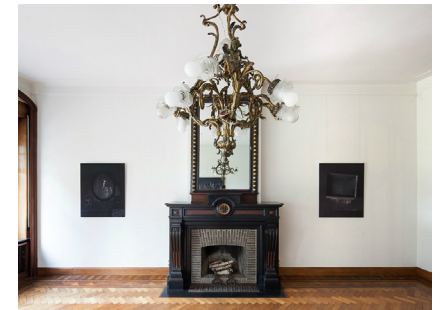


OO 2504 B



BESTUURS- EN DIENSTENCENTRUM SINT-GILLIS-WAAS

Het kasteel Vaalogé – Een gebouw met geschiedenis

Ca 1600

ontstaan van het kasteel, oorspronkelijk gebouwd als 'lusthof' in traditionele bak- en zandsteenarchitectuur. Het kasteel is de daaropvolgende eeuwen in gebruik als woonst voor verschillende adellijke families.

WOI

de benedenverdieping wordt gebruikt als woning voor Duitse officieren, de bovenverdieping wordt ingericht als gevangenis. Na deze periode verkeert het kasteel in verval.

1950

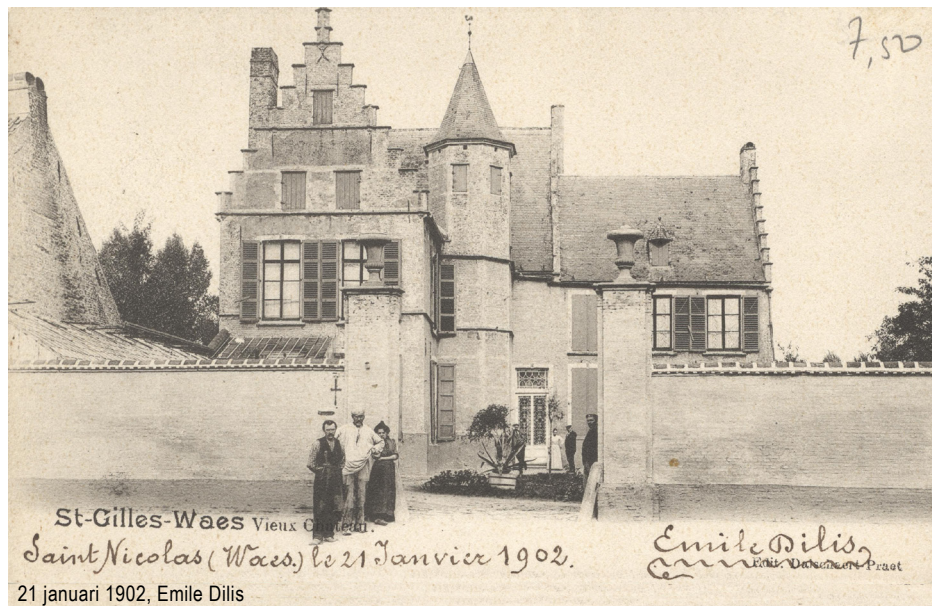
het gemeentebestuur onteigent het kasteel met de bedoeling het als gemeentehuis in te richten. In 1953 wordt het kasteel als monument geklasseerd (exterieur).

1957-1961

het kasteel ondergaat ingrijpende restauratiewerken. Van de oorspronkelijke constructie wordt de L-vormige linkerpartij met traptoren bewaard, de volledige rechterpartij wordt gesloopt en sterk gewijzigd heropgebouwd. Naast de gemeentediensten wordt ook een conciërgewoning voorzien in de het kasteelvolumen. Een vergelijking tussen oud en recent fotomateriaal toont een aantal opmerkelijke wijzigingen in die fase. In de voorgevel wordt bijvoorbeeld de positie van de inkomdeur gewijzigd, evenals het aantal ramen. Het zuidelijke volume wordt verschoven. De meeste buitenmuren worden voorzien van een buitenspouwblad met speklagen.

2010

begin van een nieuwe fase van de restauratiewerken aan het kasteel, o.m. aan het daktimmerwerk, de dakbedekking en de buitengevels. In deze fase worden ook de houten ramen vervangen en wordt het dak geïsoleerd.



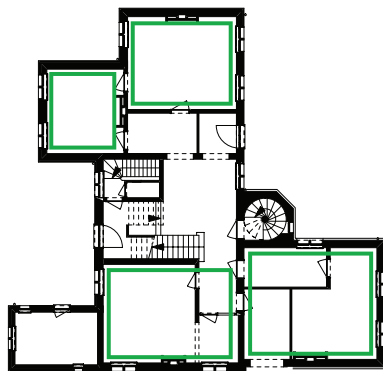
Het kasteel Vaulogé – Een gebouw met kamers

Het kasteel, sinds 1961 als gemeentehuis in gebruik, is in 1993 dmv een verbindingsgang uitgebreid met een nieuw administratief centrum aan de andere kant van de Lage Kerkwegel en met een aantal panden in de Kerkstraat. Deze stapsgewijze groei resulteerde in een kluwen van ruimtes waarin de bezoeker met moeite zijn weg vindt en het personeel in soms minderwaardige ruimtes zijn werkzaamheden uitoefent.

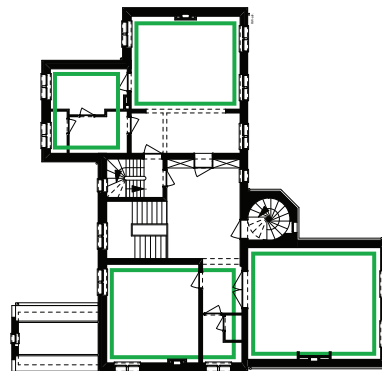
Het beschermde exterieur van het kasteel is, ondanks de ingrijpende verbouwingswerken in de jaren '50, beeldbepalend voor de dorpskern van Sint-Gillis-Waas.

Het ontwerp respecteert de huidige staat van het exterieur en grijpt er alleen op in in het kader van de aansluiting met de andere volumes:

- de huidige verbindingsgang wordt verwijderd, de opening in de gevel wordt gerestaureerd analoog aan het naastliggende gevelmetselwerk;
- aan de noordoostkant van het gebouw komt een nieuw verbindingsvolume, één bouwlaag hoog, dat aansluit op een bestaande toegangsdeur van het kasteel.



gelijkvloers



1ste verdieping



figuratieve wandkaart Sint-Gillis-Waas ,1735

Het interieur van het kasteel heeft slechts beperkte erfgoedwaarde maar werd sinds de jaren '50 wel uitgevoerd met kwalitatieve materialen. Eén van de kwaliteiten van het interieur vinden we de schikking van mooi geproportioneerde 'kamers' rond een centrale traphal.

De meeste kamers worden gekarakteriseerd door een schouwelement, oorspronkelijk centraal op één van de kamerwanden. Door de verbouwingswerken zijn vaak de proporties van de kamers gewijzigd wat nog benadrukt wordt door de asymmetrische (soms bijna in de hoek gedrongen) plaats van de schouw. Het huidige ontwerp wil de kamers in ere herstellen.

De huidige kwaliteit van de traphal zien we in de eerste plaats in zijn centrale ligging, als horizontale en verticale verbinding tussen de verschillende kamers. We willen deze ruimte in de toekomst meer allure geven en ontwerpen een nieuwe, representatieve trap die de verschillende verdiepingen verbindt. De lift plaatsen we in de zone naast de bestaande inkomsas, thv één van de hoogste nokken zodat we de 3 bouwlagen hiermee kunnen ontsluiten. De schikking van trap en lift zorgt voor een evidente ontsluiting vanaf de beide toegangen (bestaande inkomdeur kasteel en nieuw inkomsas) en voor een visuele link tussen het kasteel en de nieuwbouw. Bovendien komt er plaats vrij om de figuratieve wandkaart een veilige, zeer zichtbare, maar toch niet overbelichte, plaats te geven.



zicht vanuit de vernieuwde traphal van het kasteel naar de onthaalbalie

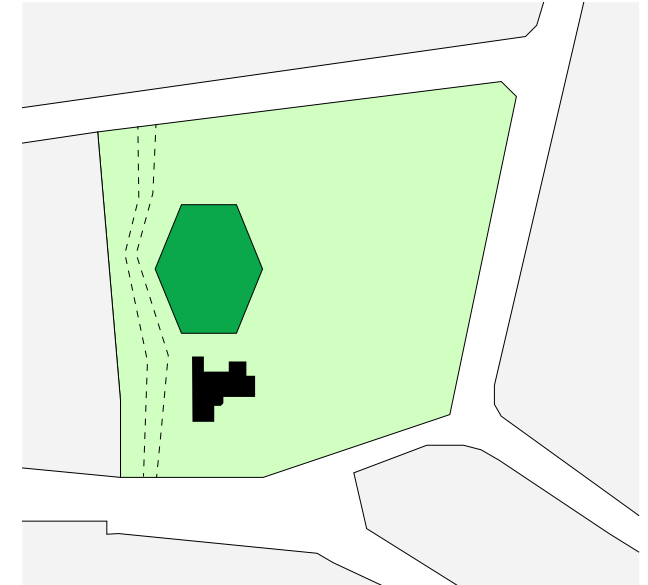
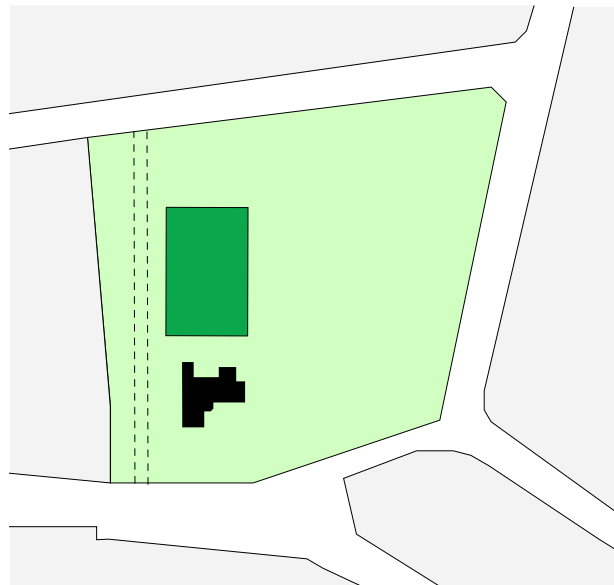
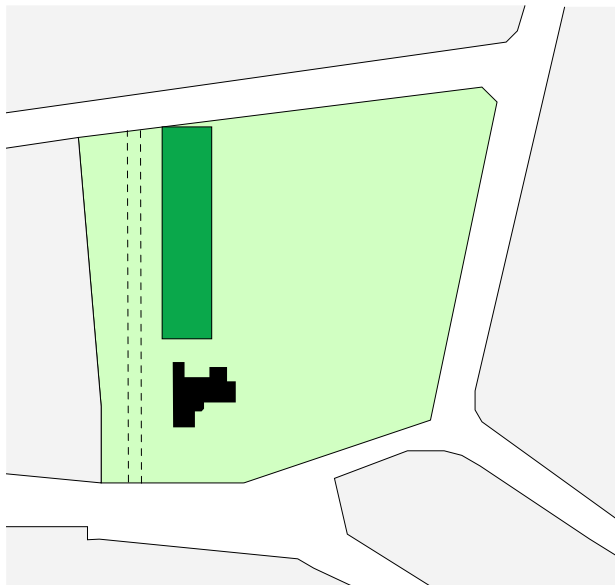
Het nieuwe volume - Een gebouw in het park

Vanuit de haalbaarheidsstudie werd geopteerd om een gebouw in het park te plaatsen (paviljoen+). Ons ontwerp volgt deze optie en doet dat bovendien op een consequente manier.

