



**Bestek voor de tweede fase van de Open Oproep tot kandidatuur stelling 12/2006, voor het project 1212: de volledige studieopdracht voor de renovatie en herbestemming van het gebouw 'Oud-Wezenhuis' tot Sociaal Huis.**

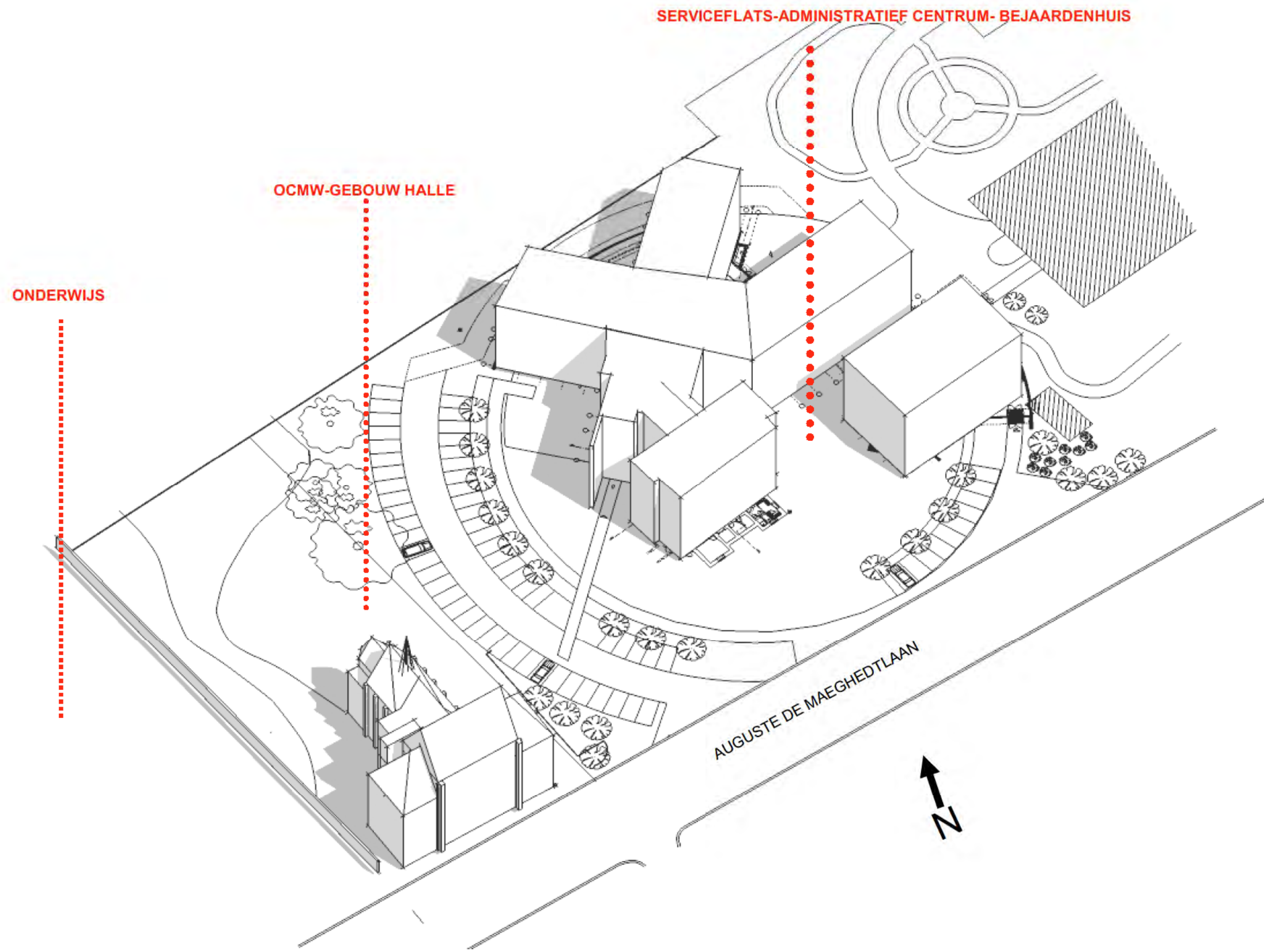
**CODE A**

## **VISIE EN UITWERKING**

## SITUERING

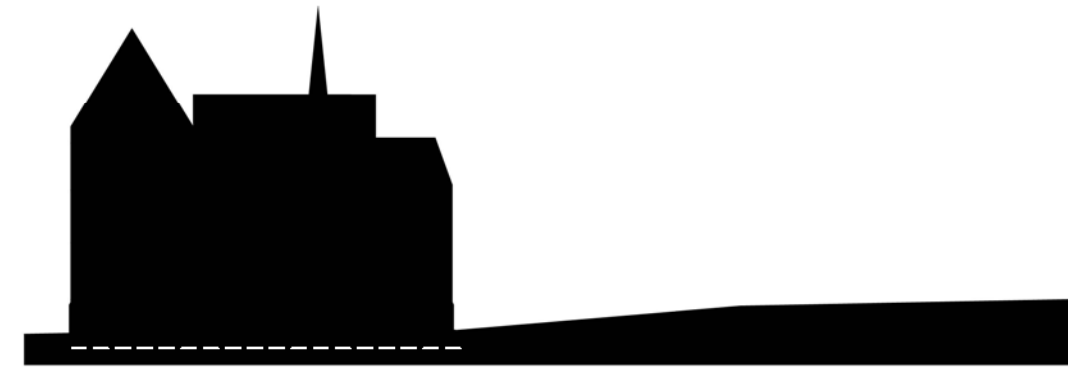


De site is gelegen langsheen de Auguste Demaeghtlaan en wordt onderdeel van een groter geheel met onder andere service flats, administratieve centra en bejaardenhuis



LIGGING

## CONCEPT



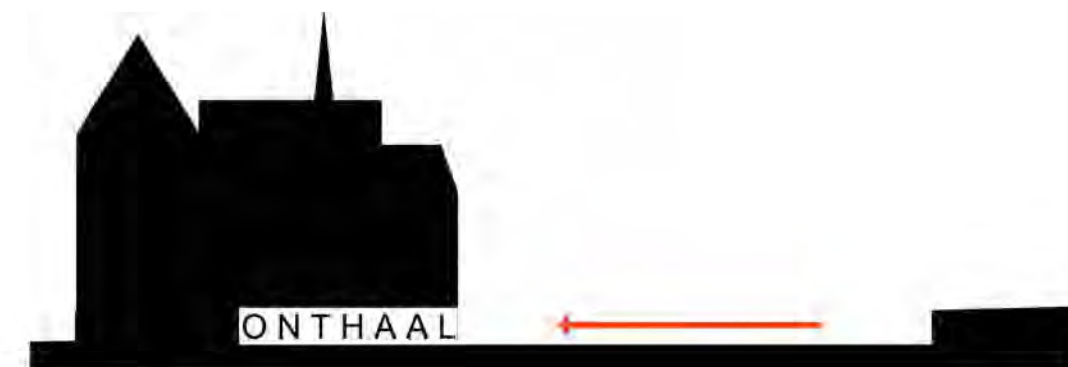
BESTAANDE SITUATIE



OPTIMALISERING OPPERVLAKTE GEBOUW



OPWAARDERING GRONDGEBONDEN VERDIEP



FUNCTIE BEPALING

Het ontwerp begint bij de analyse van het bestaand gebouw, het gebouw zoals het nu is wordt onderworpen aan huidige wetgeving inzake, energieprestatie, toegankelijkheid. De positie van de nulpas tov het maaiveld levert een probleem wat toegankelijkheid betreft. De toegankelijkheid van het gebouw is prioritair, een verhoging of verlaging van het maaiveld moet het gebouw vlot toegankelijk maken.

Verhoging van het maaiveld plaats de verhouding van het gebouw op zijn kop en herleidt de huidige kelderruimte tot opslagplaats. Een verlaging van het maaiveld optimaliseert het gebouw in oppervlakte, het laat toe de bestaande kelderruimte te herzien en kwalitatief te maken.

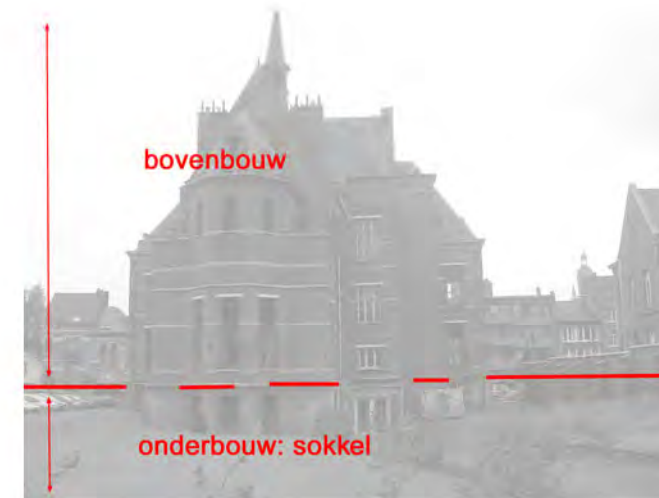
Een verborgen kelderruimte biedt opeens nieuwe potenties, en herbergt plotseling een onverwachte functie: het onthaal waarvan de grens tussen binnen en buiten volledig kan vervagen. Een bezoeker kruipt onopgemerkt de voormalige kelderruimte in op zoek naar hulp en advies.

## CONCEPT

Het bestaande gebouw wordt ontleed in een boven- en onderbouw. De bovenbouw herbergt momenteel de ruimtes waarin er menselijke activiteit aanwezig is, in de sokkel bevinden zich archief, opslag, berging, enz...; ruimtes die het daglicht zoveel mogelijk schuwen. Het monumentaal heft zich op tov het maaiveld en krijgt zo een ietwat monumentaal karakter, De toetredingsdrempel is er.

Een eerste fase verlaagt deze drempel, de sokkel wordt vrijgemaakt van alle grond rondom. Licht en luchttoedreding doen de oorspronkelijk betonnen gesloten sokkel wijzigen in een transparant voetstuk. In de bestaande sokkel worden grote glaspartijen geplaatst die de nieuwe ruimte kunnen herbergen.

De bovenbouw wordt met eenzelfde systematiek aangepakt, ifv de binnenruimtes worden accent geplaatst op het gebouwvolume, buitenschrijnwerk dat duidelijk verschilt van het bestaand wordt op oordeelkundige manier ingeplant.

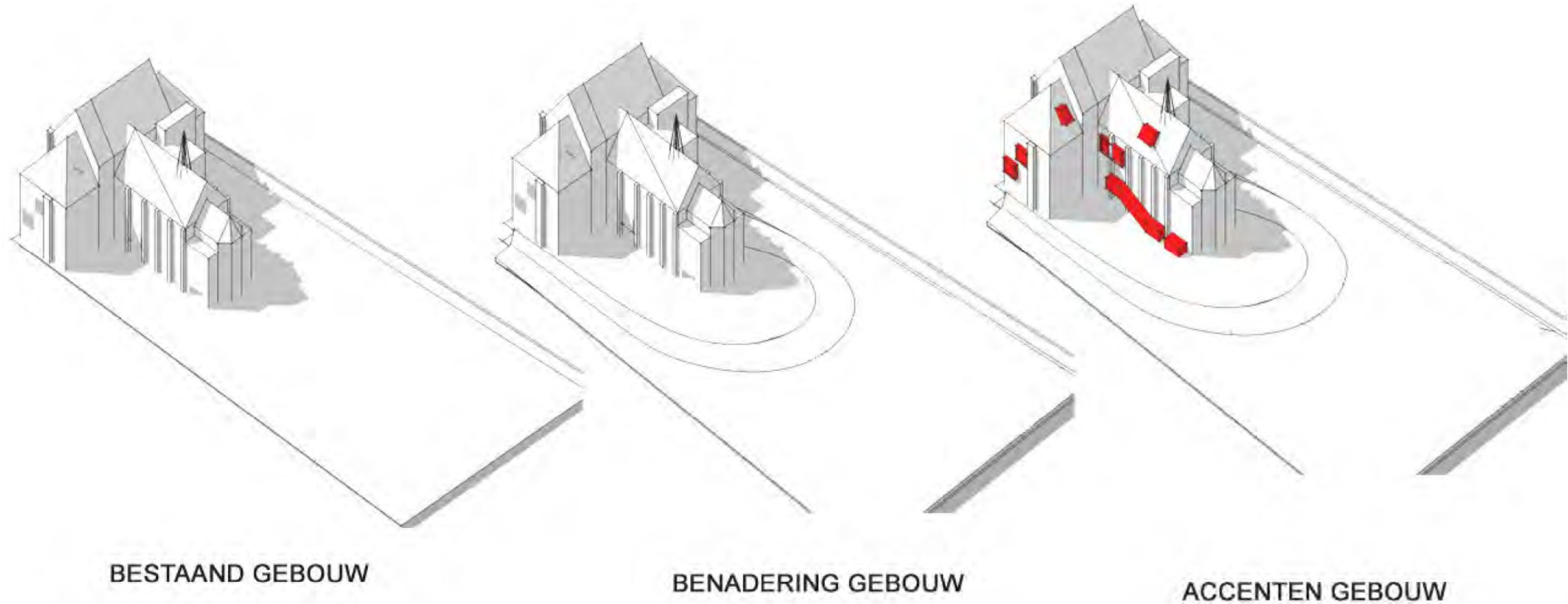


## OPBOUW

Een pad plooit zich rondom het bestaande gebouw en vormt hierdoor een kunstmatig plein dat de inkomzone van het gebouw wordt.

Het gebouw krijgt langs de achterzijde een nieuw voetstuk waardoor het een nieuwe schaal aanneemt tov de bestaande omgeving.

Architecturale accenten detailleren verder de gevels en passen het gebouw aan aan de huidige behoeften Van lichten en zichten.



