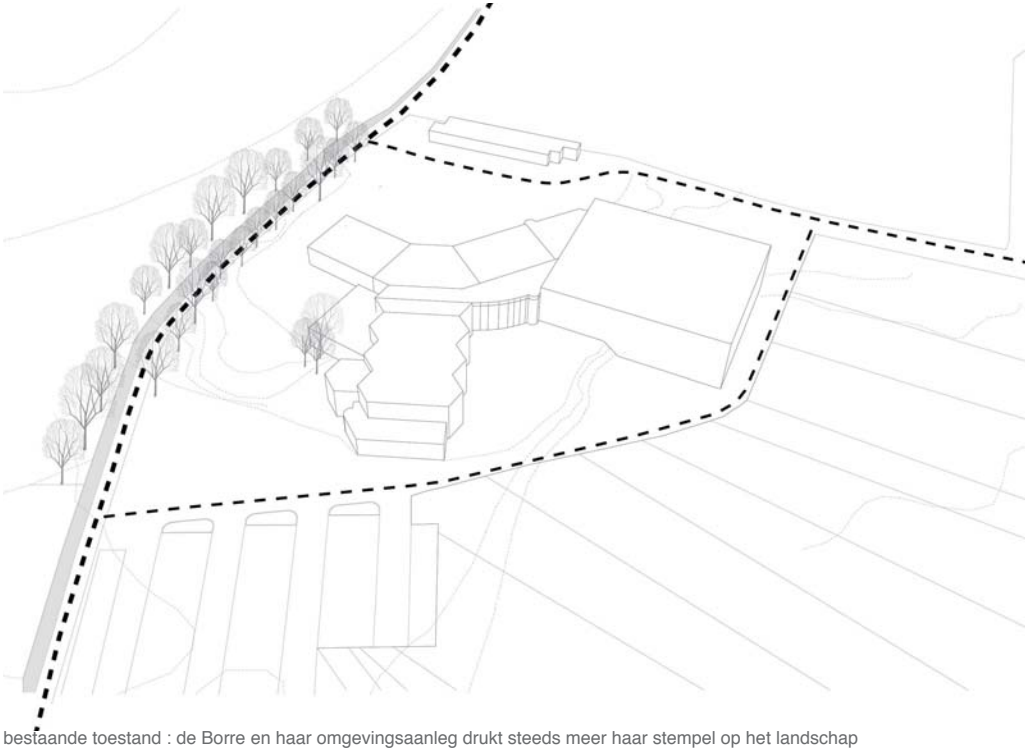
ADMINISTRATIEF CENTRUM BIERBEEK
OO 1820E



bestaande toestand : de Borre en haar omgevingsaanleg drukt steeds meer haar stempel op het landschap

Vrijetijdscentrum De Borre geniet naambekendheid tot ver buiten Bierbeek.
Was het die ambitie die het gemeentebestuur eind jaren 70 deed beslissen om het gebouw aan de rand van de dorpskern in te planten? Op de Wijnenberg – verheven plek tussen dorp en landschap – kon De Borre zich in onafhankelijke verwantschap met de gemeente ontwikkelen tot een bron van cultureel verenigingsleven .

De initiële inplanting was hierin duidelijk. Men moest eerst letterlijk tot aan de rand van het dorp, langs de holle weg omhoog, de blik gericht naar het landschap, om daarna langs de centrale hal het gebouw te betreden. Eens binnen werd de route omgekeerd, met zichten richting dorpskern via grote ramen of het balkon, en een afdaling naar de theaterzaal of ateliers.

Niet de Vlaamse verkavelingsdrang drukte op deze landschappelijke rand - Bierbeek blijft tot op vandaag een compacte gemeente rond een beperkt aantal historische invalswegen – maar wel het succes van de site zelf. De voetbalvelden werden uitgebreid, en in 2000 werd het Cultureel centrum zelf uitgebreid met een sporthal en een jeugdhuis. De interne organisatie werd flink gewijzigd en een grote parking werd toegevoegd. Hiermee werd de oorspronkelijke inplanting op zijn kop gezet:voorkant werd achterkant, en omgekeerd. Het landschappelijke parcours werd kortgesloten door de eigen logica van parking en onthaal.

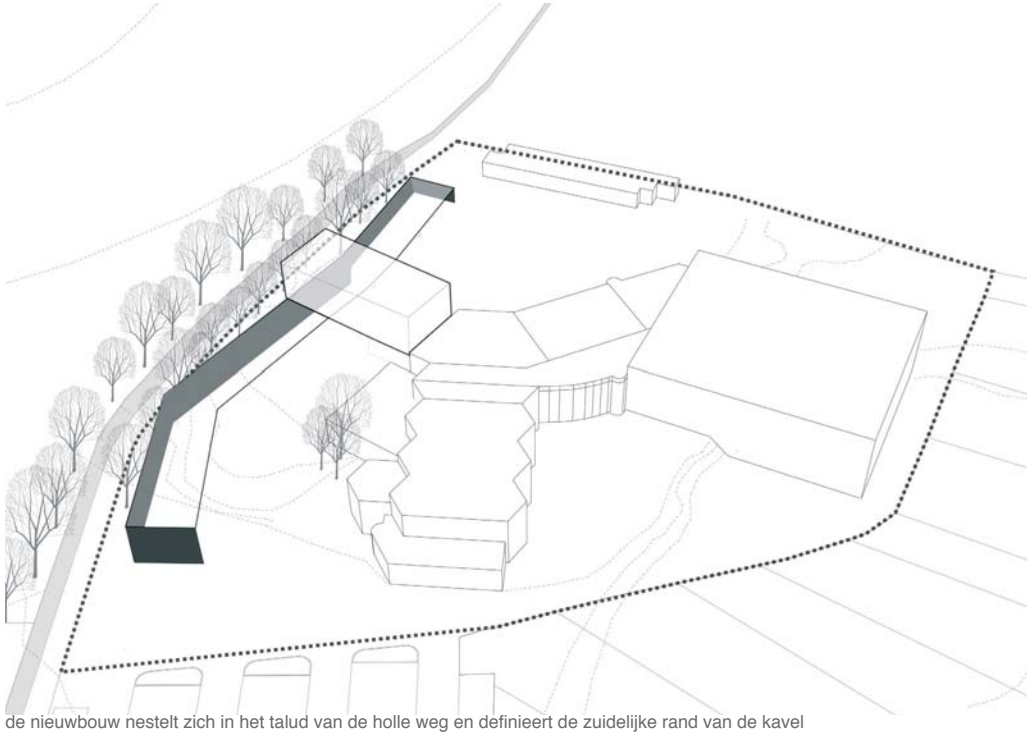
Toch blijft in het huidige vrijetijdscentrum een interessante ambiguïteit bestaan. Het nieuwe onthaal ligt ietwat verborgen, de oude toegang wordt nog steeds soms gebruikt, het nieuwe complex heeft een hoeveelheid aan mogelijke toegangen (jeugdhuis, bibliotheek, café, vergaderzalen, sporthal, ...) zowel langs ‘voor’ als langs ‘achter’.

In 2010 mogen wij hier een voorstel formuleren voor een administratief centrum...
We nemen de wens tot kruisbestuiving en samengebruik met de Borre ernstig : deze opdracht gaat over de uitbreiding van het bestaande gebouw, en niet om het toevoegen van een nieuw onafhankelijk volume op een bestaande campus.

