OPROEP WINVORM

NIEUWBOUWPROJECT KINDEROPVANG & SPORTACCOMMODATIE // STADEN

DERTIEN12

INHOUDSTAFEL

NIEUWBOUWPROJECT KINDEROPVANG & SPORTACCOMMODATIE // STADEN

VISIENOTA

TEAMSAMENSTELLING

RAMING & STUDIEKOSTEN

REALISATIEPROCES & KOSTENBEHEERSING

PLANNING & TIMING VAN DE STUDIEOPDRACHT

CONTACTGEGEVENS ONTWERPTEAM

ARCHITECTUURATELIER DERTIEN12
Peterseliestraat 23
8000 BRUGGE
+32 50 33 43 95

STUDIEBURO DE KLERCK NV
Oud-Strijderslaan 14
8200 BRUGGE
+32 50 32 01 22

UTIL STABILITEITSSTUDIES
Rue Thiéfry 36
1030 BRUSSELw
+32 2 241 35 60

VISIENOTA

NIEUWBOUWPROJECT KINDEROPVANG & SPORTACCOMMODATIE // STADEN

DERTIEN12

HET LANDSCHAP

Gedurende de verschillende plaatsbezoeken die wij de voorbije maanden deden aan de site in Westrozebeke, groeide onze fascinatie voor de landschappelijke kracht die de site in zich heeft. Een open landschap, historisch fel bestreden Vlaamse velden, aan de rand van het dorp. Een open, weidse ruimte, die zich vandaag de dag als dé zone voor ontmoeting en sport bij uitstek kan profileren.
Steeds meer zagen wij het als ons haalbaar streefdoel voor deze wedstrijd om een compact, in het groen geënt gemeenschapshuis op te richten, waar meerdere generaties en interesses onder één dak gebracht worden in een 'meergeneratiehuis'. Doorheen al de projecten van ons kantoor onderstrepen wij een visie waarin het sociale netwerken van en tussen verschillende generaties en bewoners bevorderd wordt. In die zin is het voor het project in Westrozebeke een goed idee om de voorgeschreven functies te clusteren: op deze manier komen diverse mensen visueel met elkaar in aanraking. We willen zowel in als omheen het nieuwe 'gemeenschapshuis' een open ontmoetingsplaats voor jong én oud creëren: voor buurtbewoners, vaste gebruikers én toevallige passanten. Zowel een cultureel, sportief als sociaal dorpsleven op zakformaat. Genesteld in het landschap… Een landschap dat wij mee opnemen in onze visie en studie, om tot een geïntegreerde totaliteit van gebouw en omgeving te komen.

“ Door het clusteren van de verschillende voorgeschreven functies komen diverse mensen visueel met elkaar in aanraking ”

speelzone

voetbalvelden

kleedkamers

kantine

De site vormt een filter tussen dorp en landschap, en ligt als een groene oase voor fietsers , spelende kinderen en voetgangers voor het grijpen. Bovendien heeft deze plek alle kwaliteiten in zich om verder te evolueren tot een 'activiteitenpark' voor iedereen…
En daar middenin zoeken wij een geschikte plek voor de kantine, bko en polyvalente ruimte.
De sleutel tot het bekomen van een compact bouwvolume met aandacht voor een doorlopende parksfeer zit volgens ons in het doordacht bundelen van de gevraagde functies.

Onze bezorgdheid bij de integratie van het nieuwe gebouw op deze groene plek, is de vrij grote impact die het nieuwe gebouw opnieuw kan hebben op het handelsmerk van deze plek: de open ruimte. Het opgegeven programma, in combinatie met onze bezorgdheid, vraagt om een slimme schakeling van het ganse programma van eisen.

SCHEMA 1
het bestaande landschap
er heerst een sterke grens tussen landschap & bebouwing
waar het bestaande gebouw een gesloten karakter heeft
maar toch een goede centrale ligging op het terrein

SCHEMA 2
de vooropgestelde opdracht
er ontstaat een versnippering van het landschap
met slechts één bevoordeeld voetbalveld

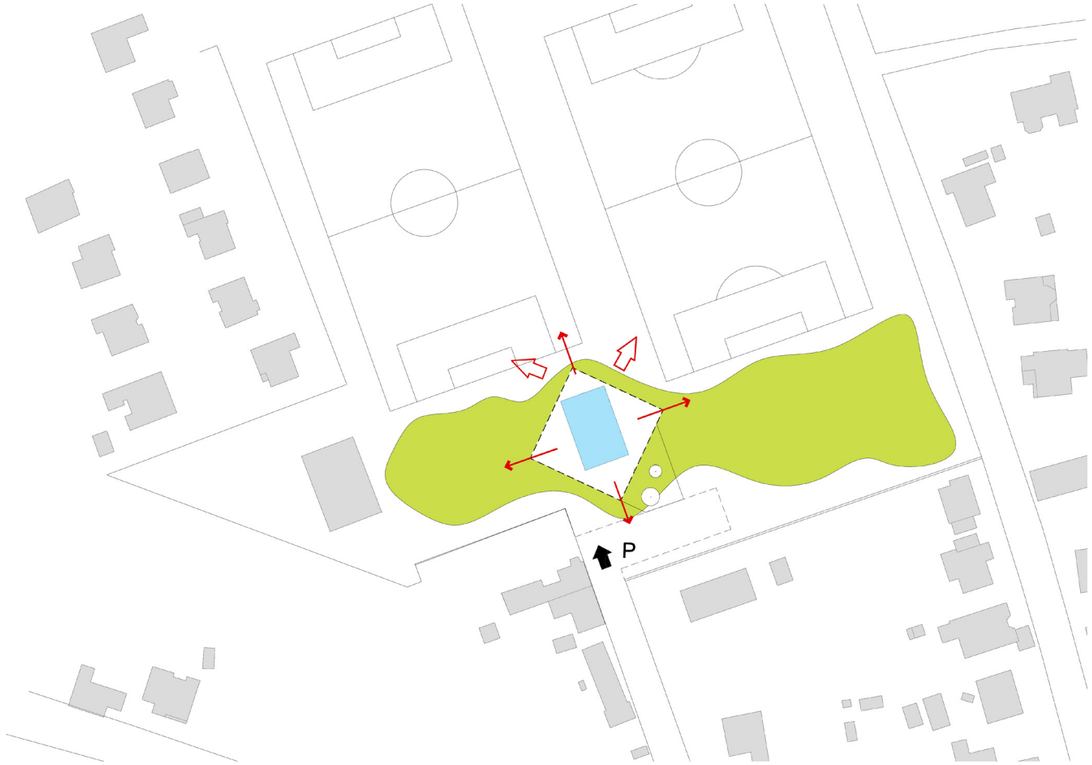
VAN VERSNIPPERENDE OPDRACHT TOT GEBUNDELDE OPLOSSING

Om het bouwproject te néstelen in haar onmiddellijke omgeving, wensen wij een situatie te ontwerpen die op een optimale manier versmelt met de aanwezige buren zoals de omliggende huizen, het chirolokaal en het gebouw met de huidige kleedkamers.

