

NIEUWBOUWPROJECT KINDEROPVANG & SPORTACCOMODATIE

OPEN WINVORM OW1506

Westrozebeke, Staden, 21 Januari 2016

BOUWHEER

Gemeente Staden
Marktplaats 2 | 8840 Staden
info@staden.be

ARCHITECTUUR

VERSA
Grootgodshuisstraat 34a | 1000 Brussel
www.versa-architecture.be

STUDIEBUREAU STABILEIT

ENGITOP
Dorpsstraat 25 bus 11 | 9800 Deinze
www.engitop.be

STUDIEBUREAU TECHNIEKEN

MULTIS
Weidestraat 10 | 3670 Meeuwen - Gruitrode
www. multis-bvba.be

EPB COORDINATIE

STRUKTUUR
Dorpsstraat 90 | 9800 Deinze
www.struktuur.be

CONSULENT LANDSCHAP

LANDINZICHT
Emile Jacqmain laan 4/6 | 1000 Brussel
www.landinzicht.org

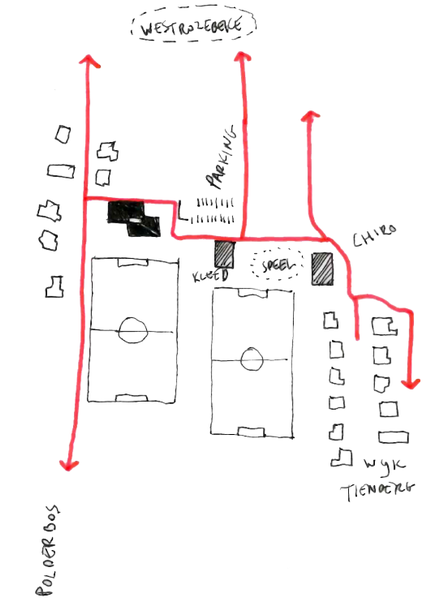
WINVORM OW1506



OMGEVINGSPLAN

0 20 100m

AMBITIES



VERANKERING IN DORPSWEEFSEL

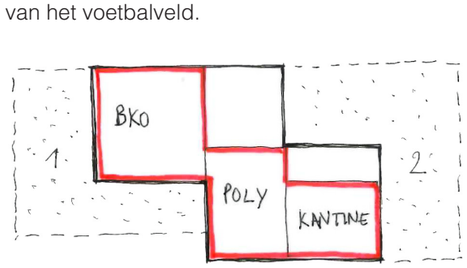
Naast de grotere invalswegen toont het dorpsweefsel eveneens een kleinschaliger netwerk voor traag verkeer in de vorm van wijkpaden en stegen. Het project wenst zich in te schrijven in dit weefsel door enerzijds een functionele en vlotte toegang te garanderen vanuit de Ommegang Noord en De Krommen bosweg, en anderzijds de verbinding van trage paden door te trekken over het perceel heen.

Het gebouw vormt geen opstakel maar eerder een schakel op dwarse as (Krommen Bosweg - kleedkamers - speelweide - Chiro - ...).
De vertaling van deze verbinding materialiseert zich in de vorm van een nieuwe dorpswegel aan de zuidzijde van het nieuwe gebouw.

3 RUIMTES, 2 BUITENKAMERS

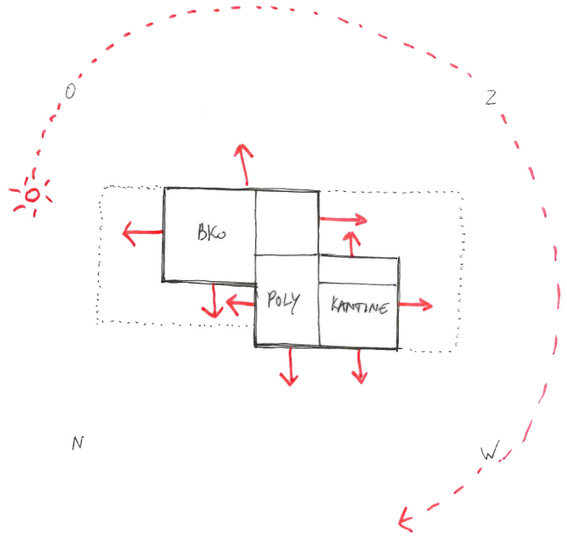
Het ontwerp toont een gebouw dat zijn inplanting en vorm krijgt door de omringende buitenruimtes. We spreken van twee nieuwe «buitenkamers» die elk een eigen karakter en gebruik hebben.

De buitenkamer voor de BKO situeert zich aan de oostzijde van het perceel en kenmerkt zich door zijn groen, intiem en beschermd karakter. Middelhoge begroeiïng en een lage muren beveiligen de speelzone maar laten voldoende zichten toe naar de omgeving en het wijdse landschap. De buitenruimte plooit zich in L-vorm en 'duwt' de BKO naar achter waardoor er een buffer ontstaat ten opzichte van het voetbalveld.



De publieke buitenkamer voor de kantine en de polyvalente zaal kenmerkt zich dan weer als een open, multifunctioneel verhard dorpsplein, een ruimte die een vloeiende overgang maakt tussen het dorp en de nieuwe functies. Ook deze buitenkamer plooit zich als een L-vorm rondom het gebouw en laat de kantine en polyvalente zaal zo dicht mogelijk aansluiten bij het voetbalterrein.

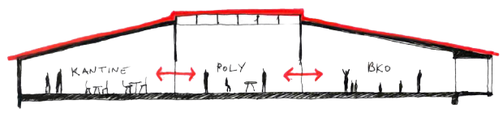
De positie van de drie functies laat toe om zonder te veel fysische obstakels (omheiningen,....) de twee buitenkamers van elkaar te scheiden of te linken, afhankelijk van het moment en gebruik.



ONDER 1 DAK

Over de drie functies (BKO, polyvalente zaal en kantine) wordt één dak 'gedrapeerd' dat misschien wel de meest letterlijke vertaling is van de ambitie om de functies nauw met elkaar te relateren. Aan de buitenranden is het dak op schaal van de mens en de kinderen: de luifels zijn bijna aanraakbaar.

Geleidelijk aan loopt het dak op om in de kern, de polyvalente zaal, zijn maximale hoogte te krijgen. Het gebruik van deze ruimte (grote groepen en activiteiten) rechtvaardigt de extra hoogte. Zowel aan de buitenzijde als binnenin blijft het dak/ plafond sterk voelbaar als ruimtelijk element dat twee schalen verbindt en in het hart overvloedig licht binnentrekt.



VEELZIJDIGE RELATIE EN ORIENTATIE

De driedeligheid kantine - polyvalente zaal - buitenschoolse kinderopvang worden niet in één lange lijn naast elkaar geplaatst.

Door de BKO naar het zuiden te verschuiven kan het gebouw in alle richtingen relaties aangaan in plaats van enkel de langse assen te valoriseren. Het gebouw is 'multi-directioneel' en kan bijgevolg profiteren van de verschillende oriëntaties per functie.

Voor de BKO betekent dit concreet: oost-zuidzijdes garanderen aangename lichtinval terwijl het zicht op het landschap eveneens bewaard blijft. De speelruimte geniet van een optimale oriëntatie en de oostelijke luifel biedt bescherming tegen regen en hitte.

De kantine en de polyvalente zaal richten zich resoluut naar het landschap en het zicht op het voetbalterrein maar in tweede instantie zijn er bijkomende ramen die ook zijdelingse zichten 'inkaderen'.



INPLANTING

Het gebouw neemt een centrale positie in op het perceel en alle binnenruimtes richten zich resoluut naar de buitenruimtes en het landschap.

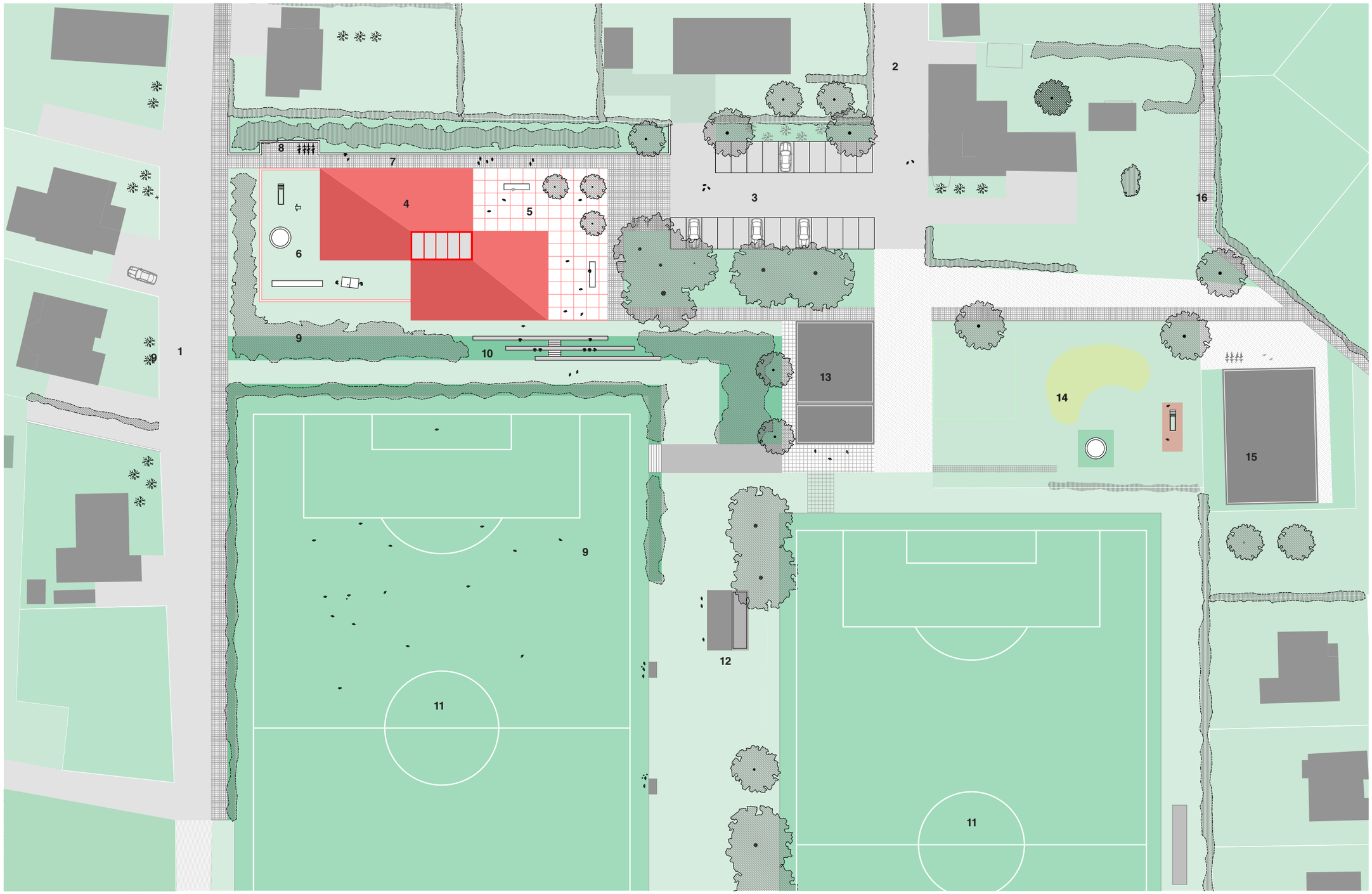
Het ontwerp van de buitenruimte is opgebouwd uit verschillende lagen.