## BENADERING GEBOUW



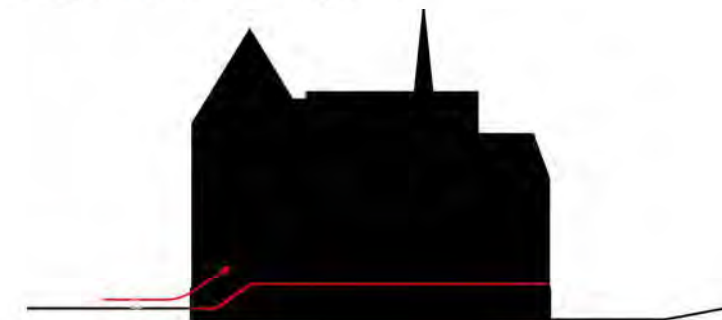
De ietwat monumentale voorzijde van het gebouw vergroot de toegansdrempel van het gebouw.

De benadering van het gebouw gebeurt op twee wijzen, Ofwel via de bestaande toegang ofwel via het vlak naast het gebouw, dat zich rondom het gebouw bevindt en uitmondt op het voorplein.

De eerste wijze is die van de voordeur aan de straat, onmiddellijk is een fysische drempel aanwezig, door het niveauverschil tussen nulpas en maaiveld wordt deze drempel extra voelbaar. Het inkomgebeuren aan de voorzijde heeft een iet wat monumentale benadering. Deze ingang wordt gebruikt door het personeel en externe gebruikers van de vergaderzalen.

Via de rechterzijde van het gebouw start de hoofdingang, door een promenade rondom gebouw ervaart de bezoeker op een totaal andere manier het gebouw. Het gebouw draait rondom de bezoeker en brengt hem op die manier tot aan het onthaal. De bezoeker heeft op zijn tocht geen hindernis te overbruggen, trappen, treden en bordessen worden bewust gemeden.

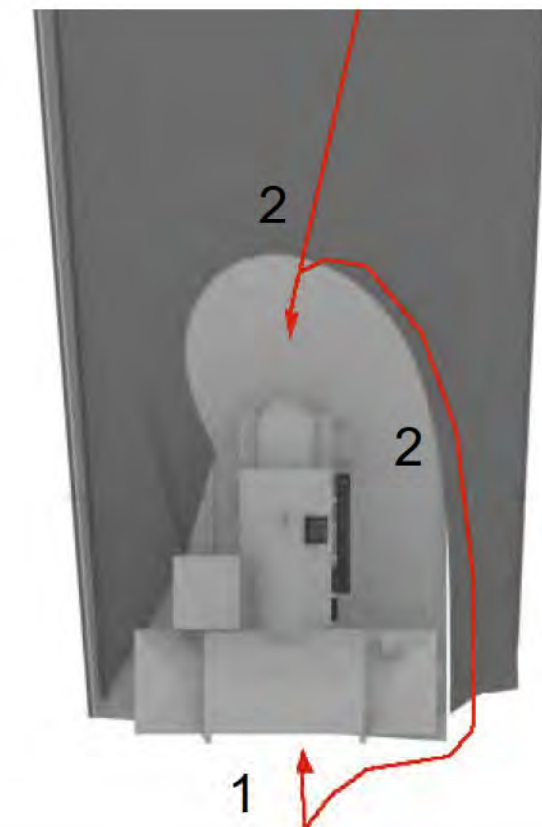
Het ontwerp plaatst de logica van een standaardgebouw op zijn kop, daar waar traditioneel de personeelsingang verholten zit achteraan, wordt hier geopteerd om deze te voorzien aan de voorzijde van het gebouw. De publieke ingang verdwijnt visueel uit het straatbeeld en wordt achteraan gesitueerd.



1.Monumentale benadering



2.Promenade benadering

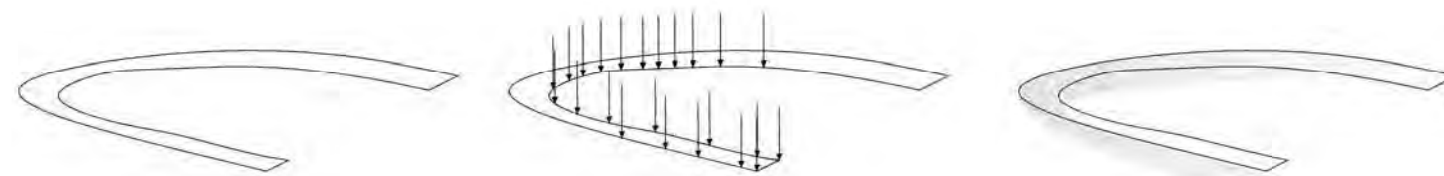
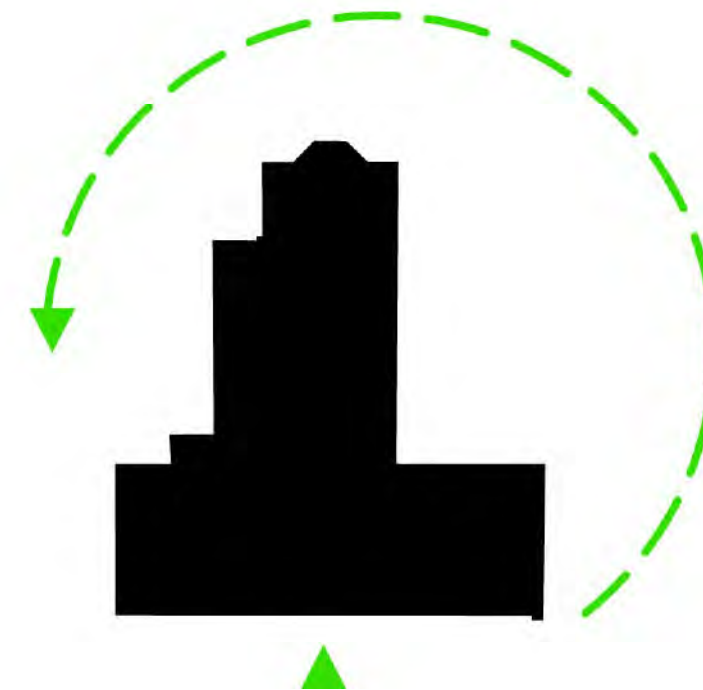


## CONCEPT-PLEIN

Het plein naar het onthaal wordt ontworpen vanuit de beweging rond het gebouw, in eerste instantie ontstaat een tweedimensionaal pad. Vervolgens worden hoogpunten verschoven in functie van bestaande punten op het maaiveld en een nieuw gekozen vloerpas. (de oorspronkelijke kelder verdieping van het gebouw), resultaat is een driedimensionale kromme vlak dat de schakel is tussen het bestaande maaiveld en het nieuw gevormde plein.

Het materiaal is beton, in dit kromme betonvlak worden op strategische punten treden geplaatst die fungeren als zitbank en/of trap en de verbinding naar omliggende parkeerterreinen, paden en fietsstallingen mogelijk maken.

Het geheel wordt afwerkt door een grasvlak dat zich naar beneden vouwt over een deel van het kromme vlak.



Hoogpunten vlak

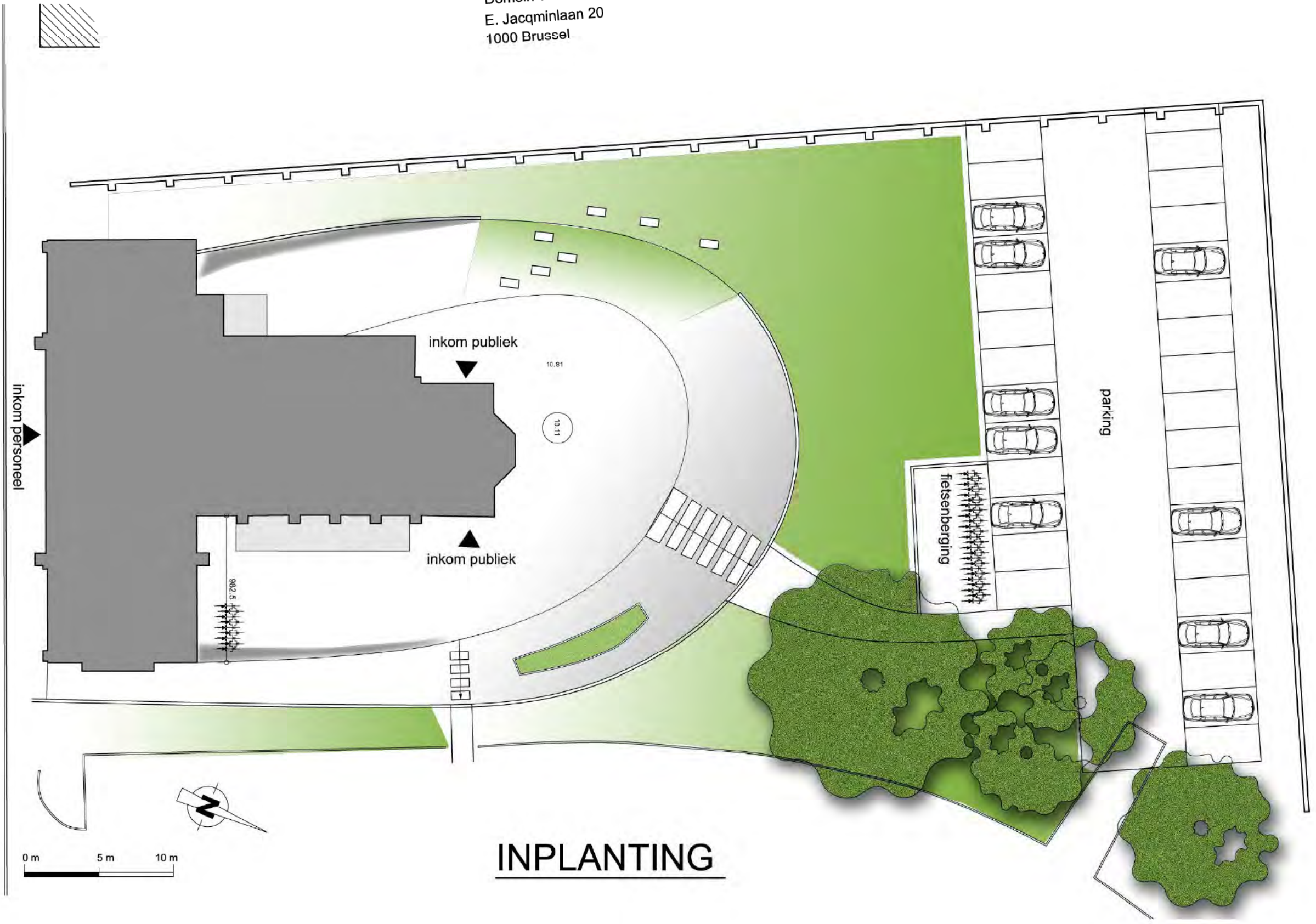
Bestaand groen maaiveld

Doortrekken maaiveld



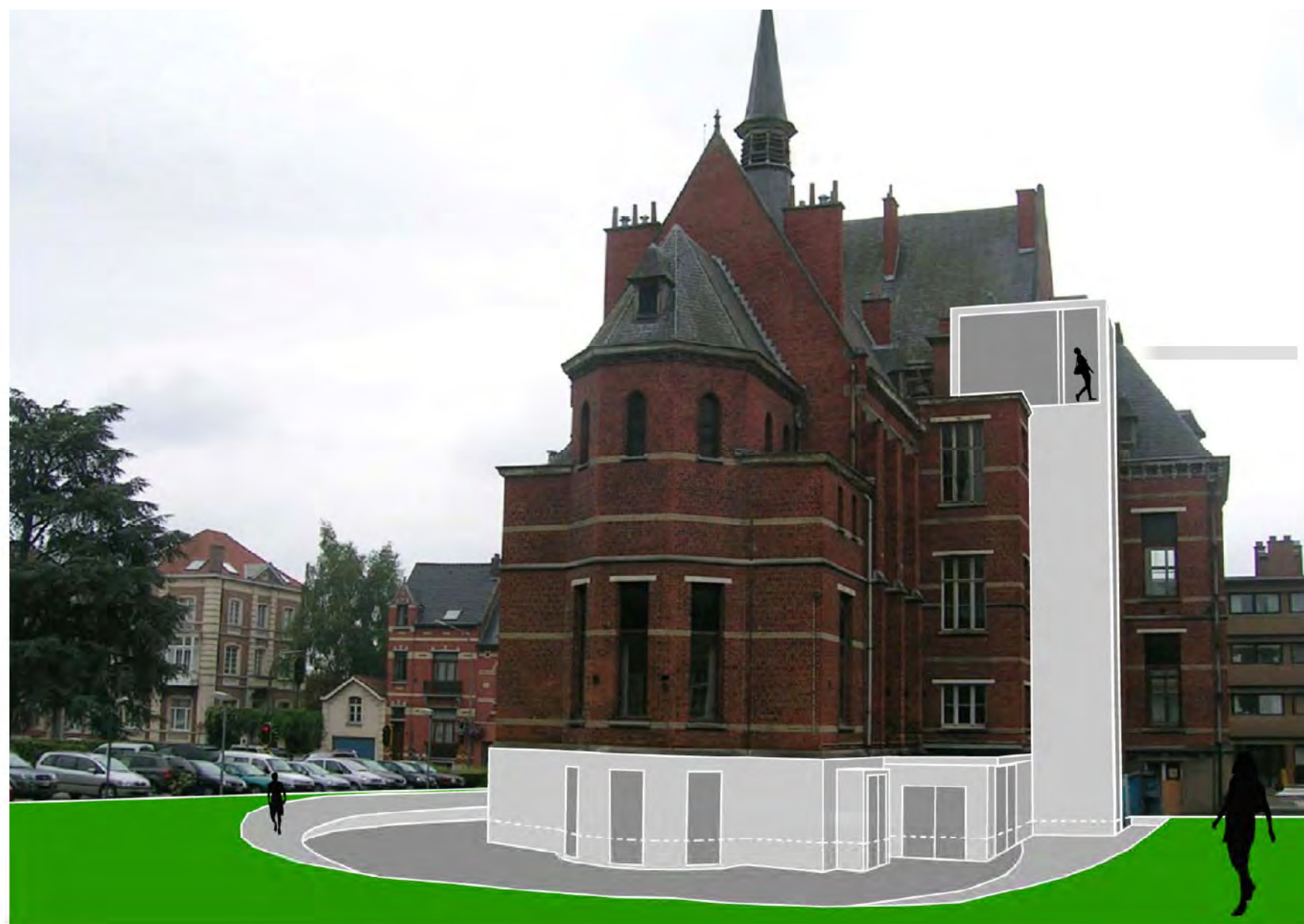
Domein van het Gemeenschapsonderwijs  
E. Jacqminlaan 20  
1000 Brussel

