
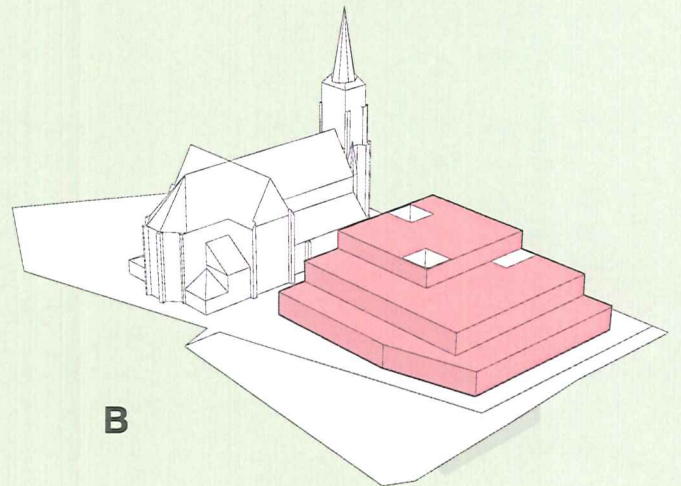
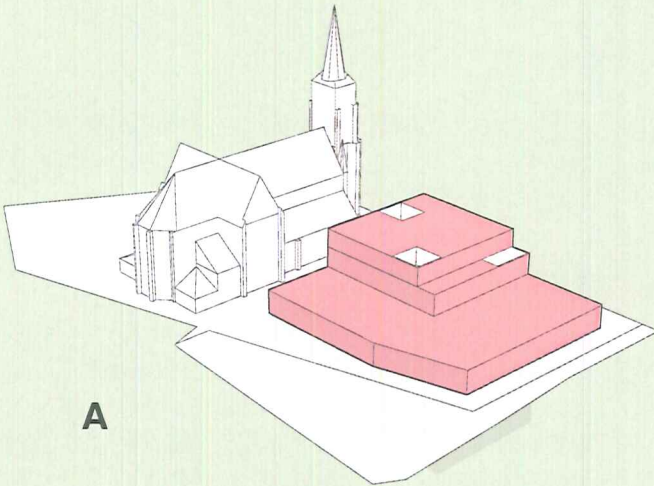
Het gebouw dient robuust en flexibel te zijn. Zowel de indeling, de draagstructuur als de ondersteunende technische infrastructuur dienen zodanig ontworpen te zijn dat die optimaal kan inspelen op de snel wijzigende behoeften. Een flexibel gebouw verlengt de functionele, technische en economische levensduur. Tevens laat het ontwerp en de technische uitwerking ervan toe dat het gebouw na verloop van tijd een andere functionele invulling kan krijgen. Om de structurele flexibiliteit te garanderen opteren we voor een hybride structuur waarbij massieve, dragende buitenmuren worden gecombineerd met een interne skeletstructuur. De massieve betonmassa, noodzakelijk voor betonkernactivering, wordt hierbij in de vloerplaten voorzien.

Het administratief centrum wordt opgebouwd volgens een onregelmatige gridstructuur met modulemaat van 2.0m x 2.0m. De beperkte overspanningen (max. 10m) garanderen een kostefficiënte en snelle opbouw. Bovendien maakt dergelijke opbouw een mogelijke, toekomstige uitbreiding volgens diverse scenario's betaalbaar en realistisch.



Modulaire draagstructuur





Kunstintegratie —

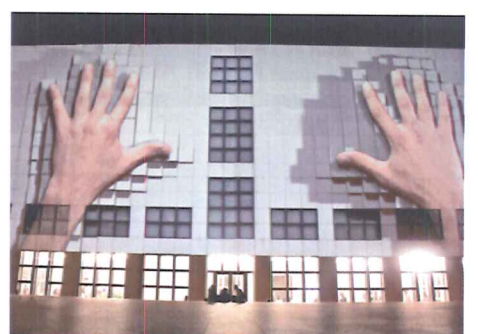
In en rondom het gebouw worden 3 strategische plaatsen ter beschikking gesteld voor de integratie van diverse kunstprojecten.

Zulte heeft reeds bewezen een kunstminnende gemeente te zijn en wenst dit in het nieuwe administratieve centrum te bevestigen. Net zoals bij de eerdere volksraadpleging kan de burger opnieuw betrokken worden bij de integratie van kunst in en rond het nieuwe centrum. Hiertoe stellen we 3 strategische plaatsen ter beschikking die -eventueel aan de hand van een kunstwedstrijd- een diverse invulling kunnen krijgen.

- De wachtgevel die vrij komt bij de afbraak van het bestaande gemeentehuis leent zich tot een videoprojectie of grafische muur.
- Tussen het administratief centrum en de kerk is plaats voor een sculptuur.
- Ter hoogte van de inkom wordt een glasprojectie* voorzien. Deze fungeert als digitaal informatiebord maar kan tevens tijdelijk dienst doen als canvas voor mediale kunsten.

*<http://edkm.nl/glas-projectie>





Globale duurzaamheid —

Duurzaamheid vereist een integrale aanpak, waarbij rekening gehouden wordt met ecologische, economische en sociale aspecten.

Het doel is een omgeving te realiseren met een zo beperkt mogelijke negatieve impact op het milieu en de omgeving. Een intrinsieke ruimtelijk maatschappelijke duurzaamheid waarbij gezond verstand, meervoudig ruimtegebruik, architectuur met identiteit en ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd worden. Het zijn niet de ecologische gadgets, zoals fotonvoltaïsche cellen, zonnepanelen, boilers enz. op zich die een project duurzaam maken. Zij zijn enkel effectief als ze deel uitmaken van een totaalconcept. Een sober en functioneel ontwerp waar duurzaamheid tot in de details doordacht is, valt te verkiezen boven een luxueuze afwerking waar enkele duurzame losse elementen aan toegevoegd worden. Het belang van een krachtig stedenbouwkundig concept in een duurzaam ontwikkelingsproject is primordiaal. Het stedenbouwkundig ontwerp bepaalt in grote mate de structurele randvoorwaarden op basis waarvan duurzaamheid in een project geïntegreerd kan worden.

Culturele duurzaamheid

Bepaalde gebouwen en omgevingen behoren tot het collectieve geheugen. De Sint-Pieterskerk en de brouwerijtoren zijn hiervan een voorbeeld, en zijn bijgevolg belangrijke beeld dragers. Wanneer een nieuw project gerealiseerd wordt, dient dit best rekening te houden met deze "culturele waarde" en deze identiteit in een nieuw totaalbeeld.

Duurzaam ruimtegebruik

Veranderlijkheid

De kern van duurzaamheid is "veranderlijkheid" met waardebehoud, liefst zelfs met door de tijd gegroeide waardevermeerdering, meerwaarde zowel in economisch als in emotioneel opzicht. Deze veranderlijkheid kan verschillende gradaties hebben, zowel wat de open ruimte betreft (een aanpasbare functionele indeling,...), als wat de bebouwde ruimte betreft (een casco met zeer lange levensduur, flexibele en kwaliteitsvolle installaties en inrichtingen, afwerking en aankleding van (gradueel) kortere duur,...). Bij elk deelproject – zowel landschappelijk als gebouwd – dat gerealiseerd wordt, moet het uitgangspunt zijn dat een functie kan groeien, krimpen, veranderen en op lange termijn misschien zelfs verdwijnen.

