

VERBOUWEN EN UITBREIDEN VAN DE BESTAANDE OCMW-HUISVESTING
TOT REALISATIE VAN EEN 'SOCIAAL HUIS' TE MERKSPLAS



OO 1912 E

4 oktober 2010

VERBOUWEN EN UITBREIDEN VAN DE BESTAANDE OCMW-HUISVESTING
TOT REALISATIE VAN EEN 'SOCIAAL HUIS' TE MERKSPLAS

OO 1912 E

4 oktober 2010

INHOUD

- A. CONCEPTNOTA
- B. SCHEMA'S
TEKENINGEN
BEELDEN
- C. OPPERVLAKTETABEL
GLOBALE RAMING VAN BOUWKOST
- E. WERKVOORSTEL VOOR VERDERE ORGANISATIE VAN HET PLANPROCES
- F. VOORSTEL EN PLANNING VOOR DE OPVOLGING VAN DE KOSTENBEHEERSING

A. CONCEPTNOTA VERBOUWEN EN UITBREIDEN VAN DE OCMW-HUISVESTING TOT 'SOCIAAL HUIS' TE MERKSPLAS

Gemeente en OCMW Merksplas hebben de missie een 'sociaal huis' uit te bouwen met een gecentraliseerde dienstverlening en met een open karakter.

Een 'open huis' met een betere herkenbaarheid en uitstraling in de dorpskern in de nabijheid van gemeentehuis en gemeenschapscentrum.

VISIE – INPLANTING



De site ligt zeer centraal en vormt samen met het gemeentehuis en gemeenschapscentrum een sterk drieliuk rond de markt.

De markt zelf bezit echter als 'open ruimte' in de dorpskern onvoldoende duidelijke **begrenzingsen**. Bij het binnenrijden van het centrum betreedt men eerder een ongedefinieerde zone. De markt heeft naar ons gevoel te weinig duidelijke wanden en wordt qua uitstraling overheerst door het autoverkeer. Het bestaand, terugliggende volume van het OCMW en het naastliggende parkeerterrein op de hoek kunnen binnen deze problematiek in de toekomst een oplossing bieden.

Hieruit ontstaat het idee om de uitbreiding van het OCMW hoofdzakelijk aan de voorkant tot op de rooilijn te situeren. Deze uitbreiding biedt de mogelijkheid om de straatgevel en wand van de markt te herstellen en een duidelijke **aanwezigheid op het plein** te realiseren. Er ontstaat een duidelijke relatie van het nieuwe project met het gemeentehuis. De bestaande naastliggende parking speelt vanuit dit standpunt een belangrijke rol. Dit terrein uiterst centraal gelegen zou als volume een cruciale rol kunnen vervullen en de dorpskern beter definiëren. Het is de spil tussen de markt en de kerk en zodoende jammer om dit als parking op te offeren. Dit perceel bevat nog mogelijkheden voor het dorp zeker omdat Merksplas volgens het structuurplan Vlaanderen 'buitengebied' is en dus enkel in de kern projecten kan stimuleren.

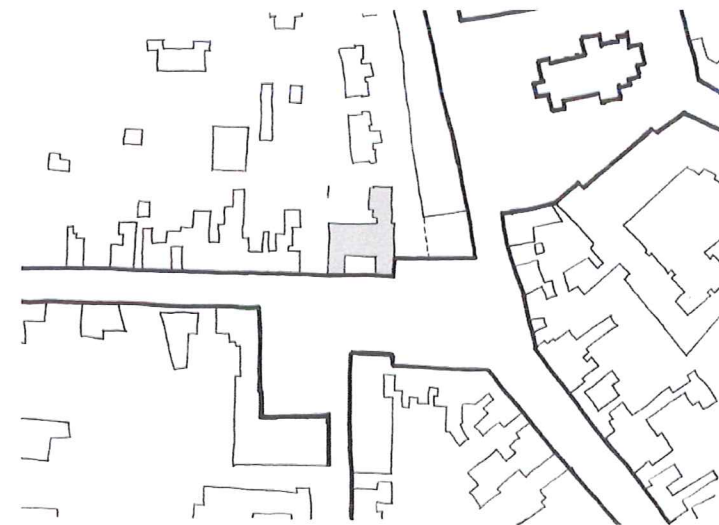
In een eerste fase zou enkel de wachtgevel betekenis kunnen krijgen met een voorzetelement waar openbaar toilet en hoogspanningscabine in verwerkt kunnen worden. Er zou een open structuur kunnen zijn invulbaar met infopanelen over de gemeentediensten en lichtbakens.

In een verdere toekomst kan een nieuw volume de hoek versterken, een terugsprong tov het nieuwe project maakt een visuele relatie van de nieuwe inkom van het 'Sociaal huis' naar de Kerkstraat mogelijk.

In die optiek zou de aanleg van de markt uniformer opgevat kunnen worden, waarbij de gehele markt op schaal van voetgangers georganiseerd wordt. Automatisch gaan auto's trager rijden en wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd.

Een volgend belangrijk uitgangspunt betreft de **herkenbaarheid** van het project zelf. Vooreerst door een duidelijke begrenzing: in het straatbeeld plaatsen we een 'wand' die de aanwezigheid op de markt symboliseert.

Vervolgens door de bestaande as-werkingen van de dorpskern mee in het project te verwerken. De bestaande as van het gemeentehuis wordt via de inkom verder doorgetrokken in het publieke gedeelte van het 'Sociaal huis'.



Verder willen we als footprint een duidelijke **zone definiëren**, een omkadering van het project met een wand die op verschillende plaatsen doorboord wordt. De wand is soms duidelijk aanwezig en soms wordt hij beplanting of breekt hij open.

Langs het gebouw kan op deze wijze een duidelijk fysieke grens in functie van privacy worden gerealiseerd. Duidelijkheid verhoogt voor de bezoeker de aanwezigheid en brengt hem zo spontaan tot bij de ingang.

Gevels worden gebruikt als begrenzingen, maar tezelfdertijd worden deze wanden doorboord om een openheid te suggereren. Op de hoek wordt de wand volledig open gewerkt als inkom van het geheel. Andere openingen worden wel overwogen gekozen om vanuit de omgeving relaties te leggen of omgekeerd: zo wordt vanuit de wachtruimte doorheen openingen een zicht naar de markt behouden of bijvoorbeeld vanuit de raadzaal een opening naar het gemeentehuis gemaakt. Het onzichtbare zichtbaar maken.

