

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

WEDSTRIJDDOSSIER

Oorspronkelijke naam document

Wedstrijddossier Architectenbureau Jan Maenhout - Nieuwbouw
AGSL - Dijledal

Project

Centrale Werkplaatsen Leuven



Autonoom Gemeentebedrijf stadsontwikkeling Leuven - Centrale Werkplaatsen Leuven - architectuuropdracht voor de bouw van een gebouw bestaande uit een ondergrondse parking, handelsruimte en 30 sociale huurwoningen

INHOUDSTAFEL

1. INPLANTING

2. SFEERBEELD

PLANNEN

- 3. nivo 3
- 4. nivo 1 & 2
- 5. nivo 0
- 6. nivo -1

7. GEVELS

8. SNEDES & VOORGEVELS

DETAILS

- 9. typeplannen nivo 1 & 2
- 10. typeplannen nivo 3

11-12. CONCEPTEN

project

CENTRALE WERKPLAATSEN LEUVEN

architectuuropdracht voor de bouw van een gebouw bestaande uit een ondergrondse parking, handelsruimte en 30 sociale huurwoningen (woningen voor senioren enmindervaliden)

Werkhuizenstraat te B-3100 LEUVEN

bouwheer

AGSL

Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven

Professor Van Overstraetplein 1 te B-3100 LEUVEN

T +32 (0)16 27 26 73

F +32 (0)16 27 28 33

E peter.geubels@leuven.be

DIJLEDAL

cvba Dijledal Sociale Huisvesting Leuven

Lolanden 8 te B-3010 LEUVEN

T +32 (0)16 25 24 15

F +32 (0)16 35 03 71

E info@dijledal.woonnet.be

architect

ARCHITECTENBUREAU JAN MAENHOUT

stedenbouw, architectuur en interieur

G. Latinislaan 11 te B-1030 BRUSSEL

T +32 (0)2 216 55 95

F +32 (0)2 245 99 40

E info@arch-janmaenhout.be

W www.arch-janmaenhout.be

Jan Maenhout - Luc Bosmans - Pieter-Jan Leenknecht - Lore Segers - Evelyne Hamblok - Joris Lobelle

