



gemeente Berlare

administratief centrum

*“De uitdaging bestaat erin om op een typische dorpskavel een administratief centrum te bouwen,
in harmonie met het dorpsweefsel”*

Voorliggend resultaat is gegroeid uit het ontwerpend onderzoek naar een harmonisch, kernversterkend en vanzelfsprekend administratief centrum op maat van Berlare.

Het ontwerpend onderzoek zoekt binnen de randvoorwaarden antwoorden op de volgende vragen:

- Wat is harmonie met het dorpsweefse?
- Hoe kan de relatie tussen het bestaande gemeentehuis en het administratief centrum de publieke ruimte versterken en de klantvriendelijkheid van de dienstverlening optimaliseren?
- Hoe functioneert een administratieve dienst?
- Hoe brengen we licht tot diep in het gebouw ?
- Wat is een optimale werkomgeving?
- Welke complementaire technieken zijn rationeel, maar rekening houdend met de toekomst, het meest geschikt?

Het studieteam ontwikkelde een gefaseerde ontwerpmethode. De eerste fase stoelt het ontwerp op een doorgedreven analyse van de stedenbouwkundige context, de projectdefinitie en de bouwplek. In de tweede fase van het ontwerpproces wordt de algemene architectuurvisie van het ontwerpteam aangevuld met de projectvisie, die het resultaat is van de studie en observaties uit voorgaande fase. Als laatste stap in het ontwerpend onderzoek wordt het project ontwikkeld en continu getoetst aan de bevindingen uit beide voorgaande studiefasen.

Omwille van de uitdaging, zoals in de aanhef geformuleerd, werd voor deze studie intensief met digitale maquettes gewerkt, zodat voortdurend de derde dimensie mee in het blikveld werd genomen.

werkmethodiek



project definitie



stedelijke ruimte



bouwplaats



project visie

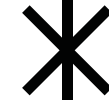


algemene visie



project

analyse



visie



toetsen



ANALYSE

Context

Een gebouw, wil het cultureel duurzaam zijn, staat nooit los van zijn omgeving, in het bijzonder met een lokaal bestuur als initiatiefnemer. Stedenbouw en architectuur zijn immers onmiskenbaar belangrijke beleidsinstrumenten.

Elk bouwproject vertrekt dan ook van een grondige contextanalyse. Het doel is een breed referentiekader op te zetten. Deze inhoudelijke benadering is essentieel voor een project met 'lange houdbaarheidsdatum'.

De Schelde heeft een sterke invloed gehad op de ruimtelijke ontwikkeling van Berlare.

Landschappelijke evoluties enerzijds en technologische en maatschappelijke ontwikkelingen anderzijds, hebben geleid tot een gewijzigd ruimtegebruik. De traditionele ruimtelijke structuur is nog afleesbaar, maar sterk versnipperd geraakt door de opportunistische logica van het individu.

Berlare is een typisch 'straatdorp': zoals kenmerkend voor vele Vlaamse dorpen heeft het aanvankelijke gebrek aan een ruimtelijke totaalvisie geleid tot (lint)bebouwing langs de (invals)wegen en geïsoleerde binnengebieden (vaak verwaarloosd ogende restruimtes). Nochtans biedt de groene Scheldemeander opportuniteiten voor de gemeentelijke ontwikkeling, enerzijds als rustige woonomgeving in verstedelijkt gebied, anderzijds op recreatief / toeristisch vlak.

stedelijke ruimte

ruime omgeving



'You never get a second chance to make a first impression' - je krijgt geen tweede kans om een eerste indruk te maken - zo luidt een Engels gezegde.

Onze eerste ervaring van het dorp Berlare is vooral getekend door het gemis aan een échte dorpskern (waar ligt het zwaartepunt van het dorp?), de zware verkeersbelasting en de ruimtelijke barrières die bestaan tegenover de groene ruimtes die het dorp een meerwaarde geven.

Deze beleving wordt bevestigd door de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Op basis hiervan werden onder meer volgende beleidsdoelstellingen geformuleerd:

- versterking van de dorpskernen door de valorisatie van de publieke ruimte, enerzijds;
- behoud en versterking van de natuur én tegengaan van de versnippering, anderzijds.

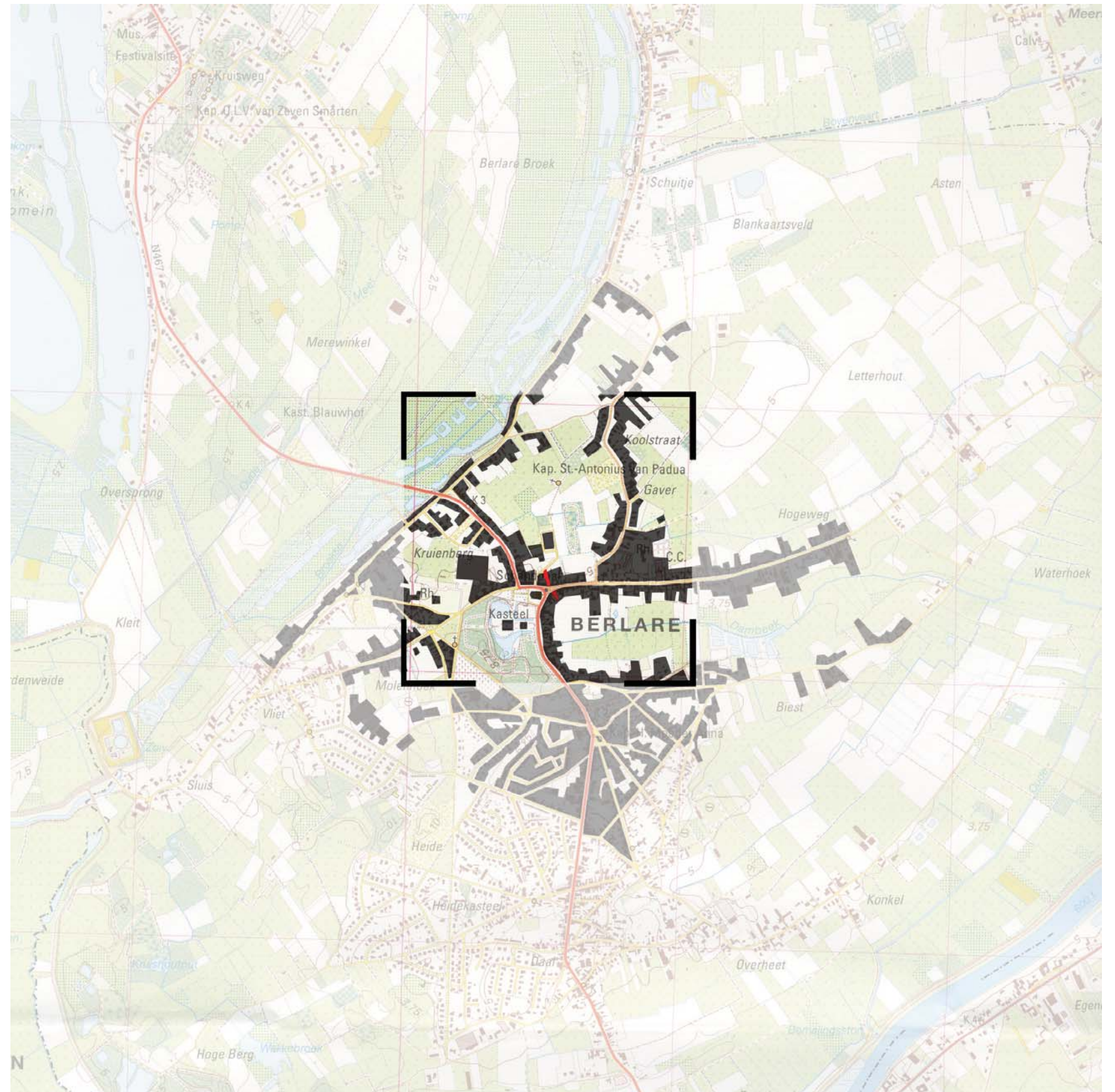
Specifiek voor de kern Berlare stelt het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan volgende gewenste ruimtelijke structuur voorop:

- behoud van de bestaande concentratie aan openbare voorzieningen;
- versterken van de pleinfunctie van de verschillende publieke plaatsen;
- versterken van de voor Berlare karakteristieke groenstructuren en open ruimte-gebieden (onder meer door middel van 'Groene vingers' die vanuit de natuurgebieden, Scheldevallei en beekvalleien de dorpskern binnendringen en door het openwerken van het omheinde kasteeldomein);

- de herinrichting van de dorpskern als verblijfsgebied, onder meer door verbetering van het fiets- en voetgangersnetwerk en een duidelijkere afbakening van de bebouwde kom door de creatie van poorteffecten (met als doel de verkeersbelasting in te dijken).

stedelijke ruimte

dorpskern Berlare



De bouwplaats biedt door zijn ligging en het te realiseren programma een uitgesproken kans om de beleidsdoelstellingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan mee te realiseren:

1. Het nieuwe administratieve centrum kan een belangrijke bijdrage leveren aan de kernversterking door het te enten op het bestaande ‘snoer van openbare voorzieningen’ (kasteel, kerk, kleuter- en basisschool, sporthal, gemeentehuis, cultureel centrum en bibliotheek).

Hiertoe is het belangrijk dat het gebouw de uitstraling krijgt van een écht publiek gebouw, -zij het met respect voor de schaal van het dorpsweefsel. Bovendien kan hiermee één van de gewenste poorteffecten gerealiseerd worden.

Dat de bouwplaats op het einde van de zichtas van de Frankrijkstraat ligt is een dankbaar gegeven.

Aansluitend dient ook het huidige gemeentehuis zich duidelijker als een publiek gebouw te profileren.

2. Het creëren van interactie tussen het oude gemeentehuis en de nieuwbouw kan bijgedragen aan de nagestreefde verbetering van pleinfunctie van de publieke ruimte.

3. Door de nieuwbouw evenzeer te richten naar het binnengebied, ontstaat ook hier een niet te missen kans om de pleinfunctie van de publieke ruimte te verbeteren.

De open ruimte tussen de basisschool, de sporthal en de bouwplek is nu weinig herbergzaam door de rommelige en harde inrichting, waardoor men minder snel geneigd is tot ‘blijven plakken’. Nochtans bieden de publieke functies ruim kans tot spontane ontmoetingen en de bevordering van het gemeenschapsgevoel.

Het nieuwe administratieve centrum kan de aanzet geven om de parkbestemming van het binnengebied én de gewenste groene open ruimtegebieden mee te realiseren. Hiermee wordt tegelijkertijd ook een belangrijke bijdrage aan de inrichting van de dorpskern als verblijfsgebied geleverd.

4. Aansluitend bij de ontwikkeling van het administratieve centrum en het binnengebied kan ook het voetgangers- en fietsersnetwerk beter uitgewerkt worden ter verbetering van de ontsluiting van de dorpskern.

stedelijke ruimte

bouwplaatspotenties



Ambitie

De projectdefinitie opgemaakt door het opdrachtgevend bestuur belicht in duidelijke bewoordingen de visie van het bestuur en de gewenste kwaliteiten op het vlak van uitstraling, dienstverlening, duurzaamheid en toegankelijkheid.

Aanvullend hebben we de ambitie de genoemde kansen te grijpen en zo een gebouw te realiseren dat zich duurzaam in de gemeente verankerd door de beleidsdoelstellingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan mee te realiseren.

projectdefinitie



Programma-analyse

Projectie van het programma op de site geeft zicht op de schaal ervan en de (on)mogelijke ruimtelijke en functionele relaties.

Randvoorwaarden van de bouwplaats

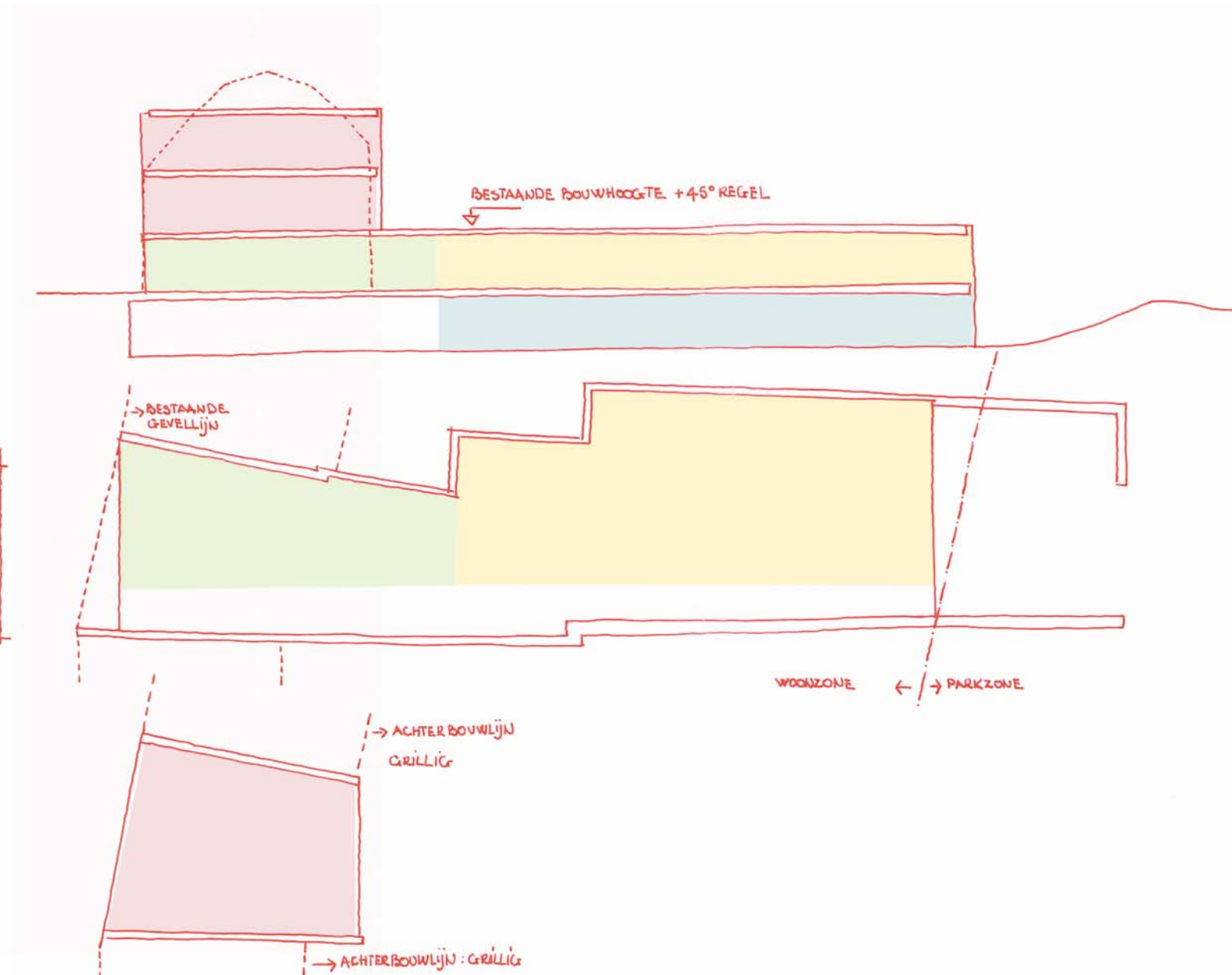
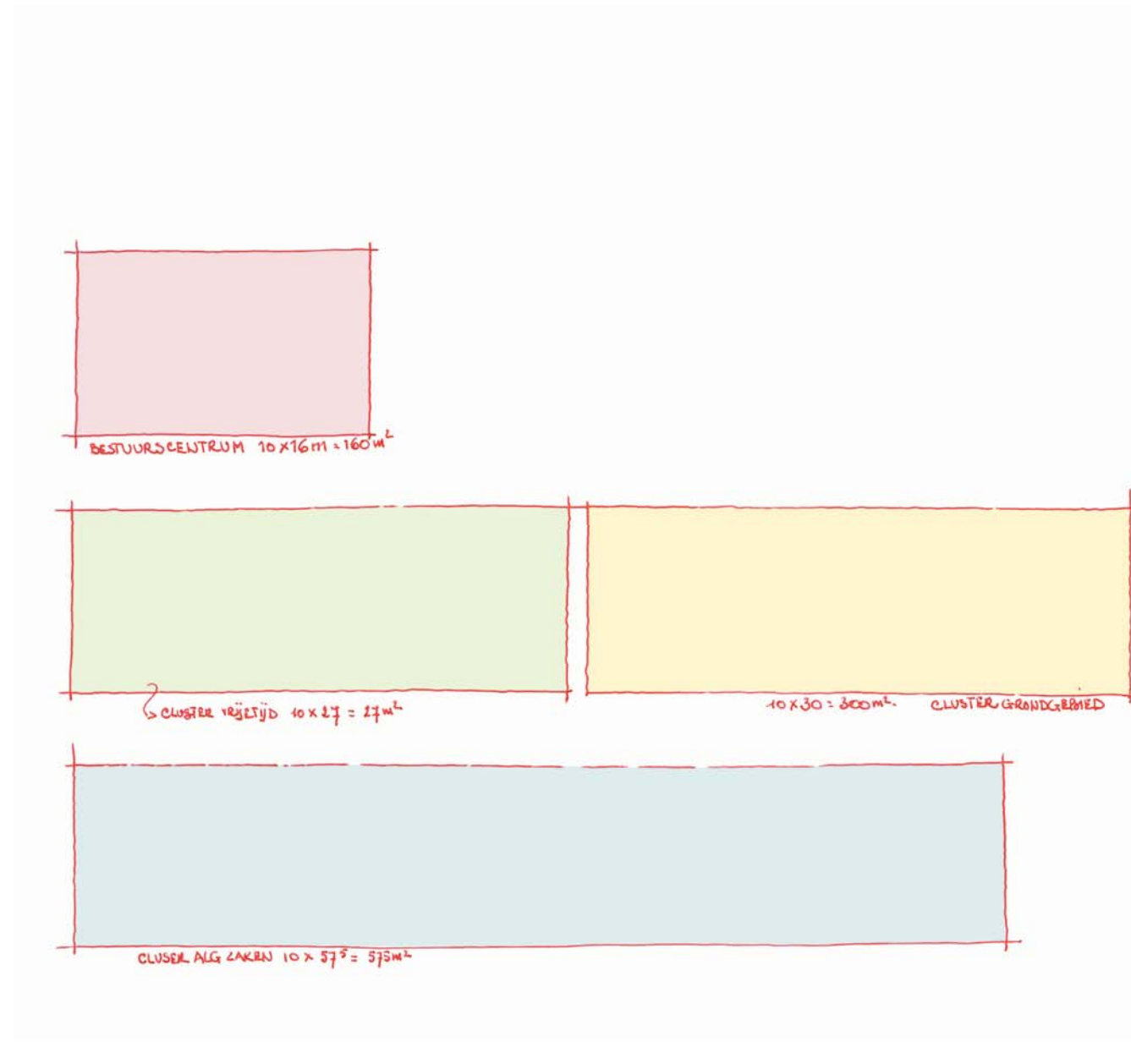
De bouwplaats weerspiegelt de organische gegroeide dorpsstructuur:

- in de grilligheid van het terrein en zijn begrenzingen, zowel in de breedte als de lengte en hoogte;
- in de dualiteit tussen de straatzijde die een ‘mineraal karakter’ heeft en het binnengebied dat eerder ‘vegetaal’ is. Deze ambiguïteit vertaalt zich letterlijk in de tweeledige bestemming van de bouwplaats: woongebied enerzijds, parkgebied anderzijds.