- We trekken het parkkarakter door tot tegen de gebouwenwand. De nieuwe straat wordt in het park opgenomen, een doeltreffende manier om vanuit het ontwerp het autoluwe karakter te versterken.
- Door zijn gebalde volumetrie blijft er tussen het nieuwe gebouw en de Lage Kerkwegel (aan de noordoostkant) een ruime parkstrook over. We vermijden op die manier dat het gebouw een lange en harde scheiding vormt tussen de nieuwe straat en het park.
- De knikken in de gevel hebben een sterk verkortend effect op de bouwlengte en ondersteunen de visuele samenhang van het park.

Het resultaat is een alzijdig gebouw, zonder voor- achter- of zijkant. Een gebouw dat werkelijk 'in het park' staat en rondom rond met het park communiceert.

Het nieuwe volume krijgt op die manier bovendien verhoudingen die een correcte relatie aangaan met het kasteel. Bij een te grote nieuwe gevallengte riskeert het kasteel een aanhangsel of voorbouw te worden van de nieuwbouw. Door de gebalde alzijdigheid van de nieuwbouw behouden de 2 volumes hun gewenste autonomie en behoudt het kasteel zijn presentie.



Het nieuwe volume - Een efficiënte vorm

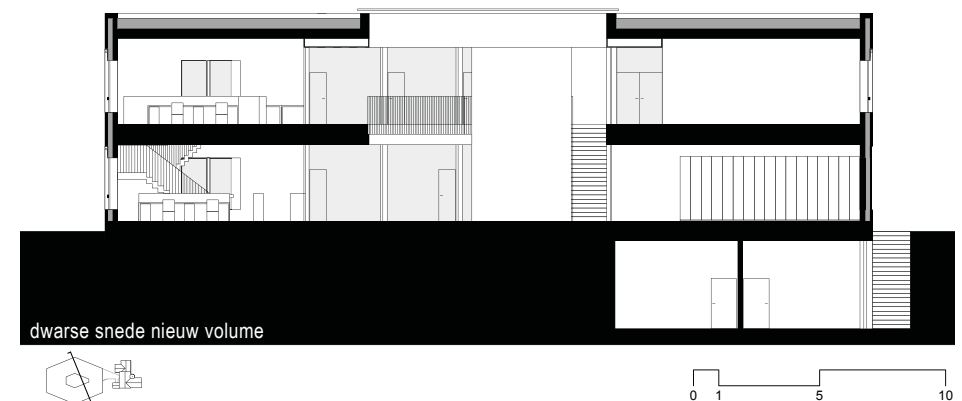
De compacte vorm van het nieuwe volume dekt verschillende ambities: zowel contextuele, organisatorische als energetische.

Hoewel de gebouwde oppervlakte van het nieuwe volume een veelvoud is van het kasteel, toont het nieuwe volume niet zijn ware omvang in de omgeving. Het is een gerokken zeshoek met 2 bouwlagen. De lengte van de gevelvlakken is daardoor beperkt en in verhouding met het beeld van het kasteel. De hoogte is ondergeschikt aan deze van het kasteel.

De circulatie ligt in het hart van de zeshoek. Het is een compacte en efficiënte circulatie die geen doodlopend einde heeft. De loopafstanden zijn beperkt, de transparantie tussen de verschillende lokalen groot. Het hart van de zeshoek is dubbelhoog. De uitsnijdingen van verdiepingsvloer en dakplaat liggen verschoven ten opzichte van de basisstructuur. Dit zorgt voor een gevarieerde circulatie en een boeiende lichtinval. De centrale ruimte met statietrap in het nieuwe volume is de pendant van de centrale traphal in het kasteel.



De compacte vorm is energetisch interessant. De verliesoppervlakte is klein in verhouding tot het beschermde volume. Het open hart wordt ingezet voor nachtkoeling. De verbinding met het kasteel is tevens de inkomssas. De energetische scheiding tussen passiefbouw en bestaande constructie is op die manier vanzelfsprekend en effectief.



Het bestuurs- en dienstencentrum - Een open huis

De organisatie van de publieke delen vinden we steeds een evenwichtsoefening tussen leesbaarheid (het eenduidig structureren) en openheid (het bieden van meerdere mogelijkheden). In het ontwerp voor het administratief centrum proberen we de voordelen van beide te combineren. Een voorbeeld.

Zowel vanuit de configuratie (kasteel met nieuwbouw) als vanuit de organisatie kiezen we voor meerdere toegangen:

- centraal in het verbindingsvolume tussen de nieuwbouw en het kasteel. Hier zien we de belangrijkste toegang voor bezoekers. Deze zone dient als sas en sluit onmiddellijk aan op de hoofdbalie. Aan deze balie wordt het eerste advies gegeven, wordt je doorverwezen naar de frontoffices voor de meer gespecialiseerde dienstverlening of naar het kasteel.
- via de huidige toegang in de voorgevel van het kasteel. Om het statuut van het kasteel te behouden vinden we het belangrijk om deze toegang in de toekomst te behouden. Via deze toegang kom je in de centrale traphal van het kasteel, die onmiddellijk en leesbaar in verbinding staat met de balie in de nieuwbouw.

- aan de noordoost kant van de nieuwbouw. Door de nabijheid van de logistieke functies en van de lift is deze zone optimaal voor leveringen. Indien gewenst, zou dit buiten de openingsuren ook de personeelstoegang kunnen zijn.

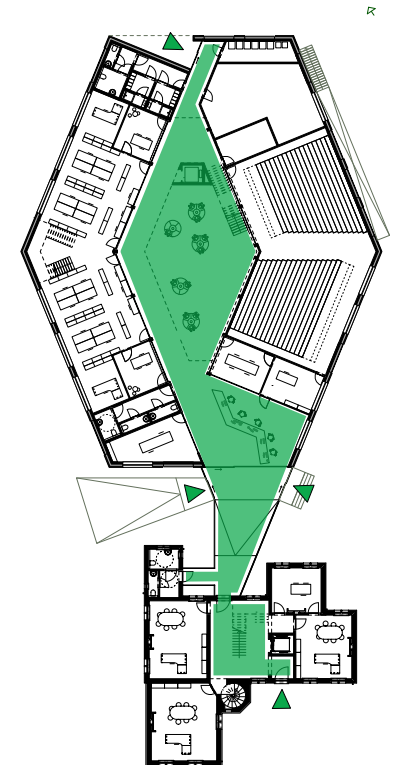
De verschillende toegangen geven alle uit op een langgerechte, centrale publieke zone waarin ook de wachtruimte voor bezoekers een plaats krijgt en die naar wens kan gecompartmenteerd worden. Hierdoor:

- ontstaat een heldere en leesbare organisatie van het geheel (kasteel en nieuwbouw).
- zijn op hetzelfde moment verschillende gebruiken mogelijk, zonder elkaar te hinderen (bv leveringen >> openingsuren voor bezoekers).
- kan er op bepaalde momenten voor gekozen worden om een deel van het gebouw af te sluiten (bv kasteel >> nieuwbouw).

Een open huis dus, met een leesbare organisatie.



zicht hoofdtoegang



Het bestuurs- en dienstencentrum - Een flexibel gebouw

In de projectdefinitie en in de toelichtingen is met regelmaat de nadruk gelegd op het belang van een flexibele invulling van de beschikbare ruimtes. De opvattingen over de organisatie binnen en samenwerkingen tussen de verschillende diensten kunnen evolueren, diensten kunnen groeien of krimpen, diensten of partners die nu gehuisvest zijn in andere gebouwen krijgen misschien op termijn ook hier, al dan niet tijdelijk, een plek (mogelijk gebruik als wisselbureau,...). Zowel het kasteel als de nieuwbouw spelen hier, elk op een verschillende manier, op in.

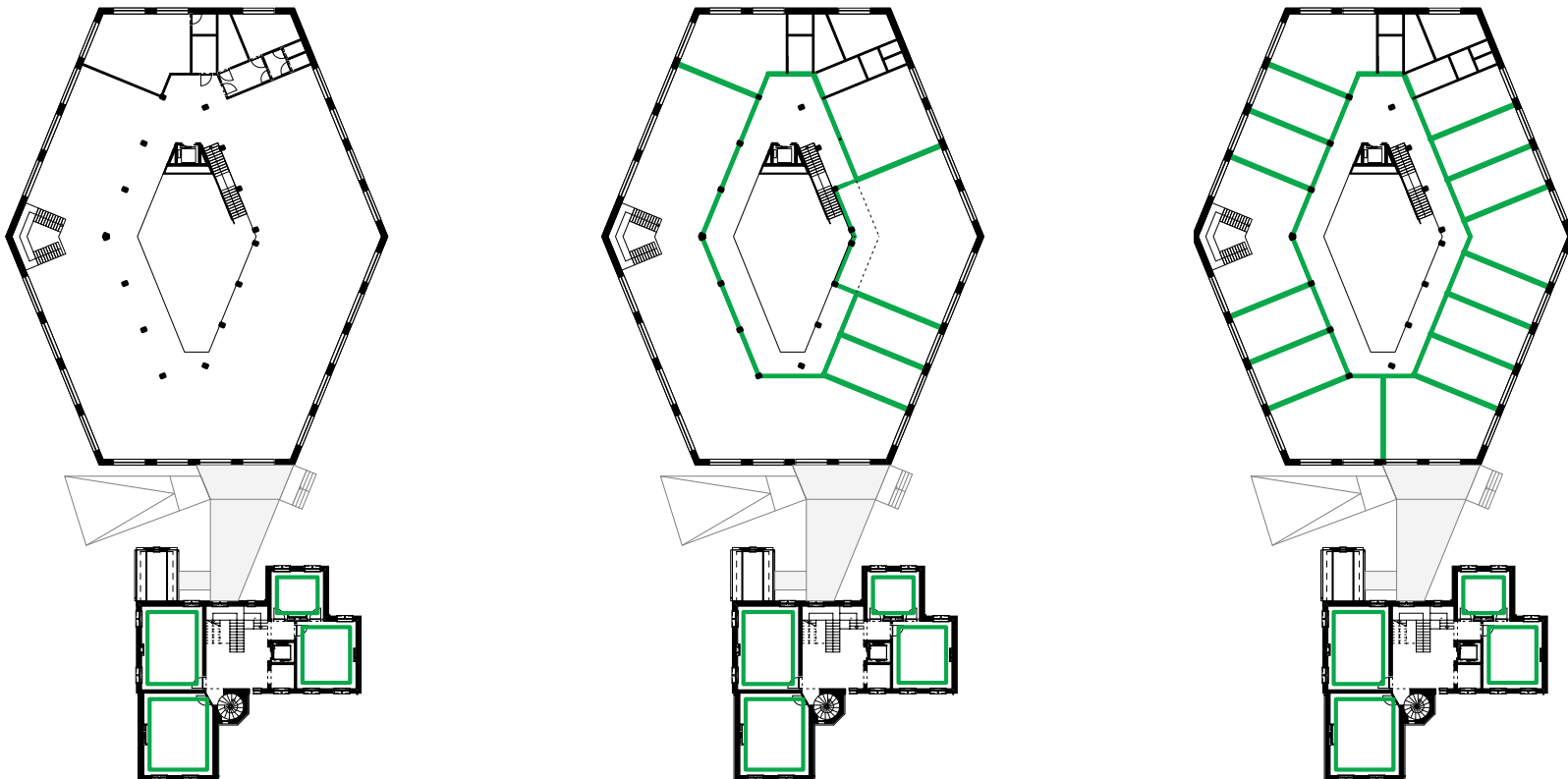
In het kasteel worden de kamers ontdaan van tussen- en scheidingswanden om ze op die manier terug te brengen naar hun logische indeling en proportie (zie schema bij 'Het kasteel Vaulogé – Een gebouw met kamers'). Deze kamers laten verschillende invullingen toe: een meer representatieve werkplek, een eenpersoonskantoor met vergadertafel of een kantoor met meerdere werkplekken.