in samenwerking met

ingenieur

JO DEFLANDER BVBA

stabiliteit

Haachtsesteenweg 537 te B-1910 KAMPENHOUT

T +32 (0)16 65 90 74

F

E jo.deflander@skynet.be

ingenieur

CES

technieken

Brusselsesteenweg 290 te B-1730 ASSE

T +32 (0)2 452 20 02

F +32 (0)2 452 61 37

E ebr@ces-web.be

INPLANTING - PLANNEN - GEVELS - SNEDES - DETAILS - CONCEPTEN





INPLANTING - **PLANNEN** - GEVELS - SNEDES - DETAILS - CONCEPTEN

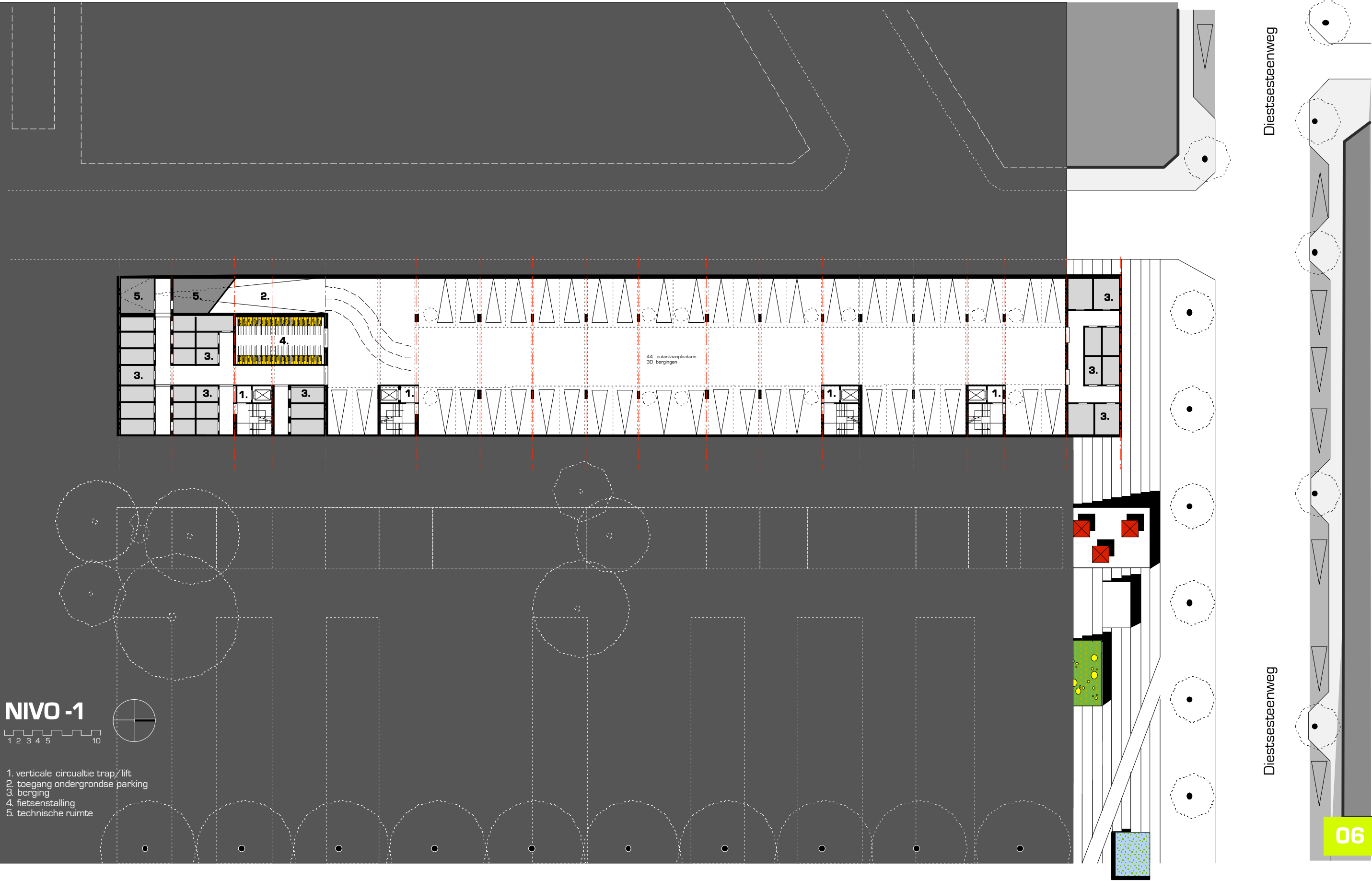


INPLANTING - PLANNEN - GEVELS - SNEDES - DETAILS - CONCEPTEN



INPLANTING - PLANNEN - GEVELS - SNEDES - DETAILS - CONCEPTEN

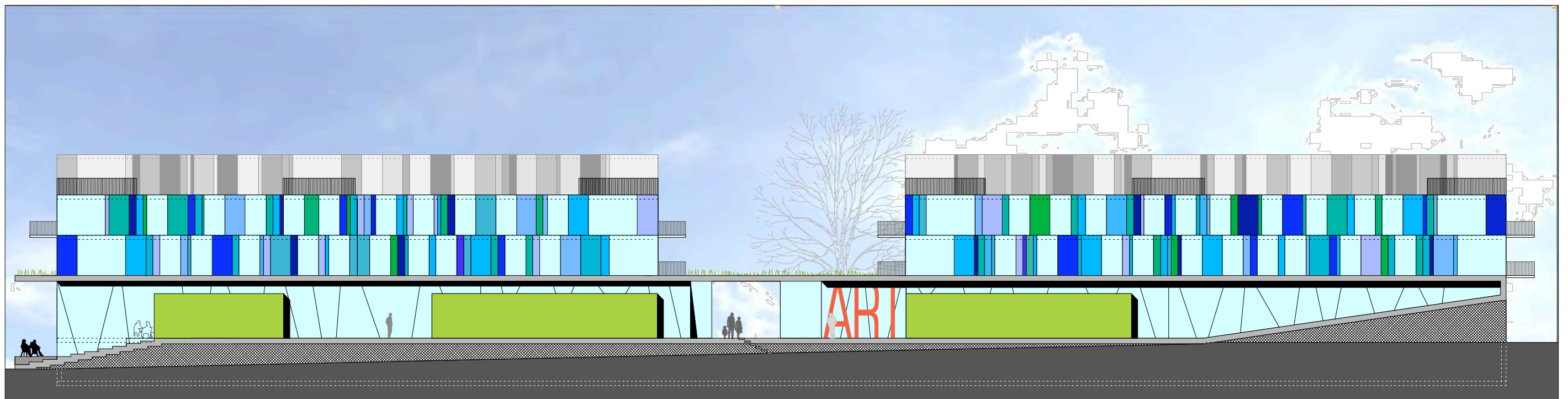




INPLANTING - PLANNEN - **GEVELS** - SNEDES - DETAILS - CONCEPTEN



Gewel plein



Gewel Werkhuisenstraat

1 2 3 4 5 10

INPLANTING - PLANNEN - GEVELS - SNEDES - DETAILS - CONCEPTEN



Zuidgevel



Dwarssnede



Dwarssnede 2



Gevel Diestsesteenweg

1 2 3 4 5 10

TYPE-APPARTEMENT SENIOREN & ANDERS VALIDEN

Deze woningen creëren een specifieke plaats die de mogelijkheid inhouden om er lang te blijven zonder aanpassingen, rekening houdend met enkele polyvalente ergonomische eisen. De basiswaarden zijn toegankelijkheid, veiligheid en comfort en om dit te bekomen zal er voldaan worden aan enkele minimumvereisten, rekening houdend met de fysieke beperkingen in functie van toegankelijkheid en circulatie. Rationele circulatiepatronen en de uitrusting van de woning zijn in overeenstemming met een grotendeels zittende positie.