AUGUSTE DE MAEGHEDTLAAN



# INPLANTING

# IMPRESSIE



Zicht op de inkomzone aan de achterzijde van het gebouw>>

## IMPRESSIE

Voorgevel van het gebouw met de architecturale accenten>>

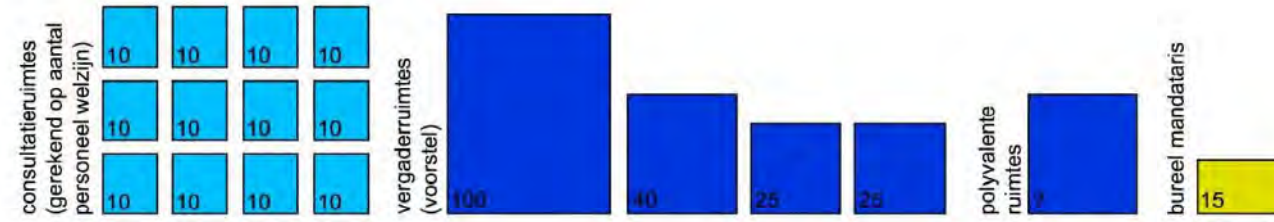


# PROGRAMMA

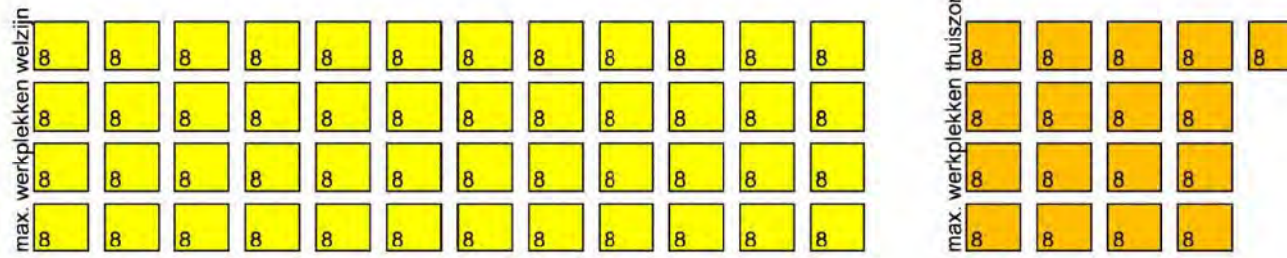
## PUBLIEKE RUIMTES



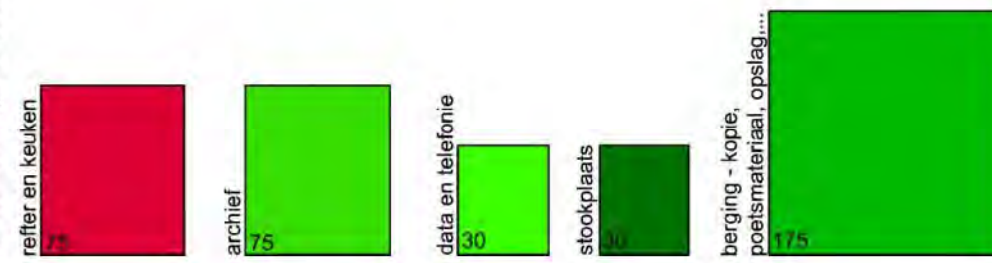
## SEMI - PUBLIEKE RUIMTES



## PRIVATE RUIMTES



## PRIVATE RUIMTES (technische - logistieke ruimtes)



Het ontwerp begint bij het bijeenbrengen van het programma, aan de hand van een eerste oppervlaktecontrole blijkt dat alle oppervlakte in het bestaande gebouw nodig is om het programma te kunnen herbergen.

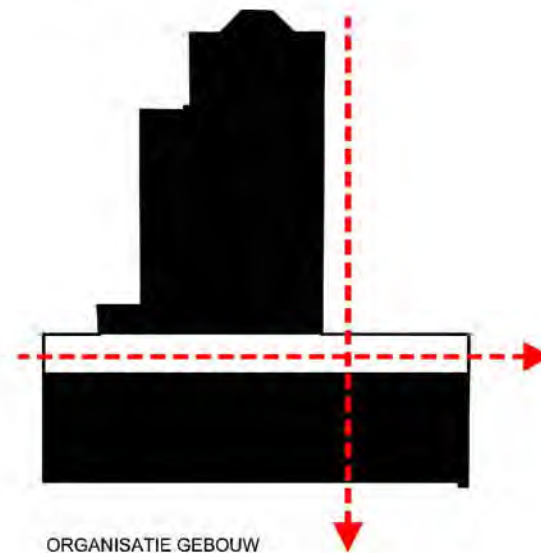
Door de verlaging van het plein ontstaat op de oorspronkelijke kelderverdieping een volwaardige ruimte dat een deel van het programma kan bevatten. Hierdoor ontstaat een optimalisatie van het bestaande gebouw en lijkt uitbreiding hiervan overbodig.



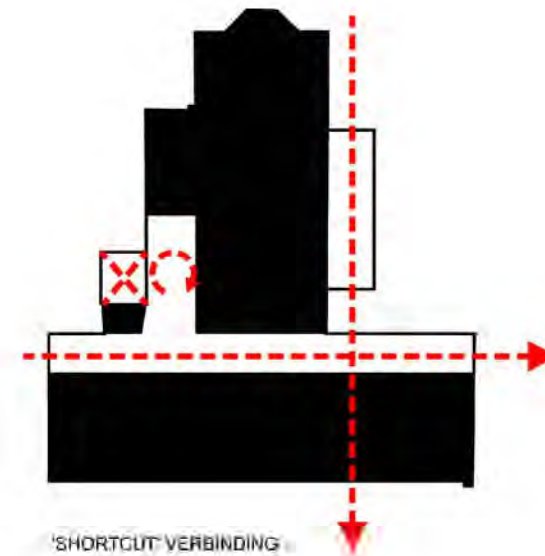
# ORGANISATIE



BESTAAND



ORGANISATIE GEBOUW



'SHORTCUT' VERBINDING

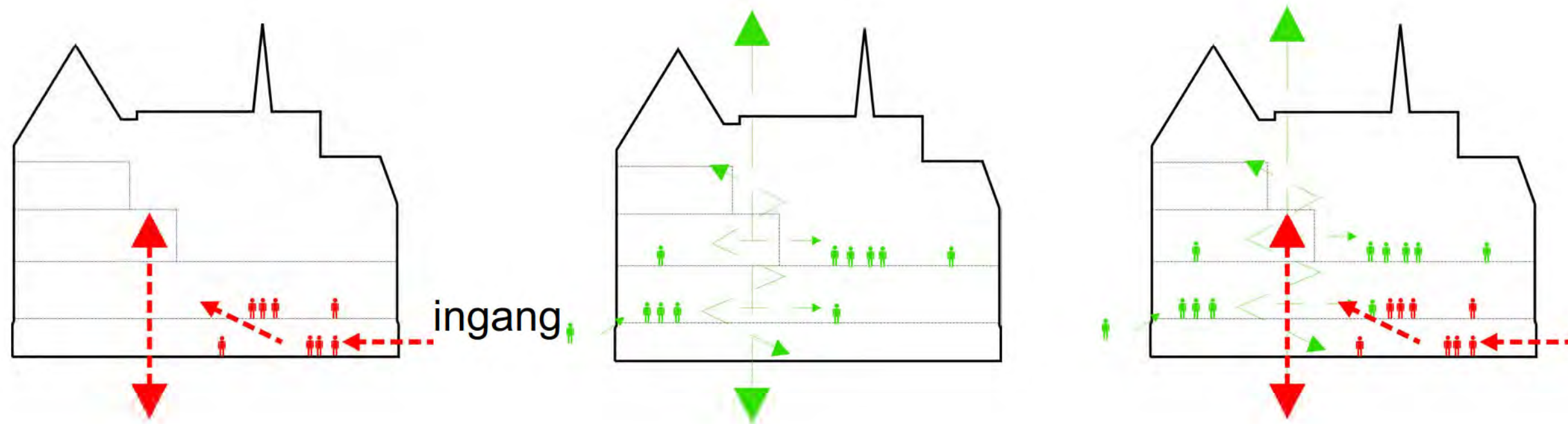
Het oude gebouw kent traditioneel een onduidelijke organisatie, vaak verliest de bezoeker zijn oriëntatie en overzicht in dergelijke gebouwen. Een nieuwe functie biedt de mogelijkheden om het gebouw te verduidelijken en bestaande kwalitatieve ruimtes te behouden, 2 assen die dwars ten opzichte van elkaar staan vormen de ruggegraat van het nieuwe systeem. Eén as wordt in het gebouw aangebracht en zorgt voor de interne organisatie van de niet-publieke diensten. De tweede as wordt langs de buitenzijde geplaatst en toont de nieuwe organisatie in de buitengevel van het gebouw. Bovendien wordt deze as gebruikt door de bezoeker van het gebouw. Hij kan zich oriënteren met behulp van het zicht dat hij heeft vanuit de publieke trap op het reeds afgelegde traject.

De interne organisatie dient zodanig te worden geconcipieerd dat alle ruimtes vlot en makkelijk toegankelijk zijn. Via de bestaande trappenkoker wordt een shortcut gevormd tussen alle verdiepingen zodat het personeel zich eenvoudig kan verplaatsen.

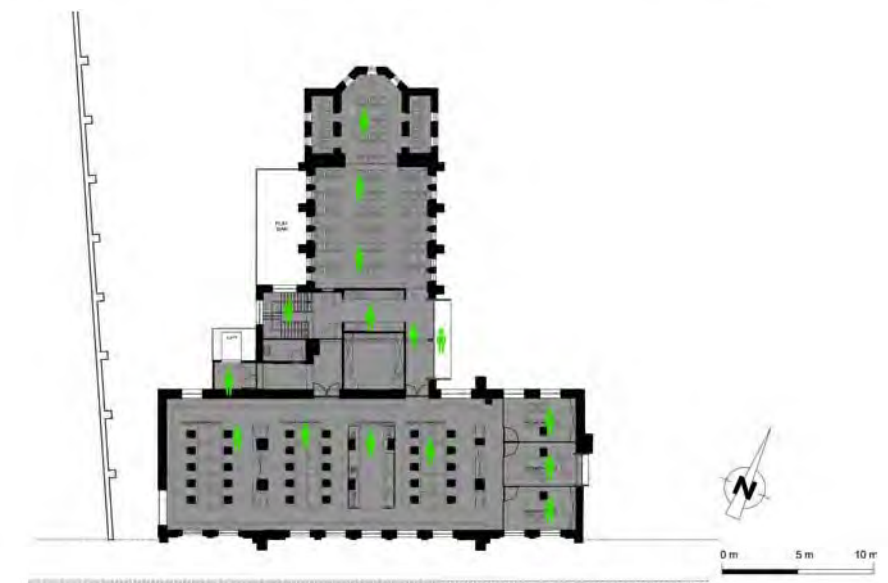
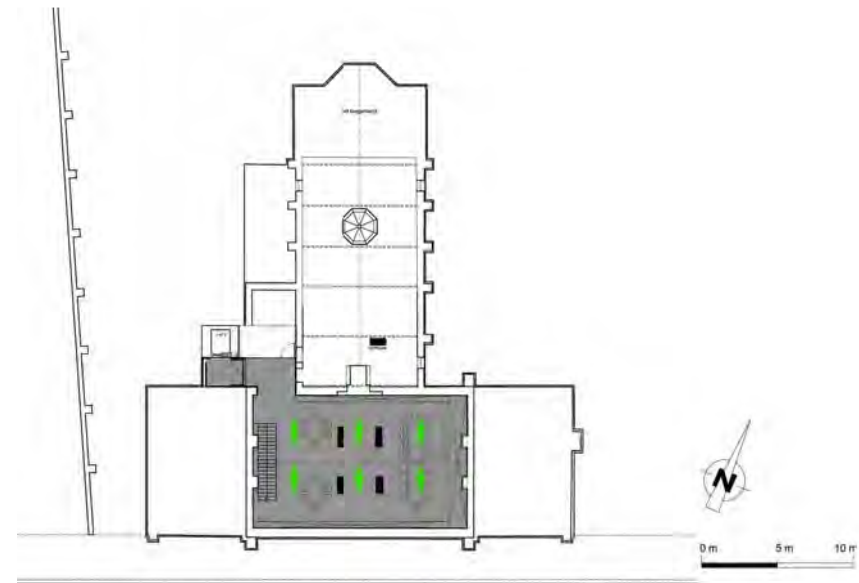
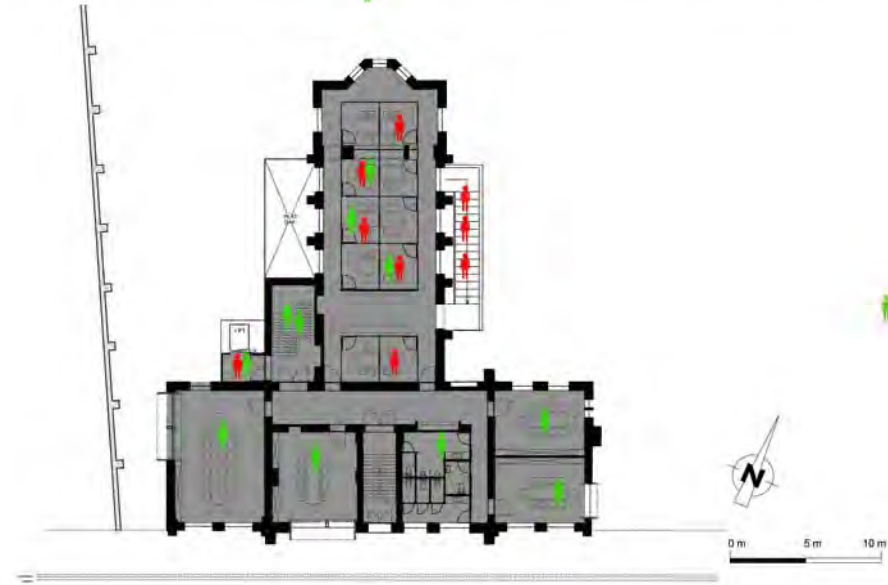
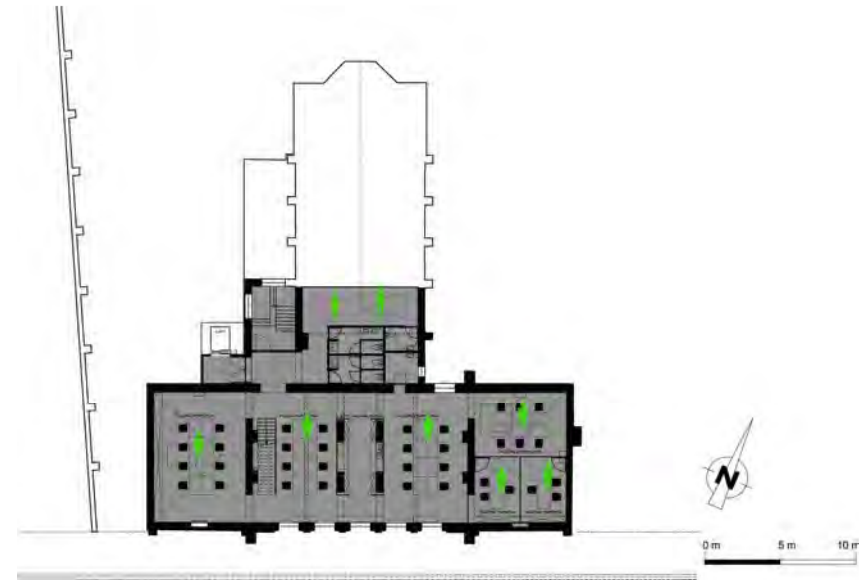
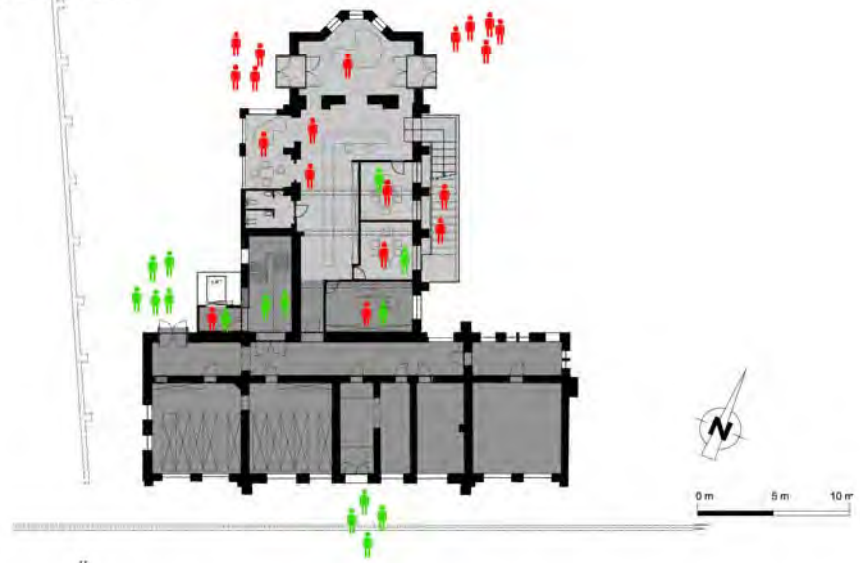
# CIRCULATIE