ORGANISATIE

Primordiaal in de interne organisatie van het Sociaal huis is de **duidelijke scheiding** tussen het 'publiek toegankelijke' en het 'publiek niet toegankelijke'. We hebben ervoor gekozen de functies per onderdeel rond een zichtbare as te concentreren om vermenging en onduidelijkheid te vermijden. De publieke as start aan straat via de inkom en loopt in rechte lijn dwars doorheen het gebouw. Dwars daarop bevindt zich de as voor het personeel met toegang via de zijgevel. Elke zone kijkt uit op een binnentuin, een rustgevend element dat een open sfeer benadrukt.

Deze open en transparante beleving draagt bij tot het **verlagen van de drempel**.

De organisatie van het geheel werkt volgens het voorgestelde systeem van **front-office** en **back-office**. De overdekte publieke ingang bevindt zich tegenover de ingang van het gemeentehuis. Van hieruit kom je als bezoeker in het front-office met een centrale onthaalbalie en wachtruimte uitkijkend over de binnentuin.

Via een gecontroleerde schuifdeur krijg je door de onthaalbediende toegang tot het back-office.

De publieke zone biedt toegang tot de spreeklokalen waar maatschappelijke werkers en derde actoren bezoekers te woord kunnen staan. Deze spreekkamers liggen discreet opgesteld langs de publieke as zodat voldoende privacy gegarandeerd blijft. Vanuit het onthaal is een visueel contact mogelijk en de gevraagde vluchtwegen worden gegarandeerd. De spreeklokalen kijken uit op de achter gelegen patio die we van groen voorzien.

Patio's brengen **licht tot in alle ruimtes** en bieden een aangename sfeer.

Via de publieke trap of lift kan men naar de raadzaal die vanop de verdieping een mooi uitzicht heeft over de markt en het gemeentehuis.

De dagelijkse werking bevindt zich op de dwarse as, met personeelstoegang via de zijgevel. Op de kruising van beide assen situeert zich het sanitair, voor iedereen makkelijk bereikbaar en gescheiden voor personeel en publiek.

De maatschappelijke werkers bevinden zich in een nieuw landschapsbureau vooraan naast de patio. Het diensthoofd krijgt hier vlakbij een apart bureau.

In het bestaande gebouw worden vooraan op de gelijkvloerse verdieping voorzitter en secretaris ondergebracht en achteraan de juristen, de klusjesman en de persoon van de maaltijdbedeling. Alle ruimtes worden optimaal benut en overal wordt voldoende dossierraumte voorzien.

Op de verdieping krijgen de personeelsverantwoordelijke, de administratie, boekhouding en ontvanger een plaats. De bestaande gevel wordt gedeeltelijk opengewerkt naar de straat en de patio. Centraal ontstaat er een lichte en ruime distributieplek.

Het archief wordt per verdieping in delen opgesplitst zodat elke dienst een archief in de nabijheid heeft.

In een rustige uithoek op de verdieping bevindt zich de personeelsruimte met toegang tot een terras. Hier kan men zich even terugtrekken, weg van de werkvloer om te pauzeren of te lunchen.

BELEVING

De bestaande bebouwing op het plein bestaat hoofdzakelijk uit baksteen en straalt daardoor een bepaalde uniformiteit uit. Binnen deze bestaande omgeving willen we de logica van de context verder doorzetten en aanvullen.

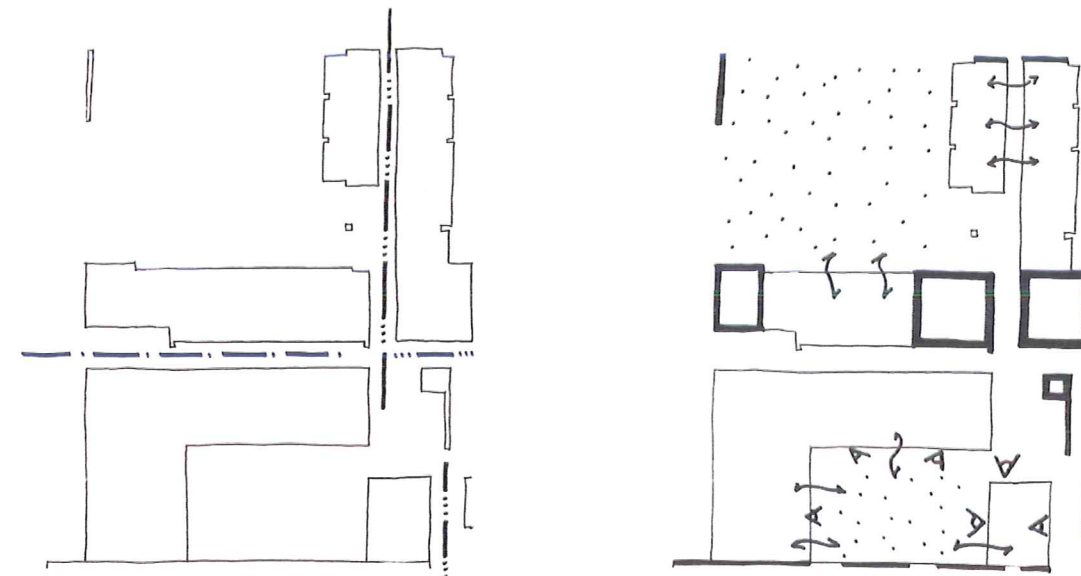
Vanop het plein wordt een nieuwe bakstenen wand zichtbaar gemaakt; de hoek ervan wordt volledig opengewerkt als uitnodigend gebaar. Vanaf de inkom behoudt men het zicht op het plein via de patio's; de aanwezigheid van de omgeving doorheen openingen blijft voelbaar. Het onthaal is volledig beglaasd naar de patio. Ook de landschapsburelen en spreeklokalen zien we heel beglaasd, in functie van privacy is die beglazing al dan niet helder.

Het gebouw is helder, overzichtelijk en makkelijk toegankelijk. Voor de gebruiker/bezoeker voelt het, zowel binnen als buiten, **uitnodigend** aan. Er hangt een sfeer van **openheid**. Het gevoel van 'welkom zijn' wordt nagestreefd.

Deze lichte en open sfeer bevordert het gevoel van '**lage drempel**' en maakt het wachten aangenaam.

