



GROENZICHT

WINVORM OW1705
 Bouwen van 19 woningen voor sociale huur aan de
 Noordhofstraat en het aanpalende binnengebied te
 Bredene

FVWW architecten
 i.s.m.
 LIME, AA&O en Gevelinzicht

08/03/2018

INTRODUCTIE

'Groenzicht' is gelegen in de Nukkerwijk, een gebied dat zich vanaf de jaren '20 ontwikkeld heeft als uitbreiding op de bebouwing van de Nukkerbrug (1959) over de Noord Ede, richting Bredene-Dorp en -Duinen. In 1953 worden hier de eerste sociale woningen gebouwd door de Oostendse Haard. De wijk heeft een groen karakter en tot op een heden een relatief uniforme architectuurtaal.

De Oostendse Haard wenst de bestaande Nukkerwijk te verdichten door optimaal gebruik te maken van de beschikbare gronden. Vandaar de wens om 19 appartementen te realiseren op de site. De omliggende percelen zijn destijds ontworpen met een lagere densiteit in de geest van een groene tuinwijk en zijn vooral gericht naar gezinnen. Demografische evoluties vragen echter naar een compactere woonvorm met één of twee slaapkamers. **De uitdaging in de opgave ligt in de verzoening van de beoogde densiteit met behoud van het tuinwijkkarakter en een gepaste verhouding naar de omliggende gebouwkorrels.**



Situering

GEPAST REAGEREN OP DE CONTEXT

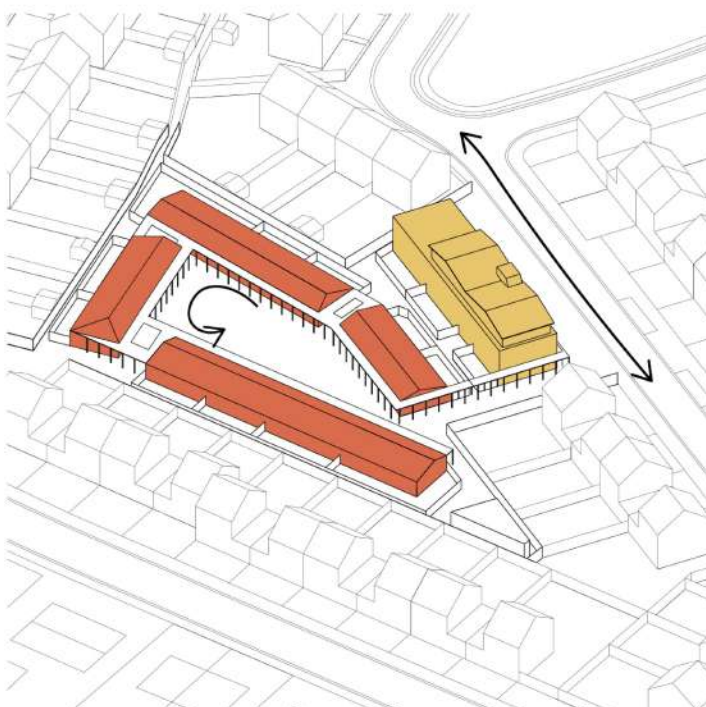
In ons voorstel gaan we op zoek naar zachte schaalovergangen naar de omliggende bebouwing. De condities aan de Noordhofstraat verschillen sterk van deze in het binnengebied.

Wonen langs de Noordhofstraat

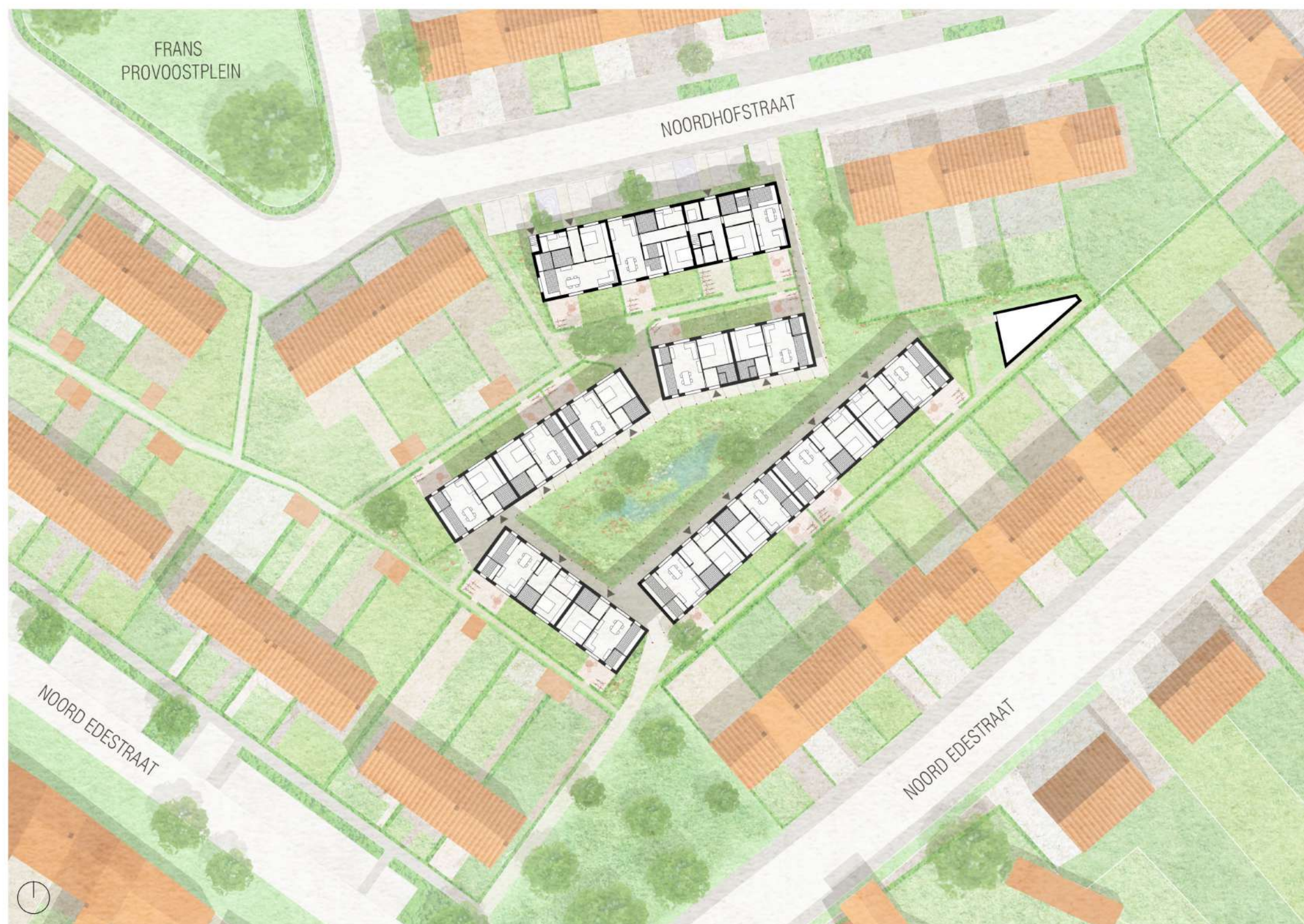
Aan de Noordhofstraat voorzien we een volume dat het straatbeeld vervolledigt. We stellen een gebouw voor dat qua footprint sterk aansluit op de naastliggende woonensembles in de Noordhofstraat en het Frans Provoostplein. Het woongebouw omvat twee bouwlagen met lokaal een derde bouwlaag ter aankondiging van de woningen in het binnengebied. De daken zijn licht hellend en zorgen voor een continuïteit en herkenbaarheid in de wijk. Dit woongebouw bevat acht appartementen, drie wooneenheden van het type 1/2 en vijf wooneenheden van het type 2/3.

Wonen in het binnengebied

De overige elf woningen zijn allemaal gelijkvloers en realiseren we in een krans in het binnengebied. De volumes omsluiten een groene open ruimte en zijn door een luifel met elkaar verbonden. We kiezen bewust voor één bouwlaag in het binnengebied om de zichten en privacy vanuit de omliggende woningen maximaal te respecteren.



