



OPROEP WINVORM 2301
VERVANGINGSBOUW VAN 20 À 24 APPARTEMENTEN VOOR ONS ONDERDAK IN VLAMERTINGE

KASTEEL VAN WINTERSHOVE

Het perceel waarop Ons Onderdak de vervangbouw van 12 seniorenwoningen wenst te realiseren, maakt deel uit van de historische zorgsite Wintershove. Op deze plaats stond sinds mensenheugenis het Kasteel van Wintershove, eigendom van de familie de Cerf, Heren van Vlamertinge. In 1858 richtte eigenares markgravin Euphemie de Harchies op de plaats van het kasteel een *toevluchtsoord en verblijf van de arme ouderlingen en ongeneesbaren van beide geslachten van deze gemeente* op.

Het huidige woon- en zorgcentrum Wintershove zet deze historische kasteel- en zorgtraditie op de site verder. De oude gebouwen werden meermaals verbouwd. Enkel de oude kasteelgracht herinnert nog aan het kasteel, en de meest noordelijke vleugel van het WZC aan het oude Godshuis. In 1978 werd ten oosten van de slotgracht een project van 12 sociale bungalows gerealiseerd, die vandaag aan vervanging toe zijn.

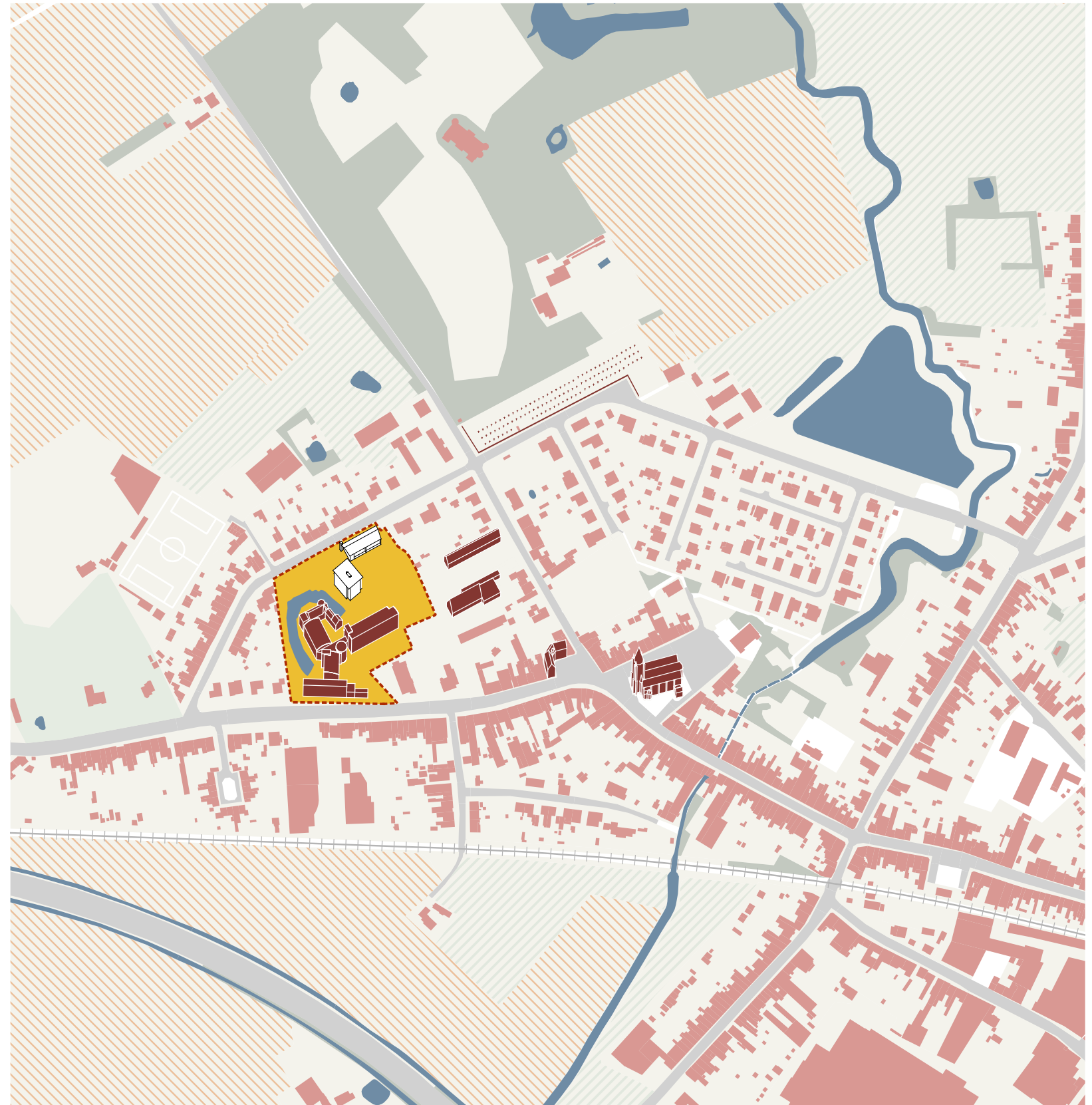
Het is onze ambitie een project te realiseren dat de traditie en authenticiteit van de site bevestigt en waar mogelijk herstelt. Een nieuw kasteel dat tegelijk tijdloos en hedendaags is in een publiek toegankelijke tuin. *My home is my castle.*



het Kasteel van Wintershove met toegangsdreef en slotgracht op de Ferrariskaart uit 1777



een prentbriefkaart van het gesticht uit het interbellum



Het perceel maakt deel uit van de woon-zorgsite, grenst aan een basisschool en ligt op een boogschuit van de dorpskern en van het kasteel van Vlamertinge.

EEN TWEELUIK

Bij de zoektocht naar een geschikte inplanting vertrekken we van de perceelsgrenzen, de privacy van de burens en de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

In functie van vergunbaarheid lijkt het ons verstandig binnen de voorziene perceelsgrenzen te blijven. Grondenruil is mogelijk maar lijkt ons nodeloos complex.

In het RUP (in opmaak) 'dorskern Vlamertinge' wordt aangegeven dat verdichting op deze plek mogelijk is *mits behoud van een dorpse architectuur d.m.v. een kleinschalige typologie (verticale geleiding), kleinschalige materiaalkeuzes (baksteenarchitectuur) en een relatie met het openbare domein.* (...) De plaatsing van de gebouwen gebeurt voor elke meter aan hoogte 1m afstand tot de zij- en achterkavelgrens met min. 3m afwijking om *harmonisch aan te sluiten op de bestaande bebouwing.* De bouwhoogte dient te worden beperkt tot max. 14m.

(1) Als we uitgaan van een bouwhoogte van gemiddeld 3 lagen (+/- 10m) betekent dit dat we ongeveer 10m van de perceelsgrenzen dienen te blijven. Met deze offset bakenen we de potentiële bouwzone af.

(2) Voor de realisatie van de gevraagde appartementen moeten we zo'n 2.700m² bruto vloeroppervlakte realiseren. Rekening houdend met een bouwhoogte van 3 lagen zou dit een footprint van +/- 900m² betekenen. Een gebouw met een dergelijk grondoppervlak én op 3 volle lagen zou echter een te grote schaalbreuk betekenen ten opzichte van het bestaande patrimonium en in strijd zijn met de kleinschalige typologie die het RUP vraagt. Met een ontsluitingsweg knippen we de bouwzone op in twee kleinere delen, en verbinden we de keuken van het WZC met de Kasteelweg via de kortst mogelijke weg.

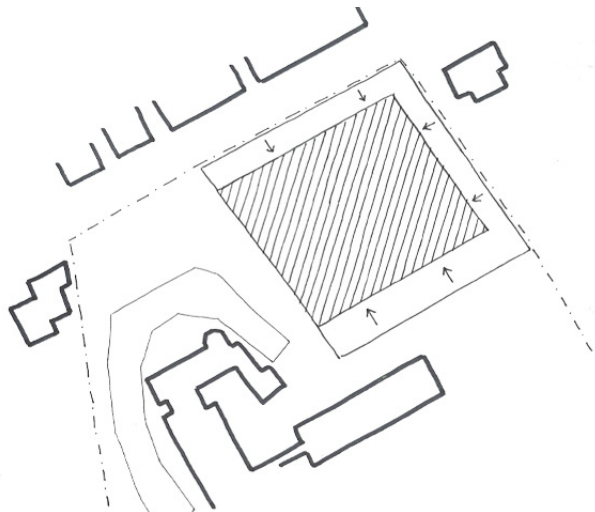
(3) Om de privacy van de tuin van de buur (Kasteelweg 40) te vrijwaren lijkt het ons aangewezen aan de oostzijde niet dieper te bouwen dan de achterbouwlijn van de buur. Voorbij deze achterbouwlijn kan een ontmoetingstuin ontstaan op het kruispunt van woningen, WZC en school.

(4) De bestaande parking aan de Kasteelweg hypothekeert de (potentiële) kwaliteit van de kasteeltuin. Om dit authentiek dorpsgezicht op de kasteelgracht en het voormalig Godshuis te bewaren, wordt deze zone onthard en mee opgenomen in de aanleg van een kleinschalig kasteelpark. Door deze publieke tuin uit te breiden tot aan de nieuwe dienstweg, creëren we 2 afzonderlijke volumes, elk met kwalitatieve lichten en zichten op het groen en elk op hun manier omarmd door de twee tuinen.

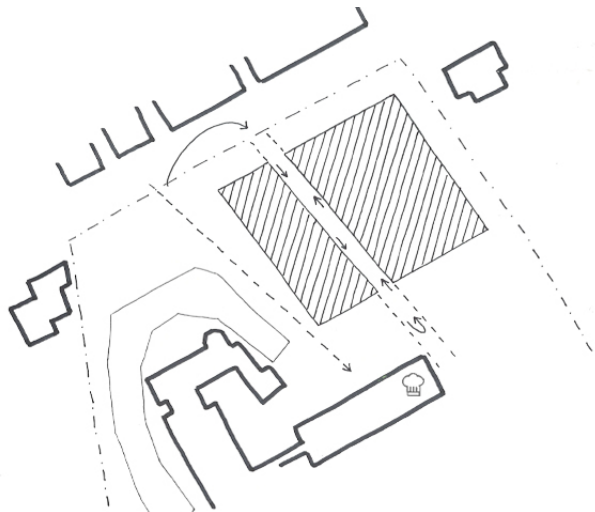
(5) De nieuwe ontsluitingsweg werkt als ruggengraat voor de bereikbaarheid van de verschillende gebouwen en dit zowel voor adressen (woningen), leveringen (keuken WZC) als voor de brandweer die vanaf deze weg alle gebouwen en woningen kan bereiken.

Het is op deze ader dat we ook een gebundelde parkeerhaven voorzien, dichtbij het WZC (personeel).

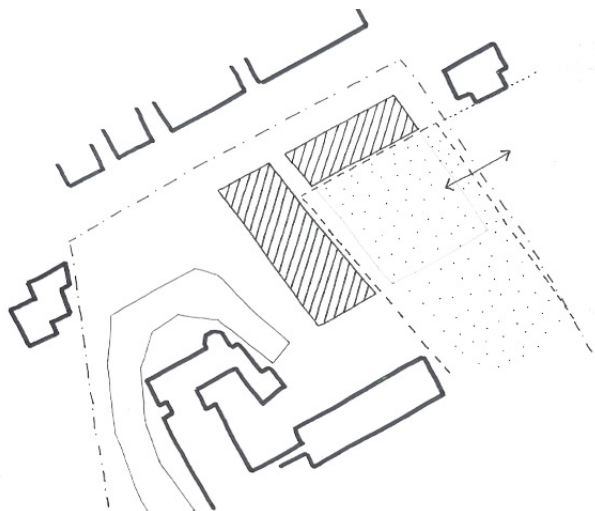
(6) Om harmonisch aan te sluiten op de bestaande bebouwing lijkt het ons aangewezen het volume in het noorden te beperken tot 2 lagen en een dak. Het zuidelijker volume staat meer solitair en mag dan ook fors(er) zijn. De 4 lagen maken hier de brug naar de kroonlijsthoogte van het WZC.



