

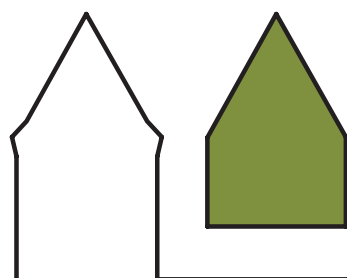
Sociaal Huis | OCMW Zedelgem

volledige studieopdracht voor de renovatie en uitbreiding van het oud gemeentehuis van Zedelgem
voor de huisvesting van het Sociaal Huis en het OCMW

|  gemeente Zedelgem



Open Oproep 1723



offerte **1**:
offerteformulier

zie gesloten omslag



offerte **2a** :
nota betreffende de ontwerpvisie en duurzaamheid

pagina **03**



offerte **2b** :
tekeningen en beeldmateriaal

pagina **09**



offerte **2c** :
globale raming bouwvolume en bouwkost

pagina **27**



offerte **2d** :
raming van de studiekosten

pagina **30**



offerte **2e** :
werkvoorstel organisatie planproces

pagina **32**



offerte **2f** :
voorstel opvolging kostenbeheersing

pagina **34**



offerte **2g**:
voorstel samenwerkingsverbanden

zie gesloten omslag



offerte **2h**:
publicatiemateriaal

zie cd-rom



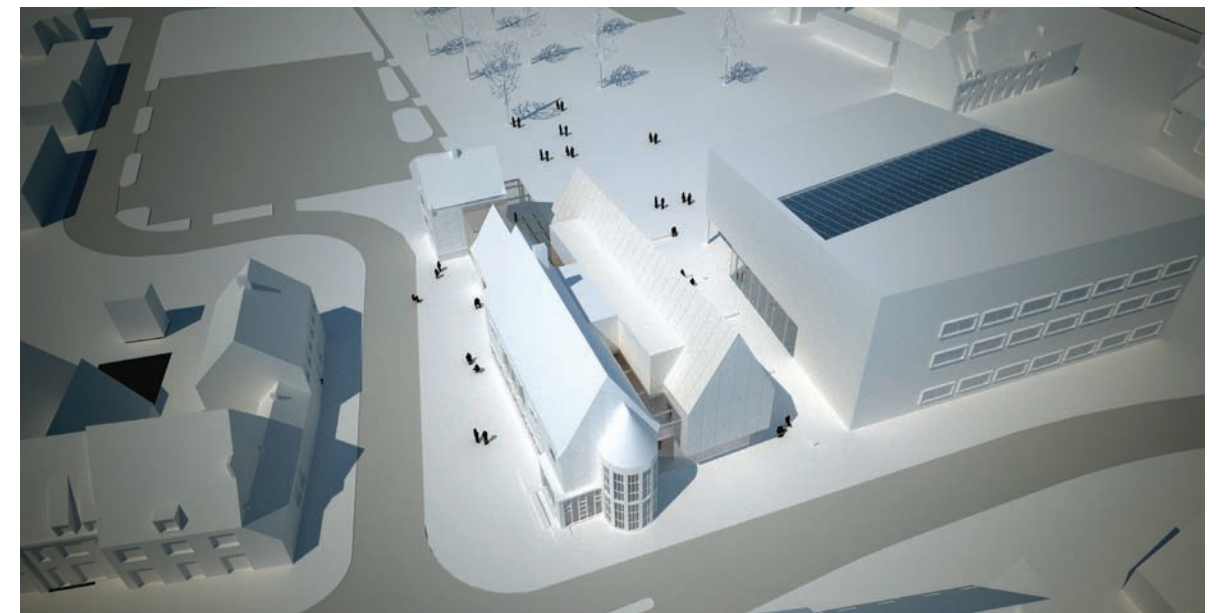
nota betreffende de ontwerpvisie en duurzaamheid

INHOUDSTAFEL

- 1. interpretatie bestaande toestand
 - 1.1. inkomplein
 - 1.2. gebouwencluster
- 2. ontwerpbenadering
 - 2.1. Sociaal Huis / OCMW
 - 2.2. volume en typologie
 - 2.3. distributie en circulatie
 - 2.4. programma
- 3. bouwtechnisch
 - 3.1. constructiewijze en materialen
 - 3.2. duurzaamheid

INLEIDING

In dit ontwerp speelt integratie een belangrijke rol, zowel ruimtelijk tov de sterk variërende context als plan-organisatorisch tov het 'oude gemeentehuis'. Het bijgevoegde beeld geeft reeds een eerste overzicht van de voornaamste ontwerpstrategiën. Er wordt gezocht naar een evenwicht tussen klassiek en modern, tussen integratie en herkenbaarheid teneinde het nieuwe Sociale Huis / OCMW een gepaste nieuwe uitstraling te geven.

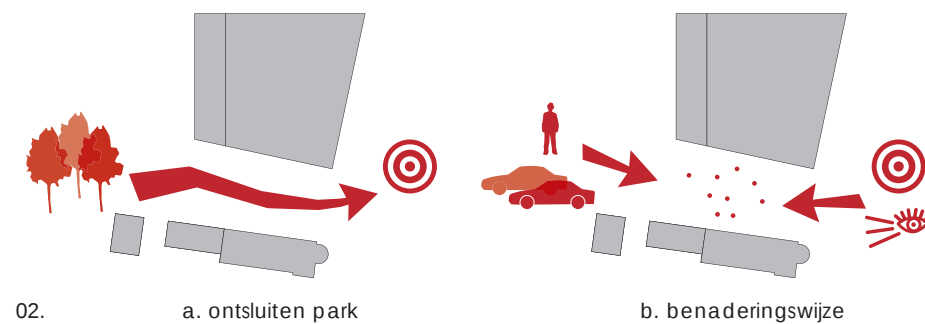


01. overzichtsbeeld

1. interpretatie bestaande toestand

1.1. inkomplein

Het plein tussen het 'nieuwe' gemeentehuis en het te (ver-) bouwen Sociaal Huis / OCMW vormt de schakel voor de hele site. Enerzijds fungeert het als link tussen de beide gebouwen. Anderzijds is het belangrijk dat de verbinding met het achterliggende park behouden blijft.



Dit plein wordt open en relatief breed gehouden :

(figuur 2a)

Het achterliggende park is te waardevol om de link met de Snellegemsestraat en de site van gemeentehuis, Sociaal Huis / OCMW te verliezen. Door de link te behouden wordt het park meer gebruikt als kwalitatieve 'groene' ruimte en wordt verloedering vermeden. Dit sluit tevens aan bij het campusconcept van het BPA.

(figuur 2b)

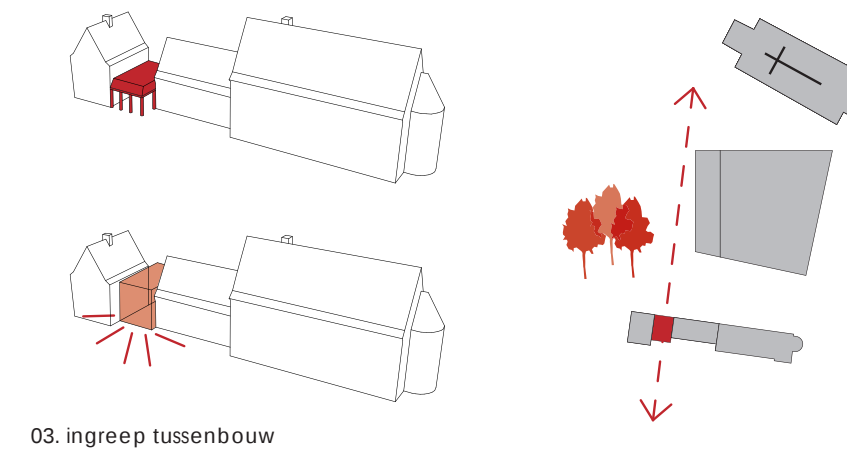
De ligging van de site maakt de benadering van de 2 ingangen (nieuwbouw + gemeentehuis) ambigu :

- Vanuit het oosten : wie met de auto de site benadert heeft vanop de Snellegemsestraat een eerste visueel contact.
- Vanuit het westen : de fysische toegang gebeurt echter vanop de parking.

Het open houden van het plein maakt deze beide benaderingsmogelijkheden tastbaar en op die manier beide ingangen leesbaar. Eveneens moet het plein met de nodige zorg worden aangelegd (bv. bankjes, boompjes, dit is later te bepalen...).

1.2. gebouwencluster

Het 'oude gemeentehuis' bestaat uit een interessante sequentie van 3 gebouwen met een herkenbare zadeldaken. Dit zien wij als een te behouden identiteit.



