

Nieuw gemeentehuis Leopoldsburg haalt **BREEAM** Excellent-score

| PROJECTEN | OPENBARE BESTUREN |

Het nieuwe gemeentehuis van Leopoldsburg achter het monument voor de gesneuvelden op het Koningin Astridplein, dat tijdens het weekend van 5 tot 7 oktober officieel wordt geopend, heeft sterk ingezet op een kleine ecologische voetafdruk en behaalt als één van de eerste overheidsgebouwen een BREEAM Excellent-score. Bovendien verbindt dit project, waarvoor ook plaatselijk kunstschilder Bart Heylen en keramist Piet Stockmans hun artistieke duits in het zakje deden, op aantrekkelijke wijze het verleden met de toekomst doordat het historische gedeelte fraai wordt weerspiegeld in het erachter oprijzende nieuwe blok. (zie ook Bouwkroniek van 19 augustus 2016 blz. 12-13)

Het nieuwe gemeentehuis, zoals het ook gewoon zal heten, werd ontworpen door UAU collectief uit Hasselt en gebouwd door Van Roey uit Rijkevorsel. ABT uit Antwerpen maakte deel uit van de inschrijvende groep en realiseerde de technieken en de stabiliteitsstudie, terwijl Probam uit Erembodegem het gemeentebestuur begeleidde doorheen het ganse creatieproces. Het project, dat een totale kantooroppervlakte van 3.146 m² bestrijkt op een gelijkvloers en vier bovenverdiepingen, vergde een investering van 7,4 miljoen € inclusief 500.000 € voor het meubilair.

Het gemeentebestuur centraliseert in dit nieuwe gemeentehuis de gemeentelijke en de OCMW-dienstverlening, zodat de inwoners voortaan zoveel mogelijk op één adres terecht kunnen. Hiertoe werd het oude gemeentehuis grondig verbouwd en werd een nieuw gedeelte achter de karakteristieke gevel opgetrokken. Het oude gedeelte fungeert binnenin als monumentale inkomhal. Hierachter schittert een nieuwe constructie met veel glas, zodat dit oude gedeelte erin weerspiegeld wordt. De zijvleugels van het oude gebouw werden mee opgenomen in het kantoorgedeelte.

Het nieuwe gemeentehuis presenteert zich op vele domeinen als een bijzonder toekomstproject, maar nog belangrijker is de visie erachter dat Leopoldsburg tevens klantvriendelijk, toegankelijk, efficiënt en duurzaam wil werken. “Het gebouw verbindt het verleden met



Het oude gemeentehuis werd grondig verbouwd en achter de karakteristieke gevel werd een nieuw gedeelte opgetrokken, signaleren (vanaf l.) Willy Withofs en Jos Aerts van Van Roey, ir. Marc Verschuere van Probam, communicatieambtenaar Joachim Put, architect Frederik Vaes van UAU collectief, algemeen directeur van Leopoldsburg Dany Punie en burgemeester Wouter Beke.

de toekomst. Het historische gedeelte blijft behouden als een grote patio waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Daarachter komt een modern blok waarin de klant centraal staat. Diensten die voordien op verschillende locaties zaten, worden hier samengebracht zodat je niet meer moet doorverwezen worden. Gemeente en OCMW worden ook definitief samengesmolten en zullen in het nieuwe gemeentehuis één dienstverlening uitmaken. Tegelijk wordt gestreefd naar een nieuwe manier van werken die de klantvriendelijkheid

nog moet versterken. Zo kunnen de inwoners al online verschillende documenten aanvragen die digitaal ondertekend en dus volledig rechtsgeldig zijn. In het nieuwe gebouw zullen ze ook ter plekke documenten online kunnen opvragen. Daarnaast zal veel meer op afspraak gewerkt worden, waardoor ze minder lang moeten wachten en elk dossier persoonlijker behandeld kan worden”, verklaren de bouwpartners.

Het gebouw wordt bijna-energie neutraal (ben).

Het voorziet immers in de eigen warmteproductie (door een koude-warmte-opslagsysteem) zonder gebruik van fossiele brandstoffen. Via geothermie wordt alle warmte ter plaatse uit de grond gehaald. Door de manier van bouwen wordt het energieverbruik gereduceerd tot 25% van het verbruik in de oude gebouwen. Het gebouw haalt tevens een BREEAM Excellent-score, waarbij veel aandacht is besteed aan de ecologische voetafdruk: de hele prefabconstructie en de welfsels zijn gemaakt en geleverd door bedrijven uit Lommel en Houthalen-Helchteren om de transportkilometers zoveel mogelijk te beperken.