Schema gebouwvolumes



Inplantingsplan gelijkvloers
1/600

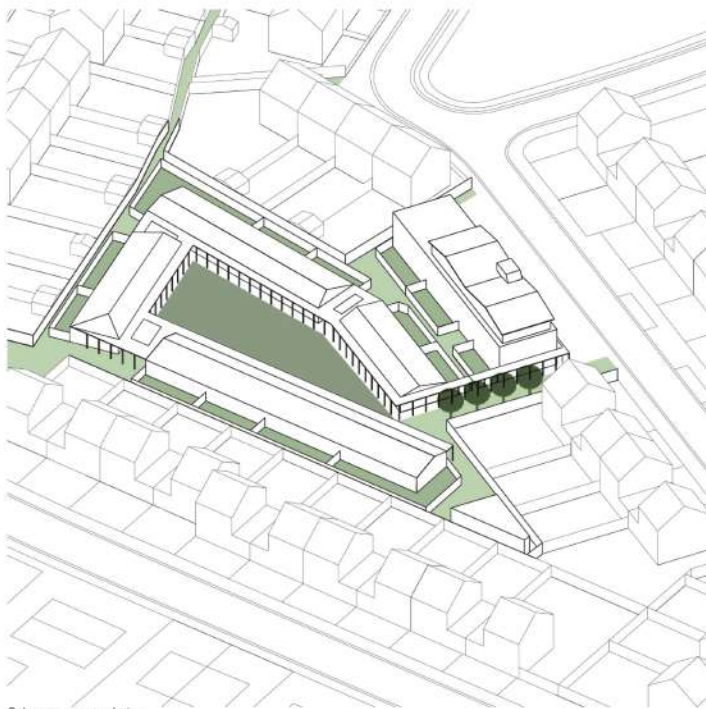
Bestaand tuinpad



EEN STELSEL VAN GROENE RUIMTES

De inplanting van de woningen in het binnengebied omsluiten aan de zijde van de voordeur een groene openbare ruimte. Het is een informele ontmoetingsplek voor de bewoners. De woningen in het binnengebied krijgen allemaal een tuintje dat aansluit op het reeds aanwezige stelsel van tuinpaden waardoor het project zich stevig verankert in het bestaande weefsel. Via de doorsteken tussen de volumes komen de bestaande en de nieuwe tuinpaden in verbinding met het binnengebied en behoudt het perceel zijn doorwaadbaar karakter. De voetgangersverbinding tussen de Noordhofstraat en de Noord Edestraat wordt versterkt.

De toegang tot het binnengebied gebeurt vanaf de Noordhofstraat. De bestaande bomenrij aan de oostzijde van het perceel behouden we als bestaand herkenbaar element en zorgt voor een landschappelijke begeleiding richting binnengebied.



Schema groene ruimtes



Impressie binnengebied

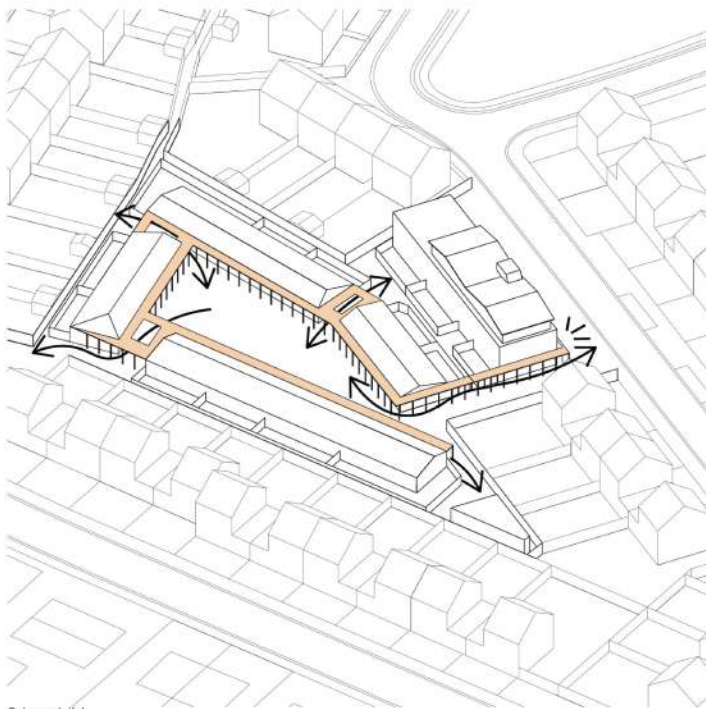


Studiemaquettes luifel

EEN LUIFEL ALS BINDEND ELEMENT

De woonvolumes in het binnengebied worden aanéengeklonken met een doorlopende luifel. De luifel geeft beschutting bij het binnenkomen en definieert de verharde circulatieruimte. We zetten de luifel door richting de Noordhofstraat als verbindend element. De luifel kondigt de woningen in de het binnengebied aan vanaf de Noordhofstraat. Bezoekers en bewoners worden begeleid vanaf de Noordhofstraat tot aan de voordeur van de woningen in het binnengebied. De inkomzones van de woningen langsheen de Noordhofstraat krijgen ook een luifeltje waardoor alle toegangen doorheen het project eenzelfde architectuurtaal krijgen.

De luifel verhoogt de woonkwaliteit in het binnengebied. De bewoners kunnen bij slecht weer de woning droog bereiken en het is ook een plek waar de bewoners bijvoorbeeld een stoel kunnen buiten zetten en elkaar informeel kunnen ontmoeten.



Schema luifel



Inplantingsplan gelijkvloers
1/600



Een talereel uit het Westerkwartier

WONEN IN GROENZICHT

Groenzicht bevat 19 woningen, waarvan 18 volgens het principe van aangepast wonen. Er zijn 10 wooneenheden van het type 1/2 met 1 slaapkamer en 9 wooneenheden van het type 2/3 met 2 slaapkamers.

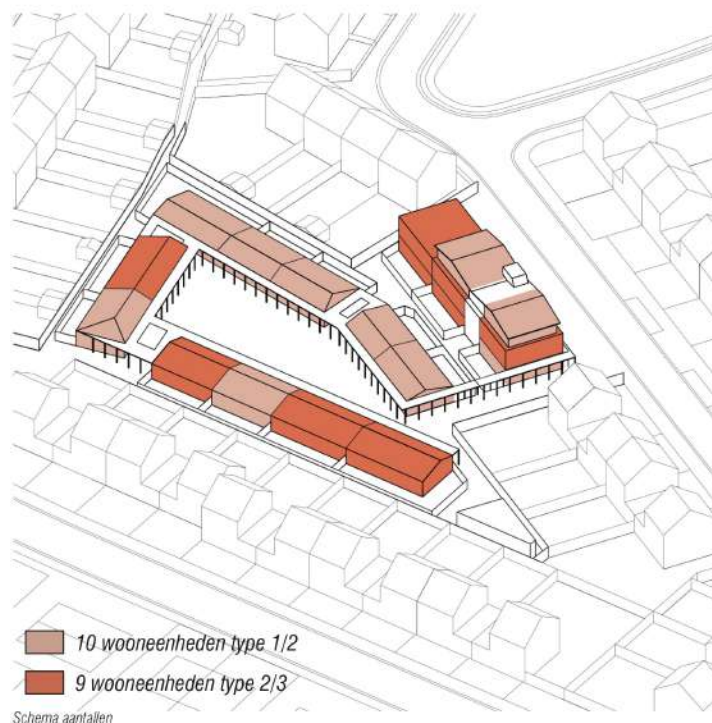
Het ontwerp voor Groenzicht is conform:

- de ontwerpleidraad sociale woningbouw VMSW 2017
- de ontwerprichtlijnen van de Oostendse Haard
- de stedenbouwkundige aanbevelingen van de gemeente Bredene
- de Vlaamse Verordening Toegankelijkheid
- de Basisnorm Brandveiligheid Laagbouw
- de bemeubelbaarheidseisen VMSW
- het normaal akoestisch comfort volgens NBN S 01-400:1

De plattegronden van de woningen hebben een heldere planfiguur; sanitaire kernen zijn logisch ingeplant en de draagstructuur is kostenefficiënt bedacht. Complexe bouwknooppunten hebben we vermeden. Door zo te werk te gaan ontstaat er financieel ruimte voor de aanleg van het binnengebied en de luifel.

Langs de Noordhofstraat zijn twaalf parkeerplaatsen voorzien, waarvan twee voor mindervaliden. Bij elke woning is in de privé tuin een overdekte fietsenstalling voorzien. De woningen op de verdiepingen langs de Noordhofstraat hebben een gemeenschappelijke fietsenberging. Aan de oostzijde van het perceel is een onderhoudsberging opgenomen voor de toezichters van de Oostendse Haard.

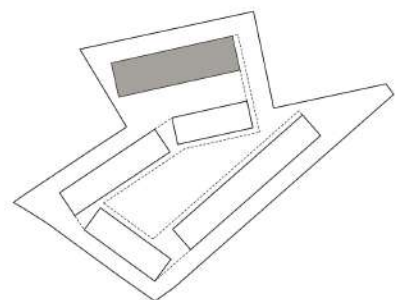
Alle gelijkvloerswoningen zijn zo ingeplant dat de voertuigen van de brandweer binnen een afstand van maximaal 60m een gevel kunnen bereiken. De gevel langs de Noordhofstraat is vlot bereikbaar vanaf de straat.



