

**Startballen**

TIME	DESTINATION	ARRIVAL	FLIGHT	GA
09:33	SOCIAL PROFIT	JOB		
09:35	SOCIAL PROFIT	BAAN		
09:42	IT	IBO		
09:48	VERKOOP	CONTRACT		
09:50	ONDERWIJS	WERK		
09:50	ONDERWIJS	BAAN		
09:56	RECLAME	JOB		
10:00	INDUSTRIE	WERK		
11	METAAL	CONTRACT		
12	BOUW	BAAN		
18	DIENSTEN	IBO		
14	SOCIAL PROFIT	CONTRACT		
13	INDUSTRIE	WERK		
	RECLAME	JOB		
	IT	IBO		
	IT	BAAN		
	VERKOOP	BAAN		

## VDAB – NIEUWBOUW SINT-NIKLAAS

Architectenbureau LUC EECKHOUT, JAN VAN DEN BROEKE, LUC REUSE  
 Engelstraat 32 9040 Gent, tel/fax 09/228 57 52 eeckhout.vandenbroeke@skynet.be - luc.reuse@ping.be

**INHOUDSOPGAVE :**

OPDRACHT – opdrachtomschrijving door bouwheer

CONTEXT – situatie ter plaatse, stedenbouw

DOELSTELLINGEN – programma van eisen

CONCEPT – structuur en planorganisatie

PLANNEN & SNEDES – per bouwlaag

DUURZAAMHEID – met technische opbouw en materialen

PLANPROCES – werkvoorstel verdere organisatie

KOSTENBEHEERSING - voorstel en planning

ONTWERPTEAM - samenwerkingsverbanden

GLOBALE RAMING - kostprijs



## **OPDRACHT – opdrachtschrijving door bouwheer**

### Projectdefinitie :

#### Inleiding

- voorbeeldrol van de VDAB
- tot realisatie van architecturale kwaliteit
  - gebouw met maatschappelijke betekenissen
  - en eigen herkenbare betekenissen

#### De Missie

- arbeidsbemiddeling en tewerkstelling
- in een open kansen beleid
- klantcentraal – aandacht voor privacy
- .....

#### Ambitie & Uitgangspunten

- typisch stedelijk gebouw, niet gedefinieerd door huidige functieverwachting
- stadsversterkend en buurtbevestigend
- leesbaar gebouw : open en met oog voor privacy
- verrassend gebouw, soberheid en kwaliteit
- vertrekkend vanuit een uitgewerkt concept over duurzaamheid
  - tot het scheppen van een leef- en werkklimaat
- eigen rol van de kunstenaar in ontwerp- en bouwproces

#### Aandachtspunten

- gescheiden parking : personeel / klanten
- voldoende groenvoorziening
- uitstraling – herkenbaarheid – integratie woonzone
- open huis + transparantie
- onthaal : functioneel + klantvriendelijk
- toegankelijkheid gehandicapten

#### Projectraming

- budget 160 miljoen
  - inclusief : erelonen architecten + technieken, werken – groenaanleg – buitenaanleg
  - exclusief – meubilair en decoratie - veiligheidscoördinator
  - aanvullend budget : kunst

#### Bouwprogramma

- opgave programma met beschrijving lokalen + m<sup>2</sup>

## DOELSTELLINGEN – programma van eisen

Uitgangspunten en rationele structuur als input tot het oprichten van een werk- en leefomgeving.

Vooraf opstellen van het programma van eisen (PVE) als objectief

- voortdurend wordt hiernaar gestreefd, elke beslissing wordt hieraan getoetst
- PVE als instrument om kwaliteit te leveren, kwaliteit wordt vooraf benoemd
- PVE bevat verschillende aspecten tot optimaal functioneren
- Alle aspecten hebben impact op gebouw en gebruiker

Hieruit volgen ontwerpbeslissingen. Tot een slim gebouw met intrinsieke kwaliteiten. Het behelpen achteraf met dure technieken verdwijnt.

### 1. Open Huis

- drempelloos gebouw voor werkzoeker en werkgever
- binnenstappen – binnenfietsen – binnenrijden
  - straat <-> gebouw - directe toegang
- open flexibele structuur
- circulatie ruimte wordt programma
  - of gangen worden bruikbare ruimte die programma-onderdelen bevatten
- evident in de stad aanwezig - leesbaar & herkenbaar gebouw,

### 2. Context & Inplanting

- reactie van het gebouw op zijn omgeving, gebouw als reactie
  - straat, berm, spoorweg, achtertuinen, woningen, parkeren, voetpad, groen,
  - huidige doorgangsstraat ombuigen tot Plek of Plaats
  - zichten, dialoog, benadering,
  - suggesties voor heraanleg openbare weg
- win / win situatie

### 3. Duurzaamheid

- gebouw met intrinsieke kwaliteiten vanuit een
- integraal ecologische concept
- flexibele structuur met hoge aanpasbaarheid
- eigen energieopwekking
  - fotovoltatische cellen, zonnecollectoren, kleine windmolens



#### 4. Comfort en Energie

- een gebouw als comfortabele leef- en werkomgeving
- met een aangenaam werk- en binnenklimaat
- uiterst Zuinig gebouw met een vooraf bepaalde energieprestatie en comforteisen
  
- een Slim Gebouw waar vooraf rekening is gehouden met o.a. :
  - Comfortaspecten :
    - thermisch comfort
    - luchtkwaliteit
    - visueel comfort
    - akoestisch comfort
  
  - Energiezuinigheid :
    - beperken energieverlies
    - beperken koellast
    - gebruik van passieve technieken
    - resulteert in een installatie-arm gebouw
    - verregaande regeling
- zie beschrijving ook in hoofdstuk duurzaamheid

#### 5. Kostenbeheersing

- soberheid, heldere opbouw, prefabricatie van bouwelementen
- gebruik van de materialen op zich, zonder extra afwerkingen
- afwegen rendabiliteit van technische keuzes – kosten/baten analyse
  - tot beperkte terugverdientijd van de keuze
- bouwkost t.o.v. exploitatiekost afwegen

#### 6. Kunst

- kunst van bij het schetsontwerp een plaats geven
- bouw materiaal zelf is een medium van kunstingreep,
  - bv. prints op glas, sanitair keramiek...
- geen objectkunst

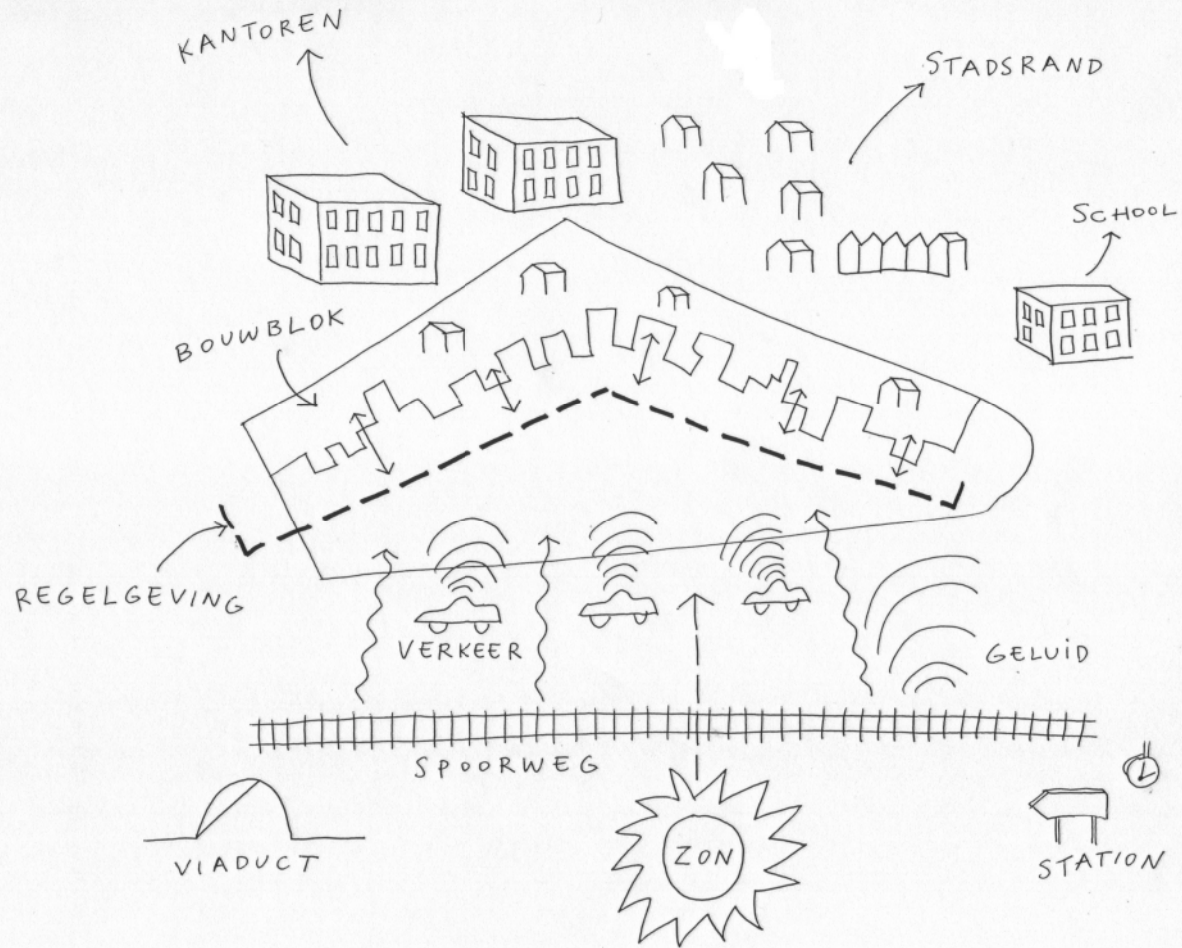
## 7. PVE - Andere punten

Programma van Eisen ( PVE ) : Analytische model waarrond een gebouw wordt opgericht.  
Meer hierover : [www.cenergie.be/e-gids](http://www.cenergie.be/e-gids) (= website van onze ir. technieken )