Het GRUP arceert een duidelijke "zone voor openbare bestemmingen en gemeenschapsvoorzieningen" waarbinnen mogelijkse bouwprojecten zich kunnen intekenen. Het chirolokaal en de kleedkamers omlijnen alvast op deze plek een open speelruimte (**schema 1**). Indien wij ons nieuw gebouw op het 'hoog plateau' voorzien, veroorzaken wij een verknipping van het landschap op deze plek, en een ruimtelijke opsplitsing tussen kleedkamers en kantine. Tevens wordt in deze optie het zicht slechts op één van beide voetbalvelden geoptimaliseerd . De 'speelweide' in dit deelgebied van de site wordt vervolgens in twee geknipt door het gesloten volume van de kleedkamers. Dit verengt de opdracht volgens ons té veel tot een aankleding van open restruimtes (**schema 2**), waarbij opnieuw een stukje verloren gaat van datgene wat wij net wensen te versterken: het landschap. En zo stapelden, plaatsbezoek na plaatsbezoek, onze interne eisen/uitdagingen voor het bouwproject zich op:

1. Wij willen het zicht vanuit het nieuwe gebouw naar de beide voetbalvelden richten.
2. Het speel-landschap aan de rand van het dorp willen wij optimaliseren: een vrijstaat voor sport, spel en plezier: een weidse plek, vlak bij huis, zoals vaak de oudere generaties zich nog kunnen herinneren. Een stukje nostalgie als uit gangspunt naar de toekomst.
3. Het functioneel aansluiten van kleedkamers en kantine willen we verbeteren/optimaliseren.
4. het gesloten karakter van de kleedkamers wensen wij op te heffen.
5. Wij willen in deze mooie omgeving een optimaal duurzaam project maken, dat start met een uiterst slim doordachte inplanting van ons bouwvolume.

Een ferme boterham aan bijkomende eisen, uit te voeren met een minimaal uitvoeringsbudget per m2… Met heel veel enthousiasme zochten we, testten we en vonden we volgens ons een eenvoudige en glasheldere oplossing.



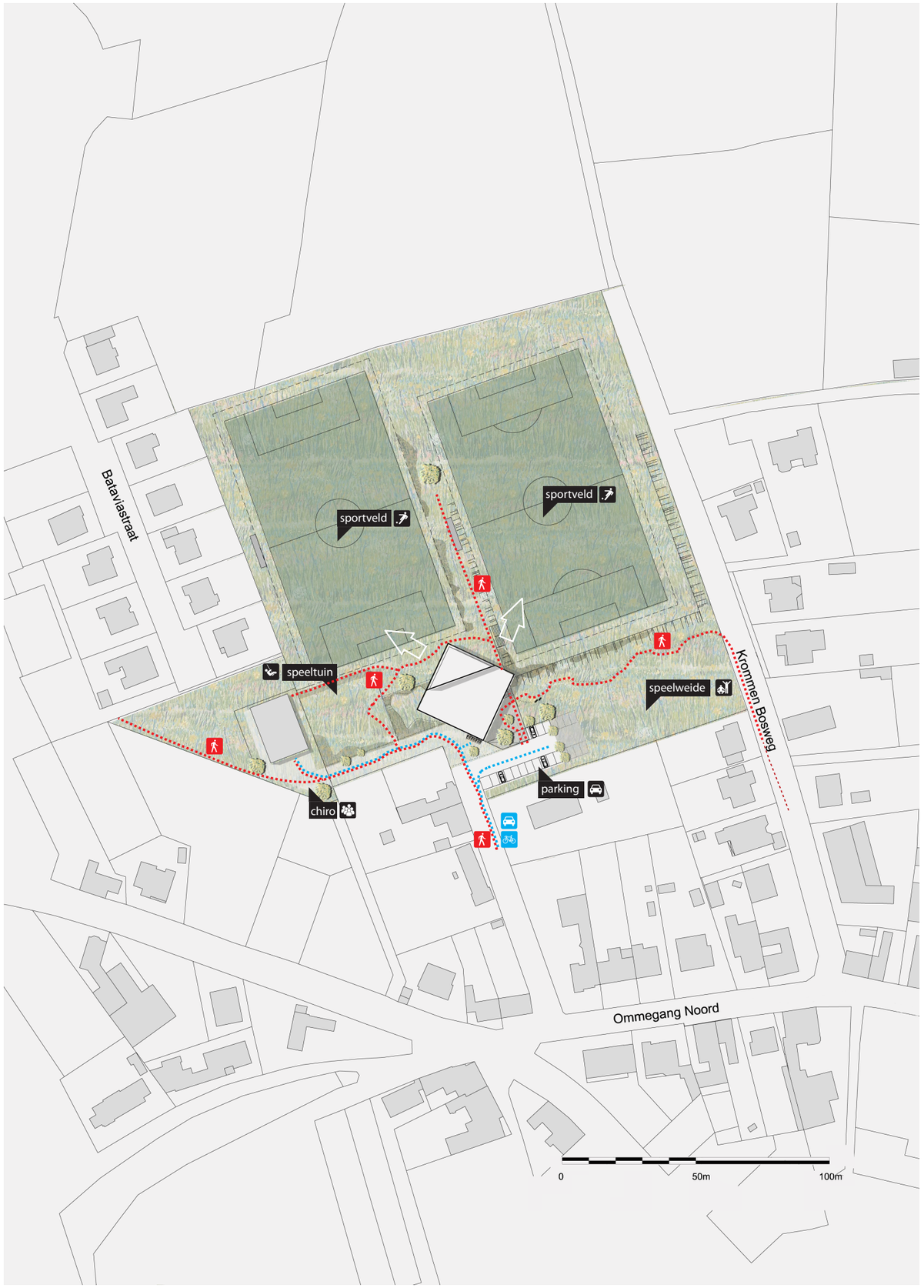
SCHEMA 3
de nieuwe inplanting
optimalisatie van de bestaande groenzone dankzij gebruik van de centrale positie van het bestaand gebouw

Wij besluiten de bestaande kleedkamers te gebruiken als bouwsteen voor ons centrum en bouwen errond als een kraag (**schema 3**). De ruimtes voor bko, kantine en polyvalente ruimte draperen wij als een transparant 'ontmoetingsdeken' omheen de kleedkamers. Hierdoor trekken we het nieuwe centrum weg van de omwonende buren, en wordt het gesloten bouwblok in het landschap dat het kleedkamervolume op heden is, een transparante en centrale scharnierplek in de speelweide tussen dorp en voetbalvelden.

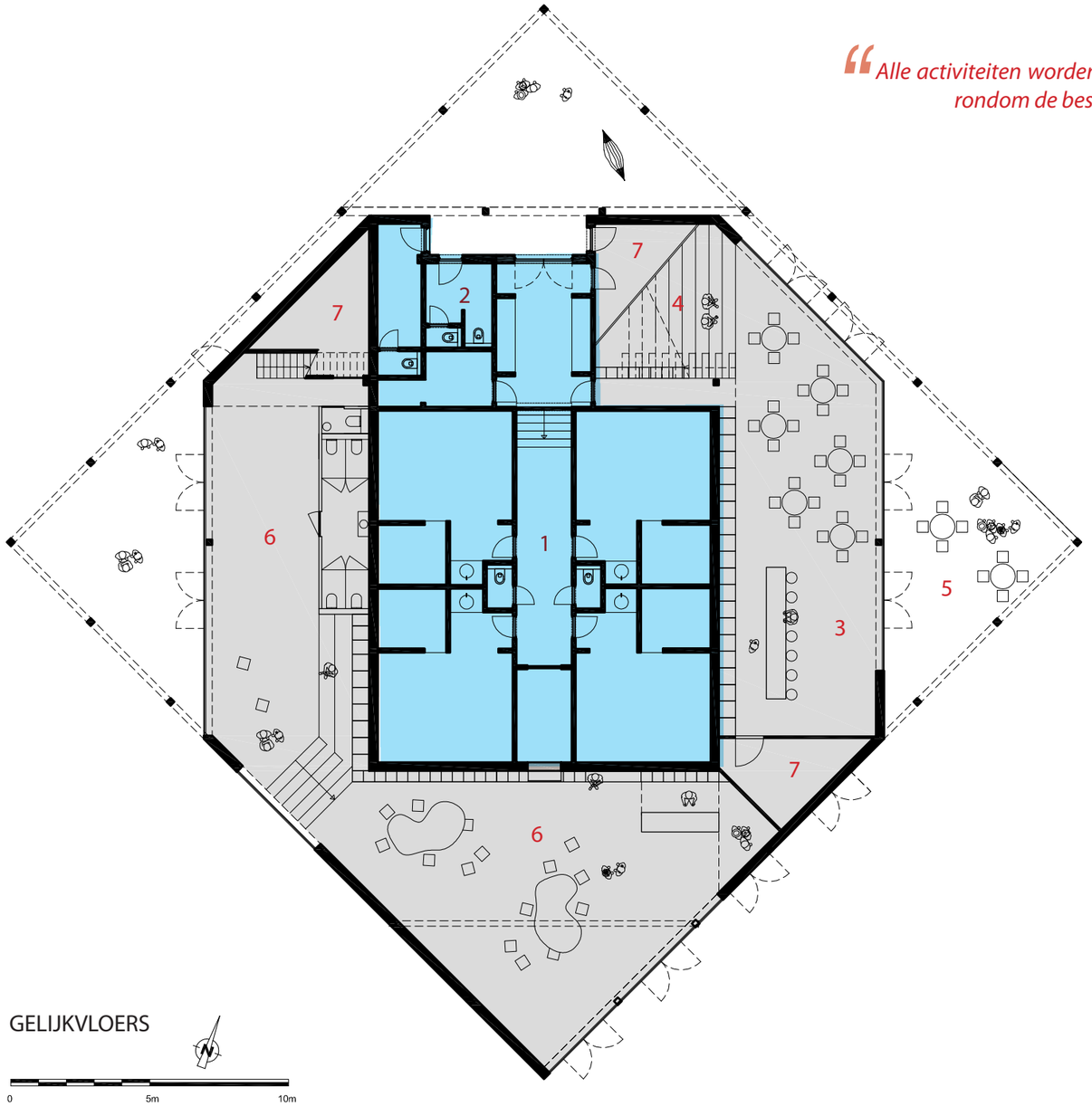
de 'gesloten' kleedkamers vormen de bouwsteen van het centrum