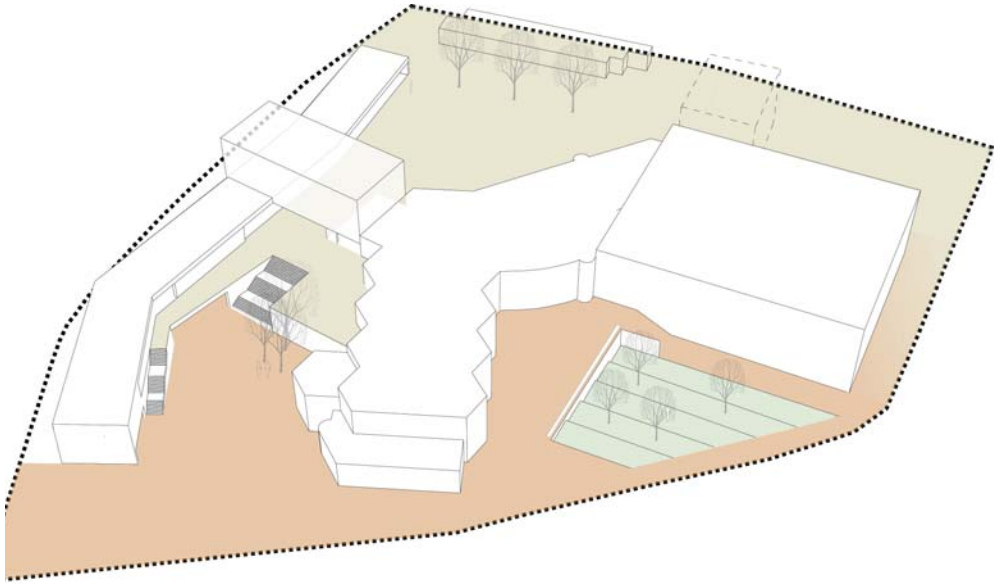
Maar het gaat om meer dan een gebouw alleen : het verder uitbreiden van het gebouw bestendigt de transformatie die zich – misschien onbewust? – gaandeweg voltrok. Toegevoegd bouwvolume, parkings beneden en boven, vele paden en verhardingen om elke toegang bereikbaar te maken, ... : de Borre drukt steeds meer zijn stempel op het ‘natuurlijke landschap’. De open ruimte die overblijft probeert krampachtig groen en landschappelijk te zijn, maar biedt dikwijls onvoldoende kwaliteit.

Een verdere uitbreiding kan klaarheid scheppen. We zien de stempel als een doel en een middel. We spreken niet langer van een gebouw in zijn omgeving, maar van een gemeentekavel op de overgang tussen dorp en landschap. De kavel – stempel van gebouw en buitenruimte – heeft zijn eigen logica en vormgeving, Hij biedt samenhang en leesbaarheid, verbinding en toegang. Wie op de kavel staat hoort erbij.

omgevingsplan
1 CC De Borre
2 sporthal
3 gemeentehuis
4 gedeeld programma CC en gemeentehuis
5 politie
6 oude kantine
7 OCMW
8 jeugdhuis
9 Borrecafé
10 bibliotheek
11 parking
0
20
100m



de nieuwbouw nestelt zich in het talud van de holle weg en definieert de zuidelijke rand van de kavel



de stempel als doel en middel om de kavel samenhang en leesbaarheid te geven

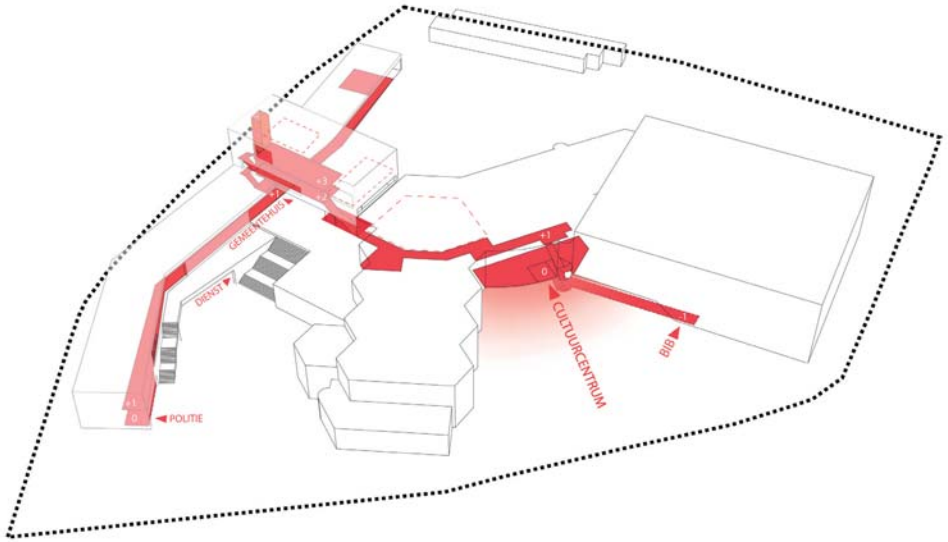
GEMEENTEKAVEL DE BORRE

We zetten het nieuwe gebouw en haar buitenruimte in om de kavel te definiëren, en geven een aanzet voor toekomstige ontwikkelingen.
Heeft het gemeentehuis geen nood aan een gemeenteplein? De Borre aan een evenementenplein? De bibliotheek aan een leestuin? Het jeugdhuis aan een koer? Verdienen Oude Kantine en OCMW straks geen evenwaardige plaats op de kavel, en helpen zij niet mee de buitenruimte vorm te geven?

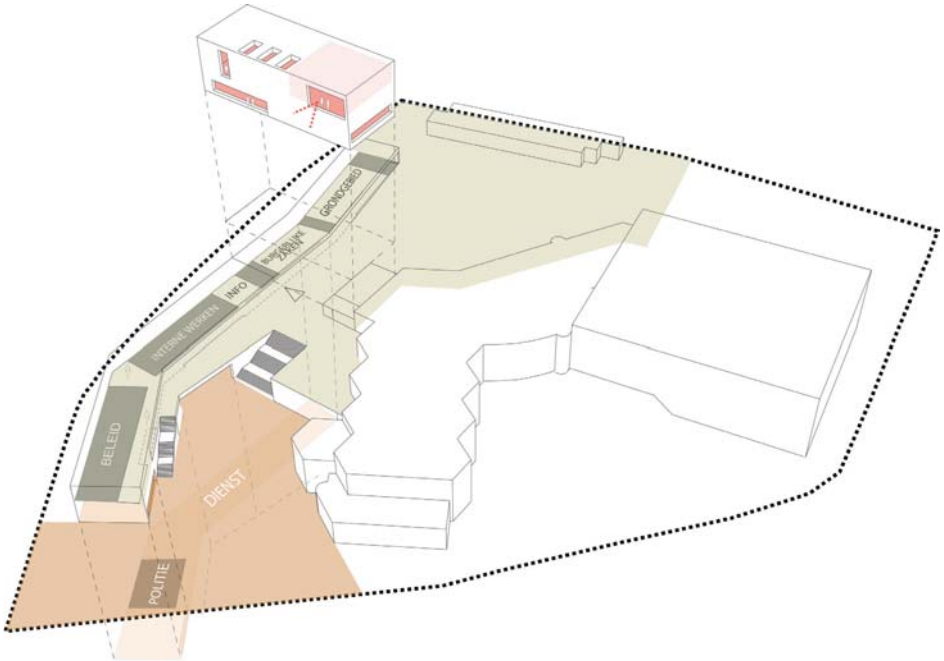
Het nieuwe administratief centrum kiest positie : we versterken randen en definiëren buitenruimtes. We maken de plek doorwaadbaar en sluiten de vele toegangen aan op logische routes en verblijfsplekken, buiten en binnen.

De holle weg, de historische verbinding met Haasrode die al voorkomt op de Ferrariskaart van 1777, is een dankbare en sterke grens. De langgerekte nieuwbouw nestelt zich in het talud en vormt een duidelijke rand voor de kavel.
Aan de binnenkant transformeren we het aanwezige reliëf tot een landschappelijk plateau. Het nieuwe gebouw schuift er deels onder en deels boven, en definieert een ‘benedenplein’ en een ‘bovenplein’: aangename onthaal- en verblijfsplekken, onderling verbonden tot een afwisselend parcours langs de verschillende oude, nieuwe en toekomstige gebouwen en gebouwdelen.

De kavel regelt het dagelijkse komen en gaan en biedt plaats aan fietsenstalling, bushalte, bezoekersparking, ...
De grote parking beneden – die nu te veel het voorkomen van De Borre bepaalt en voor dagelijks gebruik overgedimensioneerd is – maakt geen deel uit van de kavel. Ze houdt zich afzijdig, en biedt marge wanneer nodig.
Kan deze vlakte op termijn evolueren naar een groene parking, die vormelijk meer aansluit bij de tuinen die verderop de rand van de kavel bepalen?



de hoeveelheid aan toegangen wordt een thema en bestaande circulatiepatronen worden opgepikt en uitgebreid



het admininistratief centrum als open huis en kijkdoos

De nieuwbouw in de rand van de holle weg herbergt aan het benedenplein de politie, de parking voor dienstwagens en de personeelsingang met fietsenstalling en kleedruimte, en aan het bovenplein het gemeentehuis.
Het administratief centrum is een leesbaar open huis, met een circulatie- en onthaalzone grenzend aan het plein en, zichtbaar in tweede orde, de kantoren in een gradiënt van open landschapskantoren naar meer gesloten individuele kantoren.