In de nieuwbouw is in eerste instantie, volgens de huidige vraag, een landschapskantoor ingetekend maar is zowel naar oriëntatie, naar structuur als naar modulemaat rekening gehouden met een flexibele invulling.

De oriëntatie van de burelenzone laat toe om hier een opdeling in kleinere lokalen te maken zonder energetisch de grote middelen te moeten inzetten om oververhitting te vermijden.

De draagstructuur is ontworpen als een dragende buitenschil en structurele kolommen rond de hal waardoor de werk- en vergaderruimtes rond de vide in de toekomst vrij kunnen ingericht worden.

De kolommen en de gevelopeningen zijn uitgezet op de maat van opsplitsbare kantoren. In de zone waar de vergaderruimtes zijn voorzien, zijn 2 kleine modules afzonderlijk bruikbaar voor kleinere vergaderruimtes, of samen te voegen tot een grotere vergaderruimte.





zicht van de ontvangstruimte

INPLANTINGSPLAN

LEGENDE

- 1 toegang nieuw bestuurs- en dienstencentrum
- 2 toegang huidig administratief centrum
- 3 overdekte fietsenstalling personeel
- 4 fietsenstalling bezoekers
- 5 parkeerplaatsen

Nieuwstraat

Lage Kerkwegel

Samelstraat

Kerkstraat

Burgemeester Omer De Meyplein

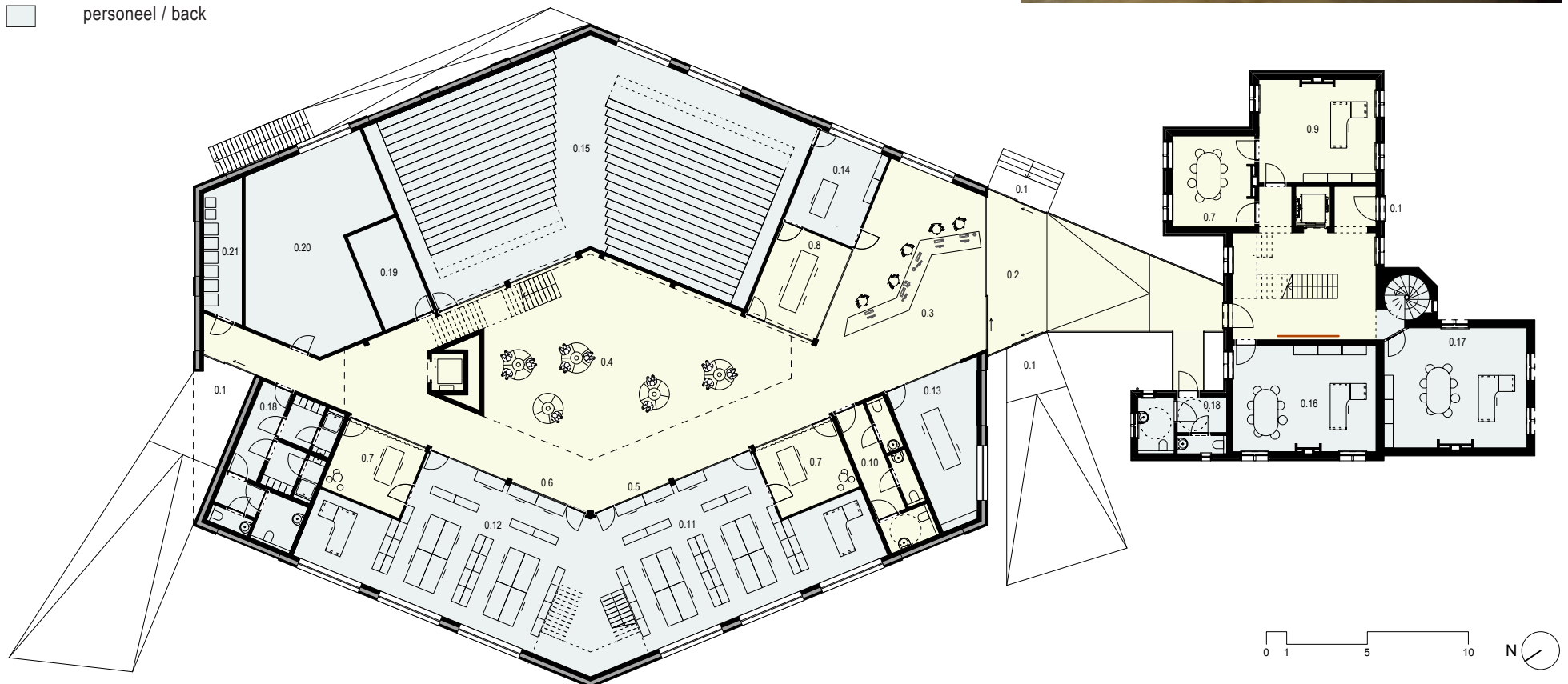
0 5 10 25



GELIJKVLOERS

front		back	
1	toegang	11	backoffice persoonsgebonden zaken (en +1)
2	sas	12	backoffice grondgebonden zaken (en +1)
3	onthaalbalie	13	callcenter
4	ontvangstruimte	14	kantoor archivaris
5	frontoffice persoonsgebonden zaken	15	archief
6	frontoffice grondgebonden zaken	16	secretaris
7	spreekruimte	17	financieel beheerder
8	leeszaal archief	18	sanitair personeel
9	burgemeester	19	serverruimte
10	sanitair bezoekers	20	economaat en berging
		21	afvallokaal

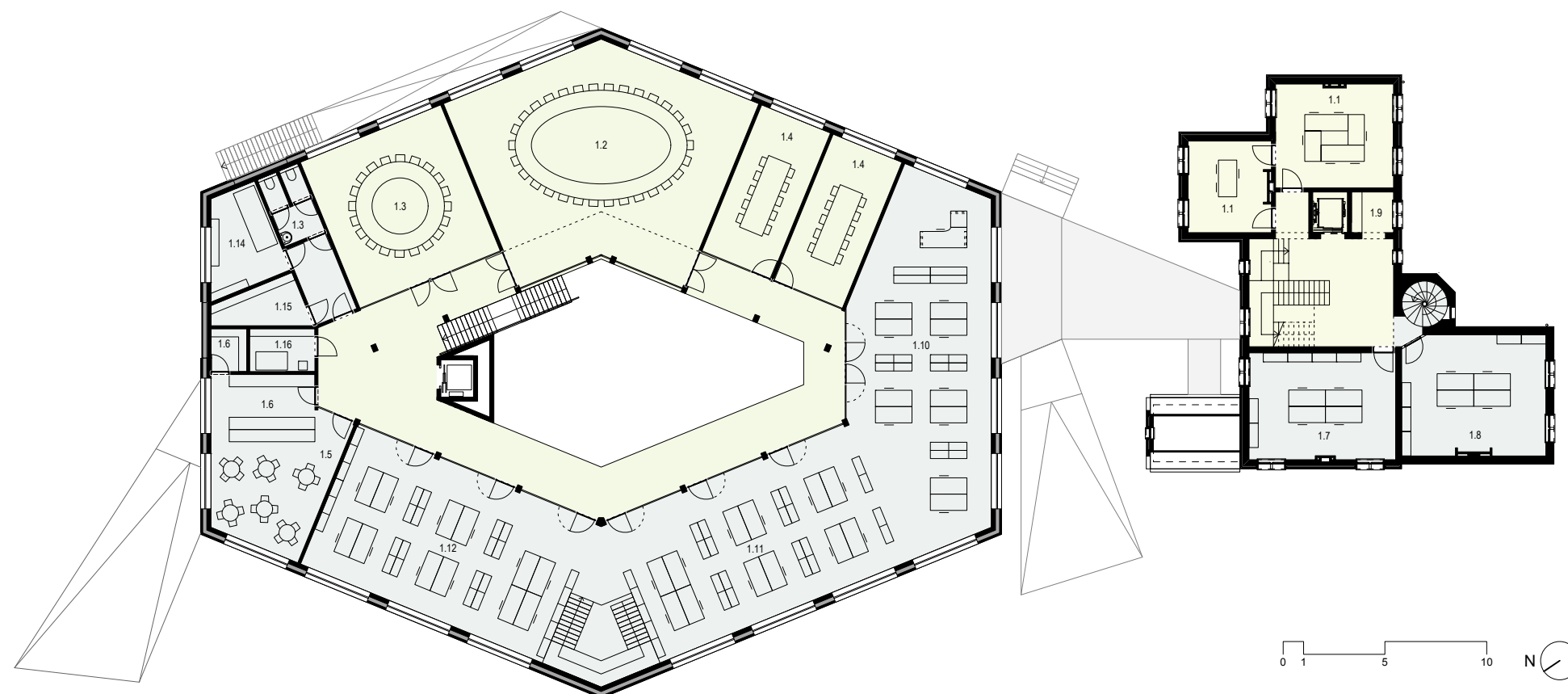
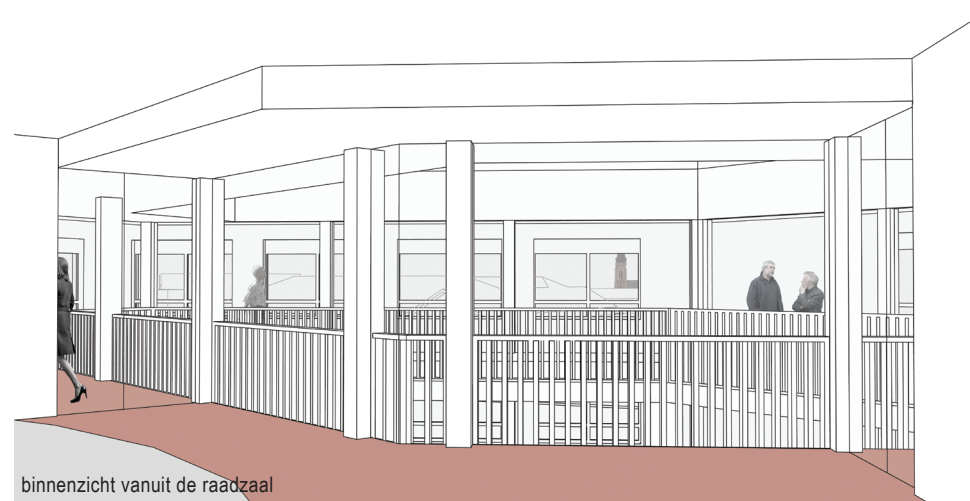
- publiek / front
- personeel / back