Het schepencollege en de gemeenteraad besproken dit dossier in 2014. Er werd een redelijk beperkt plan van eisen vooropgesteld en het ganse project werd in één lot vervat. Eind 2016 verhuisde iedereen van het gemeentehuis naar het Kwartier IJzer 200 m hier vandaan. Begin 2017 voerde Van Kempen uit Merksem de afbraakwerken uit en op 1 maart 2017 startten de eigenlijke bouwwerkzaamheden. De eerste pilaarzetting vond plaats op 4 augustus 2017, de ruwbouw was in amper één maand tijd klaar op 4 september vorig jaar.

VERKOOP VAN GEBOUWEN

“Deze investering wordt deels gerecupereerd door de verkoop van een aantal gebouwen: het administratief centrum van het OCMW, een (reeds verkocht) oud rusthuis, het Sociaal Huis, de oude brandweerkazerne, de locatie waar vroeger de werkwinkel huisde en het jeugdhuis De Woeling. Deze verkopen zullen ongeveer 2,2 miljoen € opbrengen of één derde van de kostprijs van het nieuwe gemeentehuis. De resterende twee derde wordt binnen de meerjarenplanning gefinancierd door exploitatiewinsten (geen renovatiekosten voor de oude gebouwen, efficiëntiewinsten, teruggedrongen onderhouds- en energiekosten)”, signaleert burgemeester Wouter Beke.

Bij het ontwerp werd gewerkt vanuit het ontwerp- en tekenpakket Archicad in een BIM-modus. “De technieken werden gedeeltelijk geïntegreerd tijdens dit ontwerp met BIM, maar niet in de uitvoeringsfase. Bij de oppervlakteberekeringen genereerde de computer een aantal optimalisaties, die ons deden besluiten om de integratie van het oude gebouw te verlaten. Vervolgens hebben we het concept omgezet naar een prefabstructuur, waarbij alle knooppunten herbekeken moesten wor-

den”, meldt Frederik Vaes, architect bij UAU collectiv.

De bouwpartners maakten gebruik van grondwaterbronnen om warmte en koelte op te slaan; hiertoe vonden twee putboringen plaats naar de ideale grondlaag. Daarop kwam een ben-nieuwbouw met een centrale overspanning van 13,5 m, die in bouwteam werd gerealiseerd.

Het bestaande voorste gebouw, dat helemaal op zand was gefundeerd, stelde een groter probleem. Dit historische gedeelte dateert van 1856 en werd in verschillende fasen ge-

bouwd. Zo zijn de linker- en rechtervleugel er nadien bij gekomen en werden daarvan in het verleden nog klaslokalen gemaakt. “Op een bepaald moment kwamen we er in de problemen met de toegankelijkheid. Het ganse team heeft toen besloten om het niveau in heel het oude gebouw met 50 cm te verlagen, waardoor het van buiten rechtstreeks toegankelijk is zonder één trapje”, signaleert Dany Punie, algemeen directeur van Leopoldsburg.

“We kunnen terugblikken op een vruchtbare samenwerking. Leopoldsburg telt immers slechts iets meer dan zeven personeelsleden per duizend inwoners tegenover gemid-



deld acht in het Vlaamse Gewest, waardoor we externe expertise moesten binnenhalen om ons te begeleiden. Ik ben blij dat we over een dynamisch managementteam van tien personen beschikten, waarbij drie personen vanuit de gemeente rechtstreeks betrokken waren bij de bouw en sommige medewerkers zich bekommerden om het meubilair, dat heeft meegedacht tijdens het proces door o.m. de hardware en software goed op elkaar af te stemmen met het oog op de digitalisering en door onze baliefunctie naar de eenentwintigste eeuw te brengen en klantvriendelijker te maken. Als dit managementteam, de architect, de bouwheer en Probam niet aan één zeel getrokken hadden, stonden we nergens”, benadrukt Wouter Beke. “Ook wij als team kregen enorm veel vertrouwen van ons bestuur. Dit resulteerde in een minimum aan formele terugkoppelmomenten om bijkomende beslissingen, meestal budgetverhogingen, te vragen”, weet Dany Punie.

Ze erkennen dat de voorbereidende fase gevoelsmatig zeer lang heeft geduurd, ook omdat de gemeente niet vertrouwd was met BIM, maar wijzen erop dat die achterstand is ingehaald in de uitvoeringsfase en dat de volledige prefabstructuur snel recht stond. Bovendien vormde het behoud van het oude gebouw en de zijgevels, een eis van het gemeentebestuur, een huzarenstukje omdat moest vermeden worden dat dit gedeelte in elkaar vouwde.

