

Open Oproep tot kandidatuurstelling 17| 2009 voor het project 001722: de volledige studieopdracht voor de renovatie en herinrichting van het gemeentehuis te Beerse



INLEIDING

De geschiedenis van voormalige art-deco Sint-Jozefkliniek is kenmerkend voor de groene gemeente Beerse, en verleent een culturele identiteit aan de lokale gebouwde omgeving. Het gebouw en de kenmerkende setting zijn bijzonder interessant als ontwerpopgave voor een publiek programma i.e. de betekenisvolle functie als gemeentehuis en stadskantoor (ontmoetingsplaats). Een bloeiende gemeente die volop in beweging is (groene long in de kempen, trefpunt voor wandelrecreatie, bekroning toerisme PA, rijk verenigingsleven, ...) heeft nood aan dynamisch 'open huis', dat perfect kan worden geïntegreerd binnen de bestaande groene site (actualisatie van het begrip "gemeentehuis" en behoud van emblematiek van het gebouw). Het initiatief van het college van burgemeester en schepenen om de renovatie- en (her)bestemmingsmogelijkheden binnen het programma "gemeentehuis" te onderzoeken – ipv afstoting of nieuwbouw - is daarom van bijzonder belang voor (het gebouwenpatrimonium van) Beerse. Binnen het kwaliteitskader van de 'open oproep' wordt de mogelijkheid geboden om een duidelijke visie uit te werken voor de 'identiteit van de gemeente' én een kenmerkend gebouw dat innig is verweven met de recente Beerse geschiedenis en haar inwoners (kliniek, materniteit en later gemeentehuis).

De scherpe en duidelijke projectdefinitie, zoals opgemaakt door de gemeentelijke diensten, vormde een bijzonder interessante tool, waarnaar geregeld werd teruggekoppeld bij de uitwerking van het architectonisch project. Onze aanpak van de opdracht is in eerste instantie dan ook gebaseerd op een kritische, doch positieve en constructieve benadering van het te realiseren project. Het doel van de opdracht is het valoriseren, ontsluiten en naar de toekomst begeleiden van een historisch gebouw dat getuigt van een bijzonder verleden. Het ruimtelijk voorstel voor de renovatie (hierna uitgewerkt) dient, ons inziens, te gebeuren met respect voor de geschiedenis, de ruimtelijke karakteristieken en esthetische (verborgen) kwaliteiten van het gebouw en site, maar tegelijkertijd met een open vizier voor nieuwe noodzakelijke ingrepen - meegaand in de sfeer van het gebouw



maar eigentijds in zijn vormgeving, techniek en materiaalkeuze.

In een vroeg stadium zal daarom getracht worden de bestemming met haar specifieke vereisten te toetsen aan de bestaande toestand: brandveiligheid, stabiliteit, comfort, toegankelijkheid, gebruiks- en onderhoudsvriendelijkheid opdat de technische oplossingen die gevonden en gekozen zullen worden binnen het bouwteam het doorleefde gemeentehuis kwalitatief heroriënteren op de vernieuwde visie van zijn functie.

Het uitermate boeiende ontwerpvragestuk omvat enerzijds de problematiek gesteld door het bestaande gebouw geheel (functionele en technische renovatie) en anderzijds het simultaan onderzoeken van een semantische vertaling van de vernieuwde betekenis van een “gemeente-huis”. De ontwerpers menen dat de voorliggende “interpretatie” van de randvoorwaarden heeft geresulteerd in een interessant ruimtelijk (positieve ervaring in gebruik en beleving van ruimtelijke structuren) en bouwkundig project (versterken van het markante gemeentehuis) dat de verwachte kwaliteitsvolle dienstverlening (open, klantvriendelijk, doeltreffend) inderdaad “buitengewoon” zal kunnen organiseren.

Het ontwerpteam is dan ook sterk gemotiveerd om, na eventuele toekenning van de opdracht, samen met de opdrachtgever de boeiende valorisatie van het gemeentehuis verder vorm te geven.





INHOUD

1	VISIE EN CONCEPT
	1.1 ONTWERPOPGAVE
	1.2 SITUERING
	1.3 ANALYSE EN AMBITIE OP STEDELIJKE CONTEXT
	1.4 ANALYSE EN AMBITIE OP NIVO GEBOUW
	1.5 SYNTHESE / INPLANTINGSPLAN
	1.6 PROJECTVOORSTEL / TEKENINGEN EN VISUALISATIE
	1.7 TREFWOORDEN / VERTALING PROJECTDEFINITIE IN PROJECT
	1.8 OPPERVLAKTETABEL
2	RAMING BOUWVOLUME EN BOUWKOST
	RAMING STUDIEKOSTEN
	KOSTENBEHEERSING
3	ORGANISATIE VAN HET PLANPROCES.....
4	SAMENWERKINGSVERBANDEN.....





VISIE EN CONCEPT

1.1 ONTWERPOPGAVE

De nauwkeurig uiteengezette projectdefinitie - zoals aangeleverd door de gemeente Beerse - verwoordt op een gedetailleerde en heldere wijze de ambities van de bouwheer: een 'huis' voor de gemeente waar iedereen voor alles terecht kan en waar iedereen zich welkom voelt, zowel nu als in de toekomst. Een gemeentehuis dat zich letterlijk als figuurlijk transparant opstelt naar de burger. Tevens toont de gedetailleerde uiteenzetting van de ruimtebehoeften aan dat de oppervlakte van het bestaande gebouw onvoldoende is, en er naast de vanzelfsprekende herinrichting van het bestaande gebouw, ook een uitbreiding voorzien moet worden.

De gemeentehuis is daarnaast ook opgenomen in de inventaris bouwen door de eeuwen heen. Deze belangrijke vermelding wijst enerzijds op het historisch en cultureel belang van het gemeentehuis binnen het gebouwenpatrimonium van Beerse en anderzijds op de verantwoordelijkheid die in de schoot van haar eigenaars en gebruikers wordt gelegd op vlak van beheer, restauratie en (her)bestemming. Het initiatief van de gemeente Beerse om via een globale aanpak de actualisatie te onderzoeken is dan van bijzonder belang voor het gebouwenpatrimonium van Beerse, aangezien via een duidelijke herbestemmingsvisie, vertrekkende van de eigenheid van het patrimonium, de mogelijkheid wordt geboden om een lange termijnvisie uit te werken voor een kenmerkende site. De specificiteit van de studieopdracht, die zowel architecturale, technische als historische dimensies insluit, vereist een multidisciplinaire aanpak bij de uitwerking ervan die binnen het ontwerpteam aanwezig is.

De ambities van het gemeentebestuur reiken echter verder dan het gebouw: deze opdracht dient tevens de kans te grijpen om de achterliggende Laakvallei - die eindigt in het gemeentelijk park Echelpoel achter het gemeentehuis - te infiltreren tot in de kern van Beerse.

De opdracht is bijgevolg tweeledig: enerzijds dienen de ontwerpers de waardevolle en minder waardevolle karakteristieken van het bestaande gebouw (architectuur en interieurinrichting) te erkennen om ze bijgevolg te onderstrepen of resoluut te wijzigen opdat het een hedendaags toegankelijk en transparant gemeentehuis kan huisvesten, anderzijds dient de stedelijke context (stedenbouw en landschapsinrichting) bestudeerd te worden opdat de ontwerpopgave ook hier zijn rol als katalysator kan vervullen.

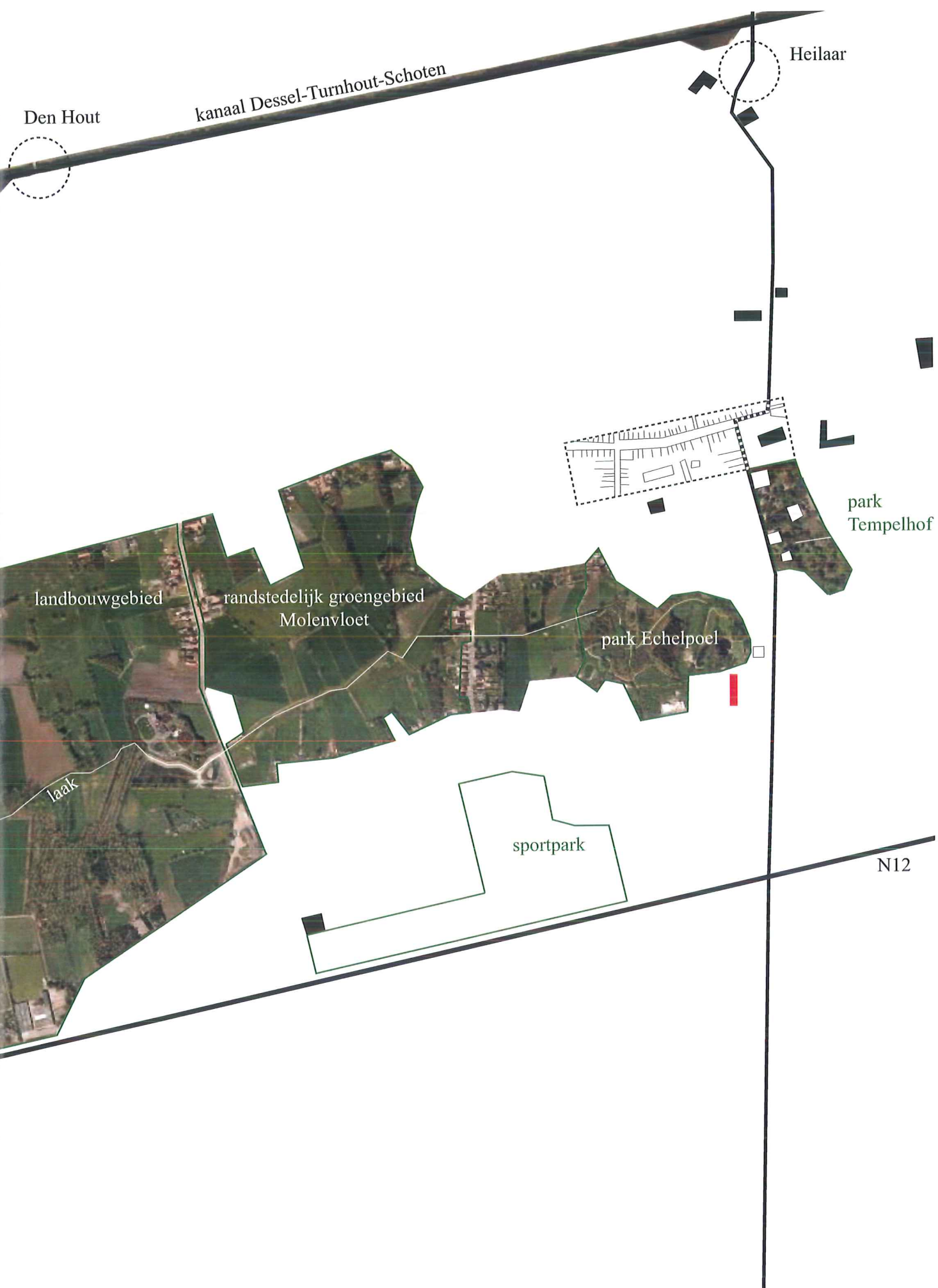
Het voorliggend ontwerpvoorstel geeft op beide duidelijke en terechte ambities een antwoord.

1.2 SITUERING

Beerse ligt in de Kempen, ten westen van Turnhout en wordt doorsneden door de N12, de oude steenweg van Antwerpen naar Turnhout, en door het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten. Ten zuiden van de gemeente loopt de E34 Antwerpen-Eindhoven. De N132 (Bisschoplaan,...) legt de dwarsverbinding tussen die infrastructuren. Beerse bestaat uit een centrumgebied, twee deeltkernen (Den Hout en Heilaar) en verspreide centrumfuncties (het gemeenschapscentrum, het rusthuis, het politiekantoor, het kerngebied, het gemeentehuis). Het centrumgebied is opgebouwd uit enerzijds het historische hart langsheen de Lindenlaan en het Kerkplein, anderzijds de centrumstraten met een mantel van publieke functies erond. Echter behoren niet alle publieke functies tot deze 'mantel' waardoor weinig

onderlinge complementariteit tussen de verschillende functies bestaat.

De kern van Beerse valt binnen de afbakeningsgrens van het stedelijk gebied Turnhout, zoals gedefinieerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het valleigebied Laakbeek-Diepteloop dat de kern van Beerse binnen- dringt is mee opgenomen in dit stedelijk gebied. Dit deel van het valleigebied of het randstedelijk groengebied Molenvloet is herkenbaar als een open ruimte structuur in de kern van Beerse en vormt een belangrijke potentie voor meer stedelijk groen. Andere belangrijke groenstructuren en open ruimten in de kern zijn het aangren- zend park Echelpoel ,het Tempelhof met de pastorie, en park Bastijns. Het structuurplan van Beerse erkent de kwaliteit van deze groene ruimten, die een aanknooppunt kunnen zijn voor een netwerk van groene en publieke ruimten. Het versterken van een netwerk van groene en publieke ruimten in de kern kan het stedelijke karakter van Beerse mee onderstrepen. Ruimte voor sport en spel in de woonomgeving, groenstructuren en pleintjes, sportvoorzieningen in de kern, ... Het structuurplan van Beerse vrijwaart dan ook de continuïteit van de open- heid in de kern van Beerse ('groene vinger in de kern') en voorziet de uitbouw van een gemeentelijk park in aansluiting bij het bestaande Park Echelpoel.



De gemeente Beerse streeft een compacte kern na met de bestaande beekvallei als structurerende open ruimte:
- Om de structuur en samenhang te versterken is het aangewezen om vooral het centrumgebied uit te bouwen. Een sterkere bundeling verhoogt op termijn de draagkracht van de kernfuncties en versterkt een onderlinge complementariteit: winkelen, terrasje doen, naar het gemeentehuis gaan, het cultureel centrum bezoeken,... De dealkernen van Den Hout en Heilaar blijven belangrijk op het niveau van de omliggende woongebieden.
- De bestaande groene ruimtes (Molenvloet, Laakvallei, Echelpoelpark, Tempelhof en park Bastijns) dienen als landschapspark - met gradiënten van de open ruimte naar de kern - uitgebouwd te worden:

1 landbouw en open ruimte gebied

2 het randstedelijk groengebied Molenvloet met landschappelijke open inrichting aansluitend bij het landbouwgebied en met ecologische klemtoon.

3 het park Echelpoel langsheen de Laakvallei als park ingebed in stedelijk gebied. Het groengebied wordt behouden en geïntegreerd in het geheel door een verbinding te maken met het parkgebied van het 'Tempelhof' en de oude Pastorij. Markante beelden zoals de beeldbepalende historische gebouwen (pastorie, gemeentehuis, huis Bastijns,..) verhogen de identiteit van de kern en dienen aldus beklemtoont te worden. Het terug zichtbaar maken van de Laakvallei doorheen het park en het integreren van de Laakvallei binnen het parkgebied is een bijkomende doelstelling.

4. Een extra accent in het openbaar domein ter hoogte van de Laakvallei samen met het creëren van open zichten op de gebouwen kan een krachtige poort ('Tempelhofpark aan de Laakvallei') vormen.



1.3 ANALYSE EN AMBITIES OP STEDELIJKE NIVO

1.3.1 ANALYSE

Het structuurplan van Beerse toont de ambitie tot de ontwikkeling van een landschapspark die de verschillende bestaande groene ruimten verbindt en binnen het centrumgebied publieke functies kan opnemen. Ten zuiden van het centrum van Beerse kan het groen en landschappelijk geheel van het 'Tempelhofpark aan de Laakvallei' benadrukt worden als poort tot de kern.

De huidige inrichting van de omgeving rond het gemeentehuis ondersteunt dit ambitieus plan echter niet:

1. Het gemeentehuis is slechts beperkt zichtbaar vanop de Bisschoplaan ten gevolge van het aangeplante groen in de ruimte tussen het gemeentehuis en de Bisschoplaan. Bovendien wordt hierdoor ook het zicht vanuit het gemeentehuis op de Bisschoplaan verminderd wat niet coherent is met de oorspronkelijke visie van een open ruimte om vanuit de ziekenkamers zicht op de Bisschoplaan te geven. De aanleg heeft tevens tot gevolg dat men geen notie heeft van het achterliggende Echelpoelpark en de Laakvallei.

2. De ruimte rond het gemeentehuis bestaat momenteel uit een verzameling van elementen - parking, aangeplande groenperken en circulatie - zonder een algemene visie. De aanleg van de ruimte is zodanig dat deze niet uitnodigt om gebruikt te worden en betekent geen meerwaarde voor het gemeentehuis noch voor de directe omgeving (Bisschoplaan, Echelpoelpark). Er is een duidelijke voor- en achterkant van het gemeentehuis.

3. Het parkeergebeuren achteraan is ongeordend en versnipperd. Vanop de parking is de toegang tot het gemeentehuis niet zichtbaar wat verwarrend is als men het gemeentehuis voor de eerste keer bezoekt.

De fietsenstalling is onvoldoende en van weinig architecturale kwaliteit.

4. Ongeacht de nabijheid van het Echelpoelpark worden de kwaliteiten van het park niet doorgetrokken tot het gemeentehuis, het gemeentehuis staat er letterlijk naast. De cirkelvormige banen betekenen een resolute breuk tussen het park en de ruimte van het gemeentehuis.

5. De gemeentelijke functies die we hier in korte nabijheid terugvinden - gemeentehuis, brandweerkazerne, pastorie, ... - tonen geen enkele affiniteit met elkaar.

1.3.2 AMBITIE

De ontwerpers streven ernaar om met de ontwerpopgave voor de renovatie van het bestaande gemeentehuis de kans te grijpen om in te spelen op de gewenste ruimtelijke structuur van Beerse om een verbinding te realiseren tussen het Echelpoelpark en het Tempelhofpark (nieuw landschapspark) met de ambitie om een poortfunctie voor het centrum te creëren:

1. De ruimte rond het gemeentehuis dient als één geheel aangelegd te worden zodat het gemeentehuis in het park komt te liggen in plaats van ernaast. Het groene karakter van het Echelpoelpark wordt doorgetrokken tot aan de Bisschoplaan.

2. Het verlengde park dient duidelijk afgelijnd te worden tov de omgeving die bestaat uit een sociale woonwijk en villa's.