-  INTERN
-  BEZOEKER


De organisatie van het gebouw gebeurt door de bepaling van 2 circulatiepatronen; in eerste instantie dat van de bezoeker, vervolgens de interne circulatie dat volgt uit de werking van de diensten onderling.



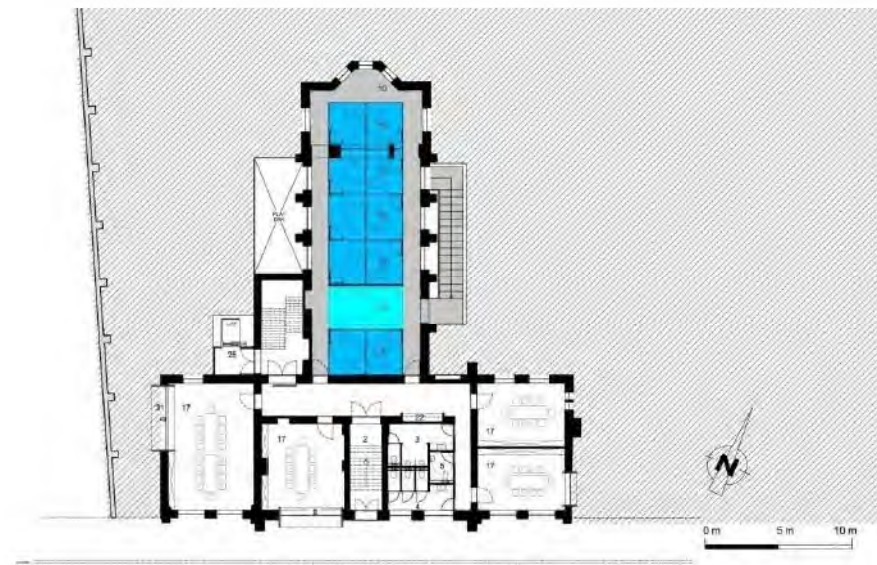
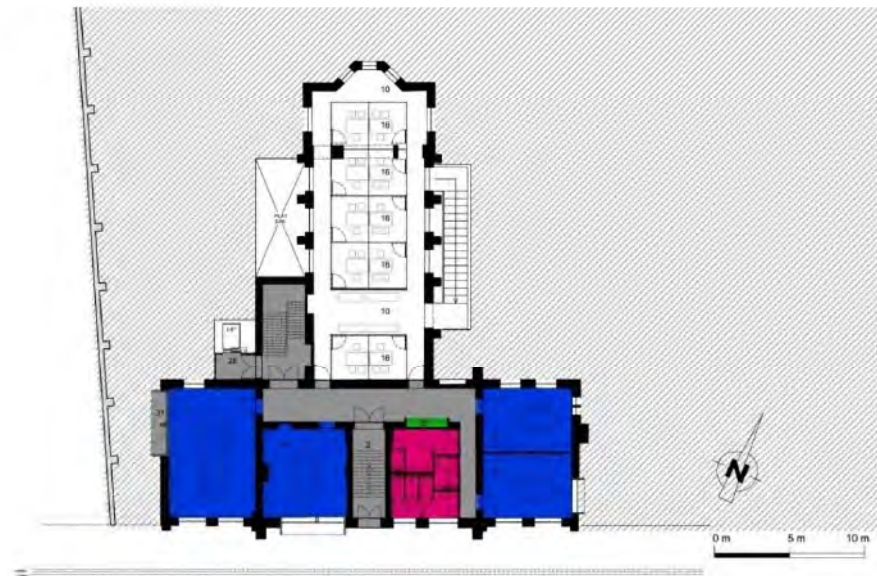
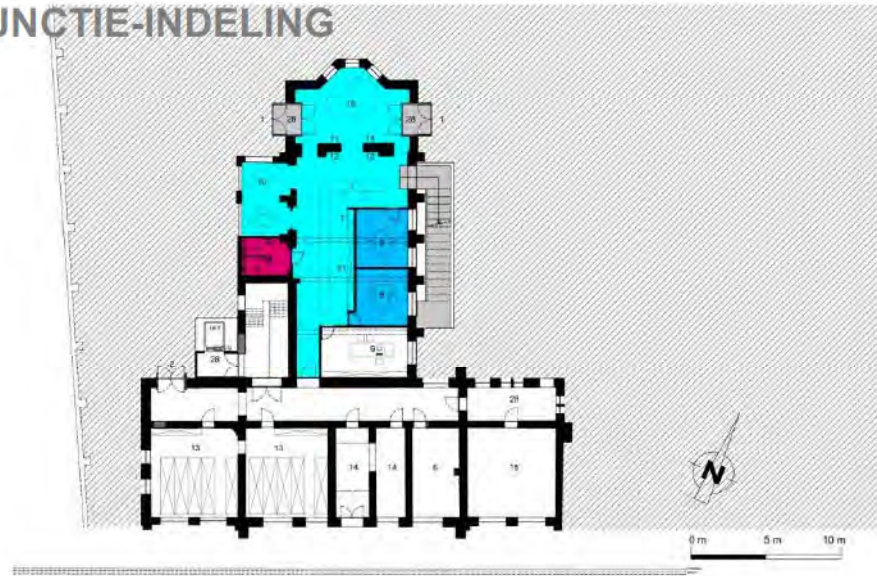
# CIRCULATIE



 INTERN

 BEZOEKER

## FUNCTIE-INDELING



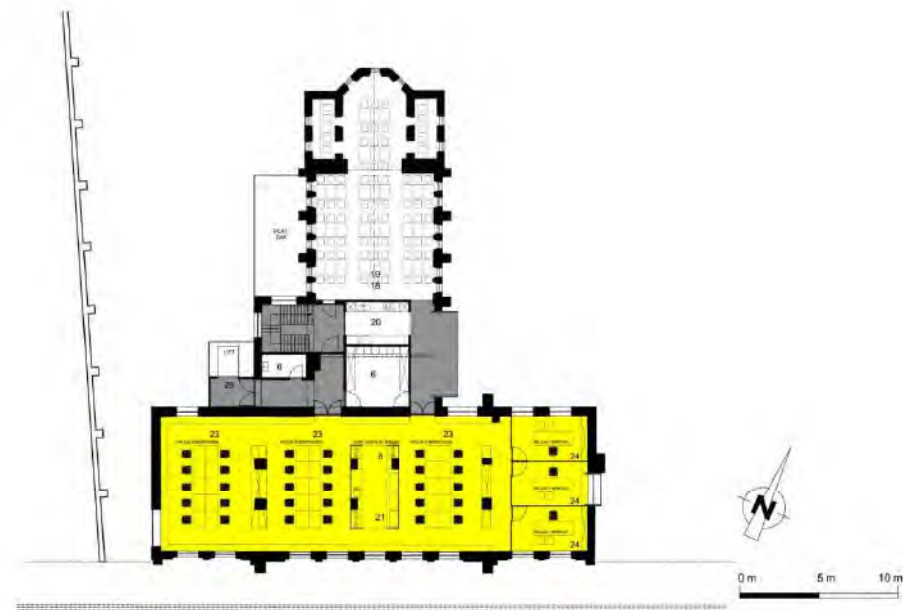
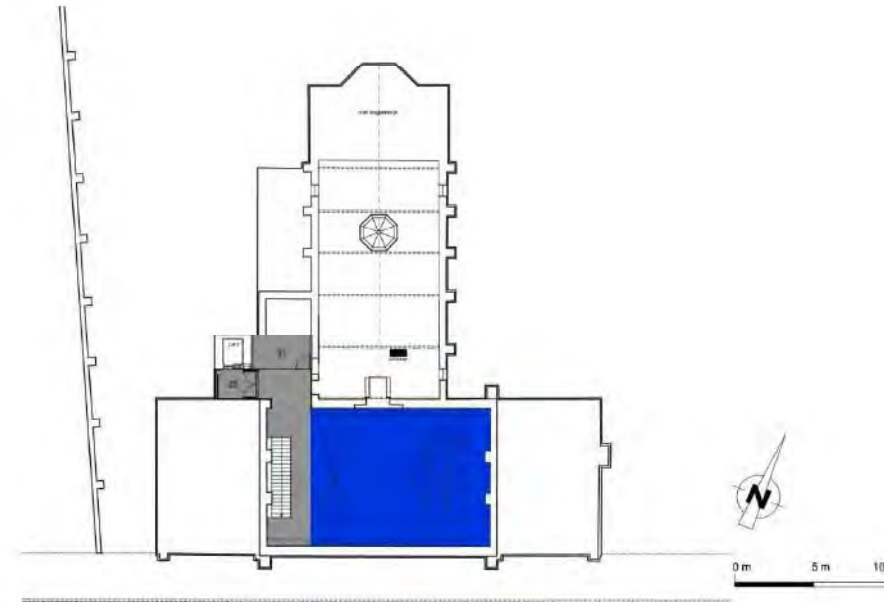
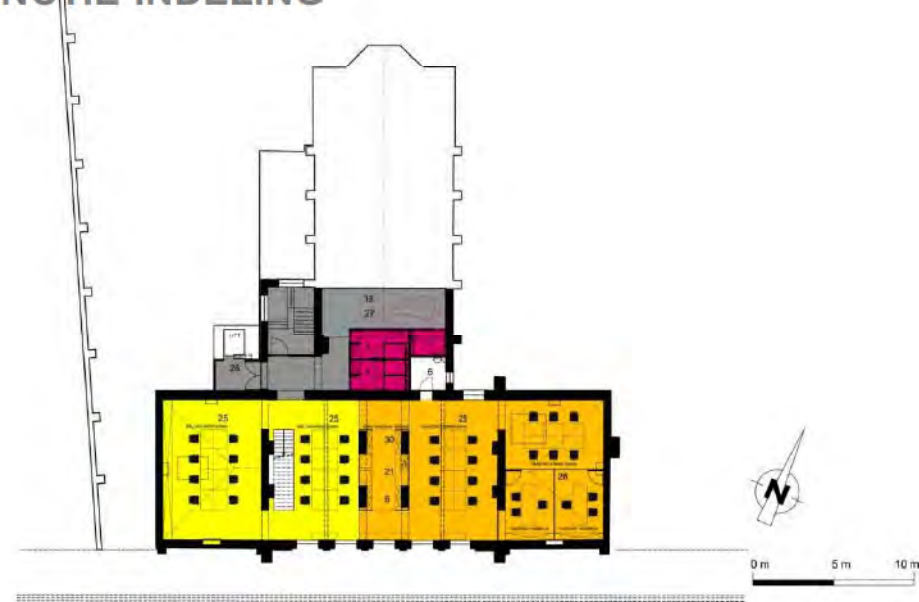
Publieke tot semi – publieke functies zijn gesitueerd op de gelijkvloerse en eerste verdieping. Deze functies zijn onderling verbonden met een aparte circulatieweg aan het gebouw.