De woningen voor ouderen worden ontworpen en verder uitgewerkt aan de hand van de ontwerprijds levenslang wonen. In de planindeling zijn hiervan reeds enkele belangrijke kenmerken zichtbaar, zowel voor de woning als de terrassen. Er wordt voor gezorgd dat de leefruimte en zithoek naar de straat of naar het plein georiënteerd zijn. In alle ruimten wordt een draaicirkel van 1,50m voorzien. De keuken bevindt zich in de leefruimte waardoor ze gemakkelijk en sociaal hanteerbaar is. Het toilet is in de badkamer voorzien, waar ook een draaicirkel van 1,50m mogelijk is.

Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zal er voor gezorgd worden dat kasten, deurklinken, stopcontacten en lichtknopjes, consequent vanuit de zitpositie bereikbaar zijn.

TYPEPLAN 1/100

- TYPE 2/3 - SENIOREN (90,3m²)
- TYPE 3/4 - ANDERS VALIDEN (110,9m²)
- TYPE 2/3 - SENIOREN (90,3m²)
- TYPE 2/3 - ANDERS VALIDEN (98m²)

- 1. inkom
- 2. leefruimte
- 3. keuken
- 4. badkamer
- 5. bergplaats
- 6. slaapkamer ouders
- 7. slaapkamer kind
- 8. terras
- 9. nachthal
- 10. groendak
- 11. groene buffer