Interactie tussen de verschillende diensten wordt evident.

Waar nodig kunnen prints of matte films gebruikt worden om bepaalde zones voldoende privacy te bieden.



DUURZAAMHEID MATERIALEN

Wij wensen bij de realisatie van het project de nodige aandacht te besteden aan het aspect duurzaamheid. Vandaag verstaan we daaronder: een rationeel ruimte gebruik, gebruik van ecologisch verantwoorde materialen en rationeel energiegebruik.

Diensten zijn onderhevig aan veranderingen, het globale concept en de structuur moeten deze functionele veranderingen kunnen opvangen en faciliteren zodat het gebouw continu mee kan evolueren.

De structuur van de uitbreiding wordt flexibel opgevat.

Nieuwe scheidingswanden voor lokalen zijn invulelementen. Op deze manier kunnen in de toekomst eventuele veranderingen worden opgevangen.

Wat de materialen betreft voorzien we voor de uitbreiding bakstenen gevels met super-isolerende beglazing in aluminium schrijnwerk en voldoende isolatie in wanden, daken en vloeren. Vloeren worden voorzien van gespoten-PUR.

Het bestaande volume zou op de verdieping opnieuw bekleed worden met leien, zo kan er gebruik gemaakt worden van de bestaande onderstructuur om voldoende te isoleren.

Voor het bestaande gelijkvloers zal er worden onderzocht of de bestaande spouw kan worden geïsoleerd. Als alternatief kan er van binnenuit isolatie worden aangebracht afgewerkt met gipskarton of bepleistering. Alle hellende daken worden voorzien van isolatie in rotswol.

Bijzondere aandacht gaat ook naar energiezuinigheid van het ontwerp. Vanaf het begin van het project wordt er rekening gehouden met EPB-eisen en wordt de uitwerking van de technieken mee opgenomen (zie rubriek technieken)

Er wordt in ieder geval getracht veel meer natuurlijk licht in de gebouwen binnen te trekken. Dit om het kunstlicht tot een minimum te beperken.

FASERING

fase 1 : bouwen uitbreiding rechts (inkom/onthaal/vergaderzaal) en inrichten garage in spreeklokalen.

Na afronding van fase 1 verhuist de werking naar dit nieuwe deel ; de vergaderzaal, personeelsruimte en spreeklokalen worden gebruikt als bureelruimte :

bijvoorbeeld :

- vergaderzaal : maatschappelijk werkers, ev. diensthoofd, klusjesman, maaltijdbedeler, gezinszorg & pwa
- personeelslokaal : administratie (ontvanger, personeelsverantwoorelijke, boekhouder en secretaresse)
- groot spreeklokaal : voorzitter
- een klein spreeklokaal : secretaris
- eventueel ook 1 klein spreeklokaal voor het diensthoofd mw

fase 2 : uitbreiding links & aanpassing/herinrichting bestaand hoofdgebouw.



NOTA TECHNIEKEN

1. UITGANGSPUNTEN :

Laag – energie gebouw.

In het blijvende gedeelte wordt bijkomende isolatie aangebracht waar mogelijk en indien esthetisch verantwoord.

1.1. K-peil:

Wij streven naar een K-peil kleiner dan 30.

Principe: er wordt vooral geïnvesteerd in thermische isolatie, en slechts in tweede rangorde in de speciale technieken. Koudebruggen worden vermeden.

Uitgangspunten:

- Nieuwe gevels: samenstelling: snelbouw 14 cm; 15 cm PUR; baksteen.
- Bestaande gevels : afbraak leienbekleding + houtstructuur; 15 cm PUR; baksteen
- Platte daken: samenstelling: betonnen prefab-welfsels; afschotlaag; 20 cm PUR – of 25 cm minerale wol; EPDM-folie.
- Vloeren op volle grond: 8 cm PUR.
- Buitenschrijnwerk in aluminium met verbeterde dubbele beglazing: $U_{max} = 1,7 \text{ W/m}^2\text{.K}$.

1.2. E-peil:

Wij streven naar een E-peil kleiner dan 70.

Het type verwarming, het ventilatiesysteem en het verlichtingssysteem bepalen voornamelijk het E-peil (zie verder).

Het E-peil kan nog verder dalen door de plaatsing in optie van fotovoltaïsche zonnepanelen, maar dit vergt een aanzienlijke investering, waarvan de terugverdientijd enkel tot redelijke proporties kan worden gebracht door subsidiëring.

1.3. Luchtdichtheid:

Eis: $1,5 \text{ m}^3/\text{h.m}^2$.

Om dit waar te maken worden speciale bouwkundige maatregelen genomen en wordt de prestaties met een luchtdichtheidstest getoetst.

2. REGENWATERRECUPERATIE:

Het regenwater afkomstig van de daken wordt gefilterd en opgevangen in ondergrondse opslag tanks en met een pomp rondverdeeld naar de sanitaire ruimten voor o.a. de toiletspoeling en kuiswater.

3. VERWARMING

Indien het niet haalbaar is om de bestaande installatie te herbruiken, stellen wij voor om twee condenserende hoog rendementsketels op aardgas in cascade op te stellen in de stookplaats op de verdieping. Zij hebben een lage investeringskost, bieden een laag verbruik, en zijn zeer bedrijfzeker.

Wij kiezen voor overgedimensioneerde stalen convectorradiatoren op lage temperatuur, regime 60/50, waarbij de aanvoertemperatuur weersafhankelijk wordt bepaald. Convectorradiatoren hebben een snelle reactietijd op de warmtevraag en zijn gemakkelijk individueel regelbaar, zodat in elke ruimte de gebruikers de temperatuur individueel kunnen bijsturen.

Het verwarmingssysteem wordt centraal geregeld met een jaarkalender op uurbasis, doch kan indien gewenst manueel bediend worden (tijdens activiteiten buiten de normale kantooruren).

4. SANITAIR & WARM WATER

Gezien het beperkte warmwaterverbruik is het niet zinvol om thermische zonnecollectoren toe te passen.

Het warm water voor de twee douches en de kitchenette wordt geproduceerd door een zuinige doorstroom aardgasgeiser op te stellen in de stookplaats. Indien men geen wachttijden wenst kan in de plaats van de geiser een opslagvat geïnstalleerd worden dat permanent op temperatuur wordt gehouden in combinatie met een omlooppomp, maar dit systeem is energieverslindend.