Deze randvoorwaarden determineren de ruimtelijke enveloppe waarbinnen bebouwing stedenbouwkundig aanvaardbaar is, of zelfs wenselijk. Gecombineerd met de resultaten van de programma-analyse blijkt een ondergrondse bouwlaag noodzakelijk te zijn.

De diepte en beslotenheid van het perceel én de noodzaak ondergronds te bouwen, doet meteen de vraag rijzen: “hoe kwaliteitsvol licht tot diep in het gebouw brengen?” De oriëntatie van de bouwplaats vormt een laatste belangrijke randvoorwaarde.

projectdefinitie



programma versus gabariet

VISIE

Een gefundeerd administratief centrum

De projectvisie bundelt de randvoorwaarden opgelegd door de projectdefinitie, de stedenbouwkundige context en de eigenheid van de bouwplaats. Voor elke randvoorwaarde werd het meest passende antwoord geformuleerd, zonder het geheel uit het oog te verliezen. Laag per laag groeit een coherent project en ontstaat een zowel letterlijk als figuurlijk goed gefundeerd gebouw.

1. Binnenstraat

Essentieel om de ambities van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan mee vorm te geven, is de ontwikkeling van een duidelijke verbinding tussen de beide zijden van de bouwplaats. Het gebouw wordt een binnenstraat die de verschillende publieke ruimten bindt. De binnenstraat krijgt vorm als een rechte (open) circulatie-as die de dorpsstraat en het parkgebied verbindt. De gelijkvloerse gevels worden volledig beglaasd, zodat de verbinding tussen de straat- en parkzijde buiten reeds merkbaar is. De publieke ruimte buiten loopt binnenin door.

De grillige perceelsgrenzen worden als karakteristiek aanvaard. Om een gevoel van versnippering tegen te gaan, wordt de as van de binnenstraat aangegrepen als ordenend systeem. Alle ruimtelijke elementen binnen de grillige contouren worden op de as geënt.

2. Balie

Als begeleidend element wordt de binnenstraat afgezoomd met een lange informatiebalie. De balie loopt van straat- naar parkzijde en versterkt de richting van de binnenstraat. In functie van de evenwaardigheid van de straat- en de parkzijde wordt het onthaal centraal aan de balie georganiseerd.

3. Licht

Ondanks de bouwdiepte, de stedenbouwkundige enveloppe en het dense bouwprogramma staat de nood aan daglicht buiten discussie. De beweging van het (zon)licht doorheen het gebouw op het ritme van de dag en de seizoenen, levert een niet te onderschatten meerwaarde aan de beleving en de kwaliteit van een werkplek en bijgevolg de werktevredenheid. Bovendien laat daglicht toe om extra ruimtegevoel te creëren zonder de vloeroppervlakte uit te breiden.

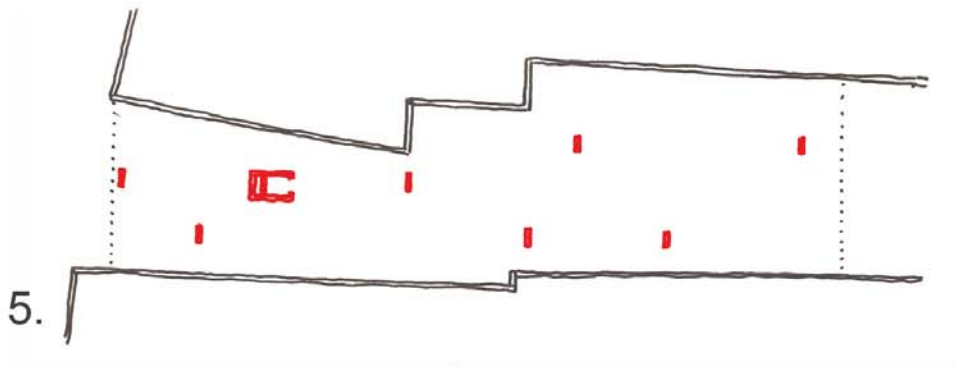
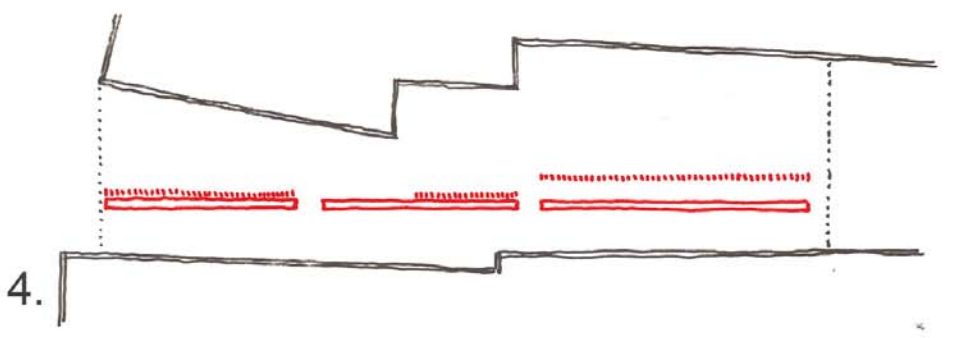
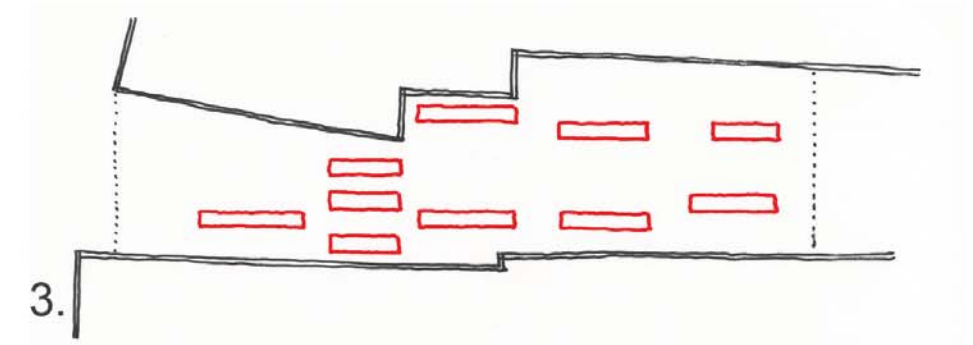
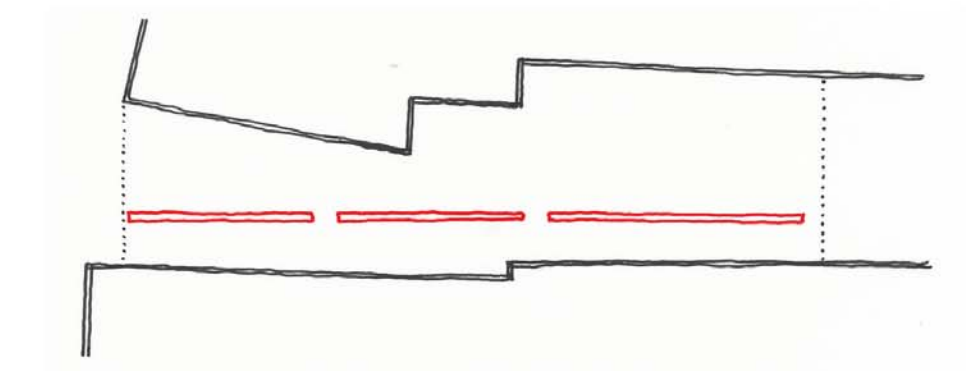
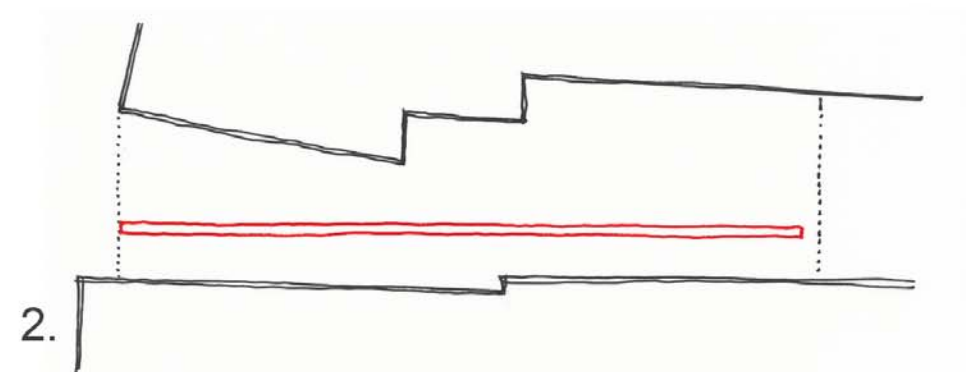
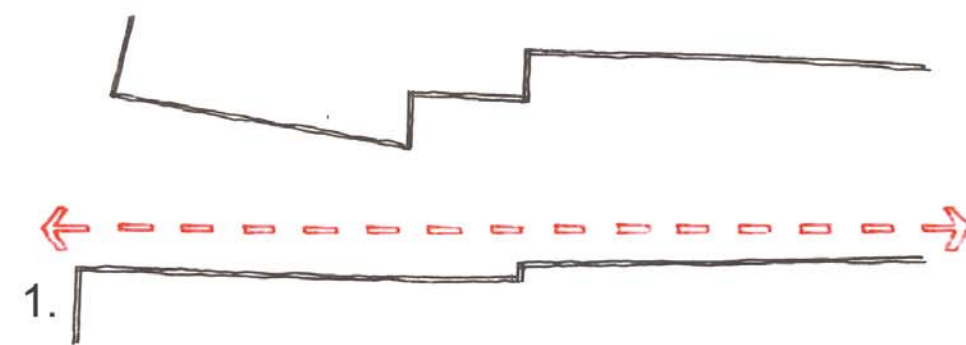
Rekening houdend met de oriëntatie en diepte van het perceel wordt gekozen voor daklichten. Uit de dakplaat worden strookvormige openingen gesneden die de richting van de binnenstraat volgen en nogmaals versterken. De lichtstroken worden bovendaks deels gesloten, deels beglaasd - afhankelijk van hun oriëntatie en plaats op het dak - zodat licht en zon invallen zonder risico op oververhitting. Gelijkaardige stroken worden ook uit de vloerplaat van de gelijkvloerse verdieping gesneden, zodat het licht binnendringt tot de ondergrondse bouwlaag. De integratie van kunstverlichting laat toe om de lichtstroken 's avonds uit te lichten en het gebouw aanwezig te houden.

Het gedeelte van de bouwplaats dat als parkzone is bestemd, wordt gedeeltelijk verdiept zodat de werkplekken op de 'ondergrondse' bouwlaag ruimschoots van daglicht zijn voorzien.

Natuurlijke geleiding naar het centraal onthaal

Ter hoogte van het centraal onthaal wordt de densiteit van de lichtstroken verhoogd. Licht vormt een aantrekkingspunt, waardoor de bezoeker op een natuurlijke wijze naar het onthaal wordt geleid. De attractiviteit van het onthaal wordt nog versterkt door het plafond licht te laten afhellen naar het centrale infopunt.

projectvisie



concepten

4. Graduele privacy

De overgang tussen de uitgesproken publieke binnenstraat en de werkplekken, die meer privacy vragen voor een aangenaam werkklimaat, wordt gradueel opgebouwd. Dit laat toe de openheid te behouden die wordt nagestreefd in functie van de lichtdoorval, optimalisatie van de beschikbare ruimte en flexibele inrichtingsmogelijkheden.

De balie vormt een eerste begrenzing van de binnenstraat. Variaties in de hoogte van het meubel moduleren de privacy. Door plaatselijk de trappen of lichtstroken tegen de balie aan te schuiven, ontstaan aan de publieke zijde nissen die de infopunten meer privacy bieden. Die delen van de balie die niet als infopunt dienen, zijn functioneel als kast, archief-ruimte, infodrager,...

Tussen Front- en BackOffice worden diverse privacyschermen opgesteld, al dan niet gecombineerd:

- de spreekruimtes en de kantoren van de leidinggevendenden worden als vrijstaande glazen dozen in de ruimte geplaatst. De lichte structuren zoneren zonder in donkere en enge hokjes te vervallen;
- aan de binnenzijde van de glazen boxen zorgen brede, verdiepingshoge lamellenwanden voor een extra filter. Afhankelijk van de afstand tussen de lamellen en de kijkrichting wordt het zicht in meer of mindere mate gefilterd zonder het licht af te blokken. De binnenzijde van de lamellen wordt akoestisch absorberend bekleed, zodat de lamellenwanden behalve als zichtschermbel ook als akoestische buffer functioneren. Door de bekleding een specifieke kleur te geven, kan een visueel rijk spektakel ontstaan dat samen met de lichtinval langzaam varieert doorheen de dag.

Kleurvariatie kan een middel zijn om de verschillende diensten herkenbaar te maken;

- zoals de balie dient ook het overige vast meubilair meerdere doeleinden: het is functioneel als bergruimte en tegelijkertijd als zonerend element. De hoogte van het meubilair varieert in functie van de gewenste graad van privacy, maar reikt nergens tot het plafond.

De glazen dozen en lamellenwanden worden zo opgesteld dat zij, in analogie met de balie en lichtstroken, de richting van de binnenstraat versterken.

5. Structuur als begrenzing

In functie van de openheid en aanpasbaarheid van de ruimten wordt gestreefd naar een minimum aan structurele elementen. De keuze voor een kolommenstructuur is voor de hand liggend. Schijnbaar paradoxaal met het uitgangspunt krijgen de kolommen geen klassieke vormgeving, maar worden zij gerokken tot frêle 'voiles de beton'. De betonzeilen staan haaks op de richting van de binnenstraat, telkens aan één van de korte zijde van de lichtstroken.