Eerst is er de hoofdstructuur van de «buitenkamers»:
- het dorpsplein situeert zich aan de westzijde tussen de parking aan de Ommegang Noord en de nieuwe kantine.

- de speelruimte voor BKO situeert zich aan de oostzijde en wordt beschermd door een lage ommuring en groenbuffer.

Een tweede laag wordt gevormd door de paden, wegels en snelle verbindingen die het perceel en omgeving doorkruisen.
- de aanleg van een verbingingswegel tussen de Krommen Bosweg en de Ommegang Noord, speelveld, Chiro,... zorgt voor een constante verbinding. Het nieuwe pleintje vormt hierbij een rustpunt op dit traject.
- daarnaast bedienen tredes in het talud lange zitbanken en vormen ze ook een snelle verbinding tussen kantine en voetbalterrein.

- Nieuwe beplantingen vormen de laatste laag in het ontwerp. Het betreft hoofdzakelijk de beplanting van boorden, taluds en tussenzones om zo de aangrenzende zones mee te definiëren.



LEGENDE

1. Krommen Bosweg
2. Ommegang Noord
3. Bestaande parking
4. Nieuwbouw
5. Publiek plein
6. Speelterrein BKO
7. Dorpswegel
8. Fietsenparking
9. Groene buffer
10. Talud met zitbanken
11. Voetbalterrein
12. Tribune | nieuwe berging
13. Bestaande kleedkamers
14. Speelterrein
15. Chiro
16. Wijkpad

0 5 20m

WINVORM OW 1506



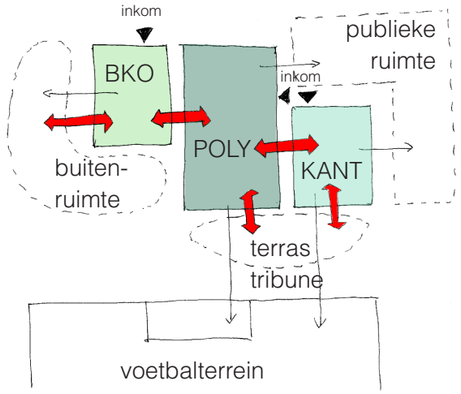
Zicht vanaf Krommen Bosweg



Zicht vanaf bestaande parking

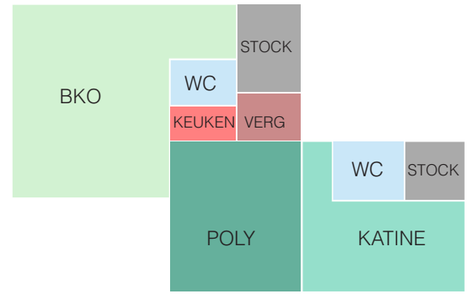
ORGANIGRAM VAN FUNCTIES

De drie hoofdfuncties worden trapsgewijs in serie aan elkaar gekoppeld waarbij er één continue ruimte ontstaat die eenvoudig te scheiden is. Alle functies zoals sanitair en berging worden per functie gegroepeerd in een functioneel blok. Op die manier wordt een zo zuiver mogelijke open ruimte gevrijwaard en dit zonder enige extra circulatie. Een uiterst compacte planopvatting.



De gevraagde functionele relaties & zichtrelaties worden vertaald in een flexibel en logisch plan. Vanuit de kantine en de polyvalente zaal opent de ruimte zich volledig naar het landschap. Het unieke zicht van op het agrarische landschap wordt hier maximaal ervaren. Een luifel vormt overdekt terras en staantribune nabij het sportterrein.

Ook vanuit de BKO is dit zicht prominent aanwezig, hetzij door het hier in te kaderen met een groot vast raam. De binnenruimte van de BKO is daarentegen maximaal in relatie gebracht met de buitenspeelruimte. Ook hier fungeert een luifel als beschermde buffer tussen binnen en buiten.

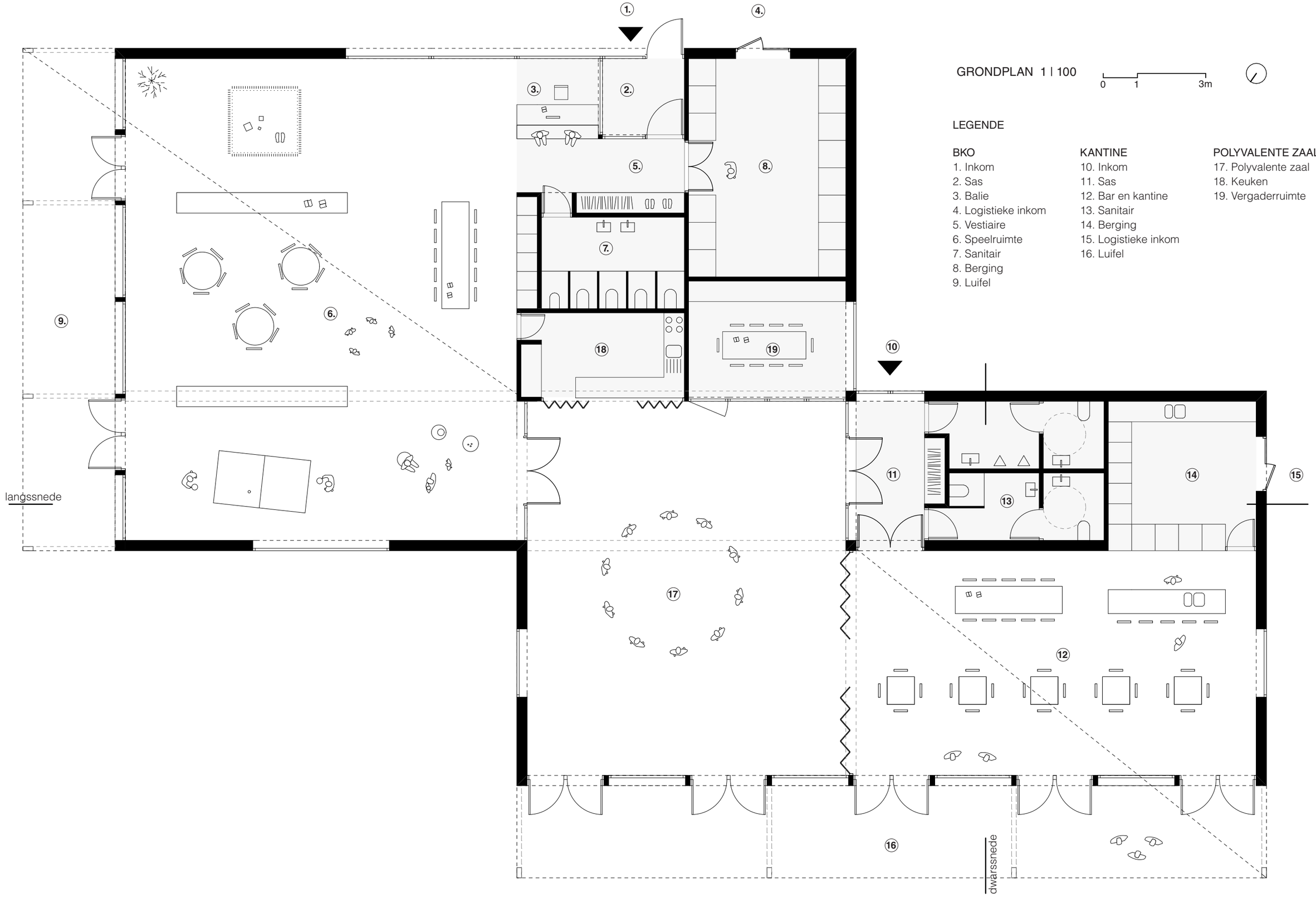


FUNCTIONALITEIT EN PLANINDELING

Elke functie werkt autonoom of de drie polen kunnen op gewenste momenten deels of geheel gekoppeld worden. Er wordt van uitgegaan dat de relatie kantine & polyvalente zaal zeer nauw is en dat doorgaans de twee functies als één ruimte gebruikt kunnen worden. Door het inkomsas zo te positioneren kunnen kantine en polyvalente zaal volledig gescheiden worden met elk hun inkom en toegang tot sanitair.