Schema aantallen



Impressie Noordhofstraat



Schema inplanting

PLAN NOORDHOFSTRAAT GELIJKVLOERS

schaal 1/100



Op het gelijkvloers worden twee wooneenheden van het type 2/3 voorzien en één wooneenheid van het type 1/2.

Alle toegangen naar de woningen liggen aan de straatzijde.

Gestapeld wonen met gedeelde binnencirculatie

De toegang naar het gestapeld wonen krijgt een windsas zorgt voor een goede afscherming van de hal met de postbussen. Fietsen of trolleys kunnen onder de luifel geparkeerd worden aan de achteringang. Zo blijft de hoofdingang net en vrij van fietsen en beschadigingen.

Beide types zijn opgebouwd rond dezelfde principes. Een ruime inkomhal zorgt voor een efficiënte organisatie. Door de dubbele oriëntatie op de Noordhofstraat en de private tuin krijgt elke leefruimte een open en luchtige uitstraling. De keuken maakt integraal deel uit van de leefruimte, maar is wel voldoende afgeschermd. De keuken heeft een directe verbinding met de berging. Via een achterdeur is de private tuin bereikbaar vanuit de berging.

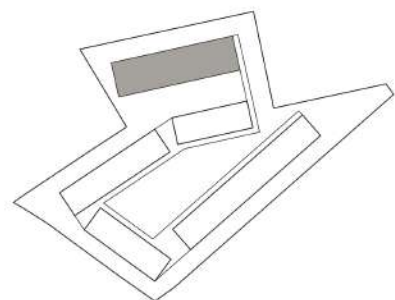
De slaapkamer(s), badkamer en het toilet geven uit in de inkomhal. Het sanitair is zo georganiseerd dat het eenvoudig aanpasbaar is in de toekomst. Door het wegnemen van de wand tussen het toilet en de badkamer voldoet de badkamer aan de eisen van toegankelijkheid. Ook is er rekening gehouden met de nodige

opstelruimtes voor en achter deuren zodat de woningen zonder noemenswaardige ingrepen aangepaste kunnen worden voor ouderen.

Alle oppervlaktes beantwoorden aan de voorschriften van de VMSW.

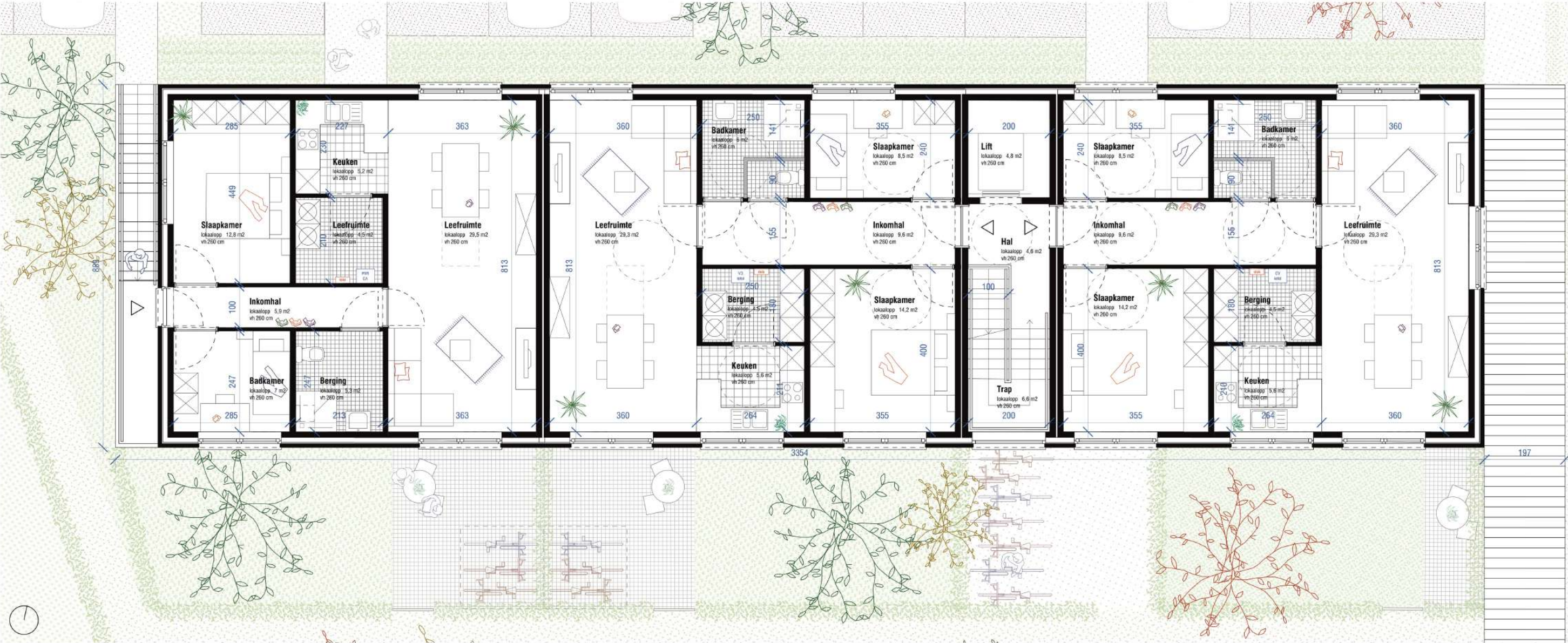
Gelijkvloers wonen met de voordeur naar de straat

De gelijkvloers woning richting het Frans Provostplein krijgt een andere planfiguur waarbij de leefruimte met keuken de volledige tuingevel beslaat.



Schema inplanting

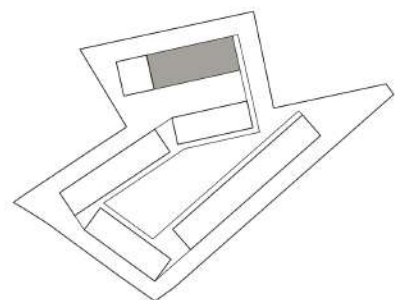
PLAN NOORDHOFSTRAAT EERSTE VERDIEPING
 schaal 1/100



Op de eerste verdieping aan de Noordhofstraat zijn drie woningen voorzien van het type 2/3.

Gestapeld wonen met gedeelde binnencirculatie
 De wooneenheden zijn opgebouwd rond dezelfde principes als de woningen van het gelijkvloers en zijn opgevat volgens het doorzon-principe.

Gestapeld wonen via de buitentrap
 Eén wooneenheid is rechtstreeks bereikbaar vanaf de Noordhofstraat via een private buitentrap. Bemeubelbaarheid en oppervlaktes beantwoorden aan de voorschriften van de VMSW.



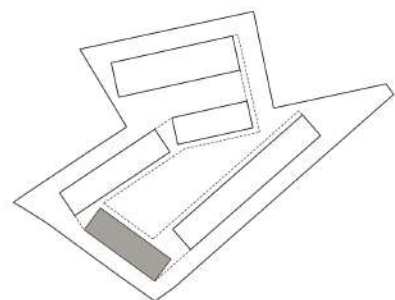
Schema inplanting

PLAN NOORDHOFSTRAAT TWEEDE VERDIEPING

schaal 1/100



Op deze verdieping zijn twee appartementen van het type 1/2 georganiseerd rond een compacte kern. De planfiguur van de eerste verdieping wordt gedeeltelijk overgenomen waardoor de technische ruimtes logisch boven elkaar gestapeld worden. Door het licht hellende dak krijgen de binnenruimtes een specifiek karakter.



Schema implanting

PLAN BINNENGEBIED WONEN IN HET BINNENGEBIED

schaal 1/100



In het binnengebied zijn er gelijkvloerse woningen voorzien, zeven van het type 1/2 en vier van het type 2/3.

Beide types zijn opgebouwd rond dezelfde principes. Een ruime inkomhal zorgt voor een efficiënte organisatie. Door de dubbele oriëntatie op het binnengebied en de private tuin krijgt elke leefruimte een open en luchtige uitstraling. De keuken maakt integraal deel uit van de leefruimte, maar is wel voldoende afgeschermd. De keuken heeft een goed zicht op het binnengebied en een directe verbinding met de berging. Via een achterdeur is de berging ook rechtstreeks bereikbaar vanuit de tuin.

De slaapkamer(s), badkamer en het toilet geven uit in de inkomhal. Het sanitair is zo georganiseerd dat het eenvoudig aanpasbaar is in de toekomst. Door het wegnemen van de wand tussen het toilet en de badkamer voldoet de badkamer aan de eisen van toegankelijkheid. Ook is er rekening gehouden met de nodige opstelruimtes voor en achter deuren zodat de woningen zonder noemenswaardige ingrepen aangepaste kunnen worden voor ouderen.

De daken van de woongebouwen in het binnengebied zijn licht hellend waardoor een aantrekkelijke en specifieke binnenruimte ontstaat.

Alle oppervlaktes beantwoorden aan de voorschriften van de VMSW.