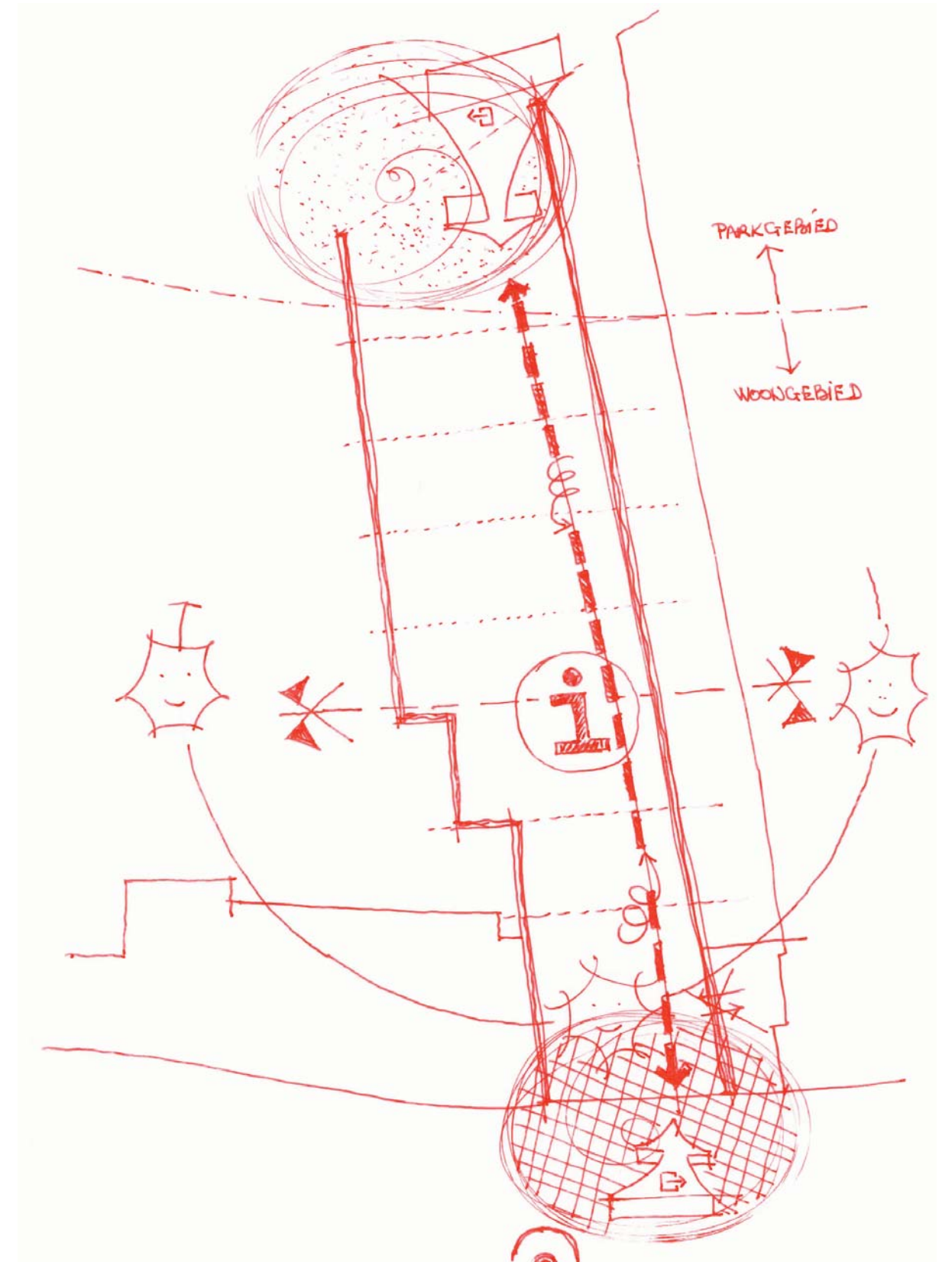
De inplanting dient meerdere doeleinden:

- de kolommen werken visuele buffers die vermijden dat de ruimte wegvloeit. Een ruimte, hoe open ook, kan pas als ruimte ervaren worden, wanneer zij een zekere begrenzing heeft die de ruimte vasthoudt. Vergelijk het met een gasbel: zonder de begrenzing van de belwand vervluchtigt het gas en bestaat geen bel meer;
- de kolommen laten een graduele ontdekking van het gebouw toe. Voor wie door de binnenstraat loopt, ontplooit de ruimte achter de balie zich stap voor stap, wat de ervaring van het gebouw verrijkt. Het eindperspectief

van de binnenstraat blijft uiteraard steeds gevrijwaard;

- de dwarse kolommen aan de kopse zijde van de lichtstroken verspreiden het licht als reflecteren.

concept



Stedelijke ruimte

‘La cité, d’après les philosophes, est une sorte grande maison qui est elle même une petite cité ‘,

Leon Battista Alberti (1452)

De stedelijke ruimte kan niet zonder architectuur en betekenisvolle architectuur niet zonder een coherent stedenbouwkundig kader. Stedenbouw én architectuur zijn analoge beleids-, ontwerp- en realisatieprocessen waarbij de continuïteit van de ruimtelijke en sociale context essentieel zijn. Stedenbouw moet gedijen op een weloverwogen zorg voor historisch patrimonium waarbij de genius loci van elke plek centraal staat, op zijn beurt gesitueerd in een groter referentiekader. Met het oog op duurzaam ruimtegebruik wordt de verdichting van woongebieden onderschreven. Geconcentreerder wonen zonder in te boeten aan levenskwaliteit en –ruimte impliceert de ontwikkeling van nieuwe woontypologieën binnen een passend stedenbouwkundig kader.

Tijd en ruimte

Elk project is een zoeken naar architectuur zonder de pretentie architectuur uit te vinden. Er wordt verder gebouwd op het bestaande. Een breed spectrum van bronnen wordt aangeboord, ontleed en geadopteerd om vervolgens omgevormd te worden naar de noden van plaats en tijd.

Plaats : er wordt stevast gezocht naar de geest van de plek. De specifieke eigenheid van de bouwplaats verankert een project dat elders zinledig wordt. Of een gebouw opgetrokken wordt in een landschappelijk gebied, een historisch geladen nederzetting of een overweldigende city, het zoekt steeds naar een helende aanwezigheid. De eerbied voor

de omgeving is echter nooit een nabootsing. Tijd : architectuur is altijd van een bepaalde tijd. Aan de basis van een project liggen de tijdsgebonden visie van de ontwerper en de bestaande bouwtechnologie.

Respect voor het tijd- en plaatsgebonden karakter van een plek | gebouw gaat samen met een hedendaagse benadering.

Eenvoud en eerlijkheid

Er wordt gestreefd naar eenvoud en eerlijkheid in structuur en vorm. De ontwerpvrage wordt compromisloos beantwoord zodat een gebouw ontstaat zonder vertoon, zonder zucht naar prestige, zonder verwaande beeldvorming. Zelden is een ontwerpvrage eenzijdig maar de resultante van diverse problemen en verzuchtingen. Analyse leidt tot de echte, onderliggende vragen. Het complex van logische antwoorden op elk van deze vragen is een gelaagd systeem dat één overstijgend antwoord vormt. Met een minimum wordt betekenisvolle (gefundeerde) architectuur gerealiseerd.

Ruimten ontlene kracht aan hun leesbaarheid, lichtinval, materiaalgebruik en sobere detaillering.

Duurzaamheid

Wat gebouwd wordt heeft onlosmakelijk repercussies in de toekomst. Duurzaam bouwen is bouwen met zorg voor de toekomst en impliceert bezorgdheid om het milieu. ‘Duurzaamheid’ mag geen op zichzelf staand gegeven worden maar moet steeds architecturaal geïntegreerd zijn. Er wordt gestreefd naar toepassing van eenvoudige, maar goed doordachte concepten in harmonie met de omgeving.

Er wordt consequent gebruik gemaakt van natuurlijke, gunstig verouderende materialen.

Kaderend binnen de zorg om de kwaliteit van de toekomstige ruimte zijn herbruik, renovatie en herbestemming meer dan ooit aan de orde. Dit houdt een boeiend werkterrein in tussen zorg voor de bestaande geest van een gebouw en hedendaagse interventies. Omgekeerd is het aangewezen dat gebouwen snel wijzigende noden | eisen kunnen volgen. Aanpasbaarheid mag echter geen onpersoonlijkheid impliceren.

Gebruikers

Communicatie met de gebruikers is onontbeerlijk : architectuur ontstaat uit dialoog. Openbare gebouwen kennen een diversiteit aan gebruikers, zij moeten er allen kunnen functioneren zonder gestigmatiseerd te worden.

Toegankelijkheid voor andersvaliden moet gecreëerd worden op een natuurlijke wijze, zonder in het oog springende kunstgrepen of via achterdeuren. Bij renovatieprojecten veronderstelt dit een subtiel evenwicht tussen de discrete verbouwing van de bestaande toegangen en het gelijkheidsbeginsel. Goede architectuur en begrip voor andersvaliden zijn niet noodzakelijk een contradictie maar kwaliteiten in de dingen die ons omringen.

algemene architectuurvisie



stedelijke ruimte



tijd en ruimte



eenvoud en eerlijkheid



duurzaamheid



gebruikers

TOETSEN

Nieuwbouw administratief centrum

Het gebouw is onmiddellijk als publiek gebouw herkenbaar door differentiatie van de dorpswoningen, zij het met respect voor de schaal van het dorpsweefsel. De vormtaal is eigentijds (zonder trendy te zijn), gebruik makend van streekeigen materialen die het gebouw verankeren in de omgeving.

De gelijkvloerse verdiepingen zijn transparant: door de openheid vloeien de publieke ruimten langs weersijden van het gebouw naar binnen, waardoor de binnenstraat vorm krijgt (het licht aan de andere zijde heeft aantrekkingskracht). Buiten en binnen lopen over in elkaar. Dit vertaalt zich ook in de materialisatie van de binnenstraat: de buitenplavuizen lopen drempelloos door in het interieur; de wanden die het perceel begrenzen zijn ook aan de binnenzijde in baksteenparament opgebouwd.

Het bestuurcentrum is - als brein - duidelijk in het straatbeeld aanwezig zonder autoritair te zijn. Hedendaagse erkers springen uit het gevelvlak waardoor het gebouw in het straatbeeld aanwezig is, niet alleen voor wie langs de Frankrijkstraat nadert (de bouwplaats ligt strategisch op het einde van de zichtas), maar ook voor wie uit de andere richtingen komt (via Dorp). De erkers geven de gevel plasticiteit zonder formalistisch te zijn: ze onderstrepen het publieke karakter van het gebouw (en creëren hiermee een poorteffect zoals nagestreefd in het structuurplan). De erkers verrijken het interieur van het burgemeesters kabinet en het schepencollege door hun oriëntatie naar de historische dorpskern.

Het dak van de administratieve diensten is beeldbepalend op de verdiepingen van het

bestuurscentrum. Het is ontworpen als een vijfde gevel: een groendak dat aansluit bij de parkbestemming van het binnengebied. De gesloten delen van de lichtstroken zijn begroeid. De langgerekte groene volumes, opgesteld in richting van de binnenstraat, geven het dakvlak de uitstraling van een hedendaags hagenland. De noodzakelijke bovendakse onderdelen van de technische installaties zijn verbannen naar het dak van het bestuurscentrum, onhoorbaar en aan het zicht onttrokken.

Karakter van de werkplekken

Het is wetenschappelijk aangetoond dat de werktevredenheid en motivatie van wie dagelijks kantoorwerk verricht, recht evenredig is met de kwaliteit van de werkomgeving.

Vlotte samenwerkingsverbanden verbeteren de werksfeer. Het gebouw voorziet in plekken (kruispunten) die ontmoeting en (informele) contacten stimuleren:

Centraal in de landschapskantoren bevindt zich een meubel dat als 'servicepunt' werkt: de werknemers komen er samen voor print-outs, kopiëren, een kop koffie,... De circulatieroutes van het publiek en de werknemers zijn niet strikt gescheiden zodat men elkaar 'tegen het lijf' kan lopen; De eetruimte voor de werknemers is benaderd als een gemeenschappelijke leefruimte. Omdat de boog het best ontspant weg van de werkplek, bevindt de ruimte zich op de eerste verdieping, gekeerd naar het groendak en park.

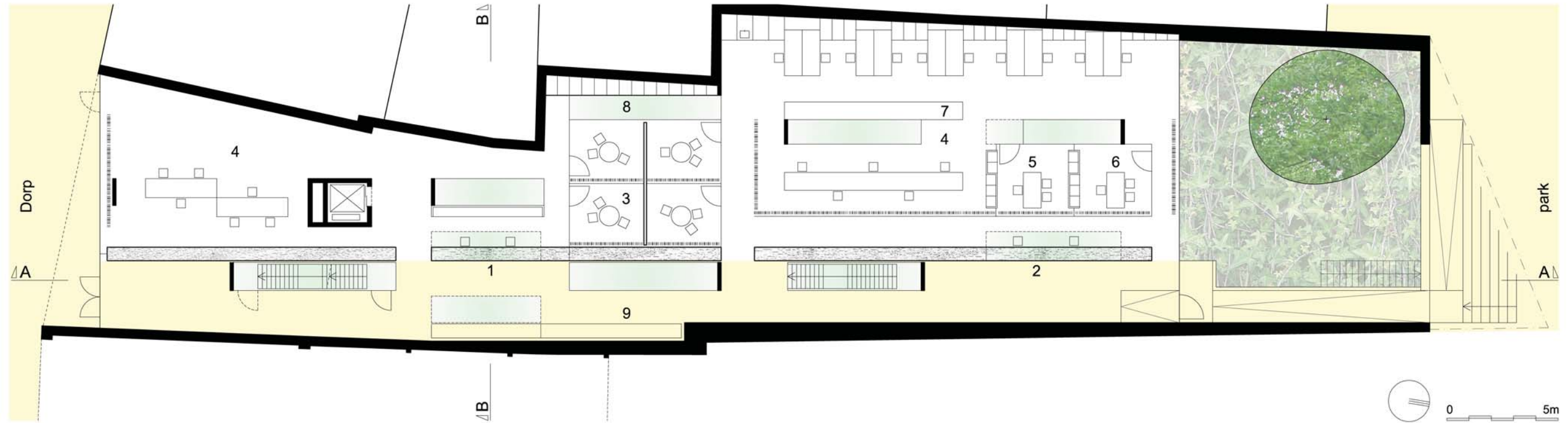
Opdat de werknemers zich behaaglijk zouden voelen, is binnen het Open Office-concept ruimte gecreëerd voor het individu door:

- diverse zicht- en geluidsschermen die zorgen voor privacy;
- differentiatie in de types werkplekken; ruimte te laten voor individuele ingrepen, bijvoorbeeld door individuele kunstverlichting op de bureau's te voorzien in plaats van algemene verlichting...
- de kleur- en materiaalkeuze. Voor een goede lichtspreiding is het basispalet wit, maar niet steriel. Het is verrijkt met warme kleuraccenten, bijvoorbeeld voor de lamellenwanden en natuurlijke materialen zoals hout voor de balie.

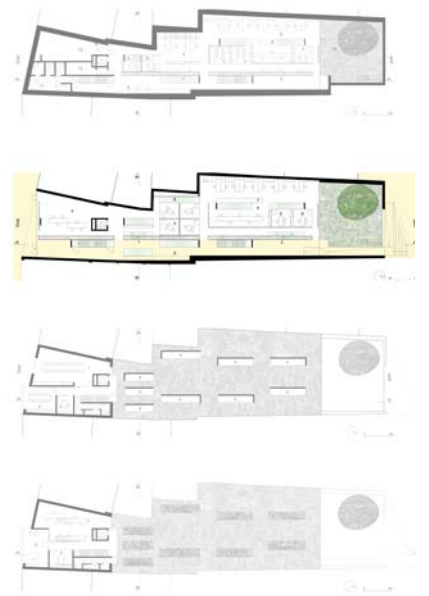
project nieuwbouw

0

1. centrale onthaalbalie
2. Front-Office Algemene Zaken
3. ontvangspunten / spreekruimtes
4. Back-Office Algemene Zaken
5. leidinggevende Algemene zaken
6. personeelsdienst
7. service-punt
8. wacht / zitruimte
9. semistatisch archief

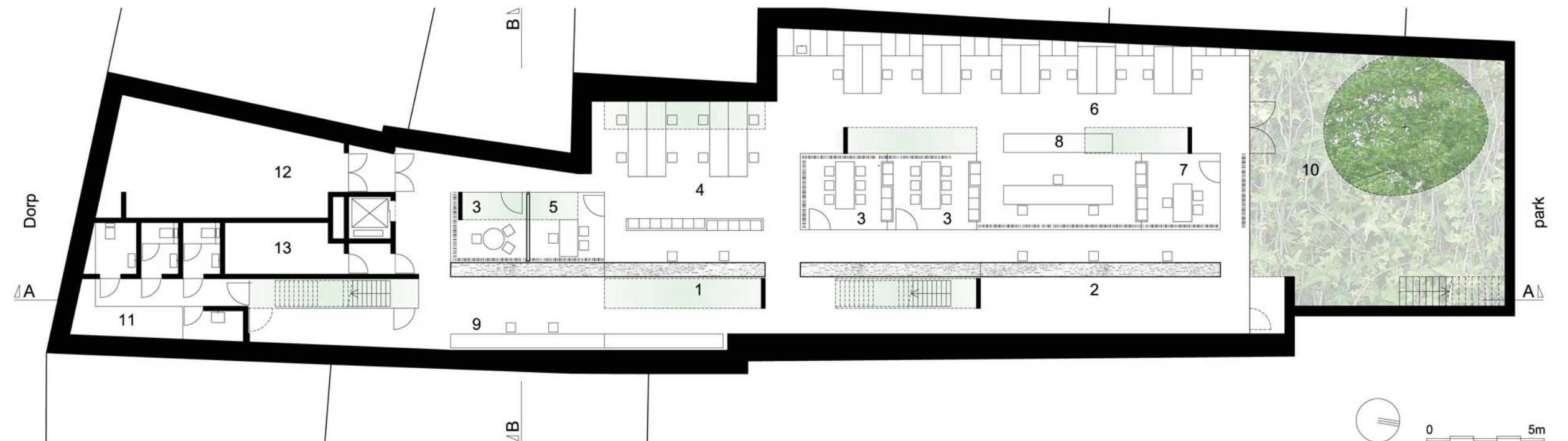


niveau 0

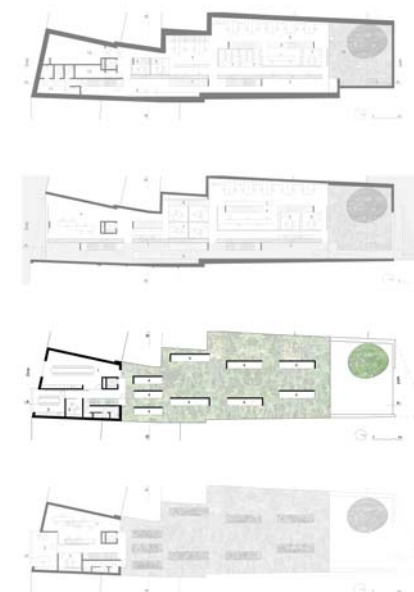


-1

1. Front-Office Vrije Tijd
2. Front-Office Grondgebiedzaken
3. ontvangstpunten / spreekruimtes
4. Back-Office Vrije Tijd
5. leidinggevende Vrije Tijd
6. Back-Office Grondgebiedzaken
7. leidinggevende Grondgebiedzaken
8. service-punt
9. inkiijkpunt (archief)documenten
10. patio
11. inloopkast logistiek
12. technische ruimte luchtgroep
13. stookruimte