“Tijdens het ontwerpproces hebben we nog geprobeerd om deze bestaande ruimte te integreren, maar daarvoor werden we energetisch afgestraft. Daarom hebben we het gebouw dat hieraan hing met een verticale zaagsnede afgezaagd, zodat we ons konden focussen op een nieuwbouw, en hebben we de oude bouw teruggegeven aan de inwoners van Leopoldsburg. Het stedenbouwkundige ensemble klopt: de nieuwbouw staat aan de achterkant van het originele gebouw, dat veel meer tot zijn recht komt tegen deze nieuwbouw”, meent Frederik Vaes.

Burgemeester Beke beklemtoont de noodzaak van dit bouwproject. “We besloten tot de bouw van ons nieuw gemeentehuis om vier redenen. Vooreerst stond het oude dak hier bijna op instorten. Daarnaast vergden ook heel wat andere van onze andere gebouwen een fundamentele renovatie. Ten derde waren we van plan om een Huis van het Kind in te richten. En tot slot wilden we een fusie en in-



tegratie tussen de gemeente en het OCMW realiseren. Daarom besloten we alles te integreren in één gebouw, wat beter zou zijn voor de dienstverlening en de exploitatiekosten. Er werd een projectoproep gelanceerd waarbij de prijs in de criteria 35% van het gewicht uitmaakte, duurzaamheid 30% - Leopoldsburg heeft het charter inzake duurzaamheidsdoelstellingen ondertekend -, de functionaliteit 20%, de esthetische waarde 10% en de flexibiliteit van het ontwerp 5%. Daarnaast hebben we de BREEAM Excellent-formule ingebracht”, vertelt hij.

TROMPE-L'OEIL

De burgervader benadrukt dat het nieuwe gemeentehuis een brug bouwt van oud naar nieuw, ook in de manier van werken met veel aandacht voor digitalisering. “Het stratenplan van onze gemeente vertoont een dambordpatroon, wat je door het dak ziet. Er zit ook een trompe-l’oeil in: het lijkt alsof je naar een oud gebouw kijkt, maar je ziet eigenlijk een stuk dak. Zo krijgen we licht binnen evenals een stuk van het gebouw waarin we staan”, verklaart hij.

Het oude gedeelte, dat niet beschermd is, wordt ingericht als inkom- en ontmoetingsruimte voor recepties, tentoonstellingen en andere activiteiten. In de nieuwbouw staan transparantie en autonomie voorop. Zo kan elke dienst zijn ruimte afzonderlijk invullen. Er zijn tevens spreekruimtes en akoestische gordijnen voorzien en tussen het oude en het nieuwe gedeelte komt nog een groendak. Daarenboven wordt de achterliggende weg aangelegd en komt er een fietspad dat aan-

sluit op het toeristische netwerk naar Bosland, het grootste bos van Vlaanderen.

Rechts in het oude gedeelte werd de inkom van het Huis van het Kind gemaakt, zodat dit enerzijds geïntegreerd maar anderzijds ook autonoom kan fungeren. Het omvat op het gelijkvloers een ontvangst- en wachtruimte met ook plaats voor Kind en Preventie en drie lokalen op een totale oppervlakte van 100 m² en beschikt nog over een secundaire ingang. “Door het in het nieuwe gemeentehuis in te passen geven we minder geld uit dan voor de renovatie of aankoop van een nieuw gebouw hiervoor”, luidt het.

Eveneens op het gelijkvloers van de nieuwbouw is achter de centrale inkom met de brede ontvangstbalie een wachtruimte voorzien. De inwoners kunnen er tevens aan een afzonderlijke computerdesk digitale opvragingen doen. Links en rechts van de balie zijn telkens drie afgesloten loketten met spreekruimtes, onderling toegankelijk via tussendeuren, bestemd voor de behandeling van dossiers van het OCMW.

Achteraan op het gelijkvloers bevinden zich open loketten voor specifieke diensten (aflevering van paspoorten, rijbewijzen, ...), die afzonderlijk afsluitbaar zijn door een kantelconstructie. Achteraan zijn nog vier grotere lokalen beschikbaar voor de andere diensten ten behoeve van o.a. aannemers en architecten (verkavelingen, bouwvergunningen, ...), waarvoor de gemeentediensten van boven naar beneden komen.