WOONKWALITEIT BINNEN

Naastliggende impressie toont een gelijkvloerse woning in het binnengebied. Op de voorgrond zien we de doorzonleefruimte met achterin de keuken die aansluit op de berging en de binnentuin. De licht hellende dakvorm spelen we uit in het interieur en maakt de woning specifiek.

Het raam richting de private tuin loopt door tot op de vloer, het raam richting de binnentuin start op 45 cm boven de vloer waardoor de vensterbank ook als zitbank kan worden gebruikt.





Materiaalpallet

DOMESTIEKE MATERIALITEIT

We geven de woningen een herkenbare en solide materialiteit. We denken hierbij aan zachtrode baksteen met schijnvoeg. De schijnvoeg zorgt optisch voor een fijnmazig vierkant baksteenpatroon van 10 bij 10 cm. De verschalung van het baksteenpatroon sluit goed aan bij de schaal van de woningen. De plint krijgt een licht verbijzonderde uitwerking met reliëfstenen. We schenken aandacht aan de detaillering van bouwelementen zoals plinten en dorpels.

De ramen krijgen een lichte witte kleur, waarbij de opengaande delen een donker kader krijgen. Optisch zorgt dit voor een slankere profilering. Binnen worden de woningen uitgevoerd in robuuste en onderhoudsvriendelijke materialen.

UITWERKING VAN DE DERDE BOUWLAAG IN DE NOORDHOFSTRAAT

De derde bouwlaag wijkt af van het gangbare gabarit in de wijk. We stellen daarom voor om de derde bouwlaag lichtjes terug te trekken van het gevelvlak en deze uit te werken als een dakoptopping. De materialisering van deze derde bouwlaag zien we in een licht verticaal gekartelde metalen bekleding. De bovenste verdieping geven we een hellende dakvorm.

PALLET

Metselwerk

- Zachtrode strengpers, formaat 190x90x90 met schijnvoeg, wit gevoegd;
- Accenten in zachtrode reliëfsteen voor de plint, formaat 190x90x90 met witte voeg.

Dekstenen en dakranden

- Lichtgrijs geprefabriceerde beton.

Buitenschrijnwerk

- Luchtdicht geplaatst achter slag;
- Licht en donker PVC
- Dorpels in geprefabriceerd beton.

Binnenvloeren en plinten

- Keramische tegels in de massa gekleurd.



Gevel en doorsnede binnengebied



Gevel en doorsnede Noordhofstraat



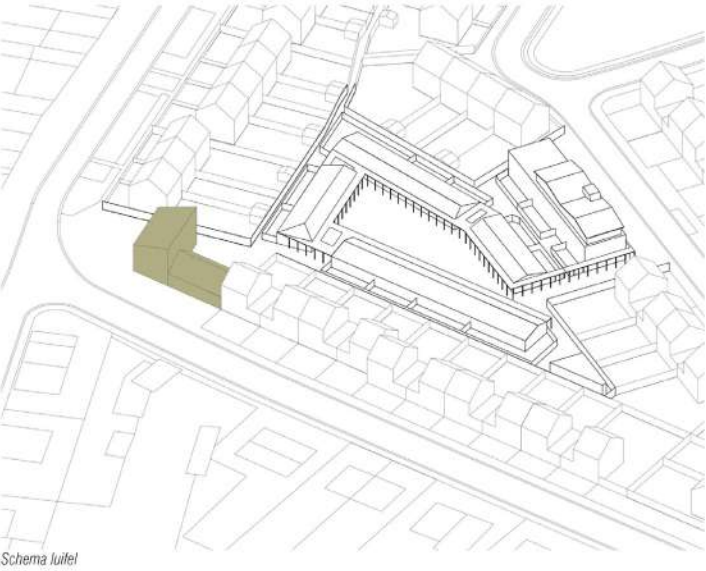
UITBREIDINGSMOGLIJKHEDEN

Het perceel op de hoek van de Noord Edestraat kan op termijn betrokken worden bij het project. Naastliggend inplantingsplan geeft hiervoor de aanzet. Het hoekgebouw op deze locatie zou ook een derde bouwlaag kunnen krijgen waarbij de derde bouwlaag op een gelijkaardige manier kan worden uitgewerkt als in de Noordhofstraat. We zijn van mening dat deze bebouwing positief kan bijdragen aan de stedenbouwkundige verankering van het binnengebied in de wijk.

MOBILITEIT

Het parkeren voorzien we langs de randen van het terrein waardoor we het binnengebied kunnen vrijwaren van gemotoriseerd verkeer. Momenteel voorzien we in het project 12 parkeerplaatsen waarvan er 2 bestemd zijn voor personen met een beperking. Dit zijn er minder dan de gevraagde 19 door de gemeente, maar kan mogelijks wel voldoen omwille van de beoogde doelgroep.

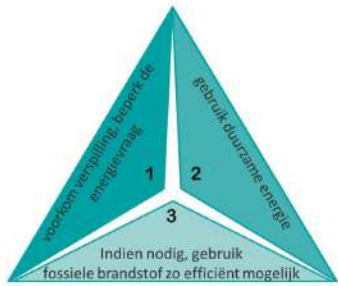
Elke gelijkvloerse woning heeft een overdekte fietsenstalling in de privétuin. De tuinen zijn via het stelsel van tuinpaden bereikbaar zodat de fietsen niet door de woning moeten. Voor de gestapelde woningen langs de Noordhofstraat is een gemeenschappelijke overdekte fietsenstalling voorzien aan de tuinzijde van het gebouw.



Schema luitel



Inplantingsplan uitbreidingsmogelijkheid



DUURZAAMHEID - ENERGIE-EFFICIËNTIE

Het Groenzicht ambieert duurzaamheid op verschillende niveaus:

- Sociaal: gemeenschappelijk binnengebied en comfortabele fietsenstalling,
- Materiaalgebruik: onderhoudsarme, degelijk en streekeigen materiaalgebruik,
- Energie: we gaan voor een Bijna EnergieNeutraal gebouw.

We starten vanuit de basisprincipes van de Trias Energetica: (1) alle energie- en materiaalstromen in het gebouw worden zo sterk mogelijk gereduceerd, (2) hernieuwbare energiebronnen worden maximaal toegepast en (3) de overgebleven energiebehoefte wordt zo duurzaam mogelijk ingevuld. Bovendien zorgen we voor een goede daglichttoetreding in de woningen.

Voor het energetische niveau streven we naar een S28 en E30. Hiermee voldoen we aan de eisen voor een Bijna EnergieNeutraal (BEN) project, zoals aangegeven in de klimaatdoelstellingen 2020. Binnen het huidige kader van de bouwwereld is dit een zeer goede en vooruitstrevende keuze van de Oostendse Haard welke we met het voltallige ontwerpteam alleen maar kunnen toejuichen.

We kunnen bovenvermelde doelstellingen waarmaken met volgende ingrepen:

- Een doorgedreven isolatieschil (12-14cm PUR);
- Passieve luchtdichtheid van de bouwschil waarmee we energieverliezen kunnen vermijden;
- Performant buitenschrijnwerk met driedubbele beglazing;
- Per wooneenheden een condenserende gasketel. Dit levert de meest energiezuinige oplossing en de laagste onderhoudskosten
- Zonnecollector per wooneenheid;
- Ventilatie type C+ evo (meting van CO2 in afvoerkanalen met lokale regeling).

DUURZAAMHEID - SYSTEEMKEUZE

Verwarming

Primaire installatie: productie door middel van individuele condenserende gasketels. De nieuwe generatie ketels halen een veel hoger rendement dan hun voorgangers. Daardoor verbruiken ze veel minder energie en zijn minder vervuילend. Een Condensatieketel is een specifiek type van hoogrendementsketel die de warmte van de rookgassen recupereert. Een ventilator blaast hierbij de rookgassen weg en zuigt de verbrandingslucht aan via een concentrische buis.

Secundaire installatie: radiatoren.

Sanitair

Sanitair warmwaterproductie d.m.v. een zonneboiler.

De zonneboiler is een term voor een verzameling van apparaten die door middel van de zon het sanitair water verwarmen. Het belangrijkste onderdeel van de zonneboiler is de zonnecollector, het zwarte paneel dat je vaak terug vindt op de daken. De collector vangt het zonlicht op en zet dit om in warmte. De geproduceerde warmte wordt meegegeven aan de transportvloeistof die steeds stroomt tussen de collector en het voorraadvat. Het voorraadvat houdt het warme water bij en zorgt dat het steeds ter beschikking staat. Indien het water toch niet genoeg verwarmd wordt door de zon, schakelt er een naverwarming in.

Hierdoor is er voortdurend water ter beschikking van 60°C.

De zonneboiler is een duurzame verwarmingsbron. In de zomermaanden wordt het water volledig door de boiler verwarmd. Dit zorgt voor een forse energiebesparing. Zelfs op een zonnige winterdag kan de boiler het sanitaire

water verwarmen zonder hulp van de naverwarming.