niveau -1

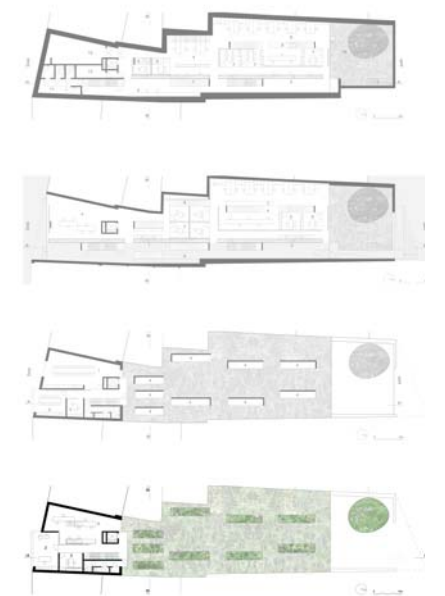
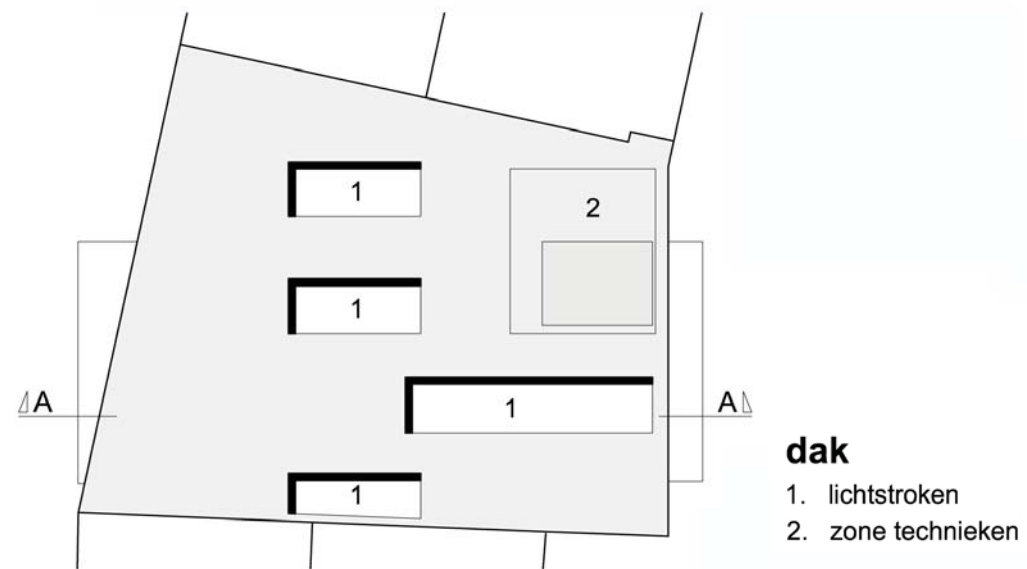


+1

1. eetruimte werknemers
2. vergaderlokaal schepencollege
3. ontvangstpunt / spreekruimte
4. lichtstrook



niveau +1

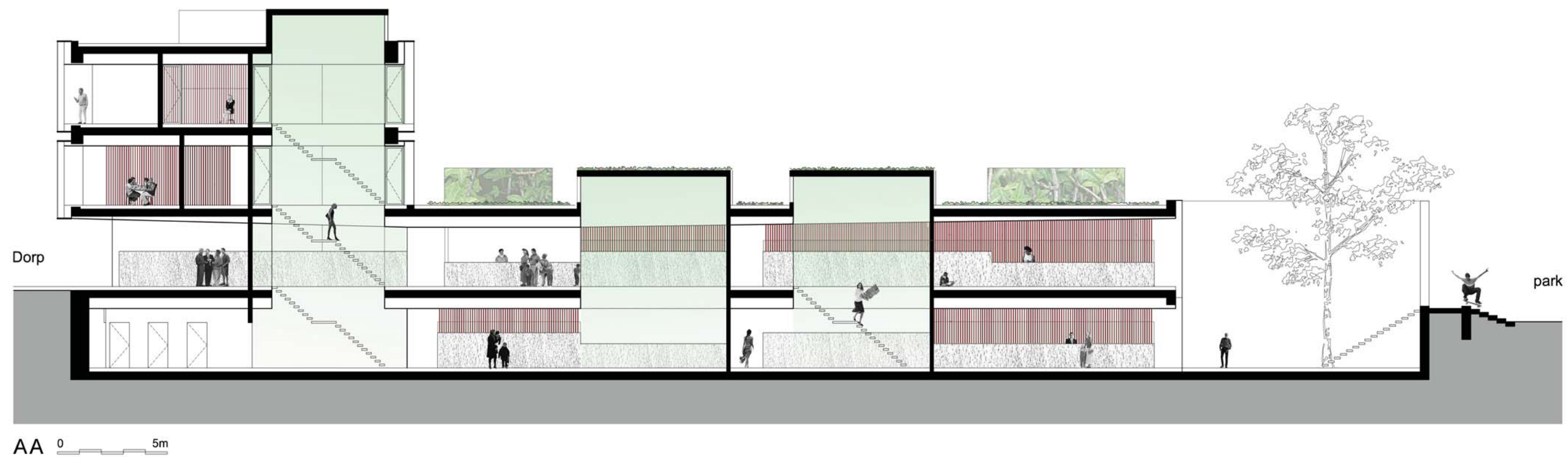


+2

- 1. werkplekken schepenen
- 2. kabinet burgemeester
- 3. kantoor secretaris



niveau +2



langsdoorsnede

straatgevel



parkgevels



park 0 5m



BB 0 5m

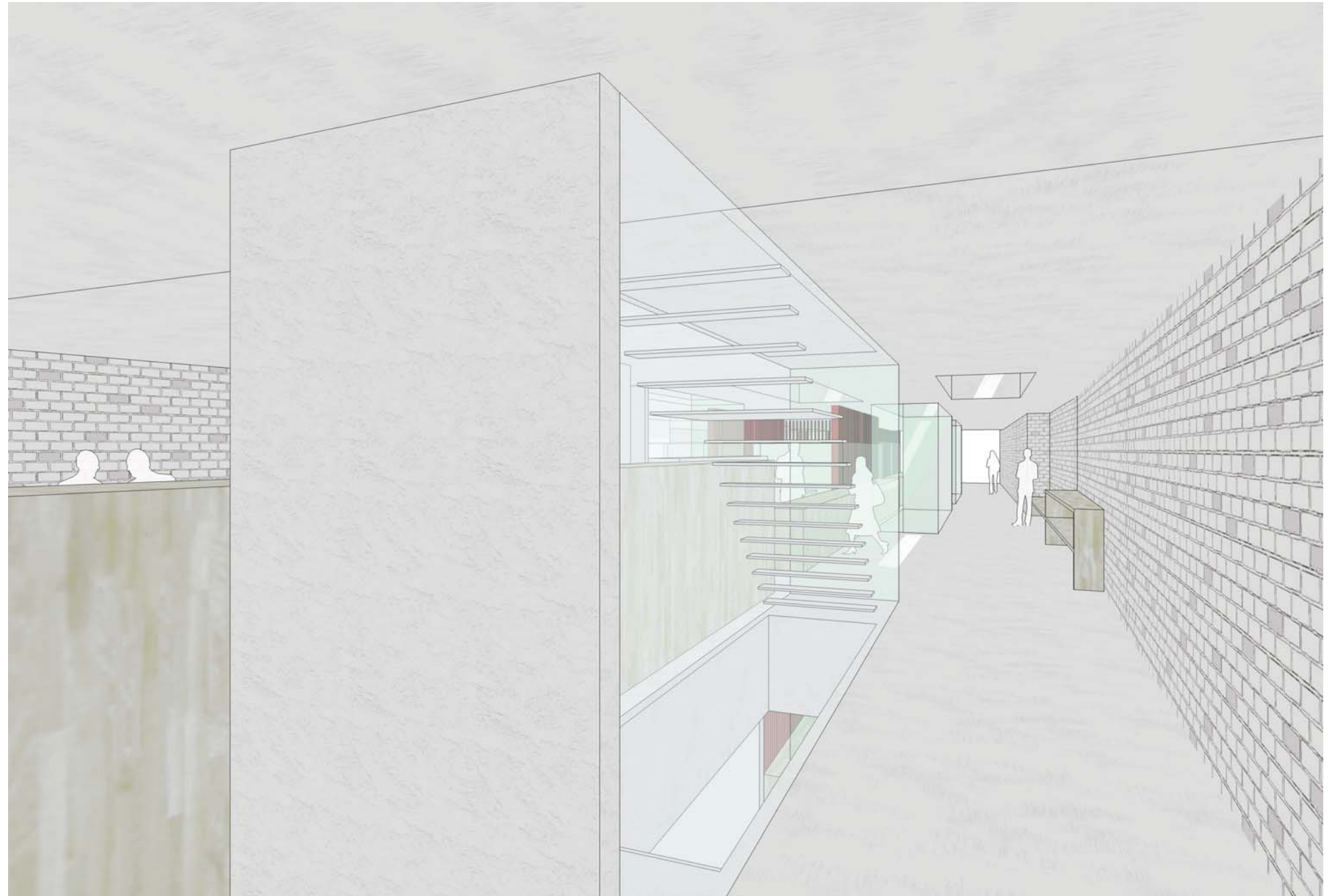
Frankrijkstraat

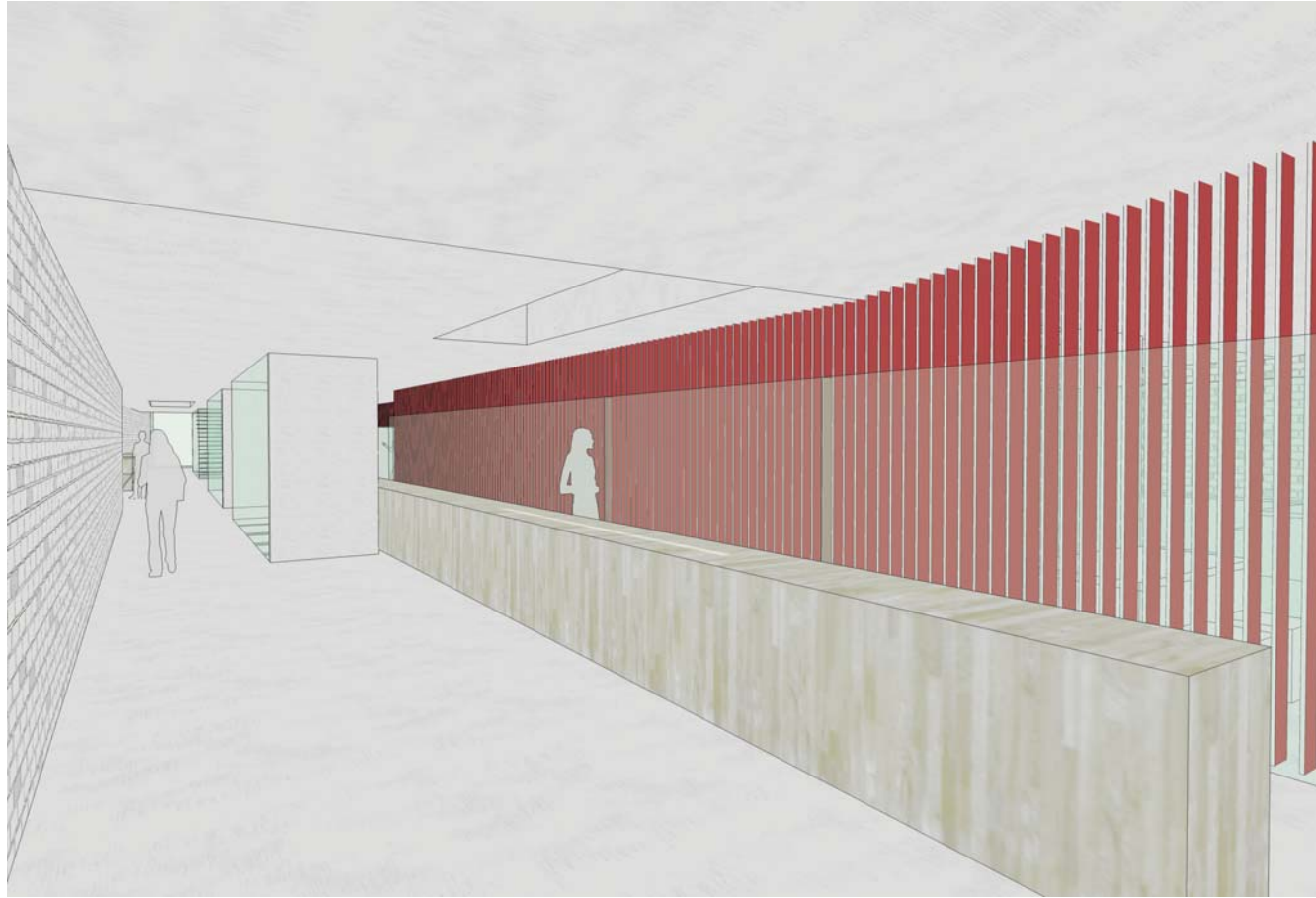




Dorp

binnenstraat





binnenstraat

park





backoffice



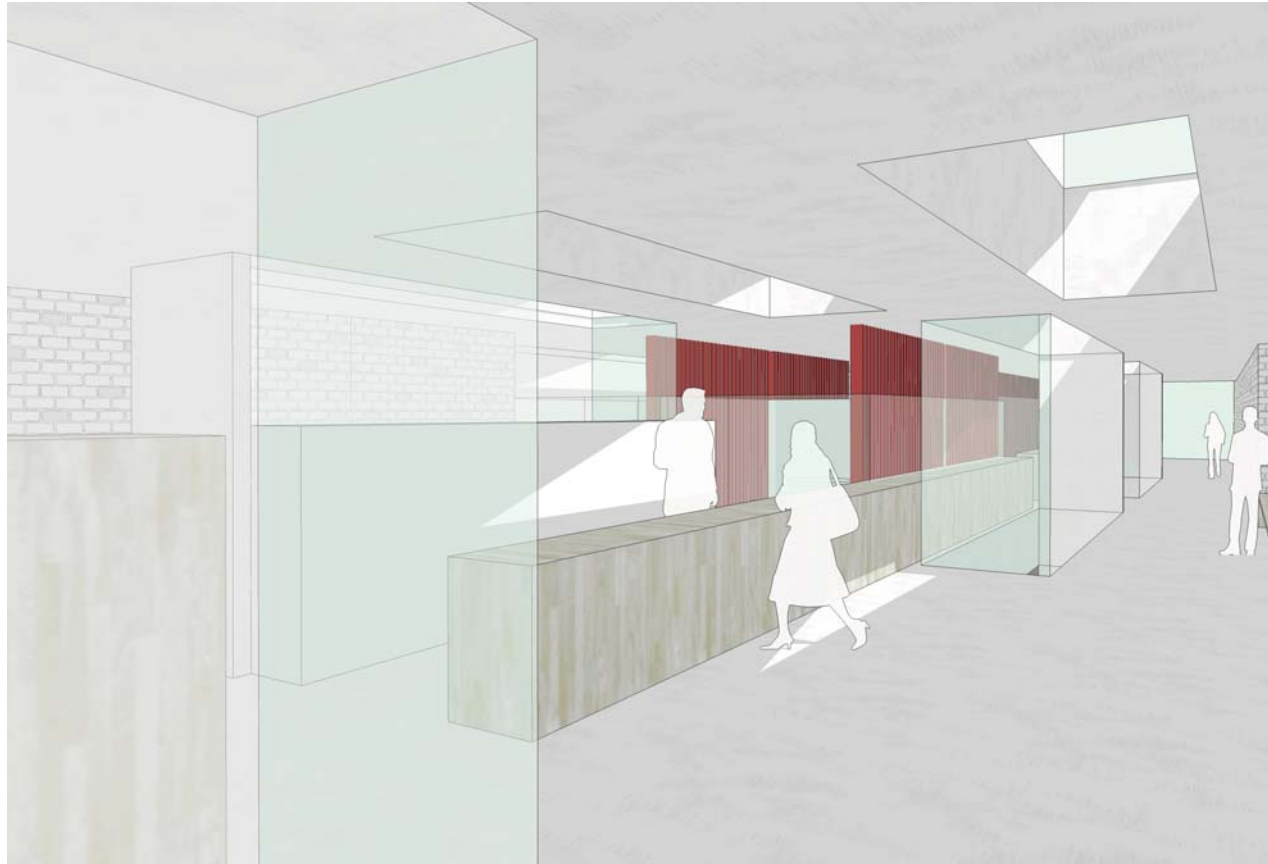
traphal



eetruimte

kabinet





centraal onthaal

schepenen



Algemene benadering

In de huidige studiefase wordt gestreefd naar een energiezuinig gebouw (E60) door een rationele benadering: enerzijds door een hoge isolatiegraad te voorzien, anderzijds door het vermijden van oververhitting zodat een energieverblindend koelsysteem overbodig is. Ons inziens is de eerste vereiste voor 'sustainable building' het realiseren van compacte, optimaal georiënteerde, luchtdichte en goed geïsoleerde constructies.

In een latere studiefase zal de haalbaarheid van alternatieve energiesystemen onderzocht worden. Dergelijke studie is pas realistisch na een preciezere definiëring van de randvoorwaarden

Het ontwerp van de technische installaties dient naadloos aan te sluiten bij het architecturaal ontwerp.

Beide kunnen onmogelijk los van elkaar gezien worden en komen in nauw overleg tot stand.

De visie die we hierbij hanteren is om vooruitstrevend te zijn op vlak van rationeel energieverbruik en total life cycle costing.

De technische installaties die in het ontwerp worden overwogen, moeten afgetoetst worden op lange termijn waarbij investering, onderhoudskost en energiekost in de vergelijking worden betrokken, rekening houdend met de te verwachten stijging van de fossiele brandstofprijzen.