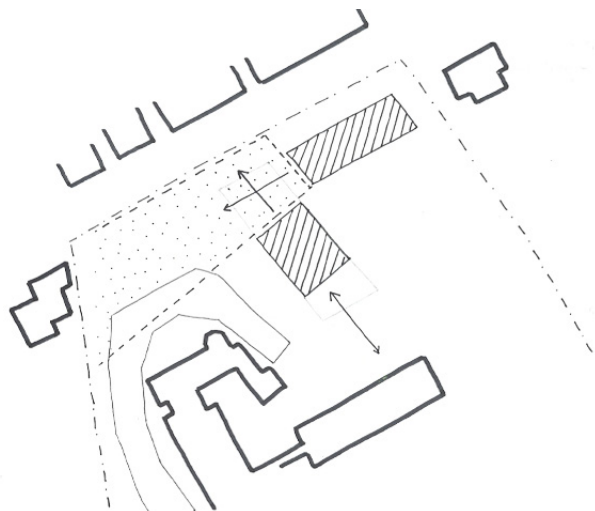
1. afbakenen bouwzone op basis van de 45°-regel



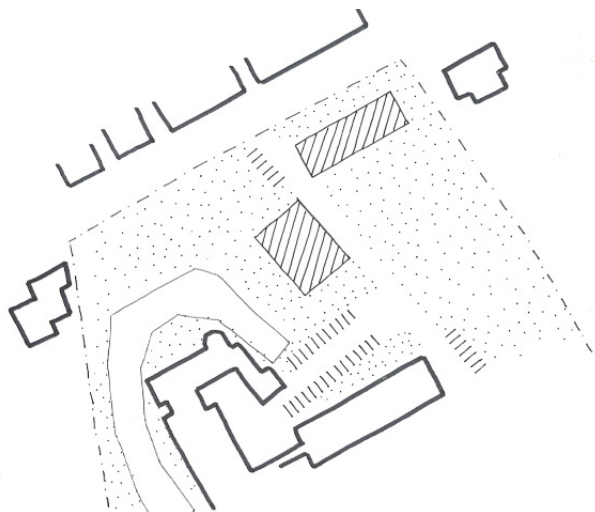
2. opsnijden van de bouwzone met dienstweg naar de keuken van het WZC



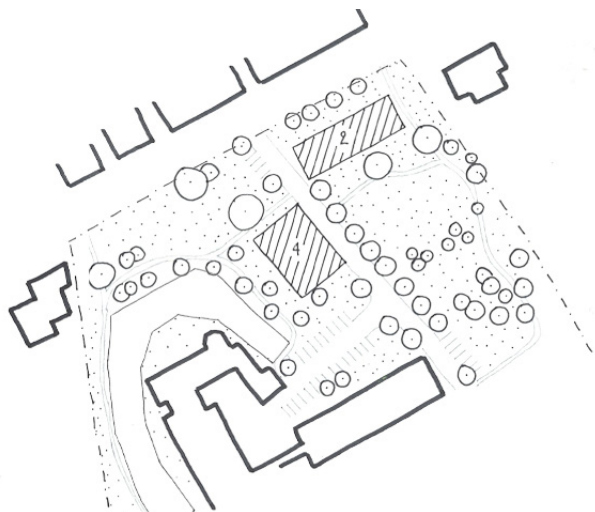
3. vrijwaren van de privacy van de buur



4. een mooi stuk kasteeltuin aan de straat voor meer zicht op groen



5. aanwezige en nieuwe verhardingen gebruiken om te parkeren



6. resultaat: twee aparte volumes in een groene kasteeltuin



De twee nieuwe volumes worden omringd door groen en zoeken het kleurpalet op van de historische vleugel van het woon- en zorgcentrum Wintershove.

TWEE TUINEN

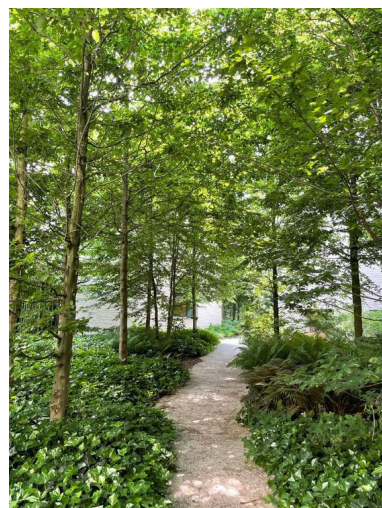
Het kasteelpark is een verhaal van twee tuinen. De nieuwe dreef (1) deelt het park op in twee groenzones die rond de gebouwen in elkaar grijpen. Net zoals de dreef naar de hoofdingang van het WZC flankeren we de nieuwe dreef met lindenbomen.

Het beeld van de westelijke tuin wordt sterk bepaald door de historische vleugel van het WZC (2) en de oude kasteelwal (3). Dit is de kasteeltuin (4). De waardevolle en gezonde bomen blijven behouden en worden aangevuld met extra bomen. De bestaande parking aan de Kasteelweg wordt vervangen door een transparant, hoogstammig buffer van veldesdoorn en haagbeuk. Onder deze bomen beperken we de struiklaag zodat de site vanaf de Kasteelweg zichtbaar blijft. Ook het wandelpad (5) langs westzijde van de wal blijft behouden. Langs de noordzijde van de wal verbinden we deze weg (6) met het WZC en de dreef. Tussen dit pad en de centrale nieuwbouw is een groenbuffer (7) die kan dienen voor de bewoners, hetzij als zichtgroen, ligweide of zitruimte.

Aan de oostzijde an het WZC wordt de bestaande zone met fruitbomen en (tijdelijke) hofdieren uitgebreid tot een educatief voedselbos (8). Het bestaand bomenbestand vullen we aan met meidoorn, veldesdoorn, haagbeuk, kornoelje en vogelkers. Onder de bomen laten we een semi-spontane kruidlaag zich ontwikkelen. Waar voldoende licht en zon is, is dit bloemrijk grasland met kruiden. De meer schaduwrijke zone's krijgen een kruidlaag van schaduwgrassen, varens en kruiden. Deze zones vormen een ecologisch plantensysteem dat zichzelf corrigeert. Hier kunnen de schoolkinderen spelen en leren in de schaduw van de bomen. Een wandelpad (9) tegen de oostelijke perceelsgrens verbindt dit voedselbos met de Kasteelweg, langs een groene border (10) die de buur de nodige privacy gunt.

Tussen het voedselbos en het volume aan de straat vormen we speelheuvels (11) met de grond van uitgravingen. Hierdoor geven we de ontmoetingstuin (12) intimiteit en beschutting. Samen met de wadi (13) in het noorden zorgt dit terreinprofiel eveneens voor een buffer tussen wandelaars of spelende kinderen en de private terrassen van de woningen aan de Kasteelweg.

Het hele ontwerp en de keuze van de beplanting zet in op een onderhoudsarme omgevingsaanleg, die extensief beheerd kan worden.



het type wandelpad kan variëren naargelang de omgeving



Een knipooq naar het verleden: de oriëntatie van nieuwe dreef is exact dezelfde als die van de beschermde bomenrij in het zuiden van het woon- en zorgcentrum.

TWEE GEBOUWEN

Op basis van onze lezing van de context en stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn we geland bij twee verschillende gebouwen: een volume aan de straat dat typologisch aansluit bij de rijwoningen aan de overkant van de Kasteelweg, en een solitair volume centraal in een park. Dit laatste volume (met een footprint van ongeveer 24,5m op 18,5m) heeft het potentieel te verschijnen als een landhuis in de kasteeltuin.

Sociale woningen krijgen - vaak onterecht - de stempel van 'mindere kwaliteit' te zijn. Deze stempel is vaak het gevolg van een gebrek aan karakter of uitstraling. Wij zien hier een kans om sociaal en betaalbaar wonen te realiseren in een gebouw met de uitstraling van een palazzo: nuchter, maar statig in haar verschijning, betaalbaar en robuust, maar met oog voor detail en kwaliteit.

Als het centrale volume een kasteel of landhuis is, dan is het volume aan de straat het koetshuis, het poortgebouw tot de voormalige kasteelsite. Dit lange, slanke volume (+/- 35 x 13,5 m) trekt de lijn van de bebouwing in de Kasteelweg door en markeert de overgang tussen de straat en het domein van Wintershove.



Kasteel van Boezinge - leper



een poortgebouw in een park (Standaertsite - murmuur architecten)



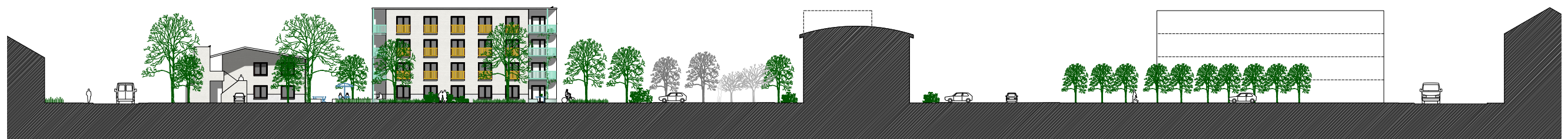
oud en nieuw zij aan zij (De Korenbloem - Studio Jan Vermeulen + Tom Thys architecten)



eenvoud met oog voor detail (Seiler Linhart Architekten)



tijdloos en hedendaags (VDB - VERS.A architecture)



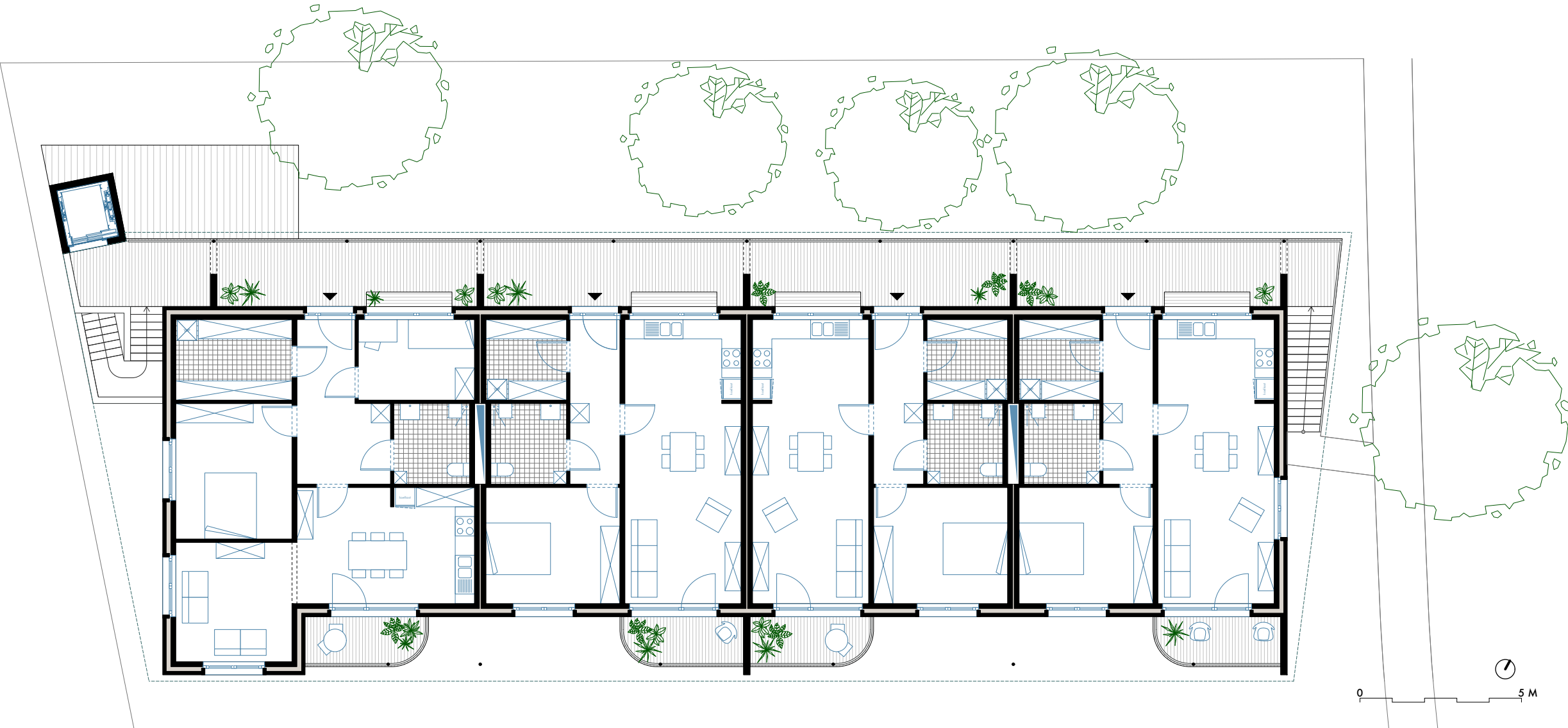
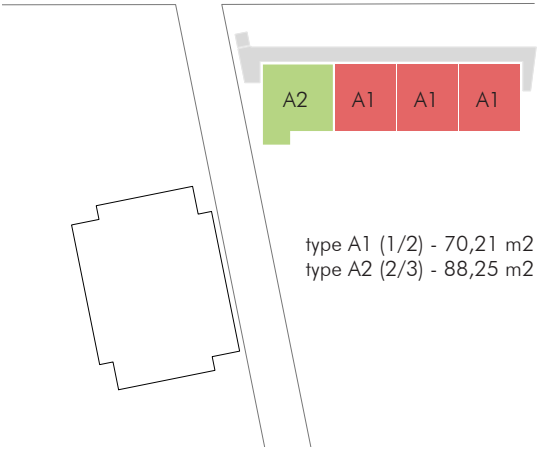
Twee nieuwe gebouwen maken harmonisch de overgang van de bestaande bebouwing in de Kasteelweg naar de korrel van WZC Wintershove.

HET KOETSHUIS

Het volume aan de straat volgt de typologie van de overstaande rijwoningen. Vier compacte woningen worden, in lijn met de voor- en achterbouwlijn van de burens, naast elkaar geschakeld tussen de buur en de nieuwe toegangsreef.

Samengebonden door een galerij vooraan en terrassen achteraan bevinden de vier woningen zich onder één groot dak. In het westen loopt de galerij over in een stijfkern die de koppeling maakt met de nieuwe toegangsreef.

Op beide niveaus van het koetshuis zijn telkens vier simplexwoningen ondergebracht, drie van het type 1/2 en één van het type 2/3. Het grotere type 2/3 bevindt zich in het westen en accentueert, verstrengeld met de stijfkern, de kop van het gebouw.



