

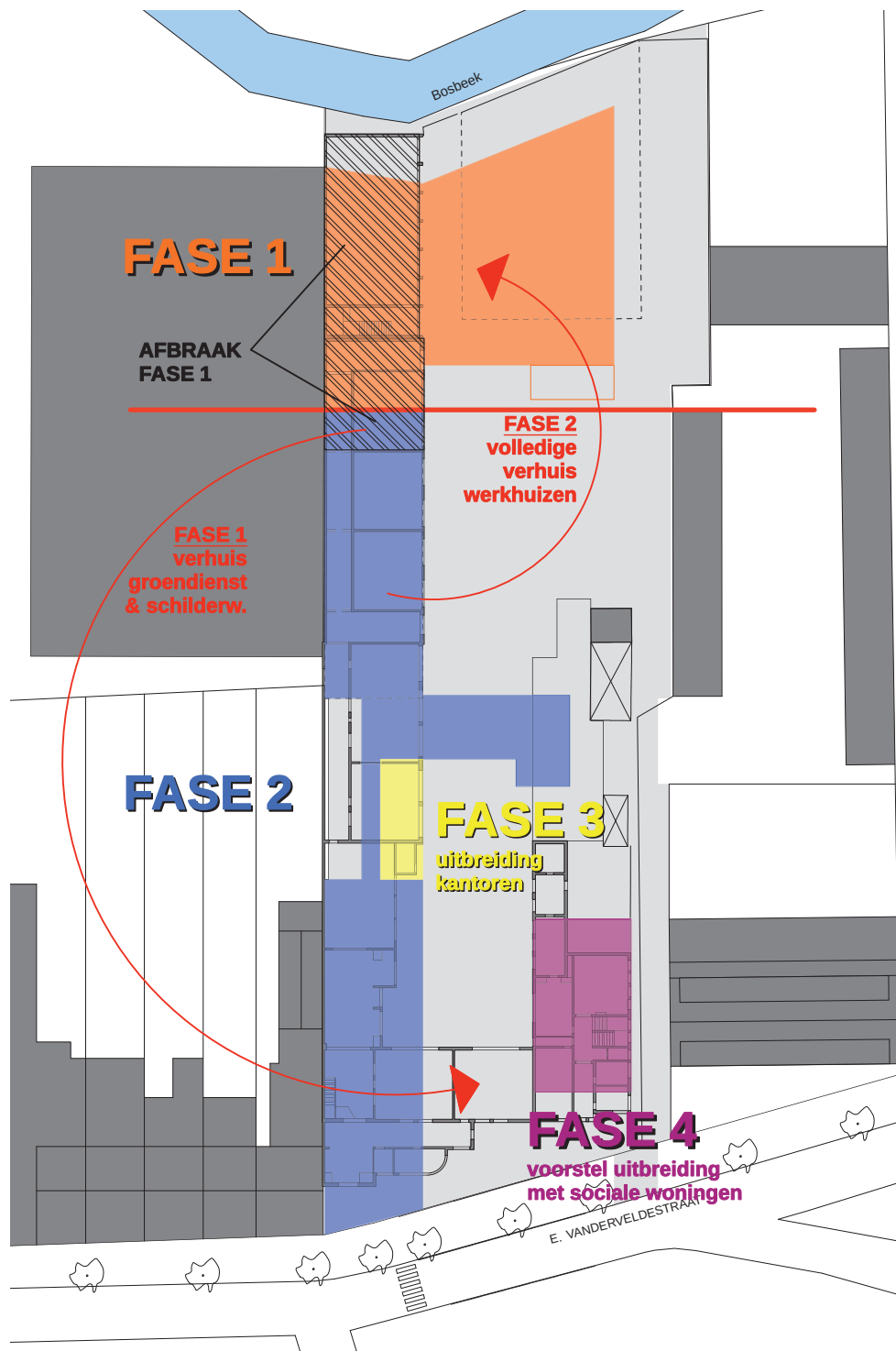


CODE OO 1817 C

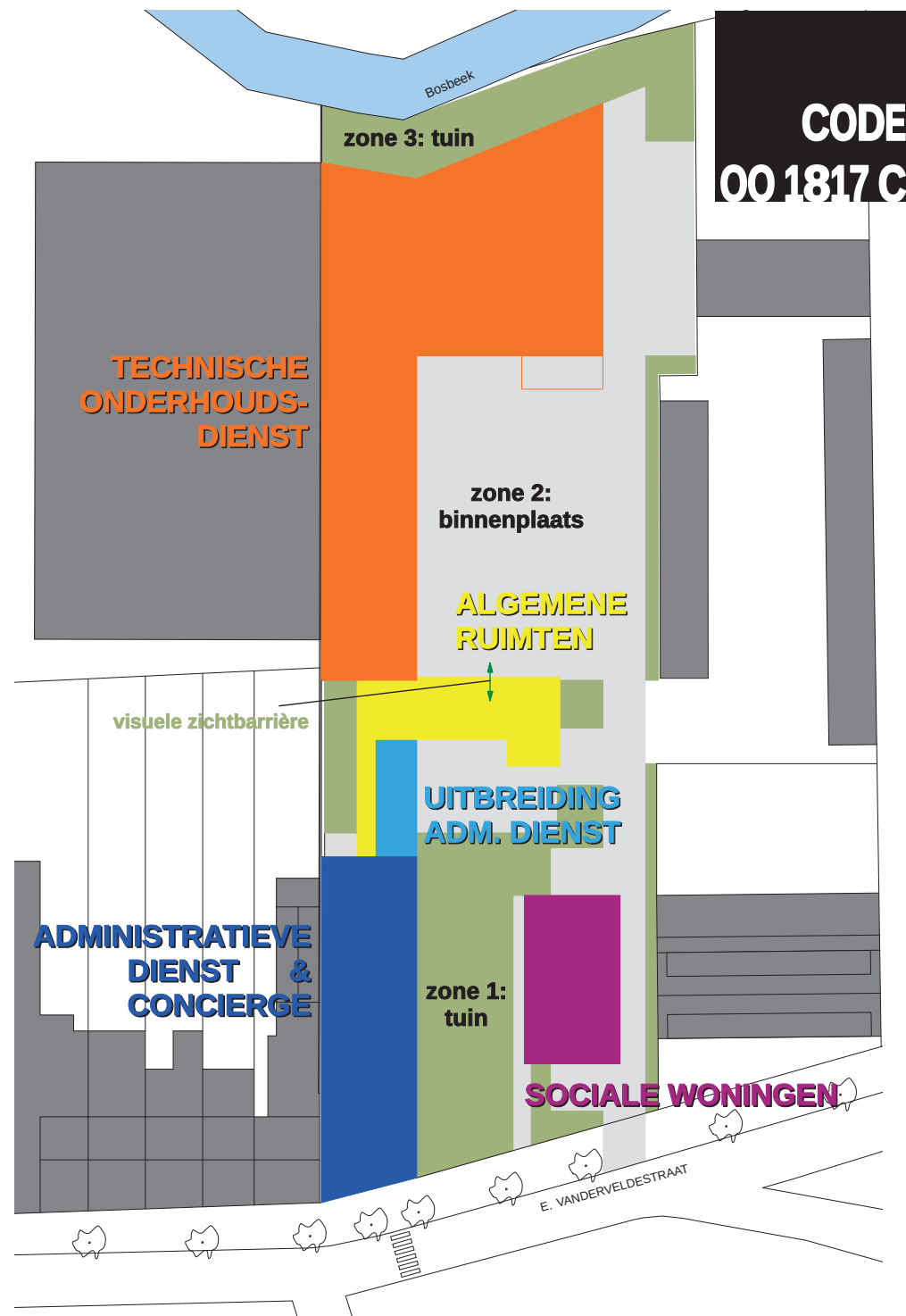
09/06/2010

Bouwheer: SM voor Volkshuisvesting Wilebroek
Oprichting van maatschappelijk, administratief
en technisch dienstencentrum & conciërgewoning