Als minimale doelstelling stellen we een laag-energie kantoor voorop. Met het beschikbare budget zal via kostenbatenanalyses en in overleg met de bouwheer nagegaan worden welke graad van energiezuinigheid uiteindelijk vastgelegd wordt. Als belangrijke stappen van laag-energie naar passief zien we:

- verhogen van de isolatiegraad;
- plaatsen van een grondbuis (en herpositionering van de technische ruimte);
- luchtdichte gebouwschil.

Een belangrijke factor inzake duurzaamheid, is eenvoud van ontwerp, uitvoering en bediening. Het gebouw- en installatieconcept zal in de eerste plaats eenvoudig moeten zijn om zijn levensduur zo lang mogelijk te maken.

Ventilatie en verwarming in wintersituatie

Het ventilatiesysteem wordt voorzien als volgt: systeem D, mechanische ventilatie zonder airco, met de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie via de ramen en lichtkoepels (in hoofdzaak tijdens de zomersituatie).

De toevoer en afvoer van lucht gebeurt via een kanalennet. Het ventilatiesysteem wordt uitgerust met een hoogrendement warmterecuperator, type warmtewiel. Dit zorgt voor zowel recuperatie van warmte als recuperatie van vocht.

Verder wordt er uiterste zorg besteed aan het toevoeren van voldoende verse lucht die de nodige zuurstof moet garanderen; die lucht moet ook voldoende zuiver, en vrij van stof en geur zijn.

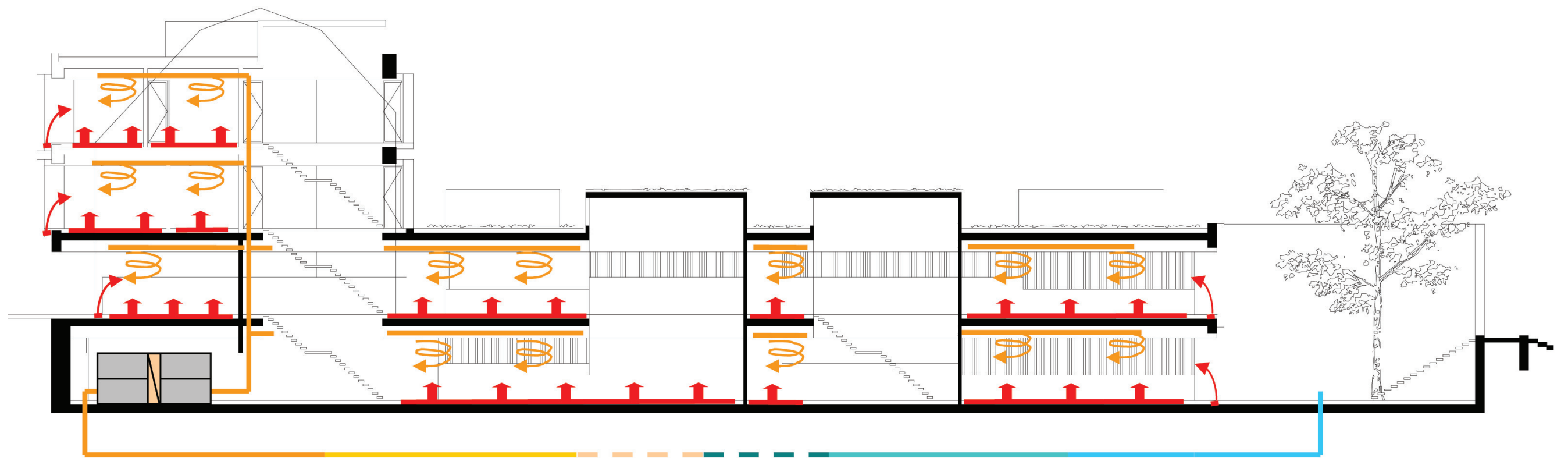
Er wordt ook aandacht besteed aan de luchtsnelheid (tocht) en luchtverdeling door oordeelkundige keuze van ventilatiemonden. Ook ontwerpen we met voldoende grote luchtgroep, ventilatoren met hoge SFP en kanalen waarbij de luchtsnelheden beperkt worden. Het kanalennet wordt luchtdicht uitgevoerd.

Dit alles draagt bij tot het beperken van het energieverbruik van de ventilatoren van de luchtgroepen.

Bijkomend wordt er een grondbuis geplaatst. Met dit systeem wordt de verse lucht aangezogen via een buis in de grond waarin een uitwisseling van warmte en koude plaats vindt tussen de lucht en de grond. Dit geeft als resultaat dat in de winter de lucht deels voorverwarmd wordt en in de zomer lichtjes gekoeld. Dit zorgt voor een energiebesparing op het verwarmingssysteem in de winter en een aangenaam comfort in de zomer.

De isolatiegraad, compactheid en luchtdichtheid wordt zodanig gekozen dat de totale warmteverliezen beperkt blijven. Om deze beperkte warmteverliezen te compenseren hebben we voldoende aan een eenvoudige betaalbare installatie welke gebruiksvriendelijk is en op eenvoudige manier regelbaar naar ieders comfortgevoel. Om aan deze criteria te voldoen wordt als productie-eenheid een condenserende gasketel voorzien met hoog rendement. Als afgiftesysteem wordt aan de raampartijen een vloerconvactor voorzien om de koudeval van de ramen op te vangen. In de landschapskantoren wordt vloerverwarming voorzien tot een lage basistemperatuur en bijverwarming gebeurt eventueel via de lucht en dit volgens de noden van het aanwezige personeel. Daar de vloerverwarming en de luchtverwarming op lage temperatuur kan verlopen zal onze ketel veel condenseren en een goed rendement halen.

duurzame klimaatbeheersing



wintersituatie

Ventilatie en koeling in zomersituatie

Door verschillende bouwkundige en installatietechnische ingrepen wordt koeling (type airco) vermeden.

Tijdens de dagsituatie wordt de noodzakelijke hoeveelheid verse lucht voorzien via het mechanisch ventilatiesysteem, aangezogen via de grondbuis, waar de lucht al voorgekoeld wordt.

Verder, zal de regeling er voor zorgen dat indien nodig een verhoging van het ventilatievoud optreedt om free-cooling te voorzien. Het warmtewiel staat dan in by-pass modus.

's Nachts wordt het gebouw afgekoeld via nachtventilatie. In eerste instantie via natuurlijke weg. De lucht komt binnen via de motorisch geopende kantelramen. Ze neemt de warmte van het lokaal op en gaat via doorvoerroosters naar de circulatiezone. Bovenaan de circulatiezone en via de lichtzuilen is er een luik dat de opgewarmde lucht afvoert. In extreme situaties of wanneer er onvoldoende thermische trek is wordt de nachtventilatie mechanisch ondersteund.

Er zal in het gebouw voldoende massa toegankelijk gelaten worden, zodat de warmte er overdag tijdelijk kan opgeslagen worden in deze massa en 's nachts weggekoeld kan worden via de nachtventilatie. Hierdoor blijven de overschrijdingsuren beperkt, zonder actieve koeltoestellen te gebruiken.

Belangrijk in dit concept is de beperking van de warmtewinsten. In eerste instantie gebeurt dit door afscherming van niet gewenste zonnestraling in het warme seizoen via de efficiënte, gestuurde buitenzonwering. Ook een goede isolatieschil drukt de

zonnewinsten.

Het groendak speelt hierin ook een rol, dit zorgt er namelijk voor dat de externe warmtelasten beperkt worden.

Daarnaast wordt gekozen voor energiezuinige apparatuur, welke vlot uitgeschakeld kan worden wanneer deze niet gebruikt worden. Dit zorgt voor een beperking van de interne warmtewinsten.

Verlichting

In het ontwerp kiezen we degelijke, energiezuinige verlichting (TL / PL met elektronische voorschakelapparatuur ; LED waar zinvol), maar zorgen we voor een optimale sturing via daglichtafhankelijke dimming en aanwezigheidsdetectie.

De goede oriëntatie van het gebouw en de maatregelen betreffende zonwering laat toe dat we naast het voorzien van energiezuinige verlichting ook daglichtdimming kunnen toepassen, welke een energiebesparing zal opleveren daar zoveel mogelijk natuurlijk licht wordt binnen gebracht, zonder rechtstreekse zonnestralen door te laten. In de zones waar beeldschermen aanwezig zijn, bvb. kantoren aan de zuidgevel, kan de dynamische buitenzonwering zich aanpassen aan de stand van de zon.

Zonne-energie

Indien haalbaar binnen het budget, zal de integratie van zonne-energie installaties opgenomen worden.

Water

Het gebruik van water moet worden geoptimaliseerd door het gebruik van regenwater daar waar ecologisch en economisch toepasbaar.

Andere maatregelen om kostbaar drinkwater te sparen worden voorzien, zoals: spaartoetsen op toiletten; zelfsluitende kranen; debietbegrenzers.

Elektrische installaties

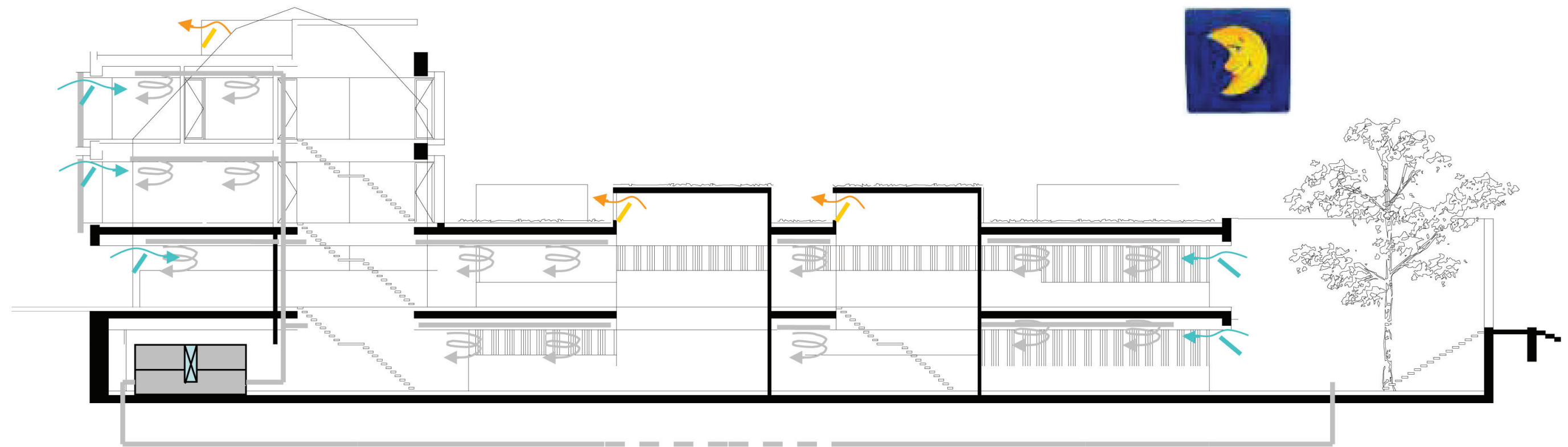
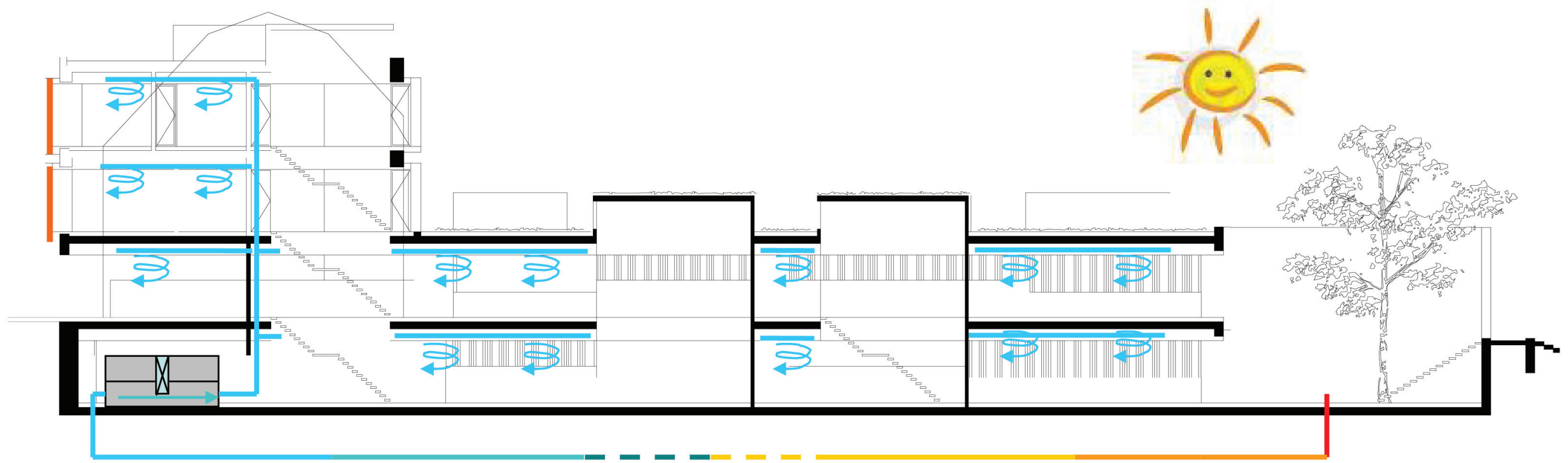
Ook met de elektrische installatie wordt energiezuinig omgesprongen. De gebruiker kan bewust kiezen voor PC's en andere toestellen met goede energierating.

Het koperkabelnetwerk wordt uitgevoerd in UTP-bekabeling conform de internationale EIA/TIA-568B standaard, in minimum cat.6.

Er wordt momenteel van uit gegaan dat er geen hoogspanningscabine op het terrein nodig is.

Branddetectie en brandbestrijding wordt voorzien volgens de geldende wetgeving en normen. Het gebouw wordt beveiligd door het voorzien van toegangscontrole en een inbraakdetectie-installatie.

duurzame klimaatbeheersing



zomersituatie

Structureel concept

Het nieuwe administratief centrum bestaat uit 4 bouwlagen, waarvan de 2 onderste bouwlagen uitgestrekt zijn over quasi het volledige bouwterrein. De 2 bovenste bouwlagen bevinden zijn aan de straatzijde van het bouwterrein op een beperktere bouwdiepte.

De vloerplaten van de diverse bouwlagen zijn opgevat als paddestoelvloeren. Deze paddestoelvloeren leveren een zeer flexibel en duurzaam gebouw, zowel flexibel naar gebruik als voor de technische leidingen.

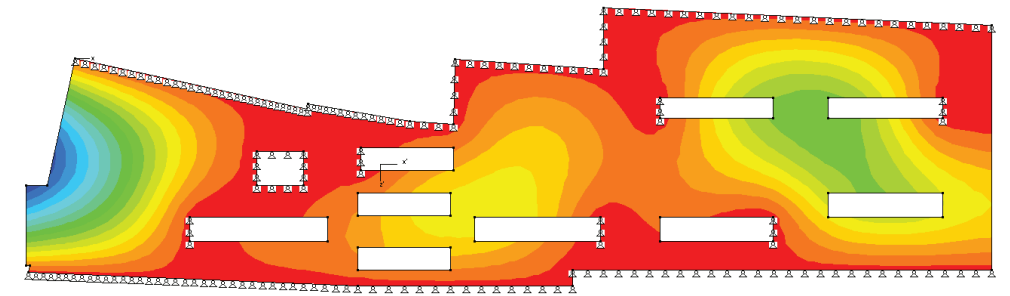
De vloerplaten dragen in hoofdzaak op de buitenwanden, liftkern en kolommen ter hoogte van trappen en lichtschachten.