Integraal waterbeheer / watertoets

Integraal waterbeheer beoogt een gecoördineerd en geïntegreerd ontwikkelen, beheren en herstellen van het waterecosysteem; met het oog op een multifunctioneel gebruik voor de huidige en toekomstige generaties. Integraal waterbeheer bekijkt het water als een systeem. Het heeft als doel het beheer van de waterhoeveelheden en van het leven in en rond het water beter op elkaar af te stemmen. Hierdoor wordt de verontreiniging, de teloorgang van de waterlopen, de uitputting van de grondwaterlagen, verdroging en wateroverlast aangepakt. Met onderstaande algemene richtlijnen moet rekening gehouden worden:

- Verhardingen moeten, indien mogelijk, uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen / halfverhardingen.
- De hoeveelheid verharde oppervlakte moet zo veel mogelijk beperkt worden. Grotere dakoppervlakken worden bij voorkeur uitgevoerd als groendaken
- Het gebruik van regenwaterputten geniet de voorkeur
- Er is een gescheiden rioleringsstelsel vereist

Toegankelijkheid voor iedereen

Het project moet de nodige aandacht aan het mobiliteitsgebeuren besteden. De site kan hier deels zelf voor instaan, maar kan tevens terugvallen op een uitgebreid en goed doordacht parkeerbeleid binnen de gemeente. De aankoppeling aan het bestaande openbaar vervoersnetwerk is noodzakelijk. Ook zal veel aandacht worden besteed aan kwaliteitsvolle fietsverbindingen (veilig, direct, aantrekkelijk,...) en voldoende fietsstallingen. In het eigenlijke projectgebied zorgt een heldere inrichting van het openbaar domein voor een hoge belevingswaarde waarbij andersvaliden volwaardig kunnen deelnemen aan de activiteiten die er plaatsvinden.

Sociale duurzaamheid

Welzijn is één van de essenties van duurzame ontwikkeling. De bebouwde omgeving en de openbare ruimte kunnen hieraan zowel direct als indirect een grote bijdrage leveren.

Diversiteit

Een bepaald gebied leeft door zijn verscheidenheid aan inwoners. Een goed project weerspiegelt dan ook de diversiteit in de mogelijkheden die het aanbiedt (verblijven, spelen, wandelen, fietsen, samenkomen, leren, ...).

Bruikbaarheid

De openbare ruimte moet een grote functionele diversiteit kunnen opvangen, zodat er een grote bruikbaarheid ontstaat. Doorgangsfuncties kunnen gecombineerd worden met verblijfsfuncties en ontmoetingsplekken, zonder dat de ruimte "onbestemd" wordt.

Veiligheid

Sociale duurzaamheid betekent ook dat een ruimte als "veilig" moet ervaren worden. Daarvoor kan er bij de inrichting van het openbaar domein gestreefd worden naar een optimaal informeel toezicht. Dit impliceert een zichtbare en voelbare aanwezigheid van mensen (bezoekers, passanten,...), waardoor een zekere controle ontstaat.

Mogelijke oplossingen zijn:

- Specifieke infrastructurele voorzieningen (in- en uitgangen, voetwegen,...) kunnen rechtstreeks zichtbaar zijn vanuit woningen en/of voorzieningen met dag- en avondactiviteit.
- Een heldere circulatie voor de verschillende weggebruikers.

Architecturale duurzaamheid

Rationeel energieverbruik

Het is essentieel dat er van bij de aanvang rationeel wordt omgegaan met energie en dat naar een duurzaam totaalconcept gezocht wordt.

Dit zowel wat de open ruimte betreft (bijv. openbare verlichting met natriumlampen i.p.v. kwiklampen, beperken van autoverkeer, beperken van nutsleidingen,...), als wat de bebouwde ruimte betreft (optimale oriëntatie van gebouwen, zonneboilers, fotovoltaïsche cellen, hoogrendementsglas,...)

Duurzame materiaalkeuze

Door een doordachte indeling van het gebouw, kan men de meest efficiënte structuur kiezen en zo besparen op materiaal – letterlijk het principe van kleiner bouwen. Voor de selectie van de gebruikte materialen maken we gebruik van de NIBE milieuclassificatie. Sinds jaren bestaat er een goede methode om milieudata te verwerken via de methode van levenscyclusanalyse (LCA). Door middel van het TWIN-model is die methode geschikt om vergelijkend onderzoek te doen. De NIBE classificatie wordt gebruikt voor het bepalen van de materialen i.f.v. hun milieukost, van ontginning tot recyclage. In deze classificatie wordt eveneens de link gelegd met de economische kost van een materiaal: op basis hiervan kan een economisch-ecologisch goede keuze gemaakt worden.

Er moet steeds afgewogen worden welke gebruiksintensiteit een materiaal kent. Een goede materiaalkeuze bestaat erin om een evenwicht te vinden in tal van aspecten, zoals milieulast, kostprijs, onderhoudsvriendelijkheid e.d.

Architecturale kwaliteit

Het projectgebied moet een ruimte worden die plaats biedt aan veranderende behoeften. Het gebied moet een hoge belevingswaarde hebben, zodat dit zowel op korte als op lange termijn een waardevolle omgeving vormt. Er moet gestreefd worden naar een kwalitatieve duurzame architectuur die, met respect voor haar omgeving, ontwikkelingskansen voor de toekomst biedt.

Hoewel het herinrichten van het bestaande gemeentehuis nog steeds de minste milieupact heeft en in het kader van een duurzame benadering van het project zorgvuldig is afgewogen, blijkt de bestaande structuur en indeling onverzoenbaar met de ambitie van de gemeente en niet inzetbaar binnen een kosten-batenanalyse.

Het is vanzelfsprekend dat het nieuwe gemeentehuis geconcentreerd wordt volgens de laatste inzichten i.v.m. duurzame ontwikkeling. Maar zelfs dan heeft het nog steeds een aanzienlijke milieupact.

Er moet bijgevolg gestreefd worden naar een compacte bebouwde omgeving die de ruimte efficiënt benut maar tegelijkertijd de leefbaarheid verhoogt. Een compactere bebouwde ruimte betekent ook dat er meer ruimte is voor groen, recreatie,...

Akoestisch comfort

Om het akoestisch comfort te verbeteren zal aan de hand van een studie bepaald worden wat de juiste afwerkingsmaterialen van o.a. het plafond zijn. Er kan bv. gekozen worden voor een akoestisch geperforeerde spaanplaat, een natuurlijk materiaal met een warme uitstraling.