+

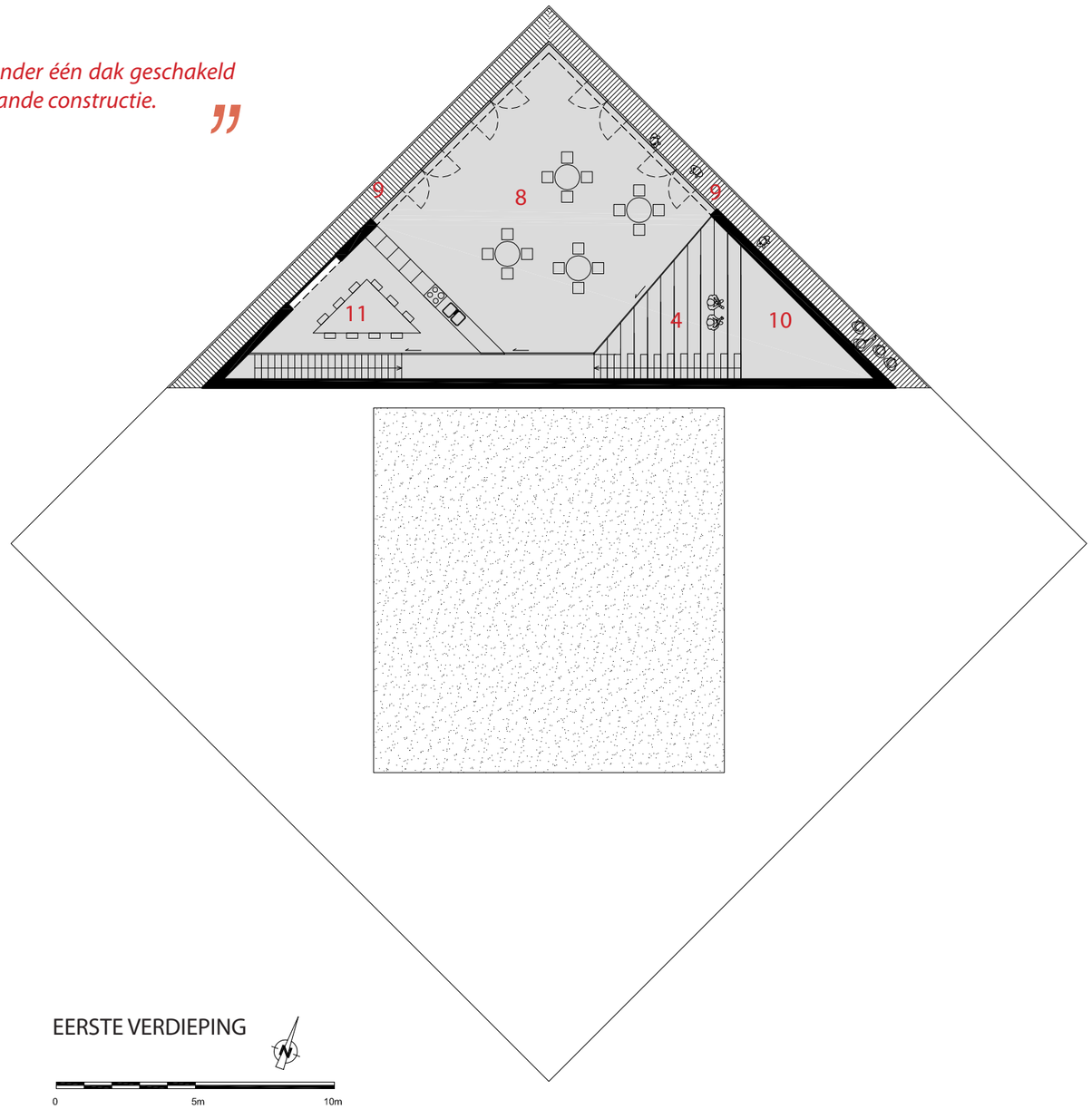
"een omringende kraag"



“Alle activiteiten worden onder één dak geschakeld rondom de bestaande constructie.”



GELIJKVLOERS



EERSTE VERDIEPING

LEGENDE

1. bestaande kleedkamers
2. bestaand sanitair
3. cafetaria
4. supporterstribune
5. terras
6. BKO
7. berging
8. polyvalente ruimte
9. zichtterras
10. vide
11. kitchenettte/ vergaderruimte

Ook binnen ons gebouw organiseert deze opstelling vele praktische pluspunten…

* Door de slimme schakeling van kleedkamers, kantine en bko op het gelijkvloers, bekomen wij de perfecte start voor een compacte, functionele en energetische optimalisatie, met maximaal behoud van het landschap tot gevolg.
* De kantine en het bko kunnen groeien en krimpen door het versmelten van beide met de polyvalente ruimte, dat als een arendsnest boven het landschap hangt. Zowel het bko als de kantine krijgen dus in de polyvalente ruimte een ‘uitwijkmogelijkheid’ naar een ultiem gepositioneerd uitkijkpunt… De positie van dit arendsnest zorgt er voor dat op beide voetbalterrein een prachtig, centraal overzicht ontstaat, als een eretribune. Dat dit ook voor de kinderen van het bko, of bvb als vergaderruimte een fenomenale plek kan worden spreekt voor zich.
* De toegang tot de kleedkamers blijft behouden.
* Door het onder één dak brengen van zowel omkleden en voor- en nagenieten verhoogt de intensiteit van de sfeer binnen het ‘voetbalhuis’ aanzienlijk.