Wat echter uit de toon springt is de bijbouw tussen de vroegere conciërgewoning en de politielokalen, zowel qua vorm (plat dak / logge portico) als bouwperiode. Deze 'tussenbouw' wordt gedefinieerd als een transparant volume :

- Er wordt een zichtlijn bekomen tussen de weg achter het gemeentehuis / Kerkplein en het PA Vynckeplein (zoals rechts in het bovenstaande schema).
- Er wordt een extra openheid gecreëerd naar het park (cfr. ook BPA).
- De individualiteit van de conciërgewoning en de originele zadeldakvormen van de gebouwencluster worden onderlijnd.
- Het geeft een signaal van vernieuwing en uitbreiding van het gebouw aan de zuidgevel.

2. ontwerpbenadering

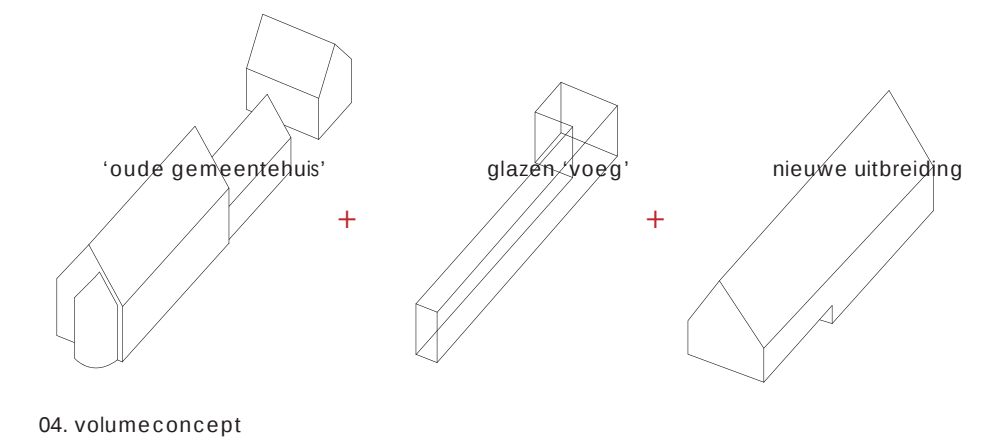
2.1. Sociaal Huis / OCMW

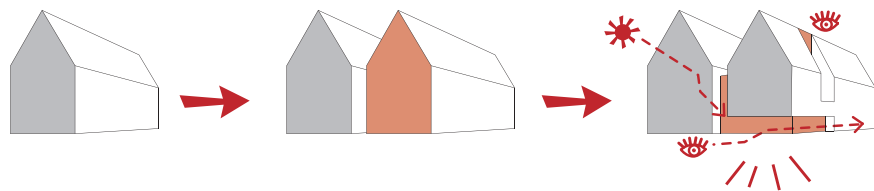
Het Sociaal Huis / OCMW wordt gezien als een herkenbaar, laagdrempelig gebouw dat aansluit op en geïntegreerd is in de context. De nadruk ligt enerzijds op een goede algemene toegankelijkheid en openheid naar de bevolking, en anderzijds op de discretie voor de bezoeker.

Zoals uit het ontwerp zal blijken, wordt er grote aandacht besteed aan de verschillende graden van privacy. De meest publieke zones gaan geleidelijk aan over in zones voor het personeel. De verschillende bezoekersstromen worden beheerst op elkaar afgestemd, zonder in te boeten aan de nodige flexibiliteit.

2.2. volume en typologie

Zoals hierboven toegelicht wordt het inkomplein zo open mogelijk gehouden, waardoor zich een langgerekt volume ontwikkelt, parallel aan de bestaande gebouwen. Het nieuwe gebouw vormt zo een logische uitbreiding op het bestaande 'oude' gemeentehuis. Functioneel ondersteunen beide gebouwen elkaar waardoor een symbiotisch geheel wordt bekomen. Tussen beide gebouwen wordt een 'voeg' gelaten: een glazen volume dat ter hoogte van de conciërgewoning overloopt in de glazen tussenbouw (zie 1.2.).

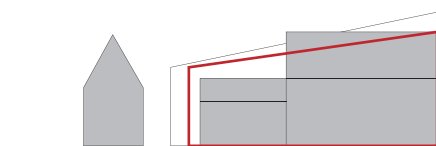




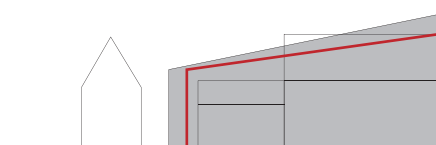
05. vormgeving

Om de symbiose leesbaar te maken, wordt gekozen voor een zadeldak. De vorm is echter eigennig door zijn strakheid en door het uitsnijden van het volume onderaan, dit om verschillende redenen:

- De eigennig vorm maakt het object uniek en dus herkenbaar in het stedelijk weefsel als 'het nieuwe gecentraliseerde Sociaal Huis / OCMW'.
- Het glasvlak vooraan (in de uitsnijding) geeft het een nieuw, open imago gericht op de dorpskern.
- Door de uitsnijding op het gelijkvloers wordt het plein meer geopend naar de Snellegemsestraat.
- De inkom van het Sociaal Huis / OCMW wordt leesbaar door een tweede uitsnijding boven de inkom.
- Er wordt royaal veel licht voorzien in de centrale hal en rond de inkom.



integratie met 'oude gemeentehuis'



integratie met gemeentehuis



integratie met omgeving

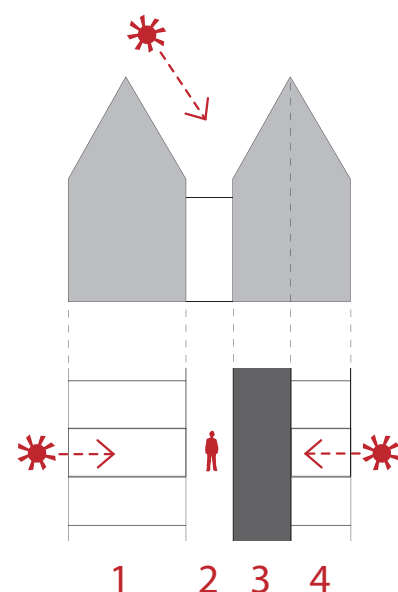
06. gebouwprofiel

Het gebouwprofiel daalt van O naar W (langsrichting), en zoekt zo een expliciete relatie met het bestaande gebouw, het gemeentehuis en de omgeving:

- Het volume wordt geïntegreerd binnen het profiel van de zadeldaken, het tast het globale uitzicht vanop het PA Vynckeplein niet aan (cfr beeldbepalende site BPA).
- Het sluit aan bij het dakprofiel van het gemeentehuis en zoekt zo samenhang.
- Het volume integreert zich in de omgeving:
 - achteraan lager = zachte overgang naar park
 - vooraan hoger = meer visuele uitstraling naar centrum toe

Door het dalende dakprofiel van de nieuwbouw en het gemeentehuis krijgt het inkomplein een bijzondere perspectiefwerking. De grote beuk wordt op deze manier mooi omkaderd.

2.3. distributie en circulatie

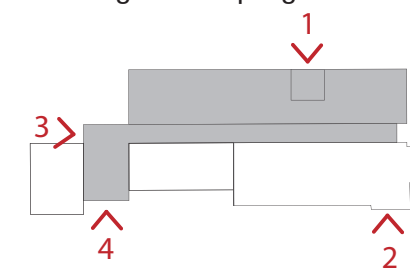


07. 4-ledige distributie

Bovenstaande figuur illustreert het 4-ledige distributieschema waarop het gebouw is gebaseerd: (1) kantoorruimte, (2) circulatie, (3) donkere ruimten, (4) kantoorruimte. Dit schema is de vaste drager van het programma (zie verder), de verdeling van het programma blijft daarentegen flexibel in ontwerpfase om zich aan te passen aan de noden van de bouwheer.

De verticale en horizontale circulatie neemt plaats in het centrale glazen volume tussen het nieuwe en het bestaande gebouw. De verschillende functies zijn hier op geënt, er wordt dan ook grote aandacht besteed aan de beleving van deze 'ruggengraat' die meer is dan enkel circulatie :

- Er wordt veel lichtinval gecreëerd in gang en inkom door het voorzien van vides en een patio.
- Er wordt een vide voorzien tussen het oude en het nieuwe gebouw om het raakvlak (buitengevel oud gebouw) subtiel leesbaar te maken
- De gangen verbreden en versmallen. Op die manier ontstaan nissen (tussen donkere functies: lift en sanitair) die gezien kunnen worden als intiemere ontmoetingsplaatsen, waardoor de discretie gemakkelijker kan worden gerespecteerd.
- De open trap tussen eerste en tweede verdieping in de vide zorgt voor de hoogtebeleving en een leesbare centraliteit. De vides in het gebouw zorgen tevens voor een visuele helderheid en helpen het oriëntatievermogen van de bezoekers: aan de onthaalbalie kan de bediende via de vide aanduiden welke richting/verdieping/deur de bezoeker moet kiezen.