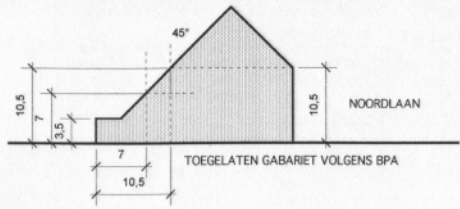
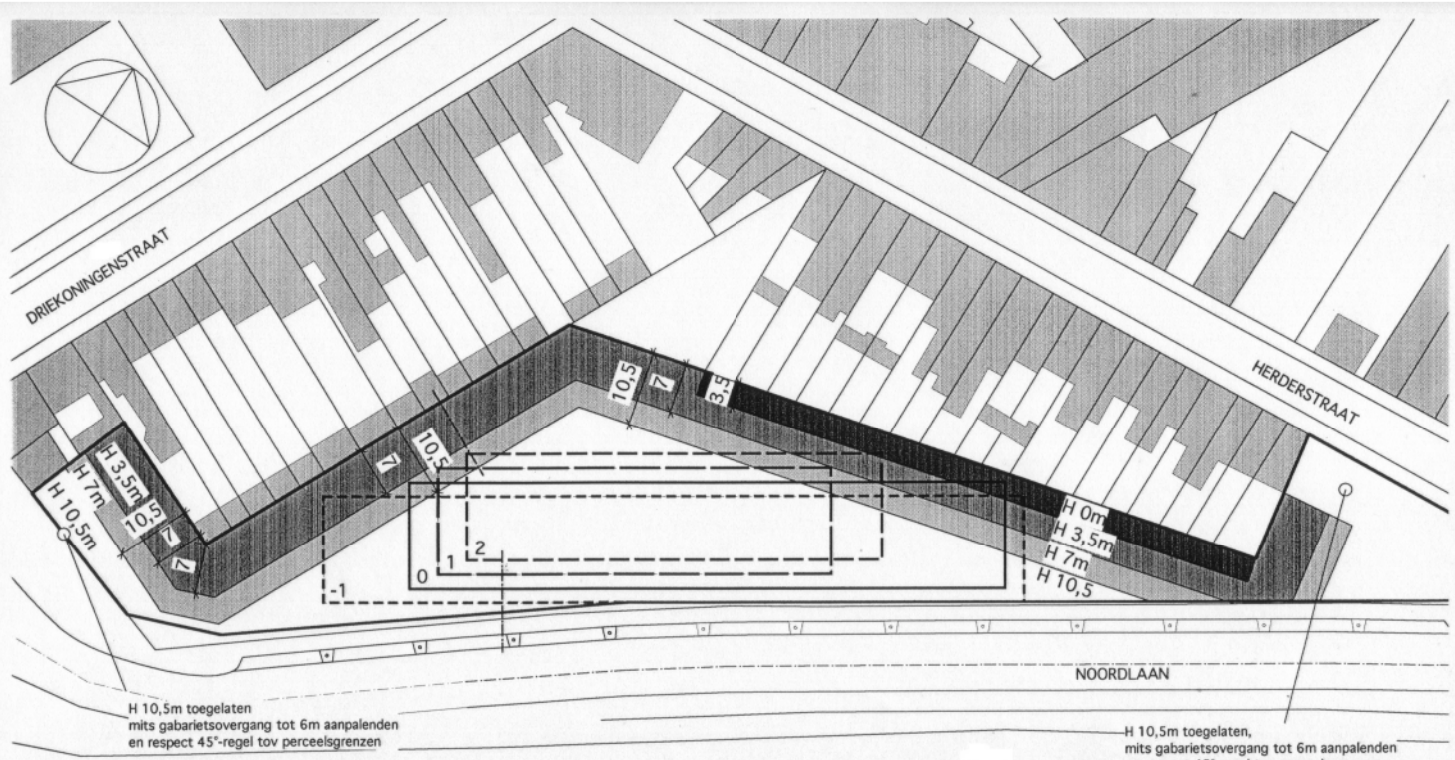
Het PVE bevat een ruim model van criteria dat mede met de opdrachtgever wordt opgesteld.  
Het is het centraal werkdocument waarin doelstellingen worden genoteerd + voortdurend bewaakt, tijdens alle fasen van ontwerp tot oplevering.

PVE bevat onder meer volgende gegevens :

- Gebruikerseisen / Functie-eisen
  - Activiteit van het gebouw, gezien vanuit de opdrachtgever – de gebruiker – vanuit de maatschappij
- Prestatie-eisen
  - Vertaling van de Functie-eisen naar meetbare eenheden, vb : opp., toegankelijkheid, comfort en temperaturen, lucht en licht hoeveelheden, veiligheid
- Beeldverwachtingen
  - Verwachtingen naar cultuurwaarde, identiteit, vb bank of school
- Interne eisen
  - Vanuit opdrachtgever of gebruiker
  - Vb bouwtijd, energieverbruik, milieulast
- Externe eisen
  - Voorwaarden van buitenaf opgelegd :
    - Stedenbouw, milieuwetgeving, brandweer
- Binnenklimaat en energiegebruik
  - energieprestatie van het gebouw
  - energieprestatie als uitdaging
- Gebruikerseisen mbt comfort en energie
  - op niveau van de opdrachtgever / gebruiker /
- Prestatie-eisen mbt comfort en energie
  - thermisch comfort - luchtkwaliteit - ventilatie
  - visueel en akoestisch comfort
- Bouwkundige voorwaarden mbt comfort en energie
  - thermische isolatie & beglazing & interne warmtelasten
  - zonwering en passieve koeling
  - gebouw en luchtdichtheid
- Technische installaties en energiegebruik
  - Keuze, concept, onderhoud
  - energetische prestaties van de installatie
  - controle & regelmogelijkheden



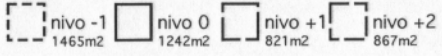




TOEGELATEN BOUWHOOGTES VOLGENS BPA



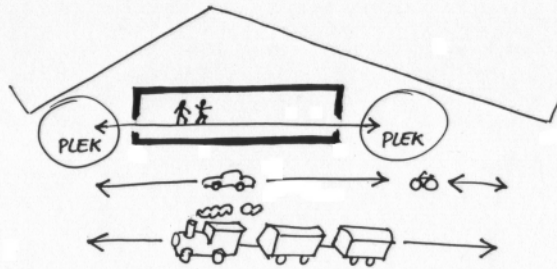
OPGEGEVEN PROGRAMMA



schaal 1/500

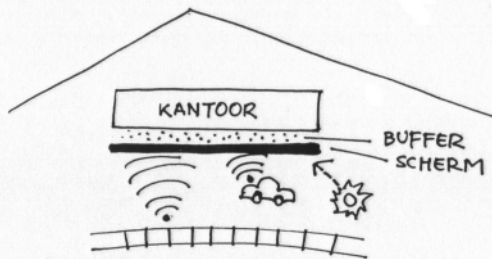
# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN CONFRONTATIE PROGRAMMA - SITE

## CONCEPT



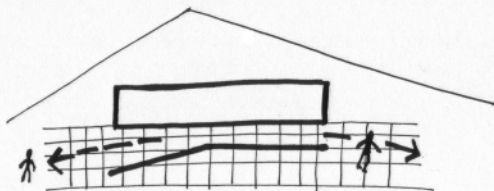
### een dynamisch gebouw in een dynamische omgeving

- contextuele dynamiek
- logische circulatie – longitudinaal – parallel aan dynamiek van de plaats
- creëren van plekken als rustpunten / ontmoetingsruimte / startpunten
- site - repair



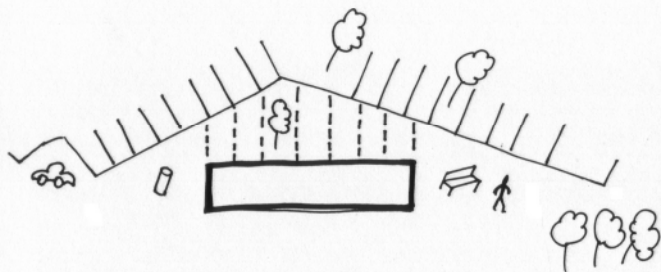
### een beschermend gebouw

- nood aan bufferruimte, bescherming tegen overlast van mechanisch verkeer : auto's treinen ...
- bescherming tegen overlast zon (zuidgevel)
- scherm = beschermende huid
- binnenstraat = combinatie circulatie / bufferruimte



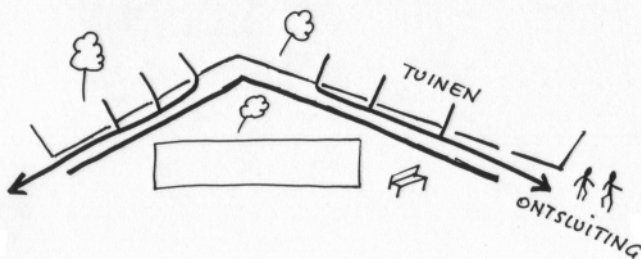
### een open huis

- binnenwandelen : integratie van voetpad / straat in het gebouw
- drempelloos
- grote transparantie
- grote toegankelijkheid
- publiek forum



### afwerken van het bouwblok

- dialoog met achterliggende woningen : creëren binnengebied
- overnemen schaal kavels, tuintjes
- tuinen = rust, kwalitatieve groeninbreng
- creëren van plekken, bestemmingen, alles wordt benoemd...



### win / win situatie

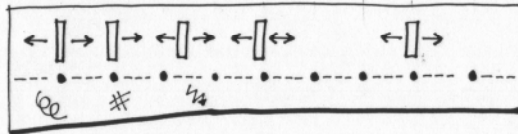
- bescherming
- nieuwe openbare en groene ruimte, plekken
- mogelijke ontsluiting van achtertuinen woningen





### compactheid / uitbreidbaarheid

- compacte geconcentreerde bouw
- rationele maatvoering, efficiënt ruimtegebruik
- latere uitbreiding eenvoudig

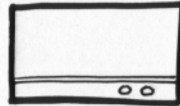


### functionele kwaliteit

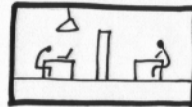
- eenvoudige flexibele indeling – functioneel geritmeerd
- leesbaar voor bezoekers en gebruikers: geen gangen geen doolhof
- circulatie wordt programmadrager
- belang collectieve gebieden , informele contacten , communicatie ...
- wisselend gebruik kantoren
- laat grote keuzemogelijkheden aan de opdrachtgever wat betreft plaats en karakter van scheidingswanden ( open- gesloten –transparant – veranderlijk .... )
- dubbelgebruik van ruimtes / gekoppelde ruimtes



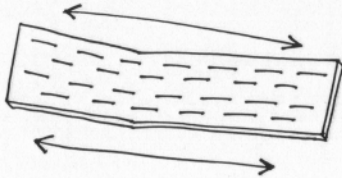
FUNCTIONELE  
RUIMTE /  
OVERSPANNING



VERANDERLIJKE  
TECHNIKEN

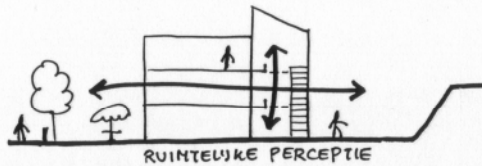


VERANDERLIJKE  
INRICHTING



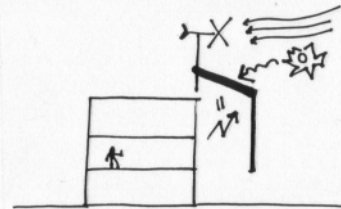
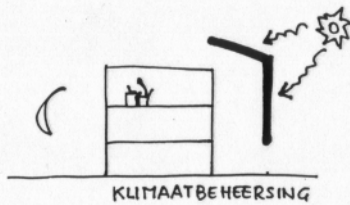
### ruimtelijke kwaliteit

- uitdrukking van de dynamiek van de organisatie : gevels, straat, 3-dimensionaal concept ...
- maximaliseren van de ruimtelijke perceptie en ruimtelijke relaties
- uitdrukking kantoor van morgen : doet grenzen vervagen tussen vroegere categorieën als saai kantoor, gezellige woning, winkel, café, straat ...
- kunstintegratie :  
 bouw materiaal zelf is een medium van kunstingreep  
 (prints op glas, sanitair keramiek...)