Beschoeiing

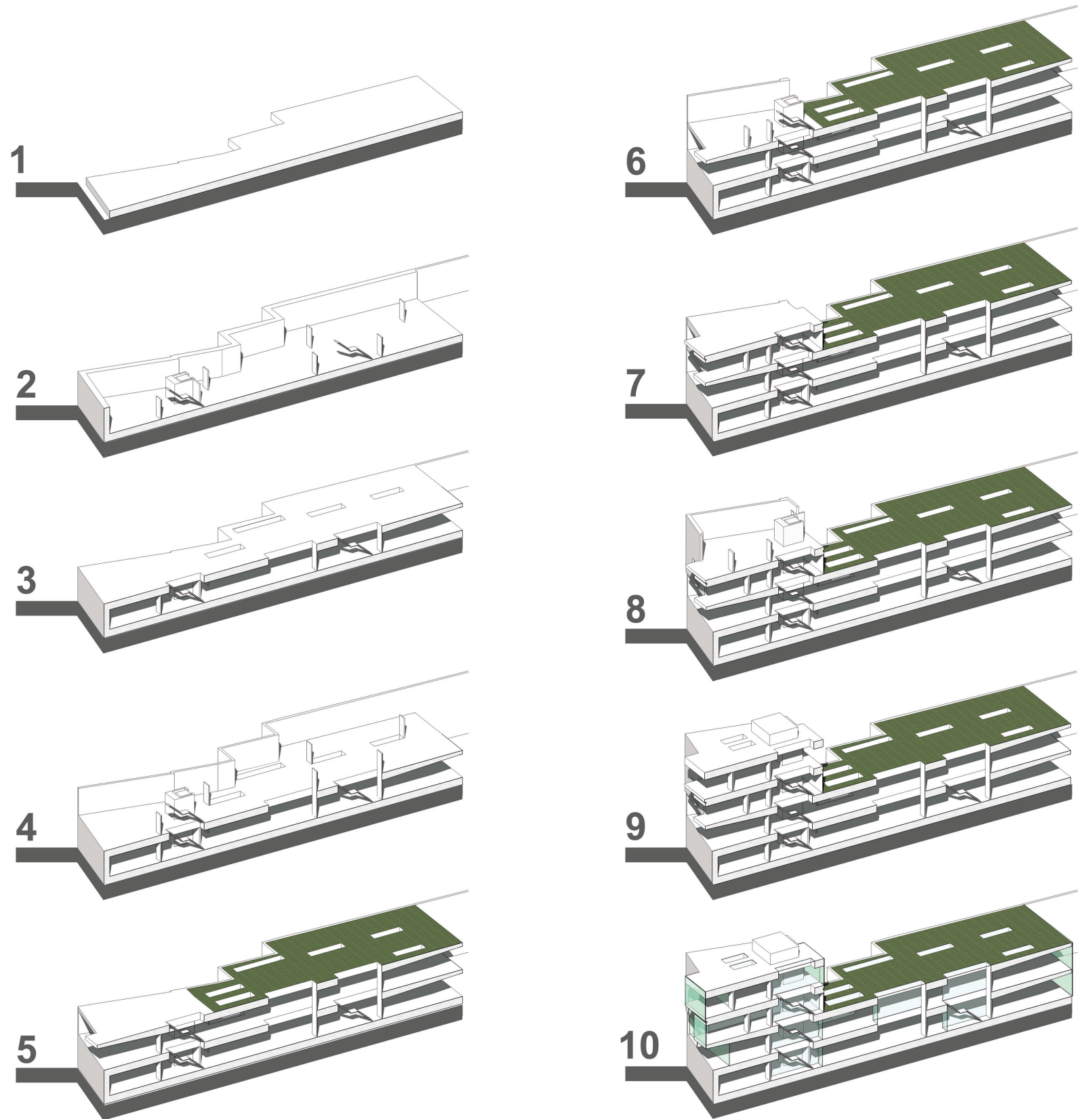
De ondergrondse bouwlaag (bouwput) dient gerealiseerd door middel van een beschoeiing (secanspalenwand, soilmixwand, ...) vermits de aanwezigheid van aanpalende gebouwen / constructies langsheen de perceelsgrens.

Funderingsconcept

Voor wat betreft het funderingsconcept is naar voor te brengen dat er op heden geen sonderingen voorhanden zijn. Op basis van gegevens uit de onmiddellijke omgeving (Databank Ondergrond Vlaanderen) blijkt de mogelijkheid voor uitvoeren van een algemene funderingsplaat als funderingswijze. De bemerking dient gemaakt dat het evenwel noodzakelijk is te beschikken over sondeergegevens vanop het bouwterrein zelf zodat hieromtrent met zekerheid uitspraak kan worden gedaan.



structurele opbouw



Duurzame materiaalkeuze

Bij voorkeur gebruiken wij streekeigen materialen die attractiever worden bij het verouderen. Patine geeft een meerwaarde aan veelal, natuurlijke materialen. Rekening houdend met de tijd ontwerpen wij met bewuste materiaalkeuzen 4 dimensionaal.

De gebruikte materialen worden benaderd vanuit duurzaam perspectief. Volgende concepten worden hierbij gehanteerd:

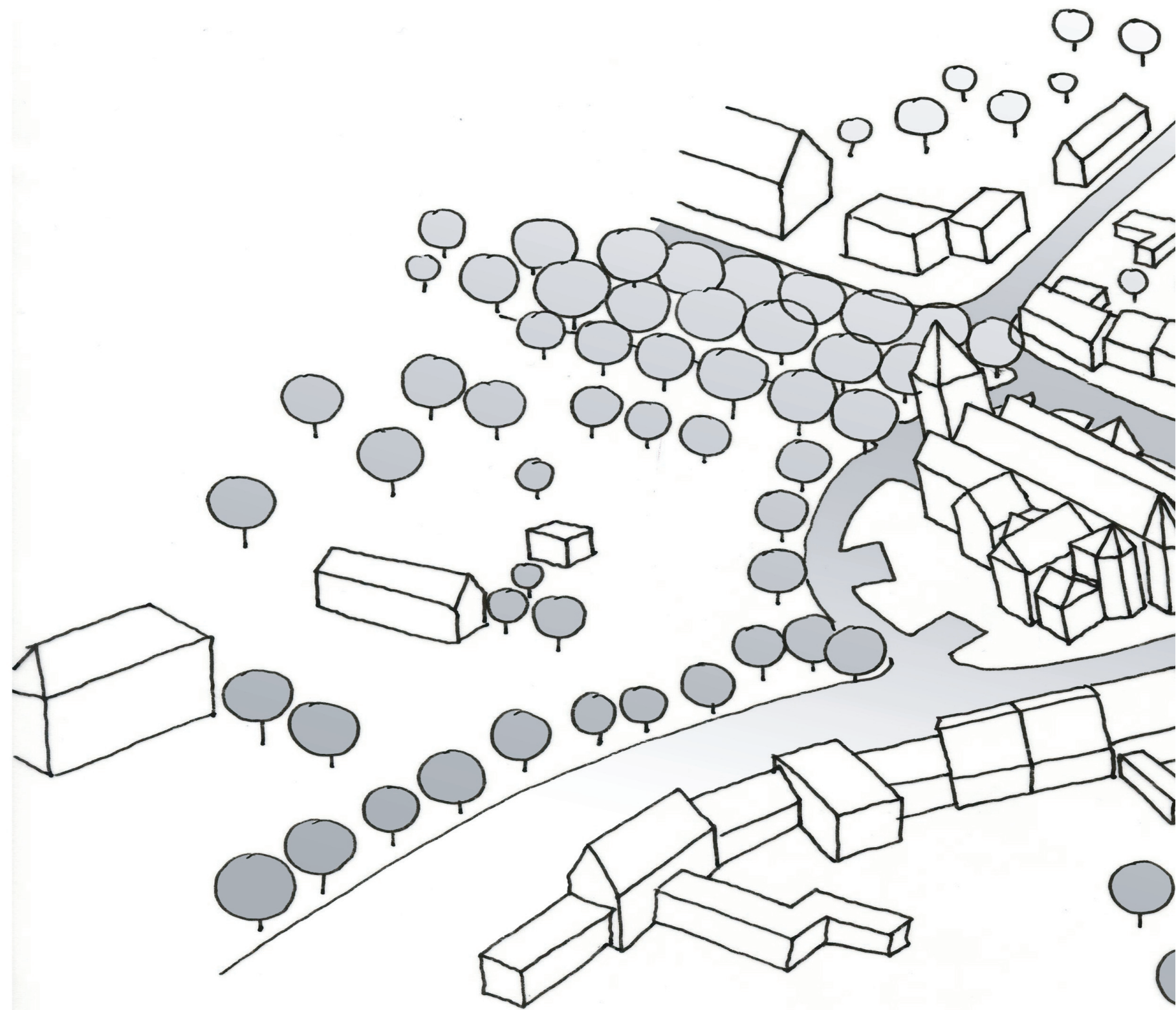
- emissie-arme afwerkingsmaterialen en meubilair, wat naast het ecologische aspect ook een zeer positieve impact heeft op de kwaliteit van het binnenklimaat;
- er wordt voorkeur gegeven aan materialen met een lage energie-inhoud (volgens Nibe-classificatie);
- waar mogelijk worden Cradle-2-Cradle (C2C) materialen toegepast. C2C materialen zijn materialen van fabrikanten die streven naar een gesloten kringloop. In extremis wordt het materiaal bij vervanging of afbraak terug opgehaald door de fabrikant en worden de oude materialen 100% verwerkt tot nieuwe materialen.

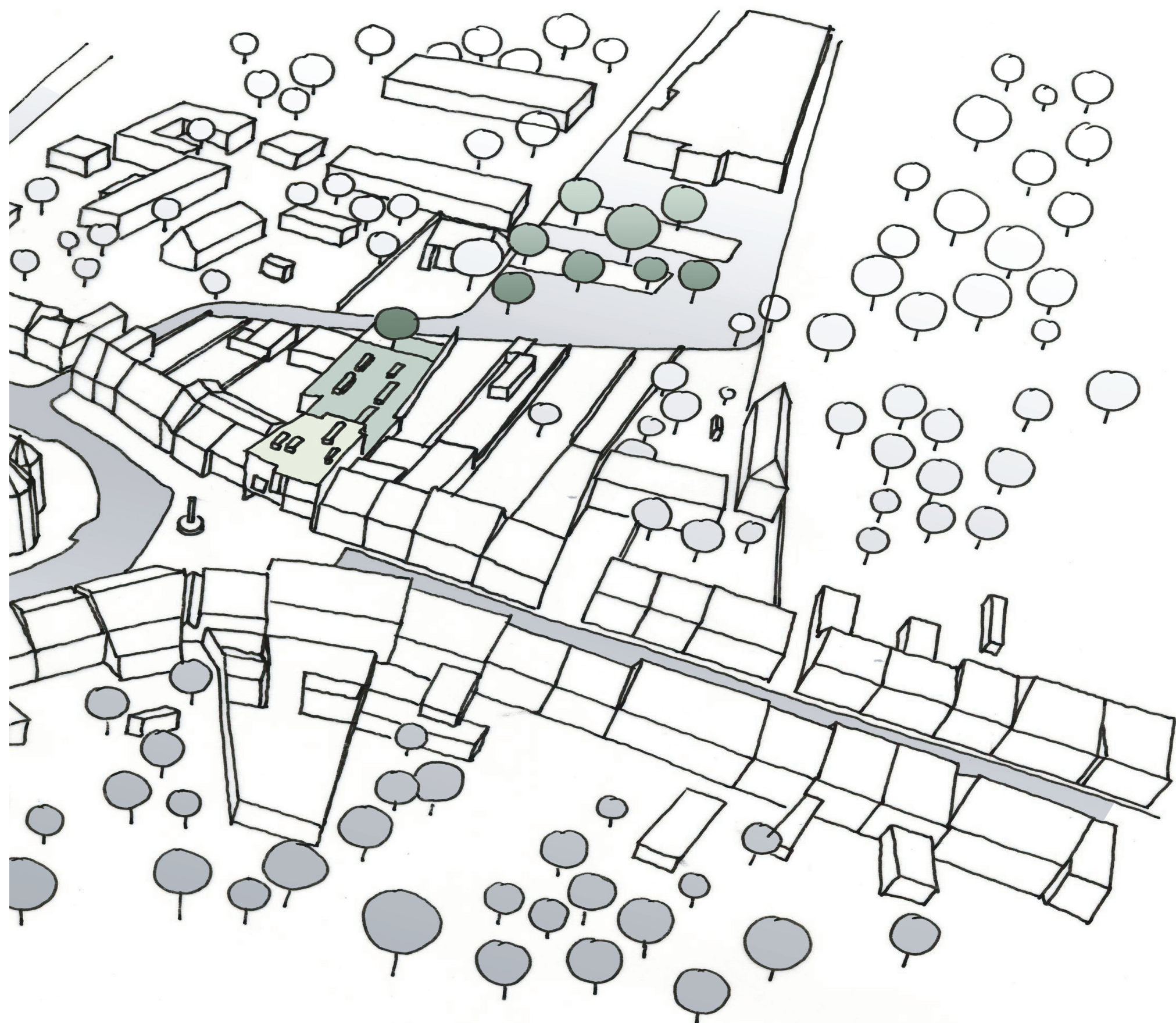
Kortom, het moderne kantoorgebouw is degelijk en duurzaam qua materialen, biedt een goed comfort (min. aantal overschrijdingsuren) en een laag energieverbruik.

Een geïntegreerde aanpak zal hiervoor van groot belang zijn, alsook een gedreven streven naar kwaliteit.

materialen







Herbestemming

De voorname uitstraling van het oude gemeentehuis dient hersteld te worden.

De recentere uitbreiding ten oosten van het hoofdgebouw heeft veeleer de uitstraling van een woonhuis. Gezien de functies worden overgenomen door de nieuwbouw, is het haast vanzelfsprekend het bouwvolume om te vormen tot een gezinswoning. Het schetsontwerp toont aan dat het mogelijk is een twee-slaapkamerwoning met tuin te realiseren.

Het basisconcept van het klassieke hoofdgebouw wordt hersteld: de centrale circulatie wordt in ere hersteld. Aan de achterzijde van de voormalige burgerwoning wordt opnieuw daglicht- toetreding mogelijk door de achtergevel vrij te maken van de aanbouwen, met uitzondering van de raadzaal. Het daglicht brengt het gebouw opnieuw tot leven en geeft de centrale circulatie, vergelijkbaar met de binnenstraat in de nieuwbouw, een aanzuigeffect naar de raadzaal.

De interieurelementen uit de nieuwbouw (meubilair, lamellenwanden als zicht- en geluidschermen,...) worden overgenomen en hebben door hun herkenbare karakter een bindend effect. Dit kan versterkt worden door de raadzaal te moderniseren en te verlevendigen door de introductie van lichtstroken, in analogie met de nieuwbouw.

project bestaand gemeentehuis

0

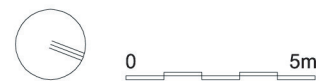
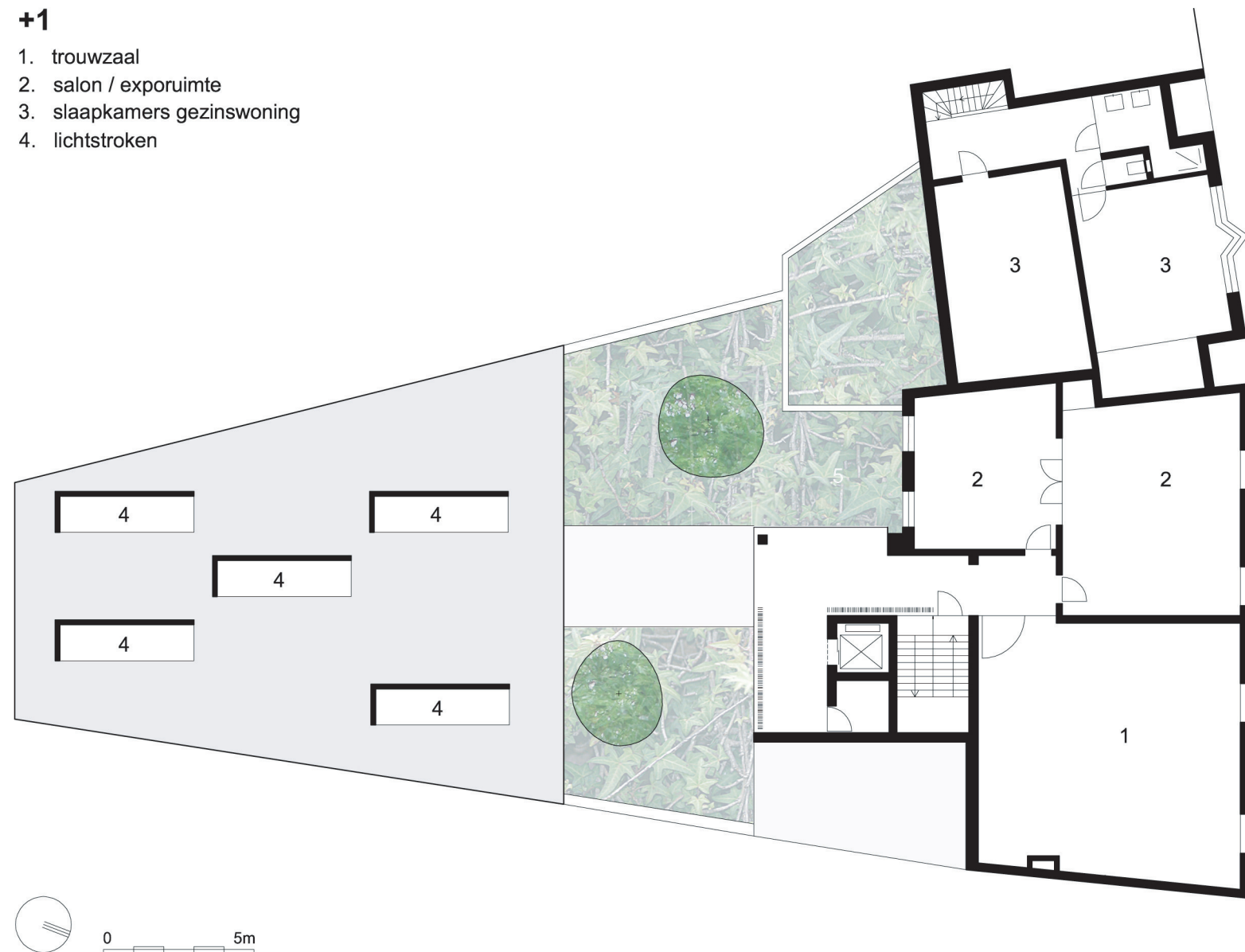
- 1. salon / ontvangstruimte
- 2. keuken
- 3. fietsenstalling werknemers
- 4. raadzaal
- 5. patio gemeentehuis
- 6. leefruimten gezinswoning
- 7. private tuin bij woning



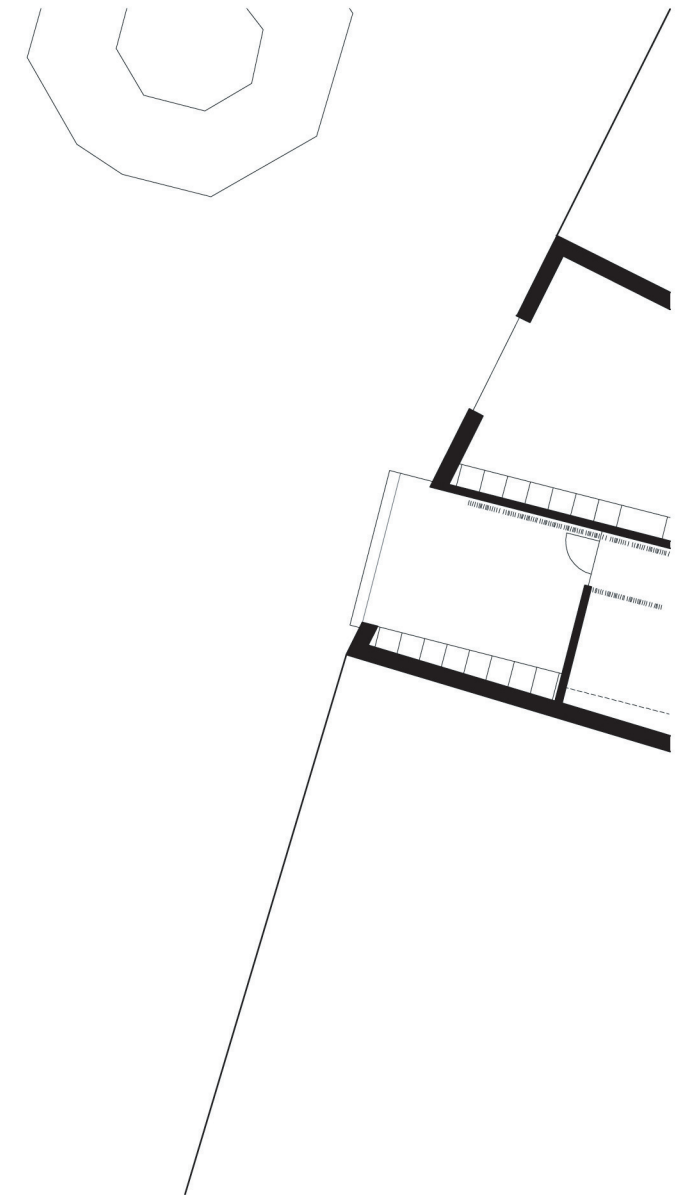
niveau 0

+1

- 1. trouwzaal
- 2. salon / exporuite
- 3. slaapkamers gezinswoning
- 4. lichtstroken



niveau +1



Park

kansen voor het gemeenschapsleven

Aansluitend bij de nieuwbouw van het administratieve centrum biedt de herinrichting van het binnengebied een niet te missen kans voor de nagestreefde kernversterking en de realisatie het geplande parkgebied.