Communicatieambtenaar Joachim Put meldt dat het gebouw over twee liften beschikt: één voor het publiek, dat alleen op het gelijkvloers en de eerste verdieping komt, en één voor het personeel. Een grote trap leidt naar de eerste verdieping, waar een raadzaal met 35 zitjes voor de gemeenteraadsleden en een zaal met tachtig stoelen voor huwelijken, infovergaderingen en andere bijeenkomsten zijn ingericht. “We hebben meer stoelen voorzien dan er gemeenteraadsleden zijn en hebben ook extra microfoons en domotica ingewerkt”, verklaart Dany Punie.

Rechts hiervan bevindt zich het kantoor van de burgemeester. Daarnaast werden nog twee zalen voorzien voor vergaderingen en de zittingen van het college en twee ruimtes die nog geen bestemming hebben. Voorts zijn er nog twee kantoren voor de schepenen, die hier per twee samenzitten, evenals een kantoor voor de waarnemend algemeen directeur.

Op de tweede en de derde verdieping, die ongeveer identiek zijn ingericht, zijn de kantoren van de gemeentediensten gehuisvest. “We hebben er niet volledig met landschapskantoren gewerkt, zoals oorspronkelijk voorzien was, maar iedereen zit er ook niet in afzonderlijke hoekjes. De vierde verdieping omvat een personeelsruimte met de ict-dienst, een groot vergaderlokaal dat afsluitbaar is met akoestische wanden, een refter, een keuken en douches. Buiten biedt het ruime terras het riantste uitzicht op Leopoldsborg. “Oorspronkelijk dachten de ontwerpers het college van

burgemeester en schepenen op dit “Schoonste Verdiep” onder te brengen, maar we hebben gedacht aan de functionaliteit en willen kort bij de mensen en het personeel zitten, wat de arbeidsvreugde en de productiviteit alleen maar kan verhogen”, stelt Wouter Beke.

In het nieuwe gemeentehuis is plaats voor 75 medewerkers. De uiteindelijke kostprijs ervan komt bijna overeen met het geraamde bedrag. “De kantelpoort heeft wel voor een kleine meerprijs gezorgd en het KB inzake ventilatie is ons zuur opgebroken, maar daar kunnen we niks aan doen. De belangrijkste kosten waren de indexatie en de indeling voor het personeel met oorspronkelijk ventilatie in de kantoren. We krimpen bovendien van 3.926 m² zonder de 100 m² van het Huis van het Kind naar 3.146 m², zodat de gemeentelijke voetafdruk aanzienlijk zal verminderen. Hiermee bieden we 7 tot 8 m² meer ruimte per medewerker dan in de andere ingediende projecten en toch hebben we niet ingeboet aan publieke ruimte”, signaleert de burgemeester trots.

GARNIZOENSSTAD

UAU collectiv legt uit dat het van 1856 daterende oude gebouw op de site van het gemeentehuis, centraal gelegen tussen het bosrijke militaire domein en het gemeentecentrum en aan de voorzijde begrensd door het Koningin Astridplein, aan de achterzijde meermaals is verbouwd. Enkel de voorbouw heeft nog enige historische waarde en schenkt ook een identiteit aan het plein en aan Leopoldsborg, de grootste garnizoensstad van België

met 2.500 militairen die o.m. een belangrijke rol speelde tijdens de Tweede Wereldoorlog.

“In de vorm van een Design & Build heeft het gemeentebestuur de opdracht uitgeschreven voor het ontwerp van een nieuw gemeentehuis op deze huidige locatie. Met de iconische waarde van de voorbouw in het achterhoofd werd ervoor gekozen om de voorbouw van de achterbouw los te knippen en het achterste gedeelte te slopen. Op zeer rationele wijze kon een gebouw opgetrokken worden met veel aandacht voor functionaliteit en flexibiliteit. Het historische gedeelte kon teruggegeven worden aan de bewoners van Leopoldsborg als multifunctionele ruimte”, poneren architecten Robbert Errico en Frederik Vaes van UAU collectiv.

Deze sloop maakte het mogelijk om de historische voorbouw langs verschillende zijdes te bezichtigen, waardoor een visuele kwaliteit naar voor kwam die voordien niet zichtbaar was. “Dit was één van de belangrijkste onderdelen van het concept van de nieuwbouw. Langs de buitenzijde wilde we een canvas creëren waarop de voorbouw beter tot zijn recht kon komen. Door enkele meters achter het bestaande gebouw een glazen gevel op te trekken zorgden we ervoor dat de reflectie een unieke visuele relatie creëerde vanaf het plein. Zo kan je zowel de voor- als de achterzijde van het historische gebouw in één oogopslag waarnemen”, lichten de architecten toe.