Op de kruising tussen De Borre en het gemeentehuis slaan we een brug tussen cultuur en administratie. Letterlijk. Het gemeenschappelijk programma (vergaderzalen, refter, terras, raadzaal) wordt hier opgetild en zoekt de hoogte en het vergezicht. Omgekeerd vormt het een baken voor de hele kavel. Niet toe te wijzen aan de Borre of het gemeentehuis, maar een verbindend element, geclaimd door beiden.

Bestaande circulatiepatronen worden opgepikt en uitgebreid. Het langzaam klimmende traject vanuit bibliotheek, via sporthal en inkom naar tentoonstellingsruimte, stijgt verder naar de vergaderzalen, waar het de route vanuit het gemeentehuis ontmoet , om samen te eindigen op de panoramische hoogste verdieping met refter, terras en raadzaal. Onderweg biedt deze circulatieruimte de overmaat die nodig is in een gebouw dat openstaat voor zijn bezoekers, dat onthaalt, dat oriënteert, dat personeel en bewoner uitnodigt tot informele ontmoetingen buiten het klassieke lokaal.

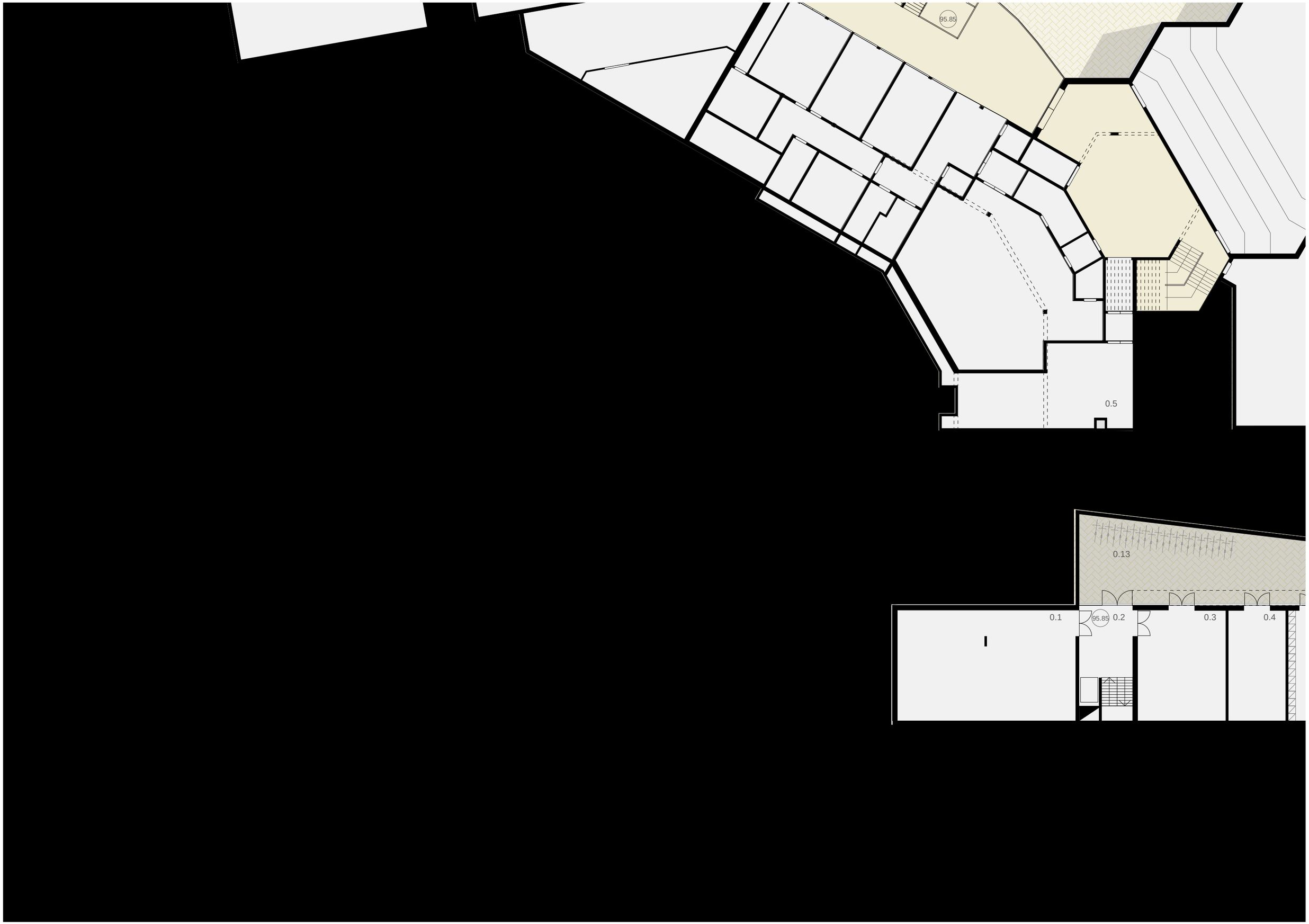
Benedenplein met toegang tot politie, parking voor dienstwagens, en personeelstoegang
Zicht richting onderdoorgang op het bovenplein met links de toegang tot het gemeentehuis.

Bovenplein met zicht richting holle weg. Links de onderdoorgang met toegang tot het gemeentehuis.

Het gemeenschappelijk programma (vergaderzalen, refter, terras, raadzaal) slaat een brug tussen cultuur en administratie. Het zoekt de hoogte en het vergezicht, en vormt een baken voor de kavel.
(zicht vanuit de refter op de hoogste verdieping, via de hal, richting dorpskern)

Het administratief centrum is een leesbaar open huis, met een circulatie- en onthaalzone grenzend aan het plein en, zichtbaar in tweede orde, de kantoren in een gradiënt van open landschapskantoren naar meer gesloten individuele kantoren.
(zicht op het landschapskantoor van grondgebiedzaken, met op de voorgrond de wachtzone)

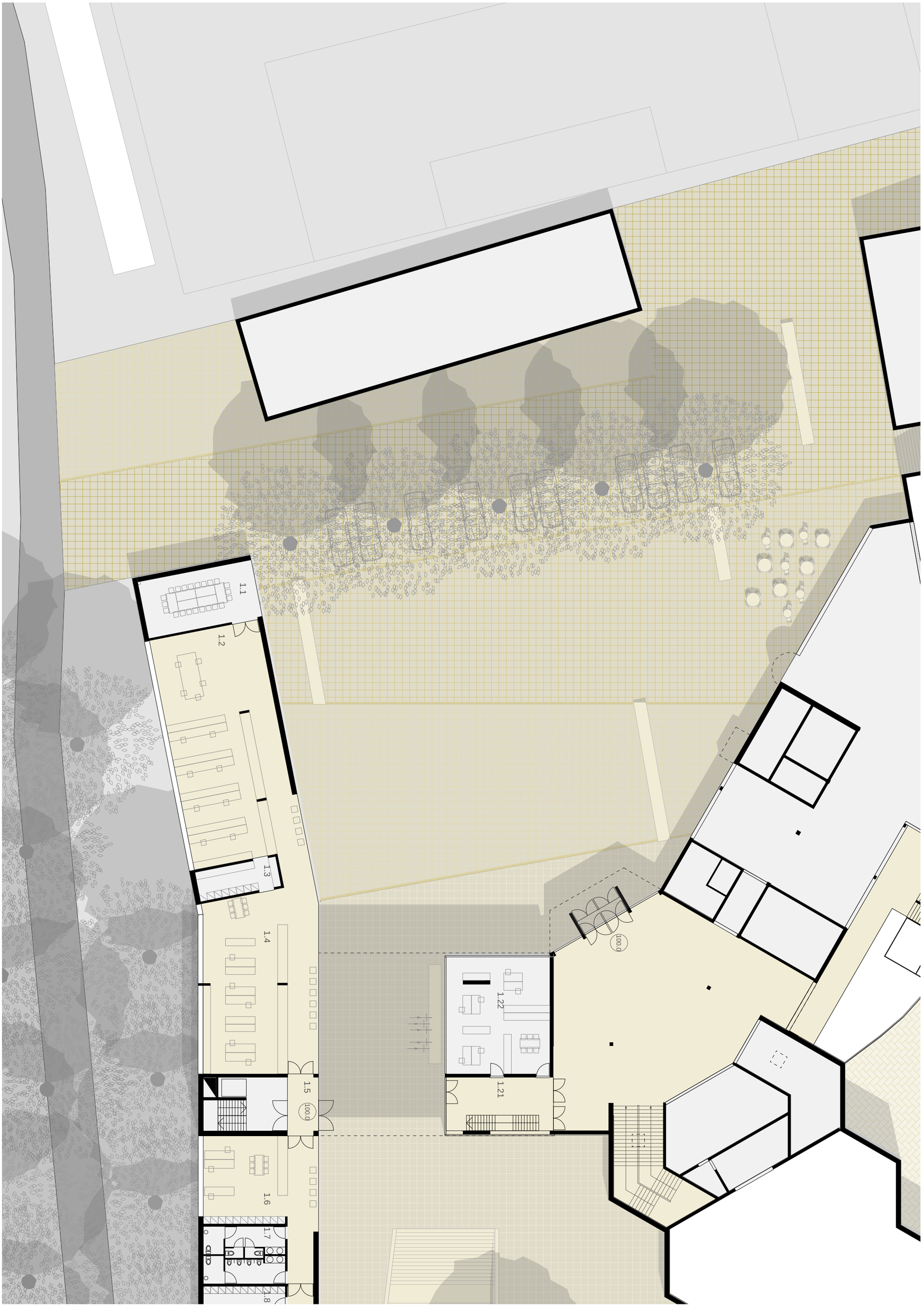
3
4
92.10
92.10
1
95.85
100.0
2
100.0
1
95.85
inplantingsplan
1 benedenplein
2 bovenplein
3 koer
4 leestuin
0
5
25m