08. ingangen

De hoofdingang van de nieuwbouw wordt voorzien tegenover de inkom van het gemeentehuis (n.1 in bovenstaande figuur). Indien gewenst worden er 2 personeelsingangen voorzien: de bestaande ingang in het oosten (n.2) en een andere in het westen (n.3). Ingang n.2 kan ook gebruikt worden voor de raadkamer voor vergaderingen of voor speciale gelegenheden. De rest van het gebouw kan onafhankelijk blijven of zelfs worden afgesloten. Het nieuwe glazen tussenvolume kan een eigen ontsluiting krijgen (n.4) zodat de ruimte (zitdagen voor derden) ook voor recepties of andere gebruikt kan worden. Een aantal fietsstallingen worden op het inkomplein nabij de hoofdingang voorzien.

De eerste verdieping van de conciërewoning wordt verhoogt (de bestaande vloer kan blijven) zodat die overeenkomt met de andere gebouwen. De zoldervloer wordt eruit gehaald zodat de eerste verdieping mooie hoge ruimten krijgt.

2.4. programma



08. verdeling van de diensten

Het schema links illustreert de verdeling van de diensten:

- In de kelder : berging, archief, serverlokaal en stooklokaal.
- Op het gelijkvloers : functies die frequent bezocht worden door de bevolking worden dicht bij het onthaal voorzien : de intaker, de maatschappelijk werkers, en de dienst welzijn... In een tussenzone wordt een administratief gedeelte voorzien van de sociale dienst (administratie, diensthoofd, logistiek assistent, jurist) die minder worden bezocht door de bevolking. Het lokaal voor zitdagen derden en de werkpost werkwinkel worden voorzien op het uiteinde van de gang. Deze kunnen, indien gewenst, als een aparte entiteit functioneren. De schikking op het gelijkvloers kan gewijzigd worden naar gelang de klemtoon die door opdrachtgever wordt gelegd.
- Op de eerste verdieping : de personeelsdienst en het secretariaat met bestuurssecretaris, de voorzitter en de secretaris. Hier wordt een patio voorzien. Deze brengt licht op het gelijkvloers en kan eveneens zinvol zijn als buitenruimte voor de personeelsruimte of indien gewenst voor het kantoor van de voorzitter. De oude raadzaal blijft behouden als polyvalente vergaderzaal. Het bureau van de informaticus, samen met de technische ruimten, wordt centraal in het gebouw voorzien. Het serverlokaal blijft echter in de kelder omwille van de grote warmte-afgifte van de toestellen. De ventilatie van dit lokaal is in de kelder eenvoudig en energiezuinig te voorzien. Indien gewenst kan deze dichterbij de informaticus worden voorzien.
- Op de tweede verdieping : de financiële dienst met de ontvanger. De volledige verdieping van de nieuwbouw blijft vrij als extra bureauruimte.

De totale oppervlakte is bruto 2.068m2, inclusief het ‘oude gemeentehuis’, verspreid over 3 verdiepingen en de kelder. Naast het opgegeven programma omvat dit tevens verticale en horizontale circulatie, technische ruimten en muurdikten, extra bureauruimte en extra kelderruimte voor berging.

De volledige tweede verdieping van de nieuwbouw wordt voorzien voor toekomstige uitbreidingen en duurzaamheid naar de volgende generaties. Indien deze ruimten actueel nog niet

nodig zijn kan gedacht worden aan tijdelijke verhuurformules wat de meerkost kan drukken. De grootte van de extra oppervlakte (en bijgevolg de bouwcost) kan in een latere fase nog worden geoptimaliseerd door de dakhoogte en –helling aan te passen en zo het volume te wijzigen.

Het sanitair werd in de nieuwbouw voorzien, dat is technisch eenvoudiger. Het sanitair voor de bezoekers wordt op het gelijkvloers voorzien, voor het personeel op de verdiepingen.

De bestaande inkomhal van het ‘oude gemeentehuis’ en de trap blijven behouden. Alle gedenkplaten worden bewaard (indien nodig worden deze gedemonteerd en herplaatst). De raadzaal op de eerste verdieping van het ‘oude gemeentehuis’ wordt gerestaureerd en blijft behouden als polyvalente vergaderruimte.

3. bouwtechnisch

3.1. constructiewijze en materialen

Het gebouw wordt gebouwt in massiefbouw met 2 vaste kokers (liftkoker en sanitair). De dwarse scheidingswanden van de kantoren worden niet dragend opgevat i.f.v. de flexibiliteit.

We stellen de volgende afwerkingsmaterialen voor:

- gevelmateriaal nieuwbouw : platen in kunststof, vuilafstotend (corian of gelijkwaardig), gebroken wit
- dakmateriaal nieuwbouw : idem (bovenop de dichtingslaag)
- het bestaande gebouw (oud gemeentehuis) wordt aan de buitenzijde volledig gerenoveerd :
 - geschilderd, gebroken wit
 - volgens budget : vervangen van ramen, meer gebaseerd op de originele ramen
- Het straatbekleding van de buitenruimte kan aansluiten bij de voorziene nieuwe verharding (graniettegels en betonstraatstenen)
- De afwerking aan de binnenkant is onderhoudsvriendelijk en vandaalbestendig, valse plafonds verbergen op onderhoudsvriendelijke wijze de nodige leidingen. Het gebruik van kleuren en geschriften moeten een harmonieus geheel vormen (latere fase).



09. gebruikt kunststofplaten in gevel, Bordeaux

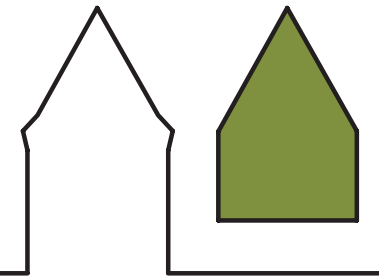
De technieken moeten voldoen aan hedendaags comfort en worden energiezuinig opgevat. Het verticaal verloop gebeurt via technische kokers, horizontaal via valse plafonds. De technische ruimtes bevinden zich in de kelder.

Er wordt gestreefd naar het akoestisch basiscomfort van de nieuwe geluidsnorm NBN S01- 400-1: degelijke scheidingswanden kantoren, geluidsabsorberende elementen in grote ruimten, ...

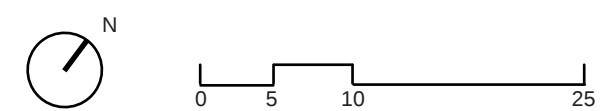
3.2. duurzaamheid

- De bestaande gebouwen worden geïsoleerd in daken, vloeren en waar mogelijk in de wanden. Voor de nieuwbouw wordt een E70 waarde nagestreefd.
- De nieuwe hoofdgevel is op het noorden gericht en dit is ideaal : kantoren hebben altijd warmteoverlast en het licht is diffuus, aan de zuidgevel wordt zonnewering voorzien op de beglaasde delen tegen oververhitting en ongewenste verblinding.
- Door nieuw en oud parallel te bouwen wordt het bekomen volume compact.
- De binnengangen worden diffuus verlicht en verwarmt langs boven vanuit het zuiden, in de zomer kunnen ramen boven de gangen geopend worden om de warme lucht te verwijderen (free-cooling).
- Waterbesparende toestellen en regenwaterrecuperatie worden voorzien.
- Het gebruik duurzame en kwalitatieve materialen staat voorop.
- De combinatie van lichte inzetwanden en doorlopende vloeren maken de kantoorindeling flexibel naar de toekomst toe.
- Toegankelijkheid: alle ruimten zijn toegankelijk via lift. In een 2de fase zal extra aandacht besteed worden aan alle vormen van toegankelijkheid volgens de voorschriften van de provinciale verordening (slechtzienden, ...).