De gelijkvloerse verdieping biedt ruimte aan het front – office die door het pleinconcept een open, luchtig en uitnodigend karakter krijgt. Op de eerste verdieping bevinden zich de consultatieruimtes.

De vergaderzalen waar externe of interne meetings plaats vinden bevinden zich eveneens op de eerste verdieping. Deze ruimtes zijn de bereiken via de circulatie voor bezoekers – aan het gebouw – of via de trap/lift die enkel dient voor personeel of een mindervalide.

De vergaderzalen kunnen na openingsuren van het sociaal huis verder gebruikt worden dmv. de oorspronkelijke trap en mede door de afsluitbaarheid van andere functies.

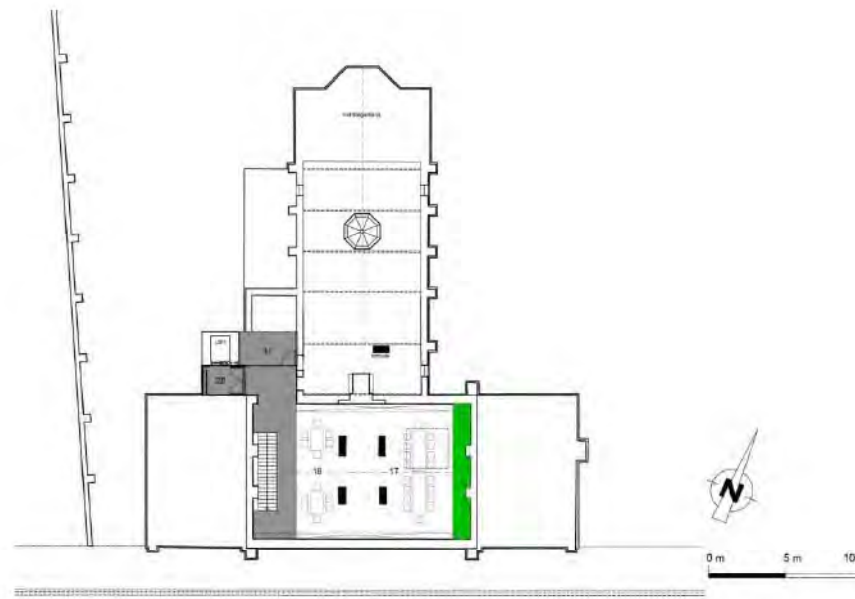
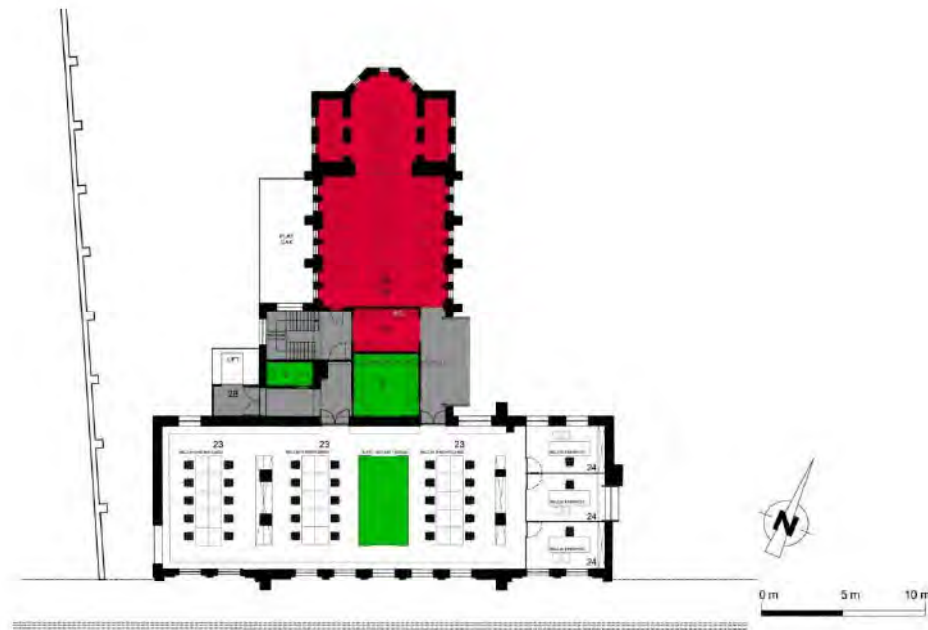
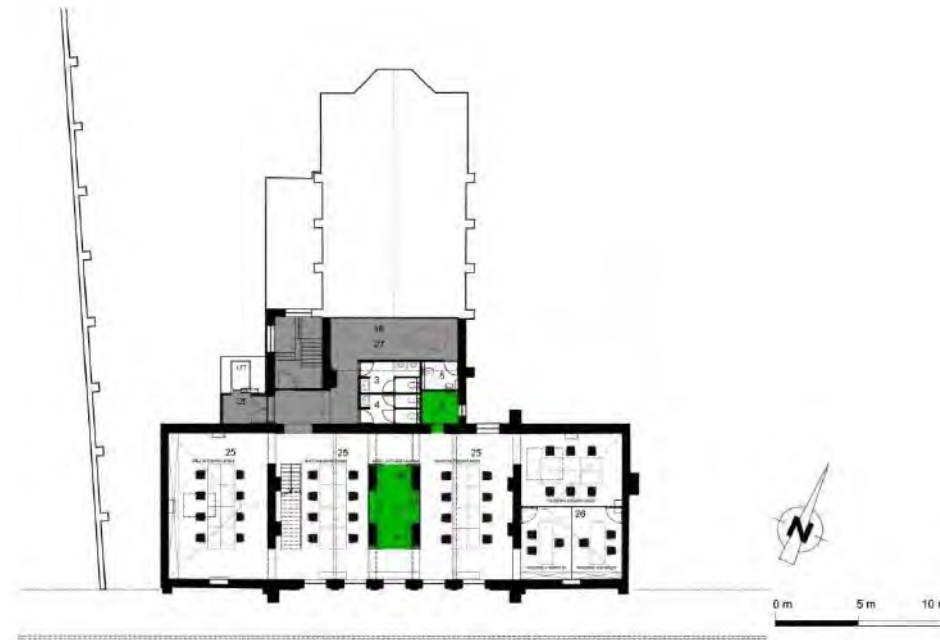
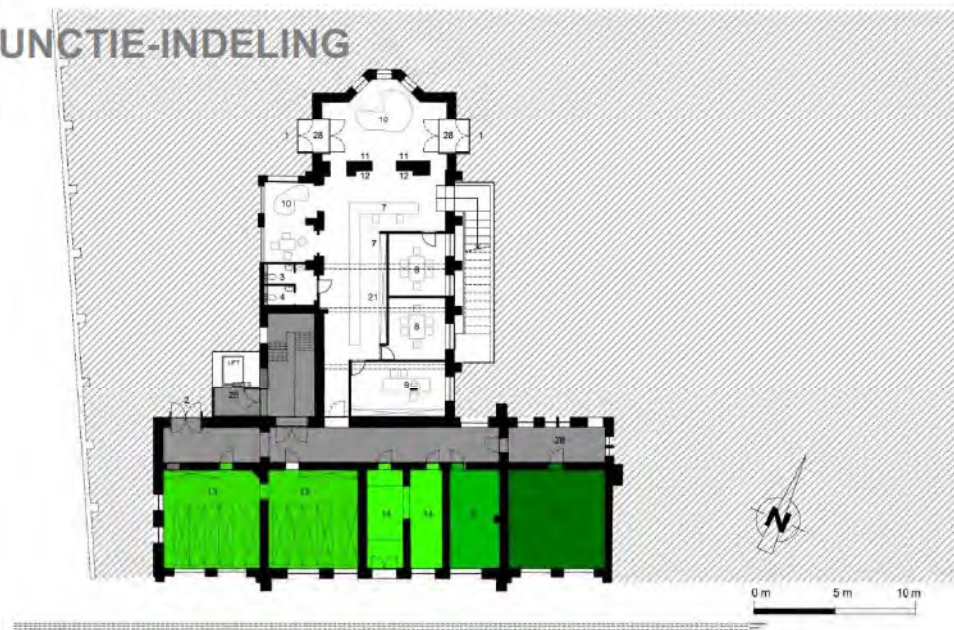
## FUNCTIE-INDELING



De meer private en te beveiligen ruimtes bevinden zich vooraan het gebouw op hogere verdiepingen. Deze ruimtes kan men enkel bereiken via de aparte circulatie voor het personeel. Deze toegang kan beveiligd worden met een badgesysteem.

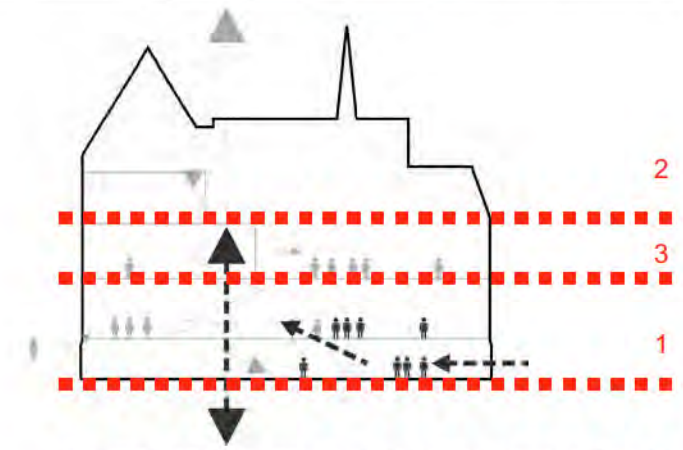
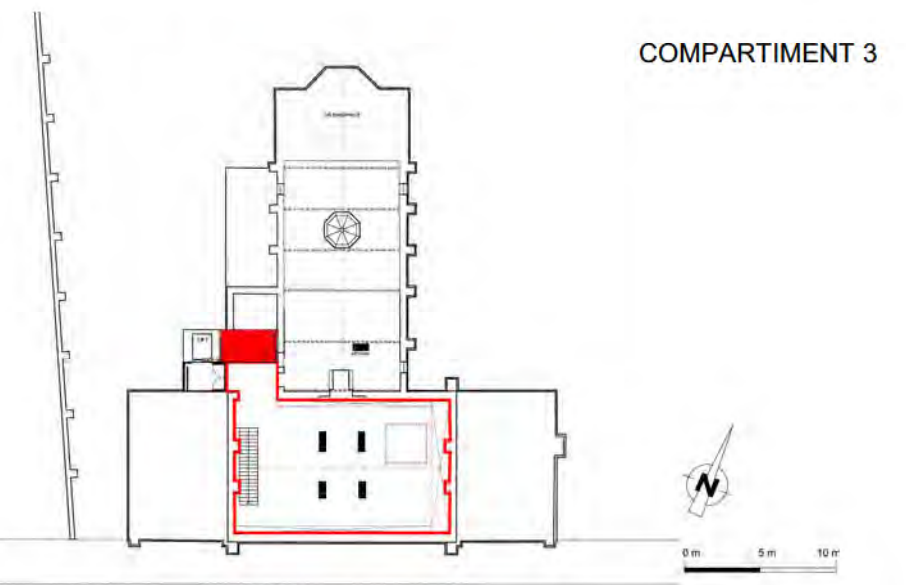
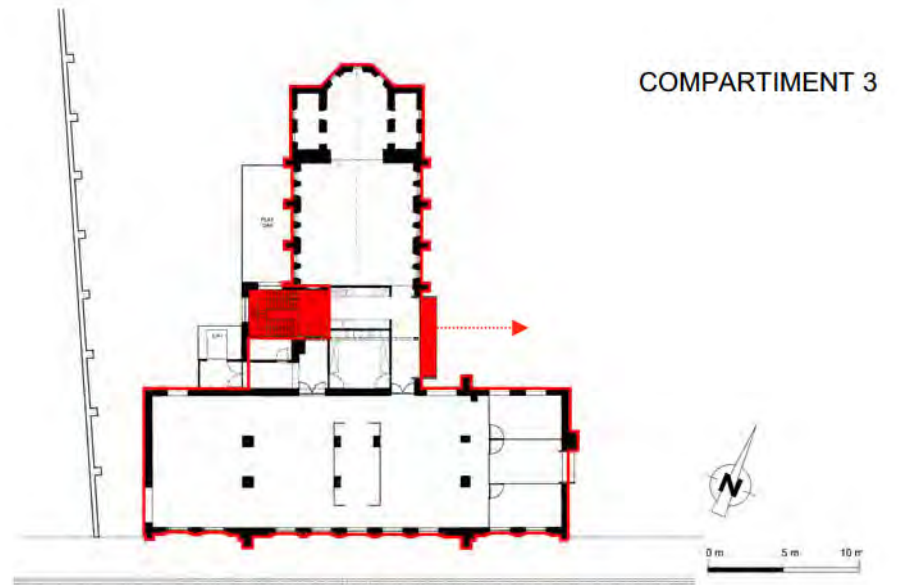
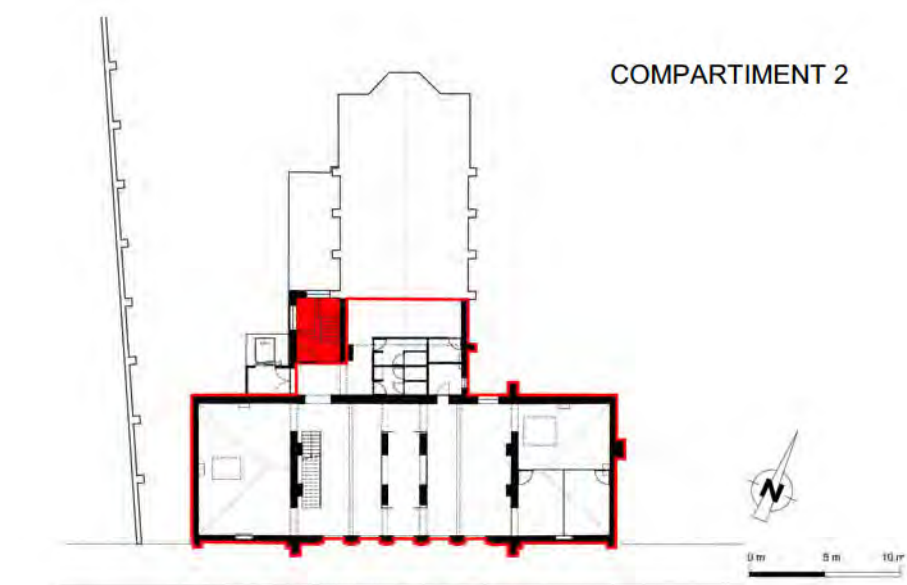
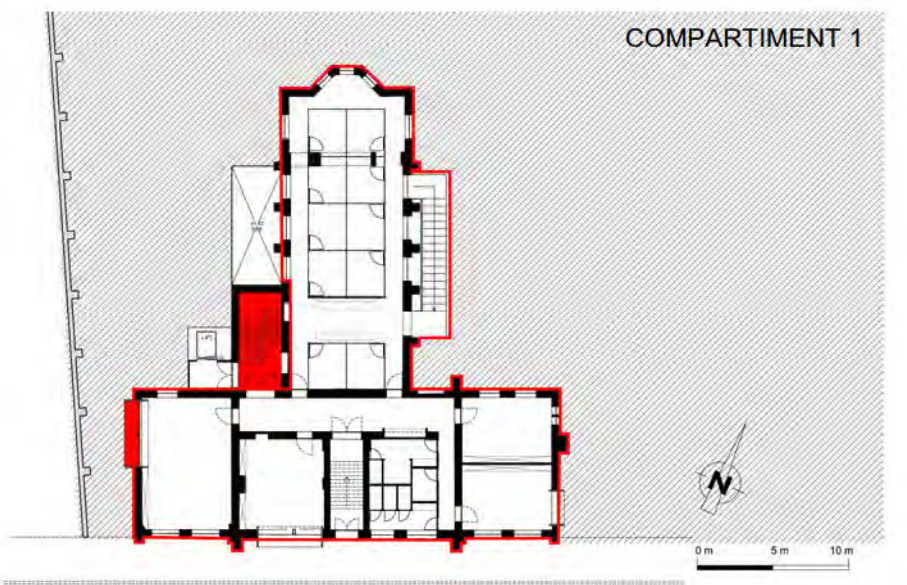
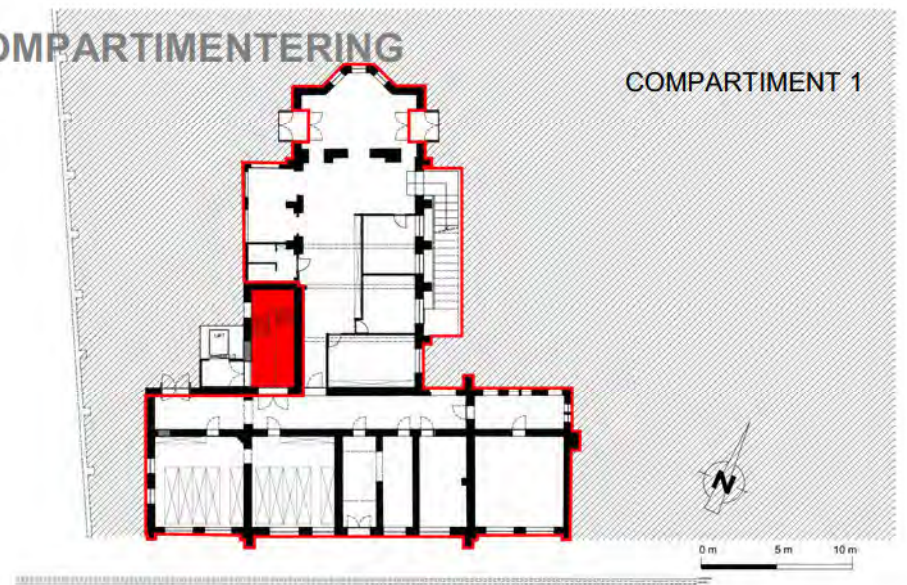
De tweede verdieping biedt ruimte aan een groot deel van de dienst Welzijn. Hogerop werd de rest van de dienst Welzijn en de dienst Thuiszorg ondergebracht. Naargelang de interne organisatie en mede door de flexibele opstelling van de werkplekken kan deze invulling steeds veranderd worden.