De sanitaire toestellen zijn voorzien van waterbesparende kranen en spoelsystemen.

Urinoirs kunnen in optie geplaatst worden zonder waterspoeling.

De toiletten worden gevoed met gerecupereerd regenwater.

Er wordt speciale aandacht besteed aan de beheersing van de warmwatertemperatuur in de douches door het gebruik van nauwkeurig instelbare thermostaten.

5. HYGIËNISCHE VENTILATIE

Het natuurlijk ventileren van de kantoren via roosters of ramen werkt meestal niet naar behoren omdat het afhankelijk is van de wisselende drukverschillen en tevens zeer energieverspillend is.

Gevolg: hoge CO₂-concentraties die leiden tot concentratieverlies bij de gebruikers.

Wij verkiezen het vraaggestuurd ventilatiesysteem C voor de kantoren en lokalen.

Indien het CO₂-gehalte in de ruimte hoger is dan een in te stellen waarde wordt via gemotoriseerde roosters boven de ramen verse buitenlucht aangevoerd. De vuile lucht wordt afgevoerd via een plafondrooster en via kanalen d.m.v. een geruisloze dakventilator. In het blijvende gebouwdeel kunnen de ventilatoren opgesteld worden in de scheerzolder. In de nieuwe delen op de platte daken.

Er worden ronde luchtdichte ventilatiekanalen toegepast en zuinige gelijkstroomventilatoren waarvan het toerental optimaal regelbaar is. Het systeem werkt volledig automatisch, enkel wanneer noodzakelijk en garandeert een goede luchtkwaliteit.

Het kan manueel overruled worden. De installatie is relatief eenvoudig en vraagt weinig onderhoud.

Nadeel: de warmte aanwezig in de binnenlucht wordt mee afgevoerd.

Indien het budget het toelaat kan geopteerd worden voor ventilatiesysteem D – balansventilatie met warmteterugwinning, maar dat vergt een uitgebreid kanalenstelsel, een centralisatie van het ventilatiesysteem en een zorgvuldig onderhoud.

In de sanitaire ruimten wordt een constant laag afvoerdebiet voorzien, dat verhoogd wordt door aanwezigheidsdetectie.

6. KOELING:

Een algemene airco-installatie is niet voorzien.

Wel zonnewering aan de buitenkant van alle grote glasvlakken, gecombineerd met zonnewerende beglazing.

In de zomer heeft de hygiënische ventilatie gedurende de dag geen koelpotentieel omdat het overdag buiten even warm is als binnen. 's Nachts zijn in de zomer de buitentemperaturen echter lager dan de binnentemperaturen. Wanneer de lokalen 's nachts intens kunnen geventileerd worden met buitenlucht dan kunnen we deze 'koelte' in de thermische massa, aanwezig in de betonnen vloeren en plafonds stockeren.

Alle overdag geproduceerde warmte (personen, verlichting, toestellen, zon) kan dan geabsorbeerd worden door deze koudebuffer, die dan de volgende nacht weer wordt afgekoeld. Door deze techniek slaagt men er in om, zelfs tijdens warme zomerdagen, zonder airconditioning in de lokalen een temperatuur te realiseren die 3 à 4 °C lager ligt dan de buitentemperatuur en om de piektemperatuur te verschuiven naar het einde van de dag.

Beperkte nachtkoeling in de lokalen is mogelijk met het voorziene ventilatiesysteem: door de regelbare toevoerroosters in de buitengevels wordt 's nachts koele buitenlucht aangevoerd die de lokalen doorstroomt en die door de ventilatieunits wordt afgevoerd. Indien het budget het toelaat kan een meer doorgedreven nachtkoeling worden geïnstalleerd met een grotere doorstroming door de lokalen, waarbij de warme binnenlucht via binnenroosters met krachtige ventilatoren wordt afgezogen via de centrale gangen.

7. ELEKTRISCHE INSTALLATIES – VERLICHTING – NOODVERLICHTING:

Verlichting met energiezuinige TL-armaturen met elektronische starter en gepaste optiek, max. 10 à 12 W/m².

Daglichtsturing in de lokakeb, zodat in de zones met voldoende daglicht de verlichtingsarmaturen worden gedimd.

Aanwezigheidsdetectie in het sanitair en de dienstlokalen.

8. KABEL-TV / DATA:

Alle lokalen krijgen een kabeltv- en een data-aansluiting.

9. BRANDDETECTIE & BRANDMELDING:

Conform de geldende normen en de richtlijnen van de brandweer. De nodige branddetectietoestellen en -melders worden geplaatst gekoppeld aan een brandcentrale die sirenes aanstuurt en een melding via telefoon kan verzenden naar één of meerdere telefoonnummers.

10. BRANDBESTRIJDING:

Conform de geldende normen en de richtlijnen van de brandweer.

De nodige brandhaspels worden geplaatst waarvan de slangen reiken tot overal in het gebouwencomplex.

11. INBRAAKDETECTIE:

Een inbraakdetectiesysteem is voorzien met voelers in elk lokaal.