Het allerbelangrijkste voordeel is natuurlijk de energiebesparing. Men is niet meer afhankelijk van eindige energiebronnen zoals aardgas en mazout. Men is zeker dat deze energiebron steeds ter beschikking gaat zijn.

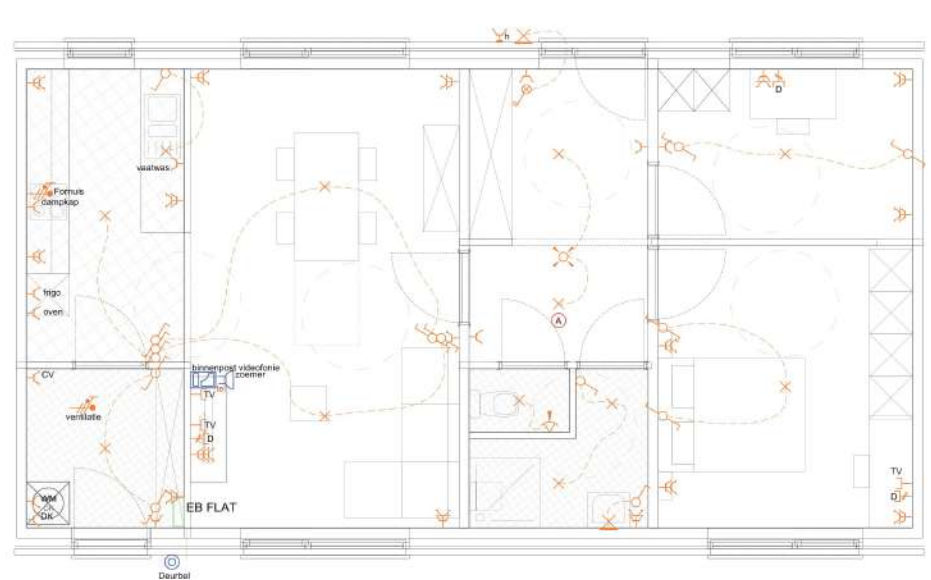
Ventilatie

Systeem C+ (evo): Natuurlijke aanvoer van lucht via roosters die geïntegreerd zijn in de profielen van het buitenschrijnwerk. Deze aanvoer gebeurt in de zogenaamde droge ruimtes (leefruimte en slaapkamers). Via spleten onder de deuren wordt de verse lucht doorgevoerd naar de “vochtige” ruimtes (badkamer, berging, toilet). De afvoer wordt voorzien in de “vochtige” ruimtes (badkamer, toilet, keuken en berging) en de slaapkamers. Deze afvoer wordt geregeld via een CO2 meting.

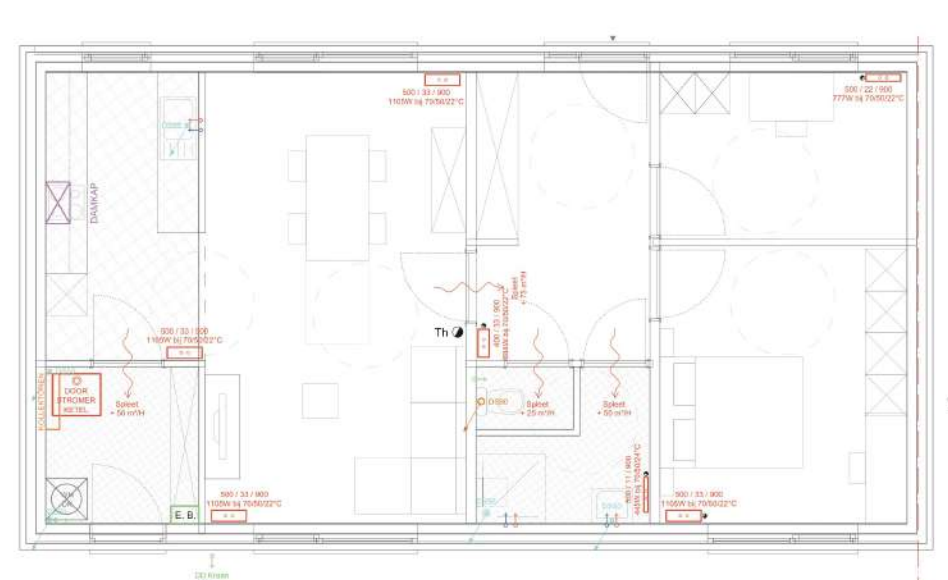
Elektriciteit

Elke woning wordt gevoed vanaf zijn elektrische teller (230V/50Hz/40A). Per woning wordt in de berging een schakelkast voorzien van waaruit alle voedingen gebeuren.

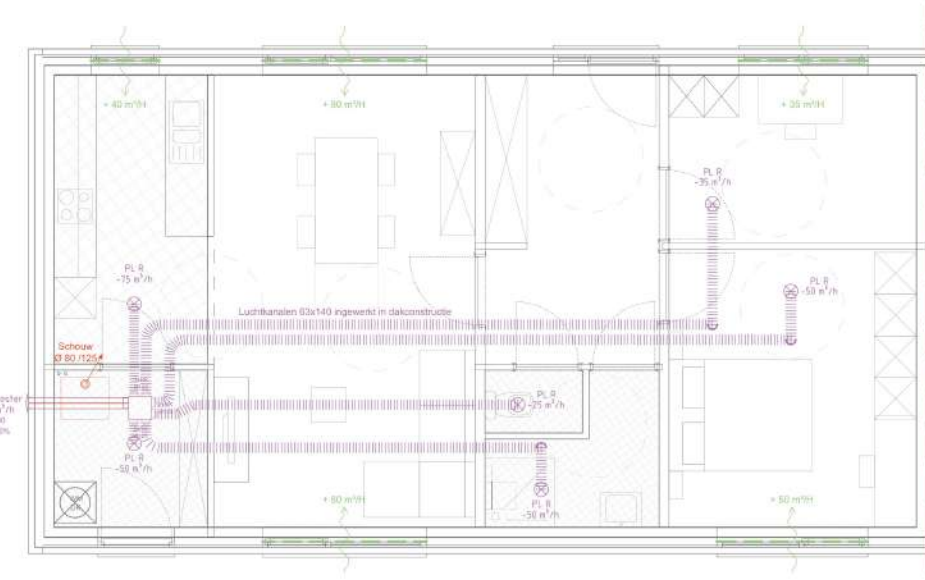
In elke woning worden de nodige aansluitingen voorzien voor TV, internet en telefoon. Daarenboven worden alle slaapkamers uitgerust met een internetaansluiting en TV aansluiting. Elke woning wordt voorzien van de nodige rookdetectoren. Enkel bij eis van de brandweer wordt een er aparte brandcentrale voorzien met al dan niet gekoppelde detectoren.



Elektriciteit



HVAC en sanitair (grondplan)



HVAC en sanitair (plafondplan)

BUDGET EN RAMINGS-OPZET

Het bouwbudget wordt bepaald aan de hand van de simulatietabel 2017 en de oppervlakte- en prijsnormen van 2017.

De berekening van de bouwkost van het ontwerp is gebaseerd op het geheel van de technische studies en is teruggekoppeld naar een kostenanalyse van recente referentieprojecten. De berekening van de bouwkost aan de hand van effectieve metingen, het terugkoppelen naar oppervlakteprijzen (euro/m2) en het in verhouding stellen van de budgetten voor de verschillende deelstudies, laat ons toe inzicht te krijgen in het economische aspect van het opgegeven programma en van het ontwerp. De in de raming gehanteerde eenheidsprijzen zijn gebaseerd op effectieve marktprijzen, gerelateerd aan de actuele marktconjunctuur, de bouwregio en de geldende regelgeving.

In de voorstudie analyseren opdrachtgever en ontwerpteam de voorgestelde budgetten en ramingen. Er worden indicatoren bepaald en opgenomen in de projectprocedures. In volgende fases wordt naar deze indicatoren gerefereerd. De faseramingen vullen de indicatoren verder aan. Een coherente opvolgingsstructuur maakt budgetverschuivingen eenvoudig traceerbaar.

In elke ontwerpfase wordt het bouwbudget volgens de VMSW simulatietabel bepaald en ramingen gemaakt, een voorlopige halverwege de fase en een definitieve op het einde. De in de raming opgenomen deelbudgetten worden werkingsbegrippen in de volgende fase. De juiste invulling en eenduidige methodiek maakt continue bewaking mogelijk. Op het eind van elke fase wordt een vergelijkend rapport opgesteld waarin de raming van de huidige fase wordt teruggekoppeld naar voorgaande fasen. Budgetverschuivingen worden verduidelijkt in het faserapport. Indien mogelijk worden uitgewerkte alternatieven opgenomen in het rapport.