De doorgang tussen BKO en polyvalente ruimte is minder breed omdat er van uitgegaan wordt dat deze functies eerder sporadisch gekoppeld zullen worden. Omwille van akoestische & veiligheidsredenen is de scheiding tussen beiden fysieker (dubbele deuren + zware gordijnen). De BKO beschikt over een eigen inkom vanaf de nieuwe wegel aan de zuidzijde. Het is een centaal punt dat zowel vanaf de Krommen Bosweg als Ommegang Noord gemakkelijk te bereiken is. De nabijbeid van de balie, vestiaire en sanitair zorgen voor een zeer goede controle en overzicht.





GRONDPLAN 1 | 100

0 1 3m

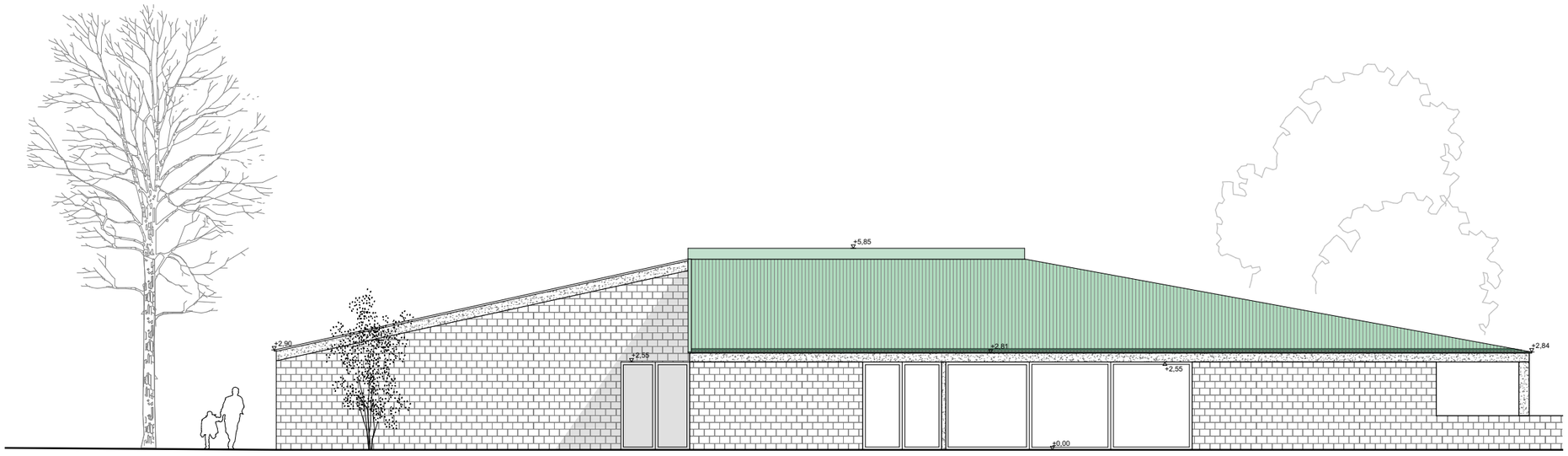
LEGENDE

BKO
1. Inkom
2. Sas
3. Balie
4. Logistieke inkom
5. Vestiaire
6. Speelruimte
7. Sanitair
8. Berging
9. Luifel

KANTINE
10. Inkom
11. Sas
12. Bar en kantine
13. Sanitair
14. Berging
15. Logistieke inkom
16. Luifel

POLYVALENTE ZAAL
17. Polyvalente zaal
18. Keuken
19. Vergaderruimte

WINVORM OW 1506



Gevel Zuid-Oost 1 | 150

MATERIAALGEBRUIK

In functie van een uiterst beperkt budget wordt er gezocht naar budgetvriendelijke materialen die door hun toepassing ‘gesublimeerd’ worden.

BUITENAFWERKINGEN
Alle gevels worden zowel binnen als buiten uitgevoerd in achter de hand gevoegde betonblokken voor zichtbare toepassing.

Het dak wordt opgebouwd uit structurele dubbelschalige geïsoleerde dakpanelen waarbij de onderzijde in berkenmultiplex eveens zichtbaar blijft als eindafwerking. Het is een snelle, droge en budgetvriendelijke oplossing voor het ganse dakoppervlak.

De ramen kunnen ofwel in aluminium, desnoods in PVC worden uitgevoerd. Door de aanwezigheid van de luifels en hun kollomstructuur in beton worden de ramen immers in tweede instantie waargenomen.

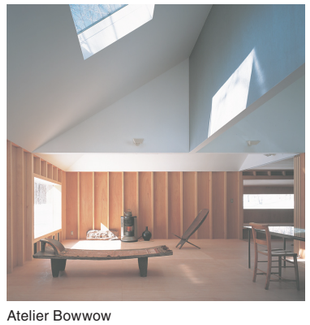
BINNENAFWERKINGEN

Alle binnenafwerkingen zijn basic maar duurzaam. De vloer kan bestaan uit een motief in keramische tegels of vinyl voor de BKO.

Meubilair wordt gemaakt in berkenmultiplex terwijl in de sanitaire delen alles gericht is op hygiëne en onderhoud door gebruik te maken van standaard toestellen en afwerkingen.



Taka Architects



Atelier Bowwow



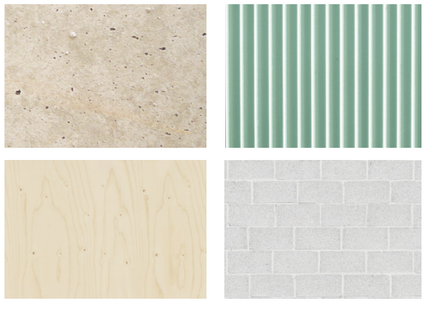
DRDH



Caruso St. John



Taka Architects





Zicht vanaf bestaande kleedkamers



Zicht vanuit de polyvalente zaal



Zicht op kantine en polyvalente zaal

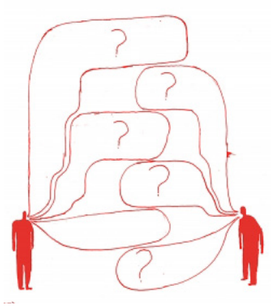
PARTICIPATIE

In aanvulling op de wettelijk voorziene tijdstippen zoals het openbaar onderzoek en buurtcomité, willen we een informelere vorm van burgerparticipatie stimuleren en organiseren en dit op verschillende niveau's.

Informeren van de burgers omtrent de stand van zaken van het 'materiêle' project. Wij stellen voor om workshops en debatten te organiseren, het samenbrengen van een groep burgers (bewoners en directe gebruikers en dit op de belangrijkste fasen van een project). **Het doel in deze fase zal zijn om informatie te verzamelen**, te identificeren van problemen en doelstellingen en om een reeks voorstellen via specifieke thema's te formuleren. We stellen daarom een reeks workshops, ideeënbus, interviews bewoners en gebruikers ... voor.

Werkgroep
Het ontwerp zal de diagnose, de definitie van de problemen en doelstellingen, alsmede de ideeënbus van de eerste workshops en debatten met burgers in overweging nemen en dit telkens in nauw overleg met andere belanghebbenden.
In dit stadium zullen de belangrijkste potenties en ambities van het project worden bepaald, maar zal een reeks van mogelijk





herzienbare of flexibele elementen blijven. Om een gestructureerde uitwisseling tussen de verschillende belanghebbenden te bevorderen wordt een werkproces (zie schema realisatieproces) opgesteld met bijhorende timing.

Voor de burgers zullen de bijeenkomsten een kans zijn om de ontwerpers, politici en deskundigen op belangrijke momenten vragen tye stellen en/ of veranderingen, verbeteringen, wijzigingen voor te stellen binnen de mogelijke grenzen van het ontwerp. Voor ontwerpers, het bestuur en de diensten die verantwoordelijk zijn voor het betrokken gebied, zullen deze bijeenkomsten enerzijds een barometer vormen, maar ook een kans zijn om een aantal elementen bij te sturen.

VERS.A heeft ervaring met het organiseren van gelijkaardige momenten en is bereid om voor deze opdracht mee te investeren in de dialoog en de participatie met de burgers.

FLEXIBILITEIT

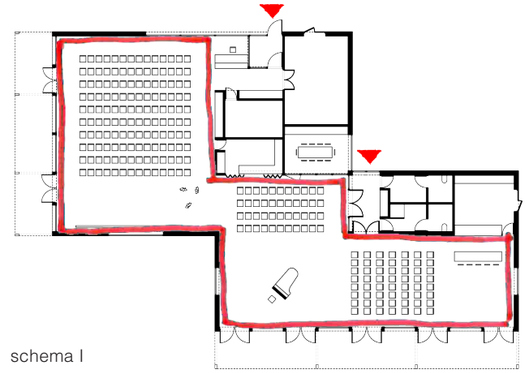
De schema's hiernaast tonen de mogelijke opstellingen en ruimtegebruik van de drie polen BKO - polyvalente zaal - kantine.

Schema I
Zoals eerder aangehaald laat de planopvatting toe om de drie ruimtes als één geheel te gebruiken voor grotere activiteiten zoals optredens, buurtfeesten,...

Schema II
De koppeling van kantine en polyvalente zaal is maximaal en doorgaans kunnen beide ruimtes open met elkaar verboden blijven.
Wanneer de polyvalente zaal toch dient afgesloten te worden kan dit met akoestiche accordeonpanelen. Een gemeenschappelijk sas voor beiden laat toe om afzonderlijk binnen te komen en gebruik te maken van het gemeenschappelijk sanitair zonder de andere ruimte te doorkruisen.