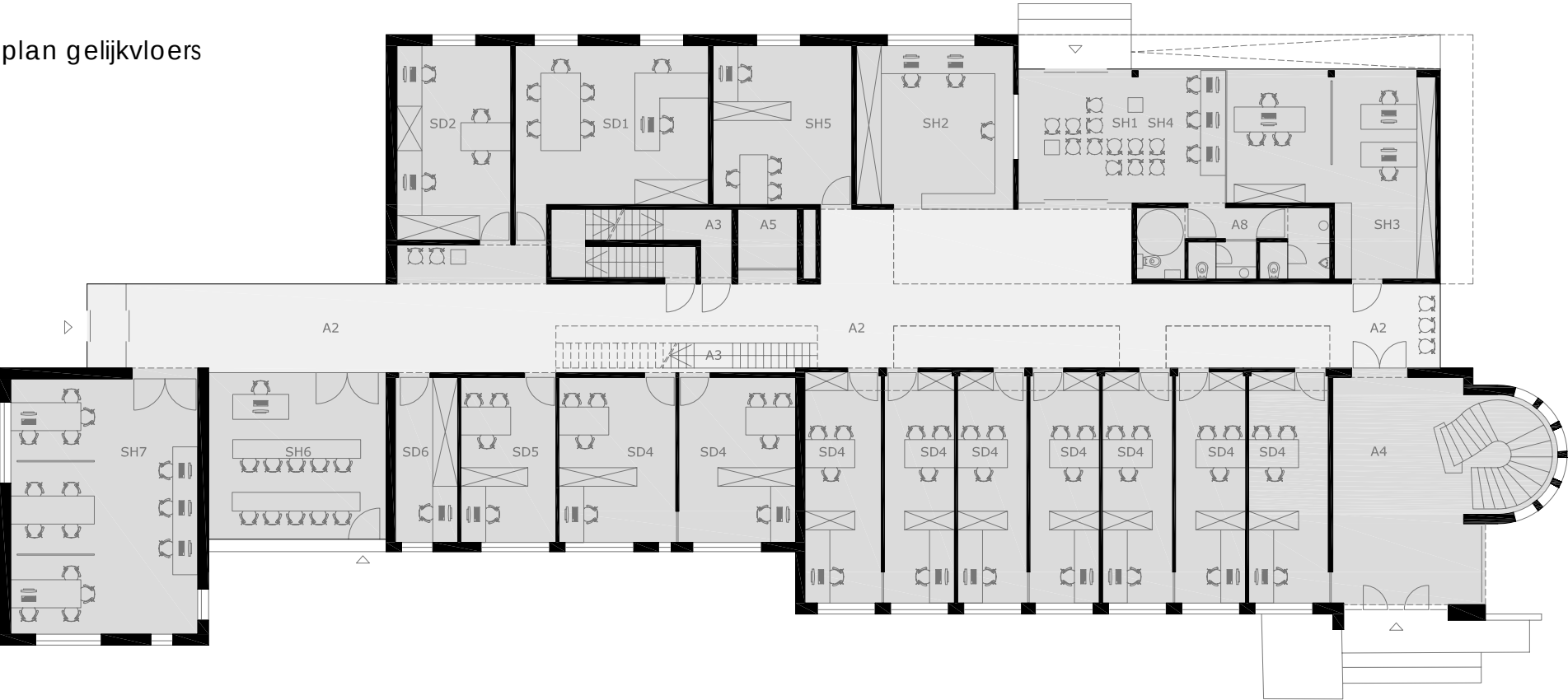
2b



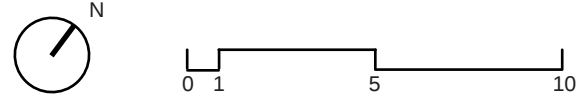
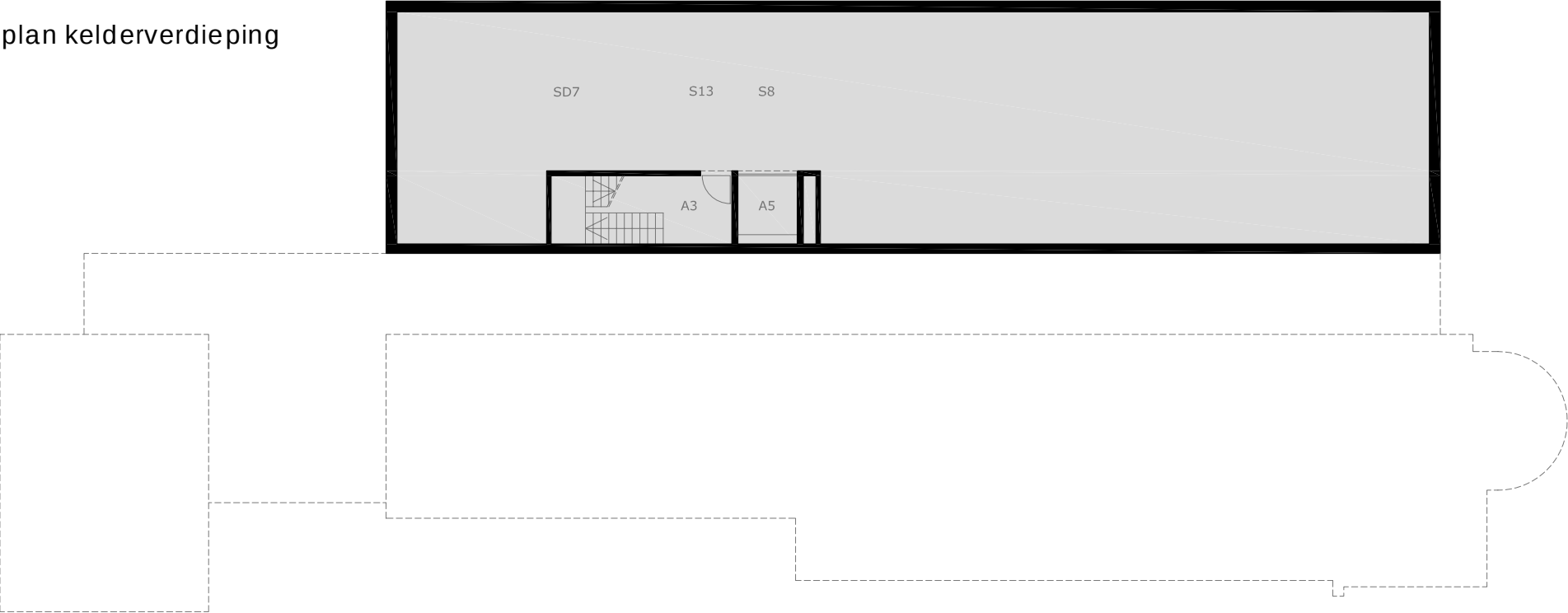
tekeningen en beeldmateriaal



plan gelijkvloers



plan kelderverdieping



sociaal huis	
inkomhal	SH1
onthaalbalie + werkposten	SH2
dienst welzijn	SH3
wachruimte	SH4
bureau intaker + ontvangst	SH5
werkwinkel + polyvalente zaal	SH6
lokaal zitdagen derden	SH7

sociale dienst OCMW	
bureau diensthoofd + vergaderruimte	SD1
administratie soc dienst	SD2
opslag actief archief	SD3
bureau maatsch werkers + ontvangst	SD4
bureau jurist + ontvangst	SD5
werkpost logistief assistent	SD6
berging hulpgoederen	SD7

secretariaat OCMW	
bureau voorzitter + vergaderruimte	S1
bureau secretaris + vergaderruimte	S2
inzage- en documentatielokaal	S3
bureau adm deskundige + ontvangst	S4
opslag actief archief	S5
werkpost adm medewerker	S6
technische ruimte informatica	S7
serverlokaal	S8
keuken	S9
berging poetsgrief	S10
berging voorraad	S11
omkleedruimte + douches fietsers	S12
ruimte actief archief	S13
personeelsruimte	S14
koffiehoek	S15
polyvalente vergaderruimte	S16

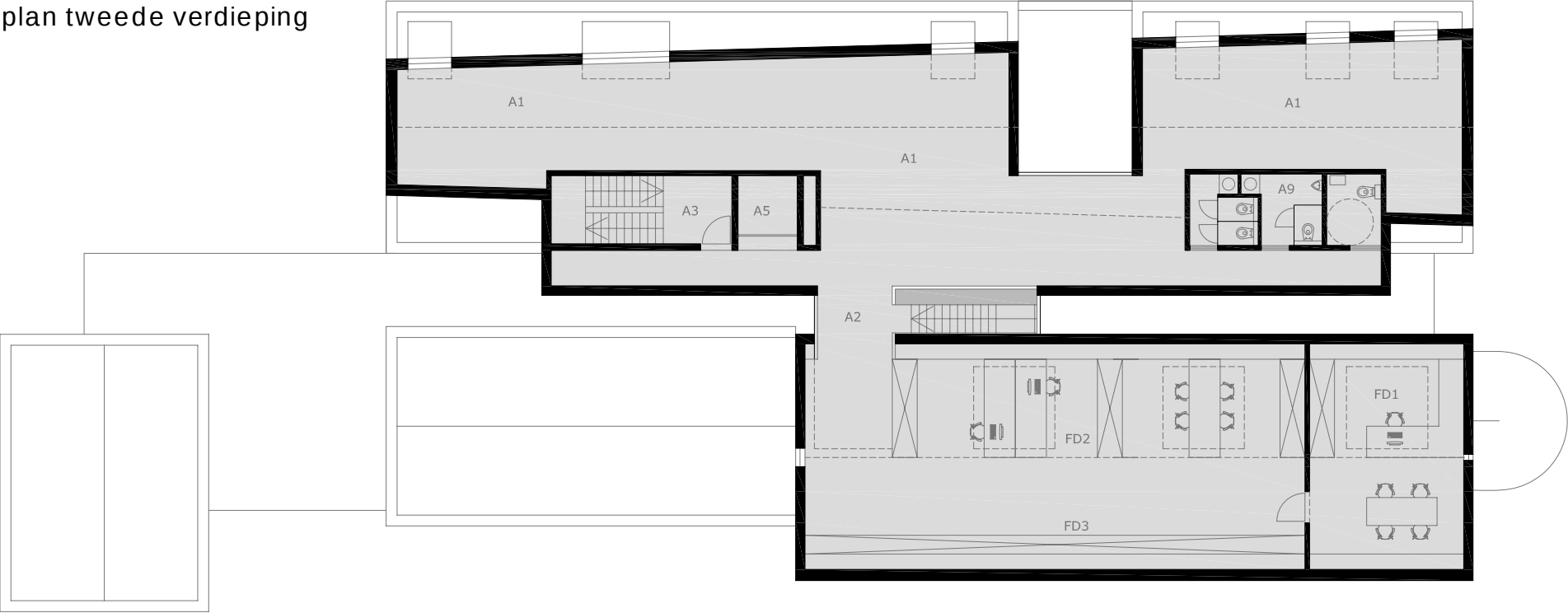
financiële dienst OCMW	
bureau ontvanger + vergaderruimte	FD1
boekhouder + adm medew + ontvangst	FD2
opslag actief archief	FD3