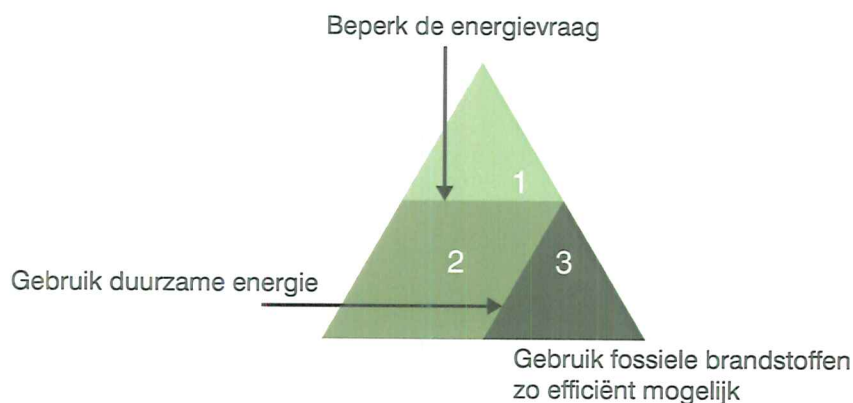
Thermisch comfort

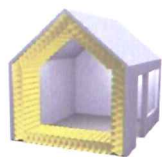
Voor het behalen van een goed thermisch comfort moeten dynamische simulaties gemaakt worden voor de verschillende types ruimtes. Hierbij wordt de comforttemperatuur op elk moment van het jaar berekend, afhankelijk van de verwarming, koeling, ventilatie, bouwkundige elementen, interne warmtelasten enz. De comforttemperatuur wordt dan geëvalueerd aan de hand van de voorschriften van de Rijksgebouwendienst. De basis voor deze methode is de comforttheorie van Fanger, die het onderwerp is van de internationale norm ISO 7730. Er worden beperkingen gelegd aan het aantal overschrijdingsuren – een uur waarin de ruimte gebruikt wordt en de comforttemperatuur 25.5°C overschrijdt. Er kunnen eventueel ook beperkingen worden opgelegd aan de temperatuurschommelingen op eenzelfde dag indien gewenst.

Luchtkwaliteit

Een degelijke voorziening van verse lucht is essentieel. Een goede luchtkwaliteit is noodzakelijk en is zeer belangrijk voor de productiviteit en tevredenheid van de gebruikers. Om de ventilatie energiezuinig te laten werken, kan voor een CO_2 -gestuurde regeling van de debieten worden gekozen. Zo zal de ventilatie werken wanneer nodig, niet meer en niet minder. Een degelijke warmteterugwinning is tevens onontbeerlijk. Dit is een systeem dat de warmte uit de afgevoerde lucht recupereert en deze toevoegt aan de aangevoerde, frisse buitenlucht. Een tegenstroomwarmtewisselaar – soort van warmteterugwinning – kan rendementen tot 75% halen. Een laatste element dat het comfort van de gebouwgebruikers verhoogt is de regeling van de vochtigheidsgraad; een te vochtige of te droge lucht zal als storend worden ervaren.

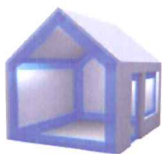
In functie van deze randvoorwaarden dienen zich enkele mogelijke technische uitrustingen aan die in functie van het beschikbare budget kunnen worden opgenomen in het gebouw.





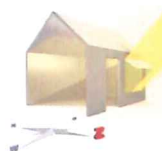
Warmteverliezen beperken door ver doorgedreven isolatie

Een laag energie gebouw is zo goed geïsoleerd dat er slechts een heel klein vermogen nodig is om te stoken. Daarvoor is er zo'n 20 cm isolatie nodig in de vloer, 25 à 35 cm in de muren en 40 à 45 cm in het dak. De ramen bestaan uit drieboudige beglazing met thermisch onderbroken schrijnwerk.



Warmteverliezen beperken door zeer goede luchtdichtheid

Ongecontroleerde luchtlekken zorgen voor een slecht geventileerde binnenruimte. Bovendien kan vochtige lucht in de buurt van spleten condenseren en dat werkt schimmelvorming in de hand. Bij een laag energie gebouw wordt extra aandacht besteed aan de luchtdichting. De naden en overgangen met schrijnwerk, vloer en plafond worden luchtdicht gemaakt met kleefband of folies.



Warmtewinsten optimaliseren door gebruik van passieve energie

Om het verwarmingsverbruik in een laag energie gebouw te beperken, moeten niet alleen warmteverliezen vermeden worden, maar moet ook de warmtewinst zo groot mogelijk zijn. Een groot deel van de warmte is afkomstig van de zon. In een laag energie gebouw wordt superisolerend glas geplaatst, dat desalniettemin een grote zontoetreding toelaat door een hoge g-waarde.



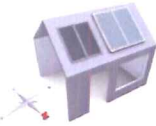
Luchtkwaliteit waarborgen door ventilatie met warmteterugwinning

De ventilatie wordt continu mechanisch gestuurd door een balansventilatie, waardoor de luchtkwaliteit optimaal is. In de winter verwarmt de uitgaande lucht de koude verse lucht in de warmtewisselaar. Hierbij worden de luchtstromen niet gemengd. De verse lucht kan bovendien worden aangezogen via een buis in de grond. In de winter wordt op deze manier de buitenlucht voorverwarmd.



Laag energiegebruik door efficiënte apparaten

Om het totale elektriciteitsverbruik te verminderen, wordt gekozen voor energie-efficiënte apparaten met A+ label: hotfill (vaat)wasmachine, droogkast met warmtepomp, energiezuinige verlichting...



Hernieuwbare energie

Wanneer het energieverbruik met zo'n 75% is teruggedrongen wordt hernieuwbare energie economisch zeer interessant. Thermische zonnecollectoren kunnen 40 à 50% van het warm water voorzien. Zonnepanelen of (aandelen van) windmolens kunnen instaan voor de grootste elektriciteitsbehoefte. De groene stroomcertificaten maken deze investeringen steeds interessanter. We benadrukken hierbij ook het belang van een warmtepomp voor de productie van warm water.