Alle basisingrediënten voor een goed functionerende publieke ruimte zijn aanwezig:

- omringd door druk bezochte publieke functies, waardoor spontane ontmoetingen frequent zijn;
- een groen karakter;
- autoluw;
- gelegen langs het fietsnetwerk dat de zuidelijke woonwijken met de dorpskern verbindt.

De potenties van het binnengebied kunnen ontwikkeld worden door het te structureren en leesbaar te maken. Hiertoe wordt het best vrijgemaakt van de aanwezige barrières tussen de publieke gebouwen en publieke ruimte; al zijn we ons bewust dat het individuele en het algemeen belang hier mogelijk kunnen botsen (quid eigendomsstructuren? zijn er mogelijkheden tot ruilverkaveling? e.d.). In ieder geval dienen de versnipperde restruimtes, achterkanten en onsamenhangende verhardingen weggewerkt te worden tot een homogener en zachter geheel (door middel van groenaanleg, gebufferde parkeerruimte, straatmeubilair, herstel van het 'wegelkarakter' van de Kerkwegel...).

publieke ruimte



Dorp

interactie tussen oud en nieuw

Ideaal voor een verbetering van de pleinfunctie van de publieke ruimte tussen de N467 en het oude en nieuwe gemeentehuis is het autoluw maken van de straat. De realiseerbaarheid van deze denkpiste wordt echter gehypothekeerd door het gebrek aan een aanvaardbare alternatieve route.

Realistischer is het verlagen van de verkeerssnelheid door een aangepast straatprofiel:

- verhoogd als een uitvergrote verkeersdrempel;
- vlak van gevel tot gevel, zodat de automobilist het gevoel heeft over een plein te rijden;
- gedifferentieerd materiaalgebruik ten opzichte van de aangrenzende straten;
- het gebruik van verlichting en straatmeubilair.

publieke ruimte



Dorp

Kunst in opdracht

Cultuurbeleving is zowel een allerindividuele ervaring als een collectieve activiteit. Het brengt mensen samen rond een gebeuren. Soms is het zelfs slechts een aanleiding om elkaar te ontmoeten. Zowel amateurkunst als kunst met een grote K is een verrijking voor het gemeenschapsgebeuren. Kunst roept vragen op als “Is dat kunst ?” of “is dat schoon ?” De gustibus ...

Kunst balanceert op de smalle grens tussen provocatie en attractie. Het interpelleert éénieder zonder elitair te zijn en maakt bijvoorkeur deel uit van het dagelijks leven. Enkel kunst en Cultuur weten het verlangen naar een “andere” werkelijkheid vast te houden.

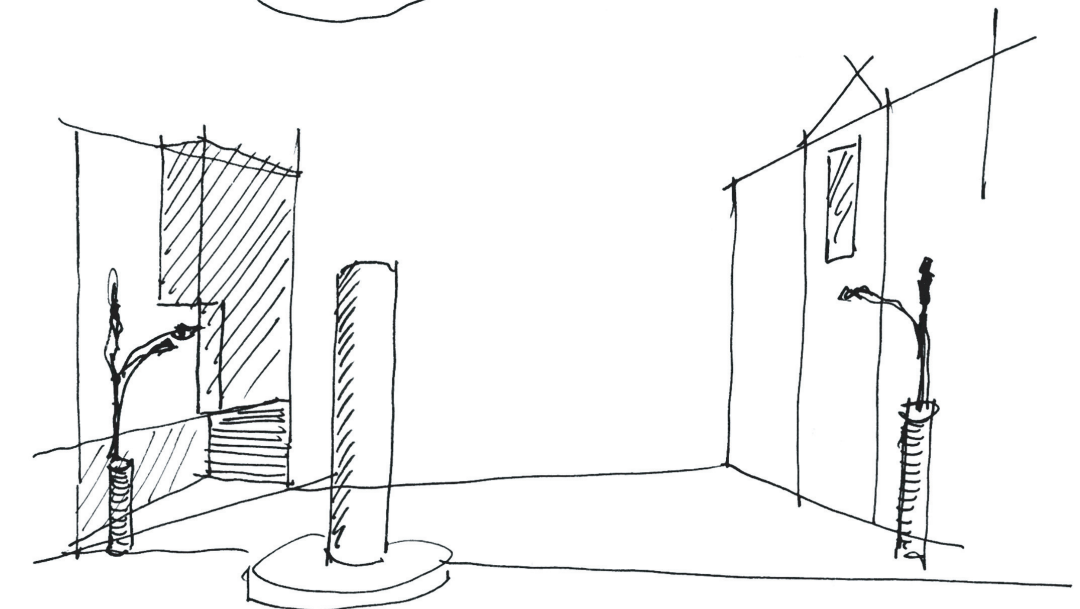
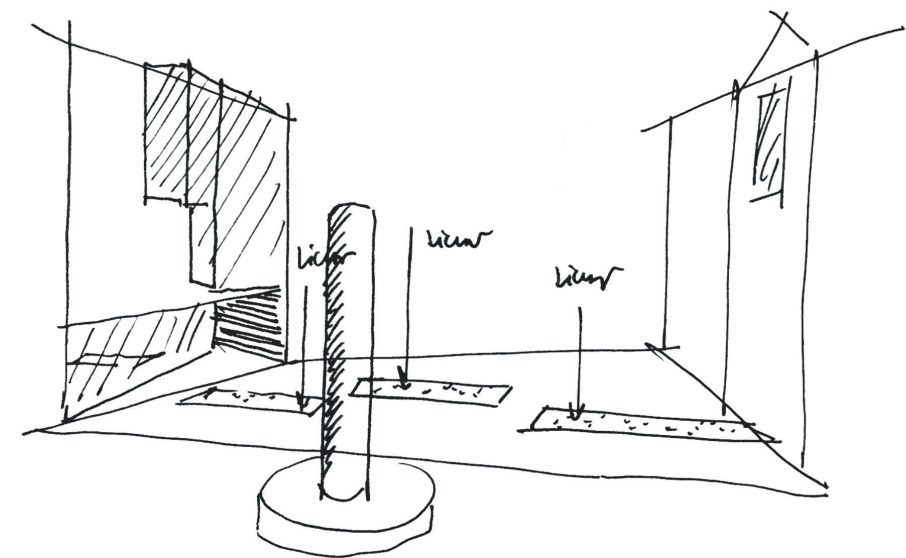
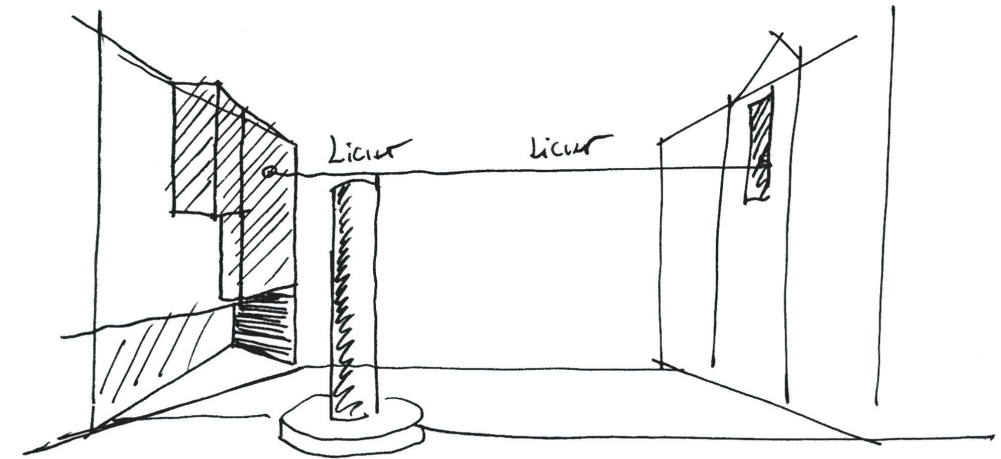
Met grote vrijheid en openheid kan kunst in opdracht een (maatschappelijk) thema in een breder kader plaatsen en het ruime publiek voeling geven met de mogelijkheden van de actuele kunstproductie.

Elk kunstwerk is een uiting van onze cultuur. Het verstrijken van de tijd en diverse andere factoren kunnen de leesbaarheid bemoeilijken, maar het wordt deel van de omgeving, bepaalt de kwaliteit van de ruimte en kan een vehikel zijn waarmee we ons verhouden tot de complexe werkelijkheid.

We stellen voor het verband tussen het bestaande gemeentehuis en het nieuwe administratief centrum op een artistieke wijze te materialiseren. De inbreng van een (ruimte) kunstenaar is hierbij verrijkend omwille van zijn gelaagde kijk op de werkelijkheid. Zo heeft onder meer Arne Quinze het verband gelegd tussen overliggende gebouwen door middel van zijn artistieke inbreng. Het vormt niet alleen een koppelteken tussen beide gebouwen maar is bovendien erg betekenisvol.



kunstintegratie



brainstorming

15-06-6

Beheersing van het projectproces

Doelstelling

Het uitstippelen van een traject waarlangs het planproces controle en bijsturing inbouwt tot de oplevering van een project met een projectdefinitie als uitgangspunt en de overlegde kwaliteiten, binnen de gestelde termijn en budget.

Het ontwerpteam is gedreven door de tevredenheid van haar opdrachtgevers. Deze tevredenheid hangt in hoge mate af van de kennis van de expliciete en impliciete verwachtingen van de opdrachtgever (Cfr. projectdefinitie). Hiervan vertrekkend, willen wij als ontwerpers het gehele bouwproces beheersen vanaf de planning tot aan de oplevering, het beheer van het gebouw en verder tot de herbestemming of desnoods de sloop ervan.

De ontwerpers en hun bouwpartners hebben sinds lang hun bijdragen op elkaar afgestemd om een geïntegreerde dienstverlening van hoge kwaliteit te leveren. Gedurende het hele traject houden de bouwpartners deze onderlinge afstemming onafgebroken vol, soepel en aangepast aan het beoogde doel. Het systematisch controleren of bij elke fase van het bouwproces aan de eisen en verwachtingen van de opdrachtgever is voldaan naast gestroomlijnde communicatie zijn de sleutels tot succes.

Proces

De NBN EN ISO 9000 definieert de term proces als volgt: "... Elke activiteit of verzameling van activiteiten, die gebruik maken van middelen om input om te zetten naar output kan worden beschouwd als een proces. ... Organisaties die doeltreffend willen werken behoren vele samenhangende en elkaar beïnvloedende processen vast te stellen en te besturen. Vaak vormt de output van het ene proces rechtstreeks de input van het volgende proces. De

stelselmatige vaststelling en besturing van de processen die binnen een organisatie worden toegepast en vooral de interacties tussen dergelijke processen wordt 'procesbenadering' genoemd."

M. Santens en J. De zutter verwoordden het als volgt in hun boek Het Vlaams bouwmeesterschap 1999-2005 / Houtekiet 2008 : "... De voorbeeldfunctie die de overheid wilde vervullen bestond er volgens de Bouwmeester in ... de processen die leiden tot architectuur bloot te leggen en te activeren. Dat procesmatige karakter moest zich vertalen in de werkwijze en het ontwikkelen van een visie op bouwen. Dat betekende dat de zorg voor het proces erg belangrijk werd en dat verwacht werd dat alle betrokken partners hun eigen verantwoordelijkheden en hun deskundigheid ten volle konden laten gelden.

Projectanalyse

Vooraf worden de doelstellingen, tijdsplanning en de organisatie van het project in kaart gebracht. Om de doelstellingen in beeld te krijgen, is het in de eerste fase van belang zich goed te documenteren en in nauw overleg met de opdrachtgever een complete beschrijving te maken van de huidige en gewenste situatie. Na evaluatie en goedkeuring van de analyse wordt het project in de ruimste zin gedefinieerd. "... Het is dan ook precies dat wat de Bouwmeester bedoelde als hij hamerde dat een overheid haar ambities moet verduidelijken bij de start van een bouwproces. Ambities reiken immers verder dan het gebouw alleen. Ze verduidelijken waar de overheid voor staat en wat ze wil bereiken en nodigen het ontwerp uit die brede maatschappelijke visie te vertalen in publieke ruimte...". Hierbij komen de doelstellingen, randvoorwaarden, planning en kosten vast te liggen. De door de opdrachtgever ter hand gestelde documenten vormen al een goede aanzet.

Kwaliteit

Een gedegen projectdefinitie als startnota van het project en opgemaakt door het opdrachtgevend bestuur is essentieel. "... Zij draagt immers de verantwoordelijkheid voor de opdracht en moeten deze dan ook heel precies omschrijven. ..." ibidem p 72.

Partner

De overige bouwpartners kunnen in dit proces niet achterwege blijven. Goede werkbeheersing van elk van de partners, goed beheer van de wisselwerking tussen partners en de motivatie van elk van de partners zijn noodzakelijke voorwaarden om kwalitatieve antwoorden te formuleren.

De kwaliteit van het project hangt in eerste plaats af van de kwaliteit van elke partner. Daartoe beheerst elke partner zijn eigen werkproces. Elke partner omschrijft zijn werkprocedures.

Het gebruik van "checklists" bij iedere studiefase van het ontwerp is een "tool" die we ontwikkelen in het kader van ons kwaliteitsbeheerssysteem.

Communicatie

De complexiteit van het bouwproces volgt niet alleen uit het unieke karakter van het te realiseren project, maar net zo zeer uit de nood aan goede informatieoverdracht tussen de betrokken partners. Tijdens het hele traject zijn veel bouwpartners betrokken, ofwel rechtsreeks ofwel op verschillende momenten. Op alle echelons is het belangrijk dat ieders rol in het project duidelijk omschreven is en regelmatig geverifieerd of aan de eisen de van klant voldaan is.

De wisselwerking tussen de talrijke bouwpartners is erg belangrijk voor het succes ervan. Falende communicatie is meestal aan de oorsprong van mistevredenheid en non-conforme uitvoering.

De ontwerpers staan erop dat elke bouwpartner de afgesproken communicatieprocedures respecteert volgens de opgezette communicatiestructuur.

De projectdirecteur (projectcoördinator) heeft een overkoepelende rol in het organiseren en beheren van de wisselwerking. Niet alleen leidt hij de communicatie in goede banen, bovendien bouwt hij de vereiste controles in. Een tussentijds rapport wordt steeds nagezien volgens het 4 ogen principe, voor het afgeleverd wordt ter afsluiting van de studiefase. Daarbij hoort steeds een raming of en actualisatie ervan.

Het ontwerpteam maakt steeds vaker gebruik van een digitaal webplatform. Het is een applicatie die de coördinatie en informatiestromen binnen bouwprojecten centraal organiseert. Praktisch biedt het een oplossing voor de verspreiding, communicatie en beheer van alle mogelijke projectdocumenten en -informatie tussen geografisch verspreide bouwpartners. Met dit platform beschikken al uw projectpartners steeds over alle meest recente projectdocumenten (plannen, offertes, contracten, meetstaten,...). Het biedt bouwpartners een ideaal uitwisselingsplatform om samen aan bouwprojecten te werken. Alle projectdocumenten (teksten, berekeningen, tekeningen, kortom alle mogelijke bestanden) worden op één gemeenschappelijke weblocatie gecentraliseerd. De applicatie zorgt voor een gecontroleerde toegang tot de digitale gegevens van het bouwproject, compleet voorzien van viewers voor alle documenten, opmerkingen bij documenten en tekeningen (met o.a. redlining), real-time markups en versiebeheer. Projectdocumenten zijn altijd en overal voor elk teamlid beschikbaar in hun meest recente versie. Op deze leest geschoeid kan de

informatiestroom vanaf het architecturaal programma tot aan het as-builtplan beheerd worden. Elke bouwpartner zal echter bereid moeten zijn via het netwerk volgens strenge regels te werken.