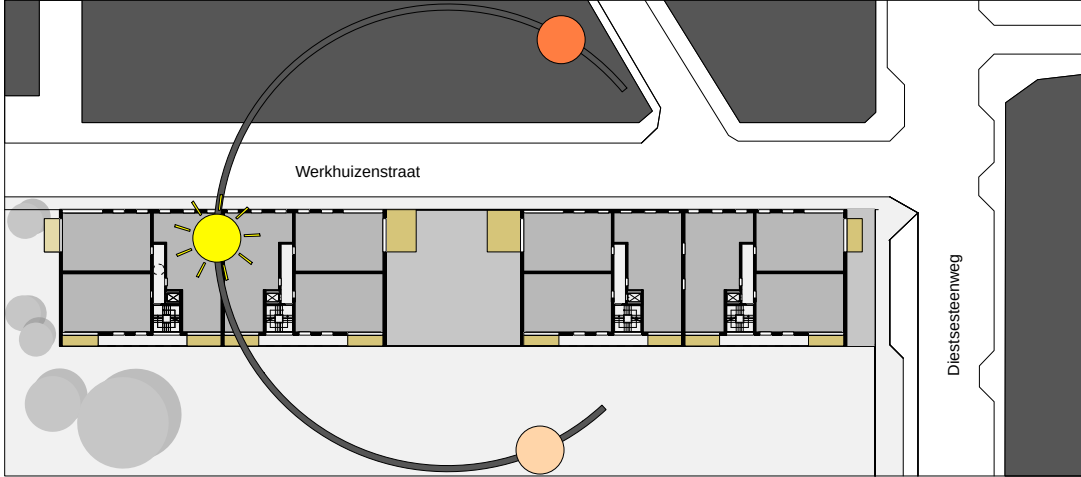


INPLANTING - PLANNEN - GEVELS - SNEDES - DETAILS - CONCEPTEN



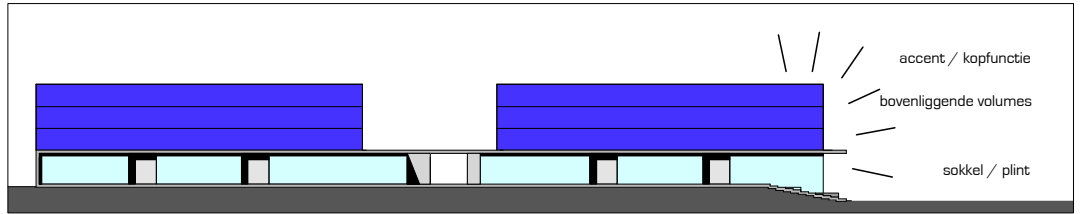
INPLANTING - PLANNEN - GEVELS - SNEDES - DETAILS - CONCEPTEN

ORIËNTATIE



Het gebouw is oost-west georiënteerd. De appartementen op nivo 3, alsook een heel aantal appartementen op nivo 1 & 2 zijn doorzonwoningen (georiënteerd op zowel O als W) en hebben zowel contact met het plein als met de Werkhuizenstraat. De overige woningen. De overige woningen hebben een hoekoriëntatie en kunnen profiteren van de ochtend of avondzon en hebben tevens op de kop van het gebouw een panoramisch zicht op de site van de Centrale Werkplaatsen of op de Diestsesteenweg.

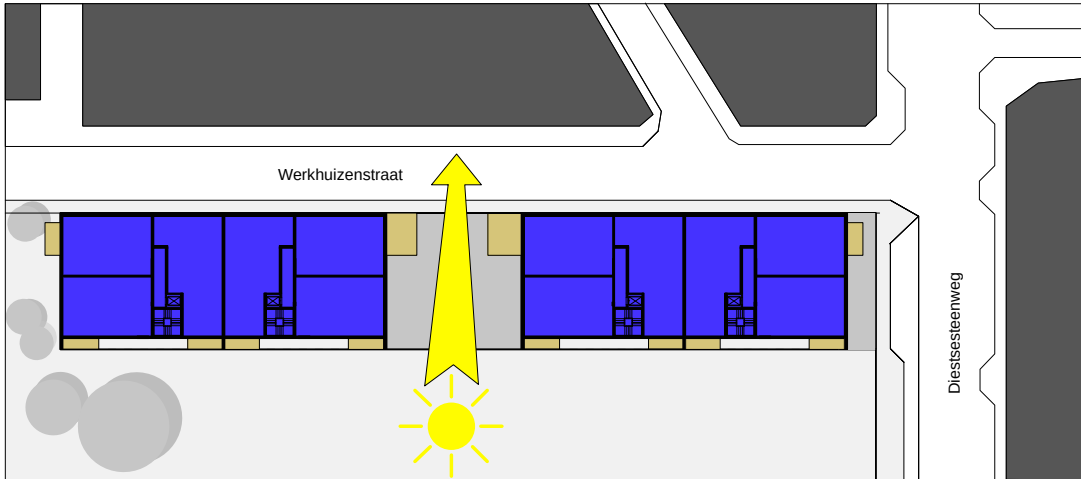
OPBOUW



De onderste bouwlaag is gewikkeld in een betonnen schil, welke een onderscheid maakt tussen de woningen en de andere functies op nivo 0. Aan de Diestsesteenweg vormt de schil een luifel die de toegang tot het plein benadrukt.

CONTEXT

Het nieuwe bouwvolume aan de Werkhuizenstraat telt 4 bouwlagen aan de zijde van het plein en wordt afgebouwd naar de Werkhuizenstraat om aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de Werkhuizenstraat. De sokkel beslaat nagenoeg het volledige bouwterrein en bevat winkelruimten, de academie en de toegangen tot de woningen. De sociale woningen worden in 2 afzonderlijke volumes op deze sokkel geplaatst. Hierdoor wordt het gebouw minder lang, minder imposant en kleinschaliger, waardoor het beter aansluit bij de bebouwing aan de overzijde van de Werkhuizenstraat. Door de opdeling van de appartementen in 2 bouwvolumes krijgen alle appartementen vanop hun terras zicht op het plein en krijgt de Werkhuizenstraat meer 'licht' en 'lucht' wat de belevingswaarde van deze straat ten goede komt.