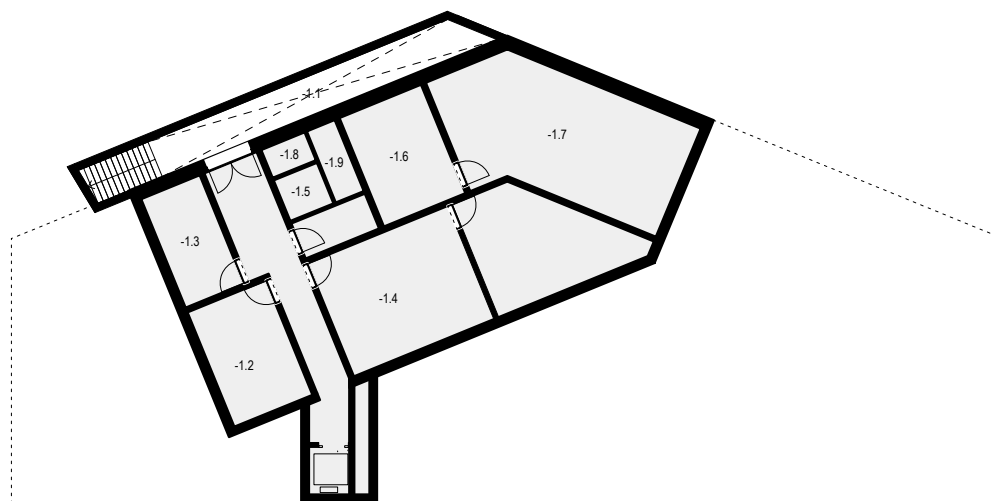


1ste VERDIEPING

front		back	
1	schepenen	5	eetzaal
		6	keuken en berging
semi		7	secretariaat
2	raadzaal	8	dienst financiën
3	vergaderzaal 40p	9	kichenette
4	vergaderzaal 20p	10	interne zaken (en +2)
			(bv ICT, veiligheid, duurzaamheid en personeel)
		11	backoffice persoonsgebonden zaken (en 0)
		12	backoffice grondgebonden zaken (en 0)
		13	sanitair personeel
		14	drukkerij
		15	printerlokaal
		16	schoonmaakberging

	publiek / front
	semi publiek
	personeel / back



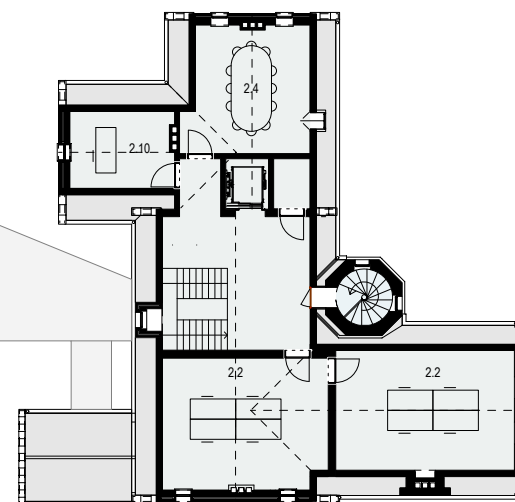


KELDER

- 1 Engelse koer
- 2 ASLB
- 3 MS-cabine
- 4 koeling & warmtepomp
- 5 pomplokaal
- 6 stookplaats
- 7 luchtgroepen
- 8 waterteller
- 9 gasteller

2de VERDIEPING

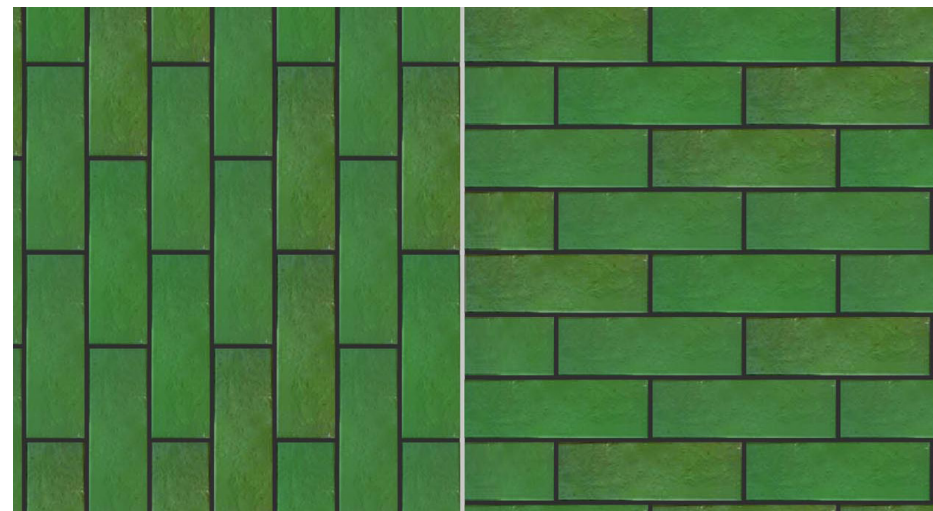
- back
- 4 vergaderzaal 20p
- 10 interne zaken (en +1)
(bv communicatie en contractenbeheer)



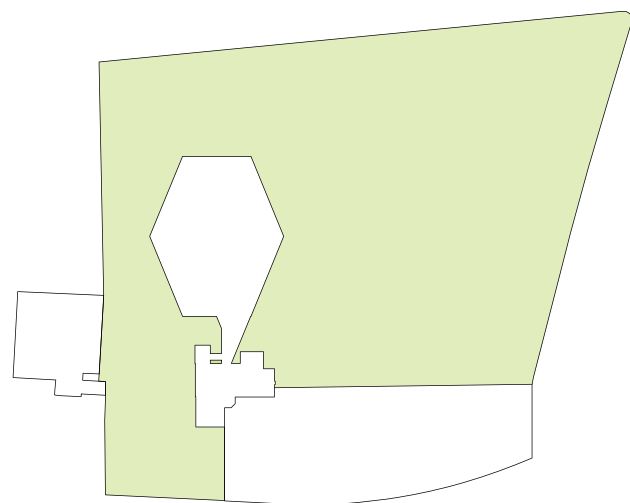
De ingrepen aan de buitenschil van het kasteel worden, gezien de recente restauratiewerken, tot het hoogste noodzakelijke beperkt en respecteren het karakter van het kasteel. De opening in de gevel ter plaatse van de huidige verbindingsgang wordt gerestaureerd analoog aan het naastliggende gevelmetselwerk. Het gevelmetselwerk met speklagen wordt doorgetrokken zodat deze gevel terug één coherent geheel wordt. Ter plaatse van het nieuwe verbindingsvolume behouden we de bestaande deuropening. De nieuwe inkomas wordt volledig beglaasd uitgevoerd zodat ook aan die kant de gevel van het kasteel ononderbroken oogt.

In de buitenschil van het nieuwe volume willen we het parkkarakter combineren met een zekere robuustheid en voldoende levendigheid, zonder het onderhoudsaspect uit het oog te verliezen. We stellen daarom een groen geëngobeerde gevelsteen voor. Een engobe is een kleihoudende laag die in de baksteen wordt ingebakken en een lichtglanzend uitzicht geeft aan de steen. De verschillende gevelvlakken van de zeshoek worden afwisselend in horizontaal en verticaal verband gemetst, de hoeken worden geaccentueerd door een metalen lat. Op die manier wordt de visuele verkorting door de knikken in het volume subtiel benadrukt, zonder de samenhang te verliezen.

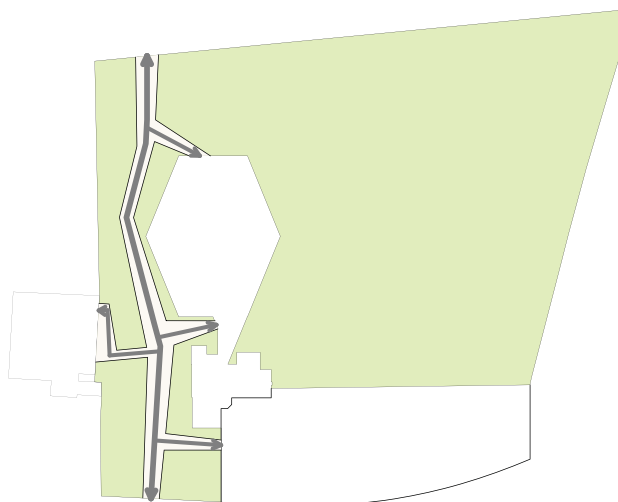
De raamkaders in het nieuwe volume voorzien we in een samengesteld, performant profiel: onderhoudsarm, wit aluminium aan de buitenzijde en warm, zichtbaar hout aan de binnenzijde. Elk raam wordt voorzien van een buitenzonnewering.



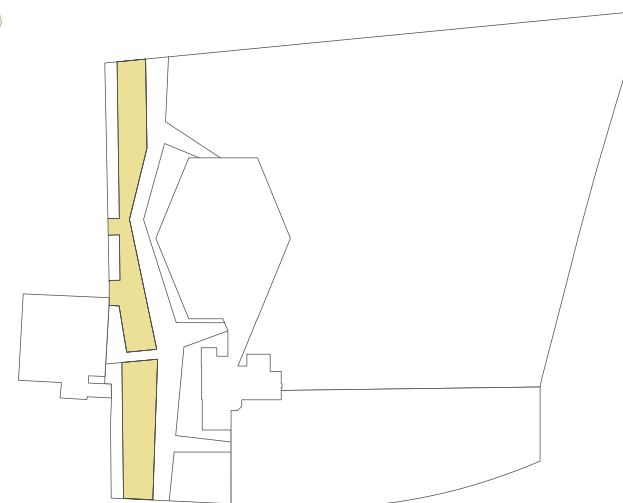
BUITENAANLEG



gebouwen in het park



parkpad



functies langs het parkpad

Bestaande en nieuwe gebouwen in het park

De voorgestelde inplanting van het nieuwe bestuurs- en dienstencentrum en de inrichting van het openbaar domein bouwen verder op de stedenbouwkundige visie, voorafgaand aan deze opdracht. Het nieuwe gebouw wordt vrijstaand in het park geplaatst. Met de herinrichting van de omgeving stellen we voor om de parksfeer maximaal te vergroten en rond het nieuwe gebouw brengen.