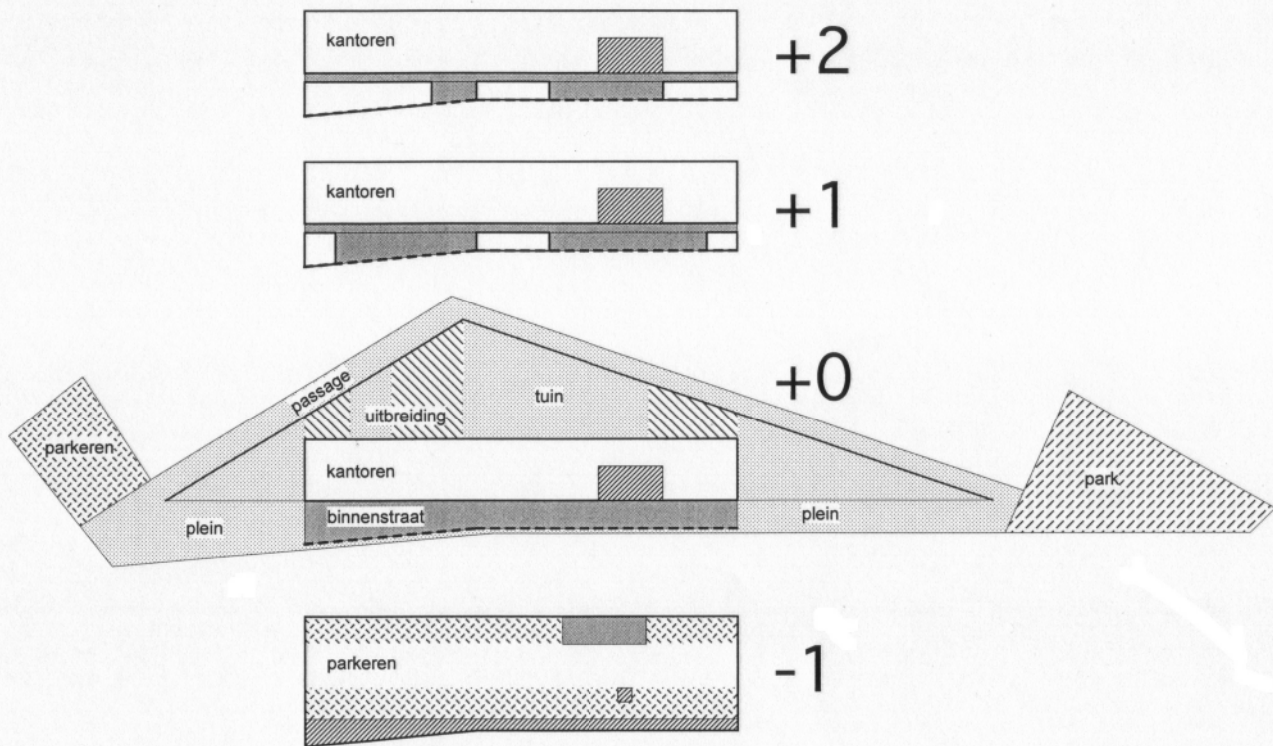


### comfort

- integraal duurzaam concept
- toepassing van vooral passieve technieken – klimaatbeheersing & optimalisatie
- energiezuinigheid
- optimaal gebruik van natuurlijk licht
- eigen energie-opwekking / voorbeeldfunctie...



ENERGIE - OPWEKKING



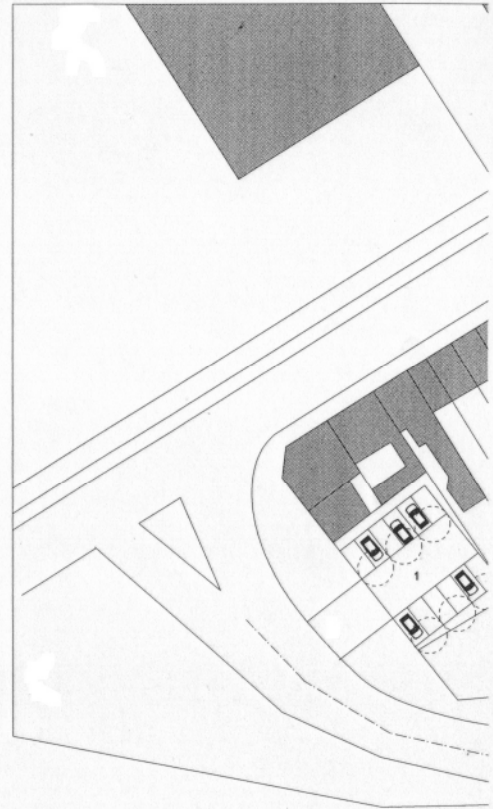


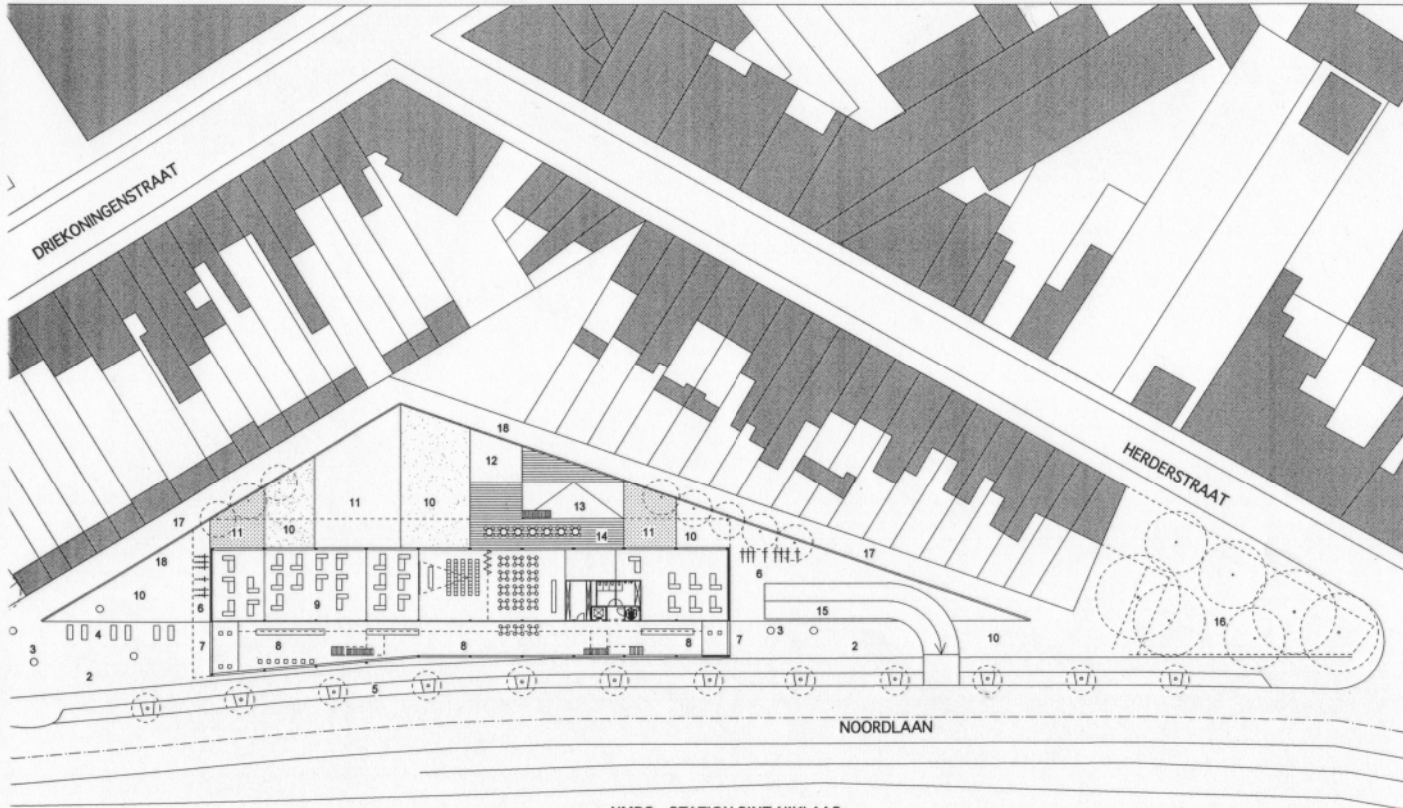


schaal 1/500

LEGENDE

1. parking bezoeker
2. plein
3. info-zuil
4. zitbank
5. tijdelijk parkeren
6. fietsenstalling
7. luifel
8. binnenstraat - onthaal - info
9. kantoorzone
10. tuin
11. uitbreidingszone
12. rokersruimte
13. helling naar fitness
14. terras
15. helling naar parkeerlaag
16. parkje
17. passage
18. tuinmuur - tuinhaag





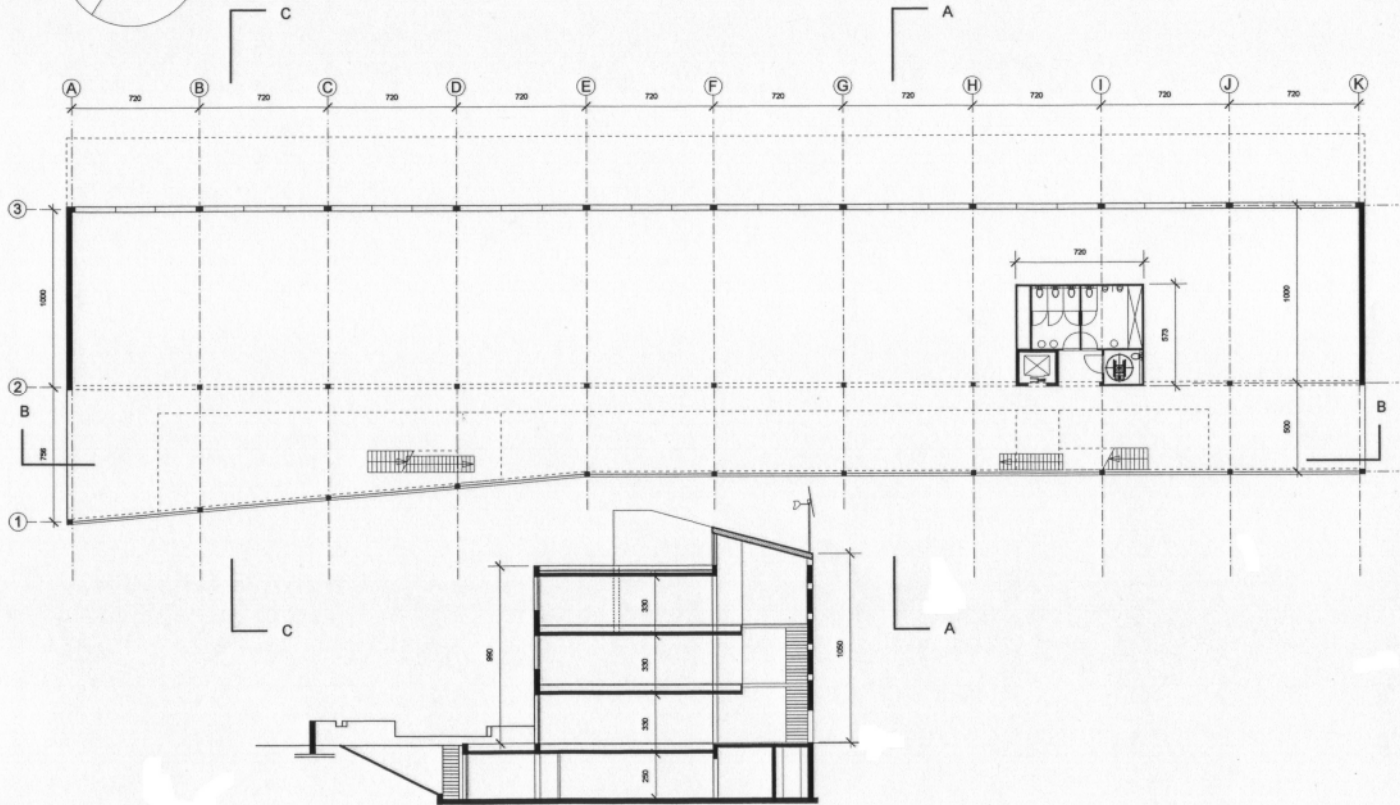
NMBS - STATION SINT-NIKLAAS

architectenbureau Luc Eeckhout, Jan Van Den Broeke, Luc Reuse VDAB - NIEUWBOUW SINT-NIKLAAS