NOORD & OOSTGEVEL
aanzicht op cafétaria

ZUID & WESTGEVEL
aanzicht op bko

OPTIMALE INPLANTING

Wij besloten het geweer van schouder te verleggen: wij verlaten heel bewust de visie om ons nieuw gebouw op de voorziene plek in te planten, maar gaan compact densifiëren, in plaats van de open ruimte te 'verkavelen'. De aanwezige constructie van de kleedkamers trekt hierbij onze aandacht. De centrale positie op de site…
Wij besluiten dit gebouw te gebruiken als bouwsteen voor ons centrum. De ruimtes voor bko, kantine en polyvalente ruimte draperen wij als een transparant 'ontmoetinsgdeken' omheen de kleedkamers. Hierdoor trekken we het nieuwe centrum weg van de omwonende buren, en wordt het gesloten bouwblok in het landschap dat het kleedkamervolume op heden is, een transparante en centrale scharnierplek in de speelweide tussen dorp en voetbalvelden.
De door de gemeente voorziene bouwplek houden wij dus voorlopig helemaal vrij. Een schenking naar de gemeente: een rustige broedplek voor nieuwe , toekomstige ideeën binnen Westrozebeke, maar vooral als proeftuin voor allerlei openlucht-activiteiten. Een weids, hoog grasplateau dat er genereus bijligt als draagvlak voor buitenspelen, avonturen voor de kinderen, zomerfeesten, speelweide,…

een plek
om te wandelen...

een plek voor kinderen om op ontdekking te gaan...

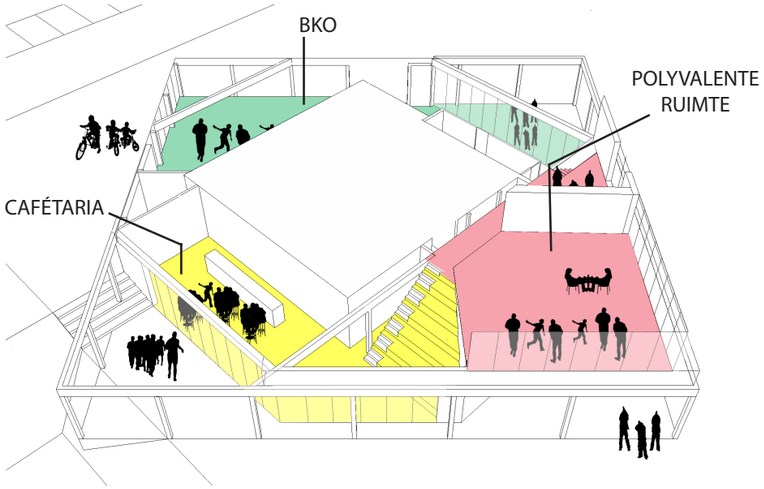
een plek
om te spelen...

een ontmoetingsplek
voor de ganse buurt!

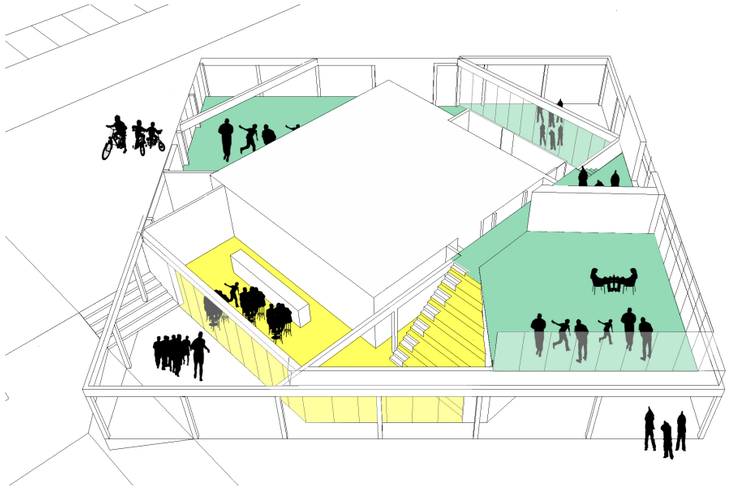
LEGENDE

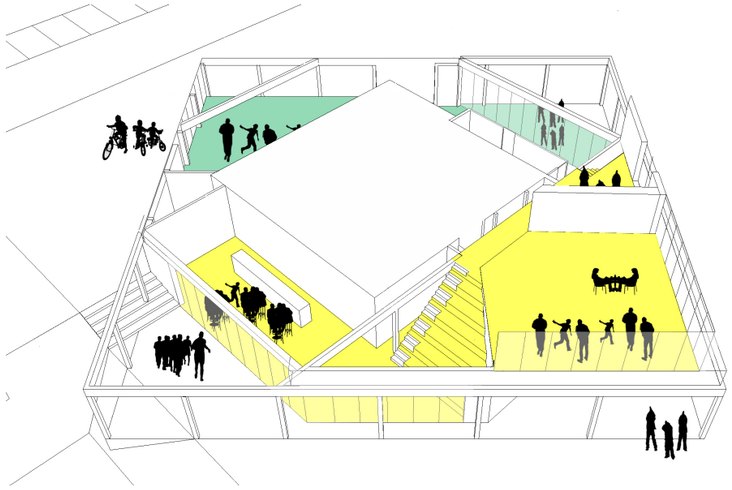
1. bestaande kleedkamers
2. cafetaria
3. supporterstribune
4. BKO
5. speelweide
6. voetbalvelden
7. parking
8. verwelkomingsplein

inplantingsplan



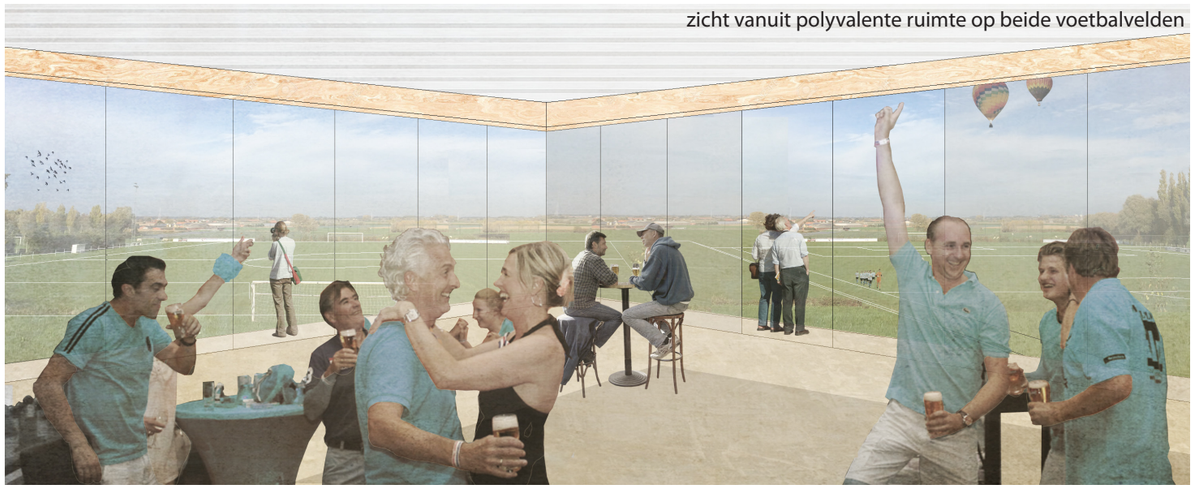
polyvalente ruimte als multi-inzetbaar geheel


polyvalente ruimte maakt deel uit van BKO


polyvalente ruimte maakt deel uit van cafétaria

* Door deze slimme schakeling worden de technieken voor verwarming en elektriciteit gebundeld. Met één ketel kunnen nu alle ruimtes bediend worden. De kleedkamers worden, door het omwikkelen met nieuwe ruimtes, extra en op een passieve manier geïsoleerd, wat de stookkosten voor dit gebouw doet verminderen.

* De verbinding van de kantine naar de polyvalente ruimte loopt via een 'supporterstribune', waarop gezeten, gerust en nagepraat kan worden, met zicht op het 'ereveld'.



zicht vanuit polyvalente ruimte op beide voetbalvelden

zicht vanuit de cafétaria op de supporterstribune en de voetbalvelden

zicht vanuit de overdekte buitenruimte op de bko en de omliggende groenzone

* de ruimtes zijn danig gepositioneerd dat het bko aansluit op de speelterreinen van de Chiro, maar evenzeer kan profiteren van de weidse ruimte die wij bewust niét bebouwen: hier kunnen bij mooi weer éxtra pleinspelen georganiseerd worden voor de grotere kinderen van het bko.