# FUNCTIE-INDELING



De technische en logistieke functies worden verspreid over de verschillende verdieping om iedere functie te kunnen ondersteunen.

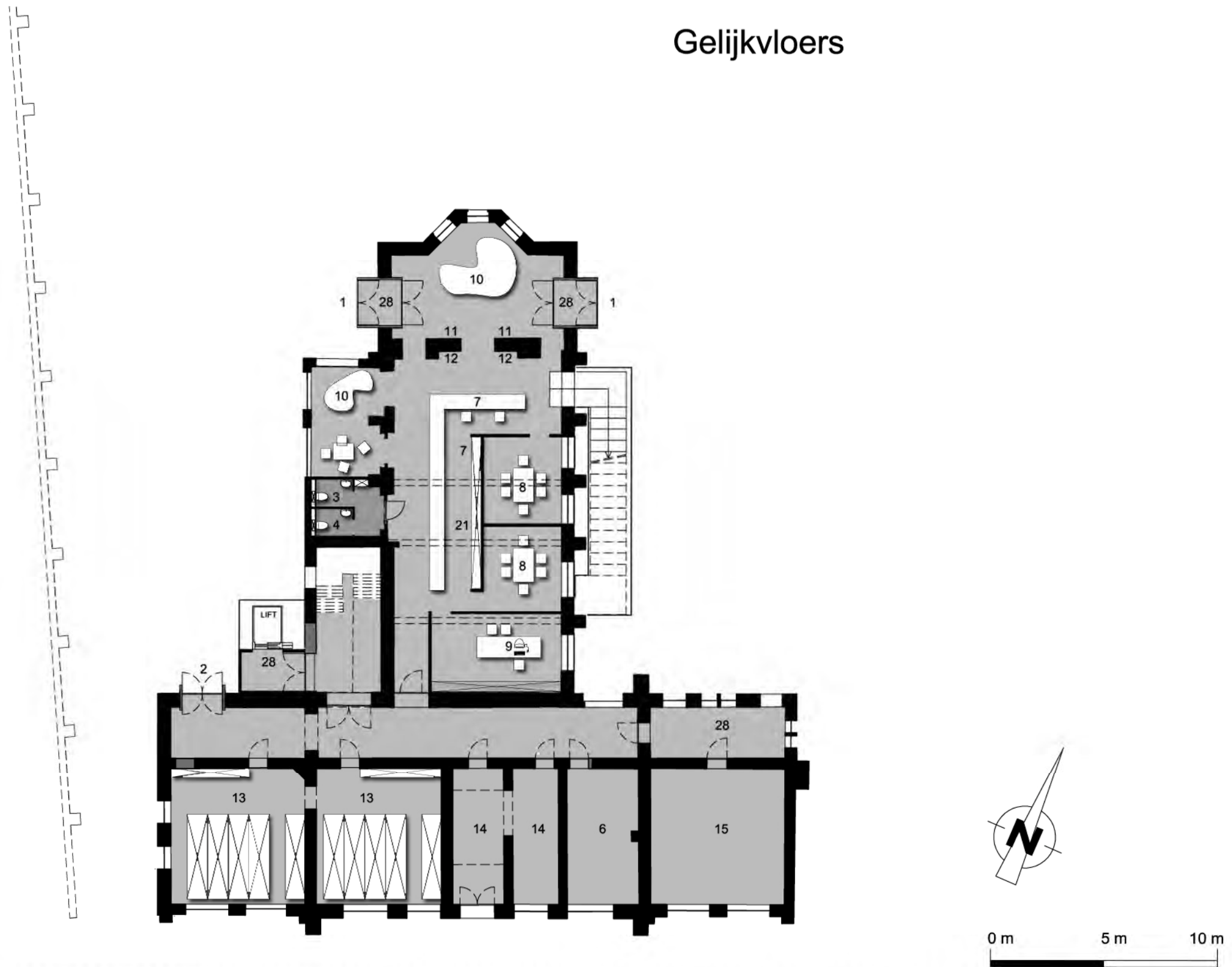
# COMPARTIMENTERING



Brandtechnisch wordt het gebouw opgedeeld in 3 compartimenten. De onderste 2 verdiepingen vorm 1 compartiment, dit is het enige compartiment waar zich 'publieke' functies bevinden. De bovenste 2 verdiepingen vormen het tweede compartiment, het laatste compartiment bevindt zich op de middenste verdieping. Naast 1 centrale vluchttrap wordt er gebruik gemaakt van bijkomende vluchtterassen die verholten zittten in de 'architecturale' accenten.