Schema III
De relatie tussen de speelruimte van de BKO en de polyvalente zaal is gecontroleerder in functie van akoestiek en veiligheid. De grens tussen beide functie voorzien we in (beglaasde) dubbele deuren gecombineerd met zware gordijnen. Wanneer de twee functies samenwerken (bv. sinterklaasfeesten, ouderavonden,...) kan de BKO maximaal gebruik maken van de keuken en aangrenzende functies.

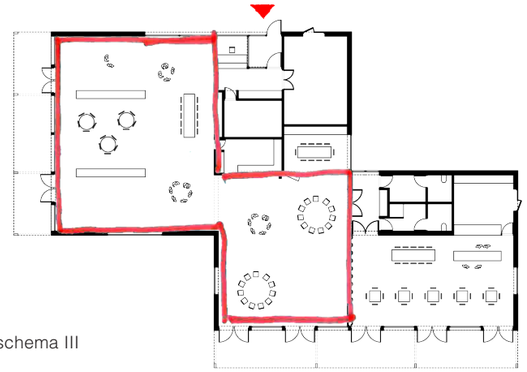
In alle drie de scenario's blijft het ruimtelijk model overeind en het zicht naar de buiten- ruimte en het agrarische langschap behouden. Dankzij de voorgestelde opstelling geniet elke ruimte daarenboven van meerdere oriëntaties.



schema I



schema II



schema III

WINVOR OW1506

DAKOPBOUW
- golfplaten staal, groen gelakt
- dubbel latwerk
- folie
- sandwichpanelen:
1. bovenplaat uit grenen
2. houten langsribben met ertussen isolatie
3. aluminium dampscherm
4. onderplaat in WPB multiplex berk

WANDOPBOUW
- dragende muur in betonblokken, achter de hand gevoegd
- isolatie rotswol 12cm
- spouw
- parement in lichte betonsteen

Ventilatiesysteem D met geforceerde inblaas via roosters en geforceerde afzuigend via centrale extractie.

Lichtstraat - aliminum en hout

Aanvoer verse lucht

Akoestische ontdubbeling

+5,86
+5,24
+2,80
+2,55
+2,79
+2,60
+2,55
±0,00

Afvoer lucht

Doorvoer lucht

Doorvoer lucht

BERGING BAR

SANITAIR BAR EN POLYVALENTE ZAAL

SAS BAR EN POLYVALENTE ZAAL

POLYVALENTE ZAAL

BKO

VLOEROPBOUW
- keramische tegels
- chape
- folie
- vloerisolatie
- gewapende betonvloer
- werkvloer
- folie

Langse doorsnede

STRUCTURELE OPVATTING

ALGEMEEN

Er is ons door de architecten gevraagd een structuur te creëren die:elegant, efficiënt en flexibel is; economisch en snel kan gebouwd worden; uitgaat van een maximale standaardisatie; een grote duurzaamheid vertegenwoordigd; en dit zonder afbraak te doen aan de esthetische eisen van het architectuurbureau.

De dimensionering gebeurt volgens de huidige geldende Europese normen en standaarden.
De overlasten die in rekening worden gebracht zijn conform de geldende normen.

Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van prefabricatie van beton (kolommen en vloeren) in samenwerking met stalen liggers.
Dit geeft volgende voordelen:
- kortere uitvoeringstermijn;
- hogere afwerking;
- goede brandweerstand en akoestische eigenschappen (betonvloeren).

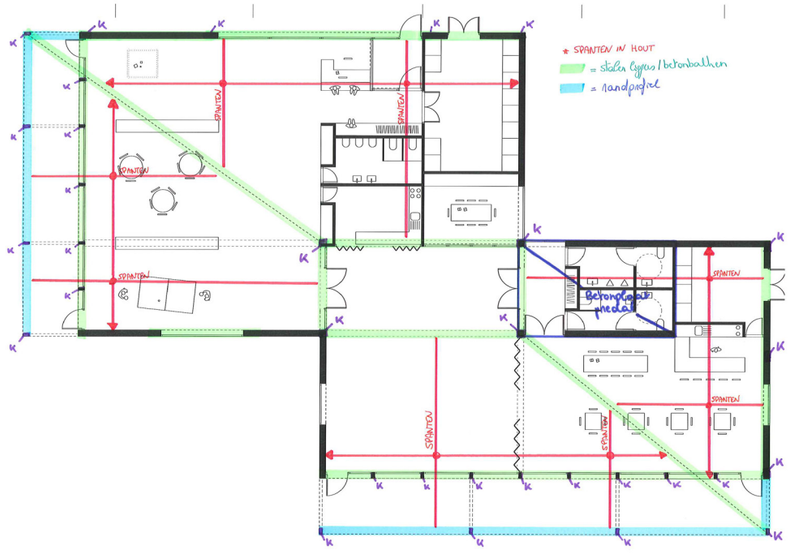
OPBOUW:

Als primaire dak structuur worden stalen spanten voorzien. Dit laat toe met beperkte hoogte grote overspanningen te overbruggen. Als secundaire dak structuur worden houten spanten gebruikt. De stalen spanten zullen afsteunen op stalen of betonnen kolommen. Boven de ramen in de gevels zullen betonbalken of stalen liggers voorzien worden.

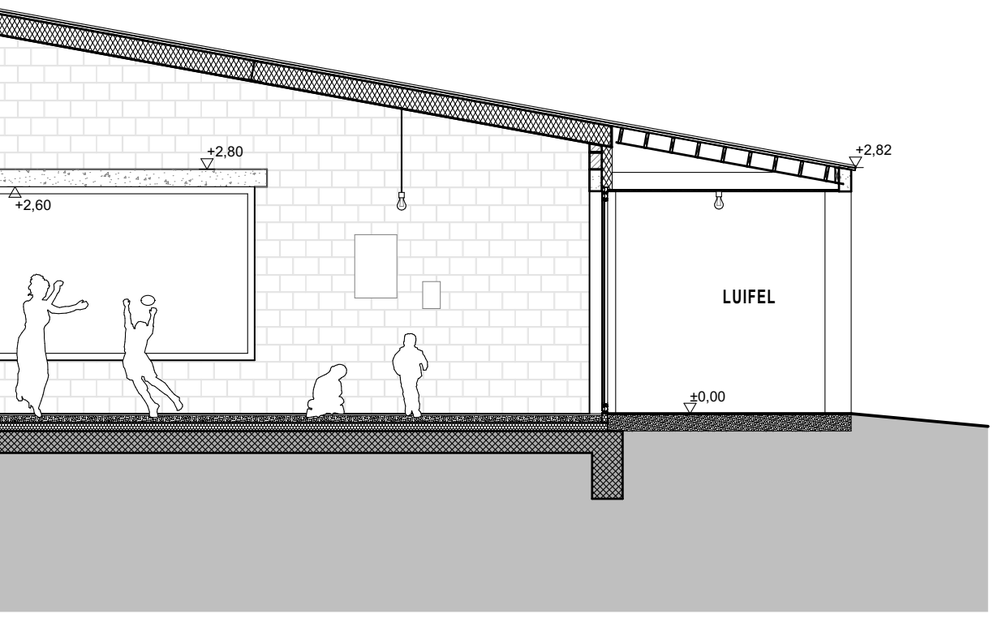
In de technische/sanitaire ruimtes worden breedplaatvloeren gebruikt. Deze laten een grotere flexibiliteit toe i.v.m. technische kokers/ doorvoeren voor technieken.
Ze voldoen ook aan de gevraagde brandweerstand.

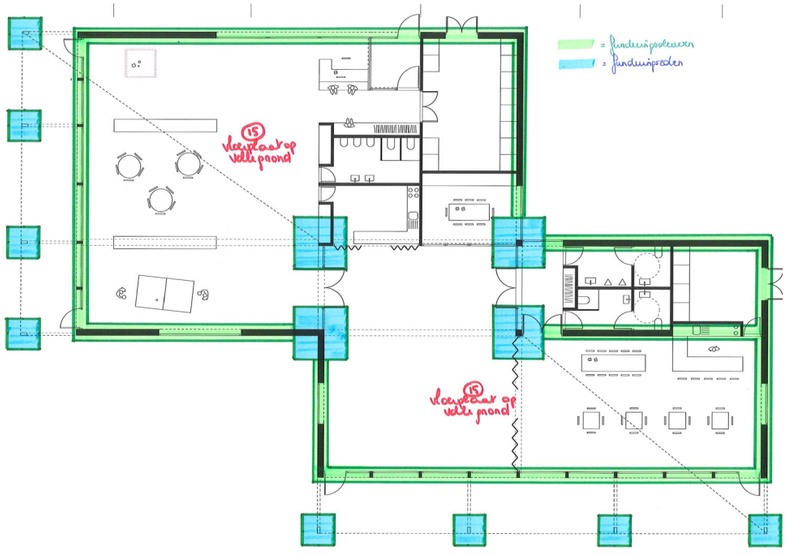
FUNDERINGEN:

Alle kolommen zullen gefundeerd worden op funderingszolen. Alle dragende gevels en dragende muren zullen gefundeerd op een klassieke fundering op staal.
Tussen de fundering op staal zal een betonplaat op volle grond voorzien worden.