3. Het parkeren dient geïntegreerd te worden in de aanleg van het park (semi-verhard). w

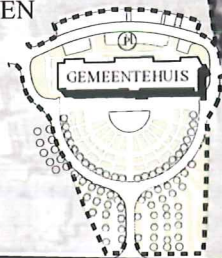
4. Het gemeentehuis dient terug in de kijker geplaatst te worden. Er wordt geopteerd om de ruimte voor het gemeentehuis met gras te bezaaien (cfr grasvlakken Echelpoelpark) opdat het gemeentehuis zichtbaar is vanop de Bisschoplaan. Een hedendaagse toevoeging aan het gemeentehuis kan binnen deze ambitie zeker een meerwaarde betekenen zolang deze nevensgeschikt blijft aan het hedendaagse beeld van het gemeentehuis. Een toevoeging mag geen breuk betekenen tussen het bestaande Echelpoelpark en het verlengde ervan rond het gemeentehuis, zowel de positie als grootte van de uitbreiding dient hiermee rekening te houden.

5. De toegang tot het gemeentehuis dient éénduidig te zijn en te worden opgenomen in de aanleg van het park. De ontwerpers opteren ervoor de toegang terug aan de voorzijde van het gemeentehuis te plaatsen in plaats van aan de zijkant.

6. De ontsluitingsfunctie van de bestaande dreef naast de brandweerkazerne dient heropgewaardeerd te worden en te worden geïntegreerd in de aanleg van het park.

7. Het verlengde van het park heeft een ander karakter dan het Echelpoelpark dat ontworpen is als een Engelse landschapstuin. De aanleg moet voornamelijk gericht zijn op de ontsluiting van het gemeentehuis en de Laakvallei en een flexibel gebruik toelaten (weinig versnippering).

WONEN



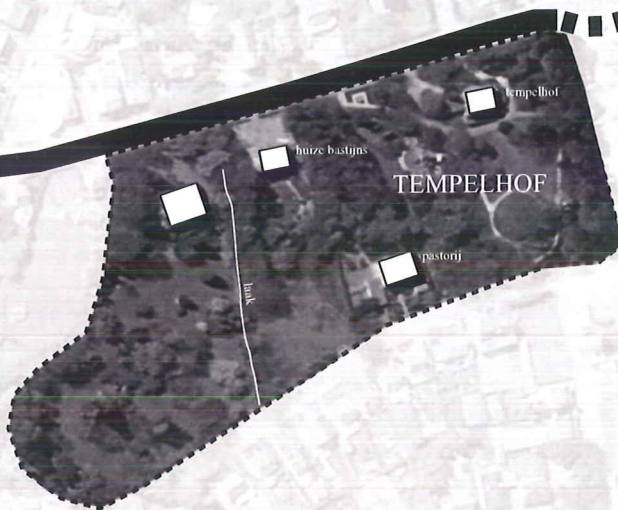
ECHELPOELPARK

P

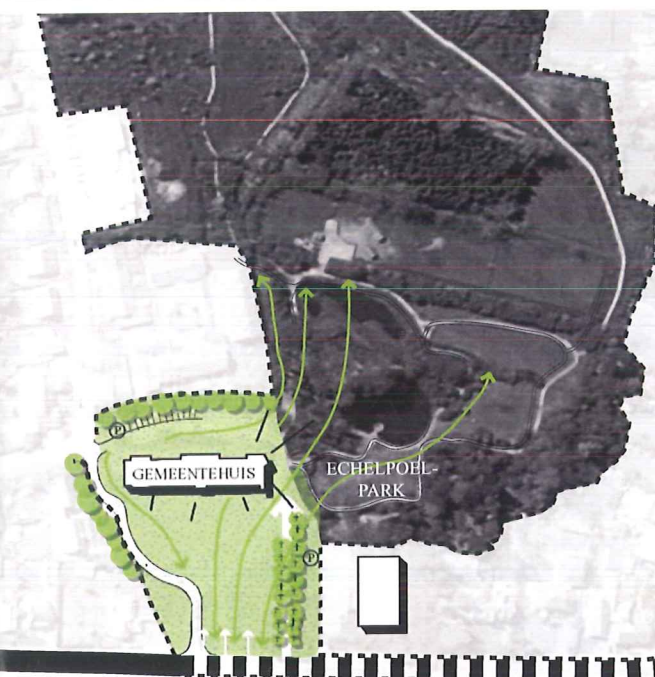


Bisschopslaan

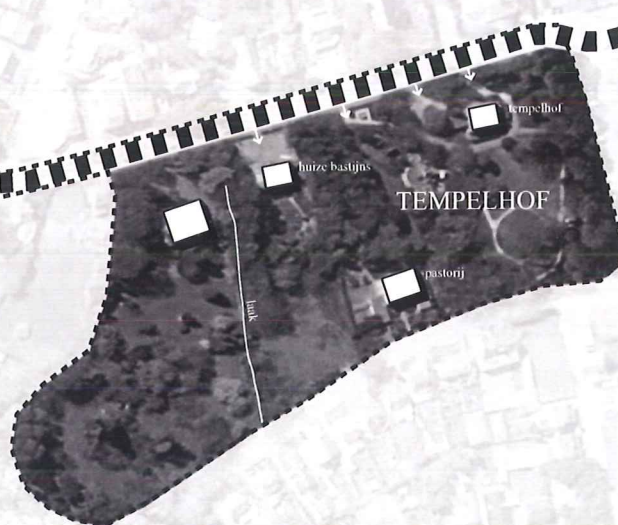
MARKT



TEMPELHOF



MARKT



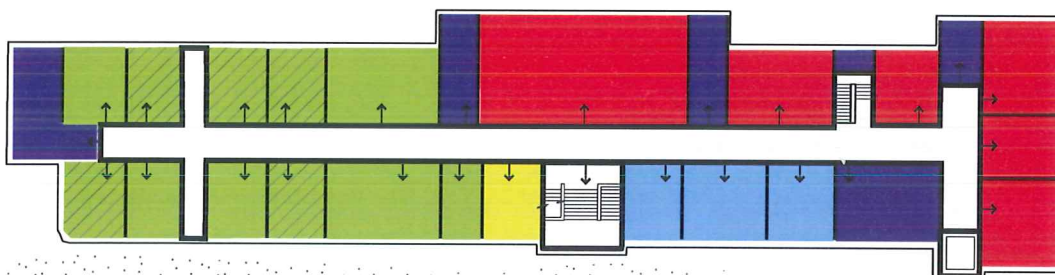
TEMPELHOF

1.4 ANALYSE EN AMBITIES OP NIVO VAN HET GEBOUW

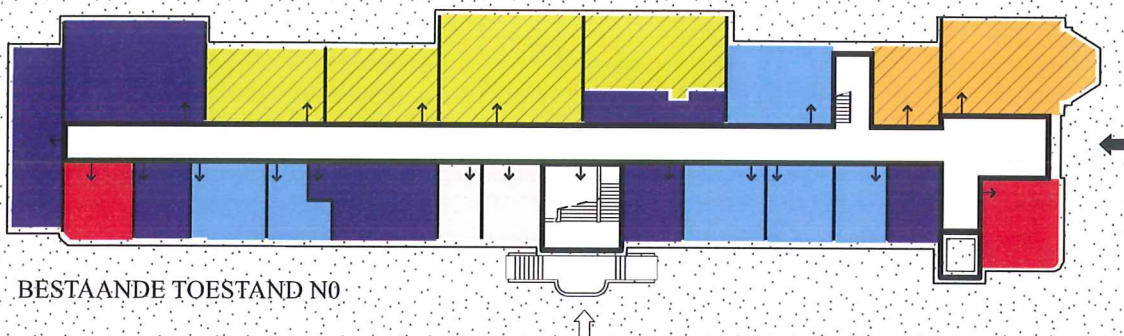
1.4.1 KNELPUNTEN

Zowel het personeel als de gebruikers van het gemeentehuis ervaren vandaag dat men geen kwalitatieve en hedendaagse dienstverlening kan aanbieden binnen de bestaande infrastructuur. Momenteel worden er problemen ondervonden op vier niveaus:

- *imago*: het bestaande gebouw en omgeving bezorgt de gebruikers niet het welkom gevoel dat de gemeente wil geven. Het probleem vangt aan bij de positie van de toegang die zich nu aan de zijkant van het gebouw bevindt en niet duidelijk zichtbaar is voor de bezoeker. Eens je het gebouw betreden hebt wordt je vervolgens overvallen door een zekere triestesessie: een lange, lage en donkere gang waarin de grijze loper is uitgerold, met allemaal dezelfde kleine rooskleurige deuren waarvan de achterliggende diensten en mensen enkel wordt prijsgegeven door een klein bordje dat naast de deur hangt. De kantoren zelf zijn ingericht volgens de persoonlijke smaak van de werknemers waardoor er bijgevolg geen twee dezelfde zijn. Dit alles met als gevolg dat je als burger - eens het onthaal gepasseerd - aan je lot bent overgelaten door de spreiding en onleesbaarheid van de verschillende diensten.
- *comfort en duurzaamheid*: het gebouw is in slechte bouwfysische staat, vertoont ernstige vochtproblemen, weinig licht en luchttoevoer en ook problemen op gebied van akoestiek. De voorbeeldfunctie van de gemeente op gebied van duurzaamheid wordt hierbij niet vervuld.
- *type ruimtes*: binnen de bestaande indeling kan men zeer moeilijk een hedendaags en functioneel onthaal en loketten organiseren. Uit de studie van VVSG over de uitbouw van een kwalitatieve dienstverlening blijkt de thematische clustering van diensten en het instellen van een back- en frontoffice een belangrijk aandachtspunt. Bovendien zijn de diensten geen vaste waarden en dienen de ruimtes aldus een flexibele invulling mogelijk maken. De ontwerpers dienen na te gaan hoe de bestaande infrastructuur aangepast kan worden om deze ambitie waar te maken.
- *oppervlaktetekort*: De wens van de gemeente om één polyvalente en flexibele zaal van 150m² te voorzien die dienst kan doen als raadzaal/trouwzaal/schepenzaal, een slapend archief van 150m² en een herindeling van de diensten en onthaal betekent dat de bestaande infrastructuur te klein is en er een uitbreiding voorzien moet worden.



BESTAANDE TOESTAND N1



BESTAANDE TOESTAND N0

1.4.2 AMBITIE

De ontwerpers stellen twee belangrijke doelstellingen voorop: enerzijds de zachte renovatie van het bestaande gemeentehuis waarbij de bestaande structuur zo veel als mogelijk wordt gerespecteerd om de oorspronkelijke indeling van het ziekenhuis herkenbaar te houden alsook het budget te beperken anderzijds een toevoeging die de vormgeving van het bestaande gebouw versterkt zonder zich op te dringen, een duidelijke inkom biedt, een meerwaarde betekent voor de organisatie van het gemeentehuis en de relatie met het park versterkt.

Om deze doelstellingen te kunnen realiseren worden volgende krachtlijnen gedefinieerd:

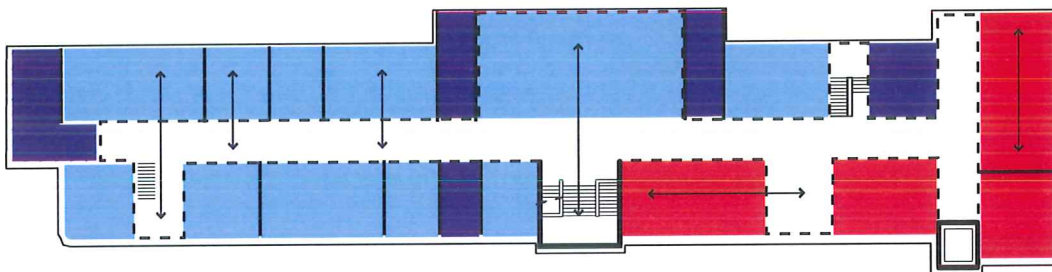
1. een zeer bewuste selectie van programma dat toelaat zich in te schrijven in de bestaande structuur zonder dat grote wijzigingen nodig zijn. Dit onderzoek legt het programma van de uitbreiding vast: de polyvalente zaal die kan dienst doen als raadzaal/trouwzaal/schepenzaal, de keuken, de personeelsruimte, vergaderzalen, het onthaal en slapend archief.

2. minimale maar krachtige ingrepen voor een maximale optimalisatie van leefbaarheid, flexibiliteit, leesbaarheid en comfort van het bestaande gebouw: het maken van openingen tussen aaneengrenzende kamers om grotere ruimtes te verkrijgen - het maken van openingen tussen de kamers en de centrale gang om licht in de gang te brengen alsook visueel contact tussen de verschillende gebruikers mogelijk te maken (transparantie, openheid, communicatie) - voorzien van daklichten om licht in de gang te brengen, via kleine vides in de verdiepingsvloer kan dit verticale licht ook tot het gelijkvloers infiltreren - een neutraal kleur- en materialengebruik ondersteunt de flexibele invulling, accenten kunnen de organisatie en bewegwijzering bevorderen.

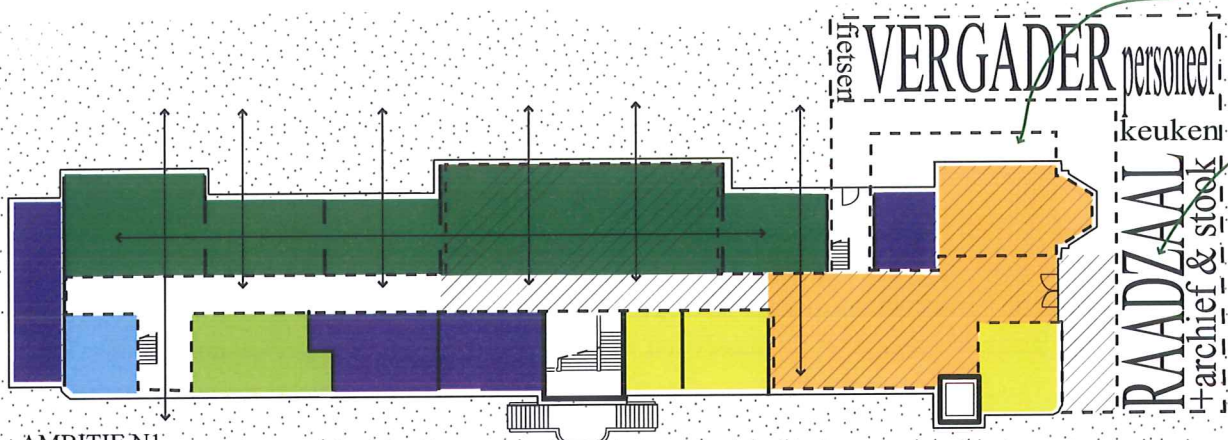
3. door de uitbreiding in het verlengde van het gebouw te plaatsen en het hoogste punt niet hoger te voorzien dan de bestaande kroonlijst wordt het bestaande horizontale karakter doorgetrokken in de uitbreiding. De uitbreiding mag niet voor de bestaande voorgevel komen omwille van de relatie tot het Echelpoelpark.

De uitbreiding heeft een hedendaags ontwerp maar vormt geen op zich staande 'eyecatcher' die alle aandacht naar zich toetrekt.

4. door het transparante karakter (glazen gevels) van de uitbreiding wordt het groene karakter van de omgeving doorgetrokken in het interieur.



AMBITIE N0



AMBITIE N1

1.5 SYNTHESE

Het ontwerp stelt drie belangrijke doelstellingen voorop:

1 ORGANISATIE VAN EEN GROEN GEMEENTEPLEIN

Groenplan

- versterken van de emblematiek van het gemeentehuis (vrije vista) dankzij open plein
- ruimtelijk opspannen van de Bisschopslaan tussen het minerale kerkplein en groene gemeentplein, elk gedomineerd door een iconisch gebouw (kerk en voormalig moederhuis)
- realisatie van de ambitie van het ruimtelijk structuurplan: 'groene poort' via landschapspark

Ontsluiting

- hoofdtoegang wordt duidelijk gemarkeerd door de inplanting en vormgeving van de nieuwe uitbreiding (koppeling aan visueel beeld van de raadszaal)
- integreren van een nieuwe publieksparking langs de fiets- en wandeldreef en bestaande parkeerinfrastructuur van de brandweer: koppeling van bezoekers gemeentehuis, park, plein en eventueel brandweer.
- nieuwe parkeergelegenheid aan de achterzijde, opgenomen in de groenstructuur, voor personeel en bestuur.
- duidelijk mineraal verharde zone aan de gemarkeerde toegang die tussen nieuw en bestaand gebouw wordt geïncorporeerd en naast toegang tot het gemeentehuis ook het Echelpoelpark ontsluit.
- circulatie van ceremoniewagens, leveringen, ... via de semi-verharde strook langs de gevel (aantakking op Salamanderstraat en de nieuwe parkeerinfrastructuur langs dreef)

2 ZACHTE RESTAURATIE/RENOVATIE VAN HET BESTAANDE GEMEENTEHUIS

Een zachte renovatie is pas mogelijk als er een zeer bewuste selectie van programma wordt gekozen dat toelaat zich in te schrijven in de bestaande structuur zonder dat grote wijzigingen nodig zijn.