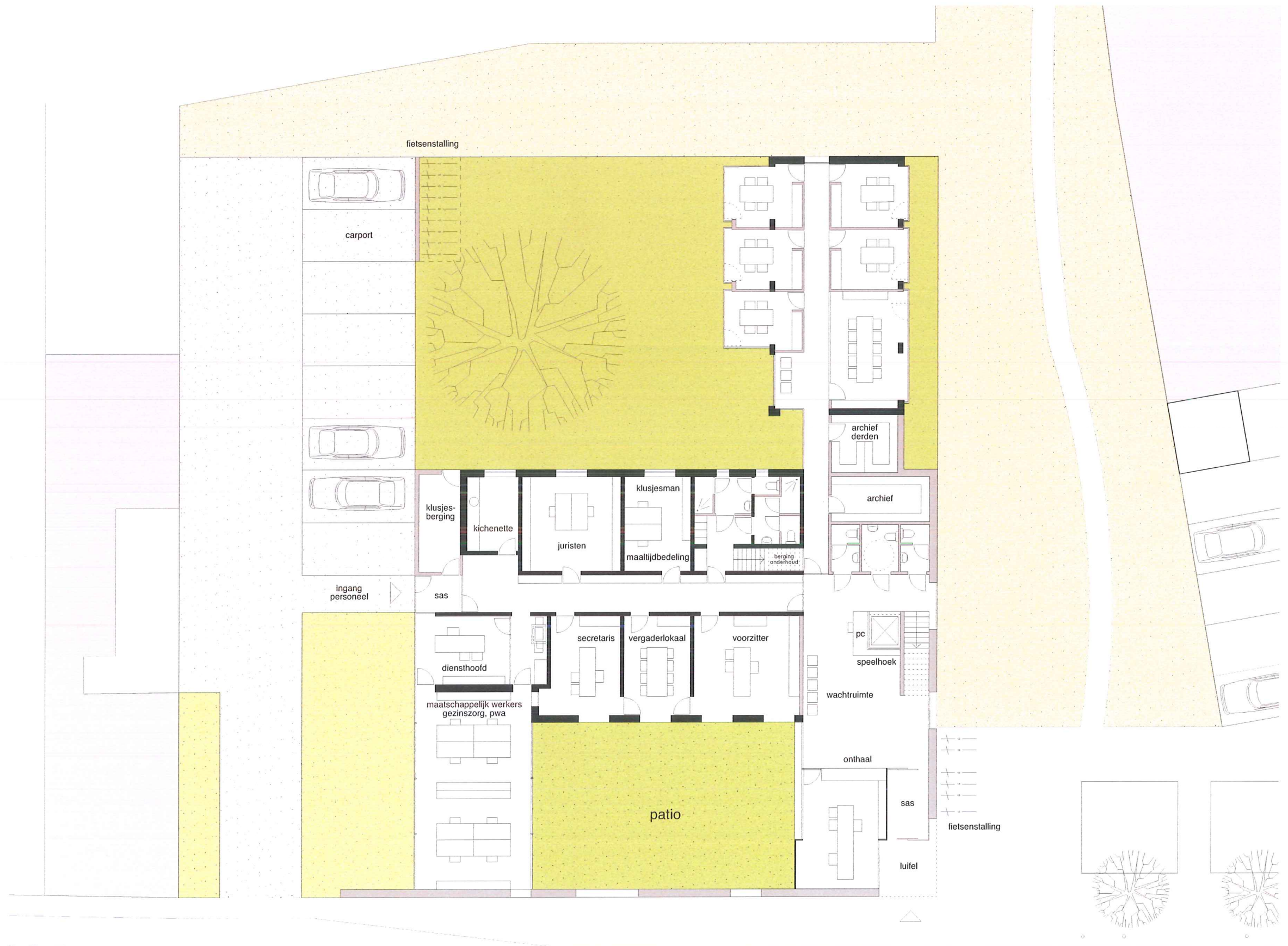
12. LIFT:

Energiezuinige elektrische lift met frequentiegestuurde elektromotor, zonder machinekamer.