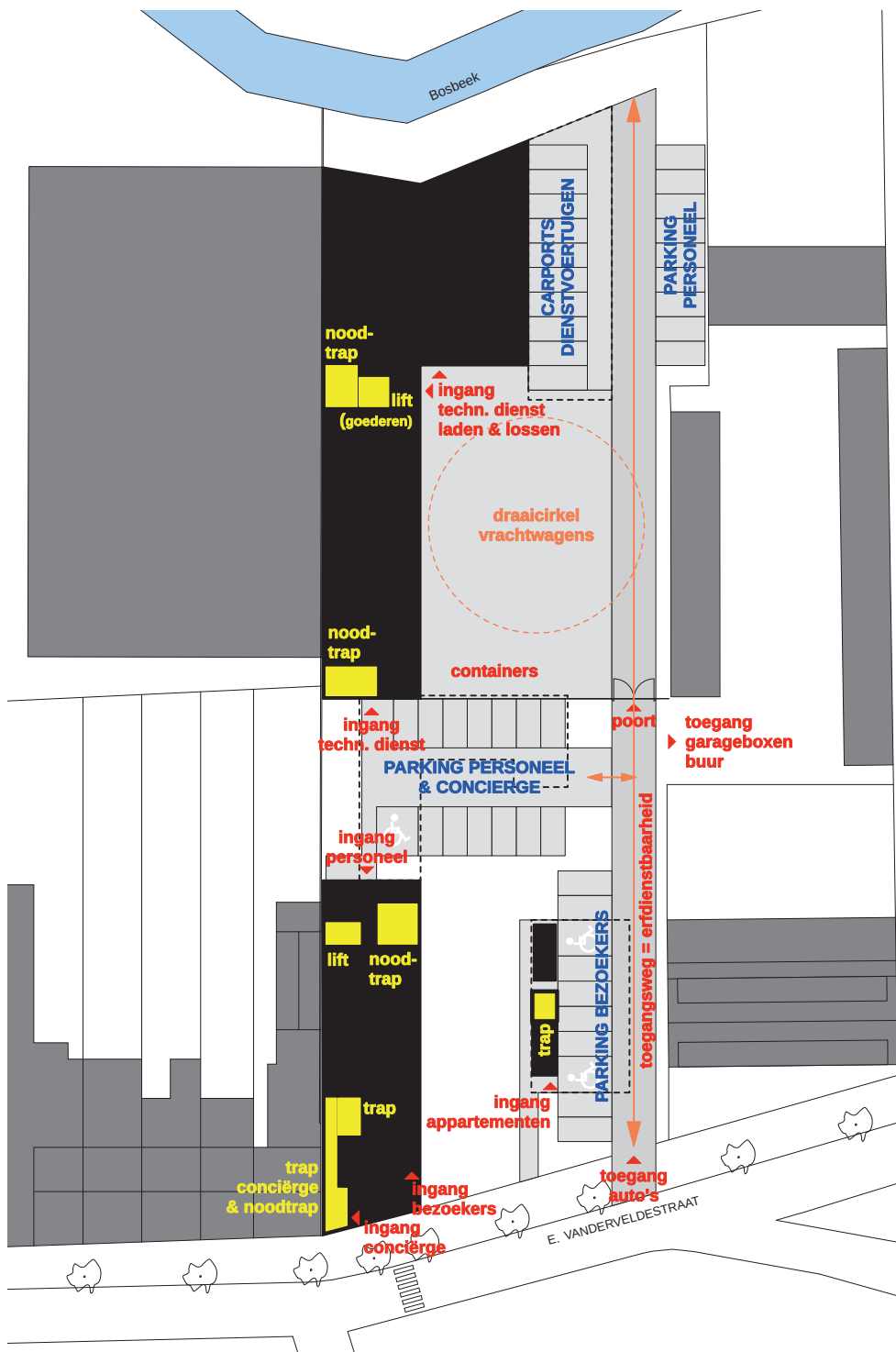
Open Oproep - OO 1817 C



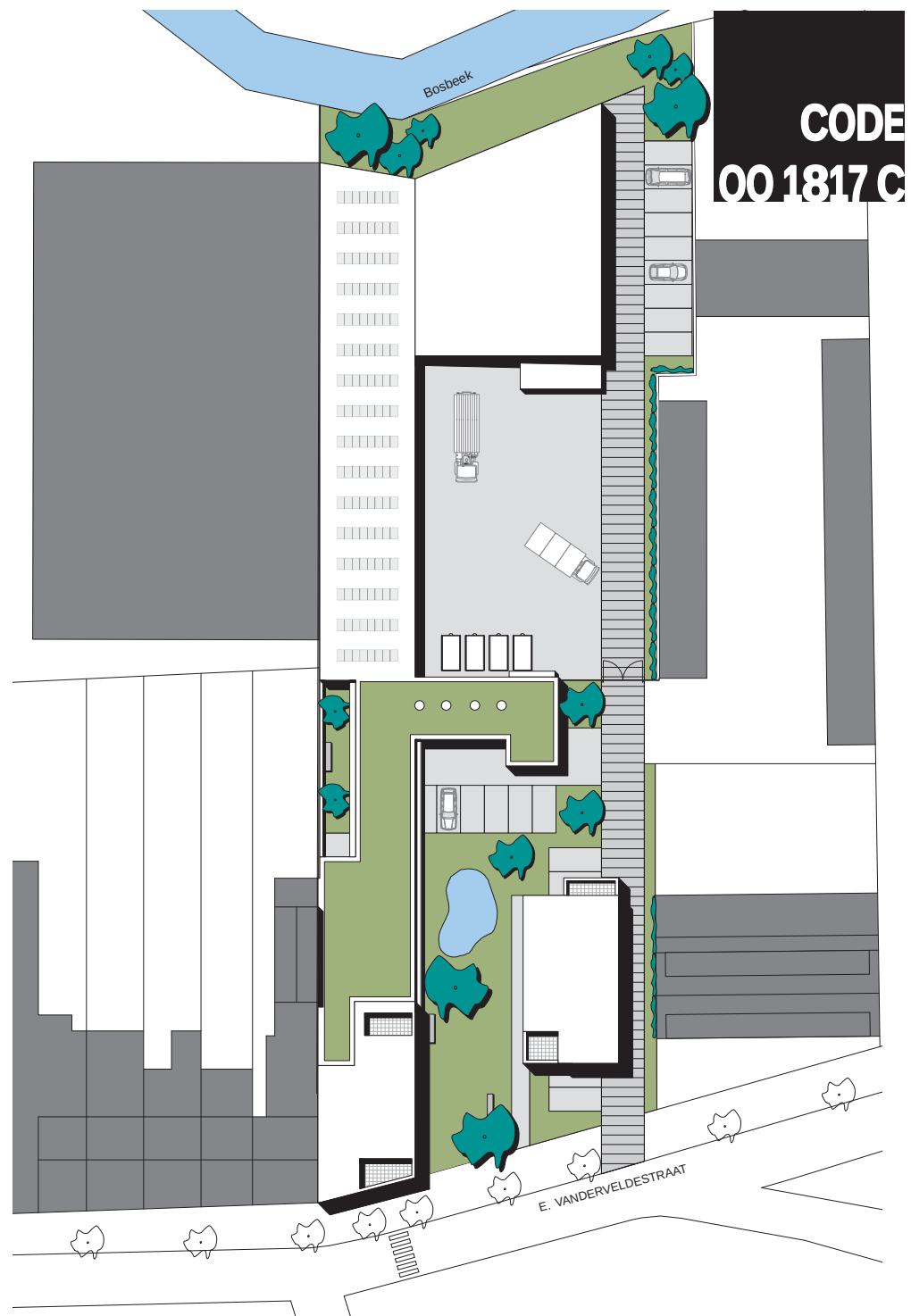
PLAN FASEN - schaal 1/500



schaal 1/500 - **PLAN FUNCTIES**



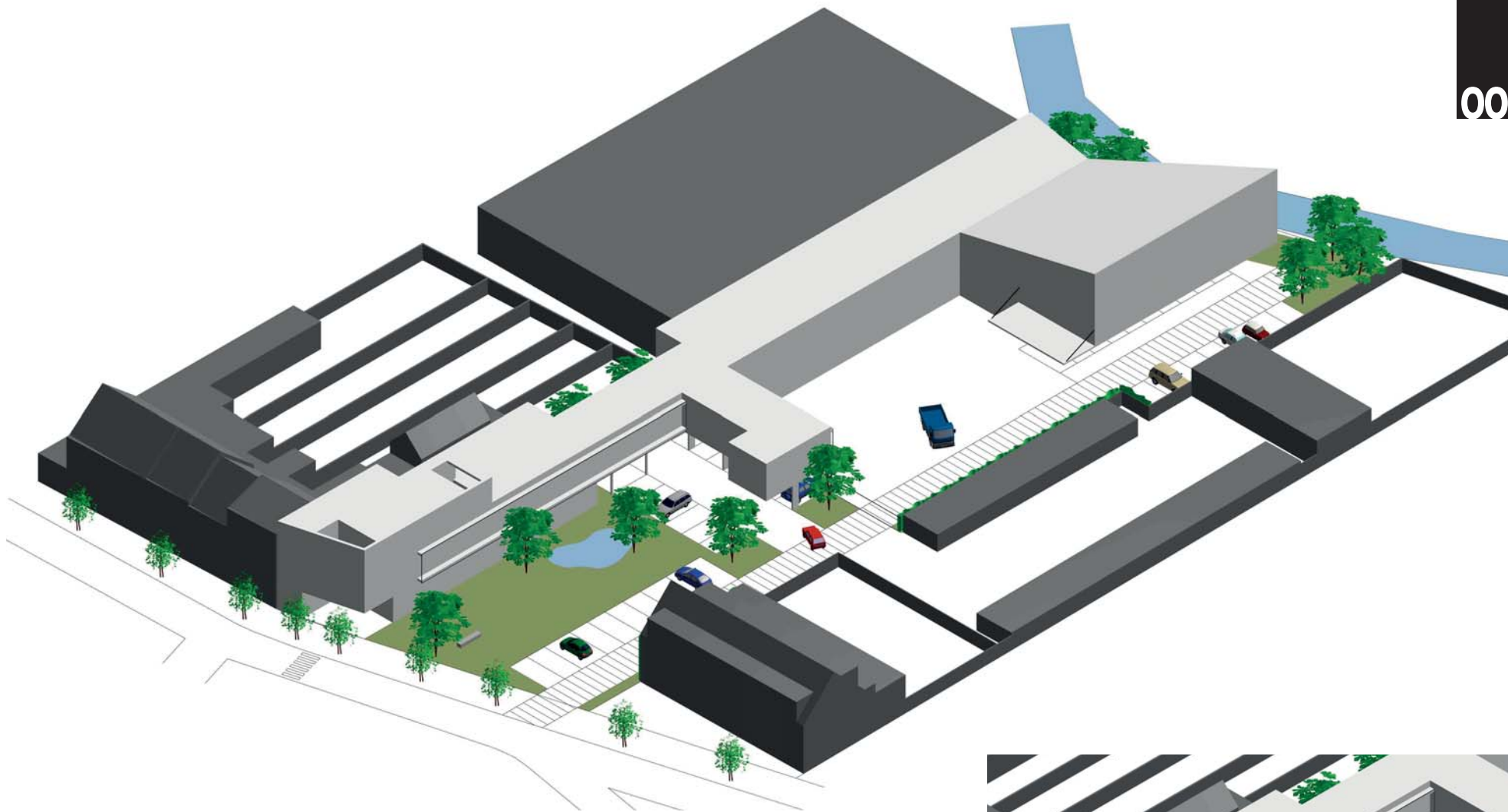
PLAN CIRCULATIE - schaal 1/500



schaal 1/500 - INPLANTING

CODE
00.1817 C

CODE
00.1817 C

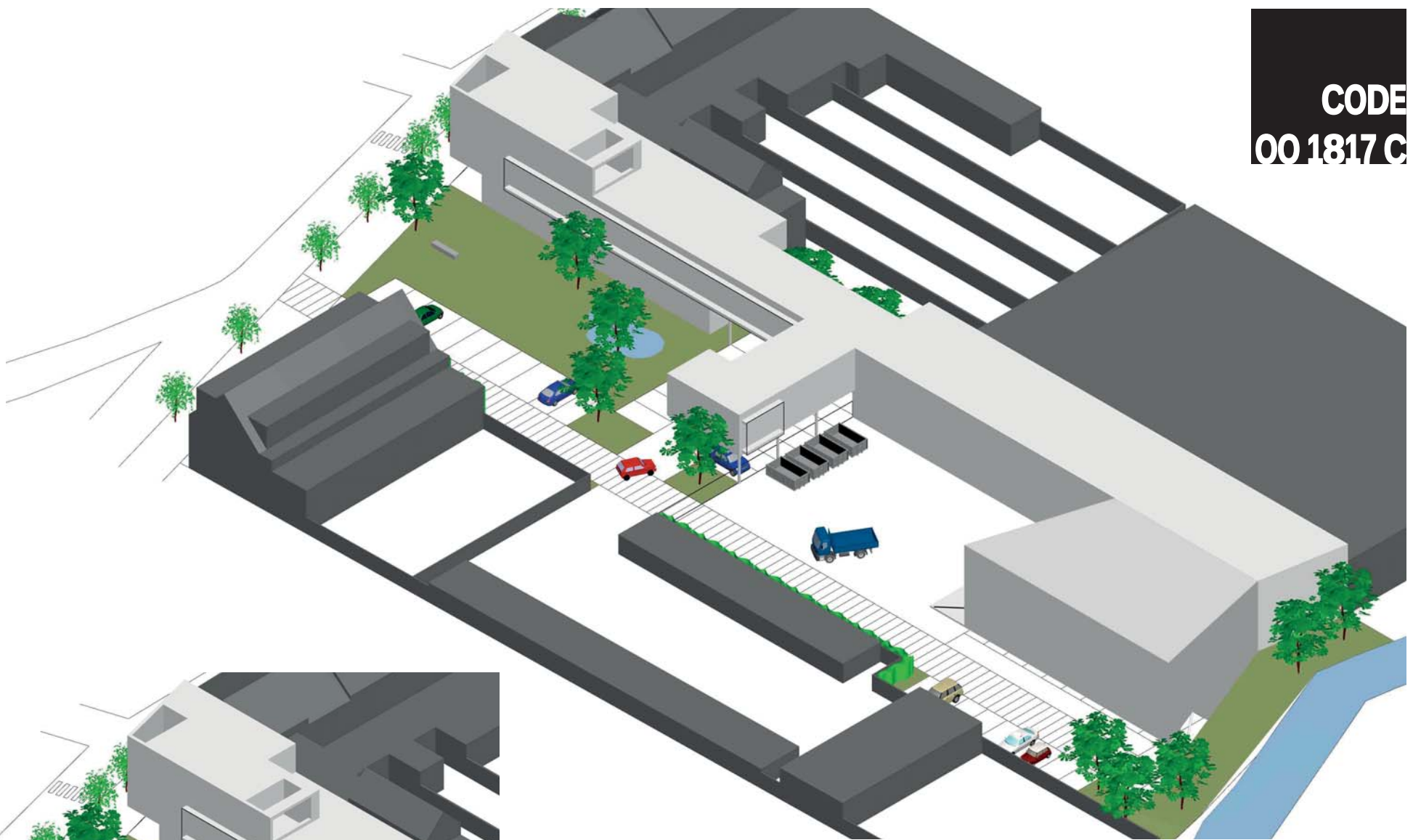


VOLUME-INPLANTING AXONOMETRIE



optie met sociale woningen

CODE
00.1817 C



VOLUME-INPLANTING AXONOMETRIE



optie met sociale woningen

NIV 0 - schaal 1/300

CODE
001817C

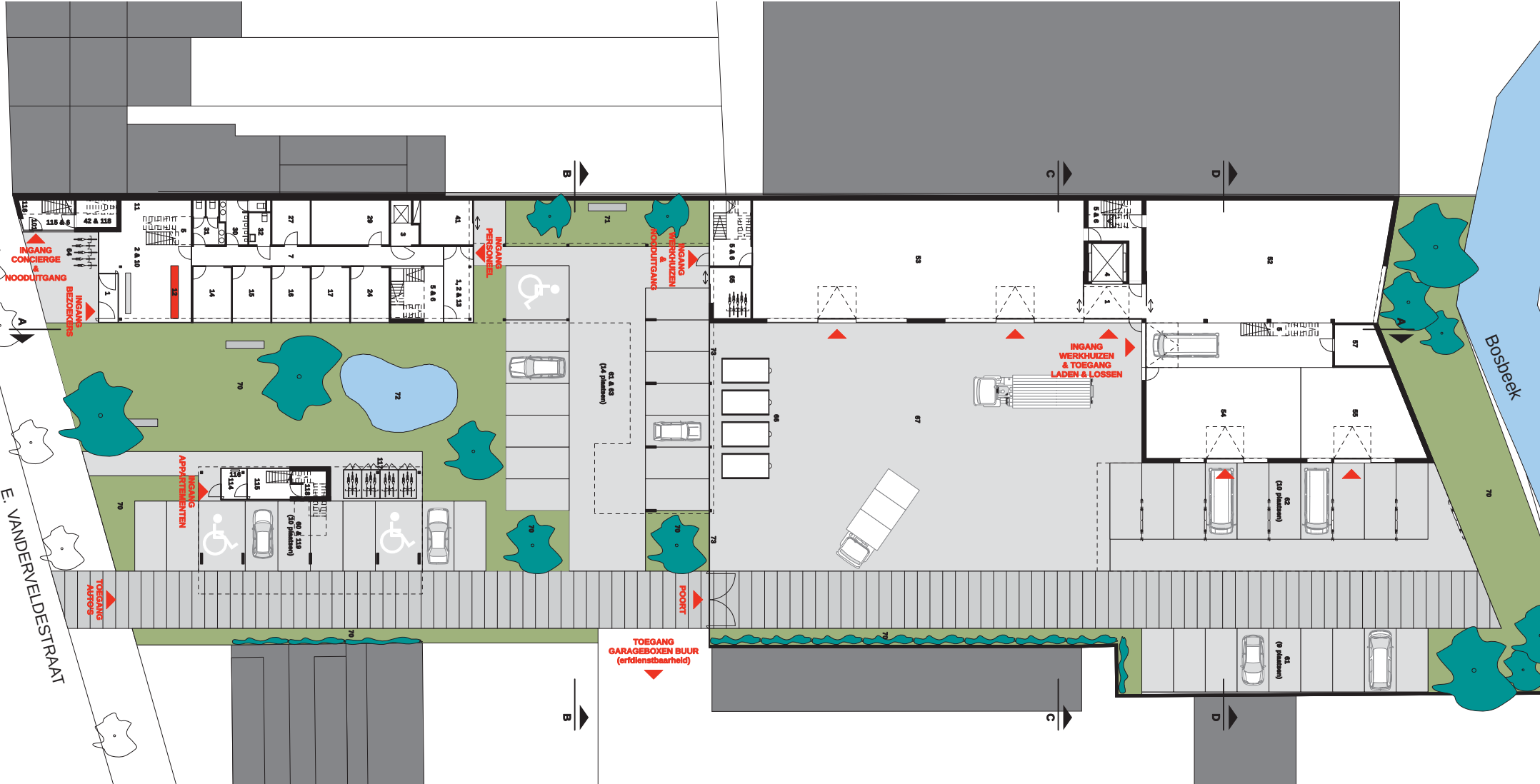


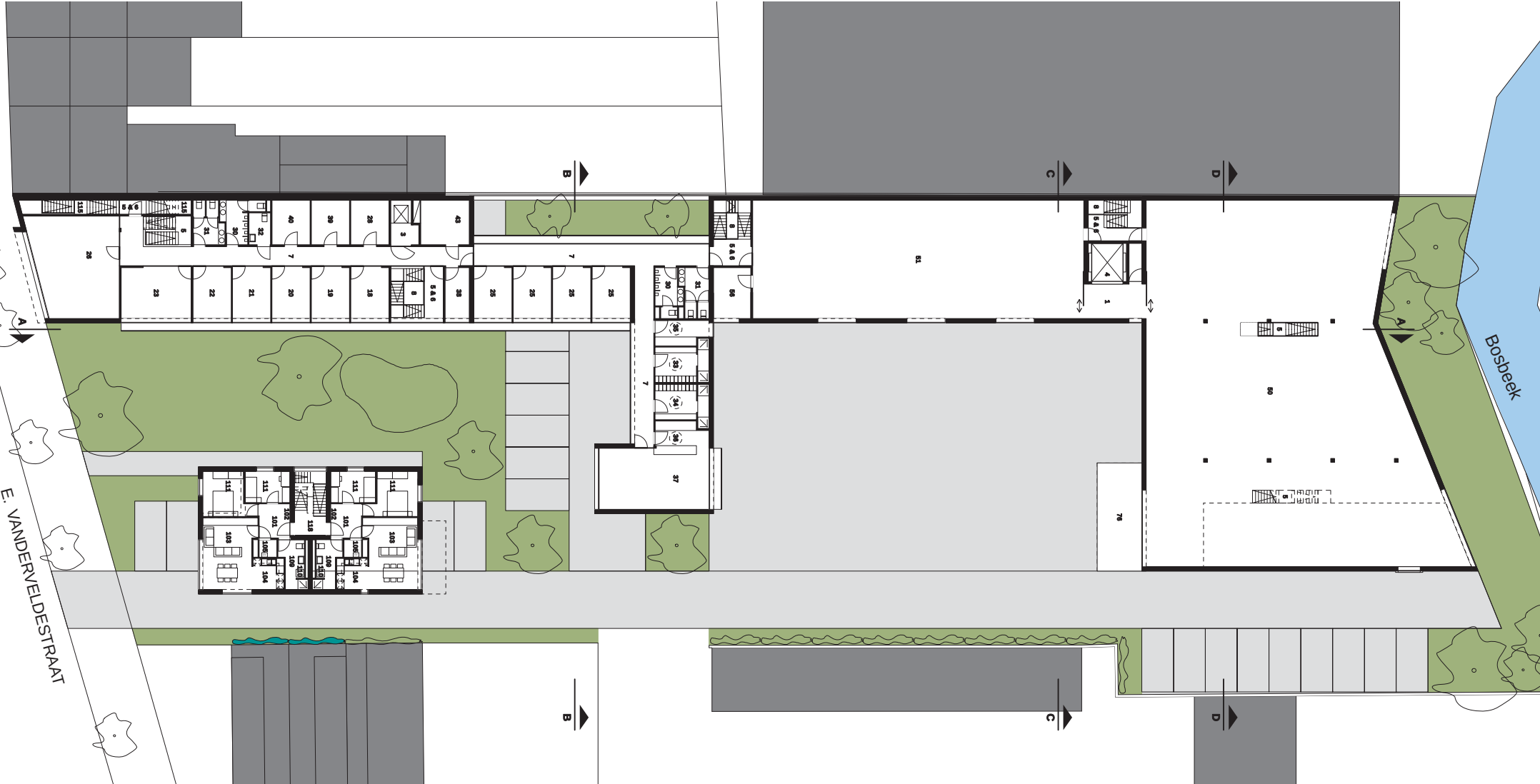
- CONCIERGE & APPART.
- 101 inkomhal
 - 102 vestiaire
 - 103 leefkamer
 - 104 keuken
 - 105 berging & cv-lokaal
 - 106 berging
 - 107 nachthal
 - 108 wc
 - 109 badkamer
 - 110 wasm. & droogk.
 - 111 slaapkamer
 - 112 terras
 - 113 terrasberging
 - 114 sas
 - 115 traphal
 - 116 brievenbusen
 - 117 fietsenberging
 - 118 tellerlokaal
 - 119 parking bewoners

- TOEGANG GARAGEBOXEN BUUR (erfdienstbaarheid)
- 60 parking bezoekers
 - 61 parking personeel
 - 62 carports dienstvoert.
 - 63 parking conciërge
 - 64 fietsen bezoekers
 - 65 fietsen personeel
 - 66 afvalcontainers
 - 67 koer vrachtwagens

- POORT
- 70 tuin
 - 71 patio/in
 - 72 waterpartij
 - 73 draadsluiting
 - 74 groendak
 - 75 plat dak
 - 76 lufel
 - 77 hellend dak
 - 78 zonnepanelen

- ADM. & TECHN. DIENST
- 1 sas
 - 2 inkomhal
 - 3 personeelthf
 - 4 goederenlft
 - 5 traphal
 - 6 noodtrap
 - 7 gang
 - 8 vide
 - 9 mezzanine
 - 10 wachtruimte
 - 11 kinderspeelhoek
 - 12 onthaalbalie
 - 13 tijdsregistratie
 - 14 medew. huuradm.
 - 15 medew. huurinvor.
 - 16 medew. soc. dienst
 - 17 hoofd soc. dienst
 - 18 medew. techn. dienst
 - 19 hoofd techn. dienst
 - 20 hoofd fin. dienst
 - 21 medew. fin. dienst
 - 22 directiesecretaresse
 - 23 directe
 - 24 reserve werkgpost
 - 25 uitbreiding kantoren
 - 26 polyval. vergaderzaal
 - 27 kopieruimte
 - 28 TT lokaal
 - 29 archief
 - 30 wc heren
 - 31 wc dames
 - 32 wc mindervalide
 - 33 kleeddouche heren
 - 34 kleeddouche dames
 - 35 waspijls
 - 36 dienstekeuken
 - 37 refect personeel
 - 38 berging
 - 39 poetsberging
 - 40 voorraadlokaal
 - 41 lokaal huisafval
 - 42 tellerlokaal
 - 43 stooklokaal
 - 50 werkgpost schijnw.
 - 51 monnags schijnw.
 - 52 stock schijnw.
 - 53 bouwvakkers
 - 54 loodgieterij & sanitair
 - 55 groendie. & schilderw.
 - 56 V&P-adviseur
 - 57 brandwerend lokaal





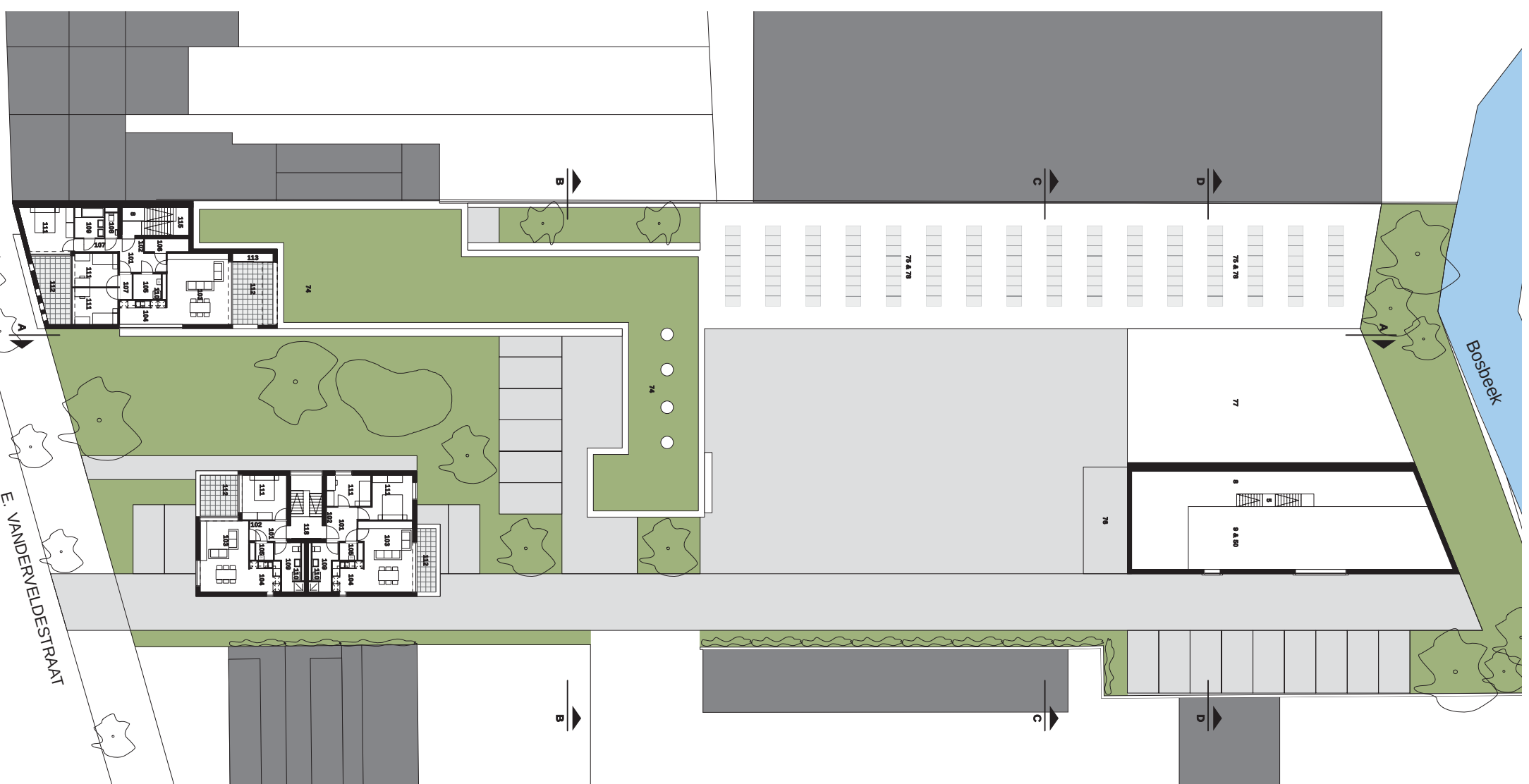
N/V +1 - schaal 1/300

CODE
001817C



LEGENDE
ADM. & TECHN. DIENST

- 1 sas
- 2 Inkomhal
- 3 personeel
- 4 goederenlift
- 5 traphal
- 6 noodtrap
- 7 gang
- 8 vide
- 9 mezzanine
- 10 wachtruimte
- 11 kinderspeelhoek
- 12 onthaalbalie
- 13 tijdsregistratie
- 14 medew. huuradm.
- 15 medew. huurinvor.
- 16 medew. soc. dienst
- 17 hoofd soc. dienst
- 18 medew. techn. dienst
- 19 hoofd techn. dienst
- 20 hoofd fin. dienst
- 21 medew. fin. dienst
- 22 directiesecreteresse
- 23 directie