personeelsdienst OCMW	
bureau bestuurssecretaris + vergaderruimte	PD1
werkposten + ontvangst	PD2
opslag personeelsdossiers	PD3
bureau informaticus + ontvangst	PD4
technische werkruimte	PD5

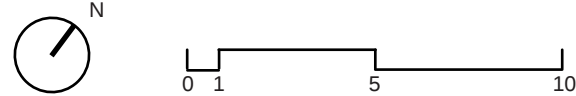
algemeen	
extra bureauruimte	A1
circulatieruimte	A2
trap	A3
bestaande trappenhal	A4
lift	A5
helling	A6
vide	A7
sanitair bezoekers	A8
sanitair personeel	A9
stooklokaal	A10
dakterras	A11



plan tweede verdieping



plan eerste verdieping

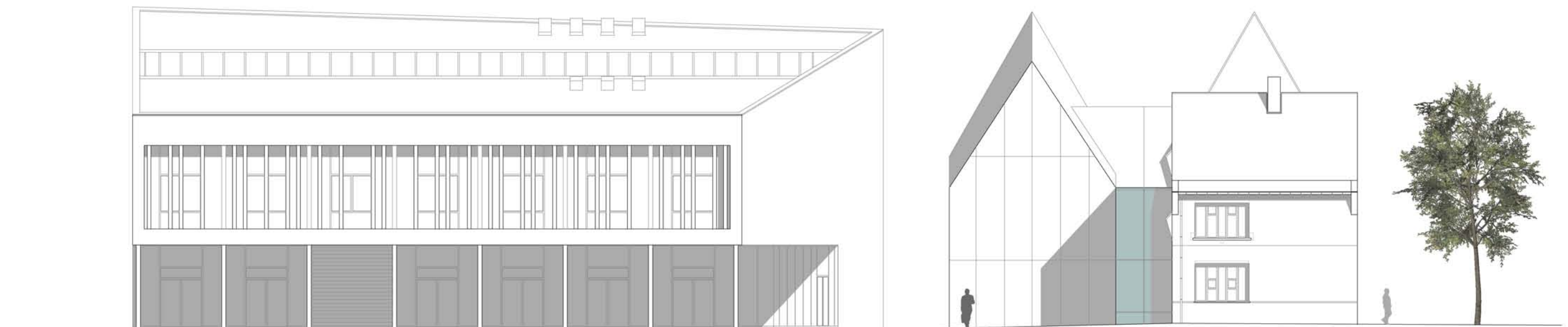


sociaal huis	
inkomhal	SH1
onthaalbaie + werkposten	SH2
dienst welzijn	SH3
wachtruimte	SH4
bureau intaker + ontvangst	SH5
werkwinkel + polyvalente zaal	SH6
lokaal zitdagen derden	SH7
sociale dienst OCMW	
bureau diensthoofd + vergaderruimte	SD1
administratie soc dienst	SD2
opslag actief archief	SD3
bureau maatsch werkers + ontvangst	SD4
bureau jurist + ontvangst	SD5
werkpost logistief assistent	SD6
berging hulpgoederen	SD7
secretariaat OCMW	
bureau voorzitter + vergaderruimte	S1
bureau secretaris + vergaderruimte	S2
inzage- en documentatielokaal	S3
bureau adm deskundige + ontvangst	S4
opslag actief archief	S5
werkpost adm medewerker	S6
technische ruimte informatica	S7
serverlokaal	S8
keuken	S9
berging poetsgrief	S10
berging voorraad	S11
omkleedruimte + douches fietsers	S12
ruimte actief archief	S13
personeelsruimte	S14
koffiehoek	S15
polyvalente vergaderruimte	S16
financiële dienst OCMW	
bureau ontvanger + vergaderruimte	FD1
boekhouder + adm medew + ontvangst	FD2
opslag actief archief	FD3
personeelsdienst OCMW	
bureau bestuurssecretaris + vergaderruimte	PD1
werkposten + ontvangst	PD2
opslag personeelsdossiers	PD3
bureau informaticus + ontvangst	PD4
technische werkruimte	PD5
algemeen	
extra bureauruimte	A1
circulatierruimte	A2
trap	A3
bestaande trappenhal	A4
lift	A5
helling	A6
vide	A7
sanitair bezoekers	A8
sanitair personeel	A9
stooklokaal	A10
dakterras	A11