* door de geroteerde positie ontstaan drie overdekte buitenruimtes: een overdekt speelterras voor het bko op het zuiden, een overdekt supportersterras aan het 'ereveld', en een overdekt binnenkomen voor de voetballers, als filter tussen veld en kleedkamers.

* Qua materiaal hanteren wij een visie waarbij de structuur reeds de afwerking bepaalt. Wij profiteren van de basisstructuur van de kleedkamers, om met een lichte draagstructuur verder te werken. Onze houten structuur en afwerking onderstreept een duurzame, parkgebonden materialisatie. De plafonds zijn voorzien van een akoestische demping, hetgeen het groepscomfort bevordert.

Gezien de krappe budgettering/m2 in de opdrachtenbundel, lijkt het ons opportuun om in wedstrijdfase het gebouw iéts kleiner te tekenen dan opgegeven. Wij kunnen bovendien financieel extra economisch werken door herbruik van de draagstructuur van de kleedkamers, het dubbel gebruik van sanitair en technieken, en het energetisch inpakken van de kleedkamers (=verminderen stookkosten). Na een verder uitgewerkte studie omtrent opbouw, technieken en materiaalkeuzes kan het bouwvolume terug iets groter getekend worden (of zelfs groter dan gevraagd).

“De ruimtes voor bko grenst aan de groene ruimte die aansluit op de speelterreinen van de chiro en alle aanliggende weiden: de ideale plek voor kinderen om te spelen en te ontdekken.”

DE LANDSCHAPPELIJKE SCENOGRAFIE

Door onze compacte, bouwkundige ingreep, en onze aandacht voor het recreatieve landschap, zien wij de ganse site ontwikkelen tot een groene recreatieplek, dat plaats biedt zowel voor wie een korte wandelweg wenst te nemen, als voor mensen die er voor langere tijd wensen te verblijven. Waar de site voor wandelaars, lopers en fietsers een groene scharnierplek is tussen Westrozebeke en het weidse landschap, vormt ons masterplan voor de wagens een éindpunt. Bij het organiseren van de parkeerplaatsen gaan wij bewust de impact van gemotoriseerd verkeer op de site minimaliseren. Wij voorzien een fictieve parkeerlus tegen de aangrenzende percelen. Wij voorzien ruimte om de parking in een landschappelijk verhaal van 'park-eerzones' te organiseren. De huidige parking is geactiveerd als 'hoofdparking' van de site. Om het toekomen in het gebouw groener in te kleden nemen wij hier enkele plaatsen weg, die wij herplaatsen in de 'groene zone'. Deze parkeerkamer is veel landschappelijker, en ligt voor het merendeel van de tijd als een rustige landschapskamer met een groen, bloeiend karakter op de site. Deze tweede kamer wordt pas voor wagens geactiveerd indien de eerste vol staat, zoals bij piek-evenementen. Het opdelen in parkeerkamers brengt met zich mee dat de tweede kamer bijna altijd blijft functioneren als speelweide voor zowel de bewoners uit de buurt als voor de gebruikers van het nieuwe gebouw. In de openbare ruimtes wensen wij (net zoals binnen in het gebouw) na te denken over een experimenteel (dubbel) gebruik, zonder eveneens de klassieke wensen te negeren.

Met ons nieuwe centrum stellen wij kwalitatieve en dialoogstimulerende binnen-en buitenruimten voorop, die de kwaliteit van het openbare en semi-openbare domein op een nieuw niveau tillen. Het wordt een plek, dicht bij huis, die een eigentijdse invulling geeft aan de dialoog-kwaliteit tussen de diverse generaties mensen in Westrozebeke. Het wordt een warme plek op sociaal, sportief en cultureel niveau en hoopt de dorpspecifieke netwerken terug te versterken: een nieuw, rustig hart voor de gemeente, zonder een door auto's gedicteerd beeldkwaliteitsplan.

De ganse site is een oase voor voetgangers, met wandel/speelzones omheen de voetbalvelden die, net als de kerkewegels van weleer, een wandelverbinding vormen tussen de velden en het dorp. Bij het opmaken van het masterplan geven wij ruim aandacht aan de circulatie van de verschillende gebruikers op het terrein. Sommige routes worden versmolten, andere bewust gescheiden.

Het masterplan wordt gevormd door de combinatie van een gemaximaliseerde 'speelweide' (waarin het nieuwe gebouw zich centraal opstelt als activator van -en verwelkoming op de nieuwe site) van deze ganse zone, in combinatie met een ontdek-wandel- en doe-lint omheen de voetbalvelden.

Dit boeiend, gemeenteversterkend project in nauwe overleg met de stad uitwerken zien wij als een uiterst haalbare kaart. Met gróót enthousiasme werken wij graag mee aan een project waarbij de waardevolle open ruimte voor spel, sport en ontspanning, op een doordachte manier terug vast gebeiteld staat voor de volgende generaties… Een enorm uitdagende opdracht in onze provincie die wij graag met ons ganse team ter harte nemen.

1. Kostenefficiënte duurzame maatregelen

Om een duurzaam project te ontwikkelen werken wij uiteraard met de klassieke trias energetica, maar een écht duurzaam project vraagt om een brede waaier aan aandachtspunten. Het vrijhouden van het opgegeven bouwterrein bvb, maw het spaarzaam omgaan met landschap. Alle leden van ons ontwerpteam, al gaat zijn/haar interesse nu uit naar landschap, structuur of binnenklimaat, streeft binnen dit project naar de meest kostenefficiënte, duurzame maatregelen. Op deze manier wordt met de beschikbare financiële middelen een maximale energie-en ruimtebesparing gerealiseerd.

Het principe van de Trias Energetica stelt dat de toepassing van energie-efficiëntie maatregelen volgens drie opeenvolgende stappen dient te gebeuren.

In het licht van de Trias Energetica is het koppelen van alle ruimtes omheen de kleedkamers een optimaal uitgangspunt:

a. Reduceer de energievraag

Het basisconcept van ons ontwerp draagt in zich dat we een oud gebouw volledig inpakken met een nieuw, perfect geïsoleerd gebouw. Nieuwe ruimtes en bestaand gebouw vormen een zeer compact geheel, wat het warmteverlies beperkt: hierbij schenken wij ruimte aandacht aan de compactheid van het gebouw, de isolatiegraad en de mate van luchtdichtheid van de gebouwschil. Om op een natuurlijke manier oververhitting tegen te gaan, zorgen de luifels voor een natuurlijke zonwering boven de ramen, op deze manier realiseren we een gebouw zonder koeling.
Bouwfysische eigenschappen: dik pakket isolatie en hoge luchtdichtheid
Efficiënte en doeltreffende ventilatie door middel van vraagsturing op basis van CO2-detectie
Energiezuinige verlichting met intelligente sturing door aanwezigheidsdetectie

b. Zet duurzame energiebronnen in

Eventueel kan nagedacht worden om bij de vervanging van de ketel de sanitair warm-water productie te voorzien door een zonne-boiler met bijhorende zonne-panelen. Het inzetten van deze toepassing is een meerprijs maar de investering kan bestudeerd worden ifv total cost of ownership om de terugverdientermijn te simuleren.

c. Gebruik niet-duurzame energiebronnen zo efficiënt mogelijk

Condenserende gaswandketel met weersafhankelijke watertemperatuurregeling, in combinatie met een afgiftesysteem op lage watertemperatuur
Gezoneerde in- en uitschakeling van verwarming en ventilatie: enkel verwarmen en ventileren van de delen die in gebruik zijn

2. Verwarming

Verwarming gebeurt door middel van een nieuwe condenserende gaswandketel. Met één ketel kan in principe het ganse gebouw verwarmd worden, met mogelijkse tussentellers. Een weersafhankelijke watertemperatuurregeling garandeert een maximaal rendement en een minimaal verbruik en uitstoot.
De nieuwe ketel wordt geplaatst in de bestaande technische ruimte ter vervanging van de bestaande ketel. Aangezien de ketel werkt met gesloten verbranding en een vermogen heeft van minder dan 70kW, is geen onder- en bovenverluchting van de technische ruimte vereist en kan hier rondom gebouwd worden.