- 24 reserve werkgast
- 25 uitbreiding kantoren
- 26 polyval. vergaderzaal
- 27 kopieruimte
- 28 TT-lokaal
- 29 archief
- 30 wc heren
- 31 wc dames
- 32 wc mindervalide
- 33 kleeddouche heren
- 34 kleeddouche dames
- 35 wasplaats
- 36 dienstekeuken
- 37 refect. personeel
- 38 berging
- 39 poetsberging
- 40 voorraadlokaal
- 41 lokaal huisafval
- 42 tellerlokaal
- 43 stooklokaal
- 50 werkgast schijnw.
- 51 montags schijnw.
- 52 stock schijnw.
- 53 bouwvakkers
- 54 loodgieterij & sanitair
- 55 groenidie. & schildew.
- 56 V&P-adviseur
- 57 brandwerend lokaal
- 60 parking bezoekers
- 61 parking personeel
- 62 carports dienstvoert.
- 63 parking concierge
- 64 fietsen personeel
- 65 fietsen bezoekers
- 66 atvalcontainers
- 67 Koer vrachtwagens
- 70 tuin
- 71 patio/in
- 72 waterpartij
- 73 draadafsluiting
- 74 groendak
- 75 plat dak
- 76 lufte
- 77 hellend dak
- 78 zonnepanelen
- CONCIERGE & APPART.
- 101 Inkomhal
- 102 vestiaire
- 103 leefkamer
- 104 keuken
- 105 berging & cv-lokaal
- 106 berging
- 107 nachthal
- 108 wc
- 109 badkamer
- 110 wasm. & droogk.
- 111 slaapkamer
- 112 terras
- 113 terrasberging
- 114 sas
- 115 traphal
- 116 brievenbussen
- 117 fietsenberging
- 118 tellerlokaal
- 119 parking bewoners



NIV +2 - schaal 1/300

CODE
001817C



LEGENDE
ADM. & TECHN. DIENST

- 1 sas
- 2 Inkomhal
- 3 personeel
- 4 goederlift
- 5 traphal
- 6 noodtrap
- 7 gang
- 8 vide
- 9 mezzanine
- 10 wachtruimte
- 11 kinderspeelhoek
- 12 onthaalbalie
- 13 tijdsregistratie
- 14 medew. huuradm.
- 15 medew. huuradv.
- 16 medew. soc. dienst
- 17 hoofd soc. dienst
- 18 medew. techn. dienst
- 19 hoofd techn. dienst
- 20 hoofd fin. dienst
- 21 medew. fin. dienst
- 22 directiesecretaresse
- 23 directe
- 24 reserve werkgast
- 25 uitbreiding kantoren
- 26 polyval. vergaderzaal
- 27 kopierumite
- 28 TT lokaal
- 29 archief
- 30 wc heren
- 31 wc dames
- 32 wc mindervalide
- 33 kleeddouche heren
- 34 kleeddouche dames
- 35 wasplaats
- 36 dienstekeuken
- 37 refect. personeel
- 38 berging
- 39 poetsberging
- 40 voorraadlokaal
- 41 lokaal huisafval
- 42 tellerlokaal
- 43 stooklokaal
- 50 werkgast schijnw.
- 51 montags schijnw.
- 52 stock schijnw.
- 53 bouwvakkers
- 54 loodgieterij & sanitair
- 55 groenidie. & schildew.
- 56 V&P-adviseur
- 57 brandwerend lokaal
- 60 parking bezoekers
- 61 parking personeel
- 62 carports dienstvoert.
- 63 parking concierge
- 64 fietsen bezoekers
- 65 fietsen personeel
- 66 afvalcontainers
- 67 Koer vrachtwagens
- 70 tuin
- 71 patio/in
- 72 waterpartij
- 73 draadafsluiting
- 74 groendak
- 75 plat dak
- 76 lufel
- 77 hellend dak
- 78 zonnepanelen
- CONCIERGE & APPART.
- 101 Inkomhal
- 102 vestiaire
- 103 leefkamer
- 104 keuken
- 105 berging & cv-lokaal
- 106 berging
- 107 nachthal
- 108 wc
- 109 badkamer
- 110 wasm. & droogk.
- 111 slaapkamer
- 112 terras
- 113 terrasberging
- 114 sas
- 115 traphal
- 116 brievenbussen
- 117 fietsenberging
- 118 tellerlokaal
- 119 parking bewoners