Principe bovenbouw





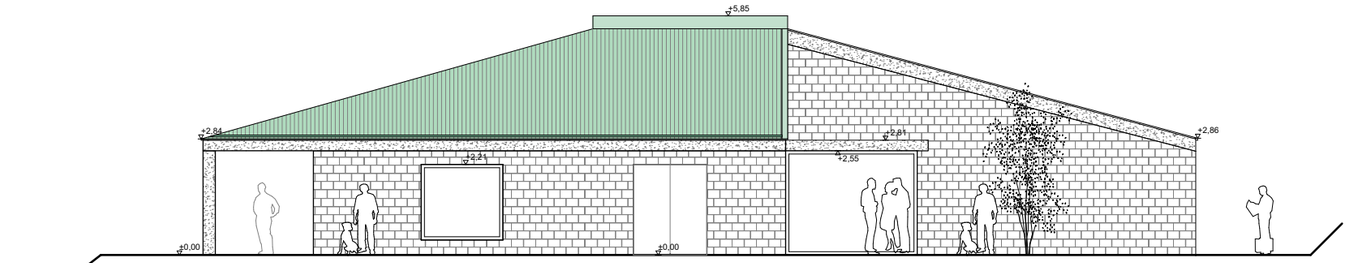
Principe funderingen



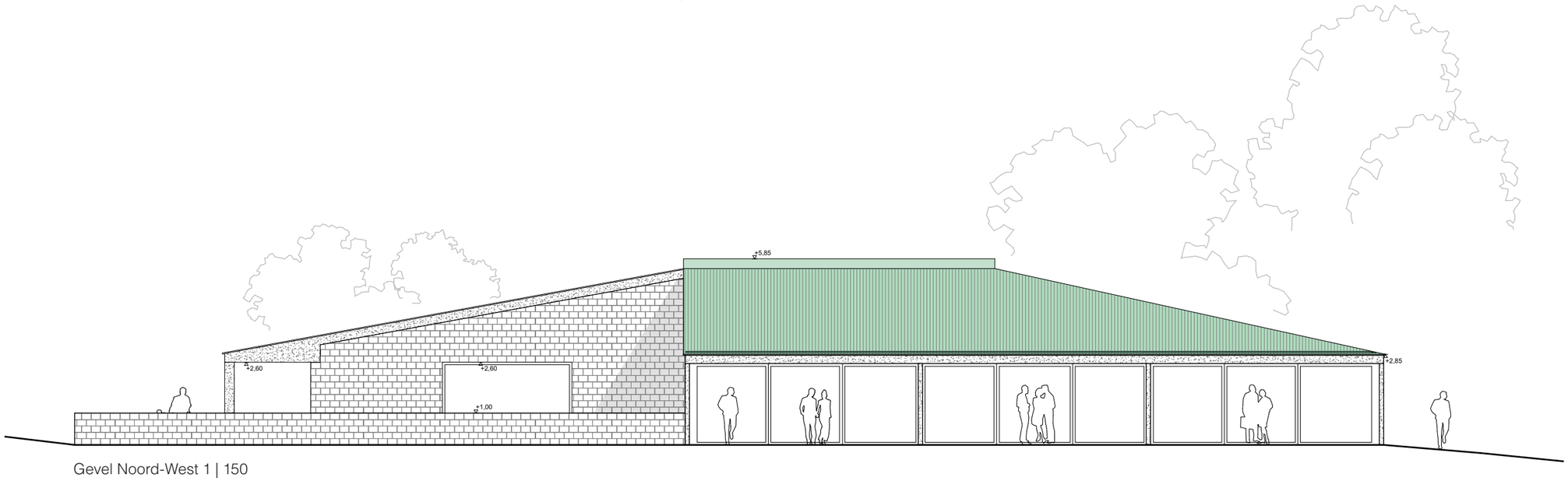
WIVVORM OW1506



Gevel Noord-Oost 1 | 150



Gevel Zuid-West 1 | 150



Gevel Noord-West 1 | 150



Zicht van Krommen Bosweg naar speelruimte BKO



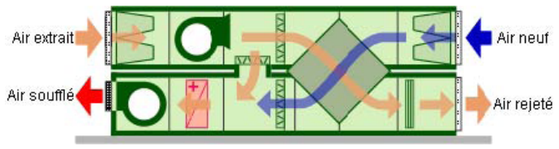
Zicht op kantine en polyvalente zaal

ISOLATIE EN LUCHTDICHTHEID

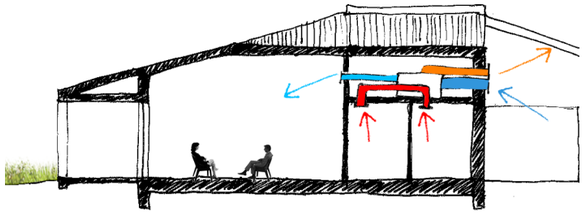
De isolatiewaarden per bouwdeel worden afgestemd op de te behalen energieprestatie. Aandacht gaat hier zowel naar de isolatiewaarde als het isolatiemateriaal zelf. Naast het reduceren van de geleidingsverliezen worden ook de nodige maatregelen voorzien om een goede luchtdichtheid te bekomen. De eis qua permeabiliteit wordt op 1m3/h/m2 vooropgesteld. De toetsing gebeurt via een blow-trough test, uitgevoerd door een gecertifiëerd orgaan.

VENTILATIE

Een aangenaam binnenklimaat en comfort vraagt een doordacht ventilatiesysteem. De toepassing van een mechanische balansventilatie met actieve warmteterugwinning is hier aangewezen. Deze dient zodanig afgesteld te worden dat overal de gewenste debieten gehaald worden, dat de kanalen correct gedimensioneerd worden om drukverliezen en lawaaihinder te vermijden, en dat het rendement van de warmtewisselaar optimaal benut wordt door het systeem in te regelen in balans.



Ventilatiesysteem D met geforceerde inblaas via roosters en geforceerde afzuigend via centrale extractie.
- Centrale extractie voorzien van één CO2-sonde om het ventilatiedebiet aan te passen op basis van de werkelijke bezetting, waardoor de verhoogde debieten enkel gelden wanneer noodzakelijk.
- Ventilatiesysteem voorzien van warmterecuperatie met warmtewiel met een thermisch recuperatie rendement van minimaal 80%.



VERWARMING

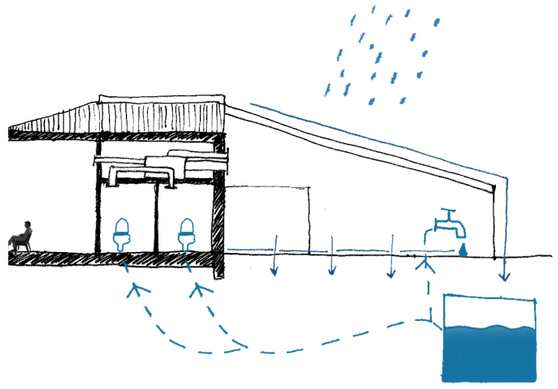
Er wordt gestreefd naar de meest energiezuinige verwarmings-installatie met een laag temperatuur afgiftesysteem. De centrale warmteproductie via condenserende gaswandketels met groot modulatiebereik per gebouwdeel.
- Verwarming via verlaagd waterregime 60-40°C.
- Toepassing van luchtverwarming om de investeringsomvang van de verwarmingsinstallatie te beperken.

WARM WATER PRODUCTIE

Sanitair warm water via doorstromer.

ELECTRICITEITSVERBRUIK EN VERLICHTING

Uiteraard wordt er uitgegaan van een energiezuinige verlichting. De toepassing van daglichtsturing, aanwezigheidsdetectoren en meerdere afzonderlijke verlichtingszones zijn enkele principes die het verbruik van electriciteits sterk kunnen verminderen. Daarnaast laat de positie van de ramen en lichtstraat toe om zo veel mogelijk gecontroleerd daglicht toe te laten zonder bijkomende kans op oververhitting.



RECUPERATIE VAN REGENWATER

Gezien de grote dakoppervlakte van het gebouw is het opvangen en filteren van het regenwater een evidentie.
- Toiletten op regenwater met automatische omschakeling op drinkwater.
- Buitenkranen op regenwater, behalve voor het gebouwdeel kinderopvang.

Goede geïsoleerde en luchtdichte buitenschil

Recuperatie van regenwater van de dakoppervlaktes (spoelen wc's, buitenkraan,..)

Natuurlijk daglicht tot in de kern van het gebouw zonder risico op oververhitting.

Ventilatiesysteem D met geforceerde inblaas via roosters en geforceerde afzuigend via centrale extractie.

Ventilatiesysteem voorzien van warm-terecuperatie met warmtewiel met een thermisch recuperatie rendement van minimaal 80%.

Condenserende gaswandketels met groot modulatiebereik per gebouwdeel.

Luifels reduceren kans op oververhitting

Energiezuinige verlichting met daglichtsturing.

DAKOPBOUW
- golfplaten staal, groen gelakt
- dubbel latwerk
- folie
- sandwichpanelen:
1. bovenplaat uit grenen
2. houten langsribben met ertussen isolatie
3. aluminium dampscherm
4. onderplaat in WPB multiplex berk

+5,85

+2,90

+2,60

+2,60

+2,39

+2,79

+2,59

+2,59

LUIFEL

KANTINE

BAR

SANITAIR

PUBLIEKE RUIMTE

Aanvoer verse lucht

Afvoer lucht

Afvoer lucht

WANDOPBOUW
- dragende muur in betonblokken, achter de hand gevoegd
- isolatie rotswol 12cm
- spouw
- parement in lichte betonsteen

±0,00

VLOEROPBOUW
- keramische tegels
- chape
- folie
- vloerisolatie
- gewapende betonvloer
- werkvloer
- folie