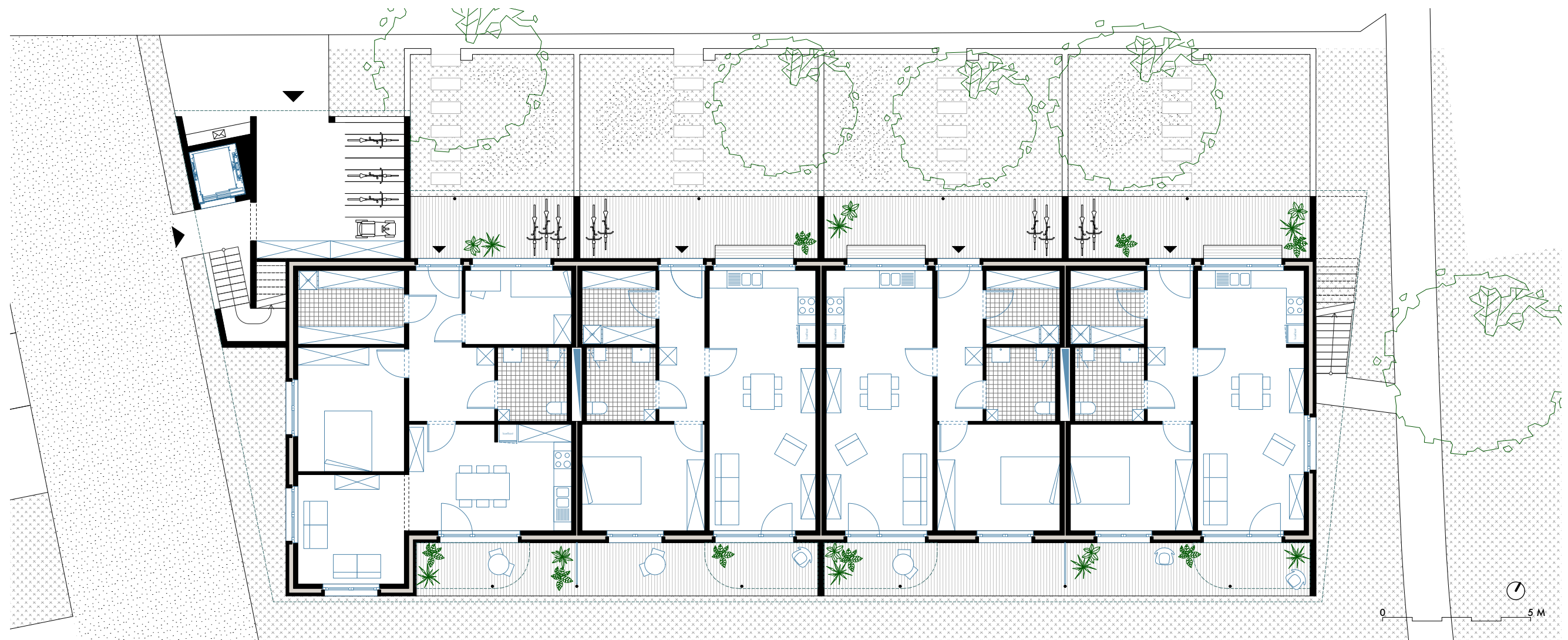
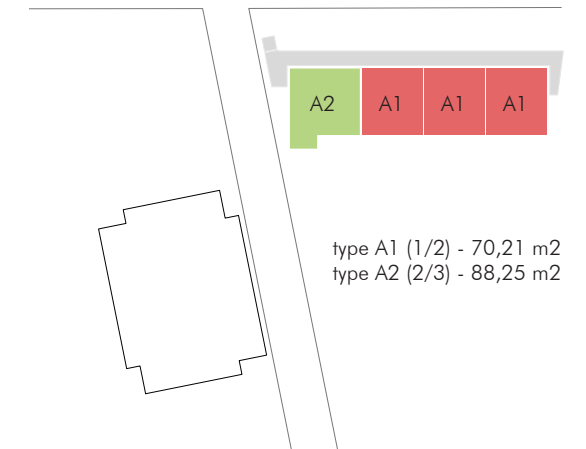
De woningen zijn doorzonwoningen met een voordeur aan de straatzijde en een privaat terras aan de zuidzijde. De woningen op de verdieping worden ontsloten door een overdekte galerij.

VIER VOORTUINEN EN EEN GALERIJ

De woningen op het maaiveld krijgen elk een eigen, private voortuin, afgeboord door een muurtje op zithoogte. Deze voortuintjes vormen zowel de buffer als de brug tussen de publieke ruimte van de straat en de privacy van de woning. Samen met de galerij erboven vormen deze voortuinen de ontmoetingsruimte van het koetshuis. Leunend over de borstwering kunnen de bewoners van de bovenverdieping meegenieten van de groene vingers van hun onderburen of vanop hun gevelbankje de passanten gadeslaan.

De gelijkvloerse woningen kunnen fietsen overdekt stallen naast hun eigen voordeur, onder de galerij. Voor de woningen op de verdieping is een gebundelde fietsenstalling voorzien die gecombineerd wordt met de tellers van alle woningen in dit volume.

In het volume aan de straat bevinden zich acht rolstoelbewoonbare woningen die perfect als assistentiewoningen voor het woon- en zorgcentrum dienst kunnen doen.



De gelijkvloerse woningen zijn grondgebonden doorzonwoningen, met elk een eigen brievenbus, voortuin, bel en voordeur. De brievenbussen en bellen voor de woningen op de verdieping zijn gebundeld in de rug van de lift.

TWEE WONINGTYPES AAN DE STRAAT

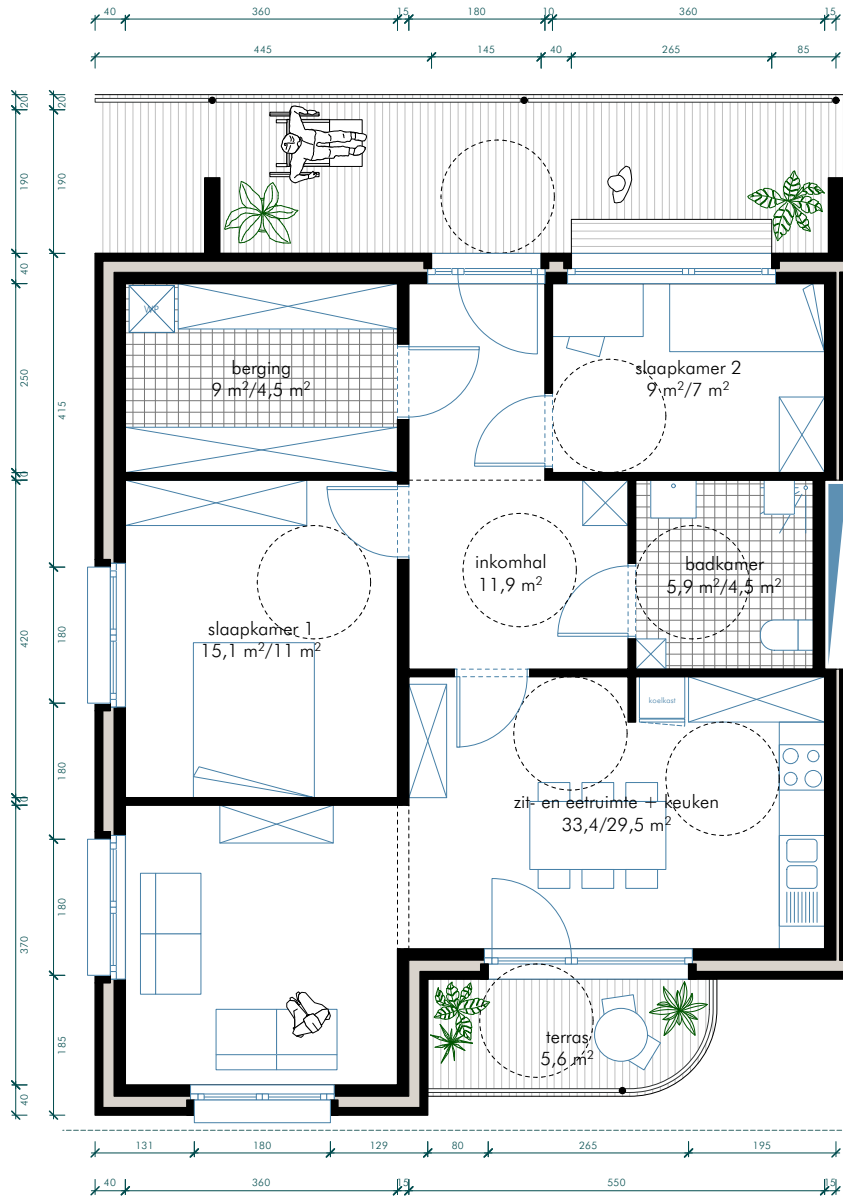
De woningen zelf zijn eenvoudig en helder opgebouwd: een centrale voordeur bedient de dag- en nachthal van waaruit alle kamers worden ontsloten.

De units met één slaapkamer hebben een doorzon leefruimte met de keuken aan de straat en de zitplaats aan de tuinzijde, aansluitend op een privaat zonneterras. De woningen met twee slaapkamers krijgen een overhoekse leefruimte met zicht op de kasteeltuin in het westen en eenzelfde privaat terras op het zuiden. Elke woning is aangepast voor bewoners met een rolstoel.

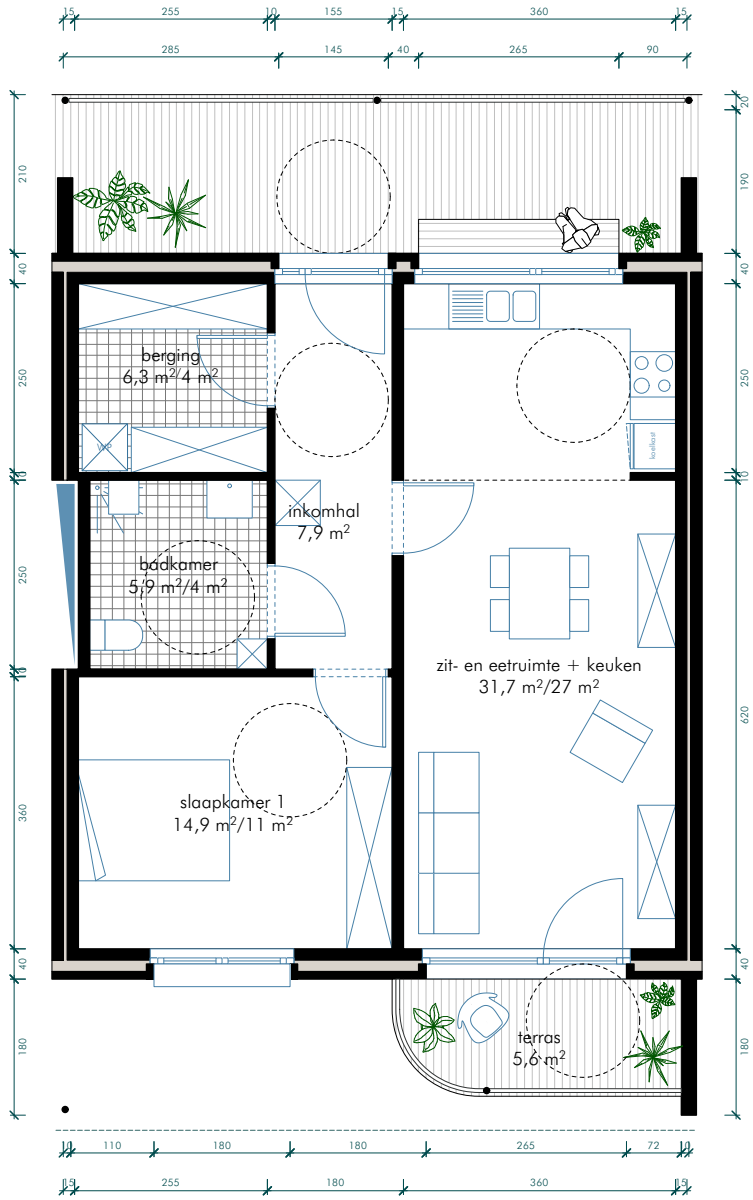
Door een compacte planopbouw en het optimaliseren van circulatieruimte slagen we erin genereuze woningen aan te bieden met een ruime berging en kamers die allemaal de vereiste minimale netto-oppervlakte ruim overschrijden, en dit aan 97% van de maximale woonoppervlakte (zie FS3-tabel in bijlage).



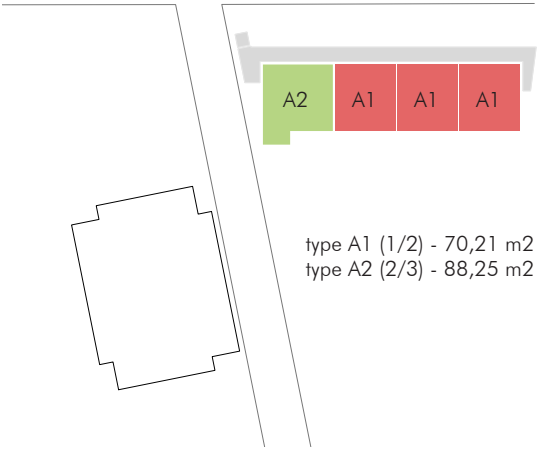
een gevelbankje naast de voordeur voor planten of een praatje met de buurvrouw (Hogeweg - Bart Dehaene architecten)



detailplan woningtype A2 (2/3) - 1/100



detailplan woningtype A1 (1/2) - 1/100



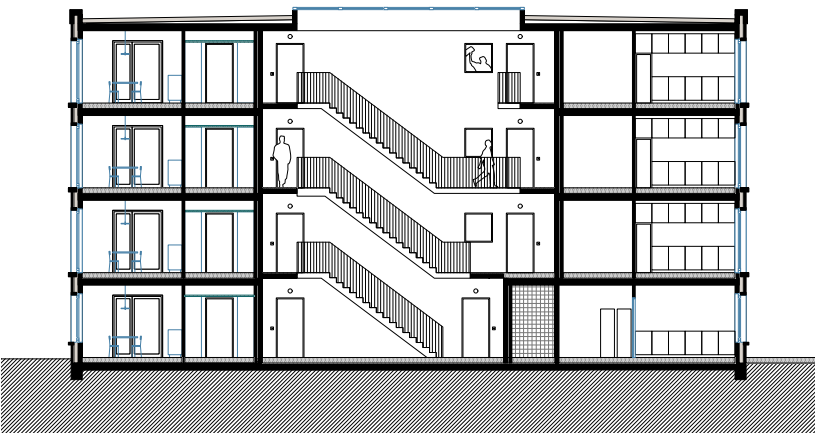
TYPEVERDIEPING KASTEEL

Deze bouwzone beslaat 425m², goed voor vier appartementen per laag inclusief verticale circulatie. De omtrek van het gebouw bedraagt 86m. Als we een centrale trapzaal voorzien in het hart van het gebouw kan elk appartement beschikken over een gemiddelde gevellengte van meer dan 21m, een pak meer dus dan in een doorsnee doorzonappartement.