Dit principe willen we ook graag doorzetten voor het kasteel. Door het park tot aan de Kerkstraat door te trekken, wordt het kasteel ook in het park geplaatst en wordt het park zichtbaar aan de belangrijkste centrumstraat. Dit verwijst naar de oorspronkelijke inplanting van het kasteel, die werd omgeven door een tuin. Voor het kasteel stond toen een orangerie.

parkpad

Vanuit de projectdefinitie is gevraagd een nieuwe straat te voorzien tussen Lage Kerkwegel en Burgemeester Omer De Meyplein. We stellen voor om deze straat eerder als een parkpad in te zetten, dat door zijn eigenwijze vorm bemiddelt tussen de functionaliteit van een straat en een route door het park. Door het verloop van het pad en het doortrekken van de parksfeer wordt er ook ingezet op de zwakke weggebruiker. Het pad heeft een minimale breedte van 4 meter, waarmee het voldoet als een éénrichtingsstraat en een brandweerbaan. Het autoverkeer voor ceremonies kan via de nieuwe parkweg voor de trappen van het kasteel rijden.

De afwerking van de wachtgevel die vrijkomt na afbraak van de woning nemen we op in de algemene gronaanleg van het parkpad.

Het parkpad wordt met de toegangen van de gebouwen verbonden door tapse, hellende paden. Ze geven duidelijk de toegangen weer. De parkroute kan worden uitgevoerd in een ter plaatse gestorte betonverharding. Dit is voor rolstoelgebruikers een geschikt materiaal en ook voor slechtzienden is het kleuren- en tactiele contrast tussen de grijze betonverharding en het gras waarneembaar.



ter plaatse van gestorte betonverharding



hoogteverschil opvangen met een grastalud



betonverharding met open grasvoegen

functies langs het parkpad

Aan de noordwestelijke zijde van het nieuwe parkpad is een zone voorzien voor het parkeren van auto's en het stallen van fietsen. De zones worden duidelijk gemarkeerd aan de hand van de materialisatie. We kiezen ervoor om deze zones uit te voeren met open grasvoegen. We versterken hiermee de parksfeer en structureren het 'doorgaande' parkpad. Deze 'halfverharding' is ook voldoende stabiel voor zwaar verkeer.

De 20 parkeerplaatsen worden opgesplitst in 2 delen. Zuidelijk worden 12 parkeerplaatsen -inclusief 2 mindervalidenplaatsen- voorzien, ten noorden 8 parkeerplaatsen. Aan de hoofdingang van het gebouw wordt 25 fietsenstallingen voor bezoekers geplaatst. Deze staat ook in relatie tot de ingang van het (eventueel) toekomstige politiekantoor. De beschutte fietsenstalling met 25 plaatsen voor het personeel zal in de lijn van de noordelijke parkeerplaatsen worden geplaatst.

naar een hedendaags dorpspark

Het huidige park is opgebouwd als een dubbel symmetrische parterre met een centrale vijver. De geometrie van het park is niet authentiek, bovendien beantwoorden de veelheid aan verharding, de beslotenheid en de eenzijdigheid van het groen niet aan de functionaliteit van een hedendaags park.

Binnen het kader van deze opdracht denken we dat het een kans is om na te denken over een mogelijke optimalisatie van het huidige park. We willen graag onderzoeken om met beperkte middelen het park meer gebruiks- en belevingswaarde te geven. Een mogelijke denkpiste is om de natuur deels te laten 'ingrijpen' op de huidige structuur. Deze ingreep verzacht en vervaagt de huidige structuur en geeft de mogelijkheid om een nieuwe structuur te super positioneren in het park.



zicht vanaf het Omer de Meyplein naar de nieuwe verbindingsweg



NOTA DUURZAAMHEID

Duurzaam bouwen staat voor een integrale benadering van het volledige ontwerpproces. De multidisciplinaire samenstelling van ons ontwerpsteam garandeert dat alle ontwerpaspecten door deskundigen elk vanuit hun expertisedomeinen, van dag 1 het concept kunnen mee begeleiden en uitwerken. Hierdoor wordt een optimale symbiose tussen architecturale, ecologische, bouwfysische, bouwkundige en installatietechnische aspecten van het ontwerp gestimuleerd.

COMFORT

Voor ons ontwerpteam is duurzaamheid comfort, en zeker geen beperking erop. Een goed ventilatiesysteem, geen tocht, geen koudestraling door goede isolatie, licht en zicht... Het zijn allemaal maatregelen die het gebouw niet alleen duurzamer, maar ook comfortabeler maken voor zijn gebruikers.

Wij willen een gebouw realiseren dat duurzaamheid integreert als een kans en niet als een noodzakelijk kwaad, en dit vanaf het eerste concept tijdens het schetsontwerp. Er ontstaan zo nieuwe kansen om te ontwerpen.

Lokale regelmogelijkheden spelen een belangrijke rol in het oordeel van gebruikers over het comfort en binnenklimaat. Deze bieden de gebruiker bovendien de mogelijkheid om alleen comfort te realiseren op plekken waar dit vereist is en dit op tijdstippen waarop mensen aanwezig zijn. Zonering, tijdschakeling, bij voorkeur aangevuld met aanwezigheidssturing van klimaat- en verlichtingssystemen zijn elementen die in het geval van sterk wisselend gebruik zonder comfortvermindering belangrijke energiebesparingen kunnen opleveren.

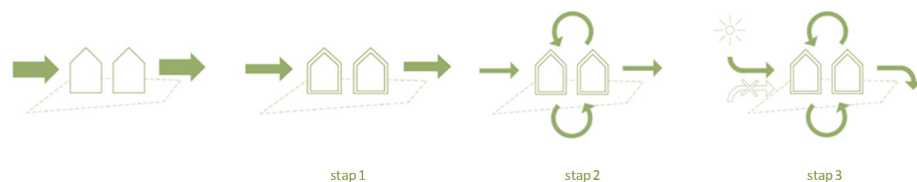
TRIAS ECOLOGICA

Om tot een ecologisch verantwoord project te komen hanteren we de principes van de trias ecologica voor de sturing van onze ontwerpproces. Deze methodiek is specifiek ontwikkeld om beter afgestemd te zijn op nieuwe inzichten als het CRADLE to CRADLE concept. Onze Trias Ecologica omvat volgende stappen:

STAP 1: verminderen van de vraag

STAP 2: hergebruik van rest- en afvalstromen

STAP 3: schoon en efficiënt invullen van de restvraag, waarbij afval voedsel wordt



Het doorlopen van het stappenplan is een intensief proces waarbij de interactie met de opdrachtgever en de gebruiker cruciaal is. Vaak zijn in de ontwerpkeuze de eerste of zelfs de tweede stap van het plan doorslaggevend voor de uiteindelijke (financiële) haalbaarheid van de doelstellingen van het project. Deze keuzes kunnen echter slechts uitgedrukt worden door een nauwe samenwerking en een goed, diepgaand inzicht in het gebruik van het gebouw.

STAP 1: verminderen van de vraag

gedeelde infrastructuur

In ons ontwerp voor dit gebouw wensen wij de verwarmingsinstallatie voor het kasteel te koppelen met deze voor het nieuwe gebouw. Dit heeft als voordeel dat we kunnen overschakelen om een performanter systeem met lagere verwarmingstemperaturen in de tussenseizoenen en een hoger rendement. Bovendien kan hierdoor de netto investeringskost ook gedrukt worden, vergeleken met 2 afzonderlijk aanbesteedde installatie. Dit zorgt niet alleen voor financiële, maar ook voor fysieke ruimte. Het totale bouwprogramma kan zo nog verder teruggedrongen worden, dan initieel gedacht.

passiefhuis

Het programma van eisen behelst een passief kantoorgebouw. Het passiefhuisconcept is de beste manier om de energievraag naar verwarming te beperken. De transmissie- en ventilatieverliezen via de gebouwschil worden zo tot een minimum beperkt. In ons voorstel wordt dit ondermeer gerealiseerd door middel van een zo hoog mogelijke compactheid van het zeshoekige volume van het gebouw, met name 2,8. Ter vergelijking de gemiddelde compactheid van een vrijstaande woning is 1,2, van een rijwoning is 1,8. Verder is er de doordachte zonering van de verschillende functies, gecombineerd met een passieve isolatiegraad. Door vervolgens de gebouwschil te voorzien van een hoge luchtdichtheid (n_{50} is 0,60 h-1) worden ook nog de ongecontroleerde ventilatieverliezen beperkt.

Zo kunnen we een gebouw realiseren met een **K17**. Dit K-peil betekent in de praktijk een belangrijk aandachtspunt bij de realisatie van het gebouw. De doorgedreven isolerende schil moet continu en zonder onderbrekingen aangebracht kunnen worden. Een gevelafwerking in metselwerk zorgt normaliter voor de nodige problematiek om de raamlintelen koudebrugvrij te bevestigen, in het ontwerp worden de lintelen echter overgedimensioneerd zodat zij vrijdragend kunnen zijn en niet verankerd moeten worden aan het binnenspouwblad. De spouwankers zullen van het thermisch onderbroken type zijn.

Volgende U-waarden werden in ons voorontwerp en raming voorzien:

vloeren	$U = 0.12 \text{ W/m}^2\text{K}$
wanden	$U = 0.15 \text{ W/m}^2\text{K}$
glas buitenschrijnwerk	$U = 0.60 \text{ W/m}^2\text{K}$
profiel buitenschrijnwerk	$U < 1.00 \text{ W/m}^2\text{K}$
daken	$U = 0.10 \text{ W/m}^2\text{K}$

georiënteerd op de zon

Om de koelbehoefte in te perken wordt het goed geïsoleerde nieuwe gebouw optimaal georiënteerd. Voor kantoorfuncties zorgen de zonnewinsten al snel voor de nood aan actieve koeling. De kantoorvloeren zijn noordwestelijk georiënteerd, wat de directe zonne-instraling beperkt. De vergaderzalen, die slechts sporadisch gebruikt worden zijn zuidoostelijk georiënteerd. Het archief en de overige bergingen ook. Op een doordachte manier worden gevelopeningen, verdiept in de gevel, voorzien zodat de zon op gepaste wijze wordt geweerd. Verder is het glas voorzien van een lage g-factor om opwarming door directe zonne-instraling zo veel mogelijk te vermijden. Een andere vorm van actieve zonwering is niet voorzien in de kantoren. De meer zuidelijk georiënteerde

vergaderzalen én de glazen overkapping van de dubbelhoge wachtruimte binnenin zijn wel uitgerust met een individueel bedienbare zonwering.

daglichttoetreding

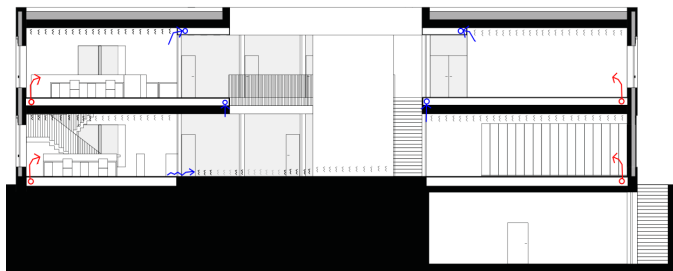
Dergelijk optimaal gebruik van de zon levert niet alleen minder warmtewinsten in de zomer op, maar eveneens een grote bijdrage aan het algemeen welbehagen van de bewoners. De daglichttoetreding zorgt voor een aangenaam contact met buiten, een levendige en variabele omgeving en een daling van het energieverbruik voor kunstverlichting. Grote en hoge ramen brengen het licht tot diep in het lokaal binnen. Hierdoor kan een belangrijke besparing gerealiseerd worden op een groot verbruiker in een kantoorgebouw (verlichting). Door de noordwestelijke oriëntatie en de dieper gelegen ramen is een continu gesloten zonwering niet noodzakelijk, zodat iedereen het hele jaar door ongehinderd naar buiten kan kijken. Bij beeldschermwerk moeten verblinding en hinderlijke reflecties echter wel absoluut worden voorkomen. Daarom worden de kantoren wel voorzien van een binnenzonwering, die gewoon handbediend is. Het energetisch optimaal benutten van daglicht veronderstelt maximale kunstlichtdimming in de gevelzones: op bewolkte dagen met een opgetrokken binnenzonwering, op zonnige dagen ook met een gesloten binnenzonwering.

