



### Herontwikkeling Gazometersite tot gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en woningen Sint-Truiden

#### Fase uitvoering

Bouwheer: AGOST Sint-Truiden  
Contactpersoon: Dhr. Filip Rommens – tel 011/960.970  
Architect: Architecten Achtergael, Gent  
Stabiliteit: BAS bvba, Leuven  
Raadgevend ingenieur technieken: RCR studiebureau cvba

Oppervlakte: 24.000 m<sup>2</sup>

Grootte-orde totaalbudget: 28.000.000 Euro



©Architecten Achtergael (website)

De herontwikkeling van de Gazometersite in Sint-Truiden zal in de nabije toekomst een mix aan publieke functies bevatten. De site kan onderverdeeld worden in drie grote kernzones:

- Op het noordelijk gedeelte van het terrein wordt een jongerencampus gerealiseerd met volgende functies: fuifzaal / polyvalente zaal, jeugdhuis, repetitieruimtes, jeugd- en uitleendienst
- In het midden wordt een lagere school gebouwd.
- Op het zuidelijk deel van de site komt een welzijns-campus (kantoren) die verschillende diensten zal groeperen rond het thema van het jonge kind. Bovenop de welzijns-campus wordt een woontoren met appartementen gestapeld.

Ondergronds worden de verschillende kernzones met elkaar verbonden door een publieke parking over twee lagen.

De technieken omvatten:

- Klimaatregeling (HVAC)
- Installatie sanitair en brandbestrijding
- Elektrische installatie
- Branddetectie



- Toegangscontrole
- Beperkte inbraakbeveiliging
- Personenlift
- Beperkte camerabewaking

### **Enkele accenten:**

#### *Ventilatie*

In de kelder van jongerencampus & school wordt een technische ruimte voorzien waarin de luchtgroepen voor de verschillende functies van deze gebouwdelen zoveel mogelijk gegroepeerd worden. Buiten deze centrale technische ruimte worden verspreid over het gebouw nog een aantal compacte luchtgroepen voorzien. De voornaamste reden hiervoor is om te vermijden dat de schachten vlak bij de technische ruimte te groot moeten worden, omwille van de grote concentratie aan luchtkanalen. Het decentraal voorzien van een aantal installaties voor ventilatie biedt tevens als voordeel dat het sterk wisselend gebruik van ruimtes kan worden opgevangen met een zo klein mogelijk energieverbruik en een eenvoudige bedrijfszekere regeling. De ruimtelijke impact van luchtkanalen wordt beperkt, wat de architectuur ten goede komt.

Overall wordt ventilatieprincipe D toegepast, met warmterecuperatie (hygroscopische warmtewielen in de luchtgroepen).

Een typerend structureel element voor de jongerencampus is de kammenwand (betonwand met ribben) die doorloopt van in de kelder tot in de fuifzaal en de foyer. De ruimte tussen deze ribben wordt gebruikt voor het verdelen van de ventilatie naar deze gebouwdelen.

In de sportzaal van de lagere school wordt verse lucht ingeblazen via verdringingsroosters in de traptredes in de zaal.

In de klaslokalen wordt als plafond een ribbenvloer voorzien. De hoofdverdeelkanalen van de ventilatie verlopen in de gang onder de ribben. Van daaruit wordt er telkens afgetakt naar de klas tussen de ribben. In de klassen zelf wordt een kastenwand voorzien waarvan het bovenste gedeelte is voorbehouden voor het verlopen van technieken. Dit principe laat toe om de vrije hoogte in de klassen groter te houden dan de vrije hoogte in de gangzone.

Voor de hygiëneventilatie van de kantoren van de welzijns-campus wordt een luchtgroep geplaatst in een aparte technische ruimte op niveau -1.