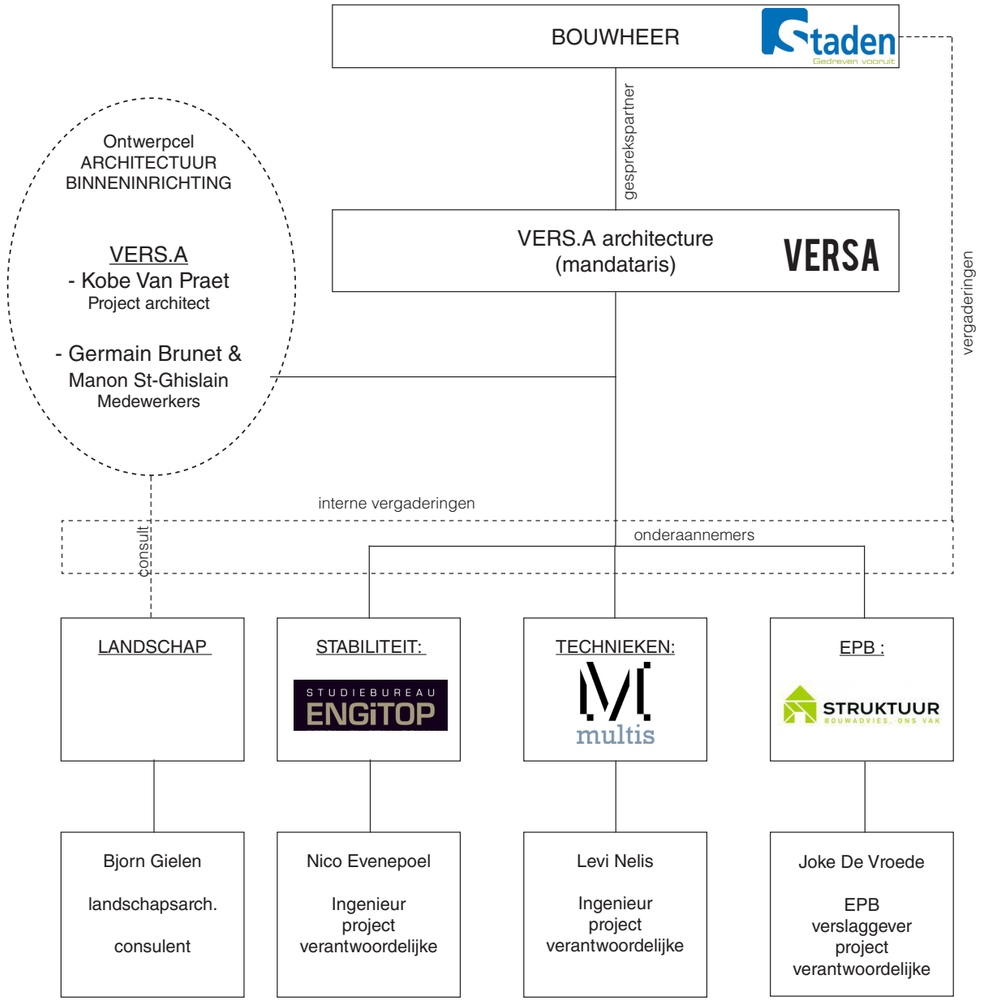
Dwarssnede 1 I 50

TEAMSAMENSTELLING

Van bij de start worden de rollen van de onderaannemers duidelijk gedefiniëerd. De communicatie wordt gecentrailiseerd om zo een goede uitwisseling onder de verschillende partners en de bouwheer te garanderen. Voor de opdracht is er duidelijk gekozen om prioriteit te geven aan ‘gekende’ teamleden, zijnde studiebureau’s waar VERS.A in het verleden reeds nauw mee samengewerkt heeft.

Het multidisciplinair team gaat steeds op zoek naar een geïntegreerde aanpak waarbij architectuur, stabiliteit & technieken als een geheel worden opgevat. Bijzondere aandacht voor deze opdracht zal gaan naar het samen zoeken naar kwalitatieve én budgetvriendelijke oplossingen.

Voor het luik landschapsontwerp en omgevingsaanleg stellen we voor om samen te werken met LandInzicht, een jong bureau waar VERS.A reeds meerdere keren mee samenwerkte. LandInzicht treedt hierbij niet op als onderaannemer maar als extern adviseur.



OPGAVE VAN DE STUDIEKOSTEN

Betreft het globaal honorarium voor de volledige studieopdracht zoals beschreven in het bestek OW OW1506. Het honorarium wordt berekend op basis van een percentage op de bouwkost, inclusief omgevingsaanleg.

Het percentage bedraagt **9,5%** voor het ganse team volgens onderstaande verdeelsleutel.

erelonen :

	6,90%	ARCHI	VERS.A	41.400,00 €
	0,80%	IR. STAB	ENGITOP	4.800,00 €
	1,50%	IR. TECHN	MULTIS	9.000,00 €
	0,30%	EPB	STRUKTUUR	1.800,00 €
	9,50%	**TOTAAL excl. Btw**	**TEAM**	57.000,00 €
		TOTAAL incl. Btw	**TEAM**	68.970,00 €

ALGEMENE RAMING

Gezien het zeer geringe budget werd er naast de algemene oppervlakteraming reeds een meer gedetailleerde raming opgemaakt.

Dit om te verifiëren in welke mate de eenheidsprijs van 1000 €/m2 realistisch is in verhouding met het programma van eisen en het voorgestelde ontwerp.

Niet tegenstaande het ontwerp ‘genereus’ is op vlak van ruimte, lichten en zichten is er voornamelijk op vlak van compactheid en materiaalkeuze studie verricht om het vooropgestelde budget te halen.

Daarnaast dienen we mee te geven dat alle basisuitrusting van sanitair en keuken onder de noemer ‘standaard’ zal vallen, zonder afbreuk te doen aan kwaliteit.

De eenheidsprijzen zijn in die filosofie gerekend. Ook op vlak van technieken houdt het ontwerp rekening met een rudimentaire uitrusting die afgesteld is op de verschillende gebruiken (zie nota duurzaamheid).

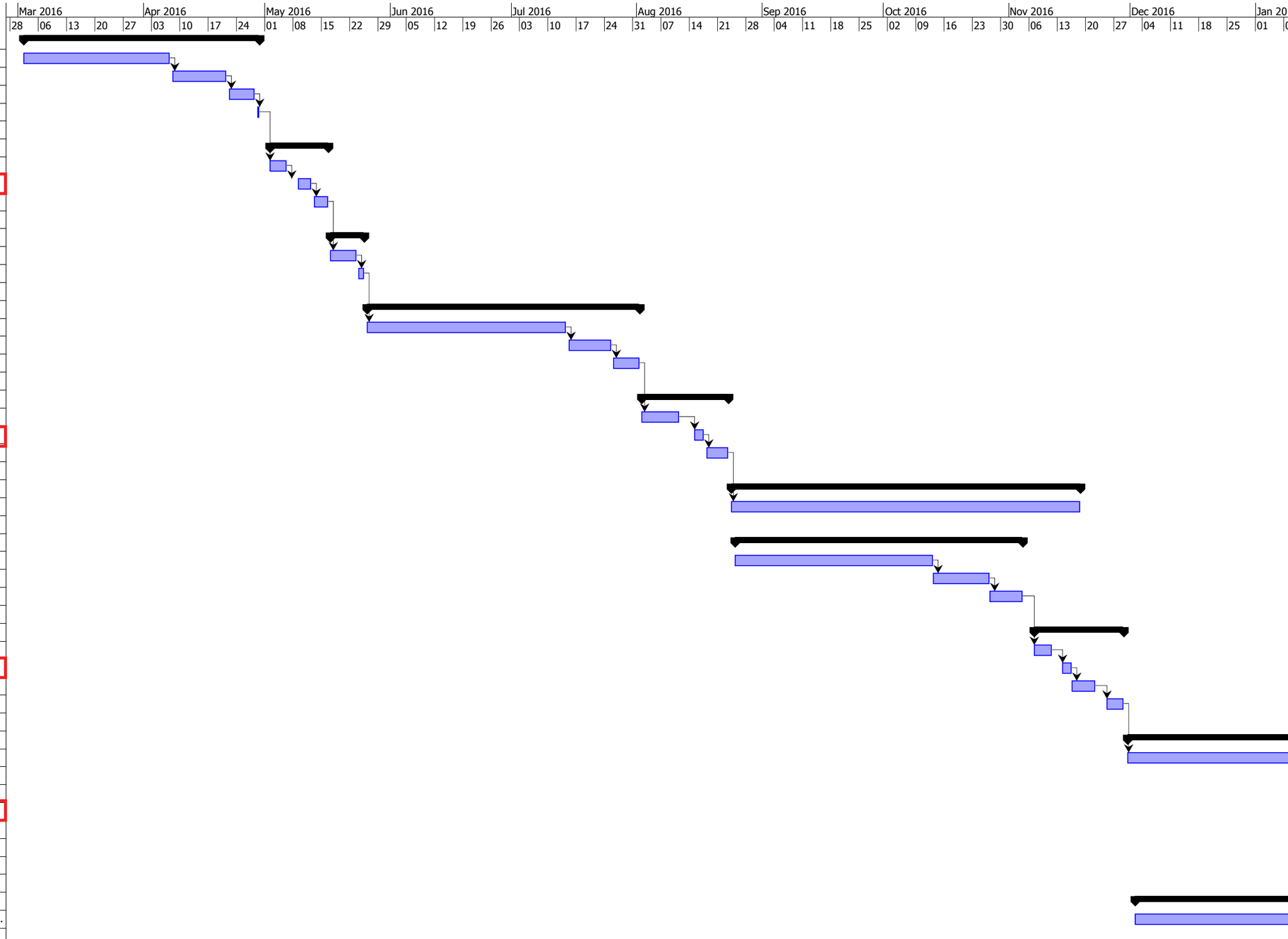
Stabiliteit technisch is de draagkracht van de grond voldoende om te werken met een vloerplaat op volle grond. Bijkomende kosten voor speciale funderingen zijn niet nodig. De wanden zijn standaard spouwmuren en de dakstructuur bestaat uit een primaire satalstructuur ingevuld met geprefabriceerde tweeschalige geïsoleerde dakelementen.

De vooropgestelde architectuur wil kwaliteit bieden in zijn ruimtelijke vertaling, eerder dan te zoeken naar een doorgedreven detaillering. Het ontwerp verdraagt in die zin zeer eenvoudige details en ‘goedkope’ materialen.