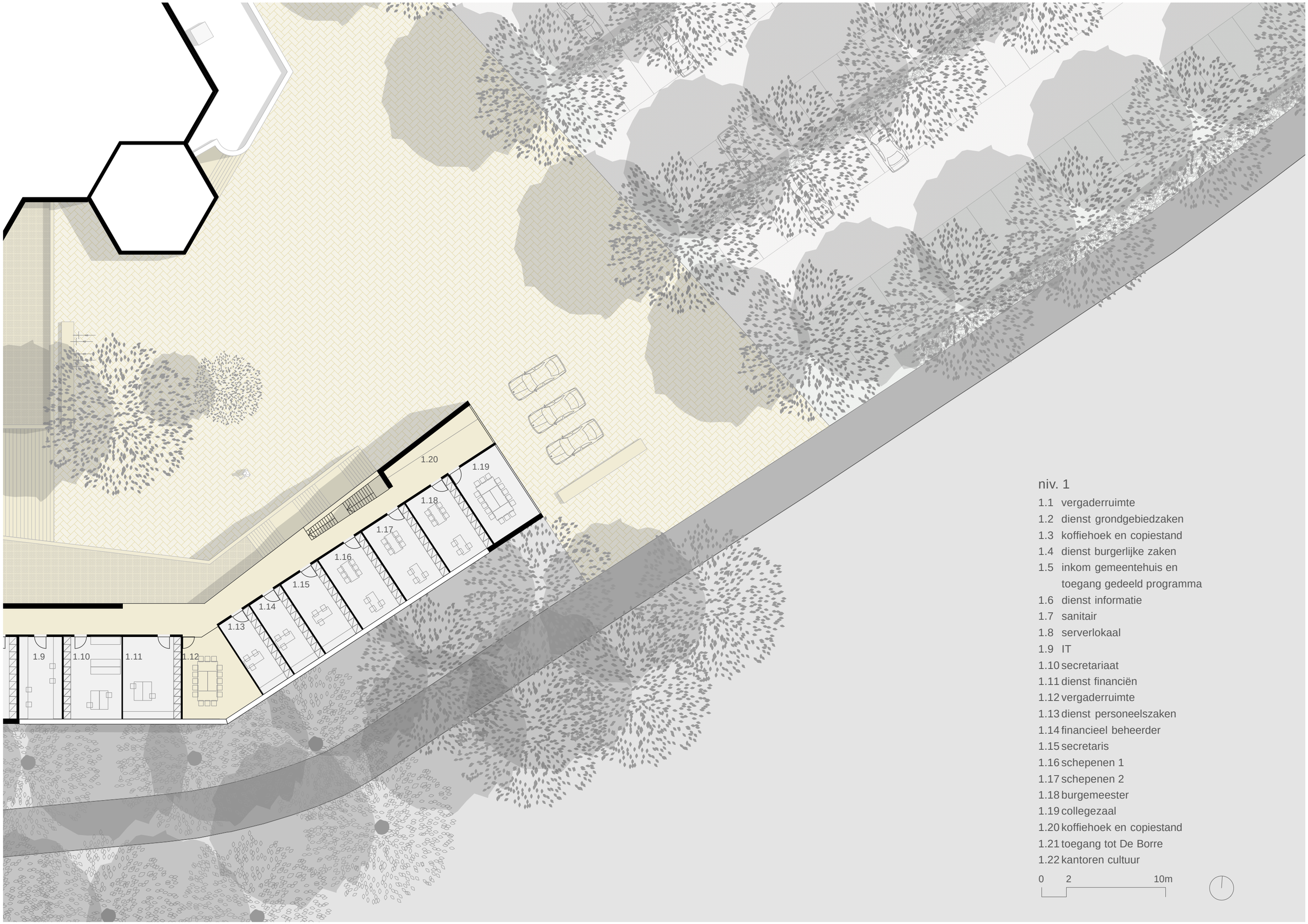

95.85
0.5
0.13
0.1
95.85
0.2
0.3
0.4

niv. 0

0.1 archief
0.2 personeelsingang
0.3 berging
0.4 berging
0.5 technische ruimte
0.6 kleedruimte
0.7 parking dienstwagens
0.8 sanitair
0.9 verhoorlokaal
0.10 kantoor commissaris
0.11 werkvloer politie
0.12 inkom politie
0.13 fietsenstalling personeel

0 2 10m


1.1
1.2
1.3
1.4
1.5
100.0
1.6
1.7
1.8
1.21
1.22
100.0



niv. 1

1.1 vergaderruimte
1.2 dienst grondgebiedzaken
1.3 koffiehoek en copiestand
1.4 dienst burgerlijke zaken
1.5 inkom gemeentehuis en toegang gedeeld programma
1.6 dienst informatie
1.7 sanitair
1.8 serverlokaal
1.9 IT
1.10 secretariaat
1.11 dienst financiën
1.12 vergaderruimte
1.13 dienst personeelszaken
1.14 financieel beheerder
1.15 secretaris
1.16 schepenen 1
1.17 schepenen 2
1.18 burgemeester
1.19 collegezaal
1.20 koffiehoek en copiestand
1.21 toegang tot De Borre
1.22 kantoren cultuur

2.1
2.2
2.3
2.4
2.5
2.6
103.5

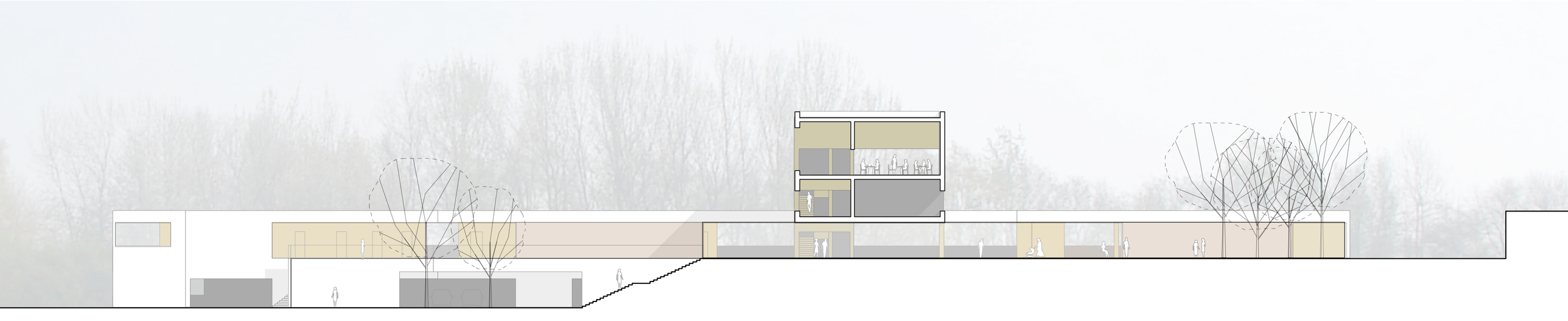
niv. 2
2.1 vergaderruimte
2.2 berging
2.3 sanitair
2.4 vergaderruimte
2.5 vergaderruimte
2.6 vergaderruimte
0
2
10m