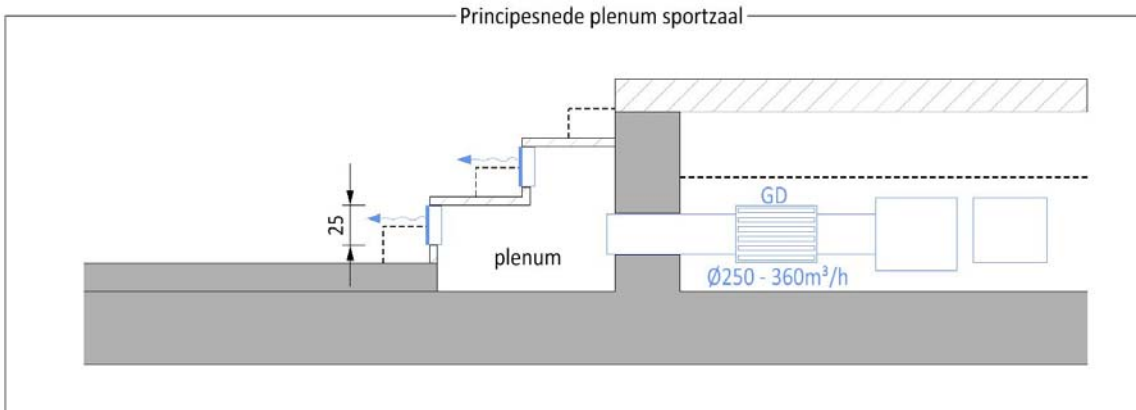
In de woontoren werd bij het ontwerp uitgegaan van ventilatiesysteem C+ EVO met natuurlijke toevoer en vraaggestuurde mechanische afvoer.

#### *Verwarming*

Per kernzone wordt een aparte stookplaats voorzien: jongerencampus, school & welzijns-campus. Per appartement in de woontoren zal een individuele ketel worden voorzien.

#### *Verlichting*

Schakeling van verlichting gebeurt zo veel mogelijk via aanwezigheidsdetectie of via bewegingsdetectie.



Ventilatie sportzaal school



Ventilatie klaslokalen met ribbenvloer



Binnenstraat school & welzijnsampus ©Achtergael Architecten



Refter

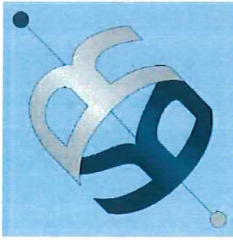
### Budgetevolutie TOTAAL, bedragen in EURO (excl. BTW)

	Raming voorontwerp 17-09-2014	Raming aanbesteding 01-10-2015	Uitslag aanbesteding 02-2016	Uitvoering
HVAC/san	3.193.929,00	3.688.006,24	4.034.197,63	4.640.644,38
Elektriciteit	1.425.803,00	1.122.163,00	1.549.092,23	2.109.516,52
Lift	372.500,00	365.400,00	358.343,22	387.187,70
<b>Totaal</b>	<b>4.992.232,00</b>	<b>5.175.569,24</b>	<b>5.941.633,08(*)</b>	<b>7.137.348,60(**)</b>

(\*) Keuze algemene aannemer op basis van rekenkundig nazicht volledig dossier (incl bouw & stabiliteit). Laagste inschrijving technieken: totaal 5.543.508,14 EURO (excl. BTW).

(\*\*) Omwille van gewijzigde normering tijdens de aanbestedingsperiode moesten aanpassingen aan het ontwerp worden doorgevoerd, met prijsconsequenties: nieuwe norm branddetectie, liften, RWA parking, ...

Anderzijds werden op vraag van de opdrachtgever een grote hoeveelheid wijzigingen doorgevoerd: uitbreiding GBS, wijziging functie jeugdhuis naar muziekacademie, uitbreiding toegangscontrole & videofonie, mechanische nachtkoeling, uitbreiding muziekinstallatie, ...



**RCR** bvba

studiebureau  
speciale technieken

## ATTEST VAN GOEDE UITVOERING VAN STUDIEOPDRACHT TECHNIEKEN

Naam en omschrijving project      Herontwikkeling Gazometersite  
Nieuwbouw basisschool, jongerencampus en  
welzijns-campus met woontoren en ondergrondse parking  
Gazometerstraat 1-7  
3800 Sint-Truiden

Bedrag van de opdracht technieken (excl. BTW): 5.941.633,00 €

Gunningswijze:                              Open aanbesteding

Oplevering:                                    oktober 2018

De ondertekenaar verklaart dat RCR studiebureau speciale technieken bvba de studies en de opvolging van de technische installaties tot grote voldoening heeft gedaan.

Attest opgesteld op: 21/1/2019

Opdrachtgever:

Naam en hoedanigheid van de ondertekenaar(s):



Filip Rommens  
Adjunct-Directeur  
W.d.

(officiële stempel)