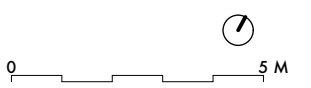
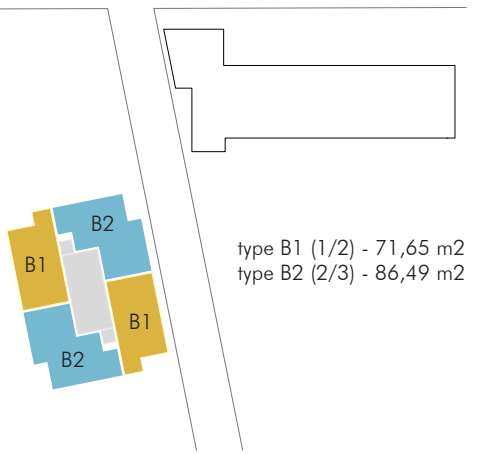
Om elke woning twee oriëntaties te geven, maken we overhoekse appartementen. Voor het kleinste type (1/2) vertrekken we van een rechthoek van 6,2 op 12,6m, waarin we de hoek reserveren voor een privaat terras. Het grotere type (2/3) laten we om de hoek knikken.

Tegen de gevels situeren we de ruimtes die niet zonder daglicht kunnen: keukens, eetplaats, zitplaats en slaapkamers. Zo ontstaat een buitenring van verblijfsruimtes, allemaal met zicht op groen. Binnen deze leefgordel bevindt zich een tweede gordel met de ondersteunende functies: inkomhal, badkamers, bergingen, ruime technische kokers en de liftschacht. Het middelpunt van het gebouw is een genereuze trapzaal.

Door op deze manier concentrisch van buiten naar binnen te werken wordt het plan eenvoudig leesbaar, het gebouw eenvoudig bouwbaar, en worden de ruimtes over de verschillende appartementen heen op een gelijkwaardige manier georganiseerd.



Een wandeling naar de hemelkoepel langs de genereuze trapzaal.



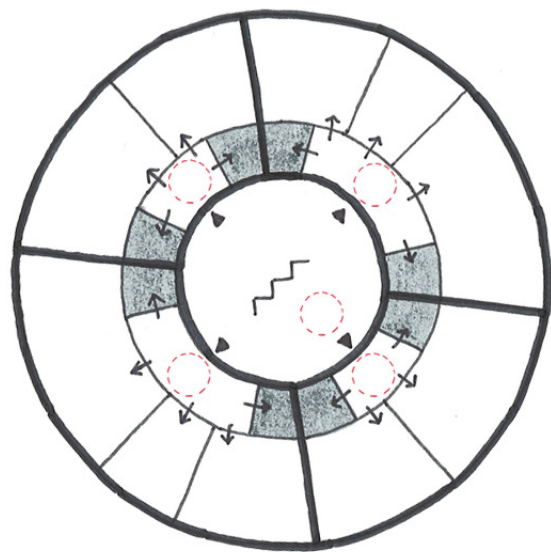
Deze typeverdieping komt 3x voor: op niveau +1, +2 en +3. Enkel de invulling van de 'plus'-ruimte diagonaal tegenover de lift verandert op elk niveau.

TWEE APPARTEMENTEN IN HET PARK

Niet alleen het plan van het gebouw is concentrisch opgebouwd, ook het plan van de appartementen. Het verdiegingsplan is zo bedacht dat elke appartementsdeur centraal in het plan van de woning uitgaat. Via deze deur bereiken we een inkomhal tussen de badkamer en de berging en bekomen we een efficiënt plan waarbij de inkomhal ook als nachthal fungeert. In deze hal bevinden zich alle deuren van het appartement. Zo wordt de oppervlakte voor circulatie beperkt, kunnen alle draaicirkel voor rolstoelgebruikers over elkaar liggen en blijft een maximum aan bruikbare wanden gevrijwaard in de leefruimte en keuken.

Deze planopbouw is ingegeven door een eerder project voor sociale appartementen in Bredene, maar eveneens door de GOLLD studie die Havana in 2020 uitvoerde in samenwerking met de toegankelijkheidsambtenaar van de stad Gent. Dit onderzoek peilde naar de betaalbaarheid van ontwerpen voor levenslang wonen. Eén van de conclusies van ons onderzoek was dat gebouwen die vertrekken vanuit een centrale toegang en een concentrische planopbouw, door de reductie van gangen en barrières makkelijker ingericht kunnen worden voor bewoners in een rolstoel, zonder dat hiervoor veel extra oppervlakte of budget nodig is.

De woningen zijn compact, genereus en lichtrijk. Elke woning heeft een ruime berging en kamers die allemaal de minimale netto-oppervlakte ruim overschrijden, en dit aan respectievelijk 99% (type 1/2) en 95% (type 2/3) van de maximale woonoppervlakte (zie ook de FS3-tabel in bijlage).



In een concentrisch plan volstaat één rolstoel-draaicirkel voor alle deuren.

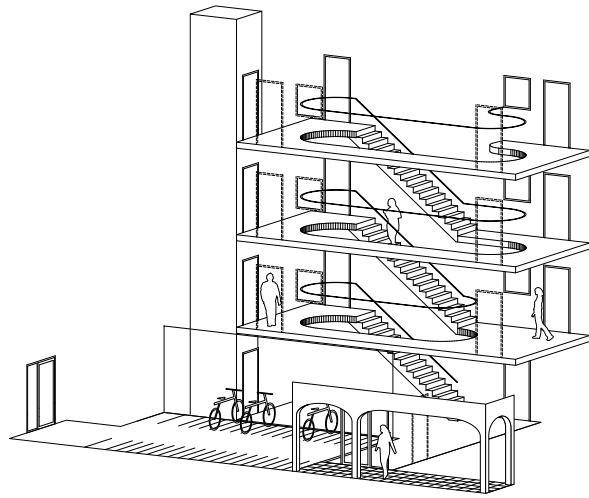


HET HART VAN HET KASTEEL

Met zijn vier lagen is het kasteel een laag gebouw. De brandnorm laat in dat geval toe een open trapzaal te maken, zonder sas tussen trap, lift en woningen. Zo kunnen we een centrale ruimte ontwerpen die op elk niveau baadt in het daglicht dat door een groot dakraam binnen valt.

Het licht van de trapzaal leidt bewoners en bezoekers van de inkomhal naar de kern van het gebouw. De open trap slingert tegen de wanden omhoog en bedient zo deur na deur om uiteindelijk te eindigen onder de hemelkoepel.

In dit hart wordt de meerwaarde van een meergezinswoning voelbaar. De ruimtewinst die ontstaat door meerdere appartementen te groeperen rond één kern, wordt benut om een gemeenschappelijke binnenruimte met allure te maken. Waar de tuin een collectieve ruimte is op siteniveau, is de trapzaal dit op gebouwniveau: een ruimte met verblijfskwaliteit, waar het fijn is om even je buurman te praten en waar de plannen voor de volgende kaarterversavond in het buurthuis gemaakt kunnen worden.



een spiraal van toegangsdeuren en connecties



houten details om de grijze betonsteen te compenseren (Hoek - ampe.trybou architecten)



Kleine translucente binnenramen brengen het leven van de woningen (2/3) naar de traphal. De wanden zijn - volgens de richtlijnen van Ons Onderdak - niet gepleisterd of geschilderd.

HET BUURTHUIS

Het plan van de typeverdieping bepaalt de structuur van de gelijkvloerse verdieping. Eén appartement wordt opgeofferd voor een collectieve fietsenstalling, een tweede appartement voor het buurthuis.

Het buurthuis is gesitueerd op het scharnierpunt tussen de twee tuinen, de twee woongebouwen en de dreef, halfweg tussen de Kasteeldreef en het woonzorgcentrum. Het buurthuis is onderdeel van het kasteel, maar breekt met haar terras uit de contour van het gebouw, richting de publieke groenruimte en de straat.

De hoofdingang van het kasteel wordt gemarkeerd door een overdekt inkomportaal waar de toegangen van het buurthuis en de woningen broederlijk zij aan zij liggen. Dit is ook de plek voor brievenbussen en parlofoons.

Als we de bewoners echt willen stimuleren om te blijven bewegen, moeten we een comfortabele fietsenstalling aanbieden. In totaal voorziet het gebouw 36 plaatsen voor fietsen, 4 plaatsen voor scootmobiel en de nodige aansluitingen om de batterijen van elektrische fietsen op te laden. De toegang tot de fietsenstalling is gericht naar het WZC en kan dus ook perfect gebruikt worden door het personeel van Wintershove.



Door het inkomportaal te glazuren wordt de overgang gemaakt tussen buiten en binnen, tussen ruw en afgewerkt. (Sergison Bates architects)



Het terras van het buurthuis heeft dezelfde oppervlakte als de binnenruimte. Zo kan de activiteit zich van binnen naar buiten verplaatsen en vice-versa. Een muurtje op zithoogte omzoomt het terras op dezelfde manier als de voortuinen van de woningen aan de straat.

MOBILITEIT

De inplanting van de gebouwen en de verharding is zo ontworpen dat de verschillende mobiliteitsstromen zoveel mogelijk gebruik kunnen maken van dezelfde verharding. Leveringen kunnen voortaan langs de kortste weg tussen de Kasteelweg en de keukendeur van het WZC.

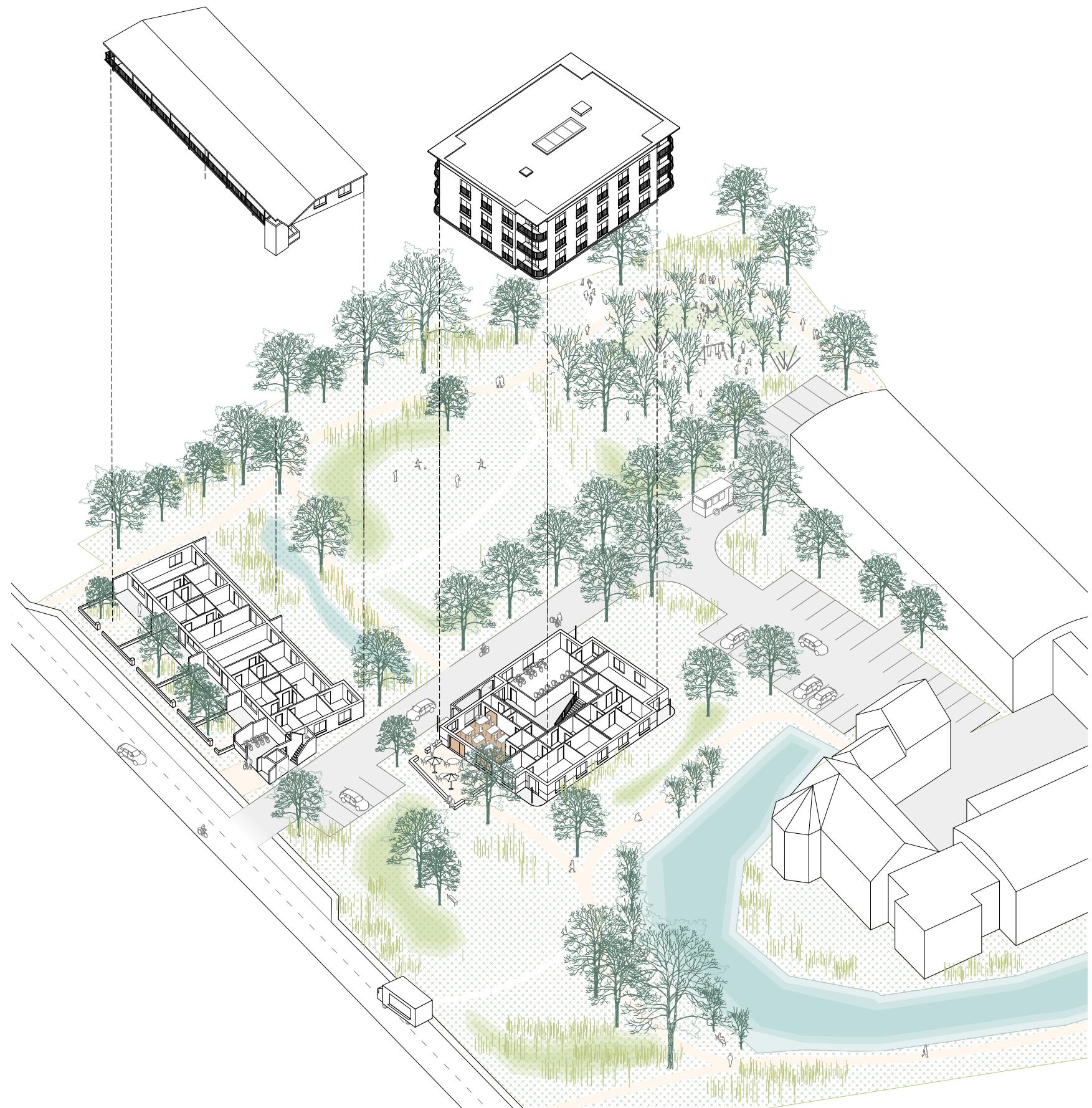
Het integreren van fietsen, tellers en dienstruimtes in de beide gebouwen zorgt ervoor dat de buitenruimte maximaal groen kan blijven. Het park blijft zo gespaard van allerlei pergola's, koterijen of containers.