INPLANTING



schaal 1/200



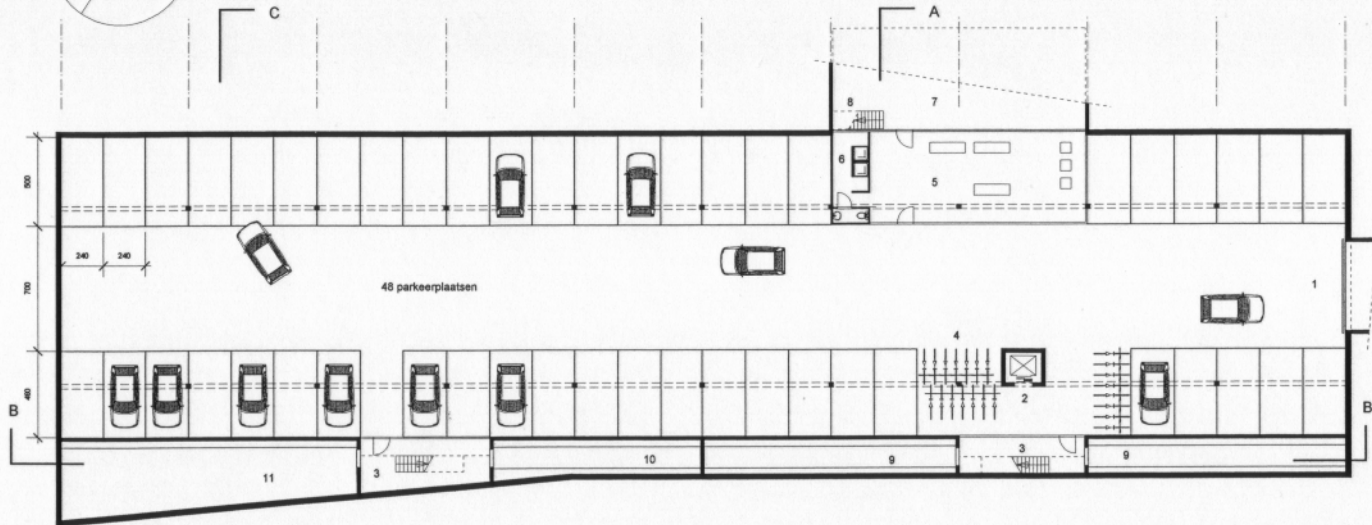
architectenbureau Luc Eeckhout, Jan Van Den Broeke, Luc Reuse VDAB - NIEUWBOUW SINT-NIKLAAS

MATENPLAN





schaal 1/200

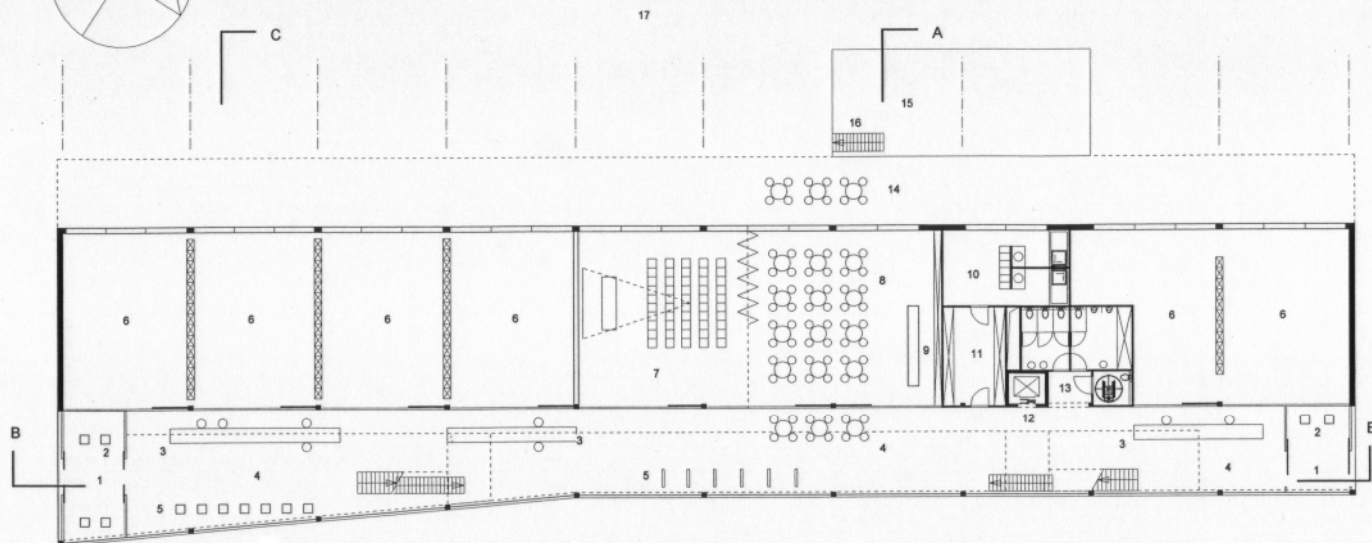


LEGENDE

1. ingang parkeerlaag
2. lift
3. trap naar onthaal
4. fietsenstalling
5. fitnessruimte
6. douches
7. helling naar tuin
8. trap naar terras
9. archief
10. technische ruimte
11. magazijn



schaal 1/200



LEGENDE

1. inkomzas
2. e-loket
3. balie
4. onthaal - binnenstraat
5. info
6. landschapskantoor
7. polyvalente ruimte
8. kantine
9. bar
10. dienstruimte
11. berging
12. lift
13. sanitair
14. terras
15. helling naar fitness
16. trap naar fitness
17. tuin

architectenbureau Luc Eeckhout, Jan Van Den Broeke, Luc Reuse

VDAB - NIEUWBOUW SINT-NIKLAAS

GELIJKVLOERS



schaal 1/200



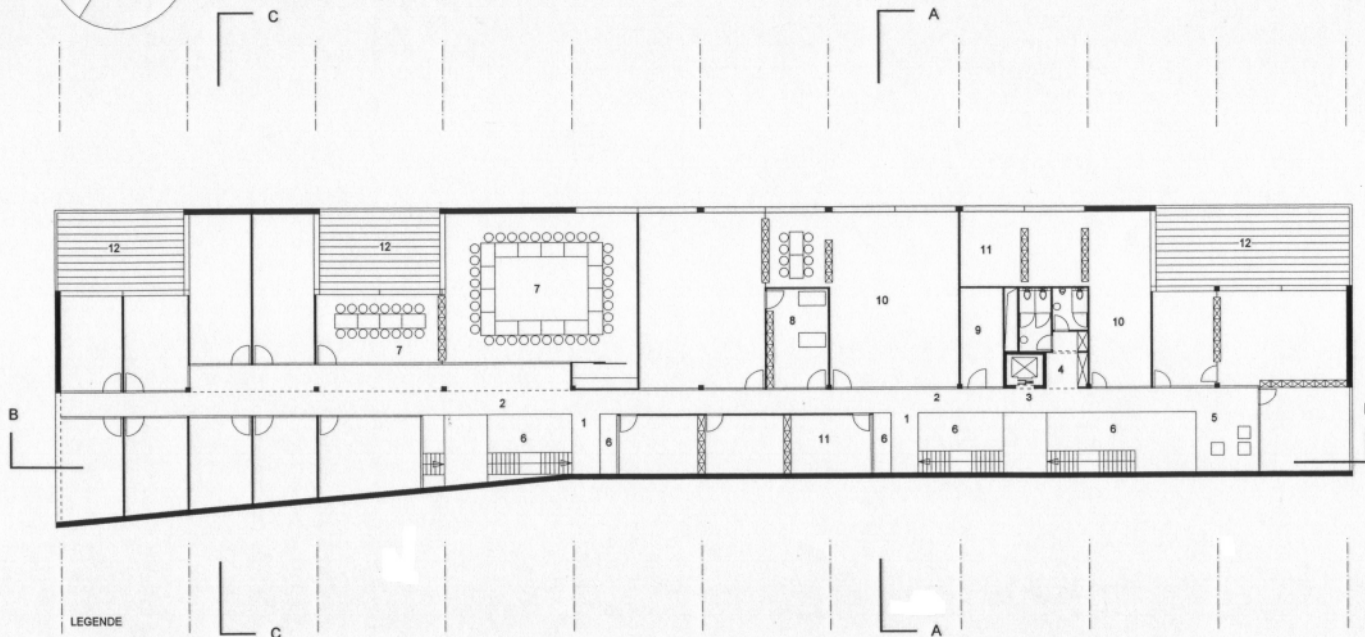
LEGENDE

- 1. bordes verdieping +1
- 2. passerel
- 3. berging
- 4. lift
- 5. sanitair
- 6. vide
- 7. leslokaal
- 8. vergaderlokaal
- 9. landschapskantoor
- 10. individueel kantoor