17%

7. Energie

9%

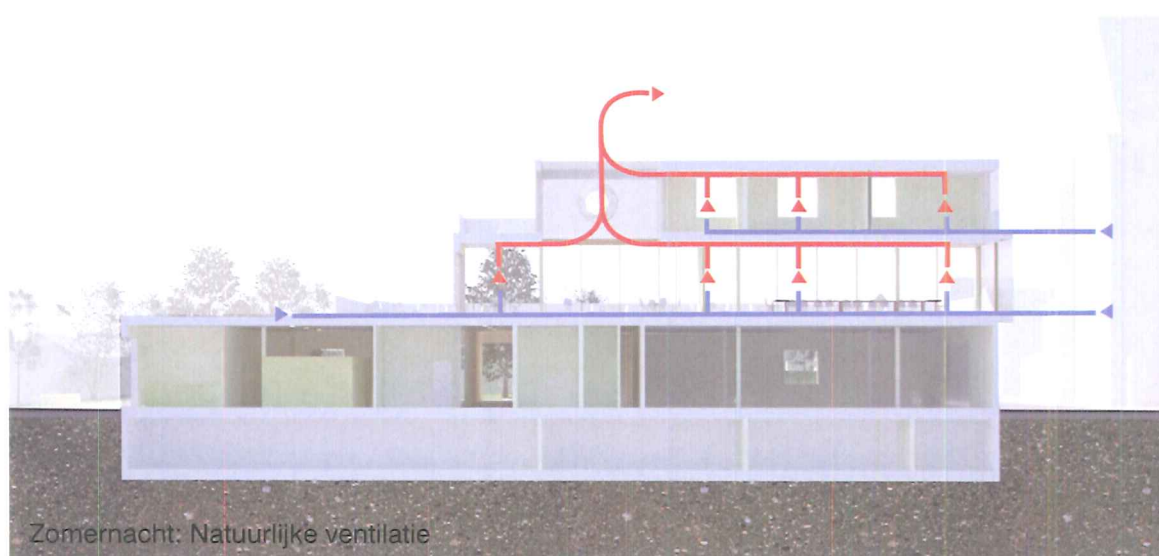
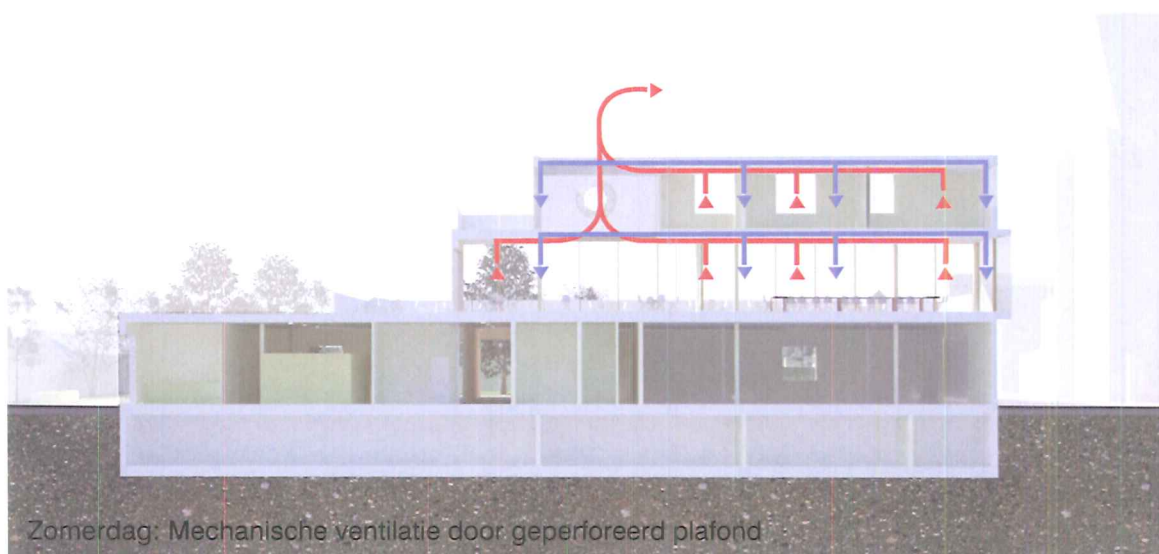
8. Veiligheid en gezondheid

17%

10. Beheer

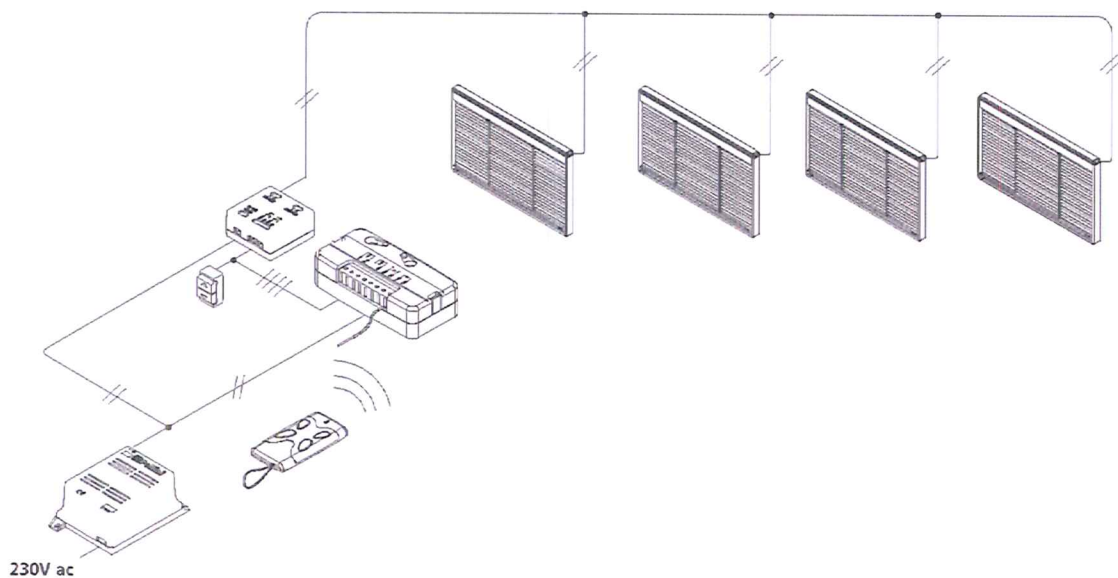
Onderstaande energetische technieken kunnen worden toegepast in functie van een energetische prestatie van E60 en K35.

- **Natuurlijke ventilatie / nachtkoeling**

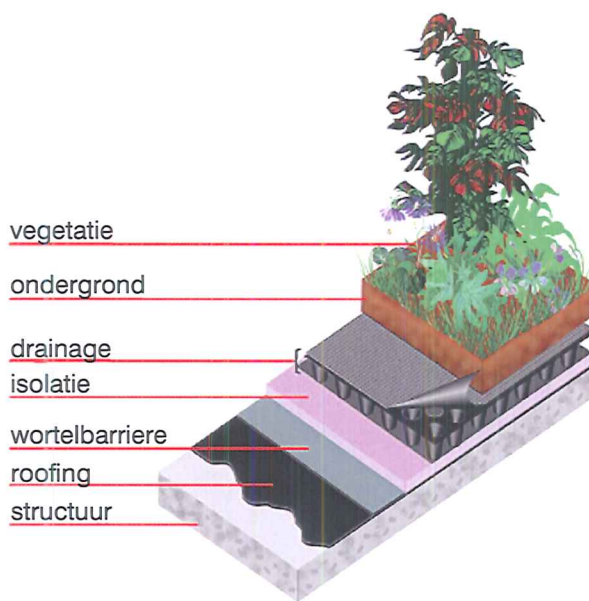
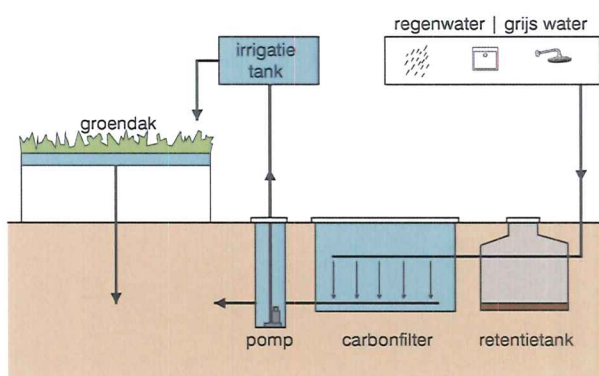
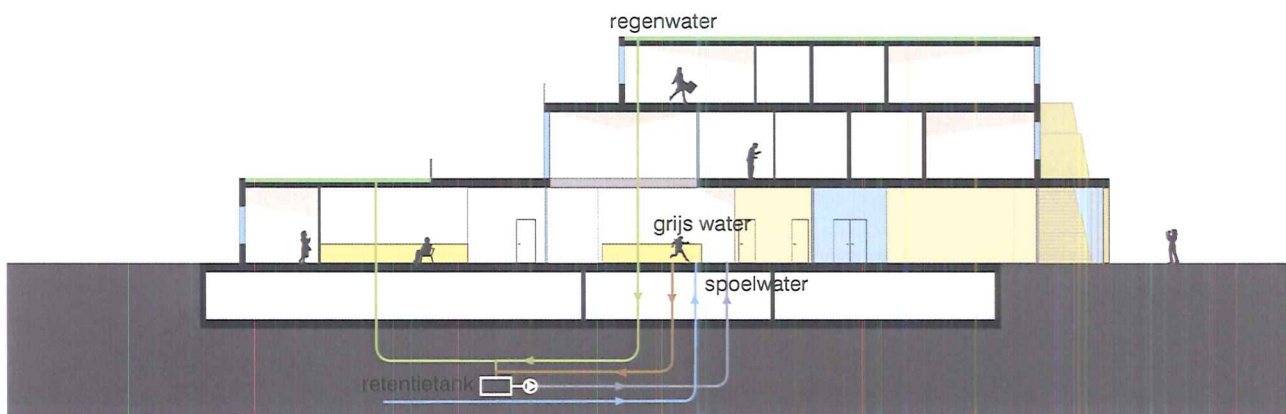