De nieuwe kinderopvang krijgt vloerverwarming voor een optimaal thermisch comfort voor de spelende kinderen. Alle overige ruimtes worden verwarmd met plaatstalen radiatoren.

De bestaande radiatoren van de kleedkamers worden aangesloten op de nieuwe ketel. De bestaande ketel kan dan weggenomen worden. Er blijft zo slechts 1 ketel over voor het geheel, wat de onderhoudsvriendelijkheid ten goede komt. Bovendien kunnen de bestaande radiatoren zonder probleem gevoed worden met het nieuwe en zuinige lage temperatuurregime omwille van het sterk verminderde warmteverlies van de kleedkamers.

3. Ventilatie

De 3 ruimtes worden elk afzonderlijk uitgerust met een ventilatiesysteem C+. Dit systeem bestaat uit centrale dakextractor voor de afvoer en de nodige raamroosters voor de toevoer van verse lucht. De dakextractor heeft frequentiegeregelde ventilatoren, gestuurd door CO2-detectie. Gezien het gebruik van de verschillende ruimtes hoofdzakelijk alternerend, en dus niet gelijktijdig zal voorkomen, wordt geopteerd om de dimensionering van de ventilatie-installatie te beperken op deze alternerende bezetting. Deze kleinere installatie heeft het voordeel dat het verbruik veel beperkter is. De installatie zal echter wel berekend worden om op uitzonderlijke piekmomenten voldoende vermogen te leveren. Op die manier wordt er altijd voldoende geventileerd om een aangenaam binnenklimaat te creëren, maar toch nooit teveel met het oog op het minimaliseren van het elektrisch verbruik voor de ventilatoren en van het gasverbruik voor opwarmen van de verse buitenlucht.
Naast de automatische sturing is er per ruimte ook een manuele bediening om de ventilatie volledig open te sturen, bijvoorbeeld in het geval van oververhitting.

Om de drukverliezen in de kanalen te beperken, en aldus de SFP te minimaliseren, worden maximale luchtsnelheden gerespecteerd van 4 m/s in de hoofdkanalen en 2,5m/s in de nevenkanalen. Deze lage snelheden hebben tevens een zeer gunstig akoestisch effect.

4. Sanitair

De sanitaire installatie wordt zo ontworpen dat het waterverbruik tot een minimum beperkt wordt dmv waterbesparende spoelfunctie op de toiletten en zelfsluitend kraanwerk.

5. Verlichting

Omwille van duurzaamheid en onderhoud wordt uitsluitend gebruik gemaakt van energiezuinige verlichting, bestaande uit LED-verlichting en fluorescentieverlichting.

In alle lokalen met een niet permanente bezetting zoals sanitaire ruimtes wordt gebruik gemaakt van aanwezigheidsdetectie waardoor dus het elektriciteitsverbruik van deze lokalen nog verder onder controle wordt gehouden. Ook hier starten wij echter met een goed plan: een uitgekiend daglichtconcept waarbij bespaard wordt op kunstmatige verlichting, en in de winter geprofiteerd wordt van de zonnewinsten.

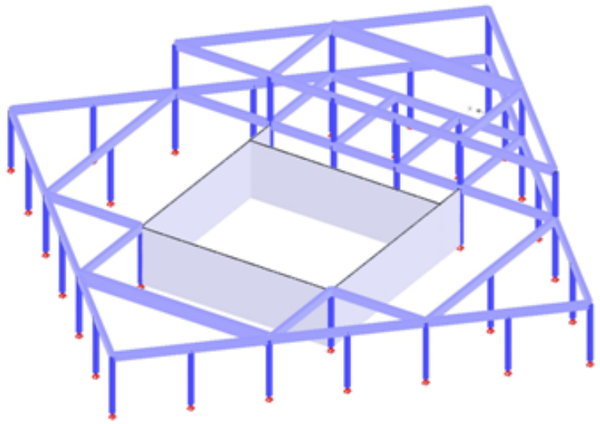
6. Elektriciteit

In de bestaande technische ruimte komt een nieuw elektrisch bord, voorzien van een algemene beveiliging gedimensioneerd in functie van het vermogen van erop aangesloten installatie.

Maar duurzaamheid is dus niet enkel Trias energetica… wij werken punctueel naar een aanpasbaar gebouw: wij tekenen een flexibele casco als basis voor hergebruik en toekomstige functieveranderingen. Wij werken naar een minimaal onderhoud, en stimuleren de bouwheer steevast naar een C-2-C strategie. Door het maximaliseren van natuurlijk daglicht reduceren wij de energie. Qua materialisatie zetten wij in op een latere, mogelijke recyclage.

STRUCTURELE OPVATTING

Het nieuwe gebouw met kinderopvang en sportaccommodatie wordt rond het bestaande gebouw gebouwd.
Structureel is dit een slim uitgangspunt: enerzijds kan het nieuwe (lichte) dak verticaal afdragen op de bestaande metselwerkmuren. Anderzijds kan het bestaande gebouw, dankzij de vele metselwerkmuren in beide richtingen, fungeren als een stijve kern voor het nieuwe gebouw en op deze manier grotendeels de horizontale stabiliteit garanderen. De keuze om het nieuwe gebouw rond het bestaande gebouw te bouwen geeft aldus aanleiding tot een vermindering en een vereenvoudiging van de structurele werken.



De nieuwe structuur is een regelmatig frame opgebouwd uit balken en kolommen In gelamelleerd hout. De draagstructuur vormt meteen ook de afwerking van het gebouw. De structuur loopt door van binnen naar buiten. Een juiste houtkeuze (bvb. lariks), een juiste beschermlaag (vernis of impregnering) en een juiste detaillering (verhinderen dat het water op het hout blijft staan) garanderen de duurzaamheid van de structuur. Door overdimensionering van de balken en kolommen is de brandweerstand op een eenvoudige wijze verzekerd.

Drie zijden van het gebouw hebben alleen een gelijkvloerse verdieping. De last op de houten structuur blijft dus beperkt tot een licht dak (geprofileerde staalplaat). Het lichte dak draagt eveneens op de bestaande metselwerkstructuur. Eén zijde van het gebouw heeft 2 verdiepingen. Aan deze zijde zijn op het gelijkvloers meer kolommen en balken voorzien om de lasten van de bovenliggende verdieping te dragen. Zowel de permanente last (betonplaat van 20cm) als de mobiele last (publieke ruimte) zijn in deze zone immers hoger.

Sommige gevelvlakken zijn opgevuld en zorgen, samen met de stijve kern, voor de horizontale stabiliteit.

De fundering bestaat uit een algemene plaatfundering met vorstranden. Aan de zijde met de twee verdiepingen is het mogelijk dat een iets uitgebreidere fundering (bvb. verdiepte aanzet van funderingsbalken) nodig is. Dit zal blijken uit de resultaten van de uit te voeren grondsondering.

TEAMSAMENSTELLING

NIEUWBOUWPROJECT KINDEROPVANG & SPORTACCOMMODATIE // STADEN

SAMENSTELLING VAN HET ONTWERPTEAM

Architectuuratelier Dertien12 is een team van architecten en vormt de basis en contactpersoon van het ontwerpteam. Het kantoor werd opgericht in 2009 door Peter Bernaerts, Lennart Claeys en Tom Gantois, en omvat een vast team van 9 architecten en ingenieur-architecten

Een goede samenwerking met (vaste) studiebureau's stabiliteit, technieken en epb is een grote vereiste. Met deze partners vormen wij als projectleider een denktank en elk onderdeel van de creatieve denktank moet optimaal en tijdens de verschillende fases van het ontwerp meespelen.