Voor het ontwerp van het dienstencentrum nemen we een minimale daglichtfactor mee van 3%.

thermische massa & faseverschuivingen

Het comfort moet bij kantoren enkel gegarandeerd worden tijdens de openingsuren van het gebouw. Men kan dus gebruik gaan maken van faseverschuivingen. Dit wil zeggen dat we het gebouw bijvoorbeeld 's avonds kunnen nakoelen of 's nachts kunnen voorverwarmen. Om dit op een duurzame manier te doen, wordt de thermische massa van het gebouw geactiveerd door middel van betonkernactivering. Op deze manier kunnen de gebouwen geconditioneerd worden door middel van stralingswarmte/koude. Dit is de meest comfortabele vorm van warmte/koude afgifte in gebouwen.

's Nachts wordt de betonkern voorzien van warmte of koude door middel van de warmtepomp. Door ingestorte buisjes wordt het beton opgewarmd of afgekoeld. Overdag kan het zijn warmte of koude via straling afgeven. Overdag zal de warmtepomp gebruikt worden om de ventilatielucht van de vergaderzalen en spreeklokalen te verwarmen of te koelen. Deze lokalen hebben een grotere behoefte aan lucht waardoor met lucht geconditioneerd kan worden. Door de ene groep van lokalen 's nachts te voorzien van warmte of koude en de andere groep van lokalen overdag, wordt het nodige piekvermogen verspreid in de tijd. Door het uiteenrafelen van het piekvermogen kan het geïnstalleerd vermogen gehalveerd worden.



Dankzij betonkernactivering, waarbij er verwarmd wordt met een grote oppervlakte aan verwarmingsvlakken, kan het verwarmingssysteem werken op lagere temperatuur: 40 °C ipv 60 °C bij losse verwarmingselementen. De koeling daarentegen kan op hoge temperatuur, 15°C ipv 6°C, gebeuren. Deze strategie is uitermate geschikt voor de aanwending van duurzame warmtebronnen, die dus voldoende flexibiliteit laten naar de toekomst. In de centrale wachtruimte wordt gebruik gemaakt van vloerverwarming op het plaatselijke comfort in de vide te vergroten.

inperken interne warmtewinsten

Enerzijds hebben we kantoren zoveel mogelijk noord georiënteerd om de warmtewinsten door bezonning te beperken. Anderzijds zitten de ramen 20 cm diep in de gevel uitgewerkt om als natuurlijke zonnecapaciteit te werken. Het glas is ook uitgerust met een goede zonwerende coating, die geen afbreuk doet aan het binnenvallende licht. De LTA-waarde blijft boven de 60%. Op de meer zuid- en westgeoriënteerde ruimtes wordt bovendien een actieve zonwering voorzien. Vanuit de technische uitrustingen kunnen we door een efficiënte en performant verlichtingssysteem een belangrijke bijdrage leveren aan de beperking van de interne warmtelasten. De slimme verlichting zal enerzijds maximaal inspelen op de aanwezigheid van daglicht en gebruikers, en waar mogelijk bovendien overkoepelend tijdsgebrekend worden om onnodig branden te voorkomen. Bovendien wordt gebruik gemaakt van efficiënte armaturen en stuursystemen waardoor het geïnstalleerd vermogen van de installatie beperkt kan worden tot ongeveer 1.6 W/m²/100 lux. Dit houdt in dat we met T8-verlichting in de kantoren willen werken en LED-verlichting in de gangen en sanitair. Dit is absoluut noodzakelijk om de hoge ambitie inzake E-peil te realiseren. Ook in het kasteeltje wensen we alle verlichting te vervangen door efficiëntere verlichting.

frequentiesturing van ventilatoren en circulatoren

Op de verwarmings- en koelringen wordt maximaal gebruik gemaakt van energiezuinige frequentiegestuurde circulatoren, teneinde onnodig elektrisch verbruik te vermijden. Ook in de ventilatietoepassingen wordt systematisch gebruik gemaakt van frequentiesturingen op de ventilatoren.

gebouwenbeheer

Een ecologisch verantwoord ontwerp wordt pas een ecologisch verantwoord gebouw als de gebruikers er ook in die zin mee omgaan. Alle technische installaties (energievoorzieningen, verwarming, ventilatie, koeling, sanitair, liften, brandveiligheid, toegangscontrole, RWA, inbraak, ...) zijn voorzien van de nodige technische alarmen. Het ontwerp is dermate opgevat dat de installaties maximaal reageren op de aanwezigheid (bewegingsdetectie/aanwezigheidsdetectie) van de gebruiker en/of de intensiteit van de gebruiker (CO2 detectie).

STAP 2: hergebruik van rest- en afvalstromen

Anders dan in de klassieke trias gaan we in de tweede stap van ons stappenplan op zoek naar oplossingen om mogelijke reststromen in het gebouw of het gebruik ervan te hergebruiken.

ventilatie

Om aan de passiefhuisstandaard te voldoen, zijn balansventilatiesystemen een must. Deze systemen moeten minstens beantwoorden aan de IDA3-klasse om conform te zijn aan EPB dus

een ventilatiedebiet halen van minstens 22 m³/h/persoon. Om het comfort te allen tijde te kunnen garanderen en conform te zijn aan ARAB; wordt ontworpen met een IDA2-klasse van 36 m³/h/persoon. Om die manier kunnen we ook snel wat bijkoelen of –verwarmen via de lucht, aangezien het systeem van betonkernactivering een intrinsieke traagheid in zich heeft.

De luchtgroepen zijn voorzien van een efficiënt warmtewiel voor de recuperatie van warmte én vocht. Deze warmtewisselaar, met een rendement van meer dan 85%, haalt de warmte uit de afgezogen (niet alleen vervuilde, maar ook opgewarmde) lucht en geeft deze af aan de vers aangezogen lucht. Bijkomend voordeel is hun mogelijkheid om ook aan vochtrecuperatie te doen en aldus eenvoudiger en energiezuiniger tot een aanvaardbare vochtbalans te komen.

In het bestaande kasteel is er geen technische holle ruimte als een verlaagd plafond of verhoogde vloer om de kanalen in weg te werken. Bovendien zijn de recent vernieuwde ramen uitgerust met ventilatieroosters. Hier zien we ons dan ook genoodzaakt om verder te werken met het geïnstalleerde ventilatiesysteem C, met natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.

water

Het hemelwater van het bestaande kasteeldak wordt opgevangen en gebufferd voor hergebruik als toiletspoeling, tuinbevloeiing en/of onderhoud. De verschillende sanitaire kernen zijn voorzien van de nodige afsluitkranen om eventuele lekkage vroegtijdig op te sporen. Het sanitair wordt voorzien van uitsluitend waterbesparende toestellen. Waar mogelijk wordt het aanbieden van sanitair warm water vermeden.

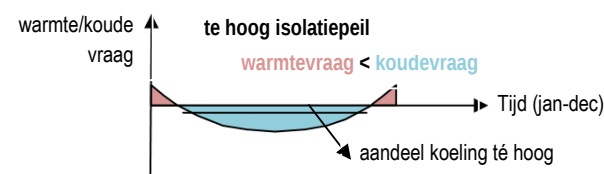
STAP 3: schoon en efficiënt invullen van de restvraag, waarbij afval voedsel wordt

Intrinsiek aan de kantoorfunctie van het gebouw is echter de relatief beperkte warmtevraag, in verhouding tot de koudevraag. Bij kantoren is het stookseizoen korter dan bij woningen. Enerzijds door de computerinfrastructuur die veel interne warmte opwekt, anderzijds door de hoog gestelde eisen (comforttemperatuur < 24°C) en de gebruiksduur (enkel overdag). Wanneer het in een woning in de zomer te warm is, zoeken de bewoners (als ze dat anders al niet zouden doen) buiten verkoeling op. In een kantoor bestaat deze flexibiliteit niet en moeten de arbeidsomstandigheden altijd aan de minimumvereisten voldoen.

Een passief concept biedt op deze koelvraag geen antwoord, de koelbehoefte zal in tegenstelling tot de warmtebehoefte zelfs stijgen. Dit ontwerp wil ook deze bijkomende koelvraag op een duurzame manier invullen door gebruik te maken van de bodem, zonder bijkomende last op zijn natuurlijke omgeving.

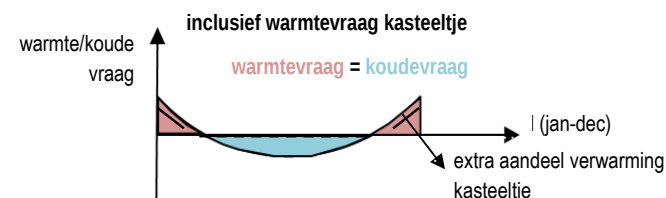
beoveld

Een beoveld is een groepering van verticale grondboringen voor opslag van warmte én koude gedurende het hele jaar. Om een warmtepomp op een dergelijke (grondgebonden) bron te plaatsen is het van belang om op jaarbasis een warmte- en koudevraag in evenwicht te hebben. In de winter wordt de bodem door warmte-uitwisseling dag na dag verder afgekoeld. In de zomer maakt de installatie handig gebruik van deze koude voor de koeling. Indien jaar na jaar meer warmte dan koude in de bodem gestoken wordt, zal de bron (het beoveld) jaar na jaar verder opwarmen. Dit kan uiteindelijk leiden tot een 'uitputting' van het beoveld, met een veel lager rendement van de installatie én zelfs een reductie in het beschikbare vermogen tot gevolg.



In principe is dit voor een passief kantoor het geval. Bij een kantoor met een conventionele isolatiegraad (ca. K35-40) zijn jaarlijkse warmte en koudevraag net in evenwicht. Bij hogere isolatiegraden overstijgt de koelvraag de warmtevraag (zie bovenstaande afbeelding).