INPLANTING
 SCHAAL 1/1000
 OO 1912E



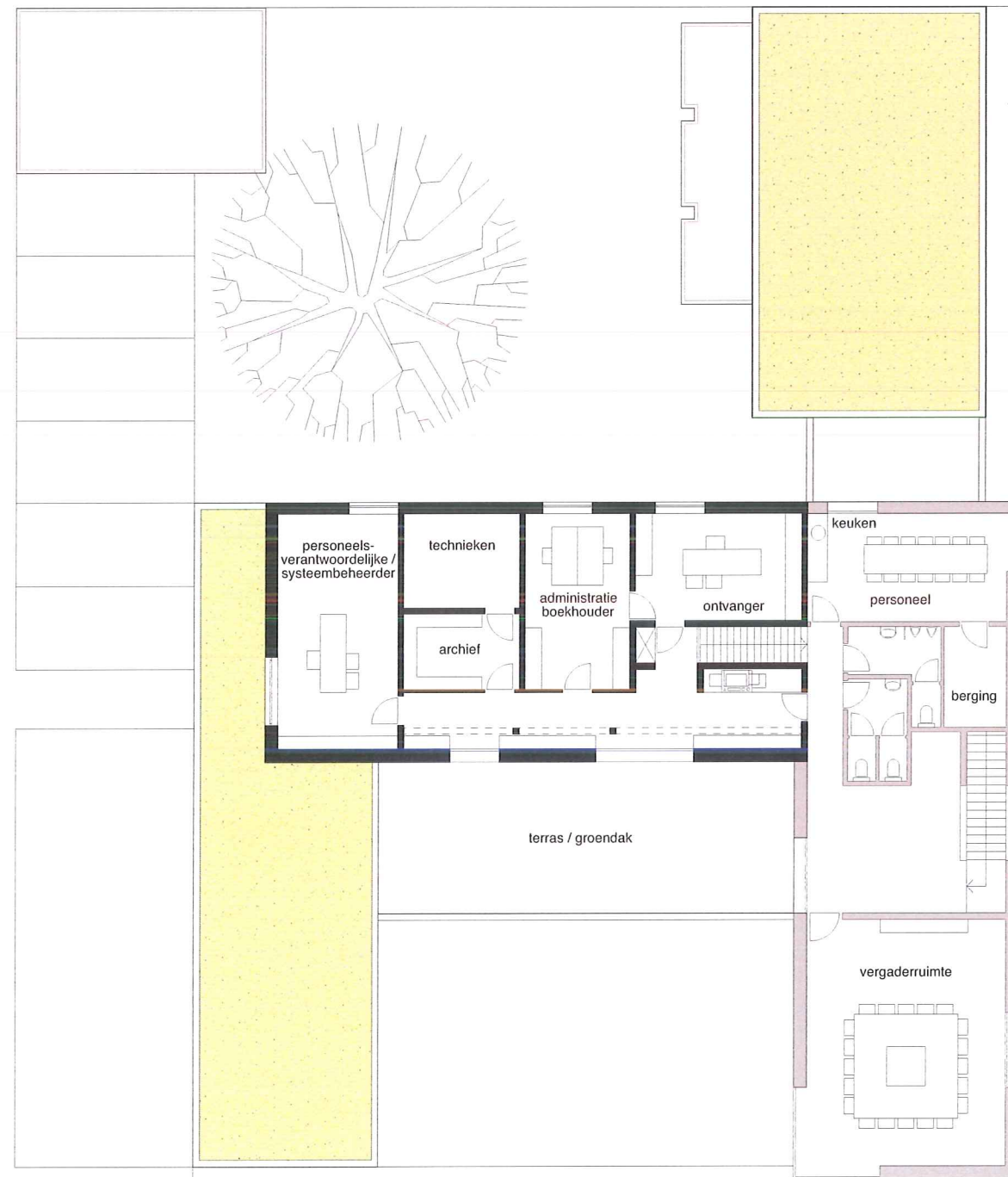


GELIJKVLOERS

schaal 1 : 200

OO 1912 E





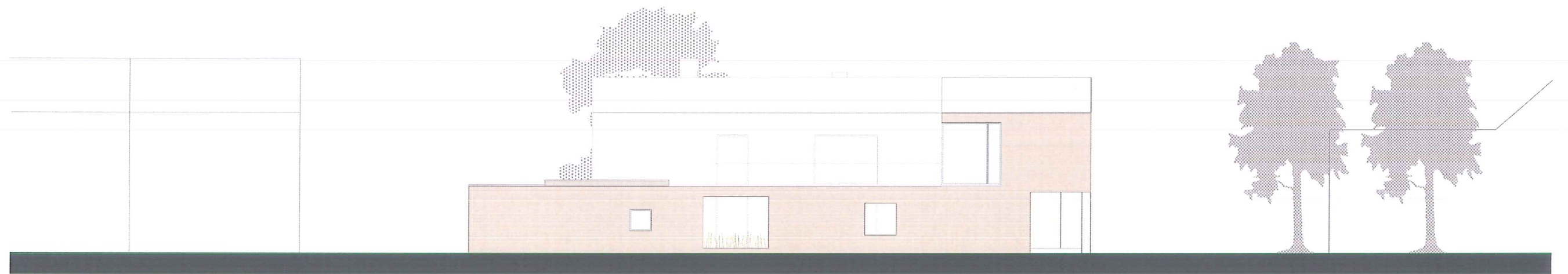
VERDIEPING

schaal 1 : 200

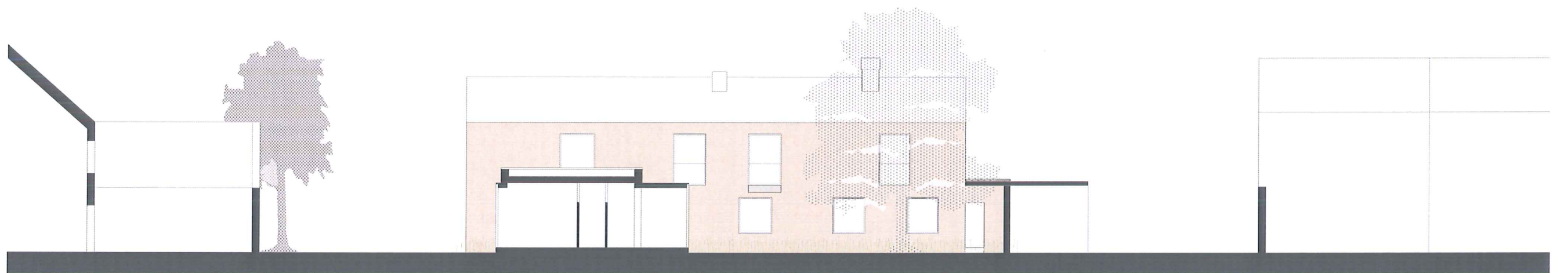
OO 1912 E







ZUIDGEVEL

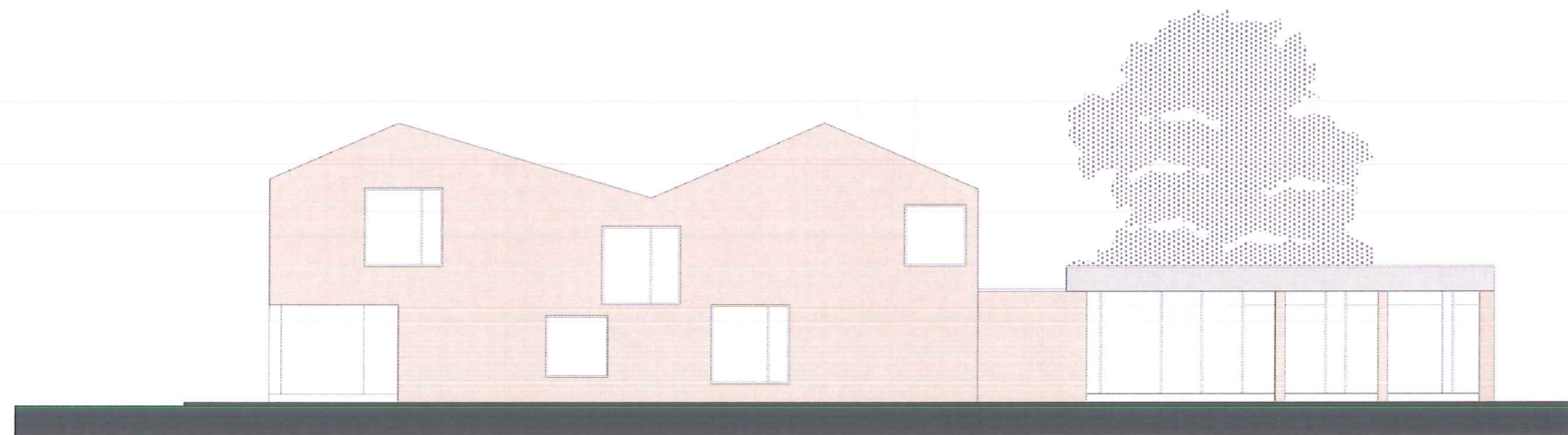


NOORDGEVEL

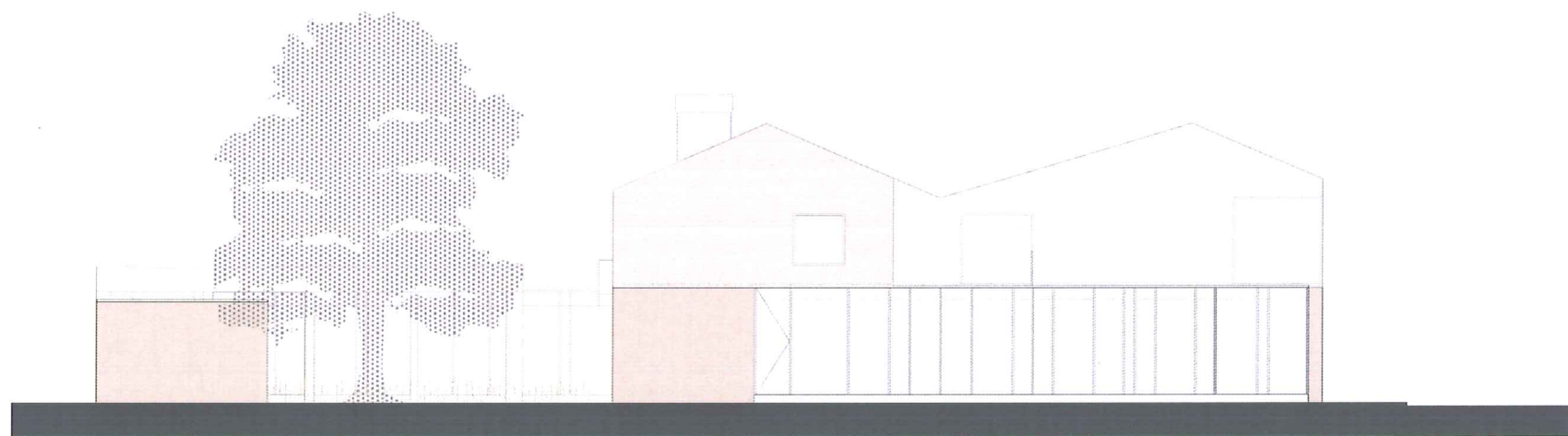
GEVELS

schaal 1 : 200

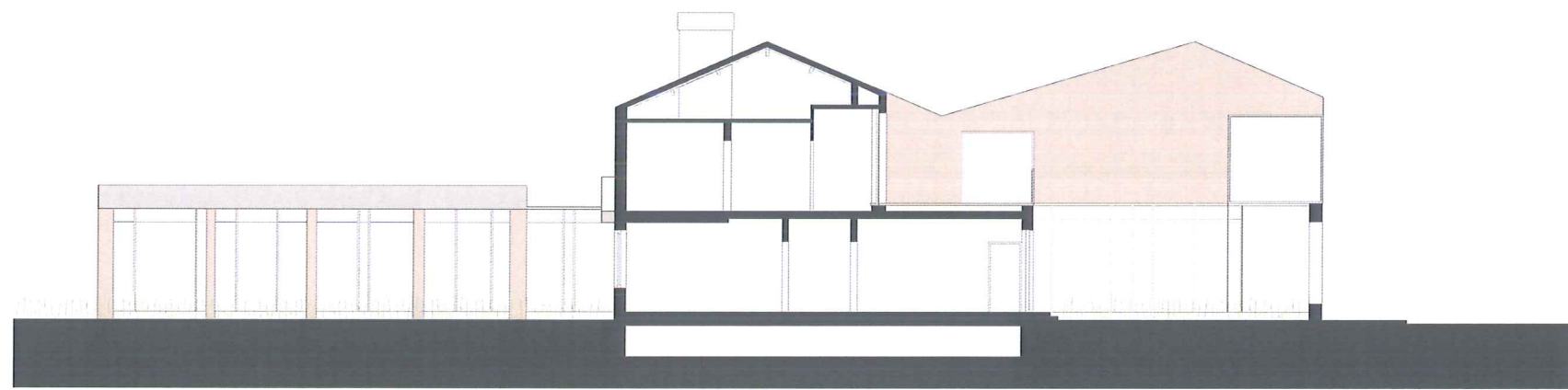
OO 1912 E



OOSTGEVEL

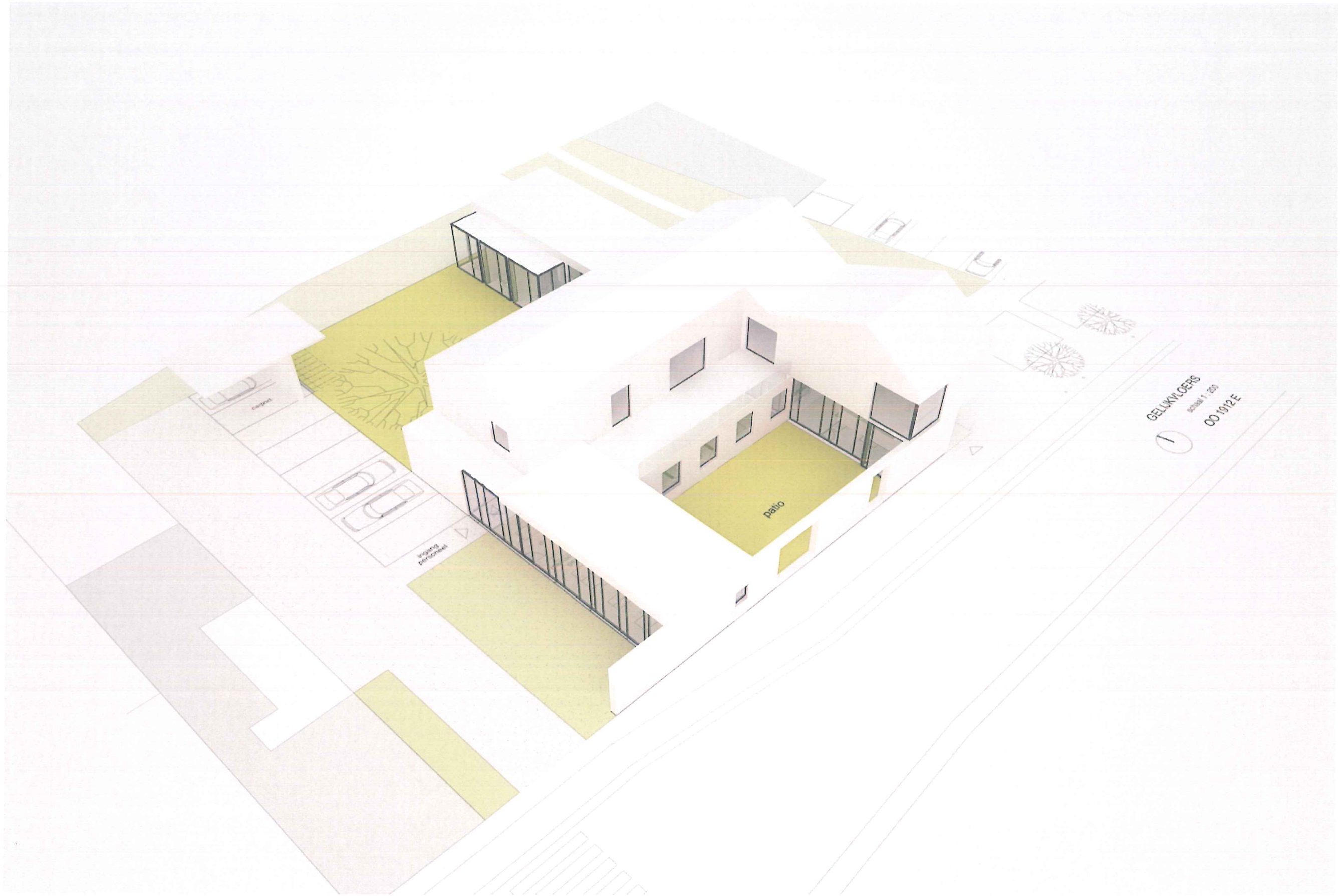


WESTGEVEL

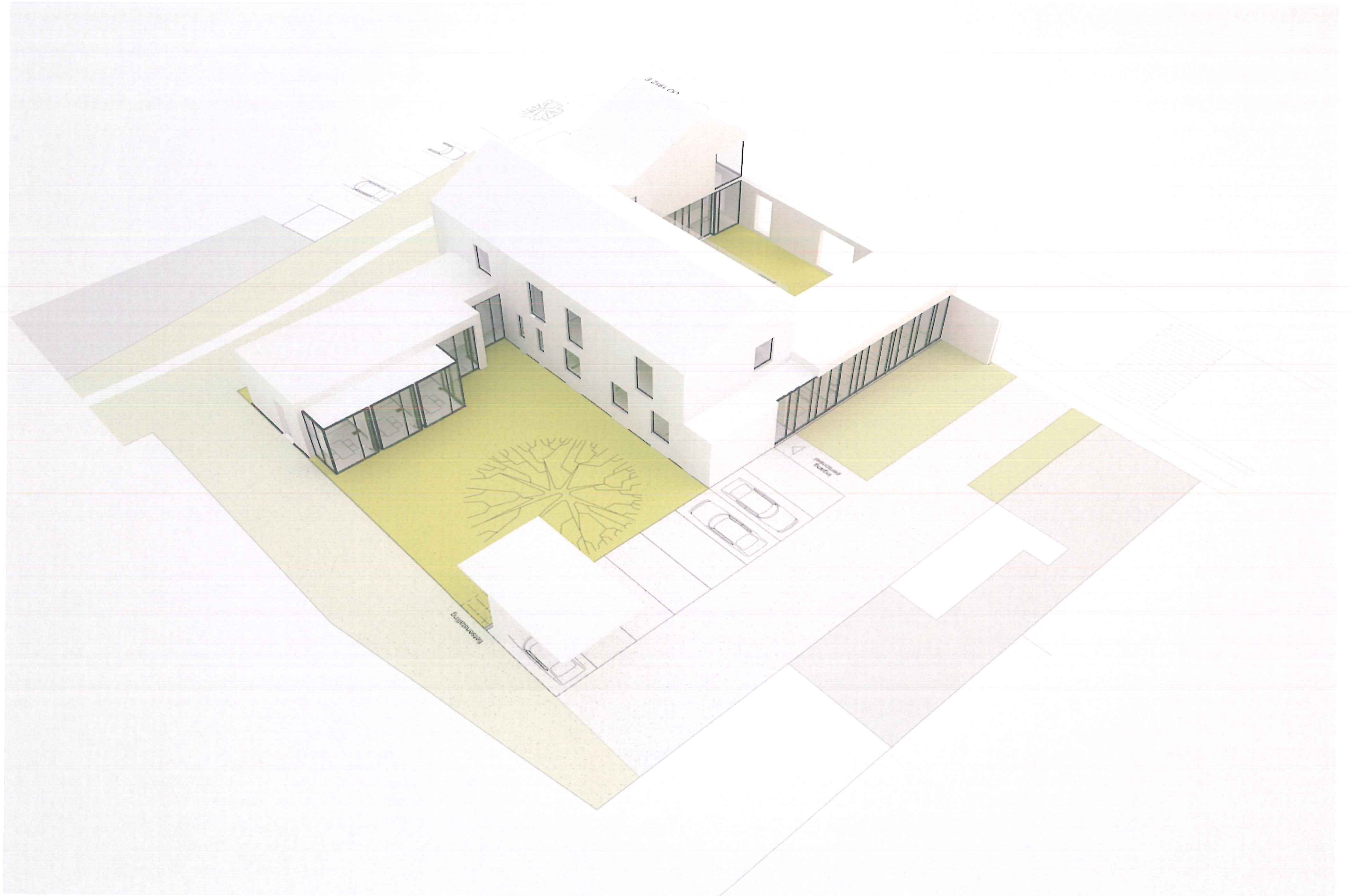