Parkeerplaatsen liggen op de plek waar ze nodig zijn. Er zijn vijf plaatsen bij de ingang van de dreef voor boodschappen, bezoekers of rolstoelgebruikers. Naast de keukendeur van het WZC zijn ook enkele parkeerplaatsen voor leveringen. Tussen het kasteel en het woonzorgcentrum, op de plaats waar op vandaag al veel verharding is, richten we een nieuwe parkeerhaven in. De parkeerhaven takt als een blad aan een tak aan op de dreef. Zo wordt deze parking vrij gehouden van doorgaand verkeer voor leveringen, wat vandaag wel het geval is. De rijweg van deze parkeerhaven staat ook in voor de bereikbaarheid van de gevels van het WZC voor de brandweer.

De brandweer kan de woningen aan de straat makkelijk bereiken vanaf de Kasteelweg. Omdat alle woningen in het kasteel overhoekse appartementen zijn, kan de brandweer vanaf de nieuwe dreef ook elk appartement bereiken met de ladder.



Net zoals aan de zuidzijde, voorzien we ook aan de noordzijde een groenbuffer tussen het woon- en zorgcentrum en de nieuwe parkeerhaven.



Met het oog op maximale ontharding van de site, dient elke verharding meerdere doelen: bereikbaarheid (leveringen, personeel en bewoners) + parkeren + brandweer.

GEVELS

De volledige site is en blijft publiek toegankelijk. De twee gebouwen hebben dan ook geen voor-, zij- of achtergevel, hoogstens een meer of minder publieke gevel. Alle gevels worden dan ook gelijkwaardig behandeld.

De nieuwe gebouwen nemen het materialen- en kleurenpalet over van het voormalige Godshuis: een gevel in een gebroken wittint, ramen in de kleur van dakpannen en lichtgroene ornamenten die opgaan in de natuur.

Beide gebouwen hebben een andere uitdrukking door de verschillende typologie en verhoudingen. Door ze hetzelfde materialen- en kleurenpalet te geven worden ze één met elkaar en met de oude vleugel van het woon- en zorgcentrum ondanks hun verschillen. *E pluribus unum*.

Het doelpubliek van dit project bestaat in eerste instantie uit oudere bewoners die, met uitzondering van de 4 gelijkvloerse woningen zonder eigen tuin, comfortabel in het dorp en in het groen willen wonen. Door zoveel mogelijk ramen tot op de grond te maken kunnen zij vanuit de zetel of vanaf de eettafel de activiteiten in de tuinen volgen.

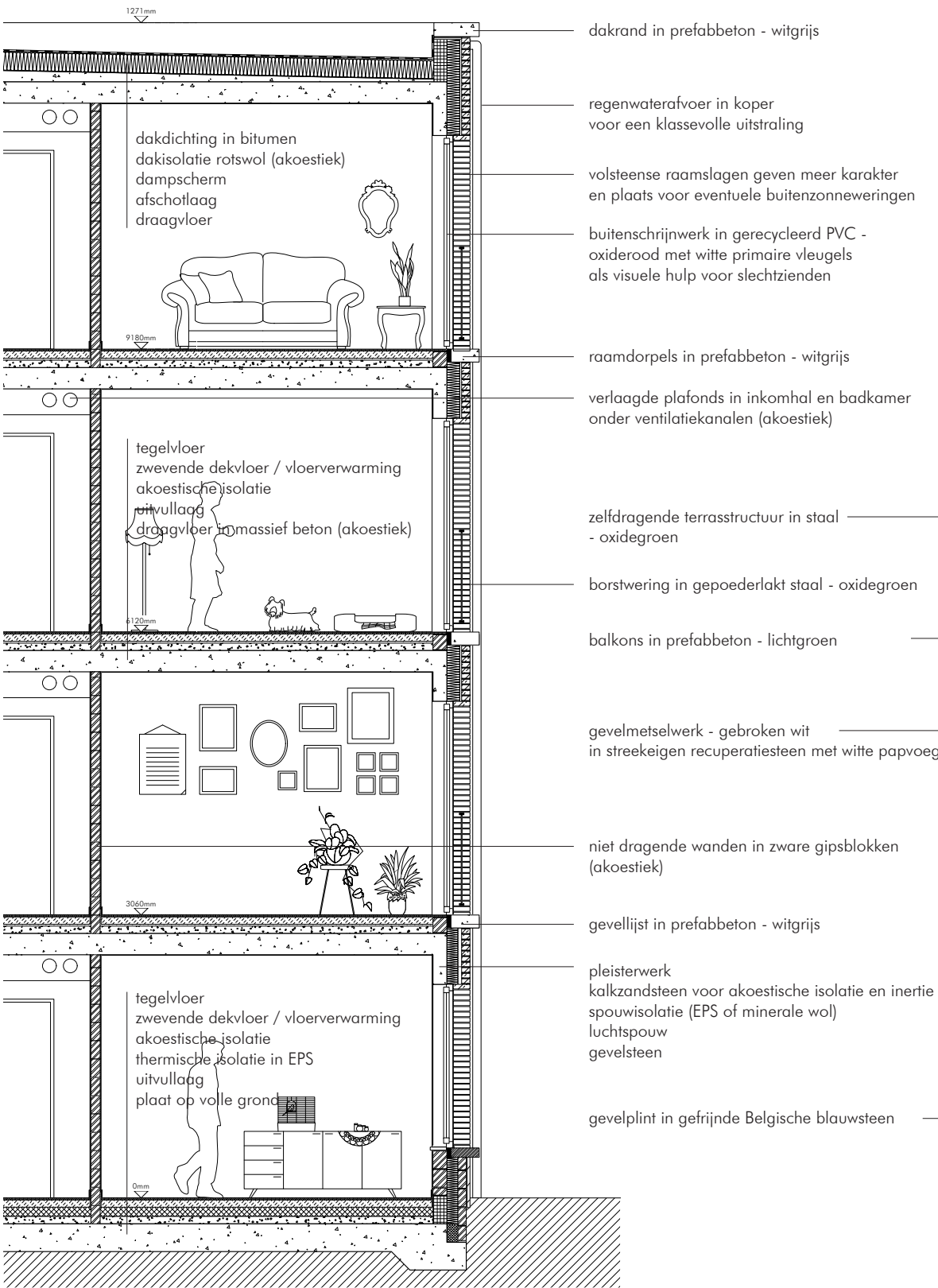


Noordoostgevel kasteel: het inkomportaal krijgt als enige gevelopening een latei in lichte boogvorm, een subtiel ornament om het kasteel een waardig en duidelijk leesbaar adres te geven.



Noordgevel koetsgebouw: een ingetogen gebouw in de schaduw van de luifel, met de voortuinen, galerij, gedeelde fietsenstalling en brievenbussen, en de liftkoker die als schoorsteen het volume beëindigt.

MATERIALEN EN AKOESTIEK



Detailsnede - 1/65



Geveldetail - 1/65

TEAMSAMENSTELLING EN DUURZAAMHEIDSNOTA

AKOESTIEK

We beginnen de teamsamenstelling met het studiebureau akoestiek. Waarom? Omdat we gemerkt hebben dat dit nog steeds een onderschatte expertise is, en er bij huisvestingsmaatschappijen en aannemers van sociale woningbouwprojecten heel weinig ervaring is met bouwen volgens de geldende akoestische normen. Havana heeft intussen ettelijke projecten samen met **Bureau de Fonseca** gerealiseerd. Zo werkten we o.a. samen voor het kinderdagverblijf in Zwijndrecht, het sociale huisvestingsproject Groenzicht in Bredene en de verbouwing van het Justitie- en Jongerenwelzijnshuis op het Colaertplein in Ieper. Ondanks het feit dat we intussen goed op elkaar ingespeeld zijn, is hun studie en expertise op de werf o.i. onontbeerlijk om een goed akoestisch comfort te garanderen. Daarom nemen wij hen sowieso mee in het ontwerpteam, hoewel er voor deze specifieke studie geen ereloon voorzien is.

ARCHITECTUUR

Havana zet in op architectuur zonder krullen en kunstgrepen en heeft een bijzondere voorliefde voor projecten met een hoge sociale en maatschappelijke relevantie. De grote aandacht voor bouwbaarheid en materialiteit resulteert in robuuste, schijnbaar alledaagse gebouwen die stuk voor stuk bewoond en beleefd willen worden, in ruimte die niet schreeuwt maar die haar waarde haalt uit haar precisie. Er is niets te veel en niets te weinig.

Als ontwerpers streven wij naar architectuur die maatschappelijk relevant en verantwoord is. Duurzaam ontwerpen én bouwen is hier onlosmakelijk mee verbonden.

Ware duurzaamheid overstijgt echter het energetische of ecologische luik. Het gaat over: **People** (akoestisch, thermisch en visueel comfort, personaliseerbaarheid, toegankelijkheid,...), **Planet** (energieverbruik, verantwoord materiaalgebruik, watergebruik,...) en **Profit** (onderhoudsarm, schoonmaakbewust en toekomstgericht ontwerpen). De eerste twee pijlers zijn evident maar het belang van de derde poot mag niet onderschat worden. **Ons ontwerp is in de eerste plaats duurzaam omdat het spaarzaam is.**

Bij de keuze van de materialen gaat onze voorkeur naar materialen die onze omgeving zo min mogelijk belasten. Hiervoor toetsen we de pakketten en materialen in de online tool TOTEM. Gasgevlude petroleumproducten zoals PUR/PIR gebruiken wij enkel als er geen beter alternatief is. In dit project is alle isolatie dan ook voorzien in EPS of minerale wol.

Eén van de meest duurzame ingrepen in dit ontwerpvoorstel is de introductie van het kasteel als uiterst energieefficiënte typologie. Havana is momenteel de laatste hand aan het leggen aan een sociaal woningbouwproject voor De Oostendse Haard waar we vlot het vooropgestelde ambitieniveau (E30) halen met een heel gelijkaardige bouwwijze. Meer nog, dankzij deze uiterst compacte typologie en voldoende aandacht voor luchtdichtheid halen we vlot E10 en voor sommige units zelf een E-peil onder nul, dit alles ruim onder de maximumprijs van de VMSW. Wij willen in Vlamertinge het warm water niet opnieuw uitvinden, maar zien hier de mogelijkheid om deze typologie en bouwwijze verder te perfectioneren, met de garantie dat ze betaalbaar is.

Naam	Uir	S	E	Ventil	Oververh. (K.h)	HE
App.A0.2 (00.03)	✓	✓ 22 [P1]	✓ 1 [A0]	✓	✓ 484,87 [E-500]	✓
App.A0.3 (00.02)	✓	✓ 23 [P1]	✓ 1 [A0]	✓	✓ 417,34 [E-500]	✓
App.A0.4 (00.01)	✓	✓ 24 [P1]	✓ 1 [A0]	✓	✓ 432,39 [E-500]	✓
App.A1.1 (01.01)	✓	✓ 23 [P1]	✓ 1 [A0]	✓	✓ 444,98 [E-500]	✓
App.A1.2 (01.04)	✓	✓ 24 [P1]	✓ 1 [A0]	✓	✓ 3376,56 [E-500]	✓
App.A1.3 (01.03)	✓	✓ 23 [P1]	✓ 1 [A0]	✓	✓ 684,44 [E-500]	✓
App.A1.4 (01.02)	✓	✓ 23 [P1]	✓ 1 [A0]	✓	✓ 698,92 [E-500]	✓
App.A2.1 (02.01)	✓	✓ 23 [P1]	✓ 1 [A0]	✓	✓ 313,04 [E-500]	✓
App.A2.2 (02.04)	✓	✓ 24 [P1]	✓ 1 [A0]	✓	✓ 742,37 [E-500]	✓
App.A2.3 (02.03)	✓	✓ 23 [P1]	✓ 1 [A0]	✓	✓ 448,20 [E-500]	✓
App.A2.4 (02.02)	✓	✓ 24 [P1]	✓ 1 [A0]	✓	✓ 450,28 [E-500]	✓
GDA	✓					

STABILITEIT

Sileghem & Partners, architecten en ingenieurs CVBA is een multidisciplinair studiebureau met een overwegende knowhow in stabiliteitsstudies. 30 jaar ervaring in structuurontwerp voor eigen projecten en voor collega-architecten levert een wijsd zicht op het ontwerp van structuren, en op de interacties met het architectonisch ontwerp. In functie van het architectuurontwerp wordt een drager ontwikkeld die de architecturale eigenheid ondersteunt, niet alleen letterlijk. Het ontwerpen van structuren moet een geïntegreerd onderdeel zijn van het architectuurontwerp. Naast een correcte dimensionering wordt veel belang gehecht aan een exacte detaillering. Precisie in vormgeving vraagt fijngevoeligheid in de achterliggende drager.