Door te kiezen voor een reflecterende glasplaat met hoge energetische prestaties konden ze deze gevels 100% van glas voorzien en toch een aangenaam binnenklimaat garanderen. De unieke coating op het glas zorgt voor een okerkleurige reflectie. Op die manier ontstaat een duidelijk contrasterend canvas t.o.v. de witte voorbouw.

“Reflecties en verrassende zichten blijven zich doorheen het gebouw manifesteren. Zo wordt bij het binnenkomen via de centrale toegang het skelet van de voorbouw plots zichtbaar; die is immers volledig ontdaan van vloeren en binnenmuren tot in de toren. Dit prachtige inkomgebouw is aan de achterzijde opengewerkt met een glaspartij, die voor een doorzicht naar de achterliggende nieuwbouw en het reflecterende okerkleurige glas zorgt. Dankzij het openwerken van de achterzijde van de voorbouw kan je ook in de andere richting vanuit de nieuwbouw doorheen het



“De voorbereidende fase duurde gevoelsmatig misschien erg lang, maar die achterstand werd ingehaald tijdens de uitvoeringsfase”, beklemtonen Joachim Put, Dany Punie, Wouter Beke, Frederik Vaes, Marc Verschueren, Willy Withofs en Jos Aerts op het boventerras van het nieuwe gemeentehuis.



raam naar de binnenzijde van het inkomgebouw kijken. Zo krijgt elke verdieping van de nieuwbouw een visuele relatie met wat zich afspeelt in de multifunctionele inkomzone”, duiden Robbert Errico en Frederik Vaes.

In het gemeentehuis verwelkomen een iconische ontvangstbalie en een monumentale trap de bezoekers. De balie buigt richting de wachtzone van de loketten terwijl de trap via de vide naar de bovenverdieping met de trouw- en raadzaal leidt. Eenmaal in de nieuwbouw wordt de zichtrelatie met de bosrijke omgeving aan de achterzijde zichtbaar. De voor- en de achtergevel zijn volledig beglaasd. In de nieuwbouw is op elke verdieping een zichtrelatie met beide werelden, natuur en bebouwing, mogelijk.

“In samenspraak met het gemeentebeheer is ervoor gekozen om het gelijkvloers en de eerste verdieping publiek toegankelijk te houden. Alle bovenverdiepingen doen dienst als backoffice met op de bovenste verdieping de lunchruimte met buitenteras. Deze verdieping is geconcipieerd als een setback-volume dat zichtbaar is in de voorgevel, maar teruggetrokken is in de achtergevel. Zo lijkt het gebouw aan de achterzijde één verdieping lager dan aan de pleinzijde”, meldt UAU collectiv.

De architecten signaleren dat elke verdieping luchttechnisch is opgevat als één zone waarbij een netwerk van luchtkanalen verspreid doorheen de verdieping verse lucht aanbrengt en

er één centrale afzuiging is. Inzake klimatisatie is iedere verdieping van de nieuwbouw in twee zones ingedeeld. Zo kan het gebouw aan de zonnkant koelen als hiervoor vraag is terwijl de zijde zonder zon indien nodig kan verwarmen met vloerverwarming, waardoor één verdieping overal dezelfde aangename temperatuur heeft. Bijkomend zijn langs het glas vloerconvectoren voorzien die sneller kunnen reageren en vraaggestuurd werken zodat de medewerkers plaatselijk de temperatuur lichtjes kunnen bijregelen.

LABYRINTSTRUCTUUR

De verdiepingen zijn met wanden in een (akoestische) labyrintstructuur onderverdeeld om geoptimaliseerde werkplekken en werkclusters met voldoende privacy te creëren. Terzelfdertijd kan je vrij circuleren doorheen een verdieping zonder hiervoor een deur te moeten openen of sluiten waardoor je open in verbinding staat met de overige werkplekken. Dankzij al deze technische inspanningen heeft het gebouw een K-peil van 28 en een E-peil van 37. Bijkomend voldoet het aan de BREEAM Excellent-score.

“Een uitgebalanceerd materiaalengebruik en dito kleurenkeuze bepalen het inspirerende karakter van dit gebouw. Zo komen de zachte aardetinten terug in vloeren, wanden, het plafond en het meubilair”, merken Frederik Vaes en Robbert Errico op.