CODE
001817 C
SCHAAL 1/200



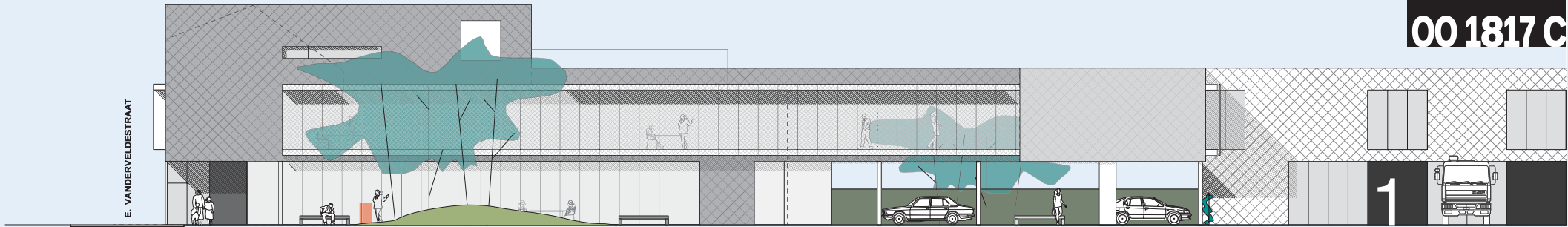
schets 01

gevel E. Vanderveldestraat

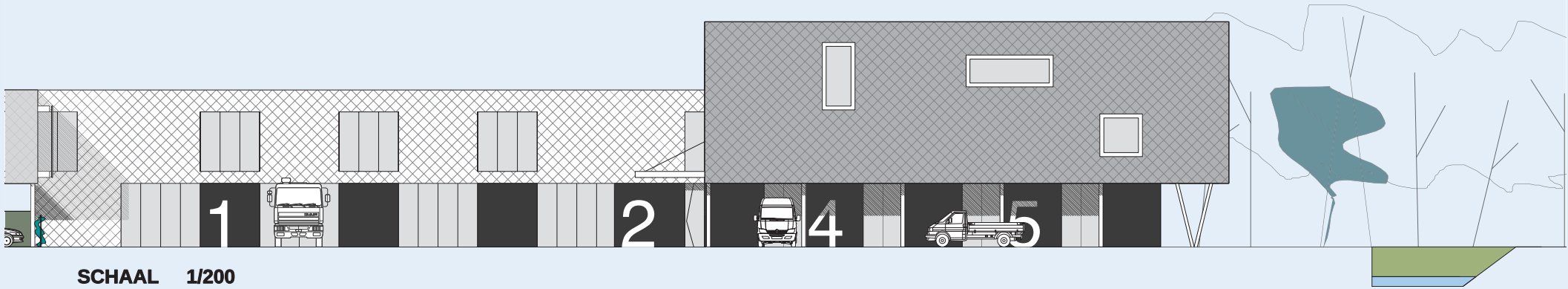




CODE
00 1817 C



SCHAAL 1/200

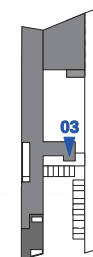
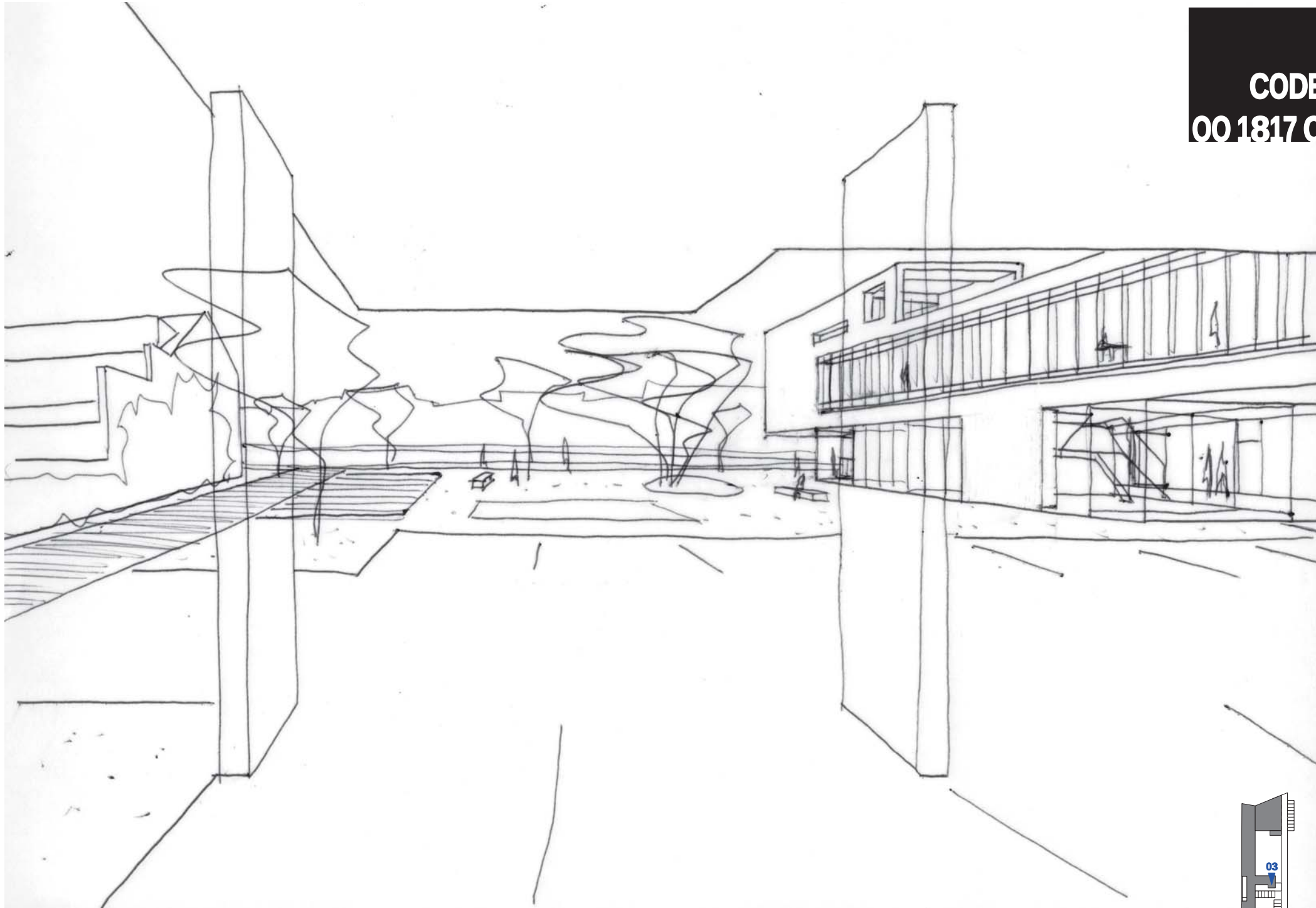


SCHAAL 1/200

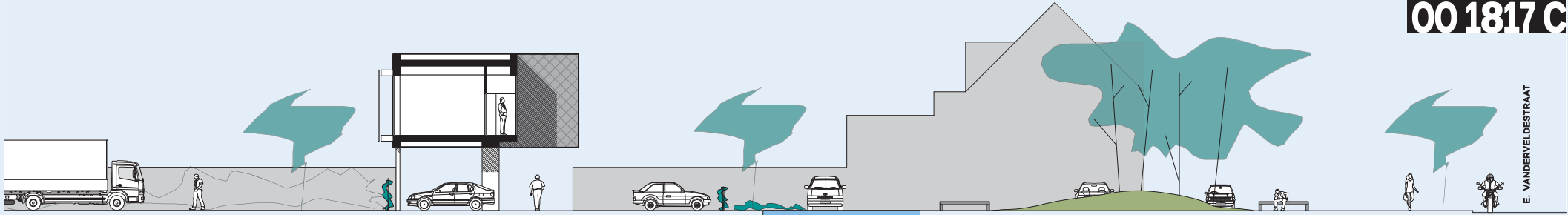


SCHAAL 1/350

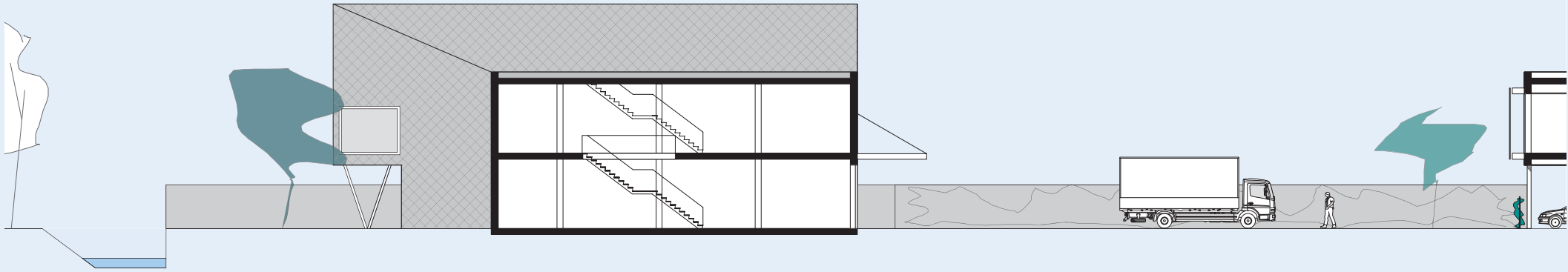
CODE
00.1817 C



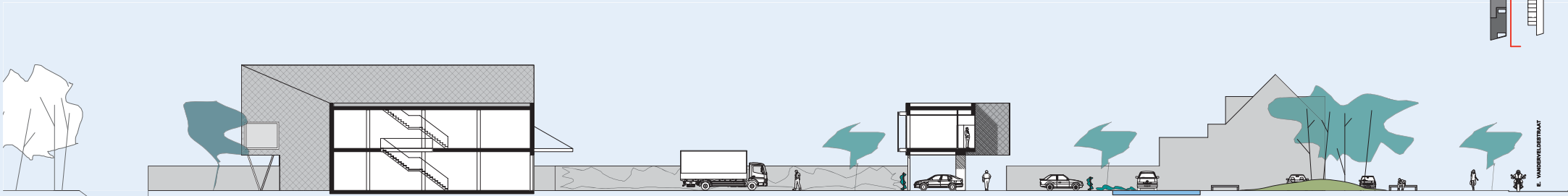
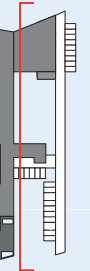
CODE
00 1817 C



SCHAAL 1/200



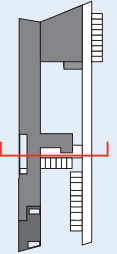
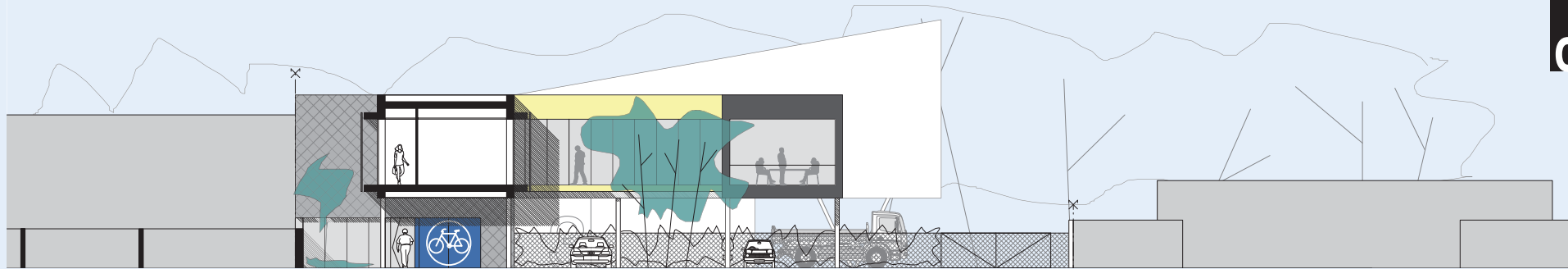
SCHAAL 1/200



SCHAAL 1/350

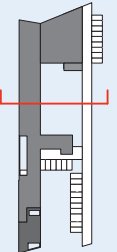
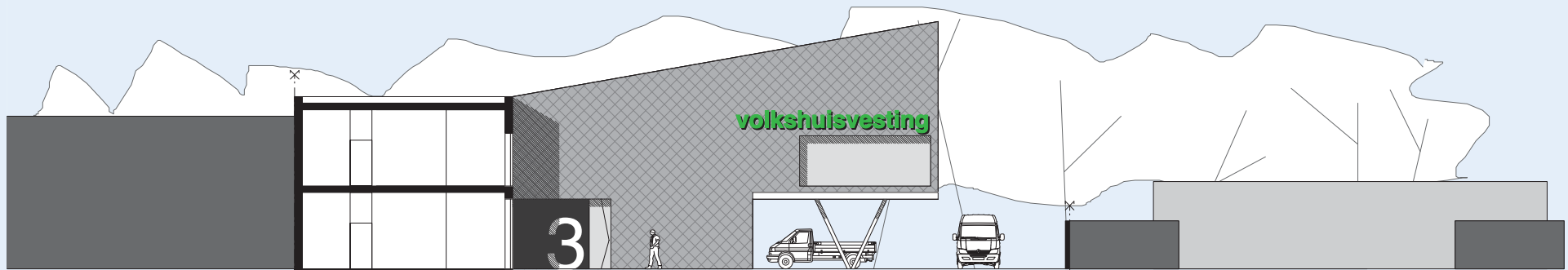
DOORSNEDE AA