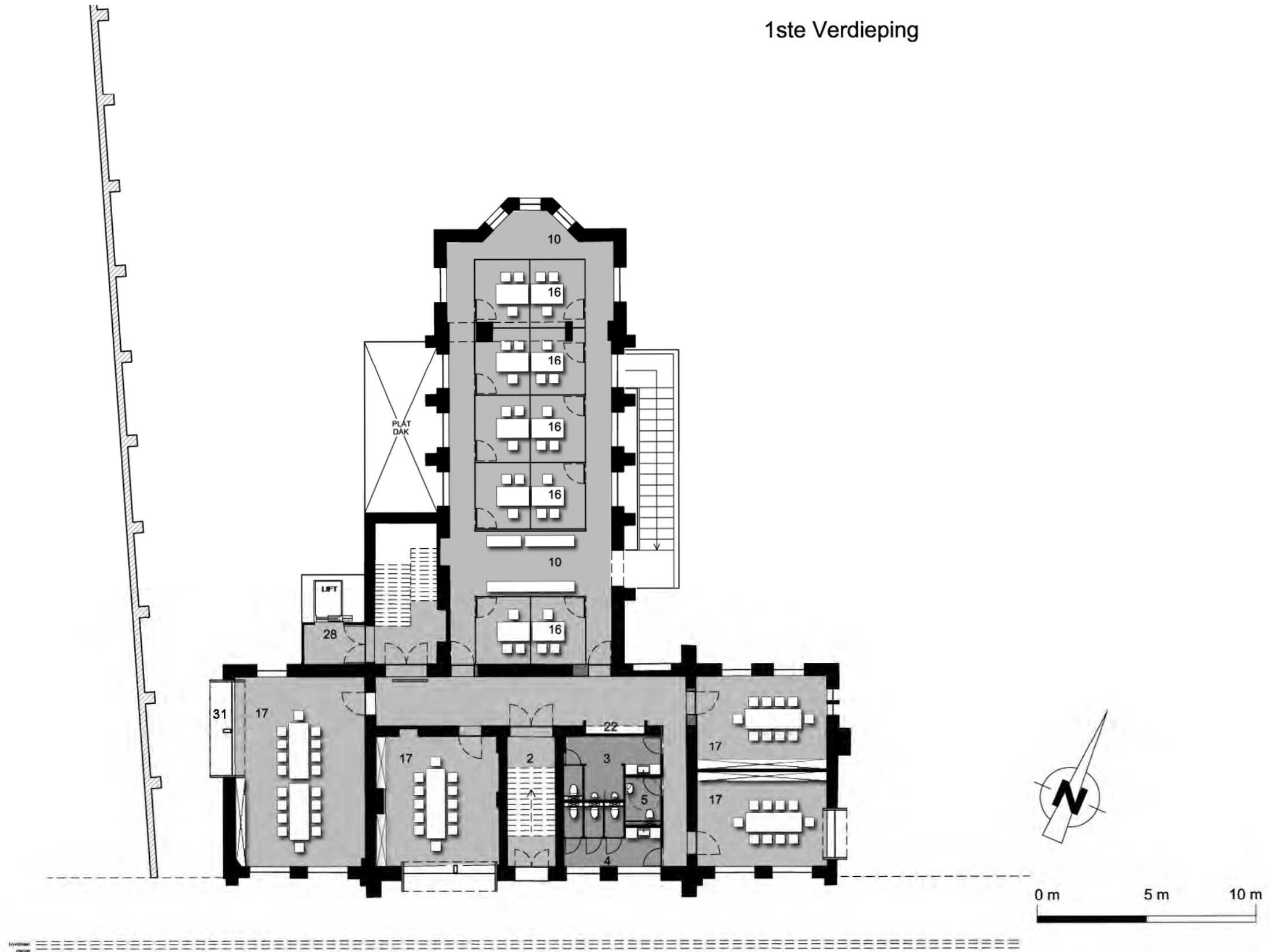
## **PLANNEN, GEVELS EN SNEDES**

# Gelijkvloers



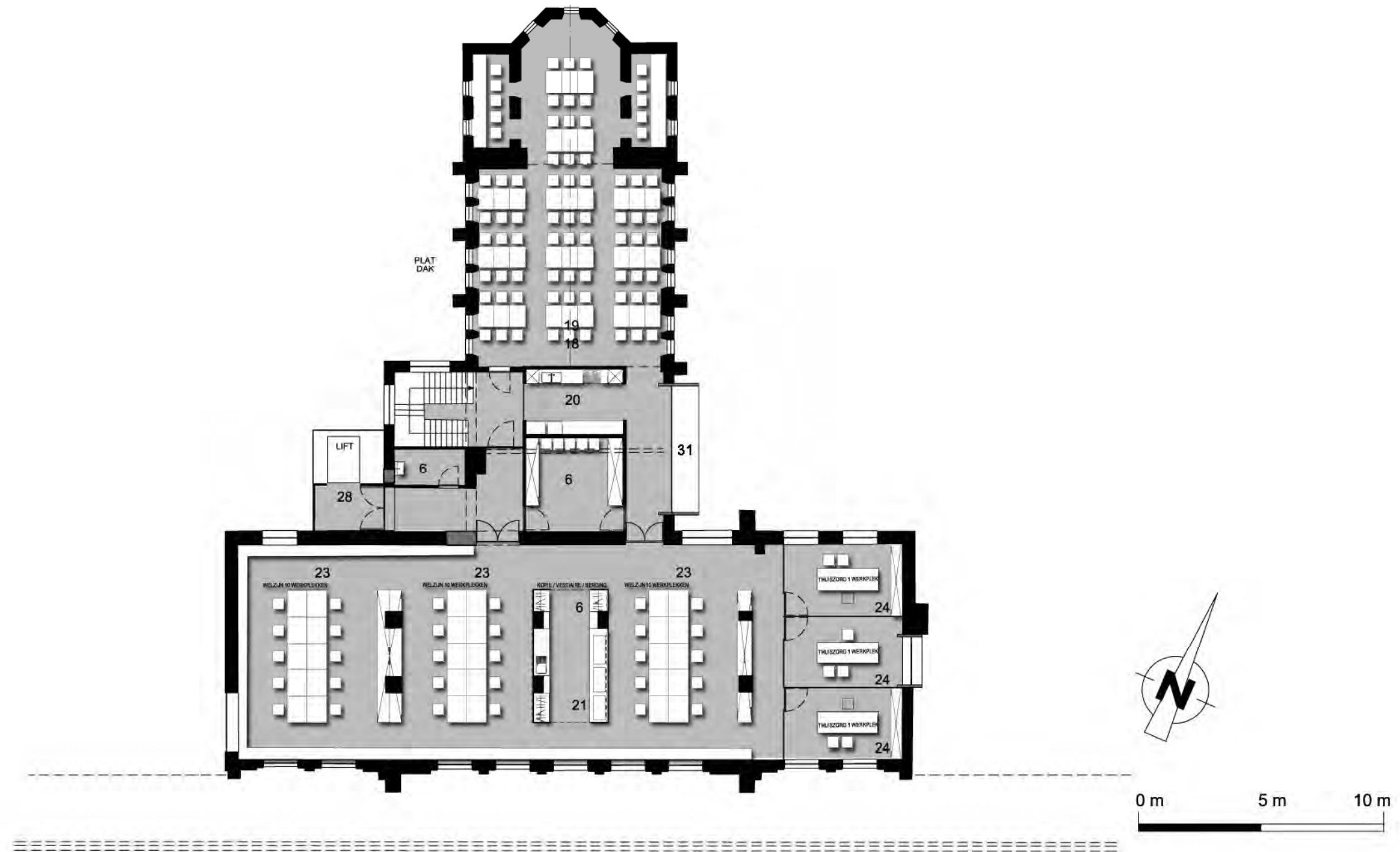
1. Inkom bezoekers 2. inkom personeel 3. sanitair heren 4. sanitair dames 5. sanitair mindervaliden 6. berging 7. onthaal 8. gesloten onthaal  
 9. bureel mandataris 10. wachtruimte + kinderhoek 11. digitale informatie 12. info – folders, aankondigingen 13. archief 14. data en telefonie  
 15. stookruimte 16. consultatieruimte 17. vergaderzalen 18. polyvalente ruimte 19. refter 20. keuken 21. kopie – koffie 22. kitchenette 23.  
 werkplekken dienst Welzijn 24. burelen dienst Welzijn 25. werkplekken dienst Thuiszorg 26. burelen dienst Thuiszorg 27. pauzeruimte 28. sas  
 30. vestiaire 31. terras

# 1ste Verdieping



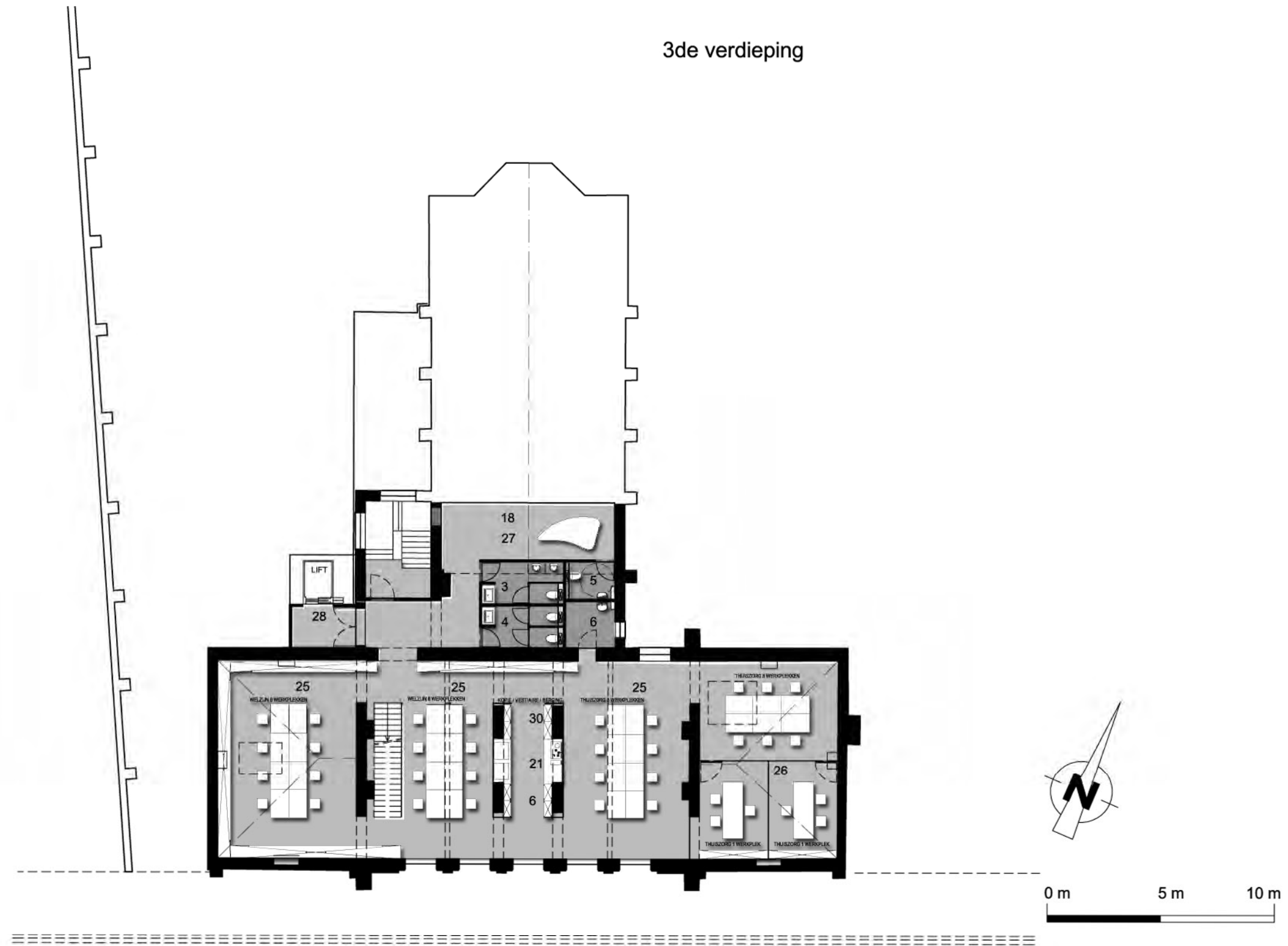
1. Inkom bezoekers 2. inkom personeel 3. sanitair heren 4. sanitair dames 5. sanitair mindervaliden 6. berging 7. onthaal 8. gesloten onthaal  
 9. bureel mandataris 10. wachtruimte + kinderhoek 11. digitale informatie 12. info – folders, aankondigingen 13. archief 14. data en telefonie  
 15. stookruimte 16. consultatieruimte 17. vergaderzalen 18. polyvalente ruimte 19. refter 20. keuken 21. kopie – koffie 22. kitchenette 23.  
 werkplekken dienst Welzijn 24. burelen dienst Welzijn 25. werkplekken dienst Thuiszorg 26. burelen dienst Thuiszorg 27. pauzeruimte 28. sas  
 30. vestiaire 31. terras

## 2de verdieping



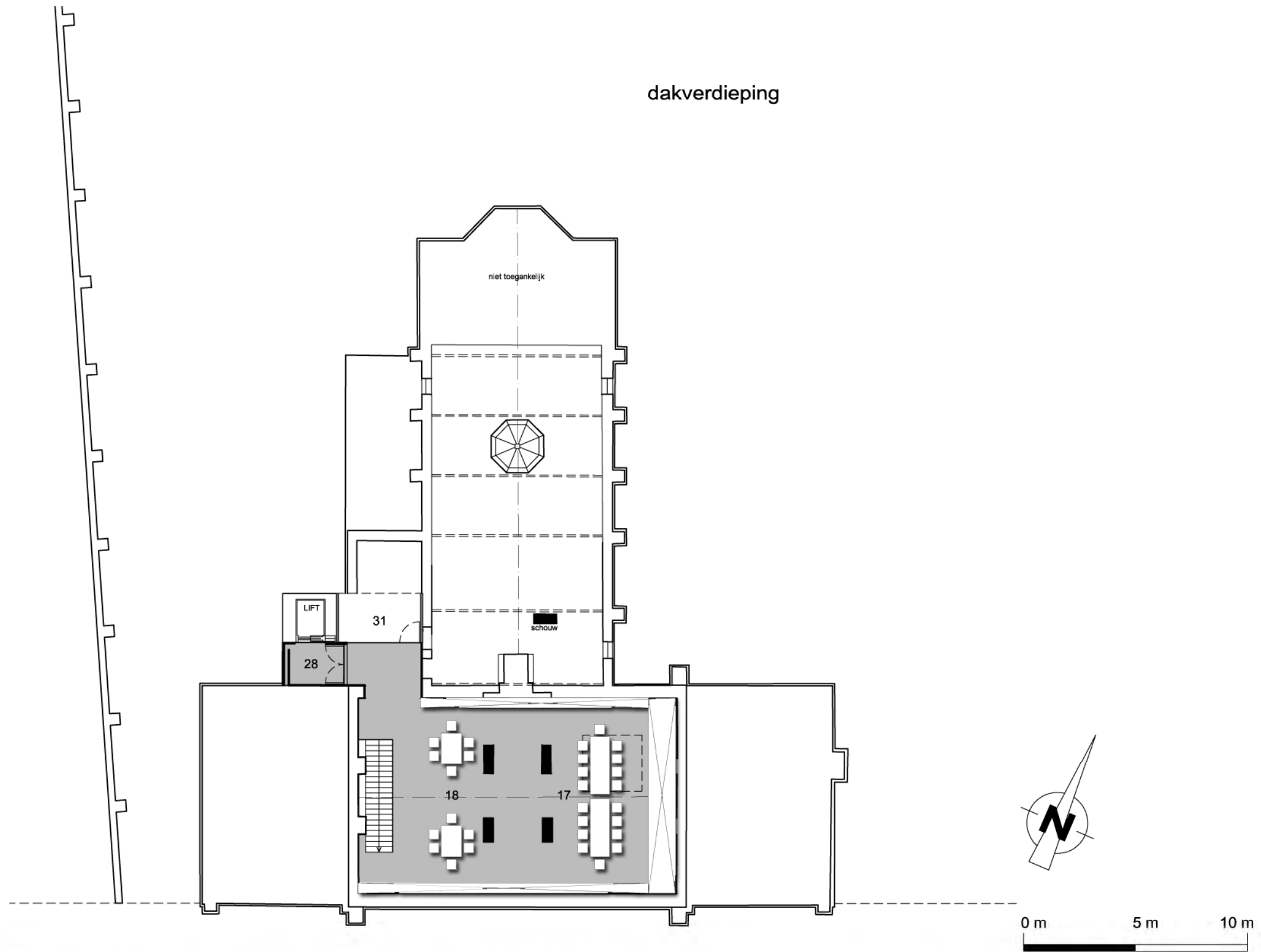
1. Inkom bezoekers 2. inkom personeel 3. sanitair heren 4. sanitair dames 5. sanitair mindervaliden 6. berging 7. onthaal 8. gesloten onthaal  
 9. bureel mandataris 10. wachtruimte + kinderhoek 11. digitale informatie 12. info – folders, aankondigingen 13. archief 14. data en telefonie  
 15. stookruimte 16. consultatieruimte 17. vergaderzalen 18. polyvalente ruimte 19. refter 20. keuken 21. kopie – koffie 22. kitchenette 23.  
 werkplekken dienst Welzijn 24. burelen dienst Welzijn 25. werkplekken dienst Thuiszorg 26. burelen dienst Thuiszorg 27. pauzeruimte 28. sas  
 30. vestiaire 31. terras