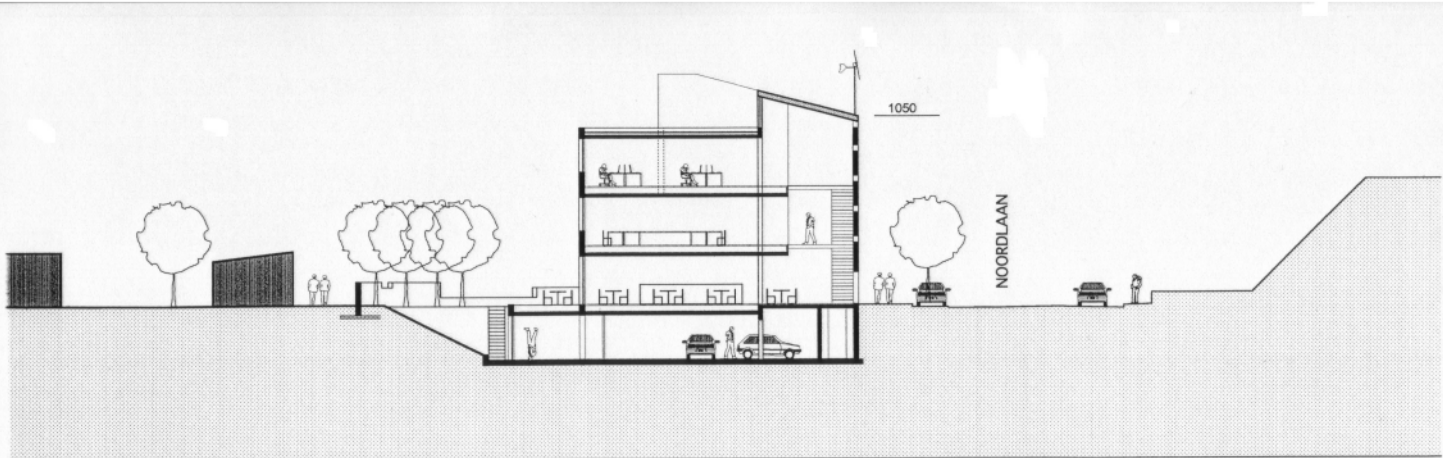


schaal 1/200

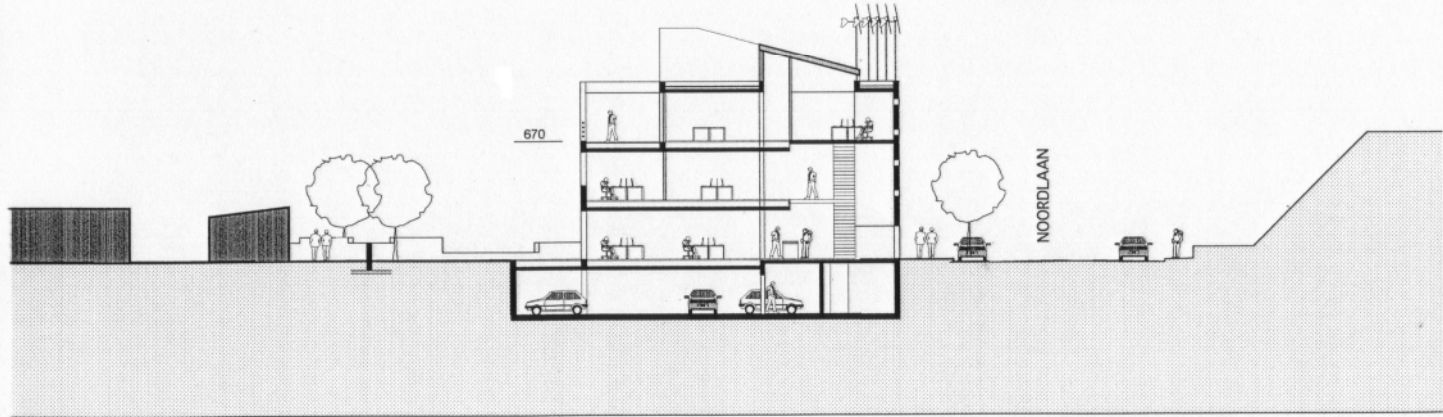


LEGENDE

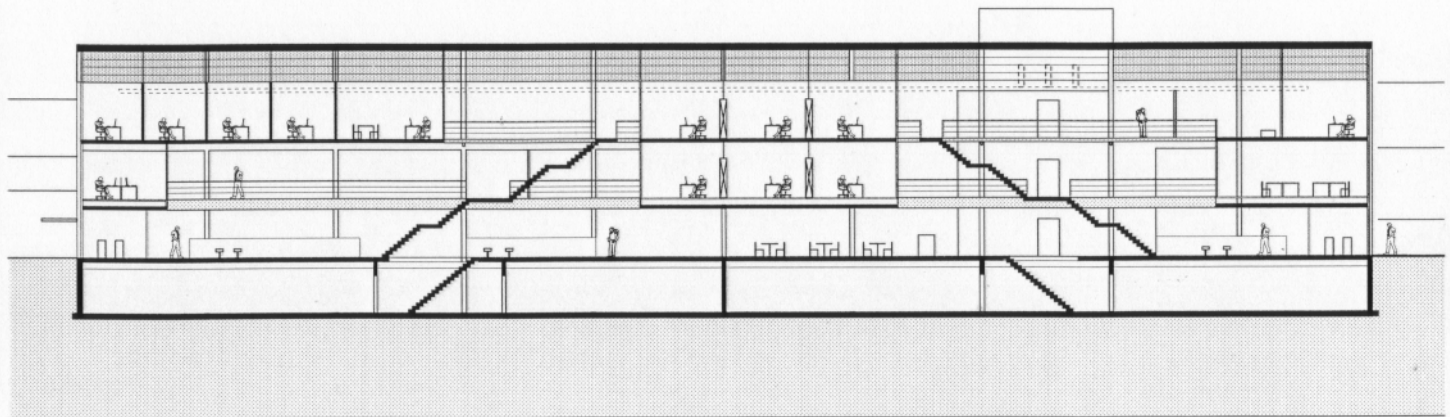
1. bordes verdieping +2
2. passereel
3. lift
4. sanitair
5. wachtruimte
6. vide
7. vergaderruimte
8. fotocopieruimte
9. IT lokaal
10. landshapskantoor
11. individueel kantoor
12. dekterras



DOORSNEDE A 1/200

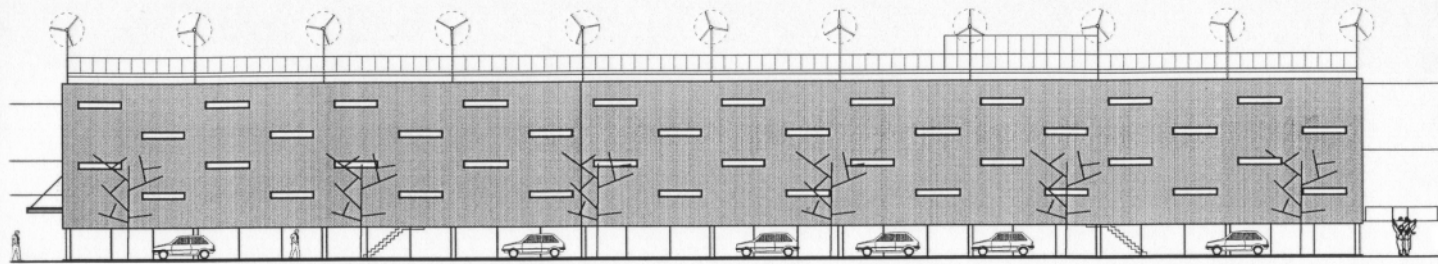


DOORSNEDE C 1/200

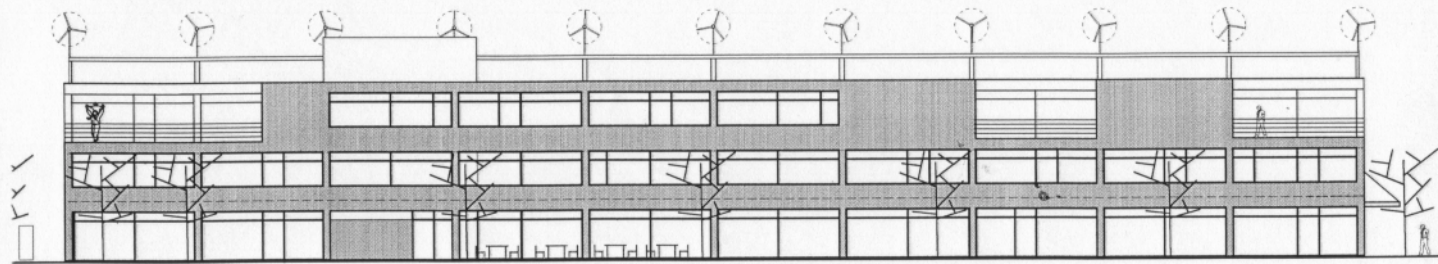


DOORSNEDE B 1/200

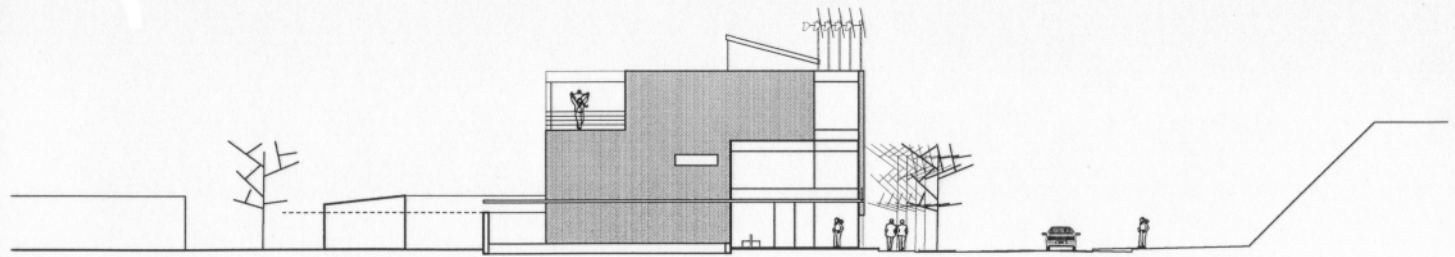




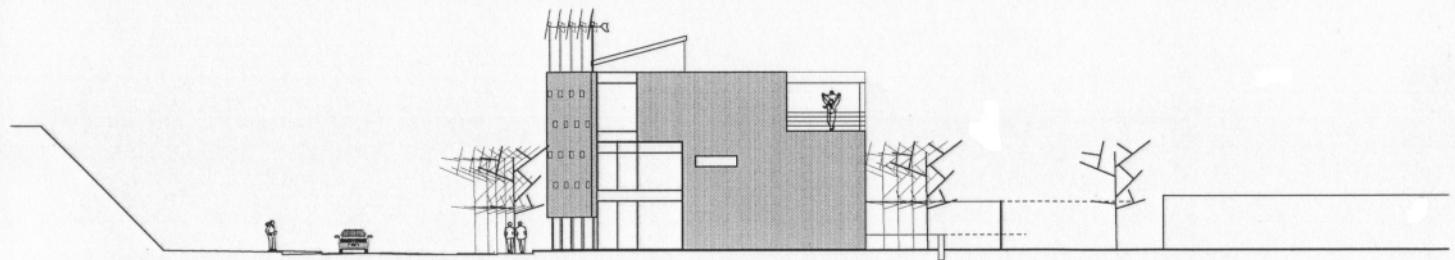
GEVEL NOORDLAAN



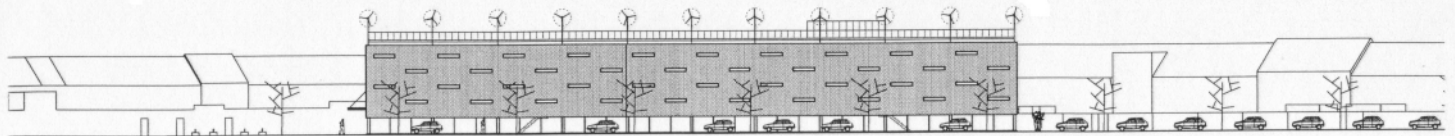
TUINGEVEL



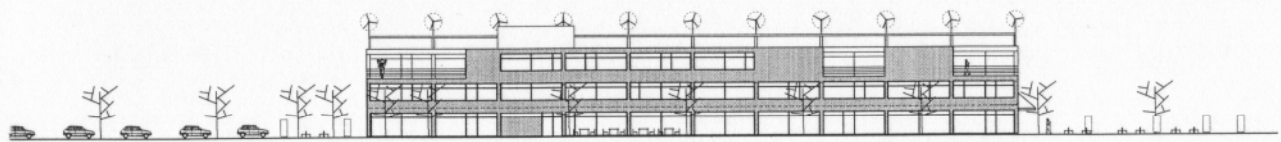
GEVEL LINKS



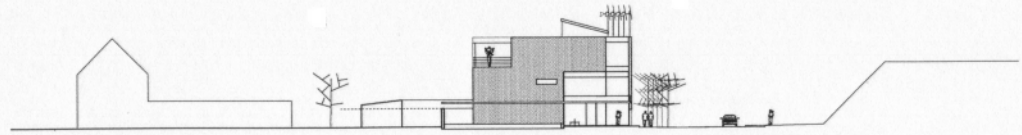
GEVEL RECHTS



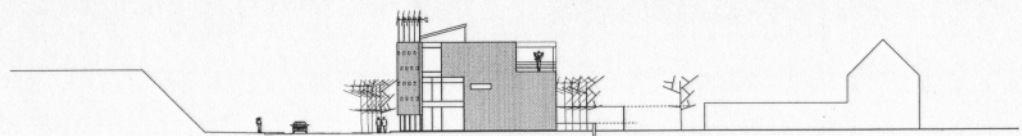
GEVEL NOORDLAAN



TUINGEVEL



GEVEL LINKS



GEVEL RECHTS



LAAG 0

- 4.1 onthaal  
centrale administratieve cel basisdienstverlening  
trajectconsulenten  
cel doelgroepgerichte tewerkstellingsmaatregelen
- 2.4 polyvalente zaal voor info's werkzoekenden  
onthaal  
staf/dienst administratieve ondersteuning  
verantwoordelijke
- 2.2 kantine  
onderhouds- en kantinemedewerkers