Een **'intelligent' hybride ventilatiesysteem** maakt gebruik van gevelroosters voor natuurlijke luchttoevoer in combinatie met mechanische afzuiging. In de zomer wordt 's nachts het gebouw natuurlijk verlucht zodoende een daling van de temperatuur te garanderen. In de winter wordt met een gesloten mechanisch systeem gewerkt, terwijl in de tussenseizoenen dag en nacht een natuurlijke ventilatie wordt nagestreefd.

Om oververhitting te vermijden wordt dubbele of driedubbele beglazing toegepast met reflecterende coating. Bovendien wordt een **externe zonnewering** voorzien ter hoogte van de zuid- en westgevel die temperatuur- en daglichtgeregeld is. Ze bestaat uit een horizontale, mobiele lamellenstructuur die in de gevelplaat verzonken zit en automatisch wordt gestuurd. Het automatische systeem kan via zonneënergie worden gestuurd en wordt centraal bediend.



- **Waterhuishouding**



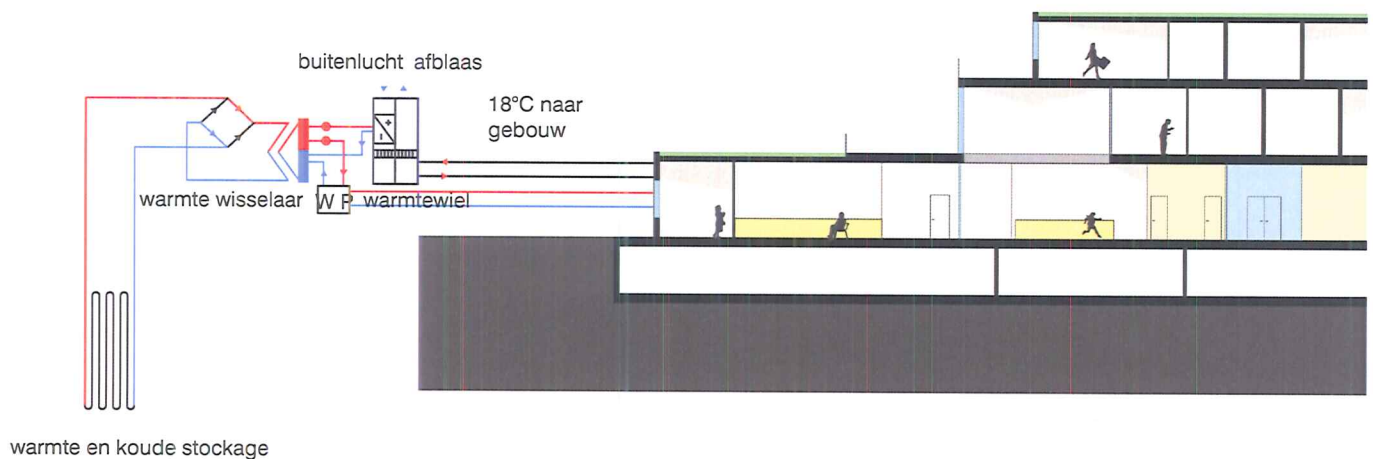
Het gebruikte grijs water, evenals het regenwater, wordt in een retentietank verzameld. Via een carbonfilter wordt het gezuiverd tot irrigatiewater voor de groendaken, spoelwater, ... Hierdoor ontstaat een gesloten waterzuiveringscircuit waardoor waterverbruik tot een minimum kan worden herleid.

De groendaken zorgen bovendien voor een buffereffect: wanneer de regen op het groendak valt, dringt het in het dakpakket en wordt het door de verschillende lagen opgehouden zodat het pas in een later stadium de afvoer bereikt. Bovendien is een groendak thermisch inert, waardoor een reductie van de energiebehoefte en een verhoging van het thermisch comfort van het gebouw ontstaat.

- **Betonkernactivering**

Aangezien in kantoren een vrijwel constante temperatuur wordt nagestreefd kan koeling en verwarming van het gebouw worden gerealiseerd aan de hand van betonkernactivering. Hierbij liggen de watervoerende leidingen in de kern van het betonnen vloer- of plafondelement. Het principe is gebaseerd op de accumulatie van warmte en koude in de gehele gebouwmassa. De grootste warmteoverdracht gebeurt via straling. Doordat water continu door de buizen stroomt worden pieken en dalen in de warmtehuishouding opgevangen en een stabiele luchttemperatuur bereikt. Omdat er een goede uitwisseling nodig is tussen de betonelementen en de lucht in de ruimte moet gewerkt worden met open plafonds en vloeren.

- **Boorgaten energie opslag**



Een warmtepomp onttrekt warmte aan een bron (bodem, grondwater of buitenlucht) via een circulerend koelmedium. Daarna brengt de compressor de onttrokken warmte van een laag naar een hoger temperatuurniveau. De warmte wordt gebruikt om warm water voor een laag-temperatuursverwarmingsafgiftesysteem op te warmen. De ventilatielucht wordt bovendien voorbehandeld via grond-lucht warmtewisselaars en verder geconditioneerd via een warmtewiel.

Indien de warmtepomp werkt met de bodem als warmtebron kan geopteerd worden voor verticale bodemwarmtewisselaars onder de vorm van **boorgatenergieopslag (BEO)**. De warmtepomp onttrekt warmte uit de bodem tijdens de winter en 'pompt' die op naar een hoger temperatuurniveau. Aan het einde van het stookseizoen is de bodem afgekoeld en kan de bodemkoude gebruikt worden tijdens periodes met koudevraag (dus zonder gebruik van warmtepomp). Die koudelevering gebeurt hierbij aan een zeer hoog rendement in vergelijking met een klassieke koelmachine.