Havana en Sileghem werkten eerder al samen aan o.a. een onthaalgebouw voor het provinciaal domein IJzerboomgaard in Diksmuide, een kinderopvang in Zwijndrecht en de verbouwing van het Justitie- en Jongerenwelzijnshuis op het Colaertplein in Ieper.

Het project voor Ons Onderdak in Vlamertinge omvat twee bouwvolumes van respectievelijk 2 en 4 bouwlagen. Beide gebouwen zijn structureel gelijkaardig opgebouwd: vloeren en daken uit gewapend beton (breedplaatvloeren) die gedragen worden door heldere dragende lijnen uit kalkzandsteen. De vloeren dragen van woningscheidende wand naar woningscheidende wand (koetshuis) of van trapzaal naar buitengevel (kasteel).

De terras- en galerijstructuren zijn bedacht als zelfdragende constructies die in de oksel van (kasteel) of rond het gebouw (koetshuis) staan. Zo blijven we weg van ‘ge-engineerde’ oplossingen met thermisch ontkoppelde verbindingen, hinderen deze voorzetstructuren de voortgang van de werken niet en kunnen ze eenvoudig gedemonteerd worden in de toekomst.

Een sitespecifiek geotechnisch onderzoek is in deze fase van het project nog niet beschikbaar. Wel is ons meegegeven dat alle gebouwen in de omgeving gefundeerd zijn op palen. Het schetsontwerp en de bijhorende raming gaan dan ook uit van een fundering op palen.



Westgevel koetshuis



Noordwestgevel - door het terugtrekken van de gevels ter hoogte van de terrassen, oogt het gebouw kleiner, slanker en meer verticaal.

TEAMSAMENSTELLING EN DUURZAAMHEIDSNOTA

TECHNIEKEN

Met **Tech3** hebben we de voorbije 10 jaar een duurzame relatie opgebouwd. Havana en Tech3 werkten de voorbije jaren o.a. samen aan een woningcluster in Borgerhout, de inclusiehub Konekt in Gent, en het sociale huisvestingsproject Groenzicht in Bredene.

Voor het project in Vlamertinge wordt als algemeen ambitieniveau de Trias ecologica ten volle gevolgd. In de eerste plaats dient de vraag zoveel mogelijk beperkt te worden. Op de tweede plaats komt het verstandig omspringen met energie uit hernieuwbare of onuitputtelijke bronnen gebruikt. Fossiele brandstoffen gebruiken we niet meer.

warmteopwekking

Elke woning heeft een individuele geothermische, modulerende warmtepomp. Deze zorgt voor sanitair warm water en verwarming en is aangesloten op een collectief bevoeld per gebouw. Dit heeft als voordeel dat iedere gebruiker zijn eigen afrekening en regeling heeft, er geen circulatieverliezen zijn op de transportleidingen en iedere gebruiker eenvoudig in staat is om zelf te kiezen of de warmtepomp in modus verwarming of koeling staat.

Een warmtepomp op geothermie laat namelijk naast verwarming ook toe om passief te gaan koelen. Bovendien wordt zo de ondergrond terug opgewarmd, wat resulteert in een hoger rendement van de warmtepomp.

verwarming en koeling

De warmteverdeling en koeling in de woningen gebeurt door vloerverwarming die aangestuurd wordt door lokale thermostaten in de woningen met aparte kringen voor de slaapkamers) in combinatie met een weersafhankelijke regeling. Door de vloerkoeling is er ook geen nood aan dure en schadegevoelige buitenzonneweringen.

ventilatie

Elke woning heeft in de eigen berging een individueel ventilatiesysteem type D met een hoge warmterecuperatie. Verschillende debieten zijn instelbaar en het is mogelijk om het toestel te laten fungeren als free cooling toestel d.m.v. het openen van een bypass over de warmtewisselaar.

energieters en watertellers

De tellers voor water- en elektra zijn opgesteld in of bij de fietsenstalling van de twee gebouwen. Elke woning heeft eigen tellers, net zoals de gemene delen van elk gebouw. Een gasaansluiting is er niet.

drinkwater en hemelwater

De +/- 800m2 dakoppervlakte gebruiken we om regenwater op te vangen. Elk gebouw krijgt een grote gedeelde regenwaterput. Het regenwater wordt gebruikt voor spoeling van de toiletten, een dienstkraan in de bergingen voor de wasmachine en voor de buitenkranen.

sanitair

Sanitaire toestellen en kranen worden voorzien volgens de richtlijnen van de VMSW en Ons Onderdak. Voor vaatwasser en wasmachine wordt een dienstkraan voorzien. De terrassen zijn voorzien van een vorstvrije buitenkraan om de planten water te geven. De verticale afvoerleidingen en de aansluitingen van de toestellen erop worden uitgevoerd in PE.

branddetectie en -bestrijding

De woningen hebben autonome branddetectoren. De gemene delen krijgen een algemeen branddetectiesysteem met doormelding naar de meldkamer.

zonne-energie en elektrische uitrusting

Elke woning beschikt over zoveel PV-panelen als we kwijt kunnen op de daken van beide gebouwen. Deze

kunnen geplaatst worden door de aannemer maar ook via ASTER, een coöperatieve vennootschap opgericht om de energie- en isolatiebehoeftes van sociale woningen in Vlaanderen te verduurzamen. Door de installatie van slimme energieschakelaars worden de zonneopbrengsten maximaal gebruikt.

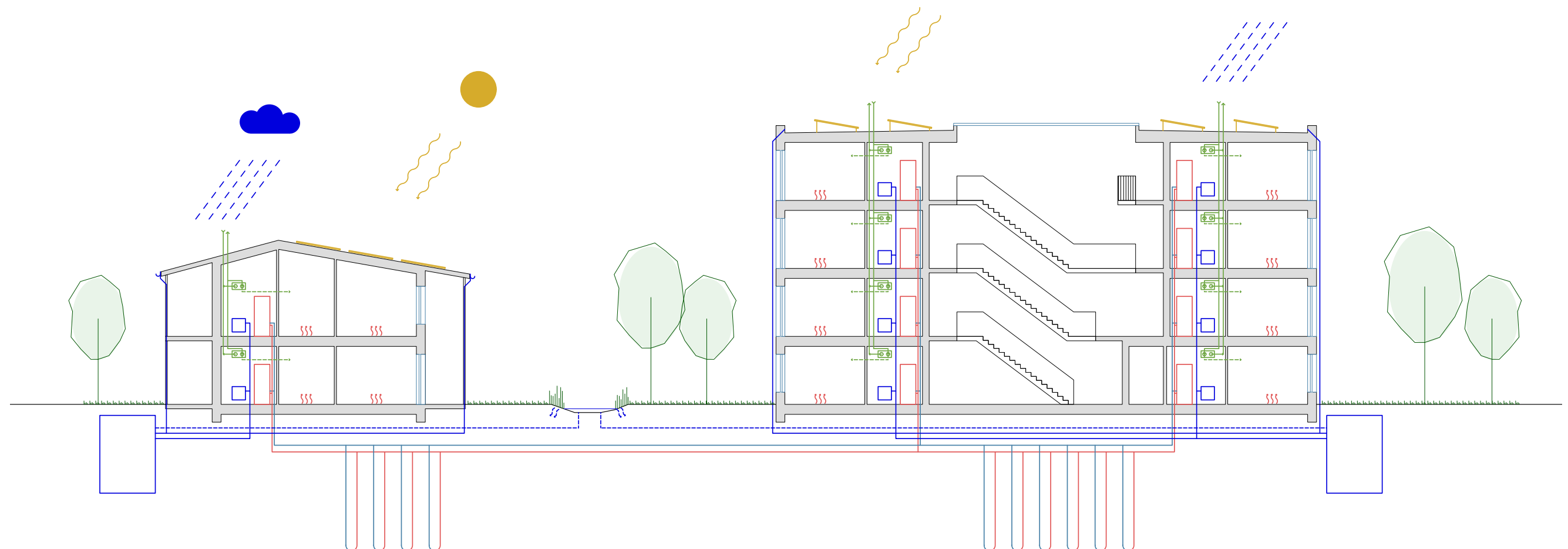
Alle verlichting is LED-verlichting. In de gemeenschappelijke delen wordt de verlichting automatisch gestuurd door aanwezigheidsdetectie.

Stopcontacten, datapunten, parlofonie, coax en fiber worden voorzien volgens de richtlijnen van de VMSW en Ons Onderdak.

LANDSCHAPSARCHITECTUUR

Het landschapontwerp is van de hand van **Seghers landschapsarchitecten**. Ook met hen heeft Havana een duurzame band opgebouwd. Zo werkten we o.a. samen aan het sociale huisvestingsproject Groenzicht in Bredene, met zo'n 3.000 m2 omgevingsaanleg en openbaar domein.

Herman en Harold Seghers zijn niet alleen landschapsarchitecten, ze voeren zelf ook regelmatig projecten uit en hebben dan ook een heel pragmatische aanpak.



PLAN VAN AANPAK – REALISATIEPROCES, PROCESGERICHTHEID EN PROCESBEREIDHEID

op communicatie kan je niet besparen

Een intelligent ontwerp en een goed werkend gebouw opleveren is niet ons enige doel. De levenskwaliteit van de weg naar die oplevering, en de uiteindelijke tevredenheid van de bouwheer zijn voor ons minstens even belangrijk als het eindresultaat. Het belang van goede communicatie kan hierbij nauwelijks overschat worden. Elke frustratie binnen een realisatieproces is immers het gevolg van niet op elkaar afgestemde verwachtingen.

Door de specifieke aard van een architectuurwedstrijd, met weinig mogelijkheden tot overleg met bouwheer, gebruikers en vergunningverlenende instanties, is het ontwerp in de wedstrijdfase een eenzijdige interpretatie van het programma van eisen. Het is onze lezing van site en programma van eisen. Na het sluiten van de overeenkomst is de eerstvolgende evidente stap dan ook overleg, en meer concreet het opstellen van de overlegagenda met de opdrachtgever, van voorontwerp tot aanbesteding.

Door een grondige en tijdige communicatie tussen de opdrachtgever, het ontwerpteam, de betrokken diensten, de gebruikers, de bureu, ... kunnen we tot een project komen dat de brug maakt tussen de verzuchtingen van alle betrokken partijen. Door in te zetten op communicatie en overleg, kunnen eventuele conflicten tussen de respectievelijke wensen tijdig gedetecteerd worden zodat er nog ruimte blijft om bij te sturen of de betreffende partij te ‘ontzorgen’.

Havana heeft intussen heel wat ervaring in het coördineren van complexe studieopdrachten met veel verschillende actoren, expertises, opdrachtgevers, gebruikers en bureu. Ervaring die we graag investeren en laten renderen in dit project.

studiecoördinatie

Om deze communicatie in goede banen te leiden, zal voor het ontwerpteam één van de vennoten van Havana aangesteld worden als studiecoördinator en eerste aanspreekpunt (SPOC – single point of contact) voor de opdrachtgever. Een extra

persoon zal aangeduid worden als projectleider om zo een continue communicatie te kunnen garanderen, ook als het eerste aanspreekpunt (tijdelijk) niet bereikbaar zou zijn. De projectleider beheert intern alle communicatie en documenten en fungeert als ‘collectief geheugen’ gedurende het hele traject.

De taak van de studiecoördinator ligt in het behouden van een klaar overzicht over alle deeltaken, de communicatie, de planning en controle op de kwaliteit van het door het volledige ontwerpteam geleverde werk. De communicatie tussen de studiebureaus en de opdrachtgever verloopt dan ook steeds via deze projectverantwoordelijke. Dat is duidelijk voor iedereen en vermijdt misverstanden. In geval van specifieke vragen of bij besprekingen met gespecialiseerde diensten, zijn uiteraard gezamenlijke vergaderingen nuttig en nodig, maar ook dan blijft de studiecoördinator aanwezig om de kwaliteit en de coördinatie van de studies te bewaken. De opdrachtgever van zijn kant installeert een duidelijke interne structuur en communiceert bij voorkeur ook met één stem naar het ontwerpteam.

ontwerpen is samen onderzoeken

Ontwerpen is geen exacte wetenschap. Ontwerpen is een onderzoeksproces door en voor mensen. Wij geloven daarbij dat de werkelijke waarde van een project ontstaat in de dialoog en het compromis tussen de verschillende betrokken partijen. Het is niet alleen noodzakelijk dat het ontwerp voldoet aan de wensen van de opdrachtgever en de gebruikers, het project wordt er ook beter van. Een project dat een breed draagvlak heeft, zal zijn duurzaamheid in de tijd immers makkelijker bevestigd zien.

efficiënt vergaderen is voorbereid vergaderen

Voor het interne overleg is een werkgroep die op regelmatige basis (maandelijks) samenkomt een goede manier om snel en efficiënt verder te gaan met het project. De werkgroep bestaat bij voorkeur uit zowel de opdrachtgever, de eindgebruikers (of een selectie/vertegenwoordiger daarvan) en leden van het ontwerpteam (aanwezigheid van de studiebureaus i.f.v. de noodzaak). Zo kunnen knopen snel, in overleg en door de juiste mensen doorgesneden worden.