Omdat we echter de warmtevraag van het kasteeltje mee in beschouwing kunnen nemen, komen we volgens de eerste EPB-berekeningen en het referentiejaarverbruik van het kasteeltje toch op een jaargemiddeld evenwicht uit. Tijdens het detailontwerp willen we aan de hand van een dynamische simulatie de koel- en warmtevraag van het bestaande en nieuw op te richten gebouw in detail berekenen.



groendak

Het dak van het nieuwe, zeshoekige dienstencentrum wordt, om zijn impact op de omgeving te beperken, van een groendak voorzien. Zo is het nieuwe ontwerp 'hemelwaterneutraal' ten opzichte van de huidige bestaande toestand. Bovendien wordt zo een esthetisch verantwoord zicht gecreëerd vanuit de lokalen op de verdiepingen van het kasteeltje.

materiaal

Bij de keuze van de materiaal werd heel wat aandacht besteed aan hun functionele duurzaamheid. Het gebouw bestaat uit een robuuste basisstructuur in beton, afgewerkt met isolatie en traditioneel gevelmetselwerk. Alle gebruikte materialen worden op hun milieuclassificatie (NIBE) geselecteerd. All hout is duurzaam, FSC gelabeld. Isolatiematerialen zijn (H)CFK-vrij, afwerkingsmaterialen zijn emissie arm. Wij hebben als ontwerpteam algemeen als doelstelling minstens 80% materialen aan te wenden met een NIBE-classificatie index van kleiner of gelijk aan 3 (ecologisch verantwoord).

Zo komen we tot een duurzaam en ecologisch verantwoord gebouw, ingebed in zijn omgeving, met een E45. We hebben de lat voor onszelf hoger gelegd dan in het programma van eisen én dan in de huidige regelgeving (E60 indien gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energieën (beoveld) – E54 indien niet).

Omdat wij geloven in een duurzaam gebouw voor de toekomst, dat vandaag veel beter presteert dan de vooropgestelde wetgeving en zo vandaag een voorbeeld te zijn voor zijn gebruikers én morgen nog relevant te zijn.

RAMING BOUWKOST

RAMING WERKEN - prijspeil okt/2013									
Nummer	Onderdeel	Omschrijving	Detail	Eenheid	#	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Subtotaal	Totaal
A. VOORBEREIDENDE WERKEN - BOUWRIJP MAKEN									€ 47 464.50
A.1	Voorbereidende werken							T	€ 0.00
A.2	Bouwrijp maken							I	€ 47 464.50
B. NIEUWBOUW									€ 3 107 751.01
B.1	Structuren							S	€ 887 617.95
B.1.1	grondwerken/funderingen								€ 191 856.00
B.1.2	structuur								€ 695 761.95
B.2	Architectuur - gevels & daken							A	€ 649 031.51
B.2.1	gevels								€ 428 719.51
B.2.2	daken								€ 207 262.00
B.2.3	rioleringen								€ 13 050.00
B.3	Architectuur - binneninrichting							A	€ 834 570.55
B.3.1	metselwerk								€ 41 426.40
B.3.2	afwerkingen								€ 479 885.49
B.3.3	meubilair								€ 279 250.00
B.4	Technische uitrustingen							T	€ 736 531.00
B.4.1	hvac								€ 392 681.00
B.4.2	rwa								
B.4.3	sanitair, regenwater en brandbestrijding								€ 48 430.00
B.4.4	elektriciteit								€ 245 390.00
B.4.5	liften								€ 43 500.00
B.4.6	keukenuitrusting								€ 6 530.00

RAMING WERKEN - prijspeil okt/2013

Nummer	Onderdeel	Omschrijving	Detail	Eenheid	#	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Subtotaal	code	Totaal
C.	RENOVATIE									€ 501 237.10
C.1	Structuren								S	€ 35 630.00
C.1.1	grondwerken/funderingen							€ 4 750.00		
C.1.2	structuur							€ 30 880.00		
C.2	Architectuur - gevels & daken								A	€ 2 311.20
C.2.1	gevels							€ 2 311.20		
C.2.2	daken							niet van toepassing		
C.3	Architectuur - binneninrichting								A	€ 273 132.90
C.3.0	strippen van bestaande bekledingen							€ 69 343.00		
C.3.1	metselwerk							€ 10 949.00		
C.3.2	afwerkingen							€ 137 150.90		
C.3.3	meubilair							€ 49 990.00		
C.4	Technische uitrustingen								T	€ 190 163.00
C.4.1	hvac							€ 63 542.00		
C.4.2	rwa							nvt		
C.4.3	sanitair, regenwater en brandbestrijding							€ 13 080.00		
C.4.4	elektriciteit							€ 70 041.00		
C.4.5	liften							€ 43 500.00		
D.	OMGEVINGSAANLEG								I	€ 251 637.29
D.1	grondwerkzaamheden							€ 7 200.00		
D.2	rioleringen							zie architectuur		
D.3	verhardingen en funderingen							€ 107 732.72		
D.4	lijnvormige elementen en funderingen							€ 34 397.80		
D.5	inrichtingselementen en maatwerk							€ 86 327.60		
D.6	groenvoorzieningen							€ 15 979.17		
E.	WERFINRICHTING & -ORGANISATIE								X	€ 175 864.05
E.1	werfinrichting & -organisatie			%		4.5%	€ 3 908 089.90	€ 175 864.05		

RAMING WERKEN - prijspeil okt/2013

A.	VOORBEREIDENDE WERKEN - BOUWRIJP MAKEN	€ 47 464.50
B.	NIEUWBOUW	€ 3 107 751.01
C.	RENOVATIE	€ 501 237.10
D.	OMGEVINGSAANLEG	€ 251 637.29
E.	WERFINRICHTING & -ORGANISATIE	€ 175 864.05

TOTAAL RAMING WERKEN EXCL BTW	€ 4 083 953.95
--------------------------------------	-----------------------

TOTAAL RAMING WERKEN INCL BTW	€ 4 941 584.28
--------------------------------------	-----------------------

Nota: De raming met opgave van de eenheidsprijs per m2 per gebouwonderdeel gestaafd met 3 bestaande referenties is zoals gevraagd opgenomen in het niet-anonieme deel van het dossier.
In het niet-anonieme deel vindt u eveneens het detail van bovenstaande raming opgesteld als een combinatie van enerzijds m2-raming per discipline en/of gebouwonderdeel en anderzijds een elementenraming

F. Niet inbegrepen

nutsaansluitingen, openbaar rioleringsnet in projectzone, openbare verlichting in projectzone

opmetingen door landmeter; grondonderzoeken (staalnames en milieuonderzoeken)
gebeurlijke bijk. kosten tengevolge vervuilde grond/grondwater; kosten voor asbestverwijdering

losse inrichting eigen aan de gebruikers (wel voorzien: tafel/stoel/kast per werkplek)
technische installaties eigen aan de gebruikers
audio-visuele installaties (muv raadzaal)

ongekende eisen opdrachtgever en eindgebruikers
verhuiskosten en tijdelijke huisvestingskosten; demontage en tijdelijke opslag eigen inrichtingen

honoraria ontwerpers en adviseurs; verzekeringen te nemen door de opdrachtgever (ABR)
pro rata; prijsherzieningen (huidige raming op prijspeil okt/2013)

OPVOLGING KOSTENBEHEERSING

De kostenbeheersing omvat, van de kant van het ontwerpteam :

- Het opmaken en bewaken van het financieel overzicht van het gehele project en het rapporteren hierover aan de opdrachtgever.
- De opmaak van een raming van de bouwkosten van het geheel der werken voor het project na afloop van elke fase van de studie en het kritisch beoordelen ervan.
- De onmiddellijke mededeling aan de opdrachtgever van elk element dat de kostprijs van het bouwwerk ingrijpend zou kunnen veranderen.

De kostenbeheersing, zowel tijdens de studie als tijdens de uitvoering van de werken, gebeurt aan de hand van een aangepast softwareprogramma. De opvolgingsrapporten worden aan de opdrachtgever overgemaakt:

- Tijdens de studiefase: op het einde van elke fase in de studies (schetsontwerp – voorontwerp - definitieve ontwerp) of tussentijds indien de fase dit verlangt.
- Tijdens de uitvoering van de werken: maandelijks bij de goedkeuring van de door de aannemer ingediende vorderingsstaat.

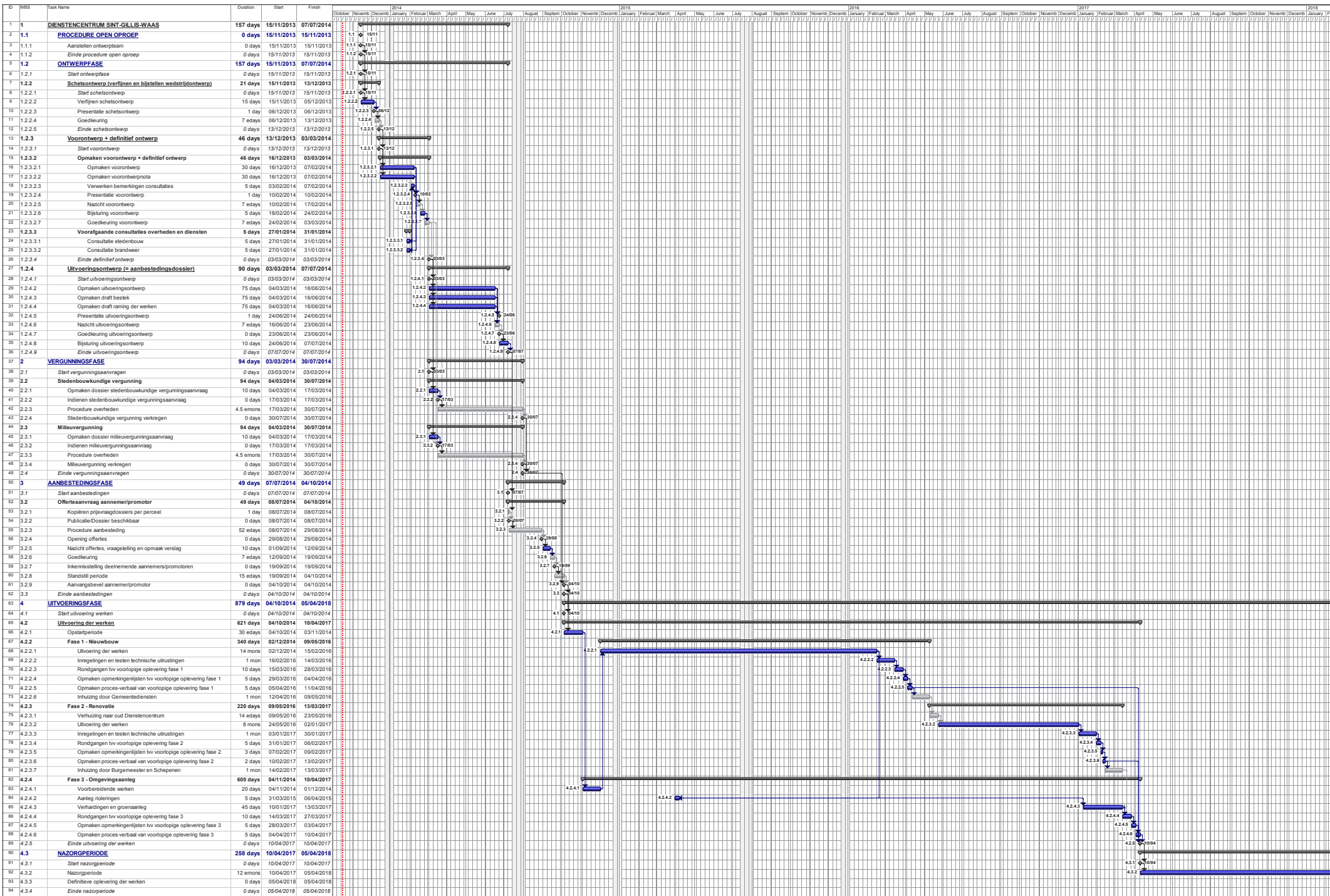
In het financieel overzicht wordt een samenvatting gegeven van de budgetcontrole. Dit behelst een samenvatting van het totale project, gebeurlijk opgedeeld in zijn deelprojecten. Hierop is de totale, op dat moment gekende en ingeschatte bouwkost voor het project en zijn verschillende onderdelen weergegeven (zowel cijfermatig als grafisch) en gerelateerd aan wat daarvan tot op dat moment werd gevorderd. Deze vordering wordt op haar beurt vergeleken met de initieel geplande cash-flow ("S-kurve", conform aan de uitvoeringsplanning bij contractvorming). Deze vergelijking laat toe om het respecteren van de planning ook eens op een andere manier te toetsen dan met standlijnen.