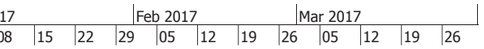
SAMENVATTING OPPERVLAKTES EN RAMING									
NIEUWBOUWPROJECT KINDEROPVANG & SPORTACCOMODATIE									
Open Winvorm Westrozebeke									
SAMENVATTENDE MEETSTAAT OPPERVLAKTES – RAMING excl. Btw en erelonen									
	FUNCTIE	**EH**					**ONTWERP**	**RAMING OPP**	**TOTAAL €**
							Totaal m2	€/m2	Totaal m2
GEBOUW							**506**	996,64 €	**504.300,00 €**
GEMEENTELIJKE BKO							**223**		**212.900,00 €**
	Sas	m2					6	1.000,00 €	6.000,00 €
	Vestiaire	m2					9	1.000,00 €	9.000,00 €
	Balie	m2					6	1.000,00 €	6.000,00 €
	Sanitair	m2					12	1.200,00 €	14.400,00 €
	Berging (+ technieken erboven op half niveau)	m2					30	850,00 €	25.500,00 €
	Speelruimte	m2					160	950,00 €	152.000,00 €
KANTINE							**126**		**142.100,00 €**
	Sas	m2					7	1.000,00 €	7.000,00 €
	Bar + vrije ruimte voor tafels en stoelen	m2					75	1.200,00 €	90.000,00 €
	Berging (+ technieken erboven op half niveau)	m2					22	850,00 €	18.700,00 €
	Sanitair	m2					22	1.200,00 €	26.400,00 €
POLYVALENTE ZAAL							**132**		**129.300,00 €**
	Open binnenruimte	m2					102	950,00 €	96.900,00 €
	Vergaderruimte	m2					18	1.000,00 €	18.000,00 €
	Keuken	m2					12	1.200,00 €	14.400,00 €
BERGING VOETBAL	Berging aan bestaande kleedruimtes of tribune veld	m2					25	800,00 €	20.000,00 €
BUITENAANLEG							**1245**	75,25 €	**93.625,00 €**
GEMEENTELIJKE BKO									
	Ommuring in betonsteen (incl. Funderingen)	m3					7,7	1.000,00 €	7.700,00 €
	gazon en beplanting	m2					280	75,00 €	21.000,00 €
KANTINE EN POLYVALENTE ZAAL									
	Publieke ruimte in prefab betonplaten (incl. Funderingen)	m2					365	75,00 €	27.375,00 €
	Bomen en heersters	st					10	175,00 €	1.750,00 €
	Steeg in betondallen 40x40 (incl. Fundering)	m2					380	40,00 €	15.200,00 €
	Zitbanken en 'tribune' prefab beton + trapje	lm					60	270,00 €	16.200,00 €
BOORDEN, TALUD									
	Gemengde beplating met varens, bloemen, laaggroeiers	m2					220	20,00 €	4.400,00 €
TOTAAL €	**raming per m2 excl. Erelonen, grond en btw**								**597.925,00 €**
RAMING PER LOT									
Artikel	Beschrijving	MC	ME	aantal	hoeveelheid			eenheidsprijs	totaalprijs (€)
LOT 0	**AANNEMING WERF**								**€ 4.000,00**
01	**AANNEMINGSMODALITEITEN**	SOG	st	1,00				1.000,00 €	1.000,00 €
02	**BOUWPLAATSVOORZIENINGEN**	SOG	st	1,00				3.000,00 €	3.000,00 €
03	**AFBRAAK- & SCHORINGSWERKEN**	SOG	st	0,00				0,00 €	0,00 €
04	**VEILIGHEIDS- & GEZONDHEIDSPLAN**	SOG	st	0,00				0,00 €	0,00 €
LOT 1	**ONDERBOUW**								**€ 55.268,57**
10	**GRONDWERKEN ONDERBOUW**								14.650,00 €
10.10	**Grondwerken onderbouw – algemeen**	VH	m3	1	187,50			€ 20,00	€ 3.750,00
10.20	**Bouwputten - algemeen**	VH	m3	1	10,00			€ 65,00	€ 650,00
10.30	**Sleuven - algemeen**	VH	m3	1	150,00			€ 50,00	€ 7.500,00
10.50	**Verwijdering massieven - algemeen**								
10.70	**Wederaanvullingen - algemeen**	VH	m3	1	50,00			€ 55,00	€ 2.750,00
12	**FUNDERINGEN OP STAAL**								8.325,00 €
12.10	**Funderingszolen/stroken - algemeen**	VH	m3	1	48,00			€ 150,00	€ 7.200,00
12.20	**Aardingslus - algemeen**	FH	st	1	150,00			€ 7,50	€ 1.125,00
15	**VLOERLAGEN ONDERBOUW**								16.543,57 €
15.20	**Draagvloeren op volle grond - algemeen**	VH	m2	1	625,00			€ 25,00	€ 15.625,00
15.40	**Vochtwerende lagen - algemeen**	VH	m2	1	524,00			€ 1,75	€ 918,57
17	**RIOLERINGSELEMENTEN ONDERBOUW**								15.750,00 €
17.10	**Rioleringsstelsel - algemeen**	VH	m2	1	450,00			€ 35,00	€ 15.750,00
LOT 2	**BOVENBOUW – WANDEN**								**€ 90.742,00**
20	**WANDOPBOUW PER TYPEPAKKET**								84.337,00 €
20.20	**Spouwmuren**	VH	m2		505,00			€ 125,00	**€ 63.125,00**
	betonblokken 14cm + isolatie + vide + betonblok 9cm								
20.30	**Binnenmuren**	VH	m2		246,00			€ 47,00	**€ 11.562,00**
	– betonblokken achter de hand gevoegd								
20.40	**Binnenmuren – cellenglas**	VH	m2						**€ 5.250,00**

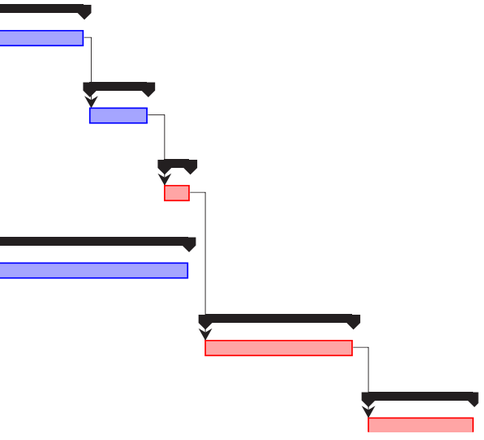
	aanzet buitenmuren			1	175,00			€ 30,00	€ 5.250,00
20.50	**Betonkolommen luifels (incl. Funderingen)**	FH	st						**€ 4.400,00**
	luifel BKO			4				€ 550,00	€ 2.200,00
	luifel KANTINE			4				€ 550,00	€ 2.200,00
24	**GEVELELEMENTEN / BOUWSTEEN**								6.405,00 €
20.10	**Gevelstroken dakrand in beton**	VH	m2						
	totaal alle daken			1	36,60			€ 175,00	€ 6.405,00
LOT 3	**DAKWERKEN EN VLOEREN**								**€ 150.669,00**
33	**VLOEREN EN DAKEN PER TYPEPAKKET**								136.669,00 €
30.10	**Binnenvloer gelijkvloers :**	VH	m2						
	PUR + chape + afwerking keramische tegel								
	alle vloeren BKO, Kantine, Polyvalente zaal			1	524,00			€ 80,00	€ 41.920,00
30.12	**Buitenvloer gelijkvloers :**	VH	m2						
	afwerking polierbeton incl. Funderingen								
	zone onder luifels			1	98,00			€ 58,00	€ 5.684,00
30.20	**Predallen verdieping technieken :**	VH	m2						
	predallen onafgewerkt + druklaag								
	technisch tussenverdiep			1	60,00			€ 40,00	€ 2.400,00
30.30	**Dakopbouw :**	VH	m2						
	tweeschalige geïsoleerde dakelementen (afw								
	multiplex berk + folie + latwerk + golfplaten)								
	dak woning			1	579,00			€ 135,00	€ 78.165,00
30.31	**Lichtstraat**	FH	st						
	Polyvalente zaal			1				€ 8.500,00	€ 8.500,00
38	**DAKWATERAFVOER**	SOG	st	1,00				14.000,00 €	14.000,00 €
LOT 4	**GEVELSLUITING**								**€ 53.625,00**
40	**BUITENRAMEN & -DEUREN**								53.625,00 €
40.10	**Ramen : profielen / pvc - algemeen**								
	vaste ramen	FH	m2	1	35			€ 375,00	€ 13.125,00
	opengaande ramen	FH	m2	1	90			€ 450,00	€ 40.500,00
43	**GEVELVOEGEN EN KITTEN**								0,00 €
43.20	**voegvullingen - algemeen**								
	inbegrepen in prijs van betonsteen								
LOT 5	**BINNENAFWERKING**								**€ 40.750,00**
54	**BINNENDEUREN & -RAMEN**								19.250,00 €
54.10	**Binnendeuren**								
	Enkele deuren	FH	st	7				€ 350,00	€ 2.450,00
	Dubbele deuren	FH	st	4				€ 700,00	€ 2.800,00
	Accordeon deuren (Geheel)	SOG	st	2				€ 7.000,00	€ 14.000,00
57	**VAST BINNENMEUBILAIR**								21.500,00 €
57.10	**Sanitair**								
	sanitair BKO	FH	st	1				€ 5.000,00	€ 5.000,00
	sanitair Kantine	FH	st	1				€ 7.500,00	€ 7.500,00
57.20	**Keukenmeubilair**								
	geheel inclusief toestellen	FH	st	1				€ 6.000,00	€ 6.000,00
	Bar	FH	st	1				€ 4.000,00	€ 4.000,00
57.30	**Kasten**								
	vestiaire BKO	FH	st	1				€ 1.500,00	€ 1.500,00
	kasten berging BKO	FH	st	1				€ 2.500,00	€ 2.500,00
LOT 6	**TECHNIEKEN/ HVAC**								**€ 70.740,00**
60	**TOTAAL HVAC**	VH	SOG	1,00	524,00			135,00 €	70.740,00 €
LOT 7	**TECHNIEKEN/ ELEC**								**€ 39.300,00**
70	**TOTAAL ELEC**	VH	SOG	1,00	524,00			75,00 €	39.300,00 €
LOT 8	**BUITENAANLEG**								**€ 93.625,00**
80	**TOTAAL BUITENAANLEG**								93.625,00 €
80.10	**Verhardingen (inclusief onderfundering)**								
	Publieke ruimte : Prefab betonplaten type 'stelcon'	FH	m2	1	365			75,00 €	€ 27.375,00
	Looppad in betondallen 40x40	FH	m2	1	380			40,00 €	€ 15.200,00
80.20	**Ommuring in betonsteen (incl. Funderingen)**								
	Ommuring in betonsteen (incl. Funderingen)	FH	m3	1	7,7			1.000,00 €	€ 7.700,00
80.30	**Bomen en beplanting**								
	gazon en beplanting	FH	m2	1	280			75,00 €	€ 21.000,00
	Bomen en heersters	FH	st	1	10			175,00 €	€ 1.750,00
	Gemengde beplating met varens, bloemen, laaggroeiers	FH	m2	1	220			20,00 €	€ 4.400,00
80.40	**Buitenmeubilair**								
	Zitbanken en 'tribune' prefab beton + trapje	FH	lm	1	60			270,00 €	€ 16.200,00
TOTAAL	**Raming per lot excl. Erelonenen btw**								**€ 598.719,57**
GEMIDDELDE VAN OPP. RAMING EN RAMING PER LOT									**€ 598.322,29**