Life-Cycle-Cost analyse —

Duurzaamheid betekent een geïntegreerd nastreven van een veelheid aan kwaliteiten.

De duurzaamheidsmeter, toegepast binnen de voorgaande hoofdstukken, betreft een tool voor 2 van de 3 belangrijkste delen binnen de LCCA-methode nl. het ontwerp en de constructie van een gebouw. Een derde deel nl. het beheer en dus de kost voor het opereren van het gebouw moet nog in beschouwing worden genomen.

Om tot een totale LCC te komen moeten 5 types kosten ingebracht worden:

1. initiële investeringskost
2. operatiekost
3. onderhoud- en herstellingskost
4. vervangingskost
5. restwaarde project

Ontwerpen volgens de verschillende thema's van de duurzaamheidsmeter en tevens gebruik maken van de NIBE-classificatie voor de materialisaties in overleg met het gemeentebestuur leidt tot een duurzaam en weldoordacht ontwerp dat voor een goede invulling van punt 1 zorgt. Punten 2-5 betreffen echter kosten tijdens de levenscyclus van het gebouw, de beheersfase. Met een gedetailleerde LCCA – uit te voeren door een hierin gespecialiseerd bureau - kan een inschatting gemaakt worden van de totale werkelijke kost van een gebouw. In overleg met het studie bureau technieken dient een weloverwogen keuze gemaakt te worden voor energie-efficiënte systemen die ook in gebruik, onderhoud en levensduur goede resultaten halen.

Bij het deeltje beheer kunnen alvast verschillende zaken in beschouwing worden genomen die de LCC-waarde ten goede zullen komen:

- de compactheid van een gebouw bepaalt een groot deel van de onderhoudskost. Voorgesteld ontwerp heeft een compactheid van 3,79 wat een heel goede score betreft
- Berekening jaarlijkse beheers- en onderhoudskost d.m.v. aangepaste software bv IBIS-MAIN
- belang van een degelijk 'as-built'dossier
- Na de voorlopige oplevering wordt een monitoring van de technieken voorgesteld voor een looptijd van 24 maanden waarna alle systemen kunnen fijn geregeld worden
- Onderhoudscontracten opstellen op basis van prestaties: gaat uit van de efficiëntie van de installaties en niet van de inspanningen van de installateur
- Gids voor de gebruiker van het gebouw: een soort van handboek om het gebouw en zijn systemen correct te onderhouden en te beheren. We streven hierbij naar een eenvoudig systeem met groot gebruiksgemak.
- Regelmatig onderhoud van de publieke ruimte
- Herstelling en vervanging wanneer nodig en vs. het BBT-principe (best beschikbare techniek op dat moment)

Werkproces —

Een benadering van een project waarbij rekening gehouden wordt met alle disciplines en deskundigheden die een project vraagt, vormt de basis voor een duurzame aanpak en gedeelde verantwoordelijkheid van zowel het ontwerpteam als de bouwheer.

Samenwerking tussen klant, collega's en specialisten is de belangrijkste voorwaarde voor de kwaliteit van een project. Het interdisciplinaire en multiculturele samenwerken vereist een open geest en praktische benadering waarbij gericht gezocht wordt naar een gepaste oplossing voor een project. Onder teamvorming verstaan we een open participatiegroep waarin opdrachtgevers, overheden, ontwerpers, onderzoekers en uitvoerders verenigd worden en zich inzetten voor het bereiken van het meest kwalitatieve resultaat.

Naast het ontwerpproces wordt ook veel belang gehecht aan een transparante en duidelijke communicatiestrategie, die het ontwerp bureau, de opdrachtgevers, de overheden, omwonenden en media permanent op de hoogte houden over de doelstellingen en het verloop van het project.

Het vertrekpunt van elk project is 'de vraag van de opdrachtgever'. Het ontwerpteam schakelt hiervoor van bij het begin de nodige disciplines en deskundigen in om tot een onderbouwd project te komen. Dit wordt gereflecteerd in een multidisciplinair team.

Het project wordt in overleg met de bouwheer en de gebruiker gevat in een projectdefinitie. Hierin worden de ambities en de randvoorwaarden van het project vastgelegd. Hieraan wordt een plan van aanpak gekoppeld waarin de resultaten van verschillende projectfasen worden bepaald alsook de termijnen waarbinnen deze dienen gerealiseerd te worden.

Ook de beslissingsmomenten worden hierin vastgelegd. Deze sluiten een bepaalde projectfase af en borgen deze. Er wordt ook bepaald wie aanwezig dient te zijn in welke overlegmomenten en dit in functie van de inhoudelijke competenties en de bevoegdheden. Op die manier kan er efficiënt vergaderd worden en wordt zorgzaam omgegaan met ieders tijd. De opdrachtgever duidt uit zijn vertegenwoordigers een projectcoördinator aan, de ontwerper duidt een projectverantwoordelijke aan, in de startfase onder voogdij van een projectregisseur. Ieder lid van de werkgroep heeft een mandaat en een specifieke opdracht. De projectcoördinator bepaalt het ritme van de bijeenkomsten en duidt een verslaggever aan. Naast het projectteam wordt ook een stuurgroep opgericht. De stuurgroep neemt alle beslissingen die nodig zijn om het project te laten evolueren van concept tot oplevering. Ze komt samen wanneer het projectteam het vraagt, of op eigen initiatief.

De stuurgroep is samengesteld uit het College van Burgemeester en Schepenen, het projectteam en vertegenwoordigers van de overheid, die daadwerkelijk bij het project betrokken zijn: adviesverlenende diensten, subsidiërende overheid, nutsmaatschappijen e.d.

Voor de eerste fase zal de vooropgestelde planning dienen als leidraad voor het opstellen van het plan van aanpak. In de ontwerpfase wordt de frequentie van vergaderen bepaald in functie van de noodzaak en de snelheid van het rijpingsproces van het project, weliswaar gekaderd binnen de globale planning.