3.1
3.2
3.3
3.4
3.5
3.6
3.7
107.0

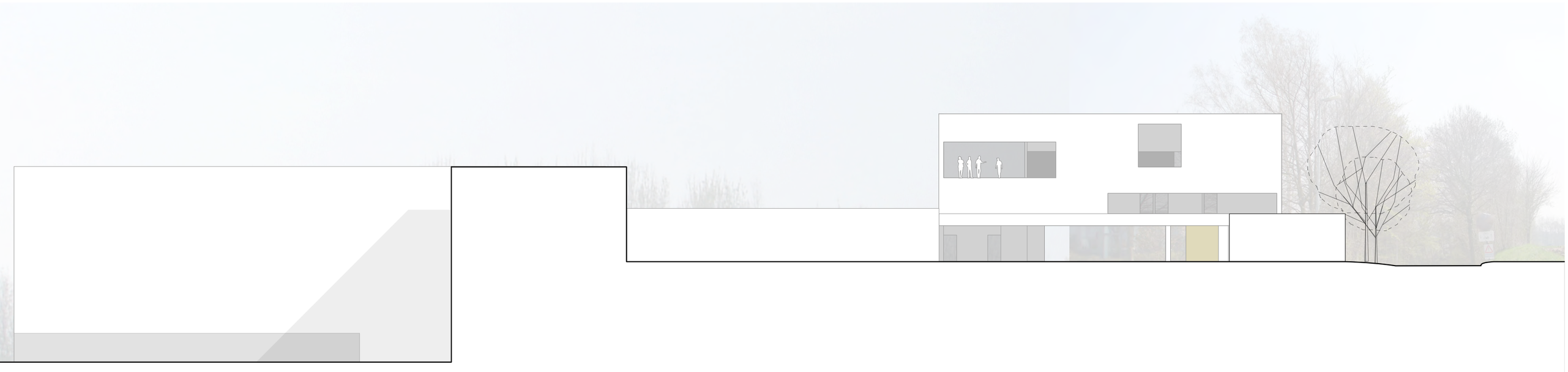
niv. 3
3.1 raadzaal
3.2 inkijkzaal raadsleden
3.3 sanitair
3.4 berging
3.5 keuken
3.6 refter
3.7 terras
0
2
10m