CODE
00 1817 C



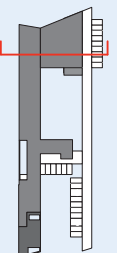
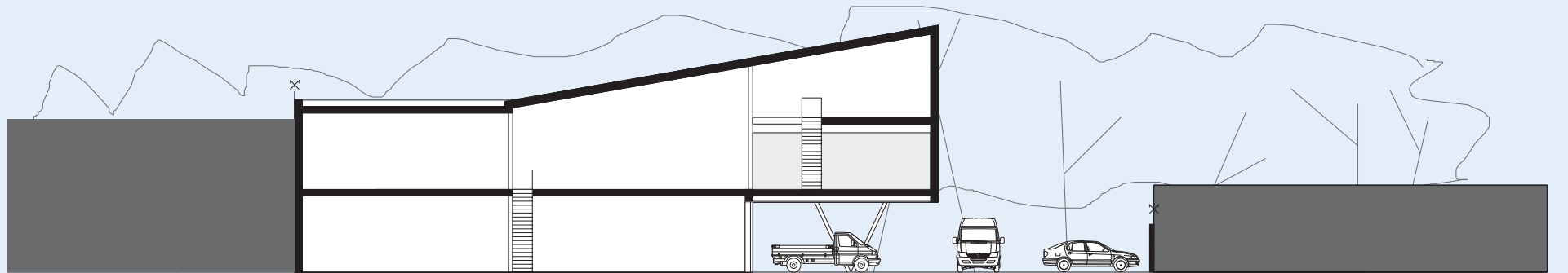
SCHAAL 1/200

DOORSNEDE BB



SCHAAL 1/200

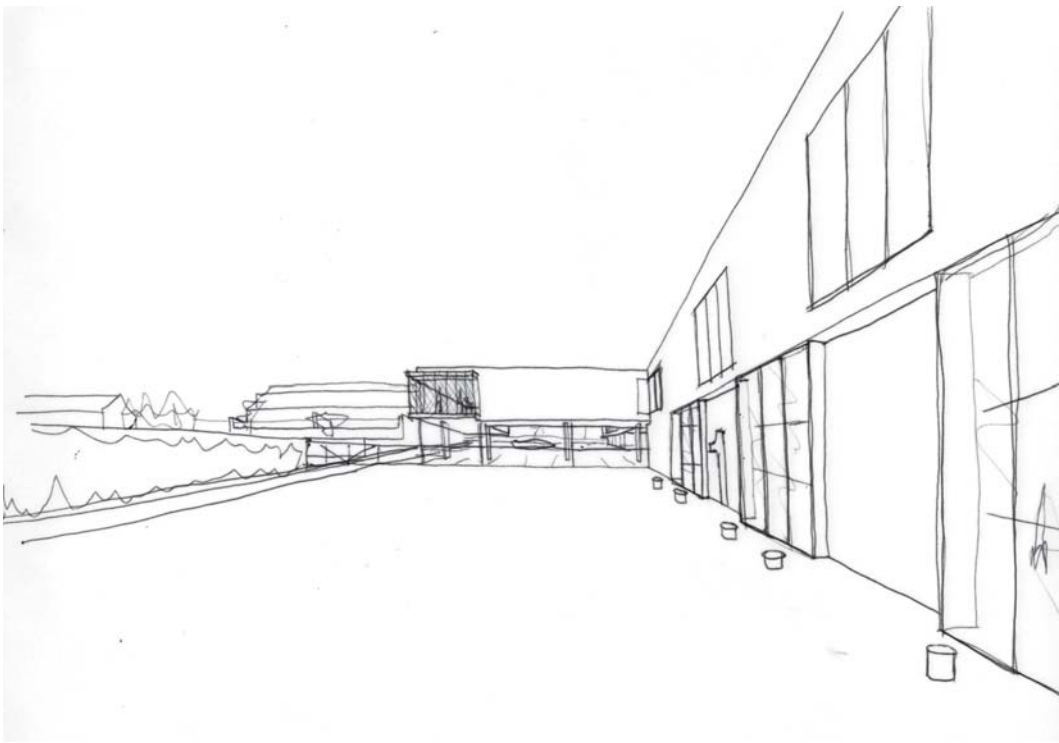
DOORSNEDE CC



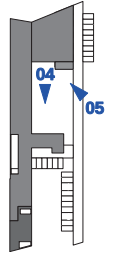
SCHAAL 1/200

DOORSNEDE DD

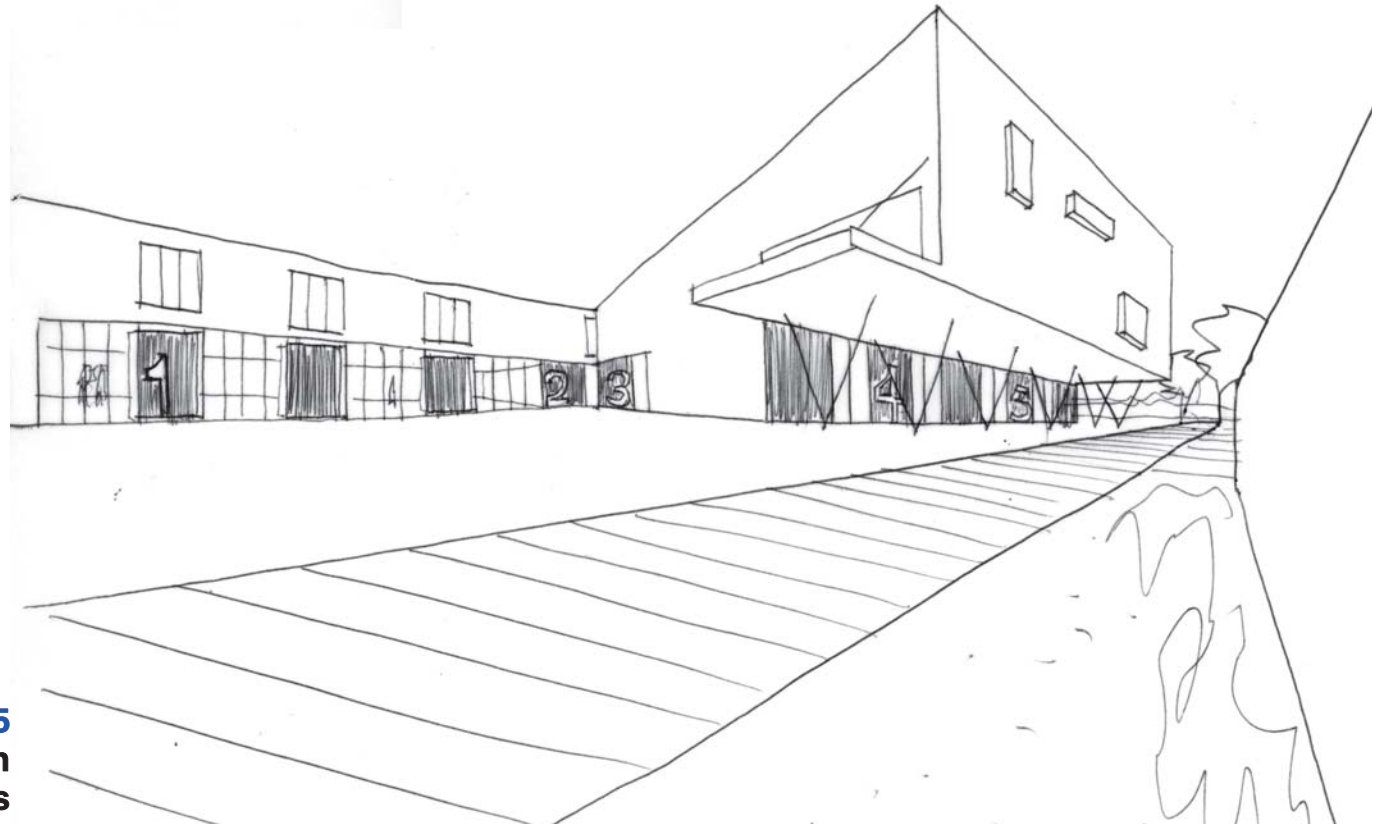
schets 04
zicht binnenplaats werkhuizen
richting E. Vanderveldestraat



CODE
00.1817 C



schets 05
zicht binnenplaats werkhuizen
richting grote loods



CODE

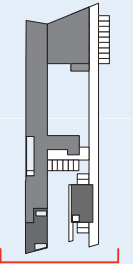
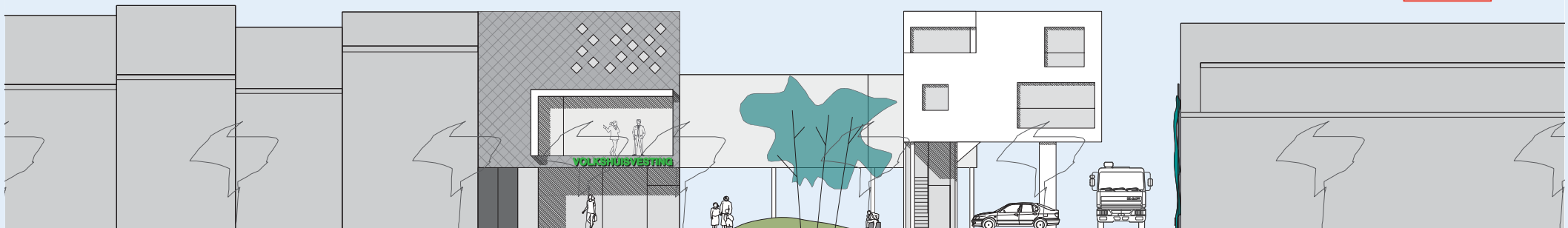
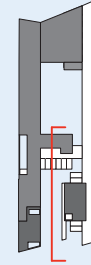
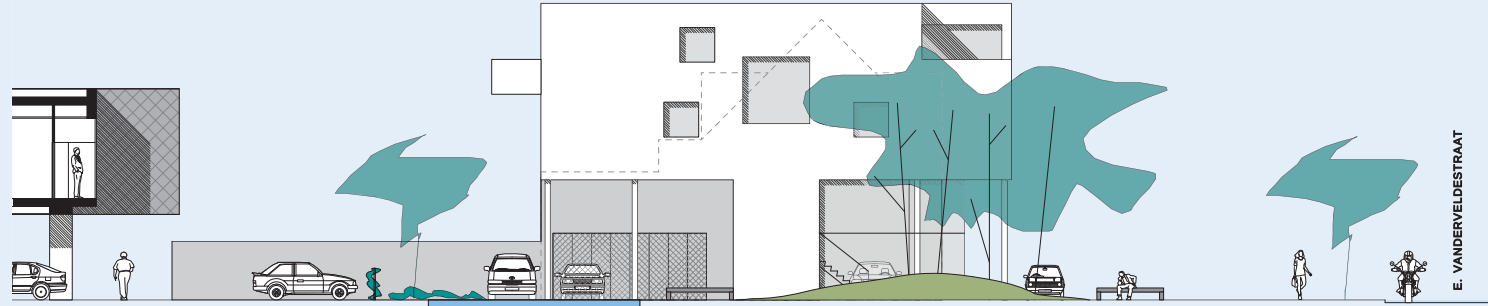
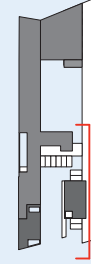
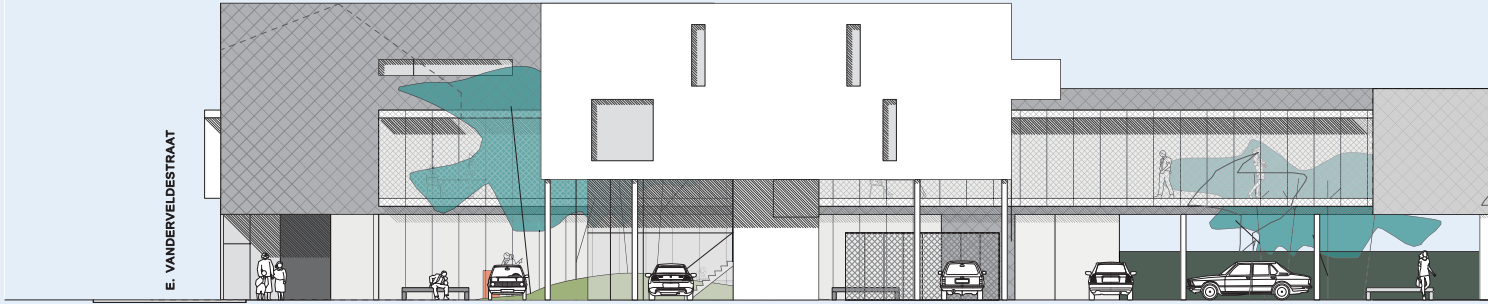
schets 06