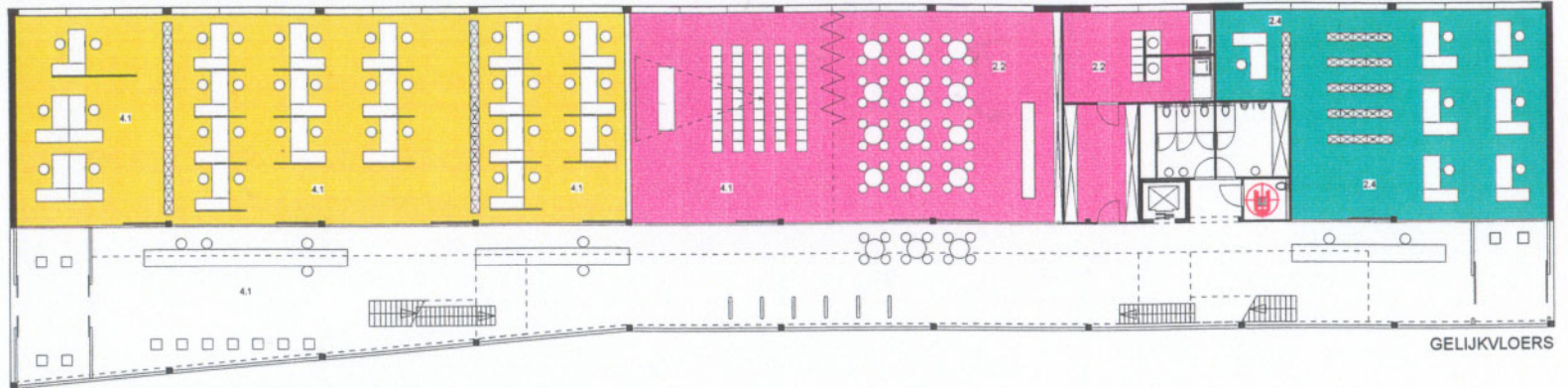
LAAG +1

- 4. vergader-infolokaal werkzoekendlijn
- 4.1 polyvalente individuele gesprekslokalen
- 3.2 vacaturebemiddeling  
verantwoordelijke vacaturelijn  
accounts  
events-briefings-ontmoetingen  
individuele gespreksruimten
- 4.2 oriëntatiecentrum OC  
psychotechnische testing
- 4.3 jobclub  
jobclubleider  
leslokaal  
materiatelencel + telefooncellen
- 4.5 persoonsgerichte vorming  
consulent  
leslokaal
- 4.6 stagebegeleiding  
verantwoordelijke  
medewerkers  
ontvangstlokaal  
spoor 21

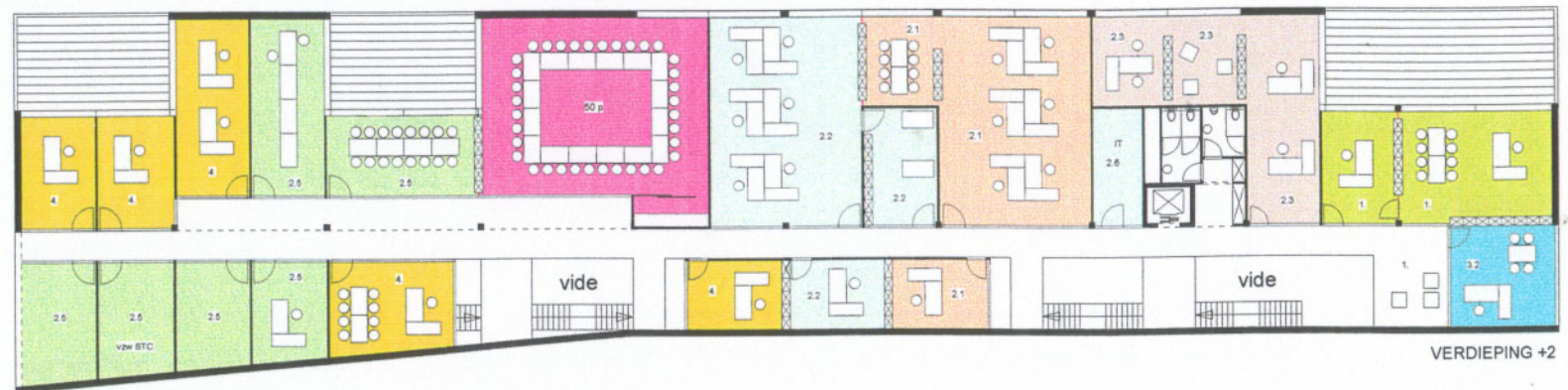
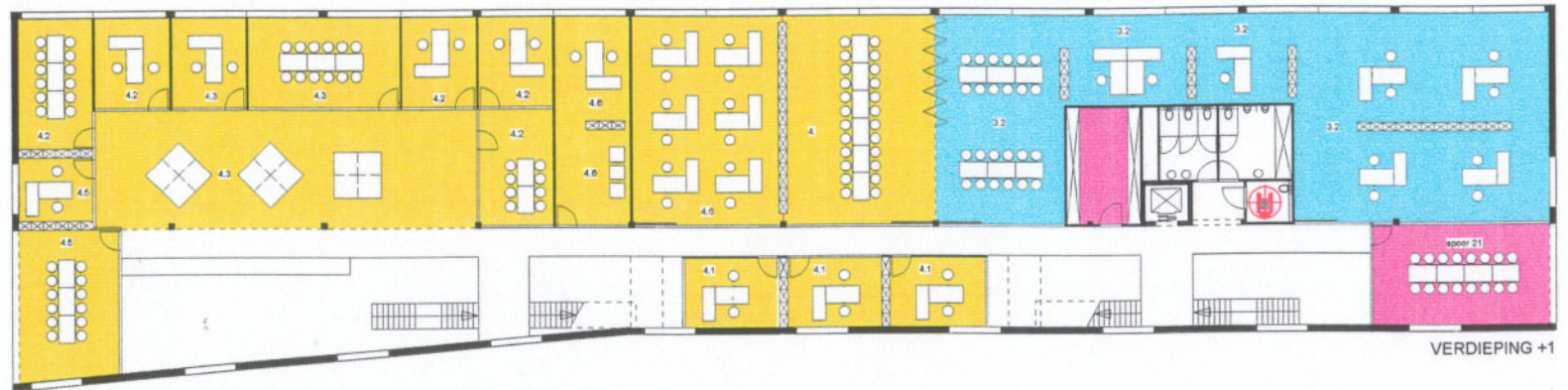
LAAG +2

- 3.2 coördinator werkgeverslijn
- 4. werkzoekendlijn  
kwaliteitscoaches  
lokaal netwerkmanager  
verantwoordelijke basisdienstverlening  
stafmedewerker planning en trajectbeheer  
coördinator werkzoekendlijn  
vergader ruimte 50 personen – polyvalent
- 1. directie  
directiesecretariaat  
wachtruimte directie
- 2.1 financiële dienst  
medewerkers  
verantwoordelijke  
lokaal teamvergadering
- 2.2 facility  
verantwoordelijke  
medewerkers  
fotocopieerlokaal
- 2.3 personeeldienst  
verantwoordelijke  
medewerkers  
gespreksruimte
- 2.5 subregionaal tewerkstellingscomité  
verantwoordelijke  
medewerkers  
vergaderzaal  
vzw STC

schaal 1/250

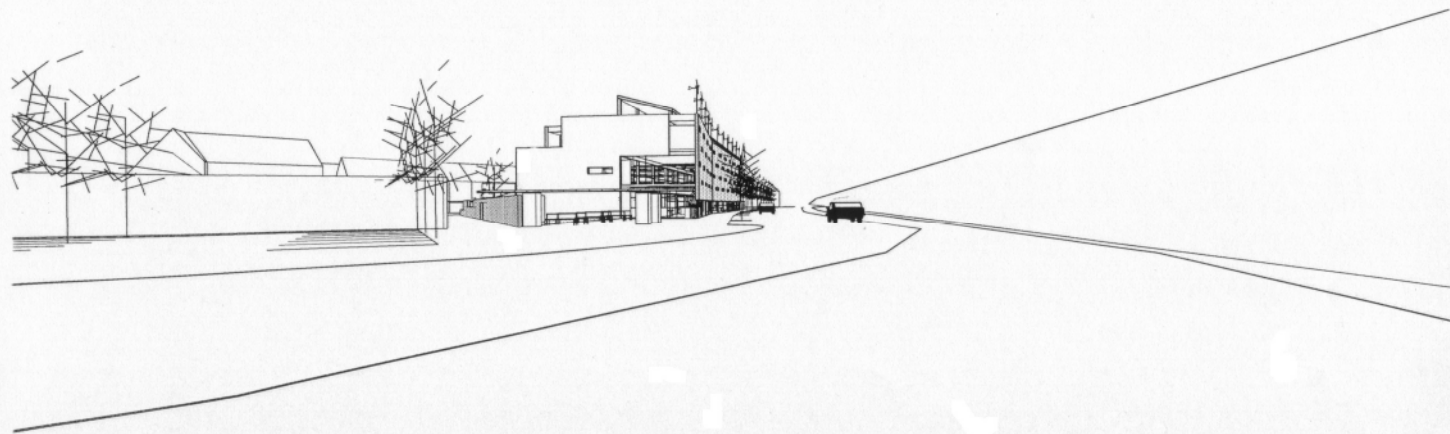


- onthaal
- werkzoekendenlijn
- werkgeverslijn
- algemeen
- administratieve ondersteuning
- subregionaal tewerkstellingsc.
- facility
- personeelsdienst
- directie
- financiële dienst



# PROGRAMMA





architectenbureau Luc Eeckhout, Jan Van Den Broeke, Luc Reuse    VDAB - NIEUWBOUW SINT-NIKLAAS