ZUIDGEVEL

0 3 15m

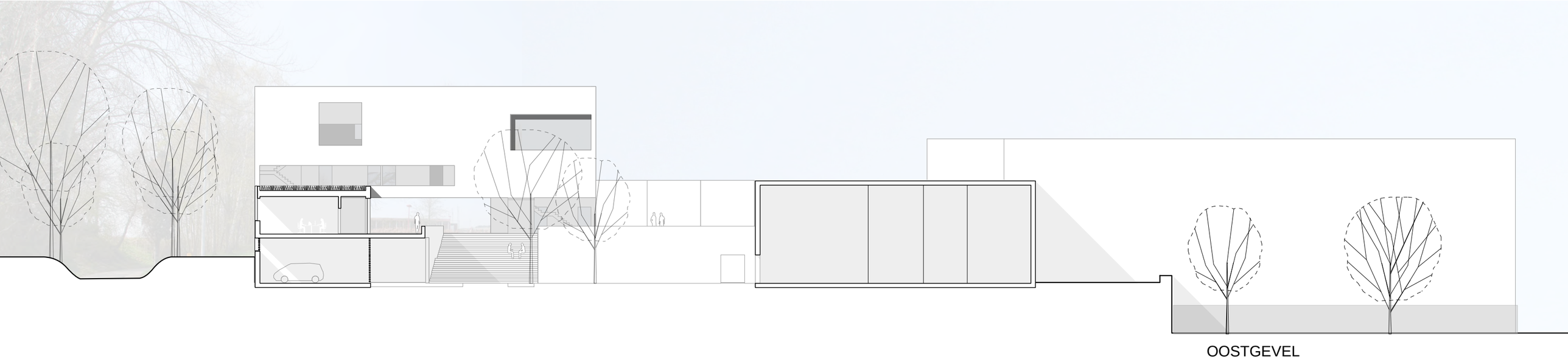


NOORDGEVEL

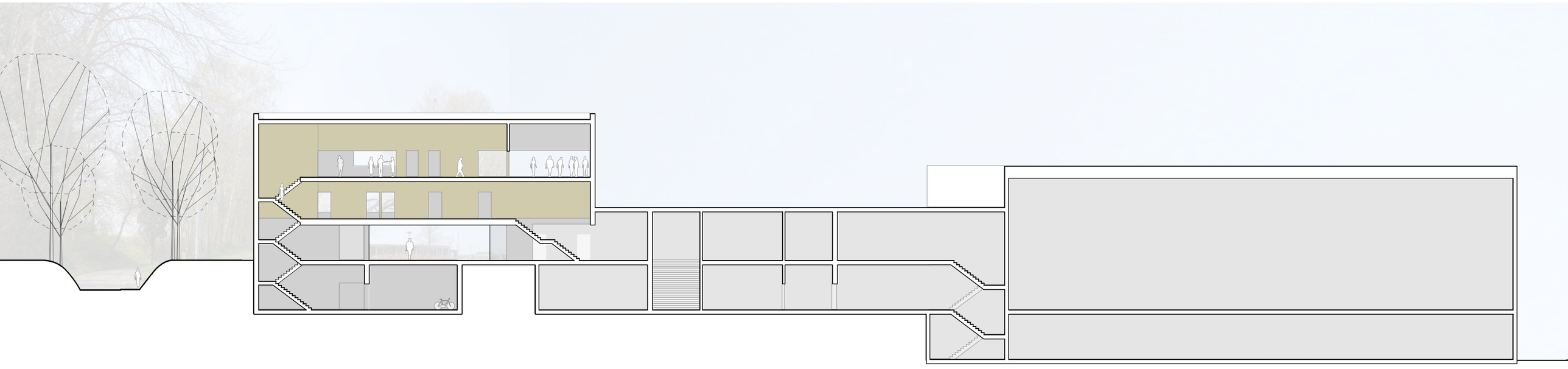


WESTGEVEL

0 3 15m

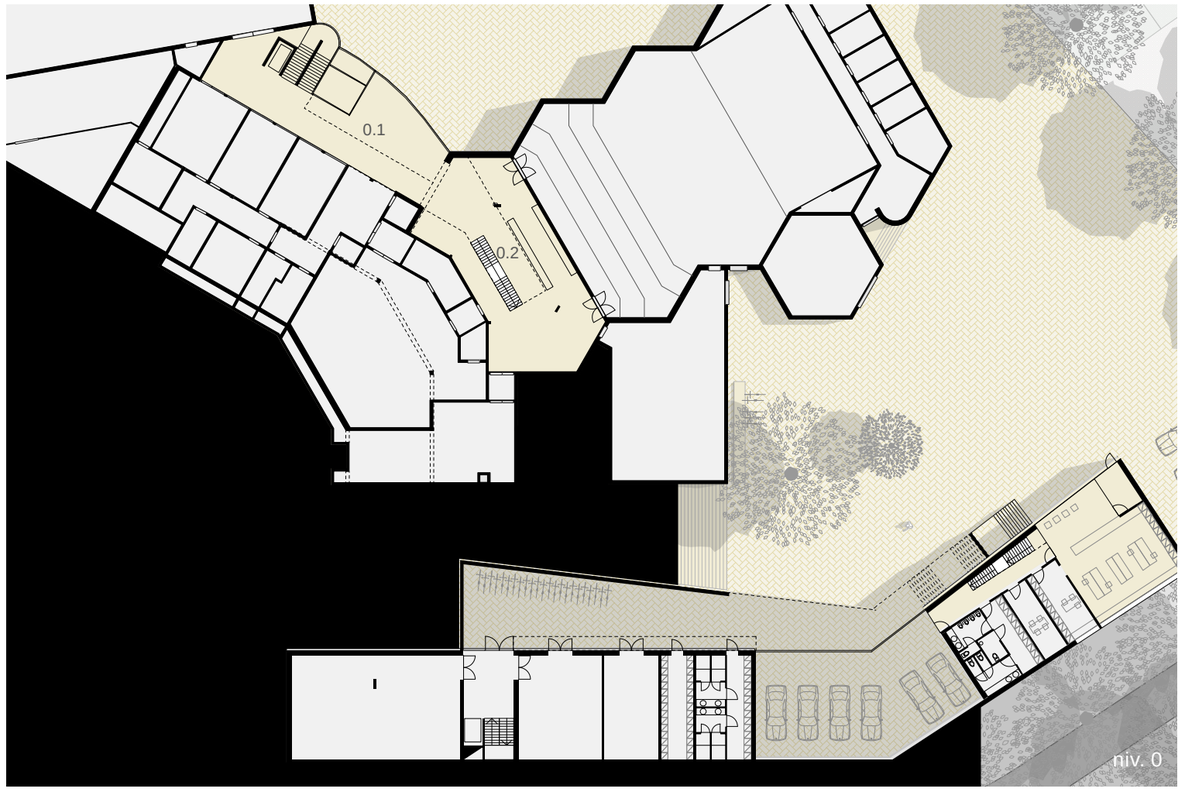


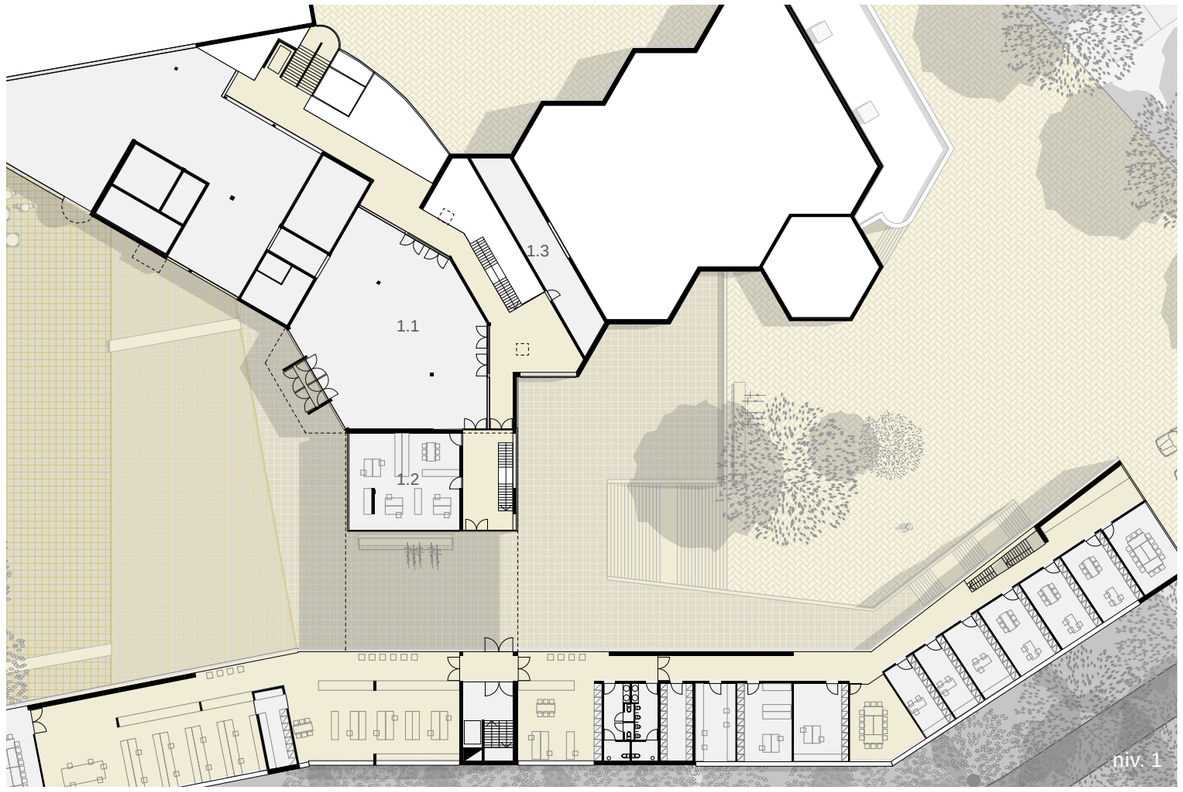
OOSTGEVEL



OOSTGEVEL SNEDE

0 3 15m





DE BORRE ANDERS BENADERD...

De Borre uitbreiden kan zonder noemenswaardige impact op het bestaande gebouw zelf. We vervangen enkel de vergaderzalen, en voegen op dezelfde plaats een uitgebreider programma toe.

Maar het gewijzigde traject dat gemeentehuis en cultureel centrum verbindt, biedt nieuwe mogelijkheden voor De Borre. We doen een snelle oefening over een mogelijke bijsturing...

De oude inkomhal heeft vandaag zijn functie als hal grotendeels verloren. Waar ze vroeger als onthalende foyer diende, met de nodige allure en met monumentale trappen naar de theaterzaal, is het nu eerder een doorgangsruimte van onthaal naar vergaderzalen en omgekeerd.
Tegelijkertijd doet ze dienst als tentoonstellingsruimte, en nemen kantoortjes de plaats in van de geamputeerde trap. Ondanks de boeiende vermenging van functies, creëert deze situatie bij een eerste bezoek eerder onduidelijkheid over de te volgen weg, en komen de tentoongestelde werken maar moeilijk tot hun recht...

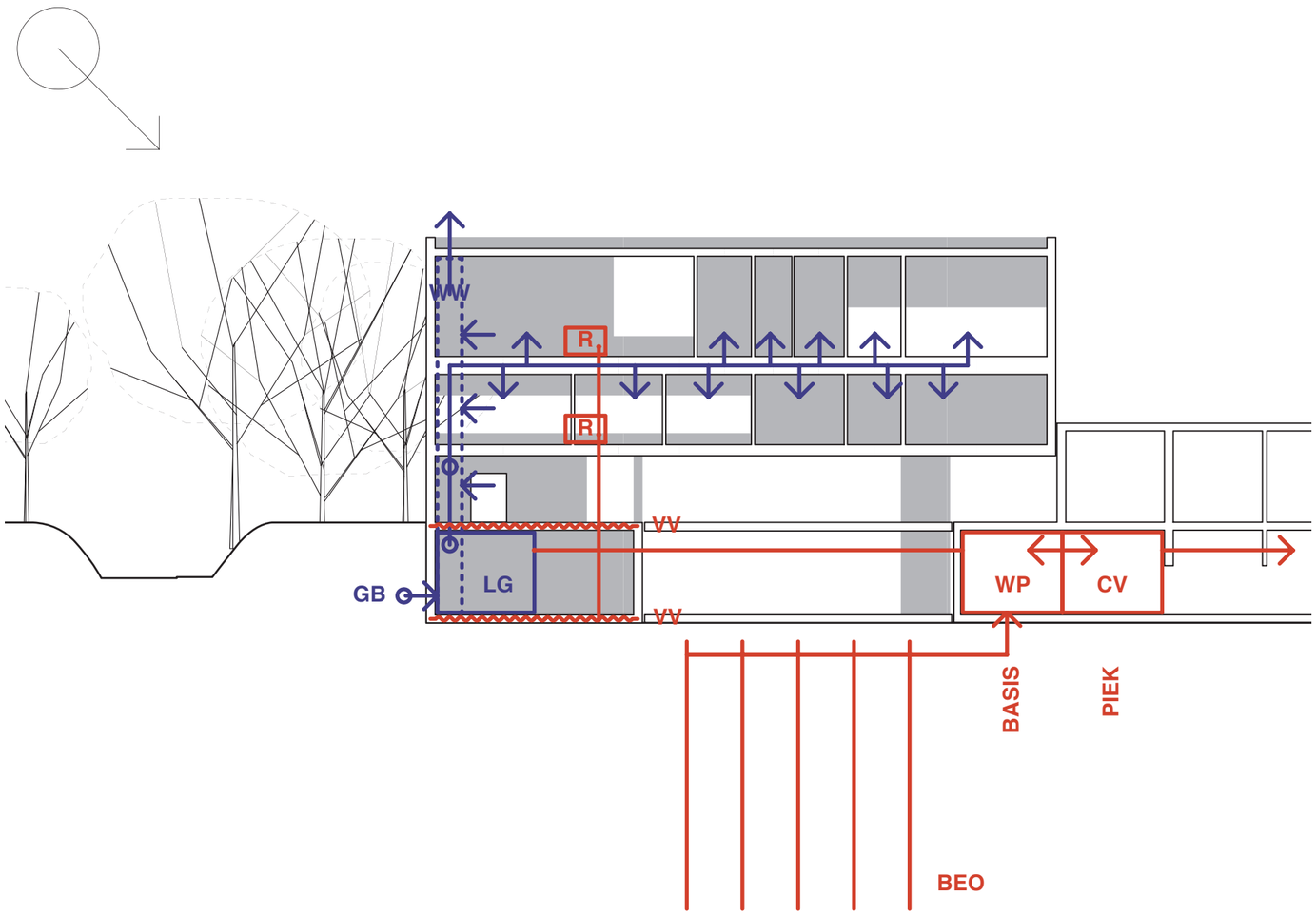
We geven de kantoren van cultuur terug licht en zicht, naast de toegang tot De Borre aan de onderdoorgang op het bovenplein.