De samenvatting bevat vervolgens ook een analyse van de verschillende meerwerken, opgedeeld in categorieën naar wens van de opdrachtgever (bv. wijzigingen op vraag van opdrachtgever, op vraag van derden, leemten/fouten in ontwerp dossier, onvoorzien, etc.); een samenvatting per gebeurlijk deelproject, een overzicht van de verschillende vorderingen (per perceel en cumulatief per maand), een overzicht per onderdeel/perceel van de gegunde bedragen, evt. addenda aan het contract, de verrekeningen en hun status.

Het ontwerpteam presenteert, in elk stadium van de studie, de optimale voorstellen betreffende kostprijs, zonder afbreuk te doen aan de architecturale en technische kwaliteit van het project. Indien, in ongeacht welk stadium van de studie, de raming van de bouw prijs afwijkt van het begrotingsdoel gebaseerd op het goedgekeurde programma van eisen, dan brengt het ontwerpteam in zijn studie de aanpassingen aan die noodzakelijk zijn om de raming opnieuw binnen de perken van dat doel te brengen.

Na de opening van de offertes voor de werken, worden door het ontwerpteam aan de opdrachtgever eventueel voorstellen gedaan die, zonder programmawijziging noch afbreuk aan de architecturale en technische kwaliteit van het project, de compensatie toelaten van het eventuele verschil tussen de laagste offerte (in geval van aanbesteding) of de meest voordelige offerte (in geval van offerteaanvraag) en de goedgekeurde raming die bij het project is gevoegd. Tijdens de uitvoering van de werken worden door het ontwerpteam aan de opdrachtgever voorstellen gedaan die de compensatie toelaten van de eventuele verrekeningen van meerwerken die het gevolg zijn van wijzigingen of rechtzettingen en dit zonder wijziging van het programma noch afbreuk aan de architecturale en technische kwaliteit van het ontwerp.

PLANNING EN TIMING VAN DE OPDRACHT



ORGANISATIE REALISATIEPROCES

Organisatie realisatieproces

Werkvoorstel

Het ontwerpteam staat in voor de opmaak van een geïntegreerd ontwerp van het gebouw en haar directe omgeving. Een geïntegreerd ontwerp is een ontwerp dat:

- 1) enerzijds vanaf het begin, d.w.z. de oorsprong van het schetsontwerp, de conceptuele logica van elk van de studiedisciplines die deel uitmaken van het project confronteert met de eisen (van de bouwheer) én met de verplichtingen (technisch, normerend, i.v.m. het milieu, budgettair of reglementair), én onderling, teneinde één samenhangend concept te bekomen
- 2) anderzijds daarna, zowel in de voorontwerpfase als in de ontwerpfase de studies van de verschillende disciplines die een onderdeel van het project uitmaken ("deelstudies" genoemd) onderling permanent confronteert om ze te coördineren.

Overlegstructuur

In samenspraak met de opdrachtgever zal bij de start van de opdracht een overlegstructuur afgesproken worden, met het oog op een efficiënt projectverloop.

De aard en frequentie van de vergaderingen is afhankelijk van de te behandelen materie en de fase van het project. We onderscheiden bv: stuurgroepvergaderingen (budget, planning, programma, fasering etc...), ontwerpvergaderingen, technische vergaderingen, coördinatievergaderingen, werfvergaderingen, etc.

Ontwerpproces

Het project wordt gerealiseerd door een compact, op maat samengesteld ontwerpteam. Er wordt daarbij gestreefd om zoveel als mogelijk steeds dezelfde personen samen te brengen, waardoor er een "naturel" ontstaat in de manier van samenwerken en op elkaar ingespeeld zijn. Het projectteam wordt vertegenwoordigd t.o.v. de opdrachtgever door de projectverantwoordelijke, in dit geval de architect. Het ontwerpproces verloopt zoals aangegeven door de opdrachtgever, waarbij het ontwerpteam instaat voor de taken mbt het ontwerpproces; zoals gedetailleerd in de overeenkomst tussen beiden.

Coördinatie van de studies

Het ontwerpteam staat in voor de coördinatie van alle studies die in het project zijn vervat, zowel op technisch vlak als op het vlak van budget en planning.

De diverse ontwerpers binnen het ontwerpteam houden gedurende de volledige uitvoering van de studie (schetsontwerp – voorontwerp – definitief ontwerp) met elkaar contact en wisselen de nodige gegevens uit, noodzakelijk voor de gecoördineerde opmaak van de diverse studies, zodat deze in overeenstemming met elkaar kunnen gebracht worden en dit binnen de in de planning voorziene termijn.

Er worden binnen het ontwerpteam afspraken gemaakt betreffende de aanstelling van de verantwoordelijke voor de projectcoördinatie, de planning van de studies en de projectcoördinatie, de wekelijkse interne ontwerpvergaderingen, de onderlinge uitwisseling en het beheer van documenten. De door het ontwerpteam opgemaakte plannen en documenten zijn in perfecte overeenstemming met de gegevens die voortvloeien uit de gespecialiseerde studies, o.m. voor wat betreft de afstemming tussen architectuur en structuur, de integratie van de technische uitrustingen en haar leidingen- en kanaaltracés, etc. Deze coherentie moet ruimtelijk zijn (zowel in plan- als in aanzicht) als transversaal (coherentie

tussen zowel de architectuurstudie en elke technische studie, als tussen de technische studies onderling). Deze coördinatie is des te meer noodzakelijk in de fase van de studie voor het definitieve ontwerp, m.a.w. op het ogenblik dat de definitieve architectuurplannen in volkomen overeenstemming moeten zijn met de laatste fase van de gespecialiseerde studies.

De coördinatie tijdens de studiefase gebeurt door gebruik te maken van:

- checklists met uit te voeren studiewerkzaamheden tijdens de verschillende ontwerpfases van het project en voor alle ontwerpdisciplines.
- checklists van openstaande coördinatie aandachtspunten en vastgestelde nonconformiteiten.
- interne kwaliteitsprocedures voor technische studies, bv cross-check en overlaying van de ontwerpplannen architectuur en technische uitrustingen, etc.

Coördinatie van de werken

De coördinatie van de werken die voortvloeien uit het ontwerp, is een taak voor de algemene aannemer. Het ontwerpteam houdt toezicht op diens werkzaamheden en waakt over de tijdige opstelling van zijn uitvoeringsstudies. Het ontwerpteam volgt eveneens het beheer van de uitvoeringsdocumenten (technische fiches, nota's, plannen, verslagen, etc) op zowel met het oog op de kwaliteitsbewaking van de uit te voeren werken als op het samenstellen van het volledige asbuiltdossier.

Planning

Bij het begin van de studieopdracht maakt het ontwerpteam een planning op van het geheel van de studies

Daarbij houdt het ontwerpteam rekening met de termijnen die contractueel zijn vastgelegd of met de aangepaste termijnen die met de opdrachtgever worden afgesproken. Er wordt eveneens rekening gehouden met een termijn van goedkeuring door de opdrachtgever, consultaties buurtoverleg, etc. Na gebeurlijke opmerkingen van de opdrachtgever en na zijn goedkeuring wordt deze planning de projectplanning voor het verder verloop van de studies tot aan de start der werken.

Vanaf de start van de uitvoering van de werken behoort het beheren van de projectplanning en van de uitvoeringstermijnen tot de taak van de algemene aannemer. Het ontwerpteam volgt de uitvoeringsplanning van de aannemer op en waakt erover dat deze indien nodig wordt bijgewerkt. In het bijzonder houdt het ontwerpteam toezicht op de opwaartse studieplanning van de aannemer m.b.t. zijn uitvoeringsstudies.

Kwaliteitsbewaking

Het project wordt uitgevoerd conform de ISO 9001 en ISO 14001 kwaliteitsplannen van het ontwerpteam. In samenspraak met de opdrachtgever en andere betrokken partijen zullen alle modeldocumenten en projectprocedures (verdeling, advies, verwerking) vastgelegd en/of verijnd worden en verder bewaakt. Uiteraard zullen deze aangepast te worden in functie van de verschillende partners op het project, alsook aan de precieze noden van het project, de wensen van de opdrachtgever en gebeurlijk reeds bestaande procedures en/of type-documenten.

Het ontwerpteam zal er daarbij over waken dat door alle partijen gedurende de volledige duur van het project steeds de correcte en eenvormige standaarddocumenten gehanteerd worden en dit met een coherente nummering, zodat alle projectdocumenten eenduidig kunnen getraceerd en opgevolgd worden.

OO 2504 B

INHOUDSTABEL

Het kasteel Vaalogé – Een gebouw met geschiedenis
Het kasteel Vaalogé – Een gebouw met kamers
Het nieuwe volume - Een gebouw in het park
Het nieuwe volume - Een efficiënte vorm
Het bestuurs- en dienstencentrum - Een open huis
Het bestuurs- en dienstencentrum - Een flexibel gebouw

INPLANTINGSPLAN
GELIJKVLOERS
1ste VERDIEPING
2de VERDIEPING en KELDER
OPSTANDEN
BUITENAANLEG

NOTA DUURZAAMHEID

RAMING BOUWKOST
RAMING STUDIEKOST
OPVOLGING KOSTENBEHEERSING

PLANNING EN TIMING VAN DE OPDRACHT
ORGANISATIE REALISATIEPROCES

Figuren voorpagina:
Forms Derived from a Cube, Sol Lewitt
HET HUIS, Villa De Olmen, Wieze, Karin Borghouts