Een onderzoek van het gevraagde programma in relatie tot het uitgangspunt voor een zachte renovatie resulteerde in volgende uitgangspunten:

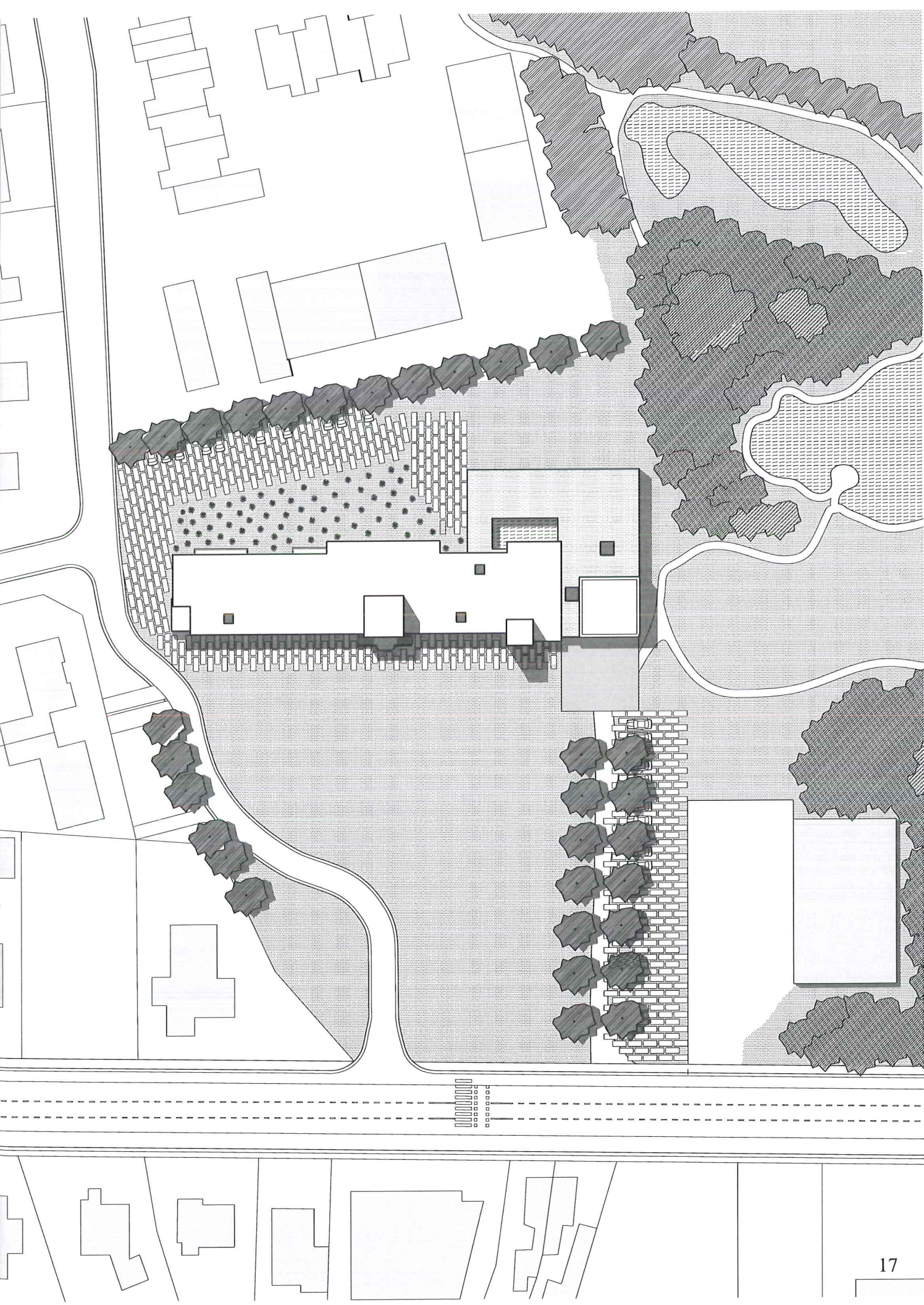
- kantoorfuncties zijn eenvoudige integreerbaar in de bestaande structuren van het gemeentehuis

De wijzigingen in de oorspronkelijke structuur beoogen dan ook voornamelijk het optimaliseren van lichtinval (bv daklichten boven vides), de organisatie-ondersteuning, de toegankelijkheid en circulatie (en niet de architecturale geste, wel een accurate en terughoudende ingreep).

- het programma van de nieuwbouw wordt dan ook bepaald door de functies die door hun randvoorwaarden (afzonderlijk functioneel, oppervlakte, flexibiliteit) moeilijk kunnen worden geïntegreerd in het bestaande gebouw (raadzaal/trouwzaal/schepenzaal, de personeelsruimte, bepaalde vergaderzalen, het grote centrale archief)

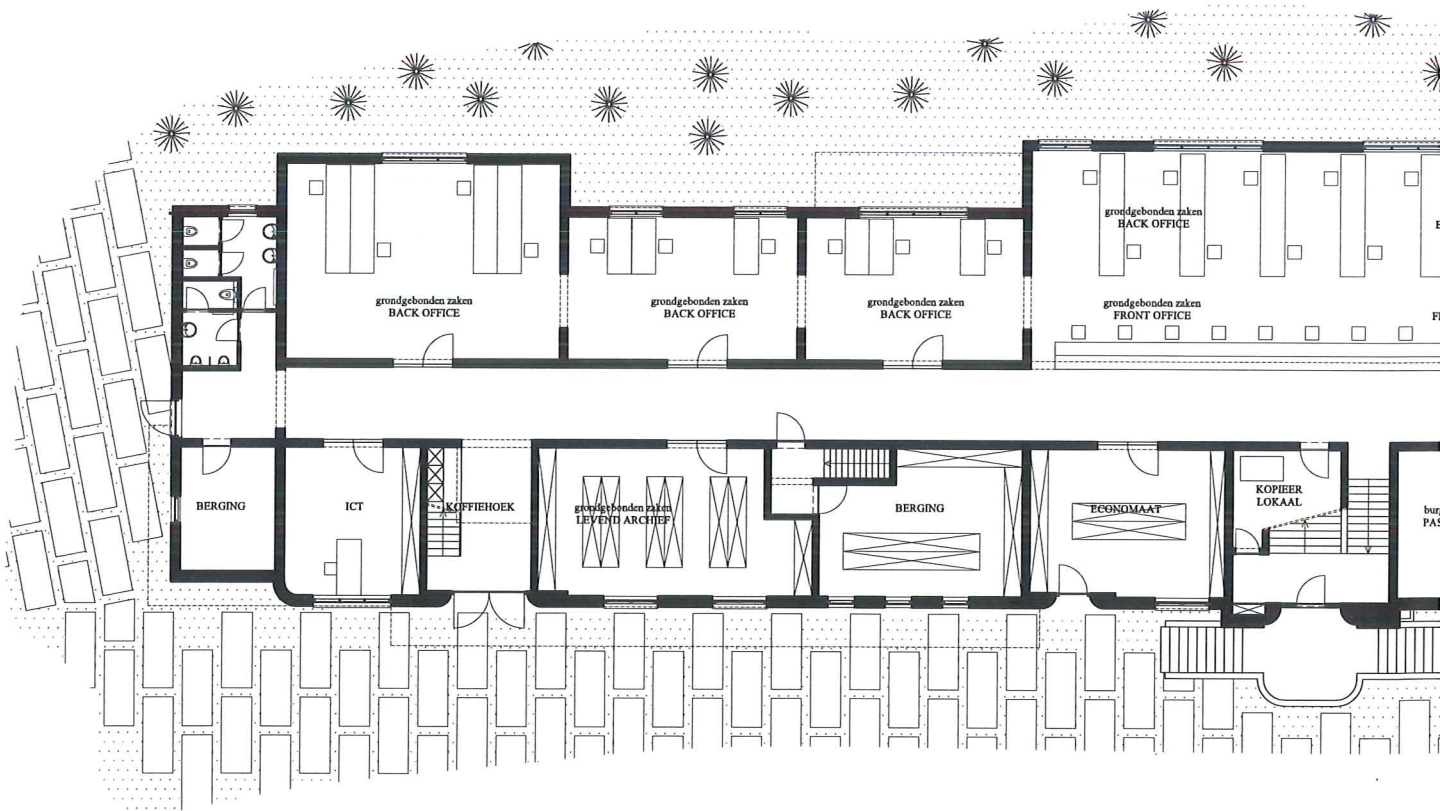
3 IMAGO, UITSTRALING EN BELEVINGSWAARDE VAN HET VERNIEUWDE GEMEENTEHUIS

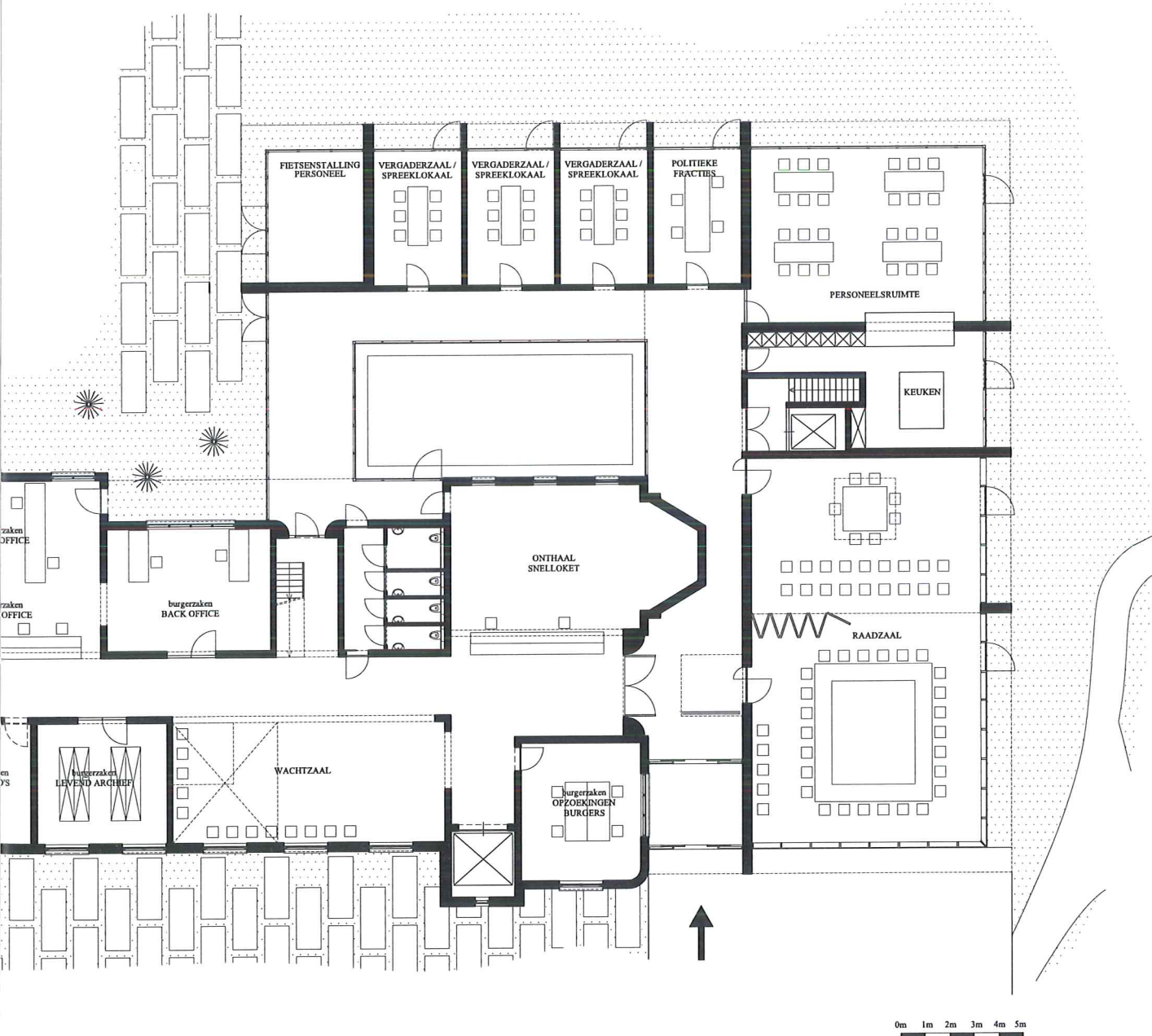
- nieuwbouw op de begane grond (en kelder) naast het bestaande gebouw omwille van de verlangde laagdrempeligheid, flexibiliteit buiten de kantooruren, de verderzetting van de horizontaliteit (erfgoedwaarde) en het behouden van de open vista (erfgoedwaarde)
- inplanting aan de noordzijde omwille van de interessante relatie tot het park (openheid) en de link met de bestaande dreef (logica toegankelijkheid)
- duidelijk markering van de transparante toegang dankzij inpassing nieuwbouw, versterkt in de buitenaanleg (dreef)
- 'transparantie' van bestuur: inpassing van sterk beglaasde raadszaal op de hoek van de nieuwbouw
- versterken van lichtinval: beglaasde gevels en patio met waterpartij, zenitale lichtinvallen
- veruitwendigen van de vernieuwingsoperatie door architecturale uitwerking van de gevels van de nieuwbouw (glas, metselwerk, claustra) in relatie tot de massiviteit en standvastigheid van het bestaande gebouw.