De groep Van Roey vertrekt altijd vanuit haar visie dat ze de levenskwaliteit van mensen wil

verbeteren door de creatie van leefbare en duurzame omgevingen waar mensen graag wonen, werken en leren. “Ook hier kozen we architecten die onze visie delen en innovatief invullen. Zo kwamen we bij UAU collectiv uit Hasselt terecht. Hierbij volgen we steeds de filosofie van de Deense architect en adviseur in stedenbouw Jan Gehl: eerst de mens, vervolgens de omgeving en dan pas het gebouw”, verklaren Willy Withofs en Jos Aerts, respectievelijk senior projectleider en strategisch commercieel adviseur bij Van Roey.

Vooreerst staat de mens centraal. Het gebouw is heel leesbaar, waarbij verschillende zichtlijnen bijdragen tot de transparantie. “Zo kijk je aan de balies richting het licht en de buitenomgeving, een symbolisering van de openheid van het gemeentelijke beleid. Inzake materialen viel de keuze op een mix van hout, plafondbeton en tapijten. Zo willen we een luchtig huiskamergevoel creëren”, stelt architect Frederik Vaes.

Ten tweede besteedde Van Roey veel aandacht aan de omgeving. Leopoldsburg wilde graag een stukje van het oude gemeentehuis bewaren in combinatie met een nieuwbouw. Het architectenbureau opteerde er echter voor om het ganse oude gemeentehuis te behouden en een nieuwe invulling te geven en tekende een nieuwbouw achter het oude gemeentehuis. “Het middengedeelte werd helemaal uitgehold. Zo scheppen we een multifunctionele ruimte voor o.m. tentoonstellingen en de nieuwjaarsreceptie en een forum met een sociale functie: het gemeenschaps- en dorpsgevoel stimuleren”, deelt Frederik Vaes mee.

In derde instantie wordt hulde gebracht aan het gebouw. Hoewel het oude gemeentehuis vanop het plein nog steeds dominant lijkt, is toch sprake van een symbiose, ook in de architectuur. “In de glazen façade van het nieuwe gedeelte ontwaar je de reflectie van het oude gemeentehuis”, merkt de architect op.

UAU koos voor een transparante, flexibele en multifunctionele indeling van het interieur. De structuur bestaat uit twee kernen waardoor geen kolommen vereist zijn en flexibiliteit wordt gecreëerd. Daaruit volgt dat men in functie van de technieken alle wanden kan weghalen. “Verschillende configuraties zijn mogelijk, van een volledig open landschap tot verschillende kantoor-tjes”, oppert Frederik Vaes.

H2020

Van Roey hecht eveneens veel belang aan duurzaamheid. "De bouwsector is verantwoordelijk voor telkens één derde van het materiaalgebruik, het energieverbruik, de afvalstromen en de CO₂-uitstoot en heeft één derde van Vlaanderen volgebouwd. Onze sector kende de voorbije twintig jaar een gemiddelde productiviteitsverbetering van minder dan 0,5%; we hebben dus een groot probleem. Dit bezorgt ons een grote verantwoordelijkheid, maar biedt tevens unieke kansen voor duurzame groei. Gelukkig ziet ook Europa dit in met het programma Horizon 2020 dat streeft naar een slimme, groene en inclusieve economie. Zo wijst artikel 82 op het belang van de levenscycluskost: niet wat kost dit gebouw bij oplevering, maar wat is de operationele kost of zelfs de levenscycluskost over dertig tot zestig jaar? Ook de investeringskost, onderhoudskost, energiekost en end of lifetime-kosten worden in rekening gebracht, evenals de Life Cycle Cost (LCC): 25% bij de oplevering en 75% tijdens de exploitatiefase. Dat is enkel realiseerbaar als je vanaf dag één van de ontwerpfase met alle partijen in een sfeer van vertrouwen, respect en open communicatie rond de tafel zit om samen een slim ontwerp te maken en o.m. materialen en technieken te kiezen met oog voor o.a. de laagste onderhouds- en energiekost", luidt het.

De bouwheer wenste een duurzaam gebouw. Omdat duurzaamheid echter een breed begrip is, zijn een duidelijk referentiekader en een objectieve beoordelingsmethode belangrijk. Bij de vaak gehanteerde BREEAM-methode wordt de duurzaamheid van een gebouw objectief geëvalueerd aan de hand van verschillende criteria, verdeeld over negen categorieën. Op basis hiervan kreeg het nieuwe gemeentehuis een BREEAM Excellent-score. Deze methode zorgt ervoor dat alle stakeholders vanaf dag één heel bewust begaan moeten zijn met alle aspecten van duurzaamheid en dus heel intensief moeten samenwerken. Iedereen is immers medeverantwoordelijk om binnen de verschillende categorieën een hoge score te behalen. Deze benadering heeft een impact op de keuze van materialen met een lage levenscycluskost.