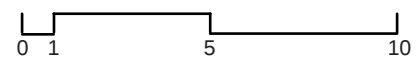


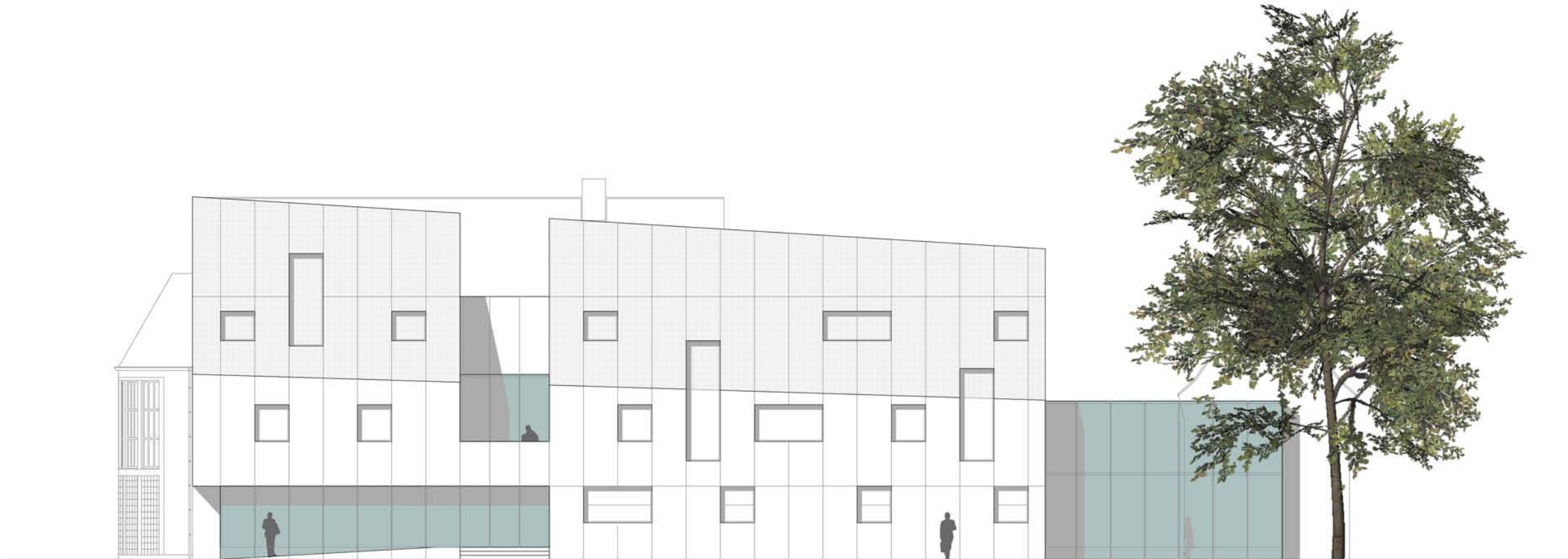


oostgevel



westgevel

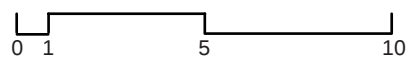


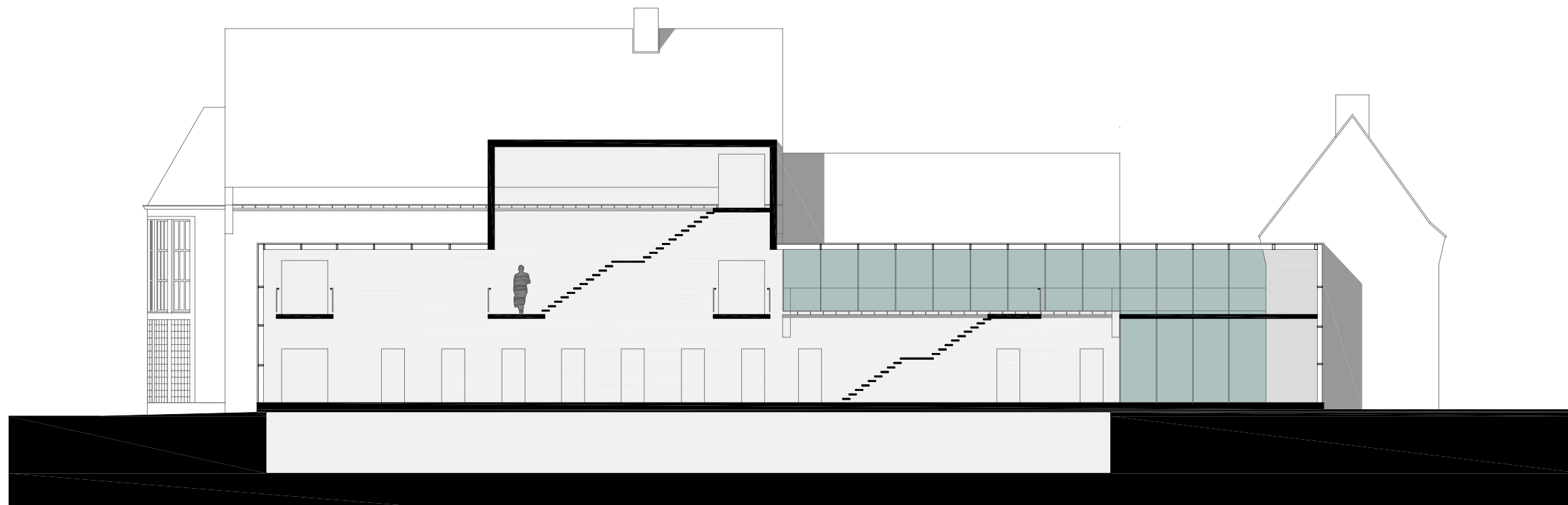


noordgevel

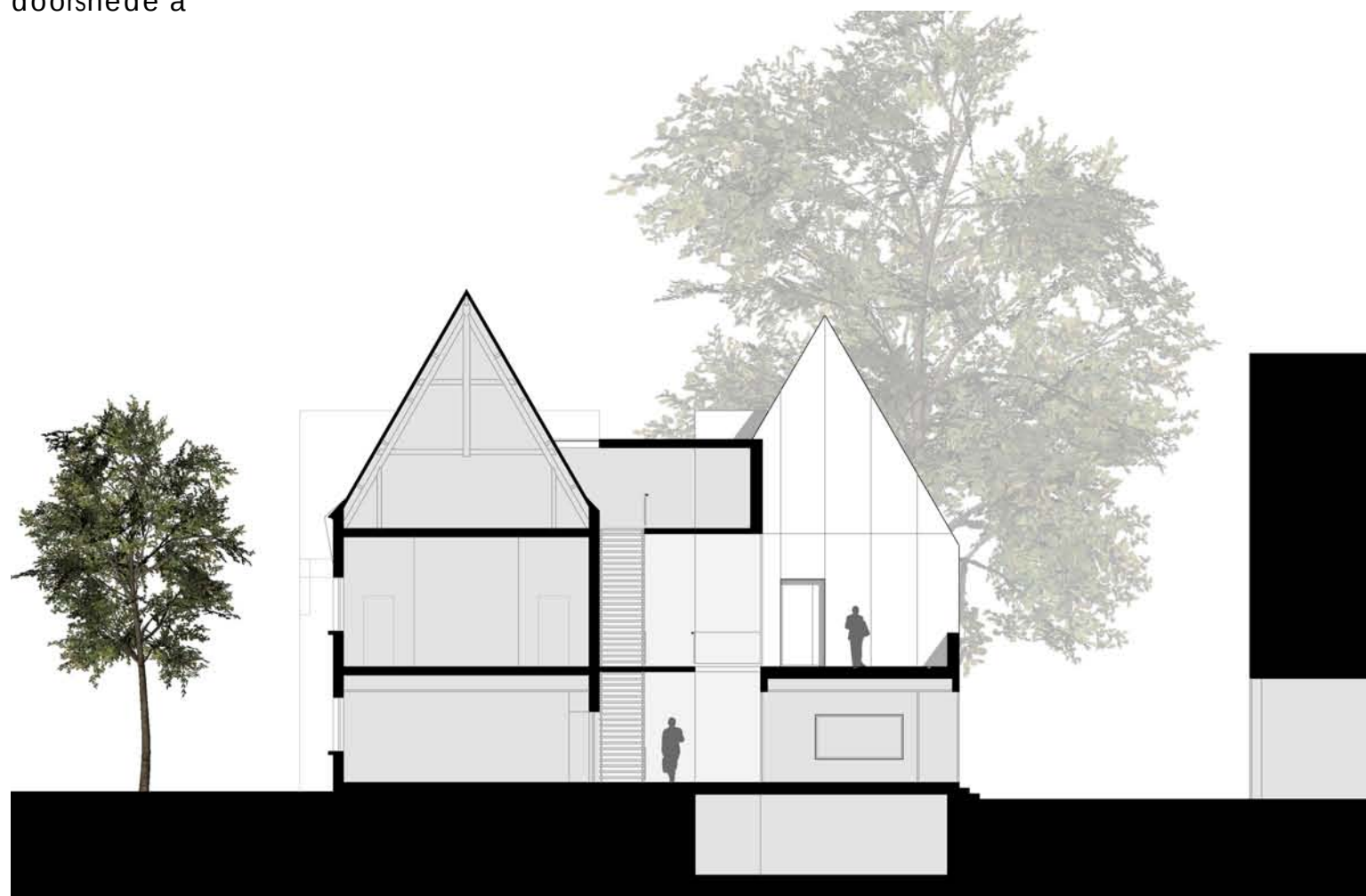
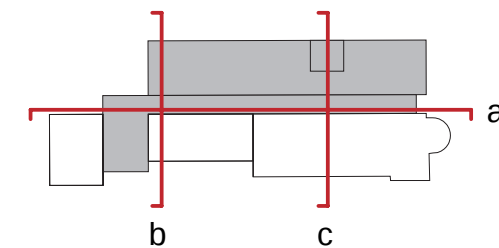