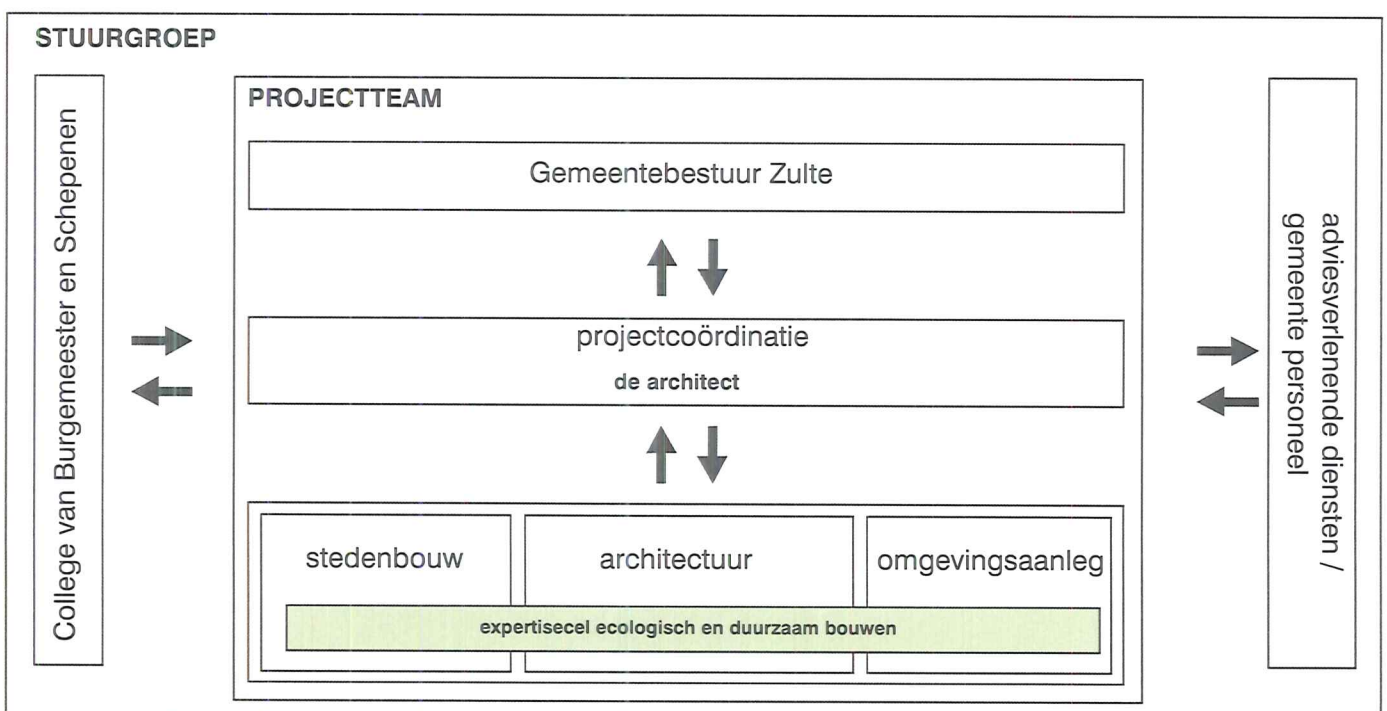
Met de projectdefinitie en het plan van aanpak als houvast wordt het project opgestart. Bij de aanvang van het project wordt binnen het ontwerpteam een projectregisseur en projectverantwoordelijke aangeduid. De projectverantwoordelijke is met zijn team vanzelfsprekend verantwoordelijk voor ontwerp- en uitvoeringsfase. De verantwoordelijke wordt bijgestaan door de projectregisseur gedurende gans het verloop van het project. Als rode draad zal de projectregisseur tijdens het ontwerp en de uitvoering doorheen het ganse project aanwezig zijn, zodat alle informatiedoorstroming en kennisoverdracht gestroomlijnd kan verlopen. Het is de taak van de projectverantwoordelijke om te zorgen voor een goede begeleiding van de medewerkers tijdens de doorstroming van het project doorheen de verschillende studie- en uitvoeringsfases. De projectverantwoordelijke zorgt dus voor de volledige coördinatie van de interne disciplines

alsook de interactie met externe partners. Enkel op deze manier wordt een geïntegreerde aanpak verkregen vanaf de eerste schetsen.

Enmaal een project in uitvoering gaat, zijn er wekelijks voorbereide vergaderingen ter plaatse. Deze vergaderingen omvatten een luik controle op de werf en een luik overleg met de bouwheer.

In functie van de nood wordt de projectverantwoordelijke bijgestaan door de nodige deskundigen (stabiliteit, technieken, duurzaamheid, restauratie, omgeving, ...).

Voor de afstemming tussen bouwheer, ontwerpteam, de verschillende aannemers wordt voor het project een projectcoördinator aangesteld door de bouwheer. Deze leidt de werforganisatie in goede banen en zorgt ervoor dat alles goed afgestemd op elkaar kan volgen.



Uitvoeringstermijn —

Na gunning van de opdracht wordt in samenspraak met de opdrachtgever een nauwkeurige projectdefinitie vastgelegd. Na vastlegging kan worden overgegaan op het voorontwerp. Hiervoor trekken we 20 werkdagen uit.

Dit voorontwerp wordt voorgelegd aan de opdrachtgever. Bij onmiddellijke goedkeuring wordt overgegaan op het ontwerp. Indien echter aanpassingen worden gevraagd wordt fase 03 en eventueel fase 02 (de projectdefinitie) hervat.

Na goedkeuring van het voorontwerp worden 20 werkdagen uitgetrokken om over te gaan tot het ontwerp. Bij goedkeuring door de opdrachtgever worden alle documenten in functie van de bouwaanvraag gefinaliseerd. Hiervoor worden 10 werkdagen uitgetrokken.

Eenmaal het openbaar onderzoek is afgerond en de bouwaanvraag is goedgekeurd, wordt gestart met de opmaak van het uitvoerings- en aanbestedingsdossier. Hiervoor worden 40 werkdagen uitgetrokken.

Na goedkeuring door de opdrachtgever wordt de aanbesteding gestart. Na opening van de offertes wordt het gunningsverslag opgemaakt. Hiervoor worden 10 werkdagen uitgetrokken.

Dergelijke aanpak levert een uitvoeringstermijn op van **100 werkdagen**. Verder is de timing ook afhankelijk van de snelheid van beslissingen, de nodige overlegmomenten met externen (provinciaal, ...) en andere externe factoren.

Uit ervaring weten we dat de beslissingsmomenten mogelijk kunnen worden beperkt tot 5 werkdagen per beslissingsmoment. Hiervoor dienen we een goede interne communicatie te onderhouden met alle betrokken diensten gedurende het hele projectproces.

Een cruciale periode tijdens het planningsproces is diegene waarbij het ontwerp in bouwaanvraag gaat. Aangezien namelijk een openbaar onderzoek zal worden ingesteld is de timing grotendeels afhankelijk van het al dan niet indienen van bezwaren door externe partijen.

Ook de termijn van aanbesteding kan variëren. Deze termijn wordt samen met de opdrachtgever bepaald in functie van het aantal aan te besteden loten.