Bij de opstart van dit project stellen wij een team samen, met als stabiliteitsingenieur UTIL structuurstudies en SDKE als ingenieur technieken en EPB-verslaggever. Deze partners, waarmee we reeds meerdere projecten tot een goed einde brachten, zijn van bij de conceptfase betrokken ifv het nemen van de juiste ontwerpbeslissingen om zo te komen tot een geïntegreerd ontwerpvoorstel.

Het ontwerpteam bestaat daarmee uit

- voor architectuur :
  Architectuuratelier Dertien12, Peterseliestraat 23-A 80, 8000 BRUGGE, tel. +32 50 33 43 95

- Voor technieken, energieconcept, duurzaam materiaalgebruik en eventuele studie daglichttoetreding, en als EPB-verslaggever:
  Studieburo De Klerck nv, Oud-Strijderslaan 14, 8200 BRUGGE, tel. +32 50 32 01 22

- Voor stabiliteit :
  Util struktuurstudies, Thiefrystraat 36, 1030 BRUSSEL, tel. +32 2 241 35 60

SCHRIFTELIJKE VERKLARING EXCLUSIVITEIT

Ondergetekenden,

Tom Gantois, zaakvoerder voor Bvba Dertien12 architectuuratelier,
Koen De Klerck, vaste vertegenwoordiger bvba Koen De Klerck, gedelegeerd bestuurder NV De Klerck Engineering
Filip Van de voorde, zaakvoerder voor Util cvba,

Verklaren,

In het kader van de oproep Winvorm voor 'Nieuwbouwproject kinderopvang & sportaccomodatie Westrozebeke' :

Dat ze een samenwerkingsverband aangaan voor de uitvoering van de globale opdracht, en dat ze in het kader van deze opdracht zich uitdrukkelijk verbinden om, bij gunning van de opdracht aan Dertien12 architectuuratelier, exclusief deze prestaties te leveren in dit samenwerkingsverband.

Opgemaakt te Brugge, op 15 januari 2016

Tom Gantois, Filip Van de Voorde, Koen De Klerck

DERTIEN12

STUDIEKOSTEN & RAMING

NIEUWBOUWPROJECT KINDEROPVANG & SPORTACCOMMODATIE // STADEN

DERTIEN12

Ondergetekenden,

Tom Gantois, zaakvoerder voor Bvba Dertien12 architectuuratelier,
Koen De Klerck, vaste vertegenwoordiger bvba Koen De Klerck,
gedelegeerd bestuurder NV De Klerck Engineering,
Filip Van de voorde, zaakvoerder voor Util cvba,

Verklaren,

In het kader van de oproep Winvorm voor 'Nieuwbouwproject kinderopvang & sportaccomodatie Westrozebeke' :
dat we deze opdracht kunnen uitvoeren aan **volgende erelonen** :

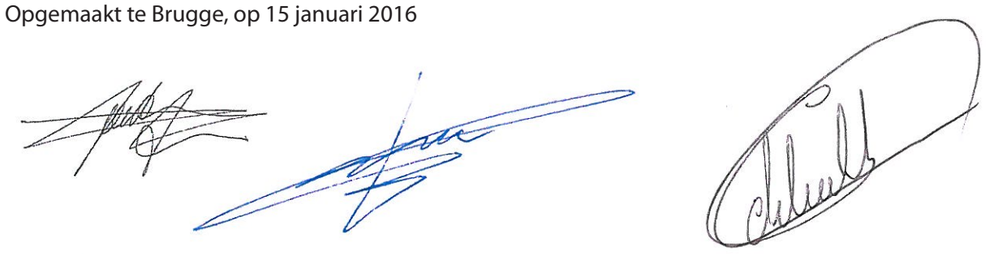
ERELOON NIEUWBOUW & OMGEVINGSAANLEG, steeds te rekenen op de totale bouwkost: **globale ereloon van 10 %**

Dit ereloon werd bepaald ifv een inschatting bouwkost van +- 500.000Euro excl btw & 100.000 euro excl btw omgevingsaanleg

In dit ereloon zitten volgende studieonderdelen inbegrepen :

- Architectuurstudie inclusief studie van de binneninrichting (incl. meubilair)
- Stabiliteitsstudie
- Studie technieken inclusief EPB- verslaggeving
- Studie inrichting buitenruimte en omgevingsaanleg
- Organisatie van de procedure voor aanstelling van de veiligheidscoördinator

Opgemaakt te Brugge, op 15 januari 2016



Tom Gantois, Filip Van de Voorde, Koen De Klerck

GEBOUW		m² bruto	prijs € / m²		TOTAAL
GEDEELTE NIEUWBOUW					€ 494.420,00
gelijkvloers	bko	219	1080	€ 236.520,00	
	kantine	106	1000	€ 106.000,00	
verdieping	polyvalent excl. vide	124	1000	€ 124.000,00	
	vide	31	900	€ 27.900,00	
GEDEELTE VERBOUWING & AANSLUITING BESTAAND GEBOUW					€ 15.000,00
tribune en aansluitingen tussen nieuw & bestaand gebouw			15000	€ 15.000,00	
LUIFELS AAN GEBOUW					€ 22.837,50
luifel overdekt	kbo	49,5	175	€ 8.662,50	
	kantine	49,5	175	€ 8.662,50	
	verdieping - luifel	31,5	175	€ 5.512,50	
				TOTAAL GEBOUW + LUIFELS	€ 532.257,50

OMGEVINGSAANLEG	m² bruto	prijs € / m²		
zone bijkomende parking	160	105	€ 16.800,00	
verharding in grasraatplaten met gras				
zone voorplein en terras kantine	264	120	€ 31.680,00	
verhardingen en aanplantingen				
zone speelruimte BKO	160	120	€ 19.200,00	
verhardingen, afsluiting en hagen en beplanting				
			TOTAAL OMGEVINGSAANLEG	€ 67.680,00
			TOTALE BOUWKOST PROJECT (excl btw)	€ 599.937,50

In de opgave werden het investeringsbedrag en bijhorende vierkante meters - en vierkante meter prijzen - zeer scherp gesteld. Daarom werd van bij de aanvang van de eerste potloodlijn gefocust op de bijna onmogelijk te realiseren opdracht van te bouwen aan 1000 euro per vierkante meter.
Van bij aanvang hebben wij gezocht om op bepaalde plaatsen oppervlakte uit te sparen om de éénheidsprijs voor de buitenschoolse kinderopvang iets te verhogen ifv de nodige binnenafwerking. Door dubbel gebruik van bvb het sanitair van de bestaande kleedkamers zijn we erin geslaagd om de éénheidsprijs van de bko op te trekken tot 1080 euro per vierkante meter.

BASISPRINCIPES DIE WE TOEPASTEN IFV SCHERP BUDGET
- Draagstructuur stabiliteit is onmiddellijk de afwerking van het gebouw
- Beperken van warmte-verliesoppervlaktes (door het bouwen omheen de huidige kleedkamers)
- Beperken van technische installaties
- Verloop technieken in opbouw
- Verluchting beperken door systeem C+
- De onderzijde van het gebouw wordt luifel, hierdoor winnen we een gratis overdekt terras
- De open vlakken in de gevel worden bepaald vanuit te halen K-peil en normatieve U-waarden zonder dat we de wand- vloer of dak pakketten hoeven te verdikken.

Bijkomend door deze ingrepen en het bouwen omheen het bestaande volume van de kleedkamers hebben we enkele voordelen gecreëerd die mee zorgen voor het drukken van de éénheidsprijs :
- Geen bijkomende nutsleidingen vereist
- Beperking van bijkomende rioleringswerken en –putten
- Mogelijks herbruik van bestaande funderingen
- Geen onnodige omgevingsaanleg aangezien we verschillende functies concentreren

Gezien de beperkte éénheidsprijs kunnen we enkel in deze fase voorzien in een gemetste toog (excl toestellen en installaties). Alle verdere integratie van vast meubilair dient in verder ontwerp bekeken te worden.