gevel E. Vanderveldestraat 001817 C



OPTIE SOCIALE WONINGEN

CODE
00 1817 C
SCHAAL 1/200



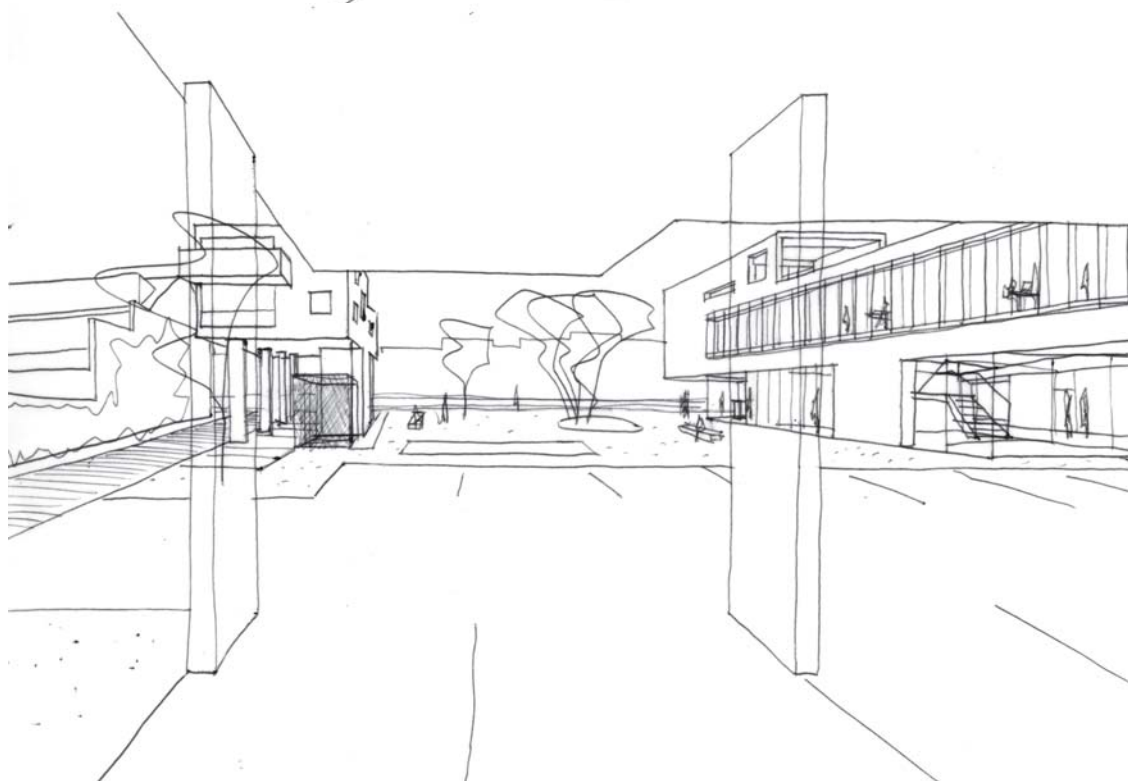
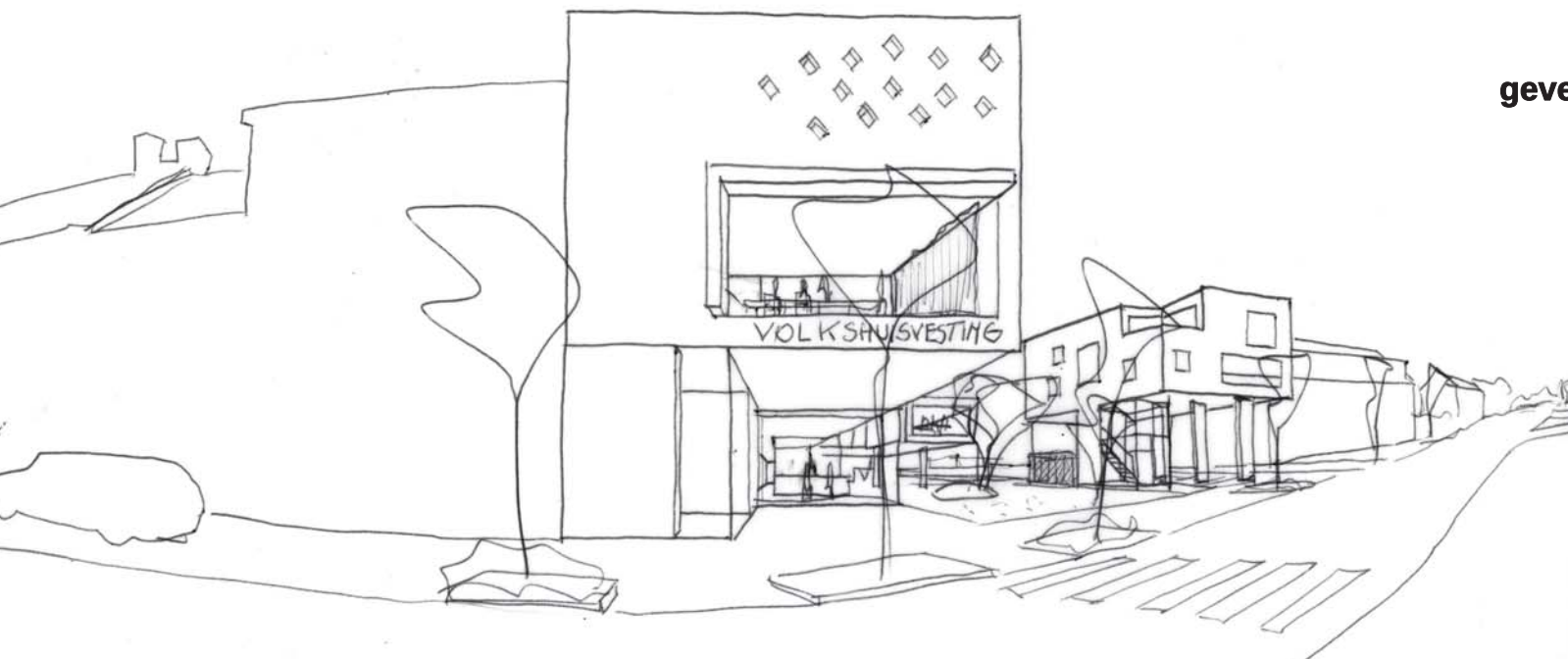
OPTIE SOCIALE WONINGEN

CODE

001817C

schets 07

gevel E. Vanderveldestraat



schets 08

zicht gezien vanonder "uitbouw" diensten
richting E. Vanderveldestraat

OPTIE SOCIALE WONINGEN

NOTA BETREFFENDE HET CONCEPT OF DE VERKENNENDE VISIE

PROGRAMMA

Het programma voorziet de oprichting van een maatschappelijk, administratief en technisch dienstencentrum in een nieuwbouw en omvat

- een administratieve dienst
- een technische onderhoudsdienst
- algemene ruimten
- een conciërgewoning
- parkings voor bezoekers, personeel, dienstvoertuigen (overdekt) & fietsen
- groenzone / rustpunt
- een fasering zodat de werkplaatsen voor de onderhoud- en hersteldienst op de site kunnen blijven functioneren
- de mogelijkheid voor de inplanting van een aantal sociale wooneenheden in de toekomst

CONTEXT

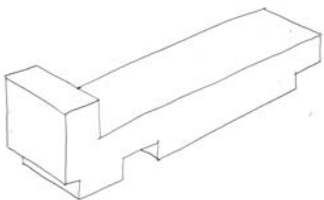
- de site is gelegen aan de rand van een woonwijk in een "zone bestemd voor openbare gebouwen en voor gebouwen met publieke bestemming" volgens het BPA
- de gebouwen op de site waren voorheen een lagere school met aanleunende kloosterwoning en zijn opgenomen op de "Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed" onder de typische interbellum architectuur wat vooral tot zijn recht komt in de voorgevel
- de gebouwen zijn nu reeds in gebruik als werkplaatsen voor de onderhoud- en hersteldienst
- achteraan grenst het terrein aan de Bosbeek (waterloop nr. 6.03), waardoor er een bouwvrije zone van 9 m dient gerespecteerd te worden als "groenzone" volgens het BPA
- links achteraan in de scheiding zal de gemeente Willebroek op het naastliggende perceel een loods bouwen met een grootte van +/- 30 x 50 m en met 2 bouwlagen (hoogte van +/- 6 m)
- rechts vooraan is er een weg met erfdiensbaarheid die toegang verleent tot achterliggende garageboxen van de buur
- de aangrenzende buur rechts is een appartementsgebouw met achterliggende garageboxen
- de buur links is een woning met lange achterbouw met wachtgevels in de scheiding en tuin
- de straat en voetpaden met bomen zijn recentelijk heraangelegd

UITGANGSPUNTEN - PRIORITEITEN

- de ruimtelijke integratie in de omliggende omgeving
- de bestaande gebouwen kunnen niet behouden worden vanwege de nieuwe functies en de vraag naar een nieuwbouw met meer oppervlakte
- de "waardevolle" gevel is niet verenigbaar met de nieuwe functies
 - die een grotere openheid en ingang verwachten naar de straat toe
 - die meer raamopeningen in de gevels nodig hebben
 - die andere lokaalhoogtes vereisen
 - en zou alleen maar leiden tot "façadisme"
- de fasering zodat de onderhoud- en hersteldienst kan blijven functioneren
- het voorgestelde programma van eisen en oppervlaktes omzetten en vertalen in een architecturaal gebouw
- met minimale middelen een maximale architecturale en functionele waarde verkrijgen
- een eenvoudige en duidelijke circulatie & ingangen
- ondanks de gevraagde hoeveelheid parkeerplaatsen, de site toch openwerken met groenzones

STEDENBOUWKUNDIG

Een eerste idee na de vertaling van het programma maar zonder echter rekening te houden met de fasering, het terrein en zijn ruimtelijke context geeft het volgende ideale beeld (zie schets): één alleenstaand compact volume als loods met vooraan een verhoogd gedeelte voor de burelen.



Het terrein, de burelen, de erfdiensbaarheid en niettemin de fasering hebben echter een zeer grote impact en vereisen dus een andere aanpak dan het realiseren van een "monovolume".

Een monovolume wordt meestal gerealiseerd op de typische bedrijventerreinen, maar gezien de bovenvermelde aandachtspunten is op deze locatie zo iets niet aangewezen.

FASERING:

In een **1^{ste} fase** wordt het gebouw met 2 bouwlagen achteraan afgebroken en deels het aansluitende gebouw met 1 bouwlaag, nl. waar nu de groendienst gehuisvest is. Deze dienst kan op een eenvoudige manier verhuizen naar de gelijkvloerse lokalen van het gebouw aan de straatzijde. De schrijnwerkerij met zijn machines zou moeilijker te verhuizen zijn, dus blijft deze op zijn huidige plaats behouden. De toegangsweg tot de site en de garageboxen van de buur blijven ook behouden.

In de vrijgekomen zone na afbraak en in de 9 m grens met de bouwvrije zone van de Bosbeek wordt een nieuw volume over 2 bouwlagen met een mezzanine onder het hellende dak gebouwd. Bij deze grote loods situeren zich ook de overdekte parking voor de dienstvoertuigen en een deel van de personeelsparking.

Bij de **2^{de} fase** verhuist de ganse onderhouds- en hersteldienst naar de nieuwe loods uit fase 1. De schrijnwerkerij met zijn machines kan zich al definitief installeren, de rest zal de ruimte voorlopig moeten delen. Voor het sanitair, nl. de toiletten en de kleed- en doucheruimtes, zal er moeten voorzien worden in tijdelijke containers.

De rest van de bestaande gebouwen worden afgebroken en vervangen door een nieuwbouw over 2 bouwlagen en gedeeltelijk aan de straatzijde over 3 bouwlagen.

Een **3^{de} fase** omvat de gevraagde uitbreiding voor de extra kantoorruimte.

De **4^{de} fase** voorziet in de mogelijkheid om sociale woningen (appartementen) te bouwen op de site. Deze situeren zich rechts vooraan op het terrein, ter hoogte van maar niet aangebouwd aan het bouwblok met appartementen van de buur.

Tijdens de verschillende fases dient de toegangsweg (erfdiensbaarheid) voor de buur rechts behouden te blijven.

RUIMTELIJKE INPLANTING:

De nieuw te bouwen gemeentelijke loods links achteraan, samen met de woning met lange achterbouw van de buur links vooraan, maken dat de linker perceelsgrens grotendeels volgebouwd is met wachtgevels in de perceelsgrens. Om de site niet aan beide zijden ruimtelijk af te sluiten door de inplanting van de nieuwe gebouwen, worden de nieuwe volumes dan ook links tegen deze wachtgevels ingeplant. Enkel ter hoogte van de tuinen van de burelen wordt het volume opengewerkt met een patio. Hier sluit een dwars ingeplant volume op kolommen aan met eronder de parking voor het personeel.

Door deze inplanting kan de bestaande toegangsweg behouden blijven en doorgetrokken worden tot achteraan om de volledige site te bedienen. De toegang tot de garageboxen van de buur blijft dus ook behouden.

De grote loods volume achteraan (fase 1) is dwars over het terrein geplaatst tot tegen de doorgetrokken toegangsweg, waardoor het op een ruimtelijk verantwoorde afstand blijft van de perceelsgrens rechts. De loods volgt de schuine 9 m afstandsgrens tot de beek. Als accent krijgt het een hellend dak en gelijkvloers een oversteek voor de parking van de dienstvoertuigen.

Aangezien de gevraagde parkings heel wat oppervlakte innemen en ten koste zouden gaan van de open "groene" ruimte wordt geprobeerd om zoveel mogelijk gelijkvloers te parkeren onder de gebouwen. Hierdoor winnen we dus aan grondoppervlakte.

In het verlengde van het appartementsgebouw van de buur rechts wordt een volume met 2 bouwlagen op kolommen voorzien waarin 4 sociale appartementen worden in onder gebracht. Onder dit gebouw bevindt zich de parking voor de bezoekers.

Door deze inplanting met twee dwarse volumes wordt de site ingedeeld in 3 zones:

- vooraan een **1^{ste}** zone als tuin met rechts een geïntegreerde parking voor de bezoekers en achteraan uitlopend op de personeelsparking en de patio
- door geen volume langsheen de straat te bouwen wordt het terrein zoveel mogelijk opgehouden zodat een open en uitnodigende groene "voor"-zone gecreëerd wordt
- de kantoren, de conciërgewoning en de toekomstige sociale appartementen hebben uitzicht op deze groene zone
- het beeldhouwwerk van Frans van den Brande krijgt er ook zijn plaats
- het volume boven de parking zorgt voor een afscheiding naar de **2^{de}** zone toe
- in het midden een van de straat afgeschermd **2^{de}** zone als binnenplaats voor de bediening van de technische dienst en het daarbij horende vrachtwagenverkeer
- door de loods achteraan afgescheiden nog een **3^{de}** zone aan de Bosbeek ingericht als groenzone

GROEPERING VAN FUNCTIES:

Vooraan links aan de straat tot aan de onderbreking met de patio krijgen we de administratieve dienst over 2 bouwlagen met vooraan de conciërge in een **3^{de}** bouwlaag.

Ter hoogte van de patio is er op de verdieping een verbinding naar de achterliggende technische dienst. In het dwars geplaatste volume op kolommen rechts van de patio zijn de uitbreiding van de kantoren gesitueerd en de algemene ruimten zoals de refter met dienstkeuken en de kleedruimte met douche en toiletten.

CODE
00.1817 C

NOTA CONCEPT & VISIE

Vanaf de patio tot helemaal achteraan wordt het voorste volume verder doorgetrokken over 2 bouwlagen met achteraan een dwars geplaatst volume over 2 bouwlagen en een extra mezzanine onder het hellende dak. Hierin is de technische onderhoudsdienst gevestigd. Onder het dwarse gebouw bevindt zich de parking voor de dienstvoertuigen.