Tijdens de uitvoering worden meer- en minwerken proactief gedetecteerd en begroot. Optredende meer- en minwerken worden gestructureerd en leesbaar bijgehouden en op maandelijkse formele overlegmomenten aan de opdrachtgever voorgelegd. Er wordt actief naar compenserende besparingsmaatregelen gezocht.

ARCHITECTUUR				1.271.051 €	57%
GEVELS		354.160 €			
gestoten gevel			204.773 €		
buitenschrijnwerk			149.387 €		
DAKEN		282.499 €			
groendak			170.699 €		
lulfel			111.800 €		
BINNENWANDEN		269.596 €			
dragende wanden, gepleisterd			119.433 €		
dragende wanden, geschilderd			18.539 €		
dragende wanden, wandtegels			27.444 €		
dragende wanden, woningscheidend			38.749 €		
niet-dragende wanden, gepleisterd			65.431 €		
VLOEREN		125.973 €			
geïsoleerd vloerpakket			91.147 €		
niet-geïsoleerd vloerpakket			34.826 €		
PLAFONDS		54.717 €			
gepleisterd plafond			6.011 €		
geschilderd plafond			742 €		
verlaagd plafond			47.964 €		
UITRUSTING		120.100 €			
badkamer			5.700 €		
keuken			114.400 €		
BUITENAANLEG		64.006 €			
verharding			35.495 €		
terras			4.394 €		
gras			9.620 €		
bloemenwilde			8.580 €		
hagen			5.917 €		

STABILITEIT		364.144 €	16%
FUNDERINGEN IN BETON		233.146 €	
Funderingsbalken		54.054 €	
Funderingsplaat		40.391 €	
Paalfunderingen (incl balken en plaat)		138.701 €	
WERKEN IN GEWAPEND BETON		80.540 €	
Predalplaten om te pleisteren		60.874 €	
Trappen en bordessen		4.253 €	
Balken		15.413 €	
WERKEN IN HOUT		50.458 €	
Houten dakstructuur		50.458 €	

TECHNIEKEN		477.695 €	21%
sanitair en verwarming, ventilatie		266.467 €	
zonnepanelen		72.200 €	
elektriciteit		111.028 €	
lift		28.000 €	

VOORBEREIDENDE WERKEN EN WERFINRICHTING		126.773 €	6%
werfinrichting		126.773 €	

TOTAAL	2.239.663 €	100%
--------	-------------	------

Raming

VMSW - Afdeling ProjectRealisatie																									Versie 01-01-2018		
SOORT WERK	BESTEMMING	OMSCHRIJVING	TYPE (A / E)	# SLPK	# PERS	# STUK	m² surplus	m² berging	WO METING	% to.v.	WO MAX (m²)	WO PLAFOND	POSTEN + / - (commentaar)	prijscorr. / m²	CL_Kleiner bouwen	REF. PRIJS / m²	Garage / Carport (G / C)	Prijs Garage / Carport	Basisprijscoëfficiënt	Centrumstad / Vlabinv	Invalbouw verhoging %	Aangepast bouwen %	OPP-Coëfficiënt	PRIJS-Coëfficiënt	Index-Coëfficiënt	MAXIMUMPRIJS / TYPE	PRIJS X AANTAL
Woningtypes																											
Enkel gekleurde velden invullen																											
NB	H	Noordhofstraat - 1 sk - type 1	A	1	2	1	0	4,04	63,75	90%	70,45	63,75	paalfundering	80,00	2,9%	€ 1.404,73		€ 0	100%	0%	0%	1%	1,10	1,010	1,063	€ 96.145	€ 96.145,33
NB	H	Noordhofstraat - 1 sk - type 2	A	1	2	2	0	4,61	63,22	89%	71,07	63,22	paalfundering	80,00	3,0%	€ 1.406,64		€ 0	100%	0%	0%	1%	1,10	1,010	1,063	€ 95.476	€ 190.952,58
NB	H	Noordhofstraat - 2 sk - type 1	A	2	3	1	0	5,63	80,73	99%	81,63	80,73	paalfundering	80,00	0,3%	€ 1.244		€ 0	100%	0%	0%	0%	1,00	1,000	1,063	€ 106.740	€ 106.740,14
NB	H	Noordhofstraat - 2 sk - type 2	A	2	3	4	0	5,63	80,73	99%	81,63	80,73	paalfundering	80,00	0,3%	€ 1.244		€ 0	100%	0%	0%	0%	1,00	1,000	1,063	€ 106.740	€ 426.960,56
NB	H	Woning binnengebied - 1 sk	E	1	2	7	0	4,08	62,73	89%	70,49	62,73	plaatfundering	40,00	3,0%	€ 1.374		€ 0	100%	0%	0%	1%	1,10	1,010	1,063	€ 92.520	€ 647.638,51
NB	H	Woning binnengebied - 2 sk	E	2	3	4	0	4,95	80,60	91%	89,05	80,60	plaatfundering	40,00	2,8%	€ 1.233		€ 0	100%	0%	0%	1%	1,10	1,010	1,063	€ 106.697	€ 426.790,00
Diversen																											
# stuks																											
Oppervlakte																											
NB	H	Lift app	liften				1						# stopplaatsen	3		€ 35.000,00			100%	0%				1,000	1,063	€ 37.205	€ 37.205
NB	H	Zonneboiler App	ZB-app				8									€ 3.000,00			100%	0%				1,000	1,063	€ 3.189	€ 25.512
NB	H	Zonneboiler App	ZB-huis				11									€ 4.000,00			100%	0%				1,000	1,063	€ 4.252	€ 46.772
NB	H	Bovengrondse parking	park-bovgr				10									€ 2.150,00			100%	0%				1,000	1,063	€ 2.285	€ 22.855
NB	H	Bovengrondse parking MV	park-bovgr				2		1,50							€ 2.150,00			100%	0%				1,000	1,063	€ 3.428	€ 6.856
NB	H	Vuilnisberging APP	berg-afval				1		5,36							€ 650,00			100%	0%				1,000	1,063	€ 3.705	€ 3.705
NB	H	Tellerlokaal	berg-divs				1		3,52							€ 650,00			100%	0%				1,000	1,063	€ 2.432	€ 2.432
NB	H	Onderhoudsberging	berg-ondh				1		38,92							€ 650,00			100%	0%				1,000	1,063	€ 26.892	€ 26.892
NB	H	BEN-niveau (nieuwbouw)	BEN-app				8									€ 2.500,00			100%	0%				1,000	1,063	€ 2.658	€ 21.260
NB	H	BEN-niveau (nieuwbouw)	BEN-huis				11									€ 4.000,00			100%	0%				1,000	1,063	€ 4.252	€ 46.772