De vrijgekomen ruimte kunnen we (in een latere fase) benutten om de circulatie van en naar de hoofdingang, en van en naar de theaterzaal te optimaliseren.
We denken aan een inrichting waarbij het parcours van hoofdingang naar vergaderzalen de tentoonstellingsruimte wel passeert, maar er tegelijkertijd niet letterlijk door moet. Gecombineerd met een mogelijkheid tot afsluitbaarheid, kan de tentoonstellingsruimte zich ontwikkelen tot een meer zelfstandige ruimte met een eigen sfeer en inrichting.

Een duidelijke verbinding tussen theaterzaal en de hogere verdieping (bvb een open trap) zorgt voor een logisch parcours tussen hoofdinkom en vergaderzalen, en maakt de tentoonstellingsruimte vlot bereikbaar en bruikbaar in combinatie met de theaterzaal (bvb als foyer tijdens de pauze).

niv. 0
0.1 hoofdingang
0.2 foyer
niv. 1
1.1 tentoonstellingsruimte
1.2 kantoren cultuur
1.3 regie/projectiekamer

0 5 25m



BASIS (K=34,60)

gevels	traditionele konstructie met houten bekleding en 12 cm isolatie
schrijnwerk	houten ramen met isolerende beglazing (U=1,7 W/m2K)
daken	16 cm isolatie
groene daken	16 cm isolatie en intensieve begroeïng
condenserende gasketel	
balansventilatie	
EXTRA ISOLATIE (K=25,72)	geschatte investering: 70.000 €
verdieping 1 noordgevel	houtskeletbouw met 30 cm isolatie
zalen	houtskeletbouw met 30 cm isolatie
schrijnwerk	thermisch onderbroken houten schrijnwerk en hoog-rendementsbeglazing (U=1,2 W/m2K)
verdieping 1 noordgevel	beglazing zonder schrijnwerk (U=1,1 W/m2K)
BIJZONDERE TECHNIEKEN	
BEO	geschatte investering: 25.000 €

LEGENDE

—	ventilatie
—	verwarming
GB	grondbuis
LG	luchtgroep
WP	warmtepomp
CV	(bestaande) verwarmingsketel
BEO	boorgat energie opslag
VV	vloerverwarming
R	radiator
WW	warmteterugwinning

DUURZAAMHEID

De duurzaamheidsambitie van het gemeentebestuur ligt hoog. Tegelijk is er twijfel : hoe ver kunnen/moeten we gaan? De minimum eis werd vastgesteld op K35, maar ondertussen is er honger naar meer.
We zien deze houding als een uitnodiging om resoluut te kiezen voor duurzame basisopties en tegelijk de mogelijkheden en opportuniteiten van de site en het ontwerp te onderzoeken om waar mogelijk een stap verder te gaan.

We streven in eerste instantie naar duurzame basiskeuzes en een performant gebouw binnen de gestelde K-waarde eis.
Daarna zoeken we stelselmatig naar verbetering en geven we een eerste inschatting van de invloed van deze verbeteringen op de kostprijs. (zie tabellen met K-peil berekening en technische suggesties op de volgende pagina's).

stedenbouwkundige visie
Op deze site kunnen we geen nieuw gebouw ontwerpen zonder een visie over de hele kavel, een toekomstvisie die verdere ruimtelijke uitbreidingen en toevoegingen mogelijk maakt en stuurt.

oriëntatie
De langgerekte zuidgevel van het administratief centrum laat in de winter grote zonnewinsten toe. De loofbomen aan de holle weg bieden in de zomer een natuurlijke zonwering en verliezen in de winter hun blad.

aanpasbaarheid
Op architectuur niveau moet het gebouw niet alleen voldoen aan het huidige programma van eisen maar ook de belofte kunnen waarmaken om zich steeds opnieuw aan te passen aan nieuwe functies en inzichten.
De vraag naar aanpasbaarheid zal zich reeds opdringen tijdens het ontwerpproces vanaf het bevragen van het PVE tot het eindontwerp
In deze (wedstrijd)fase wordt de aanpasbaarheid vooral nagestreefd door een zekere overmaat maar vooral door een ver doorgevoerde modulering van het gebouw, onafhankelijk van zijn functionele invulling. We voorzien een heldere constructie waarin de invulling een grote mate van onafhankelijkheid heeft ten opzichte van de constructie.

materiaalkeuze
We kiezen waar mogelijk voor ecologische materialen en bewaken deze keuzes door consultatie van de NIBE / VIBE classificatie.
Dit betekent bvb:
Houten schrijnwerk (FSC gelabeld), rotswol isolatie in wanden en daken (i.p.v pur), houten gevelbekleding, ...

regenwater
We voorzien maximaal hergebruik van regenwater en infiltratie op de site zelf.
Het dak van de langgerekte laagbouw is een vijfde gevel zichtbaar vanuit het volume met de zalen, en wordt uitgewerkt als een groendak. Het doet dienst als thermische buffer en regenwaterbuffer.

energieprestatie
verwarming en ventilatie
Als basistechnieken voorzien we een condenserende gasketel en balansventilatie met warmteterugwinning. Voor de kantoren wordt, wegens de permanente bezetting, gekozen voor vloerverwarming (VV).
Voor de zalen wordt, wegens het intermitterend gebruik, gekozen voor radiatoren (R), bijgestaan door een vraaggestuurde ventilatie.
De aanvoer van de verse lucht gebeurt via een grondbuis (GB) naast de kelder.
In de winter wordt de voorverwarmde lucht verder op temperatuur gebracht door een luchtgroep (LG). De verbruikte lucht wordt via een warmtewisselaar (WW) naar buiten gestuurd.

In de zomer kan de voorgekoelde lucht dienst doen als koeling van de zalen.

Voor de verwarming is een vergelijkbaar systeem aan te raden door beroep te doen op het principe van BOORGAT-ENERGIEOPSLAG (BEO) in combinatie met een warmtepomp: water wordt langs diepe boorgaten in de grond gestuurd en maakt gebruik van de min of meer constante temperatuur die daar aanwezig is om in de winter het water op een hogere temperatuur te brengen (of in de zomer op een lagere). Volgens de gegevens van VITO heeft de grond in Bierbeek een goede thermische geleidbaarheid waardoor het systeem hier geschikt is.
De installatie wordt berekend op het volledige gebouw (bestaand gebouw + nieuw gebouw) maar slechts voor de helft van het maximum warmtevermogen (90 % van de tijd).
De pieken kunnen worden opgevangen door de bestaande installatie (10 % van de tijd).
De piek, gevraagd door het nieuwe gebouw, is sowieso klein door de goede isolatie.
In verwarmingsmodus is de warmtepomp (WP) bij lage temperatuur (35°C, vloerverwarming) energetisch beter dan een condenserende ketel.
Het systeem biedt bijkomend het voordeel dat in de zomer de koeling gratis is: water wordt op een lagere temperatuur gebracht via het BEO-systeem en wordt dan verdeeld via de vloerverwarming in de kantoren.

koeling
Koeling via 'airconditioning' is niet verzoenbaar met een duurzaam gebouw. We voorzien geen apart koelsysteem maar maken gebruik van vrije nachtventilatie.
Wanneer we voor de verwarming gebruik maken van BEO kan op een goedkope manier het comfort van de kantoren verhoogd worden door het water van de vloerverwarming te koelen via het BEO-systeem.
De ventilatielucht voor de zalen wordt in de zomer sowieso gekoeld via de grondbuis en volstaat wegens de grotere debieten om deze lokalen te koelen.

zonwering
Het gebouw wordt op het zuiden direct beschaduwd door de hoogstammige bomen. Bladverliezende bomen zijn een natuurlijke zonwering die in de winter wel zonnewarmte doorlaten.
Een berekening met Capsol (dynamisch-thermische analyse per 10 minuten gedurende het hele jaar) zal de noodzaak van zonwerend glas bepalen.
Voor de zalen zal op de westgevel een bijkomende zonwering noodzakelijk zijn (de oostgevel bevat enkel circulatie).

isolatie
De gevels zijn voorzien in een dunne houten afwerking wat toelaat een optimale isolatie te voorzien zonder de totale geveldikte te verhogen.
We onderzoeken de mogelijkheid van houtskeletbouw, waarbij de totale constructiedikte (30cm) geïsoleerd kan worden.