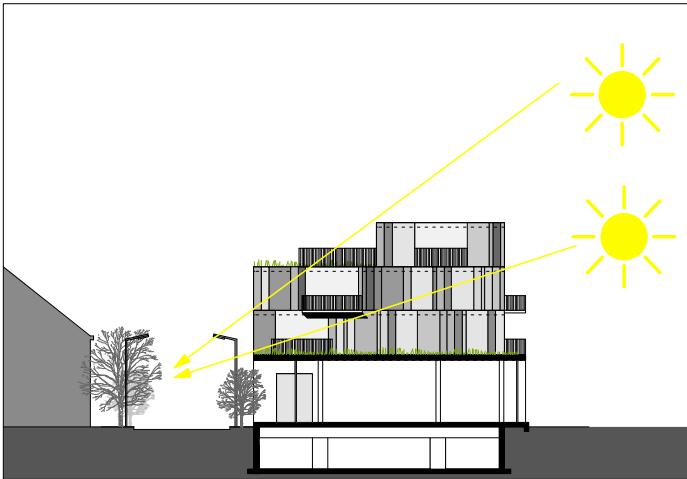
DUURZAAMHEID

Centraal in het ontwerp staat de aandacht en bekommernis voor duurzaamheid op een zo breed mogelijke basis, zowel op gebied van gebruik, installaties, materiaalgebruik als onderhoud en vorm. Al deze facetten van duurzaamheid vormen de basis van een blijvende architectuur.

Er wordt gestreefd naar een zo duurzaam mogelijke vorm en structuur, er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke en onderhoudsarme materialen, thermische en akoestische isolatie worden voorzien volgens de geldende normen en EPB-regelgeving.

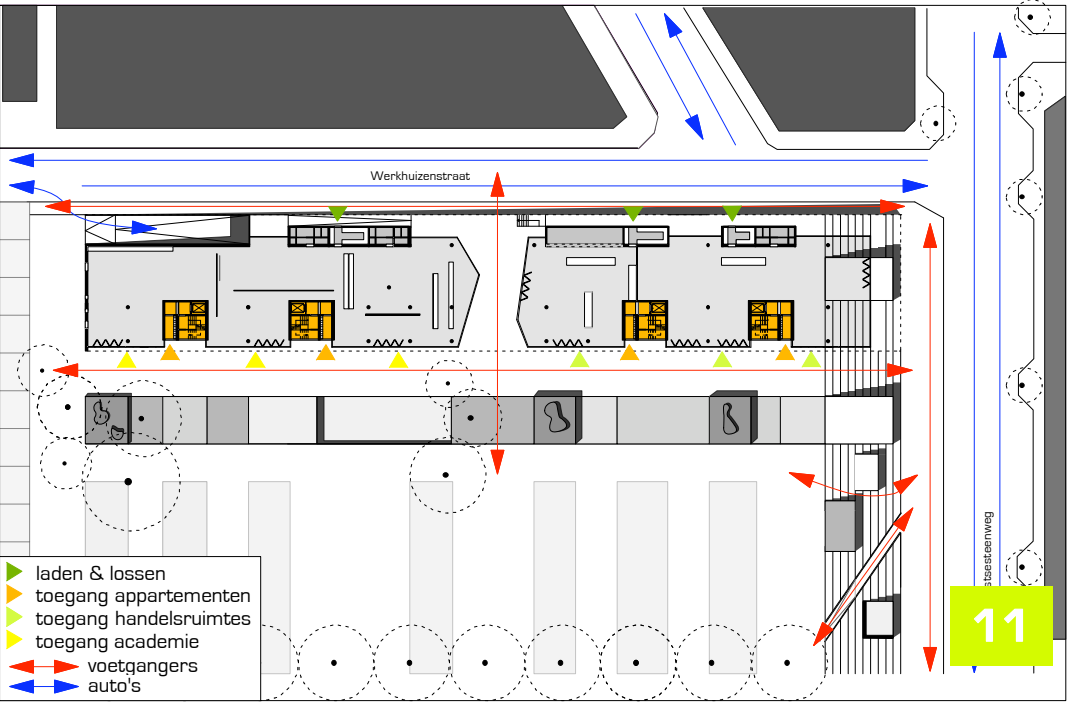
Niet enkel de initiële bouwcost vormt hierbij een belangrijk gegeven, ook de hierna volgende regelmatige en noodzakelijke onderhoudskosten op langere termijn hebben een zeer belangrijke invloed.