1.6 PROJECTVOORSTEL

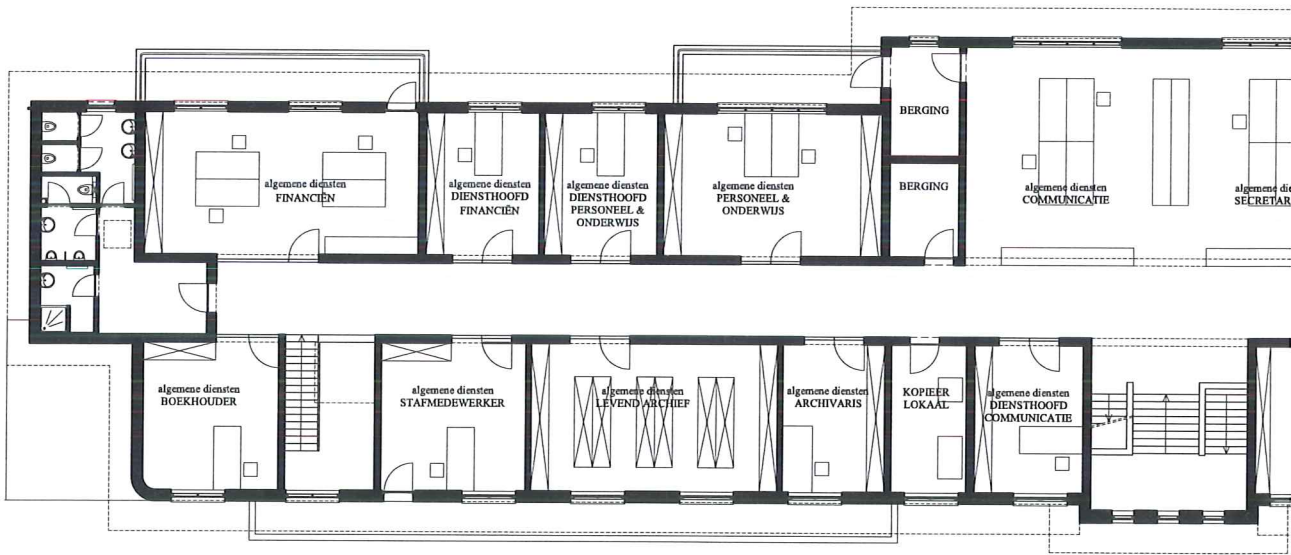
PLAN GELIJKVLOERS 1/250

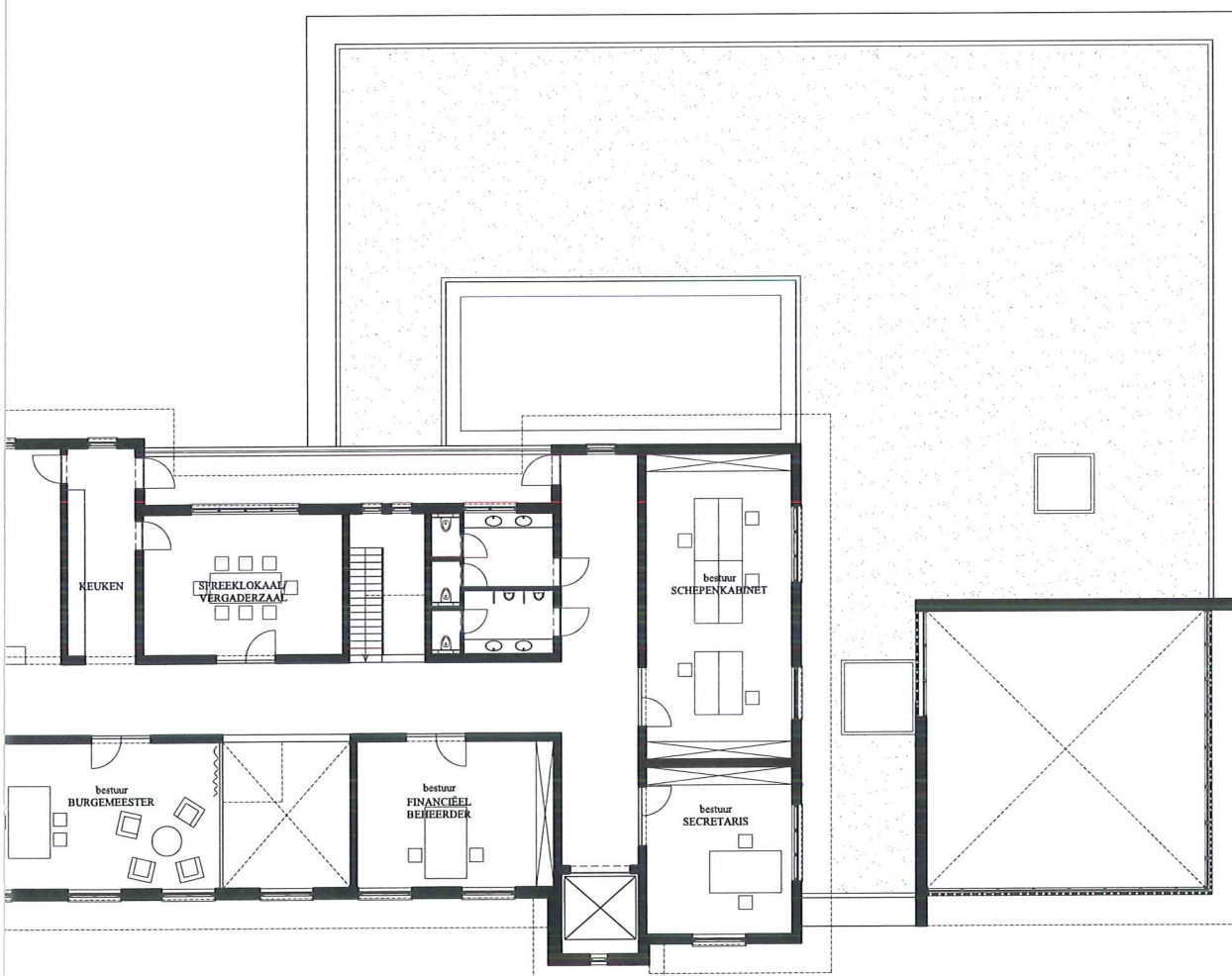




1.6 PROJECTVOORSTEL

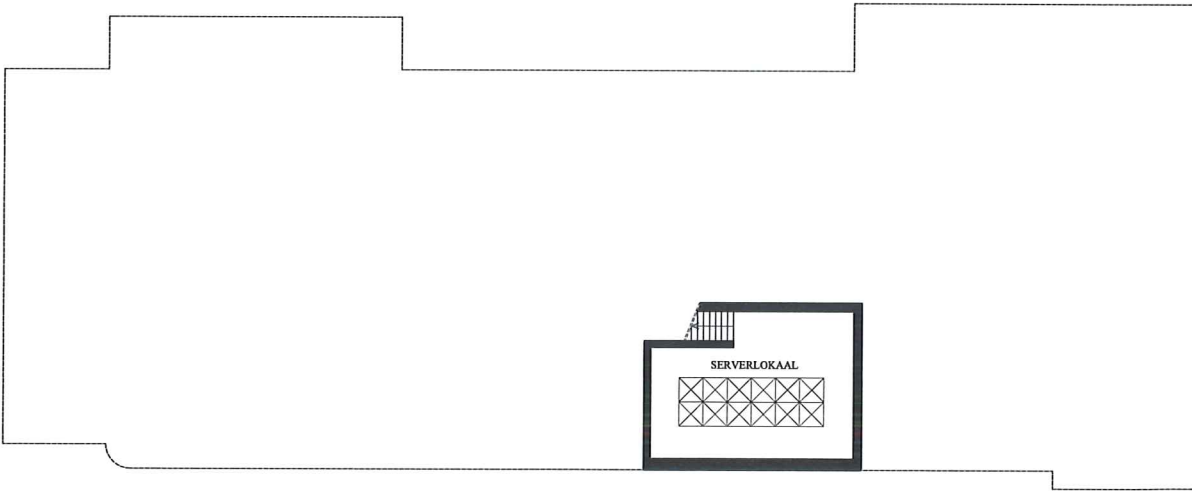
PLAN VERDIEPING 1/250





0m 1m 2m 3m 4m 5m

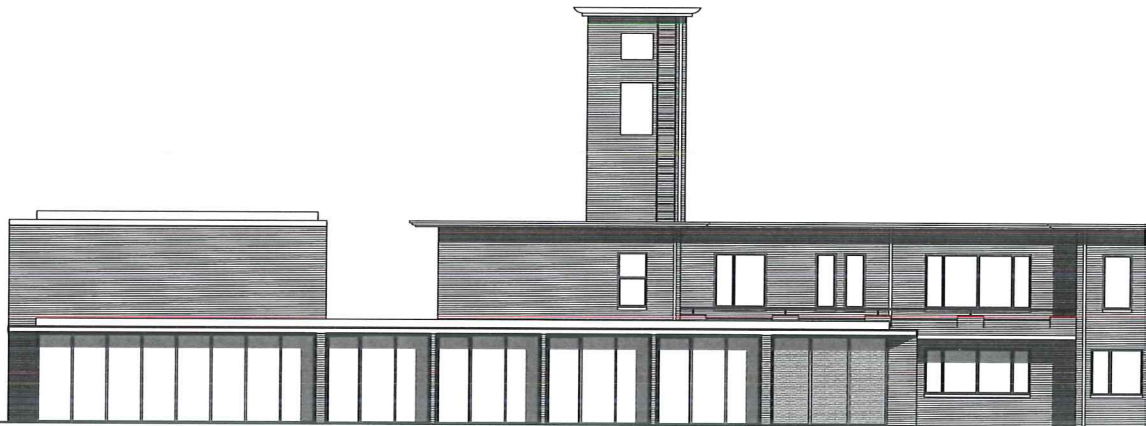
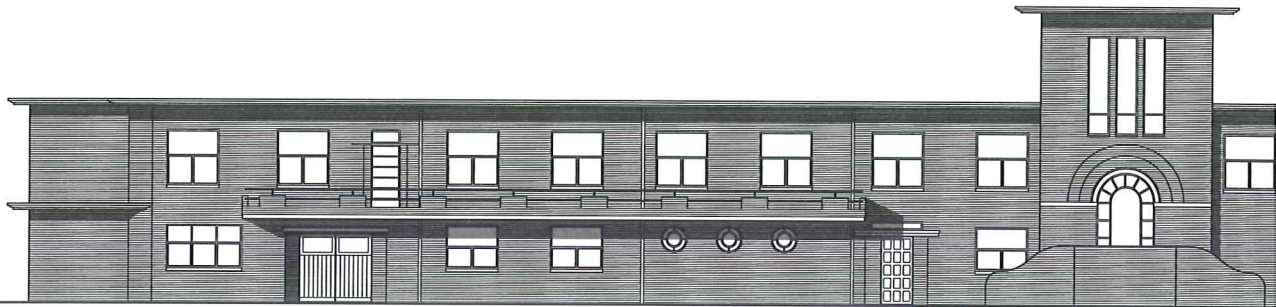
1.6 PROJECTVOORSTEL
KELDERPLAN 1/250





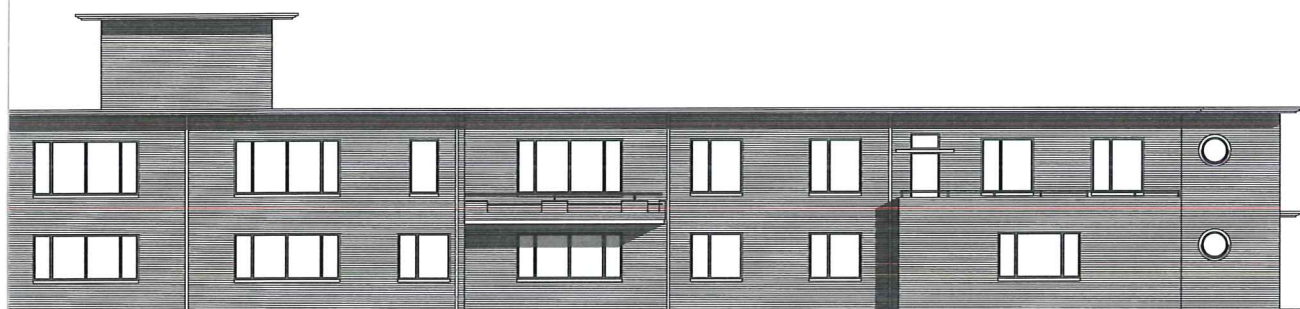
0m 1m 2m 3m 4m 5m

1.6 PROJECTVOORSTEL
GEVELS 1/250





VOORGEVEL



ACHTERGEVEL



ZIJGEVEL

1.6 PROJECTVOORSTEL
SNEDEN 1/250



SNEDE BB



SNEDE AA



SNEDE CC

1.6 PROJECTVOORSTEL

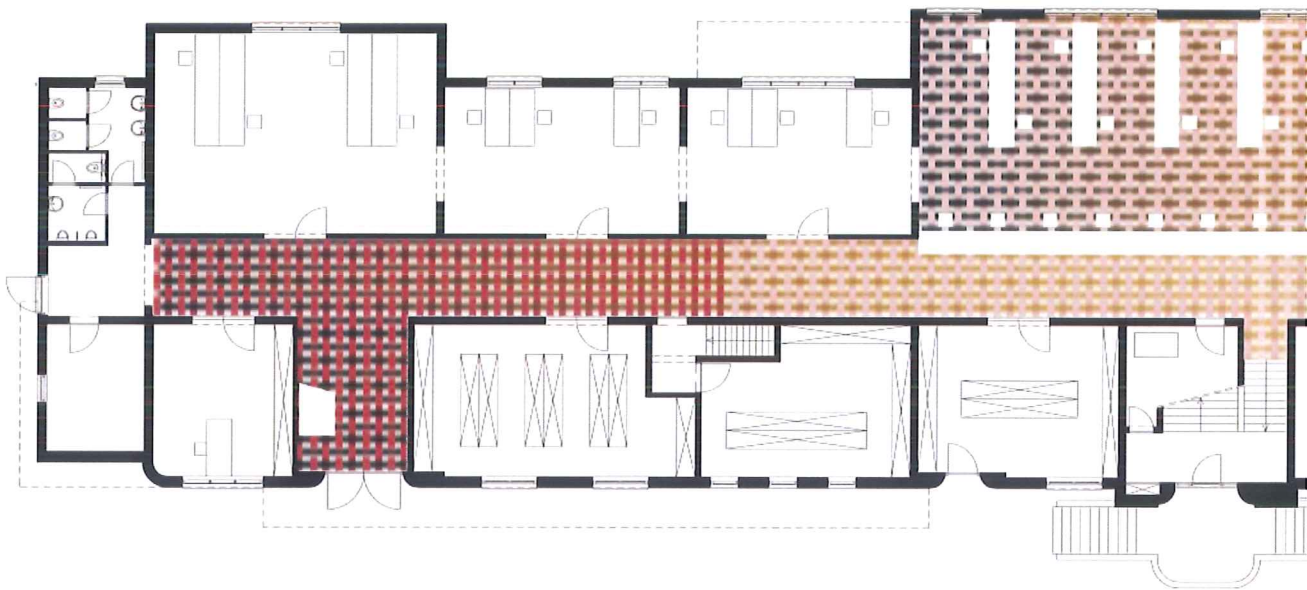
PLAN MATERIALISATIE

Restauratie en renovatie met duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen (tegels, pleisterwerk, houten binnenschrijnwerk). Het realistische karakter van de architectuur versus het onbruikbare en fictieve karakter van de kunst maken beiden interessante bondgenoten. Binnen dit gegeven zien we opportuniteiten voor de integratie van de kunst in het patroon van de tegels van de vloeren van de bestaande gebouwen.

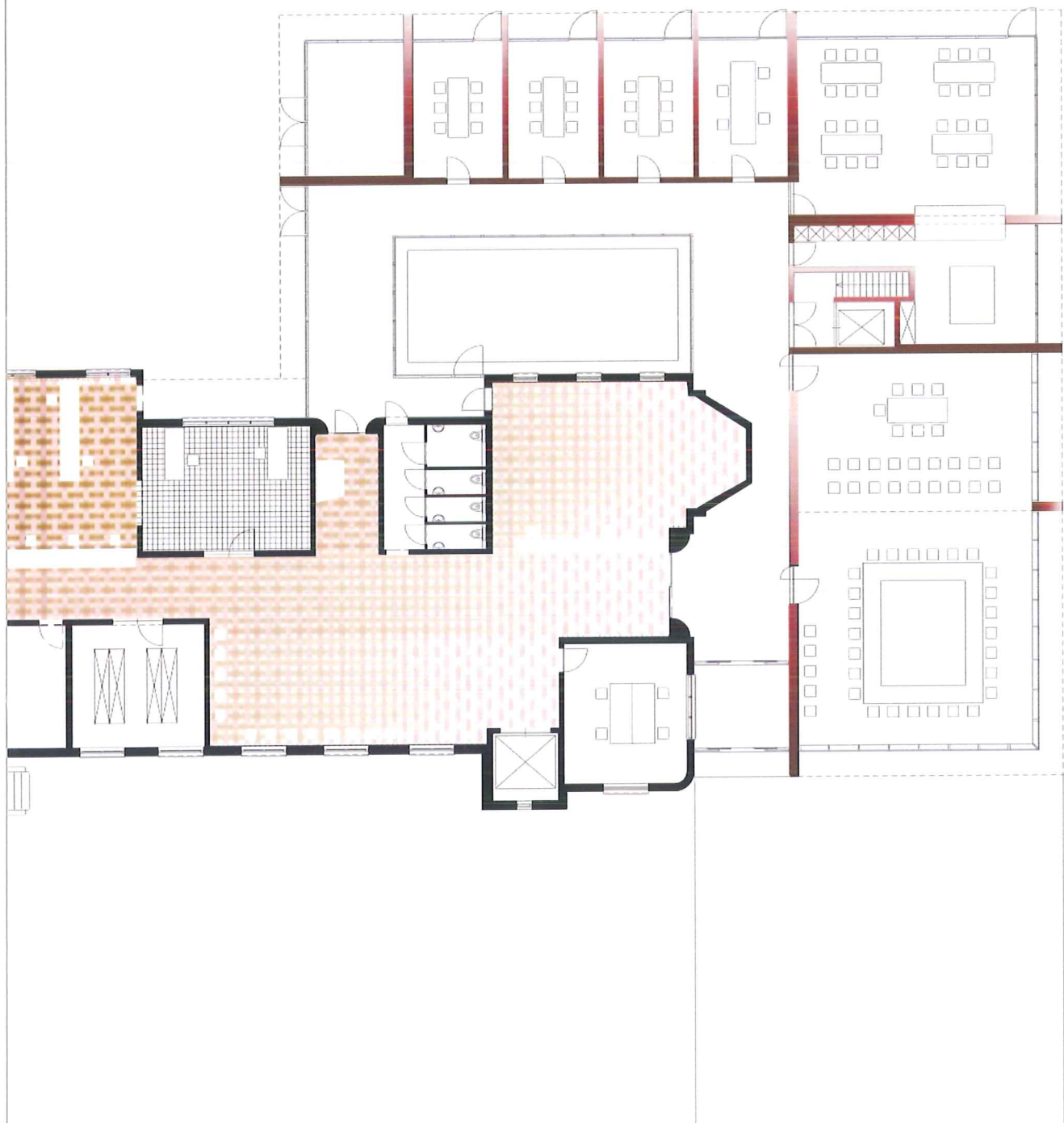
Het kleurenpalet van de nieuwe tegels wensen we vast te leggen op basis van de kleuren van die we aantreffen in de bestaande bakstenen gevels en de glas-in-lood ramen van de traphal. *wie? architect?*

De structurele binnenwanden van de nieuwbouw worden uitgewerkt met een schakering van gevelmetselwerk, voortkomend uit de baksteenfabrieken rondom Beerse. We opteren er met andere woorden voor om het gevelmetselwerk in het interieur van de nieuwbouw te hanteren omwille van esthetische en technische kwaliteiten. We wensen de robuustheid van het gebouw te benadrukken door de bakstenen 'binnengevels' niet te verstoppen achter afwerkings- en pleisterlagen. We hanteren de gestapelde bakstenen als een esthetisch stijlelement. (selectie van de kleurschakeringen van de verschillende gevelstenen, aardetinten). De bakstenen worden als huid (claustra) gedrapeerd rondom de raadszaal zodat het lichtspel de verhevenheid van de ruimte benadrukt en versterkt. De nieuwbouw wordt verder royaal voorzien van beglaasde puien vervat in houten buitenschrijnwerk die de transparantie en openheid van het nieuwe gemeentehuis verbeelden. De raadszaal wordt op de kop voorzien van een royale glaspartij zodat elke burger die het gemeentehuis betreedt of langs de Bisschopslaan het 'bestuur' van zijn gemeente kan volgen en wordt uitgenodigd om de zittingen bij te wonen. De constructiematerialen van de vloeren (polyt beton) en plafonds (betonnen dakplaat) worden zichtbaar en robuust gehouden. De verdeling van de verschillende technieken kan immers grotendeels via de kelder verlopen.

Het gebruik van de constructiematerialen als afwerking heeft uiteraard een budgettaire gunstige impact, maar vermindert ook het materiaalgebruik (ecologisch criterium)



Leistungsaussagen?



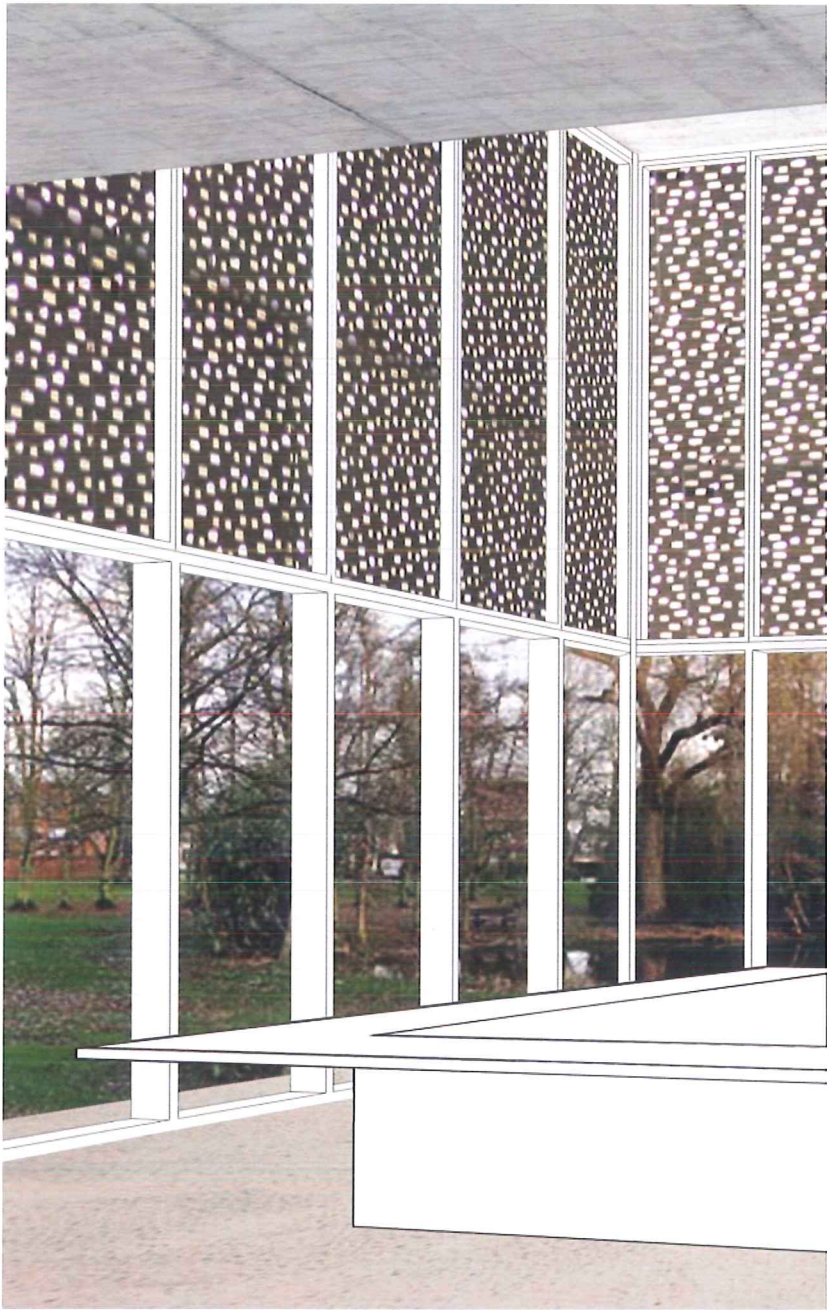
1.6 PROJECTVOORSTEL
VISUALISATIE: MAQUETTE