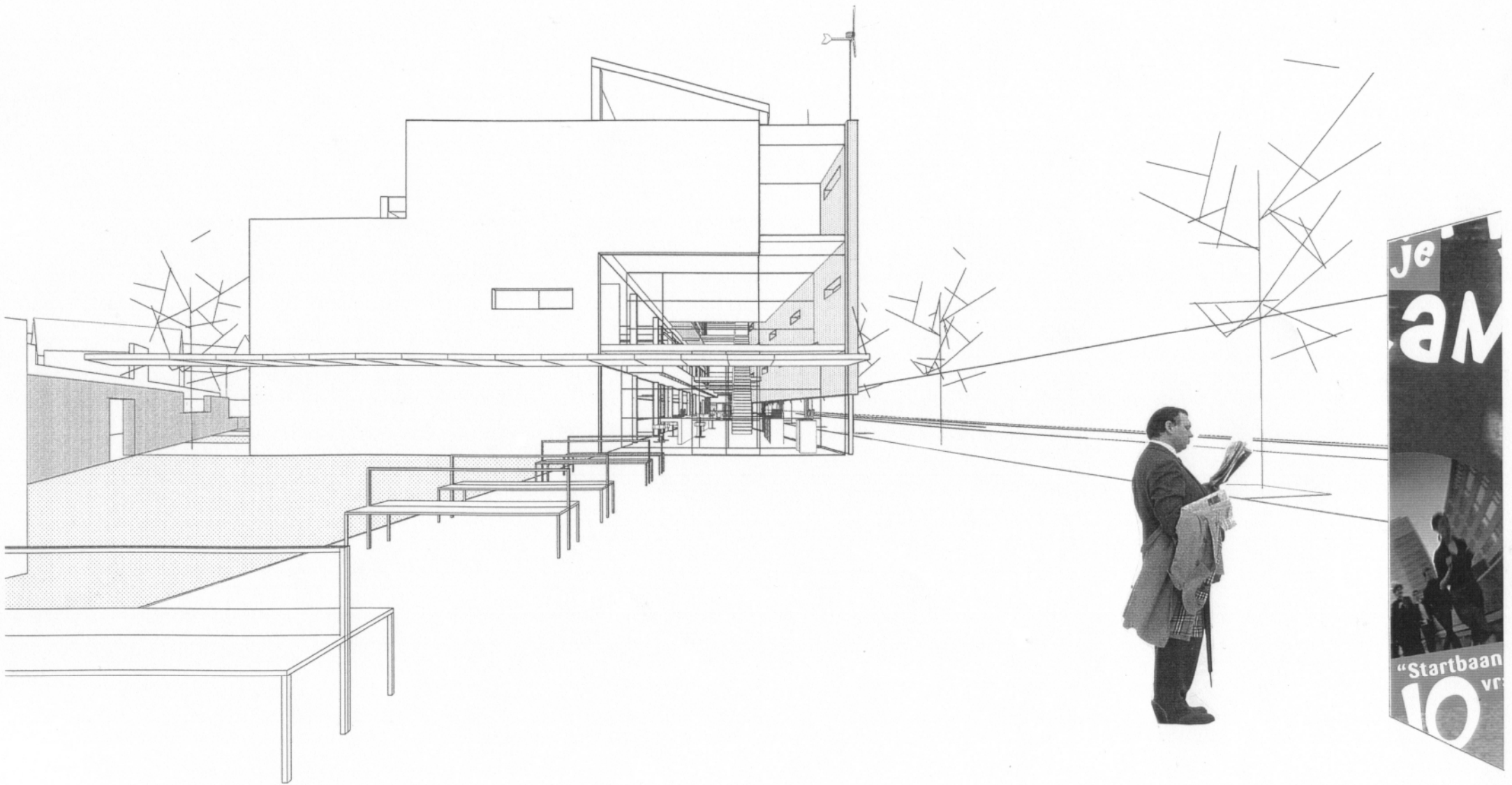
**BENADERING NOORDLAAN LINKS**



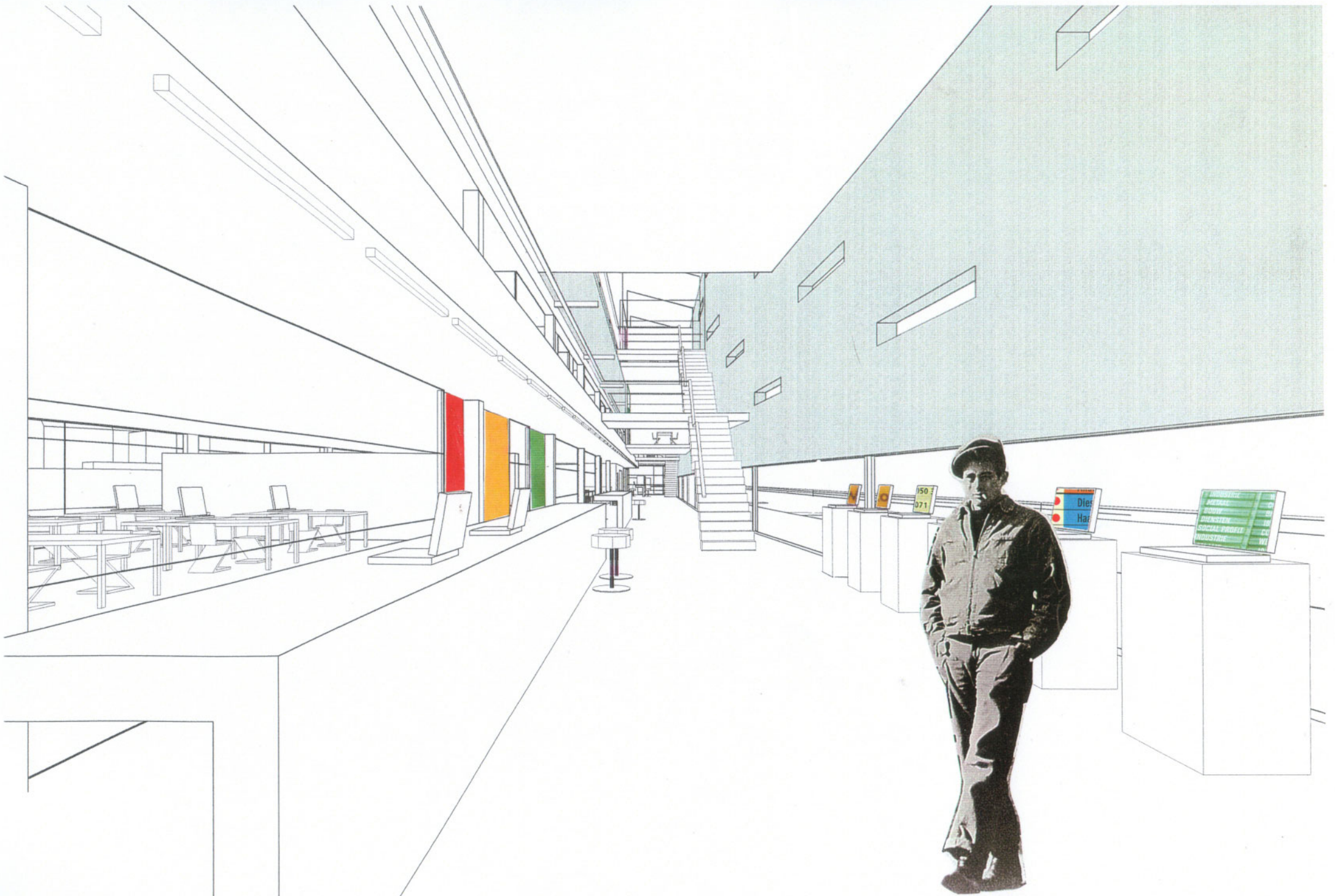


architectenbureau Luc Eeckhout, Jan Van Den Broeke, Luc Reuse    VDAB - NIEUWBOUW SINT-NIKLAAS

NOORDLAAN LINKS



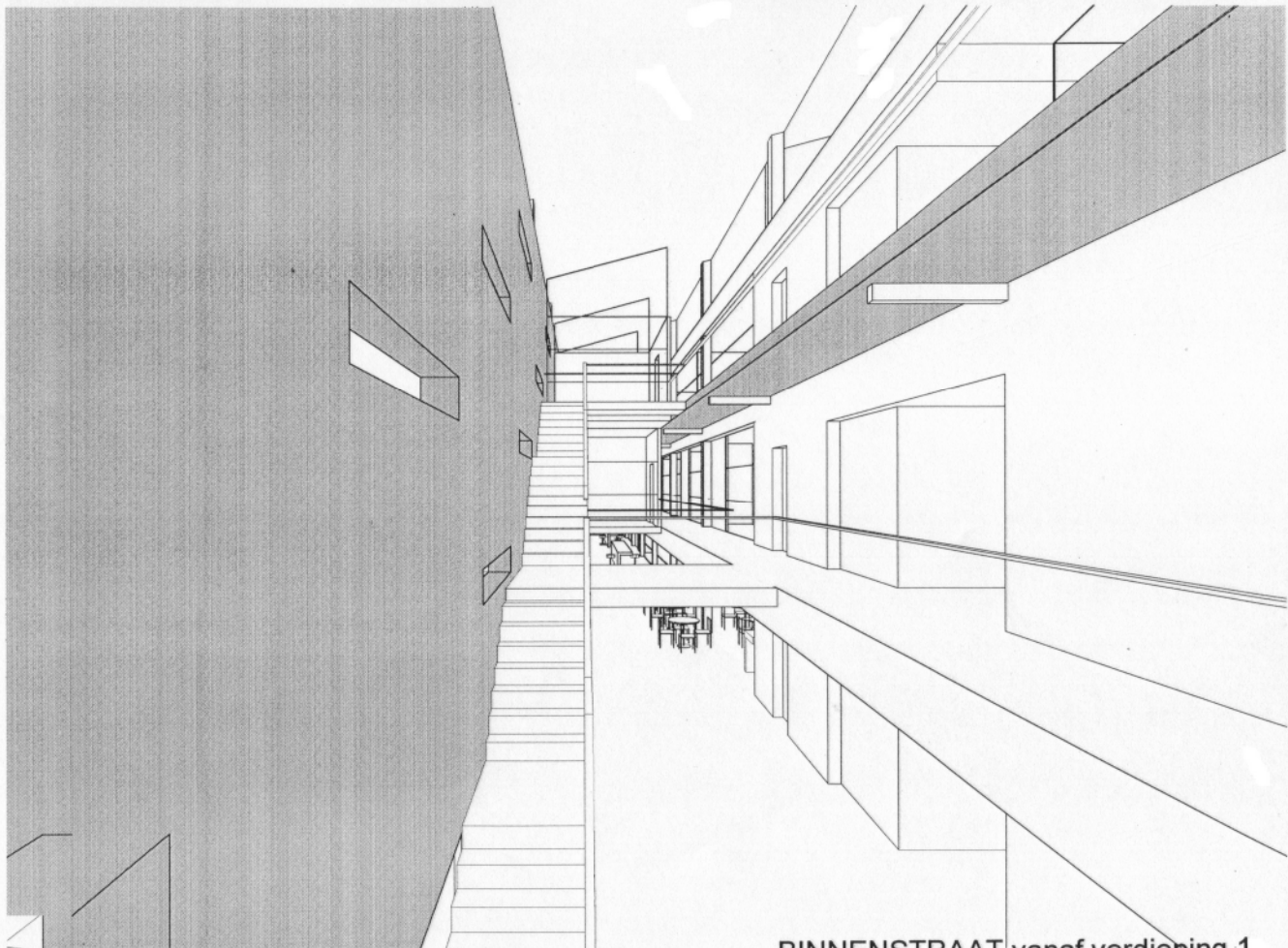




architectenbureau Luc Eeckhout, Jan Van Den Broeke, Luc Reuse V DAB - NIEUWBOUW SINT-NIKLAAS