Alle materialen, zowel intern als extern, zijn natuurlijke materialen en worden zodanig gekozen dat deze een zo minimaal mogelijke onderhoudskosten vergen. In gebruik van materiaal, uitvoering & detaillering wordt er rekening gehouden met de randvoorwaarden welke noodzakelijk zijn naar polyvalentie van het gebouw.



TOEGANG & CIRCULATIE

Alle appartementen zijn toegankelijk via 4 verticale circulatiekernen welke aansluiten op het plein en welke tevens toegang geven tot nivo -1 met ondergrondse parking, individuele bergingen en technische lokalen. De toegang tot de ondergrondse parking bevindt zich in de uiterste hoek van het gebouw in de Werkhuizenstraat, ver weg van het verkeersknooppunt met de Diestsesteenweg en de Rondestraat. Aan de zijde van de Werkhuizenstraat bevinden zich tevens de dienstingangen van de handelsruimten en academie. Voetgangers kunnen vanaf de Werkhuizenstraat via een hellend vlak of enkele trappen de overdekte doorsteek bereiken welke toegang geeft tot het plein. Bij de aanleg van het plein zal het bestaande hoogteverschil tov de Diestsesteenweg weggewerkt worden dmv trappartijen en hellende vlakken. Deze zone wordt verder doorgetrokken tot op de hoek van de Werkhuizenstraat, waardoor de trappartijen & hellingen integraal deel gaan uitmaken van het bouwproject en van de handelsfunctie op het gelijkvloers. Het plein begint als het ware op de hoek van de Werkhuizenstraat. De hoofdtoegang van de handelsruimten & de academie worden voorzien langs de pleinzijde.

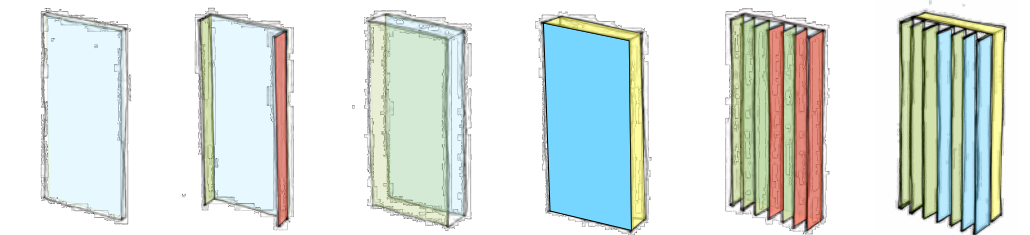


INPLANTING - PLANNEN - GEVELS - SNEDES - DETAILS - CONCEPTEN

STRUCTUUR

Het gebouw bestaat uit een constructie van betonnen kolommen, balken en vloerplaten. Deze vaste basisstructuur staat ten opzichte van een veranderlijke, tijdelijke en naar individuele wensen aanpasbare invulbouw. Elke woning wordt afgestemd op zijn doelgroep. De kolommenstructuur start op keldernivo met kolommen van ± 60x35cm. Op nivo 1 worden deze gereduceerd tot vierkante op ronde kolommen van 30/30. Hierboven worden omkeerbalken/wanden voorzien, welke de bovenliggende verdiepingen opvangen. De trap- en liftkokers geven de ganse structuur zijn vormvastheid. De gevels worden in deze structuur opgevat als maximaal isolerende huid. Deze kunnen uitgevoerd worden in geprefabriceerde sandwichpanelen, ingevuld met een max. aan isolatie en afgewerkt met een gevelbeplating in volkernpanelen. Indien de gevels een dragende functie krijgen, zullen ze uitgevoerd worden in isolerend dragend metselwerk en aan de buitenzijden afgewerkt met een max. aan isolatie en volkern gevelbeplating.