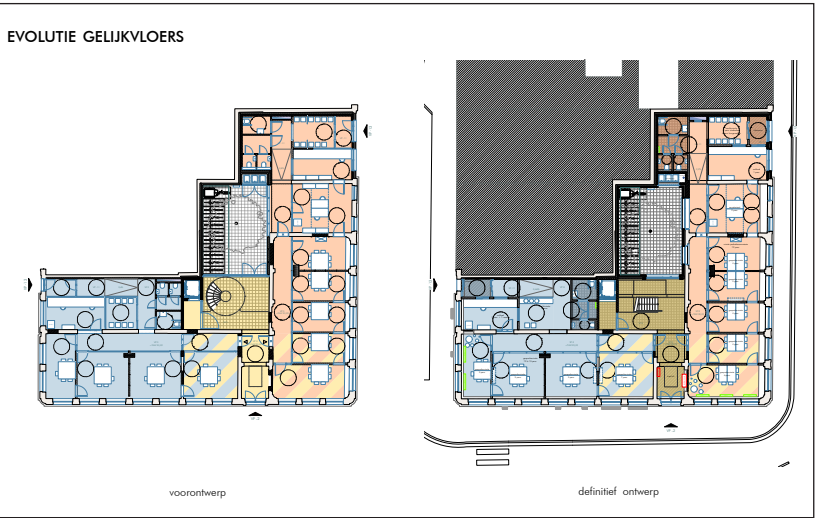
Als ontwerper staan wij open voor de expertise en ervaringen van de opdrachtgever en de eindgebruikers en zullen wij deze naar beste vermogen integreren in het ontwerp. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is de grootte van de groep (4 à 6 personen is ideaal). Ervaring leert ons immers dat in grotere groepen vergaderingen vaak onnodig lang uitlopen en de besluitvorming minder efficiënt verloopt. De ronde-tafel-gesprekken met de werkgroep zullen de rode draad zijn doorheen het werk- en ontwerpproces. Deze bijeenkomsten zullen uiteraard aangevuld worden met de nodige bijkomende communicatie via email en telefoon.

Elk overleg wordt voorbereid met een agenda en een presentatie. Op basis van de agenda kan iedereen zich voorbereiden op de te bespreken agendapunten. De presentatie van elke tussenstand toont telkens de verschillen met de vorige versie van het ontwerp. Zo komt elke wijziging overzichtelijk en glashelder in beeld. Na elke vergadering wordt ook een verslag gemaakt zodat de genomen beslissingen traceerbaar blijven.

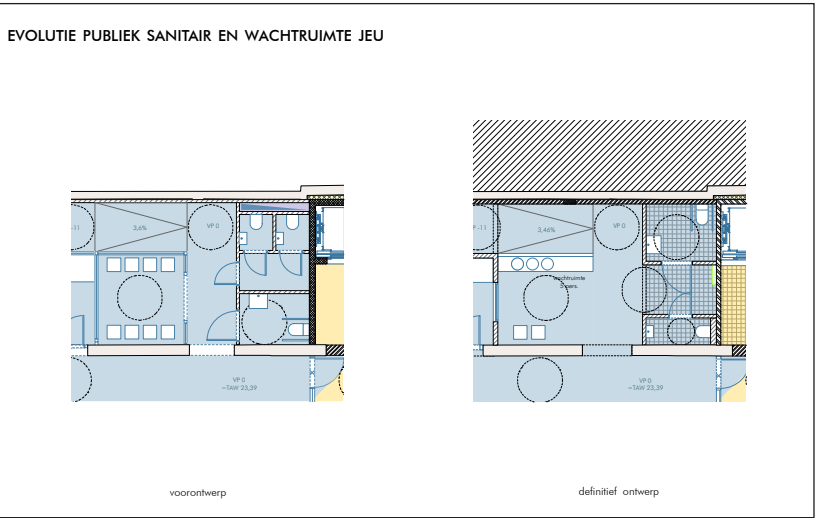
Indien nodig of gevraagd zullen we een meer uitgebreide presentatie voorbereiden, al dan niet voor publiek / derden.

communicatie op de werf

Eens het project vorm gekregen heeft in een uitvoeringsontwerp, is het onze ervaring dat een menselijke maar solide communicatie met de aannemer, in combinatie met frequente (wekelijkse) werfbezoeken, tot een aangename werf en een goed uitgevoerd gebouw leidt. Wij verwijzen met plezier naar onze andere publieke opdrachtgevers die zullen bevestigen dat de communicatie en de kwaliteit van het realisatieproces steeds tot hun volle tevredenheid verlopen is.



Extract uit een presentatie voor de verbouwing van een voormalig hotel tot Justitie- en Jongerenwelzijnshuis in Ieper, waarbij telkens eens duidelijk overzicht wordt gegeven van de verschillende aanpassingen van het huidige ontwerp t.o.v. het vorige ontwerp.



Er wordt ingezoomd op de verschillende detailaanpassingen, zodat deze voor alle gebruikers van het gebouw leesbaar en begrijpelijk worden.

EVOLUTIE TECHNIEKEN	
VOORONTWERP	DEFINITIEF ONTWERP
- Geothermie d.m.v. BEO-veld - geen fossiele brandstoffen - primaire verwarming d.m.v. vloerverwarming - passieve koeling d.m.v. vloerverwarming - ventilatie: systeem D met warmterecuperatie - PV-panelen: vermogen te bepalen	- Geothermie d.m.v. BEO-veld <u>8 boringen van 94m, aangevuld met een lucht-waterwarmtepomp dekken de volledige warmte- en koeltevraag.</u> - geen fossiele brandstoffen - primaire verwarming d.m.v. vloerverwarming <u>Overal vloerverwarming m.u.v. de twee gespreksruimtes op de hoeken</u> - passieve koeling d.m.v. vloerverwarming <u>een koelbatterij in de luchtgroep voor topkoeling</u> - ventilatie: systeem D met warmterecuperatie - PV-panelen: vermogen te bepalen <u>Er wordt 5100 Wpiek voorzien (17 panelen)</u>

Ook wijzigingen of evoluties binnen de verschillende deelstudies worden helder opgelijst en gepresenteerd aan de opdrachtgever.

PLAN VAN AANPAK - BUDGETBEHEERSING

Budgetbeheersing is een tweeluik. Aan de ene zijde is er de projectkost: de inschatting van de geraamde kost van het ontwerp en de daarbij horende beslissingen: niet alleen dient elke ontwerpbeslissing verantwoord te zijn binnen het beschikbare budget, ze dient minstens haar eigen respectievelijke investeringskost waard te zijn. Het andere luik is de budgetcontrole tijdens het ontwerp- en realisatieproces, een continu traject waarbij de koppeling van het programma van eisen met het budget systematisch opnieuw gecontroleerd wordt en de nodige bijstellingen tijdig en in overleg met de opdrachtgever kunnen gebeuren. Pas als beide luiken met evenveel zorg uitgevoerd worden, is er sprake van een goede budgetbeheersing en -controle.

PROJECTKOST (VERHOUDING ONTWERP / BOUWBUDGET)

no nonsense: niets teveel en niets te weinig

Wat betreft het eerste luik hoeft u van ons geen extravagantie te verwachten. Havana gelooft in low-tech gebouwen en een logisch bouwbaar architectuur, in ruimtes die hun waarde halen uit hun elementaire ruimtelijke en compositorische kwaliteit, los van (dure) lapmiddelen, materialen of snufjes. Geen dure materialen of complexe installaties maar beproefde technieken, duurzame bouwmethodes en -materialen die tot een zo intelligent mogelijk geheel gebracht worden.

Een goede kostprijsbeheersing begint bij de eerste stappen van het ontwerp. We anticiperen m.a.w. vanaf de eerste pennentrek op de kost van het gebouw. In elk van onze projecten willen we, naast een goed ontwerp, een gebouw verwezenlijken dat functioneel op punt staat en naast een optimaal gebruikscomfort ook een optimaal budgettair comfort kan waarborgen en dit in elke fase van zijn levenscyclus. Wij zijn van mening dat een kritische, geïntegreerde aanpak, waarbij de verschillende ontwerpers en disciplines in voortdurende dialoog met de opdrachtgever het project samen vormgeven, de sleutel is om een hoge bouwkost, levenskost en onderhoudskost te vermijden.

BUDGETCONTROLE

een goede communicatie (alle fases)

Elke frustratie binnen een realisatieproces is het gevolg van niet op elkaar afgestemde verwachtingen, de budgettaire in het bijzonder. Goede communicatie is de lijm die

ons tijdens het hele ontwerpproces zal binden. Dit geldt zeker ook voor het budget. Als ontwerpteam informeren wij de opdrachtgever voortdurend over de consequenties van reeds gemaakte of nog te maken ontwerpbeslissingen. Het doel is een project te realiseren met de best haalbare prijs-kwaliteit verhouding. Het gaat niet om de goedkoopste optie op korte termijn, wel om de beste investering.

een correcte meting (alle fases)

Het spreekt voor zich dat er zonder nauwkeurig gemeten hoeveelheden geen sprake kan zijn van een goede raming.

Elke raming die uitgegeven wordt, wordt door minstens 2 paar ogen gecontroleerd.

elke m² dient te worden betaald (alle fases)

De meest eenvoudige en directe ramingsmethode (m2-meting) is tegelijk de eerlijkste en meest onverbiddelijke: elke m2 moet betaald worden. Een eenvoudige optelsom van alle bruto vloeroppervlaktes, gekoppeld aan een m2-prijs per afwerkingsniveau levert meteen een perfecte toetssteen op voor elke wijziging in volume of programma. Wonderen bestaan niet in de bouwwereld. Compact bouwen blijft dus altijd de eerste boodschap, niet alleen vanuit ecologisch standpunt, maar evenzeer vanuit economische overwegingen.

een onderbouwde inschatting van marktprijzen (alle fases)

Om een detailraming op te maken beschikken wij over een gouden archief van eigen prijsvergelijkingen uit eerdere aanbestedingen en prijslijsten van externe organisaties (gemiddelde eenheidsprijzen VMSW, Aspen-index, richtprijzen ARCH-index /UPA/ ADORKA ...). Dankzij deze data kunnen de gegevens van recente marktprijzen, verschillende constructiemethodes, materiaalkeuzes enz. worden vergeleken om tot een realistische en marktconforme begroting te komen. De ABEX-index wordt bij elke raming gecontroleerd om te anticiperen op de indexering van die eenheidsprijzen.

een aangepaste raming voor elk aangepast ontwerp (alle fases)

Terwijl het project verder uitgewerkt wordt, wordt de raming simultaan bijgewerkt en steeds verder verfijnd, niet alleen aan het einde van elke fase, maar ook tussentijds. Bij elke tussenfase wordt de evolutie van de raming gemonitord en gemotiveerd.

Wij houden eraan om reeds in de fase van het definitief ontwerp een gedetailleerde raming te maken. Zo kunnen we de ontwerpbeslissingen, materiaalkeuzes,

installaties,... toetsen aan hun economische haalbaarheid en de opdrachtgever opnieuw correct informeren.

Nooit wordt een overschrijding van het budget zonder de expliciete goedkeuring van de opdrachtgever meegenomen naar een volgende fase. De goedkeuring van elk ontwerpvoorstel houdt dus ook de goedkeuring van de bijhorende raming in. Indien de bouwheer een ontwerpvoorstel met budgetoverschrijding niet aanvaardt, zal het ontwerp herwerkt worden. Samen met de opdrachtgever worden alle mogelijke besparingen overlopen en al dan niet weerhouden. Op deze manier kunnen er geen knelpunten tussen het budget en het ontwerp ontstaan en komt de opdrachtgever niet voor verrassingen te staan.

anticiperen op offertes tijdens opmaak uitvoeringsontwerp (fase uitvoeringsontwerp/aanbestedingsdossier)

Het grootste risico voor de bouwkost ligt in de aanbesteding. Het is immers niet het ontwerpteam dat prijs zal geven voor het gebouw. Hiervoor zijn we afhankelijk van de aannemers, grondstofprijzen, conjunctuur, ... Meer nog dan van een correcte inschatting van marktprijzen, is kostenbeheersing in deze fase afhankelijk van een grondige uitwerking van het uitvoeringsontwerp. Door de opmaak van duidelijke en volledige plannen, de nodige uitvoeringsdetails, een exacte meetstaat, een ondubbelzinnig maar niet onnodig zwaar bestek, én het voorzien van voldoende tijd voor de inschrijvers om hun offerte op te maken, kan vermeden worden dat de opdrachtgever te weinig offertes ontvangt. Hier geldt immers: hoe meer offertes, hoe groter de kans op een goede prijs.

Het uitvoeringsdossier dient echter vooral zo waterdicht mogelijk te zijn om onverwachte meerwerken tijdens de uitvoering te vermijden. Ook dit is een win-win situatie: Het is onze ervaring dat we de extra energie die we in het uitvoeringsontwerp steken, uitsparen in conflicten met de aannemer op de werf. Ons aanbestedingsdossier heeft de ambitie het as-built dossier te worden.

kostprijsbeheersing tijdens de werf (fase werfopvolging)

Eenmaal de werken aanbesteed zijn, volgen wij de gebruikelijke procedures van een openbare aanbesteding. Wij staan de opdrachtgever bij in het vergelijken en analyseren van de offertes en de keuze van de aannemer, het nazicht van de vorderingen, de controle van de rekeningen en de opmaak van eventuele verrekenningsvoorstellen. De opdrachtgever blijft zo te allen tijde het overzicht houden over de eindkost van de werken.

hoe remediëren als dit ontwerpvoorstel toch te duur blijkt?