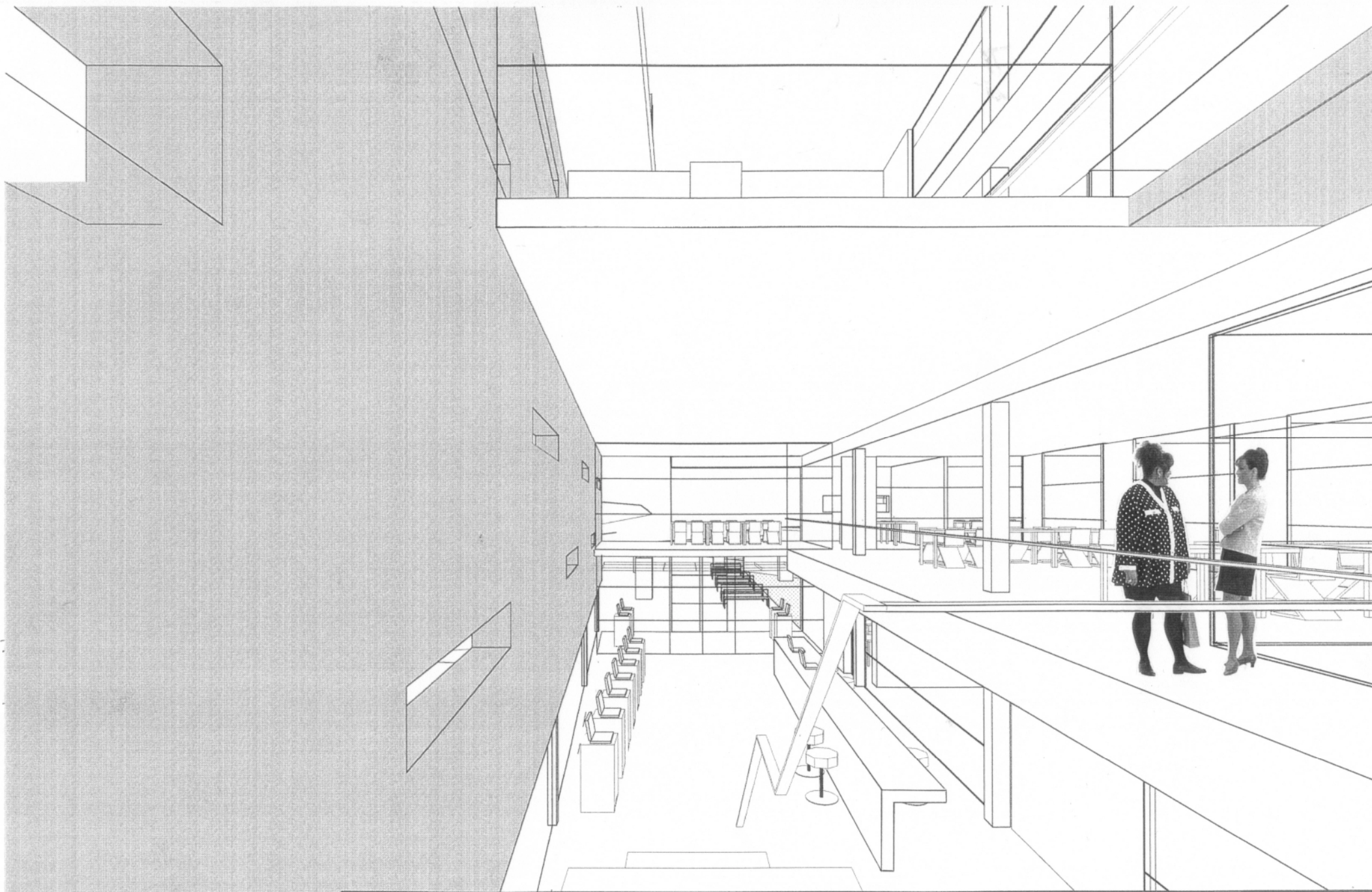
**BINNENSTRAAT** vanaf balie links



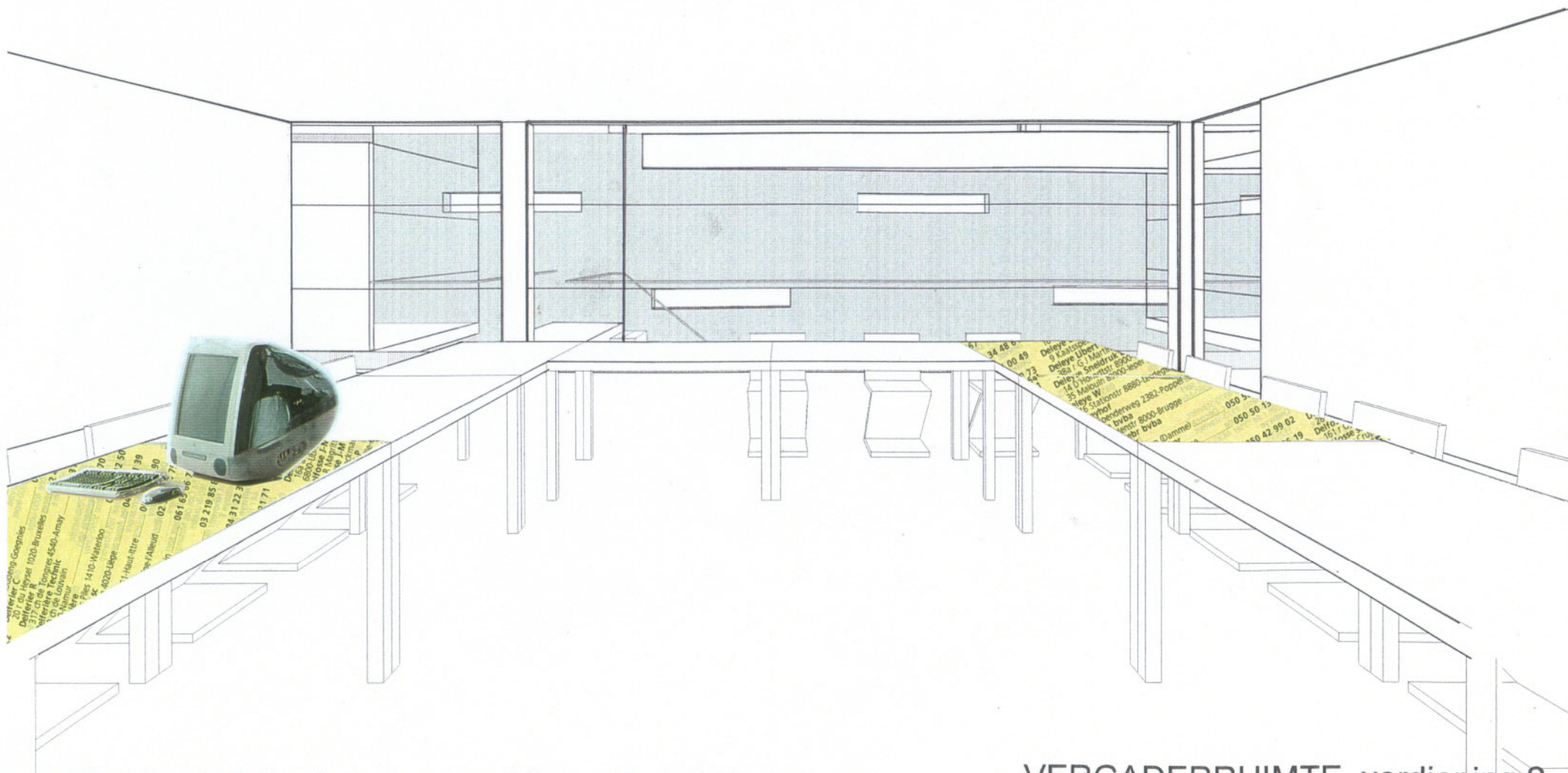


architectenbureau Luc Eeckhout, Jan Van Den Broeke, Luc Reuse VDAB - NIEUWBOUW SINT-NIKLAAS

**BINNENSTRAAT** vanaf verdieping 1



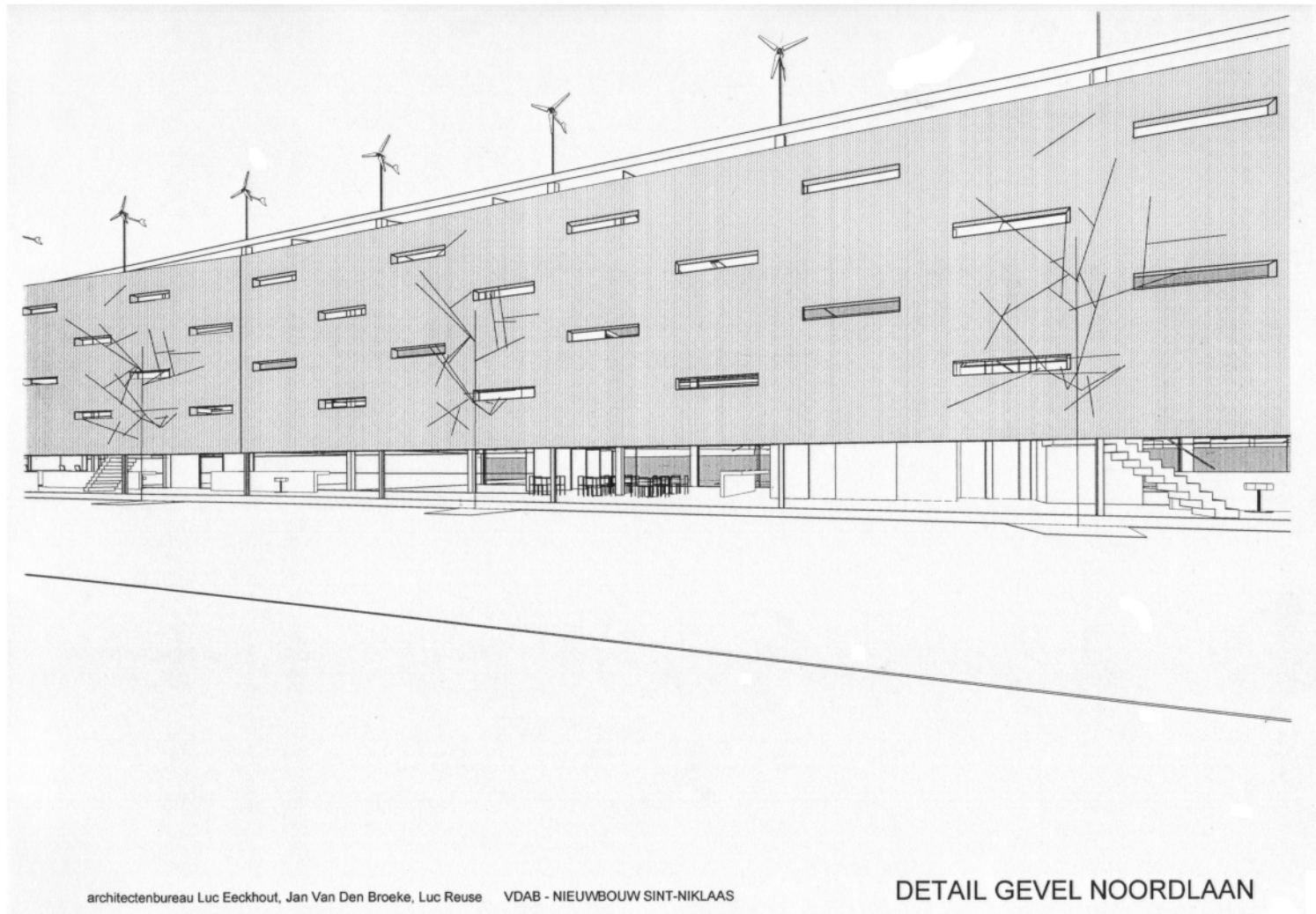




architectenbureau Luc Eeckhout, Jan Van Den Broeke, Luc Rëuse V DAB - NIEUWBOUW SINT-NIKLAAS

VERGADERUIMTE verdieping 2





architectenbureau Luc Eeckhout, Jan Van Den Broeke, Luc Reuse V DAB - NIEUWBOUW SINT-NIKLAAS

DETAIL GEVEL NOORDLAAN