zuidgevel

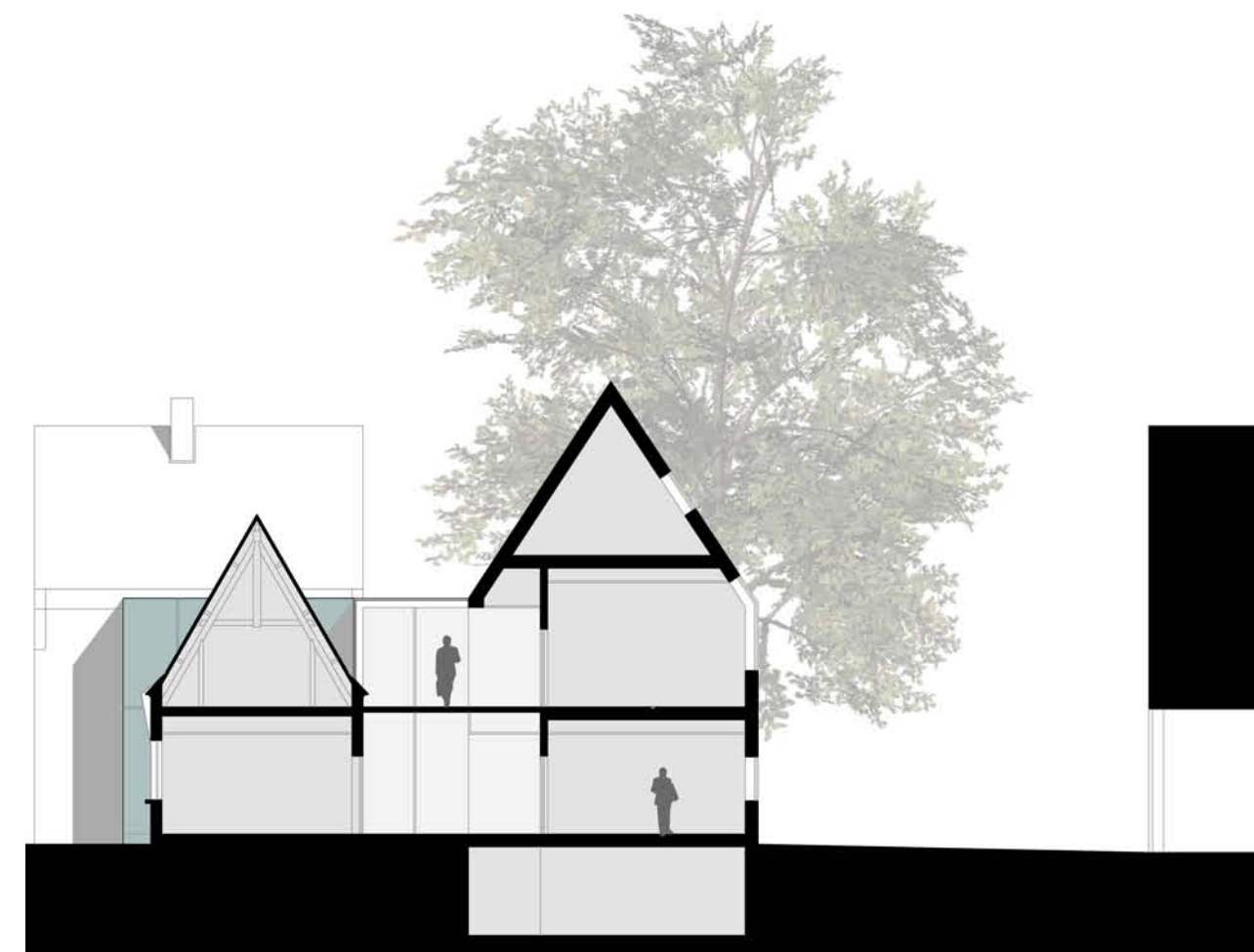




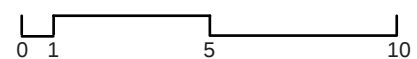
doorsnede a

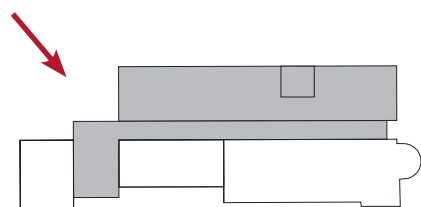
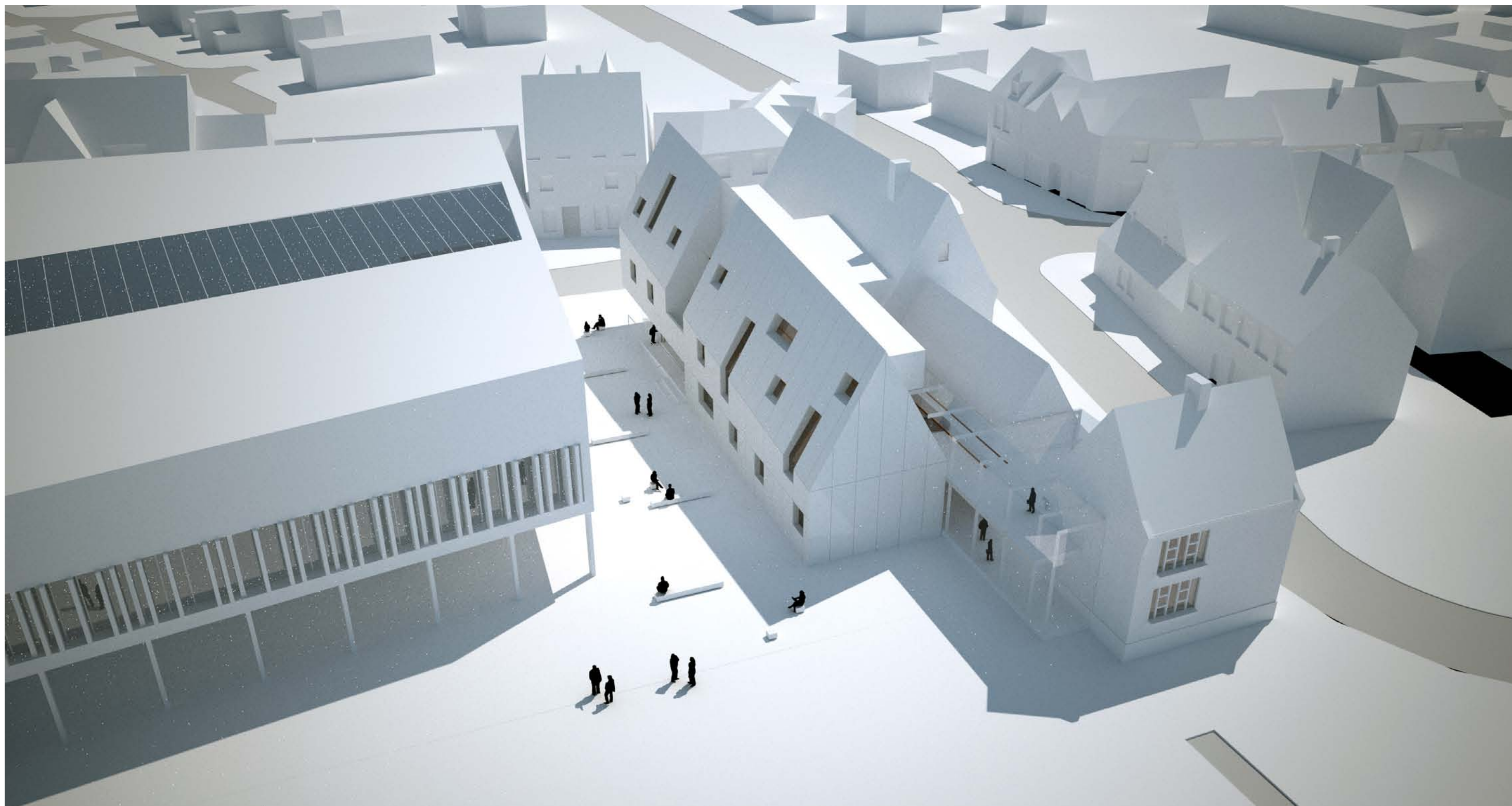


doorsnede b



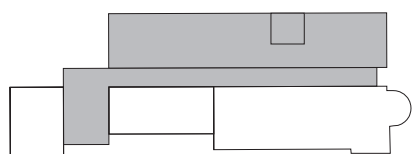
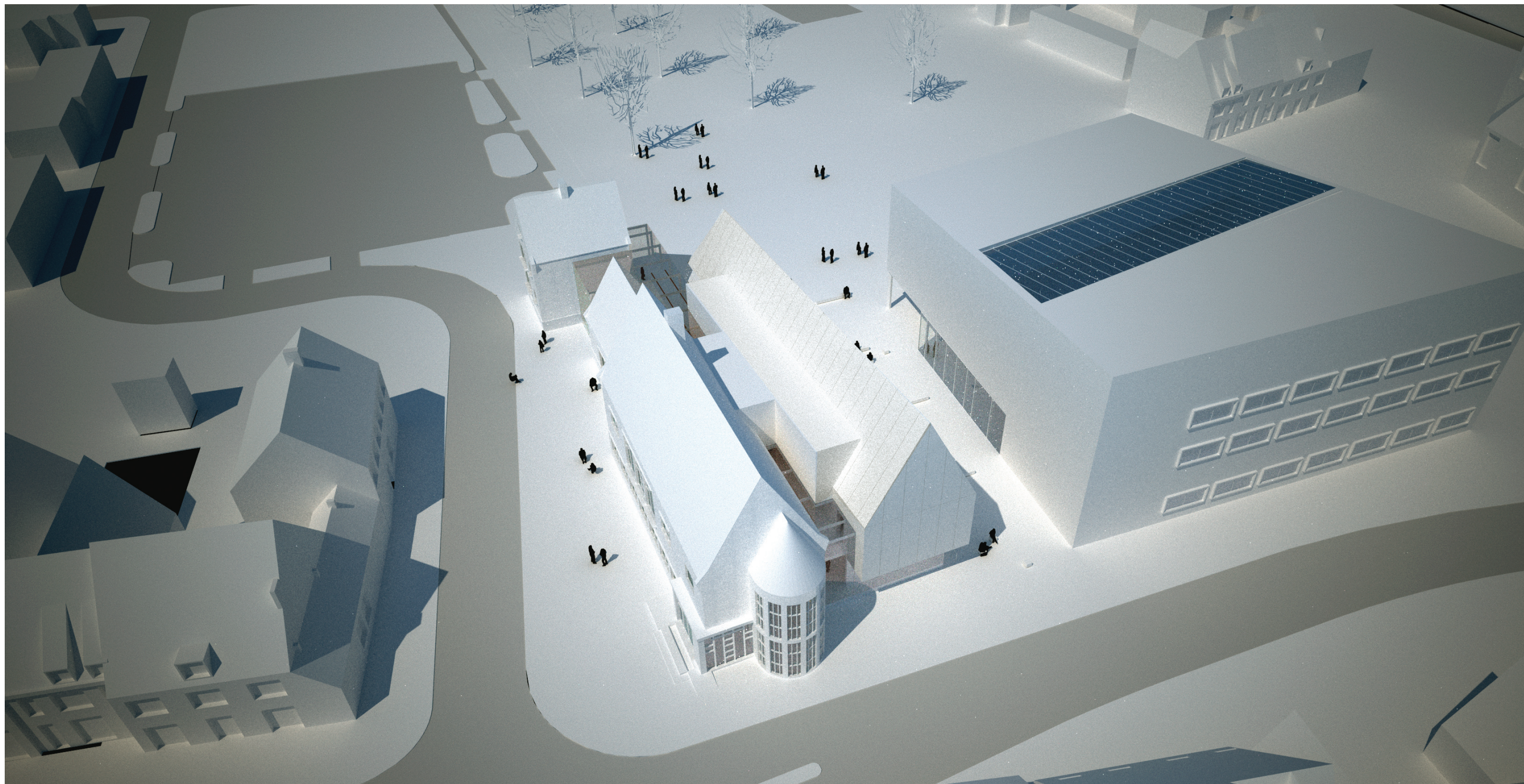
doorsnede C