Rechts vooraan komt dan nog het toekomstige volume op kolommen voor de sociale appartementen.

CIRCULATIE:

De ingang voor de bezoekers van de administratieve dienst ligt aan de straatzijde onder een oversteek van het gebouw en in het verlengde van het zebrapad. Onder diezelfde oversteek bevindt zich een overdekte fietsenstalling voor de bezoekers.

Links van de algemene ingang ligt de toegang tot de trappenhal naar de conciërgewoning die tevens dienst doet als extra nooduitgang en noodtrap voor de kantoren op de verdieping.

De toegangsweg tot de site blijft op de bestaande plaats behouden.

Langsheen deze weg vooraan wordt de parking voor de bezoekers (10 plaatsen) gesitueerd.

Verder langsheen de weg en ter hoogte van de patio en onder het volume met de algemene ruimten situeert zich een deel van de personeelsparking (14 plaatsen). Deze geeft via de patio toegang tot de personeelsingang in het administratieve blok en aan de overzijde toegang tot de overdekte fietsenstalling voor het personeel en tot de werkhuizen van de technische dienst.

Verder langs de weg is er rechts de bestaande toegang tot de garageboxen van de buur.

Ter hoogte van de garageboxen wordt de toegangsweg naar de technische dienst afgesloten met een poort. Na de poort krijgen we een grote binnenplaats waar ruimte is voor de afvalcontainers en er voldoende draaicirkel is voorzien voor de vrachtwagens. In de binnenhoek van het gebouw aan de goederenlift is er plaats voor het laden en lossen van de vrachtwagens.

De ateliers links zijn voorzien van poorten zodat deze rechtsreeks kunnen bediend worden. De loods achteraan heeft de mogelijkheid om met een bestelwagen binnen te rijden zodat ook deze makkelijk kunnen bediend worden.

Helemaal achteraan langsheen de weg bevinden zich links onder de loods de overdekte parking voor de dienstvoertuigen met de mogelijkheid om ook via 2 poorten rechtstreeks de ateliers te bedienen.

Aan de overzijde van de weg ligt het overige deel van de personeelsparking.

ARCHITECTURAAL

ADMINISTRATIEVE DIENST:

De oversteek van het gebouw accentueert de inkom voor de bezoekers en links de ingang voor de conciërge, die tevens dienst doet als nooduitgang voor de kantoren op de verdieping.

De inkom met wachtruimte en ontvangstbalie is duidelijk zichtbaar vanaf de straat door de ganse hoek te voorzien van beglazing. Een open trap in de wachtruimte verzorgt de verbinding naar de verdieping.

De opbouw van het gebouw is eenvoudig en identiek op beide verdiepingen. Aansluitend en naast de trap start een middengang met aan de rechterzijde de burelen, met zicht op de groenzone. Aan de linkerzijde van de gang, in de "donkere" zone, bevinden zich de dienstklokken zoals toiletten, bergingen, archief, technische ruimten, ...

De middengang geeft achteraan op het gelijkvloers uit op de inkomzone voor het personeel, met links de lift en rechts de trap. Deze inkom heeft zicht op de patio en geeft uit op de personeelsparking. Op de verdieping wordt de middengang doorgetrokken naar het gebouw voor de technische onderhoudsdienst.

De personeelsingang is strategisch gelegen:

- aan de personeelsparking
- tussen de administratieve en technische dienst
- aansluitend en eveneens tussen de beide diensten bevinden zich op de verdieping de gemeenschappelijke ruimten (zie ook algemene ruimten)

Op de verdieping, aan de straatzijde, bevindt zich boven de oversteek de polyvalente ruimte en vergaderzaal, in de nabijheid van de trap en de directielokalen en heeft via een groot raam zicht op de straat.

De conciërgewoning situeert zich eveneens aan de straatzijde in een gedeeltelijke 3^{de} bouwlaag. Dit verhoogde volume verleent het gebouw van de Volkshuisvesting zijn plaats in de buurt.

ALGEMENE RUIMTEN:

De algemene ruimten bevinden zich tussen het administratief gebouw en dit van de technische dienst en boven de personeelsparking. Links van de verbinding krijgen we licht en zicht via de patio. Rechts van de verbinding hebben we de zone voor de uitbreiding van de kantoren en de algemene ruimten, zoals toiletten personeel, wasplaats met wasmachine, droogkast, ..., de kleedruimten met douches en de refter met dienstkeuken. Deze refter heeft zowel uitzicht op de groenzone vooraan als op de binnenplaats voor de technische dienst achteraan.

TECHNISCHE ONDERHOUDSDIENST:

In het verlengde van het administratief gebouw en na de patio start het gebouw voor de technische dienst. Deze heeft dezelfde breedte en hoogte en geeft achteraan uit op de loods die in de 1^{ste} fase gebouwd wordt.

De toegang tot het gebouw via de patio bevindt zich in het midden met links de trap en rechts op het gelijkvloers de overdekte fietsenstalling voor het personeel en op de verdieping het lokaal voor de veiligheids- en preventieadviseur.

Na de trap krijgen we op beide bouwlagen één grote ruimte uitkijkend op de binnenplaats.

Het atelier van de bouwvakkers is op het gelijkvloers geplaatst zodat het d.m.v. poorten rechtstreeks toegankelijk is via de binnenplaats voor de levering van hun "zwaardere" materialen.

De montage van de schrijnwerkerij zit op de verdieping zodat het grenst aan de werkpost van de schrijnwerkerij in de loods achteraan.

Het gebouw wordt doorgetrokken tot op de grens van de 9 m bouwrijpe zone aan de Bosbeek achteraan en wordt daar dwars vergroot naar de buur rechts toe. Dit is de loods die in de 1^{ste} fase gebouwd wordt.

In de hoek van het L-vormige gebouw, het knooppunt, bevindt zich de trap en de goederenlift die via een poort uitgaat op de binnenplaats.

De ganse 1^{ste} verdieping van de loods wordt ingenomen door de werkpost schrijnwerkerij. Door het hellende dak is er op het uiteinde een dubbele hoogte en wordt er een mezzanine gemaakt worden voor nog extra ruimte.

Het gelijkvloers is verdeeld over de stockruimte voor de schrijnwerkerij, links gelegen en naast de goederenlift. De bestelwagens kunnen de loods binnenrijden zodat de stockruimte optimaal kan bediend worden.

Rechts bevinden zich vooraan de werkpost voor het sanitair en loodgieterij en achteraan de werkpost voor de groendienst en de schilderwerken, met zicht op de groenzone langs de Bosbeek, en het brandwerend lokaal voor de licht ontplofbare stoffen.

Aan de rechterzijde onder de oversteek van de loods situeert zich de overdekte parking voor de dienstvoertuigen. Via 2 poorten is er een rechtstreekse toegang naar de naastliggende ateliers zodat de bestelwagens makkelijk kunnen worden in- en uitgeladen.

OPTIE SOCIALE WONINGEN:

Dit gebouw op kolommen situeert zich boven de bezoekersparking net naast de buur rechts. Doordat het op "poten" staat is er voldoende doorgang voor de vrachtwagens, is er voldoende doorkijk onder het gebouw en wordt het zicht op het administratief gebouw niet belemmerd.

Per verdieping zijn er 2 appartementen met 2 kamers, met uitzondering van de 2^{de} verdieping vooraan waar op de plaats van de 2^{de} kamer een terras gecreëerd wordt.

De appartementen hebben aan de linkerzijde zicht op de groenzone vooraan.

DUURZAAMHEID

- met minimale middelen een maximale architecturale en functionele waarde verkrijgen
- gebruik van milieuvriendelijke, recycleerbare, onderhoudsarme materialen
- algemeen worden de technische installaties geconcentreerd om te komen tot een:
 - energie-efficiënt verwarmingssysteem met een rationeel kostenbesparend energieverbruik
 - energiebesparende technieken op het gebied van elektrische voeding, verlichting en sanitair
 - automatische sturing van bouwelementen volgens klimatologische omstandigheden: bvb. verwarming, ventilatie, optioneel de zonwering, ...
 - ecologische benadering: lage energie, passief, ... photovoltaïsche zonnepanelen
- in ieder facet van het ontwerp der technische installaties zal er rekening gehouden worden met de recente voorschriften in verband met rationeel energieverbruik
- voorbeelden van milieuvriendelijke en energiebesparende technieken van toepassing:
 - spaarlampen
 - toepassing van verlichtingsarmaturen met hoog optisch rendement, dimbaar met elektronische voorschakelapparatuur
 - toepassing van daglichtsturing, waarbij de kunstmatige verlichting wordt ingeschakeld rekening houdend met de reeds aanwezige natuurlijke verlichtingssterkte
 - aanwezigheidsdetectoren voor sturing van ventilatie, verwarming, klimatisatie en verlichting
 - hergebruik van hemelwater voor wc's en gevelkraantjes
 - hoogrendements- en condenserende cv-ketels of andere technieken zoals warmtepompen, ...
 - thermisch isolerende beglazing
 - de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen op het platte dak van de gebouwen van de technische dienst
- zonwering wordt voorzien aan de west- (zijgevel rechts kantoren) en zuidgevels (achtergevel refter)
- de mogelijkheid om photovoltaïsche zonnepanelen te plaatsen op het platte dak van de gebouwen van de technische dienst

VISIE OP DE MATERIAALKEUZE EN TECHNIEKEN

MATERIAALKEUZE

De levensduur en de milieueffecten zijn van belang.

Er wordt gebruik gemaakt van solide, duurzame materialen

De materialen moeten gezond en degelijk zijn waarbij de kwaliteit van het binnenmilieu, het comfort en de belevingswaarde vooropstaat.

Bijkomende eisen zijn: de buitenwanden, daken en vloeren moeten sterk isolerend zijn.

Tevens moet er aandacht zijn voor de akoestische isolatie tussen de nieuwbouw en de burelen, en specifiek voor de akoestische isolatie van de werkruimten.

Gezien het actuele onderwerp van wateroverlast zou kunnen gewerkt worden met groendaken.

Naast het grote voordeel van buffering van het regenwater biedt deze oplossing tevens een extra isolatie.

STABILITEIT

- funderingen: volgens de gegevens van de grondsonderingen

- constructie = afwerking

SANITAIR

- regenwaterrecuperatiesysteem voor toiletten, gevelkommen voor buitenkraantjes, onderhoud

ELEKTRICITEIT

- efficiënte verlichtingsarmaturen

- aanwezigheidsdetectoren

- lichtsturing

VENTILATIE

- mechanische ventilatie met warmterecuperatie

ZONNEWERING

- gebruik maken van zonnewerende materialen: metalen gaas, geperforeerde platen, houten lattenwerk,...

AKOESTIEK

- gebruik maken van akoestische materialen

VERWARMING

- te bestuderen naargelang het beoogde isolatiepeil en de beschikbare budgetten voor toepassing van alternatieve energiesystemen.

ALGEMEEN TECHNISCHE INSTALLATIES

Indien de budgetten dit toelaten, zijn wij voorstander van het gebruik van alternatieve / ecologisch verantwoorde energiesystemen en toepassingen.

In overleg met de bouwheer dienen, bij eventuele toepassing van andere technieken, voorafgaandelijke kosten-baten analyses te worden opgesteld die afhankelijk van de budgetmogelijkheden en de comforteisen de keuze van de toe te passen systemen zullen bepalen.

Zo kan overwogen worden voor de installatie van warmtepompen, fotofoltaïsche cellen, zonnepanelen voor sanitair warm water,

Maar vooraleer zulke technieken worden toegepast, dient evenwel eerst overwogen welk isolatiepeil van de gebouwschil men wil nastreven.

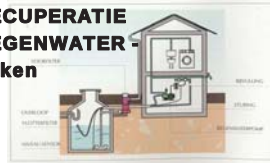
GEVELWANDOPBOUW: HOUTEN GEVELPANELEN MET ISOLATIE



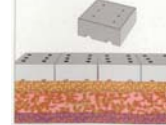
BEDRIJFSVLOERPLATEN
bestrating toegangsweg +
binnenplaats laden en lossen

BETON
zitbanken

RECUPERATIE
REGENWATER -
daken



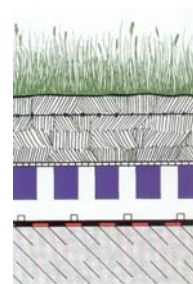
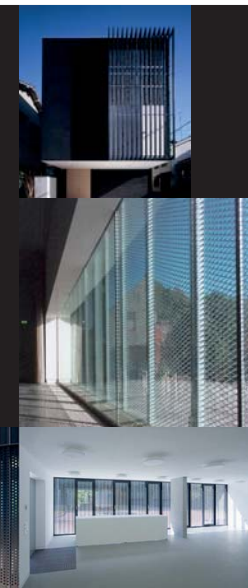
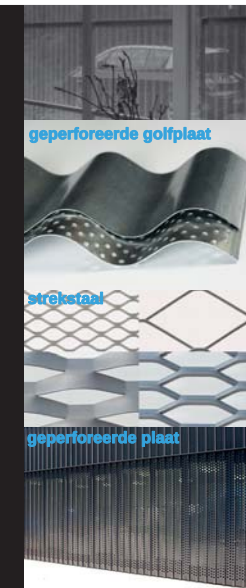
WATERDOORLATENDE
KLINKERS -
bestrating parkeerplaatsen



ZONWERING
HOUT



METAAL



GROENDAKEN



MOGELIJKE LICHTGEWICHT GEVELBEKLEDINGEN

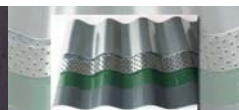


VEZELCEMENTLEIEN



PLAATMATERIALEN

HITTEBEHANDELD
HOUTMATERIAAL



METALEN
BEKLEDINGEN

de materialen worden gekozen in overleg met bouwheer en volgens de voorschriften van stedenbouw

CODE
00.1817 C

VOORSTEL MATERIALEN

WERKVOORSTEL VOOR DE VERDERE ORGANISATIE VAN HET PLANPROCES

De aanpak van het project gaat gepaard met een uitgebreide analyse en het opsplitsen in diverse stappen welke worden uitgevoerd in samenspraak met de bouwheer, de gebruikers en de andere partners, teneinde het project te kunnen realiseren. In elke fase is terugkoppeling, evaluatie en overleg noodzakelijk.