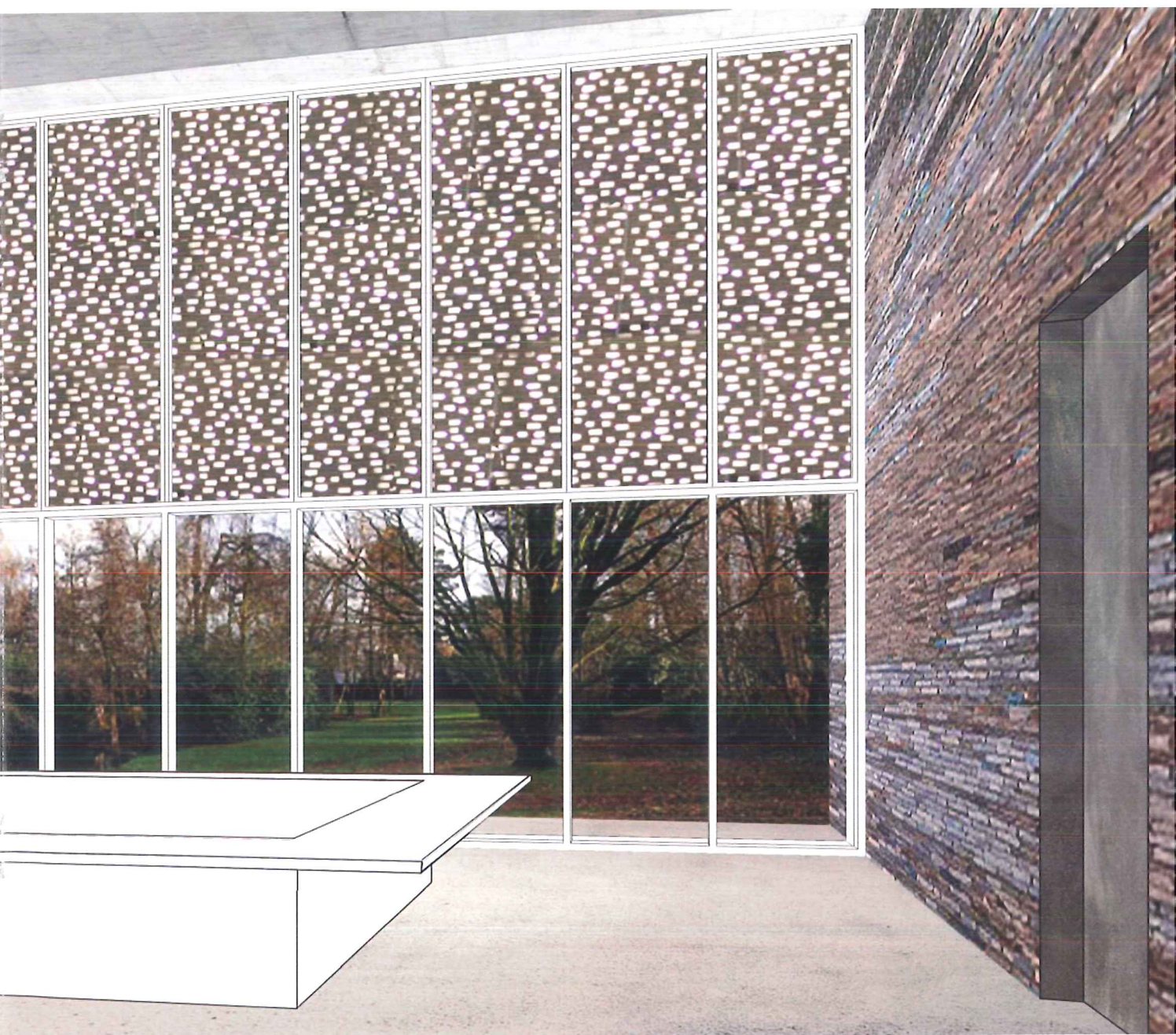
Landbouw





1.6 PROJECTVOORSTEL
VISUALISATIE: INTERIEURBEELD RAADZAAL







1.7 TREFWOORDEN / VERTALING PROJECTDEFINITIE IN PROJECT

1.7.1 TOEGANKELIJKHEID

De wijze van inplanting en de vormgeving van de nieuwe aanbouw creëert een duidelijke nieuwe publieke toegang op de begane grond, met behoud van de bestaande openingen in het bestaande gebouw. De nieuwe inkom ligt in de as van de bestaande dreef (voetgangers, fietsers, auto's) die wordt gekoppeld aan een nieuw te ontwerpen parkeerinfrastructuur. Aan de achterzijde wordt tevens een toegang voorzien voor de personeelsleden, het managements- en bestuursniveau. Ter ondersteuning is ook hier een parkeergelegenheid in het groen opgenomen. Deze parking wordt ontsloten via de Salamanderstraat.

Natuurlijke bewegwijzering: bezoekers worden op een evidente wijze naar de toegang van het gebouw geleid waar ze, na passage door een tochtsas, een onmiddellijke visuele relatie leggen naar de ontvangstbalie. De vernauwing van de gang, richting vergaderzalen, door de vormgeving van de bestaande kapel ondersteunt deze leesbaarheid. Deze balie omvat het snelloket en het doorverwijssysteem (via horizontaal en verticaal opengewerkte aanpalende wachtzaal) en is rechtstreeks gekoppeld aan de overliggende wachtzaal met kinderhoek. In deze zone wordt de bestaande liftkoker opnieuw gebruikt voor toegang (rolstoelen, ouderen, kinderwagen) tot de verdieping (bestuur en algemene diensten), en wordt een nieuw sanitair voor bezoekers ingericht (dubbele werking bij open/gesloten lus).

Vanuit de wachtzaal vinden de burgers eenvoudig de weg naar de centrale balie met de cluster burgerzaken en grondgebonden zaken, verderop in de gang. De bestaande brede circulatieruimte wordt op die manier eveneens aangewend als spreekruimte voor de loketten waarachter de back-office wordt georganiseerd. Burgers kunnen ook worden doorverwezen naar de vergaderzalen, gelegen in de nieuwe uitbreiding, wanneer ze een afspraak hebben.

De nieuwe uitbreiding kan na de kantooruren volledig worden ontkoppeld van het bestaande gebouw (toegang-scontrole) waardoor een gemakkelijke toegang voor de ruimtes buiten de kantooruren mogelijk is (bv vergadering politieke fracties, trouw, parkfeest met gebruik van keuken, etc).

De bestaande trappenpartij van de voorgevel - die een efficiënte publieke toegankelijkheid met behoud van erfgoedwaarde moeilijk zou kunnen realiseren - wordt dan ook integraal behouden als statig art-deco ornament (bruikbaar voor medewerkers, burgemeester, ...)

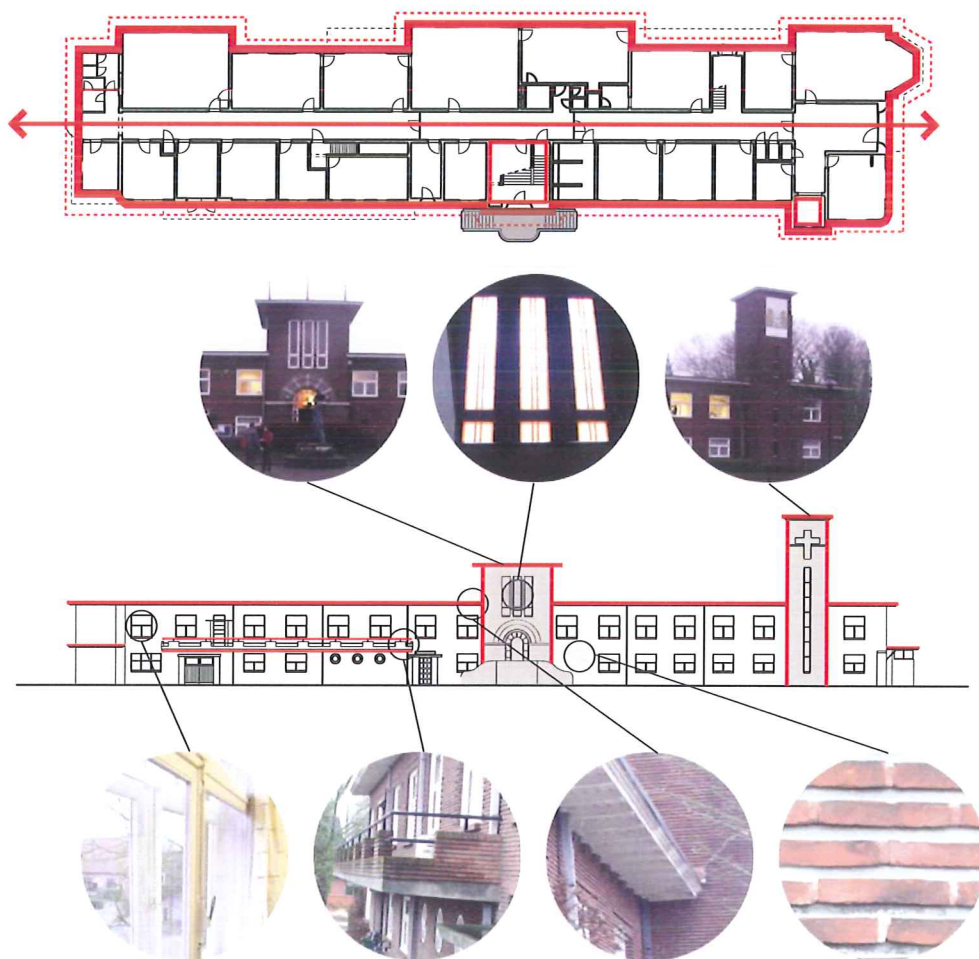
1.7.2 ERFGOEDWAARDEN

EXTERIEUR

De erfgoedwaardes van het voormalige moederhuis (opgericht in 1935) worden voornamelijk bepaald door de kwaliteit van de art-deco gevels: horizontaliteit door de lange gevel van 68m, boeiende volumeweking van traptoren en liftschacht ten opzicht van platte dak, geprononceerde kroonlijsten, afgeronde verdiepte nissen voor deuren, de monumentale trappartij, ritmering van de raamopeningen, die quasi volledig intact zijn. De recente aanbouw van het sanitair werd in eenzelfde stijl als het bestaande gebouw geconcipieerd. Het is dan ook duidelijk dat de bestaande gevels een hoge mate van onaanraakbaarheid bezitten. De bestaande kwaliteiten worden dan ook integraal behouden in het ontwerp (herstel van de gevels), en verdergezet dankzij juxtapositie van de nieuwe uitbreiding (respecteren kroonlijst, inspiratie materialisatie,...). De nieuwe aanbouw tracht dan ook mee op te gaan in de context van het bestaande gebouw zonder te imiteren (baksteen, kroonlijsten, platte daken).

INTERIEUR

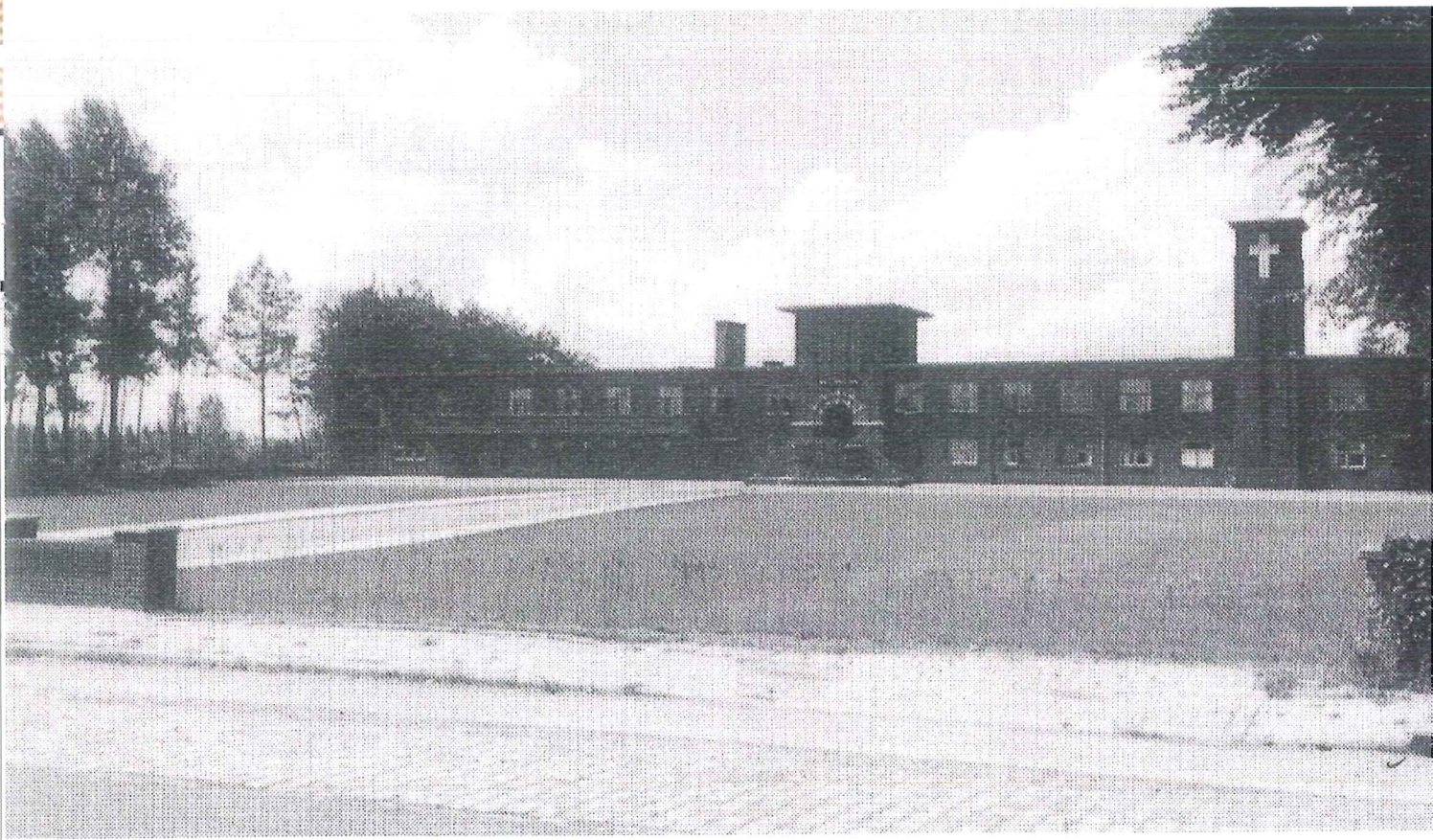
Het bestaande gebouw bezit nog steeds een zeer duidelijke moederhuisstructuur: een centrale gang waarachter de vroegere ziekenhuiskamers in alle privacy verscholen liggen. Het bestaande circulatieapparaat is dan ook gesloten, sober van materialisatie, donker en heeft een zekere tristesse. De architecturale waarde schuilt ons inziens dan ook voornamelijk in de 'logica' van het circulatieapparaat met centrale traphal en liftkoker als een efficiënte 'zorginstrument' ter bediening van de vroegere patiënten. De gesloten wanden die de gangen letterlijk hermetisch afboorden veroorzaken een versluerde onderwaardering van de kwaliteiten van het gebouw (natuurlijke lichtinval van de ruimtes aan de gevels). Een belangrijke ontwerpstrategie is dan ook het behoud van de logica van het circulatieapparaat (structuur van het gebouw) én tegelijkertijd het subtiel maar daadkrachtig openbreken van de ruimte binnenin door inpassing van vides, herdenken van trappen, creëren van een gradiënt in de openingen naar de gang. Het 'uitwaaieren van gang' in de kamers of vice versa wordt dan ook aangegrepen om de organisatie van de nieuwe functie te verduidelijken en de lichtinval te verbeteren. Deze strategie omarmt ten volle het principe van behoud en versterking van architecturale kwaliteiten door ontwikkeling.



Zoals uit de geschiedenis van het gebouw blijkt was het een bewuste keuze van de zusters Augustinessen en de ontwerpers Wijn en Boon om het perceel onbebouwd te laten tot aan de Bisschopslaan zodat de “de jonge moeders vanuit hun kamer een mooi en vrij uitzicht hadden op de Bisschopslaan (citaat: artikel “De Sint-Jozefkliniek te Beerse” door Henri De Jongh gepubliceerd in de Vlierbes). Uit de postkaarten blijkt ook zeer sterke enscenerende en iconische waarde van de gevel, alsof het de scene van een theater betreft, dankzij het volledig open grasplein. Momenteel is dit standvastige ‘imago’ versluierd door een onsamenhangend hybride combinatie van groen en verharding in een geometrisch patroon dat sterk contrasteert met het bestaande gebouw. Een belangrijk uitgangspunt in het ontwerp is dan ook het herstellen van het oorspronkelijke concept (rekening houdende met de Salamanderstraat) door het plein opnieuw te ontwerpen als een groenstructuur die zicht toelaat op de Bisschopslaan (iconische waarde, duidelijkheid, toegankelijkheid). Bovendien geeft dit historische concept voeding aan de beslissing om de uitbreiding aan de noordzijde van het gemeentehuis te voorzien en speelt in op de ambities die worden gedefinieerd in het ruimtelijk structuurplan van Beerse.

We menen ook dat een ‘groene vlakte’ als verlenging van het Echelpoelpark met een duidelijk onderscheiden en meer stedelijk karakter een uitnodigende ruimte zal genereren: sport, spel, wandelen, rusten, bbq...

Het traject langs de Bisschopslaan wordt dan ook duidelijk gemarkeerd door een groene stadspoort die wordt opgeladen met een sterke publiekstrekker zoals het gemeentehuis. Het creëren van een groen long tot aan de Bisschopslaan spant de Bisschopslaan op tussen het kerkplein en het groene gemeenteplein, beide pleinen worden gemarkeerd door een duidelijk zichtbaar ‘monument’ met icoonwaarde (kerk en gemeentehuis).





1.7.3 BELEVINGSWAARDE

De herkenbaarheid en logica van de organisatie wordt voor de bezoekers en gebruikers doorgetrokken in de bouwkundige inpassing van de verschillende functies.