FASE	OMSCHRIJVING	RESULTAAT	TIMING
01 Analyse en projectdefinitie	<ul style="list-style-type: none"> * Basisanalyse project * Opmaak eerste projectdefinitie: doel, ambitie, ... * Uitzetten procesbegeleiding 	PROJECTDEFINITIE	opstart= datum A dd.mm.jj datum A + x weken dd.mm.jj
02 Beslissingsmoment 01	<ul style="list-style-type: none"> * Terugkoppeling naar opdrachtgever * Eventuele bijsturing en aanpassing projectdefinitie * Goedkeuring projectdefinitie 	BESLISSING OPDRACHTGEVER	datum B dd.mm.jj
03 Voorontwerp	<ul style="list-style-type: none"> * Analyse en verwerken gegevens projectdefinitie, programma van eisen, ... in een eerste architecturaal voorstel * Conceptprincipes en bestemmingsmogelijkheden * Ruimtelijke organisatie * Overlegmomenten met de bouwheer 	VOORONTWERP	datum B + 4 weken dd.mm.jj
04 Beslissingsmoment 02	<ul style="list-style-type: none"> * Terugkoppeling naar opdrachtgever * Goedkeuring schetsontwerp voor verdere uitwerking 	BESLISSING OPDRACHTGEVER	datum B + 5 weken dd.mm.jj
Bij niet goedkeuring van het voorliggend schetsontwerp worden stappen 03-04 opnieuw doorlopen voor een nieuw schetsontwerp. De vooropgestelde termijnen lopen dan opnieuw vanaf de datum van beslissing. Tot maximaal 3 schetsontwerpen zijn inbegrepen in het huidige voorstel. Indien bijkomende voorstellen gevraagd worden zullen deze als meerwerken beschouwd worden.			
05 Ontwerp	<ul style="list-style-type: none"> * Verdere uitwerking goedgekeurde schetsontwerp naar definitief voorontwerp * Uitwerking structuur- en technische principes * Materiaalkeuzes, lay-out interieur * Bewaking programma en budget * Overlegmomenten met bouwheer * Eventueel overleg met adviserende diensten en overheden 	ONTWERP	datum B + 9 weken dd.mm.jj
06 Beslissingsmoment 03	<ul style="list-style-type: none"> * Terugkoppeling naar opdrachtgever * Eventuele bijsturing en aanpassen voorontwerp * Goedkeuring voorontwerp voor verdere uitwerking 	BESLISSING OPDRACHTGEVER	datum B + 10 weken dd.mm.jj
07 Aanvraag stedenbouwkundige vergunning	<ul style="list-style-type: none"> * Opmaak dossier voor aanvraag stedenbouwkundige vergunning, op basis van het goedgekeurde voorontwerp 	VERGUNNINGSDOSSIER	datum B + 12 weken dd.mm.jj
08 Beslissingsmoment 04	<ul style="list-style-type: none"> * Goedkeuring en ondertekening door opdrachtgever * Indienen vergunningsdossier * Opvolgen en actief optreden ifv verwerven toelating * toestemming voor uitwerking uitvoeringsdossier 	ONDERTEKENING OPDRACHTGEVER BESLISSING OPDRACHTGEVER	datum B + 13 weken dd.mm.jj timing vergunning afh. van behandelende diensten datum C dd.mm.jj
09 Aanbestedingsontwerp	<ul style="list-style-type: none"> * Opmaak uitvoeringsplannen * Uitvoeringsdetails, definitieve materiaalkeuzes, ... * Opstellen bestek en meetstaten * Optimalisatie, budgetbewaking, ... * Overlegmomenten met bouwheer 	AANBESTEDINGSDOSSIER	datum C + 8 weken dd.mm.jj
10 Beslissingsmoment 05	<ul style="list-style-type: none"> * Terugkoppeling naar opdrachtgever * Eventuele bijsturing en aanpassen uitvoeringsontwerp * Goedkeuring uitvoeringsdossier door opdrachtgever * Begeleiding aanbestedingsprocedure 	BESLISSING OPDRACHTGEVER	datum C + 9 weken dd.mm.jj
11 Aanbesteding	<ul style="list-style-type: none"> * Aanbesteding van de werken in 1 of meerder loten 	OFFERTES	timing aanbesteding afh. van behandelende diensten datum D
12 Beslissingsmoment 06	<ul style="list-style-type: none"> * Opmaak van het gunningsverslag 	GUNNINGSVERSLAG BESLISSING OPDRACHTGEVER	datum D + 2 weken dd.mm.jj
13 Uitvoering	<ul style="list-style-type: none"> * Werfcontrole, werfvergaderingen * Aanpassen plannen bij wijzigingen * Controle van de vorderingsstaten 	DOCUMENTATIE WERF	timing volgens vordering werken
14 Voorlopige oplevering	<ul style="list-style-type: none"> * Het verlenen van bijstand bij de voorlopige oplevering 	VERSLAG VOORLOPIGE OPLEVERING	datum E
15 As Built	<ul style="list-style-type: none"> * Het verzamelen van het as-built dossier aangeleverd door de betrokken aannemers 	AS BUILT DOSSIER	
16 Definitieve oplevering	<ul style="list-style-type: none"> * Het verlenen van bijstand bij de definitieve oplevering 	VERSLAG DEFINITIEVE OPLEVERING	datum E + 1 jaar

Tijdelijke huisvesting —

Met het oog op een gedegen LCC-analyse kunnen we opteren voor het hergebruik van shipping containers.

Indien in functie van een tijdelijke herlocalisatie van de publieke gemeentediensten gekozen wordt voor de huur van containerkantoren voor een periode van 24 maanden, wordt deze kost geraamd op 302.000 euro (voor 600m²). De aankoop van dergelijke kantoorunits wordt geraamd op 450.000 euro.

Hoewel dit bedrag aanzienlijk hoger ligt dan de initiële kost voor het huren van containerkantoren kan de gemeente bij aankoop ervan en na ingebruikname van het nieuwe administratieve centrum de containerkantoren hergebruiken binnen een andere context (jeugdwerking, tijdelijke opvang, ...)

Met het oog op een gedegen LCC-analyse zouden we tevens kunnen opteren voor het hergebruik van shipping containers. Indien deze worden gecustomized op maat van de gemeente wordt deze kost geraamd op 385.000 euro. Het belangrijke voordeel hiervan -in vergelijking met de huur van standaard containerkantoren- is dat de gemeente een uniek, architecturaal hoogstaand tijdelijk onderkomen verwerft dat na oplevering van het nieuwe gemeentehuis, een tweede leven kan worden toebedeeld binnen andere gemeenteprojecten (kunstproject, paviljoen, academie, shops, ...). Bovendien profileert het bestuur zich hiermee als duurzame en innovatieve partner met open blik op de toekomst.





Platoon Kunsthalle Gwangju



Puma City



Freitag Tower



Platoon Kunsthalle Seoul

Samenwerkingsverbanden —

Samenwerken is zowel in het voorbereidend onderzoek, als bij de planning en uitvoering van essentieel belang. Hoogwaardige resultaten kunnen slechts voortkomen uit een geïntegreerd samenbrengen van kwalitatieve participanten uit verschillende competentiegebieden. Onder teamvorming verstaan we een open participatiegroep waarin opdrachtgevers, overheden, ontwerpers, onderzoekers en uitvoerders verenigd worden en zich inzetten voor het bereiken van het meest kwalitatieve resultaat.

In de verdere uitwerking van het administratief centrum wordt best een zo breed en multidisciplinair mogelijk team aangesproken zodat alle competenties zoveel mogelijk vertegenwoordigd zijn en de verschillende actoren complementair aan elkaar kunnen werken.

Het ontwerpteam stelt voor om voor de inrichting van het park, het openbare domein en de kunstintegratie... samen te werken met lokale bureaus gespecialiseerd in de verschillende werkvelden van toepassing. We denken hierbij aan landschapsarchitecten, kunstenaars, communicatiebureaus, grafische designers, enz.

Werken met lokale teams werkt verder op een reeds contextgebonden expertise en verhoogt van in het begin de verbondenheid en verweving van het project met de bestaande gemeenschap.