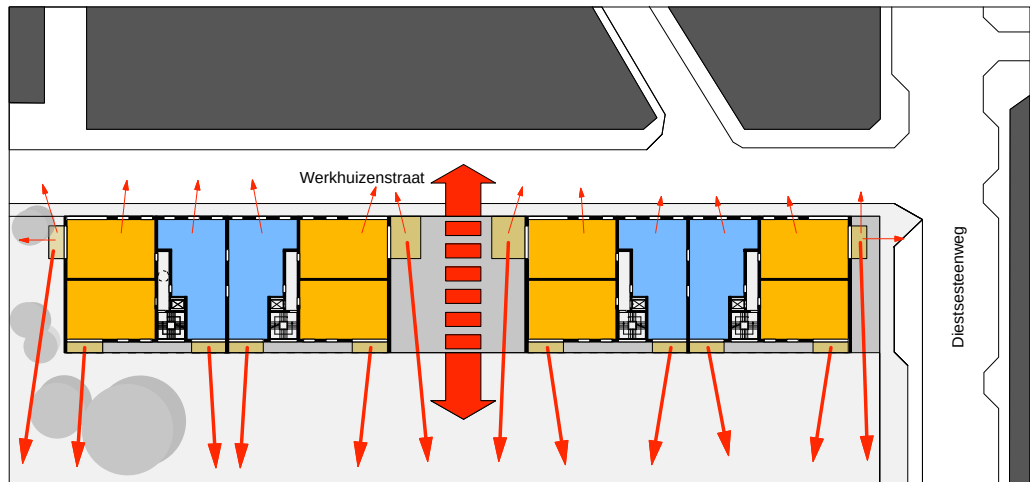
Het ontwikkelde voorstel geeft een indicatie van ontwikkeling van de appartementen, maar kan uiteraard in samenspraak met de opdrachtgever verder uitgewerkt en verfijnd worden.



Architectenbureau Jan Maenhout Hans Verstuyft Architecten C.F. Moller

ZICHTEN

Elke woning beschikt over een private buitenruimte in de vorm van een terras. Door de positionering van de terrassen heeft elke bewoner zicht op het plein. Vanuit andere ruimten van het appartement heeft ook elke bewoner zicht op de straat. Op het gelijkvloers bevindt zich een doorgang voor voetgangers tussen de academie en de handelsruimten. Dit zorgt niet alleen voor een fysieke verbinding, maar ook een visuele verbinding met de Werkhuizenstraat.



VMSW - Afdeling Projecten										MAXIMUM KOSTPRIJS- & OPPERVLAKTESIMULATIE VMSW															Versie 2.4
OMSCHRIJVING	TYPE (A / B / D / E)	# SLPK	# PERS	# STUK	m² surplus	m² berging	WO METING	% Lo.v.	WO MAX (m²)	WO MIN (m²)	WO PLAFOND	REF. PRIJS / m²	CATEGORIE (E / A / I)	KOOP / HUUR (K / H)	Garage / Carport (G / C)	prijscorr. / m²	POSTEN +/- (commentaar)	Garage / Carport	OPP-Coefficient	Prijs-Coefficient	Index-Coefficient	MAXIMUMPRIJS / TYPE	PRIJS X AANTAL	% t.o.v. TOTAAL	
senioren type 1	A	2	3	16	0	6,50	90,19	92%	98,40	82,20	90,19	755,00	I	H		25,00	plaatfundering	0	1,20	1,00	1,50	102.140,18	1.634.242,80	38,92%	
senioren type 2	A	2	3	2	0	6,20	91,80	93%	98,40	81,84	91,80	752,50	I	H		25,00	plaatfundering	0	1,20	1,00	1,50	103.619,25	207.238,50	4,94%	
andersvalide type 1	A	3	4	8	0	6,90	109,40	94%	116,04	95,34	109,40	707,50	I	H		25,00	plaatfundering	0	1,15	1,00	1,50	116.100,75	928.806,00	22,12%	
andersvalide type 2	A	2	3	4	0	6,80	90,17	92%	98,40	82,56	90,17	755,00	I	H		25,00	plaatfundering	0	1,20	1,00	1,50	102.117,53	408.470,10	9,73%	
																								0,00%	
																								0,00%	
Afbraakwerken				0													volgens raming of offerte		1,00	1,00	0,00		0,00	0,00%	
Regenwaterputten				30														1,00	1,50	1.250,00		56.250,00		1,34%	
zonnepanelen				30														1,00	1,50	2.500,00		112.500,00		2,68%	
bergingen/techn. Ruimten				1			395,70					400						1,00	1,50	158.280,00		237.420,00		5,65%	
ondergrondse garage				30								14.000						1,00	1,50	12.400,00		558.000,00		13,29%	
																		Supplement kleine woninggroepen		1,50			56.250,00	1,34%	
TOTALEN		30					2.863	93%	3.093								71.563,00	Maximumprijs VMSW		Index 1,50		4.199.177,40	100,00%		
SHM - BOUWHEER :		2420		"DIJLEDAL" - Leuven														Netto Ramingsprijs		VO	4.128.620,00		EUR		
PROJECTNAAM :		project CENTRALE WERKPLAATSEN - LEUVEN														Conformiteits-%			98,32%						
DOSSIERNUMMER :		ARCHITECTENBUREAU JAN MAENHOUT														Prijs per woning			137.620,67						
ONTWERPER :																Gemiddelde prijs/m²			1.091,82						