LEESBAARHEID DOOR GROEPERING

Enerzijds dankzij een duidelijke diversificatie in type functie in het bestaand gebouw:

- begane grond: onthaal, front-back office publiek
- verdieping: bestuur en management semi-publiek

anderzijds door meervoudig bruikbare functies in de nieuwbouw (vergader-, spreek, crisislokalen, raadszalen, etc.) te voorzien.

LEESBAARHEID DOOR PUBLIEKE ENTITEITEN

- belangrijke publieke functies verkrijgen een grote openheid naar het circulatieapparaat over de volledige breedte van de functie (volledige horizontale openheid) zodat deze duidelijk als grote publieke entiteiten van het gemeentehuis worden herkend:

- begane grond: onthaal en snelloket in de kapel, front-office, en wachtzaal
- verdieping: open landschapskantoor, ingevuld als dienst communicatie en het secretariaat (administratieve spil voor het 'beleid')

De letterlijke openheid van deze functies versterkt de toegankelijkheid voor de burger, verbetert de relatie tot het structurerend circulatiesysteem, en infiltreert het daglicht tot in de kern van het gebouw.

- kantoorfuncties (diensten, clusters, bestuur) worden georganiseerd binnen de bestaande 'ruimtes' met beperkte aanpassingen aan de bestaande wanden: de deuropeningen naar de gang worden verbreed en (deels) beglaasd zodat een visuele relatie met gang ontstaat en collega's wordt uitgenodigd om binnen te stappen.

De relatie tot het circulatie-apparaat is minder direct waardoor het semi-publieke karakter van de functies wordt verduidelijkt. De beglaasde deuren geven accentverlichting aan de circulatieruimte. De scheidingswanden tussen de kamers onderling worden deels opengeboken (zonder dat het originele kamergevoel verloren gaat) zodat er grotere en aldus meer flexibele ruimtes ontstaat.

- ondersteunende functies: service

Deze functies worden achter volle deuren geplaatst zodat het dienstenkarakter duidelijk is.

- verticale circulatieruimtes worden duidelijk identificeerbaar dankzij het open karakter (vide) en de lichtinval (zenitaal via dak of sacraal via glas-in-lood voor de centrale trap).

KANTOOR BURGEMEESTER

Het kantoor van de burgemeester wordt op een strategische plek in het gebouw gesitueerd:

- aan de voorgevel van het gebouw met zicht op de Bisschoplaan
- in relatie met de inkomzone dankzij de beglaasde vide
- in directe nabijheid van de verticale hoofdcirculatie
- in directe nabijheid van het secretariaat
- in directe nabijheid van de andere bestuurders
- in directe nabijheid van het polyvalente spreekzaaltje op de verdieping

1.7.4 DUURZAAM BOUWEN

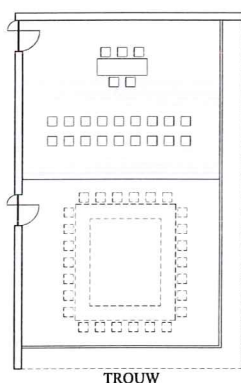
Als ontwerpers onderkennen wij het belang van het duurzaam bouwen. Gaat het in de monumentenzorg om maximaal behoud en levensduurverlenging van het gebouw en de materialen waaruit het is opgetrokken, bij duurzaam bouwen gaat het onder meer om zuinige omgang met grondstoffen en hergebruik van materiaal. Die ambities lijken erg veel op elkaar. De doelstellingen van monumentenzorg en duurzaam bouwen hebben strategische en inhoudelijke overeenkomsten, het is dan ook de ambitie om die parallellen als kansen te benutten. Met andere woorden het betekent het efficiënt beheer van en het spaarzaam omspringen met 'erfgoed' in zijn breedste betekenis, namelijk die van beperkt voorradige grondstof. Door dit als een basisprincipe te hanteren, kent men een inhoud toe die de historische en culturele waarde van het individuele 'monument' ruimschoots overschrijdt. In al onze projecten trachten we dan ook de erfgoedwaardes en de eisen voor comfort en duurzaamheid met elkaar te verzoenen dankzij het toepassen van op maat ontwikkelde concepten (niet zomaar overnemen van standaard oplossingen).

We ondersteunen voluit de visie van de gemeente in deze, en onderschrijven de voorbeeldrol die het openbaar bestuur heeft te vervullen. In het voorliggende project gaan we uit van een integraal totaalconcept dat rekening houdt met vier belangrijke pijlers: duurzaam ruimtegebruik, duurzaam energiegebruik, duurzaam watergebruik en duurzaam materiaalgebruik waarin de duurzaamheidsvisie van de gemeente (projectdefinitie) wordt geïncorporeerd.

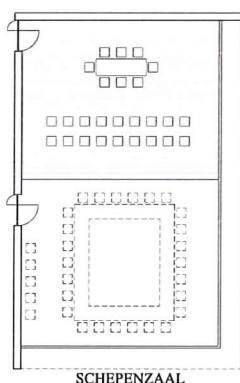
DUURZAAM RUIMTEGEBRUIK: FLEXIBILITEIT EN FUNCTIONALITEIT

Flexibiliteit

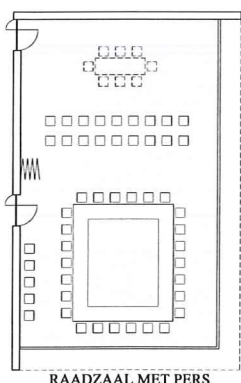
- afzonderlijk gebruik van nieuwbouw/bestaande gebouw: werken samen en vormen op zich staande entiteiten met een heldere onderscheid naar vormgeving en functiespreiding
- sequens van vergaderzalen en personeelsruimte: inzetbaar als crisisruimte
- gemeenschappelijk front-office (schuiven met loketten)
- aaneenschakeling van front- en backoffice
- typologie van raads-, trouw en schepenzaal (vouwwand)



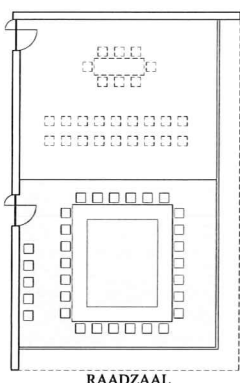
TROUW



SCEPENZAAL



RAADZAAL MET PERS



RAADZAAL

Functionaliteit - sociale aspecten

- de doeltreffende organisatie van functies, rekening houdende met de eigenheid van het gebouw, resulteert in een helder plan, open en klantvriendelijk 'huis voor de gemeente' (geen verdwaalde burgers)
- de bestaande ruimtes worden met beperkte aanpassingen ingericht als aangename kantoorruimte

DUURZAAM ENERGIEVERBRUIK

In de uiteindelijke studieopdracht omtrent de implementatie van uitrustingstechnieken in het historische gebouw zal vooreerst een specifieke studie worden uitgevoerd dewelke een grondige analyse moet toelaten naar het omvormen van bestaande klassieke technische uitrustingen naar hedendaagse energetisch doordachte technische uitrustingen. Hierbij zal in de uitgangspunten van de basisstudie steeds worden gereflecteerd naar het behoud van energie en naar een positieve energiebalans. Hierbij denken we dan specifiek aan de toepassing van bijv. thermostatisch regelwerk, warmterecuperatiesystemen door middel van kruisstroomwisselaars op de ventilatiegroepen, het gebruik van condenserende keteltypes, recuperatie van regenwatersystemen, voorzieningen in daglichtregeling, voorzieningen in een adequate energiebron regeling en sturing, etc.

Van de voorgaande basisvisie (minimum eis) vertrekkende wordt bijkomend onderzoek gevoerd naar de toepassing van doorgedreven hernieuwbare energiebronnen zoals zonne-energie, verbranding van pellets als energiebron voor de verwarmingsinstallaties, hergebruik van aardwarmte in warmtepompsystemen, toepassen van zonneboilers voor sanitaire warmwaterproductie, warmteopslag, ... Voor elkeen van deze doorgedreven technische mogelijkheden zal door het studiebureau technieken een haalbaarheidsstudie worden opgesteld waarbij telkens ook een waardering wordt gegeven aan de verschillende mogelijkheden en waarbij steeds een terugverdientijd (return on investment) zal worden berekend. De voor- en nadelen van de verschillende opties worden, in functie van hun respectievelijk rendement, hun functionaliteit, hun toegevoegde waarde aan het milieu en hun bijhorende financiële investering naar het beschikbaar totaal budget van de bouwheer, tegenover elkaar afgewogen. Het spreekt voor zich dat elkeen van bijkomend te bestuderen duurzame uitrustingstechnieken het project in een positief daglicht weet te stellen, wat op zijn beurt vertaald kan worden in een energetisch rationeel bewustzijn van de opdrachtgever in een algemeen kritisch maatschappelijk milieubeeld. Het overwegen en zelfs toepassen van verschillende duurzame technieken is het middel om met het project naar buiten te treden als een energiebewuste en vooruitstrevende visie van de opdrachtgever in casu en draagt ongetwijfeld bij tot het groeiend energiebewust maatschappijbeeld.

Bouwkundig wordt dan ook voldoende aandacht geschonken aan lucht en –winddichtheid, correcte beglazing, passieve zonnepanelen (luifels aan nieuwbouw), correct materiaalgebruik,.... om de isolatiefactor van de nieuwbouw tot lage energie-normen te brengen. In overleg met de gemeente zal de prestatie-eis hiervoor worden vastgelegd (gewoon voldoen aan of veel lager gaan dan de wettelijke normen). De afwijkende bouwmethodologie van het historische gebouw noodzaakt echter tot een intelligente selectie van isolatiemaatregelen: isoleren van vloeren, daken en buitenschrijnwerk (geen verlies aan erfgoedwaarde) . De interpretatie van de standaard energetische berekeningen van de technische installaties dient te worden aangepast op maat van het historische gebouw.

Omwille van comfort, eisen en regelgevingen kunnen/mogen bepaalde technische toepassingen niet tot een minimum worden beperkt. Ze moeten echter wel met een zo minimaal mogelijk impact voor het gebouw worden geïmplementeerd (minimaliteitsprincipe). Vele energetisch verantwoorde technieken werden reeds lang in de standaarden van het ondersteunende studiebureau opgenomen, en zullen in verder overleg met het bestuur en de beschikbare middelen worden ingezet (debat investeringskost, onderhoudskost en terugverdienkost).

DUURZAAM WATERGEBRUIK

De gebouwen zullen worden uitgerust met besparende maatregelen (regenwaterherbruik toiletten, waterbesparende toestellen en kraanwerk, ...) van deze kostbare grondstof. Verder wordt water als element in het gebouw geïntegreerd (waterpartij in patio, lichtreflectie), en wordt de verharde oppervlakte sterk verminderd (vertraagde afvoer via groendak, infiltratie in groen plein, nieuwe betonnen verhardingen met open voegen).

DUURZAAM MATERIAALGEBRUIK

Duurzaam materiaalgebruik manifesteert zich op verschillende terreinen. Het gaat erom dat de juiste materialen op de juiste plaats toegepast worden en de uitvoerder deze op een correcte manier plaatst zodat de verwachte prestatie-eisen worden gerealiseerd. Voor een lange levensduur zijn ook verzorging en onderhoud belangrijk. Duurzaam bouw materiaal is kwalitatief in orde. Het doet waarvoor het gemaakt is. Bovendien heeft het zo weinig mogelijk schadelijke effecten op het milieu. Het gaat dan niet alleen over natuurlijke en hernieuwbare bronnen, maar ook over het energieverbruik bij de productie, het transport, de verwerking, de gevolgen voor de energieprestaties van de woning, de levensduur, enz. Een duurzaam materiaal is dus meer dan milieuvriendelijk alleen. In het voorstel van materialisatie opteren we voor:

- nieuwe gevels die worden opgetrokken in het 'lokale' bouw materiaal bij uitstek namelijk gevelsteen (verlagen van transportkosten, gebruik van robuust materiaal met lange levensduur, weinig onderhoud, courant en goede verwerking mogelijk)
- minimaal materiaalgebruik (constructiemateriaal = afwerkingmateriaal): zichtbeton, zichtmetselwerk, glasgevels, ...
- tegelvloeren (onderhoudsvriendelijk)
- het verwerken van courante materialen geven het gebouw een tijdloos en universele uistraling (degelijkheid, prijsbewust, trend-ongevoelig, verantwoordelijk)

Als ontwerpers stellen we voor om gebruik te maken van handboeken (van bouwbiologische instellingen zoals NIBE, VIBE) waarin materialen worden opgenomen volgens hun milieuklasse (life cycle analysis: impact van de volledige cyclus : ontginning, verwerking, transport, recycleerbaarheid,...) waarbij we voorstellen om bij realisatie te streven naar de hoogste drie milieuklasse (1-2-3) bij de selectie van de materialen (houtsoorten met FSC label, isolatiematerialen, type pleisters, etc.).

1.7.5 KWALITEITSVOLLE DIENSTVERLIENING

Een belangrijk deelonderzoek tijdens het ontwerpproces omvatte het onderzoek naar verschillende organisatievormen van gemeenteloketten in bestaande gemeentehuizen in Vlaanderen. Hiervoor werd detailonderzoek verricht naar de organisatievormen en typologieën in o.a. Leuven, Mechelen, Menen, Hoboken, Kortrijk, Baarle-Hertog, ...

Uit dit onderzoek worden twee basis-organisatievormen gedistilleerd (die samenhangen met de grootte-gemeente). Een eerste type omvat de stadhuizen, type Menen/Leuven, waarbij de front- en back offices van de verschillende clusters op verschillende fysieke locaties worden gehuisvest. Deze organisatievorm vinden we voornamelijk terug bij grotere gemeentes. Een tweede type organiseert de front- en backoffice in één grote ruimte (landschapskantoor, loket in balievorm) waarbij de ontvangsthal direct wordt gekoppeld aan de front-office (Baarle-Hertog) of waarbij geen visuele directe relatie is met de ontvangsthal (Hoboken).

De tweede organisatievorm heeft duidelijk een hogere mate van flexibiliteit, aangezien de front-offices niet separaat bemand moeten worden, en het aantal loketten per cluster eenvoudig kan worden aangepast ten voor- of ten nadele van een bepaalde dienstverlening (permanent of tijdelijk).

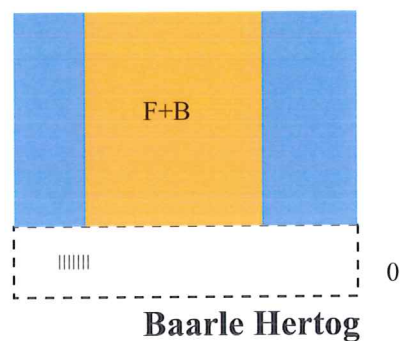
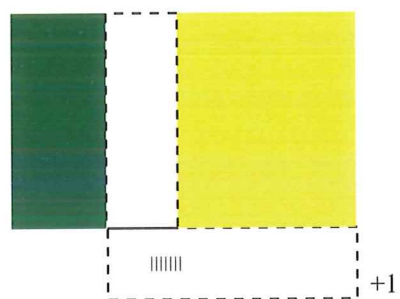
De directe koppeling van de loketten aan de wachtzaal (Baarle-Hertog, Leuven) kan als eerder storend worden ervaren, aangezien de privacy van de burger met de 'meeluisterende' medebewoners niet optimaal wordt verzekerd. Een ander nadeel bestaat erin dat het personeel permanent wordt geobserveerd door de 'geduldige' wachtende klanten.

Op basis van deze analyses hebben we dan ook geopteerd voor volgende planopbouw:

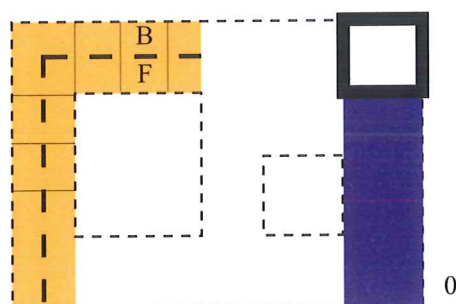
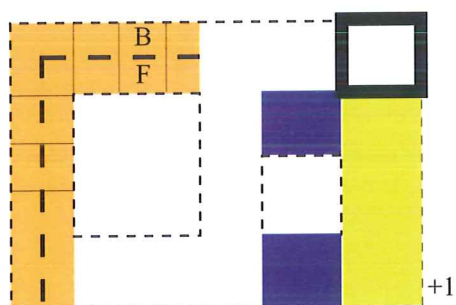
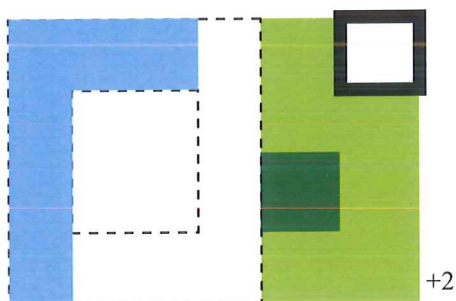
- een zijdelingse relatie tussen wachtzaal en loketten zodat de privacy wordt gerandeed bij behandeling van het probleem (type Hoboken)
- één duidelijke centrale loketzone (grote openheid in de gang) met achterliggend landschapskantoor én aanpalende opengewerkte kantoren (type Menen) waarin de verschillende diensten zijn gehuisvest. Deze organisatie verleent het gemeenteloket van Beerse een zeer hoge mate van flexibiliteit (aantal loketten per cluster en dienst vrij te kiezen in de tijd), duidelijke dienstverlening (de burger krijgt één fysieke aanspreeklocatie) en tot slot zal deze organisatievorm in een verbeterde dienstverlening resulteren (snelle terugkoppeling naar de back-office mogelijk door de gemeentelijk ambtenaar voor cluster- of dienstoverschrijdende problemen).

legende: FUNCTIES

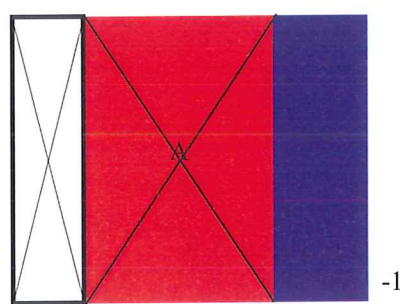
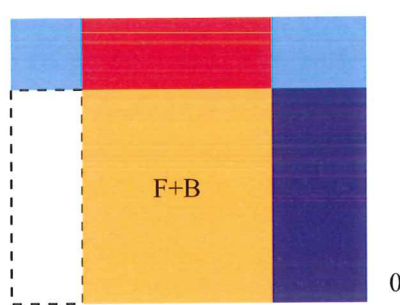
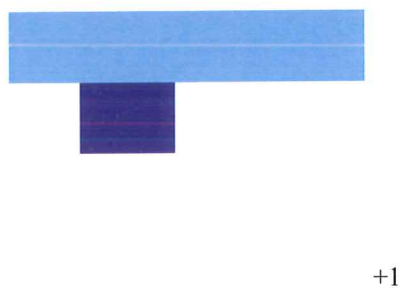
archief	
archief-levend	
back-office	
bestuur	
front-office	
personeelsruimte	
raadzaal	
service	
technieken	
vergaderruimte	
wacht & onthaal	