ONTWERPFASE VAN HET PROJECT

Analyse van het terrein:

- digitale opmeting van het terrein en omgeving (buren) door een landmeter: bestaande opmeting is te vervolledigen en te verfijnen
- grondsonderingen terrein: nog uit te voeren in samenspraak met ingenieur stabiliteit

Analyse eisenpakket of programma bouwheer / noden gebruikers:

- de bouwheer stelt het definitieve eisenpakket op met de diverse functies, de vereiste of gewenste flexibiliteit, ... en levert alzo het definitieve programma op
- engagement bouwheer betreffende nieuwe duurzame materialen en technieken, o.a. ecologie van materialen, regenwaterrecuperatie, zonne-energie voor warm water, elektriciteit, ventilatie met warmterecuperatie, ..., warmtepompen (verwarming & koeling), enz. ...

Stedenbouwkundige analyse

Bij de dienst ruimtelijke ordening van de stad, dient er onderzocht welke voorschriften bepalend zijn: BPA voorschriften, bouwvoorschriften, bestemmingsvoorschriften, groenvoorschriften, uitbreidingsvoorschriften, enz. ... Desgevallend zijn er besprekingen met de dienst ruimtelijke ordening van de stad en de provincie.

Analyse brandweervoorschriften, de eventuele knelpunten of problemen

Een verslag betreffende de brandvoorschriften van het nieuwe project dient te worden opgesteld in samenspraak met de brandweer.

Hiervoor wordt een vergadering vastgelegd met de desbetreffende brandweerdienst preventie.

Het verslag dient als leidraad voor het opmaken van het ontwerp.

Eventuele bijkomende verplichtingen kunnen tevens het ontwerp bepalen.

Schetsontwerp(en) met nota en kostenraming **30 werkdagen**

De nodige vergaderingen worden georganiseerd om een duidelijk beeld te krijgen van het programma en de wensen van de opdrachtgever. De nodige inlichtingen worden ingewonnen bij de ingenieurs stabiliteit en speciale technieken, de veiligheidscoördinator, de diensten Stedenbouw, ...

Deze fase is sterk afhankelijk van externe factoren en van de nodige analyses en studies (omgeving en terrein, ...). De duur voor het plannen van mogelijke vergaderingen ligt niet uitsluitend in onze handen. Er zullen verschillende scenario's onderzocht worden naar haalbaarheid, functionaliteit e.a. en de schetsontwerpen worden vergezeld van een nota en kostenraming.

Voorontwerp met nota en kostenraming **35 werkdagen na goedkeuring van het schetsontwerp**

Het gekozen schetsontwerp wordt verder uitgewerkt tot voorontwerp opdat de bouwheer zich een duidelijk beeld zou kunnen vormen van het project. Het basisprogramma wordt getoetst aan de diverse reglementeringen, ...

Een duidelijke communicatie en een degelijke controle van de plannen van de ingenieurs is nodig.

De uitgewerkte plannen worden vergezeld van een raming op basis van oppervlaktes en volumes en een nota m.b.t. de structuur, materialen, integratie technieken e.a.

Definitief ontwerp met nota en kostenraming **45 werkdagen na goedkeuring van het voorontwerp**

Het weerhouden voorontwerp wordt verder uitgewerkt zowel op vlak van architectuurplannen als stabiliteit en technieken met een duidelijke communicatie en een degelijke controle van de plannen van de ingenieurs.

De uitgewerkte plannen worden vergezeld van een raming op basis van oppervlaktes en volumes en een nota m.b.t. de structuur, materialen, integratie technieken e.a.

Stedenbouwkundig vergunningsaanvraagdossier **20 werkdagen na goedkeuring van het definitief ontwerp**

Opmaak van de administratieve documenten om zo samen met het definitief ontwerp een volledig dossier te vormen voor de vergunningsaanvraag.

Uitvoeringsontwerp + aanbestedingsdossier **50 werkdagen na goedkeuring van het definitief ontwerp**

Opmaak detailtekeningen, bestek, meetstaat en gedetailleerde raming.

Besprekingen met bouwheer en gebruikers omtrent de inhoud en de tijdsduur van de verschillende fases en loten evenals de continuïteit tijdens de werken.

50 werkdagen nadat de opdracht hiertoe werd gegeven en mits een vlot verloop van de vergaderingen en nemen van beslissingen.

Nota: De architect kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor het niet respecteren van deze termijnen indien de vertraging veroorzaakt wordt door externe partners en/of diensten, bvb. veiligheidscoördinator, ...

De architect staat wel in voor de coördinatie tussen de verschillende partners, en zal deze tijdig de nodige informatie doorgeven, termijnen opleggen e.a.

UITVOERINGSFASE VAN HET PROJECT

Organisatie aanbestedingen

De architect bundelt alle dossiers van de verschillende partners tot één geheel en kan indien gewenst instaan voor de publicatie van de aanbesteding.

Verslag van nazicht offertes

De architect gaat over tot het opmaken van een rekenkundig en administratief nazicht voor het onderdeel architectuur en geeft opdracht aan de verschillende partners dit eveneens te doen voor hun onderdeel, waarna de architect alles groepeerd in één verslag.

10 werkdagen, indien geen verantwoording dient gevraagd voor abnormale prijzen

Assistentie bij opstellen contracten, e.a. gebeurt op eenvoudige vraag en binnen een redelijke termijn:

Max. 5 werkdagen

Controle en toezicht op de werf

Organiseren van een voorbereidende vergadering voor de start der werken.

Controle van de door de aannemer ingediende planning start der werken en de strikte opvolging van de updates tijdens de werf.

Tijdens de uitvoering van de werken wordt er minstens één werfvergadering per week gehouden, waarvan de architect een verslag opmaakt.

De architect gaat naast deze werfvergadering eveneens over tot de nodige werfbezoeken naargelang de vordering der werken, en waakt over de conformiteit van de werken en/of leveringen met de plannen, het bijzonder bestek en de regels der bouwtechniek.

De werken toekomstgericht opvolgen: aannemer attent maken op tijdig uit te voeren bestellingen, te leveren technische fiches, berekeningen en detailtekeningen.

Nazicht vorderingsstaten

Proces-verbaal van nazicht wordt opgemaakt binnen de 5 werkdagen na ontvangst vorderingsstaten en na **10 werkdagen** voor de eindafrekening

Voorlopige oplevering

De ontwerper voert het onderzoek van de voorlopige oplevering der werken uit en maakt hiervan een proces-verbaal op met vermelding van eventuele tekortkomingen, gebreken of fouten. Dit nazicht geschiedt in aanwezigheid van afgevaardigden van de opdrachtgever en van de aannemer.

Definitieve oplevering

Deze omvat eventuele werfbezoeken tijdens de waarborgtermijn (gedurende 1 jaar na de voorlopige oplevering) met het oog op de controle van de eventuele nog uit te voeren werken, herstellingen, ... en het opstellen van een proces-verbaal van vaststelling.

CODE
00.1817 C

PLANPROCES

VOORSTEL EN PLANNING VOOR DE OPVOLGING VAN DE KOSTENBEHEERSING

Bewaking bouwbudget

Een belangrijk element van kostenbewust bouwen is het waarborgen van de kwaliteit rekening houdend met het budget.

Om tijdens het bouwproces de kosten te beheersen beschikken wij over meerdere kostenbewakingssystemen.

Eigen interne procedures zorgen voor een voortdurende verbetering van de doeltreffendheid en garanderen de volledigheid van aanpak.

- specifieke tekensoftware
- specifieke software voor lastenboek en meetstaat (koppeling van beiden): vermijden van rekenfouten, vermijden van verschillende nummering, ...
- checklists
- typedocumenten
- interne controle door opvolging van het project met 2 architecten
- controle van de dossiers stabiliteit, speciale technieken en andere partners
- degelijke en regelmatige werfopvolging

Deze hulpmiddelen laten ons toe om per bouwfase het project te toetsen, rapporteren en waar nodig te sturen naar de projectrandvoorwaarden.

Als belangrijk element van kostenbewust bouwen kan ook worden genoemd het **beheersen van kwaliteit, tijd en geld**.

Onze projectaanpak is afgestemd op een werkwijze die de beheersing mogelijk maakt, m.n. hiervoor zijn van belang:

- ontwerpevaluatie
- beoordeling kostenconsequenties van de varianten
- voldoende overleg binnen het ontwerpteam: controle, evaluatie, bijsturing
- tijdige beoordeling door specialisten en andere partners van het ontwerpteam (o.a. stabiliteit en technieken)
- voldoende tijd voor de studiefase

Belangrijk hierbij is dat het ontwerp duidelijk en gedetailleerd wordt omschreven in het bestek en vastgelegd in de uitvoeringstekeningen. Hiervoor is een degelijke voorbereiding en de noodzakelijke tijd nodig om de diverse studies tot een goed einde te brengen. Enkel een goede uitwerking kunnen wijzigingen tijdens de werffase beperken

Voor het kwaliteitsniveau van het teken-, reken- en beschrijvingswerk geldt het volgende:

- een degelijke marktconforme begroting opstellen
- bij de aanbesteding de aannemers duidelijk en correct informeren over de te verrichten werkzaamheden en te leveren onderdelen
- bij de uitwerking / werffase de wijzigingen tot een minimum beperken (daar deze doorgaans aanleiding geven tot onverantwoorde meerprijzen)

Planning per fase

ONTWERPFASE VAN HET PROJECT

Analyse gebouwen en terrein

Een grondig en degelijk vooronderzoek, analyse, alsook digitale opmeting van het terrein zorgen voor een juiste studie tijdens het ontwerpproces en dus ook een correcte uitvoeringsfase.

Dit geeft dan geen aanleiding tot aanpassingen en wijzigingen en dus ook geen verrekeningen.

De studie van de grondsonderingen zorgt voor een juiste inschatting van de technisch beste en economisch voordeligste funderingswijze tijdens het ontwerpproces zodat ook hier geen wijzigingen nodig zijn met meerprijzen tot gevolg.

Analyse eisenpakket of programma bouwheer / noden gebruikers:

Een duidelijk en doordacht programma in samenwerking met alle partners (opdrachtgever, gebruiker(s), subsidiërende overheid, ...) ligt aan de basis.

Schetsontwerp(en) / Voorontwerp / Definitief ontwerp

Het ontwerp bestaat uit diverse stappen: van schetsontwerp, voorontwerp, ontwerp tot het definitieve uitvoeringsdossier. Hierin is belangrijk:

- Een duidelijk, eenvoudig concept als vertaling van het programma.
- In elke ontwerpfase van het project is er een terugkoppeling en eventuele bijschaving van het programma, kortom de ontwerpevaluatie. Dit gebeurt in samenwerking met de opdrachtgever, de gebruiker, de architect, ...
- Hierbij dient eveneens een tijdige beoordeling door de ingenieurs stabiliteit en speciale technieken te gebeuren.
- Van bij het voorontwerp wordt een degelijke raming opgemaakt op basis van de diverse bouwcomponenten en materialen, detailmetingen en aan de hand van een eigen databank van gerealiseerde werken.
- De diverse mogelijke scenario's worden voorgelegd met hun consequenties prijs-kwaliteit-termijn (kosten-batenanalyse).
- Het zoeken naar technisch eenvoudige en economisch voordelige oplossingen.
- Indien een fasering der werken nodig is omwille dat de gebruikers van het gebouw dienen te blijven gehuisvest op de locatie, dan dient men hier reeds rekening mee te houden van bij het concept van het ontwerp
- Periodiek overleg tussen de diverse partners doorheen de verschillende fases.
- Duidelijke communicatie en degelijke controle van de plannen van de ingenieurs gedurende de diverse fases.
- Duidelijke communicatie met de veiligheidscoördinator.
- De nodige afspraken met de nutsmaatschappijen voor nieuwe aansluitingen, verplaatsen en/of verzwaren van aansluitingen.
- Een juiste weldoordachte keuze van duurzame materialen en technieken, rekening houdend met programma en bouwbudget.
- Het opstellen van ramingen naargelang de diverse fases.
- Een grondige studiefase (plannen, aanbestedingsdossier) opdat de uitvoering vlot en zonder problemen zou verlopen.

Stedenbouwkundig vergunningsaanvraagdossier / Definitieve uitwerking

Een degelijk uitgewerkt dossier voor aanbesteding (plannen, lastenboek en meetstaat) zorgt voor de vereiste kwaliteit en voor weinig verrekeningen. Hiervoor dient wel de nodige tijd te worden uitgetrokken en vermijdt men best zoveel mogelijk artikels met "vermoedelijke hoeveelheden".

Specifieke software voor het opmaken van het bestek en de meetstaat hebben als doel het vermijden van fouten en dus ook aanpassingen en wijzigingen aan het dossier tijdens de uitvoeringsfase.

Zo worden verrekeningen vermeden.

UITVOERINGSFASE VAN HET PROJECT

Organisatie aanbestedingen

Aan de hand van de plannen, het lastenboek en de meestaat de aannemers duidelijk en correct informeren over de te verrichten werkzaamheden en de te leveren onderdelen.

De organisatie van de aanbesteding op het juiste moment, bvb niet net voor het bouwverlof in zomer of winter, zorgt voor correctere offertes van de inschrijvers wat betreft prijsvoering en werkt dus ook kostenbesparend.

Controle en toezicht op de werf / Nazicht vorderingsstaten

Eens in uitvoering is de ontwerpfase afgesloten en wordt er best niets meer gewijzigd aan het ontwerp. Zo worden verrekeningen vermeden.

Het correct en regelmatig opvolgen van de werken, de vorderingsstaten, de eventuele verrekeningen d.m.v. gedetailleerde lijsten.

De werken toekomstgericht opvolgen: aannemer attent maken op tijdig uit te voeren bestellingen, te leveren technische fiches, berekeningen en detailtekeningen.

CODE
00 1817 C

KOSTENBEHEERSING