ONTWERP CENTRALE WERKPLAATSEN LEUVEN	07 juli 2009
Hoek Diestsesteenweg - Werkhuizenstraat	RAMING VAN DE KOSTEN
	OP BASIS VAN DE OPPERVLAKTE

Voorlopig overzicht van de budgettering op basis van de plannen. De raming is richtinggevend betreffende kostprijzen, hier vermelde hoeveelheden en eenheidsprijzen zijn voorlopig en kunnen wijzigen. Naarmate verdere studie, aanbesteding en in functie van de evolutie van marktprijzen, zullen kostprijzen preciezer kunnen bepaald worden. Voorlopig veronderstelt de raming normale fundering en afwerking. Niet inbegrepen : erelonen en btw, grondsonderingen, vloerkleden, los meubilair & buitenaanleg.

omschrijving	aantal	m2 opp	m2 opp tot	normale prijs/m2	som €	minimale prijs/m2	som €	
COMMERCIELE RUIMTEN - ACADEMIE NIVO 0								
Academie casco	1	624,00	624,0	875	546.000	700	436.800	
Handelsruimten casco	1	586,00	586,0	875	512.750	700	410.200	
bergingen & sanitair	1	104,00	104,0	875	91.000	700	72.800	
totaal excl. ereloon & btw			1.314,0		1.149.750		919.800	
SOCIALE WONINGEN - Levenslang wonen								
SENIOREN								
type 1 - verdieping 1 & 2 - 2 slpk	16	101,00	1.616,0	1.000	1.616.000	800	1.292.800	
type 2 - verdieping 3 - 2 slpk	2	103,00	206,0	1.000	206.000	800	164.800	
MINDERVALIDEN								
type 1 - verdieping 1 & 2 - 3 slpk	8	121,00	968,0	1.000	968.000	800	774.400	
type 2 - verdieping 3 - 2 slpk	4	104,00	416,0	1.000	416.000	800	332.800	
terrassen	22	7,00	154,0	313	48.125	250	38.500	
	8	20,00	160,0	313	50.000	250	40.000	
totaal excl. ereloon & btw		30	3.206,0		3.304.125		2.643.300	
GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIES								
ondergrondse parkeergarage	1	1.153,00	1.153,0	500	576.500	400	461.200	
bergingen kelderniveau	1	302,00	302,0	500	151.000	400	120.800	
fietzenstalling	1	53,20	53,2	500	26.600	400	21.280	
technische ruimte / tellerlokalen	1	41,00	41,0	500	20.500	400	16.400	
totaal excl. ereloon & btw			1.549,2		774.600		619.680	
CIRCULATIE								
nivo -1	garagehelling	1	82,00	82,0	375	30.750	300	24.600
	traphallen	4	20,00	80,0	625	50.000	500	40.000
gelijkvloers	intern	4	31,50	126,0	625	78.750	500	63.000
nivo 1		4	35,00	140,0	625	87.500	500	70.000
nivo 2		4	35,00	140,0	625	87.500	500	70.000
nivo 3		4	27,50	110,0	625	68.750	500	55.000
totaal excl. ereloon & btw			678,0		403.250		322.600	
algemeen totaal								
excl. ereloon & btw			6.747,2	835	5.631.725,0	668	4.505.380,0	

DEEL SOCIALE HUISVESTING	
0/100	0,00
deel 100/100	3.304.125,00
deel 70/100	542.220,00
deel 70/100	282.275,00
	4.128.620,00