Simulatietabel VMSW

PROCESMATIGE AANPAK EN BUDGETBEHEERSING

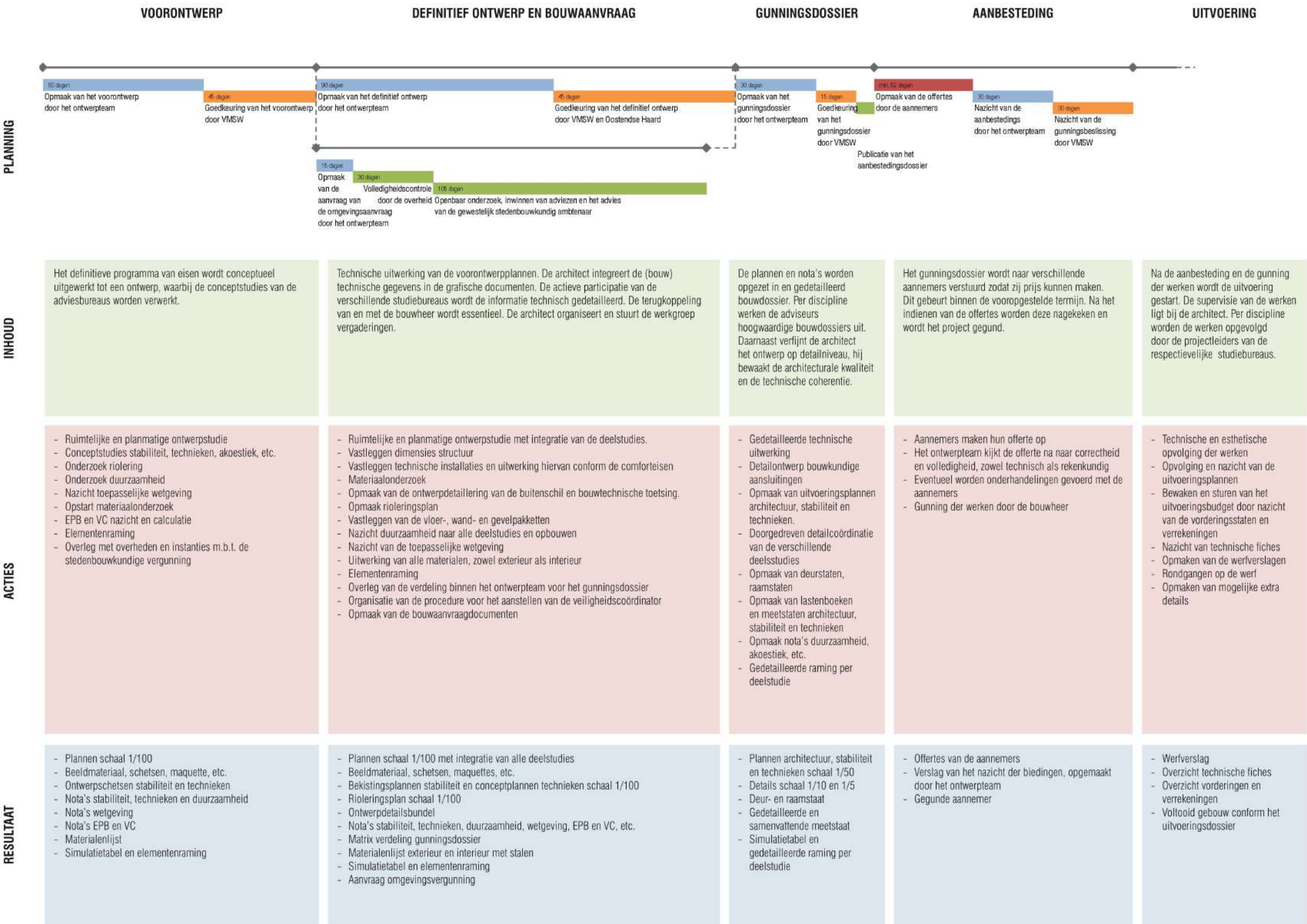
Het ontwerpproces start met de opmaak van de projectprocedures. Dit document structureert en organiseert gedurende het ganse proces het ontwerp, de teamcommunicatie, de planning en het budget. In de projectprocedures wordt het programma van eisen vastgelegd, de comfort- en duurzaamheidseisen, communicatieschema's, de procesplanning, methodiek voor wijzigingen tijdens het ontwerp, etc.

Vervolgens wordt het proces opgedeeld volgens een heldere en strikte fasering: voorontwerp, definitief ontwerp met bouwaanvraag, gunningsdossier, aanbesteding en uitvoering. Binnen elke fase worden tussentijdse goedkeuringsmomenten vastgelegd.

Elke fase wordt afgesloten met een fasedocument. Het bevat grafisch materiaal, oppervlakte tabellen, volume- en budgetopvolging, conceptnota's en fasespecifieke documenten. Het fasedocument wordt onderbouwd door de geïntegreerde studies stabiliteit, technieken, akoestiek, etc. Het fasedocument documenteert ook opgetreden afwijkingen t.o.v. de vooropgestelde ambities beschreven in de projectprocedures. Waar mogelijk worden varianten opgenomen.

Aan het einde van elke fase wordt het fasedocument formeel goedgekeurd. Het goedgekeurde fasedocument vormt de basis voor de volgende fase.

Het ontwerpteam bevestigt de termijnen zoals vooropgesteld in de projectdefinitie.





SOCIALE WONINGEN
DE BLOEMENWINKEL
OOSTENDE

Data
wedstrijd eerste plaats 2016
aanbestedingsdossier juni 2018

Bouwkost (raming)
1.390.000,00 euro excl. btw

Relevantie
Openbare Procedure
Sociale woningbouw



THOMAS MORE CAMPUS NATIONAL
ANTWERPEN

Data
wedstrijd eerste plaats 2010
oplevering maart 2015

Bouwkost
9.348.887,69 euro excl. btw

Relevantie
Openbare Procedure
Huisvesting voor personen met een
functiebeperking



BASISSCHOOL DE ZONNEBLOEM
LUMMEN

Data
wedstrijd eerste plaats 2010
oplevering maart 2015

Bouwkost
2.479.473,21 euro excl. btw

Relevantie
Openbare Procedure
Budgetbepaling volgens AGION



ZORGCLUSTER PIER KORNEL
AALST

Data
private wedstrijd eerste plaats 2013
in uitvoering

Bouwkost
7.150.000,00 euro excl. btw

Relevantie
Wonen voor ouderen
Erkende assistentiewoningen

TEAM

Het ontwerpteam vormt een multidisciplinair team werkend binnen een duidelijke structuur. Via een procesmatige aanpak, ondersteund door de brede kennis binnen het team, vertaalt een 'projectdefinitie' zich in de realisatie van het Groenzicht conform de verwachtingen van de opdrachtgever.

Het ontwerpteam is opgebouwd uit FVWW, Lime, AA&O en Gevelinzicht en heeft één aanspreekpunt met de Oostendse Haard. Dit is de basis van een heldere communicatie. Alle leden het ontwerpteam kennen elkaar goed uit eerdere samenwerkingen.

FVWW draagt de programmatorische, esthetische en conceptuele verantwoordelijkheid. Lime en AA&O verzorgen respectievelijk de studies stabiliteit en technieken. Gevelinzicht adviseert i.f.v. duurzaamheid.

FVWW - architectuur

Frederic Vandoninck Wouter Willems architecten denkt in beelden. We dragen bij en voegen toe. We maken ruimte, in scherpe, juiste gebouwen voor zoveel mogelijk mensen. We rekken de grenzen op tussen binnen en buiten, tussen individueel en collectief, tot er iets nieuws staat. Daarnaast kijken we, en blijven we kijken. Elk project is een onderhandeling met het licht.

Onze ontwerppraktijk is een parcours met een veelheid aan projecten, wedstrijden en opdrachten, geen principe. Meer dan in te zetten op autonoom onderzoek, vertrekken we van de vraag. Doorheen de massa aan antwoorden, soms meerdere per project, ontwikkelen we geleidelijk aan een eigen taal. We leren onderweg praten, niet door een grammatica op te stellen en die uit te voeren, maar door keer op keer een antwoord te formuleren. Elk project is een voorstel, een tussenresultaat in onze ontwikkeling als ontwerpers.

WAT MAKEN WE, EN VOOR WIE

Er is geen eenvoudig antwoord op die vraag. De context tekent en wordt getekend. Het maakt dat we een voorliefde hebben voor een bepaald soort projecten, met sites die verankerd zijn in een historisch of strak stedenbouwkundig kader, sites met een mix aan programma's of met een expliciet maatschappelijke focus. Weinig projecten zijn afgezonderd of geïsoleerd van de omgeving. We zoeken projecten die ingebed zijn.

Een aantal thema's blijven terugkomen. Elk thema is een andere invalshoek op de verhouding met de omgeving. We zetten sterk in op de blik, op het kijken als de meest bepalende ruimtelijke ervaring. We zouden kunnen zeggen dat we zichten ontwerpen in plaats van gebouwen, dat een gebouw de blik organiseert, dat we ramen maken, geen muren. We ontwerpen ruimtes in een architecturale scenografie, maken plaats voor het licht om binnen te komen, kaders in de doorsnede als frames voor het licht, eerder dan muren of kamers op een grondplan.

In veel projecten zit een vorm van collectiviteit. In de toekomst zal wonen, werken en ontspannen zich meer en meer verspreiden over een aaneenschakeling van private en collectieve componenten. Dat fascineert ons. Tussen de absolute binnenruimte en de vrije, onbebouwde natuur zoeken we een reeks van

tussenvormen, van gangen, doorsteken, terrassen of loggia's tot luifels, pergola's, serres, patio's en verschillend soorten tuinen. In onze ontwerppraktijk lijnen we een ruimte niet strak af ten opzichte van haar omgeving, maar maken we overgangen van binnen naar buiten die een cruciale rol spelen in de vormgeving van de collectieve ruimte. Het bouwblok blijft opduiken in onze projecten. Het is de logische bredere stedelijke context, de vraag naar stedelijke diepte en de plek waar collectieve open ruimte telkens opnieuw een kwestie is. Elke situatie is anders. Soms vormt het ontwerp een nieuwe, geheime bouwblokstructuur, op een ander moment is het bouwblok één gebouw.

De privéruimte of het interieur verdwijnt niet, maar verandert. Het huis is de beschermde en afgeschermd kern in een groter geheel van collectieve ruimtes en binnen-buitenmengvormen. De omvang van het huis varieert. Soms is het een studentenkamer, op andere momenten een ruime kamer in een woonzorgcentrum, een klaslokaal of een rijhuis. Onze fascinatie voor het huis, en de vraag naar hoe we wonen, is de fascinatie voor de plek die zich alsnog afscheidt van het collectieve, 's avonds met gordijnen of overdag met de deur toe.