DWARSDOORSNEDE TUIN / PATIO

SNEDE
schaal 1 : 200
OO 1912 E



GELUKYLGERS
suunn. 1:200
OO 1912 E





C. OPPERVLAKTETABEL

m2

m2

BESTAAND VOLUME (netto-opp) 450,90

gelijkvloers	343,65
kitchenette	8,95
juristen	22,00
klusjesman	14,70
sanitair personeel	16,80
berging	1,50
voorzitter	24,60
vergaderlokaal	15,50
secretaris	17,20
diensthof	10,80
copy	5,60
gang / sas trap	35,90
spreekkamers	52,30
archie	8,50
gang spreekkamers	27,80
wachruimte / sanitair / archie	81,50

verdieping	107,25
personeelsverantwoordelijke	26,60
archie	8,20
technieken	10,25
boekhouder	17,00
ontvanger	16,80
gang / kastenwand / copy	28,40

UITBREIDINGEN (netto-opp) 230,91

gelijkvloers	122,45
klusjesberging	7,45
sas personeel	6,00
diensthof	3,90
mw	54,00
sas publiek	6,90
onthaal	23,60
spreekkamers	20,60
verdieping	108,46
vergaderuimte	46,20
foyer	23,80
sanitair	11,96
berging	6,00
keuken + personeelsruimte	20,50

TOTAAL BEBOUWDE OPPERVLAKTE (netto-opp) 681,81

BUITENAANLEG	
patio	103,00
tuin achter	238,00
bepantingen	96,50
parkeerplaatsen	6 plaatsen
carport	2 plaatsen
fietsenberging personeel	9 plaatsen