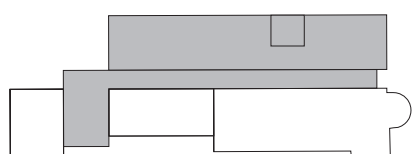
bovenaanzicht



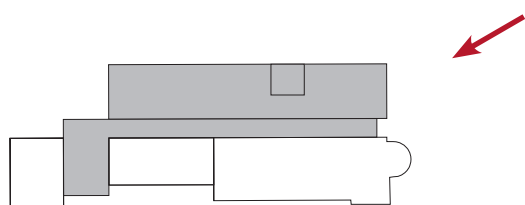


bovenaanzicht



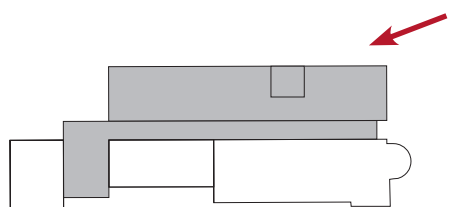


visualisatie vanop Snellegemsestraat



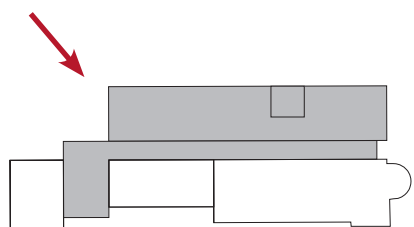
visualisatie vanop Snellegemsestraat





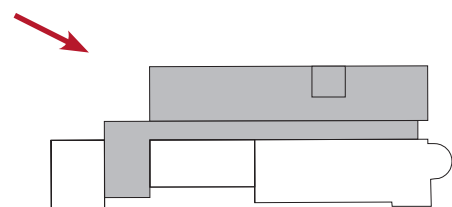
visualisatie inkomplein



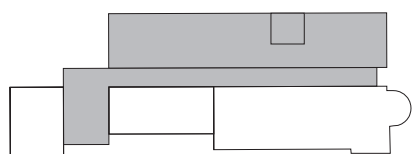


visualisatie vanuit park



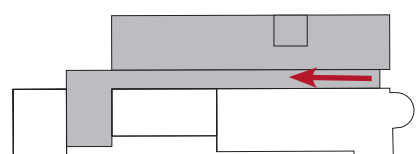
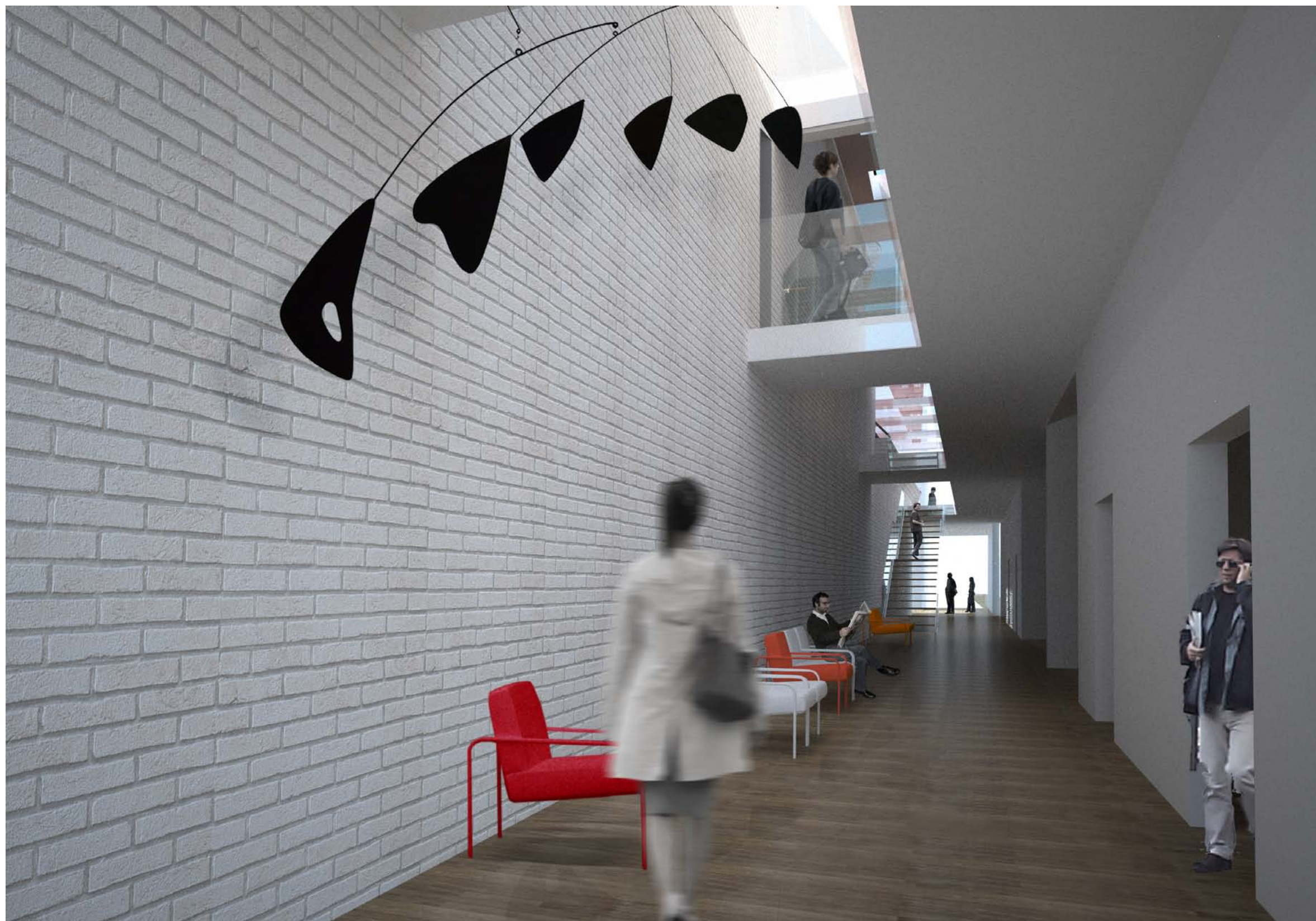


visualisatie vanuit park



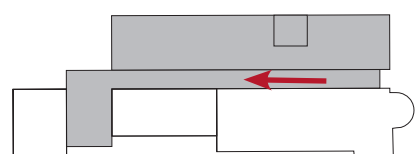
↑ visualisatie vanop PA. Vynckeplein





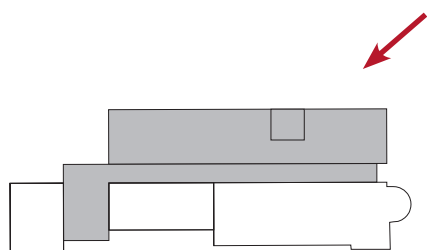
visualisatie trappenhal gelijkvloers





visualisatie trappenhal verdieping





avondzicht