Een focus op ingebed ontwerp wil ook zeggen dat we telkens opnieuw geconfronteerd worden met de geschiedenis. Architectuur wordt gekenmerkt door een eigenaardig idee van tijd en verandering. Een gebouw of een site staat vijftig jaar of langer stil, om dan plots op korte tijd een nieuwe fase in te gaan. Die afwisseling tussen stilstand en korte, hevige bouwfasen maakt ons bewust van de verantwoordelijkheid die we als architecten hebben. We zijn gefascineerd door de geschiedenis en door historische gebouwen, maar we ontwerpen expliciet voor de toekomst. Om deze taak serieus te nemen zoeken we telkens weer naar de beste samenwerking, met kunstenaars, stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten, erfgoedspecialisten, ingenieurs, investeerders en overheden. Door samen te werken zijn we in staat om projecten van een grotere schaal waar te maken, gedragen door een brede expertise.

VENNOTEN

Frederic Vandoninck (°1980) studeert in 2003 af aan de KU Leuven als ingenieur-architect en werkt daarna bij Neutelings Riedijk architecten, waar hij onder andere verantwoordelijk is voor de uitvoering van het MAS in Antwerpen. Wouter Willems (°1979) studeert in 2002 af aan de Universiteit Gent als ingenieur-architect. Hij werkt daarna bij Robbrecht & Daem architecten, onder andere aan de Whitechapel Gallery in Londen, en bij Neutelings Riedijk architecten, aan de Kolizej-concerthal in Ljubljana. Daarnaast is hij verbonden aan de Universiteit Gent en de Artesis-hogeschool, als onderzoeker en atelierbegeleider. Van 2008 tot 2009 werkt hij bij de cel Ontwerpend Onderzoek van de stad Antwerpen. In 2009 richt Frederic met een aantal partners MikeViktorViktor architecten op, waar hij in 2010 het gezelschap krijgt van Wouter. Vanaf april 2013 gaan Frederic en Wouter met twee verder onder de naam Frederic Vandoninck Wouter Willems architecten (FVWW).

REALISATIES

Campus National voor de Thomas More Hogeschool, Antwerpen, studentenhuisvesting, -voorzieningen en kantoren (2010-2015)
Cadix C2, Antwerpen, appartementen (2011-2015).
Jeugdcentrum, Liedekerke (2012-2015).
Basisschool De Zonnebloem, Lummen (2010-2015).

Feestzaal Campus Kruidtuin, Thomas More Hogeschool, Mechelen (2014).
Media Forum Campus De Ham, Thomas More Hogeschool (2015).
Land en Zee 2070, bijdrage aan tentoonstelling 'Jonge makers, denkers, dromers', VAI, De Singel, Antwerpen (2012).
Verrekt zicht, bijdrage aan tentoonstelling Wisselland, CC Scharpoord, Knokke-Heist (2013).

IN UITVOERING

Sint-Agnesdael, Schilde, 14 grondgebonden woningen, in uitvoering.
Zorgcluster, Tupperware site, Aalst, 50 assistentiewoningen, zorgfuncties, in uitvoering.
Stadsmuseum Ieper in de Lakenhalle, Ieper, in uitvoering.
Woning voor beeldend kunstenaar Gert Robijns, Gotem, in uitvoering.

LOPENDE

Woonproject 60 parkwoningen Rozenlaan Liedekerke; bouwaanvraag goedgekeurd.
Sociale woningen de Bloemenwinkel Oostende, definitief ontwerp klaar.
Kunstencampus en Politiecommissariaat Herentals, aanbesteding.
Zilverkwartier, supermarkt en 70 woningen, Berchem, definitief ontwerp.
Grafelijk Slot van Male, reconversie van een kasteel tot hotel, definitief ontwerp.

MEDEWERKERS OP HEDEN

Jan De Ruyver, Senior architect
Mieke Moerman, Senior architect
Coco Kneepkens, Medior architect
Wouter Mathieu, Medior architect
Matteo Meschiari, Medior architect
Gilles Vanneste, Medior architect
Olivia Forty, Junior architect
Pjotr Lange, Junior architect
Jasmien Paridaens, Junior architect
Diana Pinto, Junior architect
Josephine Van Haverbeke, Junior architect

LIME - Stabiliteit

Het ingenieursbureau is gevestigd op een binnenschip in de Gentse Voorhaven. De zaakvoerder, Ir Arch Francis Delacroix, was tot eind 2006 werkzaam bij Ingenieursbureau Provoost te Gent, waar hij zes jaar werkte als projectleider stabiliteit. Na de opgedane ervaring en de eigen specialisaties besloot hij een eigen stabiliteitsbureau op te richten 'Ingenieursbureau Francis Delacroix'. Na twee jaar actief te zijn als eenmanszaak met freelance medewerkers werd in juni 2009 LIME bvba 'Less Is More Engineering' opgericht, samen met vennoot ingenieur Vanessa Van Leuffel. Heden werkt LIME bvba met vijf medewerkers: Ir arch Charlotte Vermeulen, Ir arch Michiel Beernaert, Ir arch Ira Lina Piscador, Ing Els Verhoeven, en arch Geeraert De Backer

Bij de samenwerking met architecten wordt er naar gestreefd zo snel mogelijk bij een ontwerp betrokken te zijn. Op deze manier kan het stabiliteitsconcept reeds van bij het begin mede geïntegreerd worden in de architectuurplannen, zo is het stabiliteitsconcept voor de Bloemenwinkel nu reeds geïntegreerd in het ontwerp. Het stabiliteitsconcept houdt rekening met duurzaamheidsaspecten, akoestiek en brandveiligheid. Op deze manier is het ons doel een samenwerking na te streven

die verder gaat dan louter theoretische berekening van stabiliteitselementen.

AA&O - Technieken

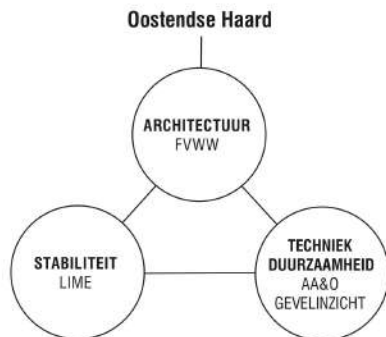
Als raadgevende bureau technieken ambiëren we één gecoördineerde visie over architectuur en installaties. We onderzoeken telkens opnieuw welke energiebesparende en economisch verantwoorde concepten haalbaar zijn in een project. We doen dit steeds in nauw overleg met de EPB deskundige of duurzaamheidsadviseur. Een energie efficiënt gebouw betekent immers niet een overdaad aan technische installatie. Heden werkt AA&O met zeven medewerkers: één Technisch Ingenieur, drie Industriel Ingenieurs, één Graduaat Bouwkunde, één Bachelor Bouwkunde en één Administratief medewerker.

GEVELINZICHT - Duurzaamheidsadvies en epb

Gevelinzicht ingenieur-architecten is gespecialiseerd in technische ondersteuning, EPB-verslaggeving, advies in duurzaam bouwen, bouwtechniek en bouwfysica. Het bureau is begin 2016 opgericht door Stéphanie Mangé en Joni Staljanssens. Ze stoelen op een uitgebreide ervaring na een lange samenwerking bij Bureau Bouwtechniek uit Antwerpen en hebben elk door vele jaren ervaring en aanvullende opleidingen een gedegen expertise opgebouwd.

Gevelinzicht zal voor het project de Bloemenwinkel optreden als adviseur duurzaam bouwen en de EPB-verslaggeving doen. In een project met hoge duurzaamheidsambities zoekt Gevelinzicht naar een evenwicht tussen een geoptimaliseerd E-peil, het architecturaal ontwerp, bouwkost, gebouwbeheer en specifieke wensen van de bouwheer. Gevelinzicht gelooft in een nauwe samenwerking met alle betrokken bouwpartners om de beoogde ambities integraal waar te maken.

Een duurzaam gebouw is een gezond en comfortabel gebouw in overeenstemming met alle regelgeving, heeft een beperkte energievraag, weinig technische installaties en gebruikt zoveel mogelijk duurzame energiebronnen. Er wordt geopteerd voor bouwmaterialen met lange levensduur en weinig onderhoud; en -indien mogelijk - met lage ecologisch impact en hoge recycleerbaarheid. Duurzaam bouwen is rationeel en degelijk bouwen met kwalitatieve bouwtechnieken.



COLOFON

FVWW architecten
Begijnenvest 8
2000 Antwerpen
+32 3 337 03 32
info@fvww.be
www.fvww.be

LIME
Voorhavenkaai 5
9000 Gent
+32 478 28 24 77

AA&O
Blakmeers 61
1790 Afligem
+32 53 68 42 20
info@aaeno.com
www.aaeno.com

Gevelinzicht
WATT Toren (vroegere Electrabel toren)
1ste verdieping (Fosbury & Sons)
Mechelsesteenweg 271, bus 1.1
2018 Antwerpen
+32 3 303 71 54
info@gevelinzicht.be
www.gevelinzicht.be