		Name
1		**FASE VOORONTWERP**
2		tekeningen: inplanting, plannen, gevels, snedes
3		calculatie
4		toelichtingen
5		presentaties
6		**GOEDKEURING VOORONTWERP DOOR BOUWHEER**
7		goedkeuring op ontwerp
8		goedkeuring calculatie
9		verslag
10		**PARTICIPATIE**
11		presentatie project aan buurt en omwonenden
12		workshop
13		**FASE BOUWAANVRAAG + AANVRAAG SUBSIDIES**
14		tekeningen: inplanting, plannen, gevels, snedes
15		calculatie
16		toelichtingen
17		**GOEDKEURING BOUWAANVRAAG DOOR BOUWHEER**
18		goedkeuring op ontwerp
19		goedkeuring calculatie
20		verslag
21		**TERMIJN BOUWAANVRAAG**
22		termijn bouwaanvraag
23		**FASE AANBESTEDINGSDOSSIER**
24		tekeningen: inplanting, plannen, gevels, snedes
25		calculatie
26		toelichtingen
27		**GOEDKEURING EN PUBLICATIE AANBESTEDINGSDOSSIER**
28		goedkeuring op ontwerp
29		goedkeuring calculatie
30		verslag
31		publicatie
32		**TERMIJN OPMAAK OFFERTES AANNEMERS**
33		termijn opmaak offertes aannemers
34		**ANALYSE VAN DE OFFERTES**
35		opmaak verslag analys van de offertes
36		**TOEWIJZING VAN DE OPDRACHT**
37		versturen van gunningsverslag naar aannemers
38		**FASE UITVOERING**
39		tekeningen: uitvoeringsdetails, actualiseren van de plannen,...
40		**GESTANDSDOENINGSTERMIJN**
41		stand still
42		**START DER WERKEN**
43		werfopstart



WINVORM OW1506





PLANNING EN TIMING VAN DE STUDIEOPDRACHT

De verschillende fases van de studieopdracht met de bijhorende timing zijn weergegeven in deze spreadsheet. Uitgaande dat de studieopdracht kan starten begin maart 2016 dan garandeert deze timing enerzijds om het dossier voor bouwaanvraag en voor de aanvraag van subsidies te kunnen afleveren in augustus 2016.

In november 2016 kan het aanbestedingsdossier worden afgeleverd voor publicatie om dan ten laatste in februari 2017 de opdracht te kunnen toewijzen en de werf te starten in maart 2017.

Samengevat zul de volledige studieopdracht vanaf voorontwerp tot start der werken 1 jaar in beslag nemen. Van maart 2016 tot maart 2017

VOORSTEL KOSTENBEHEERSING

Per fase wordt een gedetailleerde raming opgemaakt door het ontwerpbureau en alle onderaannemers. Het betreft een raming per post en dus geen algemene oppervlakte raming.

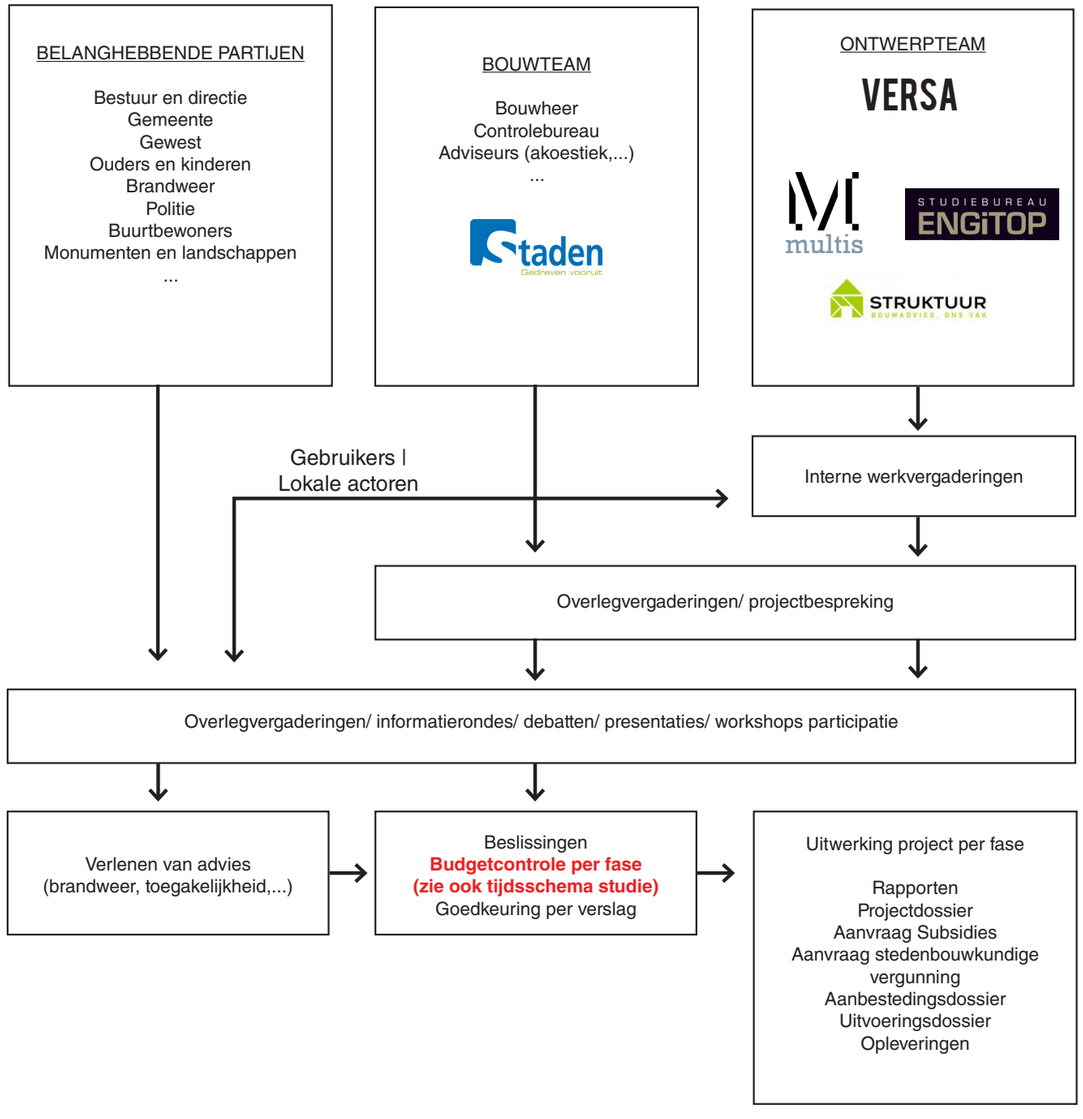
Deze raming wordt samen met het volledige dossier afgeleverd ter controle door de bouwheer. Pas na het ratificeren van het ontwerp en de raming kan er naar een volgende fase worden overgegaan. **(Zie goedkeuring calculatie in timing).** Hiervan zal de bouwheer een verslag opmaken met de officiële goedkeuring van het budget.

Deze werkmethodiek laat toe om vanaf het voorontwerp maatregelen en aanpassingen door te voeren om binnen het vooropgestelde budget te blijven.

VOORSTEL REALISATIEPROCES

Onderstaand organigram toont de overlegstructuur die we nodig achten voor vlot realisatieproces en een continuiteit van de studieopdracht en de werken. De overlegstructuur dient in overleg met de opdrachtgever gekoppeld te worden met het tijdsschema, de doelstellingen per fase, het participatieve luik en de communcatiekanalen.

Het organigram beoogt in eerste instantie het efficiënt verzamelen van informatie en advies (diensten, gebruikers,...) zodat de nodige beslissingen kunnen genomen worden om dan een uitwerking per fase te realiseren.





WWW.VERSA-ARCHITECTURE.BE INFO@VERSA-ARCHITECTURE.BE