PROJECTORGANISATIE

Een architectuurwedstrijd is onvermijdelijk een besloten proces, waar overleg met opdrachtgevers en gebruikers noodgedwongen beperkt is. In een relatief korte tijdspanne wordt een eenvoudig en helder idee aangeleverd, dat tracht de vooropgestelde ambities optimaal in te schatten, en waarvan de hoop leeft dat het voldoende wervend kan zijn opdat opdrachtgever en toekomstige gebruikers zich erin kunnen vinden. De formulering moet precies zijn, wil het wedstrijdproject de potenties van site en programma maximaal verkennen.

Maar daarmee is het proces uiteraard niet afgesloten, en is het project nog niet af. De werkwijze moet duidelijk zijn en de krijtlijnen helder, maar het proces met opdrachtgever en toekomstige gebruikers moet nog volop worden opgestart. Het vereist dat in onderling overleg de wensen, de ambities maar ook de budgettaire beperkingen en een precisering van het programma verder geconcretiseerd worden, en op elkaar worden afgestemd.
De architect moet daarbij een grote luistervaardigheid tonen, en een synthetiserend vermogen dat de verschillend meningen en bijdragen kan integreren.

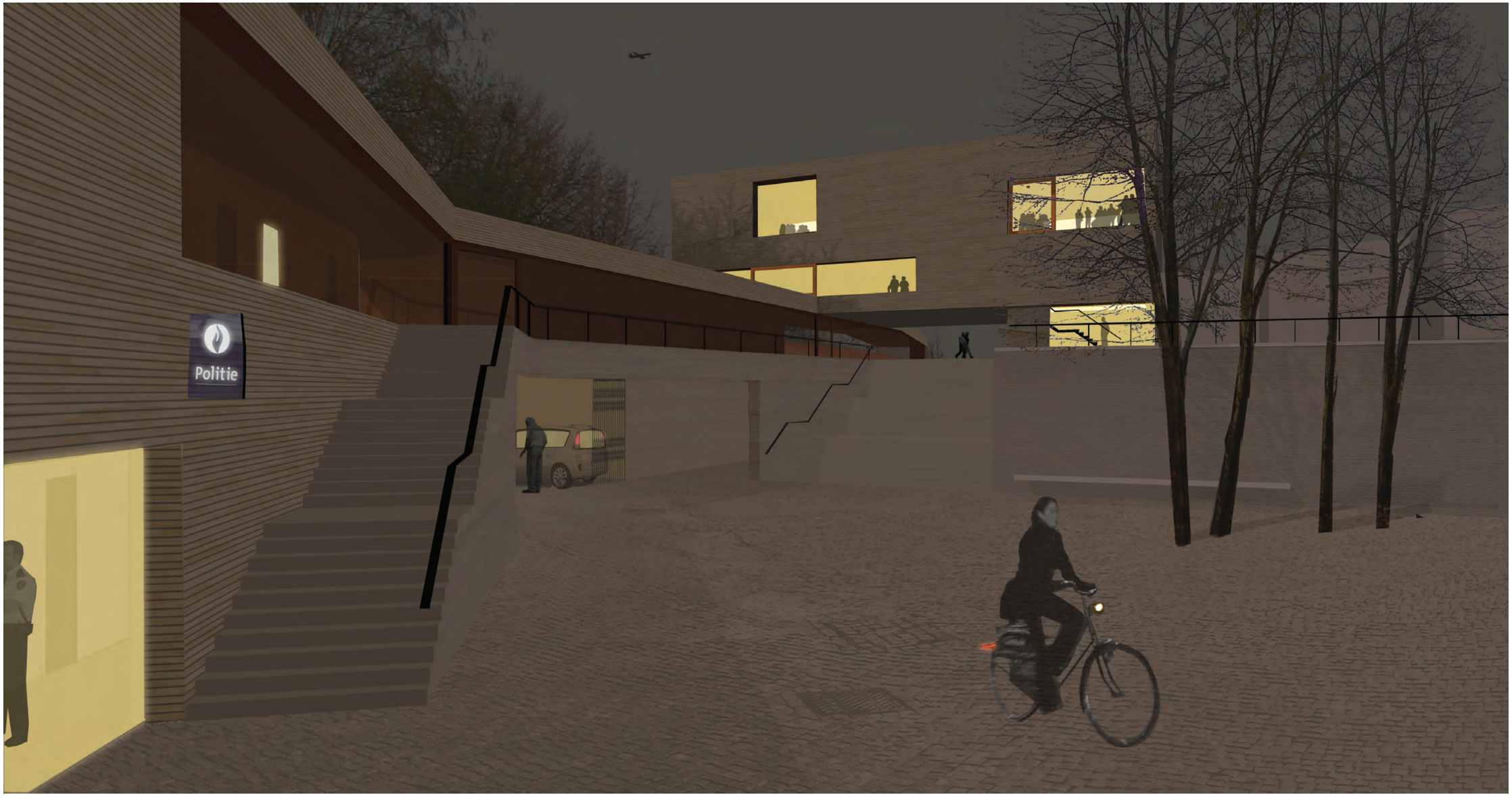
Voor het verdere planproces is een goed overlegmodel noodzakelijk :

Stuurgroep
De stuurgroep is het overlegorgaan tussen de opdrachtgever en het ontwerpteam.
De taak van de stuurgroep bestaat er in om het gehele proces in goede banen te leiden in maatschappelijke, economische en bestuurlijke processen waarin ieder zijn specifieke knowhow inbrengt en verantwoordelijkheden heeft.
Verder is het haar taak het PVE op te stellen en bij te sturen, de diverse werkgroepen aan te sturen en de faseresultaten aan de gestelde randvoorwaarden te toetsen.

Ontwerpteam
De taak van het ontwerpteam bestaat erin om het voorgestelde project en de projectonderdelen uit te werken en te optimaliseren. De verschillende deelplannen worden hier ontworpen. Daarbij worden de kwaliteit en de voortgang bewaakt.
De werkgroep wordt samengesteld uit vertegenwoordigers van de verschillende vakgebieden:
- architectuur
- stabiliteit
- algemene technieken
- bijzondere technieken
- omgevingsaanleg
- geïntegreerde kunst

Een projectmanager vertegenwoordigt het ontwerpteam t.o.v. opdrachtgever en openbare besturen.

Werkgroepen
De werkgroep vormt de schakel tussen de verschillende betrokken partijen (administratie, cultuur, sport, jeugd, OCMW?,...) en de stuurgroep. Ze zal het ontwerp analyseren en communiceren met deze groepen en de wensen of gewijzigde inzichten overmaken aan de stuurgroep.
De werkgroep wordt samengesteld uit vertegenwoordigers van de verschillende partijen en van het ontwerpteam. Ze kan eventueel worden bijgestaan door een externe deskundige.
Planning en kostenbeheersing
Bij elke fase van het ontwerp zal een planning en kostprijsraming worden opgesteld. Elk lid van het ontwerpteam zal dit doen voor zijn vakgebied en dit van bij de start van het ontwerpproces. De ramingen worden voldoende gedocumenteerd zodat de stuurgroep genuanceerd het project kan bijsturen en kan oordelen over de wenselijkheid van de diverse investeringen.


Politie