Menen



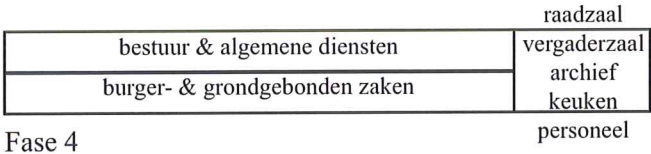
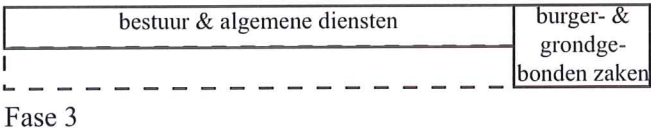
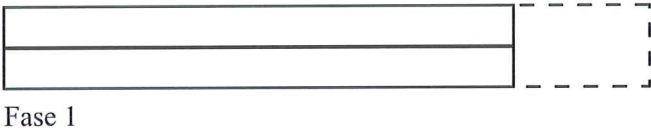
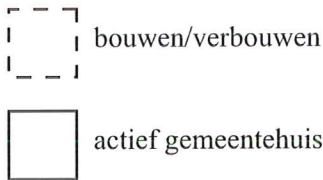
Hoboken



1.7.6 FASERING

Een bijkomend voordeel van de zachte renovatie van het bestaande gebouw en de keuze voor een naastliggende uitbreiding is de mogelijkheid om functioneel te blijven tijdens de uitvoering van de werken. Aangezien de oppervlakte van de uitbreiding ongeveer gelijk is aan de oppervlakte van één verdieping van het bestaande gebouw is het denkbaar om de renovatie van het bestaande gebouw horizontaal te splitsen waarbij de functies van één verdieping verhuizen naar de uitbreiding. Concreet betekent dat hetvolgende:

- 1. bouwen van de uitbreiding, bestaande gemeentehuis blijft functioneel (toegang dient verlegd te worden)
- 2. de functies van de eerste verdieping worden tijdelijk verhuisd naar de uitbreiding. De eerste verdieping wordt verbouwd, het gelijkvloers blijft operationeel
- 3. de vernieuwde eerste verdieping wordt ingevuld, alle publieke functies verhuizen tijdelijk naar de uitbreiding en het bestaande gelijkvloers wordt gerenoveerd.
- 4. de diensten kunnen zich definitief vestigen in het vernieuwde gemeentehuis.



1.8 OPPERVLAKTETABEL

NETTO OPPERVLAKTES FUNCTIES

AFDELING	functie	NETTO BRUIKBARE OPPERVLAKTE			TOTAAL	
		BESTAAND GEBOUW			NIEUWBOUW	
		-1	0	1	-1	0
BESTUUR						
	burgemeester			45		
	schepenkabinet			50		
	gemeentesecretaris			27,5		
	finacnieel beheerder			32		
POLYVALENTE RUIMTES						
	raadszaal/schepenzaal/trouwzaal				150	
	spreek/vergaderlokaal			32		
	spreek/vergader/crisislokaal				60	
	vergaderlokaal politieke fracties				20	
	personeelsruimte				60	
ONTHAAL						
	onthaal / snelloket		60,2			
	wachtzaal + kindelhoek		58,9			
CLUSTER BURGERZAKEN						
	kantoor burgerzaken		33,5			
	kantoor burgerzaken + loket		67,5			
	opzoeken burgerzaken		27,4			
	lokaal pasfoto's		17,6			
	levend archief		25,9			
CLUSTER GRONDGEBONDEN						
	kantoor grondgebonden zaken		132			
	kantoor grondgebonden zaken + loket		67,5			
	levend archief		40,3			
ALGEMENE DIENSTEN						
	communicatie			49,3		
	secretariaat			49,3		
	personeel&onderwijs			35,2		
	financiën			43,2		
	archivaris			16,7		
	stafmedewerker			23,5		
	boekhouder			21,9		
	diensthooofd communicatie			17,6		
	diensthooofd personeel&onderwijs			17,8		
	diensthooofd financiën			17,8		
	levend archief			40,1		
	diensthooofd ICT		21,9			
DIENSTRUIMTES						
	centraal archief				150	
	keuken					30
	keuken			8,3		
	koffiehoek		2,2			
	kopieerlokaal		31			
	kopieerlokaal			12,25		
	sanitair (nieuw)		19,5			
	sanitair bestaand		13,7			
	sanitair (nieuw)			19,5		
	sanitair bestaand			17,3		
	economaat		31,12			
	berging (boven kelder)		29,3		10	
	berging (recente uitbreiding)		12,8			
	berging			7,3		
	berging			8,4		
	server-lokaal	30				
	fietsenstalling					25
	technisch lokaal				62	
CIRCULATIE						
	gangen en trappen		205			140
	gangen en trappen			219	34	
	lift (bestaand gebouw)			7,7		5
	lift (nieuwbouw)		7,7		5	
BASIS NETTO OPPERVLAKTE		30	905,02	818,65	261	490
inclusief indelingsverlies						
inclusief reserve groei						
inclusief algemene circulatie						
constructieoppervlakte projectvoorstel						258
BASIS NETTO BRUIKBARE OPPERVLAKTE						2762,67
inclusief indelingsverlies						
inclusief reserve groei						
inclusief algemene circulatie						
inclusief constructieoppervlakte projectvoorstel						

opmerking
ruimer dan gevraagd, inclusief vergadermogelijkheid ruimer dan gevraagd, inclusief vergadermogelijkheid
3 lokalen van 20m² (flexibel gebruik)
(gedeeld kantoor) landschapskantoor back-office grondgebonden zaken / loketten (50%)
landschapskantoor back-office grondgebonden zaken / loketten (50%) landschapskantoor back-office grondgebonden zaken / loketten (50%)
landschapskantoor met secretariaat landschapskantoor met communicatie
naast nieuwe trap begane grond
nieuwe technische installatie voor nieuwbouw + bestaand gebouw
opgelegd door bestek $1651 + 165 + 83 + 560 = 2459\text{m}^2$
opgelegd door bestek 2789m^2

RAMING BOUWKOST

Het ruime bouwprogramma van ca. 2700m² - rekening houdende met de renovatie van het bestaande gebouw (2000m²) en de noodzaak voor nieuw programma (700m²) – resulteert in een bouwbudget dat op basis van de gesynthetiseerde meetstaat hebben berekend op 2.6 mlj EUR (excl. BTW). Dit budget is begrepen binnen het vooropgestelde budget van 1.6 à 3mlj EUR dat door het gemeentebestuur naar voor wordt geschoven.

Het ontwerp voorziet een aantal uitgangspunten die de totale kostprijs, bij verdere uitwerking, gunstig zullen beïnvloeden en verder kunnen optimaliseren, en bijkomende reserve kunnen opbouwen:

BESTAAND GEBOUW

- dankzij de geplande ‘zachte’ restauratie van de gevels van het bestaande gebouw (behoud patina en zekere verweerdheid van de gevels ipv van het ‘vernieuwen’ van het uitzicht)
- dankzij een bewuste selectie van programma - door heldere interventies - in de bestaande structuur dat zich op ruwbouwniveau vooral richt op ontpitten en wegnemen van structuren (wegnemen van af te werken oppervlakte, inbrengen van licht, koppelingen tussen ruimtes) eerder dan op het toevoegen van interventies in het bestaande gebouw. De interventies zijn ‘spaarzaam’ vormgegeven zodat de oorspronkelijke structuur en de overgangen tussen ruimtes voelbaar blijft (deuren met linteel ipv volledig ingewerkt)
- de algemene renovatie van het interieur kan dan ook beoordeeld worden als een geheel van beheerste interventies (maken van welbepaalde openingen, vernieuwen van technieken, schrijnwerk en afwerkingsmaterialen) die de functionaliteit vooropstelt met behoud van de constructieve logica (kostenoptimaliserend) in plaats van de architecturale geste.

BRUTTO-OPPVERVLAKTES KOSTENRAMING

OMSCHRIJVING

BESTAAND GEBOUW

- algemene renovatie interieur (ruwbouw, afwerkingen)
- volledig vernieuwen van technieken (water, gas, elektra, data, brandmelding, inbraak, ventilatie,...)
- volledig vernieuwen van rioleringen binnen het gebouw
- renovatie van gevels en daken
- renovatie van buitenschrijnwerk (geïsoleerde beglazing)

Kelder
Begane grond

Verdieping

verblijfsruimtes / beschikbare ruimtes
verblijfsruimtes / beschikbare ruimtes
circulatie
verblijfsruimtes / beschikbare ruimtes
circulatie

RECENTE AANBOUW

- lichte renovatie (lokale aanpassing technieken, vloeren en schilderwerken)

Begane grond
Verdieping

NIEUWBOUW

- nieuwbouwproject omvattende ruwbouw, schrijnwerk, afwerking, technieken en rioleringen
- opmerking: 'constructiematerialen' zijn eveneens de 'afwerking' (bv binnenwanden, kelderwanden, betonnen dakplaat)

Kelder
Begane grond

NIEUWBOUW

- dankzij de uitbreiding naast het bestaande gebouw te plaatsen vermijden we zware ingrepen in de bestaande structuur van het gebouw en wordt een gefaseerde uitvoering van de werken (met blijven de werking van het gemeentehuis) mogelijk.
- de ruime kelder onder de nieuwbouw kan utilitair worden afwerkt zonder de meerwaardekwaliteit van de nieuwbouw naar de omgeving aan te tasten
- dankzij de modulaire glaspartijen (schrijnwerk) van de gevels
- dankzij de keuze voor eenvoudige en robuuste materialen voor de nieuwbouw waarbij het constructiemateriaal eveneens het uitzicht van de binnenafwerking bepaalt (bv zichtbare baksteen, zichtbare beton)
- uit ervaring weten we ook dat het 'traditionele bouwen' (metselwerk, beton) goedkoper zal uitvallen ten opzichte van skeletbouwstructuren. Bovendien menen we dat het gebruik van baksteen, dankzij de lokale productie, een cultureel en duurzaam verantwoord materiaal is.

CONCLUSIE

Het is duidelijk dat het voorliggende ontwerp - dat we als functioneel, spaarzaam en beheerst durven te bestempelen - uitgangspunten in zicht heeft die een gunstige impact op de uiteindelijke prijzen zullen hebben in vergelijking met andere (drastischere) ingrepen (bv volledig aanpassen van constructieve logica gebouw) waarvan de kosten in deze fase moeilijk te doorgronden zijn.

Op basis van de voorliggende uitgangspunten en de gekende projectinformatie menen we de raming wat betreft de bouwkundige ingrepen – in overleg met de opdrachtgever - wellicht naar beneden kunnen brengen.

Bovendien zou de restauratie van de buitengevels van het bestaande gebouw – op basis van een eerste inschatting van de bouwfysische toestand – kunnen worden uitgesteld naar een volgende legislatuur waardoor budget-reserve kan worden opgebouwd voor de realisatie van de projectkern.

brutto-volume	brutto-opp. (1)	eenheidsprijs	totaal prijs
			1.563.750,00
96	40	500	20.000,00
2301	767	850	651.950,00
612	204	650	132.600,00
2145	715	850	607.750,00
699	233	650	151.450,00
			15.000,00
126	42	200	8.400,00
99	33	200	6.600,00
			1.028.250,00
770	285	600	171.000,00
2064	635	1350	857.250,00
			2.607.000,00

RAMING STUDIEKOSTEN

Voor het uitvoeren van de volledige studie-opdracht binnen het vooropgestelde kader van de beschikbare middelen met name tussen de 12 en de 15%.

ERELOON ARCHITECTUUR EN COORDINATIE VAN DE STUDIES

Als vertrekpunt voor het ereloon architectuur werd de zogenaamde “Aspen-Index” gehanteerd, die een jaarlijkse update aanlevert van de, niet meer in voege zijnde, deontologische norm nr.2 van de orde van architecten.

Volgens Aspenindex valt de opdracht onder categorie 4 en stelt hierbij een degressief percentage van 14% voorop. Toegepast op het geraamde bouwbudget van 2.6mlj EUR voor de bouwkosten resulteert in een vast percentage van 9.96%.

De oude deontologische norm nr.2 stelt voor dergelijke architectuuropdracht een degressief 12% voor als ereloonpercentage. Toegepast op het bouwbudget van 2.6mlj EUR resulteert in een vast percentage van 9.81%. Op basis van deze referentiedocumenten wordt met andere woorden een gemiddelde ereloonpercentage van 9.89% voorgesteld

Omwille van het specifieke karakter van de Open Oproep, de verwachte ondersteuning en know-how van de opdrachtgever (expertise financieel beheer, technische diensten, expertise communicatie, etc.) tijdens de uitwerking van het project, en gezien de vlotte samenwerking met de raadgevende studie bureau, met wie in het verleden reeds succesvol werd samengewerkt, kunnen we een korting van 35% op deze percentages voorstellen.

Het ereloon voor architectuur, volgens opdracht van bestek wordt dan vastgelegd op: 6.43% van de totale bouwkost (inclusief coördinatie fee met ingenieurs stabiliteit en technieken).

ERELOON TECHNIEKEN

De technische studie van de technieken (HVAC, sanitair, elek, groene energie, etc.) wordt in België gangbaar berekend op basis van het standaarddocument van het KVIV (dd. 01.01.2009) voor raadgevende ingenieurs. De in het bestek van de open oproep omschreven opdracht wordt, na consultatie van de KVIV norm, geclassificeerd onder barema E klasse 2. Hetgeen overeenstemt met een ereloonpercentage van 15,13% op de bouwkost technieken.

Rekening houdende met eenzelfde korting van 35% op dit percentage, en toepassing van dit percentage op de globale bouwkost (omzettingsfactor 0.7), resulteert dit in een ereloonpercentage van 2.95% voor technieken.

ERELOON STABILITEIT

De technische studie van de stabiliteit wordt op vergelijkbare wijze berekend steunende op de KVIV norm waarop eveneens korting van 35% wordt toegepast. Gelet op de beperkte interventies in het bestaande gebouw en de heldere constructiewijze voor de nieuwbouw (metselwerk, beton), en omzetting op het aandeel van de onderdelen stabiliteit (omzettingsfactor 0.8), resulteert het totale ereloon stabiliteit resulteert in 2.00% van de totale bouwkost.

ERELOON AKOESTIEK

De technische studie van de akoestiek wordt op vergelijkbare wijze berekend steunende op de KVIV norm waarop eveneens korting van 35% wordt toegepast. Gelet op het feit dat de courant toepasbare akoestische beschermingsmaatregelen (ontkoppelde vloeren, voorzetwanden, vals plafond) zullen volstaan voor de renovatie van het bestaande gebouw (omwille van beton/metselwerk), het gebruik van “massieve” materialen voor de nieuwbouw (metselwerk, beton) en de eerder positieve locatie van het gemeentehuis stellen we een ereloon van 0.31% voor op de totale bouwkost.

ERELOON OMGEVINGSAANLEG

De beperkte ontwerpstudie van de omgevingsaanleg van het gemeentehuis (cfr. bestek: organisatie parking) wordt begroot op 0.31% voor op de totale bouwkost.

Globaal ereloonpercentage voor de in het bestek vermelde taakomschrijvingen

Ereloon architectuur	=	6.430%	op de totale bouwkost van gemeentehuis
Ereloon stabiliteit	=	2.000%	op de totale bouwkost van gemeentehuis
Ereloon technieken	=	2.950%	op de totale bouwkost van gemeentehuis
Ereloon akoestiek	=	0.310%	op de totale bouwkost van gemeentehuis
Ereloon omgeving	=	0.310%	op de totale bouwkost van gemeentehuis
Totale ereloon	=	12.00%	op de totale bouwkost van gemeentehuis

Deze percentages toegepast op het bouwbudget van 2.6mlj EUR resulteert in volgende erelonen:

Ereloon architectuur	=	167.180,00	EUR
Ereloon stabiliteit	=	52.000,00	EUR
Ereloon technieken	=	76.700,00	EUR
Ereloon akoestiek	=	8.060,00	EUR
Ereloon omgeving	=	8.060,00	EUR
Totale ereloon	=	312.000,00	EUR (excl 21% BTW)

WERKEN IN REGIE

Het ereloon voor eventuele aanvullende taken en opdrachten, die na voorafgaandelijk overleg zouden worden toegekend, wordt gebaseerd op de norm KVIV Op deze gangbare regietarieven wordt door het ontwerpteam een korting van 10% gegeven.

senior-architect	114	EUR/h x 4h	= 456 EUR/ vacatie
architect	91	EUR/h x 4h	= 364 EUR/ vacatie
projectmedewerker	70	EUR/h x 4h	= 280 EUR/ vacatie
projectassistent	58	EUR/h x 4h	= 232 EUR/ vacatie
senior-ingenieur	114	EUR/h x 4h	= 456 EUR/ vacatie
ingenieur	91	EUR/h x 4h	= 364 EUR/ vacatie
projectmedewerker	70	EUR/h x 4h	= 280 EUR/ vacatie
projectassistent	58	EUR/h x 4h	= 232 EUR/ vacatie

Definitie vacatie: zie contract punt 7.2 legende contract 0017/22

KOSTENBEHEERSING

GLOBALAAL BUDGET versus GLOBALE KOST: benadering op lange termijn

De kostenbeheersing van een dergelijk project moet veel ruimer opgevat worden dan de klassieke opvolging van een bouwbudget. Er moeten opties genomen worden op lange termijn en bijstellingen op korte termijn, de budgetten moeten continu geëvalueerd en teruggekoppeld worden.