Motivatie

Derde pijler in dit proces dat streeft naar kwaliteit is de betrokkenheid van elke bouwpartner. Er kan geen sprake zijn van kwaliteit indien een deelnemer aan het proces geen rekening houdt met de volgende instelling: zich inleven in het bouwproject, zich voortdurend informeren, zich continu voorbereiden, het eigen werk en dit van anderen nazien op onregelmatigheden en niet aldus overeengekomen leveringen en diensten, kortom zichzelf en het project voortdurend verbeteren.

Indien iedereen zich deze houding aanmeet, is kwaliteitswerk verzekerd, voor zover de partners zich ook als interne klanten of leveranciers gedragen. Dit betekend dat de interne klant zijn eisen duidelijk kenbaar zal maken, terwijl de leverancier de eisen van de interne klant goed moet identificeren en desnoods meer inlichtingen moet winnen om fouten te voorkomen.

Deze houding berust op de drang van het individu naar zelfrealisatie dankzij bekwaamheid en zin voor initiatief.

Projectrealisatie

Bij de verdere ontwikkeling vormen het faseren en beheersen van het project in zijn verschillende deelaspecten de belangrijkste elementen om tot een succesvolle realisatie te komen.

Participatief overleg:

De kwaliteit van een project wordt in belangrijke mate bepaald door de betrokkenheid van mede-werkers, opdrachtgevers en uitvoerders. We beschouwen het als een uitdaging deze

betrokkenheid op te wekken en vast te houden.

Het hele project door wordt speciaal aandacht besteed aan communicatie.

In elke fase van het project wordt maximaal beroep gedaan op de input van elk van de betrokkenen. Ook de opdrachtgever en in latere fase de uitvoerder krijgen de kans om actief deel te nemen. Vooral in de voorbereidingsfase is dit van doorslaggevend belang voor het slagen van het project. In deze periode worden het intern en extern overleg georganiseerd. Door alle partijen te laten participeren wordt betrokkenheid gecreëerd.

Het otwerptaem heeft ervaring in het organiseren van overlegstructuren waarin de sociale aspecten van projectbeheersing volledig tot hun recht komen.

Er wordt gewerkt volgens het participatief adviesmodel. Er wordt in samenwerking met de opdrachtgever een projectteam samengesteld uit complementaire maar onafhankelijke entiteiten. Binnen zijn vakgebied voldoet elke partner aan de hoogste eisen van vakbekwaamheid. Korte communicatielijnen en frequente uitwisseling zorgen voor een groep die instaat voor een totaalproject. Verder is ook intensief contact met ruimere platforms mogelijk zodat inspraak leidt tot verbreding van het kennisveld.

Naast de leden van het team wordt een verantwoordelijke aangeduid die de controle over het geheel van het project en de uitvoering uitoefent. Als projectleider staat hij in voor de communicatie en stroomlijnt hij proactief de studie. Hij waakt over de ontwikkeling en de uitwerking van het concept.

Op regelmatige basis en minstens wekelijks worden interne werkvergaderingen

georganiseerd. Hierin wordt het overleg tussen de partners structureel georganiseerd en gedirigeerd door de verantwoorde projectmanager. De verslagen dienen als neerslag van de gemaakte afspraken en bevatten de uit te voeren werkzaamheden van de partners.

Parallel zijn er projectvergaderingen. Samen met de opdrachtgever, de veiligheidscoördinator en indien nodig met de energieprestatieverslaggever wordt de stand van het dossier besproken en wordt de inbreng van het opdrachtgevend bestuur geformaliseerd. Aan de hand van de verslagen worden praktische afspraken gemaakt zodat de studie verder verfijnd kan worden.

Het belangrijkste doel van het overlegtraject is in de eerste plaats uitwisseling van kennis en ervaring, zodat een zo goed mogelijk ontwerp ontstaat. Een tweede belangrijk doel is het creëren van een zo breed mogelijk draagvlak waardoor een ruime aanvaarding van het project wordt bereikt. Dankzij deze gefaseerde en procesbereide aanpak bereiken wij als onafhankelijke vertegenwoordiger / adviseur van de opdrachtgever de beste resultaten in kwaliteit en prijs.

Participatief overleg met de opdrachtgever: procesbereidheid

Stapsgewijs procesverloop:

De ontwikkeling van het project wordt opgedeeld in een aantal modules / fases. Dit maakt een dynamische, stapsgewijze en constructieve aanpak mogelijk. Een rapport verbindt elke module met de volgende.

Interactieve werkmethode:

De opdrachtgever krijgt de kans actief deel te nemen. In elke fase van het project wordt maximaal beroep gedaan op input van

betrokkenen van verschillende niveaus die actief hun bijdrage aan het project leveren. Dit uit zich in regelmatige consultering en overleg. Gesprekken, interviews en workshops zijn ook aangeduid als methoden in de projectuitvoering. Eventueel kunnen er in bepaalde fases van het project werkgroepen ingeschakeld worden. Het hele project door wordt speciaal aandacht besteed aan communicatie en in het bijzonder bij elke overstap naar de volgende module / fase.

Minimaal worden volgende fasen onderscheiden

0. Initiatief- en haalbaarheidsfase (projectvoorbereiding)

1. Definitiefase (projectanalyse en -definitie)

2. Ontwerpfase (voorontwerp tot definitief ontwerp)

3. Bestekfase (uitvoeringsdossier)

4. Uitvoeringsfase (aanbesteding en realisatie)

5. Ingebruikname (oplevering en ingebruikname)

Het zoeken naar kwaliteit is globaal, het zal over de fasen heen doorlopen. Vanaf de project voorbereidende fase over de oplevering tot aan het gebruik en het beheer ervan.

Zo is de zorgvuldig geformuleerde projectdefinitie en de programmering van doorslaggevend belang voor de globale kwaliteit van het proces. “Een projectdefinitie is iets anders dan het klassieke programma van eisen dat enkel functionele noden opsomt, zoals vloeroppervlakte of het aantal ondergrondse parkeerplaatsen. Omdat de gebouwen van de overheid ook het imago bepalen dat de overheid wil uitstralen, is het nodig helder te formuleren om welk imago het precies gaat”. ...

“Dat gebouwen ook ambities kunnen uitstralen, mag dan al duidelijk zijn, hoe je deze ambities formuleert in een projectdefinitie is dat niet altijd. Voor de Bouwmeester waren de ambities die een bouwheer moest omschrijven drieledig : ze moeten het algemene imago van de overheid ten overstaan van haar bevolking duidelijk maken, evenals de specifieke missies van de administraties en diensten alsook de inschrijving van het project in het culturele geheugen van de samenleving”
Mark Santens en Jan Hout De zutter Het Vlaams bouwmeesterschap 1999-2005, Houtekiet 2008, p 73 & 74

Voor een controleerbaar en succesvol project zijn volgende beheersaspecten van belang : kosten, kwaliteit, planning, organisatie en informatievoorziening. Zij worden in elke fase opnieuw in kaart gebracht.

Paradoxaal worden bij aanvang van het project (wanneer de minste informatie voorhanden is) de belangrijkste beslissingen genomen. In die fase is het inzicht van de betrokkenen in de diverse beheersaspecten dan ook cruciaal. Naarmate het project vordert, nemen de beïnvloedbaarheid en mogelijkheid tot bijsturen af.

Het is van belang dat na elke fase een balans wordt opgemaakt van de beheersaspecten en de eerder gestelde uitgangspunten. Elk van de fasen wordt stapsgewijs doorlopen wat een constructieve en dynamische aanpak mogelijk maakt. Een rapport verbindt elke fase met de volgende.

Projectorganisatie

Het beheersen van een architectuurstudie, vereist een grote nauwkeurigheid en opvolging tijdens het gehele studietraject tot en met de realisatie. In nauw overleg met het opdrachtgevend bestuur wordt de projectdefinitie vertaald naar ruimte. Naspeurbaarheid van de genomen beslissingen is noodzakelijk.

Projectverslagen rapporteren het overleg tussen ontwerpers en opdrachtgevers en in uitbreiding de gebruikers. Teamverslagen rapporteren het integratietraject tussen de verschillende ontwerpdisciplines vanaf het schetsontwerp tot het definitief ontwerp. Werfverslagen rapporteren dan weer het wekelijks overleg tussen ontwerpers, aannemers en opdrachtgevend bestuur.

Certificering en sectorale labels

De verificatie bij de uitvoering of aan de vereisten van de klant voldaan werd, wordt opgenomen in de werfverslagen. De werfvergaderingen leveren de beoordeling op over de evolutie van de werken en over de wijze waarop de uitvoerders naarmate de werf vordert beantwoorden aan de verwachtingen van het bestuur zoals vertaald in de bestekbepalingen.

Dez ontwerpers gaan ervan uit dat de aannemer in eerste rang zijn eigen werk onderwerpt aan een kwaliteitscontrole. Een goed werfbeheer vergt een voortdurende beheersing van de bedrijfsprocessen. Om de globale werking van de onderneming te verbeteren en de klantentevredenheid te verhogen, dient het bouwbedrijf beroep te doen op diverse kwaliteitsmanagementsystemen. Certificatie van bouwproducten en -systemen (aTG, Benor, CE, ...) levert het bewijs dat het product aan kwaliteitseisen onderworpen is en aan strenge voorwaarden voldoet. Betrouwbare leveranciers en ondernemers zijn een must.

Verificatie en controle door de hoofdaannemer van zijn onderaannemers is essentieel. Door stelsel-matig alle afspraken te formaliseren voorkomt men betwistbare situaties. Voor, tijdens en na de werken van de onderaannemer wordt nazicht uitgeoefend door de hoofdaannemer. De strengheid van deze keuring hangt af van de vooropgestelde prestaties in het bestek, het risico op afwijkingen, de beoordeling van de onderaannemer, de klimatologische omstandigheden,

Bijzondere zorg wordt besteed aan interne en externe communicatie zodat het geduldig opgebouwde kennisveld integraal overgedragen wordt aan alle procespartners. Sleutelmomenten zijn ondermeer de overdracht van het dossier naar de medewerkers bij het uitwerken van deelaspecten zoals bestek, meetstaat en details, of extern bij het verspreiden van documenten. Elke medewerker en partner zal op zijn domein waken over een gestroomlijnde communicatie. De projectcoördinator staat in voor het algemeen overzicht, de synthese en controle van het globale proces.

Vanzelfsprekend ontslaat dit eigen kwaliteitsbeheer de ontwerpers niet nauwlettend toe te zien op de leveringen en diensten. Naast de bouwplaatscontroles maken Bilquin Serck architecten gebruik van verschillende procedures: ter controle, goedkeuring en opvolging van :

- ingediende uitvoeringsplanning met vermelding van het kritische pad en de mijlpalen;
- ingediende technische fiches, volgens standaard titelblad;
- ingediende gecoördineerde productietekeningen, werktekeningen van

bouwknooppunten die rekening houden met alle randvoorwaarden en betrokken vakgroepen;

De voorlopige- en definitieve oplevering maken het mogelijk de tevredenheid van de klant over de uitvoering te bekrachtigen. Met de voorlopige oplevering nemen de contractuele verplichtingen een einde en zal de opdrachtgever ook certifiëren dat de vooropgestelde verwachtingen ingelost zijn. Hiermee kunnen de ontwerpers, na gedegen debriefing van het afgelopen ontwerpproces, dingen naar nieuwe opdrachten. Doel van een gedegen debriefing is te komen tot organisatorische verbeteringen.

Het as-built- en post interventiedossier dragen bij tot een goed beheer van het gebouw en maken integraal deel uit van het globale bouwproces.

Bij grote projecten is het voortdurend beheersen van het traject omwille van de omvang van de verzamelde informatie moeilijker. Systematisch ordenen en bewaren van informatie met behulp van informatica is onmisbaar geworden. Aldus kunnen alle bouwpartners de informatiestroom vanaf de projectdefinitie en het programma tot aan het as-builtplan beheersen.

Herbestemming

De kringloop van het bouwproces is maar gesloten als ook van bij de projectvoorbereiding rekening gehouden wordt met herbestemming of desnoods afbraak van het bouwwerk. Duurzaam bouwen verplicht opdrachtgevende besturen en ontwerpers, dus ook het ontwerpteam de aanpassing van het gebouw aan de evolutie van de noden van gebruikers en milieu van meet af aan in acht te nemen. “Quality is fitness for use” schreef immers de kwaliteitsgoeroe Juran. Beheersing van het projectproces -

Kostenbeheersing

Projectmatige aanpak

Om controle te blijven houden op tijd en geld is een projectmatige aanpak onmisbaar. Oneindige projecten veroorzaken oneindige kosten. Het is daarom noodzakelijk om begin- en eindpunt en het verwachte eindresultaat duidelijk vast te leggen. Bilquin Serck architecten gaat uit van een fase-afhankelijke begrotingswijze. Waar in de aanvangsfase het kostenaspect globaal (zij het met kennis van zaken) bepaald wordt, kunnen in daarop volgende fases (waarin meer informatie beschikbaar is) steeds nauwkeuriger ramingen gemaakt worden.

In de initiatief- en definitiefase worden ramingen geformuleerd op basis van kengetallen en elementenbegrotingen waarbij gebruik gemaakt wordt van informatie uit gerealiseerde projecten. De informatie wordt zodanig geordend dat door middel van ponderatie en met behulp van vormfactoren betrouwbare kengetallen voor nieuwe projecten worden gegenereerd. Kengetallen worden continu getoetst: van zodra projecten zijn beëindigd worden zij via nacalculatie herberekend en geëvalueerd. Ervaring leert dat hiermee betrouwbare kostenramingen tot stand komen.

Op basis van de goedgekeurde begroting wordt gedurende de hele looptijd van het project het budget bewaakt. In uitbreiding op het meetstaatprogramma werd een kostenbewakingmodel opgesteld. In elke bouwfase worden per meetelement het budget, de aangegane verplichtingen en de nog te verwachten uitgaven bijgehouden. Op deze wijze kan per rubriek het verschil met het vooropgestelde budget worden bepaald. De som van alle rubrieken is doorslaggevend voor de budgetbewaking.

Normaliter worden de aannemingsprestaties in maandelijkse betaalstaten voldaan. In een rekenmodel wordt een prognose bijgehouden van de te verwachten vorderingen. Hierdoor kan de financiering van het project voordelig gestuurd worden door de opdrachtgever.

Maandelijks worden de vorderingsstaten in het model gevoerd, worden indexaanpassingen, werk- en weerverletdagen bijgehouden en worden de te aanvaarden tegoeden bijgehouden.

Kostenbeheersing :

Als deel van de overeenkomst tussen opdrachtgever en uitvoerder zetten onze bestekken de krijtlijnen uit. Bindende voorwaarden voorkomen enerzijds dat de opdrachtgever onverwacht wordt geconfronteerd met hoge kosten voor meerwerk, anderzijds verkrijgt de uitvoerder duidelijkheid omtrent regels en afspraken. Bestekken worden altijd opgesteld op basis van “billijkheid” tussen opdrachtgever en opdrachtnemer.

Tijdens de opmaak van het uitvoeringsdossier zijn nog tal van mogelijkheden. Aanpassingen en suggesties van de opdrachtgever kunnen nog gemakkelijk onderzocht worden op hun impact op concept en budget. Zij vertragen de besluitvorming nauwelijks, prijsconsequenties kunnen gesimuleerd worden op basis van het rekenmodel. Dit wordt uiteraard anders indien aanpassingen na aanbesteding worden opgedragen. Prijzen buiten concurrentie kunnen nauwelijks ingeschat worden behalve de vaststelling dat deze doorgaans veel te hoog zijn. Het ontwerpteam streeft daarom naar een zo volledig mogelijk uitvoeringsdossier

dat in werffase nauwelijks nog wijzigingen of uitbreidingen behoeft. Dit is slechts mogelijk indien vanaf het begin het participatiemodel ten volle wordt ontwikkeld en door alle partijen benut. Ervaring leert dat het veelvuldig wijzigen van een uitvoeringsdossier in werffase vertragend en kostprijsverhogend werkt. Een gedegen voorbereiding van een volledig dossier is bijgevolg noodzakelijk.

Ongeacht de kwaliteit van het uitvoeringsdossier als contractuele grondslag van aanbesteding is het inherent aan het systeem van ‘gunning aan de voordeligste bieder’ dat de uitvoerder zal streven naar onverwachte kosten. Dit resulteert vaak in verrekeningen met niet competitieve prijzen waarin quasi uitsluitend verplichtingen voor de opdrachtgever zijn opgenomen. Tijdens de bespreking van verrekeningen wordt vaak stevig onderhandeld over de aanvaardbaarheid ervan en desgevallend de kostprijs, tot instemming van de opdrachtgever. De ontwerpers streven naar een win / win situatie voor opdrachtgever en uitvoerder maar niet tot elke prijs. Het belang van de opdrachtgever staat altijd voorop. Naast de juiste prijs, zijn ook correcte uitvoering van groot belang.

Als onafhankelijk bouwpartner heeft het ontwerpteam geen enkele binding met uitvoerende of materiaalleverende organisaties. Wij stellen ons steeds als onafhankelijke vertegenwoordiger van de opdrachtgever op. Door onze kennisinbreng voorkomen wij kostenverhogende toevoegingen. Wij bewaken het budget gedurende de gehele uitvoering en beperken meerwerken met vaste hand.