Wij maken ons weinig zorgen over de betaalbaarheid van dit ontwerpvoorstel, en dit om drie redenen:

1. Omdat de bouwwijze erg standaard is.
2. Omdat we een gebouwd VMSW referentiedossier hebben dat in uitvoering getest werd en zich budgettair bewezen heeft.
3. Omdat we rekenen met de gemiddelde prijzen van 4 inschrijvers, liggen de gebruikte eenheidsprijzen zo'n 5% hoger dan de prijzen waaraan het referentieproject gegund werd. Dit geeft ons 5% extra marge.

Als ontwerpers met de voeten in de klei van de werf heeft Havana de juiste ervaring om bouwbaarheid en betaalbaarheid correct in te schatten. Mocht blijken dat het budget toch overschreden wordt, zullen we samen met Ons Onderdak de duurste posten uifilteren en alternatieven onderzoeken.



Zuidgevel koetshuis

RAMING PROJECTKOST

		RAMING
Artikel	Omschrijving	totaalprijs (€)
DEEL 0	AANNEMING/WERF	€6.076,00
DEEL 1	ONDERBOUW	€229.472,64
DEEL 2	BOVENBOUW	€1.278.173,02
DEEL 3	DAKWERKEN	€123.398,43
DEEL 4	GEVELSLUITING	€312.129,43
DEEL 5	BINNENAFWERKING	€577.811,78
DEEL 6	TECHNIEKEN FLUIDA	€808.894,47
DEEL 7	TECHNIEKEN ELEKTRO	€358.188,27
DEEL 8	SCHILDERWERKEN	€7.075,24
DEEL 9	OMGEVINGSWERKEN	€31.624,76
TOTAAL exclusief BTW		€3.732.844,04

NOOT	Ehp zijn deze van het referentieproject Groenzicht Bredene - nieuwbouw sociale huisvesting van 19 appartementen	21% BTW	€783.897,25
	Ehp zijn een <u>gemiddelde</u> van 4 inschrijvers (en niet enkel de laagste inschrijver), geïndexeerd met 1,7 %	Totaal inclusief BTW	€4.516.741,29
Abex	Bepaling index:		
1004	Abex raming Ons Onderdak Kasteelweg Vlamertinge		
858	Abex opening offertes Groenzicht = januari 2021		
1,17%	Abex op raming / Abex Groenzicht		

samenvatting van de gedetailleerde raming die in bijlage is toegevoegd

VMSW - Afdeling Projectrealisatie

MAXIMUM KOSTPRIJS- & OPPERVLAKTESIMULATIE - BOUW & RENOVATIE FS3_2022

Versie 01-01-2023

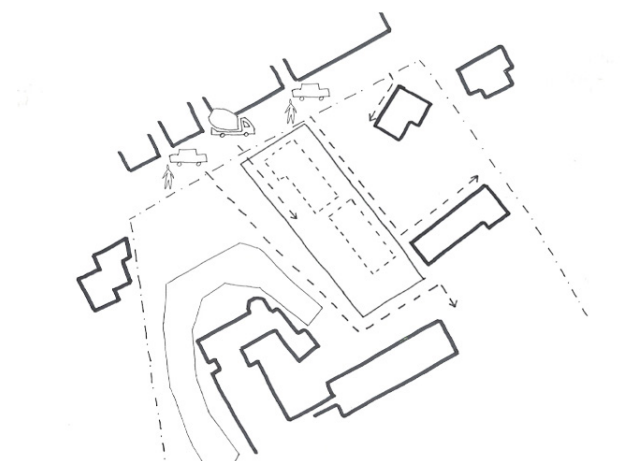
SOORT MERK	BESTEMMING	OMSCHRIJVING				TYPE (A/L/E)	# SLUK	# PERIS	# STUK	m² scheid	m² beglind	WO-METING	opp-opp-meting	% t.o.v.	WO MAX (m²)	WO PLAFOND	POSTEN (+/-) (commentaar)				prijsloc. / m²	CJ, kleine bouwen	REF. PRIJS / m²	Aanbieder (B.C.B-D)	Prijs Aanbieder	Basisprijscoëfficiënt	Centrumbed / Variabel	Inhoud verhoging %	Aangelegte bouwen %	OPP-Coëfficiënt	PRIJS-Coëfficiënt	Index-Coëfficiënt	MAXIMUMPRIJS / TYPE	PRIJS X AANTAL													
Woningtypes										Enkel gestukte velden invullen																																					
NB	H	Type A1	A	1	2	6	0	6,25	70,21		97%	72,60	70,21								0,010	€ 1.672,47	€ 0	100%	0%	0%	1,10	1,010	1,108	€ 131,407	€ 788,440																
NB	H	Type A2	A	2	3	7	0	9,00	88,26		97%	91,30	88,25								0,010	€ 1.717,58	€ 0	100%	0%	0%	1,10	1,010	1,108	€ 140,872	€ 299,744																
NB	H	Type B1	A	1	2	7	0	6,75	71,66		99%	72,60	71,65								0,004	€ 1.648,85	€ 0	100%	0%	1%	1,10	1,010	1,108	€ 132,216	€ 925,512																
NB	H	Type B2	A	2	3	7	0	7,38	86,49		95%	91,30	86,49								0,016	€ 1.540,04	€ 0	100%	0%	1%	1,10	1,010	1,108	€ 140,058	€ 1.043,416																
NB	H	Type B4 (bouwruimte)	A	2	3	1	0	6,36	76,14		84%	90,60	76,14								0,030	€ 1.649,94	€ 0	100%	0%	1%	1,10	1,010	1,108	€ 140,586	€ 140,586																
											0%	0,00	0,00								0,000	€ 0,00	€ 0	0%	0%	1,00	0,000	1,108	€ 0	€ 0																	
											0%	0,00	0,00								0,000	€ 0,00	€ 0	0%	0%	1,00	0,000	1,108	€ 0	€ 0																	
											0%	0,00	0,00								0,000	€ 0,00	€ 0	0%	0%	1,00	0,000	1,108	€ 0	€ 0																	
											0%	0,00	0,00								0,000	€ 0,00	€ 0	0%	0%	1,00	0,000	1,108	€ 0	€ 0																	
Diversen										# sluks	Oppervlakte																																				
NB	H	Afzakkeraanpak	afzakkeraanpak-offerte								volgens raming/offerte										het oppervlak in raming																										
NB	H	Lift A	Lift A				1				# stopplaatsen										2																										
NB	H	Lift B	Lift B				1				# stopplaatsen										2																										
NB	H	Pv-installatie gem. delen A	Pv-app				1				kWp / installatie										2,46																										
NB	H	Pv-installatie gem. delen B	Pv-app				1				kWp / installatie										2,46																										
NB	H	Pv-installatie appartementen	Pv-app				22				kWp / installatie										2,46																										
NB	H	Pv-installatie bouwruimte	Pv-app				1				kWp / installatie										2,46																										
NB	H	Zonnecelapp. ZB-app	ZB-app				0																																								
NB	H	Warmtepomp appartementen	WFWBW-app				22																																								
NB	H	Warmtepomp bouwruimte	WFWBW-app				1																																								
NB	H	Terrasen A	balkons/terrassen				1																																								
NB	H	Balkons A	balkons/terrassen				4				117,11																																				
NB	H	Terrasen B	balkons/terrassen				2				5,60																																				
NB	H	Balkons B	balkons/terrassen				2				5,60																																				
NB	H	Balkons C	balkons/terrassen				12				5,60																																				
NB	H	Regenwaterputten A	RWAP				1																																								
NB	H	Regenwaterputten B	RWAP				2																																								
NB	H	Begring onderhoud gebouw B	begr-onchd				1				2,80																																				
NB	H	Sanitar onderhoud gebouw B	begr-onchd				1				2,80																																				
NB	H	Koelwatergevoeg APP	geh-koelwgr				0				0,00																																				
NB	H	Tekortkijk kasten	begr-divs				1				9,50																																				
NB	H	Plestenbegring A	begr-flets				1				23,00																																				
NB	H	Plestenbegring B	begr-flets				0				62,30																																				
NB	H	Stoetbegring ondergr.	begr-flets				0				0,00																																				
NB	H	Collectieve buitenruimte	buitenuimte-collectief				0																																								
NB	H	Stoetplaats cad.	nietmte-CV				0				0,00																																				
NB	H	Ben-riservu (nieuwbouw)	BEN-app				24																																								
										# WON	WO-meting	%	Max WO	Total CJ-kleiner bouwen										Total Posten +/-	Suppl. m² woninggroepen	Abex 1004										Ref 506	Index 1,108										MAXIMUMPRIJS
Aandeldeuur										23	1.781	90%	1.856	€ 30.947,82										€ 0,00	€ 138.500,00	€ 3.732.844,04										93,8%	€ 3.079.230,04										
Aandelkoop										0	0	0%	0	€ 0,00										€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00										0,0%	€ 0,00										
AandelAndere										0	0	0%	0	€ 0,00										€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00										0,0%	€ 0,00										
TOTALEN										23	1.781	95,9%	1.856	€ 30.947,82										€ 0,00	€ 138.500,00	RamingRaming KoopRaming Andere										Abex 1004Ref 506	Index 1,108	MAXIMUMPRIJS									
SHM - BOUWHEER										3200	Oms Onderdak										Gemeente										Gem. prijs huwoning										€ 162.298						
PROJECTNAAM										Kasteelweg - Vlamertinge										IEPER										Gem. m² prijs WO										€ 2.249.191							
DOSSIERNUMMER																				Projectstudium										Gem. prijs koopwoning										€ 0							
ONTWERPER										Havana architectuur										Voorontwerp										Gem. m² prijs WO										€ 0 m²							

VO

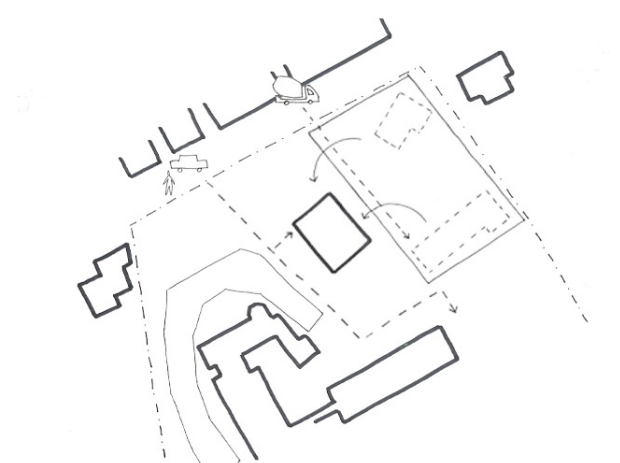
VO

FS3 -simulatietabel - de woningen zijn gemiddeld 96% van de maximale woonoppervlakte, aan 94% van het financieringsplafond.

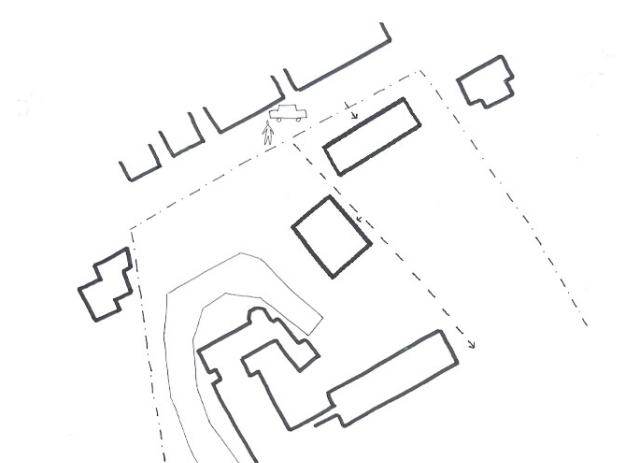
FASEERBAARHEID



fase 1 - sloop 6 woningen. De bestaande weg blijft behouden voor het wzc. De werf heeft een eigen toegang vanaf de straat.



fase 2 - verhuis overige 6 woningen naar de 14 nieuwe woningen



fase 3 - nieuwbouw van het koetshuis en aanleg nieuwe dreef

GUNNINGSCRITERIA

Stedenbouwkundig

- ✓ dorpseigen architectuur
- ✓ kleinschalige typologie
- ✓ verticale geleiding
- ✓ kleinschalige materiaalkeuzes (baksteen)
- ✓ relatie tot het openbaar domein
- ✓ 45°-gradenregel
- ✓ kroonlijsthoogte $\leq 14\text{m}$
- ✓ afbouw volume richting Kasteelweg nr. 40
- ✓ harmonisch aansluiten met bestaande bebouwing
- ✓ private buitenruimte voor elke woning

Bereikbaarheid en mobiliteit

- ✓ strategische inplanting weg
- ✓ behoud logistieke werking WZC
- ✓ doorwaadbare site
- ✓ max. 65% verhard (40%)
- ✓ 35-tal parkeerplaatsen
- ✓ bereikbaarheid hulpdiensten

Programma van eisen

- ✓ 20 tot 24 appartementen
- ✓ verhouding woningtypes (59% 1/2 en 41% 2/3)
- ✓ 30% assistentiewoningen
- ✓ publiek toegankelijk buurthuis
- ✓ collectieve fietsenstalling
- ✓ 100% rolstoelbewoonbare woonentiteiten
- ✓ voldoende bergruimte
- ✓ poetslokaal met toilet en uitgietaak
- ✓ robuuste wanden in gemene delen
- ✓ E-peil ≤ 30 ($\leq 10!$)
- ✓ budget $\leq 95\%$ prijsnorm (94%)
- ✓ faseerbaar