De kostprijs van de bouwcampagne moet bovendien gelinkt worden aan de werkingskosten van de volgende decennia die dienen te worden begroot. De kosten en baten van bepaalde projectopties (energieverbruik, onderhoud, duurzaamheid van materialen en technieken, maintenance contracten, ...) moeten tijdens de uitwerking van het project dan ook in rekening worden gebracht om de financiële return van bepaalde keuzes correct te evalueren. De ontwerpers voorzien bovendien een faseerbare uitvoering om het budget voor randkosten te verminderen ten voordele van programmarealisatie (duurzaamheidscriterium).

Het belangrijkste aspect bij de kostenbeheersing is met andere woorden de fundamentele conceptkeuzes in een lange termijnperspectief te plaatsen.

Kostenbeheersing op lange termijn start in de VOORSTUDIEFASE en SCHETSONTWERP

- Voorstudie: Het respecteren van het budget bij uitvoering wordt in deze opdracht heel sterk bepaald door een goede voorafgaandelijke kennis van de bestaande toestand (zie planproces). We zullen hierbij de opdrachtgever tijdig (in functie van respecteren planning) adviseren over eventueel noodzakelijk bijkomend uit te voeren onderzoeken (bv grondsondering, vochtmetingen, proefherstel gevel, etc.) die bij externen dienen te worden besteld of door interne technische diensten kunnen worden uitgevoerd om een goede inschatting van de bouwfysische bouwkost te kunnen maken. Hierbij dient uiteraard ook de investering voor de studiekost (intern, extern) te worden afgewogen in relatie tot het te verwachten rendement of bijdrage tot de kennis van het gebouw. De kosten om de bestaande structuur bouwfysische te herstellen zijn immers niet 'projectgebonden', waardoor de omvang en impact van deze kosten in grote mate de 'reserve' zal bepalen voor het uitvoeren van de projectingrepen. Een intelligente en zachte restauratie gestoeld op een goed vooronderzoek, waarin het ontwerp-team de nodige expertise heeft, zal immers resulteren in een adequate technische oplossingen, een voorafgaandelijk kostenoptimalisatie en het vermijden van meerwerken.

- Schetsontwerp: De eerste stap na uitwerking van wedstrijdvoorstel is om in overleg met de bouwheer het schetsontwerp grondig uit te werken en éénduidig vast te leggen in relatie tot de initiële projectdefinitie. In nauw overleg tussen ontwerp-team en bouwheer moeten bepaalde keuzes verder becijferd worden en afgewogen op hun wenselijkheid en realiseerbaarheid (projectgebonden ontwerpopties). De klemtoon van de budgetbeheersing ligt in deze eerste fase voornamelijk op de opbouw van het budget (welke programma-aanpassingen zijn nodig in het bestaande ontwerp, welke opties zijn bij te sturen of verder uit te werken, etc.). Een belangrijke denkpiste die in deze fase aan bod moet komen is het verfijnen van de toegelichte fasering in functie van de continue werking van het gemeentehuis. Eens grote opties genomen, moeten deze steeds weer op hun actualiteit worden getoetst. In nauw overleg met de gemeentelijke verantwoordelijke dient eveneens een duidelijk en helder draaiboek te worden opgemaakt waarin de fasering (uitvoering, de tijdelijke verhuis van diensten binnen de gebouwen, de organisatie van tijdelijke toegangen, etc.) van het project wordt beschreven teneinde de randkosten te controleren en te becijferen en de werking van het gemeentehuis voor de burger te garanderen.

Kostenbeheersing TIJDENS PROJECTUITWERKING

Wanneer er fundamentele keuzes gemaakt en vastgelegd worden in het schetsontwerp, zal de klemtoon van de budgetbeheersing meer verschuiven naar behoud van het programma en periodiek nachecken van de detaillering gedurende de projectuitwerking (technisch dossier). Tijdens deze fase zullen dan ook gedetailleerde budgetten worden vastgelegd voor de verschillende bouwonderdelen (onderdeel technieken, gevels, daken, onderdeel vast meubilair, etc.). Wanneer tijdens de uitwerking van het project de detailbudgetten van een bouwonderdeel worden overschreden dan wordt eerst op niveau van dit onderdeel onderzocht of besparingen mogelijk zijn, om binnen het detailbudget te blijven:

- wordt het globaal budget overschreden dan worden varianten uitgewerkt op niveau van het volledige project

(ontwerpingrepen) en voorgelegd aan de opdrachtgever.

- wordt het globale budget niet overschreden, dan wordt in overleg met het gemeentebestuur besproken of op andere posten alsnog moet bespaard worden om de “reserve” op peil te houden.

Een gelijkaardig systeem geldt voor de impact van - voor het budget - gunstige wijzigingen: opbouwen reserve of vrijgekomen budget toekennen aan andere posten.

Deze werkwijze vermijdt dat bij het beëindigen van het uitvoeringsontwerp alternatieven moeten gezocht worden die niet (of minder goed) passen binnen het globale renovatieconcept. Wanneer de keuzes vroeg genoeg kunnen genomen worden - op basis van een gedetailleerde budgetcontrole - dan kan het algemeen renovatieconcept bijgestuurd worden. Op het einde van de rit hebben we aldus één coherent dossier dat past binnen de opgelegde randvoorwaarden van budget en fasering.

Kostenbeheersing TIJDENS DE UITVOERINGSFASES

- analyse en controle van de vorderingsstaten en herzieningskosten
- door onder meer het opvragen van technische fiches, attesten en testresultaten, controle op conformiteit met bestek en ter goedkeuring voor te leggen stalen wordt gewaakt over de kwaliteit van de uit te voeren werken.
- wekelijkse gestructureerde werfvergaderingen met het ganse bouwteam zorgen voor een goed inzicht in de stand van zaken voor alle leden (kwaliteit, timing, finances).
- tijdige identificatie van data voor het opstarten van de verschillende fazen van de studies en de werken.
- controle van de vooruitgang van de verschillende activiteiten.
- oorzaken van vertragingen tijdig identificeren en updaten van de planning.
- op het einde van het project: opstellen van de eindafrekening en bijstand verlenen aan de klant bij mogelijke geschillen tussen de partijen. Een bestendige controle over de vooruitgang van de activiteiten conform de vooropgestelde planning is een absolute vereiste.

ORGANISATIE VAN HET PLANPROCES

VOORBEREIDENDE FASE: VOORSTUDIE

De doelstelling van de voorbereidende fase of analyse van de gebouwen omvat het verder in detail onderzoeken van het historische en architecturale patrimonium.

De voorstudie omvat meestal:

- gedetailleerde opmeting van de bestaande bouwkundige toestand van de gebouwen en inventarisatie van de gebouwonderdelen, voorafgaandelijk en/of tijdens de opmeting van het gebouw is het belangrijk een goed inzicht te kunnen krijgen in de bestaande en oorspronkelijke structuren. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn om lokaal demontages uit te voeren (valse plafonds, wanden, etc.).
- diagnosenota met een nazicht van de bouwfysische schade (barsten, leemten, sporen van aantasting, vocht... Voor deze diagnosenota zal gesteund worden op de analyses van eventuele bestaande bouwkundige rapporten (bv. Monumentenwacht, ook consulteerbaar voor Waardevol Bouwkundig erfgoed) en op eigen bevindingen die tijdens de bezoeken in situ worden vastgesteld. We zullen de opdrachtgever bijstaan, wanneer het noodzakelijk zou blijken, om uitgebreider materiaal-technisch onderzoek (beton, metselwerk) te laten uitvoeren door derden via doorgedreven analyses (bv. in labo WTCB, KIK, sonderingen, in situ metingen).
- materiaaltechnisch onderzoek: mocht tijdens het onderzoek de noodzaak blijken of de vraag komen vanwege de Cel Onroerend Erfgoed naar diepgravend materiaaltechnisch onderzoek (bv. kleuronderzoeken), dan kunnen wij de opdrachtgever – gelet op onze expertise in deze - adviseren over de aanvullend te bestellen of uit te voeren onderzoeken.
- akoestische studie in situ: plaatsbezoek, contactgeluidmeting, gevelgeluidisolatiemetingen, metingen interne geluiden (KB van 16 januari 2006 betreffende de bescherming van de gezondheid en de veiligheid van de werknemers tegen de risico's van lawaai op het werk), opmaak rapport met aanbevelingen.
- kostenraming: op basis van de noodzakelijke restauratie-interventies (diagnosenota) wordt een duidelijke kostentabel opgemaakt waarin de ingrepen worden opgesplitst per bouwonderdeel en omschreven. Dankzij het doorgedreven vooronderzoek, zal een duidelijke en correcte inschatting van de restauratiekost kunnen worden opgemaakt: door onbekende factoren uit te sluiten (opmeting, proefrestauraties, demontages, etc.).

VOORONTWERP

Projectdefinitie: actieve participatie van de gemeente Beerse.

Even belangrijk als de coherentie en het overleg binnen het bouwteam (zie samenwerkingsverbanden) is ook de communicatie en participatie met en van de bouwheer. In wedstrijd fases zoals deze blijft de rol van de bouwheer beperkt tot informatieverstrekker. Eens de studie opgestart, zal de opdrachtgever een actieve rol gaan spelen in het hele ontwerp proces. Zijn input en oordeel zijn immers even essentieel bij het nemen van belangrijke ontwerpbeslissingen. Opdrachtgever en ontwerpers dienen in de eerste fase te reflecteren over het wedstrijd ontwerp en de hiaten en wensen die hieruit voortvloeien (waarbij de uitgangspunten van de projectdefinitie opnieuw worden doorgenomen, bijgeschaafd en eventueel scherper gesteld) aan te passen. Deze fase is cruciaal voor een verder succesvol projectverloop.

Samenstelling van overlegmodel

De kwaliteit van het uiteindelijke project en het draagvlak ervoor zal in grote mate bepaald worden door de intensiteit van de communicatie tussen alle partners. De oprichting van een getrapte overlegstructuur is ons inziens dan ook uitermate belangrijk om het ontwerp proces te stroomlijnen (zie werkschema voorstel overlegstructuur). Toelichting van de verschillende actoren, opgenomen in het werkschema:

STUURGROEP (rode kleur in schema)

De stuurgroep is samengesteld uit de leden met belangrijke beslissingsbevoegdheden (burgemeester en schepenen) en eventueel bijgestaan door belangrijke interne experts (financiën, secretaris, communicatie, stedenbouw, etc.) in kader van het bouwproject. Kortweg de “gemeente Beerse”. De beslissingen over de ontwikkeling van de site worden door de stuurgroep - na eventuele interne terugkoppeling naar bijvoorbeeld gemeenteraad, der-

den, de eigen administratie – uitgewerkt en vastgelegd. Deze terugkoppeling geeft sturing aan het ontwerpteam dat instaat voor de concrete en praktische uitwerking van de genomen beslissingen in de dossiers. De stuurgroep valideert met andere woorden formeel de voorgelegde documenten, en geeft fiat voor de verderzetting of bijschrijvingen van de opdracht. De stuurgroep wordt ‘dagdagelijks’ geïnformeerd via de eigen projectleiders, die via de projectgroep continu op de hoogte zijn van de voorstellen en vooruitgang van het dossier.

ADVIESGROEP (groene kleur in schema)

De adviesgroep is samengesteld uit vertegenwoordigers van de bouwheer (stuurgroep/projectgroep), aangevuld met belangrijke betrokken externe overheidsactoren (o.a. Cel Onroerend Erfgoed, Ruimtelijke ordening, Vlaamse Bouwmeester etc.) en mogelijke interne adviseurs (bv eigen diensten belast met het geven van pré-adviezen (brandweer, toegankelijkheid, duurzaamheidsambtenaar, ...). De adviesgroep wordt in overleg samengesteld en kan variëren in functie van de stand van zaken van het project of in functie van bepaalde problematieken. Het studie- en ontwerpwerk dient op regelmatige basis met de betrokken actoren te worden besproken teneinde het project in overeenstemming te brengen met de geldende regelgeving, en zodoende vlot de nodige vergunningen te kunnen bekomen. Bij elke deelfase worden de belangrijkste actoren in het overleg betrokken. De adviesgroep heeft een continu karakter met wisselende samenstellingen.

PROJECTGROEP of ONTWERPTEAM (gele kleur in schema)

De projectgroep wordt op maat van het project samengesteld bestaande uit vertegenwoordigers / projectleiders van de bouwheer (en gebruikers), aangevuld met de ontwerpers en eventueel bijkomende experts zoals veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever.

De projectgroep omvat dus het traditionele overleg tussen “bouwheer” en “architect” dat continu doorheen de looptijd van het project plaatsvindt. Uiteraard zijn er sleutelmomenten, waarin dit overleg wordt geformaliseerd (behalen van tussentijdse deadlines, voortgangsrapportages, etc.). De projectleiders van de opdrachtgever rapporteren aan de stuurgroep over de voortgang van de opdracht, en beslissen in samenspraak met ontwerpers over het samenroepen van de adviesgroep.

FINAAL ONTWERP

Het uiteindelijke resultaat van het ontwerpproces omvat: het finale projectvoorstel, de omschrijving van de restauratie-interventies, de technische uitrusting en een duidelijke kostentabel opgemaakt waarin de ingrepen worden opgesplitst per bouwonderdeel, de verzamelde pré-adviezen en de verantwoordingsnota. In de verantwoordingsnota wordt aangegeven waarom, hoe en welke uitgangspunten aan het ontwerp ten grondslag liggen (technieken, duurzaamheid, energie, constructieprincipes, renovatiemaatregelen, etc.). De voorgestelde werken worden er in detail omschreven alsook hun impact op het gebouw.

Als specifieke bouwelementen waarrond een verder ontwerp onderzoek dient te gebeuren, onderscheiden we momenteel:

- de gevels (met discussies rond het aspect beton, afwerking, gevel details, ...)
- de ramen (met discussies rond dubbele beglazing, materiaal, opengaande delen, ...)
- kleur en interieur (met discussies rond naaktheid/zuiverheid van de materialen, kleurgebruik, meubilering, ...)

Verder zal de discussie zich verder dienen te ontwikkelen rond:

- de planopbouw en volumetrie van de ruimtes, schakelingen, relaties, ...
- de materialen: structureel, afwerking, technische installaties (groen), isolatie
- de omgeving: zowel fysieke als visuele relaties (van en naar het gebouw en zijn onderdelen)

AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Nadat het ontwerp definitief is aangepast en alle opmerkingen van de opdrachtgever en de overlegvergadering werden geïntegreerd wordt de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning opgemaakt. In deze fase worden eveneens alle pré-adviezen van de interne diensten verzameld en overgemaakt aan RO Antwerpen.

UITVOERINGSDOSSIER-AANBESTEDING-WERFCONTROLE

Het uitvoeringsdossier omvat alle tekeningen en documenten nodig om de werken te kunnen aanbesteden zoals: de opmetingsplannen en inventaris, de uitvoeringsplannen architectuur met aanduidingen van de uit te voeren ingrepen, wijzigingen in het materiaal, in het gebruik of in de functie, en van eventuele reconstructies; de technische plannen met betrekking tot de stabiliteit (na advisering ir. stabiliteit); de technische plannen met betrekking tot de speciale technieken (elektriciteit, verwarming, verluchting); de detailtekeningen architectuur/bouwkunde op schaal 1/20, 1/10, 12/5 en 1/1; de administratieve en technische bepalingen van het bestek, de gedetailleerde en samenvattende meetstaten, de postgewijze kostenraming.

De architect staat de opdrachtgever bij met het organiseren van de aanbesteding(en). Afhankelijk van het ontwerp en eventuele specifieke restauratiemethoden, kan gekozen worden (in samenspraak met de opdrachtgever) om de aanbesteding in gescheiden loten uit te schrijven.

Werfopvolging en budgetcontrole maken inherent deel uit van de opdracht van de architect. Een actieve werfopvolging heeft als doel het budget, de kwaliteit, de planning en timing onder controle te houden, zodanig dat – indien nodig – proactief kan worden bijgestuurd of ingegrepen. Voor de aanvang van de werken organiseert de architect een voorbereidende vergadering (aannemers, raadgevende ingenieurs, opdrachtgever, cel onroerend erfgoed) om de organisatie van de werf te bespreken. Wij voorzien in een actieve werfopvolging, die bij historische gebouwen onontbeerlijk is, waarbij we uitgaan van een wekelijkse werfvergadering met alle betrokken partijen, en dit gedurende de hele duur van de werf. Naast deze wekelijkse vergaderingen komen er tussentijdse bezoeken, telkens wanneer wij dit zelf nodig achten (afhankelijk van het type werk in uitvoering) en telkens wanneer daarom gevraagd wordt door de aannemer of de opdrachtgever.

TYPEPLANNING, zie bijgevoegd schema.

Bijgevoegde timing wordt gegeven om de relatie tot de toe te passen methodiek weer te geven. Als ontwerpers wensen we echter volgende punten aan te stippen die belangrijk zijn in relatie tot het voorgestelde planproces – een uitgebreide en grondige voorbereidende fase komt het project ten goede. Daaraan willen wij dus voldoende tijd besteden. Een grondige analyse van de bestaande toestand in relatie tot het te verfijnen bouwprogramma vergemakkelijkt de uitwerking van het definitieve ontwerp en garandeert een volledig en kwaliteitsvol uitvoeringsdossier.

- Na opmaak van de nota's, horende tot de voorbereidende fase, zullen de volgens het ontwerpteam noodzakelijke vooronderzoeken, die niet in het bestek zijn opgenomen, worden omlijnd. Het ontwerpteam stelt een eventuele nota op waarin de aanvullende vooronderzoeken worden gedefinieerd (zoutanalyses, labo-testen, archeologische onderzoeken, kleuronderzoeken, etc.). In overleg met de opdrachtgever wordt de noodzaak van deze vooronderzoeken, en de modaliteiten ervan bepaald, en wordt overgegaan tot eventuele bestelling of offerte-vraag.

Het geheel van de tijdsbesteding voor de opmaak van het restauratiedossier én zeker de uitvoering kunnen sterk variëren, en heeft – afhankelijk van de omvang en de wijze van subsidieaanvragen – een gemiddelde doorlooptijd van 1 tot 3 jaar (eenvoudig/complex).

Voorgelegde timing wordt dan ook beschouwd als richtinggevend, en dient te worden verfijnd in overleg met de opdrachtgever. Algemeen gesteld: 9 maanden studie en vergunningen, 4 maanden aanbesteden, 1.5 jaar uitvoering. De beëindiging van de werken wordt vooropgesteld voor oktober 2012. De ontwerpers zijn bereid om hierover flexibel en constructief mee te werken.