BREEAM houdt bovendien rekening met de recyclage en het hergebruik van materialen en verwacht ook dat bewust wordt nagedacht of het gebouw ook in de toekomst duurzaam is.

Zo moet rekening gehouden worden met de impact van de opwarming van de aarde en met aspecten van transformeerbaarheid van het gebouw.

"Last but not least zijn we gegaan voor een ben-gebouw. Hierbij werden de nieuwste verwarmingstechnieken (o.a. een goede isolatie, CO₂-gestuurde ventilatie, een warmtepomp-systeem) toegepast zonder aan comfort in te boeten. Op materiaal werd bespaard door het hergebruik van pv-panelen en het gebruik van hernieuwbare en bio-based materialen. Bovendien werden tot 30% gerecycleerd glas (cullet) en minimum 25% gerecycleerd toelagmateriaal in de constructies gebruikt", weten Jos Aerts en Willy Withofs.

"De groep Van Roey hecht veel waarde aan haar familiale karakter."

Ze beklemtonen dat een dergelijk project in zo'n korte doorlooptijd enkel gerealiseerd kon worden dankzij een intense samenwerking tussen alle partijen. De groep Van Roey van haar kant hecht veel waarde aan haar familiale karakter, waarbij haar medewerkers ge-

acht worden te ondernemen alsof het hun eigen bedrijf is, verantwoordelijkheid nemen door te handelen als een goede huisvader en zich bewust zijn van het belang van duurzame langetermijnrelaties waarbij kwaliteit, openheid, engagement, respect en samenwerking resulteren in een mooi eindresultaat. Het bedrijf beschouwt het hierbij als zijn taak om te verbinden en de regisseursrol waar te nemen.

Ir. Marc Verschueren, commercieel attaché van Probam projectmanagement & bouwbegeleiding, herinnert zich dat het gemeentebestuur van Leopoldsburg in 2015 besloot een aanbesteding uit te schrijven voor de bouw van dit nieuwe gemeentehuis. "Verschillende pistes werden onderzocht en een Design & Build-wedstrijd werd uitgeschreven. Via een klassieke aanbesteding werd het adviesbureau Probam nv uit Aalst aangesteld om zich op diverse vlakken te laten bijstaan. Dit bureau hielp de offertes mee selecteren en begeleidde los van het bestaande projectteam de gemeentediensten van Leopoldsburg in de diverse fases van het traject, wat relatief nieuw was voor het gemeentebestuur. Vanaf de opmaak van de D&B-wedstrijd tot en met de uitvoering bewaakte Probam samen met de technische staf van Leopoldsburg de planning, de kwaliteit, de timing en het budget. Het gemeentebestuur wenste immers niet alleen dat een origineel en modern werkend gemeentehuis werd opgericht, maar ook dat dit beantwoordde aan de meest performante manieren van werken en duurzaamheid. Probam werd dan ook gevraagd om het project BREEAM Excellent te certificeren", verklaart hij.



BRANDWEERKAZERNE

Intussen heeft Leopoldsburg nog andere bouwprojecten op het programma staan. Zo wordt vlakbij het nieuwe gemeentehuis op 21 september de eerste steen gelegd van de nieuwe brandweerkazerne, die in het voorjaar van 2019 moet afgewerkt zijn en 4,5 miljoen € inclusief btw mag kosten. De gemeente investeert ook in een nieuw militair museum, een nieuw jeugdhuis, twee nieuwe kinderopvanginitiatieven, de vernieuwing van de creatieve ateliers en de renovatie van de kleedkamers van de sporthal.

"We hebben tijdens de voorbije legislatuur eerst ons schuld met 30% doen zakken om vervolgens te investeren."