Bij het lezen van de opdrachtenbundel zijn alle functies in netto oppervlaktes genoteerd door de opdrachtgever. Dit houdt in dat normaliter nog een stuk ruimte bijgetekend moet worden voor wanden en gangen, om tot een bruto gebouwenveloppe te komen. In functie van het vooropgestelde investeringsbedrag zal dit een blijvende aandacht vragen gedurende het ganse ontwerp- en realisatieproces.

REALISATIEPROCES & KOSTENBEHEERSING

NIEUWBOUWPROJECT KINDEROPVANG & SPORTACCOMMODATIE // STADEN

DERTIEN12

REALISATIEPROCES & KOSTENBEHEERSING

Wanneer mogelijk stapt ons team eerder dan normaal in het ontwerpproces in, om zo de nadruk van het oplossen van problemen te verschuiven naar het stellen van de juiste vragen. Vanaf de beginfase werkt het team nauw samen met verschillende technisch adviseurs om alle ontwerpmogelijkheden te onderzoeken en het project tot het maximum van zijn kunnen te rekken. Dit biedt de mogelijkheid om nieuwe oplossingen voor de ruimtelijke organisatie en het compactere bouwen aan te reiken binnen het, vaak beperkte, budget. Het plezier van het ontwerpen wordt gecombineerd met professioneel management.
De volgende aanpak gebeurt volgens onderstaande kernstappen.

De analyse.

De analyse van de site omvat een onderzoek naar de historiek van de huidige bouwplaats opdat het ontwerp zich correct integreert.
De analyse omvat tevens een onderzoek naar de huidige site: en dit zowel op ruimtelijk, morfologisch gebied als op gebied van gebruik, circulatiestromen en aanwezige kwaliteiten en knelpunten.
Al deze analyses worden uitgevoerd op de verschillende schalen en op verschillende tijdstippen.

De analyse van het bouwprogramma wordt tevens onderzocht:
Wij nemen in dialoog met de bouwheer, een aantal randvoorwaarden en basisvereisten door.
Wij vullen dit aan met meerdere bezoeken aan de site en indien mogelijk enkele gesprekken met het bestuur, en gebruikers van de toekomstige functies.
Zo worden pijn- en/of pluspunten zowel op architecturaal als technisch vlak verdiept.
Tevens wensen we mee de toekomstige opties dmv workshops door te nemen. De inhoud van het ontwerpproces is voor ons cruciaal: samen met de bouwheer analyseren wij het programma van eisen, en gaan zorgvuldig op zoek naar de vraag àchter de vraag…

De analyse wordt, samen met een eventueel aangepast eisenpakket, als leidraad gebruikt bij de verdere ontwikkeling van ons ontwerp. Na het finaliseren van de analyse worden deze conclusies afgetoetst aan het bouwbudget aan de hand van m^2 prijzen

Het ontwerp.

Het ontwerp evolueert van schetsontwerp tot het voorontwerp.
In deze fase wordt het ontwerp en eventuele bijkomende ideeën getoetst aan de doelstelling (en dus ook aan het budget) in open gesprekken met de projectpartners.
Een doordacht voorontwerp is meer dan het gebouw op zich: graag zoeken we met de bouwheer naar een werkings- en uitbatingsmethode van het gebouw. De ziel van het gebouw start bij deze aankondiging van de wedstrijd, maar moet levendig gehouden worden gedurende het ganse projectverloop.
Een fundamenteel onderdeel van het voorontwerp is de voorontwerpraming. Deze voorontwerpraming wordt opgemaakt aan de hand van m^2 prijzen die resulteren uit nacalculaties van uitgevoerde projecten
Nadat de bouwaanvraagplannen ingediend werden zullen we samen met experts (IR, VC, HVAC, EPB…) de architectuurplannen technisch verder detailleren.
Na de uitwerking van het uitvoeringsontwerp wordt aan de hand van gedetailleerde opmetingen een verfijnde totaalraming opgemaakt, die de aanbestedingsklasse bepaalt.
Waar nodig wordt het ontwerp bijgestuurd zodat de oorspronkelijke voorontwerpraming niet wordt overschreden.

De aanbesteding.

De aanbesteding omvat de opmaak van aanbestedingsdossier en het aanbestedingsverslag
Dit dossier aanbesteding bestaat uit technische plannen, technische detailtekeningen, technische bestekken, meetstaten en allerhande administratieve documenten. Op het einde van de aanbesteding wordt het gunningsbedrag vergeleken met de kostprijsraming.

De controle op de uitvoering.

Deze taak omvat de wekelijkse werfvergaderingen met up to date opvolging van de planning en de budgettering per lot van werken. De opvolging van maandelijkse vorderingsstaten geeft de bouwheer een helder overzicht van de financiële evolutie van het project. Tevens leveren we bijstand bij de voorlopige & definitieve oplevering

Ontwerpteam : verdeling deeltaken.

Als algemene trekker van het team zal Architectuuratelier Dertien12 ingeschakeld worden, een team met goede ervaring inzake bouwen voor overheden.
Op alle vergaderingen zal steeds een projectarchitect van Architectuuratelier Dertien12 aanwezig zijn: die is meteen ook een duidelijk aanspreekpunt voor de bouwheer gedurende het ganse project. Dit komt éénduidige communicatie ten goede voor alle partners binnen het project. Deze projectarchitect zal ook de wekelijkse werfvergadering leiden en opvolgen.

Een goede samenwerking met (vaste) studiebureau's stabiliteit, technieken en epb is een basisvereiste. Met deze externe adviseurs vormen wij als projectleider een denktank en elk onderdeel van deze creatieve denktank wordt optimaal ingezet in en tijdens de verschillende fases van het ontwerp en uitvoering.

PLANNING & TIMING VAN DE STUDIEOPDRACHT

NIEUWBOUWPROJECT KINDEROPVANG & SPORTACCOMMODATIE // STADEN

PLANNING & TIMING VAN DE STUDIEOPDRACHT

Aangezien de opgegeven planning in het wedstrijdbundel vrij krap is naar het einde toe, voorzien wij in onze planning een kortere voorontwerptermijn dan voorzien. Tevens voorzien wij dat gestart wordt met de opmaak van het uitvoeringsdossier voordat de bouwvergunning definitief afgeleverd wordt. Op deze manier worden enkele maanden tijd gewonnen en bieden we aan de opdrachtgever voldoende tijd (één maand) om het uitvoeringsdossier nog volledig door te nemen voor de publicatie van de aanbesteding, én zorgen we dat de datum van ingebruikname (zoals opgegeven door de opdrachtgever) kan aangehouden blijven zoals voorzien.

Februari 2016	Toekennen van de opdracht aan de eindontwerper en aanhouden van het bouwprogramma of overmaken van de eventuele programmawijzigingen
Maart 2016	Start definitieve ontwerpfase na het toekennen van de opdracht aan de ontwerpers
Juni 2016	Overhandigen van definitieve voorontwerp en raming
Juli 2016	Goedkeuring van het definitieve voorontwerp en de raming door het bestuur
Augustus 2016	Indienen aanvraag tot bouwvergunning (noodzakelijke vereiste voor de volgende deadline).
Augustus 2016	Indienen aanvraag tot subsidie (strikt te volgen deadline).
September 2016	Start opmaak uitvoeringsdossiers door de ontwerpers (onder voorbehoud van het ontvangen van het brandweerverslag)
Januari 2017	Overhandigen van het uitvoeringsdossier en definitieve raming aan de bouwheer (inleesversie)
Februari 2017	Verwerken van de opmerkingen of goedkeuring van de bouwheer op het uitvoeringsdossier
Februari 2017	Publicatie van de openbare aanbesteding
April 2017	Gunning van de werken aan de algemene aannemer en start van de werken
Voorjaar 2018	Gebouw en de omgevingswerken zijn gebruiksklaar