### 3de verdieping

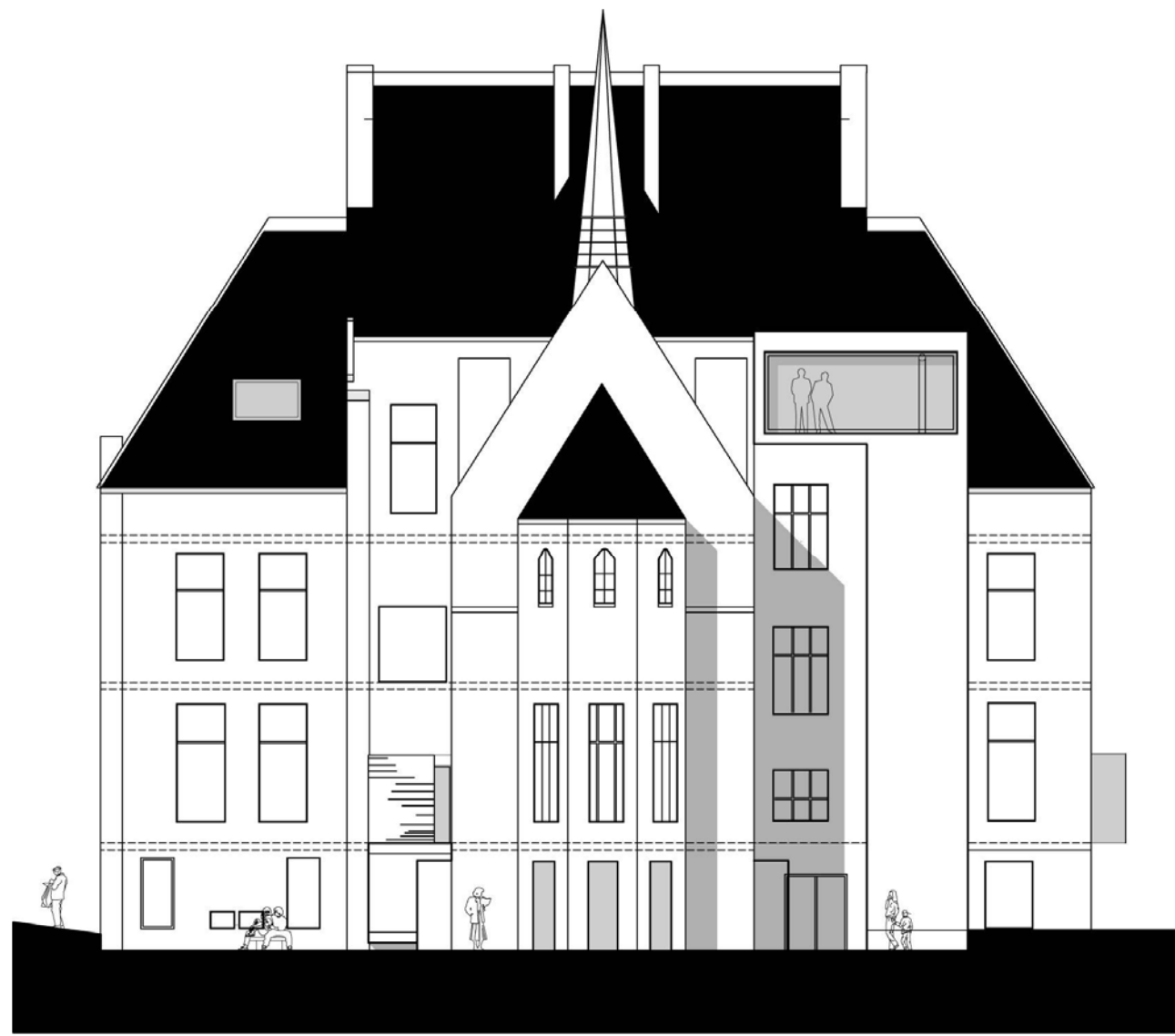


1. Inkom bezoekers 2. inkom personeel 3. sanitair heren 4. sanitair dames 5. sanitair mindervaliden 6. berging 7. onthaal 8. gesloten onthaal  
 9. bureel mandataris 10. wachtruimte + kinderhoek 11. digitale informatie 12. info – folders, aankondigingen 13. archief 14. data en telefonie  
 15. stookruimte 16. consultatieruimte 17. vergaderzalen 18. polyvalente ruimte 19. refter 20. keuken 21. kopie – koffie 22. kitchenette 23.  
 werkplekken dienst Welzijn 24. burelen dienst Welzijn 25. werkplekken dienst Thuiszorg 26. burelen dienst Thuiszorg 27. pauseruimte 28. sas  
 30. vestiaire 31. terras

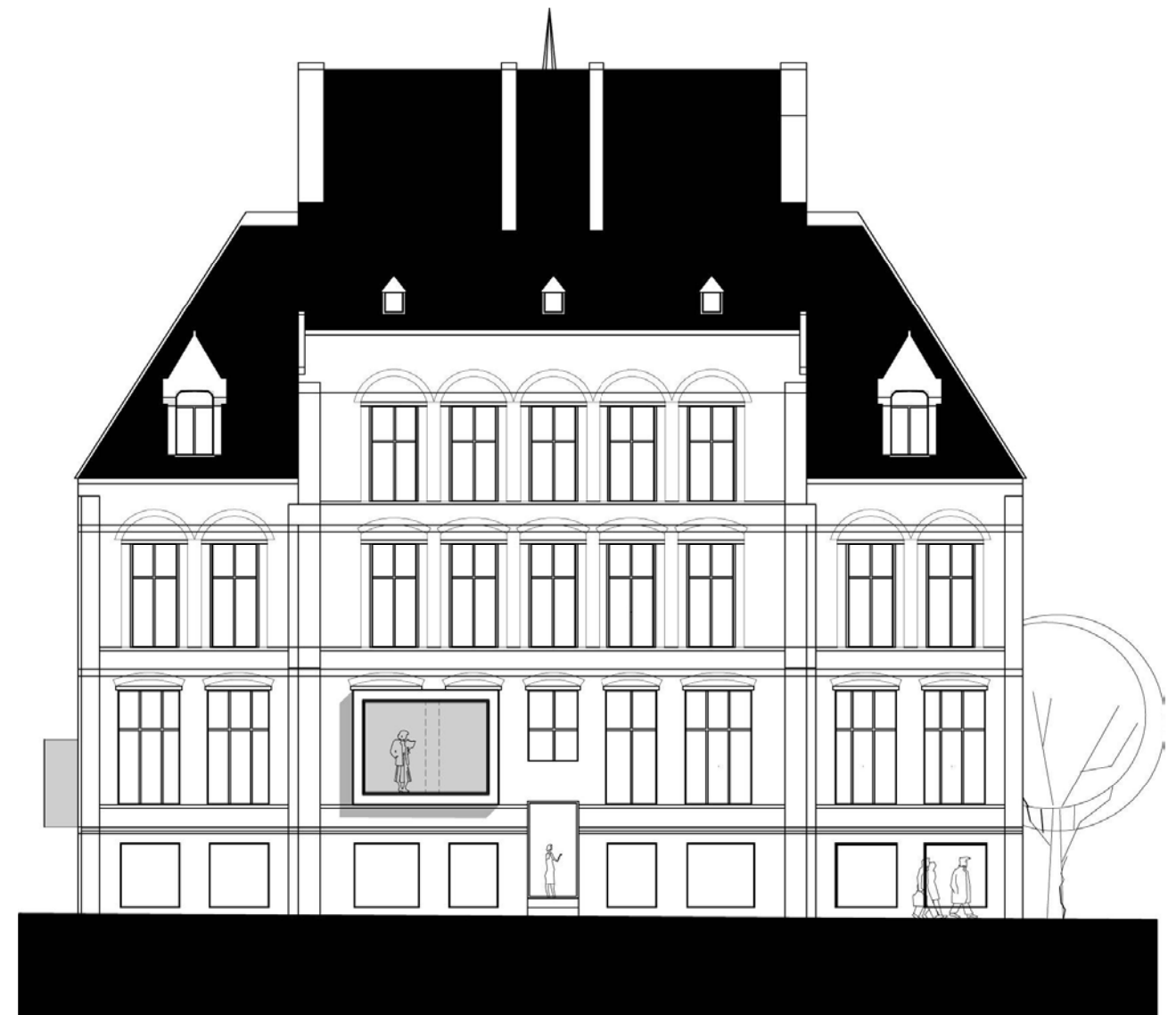
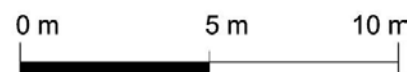
## dakverdieping



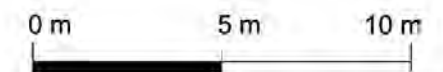
1. Inkom bezoekers 2. inkom personeel 3. sanitair heren 4. sanitair dames 5. sanitair mindervaliden 6. berging 7. onthaal 8. gesloten onthaal 9. bureel mandataris 10. wachtruimte + kinderhoek 11. digitale informatie 12. info – folders, aankondigingen 13. archief 14. data en telefonie 15. stookruimte 16. consultatieruimte 17. vergaderzalen 18. polyvalente ruimte 19. refter 20. keuken 21. kopie – koffie 22. kitchenette 23. werkplekken dienst Welzijn 24. burelen dienst Welzijn 25. werkplekken dienst Thuiszorg 26. burelen dienst Thuiszorg 27. pauzeruimte 28. sas 30. vestiaire 31. terras

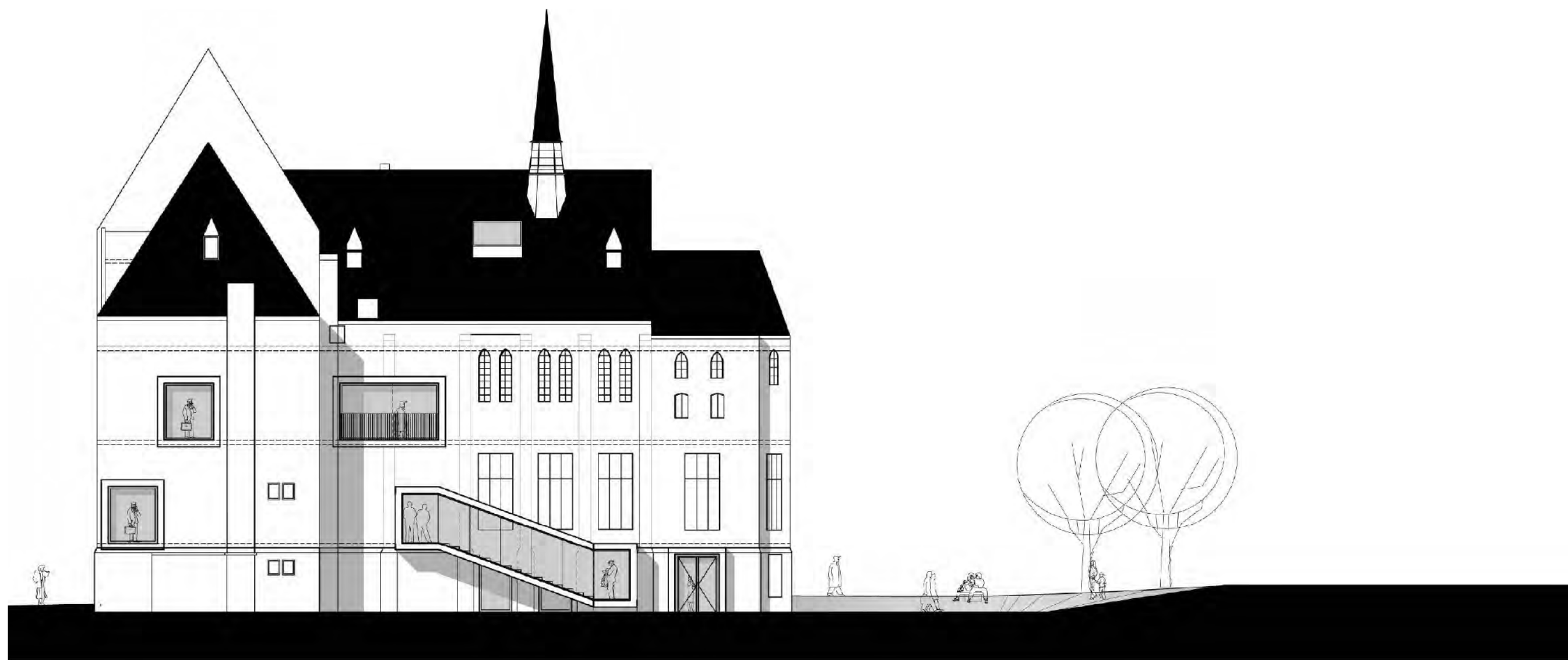


NOORDGEVEL

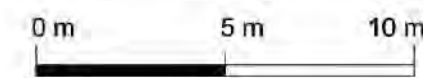


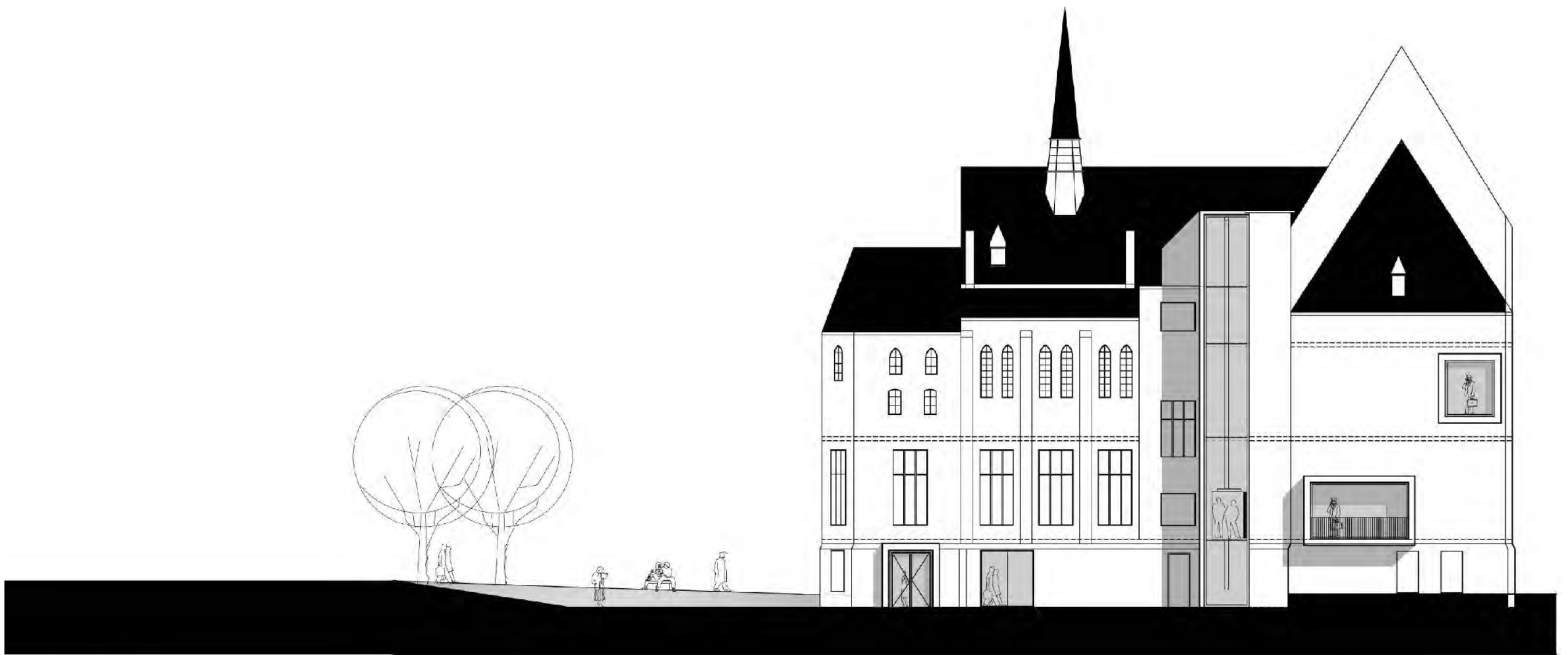
ZUIDGEVEL





OOSTGEVEL





WESTGEVEL

0 m 5 m 10 m