"Leopoldsburg telt 15.600 inwoners en hun aantal groeit; in 2012 haalden we immers nog maar de kaap van de 15.000. Na Hasselt zijn we tevens de Limburgse gemeente met het procentueel sterkst toenemende aantal jonge gezinnen. We hebben tijdens de voorbije legislatuur eerst ons schuld met 30% doen zakken tot 628 € per inwoner tegenover gemiddeld 976 € in Vlaanderen, om vervolgens te investeren. Desondanks zal onze schuldgraad nog steeds met 8% gedaald zijn van 13,5 miljoen € in 2013 naar 12,4 miljoen € in 2019 en we hopen in onze exploitatie goedkoper te kunnen werken. We werken in onze exploitatie-uitgaven aan 915 € per uur tegenover gemiddeld 1.190 € in Vlaanderen, maar onze ontvangsten zijn met 1.116 € per inwoner een stuk lager dan het gemiddelde van 1.432 € in het Vlaamse Gewest. Onze inkomens zijn tussen 2010 en 2016 met 16,5% gestegen tegenover met 16,2% in Vlaanderen", voegt Wouter Beke er nog ter info aan toe.

Foto's van de bouwwerken en visualisaties van het nieuwe gemeentehuis van Leopoldsburg vind je op <http://bit.ly/gemeentehuisleopoldsburg>

ONDERAANNEMERS EN LEVERANCIERS

De gemeente Leopoldsburg fungeerde als bouwheer en projectverantwoordelijke voor haar nieuwe gemeentehuis. Van Roey was de hoofdaannemer.

Aan dit project werkten ook nog o.m. volgende leveranciers en onderaannemers mee: AB-Matic nv uit Sint-Truiden (kantelpoort), Aco-sorb uit Amstelveen (akoestische spuitpleister), Aluservice bvba uit Dessel (aluminium muurafdekprofiel), Acropol uit Loncin (huur bekisting), AP - Chape- en isolatiewerken bvba uit Peer (chapewerken), Asoreco uit Gent (camerasysteem), Berkvens Kurt uit Beerse (dak- en timmerwerken), B-Mix Zolder nv uit Heusden-Zolder (beton), Brems Pierre bvba uit Westerlo (kitwerken), Cibor betonboringen nv uit Meerhout (betonboringen), Clock-o-matic uit Holsbeek (torenuurwerk), Coopman Orona uit Waregem (liftinstallaties), Decorit uit Nazareth (rookkoepels), Driesen uit Rijkevorsel (aardingslus), Ergon uit Lier (prefabelementen), Fabricom uit Aartselaar (elektrische installatie), Fe2 bvba uit Bilzen (trapeuning en handgrepen), Frame products uit Meeuwen (prefabwanden), Geomodus uit Berchem (landmeter), Hertel Services nv uit Wijnegem (stelling), Hooyberghe HVAC nv uit Turnhout (hvac-installatie), ibens Landmeters uit Kontich (3D-scanning), Iftech uit Beringen (kwo-installatie), Ima Creaties bvba uit Tessenderlo (balustrade), Interbeton uit Brussel (levering mortel), Isofoam nv uit Turnhout (gespoten pur), Jacky Knoops Kässinger nv uit Opglabbeek (rioleringswerken), Jacobs & Janssens uit Meer (storten betonvloer), J. Janssens Bouwmaterialen uit Brecht (levering snelbouw), Maars Jansen Partitioning Systems nv uit Mechelen (systeemwanden), Maes Chris bvba uit Vorst (vloer- en tegelwerken en tegels op tegel dragers), Mallants nv uit Leopoldsburg (betonblok), Meeus Bert nv uit Ranst (dak- en zinkwerken), M&M Vloerengroothandel bv uit Nuth (NL; parketvloeren en tapijtbekleding), Peeters Algemene schrijnwerkerij nv uit Beerse (houten voorzetramen), Poels Romain uit Zelem (gipskarton en pleisterwerken), Pubro & Co. nv uit Gierle (gevelbepleistering), Prefaco uit Houthalen (betonwanden), Samonco nv uit Bree (monteren prefabelementen), Solar Technics uit Roeselare (demontage pv-installatie), Staalbeton uit Rijkevorsel (wapening, stalen profielen en stalen trap), Thiers-Horizon nv uit Schoten (geïsoleerde hellingsbeton), Van Dijk Steenkapperij uit Balen (blauwe hardsteen), Van Gompel nv uit Leopoldsburg (schilderwerken), Van Kempen afbraakwerken bvba uit Merksem (afbraakwerken), Vernibouw campens nv uit Hoogstraten (binnenschrijnwerk), Vliegen nv uit Bree (sanitaire installatie), Vosselmans nv uit Loenhout (aluminium buitenschrijnwerk), Wijckmans uit Ham (regenwaterput), Wolftech uit Machelen (bekisting), Xervon GmbH uit Hasselt (schilderwerk: stalen zetten) en Zolderse Dakprojecten nv uit Lummen (dakwerken).